

---

## 此 乃 要 件 請 即 處 理

---

閣下對本通函任何方面或應採取之行動如有疑問，應諮詢閣下之證券交易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。

閣下如已售出或轉讓所有名下之華大酒店投資有限公司（「本公司」）之股份，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、證券交易商或其他代理，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通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

---



## MAGNIFICENT HOTEL INVESTMENTS LIMITED

### 華 大 酒 店 投 資 有 限 公 司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：201)

### 非常重大出售事項 出售附屬公司 及 股東特別大會通告

---

本封面頁所用詞彙與本通函所界定者具有相同涵義。本公司將於二零二二年八月十六日（星期二）上午十時正（香港時間）假座香港九龍尖沙咀漆咸道南73-75號最佳盛品酒店尖沙咀地庫會議室舉行股東特別大會，股東特別大會通告載於本通函第67頁至第68頁。該代表委任表格同時刊載於香港聯合交易所有限公司之網站www.hkexnews.hk及本公司之網站www.magnificentstatesltd.com。

不論閣下會否出席股東特別大會，務請閣下按隨附之代表委任表格上印備之指示填妥及盡快將該表格交回本公司之香港股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東一百八十三號合和中心五十四樓，惟無論如何，須不遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回。閣下填妥及交回代表委任表格後仍可依願親自出席股東特別大會或其任何續會及於會上投票。

#### 股東特別大會的預防措施

請參閱本通函第1頁有關股東特別大會上為預防及控制新型冠狀病毒病傳播將採取的措施，包括：

- 強制性體溫檢測
- 強制每位出席者佩戴外科口罩
- 將不會派發公司禮品或供應茶點
- 政府機構可能要求的其他措施

任何違反預防措施或現受到香港政府規定須接受檢疫之人士可能不獲批准進入大會會場。本公司提醒股東可委託大會主席作為其代表，於大會上就相關決議案投票以代替親身出席大會。

二零二二年七月二十七日

---

## 目 錄

---

	頁次
股東特別大會的預防措施.....	1
釋義 .....	2
董事會函件.....	7
附錄一 — 本集團之財務資料.....	19
附錄二 — 目標公司之財務資料.....	22
附錄三 — 餘下集團之未經審核備考財務資料.....	29
附錄四 — 餘下集團之管理層討論與分析.....	45
附錄五 — 物業估值報告.....	55
附錄六 — 一般資料 .....	60
股東特別大會通告 .....	67

---

## 股東特別大會的預防措施

---

鑑於新型冠狀病毒病疫情持續以及近期預防及控制疫情傳播的指引，本公司將於股東特別大會上實施下列預防措施以保障出席股東、員工及其他持份者免受感染的風險：

- (i) 每位股東、委任代表及其他出席者須於股東特別大會會場入口進行強制性體溫量度。任何體溫超過攝氏37.4度的人士可能不獲批准進入或被要求離開股東特別大會會場。
- (ii) 出席者必須於股東特別大會會場全程佩戴外科口罩，並保持安全的座位距離。務請注意，股東特別大會會場概不提供口罩，出席者應自行攜帶並佩戴口罩。
- (iii) 股東特別大會將不會派發公司禮品或供應茶點。
- (iv) 政府機構可能要求的其他措施。

在法律許可範圍內，本公司將保留權利不批准任何人士進入或要求其離開股東特別大會會場，以確保股東特別大會出席者的安全。

為符合持份者的健康和利益以及遵照近期預防及控制新型冠狀病毒病的指引，本公司提醒所有股東毋須親身出席股東特別大會，但仍可行使其投票權。股東可填寫代表委任表格委任股東特別大會主席代表其於股東特別大會上就相關決議案投票以替代親身出席股東特別大會。

倘股東就股東特別大會有任何疑問，請透過以下方式聯絡本公司股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司：

卓佳登捷時有限公司  
香港皇后大道東一百八十三號  
合和中心五十四樓  
電郵：[info@hk.tricorglobal.com](mailto:info@hk.tricorglobal.com)  
電話：(852) 2980 1333  
傳真：(852) 2810 8185

---

## 釋 義

---

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事會」	指	本公司董事會
「營業日」	指	香港銀行一般向公眾開門營業的任何日子，不包括星期六、星期日、公眾假期或上午九時正至下午五時三十分期間的任何時間8號或以上熱帶氣旋警告信號或黑色暴雨警告在香港生效的任何日子
「本公司」	指	華大酒店投資有限公司，於香港註冊成立的有限公司，其股份在聯交所上市（股份代號：201）
「完成」	指	完成買賣協議項下的出售事項及其項下擬進行的交易
「完成賬目」	指	目標公司經審核財務報表（包括目標公司於完成日期的財務狀況表及目標公司於二零二二年一月一日至完成日期期間的全面收益表）
「完成日期」	指	以下日期之較晚者：  (a) 二零二二年九月二十七日；及  (b) 所有先決條件達致（或如適用）或獲豁免後第5個營業日，或賣方與買方可能書面協定的相關其他日期
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	根據買賣協議擬進行之向買方出售銷售股份及向買方轉讓銷售貸款

---

## 釋 義

---

「股東特別大會」	指	為審議及酌情通過批准(其中包括)訂立買賣協議、出售事項及其項下擬進行交易的必要決議案而將予召開的本公司股東特別大會
「政府」	指	香港政府
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「酒店牌照」	指	於最後實際可行日期，旅館業監督授出的以目標公司為受益人的日期為二零一九年八月二十一日的酒店牌照第H/5842號(涉及在該物業進行的酒店經營及俗稱為「華麗都會酒店」)，包括該許可證的任何重續
「獨立第三方」	指	與本公司或其任何附屬公司之行政總裁、董事及主要股東及彼等各自之聯繫人士概無關連之獨立第三方
「最後實際可行日期」	指	二零二二年七月二十二日，即本通函付印前為確定當中所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「截止日期」	指	二零二二年十月十四日

---

## 釋 義

---

- 「資產淨值」 指 將參考備考完成賬目或完成賬目（視情況而定）釐定的目標公司於完成時之總資產（不包括物業、廠房及設備（包括動產）、遞延稅務資產（如有）、存貨及貿易應收款項以及買賣協議項下擬收取及／或應收保險所得款項（如有）減目標公司於完成時之總負債（但不包括任何遞延稅務負債及銷售貸款）
- 「備考完成賬目」 指 目標公司於完成日期的備考財務狀況表及目標公司於二零二二年一月一日至完成日期期間的備考全面收益表
- 「該物業」 指 於土地註冊處註冊為內地段第491號餘下部分、內地段第491號B段、內地段第491號C段、內地段第490號A段餘下部分及內地段第490號A段2分段的所有土地或地塊連同其上現稱為香港皇后大道西338號華麗都會酒店（前稱皇后大道西338號、340號、342號、344號及346號）的宅邸建築及樓宇，須符合以下規定：
- (a) 該物業於土地註冊處註冊之政府租約及轉讓所載之例外情況及保留規定；
  - (b) 上述轉讓所載的地役權及其他從屬權利；及
  - (c) 該物業現時所享有之所有地役權、通行權及所有其他權利（包括從屬權利），該等權利已於買賣協議所載向買方及買方律師提供之該物業業權契據及文件中披露

---

## 釋 義

---

「購買價」	指	相等於經調整初步購買價的金額
「買方」	指	SYP Investment Limited
「餘下集團」	指	出售事項完成時構成的本集團
「買賣協議」	指	賣方、買方與本公司訂立的日期為二零二二年五月十一日的買賣協議
「銷售貸款」	指	完成時目標公司欠付賣方的貸款，即於最後實際可行日期約274,415,000港元
「銷售股份」	指	目標公司的全部已發行股本，即目標公司10,000股已發行普通股
「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	本公司股本中的股份
「股東」	指	股份持有人
「順豪控股」	指	順豪控股有限公司，一間在香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市(股份代號：253)
「順豪控股股東特別大會」	指	為審議及酌情通過批准(其中包括)訂立買賣協議、出售事項及其項下擬進行交易的必要決議案而將予召開的順豪控股股東特別大會
「順豪控股集團」	指	順豪控股及其附屬公司
「順豪控股股份」	指	順豪控股股本中的股份
「順豪控股股東」	指	順豪控股股份的持有人

---

## 釋 義

---

「順豪物業」	指	順豪物業投資有限公司，一間在香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市（股份代號：219）
「順豪物業股東特別大會」	指	為審議及酌情通過批准（其中包括）訂立買賣協議、出售事項及其項下擬進行交易的必要決議案而將予召開的順豪物業股東特別大會
「順豪物業集團」	指	順豪物業及其附屬公司
「順豪物業股份」	指	順豪物業股本中的股份
「順豪物業股東」	指	順豪物業股份的持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	華財投資有限公司，一間在香港註冊成立的有限公司，於最後實際可行日期由賣方全資擁有
「賣方」	指	Babenna Limited，本公司的直接全資附屬公司
「保證」	指	買賣協議中所載賣方作出的聲明、保證及承諾，包括但不限於與銷售股份、銷售貸款、目標公司及該物業的賬目及資料有關的聲明、保證及承諾
「%」	指	百分比

本通函以印刷形式的英文版和中文版分別上載於本公司網站「<http://www.magnificenthotelinv.com>」及香港交易及結算所有限公司網站「<http://www.hkexnews.hk>」內。在本通函，如有任何中文內容與英文內容不相符，將以英文內容為準。





**MAGNIFICENT HOTEL INVESTMENTS LIMITED**

**華大酒店投資有限公司**

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：201)

**執行董事：**

鄭啓文先生 (主席)

許永浩先生

劉金眉女士

伍月瑩女士

鄭慧君女士

**註冊辦事處：**

中環

雪廠街二十四至三十號

順豪商業大廈三樓

**非執行董事：**

呂馮美儀女士

**獨立非執行董事：**

陳儉輝先生

林桂璋先生

廖毓初先生

敬啟者：

**非常重大出售事項  
出售附屬公司  
及  
股東特別大會通告**

**緒言**

茲提述本公司日期為二零二二年五月十一日的公告，內容有關買賣協議及其項下擬進行的交易。

---

## 董事會函件

---

於二零二二年五月十一日，賣方、買方及本公司訂立買賣協議，據此，買方已同意按初步購買價（定義見「代價」一節）（可予調整）收購銷售股份及受讓銷售貸款，而賣方已同意向買方出售銷售股份及轉讓銷售貸款。經調整後預期買方應付的最高代價將不會超過920,000,000港元。目標公司為該物業之唯一合法和實益擁有人。

本通函旨在向閣下提供（其中包括）(a)出售事項之進一步詳情；(b)上市規則規定的其他資料；及(c)股東特別大會通告。

### 買賣協議

買賣協議之主要條款載列如下：

#### 日期

二零二二年五月十一日

#### 訂約方

賣方                               ： Babenna Limited，本公司之直接全資附屬公司

買方                               ： SYP Investment Limited

賣方擔保人                       ： 華大酒店投資有限公司

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

### 標的事宜

根據買賣協議，買方已同意按初步購買價（定義見「代價」一節）（可予調整）收購銷售股份及受讓銷售貸款，而賣方已同意向買方出售銷售股份及轉讓銷售貸款。經調整後預期買方應付的最高代價將不會超過920,000,000港元。目標公司為該物業之唯一合法和實益擁有人。本公司已同意就賣方於買賣協議項下的責任提供擔保。

## 代價

根據買賣協議，買方應付的代價為900,000,000港元加上備考完成賬目所載的資產淨值金額（倘為正數）或減去備考完成賬目所載的資產淨值金額絕對值（倘為負數）（「初步購買價」）（須受下文「調整代價」一段所載調整機制所規限）。代價之支付安排如下：

- (a) 總額為9,000,000港元的保證金（「保證金」）已於二零二二年二月二十五日代表買方支付予賣方之律師（作為保管者），有關款項將於簽訂買賣協議後用作初步按金，並於完成時作為部分購買價付款；
- (b) 金額為136,000,000港元的加付按金（連同保證金，有關款項統稱為「按金」）已於簽訂買賣協議後支付予賣方之律師，有關款項將於完成時作為部分購買價付款；
- (c) 相等於初步購買價扣除按金後的餘額之款項（有關款項稱為「完成付款」）將於完成時由買方支付予賣方或本公司（即賣方之擔保人）；及
- (d) 根據下文「調整代價」一節有關初步購買價調整的金額將由買方或賣方（視情況而定）支付。

惟按金將由賣方律師（作為保管人）持有，直到完成時（在此情況按金將作為部分購買價付款）或於下文「先決條件」一節所述的退還或沒收時方可向賣方退還按金。

## 調整代價

初步購買價須於達成協議或確定完成賬目後作出以下調整：

- (a) 初步購買價須加上資產淨值（經參考完成賬目釐定）超出資產淨值（或少於負資產值）（經參考備考完成賬目釐定）之金額（如有）；及

---

## 董事會函件

---

- (b) 初步購買價須扣除資產淨值（經參考完成賬目釐定）低於資產淨值（或高於負資產值）（經參考備考完成賬目釐定）之金額（如有）。

根據買賣協議條款達成協議或確定完成賬目後15個營業日內：

- (a) 倘初步購買價根據上述調整機制上調，買方應向賣方律師（作為賣方代理）支付上調的金額；及
- (b) 倘初步購買價根據上述調整機制下調，賣方應向買方律師（作為買方代理）支付下調的金額。

### 代價基準

買賣協議的代價乃由賣方與買方按公平原則磋商並計及（其中包括）以下因素後釐定：

- (i) 目標公司於二零二一年十二月三十一日的資產淨值；
- (ii) 目標公司於截至二零二一年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日止兩個財政年度的財務報表；及
- (iii) 該物業於二零二一年十二月三十一日的估值770,000,000港元（經獨立估值師戴德梁行評估）。

### 該物業的估值

目標公司所持有的經戴德梁行於二零二一年十二月三十一日評估的該物業估值詳情載列如下：

- 估值基準：該物業的估值指其市值，根據香港測量師學會頒佈的《香港測量師學會估值準則》（二零二零年版），市值定義為「一項資產或負債經適當推銷後，自願買家及自願賣家在知情、審慎且並無受脅迫的情況下於估值日期進行公平交易的估計金額」。

估值假設：該物業之估值並無考慮特殊條款或情況(如非典型融資、售後租回安排、由任何與銷售有關的人士給予的特別代價，或僅對特定業主或買家給予的任何價值因素)引致之估價升跌。估值並無考慮該物業的任何抵押、按揭或欠款，或出售成交時可能須承擔的任何開支或稅項。除另有說明者外，假設該物業概不附帶可影響其價值的產權負擔、限制及繁重支出。

估值方法：我們就該物業作為持續經營酒店(包括其傢具、固定裝置及設備)作出估值，並假設經營酒店所需的所有相關法定及／或強制許可、許可證、批文及牌照均已齊備。該物業使用投資法並參考市場上可資比較銷售交易進行估值。

獨立估值師戴德梁行有限公司於二零二二年七月二十七日出具的估值日期為二零二二年五月十六日的該物業之經更新估值報告載於本通函附錄五。

與戴德梁行有限公司進行溝通後，董事知悉已採用投資法及市場法進行估值，且(i)投資法乃公認對大部分形式的持續經營酒店物業進行估值最為被接受的估值方法；(ii)估值師已交叉參考二零二一年十一月至二零二二年三月期間進行的3項經選定可資比較銷售交易。之所以選擇上述3項經選定可資比較銷售交易乃由於各交易的酒店規模、房間大小及可用設施與該物業相似；及(iii)估值師已對位置(0%至-20%)、酒店規模(0%)、房間大小(0%)、建造年份(1%至4.75%)及設施(0%至1%)等因素作出相關調整，以反映二零二一年十一月至二零二二年三月期間進行的3項經選定可資比較銷售交易的差異。

因此，董事同意估值師的意見，認為投資法適合該物業估值，其亦與估值師一致同意，就該物業估值所挑選之市場上可資比較銷售交易及所作調整之基準屬公平合理。董事知悉，估值師亦進行了實地視察。在估值過程中，估值師在很大程度上依賴本集團所提供的資料，並已接納其獲提供的規劃批准、法定通告、地役權、年期、物

業的識別、佔用詳情、平面圖、樓面面積、交易賬目、客房數目及所有其他有關事宜之意見。董事亦從估值報告得悉，估值師並無理由懷疑其獲本集團提供之資料的真實性及準確性，估值師已依賴本公司所作的確認，獲提供之資料並無遺漏任何重大事實。估值師認為已獲提供足夠資料以達致估值的知情意見。

根據估值報告，該物業之估值並無考慮特殊條款或情況（如非典型融資、售後租回安排、由任何與銷售有關的人士給予的特別代價或優惠，或僅對特定業主或買家給予的任何價值因素）引致之估價升跌。估值並無考慮該物業的任何抵押、按揭或欠款，或出售成交時可能須承擔的任何開支或稅項。除另有說明者外，假設該物業概不附帶可影響其價值的產權負擔、限制及繁重支出。

經與估值師討論，董事認為採納上述關鍵假設屬合理、適用，且符合市場慣例。經考慮上文所述，董事認為估值方法連同其相關基準及假設屬公平合理，且估值函件及證書乃釐定該物業之估值的適當參考。

二零二二年五月十六日之後及直至最後實際可行日期，目標公司的營運未發生重大變動，且除在日常業務過程中進行者外，目標公司未進行任何重大資產收購或處置。

#### 先決條件

須於截止日期達成（或就先決條件(a)及／或(c)而言，獲買方豁免）下列先決條件，完成方可作實：

- (a) 酒店牌照仍然有效及存續，或倘於二零二二年三月八日提交的酒店牌照續期申請有待處理，有關申請未被拒絕；
- (b) 買賣協議項下擬進行的交易獲順豪控股股東、順豪物業股東及股東根據上市規則分別於順豪控股股東特別大會、順豪物業股東特別大會及股東特別大會上批准；及

(c) 目標公司為該物業的登記及實益擁有人。

買方可在其認為合適的範圍內，且有合法權利時，隨時以書面形式按其決定的條款豁免先決條件(a)及／或(c)。

倘任何先決條件(先前尚未獲買方豁免)未能於截止日期或之前以令買方信納之方式獲正式達成，則：

- (i) 買方可於該日選擇(但不影響其可能擁有的任何其他權利或補救措施)通知賣方豁免尚未達成之先決條件(惟先決條件(b)不可豁免除外)；或
- (ii) 賣方及買方可同意將截止日期押後至為截止日期所定日期後不超過20個營業日之日期(並非營業日)，及倘訂約方同意押後截止日期，則買賣協議之條文將適用，猶如截止日期已押後；或
- (iii) 倘並無發生上文(i)或(ii)所述事件，則買賣協議將於截止日期起10個營業日期間屆滿後終止，而賣方須於買方要求時即時向買方退還按金或促使向買方退還按金(不計利息或費用)，且除非賣方違反其須盡一切合理努力(在其權力範圍內)以促使達成所有先決條件的責任(在此情況下，該終止不應影響或損害買方當時的既有權利)(包括因任何一方導致終止及任何其他終止前違約的違約(如有)而獲得損害賠償的權利)，訂約各方概不得向任何其他訂約方提出任何進一步申索或訴訟因由。

倘賣方在買方未能或不願遵守其於買賣協議項下之責任之情況下選擇終止買賣協議，按金將於指定完成日期在不計利息或成本之情況下作為違約金沒收而歸予賣方，而終止將不會影響或損害賣方當時的既有權利。倘賣方未能或不願遵守其於買賣協議項下之責任，買方選擇終止買賣協議，則賣方須於買方提出要求後立即向買方退還或促使向買方退還按金(不計任何利息或成本)，而終止將不會影響或損害買方當時的既有權利。

截至最後實際可行日期，酒店牌照的續新仍在申請中，且有關申請並未遭拒絕受理。

完成

完成將於完成日期或賣方與買方可能書面協定的其他日期發生。

擔保

本公司已同意就賣方履行買賣協議及據此所述的若干其他文件項下的責任向買方提供擔保，其中包括但不限於以下各項：

- (a) 賣方有責任確保目標公司不會作出或不作出任何行動，有關行動在完成之前或之後的任何時間與保證存在重大衝突，違反任何保證或使任何保證出現重大失實或誤導成分。
- (b) 賣方承諾其將不時及於完成之前或之後的任何時間及時以書面形式向買方披露其於買賣協議日期後可能知悉的與任何保證存在重大衝突的任何事件、事實或情況。

本公司作出的擔保為持續性擔保，於本公司及賣方在買賣協議及據此所述的若干其他文件項下的全部責任獲履行後方失效。

目標公司的資料

目標公司為一家於香港註冊成立的有限公司，由賣方全資擁有。目標公司的主營業務為投資控股，其為該物業的唯一合法及實益擁有人。

下表摘錄自目標公司根據香港財務報告準則所編製的截至二零二一年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日止兩個財務年度的經審核財務報表：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二一年 (千港元)	二零二零年 (千港元)
收入	31,887	19,844
除稅前虧損	(3,344)	(4,580)
除稅後虧損	(2,793)	(3,310)

目標公司於二零二一年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日的經審核資產淨值分別約為7,493,000港元及10,286,000港元。



## 該物業的資料

該物業位於香港皇后大道西338號(前稱皇后大道西338號、340號、342號、344號及346號)，該物業中經營一家名為「華麗都會酒店」的酒店。該物業的總建築面積約為60,150平方英尺，由一幢於二零一五年落成的29層高共214間客房、一間餐廳、多個停車位的酒店大樓組成。該物業根據多份政府租契持有，年期均自一八五七年九月一日起計999年，該地段(內地段第491號B段、C段及餘下部分)現時應付地租為每年50港元。於最後實際可行日期，該物業由目標公司合法實益擁有。

## 賣方的資料

賣方為一家於香港註冊成立的有限公司，為本公司的直接全資附屬公司。賣方的主營業務為投資控股。

## 買方的資料

買方為一家於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，其主營業務為投資控股。於最後實際可行日期，買方由SYP Holdings Limited全資擁有，而SYP Holdings Limited分別由Weave Living Real Estate HK Holdings Limited及AG SYP (BVI) L.P.擁有15%及85%的股權，其中AG SYP (BVI) L.P.為一家於英屬維爾京群島成立的有限合夥企業，AG Asia DPF XI Member GP, LLC(一家特拉華州有限責任公司)為其普通合夥人。普通合夥人由AG Real Estate Manager, Inc.(其唯一股東為Angelo, Gordon & Co., L.P.)管理。基於彼等對Angelo, Gordon & Co., L.P.的控制，AG SYP (BVI) L.P.的最終實益擁有人為Adam Schwartz先生及Joshua Baumgarten先生。

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

## 出售事項的財務影響

完成後，目標公司將不再為本集團的附屬公司，目標公司的溢利及虧損以及資產及負債將不再於本集團綜合財務報表中綜合入賬。

完成後，根據本集團及目標公司於二零二一年十二月三十一日的財務資料，估計倘出售事項已於二零二一年十二月三十一日完成，本集團將實現出售事項淨收益約531,105,000港元，該收益乃參考初步購買價(即900,000,000港元與備考完成賬目所載

---

## 董事會函件

---

資產淨值(根據目標公司於二零二一年十二月三十一日的經審核財務報表計算的目標公司資產淨值約7,493,000港元乃用作計算及估計之用)之總和)、銷售貸款約274,415,000港元與本集團層面的歷史收購溢價約87,180,000港元的差額並扣除相關交易成本約7,300,000港元後計算得出。本集團因出售事項而錄得的實際收益將根據完成賬目發生變化，並將於完成後重新評估。出售事項淨收益約531,105,000港元已慮及對初步購買價所作之調整，有關調整載於本通函第38頁至第39頁。

倘出售事項已於二零二一年十二月三十一日進行，產生的預計所得款項總額及所得款項淨額將分別約為907,493,000港元及897,077,000港元，並預計將用作本集團的營運資金。預計所得款項淨額的20%(約179,415,000港元)將用作本集團的營運資金，所得款項淨額的其餘80%(約717,662,000港元)將用於收購位於香港的一處酒店物業。有關收購事項之詳情，請參閱本公司日期為二零二二年五月十一日內容有關本集團收購一間目標公司的公告。

完成後，本集團將繼續從事酒店發展及管理及物業租賃等業務。

### 盈利

誠如本公司二零二一年年報所披露，截至二零二一年十二月三十一日止財政年度，本公司擁有人應佔經審核溢利約為65,522,000港元。

誠如本通函附錄三餘下集團的未經審核備考財務資料所載，倘出售事項於二零二一年十二月三十一日進行，出售目標公司的估計收益將約為531,105,000港元。

### 資產及負債

誠如本通函附錄三餘下集團的未經審核備考財務資料所載，倘出售事項於二零二一年十二月三十一日進行，本集團總資產將由約4,451,001,000港元增至約4,970,968,000港元，總負債將由約663,762,000港元降至約652,624,000港元，相當於綜合總淨資產狀況由約3,787,239,000港元增至約4,318,344,000港元。

出售事項之財務影響之進一步詳情，以及編製餘下集團之未經審核備考財務資料時所計及之基準及假設載於本通函附錄三，僅供說明用途。

## 出售事項的理由及裨益

本公司為於香港註冊成立的有限公司，已發行股份在聯交所主板上市及買賣。本集團的主要業務活動包括酒店發展及管理及物業租賃。

誠如上文所述，該物業於二零二一年十二月三十一日的估值為770,000,000港元，由獨立估值師戴德梁行評估。於二零二二年五月十六日，經獨立估值師戴德梁行有限公司評估的該物業的估值為770,000,000港元。該物業現時所處之地塊乃本集團於二零零八年以成本約198,000,000港元所收購。本集團其後開發該物業，並於二零一五年在其上興建現時的「華麗都會酒店」。舉例而言，根據初步購買價（即上文「出售事項的財務影響」一節估計的金額）與該物業之過往收購成本及開發成本比較，相較上述該物業的兩項估值而言，本集團實際上將就出售事項分別確認淨收益約531,105,000港元及531,105,000港元。因此，倘按過往成本基準入賬，本集團實際上將就出售事項確認收益，董事會認為此乃變現該物業價值之良機。此外，預期出售事項所得款項淨額的20%（即約179,415,000港元）將用作本集團的營運資金，此舉將鞏固本集團的財務狀況，並為本集團提供更大靈活性，以更好地整固其資產組合，並使本集團可開拓未來收購機會。截至最後實際可行日期，本集團已訂立買賣協議以收購香港的一處酒店物業，且所得款項淨額的餘下80%（即約717,662,000港元）將用於有關收購事項。有關收購事項之詳情，請參閱本公司日期為二零二二年五月十一日內容有關本集團收購一間目標公司的公告。

## 上市規則涵義

由於出售事項的一項適用百分比率超過75%，故出售事項構成本公司的非常重大出售，並須受限於上市規則第14章項下的申報、公告、通函及股東批准規定。

董事會經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於最後實際可行日期，概無股東於出售事項中擁有重大權益，因此，概無股東須於股東特別大會上就相關決議案放棄投票。

本公司的大股東均已向買方表示，彼等將在股東特別大會上分別就決議案投贊成票，以批准訂立買賣協議、出售事項及據此擬進行的交易。

## 股東特別大會

本公司將召開股東特別大會，以審議及酌情通過必要的決議案批准（其中包括）訂立買賣協議、出售事項及其項下擬進行之交易。本公司將於二零二二年八月十六日（星期二）上午十時正（香港時間）假座香港九龍尖沙咀漆咸道南73-75號最佳盛品酒店尖沙咀地庫會議室舉行股東特別大會或其任何續會，股東特別大會通告載於本通函第67頁至第68頁。本通函隨附股東特別大會適用之代表委任表格。不論閣下會否出席股東特別大會，務請閣下按隨附之代表委任表格上印備之指示填妥及盡快將該表格交回本公司之香港股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東一百八十三號合和中心五十四樓，惟無論如何，須不遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回。閣下填妥及交回代表委任表格後仍可依願親自出席股東特別大會或其任何續會及於會上投票。

## 暫停辦理股份過戶登記

本公司將由二零二二年八月十一日至二零二二年八月十六日（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續，以釐定有權出席股東特別大會並於會上投票之股東身份，期間概不辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有填妥及妥為蓋印之過戶表格連同相關股票必須不遲於二零二二年八月十日下午四時三十分送抵本公司之香港股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東一百八十三號合和中心五十四樓，以辦理登記手續。

## 推薦建議

董事認為買賣協議之條款屬公平合理，及訂立買賣協議及出售事項符合股東之整體利益。因此，董事建議股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的有關出售事項及買賣協議的決議案。

## 額外資料

敬請股東留意本通函各附錄載列之額外資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命  
華大酒店投資有限公司  
主席  
鄭啓文  
謹啟

二零二二年七月二十七日

## 1. 本集團截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止三個年度之經審核綜合財務資料

本集團(a)截至二零一九年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表載列於本公司之二零一九年年報第44頁至第112頁，該年報於二零二零年四月二十日刊發；(b)截至二零二零年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表載列於本公司之二零二零年年報第29頁至第94頁，該年報於二零二一年四月十九日刊發；及(c)截至二零二一年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表載列於本公司之二零二一年年報第29頁至第94頁，該年報於二零二二年四月十三日刊發。

上述年報及業績公布可於聯交所網站(<http://www.hkex.com.hk>)及本公司網站(<http://www.magnificenthotelinv.com>)瀏覽。尤其是有關年報可在下列網站連結瀏覽：

二零一九年年報：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0420/2020042000284\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0420/2020042000284_c.pdf)

二零二零年年報：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0419/2021041900317\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0419/2021041900317_c.pdf)

二零二一年年報

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0413/2022041300637\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0413/2022041300637_c.pdf)

## 2. 債務聲明及或然負債

於二零二二年五月三十一日辦公時間結束時(即刊發本通函前編製本債務聲明之最後實際可行日期)本集團尚未清還以下銀行、其他借貸及應付股東款項：

- (i) 欠順豪物業之無擔保及無抵押貸款約135.8百萬港元；
- (ii) 應付一名股東之無抵押及無擔保款項約5.1百萬港元；及
- (iii) 銀行貸款約426.2百萬港元，該銀行貸款以本集團附屬公司作擔保及以(a)本集團若干物業作固定抵押，(b)本集團若干附屬公司的股權，(c)轉讓本集團租金收入及(d)轉讓一家酒店物業及本集團若干投資物業之擔保作抵押。

除上文所述或在此其他地方所披露及本集團內公司間之負債之外，餘下集團於二零二二年五月三十一日辦公時間結束時，並未存有已發行及同意發行而尚未發行之任何債務證券、銀行透支、貸款及其他類似債務、承兌負債或承兌信貸、債券、按揭、押記、租購承擔、擔保或重大或然負債。

### 3. 餘下集團之財務及貿易前景

於完成後，本集團將繼續從事餘下集團進行的投資及經營酒店、物業投資及證券投資。

本集團之企業策略為於乙級商業地段興建酒店，該等地段因收購成本低及高回報率而最適合發展酒店業務。本集團因發展該等酒店而獲得理想營運收入，但最重要是其資本增值。本集團現時擁有及經營六個酒店，包括：(1)最佳盛品酒店尖沙咀，(2)華大盛品酒店，(3)華美達華麗酒店，(4)華麗銅鑼灣酒店，(5)華美達海景酒店及(6)上海華美國際酒店，本集團將繼續作為香港最大酒店集團之一。

下文載列本集團六個經營酒店各自截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止兩個財政年度各年的若干財務資料：

酒店名稱	收入		EBITA	
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
最佳盛品酒店尖沙咀	20,566	24,526	1,146	5,492
華大盛品酒店	55,226	35,544	17,377	10,813
華美達華麗酒店	54,221	36,068	17,994	12,758
華麗銅鑼灣酒店	39,260	23,220	9,623	2,992
華美達海景酒店	64,295	36,385	22,893	10,359
上海華美國際酒店	18,627	8,272	6,152	395
<b>總計</b>	<b>252,195</b>	<b>164,015</b>	<b>75,185</b>	<b>42,809</b>

因此，經考慮上述因素，包括(其中包括)(i)目標公司之表現；(ii)本公司日期為二零二二年五月十一日的公告所披露之本集團的財務狀況因於香港收購一家酒店物業而改善；及(iii)餘下集團於完成後將具備上市規則第13.24條規定的充足營運水平及充足的資產價值，董事會(包括董事會的獨立非執行董事)認為買賣協議的條款屬公平合理，且訂立買賣協議及出售事項符合股東的整體利益。

#### 4. 營運資金

董事經審慎查詢後，並考慮到華大酒店集團可得的財務資源(包括內部獲取的資金、可用設施及欠順豪物業及一名股東的款項以及出售事項的估計所得款項淨額)後認為，由本通函日期起計至少未來12個月，華大酒店集團有充足營運資金可應付其現時營運需求。



下文載列目標公司之未經審核財務資料，當中包括目標公司於二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日之未經審核財務狀況表及目標公司於截至該等日期止各期間之未經審核損益及其他全面收益表、未經審核權益變動表及未經審核現金流量表及若干解釋附註（「未經審核財務資料」）。

未經審核財務資料根據未經審核財務資料附註2所載基準及上市規則第14.68(2)(a)(i)(A)條編製及呈列。董事編製未經審核財務資料僅供載入就出售事項而刊發之本通函。

本公司核數師德勤•關黃陳方會計師行已獲委聘，根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的《香港審閱準則第2410號》「實體的獨立核數師對中期財務資料的審閱」，並參考香港會計師公會頒佈的實務說明第750號「根據香港上市規則就非常重大出售事項審閱財務資料」審閱本通函第23頁至第28頁所載目標公司的未經審核財務資料。

審閱的範圍遠小於根據《香港審核準則》進行審核的範圍，故不能令核數師保證其將知悉審核中可能發現的所有重大事項。因此，核數師不會發表審核意見。

按照對目標公司未經審核財務資料的審閱，核數師並無發現任何事項令彼等相信，目標公司未經審核財務資料在所有重大方面未有根據目標公司未經審核財務資料附註2所載的編製基準編製。



## 未經審核損益及其他全面收益表

截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止三個年度

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元
收入	38,867	19,844	31,887
銷售成本	(226)	(44)	(4,630)
其他服務成本	(30,220)	(16,414)	(20,249)
物業、機器及設備折舊	(5,685)	(5,271)	(4,742)
毛利(虧)	2,736	(1,885)	2,266
其他收入	–	580	200
行政費用	(292)	(356)	(234)
財務成本	(5,728)	(2,919)	(5,576)
除稅前虧損	(3,284)	(4,580)	(3,344)
所得稅抵免	476	1,270	551
年內虧損及全面開支總額	(2,808)	(3,310)	(2,793)

## 財務狀況表

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元
非流動資產			
物業、機器及設備	298,740	293,616	289,022
收購物業、機器及設備支付的按金	81	—	—
	<u>298,821</u>	<u>293,616</u>	<u>289,022</u>
流動資產			
存貨	69	66	72
貿易應收款項	302	45	48
其他按金及預付款項	811	794	788
銀行結餘及現金	2,547	6,092	3,116
	<u>3,729</u>	<u>6,997</u>	<u>4,024</u>
流動負債			
貿易及其他應付賬款、已收其他 按金及預提賬款	2,390	1,458	2,155
合約負債	151	2,058	5,324
欠一中介控股公司之款項	279,605	281,921	274,415
銀行貸款	3,823	3,175	2,495
	<u>285,969</u>	<u>288,612</u>	<u>284,389</u>
流動負債淨額	<u>(282,240)</u>	<u>(281,615)</u>	<u>(280,365)</u>
總資產減流動負債	<u>16,581</u>	<u>12,001</u>	<u>8,657</u>
資本及儲備			
股本	10	10	10
保留盈利	13,586	10,276	7,483
總權益	<u>13,596</u>	<u>10,286</u>	<u>7,493</u>
非流動負債			
遞延稅務負債	2,985	1,715	1,164
	<u>16,581</u>	<u>12,001</u>	<u>8,657</u>

## 權益變動表

	股本 千港元	保留盈利 千港元	總計 千港元
於二零一九年一月一日	10	16,394	16,404
年內虧損及全面開支總額	<u>-</u>	<u>(2,808)</u>	<u>(2,808)</u>
於二零一九年十二月三十一日	10	13,586	13,596
年內虧損及全面開支總額	<u>-</u>	<u>(3,310)</u>	<u>(3,310)</u>
於二零二零年十二月三十一日	10	10,276	10,286
年內虧損及全面開支總額	<u>-</u>	<u>(2,793)</u>	<u>(2,793)</u>
於二零二一年十二月三十一日	<u>10</u>	<u>7,483</u>	<u>7,493</u>

## 現金流量表

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元
經營業務			
除稅前虧損	(3,284)	(4,580)	(3,344)
經調整：			
財務成本	5,728	2,919	5,576
出售物業、機器及設備之虧損	13	—*	—
物業、機器及設備之折舊	5,685	5,272	4,742
營運資金變動前之經營現金流量	8,142	3,611	6,974
存貨減少(增加)	16	2	(6)
貿易應收款項減少(增加)	2,003	256	(3)
其他按金及預付款項(增加)減少	(33)	18	6
貿易及其他應付賬款、已收其他按金及 預提賬款增加(減少)	878	(932)	697
合約負債(減少)增加	(214)	1,907	3,266
來自經營業務之現金淨額	10,792	4,862	10,934
投資業務			
購入物業、機器及設備	(84)	(66)	(148)
購入物業、機器及設備支付之按金	(81)	—	—
出售物業、機器及設備之收益	2	—	—
用於融資活動之現金淨額	(163)	(66)	(148)
融資活動			
欠一中介控股公司之貸款(款項之還款)	(8,133)	2,316	(7,506)
已付利息	(5,728)	(2,919)	(5,576)
銀行貸款之還款	(612)	(648)	(680)
用於融資活動之現金淨額	(14,473)	(1,251)	(13,762)
現金及現金等價物之(減少)增加淨額	(3,844)	3,545	(2,976)
年初之現金及現金等價物	6,391	2,547	6,092
年終之現金及現金等價物，即 銀行結餘及現金	2,547	6,092	3,116

\* 金額少於1,000港元

## 未經審核財務資料附註

### 1. 一般資料

華財投資有限公司(「目標公司」)為一家於香港註冊成立的私人有限公司。其直接控股公司為 Babenna Limited (一家於香港註冊成立的私人公司)，而其間接控股公司為華大酒店投資有限公司、順豪物業投資有限公司及順豪控股有限公司。該等公司均為於香港註冊成立的公眾有限公司，其股份均於香港聯合交易所有限公司上市。董事認為目標公司的最終控股公司將為 Trillion Resources Limited (一家於英屬處女群島註冊成立的國際業務公司)。

目標公司主要從事酒店投資及經營。

財務資料以目標公司的功能貨幣港元(「港元」)呈列。

### 2. 未經審核財務資料之編製基準

未經審核財務資料包括目標公司於二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日的未經審核財務狀況表及目標公司截至該等日期之各年度的未經審核損益及其他全面收益表、未經審核權益變動表及現金流量表(「未經審核財務資料」)。未經審核財務資料已根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第14.68(2)(a)(i)條編製，且僅供載入將由華大酒店投資有限公司(「本公司」)就出售事項(定義見通函)刊發的通函內。

未經審核財務資料乃根據本公司於編製本公司及其附屬公司截至二零二一年十二月三十一日止年度的財務報表時所採用的同一會計政策而編製，該等會計政策符合香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則。未經審核財務資料既不包括整份財務報表(定義見香港會計準則第1號「呈列財務報表」)亦不包括部分財務報表(定義見香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」)。其應與本公司刊發之相關年度財務報表一併閱讀。

於編製未經審核財務資料時，鑒於目標公司於二零二一年十二月三十一日的流動負債超出流動資產280,365,000港元，董事已審慎考慮目標公司之未來流動性。根據董事的意見，目標公司有大量財務資源可為其營運提供資金，包括內部資源及可供使用的未動用銀行融資。因此，財務報表已據適用原則按持續經營之基準編製，原因為：

- 管理層進行了持續經營評估，包括評估二零一九年冠狀病毒病(「Covid-19」)的對目標公司持續影響，目標公司獲得流動資金的渠道；
- 管理層於截至二零二三年三月三十一日之持續經營期間編製現金流量預測及契約計算。目標公司模擬了一個基本案例，該基本案例與評估目標公司減值之假設是一致的；於不利情況下，假設入住率下降了10%，在產生負現金結餘前，酒店業務可以承擔多少額外收入下降之百分比；及
- 目標公司於截至二零二一年十二月三十一日止年度錄得正經營現金流入10,934,000港元。該公司的買家 SYP Investment Limited 同意提供充足資金以確保該公司完全履行其財務責任，鑒於該等責任將於不久的未來到期。華大酒店投資有限公司(中間控股公司)亦同意在目標公司具備財務能力之前不要求償還欠中間控股公司之款項。

本通函所載未經審核財務資料不包括目標公司於截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度的法定財務報表，惟摘錄自該等財務報表。根據公司條例第436條須予披露之有關該等法定財務報表的進一步資料如下：

由於目標公司為私人公司，其無須向公司註冊處處長遞交財務報表，亦無如此行事。

目標公司之核數師已就該三個年度的財務報表作出報告。核數師報告並無保留意見；並無載有核數師於出具無保留意見之情況下，提請注意任何引述之強調事項；亦未載有根據公司條例第406(2)條、第407(2)或(3)條作出之陳述。

目標公司的未經審核財務資料根據歷史成本法編製。除另有指明外，所有數值均約整至最接近的千位數(千港元)。

華大酒店投資有限公司及其附屬公司(統稱為「本集團」，不包括華財投資有限公司(「目標公司」)，統稱為「餘下集團」)之未經審核備考財務資料

有關買賣雙方與本公司之間所訂立日期為二零二二年五月十一日之買賣協議(「買賣協議」)項下向SYP Investment Limited(「買方」)建議銷售目標公司全部已發行股本(「銷售股份」)及於完成(「完成」)向買方出售(「銷售貸款」)時轉讓目標公司欠付本公司直接全資附屬公司Babenna Limited(「賣方」)的貸款(「出售事項」)，本公司董事(「董事」)已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段編製餘下集團之未經審核備考財務資料，以說明出售事項對本集團於二零二一年十二月三十一日之財務狀況以及本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之財務表現及現金流量的影響，猶如出售事項已於二零二一年一月一日發生。

餘下集團於二零二一年十二月三十一日之未經審核備考綜合財務狀況表以及截至二零二一年十二月三十一日止年度之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表及相關附註(以下統稱「未經審核備考財務資料」)乃根據本集團於二零二一年十二月三十一日之經審核綜合財務狀況表以及本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之經審核綜合損益及其他全面收益表及經審核綜合現金流量表(摘錄自本公司所刊發截至二零二一年十二月三十一日止年度之年報)編製。

餘下集團之未經審核備考財務資料乃根據上述過往數據並作出隨附附註所述之備考調整後編製。(i)與出售事項直接有關；及(ii)具有事實支持之建議出售事項之備考調整敘述性說明於隨附附註內概述。

餘下集團之未經審核備考財務資料乃由董事根據若干假設、估計及不確定因素編製，僅供說明用途，且由於其假設性質，餘下集團之未經審核備考財務資料未必旨在預測倘出售事項已於二零二一年一月一日或二零二一年十二月三十一日或任何未來期間或任何未來日期完成，餘下集團的財務表現及現金流量或財務狀況之情況。

餘下集團之未經審核備考財務資料應連同本通函附錄一所載本集團之財務資料及本通函附錄二所載目標公司之未經審核財務資料以及本通函其他部分所載其他財務資料一併閱讀。

## 未經審核備考綜合損益及其他全面收益表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	本集團 千港元 附註1	備考調整 千港元 附註2	備考調整 千港元 附註3	餘下集團備考 千港元 附註4
收入				
客戶合約	284,082	(31,887)		252,195
租賃	42,316			42,316
總收入	326,398			294,511
銷售成本	(36,482)	4,630		(31,852)
其他服務成本	(165,407)	20,249		(145,158)
物業、機器及設備之折舊	(74,525)	4,742	118	(69,665)
使用權資產之折舊	(880)			(880)
毛利額	49,104			46,956
投資物業之公平值淨減值	62,300			62,300
其他收入及盈利及虧損	2,892	(200)	5,516 (5,516)	2,692
出售一附屬公司之盈利	-			523,481
行政費用				
— 折舊	(2,781)			(2,781)
— 其他	(31,139)	234		(30,905)
	(33,920)	234		(33,686)
財務成本	(6,508)	5,576	(5,516)	(6,448)
除稅前溢利	73,868			595,295
所得稅費用	(8,269)	(551)		(8,820)
本年度溢利	65,599			586,475



	本集團 千港元 附註1	備考調整 千港元 附註2	備考調整 千港元 附註3	餘下集團備考 千港元 附註4
<b>其他全面收益</b>				
<b>可能會在其後重新歸類至損益表之項目</b>				
因換算海外經營業務而產生之匯兌差異	(3,767)			(3,767)
<b>不會重新歸類至損益表之項目</b>				
於其他全面收益內呈列公平值之股權投資之公平值虧損	(21,531)			(21,531)
本年度其他全面支出	(25,298)			(25,298)
本年度全面收益總額	<u>40,301</u>			<u>561,177</u>
<b>本年度應佔溢利：</b>				
本公司擁有人	65,522			586,398
非控制性權益	<u>77</u>			<u>77</u>
	<u>65,599</u>			<u>586,475</u>
<b>應佔全面收益總額：</b>				
本公司擁有人	40,224			561,100
非控制性權益	<u>77</u>			<u>77</u>
	<u>40,301</u>			<u>561,177</u>

## 備考綜合財務狀況表

於二零二一年十二月三十一日

	本集團	備考調整		餘下集團備考
	千港元 附註1	千港元 附註5	千港元 附註6	千港元
非流動資產				
物業、機器及設備	2,879,814	(289,022)	(87,180)	2,503,612
使用權資產	27,657			27,657
投資物業	1,121,905			1,121,905
於其他全面收益內呈列公平值之 股權投資	146,232			146,232
	<u>4,175,608</u>			<u>3,799,406</u>
流動資產				
存貨	1,037	(72)		965
於損益表呈列公平值之金融資產	12,450			12,450
貿易及其他應收帳款	6,336	(48)		6,288
其他按金及預付款項	7,728	(788)		6,940
銀行結餘及現金	247,842	(3,116)	907,493 (7,300)	1,144,919
	<u>275,393</u>			<u>1,171,562</u>
流動負債				
貿易及其他應付帳款及預提帳款	34,448	(2,155)		32,293
已收租金及其他按金	1,877			1,877
合約負債	26,455	(5,324)		21,131
欠直屬控股公司之款項	189,078			189,078
欠一股東之款項	5,088			5,088
餘下集團應收目標公司之款項	–	(274,415)	274,415	–
稅務負債	5,159			5,159
銀行貸款	310,299	(2,495)		307,804
	<u>572,404</u>			<u>562,430</u>
淨流動(負債)資產	<u>(297,011)</u>			<u>609,132</u>
總資產減流動負債	<u>3,878,597</u>			<u>4,408,538</u>

	本集團 千港元 附註1	備考調整 千港元 附註5	千港元 附註6	餘下集團備考 千港元
資本及儲備				
股本	841,926			841,926
股份溢價及儲備	<u>2,937,274</u>		531,105	<u>3,468,379</u>
本公司擁有人應佔權益	3,779,200			4,310,305
非控制性權益	<u>8,039</u>			<u>8,039</u>
	<u>3,787,239</u>			<u>4,318,344</u>
非流動負債				
已收租金按金	1,262			1,262
遞延稅務負債	<u>90,096</u>	(1,164)		<u>88,932</u>
	<u>91,358</u>			<u>90,194</u>
	<u><u>3,878,597</u></u>			<u><u>4,408,538</u></u>

## 備考綜合現金流量表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	本集團 千港元 附註1	千港元 附註7	備考調整 千港元 附註8	千港元 附註9	餘下集團備考 千港元
<b>經營業務</b>					
除稅前溢利	73,868	3,344	518,083		595,295
經調整：					
銀行存款之利息收入	(560)				(560)
財務成本	6,508	(5,576)	5,516		6,448
投資物業之公平值淨減值	(62,300)				(62,300)
出售物業、機器及設備之盈利	(707)				(707)
於損益表呈列公平值之金融資 產之公平值變動虧損	66				66
出售附屬公司之盈利	-		(523,481)		(523,481)
物業、機器及設備之折舊	77,306	(4,742)	(118)		72,446
使用權資產之折舊	880				880
	<u>880</u>				<u>880</u>
<b>營運資金變動前之經營</b>					
現金流量	95,061				88,087
存貨增加	(20)	6			(14)
貿易及其他應收帳款增加	(196)	3			(193)
其他按金及預付款項減少	5,109	(6)			5,103
貿易及其他應付帳款及預提 帳款增加	4,063	(697)			3,366
已收租金及其他按金減少	(227)				(227)
合約負債之增加	8,428	(3,266)			5,162
	<u>8,428</u>	<u>(3,266)</u>			<u>5,162</u>
由經營所產生之現金	112,218				101,284
已付香港利得稅	531				531
已付其他地區之收入稅項	(11,744)				(11,744)
	<u>11,744</u>				<u>11,744</u>
來自經營業務之現金淨額	<u>101,005</u>				<u>90,071</u>

	本集團 千港元 附註1	備考調整 千港元 附註7	備考調整 千港元 附註8	餘下集團備考 千港元 附註9
<b>投資業務</b>				
出售附屬公司之淨收益，扣除 現金及現金等價物	-			896,894
購入於損益表呈列公平值之金 融資產	(13,552)			(13,552)
出售於損益表呈列公平值之金 融資產之收益	1,036			1,036
購入物業、機器及設備	(10,030)	148		(9,882)
出售物業、機器及設備之收益	2,050			2,050
已收利息	560			560
<b>用於投資業務之現金淨額</b>	<b>(19,936)</b>			<b>877,106</b>
<b>融資活動</b>				
已付利息	(3,095)	5,576	(5,516)	(3,035)
銀行貸款之還款	(61,245)	680		(60,565)
新增銀行貸款	25,000			25,000
欠一中介控股公司之貸款	51,768	7,506	(7,506)	51,768
出售於一附屬公司之部分權益 之收益	13,050			13,050
<b>來自融資活動之現金淨額</b>	<b>25,478</b>			<b>26,218</b>

	本集團	備考調整		餘下集團備考	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
	附註1	附註7	附註8	附註9	
現金及現金等價物之增加淨額	106,547				993,395
年初之現金及現金等價物	143,317				143,317
外匯兌換率變動之影響	(2,022)				(2,022)
	<u>247,842</u>				<u>1,134,690</u>
於二零二一年十二月三十一日					
之現金及現金等價物	<u>247,842</u>				<u>1,134,690</u>
現金及現金等價物之銀行結餘					
分析					
銀行結餘及現金	<u>247,842</u>				<u>1,134,690</u>

## 備考財務資料附註

## 截至二零二一年十二月三十一日止年度

1. 該金額摘自本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度之年報所載本集團於二零二一年十二月三十一日及截至該日止年度之經審核綜合財務報表。
2. 該調整指(1)剔除目標公司截至二零二一年十二月三十一日止年度之財務表現；及(2)將目標公司截至二零二一年十二月三十一日止年度之虧損及全面支出總額分配予本公司擁有人(持有100%實際權益)，猶如出售事項已於二零二一年一月一日完成。目標公司之財務表現摘錄自本通函附錄二所載目標公司截至二零二一年十二月三十一日止年度之未經審核財務資料。
3. 該調整指(1)恢復目標公司與餘下集團之間之集團內交易，(2)終止確認下文附註4(e)所詳述於二零零八年收購完成時本集團所支付代價超出目標公司所持可識別淨資產之部分導致的截至二零二一年十二月三十一日止年度之物業、機器及設備額外折舊118,000港元，及(3)抵銷因向買方轉讓銷售貸款餘下集團應收目標公司之款項截至二零二一年十二月三十一日止年度之利息金額5,516,000港元。
4. 該調整指假設出售事項已於二零二一年一月一日發生時之估計出售事項所得收益：

	千港元	千港元
現金代價 (附註a)		900,000
就目標公司於完成日期之資產淨值所作調整 (附註a)：		
加：目標公司於二零二一年一月一日之資產淨值 (附註b)		<u>10,286</u>
經調整總代價 (附註c)		910,286
減已出售之資產淨值：		
目標公司於二零二一年一月一日出售之資產淨值 (附註b)	(10,286)	
向買方轉讓銷售貸款 (附註d)	(281,921)	
酒店物業成本之歷史收購溢價 (附註e)	<u>(87,298)</u>	<u>(379,505)</u>
交易成本前之出售事項估計收益		530,781
減：出售事項直接應佔開支 (附註10)		<u>(7,300)</u>
出售事項之估計收益		<u>523,481</u>
以下各項應佔：		
本公司擁有人		523,481
非控制性權益		<u>—</u>
		<u>523,481</u>

附註：

- (a) 根據買賣協議，買方應付之現金代價為900,000,000港元（「初始購買價」）加目標公司於完成出售事項當日（「完成日期」）之資產淨值（若為正數）或減資產淨值（若為負數）。最終代價可予調整，調整後預期買方應付之最高代價將不超過920,000,000港元。
- (b) 該金額指目標公司於二零二一年一月一日之淨資產，摘錄自本通函附錄二所載目標公司之未經審核財務狀況表。
- (c) 經調整總代價指倘出售事項已於二零二一年一月一日完成而將收取的金額，已計及目標公司於二零二一年一月一日（作為假設完成日期）之資產淨值。於二零二一年一月一日出售事項完成後收取的現金代價為910,286,000港元，包括初始購買價900,000,000港元加目標公司於完成日期之資產淨值10,286,000港元（假設出售事項於二零二一年一月一日完成）。
- (d) 根據買賣協議，本集團已同意向買方轉讓銷售貸款。該金額指於二零二一年一月一日（作為完成日期）應付餘下集團之應收目標公司之款項。
- (e) 於二零二一年一月一日就計入本集團物業、機器及設備之酒店物業之歷史收購溢價所作調整87,298,000港元，指包括以下各項之淨額：(1)因於二零零八年五月二十一日收購完成時本集團所支付代價198,000,000港元與目標公司之可識別資產淨值110,071,000港元之差額而產生之87,929,000港元，為土地預付租金之組成部分，其後於二零一五年八月華麗都會酒店開發完成後轉移至物業、機器及設備；及(2)就於本集團截至二零二一年一月一日之綜合損益及其他全面收益表扣除之歷史收購溢價之部分所計提之相應物業、機器及設備之累計折舊631,000港元。

鑑於二零二一年一月一日銷售貸款之賬面值為281,921,000港元，估計收益523,481,000港元並無計及餘下集團與目標公司之間於二零二一年一月一日之後的進一步貸款或還款，而其將影響出售事項完成後之最終損益。

出售事項之最終損益亦或會受目標公司於出售日期之資產及負債賬面值之影響。

- 5. 該調整指假設出售事項已於二零二一年十二月三十一日發生，終止確認目標公司於二零二一年十二月三十一日之資產及負債。目標公司之資產及負債摘錄自本通函附錄二所載目標公司之未經審核財務狀況表。



6. 該調整指(1)終止確認計入目標公司酒店物業(分類為物業、機器及設備)賬面值的本集團歷史收購溢價及(2)假設出售事項於二零二一年十二月三十一日發生的出售事項估計收益：

	千港元	千港元
現金代價(附註a)		900,000
就目標公司於完成日期之資產淨值所作調整(附註a)：		
加：目標公司於二零二一年十二月三十一日之資產淨值(附註b)		7,493
經調整總代價(附註c)		907,493
減已出售之資產淨值：		
目標公司於二零二一年十二月三十一日出售之資產淨值(附註b)	(7,493)	
向買方轉讓銷售貸款(附註d)	(274,415)	
酒店物業成本之歷史收購溢價(附註e)	(87,180)	(369,088)
交易成本前之出售事項估計收益		538,405
減：出售事項直接應佔開支(附註10)		(7,300)
出售事項之估計收益		531,105
以下各項應佔：		
本公司擁有人		531,105
非控制性權益		—
		531,105

附註：

- (a) 根據買賣協議，買方應付之現金代價為900,000,000港元加目標公司於完成出售事項當日之資產淨值(若為正數)或減資產淨值(若為負數)。最終代價可予調整，調整後預期買方應付之最高代價將不超過920,000,000港元。
- (b) 該金額指目標公司於二零二一年十二月三十一日之淨資產，摘錄自本通函附錄二所載目標公司之未經審核財務狀況表。
- (c) 經調整總代價指倘出售事項已於二零二一年十二月三十一日完成而將收取的金額，已計及目標公司於二零二一年十二月三十一日(作為假設完成日期)之資產淨值。於二零二一年十二月三十一日出售事項完成後收取的現金代價為907,493,000港元，包括初始購買價900,000,000港元加目標公司於完成日期之資產淨值7,493,000港元(假設出售事項於二零二一年十二月三十一日完成)。
- (d) 根據買賣協議，本集團已同意向買方轉讓銷售貸款。該金額指於二零二一年十二月三十一日(作為完成日期)應付餘下集團之應收目標公司之款項。

- (e) 本集團於二零二一年十二月三十一日確認的目標公司酒店物業之賬面值約376,202,000港元。於二零二一年十二月三十一日就計入本集團物業、機器及設備之酒店物業之歷史收購溢價所作調整87,180,000港元，指包括以下各項之淨額：(1)因於二零零八年五月二十一日收購完成時本集團所支付代價198,000,000港元與目標公司之可識別資產淨值110,071,000港元之差額而產生之87,929,000港元，為土地預付租金之組成部分，其後於二零一五年八月華麗都會酒店開發完成後轉移至物業、機器及設備；及(2)就於本集團截至二零二一年十二月三十一日之綜合損益及其他全面收益表扣除之歷史收購溢價之部分所計提之相應物業、機器及設備之累計折舊749,000港元。

鑑於二零二一年十二月三十一日銷售貸款之賬面值為274,415,000港元，估計收益531,105,000港元並無計及餘下集團與目標公司之間於二零二一年十二月三十一日之後的進一步貸款或還款，而其將影響出售事項完成後之最終損益。

出售事項之最終損益亦或會受目標公司於出售日期日期之資產及負債賬面值之影響。

7. 該調整不包括計入本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度綜合現金流量表之目標公司現金流量，猶如出售事項已於二零二一年一月一日發生。目標公司的現金流量摘錄自本通函附錄二所載目標公司截至二零二一年十二月三十一日止年度之未經審核財務資料。
8. 該調整指(1)剔除由於出售事項完成後轉讓銷售貸款予買方而於截至二零二一年十二月三十一日止年度由目標公司向餘下集團支付的利息款項5,516,000港元，(2)確認附註4所載出售事項之估計收益523,481,000港元，(3)由於附註3所載目標公司之歷史收購溢價(非現金交易)而終止確認截至二零二一年十二月三十一日止年度之物業、機器及設備額外折舊118,000港元。就編製餘下集團之未經審核備考綜合現金流量表而言，截至二零二一年十二月三十一日止年度向賣方支付的有關欠目標公司款項及償還目標公司款項的現金流量淨額7,506,000並未調整。
9. 就餘下集團之未經審核備考綜合現金流量表而言，調整指出售事項之現金流入淨額，猶如出售事項已於二零二一年一月一日發生。於二零二一年一月一日出售事項之現金流入計算如下：

	附註	千港元
出售事項所得款項總額	(a)	910,286
減：出售事項直接應佔的估計交易成本	(b)	(7,300)
目標公司的現金及現金等價物	(c)	(6,092)
		<hr/>
出售事項所得淨現金流入		896,894

附註：

- (a) 自出售事項將收取的所得款項總額作為現金代價的計算載於附註4(c)。
- (b) 交易成本的基準載於附註10。
- (c) 目標公司於二零二一年一月一日的銀行結餘及現金6,092,000港元摘錄自本通函附錄二。

10. 出售事項預期將產生的估計交易成本及其他法律及專業費用為7,300,000港元，而出售事項的實際成本於完成日期可能變動。就本未經審核備考財務資料而言，假定將支付的款項與產生款項一致。
11. 未經審核備考綜合損益及其他全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表的調整預期不會對餘下集團產生持續影響。
12. 本通函所載未經審核財務資料不構成目標公司截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度的法定財務報表，惟摘錄自該等財務報表。有關須根據公司條例第436條披露之該等法定財務報表的進一步資料如下：

由於目標公司為私人公司，其無須向公司註冊處處長遞交財務報表，亦無如此行事。

目標公司之核數師已就該三個年度的財務報表作出報告。核數師報告並無保留意見；並無載有核數師於出具無保留意見之情況下，提請注意任何引述之強調事項；亦未載有根據公司條例第406(2)條、第407(2)或(3)條作出之陳述。

## 申報會計師就未經審核備考財務資料出具的會計師報告

以下為獨立申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)就編製的未經審核備考財務資料出具的獨立申報會計師核證報告全文，以供載入本通函。

# Deloitte.

# 德勤

## 有關編製未經審核備考財務資料的獨立申報會計師核證報告

### 致華大酒店投資有限公司列位董事

吾等已完成核證工作，以就華大酒店投資有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)編製 貴公司及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的未經審核備考財務資料作出報告，僅供說明用途。未經審核備考財務資料包括於二零二一年十二月三十一日之未經審核備考綜合財務狀況表、截至二零二一年十二月三十一日止年度之未經審核備考綜合損益及其他全面收益報表、截至二零二一年十二月三十一日止年度之未經審核備考綜合現金流量表及相關附註，載列於由 貴公司所刊發日期為二零二二年七月二十七日之通函(「通函」)第29頁至第41頁。董事編製未經審核備考財務資料所依據之適用準則於通函第29頁至第41頁陳述。

該未經審核備考財務資料乃由董事編製，以說明有關出售華財投資有限公司(「目標公司」)的非常重大出售事項(「出售事項」)對 貴集團於二零二一年十二月三十一日之財務狀況及截至二零二一年十二月三十一日止年度之財務表現及現金流量之影響，猶如該交易已分別於二零二一年十二月三十一日及二零二一年一月一日進行。作為此程序之一部分，有關 貴集團財務狀況、財務表現及現金流量之資料乃董事摘錄自 貴集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之綜合財務報表，而該財務報表之審核報告經已刊發。

### 董事對未經審核備考財務資料應負的責任

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段及參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」(「會計指引第7號」)編製未經審核備考財務資料。

### 吾等的獨立性及質量控制

吾等已遵守香港會計師公會頒佈的「專業會計師道德守則」中對獨立性及其他道德的要求，有關要求乃基於誠信、客觀、專業能力及應有的審慎、保密性及專業行為的基本原則而制定。

本所應用香港會計師公會頒佈的香港質量控制標準第1號「企業進行財務報表的審核及審閱的質量控制以及其他核證和相關服務工作」，並據此維持全面的質量控制系統，包括關於遵守操守規定、專業標準以及適用法律及監管規定的成文政策和程序。

### 申報會計師的責任

吾等的責任乃依照上市規則第4.29(7)段的規定，就未經審核備考財務資料發表意見，並向閣下呈報。對於吾等過往就編製未經審核備考財務資料所用的任何財務資料而發出的任何報告，除對吾等於該等報告發出日期報告的收件人負責外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據香港會計師公會頒佈的香港核證工作準則第3420號「就編製載入招股章程的備考財務資料作出報告的核證工作」進行委聘工作。該準則規定申報會計師規劃並執程序，以合理確定董事是否已根據上市規則第4.29段的規定以及參照香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審核備考財務資料。

就此項委聘而言，吾等並無責任就於編製未經審核備考財務資料時所用的任何過往財務資料更新或重新發表任何報告或意見，且吾等於受聘進行核證的過程中，亦無就於編製未經審核備考財務資料時所用的財務資料進行審核或審閱。

載入投資通函的未經審核備考財務資料僅供說明重大事件或交易對貴集團未經調整財務資料的影響，猶如於供說明用途所選定的較早日期該事件已發生或該交易已進行。因此，吾等無法保證於二零二一年十二月三十一日或二零二一年一月一日該事件或該交易的實際結果會否如呈列所述。

就未經審核備考財務資料是否已按適當準則妥善編製而作出報告的合理核證委聘，涉及進程序以評估董事在編製未經審核備考財務資料時所用的適用準則有否提供合理依據，以顯示直接歸因於該事件或該交易的重大影響，以及就下列各項提供充份而適當的憑證：

- 有關備考調整是否已對該等標準產生適當影響；及
- 未經審核備考財務資料是否反映未經調整財務資料已妥當應用該等調整。

所選程序視乎申報會計師的判斷，當中已考慮到申報會計師對 貴集團性質的瞭解、與未經審核備考財務資料的編製有關的事件或交易，以及其他相關委聘核證狀況。

此項委聘亦涉及評估未經審核備考財務資料的整體呈列方式。

吾等相信已取得足夠及恰當的憑證，為吾等的意見提供基準。

#### 意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按所述基準妥善編製；
- (b) 有關基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 有關調整就根據上市規則第4.29(1)段披露的未經審核備考財務資料而言屬恰當。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港，二零二二年七月二十七日

以下載列摘錄自本公司截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止三個年度年報之餘下集團截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止三個年度各年的管理層討論與分析。

## 截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 業績

截至二零一九年十二月三十一日止年度，餘下集團的收入約為388,726,000港元（截至二零一八年十二月三十一日止年度：523,319,000港元），減少約38,867,000港元或26%。本公司擁有人應佔截至二零一九年十二月三十一日止年度之溢利約為31,831,000港元（截至二零一八年十二月三十一日止年度：260,349,000港元）。

### 股息

董事會不建議派發截至二零一九年十二月三十一日止年度之末期股息（二零一八年：每股0.652港仙）。

### 概覽

截至二零一九年十二月三十一日止年度，餘下集團的收入主要來自酒店營運收入及酒店物業租金收入。與截至二零一八年十二月三十一日止年度相比，餘下集團的總收入由約523,319,000港元減少26%至388,726,000港元。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，香港於該年度最後幾個月一直遭受社會動亂及新型冠狀病毒病的影響，這已經煞停了海外及中國遊客的到訪。這種不可預見的情況對香港的本地經濟、住宿、零售及酒店市場均有負面影響，大多數酒店企業或是關閉或是在低入住率下營運，引致重大虧損。管理層認為，當地社會動亂無法輕易解決及可能將會持續，有時會嚴重影響中國及海外遊客。為了恢復海外旅行和休閒旅遊，冠狀病毒可能還需要數月才能消失。由於香港、中國及全球經濟長期受挫、新型冠狀病毒病的持續影響、持續的社會動亂及貿易戰的綜合影響，管理層設想，酒店營運將不時出現虧損。管理層將繼續設法維持高酒店入住率以彌補酒店經營成本。

### 附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購及出售

本集團於截至二零一九年十二月三十一日止年度期間並無收購或出售任何主要附屬公司、聯營公司或合營企業。



本集團於二零二零年一月二十九日收購英國倫敦EC2區木街(Wood Street)37號木街(Wood Street)警察局總部(「該物業」)，代價為40,000,000英鎊(相當於約404,540,000港元)。該物業總內部面積為117,472平方呎(10,913.3平方米)。該物業為島型佔地0.18公頃(約20,000平方呎)。購買該物業按新長期契約(由完成開始起計為期151年)方式購買，地租費用微少。

該物業位於倫敦市中心地帶，位於英倫銀行西北約350米。該物業位於木街(Wood Street)和愛里(Love Lane)的交界處的顯著角位。該物業距離利物浦街站(Liverpool Street Station)及沼澤門橫貫鐵路站(Moorgate Crossrail Station)只需六分鐘步行路程。

該物業是II級\*列出的受保護建築(Grade II\* listed building)。該物業主要由兩個主體建築組成，一個大庭院圍繞一幢四層高的建築物，地盤的東北面角位為一座十二層高的高樓。於1963-66年間由麥克莫蘭(McMorran)和惠特比(Whitby)建造。這是新古典主義建築的顯著的例子。該物業興建目的為作為倫敦市警察局總部。

鑒於英國倫敦市市中心區的重要經濟活力區及該物業的發展前景，董事會認為該收購為本集團(順豪物業投資有限公司集團及順豪控股有限公司集團之成員)之投資良機，於倫敦市(全球最大的商業和旅遊中心之一)擴大和分散其物業投資。董事會同時認為該收購將使本集團策略性地增加其在英國倫敦的投資。

該收購之購入價為40,000,000英鎊(相等於約404,540,000港元)，對本集團而言這是一個良好機會，以相對較低的價錢，按總內部面積117,472平方呎計算為每平方呎341英鎊(相等於約3,500港元)購入位於倫敦中心之大型物業。該收購使本集團可進軍倫敦商業及旅遊業中心，同時可受惠於可觀的翻新潛力及其將來收入。

倘若要由現時的特別用途更改為寫字樓，零售用途或酒店用途，規劃同意書必須事先獲得批准。該物業位於倫敦市中心優越地帶，很理想地更改為甲級寫字樓，零售及食物／餐飲混合用途。然而，管理層認為更佳規劃去翻新這座高格調、位置優越的典雅文物建築，使其成為一座擁有約200間客房，具有餐廳、酒吧、宴會室及水療中心之華麗典雅文物酒店，總內部面積約117,472平方呎。管理層很榮幸地有此機會翻新這座位於倫敦市中心既華麗又典雅的文物建築。



### 流動資源、資本資源及資本架構

於二零一九年十二月三十一日，本集團的整體債務約為419,000,000港元（二零一八年：457,000,000港元），其中約391,000,000港元（二零一八年：452,000,000港元）為銀行貸款抵押資產及約28,000,000港元（二零一八年：5,000,000港元）為欠股東款項。整體債務的減少乃由於償還銀行貸款。

於該等貸款中，總利息開支約為8,025,000港元（二零一八年：13,759,000港元），銀行貸款利息開支約為7,972,000港元（二零一八年：13,747,000港元）及股東貸款利息開支約53,000港元（二零一八年：12,000港元）。銀行貸款利息減少乃由於年內償還銀行貸款。本集團之銀行貸款主要以港元及英鎊面值按浮動利率計算利息。因此，本集團承擔外匯風險及管理層管理及監察該等承擔以確保合時有效地執行合適措施。

### 資本負債比率

資本負債比率為10%（二零一八年：11%），按整體債務419,000,000港元（二零一八年：457,000,000港元）相對所有酒店物業重估前已使用資金3,991,000,000港元（二零一八年：4,062,000,000港元）計算。

### 外匯兌換風險

本集團的業務主要於香港進行，且所有交易（包括重大收入及成本項目）均以港元計值，而餘下集團並無重大交易貨幣風險。本集團目前並無外匯對沖政策。

### 資本承擔

於二零一九年十二月三十一日，餘下集團就物業、機器及設備開支706,000港元（二零一八年：382,000港元）有已訂約但尚未於綜合財務報表撥備之尚餘承擔。

### 或然負債

餘下集團於二零一九年十二月三十一日並無任何重大或然負債。

### 抵押資產

截至二零一九年十二月三十一日止年度，餘下集團之銀行貸款融資以下列各項作為抵押：

- (a) 餘下集團於二零一九年十二月三十一日之投資物業及酒店物業之帳面值分別約為1,098,000,000港元(二零一八年：1,099,000,000港元)及2,055,000,000港元(二零一八年：2,116,000,000港元)；
- (b) 於二零一九年十二月三十一日若干附屬公司之股份抵押之總資產淨值約為729,000,000港元(二零一八年：706,000,000港元)；
- (c) 轉讓若干附屬公司之物業租金收入；
- (d) 抵押一附屬公司之存款及證券；及
- (e) 一間酒店物業之保險轉讓。

### 股本及資本架構

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司股本及資本架構並無變動。

### 僱員

於二零一九年十二月三十一日，餘下集團之員工數目為551名(二零一八年：597名)，減少了8%。餘下集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的總成本(包括董事薪酬)約為162,507,000港元。

餘下集團之薪酬計劃一般參照市況及僱員資質釐定，而員工的獎勵待遇(包括酌情花紅)通常根據員工及餘下集團之績效進行年度檢討。除薪金發放及退休福利計劃及養老金計劃供款外，其他員工福利包括讓合資格僱員參加購股權計劃及為彼等投購醫療保險。餘下集團亦按需要提供內部及外界培訓計劃。

### 截至二零二零年十二月三十一日止年度

#### 業績

截至二零二零年十二月三十一日止年度，餘下集團之收入約為203,566,000港元(截至二零一九年十二月三十一日止年度：388,726,000港元)，減少約185,160,000港元或48%。截至二零二零年十二月三十一日止年度之本公司擁有人應佔年度虧損約為202,000,000港元(截至二零一九年十二月三十一日止年度之溢利：31,831,000港元)，減少約234,000,000港元。

## 股息

董事會不建議派發截至二零二零年十二月三十一日止年度之末期股息（二零一九年：無）。

## 概覽

截至二零二零年十二月三十一日止年度，餘下集團之收益主要來自酒店運營收入及酒店物業租金收入。與截至二零一九年十二月三十一日止年度相比較，餘下集團之總收入由約388,726,000港元減少48%至203,566,000港元。

香港一直遭受著中美貿易戰及新型冠狀病毒病的影響，這已經煞停了海外及中國遊客的到訪。這種不可預見的情況對香港的本地經濟、住宿、零售及酒店市場均有負面影響，大多數酒店企業或是關閉或是在低入住率下營運，引致重大虧損。管理層認為，由於新型冠狀病毒病的持續影響及中美關係不穩定，在二零二零年，海外及中國遊客返回香港的可能性頗低。香港酒店和零售業將繼續遭受低入住率和高運營成本的困擾。管理層將繼續努力控制酒店運營成本。從長遠來看，中美之間持續的不利關係將影響地緣政治，這可能繼續損害所有海外旅遊業及經濟的復甦。

於二零一九年十二月三十一日，Royal Scot Hotel, London的估值為95,000,000英鎊，而初始購入價為70,000,000英鎊。本集團於二零二零年一月二十九日收購英國倫敦EC2區木街(Wood Street)37號木街(Wood Street)警察局總部（「該物業」），代價為40,000,000英鎊（相當於約404,540,000港元）。該物業總內部面積為117,472平方呎（10,913.3平方米）。該物業為島型佔地0.18公頃（約20,000平方呎）。購買該物業按新長期契約（由完成開始起計為期151年）方式購買，地租費用微少。該物業位於倫敦市中心地帶，位於英倫銀行西北約350米。該物業位於木街(Wood Street)和愛里(Love Lane)的交界處的顯著角位。該物業距離利物浦街站(Liverpool Street Station)及沼澤門橫貫鐵路站(Moorgate Crossrail Station)只需六分鐘步行路程。該物業是II級\*列出的受保護建築(Grade II\* listed building)。該物業主要由兩個主體建築組成，一個大庭院圍繞一幢四層高的建築物，地盤的東北面角位為一座十二層高的高樓。於1963-66年間由麥克莫蘭(McMorran)和惠特比(Whitby)建造。這是新古典主義建築的顯著的例子。該物業興建目的為作為倫敦市警察局總部。鑒於英國倫敦市市中心區的重要經濟活力區及該物業的發展前景，董事會認為該收購為本集團（順豪物業投資有限公司集團及順豪控股有限公司集團之成員）之投資良機，於倫敦市（全球最大的商業和旅遊中心之一）擴大和分散其物業投資。董事會同時認為該收購將使本集團策略性地增加其在英國倫敦的投資。該收購之購入價為40,000,000英鎊（相等於約404,540,000港元），對本集團而言

這是一個良好機會，以相對較低的價錢，按總內部面積117,472平方呎計算為每平方呎341英鎊（相等於約3,500港元）購入位於倫敦中心之大型物業。該收購使本集團可進軍倫敦商業及旅遊業中心，同時可受惠於可觀的翻新潛力及其將來收入。倘若要由現時的特別用途更改為寫字樓，零售用途或酒店用途，規劃同意書必須事先獲得批准。該物業位於倫敦市中心優越地帶，很理想地更改為甲級寫字樓，零售及食物／餐飲混合用途。然而，管理層認為更佳規劃去翻新這座高格調、位置優越的典雅文物建築，使其成為一座擁有約200間客房，具有餐廳、酒吧、宴會室及水療中心之華麗典雅文物酒店，總內部面積約117,472平方呎。管理層很榮幸地有此機會翻新這座位於倫敦市中心既華麗又典雅的文物建築。

#### 附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購及出售

本集團於二零二零年一月二十九日以40,000,000英鎊收購位於倫敦市中心的木街(Wood Street)警察局總部，其總內部面積為117,472平方呎，島型佔地20,000平方呎，擬翻新成為一座擁有約210間客房及餐廳、酒吧及設施之豪華酒店（待批准）。管理層很榮幸地有此機會翻新這座位於倫敦市中心的具有里程碑意義的典雅建築。

除上文所述，本集團於截至二零二零年十二月三十一日止年度並無收購或出售任何重大附屬公司、聯營公司或合營企業。

#### 流動資源、資本資源及資本架構

於二零二零年十二月三十一日，本集團的整體債務約為481,000,000港元（二零一九年：419,000,000港元），其中約347,000,000港元（二零一九年：391,000,000港元）為銀行貸款抵押資產及約134,000,000港元（二零一九年：28,000,000港元）為欠股東款項。整體債務的增加乃由於收購英國倫敦EC2區木街(Wood Street)37號木街(Wood Street)警察局總部。

於該等貸款中，總利息開支約為8,324,000港元（二零一九年：8,025,000港元），銀行貸款利息開支約為6,667,000港元（二零一九年：7,972,000港元）及股東貸款利息開支約1,657,000港元（二零一九年：53,000港元）。利息增加主要由於年內股東貸款增加。本集團之銀行貸款主要以港元及英鎊面值按浮動利率計算利息。因此，本集團承擔外匯風險及管理層管理及監察該等承擔以確保合時有效地執行合適措施。

### 資本負債比率

資本負債比率為13% (二零一九年：10%)，按整體債務481,000,000港元 (二零一九年：419,000,000港元) 相對所有酒店物業重估前已使用資金3,739,000,000港元 (二零一九年：3,991,000,000港元) 計算。

### 外匯兌換風險

本集團的業務主要於香港進行，且所有交易 (包括重大收入及成本項目) 均以港元計值，而餘下集團並無重大交易貨幣風險。本集團目前並無外匯對沖政策。

### 資本承擔

於二零二零年十二月三十一日，餘下集團並無已訂約但尚未於綜合財務報表撥備之尚餘承擔。於二零一九年十二月三十一日，餘下集團就物業、機器及設備開支706,000港元有已訂約但尚未於綜合財務報表撥備之尚餘承擔。

### 或然負債

餘下集團於二零二零年十二月三十一日並無任何重大或然負債。

### 抵押資產

截至二零二零年十二月三十一日止年度之報告期末，餘下集團之銀行貸款融資以下列各項作為抵押：

- (a) 本集團於二零二零年十二月三十一日之投資物業及酒店物業之帳面值分別約為980,000,000港元 (二零一九年：1,098,000,000港元) 及1,993,000,000港元 (二零一九年：2,055,000,000港元)；
- (b) 於二零二零年十二月三十一日本公司若干附屬公司之股份抵押之總資產淨值約為603,000,000港元 (二零一九年：729,000,000港元)；
- (c) 轉讓本公司若干附屬公司之物業租金收入；及
- (d) 一間酒店物業之保險轉讓。

## 股本及資本架構

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，本公司股本及資本架構並無變動。

## 僱員

於二零二零年十二月三十一日，餘下集團之員工數目為442名(二零一九年：551名)，減少了20%。餘下集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的總成本(包括董事薪酬)約為82,307,000港元。

餘下集團之薪酬計劃一般參照市況及僱員資質釐定，而員工的獎勵待遇(包括酌情花紅)通常根據員工及餘下集團之績效進行年度檢討。除薪金發放及退休福利計劃及養老金計劃供款外，其他員工福利包括讓合資格僱員參加購股權計劃及為彼等投購醫療保險。餘下集團亦按需要提供內部及外界培訓計劃。

## 截至二零二一年十二月三十一日止年度

### 業績

截至二零二一年十二月三十一日止年度，餘下集團之收入約為294,511,000港元(截至二零二零年十二月三十一日止年度：203,566,000港元)，增加約90,945,000港元或45%。截至二零二一年十二月三十一日止年度之本公司擁有人應佔年度溢利約為66,000,000港元(截至二零二零年十二月三十一日止年度之虧損：202,000,000港元)，增加約268,000,000港元。

### 股息

董事會不建議派發截至二零二一年十二月三十一日止年度之末期股息(二零二零年：無)。

### 概覽

截至二零二一年十二月三十一日止年度，餘下集團之收益主要來自酒店運營收入及酒店物業租金收入。與截至二零二零年十二月三十一日止年度相比較，餘下集團之總收入由約203,566,000港元增加45%至294,511,000港元。



香港一直遭受著中美貿易戰及新型冠狀病毒病的影響，這已經煞停了海外及中國遊客的到訪。這種不可預見的情況對香港的本地經濟、住宿、零售及酒店市場均有負面影響，大多數酒店企業或是關閉或是在低入住率下營運，引致重大虧損。管理層認為，由於新型冠狀病毒病的持續影響，在二零二二年之餘下時間，大量海外及中國遊客返回香港的可能性頗低。香港酒店和零售業將繼續遭受低入住率和高運營成本的困擾。管理層將繼續努力控制酒店運營成本。本集團於香港及上海的六間酒店與政府簽訂短期合約，作為隔離酒店營運。酒店業務和租金收入的未來前景仍然最具挑戰和不穩定性，管理層將繼續努力增加收入和控制成本。

#### 附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購及出售

本集團於截至二零二一年十二月三十一日止年度並無收購或出售任何重大附屬公司、聯營企業或合營企業。

#### 流動資源、資本資源及資本架構

於二零二一年十二月三十一日，本集團的整體債務約為504,000,000港元（二零二零年：481,000,000港元），其中約310,000,000港元（二零二零年：347,000,000港元）為銀行貸款抵押資產及約194,000,000港元（二零二零年：134,000,000港元）為欠股東款項。整體債務的增加乃由於欠股東款項增加。

銀行貸款利息因年內利率降低而減少。本集團之銀行貸款主要以港元及英鎊面值按浮動利率計算利息。因此，本集團承擔外匯風險及管理層管理及監察該等承擔以確保合時有效地執行合適措施。

#### 資本負債比率

資本負債比率為13%（二零二零年：13%），按整體債務504,000,000港元（二零二零年：481,000,000港元）相對所有酒店物業重估前已使用資金3,779,000,000港元（二零二零年：3,739,000,000港元）計算。

#### 外匯兌換風險

本集團的業務主要於香港進行，且所有交易（包括重大收入及成本項目）均以港元計值，而餘下集團並無重大交易貨幣風險。本集團目前並無外匯對沖政策。

### 資本承擔

於二零二一年十二月三十一日，餘下集團並無已訂約但尚未於綜合財務報表撥備之尚餘承擔(二零二零年：無)。

### 或然負債

餘下集團於二零二一年十二月三十一日並無任何重大或然負債。

### 抵押資產

截至報告期末，餘下集團之銀行貸款融資以下列各項作為抵押：

- (a) 餘下集團於二零二一年十二月三十一日之投資物業及酒店物業之帳面值分別約為1,034,000,000港元(二零二零年：980,000,000港元)及1,931,000,000港元(二零二零年：1,933,000,000港元)；
- (b) 於二零二一年十二月三十一日本公司若干附屬公司之股份抵押之總資產淨值約為643,000,000港元(二零二零年：603,000,000港元)；
- (c) 轉讓本公司若干附屬公司之物業租金收入；及
- (d) 一間酒店物業之保險轉讓。

### 股本及資本架構

於截至二零二一年十二月三十一日止年度，本公司股本及資本架構並無變動。

### 僱員

於二零二一年十二月三十一日，餘下集團之員工數目為375名(二零二零年：442名)，減少了15%。餘下集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的總成本(包括董事薪酬)約為104,759,000港元。

餘下集團之薪酬計劃一般參照市況及僱員資質釐定，而員工的獎勵待遇(包括酌情花紅)通常根據員工及餘下集團之績效進行年度檢討。除薪金發放及退休福利計劃及養老金計劃供款外，其他員工福利包括讓合資格僱員參加購股權計劃及為彼等投購醫療保險。餘下集團亦按需要提供內部及外界培訓計劃。



以下為獨立估值師戴德梁行有限公司就本集團持有之該物業於二零二二年五月十六日之估值所編製之函件全文及估值證書，以供載入本通函。



香港  
鰂魚涌  
華蘭路18號  
太古坊  
港島東中心27樓

敬啓者：

有關：香港西營盤皇后大道西338號華麗都會酒店（「該物業」）

### 指示、目的及估值日期

吾等謹遵照華大酒店投資有限公司、順豪物業投資有限公司及順豪控股有限公司及／或其附屬公司（統稱「貴集團」）之指示，就 貴集團擁有權益的位於香港的該物業進行估值。吾等確認已進行視察、作出有關查詢及取得吾等認為必需之其他資料，以向 閣下提供吾等對該物業於二零二二年五月十六日（「估值日期」）之價值的意見。

### 估值基準

吾等對該物業的估值指其市值，根據香港測量師學會頒佈的《香港測量師學會估值準則》（二零二零年版），市值定義為「一項資產或負債經適當推銷後，自願買家及自願賣家在知情、審慎且並無受脅迫的情況下於估值日期進行公平交易的估計款額」。

吾等確認，吾等的估值已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章以及香港測量師學會頒佈的《香港測量師學會估值準則》(二零二零年版)所載的規定。

### 估值假設

吾等之估值並無考慮特殊條款或情況(如非典型融資、售後租回安排、由任何與銷售有關的人士給予的特別代價或優惠，或僅對特定業主或買家給予的任何價值因素)引致之估價升跌。

估值並無考慮該物業的任何抵押、按揭或欠款，或出售成交時可能須承擔的任何開支或稅項。除另有說明者外，吾等假設該物業概不附帶可影響其價值的產權負擔、限制及繁重支出。

### 估值方法

吾等已就該物業作為持續經營酒店(包括其傢具、固定裝置及設備)作出估值，並假設經營酒店所需的相關法定及／或強制許可、許可證、批文及牌照均已齊備。吾等使用投資法並參考市場上可資比較銷售交易對該物業進行估值。關於投資法，吾等已使用反映回報率的適當貼現率(7.50%)，對該物業十年投資期的未來現金流量淨額作貼現計算，並將第十一年起的預期應收經營淨收入按適當資本化率(3.25%)資本化及貼現至其現值。

### 資料來源

吾等頗大程度上依賴 貴集團提供之資料。吾等已接納吾等所獲提供有關規劃批准、法定通告、地役權、年期、物業的識別、佔用詳請、平面圖、樓面面積、交易賬目、客房數目以及所有其他相關事項之意見。估值報告內載列之尺寸及量度乃根據由 貴集團提供予吾等之資料作出，故僅為約數。並無實地進行量度。

### 業權調查

吾等並無獲提供關於該物業的業權文件副本，惟已於土地註冊處進行查冊。然而，吾等並無查閱文件正本，以核實擁有權或確定任何文件之任何修訂。所有文件僅作參考用途，而所有尺寸、量度及面積均屬約數。

## 實地視察

吾等的估值師林潔妮已於二零二二年六月十日對該物業進行視察，其工作受黃儉邦（彼為英國皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會資深會員及註冊專業測量師）監督。然而，吾等並無進行任何結構測量，惟吾等於視察過程中，並無發現任何嚴重損毀。吾等未能報告該物業是否確無腐朽、蟲蛀及任何其他結構損毀。吾等並無對任何設施進行測試。

## 市場不確定性

新型冠狀病毒（COVID-19）爆發給全球金融市場帶來了巨大的波動，並為物業市場帶來了不確定性。預期物業價值將對疫情發展及金融市場變動非常敏感。對市場不同領域的影響程度不同，物業的營銷及磋商銷售時間將較正常時間長。無法確定估值可維持的時間及物業價格可能於短期內迅速大幅波動。吾等對該物業之估值僅於估值日期有效，而任何其後市況變動以及於估值日期後對物業價值之影響均不可計算在內。倘任何訂約方於訂立任何交易時有意參考吾等之估值，彼必須留意該期間之市場波動，且物業價值自估值日期起未必會變動。

獨立性確認

吾等謹此確認戴德梁行有限公司及以下簽署人並無任何金錢利益或有與該物業進行適當估值存在衝突的其他利益，或可能合理被視為對其提供不偏不倚意見的能力造成影響。

吾等隨函附奉估值報告，敬請閣下垂注。

此致

香港  
中環  
雪廠街二十四至三十號  
順豪商業大廈三樓  
華大酒店投資有限公司  
順豪物業投資有限公司  
順豪控股有限公司  
列位董事 台照

為及代表  
戴德梁行有限公司

黃儉邦  
英國皇家特許測量師學會會員  
香港測量師學會資深會員  
註冊專業測量師(產業測量)  
香港估價及顧問服務部  
執行董事  
謹啟

二零二二年七月二十七日

附註：黃儉邦先生為英國皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會資深會員及註冊專業測量師，於香港專業物業估值及諮詢方面擁有逾35年經驗。黃先生擁有充足市場知識以及勝任估值工作所需之技能與見解。

## 估值報告

該物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二二年五月十六日現況下之市值
香港西營盤皇后大道西338號華麗都會酒店	該物業由一幢於二零一五年落成的29層高的酒店大樓組成。	該物業由 貴集團以「華麗都會酒店」的商號經營。	770,000,000港元 (柒億柒仟萬港元)
內地段第491號B段、C段及餘段、內地段第490號A段2分段及其餘段。	該物業共有214間客房、一間餐廳及數個停車位。		
	該物業的總建築面積約為60,150平方英尺(5,588.07平方米)。		
	該物業所在地區有公共交通服務，並建有不同樓齡之商住混合發展項目。		
	該物業根據多份政府租契持有，年期均自一八五七年九月一日起計999年。該地段(內地段第491號B段、C段及餘段)現時應付總地租為每年50港元。		

## 附註：

- (1) 該物業之登記業主為華財投資有限公司。
- (2) 該物業受厭惡性行業牌照規限。
- (3) 該物業已抵押予創興銀行有限公司。
- (4) 該物業獲旅館業監督根據香港法例第349章旅館業條例授予有效期為二零一九年八月二十一日至二零二二年八月二十日之酒店／旅館牌照。
- (5) 根據西營盤及上環分區計劃大綱圖編號S/H3/34，該物業劃分作「住宅(甲類)7」用途。
- (6) 吾等估值所用主要參數載列如下：

估值日期的每日房價：	470港元
估值日期的入住率：	80%
貼現率：	7.50%
資本化率：	3.25%
- (7) 我們已挑選出近期市場上3項酒店交易。吾等估值時已考慮位置、酒店規模、房間大小、建造年份、設施等因素，並根據該等因素作出適當調整以反映該物業與可資比較交易的差異。

## 1. 責任聲明

本通函所載資料乃為遵照上市規則之規定而提供有關本公司之資料。各董事願就本通函共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均為準確及完整，且無誤導或欺詐成份，並無遺漏任何其他事項，以致本通函當中所載任何聲明產生誤導。

## 2. 權益披露

### 董事及最高行政人員

於最後實際可行日期，本公司之董事及最高行政人員須(a)根據證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部第7及第8分部(包括根據證券及期貨條例有關條文被視為或被認為擁有之權益或淡倉)而須知會本公司及聯交所；或(b)根據證券及期貨條例第352條之要求載錄於本公司所存有之登記冊內；或(c)根據載列於上市規則附錄十之上市公司董事進行證券交易的標準守則而須知會本公司及聯交所有關彼等於本公司及其任何相聯法團(按證券及期貨條例第XV部之釋義)之股份、相關股份及本公司之債券之權益及淡倉如下：

#### (a) 本公司

董事姓名	身份	權益性質	持有股份／ 相關股份數目	約佔持股量 百分比
鄭啓文	彼所控制公司之權益	公司	6,360,585,437 (附註)	71.09

附註：順豪物業實益擁有本公司股份(「股份」) 2,709,650,873股(30.29%)，同時被視為擁有由Good Taylor Limited持有之股份395,656,000股(4.42%)、由South Point Investments Limited持有之股份273,579,983股(3.06%)、由順豪聯網發展有限公司持有之股份3,500,000股(0.04%)及由捷高營造有限公司(「捷高」)持有之股份2,978,198,581股(33.29%)，合共股份6,360,585,437股(71.09%)之權益。鄭啓文先生於上述公司中均擁有控股權益。上述於股份的所有權益均為好倉。

**(b) 於本公司之相聯法團之權益 (按證券及期貨條例第XV部之釋義)**

董事姓名	相聯法團名稱	身份	權益性質	持有股份／ 相關股份數目	約佔持股量 百分比
鄭啓文	順豪物業 (附註1)	實益擁有人及彼所控制 公司之權益	個人及公司	385,395,999	66.48
鄭啓文	順豪控股 (附註2)	實益擁有人及彼所控制 公司之權益	個人及公司	226,454,825	74.40
鄭啓文	Trillion Resources (BVI) (附註3)	實益擁有人	個人	2	100

附註：

1. 順豪物業，本公司之直屬控股公司，一間於香港註冊成立之公眾有限公司，其股份於聯交所上市。
2. 順豪控股，本公司之中介控股公司，一間於香港註冊成立之公眾有限公司，其股份於聯交所上市。
3. Trillion Resources Limited (「Trillion Resources (BVI)」)，本公司之最終控股公司，一間於英屬維爾京群島註冊成立之公司。
4. 上述於相聯法團股份的所有權益均為好倉。

除上述所披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司之董事或最高行政人員須(a)根據證券及期貨條例第352條之要求載錄於本公司存有之登記冊內；或(b)根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則而須知會本公司及聯交所有關彼等於本公司及／或本公司任何相聯法團(按證券及期貨條例第XV部之釋義)擁有任何本公司股份、本公司相關股份及／或本公司之債券(視乎情況而定)之權益或淡倉，並無董事或其聯繫人士或其配偶或其十八歲以下之子女擁有任何權利可認購本公司或本公司相聯法團之證券或已行使任何該等權利。

## 主要股東

就本公司之董事或最高行政人員所知或以其他方式被知會，於最後實際可行日期，下列各公司或個人（不屬本公司之董事或最高行政人員）根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部而須向本公司及聯交所披露其擁有股份及相關股份（視乎情況而定）之權益及／或淡倉，或任何人士擁有於股本中任何類別面值10%或以上之權益擁有附帶權利於任何情況下在本集團任何成員之股東大會上均可投票：

股東姓名	身份	持有股份／ 相關股份數目	約佔持股 百分比
順豪物業 (附註1)	實益擁有人及彼所控制公司之權益	6,360,585,437 (L)	71.09
Omnico Company Inc. (「 <b>Omnico</b> 」) (附註2)	彼所控制公司之權益	6,360,585,437 (L)	71.09
順豪控股 (附註2)	彼所控制公司之權益	6,360,585,437 (L)	71.09
Trillion Resources (BVI) (附註2)	彼所控制公司之權益	6,360,585,437 (L)	71.09
李佩玲 (附註3)	配偶之權益	6,360,585,437 (L)	71.09
捷高	實益擁有人	2,978,198,581 (L)	33.29
Alef United Holdings Limited (附註4)	實益擁有及一致行動人士之權益	893,612,500 (L)	9.99
Credit Suisse Trust Limited (附註4)	彼所控制公司之權益	893,612,500 (L)	9.99
Hashim Majed Hashim A. (附註4)	彼所控制公司之權益	893,612,500 (L)	9.99
North Salomon Limited (附註4)	彼所控制公司之權益	893,612,500 (L)	9.99
Saray Capital Limited (附註4)	彼所控制公司之權益	893,612,500 (L)	9.99
Saray Value Fund SPC (附註4)	實益擁有人及一致行動人士之權益	893,612,500 (L)	9.99
Shobokshi Hussam Ali H. (附註4)	彼所控制公司之權益	893,612,500 (L)	9.99
FMR LLC (附註5)	彼所控制公司之權益	469,451,000 (L)	5.25



附註：

1. 順豪物業實益擁有股份2,709,650,873股(30.29%)，同時被視為擁有由Good Taylor Limited持有之股份395,656,000股(4.42%)、由South Point Investments Limited持有之股份273,579,983股(3.06%)、由順豪聯網發展有限公司持有之股份3,500,000股(0.04%)及由捷高持有之股份2,978,198,581股(33.29%)，合共股份6,360,585,437股(71.09%)。上述公司均為順豪物業之全資附屬公司。
2. 順豪物業由Omnicco直接及間接擁有60.38%之權益，Omnicco由順豪控股擁有100%之權益，順豪控股由Trillion Resources (BVI)直接擁有50.60%之權益，而Trillion Resources (BVI)則由鄭啓文先生全資擁有。因此，Omnicco、順豪控股及Trillion Resources (BVI)因其在順豪物業中擁有直接或間接權益而被視為擁有股份6,360,585,437股(71.09%)之權益。
3. 李佩玲女士因其配偶鄭啓文先生(本公司之董事)於該等股份之權益而被視為擁有股份6,360,585,437股(71.09%)之權益。
4. Alef United Holdings Limited (「Alef United」) 實益持有股份2,396,000股(0.03%)。Saray Capital Limited的全資附屬公司Saray Value Fund SPC (「Saray Value Fund」) 實益持有股份882,698,524股(9.87%)。Saray Value SPV Asia I於二零二二年四月十四日出售8,517,976股股份，並不再為一致行動人士。由於Alef United及Saray Value Fund是根據證券及期貨條例第317(1)(a)條規定之購買股份協議之一致行動人士，各自被視為在其他一致行動人士持有的股份中擁有權益。Saray Capital Limited由Shobokshi Hussam Ali H.持有26.76%及由Hashim Majed Hashim A.持有50%。Alef United由Shobokshi Hussam Ali H.全資擁有。因此，根據證券及期貨條例第317條及第318條，Saray Value Fund、Saray Capital Limited、Shobokshi Hussam Ali H.及Hashim Majed Hashim A.持有權益的股份總數為885,094,524股(9.89%)。

Saray Value Fund由North Salomon Limited持有67.40%。North Salomon Limited由Credit Suisse Trust Limited持有100%。因此，根據證券及期貨條例第317條及第318條，North Salomon Limited及Credit Suisse Trust Limited持有權益的股份總數為885,094,524股(9.89%)。

5. Fidelity Management & Research (Japan) Limited實益持有股份220,316,000股(2.46%)。Fidelity Management & Research (Hong Kong) Limited實益持有股份90,048,000股(1.01%)。FMR Investment Management (UK) Limited實益持有股份159,087,000股(1.78%)。Fidelity Management & Research (Japan) Limited及Fidelity Management & Research (Hong Kong) Limited均由Fidelity Management & Research Company全資擁有。FMR Investment Management (UK) Limited由Fidelity Management & Research Company全資擁有。Fidelity Management & Research Company則由FMR LLC全資擁有。因此，FMR LLC被視為擁有股份469,451,000股(5.25%)之權益。
6. 所有上述權益均為好倉。

除上述所披露者外，根據本公司遵照證券及期貨條例第336條而須由本公司存備的登記冊所載，概無任何人士(本公司董事或最高行政人員除外)於本公司股份及相關股份中擁有權益或淡倉。

### 3. 董事擁有競爭業務權益

於最後實際可行日期，就董事所知，概無董事或任何彼等個別緊密聯繫人士於與本集團之業務有直接或間接競爭或可能產生競爭之任何業務(本集團之業務除外)中擁有權益(倘若彼等為控股股東則需根據上市規則第8.10條要求下而披露)。

#### 4. 董事於本集團資產或對本集團而言屬重大之合約或安排之權益

於最後實際可行日期，概無董事於本集團之任何成員公司自二零二一年十二月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核財務報表之結算日）以來所購入或出售或租賃或擬購入、出售或租賃之任何資產中擁有任何權益。

於最後實際可行日期，概無董事於本通函之日期存有對本集團之業務而言屬重大之任何合約或安排中擁有重大權益。

#### 5. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司或本集團之任何成員訂有或擬訂立任何服務合約（於一年內到期或可由本集團於一年內終止而無須支付賠償（法定賠償除外）之合約除外）。

#### 6. 訴訟

於最後實際可行日期，就董事所知，概無本公司或其任何附屬公司涉及任何重大訴訟或仲裁，及本公司或其任何附屬公司概無尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或仲裁。

#### 7. 重大逆轉

於最後實際可行日期，據董事所知，自二零二一年十二月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之結算日）以來，本集團之財務或業務狀況未有任何重大逆轉。

#### 8. 重大合約

下列為於本通函當日之前兩年內，本公司之成員及其附屬公司所訂立之合約（即並非本公司及其附屬公司於一般業務過程中訂立之合約）：

- (a) 買賣協議；及

- (b) Crest Incorporated、順豪建築(集團)有限公司及鄧耀昇先生於二零二二年五月十一日就購買海麗投資有限公司的全部已發行股本訂立的買賣協議(「海麗買賣協議」)。

## 9. 專家同意書

戴德梁行有限公司及德勤•關黃陳方會計師行各自就刊發本通函發出書面同意書，同意分別按現時所示形式及涵義轉載其函件及引述其名稱，該同意書至今並無撤回。

## 10. 專業資格

下列為刊載在本通函內給予意見或建議之專業人士之專業資格：

名稱	專業資格
戴德梁行有限公司	專業估值師(英國皇家特許測量師學會會員及香港測量師學會資深會員)
德勤•關黃陳方會計師行	香港法例第50章《專業會計師條例》項下執業會計師及香港法例第588章《財務匯報局條例》項下註冊公眾利益實體核數師

於最後實際可行日期，戴德梁行有限公司及德勤•關黃陳方會計師行各自概無持有本集團之任何成員之任何證券(直接或間接)或任何權利或優先認股權(不論法律上強制執行與否)以認購或促使他人認購本集團之任何成員之任何證券。

於最後實際可行日期，戴德梁行有限公司及德勤•關黃陳方會計師行各自於本集團之任何成員公司自二零二一年十二月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之結算日)以來所購入或出售或租賃或擬購入或出售或租賃之任何資產中並未擁有任何直接或間接權益。

## 11. 一般事宜

- (a) 本公司之註冊地址為香港中環雪廠街二十四至三十號順豪商業大廈三樓。
- (b) 本公司之股份過戶登記處為卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東一百八十三號合和中心五十四樓。
- (c) 本公司之秘書為顧菁芬女士，香港特許秘書公會會員及英國特許秘書及行政人員公會會員。顧女士持有香港特許秘書公會之執業者認可證明。
- (d) 在本通函，如有任何中文內容與英文內容不相符，將以英文內容為準。

## 12. 展示文件

下列各項文件之副本將由本通函日期起至本通函日期起第14日（包括該日）在聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站([www.magnificentstatesltd.com](http://www.magnificentstatesltd.com))發佈：

- (a) 買賣協議及海麗買賣協議；
- (b) 本公司之截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止財政年度各年之年報；
- (c) 由德勤•關黃陳方會計師行就目標公司未經審核財務資料發出之審閱報告；
- (d) 由德勤•關黃陳方會計師行就餘下集團之未經審核備考財務資料發出之報告，該報告之全文載列於本通函附錄三；
- (e) 由戴德梁行有限公司就該物業所編撰之物業估值報告，該報告之全文載列於本通函附錄五；及
- (f) 本附錄「9. 專家同意書」一段所述書面同意書。



**MAGNIFICENT HOTEL INVESTMENTS LIMITED**

**華大酒店投資有限公司**

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：201)

**股東特別大會通告**

**股東特別大會的預防措施**

請參閱本通函第1頁有關股東特別大會上為預防及控制新型冠狀病毒病傳播將採取的措施，包括：

- 強制性體溫檢測
- 強制每位出席者佩戴外科口罩
- 將不會派發公司禮品或供應茶點
- 政府機構可能要求的其他措施

任何違反預防措施或現受到香港政府規定須接受檢疫之人士可能不獲批准進入大會會場。本公司提醒股東可委託大會主席作為其代表，於大會上就相關決議案投票以代替親身出席大會。

茲通告華大酒店投資有限公司（「本公司」）謹定於二零二二年八月十六日（星期二）上午十時正，假座香港九龍尖沙咀漆咸道南73-75號最佳盛品酒店尖沙咀地庫會議室召開股東特別大會（「股東特別大會」），以考慮及酌情批准下列決議案為本公司普通決議案。除另有指明外，本通告及下列決議案所用詞彙與本公司日期為二零二二年七月二十七日之通函（「通函」）所界定者具有相同涵義，召開股東特別大會之通告構成通函之一部分。

**普通決議案**

1. 「動議

- (a) 謹此批准、確認及追認賣方、買方及本公司就出售事項於二零二二年五月十一日訂立之買賣協議（其註有「A」字樣副本已提呈本大會並由大會主席（「主席」）簽署以資識別）及其項下擬進行之交易；及

## 股東特別大會通告

- (b) 謹此批准、確認及追認本公司及其附屬公司採取一切措施及進行一切事宜及簽立一切文件以執行買賣協議及其項下擬進行之交易、使買賣協議及其項下擬進行之交易生效或完成買賣協議及其項下擬進行之交易，以及作出及授出及同意本公司任何一名董事認為屬必要、適宜、合適或權宜之對買賣協議及其項下擬進行交易之條款之有關修改、修訂、改進、豁免或擴充。」

承董事會命  
華大酒店投資有限公司  
主席  
鄭啓文

香港，二零二二年七月二十七日

附註：

1. 凡有權出席上述大會及投票之本公司任何股東，均有權委派一位或多位代表出席、發言，並代其投票，所委派之代表亦同樣有權於大會上發言。受委代表毋須為本公司之股東。
2. 代表委任表格連同授權簽署該表格之授權書或其他授權文件（如有）或由公證人簽署證明之該等授權書或授權文件之副本，最遲須於大會或任何續會規定舉行時間四十八小時前送達本公司之香港股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東一百八十三號合和中心五十四樓，方為有效。
3. 為符合資格有權出席大會及於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票，必須於二零二二年八月十日（星期三）下午四時三十分前送達香港皇后大道東一百八十三號合和中心五十四樓本公司之香港股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，辦理股份過戶登記手續。
4. 根據本公司組織章程細則第79條，董事會主席在法定人數出席的任何股東大會同意下，可（及如受大會指示，則須）將任何會議延期，並按會議決定在不同的時間及地點舉行。如會議延期十四天或以上，須就續會發出一如就原會議的形式須發出最少七天的通告，當中載明舉行續會的地點、日期及時間，惟無須在有關通告中列明續會將予處理的事務的性質。除以上所述外，股東概不得收取任何續會通告或續會上將予處理的事務的任何通告。在任何續會上，除引發續會的原有會議本應處理的事務外，不得處理其他事務。
5. 本通告之中文翻譯僅供參考。如有歧義，概以英文版本為準。
6. 由於香港的新型冠狀病毒病疫情情況不斷變化，本公司可能需要在短時間內通知更改股東特別大會的安排。股東應查看香港政府的最新政策及發出的通知、聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站([www.magnificentstatesltd.com](http://www.magnificentstatesltd.com))，以了解更多有關股東特別大會安排的公告及最新情況。

於本通告日期，本公司之董事會成員包括五名執行董事，即鄭啓文先生（主席）、許永浩先生、劉金眉女士、伍月瑩女士及鄭慧君女士；一名非執行董事，即呂馮美儀女士；以及三名獨立非執行董事，即陳儉輝先生、林桂璋先生及廖毓初先生。