

此乃要件 請即處理

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

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

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



英皇國際集團有限公司 Emperor International Holdings Limited

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：163)

(I) 主要及關連交易 出售目標公司之全部股權 及 (II) 股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問

 金融有限公司
OCTAL Capital Limited

本封面頁所用詞彙與本通函中「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第5頁至第15頁及獨立董事委員會致獨立股東函件載於本通函第16頁至第17頁。獨立財務顧問八方金融函件載於本通函第18頁至第33頁，該函件載有其向獨立董事委員會及獨立股東就出售事項提供之意見。

本公司謹訂於2023年3月13日(星期一)上午11時正假座香港灣仔軒尼詩道288號英皇集團中心2樓舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第SGM-1頁至第SGM-3頁。無論閣下是否有意親身出席股東特別大會，務請按照隨附之委任代表表格上所印備之指示將表格填妥並盡快交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港夏愨道16號遠東金融中心17樓，惟無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會舉行時間48小時前(於2023年3月11日(星期六)上午11時前)交回。填妥並交回委任代表表格之後，閣下隨後仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

股東特別大會預防措施

為保障股東之健康及安全，以下預防措施將於股東特別大會上實施：

- 強制佩戴外科口罩－股東特別大會會場概不提供口罩
- 恕無茶點或飲品招待，亦不會派發企業禮物

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

2023年2月10日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
獨立董事委員會函件.....	16
八方金融函件.....	18
附錄一 — 物業估值報告	I-1
附錄二 — 本集團之財務資料	II-1
附錄三 — 一般資料.....	III-1
股東特別大會通告.....	SGM-1

釋 義

在本通函內，除非文義另有所指，否則下列詞語具有下列涵義：

「聯繫人」	指	具有上市規則賦予之涵義
「董事會」或「董事」	指	本公司之董事會
「營業日」	指	香港銀行一般向公眾開門營業的日子(不包括星期六、星期日或公眾假期或於工作日上午9時正至下午5時正期間香港懸掛八號或以上熱帶氣旋警告訊號或黑色暴雨警告訊號的日子)
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「本公司」	指	英皇國際集團有限公司，一間於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市
「完成」	指	根據買賣協議之條款及條件完成出售事項
「完成賬目」	指	目標集團之賬目(按合計基準)，包括自2022年4月1日至完成日期止期間之損益表及於完成日期之財務狀況表
「完成日期」	指	本通函「先決條件」一節下之所有完成之先決條件按買賣協議獲達成(或獲買方豁免(如適用))後3個營業日內，或賣方和買方共同商定的其他日期，但在任何情況下都不得遲於最後期限日
「關連人士」	指	具有上市規則賦予之涵義
「出售事項」	指	賣方根據買賣協議向買方出售待售股份及待售貸款
「楊博士」	指	楊受成博士

釋 義

「英皇物業」或「賣方」	指	英皇物業投資有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，由本公司直接全資擁有
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司，包括但不限於目標集團
「港元」	指	港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會，為就出售事項向獨立股東提供意見而成立
「獨立財務顧問」或「八方金融」	指	八方金融有限公司(可從事證券及期貨條例項下第1類(證券買賣)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團)，為獲委任就出售事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見之獨立財務顧問
「獨立股東」	指	於買賣協議項下擬進行之交易並無重大權益之股東
「最後實際可行日期」	指	2023年2月6日，即本通函付印前用以確定其所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後期限日」	指	2023年3月31日，或賣方和買方共同商定的其他日期
「管理賬目」	指	目標集團之未經審核管理賬目，包括自2022年4月1日至2022年11月30日止之損益表及於2022年11月30日之財務狀況表

釋 義

「New Global」或「買方」	指	New Global Developments Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，其主要業務為投資控股及由楊博士成立之一個私人酌情信託間接控制
「中國」	指	中華人民共和國
「前次出售事項」	指	前次出售福銀有限公司的全部已發行股份以及福銀有限公司欠賣方的所有貸款、利息和所有其他款項，其詳情載於本公司日期為2021年12月28日的公告和本公司日期為2022年1月26日的通函內
「該物業」	指	於土地註冊處註冊為屯門市地段第102號的所有土地或地塊以及其上現稱為香港新界屯門建發里4號「LANE UP」的宅邸建築及樓宇
「物業公司」	指	金飛馬置業有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司及由目標公司直接全資擁有，以及為該物業之實益及登記擁有人
「買賣協議」	指	日期為2023年1月6日由賣方及買方就出售事項而訂立之買賣協議
「待售貸款」	指	目標公司於完成日期結欠賣方之所有貸款、利息及全部其他金額，均屬無抵押、免息及須按要求償還
「待售股份」	指	目標公司股本中面值1.00美元之1股股份，相當於目標公司之所有已發行股份
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東特別大會」	指	本公司將於2023年3月13日(星期一)上午11時正假座香港灣仔軒尼詩道288號英皇集團中心2樓舉行之股東特別大會(或其任何續會)，以考慮及酌情批准(其中包括)買賣協議及其項下擬進行之交易

釋 義

「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股
「股東」	指	股份之持有人
「平方呎」	指	平方呎
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有公司條例(香港法例第622章)賦予之涵義
「目標公司」	指	Famous Gain Investments Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司及為本公司之間接全資附屬公司
「目標集團」	指	目標公司及物業公司
「%」	指	百分比



英皇國際集團有限公司
Emperor International Holdings Limited

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：163)

非執行董事：

陸小曼女士(主席)

執行董事：

楊政龍先生(副主席)

黃志輝先生(董事總經理)

范敏嫦女士(董事總經理)

張炳強先生

獨立非執行董事：

陳漢標先生

朱嘉榮先生

潘仁偉先生

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

香港總辦事處及主要營業地點：

香港

灣仔

軒尼詩道288號

英皇集團中心

28樓

敬啟者：

(I)主要及關連交易
出售目標公司之全部股權
及
(II)股東特別大會通告

緒言

茲提述本公司日期為2023年1月6日之公告，據此，董事會宣佈，賣方已與買方訂立買賣協議，據此，賣方已有條件同意以代價約1,137,300,000港元(可予調整)出售，及買方已有條件同意收購目標公司之全部股權以及目標公司結欠賣方之貸款。

董事會函件

本通函旨在向閣下提供有關(其中包括)以下各項之資料：(i)出售事項之進一步詳情；(ii)八方金融就出售事項致獨立董事委員會及獨立股東之函件；(iii)該物業之估值報告；(iv)本集團之財務資料；(v)上市規則規定之其他資料；及(vi)為考慮及以按股數投票表決方式酌情批准買賣協議及其項下擬進行之交易而召開之股東特別大會的通告。

買賣協議

日期：2023年1月6日

賣方：英皇物業

買方：New Global

將出售之資產

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

代價及付款條款

買方就出售事項應付予賣方之代價約1,137,300,000港元(可予調整)，且買方須於完成時通過現金轉賬至賣方的指定銀行賬戶或以賣方與買方雙方同意之其他方式支付。

代價由賣方與買方經公平磋商後按一般商業條款釐定，並已參考管理賬目，主要為(i)一名獨立專業估值師於2022年12月23日就該物業作出之公允市場估值1,160,000,000港元；(ii)截至2022年11月30日目標公司欠付賣方之貸款金額約77,900,000港元；及(iii)目標集團於2022年11月30日之未經審核合併資產淨值約1,059,400,000港元(按該物業之賬面值1,160,000,000港元作出調整後)。於最後實際可行日期，待售貸款之金額為約83,300,000港元。

代價可參考完成賬目作出以下調整：

- (a) 所有按管理賬目及完成賬目之間所示的任何及所有負債金額(包括但不限於應計開支及遞延稅項，但不包括待售貸款)之任何增加作出相同金額之扣減(或任何減少作出相同金額增加，視乎情況而定)；及

董事會函件

- (b) 所有按管理賬目及完成賬目之間所示目標集團以下資產(為避免疑問,不包括該物業、裝置及設備)之任何增加(如有)作出相同金額之增加(或任何減少作出相同金額減少,視乎情況而定): —
- (i) 涵蓋至完成日期(不包括該日)止之期間有關該物業之應收租金,以及可自租戶、獲許可方或任何第三方收回之差餉、地租(如有)、保險費(如有)及其他支出之預付款項;
 - (ii) 可退還及存續管理費按金以及向有關機構或供應商就該物業之任何水電或服務供應而支付之水電費按金;及
 - (iii) 目標集團於完成日期之其他應收款項(不包括租金優惠)、可退回稅項、任何銀行或現金餘額。

為評估代價之公平性及合理性,本公司委聘泓亮諮詢及評估有限公司(「**估值師**」)進行該物業之估值(「**估值**」)。據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信,並不知悉估值師與本集團、買方或彼等各自之任何主要股東、董事或最高行政人員或彼等各自之聯繫人之間有任何關係或權益,而該等關係或權益可合理地被視為與估值師之獨立性有關。除就估值向估值師支付之一般專業費用外,概無估值師將向本公司、買方或任何彼等各自之主要股東、董事或最高行政人員或任何彼等各自之聯繫人收取任何費用或利益之安排,且並不知悉存在將影響其獨立性之任何情況或變動。估值師已向本公司確認其獨立性。因此,董事認為估值師合資格獨立進行估值。

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

董事會函件

據估值師所刊發關於估值的估值報告(載於本通函附錄一)所載,其主要假設主要包括(i)概無就物業權益所作之任何抵押、按揭或所欠付之款項,以及出售時可能產生之任何開支或稅項計提撥備;(ii)賣方於市場出售物業權益,而並無憑藉任何遞延條款合約、售後租回、合營企業、管理協議或任何類似安排以影響該等物業權益之價值而獲益;及(iii)擁有人於整個租賃權益未屆滿期內有權自由且不受干擾地使用該物業之權益。董事認為,由於上述主要假設普遍於市場物業估值中採用,並被認為屬適當及必要,故採用該等主要假設屬公平合理。

估值乃根據市場法作為主要估值方法進行。董事獲悉,由於香港物業市場可比物業之絕大多數數據屬公開可得,故採納市場法被視為就對香港大多數形式之物業進行估值而言屬最適當之估值方法,原因為其會提供更客觀結果。另一方面,收入法不太適合估值,原因為該物業近期進行活化,且入住率波動,而採納收入法需要對租金收入及成本進行主觀假設及重大估計,因此估值結果之不確定性較高。至於市場法,估值師已考慮附近零售及辦公單位的近期銷售比較情況。基於實用面積,所採用零售及辦公可比對象之單價範圍分別介乎每平方呎18,182港元至20,704港元及每平方呎8,832港元至12,798港元。董事進一步獲悉,經作出調整以反映該物業相對於市場可比對象相關之該物業之狀況後,基於實用面積,就基準零售單位及基準辦公單位所採用的單價分別為每平方呎19,897港元及每平方呎8,892港元。

董事已審閱甄選標準及估值師作為參考之可比物業。零售及辦公之可比物業均基於其與該物業在地點、大小、用途及狀況方面相類似而獲選。董事得知,可比物業之銷售大部分於2022年近期進行,且位處該物業之相同地區,類型亦相若。鑒於上述各項,董事認為,甄選標準誠屬適當。董事亦了解到,於選定可比物業後,估值師已考慮該物業與可比物業在交易時間、位置、樓齡、樓宇質量等方面之不同特質以及其他有關因素,然後審慎地權衡各物業所有相關優劣點,以公平比較該物業實用單價。鑒於香港物業市場暢旺成熟,且據估值師所深知,可比物業屬一份詳盡清單,董事認為,可比物業為具有代表性、公平且客觀之比較。

董事會函件

基於上述各項，董事相信，(i)估值為釐定代價之適當參考；及(ii)參考完成賬目調整代價能夠反映目標集團於完成後之財務狀況，因此，董事會認為，代價約1,137,300,000港元(可予調整)屬公平合理，且符合本公司及其股東之整體利益。

先決條件

完成須待以下先決條件獲達成後，方告完成：

- (a) 買方已完成其就目標集團之業務、財務、法律及其他方面之盡職審查，並其結果導致買方合理地滿意；
- (b) 賣方已根據物業轉易及財產條例第13條證明對該物業具妥善業權，並且根據物業轉易及財產條例第13A條已向買方交付該物業的業權契據及文件；
- (c) 目標集團已完成其重組，以使該物業及裝修以及設備不附帶產權負擔(惟物業公司(作為業主)訂立之租賃協議除外)，並為目標集團之唯一土地物業及固定資產；
- (d) 獨立股東於股東特別大會上批准買賣協議及其項下擬進行之交易；及
- (e) 代價(於完成時調整後)不得超過1,200,000,000港元。

倘任何上述條件未有根據買賣協議的條款於最後期限日或之前達成(或得到買方豁免，惟上述條件(c)、(d)及(e)除外)，賣方或買方將有權向另一方送達書面通知以終止買賣協議，屆時賣方應隨即按買賣協議的條款將買方根據買賣協議向賣方支付的所有款項(如有)退回予買方，惟不計費用、賠償及利息，且任何訂約方概不得據此向另一方提出任何索償，惟對任何先前違約的索償除外。

於最後實際可行日期，受條件(c)規限，條件(a)及(b)已經達成。

完成

待上述所有先決條件獲達成後(或得到買方豁免,惟上述條件(c)、(d)及(e)除外),完成將於完成日期中午12時正或之前,或賣方及買方根據買賣協議經書面約定之其他時間作實。預期完成將於2023年3月15日或之前落實。

緊隨完成後,目標集團將不再為本公司之附屬公司,及本公司將不再於目標集團擁有任何股權。

本公司及賣方之資料

本公司為一間投資控股公司,而其附屬公司主要在大中華區及海外從事物業投資、物業發展及酒店服務業務。賣方為本公司之直接全資附屬公司,其主要業務為投資控股。

買方之資料

買方為一間於英屬處女群島註冊成立的公司。其主要業務為投資控股及由楊博士成立之一個私人酌情信託間接控制。私人酌情信託之受託人為First Trust Management AG。

目標集團及該物業之資料

目標集團之資料

目標公司為一間於英屬處女群島註冊成立的公司,由本公司間接全資擁有。目標集團整體的主要業務為物業投資控股。目標公司透過物業公司為該物業的間接實益擁有人。物業公司為一間於香港註冊成立的有限公司,並由目標公司直接全資擁有。物業公司直接持有該物業及從事物業投資業務。

董事會函件

就本通函而言，假設目標集團自2020年4月1日起成立，目標集團於截至2021年及2022年3月31日止兩個年度之未經審核備考合併財務資料載列如下：

	截至 2022年3月31日 止年度 (未經審核) 千港元	截至 2021年3月31日 止年度 (未經審核) 千港元
收入	4,981	887
除稅前(虧損)/溢利	(16,592)	95,942
除稅後(虧損)/溢利	(18,220)	97,596

於2022年11月30日，目標集團之未經審核備考合併資產總值及資產淨值分別為約1,163,600,000港元及約1,059,400,000港元。

該物業之資料

該物業**Lane Up**位於屯門建發里4號，為一幢13層高的複合式商廈，總樓面面積約173,000平方呎，涵蓋餐飲、零售商舖及辦公室等多元化功能。其於2021年由一幢工業大廈活化及轉型成為一幢複合式商廈。該物業現出租作零售及辦公用途，租期介乎1.14年至5年，最遲於2026年4月屆滿，而所有已出租單位之平均租金為每單位每月31,057港元。

出售事項之財務影響

於完成時，本公司將不再持有目標集團之任何股權，而該等公司將不再為本公司之附屬公司。

盈利

經計及(i)出售事項之代價約1,137,300,000港元；(ii)目標集團於2022年11月30日之未經審核備考合併資產淨值金額約1,059,400,000港元(經按一名獨立專業估值師編製之初步估值報告內所示該物業於2022年12月23日之賬面值1,160,000,000港元作出調整後)；及(iii)於2022年11月30日待售貸款金額約77,900,000港元，董事預期不會自出售事項確認任何收益/虧損。

資產及負債

鑒於預期無確認收益/虧損，將不會對本集團之資產及負債總額產生重大影響。

董事會函件

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

所得款項用途

出售事項之所得款項淨額估計將約1,136,800,000港元(可予調整)，其中(i)不少於90%用於擴充營運資金以供營運及擴展現有物業發展及物業投資業務，以加強其財務狀況以供未來投資機遇及提升其投資組合以獲得更高回報；及(ii)餘下款項用作一般營運資金，如本集團之員工成本、專業費用及其他一般行政及營運開支。預期所得款項將於2024年3月31日或之前獲動用。於最後實際可行日期，本公司並未識別任何潛在物業投資機遇及建設項目。倘出現物業投資機遇及建設項目，本公司將通知股東及根據上市規則適時作出公告。

進行出售事項之理由及裨益

本集團在其核心投資物業組合中一向追求具增長潛力之優質物業，其主要為位於主要商業區內之高級辦公樓及商業綜合大樓，以及受歡迎購物地區內之零售舖位。本集團奉行組合優化策略，定期檢視其投資組合以(i)透過收購優質物業擴大組合；(ii)通過對現有組合進行重建及翻新工程以提升資產價值；及(iii)透過出售非核心資產釋放資產價值。

經定期審視其投資組合之業務營運後，本集團認為該物業位於中心商業區範圍以外，乃屬非核心投資物業組合，進一步提升租金回報率或大幅升值之機會有限。因此，相比約277,400,000港元之總投資成本(已包括購入成本及活化項目之成本)，管理層認為出售事項是實現約882,600,000港元之資產增值的良機。出售事項將釋放款項淨額約1,136,800,000港元(可予調整)予本集團用作一般營運資金，以及將加強其財務狀況，去支持未來投資機會及優化其投資組合以求更高回報。於最後實際可行日期，本公司並無任何意向或計劃，或已訂立任何協議、安排、諒解或磋商以收購新業務或出售其現有業務。

董事會函件

董事會(包括獨立非執行董事,彼等經考慮獨立財務顧問之意見後於本通函內「獨立董事委員會函件」中提供其意見)認為,出售事項之條款及條件按一般商業條款進行,屬公平合理,並符合本公司及其股東之整體利益,且出售事項將不會對本集團產生任何不利。

上市規則之涵義

由於有關出售事項(i)在獨立基礎上;或(ii)根據上市規則第14.22條,當與前次出售事項合併計算)之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但低於75%,故根據上市規則第14章,出售事項構成本公司之一項主要交易。賣方為本公司之全資附屬公司。本公司及買方均由楊博士(彼被視為本公司主要股東)成立之相關私人酌情信託間接控制。因此,根據上市規則第14A章,買方被視為本公司之關連人士,及由於出售事項涉及之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)高於5%,根據上市規則第14A章,出售事項構成本公司之一項關連交易。出售事項須遵守上市規則項下公告、獨立股東批准及匯報之規定。

本公司已成立一個由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會,以向獨立股東就買賣協議之條款及其項下擬進行之交易提供意見。本公司亦已委任獨立財務顧問,以向獨立董事委員會及獨立股東就此提供意見。

主席兼非執行董事陸小曼女士及副主席兼執行董事楊政龍先生分別為控制本公司及買方之私人酌情信託合資格受益人之聯繫人及該等信託合資格受益人之一,彼等被視作於出售事項中擁有權益,並已就批准相關董事會決議案放棄投票。執行董事黃志輝先生、范敏嫦女士及張炳強先生均有參與買賣協議對應方的管理角色,為謹慎起見,彼等亦已就批准出售事項及買賣協議項下擬進行交易之董事會決議案放棄投票。除前述者外,概無其他董事於交易中擁有重大權益或角色衝突而須放棄投票。

除上文披露者外,概無其他董事須就批准出售事項之董事會決議案放棄投票。

股東特別大會

本公司謹訂於2023年3月13日(星期一)上午11時正假座香港灣仔軒尼詩道288號英皇集團中心2樓舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第SGM-1頁至第SGM-3頁。股東特別大會上將提呈一項普通決議案(「決議案」)，以供獨立股東批准買賣協議及其項下擬進行之交易。

於最後實際可行日期，買方由楊博士(彼被視為本公司主要股東)成立之私人酌情信託間接全資擁有。因此，楊博士及其聯繫人將就決議案放棄表決。根據上市規則，決議案將以股數投票方式進行表決，而股東特別大會之結果將於股東特別大會後公佈。

本通函隨附股東特別大會適用之委任代表表格。不論閣下是否有意親身出席股東特別大會及於會上投票，務請按照隨附之委任代表表格上所印備之指示將表格填妥並盡快交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，惟無論如何最遲須於股東特別大會或任何續會舉行時間48小時前交回。填妥並交回委任代表表格後，閣下仍可親身出席股東特別大會或任何續會並於會上投票。倘閣下其後有此意願及在此情況下，委任代表表格將被視作撤銷論。

根據上市規則第13.39(4)條，獨立股東於股東特別大會上所作的表決須以股數投票方式進行。

為符合出席上述會議並在會上投票之資格，所有相關股票及已填妥之過戶表格，必須於2023年3月7日(星期二)下午4時30分前交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司以辦理登記，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

推薦建議

董事會認為買賣協議之條款乃按一般商業條款公平磋商訂立、誠屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。因此，董事會建議獨立股東就將於股東特別大會上提呈之決議案投贊成票。於決定如何在股東特別大會上就決議案投票前，閣下務請閱讀(i)本通函第16至17頁之獨立董事委員會函件；及(ii)本通函第18至33頁之八方金融函件，當中載有其就買賣協議及其項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見以及達致其意見所考慮之主要因素及理由。

其他資料

敬請閣下垂注本通函附錄所載之其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
英皇國際集團有限公司
主席
陸小曼

2023年2月10日

獨立董事委員會函件

以下為獨立董事委員會就買賣協議及其項下擬進行之交易致獨立股東的推薦建議函件全文，以供載入本通函。



英皇國際集團有限公司 Emperor International Holdings Limited

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：163)

敬啟者：

主要及關連交易 出售目標公司之全部股權

吾等謹此提述本公司向股東發出日期為2023年2月10日之通函(「**通函**」)，而本函件為其一部分。除非文義另有所指，否則本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會，以就買賣協議之條款及其項下擬進行之交易向閣下提供意見。八方金融已獲委任，以就此向閣下及吾等提供意見。有關其意見之詳情，連同提出有關意見時所考慮之主要因素及理由，載於通函第18至第33頁。閣下亦務請垂注通函內之「**董事會函件**」及「**八方金融函件**」以及其附錄所載之額外資料。

獨立董事委員會函件

經考慮八方金融提供之意見後，尤其是其函件所載之主要因素、理由及推薦建議，吾等認為，(i)買賣協議及其項下擬進行之交易乃於本集團日常及一般業務過程中訂立，符合本公司及股東之整體利益；及(ii)買賣協議及其項下擬進行之交易條款及條件屬一般商業條款，且對本公司及獨立股東而言屬公平合理。因此，吾等建議閣下於股東特別大會上投票贊成將予提呈以批准買賣協議及其項下擬進行之交易之有關普通決議案。

此 致

英皇國際集團有限公司列位獨立股東 台照

代表

英皇國際集團有限公司
獨立董事委員會

陳漢標

朱嘉榮

潘仁偉

獨立非執行董事

謹 啟

2023年2月10日

八方金融函件

以下為八方金融有限公司就買賣協議及其項下擬進行之交易致獨立董事委員會及獨立股東之推薦意見函件之全文，以供載入本通函。



香港
干諾道中88號
南豐大廈8樓
801-805室

敬啟者：

主要及關連交易 出售目標公司之全部股權

緒言

茲提述吾等獲委聘為獨立財務顧問，以就買賣協議向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，詳情載於 貴公司日期為2023年2月10日之通函（「**通函**」）的董事會函件（「**董事會函件**」），而本函件構成其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函釋義一節所界定者具有相同涵義。

根據買賣協議，賣方已有條件同意出售及買方已有條件同意收購(i)待售股份；及(ii)待售貸款。

由於有關出售事項(i)在獨立基礎上；或(ii)根據上市規則第14.22條，當與前次出售事項合併計算)之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但低於75%，故根據上市規則第14章，出售事項構成 貴公司之一項主要交易。於最後實際可行日期，賣方為 貴公司之全資附屬公司。 貴公司及買方均由楊博士(彼被視為 貴公司主要股東)成立之相關私人全權信託間接控制。因此，根據上市規則第14A章，買方被視為 貴公司之關連人士，及由於出售事項涉及之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)高於5%，根據上市規則第14A章，出售事項構成 貴公司之一項關連交易。出售事項須遵守上市規則項下公告、獨立股東批准及匯報之規定。

八方金融函件

由全體獨立非執行董事(即陳漢標先生、朱嘉榮先生及潘仁偉先生)組成的獨立董事委員會已告成立，以就買賣協議及據此擬進行的交易的條款向獨立股東提供意見。吾等(八方金融有限公司)已根據上市規則獲獨立董事委員會批准委任為獨立財務顧問，就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，並於向獨立股東提出推薦建議時，向獨立董事委員會提供意見，以供其考慮。

於最後實際可行日期，吾等並無根據上市規則第13.84條與 貴集團及目標集團、或(如適用)任何相關主要股東、董事或行政總裁，或彼等各自之附屬公司或聯繫人有任何關連。於過去兩年內， 貴公司與吾等並無訂立其他合約。因此，吾等被認為適合就買賣協議向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。

除 貴公司就該等委任應付予吾等之一般專業費用外，並無作出任何安排，據此，吾等將不會收取 貴公司或 貴公司、貴集團或目標集團之董事、行政總裁及主要股東之任何費用或利益，或彼等各自之任何附屬公司或聯繫人(其可合理地被視為與吾等之獨立性有關)。因此，根據上市規則第13.84條，吾等符合獨立性出任獨立財務顧問。

在達致吾等之意見時，吾等依賴通函所載資料及陳述的準確性，並假設 貴公司所提供於通函內作出或提述的一切資料及陳述於作出時均屬真實，且於最後實際可行日期仍屬真實。吾等亦依賴與 貴公司董事及管理層就 貴集團、買賣協議(包括通函所載資料及陳述)進行的討論。吾等亦假設， 貴公司董事及管理層於通函內作出之所有信念、意見及意向的陳述乃經適當查詢後合理作出。吾等認為，吾等所審閱之資料足以達致知情見解，可為吾等倚賴通函所載資料之準確性提供合理憑證，並為吾等之意見提供合理基礎，吾等所審閱的資料包括(i)買賣協議；(ii)估值報告；(iii)貴公司截至2022年3月31日止年度年報(「**2021/22年年報**」)；(iv)貴公司截至2022年9月30日止六個月之中期報告(「**2022/23年中期報告**」)；及(v)通函所載之其他資料。吾等並無理由懷疑通函所載資料或所表達意見有遺漏或隱瞞任何重大事實，亦無理由懷疑 貴公司董事及管理層向吾等提供的資料及陳述的真實性、準確性及完整性。然而，吾等並無對 貴集團及目標集團及彼等各自之附屬公司或聯繫人之業務及事務進行獨立的深入調查，亦無對吾等獲提供的資料進行任何獨立核實。

所考慮的主要因素及理由

於達致吾等就買賣協議的意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 貴公司及賣方之資料

貴公司為一家投資控股公司，而其附屬公司主要在大中華區及海外從事物業投資、物業發展及酒店業務。賣方為 貴公司之直接全資附屬公司，其主要業務為投資控股。

下表概述 貴集團截至2021年及2022年3月31日止年度(分別為「2020/21財年」及「2021/22財年」)以及截至2021年9月30日止六個月(「2021/22年半年度」)及2022年9月30日止六個月(「2022/23年半年度」)的綜合財務資料，其分別摘錄自2021/22年年報及2022/23年中期報告。

(a) 貴集團之財務表現

百萬元	2020/21財年		2021/22年	2022/23年
	2020/21財年 (經審核)	2021/22財年 (經審核)	半年度 (未經審核)	半年度 (未經審核)
收入				
物業租賃	899	904	440	431
物業發展	82	1,025	732	14
酒店及酒店相關業務	336	400	221	96
總收入	1,317	2,329	1,393	541
毛利	647	813	409	231
毛利率	49.1%	34.9%	29.4%	42.7%
除稅前(虧損)/溢利	(1,075)	(831)	183	(1,094)
貴公司擁有人應佔 (虧損)/溢利	(767)	(469)	233	(956)

2020/21財年與2021/22財年比較

貴集團之收益由2020/21財年約1,317,000,000港元增加約76.8%至2021/22財年約2,329,000,000港元。該增長主要由於半山捌號及畔海之銷售收入貢獻之物業開發收入增加約1,147.0%或約943,000,000港元所致。

八方金融函件

貴集團毛利由2020/21財年約647,000,000港元增加約25.6%至2021/22財年約813,000,000港元。毛利增加主要由於本財政年度物業銷售增加所致。

貴集團之除稅前虧損由2020/21財年約1,075,000,000港元下跌至2021/22財年約831,000,000港元。該減少主要由於毛利增加及投資物業的公允價值虧損較2020/21財年減少所致。

2021/22年半年度與2022/23年半年度的比較

貴集團之收益由2021/22年半年度約1,393,000,000港元減少約61.2%至2022/23年半年度約541,000,000港元。該減少主要由於期內銷售物業發展業務收入減少約98.1%或約718,000,000港元，以及酒店及酒店相關業務收入減少約56.6%或約125,000,000港元所致。

貴集團毛利由2021/22年半年度約409,000,000港元減少至2022/23年半年度約231,000,000港元，下跌約43.5%。貴集團毛利減少主要由於期內物業銷售大幅減少所致。

貴集團於2022/23年半年度之除稅前虧損約為1,094,000,000港元，而於2021/22年半年度則錄得除稅前溢利約183,000,000港元。此乃主要由於貴集團於2022/23年半年度投資物業的公允價值出現負變動，而2021/22年半年度有關項目則出現正變動。

(b) 貴集團之財務狀況

百萬港元	於2022年 9月30日 (未經審核)
投資物業	39,405
物業、機器及設備	2,760
於聯營公司／合營企業之權益	1,082
其他非流動資產	648
總非流動資產	43,895

八方金融函件

百萬港元	於2022年 9月30日 (未經審核)
持作出售之發展中物業	4,828
現金、銀行結餘及銀行存款	1,568
其他流動資產	1,350
總流動資產	7,746
資產總值	51,641
銀行借貸	15,614
遞延稅項	1,749
無抵押票據	1,246
其他非流動負債	35
總非流動負債	18,644
銀行借貸	3,780
應付關連公司款項	1,213
貿易及其他應付款項	795
無抵押票據	200
應付附屬公司之非控股權益款項	40
其他流動負債	296
總流動負債	6,324
負債總值	24,968
資產淨額	26,673
淨負債比率 <small>附註</small>	39.7%

附註：即借貸總額減現金及銀行結餘除以資產總值

貴集團於2022年9月30日之總資產約51,641,000,000港元，主要包括(i)投資物業約39,405,000,000港元，佔資產總值約76.3%；及(ii)持作出售之發展中物業約4,828,000,000港元，佔資產總值約9.4%。

八方金融函件

貴集團於2022年9月30日之負債總值約為24,968,000,000港元，主要包括(i)銀行借貸約19,394,000,000港元，佔負債總值約77.7%；及(ii)遞延稅項約1,749,000,000港元，佔負債總值約7.0%。

2. 買方之資料

買方(New Global)為於英屬處女群島註冊成立之公司，由楊博士成立之一個私人酌情信託間接控制。私人酌情信託之受託人為First Trust Management AG。買方的主要業務為投資控股。

3. 目標集團之資料

目標公司為一家於英屬處女群島註冊成立之公司，由 貴公司間接全資擁有。目標集團之主要業務為物業投資控股。目標公司透過物業公司為該物業的間接實益擁有人。物業公司為於香港註冊成立的有限公司，並由目標公司直接全資擁有。物業公司直接持有該物業及從事物業投資業務。

假設目標集團自2020年4月1日起成立，目標集團截至2021年及2022年3月31日止兩個年度之未經審核備考合併財務資料載列如下：

千港元	2021/22財年 (未經審核)	2020/21財年 (未經審核)
收入	4,981	887
除稅前(虧損)/溢利	(16,592)	95,942
除稅後(虧損)/溢利	(18,220)	97,596

根據管理層提供之資料，目標集團於2022年11月30日之未經審核備考合併資產總值及資產淨值分別約為1,163,600,000港元及約1,059,400,000港元。

4. 有關該物業之資料

該物業(*Lane Up*)位於屯門建發里4號，為一幢13層高的複合式商廈，涵蓋餐飲、零售商舖及辦公室等多元化功能。根據估值報告，該物業的總可銷售面積約為115,807.66平方尺。該物業於2021年進行活化項目，並由一幢工業大樓活化及轉型成為一幢綜合型商廈。其主要包括零售及辦公室單位，其中地下及2至4層作零售用途，而5至12層則作辦公用途。該物業現時租出作零售及辦公用途，租期介乎約1.14年至5年。現行出租率為約64.8%，已出租單位之平均每月租金為約31,057港元。

5. 訂立買賣協議的背景及原因

誠如董事會函件所述，貴集團在其核心投資物業組合中一向追求具增長潛力之優質物業，其主要為位於主要商業區內之高級辦公樓及商業綜合大樓，以及受歡迎購物地區內之零售舖位。貴集團奉行組合優化策略，定期檢視其投資組合以(i)透過收購優質物業擴大組合；(ii)通過對現有組合進行重建及翻新工程以提升資產價值；及(iii)透過出售非核心資產釋放資產價值。

經定期審視其投資組合之業務營運後，貴集團認為該物業位於中心商業區範圍以外，乃屬非核心投資物業組合，進一步提升租金回報率或大幅升值之機會有限。因此，相比約277,400,000港元之總投資成本(已包括購入成本及活化項目之成本)，管理層認為出售事項是實現約882,600,000港元之資產增值的良機。

出售事項之所得款項淨額估計將約1,136,800,000港元(可予調整)，其中(i)不少於90%用於擴充營運資金以供營運及擴展現有物業發展及物業投資業務，以加強其財務狀況以供未來投資機遇及提升其投資組合以獲得更高回報；及(ii)餘下款項用作一般營運資金，如貴集團之員工成本、專業費用及其他一般行政及營運開支。所得款項預期將於2024年3月31日或之前動用。

八方金融函件

根據2022/23年中期報告，貴集團於香港的投資物業佔貴集團現時作租賃用途之投資物業總建築面積超過50%。貴集團擁有多間主要位於中環、灣仔及上環的高級辦公室、商業及工業綜合型大廈。由於該物業位於屯門的工業區，因此被視為貴集團投資物業組合的非核心資產。誠如董事會函件所述，目標集團於2021/22財年的收益僅約5,000,000港元，佔貴集團於2021/22財年的租賃收入總額約0.6%。此外，目標集團因該物業於2022年3月31日之公允價值出現不利變動，錄得稅後虧損約18,200,000港元。基於上述，出售事項為貴集團出售其非核心資產以換取財務資源以備日後投資機會之良機。吾等同意董事之意見，即出售事項符合商業理由及理由。

6. 買賣協議

於2023年1月6日(交易時段後)，賣方與買方(為關連人士)訂立買賣協議，內容有關以代價約1,137,300,000港元(可予調整)買賣待售股份及待售貸款。

6.1. 代價

出售事項之代價由賣方與買方經公平磋商後按一般商業條款釐定，並已參考管理賬目，當中包括(i)估值師於2022年12月23日就該物業作出之公允市場估值1,160,000,000港元；(ii)截至2022年11月30日目標公司欠付賣方之貸款金額約77,900,000港元；及(iii)目標集團於2022年11月30日之未經審核合併資產淨值約1,059,400,000港元(按該物業之賬面值1,160,000,000港元作出調整後)。

估值報告

鑑於於最後實際可行日期、目標公司及其附屬公司，物業公司主要作為投資控股工具，而彼等唯一之物業權益為該物業，於評估出售事項之代價之公平及合理性時，吾等著重於分析估值報告。

八方金融函件

吾等已參照上市規則第13.80條附註1(d)及企業融資顧問規則第5.3段進行有關評估估值報告之工作，當中包括(i)評估估值師評估香港物業估值與物業類似之經驗；(ii)獲取有關估值師其他物業估值之往績記錄資料；(iii)就估值師與 貴集團及其他各方的現有及先前關係進行調查；(iv)審查估值師之委聘條款(尤其是其工作範圍)以評估估值報告；(v)與估值師討論估值報告中所採用的憑據、方法及假設。

a) 估值師

吾等曾與估值師進行電話訪談，以詢問其評估香港類似物業權益之經驗。吾等注意到，估值師曾為在香港上市的眾多公眾公司擔任類似交易之估值師。此外，吾等瞭解，估值師董事總經理及估值報告簽署者張翹楚先生(「張先生」)為皇家特許測量師學會之資深會員、香港測量師學會之會員、香港註冊專業測量師(產業測量組)中國註冊房地產估價師及經紀人會員及特許測量師學會註冊估值師。彼就此類規模及性質之固定及無形資產之估值工作擁有逾25年經驗。因此，吾等認為，估值師及張先生均具資格、經驗及能力履行該物業之估值工作。

吾等亦已向估值師查詢其是否獨立於 貴公司及各方，並獲告知估值師乃獨立於 貴公司及其關連人士之獨立第三方。估值師向 貴公司確認，其並不知悉其與 貴公司或任何其他人士之間有任何關係或利益，而該等關係或利益將合理被視為影響其獨立性以擔任 貴公司獨立估值師。除就委聘估值向其支付一般專業費用外，估值師確認並無安排向 貴公司及其聯繫人士收取任何費用或利益。鑒於上述，吾等認為估值師就該物業之估值而言獨立於 貴公司。

此外，吾等已審查估值師之委聘條款，尤其是其工作範圍。吾等注意到，其工作範圍就達致所需意見而言實屬恰當，且並無可能對估值報告估值師之保證程度產生不利影響之工作範圍限制。吾等亦已按上市規則第13.80條附註(1)(d)所規定履行就有關估值師及其就該物業之估值之工作。

b) 估值基準

誠如估值報告所述，該估值乃遵照上市規則第5章及香港測量師學會刊發之香港測量師學會估值準則(2020年)進行。根據吾等與估值師之討論，吾等並未發現任何導致吾等懷疑釐定該物業之估值所用主要基礎及假設是否公平合理的主要因素。估值師為該物業之估值已進行調查、相關查詢及搜查。吾等已與估值師審閱及討論釐定該物業之價值時所採納之基準及假設。考慮到該物業的性質及該估值乃根據上述規定進行，吾等認為估值師為釐定該物業的市值而採納的基準及假設實屬適當。

c) 估值方法

如估值報告所披露，估值師對該物業之估值採用市場法。

根據吾等與估值師之討論，已竣工物業的估值一般按市場法及收入法進行。吾等明白，鑑於香港物業市場之可資比較物業／物業之資料大多為公開資料，估值師認為採納市場法乃最合適，因為其將提供更客觀之結果。事實上，市場法被普遍視為對大多數形式的房產進行估價的最公認的估值法。鑑於香港物業市場活躍及廣為宣傳，且已有足夠可供分析之可資比較樓宇／物業採樣，吾等認為該等可資比較樓宇／物業為該物業之估值提供良好及客觀基準。因此，吾等同意估值師認為市場法適合估價物業之見解。

八方金融函件

另一方面，估值師告知吾等，收入法對估物業並不合適，因為該法須受重大假設及估計所規限，主要包括貼現率、入住率、租金收入及其增長率。此外，該物業近期之活化項目或會為目標集團帶來額外保養成本，從而可能令其現金流淨額進一步不確定，從而帶來估值結果。因此，吾等同意估值師認為收入方法對財產的估值不太適當之見解。

該物業主要包括辦公室及零售單位。誠如估值報告所述，於按市場法估物業之過程中，估值師已考慮及分析附近辦公室及零售單位之銷售可比較資料。就實體及位置方面而言，四項辦公室銷售可比較項目(「**辦公室可比較項目**」)及三項零售可比較項目(「**零售可比較項目**」)(統稱「**可比較項目**」)被採納，因為該等可比較項目被視為與該物業相關。

下表載列辦公室可比較項目的詳情：

	辦公室 可比較項目1	辦公室 可比較項目2	辦公室 可比較項目3	辦公室 可比較項目4
發展項目	匯賢一號•雋峰	匯賢一號•雋峰	匯賢一號•雋峰	屯門中央廣場
地址	新合里1-3號	新合里1-3號	新合里1-3號	海榮路22號
地區	屯門	屯門	屯門	屯門
竣工年份	2019年	2019年	2019年	1999年
樓層	21樓	17樓	15樓	23樓
單位	11單元	7單元	7單元	1單元
可銷售面積 (平方尺)	349	368	368	505
性質	買賣協議	買賣協議	買賣協議	買賣協議
契據日期	2022年11月30日	2022年8月23日	2022年8月1日	2022年6月15日
代價(港元)	3,980,000	4,708,000	4,353,200	4,460,000
實用單價 (港元/平方尺)	11,389	12,798	11,834	8,832

八方金融函件

下表載列零售可比較項目的詳情：

	零售可比較項目1	零售可比較項目2	零售可比較項目3
發展項目	金滿閣	好發大廈	協邦大廈
地址	仁愛堂街50號	青棉徑6樓	井財街21號
地區	屯門	屯門	屯門
竣工年份	1978年	1981年	1982年
樓層	地下	地下	地下
單位	D號鋪	14號鋪	16號鋪
可銷售面積(平方尺)	495	483	331
性質	買賣協議	買賣協議	買賣協議
契據日期	2022年11月4日	2022年8月25日	2022年1月10日
代價(港元)	9,000,000	10,000,000	6,280,000
實用單價 (港元/平方尺)	18,182	20,704	18,973

根據上表，可比項目與該物業屬性位於同一區域。辦公室可比項目的可銷售面積介乎約349平方尺至約505平方尺，而零售可比項目的實用面積介乎約331平方尺至約495平方尺。採納之辦公室可比項目及零售可比項目之單價按可銷售面積基準分別介乎每平方尺8,832港元至12,798港元及每平方尺18,182港元至20,704港元。

該估值所採納之單價乃於就可銷售面積、樓層、地點及樓齡等不同屬性作出適當調整後，在相關可比資產之單價之範圍內。就基準辦公室單位而言，採納之單位價格為每平方尺8,892港元，而就基準零售單位而言，則按可銷售面積計算每平方尺19,897港元。吾等明白，估值師已將該物業之各項分析後單價乘以各自之面積，並達至該物業於2022年12月23日之總評估價值1,160,000,000港元。

通過與估值師的討論，吾等亦瞭解到，關於可比項目的數據及資料大多來自網上公共領域，其中包括土地登記處、屋宇署以及評級及估值部門之網站。經估值師確認及據其所深知，可比較資料乃屬詳盡無遺之清單。因此，吾等認為選擇該物業之估值所用之可比項目乃屬公平合理。

d) 估值假設

根據估值報告，該物業之估值乃假設該賣方在市場上出售該物業，而無遞延條款合約、租回、合營企業、管理協議或任何可影響該物業價值的類似安排的利益。此外，估值師假定，在進行銷售時，不得就任何收費、抵押或因物業權益而結欠的金額，或可能產生的任何開支或稅項作出撥備。除另有說明外，亦假設該物業並無法律複雜性，並無負擔、限制及開支等可能影響其價值之繁重性質。就此方面，吾等從估值師中注意到，於就該物業估值時，通常採用此等假設。鑑於吾等認為以與公開市場上其他類似物業相同之方式評估該物業是客觀及恰當，且並無任何重大事項須予吾等垂注，吾等認為該等估值假設屬公平合理。

結論

鑑於(i)該物業為目標集團之唯一物業權益，故目標集團之估值主要按該物業之評估價值釐定，而吾等認為估值報告乃於檢討後釐定該物業估值之適當參考；(ii)待售貸款之代價(按等值方式基準)相等於待售貸款之面值；及(iii)參照完成賬目對代價作出調整，應反映目標集團於完成日期之資產淨值變動(不包括該物業及負債)，吾等認為出售事項之代價乃參照公允市值釐定，且屬公平合理。

6.2. 代價之支付

根據買賣協議，出售代價由買方以現金轉入賣方指定銀行賬戶或賣方與買方於完成時共同協定之其他方式支付。由於(i)賣方向買方轉讓銷售股份及銷售貸款之擁有權；及(ii)由買方向賣方指定賬戶轉讓代價之現金將於完成日期進行，吾等認為付款期屬公平合理。

7. 出售事項可能產生之財務影響

於最後實際可行日期，目標公司及物業公司由 貴公司間接全資擁有。緊隨完成後，目標集團將不再為 貴公司之附屬公司，而 貴公司將不再於目標集團擁有任何股權。

出售事項對 貴集團盈利、流動資金及資產淨值的財務影響載列如下。然而，敬請垂注以下分析僅供說明之用，並不旨在說明完成後 貴集團的財務狀況。

7.1. 盈利

誠如董事會函件所披露，於2021/22財年，目標集團錄得未經審核備考合併除稅後虧損約18,200,000港元。於完成時，目標集團將不再為 貴公司之附屬公司，而其財務資料將不再綜合計入 貴公司之綜合財務報表。誠如董事會函件所述，該物業相對其總投資成本約277,400,000港元(包括收購事項成本及活化項目成本)增加約882,600,000港元。出售事項使 貴集團可自其首次收購事項起實現該物業價值之累計增值約三倍。

7.2. 營運資金

出售事項之所得款項淨額將用作 貴集團未來業務發展及作為流動資金。於2022年9月30日， 貴集團之現金、銀行結餘及短期銀行存款約為1,568,400,000港元，而流動資產淨值約為1,422,200,000港元。計及代價約1,137,300,000港元(可予調整)後， 貴集團之現金流量及財務狀況預期將改善。

7.3. 資產淨值

由於該物業已按公允市場估值入賬為投資物業，故估計 貴集團將不會於扣除任何相關開支前錄得出售事項之任何盈虧。該估計乃根據代價約1,137,300,000港元(可予調整)(相等於 貴公司應佔目標集團未經審核合併資產淨值)及銷售貸款(參考管理賬目)計算。然而，如上所述，該物業於數年內增值約882,600,000港元。出售事項使 貴集團可實現物業價值之累計增值，從而反映自該物業首次收購事項以來 貴集團之資產淨值的顯著升幅。

股東務請留意， 貴公司就出售事項將錄得收益或虧損之實際金額(如有)將由 貴公司核數師查核。

推薦建議

基於上述，吾等認為買賣協議及其項下擬進行的交易乃按一般商業條款訂立，就獨立股東而言屬公平合理。吾等亦認為訂立買賣協議屬 貴集團日常及一般業務過程，並符合 貴公司及獨立股東之整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會建議(且吾等亦建議)獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之普通決議案，以批准買賣協議及其項下擬進行之交易。

此 致

列位獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表
八方金融有限公司

馮智明
董事總經理

黃偉亮
執行董事

2023年2月10日

八方金融函件

附註：馮智明先生自2003年起一直為第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的負責人員。馮先生於機構融資及投資銀行方面累積逾28年經驗，並曾參與及完成多項有關香港上市公司併購、關連交易以及須遵守上市規則及收購守則的交易的顧問交易。黃偉亮先生自2008年起一直為第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的負責人員，亦為第9類(提供資產管理)受規管活動的負責人員。黃先生於機構融資及投資銀行方面累積數十年經驗，並曾參與及完成香港上市公司多項有關上市規則及收購守則的顧問交易。

以下為獨立估值師泓亮諮詢及評估有限公司就本集團將出售之物業權益之估值發出之函件全文及估值證書，以供載入本通函。本附錄所界定之詞彙僅適用於本附錄。

泓亮諮詢及評估有限公司

香港
德輔道中308號
富衛金融中心
16樓1602-4室



敬啟者：

指示及估值日期

吾等遵照閣下指示，評估英皇國際集團有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）將出售位於香港之物業權益的市值，以作公開披露用途。吾等確認已進行視察及作出有關查詢及查冊，並已取得吾等認為必要之其他資料，以便就物業權益於2022年12月23日（「估值日期」）之市值向閣下提供吾等的意見。

估值準則

估值乃根據香港測量師學會所頒佈並於2020年12月31日生效之香港測量師學會估值準則（2020年），並參考國際評估準則委員會所頒佈並於2022年1月31日生效之《國際估值準則》；以及香港聯合交易所有限公司所頒佈之香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章所載規定而編製。

估值基準

吾等之估值乃按市值基準作出。市值之定義為「在進行適當市場推銷後，由自願買賣雙方各自在知情、審慎及不受脅迫之情況下，於估值日期達成資產或負債交易之公平交易估計金額」。

估值假設

吾等之估值乃假設賣方於市場出售物業權益時，並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何可能影響物業權益價值之類似安排獲利而作出。

概無就物業權益所作之任何抵押、按揭或所欠付之款項，以及出售時可能產生之任何開支或稅項計提撥備。除另有註明外，物業權益乃假定並無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支出。

由於物業權益乃以長期租賃權益持有，故吾等已假設擁有人於整個租賃權益未屆滿期內有權自由且不受干擾地使用物業權益。

估值方法

在評估 貴集團將出售之物業權益時，吾等採用了市場法。

市場法乃公認為對大部分形式的物業進行估值最為被接受之估值方法。其涉及分析近期類似物業的市場憑證，以便與所估物業作比較。各項可比物業乃按其單位價格作出分析；各項可比物業的特質其後與標的物業作比較，倘有任何差異，單位價格將予調整，就此因應多項因素（例如時間、地區、樓齡、樓宇質素等）對單位價格作出百分比調整，以達致對標的物業而言屬恰當的單位價格。

土地年期及業權調查

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

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

資料來源

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

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

視察及調查

吾等已對該物業進行外部及內部視察。儘管於視察時並非所有範圍均可進入，吾等已盡力視察該物業之所有範圍。必要時會進行調查。吾等之調查乃獨立進行，且不受任何第三方以任何方式影響。

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

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

貨幣

除另有說明外，本報告所述的所有金額均以港元（「港元」）計值。

隨函附奉估值證書。

此 致

香港灣仔
軒尼詩道288號
英皇集團中心28樓
英皇國際集團有限公司
董事會 台照

代表

泓亮諮詢及評估有限公司

董事總經理

張翹楚

BSc(Hons) MBA FRICS MHKIS RPS(GP)

MCIREA MHKSI MISCM MHIREA FHKIoD

皇家特許測量師學會註冊估值師

中國註冊房地產估價師及經紀人

謹 啟

2023年2月10日

附註：

張翹楚為皇家特許測量師學會資深會員、香港測量師學會會員、根據香港測量師註冊條例(第417章)註冊專業測量師(產業測量)、中國房地產估價師及房地產經紀人學會會員、香港證券及投資學會會員、商場管理學會會員、香港地產行政師學會會員、香港董事學會會員、皇家特許測量師學會註冊估值師及中華人民共和國註冊房地產估價師及經紀人。彼具備合適資格進行估值工作，並在評估標的地區此種規模和性質的固定及無形物業方面擁有超過25年經驗。

估值證書

貴集團於香港將出售之物業權益

物業	概況及年期	估用詳情	於2022年12月23日 現況下之市值
香港新界屯門建發里4號 Lane Up	<p>該物業包括位於新界屯門之13層活化後綜合型商廈，名為Lane Up。地下、2至4層作零售用途，以及5至12層作辦公用途。停車場位於地下及一層，設有65個私家車泊車位、6個輕型貨車泊車位、2個重型貨車泊車位及4個電單車泊車位。</p> <p>據經批核建築圖則顯示，該物業之總建築面積為約172,910.85平方呎。據吾等對經批核建築圖則作出之縮放測量，該物業之總實用面積為約115,807.66平方呎。按照入伙紙編號NT 18/80及NT 58/2020(OP)以及屋宇署於2021年4月21日發出之函件所示，該物業約於1980年落成，並於2021年轉為綜合型商廈。</p> <p>標的地段屯門市地段第102號由新批准號TM2241持有，自1898年7月1日起為期99年，並已法定延長至2047年6月30日。</p>	<p>據吾等實地視察及貴集團提供之資料顯示，該物業現時以多項租約租賃，總月租約為1,304,405港元。所有已租出單位之平均租金約為每單位每月31,057港元。租期介乎1.14年至5年，最遲於2026年4月屆滿。現行出租率約為64.8%。</p>	1,160,000,000港元 (十一億六千萬港元)

附註：

1. 該物業由陳俊諺 (*BSc(Hons) MRICS MHKIS RPS(GP)*皇家特許測量師學會註冊估價師)於2022年12月22日視察。
2. 估值及本證書乃由張翹楚 (*BSc(Hons) MBA FRICS MHKIS RPS(GP) MCIREA MHKSI MISC MHIREA FHKIoD*皇家特許測量師學會註冊估價師、中國註冊房地產估價師及經紀人)及張杰雄 (*BSc(Hons) MRICS MHKIS RPS(GP) MCIREA MHIREA*皇家特許測量師學會註冊估價師、中國註冊房地產估價師)編製。
3. 該物業日期為2022年12月16日之土地查冊記錄詳情概述如下：

項目	詳情
註冊擁有人：	金飛馬置業有限公司
	<ul style="list-style-type: none"> • 根據日期為1977年6月29日之轉讓書，註冊摘要編號為TM187320 (備註：轉讓書TMTL102)；及 • 根據日期為1994年3月28日之轉讓書，註冊摘要編號為TM631349 (僅限於1層、2層、3層及4層之工場、1層平台、地下1至12號之泊車位)
地租：	應課差餉租值之3%
主要產權負擔：	<ul style="list-style-type: none"> • 日期為1979年7月6日之停車位發展藍圖，註冊摘要編號為TM193978； • 日期為1983年5月24日以D.L.O.T.M為受益人之修訂書，註冊摘要編號為TM226674； • 日期為1980年4月8日之滿意紙認證副本，註冊摘要編號為TM255740； • 日期為1991年10月21日之大廈公契，註冊摘要編號為TM522719； • 日期為1996年1月19日之更正及確認契據，註冊摘要編號為TM706989； • 日期為2001年6月5日之樓宇命名備忘錄，註冊摘要編號為TM994450； • 屯門地政總署人員發出之日期為2018年9月13日之豁免函件，註冊摘要編號為18100401550019；及 • 日期為2021年12月1日之更改樓宇名稱備忘錄，註冊摘要編號為21120100660014。

4. 該物業建於根據新批准號TM2241持有的屯門市地段第102號。主要條件概述如下：

項目	詳情
地段編號：	屯門市地段第102號
租期：	自1898年7月1日起為期99年，並已法定延長至2047年6月30日。
佔地面積：	約19,010.00平方呎
主要特殊條件：	<ul style="list-style-type: none"> • 根據《公眾衛生及市政條例》或對其進行修改或替代的任何成文法，該地段或其任何部分或其上已建或將建之任何樓宇或部分樓宇，不得用作除工業或倉庫以外任何目的，或兩者均須剔除現時或其後可能被宣佈為厭惡性行業的任何貿易。 • 不得在該地段上興建任何樓宇，惟工廠或倉庫(或以上兩者)、配套辦公室及勞工處處長認為對樓宇安全及保安而言屬重要之看守員或管理員可能需要之宿舍除外。

屯門市地段第102號受限於日期為1983年5月24日以D.L.O.T.M為受益人之修訂書，註冊摘要編號為TM226674以及屯門地政總署人員發出之日期為2018年9月13日之豁免函件，註冊摘要編號為18100401550019。標的地段可用作飲食場所、商店及服務以及辦公室用途。

5. 根據於2022年7月22日公佈的屯門分區計劃大綱草圖(編號S/TM/36)，該物業被劃為「工業」地帶。
6. 該物業的一般描述及市場資料概述如下：

地點	：	該物業位於香港新界屯門建發里4號。
交通	：	香港國際機場及屯門港鐵站分別距離該物業約14.0公里及650米。
周邊地區性質	：	該地區主要位於屯門之工業區。
市場概覽	：	根據差餉物業估價署公佈的數據，2022年11月最新辦公室及零售售價指數分別同比下降5.3%及7.8%。相較去年，標的類別辦公物業之市場收益率由2.7%微升至2022年11月之2.8%，而於2022年11月零售物業之市場收益率維持在2.5%。

7. 根據本集團提供的資料，金飛馬置業有限公司為英皇國際集團有限公司之間接全資附屬公司。

8. 進行該物業估值之過程中，吾等已考慮並分析鄰近地區可比零售及辦公單位銷售事項。此等可比事項被視為就外觀及地點而言與該物業相關，故加以採用。所採用可比零售及辦公單位按實用面積為基準之單價分別介乎每平方呎18,182港元至20,704港元以及每平方呎8,832港元至12,798港元。下表載列所採納零售銷售可比案例之詳情：

	可比案例1	可比案例2	可比案例3
發展項目	金滿閣	好發大廈	協邦大廈
地址	仁愛堂街50號	青棉徑6號	井財街21號
地區	屯門	屯門	屯門
竣工年度	1978年	1981年	1982年
樓層	地下	地下	地下
單元	D舖	14舖	16舖
實用面積(平方呎)	495	483	331
性質	買賣協議	買賣協議	買賣協議
契據日期	2022年11月4日	2022年8月25日	2022年1月10日
代價(港元)	9,000,000	10,000,000	6,280,000
實用單價(港元/平方呎)	18,182	20,704	18,973

下表載列所採納辦公銷售可比案例之詳情：

	可比案例1	可比案例2	可比案例3	可比案例4
發展項目	滙賢一號·雋峰	滙賢一號·雋峰	滙賢一號·雋峰	屯門中央廣場
地址	新合里1-3號	新合里1-3號	新合里1-3號	海榮路22號
地區	屯門	屯門	屯門	屯門
竣工年度	2019年	2019年	2019年	1999年
樓層	21樓	17樓	15樓	23樓
單元	11單元	7單元	7單元	1單元
實用面積(平方呎)	349	368	368	505
性質	買賣協議	買賣協議	買賣協議	買賣協議
契據日期	2022年11月30日	2022年8月23日	2022年8月1日	2022年6月15日
代價(港元)	3,980,000	4,708,000	4,353,200	4,460,000
實用單價(港元/平方呎)	11,389	12,798	11,834	8,832

經就不同屬性作適當調整後，估值中所用單價與相關可比單位之單價一致。按實用面積為基準，就基準零售單位及基準辦公單位所採用之單價分別為每平方呎19,897港元及每平方呎8,892港元。

A. 本集團之財務資料

本集團截至2020年3月31日、2021年3月31日及2022年3月31日止年度之財務資料於下列刊載於聯交所網站(<https://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<https://www.EmperorInt.com>)的文件中披露：

本公司截至2020年3月31日止年度之年報：

<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0710/2020071000505.pdf>

本公司截至2021年3月31日止年度之年報：

<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0712/2021071200623.pdf>

本公司截至2022年3月31日止年度之年報：

<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0713/2022071300386.pdf>

本公司截至2022年9月30日止6個月之中期報告：

<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/1209/2022120900737.pdf>

B. 債項

於2022年12月31日(即就確定本債務聲明相關資料之最後實際可行日期)營業時間結束時,本集團合計尚未償還之債務為約22,191,300,000港元,其中包括：

銀行借貸

於2022年12月31日,本集團之有抵押銀行借貸約為14,058,200,000港元,以本集團之若干物業及銀行存款作抵押,以及無抵押、無擔保銀行借貸約為4,930,000,000港元。

其他借貸

於2022年12月31日,本集團擁有：

- (i) 自關連公司(即The Albert Yeung Discretionary Trust之全資附屬公司)取得之無抵押及無擔保借貸約1,681,700,000港元；

- (ii) 自附屬公司非控股權益取得之無抵押及無擔保借貸約39,500,000港元；及
- (iii) 本金總額為1,446,100,000港元之無抵押及無擔保票據。

租賃負債

本集團按使用本集團增量借款利率折現的餘下租賃付款現值計量租賃負債。於2022年12月31日營業時間結束時，本集團的租賃負債總額約為35,800,000港元。

擔保

於2022年12月31日營業時間結束時，本集團已就一間合營企業獲授之銀行融資(其中1,034,500,000港元已獲動用)向一間銀行作出1,165,000,000港元之企業擔保。

免責聲明

除上文所述及集團內公司間負債之外，於2022年12月31日營業時間結束時，本集團並無任何已發行及尚未行使之債務證券或任何其他借貸或債務(包括銀行透支及承兌負債(正常貿易應付款項除外))或承兌信貸或租購承擔，或任何其他按揭或抵押借貸，或任何其他重大或然負債或擔保。

C. 營運資金

董事於考慮本集團現有可供使用之內部財務資源(包括現金及銀行結餘以及可供使用之銀行融資)後認為，本集團擁有充裕營運資金以供本集團於本通函日期起計至少十二個月之需要。

D. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事概不知悉自2022年3月31日(即本集團最近期公佈經審核綜合財務報表之編製日期)以來可能導致本集團之財務或貿易狀況出現任何重大不利變動之任何情況或事件。

E. 本集團之財務及貿易前景

隨著社交距離措施放寬以及香港、澳門及中國內地之間的邊境重新開放，本集團預期訪港旅客人數將反彈。預計過去數年被壓抑的需求與積累的儲蓄將促進消費者報復式消費，這將有助於具體改善消費氣氛，進而提高零售市場的租金水平。與此同時，商務旅客重返以及營商環境的恢復將推動辦公空間的需求，從而提高辦公室租金水平。

儘管利率可能會提高，但因前景明朗，購房者及物業投資者將變得更樂觀。隨著股市重拾動力以及中國內地樓市相對穩定，本集團預計香港住宅物業的銷量將再度活躍。

考慮到香港在大灣區的戰略地位以及作為進入中國市場的重要通道，長遠來看，香港仍是亞太地區極具吸引力的投資地點。本集團致力於維持均衡的投資物業組合，以分散業務風險，並制定穩定的物業發展時間表，旨在把握市場恢復時的機會。

1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本集團的資料，董事願就本通函的資料共同及個別地承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，本通函所載資料在各重要方面均準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何其他事項，以致本通函或其所載任何陳述產生誤導。

2. 董事及最高行政人員之權益披露

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

(a) 於本公司權益之好倉

(i) 股份

董事姓名	身份／權益性質	所持有權益之 已發行股份 數目	佔已發行 具投票權股份 百分比
陸小曼女士(「陸女士」)	配偶權益	2,747,611,223 (附註)	74.71
楊政龍先生(「楊先生」)	私人酌情信託之 合資格受益人	2,747,611,223 (附註)	74.71
范敏嫦女士(「范女士」)	實益擁有人	10,500,000	0.29

附註：該等股份乃由楊受成產業控股有限公司(「楊受成產業控股」)之全資附屬公司英皇國際集團控股有限公司(「英皇國際集團控股」)持有。楊受成產業控股由First Trust Services AG(「First Trust Services」)持有，而First Trust Services為楊博士成立之私人酌情信託之受託人。鑒於陸女士為楊博士(私人酌情信託之創立人)之配偶，彼被視為擁有相同股份的權益，而鑒於楊先生為該私人酌情信託之合資格受益人之一，故彼亦被視為擁有相同股份的權益。

(ii) 債權證

董事姓名	身份／權益性質	所持 債權證金額
黃志輝先生(「黃先生」)	於受控制法團之權益	2,000,000港元

(b) 於本公司相聯法團普通股權益之好倉

董事姓名	相聯法團名稱	身份／權益性質	擁有權益之已 發行股份數目	估已發行 具投票權股份 百分比
陸女士	英皇娛樂酒店有限公司 (「英皇娛樂酒店」)	配偶權益	851,353,645	71.63
	英皇鐘錶珠寶有限公司 (「英皇鐘錶珠寶」)	—同上—	4,298,630,000	63.41
	英皇文化產業集團有限公司 (「英皇文化產業」)	—同上—	2,371,313,094	73.80
	歐化國際有限公司 (「歐化」)	—同上—	600,000,000	75.00
楊先生	英皇娛樂酒店	私人酌情信託之 合資格受益人	851,353,645	71.63
	英皇鐘錶珠寶	—同上—	4,298,630,000	63.41
	英皇文化產業	—同上—	2,371,313,094	73.80
	歐化	—同上—	600,000,000	75.00

附註：該等股份由各自酌情信託(楊博士亦為創立人)最終擁有。鑒於陸女士為楊博士之配偶，故彼被視為擁有相同股份的權益，而鑒於楊先生為該等私人酌情信託之合資格受益人之一，故彼亦被視為擁有相同股份的權益。

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

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

3. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司或本集團任何成員公司訂有或擬訂立不可於一年內免付賠償（法定賠償除外）而終止之服務合約。

4. 競爭權益

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

- (i) 陸女士作為一個私人酌情信託創立人楊博士之配偶，被視為擁有酌情信託旗下多家亦從事物業投資及發展的公司之權益。由於陸女士並無參與本公司之日常營運及管理，故本集團能夠有別於上述被視作競爭之業務作獨立及以公平磋商的原則經營其業務；
- (ii) 張炳強先生擔任前述信託旗下多家亦從事物業投資及發展的公司之董事。鑑於彼無法控制本公司及該等公司之董事會，董事認為本集團之利益已獲充分保障；

- (iii) 楊先生作為前述信託之受益人之一，被視為擁有該信託旗下多家亦從事物業投資及發展的公司的權益。彼同時擁有從事物業投資的私人公司的股權及董事權益。鑑於(a)彼無法控制本公司及該信託旗下公司之董事會；及(b)本集團投資組合之規模及覆蓋範圍，董事認為本集團之利益已獲充分保障；及
- (iv) 黃先生及其聯繫人以及范女士擁有從事物業投資的私人公司的股權及董事權益。鑑於本集團投資組合之規模及覆蓋範圍，該等已披露之視同競爭業務不構成重大影響。

除上文所披露者外，據董事或本公司最高行政人員所知，於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自之緊密聯繫人於任何與本集團業務競爭或可能競爭（不論直接或間接）的業務中擁有權益。

5. 董事於合約或安排之權益

於最後實際可行日期，除買賣協議及下述協議外，概無存在任何董事（擁有視作權益的陸女士及楊先生除外）於對本集團業務而言屬重大的任何其他合約或安排中擁有重大權益：

- (a) 本公司就相關租賃交易與英皇鐘錶珠寶所訂立日期為2020年12月3日之總租賃協議；
- (b) 本公司就相關租賃交易與英皇證券集團有限公司所訂立日期為2020年12月3日之總租賃協議；
- (c) 本公司就相關租賃交易與英皇文化產業所訂立日期為2020年12月3日之總租賃協議；
- (d) 本公司就相關租賃交易與歐化所訂立日期為2020年12月3日之總租賃協議；

- (e) 本公司就相關租賃交易與(1)新傳媒集團投資有限公司(被除名)；(2)楊受成娛樂控股有限公司；(3)楊受成金融控股有限公司；(4)楊受成投資控股有限公司；及(5)楊受成產業管理有限公司所訂立日期為2020年12月3日之總租賃協議；
- (f) 英皇娛樂酒店就相關租賃交易與英皇鐘錶珠寶所訂立日期為2020年12月3日之總租賃協議；及
- (g) 本公司就相關傢私交易與歐化所訂立日期為2020年7月29日之總協議。

6. 董事於資產之權益

於最後實際可行日期，除出售事項之外，董事概無於本集團任何成員公司自2022年3月31日(即本公司最近期刊發之經審核財務報表之編製日期)以來所收購或出售或租賃或擬收購、出售或租賃予本集團之任何成員公司之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

7. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團成員公司概無涉及任何重大訴訟或索償，亦無針對本集團任何成員公司的待決或存在威脅的重大訴訟或索償。

8. 重大合約

除於2022年10月27日之擔保契約(關於就金額約2,330,000,000港元之有期貸款融資項下傑懋有限公司承擔之義務及責任的額外10%向香港上海滙豐銀行有限公司提供額外公司擔保)外，於緊接本通函日期前兩年直至最後實際可行日期(包括該日)，本集團並無訂立屬或可能屬重大之合約(並非本集團於日常業務過程中訂立之合約)。

9. 專家及同意書

以下為專家之專業資格，彼等之意見或建議已刊載於本通函內：

名稱	專業資格
八方金融	從事證券及期貨條例項下第1類(證券買賣)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團
泓亮諮詢及評估有限公司	獨立合資格估值師

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

- (a) 並無持有本集團任何成員公司之任何股權，亦無權(不論可否在法律上強制執行)認購或提名他人認購本集團任何成員公司附帶投票權之任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；或
- (b) 自本公司最近期刊發之經審核財務報表的編製日期(即2022年3月31日)以來，亦無於本集團任何成員公司所收購、出售或租賃，或擬收購、出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

10. 展示文件

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

- (a) 買賣協議；
- (b) 本附錄「專家及同意書」一段所指之書面同意書；
- (c) 本通函第18至33頁所載之獨立財務顧問八方金融函件；及

- (d) 本通函附錄一所載之物業估值報告。

11. 雜項

- (a) 本公司之公司秘書為馮佩玲女士，彼為英國特許公司治理公會及香港公司治理公會資深會士。
- (b) 本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。
- (c) 本公司於香港總辦事處及主要營業地點為香港灣仔軒尼詩道288號英皇集團中心28樓。
- (d) 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳秘書商務有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。
- (e) 本通函及隨附委任代表表格之中英文版本概以彼等各自英文版本為準。

股東特別大會通告



英皇國際集團有限公司 Emperor International Holdings Limited

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：163)

茲通告英皇國際集團有限公司(「本公司」)謹訂於2023年3月13日(星期一)上午11時正假座香港灣仔軒尼詩道288號英皇集團中心2樓舉行股東特別大會，以考慮並酌情通過(不論有否修訂)下列決議案作為本公司之普通決議案：

普通決議案

「動議追認、確認及批准買賣協議(定義見日期為2023年2月10日之通函(「通函」)，註有「A」字樣之副本獲提呈大會並由大會主席簡簽以資識別)及其項下擬進行之交易；及授權本公司任何一名董事作出彼認為就執行根據買賣協議項下擬進行之交易而言屬必要、適宜或權宜之一切行動及事宜(包括對該協議之條款作出符合本公司董事可能批准之任何修訂(與有關協議之目的並無任何分歧))。」

承董事會命
英皇國際集團有限公司
公司秘書
馮佩玲

香港，2023年2月10日

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

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

股東特別大會通告

附註：

- (i) 除文義另有指明外，本通告所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。
- (ii) 為保障股東健康及安全，預防措施將於股東特別大會實施，包括但不限於**(i)強制佩戴外科口罩－股東特別大會會場概不提供口罩；及(ii)恕無茶點或飲品招待，亦不會派發企業禮物。**

視乎新冠病毒疫情的情況及相關法律限制，本公司可在臨時通知情況下實施其他程序及／或變更股東特別大會安排。股東應瀏覽本公司網站(<https://www.EmperorInt.com>)及聯交所網站(<https://www.hkexnews.hk>)，以取得就股東特別大會安排之日後公告(如有)。
- (iii) 根據上市規則第13.39(4)條，本通告所載決議案將於股東特別大會上以股數投票方式表決。倘主席以誠實信用原則決定允許對純粹有關程序或行政事宜之決議案表決，則有關決議案以舉手方式表決。
- (iv) 凡有權出席本通告所召開大會並於會上投票之股東，均可委派一名或多名(倘彼持有超過一股股份)代表代其出席大會及投票。受委代表毋須為股東。本公司強烈建議股東委任股東特別大會主席為其代表，以行使其於股東特別大會投票之權利。
- (v) 委任代表表格須由委任人或獲其正式書面授權之人士親筆簽署，如委任人為一公司，委任代表表格須加蓋公司印鑑，或經由公司負責人或獲正式授權之人士親筆簽署，並連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有)或該授權書或授權文件核實副本，最遲須於大會或其續會舉行時間48小時前送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓(「**股份過戶登記分處**」)，方為有效。
- (vi) 如為任何股份之聯名持有人，則任何一位聯名持有人均可就有關股份親身或委派代表投票，猶如其為唯一有權投票之股東；惟如親身出席大會之聯名持有人超過一位，則排名首位之持有人之投票(不論親身或委派代表)方獲接納，其他聯名持有人之投票則不予受理。就此而言，排名先後將以股東名冊內就該聯名持有股份之排名次序為準。
- (vii) 股東填妥及交回委任代表表格後，屆時仍可親身出席大會及於會上投票。
- (viii) 為符合出席股東特別大會並在會上投票之資格，所有相關股票及已填妥之過戶表格，必須於2023年3月7日(星期二)下午4時30分前交回股份過戶登記分處以辦理登記，地址同上。

股東特別大會通告

(ix) 本通告之中文譯本僅供參考。如有歧義，概以英文文本為準。

此通函(中英文版本)可供任何股東以印刷本形式或於聯交所網站(<https://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<https://www.EmperorInt.com>)內查閱。為支持環保，本公司極力推薦各股東選擇收取此通函之電子版本。股東仍有權隨時以合理之書面通知，透過郵寄或電郵(is-enquiries@hk.tricorglobal.com)向本公司或股份過戶登記分處，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，更改所選擇日後收取所有由本公司所發出之公司通訊之方式。