
此乃要件 請即處理

如閣下對本通函或應採取之行動有任何疑問，閣下應立即諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

如閣下已將閣下持有之所有名下之華大酒店投資有限公司之股份售出或轉讓，閣下應立即將本通函交予該等股份之買家或承讓人，或經手買賣之銀行、股票經紀或其他代理，以便將本通函轉交買家或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



MAGNIFICENT HOTEL INVESTMENTS LIMITED
華大酒店投資有限公司
(在香港註冊成立之有限公司)
(股份代號：201)

主要交易
關於收購位於倫敦之物業

華大酒店投資有限公司之董事會函件載列於本通函第4至11頁。

二零一六年八月八日

目 錄

	頁
釋義	1-3
董事會函件	
1. 緒言	4-5
2. 該收購	5-8
3. 該物業之資料	8-9
4. 該收購之原因及利益	10
5. 該收購之財務影響	10-11
6. 本公司之資料	11
7. 賣方之資料	11
8. 建議	11
9. 額外資料	11
附錄一 — 本集團之財務資料	12-15
附錄二 — 該物業之未經審核財務資料	16-17
附錄三 — 本集團之未經審核備考財務資料	18-23
附錄四 — 該物業之物業估值	24-30
附錄五 — 一般資料	31-37

本通函以印刷形式的英文版和中文版分別上載於本公司網站「<http://www.magnificenthotelinv.com>」及香港結算及交易所有限公司網站「<http://www.hkexnews.hk>」內。在本通函，如有任何中文內容與英文內容不相符，將以英文內容為準。

釋 義

在本通函內，除非文義另有所指，否則下列詞語涵義如下：

「該收購」	指	根據購買合約收購該物業
「聯繫人士」	指	根據上市規則下之定義
「董事會」	指	本公司之董事會
「英國脫歐」	指	英國退出歐盟
「完成」	指	根據購買合約的條款及條件下完成該收購
「本公司」	指	Magnificent Hotel Investments Limited華大酒店投資有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市
「代價」	指	買方根據購買合約就作為購買該物業應付之代價
「董事」	指	本公司之董事
「最後一期款項」	指	2,109,000英鎊（相等於約21,933,600港元），為該收購總代價之餘額
「最後一期款項付款日期」	指	二零一六年九月二十三日或經買方及賣方所同意之較早日期
「英鎊」或「£」	指	英鎊，英國之法定貨幣
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國之香港特別行政區
「獨立第三者」	指	與本公司或其任何各自之附屬公司之主要行政人員、董事及主要股東及其各自之聯繫人士概無關連之獨立第三者

釋 義

「最後實際可行日期」	指	二零一六年八月三日，即本通函付印前為確定本通函所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所之證券上市規則
「該物業」	指	所屬土地為永久業權，該物業稱為「Travelodge Royal Scot Hotel」，地址為100 King's Cross Road, London, WC1X 9DT, United Kingdom，並於土地註冊處登記為確定產權，業權編號為NGL274145
「購買合約」	指	日期為於二零一六年六月二十三日由賣方與買方就該收購簽署之購買合約
「買方」	指	格豪發展有限公司，本公司之直接全資附屬公司
「股份」	指	本公司股本中之股份
「股東」	指	股份之持有人
「順豪控股」	指	Shun Ho Holdings Limited順豪控股有限公司（前稱Shun Ho Resources Holdings Limited（順豪資源集團有限公司）），一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市
「順豪控股股東特別大會」	指	順豪控股將會召開之股東特別大會，以批准購買合約及其項下擬進行之各項交易
「順豪物業」	指	Shun Ho Property Investments Limited順豪物業投資有限公司（前稱Shun Ho Technology Holdings Limited順豪科技控股有限公司），一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

釋 義

「Trillion Resources BVI」	指	Trillion Resources Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，由董事會主席鄭啓文先生所擁有
「Trillion Resources (HK)」	指	Trillion Resources Limited，一間於香港註冊成立之有限公司，並為順豪控股之全資附屬公司
「英國」	指	大不列顛和北愛爾蘭聯合王國
「賣方」	指	British Overseas Bank Nominees Limited及WGTC Nominees Limited作為National Westminster Bank PLC的代名人，在其他情況則為Henderson UK Property PAIF之代表存放人
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「平方呎」	指	平方呎
「%」	指	百分比

於本通函內，除非內文另有所指，英鎊金額以每1英鎊兌換10.4港元（即於二零一六年六月二十七日中午前後滙豐銀行所報電匯的銀行買價及賣價的中位數）之兌換率換算，該換算僅供說明之用。概不表示英鎊可按該匯率或其他匯率兌換。



MAGNIFICENT HOTEL INVESTMENTS LIMITED

華大酒店投資有限公司

(在香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：201)

執行董事：

鄭啓文先生 (主席)

許永浩先生

註冊辦事處：

香港中環

雪廠街二十四至三十號

順豪商業大廈三樓

非執行董事：

呂馮美儀女士

獨立非執行董事：

郭志燊先生

陳儉輝先生

許堅興先生

敬啓者：

主要交易

關於收購位於英國倫敦之物業

1. 緒言

於日期為二零一六年六月二十七日之公布，本公司、順豪物業及順豪控股之董事會聯合宣布買方 (本公司之直接全資附屬公司) 已於二零一六年六月二十三日 (收市後) 與賣方訂立購買合約以購買該物業，作價70,300,000英磅 (相等於約731,120,000港元)。

本公司、順豪控股及順豪物業均於聯交所上市。於最後實際可行日期，順豪控股控制順豪物業約62.02%之權益，順豪物業則控制本公司約71.09%之權益。

根據上市規則，該收購對本公司而言構成一項主要交易。

董事會函件

根據上市規則，該收購對順豪控股及順豪物業而言，則分別構成一項非常重大的收購事項及主要交易。因此，根據上市規則，該收購須獲得本公司、順豪物業及順豪控股個別股東之批准，方可作實。因為並無股東須在股東大會上就批准該收購放棄投票，本公司已從順豪物業及其全資附屬公司獲得該收購之書面批准，上述公司合共控制有權出席本公司之股東大會並於會上投票之已發行股份超過50%。下列為順豪物業及其全資附屬公司持有股份之數目：

公司名稱	所持股份數目	概約持股量 百分比 (附註)
順豪物業投資有限公司 (前稱順豪科技控股有限公司)	2,709,650,873	30.29
South Point Investments Limited	273,579,983	3.06
捷高營運有限公司	2,978,198,581	33.28
Good Taylor Limited	395,656,000	4.42
順豪聯網發展有限公司	3,500,000	0.04
總數	<u>6,360,585,437</u>	<u>71.09</u>

附註：上述百分比按於本公告日期本公司之已發行股份數目8,947,051,324股而計算。

因此，本公司並不會舉行股東大會以批准該收購。

本通函旨在為閣下提供該收購進一步資料及其他資料以遵守上市規則之規定。

2. 該收購

購買合約

日期：二零一六年六月二十三日

有關人士

賣方：British Overseas Bank Nominees Limited及WGTC Nominees Limited作為National Westminster Bank PLC的代名人，在其他情況則為Henderson UK Property PAIF之代表存放人

(National Westminster Bank PLC為Henderson UK Property PAIF之受託人及代表存放人，而British Overseas Bank Nominees Limited及WGTC Nominees Limited則為National Westminster Bank PLC之受託人)

董事會函件

- 買方： 格豪發展有限公司，本公司之直接全資附屬公司
- 代價： 該收購之代價為70,300,000英磅（相等於約731,120,000港元），由買方以現金按下列方式繳付：
- (i) 首期定金7,030,000英磅（相等於約73,112,000港元），為該收購總代價之10%於簽署購買合約日期前已由買方支付予賣方律師代作保管；
 - (ii) 第二期款項為61,161,000英磅（相等於約636,074,400港元）已於二零一六年七月七日由買方支付予賣方律師代表賣方收取；及
 - (iii) 最後一期款項為2,109,000英磅（相等於約21,933,600港元）將於完成時（各方預計將於順豪控股股東特別大會上批准該收購之決議案獲得通過後兩天履行，但不遲於由購買合約日期起計後三個月）於最後一期款項付款日期支付。
- 該代價由買方及賣方參照（其中包括）英國現行市況，該地區附近可比較物業之市價及由於英國之獨立專業估值師Allsop LLP按購買合約日期就該物業之估值70,300,000英磅（相等於約731,120,000港元）經公平原則磋商而釐定。在二零一六年六月二十三日英國脫歐公投投票結果之後，Allsop LLP經已確定其對該物業按二零一六年六月二十四日之估值維持70,300,000英磅（相等於約731,120,000港元）。
- 董事會認為該收購之條款乃屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。
- 該物業： 該物業名為「Travelodge Royal Scot Hotel」，位於英國倫敦，地址為100 King's Cross Road, London, WC1X 9DT, United Kingdom。

完成：

該收購之完成將於在順豪控股股東特別大會上通過批准該收購之決議案後之兩(2)天後進行，惟在任何情況下，將不會遲於由購買合約起計三個月完成。

購買合約之各方均知悉，買方之母公司（即本公司、順豪控股及順豪物業）均有責任獲得個別股東批准該購買合約及其項下各項交易以符合上市規則下之有關規定。

根據購買合約，買方承諾於最後一期款項付款日期前獲得所述批准，倘若於最後一期款項付款日期當日或之前未能獲得所述批准，各方同意作下列安排：

- (a) 最後一期款項應依照購買合約發放予賣方；及
- (b) 買方應有權將購買合約更替至賣方所批准行事合理且並無延誤的替代實體，且為免生疑，賣方在拒絕同意任何名列於制裁清單上的實體時，應視作合理。

該收購乃按英國正常物業轉讓慣例進行，而受英國法例規管的購買合約則按英國標準商業物業條件（第二版）第一部分進行。

該收購跟從英國物業轉讓慣例及程序進行，有別於香港類似交易的一個顯著特點為物業的業權證明已於簽署購買合約時獲得。因此，於簽署買賣協議時支付大部分代價為英國（及於收購事項之情況下）慣例。英國的絕大部分房地產交易甚至存在於簽署買賣協議時已全額付款的情況。於簽署購買合約時，已向買方提供業權證明。

管理層認為這一頗具規模的酒店收購符合集團的增長策略，且該收購之價格就曾為倫敦市中心的大型永久業權酒店而言屬低廉。該收購使集團可進軍倫敦旅遊業，且受惠於穩定增長收入及擴建及重建可觀的發展潛力。對本公司及股東整體有利。因此，Trillion Resources BVI已作出不可撤回之承諾在順豪控股股東特別大會上投票贊成批准該收購之決議案。

因Trillion Resources BVI（一間由董事會主席鄭啓文先生所擁有並持有順豪控股之已發行股份總數約50.60%）已作出不可撤回投票承諾，實際上可以確定可獲得順豪控股股東批准該收購。此外，雖然該代價之大部份已於完成前繳付，本公司之利益同時受到上述更替協議所保障。

該收購完成尚餘之唯一條件為順豪控股之股東於二零一六年八月二十五日即將召開之順豪控股股東特別大會上批准該收購。該收購之完成將於順豪控股股東特別大會上通過批准該收購之決議案後第二日進行。

3. 該物業之資料

該物業為一幢樓高六層、設有408間客房的酒店設施，位於英國倫敦，地址為100 King's Cross Road, London, WC1X 9DT, United Kingdom，大眾稱為「Travelodge Royal Scot Hotel」。土地租賃為永久業權。該物業位處三角形地段，西側為King's Cross Road、南靠Great Percy Street、東面Percy Circus、北倚Vernon Rise。該物業按英國皇家特許測量師學會測量實習準則所計算以總建築內部基準計算之建築面積為約133,532平方呎。設施包括餐廳及咖啡室及提供約40個車位之停車場。該收購成本相等於每間房間172,300英磅（相等於約1,791,920港元）及總建築內部基準每平方呎526英磅（相等於約5,470港元）。管理層有信心該物業之總建築面積於較後階段透過擴建及／或重建可進一步增加。

根據業權證書編號NGL274145，該物業之登記業主為British Overseas Bank Nominees Limited代National Westminster Bank PLC持有（而National Westminster Bank PLC為Henderson UK Property Unit Trust的受託人）及WGTC Nominees Limited代National Westminster Bank PLC持有（而National Westminster Bank PLC為Henderson UK Property Unit Trust的受託人）。該物業之真正業主（透過前述之代名人及受託人持有）為Henderson UK Property Unit Trust，在Henderson UK Property Unit Trust而言，Henderson UK Property PAIF為一共同基金。

董事會函件

該物業現時有效地按全面維修及保險租約租予Travelodge Hotels Limited，租期由二零零四年六月二十二日起計三十五年，因此於二零三九年六月二十一日屆滿。根據全面維修及保險租約，所有維修及保險由租客承擔。此類形租約，在英國為最普遍之商業物業租約。租金每五年檢討一次，第一次和第二次檢討為固定租金（經已完成），餘下的檢討將會與零售價格指數掛鈎，並無上限或特定範圍。下一次租金檢討將於二零一九年六月二十二日進行。現時租金為固定租金每年3,137,487英鎊（相等於約32,629,865港元）。上述租金並不與租客的表現掛鈎。

Travelodge Hotels Limited為一間私人有限公司。其主要業務包括經營在英國各地及在愛爾蘭特許經銷權下之Travelodge品牌的經濟型酒店。



該酒店座落整個三角島嶼形地段。

4. 該收購之原因及利益

董事會認為該收購為本集團（順豪物業及順豪控股之成員）提供一個良好機會於英國（全球最大旅遊目的地之一）擴展及分散其物業投資。購買價為每間房間172,300英鎊（相等於約1,791,920港元），在倫敦中心（第一區）之酒店市場來說，價錢相對較低。董事會認為該收購為集團提供一個良好機會於倫敦中心地區以相對廉宜的價錢購買一間具規模的酒店，總建築內部基準每平方呎為526英鎊（相等於約5,470港元）。該收購可使集團從該物業享有穩定收入及潛在資本增值。管理層有信心該物業之總樓面面積於較後階段透過擴建／或重建可進一步增加，因此具潛力大幅升值。

於評估該收購的投資潛力及優勢的過程中，管理層已考慮英國脫歐的可能性及其對英國經濟可能產生的影響。

隨著二零一六年六月二十三日公投結束，英國脫歐現已成事實。董事認為這一結果將不會對倫敦的旅遊市場造成不利影響。該收購事項對本集團而言為一項價格具吸引力的長期投資機會。由於物業的租期較長及上行的租金檢討機制，物業的穩定收入流可免受英國脫歐對英國經濟的任何影響。此外，英鎊因英國脫歐正遭遇大幅貶值。就英國旅遊業而言，英鎊貶值為利好消息。由於英鎊疲弱可吸引更多遊客至英國，住宿供應商將因此享有不斷增長的住宿需求。

因本公司為順豪物業所持有71.09%權益之附屬公司，而順豪物業則為順豪控股所持有62.02%權益之附屬公司，故順豪物業及順豪控股透過其於本公司之股權而從該收購中獲益。基於上述原因，董事會認為交易符合本公司、順豪物業及順豪控股及股東、順豪物業股東及順豪控股股東整體之最佳利益。

5. 該收購之財務影響

完成收購該物業之後，該物業之租金收入將成為本集團之收入，並預計本集團因收購該物業而將會錄得額外收入。另外，該物業之任何公平值之變動同時將會反映在本集團之損益表。

完成該收購之後，該物業將會確認為本集團之投資物業並會進行每年公平值之評審。

該收購已經及將會透過內部資源及定額貸款34,000,000英鎊（相等於約353,600,000港元）以作該收購之融資。其中33,088,271英鎊（相等於約344,118,000港元）已獲提取用作支付第二期款項。第二期款項之餘款、首期定金及最後一期款項已

經及將會由本集團之內部資源融資。因此，本集團之總資產與負債將會透過使用定額貸款而增加相同金額。

6. 本公司之資料

本公司為一間於香港註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市及買賣。本集團之主要業務包括酒店管理及發展。

7. 賣方之資料

就董事所知及所得資料，賣方為Henderson UK Property PAIF (透過British Oversea Bank Nominees Limited 及WGTC Nominees Limited 作為National Westminster Bank PLC 的代名人，代表National Westminster Bank PLC 作為代表存放而代行)。

賣方為一間於英國成立之物業授權投資基金。賣方之主要業務為主要於商業物業及物業相關資產投資及從事貨幣市場工具、衍生工具及遠期外匯合約等投資。

就董事作出一切合理之查詢後所知、所得資料及所信，賣方及其最終實益擁有者均為獨立第三者。

8. 建議

董事會認為該收購乃按正常商業條款，該收購之條款（包括代價）乃公平及合理並符合本公司及股東之整體利益。因此，倘若召開股東特別大會，董事會建議全體股東投票贊成該購買合約及其項下擬進行之各項交易。

9. 額外資料

謹請閣下垂注載於本通函附錄之資料。

此致

公司之列位股東 台照

承董事會命
華大酒店投資有限公司
主席

鄭啓文
謹啓

二零一六年八月八日

1. 本集團截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止三個年度之經審核綜合財務資料

本集團(a)截至二零一三年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表載列於本公司之二零一三年年報第26頁至87頁，該年報於二零一四年二月十九日刊發(b)截至二零一四年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表載列於本公司之二零一四年年報第25頁至86頁，該年報於二零一五年三月十二日刊發及(c)截至二零一五年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表載列於本公司之二零一五年年報第27頁至84頁，該年報於二零一六年三月十一日刊發。

上述年報可於聯交所網站(<http://www.hkex.com.hk>)及本公司網站(<http://www.magnificenthotelinv.com>)瀏覽。尤其是，有關年報可在下列網站連結瀏覽：

二零一三年年報

<http://www.magnificenthotelinv.com/documents/ar/c%20201%20AR2013%2020140428.pdf>

二零一四年年報

<http://www.magnificenthotelinv.com/documents/ar/c%20201%20AnnualReport2014%202015%2004%2027.pdf>

二零一五年年報

<http://www.magnificenthotelinv.com/documents/ar/c%20201%20AnnualReport2015%202016%2004%2026.pdf>

2. 債務聲明及或然負債

銀行及其他借貸

於二零一六年六月三十日辦公時間結束時（即刊發本通函前編製本債務聲明之最後實際可行日期）本集團尚未清還以下銀行及其他借貸：

- (i) 欠順豪物業之無擔保及無抵押貸款約84,300,000港元；
- (ii) 欠Trillion Resources Limited之無擔保及無抵押貸款約400,000港元；

- (iii) 銀行貸款約384,700,000港元，該銀行貸款由集團實體公司作擔保，並以(a)本集團之若干物業，總帳面值約2,451,000,000港元作固定抵押，(b)若干附屬公司之股本權益，(c)若干附屬公司之後償貸款總帳面值約1,109,800,000港元及(d)轉讓本集團酒店收入作為抵押；及
- (iv) 銀行貸款約345,100,000港元，該銀行貸款無擔保，並以本集團之若干銀行存款之帳面值約173,300,000港元作固定抵押。

除上文所述或在此其他地方所披露及本集團內公司間之負債之外，本集團於二零一六年六月三十日辦公時間結束時，並未存有已發行及同意發行而尚未發行之任何債務證券，銀行透支、貸款及其他類似債務、承兌負債或承兌信貸、債券、按揭、押記、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

3. 本集團之財務及貿易展望

本集團之主要業務為酒店經營。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團之收入大部份來自經營酒店之收入及物業租金收入，其分析如下：

	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	變動	原因
酒店收入	529,287	435,821	-18%	酒店市場趨勢
物業租金收入	118,909	69,905	-41%	由於集團重組而出售物業 (附註)
證券投資收入	227	5,640	+2,385%	
其他收入	28,882	19,641	-32%	由於出售物業導致損失物業管理收入
總計	<u>677,305</u>	<u>531,007</u>		

附註：非控制性權益會於綜合損益及其他全面收益表扣除。

酒店經營

本集團現時擁有並經營七間酒店，包括(1)最佳盛品酒店尖沙咀、(2)華大盛品酒店、(3)華麗酒店、(4)華麗銅鑼灣酒店、(5)華麗海景酒店、(6)華麗都會酒店及(7)上海華美國際酒店，儘管現時行業經營環境艱難，此等酒店依然近乎全數租出。本集團每間酒店於二零一五年之平均入住率如下：

酒店表現

	最佳盛品酒店尖沙咀		華大盛品酒店		華麗酒店		華麗銅鑼灣酒店		華麗海景酒店		華麗都會酒店		上海華美國際酒店	
	平均房間	平均房間	平均房間	平均房間	平均房間	平均房間								
	入住率 百分比	租金 港元	入住率 百分比	租金 港元	入住率 百分比	租金 港元								
二零一五年														
一月	98	865	98	722	99	756	98	734	98	603	不適用	不適用	66	312
二月	99	905	99	736	99	839	99	802	99	657	不適用	不適用	67	333
三月	97	781	98	681	98	676	95	720	96	565	不適用	不適用	82	359
四月	94	758	98	624	96	629	96	660	99	567	不適用	不適用	92	381
五月	100	605	99	546	99	540	99	513	100	486	不適用	不適用	88	371
六月	99	610	99	537	99	525	99	515	100	467	不適用	不適用	81	354
七月	99	633	98	545	99	585	99	519	100	467	不適用	不適用	93	383
八月	99	707	99	586	99	651	98	610	100	479	19	433	95	398
九月	100	701	98	565	99	594	97	565	99	466	77	540	89	374
十月	99	926	99	778	99	820	98	842	99	706	98	706	92	400
十一月	100	864	99	732	99	787	99	780	100	635	100	686	87	364
十二月	100	887	99	713	99	810	99	699	100	607	99	640	80	333
平均/年	99	769	98	647	99	684	98	662	99	558	89	646	84	366
二零一五年總額	60,093,000港元		78,052,000港元		103,996,000港元		63,406,000港元		91,792,000港元		16,229,000港元		22,253,000港元	
其他收入	4,119,000港元		2,520,000港元		不適用		不適用		不適用		不適用		不適用	
總收入	64,212,000港元		80,572,000港元		103,996,000港元		63,406,000港元		91,792,000港元		16,229,000港元		22,253,000港元	
全年開支	(33,436,000)港元		(46,861,000)港元		(46,755,000)港元		(34,226,000)港元		(47,329,000)港元		(8,702,000)港元		(15,737,000)港元	
利息、稅項、折舊 及攤銷前之盈利	30,776,000港元		33,711,000港元		57,241,000港元		29,180,000港元		44,463,000港元		7,527,000港元		6,516,000港元	
利息、稅項、折舊 及攤銷前之 利潤率(按收入)	48%		42%		55%		46%		48%		46%		29%	

- 本集團在香港之酒店之平均入住率為98.43%。
- 本集團之整體酒店收入下降18%。

本集團具經驗之酒店管理團隊及其對市場狀況之高度敏銳回應為本集團於其各酒店成功保持高入住率之關鍵。各酒店之銷售及市場團隊每日緊密監察市場狀況，有時因應預訂房間的變化，一日需要調整房租數次。同時，本集團透過接連網上旅遊平台獲得70%的酒店房間預訂，使本集團能抵銷因內地旅行團減少帶來之影響。

展望未來，酒店業將受過夜旅客減少，消費力疲弱，新酒店房間供應增加，房租及入住率的競爭而經營困難。上述狀況可能由於中國現正經歷經濟循環低潮，而中國為本集團之最大旅客來源(70%)。對於短期前景仍然不表樂觀。因此，今年之酒店收入或會進一步下跌。概因酒店收入之下跌趨勢，管理層將透過收購可提供酒店收入之物業以作補充或增加整體收入。管理層繼續尋求適當時機透過收購酒店物業或服務式住宅酒店進一步增加經營溢利，若成功收購的話，將由內部現金資源或銀行貸款以作融資。

4. 營運資金

經考慮預期完成該交易及本集團可得之財務資源（包括現行可得銀行信貸額度、欠順豪物業及Trillion Resources Limited之貸款及本集團內部資源）後，在並無發生不可預計情況下，由本通函日期起計未來十二個月，本公司董事認為本集團將具備充足營運資金以應付正常營運。

該物業之損益表

根據上市規則第14.67(6)(b)(i)條，有關該物業可分辨收入來源於過往三年財政年度之損益表（「損益表」），須經由呈報會計師審閱，以確保該等資料妥善編製及來自相關簿冊及記錄，並需要載列於本通函內。

本公司未能獲取就該物業之相關簿冊及記錄或賣方之資料以編製該物業之損益表以符合上市規則第14.67(6)(b)(i)條之規定。賣方為一間物業授權投資基金，其有關該物業之財務資料並非在公眾領域之內。

因此，本公司經已向聯交所申請，並已獲聯交所授出豁免嚴格遵守上市規則第14.67(6)(b)(i)條之規定。該物業截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止三個年度及由二零一六年一月一日至二零一六年六月二十一日止期間（「有關財政期間」）之未經審核財務資料經已載列於本附錄，乃由董事會根據由賣方向本公司提供有關該物業之租約協議（該「租約協議」）作出審閱而編製，並可能不會給予該物業於有關財政期間內之表現之真實及完整面貌。

該物業現時有效地按全面維修及保險租約租予Travelodge Hotels Limited，租期由二零零四年六月二十二日起計三十五年，因此於二零三九年六月二十一日屆滿。租金每五年檢討一次，第一次和第二次檢討為固定租金（經已完成），餘下的檢討將會與零售價格指數掛鈎，並無上限或特定範圍。對上一次租金檢討於二零一四年六月二十二日進行而下一次租金檢討將於二零一九年六月二十二日進行。現時租金為每年3,137,487英磅。

只根據租約協議，該物業於有關財政期間內之總租金收入載列如下：

	截至 二零一三年 十二月三十一日止年度 千港元 (附註1)	截至 二零一四年 十二月三十一日止年度 千港元 (附註1)	截至 二零一五年 十二月三十一日止年度 千港元 (附註1)	由 二零一六年 一月一日至 二零一六年 六月二十一日 止期間 千港元 (附註1)
總租金收入	28,840	30,844	32,630	15,423 (附註2)

附註1：按英鎊金額以每1英鎊兌換10.4港元（即於二零一六年六月二十七日中午前後香港上海滙豐銀行有限公司所報電匯的銀行買價及賣價的中位數）之兌換率換算，該換算僅供說明之用。

附註2：按租約協議按比例攤分租金收入。

附註3：買方需就租出該物業所產生之盈利支付英國所得稅，稅率為20%。

根據租約協議，租戶於任何時候需就該物業或其擁有人或佔用人因任何類型費用、評估或徵收所產生之保險費用、增值稅、維護及維修費用、差餉、稅項、評估、關稅、收費、徵收費用及其他支出（包括任何資本性或非經常性）負責。所有公共費用（數據傳輸、排水、電力、任何其他類型能源、煤氣、電話、水及所有其他服務）需由租戶承擔或退還。因此，此等費用並未包括在本附錄中該物業之財務資料。買方需就因租金所產生之稅項及其他於租約協議中之費用負責（增值稅除外）。

根據上市規則，本公司委聘本公司之核數師德勤•關黃陳方會計師行按照香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的《香港相關服務準則》第4400號「就財務信息執行商定程序的應聘工作」執行若干事實調查結果程序以編製該物業之總租金收入。核數師按照本公司與核數師之間有關應聘函件中所定之商定程序同意根據租約協議中所載若干資料之總租金收入，並按照商定程序呈報其事實調查結果給予董事。根據本公司與核數師之間有關應聘函件之條款，任何第三方不得使用或倚賴所呈報事實調查結果作其他用途。

董事認為，總租金收入已妥善編製而其資料來源均來自載列於租約協議之若干資料。經考慮以上有關該物業之財務資料之披露，董事認為於有關財政期間該物業之淨收入流缺少該物業之損益表不會導致本通函之重大不完全、誤導或欺騙。

由德勤•關黃陳方會計師行就上述所執行的工作並不構成按照香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》、《香港審閱應聘服務準則》、《香港審驗應聘服務準則》或《香港投資通函呈報委聘》進行的審驗應聘工作，因此，德勤•關黃陳方會計師行不會就該物業之未經審核財務資料事宜作出保證。

該物業之估值

該物業並無於每個財政年度及有關財政期間之期末進行估值，並在上文提述，本公司未能從賣方獲取任何估值報告。

甲. 本集團未經審核備考財務資料

編製下文之未經審核備考財務資料（「未經審核備考財務資料」）旨在闡明倘收購位於倫敦之物業（該「物業」）（收購物業被指為該「收購」）按通函內之定義已於二零一五年十二月三十一日完成，本集團之財務狀況。

未經審核備考財務資料由本公司董事編製，僅作說明用途，且由於其假設性質使然，其未必能真實反映本集團於二零一五年十二月三十一日或日後任何日期（假設該交易已於二零一五年十二月三十一日完成）之財務狀況。

未經審核備考財務資料依照香港聯合交易所有限公司之證券上市規則（「上市規則」）第4.29條之規定旨在闡明倘收購已於二零一五年十二月三十一日完成之影響。

未經審核備考財務資料按照本集團於二零一五年十二月三十一日之經審核綜合財務狀況表（摘錄自本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度之已刊發年報），並就有關該收購對(i)該收購之直接歸屬事項及(ii)倘該收購於二零一五年十二月三十一日經已完成之事實憑據而作出備考調整。

本集團於該收購後之未經審核備考財務資料理應連同載列於本通函附錄一本集團歷史財務資料，載列於本通函附錄二該物業之財務資料，與及載列於本通函其他地方之其他財務資料一併閱讀。

乙. 未經審核備考綜合資產與負債表

於二零一五年十二月三十一日

	本集團 千港元 (附註1)	備考調整		本集團於 該收購後 千港元
		千港元 (附註2)	千港元 (附註3)	
非流動資產				
物業、機器及設備	2,667,279			2,667,279
預付土地租賃費	30,765			30,765
投資物業	260,000	807,396		1,067,396
發展中物業	102,981			102,981
可供出售投資	485,398			485,398
	<u>3,546,423</u>			<u>4,353,819</u>
流動資產				
存貨	946			946
預付土地租賃費用	852			852
貿易及其他應收帳款	18,664			18,664
其他按金及預付款項	8,068			8,068
銀行結餘及現金	778,062	(778,062)		—
	<u>806,592</u>			<u>28,530</u>
流動負債				
貿易及其他應付帳款及 預提帳款	32,647	77,998	438	111,083
已收租金及其他按金	8,868			8,868
欠直屬控股公司之款項	12,721			12,721
欠最終控股公司之款項	438			438
稅務負債	4,953			4,953
銀行貸款	401,570			401,570
	<u>461,197</u>			<u>539,633</u>
淨流動資產(負債)	<u>345,395</u>			<u>(511,103)</u>
總資產減流動負債	<u>3,891,818</u>			<u>3,842,716</u>
非流動負債				
已收租金按金	2,654			2,654
遞延稅務負債	93,294			93,294
	<u>95,948</u>			<u>95,948</u>
淨資產	<u>3,795,870</u>			<u>3,746,768</u>

丙. 截至二零一五年十二月三十一日止年度之未經審核備考財務資料之附註

1. 於二零一五年十二月三十一日之經審核綜合資產與負債表乃摘錄自本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度之已刊發年報。
2. 該調整旨在反映(i)該收購之固定購買價為70,300,000英磅(若參照於二零一五年十二月三十一日之兌換率,相等於約807,396,000港元)乃按載列於本通函第6頁所述的而釐定及(ii)附帶的成本為48,664,000港元,此筆款項為該收購之直接歸屬成本,包括釐印費3,504,500英磅(若參照於二零一五年十二月三十一日之兌換率,相等於約40,249,000港元)及律師及專業費用732,660英磅(若參照於二零一五年十二月三十一日之兌換率,相等於約8,415,000港元)。估計總收購成本為74,537,160英磅(若參照於二零一五年十二月三十一日之兌換率,相等於約856,060,000港元)。

本集團打算透過內部資源及獲得新增定額貸款34,000,000英磅(若參照於二零一五年十二月三十一日之兌換率,相等於約390,490,000港元)(該「定額貸款」)以作該收購之融資。於本通函日期,部份定額貸款33,088,271英磅(若參照於二零一五年十二月三十一日之兌換率,相等於約380,019,000港元)經已獲提取。

3. 該調整指估計行政費用438,000港元已於損益表中扣除。此調整並無持續影響。
4. 該物業將由本集團持有以賺取租金及作資金升值,故此被分類為投資物業,此投資物業起初以成本入帳,而其後則以公平值入帳。投資物業公平值之變動將會於損益表中確認。在編製未經審核備考財務資料之過程中,本公司董事假設倘若該收購於二零一五年十二月三十一日完成交易,該物業於二零一五年十二月三十一日之認為公平值為70,300,000英磅,此金額為該物業之購入價。
5. 並無對本集團於二零一五年十二月三十一日之後所作出之任何貿易業績或所簽訂之其他交易作出調整。
6. 作為計算本未經審核備考財務資料內之未經審核備考調整,已採納適用於二零一五年十二月三十一日之兌換率,以每1英磅兌換11.485港元換算。

丁. 申報會計師對未經審核備考財務資料之會計師報告

下列為本公司申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)，就本集團之備考財務資料而編製以供載入本通函之報告全文。

Deloitte.
德勤

獨立申報會計師對未經審核備考財務資料匯編之保證報告

敬啟者：

吾等已完成鑑證聘約，謹此就華大酒店投資有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)編製並僅供說明用途之有關 貴公司及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的未經審核備考財務資料作出報告。未經審核備考財務資料包括 貴公司所刊發的日期為二零一六年八月八日的通函(「該通函」)第18頁至第20頁所載之於二零一五年十二月三十一日未經審核備考綜合資產負債表及相關附註。董事編製未經審核備考財務資料所依據之適用準則於本通函第18頁內陳述。

未經審核備考財務資料乃由董事編製，旨在說明收購倫敦物業(該「收購」)對 貴集團於二零一五年十二月三十一日的財務狀況的影響，猶如該收購已於二零一五年十二月三十一日進行。作為此程序之一部分，有關 貴集團財務狀況之資料乃由董事摘錄自 貴集團截至二零一五年十二月三十一日止年度之財務報表，而該財務報表之審核報告經已刊發。

董事對未經審核備考財務資料之責任

董事須負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段及經參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」(「會計指引第7號」)編製未經審核備考財務資料。

吾等的獨立性及質量控制

吾等已遵守香港會計師公會頒佈的「專業會計師道德守則」的獨立性及其他道德規範，而該守則以誠信、客觀、專業能力及應有謹慎、保密及專業行為作為基本原則。

本事務所應用香港會計師公會頒佈的香港質量控制準則第1號「有關進行財務報表審核及審閱以及其他核證及相關服務委聘的公司的質量控制」，並相應設有全面的質量控制體系，包括有關遵從道德規範、專業標準及適用的法律法規的成文政策及程序。

申報會計師之責任

吾等的責任乃依照上市規則第4.29(7)段的規定，就未經審核備考財務資料發表意見，並向閣下呈報。對於吾等過往就編製未經審核備考財務資料所用的任何財務資料而發出的任何報告，除對吾等於該等報告發出日期報告的收件人負責外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據香港會計師公會頒佈的香港核證工作準則第3420號「就編製載入招股章程的備考財務資料作出報告的核證工作」進行委聘工作。該準則規定申報會計師規劃並執程序，以合理確定董事於編製未經審核備考財務資料時是否已根據上市規則第4.29段的規定及參考香港會計師公會頒佈的會計指引第7號。

就此項委聘而言，吾等並無責任就於編製未經審核備考財務資料時所用的任何過往財務資料更新或重新發表任何報告或意見，且吾等於受聘進行核證的過程中，亦無就於編製未經審核備考財務資料時所用的財務資料進行審核或審閱。

載入投資通函的未經審核備考財務資料僅供說明重大事件或交易對貴集團未經調整財務資料的影響，猶如於供說明用途所選定的較早日期該事件已發生或交易已進行。因此，吾等無法保證於二零一五年十二月三十一日事件或交易的實際結果會如呈列所述。

就未經審核備考財務資料是否已按適用準則妥善編製而作出報告的合理核證委聘，涉及進程序以評估董事在編製未經審核備考財務資料時所用的適用準則有否提供合理基礎，以顯示直接歸因於該事件或交易的重大影響，以及就下列各項提供充分而適當的憑證：

- 有關未經審核備考調整是否已對該等標準產生適當影響；及
- 未經審核備考財務資料是否反映未經調整財務資料已妥當應用該等調整。

所選程序視乎申報會計師的判斷，當中已考慮到申報會計師對 貴集團性質的理解、與未經審核備考財務資料的編製有關的事件或交易，以及其他相關委聘狀況。

此項委聘亦涉及評估未經審核備考財務資料的整體列報方式。

吾等相信已取得足夠及恰當的憑證，為吾等的意見提供基準。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按所述基準妥善編製；
- (b) 有關基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 有關調整就根據上市規則第4.29(1)段披露的未經審核備考財務資料而言屬恰當。

此致

華大酒店投資有限公司
列位董事 台照

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師
香港，二零一六年八月八日

以下為獨立估值師Allsop LLP就於二零一六年六月二十四日華大酒店投資有限公司擬收購之物業估值發出之函件全文及估值證書，乃為載入本通函而編製。



敬啟者：

100 KING'S CROSS ROAD, LONDON WC1X 9DT (「該物業」)

根據從格豪發展有限公司(「貴公司」)董事接獲之指示，上述酒店投資物業之永久權益已於二零一六年六月二十四日進行估值，以供購買之用途。

就收購該物業而言，Allson LLP為代表閣下行事。吾等認為，吾等乃根據《英國皇家特許測量師學會估值－專業準則－國際及英國版(二零一四年)》作為外聘估值師行事。吾等確認估值師擁有勝任估值工作所需的知識、技能及理解。

對該物業之估值乃指其市值。根據《英國皇家特許測量師學會估值－專業準則－國際及英國版(二零一四年)》所下定義，市值指「於估值日期各方經過合理推銷，且在知情、審慎及並無強制之情況就一項資產或負債交換之估計金額」。永久權益估值須受已披露之任何分租所規限，並享有該等分租之利益。雖然估值已扣除買家之成本，惟概無就出售所產生之開支作出準備，亦無就處置(不論是視作處置或其他方式)可能引起之稅項作出準備。租金或資本值之估計不包括任何或會適用之增值稅。吾等就價值之意見以英鎊為單位。

就該物業租住權及佔用租約而言，吾等依賴提供於數據庫之資料，以及依賴Proskauer編製之日期為二零一六年六月二十二日之業權報告。就本次估值而言，貴公司及其顧問提供之租住權、租約、規劃、法定通知、樓面面積及其他相關資料之詳情均獲接納為正確。該物業已按此基準及概無會影響估值之未披露事宜之理解進行估值。除非另作指示，乃假設業權契據及租賃不載有任何不尋常或嚴苛之限制、契諾或其他產權負擔而會影響該物業之價值。

除另有披露者外，就估值而言，乃假設該物業之相關權益並無按揭、押記或其他債務證券，亦無就該等押記或債務進行扣減。

吾等已就該物業是否存在規劃同意向倫敦自治市伊斯靈頓(London Borough of Islington)的規劃部進行互聯網查詢。就吾等估值而言，吾等已假設目標物業就其當前C1酒店之用途已取得全部必需、有效之規劃同意。目標物業近期並無規劃申請，最近期為二零一零年十一月之「更換庭院區域內全部現有臥室窗戶」。該申請獲有條件批准。該物業並非歷史建築，亦非位於保育區。地方規劃當局未能告知吾等附近是否存在任何將對目標物業價值產生重大影響的發展計劃。

除 貴公司所披露者外，概無規劃同意經查核，並假設該物業乃根據所有必需之同意而建造、佔用及使用，現時並無法定規定或通知尚未履行。倘已提出規劃查詢，規劃師毋須就彼等提供之意見承擔法律責任，因此，吾等無法承擔該項資料之責任。

吾等已計及Knight Frank LLP就目標物業編製及日期為二零一六年六月十二日之《樓宇測量報告》。報告稱Knight Frank LLP已審閱日期為二零一一年三月的《改裝及拆毀報告》(僅與建議第五層作業有關)，證實窗台下及暖爐後確為石棉絕緣板；Knight Frank LLP已閱覽一九九六年文件，內容有關移除二層部份房間窗下暖氣後的石棉絕緣板。

吾等對該物業的外部視察僅限於在地面層進行，且吾等未能獲得權限視察屋頂。內部方面，吾等僅視察外露及可通達表面材質，且並無移除任何固定裝置、地板面料、置物架或庫存。吾等獲准進入樓宇內部部份房間。吾等乃假設吾等未能到達之區域概無任何重大損毀，或致使吾等須對吾等之估值數字作出重大修改。

然而，吾等並無進行任何樓宇測量，亦無視察該物業遭遮蓋、遮蔽或不可通達之部份，並假設該等部份狀況良好。吾等無法就未經視察部份之狀況發表意見或作出建議，而本報告不應視為就該等部份作出任何隱含之聲明或陳述。吾等並無安排進行任何調查以確定興建該物業時，或自建成以後，曾否因施工或因該物業存在或攜帶至該物業之任何物質或進行之任何程序或出於其他任何原因而使用任何有毒或有害之物料，因此吾等無法呈報該等物業在此方面並無上述各項風險。就估值而言，吾等已假設該等調查並無在任何重大程度上披露該等物料之狀況。

該物業已按樓宇建築概無使用有害物料（上述石棉除外）或技術以及土地不易受沉降、收縮或其他類似危害影響之假設進行估值。吾等概不承擔任何現有或日後可能引起之缺陷之責任。

貴公司已知會吾等，貴公司已就視察目標物業制訂程序，特別有關環境事宜，並將妥善就辨識出的任何該等事宜加以關注。吾等並無獲提供相反資料，並已假設該物業並無（亦不大可能將會）受到土地污染影響，且並無岩土狀況會影響該物業的現時及未來用途。吾等已於吾等的估值中反映了自貴公司收到的有關污染的證明，但除另有說明外，吾等已假設任何清除污染工作的成本屬不重大。

吾等之報告範圍不包括就有關可能因電腦化服務系統故障而引起之問題之意見。尤其是，吾等並無安排進行任何調查以釐定所有設備、廠房及機器以及為其部份之服務是否載於該構成估值標之物之物業內，以及所有設備、廠房及機器以及可能對該物業造成影響之供應商或其他第三方之服務是否符合現行規定／準則。因此，吾等無法報告設備、廠房及機器以及上述服務遵守所有相關準則及規定。因此，就吾等之估值而言，吾等假設該物業之價值將不會受不符合相關準則或規定之電腦化設備、廠房或機器之任何問題之不利影響。倘其後該物業受到電腦化設備、廠房或其他服務之問題影響成立，則可能降低下文所報告之價值。

吾等已假設貴公司已獲得能源表現證書（如需）。

英國脫歐公投後的估值確定性

英國於二零一六年六月二十三日就是否保留其歐盟成員國身份進行全民公投，公投結果為退出歐盟，故此，現在存在眾多影響物業投資及租賃市場之不確定因素。

自全民公投日期至今，尚無法衡量該決定對市場交易之影響。

倘出售，吾等之估值意見與最終達至之價格相吻合之可能性已經降低。因此吾等建議定期對估值作出檢討，且倘閣下有意進行出售，建議事先獲取特定市場意見。

經考慮上述，吾等認為 貴公司於二零一六年六月二十四日於該物業的永久權益（連帶相關租約）之市值（定義見本函件附件）為：

70,300,000英鎊
（柒仟零叁拾萬英鎊）

謹請注意，該物業為永久持有，但該物業有若干突出部分懸於公共道路及毗鄰高速公路之上，最突出為罩蓬。但據吾等理解， 貴公司將購買彌償保險，而吾等之估值假設該彌償指十足市值。

吾等乃參考市場上可獲得之可資比較銷售交易對該物業進行估值。

吾等確認估值乃由就規定之目的而言為合資格之估值師進行，而該物業於二零一六年六月八日由Victoria Turner MSc MRICS及Susannah Summers MRICS內部查核。

本估值報告簡化版乃為所述之目的而提供，僅供指定客戶使用，為客戶及其專業顧問之機密文件，估值師概不向任何其他人士承擔任何責任。

倘Allsop負責向閣下提供意見及／或服務，則於法律及法規准許之最大範圍內，概無身為Allsop之成員或僱員或顧問之個別人士（無論該名個別人士是否被稱為「合夥人」）向閣下就向閣下提供之服務承擔或承認責任。閣下同意（於該項協議根據適用法律及法規可予強制執行之範圍內），閣下將不會按合約、侵權（包括但不限於疏忽）、違反法定責任或其他基準就任何向閣下提供之意見及／或服務向Allsop之成員或僱員或顧問提出申索，惟此舉將不會限制或免除Allsop本身就其成員、僱員或顧問之作為或不作為之責任。

本估值報告簡化版之全部或任何部份或提述其中任何內容均不可載列於任何已發表之文件、通函或聲明，亦不可以任何未得估值師書面批准之形式及其可能出現之內容發表。

該物業已經查核，本估值報告簡化版由Victoria Turner MSc MRICS (皇家特許測量師編號：0853544) (合夥人) 編製。本估值報告簡化版已經Edward Dunningham BSc (Hons) MRICS (皇家特許測量師編號：0085633) (商業管理合夥人) 批准。

此致

香港

中環

雪廠街二十四至三十號

順豪商業大廈三樓

格豪發展有限公司董事 台照

代表

Allsop LLP

商業管理合夥人

EDWARD DUNNINGHAM

BSC (HONS) MRICS (皇家特許測量師編號：0085633)

直線電話 +44 (0)207 543 6739

直線傳真 +44 (0)870 191 2672

電 郵 edward.dunningham@allsop.co.uk

地 址 33 Wigmore Street, London W1UBZ

二零一六年八月八日

英國皇家特許測量師學會估值
二零一四年一月專業準則
國際及英國版

市值

市值

於估值日期各方經過合理推銷，且在知情、審慎及並無強制之情況經公平交易就一項資產或負債交換之估計金額。

估值證書

物業	詳情、樓齡及年期	現有租約年期	應收年度 租金淨額	市值
100 King's Cross Road London WC1X 9DT	<p>永久業權。然而，該物業有若干突出部分懸於公共道路及毗鄰高速公路之上，最突出為單蓬。但據吾等理解，貴公司將購買彌償保險，而吾等之估值假設該彌償指十足市值。</p> <p>該物業包括一間1970年代樓宇，分佈於地庫至第六層。其包括一幢三角形樓宇，位於三角地段，中央為庭院。該物業現為一間設有408間客房的酒店。西區分佈于地庫、地下層及地上六層，其他樓區因地勢傾斜（Percy Circus一側偏高）樓層數減少。該物業採用鋼筋混凝土框架結構，屋頂（未目測且已假設為平面）下主要為砌磚支撐。窗戶為單層玻璃，但已安裝隔層保護片。</p> <p>該物業呈三角形，中部為無覆蓋空穴區域，當前用於泊車，可提供約40個泊車位。該區域亦有後門可達至接待處空間。</p> <p>鑒於地段呈三角形，倘出現合適機遇，該地段有整體重新開發的潛力。</p> <p>建築內部面積：12,405.3平方米（133,532平方呎）（地庫建築面積為估計值）</p> <p>該物業將由 貴公司透過買方持作投資。</p> <p>該物業登記持有人為British Overseas Bank Nominees Limited，代表National Westminster Bank plc（Henderson UK Property Unit Trust的受託人）及WGTC Nominees Limited，代表National Westminster Bank plc（Henderson UK Property Unit Trust的受託人）。</p>	<p>該物業現時有效地按全面維修及保險租約租予Travelodge Hotels Limited，租期由二零零四年六月二十二日起計三十五年，因此於二零三九年六月二十一日屆滿。租金每五年檢討一次，第一次和第二次檢討為固定租金（經已完成），餘下的檢討將會與零售價格指數掛鉤，並無上限或特定範圍。下一次租金檢討將於二零一九年六月二十二日進行。現時租金為每年3,137,487英鎊。</p> <p>租賃向租戶提供續租選擇權。租金根據當前租賃僅按上行基準計算，為現時租金及與零售價格指數掛鉤（並無上限或特定範圍）之較高者。倘租戶有意續租並於屆滿日期前至少六個月向業主發出通告，業主將於租賃屆滿（二零三九年六月二十一日）時另授出十五年租賃，於第五及第十年度進行租金檢討。</p> <p>日期為二零一三年二月四日之選擇權協議詳述業主可要求租戶進一步接受九年之復歸租賃，每五年進行租金檢討，按照現行租賃計算。租金根據當前租賃僅按上行基準計算，為現時租金及與零售價格指數掛鉤（並無上限或特定範圍）之較高者。選擇期為自租賃屆滿前十八個月（二零三七年十二月）起至租賃屆滿前十二個月前當日（二零三八年六月二十日）下午五時正止。因此，業主可於六個月期間發出通告。</p>	3,137,487英鎊	70,300,000英鎊

1. 責任聲明

本通函所載資料乃為遵照上市規則之規定而提供有關本公司之資料。各董事願就本通函共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均為準確及完整，且無誤導或欺詐成份，並無遺漏任何其他事項，以致本通函當中所載任何聲明產生誤導。

2. 權益披露

董事及最高行政人員

於最後實際可行日期，本公司之董事及最高行政人員須(a)根據證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部第7及第8分部(包括在證券及期貨條例該等條款下被視為或被認為其擁有權益或淡倉)而須知會本公司及聯交所；或(b)根據證券及期貨條例第352條之要求載錄於本公司所存有之登記冊內；或(c)根據載列於上市規則附錄十之上市公司董事進行證券交易的標準守則而須知會本公司及聯交所有關彼等於本公司及其任何相聯法團(按證券及期貨條例第XV部之釋義)之股份、相關股份及本公司之債券之權益或淡倉如下：

(i) 本公司

董事姓名	身分	權益性質	持有股份／ 相關股份數目	約佔持股量 百分比
鄭啓文	彼所控制 公司之權益	公司	6,360,585,437 (附註)	71.09

附註：順豪物業投資有限公司(前稱順豪科技控股有限公司)實益擁有股份2,709,650,873股(30.29%)，同時被視為擁有由Good Taylor Limited持有之股份395,656,000股(4.42%)、South Point Investments Limited持有之股份273,579,983股(3.06%)、順豪聯網發展有限公司持有之股份3,500,000股(0.04%)及捷高營造有限公司持有之股份2,978,198,581股(33.29%)，合共股份6,360,585,437股(71.09%)。鄭啓文先生於該等公司中均擁有控股權益。

(ii) 於本公司之相聯法團之權益 (按證券及期貨條例第XV部份之定義)

董事姓名	相聯法團名稱	身分	權益性質	持有 股份數目	約佔持股量 百分比
鄭啓文	順豪物業 (附註1)	彼所控制公司 之權益	公司	359,543,999	62.02
鄭啓文	順豪控股 (附註2)	彼所控制公司 之權益	公司	216,608,825	71.20
鄭啓文	Trillion Resources BVI (附註3)	實益擁有	個人	1	100

附註：

1. 順豪物業，本公司之直屬控股公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市。
2. 順豪控股，本公司之中介控股公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市。
3. Trillion Resources BVI，本公司之最終控股公司，一間於英屬維爾京群島註冊成立之公司。

除上述所披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司之董事或最高行政人員須(a)根據證券及期貨條例第352條之要求載錄於本公司存有之登記冊內；或(b)根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則而須知會本公司及聯交所有關彼等於本公司或其任何相聯法團（按證券及期貨條例第XV部之釋義）擁有任何股份、相關股份及／或本公司之債券（視乎情況而定）之權益或淡倉，並無董事或其聯繫人士或其配偶或其十八歲以下之子女擁有任何權利可認購本公司或相聯法團之證券或已行使任何該等權利。

主要股東

就本公司之董事或最高行政人員所知或被知會，於最後實際可行日期，下列各公司或個人（不屬本公司之董事或最高行政人員）根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部而須向本公司及聯交所披露其擁有股份及相關股份（視乎情況而定）之權益及／或淡倉，或任何人士擁有於股本中任何類別面值10%或以上之權益擁有附帶權利於任何情況下在本集團任何成員之股東大會上均可投票：

股東姓名	身分	持有股份／ 相關股份數目	約佔持股量 百分比
順豪科技控股有限公司 (現稱順豪物業) (附註1)	實益擁有及彼所 控制公司之權益	6,360,663,987	71.09
Omnico Company Inc. (「Omnico」) (附註2)	彼所控制公司之權益	6,360,663,987	71.09
順豪資源集團有限公司 (現稱順豪控股) (附註2)	彼所控制公司之權益	6,360,663,987	71.09
Trillion Resources BVI (附註2)	彼所控制公司之權益	6,360,663,987	71.09
李佩玲 (附註3)	配偶之權益	6,360,663,987	71.09
捷高營造有限公司	實益擁有	2,978,198,581	33.29
Shobokshi Hussam (附註4)	實益擁有及一致行動人士之權益	613,754,500	6.86
Saray Equities Investment Management (附註4)	投資經理及一致行動人士之權益	613,754,500	6.86
Saray Developed Markets Value Fund (附註4)	實益擁有及一致行動人士之權益	613,754,500	6.86

股東姓名	身分	持有股份／ 相關股份數目	約佔持股 百分比
North Salomon Limited (附註4)	實益擁有及一致行動人士之權益	613,754,500	6.86
Hashim Hashim Abdullah (附註4)	酌情信託之成立人及 一致行動人士之權益	613,754,500	6.86
Credit Suisse Trust Limited (附註4)	受託人及一致行動人士之權益	613,754,500	6.86

附註：

1. 順豪物業實益擁有2,709,729,423股(30.29%)，同時被視為擁有由Good Taylor Limited持有之股份395,656,000股(4.42%)、South Point Investments Limited持有之股份273,579,983股(3.06%)、順豪聯網發展有限公司持有之股份3,500,000股(0.04%)及捷高營造有限公司持有之股份2,978,198,581股(33.29%)，合共股份6,360,663,987股(71.09%)。上述公司均為順豪物業之全資附屬公司。
2. 順豪物業由Omnico直接及間接擁有60.38%之權益，Omnico由順豪控股擁有100%之權益，順豪控股由Trillion Resources BVI直接擁有50.60%之權益，而Trillion Resources BVI則由鄭啓文先生全資擁有。因此，Omnico、順豪控股及Trillion Resources BVI因其在順豪物業中擁有直接或間接權益而被視為擁有股份6,360,663,987股之權益。
3. 李佩玲女士因其配偶鄭啓文先生(本公司之董事)於該等股份之權益而被視為擁有股份6,360,663,987股之權益。
4. Hashim Hashim Abdullah (「Hashim」) 為股份503,707,655股之酌情信託成立人。North Salomon Limited (「North」) 實益擁有股份503,707,655股。Credit Suisse Trust Limited (「Credit」) 為股份503,707,655股之受託人。Hashim、North及Credit於由Shobokshi Hussam (「Shobokshi」) 持有之股份7,327,984股及由Saray Developed Markets Value Fund (「Saray Developed」) 持有之股份102,718,861股中有一致行動人士之權益。因此，根據證券及期貨條例第317及318條，Hashim、North及Credit於股份權益總數目為613,754,500股。

Shobokshi實益擁有股份7,327,984股。Saray Developed實益擁有股份102,718,861股。Saray Equities Investment Management (「Saray Equities」) 為股份102,718,861之投資經理。Shobokshi於Saray Developed持有之股份102,718,861股及North持有之股份503,707,655股中有一致行動人士之權益。Saray Developed and Saray Equities於Shobokshi持有股份7,327,984股及North持有股份503,707,655股中有一致行動人士之權益。因此，根據證券及期貨條例第317及318條，Shobokshi、Saray Developed及Saray Equities於股份之權益總數目為613,754,500股。

除上述所披露者外及就董事所知，於最後實際可行日期，概無其他人士(董事及最高行政人員除外)，根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條款下而須向本公司及聯交所披露其擁有股份或相關股份之權益或淡倉，或其他人士直接或間接地擁有於股本中任何類別面值10%或以上之權益擁有附帶權利於任何情況下在本集團任何其他成員之股東大會上均可投票。

3. 董事擁有競爭業務權益

於最後實際可行日期，就董事所知，概無董事或任何彼等個別聯繫人士於與本集團之業務有直接或間接競爭或可能產生競爭之任何業務（本集團之業務除外）中擁有權益（倘若彼等為控股股東則需根據上市規則第8.10條要求下而披露）。

4. 董事於本集團資產或重大合約或安排之權益

於最後實際可行日期，概無董事自二零一五年十二月三十一日（即本集團最近期刊發經審核財務報表之結算日）以來，收購或出售或租賃或擬收購、出售或租賃本集團之任何成員之任何資產中擁有任何權益。

於最後實際可行日期，概無董事於本通函之日期存有對本集團之業務而言屬重大之任何合約或安排中擁有重大權益。

5. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司或本集團之任何成員訂有或擬訂立任何服務合約（於一年內到期或可由本集團於一年內終止而無須支付賠償（法定賠償除外）之合約除外）。

6. 訴訟

於最後實際可行日期，就董事所知，概無本公司或其任何附屬公司涉及任何重大訴訟或仲裁，及本公司或其任何附屬公司概無尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或仲裁。

7. 重大逆轉

於最後實際可行日期，據董事所知，自二零一五年十二月三十一日（即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之結算日）以來，本集團之財務或業務狀況未有任何重大逆轉。

8. 重大合約

下列為於本通函當日之前兩年內，本公司之成員及其附屬公司所訂立之合約（即並非本公司及其附屬公司於一般業務過程中訂立之合約）：

- (a) 日期為二零一五年三月二十五日之買賣協議（並由日期為二零一五年四月十三日之補充協議以作補充）由順豪科技控股有限公司（現稱順豪物業）及華大地產投資有限公司（現稱本公司）簽訂就順豪物業向本集團透過收購本公司於傅利有限公司68%間接權益及於Houston Venture Limited之100%權益連同股東貸款，購入英皇道633號物業100%權益及順豪商業大廈68%權益，作價約2,413,000,000港元；及
- (b) 該購買合約。

9. 同意書

Allsop LLP及德勤•關黃陳方會計師行各自就刊發本通函發出書面同意書，同意分別按現時所示形式及涵義轉載其函件及引述其名稱，該同意書至今並無撤回。

10. 專業資格

下列為給予意見或建議刊載在本通函內之專業人士之專業資格：

名稱	專業資格
Allsop LLP	專業估值師
德勤•關黃陳方會計師行	香港執業會計師

於最後實際可行日期，Allsop LLP及德勤•關黃陳方會計師行概無各自持有本集團之任何成員之任何證券（直接或間接）或任何權利或優先認股權（不論法律上強制執行與否）以認購或促使他人認購本集團之任何成員之任何證券。

於最後實際可行日期，Allsop LLP及德勤•關黃陳方會計師行自二零一五年十二月三十一日（即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之結算日）以來，所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃本集團之任何成員之任何資產中並未擁有任何直接或間接權益。

11. 一般事宜

- (a) 本公司之註冊地址為香港中環雪廠街二十四至三十號順豪商業大廈三樓。
- (b) 本公司之股份過戶登記處為卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東一百八十三號合和中心二十二樓。
- (c) 本公司之秘書為禰寶華先生，香港特許秘書公會會員及英國特許秘書及行政人員公會會員。禰先生持有香港特許秘書公會之執業者認可證明。
- (d) 在本通函，如有任何中文內容與英文內容不相符，將以英文內容為準。

12. 備查文件

下列各項文件之副本可於本通函日期起計十四日內在本公司辦事處的一般辦公時間查閱，地址為香港中環雪廠街二十四號至三十號順豪商業大廈三樓：

- (a) 本通函；
- (b) 本公司之公司組織章程大綱及公司組織章程細則；
- (c) 本公司截至二零一四年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日止財政年度之年報；
- (d) 在本附錄「同意書」標題下所提述之同意書；
- (e) 由德勤•關黃陳方會計師行就本集團之未經審核備考財務資料發出之會計師報告，該報告之全文載列於本通函附錄三；
- (f) 在上文「重大合約」標題下之所提述之重大合約；及
- (g) 由Allsop LLP就該物業所編撰之物業估值報告，該報告之全文載列於本通函附錄四。