

---

## 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國際集團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倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

---



# 英皇國際集團有限公司 Emperor International Holdings Limited

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：163)

## (I) 非常重大出售及關連交易 – 出售目標公司之全部股權 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

**ALTUS CAPITAL LIMITED**  
浩德融資有限公司

---

本封面頁所用詞彙與本通函中「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第5至15頁及獨立董事委員會致獨立股東函件載於本通函第16至17頁。獨立財務顧問浩德函件載於本通函第18至36頁，當中載有其就出售事項向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見。

本公司謹訂於2024年9月16日（星期一）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至SGM-2頁。

務請將隨附之委任代表表格填妥並盡快交回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（即2024年9月14日（星期六）上午10時30分前）或其任何續會舉行時間48小時前（視情況而定）交回。填妥並交回委任代表表格之後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其續會（視情況而定）並於會上投票，而在此情況下，先前交回之委任代表表格將被視作撤銷論。

2024年8月30日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	5
獨立董事委員會函件 .....	16
浩德函件 .....	18
附錄一 – 物業估值報告 .....	I-1
附錄二 – 本集團之財務資料 .....	II-1
附錄三 – 目標集團之財務資料 .....	III-1
附錄四 – 餘下集團之未經審核備考財務資料 .....	IV-1
附錄五 – 就餘下集團之管理層討論與分析 .....	V-1
附錄六 – 一般資料 .....	VI-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	具有上市規則賦予之涵義
「董事會」或「董事」	指	本公司董事會
「營業日」	指	香港銀行一般向公眾開門營業的日子（不包括星期六、星期日、公眾假期或於上午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	英皇國際集團有限公司，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（股份代號：163）
「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	目標集團之賬目（按合併基準），包括自2024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
「完成日期」	指	完成之所有先決條件按買賣協議獲達成（或獲買方豁免（如適用），惟本通函「先決條件」一節下不可豁免之(c)及(d)段所載條件除外）後7個營業日內或賣方和買方共同商定的其他日期，但在任何情況下都不得遲於最後期限日
「關連人士」	指	具有上市規則賦予之涵義
「代價」	指	出售事項之代價
「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

---

## 釋 義

---

「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
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司，包括但不限於目標集團
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「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，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「浩德」	指	浩德融資有限公司（可從事證券及期貨條例項下第4類（就證券提供意見）、第6類（就機構融資提供意見）及第9類（提供資產管理）受規管活動的持牌法團），為本公司委任之獨立財務顧問，以就出售事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「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
「最後實際可行日期」	指	2024年8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
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後期限日」	指	買賣協議之日期後9個月期間的最後一天，或賣方和買方共同商定的其他日期
「管理賬目」	指	目標集團之未經審核管理賬目（按合併基準），包括目標集團自2024年4月1日直至2024年6月30日止期間之損益表及目標集團於2024年6月30日之財務狀況表（乃基於本通函「先決條件」一節(c)段所述重組已於2024年6月30日完成之假設而編製）

---

## 釋 義

---

「Oriental Peak」或「買方」	指	Oriental Peak 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並由楊博士成立之私人酌情信託間接控制
「前次出售事項」	指	前次出售Joybridge Services Limited的全部已發行股份以及Joybridge Services Limited欠賣方的所有貸款、利息和所有其他款項，其詳情分別載於本公司日期為2023年7月3日的公告及8月23日的通函內
「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
「該等物業」	指	本通函有關「該等物業之資料」一節所示的物業
「物業公司」	指	該等物業之任何及所有註冊及實益擁有人，為根據香港法例註冊成立的有限公司
「餘下集團」	指	除目標集團之外之本集團
「重組」	指	賣方將進行之重組，於重組完成後，目標公司將持有各物業公司100%股權並透過物業公司間接持有該等物業以及裝置及設備（如有）（為目標集團之唯一土地物業及固定資產）
「買賣協議」	指	賣方與買方就出售事項訂立之日期為2024年7月19日之買賣協議

---

## 釋 義

---

「待售貸款」	指	目標公司於完成時結欠賣方之全部貸款、利息及所有其他款項
「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
「股東特別大會」	指	本公司將於2024年9月16日（星期一）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），以考慮並酌情通過（其中包括）買賣協議及其項下擬進行之交易
「股份」	指	本公司已發行股本中每股0.01港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「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	Accurate Choice Developments Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，為本公司之間接全資附屬公司
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司，包括但不限於重組完成後之物業公司
「%」	指	百分比



英皇國際集團有限公司  
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  
張炳強先生

執行董事：

楊政龍先生  
范敏嫦女士  
黃志輝先生

獨立非執行董事：

朱嘉榮先生  
潘仁偉先生  
關倩鸞女士

敬啟者：

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

**(I) 非常重大出售及關連交易 –  
出售目標公司之全部股權  
及  
(II) 股東特別大會通告**

緒言

茲提述本公司日期為2024年7月19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，賣方已有條件同意以代價約1,154,700,000港元（可予調整）出售，及買方已有條件同意購買目標公司之全部股權以及目標公司結欠賣方之貸款。

---

## 董事會函件

---

本通函旨在向閣下提供有關(其中包括):(i)出售事項之進一步詳情;(ii)獨立董事委員會就出售事項致獨立股東之推薦建議函件;(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;(v)本集團之財務資料;(vi)餘下集團之未經審核備考財務資料;(vii)上市規則規定之其他資料;及(viii)為考慮及以按股數投票表決方式酌情批准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2024年7月19日之買賣協議

賣方 : 英皇物業

買方 : Oriental Peak

### 主要事項

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(a)待售股份;及(b)待售貸款。

### 代價及付款條款

買方應支付予賣方之代價(可作調整)乃由賣方與買方根據一般商業條款經公平磋商後達致,並按下列公式釐定:

$$\text{代價} = A + B - C$$

其中:

「A」 指1,142,800,000港元,即該等物業之公允市場估值總額;

「B」 指據備考完成賬目所示,於完成日期,目標集團有形資產(惟不包括該等物業以及其配套及設備(如有))之賬面價值/賬面餘值,惟不包括該等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,經參考管理賬目,估計代價約為1,154,700,000港元,當中主要包括(i)獨立專業估值師經參考該等物業之公允市場估值1,142,800,000港元對該等物業於2024年7月15日作出之初步公允市場估值總額1,142,800,000港元,詳情載於本通函附錄

---

## 董事會函件

---

一；(ii) 目標集團有形資產（但不包括該等物業以及其配套及設備（如有））於2024年6月30日之賬面價值／賬面餘值約24,700,000港元；及(iii) 目標集團於2024年6月30日之所有負債金額約12,800,000港元，經扣除(a) 待售貸款約1,556,400,000港元；及(b) 於2024年6月30日約93,300,000港元之銀行貸款（須於完成時或之前悉數償還）後。

買方應付予賣方之代價須於完成時由買方以現金轉賬至賣方的指定銀行賬戶或賣方可能指定的其他銀行賬戶或以賣方與買方共同商定之其他方式支付。

### 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) 於完成日期後10個營業日內交付完成賬目，連同參考完成賬目釐定之最終代價（「最終代價」）之計算。

於完成賬目及最終代價根據買賣協議的條款協定或釐定後，應付代價應進行調整。

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。

有關差額由賣方與買方於收到雙方商定或根據買賣協議釐定之完成賬目後5個營業日內結算。

### 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條證明對該等物業具妥善業權；
- (c) 目標集團已完成重組；及
- (d) 獨立股東於股東特別大會上批准買賣協議及其項下擬進行之交易。

倘任何上述條件未有根據買賣協議於最後期限日或之前達成（或獲買方豁免，惟上述不可豁免之條件(c)及(d)除外），賣方或買方將有權向另一方送達書面通知以終止買賣協議，屆時賣方應隨即按買賣協議的條款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，不計費用、賠償及利息，且任何一方均不得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，並無條件已經達成。預期重組將於2024年8月28日完成。

### 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)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。

緊隨完成後，目標集團將不再為本公司之附屬公司，本公司將不再擁有目標集團之任何股權。

### 本公司及賣方之資料

本公司為一間投資控股公司，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，並由一個私人酌情信託（由楊博士成立）間接控制。

---

## 董事會函件

---

### 目標集團及該等物業之資料

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。目標公司之主要業務為投資控股。物業公司為於香港註冊成立的有限公司，於重組完成後將由目標公司間接全資擁有。物業公司從事物業投資業務及持有該等物業。

假設重組已於2023年3月31日完成，目標集團於截至2023年及2024年3月31日年止兩個年度之未經審核財務資料如下：

	截至3月31日止年度	
	2024年	2023年
	千港元	千港元
	(概約)	(概約)
收入	22,506	23,728
除稅前虧損	97,654	126,117
除稅後虧損	97,689	124,204

於2024年6月30日，目標集團之未經審核合併資產總值及負債淨額分別為約1,167,500,000港元及約495,000,000港元。於2024年6月30日，待售貸款約為1,556,400,000港元。

### 該等物業之估值及對賬

獨立估值師對該等物業於2024年7月15日之價值進行了評估。物業估值報告全文載於本通函附錄一。

下表列示該等物業於2024年3月31日之賬面淨值與本通函附錄一所載該等物業於2024年7月15日之估值之對賬。

	總計
	港元(百萬)
該等物業於2024年3月31日之市值	1,232.0
估值變動	(89.2)
本通函附錄一所載該等物業於2024年7月15日之市值	1,142.8

---

## 董事會函件

---

考慮到該等物業於2024年3月31日之市值為1,232,000,000港元，目標集團於2024年6月30日之資產總值及負債淨額將分別約為1,167,500,000港元及約495,000,000港元。

### 該等物業之資料

該等物業為本集團之非核心投資物業，遍及香港多個地點，總樓面面積約為131,401平方呎。該等物業於2024年7月15日之公允市值總額為1,142,800,000港元。下文載列之表格列示該等物業之位置：

序號	地址
(a)	商業單位／零售商舖／住宅單位
1.	香港銅鑼灣波斯富街83號波斯富大廈地下K舖
2.	香港銅鑼灣波斯富街83號波斯富大廈2樓D、E及F室*
3.	香港銅鑼灣堅拿道東3號5樓*
4.	香港銅鑼灣堅拿道東24號地下至3樓*
5.	香港銅鑼灣堅拿道東25號地下
6.	香港銅鑼灣登龍街33號玉山大廈9樓A室
7.	香港銅鑼灣登龍街33號玉山大廈15樓B室
8.	香港銅鑼灣登龍街41-51號金龍大廈2樓A、B及D室連平台、21樓A及C室連平台、22樓A、B及C室連天台A、B及C區、3樓、7樓、13樓及17樓A室、7樓、12樓、13樓、14樓、16樓、19樓及20樓B室、3樓、11樓、12樓、14樓、16樓及20樓C室以及4樓、5樓及6樓D室
9.	香港堅尼地城卑路乍街67、71/79、81及83號及北街27號恒輝大廈地下2及3號舖、1樓及2樓、3樓1、2、3、4及5室、8樓8室、外牆及整個天台
10.	九龍尖沙咀彌敦道81號喜利大廈地下A、D2及E2號舖
11.	九龍尖沙咀彌敦道83-97號及樂道36-50號華源大廈地下及閣樓30及33A號舖
12.	九龍尖沙咀山林道6號地下A室
13.	九龍尖沙咀山林道8號高荔商業中心地下A及B號舖
(b)	工業大廈
1.	新界屯門新安街13號寶泰工業大廈
2.	新界屯門新安街15號山齡工業大廈

\* 有關地址乃參考差餉物業估價署所記錄的中文地址

---

## 董事會函件

---

### 出售事項之財務影響

於完成時，本公司將不再持有目標集團之任何股權，而其將不再為本公司之附屬公司。

### 盈利

經考慮(i)代價約1,154,700,000港元；(ii)管理賬目所示目標集團於2024年6月30日之未經審核合併負債淨額約495,000,000港元（經按獨立專業估值師編制之初步估值總額所示該等物業於2024年7月15日之賬面餘值1,142,800,000港元作出調整）；及(iii)於2024年6月30日待售貸款金額約1,556,400,000港元，董事預期不會自出售事項確認任何收益／虧損。

### 資產及負債

根據本公司於2024年3月31日的經審核綜合財務報表，於出售事項前，本集團的資產總值及流動負債淨額分別為46,587,800,000港元及1,863,900,000港元。本集團於2024年3月31日的銀行借貸為18,291,700,000港元。根據本通函附錄四所載餘下集團之未經審核備考財務資料，假設出售事項已於2024年3月31日完成，餘下集團於2024年3月31日之未經審核備考綜合資產總值及流動負債淨額將分別減少至約46,476,400,000港元及718,300,000港元。於悉數支付代價約1,147,400,000港元及經計及為出售事項而解除及取消該物業之現有抵押約97,200,000港元後，本集團於2024年3月31日的綜合資產淨值及銀行借貸將分別減少至約23,545,600,000港元及18,194,600,000港元。

上述計算僅屬估計，以供說明用途，並須經本公司核數師進一步審閱。

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集團於完成日期之財務狀況釐定。

出售事項所得款項淨額約為1,153,200,000港元（可予調整），其中(i)不少於90%用於擴充營運資金及／或擴展現有物業發展及物業投資業務，旨於加強財務狀況以把握未來投資機遇以及提升投資組合以獲得更高回報；及(ii)餘下款項用作一般營運資金，如本集團之員工成本、專業費用及其他一般行政及營運開支。

---

## 董事會函件

---

鑑於本公司目前的淨流動負債狀況，本公司擬將所得款項淨額中的大部分用於充實營運資金，從而提升本集團的財務靈活性及整體流動資金狀況。透過變現非核心物業，本公司旨在加強其財務能力，以滿足持續的營運需求及把握潛在的增長機會，包括(i)為進行中的物業發展項目提供建設及營銷成本所需資金；(ii)為新發展項目的投標申請提供資金；(iii)支持可能進行的物業翻新及改造，以供出租；及(iv)履行其現有的財務義務以及與其借貸相關的責任。通過充實其營運資金，本公司的資本結構將更具韌性，最終能更好地應對市場波動並把握房地產市場中的未來機遇。

本集團定期對其投資物業進行策略性的翻新或重建，以提升物業價值、提高其市場吸引力，並最終增加租金收益。關於本集團正在進行的物業發展項目，於最後實際可行日期，發展中的項目如下：

- **澄天**為一幢樓高23層的住宅及零售大樓，提供110個單位，項目實用面積約38,800平方呎。其位於香港仔中心地帶，乘坐各種公共交通均方便抵達，且位處粵港澳大灣區一小時生活圈內。其已自2023年10月起以預售的方式推出市場，市場反應熱烈。於2024年3月31日，70個單位已簽約，相關銷售合約金額超過440,000,000港元。於2024年3月31日之後，另有9個單位已簽約。該項目計劃於2025年完工。
- 位於跑馬地**宏德街1號**之地塊，前身為英皇駿景酒店，將重建成一幢樓高27層的住宅大樓，項目實用面積約47,400平方呎。跑馬地為香港島傳統豪宅地段，方便來往銅鑼灣和灣仔等主要購物及商業區，並鄰近香港賽馬會、香港養和醫院及香港大球場等主要設施。該項目已完成地基工程及正在進行上層建築工程。該項目計劃於2024年進行預售，整個重建項目預期將於2025年或之後完工。
- 現位於半山**般咸道24-30號**之大樓已被拆除，並將重建為一幢樓高27層的住宅大樓，項目實用面積約91,100平方呎。步行至港鐵西營盤站僅5分鐘路程。該重建項目計劃於2025年或之後完工。

### 進行出售事項之理由及裨益

本集團在其核心投資物業組合中一向追求具增長潛力之優質物業，主要為位於主要商業區內之高級辦公樓及商業綜合大樓，以及旅遊購物旺區內之零售舖位。本集團奉行組合優化策略，定期檢視其投資組合以(i)透過收購優質物業以擴大組合；(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。

經定期審視投資組合之業務營運後，本集團認為該等物業乃屬非核心投資物業，透過改裝或重建工程獲得進一步大幅增值之機會有限。因此，管理層認為出售事項是實現該等物業之價值的良機。出售事項將釋放款項淨額約1,153,200,000港元（可予調整），可加強本集團之財務狀況，並為把握未來投資機會儲備額外資金。

董事（包括獨立非執行董事，彼等經考慮獨立財務顧問之意見後於本通函內獨立董事委員會函件中發表意見）認為，出售事項之條款及條件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。

### 有關出售事項之上市規則之涵義

由於有關出售事項(i)在獨立基礎上；或(ii)根據上市規則第14.22條，當與前次出售事項合併計算之一項或多項適用百分比率（定義見上市規則）高於75%，故根據上市規則第14章，出售事項構成本公司之非常重大交易。賣方為本公司之全資附屬公司。賣方及買方均分別由楊博士（彼被視為本公司主要股東）成立之私人酌情信託（相關合資格受益人均為楊博士之親屬）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%，根據上市規則第14A章，出售事項構成本公司之一項關連交易。出售事項須遵守上市規則項下匯報、公告及獨立股東批准之規定。

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，以就買賣協議之條款及其項下擬進行之交易向獨立股東提供意見。浩德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。

---

## 董事會函件

---

非執行董事兼董事會主席陸小曼女士及執行董事兼董事會副主席楊政龍先生分別為控制賣方及買方之私人酌情信託合資格受益人之聯繫人及該等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本公司相關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亦擔任買賣協議對應方的管理角色，為謹慎起見，已就相關董事會決議案放棄投票。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。

### 股東特別大會

本公司謹訂於2024年9月16日（星期一）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交易。

於最後實際可行日期，賣方及買方由楊博士（彼被視為主要股東）成立之私人酌情信託控制。因此，楊博士及其聯繫人（於最後實際可行日期實益持有2,747,611,223股股份，相當於本公司已發行股份約74.71%）將就該決議案放棄投票。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，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，惟無論如何不遲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。倘閣下其後有此意願及在此情況下，委任代表表格將被視作撤銷論。

根據上市規則第13.39(4)條，獨立股東於股東特別大會上的所有表決必須以股數投票方式表決。

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9月10日（星期二）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以辦理登記，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

---

## 董事會函件

---

於股東特別大會上恕無茶點或飲品招待，亦不會派發企業禮物。

本公司在此鼓勵股東藉於內文指定時間前交回其委任代表表格以委任股東特別大會主席為其受委代表，以行使其於股東特別大會之投票權利。股東無須親身出席股東特別大會行使投票權。

### 推薦建議

董事會認為買賣協議之條款乃按一般商業條款經公平磋商訂立、誠屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。因此，董事會建議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項決議案投票前，閣下務請閱讀(i)本通函第16至17頁所載之獨立董事委員會函件；及(ii)本通函第18至36頁所載之浩德函件，當中載有其就買賣協議及其項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見以及達致其意見所考慮之主要因素及理由。

### 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  
英皇國際集團有限公司  
主席  
陸小曼

2024年8月30日



**英皇國際集團有限公司**  
**Emperor International Holdings Limited**

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：163)

敬啟者：

**非常重大出售及關連交易—  
出售目標公司之全部股權**

吾等謹此提述本公司於2024年8月30日向股東發出之有關出售事項之通函（「**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，以就買賣協議之條款及其項下擬進行之該交易向閣下提供意見。浩德已獲委任，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18至36頁。閣下亦務請垂注通函內之「**董事會函件**」及「**浩德函件**」以及其附錄所載之其他資料。

---

## 獨立董事委員會函件

---

經考慮浩德提供之意見後，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)買賣協議之條款及條件及其項下擬進行之交易乃按一般商業條款而訂立，對本公司及獨立股東而言屬公平合理。因此，吾等建議閣下就將於股東特別大會上提呈之相關普通決議案投贊成票，以批准買賣協議及其項下擬進行之交易。

此 致

列位獨立股東 台照

代表  
獨立董事委員會

朱嘉榮

潘仁偉  
獨立非執行董事  
謹啟

關倩鸞

2024年8月30日

---

## 浩德函件

---

以下為浩德融資有限公司就買賣協議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，乃為載入通函而編製。

# ALTUS

浩德融資有限公司

香港中環

永和街21號

敬啟者：

### 非常重大出售及關連交易— 出售目標公司之全部股權

#### 緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，就買賣協議項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。有關出售事項之詳情載於 貴公司日期為2024年8月30日之通函（「通函」）所載之「董事會函件」內，而本函件構成通函之一部分。除非另有界定或文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函內所界定者具有相同涵義。

於2024年7月19日，英皇物業投資有限公司（賣方，為 貴公司之直接全資附屬公司）與Oriental Peak（買方，為一間由楊博士間接控制的公司）訂立買賣協議，內容有關以代價約1,154,700,000港元（可予調整）買賣目標公司之全部股權以及目標公司結欠賣方之待售貸款。代價包括(1)目標集團之資產淨值（經參考該等物業之公允市場估值總額）；及(2)待售貸款。

### 上市規則之涵義

由於有關出售事項(i)在獨立基礎上；或(ii)根據上市規則第14.22條，當與前次出售事項合併計算之一項或多項適用百分比率（定義見上市規則）高於75%，故根據上市規則第14章，出售事項構成 貴公司之非常重大交易。賣方為 貴公司之全資附屬公司。賣方及買方均分別由楊博士（彼被視為 貴公司之主要股東）成立之私人酌情信託（相關合資格受益人均為楊博士之親屬）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，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%，根據上市規則第14A章，出售事項構成 貴公司之一項關連交易。出售事項須遵守上市規則項下匯報、公告及獨立股東批准之規定。

於最後實際可行日期，賣方及買方均由楊博士（彼被視為 貴公司主要股東）成立之私人酌情信託控制。因此，楊博士及其聯繫人（於最後實際可行日期實益持有2,747,611,223股股份，相當於本公司已發行股份約74.71%）將就該決議案放棄投票。

### 獨立董事委員會

由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會已告成立，其將在考慮獨立財務顧問之推薦建議後，就買賣協議之條款及其項下擬進行之交易向獨立股東提供意見。

### 獨立財務顧問

作為獨立財務顧問，吾等之職責乃就(i)買賣協議及其項下擬進行之交易是否於 貴集團一般及日常業務過程中訂立及是否符合 貴公司及股東之整體利益；(ii)買賣協議之條款及條件及其項下擬進行之交易是否按正常商業條款進行及對 貴公司及獨立股東而言是否屬公平合理；及(iii)獨立股東應如何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該決議案投票，向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。

吾等並未就 貴公司於通函日期前過去兩年之任何交易擔任獨立財務顧問或財務顧問。根據上市規則第13.84條及鑑於吾等獲委聘就買賣協議項下擬進行之交易提供

---

## 浩德函件

---

意見之酬金乃按市場水平釐定，亦非以該決議案成功通過為條件，且吾等乃按一般商業條款獲委聘，故吾等獨立於 貴公司。

### 吾等意見之基準

於達致吾等之意見時，吾等已審閱（其中包括）：(i) 買賣協議；(ii) 通函附錄一所載物業估值報告（「物業估值報告」）；(iii) 貴公司分別就截至2023年及2024年3月31日止年度之年度報告（「2022/2023年報」及「2023/2024年報」）；(iv) 通函附錄三所載目標集團未經審核合併財務資料；及(v) 通函所載之其他資料。

吾等亦依賴通函中所載或提述及／或由 貴集團、董事及 貴公司管理層（「管理層」）向吾等提供之陳述、資料、意見及聲明。吾等已假定通函中所載或提述及／或提供予吾等之所有陳述、資料、意見及聲明於作出時均屬真實、準確及完整，且直至股東特別大會日期仍屬真實、準確及完整。董事共同及個別地承擔全部責任，包括遵照上市規則提供有關 貴公司資料之詳情。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，通函所載資料在各重要方面均準確完備，沒有誤導或欺詐成份，且無遺漏任何其他事實致使通函所載任何陳述有所誤導。

吾等並無理由相信吾等在形成意見時所依賴之任何陳述、資料、意見或聲明不真實、不準確或具誤導成份，亦不知悉任何重大事實遭遺漏，致使向吾等提供之陳述、資料、意見或聲明屬不真實、不準確或具誤導成份。

吾等認為已獲提供並已審閱充足資料，可達致知情意見並為吾等之意見提供合理基準。然而，吾等並無對 貴集團之業務、財務狀況及事務或未來前景進行任何獨立調查。

所考慮之主要因素及理由

1. 貴集團之背景資料

1.1 貴集團之背景

貴公司目前是一家投資控股公司，主要從事物業投資及物業發展。物業發展分部從事香港住宅項目的發展、重建及銷售。物業投資分部於香港、澳門、中國內地及倫敦從事物業投資及租賃，涵蓋寫字樓、臨街零售商舖及商業綜合體。

1.2 貴集團之過往財務表現

下表概述 貴集團截至2022年、2023年及2024年3月31日止財政年度（「財年」）（「2022財年」、「2023財年」及「2024財年」）之若干主要財務資料，摘錄自2022/2023年報及2023/2024年報。

綜合損益表

百萬港元	2022財年	2023財年	2024財年
收入	2,329	1,211	1,762
– 租金收入	904	871	879
– 物業銷售	1,025	79	142
– 酒店及酒店相關業務	400	261	741
營業成本	(1,516)	(621)	(740)
毛利	<b>813</b>	<b>590</b>	<b>1,022</b>
投資物業公允價值之變動	(489)	(1,804)	(1,318)
財務成本	(386)	(690)	(919)
其他開支（扣除其他收入及收益）	(769)	(395)	(871)
除稅前虧損	<b>(831)</b>	<b>(2,299)</b>	<b>(2,086)</b>
稅項抵免	91	98	57
年度虧損	<b>(740)</b>	<b>(2,201)</b>	<b>(2,029)</b>

---

## 浩德函件

---

### 2023財年與2022財年之比較

由於物業銷售分部之收入顯著下降，2023財年的收入大幅減少約48%至約1,211,000,000港元。宏觀經濟環境不明朗、股市疲弱及加息影響了購房決策。受辦公室供應增加等因素的影響，租金收入亦略有減少。受到疫情影響，酒店及酒店相關業務同樣出現下滑。因此，毛利大幅減少，從2022財年的約813,000,000港元減少至2023財年的約590,000,000港元。

由於香港物業市場整體持續疲弱，貴集團投資物業之公允價值減幅顯著升高。2023財年減幅約為1,804,000,000港元，而2022財年減幅約為489,000,000港元。財務費用亦有所增加。因此，貴集團從2022財年之年度虧損約740,000,000港元擴大至2023財年的約2,201,000,000港元。

### 2024財年與2023財年比較

受惠於疫情後旅遊及酒店業的復甦，貴集團來自酒店及酒店相關業務的收入由2023財年的約261,000,000港元增加逾180%至2024財年的約741,000,000港元。由於租金收入保持穩定及物業銷售改善，2024財年收入增加約45.5%，令毛利上升約73.2%。

由於香港物業市場於2024財年持續疲弱，貴集團之投資物業公允價值進一步減少1,318,000,000港元。高息環境導致財務費用由約690,000,000港元增加約33%至2024財年的約919,000,000港元。年度虧損僅略有改善，由2023財年之虧損約2,201,000,000港元降至2024財年之虧損約2,029,000,000港元。

### 章節結論

總體而言，吾等觀察到，雖然收入從2023財年的低點有所回升，但仍然疲弱，主要由於在市場疲軟的情況下，物業銷售低迷。疫情後酒店及酒店相關業務的復甦未能抵消上述疲弱的表現。2024財年毛利顯示出類似的復甦趨勢，超過2022財年的水平。虧損情況持續，並於2023財年及2024財年因投資物業公允價值減少及高息環境而進一步受到不利影響。

## 浩德函件

### 綜合財務狀況表

百萬港元	於2022年 3月31日	於2023年 3月31日	於2024年 3月31日
<i>非流動資產</i>			
投資物業	41,795	37,945	34,394
物業、機器及設備	2,806	2,723	2,593
於一間合營企業之權益	963	1,328	1,334
其他	876	754	753
	<b>46,440</b>	<b>42,750</b>	<b>39,074</b>
<i>流動資產</i>			
持作出售之發展中物業	5,262	4,861	5,164
銀行結餘及現金／短期銀行 存款／已抵押銀行存款／ 就發展物業存放於指定 銀行賬戶之存款	1,578	2,444	1,504
持作出售之物業	669	583	282
其他	757	490	564
	<b>8,266</b>	<b>8,378</b>	<b>7,514</b>
<i>流動負債</i>			
無抵押票據／銀行借貸－ 一年內到期	(3,843)	(8,671)	(6,726)
應付一間聯營公司款項／應付 一間關連公司款項／應付附屬 公司之非控股權益款項	(1,889)	(1,581)	(1,674)
其他	(1,054)	(905)	(978)
	<b>(6,786)</b>	<b>(11,157)</b>	<b>(9,378)</b>
<i>非流動負債</i>			
無抵押票據／銀行借貸－ 一年後到期	(17,127)	(12,329)	(11,945)
其他	(2,025)	(1,834)	(1,718)
	<b>(19,152)</b>	<b>(14,163)</b>	<b>(13,663)</b>
貴公司擁有人應佔權益	26,766	23,887	21,608
非控股權益	2,002	1,921	1,939
<b>權益總額</b>	<b>28,768</b>	<b>25,808</b>	<b>23,547</b>

### 非流動資產

貴集團的非流動資產主要包括投資物業以及物業、機器及設備。投資物業的價值於2022年3月31日至2024年3月31日之間普遍下降，這與疲弱的香港房地產市場表現一致。

### 流動資產

持作出售之發展中物業及持作出售之物業的總值保持穩定。由於貴集團於2024財年錄得借貸還款淨額並贖回票據，於2024年3月31日之現金及現金等價物減少。

### 流動負債

由於一年內到期之票據及銀行借貸減少而其他流動負債項目保持穩定，於2024年3月31日之流動負債減少。

### 非流動負債

由於如上所述持續錄得現金還款淨額，於2024年3月31日之非流動負債（主要包括一年後到期的票據及銀行借貸）減少。

### 權益總額

吾等觀察到貴集團的權益總額由2022年3月31日的約28,768,000,000港元減少逾18%至2024年3月31日的約23,547,000,000港元，反映出貴集團在此期間的虧損情況。

### 章節結論

總體而言，吾等觀察到，由於投資物業公允價值持續下降及物業銷售疲弱，貴集團的財務狀況有所減弱。同時，現金被用於償還票據及銀行借貸。淨負債比率（即淨負債佔資產總值之比率）略有上升，從2022年3月31日的約38.7%微升至2023年3月31日的約39.3%，並於2024年3月31日進一步升至約40.2%。

## 1.3 貴集團之前景

貴公司在2023/2024年報中表示，本地住宅物業市場仍有望得到一系列利好因素的支持，如取消房地產降溫措施、放寬按揭規則及推出新資本投資者入境計劃。利率環境趨於穩定，將使前景更加樂觀。政府推動香港成為國際旅遊目的地的舉措及新來港居民的消費能力將為零售業租賃市場的前景提供支持。

---

## 浩德函件

---

貴公司將因應市場變化而迅速調整其策略，並將維持均衡物業組合，以分散風險，實現穩健發展。

### 2. 買方、賣方、目標集團及該等物業之背景資料

#### 2.1 買方之資料

買方 Oriental Peak Limited 為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，並由一個私人酌情信託（由楊博士成立）間接控制。

#### 2.2 賣方之資料

賣方英皇物業投資有限公司為 貴公司之直接全資附屬公司，其主要業務為投資控股。

#### 2.3 目標集團之資料

目標公司為一間於英屬處女群島註冊成立之公司，由 貴公司間接全資擁有。目標公司之主要業務為投資控股。物業公司為於香港註冊成立的有限公司，由目標公司間接全資擁有。物業公司從事物業投資業務及持有該等物業。

#### 2.4 目標集團之財務資料

下表概述目標集團截至2023年及2024年3月31日止財政年度的若干主要財務資料，摘錄自通函附錄三。

##### 未經審核合併損益表摘錄

千港元	2023財年	2024財年
收入	23,728	22,506
投資物業之公允價值變動	(74,760)	(38,210)
財務費用	(66,770)	(70,726)
年度虧損	<b>(124,204)</b>	<b>(97,689)</b>

---

## 浩德函件

---

### 未經審核合併財務狀況表摘錄

千港元	於2023年 3月31日	於2024年 3月31日
<b>非流動資產</b>	<b>1,268,270</b>	<b>1,232,000</b>
– 投資物業	1,268,270	1,232,000
<b>流動資產</b>	<b>24,951</b>	<b>25,321</b>
– 租金以及其他應收款項、按金及預付款項	23,906	24,070
<b>流動負債</b>	<b>(1,504,634)</b>	<b>(1,581,643)</b>
– 應付同系附屬公司款項	(1,479,778)	(1,556,527)
<b>非流動負債</b>	<b>(100,070)</b>	<b>(84,850)</b>
– 銀行借貸	(96,416)	(81,160)
<b>負債淨額</b>	<b>(311,483)</b>	<b>(409,172)</b>

目標集團之收入指來自該等物業之租金收入，從2023財年約23,700,000港元略降至2024財年約22,500,000港元。目標集團於2023財年及2024財年分別錄得年度虧損約124,200,000港元及約97,700,000港元，主要由於投資物業公允價值減少及產生大量財務成本。

從財務狀況的角度看，該等物業構成目標集團持有之主要資產，分別佔其於2023年及2024年3月31日總資產的約98.1%及98.0%。目標集團之負債主要包括應付同系附屬公司的款項（即待售貸款）。於2023年及2024年3月31日，目標集團分別錄得負債淨額約311,500,000港元及409,200,000港元。

### 2.5 該等物業之資料

該等物業為 貴集團之非核心投資物業，並包括多個商業單位、零售商舖、住宅單位及工業大廈，遍佈香港多個地點。該等物業之總樓面面積約為131,401平方呎。

進一步詳情，請參閱通函中「董事會函件」內「該等物業之資料」段落。

---

## 浩德函件

---

### 3. 買賣協議之主要條款

於2024年7月19日，賣方與買方就買賣目標公司之全部股權及待售貸款訂立買賣協議。

吾等於下文概述買賣協議之主要條款。有關詳情，請參閱通函中「董事會函件」內「日期為2024年7月19日之買賣協議」一段。

日期：	2024年7月19日
訂約方：	賣方：英皇物業 買方：Oriental Peak
將予出售之標的：	目標公司之全部已發行股本（「待售股份」）及目標公司於完成時結欠賣方之全部貸款、利息及所有其他款項（「待售貸款」）
代價：	1,154,700,000港元（可予調整，詳見下文「3.1代價」一段）
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；  (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；  (c) 目標集團已完成重組；及  (d) 獨立股東於 貴公司股東特別大會上批准買賣協議及其項下擬進行之交易。

於考慮買賣協議之條款是否公平合理時，吾等已慮及下列因素。

---

## 浩德函件

---

### 3.1. 代價

誠如通函中「董事會函件」所述，買方應付予賣方之代價（可予調整）（包括待售股份之價值及待售貸款）按下列公式釐定：

$$\text{代價} = A + B - C$$

其中：

「A」指1,142,800,000港元，即該等物業之公允市場估值總額；

「B」指據備考完成賬目所示，於完成日期，目標集團有形資產（惟不包括該等物業以及其配套及設備（如有））之賬面價值／賬面餘值；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，經參考管理賬目，估計代價約為1,154,700,000港元，當中主要包括：

- (i) 獨立專業估值師泓亮諮詢及評估有限公司（「獨立物業估值師」）經參考該等物業之公允市場估值1,142,800,000港元對該等物業於2024年7月15日（「估值日期」）作出之初步公允市場估值總額1,142,800,000港元，詳情載於通函附錄一；
- (ii) 目標集團有形資產（但不包括該等物業以及其配套及設備（如有））於2024年6月30日之賬面價值／賬面餘值約24,700,000港元；及
- (iii) 目標集團於2024年6月30日之所有負債金額約12,800,000港元，經扣除(a)待售貸款約1,556,400,000港元；及(b)於2024年6月30日約93,300,000港元之銀行貸款（須於完成時或之前悉數償還）後。

---

## 浩德函件

---

應付代價須於協定或釐定完成賬目及最終代價（參考完成賬目計算）後按以下方式調整：

- (i) 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
- (ii) 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。

吾等認為，代價之計算方法計及(i)目標集團於完成時之資產淨值金額；及(ii)待售貸款金額按等額基準出售，因此屬公平合理。此外，考慮到該等物業之公允市場估值作為釐定代價基準，乃由獨立物業估值師進行評估，吾等認為代價屬公平合理。有關該等物業之市場估值之討論，請參閱下文「3.3該等物業之估值」一段。吾等亦認為，代價之調整機制（將計及參考備考完成賬目及完成賬目計算之目標集團資產淨值差額）屬公平合理。

### **3.2. 付款條款**

根據買賣協議，買方應付予賣方之代價須於完成時由買方以現金轉賬至賣方的指定銀行賬戶或賣方可能指定的其他銀行賬戶或以賣方與買方共同商定之其他方式支付。

倘代價根據上文「3.1代價」一段所述的調整機制作出下調或上調，則有關差額須由賣方與買方於收到根據買賣協議雙方商定或釐定之完成賬目後五個營業日內結算。

考慮到代價將於完成時支付，吾等認為代價之付款條款屬公平合理。

### 3.3. 該等物業之估值

根據通函附錄一所載之物業估值報告，於估值日期，該等物業之公允市場估值為1,142,800,000港元。為評估估值是否公平合理，吾等已審閱物業估值報告並與獨立物業估值師討論(i)就該等物業進行估值所使用之方法、基準及假設；(ii)彼等就該等物業進行估值之工作範圍；及(iii)彼等作為物業估值師之相關專業資格。

#### 3.3.1. 估值基準及假設

吾等注意到，物業估值報告乃根據香港測量師學會所頒佈之香港測量師學會估值準則(2020年)並參考國際估值準則(「國際估值準則」)以及上市規則第五章所載規定而編製。

根據物業估值報告，估值乃按市值基準作出，而根據香港測量師學會估值準則(2020年)及國際估值準則，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」。就此而言，吾等注意到買賣協議乃由訂約方於公平磋商後按正常商業條款訂立；吾等並未發現任何與出售事項相關之特殊情況，例如折價急售或強制出售。因此，吾等認為獨立物業估值師所採納之基準屬公平合理。

此外，估值乃基於以下假設：(i)賣方於市場出售物業權益時，並無憑藉任何可能影響物業權益價值之遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或類似安排；(ii)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；(iii)物業權益概無涉及任何可影響其價值的產權負擔、限制及支出；及(iv)物業權益之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。

#### 3.3.2. 估值方法

該等物業包括若干商業單位、零售商舖、住宅單位及工業大廈，如上文「2.5該等物業之資料」一段所述。該等物業均位於香港。

---

## 浩德函件

---

於達致各項物業之公允市場估值時，吾等注意到獨立物業估值師已採用市場法（「市場法」），即分析近期類似物業的市場憑證，以便與所估物業作比較。吾等從獨立物業估值師了解到，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。就此而言，吾等同意獨立物業估值師之意見，即考慮到有足夠可比銷售項目有公開可得之交易資料以供評估，市場法乃對該等物業進行估值之最合適方法。由於該等物業包括多個零售、住宅、商業及工業單位，吾等注意到獨立物業估值師已為每項物業選取三至五個性質類似（即零售／住宅／商業／工業）且鄰近所估物業之可比銷售項目。吾等亦注意到，該等可比銷售項目大部分於2023年及2024年成交。

為評估該等可比銷售項目是否公平及具代表，吾等已取得並審閱可比銷售項目清單，並與獨立物業估值師討論該等可比銷售項的甄選標準。吾等獲悉，獨立物業估值師乃根據在地點、面積、用途及狀況等方面與所估物業最為相似的原則選取可比銷售項目。就盡職審查而言，吾等已獨立進行案頭研究，獲取有關獨立物業估值師所列出之可比銷售項目之資料以作核實，並無發現任何不一致之處。吾等亦已對公開資料來源進行獨立研究，並認為可比銷售項目乃由獨立物業估值師根據上述甄選標準選出，且具有代表性。根據吾等之審閱，吾等注意到，就各項物業而言，所選取之可比銷售項目均位於鄰近地區且類型相似。

吾等進一步獲悉，鑑於可比銷售項目與所估物業在位置、樓齡、物業質素及交易時間方面之差異，獨立物業估值師已考慮並作出適當調整及分析，從而得出經調整的有效實用面積單位價。為評估對可比銷售項目所作調整是否公平及具代表性，吾等已與獨立物業估值師討論為反映各項物業與相應可比銷售項目之間的不同屬性所作之調整。吾等獲悉，獨立物業估值師已考慮各項物業與相應可比銷售項目在交易時間、位置、面積、樓齡及其他相關因素方面的不同屬性，並作出相應調整。就此等屬性作出調整的一般基準為：(i) 如可比銷售項目優於所估物業，則作出下調以調低可比銷售項目之單位價；或(ii) 如可比銷售項目遜於所估物業，則將作出上調以調高可比銷售項目之單位價。吾等亦已取得獨立物業估值師對可比銷售項目單位價所作調整之基本計算方式並審閱了詳細計算，認為此等調整合乎邏輯及能夠反映各項物業與相應可比銷售項目之間的不同屬性，故屬合理。此外，為評估獨立物業估值師所作調整是否符合市場慣例，吾等亦已根據已刊發的通函，對2024年7月（即訂立買賣協議當月）至最後實際可行日期期間聯交所上市公司所進行與收購及出售物業（涉及由獨立估值

---

## 浩德函件

---

師進行估值)有關之交易進行獨立研究。由於與買賣協議類似的此等交易同樣涉及物業估值，吾等認為此項研究可用作核對此等交易所涉估值應用的最新市場慣例。以下為依據該等標準所列出之詳盡清單。

通函日期	公司名稱	股份代號	估值對象	估值方法	調整因素 (若採用市場法)
2024年7月3日	英皇娛樂酒店有限公司	296	住宅樓宇	市場法	時間、位置、樓齡、樓層、面積、景觀
2024年7月22日	高山企業有限公司	616	商舖單位	市場法	時間、樓齡、位置、門面、面積、佈局
2024年7月23日	亞洲聯網科技有限公司	679	辦公單位	市場法	樓層、時間及面積
2024年7月24日	中國北大荒產業集團 控股有限公司	39	五項物業，包括住宅樓宇、 公寓單位、辦公單位、 商舖單位及土地	市場法及 收入法	未披露
2024年7月26日	德祥地產集團有限公司	199	辦公物業及車位	市場法	時間及物業面積
2024年7月26日	興利(香港)控股有限公司	396	綜合廠房	成本法	不適用
2024年7月30日	綠景(中國)地產投資 有限公司	95	商業單位及車位	收入法	不適用

---

## 浩德函件

---

通函日期	公司名稱	股份代號	估值對象	估值方法	調整因素 (若採用市場法)
2024年7月30日	萬城控股有限公司	2892	四項物業，包括住宅單位、 別墅、停車位、商務公寓 單位、零售單位	市場法	位置、樓齡、樓宇質量、 景觀、面積、交通、 配套設施、交樓質量
2024年8月12日	高山企業有限公司	616	住宅單位	市場法	時間、面積、樓層、景觀

根據上表，吾等注意到：(i) 九項交易中有七項涉及採用市場法；及(ii) 在七項採用市場法的交易中，相關獨立估值師根據多項因素調整可比銷售項目，整體而言，與獨立物業估值師對該等物業進行估值時遵循的慣例大致相同。因此，吾等認為，採用市場法以及獨立物業估值師所應用之調整均符合市場慣例。

基於以上所述，吾等認為所選取之可比銷售項目及所作之調整均屬恰當及適切，可為獨立物業估值師之意見提供公平合理之基礎。

### 3.3.3. 獨立物業估值師之專業能力及工作範圍

吾等已與獨立物業估值師進行獨立面談。吾等已詢問且獨立物業估值師已確認，其獨立於 貴集團、買方及彼等各自之聯繫人。除與獨立物業估值師討論其公司經驗及專業知識外，吾等亦取得參與該等物業估值之團隊成員之相關資格及證書。

吾等注意到獨立物業估值師為一家全球性評估及諮詢服務提供商，提供涵蓋有形及無形資產之全面服務，包括但不限於物業估值。獨立物業估值師表示，其過去曾獲多家香港上市公司委任為估值師。負責簽字落實物業估值報告之人員張翹楚先生已取得相關專業資格，且於物業估值領域積累逾27年經驗。就編製物業估值報告而對各項物業進行之視察工作，均由具備所需資格及經驗的獨立物業估值師之僱員進行。

吾等亦已取得並審閱獨立物業估值師之委聘條款，並與獨立物業估值師討論其就是次估值所執行之工作。經考慮獨立物業估值師之相關經驗及專業知識、其獨立性及工作範圍，吾等信納獨立物業估值師符合資格出具物業估值報告所載之意見。

### 3.3.4. 章節總結

考慮到(i)獨立物業估值師具備編製物業估值報告之相關資格、能力及經驗；(ii)獨立物業估值師就該等物業進行估值之工作範圍屬合適；及(iii)對該等物業進行估值所用之估值方法、基準及假設屬公平合理，吾等認為該等物業之公允市場估值乃公平合理釐定。

### 3.4. 章節總結

經計及上述所有因素及分析，吾等認為，買賣協議之條款及條件按一般商業條款訂立，且屬公平合理。

## 4. 貴集團進行出售事項之理據

誠如通函中「董事會函件」內「出售事項之理由及裨益」一段所述，經 貴集團定期審視投資組合之業務營運後，管理層認為該等物業乃屬非核心投資物業，透過改裝或重建工程獲得進一步大幅增值之機會有限。因此，出售事項乃實現該等物業之價值的良機，可加強 貴集團之財務狀況並為把握未來投資機會儲備額外資金。

在此方面，吾等注意到物業投資及租賃乃 貴集團主要業務之一。吾等亦注意到，分別於2023財年及2024財年，來自該等物業之租金收入佔 貴集團租金收入的比例甚低（即不足5%）。誠如上文「1.2 貴集團之過往財務表現」一段所討論，香港房地產市場疲弱導致 貴集團所持投資物業之公允價值下降。加上高利率環境引致高額融資成本，吾等注意到 貴集團的財務表現及狀況在最近幾年維持疲軟。在此背景下，吾等認同管理層之觀點，認為出售事項讓 貴集團能夠按市價實現該等物業之價值，並可加強流動資金及資產負債表狀況以把握未來潛在機會。吾等注意到，此舉亦符合 貴集團維持均衡物業組合以適應市場變化之策略立場，詳細討論請參閱上文「1.3 貴集團之前景」一段。

---

## 浩德函件

---

總體而言，吾等認為出售事項乃於 貴集團一般及日常業務過程中進行，並贊同管理層之觀點，認為出售事項符合 貴公司及股東之整體利益。

### 5. 出售事項對 貴集團之財務影響

於完成時， 貴公司將不再持有目標集團之任何股權，而其將不再為 貴公司之附屬公司。出售事項對 貴集團之財務影響載於下文。然而，務請注意以下分析僅作說明用途，並非旨在反映 貴集團於完成後之財務狀況。

#### 5.1. 資產淨值

根據通函附錄四所載餘下集團之未經審核備考財務資料，倘完成於2024年3月31日作實， 貴集團之資產總值將由約46,588,000,000港元略微減少約112,000,000港元至約46,476,000,000港元；而 貴集團之負債總額將由約23,041,000,000港元略為減少約110,000,000港元至約22,931,000,000港元。因此， 貴集團之資產淨值將保持穩定。

#### 5.2. 盈利

誠如上文「1.2 貴集團之過往財務表現」及「2.4目標集團之財務資料」兩段所述， 貴集團及目標集團於2024財年分別錄得年度虧損約2,029,000,000港元及97,700,000港元。於完成後，目標集團將不再為 貴公司之附屬公司，而其財務資料將不會再併入 貴公司之綜合財務報表。因此， 貴集團將不再分擔目標集團之虧損。

根據通函附錄四所載餘下集團之未經審核備考財務資料，倘完成於2023年4月1日作實， 貴集團於2024財年之虧損狀況將改善至約1,932,000,000港元。

此外，誠如通函中「董事會函件」內「出售事項之財務影響」一段所述，董事預期不會自出售事項確認任何收益／虧損。

#### 5.3. 營運資金

由於代價將由買方以現金向賣方支付，預期 貴集團將即時獲得現金流入約1,154,700,000港元（可予調整），因此 貴集團之營運資金狀況於完成後將得到改善。

---

## 浩德函件

---

### 推薦建議

經考慮上述因素及理由後，吾等認為，(i) 買賣協議及其項下擬進行之交易乃於 貴集團日常及一般業務過程訂立，且符合 貴公司及股東之整體利益；及(ii) 買賣協議之條款及條件及其項下擬進行交易乃按一般商業條款訂立，就 貴公司及獨立股東而言屬公平合理。

因此，吾等推薦獨立股東，亦推薦獨立董事委員會向獨立股東建議，投票贊成將於股東特別大會上提呈之該決議案，以批准買賣協議及其項下擬進行之交易。

此 致

英皇國際集團有限公司

香港

灣仔

軒尼詩道288號

英皇集團中心

28樓

獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表

浩德融資有限公司

負責人員

曾憲沛

謹啟

2024年8月30日

曾憲沛先生（「曾先生」）為浩德融資有限公司（獲發牌可從事證券及期貨條例項下第4類（就證券提供意見）、第6類（就機構融資提供意見）及第9類（提供資產管理）受規管活動及獲批准從事保薦人工作）之負責人員。彼亦為Altus Investments Limited（獲發牌可從事證券及期貨條例項下第1類（證券交易）受規管活動）之負責人員。曾先生於銀行業、企業融資顧問及投資管理方面擁有逾25年經驗。尤其是，他曾參與首次公開發售之保薦工作，並擔任不同企業融資顧問交易之財務顧問或獨立財務顧問。

以下為獨立估值師泓亮諮詢及評估有限公司就本集團將出售之物業權益之估值發出之函件全文、估值概要及估值證書，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，評估英皇國際集團有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）將出售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7月15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 貴集團將出售之物業權益時，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。其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，單位價將予調整，就此因應多項因素（例如時間、位置、樓齡、樓宇質素等）對單位價作出百分比調整，以達致對標的物業而言屬恰當的單位價。

## 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並無顯示的任何修訂。所使用一切文件僅作參考。

本函件、估值概要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、估值概要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

吾等已對該物業進行外部及內部視察。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。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此 致

香港灣仔  
軒尼詩道288號  
英皇集團中心28樓  
英皇國際集團有限公司  
董事會 台照

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 MHIAREA 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8月30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27年經驗。

## 估值概要

## 貴集團於香港將予出售之持作投資之物業權益

序號	物業	於2024年7月15日 現況下之市值
1	九龍尖沙咀彌敦道81號喜利大廈地下A、D2及E2號舖	180,000,000港元
2	九龍尖沙咀山林道6號地下A室	23,000,000港元
3	九龍尖沙咀山林道8號高荔商業中心地下A及B號舖	28,600,000港元
4	香港堅尼地城卑路乍街67、71/79、81及83號及北街27號 恒輝大廈地下2及3號舖、1樓及2樓、3樓1、2、3、4及5室、 外牆及整個天台	165,000,000港元
5	香港堅尼地城卑路乍街67、71/79、81及83號及北街27號 恒輝大廈8樓8室	5,400,000港元
6	香港銅鑼灣波斯富街83號波斯富大廈地下K舖	47,400,000港元
7	香港銅鑼灣波斯富街83號波斯富大廈2樓D、E及F室*	20,100,000港元
8	九龍尖沙咀彌敦道83-97號及樂道36-50號華源大廈地下及 閣樓30及33A號舖	49,700,000港元
9	香港銅鑼灣堅拿道東24號地下至3樓及堅拿道東25號地下*	69,600,000港元
10	香港銅鑼灣堅拿道東3號5樓*	4,300,000港元

序號	物業	於2024年7月15日 現況下之市值
11	香港銅鑼灣登龍街41-51號金龍大廈2樓A、B及D室連平台、 21樓A及C室連平台、22樓A、B及C室連天台A、B及C區、 3樓、7樓、13樓及17樓A室、7樓、12樓、13樓、14樓、16樓、 19樓及20樓B室、3樓、11樓、12樓、14樓、16樓及20樓C室 以及4樓、5樓及6樓D室	114,000,000港元
12	香港銅鑼灣登龍街33號玉山大廈9樓A室	3,800,000港元
13	香港銅鑼灣登龍街33號玉山大廈15樓B室	3,900,000港元
14	新界屯門新安街13號寶泰工業大廈及新安街15號山齡工業 大廈	428,000,000港元
總計：		<u>1,142,800,000港元</u>

\* 有關地址乃參考差餉物業估價署所記錄的中文地址

## 估值證書

## 貴集團於香港將予出售之持作投資之物業權益

序號	物業	概況及年期	估用詳情	於2024年7月15日 現況下之市值
1	九龍尖沙咀彌敦道 81號喜利大廈地下 A、D2及E2號舖	<p>該物業包括位於尖沙咀一幢19層高綜合大廈（即喜利大廈）地下的三個商舖單位。</p> <p>根據 貴集團提供之資料並經與吾等根據經批核圖則作出之縮放測量結果對照，該物業之總實用面積約為2,296.00平方呎（「平方呎」）。根據估用許可證第K529/65號，該物業約於1965年落成。</p> <p>標的地段，即九龍內地段第7534號及第7538號，分別根據重批條件第6129號及第6160號持有，年期均為自1889年6月24日起計150年。</p>	<p>據吾等實地視察及 貴集團提供之資料顯示，該物業受一項租約規限，租期自2024年2月1日起至2027年1月31日止為期三年，月租為382,000港元（不包括差餉及管理費，但包括地租）。</p>	180,000,000港元 (一億八千萬港元)

## 附註：

- 該物業由葉浩明（香港測量師學會見習測量師及皇家特許測量師學會候選人）於2024年7月31日視察。
- 估值及本證書乃由張翹楚（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）、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) 皇家特許測量師學會註冊估值師 CAIA）編製。

3. 該物業日期為2024年7月25日之土地查冊記錄詳情概述如下：

項目	詳情
註冊擁有人：	恆毅香港有限公司 根據日期為2000年12月8日之轉讓書，註冊摘要編號為UB8342372
地段份額：	100等份之2份及100等份之4份之3/4
地租：	每年50港元
主要產權負擔：	<ul style="list-style-type: none"> <li>日期為1966年8月2日之公契，註冊摘要編號為UB546627；</li> <li>日期為1987年5月7日之租約變更契據，註冊摘要編號為UB3367881；</li> <li>以日期為2008年8月13日之按揭按予香港上海滙豐銀行有限公司，註冊摘要編號為08090402540319；</li> <li>日期為2008年8月13日以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人之租金轉讓書，註冊摘要編號為08090402540320；</li> <li>建築事務監督根據《建築物條例》第24(1)條於2008年2月4日發出之命令第「UBZ/U07-24/0035/07」號，註冊摘要編號為09030300410048（備註：僅限於公用部分）；</li> <li>建築事務監督根據《建築物條例》第24(1)條於2017年10月20日發出之命令第「UBF/CS05-016/0020/13」號，註冊摘要編號為17120700780292號（備註：僅限於公用部分）；</li> <li>建築事務監督根據《建築物條例》第24(1)條於2022年11月8日發出之命令第「CBZ/TF/000623/07/K」號，註冊摘要編號為22122900980080（備註：僅限於公用部分）；及</li> <li>建築事務監督根據《建築物條例》第26條於2023年10月16日發出之命令第「D00545/K/23/TF」號，註冊摘要編號為23121100480172（備註：1樓面向彌敦道的頂篷）。</li> </ul>

4. 該物業建於九龍內地段第7534號及九龍內地段第7538號，乃根據重批條件第6129號及第6160號持有，經日期為1962年12月22日之修訂書（註冊摘要編號為UB429759）修訂，並經日期為1987年5月7日之租約變更契據（註冊摘要編號為UB3367881）更改。主要條件概述如下：

項目	詳情
地段編號：	九龍內地段第7534號及九龍內地段第7538號
租期：	自1889年6月24日起為期150年
主要特殊條件：	<ul style="list-style-type: none"> <li>該地段不得用於工業用途，且不得在其上建造廠房。</li> </ul>

5. 根據於2013年12月3日獲批准的九龍規劃區第1區—尖沙咀分區計劃大綱核准圖編號S/K1/28，該物業所處區域被劃為「商業(6)」地帶。
6. 該物業的一般描述及市場資料概述如下：
- 位置 : 該物業位於香港九龍尖沙咀彌敦道81號。
- 交通 : 香港國際機場及尖沙咀港鐵站分別距離該物業約33.5公里及5米。
- 周邊區域性質 : 該區域主要為尖沙咀之商業區。
7. 根據 貴集團提供之資料，恆毅香港有限公司為 貴公司之間接全資附屬公司。
8. 在對該物業進行估值之過程中，吾等已考慮及分析可比零售商舖銷售項目。

吾等已詳盡收集可比零售商舖銷售項目，該等項目在物業類型、地點及交易日期方面被認為與該物業相關。共已識別並分析了位於尖沙咀的五個可比零售商舖銷售項目，於估值日期前12個月內成交。按有效實用面積為基準，所採納之可比零售商舖銷售項目之單位價介乎每平方呎54,225港元至146,893港元。下表列示經調整後的可比零售商舖銷售項目情況：

	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
發展項目	金馬倫道19-21號	南海大廈	嘉芬大廈	山林閣	威華大廈
地址	金馬倫道19-21號	漆咸道南81號	加拿分道8-12E號	山林道10-12號	嘉蘭圍1號
地區	尖沙咀	尖沙咀	尖沙咀	尖沙咀	尖沙咀
落成年份	1958年	1962年	1959年	1976年	1979年
物業類型	零售商舖	零售商舖	零售商舖	零售商舖	零售商舖
樓層	地下	地下	地下	地下	地下
單位	A及B單位	E單位	H單位	2A單位	F1-F4單位
有效實用面積(平方呎)	710.00	85.00	177.00	142.00	240.00
性質	臨時買賣協議	買賣協議	補充買賣協議	臨時買賣協議	買賣協議
文據日期	2024年6月11日	2024年5月22日	2024年2月8日	2023年9月28日	2023年8月22日
代價(港元)	38,500,000	7,380,000	26,000,000	10,480,000	17,500,000
有效實用單位價 (港元/平方呎)	<b>54,225</b>	<b>86,824</b>	<b>146,893</b>	<b>73,803</b>	<b>72,917</b>

	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
發展項目	金馬倫道19-21號	南海大廈	嘉芬大廈	山林閣	威華大廈
<b>調整</b>					
時間	無	無	-2.9%	-8.6%	-10.3%
地點	+15.0%	+15.0%	+5.0%	+10.0%	+10.0%
樓齡	+0.7%	+0.3%	+0.6%	-1.1%	-1.4%
樓層	無	無	無	無	無
面積	-10.6%	-14.7%	-14.1%	-14.4%	-13.7%
臨街	無	無	無	無	無
淨空高度	無	無	無	無	無
佈局	無	+3.0%	-5.0%	+3.0%	無
經調整後的有效實用單位價 (港元/平方呎)	<b>56,123</b>	<b>87,865</b>	<b>122,949</b>	<b>64,799</b>	<b>61,250</b>

對於所採用之可比物業項目之單位價，已就時間、地點、樓齡、面積及佈局等不同方面作出調整。經就上述方面進行適當調整後，所採用之可比零售商舖銷售項目之經調整單位價介乎每平方呎56,123港元至122,949港元（按有效實用面積為基準）。五個可比零售商舖銷售項目之經調整單位價均被賦予相同權重，即按有效實用面積為基準，加權平均單位價為每平方呎78,600港元。

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2024年7月15日
				現況下之市值
2	九龍尖沙咀 山林道6號地下A室	<p>該物業包括位於尖沙咀一幢8層高綜合大廈(即山林道6號)地下的一個商舖單位。</p> <p>根據 貴集團提供之資料並經與吾等根據經批核圖則作出之縮放測量結果對照,該物業之實用面積約為582.00平方呎。根據佔用許可證第K6/70號,該物業約於1970年落成。</p> <p>標的地段,即九龍內地段第8842號,乃根據重批條件第UB8009號持有,自1893年12月25日起為期150年。</p>	<p>據吾等實地視察及 貴集團提供之資料顯示,該物業現時出租,受一項租約規限,租期自2024年1月1日起至2026年12月31日止為期三年,月租為40,500港元(不包括差餉及管理費)。</p>	<p>23,000,000港元 (二千三百萬港元)</p>

## 附註：

- 該物業由葉浩明(香港測量師學會見習測量師及皇家特許測量師學會候選人)於2024年7月31日視察。
- 估值及本證書乃由張翹楚(BSc(Hons) MBA FHKIS FRICS RPS(GP) MCIREA MHKSI MISCMMHIREA 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) 皇家特許測量師學會註冊估值師CAIA)編製。
- 該物業日期為2024年7月25日之土地查冊記錄詳情概述如下：

項目	詳情
註冊擁有人：	均榮投資有限公司 根據日期為2010年10月4日之轉讓書,註冊摘要編號為10101301870098
地段份額：	16等份之1份

地租： 每年280港元（九龍內地段第8842號）

主要產權負擔：

- 日期為1970年2月26日之公契，註冊摘要編號為UB726433；
- 根據《建築物條例》第30B(3)條發出之日期為2017年7月3日之通告第「UMB/5OD151/1601-582/0001」號，註冊摘要編號為17122101900011（備註：由建築事務監督發出）；及
- 根據《建築物條例》第30C(3)條發出之日期為2017年7月3日之通告第「UMW/5OD151/1601-582/0001」號，註冊摘要編號為17122101900020號（備註：由建築事務監督發出）。

4. 該物業建於九龍內地段第8842號，乃根據重批條件第UB8009號持有。主要條件概述如下：

項目	詳情
----	----

地段編號：	九龍內地段第8842號
-------	-------------

租期：	自1893年12月25日起為期150年
-----	---------------------

主要特殊條件：	<ul style="list-style-type: none"><li>• 該地段不得用於工業用途，且不得在其上建造廠房。</li></ul>
---------	---

5. 根據於2013年12月3日獲批准的九龍規劃區第1區—尖沙咀分區計劃大綱核准圖編號S/K1/28，該物業所處區域被劃為「商業」地帶。

6. 該物業的一般描述及市場資料概述如下：

位置	:	該物業位於香港九龍尖沙咀山林道6號。
----	---	--------------------

交通	:	香港國際機場及佐敦港鐵站分別距離該物業約34.4公里及180米。
----	---	----------------------------------

周邊區域性質	:	該區域主要為尖沙咀之商業區。
--------	---	----------------

7. 根據 貴集團提供之資料，均榮投資有限公司為 貴公司之間接全資附屬公司。

8. 在對該物業進行估值之過程中，吾等已考慮及分析可比零售商舖銷售項目。

吾等已詳盡收集可比零售商舖銷售項目，該等項目在物業類型、地點及交易日期方面被認為與該物業相關。共已識別並分析了位於尖沙咀及佐敦的四個可比零售商舖銷售項目，於估值日期前12個月內成交。按有效實用面積為基準，所採納之可比零售商舖銷售項目之單位價介乎每平方米28,490港元至48,113港元。下表列示經調整後的可比零售商舖銷售項目情況：

	可比項目1	可比項目2	可比項目3	可比項目4
發展項目	興明樓	金碧閣	金勳大廈	漢興大廈
地址	加連威老道41A號	金巴利道58-60A號	彌敦道379號	漢口道38-40號
地區	尖沙咀	尖沙咀	佐敦	尖沙咀
落成年份	1973年	1965年	1969年	1964年
物業類型	零售商舖	零售商舖	零售商舖	零售商舖
樓層	地下	地下	地下	地下
單位	B1單位	B單位	13號舖	C、D及E號舖
有效實用面積(平方呎)	351.00	530.00	145.00	1,590.00
性質	買賣協議	買賣協議	買賣協議	買賣協議
文據日期	2024年5月23日	2024年5月8日	2023年10月4日	2023年8月1日
代價(港元)	10,000,000	21,000,000	6,580,000	76,500,000
有效實用單位價(港元/平方呎)	<b>28,490</b>	<b>39,623</b>	<b>45,379</b>	<b>48,113</b>
調整				
時間	無	無	-7.2%	-10.3%
地點	+10.0%	無	-5.0%	無
樓齡	-0.3%	+0.5%	+0.1%	+0.6%
樓層	無	無	無	無
面積	-4.6%	-1.0%	-8.7%	+20.2%
臨街	無	無	無	無
淨空高度	無	無	無	無
佈局	無	無	無	無
經調整後的有效實用單位價 (港元/平方呎)	<b>29,801</b>	<b>39,407</b>	<b>36,552</b>	<b>52,162</b>

對於所採用之可比物業項目之單位價，已就時間、地點、樓齡及面積等不同方面作出調整。經就上述方面進行適當調整後，所採用之可比零售商舖銷售項目之經調整單位價介乎每平方米29,801港元至52,162港元(按有效實用面積為基準)。四個可比零售商舖銷售項目之經調整單位價均被賦予相同權重，即按有效實用面積為基準，加權平均單位價為每平方米39,500港元。

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2024年7月15日 現況下之市值
3	九龍尖沙咀山林道 8號高荔商業中心 地下A及B號舖	該物業包括位於尖沙咀一幢20層 高寫字樓（即高荔商業中心）地下 的兩個商舖單位。  根據 貴集團提供之資料並經與 吾等根據經批核圖則作出之縮放 測量結果對照，該物業之總實用 面積約為914.00平方呎。根據佔用 許可證第K20/94號，該物業約於 1994年落成。  標的地段，即九龍內地段第10083 號，乃根據政府租契持有，自1893 年12月25日起為期150年。	據吾等實地視察 及 貴集團提供之 資料顯示，該物業 現時出租，受一項 租約規限，租期自 2023年2月1日起至 2025年1月31日止 為期兩年，月租為 57,750港元（不包 括差餉及管理費）。	28,600,000港元 （二千八百六十萬 港元）

## 附註：

- 該物業由葉浩明（香港測量師學會見習測量師及皇家特許測量師學會候選人）於2024年7月31日視察。
- 估值及本證書乃由張翹楚（*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）、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)* 皇家特許測量師學會註冊估值師 *CAIA*）編製。
- 該物業日期為2024年7月25日之土地查冊記錄詳情概述如下：

項目	詳情
註冊擁有人：	均榮投資有限公司 根據日期為2011年4月8日之轉讓書，註冊摘要編號為11050601150067
地段份額：	10,000等份之1,796份

- 地租： 每年278港元（九龍內地段第10083號）
- 主要產權負擔：
- 日期為1994年5月10日之佔用許可證（許可證編號K20/94），註冊摘要編號為UB6012110；
  - 日期為1994年5月26日之公契及管理協議，註冊摘要編號為UB6033032；
  - 以日期為2011年4月8日之無限額按揭按予大新銀行有限公司，註冊摘要編號為11050601150077；及
  - 日期為2011年4月8日以大新銀行有限公司為受益人之租金轉讓書，註冊摘要編號為11050601150080。

4. 該物業建於九龍內地段第10083號，乃根據政府租契持有。主要條件概述如下：

項目	詳情
地段編號：	九龍內地段第10083號
租期：	自1893年12月25日起為期150年
主要特殊條件：	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 上述承租人不曾使用或獲准使用上述地塊或地皮或其任何部分或在其上建造的任何建築物或該建築物的任何部分作非工業用途以外的任何用途。</li> <li>• 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，不得於本批租存續期間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。</li> </ul>

5. 根據於2013年12月3日獲批准的九龍規劃區第1區—尖沙咀分區計劃大綱核准圖編號S/K1/28，該物業所處區域被劃為「商業」地帶。

6. 該物業的一般描述及市場資料概述如下：

位置	：	該物業位於香港九龍尖沙咀山林道8號。
交通	：	香港國際機場及佐敦港鐵站分別距離該物業約34.4公里及200米。
周邊區域性質	：	該區域主要為尖沙咀之商業區。

7. 根據 貴集團提供之資料，均榮投資有限公司為 貴公司之間接全資附屬公司。

8. 在對該物業進行估值之過程中，吾等已考慮及分析可比零售商舖銷售項目。

吾等已詳盡收集可比零售商舖銷售項目，該等項目在物業類型、地點及交易日期方面被認為與該物業相關。共已識別並分析了位於尖沙咀及佐敦的四個可比零售商舖銷售項目，於估值日期前12個月內成交。按有效實用面積為基準，所採納之可比零售商舖銷售項目之單位價介乎每平方呎28,490港元至48,113港元。下表列示經調整後的可比零售商舖銷售項目情況：

	可比項目1	可比項目2	可比項目3	可比項目4
發展項目	興明樓	金碧閣	金勳大廈	漢興大廈
地址	加連威老道41A號	金巴利道58-60A號	彌敦道379號	漢口道38-40號
地區	尖沙咀	尖沙咀	佐敦	尖沙咀
落成年份	1973年	1965年	1969年	1964年
物業類型	零售商舖	零售商舖	零售商舖	零售商舖
樓層	地下	地下	地下	地下
單位	B1單位	B單位	13號舖	C、D及E號舖
有效實用面積(平方呎)	351.00	530.00	145.00	1,590.00
性質	買賣協議	買賣協議	買賣協議	買賣協議
文據日期	2024年5月23日	2024年5月8日	2023年10月4日	2023年8月1日
代價(港元)	10,000,000	21,000,000	6,580,000	76,500,000
有效實用單位價(港元/平方呎)	<b>28,490</b>	<b>39,623</b>	<b>45,379</b>	<b>48,113</b>
調整				
時間	無	無	-7.2%	-10.3%
地點	+10.0%	無	-5.0%	無
樓齡	+2.1%	+2.9%	+2.5%	+3.0%
樓層	無	無	無	無
面積	-11.3%	-7.7%	-15.4%	+13.5%
臨街	-17.0%	-17.0%	-17.0%	-17.0%
淨空高度	無	無	無	無
佈局	無	無	無	無
經調整後的有效實用單位價 (港元/平方呎)	<b>23,567</b>	<b>31,242</b>	<b>28,806</b>	<b>41,878</b>

對於所採用之可比物業項目之單位價，已就時間、地點、樓齡、面積及臨街情況等不同方面作出調整。經就上述方面進行適當調整後，所採用之可比零售商舖銷售項目之經調整單位價介乎每平方呎23,567港元至41,878港元(按有效實用面積為基準)。四個可比零售商舖銷售項目之經調整單位價均被賦予相同權重，即按有效實用面積為基準，加權平均單位價為每平方呎31,300港元。

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2024年7月15日 現況下之市值
4	香港堅尼地城卑路乍街67、71/79、81及83號及北街27號恒輝大廈地下2及3號舖、1樓及2樓、3樓1、2、3、4及5室、外牆及整個天台	<p>該物業包括位於堅尼地城的一幢12層高綜合大廈（即恒輝大廈）地下的兩個商舖單位、1樓及2樓、3樓的5個住宅單位、整個天台及外牆。</p> <p>根據 貴集團提供之資料並經與吾等根據經批核圖則作出之縮放測量結果對照，該物業之總實用面積約為14,452.00平方呎，附屬面積（即平台及天台）約為3,987.00平方呎。根據佔用許可證第H49/72號，該物業約於1972年落成。</p> <p>標的地段，即內地段第1301號B段之第2分段，乃根據政府租契持有，自1892年6月24日起為期999年。</p>	<p>據吾等實地視察及 貴集團提供之資料顯示，該物業現時出租，受多項租約規限，最遲於2027年8月31日到期，月租總額為364,300港元（不包括差餉及管理費）。</p>	<p>165,000,000港元 （一億六千五百萬港元）</p>

## 附註：

- 該物業由葉浩明（香港測量師學會見習測量師及皇家特許測量師學會候選人）於2024年8月8日視察。
- 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) 皇家特許測量師學會註冊估值師 CAIA）編製。

3. 該物業日期為2024年7月25日之土地查冊記錄詳情概述如下：

項目	詳情									
註冊擁有人：	益領投資有限公司 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>摘要編號</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>地下2及3號舖、1樓及2樓、 3樓1、2、3、4及5室</td> <td>2012年2月6日</td> <td>12022701840048</td> </tr> <tr> <td>外牆及整個天台</td> <td>2018年6月11日</td> <td>18071002390098</td> </tr> </tbody> </table>	單位	轉讓日期	摘要編號	地下2及3號舖、1樓及2樓、 3樓1、2、3、4及5室	2012年2月6日	12022701840048	外牆及整個天台	2018年6月11日	18071002390098
單位	轉讓日期	摘要編號								
地下2及3號舖、1樓及2樓、 3樓1、2、3、4及5室	2012年2月6日	12022701840048								
外牆及整個天台	2018年6月11日	18071002390098								
地段份額：	178等份之62份									
地租：	每年760港元（內地段第1301號）									
主要產權負擔：	<p><u>所有單位</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>日期為1972年3月10日之佔用許可證第H49/72號，註冊摘要編號為UB889230；</li> <li>日期為1972年4月29日之公契連同圖則，註冊摘要編號為UB889232；</li> </ul> <p><u>地下2及3號舖、1樓、2樓以及3樓1、2、3、4及5室</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>以日期為2012年5月17日之無限額按揭按予恒生銀行有限公司，註冊摘要編號為12060402220125；</li> <li>日期為2012年5月17日以恒生銀行有限公司為受益人之租金及銷售收益轉讓書（包括賬戶抵押），註冊摘要編號為12060402220147；</li> </ul> <p><u>地下2及3號舖、1樓及2樓</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>日期為2020年10月19日之厭惡性行業牌照，註冊摘要編號為20111701830055（備註：由港島西及南區地政處發出）；</li> </ul> <p><u>1樓</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>建築事務監督根據《建築物條例》第24(1)條於2010年11月29日發出之命令第UBZ/U04-40/0004/09號，註冊摘要編號為12032102720094；及</li> <li>建築事務監督根據《建築物條例》第24(1)條於2013年10月9日發出之替代令第CBZ/TA/009761/10/HK號，註冊摘要編號為13102900610083。</li> </ul>									

4. 該物業建於內地段第1301號B段之第2分段，乃根據政府租契持有。主要條件概述如下：

項目	詳情
地段編號：	內地段第1301號
租期：	自1892年6月24日起為期999年
主要特殊條件：	<ul style="list-style-type: none"><li>• 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，不得於本批租存續期間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。</li></ul>

5. 根據於2023年10月3日獲批准的香港規劃區第1區—堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱核准圖編號S/H1/24，該物業所處區域被劃為「住宅（甲類）」地帶。

6. 該物業的一般描述及市場資料概述如下：

位置	:	該物業位於香港堅尼地城卑路乍街67、71/79、81及83號及北街27號。
交通	:	香港國際機場及堅尼地城港鐵站分別距離該物業約36.1公里及100米。
周邊區域性質	:	該區域主要為堅尼地城之住宅區。

7. 根據 貴集團提供之資料，益領投資有限公司為 貴公司之間接全資附屬公司。

8. 在對該物業進行估值之過程中，吾等已考慮及分析可比零售商舖及住宅銷售項目。

吾等已詳盡收集可比零售商舖銷售項目，該等項目在物業類型、地點及交易日期方面被認為與該物業相關。共已識別並分析了位於堅尼地城、上環及西營盤的四個可比零售商舖銷售項目，於估值日期前12個月內成交。按有效實用面積為基準，所採納之可比零售商舖銷售項目之單位價介乎每平方呎46,703港元至62,921港元。下表列示經調整後的可比零售商舖銷售項目情況：

	可比項目1	可比項目2	可比項目3	可比項目4
發展項目	永達商業大廈	錦城大廈	振坤樓	翡翠閣
地址	永樂街121-125號	鴨寮街23號	皇后大道西324號	卑路乍街35A號
地區	上環	上環	西營盤	堅尼地城
落成年份	1977年	1971年	1967年	1981年
物業類型	零售商舖	零售商舖	零售商舖	零售商舖
樓層	地下	地下	地下	地下
單位	D單位	-	-	34號單位
有效實用面積(平方呎)	546.00	445.00	610.00	245.00
性質	買賣協議	買賣協議	買賣協議	買賣協議
文據日期	2024年4月8日	2023年12月29日	2023年12月20日	2023年12月19日
代價(港元)	25,500,000	28,000,000	30,000,000	11,700,000
有效實用單位價(港元/平方呎)	<b>46,703</b>	<b>62,921</b>	<b>49,180</b>	<b>47,755</b>
調整				
時間	-0.4%	-4.9%	-4.9%	-4.9%
地點	-10.0%	-3.0%	無	無
樓齡	-0.5%	+0.1%	+0.5%	-0.9%
樓層	無	無	無	無
面積	-1.3%	-1.9%	-0.8%	-3.3%
臨街	無	無	無	無
淨空高度	無	無	無	無
佈局	-10.0%	-5.0%	-5.0%	無
經調整後的有效實用單位價 (港元/平方呎)	<b>37,021</b>	<b>54,100</b>	<b>44,259</b>	<b>43,513</b>

對於所採用之可比物業項目之單位價，已就時間、地點、樓齡、面積及佈局等不同方面作出調整。經就上述方面進行適當調整後，所採用之可比零售商舖銷售項目之經調整單位價介乎每平方呎37,021港元至54,100港元(按有效實用面積為基準)。四個可比零售商舖銷售項目之經調整單位價均被賦予相同權重，即按有效實用面積為基準，加權平均單位價為每平方呎44,700港元。

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堅尼地城的五個可比住宅銷售項目，於估值日期前6個月內成交。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9,857港元至12,500港元。下表列示經調整後的可比住宅銷售項目情況：

	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
發展項目	南昌大廈	恆輝大廈	南雄大廈A座	五福大廈	華寶大廈
地址	山道48-52號	卑路乍街69號	卑路乍街5號	北街4-8號	堅尼地城 新海旁街1號
地區	堅尼地城	堅尼地城	堅尼地城	堅尼地城	堅尼地城
落成年份	1979年	1972年	1974年	1973年	1978年
物業類型	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅
樓層	4樓	7樓	11樓	16樓	12樓
單位	B單位	6號單位	A2單位	B8單位	G單位
有效實用面積(平方呎)	338.00	350.00	370.00	488.00	415.00
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
文據日期	2024年6月7日	2024年5月17日	2024年3月15日	2024年3月8日	2024年3月6日
代價(港元)	3,980,000	3,450,000	4,300,000	6,100,000	4,800,000
有效實用單位價 (港元/平方呎)	<b>11,775</b>	<b>9,857</b>	<b>11,622</b>	<b>12,500</b>	<b>11,566</b>
調整					
時間	無	-1.3%	-2.1%	-2.1%	-2.1%
地點	-5.0%	無	無	+3.0%	+3.0%
樓齡	-3.5%	無	-1.0%	-0.5%	-3.0%
樓層	-0.5%	-2.0%	-4.0%	-6.5%	-4.5%
面積	+0.1%	+0.2%	+0.4%	+1.6%	+0.9%
景觀	無	無	無	無	無
建築質量	無	無	無	無	無
垂直通道	無	無	無	無	無
經調整後的有效實用單位價 (港元/平方呎)	<b>10,751</b>	<b>9,558</b>	<b>10,924</b>	<b>12,000</b>	<b>10,988</b>

對於所採用之可比物業項目之單位價，已就時間、地點、樓齡、樓層及面積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9,558港元至12,000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，即按有效實用面積為基準，加權平均單位價為每平方呎10,900港元。

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2024年7月15日
				現況下之市值
5	香港堅尼地城卑路乍街67、71/79、81及83號及北街27號恒輝大廈8樓8室	<p>該物業包括位於堅尼地城一幢12層綜合大廈(即恒輝大廈)8樓的一個住宅單位。</p> <p>根據 貴集團提供之資料並經與吾等根據經批核圖則作出之縮放測量結果對照,該物業之實用面積約為496.00平方呎。根據佔用許可證第H49/72號,該物業約於1972年落成。</p> <p>標的地段,即內地段第1301號B段之第2分段,乃根據政府租契持有,自1892年6月24日起為期999年。</p>	<p>據吾等實地視察及 貴集團提供之資料顯示,該物業現時出租,受一項租約規限,租期自2023年4月1日起至2025年3月31日止為期兩年,月租為21,000港元(包括差餉及管理費)。</p>	<p>5,400,000港元 (五百四十萬港元)</p>

## 附註：

1. 該物業由葉浩明(香港測量師學會見習測量師及皇家特許測量師學會候選人)於2024年8月8日視察。
2. 估值及本證書乃由張翹楚(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)、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) 皇家特許測量師學會註冊估值師 CAIA)編製。
3. 該物業日期為2024年7月25日之土地查冊記錄詳情概述如下：

項目	詳情
註冊擁有人：	正欣投資有限公司 根據日期為2012年2月3日之轉讓書,註冊摘要編號為12022100100017
地段份額：	178等份之1份
地租：	每年760港元(內地段第1301號)

- 主要產權負擔：
- 日期為1972年3月10日之佔用許可證第H49/72號，註冊摘要編號為UB889230；及
  - 日期為1972年4月29日之公契連同圖則，註冊摘要編號為UB889232。

4. 該物業建於內地段第1301號B段之第2分段，乃根據政府租契持有。主要條件概述如下：

項目	詳情
地段編號：	內地段第1301號
租期：	自1892年6月24日起為期999年
主要特殊條件：	<ul style="list-style-type: none"><li>• 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，不得於本批租存續期間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。</li></ul>

5. 根據於2023年10月3日獲批准的香港規劃區第1區—堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱核准圖編號S/H1/24，該物業所處區域被劃為「住宅（甲類）」地帶。

6. 該物業的一般描述及市場資料概述如下：

位置	：	該物業位於香港堅尼地城卑路乍街67、71/79、81及83號及北街27號。
交通	：	香港國際機場及堅尼地城港鐵站分別距離該物業約36.1公里及100米。
周邊區域性質	：	該區域主要為堅尼地城之住宅區。

7. 根據 貴集團提供之資料，正欣投資有限公司為 貴公司之間接全資附屬公司。

8. 在對該物業進行估值之過程中，吾等已考慮及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堅尼地城的五個可比住宅銷售項目，於估值日期前6個月內成交。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9,857港元至12,500港元。下表列示經調整後的可比住宅銷售項目情況：

	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
發展項目	南昌大廈	恆輝大廈	南雄大廈A座	五福大廈	華寶大廈
地址	山道48-52號	卑路乍街69號	卑路乍街5號	北街4-8號	堅尼地城新海旁街1號
地區	堅尼地城	堅尼地城	堅尼地城	堅尼地城	堅尼地城
落成年份	1979年	1972年	1974年	1973年	1978年
物業類型	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅
樓層	4樓	7樓	11樓	16樓	12樓
單位	B單位	6號單位	A2單位	B8單位	G單位
有效實用面積(平方呎)	338.00	350.00	370.00	488.00	415.00
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
文據日期	2024年6月7日	2024年5月17日	2024年3月15日	2024年3月8日	2024年3月6日
代價(港元)	3,980,000	3,450,000	4,300,000	6,100,000	4,800,000
有效實用單位價 (港元/平方呎)	<b>11,775</b>	<b>9,857</b>	<b>11,622</b>	<b>12,500</b>	<b>11,566</b>
調整					
時間	無	-1.3%	-2.1%	-2.1%	-2.1%
地點	-5.0%	無	無	+3.0%	+3.0%
樓齡	-3.5%	無	-1.0%	-0.5%	-3.0%
樓層	+2.0%	+0.5%	-1.5%	-4.0%	-2.0%
面積	-1.6%	-1.5%	-1.3%	-0.1%	-0.9%
景觀	無	無	無	無	無
建築質量	無	無	無	無	無
垂直通道	無	無	無	無	無
經調整後的有效實用單位價 (港元/平方呎)	<b>10,832</b>	<b>9,634</b>	<b>10,954</b>	<b>12,029</b>	<b>10,996</b>

對於所採用之可比物業項目之單位價，已就時間、地點、樓齡、樓層及面積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9,634港元至12,029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，即按有效實用面積為基準，加權平均單位價為每平方呎10,890港元。

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2024年7月15日
				現況下之市值
6	香港銅鑼灣波斯富街83號波斯富大廈地下K舖	<p>該物業包括位於銅鑼灣一幢11層高綜合大廈地下的一個商舖單位。</p> <p>根據 貴集團提供之資料並經與吾等根據經批核圖則作出之縮放測量結果對照，該物業之實用面積約為180.00平方呎。根據佔用許可證第H13/59號，該物業約於1959年落成。</p> <p>標的地段，即內地段第8431號，乃根據政府租契持有，自1900年7月9日起為期150年。</p>	<p>據吾等實地視察及 貴集團提供之資料顯示，該物業受一項租約規限，租期自2022年6月17日起至2025年6月16日止為期三年，第一、第二及第三年的月租分別為110,000港元、120,000港元及150,000港元（不包括差餉及管理費）。</p>	<p>47,400,000港元 (四千七百四十萬港元)</p>

## 附註：

- 該物業由黃頌民（香港測量師學會見習測量師及皇家特許測量師學會候選人）於2024年8月8日視察。
- 估值及本證書乃由張翹楚（*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）、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)* 皇家特許測量師學會註冊估值師 *CAIA*）編製。
- 該物業日期為2024年7月25日之土地查冊記錄詳情概述如下：

項目	詳情
註冊擁有人：	喜順有限公司 根據日期為2012年8月2日之轉讓書，註冊摘要編號為12082900910045
地段份額：	75等份之1份
地租：	每年16港元

- 主要產權負擔：
- 日期為1978年10月11日之公契，註冊摘要編號為UB1617313；
  - 日期為2012年8月2日以華僑銀行(香港)有限公司為受益人作出之無限額法定押記，註冊摘要編號為12082900910054；
  - 建築事務監督根據《建築物條例》第30B(3)條於2021年6月30日發出之通告第「UMB/MB01/2001-065/0001」號(備註：僅限於公用部分)，註冊摘要編號為21112601010199；及
  - 建築事務監督根據《建築物條例》第30C(3)條於2021年6月30日發出之通告第「UMW/MB01/2001-065/0001」號(備註：僅限於公用部分)，註冊摘要編號為21112601010206。

4. 該物業建於內地段第8431號，乃根據政府租契持有。主要條件概述如下：

項目	詳情
地段編號：	內地段第8431號
租期：	自1900年7月9日起為期150年
主要特殊條件：	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 上述承租人不曾使用或獲准使用上述地塊或地皮或其任何部分或在其上建造的任何建築物或該建築物的任何部分作非工業用途以外的任何用途。</li> <li>• 上述承租人不曾在上述地塊或地皮上建造或獲准建造任何高度超過香港主水平基準120米的構築物。</li> <li>• 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，不得於本批租存續期間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。</li> </ul>

5. 根據於2023年5月2日獲批准的香港規劃區第5區—灣仔分區計劃大綱核准圖編號S/H5/31，該物業所處區域被劃為「商業」地帶。

6. 該物業的一般描述及市場資料概述如下：

位置	:	該物業位於香港銅鑼灣波斯富街83號。
交通	:	香港國際機場及銅鑼灣港鐵站分別距離該物業約39.8公里及65米。
周邊區域性質	:	該區域主要為銅鑼灣之商業區。

7. 根據 貴集團提供之資料，喜順有限公司為 貴公司之間接全資附屬公司。

8. 在對該物業進行估值之過程中，吾等已考慮及分析可比零售商舖銷售項目。

吾等已詳盡收集可比零售商舖銷售項目，該等項目在物業類型、地點及交易日期方面被認為與該物業相關。共已識別並分析了位於上環及銅鑼灣的三個可比零售商舖銷售項目，於估值日期前39個月內成交。按有效實用面積為基準，所採納之可比零售商舖銷售項目之單位價介乎每平方米225,806港元至400,960港元。下表列示經調整後的可比零售商舖銷售項目情況：

	可比項目1	可比項目2	可比項目3
發展項目	長達大廈	波斯富大廈	波斯富街87號
地址	德輔道中287-291號	波斯富街83號	波斯富街87號
地區	上環	銅鑼灣	銅鑼灣
落成年份	1973年	1959年	1954年
物業類型	零售商舖	零售商舖	零售商舖
樓層	地下	地下	地下
單位	A5單位	A單位	—
有效實用面積(平方呎)	124.00	238.00	625.00
性質	轉讓	轉讓	轉讓
文據日期	2023年6月23日	2022年4月29日	2021年7月2日
代價(港元)	28,000,000	74,000,000	250,600,000
有效實用單位價(港元/平方呎)	<b>225,806</b>	<b>310,924</b>	<b>400,960</b>
調整			
時間	-11.3%	-14.2%	-20.8%
地點	+15.0%	無	無
樓齡	-1.4%	無	+0.5%
樓層	無	無	無
面積	-0.4%	+0.4%	+3.0%
臨街	無	無	無
淨空高度	無	無	無
佈局	無	無	-10.0%
經調整後的有效實用單位價 (港元/平方呎)	<b>225,806</b>	<b>267,395</b>	<b>296,710</b>

對於所採用之可比物業項目之單位價，已就時間、地點、樓齡、面積及佈局等不同方面作出調整。經就上述方面進行適當調整後，所採用之可比零售商舖銷售項目之經調整單位價介乎每平方米225,806港元至296,710港元(按有效實用面積為基準)。三個可比零售商舖銷售物業之經調整單位價均被賦予相同權重，即按有效實用面積為基準，加權平均單位價為每平方米263,000港元。

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2024年7月15日
				現況下之市值
7	香港銅鑼灣波斯富街83號波斯富大廈2樓D、E及F室	<p>該物業包括位於銅鑼灣一幢11層高綜合大廈2樓的三個單位。</p> <p>根據 貴集團提供之資料並經與吾等根據經批核圖則作出之縮放測量結果對照，該等物業之實用面積約為1,377.00平方呎。根據佔用許可證第H13/59號，該物業約於1959年落成。</p> <p>標的地段，即內地段第8431號，乃根據政府租契持有，自1900年7月9日起為期150年。</p>	<p>據吾等實地視察及 貴集團提供之資料顯示，該物業現時出租，受三項租約規限，最遲於2025年2月28日到期，月租總額為50,800港元（不包括差餉及管理費）。</p>	<p>20,100,000港元 (二千零十萬港元)</p>

## 附註：

1. 該物業由黃頌民（香港測量師學會見習測量師及皇家特許測量師學會候選人）於2024年8月8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)* 皇家特許測量師學會註冊估值師 *CAIA*）編製。

3. 該物業日期為2024年7月25日之土地查冊記錄詳情概述如下：

項目	詳情									
註冊擁有人：	建詠有限公司 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>摘要編號</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2樓D室</td> <td>2010年11月15日</td> <td>10112501250109</td> </tr> <tr> <td>2樓E室及F室</td> <td>2010年11月15日</td> <td>10112601500044</td> </tr> </tbody> </table>	單位	轉讓日期	摘要編號	2樓D室	2010年11月15日	10112501250109	2樓E室及F室	2010年11月15日	10112601500044
單位	轉讓日期	摘要編號								
2樓D室	2010年11月15日	10112501250109								
2樓E室及F室	2010年11月15日	10112601500044								
地段份額：	75等份之3份									
地租：	每年48港元									
主要產權負擔：	<p><u>所有單位</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>日期為1978年10月11日之公契，註冊摘要編號為UB1617313；</li> <li>建築事務監督根據《建築物條例》第30B(3)條於2021年6月30日發出之通告第「UMB/MB01/2001-065/0001」號（備註：僅限於公用部分），註冊摘要編號為21112601010199；</li> <li>建築事務監督根據《建築物條例》第30C(3)條於2021年6月30日發出之通告第「UMW/MB01/2001-065/0001」號（備註：僅限於公用部分），註冊摘要編號為21112601010206；及</li> </ul> <p><u>2樓F室</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>建築事務監督根據《建築物條例》第24(1)條於2010年6月11日發出之命令第「UBZ/U07-33/0018/09」號，註冊摘要編號為11012700290068。</li> </ul>									

4. 該物業建於內地段第8431號，乃根據政府租契持有。主要條件概述如下：

項目	詳情
地段編號：	內地段第8431號
租期：	自1900年7月9日起為期150年
主要特殊條件：	<ul style="list-style-type: none"><li>• 上述承租人不會使用或獲准使用上述地塊或地皮或其任何部分或在其上建造的任何建築物或該建築物的任何部分作非工業用途以外的任何用途。</li><li>• 上述承租人不會在上述地塊或地皮上建造或獲准建造任何高度超過香港主水平基準120米的構築物。</li><li>• 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，不得於本批租存續期間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。</li></ul>

5. 根據於2023年5月2日獲批准的香港規劃區第5區－灣仔分區計劃大綱核准圖編號S/H5/31，該物業所處區域被劃為「商業」地帶。

6. 該物業的一般描述及市場資料概述如下：

位置	:	該物業位於香港銅鑼灣波斯富街83號。
交通	:	香港國際機場及銅鑼灣港鐵站分別距離該物業約39.8公里及65米。
周邊區域性質	:	該區域主要為銅鑼灣之商業區。

7. 根據 貴集團提供之資料，建詠有限公司為 貴公司之間接全資附屬公司。

8. 在對該物業進行估值之過程中，吾等已考慮及分析臨街零售商舖、帶拱廊零售商舖及住宅物業的銷售可比項目。

吾等已詳盡收集可比臨街零售商舖銷售項目，該等項目在物業類型、地點及交易日期方面被認為與該物業相關。共已識別並分析了位於上環及銅鑼灣的三個可比臨街零售商舖銷售項目，於估值日期前39個月內成交。按有效實用面積為基準，所採納之可比臨街零售商舖銷售項目之單位價介乎每平方米225,806港元至400,960港元。下表列示經調整後的可比臨街零售商舖銷售項目情況：

	可比項目1	可比項目2	可比項目3
發展項目	長達大廈	波斯富大廈	波斯富街87號
地址	德輔道中287-291號	波斯富街83號	波斯富街87號
地區	上環	銅鑼灣	銅鑼灣
落成年份	1973年	1959年	1954年
物業類型	零售商舖	零售商舖	零售商舖
樓層	地下	地下	地下
單位	A5單位	A單位	-
有效實用面積(平方呎)	124.00	238.00	625.00
性質	轉讓	轉讓	轉讓
文據日期	2023年6月23日	2022年4月29日	2021年7月2日
代價(港元)	28,000,000	74,000,000	250,600,000
有效實用單位價(港元/平方呎)	<b>225,806</b>	<b>310,924</b>	<b>400,960</b>
調整			
時間	-11.3%	-14.2%	-20.8%
地點	+15.0%	無	無
樓齡	-1.4%	無	+0.5%
樓層	無	無	無
面積	+0.5%	+1.3%	+3.9%
臨街	無	無	無
淨空高度	無	無	無
佈局	-10.0%	-10.0%	-10.0%
經調整後的有效實用單位價 (港元/平方呎)	<b>205,484</b>	<b>242,521</b>	<b>296,710</b>

對於所採用之可比物業項目之單位價，已就時間、地點、樓齡、面積及佈局等不同方面作出調整。經就上述方面進行適當調整後，所採用之可比臨街零售商舖銷售項目之經調整單位價介乎每平方米205,484港元至296,710港元(按有效實用面積為基準)。三個可比臨街零售商舖銷售物業之經調整單位價均被賦予相同權重，即按有效實用面積為基準，加權平均單位價為每平方米248,200港元。

吾等已詳盡收集可比帶拱廊零售商舖銷售項目，該等項目在物業類型、地點及交易日期方面被認為與該物業相關。共已識別並分析了位於銅鑼灣及灣仔的三個可比帶拱廊零售商舖銷售項目，於估值日期前18個月內成交。按有效實用面積為基準，所採納之可比帶拱廊零售商舖銷售項目之單位價介乎每平方呎7,143港元至12,633港元。下表列示經調整後的可比帶拱廊零售商舖銷售項目情況：

	可比項目1	可比項目2	可比項目3
<b>發展項目</b>	<b>白沙道5號</b>	<b>東方188商場</b>	<b>銅鑼灣中心</b>
地址	白沙道5號	灣仔道188號	糖街15-23號
地區	銅鑼灣	灣仔	銅鑼灣
落成年份	1955年	1980年	1983年
物業類型	零售商舖	零售商舖	零售商舖
樓層	1樓	2樓	2樓
單位	–	217號單位	15號單位
有效實用面積 (平方呎)	980.00	126.00	116.00
性質	臨時買賣協議	轉讓	買賣協議
文據日期	2024年6月19日	2024年3月27日	2023年7月11日
代價 (港元)	12,380,000	900,000	980,000
<b>有效實用單位價 (港元/平方呎)</b>	<b>12,633</b>	<b>7,143</b>	<b>8,448</b>
<b>調整</b>			
時間	無	-1.9%	-10.8%
地點	+3.0%	+5.0%	無
樓齡	+0.4%	-2.1%	-2.4%
樓層	無	+5.0%	+5.0%
面積	+4.1%	-1.6%	-1.7%
臨街	無	無	無
淨空高度	無	無	無
佈局	無	-20.0%	-20.0%
<b>經調整後的有效實用單位價 (港元/平方呎)</b>	<b>13,593</b>	<b>5,950</b>	<b>6,074</b>

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、面積及佈局等不同方面作出調整。經就上述方面進行適當調整後，所採用之可比帶拱廊零售商舖銷售項目之經調整單位價介乎每平方呎5,950港元至13,593港元（按有效實用面積為基準）。三個可比帶拱廊零售商舖銷售項目之經調整單位價均被賦予相同權重，即按有效實用面積為基準，加權平均單位價為每平方呎8,540港元。

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銅鑼灣的四個可比住宅銷售項目，於估值日期前12個月內成交。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4,045港元至8,078港元。下表列示經調整後的可比住宅銷售項目情況：

	可比項目1	可比項目2	可比項目3	可比項目4
發展項目	駱克道457號	加路連大樓	渣甸街32C號	大觀樓
地址	駱克道457號	加路連山道11號	渣甸街32C號	駱克道446號
地區	銅鑼灣	銅鑼灣	銅鑼灣	銅鑼灣
落成年份	1963年	1959年	1967年	1963年
物業類型	住宅	住宅	住宅	住宅
樓層	9樓	7樓	7樓	7樓
單位	-	-	-	-
有效實用面積(平方呎)	579.00	572.00	619.00	445.00
景觀	建築景觀	建築景觀	建築景觀	建築景觀
性質	臨時買賣協議	買賣協議	買賣協議	買賣協議
文據日期	2024年6月27日	2024年6月11日	2024年5月9日	2023年11月15日
代價(港元)	4,300,000	2,800,000	5,000,000	1,800,000
有效實用單位價(港元/平方呎)	<b>7,427</b>	<b>4,895</b>	<b>8,078</b>	<b>4,045</b>
<b>調整</b>				
時間	無	無	-1.2%	-4.4%
地點	無	無	無	無
樓齡	-2.0%	無	-4.0%	-2.0%
樓層	+4.0%	+3.0%	+3.0%	+3.0%
面積	+0.5%	+0.4%	+0.9%	-0.9%
景觀	無	無	無	無
建築質量	無	無	無	無
垂直通道	無	無	無	無
佈局	無	無	無	無
經調整後的有效實用單位價 (港元/平方呎)	<b>7,606</b>	<b>5,063</b>	<b>7,957</b>	<b>3,871</b>

對於所採用之可比物業項目之單位價，已就時間、樓齡、樓層及面積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3,871港元至7,957港元（按有效實用面積為基準）。四個可比住宅銷售物業之經調整單位價均被賦予相同權重，即按有效實用面積為基準，加權平均單位價為每平方呎6,120港元。

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2024年7月15日
				現況下之市值
8	九龍尖沙咀彌敦道83-97號及樂道36-50號華源大廈地下及閣樓30及33A號舖	<p>該物業包括位於尖沙咀一幢19層高的商業／住宅大廈（即華源大廈）地下及閣樓的兩個商舖單位。</p> <p>根據 貴集團提供之資料並經與吾等根據經批核圖則作出之縮放測量結果對照，該物業之總實用面積約為1,168.00平方呎。根據佔用許可證第K83/61號，該物業約於1961年落成。</p> <p>標的地段，即九龍內地段第6520號B及C段及餘段，乃根據重續條件第UB5289號持有，自1889年6月24日起為期150年。</p>	<p>據吾等實地視察及 貴集團提供之資料顯示，該物業已出租，受兩項租約規限，最遲於2026年2月28日到期，月租總額為95,500港元（不包括差餉及管理費）。</p>	<p>49,700,000港元 (四千九百七十萬 港元)</p>

## 附註：

1. 該物業由葉浩明（香港測量師學會見習測量師及皇家特許測量師學會候選人）於2024年7月31日視察。
2. 估值及本證書乃由張翹楚（*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）、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)* 皇家特許測量師學會註冊估值師 *CAIA*）編製。

3. 該物業日期為2024年7月25日之土地查冊記錄詳情概述如下：

項目	詳情									
註冊擁有人：	信能投資有限公司 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>摘要編號</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>地下及閣樓30號舖</td> <td>2013年4月23日</td> <td>13051400580061</td> </tr> <tr> <td>地下及閣樓33A 號舖</td> <td>2013年2月8日</td> <td>13022802470042</td> </tr> </tbody> </table>	單位	轉讓日期	摘要編號	地下及閣樓30號舖	2013年4月23日	13051400580061	地下及閣樓33A 號舖	2013年2月8日	13022802470042
單位	轉讓日期	摘要編號								
地下及閣樓30號舖	2013年4月23日	13051400580061								
地下及閣樓33A 號舖	2013年2月8日	13022802470042								
地段份額：	380等份之4份									
地租：	每年48港元									
主要產權負擔：	<p><u>所有單位</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>日期為1961年6月2日之公契，註冊摘要編號UB343080；</li> </ul> <p><u>地下及閣樓30號舖</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>以日期為2013年6月13日之無限額按揭按予交通銀行股份有限公司，註冊摘要編號13070900740051；</li> <li>日期為2013年6月13日以交通銀行股份有限公司為受益人之租金轉讓書，註冊摘要編號13070900740066；</li> </ul> <p><u>地下及閣樓33A 號舖</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>以日期為2013年6月13日之無限額按揭按予交通銀行股份有限公司，註冊摘要編號13070900740079；</li> <li>日期為2013年6月13日以交通銀行股份有限公司為受益人之租金轉讓書，註冊摘要編號13070900740086；及</li> <li>日期為1999年6月11日之公契分契連同圖則，註冊摘要編號UB7786517。</li> </ul>									

4. 該物業建於九龍內地段第6520號B及C段及餘段，乃根據重續條件第UB5289號持有。主要條件概述如下：

項目	詳情
地段編號：	九龍內地段第6520號
租期：	自1889年6月24日起為期150年
主要特殊條件：	<ul style="list-style-type: none"> <li>該地段不得用於工業用途，且不得在其上建造廠房。</li> </ul>

5. 根據於2013年12月3日獲批准的香港規劃區第1區—尖沙咀分區計劃大綱核准圖編號S/K1/28，該物業所處區域被劃為「商業(6)」地帶。

6. 該物業的一般描述及市場資料概述如下：

位置	:	該物業位於香港九龍尖沙咀彌敦道83-97號及樂道36-50號。
交通	:	香港國際機場及尖沙咀港鐵站分別距離該物業約33.1公里及100米。
周邊區域性質	:	該區域主要為尖沙咀之商業區。

7. 根據 貴集團提供之資料，信能投資有限公司為 貴公司之間接全資附屬公司。

8. 在對該物業進行估值之過程中，吾等已考慮及分析可比零售商舖銷售項目。

吾等已詳盡收集可比零售商舖銷售項目，該等項目在物業類型、地點及交易日期方面被認為與該物業相關。共已識別並分析了位於尖沙咀的五個可比零售商舖銷售項目，於估值日期前12個月內成交。按有效實用面積為基準，所採納之可比零售商舖銷售項目之單位價介乎每平方呎54,225港元至146,893港元。下表列示經調整後的可比零售商舖銷售項目情況：

	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
發展項目	金馬倫道19-21號	南海大廈	嘉芬大廈	山林閣	威華大廈
地址	金馬倫道19-21號	漆咸道南81號	加拿分道8-12E號	山林道10-12號	嘉蘭圍1號
地區	尖沙咀	尖沙咀	尖沙咀	尖沙咀	尖沙咀
落成年份	1958年	1962年	1959年	1976年	1979年
物業類型	零售商舖	零售商舖	零售商舖	零售商舖	零售商舖
樓層	地下	地下	地下	地下	地下
單位	A及B單位	E單位	H單位	2A單位	F1-F4單位
有效實用面積(平方呎)	710.00	85.00	177.00	142.00	240.00
性質	臨時買賣協議	買賣協議	買賣協議	臨時買賣協議	買賣協議
文據日期	2024年6月11日	2024年5月22日	2024年2月8日	2023年9月28日	2023年8月22日
代價(港元)	38,500,000	7,380,000	26,000,000	10,480,000	17,500,000
有效實用單位價 (港元/平方呎)	54,225	86,824	146,893	73,803	72,917

	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
發展項目	金馬倫道19-21號	南海大廈	嘉芬大廈	山林閣	威華大廈
<b>調整</b>					
時間	無	無	-2.9%	-8.6%	-10.3%
地點	+20.0%	+20.0%	+3.0%	+25.0%	+25.0%
樓齡	+0.3%	-0.1%	+0.2%	-1.5%	-1.8%
樓層	無	無	無	無	無
面積	+2.3%	-1.9%	-1.3%	-1.5%	-0.9%
臨街	無	無	無	無	無
淨空高度	無	無	無	無	無
佈局	+10.0%	+15.0%	+10.0%	+15.0%	+15.0%
經調整後的有效實用單位價 (港元/平方呎)	<b>73,367</b>	<b>117,385</b>	<b>159,827</b>	<b>94,080</b>	<b>91,513</b>

對於所採用之可比物業項目之單位價，已就時間、地點、樓齡、面積及佈局等不同方面作出調整。經就上述方面進行適當調整後，所採用之可比零售商舖銷售項目之經調整單位價介乎每平方呎73,367港元至159,827港元（按有效實用面積為基準）。五個可比零售商舖銷售物業之經調整單位價均被賦予相同權重，即按有效實用面積為基準，加權平均單位價為每平方呎107,230港元。

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2024年7月15日 現況下之市值
9	香港銅鑼灣堅拿道東24號地下至3樓及堅拿道東25號地下	<p>該物業包括位於銅鑼灣一幢6層高綜合大廈地下的兩個商舖單位以及2樓和3樓的兩個單位。</p> <p>根據 貴集團提供之資料並經與吾等根據經批核圖則作出之縮放測量結果對照，該物業之總實用面積約為1,787.70平方呎。根據佔用許可證第H134/66號，該物業約於1966年落成。</p> <p>標的地段，即內地段第5466號餘段，乃根據政府租契持有，自1881年6月20日起為期999年。</p>	<p>據吾等實地視察及 貴集團提供之資料顯示，該物業現時出租，受四項租約規限，最遲於2026年8月31日到期，月租總額為160,650港元（大部分不包括差餉及管理費）。</p>	<p>69,600,000港元 (六千九百六十萬 港元)</p>

## 附註：

1. 該物業由黃頌民（香港測量師學會見習測量師及皇家特許測量師學會候選人）於2024年8月8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)* 皇家特許測量師學會註冊估值師 *CAIA*）編製。

3. 該物業日期為2024年7月25日之土地查冊記錄詳情概述如下：

項目	詳情
註冊擁有人：	<p><u>堅拿道東24號地下</u> 兆多投資有限公司 根據日期為2012年6月7日之轉讓書，註冊摘要編號為12062801390025</p> <p><u>堅拿道東24號2樓</u> 偉隆投資有限公司 根據日期為2012年7月3日之轉讓書，註冊摘要編號為12072500920051</p> <p><u>堅拿道東24號3樓</u> 志達美有限公司 根據日期為2012年5月4日之轉讓書，註冊摘要編號為12051400960026</p> <p><u>堅拿道東25號地下</u> 加沛有限公司 根據日期為2012年6月15日之轉讓書，註冊摘要編號為12070500960027</p>
地段份額：	12等份之4份
地租：	每年16港元
主要產權負擔：	<p><u>所有單位</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 日期為1966年7月6日關於A段及餘段之分割契據連同圖則，註冊摘要編號為UB545813；</li> <li>• 日期為1966年7月6日有關餘段之公契，註冊摘要編號為UB545815；</li> <li>• 於1967年9月19日將A段交還予政府，註冊摘要編號UB623681(備註：交還契據)；</li> <li>• 建築事務監督根據《建築物條例》第30B(3)條於2023年6月16日發出之通告第「UMB/MB01/2201-302/0001」號，註冊摘要編號為24032100790053號(備註：附有建築事務監督發出之日期為2024年3月13日之函件)；</li> <li>• 建築事務監督根據《建築物條例》第30C(3)條於2023年6月16日發出之通告第「UMB/MB01/2201-302/0001」號，註冊摘要編號為24032100790068號(備註：附有建築事務監督發出之日期為2024年3月13日之函件)；</li> </ul> <p><u>堅拿道東24號地下</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 於2014年12月1日向中國工商銀行(亞洲)有限公司作出抵押，以取得一般銀行融資，註冊摘要編號為14122900760011；</li> <li>• 日期為2014年12月1日以中國工商銀行(亞洲)有限公司為受益人之租金及銷售收益轉讓書，註冊摘要編號為14122900760022；</li> </ul> <p><u>堅拿道東24號2樓</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 於2014年12月1日向中國工商銀行(亞洲)有限公司作出抵押，以取得一般銀行融資，註冊摘要編號為14122900760035；</li> </ul>

- 日期為2014年12月1日以中國工商銀行(亞洲)有限公司為受益人之租金及銷售收益轉讓書,註冊摘要編號為14122900760049;

堅拿道東24號3樓

- 於2014年12月1日向中國工商銀行(亞洲)有限公司作出抵押,以取得一般銀行融資,註冊摘要編號為14122900760058;
- 日期為2014年12月1日以中國工商銀行(亞洲)有限公司為受益人之租金及銷售收益轉讓書,註冊摘要編號為14122900760062;

堅拿道東25號地下

- 於2014年12月1日向中國工商銀行(亞洲)有限公司作出抵押,以取得一般銀行融資,註冊摘要編號為14122900760078;及
- 日期為2014年12月1日以中國工商銀行(亞洲)有限公司為受益人之租金及銷售收益轉讓書,註冊摘要編號為14122900760088。

4. 該物業建於內地段第5466號之餘段,乃根據政府租契持有。主要條件概述如下:

項目	詳情
地段編號:	內地段第5466號
租期:	自1881年6月20日起為期999年
主要特殊條件:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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,不得於本批租存續期間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。</li> </ul>

5. 根據於2023年5月2日獲批准的香港規劃區第5區—灣仔分區計劃大綱核准圖編號S/H5/31,該物業所處區域被劃為「商業」地帶。

6. 該物業的一般描述及市場資料概述如下:

位置	:	該物業位於香港銅鑼灣堅拿道東24號及25號。
交通	:	香港國際機場及銅鑼灣港鐵站分別距離該物業約37.1公里及230米。
周邊區域性質	:	該區域主要為銅鑼灣之商業區。

7. 根據 貴集團提供之資料，兆多投資有限公司、偉隆投資有限公司、志達美有限公司及加沛有限公司為 貴公司之間接全資附屬公司。
8. 在對該物業進行估值之過程中，吾等已考慮及分析可比零售商舖及寫字樓銷售項目。

吾等已詳盡收集可比零售商舖銷售項目，該等項目在物業類型、地點及交易日期方面被認為與該物業相關。共已識別並分析了位於銅鑼灣的三個可比零售商舖銷售項目，於估值日期前18個月內成交。按有效實用面積為基準，所採納之可比零售商舖銷售項目之單位價介乎每平方呎52,975港元至71,767港元。下表列示經調整後的可比零售商舖銷售項目情況：

	可比項目1	可比項目2	可比項目3
發展項目	本德大廈	寶榮大樓	力寶禮頓大廈
地址	駱克道478-484號	利園山道69號	禮頓道103號
地區	銅鑼灣	銅鑼灣	銅鑼灣
落成年份	1964年	1967年	1992年
物業類型	零售商舖	零售商舖	零售商舖
樓層	地下	地下	地下
單位	G單位	G及H單位	B單位
有效實用面積(平方呎)	1,158.00	1,375.00	689.00
性質	轉讓	轉讓	轉讓
文據日期	2024年2月28日	2023年12月13日	2023年5月18日
代價(港元)	81,800,000	98,680,000	36,500,000
有效實用單位價(港元/平方呎)	<b>70,639</b>	<b>71,767</b>	<b>52,975</b>
調整			
時間	-2.9%	-4.2%	-11.0%
地點	-20.0%	-25.0%	-5.0%
樓齡	+0.2%	-0.1%	-2.6%
樓層	無	無	無
面積	+4.7%	+6.1%	+1.5%
臨街	無	無	無
淨空高度	無	無	無
佈局	無	無	無
經調整後的有效實用單位價 (港元/平方呎)	<b>57,541</b>	<b>54,657</b>	<b>44,297</b>

對於所採用之可比物業項目之單位價，已就時間、地點、樓齡及面積等不同方面作出調整。經就上述方面進行適當調整後，所採用之可比零售商舖銷售項目之經調整單位價介乎每平方呎44,297港元至57,541港元(按有效實用面積為基準)。三個可比零售商舖銷售項目之經調整單位價均被賦予相同權重，即按有效實用面積為基準，加權平均單位價為每平方呎52,200港元。

吾等已詳盡收集可比寫字樓銷售項目，該等項目在物業類型、地點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銅鑼灣及灣仔的四個可比寫字樓銷售項目，於估值日期前6個月內成交。按有效實用面積為基準，所採納之可比寫字樓銷售項目之單位價介乎每平方呎10,105港元至11,071港元。下表列示經調整後的可比寫字樓銷售項目情況：

	可比項目1	可比項目2	可比項目3	可比項目4
發展項目	摩利臣商業大廈	中望商業中心	華軒商業中心	金軒商業大廈
地址	摩理臣山道31號	謝斐道414-424號	軒尼詩道381-383號	軒尼詩道209-211號
地區	銅鑼灣	銅鑼灣	銅鑼灣	灣仔
落成年份	1991年	1991年	1981年	1975年
物業類型	寫字樓	寫字樓	寫字樓	寫字樓
樓層	1樓	26樓	3樓	15樓
單位	-	A單位	A單位	A單位
有效實用面積(平方呎)	940.00	1,400.00	285.00	452.00
性質	買賣協議	買賣協議	備忘買賣協議	買賣協議
文據日期	2024年6月20日	2024年6月7日	2024年5月31日	2024年3月6日
代價(港元)	10,000,000	15,480,000	2,880,000	5,000,000
有效實用單位價(港元/平方呎)	<b>10,638</b>	<b>11,057</b>	<b>10,105</b>	<b>11,071</b>
調整				
時間	無	無	無	-4.9%
地點	+3.0%	+3.0%	+5.0%	+15.0%
樓齡	-7.5%	-7.5%	-4.5%	-2.7%
樓層	+0.3%	-7.2%	-0.3%	-3.9%
面積	無	+1.0%	無	無
景觀	無	無	無	無
建築質量	無	無	無	無
垂直通道	-5.0%	-5.0%	-5.0%	-5.0%
經調整後的有效實用單位價 (港元/平方呎)	<b>9,658</b>	<b>9,380</b>	<b>9,598</b>	<b>10,761</b>

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、面積及垂直通道等不同方面作出調整。經就上述方面進行適當調整後，所採用之可比寫字樓銷售項目之經調整單位價介乎每平方呎9,380港元至10,761港元(按有效實用面積為基準)。四個可比寫字樓銷售物業之經調整單位價均被賦予相同權重，即按有效實用面積為基準，加權平均單位價為每平方呎9,850港元。

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2024年7月15日
				現況下之市值
10	香港銅鑼灣堅拿道東3號5樓	<p>該物業包括位於銅鑼灣的一幢5層高綜合大廈5樓的一個單位。</p> <p>根據 貴集團提供之資料並經與吾等根據經批核圖則作出之縮放測量結果對照，該物業之實用面積約為461.00平方呎。根據佔用許可證第H8/57號，該物業約於1957年落成。</p> <p>標的地段，即內地段第746號L段之餘段，乃根據政府租契持有，自1861年6月25日起為期999年。</p>	<p>據吾等實地視察及 貴集團提供之資料顯示，該物業現時出租，租期自2024年7月1日起至2026年6月30日止為期兩年，月租為10,500港元（包括差餉及管理費）。</p>	<p>4,300,000港元 (四百三十萬港元)</p>

## 附註：

- 該物業由黃頌民（香港測量師學會見習測量師及皇家特許測量師學會候選人）於2024年8月8日視察。
- 估值及本證書乃由張翹楚（*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）、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)* 皇家特許測量師學會註冊估值師 *CAIA*）編製。
- 該物業日期為2024年8月14日之土地查冊記錄詳情概述如下：

項目	詳情
註冊擁有人：	加沛有限公司 根據日期為2012年4月3日之轉讓書，註冊摘要編號為12042700810098
地段份額：	6等份之1份
地租：	每年6港元

- 主要產權負擔：
- 日期為1957年4月1日之契據，註冊摘要編號為UB259707；
  - 日期為1957年8月20日之契據，註冊摘要編號為UB264894；
  - 建築事務監督根據《建築物條例》第30B(3)條於2022年5月16日發出之通告第「UMB/MB01/2101-030/0001」號，註冊摘要編號為22101700980063號（備註：僅限於公用部分）；
  - 建築事務監督根據《建築物條例》第30C(3)條於2022年5月16日發出之通告第「UMW/MB01/2101-030/0001」號，註冊摘要編號為22101700980076號（備註：僅限於公用部分）；及
  - 日期為2024年7月18日之押記備忘錄，註冊摘要編號為24072301730029（備註：由堅拿道東3號的業主立案法團訂立）。

4. 該物業建於內地段第746號L段之餘段，乃根據政府租契持有。主要條件概述如下：

項目	詳情
地段編號：	內地段第746號
租期：	自1861年6月25日起為期999年
主要特殊條件：	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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，不得於本批租存續期間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。</li> </ul>

5. 根據於2023年5月2日獲批准的香港規劃區第5區—灣仔分區計劃大綱核准圖編號S/H5/31，該物業所處區域被劃為「商業」地帶。

6. 該物業的一般描述及市場資料概述如下：

位置	:	該物業位於香港銅鑼灣堅拿道東3號。
交通	:	香港國際機場及銅鑼灣港鐵站分別距離該物業約38.7公里及170米。
周邊區域性質	:	該區域主要為銅鑼灣之商業區。

7. 根據 貴集團提供之資料，加沛有限公司為 貴公司之間接全資附屬公司。

8. 在對該物業進行估值之過程中，吾等已考慮及分析可比寫字樓銷售項目。

吾等已詳盡收集可比寫字樓銷售項目，該等項目在物業類型、地點及交易日期方面被認為與該物業相關。共已識別並分析了位於銅鑼灣及灣仔的四個可比寫字樓銷售項目，於估值日期前6個月內成交。按有效實用面積為基準，所採納之可比寫字樓銷售項目之單位價介乎每平方呎10,105港元至11,071港元。下表列示經調整後的可比寫字樓銷售項目情況：

	可比項目1	可比項目2	可比項目3	可比項目4
發展項目	摩利臣商業大廈	中望商業中心	華軒商業中心	金軒商業大廈
地址	摩理臣山道31號	謝斐道414-424號	軒尼詩道381-383號	軒尼詩道209-211號
地區	銅鑼灣	銅鑼灣	銅鑼灣	灣仔
落成年份	1991年	1991年	1981年	1975年
物業類型	寫字樓	寫字樓	寫字樓	寫字樓
樓層	1樓	26樓	3樓	15樓
單位	-	A單位	A單位	A單位
有效實用面積(平方呎)	940.00	1,400.00	285.00	452.00
性質	買賣協議	買賣協議	備忘買賣協議	臨時買賣協議
文據日期	2024年6月20日	2024年6月7日	2024年5月31日	2024年3月6日
代價(港元)	10,000,000	15,480,000	2,880,000	5,000,000
有效實用單位價(港元/平方呎)	<b>10,638</b>	<b>11,057</b>	<b>10,105</b>	<b>11,071</b>
調整				
時間	無	無	無	-4.9%
地點	+3.0%	無	無	+10.0%
樓齡	-10.2%	-10.2%	-7.2%	-5.4%
樓層	+0.9%	-6.6%	+0.3%	-3.3%
面積	+0.5%	+0.9%	-0.2%	無
景觀	無	無	無	無
建築質量	無	無	無	無
垂直通道	-5.0%	-5.0%	-5.0%	-5.0%
經調整後的有效實用單位價 (港元/平方呎)	<b>9,477</b>	<b>8,893</b>	<b>8,920</b>	<b>10,069</b>

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、面積及垂直通道等不同方面作出調整。經就上述方面進行適當調整後，所採用之可比寫字樓銷售項目之經調整單位價介乎每平方呎8,893港元至10,069港元(按有效實用面積為基準)。四個可比寫字樓銷售物業之經調整單位價均被賦予相同權重，即按有效實用面積為基準，加權平均單位價為每平方呎9,340港元。

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2024年7月15日 現況下之市值
11	香港銅鑼灣登龍街41-51號金龍大廈2樓A、B及D室連平台、21樓A及C室連平台、22樓A、B及C室連天台A、B及C區、3樓、7樓、13樓及17樓A室、7樓、12樓、13樓、14樓、16樓、19樓及20樓B室、3樓、11樓、12樓、14樓、16樓及20樓C室以及4樓、5樓及6樓D室	<p>該物業包括位於銅鑼灣之一幢23層高綜合大廈（即金龍大廈）的28個住宅單位。</p> <p>根據 貴集團提供之資料並經與吾等根據經批核圖則作出之縮放測量結果對照，該物業之總實用面積及附屬面積（即平台及天台）分別約為8,237.00平方呎及2,610.00平方呎。根據佔用許可證第H108/79號，該物業約於1979年落成。</p> <p>標的地段，即內地段第3596號之餘段、內地段第3597號之餘段、內地段第3598號之餘段、內地段第3599號之餘段、內地段第3600號之餘段及內地段第3601號之餘段，根據政府租契持有，年期均為自1862年6月25日起計999年。</p>	<p>據吾等實地視察及 貴集團提供之資料顯示，2樓A室現時空置。其餘單位現時出租，受多項租約規限，最遲於2026年7月31日到期，月租總額約為309,900港元（包括差餉及管理費）。</p>	114,000,000港元 (一億一千四百萬港元)

## 附註：

1. 該物業由黃頌民（香港測量師學會見習測量師及皇家特許測量師學會候選人）於2024年8月8日視察。

2. 估值及本證書乃由張翹楚 (*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)、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)* 皇家特許測量師學會註冊估值師 *CAIA*) 編製。
3. 該物業日期為2024年7月25日之土地查冊記錄詳情概述如下：

項目	詳情	單位	轉讓書日期	摘要編號
註冊擁有人：	燁輝有限公司 按不同轉讓書劃分，詳情如下：			
		2樓A室連平台	2010年7月15日	10080500370119
		2樓B室連平台	2010年7月15日	10080500370064
		21樓C室連平台	2010年5月27日	10061800190118
	韋爾利有限公司 按不同轉讓書劃分，詳情如下：			
		2樓D室連平台	2010年7月22日	10081100260188
		13樓A室	2010年5月20日	10061100370070
		14樓C室	2012年8月8日	12082100960021
	翹新有限公司 按不同轉讓書劃分，詳情如下：			
		3樓A室	2010年12月30日	11011300270134
		21樓A室連平台	2011年1月27日	11021400010069

巨毅有限公司  
按不同轉讓書劃分，詳情如下：

單位	轉讓書日期	摘要編號
3樓C室	2011年8月23日	11090800330023
4樓D室	2011年1月12日	11012600260031
19樓B室	2011年7月29日	11081100300090

高皓有限公司  
按不同轉讓書劃分，詳情如下：

單位	轉讓書日期	摘要編號
5樓D室	2010年12月15日	11010500350110
6樓D室	2011年1月28日	11021600320137

邦聲有限公司  
按不同轉讓書劃分，詳情如下：

單位	轉讓書日期	摘要編號
7樓B室	2010年5月18日	10061100370090
11樓C室	2010年9月27日	10101800180066

按不同轉讓書劃分，詳情如下：

單位	轉讓書日期	摘要編號
7樓A室	2014年5月20日	14052800210051
16樓C室	2014年2月21日	14031100190013
17樓A室	2013年8月29日	13091600340032
20樓B室	2014年5月20日	14052800210066
22樓A室連天台A區	2016年11月30日	16120500380022

智丞有限公司  
按不同轉讓書劃分，詳情如下：

單位	轉讓書日期	摘要編號
12樓B室	2012年6月22日	12070600300080
13樓B室	2011年6月20日	11070600240035

迎龍有限公司

按不同轉讓書劃分，詳情如下：

單位	轉讓書日期	摘要編號
12樓C室	2011年3月1日	11031100220015
16樓B室	2010年9月24日	10101800180134

冠諾有限公司

按不同轉讓書劃分，詳情如下：

單位	轉讓書日期	摘要編號
14樓B室	2011年6月16日	11070500210148
22樓B室連天台B區	2011年2月22日	11031100220021

厚生國際有限公司

按不同轉讓書劃分，詳情如下：

單位	轉讓書日期	摘要編號
20樓C室	2012年7月30日	12082000850021
22樓C室連天台C區	2010年7月15日	10080300370013

地段份額： 260等份之56份

地租： 每年110港元（內地段第3596號、內地段第3597號、內地段第3598號、內地段第3599號、內地段第3600號及內地段第3601號）

主要產權負擔：

- 日期為1979年8月30日之公契，註冊摘要編號為UB1760804；及
- 日期為1983年4月22日之修正契，註冊摘要編號為UB2396508。

4. 該物業建於內地段第3596號之餘段、內地段第3597號之餘段、內地段第3598號之餘段、內地段第3599號之餘段、內地段第3600號之餘段及內地段第3601號之餘段，乃根據政府租契持有。主要條件概述如下：

項目	詳情
地段編號：	內地段第3596號、內地段第3597號、內地段第3598號、內地段第3599號、內地段第3600號及內地段第3601號
租期：	自1862年6月25日起為期999年
主要特殊條件：	<ul style="list-style-type: none"><li>• 上述承租方或任何其他人士如非事先獲得港督或就此獲正式授權的其他人士以書面表示陛下已給予特許，不得於本批租存續期間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。</li></ul>

5. 根據於2023年5月2日獲批准的香港規劃區第5區—灣仔分區計劃大綱核准圖編號S/H5/31，該物業所處區域被劃為「商業」地帶。

6. 該物業的一般描述及市場資料概述如下：

位置	：	該物業位於香港銅鑼灣登龍街41-51號。
交通	：	香港國際機場及中環港鐵站分別距離該物業約38.6公里及91米。
周邊區域性質	：	該區域主要為銅鑼灣之商業區。

7. 根據 貴集團提供之資料，燁輝有限公司、韋爾利有限公司、翹新有限公司、巨毅有限公司、高皓有限公司、邦聲有限公司、智丞有限公司、迎龍有限公司、冠諾有限公司及厚生國際有限公司為 貴公司之間接全資附屬公司。

8. 在對該物業進行估值之過程中，吾等已考慮及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銅鑼灣的四個可比住宅銷售項目，於估值日期前6個月內成交。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12,153港元至15,000港元。下表列示經調整後的可比住宅銷售項目情況：

	可比項目1	可比項目2	可比項目3	可比項目4
發展項目	華發大廈	永德大廈	維新大廈	樂聲大廈A座
地址	駱克道405-419號	堅拿道西15號	謝斐道392-402號	怡和街19-31號
地區	銅鑼灣	銅鑼灣	銅鑼灣	銅鑼灣
落成年份	1987年	1972年	1978年	1977年
物業類型	住宅	住宅	住宅	住宅
樓層	7樓	20樓	6樓	23樓
單位	A單位	B4單位	C單位	6號單位
有效實用面積(平方呎)	362.00	288.00	280.00	400.00
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	買賣協議	備忘買賣協議
文據日期	2024年6月14日	2024年6月6日	2024年5月20日	2024年1月17日
代價(港元)	4,640,000	3,500,000	3,750,000	6,000,000
有效實用單位價(港元/平方呎)	<b>12,818</b>	<b>12,153</b>	<b>13,393</b>	<b>15,000</b>
調整				
時間	無	無	-1.3%	-1.8%
地點	無	無	+5.0%	無
樓齡	-4.0%	+3.5%	+0.5%	+1.0%
樓層	+5.0%	-1.5%	+5.5%	-3.0%
面積	無	-0.7%	-0.8%	0.4%
景觀	無	無	無	無
建築質量	無	無	無	無
垂直通道	無	無	無	無
配套設施	無	無	無	無
經調整後的有效實用單位價 (港元/平方呎)	<b>12,923</b>	<b>12,300</b>	<b>14,603</b>	<b>14,487</b>

對於所採用之可比物業項目之單位價，已就時間、地點、樓齡、樓層及面積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12,300港元至14,603港元(按有效實用面積為基準)。四個可比住宅銷售物業之經調整單位價均被賦予相同權重，即按有效實用面積為基準，加權平均單位價為每平方呎13,580港元。

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2024年7月15日
				現況下之市值
12	香港銅鑼灣登龍街33號玉山大廈9樓A室	<p>該物業包括位於銅鑼灣一幢18層高綜合大廈(即玉山大廈)9樓的一個住宅單位。</p> <p>根據 貴集團提供之資料並經與吾等根據經批核圖則作出之縮放測量結果對照,該物業之實用面積約為300.00平方呎。根據佔用許可證第H49/88號,該物業約於1988年落成。</p> <p>標的地段,即海傍地段第201號A段第3分段之餘段、海傍地段第201號A段第1分段C段之餘段、海傍地段第202A號C段之餘段及海傍地段第202A號C段第1分段之餘段,根據政府租契持有,年期均為自1862年6月25日或1864年6月25日起計999年。</p>	<p>據吾等實地視察及 貴集團提供之資料顯示,該物業現時已出租,租期自2023年2月22日起至2025年2月21日止為期兩年,月租為11,500港元(包括差餉及管理費)。</p>	<p>3,800,000港元 (三百八十萬港元)</p>

## 附註：

1. 該物業由黃頌民(香港測量師學會見習測量師及皇家特許測量師學會候選人)於2024年8月8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) 皇家特許測量師學會註冊估值師 CAIA)編製。

3. 該物業日期為2024年7月25日之土地查冊記錄詳情概述如下：

項目	詳情
註冊擁有人：	厚生國際有限公司 根據日期為2010年7月5日之轉讓書，註冊摘要編號為10072600300107
地段份額：	366等份之8份
地租：	每年66.5港元（海傍地段第201號A段第3分段之餘段、海傍地段第201號A段第1分段C段之餘段、海傍地段第202A號C段之餘段及海傍地段第202A號C段第1分段之餘段）
主要產權負擔：	<ul style="list-style-type: none"> <li>日期為1988年5月20日之佔用許可證第H49/88號，註冊摘要編號為UB3725548；</li> <li>日期為1988年5月28日之公契，註冊摘要編號為UB3725551；及</li> <li>日期為1988年5月28日以鴻亨有限公司「管理人」為受益人之管理協議，註冊摘要編號為UB3725552。</li> </ul>

4. 該物業建於海傍地段第201號A段第3分段之餘段、海傍地段第201號A段第1分段C段之餘段、海傍地段第202A號C段之餘段及海傍地段第202A號C段第1分段之餘段，乃根據政府租契持有。主要條件概述如下：

項目	詳情
地段編號：	海傍地段第201號及海傍地段第202A號
租期：	<u>海傍地段第201號</u> 自1862年6月25日起為期999年 <u>海傍地段第202A號</u> 自1864年6月25日起為期999年
主要特殊條件：	<ul style="list-style-type: none"> <li>上述承租方或任何其他人士如非事先獲得港督或就此獲正式授權的其他人士以書面表示陛下已給予特許，不得於本批租存續期間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。</li> </ul>

5. 根據於2023年5月2日獲批准的香港規劃區第5區—灣仔分區計劃大綱核准圖編號S/H3/31，該物業所處區域被劃為「商業」地帶。
6. 該物業的一般描述及市場資料概述如下：
- 位置 : 該物業位於香港銅鑼灣登龍街33號。
- 交通 : 香港國際機場及銅鑼灣港鐵站分別距離該物業約38.6公里及150米。
- 周邊區域性質 : 該區域主要為銅鑼灣之商業區。
7. 根據 貴集團提供之資料，厚生國際有限公司為 貴公司之間接全資附屬公司。
8. 在對該物業進行估值之過程中，吾等已考慮及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銅鑼灣的四個可比住宅銷售項目，於估值日期前6個月內成交。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11,667港元至13,393港元。下表列示經調整後的可比住宅銷售項目情況：

	可比項目1	可比項目2	可比項目3	可比項目4
發展項目	華發大廈	永德大廈	維新大廈	玉山大廈
地址	駱克道405-419號	堅拿道西15號	謝斐道392-402號	登龍街31-35號
地區	銅鑼灣	銅鑼灣	銅鑼灣	銅鑼灣
落成年份	1987年	1972年	1978年	1988年
物業類型	住宅	住宅	住宅	住宅
樓層	7樓	20樓	6樓	14樓
單位	A單位	B4單位	C單位	B單位
有效實用面積(平方呎)	362.00	288.00	280.00	300.00
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	買賣協議	買賣協議
文據日期	2024年6月14日	2024年6月6日	2024年5月20日	2024年2月19日
代價(港元)	4,640,000	3,500,000	3,750,000	3,500,000
有效實用單位價(港元/平方呎)	<b>12,818</b>	<b>12,153</b>	<b>13,393</b>	<b>11,667</b>

	可比項目1	可比項目2	可比項目3	可比項目4
發展項目	華發大廈	永德大廈	維新大廈	玉山大廈
<b>調整</b>				
時間	無	無	-1.3%	-0.2%
地點	無	無	+5.0%	無
樓齡	+0.5%	+8.0%	+5.0%	無
樓層	+1.0%	-5.5%	+1.5%	-2.5%
面積	+0.7%	-0.1%	-0.2%	+0.1%
景觀	無	無	無	無
建築質量	無	無	無	無
垂直通道	無	無	無	無
配套設施	無	無	無	無
<b>經調整後的有效實用單位價 (港元/平方呎)</b>	<b>13,098</b>	<b>12,394</b>	<b>14,774</b>	<b>11,354</b>

對於所採用之可比物業項目之單位價，已就時間、地點、樓齡、樓層及面積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11,354港元至14,774港元（按有效實用面積為基準）。四個可比住宅銷售物業之經調整單位價均被賦予相同權重，即按有效實用面積為基準，加權平均單位價為每平方呎12,910港元。

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2024年7月15日
				現況下之市值
13	香港銅鑼灣登龍街33號玉山大廈15樓B室	<p>該物業包括位於銅鑼灣一幢18層高綜合大廈（即玉山大廈）15樓的一個住宅單位。</p> <p>根據 貴集團提供之資料並經與吾等根據經批核圖則作出之縮放測量結果對照，該物業之實用面積約為300.00平方呎。根據佔用許可證第H49/88號，該物業約於1988年落成。</p> <p>標的地段，即海傍地段第201號A段第3分段之餘段、海傍地段第201號A段第1分段C段之餘段、海傍地段第202A號C段之餘段及海傍地段第202A號C段第1分段之餘段，分別根據政府租契持有，年期均為自1862年6月25日或1864年6月25日起計999年。</p>	<p>據吾等實地視察及 貴集團提供之資料顯示，該物業現時已出租，租期自2024年4月20日起至2026年4月19日止為期兩年，月租為10,500港元（包括差餉及管理費）。</p>	<p>3,900,000港元 (三百九十萬港元)</p>

## 附註：

- 該物業由黃頌民（香港測量師學會見習測量師及皇家特許測量師學會候選人）於2024年8月8日視察。
- 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)* 皇家特許測量師學會註冊估值師 *CAIA*）編製。

3. 該物業日期為2024年7月25日之土地查冊記錄詳情概述如下：

項目	詳情
註冊擁有人：	邦聲有限公司 根據日期為2015年5月12日之轉讓書，註冊摘要編號為15052000260018
地段份額：	366等份之8份
地租：	每年66.5港元（海傍地段第201號A段第3分段之餘段、海傍地段第201號A段第1分段C段之餘段、海傍地段第202A號C段之餘段及海傍地段第202A號C段第1分段之餘段）
主要產權負擔：	<ul style="list-style-type: none"> <li>日期為1988年5月20日之佔用許可證第H49/88號，註冊摘要編號為UB3725548；</li> <li>日期為1988年5月28日之公契，註冊摘要編號為UB3725551；及</li> <li>日期為1988年5月28日以鴻亨有限公司「管理人」為受益人之管理協議，註冊摘要編號為UB3725552。</li> </ul>

4. 該物業建於海傍地段第201號A段第3分段之餘段、海傍地段第201號A段第1分段C段之餘段、海傍地段第202A號C段之餘段及海傍地段第202A號C段第1分段之餘段，乃根據政府租契持有。主要條件概述如下：

項目	詳情
地段編號：	海傍地段第201號及海傍地段第202A號
租期：	<u>海傍地段第201號</u> 自1862年6月25日起為期999年 <u>海傍地段第202A號</u> 自1864年6月25日起為期999年
主要特殊條件：	<ul style="list-style-type: none"> <li>上述承租方或任何其他人士如非事先獲得港督或就此獲正式授權的其他人士以書面表示陛下已給予特許，不得於本批租存續期間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。</li> </ul>

5. 根據於2023年5月2日獲批准的香港規劃區第5區—灣仔分區計劃大綱核准圖編號S/H3/31，該物業所處區域被劃為「商業」地帶。
6. 該物業的一般描述及市場資料概述如下：
- 位置 : 該物業位於香港銅鑼灣登龍街33號。
- 交通 : 香港國際機場及銅鑼灣港鐵站分別距離該物業約38.6公里及150米。
- 周邊區域性質 : 該區域主要為銅鑼灣之商業區。
7. 根據 貴集團提供之資料，邦聲有限公司為 貴公司之間接全資附屬公司。
8. 在對該物業進行估值之過程中，吾等已考慮及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銅鑼灣的四個可比住宅銷售項目，於估值日期前6個月內成交。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11,667港元至13,393港元。下表列示經調整後的可比住宅銷售項目情況：

	可比項目1	可比項目2	可比項目3	可比項目4
發展項目	華發大廈	永德大廈	維新大廈	玉山大廈
地址	駱克道405-419號	堅拿道西15號	謝斐道392-402號	登龍街31-35號
地區	銅鑼灣	銅鑼灣	銅鑼灣	銅鑼灣
落成年份	1987年	1972年	1978年	1988年
物業類型	住宅	住宅	住宅	住宅
樓層	7樓	20樓	6樓	14樓
單位	A單位	B4單位	C單位	B單位
有效實用面積(平方呎)	362.00	288.00	280.00	300.00
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	買賣協議	買賣協議
文據日期	2024年6月14日	2024年6月6日	2024年5月20日	2024年2月19日
代價(港元)	4,640,000	3,500,000	3,750,000	3,500,000
有效實用單位價(港元/平方呎)	12,818	12,153	13,393	11,667

	可比項目1	可比項目2	可比項目3	可比項目4
發展項目	華發大廈	永德大廈	維新大廈	玉山大廈
<b>調整</b>				
時間	無	無	-1.3%	-0.2%
地點	無	無	+5.0%	無
樓齡	+0.5%	+8.0%	+5.0%	無
樓層	+4.0%	-2.5%	+4.5%	+0.5%
面積	+0.7%	-0.1%	-0.2%	+0.1%
景觀	無	無	無	無
建築質量	無	無	無	無
垂直通道	無	無	無	無
配套設施	無	無	無	無
<b>經調整後的有效實用單位價 (港元/平方呎)</b>	<b>13,487</b>	<b>12,788</b>	<b>15,211</b>	<b>11,704</b>

對於所採用之可比物業項目之單位價，已就時間、地點、樓齡、樓層及面積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11,704港元至15,211港元（按有效實用面積為基準）。四個可比住宅銷售物業之經調整單位價均被賦予相同權重，即按有效實用面積為基準，加權平均單位價為每平方呎13,300港元。

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2024年7月15日 現況下之市值
14	新界屯門新安街13號寶泰工業大廈及新安街15號山齡工業大廈	<p>該物業包括位於屯門新安街13號的一幢4層高工業大廈（即寶泰工業大廈）及新安街15號的一幢6層高工業大廈（即山齡工業大廈）。</p> <p>根據土地契約，新安街13號及新安街15號之佔地面積分別約為10,000.00平方呎。根據經批核建築圖則，新安街13號及新安街15號之建築面積分別約為31,706.43平方呎及56,541.13平方呎。根據佔用許可證第NT99/76及NT/57/77號，新安街13號及新安街15號分別約於1976年及1977年落成。</p> <p>標的地段，即青山市地段第24及45號，分別根據新批租約第TM1569及TM1721號持有，自1898年7月1日起為期99年（減去最後三天），並已按規定延至2047年6月30日。</p>	<p>據吾等實地視察及貴集團提供之資料顯示，新安街13號地下前面部分現時由本集團佔用，新安街13號餘下部分現時出租，受多項租約規限，最遲於2025年4月30日到期，月租總額為257,000港元（包括差餉及管理費）。新安街15號現時租予一名單一租戶，租期自2023年6月1日起至2025年5月31日止為期兩年，月租為225,000港元（包括差餉，但不包括管理費）。</p>	428,000,000港元 (四億二千八百萬港元)

## 附註：

1. 該物業由葉浩明（香港測量師學會見習測量師及皇家特許測量師學會候選人）於2024年8月9日視察。

2. 估值及本證書乃由張翹楚 (*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)、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)* 皇家特許測量師學會註冊估值師 *CAIA*) 編製。

3. 該物業日期為2024年7月25日之土地查冊記錄詳情概述如下：

項目	詳情									
註冊擁有人：	永得行有限公司 按不同轉讓書劃分，詳情如下：									
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>單位</th> <th>轉讓書日期</th> <th>摘要編號</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>新安街13號寶泰工業大廈</td> <td>2019年3月15日</td> <td>19040901940038</td> </tr> <tr> <td>新安街15號山齡工業大廈</td> <td>2011年11月3日</td> <td>11111601440016</td> </tr> </tbody> </table>	單位	轉讓書日期	摘要編號	新安街13號寶泰工業大廈	2019年3月15日	19040901940038	新安街15號山齡工業大廈	2011年11月3日	11111601440016
單位	轉讓書日期	摘要編號								
新安街13號寶泰工業大廈	2019年3月15日	19040901940038								
新安街15號山齡工業大廈	2011年11月3日	11111601440016								
地段份額：	全部									
地租：	應課差餉租值的3%									
主要產權負擔：	無									

4. 該物業建於青山市地段第24及45號（分別根據新批租約第TM1569及TM1721號持有）。主要條件概述如下：

項目	詳情
地段編號：	青山市地段第24及45號
租期：	自1898年7月1日起為期99年（減去最後三天），並已按規定延至2047年6月30日。
主要特殊條件：	<ul style="list-style-type: none"> <li>該地段應作工業及／或倉庫用途，不包括當時或其後可能根據公眾衛生及市政條例或修訂該法令或替代其的任何法令宣稱為厭惡性行業的任何行業且不得用作任何其他用途。</li> <li>除了工廠及／或倉庫、配套辦公室以及勞工專員認為對建築物的安全及安保至關重要的看守人或看管人可能需要的人員宿舍外，不得在該地段上修建任何建築物。</li> </ul>



吾等已詳盡收集可比地下工業物業銷售項目，該等項目在物業類型、地點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元朗及火炭的三個可比地下工業物業銷售項目，於估值日期前12個月內成交。按有效實用面積為基準，所採納之可比地下工業物業銷售項目之單位價介乎每平方呎11,083港元至13,834港元。下表列示經調整後的可比地下工業物業銷售項目情況：

	可比項目1	可比項目2	可比項目3
發展項目	嘉華工業大廈	海輝工業中心	協力工業大廈
地址	良業街8號	火炭路9-15號	坳背灣街49-51號
地區	元朗	火炭	火炭
落成年份	1987年	1977年	1986年
物業類型	地下工業物業	地下工業物業	地下工業物業
樓層	地下	地下	地下
單位	7號單位	1號單位	1號單位
有效實用面積(平方呎)	1,985.00	2,530.00	1,960.00
性質	買賣協議	買賣協議	買賣協議
文據日期	2024年4月30日	2024年4月17日	2023年10月31日
代價(港元)	22,000,000	35,000,000	26,800,000
有效實用單位價(港元/平方呎)	<b>11,083</b>	<b>13,834</b>	<b>13,673</b>
調整			
時間	-0.1%	-0.1%	-9.0%
地點	無	+3.0%	+3.0%
樓齡	-5.5%	-0.5%	-5.0%
樓層	無	無	無
面積	-4.1%	-3.5%	-4.1%
建築質量	無	無	無
經調整後的有效實用單位價 (港元/平方呎)	<b>10,035</b>	<b>13,662</b>	<b>11,681</b>

對於所採用之可比物業項目之單位價，已就時間、地點、樓齡、樓層及面積等不同方面作出調整。經就上述方面進行適當調整後，所採用之可比地下工業物業銷售項目之經調整單位價介乎每平方呎10,035港元至13,662港元(按有效實用面積為基準)。三個可比地下工業物業銷售項目之經調整單位價均被賦予相同權重，即按有效實用面積為基準，加權平均單位價為每平方呎11,800港元。

吾等已詳盡收集可比地上工業物業銷售項目，該等項目在物業類型、地點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荃灣、葵涌及屯門的五個可比地上工業物業銷售項目，於估值日期前12個月內成交。按有效實用面積為基準，所採納之可比地上工業物業銷售項目之單位價介乎每平方呎6,238港元至12,427港元。下表列示經調整後的可比地上工業物業銷售項目情況：

	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
發展項目	萬能閣	新豐工業大廈	美華工業大廈	美和工業大廈	豪華工業大廈
地址	海榮路9號	馬角街8-12號	華星街1-7號	葵昌路90-98號	葵昌路26-38號
地區	屯門	荃灣	葵涌	葵涌	葵涌
落成年份	1997年	1977年	1974年	1972年	1974年
物業類型	地上工業物業	地上工業物業	地上工業物業	地上工業物業	地上工業物業
樓層	3樓	3樓	20樓	1樓	22樓
單位	33號單位	220號單位	C11單位	17號單位	B10單位
有效實用面積(平方呎)	477.75	103.00	117.00	123.00	265.00
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	買賣協議	買賣協議	買賣協議
文據日期	2024年6月27日	2024年5月2日	2024年3月18日	2024年3月12日	2023年12月18日
代價(港元)	2,980,000	1,280,000	950,000	1,380,000	2,800,000
有效實用單位價 (港元/平方呎)	<b>6,238</b>	<b>12,427</b>	<b>8,120</b>	<b>11,220</b>	<b>10,566</b>
調整					
時間	無	無	-0.3%	-0.3%	-6.2%
地點	+15.0%	-10.0%	-5.0%	-5.0%	-10.0%
樓齡	-10.5%	-0.5%	+1.0%	+2.0%	+1.0%
樓層	-2.0%	-2.0%	-19.0%	無	-21.0%
面積	-4.2%	-4.4%	-4.4%	-4.4%	-4.3%
建築質量	無	無	無	無	無
經調整後的有效實用單位價 (港元/平方呎)	<b>6,025</b>	<b>10,423</b>	<b>6,014</b>	<b>10,360</b>	<b>6,809</b>

對於所採用之可比物業項目之單位價，已就時間、地點、樓齡、樓層及面積等不同方面作出調整。經就上述方面進行適當調整後，所採用之可比地上工業物業銷售項目之經調整單位價介乎每平方呎6,014港元至10,423港元（按有效實用面積為基準）。五個可比地上工業物業銷售項目之經調整單位價均被賦予相同權重，即按有效實用面積為基準，加權平均單位價為每平方呎7,930港元。

吾等已詳盡收集可比停車位銷售項目，該等項目在物業類型、地點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屯門的四個可比停車位銷售項目，於估值日期前12個月內成交。所採納之可比停車位銷售項目之單位價介乎每個車位1,110,000港元至1,300,000港元。下表列示經調整後的可比停車位銷售項目情況：

	可比項目1	可比項目2	可比項目3	可比項目4
發展項目	南豐工業城 中央大樓	南豐工業城 中央大樓	同德工業大廈	美基工業大廈
地址	天后路18號	天后路18號	建發街17號	新合里5號
地區	屯門	屯門	屯門	屯門
落成年份	1989年	1989年	1983年	1979年
物業類型	停車位	停車位	停車位	停車位
樓層	地庫	1樓	3樓	地下
單位	B6	C9	CP0L4	CP020
性質	買賣協議	買賣協議	備忘買賣協議	買賣協議
文據日期	2024年4月25日	2024年3月11日	2023年12月15日	2023年11月21日
代價(港元)	1,150,000	1,110,000	1,300,000	1,200,000
每個單位代價(港元/車位)	<b>1,150,000</b>	<b>1,110,000</b>	<b>1,300,000</b>	<b>1,200,000</b>
調整				
時間	-0.1%	-0.3%	-6.2%	-8.0%
地點	+5.0%	+5.0%	+5.0%	-5.0%
樓齡	-3.9%	-3.9%	-2.1%	-0.9%
樓層	無	無	無	無
建築質量	無	無	無	無
經調整後的單位價(港元/車位)	<b>1,159,003</b>	<b>1,116,738</b>	<b>1,253,806</b>	<b>1,039,103</b>

對於所採用之可比物業項目之單位價，已就時間、地點及樓齡等不同方面作出調整。經就上述方面進行適當調整後，所採用之可比停車位銷售項目之經調整單位價介乎每個車位1,039,103港元至1,253,806港元。四個可比停車位銷售項目之經調整單位價均被賦予相同權重，即加權平均價格為每個車位1,140,000港元。

吾等已詳盡收集可比輕型貨車停車位銷售項目，該等項目在物業類型、地點、樓齡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屯門及葵涌的四個可比輕型貨車停車位銷售項目，於估值日期前30個月內成交。所採納之可比輕型貨車停車位銷售項目之單位價介乎每個車位2,138,000港元至2,800,000港元。下表列示經調整後的可比輕型貨車停車位銷售項目情況：

	可比項目1	可比項目2	可比項目3	可比項目4
發展項目	致華工業大廈	致華工業大廈	南豐工業城中央大樓	南豐工業城中央大樓
地址	健康街1-7號	健康街1-7號	天后路18號	天后路18號
地區	葵涌	葵涌	屯門	屯門
落成年份	1978年	1978年	1989年	1989年
物業類型	輕型貨車停車位	輕型貨車停車位	輕型貨車停車位	輕型貨車停車位
樓層	地下	地下	地庫	地下
單位	L-7	L-13	LB21	LA9
性質	買賣協議	買賣協議	買賣協議	買賣協議
文據日期	2024年6月5日	2023年11月29日	2023年4月13日	2022年6月7日
代價(港元)	2,138,000	2,320,000	2,380,000	2,800,000
每個單位代價(港元/車位)	<b>2,138,000</b>	<b>2,320,000</b>	<b>2,380,000</b>	<b>2,800,000</b>
調整				
時間	無	-8.0%	-13.9%	-17.6%
地點	-5.0%	-5.0%	+5.0%	+5.0%
樓齡	-0.6%	-0.6%	-3.9%	-3.9%
樓層	無	無	無	無
建築質量	無	無	無	無
經調整後的單位價(港元/車位)	<b>2,018,913</b>	<b>2,015,015</b>	<b>2,067,567</b>	<b>2,329,056</b>

對於所採用之可比物業項目之單位價，已就時間、地點及樓齡等不同方面作出調整。經就上述方面進行適當調整後，所採用之可比輕型貨車停車位銷售項目之經調整單位價介乎每個車位2,015,015港元至2,329,056港元。四個可比輕型貨車停車位銷售項目之經調整單位價均被賦予相同權重，即加權平均價格為每個車位2,100,000港元。

**A. 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日止年度之財務資料於下列刊載於聯交所網站 (<https://www.hkexnews.hk>) 及本公司網站 (<https://www.EmperorInt.com>) 的文件中披露：

本公司截至2022年3月31日止年度之年報：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0713/2022071300691\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0713/2022071300691_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/2023/0720/2023072000696\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0720/2023072000696_c.pdf)

本公司截至2024年3月31日止年度之年報：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0717/2024071700511\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0717/2024071700511_c.pdf)

**B. 債項**

於2024年7月31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務為約20,011,800,000港元，其中包括：

**銀行借貸**

於2024年7月31日，本集團之有抵押銀行借貸約為13,378,100,000港元，以本集團之若干物業及銀行存款作抵押，而無抵押及無擔保銀行借貸約為4,559,000,000港元。

**其他借貸**

於2024年7月31日，本集團有

- (i) 自一間關連公司（為 The Albert Yeung Discretionary Trust 之全資附屬公司）取得之無抵押及無擔保借貸約1,922,900,000港元；
- (ii) 自附屬公司非控股權益取得之無抵押及無擔保借貸約39,500,000港元；  
及
- (iii) 本金總額為79,900,000港元之無抵押及無擔保票據。

### 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現值計量租賃負債。於2024年7月31日營業時間結束時，本集團的租賃負債總額約為32,400,000港元。

### 擔保

於2024年7月31日營業時間結束時，本集團已就一間合營企業獲授之銀行融資（其中611,500,000港元已獲動用）向一間銀行作出1,165,000,000港元之企業擔保。

### 免責聲明

除上文所述及集團內公司間負債之外，於2024年7月31日營業時間結束時，本集團並無任何已發行及尚未行使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。

## C. 營運資金

於2024年7月31日，本集團未償還債務總額約為20,011,800,000港元，其中約8,059,600,000港元將於一年內到期償還。本集團之銀行存款結餘約為1,217,000,000港元，受限制現金約為10,000,000港元。在編製本集團有關營運資金充足性之聲明時，董事已審慎考慮本集團之未來流動資金及表現，以及現金流預測及可動用融資來源，以評估本集團是否擁有充足財務資源於本通函日期起計至少十二個月內持續經營。

董事在編製有關營運資金充足性之聲明時所考慮的主要假設、若干計劃及措施包括：

- (i) 本公司於2024年7月31日所披露本公司擬進行之供股將於2024年9月完成；
- (ii) 出售事項將於2024年9月完成，而代價將根據買賣協議結清；
- (iii) 發展中物業及已落成物業未來十二個月的預售及銷售計劃順利按時落實；

- (iv) 未來十二個月期間利率保持穩定或輕微下降；及
- (v) 基於本集團之良好往績記錄及與銀行之長期往來關係，以及近期與相關銀行就本集團最新情況進行之溝通，可成功獲得新銀行融資、確保再融資以及就現有借款取得必要的豁免及／或修改。因此，於最後實際可行日期，雖然董事認為在未來12個月內，視乎本集團當時之物業估值及財務狀況，本集團有可能違反若干財務契諾，可能影響到不超過100億港元之貸款（其中大部分貸款原定於2026年及之後到期償還），從而可能觸發本集團所有其他借貸出現交叉違約，但此類違約或交叉違約情況不大可能出現。本集團一直積極與相關銀行討論本集團之最新情況。

倘相關假設不成立，或本集團未能落實上述計劃及措施，則本集團可能沒有足夠營運資金以滿足於本通函日期起計未來12個月內之需要。

於計及本集團可動用之財務資源（包括內部產生的資金），並基於上述假設及合理預期於發生任何潛在違約（可能性較低）時可取得必要豁免，董事經審慎考慮後認為，如無出現不可預見之情況，本集團擁有充裕營運資金可滿足本通函刊發日期起計至少十二個月之需要。本公司已取得上市規則第14.66(12)條規定的營運資金充足性確認函。

#### **D. 重大不利變動**

於最後實際可行日期，除於2024年8月30日完成以實物分派英皇娛樂酒店有限公司股份（如於2024年7月31日所宣佈）後將終止酒店及酒店相關業務外，據董事所知，自2024年3月31日（即本集團最近期經審核綜合財務報表之編製日期）以來概無發生可能導致本集團之財務或經營狀況出現任何重大不利變動之任何情況或事件。

## E. 本集團之財務及經營前景

於截至2024年3月31日止年度後，尤其是在取消房地產降溫措施及放寬按揭規則後，本地房地產市場的勢頭一直回暖，地產商加快推出新住宅單位。本地政府推出的新資本投資者入境計劃以及各種人才計劃吸引了大量申請者，涵蓋來自中國內地和海外的的人才及其家屬，導致本地住房需求上升。隨著利率在短期內維持穩定，本集團對住宅物業市場前景保持審慎樂觀。

在政府的舉措和推廣工作的支持下，香港將推出各項國際性活動和大型盛事，以提升香港的特色和吸引力，鞏固香港作為國際旅遊目的地的地位。儘管香港居民於周末前往大灣區其他地區旅遊的頻率增加，但來自各種人才計劃的人才及其家屬的到訪將成為本地市場的新消費力來源。尤其是鑒於中產階級壯大及個人遊計劃進一步擴大，本集團相信中國內地的出境旅遊將繼續增長，並繼續對零售租賃及酒店服務的市場前景持樂觀態度。

展望未來，面對這瞬息萬變的經營環境，本集團將繼續因應市場變化而迅速調整其策略，並將維持均衡物業組合，以分散業務風險，實現穩健發展。

第III-2至III-7頁載列Accurate Choice Developments Limited（「目標公司」）及其附屬公司（統稱「目標集團」）之財務資料，包括目標集團於2022年、2023年及2024年3月31日之未經審核合併財務狀況表及截至該等日期止各期間（「相關期間」）之未經審核合併損益及其他全面收益表、未經審核合併權益變動表及未經審核合併現金流量表以及若干說明附註（統稱「財務資料」）。財務資料乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第14.68(2)(a)(i)(A)段並按財務資料附註2所載之編製及呈列基準編製。

財務資料由董事編製，僅供載入與建議出售事項（定義見通函）有關之本通函。本公司申報會計師德勤•關黃陳方會計師行已獲委聘以根據香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2410號「由實體獨立核數師審閱中期財務資料」並參照實務說明第750號「根據香港上市規則就非常重大的出售事項審閱財務資料」審閱財務資料。

審閱範圍遠少於根據香港核數準則進行審核之範圍，故申報會計師不能保證可知悉在審核中可能發現之所有重大事項。因此，申報會計師不會發表審核意見。

基於所進行之審閱工作，申報會計師並無發現任何事項，令彼等相信目標集團於相關期間之財務資料在各重大方面未有根據財務資料附註2所載之編製及呈列基準編製。

## 目標集團之未經審核合併財務資料

下文載列目標集團於2022年、2023年及2024年3月31日之未經審核合併財務狀況表，以及目標集團於相關期間之未經審核合併損益及其他全面收益表、未經審核合併權益變動表及未經審核合併現金流量表。

## 目標集團之未經審核合併損益及其他全面收益表

	截至3月31日止年度		
	2022年 (未經審核) 千港元	2023年 (未經審核) 千港元	2024年 (未經審核) 千港元
收入	25,101	23,728	22,506
租賃投資物業之直接經營開支	<u>(1,652)</u>	<u>(1,450)</u>	<u>(1,963)</u>
毛利	23,449	22,278	20,543
其他收入	827	1,212	2,110
投資物業公允價值之變動	(5,160)	(74,760)	(38,210)
銷售及市場推廣費用	(65)	(98)	(116)
行政費用	(9,609)	(7,979)	(11,255)
財務費用	<u>(43,982)</u>	<u>(66,770)</u>	<u>(70,726)</u>
除稅前虧損	(34,540)	(126,117)	(97,654)
稅項抵免	<u>1,362</u>	<u>1,913</u>	<u>(35)</u>
年度虧損及全面總開支	<u><u>(33,178)</u></u>	<u><u>(124,204)</u></u>	<u><u>(97,689)</u></u>

## 目標集團之未經審核合併財務狀況表

	於3月31日		
	2022年 (未經審核) 千港元	2023年 (未經審核) 千港元	2024年 (未經審核) 千港元
<b>非流動資產</b>			
投資物業	1,343,030	1,268,270	1,232,000
<b>流動資產</b>			
租金以及其他應收款項、 按金及預付款項	24,952	23,906	24,070
可退回稅項	336	294	124
銀行結餘	1,464	751	1,127
	26,752	24,951	25,321
<b>流動負債</b>			
已收按金及應計費用	8,553	8,853	9,102
應付同系附屬公司款項	1,413,517	1,479,778	1,556,527
銀行借貸—一年內到期	17,501	16,003	16,014
	1,439,571	1,504,634	1,581,643
<b>流動負債淨額</b>	(1,412,819)	(1,479,683)	(1,556,322)
<b>總資產減流動負債</b>	(69,789)	(211,413)	(324,322)
<b>非流動負債</b>			
銀行借貸—一年後到期	111,883	96,416	81,160
遞延稅項	5,607	3,654	3,690
	117,490	100,070	84,850
<b>負債淨額</b>	(187,279)	(311,483)	(409,172)
<b>資本及儲備</b>			
股本	—*	—*	—*
儲備	(187,279)	(311,483)	(409,172)
	(187,279)	(311,483)	(409,172)

\* 金額少於1,000港元

## 目標集團之未經審核合併權益變動表

	資產			總計 (未經審核) 千港元
	股本 (未經審核) 千港元	重估儲備 (未經審核) 千港元	累計虧損 (未經審核) 千港元	
於2021年4月1日	-*	51,737	(205,838)	(154,101)
年度虧損及全面總開支	—	—	(33,178)	(33,178)
於2022年3月31日	-*	51,737	(239,016)	(187,279)
年度虧損及全面總開支	—	—	(124,204)	(124,204)
於2023年3月31日	-*	51,737	(363,220)	(311,483)
年度虧損及全面總開支	—	—	(97,689)	(97,689)
於2024年3月31日	-*	51,737	(460,909)	(409,172)

\* 金額少於1,000港元

## 目標集團之未經審核合併現金流量表

	截至3月31日止年度		
	2022年 (未經審核) 千港元	2023年 (未經審核) 千港元	2024年 (未經審核) 千港元
經營活動			
除稅前虧損	(34,540)	(126,117)	(97,654)
調整：			
財務成本	43,982	66,770	70,726
投資物業公允價值之變動	5,160	74,760	38,210
未計營運資金變動之營運現金流量	14,602	15,413	11,282
租金以及其他應收款項、			
按金及預付款項(增加)減少	(4,529)	1,046	(164)
已收按金及應計費用(減少)增加	(958)	187	246
來自營運之現金	9,115	16,646	11,364
(已繳)已退還香港利得稅	(153)	3	170
來自經營活動之現金淨額	8,962	16,649	11,534
用於投資活動之現金			
投資物業添置	–	–	(1,940)
融資活動			
同系附屬公司之墊款	17,199	3,495	11,793
支付銀行借貸利息	(2,321)	(3,893)	(5,765)
償還銀行借貸	(24,207)	(16,964)	(15,246)
用於融資活動之現金淨額	(9,329)	(17,362)	(9,218)
現金及現金等價物之(減少)增加			
淨額	(367)	(713)	376
於年初之現金及現金等價物	1,831	1,464	751
於年末之現金及現金等價物，			
即銀行結餘	1,464	751	1,127

## 目標集團財務資料附註

## 1. 一般資料及重組

英皇國際集團有限公司（「本公司」）於百慕達註冊成立為受豁免有限公司，其股份在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市。本公司之直接控股公司為英皇國際集團控股有限公司（於英屬處女群島（「英屬處女群島」）註冊成立之有限公司）。本公司之最終控股公司為楊受成產業控股有限公司（「楊受成產業控股」，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司），而楊受成產業控股由The Albert Yeung Discretionary Trust（楊受成博士（「楊博士」）為其委託人及創立人）之受託人First Trust Services AG持有。本公司註冊辦事處地址為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda，其主要營業地點為香港灣仔軒尼詩道288號英皇集團中心28樓。

目標公司為本公司之間接全資附屬公司並為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司。目標公司從事投資控股，其附屬公司從事物業投資及租賃業務，且均為於香港註冊成立之有限公司（統稱「目標集團」）。本公司及其附屬公司（目標集團除外）稱為「餘下集團」。

財務資料以港元（「港元」）呈列，港元為目標公司之功能貨幣。

於2024年7月19日，英皇物業投資有限公司（「賣方」）與Oriental Peak Limited（一間由楊博士成立之私人酌情信託間接控制之公司）訂立買賣協議（「買賣協議」），據此，賣方有條件同意出售而Oriental Peak Limited有條件同意購買目標公司之全部股權以及目標公司欠付賣方的貸款，總代價約1,154,700,000港元（可予調整）（「出售事項」）。出售事項之標的包括目標公司之附屬公司持有之15項物業項目，根據日期為2024年7月19日之買賣協議，完成出售事項的先決條件之一為完成涉及下列股權轉讓之重組：

- 於2024年8月，賣方將本集團13間全資附屬公司（即Genuine Gold Limited、均榮投資有限公司、益領投資有限公司、正欣投資有限公司、建詠有限公司、喜順有限公司、信能投資有限公司、兆多投資有限公司、偉隆投資有限公司、志達美有限公司、加沛有限公司、Bansmith Investments Limited及高世投資有限公司）之全部股權轉讓予目標公司，該等公司成為目標公司之附屬公司（「物業公司」）。
- 若干投資控股公司（包括Vigorous Light Group Limited、Beaming Good Limited、Marine Mark Ventures Limited、Ocean Lane Developments Limited、Hyper Great Limited、Cando Developments Limited、Falcon Choice Limited、Genuine Soar Limited、Amazing Ride Limited、Favour One Limited、Legend Drive Limited、Fortune Shooter Limited、Achiever Frontier Limited、Golden Summit Global Limited、Modern Solution Developments Limited、Starry Heritage Limited、Treasure Vantage Limited及Ultimate New International Limited）於相關期間後根據英屬處女群島法律註冊成立為有限公司（「英屬處女群島公司」），作為物業公司之控股公司。於其註冊成立日期，各英屬處女群島公司之一股股份按面值配發及發行予初始認購人（一名獨立第三方），其後按面值轉讓，英屬處女群島公司其後於2024年8月成為目標公司之直接全資附屬公司。
- 上述重組已於2024年8月28日完成。重組完成後，目標公司成為物業公司及英屬處女群島公司之最終控股公司。

## 2. 未經審核合併財務資料之編製及呈列基準

於相關期間內，物業公司均由本公司控制。作為出售事項之一部分，本公司完成附註1詳述之重組，目標公司成為物業公司之控股公司。因此，未經審核財務資料（包括目標集團之未經審核合併損益及其他全面收益表、未經審核合併財務狀況表、未經審核合併權益變動表及未經審核合併現金流量表）已採用集團重組所適用之慣例原則編製。

未經審核財務資料乃根據聯交所證券上市規則第14章第68(2)(a)(i)(A)段編製，僅供載入本公司就出售事項刊發之通函。目標集團之未經審核財務資料乃按歷史成本基準編製，惟按公允價值計量之投資物業除外。目標集團截至2024年3月31日止三個年度各年之未經審核財務資料使用與本公司在編製本集團截至2024年3月31日止年度之綜合財務報表時採納之相同會計政策編製，而有關政策與香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則一致。

未經審核財務資料並無包含足夠資料以構成香港會計師公會頒佈之香港會計準則第1號「財務報表之呈列」所界定之完整一套財務報表或香港會計準則第34號「中期財務報告」所界定之中期報告。

由於目標公司之中介控股公司已同意提供充足資金，使目標公司能履行其於可見未來到期之財務責任，故目標集團之未經審核財務資料已按持續經營基準編製。

## 餘下集團之未經審核備考財務資料

英皇國際集團有限公司（「本公司」）及其附屬公司（以下統稱「本集團」，剔除從事投資控股及租賃業務的Accurate Choice Developments Limited（「目標公司」）及其附屬公司（「物業公司」）（統稱「目標集團」）後統稱（「餘下集團」）的未經審核備考財務資料（「未經審核備考財務資料」）乃由董事根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第4.29段編製，並僅為說明(a)餘下集團的財務狀況，猶如英皇物業投資有限公司（「賣方」，本公司之全資附屬公司）根據其與Oriental Peak Limited（「買方」）所訂立日期為2024年7月19日的買賣協議，向買方出售目標集團的股權及其結欠的貸款（「出售事項」）已於2024年3月31日完成；及(b)餘下集團的財務業績及現金流量，猶如出售事項已於2023年4月1日完成。

餘下集團的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日的經審核綜合財務狀況表（摘錄自本集團已刊發截至2024年3月31日止年度的年報）而編製，並經考慮(i)清楚顯示及說明；(ii)直接因出售事項而起且與日後事件或決定並無關係；及(iii)具有事實依據的有關出售事項之備考調整（誠如隨附附註所闡釋者），猶如出售事項已於2024年3月31日完成。

餘下集團的未經審核備考綜合損益及其他全面收益表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日止年度的經審核綜合損益及其他全面收益表及經審核綜合現金流量表（摘錄自本集團已刊發截至2024年3月31日止年度的年報）而編製，並經考慮(i)清楚顯示及說明；(ii)直接因出售事項而起且與日後事件或決定並無關係；及(iii)具有事實依據的有關出售事項之備考調整（誠如隨附附註所闡釋者），猶如出售事項已於2023年4月1日完成。

未經審核備考財務資料乃由董事根據若干假設、估計及不確定因素編製，僅供說明之用途，且由於其假設性質使然，未經審核備考財務資料並非旨在預測倘出售事項已於2024年3月31日或任何未來日期完成，餘下集團的財務狀況將如何，或倘出售事項已於2023年4月1日完成，餘下集團截至2024年3月31日止年度或任何未來期間的財務業績及現金流量將如何。

未經審核備考財務資料應與本通函附錄二所載本集團之財務資料及本通函其他章節所載之其他財務資料一併閱讀。

### 餘下集團之未經審核備考綜合財務狀況表

於2024年3月31日

	本集團		備考調整		餘下集團
	於2024年 3月31日 (經審核) 千港元 (附註1)	(未經審核) 千港元 (附註2a)	(未經審核) 千港元 (附註2b)	(未經審核) 千港元 (附註2c)	於2024年 3月31日 (未經審核) 千港元
<b>非流動資產</b>					
投資物業	34,394,034	(1,232,000)	–	–	33,162,034
物業、機器及設備	2,592,987	–	–	–	2,592,987
收購投資物業／物業、 機器及設備所支付之按金	1,563	–	–	–	1,563
有關一項發展項目之應收款項	163,801	–	–	–	163,801
使用權資產	444,978	–	–	–	444,978
於一間聯營公司之權益	106,099	–	–	–	106,099
於一間合營企業之權益	1,333,859	–	–	–	1,333,859
商譽	1,940	–	–	–	1,940
其他資產	3,997	–	–	–	3,997
已抵押銀行存款	30,811	–	–	–	30,811
	<u>39,074,069</u>	<u>(1,232,000)</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>37,842,069</u>
<b>流動資產</b>					
存貨	12,256	–	–	–	12,256
持作出售之物業	282,234	–	–	–	282,234
持作出售之發展中物業	5,163,576	–	–	–	5,163,576
貿易及其他應收款項	546,451	(24,070)	–	–	522,381
可退回稅項	4,965	(124)	–	–	4,841
就發展物業存放於指定銀行 賬戶之存款	9,628	–	–	–	9,628
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	1,479,449	(1,127)	(1,500)	1,147,355	2,624,177
	<u>7,513,770</u>	<u>(25,321)</u>	<u>(1,500)</u>	<u>1,147,355</u>	<u>8,634,304</u>

## 餘下集團之未經審核備考綜合財務狀況表—續

於2024年3月31日

	本集團		備考調整		餘下集團
	於2024年 3月31日 (經審核) 千港元 (附註1)	(未經審核) 千港元 (附註2a)	(未經審核) 千港元 (附註2b)	(未經審核) 千港元 (附註2c)	於2024年 3月31日 (未經審核) 千港元
<b>流動負債</b>					
貿易及其他應付款項	916,465	(9,102)	-	-	907,363
合約負債	3,169	-	-	-	3,169
應付一間聯營公司款項	132,370	-	-	-	132,370
應付一間關連公司之款項	1,502,225	-	-	-	1,502,225
應付附屬公司之非控股權益款項	39,523	-	-	-	39,523
應付稅項	54,890	-	-	-	54,890
無抵押票據—一年內到期	299,950	-	-	-	299,950
銀行借貸—一年內到期	6,426,360	(16,014)	-	-	6,410,346
租賃負債—一年內到期	2,787	-	-	-	2,787
應付同系附屬公司款項	-	(1,556,527)	-	1,556,527	-
	<u>9,377,739</u>	<u>(1,581,643)</u>	<u>-</u>	<u>1,556,527</u>	<u>9,352,623</u>
<b>流動負債淨額</b>	<u>(1,863,969)</u>	<u>1,556,322</u>	<u>(1,500)</u>	<u>(409,172)</u>	<u>(718,319)</u>
<b>總資產減流動負債</b>	<u>37,210,100</u>	<u>324,322</u>	<u>(1,500)</u>	<u>(409,172)</u>	<u>37,123,750</u>
<b>非流動負債</b>					
無抵押票據—一年後到期	79,893	-	-	-	79,893
銀行借貸—一年後到期	11,865,371	(81,160)	-	-	11,784,211
租賃負債—一年後到期	30,699	-	-	-	30,699
遞延稅項	1,686,995	(3,690)	-	-	1,683,305
	<u>13,662,958</u>	<u>(84,850)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>13,578,108</u>
	<u>23,547,142</u>	<u>409,172</u>	<u>(1,500)</u>	<u>(409,172)</u>	<u>23,545,642</u>
<b>資本及儲備</b>					
股本	36,775	-	-	-	36,775
儲備	21,571,152	409,172	(1,500)	(409,172)	21,569,652
本公司擁有人應佔權益	21,607,927	409,172	(1,500)	(409,172)	21,606,427
非控股權益	1,939,215	-	-	-	1,939,215
	<u>23,547,142</u>	<u>409,172</u>	<u>(1,500)</u>	<u>(409,172)</u>	<u>23,545,642</u>

## 餘下集團之未經審核備考綜合損益表

截至2024年3月31日止年度

	本集團		餘下集團	
	於截至2024年 3月31日 止年度 (經審核) 千港元 (附註1)	備考調整 (未經審核) 千港元 (附註3a)	(未經審核) 千港元 (附註3b)	於截至2024年 3月31日 止年度 (未經審核) 千港元
收入				
客戶合約	882,510	–	–	882,510
租賃	879,305	(22,506)	–	856,799
總收入	1,761,815	(22,506)	–	1,739,309
物業銷售成本	(119,040)	–	–	(119,040)
酒店及酒店相關業務成本	(481,413)	–	–	(481,413)
租賃投資物業之直接 經營開支	(139,403)	1,963	–	(137,440)
毛利	1,021,959	(20,543)	–	1,001,416
其他收入	72,754	(2,110)	–	70,644
投資物業公允價值之變動	(1,318,322)	38,210	–	(1,280,112)
其他收益及虧損	(444,211)	–	–	(444,211)
確認貿易應收款項之 減值撥備	(135)	–	–	(135)
銷售及市場推廣費用	(203,542)	116	–	(203,426)
行政費用	(282,665)	11,255	(1,500)	(272,910)
財務費用	(919,178)	70,726	–	(848,452)
分佔一間聯營公司之業績	(344)	–	–	(344)
分佔一間合營企業之業績	(12,675)	–	–	(12,675)
除稅前虧損	(2,086,359)	97,654	(1,500)	(1,990,205)
稅項抵免	57,782	35	–	57,817
年度虧損	(2,028,577)	97,689	(1,500)	(1,932,388)
應佔年度虧損：				
本公司擁有人	(2,046,666)	97,689	(1,500)	(1,950,477)
非控股權益	18,089	–	–	18,089
	(2,028,577)	97,689	(1,500)	(1,932,388)

## 餘下集團之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表

截至2024年3月31日止年度

	本集團			餘下集團
	於截至2024年 3月31日 止年度 (經審核) 千港元 (附註1)	備考調整		於截至2024年 3月31日 止年度 (未經審核) 千港元
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
	千港元	千港元	千港元	千港元
年度虧損	(2,028,577)	97,689	(1,500)	(1,932,388)
其他全面開支				
其後可能重新分類至 損益之項目：				
換算海外業務所產生 匯兌差額：				
— 附屬公司	(206,875)	—	—	(206,875)
— 一間聯營公司	(3,787)	—	—	(3,787)
年度其他全面開支	(210,662)	—	—	(210,662)
年度全面總開支	<u>(2,239,239)</u>	<u>97,689</u>	<u>(1,500)</u>	<u>(2,143,050)</u>
應佔年度全面總開支：				
本公司擁有人	(2,257,328)	97,689	(1,500)	(2,161,139)
非控股權益	<u>18,089</u>	—	—	<u>18,089</u>
	<u>(2,239,239)</u>	<u>97,689</u>	<u>(1,500)</u>	<u>(2,143,050)</u>

## 餘下集團之未經審核備考綜合現金流量表

截至2024年3月31日止年度

	本集團		備考調整			餘下集團
	於2024年 3月31日 (經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	於2024年 3月31日 (未經審核)
	千港元 (附註1)	千港元 (附註3a)	千港元 (附註3b)	千港元 (附註3c)	千港元 (附註3d)	千港元
經營活動	(2,086,359)	97,654	(1,500)	-	-	(1,990,205)
除稅前虧損						
調整：						
利息收入	(50,278)	-	-	-	-	(50,278)
利息開支	896,990	(70,726)	-	-	-	826,264
物業、機器及設備之折舊	145,746	-	-	-	-	145,746
使用權資產之折舊	21,257	-	-	-	-	21,257
分佔一間聯營公司之業績	344	-	-	-	-	344
分佔一間合營企業之業績	12,675	-	-	-	-	12,675
投資物業公允價值之變動	1,318,322	(38,210)	-	-	-	1,280,112
持作出售之發展中物業之 撇減－淨額	417,875	-	-	-	-	417,875
持作出售之物業之撇減	16,761	-	-	-	-	16,761
確認貿易應收款項之 減值撥備	135	-	-	-	-	135
出售物業、機器及設備之 虧損	54	-	-	-	-	54
未變現匯兌虧損	39,448	-	-	-	-	39,448
未計營運資金變動前之 營運現金流量	732,970	(11,282)	(1,500)	-	-	720,188
存貨之增加	(944)	-	-	-	-	(944)
持作出售之物業之減少	119,040	-	-	-	-	119,040
持作出售之發展中物業之 增加	(357,917)	-	-	-	-	(357,917)
貿易及其他應收款項之增加	(78,440)	164	-	-	-	(78,276)
貿易及其他應付款項之增加	140,220	(246)	-	-	-	139,974
合約負債之增加	434	-	-	-	-	434

## 餘下集團之未經審核備考綜合現金流量表—續

截至2024年3月31日止年度

	本集團					餘下集團
	於2024年		備考調整			於2024年
	3月31日				3月31日	
(經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
	(附註1)	(附註3a)	(附註3b)	(附註3c)	(附註3d)	
來自營運之現金	555,363	(11,364)	(1,500)	-	-	542,499
已繳所得稅						
— 於澳門特別行政區	(636)	-	-	-	-	(636)
— 於香港特別行政區	(3,683)	(170)	-	-	-	(3,853)
— 於中華人民共和國	(7,088)	-	-	-	-	(7,088)
— 於英國	(8,251)	-	-	-	-	(8,251)
來自經營活動之現金淨額	535,705	(11,534)	(1,500)	-	-	522,671
投資活動						
存放短期銀行存款	(202,345)	-	-	-	-	(202,345)
收購投資物業及 發展中投資物業 所產生之成本	(5,138)	1,940	-	-	-	(3,198)
收購物業、機器及設備	(6,363)	-	-	-	-	(6,363)
存放已抵押銀行存款	(31,490)	-	-	-	-	(31,490)
收購投資物業／ 物業、機器及設備 所支付之按金	(1,196)	-	-	-	-	(1,196)
出售投資物業所得款項	138,793	-	-	-	-	138,793
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
出售附屬公司所得款項	1,943,165	-	-	1,167,544	-	3,110,709
收取利息	30,061	-	-	-	-	30,061
出售物業、機器及設備 所得款項	90	-	-	-	-	90
向一間關聯公司墊款	-	-	-	-	(11,793)	(11,793)
來自投資活動之現金淨額	2,176,366	1,940	-	1,167,544	(11,793)	3,334,057

## 餘下集團之未經審核備考綜合現金流量表—續

截至2024年3月31日止年度

	本集團 於2024年 3月31日				餘下集團 於2024年 3月31日	
	(經審核) 千港元 (附註1)	(未經審核) 千港元 (附註3a)	備考調整 (未經審核) 千港元 (附註3b) (附註3c)		(未經審核) 千港元 (附註3d)	(未經審核) 千港元
<b>融資活動</b>						
新籌集之銀行借貸	7,357,765	—	—	—	—	7,357,765
一間關連公司之墊款	842,682	—	—	—	—	842,682
償還銀行借貸	(8,840,036)	15,246	—	—	—	(8,824,790)
贖回無抵押票據	(868,553)	—	—	—	—	(868,553)
支付金融負債利息	(1,246,969)	5,765	—	—	—	(1,241,204)
向本公司擁有人支付之 股息	(22,066)	—	—	—	—	(22,066)
還款予一間關連公司	(744,585)	—	—	—	—	(744,585)
償還租賃負債	(2,448)	—	—	—	—	(2,448)
支付租賃負債利息	(1,237)	—	—	—	—	(1,237)
同系附屬公司之墊款	—	(11,793)	—	—	11,793	—
用於融資活動之現金淨額	(3,525,447)	9,218	—	—	11,793	(3,504,436)
<b>現金及現金等價物之 (減少)增加淨額</b>						
於報告期初之現金及 現金等價物	2,311,133	(751)	—	—	—	2,310,382
匯率變動之影響	(18,308)	—	—	—	—	(18,308)
於報告期末之現金及 現金等價物， 即銀行結餘及現金	1,479,449	(1,127)	(1,500)	1,167,544	—	2,644,366

附註：

- 該等金額乃摘錄自本公司已刊發年報所載之本集團於2024年3月31日之經審核綜合財務狀況表、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及經審核綜合現金流量表。

2. 已就未經審核備考綜合財務狀況表作出以下備考調整，並假設出售事項已於2024年3月31日進行：

- (a) 該調整指撇除將於2024年3月31日出售之目標集團資產及負債。

該等金額乃摘錄自通函附錄三所載目標集團之財務資料。

- (b) 該調整指出售事項之估計法律及專業費用並假設已於2024年3月31日以現金結清。

- (c) 該調整指出售目標集團所得款項，猶如出售事項已於2024年3月31日完成：

	千港元
已收代價 (附註i)	1,147,355

- (i) 買方就出售事項應付賣方之代價乃根據目標集團所持投資物業(「該等物業」)之公允價值加上目標集團之賬面淨值(不包括該等物業及其配套及設備(如有))並扣除目標集團之所有負債(統稱「負債淨值」，不包括目標集團於完成日期結欠餘下集團之款項(「待售貸款」))釐定。有關金額乃摘錄自通函附錄三所載目標集團之財務資料。

	千港元
目標集團於2024年3月31日之負債淨值	(409,172)
加：	
於2024年3月31日之待售貸款	1,556,527
	1,147,355

- (ii) 該計算指出售事項之備考收益或虧損，猶如出售事項已於2024年3月31日進行，計算方式如下：

	千港元
代價總額	1,147,355
減：所出售目標集團之資產淨值#	(1,147,355)
出售事項之備考收益或虧損	—

# 所出售目標集團之資產淨值（猶如出售事項已於2024年3月31日進行）計算方式如下：

	千港元
投資物業	1,232,000
租金及其他應收款項、按金及預付款項	24,070
可退回稅項	124
銀行結餘	1,127
已收按金及應計費用	(9,102)
銀行借貸	(97,174)
遞延稅項	(3,690)
	<u>1,147,355</u>

3. 假設出售事項已於2023年4月1日進行，已就餘下集團之未經審核備考綜合損益及全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表作出以下備考調整：

(a) 該調整指撇除目標集團截至2024年3月31日年度的收入及開支，猶如目標集團已於2023年4月1日出售。

該等金額乃摘錄自通函附錄三所載本集團之財務資料。

(b) 該調整指出售事項之估計法律及專業費用，並假設已於截至2024年3月31日止年度以現金結清。

(c) 該調整指出售目標集團之所得款項及付款，猶如出售事項已於2023年4月1日完成：

	千港元
已收代價（附註i）	1,168,295
減：	
目標集團於2023年4月1日持有之現金及現金等價物	<u>(751)</u>
出售事項產生之現金流入淨額	<u>1,167,544</u>

- (i) 買方就出售事項應付賣方之代價乃根據目標集團於完成日期之負債淨值（不包括待售貸款）釐定。有關金額乃摘錄自通函附錄三所載目標集團之財務資料。

千港元

目標集團於2023年4月1日之負債淨值	(311,483)
加：	
於2023年4月1日之待售貸款	<u>1,479,778</u>
	<u>1,168,295</u>

- (ii) 該計算指出售事項之備考收益或虧損，按猶如出售事項已於2023年4月1日進行的基準，計算方式如下：

千港元

代價總額	1,168,295
減：所出售目標集團之資產淨值 <sup>#</sup>	<u>(1,168,295)</u>
出售事項之備考收益或虧損	<u>—</u>

- <sup>#</sup> 所出售目標集團之資產淨值（猶如出售事項已於2023年4月1日進行）計算方式如下：

千港元

投資物業	1,268,270
租金及其他應收款項、按金及預付款項	23,906
可退回稅項	294
銀行結餘	751
已收按金及應計費用	(8,853)
銀行借貸	(112,419)
遞延稅項	<u>(3,654)</u>
	<u>1,168,295</u>

- (d) 該調整指目標集團與餘下集團之間的現金流量重新分類，已於本集團截至2024年3月31日止年度之綜合財務報表中對銷，倘出售事項於2023年4月1日進行，則不會對銷。

4. 備考調整3(a)、3(b)、3(c)及3(d)項預計不會對餘下集團之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表造成持續影響。
5. 除上文所述者外，概無作出其他調整以反映本集團或目標集團於2024年3月31日後之任何經營業績或其他交易（猶如出售事項已分別於2024年3月31日及2023年4月1日進行）。

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

## 獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料的鑒證報告

致英皇國際集團有限公司董事

吾等已完成受聘進行的鑒證工作,以就英皇國際集團有限公司(「**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8月30日刊發的通函(「**通函**」)附錄四第IV-1至IV-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四第IV-1至IV-11頁。

未經審核備考財務資料乃由董事編製,旨在闡述建議出售 Accurate Choice Developments Limited(「**目標公司**」)及其附屬公司(統稱為「**目標集團**」)之全部已發行股本及目標公司之貸款(構成一項非常重大出售事項及關連交易)(「**出售事項**」)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之影響,猶如出售事項已分別於2024年3月31日及2023年4月1日進行。作為編製程序的一部分,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(相關核數師報告已刊發)。

### 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保證。

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8月30日

於出售事項完成後，餘下集團將繼續在大中華及海外開展物業投資、物業發展及酒店服務的現有主營業務。

下文載列餘下集團截至2022年、2023年及2024年3月31日止年度的經營業績及財務狀況的管理層討論及分析。就本通函而言，有關餘下集團的財務數據乃摘錄自本公司截至2022年、2023年及2024年3月31日止三個年度各年之綜合財務報表。

## 截至2022年3月31日止年度

### 市場回顧

於截至2022年3月31日止財政年度（「**2022財年**」）上半年，疫情情況穩定，公眾亦已大致適應了疫情。持續的旅遊限制促使消費者在本地而非香港以外進行消費，這支持了本地經濟復甦。然而，Omicron於2022財年最後一個季度的出現擾亂了零售業務，乃由於實施了更嚴格的社交距離措施。此外，中美之間的地緣政治關係持續緊張、俄烏衝突、影響中國主要房地產開發商的信貸問題及美聯儲加息均增加了經濟發展的不確定因素。

就辦公室租賃市場而言，由於居家辦公安排、外派人員入境人數減少、企業縮小規模及辦公室搬遷至其他亞洲國家，導致需求下降。加上供應增加，使空置率亦增加，市場面臨壓力。同時，由於社交距離措施取決於疫情的嚴重程度於2022財年一直在變化，全面擾亂商舖經營，使零售市場一直不穩定，從而對零售租賃市場產生不利影響。

住宅物業開發市場於2022財年上半年表現穩定。本地買家的需求維持抗跌力，而新推出的項目亦持續吸引買家的興趣。然而，由於中國內地的股票市場波動及負面經濟因素，2022財年下半年的交投放緩，導致潛在買家採取觀望態度。此外，Omicron於2022財年最後一個季度的出現導致開發商的物業銷售短暫停頓，使情況有所惡化。

### 財務回顧

於2022財年，餘下集團的總收入增加75.0%至2,304,200,000港元。儘管於新冠病毒疫情持續期間辦公室租賃需求疲軟，餘下集團仍維持租金收入大致穩定在879,300,000港元，佔總收入的38.2%。

物業發展銷售收入飆升1,147.0%至1,025,200,000港元，其由**半山捌號**及**畔海**的銷售收入貢獻，佔餘下集團總收入的44.5%。

由於疫情於2022財年波動，旅遊及酒店業的經營環境仍充滿挑戰，然而酒店服務分部的收入增加18.9%至399,800,000港元，佔餘下集團總收入的17.3%。

### 資本架構、流動資金及財務資源

於2022年3月31日，本公司擁有人應佔餘下集團之資產淨值及相應的每股資產淨值分別為26,953,100,000港元及每股7.33港元。

於2022年3月31日，餘下集團之現金、銀行結餘及銀行存款為1,565,800,000港元。對外借貸（不計應付款項）總額約為22,581,600,000港元，包括一年內到期的約5,566,300,000港元及一年後到期的17,015,300,000港元。餘下集團之對外借貸中，約19,398,400,000港元為銀行借貸。銀行借貸按介乎香港銀行同業拆息加0.84%至香港銀行同業拆息加2.00%之年利率及倫敦銀行同業拆息加1.53%之年利率計息，而實際年利率為1.81%。約3,626,100,000港元於一年內到期。餘下集團之對外借貸以港元及英鎊計值。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。餘下集團一般以內部產生的資源及銀行提供的借款以及欠付股東款項為其營運提供資金。餘下集團對其整體業務運營採取審慎的資金及財務政策，旨在通過確保充足的流動資金並在可接受的融資成本範圍內滿足融資需求，最大限度地降低財務風險。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。餘下集團之淨負債比率（即淨負債佔其資產總值之比率）為39.4%。

為提供營運資金，餘下集團利用經營業務產生之現金流及維持多種融資渠道，包括銀行借貸及債券發行。於2022年3月31日，餘下集團發行之中期票據尚欠本金為1,442,400,000港元，以港元及美元計值，定息年利率為3.2%至4.9%。於2022年3月31日，餘下集團並無外匯對沖政策。然而，餘下集團管理層會監察外匯風險及於需要時考慮對沖重大外匯風險。管理層持續監察外匯風險及將考慮對沖其他重大外幣風險（如必要）。

於2022財年，餘下集團與九間本地和國際銀行簽署合共1,950,000,000港元五年期無抵押銀團貸款協議。有關資金將用於一般營運資金用途及償還現有貸款。該銀團貸款將為餘下集團提供額外的流動資金及降低整體融資成本，能確保未來業務發展的融資靈活性及可持續性。

於2022財年，英皇娛樂酒店以現金代價14,611,000港元購回其自身12,270,000股股份，其後註銷該等股份，導致餘下集團於英皇娛樂酒店之股權視作增加0.73%。此外，於本年度，英皇娛樂酒店以現金代價8,000港元收購其非全資附屬公司的7,500股股份。已付代價14,619,000港元與非控股權益減少33,578,000港元之差額18,959,000港元已直接於其他儲備內確認。

### 資產抵押

於2022年3月31日，賬面值39,878,600,000港元之資產已抵押作為餘下集團銀行融資之擔保。

### 業務回顧

餘下集團總部位於香港，主要從事物業投資、物業發展及酒店服務業務。餘下集團在大中華及英國的物業組合的總面積逾5,700,000平方呎。

### 租金收入

餘下集團之投資物業組合主要為處於優越位置的商業大廈及優質零售地舖，總樓面面積超過2,870,000平方呎。近年來，餘下集團致力於在其起源地以外進一步發展，顯著地將其覆蓋範圍從大中華擴展至英國，使其能夠擁有一個地域覆蓋均衡之物業組合。此舉可使餘下集團之租金收入來源多元化，並可減低市場波動造成的影響。

### 物業銷售

餘下集團堅守一貫的策略，專注於在暢旺的市區提供豪華綜合大廈以及在獨特的地段提供低層獨立洋房等優質住宅物業，均享有四通八達的交通網絡。餘下集團已制定穩健的項目發展時間表，中期而言有望為住宅單位銷售帶來貢獻，從而推動盈利能力。

### 酒店及酒店相關業務

英皇娛樂酒店原擁有兩間位於澳門的酒店，即**英皇娛樂酒店**（「澳門英皇娛樂酒店」）及**澳門盛世酒店**。於2022財年，英皇娛樂酒店（透過出售本公司之相關間接全資附屬公司）收購位於香港之一間酒店（**英皇駿景酒店**）及兩間服務式公寓（**The Unit 服務式公寓**及**MORI MORI 服務式公寓**），總代價為2,048,800,000港元。因此，整個酒店業務分部包括三間酒店及兩間服務式公寓，現統一至英皇娛樂酒店旗下，而經常性收入將繼續併入至餘下集團。有關是次出售之詳情載於本公司及英皇娛樂酒店日期為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。

### 出售

於2021年4月21日，英皇物業投資有限公司（「英皇物業投資」）訂立一份買賣協議，以經調整總代價約485,713,000港元向一名獨立第三方出售琦俊控股有限公司及其附屬公司（「琦俊集團」），為本公司間接全資附屬公司，持有位於九龍鴻圖道82號的一處物業之全部股權以及琦俊集團結欠英皇物業投資的所有貸款。出售已於2021年4月21日完成。

於2021年10月20日，英皇物業投資訂立一份買賣協議，以總代價約580,486,000港元向一名獨立第三方出售Black Tie Holdings Limited及其附屬公司（「Black Tie集團」）（為本公司間接全資附屬公司，持有位於新界葵涌國瑞路45-51號的一處物業）之全部股權以及Black Tie集團結欠英皇物業投資的所有貸款。出售已於2021年12月20日完成。

於2021年12月28日，英皇物業投資訂立一份買賣協議，以總代價約429,205,000港元向一間由楊博士成立之私人酌情信託間接控制之公司出售其於福銀有限公司及其附屬公司（「福銀集團」）（為本公司間接全資附屬公司，其從事於物業投資業務）之全部股權以及福銀集團結欠英皇物業投資的所有貸款。出售已於2022年3月7日完成。

於2021年12月30日，英皇物業發展有限公司（為本公司全資附屬公司）訂立一份買賣協議，以總代價約688,000,000港元向一名獨立第三方出售Earn Benefit Limited（為本公司間接全資附屬公司，持有位於香港筲箕灣南安街67-77號的一處持作出售之發展中物業）之全部股權。出售已於2022年4月29日完成。

## 前景

於2022財年後，在經歷第五波疫情的嚴重影響後，疫情態勢有所放緩，公眾的日常活動正重回正軌。此外，在兩年的嚴格邊境管控後，非香港居民終於可進入香港，且入境旅客的隔離期有所縮短，為消費及營商氣氛的恢復創造有利條件。另一方面，美聯儲在2022年6月加息、中國經濟發展存在不確定性以及大中華區重新開放邊境的時間可能阻礙近期的經濟復甦。

自新型冠狀病毒疫情開始以來，辦公室租賃的市場環境出現變化—居家辦公安排、靈活辦公桌模式、對「綠色」建築的偏好及新興業務領域的日漸流行已致使對辦公室空間的需求從中心商業區分散至其他不同地區。關於零售空間，住宅區內的需求已見增長，其租金水平在疫情中更具抗跌力。在過去數年，餘下集團一直將其辦公室及零售物業的投資組合，分散至香港的不同地區，因此有助於維持穩定的租金收入。餘下集團將繼續監察市場並適時調整其物業組合，以維持平衡的投資物業組合。

於近期社交距離措施寬鬆不久後，開發商加快推出新項目，受到市場的歡迎，預計將有更多項目推出。餘下集團已制定穩健的發展物業時間表，包括已於2022年5月底推出市場的**壽臣山15號**。鑒於物業發展的供應有限及房屋需求龐大，長期而言，餘下集團對本地住宅物業市場前景仍持謹慎樂觀態度。

## 僱員及薪酬政策

於2022財年，員工產生的成本總額（包括董事酬金）為513,500,000港元。於2022年3月31日，員工數目為1,208名。各僱員之薪酬乃根據個人職責、才幹及技能、經驗及表現以及市場薪酬水平而釐定。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財年之年報第187至190頁「購股權」一節內。

## 截至2023年3月31日止年度

### 市場回顧

於2022年，由於經濟活動受到第五波疫情的影響以及隨後的外圍環境惡化及金融狀況收緊，香港經濟整體疲軟。然而，隨著入境遊客檢疫安排的取消，香港、澳門與中國內地之間正常旅遊的恢復及2023年年初社交距離措施的放寬，商務出差及休閒活動已恢復，為經濟反彈提供動力。

於截至2023年3月31日止財政年度（「2023財年」），縱使有更多僱員返回工作場所，但辦公室供應增加及海外企業尚未回歸導致空置率上升，加上首次公開發售數目及業務活動低迷影響了需求，導致辦公室租賃市場面臨持續壓力。然而，在消費氣氛的改善及2023財年最後一個季度旅客人數逐步回升的支持下，零售租賃市場略有回升。

就物業銷售市場而言，宏觀經濟環境、地緣政治緊張局勢、股市動盪及加息等因素仍是影響購買者購買決定的主要考慮。因此潛在購買者分散彼等的投資組合，物業市場不可避免地受到影響。儘管如此，隨著邊境全面重新開放，投資氣氛有所改善，物業開發商因而加快新物業的推出。

### 財務回顧

由於艱難的營商環境，餘下集團於2023財年的總收入為1,187,000,000港元。儘管充裕的辦公室供應導致競爭激烈，餘下集團於2023財年的租金收入維持大致穩定在847,000,000港元，佔餘下集團總收入的71.4%。物業發展銷售收入為79,200,000港元，佔餘下集團總收入的6.7%。酒店服務分部的收入減少至260,700,000港元，佔餘下集團總收入的21.9%。

**資本架構、流動資金及財務資源**

於2023年3月31日，本公司擁有人應佔餘下集團之資產淨值及相應的每股資產淨值分別為24,198,700,000港元及每股6.58港元。

於2023年3月31日，餘下集團之現金、銀行結餘及銀行存款為2,367,200,000港元。對外借貸（不計應付款項）總額約為22,331,500,000港元，包括一年內到期的約10,099,100,000港元及一年後到期的12,232,400,000港元。餘下集團之對外借貸中，約19,640,600,000港元為銀行借貸。銀行借貸按介乎香港銀行同業拆息加0.84%至香港銀行同業拆息加2.00%之年利率及英鎊隔夜拆款平均利率加1.53%之年利率計息，而實際年利率為4.38%。約7,787,500,000港元於一年內到期。餘下集團之對外借貸以港元及英鎊計值。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。餘下集團一般以內部產生的資源及銀行提供的借款及欠付股東款項為其營運提供資金。餘下集團對其整體業務運營採取審慎的資金及財務政策，旨在通過確保充足的流動資金並在可接受的融資成本範圍內滿足融資需求，最大限度地降低財務風險。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。餘下集團之淨負債比率（即淨負債佔其資產總值之比率）為40.1%。

為提供營運資金，餘下集團利用經營業務產生之現金流及維持多種融資渠道，包括銀行借貸及債券發行。於2023年3月31日，餘下集團發行之中期票據尚欠本金為1,247,300,000港元，以港元及美元計值，定息年利率為4.4%至4.9%。董事會認為餘下集團有充裕的財務資源以贖回中期票據。

餘下集團的銀行結餘及現金以港元、人民幣（「人民幣」）、澳門元及英鎊（「英鎊」）計值。由於餘下集團小部分銀行借貸以人民幣及英鎊計值，餘下集團面臨人民幣及英鎊的市場波動造成的若干外匯風險。餘下集團密切監查其整體的外匯風險，並將於必要時採取適當措施緩解貨幣風險。

於2023財年，英皇娛樂酒店以現金代價4,411,000港元購回其自身8,815,000股股份，其後註銷該等股份，導致餘下集團於英皇娛樂酒店之股權視作增加0.52%。已付代價4,411,000港元與非控股權益減少20,960,000港元之差額16,549,000港元已直接於其他儲備內確認。

### 資產抵押

於2023年3月31日，賬面值36,453,900,000港元之資產已抵押作為銀行融資之擔保。

### 業務回顧

餘下集團總部位於香港，主要從事物業投資、物業發展及酒店服務業務。餘下集團於大中華地區及英國的投資物業組合的總面積約5,300,000平方呎。

### 租金收入

餘下集團之投資物業組合主要為處於優越位置的商業大廈及優質零售地舖，總樓面面積約2,470,000平方呎。過去十年，餘下集團致力於在其起源地以外進一步發展，顯著地將其覆蓋範圍從大中華地區擴展至英國，使其能夠擁有一個地域覆蓋均衡之物業組合。此舉可使餘下集團之租金收入來源多元化，並可減低市場波動造成的影響。

### 物業銷售

餘下集團堅守一貫的策略，專注於在暢旺的市區提供豪華綜合大廈以及在獨特的地段提供低層獨立洋房等優質住宅物業，均享有四通八達的交通網絡。餘下集團已制定穩健的項目發展時間表，中期而言有望為住宅單位銷售帶來貢獻，從而推動盈利能力。

### 酒店及酒店相關業務

於2023年3月31日，英皇娛樂酒店於香港及澳門原擁有六家酒店及服務式公寓，如下：

- 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**（前稱為MORI MORI）、**The Unit Happy Valley**（前稱為The Unit）及**The Unit Davis**；
- 位於澳門的**英皇娛樂酒店**及**盛世酒店**。

於2023財年，餘下集團以代價490,000,000港元完成出售位於香港爹核士街一幢樓高22層的服務式公寓（即**The Unit Davis**）予英皇娛樂酒店。來自**The Unit Davis**的經常性收入已繼續併入餘下集團賬目。是次出售的所得款項淨額將提升餘下集團之流動資金，並為未來的業務發展儲備額外資金。有關是次出售之詳情載於本公司及英皇娛樂酒店日期為2022年7月15日的聯合公告。

於2022年6月27日至2022年12月31日期間（「該期間」），**英皇娛樂酒店**內的博彩業務由澳娛綜合度假股份有限公司（「澳娛」）營運。英皇娛樂酒店已與澳娛訂立一份協議，以於該期間為澳娛在**英皇娛樂酒店**營運的博彩業務提供酒店客房、餐飲及其他相關服務。向澳娛提供酒店客房、餐飲及其他相關服務產生的經常性收入已繼續併入餘下集團賬目。

於澳門政府宣佈向包括澳娛在內的6家賭場運營商授予10年的博彩批給後，餘下集團於2022年12月30日與澳娛訂立服務協議，內容有關由2023年1月1日起為期3年向澳娛於**英皇娛樂酒店**提供服務，包括但不限於銷售、推廣、宣傳、管理及客戶開發。向澳娛提供該等服務產生的經常性收入已繼續併入餘下集團賬目。

#### 收購及出售

於2022年9月16日，Optimistic Horizon Limited（為本公司間接全資附屬公司）訂立一份買賣協議，以收購Superb Land Limited（「**Superb Land**」）額外10%股權。Superb Land持有傑懋有限公司（「**傑懋**」）之100%權益。本集團於該項目的股權由40%增至50%後，傑懋持有位於港島壽臣山道西15號的一處物業。

於2023年1月6日，英皇物業投資訂立一份買賣協議，以經調整總代價約1,141,221,000港元向一間由楊博士成立之私人酌情信託間接控制之公司出售其於Famous Gain Investments Limited及其附屬公司（「**Famous Gain 集團**」）（為本公司間接全資附屬公司，持有位於香港新界屯門建發里4號的物業）之全部股權以及Famous Gain集團結欠英皇物業投資的所有貸款。出售已於2023年3月16日完成。

## 前景

香港、澳門與中國內地邊境全面重新開放以及取消對所有旅客的入境檢疫措施使得遊客及商務旅客人數回升，無疑促進了消費及投資氣氛的恢復。與此同時，加息、貨幣政策收緊及地緣政治緊張局勢等若干問題仍未解決。本地經濟的全面復甦面臨著機遇及挑戰。

隨著商業活動有一定程度的恢復，辦公室租賃查詢近期有所增加。然而，市場需要時間吸收大量供應，因此辦公室租賃市場將繼續面臨激烈競爭。隨著零售市場重拾動力，餘下集團的零售租賃（尤其是在旅遊區）將受惠。

自2023年年初以來，物業開發商一直積極推動一手單位之開售，這些均得到了市場的正面反饋。憑藉餘下集團穩定的物業發展時間表，其將努力把握住房市場需求巨大但供應有限的機會。餘下集團將繼續根據市場變化及時調整策略，保持均衡的物業組合，以分散業務風險，實現穩步發展。

## 僱員及薪酬政策

2023財年之員工成本總額（包括董事酬金）為434,400,000港元。於2023年3月31日，僱員數目減少至850名。各僱員之薪酬乃根據個人職責、才幹及技能、經驗及表現以及市場薪酬水平而釐定。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2023財年之年報第190至193頁「購股權」一節內。

## F. 截至2024年3月31日止年度

### 市場回顧

於截至2024年3月31日止財政年度（「2024財年」），香港政府透過大力推行優惠政策，決心振興金融市場及旅遊業。這大幅地促進了本地零售市場的復甦及經濟活動的振興，包括金融會議、全球展覽和國際盛事等，推動了零售租賃和酒店需求的反彈。

儘管全球經濟已從疫情中復甦，但高息週期的不確定性、地緣政治緊張局勢、香港股市成交量萎縮及中國房地產開發商的債務問題等一系列宏觀經濟問題仍產生影響。因此，潛在購房者分散了其投資，這不可避免地影響了對住宅單位的需求。

### 財務回顧

受惠於旅遊及酒店業的復甦，餘下集團於2024財年的總收入增加46.5%至1,739,300,000港元。餘下集團的租金收入輕微上升至856,800,000港元，佔總收入的49.3%。物業發展銷售收入增加至141,800,000港元，佔總收入的8.2%。酒店服務分部的收入大幅增加至740,700,000港元，佔總收入的42.5%。

### 資本架構、流動資金及財務資源

於2024年3月31日，餘下集團之資產淨值及每股資產淨值分別為22,017,100,000港元及每股5.99港元。

與出售事項相關的法律及專業費用估計為1,500,000港元。買方就出售事項應付餘下集團的代價為1,147,400,000港元。餘下集團將償還97,200,000港元之銀行借貸，以解除及取消目標集團所持有相關物業之現有抵押。假設出售事項已完成，於2024年3月31日，餘下集團之現金、銀行結餘及銀行存款為2,624,200,000港元。對外借貸（不計應付款項）總額約為20,116,100,000港元，包括一年內到期的約8,252,000,000港元及一年後到期的11,784,200,000港元。餘下集團之對外借貸中，約18,194,600,000港元為銀行借貸。銀行借貸按介乎香港銀行同業拆息加0.84%至香港銀行同業拆息加2.00%之年利率及英鎊隔夜拆款平均利率加1.53%之年利率計息，而實際年利率為5.85%。約6,410,300,000港元於一年內到期。餘下集團之對外借貸以港元及英鎊計值。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。餘下集團一般以內部產生的資源及銀行提供的借款及欠付股東款項為其營運提供資金。餘下集團對其整體業務運營採取審慎的資金及財務政策，旨在通過確保充足的流動資金並在可接受的融資成本範圍內滿足

融資需求，最大限度地降低財務風險。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。餘下集團之淨負債比率（即淨負債佔其資產總值之比率）為41.1%。

為提供營運資金，餘下集團利用經營業務產生之現金流及維持多種融資渠道，包括銀行借貸及債券發行。於2024年3月31日，本集團發行之中期票據尚欠本金為379,800,000港元，以港元及美元計值，定息年利率為4.4%至4.9%。

餘下集團的銀行結餘及現金以港元、人民幣、澳門元及英鎊計值。由於餘下集團小部分銀行借貸以人民幣及英鎊計值，餘下集團之人民幣及英鎊的市場波動所造成的外匯風險不大。餘下集團密切監查其整體的外匯風險，並將於必要時採取適當措施緩解貨幣風險。

### 資產抵押

於2024年3月31日，餘下集團已將賬面值33,957,700,000港元之資產用作為銀行融資之抵押。

### 業務回顧

餘下集團總部位於香港，主要從事物業投資、物業發展及酒店服務業務，其主要投資物業組合位於大中華及英國。

### 租金收入

餘下集團之投資物業組合主要為處於優越位置的商業大廈及優質零售地舖，總樓面面積合共逾2,470,000平方呎。過去十年，餘下集團致力於在其起源地以外進一步發展，顯著地將其覆蓋範圍從大中華擴展至英國，使其能夠擁有一個地域覆蓋均衡之物業組合。此舉可使餘下集團之租金收入來源多元化，並可減低市場波動造成的影響。

### 物業銷售

餘下集團堅守一貫的策略，專注於在暢旺的市區提供豪華綜合大廈以及在獨特的地段提供低層獨立洋房等優質住宅物業，均享有四通八達的交通網絡。餘下集團已制定穩健的項目發展時間表，中期而言有望為住宅單位銷售帶來貢獻，從而推動盈利能力。

### 酒店及酒店相關業務

於2024年3月31日，英皇娛樂酒店於香港及澳門合共經營下列六家酒店及服務式公寓：

- 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**；
- 位於澳門的**英皇娛樂酒店**及**盛世酒店**。

於澳門政府宣佈向包括澳娛在內的6家賭場運營商授予10年的博彩批給後，餘下集團於2022年12月30日與澳娛訂立服務協議，內容有關由2023年1月1日起為期3年向澳娛於**英皇娛樂酒店**提供服務，包括但不限於銷售、推廣、宣傳、管理及客戶開發。

### 收購及出售

於2023年7月3日，英皇物業投資與英皇代理有限公司（「英皇代理」）訂立買賣協議，據此，英皇物業投資有條件同意出售而英皇代理有條件同意收購(a) Joybridge Services（本公司之間接全資附屬公司，其間接持有位於香港英皇道560號的物業健威坊購物商場）的全部股權及(b) Joybridge Services 應付英皇物業投資的全部貸款，代價為1,944,215,000港元。交易已於2023年9月22日完成。

於2024年5月16日，本公司之間接全資附屬公司星和企業有限公司訂立買賣協議，向一名獨立第三方出售位於香港柴灣嘉業街56號的工業大廈的兩個單位，總代價為100,000,000港元。

### 前景

於2024財年後，尤其是在取消房地產降溫措施及放寬按揭規則後，本地房地產市場的勢頭一直回暖，地產商加快推出新住宅單位。本地政府推出的新資本投資者入境計劃以及各種人才計劃吸引了大量申請者，涵蓋來自中國內地和海外的的人才及其家屬，導致本地住房需求上升。隨著利率在短期內維持穩定，餘下集團對住宅物業市場前景保持審慎樂觀。

在政府的舉措和推廣工作的支持下，香港將推出各項國際性活動和大型盛事，以提升香港的特色和吸引力，鞏固香港作為國際旅遊目的地的地位。儘管香港居民於周末前往大灣區其他地區旅遊的頻率增加，但來自各種人才計劃的人才及其家屬的到訪將成為本地市場的新消費力來源。尤其是鑒於中產階級壯大及個人遊計劃進一步擴大，餘下集團相信中國內地的出境旅遊將繼續增長，並繼續對零售業租賃物業的市場需求持樂觀態度。

展望未來，面對這瞬息萬變的經營環境，餘下集團將繼續因應市場變化而迅速調整其策略，並將維持均衡物業組合，以分散業務風險，實現穩健發展。

### 僱員及薪酬政策

於2024財年，員工成本總額（包括董事酬金）為471,700,000港元。於2024年3月31日，員工數目為952名。各僱員之薪酬乃根據個人職責、才幹及技能、經驗及表現以及市場薪酬水平而釐定。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2024財年之年報的綜合財務報表附註之「購股權計劃」一節內。

## 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，確認就其所知及所信，本通函所載資料在各重要方面均準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何其他事項，足以致本通函或其所載任何陳述產生誤導。

## 2. 董事及最高行政人員之權益披露

於最後實際可行日期，下列董事及本公司最高行政人員（「最高行政人員」）於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份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

#### 股份

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 具投票權股份 概約百分比
陸小曼女士（「陸女士」）	配偶權益	2,747,611,223 (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	2,747,611,223 (附註)	74.71
范敏嫦女士（「范女士」）	實益擁有人	10,500,000	0.29

附註：該等股份乃由楊受成產業控股有限公司（「楊受成產業控股」）之全資附屬公司英皇國際集團控股有限公司（「英皇國際集團控股」）持有。楊受成產業控股由First Trust Services AG（「First Trust Services」）持有，而First Trust Services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，被視為擁有英皇國際集團控股所持有上述股份之權益。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。

## (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	所持有權益 之已發行 股份數目	佔已發行 具投票權股份 概約百分比
陸女士	英皇娛樂酒店有限公司 (「英皇娛樂酒店」)	配偶權益	851,353,645	71.63
	英皇鐘錶珠寶有限公司 (「英皇鐘錶珠寶」)	—同上—	4,298,630,000	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	73.80
	歐化國際有限公司(「歐化」)	—同上—	600,000,000	75.00
	新傳企劃有限公司 (「新傳企劃」)	—同上—	315,000,000	52.50
楊先生	英皇娛樂酒店	私人酌情信託之 合資格受益人	851,353,645	71.63
	英皇鐘錶珠寶	—同上—	4,298,630,000	63.41
	英皇文化產業	—同上—	2,371,313,094	73.80
	歐化	—同上—	600,000,000	75.00
	新傳企劃	—同上—	315,000,000	52.50

附註：英皇娛樂酒店、英皇鐘錶珠寶、英皇文化產業、歐化及新傳企劃均為其股份於聯交所上市之公司。該等股份由相關私人酌情信託（亦由楊博士創立）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。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，概無董事及最高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. 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核心業務直接或間接構成競爭之業務中擁有之權益如下：

- (i) 陸女士作為一個私人酌情信託創立人楊博士之配偶，被視為擁有該信託旗下多家亦從事物業投資及發展的公司之權益。由於陸女士並無參與本公司之日常營運及管理，故本集團能夠有別於上述被視作競爭之業務作獨立及以公平磋商的原則經營其業務；
- (ii) 楊先生作為前述信託之合資格受益人之一，被視為擁有該信託旗下多家亦從事物業投資及發展的公司之權益。彼同時擁有從事物業投資的私人公司的股權及董事權益。鑒於(a)彼無法控制本公司及該信託旗下公司之董事會；及(b)本集團組合之規模及覆蓋範圍，董事認為本集團之利益已獲充分保障；及
- (iii) 范女士擁有從事物業投資的私人公司的股權及董事權益。鑒於本集團物業投資組合之規模及覆蓋範圍，該等已披露之視同競爭業務不構成重大影響。

除上文所披露者外，據董事或最高行政人員所知，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，除買賣協議及下列協議外，概無存在任何董事（被視作擁有權益的陸女士及楊先生除外）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2023年3月23日之總租賃協議；
- (b) 本公司就相關租賃交易與英皇資本集團有限公司所訂立日期為2023年3月23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2023年3月23日之總租賃協議；
- (d) 本公司就相關租賃交易與歐化所訂立日期為2023年3月23日之總租賃協議；
- (e) 英皇娛樂酒店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日之總租賃協議；
- (f) 本公司就相關租賃交易與楊受成產業控股所訂立日期為2023年3月23日之總租賃協議；及
- (g) 本公司就購買傢俬產品及獲取傢俬採購諮詢服務與歐化所訂立日期為2023年3月3日之總協議。

## 6. 董事於資產之權益

於最後實際可行日期，除出售事項之外，概無董事於本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）以來所收購或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。

## 7. 訴訟

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

## 8. 重大合約

除(i)本公司於2024年7月31日所公佈有關供股之包銷協議；及(ii)於2022年10月27日簽訂之擔保契約（有關就金額約2,330,000,000港元之有期貸款融資項下傑懋有限公司承擔之義務及責任的額外10%向香港上海滙豐銀行有限公司提供額外公司擔保）外，於緊接本通函日期前兩年直至最後實際可行日期（包括該日），本集團並無訂立任何或可能屬重大之合約（並非於本集團日常業務過程中訂立之合約）。

## 9. 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
浩德融資有限公司	從事證券及期貨條例項下第4類（就證券提供意見）、第6類（就機構融資提供意見）及第9類（提供資產管理）受規管活動的持牌法團
泓亮諮詢及評估有限公司	獨立合資格估值師
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

於最後實際可行日期，上述各專家已就本通函的刊發發出書面同意，同意按本通函所示形式及涵義轉載其函件及報告（視乎情況而定）以及提述其名稱，且迄今並無撤回同意書。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任何證券；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。

## 10. 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.EmperorInt.com>) 刊發：

- (a) 買賣協議；
- (b) 本通函第16至17頁所載之獨立董事委員會函件；
- (c) 本通函第18至36頁所載之獨立財務顧問浩德函件；
- (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德勤編製之本集團財務資料；
- (f) 餘下集團之未經審核備考財務資料報告，旨在說明出售事項之影響，其全文載於本通函附錄三；及
- (g) 本附錄「9. 專家及同意書」一段所指之書面同意書。

**11. 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。彼於企業管治工作範疇擁有逾 25 年經驗。
- (b) 本公司之註冊辦事處位於 Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。
- (c) 本公司於香港之總辦事處及主要營業地點為香港灣仔軒尼詩道288號英皇集團中心28樓。
- (d) 本公司之香港股份過戶登記分處為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。
- (e) 本通函及隨附委任代表表格之中英文版本概以其各自英文版本為準。

---

## 股東特別大會通告

---



# 英皇國際集團有限公司 Emperor International Holdings Limited

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：163)

茲通告英皇國際集團有限公司(「本公司」)謹訂於2024年9月16日(星期一)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，以考慮並酌情通過下列決議案(不論有否修訂)為本公司之普通決議案：

### 普通決議案

「**動議**(i)追認、確認及批准買賣協議(定義見本公司日期為2024年8月30日有關非常重大出售及關連交易—出售目標公司(定義見通函)之全部股權之通函(「通函」)及註有「A」字樣之該協議副本獲提呈大會並由大會主席簡簽以供識別)及其項下擬進行之交易；及(ii)授權本公司任何董事(陸小曼女士及楊政龍先生除外)作出彼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(以及對該協議之條款作出符合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  
英皇國際集團有限公司  
公司秘書  
馮佩玲

香港，2024年8月30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

---

## 股東特別大會通告

---

附註：

- (i) 恕無茶點或飲品招待，亦不會派發企業禮物。
- (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8月30日之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) 凡有權出席本通告所召開大會並於會上投票之本公司股東，均可委派一名或多名受委代表（倘彼持有超過一股股份）出席並代其投票。受委代表無須為股東。本公司強烈鼓勵股東委任股東特別大會主席作為其代表，以行使其於股東特別大會上投票之權利。股東無須親身出席股東特別大會行使投票權。
- (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小時前送達本公司香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司（「股份過戶登記分處」），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相關聯名持有之排名次序為準。
- (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9月10日（星期二）下午4時30分前交回股份過戶登記分處辦理登記，地址如上。
- (viii) 倘於股東特別大會日期上午8時30分至上午10時30分之間任何時間，8號或以上颱風信號或「黑色」暴雨警告信號或香港政府公佈之「極端情況」生效，則將推遲舉行股東特別大會。本公司將於聯交所網站(<https://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<https://www.EmperorInt.com>)上發佈公告，以知會股東重新安排會議的日期、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。