
此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之 **Regal Hotels International Holdings Limited** 之證券全部售出或轉讓，應立即將本通函及隨附之委任代表表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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



主要及關連交易 提供財務資助

富豪獨立董事委員會及富豪獨立股東
之獨立財務顧問
ALTUS CAPITAL LIMITED
浩德融資有限公司

Regal Hotels International Holdings Limited (「富豪」) 謹訂於二零二一年十一月三十日(星期二)上午十一時三十分假座香港銅鑼灣怡和街88號富豪香港酒店舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，大會通告載於本通函。無論閣下能否親身出席股東特別大會，務請將隨附之委任代表表格按其印備之指示填妥及盡快交回富豪在香港之股份登記過戶分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，惟無論如何不得遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前交回。填妥及交回委任代表表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

二零二一年十一月十一日

股東特別大會之預防措施

請參閱本通函第i頁有關股東特別大會上採取之預防及控制措施，以減低新型冠狀病毒(COVID-19)之傳播風險：

- 將不會供應或派發飲料、茶點或公司禮品
- 強制性體溫檢查
- 每位出席者須佩戴合適口罩
- 場內佈置將作出適當安排以符合相關規例

富豪提醒其股東可委任股東特別大會之主席代表其出席股東特別大會並於大會上投票，而毋須親身出席大會。

目 錄

	頁次
股東特別大會之預防措施	i
釋義	ii
富豪董事會函件	1
富豪獨立董事委員會函件	11
浩德融資函件	12
附錄一 – 富豪集團之財務資料	24
附錄二 – 一般資料	26
股東特別大會通告	33

股東特別大會之預防措施

富豪將於股東特別大會上採取以下預防及控制措施，以減低新型冠狀病毒(COVID-19)之傳播風險：

- (i) 於股東特別大會舉行之前、舉行期間或之後，將不會供應或派發飲料、茶點或公司禮品；
- (ii) 每位出席者於進入股東特別大會會場前須進行強制性體溫檢查，而體溫高於攝氏37.3度之任何人士將不獲得進入會場；
- (iii) 每位出席者須於其出席股東特別大會期間全程佩戴合適口罩；及
- (iv) 為符合有關實際距離之相關規定，股東特別大會會場內之設置將作適當安排。因此，可容納富豪股東出席股東特別大會之人數受到限制。

富豪提醒富豪股東可委任股東特別大會之主席代表其出席及就將於股東特別大會提呈之相關決議案投票，以代替親身出席股東特別大會。就此，務請股東填妥並交回隨附本通函之股東特別大會委任代表表格。

倘富豪股東將不會親身出席股東特別大會，並對將於股東特別大會上考慮之決議案或有關富豪之其他事宜有任何疑問，歡迎將疑問以書面形式寄往富豪於香港之總辦事處及主要營業地點(抬頭請註明公司秘書收)，或電郵至 cosec@centurycity.com.hk。

倘富豪股東對股東特別大會有任何疑問，請按以下方式聯繫富豪在香港之股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司：

香港中央證券登記有限公司
香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓
電子郵件：hkinfo@computershare.com.hk
電話：2862 8555
傳真：2865 0990

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，以下詞彙具有下列涵義：

「浩德融資」	指	浩德融資有限公司，一間根據證券及期貨條例可進行第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動之持牌法團，獲委任為獨立財務顧問，以就補充協議向富豪獨立董事委員會及富豪獨立股東提供意見
「豐域」	指	Ample State Investments Limited 豐域投資有限公司，四海之全資附屬公司及成都項目之中層控股公司
「聯繫人」	指	定義見上市規則
「Bizwise」或「借款人」	指	Bizwise Investments Limited，四海之全資附屬公司
「營業日」	指	香港持牌銀行於其正常辦公時間內一直普遍開放營業之任何日子(星期六、星期日及公眾假期除外)
「世紀城市」	指	Century City International Holdings Limited，於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行普通股在聯交所主板上市(股份代號：355)
「成都項目」	指	位於中國四川省成都市新都區之綜合用途發展項目，由酒店、商業、辦公樓及住宅部分組成，詳情載於本通函「富豪董事會函件」
「四海」	指	Cosmopolitan International Holdings Limited，於開曼群島註冊成立之有限公司，其已發行普通股在聯交所主板上市(股份代號：120)
「四海集團」	指	四海及其附屬公司
「生效日期」	指	補充協議中最後一項先決條件獲達成之日
「佳冠」	指	Excel Crown Investments Limited 佳冠投資有限公司，豐域之全資附屬公司
「佳冠集團」	指	佳冠及其附屬公司

釋 義

「富城」	指	Fortune City International Investments Limited 富城國際投資有限公司，四海之全資附屬公司及天津項目之中層控股公司
「宏嘉」	指	Grand Praise Investments Limited 宏嘉投資有限公司，富城之全資附屬公司
「宏嘉集團」	指	宏嘉及其附屬公司
「港幣」	指	港幣，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「聯合公佈」	指	由富豪及四海就補充協議聯合刊發日期為二零二一年九月二十一日之公佈
「喜匯」	指	Joyous Unity Investments Limited 喜匯投資有限公司，豐域之全資附屬公司
「喜匯集團」	指	喜匯及其附屬公司
「最後實際可行日期」	指	二零二一年十一月八日，即本通函付印前為確定其中所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「Long Profits」或「貸款人」	指	Long Profits Investments Limited，富豪之全資附屬公司
「最後截止日期 (二零二一年)」	指	二零二一年十一月三十日(或訂約各方可能書面協定之有關其他日期)
「原融資協議」	指	Long Profits、四海與 Bizwise 就原貸款融資所訂立日期為二零一六年八月四日之融資協議
「原貸款融資」	指	Long Profits 根據原融資協議向 Bizwise 所授出總額為港幣 1,850,000,000 元之定期貸款及循環貸款融資
「百利保」	指	Paliburg Holdings Limited，於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行普通股在聯交所主板上市(股份代號：617)

釋 義

「百分比率」	指	根據上市規則第 14.07 條規定計算之百分比率
「中國」	指	中華人民共和國
「項目集團」	指	定義見本通函內「富豪董事會函件」之標題為「補充協議」一節
「該等項目」	指	成都項目及天津項目
「百富集團」	指	百富控股及其附屬公司
「百富控股」	指	P&R Holdings Limited 百富控股有限公司，由 Capital Merit Investments Limited (百利保之全資附屬公司) 及 Regal Hotels Investments Limited (富豪之全資附屬公司) 成立並分別擁有 50% 及 50% 權益之合營公司
「富豪」	指	Regal Hotels International Holdings Limited，於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行普通股在聯交所主板上市(股份代號：78)
「富豪董事會」	指	富豪之董事會
「富豪董事」	指	富豪之董事
「富豪集團」	指	富豪及其附屬公司
「富豪獨立董事委員會」	指	已成立之富豪董事會之獨立董事委員會，成員包括羅文鈺教授(為獨立非執行董事)，以就補充協議向富豪獨立股東提供意見
「富豪獨立股東」	指	除羅旭瑞先生、世紀城市、百利保及彼等各自之聯繫人以外之富豪股東
「富豪產業信託」	指	富豪產業信託，根據香港法例第 571 章《證券及期貨條例》第 104 條獲認可之香港集體投資計劃，其已發行基金單位在聯交所主板上市(股份代號：1881)
「富豪股東」	指	富豪股份之持有人
「富豪股份」	指	富豪股本中每股面值港幣 0.10 元之普通股

釋 義

「經修訂融資協議」	指	經補充協議修訂及補充之原融資協議
「經修訂貸款融資」	指	Long Profits根據經修訂融資協議將向Bizwise授出總額為港幣857,000,000元之定期貸款及循環貸款融資
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「抵押物」	指	定義見本通函內「富豪董事會函件」之標題為「補充協議」一節
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》
「股東特別大會」	指	富豪將於二零二一年十一月三十日(星期二)上午十一時三十分假座香港銅鑼灣怡和街88號富豪香港酒店舉行之股東特別大會，以考慮並酌情批准補充協議及該交易
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「補充協議」	指	Long Profits、四海與Bizwise就原融資協議之若干條款修訂所訂立日期為二零二一年九月二十一日之補充協議
「天津項目」	指	位於中國天津市河東區之多用途發展項目，由商業、辦公樓及住宅部分組成，詳情載於本通函「富豪董事會函件」
「該交易」	指	補充協議項下擬進行之交易



富豪執行董事：

羅旭瑞先生(主席兼行政總裁)
羅寶文小姐(副主席兼董事總經理)
楊碧瑤女士，JP(首席營運官)
范統先生
羅俊圖先生
吳季楷先生
溫子偉先生

富豪非執行董事：

蔡志明博士，GBS，JP(副主席)

富豪獨立非執行董事：

簡麗娟女士
羅文鈺教授
伍穎梅女士，JP
黃之強先生

敬啟者：

註冊辦事處：

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

總辦事處及主要營業地點：

香港
銅鑼灣
怡和街68號11樓

主要及關連交易
提供財務資助

茲提述(i)世紀城市、百利保、富豪及四海於二零一六年八月四日刊發之聯合公佈；(ii)富豪於二零一六年九月二十三日刊發之通函；及(iii)聯合公佈。

於二零二一年九月二十一日(交易時段後)，Long Profits(富豪之全資附屬公司)、四海與Bizwise(四海之全資附屬公司)訂立補充協議以修訂原融資協議之若干條款，據此，經修訂貸款融資總額擬減少至港幣857,000,000元，且到期日擬延期至二零二四年十月十二日。

富豪董事會函件

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

根據上市規則，該交易構成富豪之一項主要及關連交易，須遵守上市規則項下之公佈、通函及獨立股東批准規定。股東特別大會將會召開，以就補充協議及該交易尋求富豪獨立股東之批准。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)有關補充協議之資料；(ii)富豪獨立董事委員會就有關補充協議之意見函件；(iii)浩德融資就有關補充協議致富豪獨立董事委員會及富豪獨立股東之意見函件；及(iv)就考慮並酌情批准有關補充協議及該交易之普通決議案而召開之股東特別大會之通告。

補充協議

根據Long Profits(富豪之全資附屬公司)、四海與Bizwise(四海之全資附屬公司)於二零一六年八月四日訂立的原融資協議，Long Profits向Bizwise授出總額為港幣1,850,000,000元之原貸款融資(即定期貸款及循環貸款融資)。

於二零二一年九月二十一日(交易時段後)，Long Profits、四海與Bizwise訂立補充協議以修訂原融資協議之若干條款，據此，經修訂貸款融資總額擬減少至港幣857,000,000元，且到期日擬延期至二零二四年十月十二日。經修訂融資協議之主要條款及條件載於下文：

貸款人： Long Profits(富豪之全資附屬公司)

借款人： Bizwise(四海之全資附屬公司)

擔保人： 四海

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

目的： 經修訂貸款融資項下之循環貸款融資或僅可用於作為四海集團之營運資金。

富豪董事會函件

於最後實際可行日期，原貸款融資項下之定期貸款及循環貸款之未償還本金額分別為港幣357,000,000元及約港幣57,000,000元。根據經修訂貸款融資，將不會進一步提取定期貸款融資。

利率： 每年5.0厘計息，經各訂約方參考富豪集團之融資成本後公平磋商釐定。利息須按年支付。

還款及預付期： 一 經修訂貸款融資之所有未償還金額須於二零二四年十月十二日償還。

一 收到7天書面通知時允許預付經修訂貸款融資之款項，而不會受到處罰。

取消及終止： Bizwise有權取消經修訂貸款融資並終止經修訂融資協議，前提為經修訂融資協議項下之所有未償還金額均已償還。

抵押： 借款人已根據原融資協議促使以貸款人為受益人質押以下資產（「抵押物」），其將繼續根據經修訂融資協議予以質押：

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

富豪董事會函件

先決條件： 補充協議項下之交易須待(其中包括)富豪及四海於最後截止日期(二零二一年)或之前已取得彼等各自獨立股東之批准，方告作實。

經修訂貸款融資項下之循環貸款融資將於生效日期後之營業日起可供提取。將不會進一步提取經修訂貸款融資項下之定期貸款融資。

契諾： 只要經修訂融資協議下有任何未償還款項或經修訂融資協議下之任何承擔有效，則(除取得貸款人事先書面同意外，或除非有相反規定或在經修訂融資協議允許範圍內)借款人以及豐域與富城及彼等各自附屬公司(統稱為「項目集團」)分別應(其中包括)：

- (i) 確保其在經修訂融資協議下之負債及其屬抵押物之訂約方將構成至少與其他現有及日後、實際或或然責任(因法律效力而享有優先權或根據經修訂融資協議允許設立產權負擔之責任除外)具同等地位之直接及無條件責任；
- (ii) 不得就其任何資產增設任何進一步的產權負擔，經修訂融資協議項下允許的除外(例如為發展該等項目及/或償還/預付經修訂融資貸款而產生之債務抵押之產權負擔)；
- (iii) 不得出售其任何資產，於日常業務過程中按公平基準就不少於公平市值者協助出售之任何所得款項用於償還或預付經修訂貸款融資項下結欠之任何金額除外及/或作為項目集團之營運資金；

富豪董事會函件

- (iv) 不得就金融債務作出、授出或延期任何信貸，惟於一般貿易過程中符合正常商業條款且不超過120天之貿易信貸或向項目集團作出之貸款除外；
- (v) 不得變更其於原融資協議日期進行之任何業務之性質或範圍，或不得終止經營其整體業務中將會或可能會造成重大不利影響之重大部分，以及不得收購任何業務(或某一業務之重大部分)或股份，或投資任何業務、證券或投資基金，或收購任何資本資產或以其他方式產生資本開支，惟於原融資協議日期進行之項目集團業務推進除外；
- (vi) 不得向任何人士發行或配發任何股份或借貸資本；及
- (vii) 不得從屬、押後、遞延、授讓或以其他方式轉讓或豁免其欠負或由任何公司(並非項目集團成員公司)欠負其之任何債項。

豁免原融資協議項下
之違約利息：

根據原融資協議，原貸款融資須於二零二一年十月十二日償還。貸款人同意(a)於召開股東大會以取得富豪及四海各自之獨立股東批准前，不會採取任何行動要求償還原貸款融資；及(b)豁免原融資協議項下借款人因於二零二一年十月十二日未償還原貸款融資而需要支付之任何違約利息。然而，倘補充協議於最後截止日期(二零二一年)或之前未成為無條件，違約利息須追溯自二零二一年十月十二日起(包括該日)原貸款融資之未償還本金額計算。

除原貸款融資外，於聯合公佈日期前12個月，富豪集團並無向四海集團提供任何財務資助。

進行該交易之理由

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

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

有關成都項目及天津項目之資料

成都項目

成都項目位於四川省成都新都區，為一項綜合用途發展項目，包括住宅、酒店、商業及寫字樓部分，整體總樓面面積約為495,000平方米(5,330,000平方呎)。

第三期發展包括十幢擁有合共1,555個單位的住宅大樓、約4,100平方米(44,100平方呎)之商業單位及1,941個泊車位之上蓋建築工程及裝修工程現正穩步進行，目標於二零二一年年底前竣工。接近全部第三期的住宅單位已獲訂約預售，且價格大幅高於第一期及第二期發展的住宅單位之售價。誠如四海日期為二零二一年八月二十四日之中期業績公佈所披露，銷售總額約人民幣2,031,300,000元(約港幣2,443,000,000元)，其中約人民幣1,986,100,000元(約港幣2,388,700,000元)已根據預售合約由四海集團收取作為按金。而住宅單位計劃於二零二一年第四季起分階段交付予各相關單位買家。

第三期約2,350平方米(25,300平方呎)之商舖已於二零二零年七月推出預售。誠如四海日期為二零二一年八月二十四日之中期業績公佈所披露，總面積1,853平方米(19,900平方呎)之商舖已訂約預售，銷售總額約人民幣65,000,000元(約港幣78,200,000元)。1,389個泊車位亦已於二零二零年第三季推出預售。誠如四海日期為二零二一年八月二十四日之中期業績公佈所披露，共277個泊車位已訂約預售，銷售總額約人民幣31,800,000元(約港幣38,200,000元)。

該擁有325間客房之酒店之室內設計工程(經修訂方案)正在全力進行中。室內裝修工程預定於二零二二年第一季展開，而該酒店預期將於二零二三年第一季起分階段開業。

富豪董事會函件

此發展項目內餘下之商業部分(包括一幢面積約52,500平方米(565,100平方呎)的商業綜合大樓及五幢面積共約86,000平方米(925,700平方呎)的寫字樓大樓)之建築工程正穩步進行中。地庫及上蓋建築工程目標分別於二零二一年第四季及二零二三年年中竣工。六層高購物商場之市場重新定位工作正在進行中。其中一幢寫字樓大樓所提供面積約20,000平方米(215,200平方呎)之434個單位之預售計劃已於二零二一年五月展開。誠如四海日期為二零二一年八月二十四日之中期業績公佈所披露，合共總面積約3,837平方米(41,300平方呎)之88個單位已獲訂約預售或被準買家認購，銷售總額約人民幣34,600,000元(約港幣41,600,000元)。而餘下四幢寫字樓大樓所提供面積共約66,000平方米(710,500平方呎)之1,356個單位將參考市場環境陸續分階段推出預售。

富豪集團及四海集團近期已就富豪集團可能收購成都項目所包括的酒店物業展開初步討論及考慮，以擴大其於中國的酒店網絡。於最後實際可行日期，尚未釐定最終條款，當訂約方就該等可能收購訂立最終協議時，訂約方將遵守上市規則第十四章及第十四A章的相關規定。

天津項目

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

接近全部住宅單位經已售出。主要擁有商舖面積約19,000平方米(205,000平方呎)之商業綜合大樓之銷售繼續穩步進行，部分商舖單位已穩獲訂約銷售。同時，商業綜合大樓之若干部分面積已租出以賺取租金收入。

兩幢寫字樓大樓及其商業裙樓之上蓋建築工程正在進行中，計劃將於二零二二年第四季竣工。其中一幢寫字樓大樓所提供面積約17,530平方米(188,700平方呎)之137個單位計劃將於二零二一年下半年推出預售。另一幢寫字樓大樓所提供面積約39,210平方米(422,000平方呎)之247個單位將於其後分階段推出預售。商業裙樓之市場重新定位工作正在進行中。

提供經修訂貸款融資

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

如上文所述，通過成都項目中住宅單位之訂約預售大量銷售所得款項已取得。另外，預期於出售兩個項目中的剩餘組成部分時將取得大量銷售所得款項。經修訂貸款融資為讓四海集團將償還經修訂貸款融資之時間與成都項目及天津項目之最近期預售進度、暫定竣工時間表(二零二三年之前)以及項目集團清償應付中國稅項後資金返還的預期時間表得以配合。經修訂貸款融資項下之循環貸款融資(為數港幣500,000,000元)將可按循環基準提供予Bizwise，旨在使四海集團可於經修訂貸款融資最終償還前靈活管理其中期盈餘現金款項。

經修訂貸款融資將以(其中包括)佳冠、喜匯及宏嘉(即成都項目及天津項目之中層控股公司)之全部已發行股份作抵押。雖然在向四海集團提供經修訂貸款融資時會佔用資金，富豪集團將於經修訂貸款融資賺取利息。

富豪董事(包括將於考慮浩德融資意見後之富豪獨立董事委員會成員)認為，該交易之條款屬公平合理並符合富豪及其股東之整體利益。

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

提供經修訂貸款融資之財務影響

資產與負債

補充協議生效後，經修訂貸款融資項下未償還定期貸款港幣357,000,000元將於富豪綜合財務狀況表中由流動資產重新分類至非流動資產，而循環貸款融資未償還餘額於經修訂貸款融資將繼續包含於富豪綜合財務狀況表之流動資產項下。任何進一步提取經修訂貸款融資項下之定期貸款融資預期將由富豪集團之內部資源撥付，惟對富豪集團之資產淨值概無影響。

盈利

根據經修訂融資協議之條款，富豪集團將繼續就經修訂貸款融資項下之未償還餘額賺取每年5%的利息收入。

上市規則之涵義

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

百利保為富豪之控股股東。Bizwise 為百利保之間接非全資附屬公司及聯繫人，因此為富豪之關連人士。基於適用百分比率，根據上市規則，該交易構成富豪之一項主要及關連交易，須遵守上市規則項下之公佈、通函及獨立股東批准規定。

於最後實際可行日期，(i) 羅旭瑞先生及其配偶個人持有合共 284,900 股富豪股份；(ii) 世紀城市之一間全資附屬公司持有 421,400 股富豪股份；(iii) 百利保之若干全資附屬公司持有 622,433,861 股富豪股份；(iv) 羅寶文小姐(羅旭瑞先生之女兒)個人及透過其全資擁有之公司持有 569,169 股富豪股份。

羅旭瑞先生、世紀城市、百利保及彼等各自之聯繫人(於最後實際可行日期合共持有且有權控制行使有關 623,709,330 股富豪股份(約佔所有已發行富豪股份之 69.4%))將於股東特別大會上放棄投票。除羅旭瑞先生、世紀城市、百利保及彼等各自之聯繫人外，於最後實際可行日期，概無其他富豪股東於該交易中擁有重大權益(除作為富豪股東外)。

富豪已成立富豪獨立董事委員會，成員包括羅文鈺教授(為富豪獨立非執行董事)，以就該交易向富豪獨立股東提供意見。由於伍穎梅女士及黃之強先生(均為富豪獨立非執行董事)亦為世紀城市及百利保(均為四海之上市控股公司)之獨立非執行董事，以及簡麗娟女士(為富豪獨立非執行董事)亦為四海之獨立非執行董事，彼等並無加入富豪之獨立董事委員會。

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

股東特別大會

召開股東特別大會之通告載於本通函第 33 及第 34 頁內，大會上將向富豪獨立股東提呈普通決議案，以供考慮並酌情批准補充協議及該交易。

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

富豪董事會函件

推薦建議

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

此致

列位富豪股東 台照

代表董事會

Regal Hotels International Holdings Limited

主席

羅旭瑞

謹啟

二零二一年十一月十一日



敬啟者：

**主要及關連交易
提供財務資助**

吾謹此提述富豪日期為二零二一年十一月十一日之通函(「通函」)，本函件為通函之一部分)。除文義另有所指外，本函件所用之詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾已獲富豪董事會委任為富豪獨立董事委員會之唯一成員，以就補充協議之條款向閣下提供意見。浩德融資已獲委任為獨立財務顧問，就有關事項向閣下及吾提供意見。有關彼等意見之詳情，連同彼等就發表有關意見時已考慮之主要因素及理由，均載於通函第12至第23頁。務請閣下亦垂注通函內之富豪董事會函件及通函內附錄所載之其他資料。

經考慮補充協議之條款以及載於通函第12至第23頁之浩德融資函件內所提供之獨立意見及富豪董事會函件所載之相關資料後，吾認為雖然補充協議項下擬進行之交易並非於富豪集團之一般及日常業務過程中訂立，惟補充協議之條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，且符合富豪及富豪股東之整體利益。

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

此致

列位富豪獨立股東 台照

富豪獨立董事委員會
獨立非執行董事
羅文鈺
謹啟

二零二一年十一月十一日

以下為獨立財務顧問浩德融資就該交易致富豪獨立董事委員會及富豪獨立股東之意見函件全文，乃就載入本通函而編製。

ALTUS.

浩德融資有限公司

香港中環

永和街21號

敬啟者：

主要及關連交易

緒言

吾等茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就經修訂融資協議項下擬進行交易（「該交易」）向富豪獨立董事委員會及富豪獨立股東提供意見，有關詳情載於日期為二零二一年十一月十一日之通函（「通函」）內「富豪董事會函件」。除文義另有所指外，本函件所用之詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

茲提述世紀城市、百利保、富豪及四海於二零一六年八月四日刊發之聯合公佈及富豪於二零一六年九月二十三日刊發之通函。根據Long Profits（富豪之全資附屬公司）、四海與Bizwise（四海之全資附屬公司）於二零一六年八月四日訂立的原融資協議，Long Profits向Bizwise授出總額為港幣1,850,000,000元之原貸款融資，其中包括港幣1,350,000,000元之定期貸款及港幣500,000,000元之循環貸款。於最後實際可行日期，部分定期貸款已獲償還，定期貸款之未償還金額為港幣357,000,000元及循環貸款之未償還金額則約為港幣57,000,000元。

浩德融資函件

於二零二一年九月二十一日(交易時段後)，Long Profits、四海與Bizwise訂立補充協議以修訂原融資協議之若干條款，據此，經修訂貸款融資總額擬減少至港幣857,000,000元(包括港幣357,000,000元之定期貸款及港幣500,000,000元之循環貸款)，且到期日將延期至二零二四年十月十二日。原融資協議之其他條款大致維持不變。經修訂融資協議之主要條款及條件載於通函內之「富豪董事會函件」。

上市規則之涵義

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

百利保為富豪之控股股東。Bizwise為百利保之間接非全資附屬公司及聯繫人，因此為富豪之關連人士。基於適用百分比率，根據上市規則，該交易構成富豪之一項主要及關連交易，須遵守上市規則項下之公佈、通函及獨立股東批准規定。

羅旭瑞先生為世紀城市之控股股東，而世紀城市則為百利保之上市控股公司。羅旭瑞先生、世紀城市及百利保以及彼等各自之聯繫人(於最後實際可行日期合共持有且有權控制行使有關623,709,330股富豪股份(約佔所有已發行富豪股份之69.4%))將於股東特別大會上放棄投票。除羅旭瑞先生、世紀城市、百利保及彼等各自之聯繫人外，於最後實際可行日期，概無其他富豪股東(除作為富豪股東外)於該交易中擁有重大權益。

富豪獨立董事委員會

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

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

獨立財務顧問

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

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

意見基準

於達致吾等之意見時，吾等已審閱(其中包括)(i) 原融資協議；(ii) 補充協議；(iii) 富豪截至二零二零年十二月三十一日止年度之年報(「富豪二零二零年年報」)；(iv) 富豪截至二零二一年六月三十日止六個月之中期報告(「富豪二零二一年中期報告」)；(v) 四海截至二零二零年十二月三十一日止年度之年報(「四海二零二零年年報」)；(vi) 四海截至二零二一年六月三十日止六個月之中期報告(「四海二零二一年中期報告」)；(vii) 富豪日期為二零一六年九月二十三日之通函；及(viii) 通函所載之其他資料。

吾等亦依賴通函所載或提述及/或富豪集團、富豪董事及富豪集團管理層(「管理層」)向吾等提供之聲明、資料、意見及陳述。吾等假設通函所載或提述及/或富豪集團、富豪董事及管理層向吾等提供有關富豪集團之一切聲明、資料、意見及陳述乃經審慎周詳查詢後合理作出，且於作出之時及直至通函日期於所有重大方面均屬真確、無誤及完整。富豪董事願就遵照上市規則之規定以提供有關富豪集團之資料共同及個別承擔全部責任。富豪董事於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，通函所載資料在所有重大方面屬準確及完整，且並無誤導或欺詐成分，亦並無遺漏任何其他事項，致使通函所載任之何聲明有誤導成份。

浩德融資函件

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

所考慮之主要因素及原因

1. 有關富豪集團之背景資料

1.1 富豪集團之主要業務

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

1.2 富豪集團之財務資料

下表概述富豪集團截至二零一九年十二月三十一日(「二零一九財年」)及二零二零年十二月三十一日(「二零二零財年」)止兩個年度以及截至二零二零年六月三十日(「二零二零財年上半年」)及二零二一年六月三十日止六個月(「二零二一財年上半年」)之財務資料，乃分別摘錄自富豪二零二零年年報及富豪二零二一年中期報告。

	二零二一財年 上半年 港幣千元 (未經審核)	二零二零財年 上半年 港幣千元 (未經審核)	二零二零財年 港幣千元 (經審核)	二零一九財年 港幣千元 (經審核)
收入	404,300	384,800	678,700	2,226,200
期/年內盈利/(虧損)	(293,900)	(859,500)	(896,800)	459,600
			於	
		二零二一年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二零年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)	二零一九年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
總資產	32,037,600	32,459,300	32,702,000	
—現金及現金等值項目	2,753,600	2,337,800	1,433,100	
總負債	(17,337,900)	(17,303,200)	(17,246,200)	
資產淨值	14,699,700	15,156,100	15,455,800	

資料來源：富豪二零二零年年報及富豪二零二一年中期報告

二零二零財年與二零一九財年相比

富豪集團之收入由二零一九財年約港幣2,226,200,000元減少約69.5%至二零二零財年約港幣678,700,000元。有關減少乃主要由於酒店經營及管理以及酒店擁有分類之收入減少，該等分類分別佔富豪集團二零一九財年及二零二零財年之總收入約87.6%及95.9%。酒店經營及管理以及酒店擁有分類之收入減少乃主要由於2019冠狀病毒病疫情下實施嚴謹旅遊限制所致。實施封鎖及嚴謹社交距離措施不僅對富豪集團之酒店房間業務造成嚴重影響，亦對富豪集團之餐飲業務造成嚴重影響，餐飲業務過去佔富豪集團整體酒店收入內重要份額。

富豪集團於二零二零財年產生淨虧損約港幣896,800,000元，而上一年度則達致純利港幣459,600,000元。虧損乃主要由於產生投資物業之公平值虧損及其他資產之減值虧損以及融資成本所致。此外，由於富豪集團於香港之酒店物業均由富豪附屬公司擁有及自行營運，為符合適用會計準則，須計提折舊費用。富豪集團於香港之酒店組合於二零二零財年內之折舊費用合共約為港幣483,100,000元，儘管折舊費用基本上屬非現金項目，惟已對本集團之財務業績產生影響。

於二零二零年十二月三十一日，富豪集團之資產淨值相對穩定，約為港幣15,200,000,000元，而於二零一九年十二月三十一日約為港幣15,500,000,000元。

二零二一財年上半年與二零二零財年上半年相比

富豪集團於二零二一財年上半年之收入約為港幣404,300,000元，相當於較二零二零年同期約港幣384,800,000元增加約5.1%。儘管富豪集團之酒店經營與管理及酒店擁有分類業務繼續受2019冠狀病毒病疫情嚴重影響，在全球資本市場已逐漸復甦下，富豪集團於二零二一財年上半年之投資業務分部業績較去年同期有所改善。

富豪集團之淨虧損由二零二零財年上半年約港幣859,500,000元大幅減少至二零二一財年上半年約港幣293,900,000元。此乃主要由於上文所述之投資業務分部業績有顯著改善。此外，大部分富豪集團於二零二一年上半年所產生之虧損乃由於期內富豪集團於香港之酒店組合之折舊費用所致，約為港幣251,100,000元。

於二零二一年六月三十日，富豪集團之資產淨值輕微減少至約港幣14,700,000,000元，而於二零二零年十二月三十一日約為港幣15,200,000,000元。

1.3 富豪集團之展望

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

富豪集團近日已實施一系列融資安排，以鞏固及增強其長期財務狀況。富豪集團在強大資產基礎及多元化業務平台之支持下，對其將能在疫情影響減退後迅速重拾增長動力，並能夠於合適的機會出現時進行新投資表示樂觀。

2. 有關四海集團之背景資料

2.1 四海集團之主要業務

四海集團主要從事物業發展及投資、金融資產投資，且目前正在進行成都項目及天津項目。

2.2 四海集團之財務資料

下表概述四海集團於二零一九財年及二零二零財年以及二零二零財年上半年及二零二一財年上半年之財務資料，乃分別摘錄自四海二零二零年年報及四海二零二一年中期報告。

	二零二一財年	二零二零財年	二零二零財年	二零一九財年
	上半年	上半年		
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)	(經審核)	(經審核)
收入	61,000	33,100	69,600	119,600
期/年內盈利/(虧損)	1,200	(79,000)	(123,500)	(170,300)
	於			
	二零二一年	二零二零年	二零一九年	
	六月三十日	十二月三十一日	十二月三十一日	
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	
	(未經審核)	(經審核)	(經審核)	
總資產	5,802,600	5,769,000	5,347,600	
—現金及現金等值項目	102,100	241,600	335,300	
總負債	(4,322,800)	(4,274,700)	(4,147,700)	
資產淨值	1,479,800	1,494,300	1,199,900	

資料來源：四海二零二零年年報及四海二零二一年中期報告

二零二零財年與二零一九財年相比

四海集團之收入由二零一九財年約港幣119,600,000元減少約41.8%至二零二零財年港幣69,600,000元。有關減少乃主要由於物業發展及投資分類之收入因銷售物業所得款項減少而減少。

四海集團之淨虧損由二零一九財年約港幣170,300,000元減少至二零二零財年約港幣123,500,000元。如撇除二零二零財年出售附屬公司之一次性溢利，四海集團之淨虧損將由二零一九財年約港幣170,300,000元增加約13.0%至二零二零財年約港幣192,400,000元。此乃主要由於金融資產所得公平值虧損所致。

於二零二零年十二月三十一日，四海集團之資產淨值由二零一九年十二月三十一日約港幣1,200,000,000元增加至約港幣1,500,000,000元，乃主要由於二零二零財年內四海集團之已發行可換股債券持有人轉換可換股債券所致。

二零二一財年上半年與二零二零財年上半年相比

四海集團之收入由二零二零財年上半年約港幣33,100,000元增加約84.3%至二零二一財年上半年約港幣61,000,000元。此乃主要由於金融資產投資分類所得收入大幅增加，分別佔本集團於二零二零財年上半年及二零二一財年上半年之總收入約6.6%及82.6%。同時，物業發展及投資分類之收入於二零二一財年上半年較二零二零財年上半年減少約65.7%。

於二零二一財年上半年，四海集團達致純利約港幣1,200,000元，而二零二零財年上半年則為淨虧損約港幣79,000,000元。四海集團之財務業績有所改善乃主要由於上述金融資產投資分類之收入增加所致。

於二零二一年六月三十日及二零二零年十二月三十一日，四海集團之資產淨值均相對保持穩定，約為港幣1,500,000,000元。

2.3 四海集團之展望

預期不明朗因素最少於短期內仍籠罩著環球經濟。此外，由於中國若干地區重新實施封城措施以應對當地2019冠狀病毒病感染個案數量上升，這可能影響中國於二零二一年下半年經濟增長的速度。

中國中央政府繼續實施不同的行政及財政政策以規管房地產市場，這應有利其長遠健康發展。四海集團對中國經濟未來前景保持樂觀。

3. 進行該交易之理由及裨益

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

誠如四海二零二一年中期報告所述，四海集團已通過成都項目中住宅單位之訂約預售（計劃於二零二一年第四季起分階段交付予各相關單位買家）取得大量銷售所得款項。另外，預期四海集團將自(i)出售商店、泊車位、寫字樓單位及/或酒店（即成都項目之剩餘組成部分）；及(ii)出售天津項目之寫字樓單位及商業裙樓時取得大量銷售所得款項。

根據管理層自四海管理層得悉，經修訂貸款融資將由四海集團用作營運資本，且訂立補充協議將允許四海集團將償還經修訂貸款融資之時間與成都項目及天津項目之最近期預售進度、暫定竣工時間表以及項目集團於中國清償應付稅項後匯回資金之預期時間得以配合。吾等已與管理層就成都項目及天津項目之最近期預售進度及竣工時間表進行討論。根據成都項目及天津項目之預期竣工時間表，且假設並無發生可能導致竣工時間表嚴重延誤之不可預見之情況，吾等與管理層之意見一致，認為經修訂貸款融資將促進四海集團使償還有關貸款融資之時間與該兩個項目之竣工時間表得以配合。鑒於富豪為四海之主要股東，富豪將受益於四海集團成功完成該兩個項目而帶來之股東價值溢利。此外，吾等自通函內「富豪董事會函件」注意到，富豪集團及四海集團近日已就富豪集團可能收購包括成都項目之酒店物業展開初步討論及考量，以擴闊其於中國之酒店網路，從而有利富豪從地域擴張酒店組合中開拓其收入來源。基於以上所述，吾等認為，富豪及四海有關成都項目及天津項目之利益一致，且成功完成該等項目將符合富豪及其股東之整體利益。

另如「富豪董事會函件」所述，經修訂貸款融資項下之循環貸款融資（為數港幣500,000,000元）將可按循環基準提供予Bizwise，旨在使四海集團可於經修訂貸款融資最終償還前靈活管理其中期盈餘現金款項。循環貸款融資金額與原貸款融資項下金額相同。吾等已與管理層進行討論，並獲悉循環貸款融資曾獲四海集團全數提取。吾等亦自管理層獲悉，據管理層自四海管理層所得悉，四海集團將不時使用循環貸款融資作為其營運資本用途，包括成都項目及天津項目之資金需求及/或營運資本。

富豪集團知悉，四海集團管理層已考慮外部再融資(即銀行借款)以償付應付富豪集團款項。然而，該方法就兩個項目之現況、相關銀行貸款政策項下之限制以及其借貸之條款及條件而言屬不可行。因此，因應四海集團提出之要求，富豪集團已同意訂立補充協議。

吾等注意到借貸並非富豪集團的一般及日常業務過程中進行，且按照富豪二零二一年中期報告，根據其資金及財務政策，富豪集團的現金結餘大多存放或置於銀行作存款及/或財資及提升收益之投資產品。謹請注意，二零二一財年上半年來自該等存款或產品賺取的平均利息收益約為每年1.76%，低於下文第4.2節進一步討論有關經修訂貸款融資的利率每年5%。因此，經修訂貸款融資將使富豪集團在現金結餘上賺取更高利息收益。

經考慮上述情況，且經修訂貸款融資將以(其中包括)佳冠、喜匯及宏嘉(即成都項目及天津項目之中層控股公司)之全部已發行股份作抵押，並將自經修訂貸款融資賺取利息，吾等認為，儘管提供經修訂貸款融資並非於富豪集團的一般及日常業務過程中進行，向四海集團提供經修訂貸款融資符合富豪及其股東之整體利益。

4. 經修訂貸款融資之主要條款

經修訂貸款融資之主要條款載於通函「富豪董事會函件」內「補充協議」一節。於考慮經修訂貸款融資之條款是否公平合理時，吾等已計及下列因素：

4.1 經修訂貸款融資金額

吾等自管理層得悉，直至最後實際可行日期，四海集團已於多年來償還部分原貸款融資項下定期貸款港幣1,350,000,000元，並減少至港幣357,000,000元。

此外，經修訂貸款融資項下將提供之循環貸款融資金額港幣500,000,000元將與原貸款融資相同。吾等已與管理層進行討論，並獲悉循環貸款融資港幣500,000,000元曾獲四海集團全數提取。

鑒於提供經修訂貸款融資實質上為延長原貸款融資，以確保成都項目及天津項目能順利完成(其為構成經修訂貸款融資之核心保障)，且經修訂貸款融資金額之基準乃透過參考於補充協議日期定期貸款之實際未償還金額而釐定，以及基於該兩個項目竣工前之資金需

求而提供之循環貸款使四海集團能靈活管理其中期盈餘現金款項，故吾等認為，經修訂貸款融資金額屬公平合理。

4.2 利率

利率每年5.0厘計息乃各訂約方經參考富豪集團之融資成本後公平磋商釐定。有關利率與原融貸款融資項下之利率相同。

吾等已考慮富豪集團之融資成本，吾等因此已審閱富豪二零二一年中期報告。據悉，富豪集團於二零二一財年上半年之平均融資成本約為3.6%。

鑒於經修訂貸款融資之利率乃高於上述富豪集團之融資成本，吾等認為，經修訂貸款融資之利率屬公平合理。

4.3 還款期

經修訂貸款融資之所有未償還金額須於二零二四年十月十二日償還。

經考慮成都項目及天津項目之最新預售進度、暫定竣工時間表，特別是預計成都項目之商業部分工程(即兩個項目中之餘下組成部分)將於二零二三年竣工，及項目集團於工程完結後完成物業銷售及於中國清償應付稅項後自中國匯回資金可能需要一段時間，吾等認為，經修訂貸款融資之還款期屬公平合理。此外，吾等與管理層之意見一致，認為經修訂貸款融資之還款期與四海集團之成都項目及天津項目之最近期預售進度、暫定竣工時間表以及項目集團於中國清償應付稅項後匯回資金之預期時間得以配合，使四海集團可履行經修訂貸款融資項下之還款責任。

4.4 抵押

根據四海之管理賬目，成都項目及天津項目於二零二一年六月三十日之資產淨值總額約為港幣1,959,700,000元，該金額反映抵押物於二零二一年六月三十日之賬面值。與經修訂貸款融資港幣857,000,000元相比，於二零二一年六月三十日之貸款與估值比率約為43.7%。基於上述各項，吾等認為抵押物之價值合理超出經修訂貸款融資，乃屬公平合理及按一般商業條款訂立，並符合富豪及富豪股東之整體利益。

4.5 契諾

補充協議包括契諾條款。有關詳情，請參閱通函內「富豪董事會函件」之「補充協議」一節。由於項目集團主要從事成都項目及天津項目之發展，吾等認為有關契諾可向富豪集團保證項目集團會專注於兩個項目之發展，並且承諾會以其預售或銷售所得款項償還貸款融資。此外，由於經修訂貸款融資乃以佳冠、喜匯及宏嘉（該等公司為項目集團之一部分）之100%已發行股份作抵押，限制項目集團發行或配發股份將確保在四海集團違約未能償還經修訂貸款融資之情況下，富豪集團於成都項目及天津項目之權益得以被保留。因此，吾等認為，經修訂貸款融資之契諾屬公平合理，並且符合富豪及富豪股東之整體利益。

4.6 章節概要

經考慮上述情況，吾等認為補充協議項下擬提供經修訂貸款融資之條款乃按一般商業條款訂立，並屬公平合理。

5. 該交易之潛在財務影響

經修訂貸款融資實際上為將原貸款融資之還款期由二零二一年十月十二日延長至二零二四年十月十二日。

於最後實際可行日期，原貸款融資項下之定期貸款及循環貸款之未償還本金額分別為港幣357,000,000元及約港幣57,000,000元。根據經修訂貸款融資，將不會進一步提取定期貸款融資。預計循環貸款融資之任何進一步提取將以富豪集團之內部財務資源撥付，且將不會對富豪集團於二零二一年六月三十日之資產淨值約港幣14,700,000,000元造成影響。因此，預計提供經修訂貸款融資將不會對富豪集團之財務狀況構成任何重大影響。此外，富豪集團將繼續就經修訂貸款融資賺取按年利率5.0%計算之利息收入，其利率高於富豪集團之融資成本。

推薦建議

經考慮上述因素，吾等認為，儘管提供經修訂貸款融資並非於富豪集團之一般及日常業務過程中進行，補充協議項下擬提供經修訂貸款融資之條款屬公平合理，乃根據正常商業條款訂立，並符合富豪及富豪股東之整體利益。

浩德融資函件

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

此致

香港
銅鑼灣
怡和街68號
11樓

Regal Hotels International Holdings Limited

富豪獨立董事委員會及列位富豪獨立股東 台照

代表

浩德融資有限公司

執行董事
梁綽然

高級經理
郭家傑

謹啟

二零二一年十一月十一日

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

郭家傑先生(「郭先生」)為浩德融資的負責人員，根據證券及期貨條例獲發牌從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動及獲批准從事保薦人工作。彼於金融服務業擁有逾七年經驗，包括逾五年的香港企業融資顧問經驗，具體而言，彼曾參與首次公開發售的保薦工作，並擔任不同企業融資交易的財務顧問或獨立財務顧問。郭先生為香港會計師公會的註冊會計師。

富豪集團截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止三個年度之經審核綜合財務資料

富豪集團截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止三個年度各年之財務資料披露在富豪截至二零一八年十二月三十一日止年度之年報第77至186頁、富豪截至二零一九年十二月三十一日止年度之年報第79至189頁及富豪截至二零二零年十二月三十一日止年度之年報第76至185頁，以上全部在聯交所網站(www.hkexnews.hk)及富豪網站(www.regal.com.hk)刊載。

富豪集團截至二零二一年六月三十日止六個月之未經審核綜合財務資料

富豪集團截至二零二一年六月三十日止六個月之未經審核綜合財務資料於富豪截至二零二一年六月三十日止六個月之中期報告內披露，以上資料可於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及富豪網站(www.regal.com.hk)查閱。

債務

於二零二一年九月三十日(即就本債務聲明而言之最後實際可行日期)營業時間結束時，富豪集團有約港幣14,703,100,000元之未償還借款，即(i)由富豪集團於二零二一年九月三十日總賬面淨值約港幣14,685,300,000元之持作出售及若干富豪集團之物業、廠房及設備、投資物業、使用權資產、開發中物業、按公平值計入損益之金融資產、定期存款及銀行結存所抵押之銀行貸款約港幣21,127,800,000元；及(ii)租賃負債港幣17,800,000元。

除租賃負債外，富豪集團所有上述未償還債項由富豪或其若干附屬公司擔保。

於二零二一年九月三十日營業時間結束時，富豪集團有與就向一間合營公司之若干附屬公司及聯繫人授出銀行融資之應佔份額分別約港幣2,580,100,000元及港幣178,600,000元(其已獲全數動用)所提供之公司擔保有關之或然負債。此外，於二零二一年九月三十日，富豪集團已就銀行有關富豪集團及合營公司之若干物業發展項目而發行之債券而向若干銀行授出擔保分別為港幣15,000,000元及港幣4,000,000元。

除上文所披露者及集團內公司間負債外，富豪集團於二零二一年九月三十日營業時間結束時並無任何未償還按揭、押記、債權證、銀行貸款及透支、債務證券或貸款票據或其他類似債務、已發行或發行在外或獲同意將予發行之貸款資本、融資租賃、承兌負債或承兌信貸或任何融資租賃承擔、或任何擔保或其他重大或然負債。

財務及貿易前景

展望

國際貿易爭端及地緣政治角力持續升溫，令環球經濟於下半年的前景仍被不明朗因素籠罩。此外，Delta變種病毒正在全球多個國家造成新一輪恐慌，在當地社區發現愈來愈多感染個案。從積極的角度而言，包括中國內地等許多主要國家的疫苗接種率正穩步上升，應可成為解救前景的方案。

乘著今年首六個月的經濟復甦，香港政府於近日推出一項紓困措施(當中亦有其他主要支援措施)，向合資格香港居民派發合共港幣36,000,000,000元的消費券，這應有助刺激二零二一年下半年的本地消費。於過去數月，香港成功控制2019冠狀病毒病疫情在本地社區傳播。香港政府亦一直敦促市民參與疫苗接種計劃，務求在最短時間內達致群體免疫，令所有社交及經濟活動可回復正常。

對富豪產業信託而言，由於其物業組合內大部分酒店均按預先釐定的年度基本租金或固定租金出租，故二零二一年下半年之租金收入將保持穩定。富豪產業信託管理人仍對香港之未來前景感到樂觀，並相信當關口重新開放以及國內及國際間的交通恢復，香港之旅遊及酒店行業應會逐步復甦。

富豪集團最近實施一系列的融資安排，以鞏固及增強其長期財務狀況。富豪集團在強大資產基礎及多元化業務平台的支持下，對其將能在疫情影響減退後迅速重拾增長動力表示樂觀。

營運資金

富豪董事經審慎考慮後認為，在無不可預見之情況下，計及內部財務資源、富豪集團可動用之現有銀行融資及向四海集團提供經修訂貸款融資，富豪集團具備充裕營運資金以應付其自本通函日期起最少十二個月之需要。

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則之規定以提供有關富豪之資料。富豪董事願就本通函所載資料共同及個別承擔全部責任。富豪董事於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在所有重大方面屬準確及完整，且並無誤導或欺詐成分，亦並無遺漏任何其他事項，致使本通函或其中所載任何聲明有誤導成份。

2. 富豪董事權益披露

於最後實際可行日期，各富豪董事及富豪最高行政人員於富豪及其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債權證中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會富豪及聯交所之權益及淡倉(如有)(包括根據證券及期貨條例之有關條文富豪董事及富豪之最高行政人員被視為或認為擁有之權益及淡倉)，或將予記錄及記錄於富豪根據證券及期貨條例第352條規定須存置之登記冊之權益及淡倉(如有)，或根據上市規則附錄十所載之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)須以其他方式知會富豪及聯交所之權益及淡倉(如有)如下：

富豪/ 聯營公司名稱	富豪董事姓名	持有股份類別	持有股份數目			總數(佔於 最後實際 可行日期 已發行股份 概約百分率)
			個人權益	公司權益	家族/ 其他權益	
1. 富豪	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	24,200	622,855,261 (附註c)	260,700	623,140,161 (69.33%)
	羅寶文小姐	普通股 (已發行)	300,000	269,169 (附註d)	—	569,169 (0.06%)
	蔡志明博士	普通股 (已發行)	50,240,000	—	—	50,240,000 (5.59%)
	溫子偉先生	普通股 (已發行)	10,200	—	—	10,200 (0.001%)
2. 世紀城市	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	110,887,396	1,769,164,691 (附註a)	380,683	1,880,432,770 (60.29%)
	羅寶文小姐	普通股 (已發行)	112,298	—	—	112,298 (0.004%)
	楊碧瑤女士	普通股 (已發行)	200	—	—	200 (0.000%)
	羅俊圖先生	普通股 (已發行)	251,735	—	—	251,735 (0.008%)
	溫子偉先生	普通股 (已發行)	24,000	—	—	24,000 (0.001%)

富豪/ 聯營公司名稱	富豪董事姓名	持有股份類別	持有股份數目			總數(佔於 最後實際 可行日期 已發行股份 概約百分率)
			個人權益	公司權益	家族/ 其他權益	
3. 百利保	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	90,078,014	740,860,803 (附註 b)	15,000	830,953,817 (74.55%)
	羅寶文小姐	普通股 (已發行)	1,116,000	—	—	1,116,000 (0.10%)
	范統先生	普通股 (已發行)	556	—	—	556 (0.000%)
	羅俊圖先生	普通股 (已發行)	2,274,600	—	—	2,274,600 (0.20%)
	吳季楷先生	普通股 (已發行)	176,200	—	—	176,200 (0.02%)
	溫子偉先生	普通股 (已發行)	200	—	—	200 (0.000%)
	4. 四海	羅旭瑞先生	普通股 (i) (已發行)	—	4,694,426,144 (附註 e)	—
		(ii) (未發行)	—	3,045,487,356 (附註 f)	—	3,045,487,356
					總計：	7,739,913,500 (121.08%)
		優先股 (已發行)	—	2,295,487,356 (附註 f)	—	2,295,487,356 (99.99%)
	羅寶文小姐	普通股 (已發行)	1,380,000	—	—	1,380,000 (0.02%)
	羅俊圖先生	普通股 (已發行)	2,269,101	—	—	2,269,101 (0.04%)
5. 富豪產業信託	羅旭瑞先生	基金單位 (已發行)	—	2,443,033,102 (附註 g)	—	2,443,033,102 (74.99%)
6. 8D International (BVI) Limited	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	—	1,000 (附註 h)	—	1,000 (100%)

附註：

- (a) 於 1,769,164,691 股世紀城市已發行普通股之權益，乃透過羅旭瑞先生(「羅先生」)全資擁有之公司持有。
- (b) 於 694,124,547 股百利保已發行普通股之權益，乃透過世紀城市全資擁有之公司持有，羅先生於世紀城市持有 60.28% 股份權益。

於16,271,685股百利保已發行普通股之權益，乃透過下列由羅先生所控制之公司持有：

公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
Wealth Master International Limited	羅先生	90.00
Select Wise Holdings Limited	Wealth Master International Limited	100.00

於30,464,571股百利保已發行普通股之權益，乃透過下列由羅先生所控制之公司持有：

公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
Wealth Master International Limited	羅先生	90.00
Select Wise Holdings Limited	Wealth Master International Limited	100.00
Splendid All Holdings Limited	Select Wise Holdings Limited	100.00

- (c) 於421,400股富豪已發行股份之權益，乃透過世紀城市全資擁有之公司持有，羅先生於世紀城市持有60.28%股份權益。於622,433,861股富豪已發行股份之權益，乃透過百利保全資擁有之公司持有，世紀城市於百利保持有62.28%股份權益。百利保於富豪持有69.25%股份權益。
- (d) 於269,169股富豪已發行股份之權益，乃透過羅寶文小姐全資擁有之公司持有。
- (e) 於3,095,901,480股四海已發行普通股之權益，乃透過P&R Holdings (由百利保及富豪透過彼等各自之全資附屬公司分別擁有50%權益)之全資附屬公司持有。而另外1,065,191,332股四海已發行普通股之權益，乃透過富豪之全資附屬公司持有。於另外533,333,332股四海已發行普通股之權益，乃透過百利保之全資附屬公司持有。百利保(由世紀城市持有62.28%股份權益)於富豪持有69.25%股份權益。羅先生於世紀城市持有60.28%股份權益。
- (f) 於3,045,487,356股四海未發行普通股之權益，乃透過P&R Holdings (由百利保及富豪透過彼等各自之全資附屬公司分別擁有50%權益)之全資附屬公司持有。百利保(由世紀城市持有62.28%股份權益)於富豪持有69.25%股份權益。羅先生於世紀城市持有60.28%股份權益。

於2,295,487,356股四海未發行普通股之權益，乃透過於2,295,487,356股四海可換股優先股之權益持有之衍生權益，可換股優先股可按一兌一基準(可按照可換股優先股之條款予以調整)轉換為四海新普通股。

於750,000,000股四海未發行普通股之權益，乃透過於四海一全資附屬公司發行本金金額為港幣300,000,000元之可換股債券之權益持有之衍生權益。可換股債券可按換股價每股普通股港幣0.40元(可按照可換股債券之條款予以調整)轉換為四海新普通股。

- (g) 於2,439,613,739個富豪產業信託已發行基金單位之權益，乃透過富豪之全資附屬公司持有。於732,363個富豪產業信託已發行基金單位之權益，乃透過百利保之全資附屬公司持有。於2,687,000個富豪產業信託已發行基金單位之權益，乃透過世紀城市之全資附屬公司持有。百利保(由世紀城市持有62.28%股份權益)於富豪持有69.25%股份權益。羅先生於世紀城市持有60.28%股份權益。
- (h) 400股由世紀城市控制之公司持有，羅先生於世紀城市持有60.28%股份權益；而600股則由羅先生控制之公司持有。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，富豪董事或富豪最高行政人員概無於富豪或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債權證中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會富豪及聯交所之任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例之有關條文彼等被認為或視為擁有之權益或淡倉)，或記錄於富豪根據證券及期貨條例第352條規定須存置之登記冊之任何權益或淡倉，或根據標準守則須知會富豪及聯交所之任何權益或淡倉。

富豪董事於該等在富豪之股份及相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文而作出披露之權益之公司所擔任之董事職務詳情如下：

- (1) 羅旭瑞先生為YSL International Holdings Limited(「**YSL Int'1**」)之董事，該公司於富豪約69.30%持股量中擁有權益。
- (2) 羅旭瑞先生、羅寶文小姐及羅俊圖先生為Grand Modern Investments Limited(「**Grand Modern**」)(為YSL Int'1之全資附屬公司)之董事，該公司於富豪約69.30%持股量中擁有權益。
- (3) 羅旭瑞先生、羅寶文小姐、范統先生、羅俊圖先生、吳季楷先生、伍穎梅女士及黃之強先生為世紀城市之董事，該公司由Grand Modern擁有52.27%權益，並於富豪約69.30%持股量中擁有權益。
- (4) 羅旭瑞先生、羅寶文小姐、范統先生、羅俊圖先生及吳季楷先生為Century City BVI Holdings Limited(為世紀城市之全資附屬公司)之董事，該公司於富豪約69.30%持股量中擁有權益。
- (5) 羅旭瑞先生、羅寶文小姐、范統先生、羅俊圖先生、吳季楷先生、伍穎梅女士及黃之強先生為百利保之董事，該公司由世紀城市擁有62.28%權益，並於富豪約69.25%持股量中擁有權益。

- (6) 羅旭瑞先生、羅寶文小姐、范統先生、羅俊圖先生及吳季楷先生為百利保下列各全資附屬公司之董事：(i) Paliburg Development BVI Holdings Limited，該公司於富豪約69.25%持股量中擁有權益；(ii) Guo Yui Investments Limited，該公司於富豪約30.17%持股量中擁有權益；(iii) Paliburg BVI Holdings Limited，該公司於富豪約25.69%持股量中擁有權益；(iv) Taylor Investments Ltd.，該公司於富豪約17.16%持股量中擁有權益；(v) Glaser Holdings Limited，該公司於富豪約6.53%持股量中擁有權益；及(vi) 曉栢代理人有限公司，該公司於富豪約6.17%持股量中擁有權益。

於最後實際可行日期，概無富豪董事在富豪集團任何成員公司於自二零二零年十二月三十一日(即富豪集團最近期發表之經審核財務報表之編製日期)以來所收購或出售或承租，或擬收購或出售或承租之任何資產中擁有任何直接或間接重大權益。

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

3. 服務合約

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

4. 訴訟

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

5. 競爭性權益

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

6. 專家資格及同意書

以下為於本通函提供或同意載入其意見或建議之專家資格：

名稱	資格
浩德融資	根據證券及期貨條例可進行第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動之持牌法團

浩德融資已就本通函之刊印發出書面同意書，同意以本通函所載之格式及涵義轉載其函件及引述其名稱，且迄今並無撤回有關同意書。浩德融資函件於本通函日期發出，以供載入其中。

於最後實際可行日期，浩德融資概無於富豪集團任何成員公司之股本中擁有任何權益，亦無享有任何認購或提名他人認購富豪集團任何成員公司之證券之權利(不論是否可依法行使)，而浩德融資亦無在富豪集團任何成員公司自二零二零年十二月三十一日(即富豪集團最近期刊發之經審核財務報表之結算日期)以來所購買或出售或承租，或建議購買或出售或承租之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

7. 重大合約

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

- (a) 日期為二零二零年六月二十六日由 Capital Merit Investments Limited (百利保之全資附屬公司)及 Regal Hotels Investments Limited (富豪之全資附屬公司)所訂立有關向百富集團提供最高達港幣1,000,000,000元之財務資助之融資協議(經日期為二零二零年七月二十日之補充協議修訂)；及
- (b) 補充協議。

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

8. 重大不利變動

於最後實際可行日期，富豪董事並不知悉富豪集團於自二零二零年十二月三十一日（即富豪集團最近期發表之經審核綜合財務報表之編製日期）以來之財務或營業狀況出現任何重大不利變動。

9. 備查文件

以下文件副本由本通函日期起直至股東特別大會日期（包括該日），於聯交所網站（www.hkexnews.hk）及富豪網站（www.regal.com.hk）可供查閱：

- (a) 本附錄「重大合約」一節所提述之重大合約；
- (b) 本附錄「專家資格及同意書」一節所提述之同意書；及
- (c) 浩德融資日期為二零二一年十一月十一日之意見函件。

10. 一般事項

- (a) 富豪之註冊辦事處為 4th Floor North, Cedar House, 41 Cedar Avenue, Hamilton, HM 12, Bermuda。
- (b) 富豪於香港之總辦事處及主要營業地點為香港銅鑼灣怡和街68號11樓。
- (c) 富豪在香港之股份登記過戶分處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716號舖。
- (d) 富豪之秘書為林秀芬女士，彼為特許公司治理公會及香港公司治理公會會員。
- (e) 本通函備有中英文版本，概以英文版本為準。

股東特別大會通告



茲通告 Regal Hotels International Holdings Limited (「本公司」) 謹訂於二零二一年十一月三十日(星期二)上午十一時三十分假座香港銅鑼灣怡和街88號富豪香港酒店舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮並酌情通過(在須修訂或毋須修訂之情況下)下列決議案作為普通決議案：

普通決議案

「動議：

- (a) 在所有方面確認、批准、授權及/或追認補充協議(定義見本公司日期為二零二一年十一月十一日致股東之通函(「通函」)，本通告構成其一部分)(其註有「A」字樣並經本大會主席簽署以資識別之副本已呈交本大會)之訂立、據此擬進行之交易，以及由 Long Profits (定義見通函)簽立之補充協議；及
- (b) 授權本公司任何董事代表本公司按彼/彼等絕對酌情決定下視為與補充協議及據此擬進行之交易而有必要或有附帶關係、有附屬關係或有關之任何文件、文據及協議上代表本公司簽署(及(倘必須)根據本公司之公司細則加蓋本公司公章)及作出任何相關之行動或事宜及(所適用法律、規例及規則(包括上市規則(定義見通函))允許為限)批准其條款及條件及/或按該董事可能視為必要且符合本公司及其股東利益的情況下對該等條款及條件作出非重大修訂及修改(包括延長或放寬期限或限制)。」

承董事會命

Regal Hotels International Holdings Limited

林秀芬

秘書

香港，二零二一年十一月十一日

股東特別大會通告

附註：

1. 凡有權出席股東特別大會並於會上投票之任何本公司股東，均有權委任另一名人士作為其代表出席股東特別大會及投票。持有兩股或以上股份之本公司股東，均可委任多於一名人士代其出席股東特別大會及投票。受委任代表毋須為本公司股東。此外，代表本公司個人股東或公司股東之任何受委任代表均有權行使所代表本公司股東可行使之同等權力。
2. 有效之委任代表表格須以書面形式經委任人或其正式書面授權代表簽署，或倘委任人為法團，則須蓋上法團印鑑或經負責人、授權代表或其他獲授權人士簽署。如屬由負責人代表法團簽署之委任代表表格，則除非有相反指示，否則假定該負責人已獲正式授權代表法團簽署該委任代表表格，而毋須出示進一步證明。
3. 委任代表表格連同(倘本公司董事會要求)已簽署之授權書或其他授權文件(如有)或經公證人正式簽署證明之該等文件之副本，須於股東特別大會(或其任何續會)指定舉行時間四十八(48)小時前送達本公司在香港之股份登記過戶分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，方為有效。
4. 交回委任代表表格後，本公司股東仍可親身出席大會並於會上投票，而在此情況下，委任代表表格將被視為已撤銷。
5. 如屬本公司任何股份之聯名持有人，則任何一位該等聯名持有人均可親身或委任代表就此等股份投票，猶如彼有全權投票，惟倘超過一位該等聯名持有人出席股東特別大會，則只會接納排名首位之聯名持有人(不論親身或委任代表出席)之投票。就此而言，排名先後乃按本公司股東名冊中就有關聯名持有人之排名次序而定。
6. 於股東特別大會上，上述提呈予本公司股東投票之決議案將以按股數投票方式表決。
7. 倘八號(或以上)颱風信號或黑色暴雨警告信號於股東特別大會當日生效，本公司股東請於當日致電本公司熱線(852) 2894-7547查詢有關股東特別大會之安排。