

---

## 此乃要件 請即處理

---

閣下對本協議安排文件任何方面或將採取之行動如有疑問，應諮詢持牌證券商或其他註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之香港仔飲食企業有限公司股份全部售出或轉讓，應立即將本協議安排文件及隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或送交經手買賣或轉讓之持牌證券商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本協議安排文件之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本協議安排文件全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

本協議安排文件僅供參考，並不構成收購、購買或認購新濠國際、要約人或香港仔飲食之證券之邀請或要約。

---

  
**MELCO**  
新濠國際發展有限公司  
(於香港註冊成立之有限公司)  
網址：www.melco-group.com  
(股份代號：200)

**Melco Leisure and  
Entertainment Group Limited**  
(於英屬處女群島註冊成立之  
有限公司)

  
珍寶王國  
JUMBO KINGDOM™  
香港仔飲食企業有限公司  
(於香港註冊成立之有限公司)

### MELCO LEISURE AND ENTERTAINMENT GROUP LIMITED 建議根據公司條例第673條以協議安排方式 將香港仔飲食企業有限公司私有化

Melco Leisure and Entertainment Group Limited之財務顧問



獨立股東之獨立財務顧問



---

除文義另有所指外，本協議安排文件(包括本封面頁)所用詞彙的定義見本協議安排文件「釋義」一節。

香港仔飲食董事會致香港仔飲食股東之函件載於本協議安排文件第7頁至第11頁。獨立財務顧問普盛融資函件(當中載有其就該建議致獨立股東之意見)載於本協議安排文件第12頁至第26頁。關於協議安排之說明文件載於本協議安排文件第27頁至第43頁。

獨立股東將採取之行動載於本協議安排文件第42頁。

法院會議及股東特別大會將分別於二零一九年九月十二日(星期四)下午二時正及下午二時三十分(或緊接法院會議結束或休會後)假座香港香港仔黃竹坑深灣碼頭徑珍寶海鮮舫舉行，召開有關會議之通告載於本協議安排文件第103頁至第108頁。無論閣下能否出席法院會議及/或股東特別大會或其任何續會，務請閣下按照隨附法院會議之粉紅色代表委任表格及股東特別大會之白色代表委任表格所列印指示將有關表格填妥及簽署，並盡快送交香港仔飲食之公司秘書，地址為香港中環雲咸街60號中央廣場38樓，惟無論如何須不得遲於本協議安排文件第42頁所載「香港仔飲食股東應採取之行動」一段列明之日期及時間送達。倘法院會議之粉紅色代表委任表格並非按上述方式提交，則可於法院會議舉行時間前傳真至(852) 3162 3579(請註明「公司秘書」收)，又或於法院會議上提交予法院會議主席。

本協議安排文件備有中英文本，如有歧義，概以英文本為準。

二零一九年八月十九日

---

## 目 錄

---

	頁次
重要通告 .....	iii
釋義 .....	1
預期時間表 .....	5
香港仔飲食董事會致香港仔飲食股東之函件 .....	7
蒼盛融資函件 .....	12
說明文件 .....	27
緒言 .....	27
協議安排概要 .....	27
該建議之條件 .....	28
根據公司條例第673條之協議安排及法院會議 .....	30
收購守則規則2.10施加之額外規定 .....	31
協議安排之約束力 .....	31
要約人及與要約人一致行動之人士之股權 .....	32
協議安排之影響 .....	33
註銷價 .....	36
要約人之財務顧問及對財務資源之確認 .....	36
有關要約人及新濠國際之資料 .....	37
要約人對香港仔飲食之意向 .....	37
提出該建議之原因及益處 .....	37
股票 .....	38
登記及付款 .....	38

---

## 目 錄

---

	頁次
香港仔飲食之海外股東 .....	39
稅項 .....	39
法院會議及股東特別大會 .....	40
香港仔飲食股東應採取之行動 .....	42
協議安排之成本 .....	42
推薦建議 .....	43
其他資料 .....	43
<b>附錄一 — 香港仔飲食之財務資料 .....</b>	<b>44</b>
<b>附錄二 — 物業估值報告 .....</b>	<b>83</b>
<b>附錄三 — 一般資料 .....</b>	<b>90</b>
<b>協議安排 .....</b>	<b>97</b>
<b>法院會議通告 .....</b>	<b>103</b>
<b>股東特別大會通告 .....</b>	<b>106</b>

---

## 重要通告

---

### 美國香港仔飲食股東須知

該建議乃為香港仔飲食(於香港註冊成立之公司)之股份而訂立，擬在公司條例規定之協議安排項下執行。透過此類協議安排進行之交易並不受美國一九三四年證券交易法項下之收集投票委託書規則或收購要約規則所約束。因此，該建議將受香港之披露規定及常規所規限，而有關規定及常規有別於美國收集投票委託書規則及收購要約規則之披露規定。載於本協議安排文件之財務資料乃按照香港之會計原則編製，因而可能無法與美國公司或按照美國普遍接受之會計原則編製財務報表之公司之財務資料比較。此外，有關該建議之交收程序將須遵守收購守則及公司條例之規則進行，而有關程序在若干重大方面與美國本地之交收程序有別，特別是在代價支付日期方面。

由於要約方及香港仔飲食均並非位於美國司法權區內，而彼等之部分或全部高級人員及董事可能屬非美國司法權區之居民，故香港仔飲食股份之美國持有人在行使權利或提出美國聯邦證券法所產生之任何索償時可能會遇上困難。香港仔飲食股份之美國持有人或許未能在非美國法院控告一家非美國公司或其高級人員或董事違反美國證券法，亦可能難以迫使一家非美國公司及其聯屬公司接受美國法院之判決。

---

## 釋 義

---

於協議安排文件，除文義另有指明外，下列詞彙具有以下涵義：

「一致行動」	指	具有收購守則所賦予之涵義
「該公佈」	指	要約人、香港仔飲食及新濠國際就該建議聯合刊發日期為二零一九年六月五日之公佈
「香港仔飲食」	指	香港仔飲食企業有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司
「香港仔飲食董事會」	指	香港仔飲食之董事會
「香港仔飲食董事」	指	香港仔飲食之董事
「香港仔飲食股東」	指	香港仔飲食股份之持有人
「香港仔飲食股份」	指	A類香港仔飲食股份及B類香港仔飲食股份，根據細則彼此之間在股息、投票及資本返還或其他方面享有同等地位及因此根據協議安排以平等方式處理
「細則」	指	香港仔飲食之組織章程細則（經不時修訂、補充或以其他方式修改）
「聯繫人士」	指	具有收購守則所賦予之涵義
「該等授權」	指	與該建議有關之一切必需通告、登記、申請、存檔、授權、命令、認可、授予、同意、特許、確認、許可、允許、無異議豁免、豁免寬減命令及批准以及全部適當等候期間（包括延展期）
「營業日」	指	香港銀行開門營業之日子（不包括星期六及星期日）
「註銷價」	指	根據協議安排以現金應付協議安排股東每股協議安排股份8,895.76港元之價格
「A類香港仔飲食股份」	指	香港仔飲食股本中之A類普通股
「B類香港仔飲食股份」	指	香港仔飲食股本中之B類普通股

---

## 釋 義

---

「蒼盛融資」	指	蒼盛融資有限公司，一間根據證券及期貨條例登記之持牌法團，可從事證券及期貨條例項下第六類(就機構融資提供意見)受規管活動，已獲委任為獨立財務顧問，以就該建議向獨立股東提供意見
「公司條例」	指	香港法例第622章公司條例(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「公司秘書」	指	香港仔飲食之公司秘書，即梁凱威先生
「條件」	指	該建議之條件，載於本協議安排文件第28頁至第30頁說明文件「該建議之條件」一節
「法院」	指	香港原訟法庭
「法院會議」	指	按法院指示召開之協議安排股東會議，會上將會就協議安排投票，該會議將於二零一九年九月十二日(星期四)下午二時正假座香港香港仔黃竹坑深灣碼頭徑珍寶海鮮舫舉行，會議通告載於本協議安排文件第103頁至第105頁
「法院命令」	指	法院根據公司條例第673條之規定確認批准協議安排之命令
「生效日期」	指	協議安排根據公司條例生效之日期
「股東特別大會」	指	將於二零一九年九月十二日(星期四)下午二時三十分(或緊接於同日在同一地點召開之法院會議結束或休會後)假座香港香港仔黃竹坑深灣碼頭徑珍寶海鮮舫舉行之香港仔飲食股東特別大會或其任何續會，以批准及實行協議安排(包括批准削減香港仔飲食之股本)，有關通告載於本協議安排文件第106頁至第108頁
「執行人員」	指	證監會企業融資部之執行董事或執行董事之任何代表
「說明文件」	指	遵照公司條例第671條刊發之說明文件，載於本協議安排文件第27頁至第43頁
「港元」	指	港元，香港法定貨幣

---

## 釋 義

---

「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立股東」	指	除要約人、新濠代理人及Melco Services及與要約人一致行動之任何其他人士以外之香港仔飲食股東
「最後實際可行日期」	指	二零一九年八月十六日，即本協議安排文件付印前確定當中所載若干內容之最後實際可行日期
「力高」	指	力高企業融資有限公司，一間根據證券及期貨條例登記之持牌法團，可從事證券及期貨條例項下第六類(就機構融資提供意見)受規管活動，為要約人有關該建議之財務顧問
「最後完成日期」	指	二零一九年九月三十日
「新濠代理人」	指	新濠(代理人)有限公司，一間根據香港法律成立之公司，為新濠國際之全資附屬公司
「Melco Services」	指	Melco Services Limited，一間根據英屬處女群島法律成立之公司，為新濠國際之全資附屬公司
「新濠國際」	指	新濠國際發展有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市，股份代號：200
「要約人」	指	Melco Leisure and Entertainment Group Limited，一間根據英屬處女群島法律成立之公司，為新濠國際之全資附屬公司
「要約期」	指	自該公佈日期起至(i)生效日期；(ii)協議安排失效當日；或(iii)刊發撤回協議安排之公佈當日(以較晚者為準)止期間
「中國」	指	中華人民共和國
「該建議」	指	本協議安排文件所述之要約人關於以協議安排方式將香港仔飲食私有化之建議
「記錄日期」	指	緊接生效日期前之營業日，為就釐定協議安排項下協議安排股東權益而言之記錄日期
「股東名冊」	指	香港仔飲食之股東名冊
「有關當局」	指	適當之政府及／或政府機構、監管機構、法院或機構(包括證監會)

---

## 釋 義

---

「有關期間」	指	要約期開始日期前六個月當日起至最後實際可行日期止期間
「協議安排」	指	本協議安排文件所載香港仔飲食與協議安排股東根據公司條例第673條提出之協議安排，當中涉及註銷全部協議安排股份
「協議安排文件」	指	本協議安排文件，包括當中之各份函件、聲明、附錄及通告(可能經不時修訂或補充)
「協議安排股份」	指	協議安排股東於記錄日期持有之香港仔飲食股份
「協議安排股東」	指	除要約人、Melco Services及新濠代理人以外之香港仔飲食股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「美國」	指	美利堅合眾國
「%」	指	百分比

除非另有指明外，本協議安排文件所提述之所有時間及日期均為香港時間及日期。



## 預期時間表

該建議是對香港仔飲食股份作出。謹請香港仔飲食股東注意，下述預期時間表取決於所有條件已達成及／或獲豁免（視情況而定）及法院進行批准計劃的程序之聆訊的排期情況，因此或會進行調整。如預期時間表出現任何變動將會另行刊發公佈。

### 香港時間

遞交香港仔飲食股份過戶文件以符合資格出席法院會議及股東特別大會並在會上投票之最後時限.....	二零一九年九月四日 (星期三) 下午四時三十分
暫停辦理香港仔飲食股東名冊之過戶登記手續以確定獨立股東出席法院會議及在會上投票之權利以及香港仔飲食股東出席股東特別大會及在會上投票之權利.....	二零一九年九月五日 (星期四) 至二零一九年九月十二日(星期四) (包括首尾兩日)
獨立股東遞交法院會議代表委任表格之最後時限 (附註1) .....	二零一九年九月十日 (星期二) 下午二時正
香港仔飲食股東遞交股東特別大會代表委任表格之最後時限(附註1).....	二零一九年九月十日 (星期二) 下午二時三十分
法院會議(附註1) .....	二零一九年九月十二日(星期四) 下午二時正
股東特別大會(附註1) .....	二零一九年九月十二日(星期四) 下午二時三十分 (或緊接法院會議結束或休會後)
刊發法院會議及股東特別大會結果之公佈.....	不遲於二零一九年九月十二日 (星期四) 下午七時正
遞交香港仔飲食股份過戶文件以符合資格享有協議安排項下權利之最後時限.....	二零一九年九月十八日(星期三) 下午四時三十分
暫停辦理香港仔飲食股東名冊之過戶登記手續以釐定協議安排項下協議安排股東之權利.....	二零一九年九月十九日(星期四) 之後
就批准協議安排之呈請召開法院聆訊 (附註2及附註3).....	二零一九年九月二十四日(星期二) 上午十時正
發表(i)就批准協議安排之呈請召開法院聆訊之結果；及(ii)生效日期之公佈.....	不遲於二零一九年九月二十四日 (星期二) 下午七時正
釐定協議安排項下協議安排股東之權利之記錄日期.....	二零一九年九月二十四日(星期二)

---

## 預期時間表

---

生效日期 (附註4) ..... 二零一九年九月二十五日 (星期三)

寄發協議安排項下之現金款項支票

予香港仔飲食股東..... 二零一九年十月八日 (星期二) 或之前

附註：

1. 代表委任表格須盡快以親身遞交或郵遞方式送交香港仔飲食之公司秘書，地址為香港中環雲咸街60號中央廣場38樓，惟無論如何不得遲於上述日期及時間。倘法院會議之**粉紅色**代表委任表格並非按上述方式提交，亦可傳真至(852) 3162 3579 (請註明「公司秘書」收)，又或於法院會議上提交予法院會議主席。法院會議之**粉紅色**代表委任表格及股東特別大會之**白色**代表委任表格必須於上述日期及時間前交回，方為有效。填妥及交回法院會議或股東特別大會之代表委任表格後，香港仔飲食股東仍可親身出席有關會議並於會上投票。在此情況下，已交回之代表委任表格將視為已遭撤銷。
2. 於法院會議及股東特別大會舉行當日上午七時正後的任何時候，倘懸掛或預計懸掛8號或以上的熱帶氣旋警告信號或預計發出黑色暴雨警告信號，法院會議及股東特別大會將押後舉行。香港仔飲食股東將根據細則獲告知改期後之會議及大會之日期、時間及地點，相關公佈將分別於證監會及新濠國際的網站刊發。
3. 批准協議安排之呈請的法院聆訊，將於香港金鐘道38號高等法院大樓舉行。
4. 待條件達成或獲另行豁免 (視乎情況而定) 後，協議安排將於批准協議安排 (不論有否修訂) 及確認協議安排訂明之削減香港仔飲食股本之法院命令官方副本連同符合公司條例第230條第(2)及(3)款規定之紀錄及申報表已送交並由香港公司註冊處處長登記後盡快生效。

除非另有指明外，本協議安排文件所提述之所有時間及日期均為香港時間及日期。

法院會議及股東特別大會將分別於二零一九年九月十二日 (星期四) 下午二時正及下午二時三十分 (或緊接法院會議結束或休會後)，假座香港香港仔黃竹坑深灣碼頭徑珍寶海鮮舫舉行。詳情請參閱載於本協議安排文件第103頁至第105頁之法院會議通告以及第106頁至第108頁之股東特別大會通告。



珍寶王國

JUMBO KINGDOM™

香港仔飲食企業有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

董事：

Evan Andrew Winkler先生

鍾玉文先生

梁凱威先生

註冊辦事處：

香港中環

雲咸街60號

中央廣場38樓

敬啟者：

## MELCO LEISURE AND ENTERTAINMENT GROUP LIMITED

### 建議根據公司條例第673條以協議安排方式

### 將香港仔飲食企業有限公司私有化

#### 緒言

本協議安排文件是關於要約人建議根據公司條例第673條以協議安排方式將香港仔飲食私有化。本協議安排文件是向香港仔飲食股東發出。新濠國際股東毋須就本建議採取任何行動。

就新濠國際(其股份於聯交所上市之公司)而言，概無有關該建議之適用百分比率(定義見香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」))超過5%。因此，根據上市規則第14章，全面實行該建議並不構成新濠國際之須予公佈交易。

於二零一九年六月五日，要約人、香港仔飲食及新濠國際之董事會聯合宣佈，要約人要求香港仔飲食董事會向協議安排股東提呈該建議，內容關於建議以協議安排方式將香港仔飲食私有化，當中涉及註銷全部協議安排股份，繼而擬使要約人及新濠國際之全資附屬公司新濠代理人及Melco Services將持有香港仔飲食已發行股本之100%。

要約人已委任力高為其有關該建議之財務顧問。

---

## 香港仔飲食董事會致香港仔飲食股東之函件

---

Evan Andrew Winkler先生及鍾玉文先生(均為香港仔飲食董事)亦同時分別出任要約人及其控股公司新濠國際之董事會成員。梁凱威先生(亦為香港仔飲食董事)為要約人之聯屬人士委任加入香港仔飲食董事會之董事及為新濠國際之行政人員。因此香港仔飲食無法根據收購守則規則2.1組成獨立董事委員會以就該建議向獨立股東提供意見。因此，根據收購守則規則2.8，香港仔飲食董事會已委聘蒼盛融資為獨立財務顧問，以就該建議向獨立股東提供意見。

本協議安排文件旨在向閣下提供有關該建議之進一步詳情及發出法院會議通告及股東特別大會通告(連同有關會議適用之代表委任表格)。敬希垂注：

- (i) 蒼盛融資(為獨立股東之獨立財務顧問)函件，載於本協議安排文件第12頁至第26頁；
- (ii) 說明文件，載於本協議安排文件第27頁至第43頁；及
- (iii) 協議安排，載於本協議安排文件第97頁至第102頁。

### 該建議之條款

#### 註銷協議安排股份

協議安排訂明，每名協議安排股東可按以下基準收取款項，以註銷協議安排股份：

**每股協議安排股份 . . . . . 現金8,895.76港元**

只有獨立股東可於法院會議上就批准協議安排之決議案投票。要約人及新濠國際之全資附屬公司新濠代理人及Melco Services，以及與要約人一致行動之任何其他人士將不會於法院會議上就批准協議安排之決議案投票。

於最後實際可行日期，獨立股東擁有5,592股香港仔飲食股份之權益(由3,399股A類香港仔飲食股份及2,193股B類香港仔飲食股份組成，共佔香港仔飲食於最後實際可行日期之已發行股本約13.32%)。於最後實際可行日期，要約人及與要約人一致行動之人士擁有36,398股香港仔飲食股份之權益(由4,661股A類香港仔飲食股份及31,737股B類香港仔飲食股份組成，共佔香港仔飲食於最後實際可行日期之已發行股本約86.68%)。

根據細則，持有A類香港仔飲食股份和B類香港仔飲食股份之香港仔飲食股東享有相同權利。因此，A類香港仔飲食股份及B類香港仔飲食股份將於為批准協議安排而召開之法院會議上作為單一類別協議安排股份而投票。

---

## 香港仔飲食董事會致香港仔飲食股東之函件

---

### 不提價聲明

註銷價將不會提高，且要約人亦無保留如此行事之權利。

### 該建議之條款

該建議之詳盡條款載於本協議安排文件第27頁至第43頁之說明文件。

### 買賣香港仔飲食股份

由於香港仔飲食股份並非在聯交所或任何其他證券交易所上市，並無有關香港仔飲食股份在聯交所或任何其他證券交易所所報價格之資料。

除於二零一九年六月二十四日之當時一名獨立股東以分別為96,000港元及12,500港元之代價向一名獨立第三方出售96股A類香港仔飲食股份及25股B類香港仔飲食股份(按進行轉讓之該獨立股東向香港仔飲食所作通知)外，於有關期間內並無發生關於任何香港仔飲食股份之交易。

### 該建議之條件

該建議須待本協議安排文件第28頁至第30頁之說明文件內「該建議之條件」一節所載條件達成或獲豁免(如適用)後方可作實。

當條件達成或獲豁免(如適用)時，協議安排將會生效並對要約人、香港仔飲食及全部協議安排股東具約束力。如未能於最後完成日期(或要約人與香港仔飲食可能協定及法院可能允許之較後日期)或之前生效，協議安排將告失效。

香港仔飲食股東及潛在投資者敬請注意，該建議須待條件達成或獲豁免(如適用)後方可實行，故此，該建議會否生效仍屬未知之數。香港仔飲食股東及潛在投資者於買賣香港仔飲食股份時務請審慎行事。

### 提出該建議之原因及益處

敬請垂注本協議安排文件第37頁至第38頁之說明文件內「提出該建議之原因及益處」一節。



### 香港仔飲食及要約人之資料

敬請垂注本協議安排文件第37頁之說明文件所載「有關香港仔飲食之資料」一節及本協議安排文件第37頁之說明文件所載「有關要約人及新濠國際之資料」一節。

另請垂注本協議安排文件附錄一所載「香港仔飲食之財務資料」。

### 要約人對香港仔飲食之意向

敬請垂注本協議安排文件第37頁之說明文件內「要約人對香港仔飲食之意向」一節。

香港仔飲食董事會留意到要約人對香港仔飲食和香港仔飲食僱員之意向（如本協議安排文件第37頁之說明文件內「要約人對香港仔飲食之意向」一節所披露）。香港仔飲食董事會歡迎要約人在此方面對香港仔飲食及其僱員所表達之意向。

### 香港仔飲食之海外股東

敬請垂注本協議安排文件第39頁之說明文件所載「香港仔飲食之海外股東」一節。

### 法院會議及股東特別大會

根據法院指示，法院會議謹訂於二零一九年九月十二日（星期四）舉行，以考慮及酌情通過合適決議案以批准協議安排（無論是否修訂）。協議安排須待獨立股東按本協議安排文件第28頁至第30頁之說明文件所載「該建議之條件」一節第(a)段所述之方式於法院會議上批准。

僅獨立股東可於法院會議上就批准協議安排之決議案投票。要約人及新濠國際之全資附屬公司新濠代理人及Melco Services，以及與要約人一致行動之任何其他人士將不會於法院會議上就批准協議安排之決議案投票。

緊接法院會議後，將舉行股東特別大會以考慮及酌情通過特別決議案以批准協議安排（包括註銷協議安排股份及削減香港仔飲食已發行股本）並令其生效。通過特別決議案之前提為其經親身或委派代表出席並投票之香港仔飲食股東於股東特別大會所作投票之至少75%之多數票批准。所有香港仔飲食股東將有權出席股東特別大會並於會上就有關特別決議案進行投票。

法院會議通告載於本協議安排文件第103頁至第105頁。法院會議謹訂於二零一九年九月十二日（星期四）下午二時正假座香港香港仔黃竹坑深灣碼頭徑珍寶海鮮舫舉行。

---

## 香港仔飲食董事會致香港仔飲食股東之函件

---

股東特別大會通告載於本協議安排文件第106頁至第108頁。股東特別大會謹訂於二零一九年九月十二日(星期四)下午二時三十分(或緊接法院會議結束或休會後)假座香港香港仔黃竹坑深灣碼頭徑珍寶海鮮舫舉行。

### 香港仔飲食股東應採取之行動

敬請垂注本協議安排文件第42頁說明文件內「香港仔飲食股東應採取之行動」一節。新濠國際之股東毋須就該建議採取任何行動。

### 說明文件

有關該建議條款之詳盡資料及該建議影響之詳盡說明，請參閱本協議安排文件第27頁至第43頁所載之說明文件。

### 推薦建議

香港仔飲食董事認為該建議之條款對獨立股東為公平合理。蒼盛融資已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立股東提供有關該建議及協議安排之意見。敬請垂注本協議安排文件第12頁至第26頁所載之獨立財務顧問蒼盛融資函件，當中載有其就該建議及協議安排向獨立股東提供之意見。

### 其他資料

務請細閱以下資料：

- (i) 蒼盛融資(為獨立股東之獨立財務顧問)之函件，載於本協議安排文件第12頁至第26頁；
- (ii) 說明文件，載於本協議安排文件第27頁至第43頁；
- (iii) 本協議安排文件各附錄，包括協議安排(載於本協議安排文件第44頁至第96頁)；
- (iv) 法院會議通告(載於本協議安排文件第103頁至第105頁)；及
- (v) 股東特別大會通告(載於本協議安排文件第106頁至第108頁)。

此 致

列位股東 台照

代表董事會  
香港仔飲食企業有限公司  
董事  
**Evan Andrew Winkler**  
謹啟

二零一九年八月十九日

---

## 蒼盛融資函件

---

以下為獨立財務顧問蒼盛融資致獨立股東之意見函件全文，當中載有其就該建議而提供之意見，以供載入本協議安排文件內。



香港  
灣仔  
菲林明道8號  
大同大廈1506室

敬啟者：

**MELCO LEISURE AND ENTERTAINMENT GROUP LIMITED**  
**建議根據公司條例第673條以協議安排方式**  
**將香港仔飲食企業有限公司私有化**

### 緒言

吾等謹此提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就該建議向獨立股東提供意見，有關詳情載於向香港仔飲食股東發出的日期為二零一九年八月十九日之協議安排文件所載之香港仔飲食董事會致香港仔飲食股東之函件及說明文件內，而本函件構成其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與協議安排文件內其他章節所界定者具相同涵義。



於二零一九年六月五日，要約人要求香港仔飲食董事會向協議安排股東提呈該建議，內容關於建議以協議安排方式將香港仔飲食私有化，當中涉及註銷全部協議安排股份，繼而擬使要約人及新濠國際之全資附屬公司新濠代理人及Melco Services將持有香港仔飲食已發行股本之100%。

法院會議將會按法院指示召開以考慮及酌情通過一項適當決議案，以批准協議安排（不論有否作出修訂）。就有關法院批准協議安排而言，如在法院會議上獲得至少佔親身或委派代表出席並投票之獨立股東之75%投票權之獨立股東對協議安排投贊成票及在法院會議上投票反對協議安排之票數不多於所有香港仔飲食無利害關係股份（定義見公司條例第674條）所附的總表決權10%，該項決議案將獲通過。就根據收購守則對協議安排取得批准而言，根據收購守則，倘若(i)獨立股東親身或委派代表在法院會議上，透過所持協議安排股份之投票權，以最少75%票數批准（以投票表決方式）協議安排；及(ii)在法院會議上投票反對（以投票表決方式）該決議案之票數，不多於全體獨立股東所持所有協議安排股份之10%，協議安排視為已獲批准。根據獨立股東於最後實際可行日期所持有之5,592股香港仔飲食股份計算，超過10%之香港仔飲食股份將為560股香港仔飲食股份。只有獨立股東可於法院會議上就批准協議安排之決議案投票。要約人及新濠國際之全資附屬公司新濠代理人及Melco Services，以及與要約人一致行動之任何其他人士將不會於法院會議上就批准協議安排之決議案投票。

除該決議案要求協議安排須於法院會議上獲批准外，協議安排亦涉及將已發行股本削減事宜納入為其條款。根據公司條例及細則，已發行股本削減事宜須以特別決議案之形式獲香港仔飲食股東批准。該特別決議案將於股東特別大會上提呈，而股東特別大會將緊接法院會議後舉行，以考慮及酌情通過特別決議案，批准香港仔飲食已發行股本削減事宜及註銷協議安排股份以及批准及致使協議安排生效。倘該特別決議案於股東特別大會上由親身或委派代表出席並投票之香港仔飲食股東以所投票數最少75%之大多數批准，則該決議案將會獲通過。全體香港仔飲食股東將有權出席股東特別大會並於會上投票。

於最後實際可行日期，香港仔飲食股份由8,060股A類香港仔飲食股份及33,930股B類香港仔飲食股份組成。根據細則，持有A類香港仔飲食股份和B類香港仔飲食股份之股東享有相同權利。因此，A類香港仔飲食股份及B類香港仔飲食股份根據協議安排以平等方式處理及將於為批准協議安排而召開之法院會議上作為單一類別協議安排股份而投票。

於最後實際可行日期，獨立股東擁有5,592股香港仔飲食股份之權益（由3,399股A類香港仔飲食股份及2,193股B類香港仔飲食股份組成，共佔香港仔飲食於最後實際可行日期之已發行股本約13.32%），而要約人及與其一致行動之人士擁有36,398股香港仔飲食股份之權益（由4,661股A類香港仔飲食股份及31,737股B類香港仔飲食股份組成，共佔香港仔飲食於最後實際可行日期之已發行股本約86.68%）。

Evan Andrew Winkler先生及鍾玉文先生(均為香港仔飲食董事)亦同時分別出任要約人及其控股公司新濠國際之董事會成員。梁凱威先生(亦為香港仔飲食董事)為要約人之聯屬人士委任加入香港仔飲食董事會之董事及為新濠國際之行政人員。因此香港仔飲食無法根據收購守則規則2.1組成獨立董事委員會以就該建議向獨立股東提供意見。吾等(蒼盛融資有限公司)已由香港仔飲食董事會根據收購守則規則2.8委聘為獨立財務顧問，以就該建議之條款對獨立股東是否公平合理以及獨立股東應否接納該建議而向獨立股東提供意見。

吾等與香港仔飲食、要約人或彼等各自之聯繫人士並無關聯，且並無擁有香港仔飲食任何成員公司之任何股權，亦無權(不論是否可依法強制執行)認購或提名他人認購香港仔飲食任何成員公司之證券。除本次獲委任為獨立財務顧問以及就一項潛在關連交易擔任新濠國際之獨立財務顧問外，於過去兩年內，吾等並無擔任香港仔飲食及其聯繫人士之財務顧問或獨立財務顧問。除就是次委任應向吾等支付之正常專業費用外，概無任何安排將可讓吾等向香港仔飲食、要約人或彼等各自之聯繫人士收取任何費用或取得任何利益。據吾等所知，吾等與香港仔飲食或其他人士之間概無任何關係或利益可被合理視為妨礙吾等擔任獨立股東的獨立財務顧問之獨立性。

### 吾等意見之基準

在擬訂吾等之意見及推薦建議時，吾等倚賴香港仔飲食董事、香港仔飲食管理層及要約人所提供之資料及陳述及所表達之意見，並已假設有關資料及聲明以及向吾等所作出或協議安排文件內所提述之陳述於最後實際可行日期在所有重大方面均屬真實、準確及完備。倘該等資料、聲明或陳述於最後實際可行日期後(截至要約期結束止)有任何重大變動，香港仔飲食股東將盡快獲告知有關變動。香港仔飲食董事願就協議安排文件所載資料(有關要約人及／或新濠國際(如有)之資料除外)之準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，據彼等所盡知，協議安排文件內表達之意見(要約人及／或新濠國際(如有)表達之意見除外)乃經周詳審慎考慮後方始發表，且協議安排文件並無遺漏其他事實，致使協議安排文件中的任何聲明有誤導成份。要約人之董事願就協議安排文件所載資料(有關香港仔飲食及／或新濠國際(如有)之資料除外)之準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，據彼等所盡知，協議安排文件內表達之意見(香港仔飲食及／或新濠國際(如有)表達之意見除外)乃經周詳審慎考慮後方始發表，且協議安排文件並無遺漏其他事實，致使協議安排文件中的任何聲明有誤導成份。新濠國際之董事願就協議安排文件所載有關新濠國際之資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，據彼等所深知，新濠國際於協議安排文件內表達之意見乃經周詳審慎考慮後方始發表，且協議安排文件並無遺漏其他有關新濠國際之事實，致使協議安排文件中的任何聲明有誤導成份。

吾等認為，吾等已審閱足夠資料以達致知情意見，具備充分理據信賴協議安排文件所載資料之準確性，並為吾等之推薦建議提供合理基礎。吾等並無理由懷疑香港仔飲食董事、香港仔飲食管理層或要約人隱瞞任何重要資料，或任何重要資料具誤導成分、失實或不準確，並認為吾等可信賴所獲提供之資料以擬訂吾等之意見。然而，就是項工作而言，吾等並無對香港仔飲食之業務或事務或未來前景以及該建議之相關內容及訂約方進行任何獨立詳盡調查或審核。吾等之意見乃完全以現有財務、經濟、市場及其他狀況，以及於最後實際可行日期吾等所能獲得之資料為依歸。香港仔飲食股東應注意任何後續發展(包括有關市場及經濟情況之任何重大變動)均有可能影響及／或改變此意見，而根據收購守則規則9.1，香港仔飲食股東將盡快獲告知任何重大變動。

吾等並無考慮獨立股東因接納或不接納該建議而產生之稅務影響，因為此乃取決於彼等個人之情況。吾等謹此強調，吾等概不就任何人士因接納或不接納該建議而產生之任何稅務影響或負債承擔任何責任。獨立股東如對彼等之稅務狀況有任何疑問，或須就證券買賣繳納海外稅項或香港稅項，應及早諮詢彼等自身之專業顧問。

### 所考慮主要因素及理由

於達致吾等有關該建議之意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

#### 1. 該建議之背景及主要條款

於二零一九年六月五日，要約人要求香港仔飲食董事會向協議安排股東提呈該建議，內容關於建議以協議安排方式將香港仔飲食私有化，當中涉及註銷全部協議安排股份，繼而擬使要約人及新濠國際之全資附屬公司新濠代理人及Melco Services將持有香港仔飲食已發行股本之100%。

於最後實際可行日期，獨立股東擁有5,592股香港仔飲食股份之權益(由3,399股A類香港仔飲食股份及2,193股B類香港仔飲食股份組成，共佔香港仔飲食於最後實際可行日期之已發行股本約13.32%)，而要約人及與其一致行動之人士擁有36,398股香港仔飲食股份之權益(由4,661股A類香港仔飲食股份及31,737股B類香港仔飲食股份組成，共佔香港仔飲食於最後實際可行日期之已發行股本約86.68%)。

協議安排訂明，每名協議安排股東可按以下基準收取款項，以註銷協議安排股份：

**每股協議安排股份..... 現金8,895.76港元**

註銷價乃根據於二零一八年十二月三十一日每股香港仔飲食股份之經審核綜合資產淨值約8,895.76港元釐定。上述每股香港仔飲食股份之經審核綜合資產淨值乃根據香港仔飲食於二零一八年十二月三十一日之經審核綜合財務狀況表計算，其中香港仔飲食之投資物業按根據獨立合資格專業估值師（與香港仔飲食並無關連）進行之估值而釐定之公平值列賬。註銷價將不會提高，且要約人亦無保留如此行事之權利。

於最後實際可行日期，已發行香港仔飲食股份為41,990股，協議安排股東擁有5,592股香港仔飲食股份之權益（佔香港仔飲食於最後實際可行日期之已發行股本約13.32%）。於最後實際可行日期，香港仔飲食概無任何已發行但尚未行使其購股權、認股權證、衍生工具或可換股證券。按註銷價計算，該建議就香港仔飲食全部已發行股本所定之價格為約373,532,962港元。實行該建議所需之最高現金代價金額將約為49,745,089.92港元。

該建議須待協議安排文件所載之說明文件所述之條件達成或獲豁免（如適用）後，方始作實。所有條件必須於最後完成日期（或要約人與香港仔飲食可能協定及法院可能允許之其他日期）或之前達成或獲豁免（如適用），否則該建議將告失效。

有關該建議之條款及條件之進一步詳情，包括接納手續，乃載於協議安排文件所載之香港仔飲食董事會致香港仔飲食股東之函件及說明文件內。

## **2. 協議安排之約束力**

儘管可能有少數股東不同意，惟倘協議安排根據公司條例第674條及收購守則規則2.10在法院會議上根據公司條例第673條通過並獲法院批准，而且其他條件均達成或（在獲准之情況下）獲豁免，則香港仔飲食及全體協議安排股東均受協議安排約束。

倘協議安排如上所述生效並具約束力，則：

- (i) 所有協議安排股份將被註銷，香港仔飲食之已發行股本將據此由25,075,000港元削減至20,576,268港元，且所有代表持有該等已註銷協議安排股份之股票將不再為有效之所有權文件；



## 蒼盛融資函件

- (ii) 透過向要約人配發及發行3,399股新A類香港仔飲食股份及2,193股新B類香港仔飲食股份(分別與已註銷之A類香港仔飲食股份及B類香港仔飲食股份之數目相同)，香港仔飲食之已發行股本將獲增加；
- (iii) 於生效日期，因上述股本削減而將在香港仔飲食賬目中產生之進賬額4,498,732港元將用作繳足上述3,399股新A類香港仔飲食股份及2,193股新B類香港仔飲食股份(分別與已註銷之A類香港仔飲食股份及B類香港仔飲食股份之數目相同)，以及將配發及發行予要約人之該等香港仔飲食股份將入賬列作繳足；及
- (iv) 於協議安排股份註銷前，要約人將於記錄日期就所持之每股協議安排股份向協議安排股東支付每股協議安排股份8,895.76港元之註銷價。

因此，要約人及新濠國際之全資附屬公司新濠代理人及Melco Services將持有香港仔飲食之全部已發行股本。

下表載列香港仔飲食(i)於最後實際可行日期；及(ii)緊接實行該建議及註銷協議安排股份後之股權架構：

### 於最後實際可行日期

	所持A類香港仔飲食		所持B類香港仔飲食		所持股份數目(A類香港仔飲食股份及B類香港仔飲食股份)	估已發行股本之%(概約)
	所持A類香港仔飲食股份數目	估所持A類香港仔飲食股份之%	所持B類香港仔飲食股份數目	估所持B類香港仔飲食股份之%	香港仔飲食股份合計	
要約人及其一致行動人士						
要約人	4,660	57.82%	31,736	93.53%	36,396	86.68%
新濠代理人	-	-	1	0.01%	1	0.00%
Melco Services	1	0.01%	-	-	1	0.00%
	<u>4,661</u>	<u>57.83%</u>	<u>31,737</u>	<u>93.54%</u>	<u>36,398</u>	<u>86.68%</u>
協議安排股東	<u>3,399</u>	<u>42.17%</u>	<u>2,193</u>	<u>6.46%</u>	<u>5,592</u>	<u>13.32%</u>
	<u><u>8,060</u></u>	<u><u>100.00%</u></u>	<u><u>33,930</u></u>	<u><u>100.00%</u></u>	<u><u>41,990</u></u>	<u><u>100.00%</u></u>

## 蒼盛融資函件

### 緊接實行該建議及註銷協議安排股份後

	所持A類		所持B類		所持股份	佔已發行 股本之% (概約)
	香港仔飲食 股份數目	佔所持A類 香港仔飲食 股份之%	香港仔飲食 股份數目	佔所持B類 香港仔飲食 股份之%	數目(A類 香港仔飲食 股份及B類 香港仔飲食 股份合計)	
香港仔飲食股東						
要約人及其一致行動人士						
要約人	8,059	99.99%	33,929	100.00%	41,988	100.00%
新濠代理人	-	-	1	0.00%	1	0.00%
Melco Services	1	0.01%	-	-	1	0.00%
	<u>8,060</u>	<u>100.00%</u>	<u>33,930</u>	<u>100.00%</u>	<u>41,990</u>	<u>100.00%</u>
協議安排股東	-	-	-	-	-	-
	<u>8,060</u>	<u>100.00%</u>	<u>33,930</u>	<u>100.00%</u>	<u>41,990</u>	<u>100.00%</u>

### 3. 有關香港仔飲食之資料

香港仔飲食為於一九七零年十月二十七日在香港註冊成立之有限責任公眾公司。其證券並無於任何證券交易所上市或買賣。香港仔飲食及其附屬公司(統稱「香港仔飲食集團」)之主要業務為(i)於香港香港仔經營名為「珍寶王國」的食府；及(ii)物業投資。

下表載列香港仔飲食截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止兩個年度之經審核綜合財務資料概要，乃摘錄自協議安排文件附錄一所載之香港仔飲食之經審核財務報表。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
收益	82,532	88,508
毛利	59,174	63,342
除稅前溢利	23,392	72,157
香港仔飲食擁有人應佔年度溢利	<u>23,380</u>	<u>72,162</u>

---

## 蒼盛融資函件

---

於十二月  
三十一日  
二零一八年  
千港元

非流動資產	358,418
流動資產	93,775
流動負債	(64,310)
流動資產淨值	29,465
非流動負債	(14,350)
資產淨值	373,533
香港仔飲食擁有人應佔權益	373,289

截至二零一八年十二月三十一日止年度，香港仔飲食集團錄得收益約82,500,000港元，其中約93.0%（二零一七年：93.9%）來自餐飲服務、約0.4%（二零一七年：0.3%）為來自紀念品商店之銷售額及約6.6%（二零一七年：5.8%）來自物業投資業務。相比起企業活動宴會銷售額增加約11.6%，年內之旅遊團銷售額下跌約14.3%，導致香港仔飲食集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之收益減少約6.8%。鑑於收益減少，香港仔飲食集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之毛利相應減少約6.6%。此外，受到截至二零一八年十二月三十一日止年度投資物業公平值增幅減少約48,000,000港元所影響，除稅前溢利由截至二零一七年十二月三十一日止年度約72,200,000港元減少至截至二零一八年十二月三十一日止年度約23,400,000港元。香港仔飲食擁有人應佔截至二零一八年十二月三十一日止年度溢利約為23,400,000港元，而截至二零一七年十二月三十一日止年度約為72,200,000港元。若撇除投資物業公平值變動，則截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度會分別錄得除稅前虧損約12,600,000港元及11,800,000港元。

於二零一八年十二月三十一日，香港仔飲食集團之非流動資產約為358,400,000港元，主要包括物業、廠房及設備約6,900,000港元、投資物業約310,000,000港元、貸款予最終控股公司約14,100,000港元及貸款予直接控股公司約27,500,000港元。香港仔飲食集團於二零一八年十二月三十一日之流動資產約為93,800,000港元，主要包括存貨約1,500,000港元、貸款予最終控股公司約5,000,000港元、貿易應收款項約1,700,000港元、預付款項、按金及其他應收款項約4,100,000港元、原到期日超過三個月之銀行存款約40,000,000港元以及現金及銀行結餘約39,700,000港元。香港仔飲食集團於二零一八年十二月三十一日之流動負債約為64,300,000港元，主要包括貿易及其他應付款項約59,300,000港元及計息銀行借貸約5,000,000港元。於二零一八年十二月三十一日，香港仔飲食集團之非流動負債（即計息銀行借貸）約為14,400,000港元。於二零一八年十二月三十一日，流動資產淨值及香港仔飲食擁有人應佔資產淨值分別約為29,500,000港元及約373,300,000港元。於二零一八年十二月三十一日，香港仔飲食集團之資本負債比率（總負債與總資產之比率）約為0.17。

#### 4. 提出該建議之原因及益處以及香港仔飲食之未來前景

誠如說明文件所載，香港仔飲食近年來並無派發股息。該建議倘若生效，將讓獨立股東可藉此機會以固定價格現金代價變現其於一項非公開買賣之股份之投資。

參考香港政府政府統計處於二零一九年五月發表之《服務業統計摘要(2019年版)》及《食肆的收入及購貨額按季統計調查報告(2019年第1季)》，二零一八年的食肆總收益價值為1,196億港元，以價值計及數量計分別較二零一七年上升6.0%及3.1%，當中，中式餐館的總收益以價值計及數量計分別上升4.8%及2.1%。二零一八年，普通食肆牌照的數目約為11,200，上升5.6%。二零一九年第一季的食肆總收益價值的臨時估計為315億港元，按年上升3.0%。同期間，食肆購貨總額的臨時估計為100億港元，按年上升3.1%。相比起整體食肆界別的整體上升趨勢，二零一九年第一季中式餐館的總收益以價值計及數量計分別較二零一八年第一季下跌0.6%及2.7%。



---

## 蒼盛融資函件

---

根據酒店、飲食及旅遊業訓練委員會（「HOTB」，其由香港政府委任，隸屬職業訓練局。該委員會之其中一項職責是確定酒店、飲食及旅遊業三個款待行業的人力情況和訓練需求）於二零一八年發表之《二零一八年飲食業人力更新報告》，由於預期消閒和商務旅客人數增加，加上本地人的生活方式和飲食習慣有所改變，飲食業前景預期相當樂觀。然而，飲食業長期面對的最關鍵問題是人力短缺，尤其是操作工級的人手。隨著法定最低工資（「法定最低工資」）生效，飲食業的人手流失到保安服務、物業管理等其他行業，因為這些行業的工作要求被視為相對較低。此外，標準工時和加班費如落實推行，勢將影響飲食業的成本並加劇人力供應問題。

根據香港政府勞工處之資料，法定最低工資自二零一一年五月一日起生效，而根據《最低工資條例》（香港法例第608章），法定最低工資水平須至少每兩年檢討一次。自二零一九年五月一日起，法定最低工資水平從每小時34.5港元提高至每小時37.5港元。鑑於此政策趨勢，預計法定最低工資水平將在下次檢討後將進一步提高。

鑑於二零一九年第一季度中式餐館總收益下滑、法定最低工資的潛在上調及勞工短缺問題，可能對香港仔飲食集團造成成本上漲壓力，以及普通食肆牌照的數目上升顯示餐飲業競爭激烈，吾等認為中式餐飲業之營商環境在未來數年將會充滿挑戰。

經考慮(i)香港仔飲食集團截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度錄得之溢利主要源自確認投資物業之公平值增加，而該等公平值增加與香港仔飲食集團核心業務之經營表現無關，若將之撇除，則截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度會錄得虧損；及(ii)由於勞工成本上升對香港仔飲食集團之中式食府業務取得重大改善構成限制，吾等無法確定香港仔飲食集團未來能否在如此充滿競爭和挑戰之營商環境中維持其盈利能力。因此，吾等認為，考慮到香港仔飲食何時及會否向其股東派發股息存在重大不確定性（更不用說香港仔飲食股份是非上市及並不存在出售該等股份之公開市場），該計劃可能為協議安排股東提供按註銷價將彼等於香港仔飲食之投資套現之良機。

## 5. 註銷價

每股協議安排股份8,895.76港元之註銷價相等於二零一八年十二月三十一日每股香港仔飲食股份之香港仔飲食集團經審核綜合資產淨值(根據香港仔飲食於二零一八年十二月三十一日之經審核綜合資產淨值約373,500,000港元及於最後實際可行日期之41,990股已發行香港仔飲食股份計算)。

為評估註銷價是否公平合理，吾等已考慮公司評估中常用之比較方法，即市盈率法、資產淨值法和股息法。然而，鑑於香港仔飲食於截至二零一八年十二月三十一日止五個年度並無向香港仔飲食股東宣派任何股息，吾等認為股息法不適用於評估香港仔飲食集團之價值，因此僅採用市盈率法和資產淨值法評估香港仔飲食集團之價值。

根據截至二零一八年十二月三十一日止年度香港仔飲食擁有人應佔香港仔飲食集團之經審核純利約23,400,000港元及於最後實際可行日期之41,990股已發行香港仔飲食股份，每股香港仔飲食股份之香港仔飲食擁有人應佔純利約為557港元。因此，每股協議安排股份之註銷價8,895.76港元隱含之香港仔飲食集團之市價對盈利比率(「市盈率」)約為15.97倍。根據於二零一八年十二月三十一日香港仔飲食擁有人應佔香港仔飲食集團之經審核綜合資產淨值約373,300,000港元及於最後實際可行日期之41,990股已發行香港仔飲食股份，每股香港仔飲食股份之香港仔飲食擁有人應佔資產淨值約為8,890.21港元。因此，每股協議安排股份之註銷價8,895.76港元隱含之香港仔飲食集團之市價對賬面值比率(「市賬率」)約為1.00倍。

吾等已將註銷價所隱含之香港仔飲食集團之市盈率及市賬率與其他公司(有關公司為(a)目前於聯交所上市；及(b)在其各自之最近一個財政年度，其營業額逾50%來自於香港經營中式餐館)之市盈率及市賬率作比較。基於上述準則，吾等已盡最大努力確定九間可比較公司(「可比較公司」)作為估值基準。吾等認為該等可比較公司是基於上述準則之相關可比較公司之詳盡清單，並且是評估註銷價是否公平合理之公允及具代表性之樣本，因為可比較公司之核心業務與香港仔飲食集團之業務類似而可比較公司在其各自之最近一個財政年度之主要營業額主要來自於香港經營中式餐館。下文載列於最後實際可行日期，註銷價所隱含之香港仔飲食集團之市盈率及市賬率與可比較公司之市盈率及市賬率的比較。

## 蒼盛融資函件

### 可比較公司及香港仔飲食集團之市盈率及市賬率

公司名稱 (股份代號)	主要業務活動	市值 百萬港元	於最後實際 可行日期 之市盈率 倍	於最後實際 可行日期 之市賬率 倍
稻香控股有限公司 (573)	透過連鎖食肆提供食品 餐飲服務、經營餅店， 以及銷售食品及 其他產品	1,342	11.53	0.80
環科國際集團 有限公司(657)	經營中式酒樓	113	不適用	1.41
富臨集團控股 有限公司(1443)	透過其附屬公司擁有 商標、廚具貿易、食品 生產、銷售及分銷以及 提供管理服務	507	19.89	0.54
首灃控股有限公司 (1703)	提供粵菜服務，包括提供 粵菜、點心及時令佳餚 以及宴會服務	240	6.36	0.96
利寶閣集團 有限公司(1869)	經營連鎖中式酒樓	244	107.87 (附註)	1.98
叙福樓集團 有限公司(1978)	中國菜分部經營中菜 餐廳而亞洲菜特許 經營品牌分部經營 亞洲菜餐廳	520	14.77	1.27

## 蒼盛融資函件

公司名稱 (股份代號)	主要業務活動	市值 百萬港元	於最後實際 可行日期 之市盈率 倍	於最後實際 可行日期 之市賬率 倍
華人飲食集團 有限公司(8272)	香港中餐館之餐飲服務、 經營一間米芝蓮一星食 府及於澳門的一間福臨 門酒樓，以及經營一間 福臨門尚品概念零售店	20	0.23	1.93
龍皇集團控股 有限公司(8493)	酒家經營及管理	96	不適用	2.22
Top Standard Corporation (8510)	酒家經營及管理	132	不適用	11.07
最低			0.23	0.54
最高			19.89	11.07
平均			10.56	2.46
中位數			11.53	1.41
<b>香港仔飲食集團</b>	<b>中式食府業務</b>		<b>15.97</b>	<b>1.00</b>

資料來源：聯交所網站

附註：利寶閣集團有限公司之市盈率明顯高於其他可比較公司之市盈率。因此，該市盈率被認為是異常值，在進行比較時不予考慮。

如上表所示，可比較公司之市盈率介乎約0.23倍至19.89倍，平均約為10.56倍，中位數約為11.53倍。香港仔飲食集團之隱含市盈率約為15.97倍，屬於可比較公司之市盈率範圍，並高於可比較公司之平均市盈率及中位數市盈率。可比較公司之市賬率約為0.54倍至11.07倍，平均約為2.46倍，中位數約為1.41倍。香港仔飲食集團之隱含市賬率約為1.00倍，屬於可比較公司之市賬率範圍，但低於可比較公司之平均市賬率及中位數市賬率。

香港仔飲食股東務請注意，就市值、活動地域分佈、經營規模、資產基礎、現金狀況、債務結構、少數股東權益、風險組合、往績、業務活動構成、未來前景及其他相關準則而言，各可比較公司與香港仔飲食集團未必完全可比，特別是香港仔飲食只經營一間食府，而可比較公司經營多間餐館。所有此等因素均可能影響公司之估值，正如從吾等所作比較之結果顯示之不同範疇可見。儘管有上述情況，吾等認為對可比較公司之分析仍可為香港仔飲食股東提供有意義之參考，因為可比較公司經營之業務與香港仔飲食集團的類似，因此就相應盈利能力及市賬率進行比較可就該等公司之市場估值提供整體概覽。因此，吾等認為可比較公司之交易統計數據可作為評估註銷價是否公平合理之基準，並為構成吾等對該建議之意見提供適當基礎。同時，吾等亦已全盤考慮上述比較之結果以及本函件所述之所有其他因素。

由於上述比較方法面對之限制，吾等亦曾考慮以收入法評估香港仔飲食集團之價值。然而，鑑於使用收入法連同貼現現金流量法之估值涉及各種主觀假設和參數，而該等假設和參數可能極為影響主題事宜之價值，吾等認為使用收入法評估香港仔飲食集團之價值並不恰當。

根據上述分析並考慮到(i)註銷價與二零一八年十二月三十一日每股香港仔飲食股份之經審核綜合資產淨值相同；(ii)註銷價之隱含市盈率及市賬率分別屬於可比較公司之市盈率及市賬率之範圍；(iii)註銷價之隱含市盈率高於可比較公司之平均市盈率及中位數市盈率；及(iv)香港仔飲食之證券並無在任何證券交易所上市或買賣，因此獨立股東未必能夠隨時將其在香港仔飲食集團之投資套現，吾等認為註銷價對獨立股東為公平合理。

## 6. 有關要約人之資料及其對香港仔飲食之意向

誠如說明文件所披露，要約人為一間於英屬處女群島註冊成立之公司，為投資控股公司。要約人、新濠代理人及Melco Services均為新濠國際之全資附屬公司。新濠國際之股份於聯交所上市。新濠國際透過其附屬公司主要從事消閒、博彩及娛樂業務，同時亦作出其他投資。要約人、新濠代理人及Melco Services持有香港仔飲食於最後實際可行日期之已發行股本約86.68%。

參照說明文件，於香港仔飲食成功私有化後，要約人對香港仔飲食之意向為維持其現有業務。要約人並無計劃因該建議而對香港仔飲食之業務及／或資產引入任何重大變動，亦無意重新調配其固定資產或終止僱用香港仔飲食之僱員。



---

## 蒼盛融資函件

---

鑑於要約人(i)擬於香港仔飲食成功私有化後繼續經營香港仔飲食之現有業務；及(ii)並無計劃因該建議而對香港仔飲食之業務及／或資產引入任何重大變動，亦無意重新調配其固定資產或終止僱用香港仔飲食之僱員，吾等預期香港仔飲食之業務不會因為該建議而有任何重大變動。

### 推薦建議

經考慮上述主要因素及理由後，特別是(i)若撇除投資物業之公平值增加，香港仔飲食集團於截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度會錄得虧損淨額；(ii)鑑於香港仔飲食集團之過往表現及中式餐飲業於香港之營商環境充滿挑戰，香港仔飲食集團之未來前景仍然不明朗；(iii)註銷價之隱含市盈率及市賬率分別屬於可比較公司之市盈率及市賬率之範圍，而註銷價之隱含市盈率高於可比較公司之平均市盈率及中位數市盈率；及(iv)該建議為獨立股東提供可行之退出機會，可藉此將其於非公開交易之香港仔飲食股份之投資變現，吾等認為，就獨立股東而言，該建議之條款屬公平合理。因此，吾等建議獨立股東於法院會議及股東特別大會上投票贊成協議安排。

若獨立股東因應本身情況而擬保留其於香港仔飲食股份之部份或全部投資及／或對香港仔飲食集團之未來前景或其他因素有信心，則務請密切注視香港仔飲食之發展以及香港仔飲食就此作出之任何公佈。

由於不同獨立股東各有不同之投資準則、目標及／或情況，吾等建議任何可能需要有關協議安排文件任何方面或將予採取的行動之意見的獨立股東諮詢律師、專業會計師、稅務顧問或其他專業顧問。此外，獨立股東務請細閱協議安排文件及其附錄所載有關接納該建議之條款及程序。

此 致

香港中環  
雲咸街60號  
中央廣場37樓  
香港仔飲食企業有限公司  
列位獨立股東 台照

代表  
蒼盛融資有限公司

董事總經理  
曾詠儀

董事  
范凱恩

謹啟

二零一九年八月十九日

附註：

- (i) 曾詠儀女士為根據證券及期貨條例從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌人士，彼於企業融資方面擁有逾15年經驗。
- (ii) 范凱恩女士為根據證券及期貨條例從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌人士，彼於企業融資方面擁有逾11年經驗。

---

## 說明文件

---

向香港仔飲食股東發出之本說明文件構成公司條例第671條所規定之陳述。

### 以協議安排方式 註銷全部協議安排股份 作為要約人同意就每股協議安排股份 支付註銷價8,895.76港元之代價

#### 緒言

於二零一九年六月五日，要約人、香港仔飲食及新濠國際之董事會聯合宣佈，要約人要求香港仔飲食董事會向協議安排股東提呈該建議，內容關於建議以協議安排方式將香港仔飲食私有化，當中涉及註銷全部協議安排股份，繼而擬使要約人及新濠國際之全資附屬公司新濠代理人及Melco Services將持有香港仔飲食已發行股本之100%。

本說明文件旨在解釋協議安排條款及影響，並向協議安排股東提供有關協議安排之其他相關資料，尤其是列出香港仔飲食董事之任何重大利益（不論作為香港仔飲食董事或香港仔飲食債權人或其他人士），以及協議安排對彼等之影響（倘該等影響與協議安排對其他人士擁有之相類利益構成之影響有所不同）。

香港仔飲食股東務請特別注意本協議安排文件以下章節：

- (i) 香港仔飲食董事會致香港仔飲食股東之函件（載於本協議安排文件第7頁至第11頁）；
- (ii) 蒼盛融資函件（載於本協議安排文件第12頁至第26頁）；及
- (iii) 協議安排（載於本協議安排文件第97頁至第102頁）。

#### 協議安排概要

#### 協議安排

協議安排將根據公司條例第673條以協議安排方式實行。協議安排將訂明，作為註銷協議安排股份之代價，每名協議安排股東可就每股協議安排股份收取現金8,895.76港元。

於最後實際可行日期，香港仔飲食股份由8,060股A類香港仔飲食股份及33,930股B類香港仔飲食股份組成。

---

## 說明文件

---

根據細則，持有A類香港仔飲食股份和B類香港仔飲食股份之股東享有相同權利。因此，A類香港仔飲食股份及B類香港仔飲食股份根據協議安排以平等方式處理及將於為批准協議安排而召開之法院會議上作為單一類別協議安排股份而投票。

只有獨立股東可於法院會議上就批准協議安排之決議案投票。要約人及新濠國際之全資附屬公司新濠代理人及Melco Services，以及與要約人一致行動之任何人士將不會於法院會議上就批准協議安排之決議案投票。

於最後實際可行日期，獨立股東擁有5,592股香港仔飲食股份之權益（由3,399股A類香港仔飲食股份及2,193股B類香港仔飲食股份組成，共佔香港仔飲食於最後實際可行日期之已發行股本約13.32%），而要約人及與要約人一致行動之人士擁有36,398股香港仔飲食股份之權益（由4,661股A類香港仔飲食股份及31,737股B類香港仔飲食股份組成，共佔香港仔飲食於最後實際可行日期之已發行股本約86.68%）。

倘協議安排生效，將被註銷之最後實際可行日期已發行協議安排股份數目為5,592股香港仔飲食股份（佔香港仔飲食之已發行股本約13.32%）。按註銷價計算，該建議就香港仔飲食全部已發行股本所定之價格為約373,532,962港元。

### 該建議之條件

待以下條件達成或獲豁免（如適用）後，該建議將會生效並對香港仔飲食及全部協議安排股東具約束力：

- (a) 協議安排在法院會議上獲得親身或委派代表出席並投票之獨立股東以至少佔獨立股東所持協議安排股份所附投票權75%之票數批准（以投票方式表決），惟在法院會議上投票（以投票方式表決）反對批准協議安排之決議案之票數不得超過獨立股東所持全部協議安排股份所附投票權之10%；
- (b) 在股東特別大會上親身或委派代表出席並投票之香港仔飲食股東以所投票數至少75%之大多數通過特別決議案，從而批准協議安排並使之生效，包括批准藉註銷及終絕協議安排股份下削減香港仔飲食已發行股本及緊接其後運用因上述削減香港仔飲食已發行股本而在香港仔飲食賬冊中產生之進賬額全數繳足將向要約人發行之新A類香港仔飲食股份及B類香港仔飲食股份（數目相等於所註銷之A類香港仔飲食股份及B類香港仔飲食股份之相關數目）；
- (c) 法院批准協議安排（不論有否經過修訂）及向公司註冊處遞交法院之命令副本進行登記；



---

## 說明文件

---

- (d) 分別就協議安排及削減香港仔飲食已發行股本遵守公司條例之程序規定；
- (e) 有關該建議之一切該等授權(如有)均已從或通過(視乎情況而定)香港及／或任何其他有關司法權區之有關當局獲得，且(如適用)任何等候期經已屆滿或終止(在各情況下，該等授權對香港仔飲食而言及對該建議而言屬重大)；
- (f) 在截至及於協議安排生效之時，所有該等授權(如有)在未經改動之情況下仍然具有十足效力及作用，而所有有關司法權區之一切必要法定或監管責任均已獲得遵守，並且就該建議或其相關之任何事宜、文件(包括通函)或事項之有關法律、規則、條例或守則而言，任何有關當局並無施加任何未經明確規定之要求，亦無施加任何要求作為明確規定以外之附加要求(在各情況，該等授權對香港仔飲食而言且對該建議而言屬重大)；
- (g) 任何司法權區之政府、官方、半官方、法定或監管機構、法院或部門，均並無作出或提起任何行動、法律程序、訴訟、調查或查訊(或制定、作出或建議任何成文法、規例、要求或法令，亦並無任何有待落實之成文法、規例、要求或法令)，可導致該建議或協議安排變成無效、不可強制執行或違法(或對於該建議或協議安排額外施加任何重大不利條件或義務)；及
- (h) 香港仔飲食於該公佈日期後概無被提出任何訴訟、仲裁程序、檢控或其他法律程序，其亦無接獲書面通知面對任何有關程序，且並無接獲書面通知面對、被宣佈或被提出任何政府或半官方、國際、監管或調查機關或法院就任何有關成員公司或其所進行業務作出之調查(在各情況，對香港仔飲食而言及對該建議而言屬重大及不利)。

要約人保留權利可豁免以上所有或任何條件(第(a)項至(d)項條件除外)之全部或任何特定事項。

香港仔飲食將盡合理努力確保達成第(h)項條件。

除非第(e)或(f)項條件所述之任何該等授權並未取得或在受有關當局施加之條件所限情況下取得，及要約人不能合理地達成任何該等條件或對要約人或要約人之任何一致行動之人士而言屬過重之負擔或過於繁苛，否則要約人不可援引該等條件。就第(e)及(f)項條件而言，除於前文作為單獨一項條件第(c)項條件載列之獲法院批准協議安排外，要約人並不知悉須取得任何該等授權或同意。

---

## 說明文件

---

所有條件必須於最後完成日期(或要約人與香港仔飲食可能協定及法院可能允許之其他日期)或之前達成或獲豁免(如適用)，否則該建議將告失效。

根據收購守則規則30.1註釋2，僅在產生援引任何有關條件之權利之情況就該建議而言對要約人構成重大意義時，要約人方可援引任何或所有條件，以不繼續進行協議安排。

假設條件得以達成(或如適用，全部或部分獲得豁免)，預期協議安排將於二零一九年九月三十日之前生效。倘協議安排之預期生效日期出現重大變動，將另行刊發公佈。

倘協議安排將告失效，要約人及香港仔飲食將會刊發公佈。

香港仔飲食股東及潛在投資者敬請注意，該建議須待條件達成或獲豁免(如適用)後方可實行，故此，該建議會否生效仍屬未知之數。香港仔飲食股東及潛在投資者於買賣香港仔飲食股份時務請審慎行事。

### 根據公司條例第673條之協議安排及法院會議

根據公司條例第670條，倘一家公司及該公司之成員或任何類別成員擬訂立安排，則法院可在該公司或其任何成員或任何該類別成員申請時下令該等成員或該類別成員(視乎情況而定)按法院指示之任何方式召開股東大會。

根據公司條例第673條，如建議與成員或某類別成員訂立安排或妥協，而該等成員或該類別成員同意該安排，則法院可應公司、任何成員或該類別的任何成員提出的申請，認許有關安排。獲法院根據上述認許的安排，對屬該安排的建議訂立方的或成員或某類別成員具有約束力。

根據公司條例第674條，協議安排屬收購要約。根據公司條例第674條，凡有關安排涉及收購要約，在以下情況下，有關成員或某類別成員即屬同意該安排：在根據法院指示召開的會議，出席該會議且有投票(不論是親身出席及投票或委派代表出席及投票)的成員或該類別成員中，佔持有當中最少75%的表決權的成員或該類別成員同意該安排；而在該會議上對該安排投下的反對票，佔有關公司或有關公司所屬該類別(視情況而定)的所有無利害關係股份(定義見公司條例第674條)所附的總表決權不超過10%。

### 收購守則規則2.10施加之額外規定

除須符合上文概述之任何公司條例規定外，根據收購守則規則2.10，除非執行人員同意，否則協議安排僅可於下列情況實行：

- (i) 協議安排於正式召開之無利益關係香港仔飲食股份持有人（即獨立股東）大會上獲親身或委派代表出席之香港仔飲食股份持有人以所投無利益關係香港仔飲食股份（即獨立股東持有之香港仔飲食股份）隨附票數最少75%批准；及
- (ii) 於該大會上投票反對有關批准協議安排之決議案之票數，不超過全部無利益關係香港仔飲食股份（即獨立股東持有之香港仔飲食股份）隨附票數之10%。

### 協議安排之約束力

儘管可能有少數股東不同意，惟倘協議安排如上文所述根據公司條例第674條及收購守則規則2.10在法院會議上根據公司條例第673條通過並獲法院批准，而且其他條件均達成或（在獲准之情況下）獲豁免，則香港仔飲食及全體協議安排股東均受協議安排約束。

倘協議安排如上所述生效並具約束力，則：

- (i) 所有協議安排股份將被註銷，香港仔飲食之已發行股本將據此由25,075,000港元削減至20,576,268港元，且所有代表持有該等已註銷協議安排股份之股票將不再為有效之所有權文件；
- (ii) 透過向要約人配發及發行3,399股新A類香港仔飲食股份及2,193股新B類香港仔飲食股份（與已註銷之A類香港仔飲食股份及B類香港仔飲食股份協議安排股份分別之數目相同），香港仔飲食之已發行股本將繼而增加；
- (iii) 於生效日期，因上述股本削減而將在香港仔飲食賬目中產生之進賬額4,498,732港元將用作繳足上述3,399股新A類香港仔飲食股份及2,193股新B類香港仔飲食股份（與已註銷之A類香港仔飲食股份及B類香港仔飲食股份協議安排股份分別之數目相同），以及將配發及發行予要約人之該等香港仔飲食股份將入賬列作繳足；及
- (iv) 於協議安排股份註銷前，要約人將於記錄日期就所持之每股協議安排股份向協議安排股東支付每股協議安排股份8,895.76港元之註銷價。

因此，要約人及新濠國際之全資附屬公司新濠代理人及Melco Services將持有香港仔飲食已發行股本之100%。

要約人已同意於批准本協議安排之呈請聆訊時由大律師代表出庭，並向法院承諾將會簽立、作出並促成簽立及作出為使協議安排生效而需要或適宜由要約人簽立或作出之所有文件、行為及事宜並受其規限。

### 要約人及與要約人一致行動之人士之股權

於最後實際可行日期，要約人及與要約人一致行動之人士擁有36,398股香港仔飲食股份之權益（由4,661股A類香港仔飲食股份及31,737股B類香港仔飲食股份組成，共佔香港仔飲食於最後實際可行日期之已發行股本約86.68%）。在該等香港仔飲食股份當中，新濠代理人（為新濠國際之全資附屬公司）於1股B類香港仔飲食股份（佔香港仔飲食於最後實際可行日期之已發行股本約0.0024%）中擁有權益；及Melco Services（為新濠國際之全資附屬公司）於1股A類香港仔飲食股份（佔香港仔飲食於最後實際可行日期之已發行股本約0.0024%）中擁有權益。

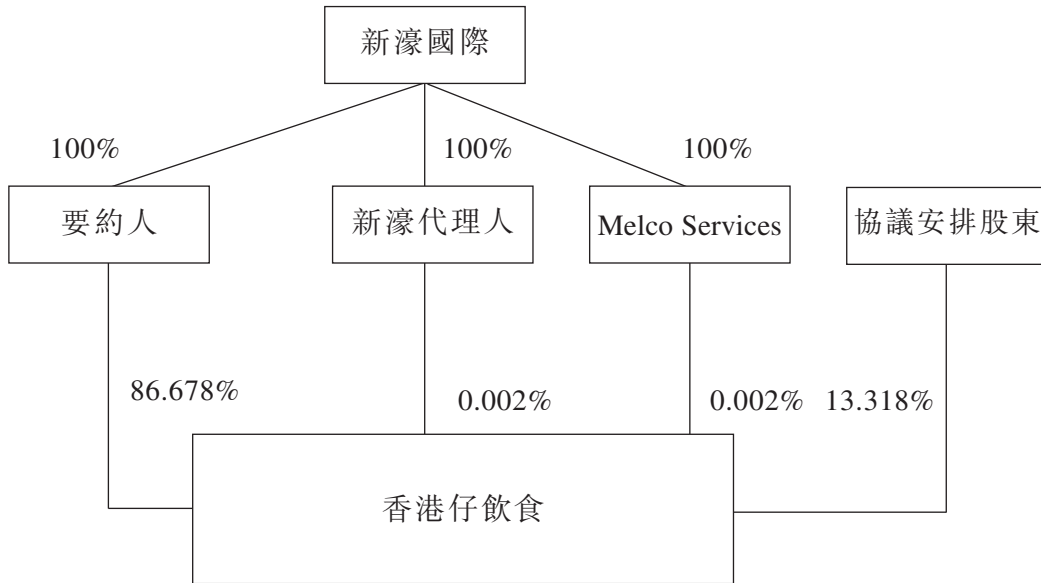
要約人、新濠代理人及Melco Services就收購守則而言為與香港仔飲食相關之一致行動人士。要約人、新濠代理人及Melco Services持有之香港仔飲食股份並非協議安排股份及不會根據協議安排註銷。

協議安排之影響

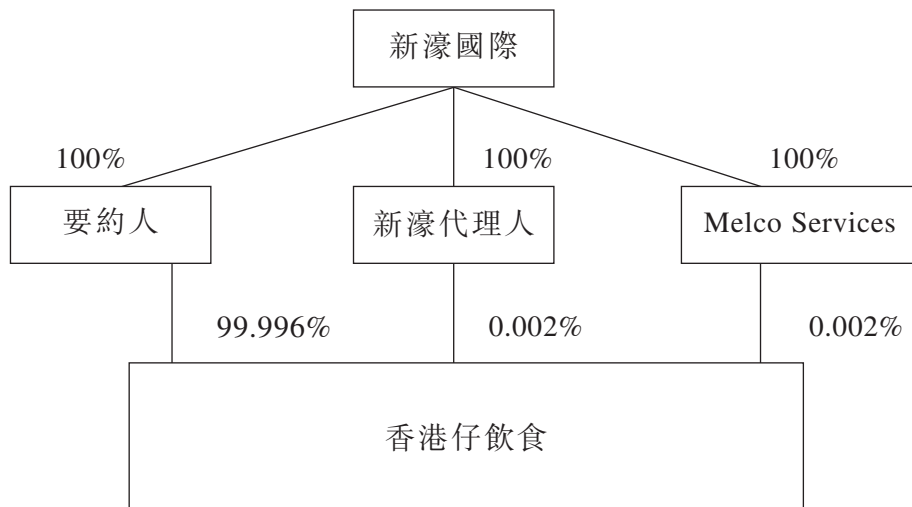
股權架構

下圖列示香港仔飲食於最後實際可行日期及緊接該建議實行後之簡要股權架構：

於最後實際可行日期



緊接實行該建議後



## 說明文件

下表載列香港仔飲食於最後實際可行日期之股權架構：

香港仔飲食股東	所持A類 香港仔飲食 股份數目	佔所持A類 香港仔飲食 股份之% <sup>(1)</sup>	所持B類 香港仔飲食 股份數目	佔所持B類 香港仔飲食 股份之% <sup>(1)</sup>	所持 香港仔飲食 股份數目 (A類 香港仔飲食 股份及B類 香港仔飲食 股份合計)	佔已發行 股本之% (概約) <sup>(1)</sup>
<i>要約人及其一致 行動人士</i>						
要約人	4,660	57.82%	31,736	93.53%	36,396	86.68%
新濠代理人	-	-	1	0.01%	1	0.00%
Melco Services	1	0.01%	-	-	1	0.00%
<b>小計：</b>	<b>4,661</b>	<b>57.83%</b>	<b>31,737</b>	<b>93.54%</b>	<b>36,398</b>	<b>86.68%</b>
<i>協議安排股東</i>	<u>3,399</u>	<u>42.17%</u>	<u>2,193</u>	<u>6.46%</u>	<u>5,592</u>	<u>13.32%</u>
<b>總計：</b>	<b><u>8,060</u></b>	<b><u>100%</u></b>	<b><u>33,930</u></b>	<b><u>100%</u></b>	<b><u>41,990</u></b>	<b><u>100%</u></b>

*附註：*

(1) 約整至小數點後兩個位。

## 說明文件

下表載列香港仔飲食於緊接實行該建議及註銷協議安排股份後之股權架構：

香港仔飲食股東	所持A類 香港仔飲食 股份數目	佔所持A類 香港仔飲食 股份之%( <sup>1</sup> )	所持B類 香港仔飲食 股份數目	佔所持B類 香港仔飲食 股份之%( <sup>1</sup> )	所持 香港仔飲食 股份數目 (A類 香港仔飲食 股份及B類 香港仔飲食 股份合計)	佔已發行 股本之% (概約)( <sup>1</sup> )
<i>要約人及其一致 行動人士</i>						
要約人	8,059	99.99%	33,929	100.00%	41,988	100.00%
新濠代理人	-	-	1	0.00%	1	0.00%
Melco Services	1	0.01%	-	-	1	0.00%
<b>小計：</b>	<b>8,060</b>	<b>100%</b>	<b>33,930</b>	<b>100%</b>	<b>41,990</b>	<b>100%</b>
<i>協議安排股東</i>	<i>0</i>	<i>0%</i>	<i>0</i>	<i>0%</i>	<i>0</i>	<i>0%</i>
<b>總計：</b>	<b>8,060</b>	<b>100%</b>	<b>33,930</b>	<b>100%</b>	<b>41,990</b>	<b>100%</b>

附註：

(1) 約整至小數點後兩個位。

### 香港仔飲食董事之重大權益及協議安排對該等權益之影響

於最後實際可行日期，Evan Andrew Winkler先生、鍾玉文先生及梁凱威先生（均為香港仔飲食董事）於佔新濠國際（其全資擁有要約人、新濠代理人及Melco Services）全部已發行股份分別約0.36%、0.23%及0.006%權益之股份中擁有權益。此外，Evan Andrew Winkler先生、鍾玉文先生及梁凱威先生亦獲授購股權及股份獎勵，而彼等於悉數行使購股權或股份獎勵歸屬（視情況而定）時有權收購佔新濠國際於最後實際可行日期之全部已發行股份分別約0.46%、0.22%及0.029%。

Evan Andrew Winkler先生及鍾玉文先生亦同時分別出任要約人及其控股公司新濠國際之董事會成員。梁凱威先生（亦為香港仔飲食董事）為要約人之聯屬人士委任加入香港仔飲食董事會之董事及為新濠國際之行政人員。因此香港仔飲食無法根據收購守則規則2.1組成獨立董事委員會以就該建議向獨立股東提供意見。因此，根據收購守則規則2.8，香港仔飲食董事會已委聘薈盛融資為獨立財務顧問，以就該建議向獨立股東提供意見。

儘管存在上述情況，於最後實際可行日期，概無香港仔飲食董事持有任何香港仔飲食股份權益。因此，協議安排對香港仔飲食董事於任何香港仔飲食股份中之任何權益將不會有任何直接影響。



### 香港仔飲食股份之買賣

由於香港仔飲食股份並非在聯交所或任何其他證券交易所上市，並無有關香港仔飲食股份在聯交所或任何其他證券交易所所報價格之資料。

除於二零一九年六月二十四日之當時一名獨立股東以分別為96,000港元及12,500港元之代價向一名獨立第三方出售96股A類香港仔飲食股份及25股B類香港仔飲食股份(按進行轉讓之該獨立股東向香港仔飲食所作通知)外，於有關期間內並無有關任何香港仔飲食股份之交易。

### 註銷價

註銷價乃根據於二零一八年十二月三十一日每股香港仔飲食股份之香港仔飲食股東應佔經審核綜合資產淨值約8,895.76港元釐定。

上述每股香港仔飲食股份之經審核綜合資產淨值乃使用香港仔飲食於二零一八年十二月三十一日之經審核綜合財務狀況表計算，其中香港仔飲食之投資物業根據獨立合資格專業估值師(與香港仔飲食並無關連)進行之估值而釐定之公平值列賬。香港仔飲食截至二零一八年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表及獨立估值師發出之香港仔飲食投資物業之估值報告及遵照收購守則規則11所要求之資料乃載於本協議安排文件附錄二。

按註銷價計算，該建議就香港仔飲食全部已發行股本所定之價格為約373,532,962港元。

### 要約人之財務顧問及對財務資源之確認

力高獲委任為要約人就該建議之財務顧問。

力高(為要約人之財務顧問)信納要約人目前具備並將繼續具備足夠財務資源以根據該建議之條款全面執行該建議。

要約人將以其內部現金資源撥付根據協議安排應付之現金代價。



---

## 說明文件

---

### 有關香港仔飲食之資料

香港仔飲食為於一九七零年十月二十七日在香港註冊成立之公眾公司。其證券並無於任何證券交易所上市或買賣。其主要於香港香港仔經營名為「珍寶王國」的食府。

香港仔飲食截至二零一八年十二月三十一日及二零一七年十二月三十一日止兩個年度各年之經審核綜合財務業績概要載列如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年 港元	二零一七年 港元
收益	82,531,881	88,508,078
除稅前溢利	23,391,789	72,157,162
除稅後溢利	23,391,789	72,157,162
香港仔飲食股權持有人應佔溢利	23,380,313	72,161,915

於二零一八年十二月三十一日及二零一七年十二月三十一日，香港仔飲食股東應佔經審核綜合資產淨值分別約為373,532,782港元及350,140,993港元。

敬希垂注本協議安排文件附錄一，其中載列「香港仔飲食之財務資料」。

### 有關要約人及新濠國際之資料

要約人為一間於英屬處女群島註冊成立之公司，為投資控股公司。要約人、新濠代理人及Melco Services均為新濠國際之全資附屬公司。新濠國際之股份於聯交所上市，股份代號為200。新濠國際透過其附屬公司主要從事消閒、博彩及娛樂業務，同時亦作出其他投資。於最後實際可行日期，要約人、新濠代理人及Melco Services持有香港仔飲食已發行股本約86.68%。

### 要約人對香港仔飲食之意向

於香港仔飲食成功私有化後，要約人對香港仔飲食之意向為維持其現有業務。要約人並無計劃因該建議而對香港仔飲食之業務及／或資產引入任何重大變動，亦無意重新調配其固定資產或終止僱用香港仔飲食之僱員。

### 提出該建議之原因及益處

要約人長期以來一直認為，從管理角度而言，將香港仔飲食私有化可帶來不少好處。

香港仔飲食近年來並無派發股息。該建議倘若生效，將讓獨立股東可藉此機會以固定價格現金代價變現其於一項非公開買賣之股份之投資。另一方面，將香港仔飲食私有化亦將允許要約人進一步整合其於香港仔飲食之權益，以更好地支持和更好地推動香港仔飲食之未來業務計劃。

### 股票

於協議安排生效後，所有協議安排股份將被註銷，協議安排股東持有之香港仔飲食股票自生效日期起將不再具備所有權文件或證明之效力。協議安排股東將以公佈之方式獲通知協議安排之確切生效日期。如未能於最後完成日期(或要約人與香港仔飲食可能協定及法院可能允許之有關較後日期)或之前生效，協議安排將告失效。

### 登記及付款

於協議安排生效後，於記錄日期名列股東名冊之協議安排股東將獲支付協議安排股份之代價。按協議安排於二零一九年九月二十五日(星期三)或前後生效計算，將盡快但無論如何於協議安排生效日期起計之七個營業日(定義見收購守則)內寄發協議安排項下應付代價之付款支票。除非香港仔飲食之公司秘書(地址為香港中環雲咸街60號中央廣場38樓)收到相反意向之特定書面指示，否則支票將寄發予有權收取支票人士各自之登記地址，如屬聯名持有人，則寄發予有關聯名股權項下名列股東名冊首位人士之登記地址。所有該等支票之郵遞風險概由有權收取支票之人士承擔，香港仔飲食、要約人或彼等各自之財務顧問對寄發支票之任何損失或延誤概不負責。

於寄發該等支票後六個曆月屆滿之日或之後，要約人將有權取消或撤回任何未兌現或已退回且未兌現支票之付款，惟須將所有有關款項存入以香港仔飲食名義在其選定香港持牌銀行開立之存款戶口。

香港仔飲食須持有該等款項直至生效日期起計六年屆滿為止，在該日前，倘香港仔飲食信納任何人士為該等款項之擁有人及未兌現支票之收票人，則香港仔飲食須從上述戶口撥付相應金額連同應計利息予有關人士。於生效日期起計六年屆滿後，要約人根據協議安排支付任何款項之任何進一步義務均予解除，其後香港仔飲食須將當時以其名義開立之存款戶口之進賬餘額(如有)轉歸要約人，包括任何應計利息，惟在適用情況下可扣減有關法例規定之任何利息或預繳稅或其他稅項或任何其他扣款，並須扣除任何開支。

---

## 說明文件

---

遞交香港仔飲食股份過戶文件以符合資格享有協議安排項下權利之最後期限為二零一九年九月十八日(星期三)下午四時三十分。協議安排股東應確保彼等之香港仔飲食股份於該時間前已經以彼等或其代理人之名義登記或送呈香港仔飲食之公司秘書(地址為香港中環雲咸街60號中央廣場38樓)登記。

假設協議安排生效，所有代表協議安排股份之現有股票將不再具備所有權文件或證明之效力。

任何協議安排股東根據協議安排有權獲分派之現金款項，將完全按照協議安排之條款支付，而不附帶任何留置權、抵銷權、反申索或要約人或香港仔飲食對任何該等協議安排股東可能以其他方式擁有或聲稱擁有之其他類似權利。

### 香港仔飲食之海外股東

本協議安排文件為遵守香港法律而編製，其中所披露之資料或會與本協議安排文件假如按照任何其他司法權區法律編製所披露之資料有所不同。

倘於任何司法權區內根據本協議安排文件或在其他情況下提呈出售、購買、認購或發行任何證券之要約或邀請又或提呈購買或認購證券之游說並不合法，則本協議安排文件並不構成有關之要約、邀請或游說。

向非香港居民之協議安排股東分發本協議安排文件及提出該建議或會受有關司法權區之法律限制。該等協議安排股東應了解並遵守任何適用之法律及監管要求。任何有意接納該建議之香港仔飲食海外協議安排股東有責任自行完全遵守有關司法權區內與該建議有關之法律，包括取得任何所需之政府、外匯管制或其他方面之同意，或辦理其他必須之手續及繳付有關司法權區之任何發行、轉讓費用或其他稅項。

### 稅項

由於協議安排並不涉及買賣香港股票，故根據香港法例第117章印花稅條例，毋須於協議安排生效時就註銷協議安排股份繳付任何印花稅。

協議安排股東(不論身處香港或其他司法權區)如對協議安排之稅務影響有任何疑問，尤其是對收取註銷價會否使該等協議安排股東須支付香港或其他司法權區稅項，均應諮詢彼等之專業顧問。

謹此強調，香港仔飲食、要約人、力高、蒼盛融資、彼等各自的人員或顧問及參與該建議之任何其他人士，均不會就任何人士因實行該建議或其他事宜而產生的任何稅項或其他影響或負債承擔責任。

### 法院會議及股東特別大會

根據法院之指示，法院將會召開法院會議以考慮及酌情通過一項適當決議案，以批准協議安排（不論有否作出修訂）。就有關法院批准協議安排而言，如在法院會議上獲得至少佔親身或委派代表出席並投票之獨立股東之75%投票權之獨立股東對協議安排投贊成票及在法院會議上投票反對協議安排之票數不多於所有香港仔飲食無利害關係股份（定義見公司條例第674條）所附的總表決權10%，該項決議案將獲通過。就根據收購守則對協議安排取得批准而言，根據收購守則，倘若(i)獨立股東親身或委派代表在法院會議上，透過所持協議安排股份之投票權，以最少75%票數批准（以投票表決方式）協議安排；及(ii)在法院會議上投票反對（以投票表決方式）該決議案之票數，不多於全體獨立股東所持所有協議安排股份之10%，協議安排視為已獲批准。根據獨立股東於最後實際可行日期所持有之5,592股香港仔飲食股份計算，超過10%之香港仔飲食股份將為560股香港仔飲食股份。

除該決議案要求協議安排須於法院會議上獲批准外，協議安排亦涉及將已發行股本削減事宜納入為其條款。根據公司條例及細則，已發行股本削減事宜須以特別決議案之形式獲香港仔飲食股東批准。該特別決議案將於股東特別大會上提呈，而股東特別大會將緊接法院會議後舉行，以考慮及酌情通過特別決議案，批准香港仔飲食已發行股本削減事宜及註銷協議安排股份以及批准及致使協議安排生效。倘該特別決議案於股東特別大會上由親身或委派代表出席並投票之香港仔飲食股東以所投票數最少75%之大多數批准，則該決議案將會獲通過。全體香港仔飲食股東將有權出席股東特別大會並於會上投票。

於最後實際可行日期，獨立股東擁有5,592股香港仔飲食股份之權益（由3,399股A類香港仔飲食股份及2,193股B類香港仔飲食股份組成，共佔香港仔飲食之已發行股本約13.32%），而要約人及與要約人一致行動之人士擁有36,398股香港仔飲食股份之權益（由4,661股A類香港仔飲食股份及31,737股B類香港仔飲食股份組成，共佔香港仔飲食之已發行股本約86.68%）。

只有獨立股東可於法院會議上就批准協議安排之決議案投票。要約人及新濠國際之全資附屬公司新濠代理人及Melco Services，以及與要約人一致行動之任何其他人士將不會於法院會議上就批准協議安排之決議案投票。

---

## 說明文件

---

基於(其中包括)下列原因,香港仔飲食股東務請盡快將其姓名登記於股東名冊內:

- (i) 使屬於獨立股東之香港仔飲食股東能以獨立股東之身份或透過其委任代表出席法院會議;
- (ii) 使香港仔飲食能夠適當地將香港仔飲食股東分類,以符合公司條例第674條之規定;及
- (iii) 使香港仔飲食及要約人能夠作出安排,於協議安排生效時,以寄發支票予最適當人士之方式支付款項。支付上述協議安排股份款項所需之支票,將會以預付郵資信封,按有權收取該等支票人士於記錄日期辦公時間結束時在股東名冊上所示地址分別寄發予該等人士。

概無任何人士被香港仔飲食確認為以任何信託持有任何香港仔飲食股份。擁有以代理人、受託人、存管人或任何其他認可託管人或第三方(「**登記擁有人**」)之名義登記香港仔飲食股份之任何香港仔飲食股份實益擁有人(「**實益擁有人**」)應聯絡該等登記擁有人,以便就實益擁有人所實益擁有之香港仔飲食股份在法院會議及/或股東特別大會上之投票方式向登記擁有人作出指示及/或訂立有關安排。欲親身出席法院會議及/或股東特別大會之實益擁有人應直接聯絡登記擁有人作出適當安排,讓實益擁有人能夠出席法院會議及/或股東特別大會並於會上投票,而登記擁有人可就此委派實益擁有人為其代表。登記擁有人委任代表出席相關法院會議及/或股東特別大會須遵守細則中之全部有關條文。登記擁有人如欲委派代表,須填妥及簽署有關代表委任表格,並根據本協議安排文件中所詳述之方式於遞交有關代表委任表格之最後期限前交回該等表格。

法院會議通告載於本協議安排文件第103頁至第105頁。法院會議將於二零一九年九月十二日(星期四)下午二時正假座香港香港仔黃竹坑深灣碼頭徑珍寶海鮮舫舉行。

股東特別大會通告載於本協議安排文件第106頁至第108頁。股東特別大會將於二零一九年九月十二日(星期四)下午二時三十分或緊接法院會議結束或休會後(以較遲者為準),假座香港香港仔黃竹坑深灣碼頭徑珍寶海鮮舫舉行。



### 香港仔飲食股東應採取之行動

隨本協議安排文件附奉法院會議適用之**粉紅色**代表委任表格及股東特別大會適用之**白色**代表委任表格。

無論閣下能否出席法院會議及／或股東特別大會，務請按隨附之**粉紅色**法院會議代表委任表格及**白色**股東特別大會代表委任表格所列印指示將有關表格填妥及簽署，並送交香港仔飲食之公司秘書，地址為香港中環雲咸街60號中央廣場38樓。法院會議適用之**粉紅色**代表委任表格，須不遲於二零一九年九月十日(星期二)下午二時正交回，而股東特別大會適用之**白色**代表委任表格最遲須於二零一九年九月十日(星期二)下午二時三十分交回，方為有效。倘法院會議之**粉紅色**代表委任表格並非按上述方式提交，則亦可於法院會議舉行時間前傳真至(852) 3162 3579(請註明「公司秘書」收)，又或於法院會議上提交予法院會議主席。填妥及交回法院會議或股東特別大會之代表委任表格後，閣下仍可親身出席有關會議並於會上投票。在此情況下，已交回之代表委任表格將視為已遭撤銷。

香港仔飲食將就法院會議及股東特別大會結果發表公佈。此外，亦將就法院聆訊批准協議安排之呈請結果，以及(倘協議安排獲批准)記錄日期及生效日期發表公佈。

倘閣下並未委任代表亦未出席法院會議並於會上投票，閣下仍須受該法院會議之結果約束。因此，務請閣下親身或委派代表出席法院會議並於會上投票。

法院會議及股東特別大會上之投票將按照收購守則之規定以投票表決方式進行。

為釐定香港仔飲食股東出席法院會議及股東特別大會並於會上投票之權利，股東名冊將於二零一九年九月五日(星期四)至二零一九年九月十二日(星期四)(首尾兩天包括在內)期間暫停登記。在此期間，將不會辦理香港仔飲食股份過戶登記手續。為符合資格在法院會議及股東特別大會上投票，所有過戶文件連同有關股票，最遲須於二零一九年九月四日(星期三)下午四時三十分前交回香港仔飲食之公司秘書，地址為香港中環雲咸街60號中央廣場38樓。

### 協議安排之成本

協議安排之成本將由要約人承擔。協議安排及其實行之成本預期約為4,000,000港元，其中主要包括財務顧問、法律顧問、會計、印刷費用及其他有關開支。



### 推薦建議

敬請垂注下列各項：

- (i) 「香港仔飲食董事會致香港仔飲食股東之函件」中「推薦建議」一段，載於本協議安排文件第43頁；及
- (ii) 薈盛融資函件，載於本協議安排文件第12頁至第26頁。

### 其他資料

其他資料載於本協議安排文件附錄及其他章節，該等資料均為本說明文件之一部分。

## 1. 三個年度之財務概要

下文載列香港仔飲食截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止三個年度各年之財務資料概要，該等財務資料摘錄自香港仔飲食截至有關日期止年度之經審核綜合財務報表。該等財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製。核數師報告就香港仔飲食截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止三個年度各年之經審核綜合財務報表並無任何保留意見。

## 綜合損益及其他全面收益表

	二零一八年 港元	二零一七年 港元	二零一六年 港元
收益	82,531,881	88,508,078	85,151,410
銷售成本	<u>(23,357,503)</u>	<u>(25,165,956)</u>	<u>(23,653,777)</u>
毛利	59,174,378	63,342,122	61,497,633
其他收入及收益淨額	2,228,336	1,727,521	1,557,949
行政開支	(73,386,436)	(76,367,479)	(73,163,772)
投資物業之公平值增加	36,000,000	84,000,000	11,695,320
融資成本	<u>(624,489)</u>	<u>(545,002)</u>	<u>(566,928)</u>
<b>除稅前溢利</b>	23,391,789	72,157,162	1,020,202
所得稅	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
<b>年內溢利及全面收益總額</b>	<u><u>23,391,789</u></u>	<u><u>72,157,162</u></u>	<u><u>10,020,202</u></u>
下列人士應佔年內溢利及 全面收益總額：			
本公司擁有人	23,380,313	72,161,915	1,007,644
非控股權益	<u>11,476</u>	<u>(4,753)</u>	<u>12,558</u>
	<u><u>23,391,789</u></u>	<u><u>72,157,162</u></u>	<u><u>1,020,202</u></u>
本公司應佔每股盈利	557港元	1,718港元	24港元

## 2. 經審核綜合財務資料

下文載列香港仔飲食截至二零一八年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表全文。

### 綜合損益及其他全面收益表 截至二零一八年十二月三十一日止年度

	附註	二零一八年 港元	二零一七年 港元
收益	4	82,531,881	88,508,078
銷售成本		<u>(23,357,503)</u>	<u>(25,165,956)</u>
毛利		59,174,378	63,342,122
其他收入及收益淨額	4	2,228,336	1,727,521
行政開支		(73,386,436)	(76,367,479)
投資物業之公平值增加	10	36,000,000	84,000,000
融資成本	5	<u>(624,489)</u>	<u>(545,002)</u>
除稅前溢利	6	23,391,789	72,157,162
所得稅	7	<u>—</u>	<u>—</u>
年內溢利及全面收益總額		<u><u>23,391,789</u></u>	<u><u>72,157,162</u></u>
下列人士應佔年內溢利及 全面收益總額：			
本公司擁有人		23,380,313	72,161,915
非控股權益		<u>11,476</u>	<u>(4,753)</u>
		<u><u>23,391,789</u></u>	<u><u>72,157,162</u></u>

## 綜合財務狀況表

二零一八年十二月三十一日

	附註	二零一八年 港元	二零一七年 港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	9	6,863,232	7,906,790
投資物業	10	310,000,000	274,000,000
向最終控股公司提供貸款	14	14,055,000	19,035,000
向直接控股公司提供貸款	16	27,500,000	27,500,000
非流動資產總額		<u>358,418,232</u>	<u>328,441,790</u>
<b>流動資產</b>			
存貨	12	1,458,706	1,716,671
向最終控股公司提供貸款	14	4,980,000	4,980,000
應收最終控股公司款項	15	177,994	138,003
應收直接控股公司款項	15	687,958	7,007
應收同系附屬公司款項	15	–	417,553
貿易應收款項	13	1,693,706	2,283,202
預付款項、按金及其他應收款項		4,139,197	4,065,293
受限制現金		947,000	947,000
原存款期超過三個月之銀行存款	17	40,000,000	78,641,556
現金及銀行結餘	17	39,690,005	13,183,133
		<u>93,774,566</u>	<u>106,379,418</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	18	59,292,516	60,075,115
暫收款		–	285,000
應付同系附屬公司款項	15	37,500	10,100
計息銀行借貸	19	4,980,000	4,980,000
		<u>64,310,016</u>	<u>65,350,215</u>
流動資產淨值		<u>29,464,550</u>	<u>41,029,203</u>
總資產減流動負債		<u>387,882,782</u>	<u>369,470,993</u>
<b>非流動負債</b>			
計息銀行借貸	19	14,350,000	19,330,000
		<u>14,350,000</u>	<u>19,330,000</u>
資產淨值		<u><u>373,532,782</u></u>	<u><u>350,140,993</u></u>

	附註	二零一八年 港元	二零一七年 港元
權益			
本公司擁有人應佔權益			
已發行股本	20	25,075,000	25,075,000
儲備		348,213,783	324,833,470
		<u>373,288,783</u>	<u>349,908,470</u>
非控股權益		243,999	232,523
		<u>373,532,782</u>	<u>350,140,993</u>

**Evan Andrew Winkler**  
董事

**鍾玉文**  
董事

## 綜合權益變動表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔			總計 港元	非控股權益 港元	總計 港元
	股本 港元	重估儲備 港元	保留溢利 港元			
於二零一七年 一月一日	25,075,000	17,731,619	234,939,936	277,746,555	237,276	277,983,831
年內溢利及 年內全面收益總額	—	—	72,161,915	72,161,915	(4,753)	72,157,162
於二零一七年十二月 三十一日及 二零一八年一月一日	25,075,000	17,731,619*	307,101,851*	349,908,470	232,523	350,140,993
年內溢利及年內 全面收益總額	—	—	23,380,313	23,380,313	11,476	23,391,789
於二零一八年 十二月三十一日	<u>25,075,000</u>	<u>17,731,619*</u>	<u>330,482,164*</u>	<u>373,288,783</u>	<u>243,999</u>	<u>373,532,782</u>

\* 該等儲備賬包括綜合財務狀況表之綜合儲備348,213,783港元(二零一七年：324,833,470港元)。



## 綜合現金流量表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	附註	二零一八年 港元	二零一七年 港元
<b>經營業務之現金流量</b>			
除稅前溢利		23,391,789	72,157,162
就以下各項所作調整：			
銀行利息收入	4	(1,086,884)	(609,608)
其他利息收入	4	(805,901)	(752,903)
出售物業、廠房及設備項目 之虧損淨額	6	19,776	21,058
投資物業之公平值增加	10	(36,000,000)	(84,000,000)
物業、廠房及設備項目之折舊	6	1,365,006	1,561,401
融資成本	5	624,489	545,002
		<u>(12,491,725)</u>	<u>(11,077,888)</u>
存貨減少		257,965	222,469
應收同系附屬公司款項減少／(增加)		417,553	(4,855)
貿易應收款項減少／(增加)		589,496	(754,838)
預付款項、按金及 其他應收款項(增加)／減少		(73,904)	1,221,202
應付同系附屬公司款項增加／(減少)		27,400	(348,428)
貿易及其他應付款項(減少)／增加		(782,599)	1,034,794
		<u>(12,055,814)</u>	<u>(9,707,544)</u>
<b>投資活動之現金流量</b>			
收到原存款期超過三個月之銀行存款		261,192,889	121,448,745
最終控股公司還款		4,940,009	5,016,779
應收直接控股公司款項增加		(680,951)	—
收到出售投資物業之按金		—	50,000,000
已收利息		1,892,785	1,362,511
存入原存款期超過三個月之銀行存款		(222,551,333)	(149,668,421)
購入物業、廠房及設備		(341,224)	(4,736,911)
		<u>44,452,175</u>	<u>23,422,703</u>

	附註	二零一八年 港元	二零一七年 港元
<b>融資活動之現金流量</b>			
償還計息銀行借貸		(4,980,000)	(4,980,000)
還款予債權證持有人		(285,000)	(575,000)
已付利息		(624,489)	(545,002)
		<u>(5,889,489)</u>	<u>(6,100,002)</u>
融資活動所用現金流量淨額			
		(5,889,489)	(6,100,002)
<b>現金及現金等值項目之增加淨額</b>		26,506,872	7,615,157
年初之現金及現金等值項目		13,183,133	5,567,976
		<u>39,690,005</u>	<u>13,183,133</u>
年末之現金及現金等值項目			
		<u>39,690,005</u>	<u>13,183,133</u>
<b>現金及現金等值項目結餘分析</b>			
現金及銀行結餘	17	<u>39,690,005</u>	<u>13,183,133</u>

## 財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

### 1. 企業及集團資料

香港仔飲食企業有限公司(「本公司」)為一間在香港註冊成立之有限公司。本公司之註冊辦事處位於香港中環雲咸街60號中央廣場38樓而本公司之主要營業地點位於香港香港仔黃竹坑深灣碼頭徑。董事認為，本公司之直接控股公司為Melco Leisure and Entertainment Group Limited(一間於英屬處女群島註冊成立之私人有限公司)，其最終控股公司為新濠國際發展有限公司(「新濠國際」)，為一間在香港註冊成立之公司，其股份於香港聯合交易所有限公司上市。

本年度，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)主要從事珍寶海鮮舫營運、經營精品店以及物業投資。

#### 有關附屬公司之資料

本公司附屬公司之資料如下：

附屬公司名稱	註冊及營業地點	已繳足及註冊資本	本公司應佔權益百分比	主要業務
太白海鮮舫有限公司	香港	1,350,000港元	97.78%	向本公司出租海鮮舫
海角皇宮有限公司	香港	1,950,000港元	99.74%	暫無營業
珍寶飲食管理有限公司	香港	1,100,000港元	100%	提供管理服務

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團將全資附屬公司珍饗飲食管理有限公司出售予本集團一間同系附屬公司，進一步詳情於綜合財務報表附註11披露。

### 2.1 編製基準

本財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務匯報準則(「香港財務匯報準則」)(包括全部香港財務匯報準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)及香港公認會計準則及香港公司條例編製。本財務報表採用過往成本法編製，惟投資物業及股本投資按公平值計量。本財務報表以港元(「港元」)呈列，而港元亦為本公司之功能貨幣。

#### 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至二零一八年十二月三十一日止年度之財務報表。附屬公司為本公司直接或間接控制之實體(包括結構性實體)。當本集團對參與投資對象業務的浮動回報承擔風險或享有權利以及能透過對投資對象之權力(即本集團獲賦予現有能力以主導投資對象相關活動之既存權利)影響該等回報，即取得控制權。

倘本公司直接或間接擁有少於投資對象大多數投票或類似權利的權利，則本集團於評估其是否擁有對投資對象之權力時會考慮一切相關事實及情況，包括：

- (a) 與投資對象其他投票持有人之合約安排；
- (b) 其他合約安排所產生之權利；及
- (c) 本集團之投票權及潛在投票權。

附屬公司的財務報表乃按與本公司相同的報告期間編製而成。本公司之附屬公司之業績自本集團取得控制權當日起綜合入賬，直至該項控制權終止為止。

損益及其他全面收益之各組成部分歸屬於本公司股東及非控股權益，即使此舉引致非控股權益結餘出現虧絀。所有本集團內公司間之資產及負債、權益、收入、開支以及與本集團成員公司之間交易有關之現金流量均於綜合賬目時悉數對銷。

倘事實及情況顯示上文附屬公司會計政策所述的三項控制因素中一項或多項出現變動，本集團會重新評估其是否仍然控制投資對象。倘於附屬公司的擁有權權益變動並無失去控制權，則按權益交易入賬。

倘本集團失去對一間附屬公司之控制權，則終止確認(i)該附屬公司之資產(包括商譽)及負債；(ii)任何非控股權益之賬面值；及(iii)於權益內記錄之累計滙兌差額，並確認(i)已收代價之公平值；(ii)所保留任何投資之公平值；及(iii)損益內任何因此產生之盈餘或虧絀。先前於其他全面收益內確認之本集團應佔部分則按倘本集團直接出售有關資產或負債所規定之相同基準重新分類至損益或保留溢利(如適用)。

## 2.2 會計政策及披露變動

本集團已於本年度之財務報表首次採納以下新訂及經修訂之香港財務匯報準則。

香港財務匯報準則第2號之修訂	以股份付款交易之分類及計量
香港財務匯報準則第4號之修訂	對香港財務匯報準則第4號保險合約 應用香港財務匯報準則第9號金融工具
香港財務匯報準則第9號	金融工具
香港財務匯報準則第15號	客戶合約收益
香港財務匯報準則第15號之修訂	香港財務匯報準則第15號客戶合約收益之澄清
香港會計準則第40號之修訂	轉撥投資物業
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第22號	外幣交易及預付代價
二零一四年至二零一六年週期 之年度改進	香港財務匯報準則第1號及香港會計準則第28號 之修訂

除下文所說明有關香港財務匯報準則第9號金融工具及香港財務匯報準則第15號客戶合約收益之修訂之影響外，採納上述新訂及經修訂準則對本綜合財務報表並無重大財務影響。

### 香港財務匯報準則第9號金融工具

香港財務匯報準則第9號金融工具取代香港會計準則第39號金融工具：確認及計量，將金融工具入賬之全部三方面滙集於一起：分類與計量、減值及對沖會計。

本集團已自二零一八年一月一日採納香港財務匯報準則第9號及並無根據香港財務匯報準則第9號之過渡條文重列比較資料。採納香港財務匯報準則第9號與減值模型有關的影響概述如下：

#### 減值模型之變更

香港財務匯報準則第9號規定金融資產之減值須基於預期信貸虧損模型，與香港會計準則第39號之已產生信貸虧損模型相反。預期信貸虧損模型規定實體於各報告日期將預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）及預期信貸虧損之變動入賬，以反映信貸風險自首次確認以來之變動。採納香港財務匯報準則第9號後，本集團已應用簡化方法就貿易應收款項確認全期預期信貸虧損。本集團已判定採納香港財務匯報準則第9號對貿易應收款項之減值撥備並無顯著影響，因此並無導致對二零一八年一月一日之期初保留溢利作出調整。

### 香港財務匯報準則第15號客戶合約收益

香港財務匯報準則第15號及其修訂取代香港會計準則第11號建築合約、香港會計準則第18號收益及相關詮釋，除少數例外情況外適用於所有來自客戶合約產生之收益。香港財務匯報準則第15號建立了全新一套五步模式，應用於客戶合約所產生之收益。根據香港財務匯報準則第15號，收益之金額按反映實體預期向客戶轉移貨品或服務而有權換取之代價確認。香港財務匯報準則第15號的原則為計量及確認收益提供更具結構的方法。該準則亦引入廣泛的定性及定量披露規定，包括分拆收益總額，有關履行責任、不同期間之間之合約資產及負債賬項結餘的變動以及主要判斷及估計的資料。有關披露乃載於綜合財務報表附註4。由於應用香港財務匯報準則第15號，本集團已更改綜合財務報表附註2.4所載有關收益確認之會計政策。

本集團採用以修訂式追溯應用法採納香港財務匯報準則第15號。按照該方法，該準則可應用於首次應用日期之所有合約或僅可應用於在該日尚未完成之合約。本集團選擇應用於二零一八年一月一日尚未完成之合約。

儘管應用香港財務匯報準則第15號影響到若干項目於財務報表之分類，其並不影響本集團之財務表現。因此，並無首次應用香港財務匯報準則第15號之累計影響已確認為對於二零一八年一月一日之保留溢利之期初結餘之調整。比較資料並無重列及繼續根據香港會計準則第11號、香港會計準則第18號及相關詮釋列報。

下表載列於二零一八年十二月三十一日及截至二零一八年十二月三十一日止年度因採納香港財務匯報準則第15號而對各財務報表單行項目產生影響之金額。採納香港財務匯報準則第15號對其他全面收益或對本集團的經營、投資及融資現金流量並無影響。首欄列示根據香港財務匯報準則第15號所入賬之金額而第二欄列示在並無採納香港財務匯報準則第15號時之金額：

		截至二零一八年十二月三十一日止年度		
		根據以下準則編製之金額		
		香港財務	過往香港財務	增加／(減少)
		匯報準則第15號	匯報準則	
附註		港元	港元	港元
貿易及其他應付款項	(a)	59,292,516	59,292,516	-



**(a) 預收客戶代價**

於採納香港財務匯報準則第15號前，本集團將預收客戶代價確認為其他應付款項（計入貿易及其他應付款項）。根據香港財務匯報準則第15號，該金額分類為合約負債，亦計入貿易及其他應付款項中。

應用香港財務匯報準則第15號對本集團的財務狀況或表現並無影響，惟預收客戶代價由其他應付款項重新分類為合約負債除外。

因此，於採納香港財務匯報準則第15號後，本集團就其於二零一八年一月一日之預收客戶代價而將501,283港元從其他應付款項重新分類為於二零一八年一月一日之合約負債。

於二零一八年十二月三十一日，倘本集團並無應用香港財務匯報準則第15號，有關提供餐飲服務而預收客戶代價之376,286港元合約負債將已計入其他應付款項。

**2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務匯報準則**

本集團並未於本財務報表中採納以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務匯報準則：

香港財務匯報準則第3號之修訂	業務之定義 <sup>2</sup>
香港財務匯報準則第9號之修訂	具有負值補償特點之預付款項 <sup>1</sup>
香港財務匯報準則第10號及 香港會計準則第28號 (二零一一年)之修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之間 之資產出售或注資 <sup>4</sup>
香港財務匯報準則第16號	租賃 <sup>1</sup>
香港財務匯報準則第17號	保險合約 <sup>3</sup>
香港會計準則第1號及 香港會計準則第8號之修訂	重要性之定義 <sup>2</sup>
香港會計準則第19號之修訂	計劃修訂、削減或結算 <sup>1</sup>
香港會計準則第28號之修訂	於聯營公司及合營企業之長期權益 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第23號	有關所得稅處理法之不確定性 <sup>1</sup>
二零一五年至二零一七年週期之 年度改進	以下準則之修訂： — 香港財務匯報準則第3號業務合併 <sup>1</sup> — 香港財務匯報準則第11號合營安排 <sup>1</sup> — 香港會計準則第12號所得稅 <sup>1</sup> — 香港會計準則第23號借貸成本 <sup>1</sup>

- <sup>1</sup> 於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效
- <sup>2</sup> 於二零二零年一月一日或之後開始的年度期間生效
- <sup>3</sup> 於二零二一年一月一日或之後開始的年度期間生效
- <sup>4</sup> 尚未釐定強制生效日期但可供採納

預期適用於本集團之香港財務匯報準則之進一步資料論述如下。

香港財務匯報準則第3號之修訂澄清業務的定義，並提供額外指引。該等修訂釐清，可視為業務的一組整合活動和資產，必須至少包括一項投入和一項重要過程，而兩者必須對形成收益的能力有重大貢獻。業務毋須包括形成產出所需的所有投入或過程。該等修訂剔除了評估市場參與者是否有能力收購業務並能持續產生產出的規定，轉為重點關注所取得的投入和重要過程共同對形成產出的能力有否重大貢獻。該等修訂亦已收窄產出的定義範圍，重點關注為客戶提供的貨品或服務、投資收入或日常活動產生的其他收入。此外，該等修訂亦提供有關評估所取得過程是否重大的指引，並新增公平值集中度測試選項，允許對所取得的一組活動和資產是否不屬於業務進行簡化評估。本集團預期自二零二零年一月一日起按未來適用法採納該等修訂。



香港財務匯報準則第16號取代香港會計準則第17號租賃、香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號釐定安排是否包括租賃、香港(準則詮釋委員會)－詮釋第15號經營租賃－優惠及香港(準則詮釋委員會)－詮釋第27號評估涉及租賃法律形式交易之內容。該準則載列確認、計量、呈列及披露租賃之原則，並要求承租人就大多數租賃確認資產及負債。該準則包括給予承租人兩項可選擇租賃確認豁免－低價值資產租賃及短期租賃。於租賃開始日期，承租人將確認於租賃期內支付租賃款項為負債(即租賃負債)及代表可使用相關資產之權利為資產(即使用權資產)。除非使用權資產符合香港會計準則第40號投資物業內投資物業之定義，或與應用重估模型之物業、廠房及設備類別有關，否則使用權資產其後按成本減累計折舊及任何減值虧損計量。租賃負債其後會就反映租賃負債利息而增加及因支付租賃款項而減少。承租人將須分別確認租賃負債之利息開支及使用權資產之折舊開支。承租人亦須於若干事件發生時重新計量租賃負債，例如由於租賃期變更或用於釐定未來租賃款項之一項指數或比率變更而引致該等款項變更。承租人一般將重新計量租賃負債之金額確認為對使用權資產之調整。香港財務匯報準則第16號大致沿用香港會計準則第17號內出租人的會計處理方式。出租人將繼續使用與香港會計準則第17號相同之分類原則對所有租賃進行分類，並將之分為經營租賃及融資租賃。香港財務匯報準則第16號要求承租人及出租人較根據香港會計準則第17號作出更多披露。承租人可選擇以全面追溯或修正追溯應用方式應用該準則。本集團將於二零一九年一月一日起採納香港財務匯報準則第16號。本集團計劃採納香港財務匯報準則第16號的過渡規定，將首次採納的累計影響確認為對於二零一九年一月一日保留溢利期初結餘的調整，以及不會重列比較數字。此外，本集團計劃將新規定應用於先前已應用香港會計準則第17號而識別為租賃的合約，並按剩餘租賃付款的現值計量租賃負債，以及使用本集團於首次應用日期的增量借貸利率貼現。使用權資產將按租賃負債金額計量，並按緊接首次應用日期前在綜合財務狀況表中確認與租賃相關的任何預付或應計租賃付款金額進行調整。本集團計劃對於租賃期於首次應用日期起計十二個月內結束的租賃合約應用準則所容許的豁免。於二零一八年內，本集團已對採納香港財務匯報準則第16號之影響進行評估。誠如綜合財務報表附註23(b)所披露，於二零一八年十二月三十一日，本集團根據不可撤銷經營租賃的未來最低租賃付款總額約為126,800港元。採納香港財務匯報準則第16號後，其中包括的若干金額將確認為新的使用權資產及租賃負債。本集團需作進一步分析，以確定將於採納日期確認之新的使用權資產及租賃負債，包括但不限於涉及低價值資產租賃及短期租賃之任何金額、所選其他可行權宜方法及寬免。

香港會計準則第1號及香港會計準則第8號之修訂重新界定重要性。根據新定義，倘可合理預期漏報、錯報或掩蓋個別信息將可影響使用財務報表作一般目的的主要使用者基於相關財務報表作出的決定，則該信息為重要。有關修訂釐清，重要性取決於信息的性質或牽涉範圍。倘可合理預期信息錯報會影響主要使用者的決定，則有關錯誤為重要。本集團預期自二零二零年一月一日起按未來適用法採納該等修訂。有關修訂預期不會對本集團之綜合財務報表產生任何顯著影響。

香港會計準則第28號之修訂釐清香港財務匯報準則第9號的範圍豁免僅包括應用權益法的聯營公司或合營企業之權益，且不包括實質上構成聯營公司或合營企業投資淨額一部分的長期權益(其中尚未實施權益法)。因此，計算此類長期利益時，實體應用香港財務匯報準則第9號(包括香港財務匯報準則第9號下的減值要求)而非香港會計準則第28號。只有在確認聯營公司或合營企業的虧損及聯營公司或合營企業淨投資減值的情況，香港會計準則第28號才應用於淨投資(包括長期權益)。本集團預期於二零一九年一月一日採納該等修訂，並使用該等修訂的過渡規定，根據二零一九年一月一日所存在的事實及情況評估其對該等長期利益採納之業務模式。本集團亦有意於採納該等修訂後，採用重列前期比較資料的寬免。

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第23號於稅項處理涉及影響香港會計準則第12號應用之不確定性(通常稱為「不確定稅項狀況」)時，處理該情況之所得稅會計(即期及遞延)。該詮釋並不適用於香港會計準則第12號範圍外之稅項或徵稅，尤其並不包括不確定稅項處理相關之權益及處罰相關規定。該詮釋具體處理(i)實體是否考慮分開處理不確定稅項；(ii)實體對稅務機關之稅項處理審查所作之假設；(iii)實體如何釐定應課稅溢利或稅項虧損、稅基、未動用稅項虧損、未動用稅收抵免及稅率；及(iv)實體如何考慮事實及情況變動。該詮釋將按追溯方式應用，以不作後見之明進行全面追溯或以應用之累計影響進行追溯作為對於首次應用日期之期初權益之調整，而並不重列比較資料。本集團預期自二零一九年一月一日起採納該詮釋。預期該詮釋不會對本集團之綜合財務報表產生任何顯著影響。

## 2.4 主要會計政策概要

### 業務合併及商譽

業務合併以購買法入賬。轉讓的代價乃以收購日期的公平值計量，該公平值為本集團所轉讓資產、本集團自被收購方的前擁有人承擔的負債及本集團發行以換取被收購方控制權的股權於收購日期的公平值的總和。於各項業務合併中，本集團選擇是否按公平值或分佔被收購方可識別淨資產的比例，計量於被收購方的非控股權益，即賦予其持有人權利在清盤時按比例分佔淨資產的現有所有權權益。非控股權益的所有其他組成部分均按公平值計量。收購相關成本於產生時支銷。

當本集團收購一項業務時，會根據合約條款、於收購日期的經濟狀況及相關條件，評估所承擔的金融資產及負債，以作出適當分類及標示，包括區分被收購方所訂立的主合約中的嵌入式衍生工具。

倘業務合併分階段進行，先前持有的股權按其於收購日期的公平值重新計量，而任何因此產生的盈虧於損益確認。

由收購方將予轉讓的任何或然代價按於收購日期的公平值確認。分類為資產或負債的或然代價按公平值計量，而公平值變動乃於損益確認。分類為權益的或然代價將不會重新計量，而其後結算會於權益入賬。

商譽首先按成本計量，即已轉讓代價、已確認的非控股權益金額及本集團先前所持有被收購方股權的任何公平值的總和，超逾所收購可識別淨資產及所承擔負債的差額。倘此代價及其他項目的總和低於所收購淨資產的公平值，則其差額將於重新評估後於損益內確認為議價收購收益。

首次確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計量。商譽每年會作減值測試，倘有事件或情況變化顯示賬面值可能減值，則會更頻密地進行測試。本集團於十二月三十一日對商譽進行年度減值測試。為進行減值測試，本集團將於業務合併中收購的商譽由收購日期起分配至預期可從合併產生的協同效益中獲益的各現金產生單位或現金產生單位組別，而不論本集團其他資產或負債有否分配至該等單位或組別。

減值按與商譽有關的現金產生單位(現金產生單位組別)可收回金額的評估釐定。倘現金產生單位(現金產生單位組別)的可收回金額低於賬面值，則確認減值虧損。已確認的商譽減值虧損不會於往後期間撥回。

倘商譽分配至現金產生單位(或現金產生單位組別)，而該單位當中部分業務被出售，則於釐定出售損益時，與所出售業務有關的商譽會計入該業務的賬面值。於該等情況售出的商譽乃按售出業務的相對價值及現金產生單位的保留部分計量。

### 公平值計量

本集團於各報告期結算日計量其投資物業。公平值為市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產所收取或轉讓負債所支付之價格。公平值計量乃基於假設出售資產或轉讓負債之交易於資產或負債之主要市場或(在無主要市場情況)資產或負債之最具優勢市場進行。主要或最具優勢市場須為本集團可進入之市場。資產或負債之公平值乃按市場參與者於資產或負債定價時所使用之假設計量，並假設市場參與者會以最佳經濟利益行事。

非金融資產之公平值計量須計及市場參與者透過使用該資產之最高及最佳用途或將該資產出售予將使用其最高及最佳用途之另一市場參與者而產生經濟效益之能力。

本集團採納適用於不同情況且具備充分數據以供計量公平值之估值方法，以盡量使用相關可觀察輸入數據及盡量減少使用不可觀察輸入數據。

於財務報表中計量或披露公平值之所有資產及負債乃按對公平值計量整體而言屬重大之最低層輸入數據按以下公平值等級分類：

第一級 — 基於相同資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)

第二級 — 基於對公平值計量而言屬重大之可觀察(直接或間接)最低層輸入數據之估值方法

第三級 — 基於對公平值計量而言屬重大之不可觀察最低層輸入數據之估值方法

就按經常性基準於財務報表確認之資產及負債而言，本集團透過於各報告期結算日重新評估分類(基於對公平值計量整體而言屬重大之最低層輸入數據)釐定是否發生不同等級轉移。

### 商譽以外之非金融資產減值

倘出現減值跡象，或須就資產(不包括商譽、遞延稅項資產、存貨、可收回之所得稅、金融資產及分類為持作出售之非流動資產及出售組別資產)進行年度減值測試時，則會估計資產之可收回金額。資產之可收回金額乃按該資產或現金產生單位之使用價值及公平值減銷售成本(以較高者為準)計算，並就個別資產予以釐定，惟倘該資產產生之現金流入不能大致獨立於其他資產或資產組合所產生之現金流入，則可收回金額按資產所屬現金產生單位釐定。

減值虧損僅於資產賬面值超逾其可收回金額時確認。評估使用價值時，估計未來現金流量按除稅前貼現率折讓至其現值，該貼現率反映當時市場對貨幣時間價值及該項資產之特有風險之評估。減值虧損於產生期間自損益中與減值資產功能一致之支出類別中扣除。

於各報告期結算日會評估有否跡象顯示先前已確認減值虧損不再存在或已減少。倘出現該等跡象，則會估計可收回金額。除非用於釐定資產之可收回金額之估計有變，否則該資產過往已確認減值虧損不予撥回，而撥回之減值虧損以假設過往年度並無確認減值虧損而應有之資產賬面值（經扣除任何折舊／攤銷）為限。有關減值虧損撥回於產生期間計入損益。

### 關聯人士

在下列情況，一方將視為與本集團有關聯：

(a) 該方為一名人士或該人士之近親，而該人士：

- (i) 對本集團擁有控制權或共同控制權；
- (ii) 對本集團具有重大影響力；或
- (iii) 為本集團或其控股公司之主要管理層人員；

或

(b) 該人士為符合下列任何條件之實體：

- (i) 該實體與本集團屬同一集團的成員公司；
- (ii) 一實體為另一實體（或另一實體之同系附屬公司）之聯營公司或合營企業；
- (iii) 該實體與本集團為同一第三方之合營企業；
- (iv) 一實體為一名第三方實體之合營企業，而另一實體為該第三方實體之聯營公司；
- (v) 該實體為本集團或與本集團有關聯的實體為僱員福利而設的離職後福利計劃；
- (vi) 該實體受(a)所述人士控制或共同控制；
- (vii) 於(a)(i)所述人士對該實體具有重大影響力，或為該實體之主要管理層成員；及
- (viii) 該實體（或其所屬集團之任何成員公司）向本集團提供主要管理層人員服務。

### 物業、廠房及設備與折舊

物業、廠房及設備乃按成本扣除累計折舊及任何累計減值虧損列賬。物業、廠房及設備項目成本包括其買價及將該資產達至運作狀況及地點以作擬定用途之直接應佔費用。

於物業、廠房及設備項目投入運作後所產生之維修及保養等費用通常於產生期間於損益中扣除。倘符合確認標準，則相關重大檢查費用會於資產賬面值中撥作重置成本。倘須定期重置物業、廠房及設備的重大部分，則本集團會將該等部分確認為有特定可使用年期之個別資產，並相應地計提折舊。



折舊按估計可使用年期以直線法攤銷每項物業、廠房及設備之成本至剩餘價值(如有)。就此採用之主要折舊年率如下：

海鮮舫、渡輪及駁船	5%至10%
經營設備	10%
物業	2.5%

倘物業、廠房及設備項目各部分之可使用年期不相同，則該項目之成本將按合理基礎於各部分分配，並個別計算折舊。

剩餘價值、可使用年期及折舊方法至少於各財政年度結算日檢討，並在適當情況調整。

物業、廠房及設備項目(包括首次確認之任何重要部分)於出售或預期其使用或出售不會產生未來經濟利益時終止確認。於資產終止確認之期間在損益內確認之出售或廢棄資產之任何盈虧，為有關資產之出售所得款項淨額與其賬面值之差額。

### 投資物業

投資物業乃持作賺取租金收入及／或獲得資本增值(包括符合投資物業定義屬經營租約之租賃物業權益，而非用作生產或供應貨品或服務或作行政用途或在日常業務中作出售)之土地及樓宇權益。該等物業初次按成本(包括交易成本)計量，其後按反映報告期結算日市況之公平值列賬。

投資物業之公平值變動產生之盈虧於其產生年度列入損益。

廢棄或出售投資物業所產生之損益於廢棄或出售之年度在損益中確認。

### 租賃

資產擁有權之絕大部分回報及風險由出租人承擔，則租賃作為經營租約列賬。倘本集團為出租人，本集團按經營租約出租之資產列為非流動資產，而根據該等經營租約應收取之租金乃於租期以直線法計入損益。倘本集團為承租人，根據經營租約應付之租金乃於租期以直線法於損益中扣除。

經營租約之土地租賃溢價按成本(扣除任何累計減值虧損及攤銷)列賬，以直線法於租期攤銷。

### 投資及其他金融資產(自二零一八年一月一日起適用之香港財務匯報準則第9號項下之政策)

#### 首次確認及計量

金融資產於首次確認時分類為其後按攤銷成本計量、透過其他全面收益反映公平值及透過損益反映公平值。

金融資產於首次確認時的分類視乎金融資產合約現金流量的特徵及本集團管理該等資產的業務模式。除並無顯著融資成分或本集團已就此應用不調整顯著融資成分影響之可行權宜方法的貿易應收款項外，本集團首先按其公平值加(倘並非透過損益反映公平值的金融資產)交易成本計量金融資產。並無顯著融資成分或本集團已就此應用可行權宜方法的貿易應收款項根據下文「收益確認(自二零一八年一月一日起適用)」所載之政策按香港財務匯報準則第15號釐定的交易價格計量。

為使金融資產按攤銷成本或按透過其他全面收益反映公平值分類及計量，需產生僅為支付本金及未償還本金之利息（「SPPI」）的現金流量。

本集團管理金融資產的業務模式指為產生現金流量管理金融資產的方式。業務模式釐定現金流量會否來自收取合約現金流量、出售金融資產或以上兩者。

所有以常規方式購買及出售的金融資產均於交易日（即本集團承諾購買或出售資產之日）確認。以常規方式購買或出售指需在市場規例或慣例規定的期限內交付的金融資產購買或出售。

### **其後計量**

金融資產的其後計量視乎以下分類而定：

#### *按攤銷成本列賬的金融資產（債務工具）*

倘符合以下兩項條件，本集團按攤銷成本計量金融資產：

- 金融資產於目的為持有金融資產以收取合約現金流量的業務模式持有。
- 金融資產的合約條款於特定日期產生僅為支付本金及未償還本金之利息的現金流量。

按攤銷成本列賬的金融資產其後使用實際利率法計量，並可予減值。收益及虧損於資產終止確認、修改或減值時於損益中確認。

#### *透過損益反映公平值之金融資產*

透過損益反映公平值之金融資產包括持作買賣金融資產、於首次確認後指定透過損益反映公平值之金融資產，或需要強制按公平值計量的金融資產。倘金融資產乃為於近期進行出售或購回而收購，則金融資產會分類為持作買賣。衍生工具（包括獨立嵌入式衍生工具）亦分類為持作買賣，除非有關衍生工具指定為實際對沖工具，則作別論。現金流量並非僅可用作償還本金及利息的金融資產分類為透過損益反映公平值計量，而不論業務模式。儘管債務工具可分類為按攤銷成本或透過其他全面收益反映公平值（如上文所述）之準則，倘能夠消除或顯著減少會計錯配，則債務工具或會於首次確認時指定為透過損益反映公平值。

透過損益反映公平值之金融資產乃於綜合財務狀況表按公平值列賬，而公平值變動淨額於損益確認。

該類別包括衍生工具及本集團已不可撤銷地選擇分類為透過其他全面收益反映公平值之股本投資。倘股息付款權已確立，而股息相關經濟利益很可能流向本集團，且股息金額能可靠計量，則分類為透過損益反映公平值之股本投資之股息亦會於損益確認為其他收入。

當嵌入混合合約（包含金融負債及非金融主體）之衍生工具具備與主體不緊密相關之經濟特徵及風險；具備與嵌入式衍生工具相同條款之單獨工具符合衍生工具之定義；且混合合約並非透過損益反映公平值計量，則該衍生工具與主體分開並作為單獨衍生工具列賬。嵌入式衍生工具按公平值計量，且公平值變動於損益確認。僅當合約條款出現變動，以致顯著修訂其他情況所須現金流量時或當原分類至透過損益反映公平值之金融資產獲重新分類時，方進行重新評估。



嵌入混合合約(包含金融資產主體)之衍生工具不作單獨列賬。金融資產主體連同嵌入式衍生工具須整體分類為透過損益反映公平值之金融資產。

**投資及其他金融資產(於二零一八年一月一日前適用之香港會計準則第39號項下之政策)**

#### **首次確認及計量**

金融資產於首次確認時分類為透過損益反映公平值之金融資產及貸款與應收款項(視情況而定)。金融資產於首次確認時按公平值加收購金融資產應佔交易成本計量,惟透過損益反映公平值之金融資產則除外。

金融資產之所有常規買賣均於交易日(即本集團承諾購買或出售該資產之日期)確認。常規買賣指按照一般由市場規定或慣例設定之期間內交付資產之金融資產買賣。

#### **其後計量**

金融資產之其後計量按以下分類進行:

##### **(a) 透過損益反映公平值之金融資產**

透過損益反映公平值之金融資產包括持作買賣之金融資產及首次確認時被指定為透過損益反映公平值之金融資產。金融資產如以短期出售為目的而購買,則分類為持作買賣資產。衍生工具(包括獨立嵌入式衍生工具)除非指定為香港會計準則第39號所界定有效對沖工具,否則亦分類為持作買賣。

透過損益反映公平值之金融資產按公平值於綜合財務狀況表列賬,其公平值正變動淨額於收益表呈列為其他收入及收益,而公平值負變動淨額於損益呈列為其他經營開支。該等公平值變動淨額不包括此等金融資產之任何股息或利息(根據下文「收益確認」所載之政策確認)。

於首次確認時被指定為透過損益反映公平值之金融資產於首次確認日期指定,惟須符合香港會計準則第39號之規定。

##### **(b) 貸款及應收款項**

貸款及應收款項為具有固定或可確定付款但在活躍市場並無報價之非衍生金融資產。於首次計量後,該等資產其後採用實際利率法按攤銷成本減任何減值撥備計量。攤銷成本乃經計及任何收購折讓或溢價後計算,包括屬於實際利率整體部分之費用或成本。實際利率攤銷計入收益之其他收入及收益。減值虧損於損益內之其他經營開支確認。

**終止確認金融資產(自二零一八年一月一日起適用之香港財務匯報準則第9號項下之政策及於二零一八年一月一日前適用之香港會計準則第39號項下之政策)**

金融資產(倘適用,則一項金融資產之一部分或一組類似金融資產之一部分)主要在下列情況將終止確認(即從本集團綜合財務狀況表中移除):

- 收取該項資產所得現金流量之權利經已屆滿;或
- 本集團已轉讓其收取該項資產所得現金流量之權利,或根據「轉手」安排承擔在無重大延誤下向第三方全數支付已收取之現金流量之責任;及(a)本集團已轉讓資產之絕大部分風險及回報,或(b)本集團並無轉讓或保留資產之絕大部分風險及回報,惟已轉讓資產之控制權。

倘本集團已轉讓其收取資產現金流量之權利或已訂立轉手安排,則評估有否保留資產所有權之風險及回報以及保留程度。倘並無轉讓或保留資產絕大部分風險及回報,亦無轉讓資產之控制權,則本集團繼續按本集團持續涉及之程度確認已轉讓資產。在此情況,本集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債按本集團所保留的相關權利及責任為基礎進行計量。

以擔保形式對已轉撥資產的持續參與,按資產原賬面值與本集團可能須償還最高代價兩者之較低者計量。

**金融資產之減值(自二零一八年一月一日起適用之香港財務匯報準則第9號項下之政策)**

本集團就所有並非透過損益反映公平值持有的債務工具確認預期信貸虧損撥備。預期信貸虧損乃以根據合約應付的合約現金流量與本集團預期收取的所有現金流量之間的差額為基準,按原有實際利率相近的比率貼現。預期現金流量將包括來自銷售所持有抵押品或其他信用增強(為合約條款不可或缺的部分)的現金流量。

**一般方法**

預期信貸虧損於兩個階段進行確認。對於自首次確認後並無顯著增加的信貸風險,預期信貸虧損就可能於未來12個月內出現的違約事件計提信貸虧損撥備(12個月預期信貸虧損)。對於自首次確認後有顯著增加的信貸風險,須在信貸虧損風險預期的剩餘年期計提虧損撥備,不論違約事件於何時發生(全期預期信貸虧損)。

於各報告日期,本集團於評估自首次確認後金融工具的信貸風險是否顯著增加時,本集團將於報告日期金融工具發生之違約風險與首次確認日期起金融工具發生之違約風險進行比較,本集團會考慮無需付出不必要的成本或努力而可得之合理且獲支持的資料,包括過往及前瞻性資料。

本集團認為當合約付款逾期90天時,有關金融資產違約。然而,在若干情況,當內部或外部資料顯示本集團不大可能在本集團採取任何信貸提升安排前悉數收回未償還合約金額時,本集團亦可能認為該金融資產違約。當並無收回合約現金流量之合理預期時,金融資產予以撇銷。

按攤銷成本計量之金融資產根據一般方法可能會發生減值，並且除了採用簡化方法之貿易應收款項(於下文詳述)外，其在以下階段分類用於預期信貸虧損計量。

第一階段 — 金融工具之信貸風險自首次確認以來並未顯著增加，其虧損撥備按相等於12個月預期信貸虧損之金額計量

第二階段 — 金融工具之信貸風險自首次確認以來顯著增加，但並非信貸減值金融資產，其虧損撥備按相等於全期預期信貸虧損之金額計量

第三階段 — 於報告日期信貸減值之金融資產(但不是購買或原始信貸減值)，其虧損撥備按相等於全期預期信貸虧損之金額計量

### 簡化方法

對於不包含顯著融資成分之貿易應收款項，或當本集團採用可行權宜方法而不會就顯著融資成分之影響作出調整時，本集團採用簡化方法計算預期信貸虧損。根據簡化方法，本集團不會跟進信貸風險的變化，而是於各報告日期根據全期預期信貸虧損確認虧損撥備。

### 金融資產之減值(於二零一八年一月一日前適用之香港會計準則第39號項下之政策)

本集團會於各報告期結算日評估有否任何客觀跡象顯示某項金融資產或一組金融資產出現減值。當資產首次確認後已發生一項或多項事件致使某項金融資產或一組金融資產之預計未來現金流量受影響，且該影響金額能可靠預測而減值，則存在減值。減值之證據可能包括債務人或一組債務人出現重大財務困難，違約或拖欠利息或本金，可能面臨破產或進行其他財務重組，以及可觀察數據顯示預計未來現金流量出現可計量之減少，如欠款或拖欠付款相關的經濟狀況有所轉變。

### 以攤銷成本列賬之金融資產

對於按攤銷成本列賬之金融資產，本集團首先就個別重大的金融資產單獨評估或就個別並非重大的金融資產共同評估，以釐定是否有減值。倘本集團確定單獨評估的金融資產並無客觀證據顯示減值，則無論該資產重大與否，均計入具類似信貸風險特徵的金融資產組別內，並共同作減值評估。單獨評估減值且減值虧損已確認或持續確認的資產不計入共同評估減值。

任何已識別減值虧損數額會按資產之賬面值與估計未來現金流量(不包括尚未產生之未來信貸虧損)現值間之差額計量。估計未來現金流量之現值按金融資產之原實際利率(即於首次確認時計得之實際利率)折現。

有關資產之賬面值可通過撥備賬作出沖減，而有關虧損於損益確認。利息收入則繼續採用計量減值虧損時所用折現未來現金流量的利率按已減少的賬面值累計。倘日後不能收回且所有擔保已變現或已轉撥予本集團，則撇銷貸款及應收款項連同任何相關撥備。

於其後期間，倘由於減值確認後所發生之事件導致估計減值虧損增減，則先前確認之減值虧損透過調整撥備賬增加或減少。倘撇銷於其後撥回，則相關撥回金額計入損益內之其他經營開支。

金融負債(自二零一八年一月一日起適用之香港財務匯報準則第9號項下之政策及於二零一八年一月一日前適用之香港會計準則第39號項下之政策)

#### 首次確認及計量

金融負債於首次確認時分類為貸款及借貸。

所有金融負債首次按公平值確認，而貸款及借貸則需在此基礎上扣除直接應佔交易成本。

本集團之金融負債包括貿易及其他應付款項、應付予一間關聯公司及董事之款項以及計息銀行借貸。

#### 其後計量

金融負債之其後計量按以下分類而定：

##### 貸款及借貸

於首次確認後，計息貸款及借貸其後以實際利率法按攤銷成本計量，貼現影響甚微則以成本列賬。於終止確認負債時之損益於損益確認並採用實際利率攤銷程序。

攤銷成本乃經考慮收購時之任何折讓或溢價以及實際利率組成部分之費用或成本後計算。實際利率攤銷額計入損益之融資成本。

終止確認金融負債(自二零一八年一月一日起適用之香港財務匯報準則第9號項下之政策及於二零一八年一月一日前適用之香港會計準則第39號項下之政策)

當負債之責任解除或取消或屆滿時，終止確認金融負債。

倘現有金融負債被來自同一借款人但條款極不相同之另一項負債所取代，或對現有負債之條款進行大幅修訂，上述更替或修訂將被視作終止確認原有負債及確認新負債，而有關賬面值之差額將在損益內確認。

抵銷金融工具(自二零一八年一月一日起適用之香港財務匯報準則第9號項下之政策及於二零一八年一月一日前適用之香港會計準則第39號項下之政策)

當具目前可執行法定權力抵銷已確認金額及計劃以淨額結算，或同時變現資產及清償負債時，金融資產與金融負債方可互相抵銷，並於財務狀況表內以淨額呈報。

#### 存貨

存貨按成本或可變現淨值兩者中之較低者列賬。成本按加權平均法釐定。可變現淨值則根據存貨之估計售價減完成及出售所產生之任何估計成本計算。

### 現金及現金等值項目

就綜合現金流量表而言，現金及現金等值項目包括庫存現金及活期存款，以及高度流通之短期投資（其價值變動風險不大，且一般於購入後三個月內到期，並可隨時轉換為已知現金金額）減須按要求償還且屬本集團現金管理部分之銀行透支。

就綜合財務狀況表而言，現金及現金等值項目為並無用途限制之庫存現金及存於銀行之現金（包括定期存款以及性質與現金類似之資產）。

### 所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。於損益外確認之項目所得稅於損益外在其他全面收益或直接於權益確認。

即期稅項資產及負債按預期可獲稅務當局退回或支付予稅務當局之稅款，基於報告期結算日已頒佈或具體頒佈之稅率（及稅法），經計及本集團營運所在國家／地區現有詮釋及慣例計量。

遞延稅項乃以負債法就於報告期結算日資產及負債之稅基與其用作財務申報賬面值之暫時差額撥備。

遞延稅項負債就所有應課稅暫時差額予以確認，惟：

- 倘遞延稅項負債源於首次確認商譽或交易（並非業務合併，且於交易時不影響會計溢利亦不影響應課稅溢利或虧損）之資產及負債除外；及
- 有關於附屬公司投資之應課稅暫時差額，而可控制暫時差額之撥回時間且暫時差額於可預見未來可能不會撥回者除外。

遞延稅項資產就所有可扣稅暫時差額、未動用稅項抵免及未動用稅項虧損之結轉予以確認，以可能有可供動用可扣稅暫時差額、未動用稅項抵免及未動用稅項虧損之結轉的應課稅溢利為限，惟下述者除外：

- 有關可扣稅暫時差額之遞延稅項資產源於首次確認一項交易（並非業務合併，且於交易時不影響會計溢利亦不影響應課稅溢利或虧損）之資產及負債；及
- 有關於附屬公司、聯營公司及合營企業投資之可扣稅暫時差額，遞延稅項資產僅限於在可預見未來可能撥回暫時差額及可能有應課稅溢利以動用暫時差額情況確認。

遞延稅項資產之賬面值乃於各報告期結算日檢討，倘不再有足夠應課稅溢利可供動用全部或部分遞延稅項資產，則予以相應扣減。未確認之遞延稅項資產於各報告期結算日重新評估，而限於可能有足夠應課稅溢利可供收回全部或部分遞延稅項資產予以確認。

遞延稅項資產及負債基於報告期結算日已頒佈或具體頒佈之稅率（及稅法）以預期適用於資產變現及負債清償期間之稅率計算。



當且僅當本集團可引用具法律執行效力之權利對銷即期稅項資產與即期稅項負債，且遞延稅項資產與遞延稅項負債與同一稅務當局對同一應課稅企業或於各未來期間預期有大額遞延稅項負債或資產需要結算或清償時，擬按淨額基準結算即期稅項負債及資產或同時變現資產及結算負債之不同稅務企業徵收之所得稅相關，則遞延稅項資產與遞延稅項負債可予對銷。

#### 收益確認(自二零一八年一月一日起適用)

於二零一八年一月一日，本集團以經修訂追溯法採納香港財務匯報準則第15號客戶合約收益。

本集團的客戶合約收益包括銷售貨品及提供餐飲服務。

#### 銷售貨品及提供餐飲服務

貨品及餐飲服務的交易價格乃就有關貨品及服務向客戶收取的款項淨額，並於提供貨品或履行服務時入賬列作收益。本集團收集之服務稅及其他適用稅項乃在收益中撇除。由本集團提供多項貨品或服務的合約收益則根據其相對獨立售價分配至各項貨品或服務。

#### 其他來源之收益

- (a) 利用實際利率法計算按累計基準確認的利息收入，所應用之利率為在金融工具的預期有效期或更短期間(如適用)將估計未來現金收入準確折現至金融資產賬面淨值；及
- (b) 租金收入根據時間比例按租期確認。

#### 收益確認(於二零一八年一月一日前適用)

收益按已收或應收代價之公平值計算，並已就估計客戶退貨、回扣及其他類似備抵作出扣減。在有關經濟利益有可能流入本集團及可按下列方式可靠計量有關收益時，確認收益：

- (a) 貨品銷售收益乃於貨品交付及所有權轉移時確認；
- (b) 提供餐飲服務及其他服務之收益乃於已提供服務時確認；
- (c) 利息收入以實際利率法應用該利率累計，實際利率乃按金融工具之預計年期或更短期間(視情況而定)將估計日後之現金收入折讓至該金融資產之賬面淨值之比率；及
- (d) 租金收入根據時間比例按租期確認。

#### 合約負債(自二零一八年一月一日起適用)

合約負債是指向本集團已收到客戶代價(或應付代價金額)之客戶轉移貨品或服務之責任。倘若客戶在本集團向客戶轉移貨品或服務之前支付代價，則在付款或付款到期時(以較早者為準)確認合約負債。合約負債於本集團根據合約履行時確認為收益。

## 僱員福利

### 僱傭條例項下之長期服務金

根據僱傭條例，本集團若干僱員於本集團服務滿所需年資時，將合資格獲得長期服務金。倘僱員在符合僱傭條例所列之情況終止聘用，本集團須支付有關款項。

由於在報告期結算日已有若干僱員於本集團服務滿所需年資，因而符合在僱傭條例下於終止聘用時可獲得長期服務金的資格，故已披露有關可能於未來支付予僱員之長期服務金之或然負債。由於該等情況不大可能導致本集團未來出現重大資源外流，因此並無就相關可能出現的服務金確認撥備。

### 退休福利計劃

根據強制性公積金計劃（「強積金計劃」）條例，本集團為合資格參與強積金計劃之僱員設立定額供款之強積金退休福利計劃。供款乃按該等僱員之基本薪金之某一百分比釐定，並按強積金計劃之規則於應付供款時自損益扣除。強積金計劃之資產由本集團以外之獨立管理基金持有。本集團之僱主供款一旦注入強積金計劃，即悉數歸僱員所有。

## 借貸成本

借貸成本於產生期間於損益確認為開支。

借貸成本包括利息及企業借貸資金所產生的其他成本。

## 外幣

本財務報表以港元（亦為本公司之功能貨幣）呈報。本集團內之企業各自決定其功能貨幣，其財務報表項目均以所定功能貨幣計量。外幣交易初步按該功能貨幣於交易日之匯率換算入賬。以外幣計值之貨幣資產及負債，按有關功能貨幣於報告期結算日之匯率換算。結算或換算貨幣項目之差額於損益確認。

按過往成本列賬以外幣計量之非貨幣項目，採用初步交易日之匯率換算。按公平值列賬以外幣計量之非貨幣項目，採用計量公平值之日之匯率換算。換算按公平值計量之非貨幣項目之盈虧與該項目之公平值變更之盈虧確認（即公平值盈虧於其他全面收益確認或損益亦分別於其他全面收益或損益確認之項目之換算差額）一併處理。

為了釐定涉及預付代價之終止確認非貨幣資產或非貨幣負債的相關資產、開支或收入於首次確認時的匯率，初始交易日期為本集團首次確認因預付代價而產生的非貨幣資產或非貨幣負債的日期。倘有多項預先付款或收款，本集團就預付代價的每項付款或收款釐定交易日期。



### 3. 主要會計判斷及估計

本集團財務報表之編製須管理層作出會影響收入、開支、資產及負債之列報數額及其隨附披露，以及或然負債之披露之判斷、估計及假設。該等假設及估計的不確定因素或會導致日後須就受影響之資產或負債賬面值作出重大調整。

#### 估計不確定因素

於報告期結算日具有重大風險導致資產及負債賬面值於下個財政年度須作出重大調整之未來相關重要假設及估計不確定因素之其他主要來源論述如下。

#### (a) 貿易應收款項之減值

本集團應用香港財務匯報準則第9號簡化方法計算預期信貸虧損。根據簡化方法，本集團不會跟進信貸風險的變化，而是根據各報告日期的全期預期信貸虧損確認虧損撥備。

本集團使用撥備矩陣計算貿易應收款項的預期信貸虧損。撥備率是基於逾期日數而對具有相若虧損模式之不同顧客組別的分類。撥備矩陣首先是基於本集團所觀察到的過往逾期率。本集團根據前瞻性信息對過往信貸虧損經驗進行調整以校準撥備矩陣。於各財務報告日期，過往已觀察之逾期率予以更新並分析前瞻性假設的變化。

有關本集團貿易應收款項之預期信貸虧損之資料於綜合財務報表附註13披露。

#### (b) 物業、廠房及設備之減值

物業、廠房及設備項目的賬面值會每年檢討減值，或於適當情況在當發生事件或情況有變顯示賬面值可能無法根據綜合財務報表附註2.4所披露會計政策收回時檢討減值。可收回金額按資產或現金產生單位的公平值減出售成本和使用價值兩者中的較高者計算，計算涉及估計的使用。在估計資產可收回金額時，會作出不同假設，包括與非流動資產及貼現率有關的未來現金流量。倘未來事件與該等假設不符，則需要修訂可收回金額，此或會影響本集團之經營業績或財務狀況。

### 4. 收益、其他收入及收益淨額

收益之分析如下：

	二零一八年 港元	二零一七年 港元
<b>收益</b>		
客戶合約收益	77,079,837	—
餐飲服務	—	83,133,240
精品店銷售	—	271,182
租金收入	5,452,044	5,103,656
	<u>82,531,881</u>	<u>88,508,078</u>

## (a) 客戶合約收益方面之經分拆收益資料

	二零一八年 港元
貨品或服務類型	
餐飲服務	76,783,817
精品店銷售	296,020
	<u>77,079,837</u>
客戶合約總收益	<u>77,079,837</u>

下表顯示於本報告期間確認而已計入報告期初之合約負債中之收益金額：

	二零一八年 港元
已計入報告期初之合約負債之已確認收益：	
餐飲服務	<u>362,934</u>

其他收入及收益淨額之分析如下：

	二零一八年 港元	二零一七年 港元
<b>其他收入</b>		
銀行利息收入	1,086,884	609,608
其他利息收入	805,901	752,903
雜項收入	335,551	365,010
	<u>2,228,336</u>	<u>1,727,521</u>

## 5. 融資成本

	二零一八年 港元	二零一七年 港元
計息銀行借貸之利息	<u>624,489</u>	<u>545,002</u>

## 6. 除稅前溢利

本集團之除稅前溢利已扣除／(計入)以下各項：

	附註	二零一八年 港元	二零一七年 港元
租金收入		(5,452,044)	(5,103,656)
減：支出		295,971	287,722
		<u>(5,156,073)</u>	<u>(4,815,934)</u>
核數師酬金		115,000	115,000
物業、廠房及設備項目之折舊	9	1,365,006	1,561,401
出售物業、廠房及設備之虧損		19,776	21,058
董事酬金：			
袍金		137,500	330,000
退休金計劃供款		11,642	27,018
其他酬金		461,063	1,274,940
		<u>610,205</u>	<u>1,631,958</u>
其他僱員福利開支(不包括董事酬金)：			
工資及薪金		47,275,646	48,892,124
退休金計劃供款		2,040,982	2,150,482
		<u>49,316,628</u>	<u>51,042,606</u>

## 7. 所得稅

由於本集團於年內並無任何源自香港之應課稅溢利，因此並無作出香港利得稅撥備(二零一七年：無)。

以下為除稅前溢利之適用稅項(採用香港法定稅率計算)與按本集團實際稅率計算之稅項金額之對賬：

	二零一八年 港元	二零一七年 港元
除稅前溢利	<u>23,391,789</u>	<u>72,157,162</u>
按香港法定稅率16.5%計算之稅項	3,859,645	11,905,932
毋須課稅收入	(6,141,232)	(13,960,565)
不可扣稅開支	206,318	-
運用以往並無確認之可扣減暫時差異	(330,131)	(304,512)
並無確認之稅項虧損	2,405,400	2,359,145
按實際稅率計算之稅項支出	<u>-</u>	<u>-</u>

於二零一八年十二月三十一日，本集團有未動用稅項虧損約110,724,000港元(二零一七年：96,236,000港元)，可用於抵銷未來溢利。由於未來溢利來源存在不確定因素，因此並無就稅項虧損確認遞延稅項資產。稅項虧損可無限期結轉。

於報告期間結束時，本集團有約19,613,000港元（二零一七年十二月三十一日：21,614,000港元）之可扣減暫時差額。由於出現可用於抵銷有關可扣減暫時差額之應課稅溢利的機會不大，因此並無就該項可扣減暫時差額確認遞延稅項資產。

## 8. 股息

董事建議本年度不派發任何股息（二零一七年：無）。

## 9. 物業、廠房及設備

	海鮮舫、 渡輪及駁船 港元	經營設備 港元	物業 港元	總計 港元
成本：				
於二零一七年一月一日	76,326,690	54,759,428	140,182	131,226,300
添置	4,408,842	328,069	–	4,736,911
出售／撇銷	(100,000)	(258,425)	–	(358,425)
於二零一七年 十二月三十一日	80,635,532	54,829,072	140,182	135,604,786
添置	–	341,224	–	341,224
出售／撇銷	(43,800)	(116,036)	–	(159,836)
於二零一八年 十二月三十一日	<u>80,591,732</u>	<u>55,054,260</u>	<u>140,182</u>	<u>135,786,174</u>
累計折舊及減值：				
於二零一七年一月一日	74,023,240	52,367,304	83,418	126,473,962
本年計提	1,024,328	534,472	2,601	1,561,401
出售／撇銷	(100,000)	(237,367)	–	(337,367)
於二零一七年十二月 三十一日	74,947,568	52,664,409	86,019	127,697,996
本年計提	867,161	495,244	2,601	1,365,006
出售／撇銷	(43,800)	(96,260)	–	(140,060)
於二零一八年 十二月三十一日	<u>75,770,929</u>	<u>53,063,393</u>	<u>88,620</u>	<u>128,922,942</u>
於二零一八年十二月 三十一日之賬面淨值	<u>4,820,803</u>	<u>1,990,867</u>	<u>51,562</u>	<u>6,863,232</u>
於二零一七年十二月 三十一日之賬面淨值	<u>5,687,964</u>	<u>2,164,663</u>	<u>54,163</u>	<u>7,906,790</u>

## 10. 投資物業

	二零一八年 港元	二零一七年 港元
於年初之賬面值	274,000,000	190,000,000
於損益確認之公平值增加淨額	<u>36,000,000</u>	<u>84,000,000</u>
於年結之賬面值	<u><u>310,000,000</u></u>	<u><u>274,000,000</u></u>

本集團所有投資物業皆已根據經營租約出租以賺取租金或謀求資本增值，均以公平值模式計量，並按投資物業分類及入賬。本集團全部投資物業已質押，作為本集團計息借貸之抵押。

於估計投資物業之公平值時，本集團委聘第三方合資格外估價師進行估值。管理層與合資格外聘估價師緊密合作，以確立合適之估值技術及輸入數據。估值技術乃根據進行估值及應用專業判斷時之假設及輸入數據的可用性及有效性而釐定。於二零一八年十二月三十一日之公平值是根據直接比較法(二零一七年：收入資本法)釐定。

直接比較法參考類似地點的類似物業的市場交易，以得出估值日的公平值，並以35%之大量折扣率貼現。大量折扣率是透過分析相近地點中類似物業的銷售交易而得出，並且就計及物業投資者之市場預期而調整，以反映本集團投資物業具備的特定因素。此外，大量折扣率已考慮停車位須受到整批(而不得單個車位)出售之條款限制。

收入資本法參考所評估物業之租金收入並按投資者對此類物業所預期之市場收益予以折讓。市場收益是透過分析相近地點中類似物業的銷售交易及租金而得出，並且就計及物業投資者之市場預期而調整，以反映投資物業具備的特定因素。30%之大量折扣率是反映停車位須於市場整批(而不得單個車位)出售。

於估計物業的公平值時，物業目前之用途為其最高和最佳用途。

下表載列此等投資物業之公平值釐定方法(特別是使用之估值技術及輸入數據)之資料，以及公平值計量根據公平值計量的輸入數據可觀察程度而分類歸入公平值等級(第一至三級)之資料。

## 第三級公平值計量

描述	估值技術 及主要輸入數據	無法觀察之 重要輸入數據	無法觀察之 輸入數據與 公平值之間的關係	公平值	
				二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
停車位	直接比較法			310,000	不適用
	(1) 單位銷售率	單位銷售率，當中考慮可比較交易與物業在時間、位置及停車位性質之間的差異，而銷售金額為每停車位介乎460,000港元至2,000,000港元。	使用之單位銷售率上升將令到公平值上升，反之亦然。		
	(2) 大量折扣率	已就估值使用之大量折扣率為停車位公平值之35%。	使用之折扣率上升將令到公平值下跌，反之亦然。		
	收入資本法			不適用	274,000
	(1) 每月租金收入	每月租金收入，已計及平均月租566,000港元。	每月租金收入上升將令到公平值上升，反之亦然。		
	(2) 大量折扣率	已就估值使用之大量折扣率為停車位公平值之30%。	使用之折扣率上升將令到公平值下跌，反之亦然。		

## 11. 出售一間附屬公司

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團以1港元之代價向本集團一間同系附屬公司出售全資附屬公司珍饗飲食管理有限公司。該附屬公司於年內及直至出售日期為止一直並無營業。該間已出售的附屬公司於出售日期並無任何資產或負債。出售一間附屬公司的收益為1港元並由已由本集團確認。



## 12. 存貨

	二零一八年 港元	二零一七年 港元
食物及飲料	1,095,352	1,206,106
精品	89,341	105,959
燃油	59,595	172,817
其他消耗品	214,418	231,789
	<u>1,458,706</u>	<u>1,716,671</u>

## 13. 貿易應收款項

	二零一八年 港元	二零一七年 港元
貿易應收款項	<u>1,693,706</u>	<u>2,283,202</u>

本集團與客戶之交易主要以信貸方式結付，惟新客戶一般須預付賬款。信貸期一般為一個月而主要客戶之信貸期可延至三個月。各客戶均設有信貸上限。本集團一直嚴密監控未清付之應收款項並設有信貸監控部門，以盡量減低信貸風險。

高層管理人員會定期審查逾期未清付之結餘。鑑於上文所述情況及本集團之貿易應收款項涉及眾多客戶，故並無重大集中信貸風險。貿易應收款項並不計息並在扣除虧損撥備後列賬。

於報告期結算日，以發票日期為基準扣除虧損撥備的貿易應收款項之賬齡分析如下：

	二零一八年 港元	二零一七年 港元
30天內	1,154,250	1,654,147
31至90天	171,599	626,055
超過90天	<u>367,857</u>	<u>3,000</u>
	<u>1,693,706</u>	<u>2,283,202</u>

**截至二零一八年十二月三十一日止年度根據香港財務匯報準則第9號的貿易應收款項減值**

本集團根據香港財務匯報準則第9號之規定採用簡化方法對預期信貸虧損撥備，其允許對所有貿易應收款項使用全期預期虧損。為計量預期信貸虧損，貿易應收款項已根據具備之相同信貸風險特徵及逾期日數分組。於二零一八年十二月三十一日，所有貿易應收款項尚未到期。預期信貸虧損亦已包含前瞻性信息。於二零一八年十二月三十一日的預期信貸虧損被認為是微不足道的。

**截至二零一七年十二月三十一日止年度根據香港會計準則第39號的貿易應收款項減值**

根據過往經驗，本集團董事認為，由於信貸質素並無顯著變動而結餘仍被視為可全數收回，因此貿易應收款項結餘毋須根據香港會計準則第39號作出減值撥備。

**14. 向最終控股公司提供貸款**

於二零一八年十二月三十一日，向最終控股公司提供貸款包括19,035,000港元（二零一七年：24,015,000港元）之金額，為無抵押、按香港銀行同業拆息加年利率2厘（二零一七年：香港銀行同業拆息加2厘）計息，而當中的4,980,000港元（二零一七年：4,980,000港元）須於一年內償還及餘額須於一年後償還。

**15. 應收（應付）同系附屬公司、直接控股公司及最終控股公司款項**

該等結餘為無抵押、免息及按需償還。

**16. 向直接控股公司提供貸款**

於二零一八年十二月三十一日，向直接控股公司提供貸款27,500,000港元（二零一七年：27,500,000港元）為無抵押、按香港上海滙豐銀行有限公司相若金額及年期之存款利率計息，以及毋須於一年內償還。

**17. 現金及銀行結餘**

現金及銀行結餘包括本集團之手頭現金及原存款期三個月或以下，按通行存款利率計息之短期銀行存款。

**18. 貿易及其他應付款項**

	二零一八年 港元	二零一七年 港元
貿易應付款項	2,203,991	2,673,950
其他應付款項及應計開支	56,712,239	57,401,165
合約負債（附註）	376,286	—
	<u>59,292,516</u>	<u>60,075,115</u>

貿易應付款項不計息及一般於30至90天期內清付。

於二零一八年十二月三十一日，其他應付款項及應計開支之金額包括從一名第三方買家收到之50,000,000港元按金，該買家未能於二零一七年內完成購買投資物業之買賣協議（如附註10所進一步披露）（「出售交易」）。於本財務報表獲批准日期，出售交易須受本集團與該名第三方買家之間的法院及法律程序所規限。當正在進行的法律程序有更明確的結果時，管理層僅會將該金額確認為本集團的收益。

附註：

於二零一八年十二月三十一日及二零一八年一月一日之合約負債詳情如下：

	二零一八年 十二月三十一日 港元	二零一八年 一月一日 港元
就提供餐飲服務之已收客戶短期墊款	<u>376,286</u>	<u>501,283</u>

## 19. 計息銀行借貸

	二零一八年 港元	二零一七年 港元
計息銀行借貸，有抵押	<u>19,330,000</u>	<u>24,310,000</u>
分析如下：		
須償還計息銀行借貸之時間：		
一年內	4,980,000	4,980,000
一年後但不超過兩年	9,960,000	9,960,000
兩年後但不超過五年	<u>4,390,000</u>	<u>9,370,000</u>
	<u>19,330,000</u>	<u>24,310,000</u>

所有銀行借貸按相關集團實體的功能貨幣港元計值，年利率為香港銀行同業拆息加1.5厘（二零一七年：香港銀行同業拆息加1.5厘）。

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，借貸之實際年利率為2.9厘（二零一七年：2.02厘）。

## 20. 股本

	二零一八年 港元	二零一七年 港元
<b>類別A股份</b>		
已發行及繳足：		
8,060股並無面值之普通股	<u>8,060,000</u>	<u>8,060,000</u>
<b>類別B股份</b>		
已發行及繳足：		
33,930股並無面值之普通股	<u>17,015,000</u>	<u>17,015,000</u>

類別A股份及類別B股份相互之間在股息、表決及於清盤時獲享剩餘資產方面之權利及所有其他方面均享有同等權益，所按基準分別為該等股份之數目而非按其面值或其已繳足股款。

## 21. 儲備

本集團於本年度及上年度之儲備數額及相關變動載於綜合財務報表第10頁之綜合權益變動表。

## 22. 綜合現金流量表附註

## 融資活動產生之負債變動

	計息銀行借貸 港元	暫收款 港元
於二零一八年一月一日	24,310,000	285,000
融資現金流量之變動	(5,604,489)	(285,000)
利息開支	624,489	—
	<u>19,330,000</u>	<u>—</u>
於二零一八年十二月三十一日	<u>19,330,000</u>	<u>—</u>

## 23. 經營租約安排

## (a) 作為出租人

於報告期間結束時，本集團與其投資物業之若干租戶訂立租約安排。若干物業於來年已有租戶承諾租用。於報告期間結束時，本集團與租戶訂有之不可撤銷經營租約並收取之未來最低租金如下。截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團賺取或然租金369,444港元(二零一七年：199,256港元)。

	二零一八年 港元	二零一七年 港元
一年內	4,992,350	4,778,600
第二至五年(包括首尾兩年)	3,625,650	8,293,800
	<u>8,618,000</u>	<u>13,072,400</u>

## (b) 作為承租人

年內按經營租約就辦公室物業已付之最低租約付款為507,200港元(二零一七年：504,160港元)。辦公室物業之經協商租約年期為三年並可透過三個月之通知而終止。

於報告期間結束時，本集團根據不可撤銷經營租約於下列期限到期而應付之未來最低租約付款承擔如下：

	二零一八年 港元	二零一七年 港元
一年內	<u>126,800</u>	<u>126,800</u>

## 24. 資本承擔

	二零一八年 港元	二零一七年 港元
有關購置物業、廠房及設備之 已訂約但未於綜合財務報表 撥備之資本開支	515,000	515,000

## 25. 關聯方披露

- (a) 除本財務報表其他地方所詳載的交易外，本集團於年內與關聯方進行如下重大交易：

	二零一八年 港元	二零一七年 港元
<b>董事</b>		
餐飲服務收入	143,214	461,514
<b>同系附屬公司</b>		
餐飲服務收入	244,351	321,563
已付網站服務費	(270,000)	(270,000)
<b>董事之聯營公司</b>		
餐飲服務收入	68,805	332,445
已付保費	(480,630)	(1,530,855)
<b>最終控股公司</b>		
利息收入	722,708	670,403
<b>直接控股公司</b>		
利息收入	83,193	82,500

有關交易乃按雙方相互協定之費定或價格進行。

## (b) 與關聯方之間的其他交易及結餘

- (i) 本集團與關聯方之結餘之詳情於綜合財務報表附註14、15及16披露。
- (ii) 管理層要員為本公司董事。董事酬金之進一步詳情載於綜合財務報表附註6。
- (iii) 向本集團一間同系附屬公司出售一間附屬公司之詳情於綜合財務報表附註11披露。

## 26. 公平值及公平值等級

於一年內到期收取或支付之金融資產及負債之賬面值與各自之公平值合理相若，因此並無披露該等金融工具之公平值。

## 27. 財務風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具包括用於為本集團業務融資而持有之現金及銀行結餘以及計息銀行借貸。本集團有其他不同金融工具，例如貿易應收款項、按金及其他應收款項、貿易應付款項、其他應付款項及應計開支，有關項目乃直接源自其營運。

本集團金融工具產生之主要風險為利率風險、信貸風險及流動資金風險。本集團並無任何書面風險管理政策及指引。然而，董事定期分析及制訂措施以管理本集團所面對之上述風險。一般而言，本集團對其風險管理採取保守策略。由於本集團所面對之此等風險已降至最低，本集團並無使用任何衍生工具及其他工具作對沖用途。本集團並無持有或發行衍生金融工具作交易用途。

董事審核並同意管理各項風險之政策，並概述如下：

### 利率風險

本集團面對之利率風險主要關於銀行存款及原存款期超過三個月之銀行存款。本集團亦面對與向最終控股公司及直接控股公司提供貸款以及計息銀行借貸(以香港銀行同業拆息為基準)有關之利率風險。本集團通過密切監測利率變動並定期審查其銀行融資以緩解風險。本集團並無使用任何利率掉期對沖其利率風險。

於二零一八年十二月三十一日，倘利率上升／下降50個基點(此乃管理層認為合理可能情況)，而所有其他變數維持不變，年內除稅前溢利將增加／減少539,000港元(二零一七年：增加／減少600,000港元)，乃由於本集團之現金結餘扣除按浮動利率計息之計息銀行借貸之利息開支增加／減少所致。

### 信貸風險

#### 於二零一八年十二月三十一日之最高風險

現金及銀行結餘、貿易應收款項及其他應收款項(預付款項除外)之賬面值為本集團與金融資產有關之最大信貸風險。本集團大部分現金及現金等值項目均存於管理層認為擁有高信貸質素之香港主要金融機構。本集團僅與認可及信譽良好之第三方進行交易。本集團之政策是，有意以信貸條款進行交易之客戶均須通過信用驗證程序。此外，應收款項結餘受到持續監察，而本集團面對之虧損撥備風險並不顯著。本集團對此等金融資產之減值應用一般方法。截至二零一八年十二月三十一日止年度，此等金融資產之信貸風險自首次確認以來並無顯著增加，其虧損撥備按相等於12個月預期信貸虧損之金額計量。董事認為本集團並無面對信貸風險顯著集中情況。

#### 於二零一七年十二月三十一日之最高風險

現金及銀行結餘、貿易應收款項及其他應收款項(預付款項除外)之賬面值為本集團與金融資產有關之最大信貸風險。本集團大部分現金及現金等值項目均存於管理層認為擁有高信貸質素之香港主要金融機構。本集團僅與認可及信譽良好之第三方進行交易。本集團之政策是，有意以信貸條款進行交易之客戶均須通過信用驗證程序。此外，應收款項結餘受到持續監察，而本集團面對之虧損撥備風險並不顯著。董事認為本集團並無面對信貸風險顯著集中情況。



## 流動資金風險

本集團面對之流動資金風險極微，因為本集團將保持足夠之現金儲備及獲得主要金融機構足夠之承諾資金額度以應付短期及較長期之流動資金需求。

根據合約未貼現付款，本集團於報告期間結束時之金融負債到期情況如下：

二零一八年	應要求 港元	少於	三至少於	一至五年 港元	五年以上 港元	總計 港元
		三個月 港元	十二個月 港元			
貿易及其他應付款項	2,286,400	-	-	-	-	2,286,400
計息銀行借貸	-	1,372,358	4,519,317	15,730,074	-	21,621,749
應付同系附屬公司款項	37,500	-	-	-	-	37,500
	<u>2,323,900</u>	<u>1,372,358</u>	<u>4,519,317</u>	<u>15,730,074</u>	<u>-</u>	<u>23,945,649</u>
二零一七年	應要求 港元	少於	三至少於	一至五年 港元	五年以上 港元	總計 港元
		三個月 港元	十二個月 港元			
貿易及其他應付款項	2,951,532	-	-	-	-	2,951,532
暫收款	285,000	-	-	-	-	285,000
計息銀行借貸	-	1,360,094	4,079,443	20,125,376	-	25,564,913
應付同系附屬公司款項	10,100	-	-	-	-	10,100
	<u>3,246,632</u>	<u>1,360,094</u>	<u>4,079,443</u>	<u>20,125,376</u>	<u>-</u>	<u>28,811,545</u>

於二零一八年十二月三十一日，本集團所有金融資產及負債乃按攤銷成本列賬（二零一七年：金融資產分類為貸款及應收款項而金融負債按攤銷成本列賬）。

## 28. 本公司之財務狀況表及儲備

	二零一八年 港元	二零一七年 港元
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	6,408,810	7,375,243
投資物業	310,000,000	274,000,000
於附屬公司之投資及墊款予附屬公司	3,841,195	3,841,196
向最終控股公司提供貸款	14,055,000	19,035,000
向直接控股公司提供貸款	27,500,000	27,500,000
非流動資產總額	361,805,005	331,751,439
<b>流動資產</b>		
存貨	1,458,706	1,716,671
向最終控股公司提供貸款	4,980,000	4,980,000
應收最終控股公司款項	177,994	138,003
應收直接控股公司款項	687,958	7,007
應收同系附屬公司款項	-	417,553
貿易應收款項	1,693,706	2,283,202
預付款項、按金及其他應收款項	3,666,174	3,636,946
受限制現金	947,000	947,000
原存款期超過三個月之銀行存款	40,000,000	78,641,556
現金及銀行結餘	39,489,549	12,836,371
	93,101,087	105,604,309
<b>流動負債</b>		
貿易及其他應付款項	59,245,276	60,045,615
應付附屬公司款項	31,297,393	30,801,410
應付同系附屬公司款項	37,500	10,100
計息銀行借貸	4,980,000	4,980,000
暫收款	-	285,000
	95,560,169	96,122,125
<b>流動(負債)/資產淨值</b>	(2,459,082)	9,482,184
<b>總資產減流動負債</b>	359,345,923	341,233,623
<b>非流動負債</b>		
計息銀行借貸	14,350,000	19,330,000
	14,350,000	19,330,000
<b>資產淨值</b>	344,995,923	321,903,623
<b>權益</b>		
股本	25,075,000	25,075,000
儲備(附註)	319,920,923	296,828,623
	344,995,923	321,903,623

Evan Andrew Winkler  
董事

鍾玉文  
董事

附註：

本公司儲備之概要如下：

	資本儲備 港元	保留溢利 港元	總計 港元
於二零一七年一月一日	15,459,703	208,597,673	224,057,376
年內溢利及全面收益總額	—	72,771,247	72,771,247
於二零一七年十二月三十一日及 二零一八年一月一日	15,459,703	281,368,920	296,828,623
年內溢利及全面收益總額	—	23,092,300	23,092,300
於二零一八年十二月三十一日	15,459,703	304,461,220	319,920,923

### 29. 批准財務報表

本財務報表已於二零一九年三月二十九日獲董事會批准及授權刊行。

### 3. 債務聲明

於二零一九年五月三十一日(即本協議安排文件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,香港仔飲食之債務如下:

- (i) 17,255,000港元之計息借貸,由以下項目作抵押:
- 香港仔飲食之投資物業;及
  - 新濠國際作出之公司擔保60,000,000港元。
- (ii) 就向香港仔飲食之供應商提供銀行擔保而向銀行質押947,000港元之銀行存款。

除上文所述及香港仔飲食截至二零一八年十二月三十一日止年度之綜合財務報表所載者及除了集團內公司間負債及日常業務過程中之一般貿易及其他應付款項外,於二零一九年五月三十一日營業時間結束時,香港仔飲食並無任何已發行及未償還或同意發行之借貸資本、銀行透支、貸款或其他類似債項、承兌負債或承兌信貸、債券、按揭、押記、租購合約項下之重大責任、擔保或其他重大或然負債。

### 4. 重大變動

於最後實際可行日期,香港仔飲食之財務或營業狀況或前景自二零一八年十二月三十一日(即香港仔飲食編製最近期經審核綜合財務報表之日期)以來概無重大變動。

以下為獨立估值師永利行評值顧問有限公司就其於二零一九年五月三十一日對該物業之估值編製的估值報告文本。估值報告乃就Melco Leisure and Entertainment Group Limited建議以協議安排方式將香港仔飲食企業有限公司私有化而編製，並將收錄於就此刊發之協議安排文件內。



永利行評值顧問有限公司  
RHL Appraisal Limited  
Corporate Valuation & Advisory  
電話 +852 2730 6212  
傳真 +852 2736 9284  
香港尖沙咀  
星光行10樓1010室

敬啟者：

## 指示

吾等茲遵照閣下向吾等發出之指示，對香港仔飲食企業有限公司（「該公司」）所擁有位於香港之物業權益（「該物業」）進行估值。估值及相關估值報告乃就Melco Leisure and Entertainment Group Limited建議以協議安排方式將該公司私有化而編製，而估值報告將收錄於就此刊發之協議安排文件內。吾等確認，吾等已進行物業視察、作出有關查詢並取得吾等認為屬必要之進一步資料，以向閣下就該物業於二零一九年五月三十一日（「估值日」）之市值提供吾等之意見。

本函件構成估值報告一部分，並說明是項估值之估值基準及方法、闡明假設、估值考慮因素、業權調查及限制條件。

## 估值基準

估值指吾等對市值(「市值」)之意見。所謂市值，就吾等所界定而言，指自願買方與自願賣方經過適當市場推廣後，各方在知情、審慎及並無強迫之情況下，於估值日以公平交易買賣資產或負債之估值。

市值可理解為在不計及買賣成本及不作抵銷任何相關稅項或潛在稅項下，估計資產或負債之價值。

市值指賣方可於市場上合理取得之最高價格，及買方於市場上可合理取得之最有利價格。該估值尤其不包括因特殊條款或情況(如非一般之融資、售後租回安排、合資經營、管理協議、與銷售有關任何人士給予之特殊代價或優惠，或任何特殊價值元素)而抬高或貶低估值。

## 估值方法

吾等採用直接比較法對該物業權益進行估值，參考可資比較物業的市場交易／可得叫價。吾等對類似大小、規模、性質、特質及地點之可資比較物業進行分析，並仔細權衡各物業之所有相關優點及缺點，以達致市值之公平比較。

## 估值考慮因素

對物業權益進行估值時，吾等已遵照香港證券及期貨事務監察委員會發出的《公司收購及合併守則》規則11及香港測量師學會出版的《香港測量師學會評估準則》(二零一七年版)所載規定。

## 估值假設

吾等之估值乃假設業主在市場以原有狀況出售該物業，並無附帶遞延條款合約、售後租回、合營企業、管理協議或可影響該物業價值之任何類似安排之利益。此外，並無計及任何有關或影響該物業出售之任何選擇權或優先購買權利，而吾等之估值乃假定並無任何形式之強迫出售情況。

本報告並無就該物業之任何抵押、按揭或欠款，亦並無就出售時可能產生之任何開支或稅項作出預留。除另有說明外，吾等假設該物業概無附帶可能會影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

除另有說明者外，吾等假設該物業之興建、佔用及使用均全面遵守及並無違反所有條例。吾等亦已進一步假設，就本報告所依據之該物業任何用途而言，已取得一切所需牌照、許可證、證書及授權。

吾等並無進行詳細實地量度以核實該物業面積是否正確，惟已假設有關文件及／或圖則所示之面積均屬正確。所有文件僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地量度。

該物業其他特殊假設(如有)已載於物業詳情及價值意見中。

### 業權調查

吾等已獲出示多份有關該物業之文件副本，並已向香港土地註冊處進行查冊及作出相關查詢。然而，吾等並無審查原來文件以核實所有權或確定任何修訂。所有文件僅供參考。

吾等未就物業權益的業權獲提供任何法律意見。

### 潛在之稅務責任

根據吾等之慣例，在吾等之估值過程中，吾等既無核實亦無考慮有關稅務責任。為遵守公司收購及合併守則規則11.3及如該公司所告知，除適用印花稅外，在香港出售該物業所產生之潛在收益為資本性質及毋須繳稅。

有關潛在稅務負債(將於未來出售該物業時產生)實現之機會甚低，因為該公司目前並無意向或計劃出售其於該物業之權益，以等待有關一名第三方買家(其未能完成購買該物業之協議)先前支付之按金的相關法律程序之結果。有關該等法律程序之法院聆訊預期將於二零二零年年中至年底進行。有關法律程序之進一步資料載於協議安排文件附錄一所載香港仔飲食之經審核綜合財務報表內之附註18(貿易及其他應付款項)以及協議安排文件附錄三(第93頁)「6.訴訟」一段。

### 限制條件

吾等的員工Dennis Wong先生(持有房地產理學士學位)已於二零一八年十一月二十八日及二零一九年五月二十七日對該物業進行實地視察。



吾等並無測試任何設施，故無法匯報其現時狀況。吾等並無責任核實建設該物業或對其進行加建或改建時概無使用有害或危險之物料或技術。吾等已假設備有公用設施（例如電力、供水等）及並無損毀。

此外，吾等並無進行實地視察，以釐定土地狀況或設施是否適合於其上建造或將建造任何物業發展項目。吾等亦無對該物業進行考古、生態或環境測量。吾等之估值乃在該等方面均令人滿意，且於建築期間不會產生額外開支或延誤之假設下編製。倘發現於該物業或於所連接或鄰近土塊存在污染、塌陷或其餘潛在損毀，或撥作被污染用途，則吾等保留權利修訂吾等之估值。

吾等並無進行實地土地調查，因此吾等無法報告該物業的確切地盤面積和邊界。本估值報告所載的所有資料均為近似值，而吾等依賴土地註冊處及地政總署提供的資料。

吾等之估值乃在該物業之外在狀況於估值日至吾等進行檢查日期間內概無重大變動。

吾等甚為信賴由該公司所提供之資料，並已接納就該等事宜（特別是，但不受限於年期、規劃批文、法定通告、地役權、佔用詳情、尺寸及樓面面積以及識別該物業之所有其他相關事宜）向吾等給予之意見。本報告載列之圖則（包括但不限於位置圖、地盤圖則、地段索引圖、分區計劃大綱圖、樓宇圖則（如有））僅為幫助讀者識別該物業而提供作參考用途，吾等並不承擔有關資料準確性之責任。

吾等並無理由懷疑該公司向吾等所提供資料之真實性及準確性。吾等亦已獲該公司知會，向吾等所提供資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為，吾等已獲提供充分資料，以達致知情意見，且吾等並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

吾等概不就其對有關資料作出之任何詮釋承擔任何責任，此乃該公司之法律顧問責任範圍。吾等亦無核實向吾等所提供有關該物業之任何資料是否準確。

就遵守公司收購及合併守則規則11.5(c)而言，吾等已發出而並無撤回其對刊發估值報告之書面同意。

**聲明**

吾等謹此證明，就吾等所深知及確信：

吾等為外聘估值師，乃獨立於該公司及業主、彼等之附屬公司及彼等之共同控制實體（統稱為「該集團」）及彼等各自之董事及控股股東，吾等並無於該集團、其關連人士或該集團任何聯繫人士之證券或資產中直接或間接擁有任何重大權益，吾等對參與各方並無偏見。

**備註**

吾等以港元（港元）對物業權益進行估值。

吾等謹此奉附「物業詳情及價值意見」。

此 致

香港  
中環  
雲咸街60號  
中央廣場37樓  
**Melco Leisure and Entertainment Group Limited**  
董事會 台照

代表

永利行評值顧問有限公司

*董事總經理*

劉詩韻測量師太平紳士

*FHKIS, AAPI, MCIREA,  
MRICS, RPS(GP), MBA(HKU)*

*高級聯席董事*

陳晞測量師

*MRICS, MSc (Real Estate), BEcon*

謹啟

二零一九年八月十九日



附註：

1. 該物業的登記擁有人為香港仔飲食企業有限公司(根據日期為一九七五年十月十七日之第10813號賣地條件)。
2. 根據土地註冊處提供的資料，該物業受限於以下各項：
  - i. 契約備忘錄連同經修訂的停車場發展藍圖(根據日期為一九七八年八月二十九日之UB1573102號契約備忘錄)。
  - ii. 公契(根據日期為一九八零年二月十五日之UB1848374號契約備忘錄)。
  - iii. 以大新銀行有限公司為受益人的按揭(根據日期為二零一零年十月二十五日之10112403090091號契約備忘錄)。
  - iv. 以大新銀行有限公司為受益人的租金分配合約(根據日期為二零一零年十月二十五日之10112403090104號契約備忘錄)。
  - v. 等待註冊的契約—抗辯書及反申索書的經核證副本，乃以香港仔飲食企業有限公司(原告人)為受益人而Gain Premium Holdings Limited為被告人，根據日期為二零一七年十月十八日之17103000170011號契約備忘錄。(暫緩註冊)
3. 根據香港仔內地段第368號的第10813號賣地條件，其規定：
  - i. 特殊條件(10)(a)……不得建立或促使或允許或被建立……除了多層停車場外……其中應包含為特殊條件(11)(b)號規定的目的而設計和使用的地下……以及足夠的空間停放不少於500輛汽車……
  - ii. 特殊條件(11)(a)……多層停車場不得用於停放不少於500輛汽車以外的任何其他用途……不得少於停車位總數的80%……在所有時間可供停放不超過40英擔空載重量的私家車或貨車……
  - iii. 特殊條件(11)(b)……除經工務司事先書面同意外，該多層停車場的地下不得用作停泊小巴以外的任何用途……
  - iv. 特殊條件(13)……可以在建築物中留出一層……專門用於停放屬於居民的汽車……
  - v. 特殊條件(15)……未經工務司事先書面同意不得轉讓、按揭、押記、轉管或以其他方式處置本文之特殊條件(10)(a)號規定的任何停車位(除非整體進行)。
4. 主題建築珍寶閣位於惠福道北面，鄰近香港島黃竹坑南朗山道交界處。附近的發展包括在二十世紀六十年代至九十年代之間建成的私人住宅發展及工業大廈，附近為政府、機構及社區(「政府、機構及社區」)用地、休憩及康樂設施，即東華三院賽馬會康復中心及包玉剛游泳中心。附近設有基本的購物設施和當地社區，自該物業驅車迅即可達香港仔的中心地段，該處有方便完善的購物和娛樂設施。
5. 根據日期為二零一八年八月二十一日的香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱核准圖編號S/H15/33，該物業乃指定為「住宅(甲類)」。

## 1. 責任聲明

本協議安排文件乃遵照收購守則之規定提供有關協議安排及香港仔飲食之資料。

香港仔飲食董事願就本協議安排文件所載資料(有關要約人及新濠國際之資料除外)之準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，據彼等所盡知，本協議安排文件內表達之意見(要約人及新濠國際表達之意見除外)乃經周詳審慎考慮後方始發表，且本協議安排文件並無遺漏其他事實，致使本協議安排文件中的任何聲明有誤導成份。

要約人之董事願就本協議安排文件所載資料(有關香港仔飲食及新濠國際之資料除外)之準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，據彼等所盡知，本協議安排文件內表達之意見(香港仔飲食及新濠國際表達之意見除外)乃經周詳審慎考慮後方始發表，且本協議安排文件並無遺漏其他事實，致使本協議安排文件中的任何聲明有誤導成份。

新濠國際之董事願就本協議安排文件所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，據彼等所深知，本協議安排文件內表達之意見乃經周詳審慎考慮後方始發表，且本協議安排文件並無遺漏其他事實，致使本協議安排文件中的任何聲明有誤導成份。

## 2. 股本

於最後實際可行日期，香港仔飲食之已發行股本如下：

港元

已發行及繳足：

A類	8,060股香港仔飲食股份 .....	8,060,000
B類	33,930股香港仔飲食股份 .....	17,015,000
<b>總計：</b>	<b>41,990股香港仔飲食股份 .....</b>	<b>25,075,000</b>

根據細則，持有A類香港仔飲食股份及B類香港仔飲食股份之股東擁有相同權利。全部目前已發行之香港仔飲食股份於各方面均享有同等權利，特別是包括股息、投票權及股本方面。自二零一八年十二月三十一日（即香港仔飲食上一個財政年度結束日期）起至最後實際可行日期為止，香港仔飲食概無發行香港仔飲食股份。

香港仔飲食概無任何證券於任何證券交易所上市或買賣，目前亦無尋求或建議尋求批准任何證券於任何證券交易所上市或買賣。

於最後實際可行日期，香港仔飲食概無任何已發行但尚未行使之購股權、認股權證、衍生工具或可換股證券。

於最後實際可行日期，要約人或其一致行動人士概無就香港仔飲食證券訂立任何尚未行使之衍生工具。

### 3. 市價

由於香港仔飲食股份並無在聯交所或任何其他證券交易所上市，因此並無關於聯交所或任何其他證券交易所所報的香港仔飲食股份價格的資料。

除於二零一九年六月二十四日之當時一名獨立股東以分別為96,000港元及12,500港元之代價向一名獨立第三方出售96股A類香港仔飲食股份及25股B類香港仔飲食股份（按進行轉讓之該獨立股東向香港仔飲食所作通知）外，於有關期間內並無有關香港仔飲食股份之交易。

### 4. 根據收購守則須予披露之權益

#### (i) 根據收購守則附表一須予披露之權益

- (a) 於最後實際可行日期，除本協議安排文件第33頁至第36頁所載說明文件「協議安排之影響」一節所披露者外，要約人並無持有任何香港仔飲食股份或香港仔飲食之可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具。
- (b) 於最後實際可行日期，何猷龍先生、Evan Andrew Winkler先生及鍾玉文先生（均為要約人之董事）於佔新濠國際（其全資擁有要約人、新濠代理人及Melco Services）全部已發行股份分別約55.55%、0.36%及0.23%權益之股份中擁有權益。此外，何猷龍先生、Evan Andrew Winkler先生及鍾玉文先生亦已獲授購股權及股份獎勵而彼等於悉數行使購股權或股份獎勵歸屬（視情況而定）後有權購入佔新濠國際於最後實際可行日期之全部已發行股份分別約0.34%、0.46%及0.22%權益之股份。要約人、新濠代理人及Melco Services持有香港仔飲食已發行股本之合共86.68%。除上述者外，概無要約人董事於任何香港仔飲食股份或香港仔飲食之可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具中擁有權益。



- (c) 於最後實際可行日期，除本協議安排文件第33頁至第36頁所載說明文件「協議安排之影響」一節所披露者外，與要約人一致行動人士概無擁有或控制任何香港仔飲食股份或香港仔飲食之可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具。
- (d) 於最後實際可行日期，要約人及其一致行動人士概無收到任何有關投票贊成或反對協議安排之不可撤銷承諾。
- (e) 於最後實際可行日期，任何與要約人或任何與要約人一致行動人士訂立收購守則規則22註釋8所述類別安排之人士概無於擁有或控制任何香港仔飲食股份或香港仔飲食之可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具。
- (f) 於最後實際可行日期，要約人或任何與要約人一致行動人士概無借用或借出任何香港仔飲食股份或香港仔飲食之可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具。

**(ii) 根據收購守則附表二須予披露之權益**

- (a) 於最後實際可行日期，香港仔飲食概無持有要約人之股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具。
- (b) 於最後實際可行日期，Evan Andrew Winkler先生、鍾玉文先生及梁凱威先生（均為香港仔飲食董事）於佔新濠國際（其全資擁有要約人、新濠代理人及Melco Services）全部已發行股份分別約0.36%、0.23%及0.006%權益之股份中擁有權益。此外，Evan Andrew Winkler先生、鍾玉文先生及梁凱威先生亦獲授購股權及股份獎勵，而彼等於悉數行使購股權或股份獎勵歸屬（視情況而定）時有權收購佔新濠國際於最後實際可行日期之全部已發行股份分別約0.46%、0.22%及0.029%。要約人、新濠代理人及Melco Services持有香港仔飲食已發行股本之合共86.68%。除上述者外，香港仔飲食董事概無於任何香港仔飲食股份或香港仔飲食之可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具或於要約人之任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具中擁有權益。
- (c) 於最後實際可行日期，香港仔飲食之附屬公司及香港仔飲食或其任何附屬公司名下之任何退休基金概無擁有或控制任何香港仔飲食股份或香港仔飲食之可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具。
- (d) 於最後實際可行日期，收購守則中聯繫人士一詞之定義項下第(2)類別所註明之香港仔飲食顧問（不包括獲豁免自營買賣商）概無擁有或控制任何香港仔飲食股份或香港仔飲食之可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具。
- (e) 於最後實際可行日期，任何已與香港仔飲食或收購守則中聯繫人士一詞之定義項下第(1)、(2)、(3)或(4)類別之香港仔飲食任何聯繫人士訂

立收購守則規則22註釋8所述類別安排之人士，概無擁有或控制任何香港仔飲食股份或香港仔飲食之可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具中擁有任何權益。

- (f) 於最後實際可行日期，概無香港仔飲食股份或香港仔飲食之可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具由與香港仔飲食有關之基金經理（獲豁免基金經理除外）按全權委託基準管理。
- (g) 於最後實際可行日期，香港仔飲食或任何香港仔飲食董事概無借用或借出任何香港仔飲食股份或香港仔飲食之可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具。

## 5. 香港仔飲食股份交易

- (i) 於有關期間內，要約人或任何要約人董事或與要約人一致行動之人士概無以代價進行香港仔飲食股份的交易。
- (ii) 於有關期間內，任何已與要約人或任何與要約人一致行動人士訂立收購守則規則22註釋8所述類別安排之人士，概無以代價進行香港仔飲食股份的交易。
- (iii) 於有關期間內，香港仔飲食及香港仔飲食任何附屬公司及香港仔飲食或其任何附屬公司名下之任何退休基金概無以代價進行香港仔飲食股份的交易。
- (iv) 於有關期間內，收購守則中聯繫人士一詞之定義項下第(2)類別所訂明之香港仔飲食顧問（不包括獲豁免自營買賣商）概無以代價進行香港仔飲食股份的交易。
- (v) 於有關期間內，任何已與香港仔飲食或收購守則中聯繫人士一詞之定義項下第(1)、(2)、(3)或(4)類別之香港仔飲食之任何聯繫人士訂立收購守則規則22註釋8所述類別安排之人士，概無以代價進行香港仔飲食股份的交易。
- (vi) 於有關期間內，任何與香港仔飲食有關連，為香港仔飲食按全權委託基準管理基金之基金經理（獲豁免基金經理除外），概無以代價進行香港仔飲食股份的交易。
- (vii) 於有關期間內，香港仔飲食董事於任何情況下概無以代價進行香港仔飲食股份或要約人股份的交易。

## 6. 訴訟

於最後實際可行日期，香港仔飲食（作為原告人）涉及香港仔飲食與一名第三方買家之間的法律程序（乃關於香港仔飲食從該第三方買家收到50,000,000.00港元之按金而該第三方買家未能完成根據一項公開競投程序而於二零一七年三月構成之一項協議以500,000,000港元的價格購入香港仔飲食之投資物業（見本協議安排文件附錄一所載香港仔飲食之經審核綜合財務報表內之附註10所提述）（「投資物業」）。有關該按金之額外資料載於本協議安排文件附錄一所載香港仔飲食之經審核綜合財務報表內之附註18（貿易及其他應付款項）。除上文所述者外，於最後實際可行日期，香港仔飲食概無涉及任何重大訴訟或仲裁或申索，而據香港仔飲食董事所知，香港仔飲食亦無尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或申索。

## 7. 重大合約

於最後實際可行日期，香港仔飲食在該公佈日期前兩年內概無訂立並非於香港仔飲食日常業務過程中訂立或擬訂立之任何重大合約。

## 8. 專業人士

以下為名列本協議安排文件或提供本協議安排文件所載意見或建議之各專業人士之資格：

名稱	資格
力高	一間根據證券及期貨條例登記之持牌法團，可從事證券及期貨條例項下第六類(就機構融資提供意見)受規管活動
蒼盛融資	一間根據證券及期貨條例登記之持牌法團，可從事證券及期貨條例項下第六類(就機構融資提供意見)受規管活動
永利行評值顧問有限公司	獨立物業估值師

## 9. 同意書

上文「8. 專業人士」提述之專業人士已各自就本協議安排文件之刊發出具同意書，同意以本協議安排文件所載之形式及涵義轉載其各自函件及／或引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

## 10. 協議安排之成本

協議安排之成本將由要約人承擔。協議安排及其實行之成本預期約為4,000,000港元，其中主要包括財務顧問、法律顧問、會計、印刷費用及其他相關開支。

## 11. 備查文件

下列文件之副本由本協議安排文件刊發日期起直至生效日期或協議安排失效日期(以較早者為準)止之星期一至星期五上午九時三十分至下午五時三十分於(i)香港仔飲食之法律顧問吉布森律師事務所之辦事處，地址為香港皇后大道中15號置地廣場告羅士打大廈32樓；(ii)證監會網站(<http://www.sfc.hk>)；及(iii)新濠國際之網站([www.melco-group.com](http://www.melco-group.com))可供查閱：

- (i) 要約人之組織章程大綱及組織章程細則；
- (ii) 細則；
- (iii) 香港仔飲食截至二零一八年十二月三十一日及二零一七年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表；

- (iv) 香港仔飲食董事會致香港仔飲食股東之函件，全文載於本協議安排文件第7頁至第11頁；
- (v) 蒼盛融資之意見函件，全文載於本協議安排文件第12頁至第26頁；
- (vi) 永利行評值顧問有限公司之物業估值報告，全文載於本協議安排文件第83頁至第89頁；
- (vii) 本協議安排文件附錄三「9. 同意書」一段所述之同意書；及
- (viii) 本協議安排文件。

## 12. 其他事項

- (i) 現任香港仔飲食董事概不會獲得任何利益，以補償其失去職位或其他與協議安排有關的損失。
- (ii) 各香港仔飲食董事與任何其他人士概無訂立協議或安排，而有關協議或安排乃以協議安排之結果作為先決條件或取決於協議安排之結果或關乎協議安排的其他事宜。
- (iii) 要約人或其任何一致行動人士（作為一方）與任何香港仔飲食董事、近期的香港仔飲食董事、香港仔飲食股東或近期的香港仔飲食股東（作為另一方）概無訂立任何與協議安排有任何關連或取決於協議安排之協議、安排或諒解（包括任何賠償安排）。
- (iv) 要約人之註冊辦事處地址為Vistra Corporate Service Centre, Wickhams Cay II, Road Town, Tortola, VG1110, British Virgin Islands。
- (v) 要約人並無任何意願向任何其他人士轉讓、押記或質押根據協議安排獲得之任何香港仔飲食股份。概無訂立任何協議、安排或諒解或任何有關押記或質押而可能導致轉讓根據協議安排獲得之任何證券所附帶之投票權。
- (vi) 要約人之董事為何猷龍先生、Evan Andrew Winkler先生及鍾玉文先生。
- (vii) 新濠國際之董事會包括三名執行董事，即何猷龍先生、Evan Andrew Winkler先生及鍾玉文先生；兩名非執行董事，即徐志賢先生及吳正和先生；及兩名獨立非執行董事，即周光暉先生及真正加留奈女士。

- (viii) 香港仔飲食的公司秘書為梁凱威先生。梁先生為香港以及英格蘭和威爾斯的合資格律師，從事法律及監管合規工作逾十八年。彼持有香港大學法律深造文憑及法律學士學位。
- (ix) 香港仔飲食之註冊辦事處位於香港中環雲咸街60號中央廣場38樓。
- (x) 新濠代理人之註冊辦事處位於香港中環雲咸街60號中央廣場38樓。
- (xi) Melco Services之註冊辦事處位於Vistra Corporate Services Centre, Wickhams Cay II, Road Town, Tortola, VG1110, British Virgin Islands。
- (xii) 力高之主要營業地點為香港中環皇后大道中29號華人行16樓1601室。
- (xiii) 薈盛融資之主要營業地點為香港灣仔菲林明道8號大同大廈15樓1506室。
- (xiv) 於最後實際可行日期，要約人並無訂立任何香港仔飲食董事擁有重大個人利益之重要合約。
- (xv) 於最後實際可行日期，要約人、要約人之任何一致行動人士或要約人之聯繫人士與任何其他人士概無訂立收購守則規則22註釋8所述類別之安排。
- (xvi) 於最後實際可行日期，香港仔飲食董事概無與香港仔飲食或其任何附屬公司或聯屬公司訂立任何有效期尚餘超過十二個月（不論通知期長短）之訂明限期服務合約，或有關服務合約為在要約期開始前六個月內已訂立或修訂或通知期達十二個月或以上之連續性合約。
- (xvii) 該建議之條件及條件可豁免之情況載於本協議安排文件第28頁至第30頁說明文件中「該建議之條件」一節。要約人概無訂立任何其他安排或協議，而有關安排或協議涉及可能會或不會援引或試圖援引該建議之條件之情況。
- (xviii) 本協議安排文件之中英文本如有歧義，概以英文本為準。



---

## 協議安排

---

高等法院雜項案件二零一九年第1032號

香港特別行政區  
高等法院  
原訟法庭

雜項案件二零一九年第1032號

有關  
香港仔飲食企業有限公司

及

有關  
香港特別行政區法例第622章  
公司條例事宜

香港仔飲食企業有限公司  
與  
協議安排股份(定義見下文)之持有人之間的  
協議安排

緒言

(A) 於本協議安排中，除非與主旨或文義不符，否則下列表述具有下列涵義：

「一致行動」	指	具有收購守則所賦予之涵義
「香港仔飲食」	指	香港仔飲食企業有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司
「香港仔飲食股東」	指	香港仔飲食股份之持有人
「香港仔飲食股份」	指	A類香港仔飲食股份及B類香港仔飲食股份
「註銷價」	指	根據協議安排以現金應付協議安排股東每股協議安排股份8,895.76港元之價格
「A類香港仔飲食股份」	指	香港仔飲食股本中之A類普通股
「B類香港仔飲食股份」	指	香港仔飲食股本中之B類普通股



---

## 協議安排

---

「公司條例」	指	香港法例第622章公司條例（經不時修訂、補充或以其他方式修改）
「法院」	指	香港原訟法庭
「生效日期」	指	根據本協議安排第5條，本協議安排生效之日期
「執行人員」	指	證監會企業融資部之執行董事或執行董事之任何代表
「說明文件」	指	根據公司條例第671條之規定須予解釋協議安排影響之說明文件，載於協議安排文件第27頁至第43頁
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「持有人」	指	香港仔飲食股份之登記持有人，包括透過轉讓有權成為登記持有人之人士
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立股東」	指	除要約人、新濠代理人及Melco Services及與要約人一致行動之任何其他人士以外之香港仔飲食股東
「最後實際可行日期」	指	二零一九年八月十六日，即本協議安排文件付印前確定當中所載若干內容之最後實際可行日期
「最後完成日期」	指	二零一九年九月三十日
「新濠代理人」	指	新濠(代理人)有限公司，一間根據香港法律成立之公司，為新濠國際之全資附屬公司
「Melco Services」	指	Melco Services Limited，一間根據英屬處女群島法律成立之公司，為新濠國際之全資附屬公司
「新濠國際」	指	新濠國際發展有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司主板上市，股份代號：200，為要約人之控股公司
「要約人」	指	Melco Leisure and Entertainment Group Limited，一間根據英屬處女群島法律成立之公司，為新濠國際之全資附屬公司

---

## 協議安排

---

- |           |   |  |
|-----------|---|--|
| 「該建議」     | 指 | 要約人關於以協議安排方式將香港仔飲食私有化之建議   |
| 「記錄日期」    | 指 | 在香港緊接生效日期之前一個營業日(香港銀行開門營業之任何日子，惟星期六及星期日除外)，即釐定協議安排項下之協議安排股東權益之記錄日期 |
| 「公司註冊處處長」 | 指 | 根據公司條例委任的公司註冊處處長   |
| 「協議安排」    | 指 | 根據公司條例第673條之本協議安排，包括其現況或所附帶之任何修改、增加或法院批准或施加之條件                     |
| 「協議安排文件」  | 指 | 要約人、香港仔飲食及新濠國際聯合刊發日期為二零一九年八月十九日之綜合協議安排文件，當中包括本協議安排                 |
| 「協議安排股份」  | 指 | 協議安排股東於記錄日期持有之香港仔飲食股份  |
| 「協議安排股東」  | 指 | 除要約人、Melco Services及新濠代理人以外之香港仔飲食股東                                |
| 「收購守則」    | 指 | 香港公司收購及合併守則  |
- (B) 於最後實際可行日期，香港仔飲食之已發行及繳足股本為25,075,000港元。合共8,060股A類香港仔飲食股份及33,930股B類香港仔飲食股份為已發行及繳足或入賬列為繳足股款。
- (C) 於最後實際可行日期，要約人、Melco Services及新濠代理人合共擁有36,398股香港仔飲食股份(由4,661股A類香港仔飲食股份及31,737股B類香港仔飲食股份組成)之權益，佔香港仔飲食已發行股本約86.68%。
- (D) 於最後實際可行日期，有5,592股協議安排股份(由3,399股A類香港仔飲食股份及2,193股B類香港仔飲食股份組成)。
- (E) 本協議安排主要旨在於生效日期註銷所有協議安排股份，並動用因上述已發行股本削減事宜而在香港仔飲食賬目中產生之進賬額，向要約人全數支付及發行相當於所註銷之A類香港仔飲食股份及B類香港仔飲食股份分別數目之新A類香港仔飲食股份及B類香港仔飲食股份。
- (F) 要約人已同意於批准本協議安排之呈請聆訊時由律師代表出庭，並向法院承諾將會簽立、作出並促成簽立及作出為使本協議安排生效而需要或適宜由其簽立或作出之所有文件、行為及事宜並受其規限。

---

## 協議安排

---

### 協議安排

#### 第一部分

##### 註銷及終絕協議安排股份

1. 於生效日期：
  - (a) 香港仔飲食之已發行股本將透過註銷及終絕協議安排股份而削減；
  - (b) 待本第1條上文(a)段所述已發行股本削減事宜生效後，香港仔飲食之已發行股本將透過向要約人配發及發行相等於所註銷及終絕之A類香港仔飲食股份及B類香港仔飲食股份分別數目之新A類香港仔飲食股份及B類香港仔飲食股份，增至其以往之金額；及
  - (c) 將香港仔飲食因已發行股本削減事宜而在賬目中產生之進賬額用作繳足(將進賬額在將發行之所有新香港仔飲食股份之間平等地按比例基準動用)本第1條上文(b)段所述新A類香港仔飲食股份及B類香港仔飲食股份之股款，該等新A類香港仔飲食股份及B類香港仔飲食股份將會入賬列作已繳足股款配發及發行予要約人。

#### 第二部分

##### 註銷及終絕協議安排股份之代價

2. 鑒於協議安排股份被註銷及終絕，要約人須向協議安排股份之持有人(於記錄日期名列香港仔飲食股東名冊者)就其所持每股協議安排股份支付或安排支付現金8,895.76港元。

#### 第三部分

##### 一般事項

3.
  - (a) 要約人須不遲於生效日期後七個營業日(定義見收購守則)內，就按照本協議安排第2條須向協議安排股份持有人(於記錄日期下午四時三十分名列香港仔飲食股東名冊者)寄出或促使寄出支票以支付應付該等持有人款項。
  - (b) 所有該等支票均須透過郵資預付之平郵方式，在信封寫上有權享有人士之地址，寄往：
    - (i) 若屬單一持有人，該等持有人各自於記錄日期載於香港仔飲食股東名冊之登記地址；及

---

## 協議安排

---

- (ii) 若屬聯名持有人，香港仔飲食股東名冊中就該等聯名持股排名於首位之聯名持有人之登記地址。
- (c) 支票之郵遞風險由收件人承擔，而一旦寄出，要約人或香港仔飲食或彼等各自之董事、僱員、人員、代理、顧問、聯繫人士及聯屬人士以及涉及該建議之任何其他人士對該等支票於發送過程中之任何損失或延誤概不負責。
- (d) 該等支票之抬頭人須為按照本第3條(b)段之規定於載有任何有關支票之信封上所寫之收件人，及任何有關支票兌現，即成為有效解除要約人就其代表款項所負之責任。
- (e) 根據本第3條(b)段寄發所述支票後滿六個曆月當日或之後任何日子，要約人有權註銷或促使註銷任何尚未兌現或未獲兌現即退回之支票，並將其代表之全部款項以香港仔飲食名義存入香港仔飲食選定之香港持牌銀行之存款賬戶。香港仔飲食須持有該等款項直至生效日期起計六年屆滿為止，並須在此日期前根據本協議安排第2條向令香港仔飲食信納其對該等款項各自擁有權益之人士從該賬戶撥支應付款項，惟前提是以該等人士為收款人之本第3條(b)段所述支票尚未兌現。香港仔飲食就此所支付之任何款項包括根據本協議安排第2條應向上述各自人士支付之款項之任何應計利息，利息按存放款項之持牌銀行不時有效之年利率計算，從根據本第3條(b)段所述支票寄出後起計六個月之日期起計至支付該款項之日期，惟(如適用)應扣除法例規定之利息或任何其他扣款或預扣稅及有關款項已產生或將產生之所有費用及成本。香港仔飲食可全權酌情決定其是否信納任何人士享有該等權益，香港仔飲食說明任何人士享有或不享有該等權益之證明書為終局性，並對申索獲得有關款項權益之所有人士具約束力。自生效日期起計六年屆滿後，要約人將獲解除在本協議安排項下作出任何付款之任何進一步責任，而香港仔飲食須於其後將本第3條(e)段所述存款賬戶中之進賬額結餘(如有)轉賬予要約人(包括應計利息)，惟應扣除法例規定之利息或任何預扣稅或任何其他稅項或任何其他扣款，並須扣除任何為使有關轉賬生效而產生或將產生之費用。
- (f) 本第3條前文各分段之效力須受法律所規定之任何禁令或條件所約束。

---

## 協議安排

---

4. 自生效日期起計並包括當日：
  - (a) 所有代表協議安排股份之股票不再為其所包含香港仔飲食股份之所有權文件或所有權證明，而其每一位持有人須應香港仔飲食之要求向香港仔飲食或香港仔飲食委派收取該等股票之任何人士交付該等股票以予註銷；
  - (b) 代表轉讓任何數目協議安排股份並於記錄日期仍然有效之所有過戶文據，將失去其所有作為過戶文據用途之效力；及
  - (c) 於記錄日期有效之就任何協議安排股份作出之所有授權或相關指示不再為有效及有效力之授權或指示。
5. 待說明文件內「該建議之條件」一節項下之條件達成或獲另行豁免（視乎情況而定）後，本協議安排將於批准本協議安排（不論有否修訂）及確認本協議安排涉及之削減香港仔飲食股本之法院命令官方副本連同符合公司條例第230條第(2)及(3)款規定之紀錄及申報表已送交並由公司註冊處處長根據公司條例第2部份登記後盡快生效。
6. 除非本協議安排於最後完成日期或要約人及香港仔飲食可能協定及法院可能允許之較後日期（如有）或之前生效，否則本協議安排將告失效。
7. 要約人及香港仔飲食可透過其正式授權之代理／受僱人士聯合同意並代表所有有關方同意對本協議安排所作之任何修改或增加，或法院認為適宜而在並無舉行任何其他法院會議之情況下批准或施加之任何條件。
8. 本協議安排相關及附帶以及為使本協議安排生效之所有成本、費用及開支將由要約人承擔。

日期：二零一九年八月十九日

---

## 法院會議通告

---

高等法院雜項案件二零一九年第1032號

香港特別行政區  
高等法院  
原訟法庭

雜項案件二零一九年第1032號

有關  
香港仔飲食企業有限公司

及

有關  
香港特別行政區法例第622章  
公司條例事宜

### 法院會議通告

謹此通知根據日期為二零一九年八月十三日就上述事項發出之命令(「命令」)，香港特別行政區高等法院(「法院」)指示協議安排股份(定義見下文所述之協議安排)之持有人召開會議(「法院會議」)，藉以考慮及酌情批准(不論有否修訂)香港仔飲食企業有限公司(「香港仔飲食」)及協議安排股份持有人之間建議訂立之協議安排(「協議安排」)，而法院會議將於二零一九年九月十二日(星期四)下午二時正假座香港香港仔黃竹坑深灣碼頭徑珍寶海鮮舫舉行，所有協議安排股份之持有人務請於上述地點及時間出席是次會議。

協議安排副本及根據公司條例第671條之規定須予提供之解釋協議安排影響之說明文件(「說明文件」)已納入日期為二零一九年八月十九日及根據香港仔飲食之組織章程細則之規定向協議安排股份之持有人發出之協議安排文件(「協議安排文件」)內，而本通告構成協議安排文件之一部分。任何有權出席法院會議之人士，亦可於法院會議指定舉行日期前任何一日(星期六、星期日或香港公眾假期除外)之一般辦公時間內，在下列地點索取協議安排文件連同法院會議適用之代表委任表格：(a)香港仔飲食之公司秘書，地址為香港中環雲咸街60號中央廣場38樓；或(b)香港仔飲食律師吉布森律師事務所之辦事處，地址為香港皇后大道中15號置地廣場告羅士打大廈32樓。協議安排文件以及法院會議適用之代表委任表格亦可於<http://www.sfc.hk>及[www.melco-group.com](http://www.melco-group.com)下載。

為符合香港公司收購及合併守則(「收購守則」)，要約人及要約人之一致行動人士(定義見收購守則)所擁有之香港仔飲食之股份(「香港仔飲食股份」)不得在法院會議上就批准協議安排之決議案投票。僅Melco Leisure and Entertainment Group Limited(「要約人」)、新濠(代理人)有限公司及Melco Services Limited以及與要約人一致行動之任何其他人士以外之香港仔飲食股東(「獨立股東」)所持有之香港仔飲食股份合資格在法院會議上投票。



---

## 法院會議通告

---

上述獨立股東可親身於法院會議上投票，亦可委任一名或以上之受委代表(不論是否為香港仔飲食股東)為彼等之代表，代其出席及投票。隨本協議安排文件附上法院會議適用之**粉紅色**代表委任表格。

如屬聯名持有人，排名首位之持有人(不論親身或委任代表)所投之票將獲接納，而其他聯名持有人之投票一概不予接納。就此而言，排名先後乃以聯名持有人之名稱就有關聯名持股於香港仔飲食股東名冊上之排名次序為準。

代表委任表格(必須由委任受委代表之香港仔飲食股東簽署，或連同香港仔飲食董事信納之書面證據，證明簽立代表委任表格的人，有權代作出有關委任的香港仔飲食股東，簽立該表格)，須於法院會議或其任何續會指定舉行時間前不少於四十八(48)小時經專人或以郵寄方式送達香港仔飲食之公司秘書，地址為香港中環雲咸街60號中央廣場38樓。倘代表委任表格並非按上述方式提交，亦可於法院會議舉行時間前傳真至(852) 3162 3579(註明收件人為「公司秘書」)，又或於出席法院會議時親手交予法院會議主席。

填妥並交回代表委任表格後，獨立股東仍可出席法院會議或其任何續會並於會上投票。倘獨立股東在交回代表委任表格後出席法院會議或其任何續會並在會上投票，則其代表委任表格將按法律被視為已遭撤銷。

為釐定出席法院會議並於會上投票之權利，香港仔飲食之股東名冊將於二零一九年九月五日(星期四)至二零一九年九月十二日(星期四)(包括首尾兩日)暫停過戶登記，期間不會辦理香港仔飲食股份過戶登記手續。為符合資格於法院會議上投票，所有股份過戶文件連同有關股票必須不遲於二零一九年九月四日(星期三)下午四時三十分(香港時間)前送交至上述的香港仔飲食之公司秘書。

法院已根據上述命令委任香港仔飲食董事梁凱威為法院會議主席，或如彼未能出席，則委任於上述命令日期為香港仔飲食董事之任何其他人士為法院會議主席，並已指示法院會議主席向法院報告會議結果。

---

## 法院會議通告

---

如協議安排文件內之說明文件所載，協議安排須待法院其後批准後，方可作實。

日期：二零一九年八月十九日

香港仔飲食企業有限公司之律師

香港

皇后大道中15號

置地廣場

告羅士打大廈32樓

吉布森律師事務所

於本通告日期，香港仔飲食董事為：

Evan Andrew Winkler先生

鍾玉文先生

梁凱威先生

---

## 股東特別大會通告

---



珍寶王國

JUMBO KINGDOM™

香港仔飲食企業有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

茲通告香港仔飲食企業有限公司(「香港仔飲食」)謹訂於二零一九年九月十二日(星期四)下午二時三十分(或緊接按香港特別行政區高等法院之指示於同日在相同地點召開之法院會議(定義見下文所述之協議安排文件)結束或休會後)假座香港香港仔黃竹坑深灣碼頭徑珍寶海鮮舫舉行股東特別大會，藉以考慮及酌情通過下列決議案為特別決議案：

### 特別決議案

「動議：

- (A) 按照香港仔飲食與協議安排股份(定義見協議安排)持有人訂立之日期為二零一九年八月十九日之建議協議安排(「協議安排」)印刷本(載於日期為二零一九年八月十九日之協議安排文件(「協議安排文件」))(已提呈本大會並由本大會主席簽署以資識別)之格式或法院可能批准之其他格式及條款及條件批准協議安排；
- (B) 為使協議安排生效，於生效日期(定義見協議安排)：
- (i) 香港仔飲食之已發行股本透過註銷及終絕協議安排股份予以削減(「股本削減」)；
  - (ii) 待股本削減生效後，香港仔飲食之已發行股本隨即透過向Melco Leisure and Entertainment Group Limited(「要約人」)配發及發行相等於分別已註銷及終絕之A類香港仔飲食股份(定義見協議安排)及B類香港仔飲食股份(定義見協議安排)之數目之新A類香港仔飲食股份及B類香港仔飲食股份而增至其以往之金額；
  - (iii) 香港仔飲食將因股本削減而在賬目中產生之進賬額，用作繳足(將進賬額在將發行之所有新香港仔飲食股份之間平等地按比例基準動用)上文所述將向要約人配發及發行之入賬列作繳足新A類香港仔飲食股份及B類香港仔飲食股份，並授權香港仔飲食之董事(「香港仔飲食董事」)相應配發及發行該等香港仔飲食股份予要約人；及

---

## 股東特別大會通告

---

- (C) 授權香港仔飲食董事按其認為需要或合宜之方式就實行協議安排作出所有行為及事宜，包括(但不限於)同意法院認為適宜施加之任何修改或增加，及按彼等認為需要或合宜之方式就實行協議安排及該建議(定義見載有本決議案通告之文件)作出所有行為及事宜。」

承董事會命  
香港仔飲食企業有限公司  
公司秘書  
梁凱威

香港，二零一九年八月十九日

註冊辦事處：  
香港中環  
雲咸街60號  
中央廣場38樓

於本通告日期，香港仔飲食董事為：

Evan Andrew Winkler先生  
鍾玉文先生  
梁凱威先生

附註：

1. 除於本通告另有界定或文義另有所指外，協議安排文件所界定的詞彙與本通告所用詞彙具相同涵義。
2. 於股東特別大會上，股東特別大會主席將就上述決議案以投票方式進行表決。
3. 本通告隨附股東特別大會適用之**白色**代表委任表格。
4. 有權出席股東特別大會並於會上投票之香港仔飲食股東，均可委任另一名人士為其代表代其出席大會並於會上投票。持有兩股或以上香港仔飲食股份(定義見協議安排)之股東可委任多於一位受委代表出席大會。倘若委任超過一名代表，則相關代表委任表格須註明各獲委任的代表所代表香港仔飲食股份數目。受委代表毋須為香港仔飲食之股東。
5. **白色**代表委任表格(必須由委任受委代表之香港仔飲食股東簽署，或連同香港仔飲食董事信納之書面證據，證明簽立代表委任表格的人，有權代作出有關委任的香港仔飲食股東，簽立該表格)，最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間四十八(48)小時前經專人或郵寄方式送達香港仔飲食之公司秘書，地址為香港中環雲咸街60號中央廣場38樓，方為有效。
6. 填妥並交回**白色**代表委任表格後，股東仍可親自出席股東特別大會並於會上投票，在此情況下，代表委任表格將被視為已撤銷論。

---

## 股東特別大會通告

---

7. 如屬任何香港仔飲食股份之聯名持有人，彼等任何一人均可(不論親身或委任代表)於股東特別大會上就該等香港仔飲食股份投票，猶如彼為唯一有權投票者；惟倘超過一位聯名持有人出席(不論親身或委任代表出席)是次大會，則只有在香港仔飲食股東名冊內就有關香港仔飲食股份排名首位之持有人之投票方會計算在內。
8. 為釐定出席股東特別大會並於會上投票的權利，於二零一九年九月五日(星期四)至二零一九年九月十二日(星期四)(包括首尾兩日)香港仔飲食股東名冊將暫停登記，期間概不會辦理香港仔飲食股份過戶登記手續。為符合資格於股東特別大會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票必須最遲於二零一九年九月四日(星期三)下午四時三十分(香港時間)前交回上述的香港仔飲食之公司秘書。
9. 倘於法院會議及股東特別大會當日上午七時正後任何時間懸掛或預期將懸掛8號或以上熱帶氣旋警告信號或黑色暴雨警告信號生效或預期將予生效，法院會議及股東特別大會將會延期舉行。香港仔飲食股東將根據香港仔飲食之組織章程細則獲告知改期後之會議及大會之日期、時間及地點，相關公佈將分別於香港證券及期貨事務監察委員會及新濠國際發展有限公司的網站刊發。
10. 本通告的中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。