
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因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) 非常重大出售事項 出售物業 及 (II) 股東特別大會通告

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。

本公司謹訂於2026年1月7日（星期三）下午5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2026年1月5日（星期一）下午5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。

2025年12月17日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	3
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 — 該物業之財務資料	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：

「該協議」	指	賣方與買方就出售事項訂立日期為2025年11月14日之買賣協議
「該公告」	指	本公司日期為2025年11月14日有關（其中包括）出售事項之公告
「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
「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
「完成」	指	根據該協議完成出售事項
「完成日期」	指	2026年1月22日或之前
「代價」	指	出售事項之代價
「出售事項」	指	賣方根據該協議向買方出售該物業
「楊博士」	指	楊受成博士
「經延後完成日期」	指	自完成日期起計一個月
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士（定義見上市規則）且與彼等概無關連的第三方
「最後實際可行日期」	指	2025年12月12日，即本通函付印前用以確定其所載若干資料之最後實際可行日期

釋 義

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「該物業」	指	位於香港灣仔告士打道60號之所有地塊及建築物
「買方」	指	華僑銀行(香港)有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，由華僑銀行有限公司(Oversea-Chinese Banking Corporation Limited)(其股份於新加坡證券交易所上市(O39.SI))全資擁有
「餘下集團」	指	緊隨完成後之本集團
「產生收入物業」	指	屬上市規則第14.68(2)(b)條所指產生收入之資產之該物業
「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2026年1月7日(星期三)下午5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)該協議及其項下擬進行之交易
「股份」	指	本公司股本中每股0.01港元之普通股
「股東」	指	股份之持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有公司條例(香港法例第622章)所賦予之涵義
「賣方」	指	倡兆有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，由本公司間接全資擁有
「%」	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 (主席)

執行董事：

楊政龍先生 (副主席)

范敏嫦女士

獨立非執行董事：

朱嘉榮先生

潘仁偉先生

關倩鸞女士

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

敬啟者：

(I) 非常重大出售事項

出售物業

及

(II) 股東特別大會通告

緒言

茲提述本公司日期為2025年11月14日之公告，當中董事會宣佈賣方與買方訂立該協議，據此，賣方已有條件地同意出售而買方已有條件地同意購買該物業，代價為1,160,000,000港元。

董事會函件

本通函旨在向閣下提供有關（其中包括）：(i) 出售事項之進一步資料；(ii) 該物業之估值報告；(iii) 該物業之財務資料；(iv) 餘下集團之未經審核備考財務資料；及(v) 為考慮及以按股數投票表決方式酌情批准該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11月14日之該協議

賣方：倡兆有限公司

買方：華僑銀行（香港）有限公司

擬出售之資產

根據該協議，賣方已有條件地同意出售而買方已有條件地同意購買該物業。

代價及付款條款

買方應付予賣方之代價為1,160,000,000港元，並應由買方以下列方式支付予賣方：

- (i) 116,000,000港元已於簽署該協議時由買方支付予賣方；及
- (ii) 代價餘額1,044,000,000港元將於完成時由買方支付予賣方。

代價乃由賣方與買方經考慮香港物業市場當前市況及參考獨立專業估值師泓亮諮詢及評估有限公司編製的該物業於2025年9月30日之初步估值為1,160,000,000港元（「估值」）後按一般商業條款公平磋商釐定。

董事認為，該協議項下之交易乃按一般商業條款進行，屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

董事會函件

先決條件

完成須待下列先決條件達成後，方可作實：

- (a) 承租人已向賣方交付該物業之空置管有權（受租賃協議條款之規限）；及
- (b) 股東於本公司股東特別大會上批准該協議及其項下擬進行之交易。

倘因任何原因，該等條件中任何一項未能於完成日期或之前達成，(i) 則完成日期應延後至經延後完成日期；(ii) 倘該等條件於經延後完成日期仍未達成，則完成須進一步推遲至所有條件達成之日後的14日；及(iii) 於任何情況下，完成不得遲於原定完成日期起計3個月（或買方可自行全權酌情決定之較後日期），否則買方可發出書面通知終止該協議，屆時賣方或其律師須於通知日期起14日內退還買方已支付之所有款項。

於最後實際可行日期，上述條件均未達成。

完成

待上述所有先決條件（概不可豁免）達成後，完成將於完成日期或根據該協議條款釐定之其他日期發生。

有關本公司及賣方之資料

本公司為投資控股公司，而其附屬公司主要在大中華從事物業投資及物業發展業務。賣方為本公司之間接全資附屬公司，主要業務為物業投資。

有關買方之資料

買方為一間於香港註冊成立之有限公司，主要從事提供銀行及相關金融服務。

買方為本公司之主要往來銀行之一。本公司與買方過往一直保持正常業務關係，並於緊接該公告日期前12個月期間之前（即2024年11月13日或之前）已訂立多項貸款協議。而於緊接該公告日期前12個月直至最後實際可行日期期間內並無新訂立的貸款額度。此出售事項僅屬一般樓宇買賣交易。

董事會函件

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，於緊接該公告日期前12個月直至最後實際可行日期期間內，(a)買方、其董事及法定代表以及可對交易施加影響之買方任何最終實益擁有人；與(b)本公司、本公司層面之任何關連人士及／或附屬公司（僅限涉及有關交易之附屬公司）層面之任何關連人士之間合共訂立11項貸款安排。於2025年9月30日，除其中一項貸款安排已全數償還外，餘下各項貸款安排之本金介乎約為4,600,000港元至490,000,000港元，且為無抵押或由本集團之投資物業（除該物業以外）作抵押。為免生疑，(i)上述貸款安排均非以該物業作抵押；(ii)買方為上述11項貸款安排之放款人，而上述11項貸款安排均非與買方之董事及法定代表以及可對交易施加影響之買方任何最終實益擁有人訂立；及(iii)儘管出售事項必然涉及解除該物業之抵押，惟此解除並不涉及該等安排項下之任何抵押權益。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，買方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

有關該物業之資料

於截至2024年及2025年3月31日止兩個年度，該物業之財務資料如下：

	截至3月31日止年度	
	2025年	2024年
	千港元	千港元
	(概約)	(概約)
稅前淨租金收入	50,219	47,540
稅後淨租金收入	50,219	47,540

該物業為一幢位於香港灣仔告士打道60號的商業樓宇，總建築面積為95,515平方呎。於最後實際可行日期，該物業已根據一份租約出租，租期自2021年1月15日起至2026年1月14日止，為期五年。

出售事項之財務影響

盈利

鑒於代價為本公司於2025年9月30日之未經審核綜合賬目所載該物業之賬面值（經參考獨立專業估值師作出之初步估值得出），董事預期就出售事項不會確認任何收益／虧損。

資產及負債

於完成後，該物業之資產及負債將不會再併入本集團之綜合財務報表。於2025年9月30日，該物業已由賣方抵押，作為一筆約708,100,000港元之銀行貸款（「該貸款」）之擔保，該貸款須於2027年7月31日前償還。根據該協議之條款，賣方須於完成時或完成之前全數償還該貸款並完全解除該物業之抵押，且該物業須在不附帶任何產權負擔的情況下出售。

根據本公司截至2025年9月30日止期間之中期業績公告，本集團於2025年9月30日之未經審核綜合資產總值及負債總額分別約為34,280,400,000港元及19,521,200,000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」，假設完成已於2025年9月30日落實，餘下集團於2025年9月30日之未經審核備考綜合資產總值及負債總額將分別約為33,539,000,000港元及18,795,100,000港元。

所得款項用途

出售事項之所得款項將用於強化本集團之財務狀況，包括但不限於：

- (i) 不超過90%用於償還銀行借貸，其中可能包括與交易相關方訂立的若干融資安排。於最後實際可行日期，本集團預期將於2026年前動用該等所得款項；及
- (ii) 餘額用作充實本集團物業發展及物業投資業務之營運資金，包括但不限於
 - (a) 為正在進行之物業發展項目提供建設資金及市場推廣開支及
 - (b) 為租賃物業之潛在翻新及改善工程提供資金。於最後實際可行日期，本集團預期將於2026年前動用該等所得款項。

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並考慮香港物業市場近期的市況，尤其是該物業附近的近期市場交易，1,160,000,000港元之代價即該物業於2025年9月30日之初步估值，董事會認為出售事項為本集團提供良機，變現於該物業的投資。出售事項將為本集團業務釋放額外資金，強化其財務狀況並儲備額外資金用於把握未來投資機會。

董事認為，出售事項之條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

有關出售事項之上市規則之涵義

由於出售事項涉及的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的非常重大出售事項。出售事項須遵守上市規則項下匯報、公告及股東批准之規定。

股東特別大會

本公司謹訂於2026年1月7日（星期三）下午5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」），以供股東批准該協議及其項下擬進行之交易。

據董事所知，於最後實際可行日期，概無股東於出售事項中擁有重大權益，因此概無股東須於股東特別大會上就批准出售事項之該決議案放棄投票。

董事會函件

於最後實際可行日期，本公司控股股東英皇國際集團控股有限公司擁有4,121,416,834股股份之權益，佔本公司全部已發行股本約74.71%。就該協議而言，英皇國際集團控股有限公司已簽署不可撤回承諾，承諾將於股東特別大會上投票贊成批准出售事項之該決議案。

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。

根據上市規則第13.39(4)條，股東於股東特別大會上就該決議案必須以股數投票方式表決。

本公司將不會為確定股東出席股東特別大會並於會上投票之權利而暫停辦理股份過戶登記手續。然而，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12月31日（星期三）（記錄日期）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

董事會認為該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，董事會建議股東就將於股東特別大會上提呈之該決議案投贊成票，以批准該協議及其項下擬進行之交易。

董事會函件

其他資料

敬請 閣下垂注本通函附錄所載之其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
英皇國際集團有限公司
主席
陸小曼

2025年12月17日

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9月30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

評估物業權益價值普遍採用三種方法，即市場法、收益法及成本法。

在評估 貴集團擬出售之物業權益時，吾等採用了市場法，而非收益法或成本法，此乃因鄰近地區有充足的近期可比交易，足以準確反映現行市場狀況。

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

執行董事

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

認可ESG策劃師CEP®

董事總經理

張翹楚

BSc(Hons) MBA FHKIS FRICS R.P.S.(GP)

MCIREA MHKSI MISC M 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

認可ESG策劃師CEP®

謹啟

2025年12月17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、中華人民共和國註冊房地產估價師及經紀人以及認可ESG策劃師CEP®。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28年經驗。

張杰雄為香港測量師學會資深會員、英國皇家特許測量師學會會員、根據香港測量師註冊條例（第417章）註冊專業測量師（產業測量）、中國房地產估價師與房地產經紀人學會會員、香港地產行政師學會會員、英國皇家特許測量師學會註冊估價師、中華人民共和國註冊房地產估價師及認可ESG策劃師CEP®。彼具備合適資格進行估值工作，並擁有逾16年在本文提及的地區為相同規模及性質的固定及無形資產進行估值的經驗。

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9月30日 現況下之市值
香港灣仔告士打道60號 中國華融大廈	<p>該物業包括位於灣仔的一幢28層高商業樓宇（即中國華融大廈），其地下室為機房、地面層設入口大堂、地面層及1樓為商業區、2樓及3樓為停車位、4樓至26樓為辦公單位（13樓為設備層）。</p> <p>據經批核改建及加建圖則，該物業之總建築面積約為95,515.79平方呎（「平方呎」）。根據佔用許可證第H128/82號，該物業於1982年落成。根據貴集團提供之資料，該物業於2015年翻新。</p> <p>標的地段，即內地段第2817號N段之餘段、內地段第2817號N段第1分段之餘段、內地段第2817號N段第2分段之餘段及內地段第2817號O段之餘段，乃根據政府租契持有，自1929年3月26日起為期99年，期滿後可續期99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2021年1月15日起至2026年1月14日止為期5年，月租（除稅前，不包括差餉，但包括管理費）如下：</p> <p>第1年：5,800,000港元 第2年：5,900,000港元 第3年：6,000,000港元 第4年：6,100,000港元 第5年：6,200,000港元</p>	1,160,000,000港元 (十一億六千萬港元)

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2025年11月3日視察。
- 估值及本證書乃由張翹楚（BSc(Hons) MBA FHKIS FRICS R.P.S.(GP) MCIREA MHKSI MISC MHIRES 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、認可ESG策劃師CEP®）、張杰雄（BSc(Hons) FHKIS MRICS R.P.S.(GP) MCIREA MHIRES 皇家特許測量師學會註冊估值師、中國註冊房地產估價師、認可ESG策劃師CEP®）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11月18日之土地查冊記錄詳情概述如下：

項目	詳情
註冊擁有人：	倡兆有限公司 根據日期為2014年1月8日之轉讓書，註冊摘要編號為14020600900026。
地租：	每年82港元
主要產權負擔：	<ul style="list-style-type: none"> 日期為2014年2月26日以中國銀行（香港）有限公司為受益人之債權證及按揭，以擔保一般銀行融資(pt.)之「所有款項」，註冊摘要編號為14031202020138。 日期為2014年12月22日之厭惡性行業牌照，註冊摘要編號為15010800970066(備註：由港島東區地政處發出)。 日期為2016年9月9日以中國銀行（香港）有限公司為受益人之確認契據及補充押記，以擔保一般銀行融資(pt.)之所有款項，註冊摘要編號為16092302180224。 日期為2019年3月27日以中國銀行（香港）有限公司為受益人之第二份確認契據及補充押記，以擔保一般銀行融資(pt.)之所有款項，註冊摘要編號為19040801720217。 日期為2022年9月26日以中國銀行（香港）有限公司為受益人之第三份確認契據及補充押記，以擔保所有款項(pt.)，註冊摘要編號為22100701800023。

4. 該物業建於內地段第2817號N段之餘段、內地段第2817號N段之餘段、內地段第2817號N段第1分段之餘段、內地段第2817號N段第2分段之餘段（「該等地段」）。主要條件概述如下：

項目	詳情
地段編號：	內地段第2817號
租期：	自1929年3月26日起為期99年，期滿後可續期99年
主要特殊條件：	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。

該等地段受日期為2014年12月22日之厭惡性行業牌照（註冊摘要編號：15010800970066）規限。根據厭惡性行業牌照，准許在該等地段內或其上從事製糖、石油（不包括加油站）、販肉、釀酒及酒館等行業或業務，惟須受該牌照所載條件規限。

5. 根據於2025年6月27日展示的香港規劃區第5區－灣仔分區計劃大綱草圖圖則編號S/H5/32，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：該物業位於香港灣仔告士打道60號。
交通：香港國際機場及灣仔地鐵站分別距離該物業約37.5公里及240米。
周邊區域性質：該區域主要為灣仔之商業區。

7. 根據 貴集團提供之資料，倡兆有限公司為 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，吾等已考慮及分析鄰近地區的可比寫字樓、零售舖位及車位銷售項目。

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、樓齡、樓層、面積及交易日期方面被認為與該物業相關。吾等共識別並分析了位於金鐘及灣仔主要街道的五個可比寫字樓銷售項目，該等項目距離該物業1公里範圍內，樓齡與該物業落成年份相差不超過15年，樓層為26樓或以下（不包括地下），實用面積均超過700平方呎，且均於估值日期或之前9個月內成交。按有效實用面積計算，所採納的可比寫字樓銷售項目之單位價介乎每平方呎12,540港元至16,087港元。

下表載列可比寫字樓銷售項目詳情及所採用的調整因素：

	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	新銀集團中心	海富中心	生和大廈	浙江興業大廈	筆克大廈
地址	告士打道200號	夏慤道18號	告士打道227-228號	駱克道300-306號	告士打道66號
地區	灣仔	金鐘	灣仔	灣仔	灣仔
落成年份	1996年	1980年	1983年	1992年	1977年
物業類型	寫字樓	寫字樓	寫字樓	寫字樓	寫字樓
樓層	5樓	7樓	21樓	6樓	5樓
單位	503	701	—	A	—
有效實用面積(平方呎)	1,150.00	2,825.00	980.00	748.00	1,965.00
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	2025年9月29日	2025年9月23日	2025年8月27日	2025年4月15日	2025年3月31日
代價(港元)	18,500,000	40,000,000	12,800,000	9,380,000	26,280,000
有效實用單位價 (港元／平方呎)	16,087	14,159	13,061	12,540	13,374
調整					
時間	無	無	無	-3.4%	-4.2%
地點	無	-5.0%	無	無	無
樓齡	-4.2%	+0.6%	-0.3%	-3.0%	+1.5%
樓層	+5.5%	+4.5%	-2.5%	+5.0%	+5.5%
面積	-3.7%	-0.4%	-4.0%	-4.5%	-2.1%
總計調整量	-2.7%	-0.5%	-6.7%	-6.1%	+0.4%
經調整後的有效實用單位價 (港元／平方呎)	15,657	14,091	12,184	11,777	13,433

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，所採用之可比寫字樓銷售項目之經調整單位價介乎每平方呎11,777港元至15,657港元（按有效實用面積計算）。五個可比寫字樓銷售項目之經調整單位價均被賦予相同權重，即基準寫字樓單位按有效實用面積計算之加權平均單位價為每平方呎13,430港元。

吾等已詳盡收集可比零售銷售項目，該等項目在物業類型、地點、樓齡、面積及交易日期方面被認為與該物業相關。吾等共已識別並分析了位於灣仔主要行人街道的四個可比地下零售商舖銷售項目，該等項目樓齡與該物業落成年份相差不超過20年，於估值日期或之前18個月內成交及實用面積大於300平方呎。按標準寫字樓單位的有效實用面積為基準，所採納之可比零售銷售項目之單位價介乎每平方呎45,455港元至62,933港元。

下表列示可比零售銷售項目詳情及所採用的調整因素：

	可比項目1	可比項目2	可比項目3	可比項目4
發展項目	裕安大樓	軒尼詩道87號	泰華大廈	偉誠樓
地址	駱克道146-148號	軒尼詩道87號	駱克道268號	廈門街27號
地區	灣仔	灣仔	灣仔	灣仔
落成年份	1965年	1969年	1967年	1964年
物業類型	零售	零售	零售	零售
樓層	地下	地下	地下	地下
單位	A	A1-2	—	—
有效實用面積（平方呎）	445.63	397.25	540.00	440.00
性質	買賣協議	買賣協議	臨時買賣協議	買賣協議
文據日期	2025年2月24日	2024年11月29日	2024年10月30日	2024年7月24日
代價（港元）	28,000,000	25,000,000	26,000,000	20,000,000
有效實用單位價（港元／平方呎）	62,832	62,933	48,148	45,455
調整				
時間	-0.4%	-2.8%	-4.6%	-8.7%
地點	-3.0%	無	-3.0%	+8.0%
樓齡	+1.7%	+1.3%	+1.5%	+1.8%
面積	-2.6%	-2.7%	-2.4%	-2.6%
總計調整量	-4.3%	-4.2%	-8.3%	-2.3%
經調整後的有效實用單位價 （港元／平方呎）	60,138	60,287	44,145	44,409

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，所採用之可比零售銷售項目之經調整單位價介乎每平方呎44,145港元至

60,287港元（按有效實用面積計算）。四個可比零售銷售項目之經調整單位價均被賦予相同權重，即基準地下零售單位按有效實用面積計算之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私家車位銷售項目，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。吾等共已識別並分析了位於灣仔告士打道的三個可比私家車位銷售項目，該等項目距離該物業1公里範圍內，樓齡與該物業落成年份相差不超過15年，且均於估值日期或之前18個月內成交。所採納之可比私家車位銷售項目之單位價介乎每個車位2,100,000港元至2,200,000港元。

下表列示可比私家車位銷售項目詳情及所採用的調整因素：

	可比項目1	可比項目2	可比項目3
發展項目	新銀集團中心	新銀集團中心	新銀集團中心
地址	告士打道200號	告士打道200號	告士打道200號
地區	灣仔	灣仔	灣仔
落成年份	1996年	1996年	1996年
物業類型	私家車位	私家車位	私家車位
樓層	4樓	4樓	2樓
單位	61	60	29
性質	買賣協議	買賣協議	買賣協議
文據日期	2025年7月21日	2025年7月21日	2024年7月12日
代價（港元）	2,100,000	2,100,000	2,200,000
單位價（港元／車位）	2,100,000	2,100,000	2,200,000
調整			
時間	無	無	-17.0%
地點	無	無	無
樓齡	-1.4%	-1.4%	-1.4%
總計調整量	-1.4%	-1.4%	-18.1%
經調整後的單位價（港元／車位）	2,070,600	2,070,600	1,801,341

對於所採用之可比項目之單位價，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，所採用之可比私家車位銷售項目之經調整單位價介乎每個車位1,801,341港元至2,070,600港元。三個可比私家車位銷售項目之經調整單位價均被賦予相同權重，即基準私家車位之加權平均單位價為每個車位2,000,000港元。

基於基準單位價每平方呎13,430港元及每平方呎52,200港元，已就寫字樓及零售部分每個物業單位所採用之單位價按樓層及面積作進一步調整。下表載列就上述各方面作出的適當調整以及各部分按有效實用面積計算的經調整單位價範圍：

部分	寫字樓	零售
樓層	： 以該物業16樓基準單位為基準， 每層 +/-0.5%（調整範圍介乎 +5.0%至-6.0%）	以該物業地下層基準單位為基 準，每層 +/-40.0%（調整範圍介乎 0.0%至-40.0%）
面積	： 每500平方呎 +/-1.0%（調整範圍 介乎0.0%至+1.2%）	每500平方呎 +/-1.0%（調整範圍 介乎0.0%至-5.5%）
調整後有效可售 單位價之範圍	： 每平方呎12,691港元至14,102港 元（按有效實用面積計算）	每平方呎29,601港元至52,200港 元（按有效實用面積計算）

按有效實用面積計算，寫字樓及零售部分的平均經調整單位價分別為每平方呎13,379港元及每平方呎35,971港元。就車位部分而言，經調整的單位價為每個車位2,000,000港元。因此，該物業（總有效實用面積71,655.00平方呎）的市值約為1,160,000,000港元。

部分	有效實用 面積／車位數		平均經調整單位價	約整後市值 (港元)
寫字樓	65,400.00平方呎	x	13,379港元／平方呎	875,000,000
零售	6,255.00平方呎	x	35,971港元／平方呎	225,000,000
私家車位	30個	x	2,000,000港元	60,000,000
總計				<u>1,160,000,000</u>

A. 本集團之財務資料

本集團(i)截至2023年3月31日、2024年3月31日及2025年3月31日止年度；及(ii)截至2025年9月30日止六個月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2023年3月31日止年度之年報：

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

本公司截至2025年3月31日止年度之年報：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0721/2025072100284_c.pdf

本公司截至2025年9月30日止六個月之中期業績公告：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/1128/2025112802723_c.pdf

B. 債務

於2025年11月30日（即就確定本債務聲明相關資料而言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16,955,400,000港元，其中包括：

銀行借貸

於2025年11月30日，本集團之有抵押銀行借貸約為12,199,600,000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4,109,200,000港元。

其他借貸

於2025年11月30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563,400,000港元；及
- ii. 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2025年11月30日營業時間結束時，本集團的租賃負債約為3,300,000港元。

免責聲明

除上文所述及集團內公司間負債之外，於2025年11月30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、定期貸款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，或任何其他或然負債或擔保。

C. 營運資金

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，以及現金流量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) 發展中物業、已落成物業及投資物業未來十二個月的預售及銷售計劃順利按時落實；及
- (ii) 根據商業條款函件（詳情載於本公司日期為2025年11月27日的公告）與所有相關銀行達成的共識將在未來十二個月內持續有效。

於計及本集團現有可供使用之內部財務資源（包括現金及銀行結餘、可供使用之銀行融資以及出售事項之財務影響）並基於上述假設，董事經審慎考慮後認為，餘下集團擁有充裕營運資金以供其於本通函日期起計至少12個月之需要。本公司已取得根據上市規則第14.66(12)條規定之相關確認。

D. 重大不利變動

董事確認，於最後實際可行日期，據董事所知，自2025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. 餘下集團之財務及經營前景

近年面對多重經濟與政治挑戰，香港寫字樓租賃市場持續受壓，供應過剩並使情況加劇，空置率持續上升。儘管如此，市場亦出現一些積極發展，特別是在金融服務領域，例如首次公開招股活動復甦、企業將總部遷至香港，以及對沖基金業務擴張等，這些因素均帶動金融服務業對辦公室的需求，有助紓緩寫字樓租賃市場規模萎縮的壓力。

本地零售租賃市場持續面臨壓力，香港居民赴大灣區消費的熱潮未減，引發店舖結業潮，餐飲、服飾等多個行業均受影響。另一方面，中國內地品牌正積極拓展香港市場，有助減緩租金下跌速度。

受股市反彈及利率下降推動，本地住宅市場出現回暖。此外，新資本投資者入境計劃將單一物業之住宅房地產的成交價門檻降低至30,000,000港元，或會吸引更多外資流入豪宅市場。儘管如此，鑑於當前宏觀經濟及政治環境不穩定，餘下集團未來仍將保持審慎，並適時調整發展物業項目的推售時間表，以實現穩健的業務表現。

A. 產生收入物業之未經審核可識別淨收入損益表

根據上市規則第14.68(2)(b)(i)條，產生收入物業截至2023年、2024年及2025年3月31日止年度各年、截至2025年9月30日止六個月之未經審核可識別淨收入損益表及其截至2024年9月30日止六個月之比較數字（「未經審核損益表」）及其編製基準載列如下。

未經審核損益表由董事編製，僅為就有關建議出售該物業而載入本通函。德勤•關黃陳方會計師行（「申報會計師」）獲委聘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」審閱未經審核損益表。

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申報會計師將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。

	截至3月31日止年度			截至9月30日止六個月	
	2023年 千港元	2024年 千港元	2025年 千港元	2024年 千港元	2025年 千港元
收入	56,933	56,683	56,683	28,342	28,342
直接經營開支	(7,655)	(9,143)	(6,464)	(2,495)	(2,213)
銷售及市場推廣費用	—	—	(53)	—	—
行政費用	(452)	(92)	(145)	(88)	(81)
財務費用	(84,174)	(132,237)	(141,086)	(20,514)	(16,059)
投資物業公允價值之減少	(192,000)	(107,000)	(167,000)	(105,000)	(822,000)
年度／期間虧損	<u>(227,348)</u>	<u>(191,789)</u>	<u>(258,065)</u>	<u>(99,755)</u>	<u>(812,011)</u>

未經審核損益表之編製基準

未經審核損益表僅為按照上市規則第14.68(2)(b)(i)條載入有關建議出售該物業之通函而編製，其乃按本公司在編製本公司及其附屬公司（「**本集團**」）截至2025年3月31日止年度綜合財務報表時所採納之相關會計政策編製，該等會計政策與香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則會計準則一致。除公允價值計量之投資物業外，未經審核損益表乃採用歷史成本法編製。未經審核損益表既不包含足夠資料以構成香港會計準則第1號（經修訂）「財務報表之呈列」所界定之一套完整財務報表，亦不構成香港會計師公會頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」所界定之一套財務報表，並應與本集團的相關已刊發年度綜合財務報表一併閱讀。

B. 該物業之估值

該物業於2025年9月30日之估值報告於本通函附錄一披露。

緒言

以下為餘下集團的未經審核備考財務資料，包括餘下集團的未經審核備考綜合損益表及未經審核備考綜合資產淨值報表（「未經審核備考財務資料」），乃為說明出售事項對本集團於2025年9月30日的財務狀況的影響而編製；猶如出售事項已於2025年9月30日進行，以及出售事項對本集團截至2025年3月31日止年度財務表現的影響，猶如出售事項已於2024年4月1日進行。

餘下集團的未經審核備考綜合損益表乃根據本集團截至2025年3月31日止年度的經審核綜合損益表而編製，該經審核綜合損益表乃摘錄自本公司截至2025年3月31日止年度已刊發的年度報告，並經作出因出售事項導致的若干備考調整。

餘下集團的未經審核備考綜合資產淨值報表乃根據本集團於2025年9月30日的未經審核簡明綜合財務狀況表而編製，該未經審核簡明綜合財務狀況表乃摘錄自本公司截至2025年9月30日止六個月的已刊發中期業績公告，並經作出因出售事項導致的若干備考調整。

未經審核備考財務資料乃根據上述歷史數據編製，並已作出下文隨附附註所述(i)與出售事項直接相關；及(ii)有事實依據的備考調整。

未經審核備考財務資料乃由董事根據多項假設、估計、不確定因素及目前可得資料所編製，僅供說明用途。因此，由於未經審核備考財務資料的性質，倘若出售事項實際上在本附錄所示日期進行，仍可能無法真實反映餘下集團的實際財務狀況及經營業績。此外，未經審核備考財務資料並非旨在預測餘下集團的未來財務狀況及經營業績。

未經審核備考財務資料應與本通函附錄二所載的本集團財務資料及本通函其他部分所載的其他財務資料一併閱讀。

餘下集團之未經審核備考綜合損益表

	本集團於截至 2025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2a) (附註2b)		餘下集團於截至 2025年3月31日 止年度之 未經審核備考 總額 (未經審核) 千港元
持續經營業務				
收入				
客戶合約	641,186	–	–	641,186
租賃	734,692	(56,683)	–	678,009
總收入	1,375,878	(56,683)	–	1,319,195
物業銷售成本	(782,986)	–	–	(782,986)
租賃投資物業之直接經營開支	(120,384)	6,464	–	(113,920)
毛利	472,508	(50,219)	–	422,289
其他收入	44,809	–	–	44,809
投資物業公允價值之變動	(1,540,936)	167,000	–	(1,373,936)
其他收益及虧損	(511,404)	–	–	(511,404)
確認貿易應收款項之減值撥備	(381)	–	–	(381)
銷售及市場推廣費用	(116,969)	53	–	(116,916)
行政費用	(162,889)	145	(15,338)	(178,082)
財務費用	(729,831)	141,086	–	(588,745)
分佔一間聯營公司之業績	(8,862)	–	–	(8,862)
分佔一間合營企業之業績	197,492	–	–	197,492
除稅前虧損	(2,356,463)	258,065	(15,338)	(2,113,736)
稅項抵免	35,591	–	–	35,591
持續經營業務之年度虧損	(2,320,872)	258,065	(15,338)	(2,078,145)
已終止經營業務				
已終止經營業務之年度虧損	(2,520,057)	–	–	(2,520,057)
年度虧損	(4,840,929)	258,065	(15,338)	(4,598,202)

附錄四

餘下集團之未經審核備考財務資料

	本集團於截至 2025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2a)	(未經審核) 千港元 (附註2b)	餘下集團於截至 2025年3月31日 止年度之 未經審核備考 總額 (未經審核) 千港元
應佔年度虧損：				
本公司擁有人				
—來自持續經營業務	(2,320,872)	258,065	(15,338)	(2,078,145)
—來自已終止經營業務	(2,422,332)	—	—	(2,422,332)
	<u>(4,743,204)</u>	<u>258,065</u>	<u>(15,338)</u>	<u>(4,500,477)</u>
非控股權益				
—來自持續經營業務	—	—	—	—
—來自已終止經營業務	(97,725)	—	—	(97,725)
	<u>(97,725)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(97,725)</u>
	<u>(4,840,929)</u>	<u>258,065</u>	<u>(15,338)</u>	<u>(4,598,202)</u>

附註：

- 該等金額乃摘錄自本公司已刊發之截至2025年3月31日止年度之年報所載截至2025年3月31日止年度之經審核綜合損益表。
- 已就餘下集團之未經審核備考綜合損益表作出以下備考調整，並假設出售事項已於2024年4月1日進行：
 - 該調整指撇除產生收入物業截至2025年3月31日止年度之財務表現。

該等金額乃摘錄自通函附錄三所載就產生收入物業之可識別淨收入編製之截至2025年3月31日止年度未經審核損益表。
 - 該調整指確認估計交易成本約15,338,000港元，包括但不限於房地產代理佣金、法律費用及附帶開支，此乃董事估計直接歸因於出售事項之金額。
- 備考調整2a及2b預期不會對餘下集團之未經審核備考綜合損益表構成持續影響。
- 除出售事項外，並無就餘下集團之未經審核備考綜合損益表作出任何其他調整，以反映本集團於2025年3月31日後之任何經營業績或其他交易。

餘下集團之未經審核備考綜合資產淨值報表

	餘下集團於 2025年 9月30日之 未經審核 備考總額					
	本集團於 2025年 9月30日 (未經審核) 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)	備考調整 (未經審核) 千港元 (附註2c)	(未經審核) 千港元 (附註2d)	(未經審核) 千港元 (附註2e)
非流動資產						
投資物業	27,632,274	(1,160,000)	—	—	—	26,472,274
物業、機器及設備	302,735	—	—	—	—	302,735
有關一項發展項目之應收款項	162,647	—	—	—	—	162,647
使用權資產	2,991	—	—	—	—	2,991
於一間聯營公司之權益	95,520	—	—	—	—	95,520
於一間合營企業之權益	1,236,108	—	—	—	—	1,236,108
商譽	1,940	—	—	—	—	1,940
其他資產	3,997	—	—	—	—	3,997
	<u>29,438,212</u>	<u>(1,160,000)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>28,278,212</u>
流動資產						
持作出售之物業	112,338	—	—	—	—	112,338
持作出售之發展中物業	3,081,010	—	—	—	—	3,081,010
貿易及其他應收款項	841,431	—	(1,747)	—	—	839,684
可退回稅項	2,099	—	—	—	—	2,099
就發展物業存放於指定銀行賬戶 之存款	9,612	—	—	—	—	9,612
已抵押銀行存款	58,302	—	—	—	—	58,302
銀行結餘及現金	737,438	—	(16,253)	1,160,000	(15,338)	1,157,711
	<u>4,842,230</u>	<u>—</u>	<u>(18,000)</u>	<u>1,160,000</u>	<u>(15,338)</u>	<u>5,260,756</u>

附錄四

餘下集團之未經審核備考財務資料

	餘下集團於 2025年 9月30日之 未經審核 備考總額					
	本集團於 2025年 9月30日 (未經審核) 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)	備考調整 (未經審核) 千港元 (附註2c)	(未經審核) 千港元 (附註2d)	(未經審核) 千港元 (附註2e)
流動負債						
貿易及其他應付款項	717,299	–	(18,000)	–	–	699,299
合約負債	120,927	–	–	–	–	120,927
應付一間聯營公司款項	131,438	–	–	–	–	131,438
應付一間關連公司款項	558,951	–	–	–	–	558,951
應付稅項	7,570	–	–	–	–	7,570
銀行借貸—一年內到期	16,396,197	–	–	–	(708,136)	15,688,061
租賃負債—一年內到期	2,310	–	–	–	–	2,310
	<u>17,934,692</u>	<u>–</u>	<u>(18,000)</u>	<u>–</u>	<u>(708,136)</u>	<u>17,208,556</u>
流動負債淨額	<u>(13,092,462)</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>1,160,000</u>	<u>(15,338)</u>	<u>(11,947,800)</u>
總資產減流動負債	<u>16,345,750</u>	<u>(1,160,000)</u>	<u>–</u>	<u>1,160,000</u>	<u>(15,338)</u>	<u>16,330,412</u>
非流動負債						
無抵押票據—一年後到期	79,910	–	–	–	–	79,910
租賃負債—一年後到期	990	–	–	–	–	990
遞延稅項	1,505,623	–	–	–	–	1,505,623
	<u>1,586,523</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>1,586,523</u>
資產淨值	<u>14,759,227</u>	<u>(1,160,000)</u>	<u>–</u>	<u>1,160,000</u>	<u>(15,338)</u>	<u>14,743,889</u>

附註：

1. 該等金額乃摘錄自本公司已刊發之截至2025年9月30日止六個月之未經審核中期業績公告所載本集團於2025年9月30日之未經審核簡明綜合財務狀況表。
2. 已就未經審核備考綜合資產淨值報表作出以下備考調整，並假設出售事項已於2025年9月30日進行：
 - (a) 該調整指撇除該物業於2025年9月30日之賬面值，假設出售事項已於2025年9月30日完成。
 - (b) 該調整指撇除出售產生收入物業後將退回已收租戶按金及收取之公共設施按金（包括樓宇管理）。
 - (c) 該調整指於出售事項完成後已收到之現金代價。
 - (d) 該調整指確認估計交易成本約15,338,000港元，包括但不限於房地產代理佣金、法律費用及附帶開支，此乃董事估計直接歸因於出售事項之金額。
 - (e) 該調整指撇除於2025年9月30日以產生收入物業作抵押或擔保之銀行借貸之賬面值約708,136,000港元（假設出售事項已於2025年9月30日進行及銀行借貸已相應償還）。
3. 除出售事項外，並無就餘下集團之未經審核備考綜合資產淨值報表作出任何其他調整，以反映本集團於2025年9月30日後之任何經營業績或其他交易。

有關未經審核備考財務資料之申報會計師報告

以下為本公司申報會計師德勤•關黃陳方會計師行（香港執業會計師）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，乃為載入本通函而編製。



有關編撰未經審核備考財務資料的獨立申報會計師鑒證報告

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」）編撰，僅供說明之用。未經審核備考財務資料包括 貴公司於2025年12月17日刊發之通函（「通函」）附錄四第IV-1至IV-6頁所載截至2025年3月31日止年度之未經審核備考綜合損益表、於2025年9月30日之未經審核備考綜合資產淨值報表以及相關附註。董事編撰未經審核備考財務資料所依據的適用準則載於通函附錄四第IV-1至IV-6頁。

未經審核備考財務資料乃由董事編撰，旨在說明建議出售該物業（定義見通函）對 貴集團截至2025年3月31日止年度之財務表現以及 貴集團於2025年9月30日之財務狀況之影響，猶如有關交易已分別於2024年4月1日及2025年9月30日進行。作為編撰程序的一部分，董事從 貴集團截至2025年3月31日止年度之經審核綜合財務報表（相關核數師報告已刊發）以及 貴集團截至2025年9月30日止六個月之未經審核簡明綜合財務報表（並無刊發核數師審閱報告）中，摘錄有關 貴集團財務表現及財務狀況之資料。

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」）編撰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执行程序，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號編撰未經審核備考財務資料取得合理保證。

就是項工作而言，吾等概不負責就編撰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撰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4月1日或2025年9月30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撰而作出報告的合理鑒證工作，涉及執行情序評估董事在編撰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、與編撰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

2025年12月17日

於出售事項完成後，餘下集團將繼續在大中華開展物業投資及物業發展的現有主營業務。

下文載列餘下集團截至2023年3月31日止財政年度（「**2023財年**」）、截至2024年3月31日止財政年度（「**2024財年**」）及截至2025年3月31日止財政年度（「**2025財年**」）以及截至2025年9月30日止六個月（「**2025年六個月**」）各自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，有關本集團的財務資料乃摘錄自本集團2023財年、2024財年及2025財年之經審核綜合財務報表以及本集團2025年六個月之未經審核綜合財務報表。

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1,153,700,000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813,800,000港元，佔餘下集團總收入的70.5%。物業發展銷售收入為79,200,000港元，佔餘下集團總收入的6.9%。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22.6%。

資本架構、流動資金及財務資源

於2023年3月31日，餘下集團之資產淨值及相應的每股資產淨值分別為24,114,500,000港元及每股6.56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4,049,000,000港元。對外借貸（不計應付款項）總額約為21,657,900,000港元，包括一年內到期的約10,067,100,000港元及一年後到期的11,590,800,000港元。餘下集團之對外借貸中，約18,967,000,000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7,755,500,000港元於一年內到期。餘下集團之對外借貸以港元及英鎊（「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為其營運提供資金。為更好地控制成本及盡可能降低資金成本，本集團財資活動以及現金及現金等價物一般存放於銀行等若干金融機構，且大部分以港元計值。餘下集團之淨負債比率（即淨負債佔其資產總值之比率）為34.8%。

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，英皇娛樂酒店有限公司（「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4,400,000港元與非控股權益減少21,000,000港元之差額16,500,000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34,800,800,000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5,204,485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2,500,000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財年之年報綜合財務報表附註之「購股權計劃」一節內。

截至2024年3月31日止年度**市場回顧**

於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47.8%至1,705,100,000港元。餘下集團的租金收入輕微上升至822,600,000港元，佔總收入的48.2%。物業發展銷售收入增加至141,800,000港元，佔總收入的8.3%。酒店服務分部的收入大幅增加至740,700,000港元，佔總收入的43.5%。

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21,799,700,000港元及每股5.93港元。

於2024年3月31日，餘下集團之現金、銀行結餘及銀行存款為3,086,700,000港元。對外借貸（不計應付款項）總額約為19,481,200,000港元，包括一年內到期的約8,220,100,000港元及一年後到期的11,261,100,000港元。餘下集團之對外借貸中，約17,559,600,000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6,378,400,000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35.6%。

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，餘下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32,400,900,000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2,500,000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。

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 Limited（「**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。

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財年之年報綜合財務報表附註之「購股權計劃」一節內。

截至2025年3月31日止年度

市場回顧

於2025財年，儘管在撤銷壓抑樓市措施及減息的利好影響下，一手住宅物業銷售稍見回暖，惟本年度香港物業市場尚未出現明顯復甦。香港政府亦繼續推進「新資本投資者入境計劃」及多項人才入境計劃，有助帶動來港人才及其家庭的住房需求。

本地零售市場因入境旅客及本地消費者消費模式轉變而受到影響。由於港元匯價強勢，更多本地消費者傾向於選擇外遊消費。儘管中國內地訪港旅客人數顯著回升，但受多項經濟不明朗因素影響，消費信心整體維持疲弱。本地商業租賃及寫字樓需求持續放緩，導致商業樓宇空置率高企。

財務回顧

餘下集團來自持續經營業務的總收入增加至1,319,200,000港元。物業發展銷售收入大幅增加352.2%至641,200,000港元，主要由**半山捌號**及**澄天**的銷售收入所貢獻。租金收入為678,000,000港元。

資本架構、流動資金及財務資源

於2025年3月31日，餘下集團之資產淨值及每股資產淨值分別為17,201,100,000港元及每股3.12港元。

於2025年3月31日，餘下集團之現金、銀行結餘及銀行存款為2,155,300,000港元。對外借貸（不包括應付款項）總額約為16,525,400,000港元，及餘下集團之淨負債比率（即淨負債佔其資產總值之比率）為38.9%。

於2025年3月31日，餘下集團發行之中期票據尚欠本金為79,900,000港元，以港元及美元計值，定息年利率為4.9%。

餘下集團的銀行結餘及現金以港元、人民幣及英鎊計值。由於餘下集團小部分銀行借貸以人民幣及英鎊計值，餘下集團因人民幣及英鎊的市場波動而引致的外匯風險不大。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2025年3月31日，餘下集團已將賬面值29,203,600,000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，主要從事物業發展及物業投資業務。餘下集團於香港發展優質住宅項目以提高盈利能力，並於大中華區及海外的黃金地段擁有及管理投資物業以產生穩定收入。

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2,300,000平方呎，分佈於香港、中國內地、澳門及倫敦，形成一個地域分佈均衡之物業組合。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，專注於提供豪華綜合大廈以及低層獨立洋房等優質住宅物業。藉著2025財年減息帶來的利好投資氣氛，餘下集團加快推售其住宅物業—**One Jardine's Lookout** 全部單位均已訂立銷售合約。

出售

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。

於2024年7月19日，英皇物業投資訂立買賣協議，以經調整總代價約1,142,352,000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Accurate Choice Developments Limited 及其附屬公司（「**Accurate Choice 集團**」）（為本公司之間接全資附屬公司，持有坐落香港多地的物業）的全部股權以及Accurate Choice 集團結欠英皇物業投資的所有貸款。出售已於2024年9月17日完成。

前景

於2025財年後，美國宣布大幅上調進口關稅，引發全球股市急挫。面對全球利率走勢不明朗，投資意欲受挫，潛在買家變得審慎，惟發展商仍透過不同定價策略維持新盤推售步伐。根據土地註冊處數據，2025年4月本地物業成交量急升至五個月高位。鑑於土地供應有限及住屋之剛性需求，餘下集團將密切監察市況，適時調整發展項目推盤時間表，以把握市場機遇。

展望未來，餘下集團預期零售及寫字樓租賃業務仍將面臨挑戰。餘下集團將繼續與租戶保持緊密溝通，因應市況變化及時調整策略，務求實現業務穩健發展。

僱員及薪酬政策

於分派完成後，員工人數於2025年3月31日減至291人。2025財年之員工成本總額（包括董事酬金）為153,500,000港元。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，有關詳情將載列於本公司2025財年之年報之「購股權」一節內。

截至2025年9月30日止六個月

市場回顧

2026年上半年，全球政經格局受到不確定性加劇及各種動盪因素的衝擊。政策頻頻變動，加之貿易爭端持續不斷，嚴重損害了投資氣氛，也削弱了企業信心。香港高息環境逐步緩解，使住宅市場對最終用戶及投資者的吸引力有所提升。然而，儘管需求復甦且建築活動增強，但整體住宅價格仍延續下行趨勢。由於經濟復甦步伐放緩且本地消費者信心尚未恢復，香港零售租賃市場持續承壓。

財務回顧

受物業發展銷售推動，餘下集團的總收入大幅增加263.6%至1,567,000,000港元。物業發展分類收入飆升1,408.9%至1,235,500,000港元，主要由 *One Jardine's Lookout* 的銷售收入所貢獻。租金收入為331,500,000港元。

資本架構、流動資金及財務資源

於2025年9月30日，餘下集團之資產淨值及每股資產淨值分別為15,571,200,000港元及每股2.8港元。

餘下集團之現金、銀行結餘及銀行存款合共為1,985,100,000港元。銀行借貸總額約為15,688,100,000港元。

於2025年9月30日，餘下集團已發行之中期票據的本金金額為79,900,000港元，以港元計值，定息年利率為4.9%。

餘下集團的銀行結餘及現金以港元、人民幣及英鎊計值。由於餘下集團小部分銀行借貸以人民幣及英鎊計值，餘下集團因人民幣及英鎊的市場波動而引致的外匯風險不大。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。

於2025年六個月期間之後，本公司與所有相關的銀行已達成共識，餘下集團的現有銀行貸款安排將根據已同意之商業條款函件復常。餘下集團至少在2027年7月31日前享有更大的財務靈活性以配合其未來業務發展，體現了銀行合作夥伴對本集團之前景及信貸能力充滿堅實的信心。

資產抵押

於2025年9月30日，餘下集團已將賬面值26,995,900,000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，主要從事物業發展及物業投資業務。餘下集團於香港發展優質住宅項目以提高盈利能力，並主要於大中華區的黃金地段擁有及管理投資物業以產生穩定收入。

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，總樓面面積合共約2,300,000平方呎，主要分佈於香港、中國內地及澳門。此舉可使本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，專注於提供豪華綜合大廈以及低層獨立洋房等優質住宅物業。藉著減息帶來正面的投資氣氛，餘下集團於2025年六個月啟動其住宅物業 *the MVP* 的預售。

出售

於2025年2月28日，英皇物業投資與英皇鐘錶珠寶有限公司的一間直接全資附屬公司訂立一份買賣協議，以總代價約79,981,000港元出售本公司的間接全資附屬公司帝豪投資有限公司及其附屬公司（「帝豪集團」）之全部股權及帝豪集團結欠英皇物業投資的所有貸款。帝豪集團持有位於香港九龍尖沙咀廣東道4-8號2至4樓的物業及廣告位。出售已於2025年8月29日完成。

前景

近年面對多重經濟與政治挑戰，香港寫字樓租賃市場持續受壓，供應過剩並使情況加劇，空置率持續上升。儘管如此，市場亦出現一些積極發展，特別是在金融服務領域，例如首次公開招股活動復甦、企業將總部遷至香港，以及對沖基金業務擴張等，這些因素均帶動金融服務業對辦公室的需求，有助紓緩寫字樓租賃市場規模萎縮的壓力。

本地零售租賃市場持續面臨壓力，香港居民赴大灣區消費的熱潮未減，引發店舖結業潮，餐飲、服飾等多個行業均受影響。另一方面，中國內地品牌正積極拓展香港市場，有助減緩租金下跌速度。

受股市反彈及利率下降推動，本地住宅市場出現回暖。此外，新資本投資者入境計劃將單一物業之住宅房地產的成交價門檻降低至30,000,000港元，或會吸引更多外資流入豪宅市場。儘管如此，鑑於當前宏觀經濟及政治環境不穩定，餘下集團未來仍將保持審慎，並適時調整發展物業項目的推售時間表，以實現穩健的業務表現。

僱員及薪酬政策

於2025年9月30日，員工人數為272人。2025年六個月之員工成本總額（包括董事酬金）為63,400,000港元。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。本公司已採納一項購股權計劃，有關詳情將載列於本公司2025年六個月之中期報告報之「購股權」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擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所；或(b)根據證券及期貨條例第352條須記入該條所指之登記冊；或(c)根據本公司採納之董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

(a) 於本公司權益之好倉

股份

董事姓名	身份／權益 性質	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持有。楊受成產業控股由楊博士創立之私人酌情信託之受託人First Trust Services AG持有，而楊博士被視為於上述股份中擁有權益。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，而鑒於楊先生為該私人酌情信託之合資格受益人之一，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	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	53.52
	英皇鐘錶珠寶有限公司 （「英皇鐘錶珠寶」）	一同上－	4,365,390,000	60.16
	英皇文化產業集團有限公司 （「英皇文化產業」）	一同上－	2,371,313,094	73.80
	歐化國際有限公司 （「歐化」）	一同上－	600,000,000	75.00
	新傳企劃有限公司 （「新傳企劃」）	一同上－	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	636,075,041	53.52
	英皇鐘錶珠寶	一同上－	4,365,390,000	60.16
	英皇文化產業	一同上－	2,371,313,094	73.80
	歐化	一同上－	600,000,000	75.00
	新傳企劃	一同上－	315,000,000	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，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；或(b)根據證券及期貨條例第352條須記入該條所指之登記冊；或(c)根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

於最後實際可行日期，概無董事為於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) 陸女士作為楊博士（一個私人酌情信託之創立人）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：

- (i) 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；
- (ii) 本公司就相關租賃交易與英皇資本集團有限公司（「英皇資本」）所訂立日期為2023年3月23日之總租賃協議；
- (iii) 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；
- (iv) 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；
- (v) 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；
- (vi) 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；

(vii) 本公司連同英皇集團上市成員就提供金融服務與英皇資本所訂立日期為2023年12月1日之金融服務協議；及

(viii) 本公司、歐化及楊受成產業控股就相關租賃交易所訂立日期為2025年10月16日之總租賃協議。

6. 董事於資產之權益

於最後實際可行日期，除出售事項外，概無董事於本集團任何成員公司自2025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

除本公司與金利豐證券有限公司就本公司供股之包銷安排（佣金為包銷股份總認購價之2%）訂立的日期為2024年7月31日的包銷協議（詳情載於本公司日期為2024年8月30日的供股章程）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重大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
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	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2025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>) 刊載：

- (a) 該協議；
- (b) 本通函附錄一所載之物業估值報告；
- (c) 本通函附錄三所載該物業之財務資料；
- (d) 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四；及
- (e) 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30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。
- (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2026年1月7日(星期三)下午5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、確認及批准該協議(定義見本公司日期為2025年12月17日有關非常重大出售事項—出售該物業(定義見通函)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作出彼認為就執行該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12月17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12月17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，本通告所載該決議案將於股東特別大會上以股數投票方式表決。倘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任何續會舉行時間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；惟倘超過一名聯名持有人出席股東特別大會，則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) 本公司將不會為確定股東出席股東特別大會並於會上投票之權利而暫停辦理股份過戶登記手續。然而，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12月31日（星期三）（記錄日期）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) 填妥及交回委任代表表格後，股東仍可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。
- (ix) 若於股東特別大會當日下午3時30分至下午5時30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，以知會股東續會的日期、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。