
此乃要件 請即處理

閣下對本通函任何內容或應採取之行動如有任何疑問，應取得獨立專業意見或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。

閣下如已售出或轉讓名下所有香港中旅國際投資有限公司股份，應立即將本通函及隨附之代表委任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，對其準確性或完備性亦無發表聲明，且表明不會就本通函全部或任何部份內容或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



香港中旅國際投資有限公司 CHINA TRAVEL INTERNATIONAL INVESTMENT HONG KONG LIMITED

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：308)

(1) 須予披露及關連交易 建議認購事項及視作出售於一間附屬公司的股權 及 (2) 股東特別大會通告

本公司財務顧問

ICBC  工銀國際

獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問

MESSIS 大有融資

除文義另有所指外，本封面頁所用詞彙與通函所用者具相同涵義。

「考慮到冠狀病毒病 (COVID-19) 所引起的疫情最新發展，本公司將於股東特別大會上實施以下防控措施，以保障股東免受感染風險：

- (i) 會場入口將對每位出席股東或委任代表進行強制性體溫檢測。任何人士體溫高於攝氏37.3度將不會獲准進入會場，惟將可透過於會場入口向監票人提交投票紙以進行投票；
- (ii) 保持安全的座位距離；
- (iii) 每位出席股東或委任代表須於股東特別大會上全程佩戴外科口罩；及
- (iv) 股東特別大會將不會提供茶點，亦不會派發紀念品。

未能遵守預防措施或正接受香港政府規定檢疫之人士，可能會被拒絕進入大會會場。本公司謹此建議所有股東，尤其是正在接受COVID-19檢疫的股東，彼等可委任任何人士或股東特別大會主席為委任代表，出席大會及就任何決議案表決，而無須親身出席股東特別大會。

本公司將密切監察及確定香港政府已推行或將推行之法規及措施，並(如必要)將在股東特別大會上將予進行之預防措施有任何更新的情況下另行刊發公告。」

本公司謹訂於二零二二年九月三十日(星期五)下午二時三十分假座香港九龍荔枝角道22號旺角維景酒店C樓富臨廳舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第92至93頁。無論閣下能否出席股東特別大會，務請盡早將本通函隨附之代表委任表格按其印列之指示填妥，並交回本公司之股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心第17樓，而無論如何不得遲於大會指定舉行時間(或其續會或以股數表決時，按情況而定)48小時前送達。填妥及交回代表委任表格後，閣下屆時仍可依願親身出席股東特別大會，並於會上投票。

二零二二年九月十三日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事局函件.....	4
獨立董事委員會函件	15
獨立財務顧問函件	16
附錄一 — 中旅物業投資集團之估值報告	40
附錄二 — 一般資料.....	88
股東特別大會通告	92

釋 義

於本通函內，除非文義另有所指，下列詞語具有以下涵義：

「董事局」	指	本公司董事局
「營業日」	指	聯交所進行證券交易業務及香港銀行開門營業的任何日子(不包括星期六、星期日及公眾假期)
「中國旅遊集團」	指	中國旅遊集團有限公司，一間由中國國務院國有資產監督管理委員會直接管轄之中央國有企業，擁有中旅(集團)之全部已發行股本
「中國旅遊集團系公司」	指	中國旅遊集團及其附屬公司，惟就本通函而言，不包括本集團
「本公司」	指	香港中旅國際投資有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：308)
「完成」	指	完成建議認購事項
「完成日期」	指	完成的所有先決條件獲滿足或豁免(如適用)後的第五(5)個營業日(或認購協議各方可能書面同意的其他日期)
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「中旅物業投資」	指	香港中旅物業投資有限公司，一間於香港註冊成立的公司，為本公司之附屬公司
「中旅物業投資集團」	指	中旅物業投資及其附屬公司
「中旅(集團)」	指	香港中旅(集團)有限公司，一間於香港註冊成立的公司，為本公司之控股股東
「中旅(集團)系公司」	指	中旅(集團)及其附屬公司，惟就本通函而言，不包括本集團

釋 義

「應付往來賬項」	指	於認購協議日期中旅物業投資應付予中旅(集團)的往來賬項餘額，即人民幣406,981,000元(相當於約475,957,000港元(如中旅物業投資應付當期賬款所記錄))
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將召開之股東特別大會，以供獨立股東審議及酌情批准(其中包括)建議認購事項
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「紅磡發展項目」	指	本集團目前進行的一家精品酒店的物業發展項目
「獨立董事委員會」	指	董事局之獨立董事委員會，由全體獨立非執行董事組成，乃就建議認購事項向獨立股東提供意見而成立
「獨立財務顧問」	指	大有融資有限公司，獲委任以就建議認購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見之獨立財務顧問
「獨立股東」	指	除中旅(集團)及其聯繫人以及根據上市規則須於股東特別大會上就批准建議認購事項之決議案放棄投票之任何其他人士以外之股東
「獨立估值師」	指	戴德梁行有限公司，本公司委任的獨立專業估值師
「最後實際可行日期」	指	二零二二年九月五日，即本通函刊發前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

釋 義

「截止日期」	指	自認購協議日期或中旅物業投資與中旅(集團)可能協定之有關較後日期及時間起計第六(6)個月之日
「百分比率」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「中國」	指	中華人民共和國(就本通函而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣)
「物業估值報告」	指	本通函附錄一所載中旅物業投資集團於二零二二年六月三十日的物業估值報告
「建議認購事項」	指	中旅(集團)根據認購協議認購認購股份
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「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	本公司普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購協議」	指	中旅(集團)與中旅物業投資就建議認購事項訂立日期為二零二二年六月二十九日的認購協議
「認購金額」	指	人民幣400,000,000元(相當於約468,000,000港元)，即根據認購協議建議認購事項的認購金額
「認購股份」	指	中旅物業投資根據認購協議將配發及發行的1,075股中旅物業投資新普通股
「%」	指	百分比

就本通函而言，除文義另有所指外，貨幣乃以人民幣1.00元兌1.17港元之匯率換算。此匯率僅供說明之用，並不表示任何人民幣或港元款額已經、應可或可以按該匯率或任何其他匯率換算或以任何方式換算。



香港**中旅**國際投資有限公司
CHINA TRAVEL INTERNATIONAL INVESTMENT HONG KONG LIMITED

(於香港註冊成立之有限公司)
(股份代號：308)

董事：

執行董事：

蔣洪先生(主席)
盧瑞安先生(副主席)
陳賢君先生(總經理)
唐勇先生

註冊辦事處：

香港
干諾道中78至83號
中旅集團大廈12樓

非執行董事：

吳強先生
曾偉雄先生

獨立非執行董事：

謝祖堃先生
張小可先生
黃輝先生
陳志宏先生
宋大偉先生

敬啟者：

**(1)須予披露及關連交易
建議認購事項及視作出售於一間附屬公司的股權
及
(2)股東特別大會通告**

緒言

茲提述本公司日期為二零二二年六月二十九日的公告，內容有關認購協議及其項下擬進行交易。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)有關認購協議的詳情；(ii)獨立董事委員會致獨立股東之函件，當中載有有關建議認購事項之推薦意見；(iii)獨立財務顧問就建議認購事項致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；(iv)物業估值報告；及(v)股東特別大會通告。

認購協議

董事局欣然宣佈，於二零二二年六月二十九日(交易時段後)，中旅物業投資與中旅(集團)訂立認購協議，據此，中旅(集團)有條件同意按認購金額認購，而中旅物業投資有條件同意按認購金額配發及發行認購股份。

認購協議的主要條款載列如下：

日期

二零二二年六月二十九日(交易時段後)

訂約方

- (1) 中旅物業投資；及
- (2) 中旅(集團)

建議認購事項

中旅(集團)有條件同意按認購金額認購，而中旅物業投資有條件同意按認購金額配發及發行認購股份。

認購股份須經正式授權及以繳足方式發行，在各方面與中旅物業投資於完成日期已發行的所有其他同類股份享有同等地位，並根據中旅物業投資組織章程細則有權收取記錄日期為完成日期或之後的中旅物業投資股份所附帶的所有股息及分派。

認購金額及其釐定基準

認購金額人民幣 400,000,000 元(相當於約 468,000,000 港元)，由中旅物業投資與中旅(集團)經參考中旅物業投資於二零二一年十二月三十一日的股權估值公平協商而釐定。根據獨立估值師於二零二一年十二月三十一日對中旅物業投資的股權估值，中旅物業投資的全部股權估值約為 4,352,000,000 港元，因此，按交易後股權估值基礎計算，認購金額人民幣 400,000,000 元(相當於約 468,000,000 港元)佔中旅物業投資約 9.71% 的股權。

就中旅物業投資集團於二零二一年十二月三十一日的股權估值而言，獨立估值師已採用資產基礎法。由於中旅物業投資集團的資產包括大量物業，資產基礎法被視為於估值中最合適的估值方法。根據資產基礎法，已考慮中旅物業投資集

團的資產(包括物業權益)及負債的市值，並對中旅物業投資集團持有的物業權益進行估值，以達致中旅物業投資集團經調整後的資產淨值。於中旅物業投資集團股權估值時，獨立估值師已假設(i)中旅物業投資集團經營或打算經營的地區之政治、法律、經濟、財務狀況、稅法不會發生重大變動；(ii)中旅物業投資集團在經營所在地的利率及匯率與當時現行利率及匯率不會有重大差異；(iii)中旅物業投資集團的核心業務不會發生重大變動；及(iv)中旅物業投資集團管理層提供有關其自身的資料屬真實準確。於二零二一年十二月三十一日，獨立估值師亦對中旅物業投資集團進行物業估值，而於編製中旅物業投資集團截至二零二一年十二月三十一日的股權估值時已將其結果考慮在內。中旅物業投資集團的物業估值隨後更新至認購協議訂立日期前的估值日期二零二二年四月三十日，並進一步更新至估值日期二零二二年六月三十日，以遵守上市規則第 5.07 條。估值日期為二零二二年六月三十日的物業估值報告全文載於本通函附錄一。

於二零二二年四月三十日中旅物業投資集團未經審核綜合資產淨值約為 2,738,000,000 港元，倘中旅物業投資集團的所有物業均按市場估值入賬，估值盈餘約為 1,519,660,975 港元(根據於認購協議訂立前董事局獲得之二零二二年四月三十日的物業估值報告)，使中旅物業投資集團的經調整未經審核綜合資產淨值達到約 4,257,660,975 港元，與上述中旅物業投資股權估值 4,352,000,000 港元並無重大差異。於二零二二年四月三十日股物業估值所應用之假設及估值方法與物業估值報告(見本通函第 41 至 46 頁)所應用者相同。

為作參考用途，於二零二二年六月三十日的估值盈餘(根據物業估值報告)約為 1,511,166,244 港元(見本通函第 12 頁)，較於二零二二年四月三十日的估值盈餘減少約 0.56%，而與二零二二年四月三十日的估值盈餘並無重大差異。因此，將物業估值報告的估值日期更新為二零二二年六月三十日對認購金額並無任何影響。

獨立估值師(即戴德梁行有限公司)為獨立專業估值師，在為與收購、處置、融資、訴訟及財務報告相關的房地產股權及債務決策提供建議方面經驗豐富。獨立估值師已參與超過 270 個首次公開發售項目的估值工作，以及對聯交所上市公司的各種併購進行相關估值。

獨立估值師確認，其已充分考慮 COVID-19 帶來的市場波動對中旅物業投資集團已發行股份估值總額以及物業估值的影響，以及 COVID-19 對市場波動的影響已載於物業估值報告(見本通函第 47 頁)。

董事局函件

經審閱各估值日期(即二零二一年十二月三十一日、二零二二年四月三十日及二零二二年六月三十日)的物業估值報告，與獨立估值師討論所採用的估值方法及假設，包括標的物業與可資比較物業之間的參數及調整，董事了解到所採納的估值方法及假設為普遍可接受及採納的，並且符合相同性質的物業進行估值的市場慣例。根據上文所述，董事同意獨立估值師的意見並認為，所採納的估值方法及假設以及進行的估值屬公平合理，並認為認購金額人民幣400,000,000元(相當於約468,000,000港元)佔中旅物業投資9.71%的權益屬公平合理及按一般商業條款訂立。

認購金額將於完成時通過資本化應付往來賬項中(於認購協議日期金額約為人民幣406,981,000元(相當於約475,957,000港元)(如中旅物業投資應付當期賬款所記錄))等值金額結算。

先決條件

完成須待(其中包括)中旅(集團)以書面形式(如適用)達成或豁免下列先決條件後，方可作實：

- (i) 中旅(集團)已依法完成認購協議及其項下擬進行的交易的內部審批程序(包括取得有效的主管部門批准)，且中旅(集團)已取得所有必要確認、同意及批准(如有)；
- (ii) 中旅物業投資已依法完成認購協議及其項下擬進行的交易的內部審批程序(包括取得有效的董事局批准及股東批准)，且中旅物業投資已取得所有必要確認、同意及批准(如有)；
- (iii) 獨立股東於股東特別大會上通過決議案，以批准認購協議及據此擬進行的交易，且本公司已取得所有必要確認、同意及批准(如有)；
- (iv) 中旅物業投資提供的聲明及保證於認購協議日期及完成日期仍屬真實及準確，且並無誤導成分；
- (v) 自認購協議日期起至完成日期前之日，中旅物業投資並無發生重大不利事件；及

董事局函件

(vi) 並無任何法律、法規、條例、規章、司法解釋、法院或有關政府機構、政府當局的判決、裁決、裁定或禁令或其他適用法律或任何協議、合同或文件限制、禁止或取消建議認購事項，亦無任何未決訴訟、仲裁、判決、裁決、裁定或禁令對中旅物業投資集團或建議認購事項產生重大不利影響。

中旅(集團)可以書面形式豁免先決條件第(iv)及(v)項。倘上述任何先決條件於截止日期前未能達成或豁免(如適用)，則認購協議將自動終止並不再具有任何效力。中旅物業投資及中旅(集團)於認購協議下的所有權利、義務及責任將予解除，中旅物業投資及中旅(集團)均不得向對方提出任何索賠，惟先前違約行為除外。

於最後實際可行日期，已達成上述第(i)及(ii)項先決條件，且中旅(集團)無意豁免第(iv)及(v)項先決條件。

完成

完成預期於完成日期落實。

(i) 於最後實際可行日期；及(ii) 緊接完成後中旅物業投資普通股^(附註1)的股權結構載列如下：

普通股股東	於最後實際可行日期		緊接完成後	
	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比
本公司 ^(附註2)	10,000	100.00	10,000	90.29
中旅(集團)	—	—	1,075	9.71
總計	10,000	100.00	11,075	100.00

附註：

1. 中旅物業投資中有合共 1,000,000 股無投票權遞延股份，其中 2,000 股由本公司全資附屬公司持有及其中 998,000 股股份由中旅(集團)持有。中旅物業投資中的無投票權遞延股份無權獲得中旅物業投資的分派，亦無權在中旅物業投資的任何股東大會上投票。
2. 中旅物業投資的普通股由本公司透過其全資附屬公司及該附屬公司的代名人間接持有。

終止

於完成前，認購協議可按下列方式終止：

- (i) 經中旅物業投資及中旅(集團)雙方書面同意；
- (ii) 倘上述任何先決條件於截止日期之前未能達成或豁免(如適用)，則認購協議將自動終止；
- (iii) 倘由於認購協議一方(「違約方」)未能遵守其於完成時的任何義務而導致完成未能於完成日期落實，則另一方可通過向違約方發出書面通知要求終止認購協議。

進行建議認購事項的理由及裨益

誠如本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度的年報所述，本集團積極研究現有資產包括香港物業的盤活和優化計劃，以提高資產經營效率和釋放價值。中旅物業投資於香港紅磡持有一幅地塊，目前正於該地塊上開發一棟 28 層的商務精品酒店及配套設施。該開發項目預計將於二零二三年十一月前後完成，並需要大量的資本支出。

估計完成紅磡發展項目所需資本開支總額約為 10.68 億港元，部分款項(約 4.68 億港元)將由中旅(集團)提供資金，並根據建議認購事項資本化。根據中旅物業投資未經審核綜合管理賬目，於二零二二年四月三十日，其現金結餘約為 451,300,000 港元。預期中旅物業投資及／或本集團將進一步利用本集團內部資源及／或從本公司控股股東或銀行獲得借貸以完成紅磡發展項目。於最後實際可行日期，本集團並無任何具體集資計劃。

中旅(集團)已於二零二二年一月向中旅物業投資預先注資人民幣 400,000,000 元(相當於約 468,000,000 港元)，以滿足中旅物業投資有關紅磡發展項目的緊迫資金需求。認購金額將透過資本化應付往來賬項的預先注資結算，否則該金額將作為應付中旅(集團)款項入賬，因此，可緩解中旅物業投資償還應付往來賬項的壓力，增加中旅物業投資的股權，降低中旅物業投資的負債比率及未來中旅物業投資應付中旅(集團)的利息開支。這將加強中旅物業投資的股本基礎，使中旅物業投資能更好的為其未來發展獲得進一步融資。

董事局函件

董事已考慮及評估不同集資方式。於建議認購事項之前，本集團利用債務融資促進其發展。於二零二一年十二月三十一日，本集團總借貸為 528,884,000 港元。儘管中旅物業投資集團並無錄得銀行借貸，但其一直倚賴其同系附屬公司提供內部資源及財務資助，而本公司錄得應付相關集團公司款項。然而，本集團及／或中旅物業投資集團不可能僅透過借貸為所有資本開支提供資金。董事認為，本集團應採用債務融資與股權融資相結合的方式支持其業務發展。與債務融資相比，建議認購事項不會增加本集團利息開支負擔，亦不會影響本集團負債狀況。

就通過向全體股東供股或向獨立投資者配售的方式進行股權集資，尤其在當前 COVID-19 帶來的市場波動中，準備工作及條款協商的時間範圍將更加漫長及不確定。獨立投資者一般不中意投資本公司非上市公司(如中旅物業投資)，而在認購上市股份的情況下，彼等通常要求折讓股份市價，這將導致對公眾股東進行較大攤薄。相比之下，建議認購事項的方式集資使本集團(尤其是中旅物業投資集團)能夠迅速獲得其控股股東的財務支持以進行發展，從而不會給公眾股東帶來財務負擔，亦不會讓彼等所持上市股份受到潛在攤薄，且本公司公眾持股量將不受影響。

鑒於(i)如上文「認購金額及其釐定基準」一段所述，建議認購事項的估值價格與中旅物業投資集團於二零二二年四月三十日的經調整未經審核綜合資產淨值相若，攤薄將不會對中旅物業投資每股資產淨值產生重大不利影響；(ii)本公司於中旅物業投資的股權攤薄輕微並低於10%；及(iii)建議認購事項將為本集團帶來上述優勢，董事認為訂立認購協議符合本公司及股東的整體利益。

鑒於以上所述，董事(包括經考慮獨立財務顧問意見的獨立非執行董事，但不包括除外董事(定義見下文))認為，建議認購事項的條款乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

有關訂約方之資料

本公司為一間於香港註冊成立之有限公司。本集團之主要業務包括經營旅遊目的地(包括酒店、主題公園、自然人文景區及休閒度假區)、旅行證件及相關業務及客運業務等。

董事局函件

中旅物業投資為一間於香港註冊成立的有限公司，及於最後實際可行日期為本公司的間接全資附屬公司。中旅物業投資集團主要從事投資控股、香港及澳門物業投資以及一間澳門酒店的經營。中旅物業投資亦在香港紅磡持有及開發一幅地塊以作酒店用途。

中旅(集團)為一間於香港註冊成立的有限公司。中旅(集團)系公司主要從事旅遊業務及房地產開發。於最後實際可行日期，由於中旅(集團)為控股股東，擁有本公司已發行股本 61.15% 權益，故為本公司之關連人士。中旅(集團)由中國旅遊集團(中國國務院國有資產監督管理委員會監管的中央國有企業)最終全資擁有。中國旅遊集團系公司主要從事旅遊業務、房地產開發及金融業務。

中旅物業投資集團的財務資料

中旅物業投資集團於截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日止兩個財政年度各年的未經審核綜合財務資料載列如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年	二零二一年
	千港元	千港元
除稅項及非經常性項目前虧損	204,927	2,915
除稅項及非經常性項目後虧損	212,600	13,650

中旅物業投資集團於二零二二年四月三十日的未經審核綜合資產淨值約為 2,738,000,000 港元。

對本公司的財務影響

於最後實際可行日期，中旅物業投資為本公司的全資附屬公司。於完成後，中旅物業投資將由本公司間接持有 90.29%，並由中旅(集團)直接持有 9.71%。中旅物業投資仍將為本公司的一間非全資附屬公司。

中旅物業投資集團的經營業績及財務狀況將繼續併入本集團的綜合財務報表。預計該項視作出售不會對本公司的綜合損益及其他全面收益表產生任何收益或虧損，該項視作出售不會對本集團產生重大財務影響。

認購金額為中旅(集團)於二零二二年一月對中旅物業投資的預先注資，並作為中旅物業投資應付中旅(集團)的往來賬項入賬，且已用於及將用於支付紅磡發展項目的成本。根據認購協議，認購金額將於完成時用於結清應付往來賬項。

董事局函件

中旅物業投資集團的物業估值及對賬

獨立估值師於二零二二年六月三十日對中旅物業投資集團的物業進行估值。物業估值報告全文載於本通函附錄一。

中旅物業投資集團於二零二一年十二月三十一日的物業賬面淨值與其於二零二二年六月三十日的估值之對賬載列如下：

	港元
中旅物業投資集團於二零二一年十二月三十一日 的物業賬面淨值(經審核)	2,722,780,986
截至二零二二年六月三十日止六個月的變動(未經審核)	
— 添置：紅磡發展項目的在建成本	83,275,102
— 折舊	<u>(20,822,332)</u>
中旅物業投資集團於二零二二年六月三十日 的物業賬面淨值(未經審核)	2,785,233,756
估值盈餘	<u>1,511,166,244</u>
中旅物業投資集團於二零二二年六月三十日的物業估值	<u><u>4,296,400,000</u></u>

上市規則之涵義

於完成後，本公司間接持有的中旅物業投資股權將由 100% 攤薄至 90.29%，根據上市規則第 14.29 條，建議認購事項構成一項視作出售。由於一個或多個適用百分比率超過 5% 但均低於 25%，根據上市規則第 14 章，建議認購事項構成本公司的一項須予披露交易，並須遵守上市規則第 14 章項下有關申報及公告之規定。

由於中旅(集團)為控股股東，擁有本公司已發行股本 61.15% 權益，故為本公司之關連人士。根據上市規則第 14A 章，建議認購事項構成本公司的關連交易。由於一個或多個適用百分比率超過 5% 及認購金額超過 10,000,000 港元，建議認購事項須遵守上市規則第 14A 章項下有關申報、公告及獨立股東批准之規定。

據董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，蔣洪先生及唐勇先生為中國旅遊集團若干附屬公司的董事，吳強先生擔任中旅(集團)若干行政管理職位，而曾偉雄先生為中旅(集團)的董事(統稱為「**除外董事**」)。除外董事被視為於認購協議中擁有重大利益。除吳強先生未出席董事局會議且並未於有關董事局會議上就有關認購協議及

董事局函件

其項下擬進行的交易的董事局決議案進行投票外，所有其他除外董事已就上述董事局決議案放棄投票。除上文所披露者外，其他董事均未於認購協議及據此進行的交易中擁有任何重大利益，因此，彼等均毋須就有關董事局決議案放棄投票。

獨立董事委員會

本公司已成立由全體五名獨立非執行董事組成的獨立董事委員會，以考慮認購協議及其項下擬進行交易，並就認購協議的條款就獨立股東而言是否公平合理及符合本集團及股東之整體利益向獨立股東提供意見以及如何於股東特別大會上投票。

全體獨立非執行董事謝祖堃先生、張小可先生、黃輝先生、陳志宏先生及宋大偉先生已獲董事局委任為獨立董事委員會成員。據董事所知、所悉及所信，概無獨立董事委員會成員於認購協議及其項下擬進行交易中擁有任何重大權益。

獨立財務顧問

大有融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就認購協議及其項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。獨立財務顧問函件載於本通函第16至39頁。

股東特別大會

本公司將於二零二二年九月三十日(星期五)下午二時三十分假座香港九龍荔枝角道22號旺角維景酒店C樓富臨廳舉行的股東特別大會上徵求獨立股東批准認購協議及其項下擬進行交易。

於最後實際可行日期，中旅(集團)及其聯繫人合共持有3,385,492,610股股份，佔本公司全部已發行股本約61.15%。於該等3,385,492,610股股份中，(i) 2,249,237,709股股份由中旅(集團)直接持有；及(ii) 1,136,254,901股股份由香港新旅投資有限公司(由中旅(集團)間接全資擁有)直接持有。鑑於中旅(集團)及其聯繫人於認購協議中擁有權益，故中旅(集團)及其聯繫人將於股東特別大會上就此放棄投票。於股東特別大會上所作之表決將根據上市規則第13.39(4)條以投票方式進行，表決結果將根據上市規則第13.39(5)條於股東特別大會後公佈。

召開股東特別大會之通告載於本通函第92至93頁。

董事局函件

隨附適用於股東特別大會之代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請盡早將代表委任表格按其印列之指示填妥並交回本公司之股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，且無論如何不得遲於股東特別大會(或其續會或以股數表決時，按情況而定)指定舉行時間48小時前送達。填妥及交回代表委任表格後，閣下屆時仍可依願親身出席股東特別大會(或續會或以股數表決時，按情況而定)，並於會上投票。

推薦意見

謹請閣下垂注載於本通函第15頁之獨立董事委員會函件及載於本通函第16至39頁之獨立財務顧問函件。獨立董事委員會經考慮及根據獨立財務顧問的推薦意見後認為，認購協議的條款，屬公平合理乃按一般商業條款訂立，及符合本公司及股東的整體利益。因此，獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成擬批准認購協議及其項下擬進行交易之普通決議案。

其他資料

謹請閣下亦垂注本通函附錄所載的其他資料。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將由二零二二年九月二十七日(星期二)至二零二二年九月三十日(星期五)止期間(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續，以釐定有權出席股東特別大會並於會上投票之股東身份。為確保符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票須於二零二二年九月二十六日(星期一)下午四時三十分前送達本公司之股份過戶處卓佳登捷時有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

此 致

列位股東 台照

承董事局命
香港中旅國際投資有限公司
主席
蔣洪
謹啟

二零二二年九月十三日

獨立董事委員會函件

以下為獨立董事委員會就認購協議以及其項下擬進行交易致獨立股東之意見函件，乃為供載入本通函而編製。



香港中旅國際投資有限公司
CHINA TRAVEL INTERNATIONAL INVESTMENT HONG KONG LIMITED

(於香港註冊成立之有限公司)
(股份代號：308)

敬啟者：

須予披露及關連交易 建議認購事項及視作出售於一間附屬公司的股權

吾等謹此提述本公司向股東發出日期為二零二二年九月十三日之通函(「通函」)，本函件為其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲董事局委任為獨立董事委員會，以就認購協議對獨立股東而言是否公平合理、按一般商業條款訂立並符合本集團及股東之整體利益向獨立股東提供意見。

吾等謹請閣下垂注董事局函件，當中載有(其中包括)有關認購協議之資料，以及獨立財務顧問就認購協議發出之意見函件，當中載有其意見及發出有關意見所考慮的主要因素及理由。

經考慮獨立財務顧問所考慮之主要理由及因素以及其意見後，吾等認為認購協議的條款屬公平合理，乃按一般商業條款訂立，並符合本公司及股東整體利益。因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈有關批准認購協議之普通決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

代表
香港中旅國際投資有限公司
獨立董事委員會

獨立非執行董事
謝祖堃先生
張小可先生
黃輝先生
陳志宏先生
宋大偉先生
謹啟

二零二二年九月十三日

以下為獨立財務顧問函件全文，當中載列其致獨立董事委員會及獨立股東之意見，以供載入本通函。

MESSIS 大有融資

敬啟者：

須予披露及關連交易 建議認購事項及視作出售於一間附屬公司的股權

緒言

茲提述吾等就建議認購事項及視作出售於一間附屬公司的股權獲委聘為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，有關詳情載於 貴公司向股東刊發日期為二零二二年九月十三日之通函（「通函」）內之董事局函件（「董事局函件」），而本函件為通函之一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於二零二二年六月二十九日，中旅物業投資與中旅(集團)訂立認購協議，據此，中旅(集團)有條件同意按認購金額認購，而中旅物業投資有條件同意按認購金額配發及發行認購股份。

於最後實際可行日期，中旅物業投資為 貴公司的間接全資附屬公司。於完成後，中旅物業投資將由 貴公司間接持有90.29%，並由中旅(集團)直接持有9.71%。中旅物業投資仍將為 貴公司的一間非全資附屬公司。

於完成後， 貴公司間接持有的中旅物業投資股權將由100%攤薄至90.29%。根據上市規則第14.29條，建議認購事項構成一項視作出售。由於一個或多個適用百分比率超過5%但均低於25%，根據上市規則第14章，建議認購事項構成 貴公司的一項須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下有關申報及公告之規定。

由於中旅(集團)為控股股東，擁有 貴公司已發行股本61.15%權益，故為 貴公司之關連人士。根據上市規則第14A章，建議認購事項構成 貴公司的關連交易。由

獨立財務顧問函件

於一個或多個適用百分比率超過5%及代價超過10,000,000港元，建議認購事項須遵守上市規則第14A章項下有關申報、公告及獨立股東批准以及年度審閱之規定。

據董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，蔣洪先生及唐勇先生為中國旅遊集團若干附屬公司的董事，吳強先生擔任中旅(集團)的行政管理職位，而曾偉雄先生為中旅(集團)的董事(統稱為「除外董事」)。除外董事被視為於認購協議中擁有重大權益。除吳強先生未出席董事局會議及並未於相關董事局會議上就認購協議及其項下擬進行交易之董事局決議案進行投票。除上文所披露者外，其他董事均未於認購協議及其項下擬進行的交易中擁有任何重大利益，因此，彼等均毋須就有關董事局決議案放棄投票。

貴公司已成立由全體獨立非執行董事(即謝祖墀先生、張小可先生、黃輝先生、陳志宏先生及宋大偉先生)組成的獨立董事委員會，以就認購協議及其項下擬進行交易向獨立股東提供推薦建議。吾等獲委任為獨立財務顧問以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等之獨立性

於最後實際可行日期，吾等與 貴公司、 貴集團、中旅物業投資及中旅(集團)、彼等各自主要股東或任何一致行動人士或推定與任何彼等一致行動人士並無關聯，故吾等被視為合資格就認購協議的條款發表獨立意見。於吾等獲委任日期前兩年，吾等並無擔任 貴公司獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問。除就本次委聘吾等為獨立財務顧問而已付或應付吾等的正常專業費用外，吾等概無訂有任何安排而已收取或將收取 貴公司或任何其他可能合理地被視為與吾等的獨立性有關的各方任何費用或利益。因此，吾等認為，根據上市規則第13.84條，吾等合資格擔任獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，就建議認購事項及其項下擬進行交易提供獨立意見。

意見及推薦建議基準

於達致吾等致獨立董事委員會及獨立股東之意見時，(i)認購協議及有關建議認購事項的其他文件；(ii) 貴公司已刊發資料，包括截至二零二一年十二月三十一日止年度年報／年度業績(「二零二一年年報」)；(iii) 貴公司已刊發公告及通函內董事局函件所披露資料；(iv)中旅物業投資於二零二一年十二月三十一日之全部已發行股份之估值

獨立財務顧問函件

(「**股權估值**」)；(v)中旅物業投資於二零二二年六月三十日所持物業總價值之估值(「**物業估值報告**」)及(vi)與 貴集團管理層之討論，吾等倚賴通函所載或提述之陳述、資料、意見及聲明以及由董事提供予吾等之資料及聲明。吾等已假設董事提供之一切資料及聲明(彼等須就此負全責)乃於作出時屬真實及準確，且於最後實際可行日期繼續屬真實及準確。吾等亦已假設董事於通函作出之一切觀點、意見、預期及意向陳述乃經適當查詢及審慎考慮後合理作出。吾等並無理由懷疑任何重大事實或資料遭隱瞞，或質疑通函所載資料及事實之真實性、準確性及完整性，或吾等獲提供之 貴公司、其顧問及／或董事表達之意見之合理性。吾等之意見乃根據董事聲明及確認並無與任何人士訂立有關建議認購事項之尚未披露私人協議／安排或暗示諒解而作出。吾等認為，吾等已遵照上市規則第13.80條採取足夠及必需之步驟，為達致吾等之意見提供合理基礎及知情見解。

吾等並無對中旅物業投資集團的資產及負債進行任何獨立估值或評估，且除股權估值及物業估值報告外，吾等並未獲提供任何此類估值或評估。股權估值及物業估值報告乃由獨立估值師戴德梁行有限公司(「**估值師**」或「**戴德梁行**」)編製。由於吾等並非資產或業務估值方面的專家，故吾等完全依賴股權估值及物業估值報告得出二零二一年十二月三十一日中旅物業投資集團應佔擁有人權益之評估值及於二零二二年六月三十日中旅物業投資集團所擁有的物業的物業估值。

董事願就通函所載資料之準確性共同地及個別地承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，通函內所表達之意見乃經審慎周詳考慮後達致，且通函並無遺漏其他事實，以致通函(包括本函件)所載任何陳述為不準確或有所誤導。

吾等認為，吾等已獲提供足夠資料，以達致知情見解並為吾等之意見提供合理依據。然而，吾等並無獨立深入調查 貴公司、中旅物業投資集團、中旅(集團)或彼等各自之附屬公司或聯繫人(如適用)之業務及事務狀況，亦無考慮建議認購事項對 貴集團或股東造成的稅務影響。吾等的意見必然以於最後實際可行日期之實際財務、經濟、市場及其他狀況以及吾等可獲得之資料為基礎。敬請股東注意，後續發展(包括市場及經濟狀況之任何重大變動)可能影響及／或改變吾等的意見，吾等並無責任更新此意見以計及於最後實際可行日期之後發生的事件，或更新、修訂或重申吾等的意見。此外，本函件所載內容不應被詮釋為持有、出售或購買任何股份或 貴公司任何其他

證券的推薦建議。最後，倘本函件所載資料摘錄自己刊發或以其他方式公開獲得之來源，大有融資有限公司的責任為確保有關資料乃準確地摘錄自相關來源。

所考慮的主要因素及理由

於達致吾等的意見及推薦建議時，吾等已考慮以下所載主要因素及理由：

1. 貴集團的背景資料

1.1 貴集團的主要業務

經參考董事局函件，貴公司為一間於香港註冊成立之有限公司。貴集團之主要業務包括經營旅遊目的地(包括酒店、主題公園、自然人文景區及休閒度假區)、旅行證件及相關業務及客運業務等。

1.2 貴集團的歷史財務表現

以下所載為貴集團截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度(「二零二零財政年度」及「二零二一財政年度」)各年之主要財務資料概要，乃摘錄自二零二一年年報：

獨立財務顧問函件

	截至三月三十一日止年度	
	二零二零年 (經審核) 千港元	二零二一年 (經審核) 千港元
收入	1,966,709	3,647,829
已售存貨成本	<u>(1,891,006)</u>	<u>(3,123,661)</u>
毛利	75,703	524,168
其他收入、其他收益及虧損	603,157	540,412
投資物業公允值之變動	(183,271)	36,255
銷售及分銷開支	(403,120)	(350,467)
行政開支	(874,070)	(858,304)
財務收入	68,554	74,787
分佔溢利減聯營公司及合營企業虧損	(28,772)	48,580
除稅前溢利	(741,819)	15,431
稅項	<u>129,735</u>	<u>(107,018)</u>
年度虧損及全面虧損總額	<u><u>(612,084)</u></u>	<u><u>(91,587)</u></u>
應佔：		
貴公司權益擁有人	(390,792)	174,016
非控股權益	<u>(221,292)</u>	<u>(265,603)</u>
	(612,084)	(91,587)
	於三月三十一日	
	二零二零年 (經審核) 千港元	二零二一年 (經審核) 千港元
非流動資產	14,836,508	16,520,744
流動資產	<u>10,347,686</u>	<u>9,287,654</u>
資產總值	<u><u>25,184,194</u></u>	<u><u>25,808,398</u></u>
流動負債	4,964,164	4,869,342
非流動負債	<u>1,783,767</u>	<u>1,817,816</u>
負債總值	<u><u>6,747,931</u></u>	<u><u>6,687,158</u></u>
	<u><u>(2,228,804)</u></u>	<u><u>(1,787,539)</u></u>
資產淨值	<u><u>16,207,459</u></u>	<u><u>17,333,701</u></u>

二零二零財政年度與二零二一財政年度比較

貴集團於二零二一財政年度錄得收入約36.48億港元，較二零二零財政年度約19.67億港元增加約85%，主要由於COVID-19轉緩導致 貴集團旅遊景區及酒店業務整體收入增加。

於二零二一財政年度， 貴集團錄得除稅前溢利1,500萬港元，而於二零二零財政年度，除稅前虧損為7.42億港元。 貴集團於二零二一財政年度的經營虧損為7,300萬港元，較二零二零財政年度虧損減少83%。由於港中旅(珠海)海泉灣有限公司錄得房地產銷售收入約13億港元、完成出售旅行社業務產生約2.16億港元收益以及投資物業公允值由二零二零財政年度虧損1.83億港元變為二零二一財政年度收益3,600萬港元， 貴集團錄得股東應佔溢利1.74億港元，而二零二零財政年度之股東應佔虧損為3.91億港元。

貴集團財務狀況保持穩定。截至二零二一年十二月三十一日，總資產為258.08億港元，較二零二零年十二月三十一日增加2%。股東應佔權益為173.34億港元，較二零二零年十二月三十一日增加7%。現金及銀行結餘、理財產品及若干應收貸款為33.41億港元，較二零二零年十二月三十一日減少9%。扣除控股公司貸款、銀行貸款及其他借貸6.13億港元後，淨現金為24.61億港元，較二零二零年十二月三十一日減少21%。

1.3 中旅物業投資的資料

中旅物業投資為一間於香港註冊成立的有限公司，及於最後實際可行日期為 貴公司的間接全資附屬公司。中旅物業投資(連同其附屬公司)主要從事投資控股、香港及澳門物業投資以及一間澳門酒店的經營。中旅物業投資亦在香港紅磡持有及開發一幅地塊以作酒店用途。

中旅物業投資於一九五四年六月十日在香港註冊成立，註冊資本為100,001,000港元。於最後實際可行日期，中旅物業投資的全部股權由 貴公司持有。

獨立財務顧問函件

中旅物業投資集團於截至二零二一年十二月三十一日止兩個年度的主要財務資料載列如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年	二零二一年
	千港元	千港元
除稅項及非經常性項目前虧損	204,927	2,915
除稅項及非經常性項目後虧損	212,600	13,650

中旅物業投資集團於二零二一年十二月三十一日的經審核資產淨值約為26億港元。

經參考董事局函件，中旅物業投資集團於截至二零二一年十二月三十一日止年度的除稅項及非經常性項目前虧損較截至二零二零年十二月三十一日止年度的虧損2.049億港元大幅減少。中旅物業投資於截至二零二一年十二月三十一日止年度的除稅項及非經常性項目後溢利為1,370萬港元，而中旅物業投資於截至二零二零年十二月三十一日止年度錄得除稅項及非經常性項目後虧損2.126億港元。

於二零二二年四月三十日，中旅物業投資的擁有人應佔權益總額約為27.431億港元。

1.4 中旅(集團)的資料

中旅(集團)為一間於香港註冊成立的有限公司。其主要從事旅遊業務及房地產開發。於最後實際可行日期，由於中旅(集團)為控股股東，擁有 貴公司已發行股本61.15%權益，故為 貴公司之關連人士。中旅(集團)由中國旅遊集團有限公司(中國國務院國有資產監督管理委員會監管的中央國有企業)最終全資擁有。中國旅遊集團系公司主要從事旅遊業務、房地產開發及金融業務。

2. 增資的理由及裨益

誠如二零二一年年報所載， 貴集團積極研究存量資產包括香港物業的盤活和優化計劃，以提高資產經營效率和釋放價值。經參考董事局函件，中旅物業投資持有香港紅磡一幅地塊，目前正在該地塊上開發一座28層的商務精品酒店及配套設施(「紅磡酒店發展項目」)。該發展項目需要大量的資本支出，預計將於二零二三年十一月或前後完成。認購協議將加強中旅物業投資的資本基礎，使其能夠更好地滿足其未來業務發展的資本需求。

獨立財務顧問函件

據董事告知，紅磡酒店發展項目將以中高端市場為目標，旨在創造更高的收入及接觸更廣泛的客戶，該發展項目符合 貴集團的策略。吾等自董事獲悉，紅磡酒店發展項目預計在二零二三年底或前後完成，資本支出總額約為11.91億港元。根據二零二一年年報，該地塊上的倉庫設施拆卸工程已於二零二零年十二月完成，如不進行重建計劃，該地塊將被閒置，因此，吾等認為，中旅物業投資及 貴集團盡快啟動紅磡酒店發展項目並注資屬公平合理。吾等已取得並審閱中旅物業投資截至二零二一年十二月三十一日止年度的經審核賬目。於二零二一年十二月三十一日，中旅物業投資的現金及現金等價物約為1,158萬港元。中旅物業投資不可能有足夠資源在並無外部融資的情況下滿足紅磡酒店發展項目的資本需求。因此，管理層認為(吾等亦同意)，透過建議認購事項，中旅物業投資的現金流將增加，此舉對中旅物業投資及 貴集團有利。

吾等了解到，董事於選擇 貴集團可用的最佳融資方法時已作出審慎及仔細考慮。吾等對其他融資方法的分析如下：

- a. 債務融資將不可避免地對 貴集團帶來利息支付責任，並可能需要經過漫長的盡職審查流程，包括但不限於背景調查、信用評估、償還能力評估及對 貴集團財務狀況的詳細審查，可能包括耗時及繁瑣的文件編製程序，以及於簽訂任何貸款協議之前與銀行或金融機構就條款(例如，融資類型、規模、是否應包括任何證券或抵押品質押，以及利率及償還期長度)進行磋商。就盡職審查而言，吾等已以匿名方式向三家商業銀行查詢，吾等從商業銀行得悉，為審批酒店建設貸款的項目融資，即使相關資料及文件已準備就緒，一系列程序也需時三至五個月，包括但不限於融資結構的磋商、項目可行性評估、現金流預測、債務權益水平評估、正式貸款申請、有關資產質押的磋商及簽立貸款文件，亦不能保證融資申請會獲批准。吾等亦注意到， 貴集團目前的資本負債比率為0.044，而倘若 貴集團採取債務融資方式以獲得建議認購事項所得款項相同金額(468,000,000港元)，則 貴集團的資本負債比率將上升至0.066。建議認購事項不會增加 貴集團的利息開支負擔，亦不會影響 貴集團負債狀況。吾等認為，債務融資將會產生利息開支，因此會增加中旅物業投資及 貴集團的財務負擔；

- b. 於當前市況下，尤其是當前COVID-19帶來的市場波動，透過股權融資(包括配售新股份、供股及公開發售)進行集資的結果可能存在巨大不確定性。此外，配售或供股或公開發售新股份將對非參與股東的持股權益造成即時攤薄影響。倘 貴公司以配售、供股或公開發售新股份方式籌集所需資金，則認購價須設定為較股份現行市價有較大折讓的價格，才能吸引潛在投資者或股東進行認購。因此，吾等已審閱自二零二一年一月一日以來其他聯交所上市公司公佈的61宗供股交易及6宗公開發售交易(已終止或失效者除外)，61宗供股交易中的57宗及6宗公開發售交易中的6宗將其供股／公開發售的認購價設定為較彼等各自於最後交易日的收市價有折讓。就透過向全體股東供股及公開發售或向獨立投資者配售的方式進行股權集資而言，準備工作及條款磋商所需時間將更加漫長及不明確，且物色合適包銷商及所產生的包銷開支存在不確定性。吾等已就完成供股或公開發售交易所需時間向三家包銷商作出查詢，吾等獲悉，完成供股或公開發售交易所需時間介乎三個月至九個月，視乎交易結構而定。此外，獨立投資者一般不樂意投資 貴公司的非上市附屬公司(如中旅物業投資)，而在認購上市股份的情況下，彼等通常要求折讓股份市價，這亦將導致對 貴公司公眾股東帶來更大攤薄。相比之下，透過建議認購事項進行集資使 貴集團(尤其是中旅物業投資集團)能夠獲得其控股股東的財務支持以進行發展，而不會給公眾股東帶來財務負擔，亦不會攤薄公眾股東之股權；及
- c. 預期中旅物業投資及／或 貴集團將需進一步利用 貴集團內部資源及／或其他債務或股權融資以完成紅磡酒店發展項目。吾等了解到，如需要額外資本，董事於選擇 貴集團可用之最佳融資方法時將繼續作審慎周詳考慮。如上所述，評估財務狀況及債務權益水平乃獲取任何債務融資前需進行的普遍程序。個別投資者於決定是否參與任何優先股本融資時，亦會評估 貴集團的財務狀況，因此，吾等認為，建議認購事項將緩解中旅物業投資及 貴集團之資金不足，並改善 貴集團資本負債比率及債務權益水平，從而使 貴集團在日後就進一步集資活動進行磋商時處於更為有利地位。

此外，經參考二零二一年年報， 貴集團對業務增長的發展前景持謹慎態度，並將會持續監控COVID-19的情況，同時評估潛在風險及其可能對財務及營運的影響。誠

如管理層所告知，建議認購事項不僅體現中旅(集團)對 貴集團的支持，亦透過降低中旅物業投資的資本需求而降低 貴集團在不穩定的經濟環境下的風險。於完成後，中旅物業投資將由 貴公司間接持有90.29%及由中旅(集團)直接持有9.71%。中旅物業投資將繼續為 貴公司的非全資附屬公司。中旅物業投資集團的經營業績及財務狀況將繼續併入 貴集團的綜合財務報表。因此， 貴集團仍可受益於中旅物業投資業務的貢獻。

考慮到(i)建議認購事項將為中旅物業投資貢獻現金流量以滿足紅磡酒店發展項目的要求；(ii)其他融資方式並非滿足資本需求的最有效方法；(iii)加強 貴集團財務狀況及從而使 貴集團日後就進一步集資活動進行磋商時處於更為有利地位；及(iv)於完成後， 貴公司於中旅物業投資的股權攤薄輕微並低於10%， 貴集團的風險將降低，同時繼續從中旅物業投資業務的貢獻中獲益。吾等與董事一致認為建議認購事項屬公平合理且符合 貴公司及股東的整體利益。

3. 建議認購事項的主要條款

認購協議的主要條款載列如下：

日期

二零二二年六月二十九日(交易時段後)

訂約方

- (1) 中旅物業投資；及
- (2) 中旅(集團)

建議認購事項

中旅(集團)有條件同意按代價認購，而中旅物業投資有條件同意按代價配發及發行認購股份。

認購股份須經正式授權及以繳足方式發行，在各方面與中旅物業投資於完成日期已發行的所有其他同類股份享有同等地位，並有權收取記錄日期為完成日期或之後日期的中旅物業投資股份所附帶的所有股息及分派。

認購金額之評估基準

誠如董事局函件所載，認購金額人民幣400,000,000元(相當於約468,000,000港元)，由中旅物業投資與中旅(集團)於參考中旅物業投資於二零二一年十二月三十一

獨立財務顧問函件

日的股權估值後公平磋商而釐定。根據股權估值，中旅物業投資的全部股權估值約為4,352,000,000港元，因此，按交易後股權估值基礎計算，認購金額人民幣400,000,000元(相當於約468,000,000港元)佔中旅物業投資約9.71%的股權。

吾等已審閱股權估值及就所採用的方法及使用的基準及假設與獨立估值師戴德梁行會談。

就中旅物業投資集團於二零二一年十二月三十一日的股權估值而言，獨立估值師已採用資產基礎法。由於中旅物業投資集團的資產主要是物業，資產基礎法被視為於估值中最合適的方法。根據資產基礎法，已考慮中旅物業投資集團的資產(包括物業權益)及負債的市值，並對中旅物業投資集團持有的物業權益進行估值，以達致中旅物業投資集團經調整後的資產淨值。於中旅物業投資集團股權估值時，獨立估值師已假設(i)中旅物業投資集團經營或打算經營的地區之政治、法律、經濟、財務狀況、稅法不會發生重大變動；(ii)中旅物業投資集團在經營所在地的利率及匯率與當時現行利率及匯率不會有重大差異；(iii)中旅物業投資集團的核心業務不會發生重大變動；及(iv)中旅物業投資集團管理層提供有關其自身的資料屬真實準確。獨立估值師亦於二零二一年十二月三十一日對中旅物業投資集團進行物業估值，而於編製中旅物業投資集團截至二零二一年十二月三十一日的股權估值時已將其結果考慮在內。認購協議訂立前，中旅物業投資集團的物業估值隨後於估值日期二零二二年四月三十日更新，並進一步於估值日期二零二二年六月三十日更新，以遵守上市規則第5.07條。

中旅物業投資集團於二零二二年四月三十日之未經審核綜合資產淨值約為2,738,000,000港元，倘中旅物業投資集團的所有物業均按市場估值入賬，則估值盈餘約為1,519,660,975港元(根據於訂立認購協議前董事局於二零二二年四月三十日可獲得之物業估值)，使中旅物業投資集團之未經審核綜合資產淨值調整為約4,257,660,975港元，亦與上述中旅物業投資股權估值4,352,000,000港元並無重大差異。

根據吾等對股權估值的審閱及吾等與戴德梁行的討論，於進行股權估值時，彼等已考慮三個普遍接納的方法以取得中旅物業投資集團全部股東權益市值，即市場法、收入法及資產基礎法。於吾等與戴德梁行進行討論中，吾等了解到，選擇估值方法乃基於(其中包括)所提供資料的數量及質量、相關市場交易的可用性、標的資產的類型及性質、估值標的實體的經營狀況及專業判斷。吾等已進一步詢問戴德梁行於選擇估

值方法時考慮的因素。經對三種方法進行逐一考慮後，戴德梁行認為：(i)市場法不適宜，乃因缺乏足夠的適當直接市場可資比較交易；(ii)收入法不適宜，乃因中旅物業投資於過往數年僅產生極少的營運純利或產生淨虧損，從而可能對中旅物業投資集團持續經營能力產生懷疑，而收入法的收入及成本估計將需要作出重大判斷，進一步增加就收入法得出的任何預測中的內在不確定性及風險；及(iii)鑒於市場法及收入法均不適宜，資產基礎法為最適宜的估值方法，乃因中旅物業投資所擁有的主要資產為非流動資產，包括(其中包括)持作供彼等自身使用的物業及持作投資的物業，資產基礎法所依據的一般概念為商業實體盈利能力主要來自其現有資產。中旅物業投資的資產密集性質令其適合採用資產基礎法。為確定戴德梁行採用的方法，吾等曾嘗試透過披露易網站及彭博數據庫搜尋過去十二個月香港房地產投資控股公司的可資比較市場銷售交易，然而，吾等無法識別出任何上市公司可資比較交易，亦未能找到任何私人公司可資比較交易，吾等並無擴展搜尋範圍，乃由於吾等認為，如不符合上述標準，其比較作出將受到影響。根據吾等對中旅物業投資截至二零二一年十二月三十一日止年度的經審核財務報表的審閱，固定資產分別超過中旅物業投資非流動資產及資產總值之80%及75%，與戴德梁行的了解一致，即中旅物業投資所擁有的主要資產為固定資產。

資產基礎法的假設為，當各元素：(i)營運資金；(ii)有形資產；及(iii)無形資產被單獨估值時，總金額代表企業實體的價值，相等於其所投資資本的價值。尤其是，評估標的實體的全部權益價值乃透過首先將其擁有的資產的每個組成部分的評估價值相加，然後扣除其負債評估價值得出。因此，資產基礎法對標的實體的資產及負債的各個項目進行估值，從而得出標的實體的評估資產淨值。

鑒於上文所述，尤其是：(i)中旅物業投資於過往數年僅產生極少的營運純利或產生淨虧損，從而對中旅物業投資持續經營能力產生懷疑，採納收入法並不適宜；(ii)缺乏足夠的可資比較交易，因此不適宜採納市場法；及(iii)中旅物業投資的資產密集性質使採納資產基礎法屬適宜，吾等與估值師一致認為，資產基礎法為對中旅物業投資全部股東權益進行估值的最適宜方法。

據戴德梁行告知，於二零二一年十二月三十一日已進行另一次物業估值，而戴德梁行於股權估值中已參考二零二一年十二月三十一日的評估價值。因此，吾等已取得及審閱二零二一年十二月三十一日的物業估值，及注意到二零二一年十二月三十一日的物業估值的方法及假設與物業估值報告相似。吾等亦觀察到，除發展中物業(紅磡酒店發展項目)外，所有物業的評估價值與物業估值報告相同。發展中物業的價值

由二零二一年十二月三十一日的1,250,000,000港元增加至二零二二年六月三十日的1,320,000,000港元，相當於所評估物業的總價值增加1.66%，原因為產生更多建築成本。吾等認為，二零二一年十二月三十一日的估值與股權估值及物業估值報告並無重大差異。吾等認為，基於下文「4.物業估值之評估」一節所載吾等已完成的工作，亦印證了二零二一年十二月三十一日的估值的公平合理性。

吾等亦已對戴德梁行之資格及經驗作出查詢，有關吾等對戴德梁行之資格及經驗的評估，請參閱下文「獨立估值師之適合性」一節。根據戴德梁行所提供的資料，吾等信納(i)戴德梁行為進行中旅物業投資股權估值所採取的步驟及盡職審查措施；(ii)委聘戴德梁行所提供的服務範疇適合於所載的意見；及(iii)於吾等詢問中，誠如戴德梁行所確認，彼等的工作範疇並無受到限制。戴德梁行確認，股權估值乃根據資產評估準則編製。吾等並無發現任何重大事實可能導致吾等對達致股權估值所採用的主要基準及假設或所使用的資料產生懷疑。因此，吾等認為，使用中旅物業投資100%股權價值作為基準以釐定認購金額屬公平合理。

基於上文所述以及「進行建議認購事項的理由及裨益」一節所載的 貴公司業務策略、業務計劃及中旅物業投資集團有關紅磡發展項目的資本需求，董事認為及吾等同意，建議認購事項釐定為人民幣400,000,000元(相當於約468,000,000港元)佔中旅物業投資9.71%的權益屬公平合理。

4. 物業估值之評估

為評估建議認購事項的價格(即於認購協議日期人民幣400,000,000元(相當於約468,000,000港元))的公平性及合理性，吾等取得並審閱(i)於二零二二年四月三十日的物業估值(即訂立認購協議前董事局可取得的最新估值)；及於二零二二年六月三十日(「估值日期」)的物業估值報告。吾等注意到，於二零二二年四月三十日評估價值為4,286,400,000港元，而於二零二二年六月三十日評估價值為4,296,400,000港元。吾等認為，兩個估值日期之間的評估價值差異僅0.23%，因此並不重大。下文的分析將基於最新估值作出。

獨立估值師之適合性

中旅物業投資集團所持物業乃由 貴公司委任的獨立估值師戴德梁行(上文界定為「戴德梁行」)進行估值。據了解，戴德梁行為獨立專業估值師，在為與收購、出售、融資、訴訟及財務報告相關的房地產權益及債務決策提供建議方面經驗豐富。獨立估值

師已參與超過270個首次公開發售項目的估值工作，以及對聯交所上市公司的各種併購活動進行估值。於審閱物業估值報告的過程中，吾等已遵守上市規則第13.80(2)(b)條註釋1(d)的規定。尤其是，吾等已詢問且戴德梁行已確認其獨立於 貴集團及交易的其他各方。除吾等與戴德梁行就其公司的經驗及專業知識進行討論外，吾等亦獲得其相關資格證書及憑證。根據吾等與戴德梁行的訪談，吾等了解到戴德梁行擁有進行估值所需的相關專業資格認證。負責評估工作的林淑敏女士為英國皇家特許測量師學會會員及香港測量師學會會員，在中國、香港及其他海外國家的專業物業評估及諮詢服務方面擁有超過30年的經驗。吾等亦已審閱戴德梁行的委聘條款，並與戴德梁行討論其與估值有關的工作。基於以上所述，考慮到戴德梁行的相關經驗及專業知識、其獨立性以及其工作範圍和所進行的估值程序，吾等信納戴德梁行有資格提供其在物業估值報告中的意見。

物業估值報告之估值方法

根據物業估值報告，對各項物業的估值指其市值，即根據香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則二零二零年版定義為「一項資產或負債經過適當推銷後，自願買方及自願賣方均在知情、審慎及自願且並無受脅迫的情況下於估值日期進行公平交易的估計金額」。

戴德梁行分別對 貴集團於香港及澳門持作投資及持作自用之已竣工物業估值時採用投資法及市場比較法。就於香港的發展中酒店而言，戴德梁行首先使用市場比較法評估市值，猶如物業已竣工(發展項目總值)，乃為彼等假設建議發展項目於估值日期全部落成，發出對其市值之意見，其後考慮已產生之發展成本及完成建議發展項目將產生之成本(該方法通常用於對發展中物業進行估值)。對當前於澳門營運之一間酒店估值時，戴德梁行透過參考市場上可資比較銷售交易主要採用市場比較法。據戴德梁行建議，該等物業估值通常採用該等估值方式及估值方法，亦符合一般市場慣例。

於物業估值報告中，被評估的物業分為六個不同的組別：(i)第一類為中旅物業投資集團在香港持作投資之物業(「**第一類物業**」)；(ii)第二類為中旅物業投資集團在香港持作自用之物業(「**第二類物業**」)；(iii)第三類為中旅物業投資集團在香港持有之發展中

物業(「第三類物業」)；(iv)第四類為中旅物業投資集團在澳門持作投資之物業(「第四類物業」)；(v)第五類為中旅物業投資集團在澳門持作自用之物業(「第五類物業」)及(vi)第六類為中旅物業投資集團當前於澳門持有及營運的酒店物業(「第六類物業」)。

吾等了解到，於第一類第1至26號物業(貴集團於香港持作投資之物業)、第二類第27及28號物業(貴集團於香港持作自用之物業)、第四類第30號物業(貴集團於澳門持作投資之物業)及第五類第31及32號物業(貴集團於澳門持作自用之物業)各自的估值中，投資法及市場比較法均獲採納。據戴德梁行告知，當市場上存在銷售及租金可資比較數據時，採用兩種估值方法屬常見。該種做法受業界接納，乃由於其考慮不同市場參與者(如投資者及終端用戶)的觀點及意見。由此得出的估值結果更加深入及全面。每項物業兩種估值方法的估值結果相近且一致時，則以兩種估值的平均結果作為每項物業的市值。吾等認為，投資法適用於租賃物業的估值，乃因其旨在透過物業的持續收入評估潛在投資回報，而市場比較法亦為香港等成熟市場常用的估值方法，乃因一般認為價值的最佳證據為類似物業的已付價格。鑒於香港及澳門均有成熟及透明的房地產市場，且已有足夠的可資比較樓宇／物業樣本可供分析，吾等認為，該等可資比較樓宇／物業為物業的估值提供良好及客觀的基準。吾等亦已審閱香港測量師學會物業估值準則二零二零年版，並發現使用多於一種估值方法得出估值結論符合估值準則。因此，吾等認為，由於可獲得租金及銷售比較數據，使用投資法及市場比較法兩種方法的估值將更準確，因為最終估值為加權平均價值及每種方法得出的結果一致，並無重大差異。

就第三類第29號物業(即由中旅物業投資集團於香港持有之發展中物業)而言，戴德梁行已假設酒店經營所需的所有相關法定及／或強制性權限、許可、批准及牌照均已齊備。吾等注意到，戴德梁行首先採用市場比較法評估該物業猶如落成後的市場價值(即總發展價值)，其代表戴德梁行對建議發展項目的市場價值的意見，假設該項目於估值日期已全面完成。由於建議發展項目涉及酒店，戴德梁行已參考市場上可獲得的酒店銷售交易，而可資比較交易主要為自估值日期起計過去一年在土地註冊處註冊的交易，並作出適當調整，包括按不限於標的物業與可資比較酒店之間的位置、面積、交易時間、樓齡及樓宇質量。就對第三類第29號物業估值作出的調整，吾等已審閱調整機制並注意到在達致第29號物業的總發展價值時，第29號物業在景觀及位置方面遜於可資比較酒店，但在面積及設施方面較可資比較酒店銷售更優，在樓齡方面亦作出調整。吾等亦已參考其他上市公司在披露易網站刊發的其他估值報告，得知戴

德梁行就發展中物業採用的調整因素為普遍採用因素，因此，吾等認為調整屬公平合理，因為已考慮影響酒店物業價值的主要因素。然後，戴德梁行經考慮完成建議發展項目將產生的成本後達致該物業的估值。由於第三類第29號物業仍在發展中，吾等與戴德梁行一致認為投資法並非評估其價值的適宜方法。吾等已審閱香港測量師學會發展土地估值指引及皇家特許測量師學會發展物業估值指引，並發現在兩份指引中，就發展物業的估值而言，通常採用市場比較法評估發展總值，之後扣除為得出估值已產生／將產生的成本。吾等認為，戴德梁行於評估第三類第29號物業採用的方法屬公平合理。於評估第三類第29號物業估值的公平性時，吾等已獲得並審閱自估值日期起一年內在標的物業所在及／或鄰近地區進行的三宗同類用途的可資比較酒店銷售交易。在選取可資比較物業已考慮各單獨標的物業的位置、面積、樓層、樓齡及樓宇質量等特徵。吾等亦已對可資比較酒店銷售交易進行獨立的案頭研究，然而，吾等無法在九龍識別出總建築面積超過100,000平方呎的其他可資比較交易。吾等認為戴德梁採納的可資比較酒店銷售交易的選取標準屬公平合理，因其考慮了影響酒店價值的主要因素及可資比較酒店銷售交易乃於自估值日期起計一年內進行，吾等認為可資比較項目為最新及有意義。有關吾等對戴德梁行採納的可資比較選取標準之進一步評估，請參閱本節下文最後一段。因此，吾等認為，於第三類第29號物業估值中所採用的可資比較酒店的選擇屬公平合理。

於第六類第33號物業（貴集團當前於澳門營運之一間已完工酒店）估值時，戴德梁行已假設所有於澳門經營酒店所需的相關法定及／或強制許可、許可證、批文及牌照均已齊備。進行估值時，戴德梁行主要採用市場比較法，參考市場上可資比較銷售交易。吾等注意到，戴德梁行已參考市場上可供參考的一宗類似標準的酒店銷售交易，該可資比較交易乃透過一間上市公司於估值日期前五年內作出的公開披露獲得。吾等獲告知，此乃接受度最高的估值方法，符合市場慣例。於評估戴德梁行採納的方法之公平性時，吾等注意到，投資法及市場比較法均為評估酒店物業時使用的最常見方法。吾等已取得中旅物業投資集團的管理賬目並注意到，第六類物業為一間由中旅物業投資集團之附屬公司經營的酒店，而該附屬公司於截至二零二二年四月三十日止四個月錄得淨虧損。吾等認為，鑑於COVID-19疫情及相關旅行限制導致近年澳門旅遊市場下跌及對酒店的持續經營能力存在疑慮，令其較不適合採用投資法。因此，吾等認為，採納市場比較法屬公平合理。在評估第六類第33號物業估值的公平性時，吾等已獲得並審閱可資比較酒店銷售交易，吾等注意到僅有一宗可資比較酒店銷售交易，因此對酒店銷售交易進行獨立調查，吾等無法識別出估值日期前五年內的另一宗酒店

銷售交易。吾等自戴德梁行了解到，澳門酒店的銷售活動很少及交易有限，因此，識別可資比較酒店銷售的標準延長至五年。吾等認為，可資比較酒店銷售乃於估值日期前五年進行，可能略為影響可資比較項目的參照重要性，然而，考慮到可獲得的可資比較酒店銷售交易有限，吾等認為，第六類第33號物業估值中所使用的可資比較酒店的選取屬公平合理。有關吾等對戴德梁行採納的可資比較酒店選取標準之進一步評估，請參閱本節下文最後一段。

就上述估值方法而言，投資方法是透過將現有租約產生的租金收入資本化，並為物業的任何復歸收入潛力作出相應撥備。吾等了解到，當市場上可獲得可資比較交易租金時，此為就產生租金收入的物業普遍接受及採用的方法。吾等注意到，在計算戴德梁行已採納投資法的各物業之市場租金時，戴德梁行已參考標的樓宇內部及／或鄰近位置於估值日期前一年內交易的同類用途的二至四宗可資比較租金交易。戴德梁行已就位置、面積、樓層、樓齡及樓宇質量等將各可資比較租金特徵與各單獨標的物業特徵進行比較。各物業的選定可資比較物業性質類似及單價屬於相近範圍。吾等已審閱戴德梁行挑選的可資比較租金物業樣本。吾等注意到，戴德梁行挑選可資比較租金的標準包括但不限於位置、面積、交易時間、樓齡及標的物業與可資比較物業之間的其他相關因素。為進行盡職審查，吾等已審閱可資比較租金樣本並確認所選定可資比較租金的物業與已評估具有類似狀況及設施的物業處於相同地區。吾等認為戴德梁行採納的可資比較租金的挑選標準屬公平合理，因為其已考慮到在香港特區政府差餉物業估價署官方網站上公佈的應課差餉租值指引中所提述影響差餉的主要因素，包括面積、地點、設施、裝修及管理標準，以及可資比較租金乃於估值日期前一年內交易，吾等認為該等比較屬最新及有意義的。吾等亦就各類採用投資法的物業進行樣本案頭研究，在公共領域及物業租賃平台搜尋可資比較租金交易，但不限於土地註冊處的交易，搜索標準為：(i)與標的物業所屬地區相同；(ii)物業性質相同；(iii)樓層相若；及(iv)交易日期為自估值日期起一年內，吾等能識別其他可資比較租金，而差餉及單價均在戴德梁行挑選可資比較租金的範圍內。因此，吾等認為戴德梁行所採用的挑選標準屬公平合理。

獨立財務顧問函件

在需要資本化率的情況下，估值中採用的資本化率乃基於戴德梁行對市場收益率的分析。資本化率乃參考市場對用途相同的可資比較物業的一般預期收益率而估計所得，其隱含因素反映出物業的類型及質量、預期潛在未來租金增長、資本增值及相關風險因素。於計算該等物業的資本化率時，戴德梁行已就每個案例至少收集兩個可資比較物業，視情況而定，可資比較物業數量可能增加至三個，在附近地區或同區域，並在估值日期前一年內進行交易，以及分析最近若干辦公室、商業及住宅物業的銷售及租賃交易。吾等已進行獨立研究，並參考恒生指數房地產成分股採用的投資物業或零售物業的資本化率範圍，透過審閱最近財政年度的年報，該等公司均為香港上市地產發展商。有關詳情載列如下：

股份代號	公司名稱	資本化率 (%)	所披露 資本化率類型
12	恒基兆業地產有限公司	2.75-6	香港零售物業
16	新鴻基地產發展有限公司	5.1	香港投資物業
17	新世界發展有限公司	1.5-5.2	香港商業物業
101	恒隆地產有限公司	未披露	不適用
688	中國海外發展有限公司	未披露	不適用
823	領展房地產投資信託基金	3.1-4.5	香港投資物業
960	龍湖集團控股有限公司	未披露	不適用
1109	華潤置地有限公司	3.0-7.8	香港零售物業
1113	長江實業集團有限公司	4-8	香港投資物業
1997	九龍倉置業地產投資有限公司	5.2	香港零售物業
2007	碧桂園控股有限公司	2.5-6.5	投資物業
6098	碧桂園服務控股有限公司	未披露	不適用

在恒生指數－地產分類指數的12只成分股中，有8家土地發展商披露了投資物業或零售物業的資本化率參考範圍，介乎1.5%至7.8%。吾等認為，就吾等所深知，上表具有代表性，且詳盡無遺，因為其包括恒生指數－地產分類指數的所有成分股。吾等注意到，戴德梁行所採用的資本化率與香港土地發展商採用的資本化率範圍一致。因此，吾等同意戴德梁行的觀點，於評估以投資法評估的物業估值的公平性時，投資法適合物業估值。

就採用市場比較法評估的物業而言，於評估該等戴德梁行採用市場比較法的物業時，戴德梁行已就每宗個案參考兩至五項於估值日期前一年內在目標樓宇及／或鄰近地區進行交易的同類用途的可資比較銷售物業，惟須視乎公共領域及戴德梁行本身的資料庫是否有可資比較物業供參考。戴德梁行將每項可資比較物業的特徵與每項標的物業的特徵在位置、面積、交易時間、樓層、樓齡及樓宇質量等方面進行比較。每項物業所選的可資比較物業性質相似，且單價在接近的範圍內。從物業估值報告中得悉，戴德梁行在估值中採用的商業單位(地下)的市場單位價格，按實用面積計算，介乎每平方呎15,000港元至98,000港元。吾等已就如此寬泛的價格範圍向戴德梁行查詢，吾等瞭解到，由於標的物在位置、面積、樓層、樓齡及樓宇質量等方面均有所不同。單價範圍較低的物業指戴德梁行為位於新界交通不便、清靜、人流少的物業所使用的可資比較物業，而單價範圍較高的物業指戴德梁行為位於中央商務區人流密集的黃金地段的物業所使用的可資比較物業。吾等已審閱估值工作的樣本，並認為物業的價值乃根據被評估物業的實際規格而合理調整。吾等認為，戴德梁行採用的銷售可資比較物業的選擇標準屬公平合理，因為其考慮了影響銷售價格的主要因素，而銷售可資比較物業為在估值日期前一年內進行的交易，吾等認為可資比較物業為最新及具有意義。吾等亦審閱戴德梁行所採用的可資比較樓宇／物業的樣本。吾等注意到，戴德梁行挑選可資比較物業的標準包括但不限於位置、面積、交易時間、樓齡及標的物業與可資比較物業之間的其他相關因素。為進行盡職審查，吾等已審閱可資比較物業樣本並確認所選定可資比較樓宇／物業的物業與所評估具有類似狀況及設施的物業處於相同地區。吾等亦已對採用市場比較法的每類物業進行樣本案頭研究，在公共領域及物業銷售平台上搜尋可資比較銷售交易，但不限於土地註冊處的交易，搜索標準為：(i)與標的物業所屬地區相同；(ii)物業性質相同；(iii)樓層相若；及(iv)交易日期為自估值日期起一年內，除第三類及第六類外，吾等能夠識別其他可資比較物業，而交易價格均在戴德梁行挑選可資比較物業的範圍內。因此，吾等認為戴德梁行所採用的挑選標準屬公平合理。經戴德梁行所確認，就彼等所深知，該等可資比較樓宇／物業為一份詳盡清單。

因此，吾等認為，在採用市場比較法進行估值時，對可資比較樓宇／物業的選擇及選擇標準屬公平合理。吾等已進一步交叉核對被評估物業的價值及可資比較物業銷售交易的相關價值，吾等認為，被評估物業的價值在可資比較物業的價值範圍內。

估值假設

據戴德梁行告知，從該等角度來看，所選的可資比較物業具有相關性、代表性及屬詳盡。然而，由於房地產物業的異質性，在微觀層面上的調整仍屬必要。於達致各項物業的關鍵假設時，該物業組合的主要比較因素包括位置、面積、樓齡、樓宇質量及保養水平、樓層及門面(均於下文中討論)。關鍵原則為調整可資比較物業的單價，使可資比較物業達到與標的物業相同的地位。倘可資比較物業優於標的物業，則向下調整以反映標的物業較差的情況。同樣道理，倘可資比較物業較標的物業差，則向上調整以反映標的物業的優越性。倘可資比較物業與標的物業類似，則無需作出調整。

位置— 在更微觀的層面上，位置代表不同程度的交通便利性、人流量、集客／顧客群等。靠近公共交通工具的物業可以享受更多的便利，因為可以節省交通時間，對上班族更具有吸引力，因此擁有更大的人流量。人流量大對零售物業有利。靠近公共交通工具為物業的一項優勢，使其優於其他相對較差地段的物業。倘可資比較物業的位置較標的物業為佳，則向下調整，以反映其較差的位置特徵，反之亦然。

面積— 面積較大的物業通常單價較低，因為所涉及的總價較大，因此較難負擔。倘可資比較物業較標的物業大，則向上調整，以反映標的物業較高的適銷性及可負擔性，反之亦然。

樓齡— 倘樓宇樓齡較新，則市場價值較高，反之亦然。倘可資比較物業的樓齡較標的物業樓齡新，則向下調整，以反映標的物業的樓齡較高，反之亦然。該因素對住宅及辦公物業比較敏感，而對零售物業最不敏感。

樓宇質量— 倘樓宇質量及物業保養狀況良好，則市場價值會較高，反之亦然。倘可資比較物業的樓宇質量高於標的物業，則向下調整標的物業以反映標的物業質量較遜。

樓層— 就於住宅及辦公物業來說，高樓層的視野通常較低樓層更開揚、景觀更佳，因此價值更高(特別是當有海景時)。相反，街舖的價值高於樓上舖，因為從地面往上走或往下走到地下層時，若並無與其他物業或交通的額外連接，在能見度、通達性及人流量方面通常會減少。街舖與其他用途的物業之間，調整的方向不同。

門面一街舖擁有較寬的門面，可吸引更多的人流量，從而獲得更高的價值，而較窄門面的商舖的價值較低。倘可資比較物業較標的物的門面更寬敞，在街道吸引力較大，則向下調整標的物業，以反映標的物業吸引力較弱。

在戴德梁行的估值過程中，所有上述因素均以同等權重考慮。每項物業均進行調整。於考慮上述調整後，得出調整後的單價。每項物業最終採用的單價為已確定可資比較物業的經調整單價的平均值。

為評估戴德梁行所採用的調整機制是否屬公平，吾等已參考香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則二零二零年版，並得悉：(i)對估值指標進行調整以反映標的資產與可資比較資產之間的差異為估值的關鍵步驟；及(ii)可能需要調整的常見差異包括但不限於樓齡、面積、規格及地理位置等重要特徵。吾等亦已參考香港特別行政區差餉物業估價署官方網站所公佈的應課差餉租值指引，並得悉在評估物業價值時，會參考當地同類物業，同時作出調整以反映面積、位置、設施、裝修及管理標準的任何差異。此外，吾等已審閱戴德梁行評估每類物業的工作樣本，注意到調整乃參照每項物業的特徵及規格進行，調整的原因亦有詳細記錄。吾等認為，戴德梁行所採用的調整機制符合標準，調整亦屬合理，因此調整機制屬公平合理。

就物業估值報告中採用的一般假設而言，吾等注意到，每項物業的估值不包括因特殊條款或情況而提高或降低估計價格，如非典型融資、售後回租安排、與銷售有關的任何人士給予的特殊考慮或優惠，或僅提供予特定擁有人或買方的任何價值元素。於物業估值報告中，亦假定並無對物業的任何抵押、按揭或欠款作出扣減，亦無扣減銷售中可能產生的任何費用或稅項。除非另有說明，否則假設該等物業沒有任何可能影響其價值的任何繁重負擔、限制及支銷。

根據吾等與戴德梁行之討論及所了解，其估值方法貫徹一致，並遵守(其中包括)香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則二零二零年版的所有規定。在有關基礎下連同吾等過往的經驗，吾等認同戴德梁行之觀點，認為基於市場上存在可資比較物業，戴德梁行所採用釐定香港及澳門物業市值之估值方法為估值師專業之正常方法及一般市場慣例，並認為相關估值基準為公平合理。於吾等與戴德梁行之討論過

程中，吾等並無發現任何重要因素導致吾等懷疑物業估值報告中所採用之主要基準和假設之公平合理性。鑒於吾等認為以公開市場上其他類似物業相同方式評估該等物業屬客觀及適當，且吾等並無注意到任何重大事項，吾等認為，該等估值假設屬公平合理。

經考慮上述後，吾等認為，物業估值所採用的主要基準、估值方法及假設均屬公平、合理及完整，因此物業估值報告屬可靠。

先決條件

完成須待(其中包括)中旅(集團)以書面形式(如適用)達成或豁免下列先決條件後，方可作實：

- (i) 中旅(集團)已依法完成認購協議及其項下擬進行的交易的內部審批程序(包括取得有效的主管部門批准)，且中旅(集團)已取得所有必要確認、同意及批准(如有)；
- (ii) 中旅物業投資已依法完成認購協議及其項下擬進行的交易的內部審批程序(包括取得有效的董事局批准及股東批准)，且中旅物業投資已取得所有必要確認、同意及批准(如有)；
- (iii) 獨立股東於股東特別大會上通過決議案，以批准認購協議及其項下擬進行的交易，且 貴公司已取得所有必要確認、同意及批准(如有)；
- (iv) 中旅物業投資提供的聲明及保證於認購協議日期及完成日期仍屬真實及準確，且並無誤導成分；
- (v) 自認購協議日期起至完成日期前之日，中旅物業投資並無發生重大不利事件；
- (vi) 並無任何法律、法規、條例、規則、司法解釋、法院或有關政府機構、政府當局的判決、裁決、裁定或禁令或其他適用法律或任何協議、合同或文件限制、禁止或取消建議認購事項，亦無任何未決訴訟、仲裁、判決、裁決、裁定或禁令對中旅物業投資集團或建議認購事項產生重大不利影響。

獨立財務顧問函件

中旅(集團)可以書面形式豁免先決條件第(iv)及(v)項。倘上述任何先決條件於截止日期前未能達成或豁免(如適用)，則認購協議將自動終止並不再具有任何效力。中旅物業投資及中旅(集團)於認購協議下的所有權利、義務及責任將予解除，中旅物業投資及中旅(集團)均不得向對方提出任何索償，惟先前違約行為則除外。

於最後實際可行日期，先決條件並未獲達成。

完成

完成預期於完成日期落實。

(i)於最後實際可行日期；及(ii)緊接完成後中旅物業投資普通股^(附註1)的股權結構載列如下：

股東	於最後實際可行日期		緊接完成後	
	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比
貴公司 ^(附註2)	10,000	100	10,000	90.29
中旅(集團)	—	—	1,075	9.71
	<u>10,000</u>	<u>100</u>	<u>11,075</u>	<u>100</u>

附註：

1. 中旅物業投資中有合共1,000,000股無投票權遞延股份，其中2,000股由 貴公司全資附屬公司持有及其中998,000股股份由中旅(集團)持有。中旅物業投資中的無投票權遞延股份無權獲得中旅物業投資的分派，亦無權在中旅物業投資的任何股東大會上投票。
2. 中旅物業投資的股份由 貴公司透過其全資附屬公司或代名人間接持有。

終止

於完成前，認購協議可按下列方式終止：

- (i) 經中旅物業投資及中旅(集團)雙方書面同意；
- (ii) 倘上述任何先決條件於截止日期之前未能達成或豁免(如適用)，則認購協議將自動終止；

獨立財務顧問函件

- (iii) 倘由於認購協議一方(「違約方」)未能遵守其於完成時的任何義務而導致完成未能於完成日期落實，則另一方可通過向違約方發出書面通知要求終止認購協議。

建議認購事項對 貴公司的財務影響

於最後實際可行日期，中旅物業投資為 貴公司的全資附屬公司。於完成後，中旅物業投資將由 貴公司間接持有90.29%，並由中旅(集團)直接持有9.71%。中旅物業投資將仍為 貴公司的非全資附屬公司。

中旅物業投資集團的經營業績及財務狀況將繼續併入 貴集團的綜合財務報表。預計該項視作出售不會對 貴公司的綜合損益及其他全面收益表產生任何重大收益或虧損，該項視作出售不會對 貴集團產生重大財務影響。

認購金額為中旅(集團)於二零二二年一月對中旅物業投資的預先注資，並作為中旅物業投資應付中旅(集團)的往來賬項入賬，且已用於及將用於支付香港紅磡酒店發展項目的成本。根據認購協議，認購金額將於完成時用於結清應付往來賬項。

值得注意的是，上述分析僅供說明之用，並不旨在表示 貴集團於增資完成後的財務狀況。

推薦建議

經考慮上述因素及理由，吾等認為認購協議之條款屬公平合理，且建議認購事項符合 貴公司及獨立股東之整體利益。因此，吾等建議(i)獨立董事委員會向獨立股東建議；及(ii)獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的批准認購協議及其項下擬進行的交易之普通決議案。

此 致

香港中旅國際投資有限公司
獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
大有融資有限公司
行政總裁
黎家柱
謹啟

二零二二年九月十三日

黎家柱先生為根據證券及期貨條例註冊之持牌人士並為大有融資有限公司之負責人員，可從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，其擁有超過27年的企業融資行業經驗。

以下為獨立合資格物業估值師戴德梁行有限公司就中旅物業投資集團於二零二二年六月三十日之物業估值而編製的函件全文、估值概要及估值報告，以供載入本通函。除另有界定外，本附錄所用詞彙與本通函所載者具有相同涵義。



香港
鰂魚涌
華蘭路18號
港島東中心27樓

敬啟者：

有關：組合估值

緒言

吾等謹遵照香港中旅國際投資有限公司(「貴公司」)的指示，對 貴公司及／或其附屬公司(統稱「貴集團」)擁有權益的位於香港及澳門的物業進行估值。吾等確認吾等已視察該等物業、作出相關查詢並取得吾等認為必要的其他資料，以向 閣下提供吾等對該等物業於二零二二年六月三十日(「估值日期」)之價值的意見。

估值基準

吾等對各項物業的估值指其市值，即根據香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則二零二零年版定義為「一項資產或負債經過適當推銷後，自願買方及自願賣方均在知情、審慎及自願且並無受脅迫的情況下於估值日期進行公平交易的估計金額」。

吾等確認，吾等的估值已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則二零二零年版所載規定。

估值假設

吾等的估值並無考慮特別條款或情況(如非典型融資、售後租回安排、銷售相關人士給予的特殊代價或優惠或任何僅提供予特定擁有人或買方的價值因素)引致的估價升跌。

吾等的估值並無考慮物業的任何抵押、按揭或欠款，或出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假定物業並無可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

估值方法

於對第一類第1至26號 貴集團於香港持作投資之物業、第二類第27及28號 貴集團於香港持作自用之物業、第四類第30號 貴集團於澳門持作投資之物業及第五類第31及32號 貴集團於澳門持作自用之物業各自進行估值時，吾等採用投資法及市場比較法。當市場上有銷售及租賃可資比較物業時，採用兩種估值方法並不罕見。此舉在業內屬可接受，因為其考慮到不同市場參與者(如投資者及最終用戶)的觀點及考慮。由此得出的估值結果更加深入及全面。每項物業的兩種評估方法的評估結果接近及屬一致，兩種評估的平均結果被視為每項物業的市場價值。

香港第三類第29號物業及澳門第六類第33號物業涉及酒店物業，吾等已假設酒店經營所需的所有相關法定及／或強制性許可、許可證、批文及牌照均已齊備。進行估值時，吾等透過參考市場上可得的同類酒店的可資比較銷售交易主要採用市場比較法。此外，第三類第29號物業為 貴集團持有之發展中物業，按該物業將根據 貴集團提供予吾等的最新發展計劃發展及落成的基準進行物業估值。吾等假設已經就發展計劃自相關政府機關取得所有同意、批文及執照，且並無附帶任何繁苛條件或延誤。於達致吾等之估值時，吾等進一步考慮完成擬開發所產生的成本。上述方法常用於對發展中物業進行估值。

市場比較法被普遍認為是評估大部分物業的市場價值／市場租金(視情況而定)的公認評估方法。這涉及分析同一標的樓宇及／或附近地區的類似物業的近期市場銷售／租賃證據，以與評估中的標的物業進行比較。每項可資比較物業均根據其單價(每

平方呎港元)或單位租金(每月每平方呎港元)進行分析；然後將可資比較物業的每個屬性與標的物業進行比較，倘存在差異，則調整單位費率，以達到標的物業的適當單位費率。

投資法乃將現有租約產生的租金收入資本化，並按適當資本化率就標的物業的任何復歸潛力作出適當撥備。當市場上有租賃可資比較物業時，此為一種普遍接受及採用的產生租金收入的物業方法。於確定市場租金時，吾等主要參了標的物業的出租情況以及類似用途類型物業的其他相關可資比較物業租金證據，但須適當調整。資本化率乃根據對類似用途物業的收益率進行適當調整後的分析得出。該資本化率乃參考市場對類似用途同類物業的普遍預期收益率估計，隱含反映物業的類型及質量、對未來潛在租金增長的預期、資本增值及相關風險因素。

倘考慮市場比較方法，吾等首先確定合適的銷售可資比較物業。除酒店物業外，吾等已識別出的各使用類型的所有銷售可資比較物業均位於估值日期前一年內來自公共領域的同一地區，例如土地註冊處的註冊銷售交易、上市公司的公開披露，以及吾等的內部數據庫。酒店物業銷售活動稀少，成交有限。當僅遇到少數情況時，進一步回到其他地區或更早的時期。對於 貴集團目前在澳門營運之一間已落成酒店的第六類第33號物業，吾等已參考估值日期前五年內來自公共領域的銷售交易。吾等針對每個案例，視情況確定兩到五項相關的銷售可資比較物業，並在位置、面積、交易時間、樓層、樓齡及樓宇質量等方面比較每項可資比較物業及各自標的物業的特徵。就每項標的物業確定的可資比較物業在性質上相似，且單位費率在相近範圍內。

經考慮上述情況，整個物業組合所考慮的可資比較物業單價(調整前)概述如下。就香港物業而言，可資比較物業的單價(調整前)介乎約每平方呎14,000港元至29,000港元(辦公室單位)；約每平方呎7,700港元至19,000港元(商業單位，高層)；約每平方呎15,000港元至98,000港元(商業單位，地下)(單價範圍下限指位於新界位置偏僻安靜且人流量少的物業之可資比較單價。單價範圍上限指位於中央商務區人流量大的黃金地段的物業之可資比較單價)；約每平方呎11,000港元至22,000港元(住宅單位)；以及約每平方呎11,000港元至13,000港元(酒店)；就澳門物業而言，可資比較物業單價(調整前)介乎每平方呎7,000港元至9,000港元(住宅單位)；約每平方呎7,000港元(酒店)，及每個停車位1,400,000港元至1,500,000港元。

倘考慮投資法，吾等首先確定適當的租賃可資比較物業。吾等所確定的每一種用途類型的所有租賃可資比較物業均位於同一標的樓宇及／或附近地區，於估值日期前一年內從公共領域及吾等的內部資料庫中進行交易。吾等就每個案例確定兩至四項相關租賃可資比較物業，並比較每項可資比較物業及相關標的物業在位置、面積、樓層、樓齡及樓宇質量等方面的特徵。就每項標的物業確定的可資比較物業在性質上相似，且單價在接近範圍內。

經考慮上述情況，整個物業組合所考慮的可資比較物業的單位每月租金(調整前)概述如下。就香港物業而言，可資比較物業的單位租金(調整前)介乎約每平方呎32港元至57港元(辦公室單位)；約每平方呎22港元至41港元(商業單位，高層)；約每平方呎51港元至223港元(商業單位，地下)；及約每平方呎26港元至37港元(住宅單位)。就澳門物業而言，可資比較物業單位租金(調整前)介乎約每平方呎12港元至15港元(住宅單位)及約每個車位2,300港元至2,800港元。

倘需要資本化率，吾等首先就每種用途類型確定適當的收益率可資比較物業。吾等已確定的每種用途類型的所有收益率可資比較物業均位於附近地區，並於估值日期前一年內從公共領域以及吾等的內部數據庫中進行交易。吾等已就各案例在附近地區識別於估值日期起一年內交易的兩至三個可資比較物業(視情況而定)，並分析近期若干辦公室、商業及住宅物業的各種銷售及租賃交易。

該等交易中隱含的收益率一般介乎約2.7%至3%(辦公物業)、約2%至4%(商業物業)及約2%至3.1%(住宅物業)。就澳門物業而言，該等交易隱含的收益率介乎約1.2%至2%(住宅物業)及約2%至2.2%(停車位)。

由於可資比較物業及各項標的物業為相同用途類型，位於鄰近地區且在估值日期前一年內(第33號物業(為一間澳門酒店)因稀缺性而在五年內除外)交易，從該等角度來看，可資比較物業具有相關性、代表性及屬詳盡。然而，由於房地產物業的異質性，在微觀層面上的調整仍屬必要。該物業組合的主要比較因素包括位置、面積、樓齡、樓宇質量及保養水平、樓層及門面(均於下文中討論)。關鍵原則為調整可資比較物業的單價，使可資比較物業達到與標的物業相同的地位。倘可資比較物業優於標的物業，則向下調整以反映標的物業的劣勢。同樣道理，倘可資比較物業較標的物業差，則向上調整以反映標的物業的優越性。倘可資比較物業與標的物業相似，則不需要調整。

位置－在更微觀的層面上，位置意味著不同程度的交通便利性、人流量、集客／客戶群等。靠近公共交通工具的物業可以享受更多的便利，因為可以節省旅行時間，對上班族更具有吸引力，因此意味著更大的人流量。更大的人流量對零售物業有利。靠近公共交通工具為物業的一項優勢，使其優於其他相對較差地段的物業。倘可資比較物業的位置較標的物業為佳，則向下調整，以反映其較差的位置特徵，反之亦然。

面積－面積較大的物業通常可以獲得較低的單價，因為所涉及的總價較大，因此較難負擔。倘可資比較物業較標的物業大，則向上調整，以反映標的物業較高的適銷性及可負擔性，反之亦然。

樓齡－倘樓宇樓齡較短，則市場價值較高，反之亦然。倘可資比較物業的樓宇較標的物業樓齡短，則向下調整，以反映標的物業的樓齡較長，反之亦然。該因素對住宅及辦公物業比較敏感，而對零售物業最不敏感。

樓宇質量－倘樓宇質量及物業維護狀況良好，則市場價值會更高，反之亦然。倘可資比較物業的樓宇質量高於標的物業，則向下調整標的物業以反映標的物業質量較遜。

樓層－就於住宅及辦公物業來說而言，高區的視野通常較低區更開揚、景觀更佳，因此價值更高(特別是當有海景時)。相反，街舖的價值高於樓上舖，因為從地面往上走或往下走到地下層時，若無與其他物業或交通的額外連接，能見度、通達性及人流量方面通常會減少。街舖及其他用途的物業之間，調整的方向不同。

門面－街舖擁有較寬的門面，可吸引更多的人流量，從而獲得更高的價值，而較窄門面的商舖則可獲得更少的價值。倘可資比較物業的門面較標的物業的門面更寬敞，在街道吸引力較大，則向下調整標的物業，以反映標的物業吸引力較弱。

在吾等的估值過程中，所有上述因素均以同等權重考慮。每項物業均進行調整。於考慮上述調整後，得出調整後的單位費率。每項物業最終採用的單位費率為已確定可資比較物業的經調整單位費率的平均值。

考慮到上述市場可資比較性分析及各方面的調整，調整後的市場單價、市場單位租金及資本化率屬合理，而吾等於估值中採用的參數概述如下：

(a) 香港物業

以下各項之市場單價

- (i) 辦公室： 按實用面積計算每平方呎15,000港元至23,000港元
- (ii) (a) 商業 (地下)： 按實用面積計算每平方呎20,000港元至83,000港元
- (b) 商業 (高層)： 按實用面積計算每平方呎8,000港元至18,000港元
- (iii) 住宅： 按實用面積計算每平方呎12,000港元至20,000港元
- (iv) 酒店： 按總建築面積計算每平方呎12,000港元(按已完工基準)
- (v) 土地： 每平方呎5,700港元(樓面地價)

以下各項每月市場單位租金

- (i) 辦公室： 按實用面積計算每平方呎38港元至54港元
- (ii) 商業： 按實用面積計算每平方呎21港元至163港元
- (iii) 住宅： 按實用面積計算每平方呎27港元至37港元

以下各項之資本化率

- (i) 辦公室： 2.75%至3.0%
- (ii) 商業： 2.5%至3.5%
- (iii) 住宅： 2.1%至2.75%

(b) 澳門物業

以下各項之市場單價

- (i) 住宅：按實用面積計算每平方呎7,200港元至8,000港元
- (ii) 停車位：每個1,300,000港元
- (iii) 酒店：按總建築面積計算每平方呎4,000港元

以下各項之市場單位月租

- (i) 住宅：按實用面積計算每平方呎11港元至13港元
- (ii) 停車位：每個2,300港元

以下各項之資本化率

- (i) 住宅：1.85%
- (ii) 停車位：2.125%

資料來源

吾等在很大程度上依賴 貴集團提供之資料並接納提供予吾等有關規劃批文、法定通告、地役權、年期、物業之識別、佔用詳情、建築面積及所有其他有關事項的意見。尺寸及量度乃以 貴集團提供予吾等的文件副本或其他資料為基準，故僅為約數。吾等並無進行實地測量，以查證各物業之面積是否正確。

業權調查

吾等並無獲提供有關該等物業之業權文件，惟已向土地註冊處進行查冊。然而，吾等並無查閱文件正本以核實業權或確認任何修訂事宜。所有文件僅用作參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。

實地視察

吾等的估值師郭佩虹(MRICS, MHKIS, RPS(GP)，擁有超過15年估值經驗)、黎彥汎(持有物業管理學士學位，擁有5年估值經驗)、陳耀邦(持有物業管理學士學位，擁有5年估值經驗)、林潔妮(持有工商管學士學位(酒店及旅遊管理)，擁有3年估值經驗)及梁馨文(持有房地產碩士學位，擁有3年估值經驗)已於二零二二年四月十一日至二零二二年四月二十九日對位於香港的物業的外觀進行視察。就位於澳門的物業而言，由於爆發COVID-19及澳門政府實施旅遊限制，吾等未能對澳門物業進行實地視察。於吾等的估值過程中，吾等已假設澳門物業保持在合理狀況。然而，吾等並無進行結構測量，但於視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構上之損壞。吾等並無測試任何樓宇設備。

確認獨立性

吾等謹此確認戴德梁行有限公司及以下簽署人並無任何與對有關該等物業進行適當估值存在衝突或可能合理被視為對吾等提供不偏不倚意見之能力造成影響的金錢利益或其他利益。

市場波動

冠狀病毒病(COVID-19)爆發導致全球金融市場大幅波動及對物業市場帶來不確定性。預期物業價值將對疫情的發展及金融市場的變動非常敏感。疫情對市場不同行業的影響程度均有所不同，而物業的營銷及磋商銷售之時間將較正常為長。估值延續的時間長度之確定性較低，而物業價格可能於短時間內急速及大幅波動。吾等對該物業的估值僅於估值日期有效，而市況的任何其後變動及於估值日期後對物業價值的影響均不能計及在內。倘任何人士有意於訂立任何交易時參考吾等的估值，其必須謹記於此期間的市場波動較大，而物業價值自估值日期起或已或未變動。

匯率

除文義另有所指外，所有物業價值均以港元計值。吾等估值所用的匯率為1港元兌1.03澳門元，即估值日期的現行匯率。

報告

吾等隨函附奉估值概要及估值報告，敬請閣下垂注。

此致

香港
中環
干諾道中78至83號
中旅集團大廈12樓
香港中旅國際投資有限公司
列位董事 台照

代表
戴德梁行有限公司
林淑敏
MRICS、MHKIS、RPS(GP)
大中華區估價及顧問服務部
高級董事
謹啟

二零二二年九月十三日

附註：林淑敏於大中華區及多個海外國家之專業物業估值領域及諮詢服務擁有逾30年經驗。彼充分了解當前國內市場情況，並具備勝任估值工作所需之技能及知識。

估值概要

物業	於二零二二年 六月三十日 現況下之市值
第一類－貴集團於香港持作投資之物業	
1. 新界 沙田 大圍 村南道77-81號 麗星樓 地下商舖A連閣樓	45,000,000港元
2. 九龍 觀塘 牛頭角道300及302號 裕民中心 地下36號、37號及 部分46號商舖	44,200,000港元
3. 九龍 觀塘 牛頭角道300及302號 裕民中心 地下部分46號商舖	39,600,000港元
4. 香港 香港仔 香港仔大道223-227號 利群商場 地下4號單位	18,800,000港元
5. 香港 筲箕灣 南康街18號 康華大廈 地下3號商舖	35,000,000港元
6. 九龍 深水步 長沙灣道269-273號 瑞祥大廈 地下2號商舖，包括天井	55,500,000港元

物業	於二零二二年 六月三十日 現況下之市值
7. 香港 中環 皇后大道中138號 威享大廈 21樓	54,500,000港元
8. 九龍 土瓜灣 馬頭圍道428號 美善閣 地下B商舖及一樓全層 以及平台(包括其入口大堂、樓梯、梯台、通道, 地下及一樓洗手間以及一樓平台)	39,900,000港元
9. 香港 北角 渣華道196-202號 嘉富大廈 地下1號商舖(連天井)及2號商舖	41,000,000港元
10. 香港 中環 皇后大道中77號 中旅大廈 地下低層及地下	147,900,000港元
11. 香港 中環 皇后大道中77號 中旅大廈 5樓	22,400,000港元
12. 香港 皇后大道中77號 中旅大廈 1樓及2樓	43,300,000港元
13. 香港 皇后大道中77號 中旅大廈 6樓至12樓	161,800,000港元

物業	於二零二二年 六月三十日 現況下之市值
14. 新界 大埔 廣福道126及130/138號 廣福坊43/49號 運頭街105/107號 金松樓地下4號及5號商舖及各自的閣樓	53,000,000港元
15. 香港 北角 和富道49號 和富中心 15座15樓A室	20,800,000港元
16. 香港 北角 炮台山道32號 富慧閣 25樓E室	17,800,000港元
17. 香港 灣仔 軒尼詩道138號 修頓中心 地下1號商舖	132,500,000港元
18. 九龍 觀塘 牛頭角道300及302號 裕民中心 地下35號商舖	17,600,000港元
19. 新界 沙田 瀝源街7號 沙田娛樂城 地下B室	61,500,000港元
20. 九龍 洗衣街62號 得寶大廈 地下5號商舖及1樓全層	235,000,000港元

物業	於二零二二年 六月三十日 現況下之市值
21. 九龍 旺角 洗衣街74號 得寶大廈 2樓全層	160,000,000港元
22. 九龍 尖沙咀 彌敦道27-33號 良士大廈 1樓全層	97,000,000港元
23. 九龍 尖沙咀 彌敦道27-33號 良士大廈 11樓D室	9,800,000港元
24. 新界 荃灣 青山公路189號 百萬行商業大廈 地下及地下低層	76,700,000港元
25. 新界 屯門 青山公路(新墟段)11-17號 嘉華大廈 1樓A部分	34,800,000港元
26. 新界 元朗 教育路37號 南天大廈 地下4號舖	42,000,000港元
	<hr/>
	第一類小計： 1,707,400,000港元

物業	於二零二二年 六月三十日 現況下之市值
第二類 – 貴集團於香港持作自用之物業	
27. 香港 中環 皇后大道中77號 中旅大廈 4樓	22,600,000港元
28. 香港 中環 皇后大道中77號 中旅大廈 3樓	22,400,000港元
	<hr/>
	第二類小計： 45,000,000港元
第三類 – 貴集團於香港持有之發展中物業	
29. 九龍 紅磡 暢通道1號	1,320,000,000港元
	<hr/>
	第三類小計： 1,320,000,000港元
第四類 – 貴集團於澳門持作投資之物業	
30. 澳門 上海街174號 海冠中心 3樓停車場	52,000,000港元
	<hr/>
	第四類小計： 52,000,000港元

物業	於二零二二年 六月三十日 現況下之市值
第五類 – 貴集團於澳門持作自用之物業	
31. 澳門 上海街182號 海冠中心 14樓A室、B室及H室	18,000,000港元
32. 澳門 氹仔 柯維納馬路320A-362G號 南新花園 2座3樓A至H室及 4樓A至H室	114,000,000港元
	<hr/>
	第五類小計： 132,000,000港元
第六類 – 貴集團於澳門持有及營運之物業	
33. 澳門 澳門北京街191A-205D號及 宋玉生廣場707E-707H號維景酒店	1,040,000,000港元
	<hr/>
	第六類小計： 1,040,000,000港元
	第一類至第六類總計： 4,296,400,000港元

估值報告

第一類－貴集團於香港持作投資之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二二年 六月三十日 現況下之市值
1. 新界沙田大圍村南道 77-81號麗星樓地下商 舖A連閣樓 沙田市地段第145號 18份之2份	<p data-bbox="571 540 906 704">該物業包括一幢七層高(包括閣樓)的綜合樓宇地下之一間商舖連閣樓，該樓宇於一九八三年落成。</p> <p data-bbox="571 753 906 1002">該物業實用面積約為915平方呎(85.01平方米)。此外，閣樓面積約為553平方呎(51.37平方米)及天井面積約為30平方呎(2.79平方米)。</p>	<p data-bbox="927 540 1150 959">於估值日期，該物業的租約由二零二零年四月十八日至二零二三年四月十七日為期三年，每月租金為100,000港元，包括差餉、地租及管理費。</p>	45,000,000港元 (肆仟伍佰萬 港元)
	<p data-bbox="571 1051 906 1172">該物業所在地區有公共交通服務，並建有不同樓齡之商業及住宅發展項目。</p>		
	<p data-bbox="571 1221 906 1557">該物業乃根據新批土地契約第11507號向政府租借持有，年期自一八九八年七月一日起為期99年，並已依法續期至二零四七年六月三十日。目前該物業應付的地租相當於該物業現時每年應課差餉租值之3%。</p>		

附註：

- (1) 該物業之登記業主為香港中旅物業投資有限公司。
- (2) 根據沙田分區計劃大綱圖編號S/ST/35，該物業劃分作「住宅(甲類)」用途。

估值報告

第一類－貴集團於香港持作投資之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二二年 六月三十日 現況下之市值
2 九龍觀塘牛頭角道 300及302號裕民中心 地下36號、37號及部 分46號商舖	該物業包括裕民中心地下之 兩間商舖連同一間商舖的部分，裕民中心為建於一座兩 層商場上之三幢26層住宅樓 宇，於一九八七年落成。	於估值日期，該 物業的租約由二 零二零年七月 二十七日至二 零二三年七月 二十六日為期三 年，每月租金為 72,500港元，包括 差餉、地租及管 理費。	44,200,000港元 (肆仟肆佰貳拾萬 港元)
觀塘內地段第115號 5328份之31份及5328 份之71份的部分	該物業的總實用面積約為 962平方呎(89.37平方米)。 該物業所在地區有公共交通 服務，並建有不同樓齡之商 業及住宅發展項目。 該物業根據政府租契向政府 租借持有，年期自一九五五 年七月一日起為期21年，已 另行續期21年，並依法續期 至二零四七年六月三十日。 目前該物業應付的地租相當 於該物業現時每年應課差餉 租值之3%。		

附註：

- (1) 第36、37及46號舖之登記業主為香港中旅物業投資有限公司。
- (2) 根據觀塘(南)分區計劃大綱圖編號S/K14S/24，該物業劃分作「住宅(甲類)」用途。

估值報告

第一類－貴集團於香港持作投資之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二二年 六月三十日 現況下之市值
3. 九龍觀塘牛頭角道 300及302號裕民中心 地下部分46號商舖 觀塘內地段第115號 5328份之71份的部分	<p data-bbox="576 540 903 746">該物業包括裕民中心地下之一間商舖的部分，裕民中心為建於一座兩層商場上之三幢26層住宅樓宇，於一九八七年落成。</p> <p data-bbox="576 795 903 874">該物業實用面積約為634平方呎(58.90平方米)。</p> <p data-bbox="576 923 903 1044">該物業所在地區有公共交通服務，並建有不同樓齡之商業及住宅發展項目。</p> <p data-bbox="576 1093 903 1430">該物業根據政府租契向政府租借持有，年期自一九五五年七月一日起為期21年，已另行續期21年，並依法續期至二零四七年六月三十日。目前該物業應付的地租相當於該物業現時每年應課差餉租值之3%。</p>	<p data-bbox="932 540 1150 959">於估值日期，該物業的租約由二零二一年七月二十五日至二零二三年七月二十四日為期兩年，每月租金為155,100港元，包括差餉、地租及管理費。</p>	39,600,000港元 (叁仟玖佰陸拾萬 港元)

附註：

- (1) 第46號商舖之登記業主為香港中旅物業投資有限公司。
- (2) 根據觀塘(南部)分區計劃大綱圖編號S/K14S/24，該物業劃分作「住宅(甲類)」用途。

估值報告

第一類－貴集團於香港持作投資之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二二年 六月三十日 現況下之市值
4. 香港香港仔香港仔大道223-227號利群商場地下4號單位	該物業包括一幢於一九八三年落成的綜合樓宇地下之一個商舖單位。	於估值日期，該物業的租約由二零二二年六月二十日至二零二四年六月十九日為期兩年，每月租金為36,000港元，包括差餉、地租及管理費。	18,800,000港元 (壹仟捌佰捌拾萬 港元)
香港仔內地段第403號7560份之53份	該物業實用面積約為650平方呎(60.39平方米)。 該物業所在地區有公共交通服務，並建有不同樓齡之商業及住宅發展項目。 該物業乃根據賣地章程第11386號向政府租借持有，年期自一九八零年一月二十九日起為期75年，可另行續期75年。目前該地段應付地租為每年1,000港元。		

附註：

- (1) 該物業之登記業主為香港中旅物業投資有限公司。
- (2) 該物業受由建築事務監督根據建築物條例第26條發出編號DBR/RB01-10/0002/12之取代命令所規限，見日期為二零一五年六月十九日之註冊摘要編號16042200630312(有關該物業若干建築工程)。於估值過程中，吾等並無考慮為符合上述命令而產生之任何修復成本(關於：僅C座(現亦稱為利群商業大廈)的室內及公用地方(包括公用樓梯))。
- (3) 根據香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱圖編號S/H15/33，該物業劃分作「住宅(甲類)」用途。

估值報告

第一類－貴集團於香港持作投資之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二二年 六月三十日 現況下之市值
5. 香港筲箕灣南康街18號康華大廈地下3號商舖	該物業包括一幢於一九八五年落成的綜合樓宇地下之一個商舖單位。	於估值日期，該物業的租約由二零二一年五月一日至二零二四年四月三十日為期三年，每月租金為53,240港元，包括差餉、地租及管理費。	35,000,000港元 (叁仟伍佰萬 港元)
筲箕灣內地段第797號2271份之24份	該物業實用面積約為1,940平方呎(180.23平方米)。 該物業所在地區有公共交通服務，並建有不同樓齡之商業及住宅發展項目。 該物業乃根據換地條件第11775號向政府租借持有，年期自一九二三年十二月一日起為期75年，並已另行續期75年。目前該物業應付地租為每年7,830港元。		

附註：

- (1) 該物業之登記業主為香港中旅物業投資有限公司。
- (2) 根據筲箕灣分區計劃大綱圖編號S/H9/18，該物業劃分作「住宅(甲類3)」用途。

估值報告

第一類－貴集團於香港持作投資之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二二年 六月三十日 現況下之市值
6. 九龍深水埗 長沙灣道269-273號瑞 祥大廈地下2號商舖， 包括天井 新九龍內地段第 1659、1660及1661號 餘段52份之7份	<p>該物業包括一幢於一九八七年落成之14層綜合樓宇地下之一間商舖及天井。</p> <p>該物業實用面積約為1,282平方呎(119.10平方米)。此外，天井面積約為27平方呎(2.51平方米)。</p> <p>該物業所在地區有公共交通服務，並建有不同樓齡之商業及住宅發展項目。</p> <p>該物業根據三份政府租契向政府租借持有，年期均自一八九八年七月一日起為期75年，已另行續期24年，並依法續期至二零四七年六月三十日。目前該物業應付的地租相當於該物業現時每年應課差餉租值之3%。</p>	<p>於估值日期，該物業的租約由二零二零年四月五日至二零二三年四月四日為期三年，每月租金為135,000港元，包括差餉、地租及管理費。</p>	55,500,000港元 (伍仟伍佰伍拾萬 港元)

附註：

- (1) 該物業之登記業主為香港中旅物業投資有限公司。
- (2) 該物業須受由建築事務監督根據建築物條例第24(1)條發出編號UBR/RB07-02/0002/12之命令所規限，見日期為二零一三年十月九日之註冊摘要編號14040300880278(有關附於面向長沙灣道外牆舖面及後巷天井的若干構築物)。於估值過程中，吾等並無考慮為符合上述命令而產生之任何修復成本。
- (3) 根據長沙灣分區計劃大綱圖編號S/K5/38，該物業劃分作「住宅(甲類)」用途。

估值報告

第一類－貴集團於香港持作投資之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二二年 六月三十日 現況下之市值																
7. 香港中環皇后大道中 138號威享大廈21樓 內地段第165號C段餘 段、D段餘段及E段 餘段、內地段第165 號餘段、內地段第 161號A段餘段及B段 餘段、內地段第161 號餘段(亦稱為C段餘 段)及內地段第167號 A段252份之6份	<p>該物業包括一幢於一九八二年落成之24層(包括地庫)商業樓宇21樓全層之寫字樓單位。</p> <p>該物業實用面積約為2,310平方呎(214.60平方米)。此外，洗手間面積約為176平方呎(16.35平方米)。</p> <p>該物業所在地區有公共交通服務，並建有不同樓齡之商業及住宅發展項目。</p> <p>該物業根據政府之三份政府租契持有，年期如下：-</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>地段</th> <th>年期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>內地段第161號A段餘段 內地段第161號B段餘段 內地段第161號餘段</td> <td>自一八四三年 六月二十六日起 為期999年</td> </tr> <tr> <td>內地段第165號C段餘段 內地段第165號D段餘段 內地段第165號E段餘段 內地段第165號餘段</td> <td>自一八四四年 十一月五日起 為期999年</td> </tr> <tr> <td>內地段第167號A段</td> <td>自一八四四年 八月三十一日起 為期999年</td> </tr> </tbody> </table> <p>各地段現時應付的地租如下：-</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>地段</th> <th>每年地租</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>內地段第161號</td> <td>11英鎊10先令2便士</td> </tr> <tr> <td>內地段第165號C段、 D段、E段及餘段</td> <td>90港元</td> </tr> <tr> <td>內地段第167號A段</td> <td>20港元</td> </tr> </tbody> </table>	地段	年期	內地段第161號A段餘段 內地段第161號B段餘段 內地段第161號餘段	自一八四三年 六月二十六日起 為期999年	內地段第165號C段餘段 內地段第165號D段餘段 內地段第165號E段餘段 內地段第165號餘段	自一八四四年 十一月五日起 為期999年	內地段第167號A段	自一八四四年 八月三十一日起 為期999年	地段	每年地租	內地段第161號	11英鎊10先令2便士	內地段第165號C段、 D段、E段及餘段	90港元	內地段第167號A段	20港元	<p>於估值日期，該物業的租約由二零二一年一月一日至二零二二年十二月三十一日為期兩年，每月租金為100,000港元，包括差餉、地租及管理費。</p>	54,500,000港元 (伍仟肆佰伍拾萬 港元)
地段	年期																		
內地段第161號A段餘段 內地段第161號B段餘段 內地段第161號餘段	自一八四三年 六月二十六日起 為期999年																		
內地段第165號C段餘段 內地段第165號D段餘段 內地段第165號E段餘段 內地段第165號餘段	自一八四四年 十一月五日起 為期999年																		
內地段第167號A段	自一八四四年 八月三十一日起 為期999年																		
地段	每年地租																		
內地段第161號	11英鎊10先令2便士																		
內地段第165號C段、 D段、E段及餘段	90港元																		
內地段第167號A段	20港元																		

附註：

- (1) 該物業之登記業主為香港中旅物業投資有限公司。
- (2) 根據西營盤及上環分區計劃大綱圖編號S/H3/34，該物業劃分作「商業」用途。

估值報告

第一類－貴集團於香港持作投資之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二二年 六月三十日 現況下之市值
8. 九龍土瓜灣馬頭圍道428號美善閣地下B商舖及一樓全層以及平台(包括其入口大堂、樓梯、樓梯平台、通道，地下及一樓洗手間以及一樓平台) 九龍內地段第6364、7378及7379號115份之16份	<p data-bbox="576 540 900 704">該物業包括一幢於一九九四年落成之12層綜合樓宇地下之一間商舖及一樓全層連平台。</p> <p data-bbox="576 753 900 917">該物業實用面積約為2,851平方呎(264.86平方米)。此外，一樓平台面積約為107平方呎(9.94平方米)。</p> <p data-bbox="576 966 900 1087">該物業所在地區有公共交通服務，並建有不同樓齡之商業及住宅發展項目。</p> <p data-bbox="576 1136 900 1385">該物業根據三份政府租契向政府租借持有，年期均自一九五二年十一月七日起為期75年，並已另行續期75年。目前該等地段每年應繳之地租合共為120港元。</p>	<p data-bbox="932 540 1150 917">於估值日期，該物業的租約由二零二零年三月十六日至二零二三年三月十五日為期三年，每月租金為70,000港元，包括差餉、地租及管理費。</p>	<p data-bbox="1166 540 1362 661">39,900,000港元 (叁仟玖佰玖拾萬 港元)</p>

附註：

- (1) 該物業之登記業主為香港中旅物業投資有限公司。
- (2) 根據馬頭角分區計劃大綱圖編號S/K10/28，該物業劃分作「住宅(甲類)」用途。

估值報告

第一類－貴集團於香港持作投資之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二二年 六月三十日 現況下之市值
9. 香港北角渣華道196-202號嘉富大廈地下1號商舖(連天井)及2號商舖 內地段第5081號C、D、E及G段餘段3480份之355份	<p data-bbox="576 544 903 661">該物業包括一幢於一九八四年落成之24層綜合樓宇地下之兩間商舖(連天井)。</p> <p data-bbox="576 715 903 874">該物業實用面積約為1,342平方呎(124.67平方米)。此外，天井面積約為132平方呎(12.26平方米)。</p> <p data-bbox="576 927 903 1044">該物業所在地區有公共交通服務，並建有不同樓齡之商業及住宅發展項目。</p> <p data-bbox="576 1098 903 1344">該物業根據政府租契向政府租借持有，年期自一九三七年十一月八日起為期75年，並已另行續期75年。目前該物業每年應繳之地租為13,500港元。</p>	<p data-bbox="932 544 1145 917">於估值日期，該物業的租約由二零二一年九月七日至二零二四年九月六日為期三年，每月租金為120,000港元，包括差餉、地租及管理費。</p>	41,000,000港元 (肆仟壹佰萬 港元)

附註：

- (1) 該物業之登記業主為香港中旅物業投資有限公司。
- (2) 根據北角分區計劃大綱圖編號S/H8/26，該物業劃分作「商業／住宅」用途。

估值報告

第一類－貴集團於香港持作投資之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二二年 六月三十日 現況下之市值
10. 香港中環皇后大道中77號中旅大廈地下低層及地下 位於內地段第1622號4段及其延段、內地段第1622號5段及其延段、內地段第1622號6段F分段	<p data-bbox="576 540 903 740">該物業包括一幢14層(包括地下低層)商業樓宇地下之一個商舖單位及整個地下低層，該樓宇於一九七三年落成。</p> <p data-bbox="576 795 903 1002">該物業總建築面積約為3,492平方呎(324.41平方米)，及該物業總實用面積約為2,756平方呎(256.04平方米)。</p>	<p data-bbox="932 540 1147 959">於估值日期，該物業的租約由二零二一年十二月二十四日至二零二四年十二月二十三日為期三年，每月租金為290,000港元，包括差餉、地租及管理費。</p>	147,900,000港元 (壹億肆仟柒佰玖拾萬港元)
	<p data-bbox="576 1057 903 1172">該物業所在地區有公共交通服務，並建有不同樓齡之商業及住宅發展項目。</p>		
	<p data-bbox="576 1227 903 1430">該物業根據政府租契向政府租借持有，年期自一八四三年六月二十六日起為期999年。目前各地段每年應繳之地租為34港元。</p>		

附註：

- (1) 該物業之登記業主為香港中旅物業投資有限公司。
- (2) 根據中區分區計劃大綱圖編號S/H4/17，該物業劃分作「商業」用途。

估值報告

第一類－貴集團於香港持作投資之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二二年 六月三十日 現況下之市值
11. 香港中環皇后大道中 77號中旅大廈5樓 位於內地段第1622號 4段及其延段、內地段 第1622號5段及其延 段、內地段第1622號 6段F分段	該物業包括一幢14層(包括 地下低層)商業樓宇5樓全 部寫字樓空間，該樓宇於 一九七三年落成。 該物業建築面積約為1,671 平方呎(155.24平方米)，及 該物業實用面積約為1,382 平方呎(128.39平方米)。	於估值日期，該 物業的租約由二 零二一年六月一 日至二零二四年 五月三十一日為 期三年，每月租 金為36,800港元， 包括差餉及地 租。	22,400,000港元 (貳仟貳佰肆拾萬 港元)
	該物業所在地區有公共交通 服務，並建有不同樓齡之商 業及住宅發展項目。		
	該物業根據政府租契向政府 租借持有，年期自一八四三 年六月二十六日起為期999 年。目前各地段每年應繳之 地租為34港元。		

附註：

- (1) 該物業之登記業主為香港中旅物業投資有限公司。
- (2) 根據中區分區計劃大綱圖編號S/H4/17，該物業劃分作「商業」用途。

估值報告

第一類－貴集團於香港持作投資之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二二年 六月三十日 現況下之市值
12. 香港皇后大道中77號 中旅大廈1樓及2樓 位於內地段第1622號 4段及其延段、內地段 第1622號5段及其延 段、內地段第1622號 6段F分段	<p data-bbox="576 540 900 704">該物業包括一幢14層(包括地下低層)商業樓宇1樓及2樓全部寫字樓空間，該樓宇於一九七三年落成。</p> <p data-bbox="576 753 900 959">該物業總建築面積約為3,470平方呎(332.37平方米)，及該物業實用面積約為2,752平方呎(255.67平方米)。</p>	<p data-bbox="932 540 1150 917">於估值日期，該物業的租約由二零二一年六月一日至二零二四年五月三十一日為期三年，每月租金為55,200港元，包括差餉及地租。</p>	43,300,000港元 (肆仟叁佰叁拾萬 港元)
	<p data-bbox="576 1017 900 1129">該物業所在地區有公共交通服務，並建有不同樓齡之商業及住宅發展項目。</p>		
	<p data-bbox="576 1187 900 1387">該物業根據政府租契向政府租借持有，年期自一八四三年六月二十六日起為期999年。目前各地段每年應繳之地租為34港元。</p>		

附註：

- (1) 該物業之登記業主為香港中旅物業投資有限公司。
- (2) 根據中區分區計劃大綱圖編號S/H4/17，該物業劃分作「商業」用途。

估值報告

第一類－貴集團於香港持作投資之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二二年 六月三十日 現況下之市值
13. 香港皇后大道中77號 中旅大廈6樓至12樓 位於內地段第1622號 4段及其延段、內地段 第1622號5段及其延 段、內地段第1622號 6段F分段	<p data-bbox="576 540 900 704">該物業包括一幢14層(包括地下低層)商業樓宇6樓至12樓全部寫字樓空間，該樓宇於一九七三年落成。</p> <p data-bbox="576 753 900 959">該物業總建築面積約為11,697平方呎(1,086.68平方米)，及該物業總實用面積約為9,674平方呎(898.74平方米)。</p>	<p data-bbox="932 540 1150 917">於估值日期，該物業的租約由二零二一年六月一日至二零二四年五月三十一日為期三年，每月租金為257,600港元，包括差餉及地租。</p>	161,800,000港元 (壹億陸仟壹佰捌拾萬港元)
	<p data-bbox="576 1017 900 1129">該物業所在地區有公共交通服務，並建有不同樓齡之商業及住宅發展項目。</p>		
	<p data-bbox="576 1187 900 1385">該物業根據政府租契向政府租借持有，年期自一八四三年六月二十六日起為期999年。目前各地段每年應繳之地租為34港元。</p>		

附註：

- (1) 該物業之登記業主為香港中旅物業投資有限公司。
- (2) 根據中區分區計劃大綱圖編號S/H4/17，該物業劃分作「商業」用途。

估值報告

第一類－貴集團於香港持作投資之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二二年 六月三十日 現況下之市值
14. 新界大埔廣福道126及130/138號，廣福坊43/49號，運頭街105/107號金松樓地下4號及5號商舖及各自的閣樓 第1776號地段丈量約份第6號62份之4份	<p>該物業包括一幢7層高(包括閣樓)的綜合樓宇地下兩間商舖及兩個閣樓，該樓宇於一九七二年落成。</p> <p>該物業總實用面積為996平方呎(92.53平方米)。此外，閣樓面積約為416平方呎(38.65平方米)。</p> <p>該物業所在地區有公共交通服務，並建有不同樓齡之商業及住宅發展項目。</p> <p>該物業根據新批土地契約第10306號向政府租借持有，年期自一八九八年七月一日起為期99年，並已依法續期至二零四七年六月三十日。目前該物業應付的地租相當於該物業現時每年應課差餉租值之3%。</p>	於估值日期，該物業的租約由二零二零年七月一日至二零二三年六月三十日為期三年，每月租金為126,500港元，包括差餉、地租及管理費。	53,000,000港元 (伍仟叁佰萬 港元)

附註：

- (1) 該物業之登記業主為香港中旅物業投資有限公司。
- (2) 根據大埔分區計劃大綱圖編號S/TP/29，該物業劃分作「住宅(甲類)」用途。

估值報告

第一類－貴集團於香港持作投資之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二二年 六月三十日 現況下之市值
15. 香港北角和富道49號 和富中心15座15樓A 室 內地段第8465號 21165份之10份	<p>該物業包括和富中心一幢26層住宅樓宇中第15樓之住宅單位，和富中心為包括17座住宅樓宇之住宅發展項目。該樓宇於一九八四年落成。</p> <p>該物業實用面積約為1,053平方呎(97.83平方米)。</p> <p>該物業所在地區有公共交通服務，並建有不同樓齡之商業及住宅發展項目。</p> <p>該物業根據政府租契向政府租借持有，年期自一九二一年九月五日為期75年，可另行續期75年。目前該物業每年應繳之地租為7,470港元。</p>	於估值日期，該物業為空置。	20,800,000港元 (貳仟零捌拾萬 港元)

附註：

- (1) 該物業之登記業主為香港中旅物業投資有限公司。
- (2) 根據北角分區計劃大綱圖編號S/H8/26，該物業劃分作「住宅(甲類)」用途。

估值報告

第一類－貴集團於香港持作投資之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二二年 六月三十日 現況下之市值
16. 香港北角炮台山道32 號富慧閣25樓E室 內地段第8209號B段 2870份之10份	該物業包括一幢37層住宅樓 宇25樓之一個住宅單位，該 樓宇於一九八八年落成。 該物業實用面積約為865平 方呎(80.36平方米)。	於估值日期，該 物業為空置。	17,800,000港元 (壹仟柒佰捌拾萬 港元)
	該物業所在地區有公共交通 服務，並建有不同樓齡之商 業及住宅發展項目。		
	該物業根據政府租契向政府 租借持有，年期自一九五一年 五月七日起為期75年，可 另行續期75年。目前該物業 每年應繳之地租為1,532港 元。		

附註：

- (1) 該物業之登記業主為香港中旅物業投資有限公司。
- (2) 根據北角分區計劃大綱圖編號S/H8/26，該物業劃分作「住宅(甲類)」用途。

估值報告

第一類－貴集團於香港持作投資之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二二年 六月三十日 現況下之市值
17. 香港灣仔軒尼詩道 138號修頓中心地下1 號商舖	該物業包括一幢44層高外 加2層地庫的綜合樓宇地下 一個商舖單位，該樓宇於 一九八八年落成。	於估值日期，該 物業分為兩個商 舖單位，其中一 個單位租期為兩 年，由二零二零 年九月一日至二 零二二年八月 三十一日，月租 為90,000港元，及 另一個單位的租 期為兩年，由二 零二一年十一月 一日至二零二三 年十月三十一 日，現時月租為 110,000港元，租 金均包括差餉、 地租及管理費。	132,500,000港元 (壹億叁仟貳佰 伍拾萬港元)
內地段第8562號 70500份之233份	該物業實用面積約為2,346 平方呎(217.95平方米)。 該物業所在地區有公共交通 服務，並建有不同樓齡之商 業及住宅發展項目。 該物業根據批地條件第 UB11830號向政府租借持 有，年期自一九八五年五月 二十三日起為期75年，可另 行續期75年。目前該地段 每年應繳之地租為1,000港 元。		

附註：

- (1) 該物業之登記業主為香港中旅物業投資有限公司。
- (2) 根據灣仔分區計劃大綱圖編號S/H5/29，該物業劃分作「其他指定用途(住宅附連商業、政府合署及社區設施)」用途。

估值報告

第一類－貴集團於香港持作投資之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二二年 六月三十日 現況下之市值
18. 九龍觀塘牛頭角道 300及302號裕民中心 地下35號商舖 觀塘內地段115號 5328份之21份	<p data-bbox="576 544 903 746">該物業包括裕民中心地下之一間商舖，裕民中心為建於一座兩層商場上之三幢26層樓住宅樓宇，於一九八七年落成。</p> <p data-bbox="576 800 903 874">該物業實用面積約為268平方呎 (24.90平方米)。</p> <p data-bbox="576 927 903 1044">該物業所在地區有公共交通服務，並建有不同樓齡之商業及住宅發展項目。</p> <p data-bbox="576 1098 903 1430">該物業根據政府租契向政府租借持有，年期自一九五五年七月一日起為期21年，已另行續期21年，並依法續期至二零四七年六月三十日。目前該物業應付的地租相當於該物業現時每年應課差餉租值之3%。</p>	<p data-bbox="932 544 1150 917">於估值日期，該物業的租約由二零二一年十月一日至二零二三年九月三十日為期兩年，每月租金為60,000港元，包括差餉、地租及管理費。</p>	<p data-bbox="1166 544 1366 661">17,600,000港元 (壹仟柒佰陸拾萬 港元)</p>

附註：

- (1) 該物業之登記業主為香港中旅物業投資有限公司。
- (2) 根據觀塘(南部)分區計劃大綱圖編號S/K14S/24，該物業劃分作「住宅(甲類)」用途。

估值報告

第一類－貴集團於香港持作投資之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二二年 六月三十日 現況下之市值
19. 新界沙田瀝源街7號沙田娛樂城地下B室 沙田市地段第19號270份之17份	<p data-bbox="576 540 900 704">該物業包括一幢五層高另加地庫之購物中心地下之一間商舖，該樓宇於一九八四年落成。</p> <p data-bbox="576 753 900 832">該物業實用面積為3,197平方呎 (297.01平方米)。</p> <p data-bbox="576 880 900 1002">該物業所在地區有公共交通服務，並建有不同樓齡之商業及住宅發展項目。</p> <p data-bbox="576 1051 900 1385">該物業根據新批土地契約第11754號向政府租借持有，年期自一八九八年七月一日起為期99年，並已依法續期至二零四七年六月三十日。目前該物業應付的地租相當於該物業現時每年應課差餉租值之3%。</p>	<p data-bbox="932 540 1150 917">於估值日期，該物業的租約由二零二零年十二月一日至二零二三年十一月三十日為期三年，每月租金為205,000港元，包括差餉、地租及管理費。</p>	61,500,000港元 (陸仟壹佰伍拾萬 港元)

附註：

- (1) 該物業之登記業主為香港中旅物業投資有限公司。
- (2) 根據沙田分區計劃大綱圖編號S/ST/35，該物業劃分作「住宅(甲類)」用途。

估值報告

第一類－貴集團於香港持作投資之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二二年
			六月三十日 現況下之市值
20. 九龍洗衣街62號得寶大廈地下5號商舖及1樓全層 九龍內地段第1571號A段380份之38份	得寶大廈包括兩座住宅樓宇，座落於5層高的商業平台。該物業為1樓全層的商用單位，及地下的一個零售商舖，於一九七九年落成。	於估值日期，該物業為空置。	235,000,000港元 (貳億叁仟伍佰萬港元)

該物業之實用面積如下：

樓層	實用面積	
	平方呎	平方米
地下	935	86.86
1樓	<u>13,865</u>	<u>1,288.09</u>
總計：	14,800	1,374.95

該物業所在地區有公共交通服務，並建有不同樓齡之商業及住宅發展項目。

該物業根據政府租契向政府租借持有，年期自一九二三年三月二十四日起為期75年，並已另行續期75年。目前該物業每年應繳之地租為129,600港元。

附註：

- (1) 該物業之登記業主為康健有限公司。
- (2) 該物業1樓及2樓受建築事務監督根據《建築物條例》第24C(1)條就該物業1樓與2樓之間建設樓梯發出日期為二零一四年六月二十五日之第WC/TF00233/14/K-T03N號及第WC/TF00248/14/K-T03N號兩份通知(註冊摘要編號第14121201560161及14102001230083號)所規限。然而，於估值過程中，吾等並無考慮該等通知，也未計入該等通知規定之修復工程費用。
- (3) 根據旺角分區計劃大綱圖編號S/K3/34，該物業劃分作「住宅(甲類)」用途。

估值報告

第一類－貴集團於香港持作投資之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二二年 六月三十日 現況下之市值
21. 九龍旺角洗衣街74號 得寶大廈2樓全層	得寶大廈包括兩座住宅樓宇，座落於5層高的商業平台。該物業為2樓全層的商用單位，該樓宇於一九七九年落成。	於估值日期，該物業為空置。	160,000,000 港元 (壹億陸仟萬 港元)
九龍內地段第1571號 A段380份之30份	該物業實用面積約為13,800平方呎(1,282.05平方米)。	該物業所在地區有公共交通服務，並建有不同樓齡之商業及住宅發展項目。	
	該物業根據政府租契向政府租借持有，年期自一九二三年三月二十四日起為期75年，並已另行續期75年。目前該物業每年應繳之地租為73,440港元。		

附註：

- (1) 該物業之登記業主為香港中旅物業投資有限公司。
- (2) 該物業1樓及2樓受建築事務監督根據《建築物條例》第24C(1)條就該物業1樓與2樓之間建設樓梯發出日期為二零一四年六月二十五日之第WC/TF00233/14/K-T03N號及第WC/TF00248/14/K-T03N號兩份通知(註冊摘要編號第14121201560161及14102001230083號)所規限。然而，於估值過程中，吾等並無考慮該等通知，也未計入該等通知規定之修復工程費用。
- (3) 根據旺角分區計劃大綱圖編號S/K3/34，該物業劃分作「住宅(甲類)」用途。

估值報告

第一類－貴集團於香港持作投資之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二二年 六月三十日 現況下之市值
22. 九龍尖沙咀彌敦道 27-33號良士大廈1樓 全層	該物業包括一幢20層(包括 閣樓及地庫)綜合樓宇之1 樓全層寫字樓，該樓宇於 一九六四年落成。	於估值日期，該 物業的租約由二 零二一年六月一 日至二零二三年 五月三十一日為 期兩年，每月租 金為120,000港 元，包括差餉、 地租及管理費。	97,000,000港元 (玖仟柒佰萬 港元)
九龍內地段第7530及 7604號260份之21份	該物業實用面積約為6,378 平方呎(592.53平方米)。 該物業所在地區有公共交通 服務，並建有不同樓齡之商 業及住宅發展項目。 該物業根據續期條件第 UB6033及UB6079號向政府 租借持有，年期自一八八九 年六月二十四日起為期150 年。目前該物業每年應繳之 地租為72港元。		

附註：

- (1) 該物業之登記業主為香港中旅物業投資有限公司。
- (2) 根據尖沙咀分區計劃大綱圖編號S/K1/28，該物業劃分作「商業」用途。

估值報告

第一類－貴集團於香港持作投資之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二二年 六月三十日 現況下之市值
23. 九龍尖沙咀彌敦道 27-33號良士大廈11樓 D室	該物業包括一幢20層(包括閣樓及地庫)綜合樓宇11樓之一個住宅單位，該樓宇於一九六四年落成。	於估值日期，該物業的租約由二零二一年六月一日至二零二三年五月三十一日為期兩年，每月租金為18,300港元，包括差餉、地租及管理費。	9,800,000港元 (玖佰捌拾萬 港元)
九龍內地段第7530及 7604號260份之1份	該物業實用面積約為823平方呎(76.46平方米)。 該物業所在地區有公共交通服務，並建有不同樓齡之商業及住宅發展項目。 該物業根據續期條件第UB6033及UB6079號向政府租借持有，年期自一八八九年六月二十四日起為期150年。目前該物業每年應繳之地租為6港元。		

附註：

- (1) 該物業之登記業主為香港中旅物業投資有限公司。
- (2) 根據尖沙咀分區計劃大綱圖編號S/K1/28，該物業劃分作「商業」用途。

估值報告

第一類－貴集團於香港持作投資之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二二年 六月三十日 現況下之市值
24. 新界荃灣青山公路－荃灣段189號百萬行商業大廈地下及地下低層	該物業包括一幢11層綜合樓宇地下一間商舖單位及地下低層一間商舖單位，該樓宇於一九八一年落成。	於估值日期，該物業的租約由二零二一年十月十五日至二零二四年十月十四日為期三年，每月租金為160,000港元，包括差餉、地租及管理費。	76,700,000港元 (柒仟陸佰柒拾萬 港元)
荃灣市地段第255號66份之17份	該物業總實用面積約為2,582平方呎(239.87平方米)。 該物業所在地區有公共交通服務，並建有不同樓齡之商業及住宅發展項目。 該物業根據第5625號新批土地契約向政府租借持有，年期自一八九八年七月一日起為期99年，並依法續期至二零四七年六月三十日。該物業現時應付的地租相當於該物業現時每年應課差餉租值之3%。		

附註：

- (1) 該物業之登記業主為香港中旅物業投資有限公司。
- (2) 根據荃灣分區計劃大綱圖編號S/TW/35，該物業劃分作「住宅(甲類)」用途。

估值報告

第一類－貴集團於香港持作投資之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二二年 六月三十日 現況下之市值
25. 新界屯門青山公路－ 新墟段11-17號嘉華大 廈1樓A部分 屯門市地段第168號 6550份之981份的二 分之一	<p data-bbox="576 540 903 740">該物業包括建於兩層商業平台(連地庫)之上的一幢18層住宅樓宇1樓之一間商舖單位，該樓宇於一九八二年落成。</p> <p data-bbox="576 795 903 868">該物業實用面積約為4,549平方呎(422.61平方米)。</p> <p data-bbox="576 923 903 1038">該物業所在地區有公共交通服務，並建有不同樓齡之商業及住宅發展項目。</p> <p data-bbox="576 1093 903 1430">該物業根據第2304號新批土地契約向政府租借持有，年期自一八九八年七月一日起為期99年，並已依法續期至二零四七年六月三十日。目前該物業應付的地租相當於該物業現時每年應課差餉租值之3%。</p>	<p data-bbox="932 540 1150 953">於估值日期，該物業的租約由二零二一年八月二十四日至二零二四年八月二十三日為期三年，每月租金為115,000港元，包括差餉、地租及管理費。</p>	34,800,000港元 (叁仟肆佰捌拾萬 港元)

附註：

- (1) 該物業之登記業主為香港中旅物業投資有限公司。
- (2) 根據屯門分區計劃大綱圖編號S/TM/35，該物業劃分作「住宅(甲類)」用途。

估值報告

第一類－貴集團於香港持作投資之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二二年 六月三十日 現況下之市值
26. 新界元朗教育路37號 南天大廈地下4號舖 元朗市地段第70號 305份之7份	<p>該物業包括一幢23層高的綜合樓宇地下之一間商舖，該樓宇於一九八四年落成。</p> <p>該物業實用面積為991平方呎(92.07平方米)。</p> <p>該物業所在地區有公共交通服務，並建有不同樓齡之商業及住宅發展項目。</p> <p>該物業根據新批土地契約第YL1513號向政府租借持有，年期自一八九八年七月一日起為期99年，並已依法續期至二零四七年六月三十日。目前該物業現時應付的地租相當於該物業現時每年應課差餉租值之3%。</p>	<p>於估值日期，該物業的租約由二零二一年十二月二十二日至二零二三年十二月三十一日為期兩年，每月租金為100,000港元，不包括差餉、地租及管理費。</p>	42,000,000港元 (肆仟貳佰萬 港元)

附註：

- (1) 該物業之登記業主為香港中旅物業投資有限公司。
- (2) 根據元朗分區計劃大綱圖編號S/YL/25，該物業劃分作「住宅(甲類)」用途。

估值報告

第二類－貴集團於香港持作自用之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二二年 六月三十日 現況下之市值
27. 香港中環皇后大道中 77號中旅大廈4樓 位於內地段第1622號 4段及其延段、內地段 第1622號5段及其延 段、內地段第1622號 6段F分段	該物業包括一幢14層(包括 地下低層)商業樓宇4樓全 部寫字樓空間，該樓宇於 一九七三年落成。 該物業建築面積約為1,671 平方呎(155.24平方米)，及 該物業實用面積約為1,382 平方呎(128.39平方米)。	於估值日期，該 物業由 貴集團 佔用作為辦公 室。	22,600,000港元 (貳仟貳佰陸拾萬 港元)
	該物業所在地區有公共交通 服務，並建有不同樓齡之商 業及住宅發展項目。		
	該物業根據政府租契向政府 租借持有，年期自一八四三 年六月二十六日起為期999 年。目前各地段每年應繳之 地租為34港元。		

附註：

- (1) 該物業之登記業主為香港中旅物業投資有限公司。
- (2) 根據中區分區計劃大綱圖編號S/H4/17，該物業劃分作「商業」用途。

估值報告

第二類－貴集團於香港持作自用之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二二年 六月三十日 現況下之市值
28. 香港中環皇后大道中 77號中旅大廈3樓 位於內地段第1622號 4段及其延段、內地段 第1622號5段及其延 段、內地段第1622號 6段F分段	該物業包括一幢14層(包括 地下低層)商業樓宇3樓全 部寫字樓空間，該樓宇於 一九七三年落成。 該物業建築面積約為1,671 平方呎(155.24平方米)，及 該物業實用面積約為1,382 平方呎(128.39平方米)。	於估值日期，該 物業由 貴集團 佔用作為辦公 室。	22,400,000港元 (貳仟貳佰肆拾萬 港元)
	該物業所在地區有公共交通 服務，並建有不同樓齡之商 業及住宅發展項目。		
	該物業根據政府租契向政府 租借持有，年期自一八四三 年六月二十六日起為期999 年。目前各地段每年應繳之 地租為34港元。		

附註：

- (1) 該物業之登記業主為香港中旅物業投資有限公司。
- (2) 根據中區分區計劃大綱圖編號S/H4/17，該物業劃分作「商業」用途。

估值報告

第三類－貴集團於香港持有之發展中物業

物業	概況及年期	估用詳情	於二零二二年 六月三十日 現況下之市值
29. 九龍紅磡暢通道1號 九龍內地段第10663號	<p>該地盤之地盤面積約為19,042平方呎(1,769平方米)。</p> <p>根據 貴集團提供之資料，該物業將發展為一幢26層高的酒店，總建築面積約為228,498平方呎(21,228平方米)，提供536間客房，酒店設有餐廳、健身室、多功能廳及游泳池。該發展項目之預計竣工日期為二零二三年十二月。</p> <p>該物業所在地區有公共交通服務，並建有不同樓齡之商業及住宅發展項目。</p> <p>該物業乃根據批地條款第11466號向政府租借持有，年期自一九八一年一月二十一日起為期75年。目前該物業每年應繳之地租為1,000港元。</p>	於估值日期，上層建築工程在進行中。	1,320,000,000 港元 (壹拾叁億貳仟萬 港元)

附註：

- (1) 該物業之登記業主為香港中旅物業投資有限公司。
- (2) 該物業受日期為二零零六年一月十三日之批約修訂書(註冊摘要編號第06020901690050號)規限。
- (3) 該物業受日期為二零一八年九月二十一日之批約修訂書(註冊摘要編號第18100300620039號)規限。
- (4) 根據紅磡分區計劃大綱圖編號S/K9/27，該物業劃分作「商業」用途。
- (5) 假設建議發展項目於二零二二年六月三十日根據上述建議發展計劃全面完成，其估計總發展價值為2,790,000,000港元。
- (6) 據 貴集團表示，估計總建築成本約為1,092,000,000港元，而截至二零二二年六月三十日已支出之建築成本約為181,000,000港元。吾等已於估值中計及有關金額。

估值報告

第四類－貴集團於澳門持作投資之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二二年 六月三十日 現況下之市值
30. 澳門上海街174號 海冠中心3樓停車場	<p>該物業包括一幢23層綜合樓宇3樓合共40個停車位，該樓宇於一九八九年落成。</p> <p>根據土地註冊處之記錄，海冠中心三樓及四樓總實用面積約為32,103平方呎(2,982.48平方米)(僅三樓並無正式面積資料)。</p> <p>該物業所在地區有公共交通服務，並建有不同樓齡之商業及住宅發展項目。</p> <p>該物業根據澳門政府土地租賃持有，年期自二零一四年二月二十四日起為期10年。進行估值時，吾等根據澳門政府土地政策按土地租賃將持續續期10年直至二零四九年十二月十九日之基礎作出估值。根據 貴集團提供的資料，該物業每年應付地租為6,000澳門元。</p>	<p>於估值日期，17個停車位閒置，而餘下23個停車位已出租。在出租的23個停車位中，有19個停車位租期為一年，最遲租期於二零二三年六月屆滿，月租總額約為40,000港元；3個停車位租期約為兩年，最遲租期於二零二三年八月屆滿，月租總額約為6,600港元；1個停車位租期為三年，於二零二三年三月屆滿，月租約為660港元。</p>	52,000,000港元 (伍仟貳佰萬 港元)

附註： 該物業之登記業主為澳門富華發展有限公司。

估值報告

第五類－貴集團於澳門持作自用之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二二年 六月三十日 現況下之市值
31. 澳門上海街182號 海冠中心14樓A室、 B室及H室	該物業包括一幢23層綜合樓 宇14樓共3個住宅單位，該 樓宇於一九八九年落成。	於估值日期，該 物業被 貴集團 用作員工宿舍。	18,000,000港元 (壹仟捌佰萬 港元)
	該物業總實用面積約為 2,239平方呎(208.01平方 米)。		
	該物業所在地區有公共交通 服務，並建有不同樓齡之商 業及住宅發展項目。		
	該物業根據澳門政府土地租 賃持有，年期自二零一四年 二月二十四日起為期10年。 進行估值時，吾等根據澳門 政府土地政策按土地租賃將 持續續期10年直至二零四九 年十二月十九日之基礎作出 估值。根據 貴集團提供的 資料，該物業每年應付地租 為1,042澳門元。		

附註： 該物業之登記業主為澳門富華發展有限公司。

估值報告

第五類－貴集團於澳門持作自用之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二二年 六月三十日 現況下之市值
32. 澳門氹仔柯維納馬路 320A-362G號南新花 園2座3樓A至H室及4 樓A至H室	該物業包括一幢22層綜合樓 宇3樓及4樓共16個住宅單 位，該樓宇於一九九二年落 成。	於估值日期，該 物業被 貴集團 用作員工宿舍。	114,000,000 港元 (壹億壹仟肆佰萬 港元)
	該物業總實用面積約為 15,922平方呎(1,479.19平方 米)。		
	該物業所在地區有公共交通 服務，並建有不同樓齡之商 業及住宅發展項目。		
	該物業根據澳門政府土地租 賃持有，年期自二零一五年 七月二十七日起為期10年。 進行估值時，吾等根據澳門 政府土地政策按土地租賃將 持續續期10年直至二零四九 年十二月十九日之基礎作出 估值。根據 貴集團提供的 資料，該物業每年應付地租 為6,664澳門元。		

附註： 該物業之登記業主為澳門富華發展有限公司。

估值報告

第六類－貴集團於澳門持有及營運之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二二年 六月三十日 現況下之市值
33. 澳門北京街 191A-205D號 及宋玉生廣場 707E-707H號 維景酒店	<p>該物業包括一幢28層(包括2個地庫)的酒店，提供357間客房及一般設施，包括餐廳、健身中心、游泳池、停車位及裝卸區，該酒店於一九九三年落成。</p> <p>該物業總建築面積約為263,890平方呎(24,516平方米)。</p> <p>該物業所在地區有公共交通服務，並建有不同樓齡之商業及住宅發展項目。</p> <p>該物業根據澳門政府土地租賃持有，年期自二零一三年十二月三十日起為期10年。進行估值時，吾等根據澳門政府土地政策按土地租賃將持續期10年直至二零四九年十二月十九日之基礎作出估值。根據貴集團提供的資料，該物業每年應付地租為334,650澳門元。</p>	於估值日期，該物業被貴集團營運作酒店。	1,040,000,000 港元 (壹拾億肆仟萬 港元)

附註：該物業之登記業主為澳門富華發展有限公司。

1. 責任聲明

本通函之資料乃遵照上市規則規定而刊載，旨在提供有關本公司之資料；董事願就本通函之資料共同及個別地承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，本通函所載資料在各重要方面均準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何其他事項，足以令致本通函或其所載任何陳述產生誤導。

2. 權益披露

(a) 董事及主要行政人員權益

於最後實際可行日期，董事及本公司主要行政人員於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第352條本公司須予存置之登記冊所記錄之權益及淡倉，或根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

於股份及相關股份之好倉

董事姓名	公司權益	股份權益			根據 購股權於 相關股份 之權益	權益總額	於
		個人權益	家族權益				最後實際 可行日期 佔已發行 股本之 百分比
盧瑞安先生	-	600,000	-	-	600,000	0.01%	
唐勇先生	-	12,000	-	-	12,000	0.00%	

除上文所披露外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司主要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、相關股份或債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉，擁有根據證券及期貨條例第352條須予存置之登記冊所記錄之任何權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

(b) 主要股東權益

於最後實際可行日期，下列人士(除董事或本公司主要行政人員外)為本公司之主要股東(定義見上市規則)，及於股份及相關股份中直接或間接地擁有根據證券及期貨條例第336條本公司須予存置之登記冊所記錄之權益或淡倉：

於股份之好倉

股東名稱	身份	所持股份數目	於最後實際可行日期佔已發行股本之百分比
中國旅遊集團	受控制公司之權益(附註1)	3,385,492,610	61.15%
中旅(集團)	受控制公司之權益及實益擁有人(附註1及2)	3,385,492,610	61.15%
香港新旅投資有限公司	實益擁有人(附註2)	1,136,254,901	20.52%
CTS Asset Management (I) Limited	受控制公司之權益(附註2)	1,136,254,901	20.52%

附註1：中旅(集團)之全部已發行股本均由中國旅遊集團實益擁有。中旅(集團)為本公司之直屬控股公司。因此，根據證券及期貨條例第XV部，中國旅遊集團被視作於中旅(集團)持有之股份中擁有權益。

附註2：該等3,385,492,610股股份中的2,249,237,709股股份由中旅(集團)直接持有；1,136,254,901股股份由香港新旅投資有限公司(由CTS Asset Management (I) Limited直接全資擁有)直接持有。CTS Asset Management (I) Limited由中旅(集團)直接全資擁有，根據證券及期貨條例第XV部，中旅(集團)及CTS Asset Management (I) Limited被視為於香港新旅投資有限公司擁有權益之股份中擁有權益。

除上文所披露者外，董事並不知悉於最後實際可行日期有任何人士(除董事或本公司主要行政人員外)於股份及相關股份中直接或間接地擁有任何根據證券及期貨條例第336條本公司須予存置之登記冊所記錄之權益或淡倉。

除本通函所披露者外，於最後實際可行日期，董事及本公司最高行政人員並非為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3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉的公司董事或僱員。

3. 董事於合約及資產之權益

概無董事於最後實際可行日期於仍然存續且對本集團整體業務而言屬重大之任何合約或安排中直接或間接擁有任何重大權益。

於最後實際可行日期，概無董事或建議董事自二零二一年十二月三十一日(即本公司最近期刊發之經審核綜合賬目之編製日期)起概無於本集團任何成員公司所收購或出售或租用或本集團任何成員公司建議認購事項或出售或租用之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

4. 競爭權益

於最後實際可行日期，除董事及其緊密聯繫人士獲委任代表本公司及／或本集團利益之業務外，概無董事、本公司建議董事或其各自之緊密聯繫人士在與本集團業務直接或間接競爭或可能競爭之業務中擁有任何權益或與本集團存在任何其他利益衝突。

5. 重大不利變動

董事確認，於最後實際可行日期，自二零二一年十二月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核綜合賬目之編製日期)以來並無財務或經營狀況並無出現重大不利變動。

6. 專家資格及同意書

下列為提供本通函所載列或引用意見或建議之專家之資格：

名稱	資格
大有融資有限公司	獲發牌進行證券及期貨條例所指之第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之法團
戴德梁行有限公司	估值師

各專家已書面同意刊發本通函，並以本通函刊載之形式及涵義轉載其函件及／或報告及／或引述其名稱(視情況而定)，且迄今並無撤回同意書。

於最後實際可行日期，各專家並無於本集團任何成員公司擁有直接或間接權益，亦無擁有任何權利(不論是否法律上可強制執行)可認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券。

於最後實際可行日期，各專家自二零二一年十二月三十一日(即本公司最近期刊發之經審核綜合賬目之編製日期)以來概無於本集團任何成員公司所收購或出售或租用或本集團任何成員公司建議認購事項或出售或租用之資產中擁有任何直接或間接權益。

獨立財務顧問函件及獨立估值師物業估值報告乃截至本通函日期，以供載入本通函。

7. 服務合約

於最後實際可行日期，董事與本集團任何成員公司之間於一年內並無訂立或建議訂立僱主不支付賠償(法定賠償除外)不可終止之任何服務合約。

8. 語言

本通函中英文版本如有歧異，概以英文版本為準。

9. 備覽文件

下列文件之副本將於本通函日期起十四日期間內在聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.irasia.com/listco/hk/ctii)刊登：

- (a) 認購協議；

股東特別大會通告



香港**中旅**國際投資有限公司
CHINA TRAVEL INTERNATIONAL INVESTMENT HONG KONG LIMITED

(於香港註冊成立之有限公司)
(股份代號：308)

茲通告香港中旅國際投資有限公司(「本公司」)謹訂於二零二二年九月三十日(星期五)下午二時三十分假座香港九龍荔枝角道22號旺角維景酒店C樓富臨廳舉行股東特別大會(「大會」)，藉以考慮特別事項並酌情通過以下決議案(不論有否作出修訂)為普通決議案：

1. 「動議

- (a) 批准、確認及追認香港中旅物業投資有限公司(「中旅物業投資」)與香港中旅(集團)有限公司(「中旅(集團)」)訂立日期為二零二二年六月二十九日之認購協議(「認購協議」)，內容有關中旅(集團)以認購金額人民幣400,000,000元(相當於約468,000,000港元)建議認購中旅物業投資1,075股股份(進一步詳情載於本公司日期為二零二二年九月十三日之通函；
- (b) 謹此授權本公司任何一名董事簽署、簽立及交付所有相關文件並採取就認購協議而言或與之有關屬必要或適宜的一切有關行動。」

承董事局命
香港中旅國際投資有限公司
主席
蔣洪

香港，二零二二年九月十三日

附註：

- (1) 凡有權出席由通告所召開之大會並於會上投票之股東均有權委任一位或多位代表出席，並於以股數表決時代其投票。受委代表毋須為本公司股東。考慮到冠狀病毒病(COVID-19)所引起的疫情最新發展，本公司將於股東特別大會上實施以下防控措施，以保障股東免受感染風險：
 - (i) 會場入口將對每位出席股東或委任代表進行強制性體溫檢測。任何人士體溫高於攝氏37.3度將不會獲准進入會場，惟將可透過於會場入口向監票人提交投票紙以進行投票；
 - (ii) 保持安全的座位距離；

股東特別大會通告

(iii) 每位出席股東或委任代表須於股東特別大會上全程佩戴外科口罩；及

(iv) 股東特別大會將不會提供茶點，亦不會派發紀念品。

未能遵守預防措施或正接受香港政府規定檢疫之人士，可能會被拒絕進入大會會場。本公司謹此建議所有股東，尤其是正在接受COVID-19檢疫的股東，彼等可委任任何人士或股東特別大會主席為委任代表，出席大會及就任何決議案表決，而無須親身出席股東特別大會。

本公司將密切監察及確定香港政府已推行或將推行之法規及措施，並(如必要)將在股東特別大會上將予進行之預防措施有任何更新的情況下另行刊發公告。

- (2) 隨附大會適用之代表委任表格。股東填妥及交回代表委任表格後，屆時仍可親自出席大會及於投票表決時投票。如股東遞交代表委任表格後出席大會，該代表委任表格將被視為撤銷。
- (3) 委任代表之文據連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有)或經由公證人簽署證明之該等授權書或授權文件副本，最遲須於大會(或其續會或以股數表決時，按情況而定)指定舉行時間不少於48小時前送達本公司之股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，方為有效。
- (4) 如為股份之聯名持有人，則任何一位此等聯名持有人均可親身或委派代表於大會就該等股份投票，猶如彼為唯一有權投票者；倘超過一位此等聯名持有人親身出席或委派代表出席大會，則此等出席人士中，僅名列股東名冊首位之聯名持有人有權就有關股份投票。
- (5) 本公司將由二零二二年九月二十七日(星期二)起至二零二二年九月三十日(星期五)止(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續，以釐定有權出席大會並於會上投票之股東身份。為確保合資格出席大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票須於二零二二年九月二十六日(星期一)下午四時三十分前送達本公司之股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，以辦理過戶登記手續。
- (6) 本通告之中文譯本僅供參考。如有任何歧義，概以英文版本為準。

於本通告日期，董事局由四名執行董事蔣洪先生、盧瑞安先生、陳賢君先生及唐勇先生；兩名非執行董事吳強先生及曾偉雄先生；以及五名獨立非執行董事謝祖堉先生、張小可先生、黃輝先生、陳志宏先生及宋大偉先生組成。