
重要通函 請即處理

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的內容概不負責，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份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。

閣下對本通函之內容如有任何疑問，應諮詢閣下的股票經紀或其他註冊證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出名下所有本公司股份，應立即將本通函送交買主或經手買賣之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主。



MIRAMAR GROUP

美麗華酒店企業有限公司

MIRAMAR HOTEL AND INVESTMENT COMPANY, LIMITED

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：71)

有關
建議收購 SOLUTION RIGHT LIMITED 之權益
之主要及關連交易
及
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

董事局函件載於本通函第11至32頁，而獨立董事委員會函件(當中載有獨立董事委員會致獨立股東的推薦建議)載於本通函第33至34頁。獨立財務顧問函件(當中載有獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見及推薦建議)載於本通函第35至72頁。

本公司謹訂於2025年3月31日(星期一)下午3時正假座香港九龍尖沙咀彌敦道118-130號The Mira Hong Kong 18樓宴會廳舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。

無論閣下擬出席股東特別大會與否，務請按隨附的受託投票表格上印備的指示將該表格填妥，並於股東特別大會指定舉行時間不少於48小時前(公眾假期的任何部份不計算在內)(即2025年3月28日(星期五)下午3時正或之前)或其任何續會或延會指定舉行時間不少於48小時前，送達位於香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓之本公司股份登記及過戶處香港中央證券登記有限公司。閣下交回受託投票表格後，屆時仍可依願親身出席大會及於會上投票。

2025年3月12日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事局函件	11
獨立董事委員會函件	33
獨立財務顧問函件	35
附錄一 — 本集團之財務資料	I-1
附錄二 — 目標集團之會計師報告	II-1
附錄三 — 目標集團之管理層討論及分析	III-1
附錄四 — 經擴大集團之未經審核備考財務資料	IV-1
附錄五 — 目標物業之估值報告	V-1
附錄六 — 一般資料	VI-1
股東特別大會通告	EGM-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙將具有以下涵義：

「該收購」	指	買方根據買賣協議向賣方收購出售權益
「協定收購價值」	指	港幣3,120,000,000元，為賣方與買方協定於重建完成後新酒店的價值
「酒店適用牌照」	指	具有本通函董事局函件「買賣協議—移交」一節所界定之涵義
「總發展價值的估值」	指	根據獨立物業估值師所進行的估值，目標物業於2025年1月10日的總發展價值，即假設新酒店以當前價格完成重建後目標物業的總資本價值
「聯繫人」	指	具《上市規則》賦予該詞之涵義
「該拍賣會」	指	根據售賣令於2024年1月5日舉行的公開拍賣會
「經審核完成時賬目」	指	具有本通函董事局函件「買賣協議—代價及付款」一節所界定之涵義
「認可人士」	指	由項目經理當時就重建所委任的該等認可人士(定義見《建築條例》(香港法例第123章)第2(1)條)
「投標價」	指	高遠投資在強制售賣安排下的該拍賣會上提交的投標價為港幣1,728,000,000元，以收購目標物業
「董事局」	指	董事局
「建築事務監督」	指	香港建築事務監督

釋 義

「建築面積」	指	滿足建築物功能要求的有蓋區域，按外牆外表面或外部參數測量，包含隔牆、柱子、內部結構牆、飄窗、樓梯間、電梯槽、機房、水箱、停車場、露天有蓋區域等所佔用的面積
「本公司」	指	美麗華酒店企業有限公司(Miramar Hotel and Investment Company, Limited)，一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：71)
「完成」	指	該收購之完成
「完成日期」	指	條件獲達成或豁免(如適用)後的第5個營業日(或賣方與買方書面同意的其他日期)，而完成將於該日進行
「完成時資產淨值」	指	相等於目標公司於完成日期之總綜合資產(不包括目標物業之價值、預繳建築物頒令成本、預繳印花稅及任何遞延稅項資產)減目標公司之總綜合負債(不包括出售貸款及任何遞延稅項負債)的金額，並視乎情況參考(a)備考完成時賬目；或(b)經審核完成時賬目
「強制售賣」	指	根據售賣令通過該拍賣會向高遠投資出售目標物業
「《強制售賣條例》」	指	《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(香港法例第545章)
「條件」	指	買賣協議項下完成的先決條件，載於本通函董事局函件「買賣協議一條件」一節
「關連人士」	指	具《上市規則》賦予該詞之涵義
「代價」	指	根據買賣協議買賣出售權益的總代價，即初步代價(可予以調整)

釋 義

「承諾契據」	指	賣方就新酒店適用的最高容積率的可能增加而簽立的日期為2025年3月7日之承諾契據，其中本公司及買方為受益人
「欠妥之處的保固期」	指	自移交實際進行之日起12個月內
「欠妥清單」	指	具有本通函董事局函件「買賣協議—欠妥之處的保固期」一節所界定之涵義
「糾正欠妥證明書」	指	具有本通函董事局函件「買賣協議—欠妥之處的保固期」一節所界定之涵義
「董事」	指	本公司董事
「該訂金」	指	具有本通函董事局函件「買賣協議—代價及付款」一節所界定之涵義
「林博士」	指	林高演博士，為執行董事
「李博士」	指	李家誠博士，為執行董事
「股東特別大會」	指	本公司將於2025年3月31日(星期一)下午3時正於香港九龍尖沙咀彌敦道118-130號The Mira Hong Kong 18樓宴會廳舉行之股東特別大會或其任何續會或延會(視情況而定)，藉以考慮並酌情批准買賣協議及該交易
「經擴大集團」	指	於完成時經目標集團擴大之本集團
「宇東投資」	指	宇東投資有限公司(Ever East Investment Limited)，一間於香港註冊成立之有限公司，並為True Lead之直接全資附屬公司
「高遠投資」	指	高遠投資有限公司(Far Union Investment Limited)，一間於香港註冊成立之有限公司，並為True Lead之直接全資附屬公司
「樓面面積」	指	樓面面積

釋 義

「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「集團單位」	指	緊接強制售賣完成前，本集團擁有目標物業之不可分割份數，佔目標物業之所有不可分割份數約10.00%
「移交」	指	賣方根據買賣協議於重建後向買方交付新酒店在空置情況下的管有權
「移交日期」	指	移交進行的日期，即最後移交日期或之前，又或賣方與買方書面同意的其他日期
「恒基兆業」	指	恒基兆業有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司
「恒基兆業地產」	指	恒基兆業地產有限公司 (Henderson Land Development Company Limited)，一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：12)
「恒基集團」	指	恒基兆業地產及其附屬公司(就本通函而言，不包括本集團及目標集團)
「恒基集團單位」	指	緊接強制售賣完成前，恒基集團擁有目標物業之不可分割份數，佔目標物業之所有不可分割份數約8.75%
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「港幣」	指	港元，香港法定貨幣
「獨立董事委員會」	指	就買賣協議及該交易向獨立股東提供意見而成立的董事局獨立委員會，成員包括鍾瑞明博士、楊秉樑先生、冼雅恩先生及黃仰芳小姐，均為獨立非執行董事

釋 義

「獨立財務顧問」	指	浩德融資有限公司，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)受規管活動之持牌法團，為本公司委任之獨立財務顧問，就買賣協議及該交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「獨立物業估值師」	指	高力國際物業顧問(香港)有限公司，為本公司就該交易委任的獨立物業估值師
「獨立股東」	指	除恒基兆業地產及其聯繫人外的股東
「初步代價」	指	港幣3,120,000,000元
「稅務局」	指	香港稅務局
「主要特點」	指	新酒店之主要特點，載於本通函董事局函件「買賣協議—新酒店之主要特點」一節
「土地審裁處」	指	香港土地審裁處
「最後移交日期」	指	在建築事務監督就建於目標物業上的現有建築物及構築物發出完成拆卸工程的書面確認後四十八(48)個月屆滿(可予以任何不可預見情況導致之延期)
「最後實際可行日期」	指	2025年3月7日，即本通函付印前之最後實際可行日期，以確定本通函所載之若干資料
「《上市規則》」	指	《聯交所證券上市規則》
「最後截止日期」	指	2025年4月15日(或可能由買方與賣方書面同意的較後日期)
「該地段」	指	九龍內地段第6022號B段餘下部分

釋 義

「主要修訂」	指	認可人士合理認為屬下述性質的任何建議修訂或更改： (i) 構成《建築物(管理)規例》(香港法例第123A章)第30(3)(b)條所指對建築圖則的重大修訂；或 (ii) 構成與任何主要特點的偏差(包括但不限於與本通函董事局函件「買賣協議—新酒店之主要特點」一節中第6項所述擬採用、使用或包含的任何建築材料、裝置、裝修物料及／或設備水準的任何偏差)
「問月酒店」	指	Mira Moon Hong Kong，由恒基集團興建及擁有並由本集團營運的酒店，位於香港銅鑼灣謝斐道388號
「問月酒店水準」	指	所採用、使用或包含的建築材料、裝置、裝修物料及設備的質素與問月酒店相關部分於完成時所採用、使用或包含大致相若
「歐先生」	指	獨立非執行董事歐肇基先生
「梁先生」	指	獨立非執行董事梁祥彪先生
「胡先生」	指	獨立非執行董事胡經昌先生
「新酒店」	指	該地段及將於其上重建及建築之新酒店，附設商舖的綜合項目，詳情載於本通函董事局函件「買賣協議—新酒店之建造」一節
「佔用許可證」	指	將由建築事務監督就新酒店發出之佔用許可證
「舊翼酒店」	指	The Mira Hong Kong，由本集團擁有及營運的酒店，位於香港九龍尖沙咀彌敦道118-130號

釋 義

「舊翼酒店水準」	指	所採用、使用或包含的該等建築材料、裝置、裝修物料及設備的質素與舊翼酒店相關部分於完成時所採用、使用或包含大致相若
「售賣令」	指	就日期為2023年11月17日的土地審裁處判決(土地強制售賣申請編號LDCS 21000-2020)，根據《強制售賣條例》通過該拍賣會出售目標物業以重建該地段而發出的售賣令
「其他單位」	指	緊接強制售賣完成前，其他第三方(除恒基集團、目標集團及本集團外)擁有目標物業之不可分割份數，佔目標物業之所有不可分割份數約6.30%
「預繳建築物頒令成本」	指	高遠投資根據《強制售賣條例》第6(1)條已向受託人律師支付，而受託人律師按其所作的承諾由受託人律師作為權益人持有，且根據《強制售賣條例》第11(2)條就遵守若干影響該地段或目標物業之建築物頒令及通知而使用或將予使用之金額
「預繳印花稅」	指	目標集團之任何成員於買賣協議日期前就有關收購目標物業之任何部分所支付之印花稅(包括但不限於買方印花稅、從價印花稅、利息、罰款或罰金)
「備考完成時賬目」	指	目標公司之未經審核備考綜合完成時賬目，包括目標公司於完成日期之未經審核備考綜合財務狀況表以及目標公司自2024年1月1日起至完成日期止期間之未經審核備考綜合全面收益表
「項目經理」	指	恒基集團內的某公司，將由賣方提名並由高遠投資委任作為重建的項目經理

釋 義

「買方」	指	Mira HK Holdings Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，並為本公司之全資附屬公司
「重建」	指	將目標物業重建為新酒店(包括但不限於拆卸目標物業上現有建築物及興建新酒店)之重建建議
「保證金」	指	具有本通函董事局函件「買賣協議—代價及付款」一節所界定之涵義
「出售權益」	指	出售股份及出售貸款
「出售貸款」	指	於完成時目標公司仍未償還及尚欠賣方的總金額
「出售股份」	指	目標公司之唯一已發行股份
「《證券及期貨條例》」	指	《證券及期貨條例》(香港法例第571章)
「股份」	指	本公司之已發行股份
「股東」	指	股份持有人
「買賣協議」	指	賣方(作為賣方)、買方(作為買方)及恒基兆業地產(作為賣方之擔保人)於2025年1月15日簽訂的有關買賣出售權益的協議
「印花稅退還」	指	稅務局回應買方或本集團之任何成員所提出的申請，根據《印花稅條例》(香港法例第117章)第29DD條或第29DE條退還之任何預繳印花稅
「法定重建限期」	指	2024年2月7日後六(6)年期間，土地審裁處可根據《強制售賣條例》附表3而延長期限
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

釋 義

「目標公司」	指	Solution Right Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，並於最後實際可行日期為賣方之直接全資附屬公司
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司，即True Lead、高遠投資及宇東投資
「目標集團單位」	指	緊接強制售賣完成前，高遠投資擁有目標物業之不可分割份數，佔目標物業之所有不可分割份數約74.95%
「目標物業」	指	該地段及建於該地段上並位於香港九龍金巴利道16號，現名為「香檳大廈(Champagne Court)」的一幢樓高10層及附帶天台樓層的綜合大樓
「該交易」	指	買賣協議項下之該收購及交易
「True Lead」	指	True Lead Developments Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，並為目標公司之直接全資附屬公司
「受託人」	指	土地審裁處不時委任的受託人，以履行根據《強制售賣條例》就售賣令對受託人施加的職責
「不可預見情況導致之延期」	指	獲認可人士批准將最後移交日期延長及考慮到延誤是純粹由於以下任何超出賣方合理控制範圍的不可預見事件或事故所造成，由彼認證並認為屬合理： (i) 非由恒基集團煽動的工人罷工或停工或工業騷亂； (ii) 暴動或民間騷亂； (iii) 不可抗力或天災； (iv) 賣方無法控制的火災或其他事故； (v) 戰爭或恐怖主義；

釋 義

- (vi) 與流行病、病毒、檢疫或與健康有關的政府限制措施；
- (vii) 惡劣天氣(就此而言，指香港天文台於24小時(由午夜至午夜)內錄得超過20毫米降雨量、發出「黑色」暴雨警告信號，或懸掛8號或以上熱帶氣旋警告信號，或政府公布之超強颱風引致的「極端情況」)；
- (viii) 影響重建之任何適用法例或規則的更改或任何禁運；或
- (ix) 非因恒基集團的疏忽而導致無法獲得必須的勞工、材料或運輸。

「美元」	指	美元，美國的法定貨幣
「賣方」	指	Kinsford International Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，並為恒基兆業地產之間接全資附屬公司
「%」	指	百分比



MIRAMAR GROUP

美麗華酒店企業有限公司

MIRAMAR HOTEL AND INVESTMENT COMPANY, LIMITED

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：71)

執行董事

李家誠博士 (主席兼行政總裁)
林高演博士
鄧日燊先生
劉壬泉先生
何厚鏘先生

註冊辦事處：

香港
九龍
尖沙咀
彌敦道132號
美麗華廣場A座15樓

非執行董事

馮鈺斌博士
鄭家安先生

獨立非執行董事

鍾瑞明博士
楊秉樑先生
梁祥彪先生
胡經昌先生
歐肇基先生
冼雅恩先生
黃仰芳小姐

敬啟者：

有關
建議收購 SOLUTION RIGHT LIMITED 之權益
之主要及關連交易
及
股東特別大會通告

茲提述本公司日期為2025年1月15日之公告。本通函旨在根據《上市規則》規定(i)向股東提供有關買賣協議及該交易的進一步資料；(ii)載列獨立董事委員會致獨立股東的

董事局函件

推薦建議；(iii)載列獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的函件；及(iv)向股東發出股東特別大會通告及其他資料。

緒言

於2025年1月15日，董事局公布，買方(本公司之全資附屬公司)、賣方(恒基兆業地產之全資附屬公司)及恒基兆業地產(作為賣方之擔保人)，訂立買賣協議；據此，買方同意有條件地從賣方收購出售權益，其中包括出售股份(即目標公司之唯一已發行股份)及出售貸款，總代價為港幣3,120,000,000元(可予以調整)。

買賣協議

買賣協議之主要條款載列如下：

日期：

2025年1月15日

訂約方：

- (i) 賣方(恒基兆業地產之全資附屬公司)作為賣方；
- (ii) 買方(本公司之全資附屬公司)作為買方；及
- (iii) 恒基兆業地產作為賣方之擔保人。

主要事項：

賣方同意出售及轉讓以及買方同意購買及接受轉讓出售權益(包括出售股份及出售貸款)，且不附帶任何產權負擔。

代價及付款：

出售權益之代價為初步代價，金額為港幣3,120,000,000元(相等於協定收購價值)，並須根據目標公司之完成時資產淨值加入或扣減任何調整。

買方將按下列方式以現金向賣方支付代價：

- (i) 港幣312,000,000元(「該訂金」)，即初步代價之10%，已於簽署買賣協議時作為訂金支付予賣方；

董事局函件

- (ii) 港幣727,896,000元，即初步代價之23.33%，須參照賣方所編製的備考完成時賬目，按加上目標公司之完成時資產淨值(倘為正數)或扣除目標集團之完成時資產淨值(倘為負數)之絕對值調整，將於完成時支付予賣方；
- (iii) 待完成進行後，港幣1,039,896,000元，即初步代價之33.33%，將於建築事務監督就新酒店展開建築工程發出同意書後七(7)個營業日內支付予賣方；
- (iv) 港幣1,015,208,000元，即初步代價之33.34%減去保證金的款額，將於移交時支付予賣方；及
- (v) 港幣25,000,000元(「保證金」)(即代價之餘額)，將於買方收到糾正欠妥證明書後5個營業日內支付予賣方。

備考完成時賬目將在完成後六十(60)日內由核數師進行審核(「經審核完成時賬目」)，以及釐定根據備考完成時賬目及經審核完成時賬目所得出目標公司的完成時資產淨值金額之間的任何差額(「資產淨值差額」)。資產淨值差額將由賣方或買方(視情況而定)於經審核完成時賬目交付後五(5)個營業日內以現金向對方支付。

代價將以本集團之內部資源撥付。

於2025年1月10日，根據獨立物業估值師進行的估值，目標物業之總發展價值的估值為港幣3,120,000,000元。初步代價由買賣協議訂約方經公平磋商，並參考總發展價值的估值後釐定。目標物業之估值報告全文載於本通函附錄五。

條件：

該收購完成須待以下條件獲達成(或豁免，如適用)後方可作實，惟不得遲於最後截止日期：

- (i) 獨立股東已批准訂立及履行買賣協議及該交易；及
- (ii) 買方信納高遠投資對目標物業擁有妥善業權。

買賣協議之任何一方均不能豁免上述第(i)項之條件。買方可自行決定以書面通知賣方豁免上述第(ii)項之條件。

董事局函件

於最後實際可行日期，並未有條件獲達成。就上述第(ii)項的條件而言，根據本公司法律顧問進行的盡職調查，於最後實際可行日期，買方信納高遠投資對目標物業擁有妥善業權。儘管上文所述，但於完成前，買方有權就任何未向買方披露的產權負擔、業權契據或其他文件對高遠投資的物業業權提出請求或異議。

如條件於最後截止日期當日或之前未能達成或豁免(如適用)，則買賣協議可由賣方或買方終止，並不再具有效力及約束力。於該終止後，賣方應立即全數退回該訂金(不附利息)予買方，而買賣協議訂約方於買賣協議下無權享有任何權利或利益且毋須就該協議承擔任何義務或責任(惟先前之違反除外)。

完成：

完成將於條件獲達成或豁免(如適用)後第5個營業日(或賣方與買方書面同意的其他日期)進行。

完成後，目標集團內之公司(包括目標物業的唯一擁有人高遠投資)將成為本公司之間接全資附屬公司及目標集團之財務業績將於本集團之財務報表內綜合入賬。

新酒店之建造：

目標物業並不會於完成時移交予買方。賣方須促使拆卸建於目標物業上之現有建築物，按已經批准之建築圖則，並具有主要特點，且根據所有適用法例及規則，將目標物業重建為與問月酒店水準相符或較佳的新酒店。賣方須促使重建以應有速度進行，並於最後移交日期或之前完成。除買方負有支付代價之責任外，本集團(包括完成後之目標集團)無須就重建向賣方或恒基集團內任何其他公司或就與重建有關的合約向任何承建商支付任何其他款項。

新酒店毗鄰本集團營運的舊翼酒店。根據由建築事務監督已經批准之相關建築圖則，新酒店將為樓高23層酒店，附設商舖並座落於兩層地庫上的綜合項目，總樓面面積約137,885平方呎，包含99間酒店客房、店舖、餐廳、宴會廳、以及約21個私家車車位及2個電單車車位。

董事局函件

賣方將有權修訂或更改新酒店的建築圖則及／或主要特點，並於賣方合理地認為必要或適切的時間及方式，將經修訂的建築圖則提交予建築事務監督審批。構成主要修訂之該等修訂或更改須事先取得買方的書面同意。

於完成後，賣方須於切實可行範圍內盡快促使恒基集團內的一間公司擔任重建的項目經理及買方須促使高遠投資委任項目經理。項目經理的委任期限將於糾正欠妥證明書交付予買方當日屆滿。高遠投資或目標集團或本集團內任何其他公司均無須向項目經理支付酬金或任何其他費用。

項目經理須由高遠投資授權，代表高遠投資與任何第三方實體就重建洽談及訂立合約、協議及安排。賣方向買方承諾會根據高遠投資或項目經理於任何時間（無論於買賣協議日期之前、當日或之後）所訂立之所有及任何與該等重建有關的合約內各自之條款，承擔、適切履行、解除及負責目標集團內任何公司於該等合約下之所有職責、責任（包括但不限於付款責任）及負債。

新酒店之主要特點：

1. 總樓面面積 ： 約137,885平方呎
2. 酒店客房數目 ： 99間酒店客房
3. 樓層數目 ： 在兩層地庫上23層高
4. 車位數目 ： 約21個私家車車位及2個電單車車位
5. 規劃詳情 ：

樓層	規劃
地庫2樓	車道、停車位及機電房
地庫1樓	車道、停車位及機電房

董事局函件

地面樓層	車道、上落客區、店舖、入口大堂及機電房
1樓	店舖、機電房及附屬地方
2樓	酒店大堂、店舖、後勤區、機電房及附屬地方
3樓至9樓各層	宴會廳、廚房、後勤區、機電房及附屬地方
10樓	後勤區、機電房及附屬地方
11樓至22樓各層	9間酒店客房；機電房及附屬地方
23樓	5間酒店客房；機電房及附屬地方
25樓至26樓	2間酒店客房；機電房及附屬地方
天台及上層天台	機電房及附屬地方

附註：4樓、13樓、14樓及24樓的樓層編號將被省略。

6. 採用、使用或包含的建築材料、裝置、裝修物料及設備
- 按問月酒店水準，惟宴會廳及廚房(問月酒店中不存在)則按舊翼酒店水準，且店舖為沒有內部裝修

移交：

賣方將於最後移交日期(現預計為2029年第四季度)或之前，又或賣方與買方書面同意的其他日期把新酒店在空置情況下的管有權交付予買方。

董事局函件

賣方將促使在移交前及不遲於最後移交日期，以高遠投資(或買方指定的任何其他人士)名義取得由主管機構按適用法例及規則所規定須發出的一切許可證、牌照及證書(「酒店適用牌照」)，以讓新酒店的所有合理且適當功能得以運作，使其成為一間可於香港全面運營的酒店(包括但不限於酒店牌照，惟不包括本集團擬自行申請的任何酒牌)。因此，新酒店在移交時將已適合作酒店用途。

據此，買方將根據該交易間接收購新酒店。

如移交未能於最後移交日期或之前進行(可予以任何不可預見情況導致之延期)，除非純粹因買方違約所導致外，否則賣方須於移交時向買方支付其根據買賣協議已支付予賣方的所有代價部份應計利息。利息按香港上海滙豐銀行有限公司不時所報的港幣最優惠利率減0.5%的年利率計算，計算期間為最後移交日期起至移交實際進行當日止(首尾兩日包括在內)。

欠妥之處的保固期：

賣方須促使認可人士於欠妥之處的保固期屆滿後14日內編製並交付予賣方及買方一份清單(「欠妥清單」)，當中包括(i)買方或目標集團之任何公司不時且不遲於欠妥之處的保固期屆滿前，以書面通知賣方目標物業、重建工作及／或新酒店或其內部裝置、裝修物料或設備的所有缺陷、損耗及其他故障，及(ii)除上述第(i)項所述者外，目標物業、重建工作及／或新酒店或其內部裝置、裝修物料或設備於欠妥之處的保固期屆滿前出現的所有缺陷、損耗及其他故障，並由認可人士認為必須進行補救及糾正。

賣方須於收到由買方或目標集團之相關公司發出並不遲於欠妥之處的保固期屆滿前交付的書面通知及／或認可人士的欠妥清單後，在合理切實可行的情況下補救及糾正所有該等已獲通知或指明的缺陷、損耗及其他故障，並將一份由認可人士發出的證明書(「糾正欠妥證明書」)交付予買方，確認所有該等缺陷、損耗及其他故障已修復並令其滿意。

保證及彌償：

賣方向買方提供此類性質交易的慣常保證、承諾和彌償。賣方尤其須就賣方違反或不遵守買賣協議下有關重建之協議、責任和承諾；賣方未能於法定重建限期內根據售賣

董事局函件

令促使目標物業完成重建並適合使用(包括獲發佔用許可證)，及／或未能於最後移交日期或之前完成重建、獲發所有酒店適用牌照及／或向買方交付新酒店在空置情況下的管有權，而遭受或招致的任何損失、損害、成本及支出，向買方及目標集團提供彌償。

與已使用的利得稅抵免有關的付款：

買方須向賣方支付相當於高遠投資及宇東投資各自於完成日期的累計稅項虧損所產生的利得稅抵免金額，以高遠投資或宇東投資於完成後用以抵銷其應繳利得稅的應評稅利潤為限，買方並須於高遠投資或宇東投資(視情況而定)收到稅務局發出的相關評稅通知書後十四(14)個營業日內支付。於2024年10月31日，目標集團的累計稅項虧損總額為港幣177,954,508元(誠如本通函附錄二目標集團之會計師報告所示)，以現行利得稅稅率16.5%計算，即利得稅抵免金額為港幣29,362,494元。

與印花稅退還有關的付款：

於2024年10月31日，目標集團已預付預繳印花稅總額約為港幣133,062,546元，構成其綜合流動資產的一部分(誠如本通函附錄二目標集團之會計師報告所示)。完成時資產淨值將不計入任何預繳印花稅；因此，計算代價時將不會考慮預繳印花稅。

買方已向賣方提供承諾，倘完成進行，買方須於買方或目標集團之任何成員從稅務局實際收取印花稅退還後六十(60)日內，向賣方支付相等於印花稅退還之金額。

退還預繳建築物頒令成本：

於2024年10月31日，高遠投資已向受託人律師（作為權益人）繳付預繳建築物頒令成本總額港幣932,000元，構成目標集團綜合流動資產的一部分（誠如本通函附錄二目標集團之會計師報告所示）。完成時資產淨值將不計入任何預繳建築物頒令成本；因此，計算代價時將不會考慮預繳建築物頒令成本。

根據受託人律師提供的承諾，預繳建築物頒令成本（或其餘額）應於出示已遵守影響該地段或目標物業之相關建築物頒令及通知，或拆卸該地段上的建築物的證明文件後七(7)個營業日內發放及退還予高遠投資。買方已向賣方提供承諾，倘完成進行，買方須於買方或目標集團之任何成員從受託人律師實際收取預繳建築物頒令成本（或其餘額）之退還後三十(30)日內，向賣方支付該金額。

賣方之擔保方：

賣方於買賣協議下的責任由恒基兆業地產提供擔保。

該交易之原因及裨益

收購新酒店將成為本集團策略發展計劃的重要一環，有利於本集團的酒店業務及收租業務。新酒店將吸引更多高端客戶，實現酒店更高的平均房價。透過將約60,000平方呎的舊翼酒店遷移至新酒店，有關收購將提升美麗華廣場的商業價值，使零售聚集區達至關鍵規模，並鞏固舊翼酒店的五星級酒店地位。預期本集團酒店業務的營運效率將得以提升，而新酒店將為本集團的週邊業務帶來協同效益。此外，適用於新酒店的容積率及最高建築物高度可能在未來有所提高，從而提升新酒店的價值。

具體而言，本公司認為該交易將因以下原因而對本公司及股東整體有利：

(1) 新酒店將吸引更多高端客戶，實現酒店更高的平均房價

新酒店將毗鄰舊翼酒店。根據由建築事務監督批准之一般相關建築圖則，新酒店將為樓高23層酒店，附設商舖並座落於兩層地庫上的綜合項目，總樓面面積約137,885平方呎及總建築面積約196,161平方呎，包含99間酒店客房、店舖、餐廳、宴會廳、以及約21個私家車車位及2個電單車車位。

預計新酒店共有8間套房（包括4間總統套房）及91間標準客房。部份位處新酒店較高樓層的客房將可擁有鄰近九龍公園的景觀或享有海景。新酒店標準客房的平均面積約為350平方呎，較舊翼酒店的（約為270平方呎）高出約30%。新酒店標準客房的樓層高度較舊翼酒店的高出約25%。新酒店之地面樓層將有一個有蓋上落客區，而車輛可通過落客區進入兩層地庫停車場。新酒店2樓的接待大堂樓高約9米（見本通函第21頁之效果圖）。本公司相信新酒店將會吸引更多高端客戶，以實現酒店更高的平均房價。

作為比喻用途，若新酒店的所有客房均為標準客房，並且將新酒店目前指定作零售、餐飲及活動功能用途的樓面面積亦用作提供額外客房，則新酒店可提供的標準客房總數會增加至222間，較目前預計提供的99間標準客房及套房增加約1.2倍。



新酒店接待大堂樓高9米，彰顯五星級豪華酒店氣派。
(效果圖僅供說明用途)

(2) 透過將約60,000平方呎的舊翼酒店遷移至新酒店，提升美麗華廣場的商業價值，使零售聚集區達至關鍵規模，並鞏固舊翼酒店的五星級酒店地位。

移交後，本公司可能考慮把現時位於舊翼酒店地下、3樓及5樓的餐廳、宴會房間及公共區域遷往新酒店2樓至9樓。因此，舊翼酒店地下、3樓及5樓合共約60,000平方呎(與新酒店2樓至9樓面積相似)可騰空出租，從而使美麗華廣場二期的總零售面積增加50%以上，達致約160,000平方呎。該搬遷將釋放舊翼酒店裙樓全面重新配置的業務潛力。經計及騰出的零售面積，以及鑒於其處於黃金地段，預期該等空間可產生相當高的單位租金，美麗華廣場二期的租金收入將可大幅提升。此外，重新規劃可進一步鞏固舊翼酒店的五星級酒店地位。

將舊翼酒店內約60,000平方呎遷往新酒店後，美麗華廣場一期及美麗華廣場二期的零售總面積將增至約530,000平方呎。此舉將使零售聚集區達至關鍵規模，為消費者營造更具活力的購物環境，並提高對租戶的吸引力。

(3) 提高酒店營運效率，為本集團週邊業務帶來協同效益

由於新酒店毗鄰舊翼酒店，因此受惠於由舊翼酒店同一管理團隊進行管理，並可利用舊翼酒店營運團隊的能力。預期新酒店的後台辦公室、行政及酒店管理職能無需配備額外員工，而酒店營運崗位(如前台、客房服務及保安)的人員增幅亦相對有限。另一方面，可透過批量採購酒店設施及與供應商簽訂更大合約金額所獲得的折扣節省成本。因此，新酒店及舊翼酒店的營運效率預計均將獲得提升。

新酒店將成為本集團策略發展計劃的重要一環。新酒店不僅可充分利用本集團在酒店管理及營運方面的專業優勢，預期更可推動本集團的業務成長，並為本集團週邊業務(包括舊翼酒店及美麗華廣場)帶來協同效益。

(4) 新酒店有助緩解舊翼酒店的客房供應壓力

新酒店有助緩解舊翼酒店的客房供應壓力，並擴大本集團的整體能力，以滿足酒店需求的潛在增長。此外，收購新酒店後，本集團可更靈活地在新酒店及舊翼酒店之間分配客房，以管理顧客需求。

(5) 適用於新酒店的容積率及最高建築高度可能在未來有所提高

目前，適用於目標物業所在地區的最高容積率及最高建築高度分別為12.0倍及主水平基準(「主水平基準」)以上110米。

行政長官2023年施政報告在2023年10月25日刊發後，政府落實市區重建局在《油麻地及旺角地區研究》中的建議，提高彌敦道商業地帶的准許容積率。根據行政長官會同行政會議於2024年7月已核准油麻地分區計劃大綱草圖編號S/K2/26，彌敦道兩旁商業地帶的最高容積率由12倍提高至15倍，彌敦道兩旁的商業地帶建築物高度由110米主水平基準放寬至140米主水平基準。儘管上述容積率及建築高度限制的放寬並不適用於目標物業所處地盤，由於目標物業地處臨近上述地區研究及大綱草圖所涵蓋的彌敦道兩旁商業地帶的商業區域，未來適用於新酒店的最高容積率、最高建築高度及最高建築密度亦可能會有所放寬，惟須待政府批准。目前，政府尚未就是否及何時將該放寬措施擴展至尖沙咀給出任何時間表。

倘適用於新酒店的最高容積率由12倍放寬至15倍，則須視乎最高建築高度及最高建築密度的放寬而定，新酒店的總樓面面積可能會由137,885平方呎增加約25%至約172,000平方呎。於發出新酒店佔用許可證前，本公司可全權酌情要求賣方使用任何該等新增容積率，在此情況下，根據承諾契據，賣方承諾遵守有關要求且本公司須支付因總樓面面積增加而產生的建築成本、諮詢費用及相關成本與開支。於釐定是否使用任何該等新增容積率時，董事局將計及(其中包括)將產生的成本及開支金額、將為本集團帶來的利益及相關合規規定。

董事局函件

董事(不包括獨立董事委員會成員,彼等的意見將於本通函獨立董事委員會函件內發表)認為買賣協議及該交易(i)於本集團一般及日常業務中訂立; (ii)經買賣協議中各訂約方根據公平原則磋商後按一般商業條款釐定; 及(iii)條款屬公平合理,並符合本公司及股東的整體利益。

目標物業之資料

目標物業包含該地段及建於該地段上並於1957年落成,位於香港九龍金巴利道16號,現名為「香檳大廈(Champagne Court)」的一幢樓高10層及附帶天台樓層的綜合大樓。目標物業之地盤面積約為12,283平方呎。

為回應高遠投資、宇東投資及恒基集團若干成員之申請,土地審裁處發出售賣令。高遠投資作為於2024年1月5日所舉行的該拍賣會上唯一提交出價之投標者,於當日與受託人簽訂協議備忘錄; 據此,高遠投資同意以投標價購買目標物業。由於本集團須於該拍賣會截止日期前遵守《上市規則》所載之關連交易規定,包括通函及獨立股東批准之規定,所以時間倉卒,導致本集團無法於該拍賣會上遞交投標以收購恒基集團單位及目標集團單位。因此,本集團並無於該拍賣會中提交任何投標。

緊接強制售賣完成前,目標物業包括(a)高遠投資擁有的目標集團單位(佔目標物業所有不可分割份數約74.95%); (b)恒基集團擁有的恒基集團單位(佔目標物業所有不可分割份數約8.75%); (c)本集團擁有的本集團單位(佔目標物業所有不可分割份數約10.00%); 及(d)其他第三方合共擁有的其他單位(佔目標物業所有不可分割份數約6.30%)。於2024年2月7日強制售賣完成,且從該日起,目標物業之擁有權已統一為高遠投資所有,高遠投資並成為目標物業的唯一擁有人。

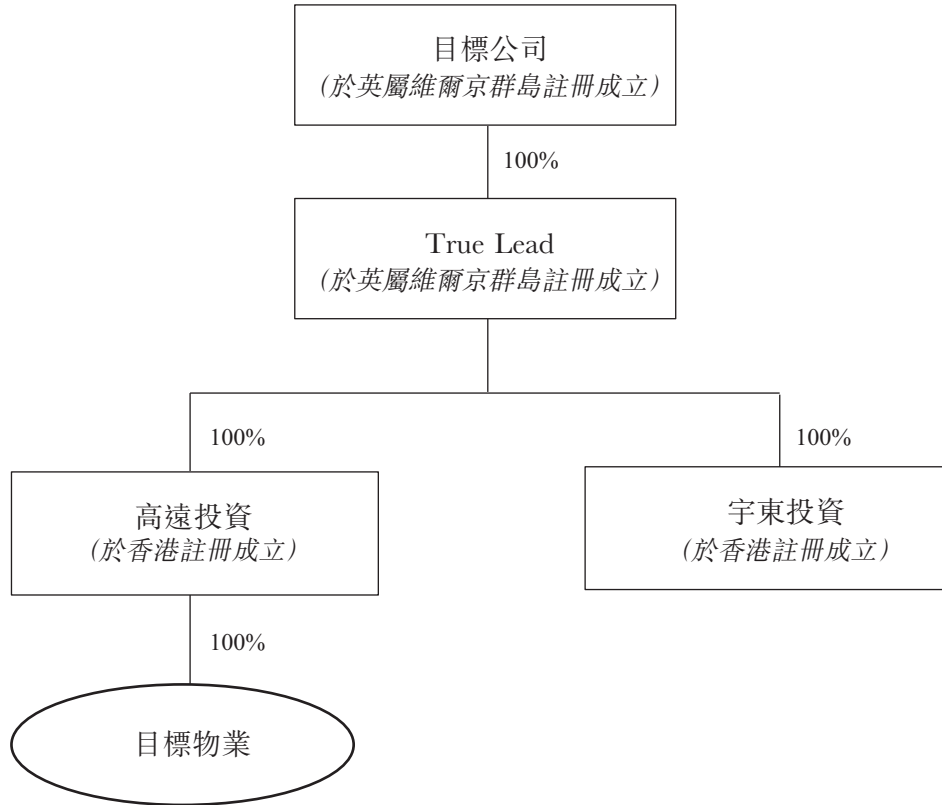
董事局函件

目標集團應佔收購目標物業之總收購成本(經扣除交易成本)約為港幣2,115,000,000元。該收購成本包括(i)截至但緊接該拍賣會前，高遠投資為收購目標集團單位(包括宇東投資早前擁有的8個單位)所支付的總購買價款；及(ii)高遠投資向受託人所支付之實際購買價款(即根據售賣令而釐定的恒基集團單位(即港幣88,869,000元)、本集團單位(即港幣190,050,000元，其後由本集團從受託人獲得)及其他單位(即港幣281,835,000元)的投標價總分攤價值)。

買方就出售權益應付之初步代價為港幣3,120,000,000元。扣除本集團按強制售賣出售本集團單位從高遠投資所收取的分攤銷售收益約港幣190,050,000元(未計及交易成本)後，本集團就該收購所實際支付的代價將僅為港幣2,929,950,000元(須根據完成時資產淨值進行調整)。本集團根據強制售賣令向目標集團銷售的集團單位並不構成《上市規則》第14A章項下之本公司關連交易，原因為(i)本集團根據售賣令依法須向中標人高遠投資出售集團單位；(ii)本集團並非售賣令的申請人，且未參與售賣令的申請事宜，僅如目標物業的其他少數業主一樣，在申請中被作為答辯人；及(iii)本集團並無就強制售賣進行協商或釐定任何條款(包括底價)，且本集團收到的銷售所得款項乃根據《強制售賣條例》按各單位的價值按比例釐定的。由於根據《上市規則》第14.07條計算的就本集團根據強制銷售令向目標集團銷售集團單位的適用百分比率均無超過5%，其不構成《上市規則》第14章項下的本公司須予公布交易。

目標集團之資料

下圖說明目標物業及目標集團之現有控股架構：



目標公司及True Lead均於2023年7月19日成立。True Lead於2023年7月31日成為目標公司之直接全資附屬公司，且從該日起，True Lead之財務業績於目標公司之財務報表內綜合入賬。高遠投資及宇東投資均於2023年8月1日成為目標公司之間接附屬公司，且從該日起，高遠投資及宇東投資之財務業績於目標公司之財務報表內綜合入賬。目標公司及True Lead自成立後，除分別間接及直接持有高遠投資及宇東投資之權益外，並無進行任何業務。高遠投資為一間物業投資公司及宇東投資現時並無營運。

董事局函件

誠如本通函附錄二目標公司之會計師報告所示(有關該等財務資料的編製及呈列基準，請參閱附錄二歷史財務資料附註1)，目標集團截至2023年12月31日止各自兩個財政年度及由2024年1月1日起至2024年10月31日止期間之綜合淨虧損(扣除稅項及非經常性項目之前及之後)載列如下：

	截至2022年 12月31日止 財政年度	截至2023年 12月31日止 財政年度	由2024年1月1日至 2024年10月31日
扣除稅項及非經常性 項目前淨(虧損)	港幣(33,533,000)元	港幣(421,567,000)元	港幣(161,076,000)元
扣除稅項及非經常性 項目後淨(虧損)	港幣(33,533,000)元	港幣(421,567,000)元	港幣(161,076,000)元

誠如本通函附錄二目標公司之會計師報告所示，目標公司於2024年10月31日之綜合資產總值為港幣1,758,798,000元(包括非流動資產港幣1,624,788,000元及流動資產港幣134,010,000元)。於2024年10月31日，除目標物業及預繳印花稅外，目標集團並無重大資產及重大負債(欠賣方之股東貸款除外)。

出售股份的原本賬面收購成本對賣方而言乃出售股份的非重大面值1美元。

買賣協議訂約方之資料

本集團及買方

本公司之主要業務為投資控股，其附屬公司之主要業務為收租業務、酒店及服務式公寓業務、餐飲業務及旅遊業務。除訂立買賣協議外，買方自註冊成立以來尚未展開任何業務營運。

恒基集團及賣方

恒基兆業地產為一間投資控股公司，其附屬公司主要業務為物業發展及投資、建築工程、項目管理、物業管理、酒店業務、百貨業務及投資控股。恒基兆業地產之股權資料於聯交所之網頁(<https://www.hkexnews.hk/>)刊載。賣方之主要業務為投資控股。

收購事項之財務影響

於完成後，目標集團內的公司將成為本公司的間接全資附屬公司，而目標集團之財務業績將於本集團財務報表綜合入賬。

對盈利之影響

預期本集團將就該交易於其損益賬確認交易開支(包括法律顧問、獨立財務顧問、申報會計師、估值師、財經印刷商之費用及其他有關開支)港幣4.9百萬元。此外，買方事實上按總發展價值的估值港幣3,120,000,000元(連同計算完成時資產淨值所包括的目標集團的資產及負債)收購目標物業，代價為港幣3,120,000,000元加入或扣減基於完成時資產淨值的任何調整。除本集團承擔的上述交易開支外，預計該交易完成後不會對經擴大集團的損益賬產生任何收益或虧損。

鑒於移交將不會於緊隨完成後(惟僅於最後移交日期之前)發生，且除代價外，經擴大集團無須就重建向賣方或恒基集團內任何其他公司或就與重建有關的合約向任何承建商支付任何其他款項，則除目標物業完成之後的任何減值虧損外，本集團預計於重建期間及於移交前，不會自目標物業產生其他經營損益。

同時，由於新酒店不會於緊隨完成後立即移交，因此對經擴大集團盈利的量化影響將取決於移交後新酒店的業務及財務表現。由於收購事項將幫助本集團擴大其在尖沙咀地區的酒店業務，本集團的收入基礎來源將會擴大，惟對經擴大集團盈利的量化影響將取決於新酒店的業務及財務表現以及移交後與本集團現有業務協同效應的實現。

對資產及負債之影響

由於出售權益之代價為初步代價，金額為港幣3,120,000,000元，相等於協定收購價值，並須加入或扣減基於完成時資產淨值的任何調整，且協定收購價值乃根據目標物業的總發展價值的估值釐定(不含該評估公允價值的任何溢價)，預計該交易不會導致於經擴大集團的綜合資產負債表內確認任何商譽。

董事局函件

於完成後，目標物業將重建為新酒店。因此，目標物業預計將於完成後作為非流動資產從本集團的「投資物業」重新分類為「其他物業、廠房及設備」。目標物業的賬面值將以其於完成時的市值作為原始成本計價，其後按成本減折舊及／或減值虧損列賬。同時，目標集團的絕大部分負債（即出售貸款）將於完成時轉讓予買方並於經擴大集團的綜合財務報表內抵銷。

根據備考完成時賬目，經擴大集團的資產淨值預計將減少港幣4.9百萬元，乃由於前述與該交易相關的應付交易開支。

完成後，新酒店相關的於「其他物業、廠房及設備」項目的添置將與重建進程同步作出。同時，根據買賣協議所載支付條款，預計經擴大集團的現金結餘將按結算應付賣方的剩餘代價相應減少。基於上述原因，該交易預計不會對完成後經擴大集團的資產淨值狀況產生任何重大影響。

收購事項對財務狀況之財務影響詳情連同編製未經審核備考財務資料時所考慮之基準及假設載於本通函附錄四，僅供說明用途。

《上市規則》之涵義

鑒於賣方為恒基兆業地產之間接全資附屬公司，而恒基兆業地產作為本公司之控股公司持有345,999,980股股份（於最後實際可行日期，佔已發行股份總數約50.08%），根據《上市規則》，賣方及恒基兆業地產均為本公司之關連人士。據此，根據《上市規則》第14A章，訂立買賣協議及該交易構成本公司之關連交易。

鑒於該交易之最高適用百分比率超過25%但低於100%，根據《上市規則》第14章，該交易亦構成本公司之主要交易。

因此，訂立買賣協議及該交易須遵守《上市規則》第14章及第14A章所載之公告、申報、通函（包括獨立財務顧問）及獨立股東批准之規定。

董事權益

於最後實際可行日期，(i)李博士、林博士、胡先生及歐先生(均為董事)各自亦為恒基兆業地產之董事，(ii)根據《證券及期貨條例》第XV部，因李博士為恒基兆業地產之董事及若干酌情信託之酌情受益人之一，故其被視為擁有恒基兆業地產的已發行股本總數之約72.50%權益，及(iii)獨立非執行董事梁先生被視為擁有恒基兆業地產的已發行股本總數之約0.02%權益。

李博士被視為於買賣協議及該交易中擁有重大權益，並已於為考慮(其中包括)買賣協議及該交易而召開之董事局會議上就相關決議案放棄投票。儘管林博士、胡先生、歐先生及梁先生於買賣協議及該交易中擁有的權益(如有)可能不被視為重大或重要，但作為良好企業管治常規，彼等已於為考慮(其中包括)買賣協議及該交易而召開之董事局會議上就相關決議案自願放棄投票。

除上述披露外，概無其他董事於買賣協議及該交易中擁有重大權益，或已就批准買賣協議及該交易之相關董事局決議案放棄投票。

獨立董事委員會及獨立財務顧問

本公司已成立獨立董事委員會，成員包括鍾瑞明博士、楊秉樑先生、冼雅恩先生及黃仰芳小姐，全部均為獨立非執行董事，以考慮買賣協議及該交易之條款，並就買賣協議及該交易之條款是否按一般商業條款訂立、屬公平合理及符合本公司及股東整體利益，向獨立股東提供意見。獨立非執行董事胡先生及歐先生亦為恒基兆業地產之獨立非執行董事，以及獨立非執行董事梁先生被視為持有恒基兆業地產的已發行股本總數之約0.02%權益；故此，胡先生、歐先生及梁先生被視為不具備獨立性就買賣協議及該交易向獨立股東提供建議，亦不是獨立董事委員會的成員。獨立董事委員會函件載於本通函第33至34頁。

獨立財務顧問已被委任就買賣協議及該交易向獨立董事委員會和獨立股東提供建議。獨立財務顧問函件載於本通函第35至72頁。

股東特別大會

本公司謹訂於2025年3月31日(星期一)下午3時正假座香港九龍尖沙咀彌敦道118-130號The Mira Hong Kong 18樓宴會廳舉行股東特別大會，會上將提呈一項普通決議案以供考慮及酌情批准買賣協議及該交易。召開股東特別大會之通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。

於股東特別大會上，任何於買賣協議及該交易中擁有重大權益之股東及彼等各自之聯繫人須就批准買賣協議及該交易之提呈普通決議案放棄投票。由於恒基兆業地產為賣方之間接控股公司並作為買賣協議項下賣方之擔保人，恒基兆業地產及其聯繫人須就將於股東特別大會上提呈以批准買賣協議及該交易之普通決議案放棄投票。

於最後實際可行日期，Higgins Holdings Limited、Multiglade Holdings Limited及Threadwell Limited(均為恒基兆業地產之全資附屬公司)分別持有120,735,300股股份、128,658,680股股份及96,606,000股股份。因此，Higgins Holdings Limited、Multiglade Holdings Limited及Threadwell Limited將就合共345,999,980股股份(相當於已發行股份總數約50.08%)於股東特別大會上就批准買賣協議及該交易之普通決議案放棄投票。

除上述者外，據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無其他股東於買賣協議或該交易中擁有重大權益，因此，概無其他股東須於股東特別大會上就批准買賣協議及該交易之普通決議案放棄投票。

無論閣下擬出席股東特別大會與否，務請按隨附的受託投票表格上印備的指示將該表格填妥，並於股東特別大會指定舉行時間不少於48小時前(公眾假期的任何部份不計算在內)(即2025年3月28日(星期五)下午3時正或之前)或其任何續會或延會指定舉行時間不少於48小時前，送達位於香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓之本公司股份登記及過戶處香港中央證券登記有限公司。閣下交回受託投票表格後，屆時仍可依願親身出席大會及於會上投票。

根據《上市規則》第13.39(4)條，除大會主席以誠實原則做出決定，容許純粹有關程序或行政事宜的決議案以舉手方式表決外，股東於股東大會上所作的任何表決必須以投票方式進行。因此，股東特別大會主席將根據本公司組織章程細則行使其權力，要求就於股東特別大會上批准買賣協議及該交易之提呈普通決議案以投票方式表決。本公司將於股東特別大會結束後刊發公告，以告知閣下股東特別大會的結果。

暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定有權出席股東特別大會並於會上投票的資格，本公司將由2025年3月27日（星期四）至2025年3月31日（星期一）下午3時正（首尾兩日包括在內）暫停辦理股份過戶登記手續，於此期間本公司將不會辦理任何股份過戶登記。為合資格出席股東特別大會並於會上投票，未登記為股份持有人之人士務請將所有過戶文件連同相關股票，於2025年3月26日（星期三）下午4時30分前送交位於香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716室之本公司股份登記及過戶處香港中央證券登記有限公司，以便辦理登記手續。

推薦意見

謹請閣下垂注(i)本通函第33至34頁所載獨立董事委員會函件內獨立董事委員會之意見；及(ii)本通函第35至72頁所載獨立財務顧問就買賣協議及該交易致獨立董事委員會及獨立股東之函件以及獨立財務顧問在達致其意見時考慮的主要因素。

董事（不包括獨立董事委員會成員，彼等的意見載於本通函之獨立董事委員會函件）認為買賣協議及該交易(i)乃於本集團一般及日常業務過程中訂立；(ii)經買賣協議中各訂約方根據公平原則磋商後按一般商業條款釐定；及(iii)條款屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。因此，有關董事推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准買賣協議及該交易之普通決議案。

其他資料

謹請閣下垂注本通函附錄所載的其他資料。

此致

列位股東 台照

主席兼行政總裁
李家誠
謹啟

2025年3月12日



MIRAMAR GROUP

美麗華酒店企業有限公司

MIRAMAR HOTEL AND INVESTMENT COMPANY, LIMITED

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：71)

敬啟者：

**有關
建議收購 SOLUTION RIGHT LIMITED 之權益
之主要及關連交易**

茲提述本公司向股東刊發日期為2025年3月12日的通函(「通函」)，本函件為通函的一部份。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲委任為獨立董事委員會成員，以審議買賣協議及該交易，並就買賣協議及該交易的條款就獨立股東而言是否屬公平合理、是否按一般商業條款或更佳條款釐定及是否符合本公司及股東的整體利益，以及應採取的投票行動向獨立股東提供意見。獨立財務顧問已獲委任就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等謹此提請閣下垂注通函第11至32頁所載的董事局函件及通函第35至72頁所載的獨立財務顧問函件(當中載有其就買賣協議及該交易致獨立董事委員會及獨立股東的意見以及獨立財務顧問在達致其推薦意見時考慮的主要因素及理由)。

獨立董事委員會函件

經考慮進行該交易之原因及裨益，以及獨立財務顧問的意見，吾等認為買賣協議及該交易(i)乃於本集團一般及日常業務過程中訂立；(ii)經買賣協議中各訂約方根據公平原則磋商後按一般商業條款釐定；及(iii)條款屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。因此，吾等推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准買賣協議及該交易之普通決議案。

此致

列位股東 台照

獨立董事委員會

獨立非執行董事
鍾瑞明博士

獨立非執行董事
楊秉樑先生

獨立非執行董事
冼雅恩先生

獨立非執行董事
黃仰芳小姐

謹啟

2025年3月12日

以下為獨立財務顧問浩德融資有限公司就該交易給獨立董事委員會及獨立股東的意見函件全文，乃為載入本通函而編製。

ALTUS.

浩德融資有限公司
香港
中環
永和街21號

敬啟者：

主要及關連交易
建議收購 SOLUTION RIGHT LIMITED 之權益

緒言

吾等謹此提述吾等獲委任為獨立財務顧問，就該買賣協議及交易（包括該收購及買賣協議項下擬進行的交易）向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。有關買賣協議及該交易的詳情載於 貴公司於2025年3月12日的「董事局函件」（「通函」），本函件為通函的一部分。除本函件另有界定或文義所指外，本函件所用詞彙與通函所界定均具有相同涵義。

如董事局函件所述，於2025年1月15日，買方（ 貴公司之全資附屬公司）、賣方（恒基兆業地產之全資附屬公司）及恒基兆業地產（作為賣方之擔保人）訂立買賣協議，據此，買方同意有條件地從賣方收購出售權益，其中包括出售股份（即目標公司之唯一已發行股份）及出售貸款，總代價為港幣3,120,000,000元（可予以調整）。

獨立財務顧問函件

該收購之完成須待條件達成，即(i)該交易獲獨立股東批准；及(ii)買方信納高遠投資對目標物業擁有妥善業權後，方可作實。完成將於條件獲達成或豁免(如適用)後第5個營業日(或在賣方與買方書面同意的其他日期)進行。

完成後，目標集團內之公司(包括目標物業的唯一擁有人高遠投資)將成為 貴公司之間接全資附屬公司及目標集團之財務業績將於 貴集團之財務報表內綜合入賬。

《上市規則》之涵義

鑒於賣方為恒基兆業地產之間接全資附屬公司，而恒基兆業地產作為 貴公司之控股公司持有345,999,980股股份(於最後實際可行日期，佔已發行股份總數約50.08%)，根據《上市規則》，賣方及恒基兆業地產均為 貴公司之關連人士。據此，根據《上市規則》第14A章，訂立買賣協議及該交易構成 貴公司之關連交易。鑒於該交易之最高適用百分比率超過25%但低於100%，根據《上市規則》第14章，該交易亦將構成 貴公司之主要交易。因此，訂立買賣協議及該交易須遵守《上市規則》第14章及第14A章所載之公告、申報、通函(包括獨立財務顧問)及獨立股東批准之規定。

獨立董事委員會

貴公司已成立獨立董事委員會，成員包括鍾瑞明博士、楊秉樑先生、冼雅恩先生及黃仰芳小姐，全部均為獨立非執行董事，以考慮買賣協議及該交易之條款，並在考慮獨立財務顧問的意見後，就買賣協議及該交易之條款是否按一般商業條款訂立、屬公平合理及符合 貴公司及股東整體利益，向獨立股東提供意見。

根據董事局函件，獨立非執行董事胡經昌先生(「胡先生」)及歐肇基先生(「歐先生」)亦為恒基兆業地產之獨立非執行董事，以及獨立非執行董事梁祥彪先生(「梁先生」)被視為持有恒基兆業地產的已發行股本總數之約0.02%權益；故此，胡先生、歐先生及梁先生被視為不具備獨立性就買賣協議及該交易向獨立股東提供建議，亦不是獨立董事委員會的成員。

獨立財務顧問

作為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，吾等之職責乃就(i)買賣協議及該交易的條款是否按一般商業條款訂立、屬公平合理及符合 貴公司及股東的整體利益；及(ii)獨立股東如何於股東特別大會上提呈有關買賣協議及該交易的決議案投票向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。

吾等在通函日期前的過去兩年中，吾等並無擔任 貴公司及恒基集團的任何交易的獨立財務顧問或財務顧問。根據《上市規則》第13.84條，鑒於吾等受聘就買賣協議及該交易提供意見的酬金屬市場水平，且不以決議案於股東特別大會成功通過為條件，且吾等之受聘為正常商業條款，吾等獨立於 貴公司、其控股股東或關連人士，且與上述人士並無關連。

吾等之意見基準

在達致吾等的意見時，吾等已審閱(i) 貴公司截至2023年12月31日止年度之年度報告(「**2023年年報**」)及 貴公司截至2024年6月30日止六個月之中期報告(「**2024年中期報告**」)；(ii) 貴公司於2025年1月15日就買賣協議及該交易刊發之公告；(iii)獨立物業估值師就目標物業之估值報告；(iv)目標集團截至2021年、2022年及2023年12月31日止各年度以及截至2024年10月31日止十個月之經審核財務資料；(v)經擴大集團於2024年6月30日之未經審核備考財務資料；及(vi)通函所載或所提述之其他資料。

吾等依賴本通函所載或所提述及／或 貴公司、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。吾等假設通函所載或所提述及／或吾等獲提供的所有陳述、資料、意見及聲明在作出時均屬真實、準確及完備，直至通函日期仍屬真實、準確及完備。有關 貴集團的資料乃遵照《上市規則》而刊載，董事願就此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，通函所載資料在各重大方面均準確完備，沒有誤導或欺詐成份，且並無遺漏其他事項，導致通函所載任何陳述產生誤導。

獨立財務顧問函件

吾等並無理由相信，吾等在達致意見時所依據的任何陳述、資料、意見或聲明為失實、不準確或產生誤導，吾等也未發現任何重大事實被遺漏，以致吾等獲提供的陳述、資料、意見或聲明為失實、不準確或產生誤導。

吾等已假設通函所載或提述，及／或由管理層向吾等提供的有關 貴集團事項的所有陳述、資料、意見及聲明乃經審慎周詳查詢後合理作出的。吾等認為，吾等已獲提供足夠的資料進行審閱，以達致知情的見解並為吾等的意見提供合理基礎。然而，吾等並無對 貴集團及目標集團的業務、財務狀況與事務或未來前景進行任何獨立調查。

主要考慮因素及理由

在達致吾等就買賣協議及該交易之條款之意見時，吾等已考慮下列主要因素：

1. 貴集團之資料

1.1 貴集團及買方之主要業務

貴公司之主要業務為投資控股，其附屬公司之主要業務為收租業務、酒店及服務式公寓業務、餐飲業務及旅遊業務。除訂立買賣協議外，買方（ 貴公司之全資附屬公司）自註冊成立後尚未展開任何業務營運。

1.2 貴集團之財務資料

以下載列 貴集團截至2022年12月31日止年度（「**2022財年**」）、截至2023年12月31日止年度（「**2023財年**」）、截至2023年6月30日止六個月（「**2023年上半年**」）及截至2024年6月30日止六個月（「**2024年上半年**」）之主要綜合財務資料，乃摘錄自2023年年報及2024年中期報告。

獨立財務顧問函件

綜合損益表概要

	2022財年	2023財年	2023年	2024年
	港幣千元	港幣千元	上半年	上半年
	(經審核)	(經審核)	(未經審核)	(未經審核)
收入	1,382,231	2,552,594	1,142,095	1,400,837
— 收租業務	800,033	795,187	398,948	401,156
— 酒店及服務式公寓業務	318,356	581,884	267,162	296,913
— 餐飲業務	173,280	279,443	138,607	142,787
— 旅遊業務	90,562	896,080	337,378	559,981
食材及飲料成本	(102,689)	(150,743)	(71,297)	(81,049)
員工薪酬	(411,606)	(512,427)	(245,947)	(284,933)
公用開支、維修保養及租金	(111,319)	(132,190)	(62,432)	(64,803)
旅行團及機票成本	(77,419)	(790,753)	(301,374)	(479,905)
毛利	679,198	966,481	461,045	490,147
其他收入及非營業淨收益	153,934	300,134	138,158	157,395
營運及其他費用	(170,037)	(228,698)	(95,237)	(126,508)
折舊	(57,783)	(67,212)	(32,108)	(37,195)
融資成本	(2,140)	(2,268)	(1,174)	(992)
應佔聯營公司溢利減虧損	178	176	114	19
投資物業的公允價值淨 (減少)／增加	(23,159)	159,532	(17,100)	(17,843)
除稅前溢利	580,191	1,128,145	453,698	465,023
稅項				
— 本期	(72,885)	(86,209)	(42,087)	(55,320)
— 遞延	(18,766)	(24,629)	(18,392)	(9,225)
本年度／期間溢利	488,540	1,017,307	393,219	400,478
應佔溢利				
— 貴公司股東	480,104	977,136	380,132	373,111
— 非控股權益	8,436	40,171	13,087	27,367

2023財年與2022財年的比較

貴集團收入由2022財年的港幣1,382.2百萬元增加84.7%至2023財年的港幣2,552.6百萬元，主要得益於酒店及服務式公寓業務、餐飲業務及旅遊業務的收入增長。2023財年收租業務的收入較2022財年保持相對穩定。此外，酒店及服務式公寓業務的收入由2022財年的港幣318.4百萬元增加82.8%至港幣581.9百萬元，乃由於(i)The Mira Hong Kong(即舊翼酒店)和問月酒店的入住率分別大幅增長至90%及95%(2022財年：分別為68%及41%)，及(ii)平均房價於2023年分別增加61%及40%。餐飲業務於2023財年的收入較2022財年增長61.3%，乃由於(i)政府撤銷社交距離措施及2023年2月全面通關，餐飲業務得到改善；及(ii)於2023財年 貴集團餐廳的就餐人次及人均消費增加。此外，在全球跨境旅遊業於疫情後復甦及截至2023年年底，香港航空運力增加至疫情前80%水平後，旅遊業務的收入於2023財年反彈強勁，為港幣896.1百萬元。

隨著收入增加， 貴集團毛利由2022財年的港幣679.2百萬元增加42.3%至2023財年的港幣966.5百萬元。然而，吾等注意到毛利增幅低於收入增幅，乃主要由於 貴集團旅遊業務的旅行團及機票成本大幅增加，原因是出境旅客需求旺盛，超出航空運力增長，導致2023年機票價格高企。

貴集團營運及其他費用由2022財年的港幣170.0百萬元增加34.5%至2023財年的港幣228.7百萬元。吾等注意到該增長主要由於營銷及推廣費用、佣金及代理費及信用卡佣金費於2023財年增長，與業務量增加大致相當。

除稅前溢利及 貴公司股東應佔溢利分別由2022財年的港幣580.2百萬元及港幣480.1百萬元增加至2023財年的港幣1,128.1百萬元及港幣977.1百萬元。總括而言，該等增加乃由於(i)收入大幅增長，而營運及其他費用的增長比例較低(如上所述)；(ii)其他收入及非營業淨收益由2022財年的港幣153.9百萬元增加至2023財年的港幣300.1百萬元，包括銀行利息收入及 貴集團透過損益以公允價值計量的財務資產的投資收益／虧損；及(iii)2023財年投資物業公允價值淨增加港幣159.5百萬元(2022財年：淨減少港幣23.2百萬元)。

獨立財務顧問函件

2024年上半年與2023年上半年的比較

相較於2023年上半年，貴集團的收入於2024年上半年增長22.7%至港幣1,400.8百萬元，乃由於期內貴集團收租業務、酒店及服務式公寓業務、餐飲業務及旅遊業務均錄得增長。尤其是，旅遊業務的收入大幅增長66.0%。

就酒店及服務式公寓業務而言，吾等注意到收入增長相對溫和，乃由於受到2023年上半年疫情後通關後不久已達致較高入住率所限制。具體而言，舊翼酒店和問月酒店的入住率於2024年上半年分別為91.6%及94.6%（2023年上半年：分別為91.1%及95.2%），平均房價亦分別增加8.3%及2.8%。

雖然隨著收入增加，毛利於2024年上半年增長6.3%至港幣490.1百萬元（2023年上半年：港幣461.0百萬元），吾等仍注意到，毛利增幅相對較低，主要由於旅遊業收入貢獻比例較高，但其盈利能力受旅行團及機票成本於2024年上半年高企的影響。

於2024年上半年，貴集團營運及其他費用相較於2023年上半年增加港幣31.3百萬元或32.8%，低於收入增長，乃由於貴集團致力於堅持維持嚴格成本控制和提高運營效率的策略。此外，於2024年上半年，其他收入及非營業淨收益（主要包括股息及利息收入）相較於2023年上半年維持相對穩定。

由於上述原因，除稅前溢利由2023年上半年的港幣453.7百萬元略微增加2.5%至2024年上半年的港幣465.0百萬元，而2024年上半年貴公司股東應佔溢利維持穩定，約為港幣373.1百萬元（2023年上半年：港幣380.1百萬元）。

總括而言，吾等注意到貴集團收入自2023財年疫情後市場復甦以來一直在改善。2023財年及2024年上半年年內毛利及溢利的增長反映出有關收入增長有助於改善貴集團業務表現。然而，吾等注意到，收入增長乃主要由於旅遊業務，其因旅行團及機票成本高企導致費用增加。與此同時，酒店及服務式公寓業務的收入增長一直受可用客房及公寓單位有限所制約。

獨立財務顧問函件

綜合財務狀況表概要

	於		
	2022年	2023年	2024年
	12月31日	12月31日	6月30日
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
	(經審核)	(經審核)	(未經審核)
非流動資產			
投資物業	15,159,392	15,314,929	15,092,083
其他物業、設備及器材	243,053	244,134	278,862
聯營公司權益	1,074	1,247	1,224
指定為透過其他全面收益以公允 價值計量的股本證券	28,140	332,235	430,737
遞延稅項資產	33,122	16,598	16,297
	<u>15,464,781</u>	<u>15,909,143</u>	<u>15,819,203</u>
非流動資產總值			
流動資產			
存貨	119,655	120,532	114,490
應收賬款及其他應收款項	214,747	282,384	290,229
透過損益以公允價值計量的財務 資產	58,443	89,484	404,268
現金及銀行結存	5,385,923	5,568,703	5,794,472
可收回稅項	1,461	857	1,032
	<u>5,780,229</u>	<u>6,061,960</u>	<u>6,604,491</u>
流動資產總值			
總資產			
	21,245,010	21,971,103	22,423,694
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	(363,974)	(469,564)	(632,421)
已收租賃按金	(129,223)	(76,693)	(79,472)
合約負債	(80,567)	(125,069)	(162,512)
租賃負債	(42,005)	(34,845)	(45,431)
應付稅項	(9,643)	(35,774)	(67,322)
	<u>(625,412)</u>	<u>(741,945)</u>	<u>(987,158)</u>
流動負債總額			

獨立財務顧問函件

	於		
	2022年	2023年	2024年
	12月31日	12月31日	6月30日
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
	(經審核)	(經審核)	(未經審核)
非流動負債			
遞延負債	(111,818)	(181,322)	(171,393)
租賃負債	(57,055)	(40,675)	(66,078)
遞延稅項負債	<u>(329,633)</u>	<u>(335,334)</u>	<u>(340,227)</u>
流動負債總額	(498,506)	(557,331)	(577,698)
負債總額	(1,123,918)	(1,299,276)	(1,564,856)
資產淨值	20,121,092	20,671,827	20,858,838
非控股權益	<u>(154,928)</u>	<u>(186,529)</u>	<u>(189,801)</u>
貴公司股東應佔總權益	19,966,164	20,485,298	20,669,037

貴集團的非流動資產主要包括投資物業、其他物業、設備及器材以及指定為透過其他全面收益以公允價值計量的股本證券。於2022年12月31日、2023年12月31日及2024年6月30日各期間，投資物業、其他物業、設備及器材的總賬面值保持穩定，介乎港幣153億至港幣156億之間。指定為透過其他全面收益以公允價值計量的股本證券的賬面值由2022年12月31日的港幣28.1百萬元大幅增加至2023年12月31日的港幣332.2百萬元及2024年6月30日的港幣430.7百萬元，原因是 貴集團增加了上市股本證券的投資，作為庫務及資本管理策略的一部分。

貴集團的流動資產(主要包括現金及銀行結存、存貨、應收賬款及其他應收款項以及透過損益以公允價值計量的財務資產)由2022年12月31日的港幣5,780.2百萬元增加至2023年12月31日的港幣6,062.0百萬元及2024年6月30日的港幣6,604.5百萬元。根據2023年年報及2024年中期報告， 貴集團於2022財年、2023財年及2024年上半年分別產生營運活動現金淨額港幣268.4百萬元、港幣651.7百萬元及港幣465.5百萬元。於2023年12月31日， 貴集團綜合現金狀況為港幣5,568.7百萬元(2022年12月31日：港幣5,385.9百萬元)。於2024年6月30日，現金狀況進一步增加至港幣5,794.5百萬元。根據其庫務管理政策， 貴集團亦會不時審視核心業務的擴展需要及監察投資環境及需求，以確保彼等能夠進行符合投資效益要求的擴展及把握證券、債券及其他投資機會，提高股東回報率。吾等注意到，利用所產生的現金，並

獨立財務顧問函件

考慮到持續向股東派發股息，貴集團透過損益以公允價值計量的財務資產由2022年12月31日的港幣58.4百萬元增加至2023年12月31日的港幣89.5百萬元及2024年6月30日的港幣404.3百萬元。

於2022年12月31日、2023年12月31日及2024年6月30日，貴集團維持相對較低的負債狀況，負債總額分別為港幣1,123.9百萬元、港幣1,299.3百萬元及港幣1,564.9百萬元。於2023年12月31日，貴集團的流動負債增加至港幣741.9百萬元，主要因應付賬款及其他應付款項隨著貴集團的業務量增長而增加。於2024年6月30日，流動負債進一步增加至港幣987.2百萬元，主要由於2024年上半年與已宣佈派發但未派付股息有關的應付賬款及其他應付款項增加至港幣207.3百萬元。根據2023年年報及2024年中期報告，貴集團於2022年12月31日、2023年12月31日及2024年6月30日並無貸款，而於2022年12月31日、2023年12月31日及2024年6月30日貴集團可獲授予之信貸額總數分別為港幣10億元、港幣9億元及港幣9億元，而於該等年度／期間內並無動用信貸額。故貴集團於該等日期的負債與資本比率（以綜合借款總額除以綜合股東權益總額計算）為零。

就貴集團錄得的溢利而言，扣除已付或應付股息後，於2022年12月31日、2023年12月31日及2024年6月30日，貴公司股東應佔資產淨值及權益分別維持穩定於約港幣200億元。

1.3 過往股息

貴集團於過去數個財年持續向股東宣派股息，概述如下：

截至12月31日止財年	基礎盈利 (每股港幣) ^{附註1}	中期及 末期股息總額 (每股港幣)
2020年(「2020財年」)	0.66	0.50
2021年	0.61	0.46
2022年	0.76	0.50
2023年	1.19	0.53
2024年(「2024財年」)	0.58 ^{附註2}	0.23 ^{附註2}

附註：

1. 基礎盈利乃按貴公司股東應佔溢利計算(不包括投資物業重新估值變動的除稅後影響及其他非經常性項目)。
2. 僅2024年上半年的基礎盈利及中期股息，摘錄自2024年中期報告。

撇除尚未宣佈派發全年基礎盈利及末期股息的2024財年，2020財年至2023財年已派付的年度股息總額為港幣315百萬元至港幣370百萬元。同時，貴公司已宣佈派發2024年上半年中期股息約港幣159百萬元。經計及貴集團近年來的基礎盈利及股息派付以及根據貴集團於2024年6月30日的現金及銀行結存約港幣58億元，並未考慮未來營運的盈利及現金流入，除非出現不可預見的情況，否則收購事項的現金流出(定義見下文「4.2支付條款」一段)應不會影響貴集團將派息維持在過去數個財年水平的能力。

1.4 展望及前景

如2024年中期報告所述，貴集團對香港經濟持審慎樂觀態度。貴集團認為，市場普遍預計美國將開始減息週期，若如市場預期，這將有利於本港酒店、零售、餐飲及相關行業的發展。此外，正實施多項刺激香港經濟前景及旅遊業(包括入境旅客)措施，例如：(i)港府正部署「粵車南下」計劃，同時「個人遊」計劃有望繼續擴展，(ii)深中通道開通大大縮短了廣東省至香港的交通時間；及(iii)香港國際機場第三跑道系統及機場管理局最近推出的增加航線及航班獎勵計劃。貴集團表示，將繼續調整營運策略應對市場變化，優化酒店及商場設施，並將與香港政府及地區團體合作，進一步提升尖沙咀中部地區的交通連繫網絡，增強美麗華廣場和舊翼酒店的可達度及連通性。另外，貴集團會繼續加強電子商貿發展，提高營運效益及多元化餐飲和租戶組合以深化顧客的旅遊和購物體驗。

吾等認同管理層的意見，認為香港旅遊業正邁向復甦，可合理預期訪港旅客人數於未來數年增加，為舊翼酒店及新酒店帶來需求。該等預期以下列因素為依據：

- (i) 過去數年來，美元(港幣與美元掛鈎)走強在某程度上令旅客對香港卻步。如果預期的減息於未來幾年發生，美元和港幣的價值相對於其他貨幣可能會下降。這反而應可推動旅客訪港，尤其是在較高級酒店消費，例如舊翼酒店及新酒店。

- (ii) 根據香港機場管理局的報告，香港國際機場的客運量在2024年持續增長，部分標誌著航班數量逐步恢復至疫情前水平。這可能會帶來更多不同的國際旅客，他們通常會留宿，為酒店帶來新的需求來源。根據香港旅遊發展局的報告，舊翼酒店及新酒店所屬的最高級別的「高收費A級酒店」，在疫情後的入住率及房價方面普遍較其他酒店類別優勝。
- (iii) 一系列政府措施預期將增加整體訪港旅客人次，從而刺激酒店需求。這些措施包括：(a)進一步擴大中國公民個人遊計劃，特別是擴展至與香港有直接交通聯繫的城市；及(b)對廣東省週邊城市的旅客實施多次入境簽證，並(c)將香港定位為中國長途旅客的多站長途旅遊目的地。
- (iv) 香港政府計劃(a)透過擴建亞洲國際博覽館及灣仔會議展覽中心等設施，推動發展MICE(會議、展覽及獎勵旅遊)，(b)透過全年提供文化、體育及節慶活動推動大型活動經濟，及(c)透過鼓勵郵輪公司將香港作為母港，並加強郵輪碼頭與週邊景點及主要購物中心的交通連接，推動郵輪旅遊業的發展，從而吸引高消費旅客來港，這將是舊翼酒店及新酒店的目標客群。

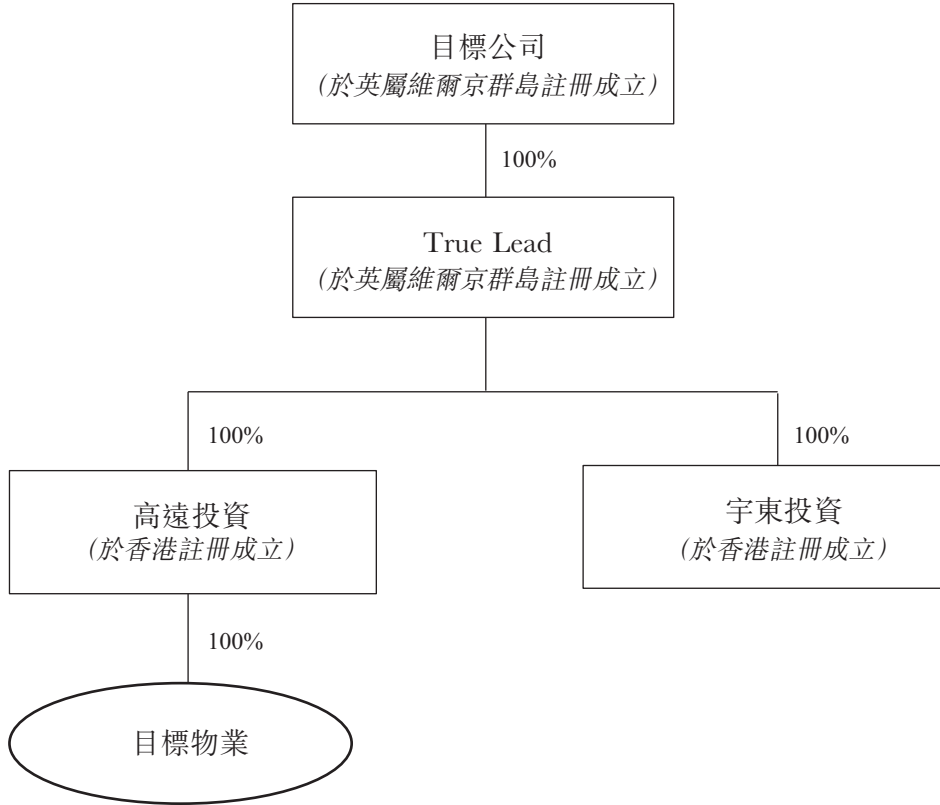
2. 恒基集團及賣方之資料

恒基兆業地產為一間投資控股公司，其附屬公司主要業務為物業發展及投資、建築工程、項目管理、物業管理、酒店業務、百貨業務及投資控股。恒基兆業地產之股權資料於聯交所之網頁(<https://www.hkexnews.hk>)刊載。恒基兆業地產為 貴公司之控股股東，持有345,999,980股股份(佔最後實際可行日期已發行股份總數約50.08%)。賣方之主要業務為投資控股。

3. 目標集團及目標物業之資料

3.1 目標集團之主要業務

下圖說明目標物業及目標集團之現有控股架構：



目標公司及True Lead均於2023年7月19日成立。True Lead於2023年7月31日成為目標公司之直接全資附屬公司，且從該日起，True Lead之財務業績於目標公司之財務報表內綜合入賬。高遠投資及宇東投資均於2023年8月1日成為目標公司之間接附屬公司，且從該日起，高遠投資及宇東投資之財務業績於目標公司之財務報表內綜合入賬。目標公司及True Lead自成立後，除分別間接及直接持有高遠投資及宇東投資之權益外，並無進行任何業務。高遠投資為一間物業投資公司及宇東目前並無營運。

3.2 目標物業之資料

目標物業包含該地段及建於該地段上並於1957年落成，位於香港九龍金巴利道16號，現名為「香檳大廈(Champagne Court)」的一幢樓高10層及附帶天台樓層的綜合大樓。目標物業之地盤面積約為12,283平方呎。

如董事局函件所述，為回應高遠投資、宇東投資及恒基集團若干成員之申請，土地審裁處發出售賣令。高遠投資作為於2024年1月5日所舉行的該拍賣會上唯一提出價之投標者，於當日與受託人簽訂協議備忘錄；據此，高遠投資同意以投標價購買目標物業。緊接強制售賣完成前，目標物業包括(a)高遠投資擁有的目標集團單位(佔目標物業所有不可分割份數約74.95%)；(b)恒基集團擁有的恒基集團單位(佔目標物業所有不可分割份數約8.75%)；(c) 貴集團擁有的 貴集團單位(佔目標物業所有不可分割份數約10.00%)；及(d)其他第三方擁有的其他單位(佔目標物業所有不可分割份數約6.30%)。於2024年2月7日強制售賣完成，且從該日起，目標物業之擁有權已統一為高遠投資所有，高遠投資並成為目標物業的唯一擁有人。

目標集團應佔收購目標物業之總收購成本(經扣除交易成本)約為港幣2,115,000,000元。該收購成本包括(i)截至但緊接該拍賣會前，高遠投資為收購目標集團單位(包括宇東投資早前擁有的8個單位)所支付的總購買價款；及(ii)高遠投資向受託人所支付之實際購買價款(即根據售賣令而釐定的恒基集團單位(即港幣88,869,000元)、 貴集團單位(即港幣190,050,000元，其後由 貴集團從受託人獲得)及其他單位(即港幣281,835,000元)的投標價總分攤價值)。

僅供說明，吾等注意到賣方的上述總收購成本佔初步代價港幣3,120,000,000元之約67.8%。賣方的上述總收購成本不含(i)於收購目標集團單位之漫長過程中可能產生之利息開支(如有)，而據吾等從管理層獲悉，該過程自2011年開始；及(ii)透過上述該拍賣會為其收購融資而可能產生之利息開支(如有)。其後，根據買賣協議，賣方須承擔拆除目標物業上之現有建築物並將其重建為具備主要特點及符合問月酒店水準或更佳標準之新酒店之成本。

獨立財務顧問函件

3.3 目標集團之財務資料

以下是目標集團截至2022財年、2023財年以及截至2023年10月31日止十個月（「2023年前十個月」）及2024年10月31日止十個月（「2024年前十個月」）的綜合財務資料，這些資料是根據《香港財務報告準則》編製的，並摘錄自通函附錄二中會計師報告的內容。吾等謹此強調，由於目標物業上之現有建築物將會拆除並重建為新酒店，故下文所載的目標集團的歷史資料並不反映目標集團的未來表現及財務狀況。

綜合損益表概要

	2022財年	2023財年	2023年	2024年
	港幣千元	港幣千元	前十個月	前十個月
	(經審核)	(經審核)	港幣千元	港幣千元
			(未經審核)	(經審核)
收入	347	2,664	2,559	1,571
其他收入	—	48	—	650
營運及其他費用	(1,429)	(1,905)	(1,577)	(1,986)
投資物業公允價值變動前				
經營(虧損)/溢利	(1,082)	807	982	235
投資物業公允價值減少	(32,451)	(422,374)	—	(161,311)
除稅前(虧損)/溢利	(33,533)	(421,567)	982	(161,076)
年內/期內(虧損)/溢利	(33,533)	(421,567)	982	(161,076)

2023財年與2022財年的比較

目標集團自目標物業賺取的租金收入產生收入。該收入由2022財年的港幣0.3百萬元增加至2023財年的港幣2.7百萬元，原因為目標集團單位的出租率有所改善。營運及其他費用由2022財年的港幣1.4百萬元增加至2023財年的港幣1.9百萬元，主要由於所產生的政府地租及差餉、租賃佣金、保安費及大廈管理費增加。目標集團於2022財年及2023財年分別錄得投資物業公允價值減少港幣32.5百萬元及港幣422.4百萬元，此乃因應專業測量師恒基估價及代理有限公司及戴德梁行有限公司分別對目標集團單位進行估值而確認。由於上文所述，除稅前及除稅後淨虧損由2022財年的港幣33.5百萬元大幅增加至2023財年的港幣421.6百萬元。

獨立財務顧問函件

2024年前10個月與2023年前十個月的比較

儘管目標集團之收入由2023年前十個月的港幣2.6百萬元減少至2024年前10個月的港幣1.6百萬元，乃由於因強制售賣後預計樓宇重建計劃而導致出租率下降，但目標集團於2024年前10個月確認雜項收入為港幣0.7百萬元。營運及其他費用由2023年前十個月的港幣1.6百萬元增加至2024年前10個月的港幣2.0百萬元，主要是由於2024年前10個月的保安費、壞賬撇銷以及政府地租及差餉增加。同時，根據專業測量師戴德梁行有限公司就目標物業進行的估值，目標集團進一步確認投資物業於2024年前10個月的公允價值減少至港幣161.3百萬元(2023年前十個月：無)。因此，目標集團於期內的除稅前淨虧損及淨虧損大幅增加至2024年前10個月的港幣161.1百萬元(2023年前十個月：除稅前淨溢利及除稅後淨溢利分別為港幣1.0百萬元及港幣1.0百萬元)。

綜合財務狀況表概要

	於		
	2022年	2023年	2024年
	12月31日	12月31日	10月31日
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
	(經審核)	(經審核)	(經審核)
非流動資產			
投資物業	1,583,000	1,167,600	1,624,788
流動資產			
預付款項	134,757	134,758	133,995
應收賬款	183	862	—
已付按金	10	10	15
流動資產總值	134,950	135,630	134,010
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	(446)	(287)	(565)
合約負債	(1)	(14)	—
已收租賃按金	(593)	(333)	—
流動負債總額	(1,040)	(634)	(565)
非流動負債			
應付一間中層控股公司款項	(1,829,525)	(1,836,778)	(2,453,491)
總虧絀	<u>(112,615)</u>	<u>(534,182)</u>	<u>(695,258)</u>

獨立財務顧問函件

目標集團的資產主要包括(i)投資物業及(ii)於2023年售賣令發出前有關收購目標集團單位的印花稅預付款項。賣方管理層認為，根據印花稅條例的相關條文，該等印花稅可於目標物業重建後由稅務局退還。投資物業的賬面值由於2022年12月31日的港幣1,583.0百萬元減少至於2023年12月31日的港幣1,167.6百萬元，主要由於上述專業測量師評估的公允價值減少所致。於2024年10月31日，投資物業之賬面值增加至港幣1,624.8百萬元，乃由於強制售賣完成後以總代價港幣560.4百萬元收購目標物業之餘下部分，部分被2024年前10個月期間投資物業公允價值減少約港幣161.3百萬元所抵銷。於2022年12月31日、2023年12月31日及2024年10月31日各期間，印花稅預付款項及建築物頒令成本維持港幣134百萬元的水平。

目標集團的負債主要包括應付一間中層控股公司的款項(構成出售貸款的主要部分)。應付目標公司一間中層控股公司款項於2022年12月31日及2023年12月31日保持相對穩定，分別約為港幣18.3億元及港幣18.4億元，而於2024年10月31日，增至約港幣24.5億元，乃主要由於恒基集團提供額外借款以完成強制售賣。

目標集團的總虧絀由2022年12月31日的港幣112.6百萬元增至2023年12月31日的港幣534.2百萬元，主要由於上文所述投資物業賬面值減少所致。於2024年10月31日，總虧絀增加至港幣695.3百萬元，原因是投資物業公允價值進一步減少。

該交易完成後，目標集團將成為 貴公司之全資附屬公司，其財務業績將合併入 貴公司之財務報表。如上文所述，股東務請注意，於完成後，目標物業上的現有建築將被拆除，並重建為新酒店。於重建期間及移交前，預計目標物業將不會產生收入。鑒於目標物業將從一座老舊綜合大樓改建為一座新酒店，上述目標集團的歷史財務資料僅供參考，與目標集團的未來表現及財務狀況關係不大。有關該交易對經擴大集團的財務影響的進一步討論，請參閱本函件下文「6.該交易可能產生之財務影響」一段。

4. 買賣協議之主要條款

於2025年1月15日，買方、賣方及恒基兆業地產(作為賣方之擔保人)訂立買賣協議；據此，買方同意有條件地從賣方收購出售權益，其中包括出售股份(即目標公司之唯一已發行股份)及出售貸款，總代價為港幣3,120,000,000元(可予以調整)。

吾等概述買賣協議之主要條款如下。有關詳情，請參閱「董事局函件」之「買賣協議」一段。

日期 : 2025年1月15日

訂約方 : (i) 賣方(恒基兆業地產之全資附屬公司)作為賣方；

(ii) 買方(貴公司之全資附屬公司)作為買方；及

(iii) 恒基兆業地產作為賣方之擔保人。

主要事項 : 賣方同意出售及轉讓以及買方同意購買及接受轉讓出售權益(包括出售股份及出售貸款)，且不附帶任何產權負擔。

代價及支付
條款 : 出售權益之代價為初步代價，金額為港幣3,120,000,000元(相等於協定收購價值)，並須根據目標公司之完成時資產淨值加入或扣減任何調整。有關詳情，請參閱下文「4.1釐定代價之基準」一段。

支付條款載於下文「4.2支付條款」一段。

代價將以 貴集團之內部資源撥付。

條件：該收購完成須待以下條件獲達成(或豁免，如適用)後方可作實，惟不得遲於最後完成限期：

- (i) 獨立股東已批准訂立及履行買賣協議及該交易；及
- (ii) 買方信納高遠投資對目標物業擁有妥善業權。

買賣協議之任何一方均不能豁免上述第(i)項之條件。買方可自行決定以書面通知賣方豁免上述第(ii)項之條件。於最後實際可行日期，概無條件獲達成。

如條件於最後完成限期當日或之前未能達成或豁免(如適用)，則買賣協議可由賣方或買方終止，並不再具有效力及約束力。於該終止後，賣方應立即全數退回該訂金(參見下文「4.2 支付條款」一段)(不附利息)予買方，而買賣協議訂約方於買賣協議下無權享有任何權利或利益且毋須就該協議承擔任何義務或責任(惟先前之違反除外)。

4.1 釐定代價之基準

根據買賣協議，出售權益之代價為初步代價，金額為港幣3,120,000,000元(相等於協定收購價值)，加入或扣減根據完成時資產淨值的任何調整。根據董事局函件，初步代價乃由買賣協議訂約方經公平磋商，並參考總發展價值的估值後釐定。除代價外，待完成後，倘目標集團分別自稅務局及受託人律師收到有關退還，買方須向賣方支付或退還(i)目標集團於完成後已使用的截至完成日期累計的利得稅抵免之金額，及(ii)印花稅退還及預繳建築物頒令成本之退還(於下文「4.4 與已使用的利得稅抵免、印花稅退還及退還預繳建築物頒令成本有關的付款」一段進一步討論)。

於2025年1月10日，根據獨立物業估值師進行的估值，目標物業之總發展價值的估值為港幣3,120,000,000元。同時，完成時資產淨值相等於目標公司於完成日期之總綜合資產(不包括目標物業之價值、預繳建築物頒令成本、預繳印花稅及任何

遞延稅項資產)減目標公司之總綜合負債(不包括出售貸款及任何遞延稅項負債)的金額。完成時資產淨值將參照備考完成時賬目(「估計完成時資產淨值」)計算得出，並將構成完成時應付代價部分的調整(見下文「4.2 支付條款」一段)。備考完成時賬目將在完成後六十(60)日內由核數師進行審核(「經審核完成時賬目」)，以釐定估計完成時資產淨值與根據經審核完成時資產淨值之間的任何差額(「資產淨值差額」)。資產淨值差額金額將由賣方或買方(視情況而定)於經審核完成時賬目交付後以現金向對方支付。

為便於說明，根據「3.3 目標集團之財務資料」一段所載目標集團的財務資料及上述釐定完成時資產淨值的基準，將計入完成時資產淨值的項目主要包括目標集團的應收賬款、已付按金、應付賬款及其他應付款項、合約負債以及已收租賃按金。於2024年10月31日，目標集團並無應收賬款、合約負債及已收租賃按金，而已付按金為港幣15,000元，應付賬款及其他應付款項約為港幣600,000元。

總括而言，經考慮上述釐定代價及完成時資產淨值之基準，以及向賣方退回印花稅退還及預繳建築物頒令成本之協議，買方實質上是以總發展價值的估值港幣31.2億元收購目標物業，連同計算完成時資產淨值時所包括之目標集團資產及負債，代價金額為港幣3,120,000,000元，加入或扣減估計完成時資產淨值及資產淨值差額(如有)之任何調整金額。

扣除 貴集團按強制售賣出售 貴集團單位從高遠投資所收取的分攤銷售收益約港幣190,050,000元(未計及交易成本)後， 貴集團就該收購所實際支付的代價僅為港幣2,929,950,000元(須根據估計完成時資產淨值及資產淨值差額(如有)進行調整)。吾等從管理層了解到， 貴集團已自1978年起持有集團單位，而在強制售賣前的最近幾年內卻僅產生極少的收入。就此而言，吾等注意到，該交易以強制售賣先發生為前提，使得 貴集團這些表現未如理想的投資物業得以重新發展，並透過重建，為 貴集團位於目標物業的週邊物業(包括舊翼酒店及美麗華廣場)提供額外價值。

吾等認為，達致代價的方法屬公平合理，當中計及：(i)新酒店的總發展價值的估值；及(ii)目標集團於完成日期的資產淨值金額。此外，考慮到目標物業的總發展價值的估值(即釐定代價之基準)乃經獨立物業估值師評估，吾等認為代價屬公平合理。有關目標物業估值的討論，請參閱下文「4.3目標物業之估值」一段。

4.2 支付條款

代價將以 貴集團之內部資源撥付。根據買賣協議，買方將按下列方式以現金向賣方支付代價：

- (i) 訂金港幣312,000,000元(「該訂金」)，即初步代價之10%，已於簽署買賣協議時作為訂金支付予賣方；
- (ii) 港幣727,896,000元，即初步代價之23.33%，須參照賣方所編製的備考完成時賬目，按加上估計完成時資產淨值(倘為正數)或扣除估計完成時資產淨值絕對值(倘為負數)調整，將於完成時支付予賣方；
- (iii) 待完成進行後，港幣1,039,896,000元，即初步代價之33.33%，將於建築事務監督就新酒店展開建築工程發出同意書後七(7)個營業日內支付予賣方；
- (iv) 港幣1,015,208,000元，即初步代價之33.34%減去保證金(定義見下文第(v)條)的款額，將於移交時支付予賣方；及
- (v) 保證金港幣25,000,000元(「保證金」)(即代價之餘額)，將於買方收到糾正欠妥證明書後5個營業日內支付予賣方。

此外，資產淨值差額(如上文「4.1釐定代價之基準」一段所述)將由賣方或買方(視情況而定)於經審核完成時賬目交付後五(5)個營業日內以現金向對方支付。

此外，如移交未能於最後移交日期(根據董事局函件，現預計為2029年第四季度)或之前進行，除非純粹因買方違約所導致外，否則賣方須於移交時向買方支付其根據買賣協議已支付予賣方的所有代價部份應計利息。利息按香港上海滙豐銀行有限公司不時所報的港幣最優惠利率(「**最優惠利率**」)減0.5%的年利率計算，計算期間為最後移交日期起至移交實際進行當日止(首尾兩日包括在內)。

首先，吾等注意到，僅有約33.33%的代價將於完成後支付，其餘部分將根據重建工作的進度分期支付予賣方。具體而言，共計為33.34%之初步代價將僅於移交之時及之後(即 貴集團收到可供使用及可全面運營之新酒店之時，且於其後12個月的欠妥之處的保固期內，一旦賣方被告知重建工作及新酒店有任何缺陷、損耗及其他故障，則須在合理切實可行的情況下，盡快修復該等缺陷、損耗及其他故障，直至獲認可人士滿意為止)，方予支付。儘管截至2024年6月30日， 貴集團的現金及銀行結存約為港幣58億元，足以支付全部代價，但分期付款計劃可使 貴集團更有效地調配資本，並使 貴集團於進行資本管理活動的同時監督重建的進度，從而最大限度地提高其投資回報及創收。其次，倘移交有任何延遲，賣方須向買方支付買方已支付的所有代價部份應計利息(按上述最優惠利率減0.5%的年利率計算)，據管理層告知，倘若日後發生此類事件，預計 貴集團所收取的有關利率與 貴集團能夠取得的實際銀行存款利率相當。

如上所述，吾等認為代價的支付條款屬公平合理，符合正常的商業條款。吾等亦認為，代價的調整機制已計及目標公司的估計完成時資產淨值及資產淨值差額，故屬公平合理。

4.3 目標物業之估值

如上文所討論，初步代價由買賣協議訂約方經公平磋商，並參考總發展價值的估值(即目標物業的總資本價值，假設於估值日期新酒店以當前價格完成建設)後釐定。

於評估釐定目標物業的總發展價值的估值的依據是否屬公平合理時，吾等特別考慮由獨立物業估值師編製的估值報告(「**估值報告**」，詳情載於通函附錄五)。為此，吾等注意到高力國際物業顧問(香港)有限公司已獲委任為獨立物業估值師，為該交易對目標物業進行估值。根據估值報告，目標物業於2025年1月10日的總發

展價值的估值為港幣31.2億元。吾等注意到，總發展價值的估值等於用於得出初步代價時所採用的目標物業協定收購價值。

為評估估值的公平性及合理性，吾等已審閱估值報告，並與獨立物業估值師討論(i)對目標物業進行估值時使用的方法及假設，以及該方法及假設是否適當及可接受；(ii)對目標物業進行估值的工作範圍；及(iii)物業估值師的相關專業資格。

4.3.1 估值方法

於評估總發展價值時，吾等注意到獨立物業估值師主要採用收入法對目標物業進行估值，該物業擬用於 貴集團的酒店及服務式公寓業務。吾等已與獨立物業估值師討論以下內容：(i)採用收入法作為目標物業主要估值方法的理由；及(ii)使用收入法評估總發展價值所採用的基準及假設。吾等理解並同意獨立物業估值師的觀點，經考慮下列因素後認為該方法適用於目標物業的估值：(i)目標物業一旦重新開發為新酒店，預計將具有穩定及一致的定價條款；及(ii)目標物業的零售、後勤區域／宴會廳、酒店及停車部分的總收入可參考相應市場的可比租金水平評估。該估計總收入其後予以資本化，以按適當的資本化率釐定各目標物業的市值。

此外，吾等了解到，獨立物業估值師已將收入法得出的估值與市場法得出的結果進行了複查，當中選取了香港近期整棟商業物業的銷售作為可資比較交易。總括而言，獨立物業估值師主要採用收入法估算總發展價值的估值。基於吾等過往就其他香港上市公司之物業交易擔任獨立財務顧問之經驗，有關複查機制乃普遍採取之方法。吾等亦獲管理層告知，所採用的估值方法與目前用於 貴集團投資物業估值的方法相同。

4.3.2 估值基準及假設

獨立物業估值師的估值乃按市值基準進行，根據《香港測量師協會估值準則2024》，市值的定義為「資產或負債經適當推銷後，自願買家及自願賣家各自在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期進行公平交易之估計金額」。吾等注意到，在該交易中，買賣協議及其項下擬進行的交易乃由訂約各方經公平磋商後按一般商業條款訂立；且吾等並未獲悉任何與該交易相關的特殊情況，如賤賣或強制出售。因此，吾等認為獨立物業估值師採用的估值基準屬公平合理。

吾等亦注意到，獨立物業估值師依賴買方提供的資料，並從土地註冊處、差餉物業估價署及屋宇署等公共領域獨立獲取相關資料。此外，估值乃基於下列假設作出，其中包括：(i)並未就任何所估值目標物業的任何抵押、按揭或欠款作出任何撥備，亦未就可能因出售而產生的任何開支費用或稅項作出任何撥備；(ii)目標物業並無且已償清任何及所有可能影響其價值的繁重抵押、留置權及產權負擔；(iii)任何與目標物業收購、轉讓、出售、出租或抵押相關的應付土地溢價或其他費用已悉數支付及結清；(iv)已獲得適當業權，且目標物業及其估值權益可於市場上自由轉讓、抵押及出租；及(v)根據政府租約及／或土地批租條款，業主於政府租約及／或土地批租的未到期期間內享有自由且不受干擾使用目標物業的權利。

就收入法而言，獨立物業估值師已計及目標物業(將重建為新酒店)的估計總收入，乃參考位於尖沙咀地區經選定市場可比物業的類似酒店營運、零售及餐飲租賃得出，有關估計總收入其後予以資本化，以按適當的資本化率釐定目標物業的市值。吾等從獨立物業估值師了解到，此等已考慮各可資比較物業的獨特位置、樓齡、規模、建築質量、樓層(並已剔除相關政府差餉、租金及／或管理費)所導致的經營收入水平的潛在差異，以估算估計總收入及釐定目標物業的市值。吾等已與獨立物業估值師討論，獨立物業估值師確認使用該方法進行酒店物業估值屬市場常規做法。吾等注意到，獨立物業估值師參考尖

沙咀地區零售物業、停車場的租金資料以及主要五星級酒店的房費及宴會廳的租金，以評估目標物業可能產生的租金收入。我們已將相關資料與自公開渠道取得的尖沙咀地區零售物業、停車場的現行市場租金以及主要五星級酒店的房費進行比較，並注意到其具有可比性。

吾等從獨立物業估值師了解到，採用約4.90%的資本化率。該資本化率乃經計及下列因素釐定：(i)其對2024年下半年香港商業物業市場的研究及分析，其中觀察到，基於主要商業區的四項近期整棟商業物業交易的價值，並參考該等物業各自之現行市場租金計算的市場收益率介乎2.8%至4.1%；及(ii)目標物業的位置及特徵。獨立物業估值師認為，4.90%的總資本化率(高於上述市場收益率範圍)可合理反映投資者普遍預期酒店物業(如新酒店)的回報率將高於其他商業用途的物業。據吾等了解，這部分反映了酒店業務的週期性，每年不同時段均有旺季及淡季。

吾等已審閱並與獨立物業估值師討論收入法所採用的上述基礎及假設，以及於作出與目標物業潛在租金收入及資本化率相關的假設時所參考的市場資料清單。此外，吾等亦已調查 貴集團毗鄰目標物業的商業樓宇的歷史表現，如入住率、平均房價及店舖租金。吾等注意到，收入法中所作的假設已反映新酒店的預期創收能力。

吾等注意到，獨立物業估值師估價師隨後已將使用收入法得出的估值與使用市場法得出的結果進行了複查。在此情況下，就市場法而言，其估值方法以大眾接受的市場交易作為最佳指標，亦預先假定市場上相關交易數據可用以推斷同類物業的交易價格。就此而言，吾等已與獨立物業估值師討論，並了解到近期並無類似特徵及位置的酒店物業交易，而考慮到新酒店包含多種商業用途，包括酒店業務、地下及上層零售店舖及餐飲業務，獨立物業估值師已識別及總體分析香港主要商業區不同地點的五處整棟商業物業的現行市場交易資料(「可資比較交易」)。

吾等已進行獨立調查，以核實上述獨立物業估值師的結果。吾等注意到，儘管香港近期有酒店交易，該等物業並非位於黃金地段附近，且面積及規模遠小於新酒店，及與新酒店屬不同級別，因此不適合作為可資比較交易。吾等的

獨立工作涉及透過搜尋公開可得資料(包括於房地產代理網站收集及展示之交易記錄,以及公共領域之物業新聞)以查證已完成之商業物業交易。鑒於目標物業的位置及樓面面積,吾等的挑選標準集中於(i)自2024年7月1日直至最後實際可行日期已完成;(ii)涉及位於主要商業區(即油尖旺區、中西區及灣仔區)的整幢酒店大廈或商業綜合大廈;及(iii)交易樓面面積超逾50,000平方呎的類似規模的近期交易。根據該等挑選標準,吾等的結論相同。基於上文所述,吾等認為在並無直接可資比較交易的情況下使用上述提述資料作市場法屬可接受,而據吾等所知,吾等認為獨立物業估值師已詳盡收集可資比較交易。

吾等注意到,獨立物業估值師在使用市場法進行複查時,主要將目標物業每平方呎約港幣22,628元的隱含單位價格(該價格是通過將以收入法評估的總開發價值港幣31.2億元除以新酒店規劃的總樓面面積137,885平方呎所得出)與可資比較交易的單位售價進行複查。如估值報告所述,交易可資比較物業之單位售價介乎每平方呎港幣10,913元至港幣17,866元(按總樓面面積計算)。值得注意的是,交易可資比較物業中每平方呎港幣10,913元的最低總單位價格與一宗於破產管理下的廉價出售有關。吾等注意到,就位置及質量而言,新酒店整體上優於交易可資比較物業,是由於新酒店位於尖沙咀彌敦道繁華地段,並將以問月酒店水準或更佳標準興建的全新酒店交予 貴集團,這意味著新酒店所使用的建築材料、配件、裝修和設備將達到五星級酒店標準。與交易可資比較物業相比,這些規格將提高新酒店的整體商業價值(當相關可資比較物業都為現有建築並按「現狀」進行交易)。在此基礎上,吾等認同獨立物業估值師對新酒店較高單位價格合理性的理據。

經考慮上述因素後,吾等認為獨立物業估值師使用收入法評估總發展價值的估值時所採用的方法、基準及假設,以及通過市場法對估值進行的複查,均屬公平合理。

4.3.3 獨立物業估值師的能力及工作範圍

吾等已與獨立物業估值師進行獨立會面。吾等已作出查詢，且獨立物業估值師已確認，其獨立於買方、賣方、貴集團、恒基集團以及該交易的其他各方。除吾等與獨立物業估值師討論其公司的經驗及專業知識外，吾等亦已取得參與是次目標物業估值的團隊成員的相關資格及證書。

吾等注意到，獨立物業估值師為一家國際專業服務公司，專門從事商業房地產服務、工程諮詢及投資管理，並提供綜合服務，物業估值工作的所有方面均可由公司內部進行。據獨立物業估值師稱，其過去已獲多家香港上市公司委任為估值師。周若瑜女士（負責簽署獨立物業估值師的物業估值報告之人士）為一名合資格產業測量師，在香港及中國的估值、土地事務及物業發展方面擁有超過26年的經驗。為編製估值報告而對目標物業進行的視察，乃由獨立物業估值師的僱員進行，彼等均具備所需資格及經驗。

吾等亦已取得及審閱獨立物業估值師的委聘條款，並與獨立物業估值師討論其就是次估值所進行的工作。經考慮獨立物業估值師的相關經驗、專業知識、其獨立性及其工作範圍後，吾等信納獨立物業估值師符合資格提供估值報告所載的意見。

經考慮(i)獨立物業估值師具有編製估值報告的相關資格、能力及經驗；(ii)獨立物業估值師的工作範圍適合對目標物業進行估值；及(iii)對目標物業進行估值的估值方法、基準及假設屬公平合理，吾等認為目標物業的總發展價值的估值已公平合理地釐定。

4.4 與已使用的利得稅抵免、印花稅退還及退還預繳建築物頒令成本有關的付款

根據買賣協議，買方已向賣方作出以下承諾：

- (i) 買方須向賣方支付相當於高遠投資及宇東投資各自於完成日期的累計稅項虧損所產生的利得稅抵免金額，以高遠投資或宇東投資於完成後用以抵銷

其應繳利得稅的應評稅利潤為限，買方並須於高遠投資或宇東投資(視情況而定)收到稅務局發出的相關評稅通知書後十四(14)個營業日內支付；

- (ii) 倘完成進行，買方須於買方或目標集團之任何成員從稅務局實際收取印花稅退還後六十(60)日內，向賣方支付相等於印花稅退還之金額；及
- (iii) 買方須於買方或目標集團之任何成員從受託人律師實際收取預繳建築物頒令成本(或其餘額)之退還後三十(30)日內，向賣方支付該金額。

如董事局函件所披露，於2024年10月31日，(i)目標集團的累計稅項虧損總額為港幣177,954,508元，以現行利得稅稅率16.5%計算，即利得稅抵免金額為港幣29,362,494元；(ii)目標集團已預付預繳印花稅總額約為港幣133,062,546元，構成其綜合流動資產的一部分；及(iii)高遠投資已向受託人律師(作為權益人)繳付預繳建築物頒令成本總額港幣932,000元，構成目標集團綜合流動資產的一部分。吾等自管理層處了解到，完成時資產淨值將不計入任何預繳印花稅及預繳建築物頒令成本，而利得稅抵免並未於貴集團的綜合財務狀況表確認且僅可用於抵銷其完成後應繳利得稅的應評稅利潤，故亦未於完成時資產淨值中反映。因此，計算代價時未考慮將動用的利得稅抵免、預繳印花稅及預繳建築物頒令成本。考慮到上述預繳印花稅金額乃目標集團在合資格申請強制售賣令之前於收購目標物業的物業權益時而支付，而預繳建築物頒令成本則於完成強制售賣後及開始重建工作前支付，吾等同意管理層的意見，即計算買方應付代價時該等款項不計入完成時資產淨值內，且若買方實際抵銷了稅項抵免或從有關當局收到有關款項，則將有關款項退還給賣方於商業上乃屬合理。

4.5 新酒店之建造及移交

根據買賣協議，目標物業並不會於完成時移交予買方。賣方須促使拆卸建於目標物業上之現有建築物，按已經批准之建築圖則，並具有主要特點，且根據所有適用法例及規則，將目標物業重建為與問月酒店水準相符或較佳的新酒店。賣方須促使重建以應有速度進行，並於最後移交日期或之前完成。除買方負有支付代價之責

任外，貴集團(包括完成後之目標集團)無須就重建向賣方或恒基集團內任何其他公司或就與重建有關的合約向任何承建商支付任何其他款項。有關詳情請參閱董事局函件「買賣協議—新酒店之建造」一段。

新酒店毗鄰舊翼酒店。根據由建築事務監督已經批准之相關建築圖則，新酒店將為樓高23層酒店，附設商舖並座落於兩層地庫上的綜合項目，總樓面面積約137,885平方呎，及總建築面積約196,161平方呎，包含99間酒店客房、店舖、餐廳、宴會廳以及約21個私家車車位及2個電單車車位。有關詳情請參閱董事局函件「買賣協議—新酒店之主要特點」一段。

賣方將於最後移交日期或之前，又或賣方與買方書面同意的其他日期把新酒店在空置情況下的管有權交付予買方。賣方將促使在移交前及不遲於最後移交日期，以高遠投資(或買方指定的任何其他人士)名義取得由主管機構按適用法例及規則所規定須發出的一切許可證、牌照及證書(「酒店適用牌照」)，以讓新酒店的所有合理且適當功能得以運作，使其成為一間可於香港全面營運的酒店(包括但不限於酒店牌照，惟不包括貴集團擬自行申請的任何酒牌)。因此，新酒店在移交時將已適合作酒店用途。

吾等認為，於上述安排下，買方實際上乃於新酒店全面開發後收購新酒店，不會承擔任何開發風險或承擔任何開發成本。根據吾等與管理層的討論，吾等認為，貴集團不具備獨立進行重建的經驗或專業知識。透過該交易，貴集團可以減少任何重建相關的項目風險，並於移交後以固定的收購成本獲得嶄新及可即刻投入營運的酒店場所。經考慮貴集團及恒基集團的主要業務以及各自的專業知識及專長，吾等同意管理層的觀點，即上述有關重建的安排符合貴公司及其股東的整體利益。

經考慮上述所有因素及分析，吾等認為買賣協議的主要條款及其項下安排乃按正常的商業條款進行及屬公平合理。

5. 董事局進行該交易的理由

如董事局函件「該交易之原因及裨益」一段所述，收購新酒店將成為貴集團策略發展計劃的重要一環，有利於貴集團的酒店業務及收租業務。貴公司相信新酒店將吸引更多高端客戶，實現酒店更高的平均房價。透過將約60,000平方呎的舊翼酒店遷移至新酒店，有關收購將提升美麗華廣場的商業價值，使零售聚集區達至關鍵規模，並鞏固舊翼酒店的五星級酒店地位。預期貴集團酒店業務的營運效率將得以提升，而新酒店將為貴集團的週邊業務帶來協同效益。

如本函件「1.2 貴集團之財務資料」一段所討論，吾等留意到，貴集團酒店及服務式公寓業務的增長，一直受可用客房及公寓單位有限所制約。尤其是舊翼酒店於2023財年及2024年上半年的入住率已分別達90%及91.6%，相應年度／期間平均房價分別上升61%及8.3%。正如本函件「1.4 展望及前景」一段所闡述，鑒於香港旅遊業有望復甦，收購新酒店將提升貴集團的整體接待能力，以應對酒店需求的潛在增長，有助於增加潛在收入。新酒店落成後客房數量的整體增加，亦將使貴集團在管理不同季節的需求方面有更大的靈活性，並更有效地為不同需求的客人分配客房。

獨立財務顧問函件

為進一步考量目標物業與 貴集團現有業務的協同效應，吾等已與管理層展開討論，以了解 貴集團在目標物業附近的物業組合(即舊翼酒店、美麗華廣場A座、美麗華廣場一期及美麗華廣場二期)目前所面臨的問題。該等問題概述如下：

	問題	與新酒店的協同效應及新酒店提供的解決方案
1	<p>舊翼酒店客房的樓底高度相對較低，此乃由於其於20世紀70年代興建時受到建築高度限制。當時香港機場仍在啟德機場運作，尚未搬遷至赤鱗角機場。為了在建築高度範圍內建造更多客房，這種高度限制亦影響了客房大小。因此，舊翼酒店平均客房面積為270平方呎，就其五星級酒店的定位而言，未臻理想。</p> <p>有關限制於1998年取消，其後在舊翼酒店附近興建的酒店，客房的樓底高度一般較高。因此，面對該等較新的酒店，舊翼酒店的競爭力逐漸下滑。</p>	<p>根據已獲建築事務監督批准的建築圖則，新酒店將為樓高23層酒店及商業綜合項目，設有99間客房、店舖、餐廳、宴會廳及停車位。預計新酒店提供8間套房(包括4間總統套房)及91間標準客房。與舊翼酒店的現有標準客房相比，新酒店的標準客房面積增加了30%，平均面積約為350平方呎，樓層高度增加了25%。高層客房將享有海景及／或鄰近九龍公園的景觀。</p> <p>新酒店的新增功能預計能吸引高端客源，可提升兩間酒店的整體定位。配合下文所述的翻新工程，舊翼酒店的房價亦有望作出上調。</p>

獨立財務顧問函件

	問題	與新酒店的協同效應及新酒店提供的解決方案
2	<p>受新冠病毒疫情以及目標物業（貴集團在強制售賣前持有少數權益）重建相關不明朗因素影響，舊翼酒店已超過15年未進行大型翻新。其持續的高入住率亦意味著舊翼酒店已出現磨損，若不進行翻新，將影響房價及入住率。</p> <p>此等磨損亦令定期維修工作更為頻繁，既產生費用，同時亦因待修客房空置而導致空置率上升。</p>	<p>新酒店在新酒店與舊翼酒店之間的客房分配上提供更大的靈活性，以應對需求，便於舊翼酒店逐步開展升級和翻新工程。</p> <p>自香港邊境重開後，舊翼酒店一直保持平均入住率超過90%。經升級的客房應能使其把握進一步的需求，並適當提高房價。升級後維修工作需求的減少，亦將有助提升入住率。</p>
3	<p>舊翼酒店目前上落客點有限，且均位於無遮蔽的街道旁邊。此外，亦無指定停車位。代客泊車服務亦受附近道路交通指示限制。該等限制影響了舊翼酒店作為婚宴及企業活動場地的吸引力。就其五星級酒店的整體定位而言，同樣未臻理想。</p>	<p>根據已獲建築事務監督批准的建築圖則，新酒店在街道層將設有有蓋上落客點，而車輛可通過該上落客點進入兩層地庫停車場。此外，亦會設有小型巴士上落客點及停車位。為住客提供如此提升的便利性，將增強舊翼酒店及新酒店舉辦大型婚宴及企業活動的吸引力，並有望改善舊翼酒店附近的交通狀況，對美麗華廣場亦應有所裨益。</p>

獨立財務顧問函件

	問題	與新酒店的協同效應及新酒店提供的解決方案
4	由於酒店大堂及部分餐飲店位於地面樓層(即街道層)，且地處繁華的彌敦道地區，人流量龐大，舊翼酒店地面樓層的商業價值仍有進一步優化的空間。	<p>新酒店落成後，接待大堂將設於二樓，樓高約9米，高於舊翼酒店。此接待大堂亦可用於服務舊翼酒店的客人，以騰出目前接待大堂區域。移交後，目前位於舊翼酒店地面樓層、3樓及5樓的 貴集團營運的餐飲店舖，亦可遷至新酒店，騰出空間重新規劃，以提升其商業價值。</p> <p>如董事局函件「該交易之原因及裨益」一節所述，舊翼酒店樓面面積約60,000平方呎可供租賃，美麗華廣場一期及美麗華廣場二期的零售總面積增至約530,000平方呎，達致有競爭力的零售聚集區的關鍵規模。此舉將全面重新配置並重新定位，以營造更具活力的購物環境並吸引支柱租戶及更高質量的零售租戶，產生更高的租賃收入。</p>

根據董事局函件「該交易之原因及裨益」一段，作為比喻用途，若新酒店的所有客房均為標準客房，且新酒店目前指定作零售、餐飲及活動功能用途的樓面面積亦用作提供額外客房，則新酒店可提供的標準客房總數將增至222間，較目前預計提供的99間標準客房及套房增加約1.2倍。然而，如上文所討論，管理層認為新酒店的目前規劃相較於將新酒店的全部樓面面積用於提供額外客房而言更優，因此其為 貴集團目前面臨的問題提供解決方案，並產生協同效應，這不僅惠及其酒店及服務式公寓業務，亦有利於其收租業務。

獨立財務顧問函件

由於新酒店將毗鄰舊翼酒店，因此新酒店將由同一管理團隊進行管理，可提高營運效率。管理層預計在新酒店開始營運後，毛利率將有所改善。例如，後台辦公室及行政團隊以及酒店管理團隊無需配備額外員工，而前台團隊及酒店保安團隊的人數相對小幅增加將能夠提供相若水平的服務。在批量購買酒店設施及與供應商簽訂更大合約金額所獲得的折扣方面，亦將節省成本。

此外，倘若新酒店所在地區對容積率及建築高度的限制有所放寬，貴集團日後可能獲得更多利益。該可能變動的詳情可見董事局函件「該交易之原因及裨益」一節。據稱，如於新酒店竣工前確有放寬，於發出新酒店佔用許可證前，貴公司可能全權酌情要求賣方使用任何該等新增容積率，在此情況下，根據承諾契據，賣方承諾將遵守有關要求且買方須支付因總樓面面積增加而產生的建築成本、諮詢費用及相關成本與開支。根據吾等與管理層之討論，倘出現有關變動，將就所需額外成本及對移交時間的影響與賣方進行協商。於釐定是否使用任何該等新增容積率時，董事局將計及代價（其中包括）將產生的成本及開支金額、將為貴集團帶來的利益及相關合規規定。

吾等認同管理層的意見，認為該交易將潛在提高貴集團的收入並為貴集團提供(i)收購物業擴大其在尖沙咀地區的酒店業務並提高其五星級酒店地位；(ii)重新規劃舊翼酒店的空間用途；及(iii)重新定位貴集團於尖沙咀地區的酒店物業組合（包括舊翼酒店及新酒店）、美麗華廣場一期及美麗華廣場二期，以期吸引高端客戶，達致頗具競爭力的零售集群。由於賣方將全權負責重建並在新酒店可全面運營的狀態下交付予貴集團，貴集團無需承擔任何重建風險。因監管放寬產生的任何潛在利好亦將由貴集團享有，並由貴集團全權酌情落實。

綜合而言，吾等認同管理層的意見，新酒店將成為貴集團戰略發展計劃的重要組成部分，因為其將為貴集團的週邊業務（包括舊翼酒店及美麗華廣場）帶來協同效益，並擴大其於尖沙咀地區的酒店及零售業務。此外，吾等注意到，代價乃主要基於總發展價值的估值釐定，並無考慮上文所討論的新酒店帶來的協同效益。總而言之，吾等認同買賣協議項下擬進行的安排及該交易符合貴公司及股東的整體利益。

6. 該交易可能產生之財務影響

如董事局函件所述，完成後，目標集團內之公司(包括目標物業的唯一擁有人高遠投資)將成為 貴公司之間接全資附屬公司及目標集團之財務業績將於 貴集團之財務報表內綜合入賬。

假設該交易於2024年6月30日發生，經擴大集團之未經審核備考財務資料(「備考財務資料」)載於通函附錄三。以下載列該交易對 貴集團可能產生之財務影響：

對盈利之影響

預期 貴集團將就該交易於其損益賬確認交易開支(包括法律顧問、獨立財務顧問、申報會計師、估值師、印刷商之費用及其他有關開支)港幣4.9百萬元。此外，於本函件「4.1釐定代價之基準」一段所述，實質上，買方乃按總發展價值的估值港幣31.2億元(連同計算完成時資產淨值所包括的目標集團的資產及負債)收購目標物業，代價為港幣3,120,000,000元加入或扣減基於完成時資產淨值的任何調整。除 貴集團承擔的上述交易開支外，預計該交易完成後不會對經擴大集團的損益賬產生任何收益或虧損。

鑒於移交將不會於緊隨完成後(惟僅於最後移交日期之前)發生，且除代價外，經擴大集團無須就重建向賣方或恒基集團內任何其他公司或就與重建有關的合約向任何承建商支付任何其他款項，則除目標物業完成之後的任何減值虧損外， 貴集團預計於重建期間及於移交前，不會自目標物業產生其他經營損益。

同時，由於新酒店不會於緊隨完成後立即移交，因此對經擴大集團盈利的量化影響將取決於移交後新酒店的業務及財務表現。於本函件「5.董事局進行該交易的理由」一段所述，由於收購事項將幫助 貴集團擴大其在尖沙咀地區的酒店及零售業務，吾等認同管理層的意見，認為 貴集團的收入基礎來源將會擴大，惟對經擴大集團盈利的量化影響將取決於新酒店的業務及財務表現以及移交後與 貴集團現有業務協同效應的實現。

對資產及負債之影響

由於出售權益之代價為初步代價，金額為港幣3,120,000,000元，相等於協定收購價值，並須加入或扣減基於完成時資產淨值的任何調整，且協定收購價值乃根據目標物業的總發展價值的估值釐定(不含該評估公允價值的任何溢價)，預計該交易不會導致於經擴大集團的綜合資產負債表內確認任何商譽。

於完成後，目標物業將重建為新酒店。因此，目標物業預計將於完成後作為非流動資產從 貴集團的「投資物業」重新分類為「其他物業、廠房及設備」。目標物業的賬面值將以其於完成時的市值作為原始成本計價，其後按成本減折舊及／或減值虧損列賬。同時，目標集團的絕大部分負債(即出售貸款)將於完成時轉讓予買方並於經擴大集團的綜合財務報表內抵銷。

根據備考財務資料，經擴大集團的資產淨值預計將減少港幣4.9百萬元，乃由於前述與該交易相關的應付交易開支。

完成後，新酒店相關的於「其他物業、廠房及設備」項目的添置將與重建進程同步作出。同時，根據買賣協議所載支付條款，預計經擴大集團的現金結餘將按結算應付賣方的剩餘代價相應減少。基於上述原因，吾等自管理層得悉，該交易預計不會對完成後經擴大集團的資產淨值狀況產生任何重大影響。

對資產負債比率及營運資金狀況之影響

基於備考財務資料，於完成後， 貴集團的綜合現金狀況將因買方將支付的代價部分而減少，預期約為港幣1,039.3百萬元(按完成時資產淨值作出調整)。由於目標集團預期將成為 貴公司的全資附屬公司，目標集團的財務業績將綜合計入 貴集團的財務報表。據管理層表示，預期因按支付條款結清代價餘下部分而令現金結存減少，將導致經擴大集團的營運資金及相應流動比率下降。預期經擴大集團的負債比率將維持於零，而由於預期經擴大集團無需進行外部借款以為該交易提供資金，於完成後，預期資產負債比率將維持在低水平。

整體而言，吾等注意到該交易將不會對經擴大集團之盈利及資產淨值狀況造成不利影響。儘管由於該交易將完全以其現金資源撥付，經擴大集團之營運資金將有所減少，吾等注意到，經擴大集團的現金及銀行結存於支付代價後將仍然充裕。

推薦意見

經考慮上述主要因素及理由，尤其是，

- (i) 貴集團具有較高利潤率的酒店及服務式公寓業務的增長，一直受可用房間及公寓單位數量有限所限制。該交易將為 貴集團提供一個可行機會，以收購一項物業，擴大其在尖沙咀地區的酒店及零售業務，並重新規劃舊翼酒店的空間用途；
- (ii) 新酒店將增加客房供應，其平均房間面積更大、樓底更高，且高層客房享有高樓景觀。這亦使客房分配更具彈性，讓舊翼酒店可逐步進行升級及翻新工程。兩間酒店的整體房價可能因此提高。如本函件「5.董事局進行該交易的理由」一段所述，預期收購新酒店將對 貴集團的盈利產生潛在積極影響，可解決 貴集團目前面臨的問題，並將產生協同效應，不僅惠及其酒店及服務式公寓業務，亦有利於其收租業務。這進而將有助於透過調高價格而提高毛利率及通過規模經濟達致成本效益；
- (iii) 代價的釐定方法屬公平合理，主要是基於總發展價值的估值釐定。代價大致反映新酒店作為獨立物業的公平價值，其並未計入新酒店對 貴集團現有業務的協同效應所帶來的經濟利益；
- (iv) 經考慮(a)獨立物業估值師具備編製估值報告之相關資格、能力及經驗；(b)獨立物業估值師之工作範圍適合對目標物業進行估值；及(c)對目標物業進行估值之估值方法、基準及假設屬公平合理後，對目標物業之總發展價值的估值之釐定屬公平合理；
- (v) 代價之支付條款屬公平合理，有關分階段付款時間表能使 貴集團更有效地調配資金，並使 貴集團在監察重建之進度之同時，亦能進行資金管理活動，以提升日後派付予股東的股息為目的而爭取使其投資回報及賺取的收入最大化；

獨立財務顧問函件

(vi) 根據買賣協議之條款，賣方將全面負責重建及向 貴集團交付處於全面營運狀態之新酒店，故 貴集團毋須承擔任何重建風險；及

(vii) 於支付代價後，經擴大集團之現金及銀行結存將保持充裕，而該交易將不會對經擴大集團造成不利財務影響，

吾等認為買賣協議及該交易之條款乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，並符合 貴公司及股東之整體利益。因此，吾等建議獨立股東及獨立董事委員會向獨立股東提供意見，以投票贊成將於股東特別大會上提呈有關批准買賣協議及該交易之決議案。

此 致

香港九龍
尖沙咀彌敦道132號
美麗華廣場A座15樓
美麗華酒店企業有限公司

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
浩德融資有限公司

負責人員
葉天賜

負責人員
曾憲沛

謹啟

2025年3月12日

葉天賜先生(「葉先生」)為浩德融資有限公司之負責人員，獲發牌可從事《證券及期貨條例》項下第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動及獲准從事保薦人工作。彼亦為Altus Investments Limited之負責人員，獲發牌可從事《證券及期貨條例》項下第1類(證券交易)受規管活動。葉先生於銀行業、機構融資顧問及投資管理方面擁有逾30年經驗。具體而言，他曾參與多個首次公開發售之保薦工作，並擔任多項機構融資顧問交易之財務顧問或獨立財務顧問。

曾憲沛先生(「曾先生」)為浩德融資有限公司之負責人員，獲發牌可從事《證券及期貨條例》項下第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動及獲准從事保薦人工作。彼亦為Altus Investments Limited之負責人員，獲發牌可從事《證券及期貨條例》項下第1類(證券交易)受規管活動。曾先生於銀行業、企業融資顧問及投資管理方面擁有逾25年經驗。具體而言，他曾參與多個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。

1. 本集團之財務資料

本集團截至2021年、2022年及2023年12月31日止三個年度各年以及截至2024年6月30日止六個月的財務資料於下列文件披露，該等文件已分別於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.miramar-group.com)刊載。

- (a) 本公司截至2021年12月31日止年度的年報(第102至175頁)

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0426/2022042601168_c.pdf

- (b) 本公司截至2022年12月31日止年度的年報(第96至172頁)

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0425/2023042501732_c.pdf

- (c) 本公司截至2023年12月31日止年度的年報(第115至188頁)

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0424/2024042401271_c.pdf

- (d) 本公司截至2024年6月30日止六個月的中期報告(第9至29頁)

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0923/2024092301195_c.pdf

2. 債務聲明

於2025年1月31日(即本通函付印前就本債務聲明而言之最後實際可行日期)營業時間結束時，經擴大集團之尚未償還債務約為港幣161.0百萬元，包括(i)租賃負債約港幣90.5百萬元及(ii)應付非控股權益款項約港幣70.5百萬元，全部均為無抵押及無擔保。

除上文所披露者及集團內公司間負債以及一般應付賬款外，於2025年1月31日，經擴大集團並無任何按揭、質押、已發行及尚未償還，以及授權或以其他方式創建但未發行的債務證券、尚未償還借款或借款性質的債務，包括定期貸款、銀行透支、承兌負債、承兌信貸、租購承諾(不包括一般應付票據及應付賬款)或其他類似債務、或任何擔保或或然負債。

3. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉自2023年12月31日(即本集團最近期刊發的經審核財務報表的編製日期)以來，本集團的財務或貿易狀況有任何重大不利變動。

4. 營運資金

董事經審慎周詳查詢後認為，經考慮本集團現時可動用之財務資源，包括內部產生之資金及該交易之影響後，經擴大集團擁有充足營運資金，以應付本通函日期後至少未來十二個月之需要。本公司已取得《上市規則》第14.66(12)條規定的相關確認。

5. 經擴大集團的財務及貿易前景

就本集團的酒店業務而言，舊翼酒店於過去16年未有進行任何大規模的翻新工程，導致其逐漸失去市場競爭力。目前，由於進行維護及維修工程，舊翼酒店於大部分時候有3%至5%的客房不可出租。

為向顧客提供更便捷的體驗，誠如本公司日期為2025年3月5日公告所披露，本集團已於2025年第一季度在舊翼酒店開展智能客房升級項目，使酒店客人可使用其手機辦理入住及退房手續，並控制客房的房門開啟、照明及溫度等。同時，顧客可透過酒店移動应用程序預訂舊翼酒店的餐飲及其他服務以及設施。該升級項目的啟動將提升舊翼酒店的競爭力。

展望未來，隨著新酒店落成及移交，本集團將展開舊翼酒店的全面客房翻新工程。進行有關翻新後，預計舊翼酒店的房價將會上漲。此外，對定期維護工程的需求將減少，且舊翼酒店將有更高比例的客房可供使用。因此，該翻新工程有望提升舊翼酒店業務的整體營運效率，並有助於提高其毛利率。

此外，收購新酒店預期將提升美麗華廣場的商業價值，為本集團周邊業務(包括舊翼酒店及美麗華廣場)帶來協同效益，並緩解舊翼酒店的客房供應壓力。詳情請參閱本通函董事局函件「該交易之原因及裨益」一節。

近年來，在多項政府有利政策(包括將中國內地公民的個人遊計劃擴展至更多內地城市、對深圳居民實施多次入境簽證以及「一帶一路」政策)及香港基礎設施項目(包括香港國際機場第三跑道、灣仔北會展中心擴建以及啟德體育園啟用)的驅動下，香港的旅遊及商務活動迎來了新的機遇。該等政策及基礎設施升級預期將助力吸引更多商務及休閒遊客，為經擴大集團的酒店、餐飲及收租業務帶來增長。

特別是，尖沙咀作為香港的核心商業及旅遊區之一，預期將迎來顯著發展。未來幾年內，該區預計會增加更多辦公空間，吸引更多企業並促進該區的商業活動。商業活動的增加亦將推高該區零售、餐飲及活動場地的需求，為經擴大集團的酒店、餐飲及收租業務創造更多機會。

結合新酒店的戰略位置及香港旅遊業的發展前景，經擴大集團將把握這一機遇，利用商業活動增加以及該區的吸引力及連通性帶來的潛在增長需求，為經擴大集團的業務創造持續增長動力。

以下第II-1至II-3頁所載為本公司申報會計師畢馬威會計師事務所(香港執業會計師)出具的報告，乃為載入本通函而編製。



致美麗華酒店企業有限公司董事就SOLUTION RIGHT LIMITED歷史財務資料出具的會計師報告

本所(以下簡稱「我們」)就載於第II-4至II-22頁的Solution Right Limited(「目標公司」)及其附屬公司(統稱「目標集團」)的歷史財務資料作出報告，該等財務資料包括目標集團於2021年、2022年及2023年12月31日以及2024年10月31日的綜合財務狀況表以及截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度各年，以及截至2024年10月31日止十個月期間(「往績記錄期」)的綜合損益及其他全面收益表及綜合權益變動表，以及重大會計政策概要及其他解釋資料(統稱「歷史財務資料」)。載於第II-4至II-22頁的歷史財務資料為本報告的組成部分，而本報告乃為載入美麗華酒店企業有限公司(「貴公司」，連同其附屬公司統稱「貴集團」)日期為2025年3月12日的有關由 貴集團建議收購目標公司之權益的通函(「通函」)而編製。

董事就歷史財務資料須承擔的責任

貴公司的董事須負責根據於歷史財務資料附註1所載編製及呈列基準編製真實而中肯的歷史財務資料。

歷史財務資料所依據的第II-4頁界定的目標集團相關財務報表由目標公司董事編製。目標公司董事須負責根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的《香港財務報告準則》編製真實而中肯的相關財務報表，當中包括目標公司董事認為就編製相關財務報表屬必要的有關內部監控，致使相關財務報表不存在因欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

申報會計師的責任

我們的責任為就歷史財務資料發表意見，並向閣下報告我們的意見。我們根據香港會計師公會頒佈的《香港投資通函呈報準則》第200號「投資通函內就歷史財務資料出具之會計師報告」執行工作。該準則規定我們須遵守道德準則並計劃及開展工作，以就歷史財務資料是否不存在重大錯誤陳述作出合理保證。

我們的工作涉及執执行程序以獲取與歷史財務資料金額及披露事項有關的憑證。所選用的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致歷史財務資料出現重大錯誤陳述的風險。於作出該等風險評估時，申報會計師考慮與實體根據歷史財務資料附註1所載編製及呈列基準編製真實而中肯的歷史財務資料相關的內部監控，以設計適當的程序，但目的並非對實體內部監控的有效性發表意見。我們的工作亦包括評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計的合理性，以及評價歷史財務資料的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的憑證能充足及適當地為我們的意見提供基礎。

意見

我們認為，就會計師報告而言，歷史財務資料已根據歷史財務資料附註1所載的編製及呈列基準真實而中肯地反映目標集團於2021年、2022年及2023年12月31日以及2024年10月31日的財務狀況，以及目標集團於往績記錄期的財務表現及現金流量。

非完整財務期間相應財務資料的審閱

我們已審閱目標集團的非完整財務期間相應的財務資料，該等財務資料包括目標集團截至2023年10月31日止十個月之綜合損益及其他全面收益表及綜合權益變動表，以及其他解釋資料統稱為「非完整財務期間相應財務資料」。貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註1所載編製及呈列基準編製及呈列非完整財務期間相應財務資料。我們的責任為基於我們的審閱對非完整財務期間相應財務資料發表結論。我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審閱委聘準則》第2410號「由實體獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱工作包括主要向負責財務會計事項之人員作出詢問，並採取分析及

其他審閱程序。由於審閱範圍遠小於根據《香港審計準則》進行的審核範圍，故不能保證我們會注意到在審核中可能會被發現的重大事項。因此，我們不會發表任何審核意見。根據我們的審閱工作，我們並未發現任何事項，使我們相信就本報告而言，非完整財務期間相應財務資料於所有重大方面並未按照歷史財務資料附註1所載編製及呈列基準編製及呈列。

根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》呈報事項

調整

於編製歷史財務資料時，概無對第II-4頁界定之相關財務報表作出調整。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環

遮打道10號

太子大廈8樓

2025年3月12日

歷史財務資料

下文載列歷史財務資料，該等資料是構成本會計師報告的一部分。歷史財務資料所依據的目標集團於往績記錄期的綜合財務報表乃由畢馬威會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》按與目標公司的獨立委聘條款進行審核（「**相關財務報表**」）。

綜合損益及其他全面收益表

(以港幣列示)

	附註	截至12月31日止年度			截至10月31日止十個月	
		2021年 千元	2022年 千元	2023年 千元	2023年 千元 (未經審核)	2024年 千元
收入	4	2,215	347	2,664	2,559	1,571
其他收入	5	—	—	48	—	650
營運及其他費用	6(a)	<u>(1,555)</u>	<u>(1,429)</u>	<u>(1,905)</u>	<u>(1,577)</u>	<u>(1,986)</u>
投資物業公允價值 變動前的營運 溢利／(虧損)		660	(1,082)	807	982	235
投資物業的公允價 值增加／(減少)	10	<u>108,722</u>	<u>(32,451)</u>	<u>(422,374)</u>	<u>—</u>	<u>(161,311)</u>
除稅前溢利／ (虧損)	6	109,382	(33,533)	(421,567)	982	(161,076)
所得稅	7(a)	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
年度／期間溢 利／(虧損)及全 面收益總額		<u>109,382</u>	<u>(33,533)</u>	<u>(421,567)</u>	<u>982</u>	<u>(161,076)</u>

隨附的附註屬歷史財務資料的一部分。

綜合財務狀況表

(以港幣列示)

	附註	2021年 千元	於12月31日 2022年 千元	2023年 千元	於2024年 10月31日 千元
非流動資產					
投資物業	10	1,595,000	1,583,000	1,167,600	1,624,788
流動資產					
預付款項	11	126,925	134,757	134,758	133,995
應收賬款		1,454	183	862	—
已付按金		10	10	10	15
		<u>128,389</u>	<u>134,950</u>	<u>135,630</u>	<u>134,010</u>
流動負債					
應付賬款及其他應付款項		(1,813)	(446)	(287)	(565)
合約負債		(1)	(1)	(14)	—
已收租賃按金		(592)	(593)	(333)	—
		<u>(2,406)</u>	<u>(1,040)</u>	<u>(634)</u>	<u>(565)</u>
流動資產淨值		<u>125,983</u>	<u>133,910</u>	<u>134,996</u>	<u>133,445</u>
總資產減流動負債		1,720,983	1,716,910	1,302,596	1,758,233
非流動負債					
應付中層控股公司款項	12	(1,800,065)	(1,829,525)	(1,836,778)	(2,453,491)
負債淨額		<u>(79,082)</u>	<u>(112,615)</u>	<u>(534,182)</u>	<u>(695,258)</u>
資本及儲備					
資本	13(c)	*	*	*	*
累計虧損		(79,082)	(112,615)	(534,182)	(695,258)
虧絀總額		<u>(79,082)</u>	<u>(112,615)</u>	<u>(534,182)</u>	<u>(695,258)</u>

* 指少於1,000元的金額

隨附的附註屬歷史財務資料的一部分。

綜合權益變動表

(以港幣列示)

	資本 千元	累計虧損 千元	總計 千元
於2021年1月1日	*	(188,464)	(188,464)
年度權益變動：			
年度溢利及全面收益總額	*	<u>109,382</u>	<u>109,382</u>
於2021年12月31日及2022年1月1日	*	(79,082)	(79,082)
年度權益變動：			
年度虧損及全面收益總額	*	<u>(33,533)</u>	<u>(33,533)</u>
於2022年12月31日及2023年1月1日	*	(112,615)	(112,615)
年度權益變動：			
年度虧損及全面收益總額	*	<u>(421,567)</u>	<u>(421,567)</u>
於2023年12月31日及2024年1月1日	*	(534,182)	(534,182)
期間權益變動：			
期間虧損及全面收益總額	*	<u>(161,076)</u>	<u>(161,076)</u>
於2024年10月31日	*	<u>(695,258)</u>	<u>(695,258)</u>
(未經審核)			
於2023年1月1日	*	(112,615)	(112,615)
期間權益變動：			
期間溢利及全面收益總額	*	<u>982</u>	<u>982</u>
於2023年10月31日	*	<u>(111,633)</u>	<u>(111,633)</u>

* 指少於1,000元的金額

隨附的附註屬歷史財務資料的一部分。

歷史財務資料附註

1 歷史財務資料編製及呈列基準

Solution Right Limited(「目標公司」)於2023年7月19日根據2004年英屬維爾京群島商業公司法在英屬維爾京群島(「英屬維爾京群島」)註冊成立為一家獲豁免有限公司。目標公司的註冊辦事處位於Vistra Corporate Services Centre, Wickhams Cay II, Road Town, Tortola, VG1110, British Virgin Islands。

目標公司為一家投資控股公司，自其註冊成立之日起並未開展任何業務運營。目標公司及其附屬公司(統稱「目標集團」)主要從事物業發展業務。

於2023年7月31日，目標公司自Kinsford International Limited(「Kinsford」)收購高遠投資有限公司及宇東投資有限公司(「重組」)，目標公司因此成為該等公司的控股公司，該等公司連同目標公司組成目標集團。目標集團現時旗下公司在緊接重組前及緊隨重組後均受Kinsford共同控制。有關控制並非短暫性，因此重組被視為受共同控制的業務合併。

就本報告而言，歷史財務資料的編製已納入目標集團現時旗下受Kinsford共同控制之公司的財務資料，猶如現時集團結構在整個呈列期間或自合併實體首次受Kinsford控制之日起(以較短者為準)已存在。合併實體的資產及負債乃從Kinsford角度使用現有賬面值進行合併。

於編製歷史財務資料時，集團內部結餘、交易及集團內部交易的未變現收益／虧損已悉數抵銷。

直至本報告日期(包括該日)，目標公司並未編製任何經審核財務報表，乃由於根據其註冊成立司法權區的相關規則及法規，目標公司無須遵守法定審核要求。

於本報告日期，目標公司於以下附屬公司擁有直接或間接權益，該等公司全部均為私人公司：

貴公司名稱	註冊成立／ 成立地點 及日期	已發行 及實繳 資本詳情	佔所有權權益比例		法定核數師名稱
			目標公司 持有	附屬公司 持有 主要業務	
True Lead Developments Limited	英屬維爾京群島 2023年7月19日	1美元	100%	— 投資控股	附註(i)
高遠投資有限公司 (附註(ii))	香港 2010年10月15日	港幣1元	—	100% 物業發展	岑偉文會計師 事務所
宇東投資有限公司 (附註(ii))	香港 2021年1月4日	港幣1元	—	100% 物業發展	岑偉文會計師 事務所

附註：

(i) 該實體毋須遵守註冊成立司法權區的相關規則及法規項下的法定審核要求。

- (ii) 截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度，該等實體的財務報表均按照《香港財務報告準則》(「《香港財務報告準則》」)及《香港財務報告準則—中小企財務報告準則》編製，並經岑偉文會計師事務所審核。

目標集團現時旗下所有公司均已採納12月31日作為其財政年度結算日。

歷史財務資料是按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的所有適用《香港財務報告準則》(此統稱包含所有適用的個別《香港財務報告準則》、《香港會計準則》(「《香港會計準則》」)及詮釋)而編製。所採用重大會計政策的進一步詳情載於附註2。

香港會計師公會已頒佈多項新訂及經修訂的《香港財務報告準則》。就編製本歷史財務資料而言，目標集團已採納所有於往績記錄期適用之新訂及經修訂《香港財務報告準則》，惟於2024年1月1日開始之會計期間尚未生效之任何新訂準則或詮釋除外。於往績記錄期已頒佈但尚未生效之經修訂及新訂會計準則及詮釋載於附註17。

歷史財務資料同時符合香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)《證券上市規則》的適用披露條文。

下文載列的會計政策已於歷史財務資料呈列的往績記錄期貫徹應用。

追加期間相應財務資料已按歷史財務資料所採納的相同基準編製及呈列。

2 重大會計政策

(a) 計量基準

除投資物業按其公允價值列賬(見附註2(d)所載的會計政策)外，編製歷史財務資料所用的計量基準以歷史成本基準。

(b) 估計及判斷的使用

管理層需在編製符合《香港財務報告準則》的歷史財務資料時作出判斷、估計及假設，該等判斷、估計及假設會影響政策的應用，以及呈報的資產、負債、收入及支出金額。這些估計及相關假設是根據以往經驗和管理層因應當時情況認為合理的多項其他因素而作出的，其結果構成了管理層在無法依循其他途徑即時得知資產與負債的賬面值時所作出判斷的基礎。實際結果可能與估計數字有差異。

管理層會持續審閱各項估計及相關假設。如果會計估計的修訂只是影響修訂估計的期間，有關修訂便會在該期間內確認；如果修訂對當前及未來期間均有影響，則在作出修訂的期間及未來期間確認。

有關管理層在應用《香港財務報告準則》時，所作出對本財務報表有重大影響的判斷以及估計不確定性的主要來源，於附註3論述。

(c) 附屬公司

附屬公司指目標集團擁有控制權的實體。當目標集團可通過參與一個實體的事務而得到或有權得到可變回報，並有能力透過對該實體擁有的權力影響該等回報時，則目標集團對該實體擁有控制權。

集團內部結餘及交易，以及集團內部交易所產生的任何未變現收入及支出(外幣交易收益或虧損除外)均予以抵銷。集團內部交易所產生的未變現虧損則按照與未變現收益相同的方式抵銷，但抵銷額只限沒有出現減值跡象的部份。

在目標公司財務狀況表內，於附屬公司的投資是按成本減去減值虧損(參閱附註2(e)(ii))列賬，惟有關投資被分類為待出售(或包括在已分類為待出售的出售組別)除外。

(d) 投資物業

投資物業指為賺取租金收入及／或資本增值而以租賃權益擁有或持有之土地及／或樓宇，當中包括就當前尚未確定未來用途持有之土地及正在興建或發展作未來投資物業用途之物業。

除非投資物業於報告期末尚在興建或發展中，而其公允價值於當時無法可靠計量，則投資物業按公允價值列賬。投資物業公允價值的變動，報廢或出售投資物業所產生的任何收益或虧損均於損益表中確認。投資物業的租金收入乃按照附註2(j)(i)所述方式入賬。

(e) 應收賬款及其他應收款項**(i) 金融工具產生的信貸虧損**

目標集團具有無條件權利收取代價時確認應收賬款。倘到期支付代價前僅需經過一段時間，則收取代價之權利為無條件。

不包含重大融資成分的應收賬款初步按交易價格計量。包含重大融資成分的應收賬款及其他應收款項初步按公允價值加交易成本計量。所有應收賬款其後以實際利率法按攤銷成本列賬並包括信貸虧損撥備。

應收賬款之虧損撥備是按等同於整個存續期預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)的金額計量，該預期信貸虧損乃預計在應收賬款預計存續期內產生之虧損。虧損撥備乃根據目標集團過往信貸虧損經驗，使用撥備矩陣予以估算，並就債務人之特有因素及對報告日期現時及預測整體經濟狀況的評估進行調整。

至於其他應收款項，目標集團會以等同於12個月預期信貸虧損的金額確認虧損撥備，除非自初始確認以來信貸風險顯著增加，在此情況下，虧損撥備會按等同於整個存續期預期信貸虧損的金額計量。

預期信貸虧損在各報告日期重新計量，任何變動均在損益賬中確認為減值收益或虧損。在確認減值收益或虧損時，目標集團會透過虧損撥備賬對應收賬款及其他應收款項賬面金額進行相應調整。

(ii) 其他非流動資產之減值

目標公司會在各報告期末審閱內部及外部資料來源，以確定財務狀況表中於附屬公司之權益是否出現減值跡象，或先前確認之減值虧損是否不再存在或可能已經減少。

倘若存在任何有關跡象，則會估計資產之可收回金額。

一 計算可收回金額

資產之可收回金額為其公允價值減出售成本及使用價值之較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量乃按能反映現時市場對貨幣時間值及資產特定風險之評估之稅前貼現率，貼現至其現值。

一 確認減值虧損

每當資產或其所屬之現金生產單位之賬面值超過其可收回金額，即會於損益表中確認減值虧損。

一 撥回減值虧損

倘用於釐定可收回金額之估計出現有利轉變，有關減值虧損將予撥回。

撥回之減值虧損倘若以往年度並未確認減值虧損，而原應釐定之資產賬面值為限。撥回之減值虧損乃於確認撥回之年度內計入損益。

(f) 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項初步按公允價值確認入賬。其後，應付款則按攤銷成本列賬，但若貼現影響輕微，則按發票金額列賬。

(g) 合約負債

當客戶於目標集團確認相關收益前支付不可退回代價，即確認合約負債（見附註2(j)）。倘目標集團擁有無條件權利可於目標集團確認相關收益前收取不可退回代價，亦將確認合約負債。在有關情況下，亦將確認相應的應收款項（見附註2(e)(i)）。

(h) 所得稅

年度／期間所得稅包括當期稅項以及遞延稅項資產及負債之變動。當期稅項以及遞延稅項資產及負債之變動均於損益確認；倘若其相關項目分別於損益表及其他全面收益或直接於權益確認，則有關稅項金額亦應分別於損益表及其他全面收益或直接於權益確認。

當期稅項乃按年度／期間應課稅收入，根據已生效或於報告期末實質上已生效之稅率計算而預期應付之稅項，並就以往年度／期間應付稅項作出任何調整。

遞延稅項資產及負債分別由可抵扣及應課稅暫時差異產生。暫時差異是指資產及負債就財務呈報目的而言之賬面值與其稅基之差異。遞延稅項資產亦可以由未動用稅項虧損及未動用稅項抵免產生。除在初始確認資產和負債時產生的差額外，所有遞延稅項負債和所有遞延稅項資產（在很可能會產生可使用該資產的未來應課稅所得額的範圍內）都應予以確認。

倘投資物業是根據附註2(d)之會計政策以公允值入賬，須確認其遞延稅額是以該資產於報告日期以賬面值出售時按適用的稅率計量，如該物業是有提折舊及持有該物業之商業模式目的是以時間而並非出售來消耗其大部份經濟效益則除外。於所有其他情況下，遞延稅額是按照資產和負債賬面金額的預期實現或清償方式，根據已執行或在報告期末實質上已執行的稅率計量。遞延稅項資產和負債均不貼現計算。

(i) 撥備及或然負債

倘目標集團須就已發生之事件承擔法律或推定義務而很可能會導致經濟利益外流以履行有關義務，且可作出可靠之估計時，則確認撥備。倘貨幣時間值重大，則按履行義務預計所需支出之現值計提撥備。

倘可能毋須作出經濟利益外流，或無法對有關數額作出可靠之估計，則會將該義務披露為或然負債，但經濟利益外流之可能性極低則除外。倘可能義務須視乎某宗或多宗未來事件是否發生才能確定是否存在，則會披露為或然負債，除非經濟利益外流之可能性極低。

倘結算撥備所需的部分或全部支出預期由另一方償還，則就幾乎可以確定的任何預期償還確認為一項單獨的資產。就償還確認的金額僅限於撥備的賬面值。

(j) 收益及其他收入

於目標集團的一般業務過程中，根據目標集團的租賃資產所產生的收入，目標集團將其分類為收益。

在收益於產品或服務的控制權按目標集團預期有權獲取的承諾代價金額（不包括代表第三方收取的金額）轉移至客戶時予以確認。收益不包括增值稅或其他銷售稅，並扣除任何貿易折扣。

目標集團之收益及其他收入確認政策之進一步詳情如下：

- (i) 經營租賃之應收租金收入在租期所涵蓋期間內，以等額在損益中確認；惟倘有其他基準能更清楚地反映使用租賃資產所產生之收益模式則除外。所授出租賃優惠均在損益中確認為應收租賃淨付款總額之組成部分。不取決於指數或利率的可變租賃付款額在其賺取的會計期間確認為收入。
- (ii) 已沒收按金之收入在根據協議沒收有關按金期間於損益表確認。
- (iii) 雜項收入在賺取期間於損益表確認。

(k) 關連人士

(a) 如某人士符合以下情況，該人士或其近親家庭成員視為與目標集團有關連：

- (i) 擁有目標集團的控制權或共同控制權；
- (ii) 對目標集團有重大影響力；或
- (iii) 為目標集團或目標集團母公司的主要管理人員。

(b) 倘符合下列任何條件，則某實體為與目標集團有關連：

- (i) 該實體及目標集團為同一集團的成員公司(即各母公司、附屬公司及同系附屬公司為互相關連)。
- (ii) 一個實體為另一實體的聯營公司或合營企業(或另一實體為成員公司的集團旗下成員公司的聯營公司或合營企業)。
- (iii) 兩個實體均為相同第三方的合營企業。
- (iv) 一個實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司。
- (v) 該實體為提供福利予目標集團僱員或與目標集團有關連的實體的僱員的離職後福利計劃。
- (vi) 該實體受上文(a)項所識別的人士控制或共同控制。
- (vii) 於上文(a)(i)項所識別的人士對該實體有重大影響力，或是該實體(或該實體的母公司)的主要管理人員。
- (viii) 該實體或該實體所屬集團的任何成員公司向目標集團或目標集團母公司提供主要管理人員服務。

某人士的近親家庭成員指預期可影響該人士與該實體交易的家庭成員，或受該人士影響與該實體交易的家庭成員。

3 關鍵會計判斷及估計的主要不明朗因素

在應用目標集團會計政策時，管理層已作出以下判斷：

投資物業估值

如附註10所述，投資物業按一間專業測量師事務所進行的估值以公允價值呈列。

投資物業的公允價值乃透過估計該等物業的公允價值(猶如該等物業已根據相關發展計劃落成)，再扣除完成建設的估計成本、融資成本及合理利潤率進行估值。

4 收入

目標集團的主要業務為物業發展。收入為《香港財務報告準則》第16號租賃的範圍內所得的租金收入總額。

5 其他收入

	截至12月31日止年度			截至10月31日止十個月	
	2021年 千元	2022年 千元	2023年 千元	2023年 千元 (未經審核)	2024年 千元
沒收按金	—	—	48	—	—
雜項收入	—	—	—	—	650
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>48</u>	<u>—</u>	<u>650</u>

6 除稅前溢利／(虧損)

除稅前溢利／(虧損)已扣除／(計入)：

	截至12月31日止年度			截至10月31日止十個月	
	2021年 千元	2022年 千元	2023年 千元	2023年 千元 (未經審核)	2024年 千元
(a) 營運及其他費用					
大廈管理費	588	579	616	580	—
大廈行政費	84	87	80	—	—
政府地租及差餉	287	340	572	572	650
保安費	229	229	330	198	616
租賃佣金	133	21	159	148	74
維修保養	126	110	17	17	53
專業費	27	27	50	8	42
壞賬撇銷	—	—	11	11	344
清潔費	—	10	—	—	71
服務費	54	—	—	—	45
其他	27	26	70	43	91
	<u>1,555</u>	<u>1,429</u>	<u>1,905</u>	<u>1,577</u>	<u>1,986</u>
(b) 其他項目					
核數師酬金	21	23	23	—	—
(來自投資物業的應收 租金扣除直接開 支)／直接開支超過 來自經營租賃的應 收租金	<u>(1,608)</u>	<u>97</u>	<u>(1,909)</u>	<u>(2,073)</u>	<u>26</u>

7 所得稅

(a) 綜合損益及其他全面收益表的稅項

根據英屬維爾京群島之規則及法規，目標集團毋須於英屬維爾京群島繳納任何所得稅。

由於目標集團於截至2021年及2023年12月31日止年度有足夠累計稅項虧損抵銷應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。由於目標集團於截至2022年12月31日止年度及截至2024年10月31日止期間並無於香港產生或源自香港之應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。

(b) 稅項支出及除稅前溢利／(虧損)及適用稅率的對賬：

	截至12月31日止年度			截至10月31日止十個月	
	2021年 千元	2022年 千元	2023年 千元	2023年 千元	2024年 千元
除稅前溢利／(虧損)	109,382	(33,533)	(421,567)	982	(161,076)
按16.5%計算的除稅前溢利／(虧損)的名義稅項	18,048	(5,533)	(69,559)	162	(26,578)
不可扣減支出的稅項影響	—	5,354	69,698	6	26,617
毋須計稅收入的稅項影響	(17,939)	—	—	—	(82)
未確認暫時性差異的稅項影響	(10)	(8)	(12)	(8)	(3)
未確認本年度稅項虧損的稅項影響	35	187	24	19	46
現動用未確認以往年度稅項虧損的稅項影響	(134)	—	(151)	(179)	—
稅項支出	—	—	—	—	—

(c) 未確認的遞延稅項資產：

由於截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度以及截至2024年10月31日止十個月無法確定在各年度／期間結束時是否有可用作抵銷為數35,573,981元、35,760,382元、29,319,804元及29,362,494元之遞延稅項資產之日後應課稅盈利，故目標集團尚未就累計稅項虧損215,599,887元、216,729,587元、177,695,781元及177,954,508元確認該等資產。此等稅項於現時稅務法規下並無到期日。

8 董事酬金

於往績記錄期，概無已付／應付予目標公司董事之袍金、薪金、補貼及實物利益、酌情花紅以及退休計劃供款。

9 於附屬公司的投資

於本報告日期，附屬公司的詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立地點及日期	已發行股本詳情	實際利率	佔所有權益比例		主要業務	法定核數師名稱
				目標公司持有	目標公司附屬公司持有		
True Lead Developments Limited	英屬維爾京群島 2023年7月19日	1美元	100%	100%	—	投資控股	—
高遠投資有限公司	香港 2010年10月15日	港幣1元	100%	—	100%	物業發展	岑偉文會計師事務所
宇東投資有限公司	香港 2021年1月4日	港幣1元	100%	—	100%	物業發展	岑偉文會計師事務所

10 投資物業

千元

估值：

於2021年1月1日	1,452,000
添置	34,278
重估盈餘	<u>108,722</u>
於2021年12月31日及2022年1月1日	1,595,000
添置	20,451
重估虧損	<u>(32,451)</u>
於2022年12月31日及2023年1月1日	1,583,000
添置	6,974
重估虧損	<u>(422,374)</u>
於2023年12月31日及2024年1月1日	1,167,600
添置(附註)	618,499
重估虧損	<u>(161,311)</u>
於2024年10月31日	<u><u>1,624,788</u></u>

附註： 該金額主要包括目標集團於強制售賣完成時支付之代價港幣560,414,000元。

(a) 投資物業的公允價值計量

(i) 公允價值階級

下表呈列目標集團的投資物業公允價值於報告期末按經常性基準計量，並分為《香港財務報告準則》第13號：公允價值計量所界定的三個公允價值階級。公允價值計量分類的等級乃參考下列按估值方法所用數據的可觀察性及重要性後釐定：

- 第一級估值：公允價值僅使用第一級數據(即於計量日相同資產或負債於活躍市場的未經調整報價)計量
- 第二級估值：公允價值使用第二級數據(即未能達到第一級的可觀察數據)計量，而沒使用重大不可觀察數據。不可觀察數據為未能提供市場資料之數據
- 第三級估值：公允價值使用重大不可觀察數據計量

目標集團的投資物業運用第三級數據計量公允價值。

於往績記錄期，第一級與第二級之間並無轉移，而第三級亦無轉入或轉出。目標集團的政策為於其發生的報告期末確認公允價值階級間的轉移。

目標集團的所有投資物業已於2024年10月31日、2023年、2022年及2021年12月31日進行重估。截至2024年10月31日及2023年12月31日之估值是由測量師行戴德梁行有限公司進行。截至2022年及2021年12月31日之估值由恒基估價及代理有限公司進行。兩家公司的部分員工均為香港測量師學會會員，而且具備近期評估所在位置及同類別物業的經驗。

就財務報告而言，目標集團管理層已核實物業估值的所有主要數據及假設並評估其合理性，以審閱獨立測量師進行估值的結果。該等估值在每個年度報告日進行，由高層管理人員審閱及批核。

(ii) 第三級公允價值計量的資料

	估值方法	估計項目完工成本的 不可觀察輸入數據 千元
投資物業—辦公室	剩餘價值法	2024年：港幣641,000元 2023年：港幣600,000元 2022年：港幣597,000元 2021年：港幣539,000元

投資物業的公允價值以重建為基礎，並考慮已竣工投資物業的公允價值(基於市場法)，然後從中扣除完成建設的估計成本、融資成本及合理利潤率。

本年度第三級公允價值計量的賬項變動載列於附註10(a)。

投資物業公允價值的調整於綜合損益及其他全面收益表的「投資物業的公允價值增加／(減少)」一項內確認。

- (c) 投資物業位於香港，以中期租賃形式持有。
- (d) 目標集團以經營租賃形式租出投資物業。這些租賃一般初步為期1至3年，並且有權選擇在到期日後續期，屆時所有條款均可重新商定。根據不可撤銷的經營租賃在日後應收的最低租賃付款總額如下：

	截至12月31日止年度			截至10月31日止十個月	
	2021年 千元	2022年 千元	2023年 千元	2023年 千元 (未經審核)	2024年 千元
一年內	<u>289</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

11 預付款項

預付款項為印花稅及建築頒令成本，可於物業重建後退還。

12 應付中層控股公司款項

應付中層控股公司款項乃無抵押、免息及無固定還款期限。該結餘預期不會於報告期末後一年內結清。

13 資本、儲備及股息

(a) 資本

就本報告而言，目標集團於2021年1月1日、2021年12月31日、2022年1月1日、2022年12月31日及2023年1月1日的資本指高遠投資有限公司及宇東投資有限公司的合併資本。於目標公司註冊成立並完成重組後，目標集團的資本指目標公司的已發行股本。

	股份數目	金額 美元	金額 元
已發行及繳足：			
於2023年7月19日(註冊成立日期)、			
2023年12月31日、2024年1月1日及			
2024年10月31日	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>8</u>

(b) 權益組成部份的變動

目標集團綜合權益各個組成部份的期初及期末結餘的對賬載於綜合權益變動表。目標公司權益個別組成部份於期／年初至期／年末的變動詳情載列如下：

	股本 千元	累計虧損 千元	總計 千元
於2023年7月19日(註冊成立日期)	*	*	*
本年度的權益變動：			
本年度虧損及全面收益總額	—	*	*
於2023年12月31日及2024年1月1日	*	*	*
本期間的權益變動：			
本期間虧損及全面收益總額	—	(18)	(18)
於2024年10月31日	<u>*</u>	<u>(18)</u>	<u>(18)</u>
(未經審核)			
於2023年7月19日(註冊成立日期)	*	—	*
本期間的權益變動：			
本期間虧損及全面收益總額	—	(18)	(18)
於2023年10月31日	<u>*</u>	<u>(18)</u>	<u>(18)</u>

* 指少於1,000元的金額

(c) 股息

董事不建議就截至2021年、2022年及2023年12月31日止各年度及截至2024年10月31日止期間派付任何股息。

(d) 資本管理

目標集團管理資本的主要目的是維護目標集團持續經營的能力，從而使其繼續為股東提供回報，以及憑藉合理成本取得融資。由於目標集團為其所屬集團的一部分，目標集團的額外資本來源及分派多餘資本的政策亦會受到其所屬集團資本管理目標的影響。

目標集團界定「資本」包括權益所有組成部分。目標集團不會將因與其他集團公司買賣交易產生的買賣結餘視為資本。

目標集團本著所屬集團的資本管理慣例，定期檢討及管理其資本架構。目標集團會因應對目標公司或目標集團產生影響的經濟環境轉變調整資本架構，惟不應與董事對目標集團負上之受信責任有所衝突。董事對目標集團資本架構的檢討結果用作釐定宣派股息水平(如有)的基準。目標集團的整體策略於整個往績記錄期維持不變。

目標集團於往績記錄期毋須遵守外界施加的資本規定。

14 金融風險管理及公允價值

信貸及流動資金風險在目標集團的一般業務過程中出現。目標集團面對的該等風險及目標集團用以管理該等風險的金融風險管理政策及常規於下文闡述。

(a) 信貸風險

當客戶要求信貸超出若干金額，則會對該個別客戶作出信貸評估。該等評估考慮客戶過往於款項到期時的還款記錄及現時的支付能力，並考慮客戶的個別賬戶資料及有關客戶經營所在經濟環境的資料。應收賬款從單據發出後30天內到期。欠款逾期超過60天的債務人在進一步獲授任何信貸前通常被要求清償所有欠款。正常情況下，目標集團並無向客戶收取任何抵押品。目標集團並無重大的信貸集中風險。

於2021年12月31日、2022年12月31日、2023年12月31日及2024年10月31日，目標集團認為其面臨的信貸風險及應收賬款的預期信貸損失不大，故未有作應收賬款的虧損撥備。

(b) 流動資金風險

目標集團的政策是定期監控其流動資金需要，包括向其他集團公司借貸的條款，以確保其維持來自其他集團公司的充足承諾信貸額度，以應付其短期及長期的流動資金需要。

鑒於應付中層控股公司款項並無固定還款期，目標集團於報告期末的財務負債的最早結算日期均為一年內或按要求結算，而財務負債的合約金額均相等於其賬面值。

(c) 公允價值

所有金融工具的報值金額均與其於2021年12月31日、2022年12月31日、2023年12月31日及2024年10月31日的公允價值相若。

15 有關連人士的重大交易

除於歷史財務資料其他章節所披露的交易／結餘外，目標集團於往績記錄期內並無訂立任何其他有關連人士的重大交易。

16 公司層面財務狀況表

	附註	於2023年 12月31日 千元	於2024年 10月31日 千元
非流動資產			
於附屬公司的投資	*	*	*
應收附屬公司款項		—	1,067,068
		—	1,067,068
流動負債			
應計費用		—	(8)
流動負債淨值		—	(8)
非流動負債			
應付中間控股公司款項		—	(1,067,078)
負債淨值		*	(18)
資本及儲備	13		
股本		*	*
累計虧損		—	(18)
虧絀總額		*	(18)

* 指少於1,000元的金額

17 於往績記錄期已頒佈但尚未生效的修訂、新準則及詮釋的可能影響

截至刊發歷史財務資料日期，香港會計師公會已頒佈於截至往績記錄期尚未生效的多項新的或修訂後的準則，而於歷史財務資料中尚未採納。

	於以下日期或之後 開始的會計 期間生效
《香港會計準則》第21號(修訂本)－外匯匯率變動的影響：缺乏可兌換性	2025年1月1日
《香港財務報告準則》第9號(修訂本)－金融工具及《香港財務報告準則》第7號(修訂本)－金融工具：披露：金融工具分類及計量的修訂	2026年1月1日
《香港財務報告準則》之年度改進－第11冊	2026年1月1日
《香港財務報告準則》第18號－財務報表之呈列及披露	2027年1月1日
《香港財務報告準則》第19號－非公共受託責任之附屬公司：披露	2027年1月1日
《香港財務報告準則》第10號及《香港會計準則》第28號(修訂本)－投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或投入	2027年1月1日

目標集團正在評估該等發展於首次應用期間的預期影響。至今之結論為採納該等發展不大可能對歷史財務資料有重大影響。

其後財務報表

目標公司或其任何附屬公司並無就2024年10月31日後之任何期間編製經審核的財務報表。

下文載列目標集團截至2021年、2022年及2023年12月31日止財政年度以及截至2024年10月31日止十個月(「報告期間」)之管理層討論及分析，其乃根據本通函附錄二所載目標集團財務資料而編製。

業務回顧

目標公司為一間投資控股公司，根據英屬維爾京群島法律註冊成立之有限公司。目標集團的主要資產為目標物業，包含該地段及建於該地段上並於1957年落成，位於香港九龍金巴利道16號，現名為「香檳大廈(Champagne Court)」的一幢樓高10層及附帶天台樓層的綜合大樓。

有關目標集團及目標物業的進一步詳情，請分別參閱本通函中董事局函件「目標集團之資料」及「目標物業之資料」一節。

根據買賣協議，賣方須促使拆卸建於目標物業上之現有建築物，並將目標物業重建為新酒店。賣方向買方承諾會根據高遠投資或項目經理於任何時間所訂立之所有及任何與該等重建有關的合約內各自之條款，承擔、適切履行、解除及負責目標集團內任何公司於該等合約下之所有職責、責任(包括但不限於付款責任)及負債。此外，移交前，賣方將促使發出所有酒店適用牌照，以讓新酒店的所有合理且適當功能得以運作，使其成為一間可於香港全面營運的酒店(包括但不限於酒店牌照，惟不包括本集團擬自行申請的任何酒牌)。據此，買方將根據該交易間接收購新酒店，該酒店將在移交後由本集團運營。

除買方負有支付代價之責任外，本集團(包括完成後之目標集團)無須就重建向賣方或恒基集團內任何其他公司或就與重建有關的合約向任何承建商支付任何其他款項。

財務回顧

收入及毛利率

目標集團的收入為報告期間的多項租賃所得的租金收入總額。截至2021年、2022年及2023年12月31日止財政年度以及截至2024年10月31日止十個月的收入分別約為港幣2,215,000元、港幣347,000元、港幣2,664,000元及港幣1,571,000元。

其他收入

截至2021年及2022年12月31日止年度，目標集團並無其他收入。截至2023年12月31日止年度的其他收入約為港幣48,000元，包括沒收按金。截至2024年10月31日止十個月之雜項收入約為港幣650,000元，包括其他利息收入約港幣497,000元及大廈管理費退款約港幣153,000元。

營運及其他費用

目標集團其他營運費用主要包括大廈管理費、政府地租及差餉、維修保養、保安費及租賃佣金。

投資物業

投資物業指目標物業，由該地段及建於該地段上現名為「香檳大廈(Champagne Court)」的一幢樓高10層及附帶天台樓層的綜合大樓組成。於2021年、2022年及2023年12月31日以及2024年10月31日，投資物業的賬面值分別為港幣1,595百萬元、港幣1,583百萬元、港幣1,167.6百萬元及港幣1,624.8百萬元。於2022年12月31日至2023年12月31日期間投資物業賬面值變動乃主要由於重估虧損港幣422.4百萬元所致。於2024年10月31日，投資物業的賬面值增加至港幣1,624.8百萬元，乃由於強制售賣完成後以代價港幣560.4百萬元收購目標物業的剩餘股份，惟部分被截至2024年10月31日止十個月的投資物業公允價值減少約港幣161.3百萬元所抵銷。

預付款項

於2021年、2022年及2023年12月31日以及2024年10月31日，預付款項分別為港幣126.9百萬元、港幣134.8百萬元、港幣134.8百萬元及港幣134.0百萬元。預付款項主要為預繳印花稅及預繳建築物頒令成本。

應收賬款

於2021年、2022年及2023年12月31日，應收賬款分別為港幣1,454,000元、港幣183,000元及港幣862,000元。應收賬款為應收租金。所有未付租金均已收到。於2024年10月31日概無未付的應收租金。

已付按金

於2021年、2022年及2023年12月31日以及2024年10月31日，已付按金保持穩定。已付按金為已付公用事業按金。

應付賬款

於2021年、2022年及2023年12月31日以及2024年10月31日，應付賬款分別為港幣1,813,000元、港幣446,000元、港幣287,000元及港幣565,000元。應付賬款主要包括應計費用及臨時收據。

已收租賃按金

於2021年、2022年及2023年12月31日收到的租賃按金分別為港幣592,000元、港幣593,000元及港幣333,000元。所有已收租賃按金已於2024年10月31日結清，原因為目標物業於該日交吉，不受任何租約或許可規限。

應付中層控股公司款項

於2021年、2022年及2023年12月31日，應付中層控股公司款項保持相對穩定，分別約為港幣18億元，而於2024年10月31日則增加至約港幣24.5億元，此乃主要由於恒基集團提供額外借款以完成強制售賣。應付中層控股公司款項為無抵押及免息，且無固定還款期，預期結存不會於報告期末後一年內償還。

流動資金及財務資源

目標集團的主要業務為物業發展。目標集團自其中層控股公司獲得收購目標物業的資金。目標集團並無對外借款，其活動由目標公司的中層控股公司提供資金。

目標集團並無維持任何已承諾的借款融資，亦無提取任何銀行貸款。目標集團對已訂約及已授權但未訂約的資本支出並無任何資金需求。

現金管理

於2021年、2022年及2023年12月31日以及2024年10月31日，目標集團均無現金及銀行結存。

於2021年、2022年及2023年12月31日以及2024年10月31日，除應付目標公司中層控股公司款項外，目標集團並無任何借款，因此資產負債比率不適用於目標集團。

目標集團並非任何為對沖其外幣及利率風險而訂立的衍生金融工具相關任何安排的合約方。

業務前景

於報告期間，目標集團並無推出或宣佈任何新業務計劃。

分部資料

於報告期間，目標公司僅物業投資一個業務分部。

僱員及薪酬政策

於2021年、2022年及2023年12月31日以及2024年10月31日，目標集團無僱員。

資產押記

於2021年、2022年及2023年12月31日以及2024年10月31日，目標集團的資產未質押予任何方。

外幣風險

於2021年、2022年及2023年12月31日以及2024年10月31日，目標集團無外幣風險。

或然負債

於2021年、2022年及2023年12月31日以及2024年10月31日，目標集團無任何或然負債。

重大投資以及重大收購及出售

除本通函董事局函件「目標集團之資料」一節所述之目標集團重組外，目標集團於報告期間並無進行任何重大收購或出售附屬公司或聯營公司或合營企業。

本附錄所載資料並不構成載於本通函附錄二由本公司申報會計師畢馬威會計師事務所(香港執業會計師)發出之會計師報告其中一部分，載入本通函僅供說明用途。

未經審核備考財務資料應與本通函附錄一所載本集團之財務資料以及附錄二所載會計師報告一併閱讀。

經擴大集團之未經審核備考財務資料

A. 緒言

以下為美麗華酒店企業有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱為「本集團」)經目標集團擴大後的未經審核備考綜合資產負債表(「未經審核備考財務資料」)，乃按下文所載之附註及根據《上市規則》第4.29段編製，旨在說明本公司全資附屬公司Mira HK Holdings Limited(「買方」)建議收購Solution Right Limited(「目標公司」)100%股權及所有欠付Kinsford International Limited(「賣方」)之款項(「建議收購」)對本集團資產及負債之影響，猶如建議收購已於2024年6月30日進行。

未經審核備考財務資料乃根據(1)本集團於2024年6月30日之未經審核綜合財務狀況表(摘錄自本公司截至2024年6月30日止六個月之中期報告)；及(2)目標公司及其附屬公司(「目標集團」)於2024年10月31日之經審核綜合財務狀況表(摘錄自本通函附錄二所載目標集團之會計師報告)編製，並已作出具有事實依據且與建議收購直接相關的備考調整(於隨附的附註內概述)。

本集團及目標集團統稱為「經擴大集團」。

未經審核備考財務資料乃由本公司董事基於若干假設、估計、不確定性編製，僅供說明之用。由於其假設性質使然，未必真實反映倘收購事項已於2024年6月30日或任何未來日期完成之情況下經擴大集團之財務狀況。

未經審核備考財務資料應與本集團截至2024年6月30日止六個月之已刊發中期報告所載本集團歷史財務資料、本通函附錄二所載目標公司財務資料之會計師報告以及本通函其他部分所載之其他財務資料一併閱讀。

B. 經擴大集團之未經審核備考綜合資產負債表

	本集團	目標集團	其他備考調整				經擴大集團
	於2024年 6月30日	於2024年 10月31日	港幣千元 (附註3)	港幣千元 (附註4)	港幣千元 (附註5)	港幣千元 (附註6)	於2024年 6月30日
	港幣千元 (附註1)	港幣千元 (附註2)					港幣千元
投資物業	15,092,083	1,624,788	—	—	(1,624,788)	—	15,092,083
其他物業、設備及器材	278,862	—	—	—	1,624,788	—	1,903,650
	15,370,945	1,624,788	—	—	—	—	16,995,733
聯營公司權益	1,224	—	—	—	—	—	1,224
指定為透過其他全面收益以公允價值計量 的股本證券	430,737	—	—	—	—	—	430,737
遞延稅項資產	16,297	—	—	—	—	—	16,297
	15,819,203	1,624,788	—	—	—	—	17,443,991
流動資產							
存貨	114,490	—	—	—	—	—	114,490
應收賬款及其他應收款項	290,229	134,010	—	—	—	—	424,239
透過損益以公允價值計量的財務資產	404,268	—	—	—	—	—	404,268
現金及銀行結存	5,794,472	—	(1,039,346)	—	—	—	4,755,126
可收回稅項	1,032	—	—	—	—	—	1,032
	6,604,491	134,010	(1,039,346)	—	—	—	5,699,155
流動負債							
應付賬款及其他應付款項	(632,421)	(565)	—	—	—	(4,910)	(637,896)
已收租賃按金	(79,472)	—	—	—	—	—	(79,472)
合約負債	(162,512)	—	—	—	—	—	(162,512)
租賃負債	(45,431)	—	—	—	—	—	(45,431)
應付稅項	(67,322)	—	—	—	—	—	(67,322)
	(987,158)	(565)	—	—	—	(4,910)	(992,633)
流動資產淨值	5,617,333	133,445	(1,039,346)	—	—	(4,910)	4,706,522
總資產減流動負債	21,436,536	1,758,233	(1,039,346)	—	—	(4,910)	22,150,513
非流動負債							
遞延負債	(171,393)	—	—	—	—	—	(171,393)
租賃負債	(66,078)	—	—	—	—	—	(66,078)
遞延稅項負債	(340,227)	—	—	—	—	—	(340,227)
應付最終控股公司款項	—	—	(584,892)	(133,995)	—	—	(718,887)
應付中層控股公司款項	—	(2,453,491)	2,453,491	—	—	—	—
	(577,698)	(2,453,491)	1,868,599	(133,995)	—	—	(1,296,585)
資產淨值/(負債淨額)	20,858,838	(695,258)	829,253	(133,995)	—	(4,910)	20,853,928

C. 未經審核備考財務資料附註

1. 有關金額乃摘錄自本集團截至2024年6月30日止六個月之已刊發中期報告所載本集團於2024年6月30日之未經審核綜合財務狀況表。
2. 有關金額乃摘錄自本通函附錄二所載目標集團於2024年10月31日之會計師報告。
3. 根據日期為2025年1月15日之買賣協議(「買賣協議」)，買方已有條件同意從賣方收購(a)於建議收購完成時目標公司仍未償還及尚欠賣方的總金額(「出售貸款」)；及(b)目標公司的全部已發行股本，初步代價為港幣3,120,000,000元(可予以調整)。建議收購完成(「完成」)須待(其中包括)本公司獨立股東批准等若干條件達成後，方可作實。
 - (i) 賣方將轉讓予買方之出售貸款(猶如建議收購已於2024年6月30日進行)估計為港幣2,453,491,000元，即本通函附錄二所載會計師報告摘錄之目標集團於2024年10月31日應付賣方之款項。
 - (ii) 建議收購(猶如已於2024年6月30日進行)之總代價如下：

	港幣千元
初步代價	3,120,000
減：完成時的調整(附註)	<u>(550)</u>
總代價	<u><u>3,119,450</u></u>

附註： 根據買賣協議，總代價為港幣3,120,000,000元，加或減根據目標集團之完成時資產淨值作出之任何調整。完成時資產淨值指相等於目標集團於完成日期之綜合資產總值(不包括目標物業價值、預繳建築物頒令成本、預繳印花稅及任何遞延稅項資產)減目標集團綜合負債總值(不包括出售貸款及任何遞延稅項負債)之金額。倘建議收購於2024年6月30日進行，完成時資產淨值將為港幣550,000元。

根據買賣協議，本集團已於2025年1月15日向賣方支付港幣312,000,000元作為訂金，而本集團於完成時應付的額外金額估計將為港幣727,346,000元（即初步代價之23.33%，根據估計完成時資產淨值進行調整）。倘建議收購於2024年6月30日進行，將導致經擴大集團的現金及銀行結存調整港幣1,039,346,000元。

- (iii) 剩餘代價港幣2,080,104,000元（可予以調整）將於完成日期後根據買賣協議的條款支付。於完成後，目標公司將成為本公司的間接全資附屬公司。

根據買賣協議，目標集團的物業（包括九龍內地段第6022號B段餘下部分及建於該地段上並位於香港九龍金巴利道16號，現名為「香檳大廈（Champagne Court）」的一幢樓高10層及附帶天台樓層的綜合大樓）（「目標物業」）並不會於完成時移交予本集團。相反，賣方將於建築事務監督就建於目標物業上的現有建築物及構築物發出完成拆卸工程的書面確認後48個月屆滿（可予延期）（「最後移交日期」）時或之前促使拆卸目標物業並將其重建為新酒店（「重建」）。

鑒於目標物業在空置情況下的管有權不會於完成時移交予本集團，倘建議收購已於2024年6月30日進行，將產生應付最終控股公司款項港幣584,892,000元，乃按(a)目標物業賬面值港幣1,624,788,000元減去(b)目標物業總發展價值港幣3,120,000,000元與剩餘代價港幣2,080,104,000元之間的差額港幣1,039,896,000元計算得出。

4. 於2024年10月31日，目標集團已預付印花稅約港幣133,062,546元。根據買賣協議，本集團須於本集團或目標集團之任何成員從稅務局收取印花稅退還後60日內，向賣方支付相等於印花稅退還之金額。

於2024年10月31日，高遠投資已向受託人律師（作為權益人）繳付預繳建築物頒令成本港幣932,000元。根據買賣協議，本集團須於本集團或目標集團之任何成員從受託人律師收取預繳建築物頒令成本（或其餘額）之退還後30日內，向賣方支付相等於預繳建築物頒令成本（或其餘額）之退還之金額。

該調整指假設於2024年6月30日，本集團已從相關當局或實體收取全部預繳印花稅及預繳建築物頒令成本，則本集團需向賣方支付之印花稅退還及預繳建築物頒令成本之退還之估計總額。

5. 誠如附註3所述，目標物業將於最後移交日期前被拆卸並重建為新酒店，而根據買賣協議，移交後該酒店將由本集團經營。因此，目標物業的賬面值由「投資物業」重新分類至「物業、設備及器材」。
6. 有關調整指建議收購直接應佔的估計交易成本（包括支付予法律顧問、獨立財務顧問、申報會計師、估值師、印刷商的費用及其他開支）。
7. 概無對未經審核備考財務資料作出其他調整，以反映經擴大集團於2024年6月30日後訂立的任何交易結果或其他交易。

以下為申報會計師畢馬威會計師事務所(香港執業會計師)就本集團之備考財務資料編製之報告全文，以供載入本通函。



獨立申報會計師有關編製備考財務資料之核證報告

致美麗華酒店企業有限公司董事

吾等已完成對美麗華酒店企業有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)編製之 貴公司及其附屬公司(統稱「貴集團」)備考財務資料(僅供說明用途)之核證工作並作出報告。備考財務資料包括 貴公司於2025年3月12日刊發之通函(「通函」)附錄四所載於2024年6月30日之未經審核備考綜合財務狀況表及相關附註。董事據以編製備考財務資料之適用標準載於通函附錄四內。

董事編製備考財務資料，以說明 貴公司全資附屬公司Mira HK Holdings Limited建議收購Solution Right Limited 100%股權及其所有欠付Kinsford International Limited之款項(「建議收購」)對 貴集團於2024年6月30日之財務狀況之影響，猶如建議收購已於2024年6月30日進行。作為此過程的一部分，有關 貴集團於2024年6月30日的財務狀況之資料乃由董事摘錄自 貴公司截至2024年6月30日止六個月的中期報告(已刊發審閱報告)。

董事就備考財務資料須承擔的責任

董事負責根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「《上市規則》」)第4.29段及參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之會計指引第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」)編製備考財務資料。

吾等之獨立性及質量管理

吾等已遵守香港會計師公會頒佈之《專業會計師道德守則》中對獨立性及其他道德之要求，該守則乃基於有關誠信、客觀、專業能力及適當審慎、保密性及專業行為方面之根本原則而制定。

本所應用《香港質量管理準則》第1號「會計師事務所對執行財務報表審計或審閱、其他鑒證或相關服務業務的質量管理」，該準則要求本所設計、實施及運作質量管理系統，包括有關遵守道德要求、專業準則及適用法律及監管規定之政策或程序。

申報會計師之責任

吾等之責任為根據《上市規則》第4.29(7)段之規定，對備考財務資料發表意見並向閣下報告。對於吾等先前就編製備考財務資料所用之任何財務資料而作出之任何報告而言，除於刊發報告當日對該等報告的發出對象所承擔之責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等乃根據香港會計師公會頒佈之《香港核證聘用準則》（「《香港核證聘用準則》」）第3420號「就招股章程內的備考財務資料編備提交報告的審驗應聘服務」開展工作。該準則要求申報會計師須規劃和實程序，以就董事是否根據《上市規則》第4.29段的規定及參考香港會計師公會頒佈之會計指引第7號編製備考財務資料獲取合理保證。

就本次工作而言，吾等概不負責就編製備考財務資料所採用之任何歷史財務資料作出更新或重新發出任何報告或意見，且於本次工作過程中，吾等亦無就編製備考財務資料所採用之財務資料進行審計或審閱。

投資通函所載的備考財務資料，僅為說明重大事件或交易對貴集團未經調整財務資料之影響，猶如該事件或交易已於為說明目的而選定之較早日期發生或進行。因此，吾等不保證該事件或交易於2024年6月30日之實際結果會與所呈列者相同。

就備考財務資料是否已按適用準則妥為編製作報告之合理核證工作，涉及進程序以評估董事於編製備考財務資料時所用之適用準則是否提供合理基準，以呈列直接因該事件或交易而起之重大影響，以及就下列各項獲取充足而適當之憑證：

- 相關備考調整對該等準則帶來適當影響；及
- 備考財務資料反映該等調整適當應用於未經調整財務資料。

已選定之程序乃取決於申報會計師之判斷，當中考慮到申報會計師對 貴集團性質、與編製備考財務資料有關之事件或交易及其他有關工作情況之了解。

本次工作亦涉及評價備考財務資料之整體呈列方式。

吾等相信，吾等所獲得之憑證能充足及適當地為吾等之意見提供基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 備考財務資料已按所述基準妥為編製；
- (b) 該基準符合 貴集團之會計政策；及
- (c) 就根據《上市規則》第4.29(1)段作出披露之備考財務資料而言，有關調整屬適當。

此 致

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港

2025年3月12日

以下為獨立物業估值師高力國際物業顧問(香港)有限公司就其對目標物業於2025年1月10日的估值意見而編製的估值報告正文，以供載入本通函。

香港
灣仔港灣道18號
中環廣場5701室
+852 2822 9888
colliers.com



高力國際物業顧問
(香港)有限公司
公司執照編號
No: C-006052

參考編號：CIP2401511(24-2994)

敬啟者：

有關：香港九龍金巴利道16號香檳大廈(Champagne Court)(九龍內地段第6022號B段餘下部分)(「該物業」)之估值

委聘條款

茲提述吾等接獲美麗華酒店企業有限公司(「貴公司」)之指示，要求吾等對該物業擬建發展項目的總發展價值(「總發展價值」)作出評估。吾等確認，吾等已進行視察、作出相關查詢及調查以及取得吾等認為必要之進一步資料，就於2025年1月10日(「估值日期」)的總發展價值向閣下提供意見，以就收購該物業作出公眾披露。

估值準則

吾等之評估乃嚴格遵守香港測量師學會(「香港測量師學會」)頒佈的《香港測量師學會估值準則(2024年版)》及皇家特許測量師學會(「皇家特許測量師學會」)頒佈的《皇家特許測量師學會估值—全球準則》之最新版本，採納及應用最新版的國際估值準則委員會之估值準則(倘適用)。除另有說明外，吾等作為相關估值準則所界定之外聘估值師進行估值。吾等亦已遵守《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》第五章所載之規定。

估值基準

總發展價值

估計總發展價值為該物業之總資本值，假設建設工程已於估值日期按現價竣工。估計總發展價值之評估亦已按已竣工單位所用市值基準作出。

市值

吾等對物業權益之估值乃以國際估值準則委員會所界定並由香港測量師學會及皇家特許測量師學會所採納之市值為準則進行，其定義為「某項資產或負債在進行適當市場推廣後，自願買方及自願賣方雙方在知情、審慎及非強逼之情況下於估值日期按公平原則進行交易之估計金額」。

吾等指出，本報告中呈列之估值代表該物業100%權益，而非 貴公司或其關聯公司、聯營或附屬公司的股權。

高力國際物業顧問(香港)有限公司受皇家特許測量師學會規管，且就是項任命而進行的所有必要調查、檢查及其他工作都將符合其標準。皇家特許測量師學會監管人根據其行為及紀律規則監管公司。為向閣下提供進一步資料，高力國際物業顧問(香港)有限公司設有投訴處理程序，可應要求提供其副本。高力國際物業顧問(香港)有限公司估價及諮詢服務部獲得勞氏質量認證有限公司的ISO 9001:2015認證。

估值假設

吾等對該物業之估值基於下列假設：

- 吾等之報告並無考慮任何所估物業權益的任何押記、抵押或欠款，或出售時可能產生之任何開支或稅項。吾等假設該物業並無任何及所有可能影響價值之繁重費用、留置權及產權負擔。
- 假設為收購、轉讓、出售、出租或抵押該物業而應支付之任何土地溢價或其他費用已悉數支付及結算。
- 吾等假設已取得正式業權，且該物業及所評估權益可在市場上自由轉讓、抵押及出租。

- 吾等假設業主於政府租賃及／或土地出讓年期屆滿前之整個期間內按照租賃／或土地出讓條款有權自由及不受干擾使用該物業。
- 就吾等所知，並無對該物業有任何影響之地役權或通道權，且假設上述權利概不存在。
- 吾等假設本報告中提供予吾等的所有資料、估計及觀點(包括 貴公司提供的資料)均為真實準確，適合估值目的且來自可靠來源。吾等對準確性不承擔任何責任。
- 吾等並無進行任何詳細的實地測量以驗證面積的正確性，亦無測試任何服務及設施。吾等假設提供予吾等的文件上所顯示的面積正確無誤，且服務及設施運作良好。
- 吾等假設該物業並無任何毒害、環境問題或危害。
- 吾等假設該物業在興建、佔用及使用時均全面遵守且並無違反所有相關法律、條例及法定要求。
- 吾等假設按照本估值報告就該物業之任何用途而言，任何及全部所需持有之牌照、許可證、證書及授權皆已獲取以及按時續期。
- 吾等假設該物業結構堅固，維持於良好狀況，且妥善保養以符合其用途。
- 吾等假設擬定開發計劃展計劃可獲批准，且該物業可按照擬定計劃進行發展。

估值方法

吾等已使用收入法對該物業進行估值，及透過市場法複查。

市場法透過比較標的資產與可取得價格資料的相同或類似資產提供價值指標。在分析符合自願買賣雙方之間公平交易資格的此類銷售時，會進行調整以反映可比資產與本估值標的之間在交易日期、規模、位置、質量、樓齡及便利設施以及任何其他相關因素方面的差異，以評估標的資產價值。此種方法一般用於對有可靠銷售證據的資產進行估值。

收入法透過將未來現金流轉換為單一現有資本價值以提供價值指標。吾等之分析已考慮擬開發零售、後勤區域／宴會廳、酒店及停車場部分的潛在收入。

量度

所有面積量度均根據香港測量師學會頒佈之「量度作業守則」手冊進行。為符合當地慣例，吾等申報已偏離皇家特許測量師學會於2015年5月頒佈之「皇家特許測量師學會物業量度」。除另有說明外，除非吾等明確地以書面形式表示同意，否則吾等不會對該物業進行現場面積量度或驗證向吾等提供之樓面面積，但會參考註冊樓面平面圖（如有）。

視察、調查及資料來源

符合本次估值的該物業及周遭環境之外部視察乃由部門經理蘇悅翹女士(MHKIS)於2025年1月16日進行。

吾等已自土地註冊處、差餉物業估價署及屋宇署等公共領域獲取相關資料，並已接納就法定通告、規劃批文、地役權、樓面平面圖、樓面面積、租借權、佔用詳情及所有其他相關事項給予吾等之意見。吾等假設獲提供之所有資料均為正確。然而，倘其後證實有關物業權益之詳情不正確，吾等保留調整本報告所呈報之估值的權利。

吾等亦已獲 貴公司告知，吾等所得資料並無遺漏或隱瞞任何重大要素或資料，並認為吾等已獲提供足夠資料以達致知情見解。吾等相信，吾等編製估值所採用之假設乃屬合理，並無理由懷疑 貴公司向吾等提供對估值有重大影響的資料之真實性及準確性。

吾等並無進行實地量度以核實現場面積是否正確。吾等已假設交予吾等／吾等獲得之文件所示之現場面積均屬正確。

吾等並無進行結構或環境測量，亦無測試任何服務及設施。

吾等已在土地註冊處就該物業進行查詢，惟吾等未有查閱文件正本，亦未核實是否存在並未載於吾等所獲文件上之任何修訂。

本函件及估值詳情當中披露的所有法律文件僅供參考。吾等對於本函件及估值詳情當中所述該物業之合法業權的任何法律事宜概不負責。

設備及機器

吾等的估值一般包括構成樓宇服務設施一部份的全部設備及機器。然而，吾等的估值未計及可能為佔用者的工業或商業用途而整體安裝的設備、機器及器材，連同傢俬、陳設、租戶的固定裝置及配件。

貨幣

本報告內所載之所有貨幣金額均以港幣列值。

估值師

本估值由高級董事曾展鵬先生在經理蘇悅翹女士之協助及部門行政董事周若瑜女士之監察下編製。

周若瑜女士為皇家特許測量師學會資深會員、香港測量師學會資深會員及香港特別行政區測量師註冊條例(第417章)項下註冊專業測量師(產業測量)。曾展鵬先生為皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員及香港特別行政區測量師註冊條例(第417章)項下註冊專業測量師(產業測量)。蘇悅翹女士為香港測量師學會會員。估值師具備合適資格進行估值工作，並擁有為此規模及性質物業估值的充足經驗。

估值師及高力國際物業顧問(香港)有限公司均不知悉有任何影響其就該物業的價值提供公正及客觀意見之能力的金錢或其他利益衝突。

警告

本報告僅作為公開披露有關收購該物業之用途。未經高力國際物業顧問(香港)有限公司書面批准，本報告之全部或任何部分或其任何引述一概不可以所示形式及涵義納入任何文件、通函或聲明。

吾等對該物業之估值載列於隨附之估值詳情，估值詳情連同本附函構成吾等的估值報告。

此致

美麗華酒店企業有限公司
香港
九龍
尖沙咀
彌敦道132號
美麗華廣場A座15樓

代表
高力國際物業顧問(香港)有限公司
周若瑜
MSc FRICS FHKIS MCIREA R.P.S. (GP)
估值及諮詢服務主管
謹啟

2025年3月12日

附註：周若瑜女士(FRICS FHKIS MCIREA RPS(GP))為一名合資格產業測量師並於香港之物業估值方面擁有逾26年經驗。

估值詳情

物業	概況及年期	佔用詳情	於2025年1月10日 物業的總開發價值
香港九龍 尖沙咀金巴利道16號 香檳大廈	該物業位於尖沙咀金巴利道 南面，介乎金巴利道與彌敦 道交界及金巴利道與加拿分 道交界之間的路段。	於2025年1月16日 進行視察當日，該 物業處於完全空置 狀態	港幣3,120,000,000元 (港幣三十一億 兩千萬元)
九龍內地段第6022號 B段餘下部分(九龍內 地段第6022號B段餘 下部分)(「該地段」)	該物業現為一幢10層高商住 綜合大樓，另設有天台層， 於1957年落成。據 貴公司 告知，該物業將重新開發為 一幢23層高的酒店及商業綜 合大樓，並設兩層地庫作停 車場用途。	根據 貴公司提供的於2024 年9月30日獲批的一般建築圖 則(參考編號BD 2/4037/21)， 擬開發項目的總樓面面積 (「樓面面積」)約為137,885平 方呎(12,809.97平方米)。	
	地面樓層至1樓將設零售樓 層，2樓設接待大堂及商舖區 域，3樓至10樓為宴會廳及後 勤區域，11樓至26樓(樓層編 號不設4樓、13樓、14樓及24 樓)設有99間酒店客房。		

物業	概況及年期	佔用詳情	於2025年1月10日 物業的總開發價值
	<p data-bbox="475 306 823 921">該物業B2樓至26樓將設有3部客用電梯及1部消防電梯，地面樓層至天台設有一座公用樓梯，B1樓至天台一座公用樓梯。此外，設有一座連接B1樓至9樓的公用樓梯，一座連接B1樓至1樓的公用樓梯，一座連接B2樓至地面樓層的樓梯，一座連接B2樓至B1樓的樓梯，以及另有一座連接B1樓至地面樓層的樓梯。地下停車場可經由B2樓至地面樓層的坡道進出。該物業將設有21個私家車停車位、2個電單車停車位、3個上落客貨車位、2個的士及私家車停車處，以及1個單層旅遊巴士停車處。</p> <p data-bbox="475 966 802 1059">該物業的租賃地盤面積約為12,283平方呎(1,141.12平方米)。</p> <p data-bbox="475 1104 831 1234">該物業根據重批條件第4371號持有，由1889年6月24日起為期150年。該地段每年的政府地租為港幣282元。</p>	—	—

附註：

(1) 物業的所有權詳情及估值權益如下：

- 地段編號** : 九龍內地段第6022號B段的餘下部分
- 租期** : 根據重批條件第4371號持有，由1889年6月24日起為期150年。
- 登記擁有人** : 高遠投資有限公司
透過日期為2024年2月7日的轉讓，註冊摘要編號：24022801500038，代價為港幣1,728,000,000元
- 佔用許可證** : 第ND8K/57號，日期為1957年1月11日
(「...位於九龍內地段第6022號B段金巴利道的一幢大廈之地下低層、地面樓層及1樓...特此批准佔用及使用該大廈作非住宅用途。」)
- 第D5K/57號，日期為1957年1月11日
(「...位於九龍內地段第6022號B段金巴利道的一幢大廈之2樓至8樓...特此批准佔用及使用該大廈作住宅用途。」)
- 第ND7K/57號，日期為1957年1月11日
(「...位於九龍內地段第6022號B段金巴利道的一幢大廈之變壓器室...特此批准佔用及使用該大廈作非住宅用途。」)
- 第K8/57號，日期為1957年2月21日
(「...位於九龍內地段第6022號B段金巴利道的新建大廈...特此批准佔用及使用該／該等大廈作下述用途。
(1) 高層樓層作住宅用途；
(2) 地面樓層及地下低層作非住宅用途。」)
- 第K3/58號，日期為1958年1月2日
(「...位於九龍內地段第6022號B段1分段加拿分道與金巴利道交界的新建大廈...特此批准佔用及使用該大廈作下述用途。
新增樓層作住宅用途」)
- 公契** : **所有單位**
日期為1957年7月1日之公契，註冊摘要編號：UB263268
- 地面樓層單位A、單位B、單位C、單位D及單位E**
日期為1997年6月2日之公契分裂，註冊摘要編號：UB7135573

重大產權負擔

政府公告 : 根據《地稅及地價(分攤)條例》第22(1)條發出之日期為1970年12月24日之1970年第2676號政府公告，註冊摘要編號：UB781094

根據《地稅及地價(分攤)條例》第22(2)條發出之日期為1981年8月21日之1981年第2497號政府公告，註冊摘要編號：UB2127419

建築令*

: 所有單位
由建築事務監督根據《建築物條例》第s.28(3)條發出日期為2013年7月5日的第DR00216/K/13號替代命令，附帶圖紙(僅涉及共同部分)，註冊摘要編號：13072501410036

日期為2024年3月27日的工程竣工通知函件(第DR00216/K/13號命令)，註冊摘要編號：24061900390250
(當中指明，有關第DR00216/K/13號命令的要求工程已由政府完成，並須向物業業主追討修復工程費用加監督費及附加費用。)

由建築事務監督根據《建築物條例》第s.30B(3)條發出日期為2013年4月30日的第UMB/MB111201-002/0001號通知(僅涉及共同部分)，註冊摘要編號：18092702590026

由建築事務監督根據《建築物條例》第24(1)條發出日期為2014年7月11日的第C/M2/001503/14/K號命令，附帶圖紙(僅涉及共同部分)，註冊摘要編號：14072401220066

一樓

由建築事務監督根據《建築物條例》第s.24(1)條發出日期為2017年5月9日的第C/TF/001241/17/K號命令，註冊摘要編號：17060100750398

二樓公寓A

由建築事務監督根據《建築物條例》第s.24(1)條發出日期為1999年11月5日的第C/DC/1357/99/K號命令，註冊摘要編號：UB7981113

二樓公寓B

由建築事務監督根據《建築物條例》第s.24(1)條發出日期為1992年9月2日的第C2634/92/K號命令，註冊摘要編號：UB5495784及UB5504966

日期為2006年8月30日的撤回函件，註冊摘要編號：06110101840065(在有關上述第C2634/92/K號命令的撤回函件中指明，剩餘建築工程(包括位於單位平台上及上方的構築物)仍屬非法建築。)

八樓公寓F

由建築事務監督根據《建築物條例》第s.24(1)條發出日期為2016年3月11日的第C/TF/000480/16/K號替代命令，註冊摘要編號：16032400570129

地下低層一號車位

由建築事務監督根據《建築物條例》第s.24(1)條發出日期為2014年7月11日的第C/M2/001504/14/K號命令，註冊摘要編號：14072401220073

地下低層二號車位

由建築事務監督根據《建築物條例》第s.24(1)條發出日期為2014年7月11日的第C/M2/001505/14/K號命令，註冊摘要編號：15043001140114

地下低層三號車位

由建築事務監督根據《建築物條例》第s.24(1)條發出日期為2014年7月11日的第C/M2/001506/14/K號命令，註冊摘要編號：14072401220084

地下低層四號車位

由建築事務監督根據《建築物條例》第s.24(1)條發出日期為2014年7月11日的第C/M2/001507/14/K號命令，註冊摘要編號：14072401220090

- * 備註： 建築令僅適用於現有建築物。誠如 貴公司法律顧問所告知，建築令在現有建築物拆除後不再構成物業的產權負擔，惟由建築事務監督發出日期為2013年7月5日的第DR00216/K/13號替代命令除外，乃由於政府將追討已完工修復工程等的相關費用。吾等估值乃根據 貴公司提供的擬定開發計劃按重建基準而編製。
- (2) 物業位於2013年12月13日獲批的尖沙咀分區計劃大綱圖第S/K1/28號項下「商業(6)」用途地帶。
- (3) 根據城鎮規劃限制，新發展項目或現有建築物的加建、改建及／或改動或重建的總開發及／或重建面積不得超過最高容積率12.0及最高建築物高度110米PD或現有建築物容積率及高度(以較高者為準)。除漆咸道南及彌敦道外，毗鄰圖紙上所示「道路」地段邊界須提供最少1.5米寬的非建築用地。
- (4) 雖然務請注意整份土地出讓文件，惟文件中規定的以下主要條件尤為重要。
- 特殊條件(d)： 「在該地段建築的任何建築物的外立面設計、佈局及高度均須獲得建築事務監督的特別批准。」

- (5) 於市場法中，吾等已評估以下各部分產生的潛在租金收入：(i)零售、(ii)後勤區域／宴會廳、(iii)酒店及(iv)停車場。此次評估參考尖沙咀區內有關市場可比物業的租金水平。其後，租金收入按4.90%的資本化率進行資本化，以釐定該物業的總發展價值。該資本化率基於2024年下半年的四項近期商業整售交易（其市場收益率介乎2.8%至4.1%）計算得出。鑒於酒店開發及其他商業開發經營模式的差異，吾等認為4.90%的資本化率可合理反映該物業較高的預期回報。上述交易之詳情呈列於下文附註(6)。

吾等在估值中採用以下租金假設：

- (i) 零售（地面樓層至2樓）

按樓面面積計算，每月平方呎港幣47元

- (ii) 後勤區域／宴會廳（3樓至9樓）

按樓面面積計算，每月平方呎港幣61元

- (iii) 酒店（11樓至26樓）

平均每日房價：港幣2,795元

- (iv) 停車場（地庫1樓至地庫2樓）

私家車停車位：每車位每月港幣5,000元

電單車停車位：每車位每月港幣800元

輕型貨車停車位：每車位每月港幣5,500元

- (6) 於市場法中，鑒於近期並無相若發展規模及地點的整體酒店交易，吾等已識別截至2024年12月31日止六個月在香港各主要商業區進行的商業物業交易，以供參考。據吾等所知，該等可比物業屬詳盡收集。

按樓面面積計算，該等可資比較交易的單位售價介乎每平方呎港幣10,913元至港幣17,866元。下文可比物業3的總單位價格在該等可比物業中屬最低，為每平方呎港幣10,913元，屬於破產管理下的廉價出售。儘管難以作出調整以反映可比物業與該物業在用途及位置上的差異，吾等認為該物業在位置及質量方面總體上優於可比物業，因此單位價格較高屬合理。

可比物業的詳情如下：

	可比物業1	可比物業2
物業	皇后大道中心	Bonham Majoris
地址	皇后大道中152號	文咸街40-44號
地區	中環	上環
物業類型	辦公／零售	辦公／零售
建造年份	2020年	1998年
樓面面積(平方呎)	60,450	73,834
交易日期	2024年12月	2024年11月
代價(港幣元)	1,080,000,000	1,298,000,000
總單位價格(港幣元／平方呎)	17,866	17,580
估計市場收益率	3.60%	2.80%
	可比物業3	可比物業4
物業	祥祺中心	250 Hennessy
地址	紅鸞道18號	軒尼詩道250號
地區	紅磡	灣仔
物業類型	辦公／零售／停車場	辦公／零售／停車場
建造年份	2016年	1999年
樓面面積(平方呎)	242,840	54,961
交易日期	2024年11月	2024年9月
代價(港幣元)	2,650,000,000	608,000,000
總單價(港幣元／平方呎)	10,913	11,062
估計市場收益率	4.10%	3.50%
	可比物業5	
物業	MU88	
地址	蕪湖街84-102號	
地區	紅磡	
物業類型	酒店	
建造年份	2022年	
樓面面積(平方呎)	66,400	
交易日期	2024年6月	
代價(港幣元)	1,000,000,000	
總單價(港幣元／平方呎)	15,060	
估計市場收益率	不適用(自用)	

- (7) 吾等未獲提供具體的估計完成日期；然而，物業受香港法例第545章《土地(為重新發展而強制售賣)條例》附表3所規限，其規定，如土地審裁處在售賣令中所指明，重建項目須在買方成為該地段的擁有人後六年內完成並適合入住。
- (8) 我們未獲提供進行開發的估計成本以及有關截至物業估值生效日期產生的任何建築成本的資料。

1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照《上市規則》而刊載，旨在提供有關本公司的資料，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，沒有誤導或欺詐成份，且並無遺漏其他事項，足以令致本通函或其所載任何陳述產生誤導。

2. 權益披露

(a) 董事及最高行政人員於本公司或其相聯法團的權益

於最後實際可行日期，董事及本公司最高行政人員於本公司及其相聯法團（定義見《證券及期貨條例》第XV部）的股份、相關股份及債券中擁有(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的權益及淡倉（包括根據《證券及期貨條例》有關條文彼等被當作或視作擁有的權益及淡倉）；或(b)根據《證券及期貨條例》第352條須載入該條所述登記冊的權益及淡倉；或(c)根據上市發行人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的權益及淡倉如下：

普通股

好倉

公司名稱	董事姓名	個人權益 (股)	家族權益 (股)	公司權益 (股)	其他權益 (股)	所持總發行 股份百分比
本公司	李家誠博士	—	—	—	345,999,980 (附註2)	50.08%
	鄧日榮先生	150,000	—	13,490,280 (附註3)	—	1.97%
	馮鈺斌博士	—	—	—	10,356,412 (附註4)	1.50%
	鄭家安先生	9,329,568	4,800	—	—	1.35%
	梁祥彪先生	—	2,218,000 (附註5)	—	—	0.32%

公司名稱	董事姓名	個人權益 (股)	家族權益 (股)	公司權益 (股)	其他權益 (股)	所持總發行 股份百分比
恒基兆業	李家誠博士	—	—	—	8,190 (普通股A股) (附註6及7)	100%
	李家誠博士	—	—	—	3,510 (無投票權B股) (附註7)	100%
	李家誠博士	—	—	—	15,000,000 (無投票權 遞延股份) (附註7)	30%
恒基兆業地產	李家誠博士	—	—	—	3,509,782,778 (附註7)	72.50%
	梁祥彪先生	—	1,019,968 (附註8)	—	—	0.02%
恒基兆業發展 有限公司	李家誠博士	—	—	—	2,110,868,943 (附註9)	69.27%
達添發展有限 公司	何厚鏞先生	—	1 (附註10)	98 (附註10)	—	9.90%

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司最高行政人員於本公司或其相聯法團(定義見《證券及期貨條例》第XV部)的股份、相關股份或債券中擁有根據《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的任何權益或淡倉(包括根據《證券及期貨條例》有關條文彼等被當作或視作擁有的權益及淡倉)；或根據《證券及期貨條例》第352條須載入該條所述登記冊的任何權益或淡倉；或根據標準守則須予披露的任何權益或淡倉，上述披露並無包括李博士僅因彼被視為於恒基兆業、恒基兆業地產、恒基兆業發展有限公司及／或本公司擁有權益而被視為於本公司之相聯法團的股份、相關股份及債券中擁有之權益，且並不屬彼之任何獨立個人權益；本公司已就此等權益向聯交所申請，並已獲得豁免嚴格遵守《上市規則》第14.66(3)條、第14A.70(14)條及附錄D1B第38(1)段所載之披露規定。

(b) 主要股東及其他人士於股份及相關股份的權益

於最後實際可行日期，就本公司任何董事或最高行政人員所知，以下人士於股份或相關股份中擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉，或記錄在本公司根據《證券及期貨條例》第336條規定而備存之登記冊的權益或淡倉：

普通股

好倉

姓名／名稱	所持股份數目	所持總發行股份百分比
主要股東		
李兆基博士	345,999,980 (附註1)	50.08%
李家誠博士	345,999,980 (附註2)	50.08%
Rimmer (Cayman) Limited (「 Rimmer 」)	345,999,980 (附註6)	50.08%
Riddick (Cayman) Limited (「 Riddick 」)	345,999,980 (附註6)	50.08%
Hopkins (Cayman) Limited (「 Hopkins 」)	345,999,980 (附註6)	50.08%
恒基兆業	345,999,980 (附註7)	50.08%
恒基兆業地產	345,999,980 (附註7)	50.08%
Aynbury Investments Limited (「 Aynbury 」)	345,999,980 (附註7)	50.08%
Higgins Holdings Limited (「 Higgins 」)	120,735,300 (附註7)	17.47%
Multiglade Holdings Limited (「 Multiglade 」)	128,658,680 (附註7)	18.62%
Threadwell Limited (「 Threadwell 」)	96,606,000 (附註7)	13.98%
主要股東以外之人士		
莊永昌先生	68,910,652	9.97%

附註：

- (1) 李兆基博士實益擁有Rimmer、Riddick及Hopkins全部已發行股份。根據《證券及期貨條例》，李兆基博士被視為持有345,999,980股股份權益，而此等股份權益於附註2、6及7內重覆敘述。
- (2) 李家誠博士為本公司之董事及於附註6所敘述之單位信託（「單位信託」）持有單位之兩個全權信託的受益人之一，根據《證券及期貨條例》，被視為持有345,999,980股股份權益，而此等股份權益於附註1、6及7重覆敘述。
- (3) 此等股份權益乃鄧日樂先生透過擁有超過30%已發行股份之數間公司持有。
- (4) 此等股份權益全由一單位信託持有，而馮鈺斌博士為該單位信託受益人之一。
- (5) 此等2,218,000股股份的其中1,080,000股乃由一信託持有，而梁祥彪先生的配偶為該信託受益人之一，而其餘之1,138,000股乃由梁祥彪先生之配偶持有。
- (6) Rimmer及Riddick為不同全權信託之受託人，而該等全權信託分別持有單位信託之單位。Hopkins為單位信託之受託人，單位信託實益擁有恒基兆業全部已發行之普通股。此等345,999,980股股份權益於附註1、2及7重覆敘述。
- (7) 恒基兆業擁有恒基兆業地產之控制性股份權益，而恒基兆業地產為Aynbury之控股公司。此等345,999,980股股份權益乃由Aynbury若干附屬公司（即Higgins、Multiglade及Threadwell）所實益擁有。此等345,999,980股股份權益於附註1、2及6重覆敘述。
- (8) 此等1,019,968股股份權益乃由梁祥彪先生之配偶持有。
- (9) 李家誠博士為本公司之董事及於單位信託持有單位之兩個全權信託的受益人之一，根據《證券及期貨條例》，被視為持有此等股份權益。
- (10) 此等股份其中之98股乃何厚鏘先生透過擁有超過30%已發行股份之數間公司持有，而其餘1股乃由其配偶持有。

(c) 董事於具有須予披露權益的公司所擔任的職位

除下文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事為於股份或相關股份中擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉的公司的董事或僱員：

董事姓名	公司名稱	職位
李家誠博士	恒基兆業地產	主席兼董事總經理
	恒基兆業	副主席
	Rimmer	董事
	Riddick	董事
	Hopkins	董事
	Aynbury	董事
	Higgins	董事
	Multiglade	董事
	Threadwell	董事

董事姓名	公司名稱	職位
林高演博士	恒基兆業地產	副主席
	恒基兆業	董事
	Rimmer	董事
	Riddick	董事
	Hopkins	董事
	Aynbury	董事
	Higgins	董事
	Multiglade	董事
	Threadwell	董事
胡經昌先生	恒基兆業地產	獨立非執行董事
歐肇基先生	恒基兆業地產	獨立非執行董事

除上述披露者外，於最後實際可行日期，本公司概無獲悉任何人士（上述董事或本公司最高行政人員除外）於股份或相關股份中擁有須根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉。

3. 董事於競爭業務之權益

根據《上市規則》，下列董事被視為於與本集團業務構成競爭或可能構成競爭之業務中擁有權益，惟董事被委任以董事身份代表本集團權益之業務除外：

- (a) 李博士及林博士均為恒基兆業及恒基兆業地產之董事，該兩間公司之附屬公司亦從事物業投資和其他相關服務等業務。
- (b) 林博士、劉壬泉先生及何厚鏘先生均為香港小輪（集團）有限公司（「香港小輪」）之董事，該集團之主要業務包括物業發展及物業投資。
- (c) 根據《證券及期貨條例》，李博士被視為擁有恒基兆業、恒基兆業地產及香港小輪之權益。

於最後實際可行日期，據董事所知，除上文所披露者外，概無董事或彼等各自之緊密聯繫人（定義見《上市規則》）於與本集團業務構成競爭或可能構成競爭之業務中擁有任何權益，猶如根據《上市規則》第8.10條彼等各自被視為一名控股股東。

4. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立或擬訂立本集團不可在一年內終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)的服務合約。

5. 董事於合約或資產之權益

於最後實際可行日期，除本通函所披露李博士被視為於當中擁有重大權益的買賣協議及該交易外，概無存在任何董事於其中擁有重大權益且對經擴大集團任何業務而言屬重大的合約或安排。

於最後實際可行日期，除下文所披露者外，概無董事於經擴大集團任何成員公司自2023年12月31日(即本集團最近期刊發的經審核財務報表的編製日期)以來所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益：

- (a) 正信有限公司(本公司全資附屬公司)(作為租戶)與IFC Development Limited(恒基兆業地產的聯繫人)(作為業主)於2022年10月5日就出租香港國際金融中心商場若干單位(內地段第8898號R段的零售商舖)訂立的分租確認書，詳情披露於本公司日期為2022年10月5日之公告；
- (b) 聰明居有限公司(恒基兆業地產的間接全資附屬公司)(作為業主)於2024年5月20日發出並由Mira Moon Limited(本公司全資附屬公司)(作為租戶)接受的租賃要約，內容有關租賃問月酒店，詳情披露於本公司日期為2024年5月20日的公告；及
- (c) 根據強制售賣，本集團以代價約港幣190,050,000元向高遠投資(恒基兆業地產間接全資附屬公司)出售本集團單位，有關出售已於2024年2月7日完成。待條件達成(或獲豁免(如適用))後，本集團將根據買賣協議向恒基集團間接收購高遠投資的全部已發行股本。

由於李博士(作為董事)通過李兆基博士家族的私人信託間接控制的公司被視為於恒基兆業地產及仁安醫院有限公司的股份中擁有權益，故李博士被視為於上述各項交易中擁有重大權益。

6. 訴訟

於最後實際可行日期，經擴大集團任何成員公司概無牽涉任何重大訴訟或仲裁，且據董事所知，經擴大集團任何成員公司概無尚未了結或對其構成威脅之重大訴訟或索償。

7. 專家資格及同意書

以下專家已被列入本通函或提供本通函所載的意見或建議。

名稱	資格
浩德融資有限公司	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)受規管活動之持牌法團
畢馬威會計師事務所	執業會計師
高力國際物業顧問(香港)有限公司	獨立專業估值師

於最後實際可行日期，以上各專家：

- (a) 已就刊發本通函發出書面同意書，同意按本通函所載形式及內容載入其函件及／或報告(視情況而定)及引述其名稱，且迄今並無撤回其書面同意書；
- (b) 概無於本集團任何成員公司擁有任何股權，亦無任何權利(不論是否可依法強制執行)認購或提名他人認購本集團任何成員公司附帶投票權的任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；及
- (c) 概無於本集團任何成員公司自2023年12月31日(即本集團最近期刊發的經審核財務報表的編製日期)以來所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

8. 重大合約

於最後實際可行日期，經擴大集團任何成員公司概無於緊接最後實際可行日期前兩年內訂立任何屬或可能屬重大之合約(並非於日常業務過程中訂立之合約)。

9. 展示文件

下列文件將自本通函日期起直至其後14日在本公司網站(www.miramar-group.com)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)刊載：

- (a) 買賣協議；
- (b) 承諾契據；
- (c) 董事局函件，其全文載於本通函第11至第32頁；
- (d) 獨立董事委員會函件，其全文載於本通函第33至第34頁；
- (e) 獨立財務顧問函件，其全文載於本通函第35至第72頁；
- (f) 本公司截至2021年12月31日、2022年12月31日及2023年12月31日止三個年度的年報及本公司截至2024年6月30日止六個月的中期報告；
- (g) 目標集團之會計師報告，其全文載於本通函附錄二；
- (h) 完成後就經擴大集團之未經審核備考財務資料作出之報告，其全文載於本通函附錄四；及
- (i) 目標物業之估值報告，其全文載於本通函附錄五。

10. 其他事項

- (a) 本公司之公司秘書為黎浩文先生，彼為香港會計師公會執業會計師及香港稅務學會註冊稅務師。
- (b) 本公司之註冊辦事處為香港九龍尖沙咀彌敦道132號美麗華廣場A座15樓。
- (c) 本公司之股份登記及過戶處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716室。
- (d) 本通函之中英文本如有歧義，概以英文本為準。



MIRAMAR GROUP

美麗華酒店企業有限公司

MIRAMAR HOTEL AND INVESTMENT COMPANY, LIMITED

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：71)

茲通告美麗華酒店企業有限公司(「本公司」)謹訂於2025年3月31日(星期一)下午3時正假座香港九龍尖沙咀彌敦道118-130號The Mira Hong Kong 18樓宴會廳舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮並酌情通過(無論是否有修訂)下列普通決議案：

普通決議案

「動議：

- (a) 批准、確認及追認買賣協議(註有「A」字樣並由股東特別大會主席簡簽以資識別的副本已提呈股東特別大會)及該交易；及
- (b) 授權任何一名董事或任何兩名董事(如須加蓋公司印章)於其可能全權酌情認為就落實買賣協議及該交易以及所有相關或附帶事宜或與之相關的事項屬必要、恰當、合宜或權宜的情況下，為及代表本公司作出一切有關行動及事宜，並簽署、簽立及交付所有有關文件、文據、契據及協議。」

承董事局命
公司秘書
黎浩文

香港，2025年3月12日

股東特別大會通告

註冊辦事處：

香港

九龍

尖沙咀

彌敦道132號

美麗華廣場A座15樓

附註：

- (1) 除另有註明外，本通告所用詞彙與本公司所發佈日期為2025年3月12日之通函所界定者具有相同涵義。
- (2) 於股東特別大會，主席將會根據組織章程細則第56條，運用其權力安排上述決議案以點票方式進行表決。
- (3) 凡有權出席股東特別大會並於會上發言及投票之股東，可委派一位或多於一位代表出席股東特別大會並於會上發言及於點票方式表決時代為投票。根據有關受託投票表格所訂明，股東亦可根據所持之各股數分別委任不同代表。代表人不必為股東。受託投票表格連同簽署人之授權書或其他授權文件(如有)(或該授權書或授權文件之經公證核證副本)必須於股東特別大會或其任何續會或延會指定舉行時間不少於48小時前(公眾假期的任何部份不計算在內)(即於2025年3月28日(星期五)下午3時正或之前)，送達位於香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓之本公司股份登記及過戶處香港中央證券登記有限公司(「本公司股份登記及過戶處」)。
- (4) 為確定出席股東特別大會並於會上投票之資格，本公司將於2025年3月27日(星期四)至2025年3月31日(星期一)止(首尾兩天包括在內)，暫停辦理股份登記及過戶手續，期間不得進行股份過戶登記。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，未登記之股份持有人應確保所有股份過戶文件連同有關股票，最遲須於2025年3月26日(星期三)下午4時30分前，送達位於香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716室本公司股份登記及過戶處辦理登記手續。
- (5) 若股東特別大會當日下午1時正至下午3時正之任何時間懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號、或超強颱風引致的「極端情況」又或黑色暴雨警告信號生效，股東特別大會將延期舉行。本公司將於本公司網站(www.miramar-group.com)及披露易網站(www.hkexnews.hk)上載公告，通知股東續會或延會的日期、時間及地點。

在黃色或紅色暴雨警告信號生效期間，股東特別大會將會如期舉行。於惡劣天氣情況下，股東應因應自身情況自行決定是否出席股東特別大會。
- (6) 若股東因殘障而需要特別安排以參加股東特別大會，敬請於股東特別大會指定舉行時間一星期前預先提出。任何該等要求均須以書面方式通知本公司股份登記及過戶處(郵寄至香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓或於https://www.computershare.com/hk/en/online_feedback網上提交)。除非在安排方面存在不合情理的困難，否則本公司將盡力作出必要的安排。
- (7) 本通告之中文譯本僅供參考，如與英文版本有任何歧義，概以英文版本為準。

股東特別大會通告

於本通告日期，(i)本公司之執行董事為：李家誠博士、林高演博士、鄧日燊先生、劉壬泉先生及何厚鏘先生；(ii)本公司之非執行董事為：馮鈺斌博士及鄭家安先生；(iii)本公司之獨立非執行董事為：鍾瑞明博士、楊秉樑先生、梁祥彪先生、胡經昌先生、歐肇基先生、冼雅恩先生及黃仰芳小姐。