
此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本通函任何方面或將採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓所有名下泛海酒店集團有限公司股份，應立即將本通函連同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、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，概不對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。



ASIA STANDARD HOTEL GROUP LIMITED

泛海酒店集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：292)

**主要交易
有關成立合營企業
及收購土地**

本公司董事會函件載於本通函第5至13頁。

* 僅供識別

二零一六年四月十五日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	
緒言	5
成立合營企業	6
收購購入資產	8
有關購入資產的資料	10
交易事項的理由及裨益	11
有關本公司、合營夥伴及賣方的資料	11
上市規則的涵義	12
收購的財務影響	13
其他資料	13
附錄一 — 本集團的財務資料	14
附錄二 — 購入資產的未經審核財務資料	17
附錄三 — 本集團的未經審核備考財務資料	22
附錄四 — 物業估值報告	28
附錄五 — 一般資料	38

釋 義

於本通函(包括附錄)內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「修訂協議」	指	賣方與有限合夥所簽訂一份生效日期為二零一六年二月二十二日之修訂協議，據此，買賣協議的若干條款已作出修訂，包括但不限於(i)延展完成日期及(ii)修訂代價的付款條款。詳情請參閱本公司於二零一六年二月二十五日的公佈
「該公佈」	指	由本公司於二零一五年十二月十六日刊發之公佈
「滙漢」	指	滙漢控股有限公司(股份代號：214)，一間於百慕達註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市
「泛海國際集團」	指	泛海國際集團有限公司(股份代號：129)，一間於百慕達註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市
「泛海發展」	指	泛海發展(集團)有限公司，為泛海國際集團的全資附屬公司
「泛海國際」	指	泛海國際有限公司，為泛海國際集團的全資附屬公司
「Assets Builder」	指	Assets Builder Investments Limited，為一間於英屬處女群島註冊成立的公司
「Assets Century」	指	Assets Century Global Limited，為本公司的全資附屬公司
「ATL」	指	Active Trade Investments Limited，為一間於英屬處女群島註冊成立的公司
「董事會」	指	董事會
「該等樓宇」	指	建於該等土地上的樓宇，總地盤面積約為43,230平方呎，目前由綜合性商業及住宅租賃佔用
「營業日」	指	加拿大不列顛哥倫比亞省除星期六、星期日或法定假期以外的任何日子

釋 義

「加拿大元」	指	加拿大法定貨幣加拿大元
「完成日期」	指	二零一六年四月一日
「緊密聯繫群組」	指	一組緊密聯繫的股東(包括泛海國際、泛海發展及The Sai Group，彼等合共持有1,102,916,383股股份(相當於本公司於該公佈日期已發行股本約70.23%權益))
「本公司」	指	泛海酒店集團有限公司(股份代號：292)，一間於百慕達註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市
「代價」	指	170,100,000加拿大元(相等於約956,183,130港元)，即買賣協議下購入資產的代價
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「普通夥伴」	指	1488 Alberni Holdings Limited，為一間於加拿大註冊成立的公司，並為Assets Builder的全資附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「德祥」	指	德祥地產集團有限公司(股份代號：199)，一間於百慕達註冊成立的獲豁免有限公司，並於聯交所主板上市
「合營夥伴」	指	本公司、德祥、XPEC及ATL或彼等各自的附屬公司或提名人的統稱
「該等土地」	指	位於卑詩省溫哥華的土地及樓宇，法律上描述為Lot I (Explanatory Plan 10081) Block 43 District Lot 185 Plan 92；及Lot 16 Block 43 District Lot 185 Plan 92
「該等租約」	指	物業的若干住宅及商業租約，其詳情應提供予買方，且應包括與此有關的所有修訂、續期、轉讓及通知，而「租約」指該等租約中的任何一項

釋 義

「最後實際可行日期」	指	二零一六年四月十二日，即本通函付印前就確定若干資料以供載入本通函的最後實際可行日期
「有限合夥」	指	(i) 根據英屬哥倫比亞省法律以「1488 Alberni Development Holdings Limited Partnership」的名義及稱號存續的有限合夥及(ii) 根據英屬哥倫比亞省法律以「1488 Alberni Investment Limited Partnership」的名義及稱號存續的有限合夥
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「備忘錄協議」	指	本公司、德祥、XPEC及ATL於二零一五年十二月十六日就合營夥伴成立合營企業而訂立的具法律約束力的備忘錄協議
「百分比率」	指	具有上市規則第14.07條賦予該詞的涵義
「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」	指	該等土地及該等樓宇
「買賣協議」	指	Assets Century與賣方就收購購入資產而於二零一五年十二月十二日(香港時間)訂立的買賣協議(經不時修訂及補充)
「購入資產」	指	該等土地、該等樓宇、該等租約及服務合約
「服務合約」	指	由或代表賣方就物業所訂立的目前存續的所有服務合約
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.02港元的普通股股份
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

釋 義

「The Sai Group」	指	The Sai Group Limited，為泛海國際集團的全資附屬公司
「交易事項」	指	根據備忘錄協議擬成立合營企業及根據買賣協議收購購入資產
「交易文件」	指	合營夥伴就成立有限合夥訂立的文件，包括但不限於二零一六年一月二十九日有關有限合夥的有限合夥協議(經不時修訂、補充及重列)及於二零一六年四月十三日有關 Assets Builder 股東之間的股東協議
「賣方」	指	Alberni Street Condominium Developments Limited Partnership，一間不列顛哥倫比亞省有限合夥
「XPEC」	指	XPEC Investments Ltd.，一間於加拿大卑詩省註冊成立的公司
「%」	指	百分比

於本通函，加拿大元金額按 1 加拿大元兌 5.6213 港元的匯率兌換為港元。兌換匯率僅供說明，不應視為加拿大元實際上可按該匯率或任何匯率兌換為港元的聲明。



ASIA STANDARD HOTEL GROUP LIMITED

泛海酒店集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：292)

執行董事：

潘政先生(主席)

林迎青博士(副主席兼行政總裁)

潘海先生

潘洋先生

馮兆滔先生

吳維群先生

註冊辦事處：

Canon's Court

22 Victoria Street

Hamilton HM12

Bermuda

香港總辦事處及主要營業地點：

香港

灣仔

駱克道33號

中央廣場

滙漢大廈

30樓

獨立非執行董事：

葉志威先生

梁偉強先生

洪日明先生

敬啟者：

**主要交易
有關成立合營企業
及收購土地**

緒言

茲提述於二零一五年十二月十六日的該公佈。本公司於二零一五年十二月十六日與德祥、XPEC及ATL訂立備忘錄協議，以成立合營企業。合營企業由本公司、德祥、XPEC及ATL或彼等各自提名的附屬公司或提名人分別實際擁有40%、28%、20%及12%權益。

* 僅供識別

董事會函件

本公司已促使其全資附屬公司 Assets Century 參與競標過程，並於二零一五年十二月十二日與賣方訂立買賣協議，據此，Assets Century 已同意作為合營企業的代理以總代價 170,100,000 加拿大元(相等於約 956,183,130 港元)收購購入資產，惟須受買賣協議的條款及條件所規限。就買賣協議的 Assets Century 的權利、所有權及權益現已轉讓予有限合夥。

成立合營企業

本公司於二零一五年十二月十六日與德祥、XPEC 及 ATL 訂立一份具有法律約束力的備忘錄協議，以成立一間合營企業，而合營企業將由本公司、德祥、XPEC 及 ATL 或彼等各自的附屬公司或提名人分別擁有 40%、28%、20% 及 12% 權益。根據備忘錄協議，本公司、德祥、XPEC 及 ATL 彼等附屬公司或提名人已訂立交易文件，以設立(其中包括)合營企業的法律架構，而合營企業是透過有限合夥的方式成立。

經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，合營夥伴(本集團除外)各自及彼等各自的最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

合營企業的法律架構

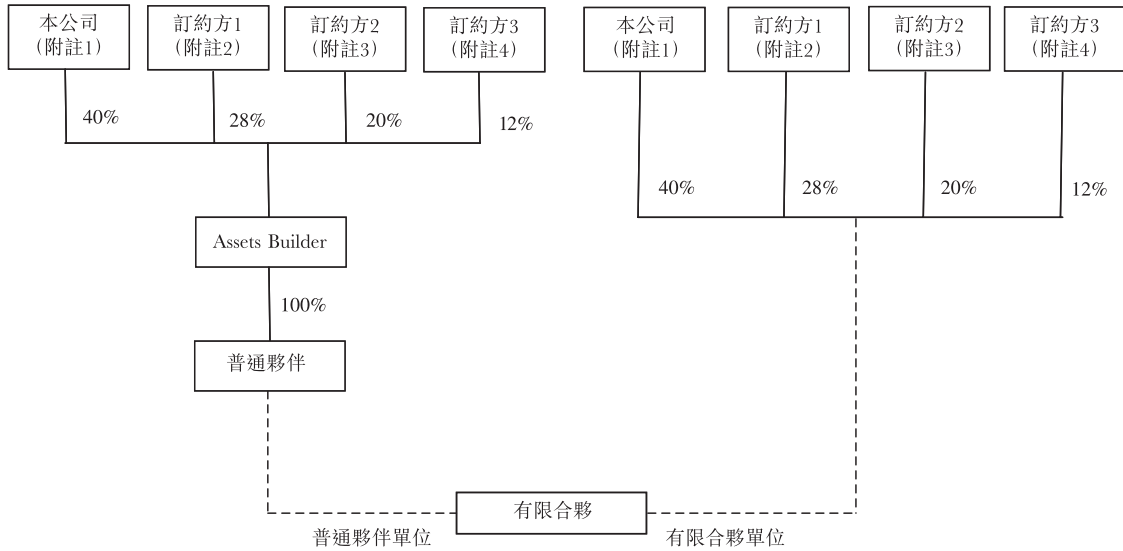
根據交易文件，合營企業是透過有限合夥的方式成立。有限合夥是在加拿大普遍用於合營安排的架構，其提供若干稅務優惠。普通夥伴為 Assets Builder 的全資附屬公司，而 Assets Builder 則分別由本公司、德祥及 ATL 各自的附屬公司擁有 40%、28% 及 12% 以及一間由 XPEC 提名的實體擁有 20%。

根據有關有限合夥的有限合夥協議，合夥的虧損及收入的 0.01% 將分配至普通夥伴，而有限合夥的虧損及收入的 99.99% 則將按有限合夥人持有的有限合夥單位數目的比例於彼等之間進行分配。

普通夥伴現時持有已發行普通夥伴單位。本公司、德祥、XPEC 及 ATL 之附屬公司或提名人現時所持的有限合夥單位數目分別為 40%、28%、20% 及 12%。

董事會函件

下圖載列有限合夥的架構：



附註：

1. 本公司透過其全資附屬公司持有其於 Assets Builder 及有限合夥的權益。Asset Builder 是為了持有普通夥伴股份而註冊成立的投資控股公司，本公司及其他夥伴註冊成立 Asset Builder 為合營企業成立的一部分，因此其自身並不構成上市規則項下須予披露的交易。
2. 訂約方 1 為德祥的附屬公司。
3. 訂約方 2 為 XPEC 或一間由 XPEC 提名的實體。董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，該等實體及彼等的最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士的第三方。
4. 訂約方 3 為 ATL 的附屬公司。

有限合夥的主要特徵包括下列各項：

主營業務

有限合夥的唯一目的是收購、擁有及重新開發該等土地及就此附帶的其他活動(包括但不限於出售及／或租賃位於該等土地或將於該等土地上興建的樓宇)。

資本承擔

合營夥伴就有限合夥的最大資本承擔總額為 190,000,000 加拿大元(相等於約 1,068,047,000 港元)。最大資本承擔乃經合營夥伴公平磋商後以及參考收購購入資產的

董事會函件

170,100,000加拿大元(相等於約956,183,130港元)成本(部分從有限合夥於二零一六年四月一日獲得的85,000,000加拿大元(相等於約477,810,500港元)銀行融資支付)連同有關收購的成本、開支及其他適用費用與稅項後釐定。各合營夥伴須按彼等各自於有限合夥持有的有限合夥單位數目按比例向有限合夥出資，而有關出資包括由資本出資及來自合營夥伴的聯屬公司或提名人的貸款所組成。

由於有限合夥將由本公司實際擁有40%，本公司就有限合夥的最大資金承擔為76,000,000加拿大元(相等於約427,218,800港元)。在銀行貸款不足以涵蓋有限合夥需要的資金的情況下，本公司目前擬將以本集團現有之銀行信貸按照其於有限合夥的權益比例撥付餘下金額。

有限合夥的管理

有限合夥將由普通夥伴(為Assets Builder的全資附屬公司)管理。Asset Builder是一間由本公司、德祥及ATL各自的附屬公司及一間由XPEC提名的實體分別擁有40%、28%、12%及20%的公司。普通夥伴有五名董事，而本集團有權提名兩名董事，及德祥、XPEC及ATL的聯屬公司或提名人各有權提名一名董事。

收購購入資產

本公司已促使其全資附屬公司Assets Century參與競標過程，並於二零一五年十二月十二日(香港時間)與賣方訂立買賣協議，據此，Assets Century已同意作為合營企業的代理收購購入資產，惟須受買賣協議的條款及條件所規限。Assets Century已就買賣協議的權利、所有權及權益以及就購入資產的所有發展及其他權利轉讓予有限合夥。

買賣協議的主要條款(經修訂及補充)載列如下：

日期

二零一五年十二月十二日(香港時間)

訂約方

- (1) 有限合夥(作為買方)；及
- (2) Alberni Street Condominium Developments Limited Partnership (作為賣方)。

經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，賣方及其最終實益擁有人為獨立於本公司及彼等各自關連人士的第三方。

代價

170,100,000 加拿大元(相等於約 956,183,130 港元)

購入資產的代價為賣方接受的價格。就購入資產釐定對賣方的出價時，本公司已進行內部評估，以考慮(其中包括)鄰近物業的地價、竣工物業潛在價值、發展成本、重新發展項目的盈利預測以及本公司的現金流。

代價須以下列方式結算：

- (1) 按金 2,000,000 加拿大元(相等於約 11,242,600 港元)已於二零一五年十二月十六日支付予賣方的法律顧問；
- (2) 第二筆按金 15,000,000 加拿大元(相等於約 84,319,500 港元)已於二零一五年十二月二十四日支付予賣方的法律顧問；
- (3) 68,000,000 加拿大元(相等於約 382,248,400 港元)已於二零一六年三月一日向賣方支付及發放；及
- (4) 已於完成日期向賣方支付了代價結餘。

代價一部分將會由銀行貸款及(在銀行貸款不足以涵蓋代價的情況下)由合營夥伴通過其注資有限合夥撥付。本公司擬以本集團現有之銀行信貸撥付其對有限合夥之出資。

完成

為了讓有限合夥有更多時間完成銀行融資，根據修訂協議，完成日期已由二零一六年三月一日延後至二零一六年四月一日(可由有限合夥進一步延後至不遲於二零一六年四月十五日)。買賣協議於二零一六年四月一日完成。

有關購入資產的資料

購入資產包括該等土地、該等樓宇、該等租約及服務合約。

該等土地在法律上稱為位於不列顛哥倫比亞省溫哥華的 Lot I (Explanatory Plan 10081) Block 43 District Lot 185 Plan 92 及 Lot 16 Block 43 District Lot 185 Plan 92。

該等樓宇擁有總地盤面積約 43,230 平方呎及目前由綜合性商業及住宅租賃佔用。

該等租約為該等土地及該等樓宇的若干商業及住宅租約，包括所有相關的修訂本、續約、轉讓及通告。

服務合約為賣方或代表賣方訂立的有關該等土地及該等樓宇的所有當前存續的服務合約。

該等土地及該等樓宇位於溫哥華西區，沿 Alberni Street 與 Nicola Street 及 Broughton Street 之間的區域，為受歡迎的優越地段，吸引租賃及對分層單位的強烈需求。該地區鄰近市中心，附近中央商務區及溫哥華市中心的主要零售點（東北及東南方向）以及西區的主要零售點（西南方向）均可步行到達。四周地區的物業用途包括但不限於高層及低矮的多戶住宅、辦公樓、餐廳及零售店。住宅及辦公室物業的佔用率於該地區偏高，分別為 99% 及 95%。於購入資產的估值之時，附近地區類似級別的新住宅物業的售價按可出售面積計為每平方呎約 1,000 加拿大元至 1,600 加拿大元。

該等土地包括位於 Alberni Street 及 Broughton Street 的一幢高層綜合樓宇（由出租公寓部分及多租戶辦公室部分所組成）以及位於 Alberni Street 及 Nicola Street 的一幢多租戶低矮 C 級辦公大樓。該等樓宇的總樓面面積為約 43,230 平方呎。該等土地僅可用作酒店、輕工業、辦公商務、其他商業用途，包括按摩中心、停車場及停車庫、公園和開放空間、公眾和機構、住宅、零售商業、社福，以及娛樂和文化，包括賭場（第一類）及賓果遊戲廳。根據本公司編製有關存續租賃的概要所載述，該等土地擁有永久業權，而該等樓宇透過多項租賃協議租出且並無空缺。

就董事所知、所悉及所信，(a) 使用該等土地及該等樓宇並不構成違反環境規例；及 (b) 物業亦無受任何調查、通告、待審訴訟、違反法律或非良好業權之規限。

物業的重新發展計劃

本公司擬將該等土地重新發展為綜合住宅及商業發展以作銷售，以及擬於交易事項完成後終止購入資產的存續租賃。該等土地的重新發展將遵守溫哥華市議會 (City Council of Vancouver) 所採納的西端社區發展計劃 (West End Community Plan)。

董事會函件

於二零一四年，溫哥華市議會已審批西端社區發展計劃，為溫哥華西端市中心的未來發展提供基礎及指引。

計劃訂定，該等土地屬於「喬治亞走廊(Georgia Corridor)」的「B區」，其允許潛在發展的建築限高為152.4米(500呎)及樓面面積為603.9平方米(6,500平方呎)。

按上述參數為基準的重新發展潛力可獲樓面平方比率(floor square ratio, FSR)為14-16，即樓面面積(GFA)為約648,000平方呎。

根據由本公司當地建築師進行的質量研究，重新發展將包括兩幢高樓並提供約600間房屋。

本集團估計開發建設成本為約2億加拿大元。本集團預期將於二零一七年第四季至二零一八年第一季期間進行預售，而建設工程需時約30個月。

交易事項的理由及裨益

本集團的其中一項主營業務為酒店運營及發展。該等土地位於卑詩省溫哥華本集團擁有的酒店附近，而本集團在該地區熟悉當地環境並已發展業界關係。董事認為，交易事項代表本集團具吸引力的投資機會，從而可能獲得令人滿意的回報。由於若干董事在物業開發業務具備豐富經驗，故董事將能夠為重建項目作出貢獻及積極監督項目。通過參與該等土地的建議重建，預期本公司可令其投資多元化，並加強其海外投資組合。

董事(包括獨立非執行董事)認為，備忘錄協議及買賣協議的條款屬一般商業條款及公平合理，以及訂立備忘錄協議及買賣協議及相關擬進行的交易符合本公司及其股東整體利益。

有關本公司、合營夥伴及賣方的資料

本公司為一間於百慕達註冊成立的有限責任公司，其股份於聯交所主板上市。本公司的主營業務為投資控股。本集團主要從事酒店運營及發展、旅遊業務及證券投資。

德祥為一間於百慕達註冊成立的有限公司及於聯交所主板上市(股份代號：199)。德祥為投資控股公司及其附屬公司主要從事在澳門、中國及香港的物業開發及投資。德祥及其

董事會函件

附屬公司亦從事開發、投資及運營中國及香港的酒店及度假村、證券投資及提供貸款融資服務。

XPEC 為一間於加拿大卑詩省註冊成立的公司。XPEC 的主營業務為投資控股。

ATL 為一間於英屬處女群島註冊成立的公司。ATL 的主營業務為投資控股。

賣方為一間卑詩省有限合夥。賣方的主營業務為投資控股。

上市規則的涵義

由於交易事項的一項適用百分比率高於 25% 但低於 100%，依上市規則第十四章該交易事項為本公司的一項主要交易，因此須遵守上市規則第十四章的公告、申報及股東批准的規定。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東於交易事項中擁有任何重大利益，而倘本公司召開股東大會以批准交易事項，彼等毋須放棄投票。根據上市規則第 14.44 條，於該公佈日期，本公司已取得緊密聯繫群組（包括泛海國際、泛海發展及 The Sai Group，彼等合共持有附帶權利可於股東大會上投票的本公司已發行股本約 70.23% 權益）的書面同意。因此，本公司將不會就批准交易事項召開股東大會。緊密聯繫群組包括下列股東：

股東名稱	持股數目	佔本公司的 持股百分比
泛海國際	728,180,083	46.37%
泛海發展	373,712,100	23.80%
The Sai Group	1,024,200	0.06%
總計：	<u>1,102,916,383</u>	<u>70.23%</u>

附註：泛海國際、泛海發展及 The Sai Group 均為泛海國際集團的全資附屬公司。

收購的財務影響

有限合夥由普通夥伴管理。普通夥伴由 Assets Builder 全資擁有，而 Assets Builder 則由本公司、德祥及 ATL 各自的附屬公司及一間由 XPEC 提名的實體分別擁有 40%、28%、12% 及 20%。Assets Builder 及普通夥伴各有五名董事，而本集團有權提名兩名董事。本集團對有限合夥及 Assets Builder 擁有共同控制權，故有限合夥及 Assets Builder 將會使用權益會計法入賬。根據權益會計法，於合營企業的權益乃初步以成本確認並在其後作調整，以確認本公司應佔的收購後損益及其他全面收益的變動。

根據本通函附錄三所載的本集團未經審核備考財務資料，與截至二零一五年九月三十日本集團未經審核綜合總資產約 5,485,292,000 港元比較，本集團的未經審核備考經調整綜合總資產將約為 5,691,256,000 港元。

根據本通函附錄三所載的本集團未經審核備考財務資料，與截至二零一五年九月三十日本集團未經審核綜合總負債約 2,116,134,000 港元比較，本集團的未經審核備考經調整綜合總負債將約為 2,322,098,000 港元。

由於交易事項計及將自物業發展產生的溢利，預計本集團的盈利將於二零二一年有所增加。

有關本集團未經審核備考財務資料及其編製基準的詳情，請參閱本通函附錄三。

其他資料

謹請閣下垂注本通函各附錄所載的其他資料。

此致

列位股東 台照

代表
泛海酒店集團有限公司
副主席兼行政總裁
林迎青
謹啟

二零一六年四月十五日

經審核綜合財務資料

本集團(i)截至二零一五年三月三十一日止年度的經審核綜合財務資料於截至二零一五年三月三十一日止年度本公司的年報第37頁至第100頁中披露，該年報已於二零一五年七月二十四日刊發；(ii)截至二零一四年三月三十一日止年度的經審核綜合財務資料於截至二零一四年三月三十一日止年度本公司的年報第40頁至第104頁中披露，該年報已於二零一四年七月二十四日刊發；及(iii)截至二零一三年三月三十一日止年度的經審核綜合財務資料於截至二零一三年三月三十一日止年度本公司的年報第36頁至第96頁中披露，該年報已於二零一三年七月二十六日刊發。所有該等資料均已刊登於聯交所網站(www.hkex.com.hk)及本公司網站(www.asiastandardhotelgroup.com)。

債務聲明

於二零一六年二月二十九日(即本通函付印前就本債務聲明而言的最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團的未償還債務約為2,028,995,000港元，包括以下銀行借貸：

- (a) 1,934,307,000港元有擔保，其中1,924,307,000港元以本集團的物業、廠房及設備作抵押，而10,000,000港元則為無抵押；及
- (b) 94,688,000港元無擔保，以本集團的財務證券投資作抵押。

於二零一六年二月二十九日，本集團為取得借貸而質押的資產賬面值為3,079,983,000港元，該等質押資產以若干附屬公司全部資產之浮動押記及本公司提供之公司擔保作抵押。

除上文所述及除集團內公司間之負債及一般貿易應付款項外，於二零一六年二月二十九日營業時間結束時，本集團並無任何已發行及未償還或同意發行之債務證券、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債或承兌信用證、債券、按揭、押記、租購或金融租賃承擔、擔保或或然負債。

重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團自二零一五年三月三十一日(即本集團最近期刊發經審核財務報表的編製日期)起的財務狀況或貿易狀況有任何重大不利變動。

營運資金

董事認為(經計及交易事項之影響)，在並無任何不可預見情況下及經考慮(i)本集團的內部資源；及(ii)本集團現時可動用的銀行信貸後，本集團將具備足夠營運資金，以應付其目前及自本通函日期起計未來最少十二個月的所需。

本集團之財務及業務前景

業績

截至二零一五年九月三十日止六個月，本集團的收入為354,000,000港元，較去年同期減少6%。股東應佔溢利減少11%至153,000,000港元，主要由於本集團於香港的酒店業務經營溢利下降，而於回顧期內錄得的平均房價較去年同期下降22%。

酒店業務

於二零一五年四月至二零一五年九月期間之累計訪港旅客人數及過夜旅客人數分別達2,900萬及1,300萬人次，前者減少3%，而後者則減少6%。儘管以中國內地為主之過夜訪港旅客佔總份額之68%，其較去年同期錄得7%下跌，導致此下跌之原因包括港元持續走強，以及其他熱門旅遊目的地(例如歐洲、日本、韓國等)之貨幣貶值及簽證政策之放寬。此外，反水貨抗議遊行亦損害香港之購物天堂形象，並影響內地旅客訪港旅遊的意願。

就酒店供應而言，截至二零一五年九月，酒店客房供應數目合共約74,000間，較去年增加約2%。

本集團於香港之酒店入住率約為96%，惟平均房價因上述影響香港旅遊業之負面因素而較去年下跌22%。

本集團於加拿大之酒店入住率為83%，而房價則較去年上升8%。

酒店開發項目

本集團香港兩間現有酒店毗鄰之兩個地盤現已按預定進度發展。就銅鑼灣之地盤而言，入伴紙已於二零一五年十一月批出。該設有94間客房之新酒店預計於二零一六年第一季度投入使用。就尖沙咀之地盤而言，上蓋建築工程已於二零一五年五月動工。該設有90間客房之新酒店項目預計於二零一七年第一季度投入使用。

隨著此兩個地盤於二零一六年／二零一七年落成後，總樓面面積約為65,000平方呎或新增184間酒店客房，將為本集團帶來更大經營協同效應。

旅遊業務

截至二零一五年九月三十日止六個月，旅遊業務之收入為58,000,000港元(二零一四年：55,000,000港元)。

財務投資

截至二零一五年九月三十日止六個月期間，投資組合產生合共92,000,000港元(二零一四年：77,000,000港元)之利息及股息收入。投資組合亦產生投資收益淨額58,000,000港元(二零一四年：53,000,000港元)。

未來展望

港元走強及內地旅客訪港意欲低迷，於短期內令訪港旅客人次持續受壓。倘更多旅遊及基礎設施項目完成，香港酒店行業之長遠前景應維持正面，其將繼續支持香港為全球主要MICE(會議、獎勵旅遊、大型企業會議及節事活動)及休閒目的地。本集團於來年對本集團酒店表現繼續持非常謹慎態度。

購入資產損益表

根據上市規則第 14.67(6)(b)(i) 條，如收購具有可識別收入來源或資產估值的收入產生資產（業務或公司除外），本公司須於本通函中載入前 3 個財政年度（「**相關期間**」）有關上述資產的可識別淨收入來源及估值之損益表及估值（如有），而有關資料必須經核數師或申報會計師審閱，以確保此等資料經妥善編製及來自相關賬冊及紀錄。

為嚴格遵照上市規則第 14.67(6)(b)(i) 條編製有關購入資產可識別收入來源的損益表，我們須取得賣方涵蓋相關期間的有關賬冊及紀錄。然而，儘管本公司已向賣方提出要求，除 (i) 賣方在競標過程中提供有關該等租約分別由二零一四年三月至二零一四年九月及由二零一五年一月至二零一五年九月所產生純利的有限資料（「**純利有限資料**」）；(ii) 於二零一五年十一月購入資產的存續租賃協議（「**存續租賃**」）的副本；及 (iii) 賣方與賣方所提供樓宇的管理人所訂立的管理協議（「**管理協議**」）外，賣方尚未同意向本集團及／或本公司的核數師全面授予權限以取得上述賣方有關賬冊及紀錄，亦未同意向本集團提供上述有關購入資產的資料。純利有限資料是由賣方提供，而本公司未能核實及確認該等資料。此外，本公司在釐定就購入資產向賣方作出的發售價時並未計及純利有限資料。因此，本公司認為，於通函中披露該等不完整及不一致的資料可能會誤導股東或有意投資者（「**資料接收者**」）並使彼等混淆，且將不會為資料接收者提供任何有意義的資料。在賣方並未全面授出上述權限以取得賣方的有關賬冊及紀錄的情況下，故本公司將未能按上市規則第 14.67(6)(b)(i) 條的規定，將前 2 個財政年度的購入資產應佔純利（除稅及非經常項目前及除稅及非經常項目後）入賬並妥為編製有關購入資產可識別收入來源的損益表，以供載入本通函。

因此，本公司已向聯交所申請豁免，而聯交所已於二零一六年二月二十九日授出豁免，豁免其嚴格遵守上市規則第 14.58(7) 條及第 14.67(6)(b)(i) 條，並取而代之披露 (i) 存續租賃條款的概要（「**存續租賃概要**」）（當中載列存續租賃於二零一五年十一月的若干詳情）；(ii) 由二零一五年一月一日至二零一五年十二月三十一日止年度（「**該年度**」）購入資產產生的租金收入總額，(iii) 基於賣方根據管理協議應付的估計年度管理費估計與購入資產的出租物業相關的每年支出，及 (iv) 根據上市規則第 14.67(6)(b)(i) 條購入資產的估值報告。

(i) 存續租賃概要

基於存續租賃，租賃共有兩大類別，分別為商業租賃和住宅租賃。

(a) 就有關12個辦公室單位的存續租賃而言，彼等均設有固定期限，最早及最後的到期日分別為二零一六年三月和二零一八年八月。二零一五年十一月該12個辦公室單位的總租金收入為73,585加拿大元(相當於約413,643港元)。

(b) 就有關129個住宅單位的存續租賃而言，

(i) 當中38個設有固定限期，均已屆滿且按月續期；

(ii) 當中91個設有固定限期，將分別於二零一六年一月及二零一六年十月屆滿。

二零一五年十一月來自該129個住宅單位的總租金收入為148,117加拿大元(相當於約832,610港元)。

本公司認為，存續租賃概要未必能真實完整反映購入資產於相關期間的表現，原因是存續租賃概要並未載列於相關期間當時已存續、但於存續租賃概要的編製日期已屆滿或終止的該等租賃協議。

(ii) 購入資產的租金收入總額

僅基於存續租賃，購入資產於該年度的租金收入總額如下：

	由二零一五年 一月一日至 二零一五年 十二月三十一日 (未經審核)
租金收入總額(加拿大千元)	2,330
相等於千港元	13,096

附註：

1. 上述與購入資產有關的財務資料乃採用與的本集團會計政策(載列於本公司所刊發的截至二零一五年三月三十一日止年度的年報及本公司所刊發的截至二零一五年九月三十日止六個月的中期報告)有重大一致的會計政策編製。
2. 該年度的租金收入總額乃來自二零一五年十一月的存續租賃概要，假設存續租賃概要編製日期至二零一五年十二月三十一日期間每月租金收入及存續租賃項下的其他條款概無變動。
3. 該年度的租金收入總額乃編製自賣方提供的存續租賃概要。其未必真實反映該年度購入資產應佔的租金收入總額，原因是(a)概無任何賬簿可供查閱以確保租金收入已收取；及(b)其並非完整的租金收入記錄，因為存續租賃僅涵蓋二零一五年十一月的租賃協議，並未包括賣方該年度可能已收取自購入資產的任何其他租金收入，而與該等租金收入相關的租賃於二零一五年十一月已屆滿或終止。
4. 概不能就截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度編製租金收入總額，因為本公司並無足夠資料進行有關編製。就有關129個住宅單位的存續租賃而言，當中大部分的固定租期已屆滿，並繼續按市場租金按月租賃。因此，本公司未能取得二零一三年及二零一四年的每月市場租金以編製截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度的租金收入總額。餘下91個住宅單位的大部分租約均於二零一五年訂立，且概無二零一三年及二零一四年的先前租約是由賣方提供。鑒於資料有限，本公司未能估計截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度住宅單位的租金收入總額。因此，僅基於存續租賃的12個辦公室單位來編製租金收入總額將屬不完整及不一致，而此會誤導資料接收者並使彼等混淆，且將不會為資料接收者提供任何有意義的資料。
5. 董事委聘本公司核數師羅兵咸永道會計師事務所根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港相關服務準則第4400號「接受委聘進行有關財務資料的協定程序」就該年度購入資產的租金收入總額進行若干協定程序。董事釐定有關程序並對此負責。本公司核數師履行的程序概述如下：
 - (i) 核數師自董事取得存續租賃概要，該概要載列由賣方提供的各項存續租賃的樓層、單位、租賃期、免租期及每月租金收入(「存續租賃概要」)。
 - (ii) 核數師自董事取得載列有關該年度各項存續租賃的每月租金收入及租金收入總額表(「租金收入總額表」)。
 - (iii) 核數師比較存續租賃概要與租金收入總額表所示的每項存續租賃的每月租金收入及租金收入總額。
 - (iv) 核數師根據存續租賃概要所載資料及租金收入總額表所列明的方程式，重新計算租金收入總額表所呈列的該年度每月租金收入及租金收入總額。

- (v) 核數師檢查租金收入總額表所示的租金收入總額運算準確。
- (vi) 核數師比較租金收入總額表所示的該年度租金收入總額與購入資產的未經審核損益表所示的相關金額。

核數師已履行其與本公司所訂相關委聘書所載的上述協定程序，並根據協定程序向董事報告實質結果。根據本公司與核數師訂立的相關委聘書條款，任何其他人士不應就任何目的使用或依賴所呈報的實質結果。董事認為，租金收入總額表已根據存續租賃概要妥為編製。

上述程序並不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱委聘準則或香港核證準則而作出的核證聘用。因此，本公司核數師不會就本通函所披露的購入資產的未經審核財務資料及該年度的租金收入總額發出任何核證。

(iii) 對購入資產的每年支出的估計

根據部分住宅租約的條款，供熱費、水費及管理費均包括在租金之中。就部分其他住宅租約的條款而言，供熱費、水費及管理費並不包括在租金當中。然而，本公司並無獲提供任何有關賣方就購入資產的出租住宅物業的供熱費、水費及管理費作出付款的收據。有關出租住宅物業的電費及稅項金額並無在住宅租約中顯示，而本公司並無收到任何有關賣方就該等開支作出付款的收據。

根據部分商業租約的條款，有關出租商業物業的營運開支(如勞動成本、維護費及管理費)將會先由賣方支付，其後將按照出租商業物業的面積向租戶收取有關開支。然而，本公司並無獲提供任何有關賣方就購入資產的出租商業物業的相關營運開支付款的收據。

根據管理協議，賣方向該等樓宇的管理人應付：

- a) 有關該等樓宇的住宅單位的管理費，該金額相等於為賣方來自該等樓宇(包括由公寓單位以及該等樓宇的洗衣、泊車、儲物櫃及其他公用設施所組成)產生的收入總額(即租金及任何其他收入)的2.75%，並且每月實際獲取該金額；及

- b) 有關該等樓宇的商業單位的管理費，該金額相等於向所有商業物業租戶收取的總收入(包括基本租金、任何免租、百分比租金，及就稅項、保險、營運開支及泊車收入收回的成本)的4%。

由於本公司並無獲賣方提供的相關賬簿及記錄，因此本公司僅可根據存續租賃所載列的基本租金計算收入總額，並以此對就該等樓宇的住宅單位及商業單位的管理費作出估計。

就該等樓宇的住宅單位的估計每年管理費為40,230加拿大元(相當於約226,145港元)，此金額乃按照1,462,925加拿大元(相當於約8,223,540港元，即該等樓宇的住宅單位的基本租金)的2.75%的計算方式為基準。

就該等樓宇的商業單位的估計每年管理費為34,670加拿大元(相當於約194,890港元)，此金額乃按照866,742加拿大元(相當於約4,872,217港元，即該等樓宇的商業單位的基本租金)的4%的計算方式為基準。

鑒於賣方未就本公司之要求，向本公司提供購入資產的相關賬簿和記錄及損益表，且由於存續租賃出現不一致的條款和條件及變動，以及本公司並無獲賣方提供任何有關就開支付款的收據，故此本公司僅能夠根據就該等樓宇的住宅單位及商業單位的上述估計每年管理費對有關購入資產的出租物業的每年支出作出估計。誠如所述，有關估計僅根據住宅單位及商業單位的基本租金而計算得出。

(iv) 購入資產的估值

由於本公司未能自賣方取得購入資產的賬面值及估值，因此並無在此披露年結日於相關期間內各財政年度購入資產的估值。然而，由Burgess Cawley Sullivan & Associates Ltd.編製於二零一六年一月二十日就購入資產的估值報告可供參閱並載於附錄四。

經考慮於上文第(i)至(iv)節中上述就購入資產的財務資料的披露，及鑒於本公司有意於交易事項完成後終止購入資產的存續租賃，董事認為省略相關期間的購入資產淨收入來源的損益表將不會導致本通函嚴重缺漏、具有誤導或欺詐成分。

A. 本集團的未經審核備考財務資料

本集團的未經審核備考資產及負債表乃按本集團於二零一五年九月三十日的未經審核綜合資產負債表編製，並已就交易事項的影響作出調整，以闡述假設交易事項已於二零一五年九月三十日進行而可能對本集團財務狀況造成影響。董事編製的未經審核備考財務資料僅供說明，而因其假設性質使然，其未必能反映倘交易事項已於二零一五年九月三十日或任何未來日期完成的本集團真實財務狀況。未經審核備考財務資料應與本通函其他章節所載的其他財務資料一併閱讀。

	本集團 於二零一五年 九月三十日 的未經審核 資產及負債表 千港元 (附註1)	備考調整 千港元	附註	本集團 於交易事項 後的未經審 核備考資產 及負債表 千港元
非流動資產				
物業、廠房及設備	3,102,528			3,102,528
於合營企業的權益	—	205,964	(2、3)	205,964
可供出售投資	168,875			168,875
遞延所得稅資產	4,638			4,638
	<u>3,276,041</u>			<u>3,482,005</u>
流動資產				
存貨	15,294			15,294
貿易及其他應收款項	128,840			128,840
以公平值計入損益賬之 財務資產	1,898,159			1,898,159
銀行結餘及現金	166,958			166,958
	<u>2,209,251</u>			<u>2,209,251</u>

	本集團 於二零一五年 九月三十日 的未經審核 資產及負債表 千港元 (附註1)	備考調整 千港元	附註	本集團 於交易事項 後的未經審 核備考資產 及負債表 千港元
流動負債				
貿易及其他應付款項	86,097			86,097
應付股息	15,704			15,704
銀行借款	580,076	205,964	(2、3)	786,040
應付即期所得稅	12,970			12,970
	<u>694,847</u>			<u>900,811</u>
流動資產淨額	<u>1,514,404</u>			<u>1,308,440</u>
總資產減流動負債	<u>4,790,445</u>			<u>4,790,445</u>
非流動負債				
長期借款	1,373,986			1,373,986
遞延所得稅負債	47,301			47,301
	<u>1,421,287</u>			<u>1,421,287</u>
資產淨值	<u>3,369,158</u>			<u>3,369,158</u>

附註：

1. 本集團未經審核資產及負債表乃摘錄自本公司已刊發的截至二零一五年九月三十日止六個月的中期報告所載列本集團於二零一五年九月三十日的未經審核綜合資產負債表。
2. 根據買賣協議，Assets Century 同意作為合營企業的代理收購卑詩省溫哥華的該地土地及該地樓宇。Assets Century 已將就買賣協議的權利、所有權及權益以及就購入資產的所有發展及其他權利轉讓予有限合夥。有限合夥是由本公司、德祥、XPEC 及 ATL 或彼等各自的提名附屬公司或提名人分別實際擁有 40%、28%、20% 及 12%。該地土地及該地樓宇的收購代價為 170,100,000 加拿大元(相等於約 956,183,130 港元)及合營夥伴就有限合夥的最大資本承擔總額為 190,000,000 加拿大元(相等於約 1,068,047,000 港元)。由於有限合夥由本公司實際擁有 40%，因此本公司的最大資本承擔為 76,000,000 加拿大元(相等於約 427,218,800 港元)。

3. 於合營企業的權益

		千加拿大元
購買代價		170,100
交易成本	(a)	1,500
作為透過有限合夥的銀行借款抵押品的已抵押存款		5,000
由上述銀行借款撥付	(b)	<u>(85,000)</u>
		<u>91,600</u>
相等於千港元		514,911
本集團權益(千港元)	40%	205,964

本集團權益將由本集團的現有銀行融資撥付。於合營企業的權益包括於合營企業的股本投資及向合營企業作出的墊款。各合營夥伴的股本投資與墊款比例由所有合營夥伴共同協定。

附註：

- (a) 交易成本約1,500,000加拿大元(相等於約8,431,950港元)代表由合營夥伴支付有關交易事項之預計應付法律及專業費用和其他開支。
- (b) 有限合夥的銀行借款由合營夥伴以彼等各自於有限合夥的股權作擔保。本集團的擔保部分約為34,000,000加拿大元(相等於約191,124,200港元)。
4. 概無作出任何調整以反映本集團於二零一五年九月三十日後的任何經營業績或所訂立的其他交易。

B. 申報會計師就未經審核備考財務資料的報告

以下為羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)發出的報告全文，以供載入本通函內。

**羅兵咸永道****獨立申報會計師就編製未經審計備考財務資料的鑑證報告**

致泛海酒店集團有限公司
列位董事

本所計及成立合營企業和收購土地(「該項交易」)，已對 貴公司董事編製的泛海酒店集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的未經審計備考財務資料完成鑑證工作並作出報告，僅供說明用途)。未經審計備考財務資料包括就該項交易而於二零一六年四月十五日刊發的通函中第22至24頁內所載有關於二零一五年九月三十日的未經審計備考資產和負債報表以及相關附註(「未經審計備考財務資料」)。 貴公司董事用於編製未經審計備考財務資料的適用標準載於第22至24頁。

未經審計備考財務資料由 貴公司董事編製，以說明該項交易對 貴集團於二零一五年九月三十日的財務狀況可能造成的影響，猶如該項交易於二零一五年九月三十日已經發生。在此過程中， 貴公司董事從 貴集團截至二零一五年九月三十日止期間的財務報表中摘錄有關 貴集團財務狀況的資料，而上述財務報表並無公佈審計或審閱報告。

貴公司董事對未經審計備考財務資料的責任

貴公司董事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條及參考香港會計師公會(「會計師公會」)頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以載入投資通函內」(「會計指引第7號」)，編製未經審計備考財務資料。

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈廿二樓
總機：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，www.pwchk.com

我們的獨立性和品質控制

我們已遵守會計師公會頒布的職業會計師道德守則中對獨立性及其他道德的要求，有關要求是基於誠信、客觀、專業勝任能力和應有的審慎、保密及專業行為的基本原則而制定的。

本所應用會計師公會頒布的香港質量控制準則第1號，因此維持全面的質量控制制度，包括將有關遵守道德要求、專業準則以及適用的法律及監管要求的政策和程序記錄為書面文件。

申報會計師對未經審計備考財務資料的責任

本所的責任是根據上市規則第4.29(7)條的規定，對未經審計備考財務資料發表意見並向閣下報告。與編製未經審計備考財務資料時所採用的任何財務資料相關的由本所曾發出的任何報告，本所除對該等報告出具日的報告收件人負責外，本所概不承擔任何其他責任。

本所根據會計師公會頒佈的香港鑑證業務準則第3420號「就編製招股章程內備考財務資料作出報告的鑑證業務」執行我們的工作。該準則要求我們計劃和實施程序以對董事是否根據上市規則第4.29及參考會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審計備考財務資料獲取合理保證。

就本業務而言，本所沒有責任更新或重新出具就在編製未經審計備考財務資料時所使用的歷史財務資料而發出的任何報告或意見，且在本業務過程中，我們也不對在編製未經審計備考財務資料時所使用的財務資料進行審計或審閱。

將未經審計備考財務資料包括在通函中，目的僅為說明某一重大事項或交易對該實體未經調整財務資料的影響，猶如該事項或交易已在為說明為目的而選擇的較早日期發生。因此，我們不對該項交易於二零一五年九月三十日的實際結果是否如同呈報一樣發生提供任何保證。

就未經審計備考財務資料是否已按照適用標準適當地編製的合理保證的鑑證業務，涉及實施程序以評估董事用以編製未經審計備考財務資料的適用標準是否提供合理基準，以呈列該事項或交易直接造成的重大影響，並須就以下事項獲取充分適當的證據：

- 相關備考調整是否適當地按照該等標準編製；及

- 未經審計備考財務資料是否反映已對未經調整財務資料作出的適當調整。

所選定的程序取決於申報會計師的判斷，並考慮申報會計師對該公司性質的了解、與編製未經審計備考財務資料有關的事項或交易以及其他相關業務情況的了解。

本業務也包括評估未經審計備考財務資料的整體呈列方式。

我們相信，我們獲取的證據是充分、適當的，為發表意見提供了基礎。

意見

本所認為：

- (a) 未經審計備考財務資料已由 貴公司董事按照所述基準適當編製；
- (b) 該基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)條所披露的未經審計備考財務資料而言，該等調整是適當的。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零一六年四月十五日

以下所載為獨立專業估值師 *Burgess Cawley Sullivan & Associates Ltd.* 就本公司於完成日期所持有的購入資產於二零一六年一月二十日的估值發出的函件及估值證書全文，乃為載入本通函而編製。



**BURGESS
CAWLEY
SULLIVAN
& ASSOCIATES LTD.**

ACCREDITED REAL ESTATE APPRAISERS, MARKET ANALYSTS, INVESTMENT AND PROPERTY TAX CONSULTANTS

參考編號：A1512-730LA

敬啟者：

關於：行政報告摘要 ：高密度發展區的現行市值
1444 ALBERNI STREET AND 740 NICOLA STREET, VANCOUVER,
B.C.

吾等已完成上述物業(「**標題物業**」)的調查及分析以估計位於 1444 Alberni Street and 740 Nicola Street, Vancouver, B.C. 的高密度發展區於二零一六年一月二十日的現行市值。本函件旨在提供載於我們的檔案的全面論述評估報告的行政報告摘要。本函件旨在作報告之用，不得作任何其他用途。本報告遵循國際估值準則理事會不時刊發的國際估值準則。本報告目的乃釐定標題物業於估值日期的永久業權權益的現行市值。

市值的定義

「**市值**」指物業經過適當推銷後，由自願買家及自願賣家於雙方均在知情、審慎及自願的情況下於估值日進行公平交易所達到的估計款額。

調查範圍

請參閱附件A。

假設及限制條件

請參閱附件B。

特別限制條件及假設：

- 我們依據本報告的監督委員所提供的資料。我們並無對個別租約進行審查。我們想像標題物業重新發展成整體密度較高的項目。標題物業目前的所有商業租賃規定拆遷條款。本報告的監督委員預期，需時一至兩年進行重新分區工作，及三至四年的發展工程後。預計將於二零一七年底或二零一八年初開始預售。
- 我們並無取得有關業權或任何產權負擔的狀況的意見，在有關法律事務上並無限制，亦並無參閱任何與業權相關的註冊文件。業權文件概要載於附件C。
- 本報告以及當中所載列的價值估計，乃取決於物業地點並無有害物質或廢物，以及有關物業遵守所有對環保事宜具有管轄權的有關當局的規定。

物業統計數據

地址： 1444 Alberni Street, 711 Broughton Street, &740 Nicola Street, Vancouver, B.C.

位置： 該物業包括兩個獨立合法地段，由 Alberni Street 整個南側的 1400 個地塊所組成，座落 Broughton Street 與 Nicola Street 之間。

法律識別： **1444 Alberni Street**
地段I(說明計劃10081)，43座，地區地段185，計劃92。
PID#：007-561-938。

740 Nicola Street
地段16，43座，地區地段185，計劃92。
PID#：009-175-105。

地點：	外形尺寸：	北面邊界：	330.4 呎
		東面邊界：	131.0 呎
		南面邊界：	330.4 呎
		西面邊界：	131.0 呎
	總面積：	740 Nicola Street：	8,646 平方呎
		1444 Alberni Street：	34,584 平方呎
		總計：	43,230 平方呎
	結構：	長方形。	
	地形：	由東南向西北向下傾斜。	

改建： 標題物業本為兩個獨立的合法地塊，改建成兩個獨立的發展項目。一幢座落 Alberni Street 與 Broughton Street 交界的高層多用途建築物（包括出租公寓部分及多租戶辦公室部分）及一幢座落 Alberni Street 與 Nicola Street 交界的多租戶低層丙級辦公樓。740 Nicola Street 及 1444 Alberni Street 的建設年份分別為一九六七年及一九七零年。標題物業目前的所有商業租賃規定拆遷條款，准許於短期內重新發展為高密度住宅。現有改建工程每年產生淨營運收益 2,040,276 元，然而，該等改建工程將於重新發展前拆除。

區域劃分及土地使用注意事項

簡介： 標題物業被劃分為市中心區(B 區)。該區域劃分的意向是整體開發市中心地區，使地區成為一個為廣大市民利益發展的具吸引力和實用地區。該區域劃分的進一步詳情在溫哥華市官方地方法則可供查閱。

分區分類： 市中心區(DD) - B 區。

最高人口密度： 6.00 F.S.R.

實際建成人口密度： 740 Nicola Street 建成時的人口密度為 1.98 F.S.R. (估計)，而 1444 Alberni Street 及 711 Broughton Street 建成時的人口密度為 3.72 F.S.R.

高度上限： 標題地區允許的高度上限為 21.4 米(300 呎)，然而，開發許可局 (Development Permit Board) 可將高度上限改為 152.4 米(500 呎)，原因是標題物業的位置座落溫哥華市高層樓宇建築總政策指導方針所指的中央商務區範圍內。

- 許可用途：** 酒店、輕工業、辦公商務、其他商業用途，包括按摩中心、停車場及停車庫、公園和開放空間、公眾和機構、住宅、零售商業、社福，以及娛樂和文化，包括賭場—第1類及賓果遊戲廳。
- 停車要求：** 就非住宅用途，為每145平方米(1,560.8平方呎)的建築樓面面積則需要最少一個車位，而就住宅用途，則為每140平方米的建築樓面面積需要最少一個車位或每住戶單位使用一個停車位，以兩者中的較少者為準。
- O.C.P. 或未來更改土地用途：** 標題物業位於被界定為格魯吉亞走廊區域內的地區，座落西格魯吉亞和 Alberni Street 之間，由 Denman Street 伸延到 Burrard Street。考慮到鄰近地區與市中心之間的關鍵過渡區，西區範圍內的新房屋及就業空間大多數於過去40年建造及出現。西區地區具有類似於市中心的特徵，大部分為高層寫字樓、酒店、機構、住宅大樓，並提供優良的過渡服務及設施。
- CAC 討論：** 採取更改土地用途政策時需要考慮到公共利益，城市的社區設施貢獻(CAC)因此而適用。如西區社區計劃，該提案將經過磋商方式確定CAC，這將有助於支持計劃的公共利益的策略。目前階段的CAC估計成本已反映在估值內，被認為是獲支持。
- 有關標題物業的詳細社區設施貢獻(CAC)分析，請參閱日期為二零一六年四月七日的全面陳述報告。
- 摘要：** 標題物業位於格魯吉亞走廊區域內，為西區社區計劃內確定的地區，有利於發展和更高密度發展。目前，標題物業充分反映許可用途，及建築密度低於現行區域劃分所允許的最大FSR。

最高及最佳用途

房地產估價是按照其最理想或「最高及最佳用途」計算。最高及最佳用途的定義為：

「在合理可能情況下合法使用土地空置或改建物業，而實際上是有可能、適當地支持及經濟上可行，而且導致物業達到最高價值」。

如進行改建：

鑑於標題物業的位置和周邊地區的發展，我們認為重新開發成一個住宅項目，並最大限度地提高到允許的最高人口密度將令到物業獲符最大純收益。

如空置：

如標題物業空置及未有進行改建，並且在現今市場有待開發，我們認為其最高及最佳用途將是一個多用途開發的地點，主要以住宅用途，部分為商業用途。

銷售歷史

載於我們的檔案內。

估值方法

直接比較法是通常首選的估值方法。在建議開發項目有明確的建築計劃及詳細的備考資料，餘值估值法便適用。餘值估值法尚未編製，原因是標題物業在規劃早期階段呈現重新發展機會，尚未在溫哥華市遞交正式的重新劃分申請備案。在對開發用地進行估值時，比較使用的單位通常是每可建平方呎的價格，乃基於適用於建房的總面積(FSR)計算。

終值結論摘要

完整的可比較銷售額和估值分析載於我們的檔案內。

終值： 170,000,000 元。

報導時間： 估值生效日期前一至三個月。

估值日期： 二零一六年一月二十日。

檢視日期： 二零一六年一月七日。

認證

本人證明，據本人所深知及確信：

- 本人並無於本報告的標題物業中擁有現有或潛在的利益，且本人對涉及的各方並無個人利益或偏見；
- 賠償金並非取決於有利於客戶的預定價值或定值或價值方向的報告、價值估計金額、實現規定業績或後續事件的發生；
- 所報導的分析、意見和結論僅限於報告的假設及限制條件，且為本人的個人公正專業分析、意見結論；
- 本報告所載事實的陳述屬真實無誤；
- 本人得出分析、意見及結論，以及本報告乃據本人所深知及確信而編製，符合加拿大估價協會的加拿大專業評估執業統一準則；
- 本人具備勝任完成估值工作的知識和經驗；
- 本人曾於二零一六年一月七日親身視察位於 **1444 ALBERNI STREET AND 740 NICOLA STREET, VANCOUVER, B.C.** 的標題物業，並按照隨附報告載列的假設作出價值估計，標題物業於二零一六年一月二十日的價值為 170,000,000 元；
- 並未對報告樓宇狀況進行詳盡檢驗；
- 本人符合加拿大估價協會的強制性續證計劃規定。

此致

泛海酒店集團有限公司
香港
灣仔
駱克道 22 號
滙漢大廈 30 樓

Stefan Lozinsky
CFA, AACI, P.App.

Ryan H. Wong
B.Comm, AACI, P.App

日期：二零一六年四月七日

Ryan Wong 為加拿大估價協會 (AIC) 的認可會員，並已獲得 A.A.C.I. 頭銜。*Ryan* 曾為多種物業進行估價，包括新型多用途分層項目、辦公室樓宇、工業設施、購物中心及出租公寓樓宇，彼擁有逾 15 年的加拿大物業估值經驗。

Stefan Lozinsky 為 AIC 的認可會員，並曾為多種住宅及商業房地產進行估價，主要專注於卑詩省各地的零售、辦公室、多戶住宅發展項目及開發用地。*Stefan* 擁有逾 8 年的加拿大物業估值經驗。

附件A－調查範圍

評估的範圍包括必要的研究和分析，以按照擬定用途及加拿大估價協會(AIC)的加拿大專業評估執業統一準則(CUSPAP)編製評估報告。CUSPAP於二零零一年一月一日獲AIC採納(當中的修訂由二零一四年一月一日起生效)，並要求AIC所有會員在進行一切評估時均應遵循CUSPAP。

就標題物業而言，涉及以下步驟：

1. 於二零一六年一月七日進行標題物業的檢驗。標題物業的所有照片均於當日拍攝。
2. 從溫哥華市政府、加拿大統計局及其他市場來源採集有關區域、市、區及鄰近地區的數據。
3. 地區劃分及地點資料自溫哥華市政府、地點規劃及物業實質檢驗所得。
4. 來自溫哥華市政府的資料審閱包括稅務、建設和發展、地區和鄰近地區趨勢及土地使用政策等方面的詳細資料。
5. 審閱來自土地註冊處、Canada Mortgage and Housing及Multiple Listing Service (MLXchange)的統計數據以及British Columbia Assessment Authority (英屬哥倫比亞省評核局)提供的資料。
6. 估計標題物業的最高及最佳用途。
7. 直接比較法被用來估計標題物業的價值。收入及成本法未獲採用。
8. 在制定直接比較法時，從與業主、管理人和代理商、市政官員和對與標題物業類似的物業或本市場領域非常熟悉的其他人士進行討論獲得市場數據。有關資料載於我們的檔案內。
9. 從物業業主或其代表獲得有關收入及支出的資料。我們假設資料準確無誤。我們並無對有關資料進行會計審核。所有租戶的個別租約尚未進行審查。
10. 市值的最終估計乃依據評估的假設及限制條件編製。
11. 尚未完成任何技術調查或研究，例如：
 - 詳細的結構、屋頂或機械系統檢查；

- 消防安全設備檢查；
- 地點調查；
- 調查土壤的承載力質量；
- 物業環境審查；
- 土地環境評估。

12. 終值不計算所有地表下(礦物，石油等)的權益，以及木材的權益(如有)。

附件B－假設及限制條件

- 除非原有簽署明顯易見，否則本函件無效。
- 完整的評估報告假設估值日期、檢驗日期及本報告日期之間標題物業的實質或可出租狀況並無改變。
- 完整敘述性之評估於二零一六年四月七日編製。
- 假設於評估生效日期並無影響標題物業的現有租賃或財務產權負擔，本報告內明確指出者除外。
- 本摘要函件乃供泛海酒店集團有限公司獨家使用而編製。管有此摘要函件或其副本並不代表有權複印或刊發其全部或部分內容，未經Burgess Cawley Sullivan and Associates Ltd. 書面同意及批准前，亦不得由收件人以外人士用於任何目的。
- 未經本事務所Burgess Cawley Sullivan and Associates Ltd. 事先書面同意及批准前，本摘要函件的一切或任何部分內容均不得傳播或通過廣告媒體、公關媒體、新聞媒體、銷售媒體或任何其他公共通信文檔媒體傳達給公眾。
- 業權之搜查附錄於完整報告之附件。個別概述業權之文件未被提供亦未經審查，且假設除非本報告中特別指出，否則不會對價值造成影響。如有任何關於該等文件的疑問，我們建議讀者尋求適當的法律意見。
- 本摘要函件的一切內容並非業權狀況的法律意見。該完整敘述報告乃根據物業並無且不受一切留置權或產權負擔所規限(業權之搜查所列示及本文的詮釋除外)，並且假設改建工程不會侵佔鄰近土地。

- 我們並非環保顧問或土力工程師，並無獲提供關於標題物業的任何土壤調查或其他環境研究。因此，我們不知道標題地點及改建工程是否不會造成土壤污染或環境問題。就本報告而言，假設標題物業不會受到任何環境或土力問題妨礙。讀者務請注意，如有關果問題存在，可能會對價值產生影響。
- 編者並非合格的土地測量師，亦並無對標題物業進行法律調查。本報告內呈列的地點尺寸、面積、圖表和照片等，都是僅限於有限度說明，並且不可對其加以依賴。
- 並無向當地的分區辦公室、消防部門、建築檢查員、衛生部門或任何其他政府監管機構進行調查，除非於本報告中明確表示已作出該等調查。標題物業必須遵守該等政府法規，如未能遵守，有關不合規可能會對市值構成影響。為確定合規，可能必須進行進一步調查。
- 本報告內載列的分析乃依據來自我們認為可靠的多個資料來源的書面和口頭市場交易信息、數據與統計數字。我們已作出協調一致的努力以核實本摘要函件所載信息的準確性。由於本次評估不適合用於法庭的目的或仲裁，本報告所載列的部分資料可能沒有被完全記錄或證實參照主要來源。

附件 C – 簡明業權概要

以下為於二零一六年二月十一日就物業登記的所有法定註釋及押記、留置權及權益：

PID: 007-561-938

地段 I (說明計劃 10081) 43 座，地區地段 185，計劃 92
(「地段 I」)

PID: 009-175-105

地段 16，43 座，地區地段 185，計劃 92
(「地段 16」)

(地段 I 及地段 16 共同為「物業」的法定描述)。

日期為二零一六年二月十一日的業權搜查顯示物業的註冊擁有人為 Alberni Street Nominee Ltd., Inc. BC0993876 號(「註冊擁有人」)。

1. 地段 I 受以下產權負擔所限：

- a. 於二零一四年三月十七日提交的權益通知 CA3634428 (備註：通知除非註冊擁有人要求，否則地段 I 不受留置權約束。)

- b. 於一九六八年五月二十九日登記的地役權及彌償協議469603M (備註：有利於溫哥華市侵佔地段18及地段19。地段17、18、19及20隨後合併以建立地段I。)
 - c. 於一九六九年四月三日登記的地役權及彌償協議486343M (備註：地段17向地段16上的一幢3層高混凝土樓宇所侵佔地段17的一部分授出地役權。地段17現為地段I的一部分。)
 - d. 於一九七七年五月三十一日登記的地役權及彌償協議E36923 (備註：有利於溫哥華市進入地段I以移除三個商業路口附近的公用設施。)
 - e. 於二零一四年三月十七日登記並有利於加拿大匯豐銀行的按揭CA3634457 (備註：由加拿大匯豐銀行登記以授出以地段I作擔保的按揭。)
 - f. 於二零一四年三月十七日登記並有利於加拿大匯豐銀行的租金轉讓CA3634458 (備註：由加拿大匯豐銀行登記以授出以地段I作擔保的按揭。)
2. 地段16受以下產權負擔所限：
- a. 於二零一四年三月十七日提交的權益通知CA3634430 (備註：通知除非註冊擁有人要求，否則地段16不受留置權約束。)
 - b. 說明計劃10027中地段17的西半部分所附的地役權486343M (備註：准許侵佔地段17的鄰接地的地役權。)
 - c. 於一九六七年一月十三日登記的地役權及彌償協議440228M (備註：有利於溫哥華市進入地段16以移除商業路口附近的公用設施。)
 - d. 於二零一四年三月十七日登記並有利於加拿大匯豐銀行的按揭CA3634457 (備註：由加拿大匯豐銀行登記以授出以地段16作擔保的按揭。)
 - e. 於二零一四年三月十七日登記並有利於加拿大匯豐銀行的租金轉讓CA3634458 (備註：由加拿大匯豐銀行登記以授出以地段16作擔保的按揭。)

1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則提供有關本公司之資料，董事願就此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，本通函所載資料在各重大方面均屬準確及完整，且並無誤導或欺詐成分，以及並無遺漏其他事項，致使本通函或當中所載任何陳述產生誤導。

2. 權益披露

董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團之股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於最後實際可行日期，本公司董事及最高行政人員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)之股份、相關股份及債券中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例之該等條文被當作或視作為擁有之權益及淡倉)；或(ii)記入根據證券及期貨條例第352條本公司須存置之登記冊之權益及淡倉；或(iii)根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

(I) 股份之好倉

(a) 本公司

董事	所持股份數目			已發行股份 百分比(%)
	個人權益	法團權益	總計	
潘政	50,830	1,150,365,205	1,150,416,035	73.25

附註：誠如下文「主要股東及其他人士的權益及淡倉」一節所披露，由於潘政先生透過滙漢及其附屬公司擁有本公司權益，故潘先生被視作於本公司所有附屬公司的股份中擁有權益。

(b) 相聯法團

董事	相聯法團	所持股份數目				總計	已發行股份 百分比(%)
		個人權益	家族權益	法團權益			
潘政	滙漢(附註1)	269,194,664	5,233,013	142,871,744	417,299,421	50.34	
	泛海國際集團 (附註2)	1,281,858	—	669,441,675	670,723,533	51.62	
潘海	滙漢	10,275,862	—	—	10,275,862	1.23	
馮兆滔	滙漢	15,191,190	—	—	15,191,190	1.83	
	標譽有限公司	9	—	—	9	0.01	

附註：

- 由於潘政先生擁有滙漢之控股權益(50.34%)，故彼被視作於滙漢所持有之股份中擁有權益。
- 由於潘政先生擁有滙漢之控股權益，故彼被視作於滙漢之附屬公司所持有之泛海國際集團股份中擁有權益。

(II) 相關股份之好倉

購股權權益

(a) 本公司

根據本公司於二零零六年八月二十八日採納之購股權計劃(「購股權計劃」)授予董事之購股權之詳情如下：

董事	授出日期	行使價 (港元)	行使期	於最後實際可行 日期尚未行使
馮兆滔	二零零七年三月二十九日	1.296	二零零七年三月二十九日 至二零一七年三月二十八日	8,000,000
林迎青	二零零七年四月二日	1.300	二零零七年四月二日至 二零一七年四月一日	8,000,000
吳維群	二零零七年四月二日	1.300	二零零七年四月二日至 二零一七年四月一日	8,000,000

董事	授出日期	行使價 (港元)	行使期	於最後實際可行 日期尚未行使
潘海	二零一五年十二月十一日	1.03	二零一五年十二月十一日 至二零二五年十二月十日	4,800,000
潘洋	二零一五年十二月十一日	1.03	二零一五年十二月十一日 至二零二五年十二月十日	4,800,000

附註：於二零一五年十二月十一日向潘海先生及潘洋先生各授予4,800,000股購股權。

(b) 相聯法團－滙漢

董事	於最後實際可行 日期尚未行使
林迎春(附註1)	2,126,301
馮兆滔(附註1)	2,126,301
吳維群(附註1)	3,469,228
潘海(附註2)	3,500,000
潘洋(附註2)	3,500,000

附註：

- 購股權於二零零七年三月二十九日授出，並可於二零零七年三月二十九日至二零一七年三月二十八日期間按行使價每股1.4315港元(已調整)予以行使。
- 購股權於二零一五年十二月十一日授出，並可於二零一五年十二月十一日至二零二五年十二月十日期間按行使價每股1.42港元予以行使。

(c) 相聯法團－泛海國際集團

董事	於最後實際可行 日期尚未行使
潘海	3,500,000
潘洋	3,500,000

附註：購股權於二零一五年十二月十一日授出，並可於二零一五年十二月十一日至二零二五年十二月十日期間按行使價每股1.38港元予以行使。

除上述所披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事或最高行政人員及彼等各自的聯繫人概無於或被視為於本公司或其任何相關法團之股份、相關股份及／或債券中擁有任何根據證券及期貨條例須知會本公司及聯交所之好倉及淡倉；記入根據證券及期貨條例第352條規定須存置於登記冊之好倉及淡倉；或根據標準守則知會或以其他方式獲董事知悉之好倉及淡倉。

主要股東及其他人士的權益及淡倉

於最後實際可行日期，就本公司董事及最高行政人員所知悉或以其他方式獲知會，於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司、或記入於根據證券及期貨條例第336條規定須存置之登記冊（「股東登記冊」）中之下列好倉或淡倉5%或以上之權益或有權於本公司任何股東大會行使或控制行使10%或以上的投票權（「投票權」）（即上市規則主要股東之涵義）之法團或個人（其中一人為董事）之詳情如下：

於本公司股份中擁有好倉

股東	所持股份數目	百分比(%)
泛海發展	373,712,100	23.79
泛海國際	728,180,083	46.36
泛海國際集團(附註1)	1,102,916,383	70.23
Asia Orient Holdings (BVI) Limited (附註2)	1,150,365,205	73.25
滙漢(附註3)	1,150,365,205	73.25
羅旭瑞(「羅先生」)(附註4)	188,902,844	12.03
YSL International Holdings Limited (「YSL」)(附註4)	188,902,844	12.03
世紀城市國際控股有限公司(「世紀城市國際」)(附註4)	188,902,844	12.03
百利保控股有限公司(「百利保」)(附註4)	188,902,844	12.03
富豪酒店國際有限公司(「富豪酒店國際」)(附註4)	188,902,844	12.03
Tenshine Limited (「Tenshine」)(附註4)	152,460,937	9.71

附註：

1. 泛海發展及泛海國際為泛海國際集團之全資附屬公司，故泛海國際集團被視為於泛海發展及泛海國際所持有之權益中擁有權益並與之重疊。
2. Asia Orient Holdings (BVI) Limited 及其附屬公司合共持有泛海國際集團超過一半已發行股份，故被視為於泛海國際集團所持有之權益中擁有權益並與之重疊。

3. Asia Orient Holdings (BVI) Limited為滙漢之全資附屬公司，故滙漢被視為於Asia Orient Holdings (BVI) Limited及其附屬公司所持有之權益中擁有權益並與之重疊。
4. 根據向本公司提交之權益披露表格，Tenshine作為實益擁有人持有152,460,937股股份。富豪酒店國際被視為於合共188,902,844股股份中擁有權益，當中包括由Tenshine所持有的152,460,937股股份及由其間接全資附屬公司及其直接控股公司持有之36,441,907股股份。由於百利保間接控制富豪酒店國際股東大會之66.76%投票權，故百利保被視為於富豪酒店國際所持有的188,902,844股股份中擁有權益。由於世紀城市國際間接控制百利保股東大會之62.23%投票權，故世紀城市國際被視為於百利保所持有之188,902,844股股份中擁有權益。由於YSL間接控制世紀城市國際股東大會之50.89%投票權，故YSL亦被視為於世紀城市國際所持有之同一批188,902,844股股份中擁有權益。由於羅先生擁有YSL的100%控制權，故羅先生亦被視為於YSL所持有之同一批188,902,844股股份中擁有權益。

除上述所披露者外，於最後實際可行日期，董事概不知悉，股東登記冊中有任何其他法團或個人(除本公司董事或最高行政人員外)在股份或相關股份中擁有投票權或5%或以上權益或淡倉。

3. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂有或擬訂立任何不可於一年內終止將不會於一年內屆滿或在本集團相關成員公司而毋須作出賠償(法定賠償除外)之服務合約。且該合約。

4. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團成員公司概無涉及任何重大訴訟、仲裁或索償，而就董事所知，本集團成員公司亦無涉及任何待審或面臨威脅之重大訴訟、仲裁或索償。

5. 競爭權益

於最後實際可行日期，概無董事或其各自之聯繫人(倘當中任何一方為本公司控股股東，則須根據上市規則第8.10條予以披露)與本集團業務構成或可能構成競爭之業務中擁有任何權益。

6. 於資產及合約之權益

於最後實際可行日期，董事、羅兵咸永道會計師事務所或Burgess Cawley Sullivan & Associates Ltd.概無於本集團成員公司自二零一五年三月三十一日(即本集團最近刊發之經審計財務報表之編製日期)起收購或出售或向本集團成員公司出租的任何資產，或於本集團成員公司擬收購或出售或擬向本集團成員公司出租的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

於最後實際可行日期，概無任何董事在其中擁有重大權益及對本集團業務屬重大之仍然有效之合約或安排。

7. 重大合約

以下合約為本集團成員公司緊接本通函日期前兩年內訂立(本集團非日常業務過程中訂立之合約)：

(a) 備忘錄協議；

(b) 買賣協議；及

(c) 交易文件。

8. 專家資格及同意書

以下為本通函提及或提供本通函所載之意見或建議之專家資格：

名稱	資格
羅兵咸永道會計師事務所	執業會計師
Burgess Cawley Sullivan & Associates Ltd.	專業測量師及估值師

羅兵咸永道會計師事務所及Burgess Cawley Sullivan & Associates Ltd. 各自己就刊發通函發出書面同意書，表示同意按通函之形式及涵義，於通函轉載其報告或函件及引述其名稱，而迄今並無撤回彼等之同意書。

羅兵咸永道會計師事務所及Burgess Cawley Sullivan & Associates Ltd. 概無擁有本集團任何成員公司之任何股權或可認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券之權利(不論是否具有法律執行效力)。

羅兵咸永道會計師事務所及Burgess Cawley Sullivan & Associates Ltd. 概無於本集團任何成員公司自二零一五年三月三十一日(即本集團最近刊發之經審計財務報表之編製日期)以來所收購或出售或向本集團成員公司出租的任何資產，或擬收購或出售或擬向本集團成員公司出租的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

9. 一般資料

- (a) 本公司註冊辦事處地址為 Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM12, Bermuda。
- (b) 本公司的公司秘書為李大熙先生。彼為香港公司秘書公會資深會員。
- (c) 本公司的香港股份登記及過戶登記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) 倘本通函之中、英文版本如出現不一致情況，概以英文版為準。

10. 備查文件

下列文件之副本由本通函日期起計14日內於一般辦公時間，於本公司香港總辦事處（地址為香港灣仔駱克道33號中央廣場滙漢大廈30樓）可供查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及公司細則；
- (b) 本附錄「重大合約」一段所述之重大合約；
- (c) 本集團未經審核備考財務資料之報告，全文載於附錄三；
- (d) 本通函附錄四所載由Burgess Cawley Sullivan & Associates Ltd. 編製之物業估值報告；
- (e) 本附錄「專家資格及同意書」一節所述之同意書；
- (f) 本公司截至二零一三年、二零一四年及二零一五年三月三十一日止三個年度各年之年報；及
- (g) 本通函。