
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) 非常重大出售及關連交易 — 出售目標公司之全部股權 及 (II) 股東週年大會通告

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問



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至14頁及獨立董事委員會致獨立股東函件載於本通函第15至16頁。獨立財務顧問百利勤函件載於本通函第17至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9月19日（星期二）上午11時15分假座香港灣仔軒尼詩道288號英皇集團中心22樓舉行股東週年大會，召開大會之通告載於本通函第AGM-1至AGM-7頁。

務請將隨附之委任代表表格填妥並盡快交回，惟無論如何最遲須於股東週年大會或其任何續會（視情況而定）舉行時間48小時前（即2023年9月17日（星期日）上午11時15分前），交回本公司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。填妥並交回委任代表表格之後，閣下仍可依願親身出席股東週年大會或其續會（視情況而定）並於會上投票，而在此情況下，先前交回之委任代表表格將被視作撤銷論。

2023年8月23日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
獨立董事委員會函件	15
百利勤函件	17
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 — 餘下集團未經審核之備考財務資料	III-1
附錄四 — 就餘下集團之管理層討論與分析	IV-1
附錄五 — 一般資料	V-1
股東週年大會通告	AGM-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：

「股東週年大會」	指	本公司將於2023年9月19日（星期二）上午11時15分假座香港灣仔軒尼詩道288號英皇集團中心22樓舉行之股東週年大會（或如文義需要，該股東週年大會之任何續會）
「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2023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	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），惟本通函「先決條件」一節下(c)及(d)段除外）後3個營業日內，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

釋 義

「楊博士」	指	楊受成博士
「英皇代理」或「買方」	指	英皇代理有限公司，一間於香港註冊成立之公司，其主要業務為投資控股及由楊博士成立之一個私人酌情信託間接控制
「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
「除外物業」	指	所有於土地註冊處註冊為內地段第3546號之整塊或整幅土地及建於其上的宅院、豎設物及樓宇的所有相等不分割份數290,671份的9,000份，現稱為香港英皇道560號「健威花園」，連同持有、使用、佔有及享用平台第二層、第三層及平台之天台所有土地（公共區域除外）之獨家權利及特權
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司
「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
「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「百利勤」	指	百利勤金融有限公司（可從事證券及期貨條例項下第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團），為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8月16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

釋 義

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後期限日」	指	2023年9月30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（按合併基準），包括目標集團自2023年4月1日直至2023年5月31日止期間之損益表及目標集團之財務狀況表（乃基於本通函「先決條件」一節(c)段所述重組已於2023年5月31日完成之假設而編製）
「授權通函」	指	本公司向股東寄發的日期為本通函相同日期的有關(1)股東週年大會通告及(2)建議(A)重選董事(B)發行新股份及回購股份之一般授權及(C)採納新購股權計劃的通函
「總租賃協議通函」	指	本公司向股東寄發的日期為本通函相同日期的有關(I)重續持續關連交易－2024年總租賃協議及(II)股東週年大會通告的通函，當中載列（其中包括）股東週年大會第9至13項決議案的詳情
「前次出售事項」	指	前次出售Famous Gain Investments Limited的全部已發行股份以及Famous Gain Investments Limited欠賣方的所有貸款、利息和所有其他款項，其詳情分別載於本公司日期為2023年1月6日的公告及2月10日的通函內
「該物業」	指	所有於土地註冊處註冊為內地段第3546號之整塊或整幅土地及建於其上的宅院、豎設物及樓宇的所有相等不分割份數290,671份的45,074份，現稱為香港英皇道560號「健威花園」，連同持有、使用、佔有及享用該平台地庫、地下低層及地下高層所有土地（公共區域除外）之獨家權利及特權

釋 義

「物業公司」	指	族標有限公司，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
「餘下集團」	指	緊隨完成後之本集團
「買賣協議」	指	日期為2023年7月3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	目標公司於完成時結欠賣方之所有貸款、利息及全部其他金額
「待售股份」	指	1股面值1.00美元之目標公司股份，相當於目標公司之所有已發行股份及全部已發行股本
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中每股面值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	Joybridge Services 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) 非常重大出售及關連交易 –
出售目標公司之全部股權**

及

(II) 股東週年大會通告

緒言

茲提述本公司日期為2023年7月3日之公告，當中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1,942,800,000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）：(i) 出售事項之進一步詳情；(ii) 獨立董事委員會推薦建議函件；(iii) 獨立財務顧問就出售事項致獨立董事委員會及獨立股東之函件；(iv) 該物業之估值報告；(v) 本集團之財務資料；(vi) 目標集團之財務資料；(vii) 餘下集團未經審核之備考財務資料；(viii) 上市規則規定之其他資料；及(ix) 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週年大會的通告。

買賣協議

日期： 2023年7月3日

賣方： 英皇物業

買方： 英皇代理

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為約1,942,800,000港元（可予調整），且買方須於完成日期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2023年6月15日就該物業作出之公允市場估值2,000,000,000港元；(ii) 截至2023年5月31日目標公司欠付賣方之貸款金額約224,700,000港元；及(iii) 目標集團於2023年5月31日之未經審核資產淨值約1,718,100,000港元。

代價經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) 涵蓋自完成日期（不包括該日）起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。

先決條件

完成須待以下先決條件獲達成後，方告作實：

- (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，並合理滿意該結果；
- (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條及買賣協議的條款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為目標集團之唯一土地物業及固定資產（「重組」）；及
- (d) 獨立股東於本公司股東大會上批准買賣協議及其項下擬進行之交易。

倘任何上述條件未有根據買賣協議於最後期限日或之前達成（或獲買方豁免，惟上述條件(c)及(d)不可豁免除外），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，在條件(c)的規限下，條件(a)及(b)已獲達成。重組預期將於2023年9月25日或之前完成。

董事會函件

完成

受制於上述所有先決條件獲達成後（或獲買方豁免，惟上述條件(c)及(d)不可豁免除外），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。

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

買方為一間於香港註冊成立的公司，其主要業務為投資控股及由一個私人酌情信託（由楊博士創立）間接控制。

目標集團及該物業之資料

目標公司為一間於英屬處女群島註冊成立的公司，由本公司間接全資擁有。目標公司的主要業務為投資控股。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。物業公司從事物業投資業務，並持有該物業及除外物業。重組完成時，物業公司將僅直接持有該物業。

截至2022年及2023年3月31日止兩個年度，目標集團之財務資料（誠如附錄二「本集團之財務資料」所披露）如下：

	截至3月31日止年度	
	2023年	2022年
	千港元	千港元
收入	68,559	69,618
除稅前（虧損）／溢利	(263,421)	58,595
除稅後（虧損）／溢利	(264,281)	57,818

於2023年5月31日，待售貸款為約224,700,000港元。

董事會函件

待售貸款於2023年3月31日約為754,400,000港元，於2023年5月31日約為224,700,000港元，此差額主要乃由於(i)2023年4月1日至2023年5月31日扣除營運開支後的租金收入及(ii)管理賬目已透過往來款扣除除外物業的累計公允價值收益約517,000,000港元，基準為猶如除外物業的出售透過往來款結算，而有關公允價值收益已於本通函附錄二的保留溢利反映，基準為猶如除外物業的轉讓已於相關期間期初完成。為免生疑問，上述會計處理的差額對出售事項的代價並無影響，因為資產淨值的差額已被應付同系附屬公司款項（即待售貸款）的差額所抵銷。

該物業為**健威坊購物商場**，位於香港英皇道560號，為一幢佔據地庫、地下低層及地下高層的購物中心，建築面積為約132,018平方呎。一名獨立專業估值師於2023年6月15日就該物業作出之公允市場估值為2,000,000,000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

經考慮(i)出售事項之代價約1,942,800,000港元；(ii)管理賬目所述目標集團於2023年5月31日之未經審核合併資產淨值金額約1,718,100,000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2023年6月15日之賬面值2,000,000,000港元作出調整後）；及(iii)於2023年5月31日待售貸款金額約224,700,000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

根據本公司於2023年3月31日的經審核綜合財務報表，於出售事項前，本集團的資產總值及流動負債淨額分別為51,128,100,000港元及2,778,900,000港元。本集團於2023年3月31日的銀行借貸為19,753,000,000港元。根據本通函附錄三所載餘下集團之未經審核備考財務資料，假設出售事項已於2023年3月31日完成，餘下集團於2023年3月31日之未經審核備考綜合資產總值及流動負債淨額將分別減少至約50,253,600,000港元及806,600,000港元。於悉數支付代價約1,944,100,000港元及經計及為出售事項而解除及取消該物業之現有抵押約811,300,000港元後，本集團於2023年3月31日的綜合資產淨值及銀行借貸將分別減少至約25,806,800,000港元及18,941,700,000港元。

董事會函件

上述計算僅屬估計，以供說明用途，並須經本公司核數師進一步審閱。

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

為了配合出售事項的緣故，於解除及取消該物業之現有抵押約805,500,000港元以及視乎根據買賣協議的條款進行調整後，出售事項之所得款項淨額估計為約1,135,800,000港元，其中：

- (i) 本集團預計將不少於80%的所得款項淨額用於充盈現有物業發展及物業投資業務營運及擴張之營運資金。就本集團的物業發展項目而言，於最後實際可行日期，發展中項目如下：
- 位於**香港仔香港仔舊大街72-80號**之大樓已被拆除，並將重建為一幢樓高23層的住宅及零售大樓，總樓面面積約50,300平方呎。其位於香港仔中心地帶，乘坐各種公共交通均方便抵達。預計將於2023年下半年進行預售，該項目計劃於2024年完工。
 - 位於中環**奧卑利街20-26號及贊善里11號**之地塊計劃重建為一幢樓高26層的精品豪華住宅大樓，其靠近蘇豪區及蘭桂坊，毗鄰中環至半山自動扶手電梯，方便來往中心商業區。該重建項目計劃於2024年完工。
 - 位於**跑馬地宏德街1號**之地塊，前身為英皇駿景酒店，將重建成一幢樓高27層的住宅大樓，總樓面面積約58,100平方呎。跑馬地為香港島傳統豪宅地段，方便來往銅鑼灣和灣仔等主要購物及商業區，並鄰近香港賽馬會、香港養和醫院及香港大球場等主要設施。該項目地基工程已完成，上蓋建築工程正在進行，計劃於2024年或之後完工。

董事會函件

- 位於半山**般咸道24-30號**之大樓已被拆除，並將重建為一幢樓高27層的住宅大樓，總樓面面積約105,400平方呎。步行至港鐵西營盤站僅5分鐘路程。該重建項目計劃於2024年或之後完工。
 - 現位於半山**堅道127號**之大樓計劃重建為一幢樓高23層的住宅及零售大樓，總樓面面積約24,700平方呎。步行至元創方及蘇豪區分別約3分鐘及5分鐘路程，並方便前往半山多個休閒點及多國餐廳。該重建項目計劃於2025年或之後完工。
- (ii) 剩餘所得款項淨額用於一般營運資金，例如本集團的僱員成本、專業費用及其他一般行政及營運開支。

於最後實際可行日期，本集團並未發現任何具吸引力的物業投資機會。倘出現任何物業投資機會，本公司將根據上市規則適時告知股東並發佈公告。

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，以及旅遊購物旺區內之零售舖位。本集團奉行組合優化策略，定期檢視其投資組合以(i)透過收購優質物業以擴大組合；(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傳統旅遊購物區以外，乃屬非核心投資物業組合，透過改裝或重建工程以進一步大幅升值之機會有限。因此，相比約917,000,000港元之購入成本，管理層認為出售事項是實現約1,083,000,000港元之資產增值的良機。該出售事項將釋放所得款項淨額約1,135,800,000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，以支持未來投資機會及優化其投資組合以獲取更高回報。

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「獨立董事委員會函件」中單獨提供其意見）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。

上市規則之涵義

由於有關出售事項之一項或多項適用百分比率（定義見上市規則）（(i)按獨立基準；或(ii)根據上市規則第14.22條，與前次出售事項合併計算）高於75%，故根據上市規則第14章，出售事項構成本公司之非常重大交易。賣方為本公司之全資附屬公司。賣方及買方均由楊博士（彼被視為本公司主要股東）成立之私人酌情信託各自間接控制。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關連交易。出售事項須遵守上市規則項下匯報、公告及獨立股東批准之規定。

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。獨立財務顧問亦已獲委任，以向獨立董事委員會及獨立股東就此提供意見。

董事會主席兼非執行董事陸小曼女士及董事會副主席兼執行董事楊政龍先生分別為控制賣方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，故已就本公司相關董事會決議案放棄投票。

為謹慎起見，執行董事黃志輝先生及范敏嫦女士亦擔任買賣協議對應方的管理角色，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，概無其他董事於出售事項中擁有重大權益或角色衝突而須放棄投票。

董事會函件

股東週年大會

股東週年大會通告載於本通函第AGM-1至AGM-7頁。將於股東週年大會上提呈之決議案包括(其中包括)(A)重選董事；(B)發行新股份及回購股份之一般授權；(C)採納本公司新購股權計劃；(D)批准租賃年度上限總額(定義見總租賃協議通函)；及(E)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有關出售事項之第14項決議案放棄投票。經董事作出一切合理查詢後所深知及確信，除楊博士及其聯繫人外，概無股東於出售事項中擁有重大權益，因此概無股東須就有關出售事項之第14項決議案放棄投票。請參閱授權通函有關上述(A)至(C)項之第1至8項決議案及總租賃協議通函有關上述(D)項之第9至13項決議案的詳情。

根據上市規則第13.39(4)條，股東於股東週年大會上就提呈決議案必須以股數投票方式表決。於股東週年大會結束時，本公司將作出公告，以將股東週年大會之結果告知股東。

本通函隨附股東週年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週年大會及於會上投票，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，惟無論如何不遲於股東週年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週年大會或任何續會(視情況而定)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。

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9月13日(星期三)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。

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於內文指定時間前交回其委任代表表格以委任股東週年大會主席為其受委代表，以行使其於股東週年大會之投票權利。股東無須親身出席股東週年大會行使投票權。

董事會函件

推薦建議

董事會認為買賣協議之條款乃按一般商業條款經公平磋商訂立、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週年大會上提呈之相關第14項決議案投贊成票。於決定如何在股東週年大會上就該項決議案投票前，閣下務請閱讀(i)本通函第15至16頁所載之獨立董事委員會函件；及(ii)本通函第17至33頁所載之獨立財務顧問函件，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8月23日



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：

非常重大出售及關連交易－
出售目標公司之全部股權

吾等謹此提述本公司於2023年8月23日向股東發出之有關出售事項之通函（「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。百利勤已獲委任，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17至33頁。閣下亦務請垂注通函內之「董事會函件」及「百利勤函件」以及其附錄所載之其他資料。

獨立董事委員會函件

經考慮百利勤提供之意見後，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一般及日常業務過程中訂立並符合本公司及股東之整體利益；及(ii)買賣協議之條款及條件及其項下擬進行之交易乃按一般商業條款而訂立，對本公司及獨立股東而言屬公平合理。因此，吾等建議閣下就將於股東週年大會上提呈之相關普通決議案投贊成票，以批准買賣協議及其項下擬進行之交易。

此 致

列位獨立股東 台照

代表
獨立董事委員會

陳漢標

朱嘉榮
獨立非執行董事
謹啟

潘仁偉

2023年8月23日



百利勤金融有限公司

香港銅鑼灣恩平道28號利園二期28樓

敬啟者：

**非常重大出售事項及關連交易
出售目標公司之全部股權**

緒言

吾等獲委任為就買賣協議之條款及其項下擬進行之交易之獨立董事會委員會及獨立股東之獨立財務顧問，其詳情載於 貴公司日期為2023年8月23日之通函（「**通函**」）所載董事會函件（「**董事會函件**」），而本函件乃其中的一部分。除非文義另有所指，本函件所用詞彙與通函界定者具有相同涵義。

誠如 貴公司日期為2023年7月3日有關出售事項之公告所述，賣方已與買方訂立買賣協議，內容有關買賣目標公司的全部股權及目標公司結欠賣方之貸款，代價為約1,942,800,000港元（可予調整）。

由於有關出售事項之一項或多項適用百分比率（定義見上市規則）（i）按獨立基準；或（ii）根據上市規則第14.22條，與前次出售事項合併計算）高於75%，故根據上市規則第14章，出售事項構成 貴公司之非常重大交易。賣方為 貴公司之直接全資附屬公司。賣方及買方均由楊博士（彼被視為 貴公司主要股東）成立之私人酌情信託各自間接控制。因此，根據上市規則第14A章，買方被視為 貴公司之關連人士，且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 貴公司之關連交易，須遵守上市規則項下匯報、公告及獨立股東批准之規定。

百利勤函件

董事會現時由四名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事組成。因此，獨立董事委員會（包括獨立非執行董事陳漢標先生、朱嘉榮先生及潘仁偉先生）已告成立，以就買賣協議之條款及其項下擬進行之交易向獨立股東提供意見。吾等已獲獨立董事委員會委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，而該委任已獲獨立董事委員會批准。

獨立性聲明

於最後實際可行日期，吾等與 貴公司董事、最高行政人員或主要股東或彼等各自之任何聯繫人並無關連，而吾等並不知悉吾等與 貴集團、買方、目標集團、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士之間有任何關係或權益或第13.84條所載之任何情況，而該等關係或權益或情況可合理地被視為與吾等就買賣協議及其項下擬進行之交易而擔任獨立董事會委員會及獨立股東之獨立財務顧問之獨立性有關。

於過去兩年， 貴公司與吾等之間並無任何接觸。除就委任吾等為獨立財務顧問而向吾等支付一般專業費用外，概無存在任何安排，讓百利勤金融有限公司可收取 貴公司或 貴公司董事、最高行政人員或主要股東或任何彼等各自之聯繫人士之任何費用或利益，而吾等並不知悉存在會影響吾等獨立性之任何情況或其變更。因此，吾等認為吾等有資格就買賣協議之條款及其項下擬進行的交易提供獨立意見。

吾等之職責為就(i)買賣協議是否於一般及日常業務過程中按一般商業條款訂立；(ii)買賣協議之條款及其項下擬進行之交易是否符合 貴公司及股東之整體利益，以及就獨立股東而言是否屬公平合理；及(iii)獨立股東於股東週年大會上應如何就買賣協議及其項下擬進行之交易投票表決相關決議案向 閣下提供獨立意見及推薦建議。

意見基準

向獨立董事委員會及獨立股東提出意見時，吾等已執行相關程序及採取吾等認為對提出意見而言屬必要的步驟，包括（其中包括）審閱 貴公司提供之相關協議、文件及資料，並在一定程度上將其與相關公開資料、統計及市場數據、相關行業指引以及規則及規例和 貴公司及／或董事及／或 貴集團管理層所提供的資料、事實及陳述以及所表達的意見進行核實。已審閱之文件包括（但不限於）(i) 買賣協議；(ii) 貴公司日期為2023年7月3日有關出售事項之公告；(iii) 貴公司截至2023年3月31日止財政年度之年度報告（「**2023年年報**」）；(iv) 由獨立估值師泓亮諮詢及評估有限公司（「**估值師**」）於2023年6月15日就有關該物業市值而發出之該物業估值報告（「**估值報告**」）；及(v) 通函所載其他資料。吾等已假設董事於通函所作出有關信念、意見、期望及意向之所有陳述均經周詳查詢及審慎考慮後合理地作出。吾等並無理由懷疑任何重大事實或資料已遭隱瞞，或懷疑通函所載資料及事實之真實性、準確性及完整性，或懷疑由貴公司、其管理層及／或董事向吾等提供之意見之合理性。

董事共同及個別地對通函所載資料之準確性承擔全部責任，並經作出一切合理查詢後確認就其所深知及確信，通函所載資料在各重要方面均準確完備，並無誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何其他事項致使通函或其所載任何陳述產生誤導。

吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情觀點，並為吾等之意見提供合理基礎。然而，吾等並無對通函所載資料以及董事及 貴集團管理層向吾等提供之資料進行任何獨立核證，亦無對 貴集團之業務及事務或未來前景進行任何形式之深入調查。

已考慮之主要因素

於達致吾等有關買賣協議及其項下擬進行交易之意見時，吾等已考慮下列主要因素及理由。

1. 貴公司之資料

貴公司為一間投資控股公司，而 貴集團主要在大中華及海外從事物業投資、物業發展及酒店業務。

下表載列 貴集團截至2022年及2023年3月31日止兩個財政年度之財務資料概要，乃摘錄自2023年年報。

表1： 貴集團之財務業績概要

	截至3月31日止財政年度	
	2023年 (經審核) 千港元	2022年 (經審核) 千港元
收入		
物業租賃	870,769	904,402
物業開發	79,240	1,025,152
酒店及酒店相關業務	260,673	399,770
總收入	1,210,682	2,329,324
毛利	590,026	813,293
年度虧損	2,201,586	739,642

根據2023年年報， 貴集團於截至2023年3月31日止年度錄得總收入約1,210,700,000港元，較截至2022年3月31日止年度約2,329,300,000港元減少約48.0%。收入下降主要是因為物業銷售減少所致，該項收入由截至2022年3月31日止年度的1,025,200,000港元減少946,000,000港元至截至2023年3月31日止年度的79,200,000港元。此跌幅乃由於受宏觀經濟環境不明朗、地緣政治緊張局勢、股市動盪及加息等因素影響，物業市場情緒低迷所致。該等情況影響買方的購買決策，因此潛在買方選擇多元化的投資組合，導致物業市場不可避免地受到影響。

百利勤函件

此外，貴集團截至2023年3月31日止年度的毛利約為590,000,000港元，較截至2022年3月31日止年度約813,300,000港元減少約223,300,000港元或27.5%。貴集團亦錄得虧損大幅增加約1,461,900,000港元或197.7%，即由截至2022年3月31日止年度約739,600,000港元至截至2023年3月31日止年度約2,201,600,000港元。虧損增加主要由於總收入下降及投資物業公允價值虧損增加1,315,600,000港元的混合影響。據貴公司所述，由於本地市場對辦公室租賃的需求依然低迷以及零售消費市場情緒尚未完全恢復，貴集團擁有的若干物業的估值評估有所下調，導致貴集團投資物業的公允價值虧損增加。

同時，貴集團於2022年3月31日及2023年3月31日之綜合資產及負債乃摘錄自2023年年報，概述如下：

表2： 貴集團之財務狀況概要

	於2023年 3月31日 (經審核) 千港元	於2022年 3月31日 (經審核) 千港元
資產總值		
— 非流動資產	42,750,064	46,439,937
— 流動資產	<u>8,377,991</u>	<u>8,265,568</u>
	51,128,055	54,705,505
負債總額		
— 非流動負債	14,162,822	19,152,289
— 流動負債	<u>11,156,911</u>	<u>6,785,713</u>
	25,319,733	25,938,002
流動(負債)／資產淨額	(2,778,920)	1,479,855
資產淨值	25,808,322	28,767,503

百利勤函件

於2023年3月31日，貴集團錄得資產總值約51,128,100,000港元。資產總值較2022年3月31日的資產總值約54,705,500,000港元減少約3,577,500,000港元，主要由於投資物業減少約3,849,700,000港元及持作出售之發展中物業約400,900,000港元，被銀行結餘及現金（包括已抵押銀行存款及短期銀行存款）之增加約866,500,000港元所抵銷。

於2023年3月31日，貴集團的非流動資產約為42,750,100,000港元，主要包括(i)投資物業約37,944,800,000港元；(ii)物業、機器及設備約2,723,500,000港元；(iii)於一間合營企業之權益約1,327,600,000港元；(iv)使用權資產約466,200,000港元；(v)有關一項發展項目之應收款項約169,600,000港元；及(vi)於一間聯營公司之權益約110,200,000港元。非流動資產較2022年3月31日之非流動資產約46,439,900,000港元減少約3,689,900,000港元，主要是由於投資物業減少約3,849,700,000港元所致。

於2023年3月31日，貴集團之流動資產約為8,378,000,000港元，主要包括(i)持作出售之發展中物業約4,861,300,000港元；(ii)銀行結餘及現金（包括已抵押銀行存款約66,200,000港元及短期銀行存款約56,800,000港元）約2,434,100,000港元；(iii)持作出售之物業約582,400,000港元；及(iv)貿易及其他應收款項約471,500,000港元。於2023年3月31日之流動資產較2022年3月31日之流動資產約8,265,600,000港元保持穩定。

另一方面，貴集團於2023年3月31日錄得負債總額約25,319,700,000港元，與2022年3月31日約25,938,000,000港元保持穩定。

於2023年3月31日，貴集團的非流動負債約為14,162,800,000港元，主要包括(i)銀行借貸約11,949,500,000港元；(ii)遞延稅項約1,800,900,000港元；(iii)無抵押票據約379,400,000港元；及(iv)租賃負債約33,000,000港元。非流動負債較上一年度19,152,300,000港元有所減少，主要是由於長期銀行借貸減少3,934,600,000港元所致。

於2023年3月31日，貴集團的流動負債約為11,156,900,000港元，主要包括(i)一年內到期的銀行借貸約7,803,500,000港元；(ii)應付一間關連公司款項約1,404,100,000港元；(iii)一年內到期的無抵押票據約868,000,000港元；及(iv)貿易及其他應付款項約802,000,000港元。流動負債較上一年度6,785,700,000港元有所增加，主要是由於短期銀行借貸增加4,159,900,000港元所致。

百利勤函件

貴集團錄得流動負債淨額約2,778,900,000港元，而於2022年3月31日則錄得流動資產淨值1,479,900,000港元。於兩個年度內從流動資產淨額轉變為流動負債淨額，主要是由於銀行借貸由非流動負債重新分類為流動負債。誠如2023年年報所述，董事已審慎考慮貴集團未來流動資金狀況及表現並相信於到期日或之前可以透過銀行借貸再融資或重續籌備充足資金。

貴集團於2023年3月31日的資產淨值約為25,808,300,000港元，較上一年度的28,767,500,000港元減少約10.3%。

2. 賣方之資料

賣方英皇物業為一間於英屬處女群島註冊成立之公司，由貴公司直接全資擁有。其主要業務為投資控股。

3. 買方之資料

買方英皇代理為一間於香港註冊成立的公司，由楊博士成立之一項私人酌情信託間接控制。其主要業務為投資控股。

4. 目標集團及該物業之資料

目標公司為一間於英屬處女群島註冊成立的公司，由貴公司間接全資擁有。目標公司之主要業務為投資控股。物業公司為一間於香港註冊成立之有限公司，由目標公司直接全資擁有。物業公司從事物業投資業務，持有該物業及除外物業。當重組完成時，物業公司將僅直接持有該物業。

百利勤函件

截至2022年及2023年3月31日止兩個年度，目標集團之財務資料（誠如附錄二「本集團之財務資料」所披露）載列如下：

表3：該物業之財務資料

	截至2023年 3月31日 止年度 (未經審核) 千港元	截至2022年 3月31日 止年度 (未經審核) 千港元
收入	68,559	69,618
除稅前淨（虧損）／溢利	(263,421)	58,595
除稅後淨（虧損）／溢利	(264,281)	57,818

待售貸款於2023年5月31日約為224,700,000港元。

待售貸款於2023年3月31日約為754,400,000港元，於2023年5月31日約為224,700,000港元，此差額主要乃由於(i)2023年4月1日至2023年5月31日扣除營運開支後的租金收入及(ii)管理賬目已透過往來款扣除除外物業的累計公允價值收益約517,000,000港元，基準為猶如除外物業的出售透過往來款結算，而有關公允價值收益已於本通函附錄二的保留溢利反映，基準為猶如除外物業的轉讓已於相關期間期初完成。為免生疑問，上述會計處理的差額對出售事項的代價並無影響，因為資產淨值的差額已被應付同系附屬公司款項（即待售貸款）的差額所抵銷。

該物業為健威坊購物商場，位於香港英皇道560號，為一幢佔據地庫、地下低層及地下高層的購物中心，建築面積為約132,018平方呎。估值師於2023年6月15日就該物業作出之公允市場估值為2,000,000,000港元。估值報告載於本通函附錄一。

如上表所示，目標集團於截至2023年3月31日止年度之未經審核虧損淨額，乃歸因於該物業產生之公允價值虧損。

百利勤函件

由於目標公司由 貴公司間接全資擁有，故 貴公司於2023年5月31日應佔目標集團之未經審核資產淨值約為1,718,100,000港元。因此，出售事項之代價約1,942,800,000港元（可予調整），經扣除待售貸款約224,700,000港元後，相等於 貴公司於2023年5月31日應佔目標集團之未經審核資產淨值約1,718,100,000港元。

5. 進行出售事項之理由及裨益

誠如董事會函件所述， 貴集團在其核心投資物業組合中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，以及旅遊購物旺區內之零售舖位。 貴集團奉行組合優化策略，定期檢視其投資組合以(i)透過收購優質物業以擴大組合；(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傳統旅遊購物區以外，乃屬非核心投資物業組合，透過改裝或重建工程以進一步大幅升值之機會有限。因此，相比約917,000,000港元之購入成本，管理層認為出售事項是實現約1,083,000,000港元之資產增值的良機。該出售事項將釋放所得款項淨額約1,135,800,000港元（可予調整）。 貴集團預計將不少於80%的所得款項淨額用於充盈現有物業發展及物業投資業務營運及擴張之營運資金，而剩餘所得款項淨額用於一般營運資金，例如 貴集團的僱員成本、專業費用及其他一般行政及營運開支。

經考慮(i)出售事項為透過除去非核心資產精簡 貴集團投資組合及實現該物業升值的良機；(ii)考慮到 貴集團對其淨流動負債狀況的需求以及其長期發展目標，出售事項之所得款項淨額約1,135,800,000港元（可予調整）可提高 貴集團履行其財務責任的能力，並加強其財務狀況；(iii)目標集團於截至2023年3月31日止年度之年內未經審核虧損淨額約264,300,000港元；(iv)出售事項之代價約1,942,800,000港元（可予調整），經扣除待售貸款約224,700,000港元後，相等於 貴公司於2023年5月31日應佔目標集團之未經審核資產淨值約1,718,100,000港元；(v) 貴公司已採取足夠內部監控措施，而在出售事項中存在潛在利益衝突及／或角色的相關董事已於 貴公司董事會

議之審批程序中就相關董事會決議案放棄投票；及(vi)由於該物業(目標集團之主要資產)並不佔其資產總值之重大比例，故出售事項將不會對 貴集團造成重大不利影響，吾等同意董事的意見，即出售事項按一般商業條款進行，就獨立股東而言屬公平合理，並符合 貴公司及股東之整體利益。

6. 買賣協議

於2023年7月3日(交易時段後)，賣方已與屬關連人士之買方訂立買賣協議，內容有關按代價約1,942,800,000港元(可予調整)買賣待售股份及待售貸款，代價包括(i)目標集團之資產淨值約1,718,100,000港元；及(ii)目標公司欠付賣方之貸款約224,700,000港元。

(i) 代價

根據買賣協議，買方就出售事項應付予賣方之代價為約1,942,800,000港元(可予調整)，且買方須於完成日期通過現金轉賬至賣方的指定銀行賬戶或賣方與買方相互協定之其他方式支付。

出售事項之代價由賣方與買方經參考管理賬目經公平磋商後按一般商業條款釐定，其中包括(i)如估值師所示，目標集團之主要資產(即該物業)於2023年6月15日之公允市場估值為2,000,000,000港元；(ii)於2023年5月31日，目標公司欠付賣方之貸款金額約224,700,000港元；及(iii)於2023年5月31日，目標集團之未經審核資產淨值約1,718,100,000港元。

估值報告

鑒於於最後實際可行日期，目標集團主要作為 貴公司投資控股之平台，而其主要資產位於該物業內，於評估出售事項代價之公平性及合理性時，吾等著重分析估值報告。

吾等已按照上市規則第13.80條附註1(d)及企業融資顧問操守準則第5.3段的規定進行有關估值報告的工作，包括(i)評估估值師於估值與該物業類似的香港物業的經驗；(ii)獲取估值師就其他物業估值之往績記錄資料；(iii)查詢估值師與 貴集團及買賣協議其他訂約方之現時及過往關係；(iv)審查估值師對條款的參與度，特別是其工作範圍以評估估值報告；及(v)與估值師討論該估值報告所採納的基礎、方法及假設。

a) 估值師

吾等明白估值師董事總經理及估值報告簽署人張翹楚先生（「張先生」）為（其中包括）一名合資格產業測量師，於香港擁有超過26年物業估值的經驗。吾等亦已取得估值師有關其他物業估值的往績記錄資料，並注意到該估值師為多間於聯交所上市公司之估值師。因此，吾等認為，該估值師及張先生均具資格、經驗及能力履行物業估值，並就該物業估值提供可靠意見。

吾等亦已向該估值師詢問其是否獨立於 貴集團及買賣協議各方，並獲知該估值師乃 貴集團及其關連人士之獨立第三方。該估值師亦向吾等確認，其並不知悉其與 貴集團或任何其他訂約方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。估值師向吾等確認，除就委聘估值而應付予其之一般專業費用外，彼等並無與 貴公司有其他接觸。

此外，吾等從 貴公司與估值師之間訂立的聘用函中注意到，工作範圍適合估值師提出所需的意見，工作範圍並無可能會對估值報告中估值師的保證程度產生不利影響的限制。

b) 估值標準及基準

吾等已審閱估值報告及明白該估值報告乃根據香港測量師學會（「香港測量師學會」）刊發並於2020年12月31日生效之《香港測量師學會評估標準（2020年版）》，並參考國際估值標準委員會（「國際估值標準委員會」）刊發並於2022年1月31日生效之《國際估值標準》及上市規則第5章所載規定而編製。

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」。由於概無不尋常事項令吾等相信該估值報告並非按合理基準編製，故吾等相信該估值公平地代表該物業之市值，並為吾等進一步評估出售事項之代價構成公平合理之基準。

c) 估值方法

如估值報告所披露，在對該物業進行估值時，估值師主要採用市場法。根據吾等與估值師的溝通，吾等明白，鑒於香港物業市場可資比較樓宇／物業的資料大多為公開資料，估值師認為採納市場法乃最合適，因為其可提供更客觀的結果。實際上，市場法乃香港及其他成熟市場使用最廣之估值法，因一般認為最佳之價值證據為就相類物業所支付之價格。鑒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／物業樣本，吾等認為該等可資比較樓宇／物業為估值該物業提供良好及客觀之基準。因此，吾等同意估值師的意見，市場法更適合用於估值該物業。

於使用市場法對該物業進行估值時，估值師已考慮及分析鄰近可比零售單位。該等可比項目被視為在物理上及位置上與該物業有關，並因此被納入估值的計算。按實際可銷售面積計算，所納入的可比零售單位的單價介乎每平方呎21,653港元至45,038港元。估值中採納的單價與相關可比項目就不同情況進行適當調整後的單價一致。按實際可銷售面積計算，該物業基準單位的採納單價為每平方呎30,895港元。估值師已將該物業各自分析單價乘以各自面積，並於2023年6月15日，該物業總評值達2,000,000,000港元。

吾等已審閱可比項目名單並注意到可比項目乃基於以下標準甄選：(i) 位於北角之零售單位，其與該物業位於同一地區；及(ii) 自估值日期起計兩年內發生的交易。吾等已審閱該等標準並認為彼等屬公平合理，乃由於彼等確信就位置及近期市場活動而言可比項目與該物業類似。吾等了解到估值師經考慮成交時間、位置、樓齡、樓層、面積、門面、深度、樓層高度及店舖類型之差異對可比項目進行調整。吾等已審閱該等調整並與估值師討論該等調整的原因及方法。吾等認為該等調整與市場慣例一致，因此認為彼等於推算該物業之估值方面乃屬合理。

通過與估值師的討論，吾等還了解到，關於可資比較樓宇／物業之數據及資料大多來自網上公開域名，其中包括土地登記處、屋宇署及差餉物業估價署之網站。估值師已確認該等可資比較樓宇／物業為基於其深知之詳盡清單。因此，吾等認為所選擇可供估值該物業之可資比較樓宇／物業乃屬公平合理。

d) 估值假設

根據估值報告，該物業之估值乃假設該物業於公開市場出售，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之類似安排。此外，估值師假定，並無就該物業權益的任何抵押、按揭或欠款作出撥備，亦無考慮為使一項出售生效而可能招致的任何開支或稅項。除另有說明外，該物業亦假定並無附帶法律複雜性及可影響其於估值報告價值之繁重產權負擔、限制及支出。就此，吾等從估值師得悉，就該等物業估值時，通常採納該等假設。鑒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吾等垂注，吾等認為該等估值假設屬公平合理。

鑒於(i) 目標集團之主要資產主要為該物業，因此其價值大多由該物業於2023年6月15日之評估價值為2,000,000,000港元釐定，且吾等於審閱時認為估值報告乃釐定該物業估值之適當參考；(ii) 出售事項之代價經賣方與買方按一般商業條款公平磋商後，經參考該物業為主要資產之管理賬目釐定，為約1,942,800,000港元（可予調整）（經參考目標公司於2023年5月31日欠付賣方之貸款金額約224,700,000港元；及目標集團於2023年5月31日之

百利勤函件

未經審核資產淨值約1,718,100,000港元)；及(iii)出售事項將釋放所得款項淨額約1,135,800,000港元(可予調整)予 貴集團用作一般營運資金，以及將加強其財務狀況，以支持未來投資機會及優化其投資組合以獲取更高回報，吾等認為出售事項之代價按一般商業條款進行，就獨立股東而言屬公平合理，並符合 貴公司及股東之整體利益。

(ii) 調整機制

根據買賣協議，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變動(包括但不限於相同金額的應計開支及遞延稅項，但不包括待售貸款)作出扣減/增加；及
- (b) 所有按管理賬目及完成賬目之間所示的目標集團之以下資產(為避免疑問，不包括該物業、裝置及設備)(如有)金額變動作出增加/扣減：
 - (i) 涵蓋自完成日期(不包括該日)後期間有關該物業之應收租金、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就有關機構或供應商向該物業供應任何水電或服務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。

上述調整機制旨在確保，倘目標集團在管理賬戶與完成賬戶之間的2023年5月31日至完成日期的過渡期間錄得其資產淨值增加，則應就目標集團在過渡期間由賣方持有的差額補償賣方，反之亦然。吾等認為該調整機制是賣方與買方公平磋商的結果，按一般商業條款進行，就獨立股東而言屬公平合理。

(iii) 買賣協議之其他主要條款

吾等亦已審閱買賣協議的其他主要條款（即支付條款、先決條件、完成等）及將有關條款與類似於出售事項的其他交易（尤其是聯交所其他上市公司進行的物業出售交易）相比較，並知悉其他上市公司亦採納類似的主要條款。因此，吾等認為，買賣協議的其他主要條款符合市場慣例，吾等認為就獨立股東而言誠屬公平合理及符合 貴公司及股東的整體利益。

7. 出售事項之可能財務影響

於最後實際可行日期，目標集團由 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，及 貴公司將不再於目標集團中擁有任何股權。

出售事項對 貴集團盈利、營運資金及資產淨值之財務影響載列如下。然而，應注意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。

(i) 盈利

根據2023年年報， 貴集團截至2023年3月31日止年度之虧損約為2,201,600,000港元，主要由於總收入下跌及投資物業公允價值虧損增加1,315,600,000港元的混合影響。誠如上文「目標集團及該物業之資料」一節所述，目標集團於同期錄得未經審核之除稅後虧損淨額約264,300,000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。因此， 貴集團將不再分擔目標集團之虧損，而其財務狀況預期會改善。

(ii) 營運資金

倘買方以現金向賣方結算代價約1,942,800,000港元（可予調整），及就出售事項而釋放及解除該物業現有抵押品約805,500,000港元後， 貴集團將擁有即時現金流入約1,135,800,000港元，因此，其營運資金狀況預期於完成時將改善。

(iii) 資產淨值

於2023年3月31日，貴集團的擁有人應佔經審核資產淨值約為23,887,200,000港元。根據通函附錄三所載餘下集團未經審核備考財務資料，餘下集團擁有人應佔資產淨值將約為23,885,700,000港元，與2023年3月31日貴集團擁有人應佔資產淨值相比保持穩定。

該估計乃基於代價約1,942,800,000港元（可予調整，相等於目標集團於2023年5月31日之未經審核資產淨值）和待售貸款並已經參考管理賬目計算得出。股東務請留意，貴公司就出售事項之收益／虧損之實際金額（如有）將取決於貴公司核數師去查核。

基於上述分析，吾等注意到出售事項會對貴集團之盈利及營運資金狀況產生正面影響。

推薦建議

在考慮上述主要因素及理由後，吾等的看法概述如下：

- (i) 出售事項為精簡貴集團投資組合及實現該物業升值約1,083,000,000港元（相對其購買成本約917,000,000港元而言）的良機；
- (ii) 考慮到貴集團對其淨流動負債狀況的需求及其長期發展目標，出售事項之現金所得款項淨額約1,135,800,000港元（可予調整）可提高貴集團履行其財務責任的能力，並加強其財務狀況，並為貴集團未來投資機會及貴集團發展核心業務提供額外儲備；
- (iii) 目標集團於截至2023年3月31日止年度之未經審核除稅後虧損淨額為約264,300,000港元；
- (iv) 目標集團於重組完成後僅持有該物業，因此其價值按估值報告所載該物業之評估價值釐定，而吾等於審閱時認為估值報告乃釐定該物業估值之適當參考；
- (v) 出售事項之代價經賣方與買方按一般商業條款公平磋商後，經參考該物業為主要資產之管理賬目釐定；

百利勤函件

- (vi) 貴公司已採取足夠內部監控措施，於出售事項中存在潛在利益衝突及／或角色之有關董事須於 貴公司之內部董事會會議就上有關出售事項之有關董事會決議案放棄投票；
- (vii) 出售事項之代價約1,942,800,000港元（可予調整），經扣除待售貸款約224,700,000港元後，相等於 貴公司於2023年5月31日應佔目標集團之未經審核資產淨值約1,718,100,000港元；
- (viii) 由於該物業（目標集團之唯一資產）並不佔其資產總值之重大比例，故出售事項將不會對 貴集團構成重大不利影響；及
- (ix) 吾等已審閱買賣協議之主要條款，包括但不限於付款條款、先決條件及其完成，且並不知悉任何條款屬不尋常。

經考慮上述因素及原因後，吾等認為，(i) 買賣協議及其項下擬進行之交易乃於貴集團日常及一般業務過程中訂立，符合 貴公司及股東之整體利益；及(ii) 買賣協議之條款及條件及其項下擬進行之交易乃按一般商業條款訂立，就 貴公司及獨立股東而言屬公平合理。因此，吾等建議獨立董事委員會應推薦獨立股東於股東週年大會上投票贊成批准有關買賣協議及其項下擬進行之交易的決議案。吾等亦推薦獨立股東於股東週年大會上投票贊成有關買賣協議及其項下擬進行之交易的決議案。

此 致

英皇國際集團有限公司

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表

百利勤金融有限公司

董事總經理

李德光*

謹啟

2023年8月23日

* 李德光為根據證券及期貨條例註冊之負責人，負責為百利勤金融有限公司進行第6類（就企業融資提供意見）受規管活動，並於會計及金融服務行業擁有逾30年經驗。

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2023年6月15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價作出分析；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，單價將予調整，就此因應多項因素（例如時間、位置、樓齡、樓宇質素等）對單價作出百分比調整，以達致對標的物業而言屬恰當的單價。

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8月23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、香港董事學會資深會員、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資產方面擁有超過26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2023年6月15日 現況下之市值
香港北角 英皇道560號 健威花園健威坊 零售部分	該物業包括位於香港北角之兩層停車場及六幢23層住宅大廈（即健威花園）之下地下低層及地下高層的兩層零售平台加一層地庫（即健威坊）。	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5,675,576港元，最遲於2026年3月屆滿。現行出租率約為97.7%。	2,000,000,000港元 （二十億港元）
	據 貴集團提供之資料顯示，該物業之總建築面積為約132,018平方呎。按照入伙紙編號H186/79，該物業約於1979年落成。		
	標的地段內地段第3546號根據政府租契持有，年期自1936年5月5日起為期75年，可另行續期75年。		

附註：

1. 該物業由王曉玥（皇家特許測量師學會見習會員）於2023年6月6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值師、中國註冊房地產估價師及經紀人）、張杰雄（BSc(Hons) MRICS MHKIS RPS(GP) MCIREA MHIREA 皇家特許測量師學會註冊估值師、中國註冊房地產估價師）及陳德偉（BSc(Hons) MRICS MHKIS RPS(GP) 皇家特許測量師學會註冊估值師 CAIA）編製。

3. 該物業日期為2023年5月23日之土地查冊記錄詳情概述如下：

項目	詳情
註冊擁有人：	族標有限公司 <ul style="list-style-type: none"> 根據日期為2009年12月17日之轉讓書，註冊摘要編號為10011302430128及10091502490124
地段份額：	45,074/290,671
地租：	每年1,303,704港元（內地段第3546號）

4. 根據該物業日期為2023年5月23日之土地查冊記錄，該物業受限於以下主要產權負擔：

- 日期為1979年4月27日以工務局局長為受益人之公用契約連圖則（關於部分），註冊摘要編號為UB1694264；
- 日期為1980年2月28日之公契，註冊摘要編號為UB1851629；
- 香港特別行政區政府地政專員／港島東發出之日期為2001年11月21日之不反對通知書，註冊摘要編號為UB8550688；
- 日期為2009年12月21日抵押予香港上海滙豐銀行有限公司的按揭作為所有款項（部分），註冊摘要編號為10011302430157；及
- 日期為2009年12月21日以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人的租金轉讓，註冊摘要編號為10011302430160。

5. 根據該物業日期為2023年5月23日之土地查冊記錄，吾等並無發現任何有關該物業之註冊通知、待決訴訟、違反法律情況或業權缺陷。

6. 該物業建於根據政府租契持有的內地段第3546號。主要條件概述如下：

項目	詳情
地段編號：	內地段第3546號
租期：	自1936年5月5日起為期75年，可另行續期75年
佔地面積：	約63,661平方呎
主要特殊條件：	<ul style="list-style-type: none"> 上述承租方或任何其他人士於本批租存續期間，如非事先獲得港督或就此獲正式授權的其他人士以書面表示陛下已給予許可，不得在上述處所或其任何部分之內或之上，利用、經營或從事銅工、屠宰、製皂、製糖、毛皮、煉脂、石油、販肉、釀酒、飲食、酒館、冶鐵、淘糞、拾荒之行業或業務，或任何其他產生噪音、毒害或令人厭惡之行業或業務。

內地段第3546號受香港特別行政區政府地政專員／港島東發出之日期為2001年11月21日之不反對通知書（註冊摘要編號為UB8550688）規限，准許於標的發展項目地庫以及地下低層及地下高層整層經營或從事（其中包括）製糖、石油、販肉、飲食、酒館行業或業務。

7. 根據於2023年3月24日公佈之香港規劃第8區—北角分區計劃大綱草圖編號S/H8/27，該物業位於劃作「住宅（甲類）」地帶。
8. 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5,675,576港元，最遲於2026年3月屆滿。現行出租率約為97.7%。
9. 該物業的一般描述及市場資料概述如下：
 - 地點 ： 該物業位於香港北角英皇道560號。
 - 交通 ： 香港國際機場及北角港鐵站分別距離該物業約44.5公里及300米。
 - 周邊地區性質 ： 該地區主要為位於北角之住宅及商業區。
10. 根據 貴集團提供的資料，族標有限公司為英皇國際集團有限公司之間接全資附屬公司。
11. 進行該物業估值之過程中，吾等已全面考慮並分析可比零售單位，就用途、位置、樓層及面積而言，該等可比零售單位被視為與該物業有關。吾等已識別並分析合共四處可比零售項目，該等項目為位於北角的零售單位並於自估值日期起兩年內成交。所採用可比零售項目按實際可售面積為基準之單價介乎每平方呎21,653港元至45,038港元。

下表載列所採用可比零售項目之詳情：

	可比項目1	可比項目2	可比項目3	可比項目4
發展項目	兆文樓	東發大廈	兆寶大廈	樂嘉中心
地址	堡壘街7-9號	錦屏街27號	七姊妹道128號	英皇道460-470號
地區	北角	北角	北角	北角
落成年份	1983年	1964年	1985年	1987年
樓層	地下	地下	地下低層	地下
單位	2室	4室	A室	2B室
實際可售面積 (平方呎)	621.63	785.11	665.00	800.00
性質	買賣協議	買賣協議	臨時買賣協議	買賣協議
文件日期	2023年4月11日	2022年5月27日	2022年4月6日	2021年9月15日
代價(港元)	17,900,000	17,000,000	21,380,000	36,030,000
實際可售單價 (港元/平方呎)	28,795	21,653	32,150	45,038

所採納之可比項目單價已按不同方面作出調整，包括時間、位置、樓齡、樓層、面積、門面、深度、樓層高度及店舖類型。按上述方面作適當調整後，所採納之可比項目之經調整單價按實際可售面積為基礎計算介乎每平方呎21,862港元至36,787港元。按照實際可售面積為基準，就該物業基準單位所採用之單價為每平方呎30,895港元。

A. 本集團之財務資料

本集團截至2021年3月31日、2022年3月31日及2023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2023年3月31日止年度之年報：

<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0720/2023072000695.pdf>

B. 審閱本集團之財務資料

致英皇國際集團有限公司董事會

緒言

吾等已審閱第II-3至II-16頁所載財務資料，包括英皇國際集團有限公司（「**貴公司**」）及其附屬公司（統稱為「**貴集團**」）截至2021年、2022年及2023年3月31日之綜合財務狀況表及截至該等日期止各期間（「**相關期間**」）之綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及現金流量表以及說明附註（「**財務資料**」）。編製財務資料乃純粹為按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則第14.68(2)(a)(i)(B)條載入 貴公司就出售目標公司全部股權而刊發之通函內。

貴公司董事負責按照財務資料附註2所載編製基準及香港聯合交易所有限公司證券上市規則第14.68(2)(a)(i)條編製及呈列 貴集團之財務資料。董事亦須對管理層釐定為使財務資料的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。財務資料並無包含足夠資料以構成香港會計師公會頒佈之香港會計準則第1號「財務報表之呈列」所界定之完整一套財務報表或香港會計準則第34號「中期財務報告」所界定之中期財務報告。吾等之責任為根據吾等之審閱對該財務資料作出結論，並按照委聘之協定條款僅向作為實體之 閣下報告結論，並無其他目的。吾等不會就本報告之內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

審閱範圍

吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2410號「由實體獨立核數師審閱中期財務資料」並參照實務說明第750號「根據香港上市規則就非常重大的出售事項審閱財務資料」進行審閱。審閱財務資料包括主要向負責財務及會計事項之人員作出查詢，並應用分析性及其他審閱程序。審閱範圍遠少於根據香港核數準則進行審核之範圍，故吾等不能保證吾等將知悉在審核中可能發現之所有重大事項。因此，吾等不會發表審核意見。

結論

按照吾等之審閱，吾等並無發現任何事項，令吾等相信 貴集團於相關期間之財務資料在各重大方面未有根據財務資料附註2所載之編製基準編製。

德勤 • 關黃陳方會計師行

執業會計師

香港，2023年8月23日

綜合損益及其他全面收益表

	截至3月31日止年度		
	2021年 千港元	2022年 千港元	2023年 千港元
收入			
客戶合約	418,358	1,424,922	339,913
租賃	898,724	904,402	870,769
總收入	1,317,082	2,329,324	1,210,682
物業銷售成本	(56,817)	(862,049)	(64,953)
酒店及酒店相關業務成本	(463,676)	(508,415)	(406,808)
租賃投資物業之直接經營開支	(149,247)	(145,567)	(148,895)
毛利	647,342	813,293	590,026
其他收入	138,176	97,878	94,421
投資物業公允價值之變動	(1,210,598)	(488,877)	(1,804,437)
出售一間附屬公司之收益	–	–	212,069
其他收益及虧損	333,805	(246,979)	(285,117)
確認貿易應收款項之減值撥備	(1,440)	(921)	(1,346)
銷售及市場推廣費用	(128,799)	(203,664)	(107,471)
行政費用	(386,655)	(373,718)	(287,909)
財務費用	(412,477)	(386,201)	(690,389)
分佔一間聯營公司之業績	(54,258)	(804)	(12,447)
分佔一間合營企業之業績	(68)	(41,152)	(6,628)
除稅前虧損	(1,074,972)	(831,145)	(2,299,228)
稅項抵免	204,686	91,503	97,642
年度虧損	<u>(870,286)</u>	<u>(739,642)</u>	<u>(2,201,586)</u>
應佔年度虧損：			
本公司擁有人	(767,448)	(469,329)	(2,141,983)
非控股權益	(102,838)	(270,313)	(59,603)
	<u>(870,286)</u>	<u>(739,642)</u>	<u>(2,201,586)</u>

	截至3月31日止年度		
	2021年 千港元	2022年 千港元	2023年 千港元
年度虧損	(870,286)	(739,642)	(2,201,586)
其他全面收益(開支)			
其後可能重新分類至損益之項目：			
換算海外業務所產生匯兌差額：			
– 附屬公司	758,651	277,285	(666,372)
– 一間聯營公司	11,914	5,372	(9,709)
透過其他全面收益計量公允價值之			
債務工具之公允價值變動	854	–	–
於出售透過其他全面收益計量			
公允價值之債務工具時轉撥至			
損益之重新分類調整金額	(3,270)	–	–
年度其他全面收益(開支)	<u>768,149</u>	<u>282,657</u>	<u>(676,081)</u>
年度全面總開支	<u>(102,137)</u>	<u>(456,985)</u>	<u>(2,877,667)</u>
應佔年度全面總收益(開支)：			
本公司擁有人	1,326	(186,672)	(2,818,064)
非控股權益	<u>(103,463)</u>	<u>(270,313)</u>	<u>(59,603)</u>
	<u>(102,137)</u>	<u>(456,985)</u>	<u>(2,877,667)</u>

綜合財務狀況表

	於3月31日		
	2021年 千港元	2022年 千港元	2023年 千港元
非流動資產			
投資物業	42,429,471	41,794,471	37,944,753
物業、機器及設備	3,057,866	2,806,112	2,723,519
收購投資物業／物業、機器及 設備所支付之按金	13,359	1,681	2,182
有關一項發展項目之應收款項	175,695	183,097	169,628
使用權資產	532,049	488,962	466,235
於一間聯營公司之權益	127,818	132,386	110,230
於一間合營企業之權益	950,865	963,157	1,327,580
商譽	56,683	1,940	1,940
其他資產	3,997	3,997	3,997
已抵押銀行存款	63,000	64,134	–
	<u>47,410,803</u>	<u>46,439,937</u>	<u>42,750,064</u>
流動資產			
存貨	12,402	12,014	11,312
持作出售之物業	1,670,021	668,509	582,409
持作出售之發展中物業	5,225,609	5,262,205	4,861,331
貿易及其他應收款項	1,237,560	723,474	471,528
可退回稅項	38,520	21,216	7,417
就發展物業存放於指定銀行賬戶 之存款	10,040	10,569	9,885
已抵押銀行存款	353	354	66,187
短期銀行存款	1,415,665	314,339	56,789
銀行結餘及現金	2,718,277	1,252,888	2,311,133
	<u>12,328,447</u>	<u>8,265,568</u>	<u>8,377,991</u>
分類為持作出售之資產	<u>509,872</u>	<u>–</u>	<u>–</u>
總流動資產	<u>12,838,319</u>	<u>8,265,568</u>	<u>8,377,991</u>

	於3月31日		
	2021年 千港元	2022年 千港元	2023年 千港元
流動負債			
貿易及其他應付款項	861,407	889,347	801,982
合約負債	296,066	10,491	2,735
應付一間聯營公司款項	141,982	147,964	137,079
應付關連公司款項	498,721	1,701,327	1,404,128
應付附屬公司之非控股權益款項	41,090	39,523	39,523
應付稅項	195,014	149,752	97,098
無抵押票據 – 一年內到期	2,391,358	199,358	867,963
銀行借貸 – 一年內到期	6,044,633	3,643,614	7,803,510
租賃負債 – 一年內到期	3,164	4,337	2,893
	<u>10,473,435</u>	<u>6,785,713</u>	<u>11,156,911</u>
與分類為持作出售之資產 有關的負債	<u>34,508</u>	<u>–</u>	<u>–</u>
總流動負債	<u>10,507,943</u>	<u>6,785,713</u>	<u>11,156,911</u>
流動資產(負債)淨額	<u>2,330,376</u>	<u>1,479,855</u>	<u>(2,778,920)</u>
總資產減流動負債	<u>49,741,179</u>	<u>47,919,792</u>	<u>39,971,144</u>
非流動負債			
合約負債	7,330	538	–
無抵押票據 – 一年後到期	2,514,078	1,243,078	379,351
銀行借貸 – 一年後到期	15,794,478	15,884,126	11,949,488
租賃負債 – 一年後到期	36,806	37,638	33,041
遞延稅項	1,985,706	1,986,909	1,800,942
	<u>20,338,398</u>	<u>19,152,289</u>	<u>14,162,822</u>
	<u>29,402,781</u>	<u>28,767,503</u>	<u>25,808,322</u>
資本及儲備			
股本	36,775	36,775	36,775
保留溢利	<u>27,032,695</u>	<u>26,729,039</u>	<u>23,850,421</u>
本公司擁有人應佔權益	27,069,470	26,765,814	23,887,196
非控股權益	<u>2,333,311</u>	<u>2,001,689</u>	<u>1,921,126</u>
	<u>29,402,781</u>	<u>28,767,503</u>	<u>25,808,322</u>

綜合權益變動表

	本公司擁有人應佔								
	股本 千港元	股份溢價 千港元	匯兌儲備 千港元	重估儲備 千港元	其他儲備 千港元	保留溢利 千港元	合計 千港元	非控股權益 千港元	總權益 千港元
於2022年4月1日	36,775	4,563,248	556,042	132,497	960,213	20,517,039	26,765,814	2,001,689	28,767,503
年度虧損	-	-	-	-	-	(2,141,983)	(2,141,983)	(59,603)	(2,201,586)
換算海外業務所產生 匯兌差額：									
– 附屬公司	-	-	(666,372)	-	-	-	(666,372)	-	(666,372)
– 一間聯營公司	-	-	(9,709)	-	-	-	(9,709)	-	(9,709)
年度全面總開支	-	-	(676,081)	-	-	(2,141,983)	(2,818,064)	(59,603)	(2,877,667)
資產重估盈餘應佔折舊	-	-	-	(920)	-	1,045	125	-	125
收購附屬公司之額外 權益	-	-	-	-	16,549	-	16,549	(20,960)	(4,411)
已派2022年末期股息	-	-	-	-	-	(58,841)	(58,841)	-	(58,841)
已派2023年中期股息	-	-	-	-	-	(18,387)	(18,387)	-	(18,387)
於2023年3月31日	36,775	4,563,248	(120,039)	131,577	976,762	18,298,873	23,887,196	1,921,126	25,808,322
於2021年4月1日	36,775	4,563,248	273,385	133,417	941,254	21,121,391	27,069,470	2,333,311	29,402,781
年度虧損	-	-	-	-	-	(469,329)	(469,329)	(270,313)	(739,642)
換算海外業務所產生 匯兌差額：									
– 附屬公司	-	-	277,285	-	-	-	277,285	-	277,285
– 一間聯營公司	-	-	5,372	-	-	-	5,372	-	5,372
年度全面總收益 (開支)	-	-	282,657	-	-	(469,329)	(186,672)	(270,313)	(456,985)
資產重估盈餘應佔折舊	-	-	-	(920)	-	1,046	126	-	126
收購附屬公司之額外 權益	-	-	-	-	18,959	-	18,959	(33,578)	(14,619)
已派2021年末期股息	-	-	-	-	-	(44,131)	(44,131)	(5,189)	(49,320)
已派2022年中期股息	-	-	-	-	-	(55,163)	(55,163)	(5,189)	(60,352)
已派2022年特別股息	-	-	-	-	-	(36,775)	(36,775)	(17,353)	(54,128)
於2022年3月31日	36,775	4,563,248	556,042	132,497	960,213	20,517,039	26,765,814	2,001,689	28,767,503

附錄二

本集團之財務資料

	本公司擁有人應佔									
	股本	股份溢價	匯兌儲備	資產 重估儲備	投資 重估儲備	其他儲備	保留溢利	合計	非控股權益	總權益
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於2020年4月1日	36,775	4,563,248	(497,180)	137,473	1,791	900,627	22,057,501	27,200,235	2,521,969	29,722,204
年度虧損	-	-	-	-	-	-	(767,448)	(767,448)	(102,838)	(870,286)
換算海外業務所 產生匯兌差額：										
- 附屬公司	-	-	758,651	-	-	-	-	758,651	-	758,651
- 一間聯營公司	-	-	11,914	-	-	-	-	11,914	-	11,914
透過其他全面收益 計量公允價值之 債務工具之公允 價值變動	-	-	-	-	448	-	-	448	406	854
於出售透過其他全面 收益計量公允價值 之債務工具時轉撥 至損益之重新分類 調整金額	-	-	-	-	(2,239)	-	-	(2,239)	(1,031)	(3,270)
年度全面總收益 (開支)	-	-	770,565	-	(1,791)	-	(767,448)	1,326	(103,463)	(102,137)
資產重估盈餘應佔 折舊	-	-	-	(920)	-	-	1,047	127	-	127
於出售附屬公司後 解除之資產重估 儲備	-	-	-	(3,136)	-	-	3,136	-	-	-
收購附屬公司之額外 權益	-	-	-	-	-	40,627	-	40,627	(68,448)	(27,821)
已派2020年末期股息	-	-	-	-	-	-	(128,714)	(128,714)	(11,292)	(140,006)
已派2021年中期股息	-	-	-	-	-	-	(44,131)	(44,131)	(5,455)	(49,586)
於2021年3月31日	36,775	4,563,248	273,385	133,417	-	941,254	21,121,391	27,069,470	2,333,311	29,402,781

綜合現金流量表

	截至3月31日止年度		
	2021年 千港元	2022年 千港元	2023年 千港元
經營活動			
來自營運之現金	463,790	1,148,101	437,022
(已繳)已退還所得稅			
– 於香港特別行政區	(105,227)	12,926	7,219
– 於澳門特別行政區	(38)	–	–
– 於中華人民共和國	(1,418)	(1,391)	(1,354)
– 於英國	(754)	(14,157)	(5,765)
來自經營活動之現金淨額	<u>356,353</u>	<u>1,145,479</u>	<u>437,122</u>
投資活動			
存放短期銀行存款	(1,554,608)	(328,307)	(79,153)
收購投資物業及發展中投資物業			
所產生之成本	(457,329)	(113,077)	(33,910)
向一間合營企業墊款	(119,600)	(34,400)	(283,998)
收購一間合營企業之部分權益	–	–	(65,002)
收購物業、機器及設備	(28,659)	(29,229)	(26,567)
存放已抵押銀行存款	(63,005)	(1,135)	(2,054)
收購投資物業／物業、機器及設備			
所支付之按金	(9,057)	(10,850)	(1,542)
就發展物業存放於指定銀行賬戶			
之存款	(97)	(104)	(94)
提取短期銀行存款	1,119,599	1,429,633	336,703
提取已抵押銀行存款	–	–	355
出售附屬公司所得款項	88,617	1,495,018	1,831,671
出售投資物業所得款項	–	185,013	–
收取利息	72,556	55,514	30,825
出售物業、機器及設備所得款項	308	610	1,788
出售透過其他全面收益計量			
公允價值之債務工具所得款項	81,704	–	–
出售其他資產所得款項	97	–	–
(用於)來自投資活動之現金淨額	<u>(869,474)</u>	<u>2,648,686</u>	<u>1,709,022</u>

	截至3月31日止年度		
	2021年 千港元	2022年 千港元	2023年 千港元
融資活動			
新籌集之銀行借貸	6,211,547	7,930,319	5,655,336
關連公司之墊款	511,647	1,573,296	737,875
償還銀行借貸	(5,181,190)	(10,198,928)	(5,348,745)
贖回無抵押票據	(2,205,212)	(3,486,813)	(200,000)
支付金融負債利息	(689,373)	(527,920)	(785,433)
向本公司擁有人支付之股息	(172,845)	(136,069)	(77,228)
還款予關連公司	(115,606)	(370,690)	(1,035,074)
收購附屬公司之額外權益	(27,821)	(14,619)	(4,411)
向附屬公司非控股權益支付之股息	(16,747)	(27,731)	–
償還租賃負債	(3,844)	(3,856)	(4,554)
支付租賃負債利息	(1,521)	(1,470)	(1,324)
還款予附屬公司非控股權益	–	(1,567)	–
發行無抵押票據所得款項	1,928,537	–	–
一間聯營公司之墊款	45,742	–	–
來自(用於)融資活動之現金淨額	<u>283,314</u>	<u>(5,266,048)</u>	<u>(1,063,558)</u>
現金及現金等價物之(減少)增加淨額	(229,807)	(1,471,883)	1,082,586
於年初之現金及現金等價物	2,943,493	2,718,494	1,252,888
匯率變動之影響	4,808	6,277	(24,341)
於年末之現金及現金等價物， 即銀行結餘及現金	<u>2,718,494</u>	<u>1,252,888</u>	<u>2,311,133</u>
現金及現金等價物結餘之分析：			
銀行結餘及現金	2,718,277	1,252,888	2,311,133
計入分類為持作出售之出售組別 之銀行結餘及現金	217	–	–
	<u>2,718,494</u>	<u>1,252,888</u>	<u>2,311,133</u>

本集團財務資料附註

1. 一般資料

英皇國際集團有限公司（「本公司」）於百慕達註冊成立為受豁免有限公司，其股份在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市。本公司之直接控股公司為英皇國際集團控股有限公司（於英屬處女群島（「英屬處女群島」）註冊成立之有限公司）。本公司之最終控股公司為楊受成產業控股有限公司（「楊受成產業控股」，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司），而楊受成產業控股由The Albert Yeung Discretionary Trust（楊受成博士為其委託人及創立人）之受託人First Trust Services AG持有。本公司註冊辦事處地址為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda，其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。

Joybridge Services Limited（「目標公司」）為本公司間接全資附屬公司並為一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司。目標公司從事投資控股兩家全資附屬公司，即彤泓有限公司（「除外附屬公司」，一間於香港註冊成立的有限責任公司）及族標有限公司（「物業公司」，一間於香港註冊成立的有限責任公司）（統稱為「Joybridge集團」）。物業公司從事物業投資，持有位於香港北角英皇道560號之零售平台（即健威坊購物商場）及兩層停車場。

作為完成交易的先決條件，目標公司已將除外附屬公司及物業公司之兩層停車場轉讓予本公司其他附屬公司（「轉讓」）。於轉讓完成後，Joybridge集團其後將包括目標公司及物業公司（不包括兩層停車場）（「目標集團」），其業務為投資控股及租賃健威坊購物商場（「出售業務」）。

財務資料以港元呈列，港元為本公司功能貨幣。

2. 編製基準

財務資料乃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)(B)段編製，僅供載入本通函。當中並不含有構成香港會計師公會所頒佈香港會計準則第1號「財務報表呈列」定義之完整財務報表及香港會計準則第34號「中期財務報告」定義之中期財務報告之充分資料，並應與本公司截至2023年3月31日止年度之年報一併閱讀。

財務資料已根據本公司截至2021年、2022年及2023年3月31日止年度（「相關期間」）之各年報所載本集團採納之相關會計政策編製。除新增及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）外（已於其生效時應用於財務資料），所有相關會計政策於所有呈列期間貫徹採用。

已頒佈但尚未生效之新增及經修訂香港財務報告準則

本集團並無提早應用以下已頒佈但尚未生效之新增及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第17號	保險合約 ¹
香港財務報告準則第10號 及香港會計準則第28號之修訂	投資者與其聯營公司或合營企業間之資產 銷售或注資 ²
香港財務報告準則第16號之修訂	售後租回之租賃負債 ³
香港會計準則第1號之修訂	將負債分類為流動或非流動以及香港詮釋 第5號(2020年)之有關修訂 ³
香港會計準則第1號之修訂	附帶契諾的非流動負債 ³
香港會計準則第1號及香港財務報告準則 實務聲明第2號之修訂	會計政策披露 ¹
香港會計準則第7號及香港財務報告準則 第7號之修訂	供應商財務安排 ³
香港會計準則第8號之修訂	會計估計之定義 ¹
香港會計準則第12號之修訂	與單一交易中產生之資產及負債相關之 遞延稅項 ¹
香港會計準則第12號之修訂	國際稅制改革 – 支柱二立法模板 ⁴

¹ 於2023年1月1日或之後開始之年度期間生效。

² 於待釐定日期或之後開始之年度期間生效。

³ 於2024年1月1日或之後開始之年度期間生效。

⁴ 於2023年1月1日或之後開始之年度期間生效(香港會計準則第12號第4A及88A段除外,其於修訂刊發後立即生效)

本集團管理層預期應用所有新增及經修訂香港財務報告準則於可見未來對財務資料並無重大影響。

3. 目標集團未經審核合併財務資料

本公司董事認為按假設基準呈列投資控股及租賃健威坊購物商場業務之未經審核合併財務資料可向本公司股東清晰說明目標集團於相關期間之未經審核合併財務資料。因此,本附註所載目標集團之財務資料已按合併基準編製,猶如轉讓已於相關期間開始時完成。

下文載列於2021年、2022年及2023年3月31日目標集團出售業務之未經審核合併財務狀況表,以及於相關期間目標集團出售業務之未經審核合併損益及其他全面收益表、未經審核合併權益變動表及現金流量表。

目標集團未經審核合併損益及其他全面收益表

	截至3月31日止年度		
	2021年 千港元	2022年 千港元	2023年 千港元
收入	71,034	69,618	68,559
租賃投資物業之直接經營開支	<u>(3,321)</u>	<u>(2,530)</u>	<u>(746)</u>
毛利	67,713	67,088	67,813
其他收入	815	396	25
投資物業公允價值之變動	204,000	53,876	(268,628)
銷售及市場推廣費用	(118)	(119)	(594)
行政費用	(27,899)	(40,541)	(30,649)
財務費用	<u>(24,844)</u>	<u>(22,105)</u>	<u>(31,388)</u>
除稅前溢利(虧損)	219,667	58,595	(263,421)
稅項支出	<u>(2,589)</u>	<u>(777)</u>	<u>(860)</u>
年度溢利(虧損)及全面總收益(開支)	<u>217,078</u>	<u>57,818</u>	<u>(264,281)</u>

目標集團未經審核合併財務狀況表

	於3月31日		
	2021年 千港元	2022年 千港元	2023年 千港元
非流動資產			
投資物業	<u>2,213,000</u>	<u>2,268,000</u>	<u>2,000,000</u>
流動資產			
租金以及其他應收款項、按金及預付款項	5,145	7,172	5,546
可退回稅項	–	1,272	232
銀行結餘	<u>114</u>	<u>144</u>	<u>64</u>
	<u>5,259</u>	<u>8,588</u>	<u>5,842</u>
流動負債			
已收按金及應計費用	36,890	38,698	35,552
應付同系附屬公司款項	760,573	758,575	754,396
應付稅項	<u>76</u>	<u>–</u>	<u>–</u>
	<u>797,539</u>	<u>797,273</u>	<u>789,948</u>
流動負債淨額	<u>(792,280)</u>	<u>(788,685)</u>	<u>(784,106)</u>
非流動負債			
遞延稅項	<u>24,507</u>	<u>25,284</u>	<u>26,144</u>
	<u>1,396,213</u>	<u>1,454,031</u>	<u>1,189,750</u>
資本及儲備			
股本	–*	–*	–*
保留溢利	<u>1,396,213</u>	<u>1,454,031</u>	<u>1,189,750</u>
	<u>1,396,213</u>	<u>1,454,031</u>	<u>1,189,750</u>

* 金額少於1,000港元

目標集團未經審核合併權益變動表

	股本 千港元	保留溢利 千港元	合計 千港元
於2020年4月1日	—*	1,179,135	1,179,135
年度溢利及全面總收益	—	217,078	217,078
於2021年3月31日	—*	1,396,213	1,396,213
年度溢利及全面總收益	—	57,818	57,818
於2022年3月31日	—*	1,454,031	1,454,031
年度虧損及全面總開支	—	(264,281)	(264,281)
於2023年3月31日	—*	1,189,750	1,189,750

* 金額少於1,000港元

目標集團未經審核合併現金流量表

	截至3月31日止年度		
	2021年 千港元	2022年 千港元	2023年 千港元
經營活動	219,667	58,595	(263,421)
除稅前溢利(虧損)			
調整：			
財務成本	24,844	22,105	31,388
投資物業公允價值之變動	(204,000)	(53,876)	268,628
未計營運資金變動之營運現金流量	40,511	26,824	36,595
租金以及其他應收款項、按金及預付款項減少 (增加)	913	(2,027)	1,626
已收按金及應計費用增加(減少)	1,171	1,808	(3,146)
來自營運之現金	42,595	26,605	35,075
(已繳)已退還香港利得稅	—	(1,348)	1,040
來自經營活動之現金淨額	42,595	25,257	36,115
用於投資活動之現金			
投資物業添置	—	(1,124)	(628)
用於融資活動之現金			
還款予一間同系附屬公司	(42,519)	(24,103)	(35,567)
現金及現金等價物之增加(減少)淨額	76	30	(80)
於年初之現金及現金等價物	38	114	144
於年末之現金及現金等價物，即銀行結餘	114	144	64

C. 債項

於2023年6月30日（即就確定本債務聲明相關資料之最後實際可行日期）營業時間結束時，本集團合計尚未償還之債務為約21,691,500,000港元，其中包括：

其他借貸

於2023年6月30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898,700,000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1,247,300,000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2023年6月30日營業時間結束時，本集團的租賃負債總額約為34,600,000港元。

銀行借貸

於2023年6月30日，本集團之有抵押銀行借貸約為14,281,400,000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5,190,000,000港元。

擔保

於2023年6月30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1,012,700,000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2023年6月30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。

D. 營運資金

董事於考慮本集團現有可供使用之內部財務資源（包括現金及銀行結餘、可供使用之銀行融資及出售事項之財務影響）後認為，本集團擁有充裕營運資金以供本集團於本通函日期起計至少十二個月之需要。本公司已根據上市規則第14.66(12)條之規定取得相關確認。

E. 重大不利變動

於最後實際可行日期，經計及出售事項之財務影響，董事概不知悉自2023年3月31日（即本集團最近期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。

F. 餘下集團之財務及貿易前景

香港、澳門與中國內地邊境全面重新開放以及取消對所有旅客的入境檢疫措施使得遊客及商務旅客人數回升，無疑促進了消費及投資氣氛的恢復。與此同時，加息、貨幣政策收緊及地緣政治緊張局勢等若干問題仍未解決。本地經濟的全面復甦面臨著機遇及挑戰。

隨著商業活動有一定程度的恢復，辦公室租賃查詢近期有所增加。然而，市場需要時間吸收大量供應，因此辦公室租賃市場將繼續面臨激烈競爭。隨著零售市場重拾動力，餘下集團的零售租賃（尤其是在旅遊區）將受惠。

自2023年年初以來，物業開發商一直積極推動一手單位之開售，這些均得到了市場的正面反饋。憑藉餘下集團穩定的物業發展時間表，其將努力把握住房市場需求巨大但供應有限的機會。餘下集團將繼續根據市場變化及時調整策略，保持均衡的物業組合，以分散業務風險，實現穩步發展。

餘下集團之未經審核備考財務資料

英皇國際集團有限公司（「本公司」）及其附屬公司（以下統稱「本集團」，不包括 Joybridge Services Limited（「目標公司」）及族標有限公司（「物業公司」）（統稱「目標集團」），目標集團的業務是投資控股及租賃健威坊購物商場（「餘下集團」）的未經審核備考財務資料（「未經審核備考財務資料」）乃由董事根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第4.29段編製，並僅為說明(a)餘下集團的財務狀況，猶如英皇物業投資有限公司（「賣方」，本公司之全資附屬公司）根據其與英皇代理有限公司（「買方」）所訂立日期為2023年7月3日的買賣協議，向買方出售目標集團的股權及股東貸款（「出售事項」）已於2023年3月31日完成；及(b)餘下集團的財務業績及現金流量，猶如出售事項已於2022年4月1日完成。

餘下集團的未經審核備考綜合財務狀況表乃根據本集團於2023年3月31日的經審核綜合財務狀況表（摘錄自本集團已刊發截至2023年3月31日止年度的年報）而編製，並經考慮(i)清楚顯示及說明；(ii)直接因出售事項而起且與日後事件或決定並無關係；及(iii)具有事實依據的有關出售事項之備考調整（誠如隨附附註所闡釋者），猶如出售事項已於2023年3月31日完成。

餘下集團的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乃根據本集團截至2023年3月31日止年度的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（摘錄自本集團已刊發截至2023年3月31日止年度的審核報告）而編製，並經考慮(i) 清楚顯示及說明；(ii) 直接因出售事項而起且與日後事件或決定並無關係；及(iii) 具有事實依據的有關出售事項之備考調整（誠如隨附附註所闡釋者），猶如出售事項已於2022年4月1日完成。

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，僅供說明之用途，且由於其假設性質使然，未經審核備考財務資料並非旨在預測倘出售事項已於2023年3月31日或任何未來日期完成，餘下集團的財務狀況將如何，或倘出售事項已於2022年4月1日完成，餘下集團截至2023年3月31日止年度或任何未來期間的財務業績及現金流量將如何。

未經審核備考財務資料應與本通函附錄二所載本集團的財務資料一併閱讀。茲提述本公司日期為2023年8月23日的通函。

餘下集團之未經審核備考綜合財務狀況表

於2023年3月31日

	於2023年 3月31日 本集團		備考調整			於2023年 3月31日 餘下集團
	千港元 (附註1)	千港元 (附註2a)	千港元 (附註2b)	千港元 (附註2c)	千港元 (附註2d)	千港元
非流動資產						
投資物業	37,944,753	(2,000,000)	-	-	-	35,944,753
物業、機器及設備	2,723,519	-	-	-	-	2,723,519
收購投資物業／物業、機器 及設備所支付之按金	2,182	-	-	-	-	2,182
有關一項發展項目之應收款項	169,628	-	-	-	-	169,628
使用權資產	466,235	-	-	-	-	466,235
於一間聯營公司之權益	110,230	-	-	-	-	110,230
於一間合營企業之權益	1,327,580	-	-	-	-	1,327,580
商譽	1,940	-	-	-	-	1,940
其他資產	3,997	-	-	-	-	3,997
	<u>42,750,064</u>	<u>(2,000,000)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>40,750,064</u>
流動資產						
存貨	11,312	-	-	-	-	11,312
持作出售之物業	582,409	-	-	-	-	582,409
持作出售之發展中物業	4,861,331	-	-	-	-	4,861,331
貿易應收款項及其他應收款項	471,528	(5,546)	-	-	-	465,982
可退回稅項	7,417	(232)	-	-	-	7,185
就發展物業存放於指定銀行 賬戶之存款	9,885	-	-	-	-	9,885
已抵押銀行存款	66,187	-	-	-	-	66,187
短期銀行存款	56,789	-	-	-	-	56,789
銀行結餘及現金	2,311,133	(64)	(1,500)	1,944,146	(811,300)	3,442,415
	<u>8,377,991</u>	<u>(5,842)</u>	<u>(1,500)</u>	<u>1,944,146</u>	<u>(811,300)</u>	<u>9,503,495</u>

餘下集團之未經審核備考綜合財務狀況表 – 續

於2023年3月31日

	於2023年 3月31日 本集團		備考調整			於2023年 3月31日 餘下集團
	千港元 (附註1)	千港元 (附註2a)	千港元 (附註2b)	千港元 (附註2c)	千港元 (附註2d)	千港元
流動負債						
貿易及其他應付款項	801,982	(35,552)	-	-	-	766,430
合約負債	2,735	-	-	-	-	2,735
應付一間聯營公司款項	137,079	-	-	-	-	137,079
應付一間關連公司款項	1,404,128	-	-	-	-	1,404,128
應付附屬公司之非控股權益 款項	39,523	-	-	-	-	39,523
應付稅項	97,098	-	-	-	-	97,098
無抵押票據 – 一年內到期	867,963	-	-	-	-	867,963
銀行借貸 – 一年內到期	7,803,510	-	-	-	(811,300)	6,992,210
租賃負債 – 一年內到期	2,893	-	-	-	-	2,893
應付同系附屬公司款項	-	(754,396)	-	754,396	-	-
	<u>11,156,911</u>	<u>(789,948)</u>	<u>-</u>	<u>754,396</u>	<u>(811,300)</u>	<u>10,310,059</u>
流動負債淨額	<u>(2,778,920)</u>	<u>784,106</u>	<u>(1,500)</u>	<u>1,189,750</u>	<u>-</u>	<u>(806,564)</u>
總資產減流動負債	<u>39,971,144</u>	<u>(1,215,894)</u>	<u>(1,500)</u>	<u>1,189,750</u>	<u>-</u>	<u>39,943,500</u>
非流動負債						
無抵押票據 – 一年後到期	379,351	-	-	-	-	379,351
銀行借貸 – 一年後到期	11,949,488	-	-	-	-	11,949,488
租賃負債 – 一年後到期	33,041	-	-	-	-	33,041
遞延稅項	1,800,942	(26,144)	-	-	-	1,774,798
	<u>14,162,822</u>	<u>(26,144)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>14,136,678</u>
	<u>25,808,322</u>	<u>(1,189,750)</u>	<u>(1,500)</u>	<u>1,189,750</u>	<u>-</u>	<u>25,806,822</u>
資本及儲備						
股本	36,775	-	-	-	-	36,775
儲備	23,850,421	(1,189,750)	(1,500)	1,189,750	-	23,848,921
本公司擁有人應佔權益	23,887,196	(1,189,750)	(1,500)	1,189,750	-	23,885,696
非控股權益	1,921,126	-	-	-	-	1,921,126
	<u>25,808,322</u>	<u>(1,189,750)</u>	<u>(1,500)</u>	<u>1,189,750</u>	<u>-</u>	<u>25,806,822</u>

餘下集團之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表

截至2023年3月31日止年度

	截至2023年	備考調整		截至2023年
	3月31日 止年度 本集團 千港元 (附註1)	千港元 (附註3a)	千港元 (附註3b)	3月31日 止年度 餘下集團 千港元
收入				
客戶合約	339,913	–	–	339,913
租賃	870,769	(68,559)	–	802,210
總收入	1,210,682	(68,559)	–	1,142,123
物業銷售成本	(64,953)	–	–	(64,953)
酒店及酒店相關業務成本	(406,808)	–	–	(406,808)
租賃投資物業之直接經營開支	(148,895)	746	–	(148,149)
毛利	590,026	(67,813)	–	522,213
其他收入	94,421	(25)	–	94,396
投資物業公允價值之變動	(1,804,437)	268,628	–	(1,535,809)
出售一間附屬公司之收益	212,069	–	–	212,069
其他收益及虧損	(285,117)	–	–	(285,117)
確認貿易應收款項之減值撥備	(1,346)	–	–	(1,346)
銷售及市場推廣費用	(107,471)	594	–	(106,877)
行政費用	(287,909)	30,649	(1,500)	(258,760)
財務費用	(690,389)	31,388	–	(659,001)
分佔一間聯營公司之業績	(12,447)	–	–	(12,447)
分佔一間合營企業之業績	(6,628)	–	–	(6,628)
除稅前虧損	(2,299,228)	263,421	(1,500)	(2,037,307)
稅項抵免	97,642	860	–	98,502
年度虧損	<u>(2,201,586)</u>	<u>264,281</u>	<u>(1,500)</u>	<u>(1,938,805)</u>
其他全面開支				
其後可能重新分類至損益之項目：				
換算海外業務所產生匯兌差額：				
– 附屬公司	(666,372)	–	–	(666,372)
– 一間聯營公司	(9,709)	–	–	(9,709)
年度其他全面開支	<u>(676,081)</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>(676,081)</u>
年度全面總開支	<u>(2,877,667)</u>	<u>264,281</u>	<u>(1,500)</u>	<u>(2,614,886)</u>

餘下集團之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表 – 續

截至2023年3月31日止年度

	截至2023年	備考調整		截至2023年
	3月31日 止年度 本集團 千港元 (附註1)	千港元 (附註3a)	千港元 (附註3b)	3月31日 止年度 餘下集團 千港元
應佔年度虧損：				
本公司擁有人	(2,141,983)	264,281	(1,500)	(1,879,202)
非控股權益	(59,603)	—	—	(59,603)
	<u>(2,201,586)</u>	<u>264,281</u>	<u>(1,500)</u>	<u>(1,938,805)</u>
應佔年度全面總開支：				
本公司擁有人	(2,818,064)	264,281	(1,500)	(2,555,283)
非控股權益	(59,603)	—	—	(59,603)
	<u>(2,877,667)</u>	<u>264,281</u>	<u>(1,500)</u>	<u>(2,614,886)</u>

餘下集團之未經審核備考綜合現金流量表

截至2023年3月31日止年度

	截至2023年 3月31日 止年度 本集團		備考調整		截至2023年 3月31日 止年度 餘下集團
	千港元 (附註1)	千港元 (附註3a)	千港元 (附註3b)	千港元 (附註3c)	千港元
經營活動					
除稅前虧損	(2,299,228)	263,421	(1,500)	–	(2,037,307)
調整：					
利息收入	(40,733)	–	–	–	(40,733)
利息開支	658,962	(31,388)	–	–	627,574
物業、機器及設備之折舊	142,387	–	–	–	142,387
使用權資產之折舊	21,240	–	–	–	21,240
分佔一間聯營公司之業績	12,447	–	–	–	12,447
分佔一間合營企業之業績	6,628	–	–	–	6,628
投資物業公允價值之變動	1,804,437	(268,628)	–	–	1,535,809
持作出售之發展中物業之 撇減 – 淨額	251,703	–	–	–	251,703
持作出售之物業之撇減	21,113	–	–	–	21,113
確認貿易應收款項之減值撥備	1,346	–	–	–	1,346
確認物業、機器及設備之 減值虧損撥回	(31,781)	–	–	–	(31,781)
出售物業、機器及設備之收益	(1,258)	–	–	–	(1,258)
出售一間附屬公司之收益	(212,069)	–	–	–	(212,069)
未變現匯兌虧損	70,558	–	–	–	70,558
未計營運資金變動前之 營運現金流量	405,752	(36,595)	(1,500)	–	367,657
存貨之減少	702	–	–	–	702
持作出售之物業之減少	64,954	–	–	–	64,954
持作出售之發展中物業之增加	(184,636)	–	–	–	(184,636)
貿易及其他應收款項之減少	226,130	(1,626)	–	–	224,504
貿易及其他應付款項之減少	(67,586)	3,146	–	–	(64,440)
合約負債之減少	(8,294)	–	–	–	(8,294)
來自營運之現金	437,022	(35,075)	(1,500)	–	400,447
已退還(已繳)所得稅					
– 於香港特別行政區	7,219	(1,040)	–	–	6,179
– 於中華人民共和國	(1,354)	–	–	–	(1,354)
– 於英國	(5,765)	–	–	–	(5,765)
來自經營活動之現金淨額	437,122	(36,115)	(1,500)	–	399,507

餘下集團之未經審核備考綜合現金流量表 – 續

截至2023年3月31日止年度

	截至2023年 3月31日 止年度 本集團 千港元 (附註1)	千港元 (附註3a)	備考調整 千港元 (附註3b)	千港元 (附註3c)	截至2023年 3月31日 止年度 餘下集團 千港元
投資活動					
存放短期銀行存款	(79,153)	–	–	–	(79,153)
收購投資物業及發展中投資 物業所產生之成本	(33,910)	628	–	–	(33,282)
向一間合營企業墊款	(283,998)	–	–	–	(283,998)
收購一間合營企業之部分權益	(65,002)	–	–	–	(65,002)
收購物業、機器及設備	(26,567)	–	–	–	(26,567)
存放已抵押銀行存款	(2,054)	–	–	–	(2,054)
收購投資物業／物業、機器及 設備所支付之按金	(1,542)	–	–	–	(1,542)
就發展物業存放於指定銀行 賬戶之存款	(94)	–	–	–	(94)
提取短期銀行存款	336,703	–	–	–	336,703
提取已抵押銀行存款	355	–	–	–	355
出售附屬公司所得款項	1,831,671	–	–	2,212,462	4,044,133
收取利息	30,825	–	–	–	30,825
出售物業、機器及設備所得款項	1,788	–	–	–	1,788
來自投資活動之現金淨額	1,709,022	628	–	2,212,462	3,922,112
融資活動					
新籌集之銀行借貸	5,655,336	–	–	–	5,655,336
一間關連公司之墊款	737,875	–	–	–	737,875
償還銀行借貸	(5,348,745)	–	–	(848,506)	(6,197,251)
贖回無抵押票據	(200,000)	–	–	–	(200,000)
支付金融負債利息	(785,433)	–	–	–	(785,433)
向本公司擁有人支付之股息	(77,228)	–	–	–	(77,228)
還款予一間關連公司	(1,035,074)	–	–	–	(1,035,074)
收購附屬公司之額外權益	(4,411)	–	–	–	(4,411)
償還租賃負債	(4,554)	–	–	–	(4,554)
支付租賃負債利息	(1,324)	–	–	–	(1,324)
還款予同系附屬公司	–	35,567	–	–	35,567
用於融資活動之現金淨額	(1,063,558)	35,567	–	(848,506)	(1,876,497)

餘下集團之未經審核備考綜合現金流量表 – 續

截至2023年3月31日止年度

	截至2023年 3月31日 止年度 本集團		備考調整		截至2023年 3月31日 止年度 餘下集團
	千港元 (附註1)	千港元 (附註3a)	千港元 (附註3b)	千港元 (附註3c)	千港元
現金及現金等價物之增加淨額	1,082,586	80	(1,500)	1,363,956	2,445,122
於報告期初之現金及現金等價物	1,252,888	(144)	–	–	1,252,744
匯率變動之影響	(24,341)	–	–	–	(24,341)
於報告期末之現金及現金等價物， 即銀行結餘及現金	<u>2,311,133</u>	<u>(64)</u>	<u>(1,500)</u>	<u>1,363,956</u>	<u>3,673,525</u>

附註：

- 該等金額乃摘錄自本公司已刊發年報所載之英皇國際集團有限公司於2023年3月31日之經審核綜合財務狀況表、截至2023年3月31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。
- 已就餘下集團之未經審核備考綜合財務狀況表作出以下備考調整，並假設出售事項已於2023年3月31日進行：
 - 該調整指撇除將於2023年3月31日出售的目標集團的資產及負債。

該等金額乃摘錄自附錄二所載本集團之財務資料附註。

(b) 該調整指出售事項之估計法律及專業費用。

(c) 該調整指出售目標集團所得款項，猶如出售事項已於2023年3月31日完成：

千港元

已收代價 (附註i)

1,944,146

(i) 買方就出售事項應付賣方之代價乃根據目標集團於完成日期之資產淨值及目標集團應付餘下集團之貸款及款項釐定。有關金額乃摘錄自附錄二所載本集團之財務資料附註。

千港元

目標集團於2023年3月31日的資產淨值

1,189,750

加：

應付同系附屬公司款項

754,396

1,944,146

(d) 該調整指償還餘下集團為解除及免除對目標集團所持物業的現有抵押而籌集之銀行借貸，猶如出售事項已於2023年3月31日完成。

3. 假設出售事項已於2022年4月1日進行，已就餘下集團之未經審核備考綜合損益及全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表作出以下備考調整：

- (a) 該調整指撇除將於2022年4月1日出售的目標集團的收入及開支。

該等金額乃摘錄自附錄二所載本集團之財務資料附註。

- (b) 該調整指出售事項之估計法律及專業費用。

- (c) 該調整指出售目標集團所得款項及付款，猶如出售事項已於2022年4月1日完成：

	千港元
已收代價 (附註i)	2,212,606
減：	
目標集團於2022年4月1日持有的現金及現金等價物	(144)
	2,212,462
減：	
償還餘下集團為解除及免除對目標集團所持物業的現有抵押而籌集之銀行借貸	(848,506)
出售事項產生之現金流入淨額	<u>1,363,956</u>

- (i) 買方就出售事項應付賣方之代價乃根據目標集團於完成日期之資產淨值及目標集團應付餘下集團之貸款及款項釐定。有關金額乃摘錄自附錄二所載本集團之財務資料附註。

	千港元
目標集團於2022年4月1日的資產淨值	1,454,031
加：	
應付同系附屬公司款項	758,575
	<u>2,212,606</u>

於出售事項完成後，餘下集團將繼續在大中華及海外開展物業投資、物業發展及酒店服務的現有主營業務。

下文載列餘下集團截至2021年、2022年及2023年3月31日止年度的經營業績及財務狀況的管理層討論及分析。就本通函而言，有關餘下集團的財務數據乃摘錄自本公司截至2021年、2022年及2023年3月31日止三個年度各年之綜合財務報表。

截至2021年3月31日止年度

市場回顧

新冠病毒疫情對全球經濟而言是一場災難。眾多國家於截至2021年3月31日止整個財政年度（「**2021財年**」）均實行國家封鎖及旅遊限制，嚴重破壞經濟及貿易活動。另一方面，中國很大程度上遏制了疫情，中國政府並一直放寬大灣區範圍內的旅遊限制，此舉有利於大灣區城市的經濟復甦。

在本地，由於部分企業縮小規模而其他則退出香港市場，辦公室租賃市場停滯不前。就零售商舖而言，2021財年下半年市場氣氛開始改善，零售租賃需求亦隨之改善。儘管如此，市場尚未達至全面復甦。

就房地產開發市場而言，隨著香港疫情開始穩定，購房者的信心開始增強。於低利率環境及相對具抗跌力的市場需求下，房地產開發商逐漸恢復銷售。

財務回顧

於2021財年，餘下集團的總收入下降至1,246,000,000港元。租金收入減少至827,700,000港元，佔餘下集團總收入的66.4%。該減少主要是由於在經濟不景氣的情況下，辦公室租賃需求疲軟及實施租金減免措施。

物業發展銷售收入為82,200,000港元，其由珀居的銷售收入貢獻，佔餘下集團總收入的6.6%。於2021財年，半山捌號實現合約銷售額約357,900,000港元，並將於下一財政年度確認。

由於旅遊業仍受新冠病毒疫情的不利影響，酒店服務分部的收入下降至336,200,000港元，佔餘下集團總收入的27.0%。

資本架構、流動資金及財務資源

於2021年3月31日，本公司擁有人應佔餘下集團之資產淨值及各自的每股資產淨值分別為25,673,300,000港元及每股6.98港元。

於2021年3月31日，餘下集團之現金、銀行結餘及銀行存款為4,133,800,000港元。對外借貸（不計應付款項）總額約為27,284,400,000港元，包括一年內到期的約8,975,800,000港元及一年後到期的18,308,600,000港元。餘下集團之對外借貸中，約21,839,100,000港元為銀行借貸。銀行借貸按介乎香港銀行同業拆息加0.55%至香港銀行同業拆息加2.50%之年利率及倫敦銀行同業拆息加1.53%之年利率計息，而實際年利率為1.59%。約8,975,800,000港元於一年內到期。餘下集團之對外借貸以港元及英鎊計值。本公司一貫奉行審慎的現金及財務管理政策及積極管理其流動資金狀況。餘下集團一般以內部產生的資源及銀行提供的借款為其營運提供資金。為更好地控制成本及盡可能降低資金成本，本集團財資活動以及現金及現金等價物一般存放於銀行等若干金融機構，且大部分以港元計值。餘下集團之淨負債比率（即淨負債佔其資產總值之比率）為39.9%。

為提供營運資金，餘下集團利用經營業務產生之現金流及維持多種融資渠道，包括銀行借貸及債券發行。於2021財年，本公司發行250,000,000美元之無抵押票據，票息率為4.5厘，期限為三年，於2023年9月到期。截至2021年3月31日，餘下集團發行之中期票據尚欠本金為4,905,400,000港元，以港元及美元計值，定息年利率為3.15%至5.0%。於2021年3月31日，餘下集團並無外匯對沖政策。然而，餘下集團管理層會監察外幣風險及於需要時考慮對沖重大外幣匯兌風險。管理層持續監察外幣風險及將考慮對沖其他重大外幣風險（如必要）。

於2021財年，餘下集團之附屬公司英皇娛樂酒店有限公司（「英皇娛樂酒店」；香港股份代號：296）以現金代價27,821,000港元購回其自身24,665,000股股份，其後註銷股份，導致餘下集團於英皇娛樂酒店之股權視作增加1.40%。已付代價27,821,000港元與非控股權益減少68,448,000港元之差額40,627,000港元已直接於其他儲備內確認。

資產抵押

於2021年3月31日，賬面值43,404,800,000港元之資產已抵押作為餘下集團銀行融資之擔保。

業務回顧

於2021財年，餘下集團主要在大中華地區及海外從事物業投資、物業發展及酒店服務業務，擁有物業總面積約5,900,000平方呎。

租金收入

餘下集團之投資物業組合主要為處於優越位置的商業大廈及優質零售地舖，總樓面面積約4,370,000平方呎。近年來，餘下集團致力於在其起源地以外進一步發展，顯著地將其覆蓋範圍從大中華地區擴展至英國，使其能夠擁有一個地域覆蓋均衡之物業組合。此舉可使餘下集團之租金收入來源多元化，並可減低市場波動造成的影響。

物業銷售

餘下集團堅守一貫的策略，專注於在暢旺的市區提供豪華綜合大廈以及在獨特的地段提供低層獨立洋房等優質住宅物業，均享有四通八達的交通網絡。餘下集團已制定穩健的項目發展時間表，中期而言有望為住宅單位銷售帶來貢獻，從而推動盈利能力。

酒店及酒店相關業務

於2021財年後，位於香港之一間酒店及兩間服務式公寓（**英皇駿景酒店**、**The Unit服務式公寓**及**MORI MORI服務式公寓**）出售予英皇娛樂酒店，代價為2,082,500,000港元。因此，整個酒店業務分部由英皇娛樂酒店直接擁有，而相關的經常性收入將繼續併入至餘下集團。

透過該行動，餘下集團可利用其增強了的財務狀況，於未來增強其投資物業組合及擴展其物業開發的土地儲備。

出售

於2020年11月27日，本公司之全資附屬公司英皇物業投資有限公司（「英皇物業投資」）訂立一份買賣協議，以總代價約889,536,000港元向一間由楊博士成立之私人酌情信託間接控制之公司出售其於Oriental Peak Limited及其附屬公司（「Oriental Peak集團」）（為本公司間接全資附屬公司，其從事於物業投資業務）之全部股權以及Oriental Peak集團結欠英皇物業投資的所有貸款。出售已於2021年2月8日完成。

前景

憑藉於2021財年下半年開始推行的疫苗接種計劃，部分國家的疫情開始緩和。相信隨著各國政府透過財政支持及創造就業機會等多種方式努力重建經濟，及各央行一直向市場注入流動資金以維持市場穩定，宏觀經濟將逐漸從經濟衰退中復甦。建議中的疫苗護照、重新開放邊境及旅遊氣泡為有助於復甦的其他利好因素。

接近2021財年末，香港大多數企業的員工恢復於辦公室工作，有助重建對辦公室租賃市場的信心。同時，市民的生活大致恢復正常－購物活動恢復、餐廳再次出現排隊現象，為零售商、餐廳經營者以至業主提供利好的經營環境。

於2021財年後，開發商一直進行推銷，此舉受到購房者及投資者的歡迎。由於土地供應有限及住宅單位的剛性需求，加上低息環境，長期而言，餘下集團對本地住宅物業市場前景仍持謹慎樂觀態度。餘下集團已為未來數年之物業開發制定穩健的項目發展時間表，並將適時啟動該等項目的銷售。餘下集團亦將繼續抓住商業發展機會，以維持更平衡的投資物業組合。

僱員及薪酬政策

於2021年3月31日，餘下集團之僱員數目為1,209名。2021財年之員工成本總額（包括董事酬金及其他員工成本）為488,800,000港元。各僱員之薪酬乃根據個人職責、才幹及技能、經驗及表現以及市場薪酬水平而釐定。員工福利包括醫療及人壽保險、退休福利及其他具競爭力之額外福利。為鼓勵或嘉獎員工，本公司已採納一項購股權計劃，有關詳情列載於本公司2021財年之年報第186至189頁「購股權」一節內。

風險管理及內部監控

內部監控乃成功經營及日常業務運作之基礎，其亦有助於公司達致其業務目標。餘下集團內部監控政策及程序之主要目標為就風險管理及內部監控系統（「**監控系統**」）基本框架提供一般指引及建議。

於2021財年已就以下方面進行檢討：(i) 內部監控措施及程序，涵蓋所有重大監控，包括財務、營運及合規監控；及(ii) 餘下集團主要附屬公司之風險管理職能。有關2021財年之財務監控及風險管理概述如下。

宗旨及目標

董事會負責確保餘下集團設立及維持合適及有效監控系統。該等系統旨在管理而非消除未能達成業務目標之風險，並僅可就重大錯誤陳述或損失提供合理而非絕對保證。監控系統之主要目標包括：

- 保障資產
- 確保財務記錄及報告之完整性、準確性及有效性
- 促進遵守政策、程序、法規及法律
- 促進經營效益及效率

內部監控－財務監控

- (i) 制定政策、監控系統及程序，以確保保存適當提供全面、準確及準時記錄會計及管理資料之會計記錄；
- (ii) 向董事及高級管理人員提供財務管理報告，以充足詳情對各類業務之表現及財務狀況提供持平且易於理解之評估；
- (iii) 編製及定期審閱財務預算及預測，以確保即時採取任何措施，因而緩解狀況及市場之任何變動；

- (iv) 由外聘核數師進行年度審核以保證綜合財務報表及個別公司之財務報表按公認會計準則、餘下集團的會計政策及適用法律及法規編製；及
- (v) 定期審閱24個月現金流量滾動預測，以就現金流量與預算計劃的對比進行監控。

風險管理－重大風險及策略

餘下集團已透過風險識別及評估程序識別若干重大風險。餘下集團所面臨的該等重大風險以及其相關之主要策略／控制措施載列如下：

- (i) 社會、經濟及政治環境變動：

中美緊張局勢、社會動蕩、全球經濟放緩、貨幣供應量增減及外匯問題引起的整體經濟狀況變動及波動將對香港物業市場造成影響。上述任何一種情況的任何不利變動均會對餘下集團業務造成重大影響。

- 對中國內地及香港經濟及市況或全球經濟變動保持警惕，並調整業務戰略規劃以應對該等變動。

- (ii) 社會、經濟及政治環境變動：

任何「天災」、自然災害或傳染病爆發（如新型冠狀病毒疫情或嚴重急性呼吸系統綜合症）均可能對餘下集團業務及營運造成不利影響。

- 確保充分實施香港特別行政區政府規定的所有安全措施；
- 成立應急管理委員會，以帶頭採取所有必要預防措施，並密切監控事態及發展；
- 實施業務連續性計劃，包括「居家辦公」、「彈性工作時間」及「拆分團隊安排」；及
- 制定自然災難復甦計劃，其中包括復甦說明、過程及供部門使用的快速參考指引，以應對災難及災後復甦。

(iii) 投資策略：

收購土地、投資及開發物業均會面臨與巨額資金、未能達標、項目管理、設計、開發及銷售不佳或投資決策失誤相關的固有風險，會對餘下集團的整體業務造成重大不利影響。

- 定期審閱投資及業務策略與整體營商環境；
- 待行政人員在融資及投資委員會的監督下進行詳盡的風險與回報評估後方作出投資決策；
- 潛在項目均須先由內部專家及外部顧問進行廣泛盡職調查。僅有具合理回報或戰略價值的項目方獲提出；
- 確保經驗豐富的經理參與項目管理；及
- 對已完成的項目進行持續監察及內部審計，並定期向管理層提交表現報告。

(iv) 租金收入的可持續性：

倘由於租戶自身策略變動、市況或業主間競爭而導致失去主要租戶或租金下調，將會對餘下集團收入造成不利影響。

- 密切監察任何不利市況、與租戶合作緩解該影響；
- 維持均衡優質的租戶組合；
- 通過及時翻新使物業維持高度的可售性；
- 不時邀請目標租戶或主要租戶參觀我們的現有或新建物業，並為客戶提供特定安排以迎合彼等的特定需求（如適用）；
- 向優質租戶提出短期租約調整以幫助彼等維持經營；及
- 於租賃前舉辦競租活動以篩選不合適的租戶。

(v) 業務／組合集中：

餘下集團大部分收入來自香港。倘香港發生不利事件，則會妨礙我們的整體業務，導致收入減少並影響資產的價值。

- 餘下集團已於香港、澳門、內地多個城市及英國倫敦進行物業投資以實現投資組合多樣化。餘下集團將繼續於全球範圍內物色優質的投資物業；及
- 近年來，餘下集團已將其投資物業組合擴展至辦公室方面，這將降低零售業下滑對餘下集團的不利影響。

(vi) 物業發展風險：

土地供應情況因應不同市場的土地政策調整而變動。於香港、中國及其他海外市場收購土地可能須遵守不同的監管規定及限制，並面臨與其他發展商的競爭。因此，物業發展業務的未來增長前景會受到香港、中國及其他海外市場土地供應的充足程度及地價水平的影響。倘未能控制建築、人力及材料成本，則可能對物業發展業務的競爭力造成不利影響。

- 積極參與土地拍賣；
- 定期更新餘下集團為物業發展業務制定之長期／中期／短期策略規劃；
- 執行投標政策及系統內已建立完善的政策；
- 嚴格遵照預算，密切監控項目成本；
- 根據我們投資組合的規模，在可能的情況下發揮規模經濟優勢；及
- 於授出建築合約前密切監控行內人力成本及原料庫存／價格趨勢。

(vii) 網絡安全：

倘面臨網絡罪案，本公司最大損失乃丟失數據及洩露機密資料。網絡攻擊後的復原成本相當龐大，當中包括因對公司的信任減低及品牌失去價值所引致的聲譽受損。

- 成立資訊科技安全委員會，以審閱餘下集團之資訊科技安全政策及風險評估；
- 本公司會定期掃描資訊科技設施並修補漏洞；
- 具風險的外部IP地址會遭阻截；
- 所有伺服器及用戶電腦均配備防毒或終端保護；
- 電子郵件會過濾垃圾郵件及惡意軟件；
- 密碼監控及用戶對系統與網絡的接駁會定期更新及審視；及
- 系統備份設施會提供額外多層保護。

截至2022年3月31日止年度**市場回顧**

於截至2022年3月31日止財政年度（「**2022財年**」）上半年，疫情情況穩定，公眾亦已大致適應了疫情。持續的旅遊限制促使消費者在本地而非香港以外進行消費，這支持了本地經濟復甦。然而，Omicron於2022財年最後一個季度的出現擾亂了零售業務，乃由於實施了更嚴格的社交距離措施。此外，中美之間的地緣政治關係持續緊張、俄烏衝突、影響中國主要房地產開發商的信貸問題及美聯儲加息均增加了經濟發展的不確定因素。

就辦公室租賃市場而言，由於居家辦公安排、外派人員入境人數減少、企業縮小規模及辦公室搬遷至其他亞洲國家，導致需求下降。加上供應增加，使空置率亦增加，市場面臨壓力。同時，由於社交距離措施取決於疫情的嚴重程度於2022財年一直在變化，全面擾亂商舖經營，使零售市場一直不穩定，從而對零售租賃市場產生不利影響。

住宅物業開發市場於2022財年上半年表現穩定。本地買家的需求維持抗跌力，而新推出的項目亦持續吸引買家的興趣。然而，由於中國內地的股票市場波動及負面經濟因素，2022財年下半年的交投放緩，導致潛在買家採取觀望態度。此外，Omicron於2022財年最後一個季度的出現導致開發商的物業銷售短暫停頓，使情況有所惡化。

財務回顧

於2022財年，餘下集團的總收入增加81.4%至2,259,700,000港元。儘管於新冠病毒疫情持續期間辦公室租賃需求疲軟，餘下集團仍維持租金收入大致穩定在834,800,000港元，佔總收入的36.9%。

物業發展銷售收入飆升1,147.0%至1,025,200,000港元，其由**半山捌號**及**畔海**的銷售收入貢獻，佔餘下集團總收入的45.4%。

由於疫情於2022財年波動，旅遊及酒店業的經營環境仍充滿挑戰，然而酒店服務分部的收入增加18.9%至399,800,000港元，佔餘下集團總收入的17.7%。

流動資金及財務資源

於2022年3月31日，本公司擁有人應佔餘下集團之資產淨值及各自的每股資產淨值分別為25,311,800,000港元及每股6.88港元。

於2022年3月31日，餘下集團之現金、銀行結餘及銀行存款為1,567,100,000港元。對外借貸（不計應付款項）總額約為22,711,000,000港元，包括一年內到期的約5,583,800,000港元及一年後到期的17,127,200,000港元。餘下集團之對外借貸中，約19,527,100,000港元為銀行借貸。銀行借貸按介乎香港銀行同業拆息加0.84%至香港銀行同業拆息加2.00%之年利率及倫敦銀行同業拆息加1.53%之年利率計息，而實際年利率為1.81%。約5,583,800,000港元於一年內到期。餘下集團之對外借貸以港元及英鎊計值。本公司一貫奉行審慎的現金及財務管理政策及積極管理其流動資金狀況。餘下集團一般以內部產生的資源及銀行提供的借款為其營運提供資金。為更好地控制成本及盡可能降低資金成本，本集團財資活動以及現金及現金等價物一般存放於銀行等若干金融機構，且大部分以港元計值。餘下集團之淨負債比率（即淨負債佔其資產總值之比率）為40.3%。

為提供營運資金，餘下集團利用經營業務產生之現金流及維持多種融資渠道，包括銀行借貸及債券發行。於2022年3月31日，餘下集團發行之中期票據尚欠本金為1,442,400,000港元，以港元及美元計值，定息年利率為3.2%至4.9%。於2022年3月31日，餘下集團並無外匯對沖政策。然而，餘下集團管理層會監察外匯風險及於需要時考慮對沖重大外匯風險。管理層持續監察外匯風險及將考慮對沖其他重大外幣風險（如必要）。

於2022財年，餘下集團與九間本地和國際銀行簽署合共1,950,000,000港元五年期無抵押銀團貸款協議。有關資金將用於一般營運資金用途及償還現有貸款。該銀團貸款將為餘下集團提供額外的流動資金及降低整體融資成本，能確保未來業務發展的融資靈活性及可持續性。

於2022財年，英皇娛樂酒店以現金代價14,611,000港元購回其自身12,270,000股股份，其後註銷股份，導致餘下集團於英皇娛樂酒店之股權視作增加0.73%。此外，於本年度，英皇娛樂酒店以現金代價8,000港元收購其非全資附屬公司的7,500股股份。已付代價14,619,000港元與非控股權益減少33,578,000港元之差額18,959,000港元已直接於其他儲備內確認。

資產抵押

於2022年3月31日，賬面值38,248,300,000港元之資產已抵押作為餘下集團銀行融資之擔保。

業務回顧

餘下集團總部位於香港，主要從事物業投資、物業發展及酒店服務業務。餘下集團在大中華及英國的物業組合的總面積逾5,570,000平方呎。

租金收入

餘下集團之投資物業組合主要為處於優越位置的商業大廈及優質零售地舖，總樓面面積超過2,870,000平方呎。近年來，餘下集團致力於在其起源地以外進一步發展，顯著地將其覆蓋範圍從大中華擴展至英國，使其能夠擁有一個地域覆蓋均衡之物業組合。此舉可使餘下集團之租金收入來源多元化，並可減低市場波動造成的影響。

物業銷售

餘下集團堅守一貫的策略，專注於在暢旺的市區提供豪華綜合大廈以及在獨特的地段提供低層獨立洋房等優質住宅物業，均享有四通八達的交通網絡。餘下集團已制定穩健的項目發展時間表，中期而言有望為住宅單位銷售帶來貢獻，從而推動盈利能力。

酒店及酒店相關業務

英皇娛樂酒店原擁有兩間位於澳門的酒店，即**英皇娛樂酒店**（「澳門英皇娛樂酒店」）及**澳門盛世酒店**。於2022財年，英皇娛樂酒店（透過出售本公司之相關間接全資附屬公司）收購位於香港之一間酒店（**英皇駿景酒店**）及兩間服務式公寓（**The Unit 服務式公寓**及**MORI MORI 服務式公寓**），總代價為2,048,800,000港元。因此，整個酒店業務分部包括三間酒店及兩間服務式公寓，現統一至英皇娛樂酒店旗下，而經常性收入將繼續併入至餘下集團。有關是次出售之詳情載於本公司及英皇娛樂酒店日期為2021年3月16日之聯合公告及本公司日期為2021年4月30日之通函。

出售

於2021年4月21日，英皇物業投資訂立一份買賣協議，以經調整總代價約485,713,000港元向一名獨立第三方出售琦俊集團（為本公司間接全資附屬公司，持有位於九龍鴻圖道82號的一處物業）之全部股權以及琦俊集團結欠英皇物業投資的所有貸款。出售已於2021年4月21日完成。

於2021年10月20日，英皇物業投資訂立一份買賣協議，以總代價約580,486,000港元向一名獨立第三方出售Black Tie Holdings Limited及其附屬公司（「**Black Tie 集團**」）（為本公司間接全資附屬公司，持有位於新界葵涌國瑞路45-51號的一處物業）之全部股權以及Black Tie集團結欠英皇物業投資的所有貸款。出售已於2021年12月20日完成。

於2021年12月28日，英皇物業投資訂立一份買賣協議，以總代價約429,205,000港元向一間由楊博士成立之私人酌情信託間接控制之公司出售其於福銀有限公司及其附屬公司（「**福銀集團**」）（為本公司間接全資附屬公司，其從事於物業投資業務）之全部股權以及福銀集團結欠英皇物業投資的所有貸款。出售已於2022年3月7日完成。

於2021年12月30日，英皇物業發展有限公司（為本公司全資附屬公司）訂立一份買賣協議，以總代價約688,000,000港元向一名獨立第三方出售 Earn Benefit Limited（為本公司間接全資附屬公司，持有位於香港筲箕灣南安街67-77號的一處持作出售之發展中物業）之全部股權。出售已於2022年4月29日完成。

前景

於2022財年後，在經歷第五波疫情的嚴重影響後，疫情態勢有所放緩，公眾的日常活動正重回正軌。此外，在兩年的嚴格邊境管控後，非香港居民終於可進入香港，且入境旅客的隔離期有所縮短，為消費及營商氣氛的恢復創造有利條件。另一方面，美聯儲在2022年6月加息、中國經濟發展存在不確定性以及大中華區重新開放邊境的時間可能阻礙近期的經濟復甦。

自新型冠狀病毒疫情開始以來，辦公室租賃的市場環境出現變化—居家辦公安排、靈活辦公桌模式、對「綠色」建築的偏好及新興業務領域的日漸流行已致使對辦公室空間的需求從中心商業區分散至其他不同地區。關於零售空間，住宅區內的需求已見增長，其租金水平在疫情中更具抗跌力。在過去數年，餘下集團一直將其辦公室及零售物業的投資組合，分散至香港的不同地區，因此有助於維持穩定的租金收入。餘下集團將繼續監察市場並適時調整其物業組合，以維持平衡的投資物業組合。

於近期社交距離措施寬鬆不久後，開發商加快推出新項目，受到市場的歡迎，預計將有更多項目推出。餘下集團已制定穩健的發展物業時間表，包括已於2022年5月底推出市場的**壽臣山15號**。鑒於物業發展的供應有限及房屋需求龐大，長期而言，餘下集團對本地住宅物業市場前景仍持謹慎樂觀態度。

僱員及薪酬政策

於2022財年，員工產生的成本總額（包括董事酬金）為513,500,000港元。於2022年3月31日，員工數目為1,208名。各僱員之薪酬乃根據個人職責、才幹及技能、經驗及表現以及市場薪酬水平而釐定。員工福利包括醫療及人壽保險、退休福利及其他具競爭

力之額外福利。為鼓勵或嘉獎員工，本公司已採納一項購股權計劃，有關詳情列載於本公司2022財年之年報第187至190頁「購股權」一節內。

風險管理及內部監控

內部監控乃成功經營及日常業務運作之基礎，其亦有助於公司達致其業務目標。餘下集團內部監控政策及程序之主要目標為就監控系統基本框架提供一般指引及建議。

於2022財年已就以下方面進行檢討：(i) 內部監控措施及程序，涵蓋所有重大監控，包括財務、營運及合規監控；及(ii) 餘下集團主要附屬公司之風險管理職能。有關2022財年之財務監控及風險管理概述如下。

宗旨及目標

董事會負責確保餘下集團設立及維持合適及有效監控系統。該等系統旨在管理而非消除未能達成業務目標之風險，並僅可就重大錯誤陳述或損失提供合理而非絕對保證。系統之主要目標包括：

- 保障資產
- 確保財務記錄及報告之完整性、準確性及有效性
- 促進遵守政策、程序、法規及法律
- 促進經營效益及效率

內部監控－財務監控

- (i) 制定政策、監控系統及程序，以確保保存適當提供全面、準確及準時記錄會計及管理資料之會計記錄；
- (ii) 向董事及高級管理人員提供財務管理報告，以充足詳情對各類業務之表現及財務狀況提供持平且易於理解之評估；
- (iii) 編製及定期審閱年度財務預算及預測，以確保即時採取任何措施，因而緩解狀況及市場之任何變動；

- (iv) 由外聘核數師進行年度審核以保證綜合財務報表及個別公司之財務報表按公認會計準則、餘下集團的會計政策及適用法律及法規編製；及
- (v) 定期審閱24個月現金流量滾動預測，以就現金流量與預算計劃的對比進行監控。

風險管理－重大風險及策略

餘下集團已透過風險識別及評估程序識別若干重大風險。餘下集團所面臨的該等重大風險以及其相關之主要策略／控制措施載列如下：

- (i) 社會、經濟及政治環境變動：

中美緊張局勢、全球經濟放緩、貨幣供應量增減及外匯問題引起的整體經濟狀況變動及波動將對香港物業市場造成影響。上述任何一種情況的任何不利變動均會對餘下集團業務造成重大影響。

- 對中國內地及香港經濟及市況或全球經濟變動保持警惕，並調整業務戰略規劃以應對該等變動。

- (ii) 社會、經濟及政治環境變動：

任何「天災」、自然災害或傳染病爆發（如新型冠狀病毒疫情或嚴重急性呼吸系統綜合症）均可能對餘下集團業務及營運造成不利影響。

- 確保充分實施香港特別行政區政府規定的所有安全措施；
- 成立應急管理委員會，以帶頭採取所有必要預防措施，並密切監控事態及發展；
- 實施業務連續性計劃，包括「居家辦公」、「彈性工作時間」及「拆分團隊安排」；及
- 制定自然災難復甦計劃，其中包括復甦說明、過程及供部門使用的快速參考指引，以應對災難及災後復甦。

(iii) 投資策略：

收購土地、投資及開發物業均會面臨與巨額資金、未能達標、項目管理、設計、開發及銷售不佳或投資決策失誤相關的固有風險，會對餘下集團的整體業務造成重大不利影響。

- 定期審閱投資及業務策略與整體營商環境；
- 待行政人員在融資及投資委員會的監督下進行詳盡的風險與回報評估後方作出投資決策；
- 潛在項目均須先由內部專家及外部顧問進行廣泛盡職調查。僅有具合理回報或戰略價值的項目方獲提出；
- 確保經驗豐富的經理參與項目管理；及
- 對已完成的項目進行持續監察及內部審計，並定期向管理層提交表現報告。

(iv) 租金收入的可持續性：

倘由於租戶自身策略變動、市況或業主間競爭而導致失去主要租戶或租金下調，將會對餘下集團收入造成不利影響。

- 密切監察任何不利市況、與租戶合作緩解該影響；
- 維持均衡優質的租戶組合；
- 通過及時翻新使物業維持高度的可售性；
- 不時邀請目標租戶或主要租戶參觀我們的現有或新建物業，並為客戶提供特定安排以迎合彼等的特定需求（如適用）；
- 向優質租戶提出短期租約調整以幫助彼等維持經營；及
- 於租賃前舉辦競租活動以篩選不合適的租戶。

(v) 業務／組合集中：

餘下集團大部分收入來自香港。倘香港發生不利事件，則會妨礙我們的整體業務，導致收入減少並影響資產的價值。

- 餘下集團已於香港、澳門、內地多個城市及英國倫敦進行物業投資以實現投資組合多樣化。餘下集團將繼續於全球範圍內物色優質的投資物業；及
- 近年來，餘下集團已將其投資物業組合擴展至辦公室方面，這將降低零售業下滑對餘下集團的不利影響。

(vi) 物業發展風險：

土地供應情況因應不同市場的土地政策調整而變動。於香港、中國及其他海外市場收購土地可能須遵守不同的監管規定及限制，並面臨與其他發展商的競爭。因此，物業發展業務的未來增長前景會受到香港、中國及其他海外市場土地供應的充足程度及地價水平的影響。倘未能控制建築、人力及材料成本，則可能對物業發展業務的競爭力造成不利影響。

- 積極參與土地拍賣；
- 定期更新餘下集團為物業發展業務制定之長期／中期／短期策略規劃；
- 執行投標政策及系統內已建立完善的政策；
- 嚴格遵照預算，密切監控項目成本；
- 根據我們投資組合的規模，在可能的情況下發揮規模經濟優勢；
- 於授出建築合約前密切監控行內人力成本及原料庫存／價格趨勢；及
- 透過合營架構投資以減少風險。

(vii) 網絡安全：

倘面臨網絡罪案，本公司最大損失乃丟失數據及洩露機密資料。網絡攻擊後的復原成本相當龐大，當中包括因對公司的信任減低及品牌失去價值所引致的聲譽受損。

- 成立資訊科技安全委員會，以審閱餘下集團之資訊科技安全政策及風險評估；
- 本公司會定期掃描資訊科技設施並修補漏洞；
- 具風險的外部IP地址會遭阻截；
- 所有伺服器及用戶電腦均配備防毒或終端保護；
- 電子郵件會過濾垃圾郵件及惡意軟件；
- 密碼監控及用戶對系統與網絡的接駁會定期更新及審視；及
- 系統備份設施會提供額外多層保護。

截至2023年3月31日止年度**市場回顧**

於2022年，由於經濟活動受到第五波疫情的影響以及隨後的外圍環境惡化及金融狀況收緊，香港經濟整體疲軟。然而，隨著入境遊客檢疫安排的取消，香港、澳門與中國內地之間正常旅遊的恢復及2023年年初社交距離措施的放寬，商務出差及休閒活動已恢復，為經濟反彈提供動力。

於截至2023年3月31日止財政年度（「**2023財年**」），縱使有更多僱員返回工作場所，但辦公室供應增加及海外企業尚未回歸導致空置率上升，加上首次公開發售數目及業務活動低迷影響了需求，導致辦公室租賃市場面臨持續壓力。然而，在消費氣氛的改善及2023財年最後一個季度旅客人數逐步回升的支持下，零售租賃市場略有回升。

就物業銷售市場而言，宏觀經濟環境、地緣政治緊張局勢、股市動盪及加息等因素仍是影響購買者購買決定的主要考慮。因此潛在購買者分散彼等的投資組合，物業市場不可避免地受到影響。儘管如此，隨著邊境全面重新開放，投資氣氛有所改善，物業開發商因而加快新物業的推出。

財務回顧

由於艱難的營商環境，餘下集團於2023財年的總收入為1,142,100,000港元。儘管充裕的辦公室供應導致競爭激烈，餘下集團於2023財年的租金收入維持大致穩定在802,200,000港元，佔餘下集團總收入的70.2%。物業發展銷售收入為79,200,000港元，佔餘下集團總收入的6.9%。酒店服務分部的收入減少至260,700,000港元，佔餘下集團總收入的22.9%。

資本架構、流動資金及財務資源

於2023年3月31日，本公司擁有人應佔餘下集團之資產淨值及各自的每股資產淨值分別為22,697,400,000港元及每股6.17港元。

出售事項應佔估計法律及專業費用為1,500,000港元。買方就出售事項應付餘下集團之代價為1,944,100,000港元。餘下集團將就解除及取消目標集團所持物業之現有抵押而償還銀行借貸811,300,000港元。由於出售事項完成，於2023年3月31日，餘下集團之現金、銀行結餘及銀行存款為3,499,200,000港元。對外借貸（不計應付款項）總額約為21,632,700,000港元，包括一年內到期的約9,303,800,000港元及一年後到期的12,328,800,000港元。餘下集團之對外借貸中，約18,941,700,000港元為銀行借貸。銀行借貸按介乎香港銀行同業拆息加0.84%至香港銀行同業拆息加2.00%之年利率及英鎊隔夜拆款平均利率加1.53%之年利率計息，而實際年利率為4.38%。約9,303,800,000港元於一年內到期。餘下集團之對外借貸以港元及英鎊計值。本公司一貫奉行審慎的現金及財務管理政策及積極管理其流動資金狀況。餘下集團一般以內部產生的資源及銀行提供的借款為其營運提供資金。為更好地控制成本及盡可能降低資金成本，本集團財資活動以及現金及現金等價物一般存放於銀行等若干金融機構，且大部分以港元計值。餘下集團之淨負債比率（即淨負債佔其資產總值之比率）為36.1%。

為提供營運資金，餘下集團利用經營業務產生之現金流及維持多種融資渠道，包括銀行借貸及債券發行。於2023年3月31日，餘下集團發行之中期票據尚欠本金為1,247,300,000港元，以港元及美元計值，定息年利率為4.4%至4.9%。董事會認為餘下集團有充裕的財務資源以贖回中期票據。

餘下集團的銀行結餘及現金以港元、人民幣（「人民幣」）、澳門幣及英鎊（「英鎊」）計值。由於餘下集團小部分銀行借貸以人民幣及英鎊計值，餘下集團面臨人民幣及英鎊的市場波動造成的若干外匯風險。餘下集團密切監查其整體的外匯風險，並將於必要時採取適當措施緩解貨幣風險。

於2023財年，英皇娛樂酒店以現金代價4,411,000港元購回其自身8,815,000股股份，其後註銷股份，導致餘下集團於英皇娛樂酒店之股權視作增加0.52%。已付代價4,411,000港元與非控股權益減少20,960,000港元之差額16,549,000港元已直接於其他儲備內確認。

資產抵押

於2023年3月31日，賬面值35,056,800,000港元之資產已抵押作為銀行融資之擔保。

業務回顧

餘下集團總部位於香港，主要從事物業投資、物業發展及酒店服務業務。餘下集團於大中華地區及英國的投資物業組合的總面積約5,170,000平方呎。

租金收入

餘下集團之投資物業組合主要為處於優越位置的商業大廈及優質零售地舖，總樓面面積約2,470,000平方呎。過去十年，餘下集團致力於在其起源地以外進一步發展，顯著地將其覆蓋範圍從大中華地區擴展至英國，使其能夠擁有一個地域覆蓋均衡之物業組合。此舉可使餘下集團之租金收入來源多元化，並可減低市場波動造成的影響。

物業銷售

餘下集團堅守一貫的策略，專注於在暢旺的市區提供豪華綜合大廈以及在獨特的地段提供低層獨立洋房等優質住宅物業，均享有四通八達的交通網絡。餘下集團已制定穩健的項目發展時間表，中期而言有望為住宅單位銷售帶來貢獻，從而推動盈利能力。

酒店及酒店相關業務

於2023年3月31日，英皇娛樂酒店於香港及澳門原擁有六家酒店及服務式公寓，如下：

- 位於香港的**英皇駿景酒店**及三幢**The Unit 服務式公寓**—即**The Unit Morrison Hill**（前稱為MORI MORI）、**The Unit Happy Valley**（前稱為The Unit）及**The Unit Davis**；
- 位於澳門的**英皇娛樂酒店**及**盛世酒店**。

於2023財年，餘下集團以代價490,000,000港元完成出售位於香港爹核士街一幢樓高22層的服務式公寓（即**The Unit Davis**）予英皇娛樂酒店。來自**The Unit Davis**的經常性收入已繼續併入餘下集團賬目。是次出售的所得款項淨額將提升餘下集團之流動資金，並為未來的業務發展儲備額外資金。有關是次出售之詳情載於本公司及英皇娛樂酒店日期為2022年7月15日的聯合公告。

於2022年6月27日至2022年12月31日期間（「該期間」），**英皇娛樂酒店**內的博彩業務由澳娛綜合度假股份有限公司（「澳娛」）營運。英皇娛樂酒店已與澳娛訂立一份協議，以於該期間為澳娛在**英皇娛樂酒店**營運的博彩業務提供酒店客房、餐飲及其他相關服務。向澳娛提供酒店客房、餐飲及其他相關服務產生的經常性收入已繼續併入餘下集團賬目。

於澳門政府宣佈向包括澳娛在內的6家賭場運營商授予10年的博彩批給後，餘下集團於2022年12月30日與澳娛訂立服務協議，內容有關由2023年1月1日起為期3年向澳娛於**英皇娛樂酒店**提供服務，包括但不限於銷售、推廣、宣傳、管理及客戶開發。向澳娛提供該等服務產生的經常性收入已繼續併入餘下集團賬目。

收購及出售

於2022年9月16日，Optimistic Horizon Limited（為本公司間接全資附屬公司）訂立一份買賣協議，以收購Superb Land Limited（「**Superb Land**」）額外10%股權。Superb Land持有傑懋有限公司（「**傑懋**」）之100%權益。本集團於該項目的股權由40%增至50%後，傑懋持有位於港島壽臣山道西15號的一處物業。

於2023年1月6日，英皇物業投資訂立一份買賣協議，以經調整總代價約1,141,221,000港元向一間由楊博士成立之私人酌情信託間接控制之公司出售其於Famous Gain Investments Limited及其附屬公司（「**Famous Gain 集團**」）（為本公司間接全資附屬公司，持有位於香港新界屯門建發里4號的物業）之全部股權以及Famous Gain集團結欠英皇物業投資的所有貸款。出售已於2023年3月16日完成。

前景

香港、澳門與中國內地邊境全面重新開放以及取消對所有旅客的入境檢疫措施使得遊客及商務旅客人數回升，無疑促進了消費及投資氣氛的恢復。與此同時，加息、貨幣政策收緊及地緣政治緊張局勢等若干問題仍未解決。本地經濟的全面復甦面臨著機遇及挑戰。

隨著商業活動有一定程度的恢復，辦公室租賃查詢近期有所增加。然而，市場需要時間吸收大量供應，因此辦公室租賃市場將繼續面臨激烈競爭。隨著零售市場重拾動力，餘下集團的零售租賃（尤其是在旅遊區）將受惠。

自2023年年初以來，物業開發商一直積極推動一手單位之開售，這些均得到了市場的正面反饋。憑藉餘下集團穩定的物業發展時間表，其將努力把握住房市場需求巨大但供應有限的機會。餘下集團將繼續根據市場變化及時調整策略，保持均衡的物業組合，以分散業務風險，實現穩步發展。

僱員及薪酬政策

2023財年之員工成本總額（包括董事酬金）為434,400,000港元。於2023年3月31日，僱員數目減少至850名。各僱員之薪酬乃根據個人職責、才幹及技能、經驗及表現以及市場薪酬水平而釐定。員工福利包括醫療及人壽保險、退休福利及其他具競爭力之額外福利。

為鼓勵或嘉獎員工，本公司已採納一項購股權計劃，有關詳情列載於本公司2023財年之年報第190至193頁「購股權」一節內。

風險管理及內部監控

內部監控乃成功經營及日常業務運作之基礎，其亦有助於公司達致其業務目標。餘下集團內部監控政策及程序之主要目標為就監控系統基本框架提供一般指引及建議。

於2023財年已就以下方面進行檢討：(i) 內部監控措施及程序，涵蓋所有重大監控，包括財務、營運及合規監控；及(ii) 餘下集團主要附屬公司之風險管理職能。有關2023財年之財務監控及風險管理概述如下。

宗旨及目標

董事會負責確保餘下集團設立及維持合適及有效監控系統。該等系統旨在管理而非消除未能達成業務目標之風險，並僅可就重大錯誤陳述或損失提供合理而非絕對保證。監控系統之主要目標包括：

- 保障資產
- 確保財務記錄及報告之完整性、準確性及有效性
- 促進遵守政策、程序、法規及法律
- 促進經營效益及效率

內部監控－財務監控

- (i) 制定政策、監控系統及程序，以確保保存適當提供全面、準確及準時記錄會計及管理資料之會計記錄；

- (ii) 向董事及高級管理人員提供財務管理報告，以充足詳情對各類業務之表現及財務狀況提供持平且易於理解之評估；
- (iii) 編製及定期審閱年度財務預算及預測，以確保即時採取任何措施，因而緩解狀況及市場之任何變動；
- (iv) 由外聘核數師進行年度審核以保證綜合財務報表及個別公司之財務報表按公認會計準則、餘下集團的會計政策及適用法律及法規編製；及
- (v) 定期審閱24個月現金流量滾動預測，以就現金流量與預算計劃的對比進行監控。

風險管理－重大風險及策略

餘下集團已透過風險識別及評估程序識別若干重大風險。餘下集團所面臨的該等重大風險以及其相關之主要策略／控制措施載列如下：

- (i) 社會、經濟及政治環境變動：

中美緊張局勢、全球經濟放緩、貨幣供應量增減及外匯問題引起的整體經濟狀況變動及波動將對香港物業市場造成影響。上述任何一種情況的任何不利變動均會對餘下集團業務造成重大影響。

- 對中國內地及香港經濟及市況或全球經濟變動保持警惕，並調整業務戰略規劃以應對該等變動。

- (ii) 社會、經濟及政治環境變動：

任何「天災」、自然災害或傳染病爆發（如新型冠狀病毒疫情或嚴重急性呼吸系統綜合症）均可能對餘下集團業務及營運造成不利影響。

- 確保充分實施香港特別行政區政府規定的所有安全措施；
- 成立應急管理委員會，以帶頭採取所有必要預防措施，並密切監控事態及發展；

- 實施業務連續性計劃，包括「居家辦公」、「彈性工作時間」及「拆分團隊安排」；及
- 制定自然災難復甦計劃，其中包括復甦說明、過程及供部門使用的快速參考指引，以應對災難及災後復甦。

(iii) 投資策略：

收購土地、投資及開發物業均會面臨與巨額資金、未能達標、項目管理、設計、開發及銷售不佳或投資決策失誤相關的固有風險，會對餘下集團的整體業務造成重大不利影響。

- 定期審閱投資及業務策略與整體營商環境；
- 待行政人員在融資及投資委員會的監督下進行詳盡的風險與回報評估後方作出投資決策；
- 潛在項目均須先由內部專家及外部顧問進行廣泛盡職調查。僅有具合理回報或戰略價值的項目方獲提出；
- 確保經驗豐富的經理參與項目管理；及
- 對已完成的項目進行持續監察及內部審計，並定期向管理層提交表現報告。

(iv) 租金收入的可持續性：

倘由於租戶自身策略變動、市況或業主間競爭而導致失去主要租戶或租金下調，將會對餘下集團收入造成不利影響。

- 密切監察任何不利市況、與租戶合作緩解該影響；
- 維持均衡優質的租戶組合；
- 通過及時翻新使物業維持高度的可售性；
- 不時邀請目標租戶或主要租戶參觀我們的現有或新建物業，並為客戶提供特定安排以迎合彼等的特定需求（如適用）；

- 向優質租戶提出短期租約調整以幫助彼等維持經營；及
- 於租賃前舉辦競租活動以篩選不合適的租戶。

(v) 業務／組合集中：

餘下集團大部分收入來自香港。倘香港發生不利事件，則會妨礙我們的整體業務，導致收入減少並影響資產的價值。

- 餘下集團已於香港、澳門、內地多個城市及英國倫敦進行物業投資以實現投資組合多樣化。餘下集團將繼續於全球範圍內物色優質的投資物業；及
- 近年來，餘下集團已將其投資物業組合擴展至辦公室方面，這將降低零售業下滑對餘下集團的不利影響。

(vi) 物業發展風險：

土地供應情況因應不同市場的土地政策調整而變動。於香港、中國及其他海外市場收購土地可能須遵守不同的監管規定及限制，並面臨與其他發展商的競爭。因此，物業發展業務的未來增長前景會受到香港、中國及其他海外市場土地供應的充足程度及地價水平的影響。倘未能控制建築、人力及材料成本，則可能對物業發展業務的競爭力造成不利影響。

- 積極參與土地拍賣；
- 定期更新餘下集團為物業發展業務制定之長期／中期／短期策略規劃；
- 執行投標政策及系統內已建立完善的政策；
- 嚴格遵照預算，密切監控項目成本；
- 根據我們投資組合的規模，在可能的情況下發揮規模經濟優勢；
- 於授出建築合約前密切監控行內人力成本及原料庫存／價格趨勢；及
- 透過合營架構投資以減少風險。

(vii) 網絡安全：

倘面臨網絡罪案，本公司最大損失乃丟失數據及洩露機密資料。網絡攻擊後的復原成本相當龐大，當中包括因對公司的信任減低及品牌失去價值所引致的聲譽受損。

- 成立資訊科技安全委員會，以審閱餘下集團之資訊科技安全政策及風險評估；
- 本公司會定期掃描資訊科技設施並修補漏洞；
- 具風險的外部IP地址會遭阻截；
- 所有伺服器及用戶電腦均配備防毒或終端保護；
- 電子郵件會過濾垃圾郵件及惡意軟件；
- 密碼監控及用戶對系統與網絡的接駁會定期更新及審視；及
- 系統備份設施會提供額外多層保護。

(viii) 成本及資金充足性：

未能確保有充足資金以滿足發展、保養及重修物業的資本開支需求或令我們的競爭力難以維持。

- 嚴格的現金及財政管理以及資金及資源分配；
- 密切監控金融市場及基準借貸成本；
- 維持多元化的資金來源；及
- 與銀行保持良好關係。

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，足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

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。

(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	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
	新傳企劃有限公司 (「新傳企劃」)	—同上—	315,000,000	52.50
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
	新傳企劃	—同上—	315,000,000	52.50

附註： 該等股份由相關私人酌情信託（亦由楊博士創立）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) 楊先生作為前述信託之合資格受益人之一，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之權益。彼同時擁有從事物業投資的私人公司的股權及董事權益。鑒於(a)彼無法控制本公司及該信託旗下公司之董事會；及(b)本集團物業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；
- (iii) 黃志輝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。鑒於本集團物業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；及

- (iv) 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的董事。鑒於彼無法控制本公司及該等多家公司的董事會，董事認為本集團之利益已獲充分保障。

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日及2023年3月23日之總租賃協議；
- (b) 本公司就相關租賃交易與英皇資本集團有限公司所訂立日期為2020年12月3日及2023年3月23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日及2023年3月23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日及2023年3月23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（已解散）；(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日及2023年3月23日之總租賃協議；
- (g) 本公司就相關購買傢私產品及獲取傢私採購諮詢服務與歐化所訂立日期為2023年3月3日之總協議；及

- (h) 本公司就相關租賃交易與楊受成產業控股所訂立日期為2023年3月23日之總租賃協議。

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，概無董事於本集團任何成員公司自2023年3月31日（即本集團最近期刊發之經審核財務報表之編製日期）以來所收購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（有關就金額約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），本集團並無訂立任何或可能屬重大之合約（並非於本集團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
百利勤	從事證券及期貨條例項下第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
德勤•關黃陳方會計師行 （「德勤」）	執業會計師、註冊公眾利益實體核數師

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函件及報告（視乎情況而定）並提述其名稱，發出書面同意，且迄今並無撤回。於最後實際可行日期，上述各專家：

- (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2023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週年大會日期止，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17至33頁所載之獨立財務顧問百利勤函件；
- (d) 本通函附錄一所載之物業估值報告；
- (e) 本通函第15至16頁所載之獨立董事委員會函件；
- (f) 本通函附錄二（第II-1至II-16頁）所載之德勤編製之本集團財務資料；及
- (g) 餘下集團之未經審核備考財務資料報告，旨在說明出售事項之影響，其全文載於本通函附錄三。

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) 本公司於香港之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。

股東週年大會通告



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9月19日（星期二）上午11時15分假座香港灣仔軒尼詩道288號英皇集團中心22樓舉行股東週年大會，以便處理下列事項：

普通決議案

1. 省覽及採納截至2023年3月31日止年度之經審核綜合財務報表連同董事會報告及獨立核數師報告。
2. 宣派截至2023年3月31日止年度的末期股息。
3. (A) 重選陸小曼女士為董事。
(B) 重選范敏嫦女士為董事。
(C) 重選朱嘉榮先生為董事。
4. 授權董事釐定董事酬金。
5. 重新委任德勤•關黃陳方會計師行為獨立核數師及授權董事釐定其酬金。

股東週年大會通告

作為特別事項，考慮並酌情通過（不論有否修訂）下列決議案為普通決議案：

6. (A) 「動議

- (i) 在本決議案(ii)分段之限制下，全面及無條件批准董事於有關期間（定義見本決議案(iii)分段）內行使本公司之一切權力以配發及發行本公司之額外股份，並訂立或授予可能需要於有關期間內或屆滿後行使該等權力之要約、協議及購股權；
- (ii) 董事依據本決議案(i)分段之批准配發或有條件或無條件同意配發之本公司股份之總數（不論是否依據購股權或以其他方式配發者），不得超過本公司於本決議案之日已發行股份總數之20%，惟依據供股（定義見本決議案(iii)分段）或按本公司發行之任何認股權證或按任何可兌換成本公司股份之證券或任何購股權計劃所賦予之認購權或換股權獲行使而配發者除外，而上述批准亦受此限制；及
- (iii) 就本決議案而言：

「有關期間」指由本決議案獲通過之日至下列日期（以較早日期為準）之期間：

- (a) 本公司下屆股東週年大會結束之日；
- (b) 本公司之公司細則（「公司細則」）或任何適用之法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會之期限屆滿之日；及
- (c) 於股東大會上以普通決議案撤銷或修訂本決議案所賦予授權之日。

「供股」指董事於指定期間內向於指定記錄日期名列股東名冊之股份持有人，按其當時之持股比例發售股份（惟董事可就零碎股份或經考慮任何香港以外地區之法例或任何認可監管機構或任何證券交易所之規則所訂明之任何限制或責任，按彼等認為必要或適宜者取消若干股東在此方面之權利或另作安排。）

股東週年大會通告

6. (B) 「動議

- (i) 在本決議案(ii)分段之限制下，一般及無條件批准董事於有關期間（定義見本決議案(iii)分段）內，依據一切適用之法例及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則或其他任何證券交易所不時修訂之規定，行使本公司一切權力，以回購本公司在聯交所或可能在其他獲聯交所及證券及期貨事務監察委員會認可之任何證券交易所掛牌之本公司已發行股份；
- (ii) 依據上文(i)分段之批准而回購本公司股份之總數不得超過於本決議案日期本公司已發行股份總數之10%，而上述批准亦須受此限制；及
- (iii) 就本決議案而言：

「有關期間」指由本決議案獲通過之日起至下列日期（以較早日期為準）之期間：

- (a) 本公司下屆股東週年大會結束之日；
- (b) 公司細則或任何適用之法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會之期限屆滿之日；及
- (c) 於股東大會上以普通決議案撤銷或修訂本決議案所賦予授權之日。」

- 6. (C) 「動議於上文第6(A)及第6(B)項決議案獲通過之條件下，將本公司根據上文第6(B)項決議案所述授予董事之權力所回購本公司股份總數，加入董事依據上文第6(A)項決議案可配發或有條件或無條件同意配發之本公司股份總數內，惟該等本公司已擴大股份數目不得超過於通過第6(B)項決議案當日本公司已發行股份總數的10%。」

股東週年大會通告

7. 「**動議**(i)待聯交所上市委員會批准根據新購股權計劃(定義見本公司日期為2023年8月23日有關(其中包括)採納新購股權計劃之通函(「授權通函」),其註有「A」字樣之副本已提呈大會並由大會主席簡簽以供識別)所授出之購股權獲行使而將予以發行之本公司股份上市及買賣後,批准及採納新購股權計劃(計劃限額(定義見授權通函)為本決議案通過當日已發行股份之10%,而先前授出之購股權(包括該等尚未行使、已撤銷、已失效或已行使之購股權)將不會計入該10%限額內)為本公司之購股權計劃;及(ii)授權董事會據此授出購股權及於根據新購股權計劃授出之購股權獲行使後配發及發行本公司股份及採取一切必須或合適之行動並訂立所有有關交易、安排及協議以全面實施該新購股權計劃及計劃限額。」
8. 「**動議**待上述第7項決議案獲通過後,批准服務提供者分項限額(定義見授權通函,合共佔本決議案獲通過當日已發行股份總數之5%),並授權董事會採取一切必須或合適之行動並訂立所有有關交易、安排及協議以全面實施服務提供者分項限額。」
9. 「**動議**(i)批准本公司與英皇鐘錶珠寶有限公司訂立之日期為2023年3月23日之總租賃協議(「2024年英皇鐘錶珠寶總租賃協議」)及英皇娛樂酒店有限公司與英皇鐘錶珠寶有限公司訂立之日期為2023年3月23日之總租賃協議(「2024年英皇鐘錶珠寶(酒店)總租賃協議」)之租賃年度上限總額(定義見本公司日期為2023年8月23日有關重續持續關連交易—2024年總租賃協議之通函(「總租賃協議通函」))及(ii)授權任何董事作出彼認為就執行2024年英皇鐘錶珠寶總租賃協議及2024年英皇鐘錶珠寶(酒店)總租賃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(以及對有關協議之條款作出符合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))。」

有關第9項決議案的附註:

2024年英皇鐘錶珠寶總租賃協議及2024年英皇鐘錶珠寶(酒店)總租賃協議之租賃年度上限總額納入一項決議案內,此乃由於英皇娛樂酒店有限公司為本公司一間附屬公司,故在該等協議項下進行之租賃交易被視為本集團(包括英皇娛樂酒店集團)與英皇鐘錶珠寶集團(定義見總租賃協議通函)之間的交易。

股東週年大會通告

10. 「**動議**(i)批准本公司與英皇資本集團有限公司訂立之日期為2023年3月23日之總租賃協議(「2024年英皇資本總租賃協議」)之租賃年度上限總額及(ii)授權任何董事作出彼認為就執行2024年英皇資本總租賃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(以及對有關協議之條款作出符合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))。」
11. 「**動議**(i)批准本公司與英皇文化產業集團有限公司訂立之日期為2023年3月23日之總租賃協議(「2024年英皇文化產業總租賃協議」)之租賃年度上限總額及(ii)授權任何董事作出彼認為就執行2024年英皇文化產業總租賃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(以及對有關協議之條款作出符合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))。」
12. 「**動議**(i)批准本公司與歐化國際有限公司訂立之日期為2023年3月23日之總租賃協議(「2024年歐化總租賃協議」)之租賃年度上限總額及(ii)授權任何董事作出彼認為就執行2024年歐化總租賃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(以及對有關協議之條款作出符合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))。」
13. 「**動議**(i)批准本公司與楊受成產業控股有限公司訂立之日期為2023年3月23日之總租賃協議(「2024年楊受成產業控股總租賃協議」)之租賃年度上限總額及(ii)授權任何董事作出彼認為就執行2024年楊受成產業控股總租賃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(以及對有關協議之條款作出符合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))。」

股東週年大會通告

14. 「動議(i)追認、確認及批准買賣協議(定義見本公司日期為2023年8月23日有關非常重大出售及關連交易—出售目標公司之全部股權之通函(「出售事項通函」),註有「B」字樣之副本獲提呈大會並由大會主席簡簽以供識別)及其項下擬進行之交易;及(ii)授權任何董事作出彼認為就執行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(以及對該協議之條款作出符合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8月23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

附註:

- (i) 有關第3、6至8項決議案之詳情,請參閱授權通函。有關第9至13項決議案之詳情,請參閱總租賃協議通函。有關第14項決議案之詳情,請參閱出售事項通函。除文義另有指明外,相關決議案所用詞彙與相關通函所界定者具有相同涵義。
- (ii) 恕無茶點或飲品招待,亦不會派發企業禮物。
- (iii) 根據聯交所證券上市規則第13.39(4)條,本通告所載所有決議案將於股東週年大會(「股東週年大會」)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本公司股東,均可委派一名或多名受委代表(倘彼持有超過一股股份)出席並代其投票。受委代表無須為股東。本公司強烈鼓勵股東委任股東週年大會主席作為其代表,以行使其於股東週年大會上投票之權利。股東無須親身出席股東週年大會行使投票權。

股東週年大會通告

- (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，最遲須於股東週年大會或其續會舉行時間48小時前送達本公司香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司（「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，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；惟如親身或委派代表出席股東週年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，屆時仍可親身出席股東週年大會或其續會及於會上投票，在此情況下，先前提交之委任代表表格將被視作已撤銷論。
- (viii) 為符合出席股東週年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9月13日（星期三）下午4時30分前交回股份過戶登記分處辦理登記，地址如上。
- (ix) 股東週年大會將如期於2023年9月19日（星期二）舉行（不論於該日任何時間香港是否有黃色或紅色暴雨警告信號生效）。然而，倘於上午8時30分之後且在上述大會時間之前的任何時間，8號或以上颱風信號或「黑色」暴雨警告信號或香港特區政府公佈之「超強颶風後的極端情況」生效，則將推遲舉行股東週年大會。本公司將於聯交所網站 (<https://www.hkexnews.hk>) 及本公司網站 (<https://www.EmperorInt.com>) 上發佈公告，以知會股東重新安排會議的日期、時間及地點。
- (x) 本通告之中文譯本僅供參考。如有歧義，概以英文文本為準。