此乃要件　請即處理

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

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

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

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

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：296)

(I) 主要交易及關連交易
及
(II) 股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問

ALTUS CAPITAL LIMITED
浩德融資有限公司

董事會函件載於本通函第9至22頁及獨立董事委員會致獨立股東的函件載於本通函第23至24頁。獨立財務顧問浩德融資函件載於本通函第25至50頁，當中載有其就交易向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見。

本公司謹訂於2022年9月19日(星期一)上午11時正假座香港灣仔軒尼詩道288號英皇集團中心2樓舉行股東特別大會，召開股東特別大會或其任何續會之通告載於本通函第SGM-1頁至第SGM-3頁。請將隨附之委任代表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，及無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)舉行時間48小時前(於2022年9月17日(星期六)上午11時前)交回。填妥及交回委任代表表格後，　閣下隨後仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會(視情況而定)，並於會上投票。在此情況下，先前已交回之委任代表表格將被視作撤銷論。

股東特別大會預防措施

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

(1)　強制體溫檢查；
(2)　強制掃描張貼於會場的「安心出行」二維碼及出示有效的疫苗接種、豁免或康復記錄；
(3)　強制個人健康申報；
(4)　強制佩戴外科口罩－股東特別大會會場概不提供口罩；
(5)　恕無茶點或飲品招待，亦不會派發企業禮物；及
(6)　將於股東特別大會會場分配指定座位。

在法例許可範圍內，本公司有絕對酌情權拒絕不遵守上述第(1)至(4)項預防措施之與會者進入股東特別大會會場。

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

* *僅供識別*

2022年8月25日

目　錄

頁次

股東特別大會預防措施 1

釋義 4

董事會函件 9

獨立董事委員會函件 23

浩德融資函件 25

附錄一 — 物業估值報告 I-1

附錄二 — 市場顧問報告 II-1

附錄三 — 本集團之財務資料 III-1

附錄四 — 目標集團之會計師報告 IV-1

附錄五 — 經擴大集團之未經審核備考財務資料 V-1

附錄六 — 目標集團之管理層討論及分析 VI-1

附錄七 — 一般資料 VII-1

股東特別大會通告 SGM-1

鑒於新冠病毒的情況，本公司建議股東以下股東特別大會之預防措施：

(A) 股東特別大會前

(1) **於股東特別大會前預先委任代表投票**：本公司無意減低股東可行使其權利及投票之機會，但意識到有迫切需要保障股東免於可能接觸新冠病毒之風險。為股東健康安全著想，**本公司在此鼓勵股東藉委任股東特別大會主席為其代表，代替其親身出席股東特別大會，以行使其於股東特別大會投票之權利。**

遞交已填妥委任代表表格之截止日期為2022年9月17日(星期六)上午11時。已填妥委任代表表格須交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。委任代表表格可於本公司網站(https://www.Emp296.com)或聯交所網站(https://www.hkexnews.hk)下載。

(2) **非登記股東委任代表**：透過中介機構(如銀行、經紀、託管人或香港中央結算有限公司，視情況而定)持有股份之非登記股東，請於其中介機構所規定之任何相關截止日期前就委任代表或公司代表直接諮詢其中介機構。

(3) **限制親身出席股東特別大會會場**：本公司將視乎召開股東特別大會時之公共衛生狀況及香港特區政府指引，限制親身出席股東特別大會會場之人數。

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

任何有意親身出席股東特別大會之股東(或其受委代表或法人代表，視情況而定)，必須透過填妥並向本公司交回預登記表格預先登記其意願。有關表

格可於營業時間內在本公司香港主要營業地點(地址為香港灣仔軒尼詩道288號英皇集團中心28樓)獲取或自本公司網站(https://www.Emp296.com)下載。填妥預登記表格應如上文所述於股東特別大會時間前至少48小時親身交回或郵寄至本公司香港主要營業地點。

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

(4) **於股東特別大會或之前的提問**：本公司將以專注股東特別大會通告所載之建議決議案為目的，進行股東特別大會議程。倘股東就有關決議案或本公司或與董事會溝通之任何事項有疑問，務請股東盡早於股東特別大會日期前透過電郵(ir296@EmperorGroup.com)與本公司聯絡。本公司將致力在切實可行的情況下盡快回覆。

(B) 於股東特別大會時

(1) 每位與會者須在進入股東特別大會會場前進行強制體溫檢查。任何人士如體溫高於衛生署不時公佈之參考範圍，或出現類似流感症狀或任何香港特區政府規定須予隔離，在法例許可範圍內，本公司有絕對的酌情權拒絕其進入並要求其離開股東特別大會會場。

(2) 每位與會者須於進入股東特別大會會場前掃描張貼於會場的「安心出行」二維碼且須按根據香港法例第599L章《預防及控制疾病(疫苗通行證)規例》發出的指示，出示其有效的疫苗接種、豁免或康復記錄。

(3) 每位與會者須於獲准進入股東特別大會會場前提交已填妥及簽署之健康申報表(「**表格**」)。務請攜帶已填妥表格至股東特別大會會場，以確保順利進行登記及核證程序。表格可於本公司網站(https://www.Emp296.com)下載。

(4) 每位與會者須於股東特別大會上全程(包括排隊登記)佩戴外科口罩。務請注意，股東特別大會會場概不提供口罩，與會者應佩戴自備口罩。

(5) 股東特別大會會場上將不會向與會者提供茶點或飲品或分派企業禮物。

(6) 本公司將為每位與會者分配座位，以確保適當社交距離及便於密切接觸者追蹤。股東特別大會會場員工亦將協助人群控制及隊列管理，以確保適當社交距離。

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

因應香港新冠病毒疫情狀況，本公司可能實施進一步程序及預防措施，並在短時間內更改股東特別大會的安排。股東應查閱本公司網站(https://www.Emp296.com)及聯交所網站(https://www.hkexnews.hk)，以取得有關股東特別大會安排之日後公告及最新資訊。

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相同涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港及澳門的銀行一般向公眾開門營業的日子(不包括星期六、星期日、公眾假期及於工作日上午9時正至下午5時正期間香港懸掛八號或以上熱帶氣旋警告訊號或「黑色」暴雨警告訊號的日子)
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「本公司」	指	英皇娛樂酒店有限公司，於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市
「完成」	指	根據買賣協議之條款及條件完成交易
「完成賬目」	指	根據香港一般公認會計原則及常規以及遵照公司條例編製之目標集團於完成日期之未經審核合併財務狀況表以及目標集團由2022年4月1日至完成日期止期間之未經審核合併損益及其他全面收益表，將根據買賣協議交付予買方

「完成日期」	指	根據買賣協議所有完成之先決條件(本通函「先決條件」一節)獲達成(或由買方豁免)(如適用)後21個營業日內(或訂約雙方相互以書面協定之較後日期)
「關連人士」	指	具有上市規則賦予之相同涵義
「代價」	指	交易之代價
「董事」	指	本公司不時之董事
「楊博士」	指	楊受成博士
「英皇國際」	指	英皇集團(國際)有限公司，一間於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所上市(股份代號：163)
「經擴大集團」	指	經收購目標集團擴大之本集團
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」或「香港特區」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會，乃為就交易向獨立股東提供意見而成立

「獨立財務顧問」或「浩德融資」	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(資產管理)受規管活動的持牌法團)，為就交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見之獨立財務顧問
「獨立股東」	指	於買賣協議項下擬進行之交易並無重大權益之股東
「最後實際可行日期」	指	2022年8月18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
「澳門」	指	中國澳門特別行政區
「管理賬目」	指	目標集團之未經審核合併管理賬目，包括由2022年4月1日至2022年6月30日止期間之合併損益及其他全面收益表以及於2022年6月30日之合併財務狀況表
「澳門元」	指	澳門法定貨幣澳門元
「中國」	指	中華人民共和國

「備考完成賬目」	指	根據香港一般公認會計原則及常規以及遵照公司條例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2022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，根據買賣協議將於完成前5個營業日內交付予買方
「該物業」	指	位於香港島堅尼地城至摩星嶺範圍內爹核士街22號之22層服務式公寓(包括一個地面零售店舖)
「物業持有公司」	指	目標集團旗下持有該物業之公司
「買方」或「Poly Keen International」	指	Poly Keen International Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，並為本公司之間接非全資附屬公司
「待售貸款」	指	目標公司於完成時結欠賣方之所有貸款、利息(如有)及全部其他金額
「待售股份」	指	目標公司之1股股份，相當於目標公司之全部已發行股份及全部已發行股本
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東特別大會」	指	本公司將於2022年9月19日(星期一)上午11時正假座香港灣仔軒尼詩道288號英皇集團中心2樓舉行之股東特別大會(或其任何續會)，以考慮及酌情批准(其中包括)買賣協議及其項下擬進行之交易

「股份」	指	本公司股本中每股面值0.0001港元之普通股
「股東」	指	股份之持有人
「買賣協議」	指	賣方與買方就交易訂立日期為2022年7月15日之買賣協議
「平方呎」	指	平方呎
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有公司條例(香港法例第622章)賦予之涵義
「目標公司」	指	Ever Explore Holdings Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，並為英皇國際之間接全資附屬公司
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司
「交易」	指	買方根據買賣協議向賣方收購待售股份及待售貸款
「賣方」或「英皇物業」	指	英皇物業發展有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，並為英皇國際之直接全資附屬公司
「%」	指	百分比

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

(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號：296)

非執行董事：
陸小曼女士*(主席)*

執行董事：
黃志輝先生
范敏嫦女士

獨立非執行董事：
關倩鸞女士
黎家鳳女士
楊万鋠先生

註冊辦事處：
Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM11
Bermuda

香港總辦事處及主要營業地點：
香港
灣仔
軒尼詩道288號
英皇集團中心
28樓

敬啟者：

(I) 主要交易及關連交易
及
(II) 股東特別大會通告

* *僅供識別*

緒言

茲提述本公司日期為2022年7月15日之公告，據此，董事會宣佈，賣方已與買方訂立買賣協議，據此賣方已有條件同意以代價(可予調整)出售，及買方已有條件同意收購目標公司之全部股權以及目標公司結欠賣方之貸款。

本通函旨在向　閣下提供有關(其中包括)以下各項之資料：(i)交易之進一步資料；(ii)目標集團之財務資料；(iii)浩德融資就交易致獨立董事委員會及獨立股東之函件；(iv)經擴大集團之未經審核備考財務資料；(v)該物業之估值報告；(vi)本集團之財務資料；(vii)上市規則規定之其他資料；及(viii)股東特別大會之通告。

買賣協議

日期： 2022年7月15日

賣方： 英皇物業

買方： Poly Keen International

根據買賣協議，賣方有條件同意出售，及買方有條件同意收購待售股份及待售貸款。

代價及付款條款

買方應付予賣方之代價(包括待售股份及待售貸款之價值)(可予調整)將按下列公式釐定：

$$代價 = A + B - C$$

其中：

「A」 指490,000,000港元，即該物業的協定價值，經參考獨立專業估值師評估於2022年7月8日該物業的初步公平市值；

「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配套及設備；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，收購待售股份及待售貸款之代價將為約471,600,000港元，當中主要包括(i)該物業經參考獨立專業估值師評估於2022年7月8日的初步公平市值而協定之價值490,000,000港元；(ii)於2022年6月30日，目標集團有形資產(不包括該物業以及配套及設備)之賬面價值／賬面餘值約2,100,000港元；及(iii)於2022年6月30日，目標集團所有負債(不包括待售貸款)約20,500,000港元。待售貸款，即目標公司欠付賣方之所有貸款及利息(如有)以及所有其他金額，為無抵押、須按要求償還及免息。於最後實際可行日期，待售貸款金額為約443,700,000港元。於完成後，待售貸款全數金額將由賣方轉讓予買方。

為評估代價之公平性及合理性，本公司委聘泓亮諮詢及評估有限公司(「**估值師**」)進行該物業之估值(「**估值**」)。估值師已向本公司確認其獨立性。

董事已評估估值師之資格、經驗及往績記錄，估值師之董事總經理及物業估值報告(「**估值報告**」)之簽署人張翹楚先生於估值專業上積累逾25年經驗，曾獲委聘為各式各樣服務之估值師，當中涵蓋有形及無形資產，包括但不限於物業估值，且曾為香港類似物業進行估值工作，認為彼合資格、富經驗及有能力進行估值。

據估值師所刊發關於估值之估值報告(載於本通函附錄一)所載，已作出之主要假設主要包括(i)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；(ii)物業權益並無附帶繁重產權負擔、限制及支出；及(iii)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。

估值乃根據市場法作為主要估值方法進行，而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，並以收入法項下年期及復歸分析法核對結果。就市場法而言，估值師已考慮鄰近地區近期之零售及住宅單位可比銷售事項，並對指示性市場價作出調整，以反映該物業與可比市場相關之狀況。至於收入法，由於住宅將於2022年下半年開始營運，估值師透過按全面租賃基準將租金收入資本化估計該物業的資本價值，當中已考慮現有租約的現有租金收入及市場水平的潛在復歸租金收入。董事得悉，估值師已分別採用年期收益率2.25%(就現有租金收入而言)及復歸收益率2.50%(就復歸租金收入而言)，乃按其對香港物業市場之研究分析為基準釐定。董事另從估值師獲悉，就零售及住宅所採用可售單位租金分別為每月每平方呎89.7港元及每月每平方呎69.3港元，乃經對不同特質作出適當調整後釐定。

董事了解以市場法作為主要方法及以收入法核對為評估與該物業類似之物業方面廣泛使用之方法，而主要假設乃就市場內物業進行估值之常用假設，被視為合適及需要。由於兩個估值結果之差異處於合理範圍內，董事認同估值師之觀點，認為以收入法 — 年期及復歸分析獲得之估值結果能支持估值結論。

下文載列估值師就市場法用作參考之可比物業詳情：

零售銷售可比項目

	可比項目1	**可比項目2**	**可比項目3**	**可比項目4**
發展項目	娛安樓	金堂大廈	厚和大廈	山市街1E號
地址	吉席街 78-86號	卑路乍街 139-153號	厚和街 44-52號	山市街1E號
地區	堅尼地城	堅尼地城	堅尼地城	堅尼地城
落成年份	1979年	1973年	1973年	1958年
樓層	地下	地下	地下	地下
單位	A號舖	A號舖	5號舖	R.P. C號舖
可售面積(平方呎)	252	652	485	170
性質	買賣協議	買賣協議	買賣協議	買賣協議
文據日期	2022年 7月4日	2022年 4月26日	2021年 9月21日	2021年 9月10日
代價(港元)	13,800,000	37,000,000	27,500,000	9,350,000
可售單位價 (港元／平方呎)	54,762	56,748	56,701	55,000

按照零售部分之可售面積為基準，就該物業基準單位所採用之單位價為每平方呎58,777港元。

住宅銷售可比項目

	可比項目1	可比項目2	可比項目3	可比項目4
發展項目	Kennedy 38	浚峯	Kennedy 38	南里壹號
地址	卑路乍街38號	爹核士街11號	卑路乍街38號	南里1號
地區	堅尼地城	堅尼地城	堅尼地城	堅尼地城
落成年份	2022年	2016年	2022年	2016年
樓層	31樓	5樓	31樓	17樓
單位	C室	C室	B室	5室
可售面積(平方呎)	456	658	287	213
性質	買賣協議	買賣協議	買賣協議	買賣協議
文據日期	2022年4月29日	2022年2月22日	2021年12月17日	2021年7月30日
代價(港元)	14,683,000	20,000,000	9,464,000	6,400,000
可售單位價(港元／平方呎)	32,200	30,395	32,976	30,047

按照住宅部分之可售面積為基準，就該物業基準單位所採用之單位價為每平方呎32,211港元。

董事已審閱甄選標準及估值師作為參考之可比物業。零售及住宅之可比物業均基於其與該物業在地點、大小、用途及狀況方面相類似而獲選。董事得知，可比物業之銷售大部分於2021年至2022年近期進行，且位處該物業之相同地區，類型亦相若。鑒於上述各項，董事認為，甄選標準誠屬適當。董事亦了解到，於選定可比物業後，估值師已考慮該物業與可比物業在交易時間、位置、面積、樓齡方面之不同特質以及其他有

關因素，然後審慎地權衡各物業所有相關優劣點，以達致該物業可售單位價及可售單位租金之公平比較。鑒於香港物業市場暢旺成熟，且據估值師所深知，可比物業屬詳盡無遺之列表，董事認為，可比物業為具有代表性、公平且客觀之比較。

基於上述各項，董事相信，(i)估值為釐定代價之適當參考；及(ii)參考備考完成賬目調整代價能夠反映目標集團於完成後之財務狀況，因此，董事會認為，代價(可予調整)屬公平合理，且符合本公司及其股東之整體利益。

代價(可予調整)須按下列方式支付：

(a) 初步按金24,000,000港元須於簽訂買賣協議起計14個營業日內由買方向賣方支付；及

(b) 參考備考完成賬目釐定之代價餘額(受調整之規限)須於完成時支付。

應付之代價須通過現金轉賬至賣方的指定銀行賬戶或賣方與買方不時相互協定之有關其他方式支付。

於最後實際可行日期，買方已向賣方支付初步按金24,000,000港元，而根據買賣協議條款，此按金可予退還。

備考完成賬目及完成賬目

根據買賣協議，賣方須(i)於完成前5個營業日內向買方交付備考完成賬目；及(ii)於完成時向買方交付完成賬目，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，應付之代價可予調整。代價可按下列方式調整：

(a) 倘最終代價少於買方在完成時已付之代價，則代價應按該差額下調；或

(b) 倘最終代價高於買方在完成時已付之代價，則代價應按該差額上調。

倘下調代價，賣方須向買方支付差額，反之亦然。該經調整金額須於協定或釐定完成賬目後5個營業日內支付。不論上文所述者，最終代價不應超過500,000,000港元。

先決條件

完成須待以下先決條件獲達成後，方告完成：

(a) 買方已完成其就目標集團之業務、財務、法律及其他方面之盡職審查，並合理信納其結果；

(b) 賣方已根據物業轉易及財產條例第13條證明物業持有公司對該物業出具妥善業權，且獲買方合理信納；及

(c) 本公司於股東特別大會上就買賣協議及其項下擬進行之交易取得所有必要批准。

倘任何上述條件未有根據買賣協議於買賣協議日期起9個月內(或賣方與買方相互書面協定之較後日期)達成(或經買方豁免，惟上述不可豁免之條件(c)除外)，買方將有權根據買賣協議的條款向賣方送達書面通知以立即終止買賣協議；及如未能滿足上述條件(c)，賣方有權以書面通知買方立即終止買賣協議，且賣方須於買方或賣方發出上

述通知日期後3個營業日內退還買方先前根據買賣協議向其支付的所有款項，且不收取任何利息費用或賠償，及於買賣協議如前述終止時，賣方及買方概不得據此向另一方提出任何索償，惟任何先前違反者除外。

於最後實際可行日期，條件(a)及(b)已經達成。

完成

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

緊隨完成後，本公司將間接持有目標公司80%股權，故此，目標集團將成為本公司之一間間接非全資附屬公司；另一方面，目標集團將成為英皇國際(透過其於本公司之股權)之一間間接非全資附屬公司。預期將於2022年9月30日或之前達致完成。

英皇國際及賣方之資料

英皇國際為一間投資控股公司，而其附屬公司主要在大中華區及海外從事物業投資、物業發展及酒店業務。賣方為英皇國際之直接全資附屬公司，其主要業務為投資控股。

買方之資料

買方由本公司間接擁有80%，主要從事投資控股業務。

目標集團及該物業之資料

目標公司為一間於英屬處女群島註冊成立的公司，為英皇國際之間接全資附屬公司。目標公司之主要業務為投資控股，持有從事位於香港之物業投資業務之公司。

目標公司於2022年3月25日註冊成立。目標集團曾進行集團重組。詳情請參閱附錄四「2. 集團重組以及過往財務資料之編製及呈列基準」一段。假設目標集團自2020年4月1日起成立，目標集團於截至2021年及2022年3月31日止兩個年度之經審核合併財務資料載列如下：

	截至 2022年3月31日 止年度 （經審核） *千港元*	截至 2021年3月31日 止年度 （經審核） *千港元*
收入	—	—
除稅前淨溢利	24,156	37,501
除稅後淨溢利	24,156	37,521

目標集團截至2021年及2022年3月31日止年度之淨溢利主要乃基於獨立合資格專業物業估值師行進行之估值及香港物業市場溫和復甦導致以前年度於該物業作出之撇減撥回所致。

目標集團於2022年6月30日之未經審核資產總值及資產淨額分別約為492,100,000港元及37,800,000港元。目標集團於2022年6月30日之未經審核負債總額為約454,400,000港元，主要包括(i)待售貸款約433,900,000港元；及(ii)其他應付款項、已收按金及應計費用約20,500,000港元。於2022年3月31日，該物業已抵押以取得銀行貸款，詳情請參閱附錄六「流動資金、財務資源及資本架構」一段。於最後實際可行日期，該有抵押銀行貸款已悉數償還，而其抵押亦已解除及釋放。

該物業為一幢22層服務式公寓(包括一個地面零售店舖)，位於港島堅尼地城至摩星嶺範圍內爹核士街22號，總樓面面積約20,636平方呎，並提供合共57個單位。該物業之建築工程已竣工，並已於2022年8月作為服務式公寓開始營運。於最後實際可行日期，單位總數約80%之租約已簽訂，租戶已自2022年8月中起開始入住。已承諾最長租期為12個月，每單位每月平均租金約20,000港元，每平方呎單位平均價介乎每月70港元至92港元。

位於該物業地面之店舖現時已租出，受限於租賃協議，由2022年4月1日起至2025年3月31日止為期三年，每月租金為65,000港元另加營業額租金，惟不包括差餉及管理費，但包括地租。

該物業之原收購成本

根據賣方所提供之資料，物業持有公司透過建築及收購所支付於該物業之原收購成本為約449,100,000港元。

交易之財務影響

盈利

誠如本通函附錄四所述，截至2021年及2022年3月31日止兩個年度並無產生收入。於完成後，該物業將由本集團持有以賺取租金，因而被歸類為投資物業，初步按成本計量，其後按公允價值計量。投資物業公允價值變動將於損益確認。於最後實際可行日期，該物業項下之服務式公寓及零售店已開始出租，目標集團將於完成後即時為本集團貢獻租金收入。

資產淨值

如本公司截至2022年3月31日止年度之年度報告所述，本集團之經審核綜合資產總額及負債總額分別約為5,030,400,000港元及388,700,000港元。如本通函附錄五所述，假設完成已於2022年3月31日落實，經擴大集團之未經審核備考綜合資產總額及負債總額分別增至約5,050,600,000港元及409,900,000港元。

交易之理由及裨益

本公司過去數十年一直從事提供酒店服務，並於現時在香港及澳門合共經營三間酒店及兩間服務式公寓。本公司之管理層視交易為良好契機去運用財務資源在主要業務範圍內收購一幢服務式公寓。透過豐富本公司之資產組合，交易可擴闊其收入基礎

及擴展其市場據點。於最後實際可行日期，本公司於目標集團並無進一步資本承擔。本公司預期在有需要時以內部資源撥付目標集團之資本需要。

本公司對香港的酒店服務業持正面態度，並相信於不久的將來一旦旅行限制放寬後，該行業將迅速復甦。本公司相信服務式公寓之需求將隨之復甦，鑒於(i)考慮到香港仍然是進入中國資本市場的重要門戶及繼續在大灣區發揮重要作用，商務旅行將漸進式的恢復；及(ii)當國際旅遊重新開放時，酒店會將其重點由新冠病毒疫情期間下之長期住宿重新轉回至短期住宿，從而減少酒店與服務式公寓間之競爭。

董事會(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」中提供其意見)認為，買賣協議之條款屬公平合理及按一般商業條款進行，並符合本公司及股東之整體利益。於最後實際可行日期，本公司並無計劃，亦無意於未來12個月訂立任何協議、安排、諒解或磋商(正式或非正式、明確或隱含)以收購任何新業務或出售其現有業務。

香港酒店服務行業之補充資料

為豐富股東對與交易以及香港酒店服務業的市場發展有關的宏觀統計數據及相關資料的了解，董事會另委聘專業人士就這一方面提供範圍更廣及更審慎周詳的資料。市場顧問報告載有(包括但不限於)香港酒店服務業概覽，顯示遊客背景的市場統計數據及對未來發展的市場見解、特定市場數據及對香港及特定地區的服務式公寓的分析，有關分析乃由獨立專業人士就宏觀商業環境作出，載於本通函附錄二。

上市規則之涵義

由於交易有關之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但低於100%，故根據上市規則第14章，交易構成本公司之一項主要交易。鑒於英皇國際為本公司之一名主要股東，賣方(即英皇國際之一間直接全資附屬公司)為本公司之一名關

連人士。因此，根據上市規則第14A章，交易亦構成本公司之一項關連交易，須遵守上市規則第14章及第14A章項下公告、通函、獨立股東批准以及匯報之規定。

由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已告成立，以向獨立股東就買賣協議之條款及其項下擬進行之交易提供意見，並且獨立財務顧問已獲委任以向獨立董事委員會及獨立股東就此提供意見。

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

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

除上文披露者外，概無其他董事須就批准交易之董事會決議案放棄投票。

股東特別大會

本公司謹訂於2022年9月19日(星期一)上午11時正假座香港灣仔軒尼詩道288號英皇集團中心2樓舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第SGM-1頁至第SGM-3頁。股東特別大會上將提呈一項普通決議案(「**該決議案**」)，以供獨立股東批准買賣協議及其項下擬進行之交易。

於最後實際可行日期，鑒於英皇國際為控股股東，故英皇國際被視為於交易中擁有重大權益。因此，英皇國際及其聯繫人將就該決議案放棄投票。根據上市規則，該決議案將以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。除上文所披露者外，據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，於最後實際可行日期，概無其他股東於交易中擁有任何重大權益，毋須就該決議案放棄投票。

本通函隨附股東特別大會適用之委任代表表格。委任代表表格亦刊載於聯交所網站(https://www.hkexnews.hk)及本公司網站(https://www.Emp296.com)。不論 閣下是否有意親身出席股東特別大會及於會上投票，務請按照隨附之委任代表表格上所印備之指示將表格填妥並盡快交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，惟無論如何最遲須於股東特別大會或任何續會舉行時間48小時前交回。填妥並交回委任代表表格之後， 閣下仍可親身出席股東特別大會或任何續會(視情況而定)並於會上投票。

為符合出席上述會議並在會上投票之資格，所有相關股票及已填妥之過戶表格，必須於2022年9月14日(星期三)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。

推薦建議

董事會認為買賣協議之條款乃按一般商業條款公平磋商訂立、誠屬公平合理，並符合本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決議案投票前， 閣下務請閱讀(i)本通函第23至24頁之獨立董事委員會函件；及(ii)本通函第25至50頁之浩德融資函件，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
英皇娛樂酒店有限公司
主席
陸小曼

2022年8月25日

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。

英皇娛樂酒店有限公司*
Emperor Entertainment Hotel Limited
(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號：296)

敬啟者：

主要交易及關連交易
有關目標公司之待售股份及待售貸款

吾等謹此提述本公司於2022年8月25日向股東發出之通函(「**通函**」)，而本函件為其一部分。除非文義另有所指，否則本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會，以就買賣協議及其項下擬進行之交易向 閣下提供意見。浩德融資已獲委任，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25至第50頁。 閣下亦務請垂注通函內之「**董事會函件**」及「**浩德融資函件**」以及其附錄所載之其他資料。

經考慮浩德融資提供之意見後，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日常及一般業務過程中訂立，

* *僅供識別*

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

此 致

列位英皇娛樂酒店有限公司獨立股東 台照

為及代表
英皇娛樂酒店有限公司
獨立董事委員會

關倩鸞 **黎家鳳** **楊万鋠**
獨立非執行董事

2022年8月25日

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全文，乃供載入通函而編製。

ALTUS.

浩德融資有限公司
香港中環
永和街21號

敬啟者：

主要交易及關連交易

緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以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。有關建議收購事項之詳情載於 貴公司日期為2022年8月25日之通函(「**通函**」)所載之「董事會函件」內，而本函件為通函之一部分。除非另有定義或文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函內所界定者具有相同涵義。

於2022年7月15日，賣方(為英皇國際直接全資附屬公司)與買方(為 貴公司間接非全資附屬公司)訂立買賣協議，據此，賣方有條件同意出售，及買方有條件同意收購

目標公司全部股權及目標公司結欠賣方之貸款，代價約為471,600,000港元(可予調整)。

上市規則之涵義

由於交易有關之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但低於100%，故根據上市規則第14章，交易構成 貴公司之一項主要交易。鑒於英皇國際為貴公司之一名主要股東，賣方(即英皇國際之一間直接全資附屬公司)為 貴公司之一名關連人士。因此，根據上市規則第14A章，交易亦構成 貴公司之一項關連交易，須遵守上市規則第14章及第14A章項下公告、通函、獨立股東批准以及匯報之規定。

獨立董事委員會

由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已告成立，以向獨立股東就以下各項提供意見(i)買賣協議及其項下擬進行之交易是否於 貴集團日常及一般業務過程中訂立及是否符合 貴公司及股東整體利益；(ii)買賣協議及其項下擬進行交易之條款及條件是否屬正常商業條款及對 貴公司及獨立股東而言是否公平合理；(iii)獨立股東應如何就於股東特別大會上提呈以批准買賣協議及其項下擬進行交易之決議案投票，當中經考慮獨立財務顧問之推薦意見。

獨立財務顧問

作為獨立財務顧問，吾等的職責乃就(i)買賣協議及其項下擬進行之交易是否於 貴集團日常及一般業務過程中訂立及是否符合 貴公司及股東整體利益；(ii)買賣協議及其項下擬進行交易之條款是及條件否屬正常商業條款及對 貴公司及獨立股東而言是否公平合理；及(iii)獨立股東應如何就於股東特別大會上提呈以批准買賣協議及其項下擬進行交易之決議案投票，向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。

吾等並無就 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條及鑒於吾等獲委聘就買賣協議項下擬進行之交易提供意見之酬金乃按市場水平釐定，亦非以決議案獲成功通過為條件，且吾等乃按一般商業條款獲委聘，故吾等獨立於 貴公司、其控股股東或關連人士，亦與其概無關聯。

吾等意見之基準

吾等於遵照上市規則第13.80(2)條制定吾等之意見時已進行吾等認為必需之有關程序及步驟。此等程序及步驟其中包括(i)取得並審閱 貴集團所有有關協議、文件及資料，以評估交易條款是否公平合理；(ii)研究有關市場及其他狀況以及與交易定價有關之趨勢；(iii)審視有關交易之任何假設或預測是否公平、合理及完整；及(iv)評估提供關於交易之意見或估值之任何第三方專家之獨立性、資格、專業知識及經驗，並審閱其與 貴公司之委聘條款。已審閱之文件包括(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)通函附錄二所載市場顧問報告(「**市場顧問報告**」)；(iv) 貴公司截至2021年及2022年3月31日止年度之年報(「**2021年年報**」及「**2022年年報**」)；(v)通函附錄四所載目標集團截至2022年3月31日止三個年度之會計師報告；及(vi)通函所載的其他資料。

吾等亦倚賴通函所載或提述及／或 貴集團、董事及 貴公司管理層(「**管理層**」)向吾等提供的陳述、資料、意見及聲明。吾等已假設通函所載或提述及／或向吾等提供的一切陳述、資料、意見及聲明於作出時均為真實、準確及完整，且直至股東特別大會日期繼續為真實、準確及完整。董事願共同及個別承擔全部責任，包括遵守上市規則提供有關 貴公司資料的詳情。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，通函所載資料在各重大方面均屬準確完整，並無誤導或欺詐成分，亦無遺漏其他事實致使通函當中所載任何聲明有所誤導。

吾等並無理由相信吾等達致意見時所倚賴的任何陳述、資料、意見或聲明為失實、不準確或具有誤導成分，吾等亦不知悉任何重大事實遭遺漏，致使向吾等提供的陳述、資料、意見或聲明屬失實、不準確或具有誤導成分。

吾等認為，吾等已獲提供並已審閱可達致知情意見及為吾等意見提供合理基準的充足資料。然而，吾等並無對 貴集團業務、財務狀況及事務或未來前景進行任何獨立調查。於最後實際可行日期後及於寄發通函後， 貴公司將知會股東任何重大變動。

主要考慮因素及理由

1. 貴集團之背景資料

1.1 主要業務活動

於最後實際可行日期， 貴集團主要於香港及澳門從事提供酒店服務。 貴集團截至2020年、2021年及2022年3月31日止財政年度之主要業務及經營分類為(i)於(a)香港之英皇駿景酒店、The Unit服務式公寓及MORI MORI服務式公寓(乃 貴集團於2021年5月收購)；及(b)澳門之英皇娛樂酒店及澳門盛世酒店之酒店及服務式公寓業務(統稱「**酒店及服務式公寓業務**」)；及(ii)於英皇娛樂酒店博彩區之博彩業務(「**博彩業務**」)。

1.2 財務資料

下表概述 貴集團若干主要財務資料，乃摘錄自2021年年報及2022年年報。

綜合損益及其他全面收益表摘錄

	截至3月31日止年度		
	2020年	**2021年**	**2022年**
	千港元	*千港元*	*千港元*
	(經審核)	(經審核)	(經審核)
收入	1,143,230	301,855	415,894
酒店及服務式公寓業務	*216,385*	*92,780*	*155,313*
博彩業務	*926,845*	*209,075*	*260,581*
毛利／(損)	614,150	(103,443)	(83,267)
年度溢利／(虧損)	282,445	(224,449)	(644,245)

綜合財務狀況表摘錄

	於3月31日		
	2020年	**2021年**	**2022年**
	千港元	*千港元*	*千港元*
	(經審核)	(經審核)	(經審核)
總資產	6,278,258	5,868,867	5,030,423
短期銀行存款	*980,656*	*1,415,665*	*314,339*
銀行結餘及現金	*2,563,308*	*1,861,052*	*671,097*
總負債	571,259	471,612	388,692
總權益	5,706,999	5,397,255	4,641,731

資料來源： 2021年年報及2022年年報

截至2020年3月31日止年度與截至2021年3月31日止年度比較

貴集團於截至2021年3月31日止年度(「**2021財年**」)錄得收入約301,900,000港元，較截至2020年3月31日止年度(「**2020財年**」)約1,143,200,000港元大幅減少約73.6%。收入大幅減少乃由於酒店及服務式公寓業務以及博彩業務之收

入均下降。酒店及服務式公寓業務方面，收入由2020財年約216,400,000港元減少約57.1%至2021財年約92,800,000港元，主要由於因新冠病毒疫情實施旅遊限制，導致澳門訪澳旅客人數於年內顯著下跌約86.3%，令英皇娛樂酒店及澳門盛世酒店於2021財年之平均房租及入住率較2020財年縮減。至於博彩業務，收入由2020財年約926,800,000港元大幅滑落約77.4%至2021財年約209,100,000港元，原因同上。

收入大幅減少令 貴集團於2021財年錄得毛損及虧損分別約103,400,000港元及224,400,000港元，而2020財年則錄得毛利及溢利分別約614,200,000港元及282,400,000港元。

貴集團之總資產由截至2020年3月31日約6,300,000,000港元減少至截至2021年3月31日約5,900,000,000港元，主要歸因於短期銀行存款以及銀行結餘及現金之總額由截至2020年3月31日之約3,500,000,000港元減少至截至2021年3月31日約3,300,000,000港元。 貴集團之總權益亦由截至2020年3月31日約5,700,000,000港元下降至截至2021年3月31日約5,400,000,000港元，整體上與 貴集團2021財年錄得之年度虧損相符。

截至2021年3月31日止年度與截至2022年3月31日止年度比較

貴集團於截至2022年3月31日止年度(「**2022財年**」)之收入改善至約415,900,000港元，較2021財年約301,900,000港元上升約37.8%。收入增加乃由於酒店及服務式公寓業務以及博彩業務之收入均增加。酒店及服務式公寓業務方面，於2022財年收購英皇駿景酒店、The Unit服務式公寓及MORI MORI服務式公寓後，收入由2021財年約92,800,000港元大幅攀升約67.4%至2022財年約155,300,000港元。至於博彩業務，由於娛樂及消費氣氛逐漸改善，收入由2021財年約209,100,000港元增加約24.6%至2022財年約260,600,000港元。

由於收入增長， 貴集團之毛損狀況由2021財年約103,400,000港元改善至2022財年約83,300,000港元。然而，由於2022財年產生物業、廠房及設備、使用權資產及商譽減值虧損約271,100,000港元以及投資物業公允價值虧損約143,000,000港元，相對2021財年分別為零及約36,000,000港元，故 貴集團年度虧損由上一財政年度約224,400,000港元增至2022財年約644,200,000港元。

貴集團之總資產由截至2021年3月31日約5,900,000,000港元減少至截至2022年3月31日約5,000,000,000港元，乃歸因於短期銀行存款以及銀行結餘及現金之總額由截至2021年3月31日之約3,300,000,000港元減少至截至2022年3月31日約985,400,000港元，且部分被以下各項之增加所抵銷(i)物業、廠房及設備由截至2021年3月31日約1,100,000,000港元增加至截至2022年3月31日約2,400,000,000港元；及(ii)投資物業由截至2021年3月31日約624,500,000港元增加至截至2022年3月31日約996,500,000港元。 貴集團總權益亦由截至2021年3月31日約5,400,000,000港元減少至截至2022年3月31日約4,600,000,000港元，整體上與 貴集團2022財年錄得之年度虧損相符。

1.3 貴集團之前景

誠如2022年年報所載，隨著2022年年初香港及澳門出現Omicron病例，導致嚴格的措施間斷性地恢復。這不可避免地導致延遲重新開放中國內地、香港及澳門之間的邊境，進而阻礙市場的全面復甦。儘管短期內不明朗因素持續，考慮到(i)世界各地政府開始放寬旅遊限制並開放旅遊；(ii)香港的對商業環境的戰略性位置及其美食和購物體驗，而澳門亦將繼續致力擴大客源範圍，旨在成為世界旅遊及休閒中心；及(iii)疫苗接種率不斷上升，新冠病毒的新藥物正在研發，管理層仍然對酒店行業的長期增長前景持樂觀態度，且相信 貴集團已準備就緒以於行業全面恢復時獲取好處。

儘管 貴集團2021財年及2022財年之財務業績因新冠病毒疫情受到不利影響，吾等發現，其財務狀況維持相對穩健。關於吾等對 貴集團進行交易之理由之觀點，請參閱下文「4. 貴集團進行交易之理據」一段。

2. 買方、賣方、目標集團及該物業之背景資料

2.1 買方之資料

買方Poly Keen International Limited為於英屬處女群島註冊成立之公司，由 貴公司間接擁有80%，主要從事投資控股業務。

2.2 賣方之資料

賣方英皇物業發展有限公司為於英屬處女群島註冊成立之公司，並為英皇國際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Ever Explore Holdings Limited為於英屬處女群島註冊成立的公司，並為英皇國際之間接全資附屬公司。目標公司主要業務為投資控股，持有於香港從事物業投資業務之公司。於最後實際可行日期，該物業為目標集團持有之主要資產。

2.4 該物業之資料

按照通函「董事會函件」內「目標集團及該物業之資料」一段，該物業為一幢22層服務式公寓(包括一個地面零售店舖)，位於港島堅尼地城至摩星嶺範圍內爹核士街22號，總樓面面積約20,636平方呎，並提供合共57個單位。該物業之建築工程已竣工，並已於2022年8月作為服務式公寓開始營運。於最後實際可行日期，單位總數約80%之租約已簽訂，租戶已自2022年8月中起開始入住。已承諾最長租期為12個月，平均每月租金為每單位約20,000港元，平均單位價介乎每平方呎每月70港元至92港元。

按照通函「董事會函件」所載，位於該物業地面之店舖現時已租出，受限於租賃協議，由2022年4月1日起至2025年3月31日止為期三年，每月租金為65,000港元另加營業額租金，惟不包括差餉及管理費，但包括地租。

2.5 目標集團之財務資料

下表概述目標集團之若干主要財務資料，摘錄自通函附錄四所載截至2022年3月31日止三個年度之會計師報告。

合併損益及其他全面收益表摘錄

	截至3月31日止年度		
	2020年	**2021年**	**2022年**
	千港元	*千港元*	*千港元*
	（經審核）	（經審核）	（經審核）
其他收入	2	—	—
就開發中待售物業(撇減)／撥回撇減	(64,423)	37,508	26,915
開發中待售物業轉撥至投資物業時之公允價值變動	—	—	945
財務費用	—	—	(2,739)
年度(虧損)／溢利及全面(開支)／收益總額	**(64,446)**	**37,521**	**24,156**

合併財務狀況表摘錄

	於3月31日		
	2020年	**2021年**	**2022年**
	千港元	*千港元*	*千港元*
	（經審核）	（經審核）	（經審核）
非流動資產	**—**	**—**	**450,000**
—投資物業	*—*	*—*	*450,000*
流動資產	**309,836**	**340,234**	**666**
— 開發中待售物業	*245,000*	*339,000*	*—*
—其他應付款項、按金及預付款項	*64,756*	*823*	*381*
—銀行結餘	*80*	*411*	*285*
流動負債	**273,302**	**266,179**	**452,455**
—欠一間同系附屬公司款項	*273,085*	*266,134*	*282,235*
—有抵押銀行借貸	*—*	*—*	*149,000*
非流動負債	**100,000**	**100,000**	**—**
—有抵押銀行借貸	*100,000*	*100,000*	*—*
負債淨額	**(63,466)**	**(25,945)**	**(1,789)**

合併損益及其他全面收益表

由於該物業於截至2022年3月31日止三個年度仍在興建中，故並無確認任何收入及銷售成本。於2020財年，目標集團之其他收入約2,000港元，主要指雜項收入。

於2020財年、2021財年及由2021年4月至12月期間，該物業入賬列作開發中待售物業，其賬面值按成本與已變現淨值之較低者計量。基於獨立合資格專業物業估值師行進行之估值，目標集團於2020財年錄得開發中待售物業之撇減約64,400,000港元，隨後於2021財年及2022財年就早前已確認之開發中待售物業撇減確認撥回分別約37,500,000港元及26,900,000港元。

於2021年12月，目標集團變更該物業之擬定用途，由開發中待售物業改為投資物業，初步按成本計量，其後按公允價值計量。該物業價值之其後變動乃列作投資物業之公允價值變動入賬。於2022財年，公允價值變動約900,000港元於損益確認。

目標集團產生之財務費用指有抵押銀行借貸及一間同系附屬公司墊款之利息。於2020財年、2021財年及2022財年，目標集團錄得有抵押銀行借貸及一間同系附屬公司墊款之利息總額分別約15,800,000港元、10,000,000港元及9,000,000港元，其中約15,800,000港元、10,000,000港元及6,300,000港元已於相關財政年度在開發中待售物業資本化。因此，目標集團於2020財年、2021財年及2022財年於損益表錄得財務費用分別為零、零及約2,700,000港元。

由於上述各項，目標集團於2020財年、2021財年及2022財年產生年度(虧損)／溢利及全面(開支)收益總額分別約(64,400,000)港元、37,500,000港元及24,200,000港元。

合併財務狀況表

據上文所載，該物業為目標集團持有之主要資產。於2020年及2021年3月31日，該物業歸類為開發中待售物業，列賬金額分別為約245,000,000港元及339,000,000港元，佔總資產分別約79.1%及99.6%。於2022年3月31日，該物業因上文所闡述理由而歸類為投資物業，列賬金額約450,000,000港元，佔總資產約99.9%。

目標集團之負債主要包括欠一間同系附屬公司款項(即待售貸款)及有抵押銀行借貸，於2020年、2021年及2022年3月31日之總額分別約373,100,000港元、366,100,000港元及431,200,000港元。於2020年、2021年及2022年3月31日，欠一間同系附屬公司款項分別按香港銀行同業拆息(「**香港銀行同業拆息**」)加3.09%、香港銀行同業拆息加3.21%及香港銀行同業拆息加2.80%之年利率計算利息。於2020年、2021年及2022年3月31日，有抵押銀行借貸分別按香港銀

行同業拆息加1.35%之年利率計算利息，以該物業，連同其中間控股公司之公司擔保作抵押。於最後實際可行日期，有抵押銀行借貸已悉數償還，而該物業之抵押亦已解除及釋放。

整體而言，目標集團於2020年、2021年及2022年3月31日錄得負債淨額分別約63,500,000港元、25,900,000港元及1,800,000港元。

3. 買賣協議之主要條款

於2022年7月15日(交易時段後)，英皇物業(為英皇國際一間直接全資附屬公司)與Poly Keen International(為　貴公司一間間接非全資附屬公司)訂立買賣協議。

吾等於下文概述買賣協議之主要條款。詳情請參閱通函「董事會函件」內「買賣協議」一段。

買賣協議日期：	2022年7月15日
訂約方：	賣方：英皇物業 買方：Poly Keen International
將予收購項目：	目標公司全部股權及目標公司結欠賣方之賣方貸款
代價：	471,600,000港元(可予調整，於下文「3.1代價」一段進一步說明)

先決條件：　完成須待以下先決條件獲達成後，方告完成：

(a) 買方已完成其就目標集團之業務、財務、法律及其他方面之盡職審查，並合理信納其結果；

(b) 賣方已根據物業轉易及財產條例第13條證明物業持有公司對該物業出具妥善業權，且獲買方合理信納；及

(c) 貴公司於股東特別大會上就買賣協議及其項下擬進行之交易取得所有必要批准。

於考慮買賣協議之條款是否公平合理時，吾等曾考慮下列因素。

3.1. 代價

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

$$代價 = A + B - C$$

其中：

「A」 指490,000,000港元，即該物業的協定價值(「**協定物業價值**」)，經參考獨立專業估值師評估於2022年7月8日該物業的初步公平市值(「**評估價值**」)；

「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配套及設備；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，參考管理賬目，估計收購待售股份及待售貸款之代價為約471,600,000港元，當中主要包括：

(i) 經參考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**」)評估於2022年7月8日(「**估值日期**」)的評估價值而釐定之協定物業價值490,000,000港元，詳情載於通函附錄一；

(ii) 於2022年6月30日，目標集團有形資產(不包括該物業以及配件及設備)之賬面價值／賬面餘值約2,100,000港元；及

(iii) 於2022年6月30日，目標集團所有負債(不包括待售貸款)約20,500,000港元之金額。

待售貸款，即目標公司欠付賣方之所有貸款及利息(如有)以及所有其他金額，為無抵押、須按要求償還及免息。於最後實際可行日期，待售貸款金額為約443,700,000港元。於完成後，待售貸款全數金額將由賣方轉讓予買方。

於協定或釐定完成賬目及最終代價(參考完成賬目計算)後，應付之代價可按下列方式調整：

(i) 倘最終代價少於買方在完成時已付之代價，則代價應按該差額下調；或

(ii) 倘最終代價高於買方在完成時已付之代價，則代價應按該差額上調。

不論上文所述者，最終代價不應超過500,000,000港元。

吾等認為，釐定代價之方法須計及(i)目標集團於完成時之資產淨值金額；及(ii)將按等額基準轉讓待售貸款金額，屬公平合理。再者，考慮到協定物業價值(即釐定代價之基準)相等於獨立物業估值師所評估該物業之評估價值，吾等認為，代價屬公平合理。有關該物業評估價值之討論，請參閱下文「3.3.該物業估值」一段。吾等亦認為，代價之調整機制須計及目標集團參考備考完成賬目及完成賬目計算之資產淨值差額，實屬公平合理。

3.2. 付款條款

根據買賣協議，代價(可予調整)須按下列方式結付：

(i) 初步按金24,000,000港元須於簽訂買賣協議後起計14個營業日內由買方向賣方支付；及

(ii) 參考備考完成賬目釐定之代價餘額(受調整之規限)須於完成時支付。

應付之代價須通過現金轉賬至賣方的指定銀行賬戶或賣方與買方不時相互協定之有關其他方式支付。

倘如上文「3.1代價」一段所說明者按照調整機制下調代價，賣方須向買方支付差額，反之亦然。該調整金額須於協定或釐定完成賬目後5個營業日內支付。

考慮到只有於完成時方支付代價，而據通函「董事會函件」內「先決條件」一段所說明，倘買賣協議所訂明之任何先決條件未能達成，賣方須向買方退還初步按金，吾等認為，代價之付款條款屬公平合理。

3.3. 該物業估值

根據通函附錄一所載物業估值報告，該物業於估值日期之評估價值為490,000,000港元，相等於協定物業價值。為評價估值是否公平合理，吾等已審閱物業估值報告，並與獨立物業估值師就以下各項討論(i)就該物業進行估值所用之方法、基準及假設；(ii)彼等就該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

吾等發現，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5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。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，吾等得知，買賣協議由訂約各方經公平磋商後按照正常商業條款訂立，且吾等並無發現交易有任何如廉價急售或強迫出售之特殊情況。吾等因而認為，獨立物業估值師採用之基準屬公平合理。

此外，該估值乃基於以下假設進行：(i)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；(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)該物業之物業權益並無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支出；及(iv)該物業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

於釐定評估價值時，吾等得知，獨立物業估值師採用市場法(「**市場法**」)作為主要估值方法，即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。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。由於該物業同時具有零售及住宅元素，吾等得悉獨立物業估值師已挑選(i)四個屬於零售單位之可比銷售事項；及(ii)四個屬住宅單位之可比銷售事項，均位於鄰近地區(即全部位於堅尼地城)及於2021至2022年期間內成交。

下文載列獨立物業估值師分析之可比物業詳情：

(a) 零售銷售可比項目：

	可比項目1	**可比項目2**	**可比項目3**	**可比項目4**
發展項目	娛安樓	金堂大廈	厚和大廈	山市街1E號
地址	吉席街 78-86號	卑路乍街 139-153號	厚和街 44-52號	山市街 1E號
地區	堅尼地城	堅尼地城	堅尼地城	堅尼地城
落成年份	1979年	1973年	1973年	1958年
樓層	地下	地下	地下	地下
單位	A號舖	A號舖	5號舖	R.P. C號舖
可售面積 *(平方呎)*	252	652	485	170
性質	買賣協議	買賣協議	買賣協議	買賣協議

	可比項目1	可比項目2	可比項目3	可比項目4
文據日期	2022年7月4日	2022年4月26日	2021年9月21日	2021年9月10日
代價*(港元)*	13,800,000	37,000,000	27,500,000	9,350,000
可售單位價*(港元／平方呎)*	54,762	56,748	56,701	55,000

(b) 住宅銷售可比項目

	可比項目1	可比項目2	可比項目3	可比項目4
發展項目	Kennedy 38	浚峯	Kennedy 38	南里壹號
地址	卑路乍街38號	爹核士街11號	卑路乍街38號	南里1號
地區	堅尼地城	堅尼地城	堅尼地城	堅尼地城
落成年份	2022年	2016年	2022年	2016年
樓層	31樓	5樓	31樓	17樓
單位	C室	C室	B室	5室
可售面積*(平方呎)*	456	658	287	213
性質	買賣協議	買賣協議	買賣協議	買賣協議
文據日期	2022年4月29日	2022年2月22日	2021年12月17日	2021年7月30日
代價*(港元)*	14,683,000	20,000,000	9,464,000	6,400,000
可售單位價*(港元／平方呎)*	32,200	30,395	32,976	30,047

為評估此等可比銷售項目之公平性及代表性，吾等已取得並審閱可比銷售項目列表，並與獨立物業估值師討論該等可比銷售項目之甄選標準。吾

等了解到，獨立物業估值師乃按各自地區、大小、用途及狀況與該物業最為類似者選擇可比銷售項目。就盡職審查目的而言，吾等已進行獨立桌面搜查，以取得獨立物業估值師所識別可比銷售項目之可得資料，以作核實用途。從吾等之審視中，吾等發現可比銷售項目全部位於該物業之相同地區，類型亦相若，且於2021至2022年期間之近期成交。

吾等進一步了解到，獨立物業估值師已考慮並作出適當調整及分析，當中已計及多項因素，例如可比銷售事項與該物業於地區、物業樓齡、景觀及交易時間之差異，以達致假設單位價。為評估應用於可比銷售項目之調整是否公平及具代表性，吾等已與獨立物業估值師討論所作出以反映該物業與可比銷售項目之間不同特質之調整。吾等獲悉，獨立物業估值師已考慮該物業與可比銷售項目在交易時間、地點、大小、樓齡上之不同特質以及其他有關因素，並據此作出調整。就有關特質作出調整之一般基準為(i)倘可比銷售項目較該物業優越，則向下調整，以調低可比銷售項目之單位價；或(ii)倘可比銷售項目較該物業遜色，則向上調整，以調高可比銷售項目之單位價。吾等亦已獲得相關底稿及審閱獨立物業估值師對可比銷售項目單位價所作調整之詳細計算，並認為，該調整合乎邏輯，能夠反映該物業與可比銷售項目之間之不同特質。

根據物業估值報告，按照零售及住宅部分之可售面積為基準，該物業標準單位之所採用單位價分別為每平方呎58,777港元及每平方呎32,211港元。

基於上述各項，吾等認為，就獨立物業估值師之意見提供公平合理基準而言，所選可比銷售事項及所作調整實屬適當及相關。

再者，獨立物業估值師亦已使用收入法(「**收入法**」)核對評估價值，透過按全面租賃基準以合適資本化比率將租金收入資本化估計物業的資本價值，當中已考慮現有租約的現有租金收入及市場水平的潛在復歸租金收入。獨立物業估值師表示，收入法為根據現有租約針對產生收益之物業(如辦公室、

商舖及商場)而普遍採納的估值方法。吾等了解到，於估值日期，(i)該物業之零售部分已租出；及(ii)該物業之住宅部分空置。儘管如此，如通函「董事會函件」內「目標集團及該物業之資料」一段所載，住宅部分已於2022年8月開始營運。就其對租金收入之假設，吾等得悉，獨立物業估值師主要參考(i)該物業零售部分之現有租約；及(ii)該物業鄰近地區特點相若之住宅及零售單位之市場租金(「**可比物業**」)。就此，吾等發現，獨立物業估值師已識別並分析關於(i)四個屬於零售單位之可比物業；及(ii)四個屬於住宅單位之可比物業之租賃資料，及已作出適當調整，以反映在(包括但不限於)地點、物業樓齡、景觀及交易時間上之差別。

根據物業估值報告，就零售及住宅所採用可售單位租金分別為每月每平方呎89.7港元及每月每平方呎69.3港元。

至於資本化率，獨立物業估值師已分別採用年期收益率2.25%(就現有租金收入而言)及復歸收益率2.50%(就復歸租金收入而言)。吾等從獨立物業估值師得悉，該等收益率已考慮其對香港物業市場之研究分析。

吾等已審視並與獨立物業估值師討論上述收入法中採用之基準及假設，連同於作出有關假設時所參考之可比物業列表。吾等發現，可比物業與該物業在位置及單位面積方面有若干類似之處。基於上述各項，吾等認為，獨立物業估值師於運用收入法時作出之基準及假設屬公平合理。

吾等注意到，兩個估值結果之差異處於合理範圍內。因此，吾等認同獨立物業估值師之觀點，認為以收入法(乃用於核對以市場法獲得之估值結果)獲得之估值結果能支持估值結論。

3.3.3. 獨立物業估值師之資格及工作範圍

吾等已與獨立物業估值師進行獨立訪談。吾等諮詢及獨立物業估值師已確認其獨立於 貴集團、賣方及彼等各自聯繫人。除與獨立物業估值師就其估值師行之經驗及專業知識進行討論外，吾等已取得參與該物業估值之團隊成員之相關資歷及證書。

吾等得悉，獨立物業估值師為全球評估及諮詢服務供應商，提供涵蓋有形及無形資產之周全服務，包括但不限於物業估值。獨立物業估值師表示，其過去曾獲香港多家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有關專業資格，且於物業估值積累逾25年經驗。就編製物業估值報告對該物業進行之視察工作由獨立物業估值師之僱員進行，彼等具備必需之資格及經驗。

吾等亦已取得並審閱獨立物業估值師之委聘條款，及與獨立物業估值師討論其就此項估值進行之工作。經考慮其相關經驗及專業知識、其獨立性及其工作範圍，吾等信納，獨立物業估值師符合資格作出物業估值報告所載之意見。

3.3.4. 章節概要

經考慮(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物業進行估值之工作範圍屬合適；及(iii)進行該物業估值時所用估值方法、基準及假設屬公平合理，吾等認為，基於評估價值釐定之協定物業價值屬公平合理。

3.4. 章節概要

計及上述所有因素及分析後，吾等認為，買賣協議之條款及條件為一般商業條款，屬公平合理。

4. 貴集團進行交易之理據

誠如通函「董事會函件」內「交易之理由及裨益」一段所載，透過豐富其資產組合，交易可擴闊 貴集團之收入基礎及擴展其市場據點，而管理層相信，訂立買賣協議將有利於 貴集團業務擴展。再者，管理層對香港的酒店服務業持正面態度，並相信於不久的將來一旦旅行限制放寬後，該行業將迅速復甦，尤並是鑒於香港在大灣區之策略性地位，加上當國際旅遊重新開放時，酒店會將其重點轉回至短期住宿，從而減少來自酒店之競爭，服務式公寓之需求將隨之復甦。

就此，吾等得知，酒店及服務式公寓業務為 貴集團其中一項主要業務，於截至2022年3月31日止年度貢獻 貴集團收入約37.3%，並已於2022年6月27日終止博彩業務後成為 貴集團之唯一經營活動，詳情載於 貴公司日期分別為2022年4月1日及2022年6月15日之公告。如上文「1. 貴集團之背景資料」一段所說明，於酒店及服務式公寓業務下， 貴集團主要自其資產組合產生客房收入、租金收入及餐飲收入，而其資產組合現時包括(i)香港一間酒店及兩幢服務式公寓；及(ii)澳門兩間酒店。吾等認同管理層之觀點，認為交易將透過於其資產組合加入另一幢於香港之服務式公寓，於其日常及一般業務過程中擴大 貴集團之收入基礎。吾等亦從通函附錄二市場顧問報告中獲悉，市場顧問第一太平戴維斯(香港)有限公司(「**市場顧問**」)認同上述管理層對於香港服務式公寓行業市場前景之觀點。市場顧問報告概要載於下文「5.市場狀況」一段。

此外，吾等得知，管理層於考慮進行交易時亦曾計及 貴集團之財務資源。根據2022年年報， 貴集團於2022年3月31日有短期銀行存款以及銀行結餘及現金合共約985,400,000港元，而代價約471,600,000港元(可予調整)佔該結餘約47.9%。吾等了解到管

理層亦曾考慮 貴集團之低負債水平，尤其是根據2022年年報，其於2022年3月31日並無借貸(欠附屬公司之非控股權益款項約39,500,000港元除外)，並相信 貴集團具有所需財務資源以進行交易，而不會對其於日常業務營運中所需之流動資金狀況造成重大損害。

整體而言，考慮到 貴集團之財務狀況、香港之服務式公寓行業及該物業之質素，吾等認同管理層進行交易之理據。其將讓 貴集團處於有利位置，當不久將來預期旅遊限制放寬後致令酒店行業復甦時，將能獲取潛在利益。

5. 市場狀況

於評估交易之理由及裨益時，吾等亦已參考市場顧問報告，市場顧問於當中就該物業及香港之服務式公寓行業進行市場研究，詳情載於通函附錄二。吾等於下文概述上述市場研究分析。

5.1. 西區概覽(以堅尼地城為重點)

港鐵西港島線於2014年底全面運作，包括開啟堅尼地城站，提供通往香港中心商業區更加方便之線路。隨著專業及商業行政人員遷進區內，寶翠園、Imperial Kennedy及浚峯等連串新住宅項目於科士街、爹核士街及吉席街一帶以及新海旁沿岸相繼落成。新住宅及商業樓宇林立，加上新港鐵站為前往香港其他地區帶來最完善交通，令西區現時充滿活力。

5.2. 服務式公寓行業概覽及該物業之競爭格局

很多現有服務式公寓之租戶為任職於跨國公司之外籍人士及中國內地公司之僱員，彼等需要靠近港島主要辦公室樞紐。特別是大部分服務式公寓租戶於銀行及金融服務業工作，或為相關行業之專業人士或顧問。於香港大學就讀的內地生亦為潛在租戶。

西區提供通往核心商業區之路線包括連接中環之干諾道西天橋及可前往西九龍之西區海底隧道。整體而言，服務式公寓之租戶傾向居住於鄰近西九龍、中環及上環辦公室集群，同時交通方便，輕易到達用膳及娛樂地區。

至於競爭格局，目前有三個服務式公寓項目，提供合共362個鄰近該物業之單位。此三個項目於2000年至2012年間落成，而過去數年鄰近地區並無新供應，預期競爭格局將維持相對穩定。

5.3. 過往表現(以中環及西區服務式公寓為重點)及市場前景

香港服務式公寓行業於過去數年因多項因素而受到不利影響。2019年社會動盪及中美貿易戰加劇，2020年新冠病毒疫情爆發，在此情況下，中環及西區之服務式公寓租金下挫，於2019年及2020年跌幅分別約12.3%及10.1%。由於社會動盪及新冠病毒疫情受控，租金於2021年錄得增幅約7.4%。於2022年上半年，由於新冠病毒第五波疫情，租金於首季度下跌，而受到來自中國之年輕專業人士需求所帶動，於第二季度反彈約1.1%。至於入住率，中環及西區服務式公寓之平均入住率於2019年連同租金開始減少，由2018年12月約90%減至2019年12月約73%。入住率於2020年繼續回落，於2020年底達約59%。惟於2021年底回升至約66%，隨後於2022年上半年下降至60%以下水平。

展望未來，隨著疫情有效受控，服務式公寓租金預期將會反彈，而加上預料重開邊境及逐步放寬新冠病毒之限制，帶動旅客及外籍人士重返香港，入住率將會提高。預期服務式公寓之需求，特別是鄰近核心商業區之地區將維持強勁。內地專才移民來港及內地畢業生於(其中包括)本地金融及法律行業工作，在年輕內地人士帶動下，服務式公寓之需求很可能於未來數年攀升。現就讀於香港大學的內地生，由於鄰近上課地點，亦有可能選擇租住當區服務式公寓。此外，隨著逐

步重開邊境，預期酒店會將業務重點轉為短期住宿旅客，而服務式公寓可能吸納被替代之長期住宿酒店需求。

整體而言，考慮到上述因素，及如通函附錄二所載市場顧問報告進一步說明，吾等認同管理層之觀點，認為該物業屬優質物業，可為 貴集團之業務增長帶來貢獻。

6. 交易對 貴集團之財務影響

完成買賣協議項下擬進行之交易後，目標公司將成為 貴公司之一間間接全資附屬公司。交易對 貴集團之財務影響載列於下文。然而，務請注意下述分析僅作說明用途，並非旨在反映 貴集團於完成後之財務狀況。

6.1. 資產淨值

基於通函附錄五所載經擴大集團之未經審核備考財務資料，倘於2022年3月31日達致完成， 貴集團資產總值應由約5,030,400,000港元增加約20,200,000港元至約5,050,600,000港元，而 貴集團之負債總額應由約388,700,000港元增加約21,200,000港元至約409,900,000港元。因此， 貴集團資產淨值應由約4,641,700,000港元輕微減少約1,000,000港元至約4,640,700,000港元。

6.2. 盈利

完成後，目標集團之財務業績將綜合計入 貴集團。該物業將由 貴集團持有以賺取租金，因而歸類為投資物業，初步按成本計量，其後按公允價值計量。投資物業公允價值變動將於損益確認。於最後實際可行日期，該物業項下服務式公寓及零售店舖已開始出租，而目標集團將於完成後即時為 貴集團貢獻租金收入。

6.3. 營運資金

預期 貴集團之營運資金狀況將於緊隨完成後減少，原因為代價約471,600,000港元(可予調整)將以現金支付。根據2022年年報，於2022年3月31日， 貴集團有短期銀行存款以及銀行結餘及現金合計約985,400,000港元。基於上述各項及吾等與管理層之討論，預期 貴集團於完成後將維持充裕營運資金及流動資金狀況。

推薦意見

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 貴集團日常一般業務過程中訂立，且符合 貴公司及股東之整體利益；(ii)買賣協議及其項下擬進行交易之條款及條件為正常商業條款，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，及獨立董事委員會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

此致
英皇娛樂酒店有限公司
香港灣仔
軒尼詩道288號
英皇集團中心28樓
獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表
浩德融資有限公司

執行董事
曾憲沛
謹啟

2022年8月25日

*曾憲沛先生(「**曾先生**」)為浩德融資有限公司(獲發牌根據《證券及期貨條例》可進行第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(獲發牌根據《證券及期貨條例》可進行第1類(證券交易)受規管活動)之負責人員。曾先生於銀行業、企業融資顧問以及投資管理方面擁有逾25年經驗。尤其是，彼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收購之物業權益之估值發出之函件全文及估值證書，以供載入本通函。本附錄所界定之詞彙僅適用於本附錄。

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

VINCORN
appraisal · brokerage · consulting

敬啟者：

指示及估值日期

吾等遵照　閣下指示，評估英皇娛樂酒店有限公司(「**貴公司**」)及其附屬公司(以下統稱「**貴集團**」)將收購位於香港之物業權益的市值，以作公開披露用途。吾等確認已進行視察及作出有關查詢及查冊，並已取得吾等認為必要之其他資料，以便就物業權益於2022年7月8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所頒佈之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

在評估物業權益時，吾等採用了市場法作為主要估值方法，而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。估值結果已利用收入法 — 年期及復歸分析法進行核對。

市場法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格作出分析；各項可比物業的特質其後與標的物業作比較，倘有任何差異，單位價格將予調整，就此因應多項因素(例如時間、地區、樓齡、樓宇質素等)對單位價格作出百分比調整，以達致對標的物業而言屬恰當的單位價格。

收入法為針對產生收益之物業(如辦公室、商舖及商場)而普遍採納的估值方法。就是次估值所採用的收入法估值技巧為年期及復歸分析。

年期及復歸分析乃根據現有租約對物業進行估值的常用及合適方法。當物業的現時租金與市場租金不同時，則使用此方法。其透過按全面租賃基準將租金收入資本化估計物業的資本價值，當中已考慮現有租約的現有租金收入及市場水平的潛在復歸租金收入。

就年期及復歸分析而言，物業的總租金收入分為現有租期內的現時租金收入，即年期收入，以及現有租期屆滿後的潛在復歸租金收入，即復歸收入。年期價值涉及將年期收入於現有租期內資本化。復歸價值涉及於現有租期屆滿後將復歸收入資本化，然後貼現至估值日期。

土地年期及業權調查

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

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

資料來源

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

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

視察及調查

吾等已對該物業進行外部視察。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。必要時會進行調查。吾等之調查乃獨立進行，且不受任何第三方以任何方式影響。

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

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

貨幣

除另有說明外，本報告所述的所有金額均以港元(「**港元**」)計值。

隨函附奉估值證書。

此 致

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

代表
泓亮諮詢及評估有限公司

董事總經理
張翹楚
BSc(Hons) MBA FRICS MHKIS RPS(GP)
MCIREA MHKSI MISCM 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經紀人
謹 啟

2022年8月25日

附註：

張翹楚為皇家特許測量師學會資深會員、香港測量師學會會員、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、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物業方面擁有超過25年經驗。

估值證書

貴集團於香港將收購之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於2022年7月8日現況下之市值
香港堅尼地城爹核士街22號	該物業包括位於香港堅尼地城之22層高綜合樓宇；設有57個單位。該物業地下作零售用途，對上樓層作住宅用途。 據經批核建築圖則顯示，該物業之總建築面積為約20,636.35平方呎(「**平方呎**」)。據吾等對經批核建築圖則作出之縮放測量，該物業之總可售面積為約14,185.00平方呎。按照入伙紙編號HK1/2022所示，該物業約於2022年落成。 標的地段乃根據政府租契持有，自1883年9月24日起為期999年。	據吾等實地視察及 貴集團提供之資料顯示，該物業地下之店舖現時出租予亞洲國際餐飲集團有限公司，受限於租約，租期由2022年4月1日起至2025年3月31日止為期三年，基本月租為65,000港元，另加營業額租金，不包括差餉及管理費，惟包括地租。該物業住宅部分現時空置。	490,000,000港元 (四億九千萬港元)

附註：

1. 該物業由王曉玥於2022年7月13日視察。

2. 估值及本證書乃由張翹楚*(BSc(Hons) MBA FRICS MHKIS RPS(GP) MCIREA MHKSI MISCM 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經紀人)*及張杰雄*(BSc(Hons) MRICS MHKIS RPS(GP) MCIREA皇家特許測量師學會註冊估值師、中國註冊房地產估價師)*編製。

3. 該物業日期為2022年7月12日之土地查冊記錄詳情概述如下：

項目	**詳情**
註冊擁有人：	IL905 s.A ss.11 R.P. Fame Master Limited 根據日期為2018年5月18日的轉讓書，註冊摘要編號為18061402120058 IL905 s.A ss.11 s.A & IL905 s.A R.P. Fame Master Limited 根據日期為2018年5月18日的轉讓書，註冊摘要編號為18061402120060
地租：	IL905 s.A ss.11 R.P.：不適用 IL905 s.A ss.11 s.A.：5.15港元 IL905 s.A R.P.：50港元
主要產權負擔：	• 日期為2004年10月13日之互利及互授通道權契約連圖則，註冊摘要編號為UB9369453； • 港島西南區分區地政處發出日期為2021年2月19日的厭惡性行業牌照，註冊摘要編號為21031501170106；及 • 日期為2022年1月13日之入伙紙（編號HK1/2022 (OP)），註冊摘要編號為22021002420033。

4. 該物業建於根據政府租契持有的內地段第905號A段11分段餘下部分、內地段第905號A段11分段A段，及內地段第905號A段餘下部分。主要條件概述如下：

項目	**詳情**
地段編號：	內地段第905號
租期：	由1883年9月24日起為期999年
佔地面積：	約70,000平方呎

項目	詳情
主要特殊條件：	• 遺囑執行人、遺產管理人或受讓人；或任何其他人士於本批租存續期間，如非事先獲得當時香港港督代表陛下、其繼承人、繼任人或受讓人以書面表示或其正式授權的人士的許可，不得在上述處所或其任何部分之內或之上，利用、經營或從事銅工、屠宰、製皂、製糖、毛皮、煉脂、石油、販肉、釀酒、飲食、酒館、冶鐵、淘糞、拾荒之行業或業務，或任何其他產生噪音、毒害或令人厭惡之行業或業務

5. 根據於2022年3月22日批准的香港規劃區第1號 — 堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱核准圖（編號S/H1/22），該物業被劃為「住宅（甲類）」地帶。

6. 該物業的一般描述及市場資料概述如下：

地點：	該物業位於香港堅尼地城爹核士街22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34.7公里及200米。
周邊地區性質：	該地區主要位於堅尼地城之住宅區。
市場概覽：	根據差餉物業估價署刊發之數據，標的類別最近期之住宅價格及租金指標於2022年6月分別按年下降4.1%及1.1%。與去年同期相比，標的類別住宅物業之市場回報率於2022年6月由2.4%輕微上升至2.5%。

7. 根據 貴公司提供之資料，Fame Master Limited為英皇集團（國際）有限公司之間接全資附屬公司。

8. 於利用市場法進行該物業估值之過程中，吾等已考慮並分析鄰近地區可比零售及住宅單位銷售事項。此等可比事項被視為就外觀及地點而言與該物業相關，故加以採用。所採用可比零售單位按可售面積為基準之單位價介乎每平方呎54,762港元至56,748港元，而所採用可比住宅單位按可售面積為基準之單位價介乎每平方呎30,047港元至32,976港元。經就不同屬性作適當調整後，估值中所用單位價與相關可比單位之單位價一致。

下表載列所採用零售銷售可比項目之詳情：

	可比項目1	**可比項目2**	**可比項目3**	**可比項目4**
發展項目	娛安樓	金堂大廈	厚和大廈	山市街1E號
地址	吉席街78–86號	卑路乍街139–153號	厚和街44–52號	山市街1E號
地區	堅尼地城	堅尼地城	堅尼地城	堅尼地城
落成年份	1979年	1973年	1973年	1958年
樓層	地下	地下	地下	地下
單位	A號舖	A號舖	5號舖	R.P. C號舖
可售面積(平方呎)	252	652	485	170
性質	買賣協議	買賣協議	買賣協議	買賣協議
文據日期	2022年7月4日	2022年4月26日	2021年9月21日	2021年9月10日
代價(港元)	13,800,000	37,000,000	27,500,000	9,350,000
可售單位價(港元／平方呎)	54,762	56,748	56,701	55,000

按照零售部分之可售面積為基準，就該物業基準單位所採用之單位價為每平方呎58,777港元。

下表載列所採納住宅銷售可比項目之詳情：

	可比項目1	可比項目2	可比項目3	可比項目4
發展項目	Kennedy 38	浚峯	Kennedy 38	南里壹號
地址	卑路乍街38號	爹核士街11號	卑路乍街38號	南里1號
地區	堅尼地城	堅尼地城	堅尼地城	堅尼地城
落成年份	2022年	2016年	2022年	2016年
樓層	31樓	5樓	31樓	17樓
單位	C室	C室	B室	5室
可售面積(平方呎)	456	658	287	213
性質	買賣協議	買賣協議	買賣協議	買賣協議
文據日期	2022年4月29日	2022年2月22日	2021年12月17日	2021年7月30日
代價(港元)	14,683,000	20,000,000	9,464,000	6,400,000
可售單位價(港元／平方呎)	32,200	30,395	32,976	30,047

按照住宅部分之可售面積為基準，就該物業基準單位所採用之單位價為每平方呎32,211港元。

9. 於利用收入法 — 年期及復歸分析法進行該物業估值以進行核對之過程中，吾等已考慮並分析鄰近地區零售及住宅單位之可比租金。由於此等可比項目被視為在實質及位置特質上與該物業相關，故加以採納。按照可售面積為基準，所採用零售可比項目之單位租金介乎每月每平方呎73.0港元至92.8港元，而按照可售面積為基準，所採用住宅可比項目之單位租金介乎每月每平方呎60.6港元至75.8港元。對不同特質作出適當調整後，於估值中所採用單位租金與有關可比項目之單位租金一致。吾等於估值中採用之參數載列如下：

復歸收益率： 2.50%

年期收益： 2.25%

市場租金： 零售：基於可售面積，每月每平方呎89.7港元

住宅：基於可售面積，每月每平方呎69.3港元

10. 以市場法(為主要估值方法)獲得之估值結果已利用收入法 — 年期及復歸分析獲得之估值結果核對。由於兩個估值結果之差異處於合理範圍內，吾等認為，以收入法 — 年期及復歸分析獲得之估值結果能支持吾等之估值結論。

savills
第一太平戴維斯

第一太平戴維斯(香港)有限公司
香港
太古城
英皇道1111號12 樓1202-04室

EA LICENCE：C-002450
電話：(852) 2842 4400
savills.com

敬啟者：

吾等已為英皇娛樂酒店有限公司編製酒店服務業之市場研究報告，並針對服務式公寓市場之特定市場動態進行研究，其中以堅尼地城為重點。

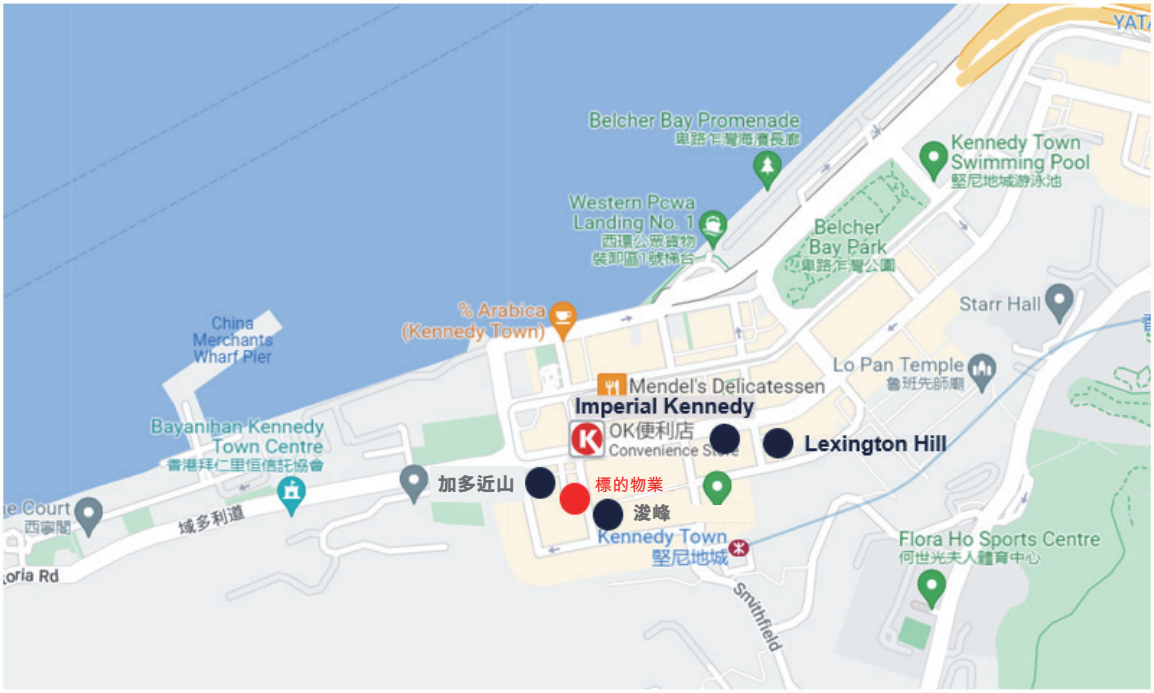
1.0 西區(以堅尼地城為重點)服務式公寓市場分析

1.1 最近地區發展及趨勢

自西港島線於2014年底全面運作起漸趨中產化

港鐵西港島線於2014年底全面運作，作為現有連接上環與西區至柴灣及東區港島綫之延伸，亦提供通往中心商業區更加方便之線路。西營盤、香港大學及堅尼地城三個新站開啟，讓以往較偏遠港島西區之藍領地區中產化。寶翠園、Imperial Kennedy及浚峯等連串新住宅項目相繼落成，隨後前焚化爐及屠宰場拆卸，而隨著專業及商業行政人員遷進區內，科士街、爹核士街及吉席街一帶以及新海旁沿岸開設多間餐廳、酒吧及咖啡店。海旁為受歡迎的地點，住戶於傍晚聚集該處欣賞海港風景。新住宅及商業樓宇林立，加上新港鐵站為前往香港其他地區帶來完善交通，令該區充滿活力。

堅尼地城新住宅項目位置圖

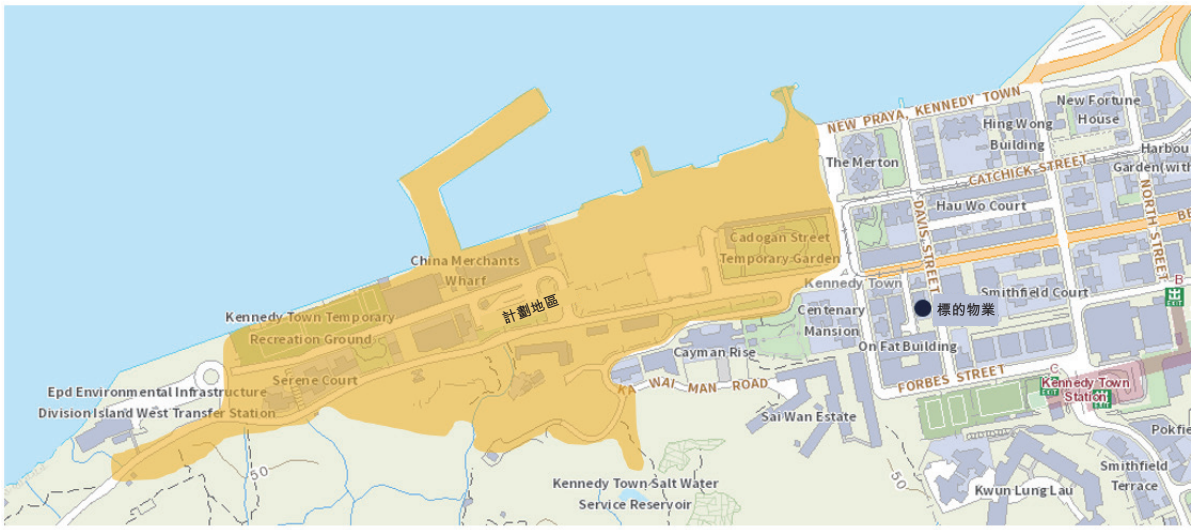


資料來源： 谷歌地圖、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

堅尼地城及摩星嶺地區內之發展及重建

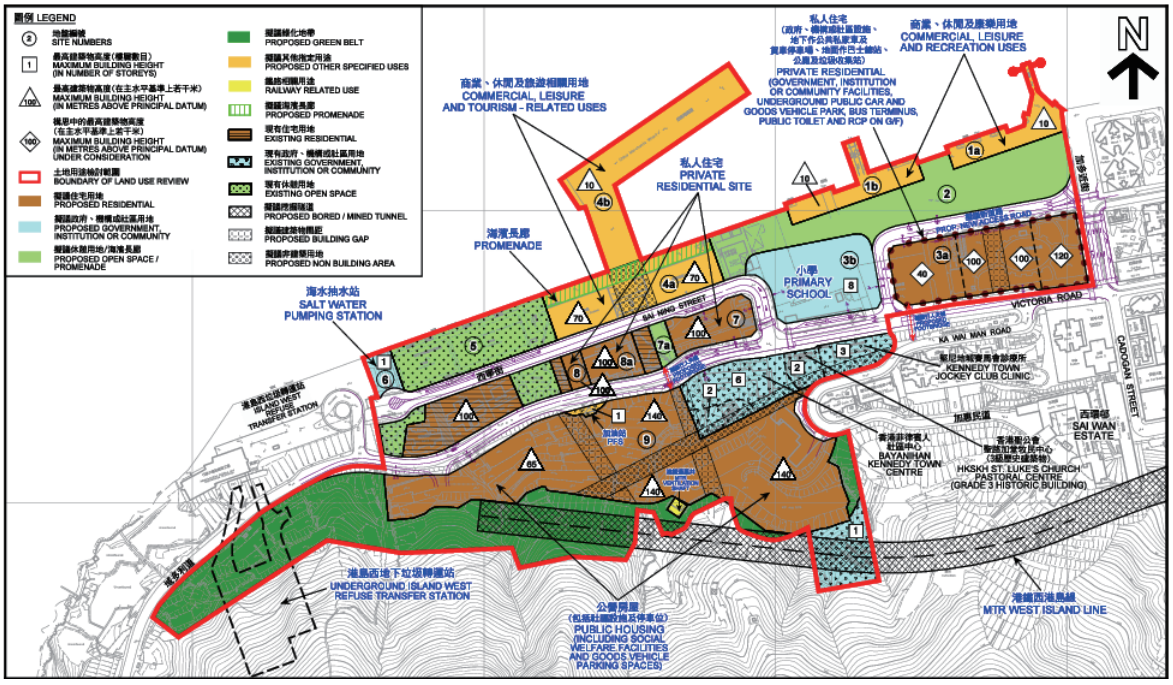
行政長官會同行政會議於2022年4月批准堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草擬案。該計劃地區位於港島西北一角，佔地約172公頃，包括政府土地(1a、1b、2及5地點)及私人地段(4a及4b地點)。該計劃涉及刪除七號幹線的過時路線及早前建議之港鐵西港島綫及港鐵站，並於科士街一個地點重新分區為「休憩用地」及「綠化地帶」。臨海區將予活化，透過創新樓宇設計，匯集各式各樣商業、休閑、娛樂及旅遊相關用途、提供行人步徑及休憩用地之綜合網絡，創造優質、充滿活力及可輕易到達之臨海地段，從而提升海港作為居民與旅客的獨特景點。海濱長廊會以行人天橋連接私人住宅發展，連同公共交通總站、公廁及其他政府、機構或社區設施。預料該具有活力之社區將於未來數年增添更多商業活動，而區內更會有新發展。

計劃地區及標的物業之位置圖



資料來源： 地理資訊地圖、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

堅尼地城西區土地使用計劃預覽



土地用途分區	總面積(公頃)	大綱
住宅(甲類)	26.19	高密度住宅發展及如店舖及服務以及食肆等商業用途
住宅(乙類)	3.94	中密度住宅發展
住宅(丙類)	1.29	低層住宅發展
住宅(丙類)1	1.40	在符合特定的地積比率和建築物高度限制下，作低至中層住宅發展
住宅(戊類)	0.22	涵蓋西寧街以南兩幢工業樓宇及一幢住宅樓宇，擬定透過進行重建或改建計劃而逐步淘汰現有的工業用途
政府、機構或社區	25.23	主要是提供政府、機構或社區設施，以配合當地居民及／或更廣泛地區的需要
休憩用地	9.5	主要是提供戶外公共空間作各種動態及／或靜態康樂用途，以配合當地居民和普羅大眾的需要
其他指定用途	8.91	主要是提供／預留土地作指定目的及用途，包括西區公眾貨物裝卸區及加油站等
綠化地帶	76.18	主要是保育現時的天然環境，包括摩星嶺的斜坡

資料來源： 規劃署、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

中西區未來甲級寫字樓供應

地址	總建築面積（平方呎）	預計落成年份	類別
美利道停車場重建	465,000	2023年	甲級寫字樓
卑利街／嘉咸街項目	320,000	2024年	甲級寫字樓
德輔道中20號德成大廈	153,686	2024年	甲級寫字樓
和記大廈重建	493,500	2024年	甲級寫字樓
中環新海濱三號用地	660,000	2027至2032年	甲級寫字樓
總額	2,092,186		

資料來源： 屋宇署、市場新聞、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

於2022年至2032年中西區將有五幢商業樓宇落成，總建築面積為2,100,000平方呎，將集中於中環。即將動工之最大項目為中環新海濱三號用地，屬混合用途發展，包括約合共660,000平方呎之辦公室空間以及約1,000,000平方呎之零售空間，計劃將於2027年至2032年分階段落成。於2024年，將有三幢甲級寫字樓落成：由永泰及資本策略地產進行之卑利街／嘉咸街項目(地盤C)、德成置業承辦之德輔道中20號德成大廈，及長江實業進行之和記大廈重建，提供近1,000,000平方呎之甲級寫字樓空間。

1.2 地區服務式公寓市場分析

1.2.1 西區

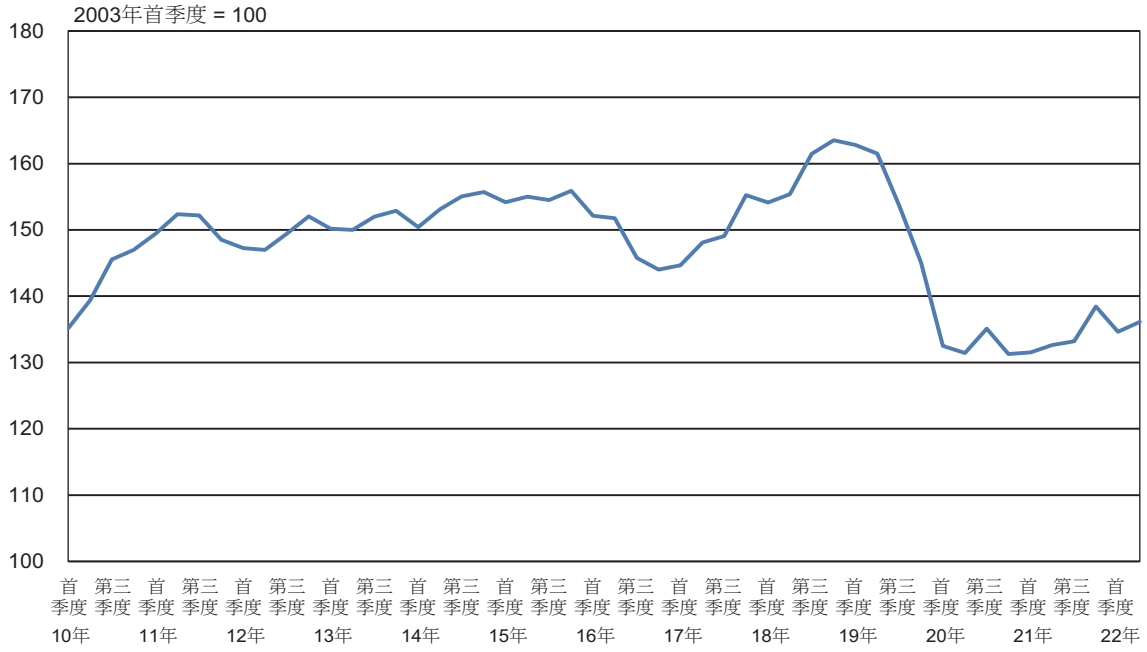
很多現有服務式公寓之租戶為任職於跨國公司之外籍人士及中國內地公司之僱員，彼等需要靠近港島主要辦公室樞紐(大部分服務式公寓租戶於銀行及金融服務業工作，或為相關服務行業之專業人士及顧問)。堅尼地城

亦有數幢服務式辦公室，包括The Hive及Campfire，吸引年輕、流動企業家及自由工作者，完滿配合靈活工作模式之現時趨勢。而於附近香港大學就讀的內地生亦為潛在租戶。

通往核心商業區之路線包括連接中環之干諾道西天橋及可前往西九龍環球貿易廣場周邊辦公室之西區海底隧道。租戶傾向居住於鄰近西九龍、中環及上環辦公室集群，同時交通方便，輕易到達用膳及娛樂地區，例如西營盤、上環、蘭桂坊及蘇豪區或西九龍文化區之酒吧及餐廳。

對於享受戶外活動之租戶，堅尼地城令彼等輕易前往龍虎山郊野公園及摩星嶺之行山徑。堅尼地城亦提供現代化之公共游泳設施，包括為新港鐵站闢地而拆卸舊泳池後於2011年開啟之兩個泳池。

中西區服務式公寓租金指數，2010年首季度至2022年第二季度

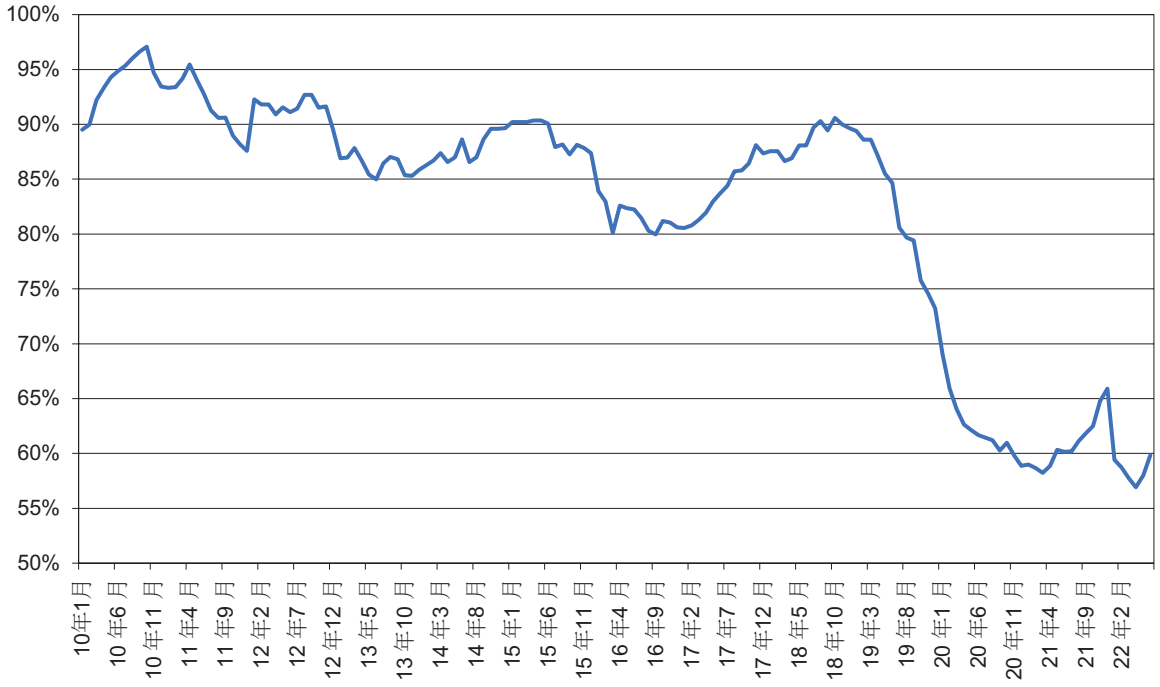


資料來源： 第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

2008年全球金融危機後出現租金調整-1.8%，隨後租金再次繼續回升，中西區服務式公寓租金於2010年至2011年第三季度上升約13%。於2013年至2015年，服務式公寓租金增加3.8%，惟於2016年第三季度因來港旅客人數疲弱而下跌-3.9%，隨後繼續穩定增長，直至2018年第四

季度樓市旺盛時達致高峰。2019年社會動盪及中美貿易戰加劇，加上2020年爆發疫情，令租金開始下跌，於2019年回落-12.3%，於2020年下降-10.1%。租金於2021年錄得增幅7.4%，此乃由於社會動盪及疫情受控。於2022年上半年，首季度租金下跌乃由於爆發第五波新冠病毒病，而於第二季度在內地年輕專業人士之需求推動下回升1.1%。

2010年1月至2022年6月中西區服務式公寓入住率



資料來源： 第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

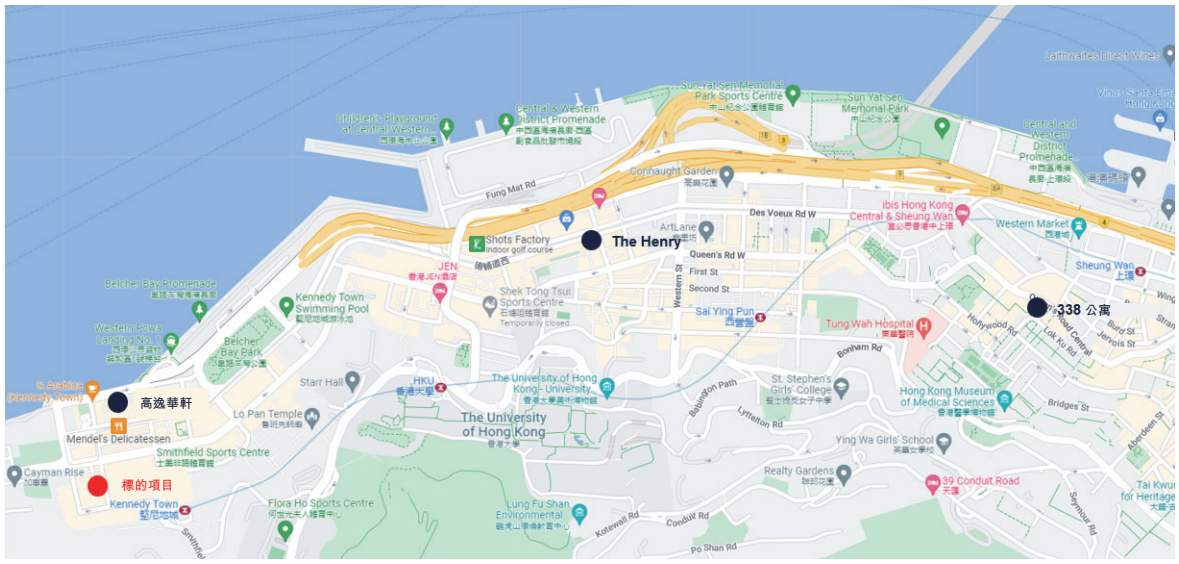
於2010至2012年，中西區服務式公寓維持平均入住率超過90%。於2013至2014年服務式公寓市場競爭非常熾烈之時，平均入住率下跌至低於90%，隨後於2015年回升至90%以上。2016年至2018年之入住率維持穩定，介乎85%至90%。該比率於2019年開始連同租金回落，由2018年12月90%減至2019年12月73%。入住率於2020年繼續減少，於2020年底達59%，惟於2021年底反彈至66%，隨後於2022年上半年下降至60%以下。

1.3 競爭格局

1.3.1 可比較服務式公寓項目

目前有三個服務式公寓項目，提供合共362個鄰近標的物業之單位。此三個項目全部為2至3睡房公寓式服務式公寓，於2000年至2012年間落成，而過去數年鄰近地區並無新供應，預期競爭格局將維持相對穩定。

可比較服務式公寓項目及標的物業位置圖



資料來源： 谷歌地圖、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

項目名稱	落成年份	類型	單位數目	單位面積 *(平方呎)*
高逸華軒	2000年	公寓式	260	434–714
338公寓	2007年	公寓式	62	547–1,366
The Henry	2012年	公寓式	40	370–978

資料來源： 第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

1.4 市場前景概要

2003年非典型肺炎爆發，震撼香港經濟，並於更高實際利率出台前打擊物業市場。零售及旅遊相關行業受到嚴重影響，失業率高企，於2003年年中所有時間均處於8.7%之高水平。非典型肺炎受控後，經濟隨即急速反彈，於2004年實際本地生產總值上升8.7%，隨後有賴政府推出118億港元救市方案以及多項有利經濟及旅遊業之政策，例如《內地與香港關於建立更緊密經貿關係的安排》及在美元偏軟時讓外國公司以較低成本於香港經營業務，推動經濟繼續增長。於2018年，失業率達致20年來低位2.8%，經濟發展暢旺，訪港旅客人數穩步增加。於2020年新冠病毒疫情爆發，經濟轉差，經濟活動及跨境旅遊放緩，導致本地生產總值下挫5.5%，失業率攀升至5.8%。在出口及中國內地經濟逐漸復甦帶動下，香港本地生產總值於2021年反彈8.1%。本地疫情漸見改善，加上預料重開國際邊境，經濟活動將於未來數年重拾正軌。

1.4.1 服務式公寓

展望未來，隨著疫情有效受控，服務式公寓租金預期將會反彈，而加上預料重開邊境及逐步放寬新冠病毒之限制，帶動旅客及外籍人士重返此城市，入住率將會提高。伴隨金融、保險、房地產、專業及業務服務(FIREBS)行業之失業率下跌，對服務式公寓之需求，特別是鄰近核心商業區之地區將維持強勁。內地專才移民來港及內地畢業生於(其中包括)本地金融及法律行業工作，在年輕內地人士帶動下，服務式公寓之需求很可能於未來數年攀升。而現就讀於香港大學的內地生，由於鄰近上課地點，亦有可能選擇租住當區服務式住宅。彼等之預算一般為每月約20,000港元至30,000港元。

由於缺欠旅客，酒店一直調整其業務策略，以配合過去數年更多長住外籍人士及本地人暫住需求。隨著逐步重開邊境，吾等預期酒店會將業務重點轉為短期住宿旅客，而服務式公寓可能吸納被替代之長期住宿酒店需求。

1.4.2 西區

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

堅尼地城亦成為用膳及休閒地標，科士街、爹核士街及吉席街一帶最近被名為「西環蘇豪區」，簡稱「西SOHO」或「新SOHO區」。中至高端餐廳及酒吧於此等街道聚集，讓食客於優惠時段及晚飯時間歡聚，締造強大的社群意識。

香港大學現正將其位於薄扶林及蒲飛路之舊體育及住宅設施重建成新校園中心，已建議興建扶手電梯及電梯系統、一條行人天橋及行人道，以致更輕易步行往返港鐵堅尼地城站與薄扶林道，提高兩地連接。

隨著堅尼地城持續轉變，包括重建臨海區及新基建圍繞四周，加上受到本地專業人士、內地人士、外籍人士及香港大學之學生帶動，預料服務式公寓之需求將於未來數年上升。

附錄一

服務式公寓市場整體概覽

服務式公寓市場概覽

- *釋義*

服務式公寓為一種提供服務及靈活租期的配備傢具的公寓。其通常具有以下特徵：

1. 配備傢具；

2. 可供短期或長期住宿；

3. 提供便利設施及一系列服務，包括家居服務；

4. 租金價格包括大部分稅款、水電費、管理費以及政府地租及差餉；

5. 租期通常較短(3至6個月)

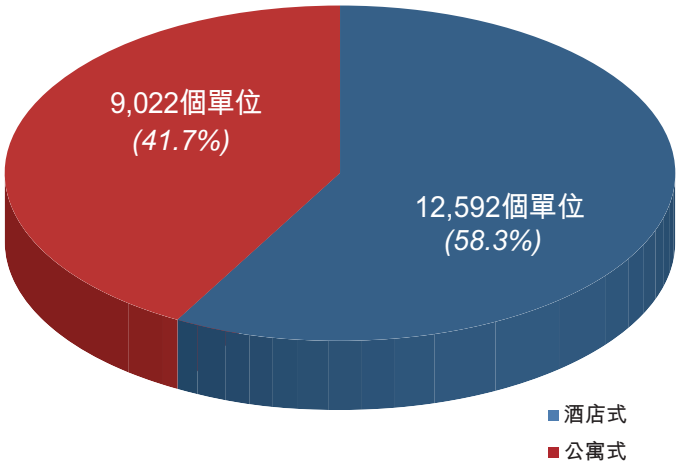
服務式公寓包括兩個子類：「公寓式」及「酒店式」。

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

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

- ***存量分佈***

2022年6月按類型劃分的服務式公寓總存量

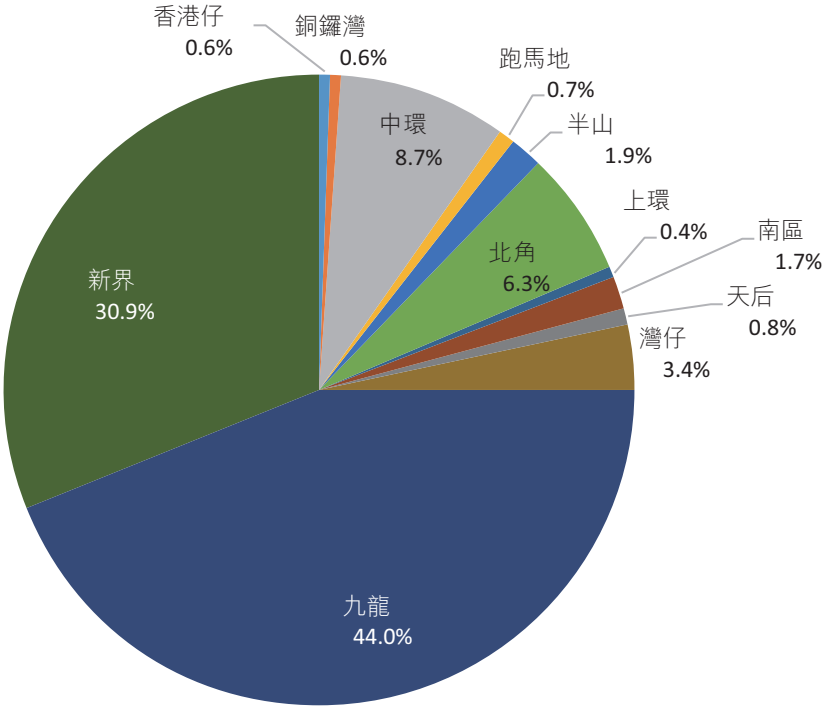


資料來源： 第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

酒店式單位在服務式公寓市場中佔有較大份額(58.3%)，其中大部分單位位於九龍，尤其是紅磡及尖沙咀。紅磡的海韻軒(1,980個)及海灣軒(1,422個)為單位數量最多的酒店式公寓。

公寓式單位仍佔相當大的市場份額(41.7%)，其中大多數單位位於香港島，尤其是灣仔及銅鑼灣。太古城的康蘭居(450個)及半山的本舍(292個)為最大型之公寓式服務式公寓。

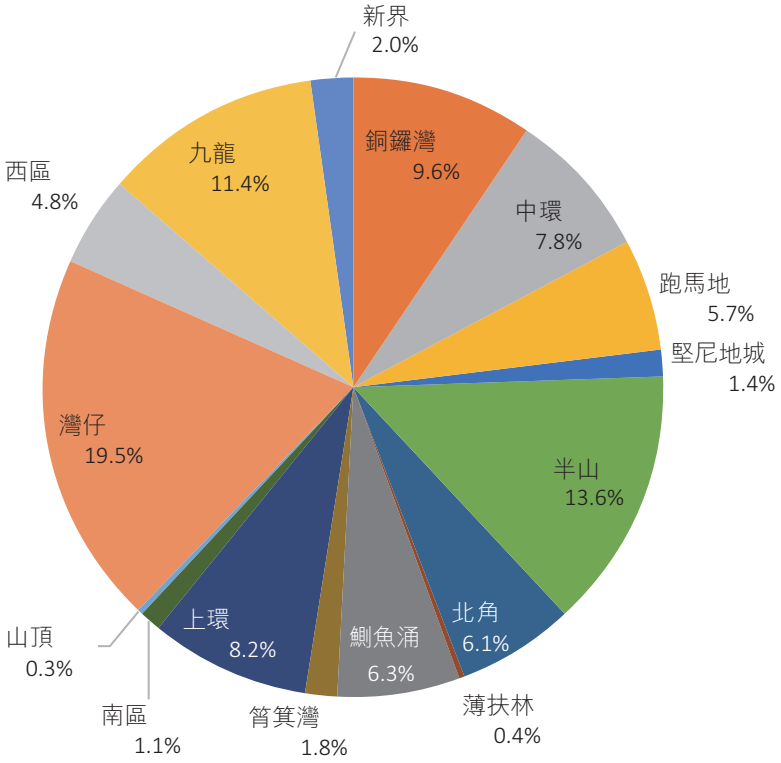
2022年6月按區域劃分的酒店式服務式公寓總存量



資料來源： 第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

九龍(5,545個，佔44.0%)為酒店式服務式公寓數量最多的地區，其次為新界(3,889個，佔30.9%)。香港島方面，中環(1,093個，佔8.7%)為單位數量最多之地區，由於其為城市之主要商業區。

2022年6月按區域劃分的公寓式服務式公寓總存量

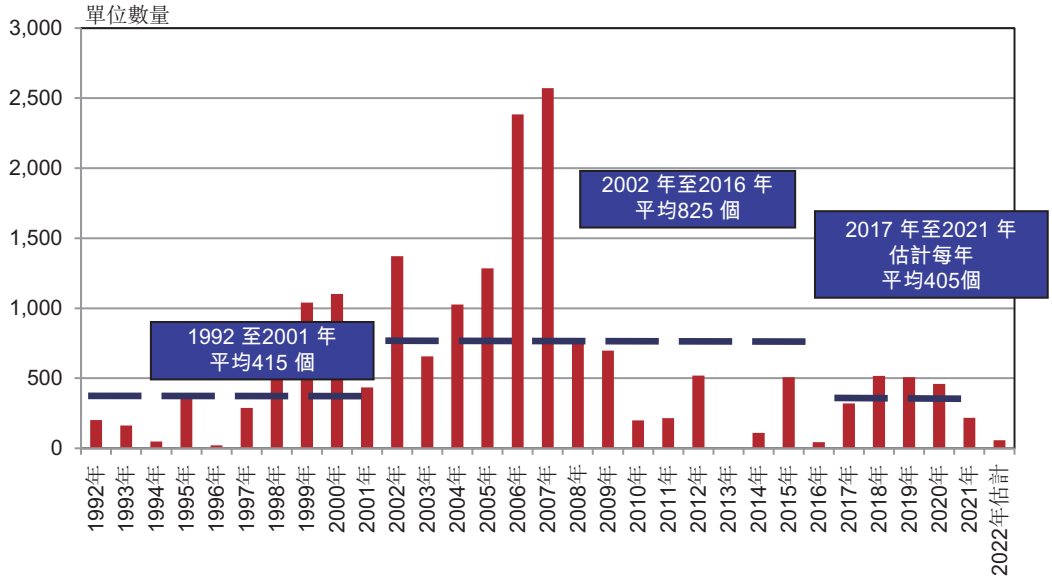


資料來源： 第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

灣仔(1,745個，佔19.5%)為公寓式服務式公寓數量最多的地區，該區寫字樓眾多，且香港會議展覽中心座落其中。其次為半山(1,222個，佔13.6%)，其毗鄰中西區辦公室集群。九龍(1,022個，佔11.4%)按單位數量計排行第三。

- ***過往供應量***

1992年至2022年(估計)服務式公寓之供應



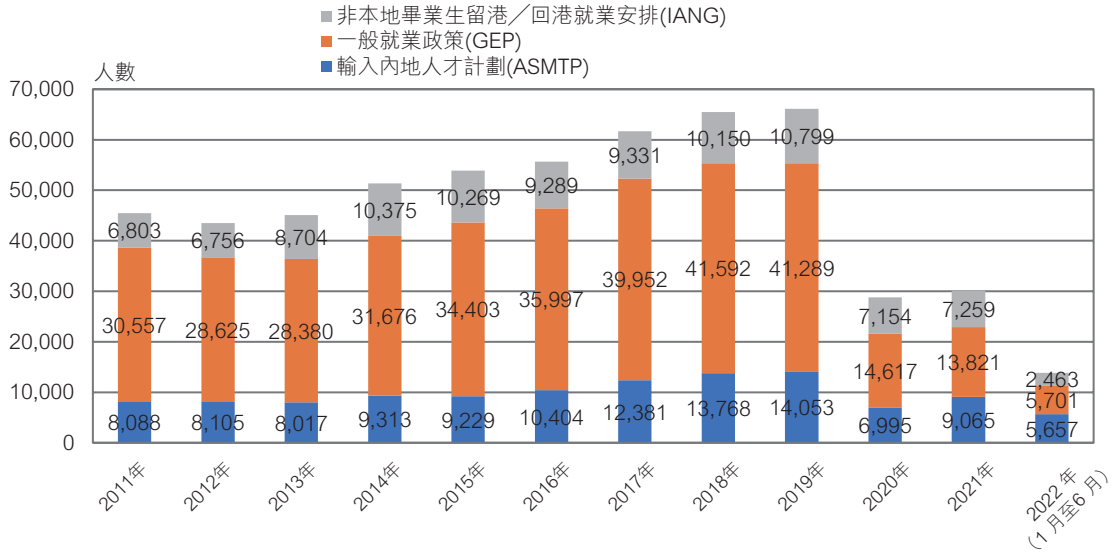
資料來源： 第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

於90年代，新服務式公寓之平均供應維持於每年約400個。供應量於2002年溫和上升至1,371個單位，惟於2003年因非典型肺炎而大幅下跌。非典型肺炎爆發後，服務式公寓之需求受到旅客及外籍人士數目不斷增加所帶動，以致於2006年及2007年達致歷史高位，分別落成2,385個及2,571個單位。供應量於2008年開始下滑，自此保持低水平，而入住率亦不斷下跌。於過去數年，每年平均供應量為405個單位，而於2021年因疫情關係入住率低，供應量為218個單位。

- ***需求情況***

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

2011年至2022年(1月至6月)入境香港的海外及內地專業人士



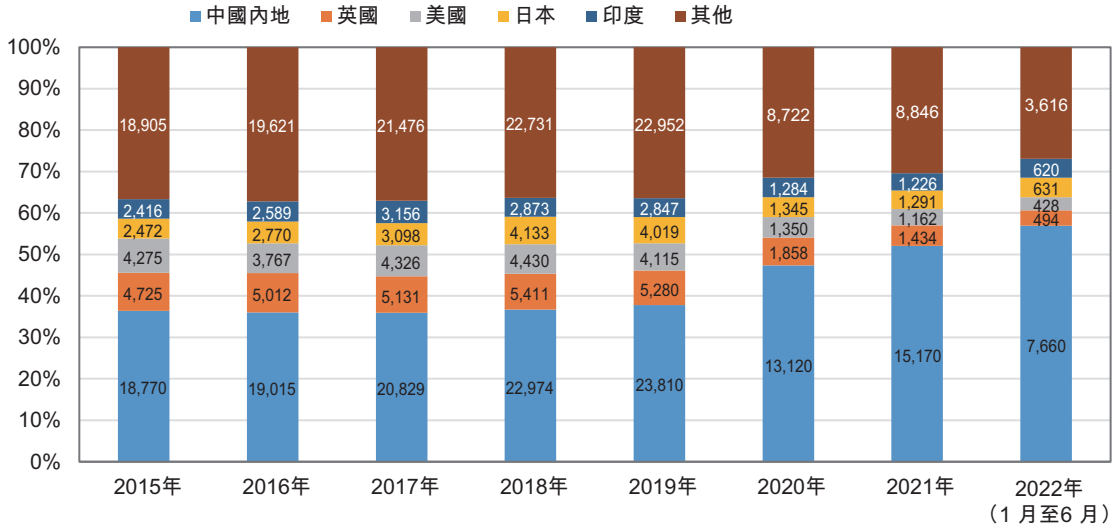
資料來源： 入境事務處、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

近期，海外及內地專業人才的輸入為推動服務式公寓需求之主要因素之一。於香港，三大最常見之輸入計劃為一般就業政策(GEP)、非本地畢業生留港／回港就業安排(IANG)及輸入內地人才計劃(ASMTP)。

除2012年(歐洲債務危機之年)外，2011年至2019年間登記的入境人數逐年增加。來自該等三個計劃的入境人數由2011年的45,448人增加至2019年的66,141人，複合年增長率為每年4.8%。

於2020年，由於經濟衰退及跨境限制，來自該等三個計劃的入境人數下降56.5%，從66,141人下降至28,766人。於該等三個計劃中，GEP的年度跌幅最大，為64.6%，其次是ASMTP(-50.2%)及IANG(-33.8%)。隨著新冠病毒疫情情況回穩，2021年之數目輕微反彈4.8%。於2022年上半年，鑒於內地與香港的隔離措施維持，人數維持於合共13,821人之低水平。預料邊境一旦重開，來自該等三個計劃之入境人數將會復甦。

2015年至2022年(1月至6月)按國籍劃分的入境香港的海外及內地專業人士



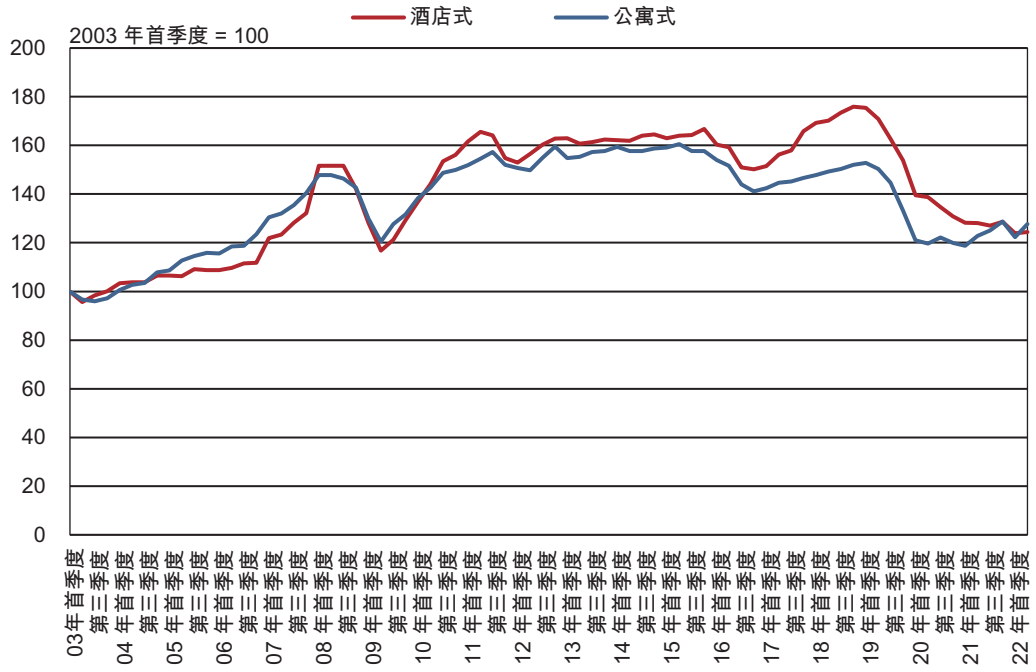
資料來源： 入境事務處、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

於GEP、IANG及ASMTP三種最常見的輸入計劃中，就國籍而言，最大的入境群體來自中國內地，佔2021年入境者的50%。於2015年至2022年，中國內地入境者人數佔比逐年遞增。於2022年上半年，入境的中國內地專才合共達55.4%。

- ***租金及入住率趨勢***

租金趨勢

2003年首季度至2022年第二季度服務式公寓租金指標



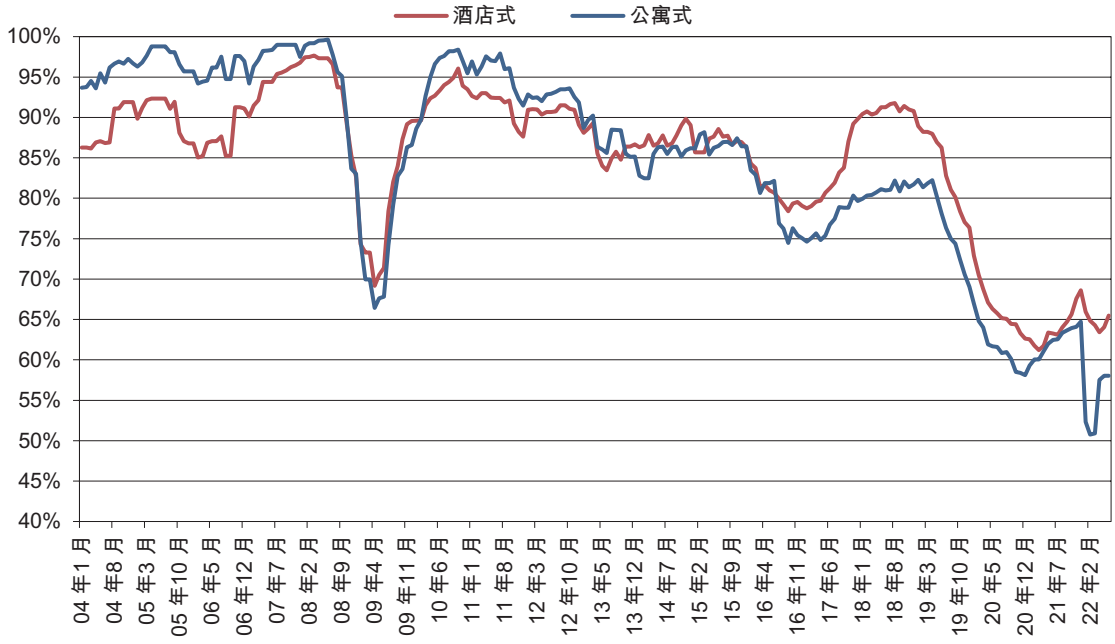
資料來源： 第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

非典型肺炎爆發後香港酒店式及公寓式服務式公寓之租金於2003年至2008年同樣顯著攀升約49%，直至2009年受到全球金融危機打擊，整體租金急挫13.7%。根據香港旅遊發展局，兩種服務式公寓之租金由2009年起至2012年回升35%，旅客人數達到48,000,000人之高位。全賴來港旅客及外籍人士數目上升，尤其是內地專才及行政人員，令租金於2012年至2016年維持於高水平。

隨著廣深港高速鐵路香港段及港珠澳大橋於2018年底通車，租金於2019年初攀升至高位，升勢持續。2019年年中之社會動盪及2020年年初之新冠病毒疫情爆發，令訪港旅客人數急挫，亦干擾了外籍人士入境，租金開始下跌。過去三年租金下跌24.3%，重回2009年水平。酒店式服務式公寓之表現較佳，尤其是疫情期間，由於很多長期酒店住客須遷出所居住的酒店，並遷往酒店式服務式公寓，以騰出客房用作社區隔離設施。

入住趨勢

2004年1月至2022年6月服務式公寓入住率



資料來源： 第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

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

報告之局限性

本報告載有前瞻性陳述，載述第一太平戴維斯(香港)有限公司(顧問)對未來之信念、預期、預測或預計。顧問藉此強調，本報告所概述所有預測及陳述，除有關歷史事實之陳述外，均應視為有關可能性之指示性評估，而非完全確定之評估。作出預測之

過程涉及有關大量變數之假設，而該等變數極易受不斷變化之情況影響。顧問敬請　閣下注意，任何一項變數之變動均可能對預測結果有重大影響。

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

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

此　致

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

代表
第一太平戴維斯(香港)有限公司

盛世民
亞太地區研究與諮詢主管
謹啟

2022年8月25日

A. 本集團之財務資料

本集團截至2020年3月31日、2021年3月31日及2022年3月31日止年度的財務資料已在刊載於聯交所網站**https://www.hkexnews.hk**以及本公司網站**https://www.Emp296.com**的下列文件內披露：

本公司截至2020年3月31日止年度之年報：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0710/2020071000506_c.pdf

本公司截至2021年3月31日止年度之年報：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0712/2021071200624_c.pdf

本公司截至2022年3月31日止年度之年報：

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

B. 債項

於2022年6月30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約1,841,000,000港元，其中包括：

其他借貸

本集團欠附屬公司之非控股權益款項為39,500,000港元，屬無抵押、無擔保、免息及須以附屬公司的盈餘資金償還，即此等附屬公司於支付所有經營開支及應付款項後之可用現金，包括但不限於到期償還之銀行貸款及第三方貸款連同應計利息。

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2022年6月30日營業時間結束時，本集團的租賃負債總額約為25,900,000港元。

資產抵押

(i) 本集團賬面值約為1,710,300,000港元之若干資產已抵押予兩間銀行，作為銀行向本集團授出之共520,000,000港元銀行融資額度之抵押，且銀行融資於2022年6月30日營業時間結束時尚未動用。

(ii) 本集團將64,900,000港元的銀行存款抵押予銀行，作為本公司一間間接全資附屬公司獲授銀行融資之抵押。該銀行融資乃為約64,500,000澳門元(相當於約62,600,000港元)的銀行擔保，期限至2023年6月26日，以澳娛綜合度假股份有限公司(「**澳娛**」)為受益人，以保證本集團履行其根據本公司之間接全資附屬公司與澳娛訂立的日期為2010年2月19日的服務協議(「**2010年服務協議**」，經日期為2020年5月4日的加簽2010年服務協議補充)於娛樂場向澳娛提供服務的全部責任。

(iii) 本集團亦將約400,000港元之銀行存款抵押予另一間銀行，以作為使用一名第三方向本集團提供的船票售賣機之抵押。

免責聲明

除上文所述及集團內公司間負債之外，於2022年6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或任何其他借貸或債務(包括銀行透支及承兑負債(正常貿易應付款項除外))或承兑信貸或租購承擔，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

董事於考慮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以及可供使用之銀行融資)後認為，本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。

D. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉，自2022年3月31日(即編製本集團最新經審核綜合財務報表日期)起，任何可能導致本集團之財務或交易狀況發生重大不利變動之情況或事件。

E. 經擴大集團之財務及貿易前景

儘管截至2022年3月31日止年度酒店業溫和地復甦，惟隨著2022年年初香港及澳門出現Omicron病例，導致嚴格的措施間斷性地恢復，使其又出現倒退。這不可避免地導致延遲重新開放中國內地、香港及澳門之間的邊境，進而阻礙市場的全面復甦。

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

至於香港服務式公寓之未來發展，本集團相信服務式公寓之需求將隨之復甦，鑒於(i)考慮到香港仍然是進入中國資本市場的重要門戶及繼續在大灣區發揮重要作用，商務旅行將漸進式的恢復；及(ii)當國際旅遊重新開放時，酒店會將其重點由新冠病毒疫情期間下之長期住宿重新轉回至短期住宿，從而減少酒店與服務式公寓間之競爭。因此，本集團對整個酒店行業抱持正面態度。

關於香港酒店業市場發展之進一步觀點，請參閱本通函附錄二所載市場顧問報告。

以下為本公司之申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)編製之報告(全文載列於第IV-1至IV-35頁)，以供載入本通函。

Deloitte. 德勤

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

緒言

吾等就第IV-4至第IV-35頁所載Ever Explore Holdings Limited(「**Ever Explore**」)及其附屬公司(統稱「**Ever Explore集團**」)之過往財務資料發出報告，該等財務資料包括Ever Explore集團於2020年、2021年、2022年3月31日之合併財務狀況表及Ever Explore集團截至2022年3月31日止三個年度各年(「**有關期間**」)之合併損益及其他全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表以及主要會計政策概要及其他說明資料(統稱為「**過往財務資料**」)。第IV-4至第IV-35頁所載之過往財務資料構成本報告之一部分，乃為載入英皇娛樂酒店有限公司(「**貴公司**」)日期為2022年8月25日之通函(「**通函**」)而編製，內容有關收購Ever Explore之全部股權。

董事就過往財務資料須承擔之責任

Ever Explore之唯一董事須負責根據過往財務資料附註2所載的編製及呈列基準編製真實中肯的過往財務資料，及Ever Explore之唯一董事釐定屬必要的相關內部監控，以確保編製過往財務資料時不存在重大錯誤陳述(不論是否由欺詐或錯誤所致)。

貴公司董事須負責本通函所載有關Ever Explore集團過往財務資料的內容，而有關資料乃根據與 貴公司在重大方面基本一致之會計政策所編製。

申報會計師之責任

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

吾等之工作涉及執行程序以獲取有關過往財務資料所載金額及披露的證據。所選程序取決於申報會計師的判斷，包括評估過往財務資料存在重大錯誤陳述(不論是否由欺詐或錯誤所致)的風險。在作出該等風險評估時，申報會計師考慮與該實體根據過往財務資料附註2所載的編製及呈列基準編製真實中肯的過往財務資料相關的內部控制，以設計適用於該等情況的程序，而並非就該實體內部控制的有效性發表意見。吾等之工作亦包括評估Ever Explore的唯一董事所採用會計政策的恰當性及所作會計估計的合理性，以及評估過往財務資料的整體呈列。

吾等相信，吾等所獲取之證據屬充分及適當，可為吾等之意見提供基礎。

意見

吾等認為，就會計師報告而言，過往財務資料已根據過往財務資料附註2所載的編製及呈列基準真實中肯地反映Ever Explore集團於2020年、2021年及2022年3月31日之財務狀況以及Ever Explore集團於有關期間之財務表現及現金流量。

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

調整

於編製過往財務資料時，概無對第IV-4頁界定之相關財務報表作出調整。

股息

吾等提述過往財務資料附註9，當中指出現時組成Ever Explore集團之實體並無就有關期間宣派及派付股息。

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師
香港
2022年8月25日

EVER EXPLORE之過往財務資料

編製過往財務資料

下文所載的過往財務資料為本會計師報告的組成部分。

本報告內過往財務資料乃基於Ever Explore之間接全資附屬公司The Davis Investment Limited(「**Davis**」)於有關期間之財務報表及Ever Explore與Dickworth Limited(「**Dickworth**」)自其各自註冊成立日期起至2022年3月31日止期間之管理賬目(統稱「**相關財務報表**」)編製。Davis之財務報表符合香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則(「**香港財務報告準則**」),並經吾等根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則審核。

過往財務資料以港元(「**港元**」)呈列,除另有指明者外,所有數值均約整至最接近千位數(千港元)。

合併損益及其他全面收益表

		截至3月31日止年度		
	附註	**2020年**	**2021年**	**2022年**
		千港元	*千港元*	*千港元*
其他收入		2	—	—
就開發中待售物業(撇減)撥回撇減	*12*	(64,423)	37,508	26,915
開發中待售物業轉撥至投資物業時之公允價值變動		—	—	945
行政費用		(25)	(7)	(965)
財務費用	*6*	—	—	(2,739)
除稅前(虧損)溢利	*7*	(64,446)	37,501	24,156
稅項抵免	*8*	—	20	—
年度(虧損)溢利及全面(開支)收益總額		(64,446)	37,521	24,156

合併財務狀況表

		截至3月31日止年度		
	附註	**2020年**	**2021年**	**2022年**
		千港元	*千港元*	*千港元*
非流動資產				
投資物業	*11*	—	—	450,000
流動資產				
開發中待售物業	*12*	245,000	339,000	—
其他應收款項、按金及預付款項		64,756	823	381
銀行結餘	*13*	80	411	285
		309,836	340,234	666
流動負債				
其他應付款項、已收按金及應計費用		24	45	21,220
欠一間同系附屬公司款項	*14*	273,085	266,134	282,235
應付稅項		193	—	—
有抵押銀行借貸—一年內到期	*15*	—	—	149,000
		273,302	266,179	452,455
流動資產(負債)淨值		36,534	74,055	(451,789)
總資產減流動負債		36,534	74,055	(1,789)
非流動負債				
有抵押銀行借貸—一年後到期	*15*	100,000	100,000	—
		(63,466)	(25,945)	(1,789)
資本及儲備				
股本	*17*	—*	—*	—*
累計虧損		(63,466)	(25,945)	(1,789)
		(63,466)	(25,945)	(1,789)

* 少於1,000港元

合併權益變動表

	股本	保留溢利（累計虧損）	合計
	千港元	*千港元*	*千港元*
於2019年4月1日	*	980	980
年度虧損及全面開支總額	—	(64,446)	(64,446)
於2020年3月31日	*	(63,466)	(63,466)
年度溢利及全面收益總額	—	37,521	37,521
於2021年3月31日	*	(25,945)	(25,945)
年度溢利及全面收益總額	—	24,156	24,156
於2022年3月31日	*	(1,789)	(1,789)

* 少於1,000港元

合併現金流量表

	截至3月31日止年度		
	2020年	**2021年**	**2022年**
	千港元	*千港元*	*千港元*
經營活動			
除稅前(虧損)溢利	(64,446)	37,501	24,156
調整：			
利息開支	—	—	2,707
開發中待售物業轉撥至投資物業時之公允價值變動	—	—	(945)
就開發中待售物業(撇減)撥回撇減	64,423	(37,508)	(26,915)
營運資金變動前之經營現金流量	(23)	(7)	(997)
開發中待售物業增加	(13,571)	(46,542)	(76,805)
其他應收款項、按金及預付款項(增加)減少	(339)	63,933	442
其他應付款項、已收按金及應計費用(減少)增加	(34)	14	21,193
經營(所用)所得現金	(13,967)	17,398	(56,167)
已付所得稅	—	(173)	—
經營活動(所用)所得現金淨額	(13,967)	17,225	(56,167)
融資活動			
新銀行借貸	—	—	49,000
已付利息	(3,462)	(1,967)	(1,971)
墊款自(還款予)一間同系附屬公司	17,424	(14,927)	9,012
融資活動所得(所用)現金淨額	13,962	(16,894)	56,041
現金及現金等價物(減少)增加淨額	(5)	331	(126)
年初現金及現金等價物	85	80	411
年末現金及現金等價物，即銀行結餘	80	411	285

EVER EXPLORE過往財務資料附註

1. 一般資料

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

過往財務資料以Ever Explore的功能貨幣港元呈列。

Ever Explore為投資控股公司。其主要附屬公司之主要業務載於附註26。

持續經營假設

鑒於截至2022年3月31日，Ever Explore集團之流動負債超出其流動資產約451,789,000港元，Ever Explore之唯一董事對Ever Explore集團的持續經營能力進行充分詳盡考量。

中間控股公司英皇國際同意於本報告日期後12個月內向Ever Explore集團提供無條件財務支持。此外， 貴公司同意(以 貴公司建議收購Ever Explore集團100%股權(「**建議收購事項**」)取得成功為前提)向Ever Explore集團提供充足資金，使Ever Explore集團將得以滿足於本報告日期後12個月到期的所有流動責任。

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

2. 集團重組及過往財務資料的編製及呈列基準

過往財務資料乃根據附註3所載的會計政策編製，該政策符合香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則以及合併會計原則。

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

(i) 於2022年3月11日，Dickworth於英屬處女註冊成立為有限公司。於2022年7月4日，Dickworth向Ever Explore配發及發行1股面值1美元(「**美元**」)之入賬列作繳足股份。

(ii) 於2022年3月25日，Ever Explore於英屬處女註冊成立為有限公司。於2022年7月4日，Ever Explore向英皇物業配發及發行1股面值1美元之入賬列作繳足股份。

(iii) 於2022年5月11日，Bausman Limited(「**Bausman**」)於英屬處女註冊成立為有限公司。於2022年7月4日，Bausman向Ever Explore配發及發行1股面值1美元之入賬列作繳足股份。

(iv) 於2022年7月5日，Davis按代價9,999港元向Bausman配發及發行9,999股股份，相當於其已發行股本99.99%。

(v) 於2022年7月7日，英皇物業按代價1港元向Dickworth轉讓1股Davis股份，相當於其已發行股本0.01%。

(vi) Ever Explore持有Bausman及Dickworth 100%股權。因此，Davis為Ever Explore間接全資附屬公司。

集團重組完成後，Ever Explore於2022年7月7日成為現時組成Ever Exlpore集團之公司之控股公司。因集團重組而組成的Ever Explore集團被視為持續經營實體。有關期間之合併損益及其他全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表包括現時組成Ever Explore集團之公司的業績、權益及現金流量變動，猶如現時之集團架構於有關期間或自彼等各自之註冊成立日期起(以較短者為準)一直存在。Ever Explore集團於2020年3月31日、2021年3月31日及2022年3月31日的合併財務狀況表已編製以呈列現時組成Ever Explore集團之公司的資產及負債，其中資產淨值乃採用目前賬面值合併計算，猶如現時集團架構於該等日期一直存在，當中經計及彼等各自的註冊成立日期(倘適用)。

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

過往財務資料乃為載入英皇娛樂酒店有限公司就收購Ever Explore 100%股權而刊發的通函而編製。

應用香港財務報告準則

就編製及呈列有關期間的過往財務資料而言，Ever Explore集團於整個有關期間貫徹採納符合於2021年4月1日或之後開始的年度期間生效的香港財務報告準則的會計政策，包括相關修訂。

已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂之香港財務報告準則

Ever Explore並無提早應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂之香港財務報告準則。

香港財務報告準則第17號	保險合約及相關修訂[2]
香港財務報告準則第3號之修訂	概念框架引用[1]
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂	投資者與其聯營或合營企業之間之資產出售或注資[3]

香港會計準則第1號之修訂	將負債分類為流動或非流動及香港詮釋第5號(2020年)之相關修訂[2]
香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號之修訂	會計政策披露[2]
香港會計準則第8號之修訂	會計估計之定義[2]
香港會計準則第12號之修訂	單一交易產生的與資產及負債相關的遞延稅項[2]
香港會計準則第16號之修訂	物業、機器及設備 — 作擬定用途前之所得款項[1]
香港會計準則第37號之修訂	虧損性合約 — 履行合約之成本[1]
香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則2018年至2020年之年度改進[1]

[1] 於2022年1月1日或之後開始的年度期間生效

[2] 於2023年1月1日或之後開始的年度期間生效

[3] 於尚待釐定日期或之後開始的年度期間生效

Ever Explore集團管理層預期應用新訂及經修訂香港財務報告準則於可見未來對過往財務資料並無重大影響。

過往財務資料乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則而編製。就編製過往財務資料而言，若合理預期有關資料會影響主要使用者作出決定，則該資料即屬重大。此外，過往財務資料包括聯交所證券上市規則及香港公司條例所規定之適用披露。

過往財務資料乃按歷史成本基準編製，惟投資物業於各呈報期末按公允價值計量(誠如下文載列之會計政策所解釋)則除外。

歷史成本一般以交換貨品及服務所給予代價之公允價值為基準計算。

公允價值乃指市場參與者之間在計量日進行的有序交易中出售一項資產所收取的價格或轉移一項負債所支付的價格，無論該價格乃直接觀察到的結果，或是採用其他估值技術作出的估計。於估量一項資產或負債的公允價值時，Ever Explore集團考慮了市場參與者在計量日為該資產或負債進行定價時將會考慮的該資產或負債之特徵。於過往財務資料中計量及／或披露的公允價值均按此基準予以釐定，惟香港財務報告準

則第2號*以股份為基礎之付款*範圍內的以股份為基礎之付款交易、根據香港財務報告準則第16號*租賃*入賬的租賃交易及與公允價值類似但並非公允價值的計量(例如香港會計準則第2號*存貨*中的可變現淨值或香港會計準則第36號*資產減值*中的使用價值)除外。

一項非金融資產的公允價值計量考慮了市場參與者以最高及最佳用途使用該資產或將其出售予能夠以最高及最佳用途使用該資產的其他市場參與者以產生經濟利益的能力。

按公允價值交易的投資物業，凡於其後期間應用以不可觀察輸入數據計量公允價值之估值方法，估值方法應予校正，以致估值方法之結果相等於交易價格。

此外，就財務報告而言，公允價值計量根據公允價值計量的輸入數據可觀察程度及公允價值計量的輸入數據對其整體的重要性分類為第1級、第2級或第3級，詳情如下：

- 第1級輸入數據為實體在計量日於活躍市場可以取得之相同資產或負債報價(未經調整)；

- 第2級輸入數據為資產或負債直接或間接可觀察之輸入數據(第1級內包括的報價除外)；及

- 第3級輸入數據為資產或負債的不可觀察輸入數據。

3. 主要會計政策

合併賬目基準

過往財務資料包括Ever Explore及由Ever Explore及其附屬公司控制實體之財務報表。取得控制權乃指Ever Explore：

- 有權控制投資對象；

- 因參與投資對象業務而對可變回報承擔風險或享有權利；及

- 能夠運用其對投資對象之權力影響其回報。

倘有事實或情況顯示上述三項控制因素中，有一項或以上出現變數，Ever Explore集團會重新評估其是否控制投資對象。

Ever Explore集團於獲得附屬公司控制權時將附屬公司合併入賬，並於失去附屬公司控制權時終止入賬。具體而言，於年度內購入或出售一間附屬公司之收入及支出會於Ever Explore集團取得控制權當日起計入合併損益及其他全面收益表，直至Ever Explore集團對該附屬公司之控制權終止當日為止。

倘有需要，附屬公司之財務報表會作出調整，使其會計政策與Ever Explore集團之會計政策一致。

所有有關Ever Explore集團成員間交易之集團內公司間資產、負債、權益、收入、支出及現金流均於合併列賬時予以全數對銷。

投資物業

投資物業乃持作賺取租金及／或資本增值之物業。

投資物業初步按成本(包括任何直接應佔開支)計量。於初始確認後，投資物業按公允價值計量，並作出調整以排除任何預付或入賬經營租賃收入。

投資物業之公允價值變動所產生收益或虧損列入所產生期間之損益。

投資物業於出售或該項投資物業永久不再使用及預期該項出售不會產生未來經濟利益時取消確認。

因物業取消確認所產生之任何收益或虧損(按該項資產出售所得款項淨額與賬面值之差額計算)於該物業取消確認之期間內列入損益內。

借貸成本

用於收購、興建或生產符合規定資產(即須經過一段頗長時間方可作擬定用途或出售之資產)之直接應計借貸成本，會添加至上述資產之成本，直至其大體上可作擬定

用途或出售為止。就開發中待售物業而言，Ever Explore集團於物業可供Ever Explore集團作擬定用途時隨即將借貸成本資本化。

任何於相關資產已達致擬定用途或出售後仍屬未償還的特定借貸均計入一般借貸組合，以計算一般借貸的資本化率。從特定借款待支付合資定資產之費用前而作出之暫時投資所賺取之投資收入乃從合資格資本化之借貸成本中扣除。

所有其他借貸成本於產生期間於損益內確認。

開發中待售物業

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

開發中待售物業於完成後轉撥至持作待售物業。

當持有物業之用途從在一般業務過程中由出售轉變為賺取租金或／及資本增值(由可觀察所知行動作證明以支持用途變動)時，Ever Explore集團將開發中待售物業轉撥至投資物業。該物業於轉撥日期之公允價值與其過往賬面值之任何差額於損益確認。

稅項

所得稅開支指即期應付稅項及遞延稅項之總和。

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

遞延稅項乃就過往財務資料中資產及負債之賬面值與計算應課稅溢利所用相應稅基間之暫時性差異而確認。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時性差異確認入賬。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時性差異確認入賬，而遞延稅項資產一般於可能出現應課稅溢利以抵銷可扣減之暫時性差異之情況下，就所有可扣減暫時性差異確認。倘暫時性差異源自初步確認一項不會影響應課稅溢利或會計溢利之交易之其他資產或負債，則該等資產及負債將不予確認。

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

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

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

即期及遞延稅項於損益確認，惟倘其與於其他全面收益或直接於權益確認之項目有關除外，於此情況下，即期及遞延稅項資產亦分別於其他全面收益或直接於權益確認。

就使用公允價值模式計量的投資物業而言，在計量其遞延稅項，該等物業的賬面值乃假設可完全透過出售收回(除該項假設被推翻外)。當投資物業可以折舊及以通過時間而非透過出售方式消耗投資物業所含絕大部分經濟利益為目標之商業模式持有，則此假設被駁回。

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

即期及遞延稅項於損益確認。

金融工具

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

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

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

金融資產

金融資產分類及其後計量

符合下列條件之金融資產其後按攤銷成本計量：

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

攤銷成本及利息收入

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

金融資產減值

Ever Explore集團根據預期信貸虧損(「**預期信貸虧損**」)模式就根據香港財務報告準則第9號*金融工具*須減值評估之金融資產(包括其他應收款項及銀行結餘)進行減值評估。預期信貸虧損之金額於各報告日期更新，以反映信貸風險自初始確認以來之變化。

全期預期信貸虧損指於相關工具之預期使用期內所有可能發生之違約事件所產生之預期信貸虧損。相反，12個月預期信貸虧損(「**12個月預期信貸虧損**」)指預期於報告日期後12個月內可能發生之違約事件所產生之部分全期預期信貸虧損。有關評估乃根據Ever Explore集團之過往信貸虧損經驗進行，並根據債務人特有之因素、整體經濟狀況以及於匯報日期時之當前狀況評估及未來狀況預測而作出調整。

Ever Explore集團按等於12個月預期信貸虧損的金額計量虧損撥備，除非自初始確認以來信貸風險顯著增加，Ever Explore集團會確認全期預期信貸虧損。是否確認全期預期信貸虧損的評估乃取決自初始確認以來發生違約之可能性或違約風險是否顯著增加。

(i) 信貸風險顯著增加

於評估信貸風險自初始確認以來是否顯著增加時，Ever Explore集團對金融工具於匯報日期發生違約之風險與金融工具於初始確認日期發生違約之風險進行比較。在進

行該評估時，Ever Explore集團考慮合理有據之定量及定性資料，包括毋須付出過度成本或精力就可獲得之過往經驗及前瞻性資料。

具體而言，評估信貸風險是否顯著增加時會考慮以下資料：

- 金融工具外部(如有)或內部信用評級的實際或預期顯著惡化；
- 商業、金融或經濟環境於現時或預測會出現不利變化，其預期可導致債務人償還其債務之能力大幅下降；
- 債務人經營業績實際上或預期會顯著惡化；
- 債務人所在之監管、經濟或技術環境實際上或預期會出現重大不利變化，其可導致債務人償還其債務之能力大幅下降。

不論上述評估之結果如何，當合約款項逾期超過30日，Ever Explore集團將假定信貸風險自初始確認以來已顯著增加，除非Ever Explore集團有合理有據之資料證明事實並非如此。

Ever Explore集團定期監察其確定信貸風險是否顯著增加時所用標準之效用，並因應適當情況修訂有關標準，以確保能夠於款項逾期前確定信貸風險顯著增加。

(ii) 違約之定義

就內部信貸風險管理而言，Ever Explore集團認為，違約事件是在內部所形成或外部所得資料顯示，債務人不大可能向債權人(包括Ever Explore集團)償還全數款項(不考慮Ever Explore集團所持任何抵押品)時發生。

不管上文所述為何，Ever Explore集團認為，當金融資產逾期超過90日，即代表已發生違約，除非Ever Explore集團有合理有據之資料顯示使用更寬鬆之違約標準更為恰當。

(iii) 金融資產已信貸減值

在一項或以上事件發生，而有關事件對該金融資產之估計未來現金流量構成負面影響時，即代表金融資產已信貸減值。金融資產已信貸減值之證據包括與下列事件有關之可觀察數據：

(a) 發行人或借款人出現重大財政困難；

(b) 違反合約，如違約或逾期事件；

(c) 借款人之貸款人出於借款人面臨財政困難所涉及之經濟或合約理由，而向借款人給予其在其他情況下不會考慮之寬限；或

(d) 借款人有可能面臨破產或其他財務重組。

(iv) 撤銷政策

當有資料顯示交易對手處於嚴重財務困難且無實際收回可能時，例如當交易對手被清盤或已進入破產程序時，Ever Explore集團撤銷金融資產。

(v) 計量及確認預期信貸虧損

計量預期信貸虧損乃違約概率、違約損失程度(即倘發生違約之損失程度)及違約風險之函數。對違約概率及違約損失程度之評估乃基於歷史數據，並以前瞻性資料作出調整。估計預期信貸虧損反映無偏概率加權金額，以發生違約的相關風險為權重釐定。

一般而言，Ever Explore集團以按照合約應付Ever Explore集團之所有合約現金流量與Ever Explore集團預期收取之所有現金流量兩者之差額估計預期信貸虧損，並按初始確認時釐定之實際利率貼現。

利息收入乃基於金融資產之賬面值總額計算，惟倘金融資產已出現信貸減值，則利息收入會按金融資產之攤銷成本計算。

Ever Explore集團透過調整賬面值就所有金融工具於損益確認減值收益或虧損。

終止確認金融資產

僅當自資產收取現金流量的合約權利屆滿或其將金融資產以及絕大部分資產風險及所有權回報轉讓予另一實體時，Ever Explore集團方會終止確認金融資產。

於終止確認按攤銷成本計量的金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價總額的差額會於損益確認。

金融負債及權益

分類為負債或權益

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

權益性工具

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

按攤銷成本列賬之金融負債

金融負債(包括其他應付款項及已收按金、有抵押銀行借貸及欠同系附屬公司款項)其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

終止確認金融負債

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

4. 重要會計判斷與估計不確定性之主要來源

於應用Ever Explore集團會計政策(載述於附註3)時，Ever Explore集團管理層須就從其他來源不顯而易見之資產及負債賬面值作出判斷、估計及假設。估計及相關假設乃按過往經驗及其他認為有關之因素為基準作出。實際結果可能有別於該等估計。

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

應用會計政策的重要判斷

以下為Ever Explore集團管理層於應用Ever Explore集團會計政策過程中所作出並對於合併財務報表確認之金額具有最重大影響之重要判斷(涉及估計者除外(見下文))。

投資物業之遞延稅項

就計量使用公允價值模式計量之投資物業產生之遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，Ever Explore集團管理層已審閱Ever Explore集團之投資物業組合，並認為Ever Explore集團之投資物業於2022年3月31日之賬面值為450,000,000港元(2020年及2021年3月31日：無)，並非以通過時間消耗投資物業所含絕大部分經濟利益為目標之商業模式持有的投資物業。因此，於計量Ever Explore集團投資物業之遞延稅項時，Ever Explore集團管理層認為，透過使用公允價值模式計量之投資物業的賬面值可透過出售而全數收回。故此，Ever Explore集團並未就投資物業之公允價值變動確認任何遞延稅項，原因為其預期Ever Explore集團於出售其投資物業時無需繳納任何所得稅。

估計不確定性之主要來源

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

開發中待售物業之估計可變現淨值

於釐定應否就Ever Explore集團開發中待售物業作出於2020年、2021年及2022年3月31日分別為245,000,000港元、339,000,000港元及零之撇減時，Ever Explore集團考慮當時市場環境及估計市值(即估計售價減銷售開支之估計成本)，並計及完成之估計成本及銷售開發中待售物業必需之估計成本。倘估計市值減完成物業之估計成本少於賬面值，則作出撇減。倘因市況變動及／或預算開發成本出現重大變更以致開發中待售物業之實際可變現淨值少於預期，則可能導致作出重大撇減。

於截至2020年3月31日止年度，已確認開發中待售物業撇減64,423,000港元。於截至2021年及2022年3月31日止年度，已確認早前已確認開發中待售物業撇減之撥回分別37,508,000港元及26,915,000港元。

投資物業之公允價值變動及估值過程

投資物業按公允價值計量。Ever Explore集團管理層擁有專責團隊，以確定合適之估值方法及就公允價值計量之輸入數據。公允價值基於獨立合資格專業物業估值師行進行之物業估值，其使用之物業估值方法涉及若干主要假設及市況之輸入數據，包括可資比較市場交易，並作出調整以反映不同地區或情況。

於估計Ever Explore集團的投資物業的公允價值時，Ever Explore集團使用可得的市場可觀察數據。倘第1級輸入數據不可用，則Ever Explore集團會委聘獨立合資格專業物業估值師行對Ever Explore集團的投資物業進行估值。於各報告期末，專責團隊與獨立合資格專業物業估值師行密切合作，以就第2級及3級公允價值計量確定適當的估值方法及輸入數據。Ever Explore集團會首先考慮及採用第2級輸入數據，此輸入數據為來自活躍市場可觀察的公開報價。倘第2級輸入數據不可用，則Ever Explore集團將採用包含第3級輸入數據的估值方法。倘資產的公允價值出現重大變動，則相關波動的原因將報告至Ever Explore集團之管理層。有關釐定Ever Explore集團投資物業公允價值所用之估值方法及輸入數據之資料於附註11披露。此等假設及輸入數據之變動將導致Ever Explore集團投資物業之公允價值出現變化，及須對損益中呈報之收益或虧損金額作出相應調整。

5. 分類資料

Ever Explore集團以Davis董事(即主要經營決策者(「**主要經營決策者**」))審閱以用作策略決定之報告為基準釐定其經營分類。就資源分配及評估表現而向主要經營決策者報告之資料整體以收益分析為重點。除Ever Explore集團之業績及財務狀況外，並無提供其他不相關之財務資料。由於有關期間並無產生收益，故只呈列地區資料。

地區資料

Ever Explore集團之非流動資產位於香港。

6. 財務費用

	截至3月31日止年度		
	2020年	**2021年**	**2022年**
	千港元	*千港元*	*千港元*
利息：			
—有抵押銀行借貸	3,420	1,974	1,953
—欠一間同系附屬公司款項	12,428	7,976	7,089
	15,848	9,950	9,042
減：於開發中待售物業中之已資本化款項	(15,848)	(9,950)	(6,335)
	—	—	2,707
銀行費用	—	—	32
	—	—	2,739

7. 除稅前(虧損)溢利

	截至3月31日止年度		
	2020年	**2021年**	**2022年**
	千港元	*千港元*	*千港元*
除稅前(虧損)溢利已扣除：			
董事薪酬*(附註)*	—	—	—
核數師酬金	6	6	6

附註： Ever Explore唯一董事名為Emperor Management Services Limited，於2022年7月4日獲委任。於有關期間，Ever Explore集團概無確認或支付予Ever Explore之唯一董事作為失去職位補償及吸引加入Ever Explore之薪酬。於有關期間內，由於並無員工成本，故並無呈列五名最高薪僱員之薪酬。

8. 稅項抵免

	截至3月31日止年度		
	2020年	**2021年**	**2022年**
	千港元	*千港元*	*千港元*
稅項抵免包括：			
就估計應課稅溢利按16.5%計算之香港利得稅			
—過往年度撥備過多	—	20	—

截至2020年、2021年及2022年3月31日止年度之過往財務資料內並無計提香港利得稅撥備，乃因為該等年度並無估計應課稅溢利。

年內稅項抵免可與合併損益及其他全面收益表所載之除稅前(虧損)溢利對賬如下：

	截至3月31日止年度		
	2020年	**2021年**	**2022年**
	千港元	*千港元*	*千港元*
除稅前(虧損)溢利	(64,446)	37,501	24,156
按香港利得稅16.5%計算之稅項抵免(支出)	10,634	(6,188)	(3,986)
就稅務而言不可扣減支出之稅務影響	(10,630)	—	—
就稅務而言毋須課稅收入之稅務影響	—	6,189	4,597
過往年度撥備過多	—	20	—
未確認稅項虧損之稅務影響	(4)	(1)	(611)
年內稅項抵免	—	20	—

9. 股息

截至2020年、2021年及2022年3月31日止年度，現時組成Ever Explore集團之實體均無宣派或派付任何股息。

10. 每股盈利

並無呈列每股盈利，因為就本報告而言載入有關資料並無意義。

11. 投資物業

	千港元
按公允價值	
於2019年4月1日、2020年3月31日及2021年3月31日	—
轉撥自開發中待售物業	450,000
於2022年3月31日	450,000

投資物業位於香港。Ever Explore集團根據經營租賃為賺取租金或資本增值而持有之物業權益乃採用公允價值模式計量，並分類及入賬列作投資物業。

截至2022年3月31日止年度，開發中待售物業原來持有作銷售用途，於更改持有作租賃之用途後，重新分類為已落成投資物業，於轉撥日期之公允價值為450,000,000港元。

於轉撥日期及2022年3月31日，Ever Explore集團投資物業之公允價值乃根據世邦魏理仕有限公司(與Ever Explore集團並無關連)於該等日期根據香港測量師學會(「**香港測量師學會**」)頒佈之香港測量師學會估值準則(2020年)進行之估值為基準而達致。由於轉撥日期接近2022年3月31日，管理層認為公允價值於轉撥日期至2022年3月31日之間並無變動。

於估計投資物業之公允價值時，物業之最高及最佳用途為彼等之現時用途。估值乃經參考類似物業之近期交易價格之市場證據而達致，並已作調整以反映不同位置及狀況。

下表提供有關投資物業之公允價值如何釐定之資料(尤其是所採用之估值方法及輸入數據)，以及根據公允價值計量之輸入數據之可觀察程度公允價值計量所歸入之公允價值等級(第1至3級)。

於合併財務狀況表中Ever Explore集團所持有之投資物業	公允價值			公允價值等級	估值方法及主要輸入數據	重大不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據對公允價值之敏感度／關係
	2020年3月31日	2021年3月31日	2022年3月31日				
	千港元	*千港元*	*千港元*				
住宅物業	—	—	397,500	第3級	直接比較法，以市場單位價格作為主要輸入數據	市場單位價格，主要經計及可比較物業間之時間、位置、樓齡、景觀、樓層及大小，於2022年介乎每平方呎26,810港元至30,215港元。	所採用市場單位價格大幅增加將引致投資物業之公允價值大幅增加，反之亦然。
零售店舖	—	—	52,500	第3級	直接比較法，以市場單位價格作為主要輸入數據t	市場單位價格，主要經計及可比較物業間之時間、位置、臨街環境、樓齡及大小，於2022年介乎每平方呎56,946港元至62,889港元。	所採用市場單位價格大幅增加將引致投資物業之公允價值大幅增加，反之亦然。

於有關期間內並無第3級與其他級別之間之轉撥。

投資物業已抵押予銀行，作為Ever Explore集團獲授銀行融資之抵押品。

12. 開發中待售物業

有關金額分類為流動資產，原因為其代表於香港開發中待售物業項目。

截至2020年、2021年及2022年3月31日止年度，於開發中待售物業資本化之利息分別為15,848,000港元、9,950,000港元及6,335,000港元。

於有關期間，Ever Explore集團參考現時市場環境審視開發中待售物業之可變現淨值。於截至2020年3月31日止年度，已確認開發中待售物業撇減為數64,423,000港元。於截至2021年及2022年3月31日止年度，因香港物業市場溫和復甦，導致早前已確認之開發中待售物業撇減撥回分別37,508,000港元及26,915,000港元。

13. 銀行結餘

截至2020年、2021年及2022年3月31日止年度，儲蓄戶口之銀行結餘按現時市場年利率0.01%計息。

有關銀行結餘減值評估之詳情載於附註22(b)。

14. 欠一間同系附屬公司款項

於2020年、2021年及2022年3月31日，該等金額為無抵押，須按要求償還，以及分別按香港銀行同業拆息(「**香港銀行同業拆息**」)加3.09%、香港銀行同業拆息加3.21%及香港銀行同業拆息加2.8%之年利率計算利息。

15. 有抵押銀行借貸

於2020年、2021年及2022年3月31日，有抵押銀行借貸分別按香港銀行同業拆息加1.35%之年利率計息，於2022年3月31日以投資物業及於2020年及2021年3月31日以開發中待售物業，連同其中間控股公司之公司擔保作抵押。銀行借貸之還款日期如下：

	於3月31日		
	2020年	**2021年**	**2022年**
	千港元	*千港元*	*千港元*
一年內	—	—	149,000
兩年以上但不超過五年之期間內	100,000	100,000	—
	100,000	100,000	149,000
減：於一年內到期款項(於流動負債項下列示)	—	—	(149,000)
於非流動負債項下列示一年後到期之款項	100,000	100,000	—

16. 遞延稅項

於本年度及過往年度確認之主要遞延稅項負債(資產)及有關變動如下：

	加速稅務折舊	**稅項虧損**	**合計**
	千港元	*千港元*	*千港元*
於2019年4月1日、2020年3月31日及2021年3月31日	—	—	—
扣除(計入)損益	1,225	(1,225)	—
於2022年3月31日	1,225	(1,225)	—

就財務狀況表之呈列而言，若干遞延稅項資產及負債已作抵銷。

於2020年、2021年及2022年3月31日，Ever Explore集團有未動用稅項虧損分別約24,000港元、31,000港元及11,161,000港元可供予抵銷未來溢利。於2020年、2021年及2022年3月31日，該等虧損中分別零、零及7,426,000港元已確認遞延稅項資產。於2020年、2021年及2022年3月31日，基於未來溢利來源之不可預測性，並無就餘下稅務虧損分別約24,000港元、31,000港元及3,735,000港元確認遞延稅項。稅項虧損可無限期結轉。

17. 股本

於2019年4月1日、2020年、2021年及2022年3月31日之股本指Davis之股本，低於1,000港元。

Dickworth及Ever Explore分別於2022年3月11日及2022年3月25日註冊成立，直至2022年3月31日止，其股本並無發行及繳足。

18. 經營租賃承擔

就租賃應收之未折現租賃付款載列如下：

	2020年	**2021年**	**2022年**
	千港元	*千港元*	*千港元*
一年內	—	—	650
第二年	—	—	780
第三年	—	—	780
	—	—	2,210

19. 資本承擔

	2020年	**2021年**	**2022年**
	千港元	*千港元*	*千港元*
有關開發中待售物業已訂約但並無於過往財務資料內撥備，扣除已付按金	11,466	73,208	—

20. 主要非現金交易

截至2020年、2021年及2022年3月31日止年度，應付一間同系附屬公司之利息開支分別12,428,000港元、7,976,000港元及7,089,000港元乃透過該同系附屬公司之流動賬戶結付。

21. 資本風險管理

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

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

Ever Explore集團管理層定期檢討資本架構。作為檢討之一部分，Ever Explore集團之管理層考慮資本成本及與各類別資本相關之風險。根據Ever Explore集團之管理層的建議，Ever Explore集團將透過發行新債務或贖回現有債務以及自集團公司獲取墊款來平衡其整體資本架構。

22. 金融工具

(a) 金融工具之類別

	於3月31日		
	2020年	**2021年**	**2022年**
	千港元	*千港元*	*千港元*
金融資產			
攤銷成本：			
其他應收款項	33	75	—
銀行結餘	80	411	285
	113	486	285
金融負債			
攤銷成本：			
其他應付款項及已收按金	—	—	314
欠一間同系附屬公司款項	273,085	266,134	282,235
有抵押銀行借貸	100,000	100,000	149,000
	373,085	366,134	431,549

(b) 財務風險管理宗旨及政策

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

市場風險

現金流量利率風險

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

現金流量利率風險被視為並不重大。因此，並無呈列利率之敏感度分析。

信貸風險管理及減值評估

Ever Explore集團由於對手方未能履行義務而將導致Ever Explore集團產生財務損失的最高信貸風險乃來自金融資產的賬面值。

其他應付款項

並無就其他應收款項計提減值撥備，此乃由於Ever Explore集團之管理層認為評估對手方的財務背景及信貸能力後，認為違約之可能性極低。

銀行結餘

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

流動資金風險

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

於2022年3月31日，Ever Explore集團之流動負債超出其流動資產451,789,000港元。因此，Ever Explore集團面對流動資金風險，原因為其依賴其中間控股公司之財務支持，而中間控股公司同意向Ever Explore集團提供足夠資金，以供其履行於可見未來到期之財務責任。

Ever Explore集團亦倚靠有抵押銀行借貸及同系附屬公司之墊款作為流動資金之重大來源。管理層監察有抵押銀行借貸之動用情況，以確保遵守貸款契諾。

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

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

流動資金表

	加權平均實際利率	少於1年或按要求償還	1至5年	未折現現金流量總額	總賬面值
	%	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*
於2020年3月31日					
有抵押銀行借貸	3.40	3,400	110,200	113,600	100,000
欠一間同系附屬公司款項	5.14	273,085	—	273,085	273,085
		276,485	110,200	386,685	373,085
於2021年3月31日					
有抵押銀行借貸	1.49	1,490	102,980	104,470	100,000
欠一間同系附屬公司款項	3.34	266,134	—	266,134	266,134
		267,624	102,980	370,604	366,134
於2022年3月31日					
其他應付款項及已收按金	—	314	—	314	314
有抵押銀行借貸	1.54	149,096	—	149,096	149,000
欠一間同系附屬公司款項	3.11	282,235	—	282,235	282,235
		431,645	—	431,645	431,549

利率基準改革產生之風險披露

Ever Explore集團之香港銀行同業拆息銀行借貸可能面對利率基準改革。Ever Explore集團正密切監察市場及管理過渡至新基準利率之情況，包括相關銀行同業拆息監管機構刊發之公告。

香港銀行同業拆息

儘管港元隔夜平均指數(「**港元隔夜平均指數**」)被識別為香港銀行同業拆息之替代方案，惟並無終止香港銀行同業拆息之計劃。香港已採納多利率方針，據此，銀行同業拆息及港元隔夜平均指數將共同存在。

實行替代基準利率之進展

作為Ever Explore集團過渡風險管理之一環，Ever Explore集團已在可行情況下訂立與有關替代基準利率或毋須改革之利率掛鈎之新合約。否則，Ever Explore集團確保有關合約載列詳盡之退場條款，明確參考替代基準利率和啟動該條款的具體觸發事件。

下表顯示於2022年3月31日未償還合同總額及完成過渡至替代基準利率之進展。金融負債金額以其賬面值列示。

過渡前之金融工具	**於以下年度到期**	*千港元*	**金融工具過渡進展**
非衍生金融負債			
與香港銀行同業拆息掛鈎之銀行借貸	2022年	149,000	將繼續使用香港銀行同業拆息

(c) 公允價值計量

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

23. 融資活動所產生之負債對賬

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

	應付利息	有抵押銀行借貸	欠一間同系附屬公司款項	合計
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*
		(附註15)	*(附註14)*	
於2019年4月1日	60	100,000	243,233	343,293
融資現金流量淨額	(3,462)	—	17,424	13,962
於開發中待售物業資本化之利息	3,420	—	12,428	15,848
於2020年3月31日	18	100,000	273,085	373,103
融資現金流量淨額	(1,967)	—	(14,927)	(16,894)
於開發中待售物業資本化之利息	1,974	—	7,976	9,950
於2021年3月31日	25	100,000	266,134	366,159
融資現金流量淨額	(1,971)	49,000	9,012	56,041
於開發中待售物業資本化之利息	1,301	—	5,034	6,335
利息支出	652	—	2,055	2,707
於2022年3月31日	7	149,000	282,235	431,242

24. 關連方交易

除過往財務資料附註6、14、15及20所披露者外，於所有年度，Ever Explore集團亦曾進行下列關連方交易：

	2020年	**2021年**	**2022年**
	千港元	*千港元*	*千港元*
一間中間控股公司向銀行作出公司擔保	196,800	196,800	196,800

25. EVER EXPLORE之財務資料

Ever Explore於2022年3月25日註冊成立，惟直至2022年3月31日止並無實繳股本。因此，於有關期間並無財務資料。

26. 附屬公司詳情

於2020年、2021年及2022年3月31日之Ever Explore主要附屬公司詳情如下：

附屬公司名稱	註冊／成立／經營地點	已發行及繳足股本	Ever Explore應佔股權於3月31日				主要業務
			2020年	2021年	2022年	於本報告日期	
			%	%	%	%	
Davis（前稱Fame Master Limited）	香港	2020年3月31日：1港元 2022年3月31日：1港元 2021年3月31日：1港元 於本報告日期：10,000港元	不適用	不適用	不適用	100	物業投資
Bausman	英屬處女群島	1美元	不適用	不適用	不適用	100	投資控股
Dickworth	英屬處女群島	1美元	不適用	不適用	不適用	100	投資控股

Ever Explore之所有附屬公司均將3月31日作為其財政年結日。除Davis截至2020年、2021年及2022年3月31日止年度之法定財務報表根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製並由吾等審核外，Ever Explore之所有其他附屬公司並未就截至2020年、2021年及2022年3月31日止年度編製經審核財務報表，原因為彼等均於並無法定審核規定之司法權區註冊成立。

於2020年、2021年及2022年3月31日，Ever Explore之附屬公司概無發行任何債務證券。

27. 期後財務報表

Ever Explore集團、Ever Explore或其任何附屬公司概無就2022年3月31日後之任何期間編製任何經審核財務報表。

本附錄所載資料並不構成本通函附錄三所載本公司申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)所編製目標集團截至2022年3月31日止三個年度各年之會計師報告的一部分，惟僅供參考。

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

A. 經擴大集團之未經審核備考財務資料

經擴大集團之未經審核備考資產負債報表(「**未經審核備考財務資料**」)載於本節下文，內容由董事根據上市規則第4.29段編製，僅供說明用途，以闡述交易對經擴大集團於2022年3月31日之財務狀況之影響，猶如交易已於2022年3月31日完成。

經擴大集團之未經審核備考資產負債報表乃根據本集團於2022年3月31日之經審核綜合財務狀況表編製，內容摘錄自於2022年6月23日刊發之本集團截至2022年3月31日止年度之年度報告，並作出交易有關之若干屬以下性質之備考調整：(i)直接與交易有關；及(ii)有事實支持，更多詳情見隨附之附註。

未經審核備考財務資料乃根據多項假設、估計、不確定因素及目前可得資料編製，僅供說明用途。由於未經審核備考財務資料的假設性質，未必可真實反映交易於2022年3月31日完成，經擴大集團之實際財務狀況。再者，未經審核備考財務資料並不擬預測交易後經擴大集團之未來財務狀況。

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

於2022年3月31日經擴大集團之未經審核備考資產及負債報表

備考資產及負債報表

	本集團於2022年3月31日（經審核）千港元（附註1）	備考調整 目標集團於2022年3月31日（經審核）千港元（附註2）	（未經審核）千港元（附註3）	（未經審核）千港元（附註4）	經擴大集團（未經審核）千港元
非流動資產					
投資物業	996,500	450,000	40,000	—	1,486,500
物業、機器及設備	2,417,802	—	—	—	2,417,802
使用權資產	420,417	—	—	—	420,417
購置物業、機器及設備之已付訂金	1,681	—	—	—	1,681
已抵押銀行存款	64,134	—	—	—	64,134
	3,900,534	450,000	40,000	—	4,390,534
流動資產					
存貨，按成本計	12,014	—	—	—	12,014
貿易及其他應收款	132,085	381	—	—	132,466
已抵押銀行存款	354	—	—	—	354
短期銀行存款	314,339	—	—	—	314,339
銀行結餘及現金	671,097	285	(469,446)	(1,060)	200,876
	1,129,889	666	(469,446)	(1,060)	660,049
流動負債					
貿易及其他應付款	117,146	21,220	—	—	138,366
欠同系附屬公司款項	4,540	282,235	(282,235)	—	4,540
欠附屬公司之非控股權益款項	39,523	—	—	—	39,523
應付稅項	145,614	—	—	—	145,614
租賃負債—一年內到期	2,328	—	—	—	2,328
	309,151	303,455	(282,235)	—	330,371
流動資產(負債)淨值	820,738	(302,789)	(187,211)	(1,060)	329,678
總資產減流動負債	4,721,272	147,211	(147,211)	(1,060)	4,720,212
非流動負債					
租賃負債—一年後到期	28,951	—	—	—	28,951
有抵押銀行借貸—一年後到期	—	149,000	(149,000)	—	—
遞延稅項	50,590	—	—	—	50,590
	79,541	149,000	(149,000)	—	79,541
資產(負債)淨值	4,641,731	(1,789)	1,789	(1,060)	4,640,671

經擴大集團之未經審核備考財務資料附註

1. 本集團於2022年3月31日之經審核綜合財務狀況表摘錄自本集團日期為2022年6月23日之經刊發年報。

2. 目標集團於2022年3月31日之經審核綜合財務狀況表摘錄自本通函附錄四所載目標集團之會計師報告。

3. 根據買賣協議，買方應付予賣方之代價(可予調整)將按下列公式釐定：

$$代價 = A + B - C$$

其中：

「A」指490,000,000港元，即該物業的協定價值，經參考獨立專業估值師評估於2022年7月8日該物業的初步公平市值；

「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配套及設備；及

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

代價(可予調整)須按下列方式結付：

(a) 初步按金24,000,000港元須於簽訂買賣協議後起計14個營業日內由買方向賣方支付；及

(b) 參考備考完成賬目釐定之代價餘額(受調整之規限)須於完成時支付。

應付之代價須通過現金轉賬至賣方的指定銀行賬戶或賣方與買方不時相互協定之有關其他方式支付。

於完成後，本集團所收購目標集團之可識別資產及負債，將根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則第3號(經修訂)業務合併(「**香港財務報告準則第3號(經修訂)**」)之規定，按其公允價值於經擴大集團之綜合財務報表入賬。

就未經審核備考財務資料而言及僅作說明用途，目標集團已按照香港財務報告準則第3號(經修訂)之規定作出說明性代價分配。將就經擴大集團之未經審核備考資產負債報表入賬之目標集團可識別資產及負債及其計算方式詳情如下：

	於2022年3月31日之賬面值	**公允價值調整**	**公允價值**
	千港元	*千港元*	*千港元*
投資物業*(附註3.1)*	450,000	40,000	490,000
貿易及其他應收款	381	—	381
銀行結餘及現金	285	—	285
貿易及其他應付款	(21,220)	—	(21,220)
欠同系附屬公司款項	(282,235)	—	(282,235)
有抵押銀行借貸—一年後到期	(149,000)	—	(149,000)
可識別(負債)資產淨額	(1,789)	40,000	38,211

	千港元
可識別資產淨值之公允價值	38,211
加：欠同系附屬公司款項*(附註3.2)*	282,235
加：銀行借貸總額*(附註3.3)*	149,000
將予收購之可識別資產淨值及將支付之總代價	469,446
通過以下方式支付代價：	
銀行結餘及現金	469,446

3.1 根據買賣協議，將參考由獨立專業估值師所評估該物業於2022年7月8日之初步公允市值，按賣方與買方所協定者，按價值490,000,000港元列值該物業。因此，已對目標集團於2022年3月31日之投資物業賬面值作出公允價值上調變動40,000,000港元之調整。

3.2 根據買賣協議，賣方同意向買方出售及轉讓待售貸款，連同待售貸款之一切權利、所有權、利益及權益並連同於完成之時及之前附帶之一切權利，而不附帶產權負擔。因此，乃假設賣方將於完成前將欠同系附屬公司款項簡化及重新分類為待售貸款。

3.3 根據買賣協議，賣方及買方亦同意該物業之出售不附帶產權負擔。因此，假設賣方將於完成前將結付所有未償還銀行借貸結餘，且該等借貸金額將於完成時作為待售貸款之一部分。

4. 該調整指假設將支付的估計收購相關成本約1,060,000港元(「**交易成本**」)，包括有關交易之審計、財務顧問、估值及其他專業服務，將通過經擴大集團之銀行結餘及現金結付並於損益扣除。此調整預期不會對經擴大集團具有持續影響。

B. 獨立申報會計師就編製經擴大集團之未經審核備考財務資料的鑒證報告

以下為申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)就本通函附錄五A節所載經擴大集團之未經審核備考財務資料所發出的報告全文，以供載入通函。

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

Deloitte. 德勤

致英皇娛樂酒店有限公司董事

本行已完成受聘進行的鑒證工作，以就英皇娛樂酒店有限公司(「**貴公司**」)及其附屬公司(以下統稱「**貴集團**」)的未經審核備考財務資料的編製作出報告。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2022年8月25日所刊發的通函(「**通函**」)附錄五第1至5頁所載於2022年3月31日的未經審核備考資產負債報表。董事編製未經審核備考財務資料所採用的適用準則載於通函附錄五第1至5頁。

未經審核備考財務資料乃由董事編製，旨在闡述建議收購Ever Explore Holdings Limited(「**Ever Explore**」)及其附屬公司(統稱為「**Ever Explore集團**」)之100%股權(構成一項重大收購及關連交易)(「**收購事項**」)對 貴集團於2022年3月31日之財務狀況(猶如收購事項已於2022年3月31日進行)之影響。作為此程序的一部分，有關 貴集團的財務狀況的資料乃由董事摘錄自 貴集團截至2022年3月31日止年度的綜合財務報表(其已刊發核數師報告)。

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段並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。

本行的獨立性及質量控制

本行已遵守香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》的獨立性及其他道德規範，而該等規範以誠信、客觀、專業能力及應有謹慎、保密及專業行為作為基本原則。

本行應用香港會計師公會頒佈的香港質量控制準則第1號「會計師事務所對執行財務報表審計及審閱以及其他鑒證及相關服務工作實施的質量控制」，並相應設有全面的質量控制體系，包括有關遵從道德規範、專業標準及適用的法律及監管規定的成文政策及程序。

申報會計師的責任

本行的責任為根據上市規則第4.29(7)段的規定，對未經審核備考財務資料發表意見並向　閣下報告。本行對於過往就任何用於編製未經審核備考財務資料的任何財務資料所發出的任何報告，除對本行於該等報告發出日期所指明的收件人負責外，概不承擔任何責任。

本行乃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。該準則規定申報會計師須規劃並實行程序，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號編製未經審核備考財務資料取得合理鑒證。

就是項工作而言，本行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，本行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，本行概不保證於2022年3月31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，涉及執行程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：

- 相關備考調整是否為該等準則帶來恰當影響；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。

所選程序視乎申報會計師的判斷而定，當中已計及申報會計師對 貴集團性質的理解、與已編製未經審核備考財務資料有關的事件或交易，以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情況。

本行認為，本行所得的憑證屬充分及恰當，可為本行的意見提供基準。

意見

本行認為：

(a) 未經審核備考財務資料已按所述基準妥善編製；

(b) 有關基準乃與 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
2022年8月25日

以下管理層討論及分析應與本通函附錄四所載目標集團截至2020年3月31日、2021年3月31日及2022年3月31日止年度之會計師報告一併閱讀。

業務概覽

目標公司為一間於英屬處女群島註冊成立之公司，為英皇國際之間接全資附屬公司。目標公司為投資控股公司，主要在香港從事物業投資。

目標集團於截至2020年、2021年及2022年3月31日止三個年度(統稱「**報告期**」)之管理層討論及分析載列如下。「2020財年」、「2021財年」及「2022財年」分別指截至2020年3月31日、2021年3月31日及2022年3月31日止財政年度。以下財務資料乃基於本通函附錄四所載目標集團之會計師報告作出。

財務回顧

收入及銷售成本

由於該物業於報告期正在興建中，並無就報告期確認任何收入及銷售成本。

其他收入

目標集團於2020財年、2021財年及2022財年錄得之其他收入主要指雜項收入分別約2,000港元、零及零。

就開發中待售物業(撇減)／撥回撇減

於2020財年、2021財年及由2021年4月至12月期間，該物業入賬列為開發中待售物業，其賬面值按成本與已變現淨值之較低者計量。因此，基於獨立合資格專業物業估值師行進行之估值及香港物業市場溫和復甦，目標集團於2020財年、2021財年及2022財年就開發中待售物業(撇減)／撥回撇減分別錄得約(64,400,000)港元、37,500,000港元及26,900,000港元。

投資物業公允價值之變動

於2021年12月，目標集團將該物業之擬定用途由開發中待售物業更改為投資物業，初步按成本計量，其後按公允價值計量。該物業價值其後轉變乃入賬為投資物業公允價值之變動。於2022財年，於損益確認公允價值變動900,000港元。

行政費用

於2020財年、2021財年及2022財年，目標集團錄得的行政費用分別約為25,000港元、7,000港元及1,000,000港元。2020財年及2021財年之行政費用微不足道，數量甚少。於2022財年，行政費用增加主要由於法律及專業費用以及售樓說明書之設計費用。

財務費用

目標集團所產生之財務費用主要乃指有抵押銀行借貸及一間同系附屬公司墊款之利息。於2020財年、2021財年及2022財年，目標集團錄得有抵押銀行借貸及一間同系附屬公司墊款之利息總額分別約15,800,000港元、10,000,000港元及9,000,000港元，其中約15,800,000港元、10,000,000港元及6,300,000港元已於相關財政年度在開發中待售物業資本化。因此，目標集團於2020財年、2021財年及2022財年於損益錄得財務費用分別零、零及約2,700,000港元。

報告期(虧損)╱溢利

於2020財年、2021財年及2022財年，目標集團錄得的報告期(虧損)╱溢利分別約為(64,400,000)港元、37,500,000港元及24,200,000港元。

流動資金、財務資源及資本架構

於報告期內，目標集團主要透過以下各項為其營運撥付資金：(i)於2020年、2021年及2022年3月31日分別約100,000,000港元、100,000,000港元及149,000,000港元之銀行借貸，以該物業作抵押，為期最多4.5年，且乃按相關年度之香港銀行同業拆息(「**香港銀行同業拆息**」)加1.35%之年利率計息；及(ii)於2020年、2021年及2022年3月31日分別約

273,100,000港元、266,100,000港元及282,200,000港元之一間同系附屬公司墊款。於最後實際可行日期，銀行借貸已悉數償還，而該物業之抵押亦已解除及釋放。欠該同系附屬公司的款項屬無抵押、須按要求償還及分別按香港銀行同業拆息加3.09%、香港銀行同業拆息加3.21%及香港銀行同業拆息加2.80%之年利率計息。於最後實際可行日期，目標集團之有抵押銀行借貸以及現金及現金等價物以港元計值。

於報告期內，目標集團並無任何正式(i)資金及庫務政策；及(ii)對沖政策，亦無就對沖目的使用任何金融工具。

於2020年、2021年及2022年3月31日，目標集團分別錄得流動資產／(負債)淨額約36,500,000港元、74,100,000港元及(451,800,000)港元。於相關報告期末，目標集團之資本負債比率(「**資本負債比率**」，按債務淨額除以總資產之百分比列示。債務淨額按總借貸減現金及現金等價物計算)分別約120.4%、107.5%及95.6%。

有關重大投資或資本資產之未來計劃

於2022年3月31日，目標集團概無有關重大投資或資本資產之任何未來計劃。

所持重大投資

於報告期內，目標集團持有該物業，而該物業將建為位於港島堅尼地城至摩星嶺範圍內爹核士街22號之22層服務式公寓(包括一個地面零售店舖)，總樓面面積約20,636平方呎。

資本承擔

於2020年、2021年及2022年3月31日，目標集團有已訂約但未於財務報表內撥備且關於開發中待售物業之承擔(扣除已付按金)分別約11,500,000港元、73,200,000港元及零。

資產抵押

於2020年、2021年及2022年3月31日，目標集團已質押賬面值分別約為245,000,000港元、339,000,000港元及450,000,000港元之開發中待售物業／投資物業，以為目標集團獲授之銀行貸款作抵押。

或然負債

於2020年、2021年及2022年3月31日，目標集團並無重大或然負債。

外匯風險

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

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，足以令致本通函或其所載任何陳述產生誤導。

2. 董事及主要行政人員之權益披露

於最後實際可行日期，下列董事及本公司主要行政人員擁有或被視為或被當作於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債權證中擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之好倉及淡倉；或(b)根據證券及期貨條例第352條須記入該條所指之登記冊之好倉及淡倉；或(c)根據本公司採納之董事進行證券交易的標準守則(「**標準守則**」)須知會本公司及聯交所之好倉及淡倉如下：

(a) 於本公司權益之好倉

(i) 普通股

董事姓名	身份／權益性質	擁有權益之已發行股份數目	佔已發行具投票權股份百分比
陸小曼女士(「**陸女士**」)	配偶權益	851,352,845 *(附註)*	71.11%

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

(b) 於本公司相聯法團普通股權益之好倉

(i) 普通股

董事姓名	相聯法團名稱	身份／權益性質	擁有權益之已發行股份數目	佔已發行具投票權股份百分比
陸女士	英皇國際	配偶權益	2,747,610,489 *(附註)*	74.71%
	英皇鐘錶珠寶有限公司(「**英皇鐘錶珠寶**」)	–同上–	4,298,610,000 *(附註)*	63.41%
	英皇文化產業集團有限公司(「**英皇文化產業**」)	–同上–	2,371,313,094 *(附註)*	73.80%
	歐化國際有限公司(「**歐化**」)	–同上–	600,000,000 *(附註)*	75.00%
范敏嫦女士	英皇國際	實益擁有人	10,500,000	0.29%

附註: 英皇國際、英皇鐘錶珠寶、英皇文化產業及歐化均為其股份於聯交所上市之公司。上述股份乃由相關私人酌情信託(楊博士亦為創立人)最終擁有。鑒於陸女士為楊博士之配偶，彼亦被視為擁有相同股份的權益。

(ii) 債權證

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

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

於最後實際可行日期，概無董事為於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉的公司的董事或僱員。

3. 主要股東之權益披露

於最後實際可行日期，就任何董事或本公司主要行政人員所知，除董事或本公司主要行政人員外，以下人士或法團於股份或相關股份中擁有或被視為或被當作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司及聯交所披露之權益及淡倉，或直接或間接於本集團任何其他成員公司的已發行具投票權股份中擁有10%或以上權益或擁有涉及有關證券的任何購股權：

姓名／名稱	身份／權益性質	擁有權益之股份數目	佔已發行具投票權股份百分比
英皇國際	於受控制法團中之權益	851,352,845 (L)	71.11%
楊受成產業控股	於受控制法團中之權益	851,352,845 (L)	71.11%
First Trust	私人酌情信託之受託人	851,352,845 (L)	71.11%
楊博士	私人酌情信託之創立人	851,352,845 (L)	71.11%

(L)=好倉

*附註：*該等股份乃上文「董事及主要行政人員之權益披露」之第2(a)(i)節所載陸女士被視為擁有權益之相同股份。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，就任何董事或本公司主要行政人員所知，概無其他人士或法團(董事及本公司主要行政人員除外)於任何股份或相關股份中擁有或被視為或被當作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司及聯交所披露之權益及淡倉，或直接或間接於本集團任何其他成員公司的已發行具投票權股份中擁有10%或以上權益或擁有涉及有關證券的任何購股權。

4. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司或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。

5. 競爭權益

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

6. 董事於合約或安排之權益

於最後實際可行日期，除買賣協議及下述協議，陸女士被視為於其中擁有權益，概無存在任何董事擁有重大權益及對本集團業務而言屬重大的任何其他合約或安排。

— 本公司就相關租賃交易與英皇鐘錶珠寶所訂立日期為2020年12月3日之總租賃協議。

— 本公司間接非全資附屬公司英皇酒店投資有限公司(「**英皇酒店投資**」)與英皇國際直接全資附屬公司英皇酒店集團有限公司(「**英皇酒店集團**」)就收購Poly Keen International全部股權訂立日期為2021年3月16日之買賣協議。

7. 董事於資產之權益

於最後實際可行日期，董事概無於本集團任何成員公司自2022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、出售或租賃予本集團之任何成員公司之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

8. 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威脅的重大訴訟或索償。

9. 重大合約

(i) 於2021年3月16日，英皇國際直接全資附屬公司英皇酒店集團與本公司間接非全資附屬公司英皇酒店投資訂立買賣協議，據此，英皇酒店集團已同意出售，及英皇酒店投資已同意收購(a) Poly Keen International之全部股權，Poly Keen International為英皇國際間接全資附屬公司，持有(i)英皇駿景酒店；(ii) The Unit Serviced Apartments；及(iii) MORI MORI Serviced Apartments；及(b) Poly Keen International於完成時欠付及應付英皇酒店集團之整筆貸款，惟受上述協議所載條款及條件之規限(「**2021年交易**」)。有關2021年交易之詳情載於本公司日期為2021年4月30日之通函，及2021年交易已於2021年5月28日完成，代價為約2,048,800,000港元；及

(ii) 買賣協議。

除上文所披露者外，緊接本通函日期前兩年，本集團任何成員公司概無訂立重大合約(並非於日常業務過程中訂立的合約)。

10. 專家及同意書

以下為專家之專業資格，彼等之意見或建議已刊載於本通函內：

名稱	專業資格
德勤•關黃陳方會計師行(「**德勤**」)	執業會計師
浩德融資	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(資產管理)受規管活動的持牌法團
第一太平戴維斯(香港)有限公司	市場顧問
泓亮諮詢及評估有限公司	獨立合資格估值師

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

(a) 並無持有本集團任何成員公司之任何股權，亦無權(不論可否在法律上強制執行)認購或提名他人認購本集團任何成員公司附帶投票權之任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；及

(b) 自本公司最近期刊發之經審核財務報表的編製日期(即2022年3月31日)以來，亦無於本集團任何成員公司所收購、出售或租賃，或擬收購、出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

11. 展示文件

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

(a) 買賣協議；

(b) 本附錄「專家及同意書」一段所指之書面同意書；

(c) 本通函第9至22頁所載之董事會函件；

(d) 本通函第23至24頁所載之獨立董事委員會函件；

(e) 本通函第25至50頁所載之獨立財務顧問浩德融資函件；

(f) 本通函附錄一所載之物業估值報告；

(g) 本通函附錄二所載之市場顧問報告；

(h) 德勤編製之目標集團會計師報告，其全文載於本通函附錄四；

(i) 經擴大集團之未經審核備考財務資料報告，旨在說明交易之影響，其全文載於本通函附錄五；及

(j) 本通函。

12. 雜項

(a) 本公司之公司秘書為廖翠英女士，彼為英國特許公司治理公會及香港公司治理公會資深會員。

(b) 本公司的香港股份過戶登記分處為卓佳秘書商務有限公司。

(c) 本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。

(d) 本公司之總部及香港主要營業地點位於香港灣仔軒尼詩道288號英皇集團中心28樓。

(e) 本通函及隨附委任代表表格之中英文版本概以彼等各自英文版本為準。

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

(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號：296)

茲通告英皇娛樂酒店有限公司(「**本公司**」)謹訂於2022年9月19日(星期一)上午11時正假座香港灣仔軒尼詩道288號英皇集團中心2樓舉行股東特別大會，以考慮並酌情通過(不論有否修訂)下列決議案作為本公司之普通決議案：

普通決議案

「**動議**追認、確認及批准買賣協議(定義見日期為2022年8月25日之通函(「**通函**」)，註有「A」字樣之副本已提呈大會並由大會主席簡簽以資識別)及其項下擬進行之交易；及授權本公司任何一名董事作出彼認為就執行根據買賣協議項下擬進行之交易而言屬必要、適宜或權宜之一切行動及事宜(以及對有關協議之條款作出符合本公司董事可能批准之任何修訂(與有關協議之目的並無任何分歧))。」

承董事會命
英皇娛樂酒店有限公司
公司秘書
廖翠英

香港，2022年8月25日

* *僅供識別*

註冊辦事處：
Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

香港總辦事處及主要營業地點：
香港
灣仔
軒尼詩道288號
英皇集團中心
28樓

附註：

(i) 除文義另有指明外，本通告所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

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

本公司將繼續審視新冠病毒的發展情況，可能會變更措施(如適合)。股東應查閱本公司網站(https://www.Emp296.com)及聯交所網站(https://www.hkexnews.hk)，以取得股東特別大會安排之日後公告及最新資訊。

(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股東，均可委派一名或多名(倘彼持有超過一股股份)代表代其出席大會及投票。受委代表毋須為股東。本公司鄭重建議股東委任股東特別大會主席為其代表，以行使其於股東特別大會投票之權利。

(v) 委任代表表格須由委任人或獲其正式書面授權之人士親筆簽署，如委任人為一公司，委任代表表格須加蓋公司印鑑，或經由公司負責人或獲正式授權之人士親筆簽署，並連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有)或該授權書或授權文件核實副本，最遲須於大會或其續會舉行時間48小時前送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓(「**過戶登記分處**」)，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；惟如親身出席大會之聯名持有人超過一位，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該聯名持有股份之排名次序為準。

(vii) 股東填妥及交回委任代表表格後，屆時仍可親身出席大會及於會上投票。

(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2022年9月14日(星期三)下午4時30分前交回過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司以辦理登記，地址同上。

(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。

此通函(中英文版本)可供任何股東以印刷本形式或於聯交所網站(https://www.hkexnews.hk)及本公司網站(https://www.Emp296.com)內查閱。為支持環保，本公司極力推薦各股東選擇收取此通函之電子版本。股東仍有權隨時以合理之書面通知，透過郵寄或電郵(is-enquiries@hk.tricorglobal.com)向本公司或本公司香港股份過戶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，更改所選擇日後收取所有由本公司所發出之公司通訊之方式。