

此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有華金國際資本控股有限公司股份，應立即將本通函及隨附代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函的內容概不負責，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分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



HJ Capital (International) Holdings Company Limited
華金國際資本控股有限公司*

(於百慕達註冊成立的有限公司)
(股份代號：982)

- (1) 持續關連交易－
物業租賃框架協議
 - (2) 持續關連交易－
成本分攤框架協議
- 及
- (3) 股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東的
獨立財務顧問



新百利融資有限公司

本封面頁所用詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。獨立董事委員會函件載於本通函第24至25頁，當中載有其致獨立股東的推薦建議。獨立財務顧問新百利融資有限公司函件載於本通函第26至42頁，當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東的意見。

本公司謹訂於二零一九年六月二十八日(星期五)下午二時三十分假座香港中環皇后大道中2號長江集團中心36樓3605室舉行股東特別大會，召開大會的通告載於本通函第SGM-1至SGM-4頁。無論閣下是否擬出席股東特別大會，務請按照隨附代表委任表格上印備的指示填妥表格，並儘快交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，惟於任何情況下須於股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)指定舉行時間至少48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)，並於會上投票。

目 錄

	頁次
釋義	i
董事會函件	1
獨立董事委員會函件	24
獨立財務顧問函件	26
附錄—一般資料	43
股東特別大會通告	SGM-1

釋 義

於本通函中，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	董事會；
「營業日」	指	具有上市規則賦予的涵義；
「中國營業日」	指	星期一至星期五之間的任何一天(包括首尾兩天，但不包括全體中國公民根據中國法律享有的任何法定假日，惟中國部門可決定將工作日(即星期一至星期五(包括首尾兩天)之間的一天)與休息日(即星期六或星期日)對調，在此情況下，有關部門的決定屬最終定論)；
「本公司」	指	華金國際資本控股有限公司，根據百慕達法例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：982)；
「關連人士」	指	具有上市規則賦予的涵義；
「控股股東」	指	具有上市規則賦予的涵義；
「成本分攤框架協議」	指	管理公司與華發酒店所訂立日期為二零一九年四月十八日的營運成本分攤框架協議，內容有關分攤營運成本；
「董事」	指	本公司董事；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「港元」	指	香港法定貨幣港元；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「該等酒店」	指	珠海喜來登及珠海瑞吉；

釋 義

「華發酒店」	指	珠海華發國際酒店管理有限公司，珠海華發的間接附屬公司；
「鏵金投資」	指	鏵金投資有限公司，根據薩摩亞法例註冊成立的有限公司，持有已發行股份總數約36.88%，為珠海華發的間接全資附屬公司；
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事(即陳杰平博士、孫明春博士及謝湧海先生)組成的董事會獨立委員會，為就非豁免持續關連交易向獨立股東提供推薦建議而成立；
「獨立財務顧問」	指	新百利融資有限公司，獲發牌進行證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的法團，獲委任就非豁免持續關連交易及建議年度上限向獨立董事委員會及獨立股東提供意見的獨立財務顧問；
「獨立股東」	指	鏵金投資(珠海華發一間間接全資附屬公司)以外的股東；
「個別成本分攤協議」	指	訂約各方根據成本分攤框架協議的條款及條件將訂立的個別成本分攤協議，列明訂約各方如何分攤營運成本具體項目的詳情；
「利息」	指	管理公司根據成本分攤框架協議的條款有權就任何未付的珠海瑞吉營運成本向華發酒店收取的利息；
「最後可行日期」	指	二零一九年六月十一日，即本通函付印前為確定其中所載若干資料的最後實際可行日期；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；

釋 義

「管理公司」	指	珠海市橫琴新區華金國際酒店管理有限公司，根據中國法律成立的公司，為本公司的間接全資附屬公司；
「非豁免持續關連交易」	指	物業租賃框架協議、成本分攤框架協議及其項下擬進行交易的統稱；
「營運成本」	指	該等酒店日常營運所產生的一般成本，於本通函「成本分攤框架協議」一節中的「標的事項」一段作更具體分類；
「訂約各方」	指	物業租賃框架協議及成本分攤框架協議(視乎情況而定)的訂約各方，而「訂約方」指其中任何一方(視乎情況而定)；
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣；
「物業租賃框架協議」	指	管理公司與珠海十字門所訂立日期為二零一九年三月十九日的物業租賃框架協議，內容有關管理公司向珠海十字門租用目標物業；
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣；
「股東特別大會」	指	本公司將召開的股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情批准非豁免持續關連交易；
「股東」	指	本公司股東；
「股份」	指	本公司股本中的普通股；
「珠海喜來登」	指	珠海華發喜來登酒店，位於中國珠海市香洲區灣仔銀灣路1663號(郵編：519000)的酒店；

釋 義

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「珠海瑞吉」	指	珠海瑞吉酒店，位於中國廣東省珠海市銀灣路1663號E區(珠海中心41-72層)的酒店；
「目標物業」	指	華發行政公寓及珠海喜來登；
「試行管理協議」	指	管理公司與華發酒店就提供試行期為三個月的若干酒店管理服務所訂立日期為二零一八年十一月三十日的協議；
「珠海華發」	指	珠海華發集團有限公司，由珠海國有資產監督管理委員會全資擁有的國有企業，為本公司的控股股東；
「珠海十字門」	指	珠海十字門中央商務區建設控股有限公司，根據中國法律成立的公司，為珠海華發的間接附屬公司；及
「%」	指	百分比。



HJ Capital (International) Holdings Company Limited
華金國際資本控股有限公司^{*}
(於百慕達註冊成立的有限公司)
(股份代號：982)

執行董事：

李光寧先生(主席)
謝偉先生(行政總裁)
郭瑾女士

非執行董事：

熊曉鵬先生
鄧岩先生
張葵紅女士

獨立非執行董事：

陳杰平博士
孫明春博士
謝湧海先生

敬啟者：

註冊辦事處：

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM11
Bermuda

香港主要營業地點：

香港中環
皇后大道中2號
長江集團中心
36樓3605室

(1) 持續關連交易－
物業租賃框架協議
(2) 持續關連交易－
成本分攤框架協議
及
(3) 股東特別大會通告

I. 緒言

茲提述本公司日期為二零一九年三月十九日內容有關(其中包括)物業租賃框架協議的公告,以及本公司日期為二零一九年四月十八日內容有關(其中包括)成本分攤框架協議的公告。

* 僅供識別

董事會函件

於二零一九年三月十九日，珠海十字門(作為出租人)與管理公司(作為承租人)就目標期限(包括12個月的固定期限)訂立物業租賃框架協議。

於二零一九年四月十八日，根據物業租賃框架協議，管理公司與華發酒店就分攤營運成本訂立成本分攤框架協議。

本通函旨在為閣下提供(i)物業租賃框架協議及其項下擬進行交易的詳情；(ii)成本分攤框架協議及其項下擬進行交易的詳情；(iii)獨立董事委員會就非豁免持續關連交易致獨立股東的推薦建議；(iv)新百利融資有限公司就非豁免持續關連交易致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件及(v)股東特別大會通告。

II. 物業租賃框架協議

- 日期： 二零一九年三月十九日
- 訂約各方： (i) 珠海十字門(作為出租人)；及
(ii) 管理公司(作為承租人)
- 期限： 目標期限不得超逾三年，包括緊隨物業租賃框架協議生效後十二(12)個月的固定期限(「目標期限」)，須按下文規定達成磋商後，方可作實。
- 標的事項： 根據物業租賃框架協議，珠海十字門同意出租目標物業，而管理公司同意租用目標物業。管理公司有權根據物業租賃框架協議使用及經營目標物業。

董事會函件

目標期限的第一年將屬固定，訂約各方須於物業租賃框架協議生效後首十二(12)個月結束前三十(30)天內，就物業租賃框架協議項下擬訂的第一年(「**第一年**」)後餘下目標期限的應付租金進行磋商，並將簽署新物業租賃協議。倘出現下列情況，物業租賃框架協議將自動終止：(i)訂約各方於第一年後決定不再重續物業租賃框架協議；(ii)不可抗力或政府行動導致無法履行物業租賃框架協議；或(iii)訂約各方未能於磋商期間達成協議並就物業租賃框架協議項下擬訂目標期限的任何餘下期間簽署新物業租賃協議。

倘(其中包括)管理公司(i)未能於三十(30)天內向珠海十字門支付租金；(ii)因拖欠僱員工資及經營不善而破產；(iii)因任何糾紛、訴訟或沒收財產而按任何累計形式計算無法經營三十(30)個營業日；(iv)於目標物業從事非法活動；(v)將目標物業轉租或授權予其他訂約各方；或(vi)對目標物業的主體結構造成損害，且有關損害於珠海十字門發出整改通知後十五(15)個營業日後尚未整改，則珠海十字門有權終止物業租賃框架協議。

倘(i)目標物業的實際狀況與物業租賃框架協議所訂明描述嚴重不符或(ii)珠海十字門延遲至物業租賃框架協議所訂明目標交付日期後三十(30)天交付目標物業，則管理公司有權終止物業租賃框架協議。

董事會函件

於目標期限內，倘物業租賃框架協議因城市規劃與建設、政府收地等原因而終止，則管理公司須無條件撤離並歸還目標物業，而珠海十字門將與有關機關磋商賠償金額。

交還目標物業：

於目標期限結束時或物業租賃框架協議終止後四十五(45)天內(以較早者為準)，管理公司須向珠海十字門交還合理完好無損的目標物業，並由訂約各方的財務部門根據移交清單及規定進行核查。珠海十字門須於管理公司交還目標物業後十五(15)個營業日內完成驗收目標物業，而目標物業須於珠海十字門完成驗收後進行移交。倘珠海十字門未能於上述時限內完成驗收且未能預先告知管理公司延期，則視為珠海十字門對目標物業的狀況並無異議，且已完成交還目標物業。

個別租賃協議：

根據物業租賃框架協議的條款及條件，管理公司或其附屬公司須就第一年後目標期限的後續期間，與珠海十字門訂立獨立租賃協議，以載列有關租賃目標物業的明確條文(「**個別租賃協議**」)。個別租賃協議的條款及條件將由簽約訂約各方根據物業租賃框架協議條款並按照公平合理原則，透過公平磋商釐定。

價格及定價基準： 管理公司以最終投標價人民幣50,000,000元（「**最終投標價**」）成功投得目標物業。最終投標價根據（其中包括）(i) 珠海十字門經參考獨立中國註冊估值師進行的估值後釐定年費人民幣50,000,000元的最低投標價；(ii) 目標物業的最近期經審核財務資料；(iii) 目標物業的發展潛力；(iv) 目標物業位於珠海市的便利位置（毗鄰珠海國際會展中心及橫琴自由貿易區）；(v) 目標物業的樓面面積以及配套設備及設施；及(vi) 珠海為中國政府於二零一九年二月公佈大灣區發展策略下的其中一個重點發展城市而釐定。

中標後，管理公司委聘獨立估值師艾華迪評估諮詢有限公司（「**獨立估值師**」）就目標物業於二零一九年三月十八日的年度市場租金編製估值報告（「**估值報告**」），並參考估值報告以進一步考慮是否經公平磋商後按最終投標價訂立物業租賃框架協議或放棄誠意金人民幣1,800,000元。估值報告的概要載於本通函「**估值報告**」一節。

董事會函件

經考慮下列因素，管理公司認為，倘租金定於最終投標價且訂約各方公平磋商後按最終投標價訂立物業租賃框架協議，將可產生合理數額的溢利。該等因素包括：(i)最終投標價；(ii)估值報告；(iii)就目標物業附近質量相若的物業收取的現行市場租金；(iv)磋商租金時的整體經濟環境及物業租賃市場；及(v)粵港澳大灣區及酒店市場的發展潛力。

付款：

管理公司或其關聯方須負責根據物業租賃框架協議每季支付租金。各三(3)個月期間的租金須於各三(3)個月期間到期後10個營業日(定義見適用中國法律)內支付。

於第一年後目標期限的後續期間，付款條款須於相關個別租賃協議中規定，有關協議為簽署方根據物業租賃框架協議條款公平磋商及基於公平合理原則釐定。

董事會函件

先決條件：

物業租賃框架協議須待達成下列各項後方可作實，其中包括(i)本公司取得其獨立股東對物業租賃框架協議及其項下擬進行交易的批准；(ii)取得有關物業租賃框架協議項下擬進行交易的所有必要授權、備案、確認、許可、同意及批准；(iii)管理公司取得有關目標物業的所有必要證書、牌照、註冊及許可等；(iv)珠海喜來登現時的酒店管理服務供應商 Starwood Asia Pacific Hotels & Resorts Pte Ltd 信納其對管理公司的盡職審查並同意持續履行酒店管理服務；(v)獨立股東批准有關經營目標物業的所有其他關連交易(如有)；及(vi)物業租賃框架協議項下的所有聲明及保證均屬真實、準確、完整且不含誤導成份。

上述(i)、(iii)至(v)項所載的先決條件未能撤回或豁免。倘任何先決條件於二零一九年十二月三十一日(或物業租賃框架協議訂約各方之間書面協定的其他日期)或之前未能達成(或未能撤回或豁免(如適用))，物業租賃框架協議及其項下擬進行交易將立即終止且隨之失效。

就目標物業而言，於釐定珠海十字門提供的租金及／或付款條款是否公平合理或是否不遜於獨立第三方所提供者時，本集團已建立有效方法及程序，從市場獲得及比較該等位置、地區及用途等相若的物業以及配套設備及設施的參考價格。

於第一年後目標期限的後續期間，訂約各方可重新磋商租金金額，將由訂約各方計及下列各項後釐定：(i)最終投標價；(ii)根據獨立估值師就目標期限餘下兩年各年編製的估值報告的目標物業有關估值；(iii)就目標物業附近質量相若的物業收取的現行市場租金；(iv)磋商租金時的整體經濟環境及物業租賃市場；

董事會函件

及(v)粵港澳大灣區及酒店市場的發展潛力。於任何十二(12)個月期間，第一年後的租金年度升幅比例不得超過現行中國旅遊消費物價指數(視乎中國國家統計局公佈的數據而定)及升幅不得高於5%，且租金不得少於人民幣50,000,000元。

待獨立股東批准後，董事會(除於有關交易中擁有重大權益及須於有關董事會會議上放棄投票的董事外)應獲授權簽署有關後續期間(目標期限第一年除外)的個別租賃協議。

估值報告

估值報告由獨立估值師遵照香港測量師學會刊發的香港測量師學會評估準則(二零一七年版本)及國際評估準則理事會(International Valuation Standards Council)不時刊發的國際評估準則所載的一切規定編製。獨立估值師使用市場法進行估值，且就各目標物業的估值而言，獨立估值師參考三家酒店(「參考酒店」)最近期租賃期限的每年租金及房間數目，有關詳情載於下表。

珠海喜來登的比較資料

	每年租金 ⁽¹⁾ (人民幣百萬元)	房間數目 ⁽²⁾	每間房間 每月租金 (人民幣元)
諸暨耀江開元名都大酒店	20	360	4,630
浙江三立開元名都大酒店	33.25	418	6,629
寧海金海開元名都大酒店	20.38	268	6,337
平均			5,865

董事會函件

華發行政公寓的比較資料

	每年租金 ⁽¹⁾ (人民幣百萬元)	房間數目 ⁽²⁾	每間房間 每月租金 (人民幣元)
象山石浦開元大酒店	8.0	199	3,350
天津瑞灣開元大酒店	12.0	302	3,311
寧海新世紀開元大酒店	12.0	245	4,082
平均			3,581

附註：

- (1) 每年租金指各參考酒店最近期租賃期限的每年租金，有關資料於浙江開元酒店管理股份有限公司日期為二零一九年二月二十六日的招股章程所載物業估值報告披露。
- (2) 房間數目指各參考酒店於二零一八年十一月三十日的房間數目，有關資料於浙江開元酒店管理股份有限公司日期為二零一九年二月二十六日的招股章程所載物業估值報告披露。

獨立估值師認為，經考慮特別是(i)入住率；及(ii)平均每日房租(低於目標物業的平均每日房租)，參考酒店就編製有關目標物業的估值報告而言為合適的可資比較資料。估值報告所指各目標物業的每年市場租金為三家相關參考酒店每間房間的平均每月租金乘以相關目標物業的房間數目，再乘以十二(12)。

董事會函件

相關計算的詳情載於下表：

	相關參考酒店 每間房間的 平均每月租金 (人民幣元)	房間數目	每年市場租金 (人民幣元)
珠海喜來登	5,865	548	38,587,968
華發行政公寓	3,581	454	19,509,288
總計			58,097,256

編製估值報告時，獨立估值師作出(其中包括)下列主要假設：

- 設計及建設目標物業為／將遵照當地規劃法規及規定進行，並已／將由相關機關正式評估及批准；
- 遵守一切適用國家、省級及地方環境法規及法例，並已或可向任何當地、省級或國家政府或私人實體或機構取得或重續一切所需牌照、同意或其他法律或行政授權；
- 目標物業概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制或支銷；及
- 目標物業於二零一九年三月十八日並無轉讓或涉及任何有爭議或非爭議的糾紛。

根據上述基準，獨立估值師估計，目標物業於二零一九年三月十八日的年度市場租金將約為人民幣58,000,000元，高於最終投標價(亦即物業租賃框架協議項下的第一年租金人民幣50,000,000元)。本公司知悉，目標物業的平均每日房租顯著高於參考酒店，且珠海喜來登為國際知名奢華酒店集團的成員公司，而參考酒店為中國高檔酒店集團的成員公司。

董事會函件

年度上限

儘管目標物業的租賃須於目標期限內進行年度磋商及重續，惟本公司仍就緊隨物業租賃框架協議生效後三個年度有關租賃目標物業的持續關連交易設定以下年度上限：

	於物業租賃 框架協議 第一年 (人民幣百萬元)	於物業租賃 框架協議 生效後第二年 (人民幣百萬元)	於物業租賃 框架協議 生效後第三年 (人民幣百萬元)
應付珠海十字門的 租金年度上限	50.0	52.5 ⁽¹⁾	55.125 ⁽¹⁾

附註：

- (1) 訂約各方可於第一年後重新磋商租金金額，將由訂約各方計及下列各項後釐定：(i)二零一九年二月二十一日所宣佈的最終投標價；(ii)於目標期限餘下兩年各年將由獨立專業估值師出具的有關估值報告；(iii)就目標物業附近質量相若的物業收取的現行市場租金；(iv)磋商租金時的整體經濟環境及物業租賃市場；及(v)粵港澳大灣區及酒店市場的發展潛力。於任何十二(12)個月期間，第一年後的租金年度升幅比例不得超過現行中國旅遊消費物價指數(視乎中國國家統計局公佈的數據而定)及升幅不得高於5%，且租金不得少於人民幣50,000,000元。

內部監控措施

本集團已對物業租賃框架協議項下擬進行的交易採納以下內部監控程序及企業管治措施：

- (1) 管理公司的高級管理層負責監督所協定的租金是否公平合理且不遜於獨立第三方所提供者，並經參考在位置、地區及用途方面相若的物業以及配套設備及設施的市場價格；
- (2) 本集團的財務部將負責於物業租賃框架協議仍為有效的整個期間監察租金及付款條款，以確保其符合物業租賃框架協議，且並無超出年度上限。此外，財務部亦將每月進行整體審閱。倘財務部知悉任何潛在不合規情況或超出年度上限，將向本公司高級管理層匯報事項，而管理層將在本集團各層面進行協調，以採取補救行動及確保遵從及並無超出年度上限基礎；
- (3) 獨立非執行董事將於第一年後審閱目標期限後續期間的個別租賃協議草擬本，以確保該等交易屬公平合理，且符合本公司及其股東的整體利益；及
- (4) 本公司核數師將就物業租賃框架協議及個別租賃協議(如適用)擬進行的交易進行年度審閱，並向董事會提供意見。

透過實施上述措施，董事(包括獨立非執行董事)認為，本公司有充足的內部監控程序，以確保任何待根據物業租賃框架協議協定的新租金將按一般商業條款釐定，且就本集團而言不遜於獨立第三方所提供者。

III. 成本分攤框架協議

成本分攤框架協議主要條款載列如下。

日期：二零一九年四月十八日

訂約各方：(i) 管理公司
(ii) 華發酒店

期限：成本分攤框架協議的期限(「期限」)將始於「先決條件」一節所載所有先決條件達成時(即分攤營運成本的開始日期)，並於二零二一年十二月三十一日結束。

標的事項：根據成本分攤框架協議，管理公司及華發酒店同意分攤該等酒店的營運成本，包括以下類別：

類別	說明
(1)	分攤員工成本
(2)	分攤洗衣成本
(3)	分攤員工飯堂成本
(4)	分攤烘焙食品成本
(5)	分攤一般行政部門清潔產品成本
(6)	分攤一般行政部門臨時工人成本
(7)	分攤鍋爐房成本
(8)	分攤公共區域能源以及保養及維修成本

終止：成本分攤框架協議或任何分攤成本類別將於下列較早日期終止：(i)期限屆滿；(ii)訂約各方書面協定審閱成本分攤框架協議條款或(iii)物業租賃框架協議終止。

董事會函件

在下列情況，訂約方(「非違約方」)有權終止成本分攤框架協議：另一訂約方(「違約方」)違反成本分攤框架協議中的任何聲明、保證或承諾，而非違約方合理認為，違約方在非違約方向違約方發出違約通知後十四(14)個中國營業日內未有採取任何有效的補救措施。

個別成本分攤協議： 遵照成本分攤框架協議的條款及條件，管理公司與華發酒店將訂立個別成本分攤協議。

付款： 管理公司須負責向第三方貨品及服務供應商支付營運成本。管理公司將於每月底前向華發酒店發出賬單(「月結單」)，詳細列明該月的營運成本總額以及華發酒店須承擔的營運成本份額。華發酒店須在接獲月結單後三十(30)個曆日內向管理公司支付其所佔的營運成本。倘華發酒店未能於接獲月結單後三十(30)個曆日內支付月結單所載金額，管理公司有權就任何未付金額向華發酒店按年利率6%收取利息，自月結單日期起計直至該等金額悉數支付為止。

董事會函件

分攤營運成本的詳細條款將在相關的個別成本分攤協議中提供，在該情況下，條款及分攤比率將按訂約各方估計該等酒店的實際營運成本後公平磋商釐定，經參考過往營運成本、過往營運成本分攤安排、該等酒店的房間數目、樓面面積、質素標準及營運要求以及由訂約各方基於該等酒店過往營運成本估計的該等酒店預期未來營運成本等相關因素。訂約各方將分攤的每月營運成本總額將基於該等酒店於相關月份產生的實際營運成本得出。訂約各方須參考上述因素不時審閱及更新分攤比率，以確保訂約各方之間的分攤安排保持公平合理。

付款及結算條款就本集團而言將不遜於獨立第三方所提供者。

先決條件：

營運成本須待下列各項達成後方會開始分攤，其中包括(i)本公司取得其獨立股東對成本分攤框架協議及其項下擬進行交易的批准；(ii)訂約各方取得地方機關有關分攤營運成本的所有必要批准；(iii)管理公司的所有聲明及保證均屬真實、準確、完整且不含誤導成份，而管理公司概無違反任何該等聲明及保證；(iv)取得有關成本分攤框架協議項下擬進行交易的所有必要授權、備案、確認、許可、同意及批准；(v)訂約各方取得有關進行成本分攤框架協議項下擬進行交易的所有必要授權、註冊、備案、確認、許可、批准及同意；及(vi)物業租賃框架協議生效。

上述(i)及(vi)項所載的先決條件不得撤回或豁免。倘任何先決條件於二零一九年七月三十一日(或訂約各方之間書面協定的其他日期)或之前未能達成(或撤回或豁免(如適用))，成本分攤框架協議及其項下擬進行交易將立即終止且隨之失效。成本分攤框架協議及物業租賃框架協議須待各自的條件共同達成後，方可作實。

董事會函件

年度上限

本公司就截至二零二一年十二月三十一日止三個年度有關分攤營運成本及支付利息的持續關連交易設定以下年度上限：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一九年	二零二零年	二零二一年
	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)
將分攤的營運			
成本總額	21.86	23.17	24.33
利息	0.11	0.12	0.12
總計	21.97	23.29	24.45

在達至上述建議年度上限時，董事已考慮以下因素：

- (a) 訂約各方有關該等酒店的業務計劃；
- (b) 該等酒店的過往營運成本；及
- (c) 營運成本的過往分攤比率。

珠海瑞吉就其日常營運所產生的平均每月營運成本(自二零一九年一月至三月)約為人民幣1,400,000元，按年計算的年度金額約為人民幣17,000,000元。

除該等酒店的過往營運成本外，本公司管理層在釐定截至二零一九年十二月三十一日止年度將由珠海瑞吉分攤營運成本總額的建議年度上限時已考慮珠海瑞吉的未來發展潛力。誠如本通函第5頁「物業租賃框架協議」一節項下「價格及定價基準」分節所述，珠海瑞吉所在的珠海市為大灣區其中一個重點城市。隨著中國政府分別於二零一九年二月及四月公佈大灣區發展策略及批准橫琴國際休閒旅遊島方案，本公司管理層認為珠海旅遊業及酒店業有龐大的發展潛力。

儘管珠海瑞吉在二零一八年十一月開業，惟現今仍處於發展初期，預期住客人數及入住率將有所上升，而本公司已收集有關珠海市酒店業的數據，並發現與珠海瑞吉的級別及品牌相近的一間新酒店自二零一六年開業後，於其營運的第二年及第三年的入住率分別增加約10%及15%。此外，每

年的四月至十月被視為中國旅遊業旺季，故本公司管理層預期珠海瑞吉的住客人數將於未來幾個月進一步上升。鑒於預期住客人數及入住率有所上升，故需要更多員工以維持珠海瑞吉的營運標準及質素。另外，由於住客人數上升，預期珠海瑞吉將會使用更多能源及資源。經考慮上文所述，本公司估計珠海瑞吉於二零一九年餘下時間所產生的營運成本將可能有所上升。

於釐定珠海瑞吉截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度所產生營運成本的建議年度上限時，本公司管理層根據二零一九年建議年度上限估計按年增長5%至6%，以應付潛在增長。該5%至6%的按年增長是參考中國國家統計局所公佈的過往中國旅遊業消費價格指數進行預測，為計及珠海瑞吉於二零二零年及二零二一年的入住率潛在增長所作出的緩衝。

內部監控措施

本集團將對成本分攤框架協議項下擬進行的交易採納內部監控程序及企業管治措施：

- (1) 管理公司的高級管理層須負責監督協定的成本分攤框架協議條款是否屬公平合理且不遜於獨立第三方所提供者，並經參考該等酒店的實際營運成本；
- (2) 本集團的財務部將負責於物業租賃框架協議生效的整個期間監察營運成本及付款條款，以確保其符合成本分攤框架協議，且並無超出年度上限。此外，財務部亦將每月進行整體審閱。倘財務部知悉任何潛在不合規情況或超出年度上限，將向本公司高級管理層匯報事項，而管理層將在本集團層面進行協調，以採取補救行動及確保遵從及並無超出年度上限；
- (3) 本公司高級管理層將審閱個別成本分攤協議草擬本，並將在高級管理層認為發生任何潛在不合規事宜的情況下向獨立非執行董事報告有關事宜。獨立非執行董事將進一步審閱個別成本分攤協議草擬本，並採取合適措施，以確保該等交易於成本分攤框架協議內進行，屬公平合理，且符合本公司及其股東的整體利益；及

- (4) 本公司核數師將就成本分攤框架協議及個別成本分攤協議項下擬進行的交易進行年度審閱，並向董事會提供意見。

透過實施上述措施，董事(包括獨立非執行董事)認為，本公司有充足的內部監控及程序，以確保成本分攤框架協議項下擬進行交易將按一般商業條款釐定，且就本集團而言不遜於獨立第三方所提供者。

IV. 有關物業租賃框架協議及成本分攤框架協議訂約各方的一般資料

本集團

本公司為投資控股公司，其附屬公司主要提供財務顧問服務、證券包銷及諮詢、證券及期貨經紀、股權研究業務、放債業務及財經印刷服務、酒店管理及諮詢服務以及有關會展及活動策劃的顧問服務。

管理公司

管理公司為本公司的間接全資附屬公司，其業務範圍包括(其中包括)酒店、渡假及高端公寓管理；酒店管理諮詢；業務資料諮詢(財務諮詢除外)；酒店營銷服務；租賃；設備租賃；會議服務；預訂服務；品牌及營銷；業務管理及職業培訓；以及慶祝及活動服務。於物業租賃框架協議執行及待獨立股東於股東特別大會批准後，管理公司將成為營運目標物業的酒店營運商。

珠海十字門

珠海十字門為項目開發公司，負責為珠海市十字門中央商務區進行整體規劃及設計、土地開發、建設主要基建項目及為其區內的商業物業吸引投資。珠海十字門為本公司控股股東珠海華發的間接附屬公司，故根據上市規則第14A.07條為本公司的關連人士。除上述者外，經董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，珠海十字門與本公司概無任何其他關連。

華發酒店

華發酒店為本公司控股股東珠海華發的間接附屬公司，故根據上市規則第14A.07條為本公司的關連人士。除上述者外，經董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，華發酒店與本公司概無任何其他關連。

V. 訂立物業租賃框架協議的理由

本公司致力提升核心業務的競爭力，故一直尋求多元化發展本集團業務及開拓新商機。隨著管理公司成立作為本公司的間接全資附屬公司，並通過管理公司聘請一支擁有酒店管理行業全面專業知識且相關經驗豐富的人員團隊，本集團擁有必要的專業知識及人員以提供(其中包括)酒店管理服務，並且自二零一八年十一月起，一直以試行形式向(其中包括)目標物業提供酒店管理服務。通過租用目標物業，本集團的角色將由服務供應商轉變為酒店營運商，能夠經營及管理目標物業，使本公司多元化發展盈利能力，擴闊本集團收入來源。由於管理公司根據試行管理協議提供的酒店管理服務令人滿意，故本集團有信心管理公司能夠按更長期的形式以營運商身份管理酒店，而並非純粹擔任管理服務供應商。管理公司應營運目標物業，除享有目標物業營運所產生的所有溢利外，亦須負責其所有營運成本。透過推出大灣區規劃，董事會認為其提供實現旅遊業成功發展的機會並為酒店業提供較大的投資平台。因此，管理公司決定訂立物業租賃框架協議，以於目標期限內租用目標物業，惟須於第一年固定期限後重新協商租金水平。

Starwood Asia Pacific Hotels & Resorts Pte Ltd (「**Starwood Asia**」)為珠海喜來登及珠海瑞吉現時的酒店管理服務供應商。管理公司訂立試行管理協議後，於二零一八年十一月開始向珠海喜來登及珠海瑞吉提供管理服務。由於Starwood集團擁有「喜來登」及「瑞吉」品牌，因此，儘管管理公司根據試行管理協議成為珠海喜來登及珠海瑞吉的管理服務供應商，管理公司仍須遵守Starwood Asia制定的標準及服務質素水平，以維持「喜來登」及「瑞吉」品牌酒店的形象及聲譽。故此，為使管理公司營運珠海喜來登，先決條件為Starwood Asia須信納其對管理公司能否營運以及遵從Starwood集團管理珠海喜來登的要求及標準進行的盡職審查。儘管管理公司除了擔任管理服務供應商外，亦將兼任珠海喜來登的營運商，惟只要珠海喜來登仍屬Starwood品牌酒店，Starwood Asia將繼續擔任最終管理服務供應商，監察管理公司有關營運及管理珠海喜來登的表現，並確保珠海喜來登的營

運及管理並無偏離及／或降至低於Starwood Asia的標準。Starwood Asia為世界知名酒店集團旗下公司，該酒店集團擁有逾25個位於世界各地的酒店品牌，範圍廣及高端豪華酒店及經濟型酒店。經董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，Starwood Asia為獨立於本公司及其關連人士，且與彼等概無關連。

管理公司須負責(包括但不限於)(i)委任珠海喜來登的管理人員；(ii)編製珠海喜來登的年度預算；及(iii)就珠海喜來登的營運申請一切所需牌照並確保珠海喜來登合法經營。於最後可行日期，管理公司尚未就營運珠海喜來登的牌照提交任何申請，並預期於二零一九年六月中開展申請程序。由於取得所需營運牌照為物業租賃框架協議其中一項先決條件，故管理公司將於取得一切所需牌照後方會開始營運珠海喜來登。管理公司將以其專業知識及行業見解，盡量嘗試加快牌照申請程序。另一方面，Starwood Asia須負責(包括但不限於)(i)協助向酒店員工提供與「喜來登」知名品牌相稱的必要培訓；(ii)就定價及銷售方法提供推薦建議；及(iii)協助採購並就雜項及維修費用提供推薦建議，以符合Starwood Asia品牌的營運標準。只要珠海喜來登仍屬Starwood品牌酒店，Starwood Asia將繼續擔任高級管理服務供應商，監察及監督管理公司於營運珠海喜來登時的管理及表現，以確保珠海喜來登的營運及管理無論如何不會高於及／或低於Starwood集團所制定的標準。

VI. 訂立成本分攤框架協議的理由

自珠海瑞吉於二零一八年十一月開業以來，珠海喜來登與珠海瑞吉之間已訂立成本分攤安排，據此，華發酒店一間分公司負責珠海喜來登的日常營運，向相關第三方貨品及服務供應商支付該等酒店的所有營運成本，並隨後向華發酒店負責珠海瑞吉日常營運的另一間分公司報銷珠海瑞吉的營運成本。透過此安排，該等酒店可共享若干設施及受惠於以較低價格從第三方獲得貨品及服務，從而減少該等酒店的營運成本。物業租賃框架協議生效後，管理公司成為珠海喜來登的營運商，將須承擔珠海喜來登的營運成本。為繼續善用上述節省成本安排以及妥為記錄管理公司及華發酒店分別就珠海喜來登及珠海瑞吉分攤的營運成本，於訂立物業租賃框架協議後，管理公司(純粹作為珠海瑞吉的管理服務供應商)決定與華發酒店訂立成本分攤框架協議。

VII. 上市規則的涵義

由於珠海十字門及華發酒店為珠海華發的間接附屬公司，而珠海華發為擁有本公司已發行股本總額約36.88%的本公司間接控股股東，故根據上市規則第14A章，珠海十字門及華發酒店為本公司的關連人士。因此，物業租賃框架協議及成本分攤框架協議構成本公司持續關連交易，且由於有關物業租賃框架協議的各項適用百分比率超逾5%及年租高於10,000,000港元以及有關成本分攤框架協議的各項適用百分比率超逾5%及管理公司應收華發酒店年度付款高於10,000,000港元，故訂立非豁免持續關連交易須遵守上市規則第14A章項下申報、公告、年度審閱及獨立股東批准的規定。

VIII. 股東特別大會

股東特別大會將於二零一九年六月二十八日(星期五)下午二時三十分假座香港中環皇后大道中2號長江集團中心36樓3605室召開並舉行，以考慮及酌情批准非豁免持續關連交易。

股東特別大會通告載於本通函第SGM-1至SGM-4頁。無論閣下是否擬出席股東特別大會，務請按照隨附代表委任表格上印備的指示填妥表格，並儘快交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，惟於任何情況下須於股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)指定舉行時間至少48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)，並於會上投票。

為釐定出席股東特別大會並於會上投票的資格，本公司將於二零一九年六月二十五日(星期二)至二零一九年六月二十八日(星期五)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，期間概不辦理任何股份過戶登記。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，未登記股份持有人須確保所有過戶文件連同有關股票最遲於二零一九年六月二十四日(星期一)下午四時三十分前，送達本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，以辦理登記。

將於股東特別大會上審議的決議案投票須以投票方式表決。於最後可行日期，珠海華發的間接全資附屬公司鏵金投資持有3,710,750,000股股份，佔本公司全部已發行股本約36.88%，並有權控制有關股權的投票權。因此，鏵金投資將於股東特別大會上就有關非豁免持續關連交易的決議案放棄投票。經董事作出一

董事會函件

切合理查詢後所深知、全悉及確信，除鏵金投資及其聯繫人士外，概無股東於有關非豁免持續關連交易的決議案中擁有重大權益或須就將於股東特別大會上提呈的決議案放棄投票。

IX. 推薦建議

謹請閣下垂注(i)本通函第24至25頁所載的獨立董事委員會函件，當中載有獨立董事委員會就非豁免持續關連交易致獨立股東的推薦建議；及(ii)本通函第26至42頁所載的獨立財務顧問函件，當中載有其就非豁免持續關連交易致獨立董事委員會及獨立股東的意見，以及獨立財務顧問於達致意見時所考慮的主要因素及理由。

董事(不包括所有執行董事及非執行董事張葵紅女士，彼等亦為珠海華發董事，因此被視為於非豁免持續關連交易中擁有重大權益，已就批准物業租賃框架協議及成本分攤框架協議項下擬進行交易的董事會決議案放棄投票；惟包括獨立非執行董事，其推薦建議載於獨立董事委員會函件中)認為，物業租賃框架協議、成本分攤框架協議及其項下擬進行交易的條款(i)經公平磋商；(ii)將按一般商業條款或不遜於現行本地市況下獨立第三方所提供的條款訂立；(iii)於本集團日常及一般業務過程中訂立；及(iv)屬公平合理且符合本公司及其股東的整體利益。因此，董事建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准非豁免持續關連交易的決議案。

因此，董事認為，有關非豁免持續關連交易及其建議年度上限的決議案符合本公司及股東的整體最佳利益。故此，董事建議全體股東應於股東特別大會上投票贊成決議案。

X. 額外資料

謹請閣下垂注本通函附錄所載的額外資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
華金國際資本控股有限公司
主席
李光寧先生
謹啟

二零一九年六月十三日



HJ Capital (International) Holdings Company Limited
華金國際資本控股有限公司^{*}
(於百慕達註冊成立的有限公司)
(股份代號：982)

獨立董事委員會：

陳杰平博士

孫明春博士

謝湧海先生

敬啟者：

**(1) 持續關連交易－
物業租賃框架協議**
**(2) 持續關連交易－
成本分攤框架協議**

吾等提述本公司日期為二零一九年六月十三日的通函(「**通函**」)，本函件為通函的一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲委任為獨立董事委員會成員，向閣下提供有關非豁免持續關連交易的推薦建議。新百利融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，就此向閣下及吾等提供意見。有關新百利融資有限公司意見詳情連同其所考慮的主要因素及理由，載於通函第26至42頁所載其函件內。另請閣下垂注董事會函件及通函附錄所載的額外資料。

推薦建議

經考慮(i)物業租賃框架協議及成本分攤框架協議的條款；(ii)有關物業租賃框架協議及成本分攤框架協議各自建議年度上限的原因及建議年度上限的釐定基準；及(iii)新百利融資有限公司提供的意見，吾等認為，物業租賃框架協議及成本分攤框架協議的條款(包括建議年度上限)按一般商業條款或不遜於現行本

* 僅供識別

獨立董事委員會函件

地市況下獨立第三方所獲得或提供的條款訂立，就獨立股東而言屬公平合理；而物業租賃框架協議及成本分攤框架協議項下擬進行交易於本集團日常及一般業務過程中進行，並符合本公司及股東的整體利益。

因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上就非豁免持續關連交易提呈的普通決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

代表

獨立董事委員會

獨立非執行董事

陳杰平博士

獨立非執行董事

孫明春博士

獨立非執行董事

謝湧海先生

謹啟

二零一九年六月十三日

獨立財務顧問函件

以下為獨立財務顧問新百利融資有限公司致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件，以供載入本通函。



新百利融資有限公司
香港
皇后大道中29號
華人行20樓

敬啟者：

**(1) 持續關連交易－
物業租賃框架協議
及
(2) 持續關連交易－
成本分攤框架協議**

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就物業租賃框架協議及成本分攤框架協議項下擬進行的持續關連交易（「**持續關連交易**」）、於緊隨物業租賃框架協議生效後三個年度各年有關租賃目標物業的建議年度上限及截至二零二一年十二月三十一日止三個年度有關分攤營運成本的建議年度上限（統稱「**建議年度上限**」）向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。物業租賃框架協議、成本分攤框架協議及建議年度上限的詳情載於 貴公司日期為二零一九年六月十三日致股東的通函（「**通函**」）所載「董事會函件」內，本函件為通函一部分。本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

由於珠海十字門及華發酒店為珠海華發的間接附屬公司，而珠海華發於最後可行日期為擁有 貴公司已發行股本總額約36.88%的 貴公司間接控股股東，故根據上市規則第14A章，珠海十字門及華發酒店為 貴公司的關連人士。因此，物業租賃框架協議及成本分攤框架協議項下擬進行的交易構成 貴公司持續關連交易。由於有關物業租賃框架協議的各項適用百分比率超逾5%及年租高於10,000,000港元，且有關成本分攤框架協議的各項適用百分比率超逾5%及管理公司應收華發酒店年度付款高於10,000,000港元，故訂立非豁免持續關連交易須遵守上市規則第14A章項下申報、公告、年度審閱及獨立股東批准的規定。

獨立財務顧問函件

由全體三名獨立非執行董事(即陳杰平博士、孫明春博士及謝湧海先生)組成的獨立董事委員會已告成立,以考慮下列各項及就此向獨立股東提供意見:(1)非豁免持續關連交易是否於 貴集團日常及一般業務過程中進行;(2)物業租賃框架協議及成本分攤框架協議的條款是否按一般商業條款訂立,且就獨立股東而言是否屬公平合理;(3)訂立非豁免持續關連交易是否符合 貴公司及股東的整體利益;及(4)建議年度上限就獨立股東而言是否屬公平合理。吾等(新百利融資有限公司)獲委任以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

誠如 貴公司日期為二零一九年四月二十九日的公告所載,新百利融資有限公司已獲委任為 貴公司獨立董事委員會及獨立股東有關公告所詳述持續關連交易的獨立財務顧問。有關委聘僅限於根據上市規則向 貴公司獨立董事委員會及獨立股東提供獨立顧問服務。根據該項委聘,新百利融資有限公司自 貴公司收取正常專業費用。儘管進行有關委聘,惟於最後可行日期,(a)新百利融資有限公司與(b) 貴集團及珠海華發之間的關係或利益並無可能合理視為影響吾等就(1)非豁免持續關連交易;及(2)建議年度上限(詳情載於通函)擔任獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問的獨立性(定義見上市規則第13.84條)。

於達致吾等的意見時,吾等倚賴執行董事及 貴公司管理層向吾等所提供的資料及事實以及所表達的意見,並假定向吾等所提供的資料及事實以及所表達的意見在作出時至股東特別大會日期於所有重大方面均屬真實、準確及完整。吾等亦已尋求執行董事確認並獲彼等確認,表示向吾等提供的資料及表達的意見並無遺漏重大事實。吾等倚賴該等資料,並認為吾等已獲取充足資料以達致本函件所載的意見及推薦建議,且為吾等倚賴該等資料提供合理依據。吾等並無理由相信有任何重大資料遭隱瞞,亦無理由質疑所提供資料的真實性或準確性。然而,吾等並無對 貴集團及珠海華發的業務及事務進行任何獨立調查,亦未曾就獲提供的資料進行任何獨立查證。

所考慮的主要因素及理由

考慮(i)非豁免持續關連交易是否於 貴集團日常及一般業務過程中進行；(2)物業租賃框架協議及成本分攤框架協議的條款是否按一般商業條款訂立，且就獨立股東而言是否屬公平合理；(3)訂立非豁免持續關連交易是否符合 貴公司及股東的整體利益；及(4)建議年度上限就獨立股東而言是否屬公平合理時，吾等計及下列主要因素及理由：

I. 物業租賃框架協議

1. 有關物業租賃框架協議的背景及理由

誠如 貴公司二零一八年年報所述， 貴公司一直致力於提升核心業務競爭力的同時，不斷尋求多元化發展 貴集團業務及開拓新商機。 貴公司已於二零一八年開發酒店顧問、酒店管理及展覽服務策劃的新業務分部，以分享粵港澳大灣區發展的成果。此新分部於截至二零一八年十二月三十一日止年度為 貴集團貢獻收入約23,600,000港元。

隨著管理公司成立作為 貴公司的間接全資附屬公司，並通過管理公司聘請一支擁有酒店管理行業全面專業知識且相關經驗豐富的人員團隊， 貴集團擁有必要的專業知識及人員以提供(其中包括)酒店管理服務。自二零一八年十一月起， 貴公司一直根據試行管理協議以試行形式向(其中包括)目標物業提供酒店管理服務。由於管理公司根據試行管理協議提供的酒店管理服務令人滿意，故 貴集團有信心管理公司能夠按更長期的形式以營運商身份管理酒店，而並非純粹擔任管理服務供應商。誠如 貴公司於二零一九年二月二十一日所公佈，珠海十字門就有關珠海喜來登及華發行政公寓的合作安排提出招標。管理公司作出投標，並獲珠海產權交易中心告知，其獲選為合作安排的成功中標者，投標價為年度合作費用人民幣50,000,000元。誠如 貴公司於二零一九年三月十九日所公佈，珠海十字門(作為出租人)與管理公司(作出承租人)就目標期限(包括12個月的固定期限)訂立物業租賃框架協議。

根據 貴公司提供的資料，目標物業(即珠海喜來登及華發行政公寓)位於珠海市，毗鄰珠海國際會展中心及橫琴自由貿易區，距離港珠澳大橋珠海口岸約14公里及距離珠海火車站11公里。據 貴公司管理層所告知，珠海喜來登提供合共548間客房及(其中包括)停車位、餐廳、會議室、游泳池

及健身中心，佔地約106,000平方米。華發行政公寓物業佔地約54,000平方米，提供454間客房、停車位、餐廳、會議室、健身中心及自助洗衣房。珠海為大灣區發展計劃下其中一個重點發展城市，董事會認為其提供實現旅遊業成功發展的機會並為酒店業提供較大的投資平台。吾等於政制及內地事務局的大灣區網站注意到，其中一個發展領域為於大灣區(包括珠海)建設宜居、宜業、宜遊的優質生活圈。根據物業租賃框架協議，管理公司應營運目標物業，除享有目標物業營運所產生的所有溢利外，亦須負責其所有營運成本。管理公司的角色從服務供應商轉變為酒店營運商，使 貴集團進一步拓展其於酒店業的業務，並擴闊其收入來源。

根據上文所述，尤其是目標物業的便利位置及中國政府於二零一九年二月公佈的大灣區發展策略，且鑒於物業租賃框架協議項下交易將按一般商業條款進行(於本函件下文「物業租賃框架協議的主要條款」分節詳述)，執行董事認為，而吾等同意，訂立物業租賃框架協議符合 貴集團的發展策略，並將多元化發展 貴集團業務及擴闊其收入來源，對 貴集團有利。

2. 物業租賃框架協議的主要條款

下文載列物業租賃框架協議的主要條款概要。物業租賃框架協議的進一步詳情載於通函所載「董事會函件」內「物業租賃框架協議」一節。

(i) 標的事項

物業租賃框架協議由 貴公司的間接全資附屬公司管理公司(作為承租人)與珠海十字門(作為出租人)於二零一九年三月十九日訂立。根據物業租賃框架協議，珠海十字門同意出租目標物業，而管理公司同意租用目標物業。管理公司有權根據物業租賃框架協議使用及經營目標物業。

根據物業租賃框架協議的條款及條件，管理公司或其附屬公司須就第一年後目標期限的後續期間，與珠海十字門訂立獨立租賃協議，以載列有關租賃目標物業的明確條文。

(ii) 期限

目標期限不得超逾三年，包括緊隨物業租賃框架協議生效後十二(12)個月的固定期限。根據物業租賃框架協議所擬訂，訂約各方須於物業租賃框架協議生效後首十二(12)個月(即第一年)結束前30天內，就第一年後餘下目標期限的應付租金進行磋商，並將簽署新物業租賃協議。

(iii) 價格及定價基準

管理公司以最終投標價人民幣50,000,000元(「最終投標價」)成功投得目標物業。最終投標價根據(其中包括)(i)珠海十字門經參考獨立中國註冊估值師進行的估值後釐定年費人民幣50,000,000元的最低投標價；(ii)目標物業的最近期經審核財務資料；(iii)目標物業的發展潛力；(iv)目標物業位於珠海市的便利位置；(v)目標物業的樓面面積以及配套設備及設施；及(vi)珠海為中國政府於二零一九年二月公佈大灣區發展策略下的其中一個重點發展城市而釐定。中標後，管理公司委聘獨立估值師艾華迪評估諮詢有限公司(「獨立估值師」)就目標物業於二零一九年三月十八日的年度市場租金編製估值報告(「估值報告」)，並參考估值報告以進一步考慮是否經公平磋商後按最終投標價訂立物業租賃框架協議或放棄誠意金人民幣1,800,000元。經計及(其中包括)(i)最終投標價及(ii)估值報告，管理公司認為，倘租金定於最終投標價，將可產生合理數額的溢利。進一步詳情載於通函內「董事會函件」的「物業租賃框架協議」一節。

第一年的租金金額指 貴公司於二零一九年二月二十一日公佈有關目標物業年費人民幣50,000,000元的最終投標價。訂約各方於第一年後重新磋商目標期限後續期間的租金金額，將由訂約各方計及下列各項後釐定：(i)上述有關目標物業中標的最終投標價人民幣50,000,000元；(ii)根據獨立估值師就目標期限餘下兩年各年編製的估值報告的

目標物業有關估值；(iii)就目標物業附近質量相若的物業收取的現行市場租金；(iv)磋商租金時的整體經濟環境及物業租賃市場；及(v)粵港澳大灣區及酒店市場的發展潛力。於任何十二(12)個月期間，租金的年度升幅比例不得超過現行中國旅遊消費物價指數(視乎中國國家統計局公佈的數據而定)及升幅不得高於5%，且租金不得少於人民幣50,000,000元。

為評估第一年的年租人民幣50,000,000元是否公平合理，貴公司參考由獨立估值師所編製有關目標物業於二零一九年三月十八日的年度市場租金的估值報告。吾等已審閱估值報告，與獨立估值師討論其專家意見，並注意到簽署估值報告的人士於物業(包括位於中國的物業)估值方面擁有逾10年經驗。

據獨立估值師所告知，於估值目標物業的市場租金時採用市場法，原因為此方法以中國廣泛接納的市場交易為最佳指標。就評估物業租賃框架協議項下第一年的租金金額而言，獨立估值師參考與各目標物業可資比較的三家酒店(「參考酒店」)最近期租賃期限及房間數目，有關資料可自公開可得資源獲取。吾等注意到，有關參考酒店近期租賃期限涉及於國內「租賃及經營」該等參考酒店，有關交易性質與根據物業租賃框架協議的標的事項性質類似。獨立估值師估計，目標物業的年度市場租金約為每年人民幣58,000,000元，即相關參考酒店的平均每月租金，乘以相關目標物業的房間數目再乘以十二(12)，高於物業租賃框架協議項下第一年的租金金額人民幣50,000,000元。吾等已與獨立估值師討論(其中包括)估值所採用的估值方法、主要基準及假設以及選擇可資比較市場交易的基準。吾等亦於評估上述目標物業的市場年租時取得並審閱支持文件及計算方法。在可行情況下，吾等亦搜索公開資料以核實獨立估值師於計算中採用的數據，並注意到所使用數據與公開披露的數據一致。經考慮上述因素後，獨立估值師認為，而吾等同意，市場法為評估目標物業市場租金的適當方法，而該估值構成董事會於釐定物業租賃框架協議項下第一年的租金金額時所採納的其中一項合理參考。

吾等亦已在中國國家統計局的官方網站上進行搜索，並注意到二零一三年至二零一七年中國旅遊消費物價指數(即於最後可行日期最近期可得的數據)的平均年度增長約為2.8%，低於5%(即物業租賃框架協議項下租金的最高年度升幅比例)。經考慮中國旅遊消費物價指數為中國國家統計局所公佈有關中國旅遊業的客觀指標，吾等認為，根據物業租賃框架協議規定，設定第一年後年度升幅比例的機制(即不得超過現行中國旅遊消費物價指數且不得高於5%)屬公平合理。鑒於上述者，在評估第一年的租金金額及目標期限後續期間的年度升幅比例的公平性時，吾等認為參考由獨立估值師就目標物業市場租金進行的獨立估值以及上文所討論中國國家統計局公佈的中國旅遊消費物價指數屬適當。

(iv) 付款

管理公司或其關聯方須負責根據物業租賃框架協議每季支付租金。各三(3)個月期間的租金須於各三(3)個月期間到期後10個營業日(定義見適用中國法律)內支付。於第一年後目標期限的後續期間，付款條款須於相關個別租賃協議中規定，有關協議為簽署方根據物業租賃框架協議條款公平磋商及基於公平合理原則釐定。

(v) 先決條件

物業租賃框架協議須待達成下列各項後方可作實，其中包括(a) 貴公司取得其獨立股東對物業租賃框架協議及其項下擬進行交易的批准；(b)獨立股東批准有關經營目標物業的所有其他關連交易(如有)；(c)取得有關物業租賃框架協議項下擬進行交易的所有必要授權、備案、確認、許可、同意及批准；及(d)管理公司取得有關目標物業的所有必要證書、牌照、註冊及許可等。於最後可行日期，管理公司尚未就營運珠海喜來登的牌照提交任何申請，並預期於二零一九年六月中開展申請

程序。由於取得所需營運牌照為物業租賃框架協議其中一項先決條件，故管理公司將於取得一切所需牌照後方會開始營運珠海喜來登。有關先決條件的進一步詳情，載於通函內「董事會函件」的「物業租賃框架協議」一節項下「先決條件」分節。

3. 有關租賃目標物業的建議年度上限

有關租賃目標物業的持續關連交易須遵守其各自於緊隨物業租賃框架協議生效後三個年度各年的建議年度上限。物業租賃框架協議項下持續關連交易的價值(即管理公司應付年租金額)不會超過通函所載「董事會函件」所述的適用年度金額。

於評估有關租賃目標物業的持續關連交易建議年度上限的合理性時，吾等已與執行董事及 貴公司管理層討論有關設定有關建議年度上限的基準及相關假設。誠如本函件上文「物業租賃框架協議」一節項下「價格及定價基準」分節所載，第一年的租金金額指 貴公司於二零一九年二月二十一日公佈有關目標物業年費人民幣50,000,000元的最終投標價。由於第一年後的租金年度升幅比例不得超過現行中國旅遊消費物價指數且不會高於5%，故 貴公司採用第一年租金的5%同比增長作為有關物業租賃框架協議生效後第二年及第三年的建議年度上限。

獨立財務顧問函件

經計及上述因素，有關租賃目標物業的持續關連交易建議年度上限載列如下：

(人民幣百萬元)	第一年	於物業租賃 框架協議 生效後 第二年	於物業租賃 框架協議 生效後 第三年
有關租賃目標物業的 持續關連交易建議 年度上限	50.0	52.5	55.125

經考慮上述釐定建議年度上限的基準後，執行董事認為，而吾等同意，就釐定租賃目標物業的持續關連交易建議年度上限所採用的基準屬合理。

II. 成本分攤框架協議

1. 有關成本分攤框架協議的背景及理由

誠如通函內「董事會函件」的「訂立成本分攤框架協議的理由」一節所載，自珠海瑞吉於二零一八年十一月開業以來，珠海喜來登與珠海瑞吉之間已訂立成本分攤安排，據此，華發酒店一間分公司負責珠海喜來登的日常營運，向相關第三方貨品及服務供應商支付該等酒店的所有營運成本，並隨後向華發酒店負責珠海瑞吉日常營運的另一間分公司報銷珠海瑞吉的營運成本。透過此安排，該等酒店可共享若干設施及受惠於以較低價格從第三方獲得貨品及服務，從而減少該等酒店的營運成本。

物業租賃框架協議生效後，管理公司將成為珠海喜來登的營運商，將須承擔珠海喜來登的營運成本。為(其中包括)於訂立物業租賃框架協議後繼續善用上述節省成本安排，管理公司(純粹作為珠海瑞吉的管理服務供應商)決定向相關第三方貨品及服務供應商支付該等酒店的所有營運成本，並與華發酒店訂立成本分攤框架協議，以報銷珠海瑞吉的營運成本。

經計及上述安排的節省成本效果及鑒於成本分攤將按公平合理基準(於本函件下文「成本分攤框架協議的主要條款」分節詳述)，執行董事認為，而吾等同意，訂立成本分攤框架協議可減低營運成本，使該等酒店互惠互利。

2. 成本分攤框架協議的主要條款

下文載列成本分攤框架協議的主要條款概要。成本分攤框架協議的進一步詳情載於通函所載「董事會函件」內「成本分攤框架協議」一節。

(i) 標的事項

貴公司的間接全資附屬公司管理公司與珠海華發的間接附屬公司華發酒店於二零一九年四月十八日訂立成本分攤框架協議。根據成本分攤框架協議，管理公司及華發酒店同意分攤該等酒店的營運成本，包括以下類別：

- (1) 分攤員工成本
- (2) 分攤洗衣成本
- (3) 分攤員工飯堂成本
- (4) 分攤烘焙食品成本
- (5) 分攤一般行政部門清潔產品成本
- (6) 分攤一般行政部門臨時工人成本
- (7) 分攤鍋爐房成本
- (8) 分攤公共區域能源以及保養及維修成本

根據成本分攤框架協議的條款及條件，管理公司與華發酒店須訂立個別成本分攤協議。

(ii) 期限

成本分攤框架協議的期限將始於通函內「董事會函件」的「物業租賃框架協議」一節項下「先決條件」分節所載所有先決條件達成時(即分攤營運成本的開始日期)，並於二零二一年十二月三十一日結束。

(iii) 成本分攤基準

分攤比率將按訂約各方估計該等酒店的實際營運成本後公平磋商釐定，經參考過往營運成本、過往營運成本分攤安排、該等酒店的房間數目、樓面面積、質素標準及營運要求以及由訂約各方基於該等酒店過往營運成本估計的該等酒店預期未來營運成本等相關因素。訂約各方須參考上述因素不時審閱及更新分攤比率，以確保訂約各方之間的分攤安排保持公平合理。訂約各方將分攤的每月營運成本總額將基於該等酒店於相關月份產生的實際營運成本得出。由於營運成本將根據(a)所產生的實際成本；及(b)訂約各方經考慮上述因素後將釐定的成本分攤比率分攤，並由訂約各方不時更新及審閱以確保訂約各方之間的分攤安排保持公平合理，故執行董事認為，而吾等同意，該成本分攤安排的基準屬合理。

(iv) 付款

管理公司將於每月底前向華發酒店發出賬單(「月結單」)，詳細列明該月的營運成本總額以及華發酒店須承擔的營運成本份額。華發酒店須在接獲月結單後三十(30)個曆日內向管理公司支付其所佔的營運成本。倘華發酒店未能於接獲月結單後三十(30)個曆日內支付月結單所載金額，管理公司有權就任何未付金額向華發酒店按年利率6%收取利息，自月結單日期起計直至該等金額悉數支付為止。

據 貴公司管理層所告知，貴集團一般不會就應收賬款的逾期款項收取利息。吾等從 貴公司二零一八年年報中注意到，除證券買賣及證券經紀業務外，貴集團餘下業務應收賬款的一般信貸期為90天。

與上述 貴集團應收賬款的信貸期相比，成本分攤框架協議的信貸期對 貴集團而言較為有利。

(v) 先決條件

成本分攤框架協議須待下列各項達成後方可作實，其中包括(a) 貴公司取得其獨立股東對成本分攤框架協議及其項下擬進行交易的批准；(b)物業租賃框架協議生效；及(c)取得成本分攤框架協議項下擬進行交易的所有必要授權、備案、確認、許可、同意及批准。有關先決條件的進一步詳情，載於通函所載「董事會函件」的「成本分攤框架協議」一節項下「先決條件」分節。成本分攤框架協議及物業租賃框架協議須待各自的條件共同達成後，方可作實。

3. 有關分攤營運成本的建議年度上限

有關分攤該等酒店營運成本的持續關連交易須遵守其各自截至二零二一年十二月三十一日止三個年度各年的建議年度上限。成本分攤框架協議項下持續關連交易的價值(即由珠海瑞吉分攤的營運成本)不會超過通函所載「董事會函件」所述的適用年度金額。

誠如通函內「董事會函件」中「成本分攤框架協議」一節項下「年度上限」分節所載，在達至成本分攤框架協議項下擬進行交易的建議年度上限時，執行董事已考慮(其中包括)訂約各方有關該等酒店的業務計劃及該等酒店的未來發展潛力；該等酒店的過往營運成本；及營運成本的過往分攤比率。

吾等自 貴公司管理層瞭解到，若干類別營運成本的分攤比率根據實際用途釐定(如洗衣成本將根據實際洗衣重量分攤；員工飯堂成本將根據實際消耗量分攤)，而其他類別(如公共區域能源成本及鍋爐房成本)將於考慮該等酒店的等級及客房面積、服務標準及該等酒店的預期資源需求等因素後按比例分攤。舉例而言，由於與珠海喜來登相比，珠海瑞吉為Starwood Asia集團旗下屬較高品牌級別的「豪華酒店」，故預期珠海瑞吉的顧客對其服務標準有較高期望，例如尤其在夏季時酒店的溫度控制。此外，珠海瑞吉的客

獨立財務顧問函件

房面積遠大於珠海喜來登。因此，於估計有關分攤營運成本的建議年度上限時，執行董事認為與珠海喜來登相比，珠海瑞吉將承擔較高比例的公共區域能源成本及鍋爐房成本。執行董事認為，而吾等同意，為分攤營運成本而設定的建議年度上限而釐定分攤比率時所考慮的因素(於本函件上文「成本分攤框架協議的主要條款」一節「成本分攤基準」一段詳述)實屬合理。

據 貴公司管理層所告知，珠海瑞吉就其日常營運所產生的平均每月營運成本(自二零一九年一月至三月)約為人民幣1,400,000元，按年計算的年化金額約為人民幣17,000,000元。除該等酒店的過往營運成本外，吾等瞭解到 貴公司管理層在釐定截至二零一九年十二月三十一日止年度將由珠海瑞吉分攤有關營運成本總額的建議年度上限時已考慮珠海瑞吉的未來發展潛力。誠如本函件上文「物業租賃框架協議」一節項下「有關物業租賃框架協議的背景及理由」分節所述，珠海瑞吉所在的珠海市為大灣區其中一個重點城市。隨著中國政府於二零一九年二月公佈大灣區發展策略， 貴公司管理層認為珠海旅遊業及酒店業的前景樂觀。珠海瑞吉自二零一八年十一月起開業，現今仍處於發展初期，預期住客人數及入住率將有所上升。根據吾等與 貴公司管理層的討論， 貴公司已收集有關珠海酒店業的數據，並發現與珠海瑞吉同為高端國際酒店品牌的一間新酒店自二零一六年開業後，於其營運的第二年及第三年的入住率分別增加約10%及15%。此外，每年的四月至十月一般為中國旅遊業旺季，故 貴公司管理層預期珠海瑞吉的住客人數將於二零一九年未來幾個月進一步上升。鑒於預期住客人數及入住率有所上升，預期會聘請更多員工以維持珠海瑞吉的營運。另外，由於住客人數上升，預期珠海瑞吉將會使用更多能源及資源。經考慮上文所述， 貴公司估計珠海瑞吉於二零一九年餘下時間所產生的營運成本將可能有所上升。

於釐定截至二零二零年及二零二一年止年度有關分攤營運成本的建議年度上限時， 貴公司管理層根據二零一九年相關建議年度上限估計按年增長5%至6%，以應付住客人數的潛在增長。據 貴公司管理層所告知，上述5%至6%的按年增長是參考中國國家統計局所公佈的過往中國旅遊業消費價格指數估計得出，並計及珠海瑞吉於二零二零年及二零二一年的入住率潛在增長所作出的緩衝。 貴公司就華發酒店任何逾期款項將收取的利息佔成本分攤框架協議項下建議年度上限並不重大。

獨立財務顧問函件

經考慮上述因素，有關分攤營運成本及支付利息的持續關連交易建議年度上限載列如下：

(人民幣百萬元)	截至十二月三十一日止年度		
	二零一九年	二零二零年	二零二一年
將分攤的營運成本總額	21.86	23.17	24.33
利息	0.11	0.12	0.12
總計	21.97	23.29	24.45

經考慮上述釐定建議年度上限的基準，執行董事認為，而吾等同意，釐定截至二零二一年十二月三十一日止三個年度有關分攤成本分攤框架協議營運成本的建議年度上限時已採用合理基準。

III. 內部監控措施

貴集團已對非豁免持續關連交易採納內部監控程序及企業管治措施。誠如通函內「董事會函件」的「物業租賃框架協議」及「成本分攤框架協議」兩節項下「內部監控措施」分節所載：

- (1) 管理公司的高級管理層須負責(a)監督物業租賃框架協議項下所協定的租金是否公平合理且不遜於獨立第三方所提供者，並經參考在位置、地區及用途方面相若的物業以及配套設備及設施的市場價格；及(b)監督協定的成本分攤框架協議條款是否屬公平合理且不遜於獨立第三方所提供者，並經參考該等酒店的實際營運成本。
- (2) 貴集團的財務部將負責(a)於物業租賃框架協議生效的整個期間監察租金及付款條款，以確保其符合物業租賃框架協議，且並無超出年度上限；及(b)監察營運成本及付款條款，以確保其符合成本分攤框架協議，且並無超出年度上限。

此外，財務部亦將每月進行整體審閱。倘財務部知悉任何潛在不合規情況或超出年度上限，將向貴公司高級管理層匯報事項，而管理層

將在 貴集團層面進行協調，以採取補救行動及確保遵從及並無超出年度上限基礎。

- (3) 獨立非執行董事將於第一年後審閱目標期限後續期間的個別租賃協議草擬本，以確保該等交易屬公平合理，且符合 貴公司及其股東的整體利益。

貴公司高級管理層將審閱個別成本分攤協議草擬本，並將在高級管理層認為發生任何潛在不合規事宜的情況下向獨立非執行董事報告有關事宜。獨立非執行董事將進一步審閱個別成本分攤協議草擬本，並採取合適措施，以確保該等交易於成本分攤框架協議內進行，屬公平合理，且符合 貴公司及其股東的整體利益。

- (4) 貴公司核數師將就物業租賃框架協議、個別租賃協議、成本分攤協議及個別成本分攤框架協議項下擬進行的交易進行年度審閱，並向董事會提供意見。

吾等認為上述措施符合獨立股東的利益及其利益受到保障，原因為監察程序確保非豁免持續關連交易條款屬公平合理且不遜於獨立第三方所提供者。

IV. 非豁免持續關連交易的條件

根據上市規則，非豁免持續關連交易須遵守多項條件，其中包括：

- (i) 不會超出各期間的非豁免持續關連交易建議年度上限；
- (ii) 根據上市規則，獨立非執行董事每年須審閱持續關連交易，並在 貴公司年報中確認持續關連交易是否(a)於 貴集團日常及一般業務過程中訂立；(b)按一般商業條款或更佳條款訂立；及(c)依據規管該等交易的協議進行，其條款屬公平合理且符合股東的整體利益；

獨立財務顧問函件

- (iii) 根據上市規則，貴公司核數師每年須審閱持續關連交易，且其須致函董事會(該函件副本將於貴公司年報正式付印至少十個營業日前送交聯交所)，確認有否注意到任何事情使其認為持續關連交易：
 - (a) 並未獲董事會批准；
 - (b) (如持續關連交易涉及由貴集團提供貨品或服務)在各重大方面並無按照貴集團的定價政策進行；
 - (c) 在各重大方面並無根據規管持續關連交易的相關協議進行；及
 - (d) 超出持續關連交易建議年度上限；
- (iv) 倘獨立非執行董事及／或核數師未能按規定確認有關事宜，貴公司必須儘快通知聯交所及刊登公告；
- (v) 貴公司必須允許並確保珠海華發允許貴公司核數師查核持續關連交易的記錄，以便核數師就持續關連交易作出報告。董事會必須於年報中載列貴公司核數師是否已確認上市規則第14A.56條所載事宜；及
- (vi) 倘持續關連交易總金額超出相關建議年度上限或物業租賃框架協議及成本分攤框架協議的條款出現任何重大修訂，則貴公司須遵守上市規則規管持續關連交易的適用條文。

鑒於對持續關連交易施加的條件，尤其是(1)透過相關建議年度上限方式設定持續關連交易價值限額；(2) 貴公司獨立非執行董事及核數師就持續關連交易條款進行持續審閱；及(3) 貴公司核數師就確認並無超出相關建議年度上限進行持續審閱，吾等認為，將有合適措施以規管持續關連交易的實施情況及保障獨立股東的利益。

獨立財務顧問函件

意見及推薦建議

經計及上述主要因素，吾等認為(1)非豁免持續關連交易於貴集團日常及一般業務過程中訂立；(2)物業租賃框架協議及成本分攤框架協議的條款為一般商業條款，對獨立股東而言屬公平合理；(3)訂立非豁免持續關連交易符合貴公司及股東的整體利益；及(4)建議年度上限對獨立股東而言屬公平合理。

因此，吾等建議獨立董事委員會推薦而吾等自身亦推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的普通決議案，以批准物業租賃框架協議及成本分攤框架協議(包括建議年度上限)。

此 致

獨立董事委員會及
獨立股東 台照

代表
新百利融資有限公司
董事
周頌恩
謹啟

二零一九年六月十三日

周頌恩女士為向香港證券及期貨事務監察委員會註冊的持牌人士，且為新百利融資有限公司的負責人員，而新百利融資有限公司根據證券及期貨條例可獲發牌從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動。彼於企業融資行業擁有逾十年經驗。

1. 責 任 聲 明

本通函載有根據上市規則規定所提供有關本集團的資料，董事願對本通函共同及個別承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料於各重大方面均屬準確完整，且無誤導或欺詐成份，本通函亦無遺漏其他事項，以致其所載任何陳述或本通函有所誤導。

2. 董 事 權 益

(i) 董 事 及 主 要 行 政 人 員 於 本 公 司 或 任 何 相 聯 法 團 的 股 份、相 關 股 份 或 債 權 證 的 權 益 及 淡 倉

於最後可行日期，董事及本公司主要行政人員概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債權證中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須知會本公司以及根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會聯交所的任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例該等條文規定彼等被當作或被視為擁有的權益及淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條所指登記冊的任何權益或淡倉；或(iii)根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

(ii) 主要股東的權益

於股份的好倉

名稱／姓名	身份／ 權益性質	股份數目	佔本公司 已發行股本 概約百分比
珠海華發 ^(附註1)	受控制法團權益	3,710,750,000	36.88%
何志成 ^(附註2)	受控制法團權益	860,920,000	8.56%
IDG Light Solutions Limited ^(附註2)	實益擁有人	860,920,000	8.56%

附註：

1. 珠海華發持有香港華發投資控股有限公司全部已發行股本，而香港華發投資控股有限公司則持有鏵金投資全部已發行股本。由於鏵金投資持有3,710,750,000股本公司股份，故此，珠海華發因持有鏵金投資股權而被視為擁有3,710,750,000股本公司股份的權益。
2. 何志成先生直接持有IDG Light Solutions Limited (於英屬處女群島註冊成立)全部已發行股本，而該公司則持有860,920,000股本公司股份。因此，何志成先生因持有IDG Light Solutions Limited股權而被視為擁有合共860,920,000股本公司股份的權益。

就董事及本公司主要行政人員所知，於最後可行日期，概無其他人士(上文披露的主要股東除外)於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司披露的任何權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在本集團任何成員公司的股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上權益。

3. 董事權益

(i) 於競爭業務的權益

於最後可行日期，董事及彼等各自的聯繫人士概無於與本集團業務構成競爭或可能構成競爭(不論直接或間接)的任何業務中擁有權益而根據上市規則須予披露。

(ii) 於資產的權益

除全體執行董事及非執行董事張葵紅女士(彼等為珠海華發董事，故被視為於目標物業間接擁有權益)外，概無董事自二零一八年十二月三十一日(即本公司編製最近期已刊發經審核綜合財務報表之日)起至最後可行日期止在本集團任何成員公司所收購或出售或租賃或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

(iii) 於合約或安排的權益

概無董事於本集團任何成員公司所訂立於最後可行日期仍然存續且對本集團業務而言屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益。

4. 服務合約

於最後可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立或擬訂立任何並非於一年內屆滿或本集團不可於一年內終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)的服務合約。

5. 重大不利變動

於最後可行日期，董事確認，自二零一八年十二月三十一日(即本集團編製最近期已刊發經審核賬目之日)以來，本集團的財務或貿易狀況並無重大不利變動。

6. 專家資格及同意書

以下為本通函所提述或其發表的意見或建議於本通函載列或提述的專家的資格：

名稱	資格
新百利融資有限公司	獲發牌進行證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的法團

上述專家已就刊發本通函發出同意書，同意以其所示的形式及內容在本通函載入其函件並引述其名稱，且未有撤回其同意書。

於最後可行日期，上述專家並無於本集團任何成員公司中擁有任何直接或間接股權，或認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利(不論是否可依法執行)。此外，上述專家自二零一八年十二月三十一日(即本公司編製最近期已刊發經審核綜合財務報表之日)以來並無於本集團任何成員公司所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃的任何資產中直接或間接擁有任何權益。

7. 備查文件

下列文件的副本由本通函日期起至股東特別大會日期(包括該日)止，於星期一至星期五(公眾假期除外)上午九時正至下午六時正一般營業時間內，在本公司的香港總辦事處及主要營業地點可供查閱：

- (1) 新百利融資有限公司致獨立董事委員會及獨立股東的函件，其全文載於本通函第26至42頁；
- (2) 獨立董事委員會致獨立股東的函件，其全文載於本通函第24至25頁；
- (3) 本附錄「專家資格及同意書」一節所述的新百利融資有限公司同意書；
- (4) 物業租賃框架協議；
- (5) 成本分攤框架協議；及
- (6) 本通函。

8. 一般資料

- (i) 本公司的註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda，而香港總辦事處及主要營業地點為香港中環皇后大道中2號長江集團中心36樓3605室。
- (ii) 本公司的香港股份過戶登記分處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。
- (iii) 本通函及隨附代表委任表格的中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。



HJ Capital (International) Holdings Company Limited
華金國際資本控股有限公司^{*}
(於百慕達註冊成立的有限公司)
(股份代號：982)

股東特別大會通告

茲通告華金國際資本控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零一九年六月二十八日(星期五)下午二時三十分假座香港中環皇后大道中2號長江集團中心36樓3605室舉行股東的股東特別大會(「股東特別大會」)，藉以考慮並酌情通過下列決議案為本公司的普通決議案：

普通決議案

1. 考慮及酌情批准：

「動議

- (a) 謹此確認、批准、授權及追認訂立物業租賃框架協議及其項下擬進行交易(註有「A」字樣的副本已提呈股東特別大會，並由股東特別大會主席簽署以資識別)及其項下擬進行的交易以及有關協議及交易的實施。」
- (b) 謹此授權本公司任何一名董事或正式授權簽署人或本公司任何兩名董事或正式授權簽署人(如需要加蓋本公司印鑒)，在其可能絕對酌情認為就物業租賃框架協議擬訂事項及其項下擬進行交易以及有關協議及交易的實施而言屬附帶、附屬或與之相關的情況下，代表本公司簽立(及於需要時加蓋本公司印鑒於)任何有關文件、文據及協議以及作出任何有關行動或事宜。」

* 僅供識別

股東特別大會通告

2. 考慮及酌情批准：

「動議

- (a) 謹此確認、批准、授權及追認訂立成本分攤框架協議及其項下擬進行交易(註有「B」字樣的副本已提呈股東特別大會，並由股東特別大會主席簽署以資識別)及其項下擬進行的交易以及有關協議及交易的實施。」
- (b) 謹此授權本公司任何一名董事或正式授權簽署人或本公司任何兩名董事或正式授權簽署人(如需要加蓋本公司印鑒)，在其可能絕對酌情認為就成本分攤框架協議擬訂事項及其項下擬進行交易以及有關協議及交易的實施而言屬附帶、附屬或與之相關的情況下，代表本公司簽立(及於需要時加蓋本公司印鑒於)任何有關文件、文據及協議以及作出任何有關行動或事宜。」

承董事會命
華金國際資本控股有限公司
主席
李光寧先生
謹啟

香港，二零一九年六月十三日

於本通告日期，董事會由李光寧先生(執行董事兼主席)、謝偉先生(執行董事兼行政總裁)及郭瑾女士(執行董事)；張葵紅女士、熊曉鵬先生及鄧岩先生(均為非執行董事)；陳杰平博士、孫明春博士及謝湧海先生(均為獨立非執行董事)組成。

股東特別大會通告

附註：

1. 出席股東特別大會的資格

為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，本公司股份的未登記持有人應確保所有過戶文件連同有關股票須於二零一九年六月二十四日(星期一)下午四時三十分前，送達本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，以辦理登記。

2. 受委代表

- (1) 凡有權出席股東特別大會並於會上投票的股東均可委任一名或(倘股東為兩股或以上股份的持有人)可委任多名受委代表代其出席及投票。受委代表毋須為本公司股東。如委任多於一名代表，必須於有關代表委任表格中指明每一名受委代表所代表的股份數目。
- (2) 受委代表須由股東以經委任人或其正式書面授權的代表簽署的書面文據委任。倘股東為公司，則書面文據必須蓋上公司印鑒或經由其董事或正式授權代表親筆簽署。倘書面文據已由委任人的代表簽署，則該代表的授權書或其他授權文件須經過核證。
- (3) 經核證的授權書或其他授權文件(如有)及代表委任表格須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間至少48小時前交予本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，方為有效。交回代表委任表格後，本公司股東仍可親身出席股東特別大會並於會上投票，而在該情況下，委任代表文據將視作被撤回論。

3. 出席股東特別大會的登記程序

股東或其受委代表出席股東特別大會時均須出示身份證明文件。若股東為法人，該股東的法定代表或其董事會或其他監管機構授權的人士須出示該股東董事會或其他監管機構委任有關人士出席股東特別大會的決議案副本。

4. 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零一九年六月二十五日(星期二)至二零一九年六月二十八日(星期五)(包括首尾兩天)期間暫停辦理股份過戶登記手續，期間概不辦理任何股份過戶登記。

5. 於股東特別大會上投票的方法

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)，股東特別大會上的決議案將以投票方式進行(主席決定容許有關程序或行政事宜的決議案以舉手方式投票除外)。表決結果將會根據上市規則刊登於香港交易及結算所有限公司及本公司網站。

股東特別大會通告

6. 其他事項

- (1) 本公司的股東特別大會預期將於二零一九年六月二十八日(星期五)下午二時三十分舉行。出席股東特別大會的股東應自行負責交通及住宿費用。
- (2) 本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司的地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。
- (3) 本公司的註冊辦事處、香港主要營業地點及聯繫方式如下：

註冊辦事處： Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM11
Bermuda

香港主要營業地點： 香港
中環皇后大道中2號
長江集團中心36樓3605室

聯繫方式： 電話：(+ 852) 3465 5300
傳真：(+ 852) 3465 5333