
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) 須予披露及關連交易 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



YU MING INVESTMENT MANAGEMENT LIMITED
禹銘投資管理有限公司

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12頁及獨立董事委員會致獨立股東函件載於本通函第13至14頁。獨立財務顧問禹銘函件載於本通函第15至28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2025年4月16日（星期三）下午12時15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證券登記有限公司，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2025年4月14日（星期一）下午12時15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。

2025年3月31日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
獨立董事委員會函件	13
禹銘函件	15
附錄一 – 物業估值報告	29
附錄二 – 一般資料	38
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	本公司之董事會
「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、公眾假期或於工作日上午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	2025年8月29日或之前或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」一節所載條件(c)及(d)不可豁免除外）後7個營業日內（以較遲者為準）或賣方與買方共同商定的其他日期
「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
「楊博士」	指	楊受成博士

釋 義

「英皇物業投資」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並由本公司直接全資擁有
「英皇鐘錶珠寶」	指	英皇鐘錶珠寶有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：887）
「英皇鐘錶珠寶（港澳）」或 「買方」	指	英皇鐘錶珠寶（港澳）控股有限公司，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英皇鐘錶珠寶直接全資擁有
「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 「禹銘」	指	禹銘投資管理有限公司（可從事證券及期貨條例項下第1類（證券交易）、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	2025年3月25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

釋 義

「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2025年1月31日止期間之損益表及目標集團於2025年1月31日之財務狀況表
「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，將於完成前至少5個營業日交付予買方
「該物業」	指	本通函「該物業之資料」一節所示的物業
「物業公司」	指	目標公司之直接全資附屬公司，為於香港註冊成立之有限公司並持有該物業之法定及實益擁有權
「買賣協議」	指	賣方與買方就出售事項訂立之日期為2025年2月28日之買賣協議
「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，相當於目標公司之全部已發行股本
「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2025年4月16日（星期三）下午12時15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

釋 義

「股份」	指	本公司股本中每股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	帝豪投資有限公司，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（即物業公司）
「%」	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

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) 須予披露及關連交易
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2025年2月28日之公告，當中董事會宣佈賣方與買方訂立買賣協議，內容有關按代價約79,800,000港元（可予調整）買賣目標公司之全部股權以及目標公司欠付賣方的待售貸款。代價乃包括(1)目標集團之資產淨值（經參考該物業之公允市場估值）；及(2)待售貸款。

董事會函件

本通函旨在向閣下提供有關(其中包括):(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)該物業之估值報告;(v)上市規則規定之其他資料;及(vi)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2025年2月28日之買賣協議

賣方： 英皇物業投資

買方： 英皇鐘錶珠寶(港澳)

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(可予調整)乃由賣方與買方根據一般商業條款經公平磋商後達致，並須按下列公式釐定：

$$\text{代價} = A + B - C$$

其中：

「A」 指 80,300,000港元，即該物業之協定價值；

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

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

按照上述公式，經參考管理賬目，估計代價約為79,800,000港元，當中主要包括(i)經參考一位獨立專業估值師於2025年2月13日對該物業作出之初步公允市場估值80,300,000港元而協定之該物業價值；(ii)目標集團有形資產(但不包括該物業以及其配套及設備(如有))於2025年1月31日之賬面價值／賬面餘值約100,000港元；及(iii)目標集團於2025年1月31日之所有負債金額(但不包括待售貸款)約600,000港元。

董事會函件

代價(可予調整)須由買方以下列方式支付及結清:

- (a) 初始按金7,980,000港元已由買方於買賣協議日期後7日內支付予賣方(或其指定方);及
- (b) 受限於買賣協議之條款及條件作出的調整,代價餘額須於完成時支付予賣方(或其指定方)。

代價(或其任何部分)須由買方以現金轉賬至賣方的指定銀行賬戶或賣方可能指定的其他銀行賬戶或以賣方與買方以書面形式共同商定之其他方式支付予賣方。

備考完成賬目及完成賬目

根據買賣協議,賣方須向買方(i)於完成前至少5個營業日交付備考完成賬目;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。

於協定或釐定完成賬目及最終代價後,根據買賣協議的條款對應付代價進行調整。

代價將按以下方式調整:

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

有關差額須由賣方與買方根據買賣協議於收到完成賬目後5個營業日內結算。

董事會函件

先決條件

完成須待以下先決條件獲達成（或獲買方豁免，惟下述不可豁免之條件(c)及(d)除外）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條證明對該物業擁有妥善業權；
- (c) 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；及
- (d) 英皇鐘錶珠寶獨立股東於英皇鐘錶珠寶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完成日期或之前達成（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，條件(a)及(b)已達成。

完成

待上述所有先決條件獲達成後（或獲買方豁免，惟上述不可豁免之條件(c)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及物業發展。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。

董事會函件

英皇鐘錶珠寶及買方之資料

買方為一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，主要從事投資控股。買方為英皇鐘錶珠寶的直接全資附屬公司。英皇鐘錶珠寶為一間投資控股公司，其附屬公司主要在香港、澳門、中國內地、新加坡及馬來西亞從事銷售享譽國際之歐洲製鐘錶及珠寶首飾產品。

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，由目標公司直接全資擁有。物業公司從事物業投資業務及持有該物業。

目標集團於截至2023年及2024年3月31日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 千港元 (概約)	2023年 千港元 (概約)
收入	1,183	1,074
除稅前虧損	2,766	6,937
除稅後虧損	2,743	6,989

於2025年1月31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80,300,000港元及約58,600,000港元。於2025年1月31日，待售貸款約為138,400,000港元。

該物業之資料

該物業包括位於香港九龍尖沙咀廣東道4-8號2至4樓的空間及廣告位。該物業持作投資物業並以現況基準出售。

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，而彼等將不再為本公司之附屬公司。

經考慮(i)代價約79,800,000港元；(ii)管理賬目所示目標集團於2025年1月31日之未經審核合併負債淨額約58,600,000港元（經按一位獨立專業估值師編制之初步估值

董事會函件

所示該物業之賬面餘值80,300,000港元作出調整)；及(iii)於2025年1月31日待售貸款金額約138,400,000港元，董事預期不會自出售事項確認任何收益／虧損。

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。

出售事項所得款項約為79,800,000港元(可予調整)，將用作本集團運營的一般營運資金，包括(i)為進行中的物業發展項目提供建築資本及營銷開支；(ii)為出租物業可能進行的翻新及改造工程提供資金；及(iii)作為一般行政費用(如員工成本及專業費用)。

進行出售事項之理由及裨益

本集團定期檢視其投資組合，以優化投資回報。經定期檢視其投資組合後，本集團認為該物業僅包括大廈最頂三層，透過重建以進一步提升租金收益或資產大幅增值的機會有限。經考慮上述理由，本集團相信現在是時候出售該物業。

董事預期出售事項所得款項約79,800,000港元將可提升本集團的財務狀況並增加其一般營運資金。董事(不包括將根據獨立財務顧問的推薦建議發表意見的全體獨立非執行董事)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

由於有關出售事項之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)高於5%但低於25%，故根據上市規則第14章，出售事項構成本公司之一項須予披露交易。

於本通函日期，英皇鐘錶珠寶及本公司均分別由楊博士(彼被視為主要股東)成立之私人酌情信託間接控制。因此，根據上市規則第14A章，買方(英皇鐘錶珠寶之直接全資附屬公司)被視為本公司之關連人士，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。

董事會函件

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。本公司亦已委任禹銘，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

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，並已就本公司相關董事會決議案放棄投票。執行董事范敏嫦女士及黃志輝先生亦擔任買賣協議對應方的管理角色，為謹慎起見，已就批准出售事項及買賣協議項下擬進行之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2025年4月16日（星期三）下午12時15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，英皇鐘錶珠寶及本公司均分別由楊博士（彼被視為主要股東）成立之私人酌情信託間接控制。因此，楊博士及其聯繫人（於最後實際可行日期實益持有4,121,416,834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證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，惟無論如何須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。

董事會函件

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2025年4月10日（星期四）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證券登記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。

於股東特別大會上恕無茶點或飲品招待，亦不會派發公司禮品。

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13至14頁所載之獨立董事委員會函件；及(ii)本通函第15至28頁所載之禹銘函件，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

2025年3月31日

獨立董事委員會函件

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



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：

須予披露及關連交易 出售目標公司之全部股權

吾等謹此提述本公司向股東發出日期為2025年3月31日之通函（「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交易向閣下提供意見。禹銘已獲委任，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15至第28頁。閣下亦務請垂注通函內之「董事會函件」及「禹銘函件」以及其附錄所載之其他資料。

獨立董事委員會函件

經考慮禹銘提供之意見後，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

2025年3月31日

禹銘函件

以下為獨立財務顧問禹銘投資管理有限公司致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文，乃為載入本通函而編製。



YU MING INVESTMENT MANAGEMENT LIMITED
禹銘投資管理有限公司

敬啟者：

須予披露及關連交易 出售目標公司之全部股權

茲提述 貴公司就出售事項刊發的日期為2025年2月28日的公告，有關出售事項的詳情載於 貴公司日期為2025年3月31日致股東的通函（「通函」）內「董事會函件」（「董事會函件」）一節，而本函件為通函的一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於2025年2月28日，賣方與買方訂立買賣協議，內容有關按代價約79,800,000港元（可予調整）買賣目標公司之全部股權以及目標公司欠付賣方的待售貸款。代價乃包括(1) 目標集團之資產淨值（經參考該物業之公允市場估值）；及(2) 待售貸款。

上市規則之涵義

由於有關出售事項之一項或多項適用百分比率（定義見上市規則）高於5%但低於25%，故根據上市規則第14章，出售事項構成 貴公司之一項須予披露交易。

於最後實際可行日期，英皇鐘錶珠寶及 貴公司均分別由楊博士（彼被視為 貴公司主要股東）成立之私人酌情信託間接控制。因此，根據上市規則第14A章，買方（英皇鐘錶珠寶之直接全資附屬公司）被視為 貴公司之關連人士，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。

禹銘函件

獨立董事委員會及獨立財務顧問

由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已告成立，以就出售事項向獨立股東提供意見。

禹銘投資管理有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就出售事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等意見之基準

於形成吾等之意見時，吾等依賴通函所載之聲明、資料、意見及陳述，以及董事透過 貴公司管理層、高級職員及專業顧問向吾等提供之聲明、資料、意見及陳述（「**相關資料**」）。吾等已假設董事提供予吾等之一切相關資料（董事就此負全責）就彼等所深知，於作出時屬真實、完整及準確，且於本函件日期仍屬真實、完整及準確。

吾等並無理由懷疑有任何相關資料遭隱瞞，亦不知悉有任何事實或情況會導致吾等獲提供及呈列的相關資料不真實、不準確、不完整或存在誤導成份。經作出一切合理查詢後，董事進一步確認，就彼等所知，彼等相信並無遺漏任何其他事實或陳述，致使通函（包括本函件）所載任何聲明產生誤導。然而，吾等並無就董事向吾等提供之相關資料進行任何獨立核證，亦無對 貴集團之業務及事務進行任何獨立調查。

於通函日期前兩年內，吾等並無就 貴公司之任何交易擔任獨立財務顧問或財務顧問。於最後實際可行日期，吾等與 貴公司或任何其他可被合理視為與吾等之獨立性有關的人士概無任何關係，亦無於彼等擁有任何權益。除就此次委任吾等為獨立財務顧問而應向吾等支付之一般專業費用外，並不存在任何安排可令吾等曾經或將會向 貴公司或任何其他可能被合理視為與吾等獨立性有關之人士收取任何費用或利益。因此，吾等符合上市規則第13.84條的規定，並有資格就出售事項向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。

禹銘函件

所考慮之主要因素及理由

於形成吾等之意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

I. 貴集團之資料

(a) 貴集團之背景

貴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及物業發展。

(b) 貴集團之財務資料

下文表1及表2載列 貴集團之財務資料摘要，乃摘錄自 貴公司截至2024年3月31日止年度（「2024財政年度」）之年報及 貴公司截至2024年9月30日止六個月（「2024年上半年」）之中期報告：

表1：綜合損益表

百萬港元	截至3月31日止年度		截至9月30日止六個月	
	2023年 (經審核)	2024年 (經審核)	2023年 (經重列及 未經審核)	2024年 (未經審核)
收入	1,211	1,762	438	459
—租金收入	871	879	426	377
—物業銷售	79	142	12	82
—酒店及酒店相關業務	261	741	—	—
銷售成本	(621)	(740)	(79)	(124)
毛利	590	1,022	359	335
投資物業公允價值之變動	(1,804)	(1,318)	(464)	(731)
財務費用	(690)	(919)	(466)	(413)
其他費用（扣除其他收入 及收益）	(395)	(871)	(194)	(245)
除稅前虧損	(2,299)	(2,086)	(765)	(1,054)
稅項抵免	97	57	(4)	12
持續經營業務之年度 虧損／期間虧損	(2,202)	(2,029)	(769)	(1,042)
已終止經營業務之期間 （虧損）／溢利	—	—	12	(2,520)
期間虧損	—	—	(757)	(3,562)

禹銘函件

表2：綜合財務狀況表

百萬港元	於3月31日		於9月30日
	2023年 (經審核)	2024年 (經審核)	2024年 (未經審核)
非流動資產			
投資物業	37,945	34,394	30,987
物業、機器及設備	2,723	2,593	320
於一間合營企業之權益	1,328	1,334	1,254
其他	754	753	282
	42,750	39,074	32,843
流動資產			
持作出售之發展中物業	4,861	5,164	4,567
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	2,444	1,504	989
持作出售之物業	583	282	176
其他	490	564	683
	8,378	7,514	6,415
流動負債			
無抵押票據／銀行借貸－一年內到期	(8,671)	(6,726)	(6,261)
應付一間聯營公司／一間關連公司／ 附屬公司非控股權益之款項	(1,581)	(1,674)	(668)
其他	(905)	(978)	(868)
	(11,157)	(9,378)	(7,797)
非流動負債			
無抵押票據／銀行借貸－一年後到期	(12,329)	(11,945)	(11,444)
其他	(1,834)	(1,718)	(1,604)
	(14,163)	(13,663)	(13,048)
貴公司擁有人應佔權益	23,887	21,608	18,413
非控股權益	1,921	1,939	-
總權益	25,808	23,547	18,413

禹銘函件

於2024財政年度，受惠於旅遊及酒店業的復甦，貴集團之收入約為1,762,000,000港元，同比增加45.5%。貴集團來自酒店及酒店相關業務的收入由截至2023年3月31日止財政年度（「2023財政年度」）約261,000,000港元增加約183.9%至2024財政年度約741,000,000港元。來自物業銷售的收入於2024財政年度亦增加約79.7%，而來自投資物業的租金收入則維持穩定。因此，貴集團的毛利同比上升73.2%。

受香港物業市場疲弱影響，貴集團於2024財政年度錄得投資物業公允價值減少約1,318,000,000港元。貴集團的財務費用增加約33.2%，主要由於利率上升所致。於2024財政年度，貴集團的年度虧損收窄至約2,030,000,000港元。

有關酒店及酒店相關業務之經營分類已於2024年上半年終止經營。貴集團於2024年上半年的收入約為459,000,000港元，同比增加4.8%。收入增加主要由於2024年上半年物業銷售增加約69,400,000港元，同比增長超過550%。投資物業租金收入減少約48,400,000港元，同比減少約11.4%。整體而言，貴集團的毛利同比減少6.7%至335,000,000港元。

受香港物業市場持續疲弱影響，貴集團於2024年上半年錄得投資物業公允價值減少約731,000,000港元。貴集團於2024年度上半年亦錄得持作出售之發展中物業撇減約272,000,000港元，而2023上半年則為41,000,000港元。

於2024年上半年，來自持續經營業務之期間虧損約為1,040,000,000港元，而2023年上半年則約為769,000,000港元。連同來自已終止經營業務的虧損，貴集團於2024年上半年錄得貴公司擁有人應佔虧損3,560,000,000港元，而於2023年上半年則約為757,000,000港元。

財務狀況

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9月30日期間有所下降，這與香港疲弱的物業市場一致。

禹銘函件

於2024年9月30日，持作出售之發展中物業的總價值約為4,740,000,000港元，較2024年3月31日減少約12.9%。

貴集團的總權益由截至2024年3月31日的約23,500,000,000港元減少21.7%至截至2024年9月30日的約18,400,000,000港元，反映出其在此期間的虧損情況，主要原因是其投資物業、持作出售之發展中物業及持作出售之物業的公允價值減少。

(c) 貴集團之前景

誠如2024年上半年中期報告所披露，由於美聯儲減息，加上香港政府放寬物業按揭成數有助降低購房成本，使購房者及投資者的投資氣氛有所回暖；以及地產商一直積極推動開售，帶動（新房及二手）住宅物業交易數量增加。貴集團將密切觀察市況，並適時調整推出發展物業項目的時間表，以及時把握機會。

貴集團預期辦公室及零售租賃市場將於近期保持競爭態勢。貴集團將繼續與租戶保持緊密溝通，以及時調整策略，務求取得穩定的業務表現。

II. 出售事項

於2025年2月28日，賣方與買方訂立買賣協議，內容有關按代價約79,800,000港元（可予調整）買賣目標公司之全部股權以及目標公司欠付賣方的待售貸款。代價乃包括(1) 目標集團之資產淨值（經參考該物業之公允市場估值）；及(2) 待售貸款。買賣協議之詳情載於董事會函件。

禹銘函件

出售事項代價之釐定基準

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

$$\text{代價} = A + B - C$$

其中:

「A」指 80,300,000港元,即該物業之協定價值;

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

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

按照上述公式,經參考管理賬目,估計代價約為79,800,000港元,當中主要包括:

- a) 經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」)評估之該物業於2025年2月13日(「估值日期」)之市場估值80,300,000港元,詳情載於通函附錄一;
- b) 目標集團有形資產(但不包括該物業)於2025年1月31日之賬面價值/賬面餘值約100,000港元;
- c) 目標集團於2025年1月31日之所有負債金額(但不包括待售貸款138,400,000港元)約600,000港元。

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

- (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

禹銘函件

- (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。

有關差額須由賣方與買方根據買賣協議於收到完成賬目後5個營業日內結算。

鑑於(i)代價乃根據目標集團於完成時之資產淨值金額計算且待售貸款將按等額基準出售；(ii)作為釐定代價基準之該物業之公允市場估值乃由獨立物業估值師評估；及(iii)對代價之調整將基於參考備考完成賬目及完成賬目按等額基準計算之目標集團資產淨值差額，吾等認為代價（包括調整機制）屬公平合理。

對代價之評估

根據通函附錄一所載該物業之估值報告（「物業估值報告」），於估值日期，該物業之公允市場估值為80,300,000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)彼等就該物業進行估值的工作範圍；(ii)彼等作為物業估值師的相關專業資格；及(iii)就該物業進行估值所採用的方法、基準及假設。

為評估獨立物業估值師之專業知識及獨立性，吾等已審閱及查詢(i)獨立物業估值師與 貴公司之委聘條款；及(ii)獨立物業估值師在編製物業估值報告方面之資格及經驗。獨立物業估值師已確認其獨立於 貴集團及英皇鐘錶珠寶。吾等從委聘函注意到，就進行估值而言，並無工作範圍之限制，而工作範圍就所提供之意見而言乃屬適當。獨立物業估值師已於2025年2月進行實地考察並視察了該物業，且已獲提供與該物業業權有關的文件副本。從負責簽署物業估值報告的人士的資歷及經驗而言，吾等注意到張翹楚先生已取得相關專業資格，並擁有超過27年的物業估值經驗。經考慮上述各項後，吾等認為根據委聘條款，獨立物業估值師的工作範圍乃屬恰當，而獨立物業估值師在執行該物業估值方面具備足夠的相關經驗。

禹銘函件

吾等注意到物業估值報告乃根據香港測量師學會所頒佈並於2024年12月31日生效之香港測量師學會估值準則(2024年)，並參考國際評估準則委員會所頒佈並於2025年1月31日生效之國際估值準則；以及上市規則第五章所載規定而編製。

吾等注意到於達致該物業之公允市場估值時，獨立物業估值師已採用市場法(「市場法」)，當中涉及分析類似物業之近期市場憑據，以便與估值對象進行比較。吾等從獨立物業估值師了解到，市場法是物業估值普遍採用的方法之一。吾等注意到，獨立物業估值師已選出五宗性質類似、鄰近該物業及自該公告日期起計12個月內進行之可比銷售項目。

為評估該等可比銷售項目的公平性及代表性，吾等已取得並審閱可比銷售項目名單，並與獨立物業估值師討論該等可比銷售項目的甄選標準。吾等獲悉，獨立物業估值師選出該等可比項目乃由於該等項目在地點、面積、用途及狀況方面與該物業最相似。就盡職審查而言，吾等已獨立進行桌面搜尋，以獲取獨立物業估值師所識別之可比銷售項目之現有資料，以供核實。吾等並無發現任何不一致之處，並認為獨立物業估值師根據上述甄選標準選出的可比銷售項目具有代表性。

吾等注意到(i)可比銷售項目之單位價格介乎每平方呎21,495港元至39,452港元，而對該物業估值採納之單位價格約為每平方呎27,884港元(即經調整後可比銷售項目之加權平均單位價格)；及(ii)可比銷售項目之面積介乎62至144平方呎。鑑於各可比銷售項目在樓齡、地點、樓層、交易時間、面積或交通便利程度(如適用)方面與該物業不同，獨立物業估值師已考慮及相應作出適當調整及分析，以得出經調整的有效實用單位價格。為評估對可比銷售項目所作調整的公平性及代表性，吾等已與獨立物業估值師討論為反映該物業與可比銷售項目之間的不同屬性而作出的調整。吾等獲悉，獨立物業估值師考慮了該物業與可比銷售項目在交易時間、地點、面積、樓齡及其他相關因素方面的不同屬性，並相應作出調整。就此等屬性進行調整的一般依據為：(i)若可比銷售項目優於該物業，則會向下調整，將該可比銷售項目的單位價格調低；或(ii)若可比銷售項目遜於該物業，則會向上調整，將該可比銷售項目的單位價格調高。吾等亦已取得獨立物業估值師對可比銷售項目之單位價格所作調整之基本計算方法及審閱其計算方

禹銘函件

法，並認為該等調整符合邏輯且能反映該物業與可比銷售項目之間的不同屬性，因此屬合理。儘管可比銷售項目的單位價格範圍較大，且可比銷售項目的面積小於該物業，但鑒於(i)可比銷售項目的性質相似，且位於該物業所處的商業區內；及(ii)已作出適當調整，以反映該物業與可比銷售項目之間的不同屬性，從而得出所採用的單位價格，吾等認為甄選標準適當，且可比銷售項目具有可比性。

吾等已就2024年11月1日至該公告日期期間聯交所上市公司近期刊發的有關向關連人士收購或出售公司（該公司大部分資產為物業權益或物業）（「可比估值交易」）之通函進行市場研究。合共識別出9宗可比估值交易，屬具代表性且詳盡無遺，詳情如下：

表3：可比估值交易

通函日期	公司名(股份代號)	擬收購/出售的資產	物業描述	標的物業的 估值方法	調整因素
2025年2月26日	茂盛控股有限公司(22)	出售物業	位於香港的酒店及其內設傢俱	市場法	交易日期、位置、面積、樓齡和景觀
2025年2月25日	未來世界控股有限公司(572)	收購物業	住宅物業	市場法	交易日期、樓齡、樓層、面積、景觀及樓宇狀況
2025年1月24日	中國農產品交易所有限公司(149)	收購一間公司的100%股權	位於深圳的農產品市場	收入資本化法	交易日期、地點、交通便利性、樓齡、樓宇質素、交易結構及規模
2025年1月13日	卓越商企服務集團有限公司(6989)	收購一間公司的物業及50%股權	位於上海及廣東的商用物業	市場法	位置及交通便利性、樓宇質素、景觀、佈局
2025年1月6日	東原仁知城市運營服務集團股份有限公司(2352)	收購一間公司的100%股權	位於成都的養老院	投資法	交易日期、位置、佈局、樓層及大小
2024年12月19日	力量發展集團有限公司(1277)	收購兩間公司100%股權	位於中國的物業項目，包括商用及住宅樓宇	市場法	位置、面積、交易日期、地積比率及基礎設施的完善程度

禹銘函件

通函日期	公司名(股份代號)	擬收購/出售的資產	物業描述	標的物業的 估值方法	調整因素
2024年12月3日	北青傳媒股份有限公司(1000)	出售物業	位於中國北京的 六個辦公單位	市場法	交易日期、樓齡、樓層、 面積、景觀及 產權狀況
2024年11月29日	金科智慧服務集團 股份有限公司(9666)	收購物業	於中國多個城市的 商用物業和停車位	市場法	交易日期、市場狀況、 規模、位置、樓齡、 樓宇質素
2024年11月7日	中國萬天控股 有限公司(1854)	出售一間附屬公司的 100%股權	位於香港的工業單位	市場法	交易日期、佈局、 樓層、面積及位置

根據上表，吾等注意到(i) 9宗可比估值交易中有7宗採用市場法對物業進行估值；及(ii)在7宗採用市場法的交易中，各獨立估值師所採用的調整因素與獨立物業估值師對該物業進行估值時的做法大致相同。因此，吾等贊同獨立物業估值師的意見，即市場法及獨立物業估值師所採用的調整對該物業的估值而言均屬適當。

經考慮(i)獨立物業估值師具有編製物業估值報告的相關資格、能力及經驗；(ii)獨立物業估值師的工作範圍就對該物業進行估值而言乃屬適當；及(iii)對該物業進行估值所採用的估值方法、基準及假設屬公平合理，吾等認為該物業的公允市場估值乃以公平合理的方式釐定。

禹銘函件

III. 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的公司，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，由目標公司直接全資擁有。物業公司從事物業投資業務及持有該物業。

目標集團於截至2023年及2024年3月31日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	1,183	1,074
除稅前虧損	2,766	6,937
除稅後虧損	2,743	6,989

於2025年1月31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80,300,000港元及約58,600,000港元。於2025年1月31日，待售貸款約為138,400,000港元。

IV. 進行出售事項之理由及裨益

誠如董事會函件所披露， 貴集團定期檢視其投資組合，以優化投資回報。經定期檢視其投資組合後， 貴集團認為該物業僅包括大廈最頂三層，透過重建以進一步提升租金收益或資產大幅增值的機會有限。經考慮上述理由， 貴集團相信現在是時候出售該物業。

吾等注意到，該物業於2023財政年度及2024財政年度分別為 貴集團產生約1,070,000港元及1,180,000港元的收入，按該物業的價值80,300,000港元計算，相當於毛收益率約1.33%至1.47%。該物業的毛收益率顯著低於 貴集團物業租賃分類於2024財政年度約2.56%的毛收益率（基於 貴集團物業租賃分類於2024財政年度的收入約879,300,000港元及於2024年3月31日 貴集團投資物業的價值約34,394,000,000港元）。於2024年9月30日， 貴集團的流動負債淨額約為1,382,300,000港元。吾等亦注意到，出售事項符合 貴集團在2024財政年度年報中披露的戰略定位，即維持均衡的物業組

禹銘函件

合，分散業務風險並實現穩定發展。因此，吾等贊同管理層的觀點，即出售事項使 貴集團能以市場價格變現該物業的價值，並提升 貴集團的財務狀況及增加一般營運資金。

貴公司表示，出售事項所得款項約79,800,000港元（可予調整）將用作 貴集團營運之一般營運資金，包括(i)為進行中的物業發展項目提供建築資本及營銷開支；(ii)為出租物業可能進行的翻新及改造工程提供資金；及(iii)作為一般行政開支（如員工成本及專業費用）。

經考慮上述理由及裨益，吾等贊同董事會之意見，認為出售事項屬公平合理，且符合 貴公司及股東之整體利益。

V. 出售事項可能對 貴集團產生之財務影響

誠如董事會函件所述，於完成後，目標集團將不再為 貴公司之附屬公司，而目標集團之財務業績將不會再併入 貴集團之財務報表。

考慮到(i)代價約為79,800,000港元；(ii)管理賬目所示目標集團於2025年1月31日之未經審核合併負債淨額約58,600,000港元（經按一位獨立專業估值師編制之初步估值所示該物業之賬面餘值80,300,000港元作出調整）；及(iii)於2025年1月31日待售貸款金額約138,400,000港元，董事預期不會自出售事項確認任何收益／虧損。

上述估計僅作說明用途，並不代表 貴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。

吾等就出售事項對 貴集團盈利、營運資金及資產淨值之財務影響之分析載列如下。然而，應注意的是，以下分析僅供說明用途，並不代表 貴集團於完成後之財務狀況。

盈利

於2024財政年度， 貴集團及目標集團分別錄得淨虧損約2,028,600,000港元及2,700,000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。

禹銘函件

營運資金

由於買方將以現金向賣方結算代價，預期 貴集團將有約79,800,000港元（可予調整）的即時現金流入，因此完成後其流動資金狀況將得到改善。

資產淨值

於2024年9月30日， 貴集團的資產淨值約為18,412,900,000港元。根據管理賬目，目標集團於1月31日的負債淨額約為58,600,000港元。預期出售事項將不會對 貴集團的資產淨值產生重大影響。

推薦意見

經考慮上述主要因素及理由後，吾等認為(i)買賣協議之條款及其項下擬進行之交易對獨立股東而言屬公平合理；及(ii)出售事項乃按一般商業條款於 貴集團之一般及日常業務過程中進行，並符合 貴公司及股東之整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦獨立股東，而吾等亦推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之決議案，以批准買賣協議及其項下擬進行之交易。

此 致

獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表

禹銘投資管理有限公司

董事總經理

李華倫

2025年3月31日

禹銘投資管理有限公司的李華倫先生為證券及期貨條例項下第1類（證券交易）、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）受規管活動的負責人員。彼活躍於企業融資諮詢領域逾20年，並曾參與及完成多項企業融資諮詢交易。

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

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



敬啟者：

指示及估值日期

吾等遵照閣下指示，評估英皇國際集團有限公司（「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2025年2月13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2024年12月31日生效之香港測量師學會估值準則（2024年），並參考國際評估準則委員會所頒佈並於2025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5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，以便與所估值物業作比較。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。

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

資料來源

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

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

視察及調查

吾等已對該物業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 R.P.S.(GP)

MCIREA MHKSI MISC MHIREA FHKIoD

皇家特許測量師學會註冊估值師

中國註冊房地產估價師及經紀人

謹啟

2025年3月31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。

估值證書

貴集團於香港將予出售之持作投資之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於2025年2月13日 現況下之市值
位於香港九龍尖沙咀廣東道4-8號2樓之所有套房連平台、3樓之所有套房、4樓之所有套房、廣告位A以及公用區域及設施	<p>該物業包括位於尖沙咀一幢5層高綜合大廈2、3及4樓全層、一個廣告位連同公用區域及設施。</p> <p>據經批核建築圖則顯示，該物業之總建築面積（「建築面積」）約為4,213.00平方呎（「平方呎」）。根據貴集團提供之資料並經與吾等根據已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2,733.00平方呎，另加平台面積約654.00平方呎。根據佔用許可證第K22/69號，該物業約於1969年落成。</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1月1日起至2033年12月31日止為期10年，月租為80,000港元（不包括差餉及管理費，但包括地租）。	80,300,000港元 (八千零三十萬 港元)
	標的地段，即九龍內地段第9547號，乃根據換地文書第UB9322號持有，年期為自1888年6月25日起計150年。		

附註：

1. 該物業由陳穎加（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2025年2月28日視察。
2. 估值及本證書乃由張翹楚（*BSc(Hons) MBA FHKIS FRICS R.P.S.(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 R.P.S.(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 R.P.S.(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2025年2月27日之土地查冊記錄詳情概述如下：

項目	詳情
註冊擁有人：	<p>2樓之所有套房及平台、3樓之所有套房及平台、4樓之所有套房及平台以及廣告位A 彩毅有限公司 根據日期為2018年8月9日之附圖則轉讓書，註冊摘要編號為18090301820026</p> <p>公用區域及設施 英皇物業管理（香港）有限公司 根據日期為2018年8月9日之公用區域及設施重新註冊轉讓書，註冊摘要編號為19053102060026</p>
地段份額：	15等份之8份
地租：	每年248港元（九龍內地段第9547號）
主要產權負擔：	<p>所有單位</p> <ul style="list-style-type: none"> • 日期為2018年8月9日以英皇物業管理（香港）有限公司（管理人）為受益人之公契及管理協議連圖則，註冊摘要編號為18090301820038； <p>二樓之套房及平台</p> <ul style="list-style-type: none"> • 建築事務監督根據《建築物條例》第24C(1)條於2007年11月22日發出之第WCBZ/S202273/01/K-W01W號通知書，註冊摘要編號：08071101290072（備註：關於2樓C套房之1/15份）。

4. 該物業位於九龍內地段第9547號，根據換地文書第UB9322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9547號
租期：	自1888年6月25日起為期150年
主要特殊條件：	<ul style="list-style-type: none">該地段不得用於工業用途，且不得在其上建造廠房。在該地段上興建的任何構築物，其任何部分的高度均不得超過香港主水平基準以上200英尺。

5. 根據於2025年1月17日展示的九龍規劃區第1區—尖沙咀分區計劃大綱圖草圖編號S/K1/29，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廣東道4-8號。
交通	： 香港國際機場及尖沙咀東港鐵站分別距離該物業約32.8公里及355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，彩毅有限公司及英皇物業管理(香港)有限公司為 貴集團之間接全資附屬公司。

8. 在對該物業進行估值過程中，吾等已考慮及分析可比商業銷售項目。

吾等已詳盡收集可比商業銷售項目，該等項目在物業類型、地點、樓齡、樓層、面積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油尖旺區黃金地段的五個可比商業銷售項目，該等項目為實用面積在60平方呎以上的上層商業單位，樓齡與該物業相差不超過10年且於估值日期或之前1年內成交。按有效實用面積為基準，所採納之可比商業銷售項目之單位價介乎每平方米21,495港元至39,452港元。下表列示經調整後的可比商業銷售項目詳情：

	可比項目1	可比項目2	可比項目3	可比項目4	可比項目5
發展項目	先達廣場	現時點	信和中心	聯合廣場	現時點
地址	亞皆老街83號	彌敦道530-538號	彌敦道582-592號	彌敦道760號	彌敦道530-538號
地區	旺角	油麻地	旺角	太子	油麻地
落成年份	1963年	1969年	1979年	1973年	1969年
物業類型	商業	商業	商業	商業	商業
樓層	1樓	2樓	2樓	1樓	1樓
單位	F9	278A	229	56	101
有效實用面積 (平方呎)	62.00	72.00	73.00	107.00	144.00
垂直通道	電梯及自動扶梯	電梯及自動扶梯	電梯及自動扶梯	電梯及自動扶梯	電梯及自動扶梯
性質	買賣協議	買賣協議	買賣協議	買賣協議備忘錄	買賣協議
文據日期	2024年12月30日	2024年10月5日	2024年9月24日	2024年4月10日	2024年4月5日
代價 (港元)	2,000,000	2,600,000	2,880,000	2,300,000	3,500,000
有效實用單位價 (港元/平方呎)	32,258	36,111	39,452	21,495	24,306
調整					
時間	無	(3.2%)	(5.1%)	(14.5%)	(14.5%)
地點	+3.0%	+5.0%	+3.0%	+10.0%	+5.0%
樓齡	+0.6%	無	(1.0%)	(0.4%)	無
樓層	(1.0%)	無	無	(1.0%)	(1.0%)
面積	(1.9%)	(1.8%)	(1.8%)	(1.8%)	(1.7%)
垂直通道	(5.0%)	(5.0%)	(5.0%)	(5.0%)	(5.0%)
總計	(4.4%)	(5.3%)	(9.8%)	(13.5%)	(17.0%)
經調整後的有效實用單位價 (港元/平方呎)	30,851	34,214	35,595	18,595	20,167

對於所採用之可比項目之單位價，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，所採用之可比商業銷售項目之經調整單位價（按有效實用面積計算）介乎每平方呎18,595港元至35,595港元。五個可比商業銷售項目之經調整單位價均被賦予相同權重，即基準單位按有效實用面積計算之加權平均單位價為每平方呎27,884港元。

該物業各單位所採納單位價已根據每平方呎27,884港元之基準單位價就樓層、面積及附屬設施作出進一步調整。經就上述方面進行適當調整後，該物業各單位之經調整單位價（按有效實用面積計算）介乎每平方呎27,661港元至30,115港元，即平均單位價（按有效實用面積計算）為每平方呎28,528港元。因此，該物業（總有效實用面積為2,814.75平方呎）之市值約為80,300,000港元。

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%
陸小曼女士 (「陸女士」)	配偶權益	4,121,416,834 (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	4,121,416,834 (附註)	74.71
范敏嫦女士 (「范女士」)	實益擁有人	15,750,000	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持有，而First Trust Services AG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%
陸女士	英皇娛樂酒店有限公司 (「英皇娛樂酒店」)	配偶權益	636,075,041 (附註)	53.52
	英皇鐘錶珠寶有限公司 (「英皇鐘錶珠寶」)	—同上—	4,298,630,000 (附註)	59.24
	英皇文化產業集團有限公司 (「英皇文化產業」)	—同上—	2,371,313,094 (附註)	73.80
	歐化國際有限公司(「歐化」)	—同上—	600,000,000 (附註)	75.00
	新傳企劃有限公司 (「新傳企劃」)	—同上—	315,000,000 (附註)	52.50
楊先生	英皇娛樂酒店	私人酌情信託之 合資格受益人	636,075,041 (附註)	53.52
	英皇鐘錶珠寶	—同上—	4,298,630,000 (附註)	59.24
	英皇文化產業	—同上—	2,371,313,094 (附註)	73.80
	歐化	—同上—	600,000,000 (附註)	75.00
	新傳企劃	—同上—	315,000,000 (附註)	52.50
范女士	英皇娛樂酒店	實益擁有人	2,430,750	0.20

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，概無董事及本公司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間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間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，據董事或本公司最高行政人員所知，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（被視為擁有權益的陸女士及楊先生除外）擁有重大權益且對本集團業務而言屬重大的任何其他合約或安排：

- (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) 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
- (f) 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2024年7月19日，賣方與Oriental Peak Limited（「**Oriental Peak**」，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（「**Accurate Choice Developments 買賣協議**」），據此，賣方有條件同意出售而Oriental Peak有條件同意購買(a) Accurate Choice Developments Limited（「**Accurate Choice**」，本公司當時之間接全資附屬公司，持有若干物業）之全部股權，及(b) Accurate Choice於出售完成時欠付賣方之全部貸款金額，代價約1,154,700,000港元（可予調整），惟須受Accurate Choice Developments買賣協議所載條款及條件所規限。陸女士及楊先生分別為控制賣方及Oriental Peak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，彼等被視作於上述出售事項中擁有權益。交易詳情載於本公司日期為2024年8月30日之通函內。

於2024年11月14日，本公司之間接全資附屬公司富雄投資有限公司（「**富雄**」）接納投標書，並與貫賢有限公司（「**貫賢**」，楊博士及其聯繫人為其最終實益擁有人）訂立買賣協議，據此，富雄同意出售而貫賢同意購買位於One Jardine's Lookout 27樓C室的一個住宅單位，代價為32,900,000港元。交易詳情載於本公司日期為2024年11月14日之公告內。

於最後實際可行日期，除以上所述及出售事項外，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. 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
禹銘投資管理有限公司	從事證券及期貨條例項下第1類（證券交易）、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

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。

8. 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股份後終止酒店及酒店相關業務外，董事並不知悉自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）以來發生任何情況或事件可能導致本集團之財務或經營狀況出現重大不利變動。

9. 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>) 刊載：

- (a) 買賣協議；
- (b) 本通函第13至14頁所載之獨立董事委員會函件；
- (c) 本通函第15至28頁所載之獨立財務顧問禹銘函件；
- (d) 本通函附錄一所載之物業估值報告；及
- (e) 本附錄「7. 專家及同意書」一段所指之同意書。

10. 雜項

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2025年4月16日(星期三)下午12時15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2025年3月31日有關須予披露及關連交易—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有關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，2025年3月31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) 於股東特別大會上恕無茶點或飲品招待，亦不會派發公司禮品。
- (ii) 除文義另有指明外，本通告所用詞彙與本公司日期為2025年3月31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。倘股東特別大會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證券登記有限公司（「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於股東特別大會上就有關股份親身或委派代表投票，猶如其為唯一有權投票之股東；惟排名首位之持有人之投票（不論親身或委派代表）方獲接納，其他聯名持有人之投票則不予受理。就此而言，排名先後將以股東名冊內就有關聯名持股之排名次序為準。
- (vii) 填妥及交回委任代表表格後，股東仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票，在此情況下，先前交回之委任代表表格將被視為已撤銷論。
- (viii) 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2025年4月10日（星期四）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。
- (ix) 若於股東特別大會日期上午10時15分至下午12時15分之間任何時間，八號或以上颱風信號或「黑色」暴雨警告信號或香港政府宣佈之「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。
- (x) 本通告之中文譯本僅供參考。如有歧義，概以英文文本為準。