
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)

主要交易
出售目標公司全部股權

本封面頁所用詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第4至10頁。

作為本通函主要事項之交易已根據上市規則獲控股股東書面批准，以代替舉行股東大會，而本通函寄發予股東僅作參考之用。

2024年11月21日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
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 – 一般資料	III-1

釋 義

在本通函內，除非文義另有所指，否則下列詞語具有下列涵義：

「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事會」或「董事」	指	本公司董事會
「營業日」	指	香港的銀行一般向公眾開門營業的日子（不包括星期六、星期日、公眾假期及平日上午九時正至下午五時正期間任何時間香港懸掛八號或以上熱帶氣旋警告訊號或「黑色」暴雨警告訊號的日子）
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「本公司」或 「賣方擔保人」	指	英皇娛樂酒店有限公司，一間於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：296）
「完成」	指	根據買賣協議之條款及條件完成出售事項
「完成賬目」	指	目標集團之未經審核綜合管理賬目，包括目標集團由2024年4月1日至完成日期止期間之未經審核綜合損益及其他全面收益表以及目標集團於完成日期之未經審核綜合財務狀況表
「完成日期」	指	完成作實之日期
「代價」	指	出售事項之代價
「出售事項」	指	賣方根據買賣協議向買方出售待售股份及待售貸款
「楊博士」	指	楊受成博士
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司，包括但不限於目標集團
「港元」	指	港元，香港法定貨幣

釋 義

「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、其附屬公司及其關連人士（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	2024年11月19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	中華人民共和國澳門特別行政區
「管理賬目」	指	目標集團之未經審核綜合管理賬目（連同買賣協議所載之調整），包括目標集團於管理賬目日期之未經審核綜合財務狀況表及目標集團由2024年4月1日至管理賬目日期止期間之未經審核綜合損益及其他全面收益表
「管理賬目日期」	指	2024年9月30日
「澳門元」	指	澳門元，澳門法定貨幣
「Poly Keen International」 或「賣方」	指	Poly Keen International Limited，一間於英屬處女群島註冊成立並由本公司間接非全資擁有之公司
「該物業」	指	於香港土地註冊處登記為內地段第905號A分段第11小分段餘段、內地段第905號A分段第11小分段A分段及內地段第905號A分段餘段之所有地塊連同其上之所有院舍、豎設物及樓宇
「買賣協議」	指	賣方、本公司及買方就出售事項訂立日期為2024年10月31日之買賣協議

釋 義

「待售貸款」	指	目標集團於完成時結欠賣方之全部貸款、利息及所有其他款項
「待售股份」	指	目標公司股本中1股面值1.00美元的股份，相當於目標公司之所有已發行股份及全部已發行股本
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.0001港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「春天投資置業」或「買方」	指	春天投資置業有限公司，一間於香港註冊成立之公司，其主要業務為投資控股
「平方呎」	指	平方呎
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有公司條例（香港法例第622章）所賦予之涵義
「目標公司」	指	Bausman Limited ，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，為本公司之間接非全資附屬公司
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司
「美元」	指	美元，美利堅合眾國法定貨幣
「%」	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

執行董事：

范敏嫦女士

黃志輝先生

獨立非執行董事：

黎家鳳女士

楊万銀先生

陳漢標先生

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：

主要交易
出售目標公司全部股權

緒言

茲提述本公司日期為2024年10月31日之公告（「該公告」）。董事會於該公告中宣佈，賣方及本公司（作為賣方擔保人）與買方訂立買賣協議，據此，賣方同意向買方以代價（按該物業的協定價值275,000,000港元）出售待售股份及待售貸款。

本通函旨在向閣下提供有關（其中包括）以下各項之資料：(i) 出售事項之進一步資料；(ii) 該物業之估值報告；(iii) 本集團之財務資料；及(iv) 上市規則規定之其他資料。

董事會函件

日期為2024年10月31日之買賣協議

賣方 : Poly Keen International

買方 : 春天投資置業

賣方擔保人 : 本公司

主要事項

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

代價及付款條款

買方應付予賣方之代價（可予調整）乃由賣方與買方按一般商業條款經公平磋商後達致，將按下列公式釐定：

$$\text{代價} = A + B - C$$

其中：

「A」指275,000,000港元，即該物業的協定價值；

「B」指於完成日期該物業三十(30)天內的應收租金／許可使用費總額、向公用事業公司支付的按金及預付款項、該物業的地租及差餉，但（為免生疑問）不包括遞延稅項資產、該物業的價值、該物業的所有固定裝置、動產、器具、設備及配套以及目標集團的銀行結餘；及

「C」指於完成日期的所有負債總額，包括但不限於目標集團就該物業及因解除現有產權負擔而產生及／或應計的所有未支付費用及開支、已收租金／許可按金及就該物業預收的款項，但不包括待售貸款、遞延稅項負債、在買賣協議日期後發出或收到的建築物頒令所產生的負債及買賣協議中列明事項所產生的負債。

按照上述公式，經參考管理賬目，估計代價約為267,700,000港元，當中主要包括(i)該物業的協定價值275,000,000港元（經參考獨立專業估值師作出之於2024年9月30日之初步公平市場估值得出）；(ii)於2024年9月30日就該物業三十(30)天內的應收租金／許可使用費總額、向公用事業公司支付的按金及預付款項及該物業之地租及差餉約100,000港元；及(iii)目標集團於2024年9月30日的所有負債總額約7,400,000港元（不包括待售貸款約433,300,000港元）。

董事會函件

代價(可予調整)將由買方按以下方式結付:

- (a) 初始按金13,500,000港元已於簽署買賣協議前由買方支付予賣方之律師(作為託管人);
- (b) 加付按金14,000,000港元已於簽署買賣協議當日由買方支付予賣方之律師(作為託管人);及
- (c) 代價之餘額須於完成時以律師之支票或銀行本票支付,抬頭人為賣方指定的公司。

完成賬目草擬本及經審核之完成賬目

根據買賣協議,賣方須向買方(i)於完成前5個營業日內交付完成賬目草擬本連同參考完成賬目草擬本釐定之代價之計算;及(ii)於完成後九十(90)天內(或賣方與買方書面協定的其他時間)交付經審核之完成賬目(「**經審核完成賬目**」),連同參考經審核完成賬目釐定之最終代價(「**最終代價**」)之計算。

於協定或釐定經審核完成賬目及最終代價後,根據買賣協議的條款對應付代價進行調整。

代價將按以下方式調整:

- (a) 倘按上文釐定之最終代價低於買方已支付之代價,則賣方須於協定或釐定經審核完成賬目後七(7)個營業日內向買方償還多支付之金額;或
- (b) 倘按上文釐定之最終代價高於買方已支付之代價,則買方須於協定或釐定經審核完成賬目後七(7)個營業日內向賣方支付有關差額。

先決條件

完成須待以下先決條件獲達成後,方可作實:

- (a) 買方已完成就目標集團之業務、財務、法律及其他方面進行之盡職審查,並合理信納審查結果;
- (b) 賣方已根據《物業轉易及財產條例》第13條及13A條證明其擁有該物業的有效業權;

董事會函件

- (c) 賣方於買賣協議中作出之所有聲明、承諾及保證直至完成時在所有重大方面仍屬真實、準確及正確；
- (d) 賣方擔保人已取得買賣協議及其項下擬進行交易所需之一切必要同意及批准，包括但不限於根據上市規則就買賣協議及其項下擬進行交易取得股東批准。

於最後實際可行日期，所有條件均已達成。

完成

完成將於2024年12月16日（星期一）（或賣方與買方可能書面協定之其他日期）下午四時正或之前作實。

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

擔保

賣方擔保人已同意就賣方履行買賣協議項下之責任及義務提供擔保，惟須受買賣協議所載條款及條件之規限。買賣協議項下的最高索賠金額不得超過最終代價的50%。

本公司及賣方之資料

本公司為一間投資控股公司，其附屬公司主要在香港及澳門從事酒店及娛樂服務業務。賣方為本公司之間接非全資附屬公司，主要業務為投資控股。

買方之資料

買方為一間在香港註冊成立之公司，其主要業務為投資控股。

本集團與買方及其最終實益擁有人及聯繫人過往並無業務關係。買方由持牌地產代理轉介予本集團。自該公告刊發前至最後實際可行日期，本公司多次要求買方之最終實益擁有人同意於該公告及本通函內披露其身份。然而，於最後實際可行日期，本公司仍未取得有關同意。由於(i)儘管本公司多次要求同意披露，但買方已向本集團確認彼等不會同意於該公告及本通函內披露其身份；(ii)有關身份信息不會對出售事

董事會函件

項的性質產生重大影響，尤其是考慮到最終實益擁有人是一名商人及物業投資者；及(iii)本公司已於該公告及本通函內提供有關出售事項的充足資料（包括確認買方及其最終實益擁有人為獨立第三方），使得股東能夠適當評估出售事項，因此，不披露買方之最終實益擁有人的身份不會妨礙股東評估出售事項的能力。

此外，就董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，以及根據所獲提供之資料，買方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。此外，就董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，(a)買方、其董事及法定代表人以及其最終實益擁有人；與(b)本公司、於本公司層面之任何關連人士及／或於附屬公司層面（以涉及交易之相關附屬公司為限）之任何關連人士之間並無訂有及於過去十二個月亦未曾訂立任何重大貸款安排。

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並由本公司間接非全資擁有之公司。目標公司之主要業務為投資控股，其附屬公司主要從事物業投資業務及持有該物業。

目標集團截至2023年及2024年3月31日止兩個年度之未經審核合併財務資料如下：

	截至3月31日止年度	
	2024年	2023年
	千港元	千港元
	(概約)	(概約)
收入	8,537	5,292
除稅前（虧損）溢利	(9,915)	43,756
除稅後（虧損）溢利	(11,101)	43,756

根據管理賬目所示，目標集團於2024年9月30日之未經審核綜合資產總值及負債淨額分別為約275,100,000港元及約165,600,000港元，而根據管理賬目所示，待售貸款於2024年9月30日約為433,300,000港元。

該物業之資料

該物業是位於香港中西區的一幢多層租賃公寓大廈，共有逾50個單位，總樓面面積逾20,000平方呎。該物業將按「現狀」出售予買方。

出售事項之財務影響

於完成後，本公司將不再持有目標公司之任何股權，而目標公司將不再為本公司之附屬公司。

董事會函件

盈利

經計及(i)代價約267,700,000港元；(ii)管理賬目所示目標集團之未經審核綜合負債淨額約165,600,000港元；及(iii)管理賬目所示待售貸款金額約433,300,000港元，董事預期不會自出售事項確認任何收益／虧損。

資產及負債

鑒於預期不會確認收益／虧損，因此出售事項不會對本集團的資產總值及負債總額造成重大影響。

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

出售事項之所得款項淨額約為267,000,000港元（可予調整），其中所得款項中(i)約50%將用於結付收購位於香港中環奧卑利街的一幢大廈（詳見日期為2024年5月24日之公告）的餘額；(ii)約40%將用於擴充本集團酒店業務之營運資金，如經營開支、酒店及其相關資產的工程款、翻新及改善開支；及(iii)其餘用作本集團之一般營運資金，如專業費用及其他一般行政費用。

進行出售事項之理由及裨益

本集團過去20年一直從事酒店及娛樂服務業務，現時在香港及澳門經營多間酒店及租賃公寓。

董事不時對本集團之資產進行策略性檢討，以期為股東帶來最大回報。經考慮現行市況後，董事認為此為出售該物業的合適機會。董事預期出售事項之所得款項淨額將可加強本集團之財務靈活性，以及於未來為酒店業務擴充營運資金。

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

董事會函件

有關出售事項之上市規則之涵義

由於有關出售事項之一個或多個適用百分比率（定義見上市規則）超過25%但低於75%，故根據上市規則第14章，出售事項構成本公司之一項主要交易。出售事項須遵守上市規則第14章項下之公告、通函、股東批准及申報規定。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東或其聯繫人於買賣協議及其項下擬進行之交易中擁有重大權益，因此，倘本公司召開股東大會以批准買賣協議及其項下擬進行之交易，概無股東須放棄投票。

根據上市規則第14.44條，在符合下述條件之情況下，可藉由股東書面批准之方式取得股東批准出售事項以代替召開股東大會：(a)若本公司就批准出售事項召開股東大會，概無股東須放棄投票；及(b)已取得一名股東或一組有密切聯繫的股東（在批准出售事項之股東大會上合共持有50%以上之投票權）之股東書面批准。

本公司已根據上市規則第14.44條就出售事項取得英皇國際集團控股有限公司的書面批准，其於最後實際可行日期為636,075,041股股份（佔本公司已發行股本約53.52%）之實益擁有人。因此，本公司將不會就批准出售事項召開股東大會。

推薦建議

董事會認為，買賣協議之條款按一般商業條款經公平磋商訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。因此，儘管本公司不會召開股東大會，倘本公司就批准出售事項召開股東大會，董事將推薦股東就批准買賣協議及其項下擬進行之交易之普通決議案投贊成票。

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

2024年11月21日

以下為獨立估值師萊坊測量師行有限公司（「萊坊」）就其對本集團將予出售持作投資之物業權益之估值而發出之函件全文及估值證書，以供載入本通函。



萊坊測量師行有限公司
香港灣仔
港灣道6-8號
瑞安中心4樓

文檔編號：MV/CF/MM/BN/ek/24205(153)(b)

敬啟者：

有關香港堅尼地城爹核士街22號The Unit Davis（「物業權益」）之估值

指示

吾等遵照指示對英皇娛樂酒店有限公司（以下稱為「貴公司」，連同其附屬公司，以下統稱「貴集團」）所持物業權益進行估值，吾等確認，吾等已進行視察、作出相關查詢、進行查冊及取得吾等認為必要之其他資料，以向閣下提供吾等對物業權益於2024年10月31日（「估值日期」）現況下之市值之意見，以供載入本通函。吾等之估值乃由具相關經驗之合資格估值師以獨立估值師身份進行。吾等之估值乃以不偏不倚的專業方式編製。

吾等確認，吾等並無任何導致利益衝突之實質性聯繫或參與，吾等提供客觀及公正之估值。

估值基準

於達致吾等對市值之意見時，吾等遵照香港測量師學會頒佈之《香港測量師學會估值準則》及英國皇家特許測量師學會頒佈之《英國皇家特許測量師學會估值－全球準則》（「紅皮書」），其已納入《國際估值準則》。根據上述準則，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。」

「不考慮賣方之銷售成本或買方之購買成本，亦不就任何一方直接因交易而應付之任何稅項作出調整之情況下，一項資產之估計交換價格。」

按照市值定義，市值為估值日期可在市場上合理取得的最可能價格。其為賣方可合理取得之最佳售價及買方可合理取得之最優惠價格。此估計特別排除因特殊條款或情況而引致之估計價格上升或下降，例如非典型融資、售後租回安排、與出售有關之任何人士給予之代價或優惠，或特定擁有人或買方方可獲得之任何價值元素。

吾等之估值符合香港測量師學會頒佈之《香港測量師學會估值準則》、英國皇家特許測量師學會頒佈之「紅皮書」及香港聯合交易所有限公司頒佈之《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》第五章所載規定。

估值方法

吾等之估值乃採用適當之估值方法依據吾等之專業判斷進行。於進行估值時，吾等已採用市場法，參考公開市場上可得之近期市場銷售案例。吾等之估值已作出適當調整，以反映物業權益與可資比較物業之間的特徵差異，例如位置、時間、面積、樓齡、佈局、配套設施及質素，從而得出吾等對市值的意見。

估值假設及條件

吾等之估值受以下假設及條件規限。

業權文件及產權負擔

吾等估值時已假設相關業權良好及可於市場上出售，且所有文件均已妥善地編備。吾等亦假設物業權益並無受限於任何不尋常或繁重之契諾、限制、產權負擔或支銷。

出售成本及負債

吾等之報告並無考慮物業權益之任何押記、按揭或欠款，亦無考慮出售可能產生之任何開支或稅項。

資料來源

吾等在頗大程度上倚賴 貴公司提供之資料。吾等已接納所獲提供有關土地保有權、佔用狀況、樓面面積及所有其他相關事宜之意見。吾等並無核實由 閣下、閣下之代表或 閣下之法律或專業顧問或物業權益之任何（或任何表面）佔用人（不論以書面或口頭形式）提供之資料或業權登記冊上所載之資料是否正確。吾等假定該等資料均為完整及正確。

視察

吾等已於2024年10月25日視察物業權益，視察工作由York Zen（英國皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員、英國皇家特許測量師學會註冊估值師）進行。儘管如此，除另有指明者外，吾等已於估值時假設物業權益於估值日期之外部及內部裝修狀況良好，不存在任何未經許可之擴建或結構改動或非法使用情況。

識別將予估值之物業權益

吾等已運用合理謹慎及技巧，確保 閣下指示中以物業地址識別之物業權益為吾等所視察並載於估值報告之物業。倘發現物業地址或將予估值之物業權益之範圍存在含糊之處，則 閣下應於指示中或於接獲吾等之報告後立即提示吾等注意。

物業保險

吾等對物業權益進行估值時，已假設其在各方面均可就所有一般風險（包括恐怖襲擊、水災及地下水位上升）按一般商業可接受保費投保。

面積及樓齡

於吾等進行估值時，吾等倚賴所獲提供之面積資料。吾等亦假設所獲提供之文件所示之量度及尺寸均屬正確，並僅為約數。吾等已根據香港測量師學會之《量度作業守則》，按經核准建築圖則縮放測量樓面面積。

結構及設施狀況

吾等僅進行了目視檢查，並無進行任何結構勘察或建築測量。在吾等進行之有限視察中，吾等並無視察任何無法進入之區域。吾等無法確認物業權益是否並無緊要或重大缺陷或失修項目，亦無法確認物業權益於施工過程中是否使用了任何有害物料。因此，吾等之估值乃假設物業權益維護狀況理想，不含有害物料，狀況良好，不存在任何結構性缺陷、腐朽、蟲蛀或其他損毀，以及設施狀況理想。

地面狀況

吾等已假設並無未確定之不良土地或土壤狀況，且物業權益地盤之承重質素足以支撐已建或將建於其上之樓宇；亦已假設有關設施適合任何現有或未來發展。因此，吾等之估值乃基於不會於此方面產生額外開支或延誤而編製。

環境事宜

吾等並非環境專家，故吾等並無對地盤或樓宇進行任何科學調查以確定是否存在任何環境污染，亦無研究公開資料以尋找可能發現潛在污染的過往活動證據。由於並無進行適當調查且並無明顯理由懷疑存在潛在污染，吾等在編製估值時乃假設物業權益未受影響。於懷疑或確認存在污染之情況下，但尚未展開充分調查及知會吾等前，該估值將仍然有效。

遵守相關條例及規例

僅除另有說明者外，吾等已假設物業權益之興建、佔用及使用已充分遵守及並無違反任何條例、法定規定及通知。僅除另有說明者外，吾等亦已假設，就本報告所依據之物業權益之任何用途而言，已取得任何及所有必要之牌照、許可證、證書、同意書、批文及授權。

估值假設

吾等已假設物業權益之擁有人在支付一般地租之情況下，於獲批授之未屆滿土地租期內一直擁有自由及不受干擾地使用及轉讓物業權益之權利。

備註

除另有說明者外，吾等之估值所載金額均以港元列值。

面積換算

本報告之面積換算係數如下：

1平方米 = 10.764平方呎

隨函附奉估值證書。

責任限制

根據吾等之標準慣例，吾等必須聲明本報告及估值僅供收件方使用，吾等概不就其全部或任何部分內容向任何第三方負責。吾等不會就本報告所導致之任何直接或間接相應損失或溢利損失向任何第三方承擔責任。

吾等已根據吾等於估值日期可獲得之資料及數據編製估值。當前市場受到各種政策及規例的影響，同時全球衝突增加可能會進一步加劇房地產市場的波動。必須認識到，緊急措施的頒佈、按揭規定之變化或國際緊張局勢均可能隨時出現，對房地產市場產生一般市場變動以外之大範圍影響。因此，務請注意於估值日期後之任何市場波動、政策、地緣政治及社會變動或其他意外事件均可能影響物業權益之價值。

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 台照

為及代表
萊坊測量師行有限公司

估價及諮詢部高級董事

文秀芳

英國皇家特許測量師學會會員

香港測量師學會會員

英國皇家特許測量師學會註冊估值師

大中華地區估價及諮詢部主管

方耀明

英國皇家特許測量師學會資深會員

香港測量師學會資深會員

註冊專業測量師(產業測量)

英國皇家特許測量師學會註冊估值師

謹啟

2024年11月21日

附註：文秀芳女士為特許測量師，於中國、香港、澳門及亞太地區之市場研究、物業估值及顧問服務方面擁有逾15年經驗。

方耀明先生為特許測量師，於中國、香港、澳門及亞太地區之市場研究、物業估值及顧問服務方面擁有逾18年經驗。

估值證書

貴集團將予出售之持作投資之物業權益

物業	概況	佔用詳情	於估值日期現況下之市值
香港堅尼地城爹核士街 22號 The Unit Davis	<p>物業權益包括位於堅尼地城的一幢22層高服務式公寓大廈，即The Unit Davis。物業權益共設有57個住宅單位。地下為店舖；1樓為活動室；2樓至21樓每層提供三個住宅單位；及22樓至25樓每層提供兩個住宅單位。</p> <p>據經批核建築圖則顯示，相關地盤之佔地面積約為2,506.94平方呎。根據吾等按經批核建築圖則作出之縮放測量及貴公司提供之資料，物業權益之總建築面積及實用面積分別約為20,636.35平方呎及14,185.00平方呎。按照入伙紙編號HK1/2022所示，物業權益約於2022年落成。</p> <p>標的地段，即內地段第905號A分段第11小分段餘段、內地段第905號A分段第11小分段A分段及內地段第905號A分段餘段，乃根據政府租契持有，自1883年9月24日起為期999年。</p>	<p>據吾等實地視察及貴公司提供之資料顯示，地下店舖現時出租予亞洲國際餐飲集團有限公司，租期由2022年4月1日起至2025年3月31日止三年，基本月租為65,000港元，另加按每月總營業額超出基本月租之部分12%計算之營業額租金，不包括差餉及管理費，但包括地租。</p> <p>住宅部分目前已全部租出，共簽訂57份租約，最新期約於2025年9月8日到期，月租金總額為1,205,760港元。</p>	<p>275,000,000港元 (二億七千五百萬港元)</p>

附註：

- (1) 物業權益由 York Zen (英國皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員、英國皇家特許測量師學會註冊估值師) 於2024年10月25日進行視察。
- (2) 根據於2024年10月29日自土地註冊處獲得之記錄及 貴公司提供之資料，於估值日期，物業權益之註冊擁有人為本公司間接非全資附屬公司 The Davis Investment Limited (前稱「Fame Master Limited」)。
- (3) 於吾等最近進行查冊時，物業權益有以下登記之產權負擔：
 - (i) 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；
 - (ii) 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
 - (iii) 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) 物業權益建於根據政府租契持有的內地段第905號A分段11小分段餘段、內地段第905號A分段11小分段A分段及內地段第905號A分段餘段。主要條件概述如下：

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
地租	:	每年975港元
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2023年10月3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/H1/24)，物業權益所處區域被劃為「住宅(甲類)」地帶。

(6) 物業權益的一般描述及市場資料概述如下：

地點	：	物業權益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物業權益約34.7公里及200米。
周邊地區性質	：	該地區主要為堅尼地城之住宅區。

(7) 於對物業權益進行估值之過程中，吾等已考慮並分析可比住宅及零售單位銷售項目。吾等已詳盡收集可比住宅及零售單位，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物業權益相關。

共已識別並分析了位於堅尼地城、樓齡由物業權益落成年份起計六年內、於估值日期或之前六個月內成交及實用面積不超過650平方呎的四個可比住宅銷售項目。所採用可比住宅銷售項目之單位價（按有效實用面積計算）介乎每平方呎18,352港元至20,393港元。下表列示經調整後的可比住宅銷售項目情況：

	可比項目1	可比項目2	可比項目3	可比項目4
發展項目	浚峯	吉喆	吉喆	Imperial Kennedy
地址	爹核士街11號	吉席街33號	吉席街33號	卑路乍街68號
地區	堅尼地城	堅尼地城	堅尼地城	堅尼地城
落成年份	2016年	2024年	2024年	2016年
物業類型	住宅	住宅	住宅	住宅
樓層	23樓	19樓	23樓	23樓
單位	A單位	H單位	J單位	B單位
有效實用面積（平方呎）	544	252	211	613
景觀	建築景觀	建築景觀	建築景觀	建築景觀
性質	買賣協議	買賣協議	補充買賣協議	買賣協議
文據日期	2024年5月20日	2024年6月21日	2024年7月26日	2024年6月14日
代價（港元）	11,000,000	4,978,000	4,303,000	11,250,000
有效實用單位價 （港元／平方呎）	20,221	19,754	20,393	18,352
調整				
時間	(4.4%)	(3.4%)	(1.7%)	(3.4%)
地點	無	無	無	無
樓齡	1.5%	(0.5%)	(0.5%)	1.5%
樓層	(8.0%)	(4.0%)	(8.0%)	(8.0%)
面積	1.4%	(0.1%)	(0.3%)	1.7%
景觀	無	無	無	無
內部狀況／所提供設施	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%
經調整後的有效實用單位價 （港元／平方呎）	19,219	19,117	19,211	17,676

對於所採用之可比物業項目之單位價，已就時間、地點、樓齡、樓層、面積及景觀等不同方面作出調整。經就上述方面進行適當調整後，所採用之可比住宅銷售項目之經調整單位價（按有效實用面積計算）介乎每平方呎17,676港元至19,219港元。四個可比住宅銷售項目之經調整單位價均被賦予相同權重，即基準單位按有效實用面積計算之加權平均單位價為每平方呎18,800港元。

物業權益各住宅單位所採納單位價已根據每平方呎18,800港元之基準單位價就樓層、面積及景觀作出進一步調整。經就上述方面進行適當調整後，物業權益各住宅單位之經調整單位價（按有效實用面積計算）介乎每平方呎16,857港元至21,364港元，即平均住宅單位價（按有效實用面積計算）為每平方呎18,869港元。因此，物業權益之住宅部分（總有效實用面積為13,579.25平方呎）之市值約為256,200,000港元。

共已識別並分析了位於堅尼地城、樓齡由物業權益落成年份起計60年內、於估值日期或之前12個月內成交及實用面積不超過700平方呎的三個可比零售舖位銷售項目。所採用可比零售舖位銷售項目之單位價（按有效實用面積計算）介乎每平方呎19,839港元至28,333港元。下表列示經調整後的可比零售舖位銷售項目情況：

	可比項目1	可比項目2	可比項目3
發展項目	業昌大廈	翡翠閣	先施西環大廈
地址	山道4-16號	卑路乍街35A號	科士街42-56號
地區	堅尼地城	堅尼地城	堅尼地城
落成年份	2016年	2024年	2024年
物業類型	零售舖位	零售舖位	零售舖位
樓層	地下	地下	地下
單位	7號舖	33號舖	18號舖
有效實用面積（平方呎）	440	240	630
性質	買賣協議	買賣協議	補充買賣協議
文據日期	2023年11月15日	2024年7月4日	2023年11月3日
代價（港元）	9,500,000	6,800,000	12,300,000
有效實用單位價（港元／平方呎）	21,591	28,333	19,839
調整			
時間	(13.8%)	(2.2%)	(13.8%)
地點	無	無	無
樓齡	5.2%	4.1%	5.7%
樓層	無	無	無
面積	(5.1%)	(7.1%)	(3.3%)
景觀	無	無	無
臨街	(7.5%)	0.0%	(8.2%)
經調整後的有效實用單位價（港元／平方呎）	17,187	26,816	16,045

對於所採用之可比物業項目之單位價，已就時間、地點、樓齡、樓層、面積及景觀等不同方面作出調整。經就上述方面進行適當調整後，所採用之可比零售舖位銷售項目之經調整單位價（按有效實用面積計算）介乎每平方呎16,045港元至26,816港元。三個可比零售舖位銷售項目之經調整單位價均被賦予相同權重，即按有效實用面積計算之加權平均單位價為每平方呎20,000港元。

就物業權益之零售單位採用之單位價（按有效實用面積計算）為每平方呎20,000港元。因此，物業權益之零售部分（總有效實用面積為945.00平方呎）之市值約為 18,900,000 港元。

因此，物業權益（總有效實用面積為14,524.25平方呎）之市值經四捨五入湊整後約為 275,000,000 港元。

本集團之財務資料

本集團截至2022年3月31日、2023年3月31日及2024年3月31日止三個年度的財務資料已刊載於聯交所網站 <https://www.hkexnews.hk> 以及本公司網站 <https://www.Emp296.com>：

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

本公司截至2023年3月31日止年度之年報：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0720/2023072000593_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/2024/0717/2024071700270_c.pdf

A. 債項

於2024年9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項約648,200,000港元，其中包括：

其他借貸

本集團應付附屬公司非控股權益款項約為39,500,000港元，屬無抵押、無擔保、免息，將以附屬公司的盈餘資金償還，盈餘資金指此等附屬公司於支付所有經營開支及應付款項（包括但不限於到期應償還之銀行貸款及第三方貸款連同應計利息）後之可用現金。

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的現值計量租賃負債。於2024年9月30日營業時間結束時，本集團的租賃負債總額約為26,300,000港元。

資產抵押

- (i) 本集團賬面總值約為586,600,000港元之若干資產已抵押予一間銀行，作為銀行向本集團授出之約419,700,000港元銀行融資額度之抵押，且該銀行融資於2024年9月30日營業時間結束時尚未動用。

- (ii) 本集團將約31,500,000港元的銀行存款抵押予一間銀行，作為本公司一間全資附屬公司獲授一項銀行融資之抵押。該銀行融資涉及30,900,000澳門元（相當於30,000,000港元）的銀行擔保，期限至2026年12月31日，以澳娛綜合度假股份有限公司（「澳娛」）為受益人，以保證本集團按照本公司全資附屬公司與澳娛訂立的日期為2022年12月30日的服務協議（經日期為2023年4月26日的加簽補充）的規定，履行其於娛樂場向澳娛提供服務的全部責任。
- (iii) 本集團亦將約300,000港元之銀行存款抵押予一間銀行，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（包括向集團內公司間貸款人償還本集團任何成員公司的行政費用）之外，於2024年9月30日營業時間結束時，本集團並無任何已發行及尚未償還之債務證券，或任何其他借貸或債務（包括銀行透支及承兌負債（正常貿易應付款項除外））或承兌信貸或租購承擔，或任何其他按揭或抵押借貸，或任何其他重大或然負債或擔保。

B. 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、可供使用之銀行融資以及出售事項之財務影響）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。本公司已取得根據上市規則第14.66(12)條規定之相關確認。

C. 重大不利變動

於最後實際可行日期，除日期為2024年11月1日之盈利警告公告外，董事並不知悉，自2024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。

D. 本集團之財務及貿易前景

隨著向專業人士、外籍人士及海外學生提供的租賃公寓數量增加，長期住宿市場的競爭格局日益激烈。然而，本集團旗下一間特色酒店及數座租賃公寓大廈均位於港島黃金地段，加上中產階層不斷擴大，本集團相信中國內地的出境遊將持續增長，並對酒店服務市場需求的長期可持續增長抱持樂觀態度。

澳門仍然是全球最大的博彩市場，也是亞洲領先的休閒娛樂中心。澳門不僅受到中國內地遊客的歡迎，亦受到香港、台灣以及亞洲其他國家遊客的青睞。在旅遊業各項措施的支持下，隨著中國內地個人游計劃的進一步擴大以及連接周邊城市的交通基礎設施的改善，本集團對澳門市場的增長前景充滿信心。

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，確認就彼等所知及所信，本通函所載資料在所有重大方面均準確及完整，不含誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何其他事宜，足以令本通函或其所載之任何陳述產生誤導。

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) 股份

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 股份之 概約百分比
陸小曼女士（「陸女士」）	配偶權益	636,075,041 (附註)	53.52
范敏嫦女士	實益擁有人	2,430,750	0.20

附註：該等股份由英皇國際集團控股有限公司（「英皇國際集團控股」）持有。英皇國際集團控股為楊博士（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 Services」）持有之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。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

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 股份之 概約百分比
陸女士	英皇國際集團有限公司 (「英皇國際」)	配偶權益	4,121,416,834 (附註)	74.71
	英皇鐘錶珠寶有限公司 (「英皇鐘錶珠寶」)	一同上-	4,298,630,000 (附註)	63.41
	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 (附註)	73.80
	歐化國際有限公司 (「歐化」)	一同上-	600,000,000 (附註)	75.00
	新傳企劃有限公司 (「新傳企劃」)	一同上-	315,000,000 (附註)	52.50
范敏嫦女士	英皇國際	實益擁有人	15,750,000	0.29

附註：英皇國際、英皇鐘錶珠寶、英皇文化產業、歐化及新傳企劃均為股份於聯交所上市之公司。該等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，彼被視為擁有相同股份的權益。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，概無董事及本公司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或淡倉，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 股份之 概約百分比
楊受成產業控股	於受控制法團之權益	636,075,041 (L)	53.52
First Trust Services	私人酌情信託之受託人	636,075,041 (L)	53.52
楊博士	私人酌情信託之創立人	636,075,041 (L)	53.52

(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)節所述陸女士被視為於其中擁有權益之同一批股份。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，就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或淡倉，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外，自2024年3月31日（即本公司最近期刊發之經審核財務報表之編製日期）以來，概無存在任何董事（不包括陸女士，彼被視為擁有權益）於其中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。

- 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日的總租賃協議。

7. 董事於資產之權益

於2024年5月24日，英皇國際之直接全資附屬公司英皇物業發展有限公司（「英皇物業發展」）與本公司之間接非全資附屬公司Poly Keen International訂立買賣協議，據此，英皇物業發展同意出售而Poly Keen International同意收購(a) Star Omen Limited（英皇國際當時之間接全資附屬公司）之全部股權，及(b) Star Omen Limited於完成時欠付及應付英皇物業發展之全部貸款，惟須受上述協議所載條款及條件規限（「2024年交易」）。2024年交易的詳情已於本公司日期為2024年7月3日之通函中披露。2024年交易已於2024年7月19日完成，代價為約665,200,000港元。主席兼非執行董事陸女士為最終擁有本公司之私人酌情信託合資格受益人之聯繫人，因而被視為於所收購資產中擁有權益。

於最後實際可行日期，除上文所述者外，董事概無於本集團任何成員公司自2024年3月31日（即本集團最近期刊發之經審核財務報表之編製日期）以來所收購、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。

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尚未了結或面臨威脅的重大訴訟或索償。

9. 重大合約

- (i) 上文第7項所述買賣協議；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（並非有關於日常業務過程中進行的交易的合約）。

10. 專家及同意書

以下為專家之專業資格，其意見或建議已刊載於本通函內：

名稱	專業資格
萊坊測量師行有限公司	獨立合資格估值師

於最後實際可行日期，上述專家已就本通函的刊發及以本通函所示形式及內容載入其函件及報告（視乎情況而定）並提述其名稱，發出書面同意，且迄今並無撤回。於最後實際可行日期，上述專家：

- (a) 並無持有本集團任何成員公司之任何股權，亦無權（不論可否在法律上強制執行）認購或提名他人認購本集團任何成員公司之任何證券；或
- (b) 自本公司最近期刊發之經審核財務報表的編製日期（即2024年3月31日）以來，亦無於本集團任何成員公司所收購、出售或租賃，或擬收購、出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

11. 展示文件

下列文件副本將根據上市規則於本通函日期起計14日內，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) 本通函附錄一所載之物業估值報告；
- (c) 本附錄「專家及同意書」一段所指之書面同意。

12. 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。彼於企業管治領域擁有逾25年經驗。
- (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) 本通函之中英文版本概以英文版本為準。