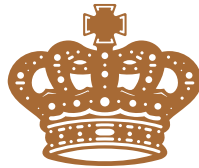

此乃要件 請即處理

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

閣下如已將名下之英皇娛樂酒店有限公司股份全部售出或轉讓，應立即將本通函及隨附之委任代表表格送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交予買主或承讓人。

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



英皇娛樂酒店有限公司 Emperor Entertainment Hotel Limited

(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號：296)

(I) 非常重大收購事項及關連交易 及 (II) 股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問

 金融有限公司
OCTAL Capital Limited

董事會函件載於本通函第5至13頁及獨立董事委員會致獨立股東的函件載於本通函第14至15頁。獨立財務顧問八方金融之函件載於本通函第16至32頁，當中載有其就該交易向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見。

本公司謹訂於2024年7月18日(星期四)上午10時30分假座香港灣仔軒尼詩道288號英皇集團中心28樓舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第SGM-1頁至第SGM-2頁。無論閣下是否有意親身出席股東特別大會，務請按照隨附之委任代表表格上所印備之指示將表格填妥並盡快交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，惟無論如何最遲須於股東特別大會舉行時間48小時前(於2024年7月16日(星期二)上午10時30分前)或其任何續會(視情況而定)交回。填妥及交回委任代表表格後，閣下隨後仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會(視情況而定)，並於會上投票。在此情況下，先前已交回之委任代表表格將被視作撤銷論。

2024年7月3日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
獨立董事委員會函件	14
八方金融函件	16
附錄一 — 物業估值報告	I-1
附錄二 — 市場顧問報告	II-1
附錄三 — 本集團之財務資料	III-1
附錄四 — 目標集團之會計師報告	IV-1
附錄五 — 經擴大集團之未經審核備考財務資料	V-1
附錄六 — 目標集團之管理層討論及分析	VI-1
附錄七 — 本集團之管理層討論及分析	VII-1
附錄八 — 一般資料	VIII-1
股東特別大會通告	SGM-1

釋 義

在本通函內，除非文義另有所指，否則下列詞語具有下列涵義：

「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「楊受成產業控股」	指	楊受成產業控股有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之投資控股公司，並由楊博士成立之私人酌情信託持有
「餘額」	指	代價減初始按金及第二筆付款後之餘額
「董事會」或「董事」	指	本公司董事會
「營業日」	指	香港的銀行一般向公眾開門營業的日子（不包括星期六、星期日、公眾假期或上午9時正至下午5時正期間任何時間香港懸掛八號或以上熱帶氣旋警告訊號或「黑色」暴雨警告訊號的日子）
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「本公司」	指	英皇娛樂酒店有限公司，一家於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市
「完成」	指	根據買賣協議之條款及條件完成該交易
「完成賬目」	指	根據香港公認會計原則及常規以及遵照香港法例第622章公司條例編製之目標集團於完成日期之未經審核合併財務狀況表及目標集團由2024年4月1日至完成日期止期間之未經審核合併損益及其他全面收益表，根據買賣協議將交付予買方

釋 義

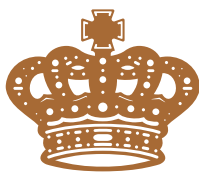
「完成日期」	指	根據買賣協議達成(或由買方酌情豁免)載於本通函「董事會函件」之「先決條件」一節內之所有完成的先決條件後7個營業日(或賣方與買方書面協定之較後日期)內
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「代價」	指	該交易之代價
「楊博士」	指	楊受成博士
「英皇國際」	指	英皇國際集團有限公司，一家於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所上市(股份代號：163)
「經擴大集團」	指	經收購目標集團擴大之本集團
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由本公司之全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會，乃為就該交易向獨立股東提供意見而成立
「獨立財務顧問」或 「八方金融」	指	八方金融有限公司，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)受規管活動的持牌法團，為就該交易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	於買賣協議項下擬進行之該交易中並無重大權益之股東
「最後實際可行日期」	指	2024年6月27日，即本通函付印前用以確定其所載若干資料之最後實際可行日期

釋 義

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「澳門」	指	中國澳門特別行政區
「管理賬目」	指	目標集團之未經審核合併管理賬目，包括由2023年4月1日至2024年3月31日止期間之合併損益及其他全面收益表以及於2024年3月31日之合併財務狀況表
「澳門元」	指	澳門元，澳門法定貨幣
「中國」	指	中華人民共和國
「備考完成賬目」	指	根據香港公認會計原則及常規以及遵照公司條例（香港法例第622章）編製之目標集團於完成日期之未經審核備考合併財務狀況表以及目標集團由2024年4月1日至完成日期止期間之未經審核備考合併損益及其他全面收益表，將於完成前5個營業日內交付予買方
「該物業」	指	樓高25層之公寓大廈，位於香港中環奧卑利街20-26號及贊善里11號交界
「物業持有公司」	指	目標集團旗下持有該物業之公司
「買方」或「Poly Keen」	指	Poly Keen International Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之公司，主要業務為投資控股，並為本公司之間接非全資附屬公司
「待售貸款」	指	目標公司於完成時結欠賣方之所有貸款、利息（如有）及全部其他金額
「待售股份」	指	目標公司股本中1股面值1.00美元的股份，相當於其全部已發行股本
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例

釋 義

「股東特別大會」	指	本公司將於2024年7月18日（星期四）上午10時30分假座香港灣仔軒尼詩道288號英皇集團中心28樓舉行之股東特別大會（或其任何續會），以考慮及酌情批准（其中包括）買賣協議及其項下擬進行之該交易
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.0001港元之普通股
「股東」	指	股份之持有人
「買賣協議」	指	賣方與買方就該交易訂立之日期為2024年5月24日之買賣協議
「平方呎」	指	平方呎
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有公司條例（香港法例第622章）所賦予之涵義
「目標公司」	指	Star Omen Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之公司，為英皇國際之間接全資附屬公司
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司，包括但不限於物業持有公司
「該交易」	指	買賣待售股份及待售貸款
「賣方」或 「英皇物業發展」	指	英皇物業發展有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立之公司，主要業務為投資控股，並為英皇國際之直接全資附屬公司
「%」	指	百分比



英皇娛樂酒店有限公司
Emperor Entertainment Hotel Limited

(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號：296)

非執行董事：

陸小曼女士 (主席)

執行董事：

黃志輝先生

范敏嫦女士

獨立非執行董事：

關倩鸞女士

黎家鳳女士

楊万銀先生

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM11

Bermuda

香港總辦事處及主要營業地點：

香港

灣仔

軒尼詩道288號

英皇集團中心

28樓

敬啟者：

非常重大收購事項及關連交易
關於買賣目標公司之待售股份及待售貸款

緒言

茲提述本公司日期為2024年5月24日之公告，據此，董事會宣佈，賣方已與買方訂立買賣協議，據此賣方已有條件同意出售，而買方已有條件同意購買待售股份以及目標公司結欠賣方之待售貸款。

董事會函件

本通函旨在向閣下提供有關(其中包括)以下各項之資料:(i)該交易之進一步資料;(ii)獨立董事委員會就該交易致獨立股東之推薦建議函件;(iii)八方金融就該交易致獨立董事委員會及獨立股東之函件;(iv)目標集團之財務資料;(v)經擴大集團之未經審核備考財務資料;(vi)該物業之估值報告;(vii)本集團之財務資料;(viii)上市規則規定之其他資料;及(ix)為考慮及以投票表決方式酌情批准買賣協議及其項下擬進行之該交易而召開之股東特別大會之通告。

日期為2024年5月24日之買賣協議

賣方： 英皇物業發展

買方： Poly Keen

主要事項

根據買賣協議，賣方有條件同意按當中所載條款出售而買方有條件同意按當中所載條款購買待售股份及待售貸款。

代價及付款條款

代價(可予調整)乃由買方與賣方按一般商業條款經公平磋商後釐定，並按下列公式計算：

$$\text{代價} = A + B - C$$

其中：

「A」 指700,000,000港元，即該物業的協定價值；

「B」 指據備考完成賬目所示，於完成日期，目標集團有形資產之賬面價值／賬面餘值，惟不包括該物業以及其配套及設備(如有)；及

「C」 指據備考完成賬目所示，於完成日期，目標集團所有負債之金額，包括實際或或然、應計及遞延負債，惟不包括待售貸款。

按照上述公式，及經參考管理賬目，估計代價約為655,200,000港元，當中主要包括(i)該物業的協定價值700,000,000港元(經參考獨立專業估值師對該物業於2024年5月24日之公平市值705,000,000港元的評估(詳情載於本通函附錄一)得出)；(ii)目標集團有形資產(但不包括該物業以及其配套及設備(如有))於2024年3月31日

董事會函件

之賬面價值／賬面餘值約1,000,000港元；及(iii)目標集團於2024年3月31日之所有負債金額約45,800,000港元，經扣除(a)待售貸款約637,800,000港元；及(b)於2024年3月31日約265,600,000港元之有抵押銀行借款(須於完成時或之前由賣方悉數償還)後。

代價(可予調整)須按下列方式結付：

- (a) 買方已於簽訂買賣協議後10個營業日內向賣方支付初始按金150,000,000港元(「**初始按金**」)；
- (b) 買方須於完成時向賣方支付350,000,000港元(即一部分代價)(「**第二筆付款**」)；及
- (c) 待參考完成賬目作出調整後，餘額須於完成日期後分7期等額按季度支付予賣方，而首季度付款須於完成日期後滿第3個曆月當日支付。

代價(或其任何部分)須由買方以現金轉賬至賣方的指定銀行賬戶或賣方與買方不時共同協定之其他方式支付。

備考完成賬目及完成賬目

根據買賣協議，賣方須向買方(i)於完成前5個營業日內交付備考完成賬目；及(ii)於完成日期交付完成賬目，連同參考完成賬目釐定之最終代價(「**最終代價**」)之計算。

於協定或釐定完成賬目及最終代價後，根據買賣協議的條款對應付代價進行調整。代價將按以下方式調整：

- (a) 倘最終代價低於參考備考完成賬目釐定之代價，則代價應按有關差額下調；
或
- (b) 倘最終代價高於參考備考完成賬目釐定之代價，則代價應按有關差額上調。

為免生疑問，餘額(即代價減去初始按金及第二筆付款)應按上述差額作出相應調整。

先決條件

完成須待以下先決條件獲達成後，方可作實：

- (a) 買方已完成就目標集團之業務、財務、法律及其他方面進行之盡職審查，並合理信納審查結果；

董事會函件

- (b) 賣方已根據《物業轉易及財產條例》第13條以買方合理信納的方式證明物業持有公司擁有該物業的有效業權；及
- (c) 本公司已於股東特別大會上就買賣協議及其項下擬進行之該交易取得所有必要批准。

倘任何上述條件未有根據買賣協議於買賣協議日期起計9個月內（或賣方與買方協定之較後日期）達成（或獲買方豁免，惟上述不可豁免之條件(c)除外），(i)買方有權以書面通知賣方立即終止買賣協議；及(ii)倘條件(c)未能達成，則任何一方均有權以書面通知另一方立即終止買賣協議，而賣方須於買方或賣方（視情況而定）發出上述通知日期後10個營業日內退還買方先前根據買賣協議向其支付的所有款項（包括初始按金），不計任何利息費用或賠償，且除任何先前違約事件外，任何一方均不得向另一方提出任何索償。

於最後實際可行日期，除條件(c)外，條件(a)及(b)已達成。

完成

待上述所有先決條件獲達成後（或獲買方豁免，惟上述不可豁免之條件(c)除外），完成將於完成日期（或賣方及買方經書面約定之其他日期）中午12時正或之前根據買賣協議作實。

由於本公司間接持有買方之80%股權，故緊隨完成後，本公司將間接持有目標公司之80%股權。因此，目標公司將成為本公司之一家間接非全資附屬公司。

目標集團及該物業之資料

目標集團之資料

目標公司為一家於英屬處女群島註冊成立的公司，為英皇國際之間接全資附屬公司。目標公司之主要業務為投資控股，而目標集團整體之主要業務為持有該物業作發展用途。

董事會函件

截至2023年及2024年3月31日止兩個年度，目標集團之合併財務資料（於附錄四「目標集團之會計師報告」披露）如下：

	截至2024年 3月31日 止年度 (經審核) 千港元	截至2023年 3月31日 止年度 (經審核) 千港元
除稅前虧損	12,865	96,774
除稅後虧損	12,865	96,774

由於該物業於截至2023年及2024年3月31日止兩個年度處於興建階段，故於相應期間並無確認收入。

目標集團於2024年3月31日之經審核合併資產總值及負債淨額分別約為706,000,000港元及243,200,000港元。於2024年3月31日，該物業的估值為705,000,000港元，與2024年5月24日的估值相同。於2024年3月31日，待售貸款約為637,800,000港元。

該物業為樓高25層之公寓大廈，位於香港中環奧卑利街20–26號及贊善里11號交界，有69個單位，總樓面面積約為29,685平方呎。於最後實際可行日期，該物業之建築工程已完工，並預期將於2024年第三季度取得佔用許可證。隨後，本集團計劃在完成後於2024年第三季度開始該物業作為服務式公寓的預租工作。

英皇國際及賣方之資料

英皇國際為一家投資控股公司，而其附屬公司主要在大中華區及海外從事物業投資、物業發展及酒店業務。賣方為英皇國際之直接全資附屬公司，其主要業務為投資控股。

本公司及買方之資料

本公司為一家投資控股公司，其附屬公司主要在香港及澳門從事酒店服務業務。買方為本公司之間接非全資附屬公司，其主要業務為投資控股。

董事會函件

該交易之財務影響

緊隨完成後，目標公司將成為本公司之間接非全資附屬公司。目標集團之綜合財務報表將合併至本集團之綜合財務報表。根據本通函附錄五所載之經擴大集團之未經審核備考財務資料，該交易之財務影響概述如下：

盈利

如本通函附錄四所述，目標集團於截至2023年3月31日及2024年3月31日止兩個年度均無產生收入。於完成後，該物業將由本集團持有以賺取租金，因此分類為投資物業，按成本進行初始計量，其後按公允價值計量。投資物業的公允價值變動將於損益中確認。

資產淨值

如本公司截至2024年3月31日止年度之全年業績公告所述，本集團之經審核綜合資產總值及負債總額分別約為4,862,400,000港元及290,200,000港元。如本通函附錄五所述，假設完成已於2024年3月31日落實，經擴大集團之未經審核備考綜合資產總值及負債總額分別增至約5,067,000,000港元及491,200,000港元。

進行該交易之理由及裨益

本集團過去二十年一直從事酒店服務業務，並於現時在香港及澳門經營多間酒店及服務式公寓。本公司之管理層認為，收購該物業可讓本集團擴展其主要業務範圍內之資產組合，從而進一步擴闊其收入基礎並擴展其市場覆蓋。相比該物業透過建設及收購之原始收購成本約737,300,000港元及其估值705,000,000港元，本公司認為以協定價值700,000,000港元收購該物業為合適良機。

本公司對香港的酒店服務業持正面態度，並在慮及以下因素後，相信對服務式公寓之需求將持續增長：(i) 本地政府推出的新資本投資者入境計劃以及多項人才計劃已吸引了大量申請者（包括來自中國內地及海外的人才、專業人士、外籍人士及其家屬），從而推動長期住宿需求上升；(ii) 於香港就讀之中國內地及海外學生對長期住宿之需求；及(iii) 香港仍然是進入中國內地資本市場的重要門戶及在大灣區繼續發揮重要作用，商務旅行將維持活躍。尤其當國際旅遊恢復後，各酒店已將其重點從疫情期間的長期住宿重新轉回短期住宿，從而增加了對服務式公寓提供的長期住宿的需求。

董事會函件

董事（包括獨立非執行董事，彼等已於考慮獨立財務顧問之意見後於本通函獨立董事委員會函件內單獨提供其意見）認為，買賣協議之條款屬公平合理及按一般商業條款進行，並符合本公司以及股東之整體利益。

香港旅遊及酒店行業之補充資料

為讓股東深入了解與該交易以及香港酒店服務業的市場發展有關的宏觀統計數據及相關資料，董事會另委聘專業人士就這一方面提供範圍更廣及更審慎周詳的資料。市場顧問報告載有（包括但不限於）香港酒店服務業概覽（當中列示遊客背景的市場統計數據及對未來發展的市場見解）、特定市場數據及對香港及特定地區服務式公寓的分析，有關分析乃由獨立專業人士基於宏觀商業環境作出，載於本通函附錄二。市場顧問已向本公司確認，於最後實際可行日期，其並無於本公司擁有任何權益，且為本公司之獨立第三方。

上市規則之涵義

由於該交易有關之一項或多項適用百分比率（定義見上市規則）超過100%，故根據上市規則第14章，該交易構成本公司之一項非常重大收購事項。鑒於本公司由英皇國際間接擁有約71.63%權益，英皇國際為本公司之一名關連人士。因此，根據上市規則第14A章，該交易亦構成本公司之一項關連交易，須遵守上市規則第14章及第14A章項下公告、通函、獨立股東批准以及申報之規定。

由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會已告成立，以就買賣協議之條款及其項下擬進行之該交易向獨立股東提供意見，而獨立財務顧問已獲委任，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

董事會主席兼非執行董事陸小曼女士為最終擁有英皇國際約74.71%權益之私人酌情信託合資格受益人之聯繫人，彼被視作於該交易中擁有權益，並已就相關董事會決議案放棄投票。

黃志輝先生及范敏嫦女士（為英皇國際及本公司之共同董事）已就批准該交易之相關董事會決議案放棄投票。

除上文披露者外，概無其他董事須就批准該交易之董事會決議案放棄投票。

董事會函件

股東特別大會

本公司謹訂於2024年7月18日（星期四）上午10時30分假座香港灣仔軒尼詩道288號英皇集團中心28樓舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第SGM-1頁至第SGM-2頁。股東特別大會上將提呈一項普通決議案（「該決議案」），以供獨立股東批准買賣協議及其項下擬進行之該交易。

於最後實際可行日期，鑒於英皇國際為本公司之控股股東，故英皇國際被視為於該交易中擁有重大權益。因此，英皇國際及其聯繫人將就該決議案放棄投票。根據上市規則，該決議案將以投票方式進行表決，而股東特別大會之結果將於股東特別大會後公佈。除上文所披露者外，據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，於最後實際可行日期，概無其他股東於該交易中擁有任何重大權益而須就該決議案放棄投票。

本通函隨附股東特別大會適用之委任代表表格。不論閣下是否有意親身出席股東特別大會及於會上投票，務請按照隨附之委任代表表格上所印備之指示將表格填妥並盡快交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，惟無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會（視情況而定）舉行時間48小時前交回。填妥並交回委任代表表格之後，閣下仍可親身出席股東特別大會或其任何續會（視情況而定）並於會上投票。

為符合出席股東特別大會並在會上投票之資格，所有相關股票及已填妥之過戶表格，必須於2024年7月12日（星期五）下午4時30分前交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司（地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓），以辦理登記手續。

股東特別大會上將不會提供茶點或飲品，亦不會派發公司禮品。

推薦建議

董事會認為買賣協議之條款乃按一般商業條款公平磋商訂立、屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。因此，董事會推薦獨立股東就將於股東特別大會上提呈之該決議案投贊成票。於決定如何在股東特別大會上就該決議案投票前，閣下務請閱讀(i)本通函第14至15頁之獨立董事委員會函件；及(ii)本通函第16至32頁之八方金融函件，當中載有其就買賣協議及其項下擬進行之該交易向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見以及達致其意見所考慮之主要因素及理由。

董事會函件

其他資料

敬請閣下垂注本通函附錄所載之其他資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命
英皇娛樂酒店有限公司
主席
陸小曼

2024年7月3日



英皇娛樂酒店有限公司
Emperor Entertainment Hotel Limited

(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號：296)

敬啟者：

非常重大收購事項及關連交易
關於買賣目標公司之待售股份及待售貸款

吾等謹此提述本公司於2024年7月3日向股東發出之通函（「通函」），而本函件為其一部分。除非文義另有所指，否則本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會成員，以就買賣協議及其項下擬進行之該交易向閣下提供意見。八方金融已獲委任，以就此向閣下及吾等提供意見。有關其意見之詳情，連同提出有關意見時所考慮之主要因素及理由，載於通函第16至第32頁。閣下亦務請垂注通函「董事會函件」及「獨立財務顧問函件」以及其附錄所載之其他資料。

經考慮八方金融提供之意見（尤其是其函件所載之主要因素、理由及推薦建議）後，吾等認為，目標集團（包括該物業）旨在豐富資產組合，透過不時靈活精準擴展主營業務，對推動本集團持續成功尤其重要。鑒於該交易對本集團之主要業務而言具有戰略必要性，訂立買賣協議及其項下擬進行之該交易被視為於本集團之一般及日常業務過程中進行。

獨立董事委員會函件

吾等認為(i)買賣協議及其項下擬進行之該交易之條款屬一般商業條款，且對本公司及獨立股東而言屬公平合理；及(ii)符合本公司及股東之整體利益。因此，吾等建議閣下於股東特別大會上投票贊成將予提呈以批准買賣協議及其項下擬進行之該交易之相關普通決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

為及代表
獨立董事委員會

楊万鈺

關倩鸞
獨立非執行董事

黎家鳳

2024年7月3日



香港
干諾道中88號
南豐大廈8樓801-805室

敬啟者：

**非常重大收購事項及關連交易
關於買賣目標公司之待售股份及待售貸款**

緒言

吾等謹此提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就買賣協議向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司日期為2024年7月3日向股東發出之通函（「通函」）所載之「董事會函件」內，而本函件為通函之一部分。除文義另有所指外，本函件所使用詞彙與通函釋義一節賦予者具有相同涵義。

根據買賣協議，賣方有條件同意出售，而買方有條件同意購買待售股份及待售貸款。

由全體獨立非執行董事（即關倩鸞女士、黎家鳳女士及楊萬鈺先生）組成之獨立董事委員會已告成立，以就擬進行之該交易之條款向獨立股東提供意見。吾等（即八方金融有限公司）已獲獨立董事委員會根據上市規則批准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，並於向獨立股東提供建議方面向獨立董事委員會提供意見以供其考慮。

於最後實際可行日期，根據上市規則第13.84條，吾等與 貴集團及目標集團或（如適用）彼等各自之主要股東、董事或行政總裁或彼等各自之附屬公司或聯營公司概無關連。

在過去兩年內，吾等曾受英皇國際（全資擁有賣方）委聘，擔任有關出售標的公司（持有一處香港物業權益）全部股權之主要及關連交易的獨立財務顧問（「前次委聘」），詳情可參閱英皇國際於2023年2月10日刊發之通函。根據前次委聘，吾等須就上述交易向英皇國際之獨立董事委員會及獨立股東發表意見及提供建議。

八方金融函件

除英皇國際及 貴公司就所述委聘應付予吾等之一般專業費用外，概無存在任何安排可使吾等向 貴公司、 貴集團或目標集團或 貴公司之董事、行政總裁及主要股東或彼等各自之附屬公司或聯繫人收取任何費用或利益。儘管有前次委聘，吾等認為吾等之獨立性並不受影響，原因如下：(i) 在前次委聘中，吾等有權收取與市場水平相當之一般專業費用，而該筆費用並不構成吾等之總收入的重要部分；(ii) 就英皇國際之聘用而言，吾等已以應有之謹慎及技巧履行吾等的責任，公正地執行職責；及(iii) 該次受聘工作是作為個別任務獨立處理。因此，吾等認為，根據上市規則第13.84條，吾等符合資格擔任 貴公司之獨立財務顧問。

在擬定吾等之意見時，吾等倚賴通函所載資料及陳述之準確性，並假設通函中所作出或提述之一切資料及陳述於作出時均屬真實，且於最後實際可行日期仍屬真實。吾等亦倚賴與 貴公司董事及管理層就 貴集團及買賣協議進行的討論（包括通函所載的資料及陳述）。吾等亦假定 貴公司董事及管理層在通函中作出之所有信念、意見及意向陳述乃經過適當查詢後合理作出。吾等認為，吾等已審閱足夠資料以達致知情見解，可為吾等倚賴通函中所載資料之準確性提供合理憑證，並為吾等之意見提供合理基礎，吾等所審閱資料包括(i) 買賣協議；(ii) 估值報告；(iii) 市場顧問報告；(iv) 貴公司截至2023年3月31日止年度（「2022/23財年」）之年報（「2022/23年報」）及截至2024年3月31日止年度（「2023/24財年」）之全年業績公告（「2023/24全年業績公告」）及(v) 通函所載之其他資料等。吾等並無理由懷疑通函所載資料或所表達意見有遺漏或隱瞞任何重大事實，亦無理由懷疑 貴公司董事及管理層向吾等提供之資料及陳述的真實性、準確性及完整性。然而，吾等並無對 貴集團、目標集團及各自之附屬公司或聯營公司之業務及事務進行任何獨立深入調查，亦無對吾等獲提供之資料進行任何獨立核實。

八方金融函件

所考慮之主要因素及理由

於達致吾等對買賣協議之意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 貴公司及賣方之資料

貴公司為一家投資控股公司，其附屬公司主要在香港及澳門從事酒店服務業務。貴集團目前在香港經營一間酒店及三處服務式公寓及在澳門經營兩間酒店。

下表概述 貴集團截至2022年3月31日止年度（「2021/22財年」）、2022/23財年及2023/24財年之綜合財務資料（摘錄自2022/23年報及2023/24全年業績公告）。

(a) 貴集團之財務表現

以百萬港元為單位	2021/22 財年 (經審核)	2022/23 財年 (經審核)	2023/24 財年 (經審核)
收入			
博彩業務	261	88	459
酒店業務	131	173	282
物業租賃	24	30	48
總收入	416	291	789
毛(損)／利	(83)	(116)	308
除稅前(虧損)／溢利	(725)	(181)	35
貴公司擁有人應佔(虧損)／溢利	(528)	(98)	61

2021/22財年與2022/23財年之比較

貴集團之收入由2021/22財年約416,000,000港元減少約30.0%至2022/23財年約291,000,000港元。收入減少主要因為根據 貴集團與澳娛綜合度假股份有限公司（「澳娛」）之間的安排，貴集團旗下英皇娛樂酒店的博彩業務於2022年6月27日至2022年12月31日期間由澳娛接手營運，導致博彩業務收入減少約66.3%或約173,000,000港元。詳情請參閱 貴公司及英皇國際日期為2022年6月15日之聯合公告。

貴集團之毛損由2021/22財年83,000,000港元增加約39.8%至2022/23財年116,000,000港元。毛損增加主要是由於2022/23財年內博彩業務分部的表現持續疲弱。

八方金融函件

貴集團之除稅前虧損由2021/22財年約725,000,000港元下降至2022/23財年之約181,000,000港元，主要是由於2022/23財年錄得資產減值虧損撥回及投資物業公允價值收益，而2021/22財年則錄得大幅資產減值虧損及投資物業公允價值虧損。

2022/23財年與2023/24財年之比較

貴集團之收入由2022/23財年約291,000,000港元增長約171.1%至2023/24財年約789,000,000港元，主要是由於博彩業務收入飆升約421.6%或約371,000,000港元。博彩業務收入大幅增加得益於2023/24財年消費氣氛及娛樂需求回暖。

貴集團2023/24財年錄得毛利約308,000,000港元，而2022/23財年則錄得毛損約116,000,000港元。轉虧為盈主要由於2023/24財年博彩業務分部的表現強勁。

貴集團2023/24財年錄得除稅前溢利約35,000,000港元，而2022/23財年則錄得虧損約181,000,000港元。這一改善主要得益於2023/24財年收入大幅增加以及由毛損轉為毛利。

八方金融函件

(b) 貴集團之財務狀況

	於2024年 3月31日 (經審核) 百萬港元
投資物業	1,486
物業、機器及設備	2,254
已抵押銀行存款	31
其他非流動資產	386
非流動資產總計	4,157
貿易及其他應收款	78
現金、銀行結餘及短期銀行存款	615
其他流動資產	12
流動資產總計	705
總資產	4,862
租賃負債	26
遞延稅項	63
非流動負債總計	89
貿易及其他應付款	102
欠關連公司款項	6
欠附屬公司之非控股權益款項	40
應付稅項	52
租賃負債	1
流動負債總計	201
總負債	290
資產淨值	4,572

於2024年3月31日，貴集團之總資產約為4,862,000,000港元，主要包括(i)物業、機器及設備約為2,254,000,000港元，佔總資產約46.4%；及(ii)投資物業約為1,486,000,000港元，佔總資產約30.6%。

八方金融函件

於2024年3月31日，貴集團之總負債約為290,000,000港元，主要包括(i)貿易及其他應付款約102,000,000港元，佔總負債約35.2%；(ii)遞延稅項63,000,000港元，佔總負債約21.7%；及(iii)應付稅項52,000,000港元，佔總負債約17.9%。

於2024年3月31日，貴集團淨現金狀況為正數，因此淨資產負債比率為零，即(i)欠附屬公司非控股權益之款項約40,000,000港元，減去(ii)現金、銀行結餘及短期銀行存款總額約615,000,000港元，再除以(iii)資產淨值約4,572,000,000港元。

2. 買方之資料

買方Poly Keen為一家於英屬處女群島註冊成立之公司，主要業務為投資控股，並為貴公司間接持有80%股權之附屬公司

3. 目標集團及該物業之資料

目標公司為一家於英屬處女群島註冊成立之公司，為英皇國際之間接全資附屬公司。目標集團之主要業務為投資控股以及持有該物業作發展用途。

根據通函附錄四，並假設目標集團自2022年4月1日起已成立，目標集團於截至2023年及2024年3月31日止兩個年度之經審核合併財務資料如下：

	截至2023年 3月31日 止年度 (經審核) 千港元	截至2024年 3月31日 止年度 (經審核) 千港元
除稅前虧損	96,774	12,865
除稅後虧損	96,774	12,865

由於該物業於截至2023年及2024年3月31日止兩個年度處於興建階段，故於相應期間並無確認收入。上述虧損主要歸因於該物業於截至2023年及2024年3月31日止兩個年度價值下跌。

目標集團於2024年3月31日之未經審核合併資產總值及負債淨額分別約為706,000,000港元及243,200,000港元。於2024年3月31日，該物業經泓亮諮詢及評估有限公司(「估值師」)評估的估值為705,000,000港元，與2024年5月24日的估值相同。於2024年3月31日，待售貸款約為637,800,000港元。

八方金融函件

該物業為樓高25層之公寓大廈，位於香港中環奧卑利街20-26號及贊善里11號交界，共有69個單位，實用面積介乎約213平方呎至389平方呎不等。根據經批核的建築圖則（日期為2024年4月12日），該物業之地盤面積及總樓面面積分別約為3,298.75平方呎及29,685.58平方呎。該物業所在地段（內地段第4417號及內地段第4418號餘段）乃根據政府租契持有，年期均為自1855年2月1日起計999年。

該物業之建築工程已完工，預計將於2024年第三季度取得佔用許可證。若該交易隨後獲獨立股東批准，貴集團計劃在完成後於2024年第三季度開始該物業作為服務式公寓的預租工作。

4. 訂立買賣協議之背景及理由

誠如通函附錄二所述，第一太平戴維斯（香港）有限公司（「市場顧問」）認為，由於該物業附近的六幢現有服務式公寓均於2020年前落成，過去三年鄰近地區並無新供應，預計競爭格局將保持相對穩定；另一方面，在內地來港年輕人士的帶動下，服務式公寓之需求很可能在未來數年攀升。該物業亦享有位置優勢，附近一帶甲級寫字樓林立，且有更多大型商業項目將於未來數年落成，中環之租賃公寓一直受到年輕專業人士及外籍留港人士歡迎。董事會同意市場顧問的看法，認為香港服務式公寓行業的長期市場前景樂觀。

根據2023/24年度業績公告，得益於訪客人數回升以及酒店和娛樂需求復甦，2023/24財年 貴集團來自酒店及服務式公寓的收入（「酒店及服務式公寓收入」）較2022/23財年增加約62.3%。酒店及服務式公寓收入在2023/24財年佔 貴集團總收入的比例高達41.8%。貴集團快速增長的酒店及服務式公寓收入包括客房收入、餐飲收入，以及來自六間酒店及服務式公寓的租金收入及其他收入。現有的三幢服務式公寓位於灣仔、銅鑼灣及堅尼地城，因此，該物業作為位於中環的服務式公寓，可豐富 貴集團在繁華商業區及住宅區的服務式公寓組合。

八方金融函件

香港租金不斷上漲亦是進行該交易之商業依據。誠如市場顧問報告所述，由於邊境全面重新開放以及各類輸入人才計劃帶來的人才湧入，自2023年起香港的租金價格一路反彈。如下圖所示，香港政府差餉物業估價署公佈的私人住宅物業租金指數（「租金指數」）亦顯示租金呈上升趨勢。租金指數在2023年1月至2024年3月期間持續上升。貴公司管理層認為，市場顧問報告及租金指數均顯示租金價格不斷上升，表明住宅物業需求回暖以及該物業在租金收入方面的潛在良好前景，為該交易之商業合理性提供了依據。



附註： 根據香港政府差餉物業估價署的定義，「私人住宅」單位是指設有專用煮食設施、浴室和廁所的獨立居住單位，而選定的租金指數涵蓋了該署分類下實用面積不同的各類單位的租金價格。

資料來源： 香港政府差餉物業估價署發佈的統計數據－「私人住宅－各類單位租金指數（全港）」

考慮到(i)市場顧問報告中所述香港服務式公寓行業的市場前景；(ii)市場顧問報告顯示服務式公寓租金指數及入住率自2023年以來呈上升趨勢；及(iii)貴集團的資產組合、收入基礎及市場佔有率可進一步擴大，吾等認為該交易在商業上屬合理。

八方金融函件

5. 買賣協議

於2024年5月24日（交易時段後），賣方與買方（為關連方）就購買待售股份及待售貸款訂立買賣協議，代價為約655,200,000港元（可予調整）。

5.1. 代價

買方應付予賣方之代價（可予調整）將按下列公式釐定：

$$\text{代價} = A + B - C$$

其中：

「A」指700,000,000港元，即該物業的協定價值；

「B」指據備考完成賬目所示，於完成日期，目標集團有形資產之賬面價值／賬面餘值，惟不包括該物業以及其配套及設備（如有）；
及

「C」指據備考完成賬目所示，於完成日期，目標集團所有負債之金額，包括實際或或然、應計及遞延負債，惟不包括待售貸款。

代價（可予調整）如下所示（供參考）：

估計代價概要

	概約百萬港元
該物業的協定價值(A)	700.0
加： 通函附錄四所示目標集團有形資產（不包括該物業）於2024年3月31日之賬面餘值 ^{附註1} (B)	1.0
減： 通函附錄四所示目標集團於2024年3月31日之所有負債金額（不包括待售貸款及有抵押銀行借貸） ^{附註2} (C)	(45.8)
估計代價	<u>655.2</u>

八方金融函件

附註1：公式中估計項目(B)的明細：

概約百萬港元

通函附錄四所示目標集團有形資產於2024年3月31日 之賬面價值／賬面餘值	706.0
減： 通函附錄四所示該物業之估值	<u>(705.0)</u>
公式中估計項目(B)	<u>1.0</u>

附註2：公式中估計項目(C)的明細：

概約百萬港元

通函附錄四所示目標集團於2024年3月31日之所有 負債金額	949.2
減： 待售貸款	(637.8)
減： 於2024年3月31日之有抵押銀行借貸 (須於完成時或之前由賣方悉數償還)	<u>(265.6)</u>
公式中估計項目(C)	<u>45.8</u>

估值報告

鑑於於最後實際可行日期，目標公司及其附屬公司（包括但不限於物業持有公司）主要作為投資控股工具且唯一持有之物業權益為該物業，於評估代價（可予調整）是否公平合理時，吾等已審閱估值報告。

吾等已參照上市規則第13.80條附註1(d)及企業融資顧問操守準則第5.3段規定就估值報告執行工作，其中包括(i)調查估值師與貴集團及賣方之現時及過往關係；(ii)審閱估值師之聘用條款（尤其是其工作範圍）以評估估值報告；(iii)評估估值師為香港類似該物業的物業進行估值之經驗；(iv)獲取估值師在其他物業估值方面的往績記錄資料；及(v)與估值師討論估值報告所採納之基準、方法及假設。

a) 估值師

吾等已與估值師進行電話訪談，以詢問其評估香港類似物業權益之經驗。吾等注意到，估值師曾為在香港上市的眾多公眾公司擔任類似交易之估值師，包括位於香港之物業之買賣交易。此外，吾等獲悉，估值師之董事總經理及估值報告之簽署人張翹楚先生（「張先生」）為香港測量師學會資深會員、皇家特許測量師學會資深會員、根據香港測量師註冊條例（第417章）註冊專業測量師（產業測量）、中國房地產估價師及房地產經紀人學會會員、皇家特許測量師學會註冊估值師及中國註冊房地產估價師及經紀人。彼在評估標的地區此種規模和性質的固定及無形資產方面擁有超過26年經驗。因此，吾等認為估值師及張先生具備資格、經驗及能力進行該物業估值工作。

吾等亦已向估值師查詢其是否獨立於 貴公司及賣方，並獲告知估值師乃獨立於 貴公司及其關連人士之第三方。估值師向吾等確認，其並不知悉其與 貴公司或任何其他各方之間有任何關係或利益，而該等關係或利益將被合理視為影響其擔任 貴公司獨立估值師之獨立性。估值師確認，除就估值工作而應向其支付之一般專業費用外，並無存在任何安排可使其向 貴公司及其聯繫人士收取任何費用或利益。鑒於以上所述，吾等認為就該物業之估值而言，估值師獨立於 貴公司。

此外，吾等已審閱估值師之聘用條款，特別是其工作範圍。吾等注意到其工作範圍就達致所需意見而言實屬恰當，且工作範圍上沒有任何可能對估值師在估值報告中作出之保證程度造成不利影響的限制。吾等亦已按照上市規則第13.80條附註(1)(d)之規定開展有關估值師及其對該物業之估值之工作。

b) 估值基準

誠如估值報告所述，估值乃根據上市規則第5章及香港測量師學會所頒佈之香港測量師學會估值準則（2020年）進行。根據吾等與估值師之討論，吾等並未發現任何主要因素導致吾等懷疑釐定該物業估值所用之主要基準及假設之公平合理性。為進行該物業估值，估值師已進行視察、作出相關查詢及查冊。吾等已審閱並與估值師討論達致該物業估值所採用之基準及假設。考慮到該物業的性質及有關估值乃根據上述規定進行，吾等認為估值師用以釐定該物業市場價值之基準及假設乃屬適當。

c) 估值方法

誠如估值報告所披露，估值師採用市場法對該物業進行估值。

根據吾等與估值師的討論，對已竣工物業通常採用市場法及收入法進行估值。吾等了解到，由於香港物業市場之可比樓宇／物業資料大多為公開資料，因此估值師認為採用市場法最為合適，此乃由於該方法可提供更客觀之結果。事實上，市場法被公認為是對大多數形式的物業進行估值時最常用的估值方法。鑒於香港物業市場交易活躍且廣為人知，而且已有充足的可比樓宇／物業樣本可供分析，吾等認為該等可比樓宇／物業為該物業之估值提供良好且客觀之基準。因此，吾等同意估值師之觀點，即市場法適合用於該物業之估值。

另一方面，吾等獲估值師告知，由於收入法涉及大量假設及估計（主要包括貼現率、入住率、租金收入及其增長率），不太合適將其用於該物業之估值。因此，吾等認同估值師之觀點，即收入法不太適合用於該物業之估值。

該物業主要包括住宅單位。如估值報告所述，於利用市場法進行該物業估值之過程中，估值師已考慮並分析鄰近地區之可比住宅銷售項目。六宗住宅銷售交易（「可比項目」）被採用，此乃由於彼等在物理及地理屬性上與該物業相關。

八方金融函件

下表載列可比項目之詳情：

	可比項目1	可比項目2	可比項目3	可比項目4	可比項目5	可比項目6
發展項目	The Richmond	The Richmond	Caine Hill	殷然	半山捌號	The Richmond
地址	羅便臣道62C號	羅便臣道62C號	堅道73號	堅道100號	摩羅廟街8號	羅便臣道62C號
地區	半山	半山	半山	半山	半山	半山
落成年份	2021年	2021年	2023年	2016年	2020年	2021年
樓層	30層	27層	29層	5層	3層	6層
單位	B	B	A	C	D	A
有效實用面積 (平方呎)	462	462	289	544	196	304
文據日期	2024年3月22日	2024年1月12日	2023年9月18日	2023年3月31日	2023年3月13日	2023年3月7日
代價 (港元)	17,746,000	16,535,000	9,705,800	19,500,000	5,810,000	10,000,000
有效實用單位價 (港元/平方呎)	38,411	35,790	33,584	35,846	29,681	32,895

根據上表，所有可比項目均為位於香港半山區的高層住宅單位，與該物業位於相同區域。該等可比物業均為相對較新的樓宇，其落成時間不到10年。該等銷售交易在估值日期前的18個月內完成。可比項目普遍為小型單位，有效實用面積介乎196平方呎至544平方呎，與該物業單位的平均實用面積相似。鑒於此等相似之處，吾等認為在物理屬性方面，可比項目與該物業相關。所採用之可比項目的有效實用單位價介乎每平方呎29,681港元至38,411港元之間，有效實用單位價平均約為每平方呎34,368港元。

經就不同屬性（如銷售交易的時間、地點、樓齡、樓層、面積及景觀等）對有效實用單位價作出適當調整後，估值中所採用的單位價處於相關可比項目之有效實用單位價範圍內。按照有效實用面積為基準，就基準單位所採納之單位價為每平方呎34,000港元（「**基準單位價**」）。吾等獲悉，估值師在對基準單位價進行調整以反映該物業不同單位之差異（包括其樓層、面積及景觀）後，將基準單位價與該物業所有單位之面積相乘。吾等認為，該等調整之理據屬公平合理。

八方金融函件

通過與估值師討論，吾等亦獲悉，有關可比較樓宇／物業之數據及資料主要來自網上公共領域，包括香港政府土地註冊處的網站。經估值師確認，就其所知，可比項目清單乃詳盡無遺。因此，吾等認為，於該物業估值中所用之可比樓宇／物業之選擇乃屬公平合理。

d) 估值假設

根據估值報告，該物業之估值乃假設賣方於市場出售該物業時，並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何可能影響物業估值之類似安排獲利而作出。此外，估值師假設概無就該物業所作之任何抵押、按揭或所欠付之款項，以及出售時可能產生之任何開支或稅項計提撥備。除另有註明外，假設該物業並無附帶可能影響其價值之繁重產權負擔、限制及支出。由於該物業乃以長期租賃權益持有，估值師亦假設擁有人於整個租賃權益未屆滿期內有權自由且不受幹擾地使用該物業。就此而言，吾等從估值師處獲悉，在物業估值中普遍採納該等假設。鑒於吾等認為以與公開市場上其他類似物業相同之方式評估該物業屬客觀及恰當，故吾等認為該等估值假設屬公平合理。

另一方面，須注意的是，代價約655,200,000港元（可予調整），包括待售股份及待售貸款。待售貸款金額約為637,800,000港元，並將按等額基準結清。換言之，待售股份的代價約為17,400,000港元。考慮到目標公司於2024年3月31日的負債淨額約為243,200,000港元，以及於2024年3月31日的有抵押銀行借貸約為265,600,000港元（須於完成時或之前由賣方悉數償還），目標集團於2024年3月31日的經調整資產淨值約為22,400,000港元。因此，待售股份的代價17,400,000港元較目標集團的經調整資產淨值折讓約22.3%。

結論

鑑於(i)該物業為目標集團唯一的物業權益及核心資產，因此吾等認為估值報告是釐定其估值之適當參考；(ii)按等額基準，待售貸款之代價與待售貸款之面值相等；及(iii)代價須按本函件上述標題為「5.1 代價」各段所載進行調整，而此調整機制旨在反映目標集團在交易完成日期的資產淨值的變動（該物業、待售貸款及須於完成時或之前由賣方悉數償還的有抵押銀行借貸除外），故參照公平市場價值釐定的最終代價屬公平合理。

5.2 代價之支付

根據買賣協議，代價（可予調整）須按下列方式結付：

- (a) 買方於簽訂買賣協議後10個營業日內向賣方支付初始按金；
- (b) 買方於完成時向賣方支付第二筆付款；及
- (c) 待參考完成賬目作出調整後，餘額於完成日期後分7期等額按季度支付予賣方，而首季度付款須於完成日期後滿第3個曆月當日支付。

代價（或其任何部分）須由買方通過現金轉賬至賣方的指定銀行賬戶或賣方與買方不時共同協定之其他方式支付。

考慮到(i)待售股份及待售貸款之所有權將於完成日期由賣方轉讓予買方；及(ii)代價（可予調整）將由買方分期支付至賣方之指定賬戶，包括初始按金、完成時支付之第二期付款及完成日期後之7期分期付款，此種付款結構提供了一種均衡的安排，即保證賣方能夠獲得代價（可予調整）之現金流，同時讓 貴公司可透過分期付款減輕財務負擔，因此，吾等認為付款條款屬公平合理。

6. 交易可能產生之財務影響

於完成後，目標公司將成為 貴公司之間接全資附屬公司。

該交易對 貴集團之盈利、營運資金及資產淨值之財務影響列載於下文。然而，務請注意以下分析僅作說明用途，並不代表 貴集團於完成後之財務狀況。

6.1 盈利

誠如通函之「董事會函件」所述，目標集團於截至2023年及2024年3月31日止兩個年度並無產生收入。於完成後，目標集團之財務業績將併入 貴集團。該物業將由 貴集團持有以賺取租金，因而分類為投資物業，按成本進行初始計量，其後按公平值計量。投資物業的公平值變動將於損益中確認。於最後實際可行日期，該物業已竣工，但該物業內的服務式公寓尚未開始出租。於完成後，目標集團（在該物業租賃業務開始後）可為 貴集團貢獻租金收入。

6.2 營運資金

因代價（可予調整）將在完成之日後兩年內以現金分期支付，故預期完成後 貴集團之營運資金將逐漸減少。根據2023/24全年業績公告，於2024年3月31日， 貴集團有短期銀行存款以及銀行結餘及現金合計約615,000,000港元。吾等亦已審閱由 貴公司管理層編製的涵蓋最後實際可行日期後未來十二個月的營運資金預測，並注意到在支付代價（可予調整後）後， 貴集團的營運資金足以應付其日常營運。基於以上所述及吾等與 貴公司管理層之討論，預期 貴集團於完成後將維持充裕的營運資金及流動資金。

6.3 資產淨值

如 貴公司2023/24全年業績公告所述， 貴集團之綜合資產淨值約為46億港元。根據通函附錄五所載經擴大集團之未經審核備考財務資料，假設完成已於2024年3月31日落實，經擴大集團於2024年3月31日之未經審核備考淨資產將維持在約46億港元。

八方金融函件

經考慮交易之理由及裨益、代價(可予調整)之公平合理性以及可能從目標集團產生之租金收入,吾等認為,該交易對經擴大集團之營運資金狀況造成之短期不利財務影響在商業上屬合理。

推薦建議

基於上述理由,吾等認為買賣協議及其項下擬進行之該交易之條款乃按一般商業條款訂立,對獨立股東而言屬公平合理。吾等亦認為訂立買賣協議乃於 貴集團之一般及日常業務過程中進行,且符合 貴公司及獨立股東之整體利益。因此,吾等建議獨立董事委員會推薦(且吾等亦推薦)獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之普通決議案,以批准買賣協議及其項下擬進行之該交易。

此致

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

為及代表
八方金融有限公司

董事總經理
馮智明

執行董事
黃偉亮

謹啟

2024年7月3日

註： 馮智明先生自2003年起一直為第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的負責人員。馮先生於機構融資及投資銀行方面累積逾28年經驗,並曾參與及完成多項有關香港上市公司併購、關連交易及受上市規則及收購守則規限的交易的顧問交易。黃偉亮先生自2008年起一直為第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的負責人員,亦為第9類(提供資產管理)受規管活動的負責人員。黃先生於機構融資及投資銀行方面累積數十年經驗,並曾參與及完成香港上市公司多項有關上市規則及收購守則的顧問交易。

以下為獨立估值師泓亮諮詢及評估有限公司就本集團將收購之物業權益之估值發出之函件全文及估值證書，以供載入本通函。本附錄所界定之詞彙僅適用於本附錄。

泓亮諮詢及評估有限公司
香港
德輔道中 308 號
16 樓 1602-4 室



敬啟者：

指示及估值日期

吾等遵照閣下指示，評估英皇娛樂酒店有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）將收購位於香港之物業權益的市值，以作公開披露用途。吾等確認已進行視察及作出有關查詢及查冊，並已取得吾等認為必要之其他資料，以便就物業權益於2024年5月24日（「估值日期」）之市值向閣下提供吾等的意見。

估值準則

估值乃根據香港測量師學會所頒佈並於2020年12月31日生效之香港測量師學會估值準則（2020年），並參考國際評估準則委員會所頒佈並於2022年1月31日生效之《國際估值準則》；以及香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章所載規定而編製。

估值基準

吾等之估值乃按市值基準作出。市值之定義為「在進行適當市場推銷後，由自願買賣雙方各自在知情、審慎及不受脅迫之情況下，於估值日期達成資產或負債交易之公平交易估計金額」。

估值假設

吾等之估值乃假設賣方於市場出售物業權益時，並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何可能影響物業權益價值之類似安排獲利而作出。

概無就物業權益所作之任何抵押、按揭或所欠付之款項，以及出售時可能產生之任何開支或稅項計提撥備。除另有註明外，物業權益乃假定並無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支出。

由於物業權益乃以長期租賃權益持有，故吾等已假設擁有人於整個租賃權益未屆滿期內有權自由且不受干擾地使用物業權益。

估值方法

在評估 貴集團將收購之物業權益時，吾等採用了市場法。

市場法乃公認為對大部分形式的物業進行估值最為被接受之估值方法。該方法涉及分析近期類似物業的市場憑證，以便與所估物業作比較。各項可比物業乃按其單位價格作出分析；各項可比物業的特質其後與標的物業作比較，倘有任何差異，單位價格將予調整，就此因應多項因素（例如時間、地區、樓齡、樓宇質素等）對單位價格作出百分比調整，以達致對標的物業而言屬恰當的單位價格。

土地年期及業權調查

吾等已向香港土地註冊處作出查詢及相關查冊。然而，吾等並無查閱文件正本或核實吾等獲提供的文件中可能並無顯示的任何修訂。所使用一切文件僅作參考。

本函件及估值證書所披露的所有法律文件僅供參考。吾等對本函件及估值證書所載有關物業權益法定業權的任何法律事宜概不負責。

資料來源

吾等在頗大程度上依賴 貴集團所提供的資料。吾等亦已接納就物業識別、佔用詳情、面積及所有其他相關事宜向吾等提供之意見。估值所載之尺寸、量度及面積乃以吾等獲提供之文件所載資料為基準，故僅為約數。

吾等亦獲 貴集團告知，所提供資料並無遺漏或隱瞞任何重大因素或資料，並認為吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見。吾等相信，編製吾等之估值所使用之假設屬合理，且並無理由懷疑 貴集團向吾等提供對估值而言屬重大之資料之真實性及準確性。

視察及調查

吾等已對該物業內外部進行視察。儘管於視察時並非所有範圍均可進入，吾等已盡力視察該物業之所有範圍。必要時會進行調查。吾等之調查乃獨立進行，且不受任何第三方以任何方式影響。

吾等並無測試該物業的任何屋宇設備，因此無法呈報其現況。吾等並無對該物業進行任何結構測量，因此無法對結構狀況發表意見。吾等並無進行任何實地調查，以確定地面狀況是否適合任何未來發展。吾等編製估值時，乃假設該等方面均令人滿意，且毋須支付額外費用或出現延誤。

吾等並無進行任何實地量度，以核實物業面積的準確性，惟假設文件所示或從圖則推斷的面積均屬正確。所有文件及圖則僅供參考，因此所有尺寸、量度及面積均為約數。

貨幣

除另有說明外，本報告所述的所有金額均以港元（「港元」）計值。

隨函附奉估值證書。

此 致

香港灣仔
軒尼詩道288號
英皇集團中心28樓
英皇娛樂酒店有限公司
董事會 台照

為及代表
泓亮諮詢及評估有限公司

董事總經理

張翹楚

BSc(Hons) MBA FHKIS FRICS RPS(GP)
MCIREA MHKSI MISC MHIREA FHKIoD

皇家特許測量師學會註冊估值師

中國註冊房地產估價師及經紀人

謹啟

2024年7月3日

附註：張翹楚為香港測量師學會資深會員、皇家特許測量師學會資深會員、根據香港特別行政區（「香港」）測量師註冊條例（第417章）註冊專業測量師（產業測量）、中國房地產估價師及房地產經紀人學會會員、香港證券及投資學會會員、商場管理學會會員、香港地產行政師學會會員、香港董事學會資深會員、皇家特許測量師學會註冊估值師及中華人民共和國註冊房地產估價師及經紀人。彼具備合適資格進行估值工作，並在評估標的地區此種規模和性質的固定及無形資產方面擁有超過26年經驗。

估值證書

貴集團擬於香港收購以作投資之物業權益

物業	概況及年期	估用詳情	於2024年5月24日 現況下之市值
香港中環 奧卑利街 20-26號及 贊善里11號	<p data-bbox="453 540 871 619">該物業包括位於半山之樓高25層之住宅樓宇。</p> <p data-bbox="453 668 871 974">據日期為2024年4月12日之經批核建築圖則顯示，該物業之佔地面積及總樓面面積分別約為3,298.75平方呎（「平方呎」）及29,685.58平方呎。據 貴集團提供之資料，該物業於2024年實際落成並有待發出入伙紙。</p> <p data-bbox="453 1023 871 1193">標的地段，即內地段第4417號及內地段第4418號餘下部分，乃根據政府租契持有，自1855年2月1日起為期999年。</p>	據吾等實地視察及 貴公司提供之資料顯示，該物業現時空置。	705,000,000港元 (七億零五百萬 港元)

附註：

1. 該物業由陳德偉 (*BSc(Hons) MHKIS MRICS RPS(GP) CAIA* 皇家特許測量師學會註冊估值師) 於2024年5月14日視察。
2. 估值及本證書乃由張翹楚 (*BSc(Hons) MBA FHKIS FRICS RPS(GP) MCIREA MHKSI MISCM MHIREA FHKIoD* 皇家特許測量師學會註冊估值師、中國註冊房地產估價師及經紀人)、張杰雄 (*BSc(Hons) FHKIS MRICS RPS(GP) MCIREA MHIREA* 皇家特許測量師學會註冊估值師、中國註冊房地產估價師) 及陳德偉 (*BSc(Hons) MHKIS MRICS RPS(GP) CAIA* 皇家特許測量師學會註冊估值師) 編製。

3. 該物業日期為2024年5月13日之土地查冊記錄詳情概述如下：

項目	詳情																																																																														
註冊擁有人：	Century Chain Limited 按不同轉讓書劃分，詳情如下：																																																																														
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>單位</th> <th>轉讓日期</th> <th>註冊摘要編號</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>奧卑利街20號地下商舖</td> <td>2018年3月12日</td> <td>18041102530174</td> </tr> <tr> <td>奧卑利街22號地下商舖</td> <td>2018年3月12日</td> <td>18041102530132</td> </tr> <tr> <td>奧卑利街20-22號夾層單位</td> <td>2018年3月12日</td> <td>18041102530097</td> </tr> <tr> <td>奧卑利街20-22號1樓單位</td> <td>2018年3月12日</td> <td>18041102530117</td> </tr> <tr> <td>奧卑利街20-22號2樓單位</td> <td>2018年3月12日</td> <td>18041102530142</td> </tr> <tr> <td>奧卑利街20-22號3樓單位</td> <td>2018年3月12日</td> <td>18041102530051</td> </tr> <tr> <td>奧卑利街20-22號4樓單位</td> <td>2018年3月12日</td> <td>18041102530075</td> </tr> <tr> <td>奧卑利街20-22號天台</td> <td>2018年3月12日</td> <td>18041102530063</td> </tr> <tr> <td>奧卑利街24號地下商舖</td> <td>2018年3月12日</td> <td>18041102530049</td> </tr> <tr> <td>奧卑利街26號地下商舖</td> <td>2018年3月12日</td> <td>18041102530185</td> </tr> <tr> <td>奧卑利街24-26號1樓單位</td> <td>2018年4月13日</td> <td>18050802100026</td> </tr> <tr> <td>奧卑利街24-26號2樓單位</td> <td>2018年3月12日</td> <td>18041102530158</td> </tr> <tr> <td>奧卑利街24-26號3樓單位</td> <td>2018年3月12日</td> <td>18041102530102</td> </tr> <tr> <td>奧卑利街24-26號4樓單位</td> <td>2018年3月12日</td> <td>18041102530167</td> </tr> <tr> <td>奧卑利街24-26號5樓單位</td> <td>2018年3月12日</td> <td>18041102530122</td> </tr> <tr> <td>奧卑利街24-26號天台</td> <td>2018年3月12日</td> <td>18041102530082</td> </tr> <tr> <td>贊善里11號地下A室</td> <td>2018年3月12日</td> <td>18040901800031</td> </tr> <tr> <td>贊善里11號地下B室</td> <td>2018年3月12日及 2018年6月20日</td> <td>18040901800046及 18071702240051</td> </tr> <tr> <td>贊善里11號1樓A室</td> <td>2018年3月12日</td> <td>18040901800027</td> </tr> <tr> <td>贊善里11號1樓B室</td> <td>2018年3月12日</td> <td>18040901800057</td> </tr> <tr> <td>贊善里11號2樓A室</td> <td>2018年4月13日</td> <td>18050902340113</td> </tr> <tr> <td>贊善里11號2樓B室</td> <td>2018年3月12日</td> <td>18040901800061</td> </tr> <tr> <td>贊善里11號3樓A室</td> <td>2018年3月12日</td> <td>18040901800079</td> </tr> <tr> <td>贊善里11號3樓B室</td> <td>2018年3月12日</td> <td>18040901800083</td> </tr> <tr> <td>贊善里11號4樓A室</td> <td>2018年3月12日</td> <td>18041002070045</td> </tr> </tbody> </table>	單位	轉讓日期	註冊摘要編號	奧卑利街20號地下商舖	2018年3月12日	18041102530174	奧卑利街22號地下商舖	2018年3月12日	18041102530132	奧卑利街20-22號夾層單位	2018年3月12日	18041102530097	奧卑利街20-22號1樓單位	2018年3月12日	18041102530117	奧卑利街20-22號2樓單位	2018年3月12日	18041102530142	奧卑利街20-22號3樓單位	2018年3月12日	18041102530051	奧卑利街20-22號4樓單位	2018年3月12日	18041102530075	奧卑利街20-22號天台	2018年3月12日	18041102530063	奧卑利街24號地下商舖	2018年3月12日	18041102530049	奧卑利街26號地下商舖	2018年3月12日	18041102530185	奧卑利街24-26號1樓單位	2018年4月13日	18050802100026	奧卑利街24-26號2樓單位	2018年3月12日	18041102530158	奧卑利街24-26號3樓單位	2018年3月12日	18041102530102	奧卑利街24-26號4樓單位	2018年3月12日	18041102530167	奧卑利街24-26號5樓單位	2018年3月12日	18041102530122	奧卑利街24-26號天台	2018年3月12日	18041102530082	贊善里11號地下A室	2018年3月12日	18040901800031	贊善里11號地下B室	2018年3月12日及 2018年6月20日	18040901800046及 18071702240051	贊善里11號1樓A室	2018年3月12日	18040901800027	贊善里11號1樓B室	2018年3月12日	18040901800057	贊善里11號2樓A室	2018年4月13日	18050902340113	贊善里11號2樓B室	2018年3月12日	18040901800061	贊善里11號3樓A室	2018年3月12日	18040901800079	贊善里11號3樓B室	2018年3月12日	18040901800083	贊善里11號4樓A室	2018年3月12日	18041002070045
單位	轉讓日期	註冊摘要編號																																																																													
奧卑利街20號地下商舖	2018年3月12日	18041102530174																																																																													
奧卑利街22號地下商舖	2018年3月12日	18041102530132																																																																													
奧卑利街20-22號夾層單位	2018年3月12日	18041102530097																																																																													
奧卑利街20-22號1樓單位	2018年3月12日	18041102530117																																																																													
奧卑利街20-22號2樓單位	2018年3月12日	18041102530142																																																																													
奧卑利街20-22號3樓單位	2018年3月12日	18041102530051																																																																													
奧卑利街20-22號4樓單位	2018年3月12日	18041102530075																																																																													
奧卑利街20-22號天台	2018年3月12日	18041102530063																																																																													
奧卑利街24號地下商舖	2018年3月12日	18041102530049																																																																													
奧卑利街26號地下商舖	2018年3月12日	18041102530185																																																																													
奧卑利街24-26號1樓單位	2018年4月13日	18050802100026																																																																													
奧卑利街24-26號2樓單位	2018年3月12日	18041102530158																																																																													
奧卑利街24-26號3樓單位	2018年3月12日	18041102530102																																																																													
奧卑利街24-26號4樓單位	2018年3月12日	18041102530167																																																																													
奧卑利街24-26號5樓單位	2018年3月12日	18041102530122																																																																													
奧卑利街24-26號天台	2018年3月12日	18041102530082																																																																													
贊善里11號地下A室	2018年3月12日	18040901800031																																																																													
贊善里11號地下B室	2018年3月12日及 2018年6月20日	18040901800046及 18071702240051																																																																													
贊善里11號1樓A室	2018年3月12日	18040901800027																																																																													
贊善里11號1樓B室	2018年3月12日	18040901800057																																																																													
贊善里11號2樓A室	2018年4月13日	18050902340113																																																																													
贊善里11號2樓B室	2018年3月12日	18040901800061																																																																													
贊善里11號3樓A室	2018年3月12日	18040901800079																																																																													
贊善里11號3樓B室	2018年3月12日	18040901800083																																																																													
贊善里11號4樓A室	2018年3月12日	18041002070045																																																																													

	單位	轉讓日期	註冊摘要編號
	贊善里11號4樓B室	2018年4月13日	18050902340100
	贊善里11號5樓A室及天台	2018年4月13日	18050902340124
	贊善里11號5樓B室及天台	2018年3月12日	18040901800095
	贊善里11號樓梯下空間	2018年8月30日	18092002120016
地租：	每年20港元（內地段第4417號及內地段第4418號）		
主要產權負擔：	以日期為2018年12月20日之債權證及按揭按予東亞銀行有限公司，註冊摘要編號19010302230055		
4.	該物業建於根據政府租契持有的內地段第4417號以及內地段第4418號餘下部分。主要條件概述如下：		
	項目	詳情	
	地段編號：	內地段第4417號及內地段第4418號	
	租期：	自1855年2月1日起計999年	
	主要特殊條件：	上述承租人或任何其他人士如非事先獲得港督或就此獲妥為授權之其他人士以書面表示陛下已給予特許，不得在上述處所或其任何部分之內或之上，利用、經營或從事銅工、屠宰、製皂、製糖、毛皮、煉脂、石油、販肉、釀酒、飲食、酒館、冶鐵、淘糞、拾荒之行業或業務，或任何其他產生噪音、毒害或令人厭惡之行業或業務。	
5.	根據於2020年11月3日批准的香港規劃區第3號－西營盤及上環分區計劃大綱核准圖（編號S/H3/34），該物業被劃為「住宅（甲類）」地帶。		
6.	該物業之一般描述及市場資料概述如下：		
	地點	： 該物業位於香港中環奧卑利街20-26號及贊善里11號。	
	交通	： 香港國際機場及中環港鐵站分別距離該物業約36.7公里及0.6公里。	
	周邊地區性質	： 該地區主要為半山區之住宅區。	
7.	根據 貴公司提供之資料，Century Chain Limited為英皇國際集團有限公司之間接全資附屬公司。		

8. 於吾等對該物業進行估值時，吾等已考慮並分析可比住宅銷售項目。

吾等已詳盡收集可比住宅銷售項目，該等項目在物業類型、地點、樓齡、面積及交易日期方面被認為與該物業相關。已識別並分析了位於半山區的六個可比住宅銷售項目，該等項目之樓齡從該物業落成年份起計不超過10年，於估值日期前18個月內成交，且實用面積不超過1,000平方呎。按有效實用面積為基準，所採納之可比住宅銷售項目之單位價介乎每平方呎29,681港元至38,411港元。下表列示經調整後的可比住宅銷售項目情況：

發展項目	可比項目1 The Richmond	可比項目2 The Richmond	可比項目3 Caine Hill	可比項目4 殷然	可比項目5 半山捌號	可比項目6 The Richmond
地址	羅便臣道62C號	羅便臣道62C號	堅道73號	堅道100號	摩羅廟街8號	羅便臣道62C號
地區	半山	半山	半山	半山	半山	半山
落成年份	2021年	2021年	2023年	2016年	2020年	2021年
物業類型	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅
樓層	30層	27層	29層	5層	3層	6層
實際樓層	26樓	23樓	25樓	4樓	3樓	5樓
單位	B	B	A	C	D	A
有效實用面積 (平方呎)	462.00	462.00	289.00	544.00	195.75	304.00
景觀	建築景觀	建築景觀	建築景觀	建築景觀	建築景觀	建築景觀
性質	買賣協議	買賣協議	補充買賣協議	買賣協議	買賣協議	買賣協議
文據日期	2024年3月22日	2024年1月12日	2023年9月18日	2023年3月31日	2023年3月13日	2023年3月7日
代價 (港元)	17,746,000	16,535,000	9,705,800	19,500,000	5,810,000	10,000,000
有效實用單位價 (港元/平方呎)	38,411	35,790	33,584	35,846	29,681	32,895
調整						
時間	無	(0.6%)	(7.1%)	(13.2%)	(13.2%)	(13.2%)
地點	無	無	無	無	5.0%	無
樓齡	1.5%	1.5%	0.5%	4.0%	2.0%	1.5%
樓層	(8.0%)	(6.5%)	(7.5%)	3.0%	3.5%	2.5%
面積	0.4%	0.4%	(0.5%)	0.8%	(1.0%)	(0.4%)
景觀	5.0%	5.0%	5.0%	10.0%	10.0%	10.0%
總調整幅度	(1.6%)	(0.6%)	(9.8%)	3.1%	4.8%	(1.1%)
經調整後的有效實用單位價 (港元/平方呎)	37,799	35,574	30,299	36,945	31,109	32,536

對於所採用之可比物業項目之單位價，已就時間、地點、樓齡、樓層、面積及景觀等不同方面作出調整。經就上述方面進行適當調整後，所採用之可比住宅銷售項目之經調整單位價介乎每平方呎30,299港元至37,799港元（按有效實用面積為基準）。五個可比住宅銷售物業之經調整單位價均被賦予相同權重，即表示按有效實用面積為基準，基準單位的加權平均單位價為每平方呎34,000港元。

此外，對於所採用之該物業每個單位之單位價，已根據每平方呎34,000港元之基準單位價，就樓層、面積及景觀作出進一步調整。經就上述各方面進行適當調整後，該物業每個單位的經調整單位價介乎每平方呎25,972港元至36,492港元，即表示按有效實用面積為基準，平均單位價為每平方呎32,081港元。由於該物業總的有效實用面積為 21,975.58平方呎，故其市場價值約為705,000,000港元。



敬啟者：

吾等已為英皇娛樂酒店有限公司編製酒店服務業之市場研究報告，並以中環為重點，探討服務式公寓市場之具體市場動態。

1.0 中區服務式公寓之市場分析

1.1 近期地區發展及趨勢

新寫字樓發展項目將吸引更多不同的優質企業落戶

中環是香港數十年來的核心商業區，截至2023年底，區內甲級寫字樓面積達約27,000,000平方呎，匯聚了不少國際、中資及本地頂尖的金融機構及專業服務公司。2024年上半年，中環新添三個甲級寫字樓項目，即The Henderson (465,000平方呎)、長江集團中心二期 (494,000平方呎) 及太古廣場六座 (219,000平方呎)。此三座全新的寫字樓配備先進設施，預租工作已在有序進行中，吸引了來自不同背景的優質跨國公司進駐中環。

中環新寫字樓發展項目位置圖



資料來源： 谷歌地圖、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

中環近期落成的甲級寫字樓／未來甲級寫字樓供應

地址	總樓面面積 (平方呎)	預計 落成年份	類別
The Henderson	465,000	2024年	甲級寫字樓
長江集團中心二期	493,500	2024年	甲級寫字樓
太古廣場六座	218,916	2024年	甲級寫字樓
卑利街／嘉咸街項目	320,000	2025年	甲級寫字樓
德輔道中20號德成大廈	153,686	2025年	甲級寫字樓
總計	1,651,102		

資料來源：屋宇署、公司報告、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

中環三號用地綜合發展項目



恒基兆業地產於2021年中標中環三號用地發展項目，總發展面積為160萬平方呎，包括辦公室空間（660,000平方呎）及零售空間（940,000平方呎）。該項目乃海濱低層商業發展項目，計劃於2027年及2032年分期落成，將包括一個六層高的水族館，以及其他藝術、文化及劇院設施。該項目將成為吸引更多跨國企業及遊客的又一標誌性發展項目。

三號用地發展項目詳情

發展項目	參數
地盤面積：	516,312平方呎
總建築面積：	不超過1,614,587平方呎：辦公空間660,000平方呎； 零售空間940,000平方呎
地積比率	3.1
用途	三座主樓商業發展項目，主要作辦公室及零售用途， 配備天台公園及園景式相連平台、公眾休憩空間、 政府、機構或社區設施，以及公共停車位。
最高建築高度	香港主水平基準以上50米（西側部分） 香港主水平基準以上16米（東側部分）
建築規約	須於2027年12月31日或之前（地盤A）及2032年12月 31日或之前（地盤B）完工並可供使用

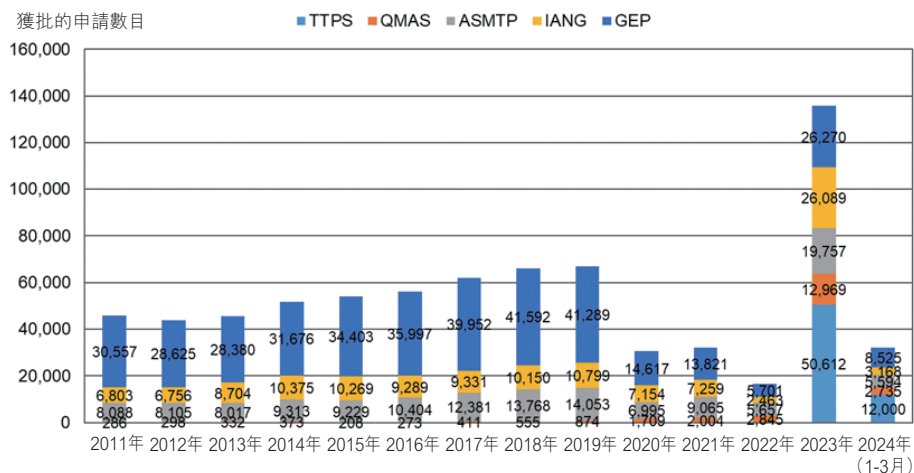
資料來源：地政總署、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

1.2 地區服務式公寓市場分析**1.2.1 中區***外籍留港人士及專業人才*

很多現有服務式公寓的租戶為任職於跨國公司的外籍留港人士及中國內地公司的僱員，彼等需要靠近港島主要辦公室樞紐（大部分服務式公寓租戶於銀行及金融服務業工作，或為相關服務行業的專業人士及顧問）。

諸多海外及內地人才及專業人士入境是近期服務式公寓需求增長的主要推動力之一。在香港，最常見的五項人才入境計劃為一般就業政策(GEP)、非本地畢業生留港／回港就業安排(IANG)、輸入內地人才計劃(ASMTP)、優秀人才入境計劃(QMAS)及自2022年年尾推出的高端人才通行證計劃(TTPS)。

2011年至2024年(1月至3月)獲批准的海外申請數目



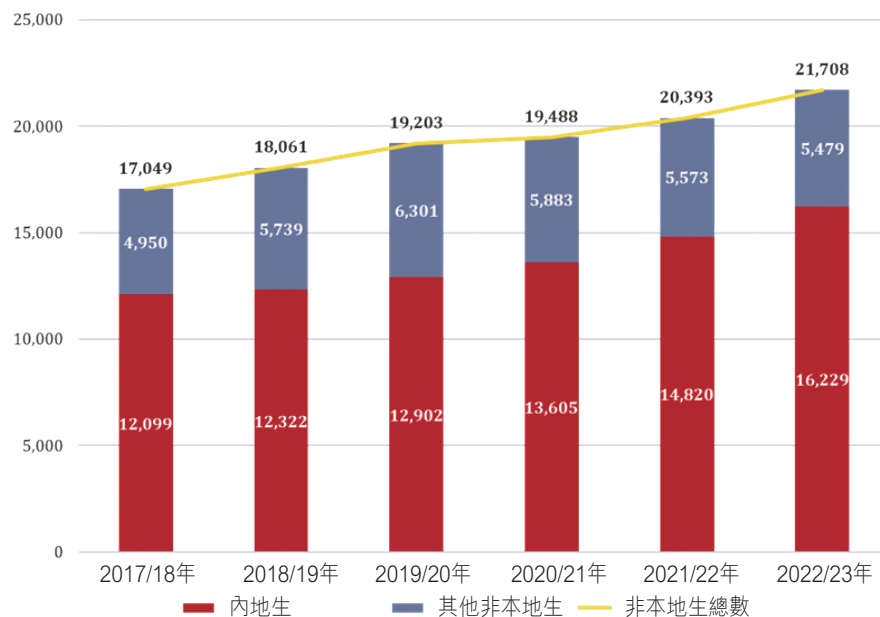
資料來源：入境事務處

2023年邊境重新開放，加上政府大力吸引人才，推出新入境計劃TTPS並放寬其他入境計劃的入境要求，取得了預期效果，2023年來港人才數量激增7倍至135,697人。2024年第一季度，人才持續湧入，該季度獲批的入境申請達32,000宗。在獲批的160,000宗人才申請中，超過120,000名人才已來港定居。

在上述五項計劃中，TTPS最受歡迎，尤其是在內地人才中，超過95%的申請人為中國內地人士。根據最近的一項調查，約半數通過TTPS來港的人才已在香港找到工作，月入中位數為50,000港元，而其中25%的人才月薪超過100,000港元。由於TTPS有兩年的首次續期要求，預期大部分來港人士在初次逗留期間會選擇更靈活的住宿方式，例如服務式公寓，兩年後才會選擇較固定的居所。由於來港的內地人才許多最終在金融或相關行業就業，工作地點鄰近中環或九龍站，因此中環將會是他們初次逗留期間的首選居住地點。

學生住宿

八所教資會資助大學取錄的非本地生總人數

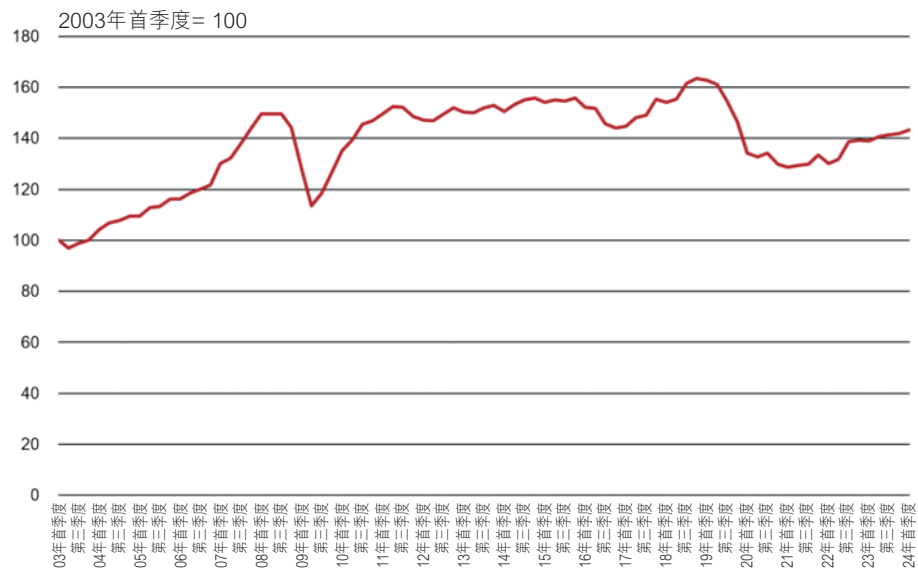


資料來源： 大學教育資助委員會（教資會）

過去五年，八所教資會資助大學的非本地大學生人數呈穩步上升趨勢，2022/23學年達到21,700人，複合年均增長率為5.0%。同期，內地大學生的增幅最大，複合年均增長率達6.0%。吾等估計，這八所大學的床位缺口高達約8,200張，僅香港大學就面臨2,400張床位缺口，這反映了在香港大學附近作為學生宿舍之長住方案的巨大潛在需求。

租金及入租率

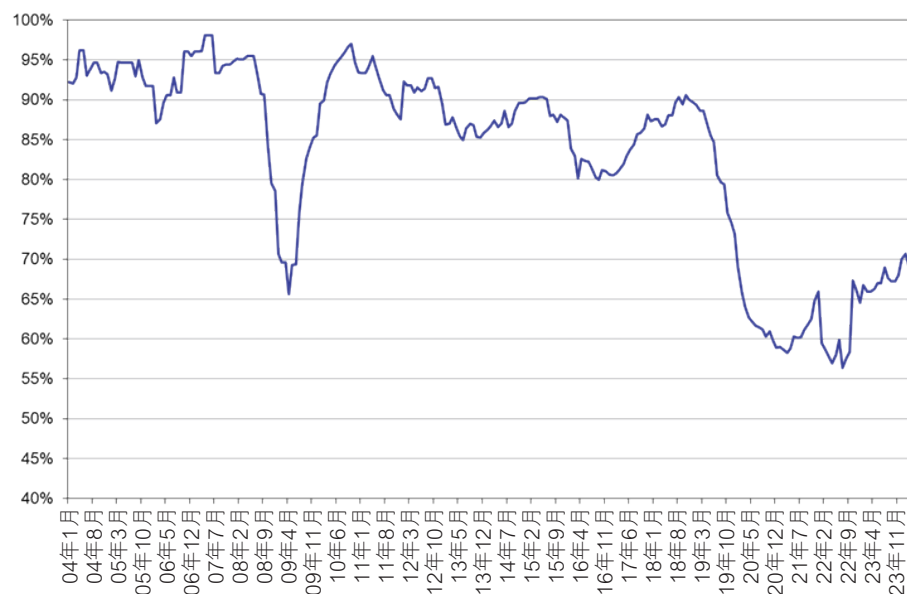
2003年第一季度至2024年第一季度中西區服務式公寓租金指數



資料來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

於2008/09年受全球金融危機影響，中環服務式公寓租金出現短暫下滑，但隨著內地金融機構大量湧入，金融業強勁復甦，中環服務式公寓租金於2009/10年迅速反彈，漲幅達29%。在金融業外籍留港人士及內地高管人員的穩定需求支撐下，中環服務式公寓的租金保持穩定上升趨勢，於2011年至2018年再度上升11%。隨後由於中美貿易沖突、社會動盪及疫情爆發抑制了租金走勢，中環的租金在接下來的兩年裡下跌了21%。隨著檢疫控制措施逐步放寬，中環的租金從2021年起趨於穩定，到2022年底，由於新冠病毒疫情得以受控，商業復甦跡象明顯，租金出現強勁上揚。2023年邊境重新全面開放後，租金持續回升，2024年第一季度，中環服務式公寓租金較2021年第一季度的最低點回升了11%。

2004年1月至2024年3月中環服務式公寓入住率



資料來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

於2010年至2012年，中環服務式公寓的平均入住率保持在90%以上。於2013年至2014年，服務式公寓市場競爭非常激烈，平均入住率下降至低於90%，隨後於2015年回升至90%以上。於2016年至2018年，入住率維持穩定，介乎85%至90%。於2019年，隨著租金下降，入住率亦開始下跌，由2018年12月的90%降至2019年12月的73%。2020年入住率繼續下跌，於2020年底跌至59%，惟於2021年底反彈至65%，隨後於2022年大部分時間裡又跌至60%以下，原因是大部分房東在預期疫情即將結束的情況下不願降低租金。於2023年初邊境重新開放後，入住率於2023年上半年躍升至66%，並於2024年3月逐漸達到70%。

1.3 競爭格局

1.3.1 可資比較服務式公寓項目

中環有多個服務式公寓項目，為租戶提供切合不同需求的各種產品，包括位置、房間面積、設施及預算範圍。在該等服務式公寓中，吾等確定其中六個與該物業具有可比性，在該物業附近提供合共463個單位。此六個項目均為於1993年至2020年間落成的公寓式服務式公寓，過去三年附近並無新供應，預計競爭格局將保持相對穩定。

可資比較服務式公寓項目及該物業的位置圖



資料來源： 谷歌地圖、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

項目名稱	落成年份	類型	單位數目	單位面積 (平方呎)
The Mood@Lyndhurst	2015年	公寓式	31	468-1,060
The Mood@SOHO	1993年	公寓式	15	548-1,081
The Staunton (昇寓)	2017年	公寓式	57	471-614
Shama Hollywood (香港莎瑪荷李活)	2001年	公寓式	11	580
Shama Central (香港莎瑪中環)	2011年	公寓式	56	500-2,000
TOWNPLACE SOHO	2020年	公寓式	293	354-1,299

資料來源： 第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

1.4 市場前景概要

隨著香港邊境已重新開放逾一年，新冠病毒疫情已經成為過去。儘管最初人們對經濟復甦寄予厚望，但高利率環境、股市表現反覆以及地緣政治緊張局勢阻礙了經濟增長的步伐。所有這些因素都導致外籍留港人士返港速度低於預期，而外籍留港人士曾是服務式公寓的主要客源。政府已推出多項措施，包括舉辦多項大型活動、進一步完善針對旅遊的設施以及推出各種吸引人才的政策，致力重振香港經濟。

1.4.1 服務式公寓之未來發展

展望未來，隨著各類人才通過各項人才入境計劃不斷湧入，以及未來幾年非本地大學生的比例將逐漸從20%放寬至40%，非本地大學生將進一步增加，預計服務式公寓租金將逐步回升。伴隨金融、保險、房地產、專業及業務服務(FIREBS)行業之失業率下降，對服務式公寓（特別是鄰近核心商業區之服務式公寓）之需求將維持強勁。內地專才移民來港及內地畢業生於本地金融及法律等相關行業工作，在年輕內地人士帶動下，服務式公寓之需求很可能於未來數年攀升。而現就讀於香港大學的內地生，由於鄰近上課地點，亦有可能選擇租住鄰近的服務式公寓。彼等之預算一般為每月約20,000港元至30,000港元。

面對過去數年缺乏旅客，酒店較早前調整其業務策略，以配合更多長住外籍留港人士及本地人暫住需求。隨著重開邊境，吾等預期酒店會將業務重點轉為短期住宿旅客，而服務式公寓可能吸納被替代之長期住宿酒店需求。

政府吸引高消費旅客之舉措：

香港無處不旅遊

為吸引高消費旅客來港旅遊，政府提出更多旅遊相關倡議，包括落實「香港無處不旅遊」理念。根據此項新倡議，香港旅遊發展局將於2024年下半年推出100多項大型活動，以豐富的文化底蘊及更多體育賽事吸引遊客，包括但不限於演藝博覽、女子U20世界棍網球錦標賽等。預計這些活動將額外吸引170萬名優質旅客，帶動72億港元的消費支出，並創造43億港元的額外經濟價值。

更多與旅客及會展遊客相關的設施亦正在籌備中：

西九文化區演藝綜合劇場

演藝綜合劇場將是繼M+、戲曲中心及香港故宮文化博物館之落成後西九文化區的第四個主要藝術及文化設施。演藝綜合劇場預計於2025年落成，設有可容納1,450個座位的演藝劇場、600個座位的中型劇場及270個座位的小劇場，這裏將會上演一些最精彩的舞蹈及戲劇表演，吸引更多優質文旅遊客。

香港會議展覽中心(會展中心)之潛在擴展

隨著大多數政府部門於2024年內搬遷，位於灣仔北的三幢政府大樓被改劃為綜合發展項目，包括1百萬平方呎的會議／展覽設施及辦公室，以及一個500間客房的酒店。該地塊最早可於2027年招標，2034年前竣工，是現有會展中心的自然擴展，從而可吸引更多高消費的會展遊客。

1.4.2 中環之位置優勢

鑒於其鄰近上環、中環及金鐘，當地甲級寫字樓林立，且有更多大型商業項目將於未來數年落成，中環之租賃公寓一直受到年輕專業人士及外籍留港人士歡迎。

該物業之位置優勢

該物業位於奧卑利街與贊善里的交界處，毗鄰著名的新旅遊景點大館以及蘇豪區充滿情調的飲食地帶。這裡與中環近在咫尺，通過中環至半山的自動扶梯舉步可達，對於在中央商務區工作同時又喜歡充滿活力的生活方式的人士而言，此地段極具吸引力。

香港的新經濟行業(如加密貨幣、量化金融、人工智能等)發展迅速，其中大部分公司都是充滿朝氣的年輕僱員。該物業所處的時尚而富有活力的環境與年輕人的生活方式最為契合，因此對他們最具吸引力。

由於預計港大的大學床位不足，而附近合適的學生住房產品很少，該物業未來數年亦可能會吸引部分學生住房需求。

附錄1

服務式公寓市場整體概覽

釋義

服務式公寓為一種提供服務及靈活租期的配備傢具的公寓。其通常具有以下特徵：

1. 配備傢具；
2. 可供短期或長期住宿；
3. 提供便利設施及一系列服務，包括家居服務；
4. 租金價格包括大部分稅款、水電費、管理費以及政府地租及差餉；
5. 租期通常較短（3至6個月）

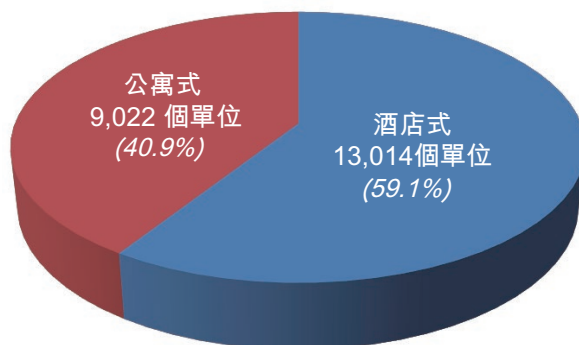
服務式公寓包括兩個子類：「公寓式」及「酒店式」。

公寓式之服務式公寓與傳統的住宅單位類似，配備傢具並提供一系列服務，其偶爾用作住宅物業租賃的市場推廣工具。當其獲得佔用許可證時，通常被分類為住宅建築。

酒店式之服務式公寓為在中央管理下配備傢俱的公寓，並提供酒店式服務，包括24小時前台服務及公共設施。此包括酒店的長期住宿客房。當其獲得佔用許可證時，其被歸類為酒店建築。

存量分佈

2024年3月按類型劃分的服務式公寓總存量

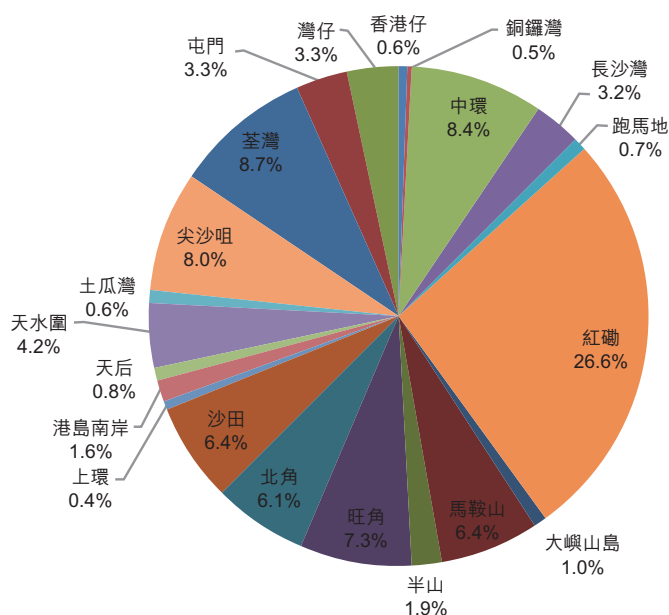


資料來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

酒店式單位在服務式公寓市場中佔有較大份額 (59.1%)，其中大部分單位位於九龍，尤其是紅磡及尖沙咀。紅磡的海韻軒 (1,980個單位) 及海灣軒 (1,422個單位) 為單位數量最多的酒店式公寓。

公寓式單位仍佔相當大的市場份額 (40.9%)，其中大多數單位位於香港島，尤其是灣仔及銅鑼灣。太古城的康蘭居 (450個單位) 及半山的本舍 (292個單位) 為最大型之公寓式服務式公寓。

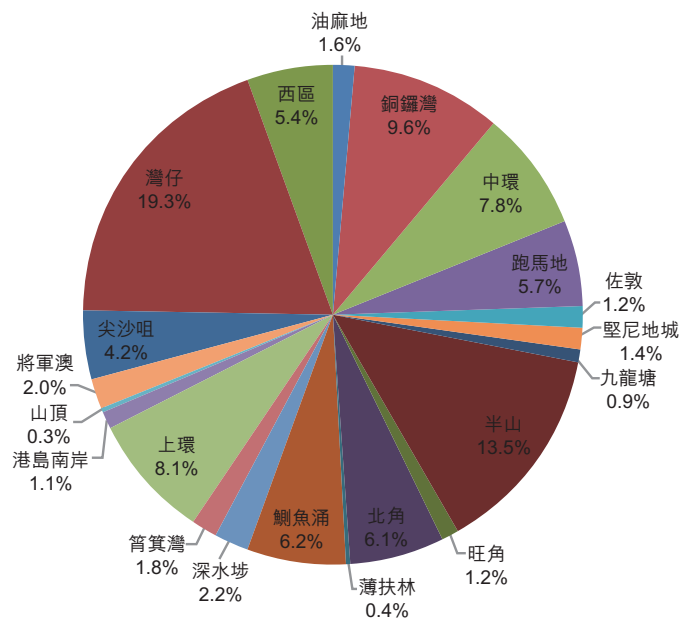
2024年3月按區域劃分的酒店式服務式公寓總存量



資料來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

紅磡 (3,467個單位，佔26.6%) 為酒店式服務公寓數量最多的地區，擁有兩個大型項目，其次為荃灣 (1,129個單位，佔8.7%)，擁有兩家主要提供長期住宿的酒店。香港島方面，中環 (1,093個單位，佔8.4%) 作為城市之主要商業區，為擁有此類單位數量最多之地區。

2024年3月按區域劃分的公寓式服務式公寓總存量



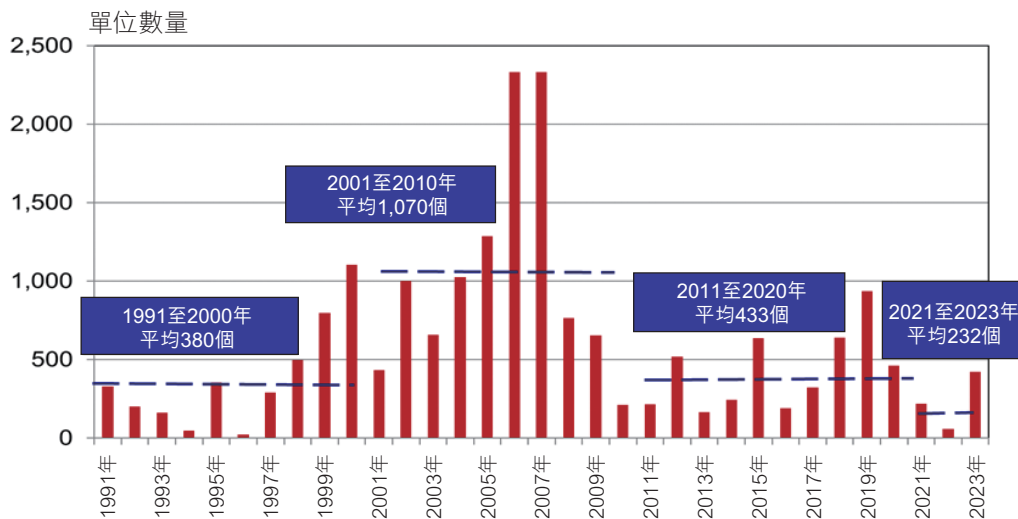
資料來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

灣仔 (1,745個單位，佔19.3%) 為公寓式服務式公寓數量最多的地區，該區寫字樓眾多，且會展中心座落其中。其次為半山 (1,222個單位，佔13.5%)，其毗鄰中西區辦公室集群。銅鑼灣 (863個單位，佔9.6%) 憑藉其濃厚的商業、零售及娛樂氛圍，單位數量名列第三。

根據上述調查結果，中環及半山區的服務式公寓供應分別佔酒店式服務公寓及公寓式服務公寓之10%及21%，為這兩類服務式公寓供應集中度第二高及最高的地區。中環／半山區集中了不同規模及類型的服務式公寓，形成群聚效應，並為優質潛在租戶提供廣泛的住宿選擇。

過往供應量

1992年至2023年服務式公寓之供應



資料來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

於90年代，新服務式公寓之平均供應維持於每年約400個。供應量於2002年溫和上升至1,371個單位，惟於2003年因非典型肺炎而大幅下跌。非典型肺炎爆發後，服務式公寓之需求受到旅客及外籍留港人士數目不斷增加所帶動，以致於2006年及2007年達致歷史高位，分別落成2,385個及2,571個單位。隨著住宅及酒店行業的蓬勃發展，吸引發展商更加關注這兩個行業，供應量於2008年開始下滑，自此保持低水平。因此，於2011年至2020年期間，平均供應量下降至每年433個單位。儘管2020年至2022年的疫情令大部分新建築的工期延後，但隨著TOWNPLACE WEST KOWLOON竣工，2023年的供應量仍有所增加，而該位於長沙灣擁有422個房間的混合產品憑藉其多種共享設施供應、靈活的租賃條款及服務水準吸引了大量租戶，深受市場歡迎。

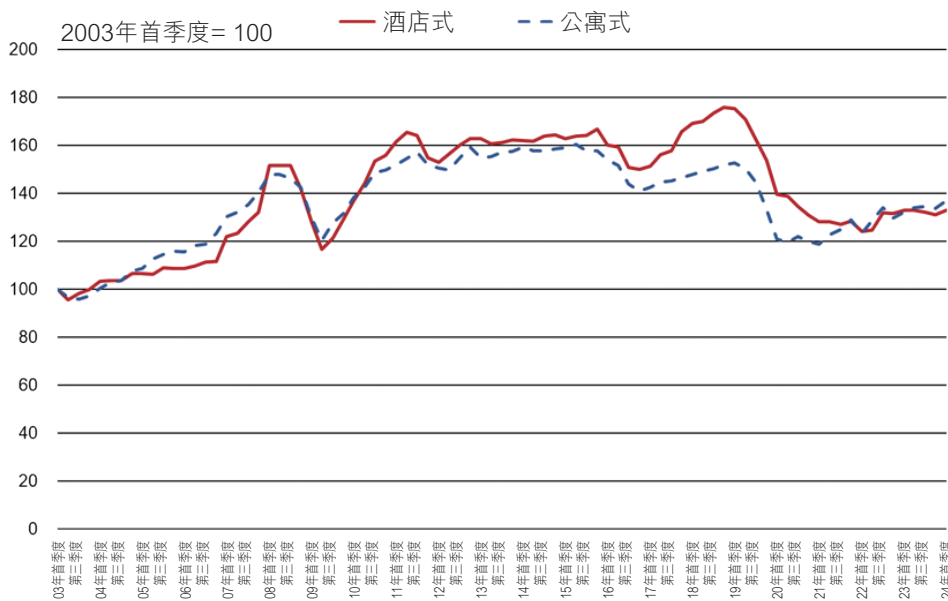
需求情況

對服務式公寓的需求通常以相對短期至中期為基礎。儘管偶爾會有非商業需求，例如本地人在住房裝修期間居住在服務式公寓，但需求主要與商業有關以及大多數住戶來自海外，需要短期住宿，其中部分以項目為基礎受僱，而其他住戶可能會長期居住。

租金及入住率趨勢

• 租金趨勢

2003年第一季度至2024年第一季度服務式公寓租金指標



資料來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

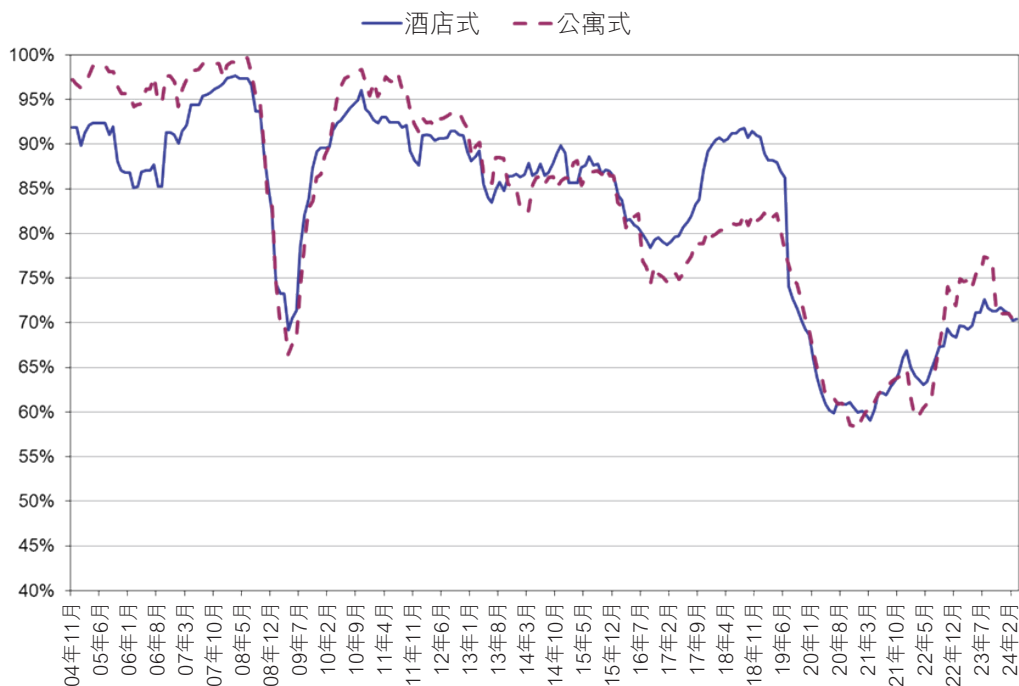
非典型肺炎爆發後香港酒店式及公寓式服務式公寓之租金於2003年至2008年同樣顯著攀升約49%，直至2009年受到全球金融危機打擊，整體租金急挫13.7%。兩種服務式公寓之租金由2009年起至2012年回升35%，主要由於根據香港旅遊發展局的數據旅客人數達到48,000,000人次之高位。全賴來港旅客及外籍留港人士數目上升，尤其是內地專才及行政人員，令租金於2012年至2016年維持於高水平。隨著廣深港高速鐵路香港段及港珠澳大橋於2018年底通車，租金於2019年初攀升至高位，升勢持續。

2019年年中之社會動盪及2020年年初之新冠病毒疫情爆發，令訪港旅客人數急挫，亦干擾了外籍留港人士入境，租金開始下跌。過去三年（2019年至2021年）租金下跌24.3%，重回2009年水平。酒店式服務式公寓之表現較佳，尤其是疫情期間，由於很多長期酒店住客須遷出所居住的酒店，並遷往酒店式服務式公寓，以騰出客房用作社區隔離設施。

由於免疫隔離規定放寬，鼓勵部分外籍留港人士返港，服務式公寓租金自2022年第二季度起出現反彈，特別是有更多內地畢業生被香港的國際律師事務所及銀行臨時聘用，提升了他們對短期住宿的需求。自2023年起邊境重新全面開放，加上通過各項人才入境計劃引進的人才，使服務式公寓屢屢爆滿（主要為中低檔預算客戶），從而為服務式公寓業主提高租金提供了空間。

- 入住率趨勢

2004年1月至2024年3月服務式公寓入住率



資料來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

酒店式及公寓式服務式公寓之入住率整體分別維持於90%及95%之高水平。2009年全球金融危機期間，整體入住率大幅減少至70%，隨後強勁反彈至90%。在服務式公寓供應足夠情況下，入住率由2011年至2016年逐步回落。全賴旅客人數湧現，特別是內地旅客，酒店式公寓表現較公寓式單位優勝，其入住率於2018年維持於90%。然而，由於社會動盪及新冠病毒疫情，兩種類型之入住率依賴本地需求，均由2018年第三季度91.8%大幅下跌至2021年第三季度之63.1%。入住率於2021年後期略為上升，惟於2022年初第五波疫情時進一步縮減。

隨著疫情逐步緩和，服務式公寓的入住率自2022年6月起有所改善，入住率於2022年底回升至70%的水平。自2023年起重新全面開放邊境，新引進的人才令某些月份的入住率飆升，超過75%的水平，但持續加息及不確定的經濟環境導致金融及專業領域表現疲弱，從而令入住率徘徊在70%左右。

報告之局限性

本報告載有前瞻性陳述，載述第一太平戴維斯（香港）有限公司（顧問）對未來之信念、預期、預測或預計。顧問藉此強調，本報告所概述所有預測及陳述，除有關歷史事實之陳述外，均應視為有關可能性之指示性評估，而非完全確定之評估。作出預測之過程涉及有關大量變數之假設，而該等變數極易受不斷變化之情況影響。顧問敬請閣下注意，任何一項變數之變動均可能對預測結果有重大影響。

因此，顧問不能保證本報告所載預測將會實現，或該等預測或前瞻性陳述將證實為正確，故閣下不可過份依賴該等陳述。顧問並無責任因任何新增資料，未來事件或其他原因而公開更新或修訂本報告所載之任何前瞻性陳述，惟法律規定者則除外。而本報告所載列之所有前瞻性陳述受本警告聲明之限制。

本報告乃由顧問所編製，僅作參考之用。顧問已合理謹慎地編製報告，而報告所述事實可能出現變化，且此等資料並不構成要約或合約或其中一部分，有興趣之人士不應依賴有關事實之陳述或聲明，而應自行查證或以其他方式確定其準確性。本報告概無明示或暗示任何聲明、保證或契諾，亦不保證本報告所載資料的準確性、合理性及完整性。在編製本報告時，顧問曾依賴外間第三方之資料及統計模型，以便得出前瞻性陳述。請注意，吾等謹此表明，本報告所述之任何外間第三方之文件或資料概未經獨立核實。本報告僅與當中所述之事宜有關，對於本報告未有述明之事宜，並無任何暗示或可推論之意見。

此 致

英皇娛樂酒店有限公司
香港灣仔
軒尼詩道288號
英皇集團中心28樓
董事 台照

代表
第一太平戴維斯（香港）有限公司

湯卓軒
研究及顧問諮詢部董事

2024年7月3日

本集團之財務資料

本集團截至2022年3月31日、2023年3月31日及2024年3月31日止三個年度的財務資料已刊載於聯交所網站 <https://www.hkexnews.hk> 以及本公司網站 <https://www.Emp296.com>：

本公司截至2022年3月31日止年度之年報：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0713/2022071300387_c.pdf

本公司截至2023年3月31日止年度之年報：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0720/2023072000593_c.pdf

本公司截至2024年3月31日止年度之全年業績公告：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0624/2024062400718_c.pdf

A. 債項

於2024年5月15日（即就確定本債務聲明相關資料之最後實際可行日期）營業時間結束時，本集團合計尚未償還之債項約699,400,000港元，其中包括：

其他借貸

本集團應付附屬公司非控股權益款項約為39,500,000港元，屬無抵押、無擔保、免息，將以附屬公司的盈餘資金償還，盈餘資金指此等附屬公司於支付所有經營開支及應付款項（包括但不限於到期應償還之銀行貸款及第三方貸款連同應計利息）後之可用現金。

租賃負債

本集團按使用本集團增量借款利率折現的餘下租賃付款的現值計量租賃負債。於2024年5月15日營業時間結束時，本集團的租賃負債總額約為26,800,000港元。

資產抵押

- (i) 本集團賬面總值約為602,000,000港元之若干資產已抵押予一間銀行，作為銀行向本集團授出之約419,700,000港元銀行融資額度之抵押，且該銀行融資於2024年5月15日營業時間結束時尚未動用。
- (ii) 本集團將約30,800,000港元的銀行存款抵押予一間銀行，作為本公司一間全資附屬公司獲授一項銀行融資之抵押。該銀行融資涉及30,900,000澳門元（相當於30,000,000港元）的銀行擔保，期限至2026年12月31日，以澳娛綜合度假股份有限公司（「澳娛」）為受益人，以保證本集團按照本公司全資附屬公司與澳娛訂立的日期為2022年12月30日的服務協議（經日期為2023年4月26日的加簽補充）的規定，履行其於娛樂場向澳娛提供服務的全部責任。
- (iii) 本集團亦將約300,000港元之銀行存款抵押予一間銀行，以作為使用一名第三方向本集團提供的船票售賣機之抵押。

免責聲明

除上文所述及集團內公司間負債之外，於2024年5月15日營業時間結束時，本集團並無任何已發行及尚未償還之債務證券，或任何其他借貸或債務（包括銀行透支及承兌負債（正常貿易應付款項除外））或承兌信貸或租購承擔，或任何其他按揭或抵押借貸，或任何其他重大或然負債或擔保。

B. 營運資金

董事於考慮經擴大集團現有可供使用之內部財務資源（包括現金及銀行結餘、可供使用之銀行融資以及該交易之財務影響）後認為，經擴大集團擁有充裕營運資金以供其於本通函日期起計至少12個月之需要。本公司已取得根據上市規則第14.66(12)條規定之相關確認。

C. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉，自2024年3月31日（即編製本集團最新經審核綜合財務報表日期）起，任何可能導致本集團之財務或交易狀況發生重大不利變動之情況或事件。

D. 經擴大集團之財務及貿易前景

隨著旅遊及娛樂需求復甦，近期到訪香港及澳門的遊客持續上升，顯示市場勢頭良好，這增強了本集團對未來市場發展的信心。

展望未來，多項國際活動及大型盛事將陸續登場，提升香港的旅遊價值及吸引力，鞏固香港作為國際旅遊目的地的地位。現今香港的基建設施齊備，為中國內地遊客提供更方便快捷的交通方式，輕鬆到訪香港，體驗香港獨特的文化和熱門景點。特別是隨著中產階層不斷壯大，本集團相信中國內地的出境旅遊將繼續增長。

在香港服務式公寓的未來發展方面，經考慮以下因素，本集團相信對服務式公寓的需求將持續增長：(i) 本地政府推出的新資本投資者入境計劃及各項人才計劃已吸引大量申請者（包括來自中國內地及海外的人才、專業人士、外籍人士及其家屬），從而推動長期住宿需求上升；(ii) 在香港就讀的中國內地及海外學生對長期住宿的需求；及(iii) 香港仍然是進入中國內地資本市場的重要門戶及在大灣區繼續發揮重要作用，商務旅行將保持活躍。

有關香港酒店業市場發展情況的進一步資料，請參閱本通函附錄二所載的市場顧問報告。

以下為本公司之申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)編製之報告(全文載列於第IV-1至IV-23頁),以供載入本通函。

Deloitte.

德勤

就STAR OMEN LIMITED及其附屬公司之過往財務資料致英皇娛樂酒店有限公司董事之會計師報告

緒言

吾等就第IV-3至第IV-23頁所載Star Omen Limited(「**Star Omen**」)及其附屬公司(統稱「**Star Omen集團**」)之過往財務資料發出報告,該等財務資料包括Star Omen集團於2022年、2023年及2024年3月31日之合併財務狀況表及Star Omen集團截至2024年3月31日止三個年度各年(「**有關期間**」)之合併損益及其他全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表以及重大會計政策資料及其他說明資料(統稱為「**過往財務資料**」)。載於第IV-3至第IV-23頁之過往財務資料構成本報告之組成部分,乃為載入英皇娛樂酒店有限公司(「**貴公司**」)日期為2024年7月3日有關建議收購Star Omen全部已發行股本及於完成時之所有貸款、利息(如有)及所有其他Star Omen欠付英皇物業發展之款項之通函(「**通函**」)而編製。

董事就過往財務資料須承擔之責任

Star Omen之董事負責根據過往財務資料附註2所載之編製及呈報基準編製真實中肯的過往財務資料,及Star Omen之董事須負責釐定必要的相關內部監控,以確保編製過往財務資料時不存在重大錯誤陳述(不論是否由欺詐或錯誤所致)。

貴公司董事對本通函所載Star Omen集團過往財務資料之內容負責,而有關資料乃根據與貴公司會計政策基本一致之會計政策編製。

申報會計師之責任

吾等之責任為就過往財務資料發表意見並向閣下匯報吾等之意見。吾等根據香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)頒佈的香港投資通函呈報聘用準則第200號「就投資通函內過往財務資料出具的會計師報告」開展工作。準則規定吾等須遵守道德準則並計劃及開展工作,以就過往財務資料是否不存在重大錯誤陳述取得合理保證。

吾等之工作涉及執行情序以獲取有關過往財務資料所載金額及披露的證據。所選程序取決於申報會計師的判斷，包括評估過往財務資料存在重大錯誤陳述（不論是否由欺詐或錯誤所致）的風險。在作出該等風險評估時，申報會計師考慮與該實體根據過往財務資料附註2所載的編製及呈列基準編製真實中肯的過往財務資料相關的內部控制，以設計適用於該等情況的程序，而並非就該實體內部控制的有效性發表意見。吾等之工作亦包括評估Star Omen之董事所採用會計政策的恰當性及所作會計估計的合理性，以及評估過往財務資料的整體呈列。

吾等相信，吾等所獲取之證據屬充分及適當，可為吾等之意見提供基礎。

意見

吾等認為，就會計師報告而言，過往財務資料已根據過往財務資料附註2所載的編製及呈列基準真實中肯地反映Star Omen集團於2022年、2023年及2024年3月31日之財務狀況以及Star Omen集團於有關期間之財務表現及現金流量。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則及公司（清盤及雜項條文）條例須呈報事項

調整

於編製過往財務資料時，概無對第IV-3頁界定之相關財務報表作出調整。

股息

吾等提述過往財務資料附註10，當中指出組成Star Omen集團之集團實體概無就有關期間宣派或派付任何股息。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

2024年7月3日

STAR OMEN 集團之過往財務資料

編製過往財務資料

下文所載之過往財務資料為本會計師報告之組成部分。

本報告內過往財務資料乃基於 Star Omen 之間接全資附屬公司 Century Chain Limited (「Century Chain」) 於有關期間的財務報表 (「相關財務報表」) 編製。Century Chain 之財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則 (「香港財務報告準則」) 編製並經吾等根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則審核。

過往財務資料以港元 (「港元」) 呈列，除另有指明外，所有數值均約整至最接近之千位數 (千港元)。

合併損益及其他全面收益表

	附註	截至3月31日止年度		
		2022年 千港元	2023年 千港元	2024年 千港元
利息收入		—*	—*	35
就開發中待售物業確認撇減		(34,972)	(96,758)	(12,882)
行政開支		<u>(11)</u>	<u>(16)</u>	<u>(18)</u>
年度虧損及全面開支總額	8	<u><u>(34,983)</u></u>	<u><u>(96,774)</u></u>	<u><u>(12,865)</u></u>

* 少於1,000港元

合併財務狀況表

	附註	於3月31日		
		2022年 千港元	2023年 千港元	2024年 千港元
流動資產				
開發中待售物業	12	562,000	550,000	705,000
預付款項及按金		38	38	611
銀行結餘		40	140	395
		<u>562,078</u>	<u>550,178</u>	<u>706,006</u>
流動負債				
已收按金及應計費用	13	(86)	(148)	(45,842)
欠一間同系附屬公司款項 有抵押銀行借貸	14	(497,968)	(582,780)	(637,779)
—一年內到期	15	—	(197,600)	—
		<u>(498,054)</u>	<u>(780,528)</u>	<u>(683,621)</u>
流動資產(負債)淨值		<u>64,024</u>	<u>(230,350)</u>	<u>22,385</u>
非流動負債				
有抵押銀行借貸 —一年後到期	15	<u>(197,600)</u>	<u>—</u>	<u>(265,600)</u>
負債淨值		<u>(133,576)</u>	<u>(230,350)</u>	<u>(243,215)</u>
資本及儲備				
股本	16	—*	—*	—*
累計虧損		<u>(133,576)</u>	<u>(230,350)</u>	<u>(243,215)</u>
權益總額		<u>(133,576)</u>	<u>(230,350)</u>	<u>(243,215)</u>

* 少於1,000港元

合併權益變動表

	股本 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元
於2021年4月1日	—*	(98,593)	(98,593)
年度虧損及全面開支總額	<u>—</u>	<u>(34,983)</u>	<u>(34,983)</u>
於2022年3月31日	—*	(133,576)	(133,576)
年度虧損及全面開支總額	<u>—</u>	<u>(96,774)</u>	<u>(96,774)</u>
於2023年3月31日	—*	(230,350)	(230,350)
年度虧損及全面開支總額	<u>—</u>	<u>(12,865)</u>	<u>(12,865)</u>
於2024年3月31日	<u><u>—*</u></u>	<u><u>(243,215)</u></u>	<u><u>(243,215)</u></u>

* 少於1,000港元

合併現金流量表

	截至3月31日止年度		
	2022年 千港元	2023年 千港元	2024年 千港元
經營活動			
年度虧損	(34,983)	(96,774)	(12,865)
調整：			
利息收入	—*	—*	(35)
就開發中待售物業確認撇減	34,972	96,758	12,882
營運資金變動前之經營現金流量	(11)	(16)	(18)
開發中待售物業增加	(16,116)	(53,223)	(111,846)
預付款項及按金增加	—	—	(573)
已收按金及應計費用增加	—*	—	45,240
經營活動所用現金淨額	(16,127)	(53,239)	(67,197)
投資活動所得現金			
已收利息	—*	—*	35
融資活動			
新籌銀行借貸	—	—	68,000
已付利息	(2,909)	(6,776)	(14,068)
一間同系附屬公司給予之墊款	19,019	60,115	13,485
融資活動所得現金淨額	16,110	53,339	67,417
現金及現金等價物(減少)增加淨額	(17)	100	255
年初現金及現金等價物	57	40	140
年末現金及現金等價物，即銀行結餘	40	140	395

* 少於1,000港元

STAR OMEN 過往財務資料附註

1. 一般資料

Star Omen 為一間於英屬處女群島（「英屬處女群島」）註冊成立之有限公司。Star Omen 之直接控股公司為英皇物業發展有限公司（「英皇物業發展」，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司）。Star Omen 之中間控股公司為英皇國際集團有限公司（「英皇國際」，為於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司上市）。Star Omen 之最終控股公司為楊受成產業控股有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由 The Albert Yeung Discretionary Trust（楊受成博士為其委託人及創立人）之受託人 First Trust Services AG 持有。Star Omen 之註冊辦事處為 Vistra Corporate Services Centre, Wickhams Cay II, Road Town, Tortola, VG1110, BVI 及 Star Omen 之通訊地點為香港灣仔軒尼詩道288號英皇集團中心28樓。

過往財務資料以 Star Omen 的功能貨幣港元呈列。

Star Omen 為投資控股公司。其主要附屬公司之主要業務載於附註24。

持續經營假設

鑒於截至2024年3月31日，Star Omen 集團之負債淨值為243,215,000港元，Star Omen 之唯一董事已對 Star Omen 集團的持續經營能力進行充分詳盡考量。

中間控股公司英皇國際同意於本報告日期後12個月內向 Star Omen 集團提供無條件財務支持。此外，貴公司同意（以貴公司建議收購 Star Omen 全部已發行股本（「建議收購事項」）取得成功為前提）向 Star Omen 集團提供充足資金，使 Star Omen 集團將得以滿足於本報告日期後12個月到期的所有流動責任。

經考慮上述因素，Star Omen 之唯一董事認為，連同 Star Omen 集團的內部財務資源，Star Omen 集團有充足營運資金滿足其目前的要求（即自本報告日期起計至少未來12個月）。因此，過往財務資料已按持續經營基準編製。

2. 集團重組及過往財務資料之編製及呈列基準

過往財務資料乃根據附註4所載的會計政策編製，有關政策符合香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則以及適用於集團重組的慣例。

Century Chain 為於香港註冊成立之私人有限公司。在集團重組之前，Century Chain 的直接控股公司是英皇物業發展。中間控股公司為英皇國際。Century Chain 主要從事物業發展業務。

於籌備建議收購事項時，組成 Star Omen 集團之公司曾進行下文所述集團重組（「集團重組」）。

- (i) 於2024年1月30日，Star Omen 於英屬處女群島註冊成立為有限公司。於2024年5月3日，Star Omen 向英皇物業發展配發及發行1股面值1美元（「美元」）之入賬列作繳足股份。於完成此步驟後，Star Omen 成為英皇物業發展的直接全資附屬公司。
- (ii) 於2024年4月19日，Star Stage Limited（「Star Stage」）於英屬處女群島註冊成立為有限公司。於2024年5月3日，Star Stage 向 Star Omen 配發及發行1股面值1美元之入賬列作繳足股份。於完成此步驟後，Star Stage 成為 Star Omen 的直接全資附屬公司。
- (iii) 於2024年4月19日，Harbour Honour Limited（「Harbour Honour」）於英屬處女群島註冊成立為有限公司。於2024年5月3日，Harbour Honour 向 Star Omen 配發及發行1股面值1美元之入賬列作繳足股份。於完成此步驟後，Harbour Honour 成為 Star Omen 的直接全資附屬公司。
- (iv) 於2024年5月10日，Century Chain 按代價9,999港元向 Harbour Honour 發行及配發9,999股股份，佔其已發行股本99.99%。
- (v) 於2024年5月22日，英皇物業發展按代價1港元向 Star Stage 轉讓1股 Century Chain 股份，相當於其已發行股本0.01%。
- (vi) Star Omen 持有 Harbour Honour 及 Star Stage 的100% 股權。因此，Century Chain 為 Star Omen 之間接全資附屬公司。

於集團重組完成後，Star Omen 於2024年5月22日成為現時組成 Star Omen 集團之公司之控股公司。集團重組只涉及在英皇國際及 Century Chain 之間配置 Star Omen 的股權。因集團重組而組成的 Star Omen 集團（包括 Star Omen 及其附屬公司）被視為一個持續經營的實體，因此，編製過往財務資料時按照猶如 Star Omen 始終為 Star Omen 集團的控股公司的基準編製。有關期間 Star Omen 集團之合併損益及其他全面收益表、

合併權益變動表及合併現金流量表包括現時組成Star Omen集團之公司的業績、權益及現金流量變動，猶如現時之集團架構於有關期間或自彼等各自之註冊成立日期起（以較短者為準）一直存在。Star Omen集團於2022年、2023年及2024年3月31日的合併財務狀況表已編製以呈列現時組成Star Omen集團之公司的資產及負債，其中資產淨值乃採用目前賬面值合併計算，猶如現時集團架構於該等日期一直存在，當中經計及彼等各自的註冊成立日期（倘適用）。

Star Omen自其註冊成立日期起並無編製其法定財務報表，乃因為其註冊成立之司法管轄區並無法定審核規定。

3. 應用香港財務報告準則

就編製及呈列有關期間的過往財務資料而言，Star Omen集團於整個有關期間貫徹採納符合於2023年4月1日開始的年度期間生效的香港財務報告準則的會計政策。

已頒佈但尚未生效之經修訂香港財務報告準則

下列經修訂之香港財務報告準則已頒佈但尚未生效。

香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號之修訂	投資者與其聯營或合營企業之間之 資產出售或注資 ¹
香港財務報告準則第16號之修訂 香港會計準則第1號之修訂	售後回租中的租賃負債 ² 將負債分類為流動或非流動及香港 詮釋第5號（2020年）之相關修訂 ²
香港會計準則第7號及 香港財務報告準則第7號之修訂	供應商融資安排 ²
香港會計準則第21號之修訂	缺乏可兌換性 ³

¹ 於尚待釐定日期或之後開始的年度期間起生效

² 於2024年1月1日或之後開始的年度期間生效

³ 於2025年1月1日或之後開始的年度期間生效

Star Omen之唯一董事預期應用經修訂香港財務報告準則於可見未來不會對Star Omen集團之合併財務報表造成重大影響。

4. 重大會計政策資料

借貸成本

用於收購、興建或生產符合規定資產（即須經過一段頗長時間方可作擬定用途或出售之資產）之直接應計借貸成本，會添加至上述資產之成本，直至其大體上可作擬定用途或出售為止。就開發中待售物業而言，Star Omen 集團於物業可供其作擬定出售時不再將借貸成本資本化。

任何於相關資產已達致擬定用途或出售后仍屬未償還的特定借貸均計入一般借貸組合，以計算一般借貸的資本化率。在將特定借款用於支付規定資產之開支前將其用作暫時投資所賺取之投資收入乃從合資格資本化之借貸成本中扣除。

所有其他借貸成本於產生期間於損益內確認。

開發中待售物業

於日常業務過程中出售之開發中待售物業乃分類為流動資產，並以成本及可變現淨值兩者之較低者列賬。有關開發物業之成本包括土地成本、建築成本及其他直接開發開支。成本按特定識別基準釐定，包括分配所產生之有關開發開支及（倘適用）資本化借貸成本。可變現淨值指物業之估計售價減完成之估計成本及作出銷售之必要成本。

開發中待售物業於完成後轉撥至持作待售物業。

稅項

所得稅開支指即期及遞延所得稅開支之總和。

即期應付稅項根據本年度應課稅溢利計算。應課稅溢利有別於本年度虧損，原因為應課稅溢利並無計入於其他年度應課稅或可扣減之收支，另亦無計入永遠毋須課稅及不可扣減之項目。Star Omen 集團之即期稅項負債乃按於各報告期末已執行或實質上已執行之稅率計算。

遞延稅項乃就過往財務資料中資產及負債之賬面值與計算應課稅溢利所用相應稅基間之暫時性差異而確認。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時性差異確認入賬。遞延稅項資產一般就所有應課稅暫時性差異確認入賬，而遞延稅

項資產一般於可能出現應課稅溢利以抵銷可扣減之暫時性差異之情況下，就所有可扣減暫時性差異確認。倘暫時性差異源自初步確認一項不會影響應課稅溢利或會計溢利之交易之資產或負債，則該等遞延稅項資產及負債將不予確認。

遞延稅項資產之賬面值於各報告期末審閱，並於不再可能獲得足夠應課稅溢利以收回全部或部分資產時作撇減。

遞延稅項資產及負債按預期適用於償還負債或變現資產之期間的稅率（根據於各報告期末已執行或實際上已執行之稅率（及稅法）而釐定）計量。

遞延稅項負債及資產之計量反映Star Omen集團於各報告期末所預期收回或償還其資產及負債的賬面值之方式所產生之稅務結果。

倘有可依法強制執行權利將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且有關權利與同一稅務機關向同一應課稅實體徵收之所得稅有關時，遞延稅項資產與負債可互相抵銷。

即期及遞延稅項於損益確認。

金融工具

當Star Omen集團成為工具合約條款的一方時，會確認金融資產及金融負債。所有以正規途徑購買或銷售之金融資產乃按交易日期基準確認及取消確認。正規途徑購買或銷售乃要求於市場法規或慣例所確定之時間框架內交付資產之金融資產購買或銷售。

金融資產及金融負債初步按公允價值計量。收購或發行金融資產及金融負債直接產生的交易成本乃於初步確認時加入金融資產或金融負債之公允價值或自金融資產或金融負債之公允價值扣除（視適用情況而定）。

實際利率法是一種在有關期間內用於計算金融資產或金融負債之已攤銷成本以及分配利息收入及利息開支之方法。實際利率是可將金融資產或金融負債預計年期或（如適用）較短期間之估計未來現金收款及付款（包括屬於實際利率整體部分的所有已付或已收費用及點數、交易成本及其他溢價或折讓）精確貼現至首次確認的賬面淨值之利率。

金融資產

金融資產分類及其後計量

符合下列條件之金融資產其後按攤銷成本計量：

- 持有金融資產之業務模式目的為收取合約現金流量；及
- 合約性條款於指定日期產生僅為支付本金及未償還本金的利息之現金流量。

攤銷成本及利息收入

利息收入就其後按攤銷成本計量之金融資產以實際利率法確認。利息收入乃透過就金融資產總賬面值應用實際利率而計算，惟其後已變為信貸減值之金融資產除外（見下文）。就其後出現信貸減值之金融資產而言，利息收入將自下個報告期起就金融資產攤銷成本按實際利率確認。如信貸減值金融工具之信貸風險降低，使金融資產不再出現信貸減值，則利息收入自確定資產不再出現信貸減值後之報告期初起就金融資產之總賬面值按實際利率確認。

金融負債及權益

分類為負債或權益

債務及權益性工具乃根據合約安排之性質以及金融負債及權益性工具之定義分類為金融負債或權益。

權益性工具

權益性工具乃為可證明實體於扣減所有負債後之資產中擁有剩餘權益之任何合約。Star Omen 集團發行之權益性工具乃按已收取所得款項扣除直接發行成本確認。

按攤銷成本列賬之金融負債

金融負債（包括欠一間同系附屬公司款項及有抵押銀行借貸）其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

終止確認金融負債

當且僅當Star Omen集團之責任獲解除、取消或到期時，Star Omen集團終止確認金融負債。被終止確認金融負債的賬面值與已付及應付代價之差額會於損益內確認。

5. 估計不確定性之主要來源

於應用Star Omen集團會計政策（載述於附註4）時，Star Omen集團之唯一董事須就從其他來源並非顯而易見之資產及負債賬面值作出判斷、估計及假設。估計及相關假設乃按過往經驗及其他認為有關之因素為基準作出。實際結果可能有別於該等估計。

估計及相關假設會持續檢討。倘若會計估計修訂只影響該期間，有關修訂會於修訂估計期間內確認。倘若有關修訂既影響當期，亦影響未來期間，則有關修訂會於修訂期間及未來期間內確認。

以下為涉及日後之主要假設及於呈報期末估計不確定性之其他主要來源（彼等均可能具有導致下個財政年度之資產及負債賬面值出現大幅調整之重大風險）。

開發中待售物業之估計可變現淨值

於釐定應否就Star Omen集團開發中待售物業於2022年、2023年及2024年3月31日分別作出562,000,000港元、550,000,000港元及705,000,000港元之撇減時，Star Omen集團管理層考慮當時市場環境及估計市值（即估計售價減銷售開支之估計成本），並計及完成開發中待售物業之估計成本。倘估計市值減完成物業之估計成本少於賬面值，則作出撇減。倘因市況變動及／或預算開發成本出現重大變更以致開發中待售物業之實際可變現淨值少於預期，則可能導致作出重大撇減。於截至2022年、2023年及2024年3月31日止年度，已確認開發中待售物業撇減分別為34,972,000港元、96,758,000港元及12,882,000港元。

6. 分類資料

Star Omen 集團以 Century Chain 董事（即主要經營決策者（「主要經營決策者」））審閱以用作策略決定之報告為基準釐定其經營分類。除 Star Omen 集團之業績及財務狀況外，並無提供其他不相關之財務資料。由於有關期間並無產生收益且並無非流動資產，故並無呈列分類資料及實體範圍之披露。

7. 財務費用

	截至3月31日止年度		
	2022年 千港元	2023年 千港元	2024年 千港元
利息：			
— 銀行借貸	2,897	6,838	14,522
— 欠一間同系附屬公司款項	37,959	24,697	41,514
	40,856	31,535	56,036
減：於開發中待售物業中之已資本化款項	(40,856)	(31,535)	(56,036)
	—	—	—

8. 年度虧損

	截至3月31日止年度		
	2022年 千港元	2023年 千港元	2024年 千港元
年度虧損已扣除：			
董事薪酬 (附註)	—	—	—
核數師酬金	10	10	11

附註： Star Omen 之唯一董事於2024年5月3日獲委任。於有關期間，Star Omen 集團概無確認或支付酬金予 Star Omen 之唯一董事，作為離職補償及入職獎勵。於有關期間內，由於並無員工成本，故並無呈列五名最高薪僱員之薪酬。

9. 稅項

截至2022年、2023年及2024年3月31日止年度之過往財務資料內並無計提香港利得稅撥備，乃因為有關期間並無估計應課稅溢利。

年度稅項可與合併損益及其他全面收益表所載之年度虧損對賬如下：

	截至3月31日止年度		
	2022年 千港元	2023年 千港元	2024年 千港元
年度虧損	(34,983)	(96,774)	(12,865)
按香港利得稅率16.5%計算之稅項抵免	5,772	15,968	2,123
就稅務而言不可扣減支出之稅務影響	(5,770)	(15,965)	(2,126)
就稅務而言毋須課稅收入之稅務影響	—	—	6
未確認稅項虧損之稅務影響	(2)	(3)	(3)
年度稅項	—	—	—

於2022年、2023年及2024年3月31日，Star Omen集團有未動用稅項虧損分別約21,000港元、37,000港元及55,000港元，可用於抵銷未來溢利。基於未來溢利來源之不可預測性，並無就該等虧損確認遞延稅項。稅項虧損可無限期結轉。

10. 股息

現時組成Star Omen集團之公司均無就有關期間宣派或派付任何股息。

11. 每股虧損

並無呈列每股虧損資料，因為就本報告而言載入有關資料並無意義。

12. 開發中待售物業

有關金額分類為流動資產，原因為其代表於香港開發中待售物業項目。

截至2022年、2023年及2024年3月31日止年度，於開發中待售物業資本化之利息分別為40,856,000港元、31,535,000港元及56,036,000港元。

於有關期間，Star Omen集團管理層參考現時市場環境及建築成本審視了開發中待售物業之可變現淨值並就截至2022年、2023年及2024年3月31日止年度分別確認開發中待售物業撇減34,972,000港元、96,758,000港元及12,882,000港元。

13. 已收按金及應計費用

於2024年3月31日，已收按金及應計費用包括45,245,000港元之應付工程款。

14. 欠一間同系附屬公司款項

於2022年3月31日，該等金額為無抵押，須按要求償還，以及按香港最優惠利率加3.32%之年利率計算利息。

於2023年及2024年3月31日，該等金額為無抵押，須按要求償還，以及分別按香港銀行同業拆息（「香港銀行同業拆息」）加3.52%及2.83%之年利率計算利息。

15. 有抵押銀行借貸

於2022年、2023年及2024年3月31日，銀行借貸分別按香港銀行同業拆息加1.35%、1.35%及1.72%之年利率計息。

於2022年、2023年及2024年3月31日，銀行借貸以 Star Omen 集團之開發中待售物業作抵押，同時由英皇國際提供公司擔保。銀行借貸之還款期限如下：

	於3月31日		
	2022年 千港元	2023年 千港元	2024年 千港元
一年內	–	197,600	–
兩年以上但不超過五年之期間內	197,600	–	265,600
	197,600	197,600	265,600
減：於一年內到期款項（於流動負債項下列示）	–	(197,600)	–
一年後到期之款項（於非流動負債項下列示）	197,600	–	265,600

於2024年3月31日後，Star Omen 集團之一間同系附屬公司償還部分於2024年3月31日尚未償還之銀行借貸150,000,000港元。還款金額計入應付一間同系附屬公司款項。

16. 股本

於2021年4月1日及2022年、2023年及2024年3月31日之股本指 Century Chain 之股本，低於1,000港元。

Star Omen、Star Stage 及 Harbour Honour 分別於2024年1月30日、2024年4月19日及2024年4月19日註冊成立，截至2024年3月31日，該等公司之股本並無發行及繳足。

17. 承擔

	2022年 千港元	2023年 千港元	2024年 千港元
有關開發中待售物業已訂約 但並無於過往財務資料內撥備， 扣除已付按金	158,306	105,378	–

18. 主要非現金交易

截至2022年、2023年及2024年3月31日止年度，利息開支分別37,959,000港元、24,697,000港元及41,514,000港元乃透過一間同系附屬公司之流動賬戶結付。

19. 資本風險管理

Star Omen 集團管理其資本，以確保 Star Omen 集團的實體能夠持續經營，同時透過優化債務及股權平衡最大限度地提高股東回報。Star Omen 集團於有關期間的整體策略保持不變。

Star Omen 集團之資本架構包括欠一間同系附屬公司款項及有抵押銀行借貸（分別於附註14及15披露），扣除現金及現金等價物及 Star Omen 擁有人應佔權益（包括已發行股本及累計虧損）。

Star Omen 集團管理層定期檢討資本架構。作為檢討之一部分，Star Omen 集團之管理層考慮資本成本及與各類別資本相關之風險。根據 Star Omen 集團之管理層的建議，Star Omen 集團將透過發行新債務或贖回現有債務來平衡其整體資本架構。

20. 金融工具

(a) 金融工具之類別

	於3月31日		
	2022年 千港元	2023年 千港元	2024年 千港元
金融資產			
攤銷成本：			
銀行結餘	40	140	395
	<u>40</u>	<u>140</u>	<u>395</u>
金融負債			
攤銷成本：			
欠一間同系附屬公司款項	497,968	582,780	637,779
有抵押銀行借貸	197,600	197,600	265,600
	<u>695,568</u>	<u>780,380</u>	<u>903,379</u>

(b) 財務風險管理宗旨及政策

Star Omen 集團之金融工具包括銀行結餘、欠一間同系附屬公司款項及有抵押銀行借貸。該等金融工具之詳情已於各有關附註內披露。有關該等金融工具之風險包括市場風險、信貸風險及流動資金風險。就如何減輕該等風險之政策載於下文。Star Omen 集團之管理層對該等風險進行管理及監察，確保以及時與有效率之方式實行適當之措施。

市場風險**現金流量利率風險**

Star Omen 集團就浮息銀行結餘、欠一間同系附屬公司之款項及有抵押銀行借貸面對現金流量利率風險。Star Omen 集團現時並無現金流量利率風險之對沖政策。然而，Star Omen 集團管理層會監察利率風險及於需要時考慮對沖重大利率風險。

Star Omen 集團之現金流量利率風險之敏感度乃根據上述金融資產及金融負債於報告期末之利率風險及管理層就利率於每年初發生之合理可能變動之評估而釐定，且於各年度保持不變。

由於與欠一間同系附屬公司款項及有抵押銀行借貸有關的所有財務費用已於開發中待售物業資本化，故 Star Omen 集團於有關期間之虧損並無利率風險。因此，並無呈列現金流量利率風險之敏感度分析。

信貸風險管理及減值評估

Star Omen 集團由於對手方未能履行義務而將導致 Star Omen 集團產生財務損失的最高信貸風險為金融資產的賬面值。

銀行結餘

由於大多數對手方為獲國際信貸評級機構評為高信貸評級之銀行，故銀行結餘之信貸風險有限。Star Omen 集團並無其他重大集中信貸風險。

流動資金風險

於管理流動資金風險時，Star Omen 集團監察及維持現金及現金等價物處於 Star Omen 集團管理層認為充足之水平，以撥付 Star Omen 集團之經營所需資金及減輕現金流量波動之影響。

Star Omen 集團依賴其中間控股公司之財務支持，而中間控股公司英皇國際同意向 Star Omen 集團提供足夠資金，以供其履行於可見未來到期之財務責任。

Star Omen 集團亦倚靠有抵押銀行借貸作為流動資金之重大來源。Star Omen 集團管理層監察有抵押銀行借貸之動用情況。

下表載列 Star Omen 集團就其非衍生金融負債之餘下約定到期日詳情。此表乃根據金融負債之未折現現金流量及 Star Omen 集團可能須償還之最早日期而編製。其他非衍生金融負債之到期日乃按協定還款日期釐定。

該表包括現金流量之利息及本金。在利息流量為浮動利率之前提下，未折現數額乃按呈報期末之利率曲線得出。

流動資金風險表

	加權平均 實際利率 %	少於1年 或按要求 償還 千港元	1至5年 千港元	未折現 現金流量 總額 千港元	總賬面值 千港元
於2022年3月31日					
欠一間同系附屬公司款項	8.45	497,968	–	497,968	497,968
有抵押銀行借貸	1.66	3,280	200,880	204,160	197,600
		<u>501,248</u>	<u>200,880</u>	<u>702,128</u>	<u>695,568</u>
於2023年3月31日					
欠一間同系附屬公司款項	6.66	582,780	–	582,780	582,780
有抵押銀行借貸	4.54	206,571	–	206,571	197,600
		<u>789,351</u>	<u>–</u>	<u>789,351</u>	<u>780,380</u>
於2024年3月31日					
欠一間同系附屬公司款項	7.63	637,779	–	637,779	637,779
有抵押銀行借貸	6.32	16,786	282,386	299,172	265,600
		<u>654,565</u>	<u>282,386</u>	<u>936,951</u>	<u>903,379</u>

利率基準改革

全球範圍內正在進行主要利率基準的根本性改革，包括以幾乎無風險的替代利率取代某些銀行同業拆息。對於附註15所列之與香港銀行同業拆息掛鈎之浮息銀行借貸，Star Omen 集團已與相關對手方確認，將繼續使用香港銀行同業拆息，直至到期日為止。Star Omen 集團管理層預計利率基準改革對Star Omen 集團所面臨的風險情況不會有重大影響。

(c) 公允價值計量

Star Omen 集團管理層認為，於各呈報期末，按攤銷成本入賬之金融資產及金融負債之賬面值與其公允價值相若。

21. 融資活動所產生之負債對賬

下表詳列Star Omen 集團融資活動所產生的負債變動，包括現金及非現金變動。融資活動所產生的負債乃指其現金流量或未來現金流量曾或將於Star Omen 集團合併現金流量表中分類為融資活動所產生的現金流量的負債。

	應付利息 千港元	有抵押 銀行借貸 千港元 (附註15)	欠一間 同系附屬 公司款項 千港元 (附註14)	合計 千港元
於2021年4月1日	48	197,600	440,990	638,638
融資現金流量淨額	(2,909)	–	19,019	16,110
利息支出	2,897	–	37,959	40,856
於2022年3月31日	36	197,600	497,968	695,604
融資現金流量淨額	(6,776)	–	60,115	53,339
利息支出	6,838	–	24,697	31,535
於2023年3月31日	98	197,600	582,780	780,478
融資現金流量淨額	(14,068)	68,000	13,485	67,417
利息支出	14,522	–	41,514	56,036
於2024年3月31日	552	265,600	637,779	903,931

22. 關連方交易

除過往財務資料其他章節所披露者外，Star Omen 集團還有下列與一名關連方之交易及結餘：

	於3月31日		
	2022年 千港元	2023年 千港元	2024年 千港元
一間中間控股公司向銀行作出之 公司擔保	338,480	338,480	338,480

23. STAR OMEN 之財務資料

Star Omen 於2024年1月30日註冊成立，惟截至2024年3月31日並無實繳股本。因此，於有關期間並無財務資料。

24. 附屬公司詳情

於本報告日期，Star Omen 於下列附屬公司之直接及間接持股／股權如下：

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立/經營地點	已發行及繳足股本	Star Omen 應佔股權 於3月31日			於本報告 日期	主要業務
			2022年 %	2023年 %	2024年 %		
Century Chain	香港	2022年3月31日：1港元 2023年3月31日：1港元 2024年3月31日：1港元 於本報告日期：10,000港元	不適用	不適用	不適用	100	物業投資
Harbour Honour	英屬處女群島	1美元	不適用	不適用	不適用	100	投資控股
Star Stage	英屬處女群島	1美元	不適用	不適用	不適用	100	投資控股

Star Omen 之所有附屬公司均將3月31日作為其財政年結日。除Century Chain 截至2022年、2023年及2024年3月31日止年度之法定財務報表根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製並由吾等審核外，Star Omen 之所有其他附屬公司並未就截至2022年、2023年及2024年3月31日止年度編製經審核財務報表，原因為彼等註冊成立之司法權區均無法定審核規定。

於2022年、2023年及2024年3月31日，Star Omen 之附屬公司概無發行任何債務證券。

25. 期後財務報表

Star Omen 集團、Star Omen 或其任何附屬公司概無就2024年3月31日後之任何期間編製任何經審核財務報表。

本附錄所載資料並不構成本通函附錄四所載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)所編製目標集團截至2024年3月31日止三個年度各年之會計師報告的一部分,惟僅供參考。

下文所載未經審核備考財務資料應與本通函「附錄三—本集團之財務資料」及「附錄四—目標集團之會計師報告」一併閱讀。

A. 經擴大集團之未經審核備考財務資料

經收購目標集團擴大之本集團(統稱「經擴大集團」)之未經審核備考綜合財務狀況表、未經審核備考綜合損益及其他全面收益表以及未經審核備考綜合現金流量表(「未經審核備考財務資料」)載於本節下文,內容由董事根據上市規則第4.2段編製,僅供說明用途,以闡述收購待售股份及待售貸款(「該交易」)對經擴大集團於2024年3月31日之財務狀況之影響(猶如該交易已於2024年3月31日完成),以及對經擴大集團截至2024年3月31日止年度之損益及其他全面收益表以及現金流量表之影響(猶如該交易已於2023年4月1日完成)。

經擴大集團之未經審核備考綜合財務狀況表乃根據本集團於2024年3月31日之經審核綜合財務狀況表編製,內容摘錄自於2024年6月24日刊發之本集團截至2024年3月31日止年度之全年業績公告,以及目標集團於2024年3月31日之經審核合併財務狀況表,內容摘錄自本通函附錄四所載目標集團之會計師報告,並作出該交易有關之若干屬以下性質之備考調整:(i)直接與該交易有關;及(ii)有事實支持,更多詳情見隨附之附註。

經擴大集團之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表以及未經審核備考綜合現金流量表乃根據本集團截至2024年3月31日止年度之經審核綜合損益及其他全面收益表以及經審核綜合現金流量表編製，內容摘錄自於2024年6月24日刊發之本集團截至2024年3月31日止年度之全年業績公告，以及目標集團截至2024年3月31日止年度之經審核合併損益及其他全面收益表以及經審核合併現金流量表，內容摘錄自本通函附錄四所載目標集團之會計師報告，並作出該交易有關之若干屬以下性質之備考調整：(i) 直接與該交易有關；及(ii) 有事實支持，更多詳情見隨附之附註。

未經審核備考財務資料乃根據多項假設、估計、不確定因素及目前可得資料編製，僅供說明用途。由於未經審核備考財務資料的假設性質，未必可真實反映該交易於2024年3月31日及2023年4月1日完成的情況下，經擴大集團之實際財務狀況、財務業績及現金流量。再者，未經審核備考財務資料並不擬預測該交易完成後經擴大集團之未來財務狀況、財務業績及現金流量。

未經審核備考財務資料應與本通函附錄三所載本集團之財務資料及本通函附錄四所載目標集團之會計師報告，以及本通函其他章節所載之其他財務資料一併閱讀。

經擴大集團於2024年3月31日之未經審核備考綜合財務狀況表

	本集團於	目標集團於	備考調整				經擴大集團
	2024年 3月31日 (經審核) 千港元 (附註1)	2024年 3月31日 (經審核) 千港元 (附註2)	(未經審核) 千港元 (附註3)	(未經審核) 千港元 (附註4)	(未經審核) 千港元 (附註5)	(未經審核) 千港元 (附註6)	(未經審核) 千港元
非流動資產							
投資物業	1,485,900	-	700,000	1,390	3,610	-	2,190,900
物業、機器及設備	2,253,841	-	-	-	-	-	2,253,841
使用權資產	384,898	-	-	-	-	-	384,898
已抵押銀行存款	30,811	-	-	-	-	-	30,811
購置物業、機器及設備之已付訂金	1,563	-	-	-	-	-	1,563
	<u>4,157,013</u>	<u>-</u>	<u>700,000</u>	<u>1,390</u>	<u>3,610</u>	<u>-</u>	<u>4,862,013</u>
流動資產							
存貨	12,256	-	-	-	-	-	12,256
開發中待售物業	-	705,000	(705,000)	-	-	-	-
貿易及其他應收款	78,114	611	-	-	-	-	78,725
已抵押銀行存款	311	-	-	-	-	-	311
短期銀行存款	14,900	-	-	-	-	-	14,900
銀行結餘及現金	599,790	395	(500,000)	(1,390)	-	-	98,795
	<u>705,371</u>	<u>706,006</u>	<u>(1,205,000)</u>	<u>(1,390)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>204,987</u>
流動負債							
貿易及其他應付款	102,518	45,842	-	-	-	-	148,360
欠同系附屬公司款項	6,367	637,779	(637,779)	-	-	-	6,367
欠附屬公司之非控股權益款項	39,523	-	-	-	-	-	39,523
應付稅項	51,733	-	-	-	-	-	51,733
應付一間同系附屬公司代價—一年內到期	-	-	88,665	-	-	-	88,665
租賃負債—一年內到期	611	-	-	-	-	-	611
	<u>200,752</u>	<u>683,621</u>	<u>(549,114)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>335,259</u>
流動資產(負債)淨值	<u>504,619</u>	<u>22,385</u>	<u>(655,886)</u>	<u>(1,390)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(130,272)</u>
總資產減流動負債	<u>4,661,632</u>	<u>22,385</u>	<u>44,114</u>	<u>-</u>	<u>3,610</u>	<u>-</u>	<u>4,731,741</u>
非流動負債							
有抵押銀行借貸—一年後到期	-	265,600	(265,600)	-	-	-	-
應付一間同系附屬公司代價—一年後到期	-	-	66,499	-	-	-	66,499
租賃負債—一年後到期	26,278	-	-	-	-	-	26,278
遞延稅項	63,200	-	-	-	-	-	63,200
	<u>89,478</u>	<u>265,600</u>	<u>(199,101)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>155,977</u>
資產(負債)淨值	<u>4,572,154</u>	<u>(243,215)</u>	<u>243,215</u>	<u>-</u>	<u>3,610</u>	<u>-</u>	<u>4,575,764</u>
資本及儲備							
股本	119	-	-	-	-	-	119
儲備	3,752,578	(243,215)	243,215	-	3,610	(722)	3,755,466
本公司擁有人應佔權益	<u>3,752,697</u>	<u>(243,215)</u>	<u>243,215</u>	<u>-</u>	<u>3,610</u>	<u>(722)</u>	<u>3,755,585</u>
非控股權益	<u>819,457</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>722</u>	<u>820,179</u>
	<u>4,572,154</u>	<u>(243,215)</u>	<u>243,215</u>	<u>-</u>	<u>3,610</u>	<u>-</u>	<u>4,575,764</u>

經擴大集團截至2024年3月31日止年度之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表

	本集團截至	目標集團截至	備考調整		經擴大集團
	2024年3月31日 止年度 (經審核) 千港元 (附註1)	2024年3月31日 止年度 (經審核) 千港元 (附註2)	(未經審核) 千港元 (附註7)	(未經審核) 千港元 (附註8)	(未經審核) 千港元
收入					
客戶合約	740,737	-	-	-	740,737
租賃	48,525	-	-	-	48,525
銷售成本	789,262	-	-	-	789,262
酒店及博彩業務之成本	(36,429)	-	-	-	(36,429)
投資物業之直接營運開支	(432,154)	-	-	-	(432,154)
	(12,830)	-	-	-	(12,830)
毛利	307,849	-	-	-	307,849
其他收入	20,741	35	(13,639)	-	7,137
其他收益及虧損	(78)	-	-	-	(78)
就開發中待售物業確認之撇減	-	(12,882)	12,882	-	-
投資物業公允價值之變動	(20,300)	-	3,610	-	(16,690)
銷售及市場推廣費用	(146,369)	-	-	-	(146,369)
行政費用	(125,360)	(18)	-	-	(125,378)
財務費用	(1,073)	-	-	-	(1,073)
除稅前溢利(虧損)	35,410	(12,865)	2,853	-	25,398
稅項回撥	27,421	-	-	-	27,421
年度溢利(虧損)及全面收益 (開支)總額	62,831	(12,865)	2,853	-	52,819
應佔年度溢利(虧損)：					
本公司擁有人	60,885	(12,865)	2,853	2,002	52,875
非控股權益	1,946	-	-	(2,002)	(56)
	62,831	(12,865)	2,853	-	52,819
應佔年度全面收益(開支)總額：					
本公司擁有人	60,885	(12,865)	2,853	2,002	52,875
非控股權益	1,946	-	-	(2,002)	(56)
	62,831	(12,865)	2,853	-	52,819

經擴大集團截至2024年3月31日止年度之未經審核備考綜合現金流量表

	本集團截至	目標集團截至	備考調整			經擴大集團
	2024年3月31日	2024年3月31日	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
	止年度	止年度	千港元	千港元	千港元	千港元
	(經審核)	(經審核)	(附註1)	(附註2)	(附註7)	(附註7)
來自經營活動之現金流量						
除稅前溢利(虧損)	35,410	(12,865)	2,853	-	-	25,398
調整：						
利息收入	(19,311)	(35)	13,639	-	-	(5,707)
利息支出	948	-	-	-	-	948
投資物業公允價值之變動	20,300	-	(3,610)	-	-	16,690
就開發中待售物業確認之撇減	-	12,882	(12,882)	-	-	-
物業、機器及設備之折舊	120,457	-	-	-	-	120,457
使用權資產折舊	17,024	-	-	-	-	17,024
出售物業、機器及設備之虧損	54	-	-	-	-	54
未計營運資本變動前之經營現金流量	174,882	(18)	-	-	-	174,864
存貨之增加	(944)	-	-	-	-	(944)
開發中待售物業之增加	-	(111,846)	-	-	-	(111,846)
貿易及其他應收款之增加	(24,706)	(573)	-	-	-	(25,279)
貿易及其他應付款之增加	14,803	45,240	-	-	-	60,043
欠同系附屬公司款項之減少	(15,522)	-	-	-	-	(15,522)
來自(用於)經營活動之現金	148,513	(67,197)	-	-	-	81,316
已付所得稅	(636)	-	-	-	-	(636)
來自(用於)經營活動之現金淨額	147,877	(67,197)	-	-	-	80,680
來自投資活動之現金流量						
提取短期銀行存款	244,234	-	-	-	-	244,234
提取已抵押銀行存款	66,555	-	-	-	-	66,555
已收利息	18,048	35	(13,639)	-	-	4,444
出售物業、機器及設備之所得款項	76	-	-	-	-	76
購置投資物業	-	-	(501,390)	(85,727)	-	(587,117)
存入短期銀行存款	(202,345)	-	-	-	-	(202,345)
存入已抵押銀行存款	(31,490)	-	-	-	-	(31,490)
購置物業、機器及設備	(20,994)	-	-	-	-	(20,994)
購置物業、機器及設備之已付訂金	(1,196)	-	-	-	-	(1,196)
來自(用於)投資活動之現金淨額	72,888	35	(515,029)	(85,727)	-	(527,833)

	本集團截至	目標集團截至	備考調整			經擴大集團
	2024年3月31日 止年度 (經審核) 千港元 (附註1)	2024年3月31日 止年度 (經審核) 千港元 (附註2)	(未經審核) 千港元 (附註7)	(未經審核) 千港元 (附註7)	(未經審核) 千港元 (附註7)	(未經審核) 千港元
來自融資活動之現金流量						
已籌新銀行借貸	-	68,000	-	-	-	68,000
已付利息	(948)	(14,068)	-	-	14,068	(948)
同系附屬公司之墊款	-	13,485	-	-	-	13,485
償還租賃負債	(357)	-	-	-	-	(357)
(用於)來自融資活動之現金淨額	(1,305)	67,417	-	-	14,068	80,180
現金及現金等價物之增加(減少)淨額	219,460	255	(515,029)	(85,727)	14,068	(366,973)
呈報期初之現金及現金等價物	380,330	140	-	-	-	380,470
呈報期末之現金及現金等價物	599,790	395	(515,029)	(85,727)	14,068	13,497

經擴大集團之未經審核備考財務資料附註

1. 本集團於2024年3月31日之經審核綜合財務狀況表、本集團截至該日止年度之經審核綜合損益及其他全面收益表以及經審核綜合現金流量表摘錄自本集團日期為2024年6月24日之全年業績公告。
2. 目標集團於2024年3月31日之經審核合併財務狀況表、目標集團截至該日止年度之經審核合併損益及其他全面收益表以及經審核合併現金流量表摘錄自本通函附錄四所載目標集團之會計師報告。
3. 本公司管理層擬持有該物業以賺取租金收入。因此，假設該交易已於2024年3月31日完成，該物業將於2024年3月31日重新分類為經擴大集團之投資物業。

根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則第3號（經修訂）業務合併（「香港財務報告準則第3號」），收購目標集團不被視為業務合併，而應作為透過收購實體而進行的資產收購入賬。根據香港財務報告準則第3號，代價應按各項可識別資產及負債於收購完成時的相對公允價值進行分配，而此類交易不會產生商譽。

根據買賣協議，買方應付予賣方之代價（可予調整）將按下列公式釐定：

$$\text{代價} = A + B - C$$

其中：

「A」指700,000,000港元，即該物業的協定價值；

「B」指1,006,000港元，即假設該交易已於2024年3月31日完成，於完成日期目標集團有形資產之賬面價值／賬面餘值（惟不包括該物業以及其配套及設備，如有）；及

「C」指45,842,000港元，即假設該交易已於2024年3月31日完成，於完成日期目標集團所有負債之金額，包括實際或或然、應計及遞延負債，惟不包括待售貸款。

因此，假設該交易已於2024年3月31日完成，代價為655,164,000港元。

根據買賣協議，代價（可予調整）須按下列方式結付：

- (a) 買方須於簽訂買賣協議後10個營業日內向賣方支付初始按金150,000,000港元
- (b) 買方須於完成時向賣方支付350,000,000港元（即一部分代價）（「第二筆付款」）；及
- (c) 待參考完成賬目作出調整後，代價餘額（「餘額」）須於完成日期後分7期等額按季度支付予賣方，而首季度付款須於完成日期後滿第3個曆月當日支付。

代價（或其任何部分）須由買方以現金轉賬至賣方的指定銀行賬戶或賣方與買方不時共同協定之其他方式支付，其中初始按金150,000,000港元及第二筆付款350,000,000港元（統稱「部分代價」）假設由買方於2024年3月31日透過動用銀行結餘及現金結付，餘額155,164,000港元（即代價655,164,000港元在結清部分代價500,000,000港元後之金額）假設自2024年6月30日起分7期等額按季度付款方式結付，作為於2024年3月31日應付賣方之代價。因此，於完成時餘額將成為經擴大集團應付一間同系附屬公司的代價，其中88,665,000港元分類為流動，66,499,000港元分類為非流動且不計利息。

- 3.1 由於本公司管理層擬持有該物業以賺取租金收入，假設該交易已於2024年3月31日完成，開發中物業於2024年3月31日重新分類為經擴大集團之投資物業。調整額5,000,000港元，即該物業的賬面值705,000,000港元（根據會計師報告）與該物業的協定價值700,000,000港元之差額，而協定價值相當於該交易轉讓代價655,164,000港元之公允價值，扣除其他可識別資產之賬面值1,006,000港元及其他可識別負債之賬面值45,842,000港元。
- 3.2 根據買賣協議，賣方及買方同意該物業之出售不附帶產權負擔。因此，假設目標集團的銀行借款已於完成前結清（由於該筆借款為抵押貸款，結清為先決條件）。
- 3.3 根據買賣協議，作為該交易的一部分，賣方亦同意向本集團出售及轉讓待售貸款。

4. 該項調整指假定將予支付的與收購相關的估計成本約1,390,000港元（「交易成本」），包括有關該交易之審計、財務顧問、估值及其他專業服務費用，將以經擴大集團之銀行結餘及現金結付並確認為該物業之收購成本。該項調整預期不會對經擴大集團具有持續影響。
5. 該項調整指緊隨該交易完成後之公允價值變動3,610,000港元，以計量目標集團的投資物業於2024年3月31日之公允價值705,000,000港元（由獨立合資格專業物業估值師泓亮諮詢及評估有限公司釐定），其為與該物業收購成本701,390,000港元之差額。
6. 該項調整指經擴大集團之非控股權益分佔之公允價值變動，金額約為722,000港元。
7. 與上述附註3相同，假設該交易已於2023年4月1日完成，經擴大集團之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表以及未經審核備考綜合現金流量表已作出以下備考調整，董事已按照香港財務報告準則第3號（經修訂）之規定作出說明性代價分配。

	千港元
於2023年4月1日之代價 <small>(附註7.1)</small>	700,030
代價結算方式：	
銀行結餘及現金 <small>(附註7.2)</small>	500,000
應付一間同系附屬公司之代價 <small>(附註7.2)</small>	200,030
	<u>700,030</u>
投資物業於2023年4月1日之賬面值 <small>(附註7.1)</small>	700,000
加：就收購該物業所產生之交易成本 <small>(附註4)</small>	1,390
參考其於2024年3月31日之物業估值釐定之投資物業公允價值	<u>(705,000)</u>
截至2024年3月31日止年度投資物業之公允價值變動	<u>(3,610)</u>

- 7.1 於2023年4月1日的代價為700,030,000港元，即該物業的協定價值700,000,000港元，加上於2023年4月1日其他可識別資產的賬面值178,000港元，減去於2023年4月1日其他可識別負債的賬面值148,000港元。
- 7.2 就經擴大集團之未經審核備考財務資料而言，假定買方將於2023年4月1日以現金向賣方支付部分代價500,000,000港元。餘額200,030,000港元（即代價700,030,000港元在結清部分代價500,000,000港元後之金額）將於完成日期後分7期等額按季度支付予賣方，並於完成時成為應付經擴大集團一間同系附屬公司的代價。假設餘額中的三期分期付款共85,727,000港元將於截至2024年3月31日止年度內以現金結清。
- 由於假設該交易已於2023年4月1日進行，估計利息收入直接減少13,639,000港元，同時本集團銀行結餘因支付部分代價及三期分期付款而減少。
- 7.3 700,000,000港元，即該物業的協定價值，相當於該交易轉讓代價的公允價值700,030,000港元扣除於2023年4月1日其他可識別資產的賬面值178,000港元及於2023年4月1日其他可識別負債的賬面值148,000港元。
- 7.4 該項調整指撥回於截至2024年3月31日止年度經擴大集團之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表中確認之12,882,000港元開發中待售物業之撇減，惟假設該交易已於2023年4月1日完成，且開發中待售物業已於2023年4月1日分類為經擴大集團之投資物業。
- 7.5 該項調整指撥回於截至2024年3月31日止年度經擴大集團之未經審核備考綜合現金流量表中的已支付利息14,068,000港元，惟假設該交易已於2023年4月1日完成，且目標集團的銀行借款已於2023年4月1日償還。

- 8 根據上述附註7所述假設該交易已於2023年4月1日發生，該項調整指經擴大集團之非控股權益分佔截至2024年3月31日止年度目標集團之虧損及分佔溢利或虧損對備考調整之影響，按如下方式計算：

	千港元
目標集團截至2024年3月31日止年度之虧損（基於本通函所載之會計師報告）	(12,865)
就以下各項進行調整：利息收入直接減少（附註7.2）	(13,639)
撥回已確認開發中待售物業之撇減（附註7.4）	12,882
投資物業之公允價值變動（附註7）	3,610
	<u>(10,012)</u>
本年度經調整虧損	<u>(2,002)</u>

- 9 除上文所述者外，概無作出任何其他調整，以反映本集團或目標集團於2024年3月31日後之任何交易結果或所訂立之其他交易（猶如該交易已分別於2024年3月31日及2023年4月1日完成）。

以下為本公司之申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)就本通函附錄五A節所載經擴大集團之未經審核備考財務資料所發出的獨立申報會計師鑒證報告全文,以供載入本通函。

Deloitte.

德勤

申報會計師就編製未經審核備考財務資料的鑒證報告

致英皇娛樂酒店有限公司董事

吾等已完成受聘進行的鑒證工作,以就英皇娛樂酒店有限公司(「**貴公司**」)及其附屬公司(以下統稱「**貴集團**」)的未經審核備考財務資料的編製作報告。未經審核備考財務資料由 貴公司董事(「**董事**」)編製,僅供說明之用。未經審核備考財務資料包括 貴公司於2024年7月3日刊發的通函(「**通函**」)附錄五第V-1至V-11頁所載於2024年3月31日的未經審核備考財務狀況表、截至2024年3月31日止年度的未經審核備考損益及其他全面收益表、截至2024年3月31日止年度的未經審核備考現金流量表及相關附註。董事編製未經審核備考財務資料所採用的適用準則載於通函附錄五第V-1至V-11頁。

未經審核備考財務資料乃由董事編製,旨在闡述建議收購Star Omen Limited(「**Star Omen**」)及其附屬公司(統稱為「**Star Omen 集團**」)之全部已發行股本(構成一項非常重大收購事項及關連交易)(「**收購事項**」)對 貴集團於2024年3月31日之財務狀況以及 貴集團截至2024年3月31日止年度之財務表現及現金流量(猶如收購事項已分別於2024年3月31日及2023年4月1日進行)之影響。作為此程序的一部分,有關 貴集團的財務狀況、財務表現及現金流量的資料乃由董事摘錄自 貴集團截至2024年3月31日止年度的財務報表(相關全年業績公告已刊發)。

董事對未經審核備考財務資料的責任

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管理

吾等已遵守香港會計師公會發佈的專業會計師道德守則中的獨立性及其他道德規範，該守則以誠信、客觀、專業能力及應有的謹慎、保密及專業行為作為基本原則。

吾等採用香港會計師公會頒佈之香港質量管理準則（HKSQM）第1號「會計師事務所對執行財務報表審計或審閱或其他鑒證或相關委聘工作實施的質量管理」，該準則要求會計師事務所設計、實施及運行一套質量管理系統，當中包括有關遵守道德規範、專業標準及適用法律和監管要求的政策和程序。

申報會計師的責任

吾等的責任是根據上市規則第4.29(7)段的要求，對未經審核備考財務資料發表意見，並向閣下報告。吾等對於過往就編製未經審核備考財務資料所使用的任何財務資料而發出的任何報告，除對吾等於報告發出日期所指明的報告對象負責外，概不承擔任何責任。

吾等根據香港會計師公會頒佈的香港鑒證業務準則第3420號「就編製招股章程所載備考財務資料作出報告的鑒證業務」進行鑒證工作。該準則要求申報會計師規劃並執程序，以就董事是否已根據上市規則第4.29段的規定並經參照香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審核備考財務資料取得合理鑒證。

就是項工作而言，吾等概不負責就編製未經審核備考財務資料所用的任何過往財務資料進行更新或重新發出任何報告或意見，吾等亦無於進行鑒證的過程中就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。

投資通函所載的未經審核備考財務資料僅旨在說明重大事件或交易對 貴集團未經調整財務資料的影響，猶如該事件或交易已於為說明該影響而選定的較早日期發生或進行。因此，吾等概不保證於2024年3月31日或2023年4月1日該事件或交易的實際結果將一如所呈列者。

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鑒證工作，涉及執行情序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基準，以顯示直接歸因於該事件或交易的重大影響，以及就下列各項取得充分而適當的憑證：

- 相關備考調整是否適當體現了該等準則；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為應用該等調整。

所選程序取決於申報會計師的判斷，並考慮到申報會計師對 貴集團性質的理解、與編製未經審核備考財務資料有關的事件或交易及其他相關工作情況。

此項工作亦涉及評估未經審核備考財務資料的整體呈列方式。

吾等認為，所取得的憑證屬充分及適當，可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乃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) 就根據上市規則第4.29(1)段所披露的未經審核備考財務資料而言，該等調整乃屬恰當。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

2024年7月3日

以下管理層討論及分析應與本通函附錄四所載目標集團截至2022年3月31日、2023年3月31日及2024年3月31日止三個年度之會計師報告一併閱讀。

業務概覽

目標公司為一家於英屬處女群島註冊成立的公司，為英皇國際之間接全資附屬公司。目標公司之主要業務為投資控股，而目標集團整體之主要業務為持有該物業作發展用途。

目標集團於截至2022年3月31日、2023年3月31日及2024年3月31日止三個年度（統稱「報告期」）之管理層討論及分析載列如下。「2022財年」、「2023財年」及「2024財年」分別指截至2022年3月31日、2023年3月31日及2024年3月31日止財政年度。以下財務資料乃基於本通函附錄四所載目標集團之會計師報告。

財務回顧

收入

由於該物業於2022財年、2023財年及2024財年正在興建中，於報告期內並無確認任何收入。

其他虧損

於2022財年、2023財年及2024財年，目標集團錄得其他虧損分別約為35,000,000港元、96,800,000港元及12,900,000港元。報告期內之其他虧損乃由於該物業價值減少所致。

行政開支

於2022財年、2023財年及2024財年，目標集團錄得行政開支分別約為11,000港元、16,000港元及18,000港元。報告期內之行政開支保持穩定且數量甚少。

年度虧損

於2022財年、2023財年及2024財年，目標集團錄得年度虧損分別約為35,000,000港元、96,800,000港元及12,900,000港元。目標集團於報告期內之年度虧損波動乃主要由於其他虧損所致。請參閱本附錄「其他虧損」一節。

流動資金、財務資源及資本架構

於報告期內，目標集團主要透過以下各項為其營運撥付資金：(i) 於2022年、2023年及2024年3月31日分別約197,600,000港元、197,600,000港元及265,600,000港元之有抵押銀行借款，乃按香港銀行同業拆息（「香港銀行同業拆息」）加1.35%、1.35%及1.72%之年利率計息，以該物業及其中間控股公司之公司擔保作抵押；及(ii) 於2022年、2023年及2024年3月31日分別約498,000,000港元、582,800,000港元及637,800,000港元之欠一間同系附屬公司款項。欠一間同系附屬公司款項屬無抵押、須按要求償還，於2022年3月31日按香港最優惠利率加3.32%之年利率計息及於2023年及2024年3月31日分別按香港銀行同業拆息加3.52%及2.83%之年利率計息。目標集團之外部借款以及現金及現金等價物均以港元計值。

於報告期內，目標集團並無任何正式對沖政策，亦無就對沖目的使用任何金融工具。

於2022年、2023年及2024年3月31日，目標集團分別錄得流動資產淨值約64,000,000港元、流動負債淨額約230,400,000港元及流動資產淨值約22,400,000港元。於2023年3月31日之流動負債淨額主要歸因於於2023年3月31日應於一年內償還的有抵押銀行借款197,600,000港元，因此重新分類為流動負債。於2022年、2023年及2024年3月31日，目標集團之資本負債比率（以總負債佔總資產之百分比列示）分別約為123.8%、141.9%及134.4%。

僱員及薪酬政策

於2022年、2023年及2024年3月31日，目標集團於香港並無僱員。

有關重大投資或資本資產之未來計劃

於最後實際可行日期，目標集團可能於開始業務營運後產生用於裝修的資本開支。

資本承擔

於2022年及2023年3月31日，目標集團之資本承擔分別為158,300,000港元及105,400,000港元而於2024年3月31日，目標集團概無資本承擔。

資產抵押

於2022年、2023年及2024年3月31日，銀行借款以該物業及其中間控股公司之公司擔保作抵押。

或然負債

於2022年、2023年及2024年3月31日，目標集團並無重大或然負債。

外匯風險

於報告期內，目標集團並無承擔任何重大外幣風險，原因為其大多數業務交易、資產及負債均以港元計值。

本集團之管理層討論及分析

本集團截至2022年3月31日、2023年3月31日及2024年3月31日止三個年度的管理層討論及分析載列如下，有關詳情分別載於本公司截至2022年3月31日止年度的年報（「**2022年年報**」）及截至2023年3月31日止年度的年報（「**2023年年報**」）以及截至2024年3月31日止年度的全年業績公告（「**2024年全年業績公告**」）。除非本通函另有定義或文義另有所指，否則本附錄七所用詞彙應與本公司上述年報及全年業績公告所述者具有相同涵義（視情況而定）。

本集團目前從事酒店及娛樂服務業務，涵蓋以下位於香港及澳門合共六間酒店及服務式公寓：

- 位於香港的英皇駿景酒店及三幢The Unit服務式公寓—即The Unit Morrison Hill、The Unit Happy Valley及The Unit Davis；及
- 位於澳門的英皇娛樂酒店（配備博彩設施）及盛世酒店。

關於英皇駿景酒店

位於灣仔的英皇駿景酒店樓高29層，為本集團於香港的標誌性項目。其設有299間客房，並提供消閒、餐飲及泊車設施，總樓面面積約115,700平方呎。英皇駿景酒店迎合休閒及商務旅客的生活方式，營造舒適的入住體驗。酒店內的川粵菜餐廳—駿景軒曾獲評為米芝蓮一星食府。

關於The Unit Morrison Hill

The Unit Morrison Hill坐落於灣仔及銅鑼灣心臟地帶的交界處，為外籍人士、會展旅客、商務旅客及海外專業人士提供18個短期及長期租約的時尚服務式公寓。憑藉先進的設施及專業客戶服務，The Unit Morrison Hill重新定義現代生活方式。

關於The Unit Happy Valley

位於跑馬地的The Unit Happy Valley為樓高21層、設有68個單位的大樓，因方便往來中心商業區而廣受歡迎。項目位於心臟地帶，毗鄰香港商業區，交通便利，可迅速抵達銅鑼灣購物區、香港賽馬會及香港大球場觀賞國際體育賽事，以及來往香港養和醫院進行身體檢查，有助確保強勁的短期租賃需求。

關於The Unit Davis

座落於香港島堅尼地城及摩星嶺地區內爹核士街的The Unit Davis，為樓高22層的服務式公寓，共設有57個單位。受惠於堅尼地城站的啟用，便捷地連貫了香港中心商業區，以及西營盤、蘭桂坊及蘇豪區等餐飲及娛樂區域，該地區成為了充滿活力的新住宅及商業區。

關於英皇娛樂酒店

英皇娛樂酒店座落於澳門半島，為一座樓高26層的酒店，總樓面面積約655,000平方呎，設有311間客房。其提供各類康樂設施，包括健身中心、桑拿及水療設施，以及5間提供世界各地美食的餐廳及酒吧。此外，其亦於中場提供博彩桌及角子機。本集團竭誠讓賓客享受無與倫比的酒店服務體驗，並貫徹提供最優質服務，從而達到高水平的客戶滿意度及忠誠度。

關於盛世酒店

盛世酒店座落於澳門氹仔島中心，為一座樓高17層的酒店，總樓面面積約209,000平方呎，設有285間客房。透過將業務覆蓋範圍從澳門半島擴大至氹仔，使本集團得以全面捕捉澳門酒店市場的潛力。

截至2022年3月31日止年度

市場回顧

截至2022年3月31日止年度（「**2022年度**」），由於新冠病毒疫情態勢反覆，大灣區內仍然實行入境限制及隔離措施，導致旅遊業及酒店業的經營環境一般仍然面臨重重挑戰。儘管出境旅遊仍有限制，隨著生活逐漸重回正軌，本地消費及娛樂需求已逐漸重新獲得動力，香港及澳門的入境旅客亦曾有所復甦。儘管如此，於2022年度下半年，中國政府頒佈的各項政策以及中國內地房地產行業所面臨的信貸危機已對中國經濟造成不利影響；同時，新冠病毒的Omicron變種導致香港病例數量達到新高，阻礙了市場復甦。

財務及其他資料

資本架構、流動資金及財政資源

於2022年度，本集團動用約2,048,800,000港元用於收購位於香港的英皇駿景酒店、The Unit Morrison Hill 及 The Unit Happy Valley，故其銀行結餘及現金、短期銀行存款及已抵押銀行存款於2022年3月31日下降至1,049,900,000港元（2021年：3,340,100,000港元），主要以港元（2021年：港元及人民幣）計值。本集團繼續保持強勁的財務狀況，且以其業務營運所得的現金及銀行儲備存款應付其業務所需資金及資本開支。於2022本年度，本集團並無面臨重大外幣匯率風險，此乃由於本集團大部份資產、負債及交易均以其海外業務之功能貨幣進行交易及計值。

於2022年3月31日，本集團之流動資產及流動負債分別為1,129,900,000港元（2021年：3,458,100,000港元）及309,200,000港元（2021年：357,300,000港元）。於2022年3月31日，來自本公司附屬公司之非控股權益之墊款共39,500,000港元（2021年：來自一間附屬公司之非控股權益之墊款為39,000,000港元），以港元計值，為無抵押及免息，其中39,000,000港元須按非控股權益決定及一間附屬公司具備盈餘資金時始償還，以及餘下500,000港元須由另一間附屬公司支付所有經營費用及應付款（包括但不限於到期償還的銀行貸款及第三方貸款連同應計利息）後償還。於2022年3月31日，本集團處於淨現金狀況，因此其資本負債比率（以淨負債除以總權益計算）為零（2021年：零）。本公司一貫奉行審慎的現金及財務管理政策及積極管理其流動資金狀況。本集團一般以內部產生的資源及銀行提供的借款（如有需要）為其營運提供資金。為更好地控制成本及盡可能降低資金成本，本集團財資活動以及現金及現金等價物一般存放於銀行等若干金融機構，且大部分以港元計值。

於2022年度，本公司以內部資源在市場上以總代價14,600,000港元購回其本身12,270,000股之股份（「**2022年購回股份**」），即平均價為每股1.187港元。該等2022年購回股份已於2022年度註銷，因此註銷後本公司已發行股份總數減少約1.0%至1,197,305,983（2021年：1,209,575,983）股及其已發行股本於2022年3月31日為120,000港元（2021年：121,000港元）。經考慮本集團充裕的現金儲備，董事相信股份購回將會為股東提升價值，並令本公司及其股東整體受益。

資產抵押

於2022年3月31日，賬面值約為1,700,000,000港元（2021年：2,000,000,000港元）之資產已抵押予兩間銀行，作為合共520,000,000港元（2021年：520,000,000港元）銀行融資之抵押。於2022年及2021年3月31日，該融資額度並無提取及可供使用。此外，本集團已抵押64,100,000港元（2021年：63,000,000港元）的銀行存款作為取得金額約64,500,000澳門元（相當於62,600,000港元）之銀行擔保，以澳娛為受益人，作為保證本集團履行其與澳娛訂立的服務協議及補充協議（統稱「該等服務協議」）所訂明的全部責任之抵押按金，以及金額為400,000港元（2021年：400,000港元）的另一銀行存款乃作為使用一名第三方提供的船票售賣機之抵押按金。

收購附屬公司

於2021年5月28日，本公司之一間間接非全資附屬公司完成收購Poly Keen的全部股權及Poly Keen欠付英皇國際（本公司之母公司）直接全資附屬公司之貸款，現金代價為2,048,800,000港元，詳情載於本公司及英皇國際日期為2021年3月16日之聯合公告及本公司日期為2021年4月30日之通函。Poly Keen及其附屬公司主要於香港從事酒店業務及物業投資。收購事項完成後，本集團通過將其酒店業務範圍擴大到澳門以外至同時包含香港拓闊了收入來源。

或然負債

於2022年3月31日，本集團及本公司並無任何重大或然負債。

業務回顧

酒店及服務式公寓收入

隨著酒店及服務式公寓組合擴大，本集團的酒店及服務式公寓收入基礎擴大，因此其於2022年度的收入增加67.3%至155,300,000港元（2021年：92,800,000港元）。客房總收入為53,300,000港元（2021年：29,500,000港元），餐飲總收入為77,400,000港元（2021年：48,600,000港元），而租金收入及其他收入合計為24,600,000港元（2021年：14,700,000港元）。

博彩收入

由於娛樂及消費氣氛逐步改善，本集團的博彩收入增加24.6%至260,600,000港元（2021年：209,100,000港元）。

前景

儘管2022年度酒店業溫和地復甦，惟隨著2022年年初香港及澳門出現Omicron病例，導致嚴格的措施間斷性地恢復，使其又出現倒退。這不可避免地導致延遲重新開放中國內地、香港及澳門之間的邊境，進而阻礙市場的全面復甦。

2022年初，世界各地政府開始放寬旅遊限制並開放旅遊，刺激了全球旅遊業。香港的戰略性位置和商業環境及其美食和購物體驗，造就了一個在商業及休閒方面獨具一格的城市。澳門亦將繼續致力擴大客源範圍並刺激旅遊業復甦，旨在成為世界旅遊及休閒中心。香港及澳門之體驗互補，加上兩座城市之間的交通網絡完善，使兩地成為多目的地旅遊行程的遊客熱門之選。此外，疫苗接種率不斷上升，新冠病毒的新藥物正在研發。因此，儘管近期的不確定性持續，本集團仍然對行業的長期增長前景持樂觀態度，且已準備就緒以於行業全面恢復時獲取好處。

僱員及薪酬政策

本集團於2022年3月31日之僱員數目為876（2021年：770）人。2022年度之員工成本總額（包括董事酬金及其他員工成本）為343,600,000港元（2021年：313,200,000港元）。各僱員之薪酬乃根據個別人士之職責、才幹及技能、經驗及表現以及市場薪酬水平釐定。員工福利包括醫療及人壽保險、退休福利及其他具競爭力之額外福利。

為鼓勵或嘉獎員工，本公司已採納一項購股權計劃，有關詳情列載於本公司2022年年報第141及142頁「購股權計劃」一節內。

截至2023年3月31日止年度

市場回顧

截至2023年3月31日止年度（「**2023年度**」），受惠於澳門、香港與中國內地邊境重新開放以及2023年年初取消對所有旅客的入境檢疫措施，到訪香港及澳門的旅客人數分別大幅飆升逾300倍及增加超過一倍（以2022年第一季度與2023年第一季度比較）。個人旅遊及商務旅遊均已恢復，消費及娛樂氣氛有明顯反彈。所有該等因素顯示兩地的酒店及博彩需求於2023年度恢復。

財務及其他資料

資本架構、流動資金及財政資源

於2023年度，本集團動用約490,000,000港元收購The Unit Davis，故其銀行結餘及現金、短期銀行存款及已抵押銀行存款總額於2023年3月31日下降至503,300,000港元（2022年：1,049,900,000港元），主要以港元計值。本集團繼續保持穩健的財務狀況，且以其業務營運所得的現金及銀行儲備存款應付其業務所需資金及資本開支。於2023年度，本集團並無面臨重大外幣匯率風險，此乃由於本集團大部分資產、負債及交易均以其海外業務之功能貨幣進行交易及計值。

於2023年3月31日，本集團之流動資產及流動負債分別為566,800,000港元（2022年：1,129,900,000港元）及253,200,000港元（2022年：309,200,000港元）。於2023年3月31日，來自本公司附屬公司之非控股權益之墊款共39,500,000港元（2022年：39,500,000港元），以港元計值，為無抵押及免息，其中39,000,000港元須按非控股權益決定及一間附屬公司具備盈餘資金時始償還，以及餘下500,000港元須於另一間附屬公司支付所有經營費用及應付款（包括但不限於到期償還的銀行貸款及第三方貸款連同應計利息）後償還。於2023年3月31日，本集團處於淨現金狀況，因此其資本負債比率（以淨負債除以總權益計算）為零（2022年：零）。本公司一貫奉行審慎的現金及財務管理政策及積極管理其流動資金狀況。本集團一般以內部產生的資源及銀行提供的借款（如有需要）為其營運提供資金。為更好地控制成本及盡可能降低資金成本，本集團財資活動以及現金及現金等價物一般存放於銀行等若干金融機構，且大部分以港元計值。

於2023年度，本公司以內部資源在市場上以總代價4,400,000港元購回其本身8,815,000股之股份（「**2023年購回股份**」），即平均價為每股0.498港元。該等2023年購回股份已於本年度註銷，因此註銷後本公司已發行股份總數減少約0.7%至1,188,490,983（2022年：1,197,305,983）股及其已發行股本於2023年3月31日為119,000港元（2022年：120,000港元）。經考慮本集團充裕的現金儲備，董事相信股份購回將會為股東提升價值，並令本公司及其股東整體受益。

資產抵押

於2023年3月31日，賬面值約為613,200,000港元（2022年：1,700,000,000港元）之資產已抵押予一間銀行（2022年：兩間銀行），作為408,700,000港元（2022年：合共520,000,000港元）銀行融資額度之抵押。於2023年3月31日及2022年3月31日，該等融資額度並無提取及可供使用。此外，本集團抵押65,900,000港元（2022年：64,100,000港元）的銀行存款作為取得金額約為64,500,000澳門元（相當於62,600,000港元）之銀行擔保，以澳娛為受益人，作為保證本集團履行其與澳娛訂立的該等服務協議所訂明的全部責任之抵押按金。於2023年3月31日，金額為300,000港元（2022年：400,000港元）之另一銀行存款乃作為使用一名第三方提供的船票售賣機之抵押按金。

收購資產

於2022年9月27日，本集團透過向英皇國際一間直接全資附屬公司收購 Ever Explore Holdings Limited 及其附屬公司之全部權益，以代價490,000,000港元完成收購 The Unit Davis 的物業權益（「**The Unit Davis 收購事項**」）。有關 The Unit Davis 收購事項的詳情載列於本公司與英皇國際日期為2022年7月15日的聯合公告以及本公司日期為2022年8月25日的通函。完成 The Unit Davis 收購事項後，本集團拓寬其收入基礎，並透過豐富其資產投資組合擴大其市場地位。The Unit Davis 於2022年8月開始營運；於2023年度，其出租率為超過95.0%。

或然負債

於2023年3月31日，本集團及本公司並無任何重大或然負債。

業務回顧

酒店及服務式公寓收入

隨著服務式公寓組合擴大及酒店業強勁復甦，酒店及服務式公寓收入於2023年度增加31.0%至203,400,000港元（2022年：155,300,000港元），佔本集團總收入的69.9%（2022年：37.3%），當中包括客房收入85,200,000港元（2022年：53,300,000港元）、餐飲收入74,000,000港元（2022年：77,400,000港元），以及租金收入及其他收入44,200,000港元（2022年：24,600,000港元）。

博彩收入

由於2023年度的一段期間由澳娛營運博彩業務，博彩收入減少至87,700,000港元（2022年：260,600,000港元），佔本集團總收入的30.1%（2022年：62.7%）。

前景

香港仍然是進入中國資本市場的重要門戶及在大灣區繼續發揮重要作用，而澳門則被視為娛樂中心，擁有眾多世界知名綜合度假酒店。兩地均已作好準備迎接中國內地及國際遊客。本集團相信兩地的未來經濟增長將惠及旅遊及酒店業，其能夠長遠帶來正面的回報。

為了在兩地競爭激烈的市場中蓬勃發展，本集團將通過提升客戶體驗、實施更好的客戶細分，並利用其於華語社區的悠久歷史及受歡迎度帶來的品牌知名度，同時利用作為英皇集團一部分所產生的協同效應繼續加強其市場地位。管理層將密切關注市場發展，並尋求對行業中任何可預見的變化提前作出反應。

僱員及薪酬政策

本集團於2023年3月31日之僱員數目為517（2022年：876）人。2023年度之總員工成本，包括董事酬金及其他員工成本（其包括遣散費），約為257,400,000港元（2022年：343,600,000港元）。各僱員之薪酬乃根據個別人士之職責、才幹及技能、經驗及表現以及市場薪酬水平釐定。員工福利包括醫療及人壽保險、退休福利及其他具競爭力之額外福利。

為鼓勵或嘉獎員工，本公司已採納一項購股權計劃，有關詳情載列於本公司2023年年報第145及146頁「購股權計劃」一節內。

截至2024年3月31日止年度

市場回顧

截至2024年3月31日止年度（「**2024年度**」），後疫情時代的行業復甦對本集團產生積極影響，商務及休閒旅客恢復國際旅遊，帶動對酒店服務的需求。香港政府在吸引遊客方面做了大量工作，推出了一系列有效的宣傳活動及措施，包括「你好，香港！」、「開心香港」和「香港夜繽紛」以及許多大型活動。香港旅遊發展局表示，2024年度訪港遊客超過40,800,000人次，已逐漸恢復至疫情前水平。中國內地遊客人數迅速恢復，部分得益於高鐵及港珠澳大橋等新建成的跨境基礎設施。

隨著旅遊及娛樂需求復甦，以及訪澳旅客增加，澳門博彩業總收入繼續重拾增長勢頭。於2024年度，訪澳旅客人數飆升266.4%至32,100,000人次，而澳門博彩業總收入激增至206,400,000,000港元，同比增長245.6%。

財務及其他資料

資本架構、流動資金及財政資源

本集團持續保持穩健的財務狀況，銀行結餘及現金、短期銀行存款及已抵押銀行存款總額於2024年3月31日為645,800,000港元（2023年：503,300,000港元），主要以港元計值。本集團以其業務營運所得的現金及銀行儲備存款應付其業務所需資金及資本開支。於2024年度，本集團並無面臨重大外幣匯率風險，此乃由於本集團大部分資產、負債及交易均以其海外業務之功能貨幣進行交易及計值。

於2024年3月31日，本集團之流動資產及流動負債分別為705,400,000港元（2023年：566,800,000港元）及200,800,000港元（2023年：253,200,000港元）。於2024年3月31日，來自本公司附屬公司之非控股權益之墊款共39,500,000港元（2023年：39,500,000港元），以港元計值，為無抵押及免息，其中39,000,000港元須按非控股權益決定及一間附屬公司具備盈餘資金時始償還，以及餘下500,000港元須於另一間附屬公司於支付所有經營費用及應付款（包括但不限於到期償還的銀行貸款及第三方貸款連同應計利息）後償還。於2024年3月31日，本集團處於淨現金狀況，因此其資本負債比率（以淨負債除以總權益計算）為零（2023年：零）。本公司一貫奉行審慎的現金及財務管理政策及積極管理其流動資金狀況。本集團一般以內部產生的資源及銀行提供的借款（如有需要）為其營運提供資金。為更好地控制成本及盡可能降低資金成本，本集團財資活動以及現金及現金等價物一般存放於銀行等若干金融機構，且大部分以港元計值。

於2024年度，本公司並無購回任何股份。

資產抵押

於2024年3月31日，賬面值約為600,100,000港元（2023年：613,200,000港元）之資產已抵押予一間銀行，作為419,700,000港元（2023年：408,700,000港元）銀行融資額度之抵押。於2024年3月31日及2023年3月31日，該融資額度並無提取及可供使用。此外，本集團抵押30,800,000港元（2023年：65,900,000港元）的銀行存款作為取得金額約為30,900,000澳門元（相當於30,000,000港元）（2023年：64,500,000澳門元（相當於62,600,000港元））之銀行擔保，以澳娛為受益人，作為保證本集團履行其與澳娛訂立的該等服務協議所訂明的全部責任之抵押按金。於2024年3月31日，金額為300,000港元

(2023年：300,000港元)之另一銀行存款乃作為使用一名第三方提供的船票售賣機之抵押按金。

或然負債

於2024年3月31日，本集團及本公司並無任何重大或然負債。

業務回顧

酒店及服務式公寓收入

隨著酒店住宿需求復甦及本集團服務式公寓組合擴大，酒店及服務式公寓收入於2024年度增加62.3%至330,100,000港元（2023年：203,400,000港元），佔本集團總收入的41.8%（2023年：69.9%），當中包括客房收入166,200,000港元（2023年：85,200,000港元）、餐飲收入114,500,000港元（2023年：74,000,000港元），以及租金收入及其他收入49,400,000港元（2023年：44,200,000港元）。

博彩收入

由於2024年度消費意慾及娛樂需求回升，本集團的博彩收入勁增逾423.6%至459,200,000港元（2023年：87,700,000港元），佔本集團總收入的58.2%（2023年：30.1%）

前景

在香港政府的積極推動及宣傳下，多項國際活動及大型盛事將陸續登場，提升香港的旅遊價值及吸引力，鞏固香港作為國際旅遊目的地的地位。現今香港的基礎設施齊備，為中國內地遊客提供更方便快捷的交通方式，輕鬆到訪香港，體驗香港獨特的文化和熱門景點。特別是隨著中產階層不斷壯大，本集團相信中國內地的出境旅遊將繼續增長。

澳門是全球最大的博彩市場，亦是亞洲領先的休閒及娛樂中心。澳門不僅受中國內地遊客歡迎，亦備受香港、台灣以及亞洲其他國家遊客青睞。隨著連接鄰近城市的交通基礎設施不斷完善，加上澳門多元化的休閒娛樂項目及獨具特色的景點，本集團對澳門市場的長期可持續增長持樂觀態度。

本集團的管理團隊經驗豐富，在酒店服務業戰績輝煌。在管理團隊領導下，本集團將通過提升賓客體驗、實施更好的客戶細分及充分利用自身的品牌聲譽，繼續加強其市場地位。

僱員及薪酬政策

本集團於2024年3月31日之僱員數目為630（2023年：517）人。2024年度之總員工成本，包括董事酬金及其他員工成本（其包括遣散費），約為296,200,000港元（2023年：257,400,000港元）。各僱員之薪酬乃根據個別人士之職責、才幹及技能、經驗及表現以及市場薪酬水平釐定。員工福利包括醫療及人壽保險、退休福利及其他具競爭力之額外福利。

為鼓勵或嘉獎員工，本公司已採納一項購股權計劃，有關詳情載列於本公司日期為2023年8月23日之通函。於2024年度，概無根據購股權計劃授出購股權。

1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本集團的資料；董事願就本通函的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，確認就彼等所知及所信，本通函所載資料在所有重大方面均準確及完整，不含誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何其他事宜，足以令本通函或其所載之任何陳述產生誤導。

2. 董事及主要行政人員之權益披露

於最後實際可行日期，下列董事及本公司主要行政人員擁有或被視為或被當作於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債權證中擁有(a)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好倉及淡倉；或(b)根據證券及期貨條例第352條須記入該條所指之登記冊之好倉及淡倉；或(c)根據本公司採納之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好倉及淡倉如下：

(a) 於本公司權益之好倉

普通股

董事姓名	身份／權益性質	擁有權益之 已發行 股份數目	佔已發行人 投票權股份之 概約百分比
陸小曼女士（「陸女士」）	配偶權益	851,353,645 (附註)	71.63

附註：該等股份由英皇國際之間接全資附屬公司英皇娛樂酒店控股有限公司持有。英皇國際乃一間股份於香港上市之公司，且於最後實際可行日期，約74.71%之已發行股份由英皇國際集團控股有限公司（「英皇國際集團控股」）持有。英皇國際集團控股之全部已發行股份由楊博士（其被視為擁有上述股份權益）成立之私人酌情信託之受託人First Trust Services AG（「First Trust Services」）持有之楊受成產業控股全資擁有。鑒於陸女士為楊博士之配偶，彼亦被視為擁有該等相同股份的權益。

(b) 於本公司相聯法團普通股權益之好倉

董事姓名	相聯法團名稱	身份／權益性質	擁有權益之 已發行 股份數目	佔已發行人 投票權股份之 概約百分比
陸女士	英皇國際	配偶權益	2,747,611,223 (附註)	74.71
	英皇鐘錶珠寶有限公司 (「英皇鐘錶珠寶」)	- 同上 -	4,298,630,000 (附註)	63.41
	英皇文化產業集團 有限公司 (「英皇文化產業」)	- 同上 -	2,371,313,094 (附註)	73.80
	歐化國際有限公司 (「歐化」)	- 同上 -	600,000,000 (附註)	75.00
	新傳企劃有限公司 (「新傳企劃」)	- 同上 -	315,000,000	52.50
范敏嫦女士	英皇國際	實益擁有人	10,500,000	0.29

附註：英皇國際、英皇鐘錶珠寶、英皇文化產業、歐化及新傳企劃均為股份於聯交所上市之公司。該等股份乃由相關私人酌情信託（楊博士亦為創立人）最終擁有。鑒於陸女士為楊博士之配偶，彼被視為擁有相同股份的權益。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，概無董事及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）之任何股份、相關股份或債權證中擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉；或(b)根據證券及期貨條例第352條須記入該條所指之登記冊之任何權益或淡倉；或(c)根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

於最後實際可行日期，概無董事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的董事或僱員。

3. 主要股東之權益披露

於最後實際可行日期，就任何董事或本公司主要行政人員所知，除董事或本公司主要行政人員外，以下人士或法團於股份或相關股份中擁有或被視為或被當作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及聯交所披露之權益或淡倉，或直接或間接於本集團任何其他成員公司的已發行具投票權股份中擁有10%或以上權益或擁有涉及有關證券的任何購股權：

姓名／名稱	身份／權益性質	擁有權益之 股份數目	佔已發行 具投票權股份 之概約百分比
英皇國際	於受控制法團之權益	851,353,645 (L)	71.63
楊受成產業控股	於受控制法團之權益	851,353,645 (L)	71.63
First Trust Services	私人酌情信託之受託人	851,353,645 (L)	71.63
楊博士	私人酌情信託之創立人	851,353,645 (L)	71.63

(L) = 好倉

附註： 該等股份乃上文「董事及主要行政人員之權益披露」之第2(a)節所述陸小曼女士被視為於其中擁有權益之同一批股份。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，就董事或本公司主要行政人員所知，概無其他人士或法團（董事及本公司主要行政人員除外）於任何股份或相關股份中擁有或被視為或被當作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及聯交所披露之權益或淡倉，或直接或間接於本集團任何其他成員公司的已發行具投票權股份中擁有10%或以上權益或擁有涉及有關證券的任何購股權。

4. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司或經擴大集團任何成員公司訂有或擬訂立不可於一年內免付賠償（法定賠償除外）而終止之服務合約。

5. 競爭權益

於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自之緊密聯繫人於被視為與或可能與本集團業務直接或間接構成競爭之業務中擁有任何根據上市規則須予披露之權益。

6. 董事於合約或安排之權益

於最後實際可行日期，除買賣協議及下述協議外，自2024年3月31日（即本公司最近期刊發之經審核財務報表之編製日期）以來，概無存在任何董事（不包括陸女士，彼被視為擁有權益）於其中擁有重大權益且對經擴大集團業務而言屬重大的任何其他合約或安排。

- 本公司就相關租賃交易與英皇鐘錶珠寶所訂立日期為2023年3月23日的總租賃協議。

7. 董事於資產之權益

於最後實際可行日期，董事概無於經擴大集團任何成員公司自2024年3月31日（即本集團最近期刊發之經審核財務報表之編製日期）以來所收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

8. 訴訟

於最後實際可行日期，經擴大集團成員公司概無涉及任何重大訴訟或索償，亦無針對經擴大集團任何成員公司的待決或威脅的重大訴訟或索償。

9. 重大合約

- (i) 於2022年7月15日，英皇國際之直接全資附屬公司英皇物業發展與本公司間接非全資附屬公司Poly Keen訂立買賣協議，據此，英皇物業發展同意出售，及Poly Keen同意收購(a) Ever Explore Holdings Limited之全部股權，Ever Explore Holdings Limited為英皇國際當時之間接全資附屬公司；及(b) Ever Explore Holdings Limited於完成時欠付及應付英皇物業發展之整筆貸款，惟受上述協議所載條款及條件之規限（「2022年交易」）。有關2022年交易之詳情載於本公司日期為2022年8月25日之通函，2022年交易已於2022年9月27日完成，代價為約483,400,000港元；及

- (ii) 買賣協議。

除上文所披露者外，緊接本通函日期前兩年，經擴大集團任何成員公司概無訂立重大合約（並非有關於日常業務過程中進行的交易的合約）。

10. 專家及同意書

以下為專家之專業資格，彼等之意見或建議已刊載於本通函內：

名稱	專業資格
德勤•關黃陳方會計師行 （「德勤」）	執業會計師，註冊公眾利益實體核數師
八方金融	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）受規管活動的持牌法團
第一太平戴維斯（香港） 有限公司	市場顧問
泓亮諮詢及評估有限公司	獨立合資格估值師

於最後實際可行日期，上述各專家已就本通函的刊發及其各自所示形式及內容載入其各自函件及報告（視乎情況而定）並提述彼等名稱，發出書面同意，且迄今並無撤回。於最後實際可行日期，上述各專家：

- (a) 並無持有本集團任何成員公司之任何股權，亦無權（不論可否在法律上強制執行）認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券；或
- (b) 自本公司最近期刊發之經審核財務報表的編製日期（即2024年3月31日）以來，亦無於本集團任何成員公司所收購、出售或租賃，或擬收購、出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

11. 展示文件

下列文件副本將根據上市規則於通函日期起直至及包括股東特別大會日期止，於聯交所網站 (<https://www.hkexnews.hk>) 及本公司網站 (<https://www.Emp296.com>) 刊發：

- (a) 買賣協議；
- (b) 本通函第14至15頁所載之獨立董事委員會函件；
- (c) 本通函第16至32頁所載之獨立財務顧問八方金融函件；
- (d) 本通函附錄一所載之物業估值報告；
- (e) 本通函附錄二所載之市場顧問報告；
- (f) 德勤編製之目標集團會計師報告，其全文載於本通函附錄四；
- (g) 經擴大集團之未經審核備考財務資料報告，旨在說明該交易之影響，其全文載於本通函附錄五；及
- (h) 本附錄「專家及同意書」一段所指之同意書。

12. 雜項

- (a) 本公司之公司秘書為馮佩玲女士，彼為香港公司治理公會及英國特許公司治理公會資深會員。彼於企業管治領域擁有逾25年經驗。
- (b) 本公司的香港股份過戶登記分處為卓佳秘書商務有限公司。
- (c) 本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。
- (d) 本公司之總部及主要營業地點位於香港灣仔軒尼詩道288號英皇集團中心28樓。
- (e) 本通函及隨附委任代表表格之中英文版本概以彼等各自英文版本為準。

股東特別大會通告



英皇娛樂酒店有限公司 Emperor Entertainment Hotel Limited

(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號：296)

股東特別大會通告

茲通告英皇娛樂酒店有限公司(「本公司」)謹訂於2024年7月18日(星期四)上午10時30分假座香港灣仔軒尼詩道288號英皇集團中心28樓舉行之股東特別大會，以考慮並酌情通過(不論有否修訂)下列決議案作為本公司之普通決議案：

普通決議案

「動議：

- (a) 追認、確認及批准日期為2024年5月24日由(1)英皇國際集團有限公司之附屬公司英皇物業發展有限公司(作為賣方)與(2)本公司之附屬公司Poly Keen International Limited(作為買方)所訂立之買賣協議(「買賣協議」)(註有「A」字樣之副本已提呈大會並由大會主席簡簽以資識別)，內容有關買賣(a) Star Omen Limited之全部股權及(b)於上述協議完成時Star Omen Limited結欠英皇物業發展有限公司之所有貸款、利息及所有其他款項，以及其項下擬進行之交易；及
- (b) 授權本公司任何一名或多名董事(陸小曼女士除外)作出董事認為就執行買賣協議項下擬進行之交易而言屬必要、適宜或權宜之一切行動及事宜(以及對有關協議之條款作出本公司該董事可能批准之任何與有關協議之目的並無任何分歧之修訂)。」

承董事會命
英皇娛樂酒店有限公司
公司秘書
馮佩玲

香港，2024年7月3日

股東特別大會通告

註冊辦事處：

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

香港總辦事處及主要營業地點：

香港
灣仔
軒尼詩道288號
英皇集團中心
28樓

附註：

- (i) 恕無茶點或飲品招待，亦不會派發公司禮品。
- (ii) 除文義另有指明外，本通告所用詞彙與本公司日期為2024年7月3日的通函所界定者具有相同涵義。
- (iii) 根據上市規則第13.39(4)條，本通告所載該決議案將於股東特別大會上以股數投票方式表決。倘主席以誠實信用原則決定允許對純粹有關程序或行政事宜之決議案表決，則有關決議案以舉手方式表決。
- (iv) 凡有權出席上述通告所召開之大會並於會上投票之股東，均可委派一名或多名（倘彼持有超過一股股份）代表代其出席大會及投票。受委代表毋須為股東。本公司強烈建議股東委任股東特別大會主席為其代表，以行使其於股東特別大會投票之權利。
- (v) 委任代表表格須由委任人或獲其正式書面授權之人士親筆簽署，如委任人為公司，委任代表表格須加蓋公司印鑑，或經由公司負責人或獲正式授權之人士親筆簽署，並連同經簽署之授權書或其他授權文件（如有）或該授權書或授權文件核實副本，最遲須於股東特別大會或其續會舉行時間48小時前送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司（「過戶登記分處」），地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，方為有效。
- (vi) 如為任何股份之聯名持有人，則任何一位聯名持有人均可就有關股份親身或委派代表投票，猶如其為唯一有權投票之股東；惟排名首位之持有人之投票（不論親身或委派代表）方獲接納，其他聯名持有人之投票則不予受理。就此而言，排名先後將以股東名冊內就有關聯名持股之排名次序為準。
- (vii) 為符合出席股東特別大會並在會上投票之資格，所有相關股票及已填妥之過戶表格，必須於2024年7月12日（星期五）下午4時30分前交回過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司（地址同上），以辦理登記。
- (viii) 若於股東特別大會當日上午8時30分至上午10時30分期間任何時間，懸掛八號或以上熱帶氣旋或「黑色」暴雨警告信號或發生香港政府宣佈的「極端情況」，則股東特別大會將延期舉行。本公司將於聯交所網站(<https://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<https://www.Emp296.com>)發佈公告以知會股東重新安排之會議日期、時間及地點。
- (ix) 本通告之中文譯本僅供參考。如有歧義，概以英文文本為準。