
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何內容有任何疑問，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**激成投資(香港)有限公司**股份全部**售出或轉讓**，應立即將本通函送交買主或承讓人，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，並明確表示不會就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。



KECK SENG INVESTMENTS (HONG KONG) LIMITED 激成投資(香港)有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

網址：www.keckseng.com.hk

(股份代號：00184)

重大交易

收購酒店物業

董事會函件載於本通函第四至第十頁。

二零一四年十月三十一日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	
緒言	4
買賣協議	5
購買價及支付條款	5
先決條件	6
完成日期	7
有關酒店物業之資料	7
管理協議	8
進行收購事項之理由及裨益	8
有關賣方之資料	9
有關本集團之資料	9
一般資料	9
進一步資料	10
附錄一 - 本集團之財務資料	11
附錄二 - 酒店物業之財務資料	13
附錄三 - 收購事項後本集團之未經審核備考財務資料	16
附錄四 - 估值報告	22
附錄五 - 一般資料	27

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	買方根據買賣協議向賣方收購酒店物業
「董事會」	指	董事會
「完成」	指	完成收購事項
「完成日期」	指	二零一四年十月三十日(紐約時間)，或盡職審查期屆滿後45個公曆日之日期(即二零一四年十一月十三日)
「本公司」	指	激成投資(香港)有限公司，根據公司條例(第622章)於香港註冊成立之公司，其股份在聯交所上市
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元
「酒店物業」	指	位於美國紐約州紐約市West 44th Street 45號之酒店，通常稱為「Sofitel New York」，包括(但不限於)土地以及其上之所有樓宇、構築物、裝修、固定設施、資產及設備，位於酒店內之所有供應品、資訊科技系統、食品及飲品、零售商品，就酒店關係而訂立之管理協議、轉讓之經營協議及設備租賃，以及與酒店相關之牌照及許可證、知識產權、簿冊及記錄、計劃及規格、保證及擔保、預約及應收賬款(包括房客掛賬)
「最後可行日期」	指	二零一四年十月二十五日，即本通函付印前就確定若干資料以供載入本通函之最後可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

釋 義

「管理協議」	指	管理人據此以Sofitel®品牌為酒店物業提供物業管理服務之協議
「管理人」	指	Accor Business and Leisure Management, LLC，為一家於美國特拉華州註冊成立之有限責任公司
「PKF」	指	PKF Consulting USA，買方就收購事項委聘之獨立估值師
「買賣協議」	指	買方與賣方於二零一四年八月十三日訂立之協議，並經日期為二零一四年九月二十九日之補充買賣協議所補充，據此，買方已同意購買而賣方亦同意出售酒店物業
「購買價」	指	收購事項之代價，為265,000,000美元(相當於約2,053,750,000港元)，可根據買賣協議之條款及條件予以調整，詳情載於本通函董事會函件之「購買價及支付條款」一段
「買方」	指	KSSF Enterprises Ltd.，為一家於美國加利福尼亞州註冊成立之有限責任公司，並為本公司之全資附屬公司
「更換儲備」	指	為未來有需要時更換酒店傢俬、固定設施及設備所儲備之資金而成立之儲備賬戶
「賣方」	指	West 44th Street OwnerCo, LLC，為一家於美國特拉華州註冊成立之有限責任公司
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「股東」	指	本公司股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

釋 義

「稅項」	指	所有房地產及個人物業稅，及有關酒店物業之特別稅項或其他評估稅或徵費，以及有關酒店物業營運之銷售、收益及執行稅項、房間佔用及使用稅項、娛樂稅、博彩稅、水及污水費、差餉、手續費及庫存費，其他市政許可證費用及政府評估稅項
「美國」	指	美利堅合眾國
「美元」	指	美元
「水電費」	指	水電及燃料，包括但不限於蒸氣、水、電力及氣油

於本通函中，美元已按接近本通函日期之匯率1美元兌7.75港元換算為港元，但僅供參考之用。



KECK SENG INVESTMENTS (HONG KONG) LIMITED
激成投資(香港)有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

網址: www.keckseng.com.hk

(股份代號: 00184)

執行董事:

何建源先生(執行主席)
何建福先生(副執行主席)
謝思訓先生
陳磊明先生
余月珠女士
何崇濤先生
何崇暉先生
何崇敬先生(何崇暉之替任董事)

註冊辦事處:

香港
干諾道中168-200號
信德中心
西座2902室

非執行董事:

何建昌先生
陳有慶博士(獨立)
郭志舜先生(獨立)
王培芬女士(獨立)
俞漢度先生(獨立)

二零一四年十月三十一日

敬啟者:

重大交易

收購酒店物業

緒言

誠如本公司於二零一四年八月十四日及二零一四年九月三十日刊發之公告所述，董事會宣佈買方(本公司之附屬公司)與賣方已於二零一四年八月十三日訂立買賣協議，並於二零一四年九月二十九日訂立買賣補充協議，據此，買方已同意購買而賣方亦同意出售位於美國紐約州紐約市之酒店物業，購買價為265,000,000美元(相當於約2,053,750,000港元)。於本通函日期，完成預期於二零一四年十月三十日(紐約時間)進行。

董事會函件

本通函旨在向閣下提供收購事項之進一步詳情，包括本集團之財務及一般資料、酒店物業之財務資料及估值報告及本集團之備考財務資料。

買賣協議

日期：二零一四年八月十三日，並經日期為二零一四年九月二十九日之補充買賣協議所補充

買方：本公司之全資附屬公司KSSF Enterprises Ltd.

賣方：West 44th Street OwnerCo, LLC

據董事經作出一切合理查詢後所熟知、深悉及確信，賣方及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及本公司任何關連人士之第三方。

將予收購之物業：位於美國紐約州紐約市West 44th Street 45號之酒店，通常稱為「Sofitel New York」，包括(但不限於)土地及其上之所有樓宇、構築物、裝修、固定設施、資產及設備，位於酒店內之所有供應品、資訊科技系統、食品及飲品、零售商品，就酒店關係而訂立之管理協議、轉讓之經營協議及設備租賃，以及與酒店相關之牌照及許可證、知識產權、簿冊及記錄、計劃及規格、保證及擔保、預約及應收賬款(包括房客掛賬)

收購事項將按「現狀」、「如是」及「連同所有過失」的基準進行，並包括自買賣協議日期起至完成止可能出現磨損及耗損。

購買價及支付條款

購買價265,000,000美元乃經買方與賣方公平磋商後，並參考PKF所作之估值而釐定。

賣方及買方於完成時應根據買賣協議之條款就截至完成日期前一日晚上十一時五十九分止之任何應收賬款、基本管理費、預約(指於完成日期客戶、會議及宴會廳或酒店物業其他設施之全部預約及預訂)、手頭現金、自動售貨機之收入、更換儲備、應付貨款、稅項、存貨、水電費及僱員開支作出分配，在該時間後，酒店物業之所有收入及開支均歸屬於買方所有。

董事會函件

因此，買方應向賣方支付相等於全部到期日少於90天的應收賬款、手頭現金、自動售貨機收入、存貨及更換儲備的金額，此外，賣方亦應向買方支付相等於全部預約、應付賬款及僱員開支之金額。全部其他項目將由買方及賣方自行分配。分配將按等額基準進行，而分配預期將少於購買價之5%。

根據買賣協議之條款，買方應按以下方式向賣方支付購買價：

- 1) 買方將於買賣協議後兩個營業日內向託管代理存入5,460,000美元(相當於約42,315,000港元)，作為首筆定金(「**首筆定金**」)；
- 2) 買方須於盡職審查期屆滿(即買賣協議日期後45日當天下午五時正(東部時間))前向託管代理存入8,190,000美元(相當於約63,472,500港元)，作為額外定金(「**額外定金**」)；及
- 3) 於完成時，(i)首筆定金及額外定金須發放予賣方；及(ii)買方須向賣方支付相等於購買價扣減已付賣方首筆定金及額外定金之款額。

購買價將由本集團內部資源及銀行融資撥付。

先決條件

收購事項須待以下條件達成後，方告完成：

- i. 買方已按上文「購買價及支付條款」一段內所述之方式向賣方支付購買價；
- ii. 賣方已經交付，而買方已經收到管理人之不容反悔證明書，其證明賣方及管理人均沒有違反管理協議，且並無發生任何事件而其藉發出通知或時間流逝或兩者均發生會構成賣方或管理人違反管理協議；
- iii. 業權公司向買方出具所有者業權保險保單，按購買價之金額就買方於完成日期為〔土地之所有者及改善工程之永久業權所有者〕投保；
- iv. 一切完成時所需之文件已按照買賣協議由買方交付予賣方及／或由賣方交付予買方(視屬何情況而定)或交予託管代理存管；

董事會函件

- v. 為使完成生效而須由賣方或買方簽立及交付之所有文書及文件的形式及實質符合有關要求或買方或賣方(視屬何情況而定)另行合理地感到滿意；
- vi. 賣方及買方各自於買賣協議之聲明及保證於完成日期在各重大方面仍為真實正確(猶如於完成日期作出)；
- vii. 賣方及買方已在所有重大方面履行各自於買賣協議下之契諾及責任；
- viii. 概無任何具有司法管轄權的法院在任何訴訟中頒令，宣佈收購事項不合法或無效或禁止收購事項；
- ix. 收購事項之完成及完結毋須取得任何政府當局之同意；及
- x. 本公司已經遵守香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)之所有適用規定，包括取得聯交所、任何規管機構或本公司股東之所有所需同意。

於最後可行日期，上述條件尚未履行。

完成日期

完成日期將為二零一四年十月三十日(紐約時間)，但買方有權按其全權酌情決定權將完成延遲至盡職審查期屆滿後45個公曆日(即二零一四年十一月十三日)。

有關酒店物業之資料

酒店物業包括位於美國紐約州紐約市West 44th Street 45號一幢30層高共有398間客房之酒店，通常稱為「Sofitel New York」。Sofitel New York為一間位於曼克頓區Fifth Avenue與Sixth Avenue之間的「Club Row」之完善服務酒店，毗鄰時代廣場、Rockefeller Center(洛克斐勒中心)、帝國大廈及Radio City Music Hall，設有一間餐廳(Gaby Restaurant and Bar)及各種設施，包括9個會議室及1間健身中心。

根據本公司就收購事項委聘之獨立估值師PKF作出之估值，酒店物業之價值為266,300,000美元(相當於約2,063,825,000港元)。有關估值乃採用銷售比較法及收入資本化法作出。PKF出具之估值報告載於本通函附錄四。

本公司認為代價265,000,000美元乃經由買方與賣方按公平原則磋商後釐定，該代價反映酒店物業之價值。

董事會函件

根據賣方所提供酒店物業之管理賬目，酒店物業截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度之應佔經營收入淨額分別為11,785,000美元(相當於約91,333,750港元)及13,499,000美元(相當於約104,617,250港元)。上述經營收入淨額乃按經營溢利總額減去管理費用、物業稅、保險及更換儲備計算。

此外，賣方提供之管理賬目並無涵蓋有關利息、稅項、折舊及攤銷開支之資料，故在計算本段所披露之經營溢利淨額時並無計入上述項目。

收購事項完成後，本集團計劃繼續以Sofitel®品牌經營酒店物業。因此，賣方會將管理協議轉讓予買方，而管理人將會繼續為酒店物業提供管理服務。

管理協議

根據管理協議，管理人將向Sofitel®品牌下之酒店物業提供物業管理服務，並收取按酒店物業於指定年期內的收益總額的3%計算之金額作為回報。此外，管理人於酒店物業轉讓後將獲支付獎勵管理費。獎勵管理費按超過有關轉讓之購買價8%之經營收入淨額的20%計算。獎勵管理費之上限為酒店物業收益總額的2.5%。管理人須預留收入作資本儲備，金額須參考各營業年度的收益總額而釐定。

本集團可能於未經管理人同意前轉讓酒店物業予任何實體，惟承授人不得為管理人之競爭對手，且承授人必須信譽良好，其資產淨值最少須相等於酒店物業估值之15%之兩倍。

管理協議可於任何連續兩年，在(i)酒店物業每間可供使用房間之收益少於競爭對手組別(包括位於曼克頓市中心的全方位服務酒店)之加權平均收益80%；及(ii)酒店物業之經調整經營收入淨額為負數之情況下予以終止。

管理協議預計將自二零零七年一月五日起生效，並於滿二十五週年後之十二月三十一日終止，其後可續期10年三次。

進行收購事項之理由及裨益

董事認為，收購事項可發揮本集團在酒店投資方面之經驗，同時憑藉本集團之雄厚財力，收購位於主要城市黃金地段已確立及管理完善之知名酒店物業。董事相信，收購事項將有助壯大本集團之現有酒店物業投資組合，及提升其在持續發展基礎下之盈利能力。

董事會函件

預期收購事項可於未來為本公司帶來較多樣化及穩定之收入來源。就資產而言，收購事項將使資產負債表內之固定資產增加2,053,750,000港元，而存款及現金則減少1,466,687,000港元。然而，由於部分購買價以銀行融資支付，故資產負債表內之負債將增加587,063,000港元。

董事認為，收購事項之條款屬公平合理，且符合股東之整體利益。

有關賣方之資料

就董事所知悉，賣方為West 44th Street OwnerCo, LLC，其為由一個投資基金持有及管理之特殊投資工具。

有關本集團之資料

本集團之主要業務為酒店及會所業務、物業投資與發展及提供管理服務。本公司之主要業務為投資控股。

一般資料

由於適用百分比比率超逾25%但低於100%，根據上市規則第14.06(3)條，收購事項構成本公司之主要交易，故須取得股東之批准。

根據上市規則第14.44條，倘(a)本公司如召開股東大會以批准收購事項，概無股東須放棄投票；及(b)經已取得合共持有本公司已發行股本面值50%以上(該等股權賦予股東權利出席就批准收購事項而召開之股東大會並於會上投票)之股東或一組有密切聯繫之股東之書面批准，則可透過書面批准取得股東就收購事項發出之批准，而無須召開股東大會。

董事確認，據彼等經作出一切合理查詢後所熟知、深悉及確信，賣方及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及本公司任何關連人士之第三方。倘本公司將召開股東大會以批准收購事項，概無股東須就此放棄投票。於本通函日期，本公司兩大股東大地置業有限公司及Kansas Holdings Limited(分別持有本公司96,646,960股及100,909,360股股份，佔本公司已發行股本約28.41%及29.66%)已各自就收購事項作出書面批准。大地置業有限公司及Kansas Holdings Limited均為Ocean Inc.之全資附屬公司，該公司由本公司執行主席何建源先生及本公司副執行主席何建福先生各自持有50%股權。由於大地置業有限公司及Kansas Holdings Limited由同一家公司擁有，根據上市規則第14.44條，彼等構成一組有密切聯繫之股東。鑒於大地置業有限

董事會函件

公司及Kansas Holdings Limited合共持有本公司已發行股份50%以上，且概無股東須放棄投票，故無須召開股東大會以獲得股東就收購事項之批准。

進一步資料

敬希閣下垂注本通函附錄所載之本集團之財務資料、酒店物業之財務資料、備考財務資料、估值報告及額外資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命
激成投資(香港)有限公司
執行主席
何建源

本集團之財務資料

本集團截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度各年以及截至二零一四年六月三十日止六個月之財務資料分別於日期為二零一二年三月二十七日之本公司截至二零一一年十二月三十一日止年度之年報第21至85頁、日期為二零一三年三月二十二日之本公司截至二零一二年十二月三十一日止年度之年報第24至89頁以及日期為二零一四年三月二十一日之本公司截至二零一三年十二月三十一日止年度之年報第24至87頁，以及日期為二零一四年八月十九日之本公司截至二零一四年六月三十日止六個月之中期報告第11至30頁，全部均可於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.keckseng.com.hk)查閱。

本集團之財務及貿易前景

全球經濟活動整體有所加強，預期將繼續改善，且大多數動力來自先進國家。然而，下行風險仍如箭在弦，一觸即發。地區性政治風險可能引發軍事衝突。幸而美國經濟正逐步改善，加州及紐約等主要地區經濟繼續錄得增長。中國經濟調整進行得如火如荼，預期下半年將持續。澳門繼續錄得增長，惟速度有所放緩。

於二零一四年下半年及以後，上述因素將繼續影響本集團在不同地區之經營業務。

在此背景下，本集團在物色新投資時將會繼續採取審慎態度，並將繼續致力於物色長遠將會增值之投資的目標。

債務

於二零一四年八月三十一日(即就編製債務聲明而言之最後可行日期及於印刷本通函前)營業時間結束時，本集團已使用總銀行借貸270,968,000港元(由本集團之酒店物業及銀行存款抵押)。

於二零一四年八月三十一日營業時間結束時，本集團有一間聯營公司貸款464,000港元、非控股股東貸款138,388,000港元(未扣貼現影響4,109,000港元)及欠一間關聯公司款項17,151,000港元。一間聯營公司貸款及非控股股東貸款為無抵押且不計息。除1,439,000港元計息外，欠一間關聯公司款項為無抵押且不計息。

或然負債

- (a) 於二零一四年八月三十一日，一間附屬公司之往來銀行就待售物業向澳門特別行政區政府作出仍然有效之擔保反賠償保證共8,252,000港元。

- (b) 於二零一四年八月三十一日，一間附屬公司及本公司就一間聯營公司取得之銀行信貸向一間銀行作出擔保，金額為35,545,000港元。

於二零一四年八月三十一日，董事認為本集團及本公司將就任何該等擔保而遭受申索之可能性很低。本集團及本公司尚未就任何上述擔保收取或支付任何費用。

免責聲明

除上述者及集團內公司間之負債及一般應付貨款外，於二零一四年八月三十一日營業時間結束時，本集團概無任何已發行或同意發行之借貸資本、銀行透支、貸款、已發行及流通在外及獲授權或以其他方式設立但未發行之債券及定期貸款或其他借款、屬借款性質之債務、承兌負債(一般貿易票據除外)或承兌信貸、債權證、按揭、質押、融資租賃或有擔保或無擔保、有抵押或無抵押之租購承擔、擔保或其他未償還之重大或然負債。

除上文所披露者外，董事確認，自二零一四年八月三十一日起直至並包括最後可行日期止本集團之債務並無重大變動。

營運資金

董事認為，待收購事項完成後及在並無發生不可預見之情況下，經計及本集團可動用之財務資源(包括內部產生之資金及可動用之銀行信貸)，本集團擁有充足營運資金以應付其於本通函日期起計未來至少十二個月之現時需求。

豁免申請

根據上市規則第14.67(6)(b)(i)條，酒店物業於截至二零一三年十二月三十一日止三個財政年度各年及截至二零一四年六月三十日止六個月期間(「有關期間」)之損益表須載入本通函。於簽署買賣協議前之招標過程中，賣方曾經提供酒店物業之若干資料(包括管理賬目(僅載有下文收支報表所披露之資料))以供審閱。本集團根據已審閱之資料遞交標書。賣方之相關賬簿及記錄並非屬所提供供審閱之資料。由於投標程序具有競爭性，儘管本集團書面及口頭要求，賣方並無接受任何提供進一步財務資料的要求。因此，本集團未能獲賦予全部權利查閱賣方之相關賬簿及記錄，以根據上市規則第14.67(6)(b)(i)條之規定編製酒店物業於有關期間之財務資料。因此，本公司已向聯交所申請並獲其批准豁免嚴格遵守上市規則第14.67(6)(b)(i)條。因此，董事根據賣方提供之資料編製酒店物業於有關期間之財務資料。

儘管本集團未能獲賦予全部權利查閱酒店物業之相關賬簿及記錄，董事認為遺漏酒店物業淨收入流之損益表不會令本通函出現重大不完整或誤導或欺詐情況，由於下文收支報表連同本通函附錄四所披露之估值報告須提供有關酒店物業之充足資料。

酒店物業之未經審核財務資料

以下所載酒店物業之未經審核財務資料乃由董事根據賣方提供之資料編製。除該等有限之資料外，董事未能取得賣方有關與編製酒店物業之未經審核財務資料相關之酒店物業其他財務資料(包括折舊、融資成本及稅項撥備)之相關賬簿及記錄。然而，董事認為，嚴格來說遺漏之財務資料因以下原因與本公司無關：

- 折舊指根據賣方會計政策計入賣方賬簿記錄之折舊開支。於收購完成後，酒店物業將根據PKF進行之估值按市價入賬，並將根據本公司之會計政策折舊。於收購事項完成後，賣方折舊酒店物業之會計處理方法對本公司之會計處理方法並無影響。
- 融資成本指賣方於酒店物業相關之融資之成本。由於本公司將自行撥付收購事項所需資金，賣方之融資成本與本公司就收購事項所作之決定並無關連。

- 所得稅撥備指賣方按公司層面應付之所得稅。這將視乎包括賣方有否任何遞延稅項資產及賣方有否其他收益或開支(擁有酒店物業直接產生者除外)等因素而定。該等資料乃賣方私人所有。由於本集團正收購酒店物業(作為資產)，有關資料並不影響本公司於收購時作出之決定。經營酒店物業(包括房地產)直接產生之稅項開支及其他物業稅項分類為「其他經營開支」(已計入酒店物業之經營收入淨額並於下文披露之酒店物業之財務資料中反映)。

	截至十二月三十一日			截至六月三十日	
	止年度			止六個月	
	二零一三年	二零一二年	二零一一年	二零一四年	二零一三年
	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元
酒店收益					
— 客房	49,030	46,686	45,433	22,087	22,200
— 餐飲	10,016	8,424	8,106	4,611	4,792
— 其他	<u>1,449</u>	<u>1,596</u>	<u>1,745</u>	<u>693</u>	<u>684</u>
	<u>60,495</u>	<u>56,706</u>	<u>55,284</u>	<u>27,391</u>	<u>27,676</u>
酒店開支					
— 客房	14,011	13,157	12,744	6,989	6,754
— 餐飲	9,875	9,384	8,621	4,927	4,777
— 其他	<u>1,300</u>	<u>1,216</u>	<u>1,180</u>	<u>633</u>	<u>613</u>
	<u>25,186</u>	<u>23,757</u>	<u>22,545</u>	<u>12,549</u>	<u>12,144</u>
其他經營開支	17,722	17,364	16,614	8,844	8,671
推銷及銷售					
支出	<u>4,088</u>	<u>3,800</u>	<u>3,488</u>	<u>1,993</u>	<u>1,982</u>
經營收入淨額	<u>13,499</u>	<u>11,785</u>	<u>12,637</u>	<u>4,005</u>	<u>4,879</u>

上文所載酒店物業截至二零一三年十二月三十一日止三個財政年度及截至二零一三年及二零一四年六月三十日止六個月之收支報表乃由本公司董事根據賣方提供之相關資料編製。酒店收益於提供服務時確認，而酒店開支、其他經營開支、推銷及銷售支出於按與本集團會計政策大致一致之應計基準在產生時確認。

由於賣方提供之酒店物業之收支報表並不包括有關利息、所得稅、折舊及攤銷開支之資料，該等項目並無計入上文披露之經營收入淨額。

由於賣方已知會本公司其並無編製酒店物業之任何估值報告，故本通函並無披露酒店物業過往三年之估值。酒店物業於二零一四年九月一日之估值由外部估值師PKF進行，有關估值報告載於本通函附錄四內。

本公司董事聘用本公司之核數師畢馬威會計師事務所，根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港相關服務準則第4400號「就財務資料執行商定程序之應聘工作」就編纂酒店物業之未經審核財務資料執行若干商定程序。本公司核數師已查詢並同意上列酒店物業之未經審核財務資料（所採用之會計政策與本集團所採用者在重大方面一致）所列金額與摘錄自酒店物業會計賬目之金額或根據酒店物業之會計賬目摘錄所載賬款計算之金額一致。本公司核數師報告，彼等在其根據履程序得出之調查結果中並無發現異常事項。核數師所履行之程序並不構成根據香港會計師公會所頒佈之香港核數準則、香港審閱工作準則或香港核證工作準則執行之核證工作。因此，核數師並不就酒店物業之未經審核財務資料作出任何保證。

(A) 收購事項後本集團之未經審核備考財務資料緒言

以下為本集團之未經審核備考綜合資產及負債表，猶如收購事項已於二零一四年六月三十日完成（「未經審核備考財務資料」）。未經審核備考財務資料乃基於本集團於二零一四年六月三十日之資產及負債（摘錄自日期為二零一四年八月十九日之本公司截至二零一四年六月三十日止六個月之中期報告）編製，並經調整以反映收購事項之影響。

未經審核備考財務資料基於多項假設、估計及不確定因素編製。其他關鍵假設當中，董事假設本公司將能通過內部資源及銀行借貸籌集足夠資金來撥付收購事項所需資金。

未經審核備考財務資料乃由董事按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第4.29條編製，以闡明根據買賣協議之條款進行收購事項之影響，及由於其假定性質，未必能真實反映收購事項於特定日期或任何未來日期完成之情況下，本集團之財務狀況。

(B) 本集團於二零一四年六月三十日之未經審核備考資產及負債表

	本集團 於二零一四年 六月三十日 (附註1) 千港元	未經審核 備考調整 (附註2及3) 千港元	本集團 於收購事項後 千港元
非流動資產			
固定資產	2,054,067	2,053,750	4,107,817
聯營公司權益	213,375		213,375
可供出售證券	5,258		5,258
	<u>2,272,700</u>		<u>4,326,450</u>
流動資產			
交易證券	9,895		9,895
待售物業	280,658		280,658
存貨	4,509		4,509
應收貨款及其他應收賬款	46,587		46,587
已抵押存款	185,557		185,557
存款及現金	1,791,233	(1,466,687)	324,546
	<u>2,318,439</u>		<u>851,752</u>
流動負債			
銀行貸款，有抵押	73,494		73,494
應付貨款及其他應付賬款	196,252		196,252
一間聯營公司貸款	464		464
非控股股東貸款	132,079		132,079
欠一關聯公司款項	19,183		19,183
應付稅項	23,161		23,161
	<u>444,633</u>		<u>444,633</u>
流動資產淨值	<u>1,873,806</u>		<u>407,119</u>
資產總值減流動負債	<u>4,146,506</u>		<u>4,733,569</u>
非流動負債			
銀行貸款，有抵押	211,630	587,063	798,693
遞延收益	6,472		6,472
遞延稅項負債	102,179		102,179
	<u>320,281</u>		<u>907,344</u>
資產淨值	<u>3,826,225</u>		<u>3,826,225</u>

附註：

- (1) 本集團於二零一四年六月三十日之資產及負債摘錄自日期為二零一四年八月十九日之本公司截至二零一四年六月三十日止六個月之中期報告。
- (2) 該調整指以現金189,250,000美元(相當於約1,466,687,000港元)及銀行融資75,750,000美元(相當於587,063,000港元)支付代價265,000,000美元(相當於2,053,750,000港元)。

於完成時，賣方及買方之間須就任何應收賬款、基本管理費、預約、手頭現金、自動售貨機收益、更換儲備、應付貨款、稅項、存貨、公用事業及僱員開支進行分攤。由於董事認為有關金額屬輕微，故並無對未經審核備考財務資料作出調整。

- (3) 就未經審核備考財務資料而言，購買價之分配根據董事對酒店物業以及酒店物業於二零一四年六月三十日存在之其他可識別資產及負債之公允價值之估計釐定。

在完成日期完成估值後，實際代價、酒店物業、其他可識別資產及負債之公允價值可予改變。因此，購買價於完成日期之實際分配有可能導致與本未經審核備考財務資料所述者不同之金額。

千港元

代價之公允價值(上文附註2) 2,053,750

指所收購之資產淨值：

酒店物業及其他固定資產(附註(i)及(ii)) 2,053,750

- (i) 酒店物業包括Sofitel New York之土地及樓宇。該等土地及樓宇初步按其估計公允價值265,000,000美元(相等於約2,053,750,000港元)確認，其後按成本減累計折舊及減值虧損確認。
- (ii) 其他固定資產主要包括樓宇裝修、傢俱、傢俬及設備。樓宇裝修、傢俱、傢俬及設備初步按其估計公允價值確認，其後按成本減累計折舊及減值虧損確認。董事認為有關金額輕微。
- (4) 由於董事認為收購相關成本(包括應付法律顧問、申報會計師、估值師、印刷商之費用、稅項及徵費以及其他開支)屬輕微，故並無就該等成本對未經審核備考財務資料作出調整。
- (5) 除上述調整外，並無作出調整以反映本集團及酒店物業於二零一四年六月三十日後訂立之任何交易結果或其他交易。

以下為申報會計師畢馬威會計師事務所(香港執業會計師)就本集團備考財務資料出具之報告全文，以供載入本通函。



香港
中環
遮打道10號
太子大廈
8樓

有關編製備考財務資料之獨立申報會計師核證報告

致激成投資(香港)有限公司列位董事

我們已完成核證工作，以對激成投資(香港)有限公司(「貴公司」)之董事(「董事」)所編製有關貴公司及其附屬公司(統稱「貴集團」)之備考財務資料提交報告，僅供說明用途。未經審核備考財務資料包括於二零一四年六月三十日之未經審核備考綜合資產及負債表及貴公司所刊發日期為二零一四年十月三十一日之通函(「通函」)附錄三所載相關附註。董事編製備考財務資料所依據之適用準則詳見通函附錄三A部分。

備考財務資料乃由董事編製，旨在說明收購酒店物業(「收購事項」)對貴集團於二零一四年六月三十日之資產及負債之影響，猶如收購事項已於二零一四年六月三十日發生。作為此程序之一部分，有關貴集團於二零一四年六月三十日之資產及負債之資料乃由董事摘錄自貴集團截至二零一四年六月三十日止六個月之中期財務報告(曾就此發表審閱報告)。

董事就備考財務資料應負之責任

董事負責按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段及參照香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒佈之會計指引第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」)編製備考財務資料。

申報會計師之責任

我們之責任乃根據上市規則第4.29(7)段之規定，就備考財務資料發表意見，並向閣下作出匯報。對於我們先前就編製備考財務資料所用之任何財務資料而作出之任何報告而言，除對該等報告收件人在有關報告發出日期之責任外，我們概不承擔任何責任。

我們乃按照香港會計師公會所頒佈之香港核證工作準則（「香港核證工作準則」）第3420號「有關就編製載入章程之備考財務資料提交報告之核證工作」履行聘約。此項準則要求申報會計師遵守道德規範，並計劃及履程序以合理保證董事是否已根據上市規則第4.29段及參照香港會計師公會所頒佈之會計指引第7號編製備考財務資料。

就此是項聘約而言，我們並無責任就用以編製備考財務資料之任何過往財務資料更新或重新發表任何報告或意見，於履行是項聘約期間，我們亦無責任對用以編製備考財務資料之財務資料進行審核或審閱。

載於投資通函內之備考財務資料純粹旨在說明某重大事件或交易對貴集團未經調整財務資料之影響，猶如該事件或交易已於經選定之較早日期發生，以作說明用途。因此，我們並不保證該等事件或交易於二零一四年六月三十日之實際結果應會如同上文所呈列者般。

就備考財務資料是否已按適用準則妥善編製提交報告之合理核證工作，涉及進程序以評估董事於編製備考財務資料時所用之適用準則，有否提供合理基準以呈示直接歸因於該事件或交易之重大影響，以及就下列各項提供充分而適當之憑證：

- 相關備考調整對該等準則帶來適當影響；及
- 備考財務資料反映該等調整適當應用於未經調整財務資料。

已選定之程序取決於申報會計師之判斷，並已考慮到申報會計師對貴集團性質之理解、與編製備考財務資料有關之事件或交易及其他有關聘約情況。

有關工作亦涉及評價備考財務資料之整體呈列。

我們相信已取得足夠及適當之憑證，為我們之意見提供基準。

意見

我們認為：

- (a) 備考財務資料已按既定基準妥為編製；
- (b) 有關基準與貴集團之會計政策貫徹一致；及
- (c) 有關調整就根據上市規則第4.29(1)段所披露之備考財務資料而言屬恰當。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港

二零一四年十月三十一日

下文為獨立物業估值師PKF Consulting就其對激成投資(香港)有限公司將予收購之酒店物業於二零一四年九月一日之估值而發出之函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本通函。



敬啓者：

我們已遵照激成投資(香港)有限公司(「貴公司」)之指示，完成對位於美利堅合眾國(「美國」)紐約州紐約市W 44th Street 45號共有398間客房之酒店(「標的物業」)之評估。

本估值旨在評估上述物業完全產權按「現狀」基準於二零一四年九月一日之市值，以供載入公開通函。我們關於貴公司將予收購物業之估值是我們對於該物業市值之意見。所謂市值，就我們所下之定義而言，是指「在進行適當市場推廣後，自願買方和自願賣方經公平磋商，在知情、審慎及非強迫之情況下於估值日進行物業交易之估計金額。」市值為賣方在市場上可合理取得之最高售價，也是買方在市場上可合理取得之最優惠價格。標的物業是按持續經營基準進行估值，包括於不動產、動產及無形價值之所有權利。

我們的估值工作包括視察標的物業、分析當地經濟及市場狀況、檢查標的物業之過往經營表現、估計標的物業之未來經營表現以及採用銷售比較法及收入資本化法進行估值對價值之偏離。並無採用成本法，皆因此項估值法被認為不能適當反映標的物業之價值。

就我們所確信，本估值乃遵循估值協會專業估值慣例之專業操守及準則守則、美國資產評估基金會估值標準委員會制定之專業評估慣例之統一標準(USPAP)及1989年金融機構改革、復甦和執行法案(FIRREA)之規定進行。此外，就我們所確信，本估值符合香港聯合交易所有限公司頒布之證券上市規則及香港測量師學會出版之物業估值準則(二零一二年第二版)所載之規定。本函件報告無意提供有關我們所作研究及分析之詳盡闡述，而旨在構成最終價值陳述。有關我們所作研究及分析之詳盡闡述載於我們為貴公司編製之有關標的物業之全面論述報告內。

是次估值之資料來源包括與標的物業之管理層、競爭物業之人員、當地政府及社區機構代表、行業專家、當地房地產經紀公司及經紀人之會談以及內部資料。標的物業之財務報表由 Eastdil Secured (該交易之上市房地產經紀公司) 提供。鑒於該等報表並非由我們編製，因此我們不對其準確性承擔責任，但假設該等報表為正確。儘管如此，我們並無理由懷疑 Eastdil Secured 向我們提供且對我們的估值有重大影響之資料之真確性。我們亦獲貴公司確認，所提供之資料概無遺漏重大事實。

我們的估值並未考慮標的物業所欠負之任何抵押、按揭、當地稅項或款額。除另有說明外，我們假設標的物業概不附帶可能影響其市場價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

除另有說明外，我們之報告所載之一切款項均以美元(美元)計值。概無就有關資金從美國劃撥至香港作出任何撥備。此外，是次估值受下列兩種特殊假設所限。

- 標的物業目前由 *Accor Business and Leisure Management, LLC* (「Accor」) 管理。就我們所知，KSG 已同意向 *West 44th street Ownerco, LLC* 購買標的物業。就是次估值而言，乃假設出售標的物業，我們假設與 Accor 訂立之所有協議將會出讓予新業權擁有人及已售出酒店將會就 Accor 之管理設立產權負擔。本管理協議之條款在貴公司日期為二零一四年十月三十一日之通函所載董事會函件內概述。扣除管理費用是計算標的物業持續經營價值之第一步。就此所得之收入(扣除管理費用)會用於計算不動產及動產之價值。預計標的物業銷售將於二零一四年十月三十日完成。
- 標的物業並無泊車設施。因此，Accor 已與鄰近停車庫訂立非正式協議。我們注意到並無訂立合約，及酒店並無從泊車中產生收益。就是次估值而言，我們假設 KSG 將繼續訂立此項安排。

未經估值師作出書面批准，本估值證書之全部或任何部份或任何有關提述概不得以本證書所示之形式及內容收錄於任何已刊發文件、通函或聲明中，亦不得以任何方式刊發。

我們謹此聲明，我們獨立於貴公司及其附屬公司(「貴集團」)，且概無於貴集團任何成員公司之股本中持有實益權益，亦無任何權利(不論是否可合法強制執行)可認購或提名他人認購貴集團任何成員公司之證券。

隨附我們的估值概要及估值證書。

此致

5670 W. Cog Hill Terrace
Dublin, California 94568 USA
激成投資(香港)有限公司
列位董事 台照

Yours sincerely,
PKF Consulting

簽署人：西部行政總裁

Chief Executive Officer – West
Jeff.lugosi@pkfc.com (213) 613-3375
State of New York Certified General
Real Estate Appraiser #46000050992

謹啟

二零一四年九月二十六日

附註： Jeff Lugosi, MAI及Mark VanStekelenburg在住宿設施估值方面擁有豐富經驗。

估值概要

物業

貴公司將予收購並持作投資之物業

二零一四年九月一日
「現狀」下之市值

Sofitel
45 West 44th Street
New York, NY 10036
Parcel ID MANHATTAN (1), 01260, 0014

266,300,000美元

估值證書

貴公司將予收購並持作投資之物業

物業	概況及年期	估用詳情	二零一四年
			九月一日 「現狀」下之市值
Sofitel New York 45 West 44th Street New York, NY USA 10036 Parcel ID MANHATTAN (1), 01260, 0014	該物業為一幢29層高共有398間客房之Sofitel Hotel，建於二零零零年。該酒店之總建築面積為294,000平方英尺。該酒店位於一幅佔地0.36英畝(15,816平方英尺)指定作商業用途之地塊上。	該物業目前為設有398間客房之酒店。 該酒店以完全產權形式持有。	266,300,000美元

附註：

1. 該物業之完全產權目前由GEM Realty Capital、Whitehall Real Estate Fund及Accor控制之實體West 44th Street Ownerco, LLC持有。
2. 根據我們對貴公司向我們提供之文件之審查結果，概無就該物業登記且將對該物業市值造成不利影響之重大產權負擔。

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則之規定提供有關本公司之資料。各董事願就本通函所載資料共同及個別承擔全部責任。董事於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確完備，並無誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何其他事項，致使本通函或其所載任何陳述產生誤導。

2. 董事之股份權益及淡倉

於最後可行日期，本公司董事及行政總裁於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份（定義見證券及期貨條例第XV部）或債券中擁有如下權益，而須(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部知會本公司及聯交所（包括本公司一名董事或行政總裁根據證券及期貨條例之條文而被當作或視作擁有之權益）；(ii)根據證券及期貨條例第352條記入本公司按照該條所存置之登記冊；或(iii)根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）知會本公司及聯交所：

普通股（除另有所指外）數目

好倉：

公司名稱	董事姓名	個人權益 ⁽¹⁾	公司權益	合計	權益百分比 (%)
激成投資（香港）有限公司	何建源	374,480	197,556,320 ⁽²⁾	197,930,800	58.18
	何建福	480	197,556,320 ⁽²⁾	197,556,800	58.07
	何建昌	55,160,480	-	55,160,480	16.21
	謝思訓	288,720	-	288,720	0.08
	陳有慶	180,000	720,000 ⁽³⁾	900,000	0.26
	郭志舜	202,000	-	202,000	0.06
Lam Ho Investments Pte Ltd	何建源	-	32,410,774 ⁽⁴⁾	32,410,774	99.70
	何建福	-	32,410,774 ⁽⁴⁾	32,410,774	99.70
	何建昌	96,525	-	96,525	0.30
舜成國際有限公司	何建源	-	83,052 ⁽⁵⁾	83,052	83.05
	何建福	-	83,052 ⁽⁵⁾	83,052	83.05
	何建昌	1,948	-	1,948	1.95
湖北晴川飯店 有限公司－實繳 註冊資本（以美元計）	何建源	-	13,163,880 ⁽⁶⁾	13,163,880	80.76
	何建福	-	13,163,880 ⁽⁶⁾	13,163,880	80.76
	何建昌	1,017,120	-	1,017,120	6.24
	郭志舜	-	489,000 ⁽⁷⁾	489,000	3.00

公司名稱	董事姓名	個人權益 ⁽¹⁾	公司權益	合計	權益百分比 (%)
金山發展有限公司 — 普通股	何建源	–	56,675,000 ⁽⁸⁾	56,675,000	80.96
	何建福	–	56,675,000 ⁽⁸⁾	56,675,000	80.96
	何建昌	1,755,000	–	1,755,000	2.51
	謝思訓	50,000	–	50,000	0.07
海洋花園管理有限公司	何建源	–	100,000 ⁽⁹⁾	100,000	100.00
	何建福	–	100,000 ⁽⁹⁾	100,000	100.00
舜昌國際有限公司	何建源	–	4,305 ⁽¹⁰⁾	4,305	43.05
	何建福	–	4,305 ⁽¹⁰⁾	4,305	43.05
	何建昌	195	–	195	1.95
	郭志舜	–	5,500 ⁽¹¹⁾	5,500	55.00
KSF Enterprises Sdn Bhd — 普通股	何建源	–	9,010,000 ⁽¹²⁾	9,010,000	100.00
	何建福	–	9,010,000 ⁽¹²⁾	9,010,000	100.00
KSF Enterprises Sdn Bhd — 優先股	何建源	–	24,000,000 ⁽¹³⁾	24,000,000	100.00
	何建福	–	24,000,000 ⁽¹³⁾	24,000,000	100.00
Chateau Ottawa Hotel Inc — 普通股	何建源	–	4,950,000 ⁽¹⁴⁾	4,950,000	55.00
	何建福	–	4,950,000 ⁽¹⁴⁾	4,950,000	55.00
Chateau Ottawa Hotel Inc — 優先股	何建源	–	1,485,000 ⁽¹⁵⁾	1,485,000	55.00
	何建福	–	1,485,000 ⁽¹⁵⁾	1,485,000	55.00

附註：

- 指由有關董事實益擁有之權益。
- 指Kansas Holdings Limited持有之100,909,360股股份及大地置業有限公司持有之96,646,960股股份，而何建源及何建福各自間接持有該兩間公司二分之一權益。何建源、何建福、謝思訓及陳磊明為Kansas Holdings Limited之董事，而何建源、何建福及謝思訓為大地置業有限公司之董事。
- 指由陳有慶博士控制之United Asia Enterprises Inc所持有之權益，而United Asia Enterprises Inc或其董事一向按照陳博士之指示行事。
- 指本公司間接持有之29,776,951股股份(91.6%權益)及大地置業有限公司持有之2,633,823股股份(8.1%權益)，而何建源及何建福各自間接持有大地置業有限公司二分之一權益。
- 指本公司間接持有之75,010股股份(75.01%權益)及大地置業有限公司持有之8,042股股份(8.04%權益)，而何建源及何建福各自間接持有大地置業有限公司二分之一權益。

6. 指本公司間接注資之8,965,000美元(55%權益)及大地置業有限公司注資之4,198,880美元(25.76%權益)，而何建源及何建福各自間接持有大地置業有限公司二分之一權益。
7. 指由郭志舜全資擁有之AKAA Project Management International Limited所持有之權益。
8. 指本公司間接持有之49,430,000股股份(70.61%權益)及若干由何建源及何建福各自間接持有二分之一權益之公司所持有之7,245,000股股份(10.35%權益)。
9. 指本公司間接持有1份值澳門幣99,000元之配額(99%權益)及大地置業有限公司持有1份值澳門幣1,000元之配額(1%權益)，而何建源及何建福各自間接持有大地置業有限公司二分之一權益。
10. 指本公司間接持有之3,501股股份(35.01%權益)及大地置業有限公司持有之804股股份(8.04%權益)，而何建源及何建福各自間接持有大地置業有限公司二分之一權益。
11. 指Larcfort Incorporated持有之權益，而郭志舜持有Larcfort Incorporated之控股權益。
12. 指本公司直接持有之2,252,500股股份(25%權益)；大地置業有限公司持有之2,252,499股股份(25%權益)，而何建源及何建福各自間接持有大地置業有限公司二分之一權益；及Keck Seng (Malaysia) Bhd持有之4,505,001股股份(50%權益)，而何建源及何建福各自為Keck Seng (Malaysia) Bhd之主要股東兼董事。
13. 指本公司直接持有之6,000,000股優先股(25%權益)；大地置業有限公司持有之6,000,000股優先股(25%權益)，而何建源及何建福各自間接持有大地置業有限公司二分之一權益；及Keck Seng (Malaysia) Bhd持有之12,000,000股優先股(50%權益)，而何建源及何建福各自為Keck Seng (Malaysia) Bhd之主要股東兼董事。
14. 指本公司間接持有之4,500,000股普通股(50%權益)及Allied Pacific Investments Inc持有之450,000股普通股(5%權益)，而何建源及何建福各自間接持有Allied Pacific Investments Inc二分之一權益。
15. 指本公司間接持有之1,350,000股優先股(50%權益)及Allied Pacific Investments Inc持有之135,000股優先股(5%權益)，而何建源及何建福各自間接持有Allied Pacific Investments Inc二分之一權益。

除本通函所披露者外，於最後可行日期，概無本公司董事或行政總裁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(定義見證券及期貨條例第XV部)或債券中擁有任何權益或淡倉，而須(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部知會本公司及聯交所(包括本公司一名董事或行政總裁根據證券及期貨條例之條文而被當作或視作擁有之權益或淡倉)；(ii)根據證券及期貨條例第352條記入本公司按照該條所存置之登記冊；或(iii)根據標準守則知會本公司及聯交所。

3. 董事之合約權益

於最後可行日期，有下列並無註明期限之安排：

- (a) 根據日期為一九九二年一月一日之協議，大地置業有限公司(「大地」)向金山發展有限公司收取管理費作為出任策劃經理之酬勞，負責統籌發展金山在澳門氹仔之海洋花園，並負責有關推銷事宜。
- (b) 根據日期為一九九二年一月一日之協議，大地為海洋發展有限公司提供管理服務，並收取管理費。

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，有關上述安排之管理費為1,800,000港元。

何建源先生及何建福先生作為大地之主要股東兼董事，在上述安排中有利益關係。

4. 董事於競爭業務之權益

本集團於武漢之酒店項目武漢晴川假日酒店之直接競爭者之一為武漢香格里拉大飯店，其大股東及經營者為香格里拉(亞洲)有限公司(「香格里拉亞洲」)。

何建源先生為香格里拉亞洲之非執行董事，該公司之股份於香港聯交所上市。何建福先生為何建源先生在香格里拉亞洲董事會之替任董事。

5. 服務合約

於最後可行日期，董事概無與本集團任何成員公司訂有或擬訂立本集團不得於一年內不作賠償(法定賠償除外)而終止之任何服務合約。

6. 重大合約

除買賣協議(有關詳情於本通函董事會函件內披露)外，本集團成員公司概無於緊接本通函發佈日期前兩年至最後可行日期(包括當日)止期間訂立屬或可能屬重大之任何合約(並非於本集團日常業務過程中訂立之合約)。

7. 重大不利變動

本公司並不知悉本集團自二零一三年十二月三十一日(即本公司編製最近期刊發之經審核財務報表之日期)以來之財務或貿易狀況存在任何重大不利變動。

8. 訴訟

本集團各成員公司概無牽涉任何重大訴訟或索償，而據董事所知，本集團任何成員公司亦概無尚未了結或面臨重大訴訟或索償。

9. 專家資格及同意

畢馬威會計師事務所及PKF已就本通函之刊發分別發出同意書，表示同意按本通函所載形式及涵義轉載彼等之函件及引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

以下為已作出載於本通函之意見或建議之專家之資格：

名稱	資格
畢馬威會計師事務所	執業會計師
PKF	紐約州房地產總估值師

10. 董事及專家於本集團資產中之權益

於最後可行日期，董事、畢馬威會計師事務所及PKF均無於二零一三年十二月三十一日（本集團編製最近期經審核財務報表之日期）以來本集團任何成員公司收購、出售或租賃之任何資產或本集團任何成員公司擬收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益；及並無於本集團任何成員公司之股本中實益擁有權益，亦無擁有任何權利（無論是否可合法強制執行）以認購或指定他人認購本集團任何成員公司之證券。

11. 一般事項

- (a) 本通函之中、英文本如有歧義，概以英文本為準。
- (b) 本公司之公司秘書為黃新民女士。黃女士畢業於英國史崔克萊大學，持有工商管理碩士學位。彼亦為特許公認會計師公會之資深會員。
- (c) 本公司之註冊辦事處設於香港干諾道中168-200號信德中心西座2902室。
- (d) 本公司之股份過戶登記處為卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

12. 備查文件

下列文件之副本將自本通函發佈日期起至二零一四年十一月十四日(即本通函發佈日期後14日)(包括該日)止期間之任何營業日(不包括星期六)之正常營業時間內,在本公司之香港主要營業地點(地址為香港干諾道中168-200號信德中心西座2902室)可供查閱:

- (a) 本公司組織章程大綱及章程細則;
- (b) 本公司截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度之年報;
- (c) 本公司截至二零一四年六月三十日止六個月之中期報告;
- (d) 本通函附錄三所載本集團之未經審核備考財務資料之報告;
- (e) 本通函附錄四所載PKF就酒店物業出具之估值報告;
- (f) 本附錄「專家資格及同意」一段所述之同意書;
- (g) 買賣協議;
- (h) 補充買賣協議;及
- (i) 本通函。