

## 此乃要件 請即處理

閣下如對本計劃文件之內容、建議或可換股票據要約之任何方面或應採取之任何行動有疑問，應諮詢持牌證券交易商或註冊證券機構、股票經紀、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問，並取得獨立專業意見。

閣下如已出售或轉讓名下所有泛海酒店集團有限公司之證券，應立即將本計劃文件連同隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之持牌證券交易商、註冊證券機構、銀行或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。本計劃文件僅供參考，並不構成向公眾人士作出認購或購買或收購泛海酒店集團有限公司或泛海國際集團有限公司股份或其他證券之要約或邀請，亦無意邀請公眾人士作出認購或購買或收購該等股份或其他證券之要約，且不得用作提呈或邀請提呈任何證券。香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本計劃文件之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本計劃文件全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



**ASIA STANDARD INTERNATIONAL  
GROUP LIMITED**

**泛海國際集團有限公司\***

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：129)

**The Sai Group Limited**

(於英屬處女群島註冊成立之有限公司)



**ASIA STANDARD HOTEL GROUP LIMITED**

**泛海酒店集團有限公司\***

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：292)

**(I) 要約人對泛海國際及泛海酒店進行建議集團重組涉及  
根據百慕達一九八一年公司法第99條透過計劃  
安排方式向計劃股東提出附帶現金付款的  
換股要約以註銷所有計劃股份；**

**及**

**(II) 建議撤回泛海酒店股份的上市地位  
泛海國際集團有限公司及要約人的財務顧問**

**ANGLO CHINESE** 英高  
CORPORATE FINANCE, LIMITED

**英高財務顧問有限公司**

**獨立董事委員會的獨立財務顧問**

**ALTUS CAPITAL LIMITED**  
浩德融資有限公司

**浩德融資有限公司**

除文義另有所指外，本計劃文件(包括本封面頁)所用詞彙與本計劃文件第一部分所載「釋義」一節所界定者具有相同涵義。董事會函件載於本計劃文件第四部分。獨立董事委員會函件(當中載有其就建議及計劃致計劃股東之意見以及就可換股票據要約致可換股票據持有人(要約人及要約人一致行動人士除外)之意見)載於本計劃文件第五部分。獨立財務顧問浩德獨立董事委員會函件(當中載有浩德就建議及可換股票據要約致獨立董事委員會之意見)載於本計劃文件第六部分。有關建議及計劃以及可換股票據要約之說明聲明載於本計劃文件第七部分。泛海酒店股東及可換股票據持有人應採取之行動載於本計劃文件第七部分所載說明聲明「17. 應採取之行動」一節。本公司謹訂於二零二四年九月二十三日正及上午十時十五分(或就股東特別大會而言，緊隨法院會議結束或延期後)假座香港灣仔軒尼詩道33號港島皇悅酒店一樓皇悅會議宴會廳舉行法院會議及股東特別大會，召開會議之通告分別載於本計劃文件附錄六及七。無論閣下能否出席法院會議及/或股東特別大會，務必將隨附法院會議適用之粉紅色代表委任表格及隨附股東特別大會適用之白色代表委任表格按其上印備之指示填妥及簽署，並盡快交回香港泛海酒店股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司之辦事處(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓)，惟無論如何不遲於本計劃文件第10至15頁「應採取之行動」一節所列有關時間及日期。就股東特別大會適用之白色代表委任表格而言，如未有如此送達，則將視為無效。就法院會議適用之粉紅色代表委任表格而言，亦可於法院會議上在進行投票表決前交予法院會議主席(其將可全權酌情決定是否接納有關代表委任表格)。填妥及交回法院會議及/或股東特別大會適用之相關代表委任表格後，閣下仍可依親身出席有關會議或其任何續會並於會上投票，在此情況下，相關代表委任表格將依法撤回。本計劃文件由泛海國際、要約人及泛海酒店聯合刊發。

\* 僅供識別

二零二四年八月二十九日



# ASIA STANDARD HOTEL GROUP LIMITED

## 泛海酒店集團有限公司\*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：292)

### 問與答

以下為閣下作為計劃股東或股東可能提出的部分問題及其解答。

本計劃文件載有重要資料。務請閣下細閱整份計劃文件，包括附錄。

#### 1 建議集團重組的主要條款是甚麼？

計劃股東應注意，待計劃條件獲達成或豁免（如適用）以及計劃生效後，所有計劃股份將被註銷，而計劃股東將有權從泛海國際獲取：

每20股將被註銷之計劃股份....

3股泛海國際新股份及現金付款0.700港元<sup>^</sup>

<sup>^</sup> 泛海國際股份碎股將不會發行予任何計劃股東，而泛海國際股份之零碎配額將下調至最接近的整數

#### 2 建議集團重組的理由及裨益？

如本計劃文件中所詳述：

- i. 計劃股東將獲取每股計劃股份0.035港元的現金付款，該金額多於截至二零二四年三月三十一日止過去十個財政年度每股泛海酒店股份所獲發股息之總和（即0.033港元）。
- ii. 計劃股東可以保留其投資價值：
  - a. 市場方面，計劃代價分別按泛海國際股份於最後交易日及最後實際可行日期的收市價計算，較泛海酒店股份於最後交易日的收市價分別溢價**52.78%**及**27.78%**。
  - b. 資產淨值方面，計劃代價的相關總值包括(i) 0.15股泛海國際股份應佔泛海國際經調整資產淨值及(ii)每股計劃股份的持有人根據建議有權收取的現金付款，較於最後交易日及最後實際可行日期按全面攤薄基準（悉數轉換可換股票據）計算的泛海酒店經調整資產淨值溢價**15.21%**。
- iii. 計劃建議將允許計劃股東以泛海國際股東身份繼續間接投資並參與泛海酒店的業務及業績，同時受惠於以下三點，包括：
  - 可以參與泛海國際更龐大及更多元化的資產組合投資；
  - 泛海酒店可獲得泛海國際更強大的資產負債表及上市主體更直接的支持；及
  - 從泛海國際更高的公眾持股量及市值獲得交易流動性及營運靈活性的增加。

\* 僅供識別



## 問 與 答

有關進一步詳情，請參閱本計劃文件第四部分所載董事會函件「2.建議集團重組的理由及裨益」一節。

### 3 倘計劃生效，誰將有權收取計劃代價？

僅計劃股東有資格收取於計劃記錄時間所持計劃股份的計劃代價。

要約人或要約人一致行動人士（包括泛海國際、滙漢及潘政先生）均無權收取計劃代價（包括現金付款）。

### 4 法院會議、股東特別大會及法院聆訊是甚麼？

法院會議乃為計劃股東就計劃（不論有否修訂）進行表決而召開。緊隨法院會議結束或休會後，本公司將為股東舉行股東特別大會，以（其中包括）考慮及酌情批准透過註銷計劃股份削減泛海酒店已發行股本及實施計劃。倘所有決議案在法院會議及股東特別大會上獲通過，將舉行法院聆訊以供法院批准計劃。

### 5 法院會議及股東特別大會於何地、何日及何時舉行？

法院會議及股東特別大會將分別於二零二四年九月二十三日上午十時正及上午十時十五分（或就股東特別大會而言，緊隨法院會議結束或延期後）假座香港灣仔軒尼詩道33號港島皇悅酒店一樓皇悅會議宴會廳舉行。

### 6 本人如有意出席並在法院會議及股東特別大會上表決應做些甚麼？

務請 閣下：

- (a) 作為計劃股東，則於法院會議及／或股東特別大會上行使投票權；或
- (b) 作為其泛海酒店股份由登記擁有人（包括香港結算代理人）持有的實益擁有人，則向相關登記擁有人發出指示，親身或委派代表於法院會議及／或股東特別大會上投票；或
- (c) 作為其泛海酒店股份寄存於中央結算系統的實益擁有人，則自中央結算系統提取 閣下至少部分的泛海酒店股份及成為該等泛海酒店股份的登記持有人，並親身或委派代表於法院會議及／或股東特別大會上行使 閣下的投票權。

倘 閣下對應採取之行動有任何疑問， 閣下應諮詢 閣下的持牌證券交易商或註冊證券機構、股票經紀、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問，並取得獨立專業意見。

閣下應採取之行動載於本計劃文件第七部分所載「說明聲明」中「17.應採取之行動」一節。務請 閣下細閱該節。強烈建議計劃股東及可換股票據持有人仔細考慮本計劃文件所載資料，包括第四部分「董事會函件」、第五部分「獨立董事委員會函件」、第六部分「獨立財務顧問函件」及第七部分「說明聲明」。



## 問與答

### 7 如本人有其他問題，應該與甚麼人士聯絡？

倘閣下對行政事宜有任何疑問，例如關於建議的日期、文件及程序，請於星期一至星期五（香港公眾假期除外）上午九時正至下午六時正致電香港泛海酒店股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，熱線號碼為+852 2862 8555。

該熱線無法且不會為關於建議或可換股票據要約的利弊提供任何意見，亦不會提供任何財務或法律意見。閣下如對本計劃文件的內容、建議的任何方面、可換股票據要約或任何應採取之行動有疑問，請閣下諮詢持牌證券交易商、註冊證券機構、股票經紀、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問，並取得獨立專業意見。

閣下亦可將問題電郵至泛海酒店：[AsiaStandardHotel@sprg.com.hk](mailto:AsiaStandardHotel@sprg.com.hk)。

### 日本投資者須知

就涉及交易所發行的泛海酒店股份進行招攬而言，並未向居住於日本的投資者進行公開發行，亦未因有關招攬不屬於《金融工具和交易法》(「金融工具和交易法」)第二條第三款第一項或第二項規定的類別但構成金融工具和交易法第二十三條之十三第四款規定的「*shoninzu-muke kanyu*」(日文，翻譯成中文為「向少數投資者進行招攬」)而根據金融工具和交易法第四條第一款進行登記或將要進行登記。日本金融廳及關東地方財政局尚未確認本計劃文件的準確性或充分性，亦未批准或授權向居住於日本的投資者發行泛海酒店股份，且本公司將不會尋求有關批准或授權。

### 新加坡投資者須知

本計劃文件並無亦不會向新加坡金融管理局註冊為招股章程。泛海國際新股份將根據援引新加坡二零零一年證券及期貨法第272B條項下的豁免向新加坡計劃股東發行。

---

# 目 錄

---

	頁次
第一部分釋義 .....	2
第二部分應採取之行動 .....	10
第三部分預期時間表 .....	16
第四部分董事會函件 .....	20
第五部分獨立董事委員會函件 .....	45
第六部分獨立財務顧問函件 .....	47
第七部分說明聲明 .....	90
附錄一 — 本集團的財務資料 .....	I-1
附錄二 — 本集團的一般資料 .....	II-1
附錄三 — 泛海國際集團的財務資料 .....	III-1
附錄四 — 泛海國際集團的一般資料 .....	IV-1
附錄五 — 計劃 .....	V-1
附錄六 — 法院會議通告 .....	VI-1
附錄七 — 股東特別大會通告 .....	VII-1
附錄八 — 致可換股票據持有人之函件表格 .....	VIII-1
附錄九 — 物業估值報告 .....	IX-1

於本計劃文件(包括附錄)中，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有以下涵義：

「一致行動」	指	具有收購守則賦予該詞的涵義，而「一致行動人士」一詞須據此解釋
「浩德」或 「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)受規管活動的持牌法團，為獨立董事委員會之獨立財務顧問
「AGL」	指	Altus Group Limited，一間位於加拿大的獨立專業物業估值師，獨立於獨立財務顧問並與獨立財務顧問概無關連
「英高」	指	英高財務顧問有限公司，可從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動的持牌機構，就建議及可換股票據要約擔任要約人及泛海國際的財務顧問
「公告」	指	泛海國際、要約人、泛海酒店及滙漢於二零二四年六月十九日聯合發佈的聯合公告
「公告日期」	指	二零二四年六月十九日，即公告日期
「滙漢」	指	滙漢控股有限公司，一間於百慕達註冊成立的有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市及買賣(股份代號：214)。潘政先生持有滙漢約65.60%已發行股份，因此於最後實際可行日期為滙漢的控股股東
「滙漢股東週年大會」	指	滙漢將於二零二四年九月四日舉行的股東週年大會或其任何續會，以批准(其中包括)泛海國際更新發行授權
「滙漢董事會」	指	滙漢董事會
「滙漢集團」	指	滙漢及其附屬公司
「滙漢股東」	指	滙漢股份持有人

「泛海酒店」	指	泛海酒店集團有限公司，一間於百慕達註冊成立的獲豁免有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市及買賣(股份代號：292)，為泛海國際的非全資附屬公司，而泛海國際由潘政先生間接控制
「泛海酒店經調整資產淨值」	指	經計及估值盈餘約11,927.50百萬港元及基於二零二四年三月三十一日的呈報數字及估值報告計算得出的泛海酒店擁有人應佔泛海酒店未經審核經調整資產淨值。有關泛海酒店應佔估值盈餘11,927.50百萬港元之明細，請參閱董事會函件「7. 泛海酒店物業資產之市值及重估」分節
「泛海酒店股份過戶登記分處」	指	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
「泛海酒店股份」或「股份」	指	泛海酒店股本中每股0.02港元的普通股
「泛海酒店股東」或「股東」	指	泛海酒店股份持有人
「泛海酒店購股權」	指	泛海酒店根據於二零零六年八月二十八日採納的泛海酒店購股權計劃授出的購股權
「泛海國際」	指	泛海國際集團有限公司，一間於百慕達註冊成立的獲豁免有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市及買賣(股份代號：129)，為滙漢的非全資附屬公司，而滙漢則由潘政先生控制
「泛海國際經調整資產淨值」	指	經計及估值盈餘約14,230.66百萬港元(其中約4,366.62百萬港元歸屬於泛海國際持有的物業及約9,864.04百萬港元歸屬於泛海酒店持有的物業)及基於二零二四年三月三十一日的呈報數字及估值報告計算得出的泛海國際擁有人應佔泛海國際未經審核經調整資產淨值。有關泛海國際應佔估值盈餘14,230.66百萬港元之明細，請參閱董事會函件「6. 泛海國際物業資產之市值及重估」分節

「泛海國際股東週年大會」	指	泛海國際將於二零二四年九月四日舉行的股東週年大會或其任何續會，以批准(其中包括)更新發行授權
「泛海國際董事會」	指	泛海國際董事會
「泛海國際董事」	指	泛海國際董事
「泛海國際集團」	指	泛海國際及其附屬公司
「泛海國際股東」	指	泛海國際股份的正式登記持有人
「泛海國際股份」	指	泛海國際股本中每股0.01港元的普通股
「泛海國際購股權」	指	泛海國際根據於二零一四年八月二十九日採納的泛海國際購股權計劃而授出的購股權
「聯繫人」	指	具有收購守則賦予該詞的涵義
「該等授權」	指	有關建議及可換股票據要約的所有必要授權、登記、備案、裁定、同意、許可及批准(包括原則性批准)
「百慕達」	指	西大西洋的英國領土
「實益擁有人」	指	泛海酒店股份的任何實益擁有人
「董事會」	指	泛海酒店董事會
「營業日」	指	聯交所開放進行證券交易業務的日子
「現金付款」	指	待計劃生效後，作為計劃的一部分，由要約人及／或泛海國際或其代表以現金向於計劃記錄時間名列泛海酒店股東名冊的計劃股東就每股計劃股份應付0.035港元
「中央結算系統」	指	由香港結算設立及營運之中央結算及交收系統
「中央結算系統參與者」	指	獲接納以參與者身份參與中央結算系統的人士，包括投資者戶口持有人
「公司法」	指	百慕達一九八一年公司法(經修訂)

「完成」	指	完成建議，即就為償付計劃代價而將予配發及發行的泛海國際新股份向計劃股東寄發現金付款支票及股票的時間
「可換股票據」	指	泛海酒店的可換股票據
「可換股票據要約」	指	待計劃生效後，要約人根據收購守則向可換股票據持有人(不包括要約人及要約人一致行動人士)提出有關建議的要約，其表格載於本計劃文件附錄八
「可換股票據要約價」	指	根據可換股票據要約就每份可換股票據支付的代價，即就於計劃記錄時間持有的每20股可換股票據將予發行的3股泛海國際新股份以及作出的現金付款0.700港元
「法院」	指	百慕達最高法院
「法院聆訊」	指	法院於批准計劃前舉行的聆訊
「法院會議」	指	將在法院的指示下召開之計劃股東會議或其任何續會，會上將對計劃(不論有否修訂)進行表決
「平邊契據」	指	載有可換股票據條款的平邊契據
「董事」	指	泛海酒店董事
「產權負擔」	指	(a)以擔保、擔保權益、任何第三方權益或權利或任何其他類別的產權負擔或優先權的形式授予第三方的任何按揭、擔保、質押、押記、留置權、信託、轉讓，包括但不限於於交易中授出任何權利，即使其並非相關法律項下的抵押權益，惟於財務或實際經濟利益方面與抵押權益相似；(b)任何授權、代表投票權、投票信託安排、購股權、優先購買權、優先洽商權、優先認購權及其他限制轉讓的權利；及(c)對並無法定所有權的產權負擔、擁有權或使用權提出申索的權利

「執行人員」	指	證監會企業融資部執行董事或執行董事當時的任何代表
「說明聲明」	指	本計劃文件第七部分所載遵照公司法第100條刊發的說明聲明
「接納表格」	指	寄發予可換股票據持有人的本計劃文件隨附的可換股票據要約藍色接納表格
「一般授權」或「發行授權」	指	於二零二三年八月二十五日授予泛海國際董事會配發、發行及處理不超過泛海國際已發行股本20%的泛海國際股份，並將於泛海國際將於二零二四年九月四日舉行的股東週年大會上更新的一般授權
「本集團」	指	泛海酒店及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「香港結算代理人」	指	香港中央結算(代理人)有限公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	泛海酒店為分別就建議及可換股票據要約向計劃股東及可換股票據持有人(要約人及要約人一致行動人士除外)提供意見而成立的獨立董事委員會，成員包括獨立非執行董事管博明先生
「投資者戶口持有人」	指	獲接納以投資者戶口持有人身份參與中央結算系統的人士
「最後交易日」	指	二零二四年六月十九日，即刊發公告前的最後完整交易日
「最後實際可行日期」	指	二零二四年八月二十六日，即本計劃文件日期前為確定當中所載若干資料的最後實際可行日期
「上市委員會」	指	聯交所上市委員會
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

「最後截止日期」	指	二零二四年十二月三十一日(或要約人與泛海酒店可能協定及(在適用情況下)法院可能指示及(在所有情況下)獲執行人員許可的有關較後日期)
「主板」	指	由聯交所營運的主板
「會議記錄日期」	指	二零二四年九月二十三日，為釐定計劃股東出席法院會議並於會上投票的權利及泛海酒店股東出席股東特別大會並於會上投票的權利而公佈的記錄日期
「要約期」	指	具有收購守則賦予該詞之涵義
「要約人」	指	The Sai Group Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為泛海國際的直接全資附屬公司
「要約人董事會」	指	要約人董事會
「要約人一致行動人士」	指	與要約人一致行動或推定為與要約人一致行動的各方，包括泛海國際、滙漢及潘政先生
「購股權持有人」	指	潘海先生(滙漢、泛海國際、要約人及泛海酒店各自之董事)及潘洋先生(滙漢、泛海國際及泛海酒店各自之董事)
「購股權持有人承諾」	指	各購股權持有人對要約人及泛海國際作出日期為二零二四年六月十九日的承諾，詳情載於本計劃文件第七部分所載的說明聲明中「9.1. 泛海酒店的股權架構」分節
「其他中央結算系統參與者」	指	身為中央結算系統參與者或者將股份記存於中央結算系統參與者的經紀、託管商、代名人或者其他有關人士
「中國」或「中國內地」	指	中華人民共和國，就本計劃文件而言不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣(文義另有規定者則除外)
「建議」或「建議集團重組」	指	要約人建議透過計劃對泛海酒店及泛海國際進行集團重組並撤銷泛海酒店股份於主板的上市地位

「登記擁有人」	指	名列泛海酒店股東名冊作為泛海酒店股份持有人的任何人士(包括但不限於代名人、受託人、存託人或任何其他授權託管商或第三方)
「公司註冊處處長」	指	百慕達註冊處處長
「有關當局」	指	適當政府及／或政府機構、監管機構、證券交易所、法院或機關，包括但不限於法院及公司註冊處處長
「相關期間」	指	於二零二三年十二月十九日(即要約期開始前六個月之日)開始及於最後實際可行日期結束的期間
「經重組泛海國際集團」	指	計劃生效後以及於配發及發行與建議相關的泛海國際新股份後之泛海國際集團，據此泛海酒店將成為泛海國際的間接非全資附屬公司
「計劃」	指	為落實建議而根據公司法第99條作出的建議計劃安排
「計劃條件」	指	建議的條件，有關詳情載於本計劃文件第七部分所載說明聲明中「3. 建議及計劃的條件」一節
「計劃代價」	指	根據計劃註銷及剔除計劃股份的代價，即就每20股計劃股份將予發行的3股泛海國際新股份及作出的現金付款0.700港元，相當於就於計劃記錄時間所持每股計劃股份所獲得0.15股泛海國際股份配額及作出的現金付款0.035港元
「計劃文件」	指	泛海國際、要約人及泛海酒店向股東發佈的綜合計劃文件，內容有關(其中包括)計劃(包括當中各函件、聲明、附錄及通告)
「計劃生效日期」	指	計劃根據其條款生效的日期
「計劃記錄時間」	指	釐定計劃項下配額的記錄時間

「計劃股份」	指	要約人及要約人一致行動人士所持股份以外的泛海酒店股份
「計劃股東」	指	於計劃記錄時間計劃股份的登記股東
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東特別大會」	指	與法院會議同日召開及舉行的泛海酒店股東特別大會或其任何續會，以考慮及酌情批准(其中包括)(i)一項特別決議案，以批准透過註銷計劃股份削減泛海酒店已發行股本；及(ii)一項普通決議案，以將因註銷計劃股份產生的儲備用於向要約人配發及發行相等數目的泛海酒店股份(入賬列作繳足)以同時恢復泛海酒店的已發行股本
「換股比率」	指	根據計劃就每20股計劃股份將獲發行3股泛海國際新股份的換股比率
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「收購守則」	指	《香港公司收購及合併守則》
「估值報告」	指	本計劃文件附錄九所載泓亮諮詢及評估有限公司、AGL及Ryan ULC所編製內容有關本集團物業權益的報告及泓亮諮詢及評估有限公司及測建行香港有限公司所編製內容有關泛海國際集團(不包括本集團)物業權益的報告
「%」	指	百分比

## 1 就法院會議及／或股東特別大會應採取之行動

### 泛海酒店股東應採取之行動

有權出席法院會議並於會上投票之計劃股東及有權出席股東特別大會並於會上投票之泛海酒店股東指於會議記錄日期(即二零二四年九月二十三日(星期一))名列泛海酒店股東名冊之人士。為符合資格出席法院會議及股東特別大會並於會上投票，泛海酒店股份之所有轉讓文件連同相關股票須於二零二四年九月十六日(星期一)下午四時三十分前送達泛海酒店股份過戶登記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至1716號舖。

本計劃文件隨附供法院會議使用之**粉紅色**代表委任表格及供股東特別大會使用之**白色**代表委任表格。

無論閣下能否出席法院會議及／或股東特別大會或其任何續會，務請閣下將隨附法院會議適用之**粉紅色**代表委任表格及隨附股東特別大會適用之**白色**代表委任表格按其上印備之有關指示填妥及簽署，並交回泛海酒店股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司之辦事處(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓)。供法院會議使用之**粉紅色**代表委任表格應於二零二四年九月二十一日(星期六)上午十時正前送達上述地址，方為有效。**粉紅色**代表委任表格亦可於法院會議上在進行投票表決前交予法院會議主席(其將可全權酌情決定是否接納該代表委任表格)。供股東特別大會使用之**白色**代表委任表格須於二零二四年九月二十一日(星期六)上午十時十五分前送達上述地址，方為有效。

填妥及交回法院會議及／或股東特別大會之相關代表委任表格，閣下仍可依願親身出席相關會議或其任何續會並於會上投票，在此情況下，相關代表委任表格將依法撤回。

法院會議及股東特別大會上之表決將按照上市規則及收購守則之規定以投票方式進行。如閣下並無委任代表，亦未出席法院會議及／或股東特別大會並於會上投票，倘(其中包括)決議案獲必要的大多數計劃股東或泛海酒店股東(視情況而定)通過，則閣下仍將受法院會議及／或股東特別大會的結果約束。因此，強烈建議閣下親身或委派代表出席法院會議及股東特別大會並於會上投票。

泛海國際、要約人及泛海酒店將不遲於二零二四年九月二十三日(星期一)下午七時正就法院會議及股東特別大會之結果作出公告。倘所有決議案於該等會議上獲通過，則將根據收購守則及上市規則之規定，就(其中包括)法院聆訊之結果以及(倘計劃獲批)計劃記錄時間、計劃生效日期及泛海酒店股份於主板撤銷上市地位之日期作出進一步公告。

其泛海酒店股份由香港結算代理人以外之登記擁有人所持有的實益擁有人應採取之行動

泛海酒店不承認任何人士以信託方式持有任何泛海酒店股份。

以登記擁有人之名義登記其泛海酒店股份之實益擁有人，應聯絡有關登記擁有人，就實益擁有人實益擁有之泛海酒店股份於法院會議及／或股東特別大會上之投票方式，向有關登記擁有人發出指示及／或作出安排。有意親身出席法院會議及／或股東特別大會並於會上投票的實益擁有人應：

- (a) 直接聯絡登記擁有人，以與登記擁有人作出適當安排，使實益擁有人能出席法院會議及／或股東特別大會並於會上投票，以及(就此目的)使登記擁有人可委任實益擁有人為其代表；或
- (b) 於會議記錄日期之前安排將登記於登記擁有人名下的部分或全部泛海酒店股份過戶及登記至實益擁有人名下。

登記擁有人須根據泛海酒店公司細則的所有相關條文委任代表出席相關法院會議及／或股東特別大會。就有關委任而言，相關代表委任表格須由登記擁有人填寫及簽署，並應按本計劃文件所詳述遞交相關代表委任表格的方式及最後時限前送達。

填妥及交回法院會議及／或股東特別大會適用的相關代表委任表格後，登記擁有人仍可依願親身出席有關會議或其任何續會並於會上投票，在此情況下，有關代表委任表格將依法撤銷。向登記擁有人發出的指示及／或與登記擁有人作出的安排應於遞交法院會議及／或股東特別大會適用的代表委任表格的相關最後時限前發出或作出，讓登記擁有人有足夠時間準確填寫其代表委任表格並於限期前將表格交回。倘若任何登記擁有人要求任何實益擁有人於遞交法院會議及／或股東特別大會適用的代表委任表格的相關最後時限前的特定日期或時間作出指示或安排，則有關實益擁有人應遵守該登記擁有人提出的要求。

其泛海酒店股份寄存於中央結算系統的實益擁有人應採取之行動

其泛海酒店股份寄存於中央結算系統並登記於香港結算代理人名下之任何實益擁有人：

- (a) 倘有意就計劃投票，則須聯絡其經紀、託管商、代理人或其他有關人士(身為其他中央結算系統參與者或已將該等泛海酒店股份寄存於其他中央結算系統參與者)，以將有關投票指示轉達予上述人士，除非該實益擁有人獲准以投資者戶口持有人身份參與中央結算系統則作別論；或
- (b) 須於會議記錄日期之前通過安排將該等泛海酒店股份部分或全部自中央結算系統提取，並過戶及登記至實益擁有人名下成為登記股東，據此有權出席法院會議及／或股東特別大會(如適用)並於會上投票(倘實益擁有人有意(親身或委派代表)於法院會議及／或股東特別大會上投票)。就從中央結算系統提取股份及辦理有關登記而言，實益擁有人將須向中央結算系統支付按每手已提取股份計的提取費、按每張已發行股票計的登記費、按每份過戶文據計的印花稅及(倘實益擁有人有股份是通過金融中介機構持有)有關金融中介機構所收取的任何其他相關費用。為符合資格出席法院會議及／或股東特別大會並在會上投票，實益擁有人應在遞交過戶文件將股份過戶至閣下名下的最後時限前聯絡其經紀、託管商、代理人或其他有關人士，讓有關經紀、託管商、代理人或其他有關人士有足夠時間自中央結算系統提取股份並將該等股份登記在實益擁有人名下。

投資者戶口持有人及其他中央結算系統參與者就登記於香港結算代理人名下的泛海酒店股份就計劃進行的投票程序，須符合不時生效的「投資者戶口操作簡介」、「香港結算一般規則」及「香港結算運作程序規則」。

就根據公司法第99條釐定計劃股東的大多數股東是否已於法院會議批准計劃而言，僅於會議記錄日期在泛海酒店股東名冊以自身名義登記泛海酒店股份及(親身或委派代表)出席法院會議並投票的計劃股東將被視作計劃股東。就計算法院會議的「大多數票」而言，每一位登記擁有人均視為一票。根據法院的指示，(i)倘計劃股份以香港結算代理人名義登記，就計算法院會議的「大多數票」而言，香港結算代理人將視為一票，其將根據其所收取的多數投票指示贊成或反對計劃；及(ii)倘銀行、經紀及其他代理人以彼等名義代表其他人士持有計劃股份，投票(或棄權)代表潛在受益人或投資者對銀行、經紀或代理人的指示。

就該等銀行、經紀或代理人持有多名實益擁有人的股份而言，為計算法院會議上的「大多數票」，彼等將視為一票，其將根據其收到的多數投票指示贊成或反對計劃。有意為該等目的單獨投票或被計算在內的實益擁有人應在會議記錄日期前安排以其本身的名義登記為計劃股東。

## 2 可換股票據持有人應採取之行動

本計劃文件隨附藍色接納表格。

可換股票據持有人可選擇按計劃文件、致可換股票據持有人的函件及隨附的接納表格所載的條款(包括所有聲明及承諾)接受可換股票據要約，方法是填妥並簽署隨附的藍色接納表格，並按照下文所載的指示交回。可換股票據要約的接納將適用於閣下持有的所有可換股票據。

倘閣下有意接納可換股票據要約，閣下應填妥及盡快交回正式填妥及簽署的藍色接納表格連同閣下持有可換股票據的有關可換股票據的相關證書、所有權或權利文件及／或證明向閣下授出可換股票據的任何其他文件(如適用)(及／或就此所需的任何令人信納的彌償保證)至泛海酒店，地址為中國香港灣仔駱克道33號萬通保險大廈30樓，收件人為泛海酒店的公司秘書並註明「泛海酒店集團有限公司－可換股票據要約」以及於任何情況下不遲於二零二四年十一月一日(星期五)下午四時正(或泛海國際、要約人及泛海酒店於聯交所網站可能通知的有關較後日期)。

倘閣下(i)選擇不採取任何行動(包括不交回接納表格)；或(ii)未能根據其所載指示填妥接納表格且可換股票據要約截止，閣下將被視為於可換股票據要約截止時拒絕有關閣下所持的所有發行在外可換股票據的可換股票據要約。

於向要約人交回接納表格前，請確保閣下已填妥及簽署接納表格，而閣下的簽署亦經見證。

概不就接獲接納表格或任何其他文件發出收據。

倘閣下於計劃記錄時間之前轉換閣下所持有之可換股票據及相應的泛海酒店股份已發行予閣下，任何該等泛海酒店股份將為計劃股份及將於計劃生效的情況下註銷。因此，閣下將有權就閣下於計劃記錄時間持有的計劃股份收取計劃代價。

於會議記錄日期計劃股東及泛海酒店股東將分別有權出席法院會議及股東特別大會並於會上投票，而可換股票據持有人將不會擁有出席法院會議及／或股東特別大會並於會上投票的權利。有關進一步詳情，請參閱本計劃文件附錄六及七的說明聲明「16. 法院會議及股東特別大會」一節以及法院會議及股東特別大會通告。

### 3 行 使 閣 下 投 票 的 權 利

如閣下為泛海酒店股東或本身的泛海酒店股份由登記擁有人(包括香港結算代理人)持有的實益擁有人，則促請閣下行使閣下的表決權(就泛海酒店股東而言)，或向相關登記擁有人發出指示(就實益擁有人而言)，以親身或委派代表於法院會議及／或股東特別大會上投票。如閣下於股份借出計劃中持有任何泛海酒店股份，則務請閣下收回任何已借出但未歸還的泛海酒店股份，以避免市場參與者使用借入的股份投票。

如閣下為本身的泛海酒店股份寄存於中央結算系統的實益擁有人，則謹此促請閣下自中央結算系統提取閣下至少部分的泛海酒店股份及成為該等泛海酒店股份的登記持有人，並親身或委派代表於法院會議及／或股東特別大會上行使閣下的表決權。閣下應於遞交將泛海酒店股份過戶至閣下名下以符合法院會議及／或股東特別大會的出席及表決資格的最後時限前聯絡閣下的經紀、託管商、代理人或其他有關人士，讓該經紀、託管商、代理人或其他有關人士有足夠時間自中央結算系統提取閣下的泛海酒店股份並將該等泛海酒店股份登記於閣下名下。

就閣下為實益擁有人而仍將寄存於中央結算系統的任何泛海酒店股份而言，務請閣下立即聯絡閣下的經紀、託管商、代理人或其他相關人士，以就該等泛海酒店股份於法院會議及／或股東特別大會上應如何投票發出投票指示。

倘閣下為代表實益擁有人持有泛海酒店股份的登記擁有人，則閣下應告知相關實益擁有人行使其投票權之重要性。閣下亦應提醒相關實益擁有人，若彼等有意在法院會議上就「大多數票」的規定獨立被計算在內，彼等應作出安排以成為彼等部分或全部泛海酒店股份的登記擁有人。

閣下如對應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下的持牌證券交易商或註冊證券機構、股票經紀、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問，並取得獨立專業意見。

獨立董事委員會已考慮(其中包括)建議及計劃的條款，並經考慮獨立財務顧問的意見(尤其是本計劃文件第六部分所載獨立財務顧問函件中列載的因素、理由及推薦建議)後，認為建議及計劃的條款對計劃股東而言屬公平合理。

#### **4 過往表現及前瞻性陳述**

本計劃文件所載之本集團及泛海國際集團之營運表現及業績屬歷史性質，且過往表現並非本集團及泛海國際集團未來業績之保證。本計劃文件可能載有前瞻性陳述及意見，當中涉及風險及不明朗因素。實際結果可能與該等前瞻性陳述及意見中論述之預期表現有重大差異，閣下不應對該等前瞻性陳述及意見加以過分倚賴。受適用法例、規則及規例之規定(包括收購守則)所限，要約人、泛海國際、泛海酒店、英高、浩德、彼等各自之任何董事、高級人員、僱員、代理、聯屬人或顧問或參與建議或可換股票據要約之任何其他人士，概不承擔更正或更新本計劃文件所載之前瞻性陳述或意見之任何責任。

#### **5 有關行政事宜的查詢**

倘閣下對有關建議或可換股票據要約之日期、文件及程序等行政事宜有任何疑問，請於星期一至星期五(香港公眾假期除外)上午九時正至下午六時正致電泛海酒店股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，電話號碼為(852) 2862 8555。

閣下亦可將問題電郵至泛海酒店：[AsiaStandardHotel@sprg.com.hk](mailto:AsiaStandardHotel@sprg.com.hk)。

該熱線及電郵回覆不能亦將不會就建議或可換股票據要約之利弊提供任何意見，或提供任何財務或法律意見。閣下如對本計劃文件之內容、建議或可換股票據要約之任何方面或應採取之任何行動有疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商或註冊證券機構、股票經紀、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問，並索取獨立專業意見。

下文所載時間表僅屬指示性質，可能有所變動。

泛海國際、要約人及泛海酒店將就時間表之任何變動作出聯合公佈。除另有指明者外，本計劃文件所提述之所有時間及日期均指香港時間及日期。

事件 二零二四年

寄發本計劃文件之日期 ..... 八月二十九日(星期四)

寄發致可換股票據持有人函件之日期 ..... 八月二十九日(星期四)

可換股票據持有人(要約人及要約人一致行動人士除外)為獲得向彼等發行泛海酒店新股份，以使彼等有權出席法院會議及股東特別大會並於會上投票，遞交彼等之可換股票據行使通知之最後時間(附註8) ..... 不遲於九月六日(星期五)下午五時正

可換股票據持有人(要約人及要約人一致行動人士除外)為獲得向彼等發行泛海酒店新股份，以使彼等有權作為計劃股東享有計劃項下配額，遞交彼等之可換股票據行使通知之最後時間(附註8) ..... 不遲於九月十六日(星期一)下午五時正

遞交泛海酒店股份過戶文件以成為有權出席法院會議及／或股東特別大會並於會上投票之泛海酒店股東之最後時間 ..... 九月十六日(星期一)下午四時三十分

泛海酒店暫停辦理股份過戶登記手續以釐定相關計劃股東出席法院會議並於會上投票之權利及泛海酒店股東出席股東特別大會並於會上投票之權利(附註1) ..... 九月十七日(星期二)至九月二十三日(星期一)(包括首尾兩天)

遞交粉紅色法院會議代表委任表格之最後時間(附註2) ..... 九月二十一日(星期六)上午十時正

遞交白色股東特別大會代表委任表格之最後時間(附註2) ..... 九月二十一日(星期六)上午十時十五分

釐定出席法院會議及／或股東特別大會 並於會上投票之權利之 記錄日期(即會議記錄日期) .....	九月二十三日(星期一)
法院會議(附註3及4) .....	九月二十三日(星期一)上午十時正
股東特別大會(附註3及4) .....	九月二十三日 (星期一)上午十時十五分 (或緊隨法院會議結束或延期後)
於聯交所網站刊登法院會議及 股東特別大會結果公告(附註4) .....	不遲於九月二十三日 (星期一)下午七時正
泛海酒店股份於主板買賣之 預期最後時間 .....	九月二十四日 (星期二)下午四時十分
遞交泛海酒店股份過戶文件 以符合資格享有計劃 項下配額之最後時間 .....	九月三十日 (星期一)下午四時三十分
泛海酒店暫停辦理股份過戶登記手續 以釐定計劃項下配額(附註5) .....	十月二日(星期三)起
就批准計劃進行法院聆訊 .....	十月十一日(星期五)(百慕達時間)
公佈法院聆訊結果、預期計劃生效日期及 預期撤銷泛海酒店股份於主板之 上市地位之日期 .....	不遲於十月十四日(星期一) 上午八時三十分
計劃記錄時間 .....	十月十八日(星期五)
計劃生效日期(附註6) .....	十月十八日(星期五)(百慕達時間)
可換股票據要約成為無條件 .....	十月十八日(星期五)(百慕達時間)
公佈計劃生效日期及撤銷泛海 酒店股份於主板之上市地位 .....	不遲於十月二十一日(星期一) 上午八時三十分
預期撤銷泛海酒店股份 於主板之上市地位生效(附註7) .....	十月二十二日(星期二) 下午四時正
根據計劃寄發現金權利支票及泛海 國際股份權利股票之最後時間(附註4) .....	十月二十九日(星期二)

發行予計劃股份持有人的泛海

國際新股份於聯交所買賣之首日 ..... 十月三十日(星期三)  
上午九時正

可換股票據要約截止(附註4) ..... 十一月一日(星期五)  
下午四時正

根據可換股票據要約寄發現金

權利支票及泛海國際股份權利

股票之最後時間(附註4) ..... 十一月十二日(星期二)

附註：

- (1) 泛海酒店將在該期間內暫停辦理股份過戶登記手續，以釐定計劃股東出席法院會議並於會上投票之權利及泛海酒店股東出席股東特別大會並於會上投票之權利。該暫停辦理過戶期間並非為釐定計劃項下之配額。
- (2) 代表委任表格應盡快且無論如何不遲於上述相關時間及日期遞交至泛海酒店股份過戶登記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)。另一方面，倘屬法院會議所用**粉紅色**代表委任表格，可於法院會議上在進行投票表決前交予法院會議主席(其將可全權酌情決定是否接納該代表委任表格)。股東填妥及交回法院會議及／或股東特別大會的相關代表委任表格後，仍可親身出席相關會議或其任何續會，並於會上投票。在此情況下，所交回相關代表委任表格將視作已依法撤回。
- (3) 法院會議及股東特別大會將於上述列明之時間及日期假座香港灣仔軒尼詩道33號港島皇悅酒店一樓皇悅會議宴會廳舉行。詳情請參閱本計劃文件附錄六所載之法院會議通告及本計劃文件附錄七所載之股東特別大會通告。
- (4) 有關惡劣天氣對上述預期時間表之影響的詳情，請參閱下文「惡劣天氣對預期時間表之影響」一節。
- (5) 泛海酒店將在該期間內暫停辦理股份過戶登記手續以釐定符合資格享有計劃項下配額之計劃股東。
- (6) 計劃將於達成或豁免(如適用)所有計劃條件後生效。
- (7) 倘建議成為無條件及計劃生效，預期泛海酒店股份於主板之上市地位將於二零二四年十月二十二日(星期二)下午四時正被撤銷。
- (8) 該等日期指建議最後時間，乃基於泛海酒店於會議記錄日期或計劃記錄時間(如適用)前完成發行泛海酒店新股份所需流程的估計時間釐定。行使通知應遞交予泛海酒店公司秘書，地址為香港灣仔駱克道33號萬通保險大廈30樓。於二零二四年九月六日(星期五)後兌換可換股票據之可換股票據持有人將無權出席法院會議及股東特別大會並於會上投票。可換股票據持有人如未能於二零二四年九月十六日(星期一)或之前兌換其可換股票據，將不符合資格成為享有計劃項下配額之計劃股東。

**惡劣天氣對預期時間表之影響****(a) 惡劣天氣對法院會議及／或股東特別大會之影響**

倘於法院會議及／或股東特別大會當日上午七時正後任何時間懸掛或預期將懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號或「極端情況」警告或黑色暴雨警告信號生效或預期將予生效，則法院會議及／或股東特別大會將會延期。泛海酒店將於聯交所及泛海酒店各自之網站登載補充通告，以通知計劃股東及／或泛海酒店股東延會之日期、時間及地點。

(i) 倘於法院會議及／或股東特別大會當日上午七時正或之前，八號或以上熱帶氣旋警告信號已獲解除或「極端情況」警告或黑色暴雨警告信號不再生效；或(ii) 倘懸掛三號或以下熱帶氣旋警告信號或黃色或紅色暴雨警告信號生效，則法院會議及股東特別大會將如期舉行。

於惡劣天氣情況下，計劃股東及泛海酒店股東(視情況而定)應於考慮自身情況後自行決定是否出席法院會議及／或股東特別大會，如選擇出席大會，務請小心謹慎。

**(b) 惡劣天氣對可換股票據要約截止日期及寄發現金權利支票及泛海國際股份權利股票之影響**

倘於(i) 可換股票據要約截止日期及(ii) 寄發現金權利支票及泛海國際股份權利股票的最後日中午十二時正之前何時間，於香港懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號或黑色暴雨警告，或香港政府公佈之「極端情況」生效，但於中午十二時正或之後不再生效，則有關日期將仍為同一營業日。

倘於(i) 可換股票據要約截止日期及(ii) 寄發現金權利支票及泛海國際股份權利股票的最後日中午十二時正及／或其後，於香港懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號或黑色暴雨警告，或香港政府公佈之「極端情況」生效，則有關日期將重新安排為下一個於中午十二時正及／或其後均無該等警告生效的營業日。



**ASIA STANDARD HOTEL GROUP LIMITED**

**泛海酒店集團有限公司\***

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：292)

執行董事  
潘政先生  
林迎青博士  
潘海先生  
潘洋先生  
馮兆滔先生  
吳維群先生

註冊辦事處  
Victoria Place  
5th Floor  
31 Victoria Street  
Hamilton HM 10  
Bermuda

獨立非執行董事  
梁偉強先生  
黃之強先生  
管博明先生

總辦事處及主要營業地點  
香港  
灣仔駱克道33號  
萬通保險大廈30樓

敬啟者：

- (1) 要約人對泛海國際及泛海酒店進行建議集團重組涉及根據百慕達一九八一年公司法第99條透過計劃安排方式向計劃股東提出附帶現金付款的換股要約以註銷所有計劃股份；
- 及
- (2) 建議撤回泛海酒店股份的上市地位

**(A) 緒言**

茲提述公告。於二零二四年六月十九日，泛海國際董事會及要約人董事會要求董事會向計劃股東提呈建議集團重組。建議涉及透過計劃將泛海酒店私有化及撤回泛海酒店股份

\* 僅供識別

在主板上市地位。待達成或豁免(如適用)計劃條件後，泛海酒店於計劃生效後將成為非上市公司及泛海國際的間接非全資附屬公司，而泛海酒店股份在主板上市地位將被撤回。

本計劃文件旨在向閣下提供有關建議、計劃及可換股票據要約的進一步資料，並向閣下發出法院會議及股東特別大會通告。

謹請閣下垂注(i)本計劃文件第五部分所載獨立董事委員會函件；(ii)本計劃文件第六部分所載獨立財務顧問函件；(iii)本計劃文件第七部分所載說明聲明；及(iv)本計劃文件附錄五所載計劃條款。

## (B) 建議集團重組之條款

### 1 建議

根據建議，待計劃條件獲達成或豁免(如適用)後，建議：

- (a) 所有計劃股份(即除要約人及要約人一致行動人士所持股份以外的所有泛海酒店股份)將於計劃生效日期註銷及剔除，以就每股計劃股份換取計劃代價；
- (b) 緊隨註銷及剔除計劃股份後，透過動用泛海酒店賬冊中因股本削減而產生的儲備，按面值繳足將向要約人配發及發行與上述已註銷及剔除計劃股份相同數目的新股份(入賬列作繳足)，使泛海酒店的已發行股本增加至緊接註銷及剔除計劃股份前的數額。因此，泛海酒店將於計劃生效日期成為非上市公司及泛海國際的間接非全資附屬公司；及
- (c) 泛海酒店將根據上市規則第6.15(2)條向聯交所申請撤回泛海酒店股份在主板上市地位，並於緊隨計劃生效日期後生效。

泛海酒店於計劃生效後將成為非上市公司及泛海國際的間接非全資附屬公司，且股份在主板的上市地位將被撤回。

2 建議集團重組的理由及裨益

要約人董事會及董事會(獨立董事委員會成員除外)認為建議的條款對計劃股東及泛海國際股東具吸引力且帶來裨益。建議的理由及裨益詳述如下：

就計劃股東而言：

收取相當於多於泛海酒店在過去十個財政年度分派股息總和之現金付款

建議為計劃股東提供一個罕有機會，可以透過收取大筆現金付款變現其於泛海酒店的部分投資。

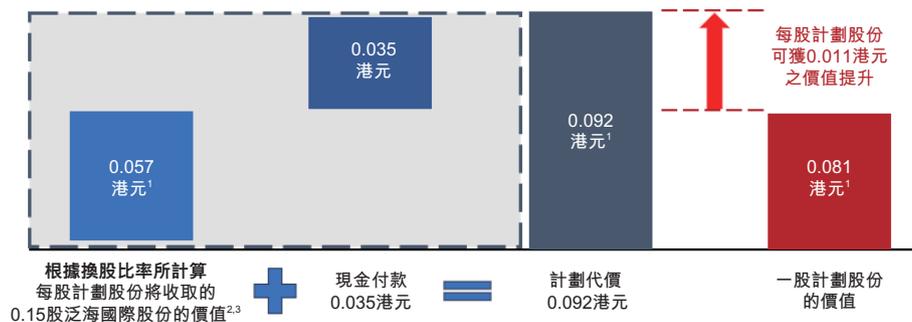
就所持每股計劃股份作出之現金付款0.035港元，金額多於泛海酒店於截至二零二四年三月三十一日止過去十個財政年度分派的股息總和每股泛海酒店股份0.033港元(已就於二零一七年二月十六日完成的紅股發行作出調整)，並使計劃股東能夠變現其於泛海酒店的部分投資。

保留投資價值，同時繼續投資主要位於香港的廣泛物業資產，包括泛海酒店的酒店投資組合，較目前所持投資可獲得更龐大的資產支持

透過根據建議保留對泛海國際的股權投資並參與其所有權，連同現金付款，計劃股東可在市場及資產淨值方面基本保留其投資價值。

- (a) 市場方面，計劃股東將根據建議就所持每20股計劃股份收取3股泛海國際股份及現金付款0.700港元。計劃代價總值(包括股份及現金部分)按泛海國際股份於最後交易日及最後實際可行日期的收市價計算，分別約為每股計劃股份0.110港元及0.092港元，分別較於最後交易日在聯交所所報每股泛海酒店股份的收市價0.072港元溢價約52.78%及27.78%，分別較於最後實際可行日期在聯交所所報每股泛海酒店股份0.081港元的收市價溢價約35.80%及13.58%。下圖分別基於泛海酒店股份及泛海國際股份於最後交易日及最後實際可行日期的收市價作出有關說明：

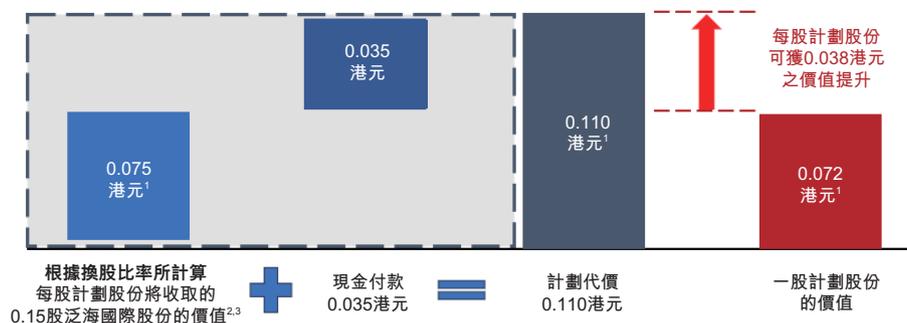
基於最後實際可行日期泛海酒店股份及泛海國際股份各自的收市價計算：



附註：

1. 基於最後實際可行日期在聯交所所報泛海國際股份的收市價0.380港元和泛海酒店股份的收市價0.081港元計算
2. 泛海國際股份碎股將不會發行予任何計劃股東，而泛海國際股份之零碎配額將下調至最接近的整數
3. 要約人根據計劃及可換股票據要約應付的最高現金總額概無調整，約為23.54百萬港元，乃由於僅分別佔泛海國際於二零二四年三月三十一日的銀行結餘及現金約2.0%以及泛海國際於二零二四年三月三十一日的資產淨值約0.2%

基於最後交易日泛海酒店股份及泛海國際股份各自的收市價計算：



附註：

1. 基於最後交易日在聯交所所報泛海國際股份的收市價0.500港元和泛海酒店股份的收市價0.072港元計算
  2. 泛海國際股份碎股將不會發行予任何計劃股東，而泛海國際股份之零碎配額將下調至最接近的整數
  3. 要約人根據計劃及可換股票據要約應付的最高現金總額概無調整，約為23.54百萬港元，乃由於僅分別佔泛海國際於二零二四年三月三十一日的銀行結餘及現金約2.0%以及泛海國際於二零二四年三月三十一日的資產淨值約0.2%
- (b) 資產淨值方面，泛海酒店目前主要在香港從事酒店業務，並在加拿大從事物業開發及銷售。而泛海國際(不包括泛海酒店)從事更廣泛的業務活動，主要分為兩個分部，即：(a) 物業銷售分部，在香港及中國從事住宅及商業物業銷售；及(b) 物業投資分部，在香港租賃辦公室及商業物業。計劃代價的相關總值，包括(i) 0.15股

泛海國際股份應佔泛海國際經調整資產淨值及(ii)每股計劃股份的持有人根據建議有權收取的現金付款，較於最後交易日及最後實際可行日期按全面攤薄基準(悉數轉換可換股票據)計算的泛海酒店經調整資產淨值溢價15.21%。

建議使計劃股東能夠透過持有泛海國際新股份維持於泛海酒店資產的權益，同時提供更廣泛及多元化的泛海國際投資組合。

為使計劃股東更清楚了解泛海國際及泛海酒店各自的資產淨值，本計劃文件載入估值報告。該等估值報告根據收購守則規則11編製而成，並提供截至本計劃文件寄發前三個月內日期的泛海酒店及泛海國際各自物業的估值。該等估值報告的副本載於本計劃文件附錄九。

#### **更龐大及更多元化的資產組合投資機會**

誠如上文所討論，泛海國際較泛海酒店擁有更廣泛及更多元化的物業投資組合。根據泛海國際及泛海酒店截至二零二四年三月三十一日止年度的經審核財務報表所披露，(i)泛海酒店擁有人應佔泛海酒店經審核資產淨值約為1,263百萬港元及(ii)泛海酒店經調整資產淨值約為13,190百萬港元。相較之下，(i)泛海國際擁有人應佔泛海國際經審核資產淨值約為14,451百萬港元及(ii)泛海國際經調整資產淨值約為28,682百萬港元。因此，建議為計劃股東提供機會，以更龐大的資產負債表及更多元化的物業投資組合，支持其參與經重組泛海國際集團的未來業務增長。

#### **持續投資泛海酒店，同時更直接地獲得泛海國際龐大的資產負債表及上市主體支持**

建議將允許計劃股東作為泛海國際新股東，繼續投資並繼續間接參與泛海酒店的業務及業績，從財務及營運角度來看，泛海酒店營運將會獲得泛海國際更直接的支持。由於泛海酒店將能夠動用經重組泛海國際集團的全部財務資源，此將有助泛海酒店為其營運取得資金。

#### **加強交易流動性及營運靈活性**

於最後實際可行日期，泛海酒店的公眾持股量約為33.29%。完成後，計劃股東將持有約7.09%的泛海國際股份，連同現有公眾泛海國際股東，將持有已發行泛海國際股份總數約51.79%。因此，計劃股東預計將因泛海國際股份的公眾持股量(按股份百分比、數目及價值計算)增加及交易流動性增加而受惠。

於最後交易日及最後實際可行日期，泛海酒店的市值分別為約145.30百萬港元及約163.46百萬港元。於最後交易日及最後實際可行日期，泛海國際的市值分別為約659.89百萬港元及約501.52百萬港元，分別高於泛海酒店的市值約4倍及約3倍以上。泛海酒店將更加靈活發展其業務，包括但不限於考慮上市規則規定後利用經重組泛海國際集團的高市值在倘未來出現機會時進行收購。

**就經重組泛海國際集團而言：**

建議集團重組將促進泛海國際集團(不包括本集團)與本集團合併(原因為計劃生效後泛海酒店將成為非上市公司及泛海國際的間接非全資附屬公司)。因此，現有泛海國際股東及計劃股東將共同擁有經重組泛海國際集團。

與目前公司架構下的泛海國際及泛海酒店相比，經重組泛海國際集團可利用更大的資產組合、資產負債表及潛在市值促進(a)策略投資、增長計劃以及在遵守上市規則有關須予公佈交易和關連交易的規定(例如申報及股東批准規定)的情況下，以更高營運靈活性進行集資；及(b)精簡管理層級，並透過減少泛海酒店作為一家獨立上市公司的行政及財務成本以節省成本。完成後，滙漢仍為泛海國際的控股股東(定義見上市規則)，間接持有約48.12%的泛海國際股份，潘政先生將持有約0.09%的泛海國際股份，公眾持有約51.79%的泛海國際股份。由更大規模的泛海國際集團支持下而產生更多的泛海國際股份公眾持股量預計將加強經重組泛海國際集團股份的交易流動性。上述協同效應預期將使現有泛海國際股東及計劃股東受益。

### 3 計劃代價

#### 計劃股份

於最後實際可行日期，2,018,040,477股泛海酒店股份已予發行，其中(i) 1,298,709,227股泛海酒店股份(佔已發行泛海酒店股份總數約64.35%)由要約人及間接由泛海國際持有；(ii) 47,448,822股泛海酒店股份(佔已發行泛海酒店股份總數約2.35%)由滙漢透過其全資附屬公司Persian Limited持有，彼等為要約人一致行動人士；(iii) 152,490股泛海酒店股份(佔已發行泛海酒店股份總數約0.01%)由要約人一致行動人士潘政先生持有；及(iv) 餘下671,729,938股泛海酒店股份(佔已發行泛海酒店股份總數約33.29%)由計劃股東持有。除要約人及要約人一致行動人士持有的股份外，所有泛海酒店股份將受計劃規限並被視為計劃股份。

待計劃條件獲達成或豁免(如適用)以及計劃生效後，所有計劃股份將被註銷，而計劃股東將有權從泛海國際獲取泛海國際新股份及現金付款：

每 20 股將被註銷之計劃股份 ..... 3 股泛海國際新股份及  
現金付款 0.700 港元\*

\* 就釐定所持每股計劃股份的應享權益而言，計劃股份數目並非 20 的倍數的持有人將就所持每股計劃股份有權享有 0.15 股泛海國際股份及 0.035 港元。然而，誠如說明聲明「2.3 零碎股份」分節所載，泛海國際股份碎股將不會發行予任何計劃股東，而泛海國際股份之零碎配額將下調至最接近的整數

泛海國際新股份及現金付款將僅於計劃生效後向計劃股東發行及支付。

建議將以計劃方式實施。根據建議，倘計劃生效，則計劃股份將被註銷，其中每 20 股計劃股份將換取 3 股將予發行入賬列作繳足的泛海國際新股份(將與所有其他泛海國際股份享有同等權益)。

其次，待計劃條件獲達成或豁免(如適用)後，泛海國際將代表要約人就每 20 股所持計劃股份支付現金付款 0.700 港元，相等於所持每股計劃股份 0.035 港元，超過泛海酒店截至二零二四年三月三十一日止十個財政年度宣派的股息總和每股泛海酒店股份 0.033 港元(已就於二零一七年二月十六日完成的紅股發行進行調整)。現金付款將派發予計劃記錄時間名列泛海酒店股東名冊的計劃股東。

於最後實際可行日期後，倘就泛海酒店股份宣佈、宣派或派付任何股息及／或其他分派及／或其他資本收益，則要約人保留權利於諮詢執行人員後，按有關股息、分派及／或資本收益(視情況而定)的全部或任何部分款項或價值削減計劃代價，在此情況下，公告、本計劃文件或任何其他公告或文件提述的計劃代價將視為據此削減後的計劃代價。

於最後實際可行日期，(i) 泛海酒店並無宣佈或宣派任何尚未支付的股息、分派或其他資本收益；及(ii) 泛海酒店不擬於計劃生效日期或計劃未獲批准或建議失效日期(視情況而定)之前宣佈、宣派及／或派付任何股息、分派或其他資本收益。

獨立董事委員會向計劃股東及可換股票據持有人作出的推薦意見載於本計劃文件第五部分所載獨立董事委員會函件。

*釐定換股比率及現金付款的基準*

每20股將被註銷之計劃股份換取3股泛海國際新股份的換股比率，以及根據計劃就每20股將被註銷之計劃股份作出的現金付款0.700港元（其為建議集團重組不可或缺的一部分），乃於考慮下列各項後經公平磋商及按商業基準釐定，其中包括：

- a) 計劃代價的相關總值，包括(i) 0.15股泛海國際股份應佔泛海國際經調整資產淨值及(ii)每股計劃股份的持有人根據建議有權收取的現金付款，對計劃股東具有吸引力，原因為其較計劃股份的泛海酒店經調整資產淨值溢價。有關溢價的詳細說明請參閱董事會函件「8. 價值比較」分節中「計劃代價的相關總值，包括(i) 0.15股泛海國際股份應佔泛海國際經調整資產淨值及(ii)每股計劃股份的持有人根據建議有權收取的現金付款」分節；
- b) 泛海國際及泛海酒店的過往業務及財務表現；
- c) 泛海國際及泛海酒店的現行及過往市價水平；
- d) 經重組泛海國際集團在建議生效後的商業潛力以及建議對泛海國際股東及股東的潛在利益；
- e) 泛海國際為一間在聯交所上市的公司，而泛海酒店將繼續為泛海國際的非全資附屬公司。因此，計劃股東將能夠繼續間接參與泛海酒店的業績；及
- f) 現金付款可為計劃股東提供一定程度的流動資金，而經重組泛海國際集團於完成後可保留足夠資源支援其未來業務及擴張行動。

*可換股票據*

泛海酒店擁有2,693,120,010份總本金額為約1,220百萬港元的尚未兌換可換股票據，其中2,597,418,454份可換股票據及94,897,644份可換股票據於最後交易日及最後實際可行日期分別由泛海國際及滙漢持有。尚未兌換的可換股票據為非上市，每份可換股票據可兌換1股泛海酒店股份，倘兌換所有尚未兌換的可換股票據，則將導致發行共2,693,120,010股泛海酒店新股份。

根據收購守則規則 13，待計劃生效後，倘概無以其他方式贖回尚未兌換的可換股票據及／或並無行使其換股權，要約人將按下列條款作出(或促使他人代其作出)可換股票據要約：

每 20 份可換股票據..... 3 股泛海國際新股份及  
現金付款 0.700 港元\*

\* 就釐定所持每份可換股票據的權益而言，可換股票據數目並非 20 的倍數的持有人將就所持每份可換股票據有權享有 0.15 股泛海國際股份及 0.035 港元。然而，誠如說明聲明「2.3 零碎股份」分節所載，泛海國際股份碎股將不會發行予任何可換股票據持有人，而泛海國際股份之零碎配額將下調至最接近的整數

可換股票據要約價指「透視」價，其相等於每股計劃股份的計劃代價價值。可換股票據要約適用於所有尚未兌換的可換股票據，惟要約人及要約人一致行動人士持有的可換股票據除外，且彼等對於不就其所持可換股票據提出要約並無異議。

倘兌換尚未兌換的可換股票據(並非由要約人及要約人一致行動人士持有)或其部分，從而導致於計劃記錄時間前發行泛海酒店新股份，則有關泛海酒店新股份將構成計劃股份的一部分，且有關泛海酒店新股份的持有人將有權收取計劃項下的計劃代價。此外，任何於會議記錄日期或之前發行的泛海酒店股份將賦予其持有人出席法院會議及股東特別大會以及在會上投票的權利。

根據平邊契據的條款，倘已經兌換原本發行的至少 90% 可換股票據，則泛海酒店可於二零四七年二月二十三日(即可換股票據之到期日)前 10 個營業日內贖回所有尚未兌換的可換股票據。於計劃生效後，倘仍未兌換除要約人及要約人一致行動人士所持可換股票據以外的任何可換股票據，而要約人有意兌換其所持有的所有尚未兌換的可換股票據(其於最後實際可行日期佔原本已發行可換股票據約 96.45%)，在此情況下，泛海酒店擬透過向該等可換股票據持有人現金支付贖回價值(即每份可換股票據 0.453 港元)而於計劃生效後三個月內強制贖回剩餘尚未兌換的可換股票據。

於最後實際可行日期，泛海酒店的公眾持股量為約 33.29%。假設僅泛海國際在計劃生效前透過要約人兌換其持有的可換股票據，則泛海酒店的公眾持股量將下降至約 14.55%。此將導致泛海酒店未能符合上市規則第 8.08 條的最低公眾持股量規定。因此，僅可於計劃完成後透過要約人兌換泛海國際所持的可換股票據，故倘要約人及要約人一致行動人士所持可換股票據以外的任何可換股票據仍待兌換，則要約人擬於計劃生效後(並非之前)兌換其所持有的所有尚未兌換的可換股票據。

可換股票據持有人(要約人及要約人一致行動人士除外)務請注意，彼等擁有多項選擇變現各自在可換股票據的投資，包括：

- (a) 透過接納可換股票據要約向泛海國際出售可換股票據，以就所持每20份可換股票據兌換3股泛海國際新股份以及現金付款0.700港元；
- (b) 以下列方式兌換可換股票據為新股份，並成為泛海酒店股東，以參與計劃：
  - (i) 可換股票據持有人可行使其換股權並成為泛海酒店股東，其中任何於會議記錄日期或之前發行的泛海酒店股份將構成計劃股份的一部分，並賦予其持有人出席法院會議及股東特別大會並於會上投票及收取計劃代價的權利；或
  - (ii) 可換股票據持有人可於計劃記錄時間或之前(惟於會議記錄日期之後)行使其換股權並成為泛海酒店股東，其中任何於計劃記錄時間或之前發行的泛海酒店股份將構成計劃股份的一部分並將有權收取計劃代價(惟相關可換股票據持有人將無權於法院會議或股東特別大會上投票)。

待計劃生效後，作為計劃的一部分，泛海國際將按照換股比率發行相關數目的泛海國際新股份，並基於計劃記錄時間已行使換股權並成為計劃股東的可換股票據持有人所持的計劃股份數目支付現金付款，即每20份可換股票據為3股泛海國際新股份及0.700港元的現金付款。

- (c) 持有其可換股票據直至泛海酒店行使提早贖回權以贖回剩餘尚未兌換的可換股票據為止(如目前擬定)，並待計劃生效後，就所持每份可換股票據收取高於根據可換股票據要約可收取的代價(於最後交易日及最後實際可行日期的價值分別相等於約0.110港元及約0.092港元)的現金付款0.453港元。

董事會確認，泛海國際提呈的可換股票據要約符合收購守則規則13，而透視價乃參考收購守則第6項應用指引而釐定。

獨立董事委員會及獨立財務顧問向可換股票據持有人作出的推薦意見載於本計劃文件第五部分所載「獨立董事委員會函件」及計劃文件第六部分所載「獨立財務顧問函件」。

可換股票據持有人及潛在投資者於買賣可換股票據(或行使其換股權)時務請審慎行事。任何人士對其狀況或應採取之行動如有任何疑問，應諮詢其本身之專業顧問。

#### 4 零碎股份

根據計劃，擬定不會向任何計劃股東發行泛海國際股份的零碎股份，而泛海國際股份的零碎配額將下調至最接近的整數，根據可換股票據要約，擬定不會向任何接納可換股票據要約的可換股票據持有人發行泛海國際股份的零碎股份，而泛海國際股份的零碎配額將下調至最接近的整數。計劃股東或可換股票據持有人(如適用)對泛海國際股份的零碎配額將予匯總(倘必要，下調至最接近的泛海國際股份整數)並在公開市場上出售，而所得款項(扣除開支及稅項)將支付予經重組泛海國際集團，供其作為留存收益。

根據收購守則規則20.1(a)，待計劃生效後，泛海國際新股份將由泛海國際發行，而現金付款將由泛海國際盡快惟無論如何不遲於計劃生效日期起計七個營業日支付予計劃股東。此外，泛海國際新股份將由泛海國際發行，而現金付款將由要約人或泛海國際或其代表於可換股票據要約結束後盡快支付予接納可換股票據要約的可換股票據持有人，惟無論如何不遲於(i)計劃生效日期或(ii)接獲完整及有效的可換股票據要約接納日期(以較遲者為準)起計七個營業日。

#### 5 碎股安排及對盤服務

泛海酒店已委任香港中央證券登記有限公司作為碎股對盤代理按竭誠基準按每股泛海國際股份的相關市價為買賣泛海國際新股份碎股提供對盤服務。

泛海國際新股份的持有人如有意利用此項服務，可於二零二四年十月三十日(星期三)至二零二四年十一月二十日(星期三)(包括首尾兩日)之間的工作日(星期六、星期日及公眾假期除外)營業時間(上午九時正至下午六時正)內聯絡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)(電話號碼：(852) 2862 8555)。謹此建議有意進行碎股對盤之泛海國際新股份碎股的持有人可透過致電上述香港中央證券登記有限公司之電話號碼提前預約。

泛海國際新股份碎股的持有人務請注意，概不保證泛海國際新股份碎股的買賣可獲成功對盤。任何計劃股東如對碎股安排有任何疑問，應諮詢其本身之專業顧問。

股東或潛在投資者務請注意，(i) 碎股安排並不保證所有碎股可按相關市價成功對盤及(ii) 碎股可能以低於市價於市場出售。

## 6 泛海國際物業資產之市值及重估

就泛海國際的物業資產而言，下表載列(i) 彼等於估值報告中的市值、(ii) 基於二零二四年三月三十一日呈報數字所得之賬面值、(iii) 市值與賬面值的有關差額及(iv) 泛海國際應佔相關稅後估值盈餘：

物業類型 <sup>(附註1)</sup>	於二零二四年	於二零二四年	市值(A) 與賬面值 (B)的差額	泛海國際 應佔稅後 估值盈餘 <sup>(附註4)</sup>
	五月三十一日 的物業市值 (A) <sup>(附註2)</sup> 千港元	三月三十一日 的物業賬面值 (B) <sup>(附註3)</sup> 千港元		
泛海國際集團於香港持有以供 投資的物業權益	28,570,800	17,345,488	11,225,312	9,375,750
泛海國際集團於香港持有以供 開發的物業權益	6,390,000	4,682,646	1,707,354	1,306,035
泛海國際集團於香港持有以供 出售的物業權益	4,923,600	2,530,993	2,392,607	1,003,156
於加拿大持有的 開發中物業	6,179,566	4,351,163	1,828,403	981,791
泛海國際集團於中國持有以供 開發的物業權益	5,419,322	2,251,687	3,167,635	831,504
泛海國際集團於香港持有以供 佔用的物業權益	2,117,300	1,652,801	464,499	464,499
泛海國際集團於香港持有以供 未來開發的物業權益	731,000	394,793	336,207	267,928
<b>總計</b>	<b>54,331,588</b>	<b>33,209,571</b>	<b>21,122,017</b>	<b>14,230,663</b>

附註：

1. 上表所有數字均為約數
2. 按1加元兌5.7123港元及人民幣1元兌1.0997港元(如適用)的匯率計算
3. 按1加元兌5.7648港元及人民幣1元兌1.0781港元(如適用)的匯率計算
4. 利得稅、資產增值稅及／或土地增值稅已按物業所在國家的現行稅率計提(如適用)

7 泛海酒店物業資產之市值及重估

就泛海酒店的物業資產而言，下表載列(i)彼等於估值報告中的市值、(ii)基於二零二四年三月三十一日呈報數字所得之賬面值、(iii)市值與賬面值的有關差額及(iv)泛海酒店應佔相關稅後估值盈餘：

物業類型 <sup>(附註1)</sup>	於二零二四年 五月三十一日 的物業市值 (A) <sup>(附註2)</sup> 千港元	於二零二四年 三月三十一日 的物業賬面值 (B) <sup>(附註3)</sup> 千港元	市值(A) 與賬面值 (B)的差額 千港元	泛海酒店 應佔稅後 估值盈餘 <sup>(附註4)</sup> 千港元
本集團於香港持有以供 投資的物業權益	13,134,000	2,442,892	10,691,108	10,691,108
於加拿大持有的 開發中物業	6,179,566	4,351,163	1,828,403	1,187,171
本集團於香港持有以供 未來開發的物業權益	327,000	277,621	49,379	49,216
<b>總計</b>	<b>19,640,566</b>	<b>7,071,676</b>	<b>12,568,890</b>	<b>11,927,495</b>

附註：

1. 上表所有數字均為約數
2. 按1加元兌5.7123港元及人民幣1元兌1.0997港元(如適用)的匯率計算
3. 按1加元兌5.7648港元及人民幣1元兌1.0781港元(如適用)的匯率計算
4. 利得稅及／或資產增值稅已按物業所在國家的現行稅率計提(如適用)

8 價值比較

計劃代價的市值與泛海酒店股份的市場價格比較

根據於最後實際可行日期在聯交所所報每股泛海國際股份的收市價0.380港元計算，於最後實際可行日期，計劃代價的價值相當於每股計劃股份約0.092港元，代表：

- (a) 於最後實際可行日期在聯交所所報每股泛海酒店股份0.081港元的收市價溢價約13.58%；
- (b) 於最後交易日在聯交所所報每股泛海酒店股份0.072港元的收市價溢價約27.78%；

- (c) 截至最後交易日(包括該日)的10個交易日在聯交所所報每股泛海酒店股份約0.078港元的平均收市價溢價約17.95%；
- (d) 截至最後交易日(包括該日)的30個交易日在聯交所所報每股泛海酒店股份約0.070港元的平均收市價溢價約31.43%；
- (e) 截至最後交易日(包括該日)的90個交易日在聯交所所報每股泛海酒店股份約0.064港元的平均收市價溢價約43.75%；及
- (f) 截至最後交易日(包括該日)的180個交易日在聯交所所報每股泛海酒店股份約0.074港元的平均收市價溢價約24.32%。

根據於最後交易日在聯交所所報每股泛海國際股份的收市價0.50港元計算，於最後交易日，計劃代價的價值相當於每股計劃股份約0.110港元，代表：

- (a) 於最後實際可行日期在聯交所所報每股泛海酒店股份0.081港元的收市價溢價約35.80%；
- (b) 於最後交易日在聯交所所報每股泛海酒店股份0.072港元的收市價溢價約52.78%；
- (c) 截至最後交易日(包括該日)的10個交易日在聯交所所報每股泛海酒店股份約0.078港元的平均收市價溢價約41.03%；
- (d) 截至最後交易日(包括該日)的30個交易日在聯交所所報每股泛海酒店股份約0.070港元的平均收市價溢價約57.14%；
- (e) 截至最後交易日(包括該日)的90個交易日在聯交所所報每股泛海酒店股份約0.064港元的平均收市價溢價約71.88%；及
- (f) 截至最後交易日(包括該日)的180個交易日在聯交所所報每股泛海酒店股份約0.074港元的平均收市價溢價約48.65%。

計劃代價於最後實際可行日期的市值與泛海酒店股份的資產淨值比較

下文載列計劃代價於最後實際可行日期的市值分別與泛海酒店擁有人應佔經調整及經匯報資產淨值的價值比較：

泛海酒店資產淨值分類(附註1)	折讓	最後實際 可行日期計劃 代價市值 (每股計劃 股份)	泛海酒店 擁有人應佔 資產淨值 (每股股份)
<i>(a) 按攤薄基準(悉數轉換可換股票據)：</i>			
基於泛海酒店經調整資產淨值	96.78%	0.092 港元 <sup>(附註2)</sup>	2.86 港元 <sup>(附註3)</sup>
基於二零二四年三月三十一日的 經匯報數字	72.12%		0.33 港元 <sup>(附註4)</sup>
<i>(b) 按未經攤薄基準：</i>			
基於泛海酒店經調整資產淨值	98.59%	0.092 港元 <sup>(附註2)</sup>	6.54 港元 <sup>(附註5)</sup>
基於二零二四年三月三十一日的 經匯報數字	85.40%		0.63 港元 <sup>(附註6)</sup>

附註：

1. 上表所述所有數字均為約數。
2. 基於(i)每股計劃股份之現金付款0.035港元；及(ii)最後實際可行日期在聯交所所報每股泛海國際股份的收市價0.380港元以及換股比率，計劃代價的價值相當於每股計劃股份約0.092港元。
3. 按泛海酒店於二零二四年三月三十一日的經審核報告所披露的(i)泛海酒店擁有人應佔經審核綜合權益總額約1,262.92百萬港元；(ii)於悉數轉換尚未兌換的可換股票據後將予撥回的可換股票據負債272.31百萬港元；及(iii)根據估值報告計算的泛海酒店估值盈餘約11,927.50百萬港元(以反映泛海酒店物業於二零二四年五月三十一日的公平市值)之總額，除以最後實際可行日期2,018,040,477股泛海酒店股份及2,693,120,010份已發行可換股票據(可轉換為同等數目的股份)總額計算得出。
4. 按(i)於二零二四年三月三十一日泛海酒店擁有人應佔經審核綜合權益總額約1,262.92百萬港元；及(ii)泛海酒店於二零二四年三月三十一日的經審核報告所披露的可換股票據負債272.31百萬港元之總額，除以最後實際可行日期2,018,040,477股泛海酒店股份及2,693,120,010份已發行可換股票據(可轉換為同等數目的股份)總額計算得出。
5. 按(i)泛海酒店於二零二四年三月三十一日的經審核報告所披露的泛海酒店擁有人應佔經審核綜合權益總額約1,262.92百萬港元；及(ii)根據估值報告計算的泛海酒店估值盈餘約11,927.50百萬港元(以反映泛海酒店物業於二零二四年五月三十一日的公平市值)之總額，除以最後交易日及最後實際可行日期2,018,040,477股已發行泛海酒店股份總額計算得出。

6. 按於二零二四年三月三十一日泛海酒店擁有人應佔經審核綜合權益總額約1,262.92百萬港元，除以最後實際可行日期2,018,040,477股已發行泛海酒店股份計算得出。

**計劃代價於最後交易日的市值與泛海酒店股份的資產淨值比較**

下文載列計劃代價於最後交易日的市值分別與泛海酒店擁有人應佔經調整及經匯報資產淨值的價值比較：

泛海酒店資產淨值分類 <sup>(附註1)</sup>	折讓	最後交易日 計劃代價市值 (每股計劃 股份)	泛海酒店 擁有人應佔 資產淨值 (每股股份)
<i>(a) 按攤薄基準(悉數轉換可換股票據)：</i>			
基於泛海酒店經調整資產淨值	96.15%	0.110港元 <sup>(附註2)</sup>	2.86港元 <sup>(附註3)</sup>
基於二零二四年三月三十一日的 經匯報數字	66.67%		0.33港元 <sup>(附註4)</sup>
<i>(b) 按未經攤薄基準：</i>			
基於泛海酒店經調整資產淨值	98.32%	0.110港元 <sup>(附註2)</sup>	6.54港元 <sup>(附註5)</sup>
基於二零二四年三月三十一日的 經匯報數字	82.54%		0.63港元 <sup>(附註6)</sup>

附註：

1. 上表所述所有數字均為約數。
2. 基於(i)每股計劃股份之現金付款0.035港元；及(ii)最後交易日在聯交所所報每股泛海國際股份的收市價0.50港元以及換股比率，計劃代價的價值相當於每股計劃股份約0.110港元。
3. 按泛海酒店於二零二四年三月三十一日的經審核報告所披露的(i)泛海酒店擁有人應佔經審核綜合權益總額約1,262.92百萬港元；(ii)於悉數轉換尚未兌換的可換股票據後將予撥回的可換股票據負債272.31百萬港元；及(iii)根據估值報告計算的泛海酒店估值盈餘約11,927.50百萬港元(以反映泛海酒店物業於二零二四年五月三十一日的公平市值)之總額，除以最後交易日2,018,040,477股泛海酒店股份及2,693,120,010份已發行可換股票據(可轉換為同等數目的泛海酒店股份)總額計算得出。
4. 按(i)於二零二四年三月三十一日泛海酒店擁有人應佔經審核綜合權益總額約1,262.92百萬港元；及(ii)泛海酒店於二零二四年三月三十一日的經審核報告所披露的可換股票據負債272.31百萬港元之總額，除以最後交易日2,018,040,477股泛海酒店股份及2,693,120,010份已發行可換股票據(可轉換為同等數目的泛海酒店股份)總額計算得出。
5. 按(i)泛海酒店於二零二四年三月三十一日的經審核報告所披露的泛海酒店擁有人應佔經審核綜合權益總額約1,262.92百萬港元；及(ii)根據估值報告計算的泛海酒店估值盈餘約11,927.50百萬港元(以反映泛海酒店物業於二零二四年五月三十一日的公平市值)之總額，除以最後交易日2,018,040,477股已發行泛海酒店股份總額計算得出。

6. 按於二零二四年三月三十一日泛海酒店擁有人應佔經審核綜合權益總額約1,262.92百萬港元，除以最後交易日2,018,040,477股已發行泛海酒店股份計算得出。

**計劃代價的相關總值，包括(i)0.15股泛海國際股份應佔泛海國際經調整資產淨值及(ii)每股計劃股份的持有人根據建議有權收取的現金付款**

下表載列計劃代價的相關總值(包括(i) 0.15股泛海國際股份應佔泛海國際經調整資產淨值及(ii)每股計劃股份的持有人根據建議有權收取的現金付款)與泛海酒店經調整資產淨值的比較：

計劃代價股份部分相關價值及泛海酒店資產淨值的分類 <sup>(附註1)</sup>	溢價	計劃代價股份部分及現金付款的相關總值	現金付款(每股計劃股份)	計劃代價股份部分的相關價值(每股計劃股份的持有人將收取的0.15股泛海國際股份經調整資產淨)	泛海酒店擁有人應佔資產淨值(每股股份)
	$((A) - (D)) / (D)$	$(A) = (B) + (C)$	(B)	(C)	(D)
<i>(a) 按攤薄基準(悉數轉換可換股票據)：</i>					
基於泛海酒店經調整資產淨值	15.21%	3.295 港元	0.035 港元	3.26 港元 <sup>(附註2)</sup>	2.86 港元 <sup>(附註4)</sup>
<i>(b) 按未經攤薄基準：</i>					
基於二零二四年三月三十一日的經匯報數字	165.87%	1.675 港元	0.035 港元	1.64 港元 <sup>(附註3)</sup>	0.63 港元 <sup>(附註5)</sup>

附註：

- 上表所述所有數字均為約數。
- 基於每股泛海國際股份的經調整未經審核資產淨值21.73港元，按(i)泛海國際於二零二四年三月三十一日的經審核報告所披露的泛海國際擁有人應佔經審核綜合權益總額約14,451.43百萬港元；及(ii)根據估值報告計算的泛海國際估值盈餘約14,230.66百萬港元(以反映泛海國際物業於二零二四年五月三十一日的公平市值)，分別除以最後交易日及最後實際可行日期1,319,782,288股已發行泛海國際股份，並計及換股比率後計算，計劃代價的相關未經審核資產淨值相當於每股計劃股份約3.26港元。
- 基於每股泛海國際股份的經審核資產淨值10.95港元，按泛海國際於二零二四年三月三十一日的經審核報告所披露的泛海國際股東應佔經審核資產淨值約14,451.43百萬港元，分別除以最後交易日及最後實際可行日期1,319,782,288股已發行泛海國際股份，並計及換股比率後計算，計劃代價的相關未經審核資產淨值相當於每股計劃股份約1.64港元。

4. 按泛海酒店於二零二四年三月三十一日的經審核報告所披露的(i)泛海酒店擁有人應佔經審核綜合權益總額約1,262.92百萬港元；(ii)於悉數轉換尚未兌換的可換股票據後將予撥回的可換股票據負債272.31百萬港元；及(iii)根據估值報告計算的泛海酒店估值盈餘約11,927.50百萬港元(以反映泛海酒店物業於二零二四年五月三十一日的公平市值)之總額，分別除以最後交易日及最後實際可行日期2,018,040,477股泛海酒店股份及2,693,120,010份已發行可換股票據(可轉換為同等數目的股份)總額計算得出。
5. 按於二零二四年三月三十一日泛海酒店擁有人應佔經審核綜合權益總額約1,262.92百萬港元，分別除以最後交易日及最後實際可行日期2,018,040,477股已發行泛海酒店股份計算得出。

#### 最高及最低價格

於相關期間，泛海酒店股份於聯交所所報最高收市價為二零二四年六月二十一日的0.091港元，而泛海酒店股份於聯交所所報最低收市價為二零二四年四月二十四日的0.054港元。

於相關期間，泛海國際股份於聯交所所報最高收市價為二零二四年六月七日的0.540港元，而泛海國際股份於聯交所所報最低收市價為二零二四年二月五日的0.345港元。

#### 9 泛海國際股份附帶之權利及發行授權

根據計劃將予發行並構成計劃代價一部分的泛海國際股份於發行時將入賬列作繳足，不附帶任何產權負擔，並與當時已發行的所有其他泛海國際股份享有同等權益。倘釐定收取泛海國際股息及分派權利的記錄時間為該等泛海國際股份發行日期或之後，則該等泛海國際股份的持有人將有權獲得泛海國際的全部股息及其他分派。

泛海國際新股份將根據發行授權配發及發行。泛海國際將向上市委員會申請批准將根據計劃配發及發行之泛海國際新股份於主板上市及買賣。

誠如泛海國際日期為二零二三年八月二十五日的投票結果公告所披露，泛海國際股東已於同日舉行的泛海國際股東週年大會上批准授出發行授權。根據發行授權，泛海國際獲授權發行最多263,956,457股泛海國際新股份。於最後實際可行日期，概無泛海國際新股份根據發行授權予以配發及發行。

誠如泛海國際日期為二零二四年八月十三日就泛海國際股東週年大會發出之通告所披露，泛海國際將於股東週年大會上提呈一項決議案以更新發行授權，自二零二四年九月四日起生效，該經更新發行授權將授權泛海國際董事發行最多263,956,457股泛海國際新股份(假設已發行泛海國際股份數目於最後實際可行日期及泛海國際股東週年大會日期期間並無變動)。經更新發行授權將於自相關決議案獲通過當日起至二零二五年下屆股東週年大會結束，或至公司細則或任何適用法律規定泛海國際須舉行下屆股東週年大會之期限屆滿時，或至泛海國際股東於泛海國際股東大會上通過普通決議案撤銷或修訂發行授權(以較早發生者為準)之期間有效。

由於經更新發行授權須待(a)泛海國際股東通過一項普通決議案批准授出發行授權；及(b)滙漢股東於滙漢股東週年大會上通過一項普通決議案批准向泛海國際董事授出發行授權後，方可作實。概無泛海國際股東或滙漢股東須就有關決議案放棄投票。泛海國際已收到滙漢及潘政先生各自發出的不可撤回承諾，將分別於泛海國際股東週年大會及滙漢股東週年大會上投票贊成有關決議案。

假設所有可換股票據持有人(要約人及要約人一致行動人士(並無向其提出可換股票據要約者)除外)參與可換股票據要約或於計劃記錄時間前兌換其可換股票據為泛海酒店股份，則預期將予發行的泛海國際新股份最多為100,880,077股泛海國際股份。

## 10 財務資源確認

假設(i)所有可換股票據(要約人及要約人一致行動人士所持可換股票據除外)於計劃生效日期前轉換或(ii)所有有關可換股票據持有人參與可換股票據要約，則按本計劃文件所述基準計算，根據計劃及可換股票據要約應付的最高現金總額約為23.54百萬港元。要約人擬以泛海國際的內部現金資源撥付建議所需現金。因此，計劃代價付款將不取決於泛海酒店的業務。

英高已獲要約人及泛海國際委任為有關建議及可換股票據要約的財務顧問。

英高作為要約人及泛海國際的財務顧問，其信納要約人擁有充足財務資源履行其根據建議及可換股票據要約的條款全面履行建議及可換股票據要約的義務。

## 11 建議、計劃及可換股票據要約的條件

建議及計劃須待下列及本計劃文件第七部分所載說明聲明「3. 建議及計劃的條件」一節所載計劃條件獲達成或豁免(如適用)後，方會實施及生效，並對泛海酒店及所有計劃股東具有約束力：

- (a) 計劃在法院會議上獲親身或委派代表出席並投票的大多數計劃股東(不少於計劃股東所持計劃股份價值的四分之三)批准(以投票方式表決)；
- (b) 計劃獲親身或委派代表在法院會議上投票之計劃股東所持計劃股份所附票數至少75%批准(以投票方式表決)，惟投票反對批准計劃的決議案的票數(以投票方式表決)不得超過計劃股東所持全部計劃股份所附票數的10%；

- (c) 股東於股東特別大會上通過一項特別決議案，以批准透過註銷計劃股份削減任何泛海酒店已發行股本，以及通過一項普通決議案，以將因註銷計劃股份所產生的儲備用於向要約人配發及發行相等數目的股份(入賬列作繳足)以同時恢復泛海酒店的已發行股本；
- (d) 法院批准計劃(不論有否修訂)並向公司註冊處處長送呈法院頒令副本以作登記；
- (e) 如有必要，就上文(c)中提及的削減泛海酒店任何已發行股本遵守公司法第46(2)條項下的程序要求及條件(如有)；
- (f) 聯交所批准根據建議將予發行的泛海國際股份在聯交所主板上市及買賣；
- (g) 向百慕達、香港及／或任何其他相關司法權區的有關當局取得或獲得上述有關當局發出或作出(視情況而定)一切授權，以及(如適用)任何等待期已屆滿或終止(在各情況倘有關授權就本集團整體及建議而言屬重大)；
- (h) 於計劃根據其條款具有約束力及生效前及之時，該等授權仍具有十足效力及作用且未作改動，並已遵守所有相關司法權區的一切必要法定或規管責任，而任何有關當局並無就建議或與此相關之任何事宜、文件(包括通函)或事情施加任何相關法律、規則、法規或守則並無明確規定或屬附加於該等法律、規則、法則或守則明確規定之外的任何規定；
- (i) 倘有需要，要約人或泛海國際須取得任何有關當局或其他第三方可能要求且根據適用法律及規例對履行計劃而言屬必要之其他必要同意、批准、准許、豁免或解除；
- (j) 並無任何司法權區之政府、官方、半官方、法定或監管機構、法院或機關作出或提起任何行動、法律程序、訴訟、調查或查詢(或頒佈、制定或建議任何法例、規例、要求或法令，亦無任何有待落實的法例、規例、要求或法令)，將導致計劃或根據其條款實施變成無效、不可強制執行、違法或不切實際(或將對計劃或根據其條款實施施加任何重大及不利條件或責任)；
- (k) 取得金融機構就泛海酒店任何現有重大債務融資及其他合約責任項下可能要求的一切必要同意；

- (l) 自最後實際可行日期以來，本集團任何成員公司之業務、財務或經營狀況或前景並無出現任何對本集團整體或建議而言屬重大的重大不利變動；
- (m) 自最後實際可行日期以來，本集團任何成員公司(不論作為原告或被告或其他身份)概無提出或仍然面對任何尚未了結之重大訴訟、仲裁程序、檢控或其他法律程序，任何有關成員公司亦無接獲書面通知面臨任何有關程序，且並無接獲書面通知面臨、宣佈、提出或仍然面對尚未了結之政府或半官方、超國家、監管或調查機關或法院對或就任何有關成員公司或其所進行業務作出之調查，且各情況對本集團整體或建議而言屬重大及不利；及
- (n) 於泛海國際股東週年大會及滙漢股東週年大會上批准有關更新發行授權的決議案。

泛海酒店須盡其合理努力確保達成第(m)項條件。

上文第(a)至(g)項計劃條件不得豁免。要約人及泛海國際保留權利豁免任何第(h)至(n)項計劃條件之全部或任何特定事項。所有計劃條件須於最後截止日期或之前獲達成或有效豁免(如適用)，否則計劃將不會生效。當計劃條件獲達成或有效豁免(如適用)時，則計劃將會生效，並對泛海酒店及全體計劃股東具約束力。

就第(g)至(i)項計劃條件而言，除第(a)至(f)項(包括在內)計劃條件所載者外，要約人及泛海國際目前並不知悉任何須取得的該等授權或同意。於最後實際可行日期，要約人並不知悉任何情況可能導致第(j)項條件無法達成。就計劃條件(n)而言，泛海國際已接獲滙漢及潘政先生各自作出的不可撤回承諾，將分別於泛海國際股東週年大會及滙漢股東週年大會上投票贊成該等決議案。要約人並無就若干情況訂立任何協議或安排，而該等情況可能會或不會援引或尋求援引建議之上述任何條件。根據收購守則規則30.1註釋2，要約人不應援引任何條件使計劃失去約束力及失效，除非產生援引條件之權利之情況就計劃而言對要約人有重大影響。

倘計劃條件於最後截止日期或之前未獲達成或豁免(如適用)，則建議將告失效。倘計劃遭撤回、未獲批准或失效，則泛海酒店股份於聯交所的上市地位將不會撤回。

於最後實際可行日期，概無計劃條件已獲達成或豁免(如適用)。

此外，可換股票據要約須待計劃生效後方可作實。

股東及潛在投資者謹請留意，實施建議須待計劃條件獲達成或豁免(如適用)後，方可作實，故其未必會生效。此外，可換股票據要約須待計劃生效後方可作實，倘計劃未生效，則可換股票據要約將不會完成。泛海酒店股東及潛在投資者於買賣泛海酒店股份時務須審慎行事。

根據收購守則，要約人或其任何一致行動人士(或其後與彼等任何一方一致行動的任何人士)均不得於計劃不獲批准或建議在其他情況下失效當日起計12個月內宣佈對泛海酒店提出要約或可能提出要約，惟獲執行人員同意則除外。

### **(C) 泛海酒店的股權架構**

謹請閣下垂注本計劃文件第七部分所載說明聲明「9.1 泛海酒店的股權架構」分節。

### **(D) 泛海國際的股權架構**

謹請閣下垂注本計劃文件第七部分所載說明聲明「9.2 泛海國際的股權架構」分節。

### **(E) 有關要約人、泛海國際集團及本集團的資料**

#### **(a) 要約人**

要約人為一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為泛海國際的直接全資附屬公司，由潘政先生透過滙漢控制。要約人主要從事證券投資。

於最後實際可行日期，要約人持有已發行泛海酒店股份總數約64.35%及2,597,418,454份可換股票據。

#### **(b) 泛海國際集團**

泛海國際為一間於百慕達註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市。泛海國際主要在香港及中國從事商業、零售及住宅物業之投資與開發。泛海國際集團亦透過泛海酒店參與香港酒店業務及加拿大物業開發。

有關泛海國際集團的進一步資料，請參閱「附錄三－泛海國際集團的財務資料」及「附錄四－泛海國際集團的一般資料」。

**(c) 本集團**

泛海酒店為一間於百慕達註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市。泛海酒店的主要業務為投資控股。泛海酒店附屬公司的主要業務包括在香港持有及經營酒店以及在加拿大進行物業開發。

有關本集團的進一步資料，請參閱「附錄一—本集團的財務資料」及「附錄二—本集團的一般資料」。

**12 要約人關於泛海酒店的意向**

提請閣下垂注本計劃文件第七部分所載說明聲明中之「5. 要約人關於泛海酒店的意向」一節。要約人有意繼續從事本集團的現有業務並使其與泛海國際的營運更加緊密結合，詳情載於本計劃文件第七部分所載說明聲明「4. 建議集團重組的理由及裨益」章節。要約人不擬對本集團的現有營運或業務作出任何重大變動（包括本集團固定資產的任何調配）。要約人亦希望本集團管理層及僱員不會因建議而出現任何重大變動。

**(F) 撤回泛海酒店股份在主板上市地位**

於完成後，所有計劃股份將被註銷，且計劃股份的股票此後將不再為有效文件或所有權憑證。泛海酒店將於緊接計劃生效日期後根據上市規則第6.15(2)條向聯交所申請撤回泛海酒店股份在聯交所的上市地位。董事會有意在計劃尚未生效時保留泛海酒店股份在聯交所的上市地位。

倘計劃於最後截止日期或之前並無生效則將告失效，而計劃股東將就此透過公告方式知悉。股份的上市地位在建議不獲批准或失效的情況下將不會撤回。

謹請閣下垂注本計劃文件第七部分所載說明聲明「10. 撤回泛海酒店股份在主板上市地位」及「11. 倘建議未獲批准或失效」兩節。

**(G) 財務顧問、獨立董事委員會及獨立財務顧問**

泛海國際及要約人已委任英高為有關建議及可換股票據要約的財務顧問。

董事會由三名獨立非執行董事組成，即梁偉強先生、黃之強先生及管博明先生。梁偉強先生及黃之強先生為泛海國際及滙漢的獨立非執行董事，均為要約人一致行動人士。因

此，董事會認為，就收購守則規則2.8而言，該等董事被視為於建議集團重組中擁有權益，故不得擔任獨立董事委員會成員。故此，僅管博明先生(即僅存的獨立非執行董事)為獨立董事委員會成員，董事會成立獨立董事委員會旨在就建議向計劃股東提供意見，特別是關於(i)建議是否公平合理；及(ii)在法院會議及股東特別大會上就計劃進行投票，並就可換股票據要約向可換股票據持有人(要約人及要約人一致行動人士除外)提供意見，特別是其對可換股票據要約的意見。

根據收購守則規則2.8，獨立董事委員會包括於建議及可換股票據要約並無直接或間接利益的唯一非執行董事。

經獨立董事委員會批准，泛海酒店已委任浩德為獨立財務顧問(根據收購守則規則2.1經獨立董事委員會批准)，以就建議及可換股票據要約向獨立董事委員會提供意見。

#### **(H) 法院會議及股東特別大會**

法院會議將會召開，以供計劃股東考慮並酌情批准計劃。

根據法院指示，法院會議將於二零二四年九月二十三日上午十時正假座香港灣仔軒尼詩道33號港島皇悅酒店一樓皇悅會議宴會廳舉行。股東特別大會將於二零二四年九月二十三日上午十時十五分(或緊隨法院會議結束或延期)假座香港灣仔軒尼詩道33號港島皇悅酒店一樓皇悅會議宴會廳舉行。

為行使閣下於法院會議及／或股東特別大會上投票的權利，謹請閣下分別垂注本計劃文件第七部分所載說明聲明「16. 法院會議及股東特別大會」、「17. 應採取之行動」及「18. 行使閣下投票的權利」，以及本計劃文件附錄六及七所載法院會議及股東特別大會通告。

#### **(I) 海外計劃股東**

倘閣下為海外計劃股東，謹請閣下垂注本計劃文件第七部分所載說明聲明「13. 海外計劃股東」一節。

#### **(J) 應採取之行動**

謹請閣下垂注本計劃文件第七部分所載說明聲明「17. 應採取之行動」及「18. 行使閣下投票的權利」兩節，以了解閣下作為泛海酒店股東、泛海酒店股份由登記擁有人持有的實益擁有人或泛海酒店股份寄存於中央結算系統之實益擁有人應採取之行動詳情。

**(K) 推薦意見**

由管博明先生組成的獨立董事委員會已由董事會成立，以就建議及可換股票據要約條款是否屬公平合理向計劃股東及可換股票據持有人作出推薦意見。

謹請閣下垂注本計劃文件第五部分「獨立董事委員會函件」所載獨立董事委員會就建議、計劃及可換股票據要約的推薦意見。

謹請閣下垂注本計劃文件第六部分「獨立財務顧問函件」所載獨立財務顧問就建議、計劃及可換股票據要約的推薦意見。

**(L) 稅務建議**

謹請閣下垂注本計劃文件第七部分所載說明聲明「14. 稅務及獨立意見」一節。

**(M) 進一步資料**

務請閣下細閱本計劃文件全文，特別是(i)本計劃文件第五部分所載「獨立董事委員會函件」；(ii)本計劃文件第六部分所載「獨立財務顧問函件」；(iii)本計劃文件第七部分所載說明聲明；及(iv)本計劃文件各附錄。此外，本計劃文件隨附法院會議粉紅色代表委任表格、股東特別大會白色代表委任表格及接納表格。

此致

泛海酒店股東及可換股票據持有人 台照

為及代表董事會  
泛海酒店集團有限公司  
副主席兼行政總裁  
林迎青  
謹啟



**ASIA STANDARD HOTEL GROUP LIMITED**

**泛海酒店集團有限公司\***

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：292)

敬啟者：

(1) 要約人對泛海國際及  
泛海酒店進行建議集團重組涉及  
根據百慕達一九八一年公司法第99條  
透過計劃安排方式向計劃股東提出  
附帶現金付款的換股要約  
以註銷所有計劃股份；

及

(2) 建議撤回泛海酒店股份的上市地位

本人謹此提述泛海國際、要約人及泛海酒店共同發佈的日期為二零二四年八月二十九日有關建議及計劃以及可換股票據要約的計劃文件(「計劃文件」)，本函件屬其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與計劃文件所界定者具有相同涵義。

本人已獲董事會委任為獨立董事委員會，以就建議向計劃股東提供意見，特別是關於(i)建議是否公平合理及(ii)在法院會議及股東特別大會上就計劃進行投票，並就可換股票據要約向可換股票據持有人(要約人及要約人一致行動人士除外)提供意見，特別是本人對可換股票據要約的意見。

浩德經本人批准後就建議、計劃及可換股票據要約獲委任為獨立財務顧問。

務請閣下垂注(a)本計劃文件第四部分所載「董事會函件」；(b)本計劃文件第六部分所載「獨立財務顧問函件」，當中載有獨立財務顧問達致其推薦建議時所考慮之因素及原因；及(c)本計劃文件第七部分所載說明聲明。

經考慮建議、計劃及可換股票據之條款，並經考慮浩德之意見(尤其是「獨立財務顧問函件」(載於本計劃文件第六部分)所載之因素、原因及推薦建議)後，本人認為建議及計劃對計劃股東而言屬公平合理而可換股票據要約對可換股票據持有人(要約人及要約人一致行動人士除外)而言屬公平合理。

因此，本人建議：

- (i) 計劃股東於法院會議上投票**贊成**批准計劃之決議案；
- (ii) (a) 尋求最穩妥的行動方案之可換股票據持有人(要約人及要約人一致行動人士除外)**接納**可換股票據要約；  
  
(b) 準備接納持有上市公司之非上市附屬公司的可換股證券以換取潛在較高金錢回報的風險之可換股票據持有人(要約人及要約人一致行動人士除外)**不要接納**可換股票據要約並繼續持有可換股票據；及
- (iii) 計劃股東於股東特別大會上投票贊成(i)批准及落實透過註銷計劃股份削減泛海酒店已發行股本之特別決議案；及(ii)批准(其中包括)於緊隨註銷計劃股份後，透過向要約人發行已註銷計劃股份相等數目之泛海酒店新股份，將泛海酒店之已發行股本增加至緊接註銷計劃股份前之金額之普通決議案。

此 致

列位計劃股東及可換股票據持有人 台照

為及代表  
泛海酒店集團有限公司  
獨立董事委員會  
獨立非執行董事  
管博明先生  
謹啟

二零二四年八月二十九日

\* 僅供識別

下文為獨立董事委員會之獨立財務顧問浩德融資有限公司就建議及可換股票據要約發出的函件全文，乃為載入計劃文件而編製。

# ALTUS

浩德融資有限公司

香港

中環

永和街21號

敬啟者：

- (1) 要約人對泛海國際及泛海酒店進行建議集團重組涉及根據百慕達一九八一年公司法第99條透過計劃安排方式向計劃股東提出附帶現金付款的換股要約以註銷所有計劃股份；  
及
- (2) 建議撤回泛海酒店股份的上市地位

## 緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就建議及可換股票據要約向獨立董事委員會提供意見。誠如泛海酒店日期為二零二四年七月三日的公告所載，吾等獲委任為獨立財務顧問已獲獨立董事委員會批准。建議及可換股票據要約的詳情載於日期為二零二四年八月二十九日的計劃文件中「董事會函件」，本函件構成計劃文件的一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與計劃文件所界定者具有相同涵義。

## 建議

泛海國際董事會、要約人董事會、董事會與匯漢董事會共同宣佈，於二零二四年六月十九日，泛海國際董事會及要約人董事會要求董事會向計劃股東提呈建議。

根據建議，於計劃條件獲達成或豁免(如適用)以及計劃生效後，所有計劃股份將被註銷，而計劃股東(於計劃記錄時間名列泛海酒店股東名冊)將有權從泛海國際獲取泛海國際新股份及現金付款：

每20股將被註銷之計劃股份 ..... 3股泛海國際新股份及現金付款0.700港元\*

\* 就釐定所持每股計劃股份的應享權益而言，計劃股份數目並非20的倍數的持有人將就所持每股計劃股份有權享有0.15股泛海國際股份及0.035港元。然而，誠如計劃文件說明聲明中「2.3零碎股份」分節所載，泛海國際股份碎股將不會發行予任何計劃股東，而泛海國際股份之零碎配額將下調至最接近的整數

待計劃條件獲達成或豁免(如適用)後，泛海酒店於計劃生效後將成為非上市公司及泛海國際的間接非全資附屬公司，而泛海酒店股份在主板的上市地位將被撤回。

## 獨立董事委員會

董事會由三名獨立非執行董事組成，即梁偉強先生、黃之強先生及管博明先生。梁偉強先生及黃之強先生均為泛海國際及匯漢(要約人一致行動人士)的獨立非執行董事。因此，董事會認為，根據收購守則規則2.8，該等董事被視為於建議集團重組中擁有權益，因此不得擔任獨立董事委員會成員。因此，僅管博明先生(即餘下唯一的獨立非執行董事)為獨立董事委員會成員。獨立董事委員會由董事會成立，負責就建議向計劃股東及可換股票據持有人提出建議，尤其是(i)就計劃股東而言，建議是否屬公平合理，及就可換股票據持有人而言，可換股票據要約是否屬公平合理；(ii)計劃股東應或不應在法院會議及股東特別大會上投票贊成有關建議的相關決議案；及(iii)可換股票據持有人應或不應接納可換股票據要約。

## 獨立財務顧問

作為建議及可換股票據要約的獨立財務顧問，吾等的職責為就(i)建議就計劃股東而言是否屬公平合理，及可換股票據要約就可換股票據持有人而言是否屬公平合理；(ii)獨立董事委員會應或不應建議計劃股東在法院會議及股東特別大會上投票贊成有關建議的相關決

議案；及(iii)獨立董事委員會應或不應建議可換股票據持有人接納或不接納可換股票據要約向獨立董事委員會提供獨立意見及推薦建議。

吾等(i)與泛海酒店或要約人、彼等各自之控股股東或與彼等任何一方一致行動或被推定為一致行動之任何人士並無財務或其他方面之聯繫或關聯；及(ii)於計劃文件日期前過去兩年並無就泛海酒店或要約人、彼等各自之控股股東或與彼等任何一方一致行動之任何人士的任何交易擔任財務顧問或獨立財務顧問。

根據上市規則第13.84條及收購守則規則2，以及鑒於(i)吾等獲委聘就建議及可換股票據要約提供意見所獲取之酬金屬市場水平，且並非取決於建議及可換股票據要約之結果；(ii)概無存在安排，使吾等自泛海酒店(上述酬金除外)或要約人、彼等各自之控股股東或與彼等任何一方一致行動之任何人士收取任何費用或利益；及(iii)吾等之委聘事宜屬一般商業條款並獲獨立董事委員會批准，故吾等獨立於泛海酒店或要約人、彼等各自之控股股東或與彼等任何一方一致行動之任何人士，並可就建議及可換股票據要約擔任獨立董事委員會之獨立財務顧問。

### 吾等意見之基準

於達致吾等之意見時，吾等已審閱(其中包括)(i)泛海酒店截至二零二二年、二零二三年及二零二四年三月三十一日止年度之年報(「泛海酒店二零二二年年報」、「泛海酒店二零二三年年報」及「泛海酒店二零二四年年報」)；(ii)泛海國際截至二零二二年、二零二三年及二零二四年三月三十日止年度之年報(「泛海國際二零二二年年報」、「泛海國際二零二三年年報」及「泛海國際二零二四年年報」)；(iii)計劃文件附錄九所載估值報告；及(iv)計劃文件所載之其他資料。

吾等依賴計劃文件所載或所述及／或泛海酒店、董事及泛海酒店管理層(統稱「管理層」)向吾等提供之陳述、資料、意見及聲明。吾等假設計劃文件所載或所述及／或吾等獲提供之全部陳述、資料、意見及聲明於作出時在各重大方面均屬真實、準確及完備，且於最後實際可行日期仍屬真實、準確及完備。倘計劃文件所載或所述之資料有任何重大變動，泛海酒店將根據收購守則規則9.1於切實可行情況下盡快通知計劃股東及可換股票據持有人。倘於最後實際可行日期後及計劃文件寄發前，本函件所載或所述之資料有任何重大變動或吾等之意見有變動(如有)，計劃股東及可換股票據持有人亦將於切實可行情況下盡快獲通知。

吾等並無理由相信，吾等於達致意見時所依賴之任何陳述、資料、意見或聲明屬失實、不準確或具有誤導成分，吾等亦不知悉當中遺漏任何重大事實，以致吾等所獲陳述、資料、意見或聲明屬失實、不準確或具有誤導成分。吾等已假設計劃文件所載或所述有關泛海酒店事宜之全部陳述、資料、意見及聲明，以及泛海酒店及管理層向吾等提供有關泛海酒店之資料，均經審慎周詳查詢後始行合理作出。吾等已依賴該等陳述、資料、意見及聲明，並認為吾等已獲提供並已審閱充足資料以達致知情意見及為吾等意見提供合理基準。吾等並無對泛海酒店及其附屬公司(「泛海酒店集團」)之業務、財務狀況及事務或未來前景進行任何獨立調查。

吾等並無考慮計劃股東及可換股票據持有人因接納或不接納建議、計劃及可換股票據要約(如有)而產生之稅務影響，因此吾等不會就計劃股東及可換股票據持有人因建議、計劃及可換股票據要約而可能招致之任何稅務影響或責任負責。具體而言，計劃股東及可換股票據持有人倘須就證券買賣繳納香港或海外稅項，務請就稅務事宜尋求專業意見。

### 所考慮之主要因素及理由

於吾等達致有關建議及可換股票據要約之意見時，吾等已考慮(其中包括)以下各項：

- 吾等已分析泛海酒店集團及泛海國際集團業務及財務表現，包括其股息記錄及前景。此基础性分析詳見「**1. 泛海酒店業務及財務資料**」及「**2. 泛海國際業務及財務資料**」兩節，為泛海酒店作為一個獨立平台及經重組泛海國際集團之一部分(倘計劃生效)的增長潛力提供背景資料；
- 了解建議背後的戰略理由及其預期裨益至關重要，吾等已於「**3. 建議之理由及裨益**」及「**6. 建議－可換股票據要約**」兩節中呈列就建議如何影響計劃股東及可換股票據持有人之分析；
- 鑒於計劃代價的混合性質，吾等於「**4. 建議－計劃代價**」一節中從多個財務角度評估其公平性及合理性。吾等之分析包括根據市值及相關資產價值對計劃代價進行比較分析，以及交換及發售股份各自的交易流動性；

- 「5.建議－可資比較公司及私有化先例」一節載列吾等於根據市場可資比較公司及私有化先例進行基準分析時的考慮因素，以衡量建議在更廣泛的市場背景下是否屬公平合理；及
- 吾等於「6.建議－可換股票據要約」一節中評估了可換股票據持有人可選方案的潛在結果，並根據當前條件提出行動方案建議。

吾等之詳細考慮及分析載列如下。

## 1. 泛海酒店業務及財務資料

### 1.1. 泛海酒店背景資料

泛海酒店為一間於百慕達註冊成立的有限責任公司，其股份自二零零零年七月二十五日起於主板上市。泛海酒店的主要業務為投資控股。泛海酒店附屬公司的主要業務包括在香港持有及經營酒店以及在加拿大進行物業開發。

於截至二零二四年三月三十一日止過往三個財政年度，泛海酒店收入主要來自金融投資及酒店業務。於最後實際可行日期，泛海酒店的酒店投資組合包括五間於香港經營的自有酒店。

### 1.2. 泛海酒店最初的分拆

誠如泛海國際日期為一九九九年九月二十一日、二零零零年一月十七日及二零零零年五月十三日之公告所載，泛海國際尋求分拆其酒店業務及泛海酒店管理部門，並申請泛海酒店股份單獨上市，目的為將泛海國際的酒店業務與其房地產開發及投資業務進行區分，並變現泛海國際於其酒店業務中的部分投資，同時能夠保持對泛海酒店的重大控股權。

當時的泛海國際董事認為，擴大股東基礎有利於泛海酒店股份未來的流動性。

## 1.3. 泛海酒店過往財務表現

以下載列泛海酒店集團截至二零二二年、二零二三年及二零二四年三月三十一日止年度各年的經審核綜合財務資料概要，乃分別摘自泛海酒店二零二二年年報、泛海酒店二零二三年年報及泛海酒店二零二四年年報。

## 摘自綜合損益賬

	截至三月三十一日止年度		
	二零二二年	二零二三年	二零二四年
	千港元	千港元	千港元
	(經審核)	(經審核)	(經審核)
利息收入(附註)	902,419	741,638	498,050
貨品銷售及服務及其他收入	87,328	185,015	393,198
總收入	989,747	926,653	891,248
毛利	948,534	862,575	776,451
投資(虧損)／收益淨額			
— 已變現及未變現(虧損)／收益淨額	(294,328)	28,155	(11,155)
— 預期信貸虧損之變動	(1,072,595)	(652,313)	(2,649,026)
年內虧損	(745,986)	(212,786)	(2,249,767)

## 按業務分部劃分的收益明細

	截至三月三十一日止年度		
	二零二二年	二零二三年	二零二四年
	千港元	千港元	千港元
	(經審核)	(經審核)	(經審核)
總收入	989,747	926,653	891,248
— 酒店業務	73,922	166,147	366,675
— 物業發展	725	209	613
— 財務投資(附註)	909,618	752,626	510,736
— 其他	5,482	7,671	13,224

摘自綜合資產負債表

	於三月三十一日		
	二零二二年	二零二三年	二零二四年
	千港元 (經審核)	千港元 (經審核)	千港元 (經審核)
非流動資產	4,289,269	4,275,263	3,984,008
— 物業、廠房及設備	2,888,088	2,800,432	2,689,627
— 財務投資	627,373	706,496	551,214
流動資產	4,824,704	5,006,671	3,928,016
— 發展中之待售物業	1,401,523	1,781,003	2,166,295
— 財務投資	2,393,581	2,163,308	759,711
總資產	9,113,973	9,281,934	7,912,024
流動負債	2,825,992	1,594,034	1,563,316
— 借貸	2,364,946	1,148,466	1,054,716
非流動負債	4,105,373	4,682,129	5,087,600
— 借貸	3,847,933	4,389,847	4,797,568
資產淨值	2,182,608	3,005,771	1,261,108

附註：利息收入與財務投資分部收入之間的差異主要是由於來自上市股本及其他證券股息，其計入財務投資分部收入，而未計入利息收入。

截至二零二三年三月三十一日止年度(「二零二三年財政年度」)對比截至二零二二年三月三十一日止年度(「二零二二年財政年度」)

泛海酒店的酒店業務收入由二零二二年財政年度的74百萬港元增加至二零二三年財政年度的166百萬港元。此增長部分由於二零二三年財政年度上半年參與政府酒店檢疫計劃，當時實施跨境旅遊限制，及部分由於檢疫計劃於二零二二年九月結束後，經營環境逐漸正常化。自二零二三年二月香港與中國內地全面恢復通關後，中國內地旅遊業強勁反彈，亦顯著提高泛海酒店的酒店入住率及平均房租。

泛海酒店集團財務投資組合主要包括參與中國內地房地產市場上市公司發行的債務證券。財務投資組合的表現主要受中國內地房地產市場持續的流動性危機影響，其透過利息及股息收入由二零二二年財政年度的908百萬港元減少至二零二三年財政年度的749百萬港元，以及二零二三年財政年度及二零二二年財政年度各年的投資虧損反映於泛海酒店集團的損益中。有關泛海酒店集團所持債務證券現狀的詳情，請參閱下文「泛海酒店集團及泛海國際集團所持有債務證券對計劃股東之影響」分節。

於二零二二年財政年度及二零二三年財政年度，由於泛海酒店於加拿大的房地產開發項目處於建設或規劃階段，因此房地產開發業務的收入仍可忽略不計。

於二零二三年財政年度，泛海酒店錄得股東應佔虧損213百萬港元(二零二二年財政年度：虧損746百萬港元)。虧損改善主要由於(i)預期信貸虧損減少；(ii)二零二三年財政年度金融資產投資錄得已變現及未變現收益淨額，而二零二二年財政年度則錄得虧損淨額；及(iii)酒店業務收入增加。

截至二零二二年及二零二三年三月三十一日，泛海酒店資產主要包括財務投資、物業、廠房及設備，以及發展中之待售物業。財務投資金額由二零二二年三月三十一日的3,021百萬港元減少至二零二三年三月三十一日的2,870百萬港元，主要是由於在二零二三年財政年度期間進行處置及贖回，部分被財務投資公平價值變動所彌補。物業、廠房及設備主要包括酒店物業於二零二二年及二零二三年三月三十一日的賬面價值。開發中之待售物業賬面價值的增加主要反映已產生的開發成本。

於二零二二年及二零二三年三月三十一日，泛海酒店的負債主要為銀行借貸。由於償還銀行貸款淨額，借貸賬面金額減少675百萬港元。

泛海酒店淨資產由二零二二年三月三十一日的2,183百萬港元增加至二零二三年三月三十一日的3,006百萬港元，主要由於其財務投資未變現的公平價值變動在股東權益下的其他綜合收益中確認。

泛海酒店集團於二零二二年財政年度及二零二三年財政年度並無分派股息。

#### 截至二零二四年三月三十一日止年度(「二零二四年財政年度」)對比二零二三年財政年度

泛海酒店的酒店業務收入由二零二三年財政年度的166百萬港元增加至二零二四年財政年度的367百萬港元。此增長主要由於二零二三年初所有旅行限制放寬後，來自中國內地的遊客激增，帶動泛海酒店的酒店入住率及平均房租增加。

泛海酒店集團財務投資組合主要包括參與中國內地房地產市場上市公司發行的債務證券。財務投資組合的表現主要受中國內地房地產市場持續的流動性危機影響，其透過利息及股息收入由二零二三年財政年度的749百萬港元減少至二零二四年財政年度的513百萬港元，以及二零二四年財政年度及二零二三年財政年度各年的投資虧損反映於泛海酒店集團的損益中。有關泛海酒店集團所持債務證券現狀的詳情，請參閱下文「泛海酒店集團及泛海國際集團所持有債務證券對計劃股東之影響」分節。

在房地產開發分部方面，位於加拿大溫哥華由泛海酒店集團全資擁有的住宅開發項目 Landmark On Robson 已於二零二四年第二季度(二零二四年財政年度結束後)竣工。預售單位預計將於二零二四年下半年開始交樓。截至二零二四年三月三十一日，該項目已獲得住宅單位合同銷售額約 241 百萬加拿大元(相當於約 1,389 百萬港元)。鑒於預售單位交樓程序於二零二四年財政年度結束後及最後實際可行日期前啟動，該款項未被記入泛海酒店於二零二四年財政年度的收入。然而，其將根據相關會計標準，按照交樓程序進度予以正式確認。

於二零二四年財政年度，泛海酒店錄得股東應佔虧損 2,250 百萬港元(二零二三年財政年度：虧損 213 百萬港元)。該增長主要由於上述債務證券投資的預期信貸虧損撥備增加。

於二零二四年三月三十一日，泛海酒店資產主要包括物業、廠房及設備、開發中之待售物業以及財務投資。物業、廠房及設備主要包括酒店物業截至二零二三年及二零二四年三月三十一日的賬面價值。開發中之待售物業賬面價值的增加主要反映已產生的開發成本。財務投資金額由二零二三年三月三十一日的 2,870 百萬港元減少至二零二四年三月三十一日的 1,311 百萬港元，主要是由於計入香港法院於二零二四年財政年度就泛海酒店投資組合中若干票據發行人發出的清盤令後，泛海酒店集團財務投資的公平價值減少。

於二零二三年及二零二四年三月三十一日，泛海酒店的負債主要為銀行借貸。由於銀行貸款淨額增加，借貸賬面金額增加 314 百萬港元。

泛海酒店淨資產由二零二三年三月三十一日的 3,006 百萬港元減少至二零二四年三月三十一日的 1,261 百萬港元，主要由於其財務投資未變現的公平價值變動在股東權益下的其他全面開支中確認。

泛海酒店集團於二零二三年財政年度及二零二四年財政年度並無派發股息。

#### 1.4. 泛海酒店過往股息

泛海酒店於截至二零二四年三月三十一日止過往十個財政年度中分派的每股泛海酒店股份股息如下：

截至以下日期止年度	每股泛海酒店股份股息 (港元)
二零二四年三月三十一日	零
二零二三年三月三十一日	零
二零二二年三月三十一日	零
二零二一年三月三十一日	0.0065
二零二零年三月三十一日	零
二零一九年三月三十一日	0.0065
二零一八年三月三十一日	0.0064
二零一七年三月三十一日	0.0064
二零一六年三月三十一日	0.0042 (基於每股0.0125港元之股息，並就二零一七年二月十六日完成之紅股發行作出調整)
二零一五年三月三十一日	0.0033 (基於每股0.01港元之股息，並就二零一七年二月十六日完成之紅股發行作出調整)
總計	0.033

截至二零二四年三月三十一日止十個財政年度，每股泛海酒店股份的股息總額約為0.033港元(已就二零一七年二月十六日完成之紅股發行作出調整)。於截至二零二四年三月三十一日止最近三個財政年度，泛海酒店並無分派任何股息，當時泛海酒店處於虧損狀態。

#### 1.5. 泛海酒店展望

根據泛海酒店二零二四年年報，由於地緣政治局勢持續緊張，全球經濟形勢仍充滿不確定性。儘管面臨該等挑戰，大多數主要經濟體均成功降低通脹，且並無造成嚴重失業或引發經濟衰退。

就泛海酒店在香港的酒店業務而言，若干關鍵因素將影響行業及市場。該等因素包括全球經濟前景、貨幣匯率趨勢、航空交通量及不斷轉變的消費者行為，尤其是來自中國內地的遊客。就此而言，管理層注意到香港政府正推行多項支援措施以應對該等情況。該等

措施包括擴展個人遊計劃、提高中國內地遊客免稅購物限額、恢復深圳居民一簽多行及啟用香港國際機場第三條跑道。儘管該等措施預期將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，但鑒於持續的經濟及地緣政治挑戰，香港旅遊業能否顯著改善仍存在不確定性。於二零二四年財政年度，根據香港政府公佈的酒店房間入住率，泛海酒店的酒店入住率與香港酒店市場的整體水平一致。

就泛海酒店在加拿大的物業開發業務而言，高利率暫時抑制了眾多潛在買家的購房前景。然而，潛在減息趨勢可能會釋放被積壓的需求並恢復市場信心。此外，在累進移民政策的推動下，加拿大的強勁人口增長維持對住房潛在的剛性需求。此人口趨勢支持泛海酒店在加拿大物業開發分部的謹慎樂觀態度，其表明儘管當前市場面臨挑戰，但對其項目的需求仍在持續。

吾等注意到，管理層對泛海酒店集團業績保持審慎樂觀的展望，但亦意識到持續存在的不確定性。儘管上述相關機構於泛海酒店主要市場採取的支援性措施為潛在復甦奠定基礎，但經濟及地緣政治局勢持續構成挑戰，可能需要時間以顯著改善至新冠肺炎疫情前水平。

## 2. 泛海國際業務及財務資料

### 2.1. 泛海國際背景資料

泛海國際為一間於百慕達註冊成立的有限責任公司，其股份於主板上市。泛海國際主要在香港及中國從事商業、零售及住宅物業的投資與開發。泛海國際集團亦透過泛海酒店參與香港酒店業務及加拿大物業開發。

截至二零二四年三月三十一日止過往三個財政年度，泛海國際的收入主要來自其於泛海酒店的財務投資、物業租賃及酒店業務。

### 2.2. 泛海國際過往財務表現

以下載列泛海國際截至二零二二年、二零二三年及二零二四年三月三十一日止年度各年的經審核綜合財務資料概要，乃分別摘自泛海國際二零二二年年報、泛海國際二零二三年年報及泛海國際二零二四年年報。

## 摘自綜合損益賬

	截至三月三十一日止年度		
	二零二二年	二零二三年	二零二四年
	千港元	千港元	千港元
	(經審核)	(經審核)	(經審核)
利息收入(附註1)	2,205,117	1,725,939	1,219,493
貨品銷售及服務、租賃及其他收入	304,618	346,838	515,848
總收入	2,509,735	2,072,777	1,735,341
毛利	2,426,881	1,967,325	1,582,520
投資(虧損)／收益淨額			
— 已變現及未變現(虧損)／收益淨額	(724,214)	44,239	(210,994)
— 預期信貸虧損之變動(附註1)	(2,680,419)	(1,560,304)	(5,860,618)
投資物業公平價值收益	497,018	807,790	56,392
其他開支(附註2)	—	—	(885,205)
年內溢利／(虧損)	(1,012,303)	764,607	(6,181,454)

## 附註：

1. 此乃根據信貸質量變化，按(i)攤銷成本；及(ii)以公允價值計入其他全面收益計量的債務證券減值準備。此處所述金額亦包括上文「1.3 泛海酒店過往財務表現」一節所披露的金額。
2. 開支是由於一間合營公司所持有的古洞北開發項目的地價金額未能於規定時限內與政府達成共識，導致政府其後收回土地。

## 按業務分部劃分的收益明細

	截至三月三十一日止年度		
	二零二二年	二零二三年	二零二四年
	千港元	千港元	千港元
	(經審核)	(經審核)	(經審核)
總收入	2,509,735	2,072,777	1,735,341
— 物業銷售	11,250	6,750	—
— 物業租賃	179,573	147,499	129,724
— 酒店業務	75,810	167,029	366,675
— 財務投資(附註1)	2,209,168	1,715,744	1,205,467
— 其他	33,934	35,725	33,475

摘自綜合資產負債表

	於三月三十一日		
	二零二二年 千港元 (經審核)	二零二三年 千港元 (經審核)	二零二四年 千港元 (經審核)
非流動資產	23,282,634	24,603,769	23,392,884
— 投資物業	10,034,752	10,844,446	10,901,144
— 物業、廠房及設備	4,761,239	4,671,642	4,576,811
— 財務投資	1,389,996	1,615,734	1,091,137
流動資產	11,739,747	13,294,959	10,751,769
— 已落成之待售物業	3,481	3,481	3,481
— 發展中之待售物業	4,257,302	5,007,956	6,362,594
			(附註2)
— 財務投資	5,421,162	6,039,865	2,407,248
總資產	35,022,381	37,898,728	34,144,653
流動負債	5,157,955	5,018,348	7,228,229
— 借貸	3,996,578	3,871,662	5,693,653
非流動負債	13,454,317	12,906,669	12,232,042
— 借貸	13,314,797	12,665,571	12,049,556
資產淨值	16,410,109	19,973,711	14,684,382

附註：

1. 財務投資的利息收入與分部收入之間的差異主要是由於：(i)來自上市股本及其他證券的股息計入財務投資的分部收入，而未計入利息收入；及(ii)股東向泛海國際集團合營企業貸款及銀行存款的利息計入利息收入，而未計入財務投資的分部收入。
2. 泛海酒店集團應佔為約2,166百萬港元。

#### 二零二三年財政年度對比二零二二年財政年度

就物業銷售分部而言，於二零二三年財政年度，泛海國際集團於物業銷售分部錄得應佔合營企業溢利減虧損為461百萬港元(二零二二年財政年度：16百萬港元)，其主要是由於泛海國際集團於北京通州合營企業開發的住宅部分交付。由於其附屬公司擁有的開發項目於二零二三年財政年度及二零二二年財政年度尚未進入交付階段，泛海國際集團於物業銷售分部並無錄得重大收入。

就物業租賃分部而言，由於辦公樓出租率下降，泛海國際集團租賃收入為147百萬港元，低於二零二二年財政年度的180百萬港元。

泛海國際集團財務投資組合主要由涉及中國內地房地產市場的上市公司發行的債務證券組成。財務投資組合的表現主要受到中國內地房地產市場持續流動性危機的影響，此透過利息及股息收入由二零二二年財政年度的2,209百萬港元減少至二零二三年財政年度的1,716百萬港元，以及二零二三年財政年度及二零二二年財政年度各年的投資虧損反映於泛海國際集團損益賬中。有關泛海國際集團所持有債務證券的現況的詳情，請參閱下文「泛海酒店集團及泛海國際集團所持有債務證券對計劃股東之影響」分節。

泛海國際集團透過泛海酒店進行其酒店經營業務。有關酒店業務的討論，請參閱上文「1.3 泛海酒店過往財務表現」一節。

泛海國際集團於二零二三年財政年度錄得股東應佔溢利801百萬港元(二零二二年財政年度：虧損884百萬港元)。由虧損轉為溢利乃主要歸因於(i)二零二三年財政年度財務資產投資的已變現及未變現收益淨額，而於二零二二年財政年度為虧損；(ii)財務資產投資的預期信貸虧損減少；(iii)應佔物業開發合營企業溢利增加；(iv)投資物業重估收益增加；及(v)財務投資利息收入減少。

於二零二三年三月三十一日，泛海國際集團資產主要包括投資物業、物業、廠房及設備、開發中或已落成之待售物業以及財務投資。投資按公平價值入賬，其變動於綜合損益賬中確認。截至二零二三年三月三十一日，泛海國際集團投資物業的賬面價值較二零二二年三月三十一日增加約810百萬港元，指投資物業的公平價值變動。物業、廠房及設備主要包括酒店物業及使用權資產的賬面價值，截至二零二三年三月三十一日，其相較於二零二二年三月三十一日保持穩定。發展中或已落成之待售物業的賬面價值增加，主要反映已產生的開發成本。財務投資金額由二零二二年三月三十一日的6,811百萬港元增加至二零二三年三月三十一日的7,656百萬港元，主要是由於其公平價值變動部分被二零二三年財政年度的出售及贖回所抵銷。

於二零二二年及二零二三年三月三十一日，泛海國際集團負債主要為銀行借貸。由於償還銀行貸款淨額，借貸賬面金額減少774百萬港元。

由於投資物業及財務投資的公平價值變動，泛海國際集團淨資產由二零二二年三月三十一日的16,410百萬港元增加至二零二三年三月三十一日的19,973百萬港元。

泛海國際集團於二零二二年財政年度及二零二三年財政年度並無派發股息。

## 二零二四年財政年度對比二零二三年財政年度

就物業銷售分部而言，於二零二四年財政年度，泛海國際集團在香港、北京及溫哥華（透過泛海酒店）有五個待售開發項目。其中，香港的High Park及溫哥華的Landmark On Robson均為附屬公司擁有。截至二零二四年三月三十一日，High Park已實現合約銷售額12億港元。High Park的交付將取決於建設進度及政府機關的相關批准。管理層確認，High Park單元於最後實際可行日期尚未開始交付。有關Landmark On Robson狀況的詳情，請參閱上文「1.3 泛海酒店過往財務表現」一節。剩餘三個項目乃合營企業，且該等項目的銷售額僅歸屬於泛海國際集團應佔合營企業的溢利而非來自物業銷售的收益。於香港北部都會區，由於未能在規定期限內就地價談判達成共識，位於古洞的合營住宅發展項目隨後由政府收回。泛海國際集團於其二零二四年財政年度業績中就此特殊事件應佔減值撥備約885百萬港元。由於其附屬公司擁有的開發項目於二零二四年財政年度及二零二三年財政年度尚未進入交付階段，泛海國際集團於物業銷售分部並無錄得重大收入。

就物業租賃分部而言，由於入住率下降3%至4%，泛海國際集團於二零二四年財政年度的租賃收入為130百萬港元，低於二零二三年財政年度的147百萬港元。已錄得重估收益淨額43百萬港元（經考慮泛海國際集團應佔一間聯營公司擁有的投資物業）（二零二三年財政年度：824百萬港元）。

泛海國際集團財務投資組合主要由涉及中國內地房地產市場的上市公司發行的債務證券組成。財務投資組合的表現主要受到中國內地房地產市場持續流動性危機的影響，此透過利息及股息收入由二零二三年財政年度的1,716百萬港元減少至二零二四年財政年度的1,205百萬港元，以及二零二四年財政年度及二零二三年財政年度各年的投資虧損反映於泛海國際集團損益賬中。根據泛海國際二零二四年年報，二零二四年財政年度預期信貸虧損撥備主要與泛海國際集團由中國恒大集團（及其附屬公司）及佳源國際控股有限公司發行的債務證券有關，這兩家公司分別於二零二四年一月二十九日及二零二四年五月二日收到清盤令。有關泛海國際集團所持有債務證券的現況的詳情，請參閱下文「泛海酒店集團及泛海國際集團所持有債務證券對計劃股東之影響」分節。

泛海國際集團透過泛海酒店進行其酒店經營業務。有關酒店業務的討論，請參閱上文「1.3 泛海酒店過往財務表現」一節。

泛海國際集團於二零二四年財政年度錄得股東應佔虧損5,792百萬港元（二零二三年財政年度：溢利801百萬港元），主要是由於泛海國際集團及透過泛海酒店持有的由涉及中國內地房地產市場的公司發行的債務證券投資的預期信貸虧損撥備增加。其他因素包括上述應佔於古洞北的合營企業物業開發項目的減值撥備，及投資物業的公平價值收益較低。

於二零二四年三月三十一日，泛海國際集團資產主要包括投資物業、物業、廠房及設備、開發中或已落成之待售物業以及財務投資。投資按公平價值入賬，其變動於綜合損益賬中確認。截至二零二四年三月三十一日，泛海國際集團投資物業的賬面價值相較於二零二三年三月三十一日保持穩定。物業、廠房及設備主要包括泛海酒店集團的酒店物業及使用權資產的賬面價值，截至二零二四年三月三十一日，其相較於二零二三年三月三十一日保持穩定。發展中或已落成之待售物業的賬面價值增加，主要反映已產生的開發成本。財務投資金額由二零二三年三月三十一日的7,656百萬港元減少至二零二四年三月三十一日的3,498百萬港元，主要是由於經計及泛海國際集團所持有的及透過泛海酒店所持有的債務證券的若干涉及中國內地房地產市場的發行人的清盤令後，債務證券的公平價值減少。

於二零二三年及二零二四年三月三十一日，泛海國際集團的負債主要為銀行借貸。由於銀行貸款淨額增加，借貸賬面金額增加1,206百萬港元。

泛海國際集團淨資產由二零二三年三月三十一日的19,974百萬港元減少至二零二四年三月三十一日的14,684百萬港元，主要是由於於股東權益項下其他全面開支中確認的財務投資的未變現公平價值變動。

泛海國際集團於二零二三年財政年度及二零二四年財政年度並無派發股息。

#### 泛海酒店集團及泛海國際集團所持有債務證券對計劃股東之影響

於二零二四年三月三十一日，泛海國際集團持有財務投資3,498百萬港元(包括泛海酒店集團持有的1,311百萬港元)。泛海國際集團的投資組合包括84%的上市債務證券(主要由中國房地產業務公司發行)，9%的上市股權證券及7%的非上市投資。於泛海國際集團持有的債務證券中，約35%處於債務重組安排中或待進行債務重組安排。

於二零二四年三月三十一日，泛海酒店集團的投資組合包括81%由在中國內地經營房地產業務的公司發行的債務證券，14%為上市銀行股票，5%為非上市基金。在泛海酒店集團持有的債務證券中，約43%處於債務重組安排中或待定。

下文概述由泛海國際及泛海酒店提供之泛海國際集團(不包括泛海酒店集團)、泛海酒店集團及經重組泛海國際集團持有的債務證券。

	泛海酒店集團		泛海國際集團 (不包括泛海酒店集團)		經重組 泛海國際集團 <sup>(附註1)</sup>	
	於 二零二四年 三月三十一日	於 二零二四年 三月三十一日	於 二零二四年 三月三十一日	於 二零二四年 三月三十一日	於 二零二四年 三月三十一日	於 二零二四年 三月三十一日
	佔債務證券 總賬面值的 百分比 (%)	佔總資產的 百分比 (%)	佔債務證券 總賬面值的 百分比 (%)	佔總資產的 百分比 (%)	佔債務證券 總賬面值的 百分比 (%)	佔總資產的 百分比 (%)
處於債務重組安排中						
或待進行債務重組安排 <sup>(附註2)</sup>	43.4	5.8	31.1	2.4	35.4	3.2
表現 <sup>(附註3)</sup>	56.6	7.6	68.9	5.2	64.6	5.8
總計	100.0	13.4	100.0	7.6	100.0	8.9

附註：

1. 假設完成已於二零二四年三月三十一日發生且不考慮將自泛海國際集團資產支付的現金付款總額。
2. 處於債務重組安排中或待進行債務重組安排的債務證券包括(i)已完成有關重組條款談判(以相關文件的最終確定為準)；(ii)已提出重組條款供債權人考慮；及(iii)債務證券發行人已收到有關法院的清盤令，而有關清盤人已尋求重組的債務證券。
3. 於二零二四年三月三十一日，表現良好的債務證券包括未違約且已完成重組並轉換為新債務證券的債務證券。

持有經重組泛海國際集團的股份後，於二零二四年三月三十一日，計劃股東就處於債務重組安排中或待進行債務重組安排的債務證券的風險將由佔泛海酒店集團總資產5.8%變更為佔經重組泛海國際集團總資產3.2%(假設完成已於二零二四年三月三十一日發生且不考慮將自泛海國際集團資產支付的現金付款總額)。因此，經考慮泛海國際及泛海酒店所持有投資組合的性質及組成相似，吾等認為，經重組泛海國際集團持有的財務投資不會使計劃股東於完成後的地位變差。

根據泛海國際二零二四年年報及泛海酒店二零二四年年報，泛海國際集團及泛海酒店集團均於報告期末根據金融資產的預期信貸虧損進行減值評估並確認虧損撥備。根據吾等與泛海國際及泛海酒店管理層的討論，(i)持續監控投資組合狀態；(ii)倘金融資產或其發行人發生任何重大發展，將重新評估投資組合的賬面價值及預期信貸虧損撥備；及(iii)自二零二四年三月三十一日起直至最後實際可行日期，並無發生需進一步重新評估投資組合賬面價值及計提預期信貸虧損的重大事件。

### 2.3. 泛海國際過往股息

泛海國際於截至二零二四年三月三十一日止過往十個財政年度中分派的每股泛海國際股份股息如下：

截至以下日期止年度	每股泛海 國際股份 股息 (港元)	每0.15股 泛海國際 股份股息 (港元)	每股泛海 酒店股份股息 (港元)
二零二四年三月三十一日	零	零	零
二零二三年三月三十一日	零	零	零
二零二二年三月三十一日	零	零	零
二零二一年三月三十一日	0.03	0.0045	0.0065
二零二零年三月三十一日	零	零	零
二零一九年三月三十一日	0.027	0.00405	0.0065
二零一八年三月三十一日	0.03	0.0045	0.0064
二零一七年三月三十一日	0.03	0.0045	0.0064
二零一六年三月三十一日	0.035	0.00525	0.0042 (基於每股 0.0125 港元之股息， 並就二零一七年 二月十六日完成之 紅股發行作出調整)
二零一五年三月三十一日	0.04	0.006	0.0033 (基於每股 0.01 港元之股息， 並就二零一七年 二月十六日完成之 紅股發行作出調整)
總計	0.192	0.0288	0.033

截至二零二四年三月三十一日止十個財政年度，每股泛海國際股份的股息總額為0.192港元。於截至二零二四年三月三十一日止最近三個財政年度，泛海國際並無分派任何股息。

經計及換股比率後，截至二零一五年及二零一六年三月三十一日止年度各年，泛海國際每股股份股息分別高於泛海酒店，而截至二零一七年、二零一八年、二零一九年及二零二一年三月三十一日止年度各年則分別低於泛海酒店。由於泛海國際及泛海酒店均未承諾具體股息支付比率，因此過往股息並不能反映未來股息派付。倘計劃生效，無需向泛海酒店股東單獨分派股息，相較於當前的泛海國際集團，經重組泛海國際集團將有更大的靈活性向股東分派股息。

### 2.4. 泛海國際展望

根據泛海國際二零二四年年報，泛海國際前景反映出謹慎樂觀的態度，受到其關鍵業務領域近期政策變化及市場發展的支持。

香港政府於二零二四年初取消房地產降溫措施(即住宅物業的特別印花稅、買方印花稅及新住宅印花稅)，為此前停滯不前的物業市場提供必要提振，導致交易量增加。根據土地註冊處公佈的統計數字，住宅樓宇買賣合約數目於二零二四年三月及四月分別錄得環比增長67%及115%。然而，根據差餉物業估價署公佈的私人住宅單位價格指數(二零二四年一月為307.3，由二零二四年四月的309.7(暫定數字)下降至二零二四年六月的301.8(暫定數字))，由於經濟持續不明朗，樓價仍然疲軟，全面復甦可能需要一段時間。泛海國際注意到，隨著各類人才引進計劃的成功申請人數不斷上升，預計將為本地住宅物業市場帶來需求。此外，泛海國際正為其位於中環的寫字樓目前的閒置空間物色一名主力零售租戶，此將提高其租賃收入。於最後實際可行日期，已物色到潛在租戶、已接納「協議轉為租賃協議的要約函件」及已收取一個月按金。相關租賃協議正在落實。

同時，於中國內地，物業市場限制持續放寬(例如取消住宅物業購買限制)，加之抵押貸款利率下降及首付款減少，預計將釋放被積壓的購買力。該等措施將支持房地產市場逐步復甦，有利於泛海國際於該地區的開發項目，及泛海國際於主要由中國內地房地產市場相關公司發行的債務證券的財務投資。

如早前所討論，泛海國際的酒店業務與泛海酒店的業績緊密相關。有關香港酒店業務及加拿大物業開發行業展望的詳情，請參閱上文「1.5 泛海酒店展望」一節。

與泛海酒店相若，儘管泛海國際於其業務中呈現出復甦跡象及積極勢頭，但由於當前經濟的不確定性，泛海酒店仍然保持謹慎。

### 3. 建議之理由及裨益

#### 3.1. 就經重組泛海國際集團而言

建議為一項戰略舉措，旨在提高經重組泛海國際集團的運營效率及財務實力。透過將泛海國際(不包括泛海酒店)與泛海酒店整合為一個統一的上市實體，重組旨在簡化管理，降低行政成本，並改善跨多元化業務部門的戰略一致性。

泛海酒店作為獨立上市平台的作用有限，此由其自二零一一年以來缺乏股權融資活動可見。加之財務表現不佳及前景不明朗，該等因素導致其股價持續受到壓制，而其低流動性亦加劇該情況。因此，泛海酒店由股本市場籌集資金的能力日益受限，此限制了泛海酒店利用上市平台進行收購的能力。

經重組泛海國際集團將受益於更強大的資產負債表，更大的資產組合，以及潛在增加的市值及流動性，其可為透過收購發展及增長其業務提供更大的靈活性。泛海國際多元化的業務組合，涵蓋香港及中國內地的物業銷售及投資，提供更廣泛收入來源，並減輕泛海酒店雙行業風險相關的風險。有鑒於此以及鑒於在聯交所主板上市公司所需的持續合規成本，吾等同意泛海酒店作為獨立上市平台的有用性已逐漸減弱。

### 3.2. 就計劃股東而言

計劃股東於評估建議時須考慮有關其於泛海酒店投資及建議重組潛在結果的若干關鍵因素。

建議為計劃股東提供貨幣化機會，同時於下述更多元化業務組合中保持其股權風險的相若價值(請參閱「4.1.2 計劃代價的市值及相關總值與泛海酒店擁有人應佔資產淨值比較」一節)。根據建議，計劃股東將獲得超過泛海酒店於過往十個財政年度累計分派股息的現金付款。此為價值變現提供良好機會，尤其是考慮到泛海酒店派息記錄及低流動性的過往市場表現。

透過保留經重組泛海國際集團的股權風險，計劃股東可以從較目前所持有更多元化業務組合及更強大的資產支持中獲益。此外，倘計劃生效，計劃股東將持有具更高市值的證券股份(於最後交易日，泛海國際市值為泛海酒店的4倍以上)，並預計從由此產生的更多泛海國際股份公眾持股量中受益，包括股份百分比、數目及價值，並增強交易流動性。因此，建議實際上不僅保留泛海酒店業務現有投資價值，且亦使股東可利用泛海國際更廣泛業務部門的未來增長前景。

計劃股東應注意，與收購上市公司全部或部分股份的一般要約不同，建議為以計劃方式進行。計劃股東將並無機會向要約人部分招標其於泛海酒店的股份。相反，倘所有條件均已獲滿足或豁免(如適用)，建議及計劃方會生效，並對泛海酒店及其所有股東具有約束力。倘計劃並未生效，或建議以其他方式失效，則收購守則項下限制將禁止日後提出要約。具體而言，除非執行人員同意，否則要約人或與其一致行動之任何人士均不得於計劃未獲批准或建議因其他原因失效之日起12個月內宣佈有關泛海酒店的要約或可能的要約。就此而言，計劃股東應注意，於最後實際可行日期，要約人及其一致行動人士持有泛海酒店66.71%已發行股本。除非要約人同意出售其股份，否則其他各方的全面要約或私有化要約(如有)將不太可能成功。

#### 4. 建議 – 計劃代價

##### 4.1. 計劃代價比較

每股計劃股份的計劃代價包括 (i) 0.15 股泛海國際股份配額；及 (ii) 現金付款 0.035 港元。經考慮計劃代價的混合性質(如下圖所示)，透過評估相若的估價指標以確保比較屬公平準確至關重要。

<b>現金 付款部分</b>	固定價值每股 計劃股份0.035港元
<b>換股部分</b>	換股部分價值 因估值指標而異

就此而言，吾等已進行以下分析：

- (a) **市值比較**：為提供基於當前市況的直接比較，並提供就建議吸引力的直接看法，第4.1.1節提供就計劃對價(包括現金部分及泛海國際股份的市值)的市值與泛海酒店股份市值的分析。
- (b) **相關資產價值比較**：由於市場價格有時會偏離相關業務及資產內在價值，第4.1.2節就計劃代價的相關資產價值(即現金付款部分及提供的泛海國際經調整資產淨值的總額)與換取的泛海酒店經調整資產淨值進行比較分析。此方法計及公司資產的內在價值，尤其是需要重估的重大物業權益。
- (c) **相對市場價格趨勢**：由於計劃代價涉及換股，吾等亦考慮泛海國際股份及泛海酒店股份的市場價格趨勢，以確定吾等就市值比較的分析直至最後實際可行日期是否仍然有效。

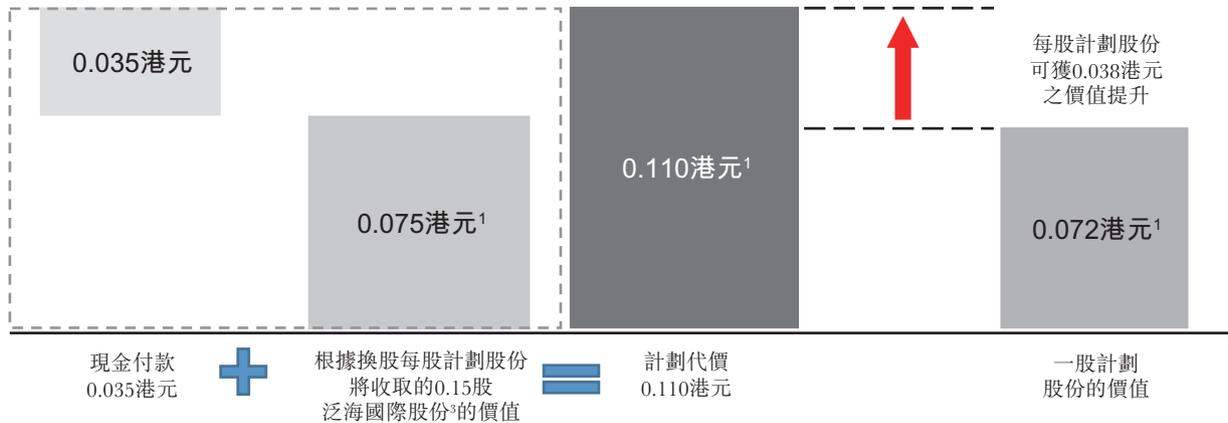
吾等認為，將泛海國際股份的市值加現金部分與泛海酒店股份的賬面淨值進行比較並不恰當，反之亦然，由於市值及賬面價值的推導及表示方式存在根本差異，因此該不匹配的比較無法提供公平或合理的評估。為完整性起見，吾等已於第4.1.5節載列泛海國際股份的市值加現金部分與泛海酒店股份的賬面淨值比較，以供計劃股東參考。

## 4.1.1. 計劃代價的市值與泛海酒店股份的市值比較

根據於最後交易日在聯交所所報每股泛海國際股份的收市價0.50港元計算，計劃代價的價值相當於每股計劃股份約0.110港元。根據於最後實際可行日期在聯交所所報每股泛海國際股份的收市價0.38港元計算，計劃代價的價值相當於每股計劃股份約0.092港元。下表載列若干期間內計劃代價價值與泛海酒店股份收市價之比較。

	根據每股泛海國際股份 分別於下列日期在聯交所 所報的收市價 <b>0.50</b> 港元及 <b>0.38</b> 港元計算，每股計劃 股份的計劃代價價值 較泛海酒店股份 收市價溢價／(折讓)	
	於最後交易日 (%)	於最後實際 可行日期 (%)
於最後實際可行日期在聯交所所報每股泛海酒店 股份0.081港元的收市價	35.80	13.58
於最後交易日在聯交所所報每股泛海酒店 股份0.072港元的收市價	52.78	27.78
截至最後交易日(包括該日)的10個交易日在聯交所所報 每股泛海酒店股份約0.078港元的平均收市價	41.03	17.95
截至最後交易日(包括該日)的30個交易日在聯交所所報 每股泛海酒店股份約0.070港元的平均收市價	57.14	31.43
截至最後交易日(包括該日)的90個交易日在聯交所所報 每股泛海酒店股份約0.064港元的平均收市價	71.88	43.75
截至最後交易日(包括該日)的180個交易日在聯交所所報 每股泛海酒店股份約0.074港元的平均收市價	48.65	24.32

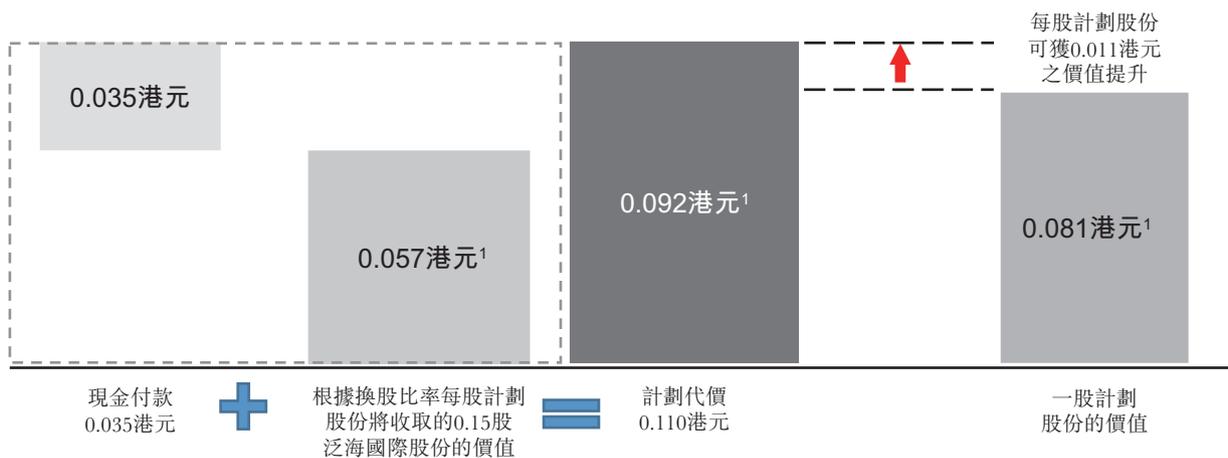
根據泛海國際股份及泛海酒店股份各自於最後交易日的收市價計算，計劃代價市值與泛海酒店股份市值之比較說明載列如下。



附註：

1. 基於最後交易日在聯交所所報泛海國際股份的收市價0.500港元和泛海酒店股份的收市價0.072港元計算。
2. 泛海國際股份碎股將不會發行予任何計劃股東，而泛海國際股份之零碎配額將下調至最接近的整數。
3. 由於要約人根據計劃及可換股票據要約應付之最高現金總額約為23.54百萬港元，分別僅佔泛海國際於二零二四年三月三十一日之銀行結餘及現金約2.0%及泛海國際於二零二四年三月三十一日之資產淨值約0.2%，故並無對該等現金總額作出調整。

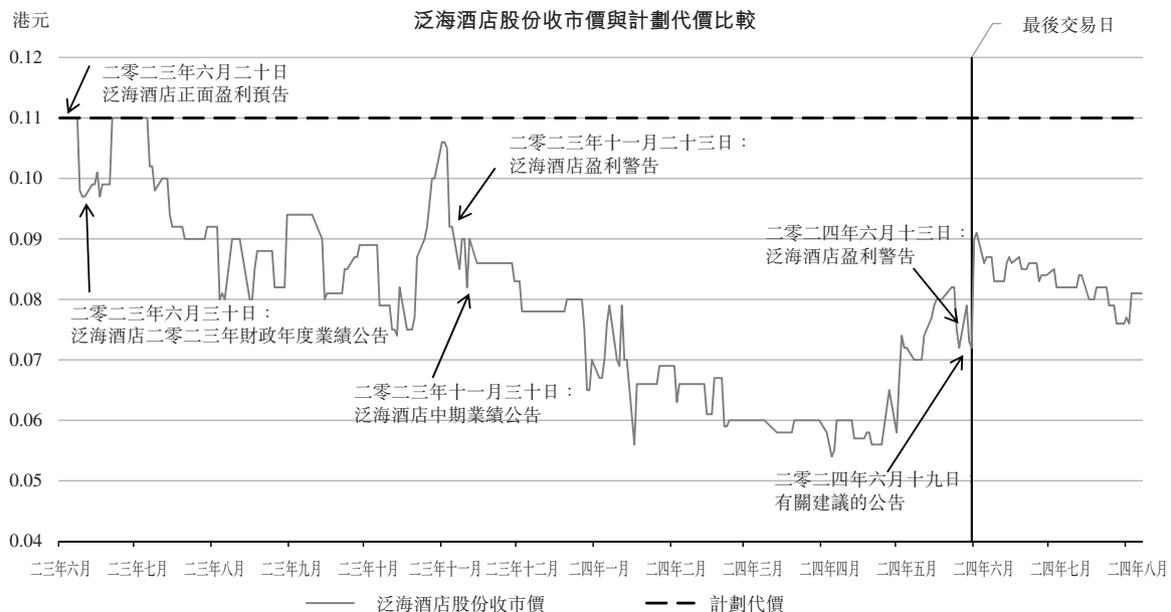
根據泛海國際股份及泛海酒店股份各自於最後實際可行日期的收市價計算，計劃代價市值與泛海酒店股份市值之比較說明載列如下。



附註：

1. 基於最後實際可行日期在聯交所所報泛海國際股份的收市價0.380港元和泛海酒店股份的收市價0.081港元計算。
2. 泛海國際股份碎股將不會發行予任何計劃股東，而泛海國際股份之零碎配額將下調至最接近的整數。

下圖載列(i)泛海酒店股份自二零二三年六月二十日(即最後交易日前一年)至二零二四年六月十九日(即最後交易日)(「回顧期間」)及直至最後實際可行日期的收市價；及(ii)根據泛海國際股份於最後交易日的收市價計算之計劃代價總值。吾等認為，泛海酒店股份於回顧期間的價格表現可公平及充分反映市場對泛海酒店表現及前景的近期看法。



誠如上圖所示，根據泛海國際股份於最後交易日的收市價計算之計劃代價總值通常指較上述泛海酒店股份於回顧期間內的收市價的溢價。

#### 4.1.2. 計劃代價的相關總值與泛海酒店擁有人應佔資產淨值比較

由於市價反映市場認知，而市場認知有時會偏離內在價值，因此有必要作進一步分析，以確定泛海酒店股份(被交換的股份)及泛海國際股份(被發售的股份)的內在價值。就此而言，泛海酒店及泛海國際集團均持有大量房地產資產。於兩個集團中，彼等的物業權益包括(i)投資物業；(ii)開發中待售物業；(iii)酒店物業；及(iv)持作出售之已竣工物業。吾等注意到，除投資物業外，物業權益均按成本減折舊及減值虧損列賬，或按成本與可變現淨值兩者中的較低者列賬。因此，在考慮建議的合理性時，吾等分析了泛海酒店經調整

資產淨值及泛海國際經調整資產淨值，以反映其各自物業權益的市值。泛海酒店經調整資產淨值及泛海國際經調整資產淨值乃根據於二零二四年三月三十一日已呈報數字以及與泛海酒店集團及泛海國際集團所持物業有關的估值報告得出。經調整資產淨值構成計劃代價相關總值的重要組成部分，包括(i) 0.15股泛海國際股份應佔的泛海國際經調整資產淨值；及(ii)根據建議每股計劃股份有權收取的現金付款。

就此而言，吾等已參考計劃文件附錄九所載由泓亮諮詢及評估有限公司、AGL<sup>1</sup>、Ryan ULC及測建行香港有限公司編製的有關泛海酒店集團及泛海國際集團物業權益之估值報告。吾等注意到負責簽署相關估值報告的主要人員均具備適當資格，例如英國皇家特許測量師學會特許會員。基於吾等對估值報告及相關工作的審閱以及吾等與估值師的訪談，吾等認為：(i) 估值方法為普遍採納的且符合市場慣例；及(ii) 估值報告所採納的主要基準及假設屬適當。因此，吾等認為根據估值報告的估值分析計劃代價是合理的。

此外，泛海酒店亦有二零一七年發行的尚未兌換的可換股票據，當時泛海酒店的股東可於紅股及可換股票據之間進行選擇，而泛海國際選擇了後者。可換股票據在泛海酒店的資產負債表中被視為非流動負債，並於股息權利及泛海酒店的分派方面賦予與泛海酒店股份相似的權利。根據泛海酒店日期為二零一七年一月二十六日的通函所披露的可換股票據條款，可換股票據乃按已換股基準處理，可與泛海酒店股份持有人同等收取任何股息。尤其是，於最後實際可行日期，泛海國際持有約64.35%股份，並擁有轉換權，將其於泛海酒店股份的權益增加至約82.70%（假設可換股票據獲悉數轉換）。考慮到(i) 泛海國際的重大權益（其合併了泛海酒店約82.70%的經濟權益的業績）；(ii) 只要於二零四七年到期前任何時間符合公眾持股量規定，便可行使轉換權；及(iii) 可換股票據於股息權利及泛海酒店分配方面賦予泛海酒店股份類似的權利，吾等認為，按攤薄基準計算的泛海酒店擁有人應佔每股泛海酒店經調整資產淨值（假設可換股票據獲悉數轉換）與吾等之分析更為相關。

<sup>1</sup> 吾等AGL並無關聯。

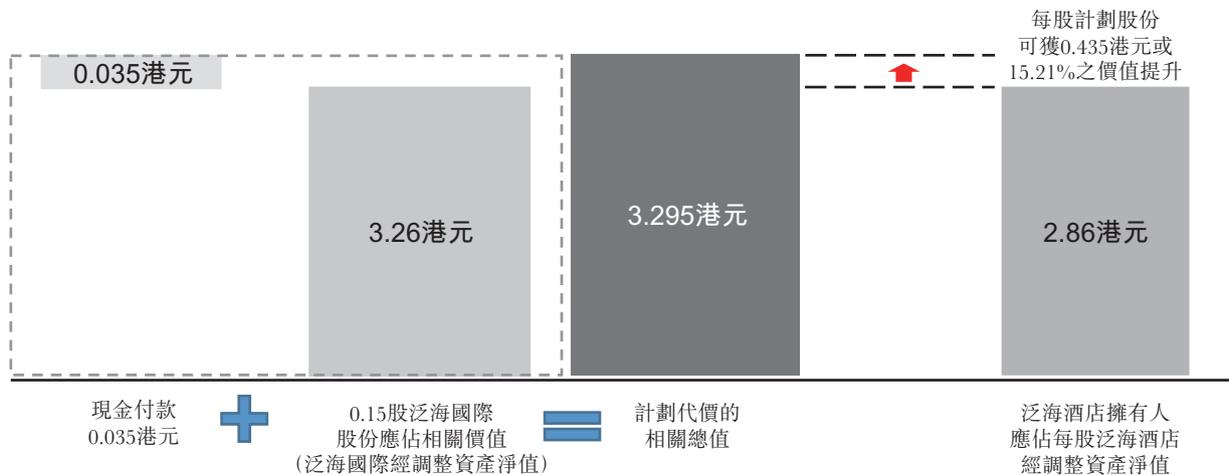
下文載列計劃代價的相關總值與按攤薄基準計算的泛海酒店擁有人應佔泛海酒店經調整資產淨值(假設可換股票據獲悉數轉換)之比較。

計劃代價股份部分相關價值及泛海酒店資產淨值的分類(附註1)	溢價	計劃代價股份部分及現金付款的相關總值 (A) = (B) + (C)	現金付款(每股計劃股份)(B)	計劃代價股份部分的相關價值(每股計劃股份的持有人將收取的	泛海酒店擁有人應佔每股經調整資產淨值(D)
				0.15股泛海國際股份應佔經調整資產淨值)(C)	(附註2)
按攤薄基準(悉數轉換可換股票據):					
基於泛海酒店經調整資產淨值	15.21%	3.295 港元	0.035 港元	3.26 港元 (附註2)	2.86 港元 (附註3)

附註:

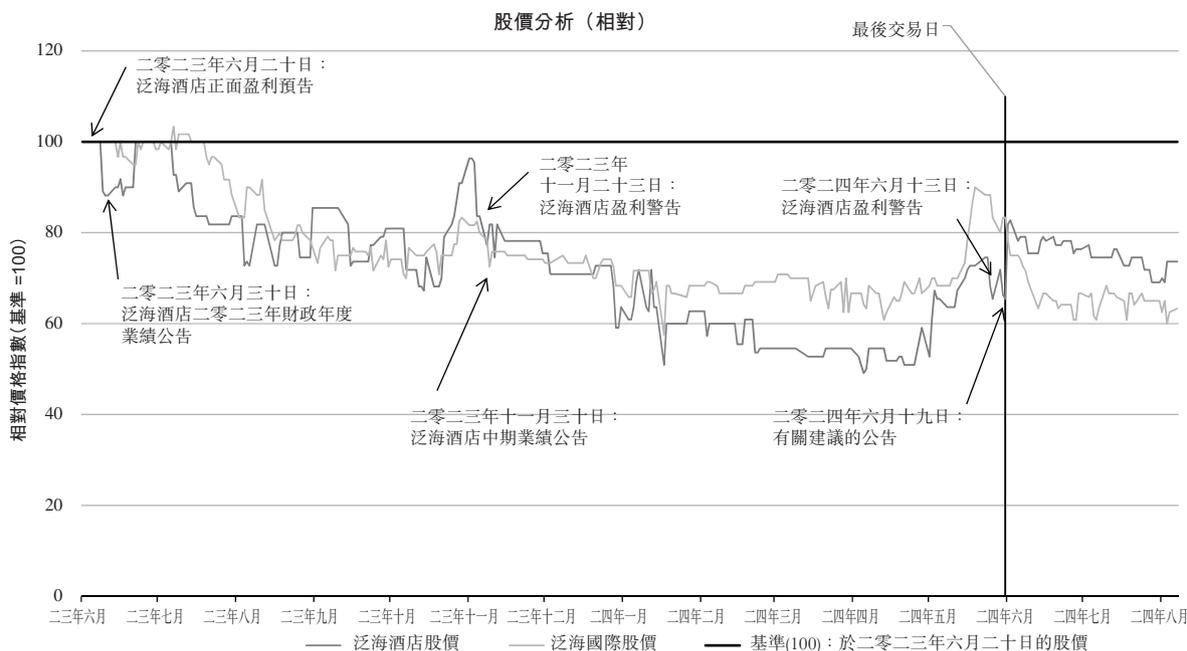
1. 上表所述所有數字均為約數。
2. 根據每股泛海國際股份的泛海國際經調整資產淨值21.73港元，按(i)泛海國際於二零二四年三月三十一日經審核報告所披露的泛海國際擁有人應佔經審核綜合權益總額約14,451.43百萬港元；及(ii)泛海國際根據估值報告計算的估值盈餘約14,230.66百萬港元(其中9,864.04百萬港元歸屬於泛海酒店的物業)(以反映泛海國際物業於二零二四年五月三十一日的公平市值)之總額，除以分別於最後交易日及最後實際可行日期約1,319.78百萬股已發行泛海國際股份，並計及換股比率計算，計劃代價的相關未經審核資產淨值相當於每股計劃股份約3.26港元。
3. 按(i)泛海酒店擁有人應佔經審核綜合權益總額約1,262.92百萬港元；(ii)可換股票據負債272.31百萬港元，兩項均於泛海酒店二零二四年三月三十一日的經審核報告所披露；及(iii)泛海酒店根據估值報告計算的估值盈餘約11,927.50百萬港元(以反映泛海酒店物業於二零二四年五月三十一日的市值)之總額，除以分別於最後交易日及最後實際可行日期約2,018.04百萬股股份及2,693.12百萬份已發行可換股票據(可轉換為同等數目的股份)總額計算得出。

根據上表，計劃代價較按攤薄基準計算的泛海酒店擁有人應佔每股泛海酒店經調整資產淨值溢價15.21%（假設可換股票據獲悉數轉換）。誠如上文分節第二段所述，鑒於可換股票據具有股本元素，吾等認為，按攤薄基準計算的泛海酒店擁有人應佔每股泛海酒店經調整資產淨值（假設可換股票據獲悉數轉換）與吾等之分析更為相關。為方便說明，吾等以下圖表顯示計劃代價的相關總值（包括(i) 0.15股泛海國際股份應佔泛海酒店經調整資產淨值；及(ii) 每股計劃股份的現金付款）與泛海酒店擁有人應佔每股經調整資產淨值的比較。



#### 4.1.3. 歷史相對市價表現

於評估計劃代價的合理性時，吾等已從近期市價趨勢的角度分析泛海國際股份及泛海酒店股份的市價。下圖載列泛海國際股份及泛海酒店股份於回顧期間（定義見上文第4.1.1節）及直至最後實際可行日期的收市價變動（以二零二三年六月二十日的100為基準）。



資料來源：聯交所網站([www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk))

### 絕對價格趨勢

泛海國際股份及泛海酒店股份於回顧期間均呈現下跌趨勢。誠如上表所示，泛海酒店股份的最高收市價為每股股份0.110港元，分別於二零二三年六月二十日至二十一日、二十三日、二十六日至二十七日及二零二三年七月十一日至十四日、十八日至二十一日、二十四日至二十五日錄得。泛海酒店股份於二零二四年四月二十四日錄得最低收市價每股股份0.054港元。於回顧期間及直至最後實際可行日期，每股泛海酒店股份的平均收市價為每股0.080港元。除(i)日期為二零二三年六月二十日的正面盈利預告公告；(ii)日期為二零二三年六月三十日的截至二零二三年三月三十一日止年度年度業績公佈；(iii)日期為二零二三年十一月二十三日的盈利警告公告；(iv)日期為二零二三年十一月三十日的截至二零二三年九月三十日止六個月中期業績公佈；(v)日期為二零二四年六月十三日的盈利警告公告；及(vi)由泛海國際、要約人、泛海酒店及滙漢於二零二四年六月十九日聯合刊發之公告外，吾等並不知悉，且管理層確認，彼等並不知悉有任何其他影響回顧期間內泛海酒店股價波動的原因。

就泛海國際股份而言，最高收市價為二零二三年七月二十六日錄得的每股泛海國際股份0.620港元，而最低收市價為二零二四年二月五日錄得的每股泛海國際股份0.345港元。

### 相對價格趨勢

於回顧期間，泛海國際股份及泛海酒店股份的價格趨勢相若，兩者於期內大部分時間均在基準水平以下買賣。自二零二四年年初起，泛海國際股份維持穩定水平，而泛海酒店

股份價格則持續下跌至二零二四年五月。期後，泛海國際股份及泛海酒店股份的價格均已回升，而各自的股價趨勢亦大致一致。自公告日期及直至最後實際可行日期，泛海國際股份之股價走勢與泛海酒店股份股價走勢大致相若，表明吾等上述根據換股比率作出之市值比較分析至最後實際可行日期仍然有效。由於吾等的市值價格分析具有時間性，計劃股東在作出決定前，應持續留意泛海國際股份及泛海酒店股份的相對股價變動。

#### 4.1.4. 第 4.1.1 至 4.1.3 節之摘要

經計及 (i) 計劃代價較上文第 4.1.1 節所載泛海酒店股份的上述收市價有所溢價；(ii) 計劃代價較上文第 4.1.2 節所載按攤薄基準計算的泛海酒店擁有人應佔每股經調整資產淨值溢價 15.21%；及 (iii) 誠如上文第 4.1.3 節所載，於回顧期間及直至最後實際可行日期，泛海國際股份及泛海酒店股份之價格趨勢大致一致，吾等認為計劃代價屬公平合理。

#### 4.1.5. 計劃代價的市值與泛海酒店股份的資產淨值比較

吾等認為，將泛海國際股份的市值加現金部分與泛海酒店股份的賬面淨值進行比較並不恰當，反之亦然。由於市場價值及賬面價值的推導及表示方式存在根本差異，因此比較無法提供公平或合理的評估。然而，為完整性起見，吾等提供了以下比較，以供計劃股東參考。

##### 計劃代價於最後實際可行日期的市值與泛海酒店股份的資產淨值比較

下文載列計劃代價於最後實際可行日期的市值分別與泛海酒店擁有人應佔經調整及經匯報資產淨值的價值比較：

泛海酒店資產淨值分類 <sup>(附註1)</sup>	折讓	於最後實際 可行日期 計劃的代價 市值(每股 計劃股份)	泛海酒店 擁有人 應佔資產淨值 (每股泛海 酒店股份)
<i>(a) 按攤薄基準(悉數轉換可換股票據)：</i>			
基於泛海酒店經調整資產淨值	96.78%	0.092 港元 <sup>(附註2)</sup>	2.86 港元 <sup>(附註3)</sup>
基於二零二四年三月三十一日的 經匯報數字	72.12%		0.33 港元 <sup>(附註4)</sup>
<i>(b) 按未經攤薄基準：</i>			
基於泛海酒店經調整資產淨值	98.59%	0.092 港元 <sup>(附註2)</sup>	6.54 港元 <sup>(附註5)</sup>
基於二零二四年三月三十一日的 經匯報數字	85.40%		0.63 港元 <sup>(附註6)</sup>

附註：

1. 上表所述所有數字均為約數。
2. 基於(i)每股計劃股份之現金付款0.035港元；及(ii)最後實際可行日期在聯交所所報每股泛海國際股份的收市價0.380港元以及換股比率，計劃代價的價值相當於每股計劃股份約0.092港元。
3. 按泛海酒店於二零二四年三月三十一日的經審核報告所披露的(i)泛海酒店擁有人應佔經審核綜合權益總額約1,262.92百萬港元；(ii)於悉數轉換尚未兌換的可換股票據後將予撥回的可換股票據負債272.31百萬港元；及(iii)根據估值報告計算的泛海酒店估值盈餘約11,927.50百萬港元(以反映泛海酒店物業於二零二四年五月三十一日的公平市值)之總額，除以最後實際可行日期2,018,040,477股泛海酒店股份及2,693,120,010份已發行可換股票據(可轉換為同等數目的股份)總額計算得出。
4. 按泛海酒店於二零二四年三月三十一日的經審核報告所披露的(i)於二零二四年三月三十一日泛海酒店擁有人應佔經審核綜合權益總額約1,262.92百萬港元；及(ii)可換股票據負債272.31百萬港元之總額，除以最後實際可行日期2,018,040,477股泛海酒店股份及2,693,120,010份已發行可換股票據(可轉換為同等數目的股份)總額計算得出。
5. 按(i)泛海酒店於二零二四年三月三十一日的經審核報告所披露的泛海酒店擁有人應佔經審核綜合權益總額約1,262.92百萬港元；及(ii)根據估值報告計算的泛海酒店估值盈餘約11,927.50百萬港元(以反映泛海酒店物業於二零二四年五月三十一日的公平市值)之總額，除以最後交易日及最後實際可行日期2,018,040,477股已發行泛海酒店股份計算得出。
6. 按於二零二四年三月三十一日泛海酒店擁有人應佔經審核綜合權益總額約1,262.92百萬港元，除以最後實際可行日期2,018,040,477股已發行泛海酒店股份計算得出。

#### 計劃代價於最後交易日的市值與泛海酒店股份的資產淨值比較

下文載列計劃代價於最後交易日的市值分別與泛海酒店擁有人應佔經調整及經匯報資產淨值的價值比較：

泛海酒店資產淨值分類 <sup>(附註1)</sup>	折讓	於最後交易日 計劃的代價 市值(每股 計劃股份)	泛海酒店 擁有人應佔 資產淨值 (每股泛海 酒店股份)
<b>(a) 按攤薄基準(悉數轉換可換股票據)：</b>			
基於泛海酒店經調整資產淨值	96.15%	0.110 港元 <sup>(附註2)</sup>	2.86 港元 <sup>(附註3)</sup>
基於二零二四年三月三十一日的 經匯報數字	66.67%		0.33 港元 <sup>(附註4)</sup>
<b>(b) 按未經攤薄基準：</b>			
基於泛海酒店經調整資產淨值	98.32%	0.110 港元 <sup>(附註2)</sup>	6.54 港元 <sup>(附註5)</sup>
基於二零二四年三月三十一日的 經匯報數字	82.54%		0.63 港元 <sup>(附註6)</sup>

附註：

1. 上表所述所有數字均為約數。
2. 基於(i)每股計劃股份之現金付款0.035港元；及(ii)最後交易日在聯交所所報每股泛海國際股份的收市價0.50港元以及換股比率，計劃代價的價值相當於每股計劃股份約0.110港元。
3. 按泛海酒店於二零二四年三月三十一日的經審核報告所披露的(i)泛海酒店擁有人應佔經審核綜合權益總額約1,262.92百萬港元；(ii)於悉數轉換尚未兌換的可換股票據後將予撥回的可換股票據負債272.31百萬港元；及(iii)根據估值報告計算的泛海酒店估值盈餘約11,927.50百萬港元(以反映泛海酒店物業於二零二四年五月三十一日的公平市值)之總額，除以最後交易日2,018,040,477股泛海酒店股份及2,693,120,010份已發行可換股票據(可轉換為同等數目的泛海酒店股份)總額計算得出。
4. 按泛海酒店於二零二四年三月三十一日的經審核報告所披露的(i)於二零二四年三月三十一日泛海酒店擁有人應佔經審核綜合權益總額約1,262.92百萬港元；及(ii)可換股票據負債272.31百萬港元之總額，除以最後交易日2,018,040,477股泛海酒店股份及2,693,120,010份已發行可換股票據(可轉換為同等數目的泛海酒店股份)總額計算得出。
5. 按(i)泛海酒店於二零二四年三月三十一日的經審核報告所披露的泛海酒店擁有人應佔經審核綜合權益總額約1,262.92百萬港元；及(ii)根據估值報告計算的泛海酒店估值盈餘約11,927.50百萬港元(以反映泛海酒店物業於二零二四年五月三十一日的公平市值)之總額，除以最後交易日2,018,040,477股已發行泛海酒店股份計算得出。
6. 按於二零二四年三月三十一日泛海酒店擁有人應佔經審核綜合權益總額約1,262.92百萬港元，除以最後交易日2,018,040,477股已發行泛海酒店股份計算得出。

#### 4.2. 泛海酒店股份及泛海國際股份的歷史流通性

倘計劃獲得批准，計劃股東將擁有泛海國際股份而非泛海酒店股份，有鑒於此，吾等亦已考慮泛海國際股份及泛海酒店股份的流通性。下表概述每月股份平均每日交易量，以及回顧期間(定義見上文第4.1.1節)及直至最後實際可行日期泛海國際股份及泛海酒店股份平均每日交易量各自所佔百分比。該等數字分別與已發行的泛海國際股份及泛海酒店股份總數，以及於最後實際可行日期公眾持有的已發行的泛海國際股份及泛海酒店股份總數比較。

## 泛海國際股份的歷史流通性

	平均每日 交易量 (股份)	平均每日 交易量佔 有關月末 已發行泛海 國際股份 總數的 概約百分比	平均每日 交易量佔 公眾持有的 泛海國際 股份的 概約百分比
<b>二零二三年</b>			
六月	140,132	0.0106%	0.0221%
七月	139,619	0.0106%	0.0220%
八月	49,059	0.0037%	0.0077%
九月	106,379	0.0081%	0.0168%
十月	44,819	0.0034%	0.0071%
十一月	44,850	0.0034%	0.0071%
十二月	22,646	0.0017%	0.0036%
<b>二零二四年</b>			
一月	30,102	0.0023%	0.0047%
二月	49,983	0.0038%	0.0079%
三月	14,686	0.0011%	0.0023%
四月	39,628	0.0030%	0.0062%
五月	85,503	0.0065%	0.0135%
六月(直至最後交易日)	1,786,371	0.1354%	0.2814%
<b>平均數</b>	196,444	0.0149%	0.0309%
六月(自二零二四年六月二十日)	1,518,397	0.1150%	0.2391%
七月	70,330	0.0053%	0.0111%
八月(直至最後實際可行日期)	24,497	0.0019%	0.0039%

## 泛海酒店股份的歷史流通性

	平均每日 交易量 (股份)	平均每日 交易量佔 有關月末 已發行泛海 酒店股份 總數的 概約百分比	平均每日 交易量佔 公眾持有的 泛海酒店 股份的 概約百分比
<b>二零二三年</b>			
六月	6,250	0.0003%	0.0009%
七月	23,817	0.0012%	0.0035%
八月	40,120	0.0020%	0.0060%
九月	27,351	0.0014%	0.0041%
十月	31,507	0.0016%	0.0047%
十一月	88,893	0.0044%	0.0132%
十二月	14,255	0.0007%	0.0021%
<b>二零二四年</b>			
一月	82,815	0.0041%	0.0123%
二月	132,787	0.0066%	0.0198%
三月	85,055	0.0042%	0.0127%
四月	116,498	0.0058%	0.0173%
五月	217,401	0.0108%	0.0324%
六月(直至最後交易日)	662,663	0.0328%	0.0987%
<b>平均數</b>	117,647	0.0058%	0.0175%
六月(自二零二四年六月二十日)	5,979,120	0.2963%	0.8901%
七月	587,824	0.0291%	0.0875%
八月(直至最後實際可行日期)	257,700	0.0128%	0.0384%

資料來源：聯交所網站(www.hkex.com.hk)

從上表可見，於回顧期間，泛海國際股份及泛海酒店股份的股份買賣活動水平相若，兩者均偏淡。計劃股東持有泛海國際股份的流通性不會遜於泛海酒店股份。

此外，泛海酒店於最後實際可行日期的公眾持股量約為33.29%。完成後，假設緊接計劃生效前泛海國際的股權並無其他變動，計劃股東將持有約7.09%的泛海國際股份，連同現有公眾泛海國際股東，將合共持有已發行泛海國際股份總數約51.79%。因此，完成後，計劃股東將持有較大公眾持股量證券，這可能會提高泛海國際股份的交易流動性。

## 5. 建議 – 可資比較公司及私有化先例

## 5.1. 可資比較公司

在評估建議時，吾等已嘗試透過與可資比較的上市公司進行價格倍數分析，以評估計劃代價是否公平合理。由於泛海酒店擁有多項業務分部，因此有必要分析其分部組成，詳情如下。

泛海酒店分部收入	截至三月三十一日止年度					
	二零二二年		二零二三年		二零二四年	
	千港元 (經審核)	(%)	千港元 (經審核)	(%)	千港元 (經審核)	(%)
總收入	989,747	100.0	926,653	100.0	891,248	100.0
— 酒店業務	73,922	7.5	166,147	17.9	366,675	41.1
— 物業發展	725	0.1	209	0.0	613	0.1
— 財務投資	909,618	91.9	752,626	81.2	510,736	57.3
— 其他	5,482	0.6	7,671	0.8	13,224	1.5

## 經重估泛海酒店

分部資產(按酒店物業  
之公平價值調整)

	截至三月三十一日止年度					
	二零二二年		二零二三年		二零二四年	
	千港元 (未經審核)	(%)	千港元 (未經審核)	(%)	千港元 (未經審核)	(%)
經重估資產總值	17,883,973	100.0	19,225,934	100.0	18,665,024	100.0
— 酒店業務	11,780,959	65.9	12,917,086	67.2	13,826,737	74.1
— 物業發展	2,218,739	12.4	2,631,841	13.7	3,077,229	16.5
— 財務投資	3,704,530	20.7	3,472,602	18.1	1,572,772	8.4
— 其他	18,565	0.1	11,670	0.1	15,263	0.1
— 未能分類	161,180	0.9	192,735	1.0	173,023	0.9

根據上文兩個表格可看出泛海酒店於二零二二年財政年度及二零二三年財政年度的收入主要來自財務投資。然而，COVID-19後，酒店業務收入顯著反彈，並構成二零二四年財政年度泛海酒店收入的重要部分。就分部資產組成而言，泛海酒店酒店物業的重估價值佔未經審核經重估資產總值的很大部分。因此，為進行有意義的比較，吾等認為泛海酒店的可資比較公司應選自於主板上市且擁有其營運酒店的酒店集團。為確保影響該等公司的市場動態及投資者情緒與影響泛海酒店的相一致，從而為評估計劃代價提供準確的基礎，吾等根據以下標準評估潛在的可資比較公司，以確定是否適合進行比較。

- (i) **地域重點**：在位於香港的自營酒店擁有重要業務的公司。酒店業的業績表現因地而異，因此與泛海酒店在不同地區經營的酒店集團，其經濟及行業氣候差異甚大，並不適合作比較之用。
- (ii) **市場及品牌定位**：從與管理層的討論中，吾等了解到酒店業務的價值及營運受到其品牌及市場定位的重大影響。例如，與中產階級及經濟型旅客相比，迎合高淨值客戶的豪華酒店集團通常較少受到負面經濟趨勢的影響，但豪華酒店的營運成本也明顯高於中等市場的酒店。另一方面，世界知名品牌本身會為酒店集團的價值帶來溢價。因此，為進行有意義的比較，可資比較公司至少應與泛海酒店的皇悅酒店具有相似的市場及品牌地位，並位於香港的商業中心區。
- (iii) **業務規模**：業務規模，即上市公司擁有及／或經營的酒店數量及業務收益會影響公司的營運模式。以酒店業為例，規模較大的集團可能享有規模經濟，但可能面臨較高的行政成本。就可資比較分析而言，吾等認為，倘一間公司的酒店收入介乎120百萬港元(約為泛海酒店集團酒店收入的三分之一)至1,100百萬港元(約為泛海酒店集團酒店收入的三倍)之間，則該公司具有可比性。吾等亦認為，倘一間公司的市值介乎50百萬港元(約為泛海酒店集團市值的三分之一)至440百萬港元(約為泛海酒店集團市值的三倍)之間，則該公司具有可比性。由於不同規模的公司在增長前景、風險狀況及營運規模方面各有不同，市場對其估值亦往往有別，因此吾等認為，市值介乎泛海酒店集團三分之一至三倍的公司可能符合比較資格，可確保市場估值一致，迎合類似的投資者喜好，並提供相關及有意義的比較分析。

吾等已編製一份從事酒店業務且其股份於主板上市的公司名單，吾等認為該名單詳盡無遺。儘管吾等承認不存在用於市場可資比較分析的相同公司，但若根據吾等前述的選擇標準(該等標準旨在識別足以進行有意義分析的市場可資比較公司)進行評估，則並無一家可用的候選公司符合上述所有選擇標準，因此不適合進行有意義的可比性分析。

為了完整起見，下文載列吾等已審查的潛在合資格公司的詳情。吾等已突出顯示不符合相關選擇標準的項目。

此外，吾等根據相關公司於最後交易日的可用資料於同一份表格中納入了市盈率(「**市盈率**」)及市賬率(「**市賬率**」)，供計劃股東參考。

公司名稱及股份代號	根據最後交易日股份的收市價計算的市值 (百萬港元)	在管酒店數目	香港在管酒店數目	香港自營酒店數目 (附註1)	市場定位 (附註2)	在香港經營的酒店名稱及品牌	在香港經營的酒店位置	酒店業務的地理覆蓋範圍	最近財政年度的總收入 (百萬港元，另有註明除外)	最近財政年度酒店業務分部有關的收入 (百萬港元，另有註明除外)	市盈率	市賬率
												(倍數)
香格里拉(亞洲)有限公司 (股份代號：69)	19,649	83	4	3	豪華	香格里拉、JEN及嘉里酒店	尖沙咀、中環、西環、紅磡	全球	2,142 百萬美元	2,021 百萬美元	13.5	0.46
香港上海大酒店有限公司 (股份代號：45)	8,857	9	1	1	豪華	半島	尖沙咀	全球	8,112	4,174	67.7	0.27
美麗華酒店企業有限公司 (股份代號：71)	6,426	2	2	2	豪華	Mira、問月酒店	尖沙咀、銅鑼灣	香港	2,553	582	6.9	0.32
海港企業有限公司 (股份代號：51)	3,728	3	2	2	豪華	馬哥孛羅、香港美利酒店	尖沙咀及中環	香港及中國內地	1,579	952	不適用 (虧損)	0.28
信和酒店(集團)有限公司 (股份代號：1221)	1,788	3	3	1	豪華及中等市場	港麗、皇家太平洋及城市花園酒店	金鐘、尖沙咀及北角	香港	136	93	不適用 (虧損)	0.42
華大酒店投資有限公司 (股份代號：201)	644	7	7	8	主要針對大眾市場	華美達、華大及華麗海灣	於香港多個位置，包括尖沙咀、銅鑼灣及荃灣	香港及中國內地	451	414	不適用 (虧損)	0.17
英皇娛樂酒店有限公司 (股份代號：296)	422	3	1	1	中等市場	英皇	灣仔	香港及澳門	789	110	8.5	0.11

公司名稱及股份代號	根據最後交易日股份收市價計算的市值 (百萬港元)	在管酒店數目	香港在管酒店數目	香港自營酒店數目 (附註1)	市場定位 (附註2)	在香港經營的酒店名稱及品牌	在香港經營的酒店位置	酒店業務的地理覆蓋範圍	最近財政年度的總收入 (百萬港元，另有註明除外)	最近財政年度酒店業務分部有關的收入 (百萬港元，另有註明除外)	市盈率	市賬率 (倍數)
遠東酒店實業有限公司 (股份代號：37)	399	1	1	1	大眾市場	長洲華威酒店	長洲	香港	27	21	不適用 (虧損)	1.20
茂盛控股有限公司 (股份代號：22)	92	1	1	1	大眾市場	永倫800酒店	青衣	香港	176	74	不適用 (虧損)	0.29
泛海酒店 (股份代號：292)	145	5	5	5	中等市場	皇悅酒店	於香港多個位置， 包括尖沙咀、 灣仔及銅鑼灣	香港	891 (附註3)	367	不適用 (虧損)	0.07
泛海國際 (股份代號：129)	660	5	5	5	中等市場	皇悅酒店	於香港多個位置， 包括尖沙咀、 灣仔及銅鑼灣	香港	1,735 (附註3)	367	不適用 (虧損)	0.04

附註：

1. 擁有超過50%的所有權。
2. 為便於比較，大眾市場代表三星級或三星級以下的酒店；中等市場代表四星級的酒店；而豪華則代表五星級或以上的酒店。
3. 根據泛海酒店二零二四年年報及泛海國際二零二四年年報。

除上文所述者外，吾等亦考慮到，房地產投資信託（「房地產投資信託」）或酒店權益投資信託，如富豪房地產投資信託（股份代號：1881）以及朗廷酒店投資及朗廷酒店投資有限公司（股份代號：1270），重點是向投資者分配。然而，吾等認為不適宜將上市信託與上市公司作比較，原因為監管框架及投資考慮不同。例如(i)上市房地產投資信託的資產總值最少75%必須投資於不時產生經常租金收入的房地產；(ii)房地產投資信託從事的所有物業發展的投資總額，連同所收購房地產未竣工單位的合約總值於任何時候均不得超過房地產投資信託資產總值的10%；及(iii)房地產投資信託每年必須向單位持有人派付最少90%的除稅後淨收入作為股息。有關規定表示，於考慮投資於信託時的因素與投資上市公司時的因素不同，因而可能影響其估值。

考慮上述因素後，吾等無法識別出任何合適的香港上市酒店集團，與泛海酒店作有意義的比較。

此外，由於建議涉及換股要約，吾等注意到，泛海國際及泛海酒店於最後交易日的市賬率分別為0.07及0.04，這兩者可資比較。因此，吾等認為，計劃股東的處境不會因換至泛海國際股份而變差。計劃股東務請參閱上述第4.1.1節所載計劃代價的市值與泛海酒店股份的市值比較。

## 5.2. 私有化先決條件

吾等認為，聯交所上市公司過往的私有化交易，未必為評估建議是否公平合理的良好參考指標，原因為此等公司來自不同行業，因而市場基本因素及前景均不同。因此，吾等認為概無必要於本函件內呈列有關先決條件。

## 6. 建議－可換股票據要約

根據收購守則規則13，倘尚未行使的可換股票據並未以其他方式贖回及／或其換股權仍未獲行使，則要約人將按以下條款作出(或促使他人代其作出)可換股票據要約，惟須待計劃生效後方可作實：

每20份可換股票據 ..... 3股泛海國際新股份及現金付款0.700港元\*

\* 就釐定所持每份可換股票據的應享權益而言，可換股票據數目並非20的倍數的持有人將就所持每份可換股票據有權享有0.15股泛海國際股份及0.035港元。然而，誠如計劃文件說明聲明中「2.3零碎股份」分節所載，泛海國際股份碎股將不會發行予任何計劃股東，而泛海國際股份之零碎配額將下調至最接近的整數

可換股票據要約價指「透視」價，其相等於每股計劃股份的計劃代價價值。

可換股票據持有人(除要約人及要約人一致行動人士外)擁有多項選擇變現其投資，包括：

- (a) 透過接納可換股票據要約向泛海國際出售可換股票據，以就所持每20份可換股票據兌換3股泛海國際新股份以及現金付款0.700港元；
- (b) 兌換可換股票據為泛海酒店新股份，並成為泛海酒店股東以下列方式參與計劃：
  - (i) 可換股票據持有人可行使其兌換權並成為泛海酒店股東，其中任何於會議記錄日期或之前發行的泛海酒店股份將構成計劃股份的一部分，並賦予其持有人參與法院會議及股東特別大會並於會上投票及收取計劃代價的權利；或
  - (ii) 可換股票據持有人可於計劃記錄時間或之前(惟於上文(i)分段所列載會議記錄日期之後)行使其兌換權並成為泛海酒店股東，其中任何於計劃記錄時間或之前發行的泛海酒店股份將構成計劃股份的一部分，並將有權收取計劃代價(惟相關可換股票據持有人將無權於法院會議或股東特別大會上投票)。

待計劃生效後，作為計劃的一部分，泛海國際將按照換股比率發行相關數目的泛海國際新股份，並基於計劃記錄時間已行使兌換權並成為計劃股東的可換股票據持有人所持的計劃股份數目支付現金付款，即每20份可換股票據換取3股泛海國際新股份及0.700港元的現金付款；或

- (c) 持有其可換股票據直至泛海酒店行使提早贖回權以贖回剩餘尚未兌換的可換股票據為止，並待計劃生效後，就所持每份可換股票據收取高於根據可換股票據要約可收取的代價(於最後交易日及最後實際可行日期的價值分別相等於約0.110港元及約0.092港元)的現金付款0.453港元。

吾等認為，「透視」價的使用確保可換股票據持有人實質上獲提供與計劃股東相同的價格，因此確保平等對待計劃股東與可換股票據持有人。因此，吾等認為，可換股票據要約的代價屬公平合理。

關於可換股票據持有人(除要約人及要約人一致行動人士外)可能採取的行動，吾等載列以下各項供閣下考慮：

就尋求最審慎行動方案的可換股票據持有人(即為減輕要約人及要約人一致行動人士或泛海酒店未能履行其就可換股票據所作的既定意向的風險)而言，吾等建議上述選項(a)。選項(a)優於選項(b)(i)及(b)(ii)，乃因根據選項(a)，倘計劃生效，則可換股票據持有人將透過其持有的泛海國際股份接觸泛海酒店的業務。倘計劃並未生效，可換股票據持有人仍可能從泛海酒店未來以每份可換股票據0.453港元的價格贖回可換股票據而獲益。吾等不建議選項(b)(i)或(b)(ii)，乃因倘計劃並未生效，可換股票據持有人可能會喪失以遠高於近期市價的價格贖回的權利。同時，就保留贖回權而言，倘計劃生效，選項(a)將產生相同的結果；倘計劃並未生效，選項(a)將產生更好的結果。

就傾向於以更大金額變現投資並願意承擔無法贖回的風險的可換股票據持有人而言，吾等建議選項(c)。可換股票據持有人應注意，選項(c)有三種潛在結果：

- (1) **計劃生效並發生贖回**：計劃生效，且要約人及泛海酒店均履行其既定意向，致使以每份可換股票據0.453港元的價格贖回可換股票據。這可帶來最高的貨幣回報。
- (2) **計劃生效但並未發生贖回**：計劃生效，但要約人及泛海酒店並未履行其既定意向。可換股票據持有人應注意，要約人及泛海酒店均未作出不可撤銷的承諾，以保證彼等各自將按照計劃文件中關於可換股票據的意向行事。在這種情況下，可換股票據持有人最終將持有一間上市集團內一間非上市附屬公司的可換股票據。這一結果意味著持有流動性可能較差的投資。
- (3) **計劃並未生效**：倘計劃並未生效，可換股票據持有人的持倉將保持不變，但仍可能因泛海酒店未來以每份可換股票據0.453港元的價格贖回可換股票據而獲益。

謹請可換股票據持有人根據自身情況、財務需求以及承擔風險的能力及意願作出與可換股票據相關的決定。

## 推薦建議

概括而言，吾等於就建議達致結論及推薦建議時已考慮以下因素及理由：

- (a) 建議項下之計劃代價(包括換股及現金付款)向計劃股東提供的現金付款超過泛海酒店於過往十年中派發的累計股息。建議為計劃股東提供了即時(i)保持經重組泛海國際集團的股權；及(ii)收取超過泛海酒店於截至二零二四年三月三十一日止過往十個財政年度所分派股息累計金額的現金付款之機會；
- (b) 如上文「**1. 泛海酒店業務及財務資料**」及「**2. 泛海國際業務及財務資料**」章節所述，泛海酒店及泛海國際均於COVID-19後呈現出復甦的跡象。儘管兩間集團均面臨持續的經濟及地緣政治不確定性，但鑒於泛海酒店作為獨立上市平台的作用有限(如上文「**3. 建議之理由及裨益**」一節所述)，而經重組泛海國際集團(若計劃生效，計劃股東均將於其中擁有權益)預計將擁有更強的整體財務實力、潛在市值及流動性增加，並可透過更多元化的業務組合更好地抵禦可能出現的不利情況；
- (c) 如上文「**4.1 計劃代價比較**」一節所詳述，(i)計劃代價較於最後交易日在聯交所所報每股泛海酒店股份收市價0.072港元溢價約52.78%，並於最後實際可行日期繼續溢價13.58%；(ii)計劃代價較於二零二四年三月三十一日泛海酒店擁有人應佔每股資產淨值溢價15.21%，並根據估值報告調整泛海酒店的估值盈餘，以按攤薄基準反映泛海酒店物業於二零二四年五月三十一日的市值；及(iii)於回顧期間，泛海國際股份及泛海酒店股份的價格趨勢基本一致，且自最後交易日起直至最後實際可行日期持續保持一致，表明吾等的市值比較分析於最後實際可行日期前仍然有效；
- (d) 如上文「**4.2. 泛海酒店股份及泛海國際股份的歷史流通性**」一節所詳述，根據泛海國際股份及泛海酒店股份的歷史交易模式，計劃股東持有泛海國際股份而非泛海酒店股份，預計不會受流動性下降的影響。倘計劃生效，計劃股東預計將從泛海國際股份的公眾持股量增加中獲益，而這反過來可能會增強泛海國際股份的流動性；
- (e) 如上文「**6. 建議－可換股票據要約**」一節所詳述，「透視」價的使用確保可換股票據持有人實質上獲提供與計劃股東相同的價格，因此確保平等對待計劃股東與可換股票據持有人。

*對計劃股東的推薦建議*

鑒於上述情況，吾等(i)認為，就計劃股東而言，建議屬公平合理；及(ii)建議獨立董事委員會建議計劃股東在法院會議及股東特別大會上投票贊成有關建議的相關決議案。

*對可換股票據持有人的推薦建議*

吾等認為，就可換股票據持有人而言，可換股票據要約屬公平合理。

就尋求最審慎行動方案的可換股票據持有人而言，吾等建議獨立董事委員會建議其接受可換股票據要約。就願意承擔持有上市公司之非上市附屬公司可換股證券的風險以換取潛在更高貨幣回報的可換股票據持有人而言，吾等建議獨立董事委員會建議其不要接受可換股票據要約並繼續持有可換股票據。

*致計劃股東及可換股票據持有人之附加注意事項*

由於不同的計劃股東及可換股票據持有人會有不同的投資標準、目標或風險偏好及情況，吾等推薦任何可能需要就計劃文件的任何方面或應採取的行動尋求建議之計劃股東及可換股票據持有人諮詢持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師、稅務顧問或其他專業顧問。

謹請計劃股東及可換股票據持有人根據自身情況及投資目標作出處置或保留其於泛海酒店股份或可換股票據之投資或行使其於股份權利之決定，並於要約期密切監控泛海酒店股份及泛海國際股份之市價及流動性，以及在所得款項淨額(扣除所有交易成本後)超過將根據建議收取之淨額時，彼等可能考慮在可能之情況下於公開市場出售其泛海酒店股份。

此 致

泛海酒店集團有限公司

香港

灣仔

駱克道33號

萬通保險大廈30樓

獨立董事委員會 台照

為及代表

浩德融資有限公司

梁綽然  
負責人員

邱詠培  
負責人員

謹啟

二零二四年八月二十九日

梁綽然女士(「梁女士」)為浩德融資負責人員，獲准從事證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，並獲准從事保薦人工作。彼亦為 *Altus Investments Limited* 負責人員，獲准從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)受規管活動。梁女士於大中華區的企業融資顧問及商業領域擁有逾30年經驗，期間曾參與首次公開發售的保薦工作，並於多項企業融資顧問交易中擔任財務顧問或獨立財務顧問。

邱詠培女士(「邱女士」)為浩德融資有限公司負責人員，獲准從事證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，並獲准從事保薦人工作。邱女士於香港擁有逾10年企業融資及顧問經驗，期間曾參與首次公開發售的保薦工作，並於多項企業融資交易中擔任財務顧問或獨立財務顧問。邱女士為香港會計師公會的註冊會計師。

本說明聲明構成公司法第100條所規定之陳述。

## 1 緒言

茲提述公告。

於二零二四年六月十九日，泛海國際董事會及要約人董事會要求董事會向計劃股東提出建議重組。倘建議重組獲批准及實施，其涉及通過計劃私有化泛海酒店並撤銷泛海酒店股份於主板之上市地位。待計劃條件獲達成或豁免(如適用)後，泛海酒店將於計劃生效後成為非上市公司及泛海國際之間接非全資附屬公司，而泛海酒店股份將自主板撤銷上市地位。

本說明聲明旨在載列建議、計劃及可換股票據要約之條款及影響，並向計劃股東提供有關建議及計劃之其他相關資料以及向可換股票據持有人(要約人及要約人一致行動人士除外)提供有關可換股票據要約之其他相關資料。

## 2 建議集團重組之條款

### 2.1 建議

根據建議，待計劃條件獲達成或豁免(如適用)後，建議：

- (a) 所有計劃股份(即除要約人及要約人一致行動人士所持股份以外的所有泛海酒店股份)將於計劃生效日期註銷及剔除，以就每股計劃股份換取計劃代價；
- (b) 緊隨註銷及剔除計劃股份後，透過動用泛海酒店賬冊中因股本削減而產生的儲備，按面值繳足將向要約人配發及發行與上述已註銷及剔除計劃股份相同數目的新股份(入賬列作繳足)，使泛海酒店的已發行股本增加至緊接註銷及剔除計劃股份前的數額。因此，泛海酒店將於計劃生效日期成為非上市公司及泛海國際之間接非全資附屬公司；及
- (c) 泛海酒店將根據上市規則第6.15(2)條向聯交所申請撤回泛海酒店股份在主板之上市地位，並於緊隨計劃生效日期後生效。

泛海酒店於計劃生效後將成為非上市公司及泛海國際的間接非全資附屬公司，且股份在主板上市地位將被撤回。

## 2.2 計劃代價

### 計劃股份

於最後實際可行日期，2,018,040,477股泛海酒店股份已予發行，其中(i) 1,298,709,227股泛海酒店股份(佔已發行泛海酒店股份總數約64.35%)由要約人及間接由泛海國際持有；(ii) 47,448,822股泛海酒店股份(佔已發行泛海酒店股份總數約2.35%)由滙漢透過其間接全資附屬公司Persian Limited持有，彼等為要約人一致行動人士；(iii) 152,490股泛海酒店股份(佔已發行泛海酒店股份總數約0.01%)由要約人一致行動人士潘政先生持有；及(iv) 餘下671,729,938股泛海酒店股份(佔已發行泛海酒店股份總數約33.29%)由計劃股東持有。除要約人及要約人一致行動人士持有的股份外，所有泛海酒店股份將受計劃規限並被視為計劃股份。

待計劃條件獲達成以及計劃生效後，所有計劃股份將被註銷，而計劃股東將有權從泛海國際獲取泛海國際新股份及現金付款：

每20股將被註銷之計劃股份 ..... 3股泛海國際新股份及  
現金付款0.700港元\*

\* 就釐定所持每股計劃股份的應享權益而言，計劃股份數目並非20的倍數的持有人將就所持每股計劃股份有權享有0.15股泛海國際股份及0.035港元。然而，誠如本說明聲明「2.3零碎股份」分節所載，泛海國際股份碎股將不會發行予任何計劃股東，而泛海國際股份之零碎配額將下調至最接近的整數

泛海國際新股份及現金付款將僅於計劃生效後向計劃股東發行及支付。

建議將以計劃方式實施。根據建議，倘計劃生效，則計劃股份將被註銷，其中每20股計劃股份將換取3股將予發行入賬列作繳足的泛海國際新股份(將與所有其他泛海國際股份享有同等權益)。

其次，待計劃條件獲達成後，泛海國際將代表要約人就每20股所持計劃股份支付現金付款0.700港元，相等於所持每股計劃股份0.035港元，超過泛海酒店截至二零二四年三月三十一日止十個財政年度宣派的股息總和每股泛海酒店股份0.033港元(已就於二零一七年二月十六日完成的紅股發行進行調整)。現金付款將派發予計劃記錄時間名列泛海酒店股東名冊的計劃股東。

於最後實際可行日期後，倘就泛海酒店股份宣佈、宣派或派付任何股息及／或其他分派及／或其他資本收益，則要約人保留權利於諮詢執行人員後，按有關股息、分派及／或資本收益(視情況而定)的全部或任何部分款項或價值削減計劃代價，在此情況下，公告、本計劃文件或任何其他公告或文件提述的計劃代價將視為據此削減後的計劃代價。

於最後實際可行日期，(i) 泛海酒店並無宣佈或宣派任何尚未支付的股息、分派或其他資本收益；及(ii) 泛海酒店不擬於計劃生效日期或計劃未獲批准或建議失效日期(視情況而定)之前宣佈、宣派及／或派付任何股息、分派或其他資本收益。

#### 釐定換股比率及現金付款的基準

每20股將被註銷之計劃股份換取3股泛海國際新股份的換股比率，以及根據計劃就每20股將被註銷之計劃股份作出的現金付款0.700港元(其為建議集團重組不可或缺的一部分)，乃於考慮下列各項後經公平磋商及按商業基準釐定，其中包括：

- a) 計劃代價的相關總值，包括(i) 0.15股泛海國際股份應佔泛海國際經調整資產淨值及(ii)每股計劃股份的持有人根據建議有權收取的現金付款，對計劃股東具有吸引力，原因為其較計劃股份的泛海酒店經調整資產淨值溢價。有關溢價的詳細說明請參閱「2.7. 價值比較」分節中「計劃代價的相關總值，包括(i) 0.15股泛海國際股份應佔泛海國際經調整資產淨值及(ii)每股計劃股份的持有人根據建議有權收取的現金付款」分節；
- b) 泛海國際及泛海酒店的過往業務及財務表現；
- c) 泛海國際及泛海酒店的現行及過往市價水平；
- d) 經重組泛海國際集團在建議生效後的商業潛力以及建議對泛海國際股東及股東的潛在利益；
- e) 泛海國際為一間在聯交所上市的公司，而泛海酒店將繼續為泛海國際的非全資附屬公司。因此，計劃股東將能夠繼續間接參與泛海酒店的業績；及
- f) 現金付款可為計劃股東提供一定程度的流動資金，而經重組泛海國際集團於完成後可保留足夠資源支援其未來業務及擴張行動。

## 可換股票據

泛海酒店擁有2,693,120,010份總本金額為約1,220百萬港元的尚未兌換可換股票據，其中2,597,418,454份可換股票據及94,897,644份可換股票據於最後交易日及最後實際可行日期分別由泛海國際及滙漢持有。尚未兌換的可換股票據為非上市，每份可換股票據可兌換1股泛海酒店股份，倘兌換所有尚未兌換的可換股票據，則將導致發行共2,693,120,010股泛海酒店新股份。

根據收購守則規則13，待計劃生效後，倘概無以其他方式贖回尚未兌換的可換股票據及／或並無行使其換股權，要約人將按下列條款作出(或促使他人代其作出)可換股票據要約：

每20份可換股票據..... 3股泛海國際新股份及  
現金付款0.700港元\*

\* 就釐定所持每份可換股票據的權益而言，可換股票據數目並非20的倍數的持有人將就所持每份可換股票據有權享有0.15股泛海國際股份及0.035港元。然而，誠如本說明聲明「2.3零碎股份」分節所載，泛海國際股份碎股將不會發行予任何可換股票據持有人，而泛海國際股份之零碎配額將下調至最接近的整數

可換股票據要約價指「透視」價，其相等於每股計劃股份的計劃代價價值。可換股票據要約適用於所有尚未兌換的可換股票據，惟要約人及要約人一致行動人士持有的可換股票據除外，且彼等對於不就其所持可換股票據提出要約並無異議。

倘兌換尚未兌換的可換股票據(並非由要約人及要約人一致行動人士持有)或其部分，從而導致於計劃記錄時間前發行泛海酒店新股份，則有關泛海酒店新股份將構成計劃股份的一部分，且有關泛海酒店新股份的持有人將有權收取計劃項下的計劃代價。此外，任何於會議記錄日期或之前發行的泛海酒店股份將賦予其持有人出席法院會議及股東特別大會以及在會上投票的權利。

根據平邊契據的條款，倘已經兌換原本發行的至少90%可換股票據，則泛海酒店可於二零四七年二月二十三日(即可換股票據之到期日)前10個營業日內贖回所有尚未兌換的可換股票據。於計劃生效後，倘仍未兌換除要約人及要約人一致行動人士所持可換股票據以外的任何可換股票據，而要約人有意兌換其所持有的所有尚未兌換的可換股票據(其於最後實際可行日期佔原本已發行可換股票據約96.45%)，在此情況下，泛海酒店擬透過向該等可換股票據持有人現金支付贖回價值(即每份可換股票據0.453港元)而於計劃生效後三個月內強制贖回剩餘尚未兌換的可換股票據。

於最後實際可行日期，泛海酒店的公眾持股量為約33.29%。假設僅泛海國際在計劃生效前透過要約人兌換其持有的可換股票據，則泛海酒店的公眾持股量將下降至約14.55%。此將導致泛海酒店未能符合上市規則第8.08條的最低公眾持股量規定。因此，僅可於計劃完成後透過要約人兌換泛海國際所持的可換股票據，故倘要約人及要約人一致行動人士所持可換股票據以外的任何可換股票據仍待兌換，則要約人擬於計劃生效後(並非之前)兌換其所持有的所有尚未兌換的可換股票據。

可換股票據持有人(要約人及要約人一致行動人士除外)務請注意，彼等擁有多項選擇變現各自在可換股票據的投資，包括：

- (a) 透過接納可換股票據要約向泛海國際出售可換股票據，以就所持每20份可換股票據兌換3股泛海國際新股份以及現金付款0.700港元；
- (b) 以下列方式兌換可換股票據為新股份，並成為泛海酒店股東，以參與計劃：
  - (i) 可換股票據持有人可行使其換股權並成為泛海酒店股東，其中任何於會議記錄日期或之前發行的股份將構成計劃股份的一部分，並賦予其持有人出席法院會議及股東特別大會並於會上投票及收取計劃代價的權利；或
  - (ii) 可換股票據持有人可於計劃記錄時間或之前(惟於會議記錄日期之後)行使其換股權並成為泛海酒店股東，其中任何於計劃記錄時間或之前發行的泛海酒店股份將構成計劃股份的一部分並有權收取計劃代價(惟相關可換股票據持有人將無權於法院會議或股東特別大會上投票)。

待計劃生效後，作為計劃的一部分，泛海國際將按照換股比率發行相關數目的泛海國際新股份，並基於計劃記錄時間已行使換股權並成為計劃股東的可換股票據持有人所持的計劃股份數目支付現金付款，即每20份可換股票據為3股泛海國際新股份及0.700港元的現金付款。

- (c) 持有其可換股票據直至泛海酒店行使提早贖回權以贖回剩餘尚未兌換的可換股票據為止(如目前擬定)，並待計劃生效後，就所持每份可換股票據收取高於根據可換股票據要約可收取的代價(於最後交易日及最後實際可行日期的價值分別相等於約0.110港元及約0.092港元)的現金付款0.453港元。

董事會確認，泛海國際提呈的可換股票據要約符合收購守則規則13，而透視價乃參考收購守則第6項應用指引而釐定。

獨立董事委員會及獨立財務顧問向可換股票據持有人作出的推薦意見載於本計劃文件第五部分所載「獨立董事委員會函件」及計劃文件第六部分所載「獨立財務顧問函件」內。

可換股票據持有人及潛在投資者於買賣可換股票據(或行使其換股權)時務請審慎行事。任何人士對其狀況或應採取之行動如有任何疑問，應諮詢其本身之專業顧問。

### 2.3 零碎股份

根據計劃，擬定不會向任何計劃股東發行泛海國際股份的零碎股份，而泛海國際股份的零碎配額將下調至最接近的整數，根據可換股票據要約，擬定不會向任何接納可換股票據要約的可換股票據持有人發行泛海國際的零碎股份，而泛海國際股份的零碎配額將下調至最接近的整數。計劃股東或可換股票據持有人(如適用)對泛海國際股份的零碎配額將予匯總(倘必要，下調至最接近的泛海國際股份整數)並在公開市場上出售，而所得款項(扣除開支及稅項)將支付予經重組泛海國際集團，供其作為留存收益。

根據收購守則規則20.1(a)，待計劃生效後，泛海國際新股份將由泛海國際發行，而現金付款將由泛海國際盡快惟無論如何不遲於計劃生效日期起計七個營業日支付予計劃股東。此外，泛海國際新股份將由泛海國際發行，而現金付款將由泛海國際於計劃生效後盡快支付予接納可換股票據要約的可換股票據持有人，惟無論如何不遲於(i)計劃生效日期或(ii)接獲完整及有效的可換股票據要約接納日期(以較遲者為準)起計七個營業日。

### 2.4 碎股安排及對盤服務

泛海酒店已委任香港中央證券登記有限公司作為碎股對盤代理按竭誠基準按每股泛海國際股份的相關市價為買賣泛海國際新股份碎股提供對盤服務。

泛海國際新股份持有人如有意利用此項服務，可於二零二四年十月三十日(星期三)至二零二四年十一月二十日(星期三)(包括首尾兩日)之間的工作日(星期六、星期日及公眾假期除外)營業時間(上午九時正至下午六時正)內聯絡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)(電話號碼：(852) 2862 8555)。謹此建議有意進行碎股對盤之股份持有人可透過致電上述香港中央證券登記有限公司之電話號碼提前預約。

泛海國際新股份碎股的持有人務請注意，概不保證泛海國際新股份碎股的買賣可獲成功對盤。任何計劃股東如對碎股安排有任何疑問，應諮詢其本身之專業顧問。

股東或潛在投資者務請注意，(i) 碎股安排並不保證所有碎股可按相關市價成功對盤及(ii) 碎股可能以低於市價於市場出售。

### 2.5 泛海國際物業資產之市值及重估

就泛海國際的物業資產而言，下表載列(i) 彼等於估值報告中的市值，(ii) 基於二零二四年三月三十一日呈報數字所得之賬面值，(iii) 市值與賬面值的有關差額及(iv) 泛海國際應佔相關稅後估值盈餘：

物業類型(附註1)	於二零二四年	於二零二四年	市值(A)與 賬面值(B)的 差額	泛海國際 應佔稅後估值 盈餘(附註4)
	五月三十一日 的物業市值 (A)(附註2) 千港元	三月三十一日 的物業賬面值 (B)(附註3) 千港元		
泛海國際集團於香港 持有以供投資的 物業權益	28,570,800	17,345,488	11,225,312	9,375,750
泛海國際集團於香港 持有以供開發的 物業權益	6,390,000	4,682,646	1,707,354	1,306,035
泛海國際集團於香港 持有以供出售的 物業權益	4,923,600	2,530,993	2,392,607	1,003,156
於加拿大持有的 開發中物業	6,179,566	4,351,163	1,828,403	981,791
泛海國際集團於中國 持有以供開發的 物業權益	5,419,322	2,251,687	3,167,635	831,504
泛海國際集團於香港 持有以供佔用的 物業權益	2,117,300	1,652,801	464,499	464,499
泛海國際集團於香港 持有以供未來開發 的物業權益	731,000	394,793	336,207	267,928
總計	<u>54,331,588</u>	<u>33,209,571</u>	<u>21,122,017</u>	<u>14,230,663</u>

附註：

1. 上表所有數字均為約數
2. 按1加元兌5.7123港元及人民幣1元兌1.0997港元(如適用)的匯率計算
3. 按1加元兌5.7648港元及人民幣1元兌1.0781港元(如適用)的匯率計算
4. 利得稅、資產增值稅及／或土地增值稅已按物業所在國家的現行稅率計提(如適用)

## 2.6 泛海酒店物業資產之市值及重估

就泛海酒店的物業資產而言，下表載列(i)彼等於估值報告中的市值，(ii)基於二零二四年三月三十一日呈報數字所得之賬面值，(iii)市值與賬面值的有關差額及(iv)泛海酒店應佔相關稅後估值盈餘：

物業類型 <sup>(附註1)</sup>	於二零二四年 五月三十一日 的物業市值 (A) <sup>(附註2)</sup>	於二零二四年 三月三十一日 的物業賬面值 (B) <sup>(附註3)</sup>	市值(A)與 賬面值(B)的 差額	泛海酒店 應佔稅後估值 盈餘 <sup>(附註4)</sup>
	千港元	千港元	千港元	千港元
本集團於香港持有以 供投資的物業權益	13,134,000	2,442,892	10,691,108	10,691,108
於加拿大持有的 開發中物業	6,179,566	4,351,163	1,828,403	1,187,171
本集團於香港持有以 供未來開發的物業 權益	327,000	277,621	49,379	49,216
總計	<u>19,640,566</u>	<u>7,071,676</u>	<u>12,568,890</u>	<u>11,927,495</u>

附註：

1. 上表所有數字均為約數
2. 按1加元兌5.71港元及人民幣1元兌1.0997港元(如適用)的匯率計算
3. 按1加元兌5.76港元及人民幣1元兌1.0781港元(如適用)的匯率計算
4. 利得稅及／或資產增值稅已於適時按物業所在國家的現行稅率計提

## 2.7 價值比較

### 計劃代價的市值與泛海酒店股份的市場價格比較

根據於最後實際可行日期在聯交所所報每股泛海國際股份的收市價0.380港元計算，於最後實際可行日期，計劃代價的價值相當於每股計劃股份約0.092港元，代表：

- (a) 於最後實際可行日期在聯交所所報每股泛海酒店股份0.081港元的收市價溢價約13.58%；
- (b) 於最後交易日在聯交所所報每股泛海酒店股份0.072港元的收市價溢價約27.78%；
- (c) 截至最後交易日(包括該日)的10個交易日在聯交所所報每股泛海酒店股份約0.078港元的平均收市價溢價約17.95%；
- (d) 截至最後交易日(包括該日)的30個交易日在聯交所所報每股泛海酒店股份約0.070港元的平均收市價溢價約31.43%；
- (e) 截至最後交易日(包括該日)的90個交易日在聯交所所報每股泛海酒店股份約0.064港元的平均收市價溢價約43.75%；及
- (f) 截至最後交易日(包括該日)的180個交易日在聯交所所報每股泛海酒店股份約0.074港元的平均收市價溢價約24.32%。

根據於最後交易日在聯交所所報每股泛海國際股份的收市價0.50港元計算，於最後交易日，計劃代價的價值相當於每股計劃股份約0.110港元，代表：

- (a) 於最後實際可行日期在聯交所所報每股泛海酒店股份0.081港元的收市價溢價約35.80%；
- (b) 於最後交易日在聯交所所報每股泛海酒店股份0.072港元的收市價溢價約52.78%；
- (c) 截至最後交易日(包括該日)的10個交易日在聯交所所報每股泛海酒店股份約0.078港元的平均收市價溢價約41.03%；

- (d) 截至最後交易日(包括該日)的30個交易日在聯交所所報每股泛海酒店股份約0.070港元的平均收市價溢價約57.14%；
- (e) 截至最後交易日(包括該日)的90個交易日在聯交所所報每股泛海酒店股份約0.064港元的平均收市價溢價約71.88%；及
- (f) 截至最後交易日(包括該日)的180個交易日在聯交所所報每股泛海酒店股份約0.074港元的平均收市價溢價約48.65%。

#### 計劃代價於最後實際可行日期的市值與泛海酒店股份的資產淨值比較

下文載列計劃代價於最後實際可行日期的市值分別與泛海酒店擁有人應佔經調整及經匯報資產淨值的價值比較：

泛海酒店資產淨值分類 <sup>(附註1)</sup>	折讓	於最後實際 可行日期 的計劃代價市值 (每股計劃 股份)	泛海酒店 擁有人 應佔資產淨值 (每股股份)
<i>(a) 按攤薄基準(悉數轉換可換股票據)：</i>			
基於泛海酒店經調整資產淨值	96.78%	0.092 港元 <sup>(附註2)</sup>	2.86 港元 <sup>(附註3)</sup>
基於二零二四年三月三十一日的 經匯報數字	72.12%		0.33 港元 <sup>(附註4)</sup>
<i>(b) 按未經攤薄基準：</i>			
基於泛海酒店經調整資產淨值	98.59%		6.54 港元 <sup>(附註5)</sup>
基於二零二四年三月三十一日的 經匯報數字	85.40%	0.092 港元 <sup>(附註2)</sup>	0.63 港元 <sup>(附註6)</sup>

附註：

1. 上表所述所有數字均為約數。
2. 基於(i)每股計劃股份之現金付款0.035港元；及(ii)最後實際可行日期在聯交所所報每股泛海國際股份的收市價0.380港元以及換股比率，計劃代價的價值相當於每股計劃股份約0.092港元。
3. 按泛海酒店於二零二四年三月三十一日的經審核報告所披露的(i)泛海酒店擁有人應佔經審核綜合權益總額約1,262.92百萬港元，(ii)於悉數轉換尚未兌換的可換股票據後將予撥回的可換股票據負債272.31百萬港元；及(iii)根據估值報告計算的泛海酒店估值盈餘約

11,927.50百萬港元(以反映泛海酒店物業於二零二四年五月三十一日的公平市值)之總額，除以最後實際可行日期2,018,040,477股泛海酒店股份及2,693,120,010份已發行可換股票據(可轉換為同等數目的股份)總額計算得出。

4. 按(i)於二零二四年三月三十一日泛海酒店擁有人應佔經審核綜合權益總額約1,262.92百萬港元；及(ii)泛海酒店於二零二四年三月三十一日的經審核報告所披露的可換股票據負債272.31百萬港元之總額，除以最後實際可行日期2,018,040,477股泛海酒店股份及2,693,120,010份已發行可換股票據(可轉換為同等數目的股份)總額計算得出。
5. 按(i)泛海酒店於二零二四年三月三十一日的經審核報告所披露的泛海酒店擁有人應佔經審核綜合權益總額約1,262.92百萬港元；及(ii)根據估值報告計算的泛海酒店估值盈餘約11,927.50百萬港元(以反映泛海酒店物業於二零二四年五月三十一日的公平市值)之總額，除以最後交易日及最後實際可行日期2,018,040,477股已發行泛海酒店股份總額計算得出。
6. 按於二零二四年三月三十一日泛海酒店擁有人應佔經審核綜合權益總額約1,262.92百萬港元除以最後實際可行日期2,018,040,477股已發行泛海酒店股份計算得出。

#### 計劃代價於最後交易日的市值與泛海酒店股份的資產淨值比較

下文載列計劃代價於最後交易日的市值分別與泛海酒店擁有人應佔經調整及經匯報資產淨值的價值比較：

泛海酒店資產淨值分類 <sup>(附註1)</sup>	折讓	於最後交易日的計劃代價市值 (每股計劃股份)	泛海酒店擁有人應佔資產淨值 (每股股份)
<i>(a) 按攤薄基準(悉數轉換可換股票據)：</i>			
基於泛海酒店經調整資產淨值	96.15%	0.110港元 <sup>(附註2)</sup>	2.86港元 <sup>(附註3)</sup>
基於二零二四年三月三十一日的經匯報數字	66.67%		0.33港元 <sup>(附註4)</sup>
<i>(b) 按未經攤薄基準：</i>			
基於泛海酒店經調整資產淨值	98.32%	0.110港元 <sup>(附註2)</sup>	6.54港元 <sup>(附註5)</sup>
基於二零二四年三月三十一日的經匯報數字	82.54%		0.63港元 <sup>(附註6)</sup>

附註：

1. 上表所述所有數字均為約數。

2. 基於(i)每股計劃股份之現金付款0.035港元；及(ii)最後交易日在聯交所所報每股泛海國際股份的收市價0.50港元以及換股比率，計劃代價的價值相當於每股計劃股份約0.110港元。
3. 按泛海酒店於二零二四年三月三十一日的經審核報告所披露的(i)泛海酒店擁有人應佔經審核綜合權益總額約1,262.92百萬港元；(ii)於悉數轉換尚未兌換的可換股票據後將予撥回的可換股票據負債272.31百萬港元；及(iii)根據估值報告計算的泛海酒店估值盈餘約11,927.50百萬港元(以反映泛海酒店物業於二零二四年五月三十一日的公平市值)之總額，除以最後交易日2,018,040,477股泛海酒店股份及2,693,120,010份已發行可換股票據(可轉換為同等數目的泛海酒店股份)總額計算得出。
4. 按(i)於二零二四年三月三十一日泛海酒店擁有人應佔經審核綜合權益總額約1,262.92百萬港元；及(ii)泛海酒店於二零二四年三月三十一日的經審核報告所披露的可換股票據負債272.31百萬港元之總額，除以最後交易日2,018,040,477股泛海酒店股份及2,693,120,010份已發行可換股票據(可轉換為同等數目的泛海酒店股份)總額計算得出。
5. 按(i)泛海酒店於二零二四年三月三十一日的經審核報告所披露的泛海酒店擁有人應佔經審核綜合權益總額約1,262.92百萬港元；及(ii)根據估值報告計算的泛海酒店估值盈餘約11,927.50百萬港元(以反映泛海酒店物業於二零二四年五月三十一日的公平市值)之總額，除以最後交易日2,018,040,477股已發行泛海酒店股份總額計算得出。
6. 按於二零二四年三月三十一日泛海酒店擁有人應佔經審核綜合權益總額約1,262.92百萬港元除以最後交易日2,018,040,477股已發行泛海酒店股份計算得出。

計劃代價的相關總值，包括(i) 0.15股泛海國際股份應佔泛海國際經調整資產淨值及(ii) 每股計劃股份的持有人根據建議有權收取的現金付款

下表載列計劃代價的相關總值(包括(i) 0.15股泛海國際股份應佔泛海酒店經調整資產淨值及(ii) 每股計劃股份的持有人根據建議有權收取的現金付款)與泛海酒店經調整資產淨值的比較：

計劃代價股份部分相關價值及泛海酒店資產淨值的分類 <sup>(附註1)</sup>	溢價	計劃代價股份部分及現金付款的相關總值	現金付款 (每股計劃股份)	每股計劃股份的持有人將收取的0.15股泛海國際股份應佔計劃代價股份部分的相關價值(經調整資產淨值)	泛海酒店擁有人應佔資產淨值(每股股份)
	$((A) - (D))/(D)$	$(A) = (B) + (C)$	(B)	(C)	(D)
<i>(a) 按攤薄基準(悉數轉換可換股票據)：</i>					
基於泛海酒店經調整資產淨值	15.21%	3.295 港元	0.035 港元	3.26 港元 <sup>(附註2)</sup>	2.86 港元 <sup>(附註4)</sup>
<i>(b) 按未經攤薄基準：</i>					
基於二零二四年三月三十一日的經匯報數字	165.87%	1.675 港元	0.035 港元	1.64 港元 <sup>(附註3)</sup>	0.63 港元 <sup>(附註5)</sup>

附註：

1. 上表所述所有數字均為約數。
2. 基於每股泛海國際股份的經調整未經審核資產淨值21.73港元，按(i)泛海國際於二零二四年三月三十一日的經審核報告所披露的泛海國際擁有人應佔經審核綜合權益總額約14,451.43百萬港元；及(ii)根據估值報告計算的泛海國際估值盈餘約14,230.66百萬港元(以反映泛海國際物業於二零二四年五月三十一日的公平市值)，分別除以最後交易日及最後實際可行日期1,319,782,288股已發行泛海國際股份，並計及換股比率後計算，計劃代價的相關未經審核資產淨值相當於每股計劃股份約3.26港元。
3. 基於每股泛海國際股份的經審核資產淨值10.95港元，按泛海國際於二零二四年三月三十一日的經審核報告所披露的泛海國際股東應佔經審核資產淨值約14,451.43百萬港元，分別除以最後交易日及最後實際可行日期1,319,782,288股已發行泛海國際股份，並計及換股比率後計算，計劃代價的相關未經審核資產淨值相當於每股計劃股份約1.64港元。
4. 按泛海酒店於二零二四年三月三十一日的經審核報告所披露的(i)泛海酒店擁有人應佔經審核綜合權益總額約1,262.92百萬港元；(ii)於悉數轉換尚未兌換的可換股票據後將予撥回的可換股票據負債272.31百萬港元；及(iii)根據估值報告計算的泛海酒店估值盈餘約

11,927.50百萬港元(以反映泛海酒店物業於二零二四年五月三十一日的公平市值)之總額，分別除以最後交易日及最後實際可行日期2,018,040,477股泛海酒店股份及2,693,120,010份已發行可換股票據(可轉換為同等數目的股份)總額計算得出。

5. 按於二零二四年三月三十一日泛海酒店擁有人應佔經審核綜合權益總額約1,262.92百萬港元，分別除以最後交易日及最後實際可行日期2,018,040,477股已發行泛海酒店股份計算得出。

## 2.8 泛海國際股份附帶之權利及發行授權

根據計劃將予發行並構成計劃代價一部分的泛海國際股份於發行時將入賬列作繳足，不附帶任何產權負擔，並與當時已發行的所有其他泛海國際股份享有同等權益。倘釐定收取泛海國際股息及分派權利的記錄時間為該等泛海國際股份發行日期或之後，則該等泛海國際股份的持有人將有權獲得泛海國際的全部股息及其他分派。

泛海國際新股份將根據發行授權配發及發行。泛海國際將向上市委員會申請批准將根據計劃配發及發行之泛海國際新股份於聯交所主板上市及買賣。

誠如泛海國際日期為二零二三年八月二十五日的投票結果公告所披露，泛海國際股東已於同日舉行的泛海國際股東週年大會上批准授出發行授權。根據發行授權，泛海國際獲授權發行最多263,956,457股泛海國際新股份。於最後實際可行日期，概無泛海國際新股份根據發行授權予以配發及發行。

誠如泛海國際日期為二零二四年八月十三日就泛海國際股東週年大會發出之通告所披露，泛海國際將於股東週年大會上提呈一項決議案以更新發行授權，自二零二四年九月四日起生效，該經更新發行授權將授權泛海國際董事發行最多263,956,457股泛海國際新股份(假設已發行泛海國際股份數目於最後實際可行日期及泛海國際股東週年大會日期期間並無變動)。經更新發行授權將於自相關決議案獲通過當日起至二零二五年下屆股東週年大會結束，或至公司細則或任何適用法律規定泛海國際須舉行下屆股東週年大會之期限屆滿時，或至泛海國際股東於泛海國際股東大會上通過普通決議案撤銷或修訂發行授權(以較早發生者為準)之期間有效。

由於經更新發行授權須待(a)泛海國際股東通過一項普通決議案批准授出發行授權；及(b)滙漢股東於滙漢股東週年大會上通過一項普通決議案批准向董事授出發行授權後，方可作實。概無泛海國際股東或滙漢股東須就有關決議案放棄投票。泛海國際已收到滙漢及潘政先生各自發出的不可撤回承諾，將分別於泛海國際股東週年大會及滙漢股東週年大會上投票贊成有關決議案。

假設所有可換股票據持有人(要約人及要約人一致行動人士(並無向其提出可換股票據要約者)除外)參與可換股票據要約或於計劃記錄時間前兌換其票據為泛海酒店股份，則預期將予發行的泛海國際新股份最多為100,880,077股泛海國際股份。

## 2.9 財務資源確認

假設(i)所有可換股票據(要約人或要約人一致行動人士所持可換股票據除外)於計劃生效日期前轉換或(ii)所有有關可換股票據持有人參與可換股票據要約,則按本計劃文件所述基準計算,計劃及可換股票據要約應付的最高現金總額約為23.54百萬港元,要約人擬以泛海國際的內部現金資源撥付建議及可換股票據要約所需現金。

英高已獲要約人及泛海國際委任為有關建議及可換股票據要約的財務顧問。

英高作為要約人及泛海國際的財務顧問,其信納要約人擁有充足財務資源履行其根據建議及可換股票據要約的條款全面履行建議及可換股票據要約的義務。

## 3 建議及計劃的條件

建議及計劃須待下列所載計劃條件獲達成或豁免(如適用)後,方會實施及生效,並對泛海酒店及所有計劃股東具有約束力:

- (a) 計劃在法院會議上獲親身或委派代表出席並投票的大多數計劃股東(不少於計劃股東所持計劃股份價值的四分之三)批准(以投票方式表決);
- (b) 計劃獲親身或委派代表在法院會議上投票之計劃股東所持計劃股份所附票數至少75%批准(以投票方式表決),惟投票反對批准計劃的決議案的票數(以投票方式表決)不得超過計劃股東所持全部計劃股份所附票數的10%;
- (c) 股東於股東特別大會上通過一項特別決議案,以批准透過註銷計劃股份削減任何泛海酒店已發行股本,以及通過一項普通決議案,以將因註銷計劃股份所產生的儲備用於向要約人配發及發行相等數目的股份(入賬列作繳足)以同時恢復泛海酒店的已發行股本;
- (d) 法院批准計劃(不論有否修訂)並向公司註冊處處長送呈法院頒令副本以作登記;
- (e) 如有必要,就上文(c)中提及的削減泛海酒店任何已發行股本遵守公司法第46(2)條項下的程序要求及條件(如有);

- (f) 聯交所批准根據建議將予發行的泛海國際股份在聯交所主板上市及買賣；
- (g) 向百慕達、香港及／或任何其他相關司法權區的有關當局取得或獲得上述有關當局發出或作出(視情況而定)一切授權，以及(如適用)任何等待期已屆滿或終止(在各情況倘有關授權就本集團整體及建議而言屬重大)；
- (h) 於計劃根據其條款具有約束力及生效前及之時，該等授權仍具有十足效力及作用且未作改動，並已遵守所有相關司法權區的一切必要法定或規管責任，而任何有關當局並無就建議或與此相關之任何事宜、文件(包括通函)或事情施加任何相關法律、規則、法規或守則並無明確規定或屬附加於該等法律、規則、法則或守則明確規定之外的任何規定；
- (i) 倘有需要，要約人或泛海國際須取得任何有關當局或其他第三方可能要求且根據適用法律及規例對履行計劃而言屬必要之其他必要同意、批准、准許、豁免或解除；
- (j) 並無任何司法權區之政府、官方、半官方、法定或監管機構、法院或機關作出或提起任何行動、法律程序、訴訟、調查或查詢(或頒佈、制定或建議任何法例、規例、要求或法令，亦無任何有待落實的法例、規例、要求或法令)，將導致計劃或根據其條款實施變成無效、不可強制執行、違法或不切實際(或將對計劃或根據其條款實施施加任何重大及不利條件或責任)；
- (k) 取得金融機構就泛海酒店任何現有重大債務融資及其他合約責任項下可能要求的一切必要同意；
- (l) 自最後實際可行日期以來，本集團任何成員公司之業務、財務或經營狀況或前景並無出現任何對本集團整體或建議而言屬重大的重大不利變動；
- (m) 自最後實際可行日期以來，本集團任何成員公司(不論作為原告或被告或其他身份)概無提出或仍然面對任何尚未了結之重大訴訟、仲裁程序、檢控或其他法律程序，任何有關成員公司亦無接獲書面通知面臨任何有關程序，且並無接獲書面通知面臨、宣佈、提出或仍然面對尚未了結之政府或半官方、超國家、監管或調查機關或法院對或就任何有關成員公司或其所進行業務作出之調查，且各情況對本集團整體或建議而言屬重大及不利；及

(n) 於泛海國際股東週年大會及滙漢股東週年大會上批准有關更新發行授權的決議案。

泛海酒店須盡其合理努力確保達成第(m)項條件。

上文第(a)至(g)項計劃條件不得豁免。要約人及泛海國際保留權利豁免任何第(h)至(n)項計劃條件之全部或任何特定事項。所有計劃條件須於最後截止日期或之前獲達成或有效豁免(如適用)，否則計劃將不會生效。當計劃條件獲達成或有效豁免(如適用)時，則計劃將會生效，並對泛海酒店及全體計劃股東具約束力。

就第(g)至(i)項計劃條件而言，除第(a)至(f)項(包括在內)計劃條件所載者外，要約人及泛海國際目前並不知悉任何須取得的該等授權或同意。於最後實際可行日期，要約人並不知悉任何情況可能導致第(j)項條件無法達成。就計劃條件(n)而言，泛海國際已接獲滙漢及潘政先生各自作出的不可撤回承諾，將分別於泛海國際股東週年大會及滙漢股東週年大會上投票贊成該等決議案。要約人並無就若干情況訂立任何協議或安排，而該等情況可能會或不會援引或尋求援引建議之上述任何條件。根據收購守則規則30.1註釋2，要約人不應援引任何條件使計劃失去約束力及失效，除非產生援引條件之權利之情況就計劃而言對要約人有重大影響。

倘計劃條件於最後截止日期或之前未獲達成或豁免(如適用)，則建議將告失效。倘計劃遭撤回、未獲批准或失效，則泛海酒店股份於聯交所的上市地位將不會撤回。

於最後實際可行日期，概無計劃條件已獲達成或豁免(如適用)。

此外，可換股票據要約須待計劃生效後方可作實。

股東及潛在投資者謹請留意，實施建議須待計劃條件獲達成或豁免(如適用)後，方可作實，故其未必會生效。此外，可換股票據要約須待計劃生效後方可作實，倘計劃未生效，則可換股票據要約將不會完成。股東及潛在投資者於買賣泛海酒店股份時務須審慎行事。

根據收購守則，要約人或其任何一致行動人士(或其後與彼等任何一方一致行動的任何人士)均不得於計劃不獲批准或建議在其他情況下失效當日起計12個月內宣佈對泛海酒店提出要約或可能提出要約，惟獲執行人員同意則除外。

#### 4 建議集團重組的理由及裨益

要約人董事會及董事會(獨立董事委員會成員除外)認為建議的條款對計劃股東及泛海國際股東具吸引力且帶來裨益。建議的理由及裨益詳述如下：

就計劃股東而言

##### 4.1 收取相當於多於泛海酒店在過去十個財政年度分派股息總和之現金付款

建議為計劃股東提供一個罕有機會，可以透過收取大筆現金付款變現其於泛海酒店的部分投資。

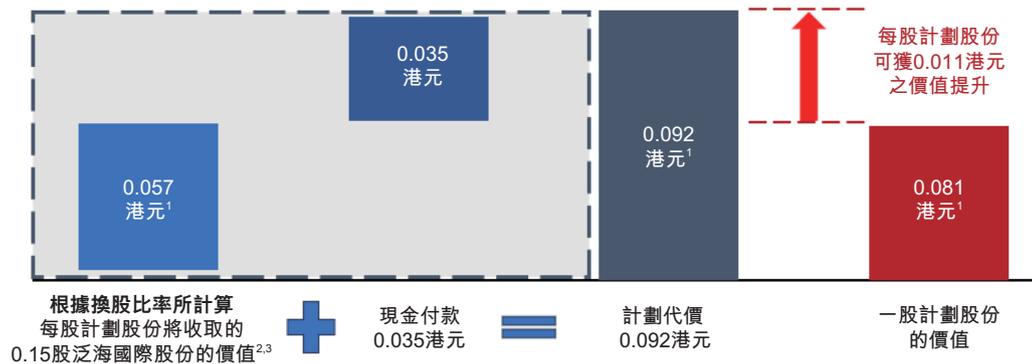
就所持每股計劃股份作出之現金付款0.035港元，金額多於泛海酒店於截至二零二四年三月三十一日止過去十個財政年度分派的股息總和每股泛海酒店股份0.033港元(已就於二零一七年二月十六日完成的紅股發行作出調整)，並使計劃股東能夠變現其於泛海酒店的部分投資。

##### 4.2 保留投資價值，同時繼續投資主要位於香港的廣泛物業資產，包括泛海酒店的酒店投資組合，較目前所持投資可獲得更龐大的資產支持

透過根據建議保留對泛海國際的股權投資並參與其所有權，連同現金付款，計劃股東可在市場及資產淨值方面基本保留其投資價值。

- (a) 市場方面，計劃股東將根據建議就所持每20股計劃股份收取3股泛海國際股份及現金付款0.700港元。計劃代價總值(包括股份及現金部分)按泛海國際股價於最後交易日及最後實際可行日期的收市價計算，分別約為每股計劃股份0.110港元及0.092港元，分別較於最後交易日在聯交所所報每股泛海酒店股份的收市價0.072港元溢價約52.78%及27.78%，分別較於最後實際可行日期在聯交所所報每股泛海酒店股份0.081港元的收市價溢價約35.80%及13.58%。下圖基於泛海酒店股份及泛海國際股份於最後交易日及最後實際可行日期的收市價作出有關說明：

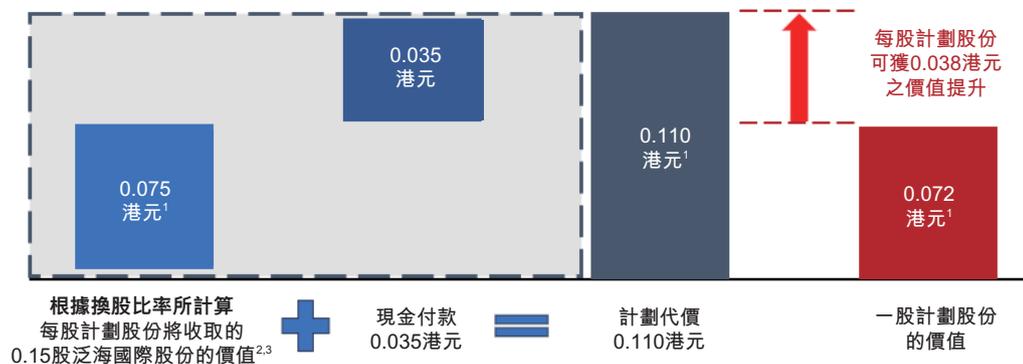
基於最後實際可行日期泛海酒店股份及泛海國際股份各自的收市價計算：



附註：

1. 基於最後實際可行日期在聯交所所報泛海國際股份的收市價0.380港元和泛海酒店股份的收市價0.081港元計算
2. 泛海國際股份碎股將不會發行予任何計劃股東，而泛海國際股份之零碎配額將下調至最接近的整數
3. 要約人根據計劃及可換股票據要約應付的最高現金總額概無調整，約為23.54百萬港元，乃由於僅分別佔泛海國際於二零二四年三月三十一日的銀行結餘及現金約2.0%以及泛海國際於二零二四年三月三十一日的資產淨值約0.2%

基於最後交易日泛海酒店股份及泛海國際股份各自的收市價計算：



附註：

1. 基於最後交易日在聯交所所報泛海國際股份的收市價0.500港元和泛海酒店股份的收市價0.072港元計算

2. 泛海國際股份碎股將不會發行予任何計劃股東，而泛海國際股份之零碎配額將下調至最接近的整數
  3. 要約人根據計劃及可換股票據要約應付的最高現金總額概無調整，約為23.54百萬港元，乃由於僅分別佔泛海國際於二零二四年三月三十一日的銀行結餘及現金約2.0%以及泛海國際於二零二四年三月三十一日的資產淨值約0.2%
- (b) 資產淨值方面，泛海酒店目前主要在香港從事酒店業務，並在加拿大從事物業開發及銷售。而泛海國際(不包括泛海酒店)從事更廣泛的業務活動，主要分為兩個分部，即：(a)物業銷售分部，在香港及中國從事住宅及商業物業銷售；及(b)物業投資分部，在香港租賃辦公室及商業物業。建議使計劃股東能夠透過持有泛海國際新股份維持於泛海酒店資產的權益，同時提供更廣泛及多元化的泛海國際投資組合。計劃代價的相關總值，包括(i) 0.15股泛海國際股份應佔泛海國際經調整資產淨值及(ii)每股計劃股份的持有人根據建議有權收取的現金付款，較於最後交易日及最後實際可行日期按全面攤薄基準(悉數轉換可換股票據)計算的泛海酒店經調整資產淨值溢價15.21%。

為使計劃股東更清楚了解泛海國際及泛海酒店各自的資產淨值，本計劃文件載入獨立估值師編製的估值報告。該等估值報告根據收購守則規則11編製而成，並提供截至本計劃文件寄發前三個月內日期的泛海酒店及泛海國際各自物業的估值。估值報告的副本載於本計劃文件附錄九。

#### **4.3 更龐大及更多元化的資產組合投資機會**

誠如上文所討論，泛海國際較泛海酒店擁有更廣泛及更多元化的物業投資組合。根據泛海國際及泛海酒店截至二零二四年三月三十一日止年度的經審核財務報表所披露，(i)泛海酒店擁有人應佔泛海酒店經審核資產淨值約為1,263百萬港元及(ii)泛海酒店經調整資產淨值約為13,190百萬港元。相較之下，(i)泛海國際擁有人應佔泛海國際經審核資產淨值約為14,451百萬港元及(ii)泛海國際經調整資產淨值約為28,682百萬港元。因此，建議為計劃股東提供機會，以更龐大的資產負債表及更多元化的物業投資組合，參與經重組泛海國際集團的未來業務增長。

#### 4.4 持續投資泛海酒店，同時更直接地獲得泛海國際更強大的資產負債表及上市主體支持

建議將允許計劃股東作為泛海國際新股東，繼續投資並繼續間接參與泛海酒店的業務及業績，從財務及營運角度來看，其營運將會獲得泛海國際更直接的支持。就此而言，由於泛海酒店將能夠動用經重組泛海國際集團的全部財務資源，此將有助泛海酒店為其營運取得資金。

#### 4.5 加強交易流動性及營運靈活性

於最後實際可行日期，泛海酒店的公眾持股量約為33.29%。完成後，計劃股東將持有約7.09%的泛海國際股份，連同現有公眾泛海國際股東，將持有已發行泛海國際股份總數約51.79%。因此，計劃股東預計將因泛海國際股份的公眾持股量(按股份百分比、數目及價值計算)增加及交易流動性增加而受惠。

於最後交易日及最後實際可行日期，泛海酒店的市值分別為約145.30百萬港元及約163.46百萬港元。於最後交易日及最後實際可行日期，泛海國際的市值分別為約659.89百萬港元及約501.52百萬港元，分別高於泛海酒店的市值約4倍及約3倍以上。泛海酒店將更加靈活發展其業務，包括但不限於考慮上市規則規定後利用經重組泛海國際集團的高市值在倘未來出現機會時進行收購。

#### 就經重組泛海國際集團而言：

建議集團重組將促進泛海國際集團(不包括本集團)與本集團合併(原因為計劃生效後泛海酒店將成為非上市公司及泛海國際的間接非全資附屬公司)。因此，現有泛海國際股東及計劃股東將共同擁有經重組泛海國際集團。

與目前公司架構下的泛海國際及泛海酒店相比，經重組泛海國際集團可利用更大的資產組合、資產負債表及潛在市值促進(a)策略投資、增長計劃以及在遵守上市規則有關須予公佈交易和關連交易的規定(例如申報及股東批准規定)的情況下，以更高營運靈活性進行集資；及(b)精簡管理層級，並透過減少泛海酒店作為一家獨立上市公司的行政及財務成本以節省成本。完成後，滙漢仍為泛海國際的控股股東(定義見上市規則)，間接持有約48.12%的泛海國際股份，潘政先生將持有約0.09%的泛海國際股份，公眾持有約51.79%的泛海國際股份。由更大規模的泛海國際集團支持下而產生更多的泛海國際股份公眾持股量預計將加強經重組泛海國際集團股份的交易流動性。上述協同效應預期將使泛海國際股東及計劃股東受益。

## 5 要約人關於泛海酒店的意向

要約人有意繼續從事本集團的現有業務並使其與泛海國際的營運更加緊密結合，詳情載於本說明聲明「4. 建議集團重組的理由及裨益」章節。要約人不擬對本集團的現有營運或業務作出任何重大變動(包括本集團固定資產的任何調配)。要約人亦希望本集團管理層及僱員不會因建議而出現任何重大變動。

## 6 根據公司法第99條進行之計劃

根據公司法第99條，倘公司擬與其股東或任何類別股東訂立安排，則在該公司或該公司任何股東提出申請時，法院可頒令按照其指示之方式召開該公司股東或類別股東(視情況而定)之會議。

公司法第99條規定，倘親身或委派代表出席由法院指示召開之會議並於會上投票之大多數(其所代表股份價值達四分之三)股東或類別股東(視情況而定)同意任何安排，則該項安排(倘獲法院批准)將對全體股東或類別股東(視情況而定)及該公司具有約束力。公司法第99條進一步規定，批准有關計劃之任何法院判令於其副本送呈百慕達公司註冊處處長辦理登記手續時方告生效。

## 7 收購守則規則2.10之規定

除符合上文所概述百慕達法例施加之任何規定(除非獲得執行人員同意豁免遵守或嚴格遵守有關規定)外，收購守則規則2.10規定計劃僅在下列情況下方可實施：

- (a) 親身或由代表於法院會議上投票的計劃股東持有的計劃股份所附的至少75%的票數(以投票方式)批准計劃；及
- (b) 投票反對批准計劃的決議案的票數(以投票方式)不超過計劃股東持有的所有計劃股份所附投票數的10%。

於最後實際可行日期，計劃股東合共持有671,729,938股計劃股份。有鑒於此，上文(b)段所述計劃股東持有之全部計劃股份所附票數之10%約為67,172,994股計劃股份。

## 8 約束力

根據建議，待計劃根據其條款生效後，計劃股份將予註銷，以換取計劃代價。在進行有關註銷後，要約人將獲發行與已註銷的計劃股份數目相同的股份(入賬列作繳足)，使泛海酒店的已發行股本回復至其原數額。泛海酒店的賬冊內因削減任何已發行股本而產生的儲備，將按面值用於繳足要約人如此獲發行的入賬列作繳足股款的新股份。

於計劃生效後，其將對泛海酒店及所有計劃股東具有約束力，不論彼等於法院會議及股東特別大會上如何投票(或有否投票)。

## 9 建議對泛海酒店及泛海國際股權架構之影響

### 9.1 泛海酒店的股權架構

假設於緊接計劃生效前泛海酒店的股權並無其他變動，下表載列分別於最後實際可行日期以及緊隨計劃生效及發行泛海國際新股份後泛海酒店的股權架構：

股東	緊隨計劃生效及發行泛海國際新股份後，倘：					
	於最後實際可行日期		(i) 獨立可換股票據持有人所持的所有可換股票據均於計劃生效日期前轉換或(ii) 獨立可換股票據持有人參與可換股票據要約		獨立可換股票據持有人所持所有可換股票據於計劃生效日期前概無獲轉換且獨立可換股票據持有人並無參與可換股票據要約	
	股份數目	佔泛海酒店已發行股本的概約百分比 (%) (附註1)	股份數目	佔泛海酒店已發行股本的概約百分比 (%) (附註1)	股份數目	佔泛海酒店已發行股本的概約百分比 (%) (附註1)
要約人	1,298,709,227	64.35	1,971,243,077	97.64	1,970,439,165	97.64
要約人一致行動人士						
— 滙漢(附註3)	47,448,822	2.35	47,448,822	2.35	47,448,822	2.35
— 潘政先生(附註4)	152,490	0.01	152,490	0.01	152,490	0.01
要約人及要約人一致行動人士所持股份總數	1,346,310,539	66.71	2,018,844,389	100.00	2,018,040,477	100.00
計劃股東	671,729,938	33.29	—	—	—	—
股份總數	2,018,040,477	100.00	2,018,844,389	100.00	2,018,040,477	100.00
要約人及要約人一致行動人士持有尚未兌換可換股票據	2,692,316,098	不適用	2,692,316,098	不適用	2,692,316,098	不適用
獨立可換股票據持有人所持尚未兌換可換股票據	803,912	不適用	—	不適用	803,912	不適用

附註：

1. 上表所述所有百分比均為約數。
2. 根據計劃，泛海酒店已發行股本將於計劃生效日期透過註銷計劃股份而被削減。假設於緊接計劃生效前泛海酒店的股權並無其他變動，於上述股本削減後，要約人將獲發行股份總數(入賬列作繳足)等於已註銷的計劃股份數目，使泛海酒店已發行股本增至其原數額。由於任何股本削減而在泛海酒店賬冊上增設的儲備將用於按面值繳足，據此向要約人發行的新股份(入賬列作繳足)。
3. Persian Limited (滙漢的全資附屬公司)持有該等47,448,822股股份。
4. 董事潘政先生擁有152,490股股份。除潘政先生所持股份外，於最後實際可行日期，概無其他泛海酒店董事持有任何股份。

於計劃生效後，假設於建議集團重組完成前泛海酒店的股權並無其他變動，要約人將持有泛海酒店已發行股本約97.64%。

於最後實際可行日期，每份行使價為0.343港元的28,800,000份泛海酒店購股權已予發行，其中14,400,000份泛海酒店購股權由滙漢、泛海國際、泛海酒店及要約人的董事潘海先生持有，以及14,400,000份泛海酒店購股權由滙漢、泛海國際及泛海酒店的董事潘洋先生持有。於二零二四年六月十九日，要約人及泛海國際收到潘海先生及潘洋先生各自發出的購股權持有人承諾，據此購股權持有人確認彼等各自(i)知悉、同意並接受就建議而言，概不會根據收購守則規則13或就相關規定提出與泛海酒店購股權相關的要約或其他要約；及(ii)無條件及不可撤回地向要約人及泛海國際承諾，倘任何人士就與建議相關的泛海酒店購股權提出任何要約或其他要約，彼等各自將不會接納任何相關要約。由於所有泛海酒店購股權均由要約人一致行動人士持有，且泛海酒店購股權持有人已提供購股權持有人承諾，故根據收購守則規則13將不會就泛海酒店購股權提出相應要約。

## 9.2 泛海國際的股權架構

假設於緊接計劃生效前泛海國際的股權並無其他變動，下表載列分別於最後實際可行日期及緊隨根據建議配發及發行泛海國際新股份後泛海國際的股權架構：

緊隨計劃生效及發行泛海國際新股份後，倘：

(i) 獨立可換股票據持有人所持 獨立可換股票據持有人所持所有  
所有可換股票據於計劃生效 可換股票據於計劃生效日期前  
日期前轉換或(ii) 獨立可換股 概無獲轉換且獨立可換股票據  
票據持有人參與可換股票據要約 持有人並無參與可換股票據要約

泛海國際股東	於最後實際可行日期					
	估泛海國際		估泛海酒店		估泛海酒店	
	已發行股本的		已發行股本的		已發行股本的	
泛海國際	概約百分比	泛海國際	概約百分比	泛海國際	概約百分比	
股份數目	(%) (附註1)	股份數目	(%) (附註1)	股份數目	(%) (附註1)	
滙漢	683,556,392	51.79	683,556,392	48.12	683,556,392	48.12
潘政先生(附註2)	1,308,884	0.10	1,308,884	0.09	1,308,884	0.09
其他現有泛海國際股東	634,917,012	48.11	634,917,012	44.69	634,917,012	44.70
<b>小計</b>	<b>1,319,782,288</b>	<b>100.00</b>	<b>1,319,782,288</b>	<b>92.90</b>	<b>1,319,782,288</b>	<b>92.91</b>
計劃股東	—	—	100,759,491	7.09	100,759,491	7.09
獨立可換股票據持有人	—	—	120,587	0.01	—	—
<b>總計</b>	<b>1,319,782,288</b>	<b>100.00</b>	<b>1,420,662,366</b>	<b>100.00</b>	<b>1,420,541,779</b>	<b>100.00</b>

附註：

1. 上表所述所有百分比均為約數。
2. 泛海國際的董事潘政先生擁有 1,308,884 股泛海國際股份及 152,490 股泛海酒店股份。除潘政先生所持泛海酒店股份及泛海國際股份外，於最後實際可行日期，概無泛海國際董事會其他成員持有任何泛海國際股份及泛海酒店股份。於最後實際可行日期，泛海國際董事會成員潘海先生及潘洋先生各自持有 3,500,000 份泛海國際購股權。
3. 泛海酒店概無持有任何泛海國際股份。

待計劃生效後，假設於建議集團重組完成前泛海國際的股權並無其他變動，滙漢將持有泛海國際已發行股本約 48.12%。

## 10 撤回泛海酒店股份在主板上市地位

於完成後，所有計劃股份將被註銷，且計劃股份的股票此後將不再為有效文件或所有權憑證。泛海酒店將於緊接計劃生效日期後根據上市規則第6.15(2)條向聯交所申請撤回泛海酒店股份在聯交所的上市地位。股東將透過公告方式獲悉批准及實施計劃的法院會議以及股東特別大會的確實日期、買賣股份最後日期以及計劃及撤回泛海酒店股份上市地位生效的確實日期。詳細預期時間表將載於本計劃文件，其亦載有(其中包括)計劃及可換股票據要約的進一步詳情。董事會有意在計劃尚未生效時保留泛海酒店股份在聯交所的上市地位。

倘計劃於最後截止日期或之前並無生效則將告失效，而計劃股東將就此透過公告方式知悉。股份的上市地位在建議不獲批准或失效的情況下將不會撤回。

## 11 倘建議未獲批准或失效

倘計劃條件於最後截止日期或之前並無達成或獲豁免(如適用)，則建議將失效。倘計劃獲撤回、未獲批准或失效，則泛海酒店股份於聯交所的上市地位不會被撤回。

根據收購守則，要約人或其任何一致行動人士(或其後與彼等任何一方一致行動的任何人士)均不得於計劃未獲批准或建議以其他方式失效當日起計12個月內宣佈對泛海酒店提出要約或可能提出要約，惟獲執行人員同意則除外。

## 12 泛海國際股票之登記、付款及寄發

### 12.1 暫停辦理泛海酒店股份過戶登記手續

假設計劃記錄時間為二零二四年十月十八日(星期五)，泛海酒店擬自二零二四年十月二日(星期三)(或可能以公告形式通知計劃股東之其他日期)起暫停辦理股份過戶登記手續，以釐定計劃股東享有計劃項下計劃代價之權利。計劃股東應確保其泛海酒店股份獲登記或其泛海酒店股份之相關過戶文件於暫停辦理泛海酒店股份過戶登記手續前送交泛海酒店股份過戶登記分處登記。

## 12.2 向計劃股東支付現金付款及寄發泛海國際股份之股票

倘計劃生效，則將根據計劃之條款向於計劃記錄時間名列泛海酒店股東名冊之計劃股東結算計劃代價。泛海國際新股份的股票及計劃股東的現金付款支票，將於實際可行情況下盡快寄發，惟無論如何須於計劃生效日期後七個營業日(定義見收購守則)內寄發。假設計劃於二零二四年十月十八日(星期五)(百慕達時間)生效，則用於結算註銷代價之股票及支票預期將於二零二四年十月二十九日(星期二)(香港時間)或之前寄發。計劃股東亦應注意惡劣天氣對股票及結算計劃代價支票日期的影響，詳情載於本計劃文件第三部分所載預期時間表中「惡劣天氣對預期時間表之影響」一節。

就計劃股東作為根據計劃註銷其計劃股份代價而有權收取之泛海國際新股份而言，各計劃股東將獲發一張代表所有泛海國際股份權利之股票，惟香港結算代理人可能要求以其可能指定之面值發行股票則除外。

根據計劃向計劃股東寄出但已被退回或未能送達之任何泛海國際新股份股票將被註銷。泛海國際於香港之股份過戶登記分處可於之後就該等泛海國際股份向令要約人信納其為有權獲得該等股份之人士發行新股票，並向彼等轉讓自配發日期起所有累算權益及發行有關泛海國際股份，惟須支付招致之任何開支。要約人將行使其全權酌情權，釐定是否信納任何人士具有權利，而要約人證明任何特定人士有權或無權享有權利(視情況而定)的證書應為最終定論，且對聲稱於有關泛海國際股份擁有權益之所有人士具有約束力。

用於結算計劃代價之股票及支票將放入預付郵資之信封內，郵寄至有權獲得該等股票及支票之人士各自之登記地址，或如屬聯名持有人，則郵寄至有關聯名持股當時於泛海酒店股東名冊排名首位之聯名持有人所登記地址。就透過代理人(香港結算代理人除外)持有計劃股份之實益擁有人而言，以代理人名義發行之股票及支票將放入預付郵資之信封內郵寄至代理人。寄發所有該等支票之郵誤風險將由有權收取人士承擔，而要約人、泛海國際、泛海酒店、英高、浩德及泛海酒店股份過戶登記分處以及彼等各自之董事、僱員、高級職員、代理、顧問、聯繫人及聯屬人以及參與建議之任何其他人士，概不會就任何郵件遺失或派遞延誤而承擔責任。

就其計劃股份寄存於中央結算系統並登記於香港結算代理人名下之實益擁有人而言，股票及支票將放入信封內，並寄予香港結算代理人，供其領取。香港結算代理人於收到支票後，將根據不時生效之香港結算一般規則及香港結算運作程序規則將(a)該等泛海國際股份轉讓予有關中央結算系統參與者；及(b)該等現金付款將計入有關中央結算系統參與者之指定銀行賬戶內。

如計劃所規定，於寄發支票日期後六個曆月屆滿當日或之後，要約人將有權註銷任何尚未兌現或已退回但未兌現之任何支票之付款，並將該等支票所代表之全部款項存入於要約人所選之香港持牌銀行名下之存款賬戶內。要約人須持有以未兌現支票所代表之款項直至計劃生效日期起計六年屆滿為止，並須於該日前從該等款項中向令要約人信納為分別有權收取者之人士支付根據計劃應付之款項，而彼等為收款人之支票尚未獲兌現。要約人支付之任何款項不包括就有關人士根據計劃有權收取之款項之任何應計利息，並(如適用)須扣除法律規定之利息、稅項、預扣稅項或任何其他扣減。要約人在釐定其是否信納任何有權收取款項之人士時，可行使其絕對酌情權，而要約人說明任何特定人士為有權或無權(視情況而定)收取者之證明書為最終定論，並對所有聲稱於有關款項擁有權益之人士具有約束力。

計劃股東根據計劃有權收取之計劃代價之結算計劃代價，將根據計劃之條款全面執行，而並無考慮任何留置權、抵銷權、反索償或要約人對該等計劃股東可能或聲稱擁有的其他類似權利。倘計劃股東對上述程序有任何疑問，建議彼等諮詢其專業顧問。

### 12.3 向接納可換股票據要約的可換股票據持有人支付現金付款及寄發泛海國際股份之股票

待計劃生效後，可換股票據要約項下之可換股票據持有人的泛海國際新股份之股票及適用現金份額付款支票預期將盡快寄發或作出，惟無論如何不得遲於(i)計劃生效日期或(ii)收到有關可換股票據要約之填妥及有效接納表格之日(以較遲者為準)後七個營業日。假設可換股票據要約於二零二四年十一月一日(星期五)結束，則可換股票據要約項下之泛海國際新股份之股票及適用現金份額付款支票預期將於二零二四年十一月十二日(星期二)或之前寄發。

付款將按以下方式作出：將支票置於預付郵資的信封內，以平郵方式按可換股票據持有人通知本集團的最新地址寄予可換股票據持有人。

寄發所有該等支票之郵誤風險將由有權收取人士承擔，而要約人、泛海國際、泛海酒店、英高、浩德及泛海酒店股份過戶登記分處以及彼等各自之董事、僱員、高級職員、代理、顧問、聯繫人及聯屬人以及參與建議之任何其他人士，概不會就任何郵件遺失或派遞延誤而承擔責任。

於該等支票寄發後六個曆月屆滿當日或之後，要約人將有權註銷任何尚未兌現或已退回但未兌現之有關支票之付款，並將該等支票所代表之全部款項存入於要約人所選之中國香港持牌銀行名下之存款或保管人賬戶內。

要約人須持有以未兌現支票所代表之款項直至可換股票據要約結束起計六年屆滿為止，並須於該日前須從該等款項中向令要約人信納為分別有權收取者之人士支付根據可換股票據要約應付之款項，而彼等為收款人之支票尚未獲兌現。要約人支付之任何款項不包括就有關人士根據可換股票據要約有權收取之款項之任何應計利息，並(如適用)須扣除法律規定之利息、稅項、預扣稅項或任何其他扣減。要約人在釐定其是否信納任何有權收取款項之人士時，可行使其絕對酌情權，而要約人說明任何特定人士為有權或無權(視情況而定)收取者之證明書為最終定論，並對所有聲稱於有關款項擁有權益之人士具有約束力。

### 13 海外計劃股東

向非香港居民之計劃股東作出及實行建議可能受該等計劃股東所在之有關司法權區之法律影響。任何非香港居民之計劃股東及實益擁有人須知悉及遵守彼等自身司法權區之任何適用規定。泛海國際、要約人及泛海酒店並無聲明本計劃文件可根據任何相關司法權區之任何適用登記或其他規定或根據其項下可得之豁免合法分派，或就促成任何有關分派或發售承擔任何責任。具體而言，泛海國際、要約人及泛海酒店概無於任何司法權區(香港除外)採取擬批准公開發售或分派本計劃文件所需之行動。因此，除非資料已以其他形式公開可得，否則禁止(i)於任何司法權區複製、分派或刊發本計劃文件之全部或部分或任何廣告或其他發售材料；(ii)披露本計劃文件內容；或(iii)使用當中所載之資料作評估建議以外之用途。

有意就建議採取任何行動之任何海外計劃股東及實益擁有人有責任自行全面遵守相關司法權區與此相關之法律，包括於該司法權區取得可能需要之任何政府、外匯管制或其他同意、辦理必要手續及支付任何發行費、轉讓徵費或該等股東及實益擁有人結欠的其他稅

項。該等計劃股東及實益擁有人就建議及計劃所採取之任何行動將被視為構成該等人士向泛海國際、要約人及泛海酒店以及彼等各自之顧問作出聲明及保證，說明該等法例及監管規定均已獲遵守。

於最後實際可行日期，概無識別出任何非合資格海外股東。

居住於香港以外司法權區之計劃股東及實益擁有人如對任何司法權區、屬地或所在地之任何法律或法規條文或司法或監管決定或詮釋之潛在適用性或後果，以及(特別是)泛海酒店股份或泛海國際股份在收購、保留、處置或其他方面是否有任何限制或禁令有任何疑問，應諮詢彼等之專業顧問。謹此強調，要約人、泛海國際、泛海酒店、英高、浩德及彼等各自之董事、高級職員、僱員、代理、聯屬人或顧問或參與建議之任何其他人士，概不就上述內容承擔任何責任。

於最後實際可行日期，其地址於泛海酒店股東名冊中所示屬香港以外之泛海酒店股東有 17 名(佔泛海酒店股東總數之約 2.70%)，且該等泛海酒店股東合共持有 25,095 股(佔泛海酒店已發行股本之約 0.001%)泛海酒店股份。該等泛海酒店股東之司法權區包括中國、加拿大、日本、馬來西亞及新加坡。

董事已諮詢中國、加拿大、日本、馬來西亞及新加坡當地律師，該等司法管轄區的相關法律或法規並無對將計劃自動擴大或向該等海外泛海酒店股東寄發本計劃文件作出任何限制。計劃將擴大且本計劃文件將寄發予該等位於中國、加拿大、日本、馬來西亞及新加坡的海外泛海酒店股東。

## 14 稅務及獨立意見

由於計劃不涉及有關香港股票的任何合約票據執行或工具轉讓，故在計劃生效後毋須就註銷計劃股份根據印花稅條例(香港法例第 117 章)繳納印花稅。

計劃股東(不論於香港或其他司法權區)如對建議的稅務影響，特別是當收取計劃代價是否會令該等計劃股東有義務繳納香港或其他司法權區的稅項有任何疑問，務請諮詢彼等各自的專業顧問。

謹此強調，要約人、泛海國際、泛海酒店、英高、浩德以及彼等各自之董事、高級職員、僱員、代理、聯屬人或顧問或參與建議之任何其他人士，概不會對因任何香港或其他司法權區人士參與建議而產生的任何稅務或其他影響或負債承擔任何責任。

## 15 建議成本

鑒於分別載於本計劃文件第五部分及第六部分之獨立董事委員會及獨立財務顧問的推薦建議，收購守則規則2.3並不適用，故要約人及泛海酒店應自行承擔因建議而產生之費用。

## 16 法院會議及股東特別大會

### 16.1 法院會議

根據法院指示，法院會議將召開以考慮及酌情通過批准計劃(不論有否修訂)的決議案。

於會議記錄日期名列泛海酒店股東名冊之所有計劃股東將有權親身或委派代表出席法院會議，並於會上就計劃投票，惟於釐定本說明聲明「3. 建議及計劃的條件」一節(b)段之計劃條件是否達成時，僅考慮計劃股東之投票。全體要約人一致行動人士已承諾於法院會議上不就其持有之泛海酒店股份投票。

就本說明聲明「3. 建議及計劃的條件」一節(a)段之計劃條件(「計劃條件(a)」)而言，計劃將於(其中包括)計劃在法院會議上獲親身或委派代表出席並投票之大多數計劃股東(其所持計劃股份之價值不少於計劃股東所持計劃股份價值之四分之三)批准(以投票方式表決)後生效。

根據公司法，如果於法院會議上親身或委派代表投票贊成計劃之計劃股東人數超過於法院會議上親身或委派代表投票反對計劃之計劃股東人數，則符合上述計劃條件(a)中「大多數」之規定。就計算法院會議的「大多數票」而言，每一位登記擁有人均視為一票。根據法院的指示，(i)倘計劃股份以香港結算代理人名義登記，就計算法院會議的「大多數票」而言，香港結算代理人將視為一票，其將根據其所收取的多數投票指示贊成或反對計劃；及(ii)倘銀行、經紀及其他代理人以彼等名義代表其他人士持有計劃股份，投票(或棄權)代表潛在受益人或投資者對銀行、經紀或代理人的指示。就該等銀行、經紀或代理人持有多名實益擁有人的計劃股份而言，為計算法院會議上的「大多數票」，彼等將視為一票，其將根據其收到的多數投票指示贊成或反對計劃。

於法院會議上，選擇投票之計劃股東(不包括銀行、經紀或其他以自身名義代他人或香港中央結算(代理人)有限公司持有股份之代理人)須就其名義(視情況而定)下登記之全部股份投票贊成計劃或反對計劃。為免生疑問，計劃股東(不包括銀行、經紀或其他以自身名義代他人或香港中央結算(代理人)有限公司持有股份之代理人)不得就其名義(視情況而定)下登記之部分股份同時投票贊成計劃或反對計劃。

法院大會通告載於本計劃文件附錄六。法院會議將於二零二四年九月二十三日(星期一)上午十時正在通告所指定之時間及地點舉行。

## 16.2 股東特別大會

股東特別大會將緊隨法院會議後舉行，以供股東考慮及酌情批准通過(i)一項特別決議案，以批准透過註銷及剔除計劃股份削減泛海酒店已發行股本；及(ii)一項普通決議案，以批准(其中包括)透過註銷計劃股份產生的進賬用於向要約人配發及發行相等於泛海酒店股份數目之股份(入賬列作繳足)以恢復泛海酒店已發行股本。

於會議記錄日期名列泛海酒店股東名冊之所有泛海酒店股東將有權出席股東特別大會並於會上投票。於股東特別大會上，所有表決將以投票方式進行，而每名親身或委派代表出席會議並於會上投票的泛海酒店股東將有權就名下全部泛海酒店股份投票贊成或反對於股東特別大會提呈的各項決議案，或有關股東可就其部分泛海酒店股份投票贊成以及就其任何或全部餘下泛海酒店股份投票反對於股東特別大會提呈的各項決議案(反之亦然)。

股東特別大會通告載於本計劃文件附錄七。股東特別大會將於法院會議舉行的同一地點及同一日期之上午十時十五分(或緊隨法院會議結束或延期後)舉行。

## 16.3 法院會議及股東特別大會結果

泛海酒店、泛海國際及要約人將不遲於二零二四年九月二十三日(星期一)下午七時正就法院會議及股東特別大會的結果作出公告。有關公告將載列有關投票贊成及反對計劃的票數以及按其指示投票的中央結算系統參與者人數的資料。

於最後實際可行日期，要約人及其任何一致行動人士均未收到任何(i)於法院會議上投票支持或反對計劃；或(ii)於股東特別大會上投票支持或反對所提呈之任何決議案的不可撤回承諾。

倘為履行本說明聲明「3. 建議及計劃的條件」一節(a)至(c)段所載之計劃條件，擬於法院會議上提呈之決議案及擬於股東特別大會上提呈之所有決議案均獲通過，預計於主板買賣泛海酒店股份的最後時間為二零二四年十月二十二日(星期二)下午四時正(或泛海酒店股東

以公告方式通知之其他日期及時間)，此後泛海酒店股份將於主板停止買賣，除非計劃隨後根據其條款及收購守則遭撤回或失效，在此情況下，泛海酒店股份將在計劃遭撤回或失效日期後於主板恢復買賣，並將作出進一步公告，通知泛海酒店股東及泛海酒店投資者有關泛海酒店股份於主板恢復買賣之確切日期及時間。

倘擬於法院會議上提呈之決議案或倘擬於股東特別大會上提呈之任何決議案未根據本說明聲明「3. 建議及計劃的條件」一節(a)至(c)段所載之計劃條件獲通過，則計劃及建議將告失效，以及泛海酒店股份將不會於二零二四年十月二十二日(星期二)下午四時正起於主板停止買賣。在此情況下會作出進一步公告。

## 17 應採取之行動

### *泛海酒店股東應採取之行動*

有權出席法院會議並於會上投票之計劃股東及有權出席股東特別大會並於會上投票之泛海酒店股東指於會議記錄日期(即二零二四年九月二十三日(星期一))名列泛海酒店股東名冊之人士。為符合資格出席法院會議及股東特別大會並於會上投票，泛海酒店股份之所有股份所有權轉讓文件連同相關股票須於二零二四年九月十六日(星期一)下午四時三十分前送達泛海酒店股份過戶登記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至1716號舖。

本計劃文件隨附供法院會議使用之**粉紅色**代表委任表格及供股東特別大會使用之**白色**代表委任表格。

無論閣下能否出席法院會議及／或股東特別大會或其任何續會，務請閣下將隨附法院會議適用之**粉紅色**代表委任表格及隨附股東特別大會適用之**白色**代表委任表格按其上印備之有關指示填妥及簽署，並交回泛海酒店股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司之辦事處(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓)。供法院會議使用之**粉紅色**代表委任表格應於二零二四年九月二十一日(星期六)上午十時正前送達上述地址，方為有效。**粉紅色**代表委任表格亦可於法院會議上在進行投票表決前交予法院會議主席(其將可全權酌情決定是否接納該代表委任表格)。供股東特別大會使用之**白色**代表委任表格須於二零二四年九月二十一日(星期六)上午十時十五分前送達上述地址，方為有效。

填妥及交回法院會議及／或股東特別大會之相關代表委任表格，閣下仍可依願親身出席相關會議或其任何續會並於會上投票，在此情況下，相關代表委任表格將依法撤回。

法院會議及股東特別大會上之表決將按照上市規則及收購守則之規定以投票方式進行。如閣下並無委任代表，亦未出席法院會議及／或股東特別大會並於會上投票，倘(其中包括)決議案按獲必要的大多數計劃股東或泛海酒店股東(視情況而定)通過，則閣下仍將受法院會議及／或股東特別大會的結果約束。因此，強烈建議閣下親身或委派代表出席法院會議及股東特別大會並於會上投票。

泛海酒店、泛海國際及要約人將不遲於二零二四年九月二十三日(星期一)下午七時正就法院會議及股東特別大會之結果作出公告。倘所有決議案於該等會議上獲通過，則將根據收購守則及上市規則之規定，就(其中包括)法院聆訊之結果以及(倘計劃獲批)計劃記錄時間、計劃生效日期及泛海酒店股份於主板撤銷上市地位之日期作出進一步公告。

*其泛海酒店股份由香港結算代理人以外之登記擁有人所持有的實益擁有人應採取之行動*

泛海酒店不承認任何人士以信託方式持有任何泛海酒店股份。

以登記擁有人之名義登記其泛海酒店股份之實益擁有人，應聯絡有關登記擁有人，就實益擁有人實益擁有之泛海酒店股份於法院會議及／或股東特別大會上之投票方式，向有關登記擁有人發出指示及／或作出安排。有意親身出席法院會議及／或股東特別大會並於會上投票的實益擁有人應：

- (a) 直接聯絡登記擁有人，以與登記擁有人作出適當安排，使實益擁有人能出席法院會議及／或股東特別大會並於會上投票，以及(就此目的)使登記擁有人可委任實益擁有人為其代表；或
- (b) 於會議記錄日期之前安排將登記於登記擁有人名下的部分或全部泛海酒店股份過戶及登記至實益擁有人名下。

登記擁有人須根據泛海酒店公司細則的所有相關條文委任代表出席相關法院會議及／或股東特別大會。就有關委任而言，相關代表委任表格須由登記擁有人填寫及簽署，並應按本計劃文件所詳述遞交相關代表委任表格的方式及最後時限前送達。

填妥及交回法院會議及／或股東特別大會適用的相關代表委任表格後，登記擁有人仍可依願親身出席有關會議或其任何續會並於會上投票，在此情況下，有關代表委任表格將依法撤銷。向登記擁有人發出的指示及／或與登記擁有人作出的安排應於遞交法院會議及／或股東特別大會適用的代表委任表格的相關最後時限前發出或作出，讓登記擁有人有足

夠時間準確填寫其代表委任表格並於限期前將表格交回。倘若任何登記擁有人要求任何實益擁有人於遞交法院會議及／或股東特別大會適用的代表委任表格的相關最後時限前的特定日期或時間作出指示或安排，則有關實益擁有人應遵守該登記擁有人提出的要求。

*其泛海酒店股份寄存於中央結算系統的實益擁有人應採取之行動*

其泛海酒店股份寄存於中央結算系統並登記於香港結算代理人名下之任何實益擁有人：

- (a) 倘有意就計劃投票，則須聯絡其經紀、託管商、代理人或其他有關人士(身為其他中央結算系統參與者或已將該等泛海酒店股份寄存於其他中央結算系統參與者)，以將有關投票指示轉達予上述人士，除非該實益擁有人獲准以投資者戶口持有人身份參與中央結算系統則作別論；或
- (b) 須於會議記錄日期之前通過安排將該等泛海酒店股份部分或全部自中央結算系統提取，並過戶及登記至實益擁有人名下成為登記股東，據此有權出席法院會議及／或股東特別大會(如適用)並於會上投票(倘實益擁有人有意(親身或委派代表)於法院會議及／或股東特別大會上投票)。就從中央結算系統提取股份及辦理有關登記而言，實益擁有人將須向中央結算系統支付按每手已提取股份計的提取費、按每張已發行股票計的登記費、按每份過戶文據計的印花稅及(倘實益擁有人股份是通過金融中介機構持有)有關金融中介機構所收取的任何其他相關費用。為符合資格出席法院會議及／或股東特別大會並在會上投票，實益擁有人應在遞交過戶文件將股份過戶至閣下名下的最後時限前聯絡其經紀、託管商、代理人或其他有關人士，讓有關經紀、託管商、代理人或其他有關人士有足夠時間自中央結算系統提取股份並將該等股份登記在實益擁有人名下。

投資者戶口持有人及其他中央結算系統參與者就登記於香港結算代理人名下的泛海酒店股份就計劃進行的投票程序，須符合不時生效的「投資者戶口操作簡介」、「香港結算一般規則」及「香港結算運作程序規則」。

就根據公司法第99條釐定計劃股東的大多數股東是否已於法院會議批准計劃而言，僅於會議記錄日期在泛海酒店股東名冊以自身名義登記泛海酒店股份及(親身或委派代表)出席法院會議並投票的計劃股東將被視作計劃股東。就計算法院會議的「大多數票」而言，每一位登記擁有人均視為一票。根據法院的指示，(i)倘計劃股份以香港結算代理人名義登記，就計算法院會議的「大多數票」而言，香港結算代理人將視為一票，其將根據其所收取的多數投票指示贊成或反對計劃；及(ii)倘銀行、經紀及其他代理人以彼等名義代表其他人士持有股份，投票(或棄權)代表潛在受益人或投資者對銀行、經紀或代理人的指示。就

該等銀行、經紀或代理人持有多名實益擁有人的股份而言，為計算法院會議上的「大多數票」，彼等將視為一票，其將根據其收到的多數投票指示贊成或反對計劃。有意為該等目的單獨投票或被計算在內的實益擁有人應在會議記錄日期前安排以其本身的名義登記為計劃股東。

#### 可換股票據持有人應採取之行動

本計劃文件隨附**藍色**接納表格。

可換股票據持有人可選擇按計劃文件、致可換股票據持有人的函件及隨附的接納表格所載的條款(包括所有聲明及承諾)接受可換股票據要約，方法是填妥並簽署隨附的**藍色**接納表格，並按照下文所載的指示交回。可換股票據要約的接納將適用於閣下持有的所有可換股票據。

倘閣下有意接納可換股票據要約，閣下應填妥及盡快交回正式填妥及簽署的**藍色**接納表格連同閣下持有可換股票據的有關可換股票據的相關證書、所有權或權利文件及／或證明向閣下授出可換股票據的任何其他文件(如適用)(及／或就此所需的任何令人信納的彌償保證)至泛海酒店，地址為中國香港灣仔駱克道33號萬通保險大廈30樓，收件人為泛海酒店的公司秘書並註明「泛海酒店集團有限公司－可換股票據要約」以及於任何情況下不遲於二零二四年十一月一日(星期五)下午四時正(或泛海國際、要約人及泛海酒店於聯交所網站可能通知的有關較後日期)。

倘閣下(i)選擇不採取任何行動(包括不交回接納表格)；或(ii)未能根據其所載指示填妥接納表格且可換股票據要約截止，閣下將被視為於可換股票據要約截止時拒絕有關閣下所持的所有發行在外可換股票據的可換股票據要約。

於向要約人交回接納表格前，請確保閣下已填妥及簽署接納表格，而閣下的簽署亦經見證。

概不就接獲接納表格或任何其他文件發出收據。

倘閣下於計劃記錄時間之前轉換閣下所持有之可換股票據及相應的泛海酒店股份已發行予閣下，任何該等泛海酒店股份將為計劃股份及將於計劃生效的情況下註銷。因此，閣下將有權就閣下於計劃記錄時間持有的計劃股份收取計劃代價。

於會議記錄日期計劃股東及泛海酒店股東將分別有權出席法院會議及股東特別大會並於會上投票，而可換股票據持有人將不會擁有出席法院會議及／或股東特別大會並於會上投票的權利。有關進一步詳情，請參閱本計劃文件附錄六及七的說明聲明「16. 法院會議及股東特別大會」一節以及法院會議及股東特別大會通告。

## 18 行使 閣下投票的權利

如 閣下為泛海酒店股東或本身的泛海酒店股份由登記擁有人(包括香港結算代理人)持有的實益擁有人，則促請 閣下行使 閣下的表決權(就泛海酒店股東而言)，或向相關登記擁有人發出指示(就實益擁有人而言)，以親身或委派代表於法院會議及／或股東特別大會上投票。如 閣下於股份借出計劃中持有任何泛海酒店股份，則務請 閣下收回任何已借出但未歸還的泛海酒店股份，以避免市場參與者使用借入的股份投票。

如 閣下為本身的泛海酒店股份寄存於中央結算系統的實益擁有人，則謹此促請 閣下自中央結算系統提取 閣下至少部分的泛海酒店股份及成為該等泛海酒店股份的登記持有人，並親身或委派代表於法院會議及／或股東特別大會上行使 閣下的表決權。 閣下應於遞交將泛海酒店股份過戶至 閣下名下以符合法院會議及／或股東特別大會的出席及表決資格的最後時限前聯絡 閣下的經紀、託管商、代理人或其他有關人士，讓該經紀、託管商、代理人或其他有關人士有足夠時間自中央結算系統提取 閣下的泛海酒店股份並將該等泛海酒店股份登記於 閣下名下。

就 閣下為實益擁有人而仍將寄存於中央結算系統的任何泛海酒店股份而言，務請 閣下立即聯絡 閣下的經紀、託管商、代理人或其他相關人士，以就該等泛海酒店股份於法院會議及／或股東特別大會上應如何投票發出投票指示。

倘 閣下為代表實益擁有人持有泛海酒店股份的登記擁有人，則 閣下應告知相關實益擁有人行使其投票權之重要性。 閣下亦應提醒相關實益擁有人，若彼等有意在法院會議上就「大多數票」的規定獨立被計算在內，彼等應作出安排以成為彼等部分或全部泛海酒店股份的登記擁有人。

閣下如對應採取之行動有任何疑問，應諮詢 閣下的持牌證券交易商或註冊證券機構、股票經紀、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問，並取得獨立專業意見。

## 19 認許計劃的法院聆訊

根據公司法，倘有關決議案於法院會議及股東特別大會上獲得批准，則泛海酒店須向法院提交認許計劃的申請。

預期法院聆訊將於二零二四年十月十一日(星期五)(百慕達時間)進行。法院在決定是否行使其酌情權以認許計劃時，將釐定(其中包括)計劃對計劃股東而言是否公平。於法院聆訊上，法院可能施加其認為就計劃而言為適當的條件，但未獲要約人及泛海酒店的聯合同意下，不得施加任何重大改變。泛海酒店可代表計劃股東同意法院可能認為合適批准或施加的任何計劃修改。

倘法院認許計劃，及倘所有其他計劃條件達成或獲豁免(如適用)，則泛海酒店擬於二零二四年十月十八日(星期五)(百慕達時間)向公司註冊處處長提交法院認許計劃的頒令。此舉將使計劃生效。

計劃股東(包括任何向其後於法院會議上投票的登記擁有人發出投票指示的該等泛海酒店股份的實益擁有人)應注意，彼等將有權但毋須出席預期將於二零二四年十月十一日(星期五)(百慕達時間)進行的法院聆訊。

## 20 推薦建議

謹請閣下垂注：

- (a) 本計劃文件第四部分所載「董事會函件」內「K. 推薦建議」一節；
- (b) 本計劃文件第五部分所載「獨立董事委員會函件」；及
- (c) 本計劃文件第六部分所載「獨立財務顧問函件」。

## 21 進一步資料

進一步資料載於本計劃文件內各附錄及其他章節，該等內容全部構成本說明聲明的一部分。

泛海酒店股東及計劃股東應僅倚賴本計劃文件所載的資料。要約人、泛海國際、泛海酒店、英高、浩德及泛海酒店股份過戶登記分處以及彼等各自的董事、僱員、高級人員、代理、顧問、聯繫人及聯屬人及參與建議的任何其他人士概無授權任何人向閣下提供與本計劃文件所載者不同的資料。

## 22 有關前瞻性陳述之謹慎用語

本文件載有若干「前瞻性陳述」。該等陳述以要約人、泛海國際及／或泛海酒店(視情況而定)管理層之目前預期為基準，且自然存在不確定性及面臨情況變化。本計劃文件所載的前瞻性陳述，包括有關建議對泛海酒店的預期影響的陳述、建議的預期時間及範圍，及本計劃文件內除歷史事實以外的全部其他陳述。

前瞻性陳述包括(但不限於)一般含「意圖」、「預期」及類似含意的陳述。由於前瞻性陳述與將於未來出現事項相關且依賴將於未來發生的情況，所以前瞻性陳述在本質上涉及風險及不明朗因素。有多項因素可導致實際結果及發展與該等前瞻性陳述的所明示或暗示的結果及發展有重大分別。該等因素包括(但不限於)達成建議的條件，以及額外的因素，例如影響泛海國際集團及／或本集團之業務活動或投資之泛海國際集團及／或本集團運營所在國家或其他國家之一般、社會、經濟及政治狀況，泛海國際集團及／或本集團運營所在國家之利率、貨幣及利率政策，泛海國際集團及／或本集團運營所在國家及全球通脹或通縮、外匯匯率、金融市場表現、泛海國際集團及／或本集團運營所在國家之國內及外國法律、法規及稅務的變動、競爭及定價環境之變動，資產估值的地區性或整體變動，以及因天災人禍、大流行病、流行病或爆發感染或傳染病(如新型冠狀病毒)所引致的出行及營運受干擾或減少的情況。其他未知或不可預知因素可導致實際結果與前瞻性陳述所載大為不同。

泛海國際、要約人、泛海酒店或代表彼等任何一方行事的人士所作出的全部書面及口頭前瞻性陳述整體均受上述警示聲明的明確限制。本計劃文件所載前瞻性陳述僅在最後實際可行日期作出。本計劃文件所載的基於泛海國際集團及／或本集團在過去或目前的趨勢及／或活動的任何前瞻性陳述，都不應被視為是該等趨勢或活動將於日後持續的聲明。本計劃文件中的陳述都不擬作為盈利預測，亦不擬暗示泛海國際集團及／或本集團於本年度或未來各年度的盈利必定會等同於或超逾彼等各自的歷史或已發佈的盈利。每項前瞻性陳述僅反映於該特定陳述當日的狀況。在收購守則及其他適用法律與規例的規限下，泛海國際、要約人及泛海酒店每一方都明確表示其概無責任或承諾公開發佈對本計劃文件所載任何前瞻性陳述的任何更新或修改，以反映彼等對此的任何期望變化或者任何有關陳述所依據的事件、狀況或情況的任何變動。

## 23 一般資料

於建議擁有權益的泛海酒店董事(由於為泛海酒店及要約人或其他要約人一致行動人士的共同董事，或就潘政先生而言，其為要約人一致行動人士)，即潘政先生、潘海先生、潘洋先生、馮兆滔先生、梁偉強先生及黃之強先生，已就建議集團重組的董事會決議案放棄投票。除潘政先生所持的152,490股股份外，於最後實際可行日期，概無其他泛海酒店董事持有任何股份。

本計劃文件及隨附的代表委任表格及接納表格的中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

本說明聲明與本計劃文件附錄五所載的計劃如有任何歧義，概以計劃為準。

## 1. 本集團的財務資料概要

以下為本集團截至二零二二年、二零二三年及二零二四年三月三十一日止三個財政年度各年的經審核財務業績概要，其乃摘錄自本集團截至二零二二年、二零二三年及二零二四年三月三十一日止三個年度的年報所載本集團的經審核綜合財務報表。

本集團當時的核數師羅兵咸永道會計師事務所概無就本集團截至二零二二年、二零二三年及二零二四年三月三十一日止三個年度各年的經審核綜合財務報表發出保留或非無保留意見。本集團核數師就本集團截至二零二二年、二零二三年及二零二四年三月三十一日止三個年度各年的經審核綜合財務報表出具之核數師報告亦無載有持續經營相關之任何強調事項或重大不確定性。

### 本集團綜合損益賬、綜合全面收益表概要

	截至三月三十一日止年度		
	二零二二年	二零二三年	二零二四年
	千港元	千港元	千港元
	(經審核)	(經審核)	(經審核)
總收入	989,747	926,653	891,248
毛利	948,534	862,575	776,451
經營虧損	(660,208)	(37,489)	(2,138,862)
除所得稅前虧損	(790,399)	(190,856)	(2,328,112)
年內虧損	(745,986)	(212,786)	(2,249,767)
泛海酒店股東應佔虧損	(746,382)	(212,794)	(2,249,709)
非控股權益應佔溢利／(虧損)	396	8	(58)
泛海酒店股東應佔全面收益／(開支)	(2,868,572)	827,008	(1,744,187)
非控股權益應佔全面收益／(開支)	1,029	(3,845)	(476)
稅項抵免／(開支)	44,413	(21,930)	78,345
每股股息	無	無	無
每股基本虧損(港元)	(0.37)	(0.11)	(1.12)

## 本集團綜合資產負債表概要

	截至三月三十一日		
	二零二二年 千港元 (經審核)	二零二三年 千港元 (經審核)	二零二四年 千港元 (經審核)
物業、廠房及設備	2,888,088	2,800,432	2,689,627
合營企業及一間聯營公司之投資	178,903	180,828	188,358
其他非流動資產	1,222,278	1,294,003	1,106,023
非流動資產	4,289,269	4,275,263	3,984,008
發展中之待售物業	1,401,523	1,781,003	2,166,295
存貨	17,881	27,949	26,753
其他流動資產	3,405,300	3,197,719	1,734,968
流動資產	4,824,704	5,006,671	3,928,016
流動負債	2,825,992	1,594,034	1,563,316
非流動負債	4,105,373	4,682,129	5,087,600
權益			
泛海酒店股東應佔權益	2,180,095	3,007,103	1,262,916
非控股權益	2,513	(1,332)	(1,808)

## 2. 綜合財務報表

泛海酒店須於本計劃文件列明或引用(i)本集團截至二零二四年三月三十一日止年度之經審核綜合財務報表(「泛海酒店二零二四年財務報表」)；(ii)本集團截至二零二三年三月三十一日止年度之經審核綜合財務報表(「泛海酒店二零二三年財務報表」)；及(iii)本集團截至二零二二年三月三十一日止年度之經審核綜合財務報表(「泛海酒店二零二二年財務報表」)所載綜合財務狀況表、綜合現金流量表及任何其他主要聲明，連同與閱覽上述財務資料存在重大關係之相關已刊發賬目附註。

泛海酒店二零二四年財務報表載於本集團於二零二四年七月三十日刊發之截至二零二四年三月三十一日止年度之年報(「泛海酒店二零二四年報」)第66至148頁。泛海酒店二零二四年報刊發於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及泛海酒店網站(<http://www.asiastandardhotelgroup.com>)，亦請參閱以下泛海酒店二零二四年報之直接鏈接：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0730/2024073000681\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0730/2024073000681_c.pdf)

泛海酒店二零二三年財務報表載於本集團於二零二三年七月二十八日刊發之截至二零二三年三月三十一日止年度之年報(「泛海酒店二零二三年報」)第66至148頁。泛海酒店二零二三年報刊發於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及泛海酒店網站(<http://www.asiastandardhotelgroup.com>)，亦請參閱以下泛海酒店二零二三年報之直接鏈接：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0728/2023072801362\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0728/2023072801362_c.pdf)

泛海酒店二零二二年財務報表載於本集團於二零二二年七月二十八日刊發之截至二零二二年三月三十一日止年度之年報(「泛海酒店二零二二年報」)第66至144頁。泛海酒店二零二二年報刊發於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及泛海酒店網站(<http://www.asiastandardhotelgroup.com>)，亦請參閱以下泛海酒店二零二二年報之直接鏈接：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0728/2022072801102\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0728/2022072801102_c.pdf)

泛海酒店二零二四年財務報表、泛海酒店二零二三年財務報表及泛海酒店二零二二年財務報表(惟不包括泛海酒店二零二四年報、泛海酒店二零二三年報及泛海酒店二零二二年報任何其他部分)以提述方式載入本計劃文件，並構成本計劃文件之一部分。

### 3. 債務

於二零二四年五月三十一日(即計劃文件付印前本債務聲明之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團之尚未償還債務之賬面值約為6,001百萬港元。

於二零二四年五月三十一日，本集團(作為承租人)擁有租賃負債約3百萬港元。此外，本集團約5,723百萬港元的銀行借款已由本集團若干物業、廠房及設備、發展中之待售物業以及於本集團若干附屬公司的股權擔保及抵押，而本集團約275百萬港元可換股票據負債為無抵押。

於二零二四年五月三十一日營業時間結束時，本集團為本集團的合營企業獲得的銀行及貸款融資向金融機構作出財務擔保而擁有或然負債約364百萬港元。

除上文所述及集團內公司間之負債外，本集團於二零二四年五月三十一日並無任何重大未償還(i)債務證券(不論是否已發行及尚未償還、已獲批准或已設立但未發行)或定期貸款(不論是否有擔保、無擔保、有抵押(不論有關抵押是由本集團或第三方提供)或無抵押)；(ii)屬借款性質之其他借款或債務，包括銀行透支及承兌負債(一般貿易票據除外)或承兌信貸或租購承擔(不論是否有擔保、無擔保、有抵押或無抵押)；(iii)按揭或押記；或(iv)擔保或其他或然負債。

### 4. 重大變動

董事確認，除下列資料外，自二零二四年三月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期)至最後實際可行日期(包括該日)，本集團之財務或貿易狀況或前景並無重大變動：

- a) 如本集團截至二零二四年三月三十一日止年度的年報所披露，位於溫哥華市中心由本集團全資擁有的住宅發展項目「Landmark On Robson」的預售單位將於二零二四年下半年開始交樓。截至二零二四年三月三十一日，本開發項目的住宅單位銷售合同總額已達到約241百萬加元(相等於約1,389百萬港元)。於最後實際可行日期，預售單位的交樓程序已開始，且本集團預期按照交樓程序的進度，將銷售合同額根據相關會計準則按比例正式確認為收益。

## 1. 責任聲明

本計劃文件之資料乃遵照收購守則而刊載，旨在提供有關建議、計劃、可換股票據要約、泛海國際集團(包括要約人)及本集團之資料。

董事願就本計劃文件所載有關本集團之資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，董事於本計劃文件所表達之意見乃經審慎周詳考慮後始行達致，且本計劃文件概無遺漏任何其他事實，致使本計劃文件所載任何陳述產生誤導。

## 2. 泛海酒店股本

於最後實際可行日期：

- (a) 泛海酒店之法定股本為 700,000,000 港元，分為 35,000,000,000 股泛海酒店股份；
- (b) 泛海酒店之已發行及繳足股本為 40,360,809 港元，包括 2,018,040,477 股泛海酒店股份；
- (c) 所有已發行泛海酒店股份在各方面享有同等權益，包括資本收益、股息及投票之權利；及
- (d) 自二零二四年三月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期)起，泛海酒店之已發行股本並無任何變動；及
- (e) 以下泛海酒店購股權及可換股票據尚未行使及兌換：

### 泛海酒店購股權

購股權持有人	泛海酒店購股權	行使價	行使期
潘海先生	14,400,000	0.343 港元	二零一五年十二月十一日至二零二五年十二月十日
潘洋先生	14,400,000	0.343 港元	二零一五年十二月十一日至二零二五年十二月十日

## 可換股票據

可換股票據持有人	可換股票據	行使期
要約人	2,597,418,454	自二零一七年二月二十四日起計至二零四七年二月二十三日 前第10個營業日(包括該日)
滙漢	94,897,644	自二零一七年二月二十四日起計至二零四七年二月二十三日 前第10個營業日(包括該日)
其他獨立第三方	803,912	自二零一七年二月二十四日起計至二零四七年二月二十三日 前第10個營業日(包括該日)

## 3. 於泛海酒店及泛海國際證券的權益

## 3.1 董事於泛海酒店及泛海國際證券的權益

於最後實際可行日期，除上文第2(e)段及下文所披露者外，董事概無於任何泛海酒店股份、任何泛海國際股份或與泛海酒店股份或泛海國際股份有關的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具中擁有證券及期貨條例第XV部所界定之權益：

*於泛海酒店證券的權益*

股東	泛海酒店股份
潘政先生	152,490

*於泛海國際證券的權益*

股東	泛海國際股份
潘政先生	1,308,884

### 3.2 於泛海酒店及泛海國際證券的其他權益

於最後實際可行日期，除本附錄二「3.1 董事於泛海酒店及泛海國際證券的權益」分節及本計劃文件第七部分說明聲明「9. 建議對泛海酒店及泛海國際股權架構之影響」一節所披露者外：

- (a) 泛海酒店概無擁有任何泛海國際股份或泛海國際股份或要約人股份有關之任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；
- (b) 泛海酒店及董事概無持有、控制或對其行使指示的任何泛海酒店股份、任何泛海國際股份或泛海酒店股份或泛海國際股份有關之任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；
- (c) 概無泛海酒店之附屬公司、本集團之任何退休基金或收購守則項下「一致行動」定義第(5)類推定與泛海酒店一致行動之任何人士或「聯繫人」定義第(2)類泛海酒店聯繫人(惟不包括任何獲豁免自營買賣商及獲豁免基金經理)擁有或控制任何泛海酒店股份或泛海國際股份或泛海酒店股份或泛海國際股份有關之任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；
- (d) 概無泛海酒店股份或泛海國際股份或泛海酒店股份或泛海國際股份有關之可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具由任何與泛海酒店有關連之基金經理(獲豁免基金經理除外)全權管理；
- (e) 除任何已轉借或出售的借入泛海國際股份或泛海酒店股份外，泛海酒店或董事概無借入或借出任何泛海國際股份或泛海酒店股份或任何泛海國際股份或泛海酒店股份有關之任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；及
- (f) 概無泛海酒店或收購守則項下「一致行動」定義第(1)、(2)、(3)及(5)類推定與泛海酒店一致行動之人士或收購守則項下「聯繫人」定義第(2)、(3)及(4)類之泛海酒店聯繫人與任何其他人士作出任何收購守則規則22註釋8所述類別之安排。

#### 4. 泛海酒店股份及泛海國際股份買賣

- (a) 於相關期間，泛海酒店或任何董事概無買賣任何泛海酒店股份、泛海國際股份或泛海酒店股份或泛海國際股份有關之任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以獲取價值；
- (b) 於要約期及直至最後實際可行日期：
- (i) 概無泛海酒店之附屬公司、泛海酒店或泛海酒店之附屬公司之任何退休基金及收購守則項下「一致行動」定義第(5)類推定與泛海酒店一致行動之任何人士或收購守則項下「聯繫人」定義第(2)類泛海酒店聯繫人(惟不包括任何獲豁免自營買賣商及獲豁免基金經理)買賣任何泛海酒店股份、泛海國際股份或任何泛海酒店股份或泛海國際股份有關之任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以獲取價值；
- (ii) 概無與泛海酒店或與收購守則項下「一致行動」定義第(1)、(2)、(3)及(5)類推定與泛海酒店一致行動之任何人士或收購守則項下「聯繫人」定義第(2)、(3)及(4)類之泛海酒店聯繫人作出任何收購守則規則22註釋8所述類別之安排之人士買賣任何泛海酒店股份、泛海國際股份或任何泛海酒店股份或泛海國際股份有關之任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以獲取價值；及
- (iii) 概無與泛海酒店有關連之以全權委託方式管理基金之基金經理(獲豁免基金經理除外)買賣任何泛海酒店股份、泛海國際股份或任何泛海酒店股份或泛海國際股份有關之任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以獲取價值。

## 5. 市價

下表載列於(i)相關期間各曆月之最後交易日；(ii)最後交易日；及(iii)最後實際可行日期聯交所所報泛海酒店股份之收市價：

	每股泛海 酒店股份之 收市價 (港元)
二零二三年十二月二十九日	0.078
二零二四年一月三十一日	0.079
二零二四年二月二十九日	0.066
二零二四年三月二十八日	0.060
二零二四年四月三十日	0.060
二零二四年五月三十一日	0.074
二零二四年六月十九日	0.072
二零二四年六月二十八日	0.083
二零二四年七月三十一日	0.082
最後實際可行日期	0.081

於相關期間，於聯交所所報泛海酒店股份之最高收市價為於二零二四年六月二十一日之0.091港元及於聯交所所報泛海酒店股份之最低收市價為於二零二四年四月二十四日的0.054港元。

## 6. 與董事有關之安排

於最後實際可行日期：

- (a) 概無就應給予任何董事任何利益(適用法律規定之法定補償除外)作為離職或與建議有關之補償而訂有任何安排；
- (b) 除並非為計劃股東的潘政先生外，概無其他董事與任何泛海酒店股份中擁有權益；
- (c) (i)要約人或要約一致行動人士與泛海酒店任何董事、前董事、股東或前股東或(ii)任何董事及任何其他人士之間概不存在任何受限於或取決於建議之結果或與建議有其他關係之協議、安排或諒解(包括任何補償安排)；及
- (d) 要約人並無訂立任何董事在當中擁有重大個人利益之重大合約。

## 7. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與泛海酒店或其任何附屬公司或聯營公司訂立任何服務合約，而有關服務合約(i) (包括連續性及固定期限合約)於相關期間內訂立或修訂；(ii)為通知期達12個月或以上之連續性合約；或(iii)為期限超過12個月(無論通知期長短)之固定期限合約。

## 8. 訴訟

於最後實際可行日期，泛海酒店或其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟、仲裁或索償，且就董事所知，泛海酒店或其任何附屬公司概無尚待解決或可能面臨的重大訴訟或索償。

## 9. 重大合約

除在泛海酒店或其任何附屬公司進行或擬進行之日常業務過程中所訂立之合約外，泛海酒店或其任何附屬公司於要約期開始前兩年之日期後直至最後實際可行日期(包括該日)概無訂立任何重大合約。

## 10. 專家及同意書

以下為提供本計劃文件所載意見之專家資格：

名稱	資格
英高	根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動之持牌法團
獨立財務顧問浩德	根據證券及期貨條例可從事第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
泓亮諮詢及評估有限公司	獨立專業物業估值師
AGL	獨立專業物業估值師
Ryan ULC	獨立專業物業估值師

英高、獨立財務顧問、泓亮諮詢及評估有限公司、AGL及Ryan ULC各自已就刊發本計劃文件發出同意書，同意以其各自刊載之形式及涵義載入其函件或報告及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

英高、獨立財務顧問、泓亮諮詢及評估有限公司、AGL及Ryan ULC概無直接或間接於本集團任何成員公司中擁有任何股權，或擁有任何權利（不論在法律上是否可強制執行）認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券。

## 11. 其他事項

- (a) 於最後實際可行日期，董事會包括六名執行董事，即潘政先生、潘海先生、潘洋先生、馮兆滔先生、林迎青博士及吳維群先生；及三名獨立非執行董事，即管博明先生、梁偉強先生及黃之強先生。
- (b) 構成獨立董事委員會的董事為泛海酒店獨立非執行董事管博明先生。
- (c) 浩德的主要營業地點為香港中環永和街21號。

## 12. 展示文件

下列文件之副本將會在本計劃文件日期起直至計劃生效日期或計劃失效或被撤回之日（以較早者為準）止期間於(1)泛海酒店網站 <http://www.asiastandardhotelgroup.com>；(2)泛海國際網站 <https://asiastandard.com>；及(3)證監會網站 [www.sfc.hk](http://www.sfc.hk) 可供查閱：

- (a) 要約人之組織章程大綱及細則；
- (b) 泛海國際之組織章程大綱及細則；
- (c) 泛海酒店之組織章程大綱及細則；
- (d) 泛海酒店二零二四年報、泛海酒店二零二三年報及泛海酒店二零二二年報；
- (e) 泛海國際二零二四年報、泛海國際二零二三年報及泛海國際二零二二年報；
- (f) 董事會函件，其全文載於本計劃文件第20至44頁；
- (g) 獨立董事委員會函件，其全文載於本計劃文件第45至46頁；

- (h) 獨立財務顧問函件，其全文載於本計劃文件第47至89頁；
- (i) 本附錄「10. 專家及同意書」一節所述之同意書；
- (j) 購股權持有人承諾；
- (k) 本計劃文件第四部分所載董事會函件「11. 建議、計劃及可換股票據要約的條件」分節所述滙漢及潘政先生作出的不可撤回承諾；及
- (l) 本計劃文件。

## 1. 泛海國際集團的財務資料概要

以下為泛海國際集團截至二零二二年、二零二三年及二零二四年三月三十一日止三個財政年度各年的經審核財務業績概要，其乃摘錄自泛海國際集團截至二零二二年、二零二三年及二零二四年三月三十一日止三個年度的年報所載泛海國際集團的經審核綜合財務報表。

泛海國際集團當時的核數師羅兵咸永道會計師事務所概無就泛海國際集團截至二零二二年、二零二三年及二零二四年三月三十一日止三個年度各年的經審核綜合財務報表發出保留或非無保留意見。泛海國際集團核數師就泛海國際集團截至二零二二年、二零二三年及二零二四年三月三十一日止三個年度各年的經審核綜合財務報表出具之核數師報告亦無載有持續經營相關之任何強調事項或重大不確定性。

### 泛海國際集團綜合損益賬、綜合全面收益表概要

	截至三月三十一日止年度		
	二零二二年 千港元 (經審核)	二零二三年 千港元 (經審核)	二零二四年 千港元 (經審核)
總收入	2,509,735	2,072,777	1,735,341
毛利	2,426,881	1,967,325	1,582,520
經營溢利／(虧損)	(800,642)	819,338	(5,759,214)
除所得稅前溢利／(虧損)	(1,100,686)	880,540	(6,380,252)
年內溢利／(虧損)	(1,012,303)	764,607	(6,181,454)
泛海國際股東應佔溢利	(883,576)	801,412	(5,792,196)
非控股權益應佔溢利	(128,727)	(36,805)	(389,258)
泛海國際股東應佔全面收益	(5,667,215)	3,424,375	(4,987,108)
非控股權益應佔全面收益	(495,234)	139,227	(302,221)
稅項抵免／(開支)	88,383	(115,933)	198,798
每股股息	無	無	無
每股基本盈利	(0.67)	0.61	(4.39)

## 泛海國際集團資產負債表概要

	截至三月三十一日		
	二零二二年 千港元 (經審核)	二零二三年 千港元 (經審核)	二零二四年 千港元 (經審核)
投資物業	10,034,752	10,844,446	10,901,144
物業、廠房及設備	4,761,239	4,671,642	4,576,811
合營企業及聯營公司之投資	4,373,855	4,598,431	3,853,211
其他非流動資產	4,112,788	4,489,250	4,061,718
非流動資產	23,282,634	24,603,769	23,392,884
發展中之待售物業	4,257,302	5,007,956	6,366,075
持作出售之已竣工物業	3,481	3,481	—
酒店及餐廳存貨	17,881	27,949	26,753
其他流動資產	7,461,083	8,255,573	4,358,941
流動資產	11,739,747	13,294,959	10,751,769
流動負債	5,157,955	5,018,348	7,228,229
非流動負債	13,454,317	12,906,669	12,232,042
權益			
泛海國際股東應佔權益	16,014,161	19,438,536	14,451,428
非控股權益	395,948	535,175	232,954

## 2. 綜合財務報表

泛海國際須於本計劃文件列明或引用(i)泛海國際集團截至二零二四年三月三十一日止年度之經審核綜合財務報表(「泛海國際二零二四年財務報表」)；(ii)泛海國際集團截至二零二三年三月三十一日止年度之經審核綜合財務報表(「泛海國際二零二三年財務報表」)；及(iii)泛海國際集團截至二零二二年三月三十一日止年度之經審核綜合財務報表(「泛海國際二零二二年財務報表」)所列示之綜合財務狀況表、綜合現金流量表及任何其他主要報表，連同與閱覽上述財務資料存在重大關係之相關已刊發賬目附註。

泛海國際二零二四年財務報表載於泛海國際集團於二零二四年七月三十日刊發之截至二零二四年三月三十一日止年度之年報(「泛海國際二零二四年報」)第72至168頁。泛海國際二零二四年報刊發於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及泛海國際網站(<https://www.asiastandard.com>)，亦請參閱以下泛海國際二零二四年報之直接鏈接：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0730/2024073000695\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0730/2024073000695_c.pdf)

泛海國際二零二三年財務報表載於泛海國際集團於二零二三年七月二十八日刊發之截至二零二三年三月三十一日止年度之年報(「泛海國際二零二三年報」)第71至168頁。泛海國際二零二三年報刊發於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及泛海國際網站(<https://www.asiastandard.com>)，亦請參閱以下泛海國際二零二三年報之直接鏈接：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0728/2023072801090\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0728/2023072801090_c.pdf)

泛海國際二零二二年財務報表載於泛海國際集團於二零二二年七月二十八日刊發之截至二零二二年三月三十一日止年度之年報(「泛海國際二零二二年報」)第66至160頁。泛海國際二零二二年報刊發於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及泛海國際網站(<https://www.asiastandard.com>)，亦請參閱以下泛海國際二零二二年報之直接鏈接：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0728/2022072801097\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0728/2022072801097_c.pdf)

泛海國際二零二四年財務報表、泛海國際二零二三年財務報表及泛海國際二零二二年財務報表(惟不包括泛海國際二零二四年報、泛海國際二零二三年報及泛海國際二零二二年報任何其他部分)以提述方式載入本計劃文件，並構成本計劃文件之一部分。

### 3. 泛海國際之財務及貿易前景

隨香港政府於二零二四年初為樓市全面撤辣，長期停滯的物業市場逐漸走出低迷，成交量顯著回升。由於經濟仍存有不確定性，價格仍然疲軟，我們預計可能需要一段時間才能恢復。各項人才輸入計劃的成功申請數量令人鼓舞，有助創造本地住宅物業市場的需求。租賃方面，泛海國際集團正為其中環辦公大樓落實一名主要零售租戶的後期階段。中國內地樓市調控持續放寬、房貸利率調降及降低首付均有助釋放購買力。

隨著旅客人數增加，酒店業務復甦但仍落後於新冠疫情前的高峰值。本地特色旅遊活動先導計劃於二零一八年一月首次推出，旨在資助具備香港特色和獨有吸引力的藝術、文化、節慶、餐飲或體育活動，香港旅遊發展局持續透過該計劃鼓勵香港旅遊業的參與者發展具特色的旅遊產品，展示香港多元文化景觀。另一方面，香港政府不斷推動香港發展「八大中心」，為香港持續競爭力及經濟增長提供動力，從而吸引旅客及商人到訪香港。泛海國際集團預期，隨著機場第三跑道預計於二零二四年底竣工，以及航空交通量的全面恢復，旅遊業將進一步復甦。

於二零二四年六月十九日，泛海國際集團向上市酒店附屬公司的無利害關係股東提呈重組方案，倘獲批，將簡化泛海國際集團的營運，並能透過減少行政成本實現節約。

受惠於泛海國際集團於過往年度利率對沖所作的努力，泛海國際集團仍享有往年所訂立的利率掉期帶來的低利息成本，減輕泛海國際集團相關的融資成本負擔。

在如今不明朗的經濟環境下，泛海國際集團管理層繼續秉持審慎的理財態度，努力減輕任何負面影響。

#### 建議之財務影響

倘計劃生效，泛海國際集團於泛海酒店之股權將由於最後實際可行日期之約64.35%增加至約97.64%。因此，泛海酒店將於計劃生效日期成為非上市公司及泛海國際的間接非全資附屬公司，剩餘泛海酒店股份分別由滙漢透過其全資附屬公司Persian Limited及潘政先生持有約2.35%及約0.01%。本集團之溢利及虧損以及資產及負債將繼續於泛海國際集團之綜合財務報表中綜合入賬。增加於泛海酒店之股權將被視為股權交易，導致儲備與非控股權益之間作出調整，而任何收益或虧損將不會於泛海國際集團之綜合收益表確認。

#### 4. 債務

於二零二四年五月三十一日(即本計劃文件付印前本債務聲明之最後實際可行日期)營業結束後，泛海國際集團之尚未償還債務之賬面值約為17,688百萬港元，包括銀行借款約17,672百萬港元、可換股票據負債約10百萬港元及租賃負債約6百萬港元。

於二零二四年五月三十一日營業結束後，泛海國際集團為泛海國際集團的合營企業獲得的銀行及貸款融資向金融機構作出財務擔保而擁有或然負債約2,642百萬港元。

除上文所述及集團內公司間之負債外，泛海國際集團於二零二四年五月三十一日並無任何重大未償還(i)債務證券(不論是否已發行及尚未償還、已獲批准或已設立但未發行)或定期貸款(不論是否有擔保、無擔保、有抵押(不論有關抵押是由泛海國際集團或第三方提供)或無抵押)；(ii)屬借款性質之其他借款或債務，包括銀行透支及承兌負債(一般貿易票據除外)或承兌信貸或租購承擔(不論是否有擔保、無擔保、有抵押或無抵押)；(iii)按揭或押記；或(iv)擔保或其他或然負債。

#### 5. 重大變動

泛海國際董事確認，自二零二四年三月三十一日(即泛海國際集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期)至最後實際可行日期(包括該日)，泛海國際集團之財務或貿易狀況或前景並無重大變動。

## 1. 責任聲明

本計劃文件之資料乃遵照收購守則而刊載，旨在提供有關建議、計劃、可換股票據要約、泛海國際集團(包括要約人)及泛海國際集團之資料。

泛海國際董事願就本計劃文件所載有關泛海國際集團之資料(有關要約人或本集團之資料除外)的準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，泛海國際董事於本計劃文件所表達的意見乃經審慎周詳考慮後始行達致，且本計劃文件概無遺漏任何其他事實，致使本計劃文件所載任何陳述產生誤導。

要約人董事願就本計劃文件所載資料(包括有關要約人之資料，但不包括有關泛海國際集團或本集團之資料)的準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，本計劃文件所表達的意見(泛海國際董事或董事所表達的意見除外)乃經審慎周詳考慮後始行達致，且本計劃文件概無遺漏任何其他事實，致使本計劃文件所載任何陳述產生誤導。

## 2. 泛海國際股本

於最後實際可行日期：

- (a) 泛海國際之法定股本為4,000,000,000港元，分為400,000,000,000股泛海國際股份；
- (b) 泛海國際之已發行及繳足股本為13,197,823港元，包括1,319,782,288股泛海國際股份；
- (c) 所有已發行泛海國際股份在各方面享有同等權益，包括資本收益、股息及投票之權利；
- (d) 於公告日期前兩個財政年度概無進行資本重組；
- (e) 自二零二四年三月三十一日(即泛海國際集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期)起，泛海國際之已發行股本並無任何變動；及

(f) 下列泛海國際購股權尚未行使：

購股權持有人	泛海國際購股權	行使價	行使期
潘海先生	3,500,000	1.38 港元	二零一五年十二月十一日至二零二五年十二月十日
潘洋先生	3,500,000	1.38 港元	二零一五年十二月十一日至二零二五年十二月十日

### 3. 於泛海酒店及泛海國際證券的權益

#### 3.1 泛海國際董事及要約人董事於泛海酒店及泛海國際證券的權益

於最後實際可行日期，除上文第2(f)段及下文所披露者外，泛海國際董事及要約人董事概無於任何泛海國際股份、任何泛海國際股份或與泛海國際股份或泛海國際股份有關的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具中擁有證券及期貨條例第XV部所界定之權益：

##### 於泛海酒店證券的權益

股東	泛海酒店股份
潘政先生	152,490

##### 於泛海國際證券的權益

股東	泛海國際股份
潘政先生	1,308,884

#### 3.2 於泛海國際、要約人及泛海酒店證券的其他權益

於最後實際可行日期，除本附錄四「3.1 泛海國際董事及要約人董事於泛海酒店及泛海國際證券的權益」分節及本計劃文件第七部分說明聲明「9. 建議對泛海酒店及泛海國際股權架構之影響」一節所披露者外：

- (a) 要約人、泛海國際、要約人董事及泛海國際董事概無持有、控制或對其行使指示的任何泛海國際股份或泛海酒店股份或泛海國際股份或泛海酒店股份有關之可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；
- (b) 要約人一致行動人士概無持有、控制或對其行使指示的任何泛海國際股份或泛海酒店股份或泛海國際股份或泛海酒店股份有關之任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；

- (c) 概無泛海國際之附屬公司、泛海國際集團之任何退休基金或收購守則項下「一致行動」定義第(5)類推定與泛海國際一致行動之任何人士或「聯繫人」定義第(2)類泛海國際聯繫人(惟不包括任何獲豁免自營買賣商及獲豁免基金經理)擁有或控制任何泛海國際股份或泛海酒店股份或泛海國際股份或泛海酒店股份有關之任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；
- (d) 要約人或任何要約人一致行動人士與任何其他人士之間概不存在收購守則規則22註釋8所述類別之安排；
- (e) 除任何已轉借或出售的借入泛海國際股份或泛海酒店股份外，要約人、泛海國際或要約人一致行動人士概無借入或借出任何泛海國際股份或泛海酒店股份或泛海國際股份或泛海酒店股份有關之任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；及
- (f) 泛海國際董事的薪酬概不會受建議影響。

#### 4. 泛海國際股份及泛海酒店股份買賣

- (a) 於相關期間：
  - (i) 要約人、泛海國際、要約人一致行動人士、要約人董事或泛海國際董事概無買賣任何泛海酒店股份、泛海國際股份或泛海酒店股份及泛海國際股份有關之任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以獲取價值；
- (b) 於要約期及直至最後實際可行日期：
  - (i) 概無泛海國際之附屬公司、泛海國際或泛海國際之附屬公司之任何退休基金及收購守則項下「一致行動」定義第(5)類推定與泛海國際一致行動之任何人士或收購守則項下「聯繫人」定義第(2)類泛海國際聯繫人(惟不包括任何獲豁免自營買賣商及獲豁免基金經理)買賣任何泛海酒店股份、泛海國際股份或任何泛海酒店股份或泛海國際股份有關之任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以獲取價值；
  - (ii) 概無與泛海國際或與收購守則項下「一致行動」定義第(1)、(2)、(3)及(5)類推定與泛海國際一致行動之任何人士或收購守則項下「聯繫人」定義第(2)、(3)及(4)類之泛海國際聯繫人作出任何收購守則規則22註釋8所述類別之安排之人士買賣任何泛海酒店股份、泛海國際股份或任何泛海酒店股份或泛海國際股份有關之任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以獲取價值；及

- (iii) 概無與泛海國際有關連之以全權委託方式管理任何泛海酒店股份、泛海國際股份或任何股份有關之任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具之基金經理(獲豁免基金經理除外)買賣任何泛海酒店股份、泛海國際股份或任何泛海酒店股份或泛海國際股份有關之任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以獲取價值。

## 5. 市價

下表載列於(i)相關期間各曆月之最後交易日；(ii)最後交易日；及(iii)最後實際可行日期聯交所所報泛海國際股份之收市價：

	每股 泛海國際 股份之 收市價 (港元)
二零二三年十二月二十九日	0.440
二零二四年一月三十一日	0.400
二零二四年二月二十九日	0.400
二零二四年三月二十八日	0.420
二零二四年四月三十日	0.400
二零二四年五月三十一日	0.420
二零二四年六月十九日	0.500
二零二四年六月二十八日	0.415
二零二四年七月三十一日	0.400
最後實際可行日期	0.380

於相關期間，於聯交所所報泛海國際股份之最高收市價為於二零二四年六月七日的0.54港元及於聯交所所報泛海國際股份之最低收市價為於二零二四年二月五日的0.345港元。

## 6. 有關建議之安排

- (a) 要約人或泛海國際概無與任何其他人士就轉讓、抵押或質押根據建議將予發行之泛海酒店股份訂立任何協議、安排或諒解，而要約人及泛海國際無意向任何其他人士轉讓、抵押或質押任何根據建議將予發行之泛海酒店股份；
- (b) 除計劃代價外，要約人及要約人一致行動人士並無亦將不會以任何形式向計劃股東或彼等的一致行動人士支付有關計劃股份的任何其他代價、補償或利益；及
- (c) (i)任何計劃股東；與(ii)(a)要約人及要約人一致行動人士，或(b)泛海酒店、其附屬公司或聯營公司之間概無諒解、安排或協議或特別交易(定義見收購守則規則25)。

## 7. 訴訟

於最後實際可行日期，泛海國際或其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟、仲裁或索償，且就泛海國際董事所知，泛海國際或其任何附屬公司概無尚待解決或可能面臨的重大訴訟或索償。

## 8. 重大合約

除泛海國際或其任何附屬公司進行或擬進行之日常業務過程中所訂立之合約外，泛海國際或其任何附屬公司於要約期開始前兩年之日期後直至最後實際可行日期(包括該日)概無訂立任何重大合約。

## 9. 專家及同意書

以下為提供本計劃文件所載意見之專家資格：

名稱	資格
英高	根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動之持牌法團
泓亮諮詢及評估有限公司	獨立專業物業估值師
測建行香港有限公司	獨立專業物業估值師

英高、泓亮諮詢及評估有限公司及測建行香港有限公司各自己就刊發本計劃文件發出同意書，同意以其各自刊載之形式及涵義載入其函件或報告及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

英高、泓亮諮詢及評估有限公司及測建行香港有限公司概無直接或間接於泛海國際集團任何成員公司中擁有任何股權，或擁有任何權利(不論在法律上是否可強制執行)認購或提名他人認購泛海國際集團任何成員公司之證券。

## 10. 其他事項

- (i) 泛海國際於一九九一年五月二十八日在百慕達註冊成立。其註冊辦事處位於 Victoria Place, 5th Floor, 31 Victoria Street, Hamilton HM 10, Bermuda 且其主要辦事處位於香港灣仔駱克道33號萬通保險大廈30樓。於最後實際可行日期，泛海國際董事會包括潘政先生、潘海先生、潘洋先生、馮兆滔先生、關堡林先生、倫培根先生、葉志威先生、梁偉強先生及黃之強先生。
- (ii) 要約人於一九九五年六月七日在英屬處女群島註冊成立。其註冊辦事處位於 Craigmuir Chambers, Road Town, Tortola, VG 1110, British Virgin Islands 且其香港主要辦事處位於香港灣仔駱克道33號萬通保險大廈30樓。於最後實際可行日期，要約人董事會包括五名執行董事，即潘政先生、潘海先生、馮兆滔先生、關堡林先生及倫培根先生。
- (iii) 英高(就建議及可換股票據要約擔任泛海國際及要約人之財務顧問)的註冊辦事處位於香港中環康樂廣場8號交易廣場2期40樓。
- (iv) 要約人一致行動人士的主要成員為泛海國際、滙漢及潘政先生。
- (v) 滙漢於一九九六年六月二十八日在百慕達註冊成立。其註冊辦事處為 Victoria Place, 5th Floor, 31 Victoria Street, Hamilton HM 10, Bermuda 及其主要辦事處為香港灣仔駱克道33號萬通保險大廈30樓。於最後實際可行日期，滙漢的董事會包括潘政先生、潘海先生、潘洋先生、馮兆滔先生、關堡林先生、倫培根先生、黃之強先生、張國華先生及梁偉強先生。
- (vi) 於最後實際可行日期，(i) 要約人為泛海國際的直接全資附屬公司；(ii) 滙漢間接擁有泛海國際約51.79%權益；及(iii) 潘政先生直接及間接擁有滙漢約65.6%權益。潘政先生的聯繫地址為香港灣仔駱克道33號萬通保險大廈30樓。

百慕達最高法院  
民事案件  
商業法庭  
二零二四年：第228號  
有關  
泛海酒店集團有限公司  
及  
有關百慕達一九八一年公司法(經修訂)第99條  
泛海酒店集團有限公司  
與  
計劃股東  
之計劃安排

---

序言

---

(A) 於本計劃安排內，除非與主旨或文義不符，否則下列詞彙具有以下涵義：

「滙漢」	指	滙漢控股有限公司，一間於百慕達註冊成立的有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市及買賣(股份代號：214)
「泛海國際」	指	泛海國際集團有限公司，一間於百慕達註冊成立的獲豁免有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市及買賣(股份代號：129)
「泛海國際集團」	指	泛海國際及其附屬公司
「泛海國際股份」	指	泛海國際股本中每股0.01港元的普通股
「營業日」	指	聯交所進行業務交易之日

「現金付款」	指	待計劃生效後，作為計劃的一部分，由泛海國際以現金向於計劃記錄時間名列本公司股東名冊的計劃股東就每股計劃股份應付0.035港元
「公司法」	指	一九八一年百慕達公司法(經修訂)
「本公司」	指	泛海酒店集團有限公司，一間於百慕達註冊成立的獲豁免有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市及買賣(股份代號：292)
「法院」	指	百慕達最高法院
「執行人員」	指	香港證券及期貨事務監察委員會企業融資部執行董事或執行董事當時的任何代表
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「最後實際可行日期」	指	二零二四年八月二十六日(星期一)，即本計劃文件日期前為確定當中所載若干資料的最後實際可行日期
「最後截止日期」	指	二零二四年十二月三十一日(或要約人與本公司可能協定或(在適用情況下)法院可能指示及(在所有情況下)獲執行人員許可的有關較後日期)
「主板」	指	由聯交所營運的主板
「要約人」	指	The Sai Group Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為泛海國際的直接全資附屬公司
「要約人一致行動人士」	指	根據收購守則與要約人一致行動或推定為與要約人一致行動的各方，包括泛海國際、滙漢及潘政先生
「建議」	指	要約人建議透過計劃對本公司及泛海國際進行集團重組並撤銷股份於聯交所主板的上市地位
「公司註冊處處長」	指	百慕達註冊處處長

「經重組 泛海國際集團」	指	計劃生效後以及於配發及發行與建議相關的泛海國際新股份後之泛海國際集團，據此本公司將成為泛海國際的間接非全資附屬公司
「計劃」 或「計劃安排」	指	為落實建議而根據公司法第99條作出之計劃安排，附帶或受限於法院可能批准或施加之任何修訂、增補或條件
「計劃文件」	指	泛海國際、要約人及本公司向股東發佈的綜合計劃文件，內容有關(其中包括)計劃(包括當中各函件、聲明、附錄及通告)
「計劃生效日期」	指	計劃根據其條款生效的日期
「計劃記錄時間」	指	二零二四年十月十八日(星期五)(香港時間)或應由本公司公佈之其他日期，即釐定計劃股東於計劃項下之配額之記錄日期
「計劃股東」	指	於計劃記錄時間計劃股份的正式登記持有人
「計劃股份」	指	要約人及要約人一致行動人士所持股份以外的股份
「股份」	指	本公司股本中每股0.02港元的普通股
「股東」	指	股份之正式登記持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	指	《香港公司收購及合併守則》

(B) 本公司為於一九九七年一月二十一日於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司。於最後實際可行日期，本公司法定股本為700,000,000港元，分為35,000,000,000股股份，其中2,018,040,477股股份按已繳足或入賬列作繳足形式發行。

(C) 要約人及泛海國際均已同意由Appleby (Bermuda) Limited出席呈請批准本計劃之聆訊，並已向法院承諾受本計劃約束，並簽立及作出以及促使簽立及作出由要約人或泛海國際分別簽立及／或作出的可能屬必要或合宜之所有該等文件、行動及事宜以使本計劃生效。

- (D) 本計劃之主要目的為於計劃生效日期註銷所有計劃股份及向要約人發行相等於被註銷之計劃股份數目之新股份。

---

## 計劃

---

### 第一部分

#### 註銷計劃股份

1. 於計劃生效日期：
  - (a) 所有計劃股份將被註銷；及
  - (b) 本公司將向要約人發行相等於被註銷之計劃股份數目之新股份(入賬列作繳足)及本公司將使用因註銷計劃股份而在其會計賬目產生之儲備按面值全數繳足有關新股份。

### 第二部分

#### 註銷計劃股份之代價

2. 作為註銷所有計劃股份之代價，每名計劃股東將有權就每20股將被註銷之計劃股份自泛海國際收取：
  - (a) 3股泛海國際新股份；及
  - (b) 現金付款0.700港元。
3. 就釐定所持每股計劃股份的應享權益而言，計劃股份數目並非20的倍數的持有人將就所持每股計劃股份有權享有0.15股泛海國際股份及0.035港元。根據本計劃，泛海國際股份碎股將不會發行予任何計劃股東，而泛海國際股份之零碎配額將下調至最接近的整數。計劃股東對泛海國際股份的零碎配額將予匯總(倘必要，下調至最接近的泛海國際股份整數)並在公開市場上出售，而所得款項(扣除開支及稅項)將支付予經重組泛海國際集團，供其作為留存收益。

## 第三部分

## 一般資料

4. 有關泛海國際新股份之股票及有關現金付款之支票須盡快，惟無論如何於計劃生效日期起計七個營業日內寄發予於計劃記錄時間名列本公司股東名冊之計劃股東。
5. 根據計劃向計劃股東寄出但已被退回或未能送遞之任何泛海國際新股份之股票將被註銷。泛海國際之香港股份過戶登記分處可於之後就該等泛海國際股份向令要約人信納為分別有權收取者之人士發行新股票並向彼等轉讓自配發及發行有關泛海國際股份日期起所有累算權益(須繳納產生之任何開支)。要約人在釐定其是否信納任何有權收取款項之人士時，可行使其絕對酌情權，而要約人說明任何特定人士為有權或無權(視情況而定)收取者之證明書為最終定論，並對所有聲稱於有關泛海國際股份擁有權益之人士具有約束力。
6. 於支付現金付款之支票寄出日期後滿六個曆月當日或之後，要約人將有權註銷尚未兌現或已退回但未兌現之任何支票之付款，並將有關支票所代表之全部款項存入要約人所選之香港持牌銀行要約人名下之存款賬戶內。
7. 要約人須持有以現金付款之未兌現支票所代表之所有款項直至計劃生效日期起計六年屆滿為止，並於該日前須從該等款項中向令要約人信納為分別有權收取而彼等為收款人之支票並未兌現之人士支付根據計劃應付之款項。要約人支付之任何款項不得包括就有關人士根據計劃有權收取之款項之任何應計利息，惟(如適用)須扣除法律規定之利息、稅項、預扣稅項或任何其他扣減。要約人在釐定其是否信納任何有權收取款項之人士時，可行使其絕對酌情權，而要約人說明任何特定人士為有權或無權(視情況而定)收取者之證明書為最終定論，並對所有聲稱於有關款項擁有權益之人士具有約束力。自計劃生效日期起計六年屆滿時，要約人將獲解除計劃項下支付任何款項的任何進一步責任，並將絕對享有當時於以其名義開立之存款或保管人賬戶內之進賬款項結餘(如有)，包括應計利息，惟須扣除法律規定的任何扣減及所產生的任何開支。
8. 於計劃生效日期，所有計劃股份將被註銷，且計劃股份的股票此後將不再為有效文件或所有權憑證。

9. 計劃將於法院根據公司法第99條批准計劃而發出之頒令副本送呈公司註冊處處長以作登記後隨即生效。
10. 本公司及要約人可為及代表所有計劃股東聯合同意法院可能認為適宜而批准或施加於計劃之任何修訂或增補或任何條件。
11. 除非計劃於最後截止日期或之前生效，否則計劃將告失效。
12. 根據收購守則之規定，本公司及要約人已協定，有關人士須自行承擔有關計劃及其附帶之成本、費用及開支。



**ASIA STANDARD HOTEL GROUP LIMITED**

**泛海酒店集團有限公司\***

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：292)

百慕達最高法院

民事案件

商業法庭

二零二四年：第228號

有關

泛海酒店集團有限公司

及

有關百慕達一九八一年公司法(經修訂)第99條

泛海酒店集團有限公司

與

計劃股東之

計劃安排

---

法院會議通告

---

**茲通告**百慕達最高法院(「法院」)已透過就上述事宜發出日期為二零二四年八月二十二日之一項命令(「命令」)，指示召開及舉行計劃股東(定義見下文所述之計劃)會議(「法院會議」)，以考慮及酌情批准(不論有否修訂)泛海酒店集團有限公司(「本公司」)與計劃股東擬進行之計劃安排(「計劃」)，而法院會議將於二零二四年九月二十三日上午十時正(香港時間)假座香港灣仔軒尼詩道33號港島皇悅酒店一樓皇悅會議宴會廳舉行，全體計劃股東均獲邀於上述地點及時間出席會議。

計劃副本及根據百慕達一九八一年公司法(經修訂)第100條解釋計劃之說明聲明副本已載入綜合計劃文件內，而本通告構成其中一部分。計劃股東亦可於本公司之香港股份過戶登記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)索取綜合計劃文件。

計劃股東可親身出席法院會議投票，或可委任另一位人士(不論為本公司股東與否)為其代表代為出席及投票。綜合計劃文件隨附法院會議適用之粉紅色代表委任表格。

如屬任何計劃股份(定義見計劃)之聯名登記持有人，則任何一名該等聯名持有人均可就該等股份親身或委派代表出席法院會議並於會上投票，猶如其為唯一有權投票者；惟倘超過一名該等聯名持有人親身或委派代表出席法院會議，則只有在持有人名冊排名首位之聯名持有人方可就上述股份投票。

務請在不遲於二零二四年九月二十一日上午十時正，將粉紅色委任代表之代表委任表格連同授權書或其他經簽署的授權文件(或其經公證人簽署證明的副本)(如有)交回本公司之香港股份過戶登記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，惟倘於進行投票表決前粉紅色代表委任表格未按此送達，則可於法院會議上交予法院會議主席(其將可全權酌情決定是否接納有關代表委任表格)。

按照命令，法院已委任本公司獨立非執行董事管博明先生擔任法院會議主席，或倘其未能擔任，則由董事會授權之任何其他人士擔任法院會議主席，並已指示法院會議主席(或獲法院會議主席正式授權的人士)向法院匯報法院會議的結果。

計劃將須經法院其後批准後，方可作實。

日期：二零二四年八月二十九日

承法院命  
本公司代表律師  
**Appleby (Bermuda) Ltd**  
Canon's Court  
22 Victoria Street  
Hamilton HM 12  
Bermuda

\* 僅供識別

附註：

1. 為確定是否有權出席法院會議並於會上投票，計劃股東須於二零二四年九月十六日下午四時三十分前將相關過戶文件及股票交回本公司之香港股份過戶登記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至1716號舖)登記。
2. 倘於法院會議當日上午七時正後任何時間懸掛或預期將懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號或「極端情況」警告或黑色暴雨警告信號生效或預期將予生效，則法院會議將會延期。泛海酒店將於聯交所及泛海酒店之各自網站登載補充通告，以通知計劃股東延遲召開法院會議之日期、時間及地點。

(i) 倘於法院會議及／或股東特別大會當日上午七時正或之前，八號或以上熱帶氣旋警告信號已獲解除或「極端情況」警告或黑色暴雨警告信號不再生效；或(ii) 倘懸掛三號或以下熱帶氣旋警告信號或黃色或紅色暴雨警告信號生效，則法院會議及股東特別大會將如期舉行。

於惡劣天氣情況下，計劃股東應於考慮自身情況後自行決定是否出席法院會議。倘計劃股東選擇出席法院會議，務請小心謹慎。

於本通告日期，本公司董事會包括六名執行董事，即潘政先生、潘海先生、潘洋先生、馮兆滔先生、林迎青博士及吳維群先生；及三名獨立非執行董事，即管博明先生、梁偉強先生及黃之強先生。

**ASIA STANDARD HOTEL GROUP LIMITED****泛海酒店集團有限公司\***

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：292)

**股東特別大會通告**

茲通告泛海酒店集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零二四年九月二十三日上午十時十五分(香港時間)(或緊隨按法院指示於同日及同一地點舉行的法院會議結束或延期後)假座香港灣仔軒尼詩道33號港島皇悅酒店一樓皇悅會議宴會廳舉行股東(「股東」)特別大會(「股東特別大會」)，以考慮及酌情通過以下決議案(不論有否修訂)分別為本公司特別決議案及普通決議案：

除另有界定外，日期為二零二四年八月二十九日之綜合計劃文件(「計劃文件」，本通告為其中一部分)所界定之詞彙，於本通告使用時具有相同涵義。

**特別決議案**

1. 「動議為使載於計劃文件之本公司與計劃股東之計劃(附帶或受限於法院批准或施加之任何修訂、增補或條件)生效及待計劃股東於法院會議批准計劃後，批准於計劃生效日期註銷計劃股份以削減本公司已發行股本。」

**普通決議案**

2. 「動議：
  - (a) 註銷計劃股份後，同時(i)透過向要約人配發及發行相等於已註銷計劃股份數目之股份(入賬列作繳足)將本公司已發行股本增加至緊接註銷計劃股份前之金額；(ii)本公司將計劃股份註銷所導致於本公司賬冊中產生之儲備用於按面值繳足該等新股份；及(iii)授權董事據此配發及發行新股份；及

- (b) 無條件授權任何一名董事作出其認為就實施及完成建議及計劃而言或與之相關屬必要或合宜之一切行動及事宜及／或簽署有關文件，包括(但不限於)(i)待計劃生效後，向聯交所申請撤銷股份在聯交所主板的上市地位；(ii)上文所述本公司已發行股本之任何削減；(iii)向要約人配發及發行上文所述之新股份；及(iv)代表本公司同意法院可能認為適宜而對計劃施加之任何修改或增補，並作出其認為與實施建議及計劃相關及就要約人建議以計劃方式將本公司私有化整體而言屬必要或合宜之一切其他行動及事宜及／或簽署有關文件。」

承董事會命  
泛海酒店集團有限公司  
公司秘書  
李大熙

香港，二零二四年八月二十九日

註冊辦事處：

Victoria Place  
5th Floor  
31 Victoria Street  
Hamilton HM 10  
Bermuda

總辦事處及主要營業地點：

香港  
灣仔駱克道33號  
萬通保險大廈30樓

附註：

1. 凡有權出席上述通告(「本通告」)召開之股東特別大會或其續會(視情況而定)並於會上投票之股東，均有權根據本公司之公司細則(「公司細則」)委派一名(或，如彼持有兩股或以上股份，可委派超過一名)代表代其出席股東特別大會及投票。受委代表毋須為股東。隨計劃文件附奉之股東特別大會或其續會(視情況而定)適用之白色代表委任表格，亦分別載於香港交易及結算所有有限公司(「聯交所」)及本公司之網站。
2. 填妥及正式簽署之白色代表委任表格，連同授權書或其他經簽署之授權文件(或其經公證人簽署證明的副本)(如有)，必須於股東特別大會或其續會(視情況而定)指定舉行時間48小時前交回本公司之香港股份過戶登記分處(「登記處」)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。若未能按時交回，代表委任將被視為無效。股東填妥並交回白色代表委任表格後，仍可依願親身出席股東特別大會或其續會(視情況而定)，並於會上投票。在此情況下，其白色代表委任表格將視作已撤回。
3. 為確定是否有權出席股東特別大會並於會上投票，股東須於二零二四年九月十六日下午四時三十分前將相關過戶文件及股票交回登記處之辦事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至1716號舖)登記。

4. 如屬任何股份之聯名登記股東，則任何一名該等聯名股東可就該等股份親身或委派代表出席股東特別大會或其續會(視情況而定)並於會上投票，猶如其為唯一有權投票者；惟倘超過一名該等聯名股東出席股東特別大會或其續會(視情況而定)，則只有在股東名冊排名首位之聯名股東方可就上述股份投票。
5. 根據主板證券上市規則第17.47(4)條及公司細則之規定，有關本通告所載上述事宜之所有決議案及任何於股東特別大會上適當提呈表決之其他決議案，將以按股數投票方式表決。
6. 倘於股東特別大會當日上午七時正後任何時間懸掛或預期將懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號或「極端情況」警告或黑色暴雨警告信號生效或預期將予生效，則股東特別大會將會延期。泛海酒店將於聯交所及泛海酒店之各自網站登載補充通告通知股東延遲召開股東特別大會之日期、時間及地點。

(i) 倘於法院會議及／或股東特別大會當日上午七時正或之前，八號或以上熱帶氣旋警告信號已獲解除或「極端情況」警告或黑色暴雨警告信號不再生效；或(ii) 倘懸掛三號或以下熱帶氣旋警告信號或黃色或紅色暴雨警告信號生效，則股東特別大會將如期舉行。

於惡劣天氣情況下，股東應於考慮自身情況後自行決定是否出席股東特別大會。倘股東選擇出席股東特別大會，務請小心謹慎。

7. 建議股東閱讀計劃文件，當中載有將於股東特別大會上提呈之決議案之相關資料。

於本通告日期，本公司董事會包括六名執行董事，即潘政先生、潘海先生、潘洋先生、馮兆滔先生、林迎青博士及吳維群先生；及三名獨立非執行董事，即管博明先生、梁偉強先生及黃之強先生。

\* 僅供識別

以下為就可換股票據要約寄發之致可換股票據持有人的函件表格。

**The Sai Group Limited**  
(於英屬處女群島註冊成立之有限公司)

敬啟者：

**有關**  
**要約人對泛海國際及泛海酒店進行建議集團重組涉及**  
**(根據百慕達公司法第99條)透過計劃**  
**安排方式向計劃股東提出附帶現金付款的**  
**換股要約之**  
**可換股票據要約**

謹向閣下提供隨同本函件附奉由泛海國際、要約人與泛海酒店聯合刊發日期與本函件相同之可換股票據要約之計劃文件(「計劃文件」)及接納表格(「接納表格」)。本函件所用但未界定的詞彙應與計劃文件所界定者具有相同涵義。本函件應與計劃文件一併閱讀。

於二零二四年六月十九日，泛海國際董事會及要約人董事會要求董事會向計劃股東提呈建議集團重組。建議涉及透過計劃及撤銷泛海酒店股份於主板的上市地位將泛海酒店私有化。計劃生效後，泛海酒店將成為一間非上市公司及泛海國際的間接非全資附屬公司，泛海酒店股份將從主板退市，惟須計劃條件獲達成或獲豁免(如適用)。

誠如計劃文件所述，要約人現正根據收購守則規則13向可換股票據持有人(要約人及要約人一致行動人士除外)作出適當要約，惟須待計劃生效後方可作實。

本函件構成可換股票據要約並解釋其條款及閣下就閣下所持有的任何可換股票據而可能採取之行動。閣下於考慮有關行動時務請參閱計劃文件及接納表格。

亦請閣下留意閣下之可換股票據條款及條件。

## 可換股票據要約的條款

根據收購守則規則 13，倘尚未行使的可換股票據並未以其他方式贖回及／或其換股權仍未獲行使，要約人則謹此按以下條款作出可換股票據要約，惟須待計劃生效後方可作實：

每交付 20 份可換股票據 ..... 可換股票據持有人將收取 3 股  
泛海國際新股份及  
現金付款 0.700 港元\*

\* 就釐定所持每份可換股票據的權益而言，可換股票據數目並非 20 的倍數的持有人將就所持每份可換股票據有權享有 0.15 股泛海國際股份及 0.035 港元。然而，誠如說明聲明「2.3 零碎股份」分節所載，泛海國際股份碎股將不會發行予任何可換股票據持有人，而泛海國際股份之零碎配額將下調至最接近的整數

可換股票據要約價指「透視」價，其相等於每股計劃股份的計劃代價價值。可換股票據要約適用於所有尚未兌換的可換股票據，惟要約人及要約人一致行動人士持有的可換股票據除外，且彼等對未就其所持可換股票據提出要約並無異議。

倘兌換尚未兌換的可換股票據（並非由要約人及要約人一致行動人士持有）或其部分，從而導致於計劃記錄時間前發行泛海酒店新股份，則有關泛海酒店新股份將構成計劃股份的一部分，且有關泛海酒店新股份的持有人將有權收取計劃項下的計劃代價。此外，任何於會議記錄日期或之前發行的泛海酒店股份將賦予其持有人出席法院會議及股東特別大會以及在會上投票以及根據計劃收取計劃代價的權利。

根據平邊契據的條款，倘已經兌換原本發行的至少 90% 可換股票據，則泛海酒店可於二零四七年二月二十三日（即可換股票據之到期日）前 10 個營業日內贖回所有尚未兌換的可換股票據。於計劃生效後，倘仍未兌換除要約人及要約人一致行動人士所持可換股票據以外的任何可換股票據，而要約人有意兌換其所持有的所有尚未兌換的可換股票據，其於最後實際可行日期佔原本已發行可換股票據約 96.45%，在此情況下，泛海酒店打算透過向該等可換股票據持有人按贖回價值以現金支付（即每份可換股票據 0.453 港元）而於計劃生效後三個月內強制贖回剩餘尚未兌換的可換股票據。

於最後實際可行日期，泛海酒店的公眾持股量為約 33.29%。假設僅泛海國際在計劃生效前透過要約人兌換其持有的可換股票據，則泛海酒店的公眾持股量將下降至約 14.55%。這將導致泛海酒店未能符合上市規則第 8.08 條的最低公眾持股量規定。因此，僅可於計劃

完成後透過要約人兌換泛海國際所持的可換股票據，故倘要約人及要約人一致行動人士所持可換股票據以外的任何可換股票據仍待兌換，則要約人擬於計劃生效後（並非之前）兌換其所持有的所有尚未兌換的可換股票據。

閣下務請注意，閣下擁有多項選擇變現閣下在閣下可換股票據的投資，包括：

- (a) 過接納該可換股票據要約向泛海國際出售閣下的可換股票據，以就所持每20份可換股票據兌換3股泛海國際新股份及現金付款0.700港元；
- (b) 兌換閣下的可換股票據為泛海酒店新股份，並成為泛海酒店股東以下列方式參與計劃：
  - (i) 閣下可行使閣下兌換權並成為泛海酒店股東，其中任何於會議記錄日期或之前發行的泛海酒店股份將構成計劃股份的一部分，並賦予閣下參與法院會議及股東特別大會並於會上投票及收取計劃代價的權利；或
  - (ii) 閣下可於計劃記錄時間或之前（惟於會議記錄日期之後）行使閣下兌換權並成為泛海酒店股東，其中任何於計劃記錄時間或之前發行的泛海酒店股份將構成計劃股份的一部分且閣下將有權就該等泛海酒店新股份收取計劃代價（惟閣下將無權參與法院會議及股東特別大會並於會上投票）。

待計劃生效後，作為計劃的一部分，倘閣下已兌換閣下的可換股票據，以致泛海酒店股份於計劃記錄時間前已發行予閣下，泛海國際將按照換股比率發行相關數目的泛海國際新股份，並基於閣下於計劃記錄時間所持的計劃股份數目向閣下支付現金付款。

- (c) 現擬持有閣下的可換股票據直至泛海酒店行使提早贖回權以贖回剩餘尚未兌換的可換股票據為止，並待計劃生效後，就所持每份可換股票據收取高於根據可換股票據要約可收取的代價總值（於最後交易日及最後實際可行日期分別相等於約0.110港元及約0.092港元）的現金付款0.453港元。

可換股票據要約須待計劃生效後方可作實。可換股票據要約將緊隨計劃生效後（即撤銷股份於聯交所上市前）成為無條件。

建議及計劃的條件載於說明聲明「3. 建議及計劃的條件」一節。

閣下應進一步參閱說明聲明「12. 泛海國際股票之登記、付款及寄發」及「14. 稅務及獨立意見」章節。

### 可換股票據持有人可採取的行動

總而言之，對於閣下尚未行使的可換股票據，閣下有以下選擇：

#### (A) 接納可換股票據要約

可換股票據要約適用於閣下於可換股票據要約結束前所持每份尚未行使的可換股票據。

閣下可選擇按計劃文件、本函件及隨附之接納表格所載條款(包括所有聲明及承諾)接納可換股票據要約，方法是填妥並簽署隨附之藍色接納表格，並根據下文所載指示交回接納表格。如此接納可換股票據要約將涉及閣下持有的所有可換股票據。

#### (B) 拒絕可換股票據要約

閣下如選擇拒絕可換股票據要約，則無需填妥並交回隨附的藍色接納表格。

如閣下拒絕可換股票據要約，閣下將無權就可能持有的任何尚未兌換的可換股票據獲得要約人根據可換股票據要約提供的代價。根據目前所擬定，閣下可持有閣下之可換股票據直至泛海酒店行使提早贖回權以贖回剩餘尚未兌換的可換股票據為止，並就所持每份可換股票據收取現金付款0.453港元。

收到本函件後，如閣下(i)選擇不採取任何行動(包括不交回接納表格)或(ii)未在交回的接納表格上按照其印列指示填妥，且可換股票據要約結束，則於可換股票據要約結束時，閣下將被視為已拒絕閣下所持的全部尚未兌換的可換股票據的可換股票據要約。

#### (C) 兌換可換股票據

倘閣下於計劃記錄時間之前轉換閣下所持有之可換股票據及相應的泛海酒店股份已發行予閣下任何該等泛海酒店股份將為計劃股份及將於計劃生效的情況下註銷。因此，閣下將有權就閣下於計劃記錄時間持有的計劃股份收取計劃代價。

計劃股東及於會議記錄日期的泛海酒店股東將分別有權出席法院會議及股東特別大會並在會上投票，而可換股票據持有人則無權出席法院會議及／或股東特別大會並在會上投票。詳情請參閱計說明聲明「16. 法院會議及股東特別大會」一節及計劃文件附錄六及附錄七所載法院會議通告及股東特別大會通告。

### 交回接納表格的方式

閣下應填寫並交回已正式填妥並已簽署的接納表格，連同有關可換股票據的相關證書、所有權或權利文件及／或任何其他證明已向閣下授出可換股票據的文件(如適用)(及／或任何就此而言所需的令人信納的彌償保證)，以證明閣下持有可換股票據，並使該表格於任何情況下須於二零二四年十一月一日(星期五)下午四時正(或泛海國際、要約人、泛海酒店於聯交所網站知會的較晚日期)之前盡快送達泛海酒店，收件地址為中國香港灣仔駱克道33號萬通保險大廈30樓，收件人為泛海酒店公司秘書處，並註明「泛海酒店集團有限公司－可換股票據要約」。

在要約人收到接納表格之前，請確保閣下已填妥並簽署接納表格，且閣下的簽名已經核證。

概不會發出收到接納表格或任何其他文件的確認。

### 根據可換股票據要約付款

待計劃生效後，可換股票據要約項下之可換股票據持有人的泛海國際新股份之股票及適用現金份額付款支票預期將於計劃生效後盡快寄發或作出，惟無論如何不得遲於(i)計劃生效日期或(ii)收到有關可換股票據要約之填妥及有效接納表格之日(以較遲者為準)後七個營業日。假設可換股票據要約於二零二四年十一月一日(星期五)結束，則可換股票據要約項下之適用現金份額付款支票預期將於二零二四年十一月十二日(星期二)或之前寄發。

付款將按以下方式作出：將支票置於預付郵資的信封內，以平郵方式按可換股票據持有人通知本集團的最新地址寄予可換股票據持有人。

寄發所有該等支票之郵誤風險將由有權收取人士承擔，而要約人、泛海國際、泛海酒店、英高、浩德及泛海酒店股份過戶登記分處以及彼等各自之董事、僱員、高級職員、代理、顧問、聯繫人及聯屬人以及參與建議之任何其他人士，概不會就任何郵件遺失或派遞延誤而承擔責任。

於該等支票寄發後六個曆月屆滿當日或之後，要約人將有權取消支付任何屆時尚未兌現或已退回但未兌現的有關支票的付款，並須將支票所代表的全部款項存入於要約人所選定之香港持牌銀行內以要約人名義開立的存款或保管人賬戶內。

要約人將持有未兌現支票所代表的款項直至計劃生效日期起計六年屆滿為止，在此日期前須從中撥出款項向令要約人信納其為有權收取該等款項的各人士，在彼等為收款人的支票尚未兌現的情況下，支付根據該計劃及可換股票據要約應付的款項。要約人支付的任何款項不包括有關人士根據該計劃及可換股票據要約有權收取的款項的任何應計利息，並須(如適用)扣除利息、稅項、預扣稅或任何其他法例規定的扣減。要約人可行使其絕對酌情權決定是否信納任何人士有權收取該等有關款項，而要約人證明任何特定人士有權或無權獲得該等款項(視情況而定)的證書為最終定論，並對所有聲稱於有關款項擁有權益的人士具有約束力。

自可換股票據要約結束起計六年屆滿時，要約人將獲解除可換股票據要約項下支付任何款項的任何進一步責任，而要約人將絕對享有當時於以其名義開立之存款或保管人賬戶內之進賬款項結餘(如有)，包括應計利息，惟受限於法例規定的扣減及所產生的開支。

在支付任何可換股票據持有人根據可換股票據要約有權獲得的現金付款時，將會根據可換股票據要約的條款全面支付，而毋須理會要約人可能會以其他方式有權或聲稱有權向可換股票據持有人提出的任何留置權、抵銷權、反申索權或其他類似權利。

### 尚未兌換可換股票據

有關閣下所持可換股票據的資料，可致電2317 1729聯繫Suntera Corporate Services Limited查詢。

### 獨立董事委員會之推薦建議

務請閣下垂注載於計劃文件第五部分之獨立董事委員會函件及載於計劃文件第六部分之獨立財務顧問函件，當中分別載有獨立董事委員會及獨立財務顧問就建議、計劃及可換股票據要約作出之推薦建議。

獨立財務顧問已告知獨立董事委員會，其認為就可換股票據持有人而言，可換股票據要約的條款屬公平合理。其進一步建議獨立董事委員會建議尋求最穩妥的行動方案之可換股票據持有人(要約人及要約人一致行動人士除外)接納可換股票據要約，而準備接納持有上市公司之非上市附屬公司的可換股證券以換取潛在較高金錢回報的風險之可換股票據持有人(要約人及要約人一致行動人士除外)不要接納可換股票據要約並繼續持有可換股票據。

獨立董事委員會在獲悉上述情況後認為，就可換股票據持有人而言，可換股票據要約的條款屬公平合理。獨立董事委員會建議尋求最穩妥的行動方案之可換股票據持有人(要約人及要約人一致行動人士除外)接納可換股票據要約，而準備接納持有上市公司之非上市附屬公司的可換股證券以換取潛在較高金錢回報的風險之可換股票據持有人(要約人及要約人一致行動人士除外)不要接納可換股票據要約並繼續持有可換股票據。

### 專業意見

本函件所提供之資料旨在向閣下提供事實詳情，以作為閣下決定擬採取之行動之依據。

閣下如對本函件、計劃文件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。

### 聲明

接納可換股票據要約後，閣下：

- (a) 確認閣下已閱讀、了解及同意可換股票據要約之條款及條件(包括但不限於計劃文件、本函件及接納表格所載者)，且閣下已收到計劃文件、本函件及接納表格；
- (b) 確認閣下就閣下接納可換股票據要約所持有之所有可換股票據均屬有效及存續，且不附帶任何留置權、押記、按揭、產權負擔及任何性質之第三方權益；
- (c) 確認閣下已遵守及獲准根據所有適用法律及規定收取及接納可換股票據要約及其任何修訂，閣下已取得所有必要的政府、外匯管制或其他同意，並已遵照所有必要的手續及監管或法律規定作出所需的所有登記或存檔，及已繳付所有發行、轉讓或其他稅項、稅款或其他閣下於任何司法管轄區就有關接納應繳付之所需款項，及閣下並無採取或遺漏採取任何行動，以致將會或可能導致要約人、泛海國際、泛海酒店、英高、浩德及泛海酒店股份過戶登記分處以及彼等各自之董事、僱員、高級職員、代理、顧問、聯繫人及聯屬人以及參與建議之任何其他人士違反任何司法管轄區之法律或監管規定，以令可換股票據要約或閣下接納可換股票據要約及有關接納根據所有適用法律法規生效及具有約束力；

- (d) 同意(作為可換股票據要約之代價)解除及放棄因可換股票據及／或可換股票據要約而產生或與之相關的針對任何人士(包括要約人、泛海國際、泛海酒店、英高以及其高級職員及各自之顧問)的所有現有及未來申索、要求、行動及／或訴訟(不論是否以合約、法定或其他形式，亦不論於簽署接納表格時是否已知悉或可能知悉或在閣下預期之內，並以法律並無禁止的最大範圍為限)；
- (e) 確認對可換股票據要約的任何接納不得被撤銷或更改；
- (f) 授權泛海國際、要約人及泛海酒店(共同及個別)或泛海國際、要約人、泛海酒店之任何董事或高級職員或有關人士之任何代理人作出一切必要或適宜之行動及事宜，以及簽立為使閣下接納可換股票據要約而可能必要或合宜之任何文件，而閣下謹此承諾就有關接納可能需要之任何進一步保證(包括但不限於同意泛海酒店、董事會、泛海國際或要約人(如適用)行使其權利修訂閣下可換股票據之條款，使有關尚未行使可換股票據可予註銷，以換取要約人支付的現金代價)；
- (g) 授權泛海酒店向泛海國際及要約人轉交可能識別閣下身份的任何個人資料(包括但不限於閣下姓名、閣下出生日期、聯絡方式、國籍、身份或護照號碼、稅務居民身份、社會保障號碼(或同等級別資料)、銀行賬戶詳情及閣下可換股票據詳情)，並授權泛海國際及要約人就與實施及／或買賣可換股票據要約及／或計劃直接或間接相關的所有事宜收集、使用及處理有關個人資料。閣下同意簽立泛海酒店、泛海國際或要約人可能要求之任何其他文件，以使有關授權生效；及
- (h) 承諾確認及追認由或根據本函件或接納表格委任之任何受權人或代理人代表閣下適當或合法採取之任何行動。

### 一般事項

可換股票據持有人以郵遞方式所交付或者獲發或者發出的一切通信、通告、接納表格、支票、證書和任何性質的其他文件將由彼等自行或者其指定的代理人交付或者接收或者發出，有關風險由彼等承擔，要約人、泛海國際、泛海酒店、英高、浩德以及彼等各自之董事、高級職員、僱員、代理、聯屬人或顧問或參與建議之任何其他人士概不就因此可能招致的任何損失、延遲或者任何其他責任負責。本函件將被視為閣下已在其寄發起計兩個營業日內收到。

接納表格所載條文構成可換股票據要約條款及條件之一部分。

意外遺漏向獲得可換股票據要約的任何人士寄發計劃文件、代表委任表格、致可換股票據持有人函件及／或接納表格或其中任何一份不會以任何方式使可換股票據要約或計劃失效。

可換股票據要約及所有接納文件將受香港法例管轄且按其詮釋。任何人士或其代表簽署接納表格，即表示該人士同意香港法院擁有專有司法管轄權，以解決任何就可換股票據要約可能產生的爭議。

就接納可換股票據要約妥為簽立之接納表格將構成授權泛海國際、要約人及泛海酒店（共同及個別）、泛海國際、要約人或泛海酒店之任何董事或高級職員或彼等各自之代理人（包括登記處）或彼等任何一方可能指定之人士代表接納可換股票據持有人填妥、修訂及簽立任何文件，並作出任何其他可能屬必要或適宜之行動，以註銷有關接納所涉及之所有尚未行使可換股票據。

如要約人認為合適，則交付已簽妥的接納表格可如同其已填妥和接獲般有效，而不論其是否嚴格依照接納表格及本函件所載的指示填寫或者接獲（包括指定接獲日期）。

就閣下的可換股票據接納可換股票據要約，即表示閣下不可撤銷地選擇授權泛海國際及／或要約人自行或者促使他人向閣下發送閣下有權收取的任何現金及泛海國際新股份，有關風險概由閣下自行承擔。

可換股票據要約的任何接納及收取可換股票據要約項下的代價可能引發須由要約人履行預扣責任的稅項。根據相關可換股票據要約向閣下支付的現金代價將扣除該等適用稅項（如有）。建議所有可換股票據持有人如對可換股票據要約的稅務影響有任何疑問，應諮詢其專業顧問。

除非計劃文件、本函件及／或接納表格另有明確規定，否則根據香港法例第623章合約（第三者權利）條例，可換股票據要約的條款或上述文件所載之任何條款將不可由泛海國際、要約人及接納可換股票據持有人以外之任何人士強制執行。

就詮釋目的而言，計劃文件及隨附代表委任表格、接納表格及本函件的英文版本優先於其各自的中文版本。

**責任聲明**

本函件經由要約人董事批准發出，而其願就本函件所載資料(有關本集團資料除外)之準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，本函件所表達之意見(泛海國際董事以彼等作為泛海國際董事之身份所表達的意見除外)乃經審慎周詳考慮後始行達致，且本函件概無遺漏任何其他事實，致使本函件所載任何陳述產生誤導。

本函件經由泛海國際董事批准發出，而其願就本函件所載有關泛海國際集團的資料(有關要約人及／或本集團的資料除外)之準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，泛海國際董事會於本函件所表達的意見乃經審慎周詳考慮後始行達致，且本函件概無遺漏任何其他事實，致使本函件所載任何陳述產生誤導。

本函件經由董事批准發出，而董事願就本函件所載有關本集團的資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，董事會於本函件所表達的意見乃經審慎周詳考慮後始行達致，且本函件概無遺漏任何其他事實，致使本函件所載任何陳述產生誤導。

此致

可換股票據持有人 台照

為及代表

**The Sai Group Limited**

董事

倫培根先生

謹啟

二零二四年八月二十九日

以下為獨立估值師泓亮諮詢及評估有限公司就其對本集團所持物業權益之估值而編製之函件、估值概要及估值證書全文，乃為載入本計劃文件而編製。本報告所界定的詞彙僅適用於本報告。

泓亮諮詢及評估有限公司  
香港  
德輔道中308號  
16樓1602-4室



敬啟者：

## 指示及估值日期

吾等遵照閣下指示，評估泛海酒店集團有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）於香港持有之物業權益的市值，以作公開披露用途。吾等確認已進行視察及作出有關查詢及查冊，並已取得吾等認為必要之其他資料，以便就物業權益於二零二四年五月三十一日（「估值日期」）之市值向閣下提供吾等的意見。

## 估值準則

估值乃根據香港測量師學會所頒佈並於二零二零年十二月三十一日生效之香港測量師學會估值準則（二零二零年版），並參考國際評估準則委員會所頒佈並於二零二二年一月三十一日生效之《國際估值準則》；以及香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及證券及期貨事務監察委員會發表的《公司收購、合併及股份回購守則》規則11所載規定而編製。

## 估值基準

吾等之估值乃按市值基準作出。市值之定義為「在進行適當市場推銷後，由自願買賣雙方各自在知情、審慎及不受脅迫之情況下，於估值日期達成資產或負債交易之公平交易估計金額」。

## 估值假設

吾等之估值乃假設賣方於市場出售物業權益時，並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何可能影響物業權益價值之類似安排獲利而作出。

概無就物業權益所作之任何抵押、按揭或所欠付之款項，以及出售時可能產生之任何開支或稅項計提撥備。除另有註明外，物業權益乃假定並無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支出。

由於物業權益以長期租賃權益持有，故吾等已假設擁有人於租賃權益之整個未屆滿年期內有權自由且不受干擾地使用物業權益。

## 估值方法

普遍公認之物業權益估值方法有三種，分別為市場法、收入法及成本法。

市場法公認為對大部分形式的物業進行估值最為被接受之估值方法，以近期類似物業的市場憑證分析，以便與所估物業作比較。每個可資比較物業乃按其單位價格作出分析；每個可資比較物業的特質其後與所估物業作比較，倘有任何差異，單位價格將予調整，通過就多項因素(例如時間、地區、樓齡、樓宇質素等)對單位價格作出百分比調整，以達致對所估物業為恰當的單位價格。

在評估 貴集團所持物業權益時，吾等採用了市場法，而並未採用收入法或成本法，原因為附近有充足的可資比較物業。

## 潛在稅項負債

誠如 貴集團所告知，銷售物業權益可能產生的潛在稅項責任包括：

(i) 對物業代價或價值(以較高者為準)徵收從價印花稅，稅率如下：

物業代價或價值(以較高者為準)	稅率
3,000,000 港元或以內	100 港元
3,000,001 港元至 3,528,240 港元	100 港元 + 超出 3,000,000 港元的款額的 10%
3,528,241 港元至 4,500,000 港元	1.50%
4,500,001 港元至 4,935,480 港元	67,500 港元 + 超出 4,500,000 港元的款額的 10%
4,935,481 港元至 6,000,000 港元	2.25%
6,000,001 港元至 6,642,860 港元	135,000 港元 + 超出 6,000,000 港元的款額的 10%
6,642,861 港元至 9,000,000 港元	3.00%
9,000,001 港元至 10,080,000 港元	270,000 港元 + 超出 9,000,000 港元的款額的 10%
10,080,001 港元至 20,000,000 港元	3.75%
20,000,001 港元至 21,739,120 港元	750,000 港元 + 超出 20,000,000 港元的款額的 10%
21,739,121 港元或以上	4.25%

買賣雙方以及任何使用該文書的人須共同及個別負上繳納從價印花稅的法律責任。換言之，不論是否另訂不同的協議，在法律上，買賣雙方及任何使用該文書的人有相同的責任就可予徵收印花稅的文書繳納從價印花稅。

(ii) 對出售物業的利潤徵收利得稅，稅率如下：

應評稅利潤	稅率
不超過 2,000,000 港元的應評稅利潤	8.25%
應評稅利潤中超過 2,000,000 港元的部分	16.5%

物業權益目前由 貴集團持有且無意出售。因此，該等物業權益產生任何潛在稅項責任的可能性極低。

## 土地年期及業權調查

吾等已向香港土地註冊處作出查詢及相關查冊。然而，吾等並無查閱文件正本或核實吾等獲提供的文件中可能並無顯示的任何修訂。所使用一切文件僅作參考。

本函件、估值摘要及估值證書所披露的所有法律文件僅供參考。吾等對本函件、估值摘要及估值證書所載有關物業權益法定業權的任何法律事宜概不負責。

## 資料來源

吾等在頗大程度上依賴 貴集團所提供的資料。吾等亦已接納就物業識別、佔用詳情、面積及所有其他相關事宜向吾等提供之意見。估值所載之尺寸、量度及面積乃以吾等獲提供之文件所載資料為基準，故僅為約數。

吾等亦獲 貴集團告知，所提供資料並無遺漏或隱瞞任何重大因素或資料，並認為吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見。吾等相信，編製吾等之估值所使用之假設屬合理，且並無理由懷疑 貴集團向吾等提供對估值而言屬重大之資料之真實性及準確性。

## 視察及調查

吾等已對物業進行外部及內部視察。儘管於視察時並非所有範圍均可進入，吾等已盡力視察物業之所有範圍。必要時會進行調查。吾等之調查乃獨立進行，且不受任何第三方以任何方式影響。

吾等並無測試物業的任何屋宇設備，因此無法呈報其現況。吾等並無對物業進行任何結構測量，因此無法對結構狀況發表意見。吾等並無進行任何實地調查，以確定地面狀況是否適合任何未來發展。吾等編製估值時，乃假設該等方面均令人滿意，且毋須支付額外費用或出現延誤。

吾等並無進行任何實地量度，以核實物業面積的準確性，惟假設文件所示或從圖則推斷的面積均屬正確。所有文件及圖則僅供參考，因此所有尺寸、量度及面積均為約數。

貨幣

除另有說明外，本報告所述的所有金額均以港元（「港元」）計值。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此 致

泛海酒店集團有限公司  
香港  
灣仔  
駱克道33號  
萬通保險大廈  
30樓  
董事會 台照

代表

泓亮諮詢及評估有限公司

董事總經理

張翹楚

*BSc(Hons) MBA FHKIS FRICS RPS(GP)*

*MCIREA MHKSI MISC MHIREA FHKIoD*

皇家特許測量師學會註冊估值師

中國註冊房地產估價師及經紀人

謹啟

二零二四年八月二十九日

附註：

張翹楚為香港測量師學會資深會員、皇家特許測量師學會資深會員、根據香港特別行政區（「香港」）測量師註冊條例（第417章）註冊專業測量師（產業測量）、中國房地產估價師及房地產經紀人學會會員、香港證券及投資學會會員、商場管理學會會員、香港地產行政師學會會員、香港董事學會資深會員、皇家特許測量師學會註冊估值師及中華人民共和國註冊房地產估價師及經紀人。彼具備合適資格進行估值工作，並在評估標的地區此種規模和性質的固定及無形資產方面擁有超過27年經驗。

## 估值概要

## 組別一 — 貴集團於香港持作未來發展的物業權益

編號	物業	於二零二四年	貴集團 應佔權益	貴集團應佔
		五月三十一日 現狀下之市值		二零二四年 五月三十一日 現狀下之市值
1	香港九龍尖沙咀金巴利街14號 地面層A1舖及B舖、1至3樓及 天台以及金巴利街16號1至3樓	252,000,000 港元	100%	252,000,000 港元
2	香港天后銀幕街19號5樓、6樓及 銀幕街21號4樓、5樓	75,000,000 港元	100%	75,000,000 港元
小計：		<u>327,000,000 港元</u>		<u>327,000,000 港元</u>

## 組別二 – 貴集團於香港持作投資的物業權益

編號	物業	貴集團應佔		
		於二零二四年 五月三十一日 現狀下之市值	貴集團 應佔權益	二零二四年 五月三十一日 現狀下之市值
3	香港灣仔軒尼詩道33號 港島皇悅酒店及擴建部分	4,796,000,000 港元	100%	4,796,000,000 港元
4	香港九龍尖沙咀金巴利道62號 九龍皇悅酒店	3,636,000,000 港元	100%	3,636,000,000 港元
5	香港九龍尖沙咀金巴利街8號 尖沙咀皇悅卓越酒店	981,000,000 港元	100%	981,000,000 港元
6	香港銅鑼灣永興街8號 銅鑼灣皇悅酒店	2,772,000,000 港元	100%	2,772,000,000 港元
7	香港銅鑼灣永興街8A號 銅鑼灣皇悅卓越酒店	949,000,000 港元	100%	949,000,000 港元
小計：		<u>13,134,000,000 港元</u>		<u>13,134,000,000 港元</u>
總計：		<u><b>13,461,000,000 港元</b></u>		<u><b>13,461,000,000 港元</b></u>

## 估值證書

## 組別一 貴集團於香港持作未來發展的物業權益

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二四年 五月三十一日 現狀下之市值
1	香港九龍尖沙咀 金巴利街14號 地面層A1舖及B舖、 1至3樓及天台以及 金巴利街16號1至3樓  (九龍內地段第9254號 11份中的10份及 九龍內地段第8590號 4份中的3份)	該物業包括位於尖沙咀一幢 四層唐樓地面層兩個零售舖 位、三層住宅樓層及天台以 及另外一幢四層唐樓的三層 住宅樓層。  根據吾等對建築核准圖則 進行的量度，該物業總實 用面積(「實用面積」)約 為6,471.00平方呎(「平方 呎」)，庭院約400.00平方 呎，天台約844.00平方呎。 根據估用許可證第D160/52 及D425/52號，該物業於 一九五二年前後落成。  標的地段，即九龍內地段第 9254號及第8590號，分別 依重批條件第8637號及第 7628號持有，共同期限自 一八八八年六月二十四日起 計為150年。	根據我們的現場視察 及貴集團提供的資 料，金巴利街14號地 面層A1舖及B舖現以 滾動租賃方式出租， 每月租金為40,000港 元，該物業其餘部分目 前空置。	252,000,000港元 (貳億伍仟貳 佰萬港元)  貴集團應佔 100%權益：  252,000,000港元 (貳億伍仟貳 佰萬港元)

## 附註：

- 該物業由黃頌民(香港測量師學會見習測量師及皇家特許測量師學會候選人)於二零二四年五月十七日進行視察。
- 估值及本證書由張翹楚(BSc(Hons), MBA, FHKIS, FRICS, RPS(GP), MCIREA, MHKSI, MISCM, MHIREA, FHKIoD, 皇家特許測量師學會註冊估值師、中國註冊房地產估價師及經紀人)、張杰雄(BSc(Hons), FHKIS, MRICS, RPS(GP), MCIREA, MHIREA, 皇家特許測量師學會註冊估值師、中國註冊房地產估價師)及陳德偉(BSc(Hons), MHKIS, MRICS, RPS(GP), CAIA, 皇家特許測量師學會註冊估值師)編製。
- 該物業日期為二零二四年五月十三日之土地查冊記錄詳情概述如下：—

項目	詳情
註冊擁有人：	洋宏有限公司(貴公司全資附屬公司) 金巴利街14號地面層A1舖及B舖以及金巴利街16號1樓 根據日期為二零二二年十二月三十日的轉讓書，註冊摘要編號為 23020101250024 金巴利街14號1至3樓及天台以及金巴利街16號2至3樓 根據日期為二零二二年十二月三十日的轉讓書，註冊摘要編號為 23020101250049

項目	詳情
地租：	每年 161.60 港元(九龍內地段第 9254 號及九龍內地段第 8590 號)
主要產權負擔：	<p><u>所有單元</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 以中國銀行(香港)有限公司為受益人訂立的日期為二零二三年九月五日的按揭，以取得一般銀行融資(部分)的所有款項，註冊摘要編號為 23091801660030</li> </ul> <p><u>金巴利街 14 號地面層 A1 舖及 B 舖、1 至 3 樓及天台</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 日期為一九七四年一月十四日的公契，註冊摘要編號為 UB1052685；及</li> <li>• 根據《建築物條例》第 30B(3) 條於二零一九年十月三日發出編號為「UMB/BAMB01/1801-154/0001」的通知，註冊摘要編號為 19112002220136。</li> </ul> <p><u>金巴利街 16 號 1 至 3 樓</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 日期為一九六七年十二月十三日的契約，註冊摘要編號為 UB608072；及</li> <li>• 根據《建築物條例》第 30B(3) 條於二零一九年十月三日發出編號為「UMB/BAMB01/1801-154/0002」的通知，註冊摘要編號為 19112002220145。</li> </ul>

4. 該物業建於分別根據重批條件第 8637 號及第 7628 號持有的九龍內地段第 9254 號及第 8590 號。主要條件概述如下：—

項目	詳情
地段編號：	<p><u>金巴利街 14 號</u> 九龍內地段第 9254 號</p> <p><u>金巴利街 16 號</u> 九龍內地段第 8590 號</p>
租期：	自一八八八年六月二十四日起計為 150 年
主要特殊條件：	該地段不得用於工業用途，不得在其上建造廠房。

5. 根據於二零一三年十二月三日批准的九龍規劃區第 1 區—尖沙咀分區計劃大綱核准圖(編號 S/K1/28)，該物業被劃為「商業(6)」地帶。
6. 該物業的一般概況及市場資料概述如下：

地點	： 該物業位於香港九龍尖沙咀金巴利街 14 至 16 號。
交通	： 香港國際機場及尖沙咀地鐵站分別距離該物業約 34.4 公里及 0.4 公里。
周邊地區性質	： 該地區主要為尖沙咀商業區及住宅建築。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二四年 五月三十一日 現狀下之市值
2	香港天后銀幕街 19號5樓、6樓及 銀幕街21號4樓、 5樓  (內地段第3541號 B分段餘段9份中的 2份及內地段 第3541號A分段 及內地段 第3541號B分段 第1小分段9份 中的2份)	該物業包括天后一幢8層唐樓的兩層住宅樓層及另一幢8層唐樓的兩層住宅樓層。  根據吾等對建築核准圖則進行的量度，該物業總實用面積約為2,237.00平方呎。根據佔用許可證H257/67，該物業於一九六七年前後落成。  標的地段，即內地段第3541號B分段餘段、內地段第3541號A分段及內地段第3541號B分段第1小分段，乃根據政府租契持有，租期自一九二二年二月十三日起計為75年，並可續期75年。	根據我們的現場視察及貴集團提供的資料，該物業現時以多份租約出租，每月租金總額為49,800港元，最遲將於二零二五年十一月屆滿。	75,000,000港元 (柒仟伍佰萬港元)  貴集團應佔 100%權益：  75,000,000港元 (柒仟伍佰萬港元)

## 附註：

- 該物業由黃頌民(香港測量師學會見習測量師及皇家特許測量師學會候選人)於二零二四年五月十七日進行視察。
- 估值及本證書由張翹楚(BSc(Hons), MBA, FHKIS, FRICS, RPS(GP), MCIREA, MHKSI, MISCM, MHIREA, FHKIoD, 皇家特許測量師學會註冊估值師、中國註冊房地產估價師及經紀人)、張杰雄(BSc(Hons), FHKIS, MRICS, RPS(GP), MCIREA, MHIREA, 皇家特許測量師學會註冊估值師、中國註冊房地產估價師)及陳德偉(BSc(Hons), MHKIS, MRICS, RPS(GP), CAIA, 皇家特許測量師學會註冊估值師)編製。
- 該物業日期為二零二四年四月三十日之土地查冊記錄詳情概述如下：一

項目	詳情
註冊擁有人：	兆潤發展有限公司(貴公司全資附屬公司) <u>銀幕街19號5樓</u> 根據日期為二零一八年十一月九日的轉讓書，註冊摘要編號為18112901120037 <u>銀幕街19號6樓</u> 根據日期為二零一八年八月八日的轉讓書，註冊摘要編號為18082400380017 <u>銀幕街21號4樓</u> 根據日期為二零一八年八月八日的轉讓書，註冊摘要編號為18082400380029 <u>銀幕街21號5樓</u> 根據日期為二零二一年十一月三日的轉讓書，註冊摘要編號為21111600520020
地租：	每年7,364港元

<b>項目</b>	<b>詳情</b>
-----------	-----------

主要產權負擔：	
---------	--

	<u>所有單元</u>
--	-------------

- 日期為一九六七年十二月十三日的互利及互授契約(附圖則)，註冊摘要編號為UB607220。

	<u>銀幕街19號5及6樓</u>
--	-------------------

- 日期為一九六八年一月五日的契約，註冊摘要編號為UB610917；
- 建築事務監督根據《建築物條例》第30B(3)條於二零二二年八月十一日發出編號為「UMB/MB02/2101-138/0001」的通知，註冊摘要編號為22100301540115(註：僅有關公共部分)；及
- 建築事務監督根據《建築物條例》第30C(3)條於二零二二年八月十一日發出編號為「UMW/MB02/2101-138/0001」的通知，註冊摘要編號為22100301540136(註：僅有關公共部分)。

	<u>銀幕街21號4及5樓</u>
--	-------------------

- 日期為一九六七年十二月二十九日的公契，註冊摘要編號UB612631；
- 建築事務監督根據《建築物條例》第30B(3)條於二零二二年八月十一日發出編號為「UMB/MB02/2101-138/0002」的通知，註冊摘要編號為22100301540120(註：僅有關公共部分)；及
- 建築事務監督根據《建築物條例》第30C(3)條於二零二二年八月十一日發出編號為「UMW/MB02/2101-138/0002」的通知，註冊摘要編號為22100301540145(註：僅有關公共部分)。

4. 該物業建於根據政府租契持有的內地段第3541號B分段餘段、內地段第3541號A分段及內地段第3541號B分段第1小分段。主要條件概述如下：

<b>項目</b>	<b>詳情</b>
-----------	-----------

地段編號：	內地段第3541號
-------	-----------

租期：	自一九二二年二月十三日起計為75年，並可續期75年
-----	---------------------------

主要特殊條件：	上述承租人或任何其他人士於本批租存續期間，未經陛下事先許可，並由港督或其他經正式授權的人士書面同意，不得亦將不會在上述處所或其任何部分之內或之上，利用、經營或從事銅工、屠宰、製皂、製糖、毛皮、煉脂、石油、販肉、釀酒、飲食、酒館、冶鐵、淘糞、拾荒之行業或業務，或任何其他產生噪音、毒害或令人厭惡之行業或業務。
---------	---

5. 根據於二零二四年四月九日批准的香港規劃區第8區—北角分區計劃大綱核准圖(編號S/H8/28)，該物業被劃為「商業／住宅」地帶。

6. 該物業的一般描述及市場資料概述如下：

地點	： 該物業位於香港天后銀幕街19至21號。
----	-----------------------

交通	： 香港國際機場及天后地鐵站分別距離該物業約41.6公里及120米。
----	------------------------------------

周邊地區性質	： 該地區主要為天后住宅區，街道設有商舖。
--------	-----------------------

## 組別二 — 貴集團於香港持作投資的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二四年 五月三十一日 現狀下之市值
3	香港灣仔 軒尼詩道 33號港島皇悅酒店 及擴建部分	<p>該物業包括灣仔一幢19層酒店及一幢3層地庫，並擬於現有樓宇頂部額外擴建3層。現有樓宇提供363間客房，而擴建部分將額外提供52間客房。</p> <p>根據換地條件第11851號，該物業地盤面積約為10,613.30平方呎。根據現有樓宇的建築核准圖則，其總樓面面積（「總樓面面積」）約為128,570.10平方呎。根據佔用許可證第H98/90號，現有樓宇於一九九零年前後落成。根據有關擴建部分的建築核准圖則，該物業（即現有樓宇連同擴建部分）的總樓面面積擬約為159,198.08平方呎。</p> <p>標的地段，即內地段第8399號，乃根據換地條件第11851號持有，期限自一九八七年七月九日起計為75年，並可續期75年。</p>	<p>根據我們的現場視察及貴集團提供的資料，該物業現時以港島皇悅酒店的品牌名稱經營酒店。該物業的地下二層現時租予鐵飯碗（香港）有限公司，租約自二零二三年三月二十五日起至二零二六年三月二十四日止，為期三年，月租為350,000港元，不包括差餉及管理費。</p>	<p>4,796,000,000港元 （肆拾柒億玖仟陸佰萬港元）</p> <p>貴集團應佔 100% 權益：</p> <p>4,796,000,000港元 （肆拾柒億玖仟陸佰萬港元）</p>

## 附註：

- 該物業由黃頌民（香港測量師學會見習測量師及皇家特許測量師學會候選人）於二零二四年八月八日進行視察。
- 估值及本證書由張翹楚（*BSc(Hons)*, *MBA*, *FHKIS*, *FRICS*, *RPS(GP)*, *MCIREA*, *MHKSI*, *MISCM*, *MHIREA*, *FHKIoD*，皇家特許測量師學會註冊估值師、中國註冊房地產估價師及經紀人）、張杰雄（*BSc(Hons)*, *FHKIS*, *MRICS*, *RPS(GP)*, *MCIREA*, *MHIREA*，皇家特許測量師學會註冊估值師、中國註冊房地產估價師）及陳德偉（*BSc(Hons)*, *MHKIS*, *MRICS*, *RPS(GP)*, *CAIA*，皇家特許測量師學會註冊估值師）編製。
- 物業日期為二零二四年七月二十六日之土地查冊記錄詳情概述如下：

項目	詳情
註冊擁有人：	堅柱有限公司（貴公司全資附屬公司）
	根據日期為一九八七年十一月六日的轉讓書，註冊摘要編號為UB3560422

項目	詳情
地租：	每年1,000港元
主要產權負擔：	<ul style="list-style-type: none"><li>• 日期為一九九零年六月十一日的修訂書(附圖則)，註冊摘要編號為UB4450154；</li><li>• 日期為一九九四年五月二十四日的合規證書，註冊摘要編號為UB6045119；及</li><li>• 以創興銀行有限公司為受益人訂立的日期為二零二三年三月三十日的按揭及債權證，註冊摘要編號為23041701680101。</li></ul>

4. 該物業建於內地段第8399號，根據換地條件第11851號持有，並經日期為一九九零年六月十一日的修訂書(附圖則)(註冊摘要編號為UB4450154)修訂。主要條件概述如下：

項目	詳情
地段編號：	內地段第8399號
租期：	自一九八七年七月九日起計為75年，並可續期75年
主要特殊條件：	該地段或其任何部分或於其上興建或將予興建之任何樓宇或其任何部分除非工業(不包括倉庫)用途外不得作其他用途。

5. 根據於二零二三年五月二日批准的香港規劃區第5區－灣仔分區計劃大綱核准圖(編號S/H5/31)，該物業被劃為「商業」地帶。

6. 該物業的一般描述及市場資料概述如下：

地點	： 該物業位於香港灣仔軒尼詩道33號。
交通	： 香港國際機場及灣仔地鐵站分別距離該物業約38.9公里及0.3公里。
周邊地區性質	： 該地區主要為灣仔商業區。

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二四年 五月三十一日 現狀下之市值
4	香港九龍尖沙咀 金巴利道62號 九龍皇悅酒店	<p>該物業包括尖沙咀一幢25層高的酒店，提供343間客房。</p> <p>根據換地條件第12392號，該物業地盤面積約為11,423.83平方呎。根據建築核准圖則，該物業總樓面面積約為136,798.15平方呎。根據估用許可證第K16/2001(OP)號，該物業於二零零一年前後落成。</p> <p>標的地段，即九龍內地段第11070號，乃根據換地條件第12392號持有，期限自一九九六年四月二十七日起至二零四七年六月三十日。</p>	<p>根據我們的現場視察及貴集團提供的資料，該物業現時以九龍皇悅酒店的品牌名稱經營酒店。該物業之地面層低層及地庫現租予高泊有限公司，租約自二零二二年十一月七日起至二零二四年十一月六日止，為期兩年，月租為120,000港元，不包括汽車升降機維修費、差餉及管理費。</p>	<p>3,636,000,000港元 (叁拾陸億叁仟陸佰萬港元)</p> <p>貴集團應佔 100%權益：</p> <p>3,636,000,000港元 (叁拾陸億叁仟陸佰萬港元)</p>

## 附註：

1. 該物業由葉浩明(香港測量師學會見習測量師及皇家特許測量師學會候選人)於二零二四年七月三十一日進行視察。
2. 估值及本證書由張翹楚(BSc(Hons), MBA, FHKIS, FRICS, RPS(GP), MCIREA, MHKSI, MISCM, MHIREA, FHKIoD, 皇家特許測量師學會註冊估值師、中國註冊房地產估價師及經紀人)、張杰雄(BSc(Hons), FHKIS, MRICS, RPS(GP), MCIREA, MHIREA, 皇家特許測量師學會註冊估值師、中國註冊房地產估價師)及陳德偉(BSc(Hons), MHKIS, MRICS, RPS(GP), CAIA, 皇家特許測量師學會註冊估值師)編製。

3. 該物業日期為二零二四年七月二十六日之土地查冊記錄詳情概述如下：－

項目	詳情
註冊擁有人：	肯達發展有限公司（貴公司全資附屬公司）
地租：	根據日期為一九九六年四月二十七日的換地條件第12392號應課差餉租值的3%
主要產權負擔：	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 日期為二零零二年一月十七日的修訂書，註冊摘要編號為UB8592836；</li> <li>• 日期為二零零二年十二月三十日的合規證書，註冊摘要編號為UB8855525；</li> <li>• 以中國銀行(香港)有限公司為受益人訂立的日期為二零零四年七月六日的債權證，代價為530,000,000港元，註冊摘要編號為UB9275856；</li> <li>• 以中國銀行(香港)有限公司為受益人訂立的日期為二零零六年八月十五日的第二按揭，以取得一般銀行融資30,500,000港元，註冊摘要編號為06091402450019；</li> <li>• 日期為二零零七年七月二十七日的確認債權證，註冊摘要編號為07081402120071；</li> <li>• 日期為二零零八年八月二十日的第二確認債權證，註冊摘要編號為08091002020019；及</li> <li>• 以中國銀行(香港)有限公司為受益人訂立的日期為二零一二年十月十八日的追加法律押記，以取得所有款項（包括授出的進一步一般銀行融資），註冊摘要編號為12102502080027。</li> </ul>

4. 該物業建於九龍內地段第11070號，根據換地條件第12392號持有，並經日期為二零零二年一月十七日的修訂書（註冊摘要編號為UB8592836）修訂。主要條件概述如下：－

項目	詳情
地段編號：	九龍內地段第11070號
租期：	自一九九六年四月二十七日起至二零四七年六月三十日
主要特殊條件：	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 該地段或其任何部分或興建或將予興建於該處的任何樓宇，除非工業（包括私人住宅、倉庫及加油站）用途外，不可作任何其他用途。</li> <li>• 該地段興建或將予興建的任何一座或多座樓宇的總樓面面積不得少於7,641.36平方米，且不得超過12,735.6平方米。</li> </ul>

5. 根據於二零一三年十二月三日批准的九龍規劃區第1區－尖沙咀分區計劃大綱核准圖（編號S/K1/28），該物業被劃為「商業(6)」地帶。

6. 該物業的一般描述及市場資料概述如下：

地點	： 該物業位於香港九龍尖沙咀金巴利道62號。
交通	： 香港國際機場及尖沙咀地鐵站分別距離該物業約33.8公里及0.7公里。
周邊地區性質	： 該地區主要為尖沙咀商業區。

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二四年 五月三十一日 現狀下之市值
5	香港九龍尖沙咀 金巴利街8號 尖沙咀皇悅卓越酒店	該物業包括尖沙咀一幢22層酒店及一層地庫，提供90間客房。  根據重批條件第UB7972號及重批條件第UB7846號，該物業地盤面積約為2,810.00平方呎。根據建築核准圖則，該物業總樓面面積約為33,704.26平方呎。根據估用許可證第KN43/2017(OP)號，該物業於二零一七年前後落成。  標的地段，即九龍內地段第8669號及九龍內地段第8753號，乃分別根據重批條件第UB7972號及重批條件第UB7846號持有，共同期限自一八八八年六月二十四日起計為150年。	根據我們的現場視察及貴集團提供的資料，該物業現時以尖沙咀皇悅卓越酒店的品牌名稱經營酒店。該物業地面層1號舖現時租予令和飲食有限公司，租約自二零二一年五月十日起至二零二四年五月九日止，為期三年，並已延長至二零二四年十二月三十一日，月租為50,000港元，不包括差餉及管理費。該物業地面層2號舖現時租予Atomic Ventures Limited，租約自二零二三年六月三十日起至二零二六年六月二十九日止，為期三年，月租為51,500港元，不包括差餉及管理費。	981,000,000港元 (玖億捌仟壹佰萬港元)  貴集團應佔 100%權益：  981,000,000港元 (玖億捌仟壹佰萬港元)

## 附註：

1. 該物業由葉浩明(香港測量師學會見習測量師及皇家特許測量師學會候選人)於二零二四年七月三十一日進行視察。
2. 估值及本證書由張翹楚(BSc(Hons), MBA, FHKIS, FRICS, RPS(GP), MCIREA, MHKSI, MISCM, MHIREA, FHKIoD, 皇家特許測量師學會註冊估值師、中國註冊房地產估價師及經紀人)、張杰雄(BSc(Hons), FHKIS, MRICS, RPS(GP), MCIREA, MHIREA, 皇家特許測量師學會註冊估值師、中國註冊房地產估價師)及陳德偉(BSc(Hons), MHKIS, MRICS, RPS(GP), CAIA, 皇家特許測量師學會註冊估值師)編製。

3. 該物業日期為二零二四年七月二十六日之土地查冊記錄詳情概述如下：

項目	詳情
註冊擁有人：	百冠企業有限公司（貴公司全資附屬公司） 根據日期為二零一三年五月七日的轉讓書，註冊摘要編號為13060501830025
地租：	每年322港元
主要產權負擔：	<ul style="list-style-type: none"><li>以中國銀行(香港)有限公司為受益人訂立的日期為二零一八年六月二十六日的按揭，以取得一般銀行融資的所有款項，註冊摘要編號為18071102560149。</li></ul>

4. 該物業建於分別根據重批條件第UB7972號及重批條件第UB7846號持有的九龍內地段第8669號及九龍內地段第8753號。主要條件概述如下：—

項目	詳情
地段編號：	九龍內地段第8669號及九龍內地段第8753號
租期：	自一八八八年六月二十四日起計為150年
主要特殊條件：	該地段不得用於工業用途，不得在其上建造廠房。

5. 根據於二零一三年十二月三日批准的九龍規劃區第1區—尖沙咀分區計劃大綱核准圖(編號S/K1/28)，該物業被劃為「商業(6)」地帶。

6. 該物業的一般概況及市場資料概述如下：

地點	： 該物業位於香港九龍尖沙咀金巴利街8號。
交通	： 香港國際機場及尖沙咀地鐵站分別距離該物業約33.8公里及0.7公里。
周邊地區性質	： 該地區主要為尖沙咀商業區。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二四年 五月三十一日 現狀下之市值
6	香港銅鑼灣 永興街8號 銅鑼灣皇悅酒店	<p>該物業包括銅鑼灣一幢28層酒店，提供280間客房。</p> <p>根據建築核准圖則，該物業地盤面積約為6,191.18平方呎，總樓面面積約為92,571.96平方呎。根據佔用許可證第H10/99號，該物業於一九九九年前後落成。</p> <p>標的地段，即內地段第2372號A分段餘段、內地段第2372號餘段、內地段第5386號餘段、內地段第5386號D分段餘段、內地段第5386號C分段餘段、內地段第5386號B分段餘段、內地段第5386號B分段第1小分段餘段及內地段第5386號A分段餘段，乃根據兩份政府租契持有，各自期限自一九二二年二月十三日起計為75年，並可續期75年。</p>	<p>根據我們的現場視察及貴集團提供的資料，該物業現時以銅鑼灣皇悅酒店的品牌名稱經營酒店。</p>	<p>2,772,000,000港元 (貳拾柒億柒仟貳佰萬港元)</p> <p>貴集團應佔 100%權益：</p> <p>2,772,000,000港元 (貳拾柒億柒仟貳佰萬港元)</p>

## 附註：

- 該物業由黃頌民(香港測量師學會見習測量師及皇家特許測量師學會候選人)於二零二四年八月八日進行視察。
- 估值及本證書由張翹楚(BSc(Hons), MBA, FHKIS, FRICS, RPS(GP), MCIREA, MHKSI, MISC, MHIREA, FHKIoD, 皇家特許測量師學會註冊估值師、中國註冊房地產估價師及經紀人)、張杰雄(BSc(Hons), FHKIS, MRICS, RPS(GP), MCIREA, MHIREA, 皇家特許測量師學會註冊估值師、中國註冊房地產估價師)及陳德偉(BSc(Hons), MHKIS, MRICS, RPS(GP), CAIA, 皇家特許測量師學會註冊估值師)編製。
- 該物業日期為二零二四年七月二十六日之土地查冊記錄詳情概述如下：

項目	詳情
註冊擁有人：	全亞企業有限公司(貴公司全資附屬公司) 根據日期為一九九二年八月三日的轉讓書，註冊摘要編號為UB5409358、UB5409359、UB5409360、UB5409361、UB5409362、UB5409363、UB5409364、UB5409365及UB5409366，以及日期為一九九二年十月七日的轉讓書，註冊摘要編號為UB5471416。
地租：	每年329,394港元(新租金)
主要產權負擔：	<ul style="list-style-type: none"> <li>以香港上海滙豐銀行有限公司(「擔保代理人」)為受益人訂立的日期為二零二四年三月二十八日的按揭及債權證，註冊摘要編號為24041202330128。</li> </ul>

4. 該物業建於根據政府租契持有的內地段第2372號A分段餘段、內地段第2372號餘段、內地段第5386號餘段、內地段第5386號D分段餘段、內地段第5386號C分段餘段、內地段第5386號B分段餘段、內地段第5386號B分段第1小分段餘段及內地段第5386號A分段餘段。主要條件概述如下：

項目	詳情
地段編號：	內地段第2372號及內地段第5386號
租期：	自一九二二年二月十三日起計為75年，並可續期75年
主要特殊條件：	上述承租人或任何其他人士於本批租存續期間，未經陛下事先許可，並由港督或其他經正式授權的人士書面同意，不得亦將不會在上述處所或其任何部分之內或之上，利用、經營或從事銅工、屠宰、製皂、製糖、毛皮、煉脂、石油、販肉、釀酒、飲食、酒館、冶鐵、淘糞、拾荒之行業或業務，或任何其他產生噪音、毒害或令人厭惡之行業或業務。

根據日期為一九九四年十月三十一日的港島東地政專員頒發的行業牌照，全亞企業有限公司及其繼承人或受讓人已獲發牌照，可將上述地段或其任何部分用作製糖、石油、販肉、飲食或酒館貿易或業務。

5. 根據於二零二四年四月九日批准的香港規劃區第8區－北角分區計劃大綱核准圖(編號S/H8/28)，該物業被劃為「商業／住宅」地帶。
6. 該物業的一般概況及市場資料概述如下：

地點	： 該物業位於香港銅鑼灣永興街8號。
交通	： 香港國際機場及天后地鐵站分別距離該物業約41.6公里及0.4公里。
周邊地區性質	： 該地區主要為天后住宅區，街道設有商舖。

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二四年 五月三十一日 現狀下之市值
7	香港銅鑼灣 永興街8A號 銅鑼灣皇悅卓越酒店	該物業包括銅鑼灣一幢26層酒店，提供94間客房。  根據建築核准圖則，該物業地盤面積約為2,058.51平方呎，總樓面面積約為30,874.53平方呎。根據估用許可證第HK46/2015(OP)號，該物業於二零一五年前後落成。  標的地段，即內地段第5384號餘段及內地段第5385號餘段，乃根據政府租契持有，期限自一九二二年二月十三日起計為75年，並可續期75年。	根據我們的現場視察及貴集團提供的資料，該物業現時以銅鑼灣皇悅卓越酒店的品牌名稱經營酒店。	949,000,000港元 (玖億肆仟玖佰萬港元)  貴集團應佔 100%權益：  949,000,000港元 (玖億肆仟玖佰萬港元)

## 附註：

- 該物業由黃頌民(香港測量師學會見習測量師及皇家特許測量師學會候選人)於二零二四年八月八日進行視察。
- 估值及本證書由張翹楚(BSc(Hons), MBA, FHKIS, FRICS, RPS(GP), MCIREA, MHKSI, MISC M, MHIREA, FHKIoD, 皇家特許測量師學會註冊估值師、中國註冊房地產估價師及經紀人)、張杰雄(BSc(Hons), FHKIS, MRICS, RPS(GP), MCIREA, MHIREA, 皇家特許測量師學會註冊估值師、中國註冊房地產估價師)及陳德偉(BSc(Hons), MHKIS, MRICS, RPS(GP), CAIA, 皇家特許測量師學會註冊估值師)編製。
- 該物業日期為二零二四年七月二十六日之土地查冊記錄詳情概述如下：

項目	詳情
註冊擁有人：	至福發展有限公司(貴公司全資附屬公司) 根據日期為二零一二年九月十七日的轉讓書，註冊摘要編號為12102502510413、12102502510426、12102502510438、12102502510445、12102502510457、12102502510463、12102502510470、12102502510483、12102502510490、12102502510507、12102502510517、12102502510522、12102502510534、12102502510543、12102502510554、12102502510568、12102502510574、12102502510585及12102502510594。
地租：	每年180,000港元(新租金)

項目	詳情
主要產權負擔：	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人訂立的日期為二零一二年九月二十七日的按揭，以取得一般銀行融資(部分)的所有款項，註冊摘要編號為12102502510604；</li> <li>• 以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人訂立的日期為二零一二年九月二十七日的租金轉讓契，註冊摘要編號為12102502510614；</li> <li>• 日期為二零一四年七月十一日的港島東地政專員頒發的厭惡性行業牌照，註冊摘要編號為14071802040028；及</li> <li>• 日期為二零一五年十一月十八日的佔用許可證第HK46/2015(OP)號，註冊摘要編號為23010400570017。</li> </ul>

4. 該物業建於根據政府租契持有的內地段第5384號餘段及內地段第5385號餘段。主要條件概述如下：

項目	詳情
地段編號：	內地段第5384號及內地段第5385號
租期：	自一九二二年二月十三日起計為75年，並可續期75年
主要特殊條件：	上述承租人或任何其他人士於本批租存續期間，未經陛下事先許可，並由港督或其他經正式授權的人士書面同意，不得亦將不會在上述處所或其任何部分之內或之上，利用、經營或從事銅工、屠宰、製皂、製糖、毛皮、煉脂、石油、販肉、釀酒、飲食、酒館、冶鐵、淘糞、拾荒之行業或業務，或任何其他產生噪音、毒害或令人厭惡之行業或業務。

根據日期為二零一四年七月十一日的港島東地政專員頒發的厭惡性行業牌照，註冊摘要編號為14071802040028，至福發展有限公司及其繼承人或受讓人已獲發牌照，可將上述地段或其任何部分用作製糖、石油、販肉、飲食或酒館貿易或業務。

5. 根據於二零二四年四月九日批准的香港規劃區第8區－北角分區計劃大綱核准圖(編號S/H8/28)，該物業被劃為「商業／住宅」地帶。
6. 該物業的一般概況及市場資料概述如下：

地點	： 該物業位於香港銅鑼灣永興街8A號。
交通	： 香港國際機場及天后地鐵站分別距離該物業約41.6公里及0.4公里。
周邊地區性質	： 該地區主要為天后住宅區，街道設有商舖。

以下為獨立估值師Ryan ULC就泛海酒店集團聯營公司所擁有物業權益於二零二四年五月三十一日的價值之意見發出之估值報告全文，乃為載入本計劃文件而編製。本報告所界定的詞彙僅適用於本報告。

泛海酒店集團有限公司  
香港灣仔  
駱克道33號  
萬通保險大廈30樓



收件人：泛海酒店集團有限公司董事會

**有關：發展中之待售物業1650 Alberni Street以及1444 Alberni Street及740 Nicola Street, Vancouver, BC估值報告執行摘要**

吾等遵照閣下之指示，對泛海酒店集團有限公司（「貴公司」）連同其附屬公司（統稱「貴集團」）於其中擁有權益的標的物業（地址為1650 Alberni Street以及1444 Alberni Street及740 Nicola Street, Vancouver, BC）進行估值，吾等確認曾視察該等物業、作出相關查詢並收集更多吾等認為屬必要之有關資料，以便向閣下提供吾等對該等物業權益於二零二四五月三十一日（「估值日期」）的價值之意見。本文件乃遵照收件人要求作為執行摘要而編製，僅作資產評估用途，未事先徵求函件簽署人的意見，不得將結論傳達至其他各方。

## 估值基準

吾等對標的物業的估值將作為其市值，且估值工作的範圍乃按照擬定用途、道德操守及專業行為準則以及加拿大估價協會(AIC)的加拿大專業評估執業統一準則(CUSPAP)作出。

AIC成立於一九三八年，是加拿大房地產評估師的專業組織。其負責制定加拿大房地產評估專業的標準，並得到加拿大官方機構的廣泛認可，包括但不限於(i)加拿大稅務局，加拿大政府負責管理稅法和計劃、涉稅財產評估的聯邦部門，(ii)加拿大公共服務和採購部門，加拿大政府的聯邦部門，負責中央採購和管理政府房地產持有量、聯邦財產評估，以

及(iii)其他省級政府部門和機構，負責財產評估、土地徵用和房地產結算等事項。此外，AIC是多個國際評估組織的成員，其中包括國際估值標準委員會(「IVSC」)，該委員會是一個負責制定及設立國際估值技術和道德標準的國際組織。據吾等所知，英國皇家特許測量師學會(RICS)和香港測量師學會(HKIS)受到證券及期貨事務監察委員會共同認可，均為IVSC的成員組織。

AIC和RICS有互認安排，允許(i)自AIC取得AACI認證的人士直接進入MRICS，及(ii)身為RICS資深成員(「FRICS」)或MRICS的人士通過完成指定程序獲得AIC的AACI認證。

對該等物業進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第五章及第12項應用指引、證券及期貨事務監察委員會頒佈之《公司收購及合併守則》(「收購守則」)規則11以及香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則(二零二零年版)所載規定。

本執行摘要乃結合之前的估值報告A2403-8066AA及A2404-8095AA編製，其中包含標的物業截至二零二四年五月三十一日的價值。關於最高及最佳用途、估值方法、定義、街區描述等所有相關資料均載於完整估值報告內，並將與本函件一併審議。

吾等於對該等物業進行估值的過程中，吾等依賴 貴公司董事會所提供的資料及意見。

## 執行摘要

本摘要乃為完整估值報告的一部分，應與估值報告一併閱讀。

地址： 1650 Alberni Street 以及 1444 Alberni Street 及 740 Nicola Street, Vancouver, BC。

物業類型： 1650 Alberni Street 為高密度住宅再開發用地，坐落於 Alberni Street 1600 號街區 (Cardero Street 與 Bidwell Street 之間的街區) 南側。該合法地段目前改建成一幢 15 層的建築物，包括 66 個單元的老式出租公寓及三層面向 Alberni Street 的辦公室。其位於溫哥華市西端社區規劃 (West End Community Plan) 的區域，該規劃將允許大幅增加建築密度及高度。

1444 Alberni Street 及 740 Nicola Street 為高密度住宅再開發用地。該物業由兩個獨立合法地段組成，坐落於 Alberni Street 1400 號街區 (Broughton Street 與 Nicola Street 之間的街區) 整個南側。該合法地段目前改建成一幢 19 層的建築物，包括 129 個單元的老式出租公寓及四層面向 Alberni Street 的辦公室。其位於溫哥華市西端社區規劃 (West End Community Plan) 的區域，該規劃將允許大幅增加建築密度及高度。

佔地面積：

**1650 Alberni Street。**

17,296 平方呎

**1444 Alberni Street 及 740 Nicola Street。**

43,282 平方呎

分區分類：

**1650 Alberni Street。**

CD-1 (綜合開發)。

二零二一年十二月九日，市議會已於公開聽證會上批准重新分區申請。

**1444 Alberni 及 740 Nicola Street。**

CD-1 (綜合開發)。

二零一八年九月十八日，市議會已於公開聽證會上批准重新分區申請。

註冊擁有人：

**1650 Alberni Street。**

1650 Alberni Residential Ltd., Inc. BC1157968 號。

擁有不可分割 90/100 的權益。

1650 Alberni Commercial Ltd., Inc. BC1157959 號。

擁有不可分割 10/100 權益。

*貴公司對 1650 Alberni Residential Ltd 及 1650 Alberni Commercial Ltd 擁有 40% 間接所有權。*

**1444 Alberni 及 740 Nicola Street。**

Alberni Street Nominee Ltd., Inc. BC0993876 號。

*貴公司對 Alberni Street Nominee Limited 擁有 40% 間接所有權。*

估值摘要：		1640至1650 Alberni Street – 估值結論		
佔地面積(平方呎)				17,296
			價值(每可建 密度 平方呎價格)	總價值
<u>總密度</u>	252,840		663 加元	167,638,269 加元
<b>容積率 (FSR)</b>	<b>14.62</b>			
土地總值				167,638,269 加元
加迄今為止成本				8,900,000 加元
減社區設施供款				(32,700,000) 加元
淨值				143,838,269 加元
約整至：				<b>144,000,000 加元</b>

估值摘要：		1444 Alberni Street 及 740 Nicola Street		
佔地面積(平方呎)				43,282
			價值(每可建 密度 平方呎價格)	總價值
<u>總密度</u>	623,924		628 加元	392,107,190 加元
<b>容積率 (FSR)</b>	<b>14.62</b>			
土地總值				392,107,190 加元
加迄今為止成本				20,920,096 加元
減社區設施供款				(65,032,700) 加元
淨值				347,994,586 加元
約整至：				<b>348,000,000 加元</b>

\* 密度指擬建開發項目的總可建造面積。總密度包括共管公寓和出租密度，此為創收項目。社區設施供款是城市用來與開發商談判的政策工具，作為重新分區申請的一部分，提供社區利益，為開發商的直接成本。為得出土地淨值，社區設施供款已從吾等的估值中扣除，原因為這些成本在估值日期尚未支付。

終值結論：**1650 Alberni Street**。

144,000,000 加元或相當於約 822,571,200 港元。

**1444 Alberni Street 及 740 Nicola Street**。

348,000,000 加元或相當於約 1,987,880,400 港元。

除非另有說明，否則吾等估值所述的所有款項均以加元計值。吾等估值所採用的匯率約為1加元(加元) = 5.7123港元(港元)，約為估值日期的現行匯率。

估值生效日期：二零二四年五月三十一日。

## 估值方法

### *1650 Alberni Street* °

於估值日期，標的物業為三個獨立的合法地塊，改建成一幢15層高的多用途建築物，包括66個出租公寓單元及面向Alberni Street的三層多租戶辦公室；然而，由於該地塊的最高及最佳用途與再開發有關，故尚未對改建進行詳細視察。

本報告涉及基於擬建發展計劃的基礎土地價值，如果土地目前正在開發或具有直接發展潛力，則須遵守收購守則規則11.2(d)的規定，此外還提供了估值日期現狀下的公開市場價值。

- 建議項目的估計總建築成本約為234,000,000加元(或相當於約1,336,678,200港元)，其中約9,000,000加元(或相當於約51,410,700港元)於估值日期已支付。
- 於估值日期不動產(猶如已竣工)的市場價值約為456,000,000加元(或相當於約2,604,808,800港元)。
- 根據溫哥華市批准的日期為二零二一年十二月九日的重新分區申請，高層住宅樓的擬建開發受到法律允許。

該擬建開發項目為一幢43層的住宅建築物。該開發項目將包括211個市場分層單元及66個安全租賃單元，其中20%的租賃單元將以低於市場的價格出租。

於對一項物業進行估值時，直接比較法通常為首選的估值方法。然而，於對具有明確的建築計劃及詳細預計報表的開發用地進行估值時，餘值土地估值法成為首選及適當的估值方法。就餘值土地估值法而言，開發成本從項目猶如完成的終值中扣除，而剩餘價值為開發商可以為相關土地支付的價值部分。

吾等已採納餘值土地估值法作為主要的估值方法，其已由開發用地的市場銷售可比數據交叉核對。

就物業進行估值時，吾等已考慮餘值土地估值法並獲 貴公司提供詳細的硬性成本估算。此外，吾等亦已研究過往兩年的多宗土地銷售個案，並就投資者對當前市場中標的物業一類物業的預期與代理商進行討論。

下文載列吾等於估值中使用的主要假設：

#### 就土地餘值分析的投入

- (i) 待售住宅公寓(分層)：396,661,200加元或每平方呎2,350加元，乃基於溫哥華市中心新預售和轉售項目的市場證據(或相當於約2,265,847,773港元或每平方呎13,424港元)。
- (ii) 住宅租金：59,675,000加元或每平方呎1,250加元，乃基於溫哥華市中心新租賃項目的租賃證據和溫哥華都會區新專用租賃項目的銷售(或相當於約340,881,503港元或每平方呎7,140港元)。
- (iii) 硬性成本：130,726,240加元，按每平方呎500加元另加應急及服務開支計算(或相當於約746,747,501港元或每平方呎2,856港元)。

#### 其他投入

- (i) 迄今產生的成本：8,900,000加元(或相當於約50,839,470港元)。
- (ii) 應付溫哥華市的社區設施供款：32,700,000加元(或相當於約186,792,210港元)。

#### **1444 Alberni Street 及 740 Nicola Street**

於估值日期，標的物業為兩個獨立的合法地塊，改建成兩個獨立的開發項目。一幢坐落 Alberni Street 與 Broughton Street 交界的高層多用途建築物(包括出租公寓部分及多租戶辦公室部分)及一幢坐落 Alberni Street 與 Nicola Street 交界的多租戶低層丙級辦公樓。因標的物業的最高及最佳用途已獲釐定為再開發用地，故本報告並未包含關於目前改建的進一步詳情。

本報告涉及基於擬建發展計劃的基礎土地價值，如果土地目前正在開發或具有直接發展潛力，則須遵守收購守則規則 11.2(d) 的規定，此外還提供了估值日期現狀下的公開市場價值。

- 建議項目的估計總建築成本約為 656,000,000 加元(或相當於約 3,747,268,800 港元)，其中約 21,000,000 加元(或相當於約 119,958,300 港元)於估值日期已支付。
- 於估值日期不動產(猶如已竣工)的市場價值約為 1,190,000,000 加元(或相當於約 6,797,637,000 港元)。
- 根據溫哥華市批准的日期為二零一八年九月十八日的重新分區申請，兩幢高層住宅樓的擬建開發受到法律允許。

業主建議於共用的平台上另建立兩座高層住宅建築物。有關開發將採用被動式住宅設計，以減少建築的生態足跡。有關開發將包括 622 個市場分層單元、116 個市場租賃單元及 13 個中等收入單元(平台內)以及一座市屬托兒所。

於對一項物業進行估值時，直接比較法通常為首選的估值方法。然而，於對具有明確的建築計劃及詳細預計報表的開發用地進行估值時，餘值土地估值法成為首選及適當的估值方法。就餘值土地估值法而言，開發成本從項目猶如完成的終值中扣除，而剩餘價值為開發商可以為相關土地支付的價值部分。

吾等已採納餘值土地估值法作為主要的估值方法，其已由開發用地的市場銷售可比數據交叉核對。

就物業進行估值時，吾等已考慮餘值土地估值法並獲 貴公司提供詳細的硬性成本估算。此外，吾等亦已研究過往兩年的多宗土地銷售個案，並就投資者對當前市場中標的物業一類物業的預期與代理商進行討論。

下文載列吾等於估值中使用的主要假設：

#### *就土地餘值分析的投入*

- (i) 待售住宅公寓(分層)：1,059,062,750 加元或每平方呎 2,350 加元，乃基於溫哥華市中心新預售和轉售項目的市場證據(或相當於約 6,049,684,147 港元或每平方呎 13,424 港元)。

- (ii) 住宅市場租金：128,152,100加元或每平方呎1,464加元，乃基於溫哥華市中心新租賃項目的租賃證據和溫哥華都會區新專用租賃項目的銷售(或相當於約732,043,241港元或每平方呎8,363港元)。
- (iii) 中等收入租金：3,778,979加元或每平方呎466加元(或相當於約21,586,662港元或每平方呎2,662港元)。
- (iv) 硬性成本：402,789,941加元，按每平方呎581加元另加應急及服務開支計算(或相當於約2,300,856,980港元或每平方呎3,319港元)。

#### 其他投入

- (i) 迄今產生的成本：20,920,000加元(或相當於約119,501,316港元)。
- (ii) 應付溫哥華市的社區設施供款：65,032,700加元(或相當於約371,486,292港元)。

#### 資料來源

就1650 Alberni Street而言，吾等依據 貴公司所提供的資料。據悉，標的物業的總密度為14.95 FSR，包括市場層11.77、租賃密度2.85及額外陽台空間0.33。為保持一致性且實際上外部陽台空間並非實用面積，吾等根據於二零二三年十月二十六日所獲提供的開發統計數據，基於14.62 FSR(市場層11.77及市場租金2.85)的預期密度對標的物業進行估值。整體建議與溫哥華市通過的一般土地用途規劃(西端社區規劃)一致，同時注意到重新分區申請已於二零二一年十二月九日獲得溫哥華市批准。溫哥華市於二零一三年通過了西端規劃，該規劃涉及一個全面的政策框架，旨在指導溫哥華西端社區在30年內的增長和發展。特別是，該主題乃於西端社區的佐治亞走廊(Georgia Corridor) A區確定，該區域要求增加密度，最大高度為385英呎，最大密度乃按各個地點確定。總體而言，該主題的重新分區申請乃根據西端規劃考慮，總體擬議發展符合一般土地用途規劃中設定的指引。

1650 Alberni Street之CAC(社區設施供款)應在重新分區後支付予溫哥華市。根據向吾等提供之資料，吾等知悉已就32.7百萬加元的現金CAC方案與市政府進行協商。作為重新分區申請的一部分，溫哥華的CAC是城市用來與開發商談判以提供社區利益的政策工具。當開發商尋求重新分區一項物業時，通常會考慮到密度的增加或土地用途的變化，城市將需要一個旨在抵銷新開發對當地基礎設施和服務影響的CAC。吾等依賴 貴公司於二零二三年十月二十六日提供的硬性成本估算，所提供的成本數字涵蓋價值工程，且吾等之剩餘土地分析亦以此為據。整體而言，根據我們在溫哥華市中心審查的其他預計報表，所提供的硬性成本數據被認為處於市場水平。

就 1444 Alberni Street 及 740 Nicola Street 而言，吾等依據 貴公司提供的最新開發統計數據及各種用途的密度分配資料。整體建議與溫哥華市通過的一般土地用途規劃（西端社區規劃）一致，同時注意到重新分區申請已於二零一八年九月十八日獲得溫哥華市批准。特別是，該主題乃於西端社區的佐治亞走廊 (Georgia Corridor) B 區確定，該區域要求增加密度，最大高度為 500 英尺，最大密度乃按各個地點確定。總體而言，該主題的重新分區申請乃根據西端規劃考慮，總體擬議發展符合一般土地用途規劃中設定的指引。吾等依賴 貴公司於二零二三年六月二十二日提供的硬性成本估算，且並無理由懷疑有關估算不準確或並非為當期估算。所提供的成本數字涵蓋價值工程，且吾等之剩餘土地分析亦以此為據。整體而言，根據我們在溫哥華市中心審查的其他預計報表，所提供的硬性成本數據被認為處於市場水平。

客戶已向吾等提供迄今為止產生的各種顧問、管理及市政費用以及其他雜項費用及利息等總開支明細。該等開支被認為準確可靠。

就所有物業而言，吾等已接納 貴公司向吾等提供的有關規劃批文或法定通知、地役權、年期、土地及樓宇識別資料、樓宇落成日期、泊車位數量、租用詳情、預售詳情、租金收入及收益、合營公司協議、開發或再開發計劃、開發時間表、施工成本、場地及樓面面積、 貴公司應佔權益及所有其他相關事宜提出之意見。

估值報告內所載的尺寸、量度及面積乃基於提供予吾等的資料，因此僅為近似值。吾等概無任何理由懷疑 貴公司提供予吾等對估值屬重大的資料之真實性及準確性。吾等亦獲 貴公司知會，其提供的資料內概無遺漏任何重要事實。

### 業權調查

吾等已獲出示各種文件的副本，包括房地產業權證明書、買賣合約及其他與物業權益有關的正式許可證，並已作出有關查詢。在可能的情況下，吾等已檢查原始文件，以核實物業權益的現有所有權，以及物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或任何租約修訂。

### 實地視察

估值師於二零二四年五月三十一日對物業進行外觀檢查，標的物業的所有照片均於當日拍攝。實地及物業描述以及客戶提供的任何相關資料為本文所載物業描述的基礎。

## 貨幣

除另有規定外，吾等的估值所述所有總額均以加拿大元（「加元」）計值。

## 認證

本人證明，據本人所深知及確信：

1. 本報告所載事實的陳述屬真實無誤。
2. 所呈報的分析、意見及結論僅限於報告假設及限制條件，且為本人公正及不偏不倚的專業分析、意見及結論。
3. 本人並無於本報告的標的物業中擁有過往、現有或潛在的利益，且本人對涉及估值工作的各方並無個人及／或職業利益或衝突；
4. 本人對本報告標的物業或參與估值工作的各方並無任何偏見。
5. 本人的委任及報酬並非取決於預定結果的發展及報告、價值估計金額、有利於客戶的結論或後續事件的發生。
6. 本人得出分析、意見及結論以及本報告的編製乃符合 CUSPAP。
7. 本人具備勝任完成估值工作的知識及經驗，且在適用情況下，本報告乃根據 CUSPAP 共同簽署。
8. 除本文所披露者外，概無人士向簽署本報告的人士提供重要的專業協助。
9. 截至本報告日期，署名人符合 AIC 持續專業進修課程規定。
10. 署名人為（均為）加拿大估價協會的資深會員。

**共同簽署 AIC 估值師證書：**倘 AIC 估值師共同簽署本估值報告，即表示彼保證並同意「本人已直接監督編製本估值報告並審閱報告的估值師，同意估值師的陳述及結論，同意受估值師證書的約束，並對評估及估值報告承擔全部責任。」

## 物業鑒定

地址 1650 Alberni Street 以及 1444 Alberni Street 及 740 Nicola Street, Vancouver, BC。

法定描述 Lot 24 to 26 Block 55 Plan VAP92 Part1 E District Lot 185 Land District 36。  
PID #011-520-973, 012-357-545, 012-357-570。

根據本報告所載數據、分析及結論，所述物業權益的市場價值。

於二零二四年五月三十一日，

如本報告其他章節所述，本報告受限於若干假設及限制條件，而其驗證並不屬於本報告範疇。

此致

估值師：

管理估值師：

Tony Liu  
B.Comm, AACI, P.App  
Manager, Valuation  
AIC Membership # 910154

Ryan H. Wong  
B.Comm, AACI, P.App  
Director, Valuation  
AIC Membership # 901127

查察物業： 是

查察物業： 否

查察日期： 二零二四年五月三十一日。

簽署日期： 二零二四年八月二十九日。

二零二四年八月二十九日

註：本評估須親筆簽名或受密碼保護的數字簽名方為有效。

以下為獨立估值師Altus Group Limited就泛海酒店集團的物業權益於二零二四年五月三十一日的價值之意見發出之估值報告全文，乃為載入本計劃文件而編製。本報告所界定的詞彙僅適用於本報告。



#### 關於：加拿大溫哥華物業估值

1400 Robson Street & 1394 Robson Street, Vancouver BC

#### 指示、目的及估值日期

吾等遵照閣下之指示，對泛海酒店集團有限公司（「貴公司」）連同其附屬公司（統稱「貴集團」）於其中擁有權益的位於加拿大溫哥華的若干物業進行估值。吾等確認曾視察該等物業、作出相關查詢並收集更多吾等認為屬必要之有關資料，以便向閣下提供吾等對該等物業於二零二四年五月三十一日（「估值日期」）的價值之意見，(i)以供載入泛海國際集團有限公司、The Sai Group Limited及貴公司於二零二四年八月二十九日刊發的計劃文件；及(ii)作為根據香港證監會發佈的《公司收購、合併及股份回購守則》展示的文件。

#### 估值基準

吾等對各項物業的估值乃根據加拿大專業評估執業統一準則於二零二四年五月三十一日之市值。

市值乃由加拿大估價協會根據加拿大專業評估執業統一準則釐定為：

「特定產權在競爭市場上合理推出後，根據公平銷售所需之全部條件，於某一特定日期以現金或以等值現金的方式或其他明確揭示的方式出售之最有可能的價格，買賣雙方須審慎並在知情情況下以自身最佳利益之方式行事，且假定雙方概無受到不當脅迫。」

該定義之隱義為根據下列條件於某一指定日期完成出售並將業權由賣方轉移至買方：

- 買賣雙方有特定動機；
- 雙方均知情或已作出充分考慮，及正在按彼等認為符合自身最佳利益之方式行事；
- 該物業於公開市場上推出已有一段合理時間；
- 以加元現金或與此相當之財務安排作出付款；及
- 該價格指該物業銷售概無受到特別或新設融資、或與該項銷售有關連之任何人士給予之銷售優惠所影響時之正常代價。

### 估值基準及假設

對該等物業進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第五章及第12項應用指引、證券及期貨事務監察委員會頒佈的《公司收購、合併及股份回購守則》規則11以及香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則二零二零年版所載規定。

### 工作範圍

工作範圍包括下列各項：

- ▼ 進行業權調查並審閱。
- ▼ 完成對標的物業的外部以及周邊社區的視察工作。視察僅限於對標的物業進行掃視非侵入的外觀檢查。
- ▼ 審閱可公開獲得且可能影響標的物業價值的實質、法律、社會、政治、經濟及其他因素。
- ▼ 收集與標的物業有關的市政資料，如區劃、評稅及稅務。
- ▼ 審閱客戶或其代理所提供與標的物業有關的文件。客戶提供的文件未經客戶批准不可審閱。

- ▼ 研究可與標的物業相比的土地及樓宇之交易數據，同時進行市場租金調查以估計標的物業之租金費率。市場證據來源包括房地產經紀、諮詢顧問、賣方及買方以及MLS及Altus Data Solutions。
- ▼ 估計土地「交吉狀態」及「改善狀態」於生效日期的最高及最佳用途。
- ▼ 運用最適當的評估方法對標的物業權益進行估值；就此而言，應用直接對比法，隨後與最終估計價值對賬。
- ▼ 編製一份對背景、描述、分析及估價結果進行概述的說明性報告
- ▼ 本報告所載分析依賴認為屬可靠的不同渠道所提供的書面及口頭資料。除本報告另有規定外，客戶提供之資料尚未經證實，僅認作正確。評估授權無需按照適合法院或仲裁的標準編寫報告；所有參考主要來源的資料之文件全文或確認尚未完成。

以下載列本次估值工作範圍未包括事項：

- ▼ 本次估值並無計及任何個人物業
- ▼ 可能通過更嚴格的盡職調查授權發現的調查結果
- ▼ 以下為尚未完成之技術調查：
  - 有關結構、天台或機械系統之視察或工程審核詳情
  - 物業環境審查
  - 實地或樓宇調查
  - 土壤承載質量調查，或
  - 有關標的物業租賃之財務審計及法律安排。

**特別限制條件**

根據二零二四年加拿大專業評估執業統一準則第3.29節界定，特別限制條件是對可能降低報告可靠性的標準規則進行的必要修訂或消除。

本報告受限於以下特別限制條件：

**特別限制條件****視察**

該等物業已於二零二四年五月四日接受視察。

**業權調查及產權負擔**

吾等已於加拿大不列顛哥倫比亞省土地所有權和測量局 (Land Title and Survey Authority of British Columbia of Canada) 進行土地查冊。

吾等已接獲該等物業之業權文件副本。然而，吾等並未仔細檢查全部原始文件以核實所有權或確定是否存在任何修訂。

吾等並未知悉已進行業權註冊可能影響估值的任何重大產權負擔。

**融資**

出於本評估之目的，吾等已假定物業概無接受任何融資。

**環境**

吾等並非環境事宜專家，故對此不發表任何聲明。就本報告而言，吾等假設概無產生任何環境污染。為保確定，應進行正式環境審計。因此，吾等於估值過程中並未計入地塊污染對估值之影響(如有)。

**土壤狀況**

假設土壤或底土概無任何隱藏或不透明狀況可能令標的物業的價值較評估所呈報者發生變動。吾等概無完成任何工程測試，就土壤狀況亦不承擔任何責任。吾等強烈建議諮詢合適專家意見。

吾等尚未接獲任何有關標的物業土壤質量或穩定性的資料。就本報告而言，吾等假設標的物業的土壤狀況與附近區域的土地性質相近，於開發前無需任何重大額外場地準備費用。如獲得進一步地基資料，吾等將保留修訂估值結論的權利。

市況 估值乃基於對截至本報告日期所獲得數據的分析；吾等強調吾等的估值受生效日期與任何未來銷售日期之間的市場波動(下行或上行)影響。由於房地產市場具有動態性及週期性(尤其是短期內房地產價值發生急劇變動)，吾等就評估生效之日後市況發生之任何變動概不承擔任何責任。

### 特別假設

根據二零二四年加拿大專業評估執業統一準則第3.28節界定，特別假設為與特定任務直接相關之假設，且若假設並不正確，意見或結論出現變動的可能性極大。

本報告受限於以下特別假設：

### 特別假設

密度 吾等已接獲並審閱 Musson Cattell Mackay Partnership 提供之日期為二零二零年二月的樓宇平面圖。該平面圖顯示，分區法及西端社區發展計劃中規定的最高 8.75 FSR 加上額外 10% 的文化遺產轉移密度後，總密度為 9.625 FSR。吾等概無任何理由懷疑該等對估值屬重大的資料之真實性及準確性，且吾等亦無任何理由懷疑日期為二零二零年二月的樓宇平面圖並非最新。吾等亦獲 貴公司知會，所獲提供資料概無遺漏任何重要事實。

FSR 或容積率通常是以總可建築面積(地面以上)除以該物業的地盤面積計算。

任何發展地塊的密度或 FSR 均會直接影響土地價值。通常密度或 FSR 越高，土地價值越大。

根據客戶提供的預算及迄今為止產生的費用摘要，文化遺產轉移密度的所有相關費用均已支付。

吾等收到一份單元摘要，其中顯示住宅部分的淨實用面積。樓宇平面圖中概述的密度、住宅單元摘要以及客戶提供所示的商業建築淨密度屬正確為一項特別假設。

成本估算	吾等已取得一份施工預算與截至二零二四年三月發生的成本的摘要。吾等在未進行審計的情況下依賴於該等估算數據，且所提供的成本屬正確完整為本報告的一項特別假設。對施工估算的全面分析及進行開發方面的諮詢超出了本次評估的範圍。所提出的開發規範及／或建築成本的任何變動預計均會影響本報告中的估值。
室內裝修	根據吾等對1400 Robson Street的視察以及對市場推廣資料的審閱，吾等認為室內裝修屬高質量且高於平均水平。
銷售數據	吾等已收到一份有關標的項目東座的準確預售合約清單。所述預售已納入吾等餘值估計的收入估算中。本報告特別假設所獲提供的資料均屬準確及完整，且於本報告生效日期進行的預售於施工完成時將會按所報告價值交割。如吾等獲提供的資料出現任何重大變動，預期價值亦會隨之變動。
實用面積	<p>客戶已向吾等提供擬定項目的零售及辦公部分的實用面積。基於獲提供的資料，根據客戶提供的Form V: Schedule of Unit Entitlement，實用零售面積為17,798平方呎。根據客戶提供的Form V: Schedule of Unit Entitlement for Air Space Parcel 3，實用辦公面積為20,352平方呎。</p> <p>吾等亦收到最新的住宅單位實用面積，源自客戶提供的「Landmark Area Schedule 2022Q4」。所述表格顯示東座住宅區總實用面積為116,337平方呎，西座為105,057平方呎。</p> <p>吾等所獲提供的面積屬準確及完整為一項特別假設。如面積與所獲提供者出現重大變動，預期估值亦會隨之變動。</p>

### 物業類型(評估物業詳情)

1400 Robson Street 為近期落成的多戶住宅(含商業部分)，並獲分類為已落成之待售物業。1400 Robson Street 的註冊擁有人為 1488 Robson Landmark Holdings Limited。貴公司間接擁有 1488 Robson Landmark Holdings Limited 持有之 100% 權益，第三方交接自二零二四年八月八日開始，且目前交接仍持續進行。

1394 Robson Street 為用於未來發展的物業。由於發展形式仍在考慮中，因此並無即時發展計劃。1394 Robson Street 的註冊擁有人為 1388 Robson Nominee Ltd。貴公司間接擁有 1388 Robson Nominee Limited 100% 的權益。

### 估值方法

對於 1400 Robson Street (包括一處近期落成的分層公寓開發項目)，吾等採用直接對比法進行估值，並已扣減任何為完成該項目而尚未支付的費用。

對於 1394 Robson Street (包括一處空置發展用地)，吾等採用直接對比法進行估值。

直接對比法認可替代原則，根據此原則，買方不會為與其他物業品質相當的物業支付更多金額。此方法通過對近期出售的、掛牌待售的或根據合約與標的物業相似的物業進行對比分析，並關注影響價值的相似性及差異性，從而形成估值意見。

### 潛在稅務責任

根據 貴集團所告知，直接處置 貴集團所持有由吾等估值的物業權益可能產生之潛在稅務責任主要包括以下各項：

- ▼ 將收益的 26% 用於繳納企業所得稅
- ▼ 根據香港—加拿大稅務安排，倘所得款項淨額(減去稅款及法定供款)作為股息匯回加拿大境外，則預扣稅稅率為 10%

至於 貴集團所持有用於未來發展投資及經營用途的物業，由於 貴集團尚無處置該等物業的計劃，產生相關稅務責任的可能性很小。

至於已落成之待售物業，在銷售時很可能會產生相關稅務責任。

## 資料來源

吾等於對該等物業進行估值的過程中，一直依賴客戶所提供的資料。

吾等依賴 貴集團向吾等提供的有關規劃批文、地役權、年期、土地及樓宇識別資料、樓宇落成日期、泊車位數量、租用詳情、預售詳情、租金收入及收益、合營公司協議、開發或再開發計劃、開發時間表、施工成本、場地及樓面面積、物業權益及所有其他相關事宜的資料。

估值報告內所載的尺寸、量度及面積乃基於提供予吾等的資料，因此僅為近似值。吾等概無任何理由懷疑 貴集團提供予吾等對估值屬重大的資料之真實性及準確性。吾等亦獲 貴集團知會，其提供的資料內概無遺漏任何重要事實。

## 貨幣

除另有規定外，吾等的估值所述所有總額均以加拿大元(「加元」)計值。

吾等估值時採用之匯率約為1加元(加拿大元)兌5.7123港元(港元)，約為估值日期的現行匯率。

## 加拿大評估協會

AIC成立於一九三八年，是加拿大房地產評估師的專業組織。其負責制定加拿大房地產評估專業的標準，並得到加拿大官方機構的廣泛認可，包括但不限於(i)加拿大稅務局，加拿大政府負責管理稅法和計劃、涉稅財產評估的聯邦部門，(ii)加拿大公共服務和採購部門，加拿大政府的聯邦部門，負責中央採購和管理政府房地產持有量、聯邦財產評估，以及(iii)其他省級政府部門和機構，負責財產評估、土地徵用和房地產結算等事項。此外，AIC是多個國際評估組織的成員，其中包括國際估值標準委員會(「IVSC」)，該委員會是一個負責制定及設立國際估值技術和道德標準的國際組織。據吾等所知，英國皇家特許測量師學會(RICS)和香港測量師學會(HKIS)受到證券及期貨事務監察委員會共同認可，均為IVSC的成員組織。

AIC和RICS有互認安排，允許(i)自AIC取得AACI認證的人士直接進入MRICS，及(ii)身為RICS資深成員(「FRICS」)或MRICS的人士通過完成指定程序獲得AIC的AACI認證。

估值概要(於二零二四年五月三十一日)

<b>1400 Robson Street</b>	<b>564,800,000 加元</b> (或相當於約 3,226,307,040 港元)
<b>1394 Robson Street</b>	<b>25,000,000 加元</b> (或相當於約 142,807,500 港元)
<b>總計</b>	<b>589,800,000 加元</b> (或相當於約 3,369,114,540 港元)

此 致

泛海酒店集團  
1555 - 200 Burrard Street  
Vancouver, BC V6C 3L6

董事會 台照

David Eger, B.Comm, RI, AACI, MRICS  
**Altus Group Limited**

二零二四年八月二十九日

以下為獨立估值師測建行香港有限公司就泛海國際集團的物業權益於二零二四年五月三十一日的價值之意見發出之函件及估值報告全文，乃為載入本計劃文件而編製。本報告所界定的詞彙僅適用於本報告。



Prudential Surveyors (Hong Kong) Limited  
測建行香港有限公司

敬啟者：

有關：位於香港7項物業之物業權益估值

吾等根據泛海國際集團有限公司(以下稱為「貴公司」)的指示，評估 貴公司及／或其附屬公司(以下稱為「貴集團」)於香港持作投資的7項物業(以下稱為「標的物業」)的物業權益，吾等確認，吾等已進行視察及作出相關查詢，並取得吾等認為必要的其他資料，以便向閣下呈述吾等對標的物業於二零二四年五月三十一日(以下稱為「估值日期」)的市值的意見。

本函件為本估值報告一部分，識別出所評估標的物業、解釋吾等估值之基準及方法、列出吾等進行估值時之假設及已進行之業權調查，以及受到之條件限制。

### 估值基準

吾等對標的物業之物業權益估值乃吾等對其市值之意見，所謂市值，就吾等所界定者，乃指「自願買家與自願賣家經過適當推銷後，各方在知情、審慎及並無強迫之情況下，於估值日期公平交易買賣資產或負債之估計金額」。

市值乃賣方可於市場上合理取得之最佳價格，亦為買方可於市場上合理取得之最優惠價格。該估值尤其不包括因特別條款或情況(如非一般之融資、銷售及售後租回安排、合資經營、管理協議、與銷售有關之任何人士給予之特殊代價或優惠，或任何特殊價值元素)而

被抬高或貶低之估計價格。在就標的物業之市值進行估值時，亦不會考慮買賣成本，且不會抵銷任何相關之稅項。

吾等之估值已遵照由香港測量師學會頒佈之香港測量師學會估值準則(二零二零年版)以及由國際估值準則委員會所頒佈於二零二二年生效之國際估值準則之規定。

吾等的估值乃根據公認估值程序而編製，並符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港證券及期貨事務監察委員會頒佈的《公司收購、合併及股份回購守則》(「收購守則」)規定。

### 估值方法

於評估市值時，吾等已考慮直接比較法，即將予評估之標的物業與其他已於估值日期前後轉讓其合法擁有權之可資比較物業直接比較。吾等針對面積、性質及位置相若之可資比較物業進行分析，並仔細衡量各物業之利弊，以公平比較資本價值。比較該等可資比較物業與將予評估之標的物業時，位置及經濟特性乃重要分析準則。

### 估值假設

在對物業權益進行估值時，吾等已假設 貴公司於獲批年期屆滿前的整段期間有權不受干預地自由使用或轉讓物業權益，並須支付地租並及付清所有應付的所需地價／購買代價。

吾等之估值乃假設標的物業在公開市場出售，而並無因為延遞定期合約、售後租回、合資經營或用作影響其價值的任何類似安排而得益。概無計及任何涉及或影響到出售標的物業的選擇權或優先權，且在吾等估值中並無假設任何形式的強制出售情況。

吾等的估值並無計及標的物業的任何押記、按揭或欠款或出售時可能產生之任何開支或稅項。除另有訂明外，乃假設標的物業並無產權負擔、限制及足以影響其價值之繁重支出。

除非估值報告內已列明、界定及認為違規，否則吾等假設已遵守所有適用分區制、土地使用法規及其他限制。

## 業權調查

吾等已於土地註冊處進行土地查冊，並獲提供業權文件的摘錄。吾等獲 貴公司知會並無進一步編製有關文件。然而，吾等並無查核文件正本，以核實所有權或確定是否存在任何並無於交付吾等之副本上列示之修訂文件。所有文件僅用作參考用途。吾等並無對標的物業的法定業權或任何責任進行調查。

## 限制條件

吾等曾於二零二四年六月二十七日及二十八日視察標的物業的外觀，並在情況許可時在估值師的監督下由估值與諮詢部助理經理 Wilson Ng 先生視察標的物業的內部。然而，吾等並無進行結構測量，亦無就標的物業之任何設施進行任何測試。因此，吾等無法呈報標的物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損毀。惟於吾等之視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損毀。

此外，吾等並無進行任何實地調查以確定物業的地面環境是否妥當、有否出現污染情況以及所提供設施是否適合未來發展。吾等編製估值時，乃假設此等方面之情況均令人滿意，且進行任何重建將不會產生任何非經常開支或延誤。

吾等之視察過程中並無進行詳細實地測量。隨附之估值報告內所載尺寸、量度及面積乃根據吾等所獲提供之文件所載資料所得，因此僅為約數。

經審閱所有相關文件後，吾等很大程度上已倚賴 貴公司所提供的資料，並已接納就規劃批文、法定通知、地役權、年期、樓宇竣工日期、佔用詳情、建築及樓宇圖則、樓面面積及其他於識別登記擁有人具標的物業之有效權益時之有關事宜向吾等提供之意見。吾等並無查核規劃同意書正本，並已假設標的物業已根據有關同意書落成、佔用及使用。

吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供之資料之真實性及準確性。吾等亦獲 貴公司知會，所提供資料中並無遺漏重要事實。吾等認為，吾等已取得足夠資料，以達致知情意見，且並無理由懷疑有任何資料遭隱瞞。

在未獲得測建行香港有限公司事先書面批准所示形容及內容之前，除 貴公司就對泛海國際及泛海酒店進行建議集團重組並撤銷泛海酒店股份上市地位而將予發出之計劃文件披露目的以外，不得將本估值報告或其所載任何引述之全部或任何部分載於任何公開文件、通函或聲明內，亦不得以任何形式刊發。

## 聲明

據吾等所深知及確信，吾等謹此證明：—

- 吾等為獨立於 貴公司及物業擁有人、其附屬公司及其共同控制實體以及其各自之董事及控股股東之外聘估值師，且吾等於 貴集團、其關連人士或 貴集團之任何聯繫人之證券或資產中並無擁有任何直接或間接重大權益，且吾等對有關各方並無偏見。
- 吾等自指示日期或委聘協議日期(以較早者為準)起過去24個月內，就標的物業與 貴公司曾有、正在或料將合作。

## 備註

吾等謹此確認，吾等並無擁有 貴公司、標的物業及本函件報告之價值之現時或預期權益。

除另有說明外，本函件所述的所有金額均以港元(港元)計值。

隨函附奉吾等之估值報告。

根據收購守則規則 11.5(c)，吾等已同意刊發泛海國際集團有限公司日期為二零二四年八月二十九日的本計劃文件，同意以其各自刊載之形式及涵義載入本函件及估值報告及引述吾等名稱，且迄今並無撤回吾等之同意。

此 致

香港  
灣仔  
駱克道33號  
萬通保險大廈30樓  
泛海國際集團有限公司  
董事會 台照

為及代表  
測建行香港有限公司

總監  
李雋傑

MRICS MHKIS(GP) RPS(GP)

首席顧問  
吳世熙

FKHIS RPS(GP)

謹啟

二零二四年八月二十九日

李雋傑先生為註冊專業測量師(產業測量)，在香港特別行政區、澳門及中國內地的物業估值以及於香港就土地事宜提供意見方面擁有取得資格後的逾九年經驗。李先生亦為香港測量師學會及英國皇家特許測量師學會會員。

吳世熙先生為註冊專業測量師(產業測量)，在香港特別行政區、澳門、中國內地及亞太地區擁有取得資格後的逾四十年物業估值經驗。吳先生為香港測量師學會資深會員。

估值師的地址為香港德輔道中244-252號東協商業大廈3樓

## 估值概要

## 貴集團於香港持作投資的物業權益

編號	標的物業	於二零二四年		貴集團應佔
		五月三十一日 現狀下之市值 港元	貴集團應佔 權益 (%)	二零二四年 五月三十一日 現狀下之市值 港元
1.	香港皇后大道中9-65號泛海大廈	5,300,000,000	100	5,300,000,000
2.	香港灣仔駱克道33號萬通保險大廈	6,240,000,000	100	6,240,000,000
3.	香港銅鑼灣軒尼詩道502號黃金廣場	3,730,000,000	33.3	1,243,300,000
4.	香港中環砵典乍街22號	73,800,000	100	73,800,000
5.	香港荷李活道186號荷李活大樓多個單位	81,800,000	100	81,800,000
6.	香港皇后大道西66號5樓及天台	6,800,000	100	6,800,000
7.	香港皇后大道西58號4樓	4,400,000	100	4,400,000
總計：		<b>15,436,800,000</b>		<b>12,950,100,000</b>

## 估值報告

## 貴集團於香港持作投資的物業權益

標的物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二四年 五月三十一日 現狀下之市值 港元
1. 香港皇后大道中 9-65號泛海大廈  內地段第5148、 5149、5150、5151、 5152號及其延展部 分、內地段第5185、 5186、5187、5188及 5189號以及內地段第 5153號餘段及其延展 部分	泛海大廈為一幢24層 (不設14樓)的商業大廈， 於一九七七年竣工及前稱為 Union Bank Building。  標的物業包括整幢泛海大 廈。  根據建築圖則測量，標的物 業的實用面積約為104,244 平方呎(約9,684平方米)。  標的物業根據多份政府租 約持有，為期999年，自 一八四三年六月二十六日開 始至二八四二年屆滿。	於估值日期，據指示 方告知，標的物業的 各個樓層已按不同條 款主要以每月總租金 4,352,072港元出租， 租約最遲於二零二七年 三月三十一日到期，其 餘單元則空置。	5,300,000,000  ( 貴集團應佔 100%權益： 5,300,000,000)

## 附註：

- 泛海大廈位於皇后大道中與砵典乍街交界處的一個拐角處。其有三個臨面，面向砵典乍街、皇后大道中及利源西街。高層辦公樓層的主電梯大堂位於地下低層，可從砵典乍街及利源西街進入。地下低層提供零售商舖，分別面向內部走廊及利源西街，地下和一層商舖單元則可捕捉砵典乍街及皇后大道中的高人流。2至3樓由瑜伽中心佔用，5樓由健身中心佔用。辦公室位於6至23樓。大樓有四部客梯及兩部樓梯。
- 標的物業的登記擁有人為海澤置業有限公司，按日期為一九八九年一月二十三日的轉讓書擁有，註冊摘要編號UB3987742，代價為380,500,000.00港元。
- 標的物業受以下重大產權負擔規限：
 

以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人訂立日期為二零二一年二月三日之債券及按揭(見註冊摘要編號21022602580205)，代價見註冊摘要。(部分)
- 標的物業位於日期為二零一九年五月二十四日的中區分區計劃大綱草圖(編號S/H4/17)的「商業」地帶內。該地帶主要是用於商業發展，可包括辦公、商舖、服務、娛樂場所、食肆及酒店等用途，作為區域內商務／金融中心及區域或地區商業／購物中心。該等區域通常為主要的就業節點。
- 海澤置業有限公司為 貴公司的間接全資附屬公司。

## 估值報告

標的物業	概況及年期	估用詳情	於二零二四年 五月三十一日 現狀下的市值 港元
2. 香港駱克道33號 萬通保險大廈  內地段第2821號A分段第1、2、3及4小分段餘段、A分段第1、2、3小分段之A部分、A分段餘段以及B、D及E分段	萬通保險大廈為一幢25層（不設4樓、14樓及24樓）的商業樓宇，於一九九三年竣工，底部為7層商舖平台、停車場及機房。  標的物業包括整幢萬通保險大廈。  根據建築圖則計量，標的物業的實用面積約為152,854平方呎（約14,200.48平方米）。  標的物業根據政府租約持有，租期自一九二九年五月二十五日起計共99年，可續期99年。	於估值日期，據指示方告知，標的物業的各個樓層已按不同條款主要以每月總租金7,221,548港元出租，租約最遲於二零二七年三月三十一日到期。  據指示方告知，標的物業21樓、29樓、30樓及31樓部分由貴集團估用，而其餘單元則空置。	6,240,000,000  ( 貴集團應佔 100%權益： 6,240,000,000)

## 附註：

- 萬通保險大廈為一個大長方形的場地，位於謝斐道南側及駱克道北側，西鄰駱克道遊樂場，東鄰得利樓，隔著駱克道及謝斐道與金星大廈及夏慤大廈正相對。皇悅酒店及灣仔睿景酒店位於其更東南方的分域街。
- 萬通保險大廈的1樓規劃兩個商舖單位及一個主要的升降機大堂，入口位於駱克道及謝斐道，而大樓7層平台以上的樓層則設計為辦公室用途，裝有7部客梯、2部服務電梯及4部公用樓梯。
- 根據土地註冊處的記錄，標的物業的登記擁有人為Tilpifa Company Limited，按日期為一九九一年七月四日及二零一五年三月二十三日的多份轉讓書擁有，註冊摘要編號分別為UB4932511及15041502400023。
- 標的物業受以下重大產權負擔規限：
  - 日期為一九九一年七月四日的合營契約（見註冊摘要編號UB4932510）；
  - 日期為一九九三年六月十七日的互利及互授通道權契約（見註冊摘要編號UB5689921）；
  - 日期為一九九三年六月十七日的估用許可證（編號：H64/93）（見註冊摘要編號UB5742048）；

- 日期為二零一九年三月二十一日之樓宇名稱備忘錄(見註冊摘要編號19032601050017)；及
  - 以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人訂立日期為二零二三年十一月二日之按揭(見註冊摘要編號No. 23111301620029)，代價見註冊摘要(部分)。
5. 標的物業位於日期為二零二三年五月十二日獲核准的灣仔分區計劃大綱草圖(編號：S/H5/27)的「商業」地帶內。該地帶主要是用於商業發展，可包括辦公、商舖、服務、娛樂場所、食肆及酒店等用途，作為區域內商務／金融中心及區域或地區商業／購物中心。該等區域通常為主要的就業節點。
6. Tilpifa Company Limited為 貴公司的間接全資附屬公司。

## 估值報告

標的物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二四年 五月三十一日 現狀下的市值 港元
3. 香港銅鑼灣軒尼詩道 502號黃金廣場  內地段第8584號及內 地段第81號Q分段	<p>黃金廣場為一幢26層的商業樓宇，角落部分於一九八七年竣工，包括地下二層、地下一層及地面層的地鐵站入口／樓梯／通道。對於剩餘區域／空間，地下層、地面層及1至3樓為商舖、4至9樓為餐廳及以上樓層為辦公室。</p> <p>標的物業包括整幢黃金廣場。</p> <p>根據建築圖則計量，標的物業的實用面積約為71,377平方呎(約6,631.09平方米)。</p> <p>標的物業根據批地條款持有，自一九八四年十二月二十一日開始為期75年，可進一步重續75年，於二一三四年屆滿，以及內地段第81號Q分段根據政府租約持有，為期99年，分別於二八四二年屆滿。剩餘部分(1/100)分配至港鐵用作車站入口。</p>	於估值日期，據指示方告知，根據不同條款，標的物業的各個樓層部分以每月總租金1,721,864港元出租，租約最遲於二零二六年七月十九日到期，而其餘單元則空置。	3,730,000,000  ( 貴集團應佔 33.3%權益： 1,243,300,000)

## 附註：

1. 黃金廣場為一大型半島式場地，位於軒尼詩道南側，與渣甸街和渣甸坊交界，毗鄰一個名為「希慎廣場」的大型新商業發展項目，隔著軒尼詩道和渣甸坊分別與東角中心和京華中心相對。其位於銅鑼灣的商業中心內，該處有充足的公共設施和優良的購物設施。
2. 標的物業的登記擁有人為順彩有限公司(100份中的99份為黃金廣場)，見日期為一九八五年十一月一日的註冊摘要編號UB2931216，代價為55,000,000.00港元以及香港鐵路有限公司(100份中的1份為港鐵設施)，見日期為二零零零年三月二日的註冊摘要編號UB8121833。
3. 標的物業受以下重大產權負擔規限：
 

以恒生銀行有限公司為受益人訂立的日期為二零一九年八月九日的法定押記(見註冊摘要編號19081502420283)以擔保一般銀行融資有關的全部款項(部分)(備註：由順彩有限公司擁有100份中的99份)。

4. 標的物業位於日期為二零一九年一月十八日的銅鑼灣分區計劃大綱核准圖第 S/H6/17 號劃為「商業」地帶的區域內。此地帶主要用作商業發展，包括辦公、商舖、服務、娛樂場所、食肆場所及酒店等用途，用作區域商業／金融中心及區域或地區商業／購物中心。這些地區通常是主要的就業節點。
5. 順彩有限公司為 貴公司的聯營公司及 33.3% 股權歸屬於 貴集團。

	標的物業	概況及年期	估用詳情	於二零二四年 五月三十一日 現狀下的市值 港元
4.	香港中環 砵典乍街22號  內地段第5158號	標的物業包括一幢3層的戰前唐樓，地面層與一樓之間設有閣樓。  根據轉讓書平面圖計量，標的物業的實用面積約為1,738平方呎(約161.46平方米)。  標的物業根據內地段第5158號的政府租契持有。租期自一八四三年六月二十六日開始為期999年，於二八四二年屆滿。	於估值日期，據指示方告知，標的物業按總月租135,000港元出租，( 貴集團應佔100%權益：73,800,000) 期限自二零二四年一月十五日開始至二零二七年一月十四日。	73,800,000

## 附註：

- 標的物業位於砵典乍街中間，砵典乍街連接皇后大道中及德輔道中。
- 標的物業的登記擁有人為德聯有限公司，按日期為一九九六年一月十五日的轉讓書擁有(見註冊摘要編號UB6527189)，代價為44,390,000.00港元。
- 標的物業受以下重大產權負擔規限：
  - 以總督閣下為受益人訂立的後巷契約(見日期為一九三九年三月二十一日的註冊摘要編號UB161220)；
  - 就無限一般銀行融資以創興銀行有限公司為受益人訂立的日期為二零一二年三月十三日的按揭(見註冊摘要編號12041002370208)；及
  - 以創興銀行有限公司為受益人訂立的日期為二零一二年三月十三日的租金轉讓(見註冊摘要編號12041002370215)。
- 標的物業位於日期為二零一九年五月二十四日的中區分區計劃大綱草圖(編號S/H4/17)劃為「商業」地帶的區域內。該地帶主要是用於商業發展，可包括辦公、商舖、服務、娛樂場所、食肆及酒店等用途，作為區域內商務／金融中心及區域或地區商業／購物中心。該等區域通常為主要的就業節點。
- 德聯有限公司為 貴公司的間接全資附屬公司。

標的物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二四年 五月三十一日 現狀下的市值 港元
5. 香港荷李活道186號荷李活大樓多個公寓  內地段第210號B、C、D、E及F分段餘段中的第69份中的14份、A分段、G分段及餘段	<p data-bbox="568 391 863 697">標的物業包括於一幢8層（地面層、平台、1至7樓）的唐樓中的14個住宅單位，計劃在地面層設有商舖，在一樓設有辦公室，在上面的樓層設有住宅單位，有門控樓梯從差館上街進入，旁邊有人行道。</p> <p data-bbox="568 751 842 817">該樓宇已於一九六四年竣工。</p> <p data-bbox="568 870 863 936">標的物業的多個公寓的實用面積載於附註2。</p> <p data-bbox="568 989 863 1140">標的物業根據8份政府租契持有，自一八四四年十二月二日起為期999年，於二八四三年屆滿。</p> <p data-bbox="568 1193 863 1381">內地段第210號E分段、A分段及G分段餘段的地租分別為每年11.4港元、11.2港元及9.45港元以及該物業並無被攤派任何地租。</p>	<p data-bbox="887 391 1134 740">據指示方告知，於估值日期，一樓的公寓C及D及6樓的公寓I空置，該標的物業其他公寓均根據不同條款按總月租127,000港元出租，租約最遲於二零二六年三月三十日到期，作住宅用途。</p>	81,800,000  ( 貴集團應佔100% 權益：81,800,000)

## 附註：

1. 荷李活大樓位於荷李活道東南面一個不規則形狀的半島形場地，東南面以差館上街為界，西南面以行人道為界，與差館上街另一邊的尚雅苑對面，位於香港主水平基準上方約15.8米的位置，位於香港上環歷史悠久的混合用戶區內，毗鄰荷李活道公園、當地商業區和南北行。

2. 按已登記樓面平面圖之量度及各公寓的比例所摘錄的實用面積載列如下：

平面／樓層	實用面積 (平方呎)	實用面積 (平方米)	地段份額
一樓C室	473	43.94	1/69
一樓D室	423	39.30	1/69
二樓B室	532	49.42	1/69
二樓F室	626	58.16	1/69
三樓I室	354	32.89	1/69
四樓F室	626	58.16	1/69
六樓A室	451	41.90	1/69
六樓B室	494	45.89	1/69
六樓G室	411	38.18	1/69
六樓H室	452	41.99	1/69
六樓I室	336	31.22	1/69
七樓A室及相應的天台部分	392	36.42	1/69
七樓C室及相應的天台部分	485	45.06	1/69
七樓GH1室及相應的天台部分	320	29.73	2/69的1/2

3. 標的物業各公寓的登記擁有人如下：

一樓C室

富壹有限公司按日期為二零一九年九月三日的轉讓書擁有(見註冊摘要編號19091801710012)，代價為7,220,000.00港元

一樓D室、二樓B室、三樓I室、四樓F室、六樓A、B、G、H室、七樓A、C室及GH1室及相應的天台部分

海弘發展有限公司按日期分別為二零零九年十一月三日、二零一零年五月三十一日、二零零九年十月十六日、二零一一年十月十四日、二零零九年九月二十八日、二零一零年四月二十七日、二零零七年十月十二日、二零一零年四月三十日、二零零七年十月十二日、二零零九年二月二十四日及二零零八年五月二日的多份轉讓書擁有，總代價為30,983,000.00港元。

二樓F室

銀毅有限公司按日期為二零二二年二月二十八日的轉讓書擁有(見註冊摘要編號22032200360045)，代價為7,688,000.00港元

六樓I室

深超有限公司分別按日期為二零一八年十一月十九日的兩份轉讓書擁有(見註冊摘要編號18120500520073(由Lee Shek Hong簽署)(1/3)及註冊摘要編號18120500520080(由Law Kam Cheung簽署)(2/3))，代價分別為1,680,000.00港元及3,360,000.00港元

4. 標的物業受以下重大產權負擔規限：

針對所有 14 個公寓

建築事務監督根據《建築物條例》第 30B(3) 條於二零二二年七月二十五日發出編號為「UMB/MB01/2101-103/0001」的通知，註冊摘要編號為 22123001650036。（備註：附有建築事務監督發出日期為二零二二年十月三十一日的信函，僅有關公共部分）

除上文所有 14 個公寓的產權負擔外，以下公寓亦受以下重大產權負擔規限：

一樓 D 室

就無限一般銀行融資以創興銀行有限公司為受益人訂立的日期為二零一二年三月十三日的按揭（見註冊摘要編號 12041002370050）

二樓 B 室

就無限一般銀行融資以創興銀行有限公司為受益人訂立的日期為二零一二年三月十三日的按揭（見註冊摘要編號 12041002370065）

三樓 I 室

(i) Hui Yuk Ching 日期為二零零九年十一月三日的法定聲明（見註冊摘要編號 09120802620022）；及

(ii) 就無限一般銀行融資以創興銀行有限公司為受益人訂立的日期為二零一二年三月十三日的按揭（見註冊摘要編號 12041002370070）。

四樓 F 室

就無限一般銀行融資以創興銀行有限公司為受益人訂立的日期為二零一二年三月十三日的按揭（見註冊摘要編號 12041002370081）

六樓 A 室

就無限一般銀行融資以創興銀行有限公司為受益人訂立的日期為二零一二年三月十三日的按揭（見註冊摘要編號 12041002370098）

六樓 B 室

就無限一般銀行融資以創興銀行有限公司為受益人訂立的日期為二零一二年三月十三日的按揭（見註冊摘要編號 12041002370109）

六樓 G 室

(i) Kong Hing Wah 於二零零七年十月十一日就遺失業權契據作出的法定聲明（見註冊摘要編號 07110602430069）；及

(ii) 就無限一般銀行融資以創興銀行有限公司為受益人訂立的日期為二零一二年三月十三日的按揭（見註冊摘要編號 12041002370112）。

六樓 H 室

(i) Yiu Shuet Fong 於二零一零年四月三十日就遺失業權契據作出的法定聲明（見註冊摘要編號 10071302400039）；及

(ii) 就無限一般銀行融資以創興銀行有限公司為受益人訂立的日期為二零一二年三月十三日的按揭（見註冊摘要編號 12041002370123）。

## 六樓I室

- (i) 就遺失業權契據作出日期為二零一六年十二月二十九日的法定聲明(備註: Lee Shek Hong Re 1/3 股份)(見註冊摘要編號 17011901980241); 及
- (ii) 就遺失業權契據作出日期為二零一六年十二月二十九日的法定聲明(備註: Law Kam Cheung Re 1/3 股份)(見註冊摘要編號 17012401940047)。

## 七樓A室及相應的天台部分

- (i) Kong Hing Wah 於二零零七年十月十一日就遺失業權契據作出的法定聲明(見註冊摘要編號 07110602430069); 及
- (ii) 就無限一般銀行融資以創興銀行有限公司為受益人訂立的日期為二零一二年三月十三日的按揭(見註冊摘要編號 12041002370136)。

## 七樓C室及相應的天台部分

就無限一般銀行融資以創興銀行有限公司為受益人訂立的日期為二零一二年三月十三日的按揭(見註冊摘要編號 12041002370144)

## 七樓GH1室及相應的天台部分

就無限一般銀行融資以創興銀行有限公司為受益人訂立的日期為二零一二年三月十三日的按揭(見註冊摘要編號 12041002370154)

- 5. 標的物業位於日期為二零二零年十一月十三日的西營盤及上環分區計劃大綱核准圖 S/H3/34 號內的「住宅(甲類)8」地帶。該區域規劃意向主要作高密度住宅發展之用。建築物之最低三層允許或在現有建築物指定非住宅部分進行商業用途。
- 6. 富壹有限公司、海弘發展有限公司、銀毅有限公司及深超有限公司為 貴公司的間接全資附屬公司。

標的物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二四年 五月三十一日 現狀下的市值 港元
6. 香港皇后大道西 66 號 5 樓及天台  內地段第 368 號 B 分段中的第 7 份中的 1 份及內地段第 382 號 B 分段餘段	<p>標的物業為一幢六層唐樓(地面、一樓至五樓)中的一個住宅單位，計劃在地面層設有商舖，在上面的樓層設有住宅單位，底層設有門禁正門，由皇后大道西進入。</p> <p>該樓宇於一九七二年竣工。</p> <p>按已登記樓面平面圖測量，標的物業的實用面積約為 524 平方呎(約 48.68 平方米)，頂部屋頂的附屬面積為 323 平方呎(約 30 平方米)。</p> <p>標的物業根據兩份政府租約持有，自一八五三年六月二十一日及一八五五年三月十六日起為期 999 年，分別於二八五二年及二八五四年屆滿。</p> <p>內地段第 368 號 B 分段及內地段第 382 號 B 段餘段的地租為每年 0.53 港元及 16 港元，而該物業已獲分配每年 4 港元及 6 港元。</p>	<p>於估值日期，據指示方告知，標的物業按月租 13,800 港元出租，期限自二零二三年六月二十五日開始至二零二五年六月十四日。</p>	<p>6,800,000</p> <p>( 貴集團應佔 100% 權益：6,800,000)</p>

## 附註：

1. 該發展項目是皇后大道西 66-68 號的聯合發展項目，佔用皇后大道西東南面一個長方形的小型地盤，正面對竹連里，位於水坑口街與荷李活道之間，兩旁為同類唐樓，與皇后大道西另一面的荷李活中心及發興街另一面的荷李活道公園直接相對。
2. 標的物業的登記擁有人為欣聯發展有限公司，按日期為二零零九年四月七日的轉讓書擁有(見註冊摘要編號 09043001190030)，代價為 3,600,000.00 港元。
3. 標的物業受以下重大產權負擔規限：
  - (i) 就遺失業權契據作出日期為二零零九年四月六日的法定聲明(見註冊摘要編號 09043001190015)；
  - (ii) 就無限一般銀行融資以創興銀行有限公司為受益人訂立的日期為二零一二年三月十三日的按揭(見註冊摘要編號 12041002370022)；及
  - (iii) 建築事務監督根據《建築物條例》第 24(1)條規定於二零二二年十月七日發出編號為「C/TA/003252/22/HK」的命令連同圖則，註冊摘要編號為 22112501720139。

4. 標的物業位於日期為二零二零年十一月十三日的西營盤及上環分區計劃大綱核准圖 S/H3/34 號內的「住宅(甲類)7」地帶。該區域規劃意向主要作高密度住宅發展之用。建築物之最低三層允許或在現有建築物指定非住宅部分進行商業用途。
5. 欣聯發展有限公司為 貴公司的間接全資附屬公司。

標的物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二四年 五月三十一日 現狀下的市值 港元
7. 香港皇后大道西 58號4樓  內地段第367號餘段中 的第8份中的1份及內 地段第368號A分段餘 段	<p>標的物業為一幢六層唐樓（地面、一樓至五樓）中的一個住宅單位，計劃在地面層設有商舖，在上面的樓層設有住宅單位，底層設有門禁正門，由皇后大道西進入。</p> <p>該樓宇於一九七零年竣工。</p> <p>按已登記樓面平面圖測量，標的物業的實用面積約為322平方呎（約29.9平方米）。</p> <p>標的物業根據兩份政府租約持有，自一八五三年六月二十四日及一八五三年六月二十一日起為期999年，分別於二八五二年屆滿。</p> <p>內地段第367號餘段的地租尚未知悉及內地段第368號A段餘段的地租為每年3.64港元。該物業並無被攤派任何地租。</p>	<p>於估值日期，據指示方告知，標的物業根據每月定期租賃安排以月租11,500港元出租。</p>	<p>4,400,000</p> <p>（貴集團應佔100%權益：4,400,000）</p>

## 附註：

- 該發展項目是皇后大道西58-60號的聯合發展項目，佔用皇后大道西東南面一個長方形的小型地盤，正面對竹連里，位於水坑口街與荷李活道之間，其東北面以賴恩樓為界，西南面以類似唐樓為界，與發興街另一面的荷李活道公園直接相對。
- 標的物業的登記擁有人為欣聯發展有限公司，按日期為二零零九年九月十日的轉讓書擁有（見註冊摘要編號09092401260027），代價為2,557,000.00港元。
- 標的物業受以下重大產權負擔規限：
 

就無限一般銀行融資以創興銀行有限公司為受益人訂立的日期為二零一二年三月十三日的按揭（見註冊摘要編號12041002370013）。
- 標的物業位於日期為二零二零年十一月十三日的西營盤及上環分區計劃大綱核准圖S/H3/34號內的「住宅（甲類）7」地帶。該區域規劃意向主要作高密度住宅發展之用。建築物之最低三層允許或在現有建築物指定非住宅部分進行商業用途。
- 欣聯發展有限公司為 貴公司的間接全資附屬公司。

以下為獨立估值師泓亮諮詢及評估有限公司就其對泛海國際集團所持物業權益之估值而編製之函件、估值概要及估值證書全文，乃為載入本計劃文件而編製。本報告所界定的詞彙僅適用於本報告。

泓亮諮詢及評估有限公司  
香港  
德輔道中308號  
16樓1602-4室



敬啟者：

### 指示及估值日期

吾等遵照閣下指示，評估泛海國際集團有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）於香港及中華人民共和國（「中國」）持有之物業權益的市值，以作公開披露用途。吾等確認已進行視察及作出有關查詢及查冊，並已取得吾等認為必要之其他資料，以便就物業權益於二零二四年五月三十一日（「估值日期」）之市值向閣下提供吾等的意見。

### 估值準則

估值乃根據香港測量師學會所頒佈並於二零二零年十二月三十一日生效之香港測量師學會估值準則（二零二零年版），並參考國際評估準則委員會所頒佈並於二零二二年一月三十一日生效之《國際估值準則》；以及香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及第12項應用指引以及證券及期貨事務監察委員會發表的《公司收購、合併及股份回購守則》規則11所載規定而編製。

## 估值基準

吾等之估值乃按市值基準作出。市值之定義為「在進行適當市場推銷後，由自願買賣雙方各自在知情、審慎及不受脅迫之情況下，於估值日期達成資產或負債交易之公平交易估計金額」。

## 估值假設

吾等之估值乃假設賣方於市場出售物業權益時，並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何可能影響物業權益價值之類似安排獲利而作出。

概無就物業權益所作之任何抵押、按揭或所欠付之款項，以及出售時可能產生之任何開支或稅項計提撥備。除另有註明外，物業權益乃假定並無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支出。

位於香港及中國的物業權益分別以長期租賃權益及長期土地使用權持有。根據 貴集團的中國法律顧問中聞律師事務所就位於中國的物業權益之業權提供的意見，業主可在土地使用權期限內使用、轉讓／出售、出租或按揭位於中國的相關國有土地使用權及物業權益的所有權。

## 估值方法

普遍公認之物業權益估值方法有三種，分別為市場法、收入法及成本法。

市場法公認為對大部分形式的物業進行估值最為被接受之估值方法，以近期類似物業的市場憑證分析，以便與所估物業作比較。每個可資比較物業乃按其單位價格作出分析；每個可資比較物業的特質其後與所估物業作比較，倘有任何差異，單位價格將予調整，通過就多項因素（例如時間、地區、樓齡、樓宇質素等）對單位價格作出百分比調整，以達致對所估物業為恰當的單位價格。

在評估 貴集團所持物業權益時，吾等採用了市場法，而並未採用收入法或成本法，原因為附近有充足的可資比較物業。

## 潛在稅項負債

誠如 貴集團所告知，銷售物業權益可能產生的潛在稅項責任包括：

(a) 貴集團於香港持有的物業權益：—

(i) 對物業代價或價值(以較高者為準)徵收從價印花稅，稅率如下：

物業代價或價值(以較高者為準)	稅率
3,000,000 港元或以內	100 港元
3,000,001 港元至 3,528,240 港元	100 港元 + 超出 3,000,000 港元的款額的 10%
3,528,241 港元至 4,500,000 港元	1.50%
4,500,001 港元至 4,935,480 港元	67,500 港元 + 超出 4,500,000 港元的款額的 10%
4,935,481 港元至 6,000,000 港元	2.25%
6,000,001 港元至 6,642,860 港元	135,000 港元 + 超出 6,000,000 港元的款額的 10%
6,642,861 港元至 9,000,000 港元	3.00%
9,000,001 港元至 10,080,000 港元	270,000 港元 + 超出 9,000,000 港元的款額的 10%
10,080,001 港元至 20,000,000 港元	3.75%
20,000,001 港元至 21,739,120 港元	750,000 港元 + 超出 20,000,000 港元的款額的 10%
21,739,121 港元或以上	4.25%

買賣雙方以及任何使用該文書的人須共同及個別負上繳納從價印花稅的法律責任。換言之，不論是否另訂不同的協議，在法律上，買賣雙方及任何使用該文書的人有相同的責任就可予徵收印花稅的文書繳納從價印花稅。

(ii) 對出售物業的利潤徵收利得稅，稅率如下：

應評稅利潤	稅率
不超過 2,000,000 港元的應評稅利潤	8.25%
應評稅利潤中超過 2,000,000 港元的部分	16.5%

(b) 貴集團於中國持有的物業權益：—

- (i) 按9%的稅率對代價徵收增值稅(外加附加費)；
- (ii) 按25%的稅率對銷售物業的利潤徵收企業所得稅；及
- (iii) 就土地升值部分按以下累進稅率徵收土地增值稅：

土地價值的升值部分	累進稅率
不超過50%	30%
超過50%但不超過100%	40%
超過100%但不超過200%	50%
超過200%	60%

就 貴集團於組別一及組別五中持有的物業權益而言，彼等目前由 貴集團持有且無意出售。因此，該等物業權益產生任何潛在稅務責任的可能性極低。

就 貴集團於組別二及組別三中持有的物業權益而言，彼等將於完成後出售。就 貴集團於組別四中持有的物業權益而言，彼等目前由 貴集團持作出售。因此，該等物業權益很可能產生任何潛在稅務責任。

### 土地年期及業權調查

吾等已向香港土地註冊處作出查詢及相關查冊。然而，吾等並無查閱文件正本或核實吾等獲提供的文件中可能並無顯示的任何修訂。所使用一切文件僅作參考。

吾等已獲提供有關位於中國之物業權益業權之文件副本。然而，吾等並無審查文件正本以核實所有權或核實吾等獲提供之副本中可能並無顯示之任何修訂。吾等已在相當程度上依賴 貴集團提供之資料。

吾等依賴法律顧問就位於中國之物業權益之業權所提供之意見。由於法律顧問於其領域內所賦予之詮釋更為恰當，吾等不會就任何賦予有關資料之詮釋承擔責任。

本函件、估值摘要及估值證書所披露的所有法律文件僅供參考。吾等對本函件、估值摘要及估值證書所載有關物業權益法定業權的任何法律事宜概不負責。

## 資料來源

吾等在頗大程度上依賴 貴集團及法律顧問所提供有關位於中國之物業權益業權的資料。吾等亦已接納就物業識別、佔用詳情、面積及所有其他相關事宜向吾等提供之意見。估值所載之尺寸、量度及面積乃以吾等獲提供之文件所載資料為基準，故僅為約數。

吾等亦獲 貴集團告知，所提供資料並無遺漏或隱瞞任何重大因素或資料，並認為吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見。吾等相信，編製吾等之估值所使用之假設屬合理，且並無理由懷疑 貴集團向吾等提供對估值而言屬重大之資料之真實性及準確性。

## 視察及調查

吾等已對物業進行外部及內部視察。儘管於視察時並非所有範圍均可進入，吾等已盡力視察物業之所有範圍。必要時會進行調查。吾等之調查乃獨立進行，且不受任何第三方以任何方式影響。

吾等並無測試物業的任何屋宇設備，因此無法呈報其現況。吾等並無對物業進行任何結構測量，因此無法對結構狀況發表意見。吾等並無進行任何實地調查，以確定地面狀況是否適合任何未來發展。吾等編製估值時，乃假設該等方面均令人滿意，且毋須支付額外費用或出現延誤。

吾等並無進行任何實地量度，以核實物業面積的準確性，惟假設文件所示或從圖則推斷的面積均屬正確。所有文件及圖則僅供參考，因此所有尺寸、量度及面積均為約數。

貨幣

除另有說明外，本報告所述的所有金額均以港元(「港元」)或人民幣(「人民幣」)計值。吾等對位於中國的物業權益進行估值時採用的匯率約為人民幣1.0元兌1.0997港元，約為估值日期的現行匯率。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此 致

泛海國際集團有限公司  
香港  
灣仔  
駱克道33號  
萬通保險大廈  
30樓  
董事會 台照

代表

泓亮諮詢及評估有限公司

董事總經理

張翹楚

*BSc(Hons) MBA FHKIS FRICS RPS(GP)*

*MCIREA MHKSI MISCM MHIREA FHKIoD*

皇家特許測量師學會註冊估值師

中國註冊房地產估價師及經紀人

謹啟

二零二四年八月二十九日

附註：

張翹楚為香港測量師學會資深會員、皇家特許測量師學會資深會員、根據香港特別行政區(「香港」)測量師註冊條例(第417章)註冊專業測量師(產業測量)、中國房地產估價師及房地產經紀人學會會員、香港證券及投資學會會員、商場管理學會會員、香港地產行政師學會會員、香港董事學會資深會員、皇家特許測量師學會註冊估值師及中華人民共和國註冊房地產估價師及經紀人。彼具備合適資格進行估值工作，並在評估標的地區此種規模和性質的固定及無形資產方面擁有超過27年經驗。

## 估值概要

## 組別一 — 貴集團於香港持作未來發展的物業權益

編號	物業	於二零二四年 五月三十一日 現狀下之市值	貴集團 應佔權益	貴集團應佔 二零二四年 五月三十一日 現狀下之市值
1	香港新界屯門丈量約份第130約地段第531號餘段、地段第532號D分段餘段及地段第532號餘段	280,000,000 港元	100%	280,000,000 港元
2	香港新界元朗丈量約份第125約地段第97號、第120號、第706號、第710號、第732號、第734號、第755號、第759號	30,000,000 港元	100%	30,000,000 港元
3	香港新界西貢丈量約份第232約地段第1號、第2號、第5-11號、第14號、第15號、第20號、第22-27號、地段第28號A至G分段及餘段、地段第29號A分段第1-45小分段及餘段、B分段第1-46小分段及餘段、C分段第1-31小分段及餘段，以及餘段、地段第30-33號及第35-45號、地段第46號A、B分段及餘段、地段第48-52號、第54-56號、第58-60號、第62-67號、第69號、第71-73號及第75-77號	21,000,000 港元	30%	6,300,000 港元
4	香港香港仔大道236號香港仔工業大廈1樓、夾層及2至4樓	73,000,000 港元	100%	73,000,000 港元
小計：		<u>404,000,000 港元</u>		<u>389,300,000 港元</u>

## 組別二－ 貴集團於香港持作發展的物業權益

編號	物業	於二零二四年 五月三十一日 現狀下之市值	貴集團 應佔權益	貴集團應佔 二零二四年 五月三十一日 現狀下之市值
5	香港淺水灣道92號	890,000,000 港元	50%	445,000,000 港元
6	香港新界元朗洪安里1號匯都	5,500,000,000 港元	100%	5,500,000,000 港元
小計：		<u>6,390,000,000 港元</u>		<u>5,945,000,000 港元</u>

## 組別三－ 貴集團於中國持作發展的物業權益

編號	物業	於二零二四年 五月三十一日 現狀下之市值	貴集團 應佔權益	貴集團應佔 二零二四年 五月三十一日 現狀下之市值
7	位於中國北京通州區永順西街72號的綜合用途發展項目北京東灣的未出售部分	人民幣4,928,000,000 元 (5,419,321,600 港元)	50%	人民幣2,464,000,000 元 (2,709,660,800 港元)
小計：		<u>人民幣4,928,000,000 元 (5,419,321,600 港元)</u>		<u>人民幣2,464,000,000 元 (2,709,660,800 港元)</u>

## 組別四－ 貴集團於香港持作出售的物業權益

編號	物業	於二零二四年 五月三十一日 現狀下之市值	貴集團 應佔權益	貴集團應佔 二零二四年 五月三十一日 現狀下之市值
8	香港九龍崇信街8號鯉灣天下一樓M1、M2、M3、M5及M6號泊車位，供停泊電單車	1,000,000 港元	100%	1,000,000 港元
9	香港新界元朗屏興里1號芙蓉園地面層3、5、10、13、15至18、20、43、45至51及53號私家車泊車位	9,000,000 港元	100%	9,000,000 港元
10	香港新界粉嶺置榮徑2號豪峰嶺地面層1至3、58、95及97號泊車位	2,400,000 港元	100%	2,400,000 港元
11	香港新界荃灣悠麗路2A號皇璧3樓M1至M3及M5至M9號電單車泊車位	1,200,000 港元	100%	1,200,000 港元
12	香港寶珊道23號寶峰地面層A單元、1、2、3、5及6樓A及B單元、7樓B單元、8、9及10樓A單元、C01至C03及C05至C17號泊車位以及地下層M01及M02號電單車泊車位	4,910,000,000 港元	50%	2,455,000,000 港元
小計：		<u>4,923,600,000 港元</u>		<u>2,468,600,000 港元</u>

## 組別五－ 貴集團於香港持作佔用的物業權益

編號	物業	於二零二四年 五月三十一日 現狀下之市值	貴集團 應佔權益	貴集團應佔 二零二四年 五月三十一日 現狀下之市值
13	香港軒德菴道2號	1,110,000,000 港元	100%	1,110,000,000 港元
14	香港高士美道6號	910,000,000 港元	100%	910,000,000 港元
15	香港新界長洲長洲山頂道1D號	50,000,000 港元	100%	50,000,000 港元
16	香港新界長洲長洲地段第950號	6,300,000 港元	100%	6,300,000 港元
17	香港加寧街13-15號美亞美大廈11樓B室	21,000,000 港元	100%	21,000,000 港元
18	香港大坑道97號地面層及大坑道95、97 及99號雅苑10號泊車位	20,000,000 港元	100%	20,000,000 港元
小計：		<u>2,117,300,000 港元</u>		<u>2,117,300,000 港元</u>
合計：		<u><b>19,254,221,600 港元</b></u>		<u><b>13,629,860,800 港元</b></u>

## 估值證書

## 組別一 — 貴集團於香港持作未來發展的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二四年 五月三十一日 現狀下之市值
1	香港新界屯門 丈量約份第130 約地段第531號餘段、 地段第532號D分段 餘段及地段第532號 餘段	該物業包括位於香港新界屯 門藍地的三塊農地。  根據政府公告，該物業的地 盤面積約為10,811.00平方 呎。  標的地段乃根據集體政府租 契持有，租期自一八九八年 七月一日起計為75年，可 續期24年(減去最後3天)， 並已法定延長至二零四七年 六月三十日。	根據我們的現場視察 及 貴集團提供的資 料，該物業目前處於空 置狀態。	280,000,000港元 (貳億捌仟萬港元)  貴集團應佔 100% 權益：  280,000,000港元 (貳億捌仟萬港元)

## 附註：

- 該物業由陳穎加(香港測量師學會見習測量師及皇家特許測量師學會候選人)於二零二四年七月十二日進行視察。
- 估值及本證書由張翹楚(BSc(Hons), MBA, FHKIS, FRICS, RPS(GP), MCIREA, MHKSI, MISCM, MHIREA, FHKIoD, 皇家特許測量師學會註冊估值師、中國註冊房地產估價師及經紀人)、張杰雄(BSc(Hons), FHKIS, MRICS, RPS(GP), MCIREA, MHIREA, 皇家特許測量師學會註冊估值師、中國註冊房地產估價師)及陳德偉(BSc(Hons), MHKIS, MRICS, RPS(GP), CAIA, 皇家特許測量師學會註冊估值師)編製。
- 該物業日期為二零二四年七月二日之土地查冊記錄詳情概述如下：—

項目	詳情
註冊擁有人：	海翔投資有限公司( 貴公司間接全資附屬公司) 根據日期為一九九七年五月二十二日的轉讓書，註冊摘要編號為TM800376
地租：	應課差餉租值之3%
主要產權負擔：	<u>地段第531號餘段及地段第532號餘段</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>日期為一九八七年九月八日的分割契據(附圖則)(關於D分段及餘段)，註冊摘要編號為TM331572及TM310721；及</li> <li>日期為一九九三年三月八日的分割契據(附圖則)，註冊摘要編號為TM585396。</li> </ul>

4. 該物業為丈量約份第130約地段第531號餘段、地段第532號D分段餘段及地段第532號餘段，透過丈量約份第130約地段的集體政府租契持有。主要條件概述如下：－

項目	詳情
地段編號：	各地段均位於丈量約份第130約
租期：	自一八九八年七月一日起計為75年，可續期24年(減去最後3天)，並已法定延長至二零四七年六月三十日
主要特殊條件：	<ul style="list-style-type: none"><li>• 承租人或任何其他人士於本批租存續期間，未經陛下、其繼承人、繼任人或受讓人事先許可，並由港督或其他經正式授權的人士書面同意，不得亦將不會在上述處所或其任何部分之內或之上，使用、行使或從事任何嘈雜、吵鬧或厭惡性行業或業務，亦不得將本租約所述的農地或園地改作建築用途，僅可適當佔用為農地或園地。</li><li>• 承租人或任何其他人士在上述期限內任何時候，未經陛下、其繼承人、繼任人或受讓人的測量師或由港督就此正式授權的其他人士的事先批准，不得亦將不會在上述租賃處所或其任何部分(無論是否已批租為農地或園地)豎立或建造任何形式的建築物或結構。</li></ul>

5. 根據於二零二二年十一月八日核准的藍地及亦園分區計劃大綱核准圖(編號S/TM-LTY/12)，該物業被劃為「商業」地帶。

6. 該物業的一般描述及市場資料概述如下：

地點	： 該物業位於香港新界屯門青山公路－藍地段。
交通	： 香港國際機場及兆康地鐵站分別距離該物業約18.0公里及1.1公里。
周邊地區性質	： 該地區主要為屯門住宅區。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二四年 五月三十一日 現狀下之市值
2	香港新界元朗 丈量約份第125 約地段第97號、 第120號、第706號、 第710號、第732號、 第734號、第755號、 第759號	該物業包括位於香港新界元朗廈村的八塊農地。  根據集體政府租契，該物業地盤面積約為47,044.80平方呎。  標的地段乃根據集體政府租契持有，租期為自一八九八年七月一日起計為75年，可續期24年，減去最後三天，且已依法延長至二零四七年六月三十日。	根據我們的現場視察及貴集團提供的資料，該物業目前處於空置狀態。	30,000,000港元 (叁仟萬港元)  貴集團應佔 100%權益：  30,000,000港元 (叁仟萬港元)

## 附註：

- 該物業由陳穎加(香港測量師學會見習測量師及皇家特許測量師學會候選人)於二零二四年七月十二日進行視察。
- 估值及本證書由張翹楚(BSc(Hons), MBA, FHKIS, FRICS, RPS(GP), MCIREA, MHKSI, MISC, MHIREA, FHKIoD, 皇家特許測量師學會註冊估值師、中國註冊房地產估價師及經紀人)、張杰雄(BSc(Hons), FHKIS, MRICS, RPS(GP), MCIREA, MHIREA, 皇家特許測量師學會註冊估值師、中國註冊房地產估價師)及陳德偉(BSc(Hons), MHKIS, MRICS, RPS(GP), CAIA, 皇家特許測量師學會註冊估值師)編製。
- 該物業日期為二零二四年七月二日之土地查冊記錄詳情概述如下：

項目	詳情
註冊擁有人：	貿易有限公司(貴公司間接全資附屬公司) <u>丈量約份第125約地段第97號及第120號</u> 根據日期為一九九八年一月十日的轉讓書，註冊摘要編號為YL802778 <u>丈量約份第125約地段第706號及第732號</u> 根據日期為一九九七年十二月六日的轉讓書，註冊摘要編號為YL799845 <u>丈量約份第125約地段第710號、第755號及759號</u> 根據日期為一九九八年四月二十二日的轉讓書，註冊摘要編號為YL814675 <u>丈量約份第125約地段第734號</u> 根據日期為一九九八年六月一日的轉讓書，註冊摘要編號為YL819636
地租：	應課差餉租值之3%
主要產權負擔：	<u>所有地段</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>日期為一九九八年九月十八日以廣通集團有限公司為受益人的法定押記，註冊摘要編號為YL832263；</li> </ul> <u>丈量約份第125約地段第120號</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>日期為二零一二年六月八日的警告信(附圖則)，註冊摘要編號為12073001590186(註：由元朗地政專員發出)；</li> </ul>

- | 項目 | 詳情  |
|----|---|
|    | <p><u>丈量約份第125約地段第706號、第710號、第732號、第734號、第755號及第759號</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>《收回土地條例》(第124章)(根據第4條發出的公告)第3102號公告隨附日期為二零二四年五月三十日的第YLM11147B號圖則，註冊摘要編號為24053101720013(註：關於收回土地以便進行洪水橋／廈村新發展區第二期發展計劃(第一批))；及</li> </ul> <p><u>丈量約份第125約地段第755號及第759號</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>《道路(工程、使用及補償)條例》(第370章)(根據第14條發出的通知書)第3103號公告隨附第YLM10744號圖則及日期為二零二四年五月三十日的第YLM11095號及第YLM11155號修改收地圖則，註冊摘要編號為24053101720028(註：關於工務計劃項目第7787CL號(部分)及第7829CL號洪水橋／廈村新發展區前期工程第三期及第二階段工程——工地平整和基礎設施收回土地(餘段))。</li> </ul> |
| 4. | 該物業位於丈量約份第125約地段第97號、第120號、第706號、第710號、第732號、第734號、第755號、第759號，透過集體政府租契持有。主要條件概述如下：—  |

- | 項目      | 詳情   |
|---------|--|
| 地段編號：   | 各地段均位於丈量約份第125約  |
| 租期：     | 自一八九八年七月一日起計為75年，可續期24年，減去最後三天，且已依法延長至二零四七年六月三十日   |
| 主要特殊條件： | <ul style="list-style-type: none"> <li>承租人或任何其他人士於本批租存續期間，未經陛下、其繼承人、繼任人或受讓人事先許可，並由港督或其他經正式授權的人士書面同意，不得亦將不會在上述處所或其任何部分之內或之上，使用、行使或從事任何嘈雜、吵鬧或厭惡性行業或業務，亦不得將本租約所述的農地或園地改作建築用途，僅可適當佔用為農地或園地。</li> <li>承租人或任何其他人士在上述期限內任何時候，未經陛下、其繼承人、繼任人或受讓人的測量師或由港督就此正式授權的其他人士的事先批准，不得亦將不會在上述租賃處所或其任何部分(無論是否已批租為農地或園地)豎立或建造任何形式的建築物或結構。</li> </ul> |
| 5.      | 根據於二零一八年十月十六日批准的洪水橋及廈村分區計劃大綱核准圖(編號S/HSK/2)，該物業被劃為「住宅(甲類)2」、「住宅(甲類)3」或「休憩用地」地帶。   |
| 6.      | 該物業的一般描述及市場資料概述如下：   |
| 地點      | ： 該物業位於香港新界元朗廈村。   |
| 交通      | ： 香港國際機場及天水圍地鐵站分別距離該物業約25.4公里及2.4公里。   |
| 周邊地區性質  | ： 該地區主要為元朗貯物區。   |

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二四年 五月三十一日 現狀下之市值
3	香港新界西貢 丈量約份第232 約地段第1號、 第2號、第5-11號、 第14號、第15號、 第20號、第22-27號、 地段第28號 A至G分段及餘段、 地段第29號A分段 第1-45小分段及 餘段、B分段 第1-46小分段及 餘段、C分段 第1-31小分段及 餘段，以及餘段、 地段第30-33號及 第35-45號、地段 第46號A、B分段及 餘段、地段 第48-52號、 第54-56號、 第58-60號、 第62-67號、 第69號、第71-73號 及第75-77號	該物業包括香港新界西貢苗 田的194塊農地。  根據集體政府租契，該物業 地盤面積約691,297.20平方 呎。  標的地段根據集體政府租契 持有，租期為自一八九八 年七月一日起計為75年， 可續期24年，減去最後三 天，且已依法延長至二零 四七年六月三十日。	根據我們的現場視察 及 貴集團提供的資 料，該物業目前處於空 置狀態。	21,000,000港元 (貳仟壹佰萬港元)  貴集團應佔 30% 權益：  6,300,000港元 (陸佰叁拾萬港元)

## 附註：

1. 該物業由陳穎加(香港測量師學會見習測量師及皇家特許測量師學會候選人)於二零二四年八月九日進行視察。
2. 估值及本證書由張翹楚(BSc(Hons), MBA, FHKIS, FRICS, RPS(GP), MCIREA, MHKSI, MISCM, MHIREA, FHKIoD, 皇家特許測量師學會註冊估值師、中國註冊房地產估價師及經紀人)、張杰雄(BSc(Hons), FHKIS, MRICS, RPS(GP), MCIREA, MHIREA, 皇家特許測量師學會註冊估值師、中國註冊房地產估價師)及陳德偉(BSc(Hons), MHKIS, MRICS, RPS(GP), CAIA, 皇家特許測量師學會註冊估值師)編製。

3. 物業日期為二零二四年七月二日之土地查冊記錄詳情概述如下：－

項目	詳情
註冊擁有人：	Auburntown Limited ( 貴公司間接擁有 30% 權益的聯營公司) 根據日期為一九八八年十二月二十八日的轉讓書，註冊摘要編號為 SK136163
地租：	應課差餉租值之 3%
主要產權負擔：	無

4. 該物業位於丈量約份第 232 約的不同地段，透過丈量約份第 232 約的集體政府租契持有。主要條件概述如下：－

項目	詳情
地段編號：	各地段均位於丈量約份第 232 約
租期：	自一九八八年七月一日起計為 75 年，可續期 24 年，減去最後三天，且已依法延長至二零四七年六月三十日
主要特殊條件：	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 承租人或任何其他人士於本批租存續期間，未經陛下、其繼承人、繼任人或受讓人事先許可，並由港督或其他經正式授權的人士書面同意，不得亦將不會在上述處所或其任何部分之內或之上，使用、行使或從事任何嘈雜、吵鬧或厭惡性行業或業務，亦不得將本租約所述的農地或園地改作建築用途，僅可適當佔用為農地或園地。</li> <li>• 承租人或任何其他人士在上述期限內任何時候，未經陛下、其繼承人、繼任人或受讓人的測量師或由港督就此正式授權的其他人士的事先批准，不得亦將不會在上述租賃處所或其任何部分(無論是否已批租為農地或園地)豎立或建造任何形式的建築物或結構。</li> </ul>

5. 根據於二零二零年六月二日批准的白沙灣分區計劃大綱核准圖(編號 S/SK-HH/8)，該物業被劃為「自然保育區」或「海岸保護區」地帶。

6. 該物業的一般描述及市場資料概述如下：

地點	：	該物業位於香港新界西貢苗田。
交通	：	香港國際機場及坑口地鐵站分別距離該物業約 45.1 公里及 7.0 公里。
周邊地區性質	：	該地區主要為西貢自然保護區。

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二四年 五月三十一日 現狀下之市值
4	香港香港仔 大道236號 香港仔工業大廈1樓、 夾層及2至4樓  (香港仔內地段 第34號餘段 720份中的120份)	該物業包括位於香港香港仔 名為香港仔工業大廈的22 層工業開發項目中的5層工 業樓層。  根據吾等對建築核准圖則 進行的量度，該物業總實 用面積(「實用面積」)約為 13,184.00平方呎。根據佔 用許可證H22/81，該物業 於一九八一年前後落成。  標的地段，即香港仔內地段 第34號餘段，乃根據政府 租契持有，租期自一八六零 年十二月二十六日起計為 999年。	根據我們的現場視察 及 貴集團提供的資 料，該物業目前處於空 置狀態。	73,000,000港元 (柒仟叁佰萬港元)  貴集團應佔 100%權益：  73,000,000港元 (柒仟叁佰萬港元)

## 附註：

- 該物業由葉浩明(香港測量師學會見習測量師及皇家特許測量師學會候選人)於二零二四年八月八日進行視察。
- 估值及本證書由張翹楚(BSc(Hons), MBA, FHKIS, FRICS, RPS(GP), MCIREA, MHKSI, MISCM, MHIREA, FHKIoD, 皇家特許測量師學會註冊估值師、中國註冊房地產估價師及經紀人)、張杰雄(BSc(Hons), FHKIS, MRICS, RPS(GP), MCIREA, MHIREA, 皇家特許測量師學會註冊估值師、中國註冊房地產估價師)及陳德偉(BSc(Hons), MHKIS, MRICS, RPS(GP), CAIA, 皇家特許測量師學會註冊估值師)編製。
- 物業日期為二零二四年七月二日之土地查冊記錄詳情概述如下：—

項目	詳情
註冊擁有人：	豐聯發展有限公司( 貴公司間接全資附屬公司) 根據日期為一九九九年二月二十二日的轉讓書，註冊摘要編號為UB7710580
主要產權負擔：	<ul style="list-style-type: none"> <li>日期為一九八一年七月十七日的互利及互授契約(附圖則)(有關香港仔內地段第365號及香港仔內地段第34號餘段)，註冊摘要編號為UB2116453；</li> <li>日期為一九八一年七月十七日的公契(附圖則)，註冊摘要編號為UB2118585；及</li> <li>建築事務監督根據《建築物條例》第28(3)條於二零二二年十一月十四日發出編號為「DR00821/HK/22」的命令(關於：僅就建築物外部排水裝置而言)，註冊摘要編號為22122800870218。</li> </ul>

4. 該物業建於香港仔內地段第34號餘段，透過政府租契持有。主要條件概述如下：—

項目	詳情
地段編號：	香港仔內地段第34號
租期：	自一八六零年十二月二十六日起計為999年
主要特殊條件：	<ul style="list-style-type: none"><li>• 承租人、其遺囑執行人、破產管理人及受讓人或任何其他人士於本批租存續期間，未經女王陛下、其繼承人、繼任人或受讓人事先許可，並由港督或其他經正式授權的人士書面同意，不得亦將不會在所租賃處所或其任何部分之內或之上，利用、經營或從事銅工、屠宰、製皂、製糖、毛皮、煉脂、石油、販肉、釀酒、飲食、酒館、冶鐵、淘糞、拾荒之行業或業務，或任何其他產生噪音、毒害或令人厭惡之行業或業務。</li></ul>

5. 根據於二零一八年八月二十一日批准的香港規劃區第15及16區—香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱核准圖（編號S/H15/33），該物業被劃為「住宅（戊類）」地帶。

6. 該物業的一般描述及市場資料概述如下：

地點	： 該物業位於香港香港仔大道236號。
交通	： 香港國際機場及黃竹坑地鐵站分別距離該物業約40.7公里及1.9公里。
周邊地區性質	： 該地區主要為香港仔工業區與住宅開發區。

## 組別二— 貴集團於香港持作發展的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二四年 五月三十一日 現狀下之市值
5	香港淺水灣道92號	<p>該物業包括位於香港淺水灣的住宅開發地盤。該物業擬開發為一棟三層的房屋。</p> <p>根據建築核准圖則，該物業地盤面積約為10,084.58平方呎。擬定開發項目實用面積約10,260.00平方呎，另加約5,656.00平方呎的花園及約2,979.00平方呎的平台。</p> <p>標的地段，即鄉郊建屋地段第178號B分段，乃根據政府租契持有，租期自一九二一年十月三日起計為75年，並可續期75年。</p>	<p>根據我們的現場視察及貴集團提供的資料，該物業現時正在興建，預期於二零二五年十二月前後完工。</p>	<p>890,000,000港元 (捌億玖仟萬港元)</p> <p>貴集團應佔 50% 權益：</p> <p>445,000,000港元 (肆億肆仟 伍佰萬港元)</p>

## 附註：

- 該物業由陳穎加(香港測量師學會見習測量師及皇家特許測量師學會候選人)於二零二四年八月七日進行視察。
- 估值及本證書由張翹楚(*BSc(Hons), MBA, FHKIS, FRICS, RPS(GP), MCIREA, MHKSI, MISC, MHIREA, FHKIoD*，皇家特許測量師學會註冊估值師、中國註冊房地產估價師及經紀人)、張杰雄(*BSc(Hons), FHKIS, MRICS, RPS(GP), MCIREA, MHIREA*，皇家特許測量師學會註冊估值師、中國註冊房地產估價師)及陳德偉(*BSc(Hons), MHKIS, MRICS, RPS(GP), CAIA*，皇家特許測量師學會註冊估值師)編製。
- 該物業日期為二零二四年七月二日之土地查冊記錄詳情概述如下：—

項目	詳情
註冊擁有人：	Resounding Success Limited ( 貴公司間接擁有50%權益的聯營公司) 根據日期為一九八一年七月十五日的轉讓書，註冊摘要編號為UB2130001
主要產權負擔：	<ul style="list-style-type: none"> <li>日期為二零二零年五月十一日以恒生銀行有限公司為受益人的按揭，註冊摘要編號為20051902220012。</li> </ul>

4. 該物業建於鄉郊建屋地段第178號B分段，透過政府租契持有。主要條件概述如下：—

項目	詳情
地段編號：	鄉郊建屋地段第178號
租期：	自一九二一年十月三日起計為75年，並可續期75年
主要特殊條件：	<ul style="list-style-type: none"> <li>未經總督會同行政局就此事先同意，承租人不得亦將不會在上述地塊興建多於兩幢房屋。</li> <li>承租人不曾於上述地塊興建歐式風格房屋之外的任何建築物。</li> <li>未經港督同意，在上述地塊興建的任何建築物，高度不得超過35英尺。</li> <li>承租人、其遺囑執行人、破產管理人及受讓人或任何其他人士於本批租存續期間，未經陛下、其繼承人、繼任人或受讓人先許可，並由港督或其他經正式授權的人士書面同意，不得亦將不會在所租賃處所或其任何部分之內或之上，利用、經營或從事銅工、屠宰、製皂、製糖、毛皮、煉脂、石油、販肉、釀酒、飲食、酒館、冶鐵、淘糞、拾荒之行業或業務，或任何其他產生噪音、毒害或令人厭惡之行業或業務。</li> </ul>

5. 根據於二零一三年十一月五日批准的香港規劃區第17區—壽臣山及淺水灣分區計劃大綱核准圖（編號S/H17/13），該物業被劃為「住宅（丙類）5」地帶。
6. 假設該物業已落成及可自由轉讓，該物業於估值日期之發展總值約為1,250,000,000港元。根據所提供的資料，該物業於估值日期的未付建築成本及已產生建築成本分別約為132,000,000港元及20,000,000港元。
7. 於對該物業進行估值時，吾等已採用市場法以評估建議發展項目的總發展價值，其後在考慮未付發展成本、餘下發展週期及尚未變現之開發商利潤的基礎上對其進行調整。

對總發展價值所進行的調整已詳列如下：

總發展價值：	1,250,000,000 港元	
調整：		
減法律費用、推銷 開支及代理費：	約 50,000,000 港元	此乃就建議發展項目的銷售及推銷而應付的法律費用、推銷開支及代理費。
減未付建築成本：	約 132,000,000 港元	此調整乃按 貴集團所提供之未付建築成本得出。
減專業費用及 或然開支：	約 11,000,000 港元	專業費用乃就發展項目須支付予建築師、工程師及測量師等專業人員的費用。 或然開支乃於施工過程中因不可預見的事項及緊急事件而產生的開支撥備。

減利潤率：	約 103,000,000 港元	此乃開發商進行開發時將變現的開發商利潤。其為總發展價值的一部分，故須從總發展價值中扣除，以得出土地價值。
減餘下發展週期：	約 64,000,000 港元	此乃從估值日期至建築工程預期完工日的時間成本。
市值：	890,000,000 港元	

8. 該物業的一般描述及市場資料概述如下：

地點	：	該物業位於香港淺水灣道 92 號。
交通	：	香港國際機場及海洋公園地鐵站分別距離該物業約 45.1 公里及 4.4 公里。
周邊地區性質	：	該地區主要為淺水灣住宅區。

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二四年 五月三十一日 現狀下之市值
6	香港新界元朗 洪安里1號匯都	該物業包括位於香港新界元朗洪水橋的發展地塊。該物業擬開發為匯都，包括五幢十二層綜合樓及單層地下停車場。	根據我們的現場視察及貴集團提供的資料，該物業現時正在興建，預計於二零二五年六月前後落成。	5,500,000,000 港元 (伍拾伍億港元)  貴集團應佔 100% 權益：
		根據新批土地契約第22861號，該物業地盤面積約為104,292.40平方呎。根據建築核准圖則，建議發展項目總樓面面積(「總樓面面積」)約為521,440.79平方呎。		5,500,000,000 港元 (伍拾伍億港元)
		標的地段，即丈量約份第124約地段第4312號，乃根據新批土地契約第22861號持有，租期自二零二零年十月二十二日起計為50年。		

## 附註：

- 該物業由陳穎加(香港測量師學會見習測量師及皇家特許測量師學會候選人)於二零二四年七月十二日進行視察。
- 估值及本證書由張翹楚(BSc(Hons), MBA, FHKIS, FRICS, RPS(GP), MCIREA, MHKSI, MISC, MHIREA, FHKIoD, 皇家特許測量師學會註冊估值師、中國註冊房地產估價師及經紀人)、張杰雄(BSc(Hons), FHKIS, MRICS, RPS(GP), MCIREA, MHIREA, 皇家特許測量師學會註冊估值師、中國註冊房地產估價師)及陳德偉(BSc(Hons), MHKIS, MRICS, RPS(GP), CAIA, 皇家特許測量師學會註冊估值師)編製。
- 該物業日期為二零二四年七月二日之土地查冊記錄詳情概述如下：—

項目	詳情
註冊擁有人：	滙利資源有限公司(貴公司間接全資附屬公司) 根據日期為二零二零年十月二十二日的丈量約份第124約地段第4312號的新批土地契約第22861號批出
主要產權負擔：	<ul style="list-style-type: none"> <li>以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人的債權證及樓宇按揭，代價見日期為二零二零年十月二十二日的備忘錄，註冊摘要編號為20111902420244(註：關於丈量約份第124約地段第4312號)；</li> </ul>

4. 該物業建於丈量約份第124約地段第4312號，透過新批土地契約第22861號持有。主要條件概述如下：—

項目	詳情
地段編號：	丈量約份第124約地段第4312號
租期：	自二零二零年十月二十二日起計為50年
主要特殊條件：	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 該地段或其任何部分或於其上興建或將予興建之任何樓宇除非工業(不包括辦公室、倉庫、酒店及加油站)用途外不得作其他用途。</li> <li>• 該地段興建或將予興建之任何樓宇或任何樓宇的任何部分除下列用途外不得作其他用途：— <ul style="list-style-type: none"> <li>• 最低三層作非工業(不包括辦公室、倉庫、酒店及加油站)用途；</li> <li>• 餘下樓層(倘建有超過三層地庫層，則不包括最低三層以上之任何地庫層(如已興建))作私人住宅用途；</li> <li>• 任何地庫層(如已興建，不論為最低三層之一或最低三層以上之任何地庫層)作非工業(不包括私人住宅、辦公室、倉庫、酒店及加油站)用途。</li> </ul> </li> <li>• 該地段興建或將予興建之任何樓宇的總樓面面積不得少於29,067平方米(「平方米」)，亦不得超過48,445平方米。</li> <li>• 該地段興建或將予興建之任何樓宇的總地盤覆蓋率不得超過該地段面積的42%，下列情況除外： <ul style="list-style-type: none"> <li>• 最低兩層的總地盤覆蓋率不得超過該地段面積的62%；</li> <li>• 緊貼最低兩層以上樓層的總地盤覆蓋率不得超過該地段面積的44%；</li> <li>• 就僅為容納所提供的停車位、上落貨區而建造的任何地庫層(如已興建)而言，總地盤覆蓋率不受上述地盤覆蓋率限制，且不得超過該地段面積。</li> </ul> </li> <li>• 該地段興建或將予興建之任何樓宇或其他構築物的任何部分，連同就有關樓宇或構築物的任何加建或固定裝置(如有)的總高度不得超出香港主水平基準47.5米。</li> <li>• 該地段興建或將予興建之任何樓宇不得超過13層，包括作為停車場的任何樓層或空間及地面以下的任何樓層或空間。</li> </ul>

5. 根據於二零一八年十月十六日批准的洪水橋及廈村分區計劃大綱核准圖(編號S/HSK/2)，該物業被劃為「住宅(甲類)4」地帶。

6. 假設該物業已落成及可自由轉讓，該物業於估值日期之發展總值約為7,070,000,000港元。根據所提供的資料，該物業於估值日期的未付建築成本及已產生建築成本分別約為397,000,000港元及1,295,000,000港元。

7. 於對該物業進行估值時，吾等已採用市場法以評估建議發展項目的總發展價值，其後在考慮未付發展成本、餘下發展週期及尚未變現之開發商利潤的基礎上對其進行調整。

對總發展價值所進行的調整已詳列如下：

總發展價值：	7,070,000,000 港元	
調整：		
減法律費用、推銷 開支及代理費：	約 283,000,000 港元	此乃就建議發展項目的銷售及推銷而應付的法律費用、推銷開支及代理費。
減未付建築成本：	約 397,000,000 港元	此調整乃按 貴集團所提供之未付建築成本得出。
減利潤率：	約 589,000,000 港元	此乃開發商進行開發時將變現的開發商利潤。其為總發展價值的一部分，故須從總發展價值中扣除，以得出土地價值。
減餘下發展週期：	約 301,000,000 港元	此乃從估值日期至建築工程預期完工日的時間成本。
市值：	5,500,000,000 港元	

8. 該物業的一般描述及市場資料概述如下：

地點	：	該物業位於香港新界元朗洪安里 1 號。
交通	：	香港國際機場及天水圍地鐵站分別距離該物業約 19.6 公里及 2.3 公里。
周邊地區性質	：	該地區主要為洪水橋住宅區。

## 組別三一 貴集團於中國持作發展的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二四年 五月三十一日 現狀下之市值
7	位於中國北京通州區永順西街72號的綜合用途發展項目北京東灣的未出售部分	<p>該物業包括位於中國北京通州區的綜合用途發展地塊的未出售部分，擬開發為北京東灣，包括六幢高層住宅大廈、兩幢高層辦公大樓（建於兩層加地下商業平台及地下停車場之上）及多個附屬設施。</p> <p>根據不動產權證書，標的地塊地盤面積約為51,979.73平方米。根據 貴集團提供的資料，建議發展項目總樓面面積約為171,045.53平方米，其中地上總樓面面積及地下總樓面面積分別約為82,046.53平方米及88,999.00平方米。</p> <p>標的地塊已獲出讓土地使用權，期限為70年，於二零七四年八月三十日屆滿，作住宅用途；期限為50年，於二零五四年八月三十日屆滿，作辦公室、地下倉庫及地下停車場用途；期限為40年，於二零四四年八月三十日屆滿，作商業用途。</p>	根據我們的現場視察及 貴集團提供的資料，該物業現時正進行建設工程，預計於二零二五年三月前後落成。	<p>人民幣 4,928,000,000元 (人民幣 肆拾玖億貳仟捌 佰萬元) (5,419,321,600 港元) (伍拾肆億壹仟玖佰 叁拾貳萬壹仟陸 佰港元)</p> <p>貴集團 應佔50%權益：</p> <p>人民幣 2,464,000,000元 (人民幣 貳拾肆億陸仟肆 佰萬元) (2,709,660,800 港元) (貳拾柒億玖佰 陸拾陸萬捌佰港元)</p>

## 附註：

- 該物業由陳德偉(BSc(Hons), MHKIS, MRICS, RPS(GP), CAIA，皇家特許測量師學會註冊估值師)於二零二四年七月十二日進行視察。
- 估值及本證書由張翹楚(BSc(Hons), MBA, FHKIS, FRICS, RPS(GP), MCIREA, MHKSI, MISCM, MHIREA, FHKIoD，皇家特許測量師學會註冊估值師、中國註冊房地產估價師及經紀人)、張杰雄(BSc(Hons), FHKIS, MRICS, RPS(GP), MCIREA, MHIREA，皇家特許測量師學會註冊估值師、中國註冊房地產估價師)及陳德偉(BSc(Hons), MHKIS, MRICS, RPS(GP), CAIA，皇家特許測量師學會註冊估值師)編製。

3. 根據兩份不動產權證書，向北京黃海房地產開發有限公司（貴公司間接擁有50%權益的聯營公司）出讓總地盤面積為51,979.73平方米物業的不同期限的土地使用權。不動產權證書詳情概述如下：—

證書編號	用途	頒佈日期	土地使用權屆滿日期	地盤面積 (平方米)
京(2019)通 不動產權 第0007345號	商業、 辦公室、 地下倉庫、 地下停車場 及住宅	二零一九年 三月十一日	期限為70年，於二零七四年八月 三十日屆滿，作住宅用途； 期限為50年，於二零五四年八月 三十日屆滿，作辦公室、地下倉 庫及地下停車場用途； 期限為40年，於二零四四年八月 三十日屆滿，作商業用途	46,364.24
京(2019)通 不動產權 第0007351號	商業、 辦公室、 地下倉庫、 地下停車場 及住宅	二零一九年 三月十一日	期限為70年，於二零七四年八月 三十日屆滿，作住宅用途； 期限為50年，於二零五四年八月 三十日屆滿，作辦公室、地下倉 庫及地下停車場用途； 期限為40年，於二零四四年八月 三十日屆滿，作商業用途	5,615.49
<b>總計</b>				<b>51,979.73</b>

4. 根據北京市規劃委員會頒佈的12份建設工程規劃許可證，該物業的建議發展項目已獲批准。建設工程規劃許可證詳情概述如下：—

建設工程規劃許可證編號	頒佈日期	區塊	地上總樓面 面積(平方米)	地下總樓面 面積(平方米)
建字第110112201400148號	二零一四年五月十九日	1#住宅區	23,749.07	10,941.07
建字第110112201400149號	二零一四年五月十九日	2#住宅區	14,572.54	12,898.69
建字第110112201400150號	二零一四年五月十九日	3#住宅區	12,714.52	16,182.71
建字第110112201400129號	二零一四年四月二十九日	4#附屬設施	903.26	0
建字第110112201400151號	二零一四年五月十九日	5#住宅區	25,520.95	4,132.77
建字第110112201400130號	二零一四年四月二十九日	6#住宅區	10,949.67	20,154.45
建字第110112201400131號	二零一四年四月二十九日	7#住宅區	12,583.01	2,285.58
建字第110112201400156號	二零一四年五月二十六日	8#配套商鋪	223.19	2,200.94
建字第110112201400155號	二零一四年五月二十六日	9#附屬設施	195.18	0
建字第110112201500049號	二零一五年四月十六日	10#辦公大樓	35,313.94	13,648.43
建字第110112201500050號	二零一五年四月十六日	11#辦公大樓	19,654.23	7,156.25
建字第110112201400154號	二零一四年五月二十六日	配套商鋪	157.34	1,998.34
<b>總計</b>			<b>156,536.90</b>	<b>91,599.23</b>

5. 根據5份建築工程施工許可證，該物業的建議發展項目已獲批准。建築工程規劃許可證詳情概述如下：

建築工程施工許可證編號	頒佈方	頒佈日期	區塊	地上總樓面 面積 (平方米)	地下總樓面 面積 (平方米)
[2017]施建字第0603號	北京市住房和城鄉 建設委員會	二零一七年 八月二十八日	1#住宅區	23,749.07	10,941.07
[2018]施[通]建字第0022號	北京市通州區 住房和城鄉 建設委員會	二零一八年 三月二十六日	2#、6# 住宅區及 配套商鋪	25,679.55	35,051.48
[2018]施[通]建字第0023號	北京市通州區 住房和城鄉 建設委員會	二零一八年 三月二十六日	3#、5#、7# 住宅區、 4#、9# 附屬設施及 8#配套商鋪	52,140.11	24,802.00
[2019]施[通]建字第0010號	北京市通州區 住房和城鄉 建設委員會	二零一九年 一月二十二日	10#辦公大樓	35,313.94	13,648.43
[2019]施[通]建字第0011號	北京市通州區 住房和城鄉 建設委員會	二零一九年 一月二十二日	11#辦公大樓	19,654.23	7,156.25
<b>總計</b>				<b>156,536.90</b>	<b>91,599.23</b>

6. 根據大華銀行(中國)有限公司北京分行(作為承按人)與北京黃海房地產開發有限公司(作為按揭人)訂立的按揭協議，該物業已作按揭。

7. 根據北京市住房和城鄉建設委員會頒佈的三份北京市商品房預售許可證，該物業的部分建議發展項目(總樓面面積94,969.25平方米)已獲批准預售。北京市商品房預售許可證詳情概述如下：

北京市商品房預售許可證編號	頒佈日期	區塊	住宅單位 數目	總樓面面積 (平方米)
京房售證字(2019)67號	二零一九年 七月七日	3#、5#、7# 住宅區	535	47,483.39
京房售證字(2020)21號	二零二零年 三月二十七日	2#、6# 住宅區	182	24,809.71
京房售證字(2021)66號	二零二一年 六月十日	1#住宅區 1-18樓	232	22,676.15
		<b>總計</b>	<b>949</b>	<b>94,969.25</b>

8. 假設該物業已落成及可自由轉讓，該物業於估值日期之發展總值約為人民幣6,325,000,000元。根據所提供的資料，該物業於估值日期的未付建築成本及已產生建築成本分別約為人民幣342,000,000元及人民幣2,471,000,000元。
9. 於對該物業進行估值時，吾等已採用市場法以評估建議發展項目的總發展價值，其後在考慮未付發展成本、餘下發展週期及尚未變現之開發商利潤的基礎上對其進行調整。

對總發展價值所進行的調整已詳列如下：

總發展價值：	人民幣6,325,000,000元	
調整：		
減法律費用、 推銷開支及代理費：	約人民幣151,000,000元	此乃就建議發展項目的銷售及推銷而應付的法律費用、推銷開支及代理費。
減未付建築成本：	約人民幣342,000,000元	此調整乃按 貴集團所提供之未付建築成本得出。
減或然開支及融資成本：	約人民幣45,000,000元	或然開支乃於施工過程中因不可預見的事項及緊急事件而產生的開支撥備。融資成本乃建築成本中的借貸成本。其按施工期一半計算，原因是建築成本一般乃透過借貸撥資並以分階段付款的方式定期結算。
減利潤率：	約人民幣726,000,000元	此乃開發商進行開發時將變現的開發商利潤。其為總發展價值的一部分，故須從總發展價值中扣除，以得出土地價值。
減餘下發展週期：	約人民幣133,000,000元	此乃從估值日期至建築工程預期完工日的時間成本。
市值：	人民幣4,928,000,000元	

10. 該物業的一般描述及市場資料概述如下：

- 地點：該物業位於中國北京通州區永順西街72號。
- 交通：北京首都國際機場及通州西火車站分別距離該物業約19.9公里及2.5公里。
- 周邊地區性質：該地區主要為通州區住宅區。

11. 我們已獲知中聞律師事務所就該物業提供的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：

- (a) 北京黃海房地產開發有限公司已取得該物業的國有土地使用權以及在在建建築工程及未出售部分的所有權；
- (b) 於土地使用權期限內，北京黃海房地產開發有限公司可使用、轉讓／出售、出租或按揭有關國有土地使用權及所有權。根據按揭協議，於轉讓／出售已按揭的國有土地使用權及所有權前，應獲得承按人的書面同意；及
- (c) 該物業的國有土地使用權及在建建築工程及未出售部分的所有權已抵押，但無遭受任何爭議或扣押。承按人為大華銀行(中國)有限公司北京分行。

## 組別四一 貴集團於香港持作出售的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二四年 五月三十一日 現狀下之市值
8	香港九龍崇信街8號 鯉灣天下一樓M1、 M2、M3、M5及 M6號泊車位， 供停泊電單車  (油塘內地段 第21號餘段 6,051份中的5份)	該物業包括位於香港九龍油塘的住宅發展項目鯉灣天下一樓的五個電單車泊車位。  根據佔用許可證 KN18/2006(OP)，其於二零零六年前後落成。  標的地段，即油塘內地段第21號餘段，乃根據賣地條件第UB10361號持有，租期自一八九八年七月一日起計為99年(減去最後三天)，並已依法延長至二零四七年六月三十日。	根據我們的現場視察及貴集團提供的資料，該物業現時處於空置待售狀態。	1,000,000港元 (壹佰萬港元)  貴集團應佔 100%權益：  1,000,000港元 (壹佰萬港元)

## 附註：

- 該物業由葉浩明(香港測量師學會見習測量師及皇家特許測量師學會候選人)於二零二四年七月二十四日進行視察。
- 估值及本證書由張翹楚(BSc(Hons), MBA, FHKIS, FRICS, RPS(GP), MCIREA, MHKSI, MISCM, MHIREA, FHKIoD, 皇家特許測量師學會註冊估值師、中國註冊房地產估價師及經紀人)、張杰雄(BSc(Hons), FHKIS, MRICS, RPS(GP), MCIREA, MHIREA, 皇家特許測量師學會註冊估值師、中國註冊房地產估價師)及陳德偉(BSc(Hons), MHKIS, MRICS, RPS(GP), CAIA, 皇家特許測量師學會註冊估值師)編製。
- 該物業日期為二零二四年七月二日之土地查冊記錄詳情概述如下：

項目	詳情
註冊擁有人：	同樂有限公司(貴公司間接全資附屬公司) 根據日期為二零零七年三月二十一日的確認轉讓書，註冊摘要編號為07061301660013
地租：	應課差餉租值之3%
主要產權負擔：	<ul style="list-style-type: none"> <li>日期為二零零四年八月二十六日的修訂書(附圖則)(關於油塘內地段第21號)，註冊摘要編號為UB9318768；</li> <li>日期為二零零四年十二月二十二日的分割契據(附圖則)(關於A分段及餘段)，註冊摘要編號為UB9452589；</li> <li>日期為二零零五年八月九日的修訂書，註冊摘要編號為05081601770011；</li> <li>日期為二零零六年八月三十日的佔用許可證(許可證編號第KN 18/2006(OP)號)，註冊摘要編號為06092202050255；</li> <li>日期為二零零七年三月十三日的合規證書(來自地政總署東九龍區地政處)，註冊摘要編號為07031701010013；及</li> </ul>

項目	詳情
----	----

- 日期為二零零七年三月二十二日以豐寧物業管理有限公司(經理人)為受益人的公契及管理協議(附圖則)，註冊摘要編號為07041600950053。

4. 該物業建於油塘內地段第21號餘段，透過賣地條件第UB10361號持有，並經兩份日期分別為二零零四年八月二十六日及二零零五年八月九日的修訂書(註冊摘要編號分別為UB9318768及05081601770011)修訂。主要條件概述如下：

項目	詳情
----	----

- |         |   |
|---------|---|
| 地段編號：   | 油塘內地段第21號   |
| 租期：     | 自一八九八年七月一日起計為99年(減去最後三天)，並已依法延長至二零四七年六月三十日  |
| 主要特殊條件： | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 該地段或其任何部分或於其上興建或將予興建的任何樓宇，除作非工業(不包括倉庫、加油站及酒店)用途外，不可作任何其他用途；</li> <li>• 該地段興建或將予興建之任何樓宇或任何樓宇的任何部分除下列用途外不得作其他用途：— <ul style="list-style-type: none"> <li>• 最低三層作非工業(不包括倉庫、加油站及酒店)用途；</li> <li>• 餘下樓層作私人住宅用途；</li> </ul> </li> <li>• 任何地庫層(如已興建)除作非工業(不包括私人住宅、倉庫、加油站及酒店)用途外，不可作任何其他用途。</li> </ul> |

5. 根據於二零二二年十一月八日批准的九龍規劃區第15區—茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱核准圖(編號S/K15/27)，該物業被劃為「住宅(戊類)」地帶。

6. 該物業的一般描述及市場資料概述如下：

- |        |                                     |
|--------|-------------------------------------|
| 地點     | : 該物業位於香港九龍崇信街8號。                   |
| 交通     | : 香港國際機場及油塘地鐵站分別距離該物業約42.6公里及0.7公里。 |
| 周邊地區性質 | : 該地區主要為油塘住宅區。                      |

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二四年 五月三十一日 現狀下之市值
9	香港新界元朗屏興里1號芙蓉園地面層3、5、10、13、15至18、20、43、45至51及53號私家車泊車位  (丈量約份第122約地段第1738號餘段2,019份中的108份)	該物業包括位於香港新界元朗的住宅發展項目芙蓉園地面層的18個私家車泊車位。  根據估用許可證NT65/2006(OP)，其於二零零六年前後落成。  標的地段，即丈量約份第122約地段第1738號餘段，乃根據新批土地契約第YL4668號持有，租期自二零零四年七月十四日起計為50年。	根據我們的現場視察及貴集團提供的資料，該物業現時處於空置待售狀態。	9,000,000港元 (玖佰萬港元)  貴集團應佔 100%權益：  9,000,000港元 (玖佰萬港元)

## 附註：

- 該物業由陳穎加(香港測量師學會見習測量師及皇家特許測量師學會候選人)於二零二四年七月十二日進行視察。
- 估值及本證書由張翹楚(BSc(Hons), MBA, FHKIS, FRICS, RPS(GP), MCIREA, MHKSI, MISCM, MHIREA, FHKIoD, 皇家特許測量師學會註冊估值師、中國註冊房地產估價師及經紀人)、張杰雄(BSc(Hons), FHKIS, MRICS, RPS(GP), MCIREA, MHIREA, 皇家特許測量師學會註冊估值師、中國註冊房地產估價師)及陳德偉(BSc(Hons), MHKIS, MRICS, RPS(GP), CAIA, 皇家特許測量師學會註冊估值師)編製。
- 該物業日期為二零二四年七月二日之土地查冊記錄詳情概述如下：

項目	詳情
註冊擁有人：	麒邦興業有限公司(貴公司間接全資附屬公司) 根據日期為二零零四年七月十四日丈量約份第122約地段第1738號的新批土地契約第4668號批出
地租：	應課差餉租值之3%
主要產權負擔：	<ul style="list-style-type: none"> <li>日期為二零零六年五月二十三日的分割契據(附圖則)(關於A分段及餘段)，註冊摘要編號為06060701200030；</li> <li>日期為二零零六年十月十一日的估用許可證NT65/2006(OP)，註冊摘要編號為06120700960014；</li> <li>日期為二零零七年三月十四日的合規證書，由地政總署元朗地政處就丈量約份第122約地段第1738號A分段及餘段頒發，註冊摘要編號為07032000400010；及</li> </ul>

項目	詳情
----	----

- 日期為二零零七年四月十三日以豐寧物業管理有限公司(經理人)為受益人的公契及管理協議(附圖則)，註冊摘要編號為07050201840109。

4. 該物業建於丈量約份第122約地段第1738號餘段，透過新批土地契約第YL4668號持有。主要條件概述如下：

項目	詳情
----	----

地段編號：	丈量約份第122約地段第1738號
-------	-------------------

租期：	自二零零四年七月十四日起計為50年
-----	-------------------

主要特殊條件：	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 該地段或其任何部分或於其上興建或將予興建的任何樓宇或其任何部分，除作私人住宅用途外，不可作任何其他用途。</li> </ul>
---------	--

5. 根據於二零二二年九月十三日批准的屏山分區計劃大綱核准圖(編號S/YL-PS/20)，該物業被劃為「綜合發展區」地帶。

6. 該物業的一般描述及市場資料概述如下：

地點	： 該物業位於香港新界元朗屏興里1號。
----	---------------------

交通	： 香港國際機場及天水圍地鐵站分別距離該物業約21.7公里及1.2公里。
----	--------------------------------------

周邊地區性質	： 該地區主要為元朗住宅區。
--------	----------------

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二四年 五月三十一日 現狀下之市值
10	香港新界粉嶺置榮徑2號豪峰嶺地面層1至3、58、95及97號泊車位  (粉嶺上水市地段第130號18,230份中的180份)	該物業包括位於香港新界粉嶺的住宅開發項目豪峰嶺地面層的6個私家車泊車位。  根據估用許可證NT33/99，該物業已於一九九九年前後落成。  標的地段，即粉嶺上水市地段第130號，乃根據新批土地契約第13082號而持有，租期自一九九六年九月十二日起至二零四七年六月三十日。	根據我們的現場視察及貴集團提供的資料，該物業目前處於空置待售狀態。	2,400,000港元 (貳佰肆拾萬港元)  貴集團應佔 100%權益：  2,400,000港元 (貳佰肆拾萬港元)

## 附註：

- 該物業由陳穎加(香港測量師學會見習測量師及皇家特許測量師學會候選人)於二零二四年七月十二日進行視察。
- 估值及本證書由張翹楚(BSc(Hons), MBA, FHKIS, FRICS, RPS(GP), MCIREA, MHKSI, MISCM, MHIREA, FHKIoD, 皇家特許測量師學會註冊估值師、中國註冊房地產估價師及經紀人)、張杰雄(BSc(Hons), FHKIS, MRICS, RPS(GP), MCIREA, MHIREA, 皇家特許測量師學會註冊估值師、中國註冊房地產估價師)及陳德偉(BSc(Hons), MHKIS, MRICS, RPS(GP), CAIA, 皇家特許測量師學會註冊估值師)編製。
- 該物業日期為二零二四年七月二日之土地查冊記錄詳情概述如下：—

項目	詳情
註冊擁有人：	同樂有限公司(貴公司間接全資附屬公司) 根據日期為一九九六年九月十二日粉嶺上水市地段第130號的新批土地契約第13082號批出
地租：	應課差餉租值之3%
主要產權負擔：	<ul style="list-style-type: none"> <li>日期為一九九七年十月二十三日的經核證停車場佈局藍圖書，註冊摘要編號為N405189；</li> <li>日期為一九九八年五月十二日的經核證停車場佈局藍圖書修訂書，註冊摘要編號為N415813；</li> <li>日期為一九九八年十二月十七日的修訂書(附圖則)，註冊摘要編號為N430311；</li> <li>日期為一九九九年五月十七日的估用許可證，註冊摘要編號為N449310；</li> <li>日期為一九九九年九月二十九日的合規證書，註冊摘要編號為N453716；及</li> <li>日期一九九九年十月四日的公契及管理協議(附圖則)，註冊摘要編號為N458902。</li> </ul>

4. 該物業建於粉嶺上水市地段第130號，透過新批土地契約第13082號持有，並經日期為一九九八年十二月十七日的修訂書(附圖則)(註冊摘要編號為N430311)修訂。主要條件概述如下：—

項目	詳情
地段編號：	粉嶺上水市地段第130號
租期：	自一九九六年九月十二日起至二零四七年六月三十日
主要特殊條件：	<ul style="list-style-type: none"><li>該地段或其任何部分或其上興建或將予興建的任何樓宇或任何樓宇部分，除非私人住宅用途外，不可作任何其他用途。</li></ul>

5. 根據於二零二四年四月九日批准的粉嶺／上水分區計劃大綱核准圖(編號S/FSS/28)，該物業被劃為「住宅(丙類)2」地帶。

6. 該物業的一般描述及市場資料概述如下：

地點	： 該物業位於香港新界粉嶺置榮徑2號。
交通	： 香港國際機場及粉嶺地鐵站分別距離該物業約41.6公里及0.6公里。
周邊地區性質	： 該地區主要為粉嶺住宅區。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二四年 五月三十一日 現狀下之市值
11	香港新界荃灣 悠麗路2A號皇璧 3樓M1至M3及 M5至M9號 電單車泊車位  (荃灣市地段 第367號4,986份 中的8份)	該物業包括位於香港新界荃灣的住宅開發項目皇璧3樓的8個電單車泊車位。  根據佔用許可證 NT34/2009(OP)，該物業已於二零零九年前後落成。  標的地段，即荃灣城市廣場地段第367號，乃根據新批土地契約第20228號而持有，租期自二零零六年七月七日起計為50年。	根據我們的現場視察及貴集團提供的資料，該物業目前處於空置待售狀態。	1,200,000港元 (壹佰貳拾萬港元)  貴集團應佔 100%權益：  1,200,000港元 (壹佰貳拾萬港元)

## 附註：

- 該物業由葉浩明(香港測量師學會見習測量師及皇家特許測量師學會候選人)於二零二四年八月九日進行視察。
- 估值及本證書由張翹楚(BSc(Hons), MBA, FHKIS, FRICS, RPS(GP), MCIREA, MHKSI, MISC, MHIREA, FHKIoD, 皇家特許測量師學會註冊估值師、中國註冊房地產估價師及經紀人)、張杰雄(BSc(Hons), FHKIS, MRICS, RPS(GP), MCIREA, MHIREA, 皇家特許測量師學會註冊估值師、中國註冊房地產估價師)及陳德偉(BSc(Hons), MHKIS, MRICS, RPS(GP), CAIA, 皇家特許測量師學會註冊估值師)編製。
- 該物業日期為二零二四年七月二日之土地查冊記錄詳情概述如下：—

項目	詳情
註冊擁有人：	祥新投資有限公司(貴公司間接全資附屬公司) 根據日期為二零零六年七月七日荃灣市地段第367號的新批土地契約第20228號批出
地租：	應課差餉租值之3%
主要產權負擔：	<ul style="list-style-type: none"> <li>日期為二零零九年六月二十九日的佔用許可證NT34/2009(OP)，註冊摘要編號為09072802290018；</li> <li>地政總署荃灣及葵青分區地政處發出日期為二零零九年十二月十七日的合規證書，註冊摘要編號為09122302270012；及</li> <li>日期為二零一零年一月十八日以第一太平戴維斯物業管理有限公司(管理人)為受益人的公契及管理協議(附圖則)，註冊摘要編號為10020902360265。</li> </ul>

4. 該物業建於荃灣市地段第367號，透過新批土地契約第20228號持有。主要條件概述如下：—

項目	詳情
地段編號：	荃灣市地段第367號
租期：	自二零零六年七月七日起計50年
主要特殊條件：	<ul style="list-style-type: none"><li>該地段或其任何部分或其上興建或將予興建的任何樓宇或任何樓宇部分，除非私人住宅用途外，不可作任何其他用途。</li></ul>

5. 根據於二零二四年二月六日批准的荃灣分區計劃大綱核准圖（編號S/TW/37），該物業被劃為「住宅(乙類)5」地帶。

6. 該物業的一般描述及市場資料概述如下：

地點	： 該物業位於香港新界荃灣悠麗路2A號。
交通	： 香港國際機場及荃灣西地鐵站分別距離該物業約27.9公里及2.9公里。
周邊地區性質	： 該地區主要為荃灣住宅區。

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二四年 五月三十一日 現狀下之市值
12	香港寶珊道23號 寶峰地面層A單元、 1、2、3、5及6樓A 及B單元、7樓B 單元、8、9及10樓 A單元、C01至C03 及C05至C17號 泊車位以及地下層 M01及M02號電單 車泊車位  (內地段第6435號 及其延展部分7,066份 中的6,580份)	該物業包括位於香港半山區的住宅開發項目寶峰的15個住宅單元、16個泊車位及2個電單車泊車位。  根據標的開發項目的銷售手冊，該物業的總實用面積約為67,979.00平方呎，平台約為1,226.00平方呎，天台約為5,723.00平方呎及庭院約為194.00平方呎。根據估用許可證HK35/2022/OP，該物業已於二零二二年前後落成。  標的地段，即內地段第6435號及其延展部分乃根據政府租契持有，租期自一九四九年一月七日起計為75年，可續期75年。	根據我們的現場視察及貴集團提供的資料，該物業目前處於空置待售狀態。	4,910,000,000港元 (肆拾玖億壹仟萬港元)  貴集團應佔 50% 權益：  2,455,000,000港元 (貳拾肆億伍仟伍 佰萬港元)

## 附註：

- 該物業由陳穎加(香港測量師學會見習測量師及皇家特許測量師學會候選人)於二零二四年八月八日進行視察。
- 估值及本證書由張翹楚(BSc(Hons), MBA, FHKIS, FRICS, RPS(GP), MCIREA, MHKSI, MISCM, MHIREA, FHKIoD, 皇家特許測量師學會註冊估值師、中國註冊房地產估價師及經紀人)、張杰雄(BSc(Hons), FHKIS, MRICS, RPS(GP), MCIREA, MHIREA, 皇家特許測量師學會註冊估值師、中國註冊房地產估價師)及陳德偉(BSc(Hons), MHKIS, MRICS, RPS(GP), CAIA, 皇家特許測量師學會註冊估值師)編製。
- 該物業日期為二零二四年七月二日之土地查冊記錄詳情概述如下：—

項目	詳情
註冊擁有人：	成興投資有限公司(貴公司間接擁有50%權益的聯營公司) 根據日期為二零一五年四月二十日的轉讓書，註冊摘要編號為15051902040211；以及兩份日期均為二零一五年五月八日的轉讓書，註冊摘要編號為15052900920048及15052900920065
地租：	每年778港元(內地段第6435號及其延展部分)

- | 項目   | 詳情  |
|--|---|
| 主要產權負擔：  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 日期為一九七九年十二月十九日的官契修訂契約，註冊摘要編號為UB1806154；</li> <li>• 日期為一九八一年十二月十一日的官契修訂契約，註冊摘要編號為UB2185668；</li> <li>• 日期為二零二二年九月十三日的佔用許可證HK35/2022/OP，註冊摘要編號為22110102130051；</li> <li>• 日期為二零二二年十月二十日以中國銀行(香港)有限公司為受益人的按揭，註冊摘要編號為22110802100222；</li> <li>• 日期為二零二三年九月十一日的經修訂停車場佈局藍圖(附經核證副本)備忘錄，註冊摘要編號為23091101400018；及</li> <li>• 日期為二零二三年十一月十日以第一太平戴維斯物業管理有限公司(管理人)為受益人的公契及管理協議(附圖則)，註冊摘要編號為23120600580023。</li> </ul> |
| 4. 該物業建於內地段第6435號及其延展部分，透過政府租契持有，並經日期為一九六五年四月三十日的增批函件(註冊摘要編號為UB485800)延展；以及經日期分別為一九七九年十二月十九日及一九八一年十二月十一日的兩份官契修訂契約(註冊摘要編號分別為UB1806154及UB2185668)修訂。主要條件概述如下：— |   |

- | 項目  | 詳情   |
|---|--|
| 地段編號：   | 內地段第6435號及其延展部分  |
| 租期：   | 自一九四九年一月七日起計為75年，可續期75年  |
| 主要特殊條件：   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 承租人將不會利用或允許或被迫利用上述任何地塊或其任何部分或上述建築物或其任何部分作私人住宅用途以外之任何其他用途；</li> <li>• 承租人將不會於上述任何地塊或其任何部分上興建或允許或被迫興建任何建築物，除一棟十層高以內的樓宇外，並應遵守本文件所載條款及契諾，以及於所有方面均應遵守《建築物條例》、該條例項下制定的任何規定以及任何經修訂法例(茲同意及聲明，僅就根據上述條例、其規定及修訂法例計算上述地塊上興建或將興建的樓宇之准許的地積比率及上蓋面積率而言，上述地塊面積應視作僅包含1,393.55平方米)。</li> </ul> |
| 5. 根據於二零一零年三月二日批准的香港規劃區第11區—半山區西部分區計劃大綱核准圖(編號S/H11/15)，該物業被劃為「住宅(丙類)2」地帶。 |  |
| 6. 該物業的一般描述及市場資料概述如下：   |  |
| 地點  | : 該物業位於香港寶珊道23號。   |
| 交通  | : 香港國際機場及西營盤地鐵站分別距離該物業約36.4公里及1.4公里。   |
| 周邊地區性質  | : 該地區主要為半山區住宅區。  |

## 組別五 – 貴集團於香港持作佔用的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二四年 五月三十一日 現狀下之市值
13	香港軒德蓀道2號	<p>該物業包括位於香港渣甸山單層地庫上方的一棟2層房屋。</p> <p>根據政府租契，該物業地盤面積約為16,010.00平方呎。根據吾等對建築核准圖則進行的量度，該物業實用面積約為11,731.00平方呎，花園約8,113.00平方呎，天台約3,242.00平方呎及平台約728.00平方呎。根據佔用許可證HK3/2018(OP)，該物業於二零一八年前後落成。</p> <p>標的地段，即內地段第6930號，乃根據政府租契持有，租期自一九五零年一月十一日起計為75年，並可續期75年。</p>	<p>根據我們的現場視察及貴集團提供的資料，該物業現時由貴集團佔用。</p>	<p>1,110,000,000港元 (拾壹億壹仟萬港元)</p> <p>貴集團應佔 100%權益：</p> <p>1,110,000,000港元 (拾壹億壹仟萬港元)</p>

## 附註：

- 該物業由黃頌民(香港測量師學會見習測量師及皇家特許測量師學會候選人)於二零二四年八月八日進行視察。
- 估值及本證書由張翹楚(BSc(Hons), MBA, FHKIS, FRICS, RPS(GP), MCIREA, MHKSI, MISCM, MHIREA, FHKIoD, 皇家特許測量師學會註冊估值師、中國註冊房地產估價師及經紀人)、張杰雄(BSc(Hons), FHKIS, MRICS, RPS(GP), MCIREA, MHIREA, 皇家特許測量師學會註冊估值師、中國註冊房地產估價師)及陳德偉(BSc(Hons), MHKIS, MRICS, RPS(GP), CAIA, 皇家特許測量師學會註冊估值師)編製。
- 該物業日期為二零二四年七月二日之土地查冊記錄詳情概述如下：—

項目	詳情
註冊擁有人：	Juno Cliff Limited (貴公司間接全資附屬公司) 根據日期為一九九三年九月三十日的轉讓書，註冊摘要編號為UB5826393
地租：	每年368港元
主要產權負擔：	<ul style="list-style-type: none"> <li>日期為二零一三年六月二十八日以恆生銀行有限公司為受益人的按揭，註冊摘要編號為13071002370107；及</li> <li>日期為二零一七年六月三十日的修訂書，註冊摘要編號為17070601790021。</li> </ul>

4. 該物業建於內地段第6930號，透過政府租契持有，並經日期為二零一七年六月三十日的修訂書（註冊摘要編號為17070601790021）修訂。主要條件概述如下：－

項目	詳情
地段編號：	內地段第6930號
租期：	自一九五零年一月十一日起計為75年，可續期75年
主要特殊條件：	<ul style="list-style-type: none"><li>• 承租人不得於上述地塊的任何部分興建或允許興建任何面積小於8,000平方呎的宅地，包括房屋佔地面積，並將不會出售面積小於8,000平方呎的上述地塊的任何部分；</li><li>• 承租人不得於上述地塊興建或允許興建任何建築物，除一棟附帶車庫的歐式獨立或半獨立式住宅及其所有適當的附屬建築物（茲同意及宣佈，上述董事應決定住宅構造）外；及</li><li>• 上述承租人或任何其他人士於本批租存續期間，未經女王陛下事先許可，並由港督或其他經正式授權的人士書面同意，不得亦將不會在所租賃處所或其任何部分之內或之上，利用、經營或從事銅工、屠宰、製皂、製糖、毛皮、煉脂、石油、販肉、釀酒、飲食、酒館、冶鐵、淘糞、拾荒之行業或業務，或任何其他產生噪音、毒害或令人厭惡之行業或業務。</li></ul>

5. 根據於二零零七年十月二日核准的香港規劃區第13區－渣甸山及黃泥涌峽分區計劃大綱核准圖（編號S/H13/12），該物業被劃為「住宅（丙類）1」地帶。

6. 該物業的一般描述及市場資料概述如下：

地點	： 該物業位於香港軒德菴道2號。
交通	： 香港國際機場及天后地鐵站分別距離該物業約39.5公里及2.5公里。
周邊地區性質	： 該地區主要為渣甸山住宅區。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二四年 五月三十一日 現狀下之市值
14	香港高士美道6號	<p>該物業包括位於香港渣甸山的2層房屋。</p> <p>根據政府租契，該物業地盤面積約為10,468.00平方呎。根據吾等對建築核准圖則進行的量度，該物業實用面積約為6,706.00平方呎，花園約5,222.00平方呎，天台約2,569.00平方呎及前庭約1,329.00平方呎。根據佔用許可證HK16/2022/OP，該物業於二零二二年前後落成。</p> <p>標的地段，即內地段第7189號，乃根據政府租契持有，租期自一九五零年一月十一日起計為75年，可續期75年。</p>	<p>根據我們的現場視察及貴集團提供的資料，該物業目前處於空置狀態。</p>	<p>910,000,000港元 (玖億壹仟萬港元)</p> <p>貴集團應佔 100%權益：</p> <p>910,000,000港元 (玖億壹仟萬港元)</p>

## 附註：

- 該物業由黃頌民(香港測量師學會見習測量師及皇家特許測量師學會候選人)於二零二四年八月八日進行視察。
- 估值及本證書由張翹楚(*BSc(Hons), MBA, FHKIS, FRICS, RPS(GP), MCIREA, MHKSI, MISCM, MHIREA, FHKIoD*，皇家特許測量師學會註冊估值師、中國註冊房地產估價師及經紀人)、張杰雄(*BSc(Hons), FHKIS, MRICS, RPS(GP), MCIREA, MHIREA*，皇家特許測量師學會註冊估值師、中國註冊房地產估價師)及陳德偉(*BSc(Hons), MHKIS, MRICS, RPS(GP), CAIA*，皇家特許測量師學會註冊估值師)編製。
- 該物業日期為二零二四年七月二日之土地查冊記錄詳情概述如下：—

項目	詳情
註冊擁有人：	Derby Development Limited (貴公司間接全資附屬公司) 根據日期為二零一六年八月三十一日的轉讓書，註冊摘要編號為16092800460265
地租：	每年240港元
主要產權負擔：	<ul style="list-style-type: none"> <li>日期為二零一九年七月十二日的修訂書，註冊摘要編號為19072500820016；及</li> <li>日期為二零二二年六月三十日以集友銀行有限公司為受益人的按揭，註冊摘要編號為22072702360141。</li> </ul>

4. 該物業建於內地段第7189號，透過政府租契持有，並經日期為二零一九年七月十二日的修訂書（註冊摘要編號為19072500820016）修訂。主要條件概述如下：－

項目	詳情
地段編號：	內地段第7189號
租期：	自一九五零年一月十一日起計為75年，可續期75年
主要特殊條件：	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 承租人不得於上述地塊的任何部分興建或允許興建任何面積小於8,000平方呎的宅地，包括房屋佔地面積，並將不會出售面積小於8,000平方呎的上述地塊的任何部分；</li> <li>• 承租人不得於上述地塊興建或允許興建任何建築物，除一棟附帶車庫的歐式獨立或半獨立式住宅及其所有適當的附屬建築物（茲同意及宣佈，上述董事應決定住宅構造）外；</li> <li>• 在任何情況下，任何建築物的高度不應超過35英尺；及</li> <li>• 上述承租人或任何其他人士於本批租存續期間，未經女王陛下事先許可，並由港督或其他經正式授權的人士書面同意，不得亦將不會在所租賃處所或其任何部分之內或之上，利用、經營或從事銅工、屠宰、製皂、製糖、毛皮、煉脂、石油、販肉、釀酒、飲食、酒館、冶鐵、淘糞、拾荒之行業或業務，或任何其他產生噪音、毒害或令人厭惡之行業或業務。</li> </ul>

5. 根據於二零零七年十月二日核准的香港規劃區第13區－渣甸山及黃泥涌峽分區計劃大綱核准圖（編號S/H13/12），該物業被劃為「住宅（丙類）1」地帶。

6. 該物業的一般描述及市場資料概述如下：

地點	： 該物業位於香港高士美道6號。
交通	： 香港國際機場及天后地鐵站分別距離該物業約39.4公里及2.6公里。
周邊地區性質	： 該地區主要為渣甸山住宅區。

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二四年 五月三十一日 現狀下之市值
15	香港新界長洲 長洲山頂道1D號	<p>該物業包括位於香港新界長洲的兩層高房屋。</p> <p>根據新批土地契約第3530號，該物業的地盤面積約為3,625.00平方呎。根據吾等對建築核准圖則進行的量度，該物業的實用面積約為2,537.00平方呎。根據估用許可證NT44/2015(OP)，該物業於二零一五年前後落成。</p> <p>標的地段，即長洲地段第930號，乃根據新批土地契約第IS3530號持有，租期自一八九八年七月一日起計為75年，可續期24年(減去最後3天)，並已法定延長至二零四七年六月三十日。</p>	<p>根據我們的現場視察及貴集團提供的資料，該物業目前由貴集團佔用。</p>	<p>50,000,000港元 (伍千萬港元)</p> <p>貴集團應佔 100%權益：</p> <p>50,000,000港元 (伍千萬港元)</p>

## 附註：

- 該物業由黃頌民(香港測量師學會見習測量師及皇家特許測量師學會候選人)於二零二四年八月九日進行視察。
- 估值及本證書由張翹楚(*BSc(Hons), MBA, FHKIS, FRICS, RPS(GP), MCIREA, MHKSI, MISCM, MHIREA, FHKIoD*，皇家特許測量師學會註冊估值師、中國註冊房地產估價師及經紀人)、張杰雄(*BSc(Hons), FHKIS, MRICS, RPS(GP), MCIREA, MHIREA*，皇家特許測量師學會註冊估值師、中國註冊房地產估價師)及陳德偉(*BSc(Hons), MHKIS, MRICS, RPS(GP), CAIA*，皇家特許測量師學會註冊估值師)編製。
- 該物業日期為二零二四年七月二日之土地查冊記錄詳情概述如下：—

項目	詳情
註冊擁有人：	海栢投資有限公司(貴公司間接全資附屬公司) 根據日期為二零零零年六月三十日的轉讓書，註冊摘要編號為IS284033
地租：	應課差餉租值之3%
主要產權負擔：	<ul style="list-style-type: none"> <li>日期為二零一二年七月三十日以創興銀行有限公司為受益人的按揭，註冊摘要編號為12081002720068；及</li> <li>日期為二零一七年八月三日以創興銀行有限公司為受益人的第二項按揭，註冊摘要編號為17081002200058。</li> </ul>

4. 該物業建於長洲地段第930號，透過新批土地契約第IS3530號持有。主要條件概述如下：—

項目	詳情
地段編號：	長洲地段第930號
租期：	租期自一八九八年七月一日起計為75年，可續期24年(減去最後3天)，並已法定延長至二零四七年六月三十日
主要特殊條件：	<ul style="list-style-type: none"><li>• 未取得轄區專員的書面同意前，於該地段上建成的樓宇概不得用作「齋堂」或作類似用途。</li><li>• 每幢新樓宇背後必須備有屬於業主的空地，其面積應至少等於該樓宇之上蓋面積之半。</li><li>• 未取得轄區專員的書面同意前，任何樓宇之高度不應超過25英尺或兩層高。每層高度不應低於10英尺。</li><li>• 上蓋面積不得超過35%。</li></ul>

5. 根據於二零二一年九月十四日批准的長洲分區計劃大綱核准圖(編號S/I-CC/9)，該物業被劃為「住宅(丙類)2」地帶。

6. 該物業的一般描述及市場資料概述如下：

地點	： 該物業位於香港新界長洲長洲山頂道1D號。
交通	： 長洲輪渡碼頭距離該物業約0.6公里。
周邊地區性質	： 該地區主要為長洲住宅區。

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二四年 五月三十一日 現狀下之市值
16	香港新界長洲 長洲地段第950號	<p>該物業包括位於香港新界長洲的一層高房屋。</p> <p>根據新批土地契約第3763號，該物業的地盤面積約為2,000.00平方呎。根據 貴集團提供的資料，該物業的實用面積約為700.00平方呎。根據 貴集團提供的資料，該物業於一九八零年前後落成。</p> <p>標的地段，即長洲地段第950號，乃根據新批土地契約第3763號持有，租期自一八九八年七月一日起計為99年(減去最後3天)，並已法定延長至二零四七年六月三十日。</p>	<p>根據我們的現場視察及 貴集團提供的資料，該物業目前由 貴集團估用。</p>	<p>6,300,000港元 (陸佰叁拾萬港元)</p> <p>貴集團應佔 100%權益：</p> <p>6,300,000港元 (陸佰叁拾萬港元)</p>

## 附註：

- 該物業由黃頌民(香港測量師學會見習測量師及皇家特許測量師學會候選人)於二零二四年八月九日進行視察。
- 估值及本證書由張翹楚(BSc(Hons), MBA, FHKIS, FRICS, RPS(GP), MCIREA, MHKSI, MISCM, MHIREA, FHKIoD, 皇家特許測量師學會註冊估值師、中國註冊房地產估價師及經紀人)、張杰雄(BSc(Hons), FHKIS, MRICS, RPS(GP), MCIREA, MHIREA, 皇家特許測量師學會註冊估值師、中國註冊房地產估價師)及陳德偉(BSc(Hons), MHKIS, MRICS, RPS(GP), CAIA, 皇家特許測量師學會註冊估值師)編製。
- 該物業日期為二零二四年七月十一日之土地查冊記錄詳情概述如下：—

項目	詳情
註冊擁有人：	海栢投資有限公司( 貴公司間接全資附屬公司) 根據日期為二零一四年五月二十九日的轉讓書，註冊摘要編號為14061800960016
地租：	應課差餉租值之3%
主要產權負擔：	無

- 該物業建於長洲地段第950號，透過新批土地契約第3763號持有。主要條件概述如下：—

項目	詳情
地段編號：	長洲地段第950號
租期：	自一八九八年七月一日起計為99年(減去最後3天)，並已法定延長至二零四七年六月三十日

項目	詳情
主要特殊條件：	<ul style="list-style-type: none"><li>• 未取得轄區專員的書面同意前，於該地段上建成的樓宇概不得用作「齋堂」或作類似用途。</li><li>• 每幢新樓宇背後必須備有屬於業主的空地，其面積應至少等於該樓宇之上蓋面積之半。</li><li>• 未取得轄區專員的書面同意前，任何樓宇之高度不應超過25英尺或兩層高。每層高度不應低於10英尺。</li><li>• 建築面積不得超過35%。</li></ul>
5.	根據於二零二一年九月十四日批准的長洲分區計劃大綱核准圖（編號S/I-CC/9），該物業被劃為「住宅（丙類）5」地帶。
6.	該物業的一般描述及市場資料概述如下：
地點	： 該物業位於香港新界長洲長洲地段第950號。
交通	： 長洲輪渡碼頭距離該物業約0.6公里。
周邊地區性質	： 該地區主要為長洲住宅區。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二四年 五月三十一日 現狀下之市值
17	香港加寧街 13-15號 美亞美大廈 11樓B室  (海旁地段第231號 OO分段及其延展 部分49份中的1份)	該物業包括位於香港銅鑼灣的一幢12層高綜合大廈，即美亞美大廈的一個住宅單位。  根據吾等對建築核准圖則進行的量度，該物業的實用面積約為1,184.00平方呎。根據佔用許可證H69/64，該物業於一九六四年前後落成。  標的地段，即海旁地段第231號OO分段及其延展部分，乃以政府租契持有，自一八六九年十二月二十五日起計為999年。	根據我們的現場視察及貴集團提供的資料，該物業目前由貴集團佔用。	21,000,000港元 (貳仟壹佰萬港元)  貴集團應佔 100%權益：  21,000,000港元 (貳仟壹佰萬港元)

## 附註：

- 該物業由黃頌民(香港測量師學會見習測量師及皇家特許測量師學會候選人)於二零二四年八月八日進行視察。
- 估值及本證書由張翹楚(BSc(Hons), MBA, FHKIS, FRICS, RPS(GP), MCIREA, MHKSI, MISCM, MHIREA, FHKIoD, 皇家特許測量師學會註冊估值師、中國註冊房地產估價師及經紀人)、張杰雄(BSc(Hons), FHKIS, MRICS, RPS(GP), MCIREA, MHIREA, 皇家特許測量師學會註冊估值師、中國註冊房地產估價師)及陳德偉(BSc(Hons), MHKIS, MRICS, RPS(GP), CAIA, 皇家特許測量師學會註冊估值師)編製。
- 該物業日期為二零二四年七月二日之土地查冊記錄詳情概述如下：—

項目	詳情
註冊擁有人：	標誌有限公司(貴公司間接全資附屬公司) 根據日期為一九九六年八月十五日的轉讓書，註冊摘要編號為UB6748639
地租：	每年34港元(海旁地段第231號OO分段及其延展部分)
主要產權負擔：	<ul style="list-style-type: none"> <li>日期為一九六五年七月二十八日的契約(附圖則)，註冊摘要編號為UB498389；</li> <li>日期為二零一二年三月十三日以創興銀行有限公司為受益人的按揭，註冊摘要編號為12041002370180；</li> <li>日期為二零一二年三月十三日以創興銀行有限公司為受益人的租金轉讓書，註冊摘要編號為12041002370193；及</li> <li>建築事務監督根據《建築物條例》第30B(3)條於二零一三年八月十六日發出編號為「UMB/MB031202-009/0001」的通知，註冊摘要編號為23031601200035(註：僅有關公共部分)。</li> </ul>

4. 該物業建於海旁地段第231號OO分段及其延展部分，透過政府租契持有，並經日期分別為一九五三年三月二十七日及一九六一年四月二十八日的兩份增批函件延展。主要條件概述如下：－

項目	詳情
地段編號：	海旁地段第231號OO分段及其延展部分
租期：	自一八六九年十二月二十五日起計為999年
主要特殊條件：	<ul style="list-style-type: none"><li>上述承租人或任何其他人士於本批租存續期間，未經陛下事先許可，並由港督或其他經正式授權的人士書面同意，不得亦將不會在所租賃處所或其任何部分之內或之上，利用、經營或從事銅工、屠宰、製皂、製糖、毛皮、煉脂、石油、販肉、釀酒、飲食、酒館、冶鐵、淘糞、拾荒之行業或業務，或任何其他產生噪音、毒害或令人厭惡之行業或業務。</li></ul>

5. 根據於二零一九年一月八日批准的香港規劃區第6區－銅鑼灣分區計劃大綱核准圖(編號S/H6/17)，該物業被劃為「其他指定用途(混合用途)」地帶。

6. 該物業的一般描述及市場資料概述如下：

地點	： 該物業位於香港加寧街13-15號。
交通	： 香港國際機場及銅鑼灣地鐵站分別距離該物業約37.2公里及0.4公里。
周邊地區性質	： 該地區主要為銅鑼灣住宅區，街道設有商舖。

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二四年 五月三十一日 現狀下之市值
18	香港大坑道97號 地面層及 大坑道95、97及 99號雅苑10號 泊車位  (內地段第8749號 132份中的11份)	該物業包括位於香港大坑一 幢四層高住宅開發項目雅苑 的一個住宅單元及一個私家 車泊車位。  根據吾等對建築核准圖則進 行的量度，該物業住宅單 元之實用面積約為1,040.00 平方呎。根據估用許可證 第H72/59號，該物業於 一九五九年前後落成。  標的地段，即內地段第 8749號，乃根據政府租契 持有，租期自一九九零年七 月十一日起至二零三二年九 月一日。	根據我們的現場視察 及 貴集團提供的資 料，該物業目前由 貴 集團佔用。	20,000,000港元 (貳仟萬港元)  貴集團應佔 100%權益：  20,000,000港元 (貳仟萬港元)

## 附註：

- 該物業由黃頌民(香港測量師學會見習測量師及皇家特許測量師學會候選人)於二零二四年八月八日進行視察。
- 估值及本證書由張翹楚(BSc(Hons), MBA, FHKIS, FRICS, RPS(GP), MCIREA, MHKSI, MISCM, MHIREA, FHKIoD, 皇家特許測量師學會註冊估值師、中國註冊房地產估價師及經紀人)、張杰雄(BSc(Hons), FHKIS, MRICS, RPS(GP), MCIREA, MHIREA, 皇家特許測量師學會註冊估值師、中國註冊房地產估價師)及陳德偉(BSc(Hons), MHKIS, MRICS, RPS(GP), CAIA, 皇家特許測量師學會註冊估值師)編製。
- 該物業日期為二零二四年七月二日之土地查冊記錄詳情概述如下：—

項目	詳情
註冊擁有人：	勵晉有限公司( 貴公司間接全資附屬公司) 根據日期為二零一零年八月十八日的轉讓書，註冊摘要編號為10091602490171
地租：	應課差餉租值之3%
主要產權負擔：	<ul style="list-style-type: none"> <li>日期為一九九零年十一月二十一日的公契，註冊摘要編號為UB4642215；</li> <li>日期為二零一二年三月十三日以創興銀行有限公司為受益人的按揭，註冊摘要編號為12041002370169；及</li> <li>日期為二零一二年三月十三日以創興銀行有限公司為受益人的租金轉讓書，註冊摘要編號為12041002370170。</li> </ul>

4. 該物業建於內地段第8749號，透過政府租契持有。主要條件概述如下：－

項目	詳情
地段編號：	內地段第8749號
租期：	自一九九零年七月十一日起至二零三二年九月一日
主要特殊條件：	<ul style="list-style-type: none"><li>• 承租人或任何其他人士於本批租存續期間，未經政府事先許可，並由董事或其正式授權的其他人士書面同意，不得亦將不會在所租賃處所或其任何部分之內或之上，利用、經營或從事銅工、屠宰、製皂、製糖、毛皮、煉脂、石油、販肉、釀酒、飲食、酒館、冶鐵、淘糞、拾荒之行業或業務，或任何其他產生噪音、毒害或令人厭惡之行業或業務；</li><li>• 承租人將不會利用或允許或被迫利用上述任何地塊或其任何部分或其上興建的任何樓宇或其任何部分作私人住宅用途以外之任何其他用途。</li></ul>

5. 根據於二零一九年一月八日批准的香港規劃區第6區－銅鑼灣分區計劃大綱核准圖(編號S/H6/17)，該物業被劃為「住宅(丙類)」地帶。

6. 該物業的一般描述及市場資料概述如下：

地點	： 該物業位於香港大坑道95、97及99號。
交通	： 香港國際機場及天后地鐵站分別距離該物業約38.6公里及1.7公里。
周邊地區性質	： 該地區主要為大坑住宅區。