

## 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集團(國際)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。



# 英皇集團(國際)有限公司\*

## Emperor International Holdings Limited

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：163)

(I) 須予披露及關連交易  
出售福銀之全部股權  
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

# RAINBOW.

RAINBOW CAPITAL (HK) LIMITED  
滙博資本有限公司

董事會函件載於本通函第8頁至第18頁及獨立董事委員會致獨立股東函件載於本通函第19頁至第20頁。獨立財務顧問滙博資本函件載於本通函第21頁至第40頁，該函件載有其向獨立董事委員會及獨立股東就出售事項提供之意見。

本公司謹訂於2022年3月1日(星期二)上午十一時正假座香港灣仔軒尼詩道288號英皇集團中心2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-3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，地址為香港皇后大道東183號合和中心54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，閣下仍可出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票。

### 股東特別大會預防措施

為保障股東之健康安全以及預防2019冠狀病毒病(「2019冠狀病毒病」)蔓延，以下預防措施將於股東特別大會上實施：

- (1) 強制體溫篩檢／檢查；
- (2) 強制個人健康申報；
- (3) 強制佩戴外科口罩—股東特別大會會場概不提供口罩；
- (4) 恕無茶點或飲品招待，亦不會派發企業禮物；及
- (5) 將於股東特別大會會場分配指定座位

在法例許可範圍內，本公司有絕對酌情權拒絕不遵守上述第(1)至(3)項預防措施之與會者進入股東特別大會會場。

為股東健康安全著想，本公司在此鼓勵股東藉委任股東特別大會主席為其代表及於內文指定時間交回其委任代表表格，代替其親身出席股東特別大會，以行使其於股東特別大會之投票權利。

2022年1月26日

---

## 目 錄

---

	頁次
股東特別大會預防措施.....	1
釋義.....	4
董事會函件.....	8
獨立董事委員會函件.....	19
法博資本函件.....	21
附錄一—該等物業之估值報告.....	APP-I-1
附錄二—一般資料.....	APP-II-1
股東特別大會通告.....	SGM-1

---

## 股東特別大會預防措施

---

鑒於2019冠狀病毒病的情況，本公司建議股東以下股東特別大會之預防措施：—

### (A) 股東特別大會前

- (1) **於股東特別大會前預先委任代表投票：**本公司無意減低股東可行使其權利及投票之機會，但意識到有迫切需要保障股東免於可能接觸2019冠狀病毒病之風險。為股東健康安全著想，本公司在此鼓勵股東藉委任股東特別大會主席為其代表，代替其親身出席股東特別大會，以行使其於股東特別大會投票之權利。股東毋須親身出席亦可行使股東權利。填妥及交回委任代表表格後，股東屆時仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

遞交已填妥委任代表表格之截止日期為**2022年2月27日(星期日)上午十一時正**。已填妥委任代表表格須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」，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。委任代表表格可於本公司網站 (<https://www.emperorint.com>) 或聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)下載。

- (2) **非登記股東委任代表：**透過中介機構(如銀行、經紀、託管人或香港中央結算有限公司(視情況而定))持有股份之非登記股東，請於其中介機構規定之任何相關最後時限之前就委任受委代表或法人代表直接諮詢中介機構。
- (3) **限制親身出席股東特別大會會場：**本公司將限制親身出席股東特別大會會場之人數，以確保於股東特別大會會場在任何時候均嚴格遵守《預防及控制疾病(禁止羣組聚集)規例》。本公司保留隨時變更該最高與會人數之權利，視乎召開股東特別大會時之公共衛生狀況及香港特別行政區政府指引而定。

謹此提醒股東，毋須親身出席亦可行使股東權利。本公司強烈鼓勵股東於截止日期前盡快提交上述委任代表表格委任股東特別大會主席作為其代表。在股東有意親身出席或由其選擇之代表出席股東特別大會之情況下，如有關股東成功登記出席，彼等或其選擇之代表仍可親身出席股東特別大會。

---

## 股東特別大會預防措施

---

有意親身出席股東特別大會之股東(或其受委代表或法人代表,視情況而定),必須透過填妥並向本公司交回預登記表格預先登記其意願。有關表格可於營業時間內在本公司香港主要營業地點(地址為香港灣仔軒尼詩道288號英皇集團中心28樓)獲取或自本公司網站(<http://www.emperorint.com>)下載。填妥預登記表格應如上文所述於股東特別大會時間前至少48小時親身交回或郵寄至本公司香港主要營業地點。

進入股東特別大會會場之權利將按先到先得基準分配。重複登記將不予受理。若已獲分配進入股東特別大會的權利,本公司將透過電郵及電話通知有關人士(如可聯繫)。本公司概不會向未成功獲得親身進入股東特別大會會場權利之股東發送任何通知。

- (4) **於股東特別大會或之前的提問**:本公司將以專注股東特別大會通告所載之建議決議案為目的,進行股東特別大會議程。倘股東就有關決議案或本公司或與董事會溝通之任何事項有疑問,務請股東盡早於股東特別大會日期前透過電郵([ir163@emperorgroup.com](mailto:ir163@emperorgroup.com))與本公司聯絡。本公司將致力在切實可行的情況下盡快回覆。

### (B) 於股東特別大會時

- (1) 每位與會者將須在股東特別大會會場入口進行強制體溫篩檢/檢查。任何人士如體溫高於衛生署不時公佈之參考範圍,或出現類似流感症狀或任何香港特別行政區政府規定須予隔離之影響,在法例許可範圍內,本公司有絕對酌情權拒絕其進入並要求離開股東特別大會會場。
- (2) 每位與會者須於獲准進入股東特別大會會場前提交已填妥及簽署之健康申報表(「**表格**」)。務請攜帶已填妥表格至股東特別大會會場,以確保順利進行登記及核證程序。表格可於本公司網站(<https://www.emperorint.com>)下載。

---

## 股東特別大會預防措施

---

- (3) 每位與會者須於股東特別大會上全程(包括排隊登記)佩戴外科口罩。務請注意，股東特別大會會場概不提供口罩，與會者應佩戴自備口罩。
- (4) 本公司將為每位與會者分配座位，以確保適當社交距離及便於追蹤密切接觸者。股東特別大會會場員工將協助人群控制及隊列管理，以確保適當社交距離。
- (5) 股東特別大會會場上將不會向與會者提供茶點或飲品或分派企業禮物。

此外，與會者須於股東特別大會會場全程保持良好的個人衛生。在法例許可範圍內，本公司保留權利拒絕任何人士進入股東特別大會會場，或要求任何人士離開股東特別大會會場，以確保股東特別大會與會者之健康安全。

由於2019冠狀病毒病在香港的狀況不斷轉變，本公司可能須於短時間內通知更改股東特別大會之安排。股東應查閱本公司網站(<https://www.emperorint.com>)，以取得股東特別大會安排之日後公告及最新資訊。

---

## 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：

「充億」	指	充億有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司及由目標公司直接全資擁有，以及為物業A之實益及登記擁有人
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予之涵義
「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
「董事會」或「董事」	指	本公司之董事會
「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、星期日或公眾假期(或於工作日上午9時正至下午5時正期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
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則賦予之涵義
「本公司」	指	英皇集團(國際)有限公司，一間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出售事項
「完成賬目」	指	目標公司及其附屬公司之賬目(按合計基準)，包括自2021年4月1日至完成日期止期間之損益表及於完成日期之財務狀況表

---

## 釋 義

---

「完成日期」	指	根據買賣協議所有完成之先決條件獲達成(或由買方豁免(如適用)(除本公告「先決條件」一節條件(c)及(d)項外))後5個營業日內
「關連人士」	指	具有上市規則賦予之涵義
「出售事項」	指	賣方根據買賣協議向買方出售待售股份及待售貸款
「楊博士」	指	楊受成博士
「英皇物業」或「賣方」	指	英皇物業投資有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，由本公司直接全資擁有
「現有抵押」	指	就任何該等物業之現有按揭、法定押記以及租金轉讓
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司
「港元」	指	港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會，乃為就出售事項向獨立股東提供意見而成立
「獨立財務顧問」或「浚博資本」	指	浚博資本有限公司(可從事證券及期貨條例項下第1類(證券買賣)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團)，為就出售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	於買賣協議項下擬進行之交易並無重大權益之股東

---

## 釋 義

---

「最後實際可行日期」	指	2022年1月20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
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「管理賬目」	指	目標公司及其附屬公司之未經審核管理賬目，包括自2021年4月1日至2021年11月30日止之損益表及於2021年11月30日之財務狀況表
「黃開基測計師行」	指	黃開基測計師行有限公司，本公司委聘之獨立合資格估值師行
「New Global Developments」或「買方」	指	New Global Developments Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，其主要業務為投資控股及由楊博士成立之一個私人酌情信託間接控制
「中國」	指	中華人民共和國
「該等物業」	指	物業A、物業B及物業C
「物業A」	指	香港銅鑼灣駱克道478-484號及波斯富街21-27號本德大廈地下G號鋪
「物業B」	指	香港銅鑼灣駱克道474及476號地下及1樓連平臺
「物業C」	指	香港銅鑼灣禮頓道46號地下及1樓及禮頓道44及48號禮智大廈地下
「該等物業公司」	指	充億、Ying Wong及潤壯
「買賣協議」	指	日期為2021年12月28日由賣方及買方就出售事項而訂立之買賣協議



---

## 釋 義

---

「待售貸款」	指	福銀於完成時結欠賣方之所有貸款、利息及全部其他金額
「待售股份」	指	目標公司股本中面值1.00美元之1股股份，相當於目標公司之所有已發行股份及全部已發行股本
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東特別大會」	指	本公司將於2022年3月1日(星期二)上午十一時正在香港灣仔軒尼詩道288號英皇集團中心2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交易
「股東」	指	本公司普通股持有人
「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)賦予之涵義
「目標公司」或「福銀」	指	福銀有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之公司及為賣方之直接全資附屬公司
「目標公司及 其附屬公司」	指	目標公司及其附屬公司，包括但不限於該等物業公司
「Ying Wong」	指	Ying Wong Property Limited，一間於香港註冊成立之有限公司及由目標公司直接全資擁有，以及為物業B之實益及登記擁有人
「潤壯」	指	潤壯投資有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司及由目標公司間接全資擁有，以及為物業C之實益及登記擁有人
「%」	指	百分比



英皇集團(國際)有限公司\*  
Emperor International Holdings Limited

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：163)

非執行董事：  
陸小曼女士(主席)

執行董事：  
黃志輝先生(董事總經理)  
范敏嫦女士(董事總經理)  
張炳強先生  
楊政龍先生

獨立非執行董事：  
黃德明先生  
陳漢標先生  
朱嘉榮先生

敬啟者：

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

須予披露及關連交易  
出售福銀之全部股權

緒言

茲提述本公司日期為2021年12月28日之公告，當中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及買方已有條件同意收購(a)待售股份；及(b)待售貸款。出售事項之代價約為428,700,000港元(可予調整)，並受到買賣協議所載條款及條件規限。

\* 僅供識別

---

## 董事會函件

---

本通函旨在向閣下提供有關以下各項之資料：(i)出售事項之進一步資料；(ii)獨立董事委員會就出售事項發出之函件；(iii)獨立財務顧問就出售事項致獨立董事委員會及獨立股東之函件；(iv)該等物業之估值報告；及(v)為考慮及酌情批准(當中包括)買賣協議及其項下擬進行之交易而召開之股東特別大會的通告。

### 日期為2021年12月28日的買賣協議

賣方： 英皇物業

買方： New Global Developments

### 將出售之資產

根據買賣協議，賣方已有條件同意出售及買方已有條件同意收購(a)待售股份；及(b)待售貸款。

### 代價及付款條款

買方就出售事項應付予賣方之代價約428,700,000港元(可予調整)，且買方須於完成時通過現金轉賬至賣方的指定銀行賬戶或賣方與買方雙方同意之其他方式支付。

代價由賣方與買方經公平磋商後按一般商業條款釐定，並已參考管理賬目，主要為(i)獨立專業估值師於2021年10月31日就該等物業作出之公允市場估值430,000,000港元；(ii)目標公司欠付賣方之貸款金額約109,400,000港元；及(iii)目標公司及其附屬公司之未經審核合併資產淨值約319,300,000港元。於最後實際可行日期，待售貸款之金額約為109,000,000港元。

代價可參考完成賬目作出以下調整：

- (a) 所有按管理賬目及完成賬目之間所示的任何及所有負債金額(包括但不限於應計開支及遞延稅項，但不包括待售貸款)之任何增加作出相同金額之扣減(或任何減少作出相同金額增加，視乎情況而定)；及

---

## 董事會函件

---

- (b) 所有按管理賬目及完成賬目之間所示的目標公司及其附屬公司之以下資產(為避免疑問,不包括該等物業、裝置及設備)之金額(如有)之任何增加作出相同金額之增加(或任何減少作出相同金額減少,視乎情況而定):—
- (i) 涵蓋至完成日期(不包括該日)前有關該等物業可自租戶、獲許可方或任何第三方收回之應收租金、差餉、地租(如有)、保險費(如有)及其他支出之預付款項;
  - (ii) 可退還及存續管理費按金以及就有關機構或供應商向該等物業供應任何水電或服務而支付之水電費按金;及
  - (iii) 目標公司及其附屬公司於完成日期之其他應收款項(不包括租金優惠)、可退回稅項、任何銀行或現金餘額。

倘代價經上述調整後將導致本公司須予公佈交易所屬類別升高,本公司將重新遵守上市規則第14章之所有適用規定。

為評估代價之公平性及合理性,本公司已委聘黃開基測計師行對該等物業進行估值,且黃開基測計師行已向本公司確認其獨立性及就董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信,黃開基測計師行獨立於本公司且與本公司並無關連。董事已評估黃開基測計師行之資質、經驗及往績並認為薩慧玲女士(為黃開基測計師行之資深董事(估值)及該等物業估值報告之簽署人,彼為註冊專業測量師(產業測量組),獲得專業資格後擁有逾25年香港物業估值經驗)具有資質、經驗及能力以進行該等物業之估值。

如本通函附錄一所載黃開基測計師行發出之該等物業之估值報告(「物業估值」)所述,估值乃採用直接比較法按公開市場基準進行,並經參考相關市場可得之可比較銷售憑證。主要假設主要包括(i)該等物業具有完善的合法業權,並可於市場上自由轉讓;(ii)業主於公開市場上出售該等物業,而並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合營企業、管理協議或任何類似安排以影響該等物業的價值而獲益;(iii)估值並無考慮該等物業的任何抵押、按揭或欠款,或進行出售時可能產生的任何開支或稅項;及(iv)除另有說明外,該等物業概無涉及任何可影響其價值的產權負擔、限制及支銷。董事認為,由於上述估值方法及主要假設普遍於市場物業估值中採用,並被認為屬適當及必要,故採用上述估值方法及主要假設屬公平合理。

---

## 董事會函件

---

董事已審閱黃開基測計師行所提述之甄選標準及可資比較物業，並獲悉可資比較物業乃選自銅鑼灣內具有與該等物業相似地點、面積、樓齡及用途之商業物業交易清單。董事注意到，大多數可資比較物業於近期銷售，且與該等物業位置極為相近且性質相若，除鑒於銅鑼灣核心區域缺乏地下物業交易而獲選為一項可資比較物業之2017年銷售外。董事獲悉，於選擇可資比較物業後，黃開基測計師行已考慮該等物業與可資比較物業於交易時間、地點、鋪面及面積之不同特性，並仔細衡量各物業之優劣，以對該等物業之市值作出公平比較。

鑒於(i)可資比較物業屬一份詳盡清單；及(ii)調整乃經參考可資比較物業之客觀屬性作出，董事認為可資比較物業屬具代表性及客觀比較，且該等物業之估值(包括調整機制)屬公平合理。

鑒於代價約428,700,000港元(可予調整)乃參考管理賬目及物業估值釐定，董事認為代價屬公平合理並符合本公司及其股東之整體利益。

### 先決條件

完成須待以下先決條件獲達成後，方告完成：

- (a) 買方已完成其就目標公司及其附屬公司之業務、財務、法律及其他方面之盡職審查，並其結果達致買方合理地滿意；
- (b) 賣方已根據物業轉易及財產條例第13條證明對該等物業具妥善業權(受制於(1)現有抵押，但現有抵押須於完成日期或之前免除及／或解除及(2)樓宇命令(如有))以及該等物業公司將於完成時對其相關該等物業具妥善業權(但須受制於樓宇命令(如有))，並且根據物業轉易及財產條例第13A條已向買方交付該等物業的業權契據及文件；
- (c) 獨立股東於股東特別大會上批准買賣協議項下擬進行之交易；及
- (d) 代價(於完成時調整後)不得超過500,000,000港元。

---

## 董事會函件

---

倘任何上述條件未有根據買賣協議於買賣協議日期起9個月內達成(或得到買方豁免(除上述條件(c)及(d)外)),賣方或買方其後將有權根據買賣協議的條款向另一方送達書面通知以終止買賣協議,賣方應隨即將買方根據買賣協議向賣方支付的所有款項(如有)退回予買方,惟不計費用、彌償及利息,且任何訂約方概不得據此向另一方提出任何索償,惟對任何先前違約的索償除外。於最後實際可行日期,上述條件(a)已獲達成且買方無意豁免任何先決條件。

### 完成

待上述所有先決條件獲達成後(或得到買方豁免,惟上述條件(c)及(d)除外),完成將於完成日期中午12時正或之前,或賣方及買方根據買賣協議經書面約定之其他時間作實。預期將於2022年3月7日或之前完成。

緊隨完成後,目標公司及其附屬公司將不再為本公司之附屬公司,及本公司將不再於目標公司及其附屬公司擁有任何股權。

### 本公司及賣方之資料

本公司為一間投資控股公司,而其附屬公司主要在大中華區及海外從事物業投資、物業發展及酒店服務業務。賣方為本公司之直接全資附屬公司,其主要業務為投資控股。

### 買方之資料

買方為一間於英屬處女群島註冊成立的公司,其主要業務為投資控股及其由楊博士成立之一個私人酌情信託間接控制。

## 目標公司及其附屬公司及該等物業之資料

### 目標公司及其附屬公司之資料

目標公司為一間於英屬處女群島註冊成立的公司，由本公司間接全資擁有。目標公司及其附屬公司(不包括該等物業公司)主要業務為投資控股。目標公司透過該等物業公司為該等物業的間接實益擁有人。各該等物業公司為於香港註冊成立的有限公司，並由目標公司間接／直接全資擁有。該等物業公司直接持有該等物業及從事物業投資業務。

就本通函而言，假設目標公司及其附屬公司自2019年4月1日成立，目標公司及其附屬公司於截至2020年及2021年3月31日止兩個年度之未經審核備考合併財務資料載列如下：

	截至2021年 3月31日止年度 (未經審核) 千港元	截至2020年 3月31日止年度 (未經審核) 千港元
收入	6,469	7,010
除稅前虧損	18,392	63,732
除稅後虧損	18,621	63,895

於2021年11月30日，目標公司及其附屬公司之未經審核備考合併資產總值及資產淨值分別為約430,500,000港元及約319,300,000港元，其中主要資產主要包括(i)430,000,000港元之該等物業；及(ii)銀行結餘及現金約400,000港元，及主要負債，待售貸款約109,400,000港元除外，包括(i)應付債權人款項及應計費用約1,200,000港元；及(ii)應付稅項約200,000港元。

---

## 董事會函件

---

### 該等物業之資料

所有該等物業(屬於物業B一部分之香港駱克道474號地下後部除外,其目前空置)現時均已出租並受租賃協議規限。下文載列之表格列示各項該等物業各自之登記業主及佔用詳情:

	登記業主	該等物業之地址	佔用詳情
物業A	充億	香港銅鑼灣駱克道478-484號及波斯富街21-27號本德大廈地下G號鋪	物業A受一份租賃協議所規限,租期為三年,於2024年1月2日屆滿,第一年的每月租金為200,000港元、第二年為210,000港元,第三年為220,000港元,不包括差餉及管理費。
物業B	Ying Wong	香港銅鑼灣駱克道474-476號地下及1樓連平臺	駱克道474號地下及1樓受一份租賃協議所規限,租期為一年,於2022年3月31日屆滿,每月租金為45,000港元,不包括差餉及管理費。  於2021年10月31日,駱克道476號地下及1樓連平臺受一份租賃協議所規限,租期為兩年,於2021年11月10日屆滿,每月租金為80,000港元,不包括差餉及管理費。該租約已續期兩年,於2023年11月10日屆滿,每月租金為60,000港元,不包括差餉及管理費。
物業C	潤壯	香港銅鑼灣禮頓道46號地下及1樓及禮頓道44及48號禮智大廈地下	禮頓道46號地下及1樓受一份租賃協議所規限,租期為三年,於2022年5月31日屆滿,第一年的每月租金為130,000港元、第二年為135,000港元,第三年為140,000港元,不包括差餉及管理費。  禮頓道44及48號地下受一份租賃協議所規限,租期為三年,於2024年5月2日屆滿,每月租金為80,000港元,包括差餉但不包括管理費。



---

## 董事會函件

---

物業A受按揭規限，而物業C受法定押記及按揭所規限，受益人均為香港的商業銀行。現有抵押(包括前述按揭)將於完成時或之前獲免除及／或解除。有關該等物業之佔用詳情及按揭，請參閱本通函附錄一第APP-I-5至APP-I-11頁所載該等物業之估值證書。

### 出售事項之財務影響

於完成時，本公司將不再持有目標公司及其附屬公司之任何股權，而該等公司將不再為本公司之附屬公司。

由於該等物業於2021年9月30日根據公允市場估值列賬為投資物業，預計本集團將不會就出售事項(未計任何相關費用)錄得任何收益或虧損。該估計乃基於代價約428,700,000港元(可予調整)，相等於目標公司及其附屬公司經參考管理賬目之未經審核合併資產淨值和待售貸款。股東務需留意，本公司就出售事項將錄得收益／虧損之實際金額(如有)需由本公司核數師審閱作實。

上述估計僅作說明用途，並不代表本集團於完成後之財務狀況。出售事項之實際財務影響將參考目標公司及其附屬公司於完成日期之財務狀況釐定。

出售事項所得款項淨額將用作本集團之營運資金，其中(i)不少於90%用於經營現有物業發展及物業投資業務，旨在提高本集團營運及財務表現及(ii)剩餘部分用作一般營運資金。

於最後實際可行日期，本公司並未識別任何潛在物業投資機遇。倘出現物業投資機遇，本公司將通知股東及根據上市規則適時作出公告。

### 進行出售事項之理由及裨益

本集團奉行組合優化策略，並持續檢視其投資組合藉以(i)透過收購優質物業擴大組合；(ii)通過對現有組合進行重建及翻新工程以提升資產價值；及(iii)透過出售非核心資產釋放資產價值。本集團一直將資源集中於具增長潛力之優質物業，主要為(1)高級辦公大樓及商業大樓；以及(2)受歡迎購物地區內之零售鋪位，作為其核心投資物業。

---

## 董事會函件

---

經定期審視其投資組合後，管理層認為該等物業乃屬非核心投資物業組合，位於核心購物地區外圍，通過重建及翻新獲得增值之機會有限。因此，相比其原始成本，管理層認為出售事項是實現資產增值的良機。

所得款項淨額約428,200,000港元(可予調整)，將用作一般營運資金及將加強其財務狀況，以支持未來投資機會。

董事(不包括所有獨立非執行董事，彼等會根據獨立財務顧問之推薦建議提供意見)認為，出售事項之條款及條件乃按一般商業條款訂立，屬公平合理並符合本公司及其股東之整體利益。

### 上市規則之涵義

於最後實際可行日期，賣方為本公司之全資附屬公司。本公司及買方均由楊博士(彼被視為本公司主要股東)成立之相關私人酌情信託間接控制。因此，根據上市規則第14A章，買方被視為本公司之關連人士，及由於出售事項涉及之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)高於5%但全部均低於25%，根據上市規則第14章及第14A章，出售事項構成本公司之一項須予披露及關連交易，須遵守上市規則項下公告、獨立股東批准及匯報之規定。

本公司已成立一個由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會，以向獨立股東就買賣協議之條款及其項下擬進行之交易提供意見。本公司亦已委任獨立財務顧問，以向獨立董事委員會及獨立股東就此提供意見。

主席兼非執行董事陸小曼女士及執行董事楊政龍先生分別為控制買方之私人酌情信託合資格受益人之聯繫人及該信託合資格受益人之一，彼等被視作於出售事項中擁有權益，並已就批准出售事項及買賣協議項下擬進行交易之董事會決議案放棄投票。執行董事黃志輝先生及范敏嫦女士均有參與買賣協議對應方的管理角色，而另一執行董事張炳強先生有參與買方及其附屬公司物業業務之管理角色，為謹慎起見，彼等亦已就前述決議案放棄投票。除前述者外，概無其他董事於交易中擁有重大權益或角色衝突而須放棄投票。

### 獨立董事委員會及獨立財務顧問

本公司已成立由黃德明先生、陳漢標先生及朱嘉榮先生(均為獨立非執行董事)組成的獨立董事委員會,以就(i)買賣協議之條款是否屬公平合理;(ii)交易是否在本集團的一般及日常業務過程中按一般商業條款或更佳條款進行;(iii)交易是否符合本公司及股東的整體利益;及(iv)如何對交易進行表決而向獨立股東提供意見。浚博資本已獲獨立董事委員會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。

### 股東特別大會

本公司謹訂於2022年3月1日上午十一時正假座香港灣仔軒尼詩道288號英皇集團中心2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-3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交易。

於最後實際可行日期,買方由楊博士(彼被視為本公司主要股東)成立之私人酌情信託間接全資擁有。因此,楊博士及其聯繫人將就該決議案放棄表決。根據上市規則,該決議案將以股數投票方式進行表決,而股東特別大會之結果將於股東特別大會後公佈。

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,地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓,惟無論如何最遲須於股東特別大會或任何續會舉行時間48小時前交回。填妥並交回委任代表表格後,閣下仍可親身出席股東特別大會或任何續會(視情況而定)並於會上投票。

根據上市規則第13.39(4)條,獨立股東於股東特別大會上所作的表決須以股數投票方式進行。

為符合出席上述會議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2022年2月23日下午四時三十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以辦理登記,地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

---

## 董事會函件

---

### 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、誠屬公平合理，並符合本集團及股東之整體利益。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19頁至第20頁所載之獨立董事委員會函件；及(ii)本通函第21頁至第40頁所載之滋博資本函件，當中載有其就買賣協議及其項下擬進行之交易致獨立董事委員會及獨立股東之意見以及其在達致該意見時所考慮之主要因素和理由。

### 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  
英皇集團(國際)有限公司  
主席  
陸小曼

2022年1月26日

---

## 獨立董事委員會函件

---

以下為獨立董事委員會就買賣協議及其項下擬進行之交易致獨立股東的推薦意見函件全文，以供載入本通函。



### 英皇集團（國際）有限公司<sup>\*</sup> Emperor International Holdings Limited

（於百慕達註冊成立之有限公司）

（股份代號：163）

敬啟者：

#### 須予披露及關連交易 出售福銀有限公司之全部股權

吾等謹此提述本公司於2022年1月26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，以就買賣協議及其項下擬進行之交易之條款向閣下提供意見，以及滋博資本已獲委任，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21頁至第40頁。閣下亦務請垂注通函「董事會函件」及「滋博資本函件」以及其附錄所載之其他資料。

\* 僅供識別

---

## 獨立董事委員會函件

---

經考慮宏博資本提供之意見後，尤其是其函件所載之主要因素、理由及推薦建議，吾等認為(i)買賣協議及其項下擬進行之交易乃於本集團一般及日常業務過程中訂立並符合本公司及股東之整體利益；及(ii)買賣協議及其項下擬進行之交易之條款及條件乃按一般商業條款而訂定，對本公司及獨立股東而言屬公平合理。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交易之有關普通決議案。

此 致

英皇集團(國際)有限公司列位獨立股東 台照

代表

獨立董事委員會  
英皇集團(國際)有限公司

黃德明

陳漢標  
獨立非執行董事

朱嘉榮

2022年1月26日

---

## 宏博資本函件

---

以下為獨立財務顧問宏博資本就買賣協議及其項下擬進行之交易致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文，乃為供載入本通函而編製。



RAINBOW CAPITAL (HK) LIMITED  
宏博資本有限公司

敬啟者：

### 須予披露及關連交易 出售福銀之全部股權

#### 緒言

茲提述吾等就買賣協議及其項下擬進行之交易之條款獲委任為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，其詳情載於 貴公司日期為2022年1月26日致股東之通函（「**通函**」）內所載「董事會函件」（「**董事會函件**」），而本函件為其中的一部分。除非文義另有所指，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於2021年12月28日（交易時段後），賣方與買方訂立買賣協議，據此，賣方已有條件同意出售及買方已有條件同意收購待售股份及待售貸款，其包括(i)目標公司及其附屬公司之未經審核合併資產淨值約319,300,000港元；及(ii)目標公司欠付賣方之貸款金額約109,400,000港元，代價為約428,700,000港元（可予調整）（「**代價**」）。待售股份相當於目標公司之所有已發行股份及全部已發行股本。

---

## 宏博資本函件

---

由於出售事項涉及之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)高於5%但全部均低於25%，根據上市規則第14章，出售事項構成 貴公司之須予披露交易。此外，於最後實際可行日期，賣方為 貴公司之全資附屬公司。 貴公司及買方均由楊博士(彼被視為 貴公司主要股東)成立之相關私人酌情信託間接控制。因此，根據上市規則第14A章，買方被視為 貴公司之關連人士。因此，出售事項亦構成 貴公司之關連交易，須遵守上市規則第14A章項下匯報、公告及獨立股東批准之規定。

貴公司將尋求獨立股東於股東特別大會上以股數投票表決方式批准出售事項。於最後實際可行日期，買方由楊博士(彼被視為 貴公司主要股東)成立之私人酌情信託間接全資擁有。因此，楊博士及其聯繫人將就擬於股東特別大會上提呈以批准買賣協議及其項下擬進行之交易之普通決議案放棄投票。

由全體三名獨立非執行董事(即黃德明先生、陳漢標先生及朱嘉榮先生)組成之獨立董事委員會已告成立，以就買賣協議及其項下擬進行之交易條款是否屬公平合理、按一般商業條款進行以及是否符合 貴公司及股東的整體利益向獨立股東提供意見，以及就投票向獨立股東提供意見。吾等(宏博資本)已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。

於最後實際可行日期，吾等與 貴集團或買方或彼等各自之主要股東或關連人士(定義見上市規則)並無任何可能被合理視為與吾等獨立性有關之關係或利益。於過往兩年內， 貴集團與吾等之間並無任何委聘安排。除因是次獲委任為獨立財務顧問而已付或應付吾等之一般專業費用外，概無任何安排使吾等可從 貴集團或買方或彼等各自之主要股東或關連人士(定義見上市規則)收取任何費用或利益。因此，吾等符合資格就買賣協議及其項下擬進行之交易提供獨立意見。



### 吾等意見之基準

於達致吾等之意見及建議時，吾等倚賴(i)通函所載或提述之資料及事實；(ii) 貴集團及其顧問所提供之資料；(iii)董事及 貴集團管理層所表達之意見及陳述；及(iv)吾等對(a) 貴公司日期為2021年12月28日之公告；(b) 貴公司截至2021年3月31日止年度之年度報告(「**2021年年報**」)及 貴公司截至2021年9月30日止6個月之中期報告(「**2021年中期報告**」)；及(c)黃開基測計師行編製之日期為2022年1月26日之估值報告(「**估值報告**」)之審閱。吾等已假設吾等獲提供之一切資料，以及向吾等表達或通函所載或提述之陳述及意見，於通函日期在各方面均屬真實、準確及完整，並可加以依賴。吾等亦已假設通函所載之所有聲明以及於通函作出或提述之陳述於作出時均屬真實，且於最後實際可行日期仍屬真實，而董事及 貴集團管理層之信念、意見及意向之所有該等聲明及通函所載或提述之該等聲明乃經審慎周祥查詢後合理作出。吾等並無理由懷疑董事及 貴集團之管理層向吾等提供之資料及陳述之真實性、準確性及完整性。吾等亦已向董事尋求，並獲確認通函所提供及提述之資料並無隱瞞或遺漏任何重大事實，且董事及 貴集團管理層向吾等提供之所有資料或聲明於作出時在各方面均為真實、準確、完整及並無誤導成份，且直至通函日期為止仍繼續如此。

吾等認為，吾等已審閱現時可獲得之充足資料以達致知情意見，並為吾等依賴通函所載資料之準確性提供合理依據，從而為吾等之推薦意見提供合理基礎。然而，吾等並無對董事以及 貴集團管理層所提供之資料、所作出之陳述或表達之意見進行任何獨立核實，亦無對 貴集團或其任何相關主要股東、附屬公司或聯營公司之業務、事務、營運、財務狀況或未來前景進行任何形式之深入調查。

### 所考慮主要因素及理由

於考慮買賣協議之條款是否屬公平合理時，吾等已計及下文所載之主要因素及理由：

#### 1. 貴集團之背景資料

貴集團主要在大中華區及海外從事物業投資、物業發展及酒店服務業務，擁有總面積逾5,700,000平方呎之物業。

## 宏博資本函件

下文載列(i)摘錄自2021年年報之截至2021年3月31日止兩個年度；及(ii)摘錄自2021年中期報告之截至2020年及2021年9月30日止6個月之 貴集團綜合財務資料概要：

### (i) 財務表現

	截至3月31日止年度		截至9月30日止6個月	
	2021年 千港元 (經審核)	2020年 千港元 (經審核)	2021年 千港元 (未經審核)	2020年 千港元 (未經審核)
<b>收入</b>	<b>1,317,082</b>	<b>2,365,382</b>	<b>1,392,682</b>	<b>637,503</b>
— 租金收入	898,724	1,007,719	440,465	447,554
— 物業銷售	82,208	145,250	731,674	82,100
— 酒店及酒店相關業務	336,150	1,212,413	220,543	107,849
<b>毛利</b>	<b>647,342</b>	<b>1,506,653</b>	<b>409,198</b>	<b>280,358</b>
投資物業公允價值之變動	(1,210,598)	(4,129,522)	197,889	(981,815)
其他收益及虧損	333,805	170,704	54,442	37,968
銷售及市場推廣費用	(128,799)	(290,457)	(132,138)	(49,342)
行政費用	(386,655)	(502,570)	(194,504)	(181,320)
財務費用	(412,477)	(674,886)	(193,449)	(236,259)
<b>除稅前(虧損)/溢利</b>	<b>(1,074,972)</b>	<b>(3,670,483)</b>	<b>182,804</b>	<b>(1,063,956)</b>
<b>年度/期間股東應佔</b>				
<b>(虧損)/溢利</b>	<b>(767,448)</b>	<b>(3,644,359)</b>	<b>233,242</b>	<b>(990,157)</b>

#### 截至2021年3月31日止年度與截至2020年3月31日止年度之比較

貴集團之收入由截至2020年3月31日止年度之約2,365,400,000港元下降約44.3%至截至2021年3月31日止年度之約1,317,100,000港元。該下降主要由於(a)租金收入由截至2020年3月31日止年度之約1,007,700,000港元減少約10.8%至截至2021年3月31日止年度之約898,700,000港元，主要是由於在經濟不景氣的情況下，辦公室租賃需求疲軟及因2019冠狀病毒病疫情之影響而實施租金減免措施；(b)物業銷售收入由截至2020年3月31日止年度之約145,300,000港元下降約43.4%至截至2021年3月31日止年度之約82,200,000港元；及(c)由於旅遊業仍受2019冠狀病毒病

---

## 宏博資本函件

---

疫情爆發的不利影響，酒店及酒店相關業務之收入由截至2020年3月31日止年度之約1,212,400,000港元下降約72.3%至截至2021年3月31日止年度之約336,200,000港元。

貴集團之毛利由截至2020年3月31日止年度之約1,506,700,000港元減少約57.0%至截至2021年3月31日止年度之約647,300,000港元，與 貴集團之收入下降基本相符。

股東應佔虧損由截至2020年3月31日止年度之約3,644,400,000港元減少約78.9%至截至2021年3月31日止年度之約767,400,000港元，主要由於(a)投資物業公允價值之變動減少約2,918,900,000港元，(b)其他收益及虧損增加約163,100,000港元；及(c)銷售及市場推廣費用、行政費用及財務費用分別減少約161,700,000港元、115,900,000港元及262,400,000港元。該減少部分被前述毛利之減少所抵銷。

### 截至2021年9月30日止6個月與截至2020年9月30日止6個月之比較

貴集團之收入由截至2020年9月30日止6個月之約637,500,000港元增加約118.5%至截至2021年9月30日止6個月之約1,392,700,000港元。該增加主要由於(a)物業發展收入由截至2020年9月30日止6個月之約82,100,000港元增加約791.2%至截至2021年9月30日止6個月之約731,700,000港元，主要由於已開售樓高29層(包括地下低層)的精品住宅開發項目半山捌號所產生之物業銷售收入；及(b)酒店及酒店相關業務(包括三間酒店及兩間服務式公寓(即英皇娛樂酒店、澳門盛世酒店、英皇駿景酒店、The Unit服務式公寓及MORI MORI服務式公寓))產生之收入由截至2020年9月30日止6個月之約107,800,000港元增加約104.5%至截至2021年9月30日止6個月之約220,500,000港元，主要由於澳門與中國內地之間的旅行限制放寬。

貴集團之毛利由截至2020年9月30日止6個月之約280,400,000港元增加約46.0%至截至2021年9月30日止6個月之約409,200,000港元，與 貴集團之收入增加基本相符。

## 宏博資本函件

截至2021年9月30日止6個月，股東應佔溢利為約233,200,000港元，而2020年同期則為虧損約990,200,000港元，主要由於(a)上述毛利增加；(b) 貴集團投資物業之公允價值變動扭虧為盈，由截至2020年9月30日止6個月之重估虧損約981,800,000港元轉為截至2021年9月30日止6個月之重估收益約197,900,000港元；及(c)財務費用減少約42,800,000港元。該扭虧為盈部分被銷售及市場推廣費用增加約82,800,000港元所抵銷。

### (ii) 財務狀況

	於2021年	於3月31日	
	9月30日	2021年	2020年
	千港元	千港元	千港元
	(未經審核)	(經審核)	(經審核)
<b>非流動資產，包括：</b>	<b>47,658,830</b>	<b>47,410,803</b>	<b>49,691,649</b>
— 投資物業	42,744,790	42,429,471	44,690,869
— 物業、機器及設備	2,986,853	3,057,866	3,185,297
<b>流動資產，包括：</b>	<b>9,518,332</b>	<b>12,838,319</b>	<b>10,605,166</b>
— 持作出售之物業	1,033,894	1,670,021	315,497
— 持作出售之發展中物業	5,615,616	5,225,609	4,858,713
— 貿易及其他應收款項	767,300	1,237,560	1,417,187
— 短期銀行存款	164,901	1,415,665	980,656
— 銀行結餘及現金	1,879,397	2,718,277	2,943,493
<b>總資產</b>	<b>57,177,162</b>	<b>60,249,122</b>	<b>60,296,815</b>
<b>流動負債，包括：</b>	<b>8,983,960</b>	<b>10,507,943</b>	<b>8,189,937</b>
— 貿易及其他應付款項	823,585	861,407	970,763
— 無抵押票據—一年內到期	1,955,636	2,391,358	1,092,563
— 銀行借貸—一年內到期	5,008,985	6,044,633	4,540,971
<b>流動資產淨額</b>	<b>534,372</b>	<b>2,330,376</b>	<b>2,415,229</b>
<b>非流動負債</b>	<b>18,636,075</b>	<b>20,338,398</b>	<b>22,384,674</b>
— 無抵押票據—一年後到期	2,518,985	2,514,078	4,069,203
— 銀行借貸—一年後到期	14,083,086	15,794,478	16,238,421
— 遞延稅項	1,987,480	1,985,706	2,018,611
<b>總負債</b>	<b>27,620,035</b>	<b>30,846,341</b>	<b>30,574,611</b>
<b>股東應佔權益</b>	<b>27,324,284</b>	<b>27,069,470</b>	<b>27,200,235</b>

於2021年9月30日，貴集團之總資產為約57,177,200,000港元，主要包括(a)投資物業約42,744,800,000港元；(b)物業、機器及設備約2,986,900,000港元；(c)持作出售之物業約1,033,900,000港元；(d)持作出售之發展中物業約5,615,600,000港元；及(e)銀行結餘及現金約1,879,400,000港元。

於2021年9月30日，貴集團之總負債為約27,620,000,000港元，主要包括(a)無抵押票據約4,474,600,000港元；(b)銀行借貸約19,092,100,000港元；及(c)遞延稅項約1,987,500,000港元。

貴集團之流動資產淨額由於2021年3月31日之約2,330,400,000港元減少約77.1%至於2021年9月30日之約534,400,000港元。此外，於2021年9月30日，貴集團擁有現金、銀行結餘及短期銀行存款約2,044,300,000港元及總借貸(包括無抵押票據及銀行借貸)約23,566,700,000港元。

### **(iii) 整體意見**

如2021年中期報告所披露，儘管多國的2019冠狀病毒病病例繼續增加，但由於大中華地區的疫情基本得到控制，旅行限制有所放鬆，為消費信心的恢復創造有利條件。因此，貴集團之業務表現於截至2021年9月30日止6個月有所改善。然而，貴集團之物業投資業務仍不理想，由其租金收入於截至2021年3月31日止年度及截至2021年9月30日止6個月分別下降約10.8%及1.6%可見一斑。於2020年及2021年，貴集團已出售若干物業，主要為位於主要購物及商業區以外的零售綜合大樓及工業大廈單位，旨在優化投資組合及加強其財務狀況。

鑒於貴集團相對不理想之物業投資業務，吾等認為，出售事項為貴集團進一步優化其投資組合進而加強財務狀況並改善貴集團之整體財務靈活性之機會。

## **2. 賣方之背景資料**

賣方英皇物業為貴公司之直接全資附屬公司，其主要業務為投資控股。

### 3. 買方之背景資料

買方New Global Developments為一間於英屬處女群島註冊成立的公司，其主要業務為投資控股。其由楊博士成立之一個私人酌情信託間接控制。

### 4. 目標公司及其附屬公司及該等物業之背景資料

#### (i) 目標公司及其附屬公司

目標公司福銀為一間於英屬處女群島註冊成立的公司，由 貴公司間接全資擁有。目標公司透過該等物業公司為該等物業的間接實益擁有人。各該等物業公司為於香港註冊成立的有限公司，並由目標公司間接／直接全資擁有。該等物業公司直接持有該等物業及從事物業投資業務。因此，目標公司及其附屬公司(不包括該等物業公司)主要業務為投資控股。

假設目標公司及其附屬公司自2019年4月1日成立，目標公司及其附屬公司於截至2020年及2021年3月31日止兩個年度之未經審核備考合併財務資料載列如下：

	截至2021年 3月31日止年度 千港元 (未經審核)	截至2020年 3月31日止年度 千港元 (未經審核)
收入	6,469	7,010
除稅前虧損	18,392	63,732
除稅後虧損	18,621	63,895

於2021年11月30日，目標公司及其附屬公司之未經審核備考合併資產總值為約430,500,000港元，包括(a)按獨立專業估值師黃開基測計師行(「估值師」)於2021年10月31日之估值投資物業(即該等物業)430,000,000港元；(b)應收賬款、按金及預付款項約30,000港元；(c)可收回稅項約50,000港元；及(d)銀行結餘及現金約400,000港元。

---

## 宏博資本函件

---

於2021年11月30日，目標公司及其附屬公司之未經審核備考合併總負債為約111,200,000港元，包括(a)應付賬款及應計費用約1,200,000港元；(b)目標公司欠付賣方之貸款金額(即待售貸款)約109,400,000港元；(c)應付稅項約200,000港元；及(d)遞延稅項約400,000港元。

於2021年11月30日，目標公司及其附屬公司之未經審核備考合併資產淨值為約319,300,000港元。

### (ii) 該等物業

該等物業包括三組位於香港之物業，即物業A、物業B及物業C。所有物業(屬於物業B一部分之香港駱克道474號地下後部除外，其目前空置)當前均已出租並受租賃協議規限。物業A須按揭，而物業C受限於以香港商業銀行為受益人之法定押記及按揭規限。現有抵押(包括上述按揭)將於完成時或之前獲解除及／或免除。有關該等物業之詳情(包括其各自之註冊擁有人、地址及佔用詳情)，請參閱董事會函件內「該等物業之資料」分節。

## 5. 進行出售事項之理由及裨益

誠如董事會函件所披露，貴集團奉行組合優化策略，並持續檢視其投資組合藉以(i)透過收購優質物業擴大組合；(ii)通過對現有組合進行重建及翻新工程以提升資產價值；及(iii)透過出售非核心資產釋放資產價值。貴集團一直將資源集中於具增長潛力之優質物業，主要為(a)高級辦公大樓及商業大樓；以及(b)受歡迎購物地區內之零售鋪位，作為其核心投資物業。

經定期審視其投資組合之業務營運後，貴集團管理層認為該等物業乃屬非核心投資物業組合，位於核心購物地區外圍，通過重建及翻新獲得增值之機會有限。因此，相比其原始成本，管理層認為出售事項是實現資產增值的良機。

鑒於為加強貴集團財務狀況及提升整體財務靈活性，出售事項使貴集團可透過出售非核心資產釋放資產價值，並保存更多儲備，以抓住未來的投資機會及進一步增強貴集團之財務狀況。



---

## 宏博資本函件

---

經考慮(i)出售事項與 貴集團之長期投資發展策略一致；(ii)出售事項為 貴集團透過釋放非核心資產之資產價值以進一步優化其投資組合之機會；及(iii)銷售所得款項淨額約428,200,000港元將用作一般營運資金，可加強 貴集團之財務狀況並改善整體財務靈活性，令 貴集團可更好地把握所產生之合適投資機會，吾等與董事一致認為出售事項符合 貴公司及股東之整體利益。

### 6. 買賣協議之主要條款

下文載列買賣協議之主要條款概要。獨立股東務請細閱董事會函件內所披露買賣協議之更多詳情。

日期	:	2021年12月28日
訂約方	:	(i) 英皇物業，作為賣方；及 (ii) New Global Developments，作為買方
主體事項	:	待售股份及待售貸款
代價	:	約428,700,000港元(可予調整)，且買方須於完成時通過現金轉賬至賣方的指定銀行賬戶或賣方與買方雙方同意之其他方式支付。  誠如董事會函件所披露，代價由 貴公司與買方經公平磋商後按一般商業條款釐定，並已參考管理賬目，主要為(i)獨立專業估值師於2021年10月31日就該等物業作出之公允市場估值430,000,000港元；(ii)目標公司欠付賣方之貸款金額約109,400,000港元；及(iii)目標公司及其附屬公司之未經審核合併資產淨值約319,300,000港元。於最後實際可行日期，待售貸款之金額約為109,400,000港元。
調整機制	:	代價可參考完成賬目作出以下調整：



- (i) 所有按管理賬目及完成賬目之間所示的任何及所有負債金額(包括但不限於應計開支及遞延稅項,但不包括待售貸款)之任何增加作出相同金額之扣減(或任何減少作出相同金額增加,視乎情況而定);及
- (ii) 所有按管理賬目及完成賬目之間所示的目標公司及其附屬公司之以下資產(為避免疑問,不包括該等物業、裝置及設備)之金額(如有)之任何增加作出相同金額之增加(或任何減少作出相同金額減少,視乎情況而定): (a)涵蓋至完成日期(不包括該日)前有關該等物業可自租戶、獲許可方或任何第三方收回之應收租金、差餉、地租(如有)、保險費(如有)及其他支出之預付款項; (b)可退還及存續管理費按金以及就有關機構或供應商向該等物業供應任何水電或服務而支付之水電費按金;及(c)目標公司及其附屬公司於完成日期之其他應收款項(不包括租金優惠)、可退回稅項、任何銀行或現金餘額。

倘上述調整後之代價將導致 貴公司須予公佈交易之類別更高, 貴公司將重新遵守上市規則第14章之所有適用規定。

先決條件 : 完成須待以下條件獲達成後方告完成,其中包括:

---

## 宏博資本函件

---

- (i) 買方已完成其就目標公司及其附屬公司之業務、財務、法律及其他方面之盡職審查，並其結果達致買方合理地滿意；
- (ii) 賣方已根據物業轉易及財產條例第13條證明對該等物業具妥善業權(受制於(a)現有抵押，但現有抵押須於完成日期或之前免除及／或解除及(b)樓宇命令(如有))以及該等物業公司將於完成時對其相關該等物業具妥善業權(但須受制於樓宇命令(如有))，並且根據物業轉易及財產條例第13A條已向買方交付該等物業的業權契據及文件；
- (iii) 按上市規則項下之規定 貴公司已就出售事項取得獨立股東之批准；及
- (iv) 代價(於完成時調整後)不得超過500,000,000港元。

於最後實際可行日期，條件(i)已獲達成，且買方無意豁免任何先決條件。

完成 : 完成將於條件達成(或得到買方豁免，惟上述條件(iii)及(iv)除外)後5個營業日內中午12時正或之前，或賣方及買方根據買賣協議經書面約定之其他時間作實。預期完成將於2022年3月7日或之前落實。

## 7. 評估買賣協議之主要條款

### (i) 代價

代價為約428,700,000港元(可予調整),由 貴公司與買方經公平磋商後按一般商業條款釐定,並已參考管理賬目,主要為(a)獨立專業估值師於2021年10月31日就該等物業作出之公允市場估值430,000,000港元;(b)目標公司欠付賣方之貸款金額約109,400,000港元;及(c)目標公司及其附屬公司之未經審核合併資產淨值約319,300,000港元。

據 貴公司管理層告知,該等物業於2021年10月31日之公允市場估值430,000,000港元與於2021年11月30日目標公司及其附屬公司之未經審核合併資產淨值約319,300,000港元之間的差額約110,700,000港元,主要來自目標公司及其附屬公司於2021年11月30日之流動負債,而該等流動負債主要於其日常業務過程中產生。有關詳情,請參閱上文「4.目標公司及其附屬公司及該等物業之背景資料- (i)目標公司及其附屬公司」分節。

鑒於目標公司為 貴公司之間接全資附屬公司,於2021年11月30日 貴公司應佔目標公司及其附屬公司之未經審核合併資產淨值金額為約319,300,000港元。因此,代價約428,700,000港元(可予調整)經扣除待售貸款金額約109,400,000港元後,等於於2021年11月30日 貴公司應佔目標公司及其附屬公司之未經審核合併資產淨值約319,300,000港元。

如上文「4.目標公司及其附屬公司及該等物業之背景資料- (i)目標公司及其附屬公司」分節所討論,目標公司主要於香港從事投資控股,及其於2021年11月30日之資產淨值主要包括(a)投資物業430,000,000港元及(b)目標公司欠付賣方之貸款金額約109,400,000港元。經考慮(a)目標公司及其附屬公司持有之重大物業權益;(b)目標公司及其附屬公司錄得虧損之表現;及(c)目標公司及其附屬公司主要從事投資控股,當中該等物業為主要資產,吾等認為使用目標公司之未經審核合併資產淨值釐定代價屬合適,並且於評估代價時吾等已著重關注估值師作出之該等物業之公允市場估值。

在對該等物業於2021年10月31日之價值進行估值時，估值師已採用直接比較法，而吾等認為就評估該等物業之市場價值而言其屬合適。有關吾等評估估值師所採用估值方法之適當性之詳情，請參閱下文「8.該等物業之估值」一節。

經考慮(a)代價由 貴公司與買方經公平磋商後按一般商業條款釐定，並已參考管理賬目(其中該等物業為主要資產)；(b)如前文所述，該等物業於2021年10月31日之公允市場估值430,000,000港元與於2021年11月30日 貴公司應佔目標公司及其附屬公司之未經審核合併資產淨值約319,300,000港元之間的差額約110,700,000港元來自於目標公司及其附屬公司之日常業務過程中產生之流動負債；(c)代價約428,700,000港元(可予調整)經扣除待售貸款金額約109,400,000港元後，等於於2021年11月30日 貴公司應佔目標公司及其附屬公司之未經審核合併資產淨值約319,300,000港元；及(d)目標公司及其附屬公司之主要資產包括該等物業，因此代價主要通過該等物業之評估價值釐定，而如下文「8.該等物業之估值」一節所載，吾等已評估估值師所採用之估值基準及方法並認為屬合適，故吾等認為代價屬公平合理。

### **(ii) 調整機制**

建立調整機制旨在確保倘若按管理賬目及完成賬目之間所示目標公司及其附屬公司於自2021年11月30日至完成日期期間內錄得其資產淨值增加或減少，則代價將進行相應調整以反映目標公司於完成日期之實際資產淨值。鑒於調整機制由 貴公司與買方經公平磋商後達致，吾等認為其就獨立股東而言屬公平合理。

## **8. 該等物業之估值**

如上文「7.評估買賣協議之主要條款- (i)代價」分節所述，於評估代價之公平性及合理性時，吾等之分析主要依據估值師所評估該等物業於2021年10月31日之公允市場估值約430,000,000港元，估值之詳情載列於通函附錄一。

**(i) 估值師**

吾等已與估值師進行會談以查詢有關其於香港類似物業權益估值方面之經驗。吾等注意到估值師曾就類似交易擔任廣泛領域之香港上市公眾公司之估值師。此外，吾等了解到估值報告簽署人為估值師之高級董事、香港測量師學會資深會員、皇家特許測量師學會會員及註冊專業測量師(產業測量)，擁有逾25年香港物業估值經驗。因此，吾等認為估值師具有資格、經驗及能力履行該等物業之估值。

吾等亦已向估值師詢問其是否獨立於 貴公司及買賣協議各方，並獲悉估值師為 貴公司及其關連人士之獨立第三方。估值師亦向吾等確認，其並不知悉其與 貴公司或任何其他人士之間有任何關係或利益，而該等關係或利益將合理被視為影響其獨立性以擔任 貴公司之獨立估值師。估值師向吾等確認，除就是次獲委聘進行估值而應向其支付之正常專業費用外，概無任何安排會導致其將自 貴公司及其聯繫人收取任何費用或取得任何利益。鑒於上述，吾等認為就該等物業之估值而言，估值師獨立於 貴公司。

此外，吾等已審閱估值師之委聘條款，尤其是其工作範圍。吾等注意到其工作範圍與所須發表之意見相稱，且工作範圍並無限制而可能對估值師於估值報告中所給予之保證程度造成不利影響。吾等亦已就估值師及其有關該等物業之估值，履行上市規則第13.80條附註(1)(d)所規定之工作。

**(ii) 估值基準**

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頒佈之《香港測量師學會評估標準(2020年版)》進行。根據吾等與估值師之討論，吾等並無發現導致吾等對達致該等物業之估值時所使用之主要基準及假設之公平性及合理性存疑之任何主要因素。就該等物業之估值而言，估值師已進行視察以及作出有關查詢及查冊。吾等已審閱並與估值師討論達致該等物業之價值所採用之基準及假設。經考慮該等物業之性質以及估值乃根據前述規定進行，吾等認為估值師就釐定該等物業之市值所採用之基準及假設屬適當。

### (iii) 估值方法

鑒於(a)根據吾等與估值師之討論，獨立估值師使用直接比較法對物業進行估值並非尋常的做法；(b)通過直接比較法進行之獨立估值主要包括客觀基準，例如於相關市場上可獲得之可比較銷售證據作比較及參考，吾等認為，採用直接比較法進行獨立估值乃為評估該等物業之估值最直接及準確之方法。

在對該等物業進行估值時，估值師已採用直接比較法，方法為參考鄰近該等物業之可資比較物業，該等可資比較物業大部分是自土地註冊處分析之物業交易數據中獲得。吾等已與估值師討論其甄選標準，並已評估獲選可資比較物業之適當性。根據估值師，所選擇及分析的可資比較物業為位於該等物業同一區域內鄰近位置之零售單位，具有與該等物業相似之特征。因此，獲選定之可資比較物業被視作就得出估值而言進行直接評估及比較之最適用基準。

考慮到(a)吾等已討論並評估甄選標準以及獲選可資比較物業之適當性；(b)可資比較物業與該等物業具有相似特徵，並自土地註冊處獲得；及(c)吾等從估值師獲悉，可資比較物業之交易價格被視為就得出估值而言進行直接評估及比較之適當基準，吾等認為甄選可資比較物業用於物業估值屬公平合理。

## 宏博資本函件

獲選及考慮之物業A及物業B之可資比較物業載列如下：

可資比較物業	可資比較物業A 香港 利園山道39-47號 富明街3號及5號 波斯富街84-94號 寶富大樓 地下C號鋪	可資比較物業B 香港 駱克道468號 地下及中層	可資比較物業C 香港 駱克道414-430號 偉德大廈 地下3號鋪
交易日期	2021年10月19日	2021年9月9日	2017年11月7日
性質	臨時買賣協議	臨時買賣協議	買賣協議
代價	80,380,000港元	71,500,000港元	84,000,000港元
竣工年度	1964年	1965年	1972年
可售面積(平方呎)	543	650	903
庭院(平方呎)	0	110	0
中層(平方呎)	0	467	0
中層平屋頂(平方呎)	0	80	0
實際面積(平方呎)	543	788	903
實際單位價格(平方呎)	148,029港元	90,736港元	93,023港元

獲選及考慮之物業C之可資比較物業載列如下：

可資比較物業	可資比較物業D 香港 禮頓道33-35號 富明街3號及5號 第一商業大廈 地下	可資比較物業E 香港 利園山道39-47號 富明街3號及5號 波斯富街84-94號 寶富大樓 地下C號鋪	可資比較物業F 香港 禮頓道13-19號 怡興大廈 地下A號鋪
交易日期	2021年9月17日	2021年10月19日	2017年2月2日
性質	臨時買賣協議	臨時買賣協議	買賣協議
代價	180,000,000港元	80,380,000港元	60,000,000港元
竣工年度	1980年	1964年	1963年
可售面積(平方呎)	2165	543	1250
庭院(平方呎)	0	0	225
實際面積(平方呎)	2165	543	1288
實際單位價格(平方呎)	83,141港元	148,029港元	46,584港元



吾等自估值師得知儘管可資比較物業C及可資比較物業F之交易日期為2017年，即自買賣協議日期起計四年，該兩處可資比較物業(可資比較物業A、可資比較物業B、可資比較物業D及可資比較物業E除外)乃估值師按盡力基準根據黃開基地產資訊中心所提供之數據分析可識別之與該等物業位置相鄰且性質相若之最新可資比較物業。吾等自估值師得知黃開基地產資訊中心所提供之數據乃來自於土地註冊處註冊之公開物業交易。鑒於(a)可資比較物業與該等物業擁有相似特徵，尤其是地點、面積、樓齡及用途；(b)經估值師確認，據彼等所知，可資比較物業屬一份詳盡清單；及(c)估值師已根據交易時間及經參考差餉物業估價署發佈之私人零售物業價格指數調整物業估值，吾等認為可資比較物業適於釐定該等物業之估值。

吾等自估值師進一步得知，於對該等物業進行估值時，已考慮就可資比較物業與該等物業之間交易時間、地點、毗鄰面及大小之差異作出適當調整及分析。經所述適當調整後，吾等獲悉估值師已就該等物業各自之有效面積採用平均經調整單價並達致該等物業於2021年10月31日之平均市價。經計及(a)如自估值師得知，該等調整普遍用於香港物業估值；(b)交易時間調整(估值師認為其為影響該等物業之估值之重要因素)乃經參考差餉物業估價署發佈之私人零售物業價格指數客觀作出；及(c)根據估值師提供之資料，就地點、面積及毗鄰面調整而言，倘(1)物業地理位置優越具較高零售潛力，(2)物業面積較小，及(3)物業毗鄰面較大，則物業單價普遍較高，反之亦然，吾等認為估值師為達致該等物業估值時所作之調整屬公平合理。

根據吾等與估值師之討論，已落成物業之估值方法可大致分為三種方法，即直接比較法、收入法及成本法。

據估值師告知，直接比較法為對該等物業之物業權益進行估值而言最合適之估值方法，主要因為(a)可比較物業鄰近該等物業；及(b)擁有可比較證據允許使用直接比較法。吾等認為，估值師所採用之方法與市場慣例大體上一致，其已計及與該等物業類似之物業的價格。



就收入法而言，吾等獲估值師告知其可能不適用於該等物業之估值，因為其需要各種假設並採用將對估值產生重大影響之收益率。吾等同意估值師之觀點，認為收入法較為不可靠，因為其需要多項假設，導致更加難以預測該等物業之未來經濟價值。

另一方面，估值師認為一般僅在缺乏有關於物業或資產價格之公開可得市場資料時，方會考慮使用成本法。由於就該等物業擁有公開可得市場資料，吾等認為採納成本法並不適用於該等物業之估值。

### 9. 出售事項之財務影響

緊隨完成後，目標公司及其附屬公司將不再為 貴公司之附屬公司，以及 貴公司將不再持有目標公司及其附屬公司之任何股權。

#### (i) 盈利

誠如董事會函件所披露，目標公司及其附屬公司於截至2020年及2021年3月31日止年度分別錄得未經審核備考合併除稅後虧損約63,900,000港元及18,600,000港元。於完成時，目標公司及其附屬公司將不再為 貴公司之附屬公司，而其財務資料將不再綜合計入 貴公司之綜合財務報表。因此， 貴集團將不再分擔目標公司及其附屬公司之虧損，而其財務表現預期會改善。

#### (ii) 資產淨值

由於該等物業於2021年9月30日根據公允市場估值列賬為投資物業，預計 貴集團將不會就出售事項錄得任何重大收益或虧損(未計任何相關開支)。該估計乃基於代價約428,700,000港元(可予調整)，相等於目標公司及其附屬公司之未經審核合併資產淨值和待售貸款，並已經參考管理賬目。股東務需留意， 貴公司就出售事項將錄得收益／虧損之實際金額(如有)需由 貴公司核數師審閱作實。

**(iii) 營運資金**

出售事項所得款項淨額將用作 貴集團之營運資金，其中(a)不少於90%用於營運現有物業發展及物業投資業務，旨在改善 貴集團之營運及財務表現及(b)其餘用作一般營運資金。於2021年9月30日， 貴集團擁有現金、銀行結餘及短期銀行存款約2,044,300,000港元及流動資產淨值約534,400,000港元。倘買方將以現金向賣方結算代價約428,700,000港元(可予調整)， 貴集團之現金流及流動資產淨額狀況預期將改善，因為買方支付代價時對 貴集團將有即時現金流入。

務請留意上述分析僅作說明用途，並不代表 貴集團於完成後之財務表現及狀況。

**意見及推薦建議**

基於上文所述，吾等認為買賣協議及其項下擬進行之交易乃按一般商業條款訂立，就獨立股東而言屬公平合理。吾等亦認為，訂立買賣協議為 貴集團之一般及日常業務過程中進行，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，且吾等亦會推薦獨立股東投票贊成就批准買賣協議及其項下擬進行之交易擬於股東特別大會上提呈之普通決議案。

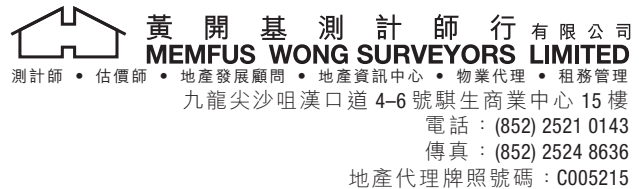
此 致

獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表  
泓博資本有限公司  
董事總經理  
梁浩銘  
謹啟

2022年1月26日

梁浩銘先生為泓博資本有限公司(已向證券及期貨事務監察委員會註冊可進行證券及期貨條例項下第1類(證券買賣)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動)的持牌人士及負責人員。彼於企業融資行業擁有逾10年經驗。



敬啟者：

關於：於香港多項物業權益之估值

## 指示

吾等遵照英皇集團(國際)有限公司(「**貴公司**」)及／或其附屬公司(連同 貴公司統稱「**貴集團**」)的指示，對 貴集團所擁有如估值概要所識別的於香港的物業權益(「**該等物業**」)進行估值，吾等確認已進行視察及作出相關查詢及查冊，並獲得吾等認為必要的進一步資料，以向 貴公司提供吾等有關該等物業權益於2021年10月31日(「**估值日期**」)的市值的意見。

## 估值基準

吾等的估值為吾等對該等物業市值的意見，吾等對市值的定義為「資產或負債經適當市場推廣後，由自願買方與自願賣方在知情、審慎及非強迫的情況下，於估值日期公平交易的估計金額」。

吾等的估值乃根據香港測量師學會(「**香港測量師學會**」)頒佈的香港測量師學會估值準則(2020年版)進行，該準則包括國際估值準則(「**國際估值準則**」)及相關香港測量師學會或司法管轄區的補充資料(如適用)。吾等亦已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「**上市規則**」)第5章的規定。

## 估值師的身份及資格

是次估值工作由薩慧玲女士負責。薩女士為黃開基測計師行有限公司(「黃開基測計師行」)的資深董事(估值)及香港測量師學會資深會員，於香港物業估值方面擁有逾25年經驗，對相關市場有足夠知識，具備恰當處理相關估值工作的技能及認識。

吾等獨立於 貴集團。吾等並不知悉存在任何可能於相關工作中產生來自黃開基測計師行或薩慧玲女士的潛在利益衝突的情況。吾等確認黃開基測計師行及薩慧玲女士能夠為該等物業提供客觀及公正的估值。

## 估值方法

就 貴集團將出售的該等物業而言，吾等以直接比較法參照相關市場上可資比較的銷售證據，按公開市場基準評估有關物業權益的價值。

## 業權調查

吾等於香港土地註冊處進行查詢，惟吾等並無查閱所有文件的正本以核實所有權或確定是否存在任何未載於提交予吾等的文件中的租賃修訂。據 貴公司告知及就其所深知，概無有關該等物業的重大調查、通知、未決訴訟、違反法律或業權缺陷。於估值過程中，吾等已假設該等物業具有完善的合法業權，並可於市場上自由轉讓。

## 估值假設

吾等的估值乃假設業主於公開市場上出售該等物業，而並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合營企業、管理協議或任何類似安排以影響該等物業的價值。

吾等的估值並無考慮該等物業的任何抵押、按揭或欠款，或進行出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業概無涉及可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

於估值過程中，吾等在極大程度上倚賴 貴公司所提供的資料，並接納有關規劃批文、法定通告、地役權、年期、樓齡、佔用詳情、平面圖及樓面面積及所有其他相關事宜的資料。吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供且對估值而言屬重大的資料的真實性及準確性。吾等亦獲 貴公司告知其提供的資料並無遺漏任何重大事實。所有文件及租約僅作參考用途，而所有尺寸、計量及面積均為約數。

吾等已視察該等物業的外部及內部。吾等的視察於2021年12月8日由李俊杰先生 *BSc(Hons)* 進行。吾等並無進行結構查驗，惟於視察過程中，吾等並無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等無法呈報該等物業並無腐朽、蟲蛀或任何其他結構缺陷。

吾等的估值概述如下，且隨函附奉估值證書。

此 致

香港  
灣仔  
軒尼詩道288號  
英皇集團中心28樓  
英皇集團(國際)有限公司  
董事會 台照

代表  
黃開基測計師行有限公司  
資深董事(估值)  
薩慧玲  
註冊專業測量師(產業測量組)  
*F.H.K.I.S. M.R.I.C.S.*  
謹啟

2022年1月26日

薩慧玲女士(簽署本報告的估值師(「估值師」))為註冊專業測量師(產業測量組)，於獲得專業資格後擁有逾25年香港物業估值經驗。估值師具備本地物業市場各個領域的豐富知識，並且具備能力承擔本次估值工作。

## 估值概要

## 貴公司於香港持有作投資的物業

	於2021年10月31日 現況下的市值
1. 香港 駱克道478-484號及波斯富街21-27號 本德大廈 地下G號鋪	125,000,000港元
2. 香港 駱克道474-476號 地下及1樓連平臺	145,000,000港元
3. 香港 禮頓道46號地下及1樓及禮頓道44及48號 禮智大廈地下	160,000,000港元
總計：	430,000,000港元

## 估值證書

## 貴公司於香港持有作投資的物業

物業	概況及年期	估用詳情	於2021年10月31日 現況下的市值
1. 香港駱克道478-484號及波斯富街21-27號本德大廈地下G號舖	該物業包括一座於1964年落成的16層商業／住宅樓宇地下的一个商舖單位。	該物業受一份租賃協議所規限，租期為三年，於2024年1月2日屆滿，第一年的每月租金為200,000港元，第二年為210,000港元，第三年為220,000港元，不包括差餉及管理費。	125,000,000港元
內地段第7172、7173、7174、7175、7176及7177號餘段134份之1份	標的建築位於銅鑼灣駱克道東南面，剛好處在與波斯富街的交界處。該地區是一個綜合用途地區以及發展項目包括商業或辦公樓宇、商業／住宅綜合大樓。該區域內擁有若干大型購物中心及百貨商場。	該物業的實用面積約為1,205平方呎(或111.9平方米)。	
	內地段第7172、7173、7174、7175、7176及7177號乃根據政府租約持有，自1929年4月15日起為期99年，可再續期99年。		

## 附註：

- (1) 該物業的登記擁有人為充億有限公司(透過日期為2019年4月9日的一份轉讓書持有)，註冊摘要編號為19050700750034號。充億有限公司為 貴公司的全資附屬公司。
- (2) 該物業受日期為2019年4月9日以創興銀行有限公司為受益人的按揭所規限，註冊摘要編號為19050700750043號。

- (3) 銅鑼灣為核心區域購物聖地，極具商業價值，故1樓物業多作商業用途。根據黃開基地產資訊中心提供之數據分析，銅鑼灣內共有35項商業物業交易，其中大部分為地下室、1樓及2樓可售面積不超過100平方呎之小型店鋪。銅鑼灣地下物業之租用率高於普通零售業，銅鑼灣核心商業區域內地下物業交易有限乃由供應稀缺所導致。另一方面，由於2021年10月及11月銅鑼灣內可識別若干主要零售物業租賃(包括波斯富街59號地下及閣樓、東角道24-26號地下及1樓多間店鋪及羅素街59-61號一間店鋪)，故租賃市場活躍。
- (4) 在進行物業估值時，已選擇並採用當地銷售的相似商鋪物業作為可資比較物業。
- (5) 下列銷售交易已予考慮：

可資比較物業	香港		香港
	利園山道39-47號、 富明街3及5號、 波斯富街84-94號 寶富大樓 地下C號鋪	駱克道468號 地下及閣樓	駱克道414-430號 偉德大廈 地下3號鋪
交易日期	21年10月19日	21年9月9日	17年11月7日
性質	臨時買賣協議	臨時買賣協議	買賣協議
代價	80,380,000港元	71,500,000港元	84,000,000港元
落成年份	1964	1965	1972
實用面積(平方呎)	543	650	903
庭院(平方呎)	0	110	0
閣樓(平方呎)	0	467	0
閣樓平臺(平方呎)	0	80	0
實際面積(平方呎)	543	788	903
實際單價(每平方呎)	148,029港元	90,736港元	93,023港元

- (6) 吾等已考慮該物業與可資比較物業之間在交易時間、地點、鋪面及面積等方面之不同特性，並作出相應調整。於對可資比較物業進行調整時，如可資比較物業在上述屬性方面優於該物業，則將作出向下調整以調減可資比較物業之單價，反之亦然。尤其是，就時間調整而言，已參考差餉物業估價署發佈之私人零售物業價格指數以反映可比較物業交易日期與該等物業估值日期間之市況。就地點調整而言，地理位置優越零售潛力較大的店鋪單價較高。就面積調整而言，一般情況下商業物業面積越小單價越高，反之亦然。就鋪面調整而言，調整與鋪面尺寸相關，鋪面尺寸越大的物業單價越高。
- (7) 根據於2021年11月19日展示的圖則編號S/H5/29的灣仔分區計劃大綱圖，該物業劃入「商業」地區。



			於2021年10月31日
物業	概況及年期	估用詳情	現況下的市值
2. 香港駱克道474-476號地下及1樓連平臺	該物業包括一座於1967年落成的13層商業／住宅樓宇地下的兩個商舖單位以及1樓的兩個商業單位。	駱克道474號地下及1樓受一份租賃協議所規限，租期為一年，於2022年3月31日屆滿，每月租金為45,000港元，不包括差餉及管理費。	145,000,000港元
內地段第7170號餘段13份之2份(駱克道474號地下及1樓連平臺)	該物業位於駱克道東南面，鄰近與波斯富街的交界處，毗鄰銅鑼灣西部邊緣。該地區是一個綜合用途地區以及發展項目包括商業或辦公樓宇、商業／住宅綜合大樓。該區域內擁有若干大型購物中心及百貨商場。	於2021年10月31日，駱克道476號地下及1樓連平臺受一份租賃協議所規限，租期為兩年，於2021年11月10日屆滿，每月租金為80,000港元，不包括差餉及管理費。	
內地段第7171號餘段13份之2份(駱克道476號地下及1樓連平臺)	該物業的總實用面積約為2,105平方呎(或195.6平方米)，另加約160平方呎(14.9平方米)的平臺。	該租約已續期兩年，於2023年11月10日屆滿，每月租金為60,000港元，不包括差餉及管理費。	
	內地段第7170及7171號乃根據政府租約持有，自1929年4月15日起為期99年，可再續期99年。		

## 附註：

- (1) 該物業的登記擁有人為Ying Wong Property Limited(透過日期分別為1990年9月20日、2008年1月15日及2008年1月31日的三份轉讓書持有)，註冊摘要編號分別為UB4562381號、08021301030074號及08022801480113號。Ying Wong Property Limited為 貴公司的全資附屬公司。
- (2) 該物業駱克道474號內的單位受日期為2020年9月3日建築事務監督根據建築物條例第30B(3)條及30C(3)條(僅有關：公用部份)分別發出之通告第UMB/MB01/1901-256/0001號及UMW/MB01/1901-256/0001號規限，註冊摘要編號分別為21030902060137號及21030902060140號。該物業駱克道476號內的單位受日期為2020年9月3日建築事務監督根據建築物條例第30B(3)條及30C(3)條(僅有關：公用部份)分別發出之通告第UMB/MB01/1901-256/0002號及UMW/MB01/1901-256/0002號規限，註冊摘要編號分別為21030902060152號及21030902060165號。於估值過程中，吾等假設上述通告已獲遵守。

(3) 銅鑼灣為核心區域購物聖地，極具商業價值，故1樓物業多作商業用途。根據黃開基地產資訊中心提供之數據分析，銅鑼灣內共有35項商業物業交易，其中大部分為地下室、1樓及2樓可售面積不超過100平方呎之小型店鋪。銅鑼灣地下物業之租用率高於普通零售業，銅鑼灣核心商業區域內地下物業交易有限乃由供應稀缺所導致。另一方面，由於2021年10月及11月銅鑼灣內可識別若干主要零售物業租賃(包括波斯富街59號地下及閣樓、東角道24-26號地下及1樓多間店鋪及羅素街59-61號一間店鋪)，故租賃市場活躍。

(4) 在進行物業估值時，已選擇並採用當地銷售的相似商鋪物業作為可資比較物業。

(5) 下列銷售交易已予考慮：

可資比較物業	香港		香港
	利園山道39-47號、 富明街3及5號、 波斯富街84-94號 寶富大樓 地下C號鋪	香港 駱克道468號 地下及閣樓	香港 駱克道414-430號 偉德大廈 地下3號鋪
交易日期	21年10月19日	21年9月9日	17年11月7日
性質	臨時買賣協議	臨時買賣協議	買賣協議
代價	80,380,000港元	71,500,000港元	84,000,000港元
落成年份	1964	1965	1972
實用面積(平方呎)	543	650	903
庭院(平方呎)	0	110	0
閣樓(平方呎)	0	467	0
閣樓平臺(平方呎)	0	80	0
實際面積(平方呎)	543	788	903
實際單價(每平方呎)	148,029港元	90,736港元	93,023港元

(6) 吾等已考慮該物業與可資比較物業之間在交易時間、地點、鋪面及面積等方面之不同特性，並作出相應調整。於對可資比較物業進行調整時，如可資比較物業在上述屬性方面優於該物業，則將作出向下調整以調減可資比較物業之單價，反之亦然。尤其是，就時間調整而言，已參考差餉物業估價署發佈之私人零售物業價格指數以反映可資比較物業交易日期與該等物業估值日期間之市況。就地點調整而言，地理位置優越零售潛力較大的店鋪單價較高。就面積調整而言，一般情況下商業物業面積越小單價越高，反之亦然。就鋪面調整而言，調整與鋪面尺寸相關，鋪面尺寸越大的物業單價越高。

(7) 根據於2021年11月19日展示的圖則編號S/H5/29的灣仔分區計劃大綱圖，該物業劃入「商業」地區。

			於2021年10月31日	
物業	概況及年期	估用詳情	現況下的市值	
3. 香港禮頓道46號地下及1樓及禮頓道44及48號禮智大廈地下	該物業包括一座於1956年落成的8層商業／住宅樓宇地下的三個商舖單位以及1樓的一個商業單位。	禮頓道46號地下及1樓受一份租賃協議所規限，租期為三年，於2022年5月31日屆滿，	160,000,000港元	
內地段第2553號A段3分段D段8份之2份(禮頓道46號地下及1樓)	該物業位於禮頓道西南面，毗鄰銅鑼灣西南邊緣。該地區是一個綜合用途地區以及發展項目包括商業或辦公樓宇、商業／住宅綜合大樓。	第一年的每月租金為130,000港元，第二年為135,000港元，第三年為140,000港元，不包括差餉及管理費。		
內地段第2553號A段3分段餘段8份之1份(禮頓道44號地下)	該區域內擁有若干大型購物中心及百貨商場。	禮頓道44及48號地下受一份租賃協議所規限，		
內地段第2553號A段3分段E段8份之1份(禮頓道48號地下)	該物業的總實用面積約為4,238平方呎(或393.7平方米)。	租期為三年，於2024年5月2日屆滿，每月租金為80,000港元，包括差餉但不包括管理費。		
	內地段第2553號乃根據政府租約持有，自1925年1月15日起為期75年，可再續期75年。所述物業的年租金為每年88,920元。			

附註：

- (1) 該物業的登記擁有人為潤壯投資有限公司(透過日期為1989年11月6日的兩份轉讓書持有)，註冊摘要編號分別為UB4258399號及UB4258400號。潤壯投資有限公司為 貴公司的全資附屬公司。
- (2) 該物業受日期為2006年8月4日以東亞銀行有限公司為受益人的法定押記／按揭所規限，註冊摘要編號為06090100990167號。
- (3) 禮頓道46號地下及1樓受日期為2019年9月26日建築事務監督根據建築物條例第30B(3)條(僅有關：公用部份)發出之通告第UMB/BAMB01/1801-185/0003號規限，註冊摘要編號為19112701550253號。於估值過程中，吾等假設上述通告已獲遵守。
- (4) 禮頓道44號地下受日期為2019年9月26日建築事務監督根據建築物條例第30B(3)條(僅有關：公用部份)發出之通告第UMB/BAMB01/1801-185/0002號規限，註冊摘要編號為19112701550249號。於估值過程中，吾等假設上述通告已獲遵守。
- (5) 禮頓道48號地下受日期為2019年9月26日建築事務監督根據建築物條例第30B(3)條(僅有關：公用部份)發出之通告第UMB/BAMB01/1801-185/0004號規限，註冊摘要編號為19112701550260號。於估值過程中，吾等假設上述通告已獲遵守。
- (6) 跑馬地毗鄰銅鑼灣邊界，而銅鑼灣為核心區域購物聖地，極具商業價值，故1樓物業多作商業用途。根據黃開基地產資訊中心提供之數據分析，銅鑼灣內共有35項商業物業交易，其中大部分為地下室、1樓及2樓可售面積不超過100平方呎之小型店鋪。銅鑼灣地下物業之租用率高於普通零售業，銅鑼灣核心商業區域內地下物業交易有限乃由供應稀缺所導致。另一方面，由於2021年10月及11月銅鑼灣內可識別若干主要零售物業租賃(包括波斯富街59號地下及閣樓、東角道24-26號地下及1樓多間店鋪及羅素街59-61號一間店鋪)，故租賃市場活躍。
- (7) 在進行物業估值時，已選擇並採用當地銷售的相似商鋪物業作為可資比較物業。

(8) 下列銷售交易已予考慮：

可資比較物業	香港		
	禮頓道33-35號 第一商業大廈 地下整層	利園山道39-47號、 富明街3及5號、 波斯富街84-94號 寶富大樓 地下C號舖	禮頓道13-19號 怡興大廈 地下A號舖
交易日期	21年9月17日	21年10月19日	17年2月2日
性質	臨時買賣協議	臨時買賣協議	買賣協議
代價	180,000,000港元	80,380,000港元	60,000,000港元
落成年份	1980	1964	1963
實用面積(平方呎)	2165	543	1250
庭院(平方呎)	0	0	225
實際面積(平方呎)	2165	543	1288
實際單價(每平方呎)	83,141港元	148,029港元	46,584港元

(9) 吾等已考慮該物業與可資比較物業之間在交易時間、地點、鋪面及面積等方面之不同特性，並作出相應調整。於對可資比較物業進行調整時，如可資比較物業在上述屬性方面優於該物業，則將作出向下調整以調減可資比較物業之單價，反之亦然。尤其是，就時間調整而言，已參考差餉物業估價署發佈之私人零售物業價格指數以反映可比較物業交易日期與該等物業估值日期間之市況。就地點調整而言，地理位置優越零售潛力較大的店鋪單價較高。就面積調整而言，一般情況下商業物業面積越小單價越高，反之亦然。就鋪面調整而言，調整與鋪面尺寸相關，鋪面尺寸越大的物業單價越高。

(10) 根據於2020年12月4日展示的圖則編號S/H7/21的黃泥涌分區計劃大綱圖，該物業劃入「住宅(甲類)」地區。

## 1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則規定而刊載，旨在提供有關本集團的資料；各董事願就本通函的資料共同及個別承擔全部責任。各董事於作出一切合理查詢後，確認就其所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確及完整，並無誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何其他事實致使本通函或其所載任何陳述產生誤導。

## 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)之下列股份、相關股份及債權證中擁有或被視為或被當作擁有(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；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；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：

### (a) 於本公司之好倉權益

#### (i) 本公司每股面值0.01港元之普通股

董事姓名	身份／權益性質	所持有權益 之已發行 股份數目	佔已發行之 投票權股份 百分比
陸小曼女士(「陸女士」)	配偶權益	2,747,610,489 (附註)	74.71%
楊政龍先生(「楊先生」)	私人酌情信託之 合資格受益人	2,747,610,489 (附註)	74.71%
范敏嫦女士(「范女士」)	實益擁有人	10,500,000	0.29%

附註：該等股份由英皇集團(國際)控股有限公司(「英皇集團國際控股」)持有，其為楊受成產業控股之全資附屬公司。楊受成產業控股由First Trust Services AG(前稱First Trust Services GmbH)持有，其為楊博士成立之私人酌情信託之受託人。楊博士作為私人酌情信託之創立人，被視為擁有英皇集團國際控股所持上述股份之權益。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，而鑒於楊先生為該私人酌情信託之合資格受益人之一，故彼亦被視為擁有相同股份的權益。

**(ii) 債權證**

董事姓名	身份／權益性質	所持債權證金額
黃志輝先生	於受控制法團之權益	2,000,000港元

**(b) 於相聯法團普通股之好倉權益**

董事姓名	相聯法團名稱	身份／權益性質	所持已發行 股份數目	概約持股 百分比
陸女士	英皇娛樂酒店有限公司 (「英皇娛樂酒店」)	配偶權益	851,352,845	71.11%
	英皇鐘錶珠寶有限公司 (「英皇鐘錶珠寶」)	配偶權益	4,298,610,000	63.41%
	英皇文化產業集團 有限公司 (「英皇文化產業」)	配偶權益	2,371,313,094	73.80%
	歐化國際有限公司 (「歐化國際」)	配偶權益	600,000,000	75.00%
楊先生	英皇娛樂酒店	私人酌情信託之合資格受益人	851,352,845	71.11%
	英皇鐘錶珠寶	私人酌情信託之合資格受益人	4,298,610,000	63.41%
	英皇文化產業	私人酌情信託之合資格受益人	2,371,313,094	73.80%
	歐化國際	私人酌情信託之合資格受益人	600,000,000	75.00%

附註：該等股份各自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，故彼被視為擁有相同股份的權益，而鑒於楊先生為該等私人酌情信託之合資格受益人之一，故彼亦被視為擁有相同股份的權益。



除上文所披露者外，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；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；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，概無董事為於本公司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. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司或本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。

### 4. 競爭權益

於最後實際可行日期，根據上市規則須予披露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之權益如下：

董事姓名	競爭公司名稱	權益性質	競爭業務之性質
陸女士及其緊密聯繫人	楊博士設立之私人酌情信託（「該信託」）間接擁有之若干公司	該信託創立人之配偶以及合資格受益人之聯繫人	物業發展／投資
楊先生	—同上—	該信託之合資格受益人	—同上—
張炳強先生	—同上—	董事	—同上—
范女士	Bacchus International Limited 及其附屬公司	董事及股東	物業投資
黃志輝先生及其緊密聯繫人	威達服務有限公司	主要股東及董事	物業投資



上述董事並無作出不競爭承諾。本集團持有之物業主要為處於優越位置的商業大廈及優質零售地鋪，而該等競爭公司持有的主要為住宅物業。董事會務必行使獨立判斷且恒常以本公司及股東之整體利益行事，因此，本集團有能力獨立於上述競爭企業按公平原則經營其業務。

除上文所披露者外，據董事或本公司主要行政人員所知，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任何與本集團業務競爭或可能競爭（不論直接或間接）的業務中擁有權益。

## 5. 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（陸女士及楊先生被視為於其中擁有權益）之外，概無存在任何董事於對本集團業務而言屬重大的任何其他合約或安排中擁有重大權益。

- (a) 本公司就相關租賃交易與英皇鐘錶珠寶所訂立日期為2020年12月3日之總租賃協議；
- (b) 本公司就相關租賃交易與英皇證券集團有限公司所訂立日期為2020年12月3日之總租賃協議；
- (c) 本公司就相關租賃交易與英皇文化產業所訂立日期為2020年12月3日之總租賃協議；
- (d) 本公司就相關租賃交易與歐化國際所訂立日期為2020年12月3日之總租賃協議；
- (e) 本公司就相關租賃交易與(1)新傳媒集團投資有限公司；(2)楊受成娛樂控股有限公司；(3)楊受成金融控股有限公司；(4)楊受成投資控股有限公司；及(5)楊受成產業管理有限公司所訂立日期為2020年12月3日之總租賃協議；及
- (f) 英皇娛樂酒店（本公司之附屬公司）就相關租賃交易與英皇鐘錶珠寶所訂立日期為2020年12月3日之總租賃協議；
- (g) 本公司就(i)其持續採購傢俬及配套產品以及傢俬禮券；及(ii)自歐化國際及其附屬公司獲得傢俬採購諮詢服務及該等其他類別配套服務與歐化國際所訂立日期為2020年7月29日之總協議。

## 6. 董事於資產之權益

於最後實際可行日期，除買賣協議外，概無董事於本集團任何成員公司自2021年3月31日（即本公司最近期刊發之經審核賬目之編製日期）以來所收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃予本集團之任何成員公司之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

## 7. 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
滋博資本	根據證券及期貨條例可進行第1類（證券買賣）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團
黃開基測計師行	獨立合資格估值師

於最後實際可行日期，滋博資本及黃開基測計師行各自己就本通函的刊發及其各自所示形式及內容載入彼等的函件和報告（視乎情況而定）並提述彼等的名稱，發出書面同意，且迄今並無撤回。於最後實際可行日期，上述專家各自：

- (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附帶投票權之任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；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2021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。

## 8. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事概不知悉有任何情況或事件可能導致本集團之財務或交易狀況自2021年3月31日（即本集團最近期經審核財務報表之編製日期）以來發生重大不利變動。

## 9. 備查文件

下列文件副本將由通函日期起直至及包括股東特別大會日期刊發於聯交所網站 (<https://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<https://www.emperorint.com>)：

- (a) 買賣協議；
- (b) 本附錄「專家及同意書」一段所指之書面同意書；
- (c) 本通函第8頁至第18頁所載之董事會函件；
- (d) 本通函第19頁至第20頁所載之獨立董事委員會函件；
- (e) 本通函第21頁至第40頁所載之獨立財務顧問宏博資本函件；及
- (f) 本通函附錄一所載由黃開基測計師行出具之估值報告。

## 10. 雜項

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

---



# 英皇集團(國際)有限公司\*

## Emperor International Holdings Limited

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：163)

## 股東特別大會通告

茲通告英皇集團(國際)有限公司(「本公司」)謹訂於2022年3月1日(星期二)上午十一時正假座香港灣仔軒尼詩道288號英皇集團中心2樓舉行股東特別大會，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：

1. (a) 追認、確認及批准日期為2021年12月28日由(1)英皇物業投資有限公司(作為賣方)與(2) New Global Developments Limited(作為買方)所訂立之買賣協議(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)，其有關買賣(a)福銀有限公司之全部股權及(b)於上述協議完成時福銀有限公司結欠英皇物業投資有限公司之所有貸款、利息及全部其他金額(「買賣協議」)，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作出彼認為就執行其根據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

\* 僅供識別

---

## 股東特別大會通告

---

條款作出符合本公司董事可能批准之任何修訂(與有關協議之目的並無任何分歧)。」

承董事會命  
英皇集團(國際)有限公司  
廖翠英  
公司秘書

香港，2022年1月26日

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) 經考慮2019冠狀病毒病的爆發，若干措施將於股東特別大會(「股東特別大會」)實施，旨在減低出席人士受感染的風險，包括但不限於(i)所有出席人士必須(a)接受強制體溫檢測；(b)強制遞交個人健康申報表；及(c)進入股東特別大會會場前及在整個股東特別大會過程中佩戴外科口罩(股東特別大會會場概不提供口罩)；(ii)恕無企業禮物派發；(iii)恕無茶點或飲品招待；及(iv)本公司將於股東特別大會會場為全體出席人士分配指定座位，以確保適當社交距離及便於追蹤接觸者。本公司提醒擬出席人士應因應其個人情況，謹慎考慮出席股東特別大會的風險。

本公司將繼續審視2019冠狀病毒病的發展情況，可能會變更措施(如適合)。股東應查閱本公司網站(<https://www.emperorint.com>)，以取得股東特別大會安排之日後公告及最新資訊。

- (ii) 根據上市規則第13.39(4)條，本通告所載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。
- (iii) 凡有權出席本通告召開之大會並於會上投票之本公司股東，均可委派一位或多位(如彼持有一股以上股份)代表出席並代其投票。受委代表毋須為本公司股東。

## 股東特別大會通告

- (iv) 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，如委任人為一公司，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，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓(「過戶登記分處」)，方為有效。
- (v) 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於會上投票，猶如其為唯一有權投票之股東；惟如出席大會之聯名持有人超過一位，排名首位之持有人(不論親身或委派代表)投票後，其他聯名持有人之投票將屬無效。就此而言，排名先後將以股東名冊內之排名次序為準。
- (vi) 股東填妥及交回委任代表表格後，屆時仍可親身出席大會及於會上投票。
- (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2022年2月23日(星期三)下午四時三十分前交回股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司的上述地址以辦理登記。
- (viii) 本通告之中文譯本僅供參考。如有歧異，概以英文文本為準。

此通函(中、英文版本)可供任何股東以印刷形式或於聯交所網站(<https://www.hknews.hk>)及本公司網站(<https://www.emperorint.com>)內查閱。為支持環保，本公司極力推薦各股東選擇收取此通函之電子版本。股東有權隨時以合理之書面通知，或透過郵寄或電郵(is-enquiries@hk.tricorglobal.com)向本公司或本公司香港股份過戶登記分處「卓佳秘書商務有限公司」，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，更改所選擇日後收取所發出之公司通訊之方式。