

---

此 乃 要 件    請 即 處 理

---

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

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

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

---



**MAGNIFICENT HOTEL INVESTMENTS LIMITED**

**華大酒店投資有限公司**

(在香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：201)

主要交易  
關於  
收購位於英國倫敦之物業

---

華大酒店投資有限公司之董事會函件載列於本通函第4至14頁。

二零二零年三月二十五日

---

## 目 錄

---

	頁
釋義 .....	1-3
<b>董事會函件</b>	
1. 緒言 .....	4&5
2. 該收購 .....	5-7
3. 該物業之資料.....	7-10
4. 該收購之原因及利益 .....	11&12
5. 該收購之財務影響 .....	13
6. 華大酒店之資料.....	13
7. 賣方之資料.....	13
8. 額外資料.....	13&14
附錄一 — 華大酒店集團之財務資料 .....	15&16
附錄二 — 華大酒店集團之未經審核備考財務資料 .....	17-22
附錄三 — 物業之物業估值.....	23-33
附錄四 — 一般資料 .....	34-41

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

---

## 釋 義

---

在本通函內，除非文義另有所指，否則下列詞語涵義如下：

「該收購」	指	根據購買合約收購該物業
「聯繫人士」	指	根據上市規則下之定義
「董事會」	指	公司之董事會
「公司」	指	華大酒店、順豪物業及順豪控股
「完成」	指	根據購買合約的條款及條件下完成該收購
「代價」	指	買方根據購買合約就該物業應付之代價
「董事」	指	公司之董事
「捷高」	指	捷高營造有限公司，於香港註冊成立的私人有限公司
「英鎊」	指	英鎊，英國之法定貨幣
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國之香港特別行政區
「獨立第三者」	指	與公司或其任何各自之附屬公司之主要行政人員、董事及主要股東及其各自之聯繫人士概無關連之獨立第三者
「最後實際可行日期」	指	二零二零年三月十八日，即本通函付印前為確定本通函所載若干資料的最後實際可行日期
「售後回租協議」	指	日期為於二零二零年一月二十九日由賣方與買方就該物業簽署之售後回租協議

---

釋 義

---

「上市規則」	指	聯交所之證券上市規則
「華大酒店」或「本公司」	指	Magnificent Hotel Investments Limited 華大酒店投資有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市
「華大酒店集團」	指	華大酒店及其附屬公司
「華大酒店股份」	指	華大酒店股本中之股份
「華大酒店股東」	指	華大酒店股份之持有人
「該物業」	指	地址為英國倫敦EC2區木街(Wood Street) 37號木街(Wood Street)警察局總部連同位於其上現時或日後所興建之任何建築物及所有於其上之額外更改及翻新，並按該收購完成起計該物業新長期契約權益為期151年
「購買合約」	指	日期為於二零二零年一月二十九日由賣方與買方就該收購簽署之首次租賃合約
「買方」	指	Wood Street Hotel Limited (於英格蘭和威爾斯註冊成立之私人有限公司)，華大酒店之間接全資附屬公司
「順豪控股」	指	Shun Ho Holdings Limited 順豪控股有限公司，於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市
「順豪控股集團」	指	順豪控股及其附屬公司
「順豪物業」	指	Shun Ho Property Investments Limited 順豪物業投資有限公司，於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市

---

## 釋 義

---

「順豪物業集團」	指	順豪物業及其附屬公司
「平方呎」	指	平方呎
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「Trillion Resources BVI」	指	Trillion Resources Limited，於英屬維爾京群島註冊成立的私人有限公司
「英國」	指	大不列顛和北愛爾蘭聯合王國
「賣方」	指	倫敦市市長、庶民及市民，倫敦市的政府
「工作日」	指	於倫敦市票據交換銀行實際上於銀行時間開門作銀行業務運作之任何日期(星期六或星期日除外)，而所有提及「工作日」均據此理解
「%」	指	百分比

於本通函內，除非內文另有所指，英鎊金額以每1英鎊兌換10.1135港元(即於二零二零年一月二十九日下午四時前後滙豐銀行所報電匯的銀行買價及賣價的中位數)之兌換率換算，該換算僅供說明之用。概不表示英鎊可按該匯率或其他匯率兌換。



**MAGNIFICENT HOTEL INVESTMENTS LIMITED**  
**華大酒店投資有限公司**

(在香港註冊成立之有限公司)  
(股份代號：201)

執行董事：

鄭啓文先生 (主席)  
許永浩先生  
劉金眉女士  
伍月瑩女士  
黃桂芳女士

註冊辦事處：

香港  
中環  
雪廠街二十四至三十號  
順豪商業大廈三樓

非執行董事：

呂馮美儀女士

獨立非執行董事：

郭志榮先生  
陳儉輝先生  
林桂璋先生

敬啓者：

**主要交易**  
**關於**  
**收購位於英國倫敦之物業**

**1. 緒言**

於日期為二零二零年一月二十九日之公告及日期為二零二零年二月十日之補充公告，本公司、順豪物業及順豪控股之董事會聯合宣布買方（本公司之間接全資附屬公司）已於二零二零年一月二十九日（收市後）與賣方訂立購買合約以購買該物業，作價40,000,000英鎊（相等於約404,540,000港元）。

---

## 董事會函件

---

華大酒店、順豪物業及順豪控股均於聯交所上市。於最後實際可行日期，順豪控股控制順豪物業約63.44%之權益，順豪物業則控制華大酒店約71.09%之權益。

由於該收購之一個適用百分比率超過25%但低於100%，對華大酒店而言構成一項主要交易，須獲得華大酒店股東之批准，方可作實。雖然根據上市規則第14.40條須獲得股東批准，惟可接受股東書面批准以替代召開華大酒店之股東大會以批准該收購。華大酒店已從順豪物業及捷高獲得該收購之書面批准，上述兩間公司（順豪物業之全資附屬公司）分別實益擁有華大酒店股份2,709,650,873股及2,978,198,581股，分別佔已發行華大酒店股份總數約30.29%及33.29%。因為並無華大酒店股東須在股東大會上就批准該收購放棄投票，上述股東書面批准將被接納以替代於華大酒店之股東大會上之過半數投票，因此將符合上市規則第14.40條之規定。因此，華大酒店將不會舉行股東大會以批准該收購事項。

本通函旨在為閣下提供該收購進一步資料及其他資料以遵守上市規則之規定。

## 2. 該收購

### 該購買合約

日期	二零二零年一月二十九日
完成日期	二零二零年一月二十九日。代價於交換及完成購買合約同時全額付款，並已由買方以現金方式繳付。
有關人士	
賣方	倫敦市市長、庶民及市民，倫敦市的政府
買方	Wood Street Hotel Limited (於英格蘭和威爾斯註冊成立之私人有限公司)，華大酒店之間接全資附屬公司

就董事會在作出一切合理查詢後所知、所得資料及所信，於購買合約之日期及本通函之日，賣方及賣方之最終實益擁有者均為獨立第三者。

## 代價及完成

該收購之代價為40,000,000英鎊（相等於約404,540,000港元）。代價是於交換及完成購買合約同時全額付款，並已由買方以現金方式繳付。

該收購跟從英國物業轉讓慣例及程序進行，有別於香港類似交易的一個顯著特點為物業的業權證明已於簽署購買合約時獲得。因此，於簽署買賣合約時已全額付款的情況為英國（及於該收購之情況下）慣例。於簽署購買合約時，該物業已向買方提供業權證明。

該收購乃按英國正常物業轉讓慣例進行，而購買合約則根據英格蘭和威爾斯法律管轄並其解釋進行。

代價乃根據買方於公開招標中所作出的投標價釐定，而釐定投標價則參考(i)就董事所知，根據Knight Frank（全球房地產顧問）進行的市場研究在該區的現行物業市場狀況，摘要如下；及(ii)該物業自公開招標競標之日起的發展潛力。由Allsop LLP對該物業進行之物業估值為40,000,000英鎊，該物業之估值詳情載列於本通函附錄三－該物業之物業估值。

下表列出Knight Frank進行的市場研究摘要：

號碼	地址	購買	尺寸 (平方呎)	購買價格		售出
		價格 (英鎊)		每平方呎		日期
				英鎊	港元	
1.	倫敦EC2區 Wilson Street 70號， BeWilson	92,500,000	74,388	1,243	12,571	二零二零年二月
2.	倫敦WC1區 High Holborn 272號	80,200,000	77,152	1,040	10,518	二零二零年一月
3.	倫敦EC1區 Britton Street 24-25號	64,500,000	49,903	1,293	13,077	二零一九年十二月
4.	倫敦EC1區 City Road 25號， Epworth House	73,000,000	62,789	1,163	11,762	二零一九年十二月



## 董事會函件

號碼	地址	購買	尺寸 (平方呎)	購買價格		售出 日期
		價格 (英鎊)		每平方呎 英鎊 港元		
5.	倫敦WC2區 Chancery Lane 90號	34,000,000	30,609	1,111	11,236	二零一九年十二月
6.	倫敦EC2區 Cheapside 100號	141,000,000	101,823	1,385	14,007	二零一九年十二月
7.	倫敦WC2區 Chancery Lane 40號	121,300,000	103,700	1,170	11,833	二零一九年十二月

揀選上述可比較物業的關鍵包括(i)鄰近該物業；(ii)其用於商業和非住宅之用途與該物業之用途類似；(iii)其交易日期在二零一九年十二月及二零二零年一月，非常接近完成日期；及(iv)在當時可得可比較交易的公開之資料。因此，董事會認為所述之可比較交易為公平和在鄰近具有代表性的例子。

代價按總內部面積117,472平方呎計算為每平方呎341英鎊(相等於約3,500港元)，乃參考上述可比較物業的市值減去翻新成本及邊際利潤而得出。有關代價已由華大酒店集團的內部資源撥付。

董事(包括獨立非執行董事)認為該收購乃按公平合理的一般商業條款進行，且認為該收購符合本公司及股東整體利益。

### 3. 該物業之資料

該物業位於英國倫敦EC2區木街(Wood Street)37號木街(Wood Street)警察局總部，連同於其上現時或日後所興建之任何建築物，該物業總內部面積為117,472平方呎(10,913.3平方米)。該物業為島型佔地0.18公頃(約20,000平方呎)。該物業按新長期契約(由完成開始起計為期151年)方式購買，地租費用微少。

該物業位於倫敦市中心地帶，距離英倫銀行西北約350米。該物業位於木街(Wood Street)和愛里(Love Lane)的交界處的顯著角位。該物業距離利物浦街站(Liverpool Street Station)及沼澤門橫貫鐵路站(Moorgate Crossrail Station)只需六分鐘內的步行路程。

---

## 董事會函件

---

該物業是II級\*列出的受保護建築(Grade II\*listed building)。該物業主要由兩個主體建築組成，一個大庭院圍繞一幢四層高的建築物，地盤之東北面角位為一座十二層高的高樓。於1963-66年間由麥克莫蘭(McMorrان)和惠特比(Whitby)建造。這是新古典主義建築的典範。興建該物業的目的為作為倫敦市警察局總部。

該物業現時由倫敦市警察局佔用。該收購完成後，根據二零二零年一月二十九日賣方與買方簽訂之售後回租協議，賣方將佔用該物業作為警察局用途，並於二零二一年六月十日屆滿。由二零二零年一月二十九日直至二零二零年十二月十日(包括當日)期間租金為象徵式租金。售後回租協議和象徵式租金是賣方根據購買協議施行的銷售條件之一，並且是購買合約的基本要件，當中，如此安排與賣方並無商議餘地的。這銷售條件的目的最初是為了在完成交易後保留足夠時間給倫敦市警察隊重新安置，而不會引致任何大筆租金費用。經與賣方進一步磋商後，本公司其後成功要求賣方由二零二零年十二月十一日起繳付每年租金約800,000英鎊(相等於約8,100,000港元)，不包括增值稅及有關該物業之所有電費及其他服務消耗的開支，該租金須按月支付。該租金是由賣方(作為承租人)和買方(作為房東)根據售後回租協議相方同意達成的。董事認為售後回租期間的租金費用是公平及合理的，因為倘若本公司並不與賣方協商，預期不會有租金作為收購的銷售條件的一部分。經此磋商後，賣方因此有指定權利提早於二零二零年七月三十一日之後任何時間終止售後回租協議，惟需要不少於一個月之前以書面通知買方該項決定。倘若倫敦市警察隊未能於二零二零年十二月十日或之前使該物業空置，則賣方將需每年支付約800,000英鎊的租金，直至售後回租協議到期為止。董事會認為此安排符合本公司及其股東之整體利益。

董事認為，收購該物業為本公司提供了絕佳的機會，使本公司擁有倫敦市內的豪華文物酒店。因此，董事認為以公平的租金收入接受不超過18個月的售後回租協議的條款是公平合理的，而本公司可同時為擬議的酒店計劃和準備申請規劃同意書在開始工作之前進行施工招標。



該物業

英國倫敦EC2區木街(Wood Street)37號木街(Wood Street)警察局總部



該物業

英國倫敦EC2區木街(Wood Street)37號木街(Wood Street)警察局總部

#### 4. 該收購之原因及利益

華大酒店集團主要從事酒店發展及管理及物業租賃等業務。華大酒店認為該收購屬於其日常業務。

賣方為倫敦市市長、庶民及市民，倫敦市的政府。Sir Michael Snyder (倫敦市法團(City of London Corporation)轄下之金融建設委員會(Capital Buildings Committee)之主席)說：「木街(Wood Street)的出售提供機會幫助舒緩在倫敦市中心Square Mile的過夜住宿持續需求。當我們朝著實現我們對城市作為24/7目的地的願景努力時，估計將需要超過4,000間酒店客房，以滿足工人、遊客和居民的需求。宣佈這一發展項目是向著這一目標的正確方向邁進一步。」

鑒於英國倫敦市中心地區的活力經濟重要性及該物業的發展前景，董事會認為該收購為華大酒店集團(順豪物業集團及順豪控股集團之成員)之投資良機，於倫敦市(全球最大的商業和旅遊中心之一)擴大和分散其物業投資。董事會同時認為該收購將使華大酒店集團策略性地增加其在英國倫敦的投資。

該收購之購入價為40,000,000英鎊(相等於約404,540,000港元)，對華大酒店集團而言，這是一個良好機會，以相對較低的價錢，按總內部面積117,472平方呎計算為每平方呎341英鎊(相等於約3,500港元)購入位於倫敦中心地帶之大型物業。該收購使華大酒店集團可進軍倫敦商業及旅遊業中心，同時可受惠於可觀的翻新潛力及其將來收入。

倘若要由現時的特別用途更改為寫字樓，零售用途或酒店用途，規劃同意書必須事先獲得批准。本公司擬將該物業用更改為擁有200間客房的酒店(包括餐廳、酒吧、水療中心、健身房及會議室)。需要大約三個月的時間來準備此類規劃同意書批准申請的詳細信息。預計額外需要九個月的時間才能獲得最終規劃同意書的批准。概因在售後回租協議，並無設有由本公司提早終止條款，該物業預備建築工程，將會在以下情況下展開，當英國警察隊使該物業空置、或當售後回租協議屆滿，兩者之中視乎何者時間最短。就董事所知，所悉及所信，尚未清楚本公司是否會就申請同意／變更該物業的用途需要支付任何費用及賠償。然而，倘若本公司需要就此申請支付任何費用及賠償，本公司有足夠的內部資源來支付此類費用及賠償。

在本通函附錄三之物業估值報告所述，該首次租賃包含超額條款，倘若該樓宇重建後總內部面積超過123,000平方呎的規模，並在獲得此項批准而尚未施工下獲得利益而觸發超額條款。超額費用為162.50英鎊乘以由計劃批准許可的總內部面積超過123,000平方呎所得的平方呎。本公司擬議重建該物業所建議的平面圖並不超過123,000平方呎，並且本公司並無意向改變或更改所建議的平面圖。因此，本公司認為不會觸發超額條款，並且本公司將不會支付超額費用。

該物業座落於倫敦市中心的優越位置，是轉換為甲級辦公室，及零售以及食品／飲料混合用途的理想選擇。然而，管理層認為更佳規劃去翻新這座高格調、位置優越的典雅文物建築，使其成為一座擁有約200間客房，具有餐廳、酒吧、宴會室及水療中心之華麗典雅文物酒店，總內部面積約117,472平方呎。管理層很榮幸地有此機會翻新這座位於倫敦市之華麗及典雅的文物建築。

規劃部門已舉行了明確同意申請前會議，在會議中已討論及同意了下列事項：

- 樓宇現狀可進行內部改建以致重新配置及合理化現時建築
- 改動兩層地庫面積以作混合商業用途
- 考慮到該樓宇的歷史價值，填平花園以成為高質素的有形物料及點綴辦公室計劃將會獲得支持
- 辦公室計劃將會獲得支持
- 有潛質更改為酒店用途，這會提供機會保留樓宇內之內部特色與及保護樓宇文物建築
- 於地下及地庫展現混合現代商業用途，包括A1及／或D2。

因華大酒店為順豪物業所持有71.09%權益之附屬公司，而順豪物業則為順豪控股所持有63.44%權益之附屬公司，故順豪物業及順豪控股透過其於華大酒店之股權而從該收購中獲益。基於上述原因，董事會認為該收購符合本公司及其股東整體之最佳利益。

## 5. 該收購之財務影響

完成收購該物業之後，該物業之任何公平值之變動同時將會反映在華大酒店集團之損益表。

完成該收購之後，在售後回租協議的租賃期內，該物業將被確認為華大酒店集團的投資物業，並將每年進行公允值評估。

總資產將會在投資物業增加約421,600,000港元，同時銀行及現金將會減少約422,400,000港元以作抵銷，導致總資產淨減少約800,000港元。總負債並無改變概因該收購由華大酒店集團內部資源全數撥付。

## 6. 華大酒店之資料

華大酒店為一間於香港註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市及買賣。華大酒店集團之主要業務包括酒店發展及管理以及物業租賃等業務。

## 7. 賣方之資料

就董事所知及所得資料，賣方為倫敦市市長、庶民及市民（倫敦市的政府）。

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

## 8. 額外資料

由於賣方為倫敦市市長、庶民及市民（倫敦市的政府），並且由於該物業已被倫敦市警察局佔用，因此無法獲得可識別的收流和或相關的帳簿和記錄就物業而言。因此，根據上市規則第14.67(6)(b)(i)條就該物業的可識別收流編製前三個財政年度的損益表之規定無須遵守。

---

## 董事會函件

---

如上所述，該收購已獲得股東的書面批准。董事將進一步補充，倘本公司將召開股東大會以批准該收購，董事將建議華大酒店股東投票贊成該收購，因為華大酒店董事會認為該收購符合本公司及其股東的整體利益，正如在本節「該收購之原因及利益」段所述。

謹請閣下垂注載於本通函附錄之資料。

此致

公司之列位股東 台照

承董事會命  
華大酒店投資有限公司  
主席  
鄭啓文  
謹啓

二零二零年三月二十五日



**1. 華大酒店集團截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度之華大酒店集團經審核綜合財務資料及截至二零一九年六月三十日止六個月之簡明綜合財務報表**

華大酒店集團(a)截至二零一六年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表載列於本公司二零一六年年報內第32頁至第90頁，該年報於二零一七年四月二十日刊發；(b)截至二零一七年十二月三十一日止年度載列於本公司二零一七年年報內第34頁至第90頁，該年報於二零一八年四月二十日刊發；(c)截至二零一八年十二月三十一日止年度載列於本公司二零一八年年報內第39頁至第104頁，該年報於二零一九年四月十七日刊發；及(d)截至二零一九年六月三十日止六個月之簡明綜合財務報表載列於本公司二零一九年中期報告內第16頁至第48頁，該中期報告於二零一九年九月二十六日刊發。

上述的年度報告及業績公告可在交易所的網站(<http://www.hkex.com.hk>)及本公司的網站(<http://www.magnificenthotelinv.com>)可供查閱。尤其是，所述年報及中期報告的網站連結如下：

**二零一六年年報：**

<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2017/0420/ltn20170420123.pdf>

**二零一七年年報：**

<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0420/ltn20180420319.pdf>

**二零一八年年報：**

<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0417/ltn20190417207.pdf>

**二零一九年中期報告：**

<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0926/ltn20190926049.pdf>

**2. 債務聲明及或然負債**

於二零二零年一月三十一日辦公時間結束時(即為了印刷本通函前編製本債務聲明之最後實際可行日期)，華大酒店集團尚未清還下列銀行貸款及其他借款：

- (i) 欠順豪物業之無擔保及無抵押借款金額約33,500,000港元；及

- (ii) 銀行貸款約390,000,000港元，由本公司作為擔保，並以(a)華大酒店集團之若干物業作為固定押記；(b)華大酒店集團若干附屬公司之股權權益；(c)華大酒店集團之租金收入之轉讓；(d)華大酒店集團之附屬公司之存款及證券作為押記及(e)華大酒店集團之物業保險之轉讓。

除上文所述或在本通函其他地方所披露以外，並除了本集團內負債外，華大酒店集團於二零二零年一月三十一日辦公時間結束時並無尚未清還之任何已發行及同意發行而尚未發行的貸款資本、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌或承兌信貸下的負債、債券、抵押、押記、租購承諾、擔保、租務承擔或重大或然負債。

### 3. 華大酒店集團的財務和貿易前景

華大酒店目前擁有八家帶來收入的酒店，六間位於香港，一間位於上海，一間位於英國及新近收購之Wood Street Hotel之翻新工程項目將成為第九間帶來收入的酒店（根據《售後回租協議》，從賣方所得的收入將由二零二零年十二月十一日開始以及從該物業轉換現有用途後來自酒店房間和其他設施的收入）。華大酒店集團於二零一七年及二零一八年之除稅後溢利分別為152,174,000港元及260,349,000港元。華大酒店集團於二零一九年中期業績之除稅後溢利為57,599,000港元。

於二零一九年上半年度，華大酒店集團從其眾多成功的酒店中享有不錯的收入。本酒店集團很榮幸地擁有貴重且帶來極大收入之資產基礎，同時截至二零一九年六月三十日，仍保持低的資產負債比率為10%，相對於股東資金為4,068,000,000港元。

華大酒店集團如此低的資產負債比率使其有足夠的財務能力來應付Wood Street Hotel之翻新工程費用以及收購將來帶來收入之物業及發展工程項目。

華大酒店集團正遭受不利的酒店業務狀況，概因自二零一九年六月以來的社會不穩定及二零一九年十二月爆發的新冠肺炎所致。

然而，由於香港城市景點眾多，董事相信在當前的逆境危機過後，酒店業務將立即反彈。

### 4. 營運資金

經考慮該收購完成及華大酒店集團可得的財務資源（包括現行可用的信貸額度）後，董事認為華大酒店集團將具備充足的營運資金以應付本通函日期起計十二個月之需求。

## 甲. 華大酒店集團未經審核備考財務資料

### 緒言

下文乃華大酒店投資有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱為「華大酒店集團」)截至二零一九年六月三十日有關收購位於英國倫敦之物業(「該收購」)具說明性及未經審核備考簡明綜合資產及負債表(「未經審核備考財務資料」)，編製以下未經審核備考財務資料旨在闡明倘該收購已於二零一九年六月三十日完成，該收購對華大酒店集團資產及負債之影響。

未經審核備考財務資料按照於二零一九年六月三十日之未經審核簡明綜合財務狀況表(摘錄自華大酒店集團截至二零一九年六月三十日六個月止之未經審核簡明綜合財務報表)而編製，並就有關該收購對該收購之直接歸屬事項及不相關之未來事件或決定，以及事實憑據而作出備考調整。

未經審核備考財務資料由本公司董事依照香港聯合交易所有限公司之證券上市規則第4.29段之規定而編製，僅作說明用途，且其根據一系列的假設、估計、不確定性及現時可得資料。因此，未經審核備考財務資料並不旨在描述倘華大酒店集團於二零一九年六月三十日完成該收購之實際資產及負債，或不旨在預測華大酒店集團將來資產及負債。

未經審核備考財務資料理應連同載列於華大酒店集團截至二零一九年六月三十日六個月止已刊發之中期報告之華大酒店集團歷史財務資料，與及載列於本通函其他地方之其他財務資料一併閱讀。

乙. 未經審核備考簡明綜合資產與負債表  
於二零一九年六月三十日

	華大酒店集團 於二零一九年 六月三十日 千港元 (未經審核) (附註1)	備考調整		華大酒店集團 於該收購後 千港元
		千港元 (附註2)	千港元 (附註3)	
<b>非流動資產</b>				
物業、機器及設備	2,634,206	—	—	2,634,206
使用權資產	27,513	—	—	27,513
投資物業	1,097,400	421,624	—	1,519,024
於其他全面收益內呈列 公平值之股權投資	329,115	—	—	329,115
已付購入物業、機器及 設備之按金	5,800	—	—	5,800
	<u>4,094,034</u>	<u>421,624</u>	<u>—</u>	<u>4,515,658</u>
<b>流動資產</b>				
存貨	1,113	—	—	1,113
貿易及其他應收帳款	12,186	—	—	12,186
其他按金及預付款項	10,947	—	—	10,947
銀行結餘及現金	512,405	(421,624)	(830)	89,951
	<u>536,651</u>	<u>(421,624)</u>	<u>(830)</u>	<u>114,197</u>
<b>流動負債</b>				
貿易及其他應付帳款及 預提帳款	26,054	—	—	26,054
已收租金及其他按金	10,686	—	—	10,686
合約負債	4,646	—	—	4,646
稅務負債	22,494	—	—	22,494
銀行貸款	130,870	—	—	130,870
	<u>194,750</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>194,750</u>
<b>淨流動資產(負債)</b>	<u>341,901</u>	<u>(421,624)</u>	<u>(830)</u>	<u>(80,553)</u>
<b>總資產減流動負債</b>	<u>4,435,935</u>	<u>—</u>	<u>(830)</u>	<u>4,435,105</u>
<b>非流動負債</b>				
銀行貸款	268,260	—	—	268,260
已收租金按金	1,646	—	—	1,646
遞延稅務負債	98,113	—	—	98,113
	<u>368,019</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>368,019</u>
<b>淨資產</b>	<u>4,067,916</u>	<u>—</u>	<u>(830)</u>	<u>4,067,086</u>

附註：

1. 數字乃摘錄自華大酒店集團截至二零一九年六月三十日之未經審核簡明綜合財務狀況表（載列於本公司截至二零一九年六月三十日止六個月之已刊中期報告）。
2. 該調整指，為備考目的，倘購買合約已於二零一九年六月三十日完成。該調整旨在反映(i)該收購之固定購買價為40,000,000英鎊（若參照於二零一九年六月三十日之兌換率，相等於約396,800,000港元）乃按載列於本通函第6頁所述之而釐定及(ii)增加的成本為24,824,000港元，此筆款項為該收購之直接歸屬成本，包括釐印費1,989,500英鎊（若參照於二零一九年六月三十日之兌換率，相等於約19,736,000港元）、律師費用111,150英鎊（若參照於二零一九年六月三十日之兌換率，相等於約1,102,000港元）及海外代理費用300,000英鎊（若參照於二零一九年六月三十日之兌換率，相等於約2,976,000港元），以及香港代理費用1,010,000港元。估計總收購成本為421,624,000港元。概不表示英鎊已按或已可按或可按該匯率或其他匯率兌換港幣，或反之亦然。

該物業將由華大酒店集團根據售後回租協議持有以賺取租金，故此被分類為投資物業，此投資物業起初以成本入帳，而其後則以公平值入帳。投資物業公平值之變動將會於損益表中確認。在編製未經審核備考財務資料之過程中，本公司董事假設倘若該收購於二零一九年六月三十日完成交易，該物業於二零一九年六月三十日被視為公平值約為40,000,000英鎊，此金額大約相等於該物業之購入價。

3. 該調整指歸屬於編製本通函估計交易成本約830,000港元之費用。
4. 並無對華大酒店集團於二零一九年六月三十日之後所作出之任何貿易業績或所簽訂之其他交易作出調整。
5. 作為計算本未經審核備考財務資料內之未經審核備考調整，已採納適用於二零一九年六月三十日之兌換率，以每1英鎊兌換9.92港元換算。概不表示英鎊已按或已可按或可按該匯率或其他匯率兌換港幣，或反之亦然。

### 丙. 獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料的核證報告

以下為本公司申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)就本集團未經審核備考財務資料發出的獨立申報會計師核證報告全文，以供載入本通函。

# Deloitte.

# 德勤

### 有關編製未經審核備考財務資料的獨立申報會計師核證報告

#### 致華大酒店投資有限公司列位董事

吾等已完成核證工作，以就華大酒店投資有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)編製 貴公司及其附屬公司(以下統稱為「貴集團」)的未經審核備考財務資料作出報告，僅供說明用途。未經審核備考財務資料包括 貴公司於二零二零年三月二十五日刊發之通函(「通函」)第17至19頁所載於二零一九年六月三十日的未經審核備考簡明綜合資產與負債表及相關附註。董事編製未經審核備考財務資料所依據的適用準則載於通函第17至19頁。

未經審核備考財務資料乃由董事編製，旨在說明購買位於英國倫敦之物業(「該收購」)對 貴集團於二零一九年六月三十日的財務狀況的影響，猶如該收購已於二零一九年六月三十日進行。作為此程式的一部分，有關 貴集團財務狀況的資料乃董事摘錄自 貴集團截至二零一九年六月三十日止六個月的審閱報告，而該審閱報告經已刊發。

#### 董事就未經審核備考財務資料應負的責任

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段及參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」(「會計指引第7號」)編製未經審核備考財務資料。

### 吾等的獨立性及質量控制

吾等已遵守香港會計師公會頒佈的「專業會計師道德守則」中對獨立性及其他道德的要求，有關要求乃基於誠信、客觀、專業能力及應有的審慎、保密性及專業行為的基本原則而制定。

本所應用香港會計師公會頒佈的香港質量控制標準第1號「企業進行財務報表的審核及審閱的質量控制以及其他核證和相關服務工作」，並據此維持全面的質量控制系統，包括關於遵守操守規定、專業標準以及適用法律及監管規定的成文政策和程序。

### 申報會計師的責任

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

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

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

載入投資通函的未經審核備考財務資料僅供說明重大事件或交易對貴集團未經調整財務資料的影響，猶如於供說明用途所選定的較早日期該事件已發生或該交易已進行。因此，吾等無法保證於二零一九年六月三十日該事件或該交易的實際結果會否如呈列所述。

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

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

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

此項委聘亦涉及評估未經審核備考財務資料的整體呈列方式。

吾等相信已取得足夠及恰當的憑證，為吾等的意見提供基準。

## 意見

吾等認為：

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

德勤 • 關黃陳方會計師行  
執業會計師  
香港  
二零二零年三月二十五日



以下為獨立估值師Allsop LLP就華大酒店投資有限公司擬收購之物業於二零二零年二月二十四日的估值發出之函件全文及估值證書，乃為載入本通函而編製。



敬啟者：

**WOOD STREET HOTEL LIMITED (「貴公司」)**

**37 WOOD STREET, LONDON, EC2P 2NQ (「該物業」)**

根據從Wood Street Hotel Ltd (由順豪控股有限公司及其附屬公司轉交) (「貴公司」) 董事接獲之指示，上述發展物業之租賃權益已於二零二零年二月二十四日進行估值，以供收購之用途。

吾等認為，吾等乃根據《英國皇家特許測量師學會估值 – 全球準則》(自二零二零年一月三十一日起生效) 作為外聘估值師行事，而吾等確認按照閣下的指示，吾等符合獨立估值師的標準。吾等確認估值師擁有勝任估值工作所需的知識、技能及理解。

估值乃遵照《英國皇家特許測量師學會估值 – 全球準則 (二零二零年)》進行。《英國皇家特許測量師學會估值 – 全球準則》應用最新的國際估值標準。權益的估值須受已披露之任何分租所規限，並享有該等分租之利益。雖然估值已扣除買家之成本，惟概無就出售所產生之開支作出準備，亦無就處置 (不論是視作處置或其他方式) 可能引起之稅項作出準備。租金或資本值之估計不包括任何或會適用之增值稅。吾等就價值之意見以英鎊為單位。

就該物業的租住權及佔用租約而言，吾等依賴貴公司為Wood Street Hotel Ltd提供的資料及DLA Piper為Wood Street Hotel Ltd編製的日期為二零一九年十二月十八日之業權報告。吾等建議由閣下的律師核實吾等所獲提供資料之準確性。吾等已審視由戴德梁行就倫敦市法團 (該物業的賣方) 編製的日期為二零一八年十二月十八日之《建築測量技術盡職審查報告》。吾等依賴市場銷售資料內所提供的樓面面積，而吾等

明白該等面積是由Plowman Craven Associates根據《英國皇家特許測量師學會測量實務守則(第6版)》按淨額及總額基準計量。吾等亦已審視由Dexter Moren Associates就華大酒店投資有限公司編製的日期為二零一九年十二月之可行性文件(第五修訂版)。吾等亦已審視倫敦市建築環境部的首席規劃主任於二零一九年五月二十日向戴德梁行發出的預先申請回應函件。

就(a)業權報告及(b)建築測量技術盡職審查報告(合稱為「該等報告」)而言,摘錄自該等報告的資料列入吾等的估值報告內,即有關業權報告的第11節(租期)及有關建築物測量盡職審查報告的第6節(明顯修葺狀況)。業權報告說明,在業權報告所載事項的規限下,業主對該物業有良好及可轉讓的業權,並在英國土地註冊處登記為註冊業主,而當閣下獲授予物業租約後,閣下將取得物業的良好及可轉讓租賃業權;而彼等並不知悉有任何理由閣下不應在英國土地註冊處登記為該物業的註冊業主。在產權負擔方面,存在一項超額費契據,即若於租期首三年內出售主租約,即會引發相等於任何升值淨額50%的「補償」付款。此外,倘閣下獲得容許總內部面積超過123,000平方呎的規劃許可,而閣下執行該計劃或連帶該許可的利益進行出售,則閣下將須就該許可的超出123,000平方呎的總室內面積支付每平方呎162.50英鎊的超額費。該超額費契據的條款及影響在主租約完成日期三年之後不再適用。

吾等並無檢查業權文件及租約,而就本次估值而言,貴公司及其顧問提供之租住權、租約、規劃、法定通知、樓面面積及其他相關資料之詳情均獲接納為正確。該物業已按此基準及概不會影響估值之未披露事宜之理解進行估值。除非另作指示,乃假設業權契據及租賃不載有任何不尋常或嚴苛之限制、契諾或其他產權負擔而會影響該物業之價值。

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

吾等已就該物業是否存在任何規劃同意向倫敦市法團的規劃部進行互聯網查詢。該物業為二級登錄建築,但並非處於保育地區內。根據日期為一九六一年二月二十三日的許可(參考編號AR/TP.86998/NE),該物業獲規劃法令允許的用途為警局。在受限制/繁瑣的規劃條件方面,吾等明白到一九六一年的許可僅包含一項持續條件,即須提供停車場和永久保留,並僅供建築物的佔有者或使用者的車輛停泊,而不可作其他用途。當物業重新發展時,此項條件須予修訂或取消。

吾等已審視倫敦市建築環境部的首席規劃主任於二零一九年五月二十日向戴德梁行發出的預先申請回應函件（「**回應函件**」）。該回應函件提述該物業的潛在其他用途，並重點指出，當地規劃強調有需要維持倫敦市作為全球主要金融及專業服務中心的角色。鑒於周圍建築物大多用作辦公室，故假設B1(a)辦公室應是目標物業的優先用途。因此，用作辦公室以外的其他用途的理據在於，該物業因屬二級登錄建築所受到的限制而不能用作辦公室。回應函件說明，該物業或許具潛力改造作為酒店用途而有機會保留建築物內的室內特色，但需令倫敦市信納這是保護歷史建築的最有效方法。

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

吾等已審視戴德梁行就倫敦市法團（該物業的賣方）編製的日期為二零一八年十二月十八日之《建築測量技術盡職審查報告》（「**技術審查報告**」）。技術審查報告表明，只要考慮到報告內提出的問題並基於該等問題的短暫性和局限性，則從技術角度而言並無發現任何重大問題。技術審查報告就未來五年所識別的各種維修工程提供成本；而所估計的成本不包括增值稅及專業費用。第一年及第二至第五年所涉及的成本估計分別為1,561,500英鎊及246,000英鎊。現時該物業租予倫敦市市長、庶民及市民（由倫敦市警方使用），租期於二零二一年六月十日屆滿；屆時該物業將具有重新發展機會。因此，如果該物業將以目前狀況使用，維修及後續費用才會相關。然而，如果該物業重新發展，則已識別的維修工程將大部份屬不重要，因為任何全面的重新發展計劃將包括取代已識別的維修項目之工程。

吾等並無就所建議的酒店重新發展計劃審視任何成本估算或標書。就吾等之估值而言，吾等已在網上向BCIS（建築成本信息服務，為英國建築行業的成本及價格信息提供者）查詢／諮詢。BCIS方法是由英國工料測量師最普遍採用的成本計算方法。

根據BCIS提供的資料，在倫敦市範圍內的酒店建築成本介乎每平方呎140英鎊至355英鎊。就吾等之估值而言，吾等已採用較高的數字每平方呎355英鎊作為吾等對物業重新發展為酒店所估計的成本。理由在於，首先吾等認為有關該物業的任何重新發

展計劃無疑將涉及較高成本，這反映該物業的二級登錄建築的性質。其次，為了確保可收取較高的房租，該物業需要進行高規格裝修，以反映高級豪華精品酒店應有之格調。

該物業並無就估值目的而進行結構測量，亦無對設施進行測試。該物業已按樓宇建築概無使用有害物料或技術以及土地不易受沉降、收縮或其他類似危害影響之假設進行估值。吾等對任何現有或日後可能引起之缺陷概不承擔責任。

該物業的外部已於二零二零年二月十一日由Vik Shukla BSc (Hons) MRICS (皇家特許測量師編號1105515) 及Edward Dunningham BSc (Hons) MRICS (皇家特許測量師編號0085633) 進行檢查。謹請注意，吾等對該物業的檢查僅限於樓宇的外部建造物料，且吾等僅從底層進行檢查，而無法進入樓宇屋頂。吾等無法檢查該物業內部任何部份，理由在於該物業由警方佔用，而我們了解到警方以此場地執行敏感的反恐工作，而警方明確表示不准許進行內部檢查。吾等假設吾等無法進入的地方不會揭露任何重大缺失或導致吾等會對估值數字作重大修改。

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

吾等之報告範圍不包括就有關可能因電腦化服務系統故障而引起的問題之意見。尤其是，吾等並無安排進行任何調查，以確定所有設備、廠房及機器以及構成其中部份之服務是否包含在構成估值標的事項的物業之內，以及所有設備、廠房及機器和可能對該物業造成影響之供應商或其他第三方之服務是否符合現行規定／準則。因此，吾等無法報告設備、廠房及機器以及上述服務遵守所有相關準則及規定。因此，就吾等之估值而言，吾等假設該物業之價值將不會受不符合相關準則或規定之電腦化設備、廠房或機器之任何問題之不利影響。倘其後確定該物業受到電腦化設備或其他服務之問題影響，則可能令下文所報告之價值降低。

吾等已假設 貴公司已獲得能源表現證書 (如需要)。

雖然吾等已就該物業作為一間酒店進行調查並已達致市場租金之意見，但需要注意的是，該物業應由業主兼佔用人營運或根據管理協議營運，而酒店行業內大部份物業一般均以此方式營運。根據吾等之研究及與專門從事該市場範疇的代理所進行之討論，吾等認為，若該物業一經重新發展為酒店，基於其位置及最終產品之質素，該物業每房間的每年租金收入將可達25,000英鎊至30,000英鎊之間，而吾等認為這租金範圍的上限乃屬合適。吾等認為市場租金為每年5,527,500英鎊，相等於每房間／每門匙每年27,500英鎊。吾等預期需求將來自願意就物業訂立租約（一般確定為25至35年）的高端豪華精品酒店營運商。然而，更大可能的選擇是售予酒店營運商或根據管理協議佔用。

在達致目標物業之價值時，吾等採用比較法及餘值法。比較法是就確立酒店的脫手價值（經再發展後）而使用，涉及對近期同類物業之市場銷售證據作分析。具相若面積、特性及地點的可比較物業，乃因應各項物業各自的優點和缺點作分析和仔細衡量，以達致公平的價值比較。在餘值法方面，目標物業之價值乃根據規管目標物業用途的主租約及其他法定限制所作的最佳用途而作評估。該方法涉及對總發展價值所作的評估，並從其扣除總發展成本及風險和利潤限額，從而得出代表目標物業市值之「餘」值。

目標物業於二零一九年六月由戴德梁行推出市場求售。根據吾等與戴德梁行所進行之討論，吾等明白到，該物業於推銷期間市場反應踴躍，錄得的參觀次數約有130次。對該物業表示興趣的大多為酒店營運商，亦有小部份為機構。負責出售物業的代理曾表示，賣方收到20個出價。此外，吾等獲告知，有一名投標者出高價求購，其出價較Wood Street Hotel Ltd支付的購買價4,000萬英鎊高出約100萬英鎊。

經考慮上述因素，吾等認為 貴公司所持有該物業的租賃權益（連帶相關租約的利益）於二零二零年二月二十四日之市值（定義見本函件附件）為：

**40,000,000英鎊**  
**（四千萬英鎊）**

吾等確認估值乃由就所需目的而言為合資格之估值師進行，而該物業於二零二零年二月十一日由Vik Shukla BSc (Hons) MRICS (皇家特許測量師編號1105515) 及Edward Dunningham BSc (Hons) MRICS (皇家特許測量師編號0085633) 進行外部檢查。Vik Shukla及Edward Dunningham分別擁有15及25年的目標物業所在地區的物業估值經驗。至於在Allsop LLP的工作經驗，Vik Shukla及Edward Dunningham分別在Allsop LLP工作約2.25年及27年。

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

倘Allsop負責向閣下提供意見及／或服務，則於法律及法規准許之最大範圍內，身為Allsop之成員或僱員或顧問之個別人士（無論該名個別人士是否被稱為「合夥人」）概不會就閣下所獲提供之服務對閣下或任何人承擔或承認責任。閣下同意（於有關協定根據適用法律及法規可予強制執行之範圍內），閣下將不會按合約、侵權（包括但不限於疏忽）、違反法定責任或其他基準就閣下所獲提供的任何意見及／或服務向Allsop之成員或僱員或顧問提出申索，惟此舉將不會限制或免除Allsop本身就其成員、僱員或顧問之作為或不作為應負之責任。

未經估值師書面批准所示形式及內容，本估值報告簡化版之全部或任何部份或其中內容的任何提述均不得以任何方式載列於任何已發表之文件、通函或聲明內，亦不得以任何方式刊發。

該物業已經查核，而本估值報告簡化版由Vik Shukla BSc (Hons) MRICS (皇家特許測量師編號：1105515) (合夥人) 編製。本估值報告簡化版已經Edward Dunningham BSc(Hons) MRICS (皇家特許測量師編號：0085633) (商業管理合夥人) 批准。

此致

香港中環  
雪廠街24至30號  
順豪商業大廈3樓  
順豪控股有限公司  
順豪物業投資有限公司  
華大酒店投資有限公司  
轉交Wood Street Hotel Ltd董事 台照

代表

**Allsop LLP**

合夥人

**VIK SHUKLA**

*BSc (Hons) MRICS* (皇家特許測量師編號：1105515)

直線電話：+44 (0)207 543 6730

電郵：vik.shukla@allsop.co.uk

地址：33 Wigmore Street, London W1U 1BZ

謹啟

二零二零年二月二十四日

英國皇家特許測量師學會估值 –  
全球準則  
自二零二零年一月三十一日起生效

市值

市值

於估值日期由自願買方與自願賣方經過合理推銷，且在知情、審慎及並無強迫之情況下經公平交易後就一項資產或負債交換之估計金額。

## 估值證書

物業	詳情、樓齡及年期	現有租約年期	應收年度 租金淨額	市場租金	市值
37 Wood Street London EC2P 2NQ	<p>屬二級登錄建築的物業包括兩個主要部份：周圍設有大庭院的四層高建築物，以及位於地盤東北角的13層高大樓（13樓為綠化層）。物業於一九六三年至六六年由McMorran and Whitby建造，樓齡約為54至57年，是為倫敦市警方而建，准許作警局用途。該物業具有重新發展機會，淨室內面積為56,577平方呎，而總室內面積為117,472平方呎。該物業屬二級登錄建築，即表示有關樓宇及構築物具特殊利益而應盡全力保育（附註1）。登錄建築認定是具國家重要性的建築物。登錄建築是英國特殊建築和歷史遺產法定列表中在列的建物類別。在該列表中在列的建築物受到法律保護，在未經當地規劃機構特別許可，不得拆毀、僭建或作重大改動。</p> <p>該物業按租約持有，自完成日期起按象徵式租金（不予檢討）出租，租期為151年。據吾等了解，主租約自完成日期起計的租期為151年。吾等並無審視主租約（附註2），惟吾等了解到該物業准許作警局用途，直至租回期屆滿為止（在本報告第12節有更詳細提述），其後可用作以下任何一項或多項用途：</p> <p>(a) 酒店；</p> <p>(b) 屬《土地使用分類規則》第B1(a)類別的辦公室；或</p> <p>(c) 僅就物業的底層及地庫而言，作零售用途及／或屬於A類別及／或D2類別的用途</p> <p>附有一般與上述用途相關聯的任何配套設施。主租約特別列明不得作住宅用途。</p>	<p>閣下已與倫敦市市長、庶民及市民協定租回安排。據了解，租賃期自完成日期（包括該日）開始及於二零二一年六月十日屆滿。租戶可選擇於二零二零年七月三十一日之後任何時間發出一個月通知後退租。到二零二零年十二月十一日才須支付租金，屆時年租金為800,000英鎊，須於每月第一日預先支付每月租金。</p> <p>另外，亦就一間變壓器室與倫敦電力委員會訂有一項租約，租期由一九六五年十二月二十五日起計為期60年。租約受到《一九五四年業主與租戶法案》保障。</p>	<p>自二零二零年十二月十一日起應付 800,000英鎊</p> <p>1英鎊</p> <p>總計800,001英鎊</p>	<p>每年 5,527,500英鎊</p>	<p>40,000,000英鎊</p>



物業	詳情、樓齡及年期	現有租約年期	應收年度 租金淨額	市場租金	市值
	<p>主租約包含超額費條款，如果建築物重新發展後的總室內面積超過123,000平方呎，且出售後獲得該未有實行的許可的利益，即觸發該條款。超額費付款為162.50英鎊乘以總室內面積超出123,000平方呎後規劃所許可的平方呎數。此外，亦設有一項補償付款條款，如果主租約就三年的租期按超過4,000萬英鎊的溢價出售，即觸發此條款。包含補償付款及超額費付款條款的超額費契據仍然適用，因為據吾等了解，該物業的賣方（倫敦市市長、庶民及市民）不想因短期內（即3年期內）的任何定價錯誤而遭受損害。</p>				
	<p>該物屬二級登錄建築，但並非處於保育區內。吾等已審視倫敦市建築環境部的首席規劃主任於二零一九年五月二十日發出的預先申請回應函件（「回應函件」）。該預先申請回應函件旨在確立更改該物業用途的可能性。據吾等了解，預先申請是由賣方的方理作出，以協助就該物業所進行的推銷活動。由於是預先申請，吾等明白到並不具法律效力。該回應函件提述該物業的潛在其他用途，並重點指出，當地規劃強調有需要維持倫敦市作為全球主要金融及專業服務中心的角色。</p>				
	<p>鑒於周圍建築物大多用作辦公室，故假設B1(a)辦公室應是目標物業的優先用途。因此，用作辦公室以外的其他用途的理據在於，該物業因屬二級登錄建築所受到的限制而不能用作辦公室。二級登錄建築具有特殊利益，應盡全力保育。有關建築物受到法律保護，在未經當地規劃機構特別許可，不得拆毀、僭建或作重大改動（附註3）。回應函件說明，該物業</p>				

物業	詳情、樓齡及年期	現有租約年期	應收年度 租金淨額	市場租金	市值
	<p>或許具潛力改造作為酒店用途而有機會保留建築物內的室內特色，但需令倫敦市信納這是保護歷史建築的最有效方法。就該物業將改裝為酒店的情況下需要保留內部特式方面，請注意法例及規例對此方面已有所規定，即按登錄規定，不可另外控制對建築物內部及外部可作出的改動。業主將需要就影響該物業的「特殊建築或歷史特式」的大部分工程類別申請登錄建築同意。補償付款及超額費付款組成主租約的部分條款及條件。倫敦市建築環境部已基於周圍建築物大部分作辦公室用途這前提，而作出有關B1(a)類辦公室應會是目標物業的優先用途的假定(附註4)。</p>				
	<p>該物業具有發展機會，可改造作為酒店用途。計劃是在建築物的現存範圍內發展酒店，並利用現有的住宿設施，但需要進行各式各樣的翻新改造工程，且須要取得所需的規劃及登錄建築同意。所建議計劃包括201個房間，連同若干咖啡室、酒吧、休息室、廚房、輔助空間、餐廳、治療室及後勤工作區，所佔該物業的總室內面積為117,472平方呎。</p>				

附註：

1. 鑒於該物業的二級登錄建築的性質及租賃年期，吾等預期每平方呎資本價值約700英鎊屬合適。市值40,000,000英鎊反映每平方呎資本率，而此乃根據室內面積56,577平方呎乘以707英鎊計算。
2. 在該物業之年期及佔用租期方面，吾等依賴DLA Piper就Wood Street Hotel Ltd所編製日期為二零一九年十二月十八日之業權報告。
3. 因此，用作辦公室以外的其他用途需要基於該物業不適合用作辦公室的理據（例如建築物的布局及結構不適合用作辦公室，或建築物的規格不符合現代辦公室的標準）。此陳述是吾等對二級登錄建築可能會出現用途改變所作之詮釋。
4. 吾等認為這個假定的基準在於，周圍建築物確實作辦公室用途，而該物業所在地區令人聯想到國際金融及專業服務。原先是就由於周圍建築物是作辦公室用途而假定B1(a)辦公室應是目標物業的優先用途而作出回應；而該假定是由倫敦市建築環境部作出。吾等表示，上述假定的基準在於，周圍建築物確實作辦公室用途，而該物業所在地區令人聯想到作辦公室用途的佔用人所提供的金融及專業服務。

## 1. 責任聲明

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

## 2. 權益披露

### 董事及最高行政人員

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

#### (i) 華大酒店

董事姓名	身分	權益性質	持有華大酒店 股份／華大酒店 相關股份數目	約佔持股量 百分比
鄭啓文	彼所控制公司 之權益	公司	6,360,585,437 (附註)	71.09
黃桂芳	實益擁有	個人	6,425	0.00

附註：順豪物業實益擁有華大酒店股份2,709,650,873股(30.29%)，同時被視為擁有由Good Taylor Limited持有之華大酒店股份395,656,000股(4.42%)、由South Point Investments Limited持有之華大酒店股份273,579,983股(3.06%)、由順豪聯網發展有限公司持有之華大酒店股份3,500,000股(0.04%)及由捷高持有之華大酒店股份2,978,198,581股(33.29%)，合共華大酒店股份6,360,585,437股(71.09%)之權益。鄭啓文先生於上述公司中均擁有控股權益。上述於華大酒店股份的所有權益均為好倉。

## (ii) 於華大酒店之相聯法團之權益(按證券及期貨條例第XV部份之定義)

董事姓名	相聯法團名稱	身分	權益性質	持有華大酒店	
				股份／華大酒店 相關股份數目	約佔持股量 百分比
鄭啓文	順豪物業 (附註1)	彼所控制公司 之權益	公司	367,779,999	63.44
鄭啓文	順豪控股 (附註2)	實益擁有及 彼所控制公司 之權益	個人及 公司	216,766,825	71.22
鄭啓文	Trillion Resources BVI(附註3)	實益擁有	個人	1	100
黃桂芳	順豪物業	實益擁有	個人	6,000	0.00
黃桂芳	順豪控股	實益擁有	個人	8,100	0.00

## 附註：

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

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

## 主要股東

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

股東姓名	身分	持有華大酒店 股份／華大酒店 相關股份數目	約佔持股量 百分比
順豪物業 (附註1)	實益擁有及彼所 控制公司之權益	6,360,663,987 (L)	71.09
Omnico Company Inc (「Omnico」) (附註2)	彼所控制公司之權益	6,360,663,987 (L)	71.09
順豪控股 (附註2)	彼所控制公司之權益	6,360,663,987 (L)	71.09
Trillion Resources BVI (附註2)	彼所控制公司之權益	6,360,663,987 (L)	71.09
李佩玲 (附註3)	配偶之權益	6,360,663,987 (L)	71.09
捷高	實益擁有	2,978,198,581 (L)	33.29
Shobokshi Hussam Ali H. (附註4)	彼所控制公司之權益	717,904,500 (L)	8.02
Saray Value SPV Asia I (附註4)	實益擁有及一致行動 人士之權益	717,904,500 (L)	8.02
Saray Value Fund SPC (附註4)	實益擁有及一致行動 人士之權益	717,904,500 (L)	8.02

股東姓名	身分	持有華大酒店 股份／華大酒店 相關股份數目	約佔持股量 百分比
Saray Developed Markets Value Fund (附註4)	實益擁有及一致行動人士之權益	717,904,500 (L)	8.02
Saray Capital Limited (附註4)	彼所控制公司之權益	717,904,500 (L)	8.02
North Salomon Limited (附註4)	彼所控制公司之權益	717,904,500 (L)	8.02
Hashim Majed Hashim A. (附註4)	彼所控制公司之權益	717,904,500 (L)	8.02
Credit Suisse Trust Limited (附註4)	彼所控制公司之權益	717,904,500 (L)	8.02
FMR LLC (附註5)	彼所控制公司之權益	469,451,000 (L)	5.25

附註：

1. 順豪物業實益擁有華大酒店股份2,709,729,423股(30.29%)，同時被視為擁有由Good Taylor Limited持有之華大酒店股份395,656,000股(4.42%)、由South Point Investments Limited持有之華大酒店股份273,579,983股(3.06%)、由順豪聯網發展有限公司持有之華大酒店股份3,500,000股(0.04%)及由捷高持有之華大酒店股份2,978,198,581股(33.29%)，合共華大酒店股份6,360,663,987股(71.09%)。上述公司均為順豪物業之全資附屬公司。
2. 順豪物業由Omnico直接及間接擁有60.38%之權益，Omnico由順豪控股擁有100%之權益，順豪控股由Trillion Resources直接擁有50.60%之權益，而Trillion Resources BVI則由鄭啓文先生全資擁有。因此，Omnico、順豪控股及Trillion Resources BVI因其在順豪物業中擁有直接或間接權益而被視為擁有華大酒店股份6,360,663,987股之權益。
3. 李佩玲女士因其配偶鄭啓文先生(本公司之董事)於該等股份之權益而被視為擁有華大酒店股份6,360,663,987股之權益。
4. Saray Value SPV Asia I(「Saray Value SPV」)實益持有華大酒店股份538,891,639股(6.02%)。Saray Developed Markets Value Fund(「Saray Developed」)實益持有華大酒店股份110,220,861股(1.23%)。Saray Value Fund SPC(「Saray Value Fund」)實益持有華大酒店股份68,792,000股(0.77%)。Saray Value SPV、Saray Developed及Saray Value Fund均為Saray Capital Limited之全資附屬公司。因此，Saray Value SPV被視為於由Saray Developed持有之華大酒店股份110,220,861股及由Saray Value Fund持有之華大酒店股份68,792,000股中有一致行動人士之權益。而Saray Developed被視為於由Saray Value SPV持有之華大酒店股份538,891,639股及由Saray Value Fund持有之華大酒店股份68,792,000股中有一致行動人士之

權益。Saray Value Fund被視為由Saray Value SPV持有華大酒店之股份538,891,639股及由Saray Developed持有之華大酒店股份110,220,861股中有一致行動人士之權益。Saray Capital Limited由Shobokshi Hussam Ali H. 持有35%及由Hashim Majed Hashim A. 持有45%。因此，根據證券條例第317條及318條，Saray Value SPV、Saray Developed、Saray Value Fund、Saray Capital Limited、Shobokshi Hussam Ali H. 及Hashim Majed Hashim A. 持有權益的華大酒店股份總數為717,904,500股(8.02%)。Saray Value SPV由North Salomon Limited持有93.79%、Saray Developed由North Salomon Limited持有82.93%及Saray Value Fund由North Salomon Limited持有64.18%。North Salomon Limited由Credit Suisse Trust Limited持有100%。因此，根據證券條例第317條及第318條，North Salomon Limited及Credit Suisse Trust Limited持有權益的華大酒店股份總數為717,904,500股(8.02%)。

5. Fidelity Management & Research (Japan) Limited實益持有華大酒店股份220,316,000股(2.46%)。Fidelity Management & Research (Hong Kong) Limited實益持有華大酒店股份90,048,000股(1.01%)。FMR Investment Management (UK) Limited實益持有華大酒店股份159,087,000股(1.78%)。Fidelity Management & Research (Japan) Limited及Fidelity Management & Research (Hong Kong) Limited均由Fidelity Management & Research Company全資擁有。FMR Investment Management (UK) Limited由Fidelity Management & Research (U.K.) Inc. 全資擁有。Fidelity Management & Research (U.K.) Inc. 則由Fidelity Management & Research Company全資擁有。Fidelity Management & Research Company則由FMR LLC全資擁有。因此，FMR LLC被視為擁有華大酒店股份469,451,000股(5.25%)之權益。

L： 好倉

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

### 3. 董事擁有競爭業務權益

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

### 4. 董事於華大酒店集團資產或重大合約或安排之權益

於最後實際可行日期，概無董事自二零一八年十二月三十一日（即華大酒店集團最近期刊發經審核財務報表之結算日）以來，收購或出售或租賃或擬收購、出售或租賃華大酒店集團之任何成員之任何資產中擁有任何權益。



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

## 5. 董事之服務合約

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

## 6. 訴訟

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

## 7. 重大逆轉

於最後實際可行日期，據董事所知，自二零一八年十二月三十一日（即華大酒店集團最近期刊發經審核綜合財務報表之結算日）以來，華大酒店集團之財務或業務狀況未有任何重大逆轉。

## 8. 重大合約

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

- (a) 該購買合約；及
- (b) 該售後回租協議。

## 9. 同意書

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

## 10. 專業資格

下列為給予意見或建議刊載在本通函內之專業人士之專業資格：

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

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

於最後實際可行日期，德勤•關黃陳方會計師行及Allsop LLP自二零一八年十二月三十一日（即華大酒店集團最近期刊發經審核綜合財務報表之結算日）以來，所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃華大酒店集團之任何成員之任何資產中並未擁有任何直接或間接權益。

## 11. 一般事宜

- (a) 華大酒店之註冊地址為香港中環雪廠街二十四至三十號順豪商業大廈三樓。
- (b) 華大酒店之股份過戶登記處為卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東一百八十三號合和中心五十四樓。
- (c) 華大酒店之秘書為顧菁芬女士，香港特許秘書公會會員及英國特許秘書及行政人員公會會員。顧女士持有香港特許秘書公會之執業者認可證明。
- (d) 在本通函，如有任何中文內容與英文內容不相符，將以英文內容為準。

## 12. 備查文件

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

- (a) 本通函；
- (b) 華大酒店之公司組織章程大綱及公司組織章程細則；
- (c) 華大酒店之截至二零一七年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日止財政年度之年報；
- (d) 華大酒店之二零一九年六月三十日止財政年度之中期報告；
- (e) 在本附錄「同意書」標題下所提述之同意書；
- (f) 由德勤•關黃陳方會計師行就華大酒店集團之未經審核備考財務資料發出之會計師報告該報告之全文載列於本通函附錄二；
- (g) 由Allsop LLP就該物業所編撰之物業估值報告，該報告之全文載列於本通函附錄三；及
- (h) 在上文「重大合約」標題下之所提述之重大合約。