

此乃要件 請即處理

閣下如對本通函的任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下的國際娛樂有限公司(「本公司」)股份全部售出或轉讓，應立即將本通函及隨附的代表委任表格交予買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、持牌證券交易商或證券註冊機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函全部或任何部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。



## INTERNATIONAL ENTERTAINMENT CORPORATION 國際娛樂有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：01009)

### 主要及關連交易 及 股東特別大會通告

本公司財務顧問

**MERDEKA** 領智

獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問

**MESSIS**  大有融資

本公司謹訂於二零二零年五月二十九日(星期五)上午十一時三十分假座香港灣仔港灣道一號會展廣場西南座皇朝會七樓宋廳/元廳/明廳舉行股東特別大會(如本通函所定義)，召開大會的通告載於本通函第EGM-1頁至第EGM-3頁。隨本通函附奉股東特別大會適用的代表委任表格。無論閣下是否擬出席股東特別大會，務請按照隨附的代表委任表格上印列的指示填妥表格，並盡快將其交回本公司於香港的股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，惟無論如何須不遲於股東特別大會或任何續會(視情況而定)指定舉行時間前48小時交回。填妥並交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或任何續會(視情況而定)並於會上投票。在此情況下，先前提交的代表委任表格將視作已撤銷。

二零二零年五月八日

# 目 錄

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件.....	7
獨立董事委員會函件 .....	34
大有融資函件 .....	36
附錄一 — 本集團的財務資料 .....	I-1
附錄二 — 該等物業的估值報告 .....	II-1
附錄三 — DW STADIUM的估值報告 .....	III-1
附錄四 — 本集團的一般資料 .....	IV-1
股東特別大會通告 .....	EGM-1

## 釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，以下詞彙具有以下所載的涵義：

「收購事項」	指	收購IEC Wigan Athletic及該等物業，其詳情載於本公司日期為二零一八年五月二十一日的公告及收購事項通函，已於二零一八年十一月七日完成
「收購事項通函」	指	本公司日期為二零一八年十月九日的通函，內容有關(其中包括)收購事項
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行一般於其整個正常營業時間內開門營業的任何日子(不包括任何星期六、星期日或公眾假期)
「該球會」	指	Wigan Athletic A.F.C. Limited，於最後可行日期為本公司的間接附屬公司及本集團的成員公司
「本公司」	指	國際娛樂有限公司，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：01009)
「完成」	指	出售事項完成
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「代價」	指	17,500,000英鎊(相當於約168,880,000港元)，即買方以現金應付予本公司(或按其可能指示支付)的銷售股份總購買價
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「擔保契據」	指	買方在完成時訂立以本公司為受益人的擔保契據連同貸款協議，旨在保證該球會妥為償還融資
「按金」	指	1,750,000英鎊(相當於約16,890,000港元)，即買方於簽訂買賣協議後應付予本公司(或按其可能指示支付)的銷售股份按金

## 釋 義

「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	根據買賣協議建議出售銷售股份
「出售公司」	指	Newworth Ventures Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的公司，並為本公司的全資附屬公司
「出售集團」	指	出售公司及其附屬公司
「蔡博士」	指	蔡朝暉博士，為董事會主席、執行董事兼本公司控股股東，並實益擁有764,223,268股股份的權益，相當於本公司於最後可行日期已發行股本約55.82%
「DW Stadium」	指	一個體育場(即DW Stadium)連同會議及其他設施，於Wigan Football Company旗下持有
「英格蘭足球聯賽」	指	英格蘭足球聯賽
「股東特別大會」	指	本公司將召開及舉行的股東特別大會，以供獨立股東考慮並按投票表決方式酌情批准(其中包括)買賣協議及據此擬進行的交易以及貸款協議(包括擔保契據)
「融資」	指	本公司於直至但緊接完成之前已經部分及將會部分向該球會提供本金總額為28,770,000英鎊(相當於約277,630,000港元)的貸款融資，其將以貸款協議予以證明並受此規管
「英鎊」	指	英鎊，英國法定貨幣
「普通合夥人」	指	NLL，為買方的普通合夥人
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「Head and Shoulders Direct Investment」	指	Head and Shoulders Direct Investment (Series C Class 1) Limited，一間於英屬處女群島註冊成立並由蔡博士全資擁有的公司。其已認購於買方的51%有限合夥權益，並擔任其中一名有限合夥人

## 釋 義

「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「IEC Sports Management」	指	IEC Sports Management Limited，一間於英格蘭及威爾斯註冊成立的公司，主要從事投資控股。於最後可行日期，其由出售公司全資擁有
「IEC Wigan Athletic」	指	IEC Wigan Athletic Holdings Limited，一間於英格蘭及威爾斯註冊成立的公司，主要從事投資控股。於最後可行日期，其由出售公司透過IEC Sports Management間接全資擁有
「IEC Wigan Property」	指	IEC Wigan Property Holdings Limited，一間於英格蘭及威爾斯註冊成立的公司，主要從事投資控股。於最後可行日期，其由出售公司全資擁有
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事(即陸奕女士、孫炯先生及夏其才先生)組成的本公司獨立董事委員會，成立目的為就買賣協議及據此擬進行的交易以及貸款協議(包括擔保契據)及與之有關的投票行動向獨立股東提供推薦意見
「獨立股東」	指	於買賣協議及據此擬進行的交易以及貸款協議(包括擔保契據)並無擁有重大權益的股東(須根據上市規則於股東特別大會上放棄投票的蔡博士及其聯繫人除外)
「獨立第三方」	指	根據上市規則為獨立於本集團及其關連人士的第三方的任何人士或公司及其各自的最終實益擁有人
「初始成本」	指	根據收購事項支付的代價15,900,000英鎊(相當於約153,440,000港元)(不包括二零一八年營運資金貸款)
「最後可行日期」	指	二零二零年五月五日，即本通函付印前為確定本通函所載若干資料的最後可行日期
「有限合夥人」	指	Head and Shoulders Direct Investment及Widespread Success Limited，為買方的有限合夥人

## 釋 義

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「貸款協議」	指	本公司與該球會於完成時就融資訂立的貸款協議
「最後完成日期」	指	二零二零年八月十四日，或本公司與買方可能於其後以書面協定的有關較後日期
「大有融資」或「獨立財務顧問」	指	大有融資有限公司，一間獲發牌可從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的法團，為獲委任向獨立董事委員會及獨立股東就買賣協議及據此擬進行的交易以及貸款協議(包括擔保契據)提供意見的獨立財務顧問
「NLL」	指	Next Leader Limited，一間於開曼群島註冊成立的公司，並由歐陽偉基先生實益全資擁有
「中國」	指	中國人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「原有貸款」	指	該球會因本公司自收購事項完成起注入日常營運資金而結欠本公司的貸款
「該等物業」	指	物業A、物業B及物業C
「物業估值師」	指	仲量聯行企業評估及諮詢有限公司，本公司就該等物業估值委任的獨立估值師
「物業A」	指	一幢位於1 Anjou Boulevard, Robin Park, Wigan, United Kingdom的建築物
「物業B」	指	位於Christopher Park, Woodrush Road, Standish Lower Ground, Wigan, United Kingdom的Christopher Park訓練場地
「物業C」	指	位於Euxton Lane, Euxton Chorley, United Kingdom的Euxton Lane訓練場地
「買方」	指	Next Leader Fund, L.P.

## 釋 義

「買賣協議」	指	本公司與買方就買賣(其中包括)銷售股份所訂立日期為二零二零年二月十四日的有條件買賣協議(經日期為二零二零年五月五日的補充協議補充)
「銷售股份」	指	出售公司47,672,721股已發行股份，相當於本公司於最後可行日期實益擁有的出售公司全部已發行股份
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中每股面值1.00港元的普通股
「股東」	指	股份的持有人
「Stadium 估值師」	指	羅馬國際評估有限公司，本公司就DW Stadium 估值委任的獨立估值師
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「英國」	指	英國
「賣方」	指	本公司
「Wigan Football Company」	指	Wigan Football Company Limited，一間於英格蘭及威爾斯註冊成立的公司，主要營運DW Stadium，出售公司持有其全部已發行普通A股，而Wigan Metropolitan Borough Council則持有其全部已發行普通B股
「二零一八年營運資金貸款」	指	約4,410,000英鎊(相當於約42,560,000港元)，即二零一八年四月二十四日至收購事項完成日期(即二零一八年十一月七日)期間向該球會前股東提供以滿足該球會營運資金需要的貸款，有關詳情請參閱收購事項通函
「%」	指	百分比

## 釋 義

就本通函而言，本通函內任何以「英鎊」計值的金額已按照1英鎊兌9.65港元的匯率換算為港元。有關換算不應詮釋為表示相關金額已經、應可或可按任何指定匯率予以兌換。





**INTERNATIONAL ENTERTAINMENT CORPORATION**

**國際娛樂有限公司**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：01009)

執行董事：

蔡朝暉博士(主席)

陳浚曜先生(行政總裁)

獨立非執行董事：

陸奕女士

孫炯先生

夏其才先生

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

香港總辦事處及主要營業  
地點：

香港

德輔道中71號

永安集團大廈

21樓2109-10室

敬啟者：

**主要及關連交易**

茲提述(i)本公司日期為二零一九年十一月十八日及二零一九年十二月十三日的公告，內容有關本公司與NLL就可能出售出售公司的全部已發行股本所訂立的諒解備忘錄及補充諒解備忘錄；(ii)本公司日期為二零二零年二月十四日的公告，內容有關(其中包括)出售事項及貸款協議；及(iii)本公司日期為二零二零年五月五日的公告，內容有關(其中包括)擔保契據及有關(其中包括)延長最後完成日期的買賣協議的補充協議。

本公司欣然宣佈，於二零二零年二月十四日(交易時段後)，本公司(作為賣方)與Next Leader Fund, L.P. (作為買方)訂立買賣協議，據此，本公司有條件同意出售而買方則有條件同意收購銷售股份(相當於出售公司的全部已發行股本)。

## 買賣協議

買賣協議及據此擬進行的交易詳情載列如下：

日期：買賣協議於二零二零年二月十四日(交易時段後)簽訂，而買賣協議的補充協議則於二零二零年五月五日(交易時段後)簽訂

訂約方：(i) 本公司，作為賣方  
(ii) Next Leader Fund, L.P.，作為買方

於最後可行日期，Next Leader Fund, L.P.於二零二零年一月三十日成立為開曼群島獲豁免有限合夥企業，而NLL則擔任普通合夥人。

除普通合夥人外，買方有兩名有限合夥人，即Head and Shoulders Direct Investment及Widespread Success Limited。各普通合夥人、Head and Shoulders Direct Investment及Widespread Success Limited分別於買方持有1%、51%及48%權益。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，除蔡博士全資擁有的Head and Shoulders Direct Investment外，NLL、Widespread Success Limited及其各自的最終實益擁有人分別為獨立於本公司及本公司關連人士(定義見上市規則)的第三方。

## 將予出售的資產

根據買賣協議及在下文「先決條件」一段所載條件規限下，本公司有條件同意出售而買方則有條件同意收購銷售股份(相當於出售公司的全部已發行股本)。

## 代價

銷售股份的總代價應為17,500,000英鎊(相當於約168,880,000港元)，應由買方按下列方式以現金支付予本公司：

- (a) 按金1,750,000英鎊(相當於約16,890,000港元)應於簽訂買賣協議後七(7)個營業日內由買方支付予本公司(或其可能指示支付)(按金將用作於完成時支付部分代價)；及

## 董事會函件

- (b) 買方將於完成時向本公司(或按其可能指示支付)支付代價餘額15,750,000英鎊(相當於約151,990,000港元)。

代價乃由本公司與買方於考慮(其中包括)(i)出售集團於二零一九年十二月三十一日的最近期未經審核綜合財務狀況,特別是出售集團的負債淨額(即82,820,000港元);(ii)出售公司所持該等物業的初步估值(「初步估值」);(iii)出售集團截至二零一九年十二月三十一日止期間的財務業績未如理想;及(iv)該球會的前景仍未確定後,按一般商業條款經公平磋商釐定。

初步估值乃經參考該等物業於二零一九年三月三十一日的估值(「二零一九年估值」,由物業估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司進行)。董事會已審閱有關估值報告及相關估值工作,並與物業估值師進行討論,其中包括:

- 物業估值師於編製二零一九年估值時所採納的估值方法、程序及假設。董事會已審閱該等物業估值所採納的假設及方法,並已注意到就物業A而言,收入法已獲採納,當中經計及現有租賃所得及/或於現有市場上可實現的物業租金收入淨額,並已就該等租賃的復歸收入潛力作出適當撥備,而有關租賃其後已按適當的資本化比率撥充資本以釐定市值,且已參考於相關市場上可獲得的可資比較銷售交易。此外,鑑於只能有限度用作運動場及訓練設施,故市場法於物業B及物業C估值時予以採納,當中於評估物業權益的市值時經考慮可資比較市場交易。董事會獲悉,有關方法以廣泛採納的市場交易作為最佳指標,並預先假定於市場上的相關交易證據可推斷出同類物業的情況,惟須考慮可變因素。
- 物業估值師有關該等物業估值的資歷及經驗。物業估值師獲進行估值所需的相關專業資格認證。負責估值程序的Ian Clarke先生為特許測量師,擁有逾30年於英國提供物業估值服務的經驗,而監督估值工作的姚贈榮先生亦為特許測量師,擁有26年香港物業估值經驗及25年全球物業估值經驗。

經考慮上述因素,董事會(包括獨立董事委員會成員,彼等的意見載於本通函「獨立董事委員會函件」)認為物業估值師於二零一九年估值所採納的估值方法及關鍵假設乃屬公平合理。

## 董事會函件

根據二零一九年估值，物業A、物業B及物業C於二零一九年三月三十一日的市值分別為950,000英鎊(相當於約9,170,000港元)、560,000英鎊(相當於約5,400,000港元)及650,000英鎊(相當於約6,270,000港元)，除物業A外，物業B及物業C與本通函附錄二內的該等物業估值報告所載有關其於二零二零年二月二十九日的相關市值相同。物業A的市值減少，原因主要在於物業A的狀況自二零一九年估值日(即二零一九年三月三十一日)起一直惡化，且物業A在一段時間內一直空置。由於周邊缺乏配套及便利設施，在獲取食品及日常必需品方面較為不便，故認為物業A在一段時間內一直無法出租及空置。加上該物業被閒置及無人看管，內部固定裝置及設備均被拆除，故其狀況一直惡化。物業A需要進行全面翻新，以使其達致可接受的租賃用途標準。

此外，代價較初始成本溢價，故本集團可獲得1,600,000英鎊(相當於約15,440,000港元，即代價減初始成本)的投資回報或就根據收購事項收購IEC Wigan Athletic及該等物業控制權的成本(即15,900,000英鎊)獲得約10.06%的回報。董事會認為二零一八年營運資金貸款不應構成收購事項初始成本的一部分，原因為二零一八年營運資金貸款乃由該球會前股東於收購事項完成前就促進該球會的日常營運代表本公司預先向該球會注入，而本公司已於收購事項完成後向該球會前股東償還有關墊款。二零一八年營運資金貸款(約為4,410,000英鎊(相當於約42,560,000港元))已於二零一八年十一月七日結清。此外，誠如收購事項通函所披露，在釐定於二零一八年根據收購事項收購IEC Wigan Athletic控制權的成本時，董事會已從釐定收購IEC Wigan Athletic的代價中撇除二零一八年營運資金貸款。因此，二零一八年營運資金貸款事實上並非指於二零一八年根據收購事項收購IEC Wigan Athletic的任何部分代價。董事會(包括獨立董事委員會成員，彼等的意見載於本通函「獨立董事委員會函件」)認為在釐定代價時從初始成本中撇除二零一八年營運資金貸款屬公平合理。

經考慮(i)出售集團的財務狀況，其中包括主要負債(定義見下文)及經調整資產淨值(定義見下文)(詳情將載於下文「出售集團的財務資料」一段)；(ii)本通函附錄二及附錄三該等物業及DW Stadium的估值報告所載有關該等物業及DW Stadium於二零二零年二月二十九日的初步估值及市值；(iii)導致出售集團財務表現不佳的因素(如下文「進行出售事項及訂立貸款協議的理由及裨益」一節所討論)；(iv)該球會的不明朗前景(如下文「出售集團的不明朗前景」一段所討論)；及(v)代價較初始成本溢價，故董事(包括獨立董事委員會成員，彼等的意見載

## 董事會函件

於本通函「獨立董事委員會函件」)認為代價乃屬公平合理，並按一般商業條款進行，且符合本公司及股東的整體利益。

於最後可行日期，買方已向本公司支付按金1,750,000英鎊(相當於約16,890,000港元)。

### 先決條件

買賣協議須待下列條件於最後完成日期或之前達成後，方告完成：

- (a) 就買賣協議及據此擬進行的交易(包括但不限於貸款協議)獲授上市規則及聯交所、香港證券及期貨事務監察委員會以及香港或其他地區的所有其他相關主管機關所有適用法律及法規規定的所有必要或合適批准及同意；
- (b) 獨立股東於將會根據上市規則及本公司組織章程細則召開以批准買賣協議及據此擬進行的交易(包括但不限於貸款協議)的股東特別大會(或其任何續會)上通過普通決議案；及
- (c) 出售公司的間接全資附屬公司IEC Wigan Athletic接獲Football League Limited的書面確認，表示Football League Limited批准及同意根據買賣協議買賣銷售股份。

本公司及買方已協定上述條件均不可豁免。

本公司及買方各自將於買賣協議日期後在合理可行情況下盡快使用一切合理努力促使達成上述條件，且無論如何於最後完成日期或之前達成。

於最後可行日期，上述條件均尚未達成。

### 完成

待上述條件於最後完成日期或之前日期的下午五時正或之前達成後，完成方於本公司及買方達成上述所有條件後第三個營業日(預期於最後完成日期或之前)作實。於二零二零年五月五日，本公司與買方訂立買賣協議的補充協議，據此，訂約方同意將最後完成日期由二零二零年五月十四日延長至二零二零年八月十四日，以給予更多時間達成條件。

## 董事會函件

倘(i)上述條件於最後完成日期或之前下午五時正或之前達成，而買方未能根據買賣協議的條款及條件完成購買銷售股份；或(ii)上述條件因買方過失或違約而尚未於最後完成日期或之前下午五時正或之前達成，則本公司可透過向買方發出書面終止通知隨即終止買賣協議，而本公司有絕對權利沒收按金，且本公司亦有權向買方追討本公司可能因買方違約或未能履約而蒙受超出所沒收按金的所有其他損失。

### 有關出售集團的資料

#### 出售公司

出售公司為於英屬處女群島註冊成立的公司，主要從事投資控股。於最後可行日期，出售公司為本公司的全資附屬公司。

出售公司於二零一三年十二月十八日註冊成立並已停止業務，直至本公司透過該公司收購IEC Wigan Athletic及該等物業為止。收購事項的詳情載於收購事項通函。本集團已於二零一八年十一月七日完成收購事項，而收購事項的總代價為15,900,000英鎊(相當於約153,440,000港元)，該總代價已由本集團以內部資源支付。

於最後可行日期，出售公司(i)透過IEC Wigan Athletic營運該球會連同會議及其他設施；(ii)透過IEC Wigan Property持有該等物業；及(iii)透過Wigan Football Company持有及營運DW Stadium。

有關出售集團股權架構的進一步詳情載於下文「出售集團的股權架構」一節。

#### 該球會

該球會經營Wigan Athletic Football Club(為總部位於英格蘭大曼徹斯特郡威根的職業足球協會，於一九三二年成立)。該球會於兩個訓練場地經營足球業務——一線球隊成員及員工駐於物業C，而該球會亦經營一間2類足球學院培訓並發掘年齡為9至21歲的球員。該球會的商業、媒體、行政及財務部門駐於DW Stadium。

#### 該等物業

##### 物業A

物業A為一幢位於1 Anjou Boulevard, Robin Park, Wigan, the UK的建築物，毗鄰DW Stadium，該處為Wigan Athletic Football Club及Wigan Warriors Rugby League Club的主場館。

## 董事會函件

於最後可行日期，物業A由一幢建於兩幅土地上的空置樓宇組成。

### 物業B

物業B位於 Christopher Park, Woodrush Road, Standish Lower Ground, Wigan, the UK。

物業B由一個建於一幅土地上的體育訓練場地組成，設有多幢單層樓宇，包括更衣室、倉庫、健身房及辦公室。

### 物業C

物業C為位於 Euxton Lane, Euxton Chorley, the UK 的 Euxton Lane 訓練場地。

物業C由一個建於一幅土地上的體育訓練場地組成，設有單層行政辦公室、食堂、休息區、更衣設施、水療中心、醫療中心、倉庫、健身房及三個標準足球訓練場(其中一個配有地熱系統，連同熱身區域及一個柏油地面停車場)。

### DW Stadium

DW Stadium為一個位於 Loire Drive, Robin Park, Wigan, the UK 的體育場。其為 Wigan Athletic Football Club 及 Wigan Warriors Rugby League Club 的主場館。

於最後可行日期，DW Stadium 乃由 Wigan Football Company 持有及營運。出售公司持有其全部已發行普通A股，而 Wigan Metropolitan Borough Council 則持有其全部已發行普通B股。根據 Wigan Football Company 的組織章程細則，普通B股的持有人有權享有以下權利：

- (i) Wigan Football Company 須獲所持股份佔全部已發行普通B股大部分的人士事先書面同意，方可更改、增加或減少其法定或已發行股本或更改其組織章程大綱或細則；及
- (ii) 倘 Wigan Metropolitan Borough Council 持有全部已發行普通B股的大部分，則其可委任一名代表擔任 Wigan Football Company 的董事，並罷免及／或更換該名獲委任的董事。

除上述者外，Wigan Football Company 的普通A股及普通B股於相關權利及義務均享有同等地位。

DW Stadium 可容納約25,000名觀眾。體育場觀眾座位包括四個看台：北面看台(為足球及橄欖球比賽提供5,400個客隊球迷座位)及東面、西面及南面看台(提供主隊球迷座位)。

## 董事會函件

DW Stadium亦舉辦過多項國際足球及橄欖球聯賽比賽。英格蘭青年國際足球隊曾在體育場參加多項比賽，而英國及最近英格蘭橄欖球聯賽對陣澳大利亞、法國及新西蘭的比賽均在DW Stadium進行。

DW Stadium亦為體育賽事提供大量酒店及餐飲設施。相同設施亦為婚禮、會議、聚會及其他非比賽日活動提供會議及活動設施。該等設施可招待約1,400名賓客。

### 該等物業及DW Stadium的物業估值

#### 該等物業

本公司已委聘物業估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司，就該等物業於二零二零年二月二十九日的市值進行估值（「該等物業估值」）。董事會已審閱該等物業估值的估值報告及相關估值工作，並與物業估值師進行討論，其中包括：

- 物業估值師於編製該等物業估值時所採納的估值方法、程序及假設（包括可資比較交易）。董事會已審閱該等物業估值所採納的假設及方法，並已注意到就物業A而言，在缺乏興趣將該物業用作食品店舖或其他休閒用途的情況下，物業A的最有可能市場乃租用作為辦公室、商業或工業單位。經考慮物業A轉為辦公室用途後，收入法已獲採納，當中經計及現有租賃所得及／或於現有市場上可實現的物業租金收入淨額，並已就該等租賃的復歸收入潛力作出適當撥備，而有關租賃其後已按適當的資本化比率撥充資本以釐定市值，且已參考於相關市場上可獲得的可資比較銷售交易。此外，鑑於只能有限度用作運動場及訓練設施，故市場法於物業B及物業C估值時予以採納，當中於評估物業權益的市值時經考慮可資比較市場交易。董事會獲悉，有關方法以廣泛採納的市場交易作為最佳指標，並預先假定於市場上的相關交易證據可推斷出同類物業的情況，惟須考慮可變因素。
- 董事會已與物業估值師進行討論，並了解到(i)就物業A而言，物業估值師已識別及分析與物業A性質及用途等特點相似並於二零一七年及二零一八年交易的多項相關租金憑證；及(ii)就物業B及物業C而言，物業估值師擁有與物業B及物業C性質及用途等特點相似並於二零零七年、二零一七年及二零一九年交易的各項相關租金憑證。



## 董事會函件

董事會注意到，物業A自二零一九年估值的估值日(即二零一九年三月三十一日)起出現價值下滑，並在一段時間內仍然空置，原因在於周邊地區缺乏配套及便利設施，且因其地理位置而導致在獲取食品及日常必需品方面較為不便。在缺乏興趣將該物業用作食品店舖或其他休閒用途的情況下，物業A的最有可能市場乃租用作為辦公室、商業或工業單位。因此，物業估值師已就物業A估值識別租金可資比較交易(包括辦公室用途及一般狀況)。

董事會亦注意到，物業B的假設單位價格乃屬可資比較足球訓練場地銷售的單位價格範圍內，而物業C的假設單位價格則超出可資比較足球訓練場地銷售的單位價格範圍，且物業估值師已參考於二零零七年交易的可資比較銷售，惟有關銷售與估值日有一段長時間的間隔。經與物業估值師進行討論後，董事會了解到物業B及物業C的狀況、特點及性質有所不同。物業B位於城市邊緣區，儘管對租賃有所限制、處於綠化帶狀態及存在不確定性，惟可提供中至長期的住宅發展潛力，而物業C雖為運動訓練設施，但擁有重新發展現有樓宇及停車場的潛力，並可根據現有的綠化帶劃分在運動場上用作其他休閒或園藝用途，因此與可資比較銷售交易相比被視為擁有較高價值。

此外，鑑於該地區訓練場所的近期市場交易有限，故為了以充足的市場憑證對物業B及物業C進行估值，物業估值師亦已考慮於二零零七年的銷售交易。

董事會亦了解到，為了解決可資比較租金或銷售交易與該等物業在各自的交易時間、狀況、位置、規模及其他特點等方面的差異，物業估值師已作出適當調整及分析。因此，董事會認為該等物業估值採納的可資比較租金或銷售交易與該等物業擁有相似特點，而該等可資比較租金或銷售交易對該等物業估值而言具代表性，且就物業A估值採納收入法以及就物業B及物業C估值採納市場法屬公平合理。

- 物業估值師有關該等物業估值的資歷及經驗。物業估值師獲進行估值所需的相關專業資格認證，而監督估值工作的姚贈榮先生亦為特許測量師，擁有26年香港物業估值經驗及25年全球物業估值經驗。

### *DW Stadium*

本公司已委聘物業估值師羅馬國際評估有限公司，就DW Stadium於二零二零年二月二十九日的市值進行估值(「**Stadium 估值**」)。董事會已審閱Stadium估值的估值報告及相關估值工作，並與Stadium估值師討論，其中包括：

- Stadium估值師於編製Stadium估值時所採納的估值方法、程序及假設(包括可資比較交易)。董事會已審閱Stadium估值所採納的假設及方法，並已注意到市場法於Stadium估值時予以採納，當中於評估物業權益的市值時經考慮可資比較市場交易。董事會獲悉，有關方法以廣泛採納的市場交易作為最佳指標，並預先假定於市場上的相關交易證據可推斷出同類物業的情況，惟須考慮可變因素。
- 董事會已與Stadium估值師進行討論，並了解到Stadium估值師已於Stadium估值中採納市場法，當中經參考近期的足球場交易。三項經參考足球場交易於二零一九年完成交易，其位置均位於美國及由三所參加英格蘭超級聯賽及英格蘭足球冠軍聯賽的英國足球俱樂部擁有。此外，該等經參考足球場的容量、質素及設施與DW Stadium合理相似。資料來源乃以其各自足球俱樂部的公告為基準。因此，董事會認為該三個經參考足球場與DW Stadium擁有相似特點，且該三項足球場交易對Stadium估值而言具代表性。
- 物業估值師有關Stadium估值的資歷及經驗。Stadium估值師獲進行估值所需的相關專業資格認證，監督估值的王飛先生為特許測量師、註冊估值師、澳大利亞採礦與冶金學會會員及英國特許水務學會會員，擁有21年香港物業估值、交易諮詢及項目諮詢經驗以及13年中國物業估值及項目經驗，以及於亞太地區、澳洲、大洋洲—巴布亞新幾內亞、法國、德國、波蘭、英國、美國、阿布達比(阿聯酋)及約旦的相關經驗。

董事會注意到，該等物業估值及Stadium估值乃根據皇家特許測量師學會全球版紅皮書VPS 3及VPGA 10所述的「重大估值不確定性」編製。誠如物業估值師及Stadium估值師所告知，倘使用重大不確定性條款，則其目的在於確保任何依賴特定估值報告的讀者了解到有關估值乃在特殊情況下編製。「重大估值不確定性」的基準並非表示估值不可依靠或無法依賴，而是以清晰及具透明度的

## 董事會函件

方式向報告使用者作出聲明，表示估值乃在特殊情況下編製。「重大估值不確定性」的基準旨在建議任何依賴特定估值報告的讀者應在特殊情況下經常審閱估值，並保持高度謹慎態度。

經審閱該等物業估值及Stadium估值採納的估值方法及假設(包括可資比較交易)後，鑑於了解到「重大估值不確定性」的基準並非表示估值不可依靠，董事認為「重大估值不確定性」的基準對該等物業估值及Stadium估值並無重大影響，且該等物業估值及Stadium估值亦無誤導成分及並非不可依靠。

經考慮上述因素後，董事會(包括獨立董事委員會成員，彼等的意見載於本通函「獨立董事委員會函件」)認為物業估值師及Stadium估值師就該等物業估值及Stadium估值分別採納的估值方法及關鍵假設(包括可資比較交易)屬公平合理。因此，經參考根據「重大估值不確定性」的基準編製的該等物業估值後將代價釐定為因素之一乃屬適當。

### 出售集團的不明朗前景

董事會注意到，冠狀病毒已於二零二零年一月下旬蔓延至英國，而所有英格蘭足球聯賽亦已因冠狀病毒爆發而暫停。由於是次暫停球賽的規模屬近年前所未有，且難以估量有關的潛在影響，故為該球會帶來重大的不確定性及進一步的阻力。董事會認為，即使可以很快遏制冠狀病毒擴散，讓球賽恢復正常，但憂慮冠狀病毒疫情再現將持續令球賽蒙上陰影，並冷卻球賽的緊張氣氛及球迷的熱情。

提供予足球球員的工資呈現持續性上升趨勢。為保持競爭力及吸引球員，支付市場價格乃屬必要。於冠軍聯賽中擁有高預算的球會數量不斷增加，所有球隊均爭相從相對較小的人才庫中招聘最佳足球人才。因此，維持具競爭力陣容的成本不斷上升。

Wigan Warriors Rugby Football League Club為一名有價值的租戶。其向DW Stadium支付的體育場租用費為其比賽門票收入的10%。其中一個風險在於，倘Wigan Warriors Rugby Football League Club陷入商業困境，則將對出售集團的商業表現造成影響。另一個重大風險為永久性地失去該租戶。

於最後可行日期，該球會於英格蘭足球冠軍聯賽24支球隊中位列第20位，來季不大可能晉升至超級聯賽。

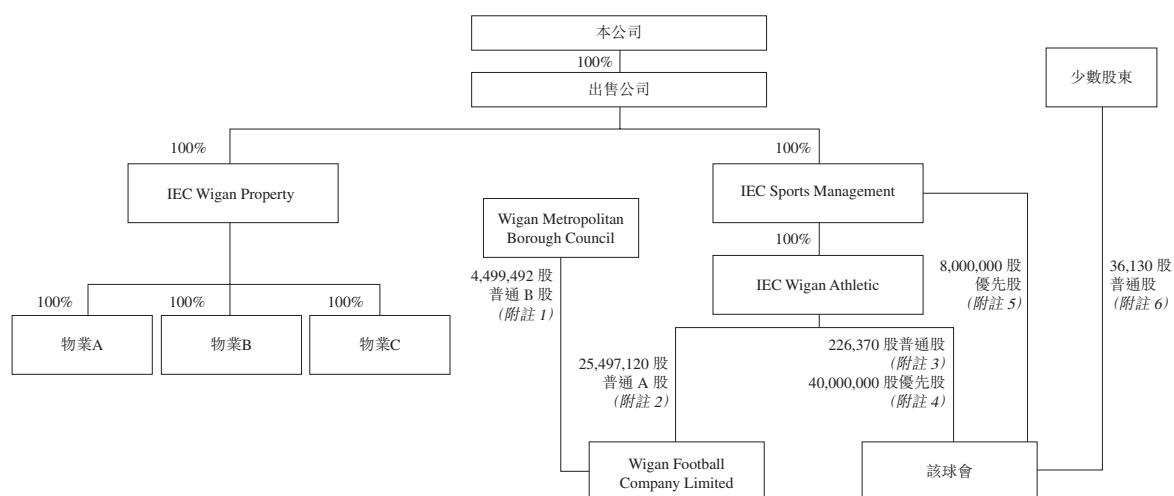
## 董事會函件

此外，除該球會的表現外，英國前景亦仍然不明朗。已於二零二零年一月三十一日正式生效的英國脫歐及近期的負面影響可能對英國經濟及未來增長造成重大長遠影響，這或會損害投資者對英國的信心及令當地消費者減少消費，從而可能使出售集團的表現進一步下滑。

進行收購事項後導致出售集團前景不明朗的其他上述因素日益增多，此乃本公司於進行收購事項時始料不及。

### 出售集團的股權架構

下文載列出售集團於最後可行日期的股權架構：



## 董事會函件

附註：

1. 相當於Wigan Football Company的全部已發行普通B股
2. 相當於Wigan Football Company的全部已發行普通A股
3. 相當於該球會全部已發行普通股約86.24%
4. 相當於該球會全部並無投票權及不可轉換的已發行優先股約83.33%
5. 相當於該球會全部並無投票權及不可轉換的已發行優先股約16.67%
6. 相當於該球會全部已發行普通股約13.76%

### 出售集團的財務資料

下文載列摘錄自出售集團根據香港會計準則編製於截至二零一九年十二月三十一日止有關期間的未經審核綜合管理賬目的財務資料：

	二零一八年 十一月八日至 二零一九年 十二月三十一日 期間 千港元 (概約) (未經審核)
收益	158,767
除稅前虧損	108,793
除稅後虧損	73,113
	於 二零一九年 十二月三十一日 千港元 (概約) (未經審核)
資產總值	462,456
負債淨值	82,820

於二零一九年十二月三十一日，出售集團的主要資產為物業、廠房及設備，金額約為328,740,000港元，而出售集團的主要負債則為應付本公司款項，當中包括本公司授予出售集團的貸款，總額約為423,860,000港元(「主要負債」)，主

## 董事會函件

要包括出售集團於二零一九年十二月三十一日就(i)結清收購事項初始成本15,900,000英鎊(相當於約153,440,000港元)；及(ii)原有貸款約21,360,000英鎊(相當於約206,120,000港元)應付本公司的款項。餘額包括二零一八年營運資金貸款(已由該球會前股東與本公司結清，並入賬列為應付本公司款項)及本公司就該球會支付的其他開支，包括但不限於該球會及該等物業自收購事項產生的印花稅及土地稅。

除原有貸款外，出售集團結欠本公司的所有其他款項因完成而將予豁免(即約217,740,000港元，作為結清上文所載的初始成本、二零一八年營運資金貸款及本公司就該球會支付的其他開支)(「將予豁免金額」)，惟有待審核。將予豁免金額指本公司因收購事項完成而承擔的代價及成本。出售公司為不活動公司，直至本公司於二零一八年透過該公司(作為收購事項下的買方)收購IEC Wigan Athletic及該等物業為止。為了收購IEC Wigan Athletic及該等物業，本公司已代表出售公司(為本公司的全資附屬公司)結清代價及相關成本。因此，有關代價及成本於出售集團相關賬目內入賬列為負債(即應付本公司款項)。

經考慮(i)將予豁免金額乃集團內公司間會計處理(即因收購事項完成而於出售集團賬目內入賬列為應付本公司款項)的結果；及(ii)有關豁免對本集團的現金流量並無影響後，董事會(包括獨立董事委員會成員，彼等的意見載於本通函「獨立董事委員會函件」)認為豁免將予豁免金額屬公平合理。

根據收購事項通函，IEC Wigan Athletic於二零一八年五月二十七日的綜合資產淨值約為124,120,000港元。IEC Wigan Athletic於二零一八年五月二十七日的綜合資產淨值轉為出售集團於二零一九年十二月三十一日的綜合負債淨額約82,820,000港元，主要由於(其中包括)主要負債及該球會的進一步虧損所致。

## 董事會函件

### 出售集團的賬面淨值調整

下表載列出售集團於二零一九年十二月三十一日的賬面淨值調整(當中計及將予豁免金額以及本通函附錄二及三所述有關該等物業及DW Stadium於二零二零年二月二十九日的估值), 僅供說明之用及評估代價是否公平合理:

	(百萬港元)
	概約
出售集團於二零一九年十二月三十一日的負債淨值	(82.82)
減: 該等物業於二零一九年十二月三十一日的賬面值 (即2,160,000英鎊)	(22.18)
減: DW Stadium於二零一九年十二月三十一日的賬面值 (即27,740,000英鎊)	(284.89)
加: 該等物業於二零二零年二月二十九日的市值 (即1,860,000英鎊)	19.10
加: DW Stadium於二零二零年二月二十九日的市值 (即29,000,000英鎊)	297.83
	<hr/>
	(72.96)
加: 將予豁免金額	217.74
	<hr/>
出售集團於二零一九年十二月三十一日的經調整資產 淨值(「經調整資產淨值」)	<u>144.78</u>

附註: 採納1英鎊兌10.27港元的匯率, 與本公司於編製出售集團於二零一九年十二月三十一日的未經審核綜合管理賬目時所採納者相同。

## 董事會函件

代價較出售集團於二零一九年十二月三十一日的負債淨額約82,820,000港元及出售集團於二零一九年十二月三十一日的經調整資產淨值約144,780,000港元溢價。因此，董事會(包括獨立董事委員會成員，彼等的意見載於本通函「獨立董事委員會函件」)認為代價屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

### 該球會

下文載列摘錄自該球會截至二零一九年六月三十日止十三個月核數師報告的財務資料(乃根據英國會計準則編製)：

	截至 二零一九年 六月三十日 止十三個月 千英鎊 (概約) (經審核)	截至 二零一八年 五月三十一日 止年度 千英鎊 (概約) (經審核)
收入(附註)	11,536	6,670
除稅前虧損	9,223	7,669
除稅後虧損	9,223	7,669
	於二零一九年 六月三十日 千英鎊 (概約) (經審核)	於二零一八年 五月三十一日 千英鎊 (概約) (經審核)
資產總值	12,353	3,553
負債淨額	16,903	19,417

附註：收入顯著增加主要由於該球會於二零一九年六月三十日參加冠軍聯賽至二零一八年五月三十一日參加甲組聯賽期間英格蘭足球聯賽的轉播收入中央分派及超級聯賽的補償付款增加所致。



## 董事會函件

### Wigan Football Company

下文載列摘錄自Wigan Football Company截至二零一九年六月三十日止十三個月核數師報告的財務資料(乃根據英國會計準則編製)：

	截至 二零一九年 六月三十日 止十三個月 千英鎊 (概約) (經審核)	截至 二零一八年 五月三十一日 止年度 千英鎊 (概約) (經審核)
收入	3,279	3,216
除稅前虧損	1,498	752
除稅後虧損	1,498	752
	於二零一九年 六月三十日 千英鎊 (概約) (經審核)	於二零一八年 五月三十一日 千英鎊 (概約) (經審核)
資產總值	28,276	29,366
資產淨值	22,308	23,820

### 所得款項用途

經扣除出售事項相關專業費用及其他開支(即約2,880,000港元)後，預期本公司將收取所得款項淨額約166,000,000港元，擬用作本集團的一般營運資金以償還及結清本集團的未償還債務，及/或用作任何可能出現的潛在投資機會。

根據本公司截至二零一九年十二月三十一日止六個月的中期業績，於二零一九年十二月三十一日，本集團的銀行結餘及現金約為373,780,000港元。於最後可行日期，由於本公司現金水平足夠維持業務營運，本公司並無具體計劃出售事項所得款項淨額用途，並將就出售事項所得款項淨額用途不時檢討及評估本集團的現金流量。然而，鑑於近期不確定經濟環境，出售事項所得款項淨額可進一步強化本集團現金狀況。

此外，於最後可行日期，本公司並無識別任何潛在投資機會。

所得款項約166,000,000港元並無計及貸款協議的任何影響。

## 有關買方的資料

買方Next Leader Fund, L.P.於二零二零年一月三十日成立為開曼群島獲豁免有限合夥企業。於最後可行日期，NLL擔任普通合夥人，將負責作出所有投資決定，而有限合夥人則為被動投資者，對買方的投資並無任何控制權。

於最後可行日期，除作為普通合夥人的NLL外，買方有兩名有限合夥人，即Head and Shoulders Direct Investment及Widespread Success Limited。各普通合夥人、Head and Shoulders Direct Investment及Widespread Success Limited分別於買方持有1%、51%及48%權益。

NLL及Widespread Success Limited均由歐陽偉基先生全資擁有。

歐陽偉基先生曾從事亞洲商品及房地產投資管理工作，擁有業務運營管理及業務領導方面的相關經驗。歐陽偉基先生營運業餘足球隊已有15年以上，在業餘足球聯賽中獲得多個獎項。歐陽先生曾效力職業球隊星島體育會青年軍，具有豐富的青年軍發展經驗。

蔡博士為本公司董事會主席、執行董事及控股股東。蔡博士於金融服務及合併收購項目擁有超過20年經驗。彼亦為聯合金融集團有限公司的主席。除於香港不同金融集團擔任高層外，蔡博士亦於多間香港上市公司擔任高級管理層成員。彼曾於二零一四年九月至二零一九年一月擔任泰加保險(控股)有限公司(聯交所主板上市公司，股份代號：6161)之執行董事，並於二零一六年一月至二零一八年七月及於二零一六年二月至二零一八年七月先後擔任大慶乳業控股有限公司(現稱「龍輝國際控股有限公司」)(聯交所主板上市公司，股份代號：1007)之執行董事及主席。蔡博士亦曾於二零一六年七月至二零一六年九月出任山西廣和山水文化傳播股份有限公司(上海證券交易所上市公司，股份代號：600234)之獨立董事。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，除蔡博士全資擁有的Head and Shoulders Direct Investment外，NLL、Widespread Success Limited及其各自的最終實益擁有人分別為獨立於本公司及本公司關連人士(定義見上市規則)的第三方。

## 貸款協議

於最後可行日期，該球會(出售公司擁有的間接附屬公司)結欠本公司約24,360,000英鎊(相當於約235,070,000港元)，原因在於自收購事項於二零一八年

## 董事會函件

完成起本公司向該球會注入每日營運資金，而根據買賣協議，待完成後，本公司須繼續向該球會提供資金，以讓該球會維持並繼續其日常業務運作，惟(a)本公司自買賣協議日期起至完成日期(包括首尾兩日)止已經或將會向該球會提供的款項於任何情況下不得超過28,770,000英鎊或其等值港元(即約277,630,000港元)；及(b)為免生疑問，有關資金的任何有關金額應構成融資的一部分。

為清晰起見，原有貸款乃指出售集團與本集團之間的原有不計息集團內公司間貸款。原有貸款並非由出售事項促成，而是因本公司自收購事項於二零一八年完成起及於出售集團成員公司為本公司附屬公司的期間注入營運資金的結果。因此，於完成後，本公司(作為貸方)與該球會(作為借方)將訂立貸款協議，據此，融資的本金總額將為28,770,000英鎊(相當於約277,630,000港元)，以證明並規管本公司於完成前已經或將會向該球會提供的貸款。融資的所得款項應僅用作滿足該球會的一般資金及營運資金需求。

### 貸款協議的主要條款

貸款協議的主要條款載列如下：

訂約方                   ：     (i) 本公司，作為貸方

  (ii) 該球會，作為借方

貸款融資               ：     本金總額28,770,000英鎊(相當於約277,630,000港元)

還款日期               ：     貸款協議日期後滿12個月當日

本公司有權向該球會發出不少於21日的事先書面通知，在上述還款日期之前的任何時間要求償還貸款連同與貸款協議有關的所有應計利息及所有當時尚未償還的其他款項。

利息                     ：     年利率8厘

利息期                  ：     6個月

## 董事會函件

- 預付款項 : 該球會可在利息期的任何最後一日預付融資項下全部或部分已提取及當時尚未償還的本金額，惟該球會須向本公司發出不少於7日的事先書面通知，列明預付款項的金額及日期。
- 違約 : 倘該球會未能支付貸款協議項下的任何應付到期款項，則該球會須就該筆款項支付由到期日(包括該日)起至實際付款日期止(於作出裁決前及裁決後)按年利率20厘計算的利息。按上述不時釐定的利率計算的利息須逐日累計、按實際過去日數及一年360日的基準計算，並須不時按要求償還。
- 擔保 : 買方將根據在完成時由買方訂立以本公司為受益人的擔保契據連同貸款協議，保證妥為償還融資。

### 擔保契據的主要條款

擔保契據的主要條款載列如下：

擔保人 : 買方，作為擔保人

貸方 : 本公司

擔保範圍 : 買方不可撤回地無條件：

- (i) 向本公司契諾及保證，買方將按要求向本公司支付、履行並解除貸款協議所載該球會所須承擔一切義務以及所有條款、條件及契諾以及與之相關的任何抵押；及
- (ii) 與本公司協定，作為債務人的主要義務，而非僅作為保證人，按本公司要求就本公司因該球會未能履行貸款協議項下義務而產生的所有及任何虧損、損害、成本及開支，向本公司提供彌償保證。

買方進一步與本公司協定，按貸款協議所述最高利率或該球會不時應付的較高利率，支付由要求當日起直至支付所有相關款項、債務及負債為止所擔保其項下債務涉及的利息。

## 董事會函件

擔保期：擔保應屬不可撤回及持續抵押，不論貸款協議中任何條款的合法性、有效性或可強制執行性如何，亦須繼續具十足效力及作用，直至貸款協議項下所有義務已由該球會悉數償還、解除或履行為止。

### 進行出售事項及訂立貸款協議的理由及裨益

本公司為一間投資控股公司，而本集團則於菲律賓馬尼拉都會區的本集團酒店綜合項目內從事酒店業務及出租設有娛樂設備的物業。本集團亦透過出售公司營運Wigan Athletic Football Club (為總部設於英格蘭大曼徹斯特郡威根的職業足球協會)及一個體育場(即DW Stadium)連同會議及其他設施。

儘管該球會預期可從晉升至英格蘭足球冠軍聯賽而受惠，其收入(包括從贊助、廣播及媒體權所收取的費用)及盈利能力並未如預期般大幅改善。

自收購事項於二零一八年十一月七日完成以來，本公司已為該球會的業務營運(包括但不限於工資及薪金以及球員的註冊費用)向其注入合共約24,360,000英鎊(相當於約235,070,000港元)，然而，根據該球會截至二零一九年六月三十日止十三個月的財務報表，該球會期內錄得除稅後虧損約9,220,000英鎊(相當於約88,970,000港元)。期內年化除稅後年度虧損約8,510,000英鎊(相當於約82,120,000港元)較截至二零一八年五月三十一日止年度除稅後虧損約7,670,000英鎊(相當於約74,020,000港元)進一步惡化。除稅後虧損增加主要由於薪金及工資處於高水平。於截至二零一九年六月三十日止十三個月，該球會薪金及工資約17,520,000英鎊(相當於約169,070,000港元)，期內年化薪金及工資約16,180,000英鎊(相當於約156,140,000港元)，與截至二零一八年五月三十一日止年度的薪金及工資約10,330,000英鎊(相當於約99,680,000港元)相比屬於大幅增加，且為該球會盈利能力下降的主要原因。

然而，該球會的營運成本增加並無提高該球會於二零一九年至二零二零年季度的排名。此外，影響該球會盈利能力的其他風險源自(其中包括)中央分派、贊助及票務。儘管本集團從英格蘭超級足球聯賽及英格蘭足球聯賽的中央分派收取的支援資金於期內增加，但該球會其他收益來源未能符合董事會更高的期望，包括但不限於(i)門票銷售；(ii)杯賽轉播及獎金；及(iii)贊助、商業及款待。因此，董事會並不滿意出售集團的財務表現。

## 董事會函件

進行收購事項期間，本公司已透過投資及發展訓練學院讓球迷及愛好者體驗足球魅力，就提升該球會及球場業務的盈利能力制訂業務計劃，惟儘管本集團已投放大量營運資金，但該球會表現仍未如理想。於最後可行日期，該球會於英格蘭足球冠軍聯賽的24支球隊中排名第20位，下屆賽季不大可能晉升至超級聯賽，與董事會預期不符。董事會相信該球會表現欠佳對其收益及盈利能力造成重大負面影響，此為該球會未能達致董事會期望的主要因素。此外，本公司亦留意到該球會的表現不一定與投入該球會的注資一致，此乃由於該球會的表現主要取決於經理人與球員以及聯賽中其他競爭隊伍的臨場表現，且在一定程度上亦涉及運氣和球場上不可預測的因素，而這一向並非本公司所能控制。

因此，儘管本集團已注入大筆營運資金，惟進行收購事項時，本公司並無預見及預期該球會表現欠佳。

除該球會的表現外，英國的前景仍然不明朗。董事會認為，已於二零二零年一月三十一日正式生效的英國脫歐及近期的負面影響可能對英國經濟及未來增長造成重大長遠影響，這或會損害投資者對英國的信心及令當地消費者減少消費，從而可能使出售集團的表現進一步下滑。因此，董事認為，出售事項可讓本集團將其資源重新分配至對本集團的主要業務而言更為有利可圖且至關重要的其他業務分部，並把握可能出現的合適投資機會。

更壞的情況是於最後可行日期，冠狀病毒不可預見地於英國及歐洲大陸爆發，且並無減弱跡象，歐洲所有主要足球聯賽均告暫停，並已推遲二零二零年歐洲國家盃(被視為僅次於世界杯的第二大足球盛事)，加上職業足球員亦感染冠狀病毒，該球會要克服所面對不確定的局勢及不斷惡化的逆境誠非易事。

此外，代價較初始成本溢價，故本集團可獲得1,600,000英鎊(相當於約15,440,000港元，即代價減初始成本)的投資回報或就根據收購事項收購IEC Wigan Athletic及該等物業控制權的成本(即15,900,000英鎊)獲得約10.06%的回報。代價亦較出售集團於二零一九年十二月三十一日的負債淨額約82,820,000港元及出售集團於二零一九年十二月三十一日的經調整資產淨值約144,780,000港元溢價。因此，代價屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

## 董事會函件

誠如「貸款協議」一段所披露，於最後可行日期，本公司自收購事項於二零一八年完成起以並無任何利息的股東貸款方式向該球會注入日常營運資金，以致該球會結欠本公司債項約24,360,000英鎊(相當於約235,070,000港元)。

於完成後，該球會將不再為本集團成員公司。本公司旨在確保本公司及股東的利益，方式為與該球會訂立貸款協議，以向該球會收取年利率8%的原有貸款，並收回原有貸款的本金額。

就貸款協議而言，與銀行向公眾人士提供的定期存款現行利率相比，貸款協議項下利率具吸引力，且有利於本公司。本公司認為，貸款協議將產生穩定利息收入，與香港金融機構港元定期存款賺取的利息相比，該協議為本集團帶來更大回報。此外，買方亦根據擔保契據保證妥為償還融資。

為了評估融資的可收回性，董事會已計及以下各項：

- (i) 融資乃由買方根據擔保契據作出擔保；
- (ii) 有關買方及一間由蔡博士(即買方的51%有限合夥權益持有人)控制的公司財務資源的銀行確認；及
- (iii) 買賣協議的其中一項先決條件要求IEC Wigan Athletic接獲Football League Limited的書面確認，當中確認Football League Limited批准及同意買賣銷售股份(「**Football League 批准**」)，而為了取得Football League批准，買方有責任就支持該球會的日常業務營運向Football League Limited提供(其中包括)一項承諾連同買方財務資源的有效證明文件。

因此，經計及上述由董事會作出的評估，董事會於最後可行日期並無對融資的可收回性產生重大疑慮。

經考慮上述各項後，據董事所知，根據出售集團當前狀況，出售事項及貸款協議對本公司並無任何壞處，且認為買賣協議及據此擬進行的交易以及貸款協議(包括擔保契據)的條款屬公平合理及按正常商業條款訂立，並符合本公司及股東的整體利益。

## 董事會函件

於最後可行日期，本公司並無任何計劃或意向訂立或並未訂立任何協議、安排、理解或磋商(不論正式或非正式；明示或暗示)以收購新業務或出售其任何現有業務。

### 出售事項及貸款協議的財務影響

#### 出售事項

於完成後，本集團將不再於出售集團旗下任何公司擁有任何實益權益，而出售集團旗下所有公司將不再為本公司的附屬公司／成員公司。出售公司的財務業績將不再於本公司的綜合財務報表內綜合入賬。

就說明而言及待審核後，預期出售事項產生的未經審核收益約為27,650,000港元，相當於：

	(百萬港元)
	概約
出售集團於二零一九年十二月三十一日的負債淨值	82.82
加：代價(即17,500,000英鎊)	168.88
減：將予豁免金額	(217.74)
減：出售集團於二零一九年十二月三十一日的非控股權益	(3.43)
減：出售事項相關專業費用及其他開支	(2.88)
	<hr/>
出售事項的預期未經審核收益(附註)	<u>27.65</u>

附註：出售事項的預期未經審核收益為初步數字，以供說明之用及有待審核。

此外，待審核後，根據本集團於二零一九年十二月三十一日的最近期未經審核財務資料，由於進行出售事項，預計本集團的未經審核資產總值將減少約90,000,000港元至約2,936,000,000港元，而本集團的未經審核負債總額將減少約121,000,000港元至約904,000,000港元。

股東及潛在投資者務請注意，上述預期僅供說明之用。有關出售事項的實際會計收益或虧損可能有別於上述各項，並將根據出售集團於完成日期的財務狀況釐定。

#### 貸款協議

預付融資將不會對本集團資產總值、總負債及資產淨值造成重大影響。融資產生的利息收入將入賬為本集團收入，年利率為8%。假設該球會悉數動用



融資(即28,770,000英鎊(相當於約277,630,000港元))，本集團將就十二個月期間錄得來自融資的利息收入約22,210,000港元。

### 上市規則的涵義

#### 出售事項

由於上市規則所載有關出售事項的一項或多項適用百分比率超過25%但全部低於75%，根據上市規則第14章，訂立買賣協議構成本公司的主要交易。

於最後可行日期，蔡博士透過Head and Shoulders Direct Investment認購於買方的51%有限合夥權益，並擔任其中一名有限合夥人。因此，買方為本公司關連人士的聯繫人，並因而屬本公司的關連人士，故此根據上市規則第14A章，買賣協議及據此擬進行的交易構成本公司的關連交易。

因此，買賣協議及據此擬進行的交易須遵守上市規則第14章及第14A章項下的申報、公告、通函及股東批准規定。

#### 貸款協議

受完成規限及於完成時，買方將間接持有該球會全部已發行普通股約86.24%，而根據上市規則第14A章，出售公司將成為本公司的關連人士。故此，訂立貸款協議(包括擔保契據)構成本公司的關連交易。由於貸款協議的一項或多項適用百分比率超過25%但全部低於75%，故訂立貸款協議構成本公司的主要交易，並須遵守上市規則第14章及第14A章項下的申報、公告、通函及股東批准規定。

由於向該球會授出貸款協議的金額按上市規則第14.07(1)條所界定的資產比率計算超過8%，故根據貸款協議授出的貸款須遵守上市規則第13.13條項下的一般披露責任，而「貸款協議」一節所載的披露資料乃按照有關規則作出。

由於蔡博士於出售事項及貸款協議中擁有重大權益，故其已於董事會會議上就批准出售事項及貸款協議的相關董事會決議案放棄投票。除上文所披露者外，概無其他董事於出售事項及貸款協議中擁有重大權益。

## 董事會函件

由於完成須待「先決條件」一段所載條件達成後方可作實，故出售事項不一定會進行。股東及潛在投資者於買賣股份及本公司其他證券時務請審慎行事，而倘若彼等對其本身狀況及應採取的行動有任何疑問，均應諮詢彼等的專業顧問。

### 獨立董事委員會及獨立財務顧問

由全體獨立非執行董事(即陸奕女士、孫炯先生及夏其才先生)組成的獨立董事委員會已告成立，以就買賣協議及貸款協議以及據此擬進行的相關交易向獨立股東提供意見。

大有融資已獲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。

### 股東特別大會

本公司將召開及舉行股東特別大會，以供獨立股東考慮並按投票表決方式酌情批准(其中包括)買賣協議及據此擬進行的交易以及貸款協議(包括擔保契據)。本公司謹訂於二零二零年五月二十九日(星期五)上午十一時三十分假座香港灣仔港灣道一號會展廣場西南座皇朝會七樓宋廳/元廳/明廳舉行股東特別大會，召開大會的通告載於本通函第EGM-1頁至第EGM-3頁。

於股東特別大會上，任何於買賣協議及貸款協議以及據此擬進行的交易擁有重大權益的股東均須就將會向獨立股東提呈以批准買賣協議及貸款協議以及據此擬進行的交易的相關決議案放棄投票。於最後可行日期，蔡博士為董事會主席、執行董事、控股股東及實益擁有764,223,268股股份的權益(相當於本公司已發行股本約55.82%)。因此，蔡博士及其聯繫人須於股東特別大會上放棄就有關決議案投贊成票。

隨本通函附奉 閣下於股東特別大會上使用的代表委任表格。無論 閣下能否出席股東特別大會，務請按照隨附的代表委任表格上印列的指示填妥表格，並盡快及無論如何須不遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間前48小時，將其交回本公司於香港的股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司的辦事處，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。填妥並交回代表委任表格後， 閣下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。

## 董事會函件

### 推薦意見

董事相信，買賣協議及貸款協議以及據此擬進行的相關交易條款乃按一般商業條款進行、屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。因此，董事建議全體股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的決議案。

### 其他資料

亦謹請閣下垂注本通函附錄所載的其他資料。

本通函、股東特別大會通告及股東特別大會適用的代表委任表格的中英文本如有任何歧義，概以英文本為準。

此 致

列位股東 台照

承董事會命  
國際娛樂有限公司  
主席  
蔡朝暉博士  
謹啟

二零二零年五月八日

## 獨立董事委員會函件

以下為獨立董事委員會函件全文，當中載列其就買賣協議及貸款協議以及據此擬進行相關交易向獨立股東提供的推薦意見。



### INTERNATIONAL ENTERTAINMENT CORPORATION

### 國際娛樂有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：01009)

敬啟者：

#### 主要及關連交易

吾等提述本公司日期為二零二零年五月八日的通函(「通函」)，本函件構成其中部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙應具有通函所界定相同涵義。

吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會，以就以下事項向獨立股東提供意見：(i)買賣協議及貸款協議以及據此擬進行相關交易的條款是否按一般商業條款進行、屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益；及(ii)如何就買賣協議及貸款協議以及據此擬進行相關交易進行投票。

吾等謹提請閣下垂注(i)通函第7至33頁所載董事會函件；及(ii)大有融資意見函件，其詳情載於通函第36至71頁。

考慮到買賣協議及貸款協議以及據此擬進行相關交易的條款與大有融資意見函件所載其所考慮主要因素及理由以及其所發表意見，吾等認為，儘管買賣協議及貸款協議以及據此擬進行相關交易並非在本集團日常及一般業務過程中進行，惟買賣協議及貸款協議以及據此擬進行相關交易的條款乃按一般商業

獨立董事委員會函件

條款進行、屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。吾等認為，訂立買賣協議及貸款協議(包括擔保契據)符合本公司及其股東的整體利益。

因此，吾等建議獨立股東於股東特別大會投票贊成批准買賣協議及貸款協議以及據此擬進行相關交易的相關決議案。

此 致

列位股東 台照

代表  
獨立董事委員會

陸奕女士

孫炯先生

夏其才先生

獨立非執行董事  
謹啟

二零二零年五月八日

## 大有融資函件

以下為獨立財務顧問函件全文，載列向獨立董事委員會及獨立股東的建議，以供載入本通函。



致：國際娛樂有限公司獨立董事委員會及獨立股東

敬啟者：

### 主要及關連交易

#### 緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就買賣協議及其項下擬進行的交易以及貸款協議(包括擔保契據)向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司日期為二零二零年五月八日的通函(「**通函**」)，本函件為其中一部分)所載的董事會函件(「**董事會函件**」)內。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

茲提述(i) 貴公司日期為二零一九年十一月十八日及二零一九年十二月十三日的公告，內容有關 貴公司與NLL就可能出售出售公司全部已發行股本而訂立的諒解備忘錄及補充諒解備忘錄；(ii) 貴公司所刊發日期為二零二零年二月十四日的公告，內容有關(a) 貴公司(作為賣方)與Next Leader Fund, L.P.(作為買方)訂立買賣協議，據此， 貴公司已有條件同意出售而買方已有條件同意收購銷售股份，相當於出售公司的全部已發行股本；及(b) 貴公司(作為貸方)與該球會(作為借方)將於完成後訂立的貸款協議，以記錄及規管 貴公司於完成前已向或將向該球會提供的貸款；及(iii) 貴公司日期為二零二零年五月五日的公告，內容有關(其中包括)擔保契據及有關延長最後截止日期的買賣協議的補充協議。

於最後可行日期，蔡博士透過Head and Shoulders Direct Investment認購買方51%的有限合夥權益，並擔任其中一名有限合夥。因此，買方為 貴公司關連人士的聯繫人，因而為 貴公司的關連人士，故根據上市規則第14A章，買賣協議

## 大有融資函件

及其項下擬進行的交易構成 貴公司的關連交易。因此，買賣協議及其項下擬進行的交易須遵守上市規則第14章及第14A章項下的申報、公告、通函及股東批准規定。

待完成後，買方將間接持有球會全部已發行普通股約86.24%，而出售公司將根據上市規則第14A章成為 貴公司的關連人士。因此，訂立貸款協議(包括擔保契據)構成 貴公司的關連交易。由於貸款協議的一項或多項適用百分比率超過25%但均低於75%，故訂立貸款協議(包括擔保契據)亦構成 貴公司的主要交易，並須遵守上市規則第14章及第14A章項下的申報、公告、通函及股東批准規定。

由於根據上市規則第14.07 (1)條所界定的資產比率，向該球會授出貸款協議的金額超過8%，故根據貸款協議授出貸款須遵守上市規則第13.13條的一般披露責任。由於蔡博士於出售事項及貸款協議中擁有重大權益，彼已於董事會上就批准出售事項及貸款協議的相關董事會決議案放棄投票。除上文所披露者外，概無其他董事於出售事項及貸款協議中擁有重大權益。

貴公司將召開及舉行股東特別大會，以供獨立股東考慮及以投票表決方式酌情批准(其中包括)買賣協議及其項下擬進行的交易以及貸款協議(包括擔保契據)。於股東特別大會上，任何於買賣協議及其項下擬進行的交易以及貸款協議(包括擔保契據)中擁有重大權益的股東須就向獨立股東提呈批准買賣協議及其項下擬進行的交易以及貸款協議(包括擔保契據)的相關決議案放棄投票。於本公告日期，蔡博士(董事會主席、執行董事、控股股東)實益擁有764,223,268股股份，相當於 貴公司已發行股本約55.82%。因此，蔡博士及其聯繫人須於股東特別大會上放棄投票贊成相關決議案。

由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已告成立，以就買賣協議及其項下擬進行的交易以及貸款協議(包括擔保契據)向獨立股東提供意見。吾等(大有融資)已獲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。

## 吾等的獨立性

於最後可行日期，吾等與 貴公司或任何會被合理視為與吾等獨立性相關的其他人士概無任何關係，亦無於當中擁有任何權益。於過去兩年，吾等並未擔任 貴公司獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問。除就此次獨立財務顧問委任而已收或應收的一般專業費用外，吾等並無訂立任何安排，以向 貴公司或任何其他可以被合理視為與吾等獨立性相關的人士收取或將獲得任何費用或利益。因此，吾等認為上述委任並無影響吾等的獨立性，而吾等根據上市規則第13.84條獨立於 貴公司。

## 吾等的意見及推薦意見的基礎

吾等在構思致獨立董事委員會及獨立股東的意見時，曾依賴通函所載或所引述的聲明、資料、意見及陳述，以及 貴公司、董事及 貴公司管理層向吾等作出的陳述。吾等已假設 貴公司、董事及 貴公司管理層提供的所有聲明、資料及陳述(彼等各自就此等聲明、資料及陳述負全責)於提供的時乃屬真實及準確，且於最後可行日期仍屬真實及準確。吾等亦假設董事於通函內所作有關信念、意見、預期及意向的所有陳述，乃經適當查詢及審慎考慮後合理作出。吾等並無理由懷疑吾等獲提供的任何重大事實或資料遭到隱瞞，或懷疑通函所載資料及事實的真實性、準確性及完整性，或 貴公司、其顧問及/或董事所提出意見的合理性。

董事願就通函所載資料的準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，通函所表達的意見乃經審慎周詳考慮後達致，且通函概無遺漏其他事實，致使通函所載任何聲明(包括本函件)有錯或有所誤導。

吾等並無對 貴公司的業務及事務狀況進行任何獨立調查。然而，吾等已根據上市規則採取以下步驟：

- (a) 取得與評估該等交易的公平性及合理性有關的所有資料及文件，包括但不限於 貴公司日期為二零二零年二月十四日有關買賣協議及其項下擬進行的交易以及貸款協議(包括擔保契據)的公告及 貴公司截至二零一九年六月三十日止十五個月的年報；



## 大有融資函件

- (b) 審閱買賣協議及貸款協議項下交易的背景、理由及裨益；
- (c) 研究(i)聯交所上市公司與貸款協議的類似交易；及(ii)銀行六個月定期存款利率；
- (d) 獨立物業估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司(即該等物業估值師)於二零二零年二月二十九日進行的物業估值報告(「該等物業估值」)；及
- (e) 獨立物業估值師羅馬國際評估有限公司(即Stadium估值師)於二零二零年二月二十九日進行的物業估值報告(「Stadium估值」，連同物業估值統稱「估值」)。

吾等的意見乃根據於最後可行日期吾等可獲得的資料作出。敬請股東注意，後續發展(包括市場及經濟狀況的任何重大變動)可能影響及／或改變吾等的意見，吾等並無責任更新吾等的意見以考慮於最後可行日期的後發生的事件，或更新、修訂或重申吾等的意見。此外，本函件所載內容概不應詮釋為持有、出售或購買任何股份或 貴公司任何其他證券的建議。本函件乃為獨立董事委員會及獨立股東僅就彼等考慮交易提供資料而刊發，除載入通函外，未獲得吾等的事先書面同意，不得全部或部分引用或提述，本通函亦不得用作任何其他用途。

### 考慮的主要因素

於達致吾等就交易是否符合 貴公司及股東的整體利益以及就獨立股東而言是否屬公平合理而向獨立董事委員會及獨立股東提供意見及推薦建議時，吾等已考慮有關交易的各個因素及理由，載列如下：

#### 1. 貴集團的背景資料

##### 1.1 貴集團的背景

貴公司為投資控股公司。 貴集團的業務為經營酒店、出租設有娛樂設備的物業、經營足球俱樂部及經營現場撲克活動。

酒店分部指於菲律賓營運酒店業務，出租分部指向Philippine Amusement and Gaming Corporation出租設有娛樂設備的投資物業。(i)於二零一八年八月二十八日有關收購Rational Live Events Macau Limited；及(ii)於二零一八年十一月七日有關收購事項的業務合併分別完成後，董事

## 大有融資函件

釐定兩個新業務分部 — 「現場活動」及「足球俱樂部」。現場活動分部指經營現場撲克活動業務而足球俱樂部指經營該球會。

### 1.2 貴集團的財務資料

下表載列 貴集團截至二零一八年三月三十一日止十二個月及二零一九年三月三十一日止十二個月的主要財務資料，摘錄自 貴公司截至二零一九年三月三十一日止十二個月的第二份中期報告（「中期報告」）及 貴公司截至二零一九年六月三十日止十五個月的年報（「年報」）。

表 1：貴集團綜合損益表

	截至三月三十一日 止十二個月		截至 二零一九年 六月三十日
	二零一八年 千港元 (經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)	止十五個月 千港元 (經審核)
收入			
— 酒店	108,336	114,787	141,300
— 出租	188,044	187,271	229,521
— 足球俱樂部	—	57,365	80,936
— 現場活動	—	3,863	5,161
	<u>296,380</u>	<u>363,286</u>	<u>456,918</u>
總計	<u>296,380</u>	<u>363,286</u>	<u>456,918</u>
毛利	225,152	177,541	220,581
毛利率	76.0%	48.9%	48.3%
期內(虧損)/溢利	(67,278)	17,714	(93,293)

## 大有融資函件

表2：貴集團綜合財務狀況表

	於 二零一八年 三月三十一日 千港元 (經審核)	於 二零一九年 六月三十日 千港元 (經審核)
銀行結餘及現金	696,568	242,317
資產總值	2,632,688	2,797,372
銀行借款	—	76,238
負債總額	550,293	763,686
資產淨值	2,082,395	2,033,686

(a) 截至二零一八年及二零一九年三月三十一日止十二個月

根據中期報告，截至二零一八年及二零一九年三月三十一日止十二個月，貴集團的收入分別約為296,400,000港元及363,300,000港元，增加約66,900,000港元或22.6%。收入增加主要由於(i)來自經營酒店的收入增加約6,500,000港元，乃由於房間收入及餐飲收入增加；(ii)收購事項後經營足球俱樂部收入增加約57,400,000港元；及(iii)收購Rational Live Events Macau Limited權益後現場撲克活動收入增加約3,900,000港元的合併影響所致。

截至二零一八年及二零一九年三月三十一日止十二個月，貴集團毛利約為225,200,000港元及117,500,000港元，減少約47,600,000港元或21.1%。截至二零一九年三月三十一日止十二個月，毛利率約為48.9%，較二零一八年相應期間約76.0%減少約27.1個百分點，主要歸屬於兩個新業務分部(即足球俱樂部及現場活動)較低的利潤率。

截至二零一九年三月三十一日止十二個月，除稅後溢利約為17,700,000港元，較截至二零一八年三月三十一日止十二個月除稅後虧損約67,300,000港元增加約85,000,000港元。轉為溢利主要由於(i)上文所述毛利減少約47,600,000港元；(ii)二零一八年六月收購的非上市投資基金公平值虧損導致按公平值計入損益的金融資產變動增加約16,600,000港元；(iii)銷售及營銷開支及一般及行政開支增加約42,000,000港元，主要由於員工成本及收購事項產生的法律及專

業開支增加；(iv) 確認收購事項一次性收益及直接及間接於二零一八年十一月七日確認IEC Wigan Athletic Holdings Limited的附屬公司的部分已發行股本約116,800,000港元；(v) 投資物業公平值虧損較截至二零一八年三月三十一日止十二個月約130,600,000港元減少約83,800,000港元至截至二零一九年三月三十一日止十二個月約46,800,000港元；及(vi) 未變現匯兌損益及投資物業公平值變動相關遞延稅項變動影響導致所得稅開支增加約8,200,000港元的合併影響所致。

於二零一九年三月三十一日，貴集團資產總值約為2,856,600,000港元，主要包括(i) 投資物業約1,506,000,000港元；(ii) 物業、廠房及設備約620,000,000港元；(iii) 銀行結餘及現金約288,800,000港元；及(iv) 按公平值計入損益的金融資產約216,900,000港元。

於二零一九年三月三十一日，貴集團負債總額約為751,100,000港元，主要包括(i) 承兌票據約341,800,000港元，本金額350,000,000港元，由貴公司附屬公司於二零一六年十月三日發行以收購貴公司附屬公司額外權益，按固定年利率4厘計息且將於緊接其發行日期滿第五週年前到期及必須全數償還，屬無抵押及由貴公司擔保（「承兌票據」）；(ii) 遞延稅項負債約184,800,000港元；(iii) 其他應付款項及應計費用約113,200,000港元；及(iv) 銀行借款約74,500,000港元。

(b) 截至二零一九年六月三十日止十五個月及截至二零一八年三月三十一日止年度

於二零一九年，貴公司將其財政年度結算日由三月三十一日改為六月三十日，故年報所披露的財政期間涵蓋十五個月。

根據年報，截至二零一九年六月三十日止十五個月期間，貴集團的收入約為456,900,000港元，較截至二零一八年三月三十一日止年度約296,400,000港元增加約160,500,000港元或54.2%。收入增加主要由於(i) 來自經營酒店的收入增加約33,000,000港元，乃由於房間收入及餐飲收入增加；(ii) 出租營運收入增加約41,500,000港元，乃由於披索計值的收入增加，抵銷披索兌港元匯率貶值；(iii) 收購事

## 大有融資函件

項後經營足球俱樂部收入增加約80,900,000港元；及(iv)收購Rational Live Events Macau Limited權益後現場撲克活動收入增加約5,200,000港元的合併影響所致。

截至二零一九年六月三十日止十五個月，貴集團毛利約為220,600,000港元，較截至二零一八年三月三十一日止年度約225,200,000港元減少約4,600,000港元或2.0%。截至二零一九年六月三十日止十五個月，毛利率約為48.3%，較截至二零一八年三月三十一日止年度約76.0%減少約27.7個百分點，主要歸屬於兩個新業務分部(即足球俱樂部及現場活動)較低利潤率。尤其是，截至二零一九年六月三十日止十五個月，足球俱樂部及現場活動分部分別錄得經營虧損約11,900,000港元及2,900,000港元。

截至二零一九年六月三十日止十五個月，除稅後虧損約為93,300,000港元，較截至二零一八年三月三十一日止年度除稅後虧損約67,300,000港元增加約26,000,000港元或38.7%。虧損增加主要由於(i)上文所述毛利減少約4,600,000港元；(ii)品牌聯營、銷售及營銷服務收入增加導致其他收入增加約14,900,000港元；(iii)二零一八年六月收購的非上市投資基金公平值虧損導致按公平值計入損益的金融資產變動增加約51,800,000港元；(iv)銷售及營銷開支及一般及行政開支增加約130,400,000港元，主要由於員工成本及收購事項產生的法律及專業開支增加；(v)確認收購事項一次性收益及直接及間接於二零一八年十一月七日確認IEC Wigan Athletic Holdings Limited的附屬公司的已發行股本約116,800,000港元；(vi)投資物業公平值虧損較截至二零一八年三月三十一日止年度約130,600,000港元減少約41,200,000港元至截至二零一九年六月三十日止十五個月約89,400,000港元；(vii)承兌票據利息開支導致融資成本約增加約5,200,000港元；及(viii)未變現匯兌損益及投資物業公平值變動相關遞延稅項變動影響導致所得稅開支增加約5,300,000港元的合併影響所致。

於二零一九年六月三十日，貴集團資產總值約為2,797,400,000港元，主要包括(i)投資物業約1,510,000,000港元；(ii)物業、廠房及設

## 大有融資函件

備約620,000,000港元；(iii)銀行結餘及現金約242,300,000港元；及(iv)按公平值計入損益的金融資產約191,400,000港元。

於二零一九年六月三十日，貴集團負債總額約為763,700,000港元，主要包括(i)承兌票據約342,800,000港元；(ii)遞延稅項負債約184,800,000港元；(iii)其他應付款項及應計費用約121,600,000港元；(iv)銀行借款約71,500,000港元。

## 2. 出售集團的背景資料

### 2.1 出售集團的背景

出售集團主要包括出售公司、該球會、該等物業及DW Stadium。有關出售集團背景資料詳情，請分別參閱董事會函件「有關出售集團的資料」一節中「出售公司」、「該球會」、「該等物業」及「DW Stadium」各段。

### 2.2 出售集團的財務資料

根據董事會函件，下文載列摘錄自出售集團根據香港會計準則編製於截至二零一九年十二月三十一日止有關期間的未經審核綜合管理賬目的財務資料：

表3a：出售集團主要財務資料

	二零一八年 十一月八日 至 二零一九年 十二月三十一日 期間 千港元 (概約) (未經審核)
收益	158,767
除稅前虧損	108,793
除稅後虧損	73,113

## 大有融資函件

於  
二零一九年  
十二月三十一日  
千港元  
(概約)  
(未經審核)

資產總值	462,456
負債淨額	82,820

於二零一九年十二月三十一日，出售集團的主要資產為物業、廠房及設備，金額約為328,740,000港元，而出售集團的主要負債則為應付貴公司款項，當中包括貴公司授予出售集團的貸款，總額約為423,860,000港元(即主要負債)，主要包括出售進團就(i)結清收購事項初始成本15,900,000英鎊(相當於約153,440,000港元)；及(ii)原有貸款約21,360,000英鎊(相當於二零一九年十二月三十一日的約206,120,000港元)應付貴公司的款項。餘額包括二零一八年營運資金貸款(已由該球會前股東與貴公司結清，並入賬列為應付貴公司款項)及貴公司就該球會支付的其他開支，包括但不限於該球會及該等物業自收購事項產生的印花稅及土地稅。除原有貸款外，出售集團結欠貴公司的所有其他款項因完成而將予豁免(即約217,740,000港元，作為結清上文所載的初始成本、二零一八年營運資金貸款及貴公司就該球會支付的其他開支)(即將予豁免金額)，惟有待審核。

根據收購事項通函，IEC Wigan Athletic於二零一八年五月二十七日的綜合資產淨值約為124,120,000港元。IEC Wigan Athletic於二零一八年五月二十七日的綜合資產淨值轉為出售集團於二零一九年十二月三十一日的綜合負債淨額約82,820,000港元，主要由於(其中包括)主要負債及該球會的進一步虧損所致。

## 大有融資函件

該球會

下文載列摘錄自該球會截至二零一九年六月三十日止十三個月核數師報告的財務資料(乃根據英國會計準則編製)：

**表 3b：該球會主要財務資料**

	截至 二零一九年 六月三十日 止十三個月 千英鎊 (概約) (經審核)	截至 二零一八年 五月三十一日 止年度 千英鎊 (概約) (經審核)
收入(附註)	11,536	6,670
除稅前虧損	9,223	7,669
除稅後虧損	9,223	7,669
	於 二零一九年 六月三十日 千英鎊 (概約) (經審核)	於 二零一八年 五月三十一日 千英鎊 (概約) (經審核)
資產總值	12,353	3,553
負債淨額	16,903	19,417

附註：收入顯著增加主要由於該球會於二零一九年六月三十日參加冠軍聯賽至二零一八年五月三十一日參加甲組聯賽期間英格蘭足球聯賽的中央分派轉播收入及超級聯賽的支援資金增加所致。



# 大有融資函件

## *Wigan Football Company*

下文載列摘錄自Wigan Football Company截至二零一九年六月三十日止十三個月核數師報告的財務資料(乃根據英國會計準則編製)：

**表 3c : Wigan Football Company 的主要財務資料**

	截至 二零一九年 六月三十日 止十三個月 千英鎊 (概約) (經審核)	截至 二零一八年 五月三十一日 止年度 千英鎊 (概約) (經審核)
收入	3,279	3,216
除稅前虧損	1,498	752
除稅後虧損	1,498	752
	於 二零一九年 六月三十日 千英鎊 (概約) (經審核)	於 二零一八年 五月三十一日 千英鎊 (概約) (經審核)
資產總值	28,276	29,366
資產淨值	22,308	23,820

## 大有融資函件

誠如與 貴公司管理層所討論者，吾等明白 貴集團近乎所有足球俱樂部的營運均由出售集團進行。此外，根據中期報告及年報，吾等注意到截至二零一九年六月三十日止十五個月， 貴集團足球俱樂部分部產生收益80,900,000港元及分部虧損約11,900,000港元。中期報告及年報中經營足球俱樂部相關分部資料載於表4。

**表4：貴集團經營足球俱樂部的分部資料**

	截至三月三十一日		截至
	止十二個月		二零一九年
	二零一八年	二零一九年	六月三十日
	千港元	千港元	止十五個月
	(經審核)	(未經審核)	千港元
			(經審核)
分部收入	—	57,365	80,936
分部溢利／(虧損)	—	54,294	(11,899)

誠如表4所示，比較截至二零一八年及二零一九年三月三十一日止十二個月，(i) 貴集團經營足球俱樂部所得收入從零增加至約57,400,000港元；及(ii)分部溢利從零增加至約54,300,000港元(於二零一八年十一月完成收購事項後)。

截至二零一九年六月三十日止十五個月，儘管經營足球俱樂部錄得收入約80,900,000港元，錄得分部虧損約為11,900,000港元。向 貴公司管理層了解後，分部虧損主要由於期內薪金及工資處於高水平。

### **2.3 該球會自收購事項以來的過往表現以及其前景與展望概覽**

根據董事會函件，董事會認為出售集團前景不明朗，並注意到經確認冠狀病毒疫情已於二零二零年一月下旬蔓延至英國，而所有英格蘭足球聯賽亦已因冠狀病毒爆發而暫停。由於是次暫停球賽的規模屬近數十年來前所未見，且難以估量有關的潛在影響，故為該球會帶來重大的不確定性及進一步的阻力。董事會相信，即使可以很快遏制冠狀

## 大有融資函件

病毒擴散，讓球賽恢復正常，但冠狀病毒疫情再現的威脅將持續令球賽蒙上陰影，並冷卻球賽的緊張氣氛及球迷的熱情。

提供予足球球員的工資呈現持續性上升趨勢。為保持競爭力及吸引球員，支付市場價格乃屬必要。於冠軍聯賽中擁有高預算的球會數量不斷增加，所有球隊均爭相從相對較小的人才庫中招聘最佳足球人才。因此，維持具競爭力陣容的成本不斷上升。

Wigan Warriors Rugby Football League Club為一名有價值的租戶。其向DW Stadium支付的體育場租用費為其比賽門票收入的10%。其中一個風險在於，倘Wigan Warriors Rugby Football League Club陷入商業困境，則將對出售集團的商業表現造成影響。另一個重大風險為永久性地失去該租戶。

於最後可行日期，該球會於英格蘭足球冠軍聯賽24支球隊中位列第20位，來季不大可能晉升至超級聯賽。

此外，除該球會的表現外，英國前景亦仍然不明朗。英國脫歐一事已於二零二零年一月三十一日正式生效，而近期的負面影響可能對英國經濟及未來增長造成重大長遠影響，這或會損害投資者對英國的信心及令當地消費者減少消費，從而可能使出售集團的表現進一步下滑。

進行收購事項後導致出售集團前景不明朗的其他上述因素日益增多，此乃 貴公司於進行收購事項時始料不及。

### 吾等的意見

為進一步了解出售集團的前景及展望，吾等專注於該球會的營運，並嘗試從英格蘭足球冠軍聯賽網站及Entertainment Sports Programming Network (「ESPN」)取得統計數據及資料。

於收購事項後，鑒於球會剛剛晉升至英格蘭足球冠軍聯賽，該球會聯賽中努力奮鬥，最終於二零一八／二零一九年球季在24支球隊中排名第18。於二零一九年／二零二零年賽季，球會的表現進一步惡化，排名持續下跌。於最後可行日期，該球會於本賽季僅排第20名，餘下的9場聯賽及所有英格蘭足球聯賽因冠狀病毒爆發而暫停。根據英格蘭足球冠軍聯賽的架構，於季末，排名第一、第二位

的球隊及其中一支排名第三至第六位的球隊將晉升至英格蘭超級足球聯賽，而排名下游的三支球隊將降級至英格蘭足球甲級聯賽。根據ESPN網站上公佈的過去五個賽季的英格蘭足球冠軍聯賽結果，其後晉升至英格蘭超級足球聯賽的英格蘭足球冠軍聯賽的球會於賽季的此階段概無排名20位或以下。因此，吾等認為該球會不大可能於下季晉升至英格蘭超級足球聯賽。

根據英格蘭超級足球聯賽公佈的數字，英格蘭超級足球聯賽於二零一八／二零一九年賽季向各新晉級球會分派的平均收益約為110,600,000英鎊(相當於約1,100,000,000港元)。未能晉升至英格蘭超級足球聯賽意味著該球會可能失去機會透過分銷英格蘭超級足球聯賽的收益於未來取得顯著收益增長。基於上文所述，吾等認為該球會表現未如理想，偏離董事會預期。

此外，我們亦知悉近期英國脫歐可能對英國經濟造成重大影響。根據英國獨立研究機構國家經濟社會研究院發表的研究，估計英國脫歐長期可能導致英國國內生產總值下跌，原因為英國與歐盟之間未來貿易關係存在不明朗因素。此外，英國須於英國脫歐過渡期於二零二零年十二月三十一日結束前與歐盟磋商新貿易協議的詳情，以避免關稅及／或其他貿易壁壘。英國與歐盟的商品及服務貿易若未能消即將生效的除關稅及其他貿易壁壘，可能對英國經濟產生長期負面影響。有關磋商亦將增加英國前景的不確定性。因此，吾等認為，董事會對英國脫歐對英國及出售集團前景的影響的擔憂屬合理。

### 3. 出售事項及貸款協議的理由及裨益及所得款項用途

為評估訂立買賣協議的合理性及公平性，吾等考慮下列主要因素：

#### (a) 該球會的表现遜於預期

根據董事會函件，貴集團透過出售公司營運Wigan Athletic Football Club(為總部設於英格蘭大曼徹斯特郡威根的職業足球協會)及一個體育場(即DW Stadium)連同會議及其他設施。

## 大有融資函件

儘管該球會預期可從晉升至英格蘭足球冠軍聯賽而受惠，其收入(包括從贊助、廣播及媒體權所收取的費用)及盈利能力並未如 貴集團預期般大幅改善。

自收購事項於二零一八年十一月七日完成以來， 貴公司已為該球會的業務營運(包括但不限於工資及薪金以及球員的註冊費用)向其注入合共約24,360,000英鎊(相當於235,070,000港元)，然而，根據該球會截至二零一九年六月三十日止十三個月的財務報表，該球會期內錄得除稅後虧損約9,220,000英鎊。期內除稅後年化虧損約8,510,000英鎊，較截至二零一八年五月三十一日止年度的除稅後虧損約7,670,000英鎊進一步惡化。除稅後虧損增加主要由於薪金及工資處於高水平。於截至二零一九年六月三十日止十三個月，該球會薪金及工資約17,520,000英鎊，期內年化薪金及工資約16,180,000英鎊，與截至二零一八年五月三十一日止年度的薪金及工資約10,330,000英鎊相比屬於大幅增加，且為該球會盈利能力下降的主要原因。

然而，該球會的營運成本增加並無提高該球會於二零一九至二零二零季度的排名。此外，影響該球會盈利能力的其他風險源自(其中包括)中央分派、贊助及票務。儘管 貴集團從英格蘭超級足球聯賽及英格蘭足球聯賽的中央分派收取的支援資金於期內增加，但該球會其他收益來源未能符合董事會更高的期望，包括但不限於(i)門票銷售；(ii)杯賽播放及獎金；及(iii)贊助、商業及款待。因此，董事會並不滿意出售集團的財務表現。

進行收購事項期間， 貴公司已透過投資及發展訓練學院讓球迷及愛好者體驗足球魅力，就提升該球會及球場業務的盈利能力制訂業務計劃，惟儘管 貴集團已投放大量營運資金，但該球會的表現仍未如理想。於最後可行日期，該球會於英格蘭足球冠軍聯賽的24支球隊中排名第20位，下屆賽季不大可能晉升至超級聯賽，與董事會預期不符。董事會相信該球會業務表現欠佳對其收益及盈利能力造成重大負面影響，此為該球會未能達致董事會期望的主要因素。此外， 貴公司亦留意到該球會的表現不一定與投入該球會的注資一致，此乃由於該球會的表現主要取決於經理人與球員以及聯賽中其他競爭隊伍的臨場表現，且在一定程度上亦涉及運氣和球場上不可預測的因素，而這一向並

## 大有融資函件

非 貴公司所能控制。因此，儘管 貴集團已注入大筆營運資金，惟進行收購事項時， 貴公司並無預見及預期該球會業務表現欠佳。

就此而言，吾等已對球會自收購事項以來的過往表現及其前景及展望進行獨立研究及審閱，注意到球會表現欠佳可能導致無法透過晉級至英格蘭超級足球聯賽而大幅改善其收入及盈利能力，此偏離董事會的預期。誠如上文所討論，吾等已自ESPN網站取得統計數據及資料，並注意到於收購事項後，該球會剛晉升至英格蘭足球冠軍聯賽，最終於二零一八／二零一九年賽季24支球隊中排名第18。於二零一九年／二零二零年賽季，該球會表現進一步惡化，排名持續下跌。根據英格蘭足球冠軍聯賽的架構，於季末，排名第一、第二位的球隊及其中一支排名第三至第六位的球隊將晉升至英格蘭超級足球聯賽，而排名下游的三支球隊將降級至英格蘭足球甲級聯賽。根據ESPN網站上公佈的過去五個賽季的英格蘭足球冠軍聯賽結果，其後晉升至英格蘭超級足球聯賽的英格蘭足球冠軍聯賽的球會於賽季的此階段概無排名20位或以下。因此，吾等認為該球會不大可能於下季晉升至英格蘭超級足球聯賽。有關吾等研究及評估結果的進一步詳情，請參閱本函件「2.3該球會自收購事項以來的過往表現及其前景與展望概覽—吾等的意見」一段。

### **(b) 英國的不明朗前景**

根據董事會函件，英國的前景亦同樣仍然不明朗。董事會認為，英國脫歐一事已於二零二零年一月三十一日正式生效，而近期的負面影響可能對英國經濟及該國未來增長造成重大長遠影響，這或會損害投資者對該國的信心及令當地消費者減少消費，從而可能使出售集團的表現進一步下滑。因此，董事認為，出售事項可讓 貴集團將其資源重新分配至對 貴集團的主要業務而言更為有利可圖且至關重要的其他業務分部，並把握可能出現的合適投資機會。

更壞的情況是於最後可行日期，冠狀病毒不可預見地於英國及歐洲大陸爆發，且並無減弱跡象，歐洲所有主要足球聯賽均告暫停，並已推遲二零二零年歐洲國家盃，此項賽事被視為僅次於世界杯的第二大足球盛事，加上職業足球員亦感染冠狀病毒，該球會要克服其面對的不確定局勢及不斷惡化的逆境誠非易事。

就此而言，吾等已就英國(特別是與英國脫歐有關者)的前景進行獨立研究及審閱。值得注意的是，英國與歐盟之間於英國脫歐後的貿易談判將增加英國前景的不確定性。有關進一步詳情，請參閱本函件「2.3 該球會自收購事項以來的過往表現以及其前景與展望概覽 — 吾等的意見」一段。

### **(c) 較根據收購事項支付的代價溢價**

根據董事會函件，代價較初始成本溢價，故 貴集團可獲得1,600,000英鎊(相當於約15,440,000港元，即代價減初始成本)的投資回報或就根據收購事項收購IEC Wigan Athletic及該等物業控制權的成本(即15,900,000英鎊)獲得約10.06%的回報。代價亦較出售集團於二零一九年十二月三十一日的負債淨額約82,820,000港元及出售集團於二零一九年十二月三十一日的經調整資產淨值144,780,000港元溢價。因此，代價被視為屬公平合理，並符合 貴公司及股東的整體利益。

就此而言，吾等已就代價是否公平合理進行獨立評估，有關詳情於本函件下文「5. 買賣協議的主要條款 — 5.3 代價」一節披露。

### **(d) 貸款協議乃用作證明並規管向該球會提供的貸款**

誠如董事會函件「貸款協議」一節所披露，貸款協議乃用作證明並規管向該球會提供或將予提供的貸款(於完成前)，以保持該球會及其在日常過程中的業務於完成前營運暢順。

於最後可行日期， 貴公司自收購事項於二零一八年完成起以不附帶任何利息的股東貸款方式向該球會注入日常營運資金，以致該球會結欠 貴公司債項約24,360,000英鎊(相當於約235,070,000港元)。於完成後，該球會將不再為 貴集團成員公司。 貴公司旨在確保 貴公司及股東的利益，方式為與該球會訂立貸款協議，以向該球會收取年利率8%的原有貸款，並收回原有貸款的本金額。

就貸款協議而言，與銀行向公眾人士提供的定期存款現行利率相比，貸款協議項下利率具吸引力，且有利於 貴公司。 貴公司認為，貸款

## 大有融資函件

協議將產生穩定利息收入，與香港金融機構港元定期存款賺取的利息相比，貸款協議為 貴集團帶來更大回報。此外，買方亦根據擔保契據保證妥為償還融資。

就此而言，吾等已就(i)銀行向公眾人士提供的定期存款現行利率；及(ii)涉及在聯交所上市的公司以固定利率向關連人士提供貸款的類似交易進行獨立研究及審閱，並注意到，(i)根據貸款協議收取的利率高於銀行提供的存款利率；及(ii)貸款協議的主要條款整體上與涉及在聯交所上市的公司以固定利率向關連人士提供貸款的類似交易的條款一致。有關進一步詳情，請參閱本函件「6.貸款協議的主要條款」一節。

### 所得款項用途

經扣除出售事項相關開支，預期 貴公司將收取所得款項淨額約166,000,000港元，擬用作 貴集團的一般營運資金以償還及結清 貴集團的未償還債務及／或用作任何可能出現的潛在投資機會。

根據 貴公司截至二零一九年十二月三十一日止六個月的中期業績，於二零一九年十二月三十一日， 貴集團的銀行結餘及現金約為373,780,000港元。於最後可行日期，由於 貴公司現金水平足夠維持業務營運，故 貴公司對出售事項所得款項淨額用途並無具體計劃，並將就出售事項所得款項淨額用途不時檢討及評估 貴集團的現金流量。然而，鑑於近期不確定經濟環境，出售事項所得款項淨額可進一步強化 貴集團現金狀況。於最後可行日期， 貴公司並無識別任何潛在投資機會。所得款項約166,000,000港元並無計及貸款協議的任何影響。

基於上述原因，加上吾等就(i)該球會的過往表現以及其前景及展望；(ii)英國的前景；(iii)就代價是否公平合理進行的評估；及(iv)就貸款協議的條款是否公平合理進行的評估作出的獨立分析，吾等與董事一致認為，出售事項符合 貴公司及股東的整體利益。



4. 估值

4.1 有關該等物業及DW Stadium的資料

下表載列有關該等物業及DW Stadium的資料：

物業名稱	物業地址	性質及規模	於 二零二零年 二月二十九日 的市值 英鎊
物業A	位於1 Anjou Boulevard, Robin Park, Wigan, WN5 0UJ, United Kingdom 之一幢樓宇	該物業包括一幢在兩幅總地盤面積約8,903.08平方米(或95,832.75平方呎)之土地上所建之樓宇，乃於一九九零年代落成。  該物業於估值日期處於空置狀態。	650,000
物業B	Christopher Park Training Ground, Spalding Drive, Standish Lower Ground, Wigan, WN6 8LB, United Kingdom	該物業包括一個在一幅地盤面積約111,005.27平方米(或1,194,861平方呎)之土地上所建之體育訓練場地，有多幢單層樓宇，包括更衣室、倉庫、健身房及辦公室，乃於一九六零年代落成。	560,000

# 大有融資函件

於  
二零二零年  
二月二十九日  
的市值  
英鎊

物業名稱	物業地址	性質及規模	
		於估值日，該物業由貴集團佔用作體育訓練設施。	
物業C	Euxton Lane Training Ground, Euxton Lane, Chorley, PR7 6DL, United Kingdom	該物業包括一個在一幅地盤面積約38,445.14平方米(或413,823平方呎)之土地上所建之體育訓練場地，有單層行政辦公室、食堂、休息區、更衣室、水療中心、醫療中心、商鋪、健身房及3個標準足球訓練場(其中一個配有地熱系統、熱身區域及一個柏油地面停車場)，乃於一九四零年代落成，後來有所增設。	650,000
		於估值日，該物業由貴集團佔用作體育訓練設施。	

## 大有融資函件

於  
二零二零年  
二月二十九日  
的市值  
英鎊

物業名稱	物業地址	性質及規模	於 二零二零年 二月二十九日 的市值 英鎊
DW Stadium	Loire Drive, Robin Park, Wigan, WN5 0UZ, United Kingdom	該物業DW Stadium為一個於一九九九年建成的足球場，是Wigan Athletic Football Club及Wigan Warriors Rugby League Club的主場球場。該物業建有四個有蓋的主觀眾看台，可提供合共25,133個座位，並配有電子記分板。球場面積約為105米x68米。訪客設施包括售賣攤位、售賣食品櫃檯、餐廳、酒吧、行政人員廂房，室外停車位等，另有四個更衣室、藥檢室、運動員治療室等各項運動員設施。	29,000,000

於估值日，該物業由貴集團佔用以舉行體育賽事及各項活動。

有關該等物業估值及Stadium估值的詳情，請分別參閱本通函附錄二及三。

## 4.2 物業估值師及Stadium估值師

### 物業估值師

該等物業由物業估值師( 貴公司委任的獨立物業估值師)估值。吾等已就物業估值師在英國類似物業權益估值方面的經驗及其獨立性與其進行面談。根據吾等與物業估值師進行的面談，吾等了解到，物業估值師已獲進行估值所需的相關專業資格認證。負責估值程序的Philip Corrigan先生為特許測量師，擁有逾20年於英國提供物業估值服務的經驗，而監督估值工作的姚贈榮先生亦為特許測量師，擁有26年香港物業估值經驗及25年全球物業估值經驗。

### Stadium估值師

DW Stadium由Stadium估值師( 貴公司委任的獨立物業估值師)估值。吾等已就Stadium估值師在英國類似物業權益估值方面的經驗及其獨立性與其進行面談。根據吾等與Stadium估值師進行的面談，吾等了解到，Stadium估值師已獲進行估值所需的相關專業資格認證。王飛先生為特許測量師，擁有逾21年中國物業及項目估值經驗及全球(包括英國)相關經驗。

## 4.3 估值方法

吾等從該等物業估值及Stadium估值中注意到，在進行估值時，物業估值師及Stadium估值師均採納市值基準，當中於評估物業權益的市值時經考慮可資比市場交易。有關方法以廣泛採納的市場交易作為最佳指標，並預先假定於市場上的相關交易證據可推斷出同類物業的情況，惟須考慮可變因素。

基於上文所述，吾等已與該等物業估值師及Stadium估值師各自就採納彼等分別於該等物業及DW Stadium估值時所用方法的理據進行討論。根據物業估值師，(i)部分物業A乃採用收入法進行估值，當中經計及現有租賃所得及／或於現有市場上可實現的物業租金收入淨額，並已就該等租賃的復歸收入潛力作出適當撥備，而有關租賃其後已按適當的資本化比率撥充資本以釐定市值。在適當情況下，吾等亦已參考相關市場上可得的可資比較銷售交易；及(ii)餘下物業乃採用市場法進

行估值，當中已參考可資比較市場交易。根據Stadium估值師，市場法乃於DW Stadium估值時採納。

至於為何物業A的估值方法(即收入法)以及物業B及物業C的估值方法(即市場法)有所不同，誠如從物業估值師中所了解，就物業A(為一幢於地塊上所建且並無附屬休閒設施並轉為辦公室用途的樓宇)而言，由於該物業的市場被視為租用作為辦公室、商業或工業單位，故收入法已獲採納，當中經計及現有租賃所得及／或於現有市場上可實現的物業租金收入淨額，並已就該等租賃的復歸收入潛力作出適當撥備，而有關租賃其後已按適當的資本化比率撥充資本以釐定市值，且已參考於相關市場上可獲得的可資比較銷售交易，在適當情況下，吾等亦已參考相關市場上可得的可資比較銷售交易。就物業B及物業C(作為運動場及訓練設施)而言，由於該等物業估值師告知大部分運動場及訓練設施均為自身擁有而非租用，且有關物業租金的相關市場資料有限，故於估值時採納市場法，當中於評估物業權益的市值時經考慮可資比較市場交易。

誠如從該等物業估值師及Stadium估值師所進一步了解，在評估市值時各物業所採用的估值方法屬直接可靠，且彼等各自就估值獲得的市場資料充足。吾等亦獲悉，有關方法以廣泛採納的市場交易作為最佳指標，並預先假定於市場上的相關交易證據可推斷出同類物業的情況，惟須考慮可變因素。因此，吾等認為，於設定出售集團於二零二零年二月二十九日應佔的相關物業市值時，所採納的各估值方法屬合理及可接納。

#### 4.4 估值基準及假設

吾等注意到，物業估值師及Stadium估值師均對估值作出各種假設，包括假設擁有人在現有狀態下於市場上出售物業，而並無受惠於可能影響有關物業價值之遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排。此外，並未考慮任何有關或影響物業出售的選擇權或優先購買權。

該等估值乃根據英國皇家特許測量師學會「紅皮書全球標準」的VPS3及VPGA10中的「重大估值不確定性」編製。誠如該等物業估值師及

Stadium 估值師所告知，倘使用重大不確定性條款，則其目的在於確保任何依賴特定估值報告的讀者了解到有關估值乃在特殊情況下編製。「重大估值不確定性」的基準並非表示估值不可依靠或無法依賴，而是以清晰及具透明度的方式向報告使用者作出聲明，表示估值乃在特殊情況下編製。「重大估值不確定性」的基準旨在建議任何依賴特定估值報告的讀者應在特殊情況下經常審閱估值，並保持高度謹慎態度。

經審閱該等物業估值及 Stadium 估值採納的估值方法及假設(包括下段所進一步討論的可資比較交易)後，鑑於了解到「重大估值不確定性」的基準並非表示估值不可依靠，而是旨在以專業的方式使各方在現有特殊情況下保持清晰及透明，且與其他情況相比可將估值列為確定性較低，故吾等認為「重大估值不確定性」的基準對該等物業估值及 Stadium 估值並無重大影響，且該等物業估值及 Stadium 估值亦無誤導成分及並非不可依靠。吾等從該等物業估值師及 Stadium 估值師中進一步了解到，鑑於在 COVID-19 病毒的影響下出現各種特殊情況，故近期根據「重大估值不確定性」編製的估值十分常見。基於上文所述，吾等認為根據以「重大估值不確定性」基準編製的估值釐定代價乃屬適當。

吾等已與該等物業估值師及 Stadium 估值師就所作出的主要假設進行討論並審閱有關假設，且並無發現任何事項致使吾等對估值中採納的主要基準及假設是否公平合理存疑。

#### 4.5 可資比較事項

吾等已分別自該等物業估值師及 Stadium 估值師取得其分別用於評估該等物業及 DW Stadium 的可資比較交易詳情。尤其是，該等物業估值師及 Stadium 估值師各自已根據性質及用途等類似特點的可資比較物業的已變現價格或市價對物業進行估值。有關可資比較物業其後已作分析，並仔細權衡各物業的全部利弊，以對資本價值作出公平比較。根據吾等與各估值師進行的討論，吾等分別從該等物業估值師及 Stadium 估值師了解到(i)彼等的選擇標準為於計及性質及用途等因素後選擇彼等認為與該等物業最具可比性的該等可得市場數據，且已考慮就可資比較物業與標的物業之間在位置、規模及其他特點方面的差異而作出適

當調整及分析；(ii)彼等於選擇可資比較事項時純粹基於可比較性，且並無於其估值中嘗試納入任何異常值(如單位價格顯著較高者)；及(iii)各估值師已納入符合彼等根據其所深知、盡悉及確信所識別的選擇標準的所有最合適可資比較事項。

有關該等物業及DW Stadium各自的可資比較物業的詳情，請參閱本通函附錄二及三。就該等物業估值而言，吾等注意到，就物業B及C而言，該等物業估值師已取得與有關物業具有類似特點的多項可資比較銷售。吾等亦注意到，物業B的假設單位價格乃屬可資比較足球訓練場地銷售的單位價格範圍內，而物業C的假設單位價格則超出可資比較足球訓練場地銷售的單位價格範圍，且物業估值師已參考於二零零七年交易的可資比較事項。誠如從該等物業估值師中所了解，物業B及物業C各自的位置、特點及性質有所不同，(i)物業B位於城市邊緣區，儘管對租賃有所限制、處於綠化帶狀態及存在不確定性，惟可提供中至長期的住宅發展潛力；及(ii)物業C雖為運動訓練設施，但擁有重新發展現有樓宇及停車場的潛力，並可根據現有的綠化帶劃分在運動場上用作其他休閒或園藝用途，因此與可資比較銷售相比被視為擁有較高價值。鑑於該地區訓練場所的近期市場交易有限，故為了以充足的市場憑證對物業B及物業C進行估值，該等物業估值師亦已考慮於二零零七年的銷售交易。

儘管可資比較事項的市值取決於多項因素，例如該等物業的用途及狀況，但吾等認為，基於上述原因，可資比較物業就市值而言屬公平及具代表性的樣本，且可資比較物業屬充足，而該等交易的性質及詳情就提供該等物業估值師及Stadium估值師各自認為屬公平合理的基準而言屬適當及相關。

## 5. 買賣協議的主要條款

### 5.1 協議

於二零二零年二月十四日，貴公司(作為賣方)與Next Leader Fund, L.P.(作為買方)訂立買賣協議，據此，貴公司有條件同意出售而買方則有條件同意收購銷售股份(相當於出售公司的全部已發行股本)，代價為17,500,000英鎊(相當於約168,880,000港元)。

## 大有融資函件

於完成後，貴集團將不再於出售集團旗下任何公司擁有任何實益權益，而出售集團旗下所有公司將不再為貴公司的附屬公司／成員公司。出售公司的財務業績將不再於貴公司的綜合財務報表內綜合入賬。

### 5.2 先決條件

買賣協議須待下列條件於最後完成日期或之前達成後，方告完成：

- (a) 就買賣協議及據此擬進行的交易(包括但不限於貸款協議)獲授上市規則及聯交所、香港證券及期貨事務監察委員會以及香港或其他地區的所有其他相關主管機關所有適用法律及法規規定的所有必要批准及同意；
- (b) 獨立股東於將會根據上市規則及貴公司組織章程細則召開以批准買賣協議及據此擬進行的交易(包括但不限於貸款協議)的股東特別大會(或其任何續會)上通過普通決議案；及
- (c) 出售公司的間接全資附屬公司IEC Wigan Athletic接獲Football League Limited的書面確認，表示Football League Limited批准及同意根據買賣協議買賣銷售股份。

貴公司及買方已協定上述條件均不可豁免。

貴公司及買方各自將於買賣協議日期後在合理可行情況下盡快使用一切合理努力促使達成上述條件，且無論如何於最後完成日期或之前達成。

### 5.3 代價

誠如董事會函件所載，銷售股份的總代價為17,500,000英鎊(相當於約168,880,000港元)，按金1,750,000英鎊(相當於約16,890,000港元)應於簽訂買賣協議後七(7)個營業日內由買方支付予貴公司(或其可能指示支付)(按金將用作於完成時支付部分代價)；及(b)買方將於完成時向貴



## 大有融資函件

公司(或按其可能指示支付)支付代價餘額15,750,000英鎊(相當於約151,990,000港元)。

根據董事會函件，代價乃由 貴公司與買方於考慮(其中包括)(i)出售集團於二零一九年十二月三十一日的最近期未經審核綜合財務狀況，特別是出售集團的負債淨額(即82,820,000港元)；(ii)出售公司所持該等物業的初步估值(即初步估值)；(iii)出售集團截至二零一九年十二月三十一日止期間的財務業績未如理想；及(iv)該球會的前景仍未確定後，按正常商業條款經公平磋商釐定。

初步估值乃經參考該等物業於二零一九年三月三十一日的估值(即二零一九年估值，由該等物業估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司進行)。董事會已審閱有關估值報告及相關估值工作，並與物業估值師進行討論，包括該等物業估值師於編製估值時所採納的估值方法、程序及假設，以及該等物業估值師的資格及經驗。有關詳情，請參閱董事會函件「買賣協議—代價」一節。

經考慮(i)出售集團的財務狀況，其中包括主要負債及經調整資產淨值(詳情載於上文董事會函件「出售集團的財務資料」一段)；(ii)初步估值；本通函附錄二及三該等物業及DW Stadium的估值報告所載有關該等物業及DW Stadium於二零二零年二月二十九日的市值；(iii)導致出售集團財務表現不佳的因素(如本函件上文「3.進行出售事項及訂立貸款協議的理由及裨益以及所得款項用途」一節所討論)；(iv)該球會的不明朗前景(如本函件上文「2.3該球會自收購事項以來的過往表現以及其前景與展望概覽」一段所討論)；及(v)代價較初始成本溢價，故董事會認為代價乃屬公平合理，並按正常商業條款訂立，且符合 貴公司及股東的整體利益。

於最後可行日期，買方已向 貴公司支付按金1,750,000英鎊(相當於約16,890,000港元)。

## 大有融資函件

於評估代價是否公平合理時，吾等已重新評估出售集團於二零一九年十二月三十一日的未經審核綜合負債淨額(經計及將予豁免金額、該等物業估值及Stadium估值)如下：

	千港元 (概約)
出售集團於二零一九年十二月三十一日的未經審核 綜合負債淨額	(82,820)
加：將予豁免金額	
主要負債	423,860
減：原有貸款	<u>(206,120)</u>
小計	217,740
加：估值溢價	
該等物業於二零二零年二月二十九日的市值	19,100
DW Stadium於二零二零年二月二十九日的市值	297,830
減：該等物業於二零一九年十二月三十一日 的賬面值	(22,180)
減：DW Stadium於二零一九年十二月三十一日 的賬面值	<u>(284,890)</u>
小計	<u>9,860</u>
經調整資產淨值	<u><u>144,780</u></u>

誠如上文所示，經計及代價高於(i)出售集團於二零一九年十二月三十一日的未經審核綜合負債淨額約82,800,000港元；(ii)將予豁免金額(按 貴公司於二零一九年十二月三十一日向出售公司注入的股東貸款總額約423,860,000港元與原有貸款約206,120,000港元的差額計算)；及(iii)該等物業的估值溢價的總和後，吾等認為代價乃屬公平合理。

有關出售公司結欠 貴公司款項的進一步詳情，請參閱本函件下文「6.貸款協議的主要條款」一節。

誠如董事會函件所披露，將予豁免金額指 貴公司因收購事項完成而承擔的代價及成本。出售公司( 貴公司的全資附屬公司)為不活動公

司，直至 貴公司釐定該公司為收購事項下的買方，以收購IEC Wigan Athletic及該等物業為止。 貴公司已代表出售公司結清收購事項的代價及相關成本。因此，此代價及相關成本於出售集團相關賬目內入賬列為負債(即應付 貴公司款項)。就此而言，經考慮(i)將予豁免金額指因收購事項而導致的集團內公司間會計處理，乃為獨立於建議出售事項及從有關出售事項中單獨處理的事件，且不得就釐定代價列入考慮；及(ii)有關將予豁免金額將不會對 貴集團的現金流量造成影響，吾等同意董事會的意見，認為將予豁免金額乃屬公平合理。

鑑於上文所述，吾等認為買賣協議的主要條款乃按一般商業條款訂立，就股東而言屬公平合理，並符合 貴公司及股東的整體利益。

### 6. 貸款協議的主要條款

誠如董事會函件所載，於最後可行日期，該球會(出售公司擁有的間接附屬公司)結欠 貴公司約24,360,000英鎊(相當於約235,070,000港元)(即原有貸款)，原因在於自收購事項於二零一八年完成起 貴公司向該球會注入日常營運資金，而根據買賣協議，待完成後， 貴公司須繼續向該球會提供資金，以讓該球會維持並繼續其日常業務運作，惟(a) 貴公司自買賣協議日期起至完成日期(包括首尾兩日)止已經或將會向該球會提供的款項於任何情況下不得超過28,770,000英鎊或其等值港元(即約277,630,000港元)；及(b) 為免生疑問，有關資金的任何有關金額應構成融資的一部分。

原有貸款乃指出售集團與 貴集團之間的原有不計息集團內公司間貸款。原有貸款並非由出售事項促成，而是因 貴公司自收購事項完成起及於出售集團成員公司為 貴公司附屬公司的期間注入營運資金的結果。因此，於完成後， 貴公司(作為貸方)與該球會(作為借方)將訂立貸款協議，據此，融資的本金總額將為28,770,000英鎊(相當於約277,630,000港元)，以證明並規管 貴公司於完成前已經或將會向該球會提供的貸款。融資的所得款項應僅用作滿足該球會的一般資金及營運資金需求。

貸款協議為期六個月，年利率為8%，而買方將於完成時以 貴公司為受益人訂立擔保契據。有關貸款協議及擔保契據主要條款的進一步詳情，

## 大有融資函件

請分別參閱董事會函件「貸款協議—貸款協議的主要條款」及「貸款協議—擔保契據的主要條款」章節。

吾等已向董事查詢 貴公司是否已考慮其他形式的投資。誠如董事所告知， 貴公司已評估不同投資方案，以充分利用現有現金資源，從而提高 貴公司及股東的整體回報(風險相對較低)，包括但不限於銀行存款。吾等已參考年報，並注意到 貴集團的銀行結餘(包括儲蓄存款及定期存款)按介乎0.001%(於香港持有的儲蓄存款利率)至5.75%(於菲律賓及英國持有的存款利率)的市場年利率計息。吾等亦已從 貴集團四間主要往來銀行(包括BDO Unibank Inc、創興銀行有限公司、恒生銀行有限公司及Maybank Philippines Inc)取得為期12個月的定期存款利率，並注意到年利率介乎0.6%至1.5%。儘管向該球會提供融資的信貸風險未必可與銀行提供的拆息比較，惟有關利率遠低於該球會提供的利率。基於上文所述，吾等認為根據貸款協議收取的利率高於銀行提供的存款利率。

儘管出售集團及該球會表現欠佳且持續錄得虧損，經考慮董事會已計及以下各項：(i)融資乃由買方根據擔保契據作出擔保；(ii)銀行就買方及一間由蔡博士(即買方的51%有限合夥權益持有人)控制的公司的財務資源的確認；及(iii)買賣協議的其中一項先決條件要求IEC Wigan Athletic取得Football League Limited的書面確認，當中確認Football League Limited批准及同意買賣銷售股份，而為了取得有關批准，買方有責任就支持該球會的日常業務營運向Football League Limited提供(其中包括)一項承諾連同買方財務資源的有效證明文件，吾等同意董事會的意見，認為融資的可收回性不應為 貴公司的重大事項。

經考慮(i)於審閱擔保契據的主要條款後，並注意到買方(作為擔保人)不可撤回地無條件向 貴公司契諾及保證，買方將按要求向 貴公司支付、履行並解除貸款協議所載該球會所須承擔一切義務以及所有條款、條件及契諾以及與之相關的任何抵押；及(ii)從董事中所了解，根據有關買方及一間由蔡博士控制的公司財務資源的銀行確認，有關財務資源總額不附帶留置權及產權負擔，並足以涵蓋融資的最高金額後，吾等認為擔保契據足以涵蓋融資。

## 大有融資函件

於評估貸款協議的條款是否公平合理時，吾等已審閱於二零一九年十一月一日起至二零二零年二月十四日止期間(即買賣協議日期前約三個月期間)涉及在聯交所上市的公司以固定利率向關連人士提供貸款的類似交易。就吾等所深知，吾等已根據上述標準識別十二間可資比較公司(「市場可資比較公司」)。吾等認為，就吾等所知，市場可資比較公司名單屬詳盡，並足以提供公平及具代表性的樣本，以作為近期市場氣氛下貸款協議相關現行市場慣例的一般參考。儘管該球會的背景、業務及信譽未必與市場可資比較公司完全相同，但吾等認為市場可資比較公司的條款乃於類似市況下釐定，因此為評估貸款協議的條款是否公平合理提供參考。

公告日期	公司名稱	年期(年)	利率(每年)	抵押/擔保 (有/無/ 不適用)
二零二零年 一月二十四日	永盛新材料有限公司 (股份代號: 3608)	0.35	6%	無
二零二零年 一月二十二日	中國航空科技工業股份 有限公司 (股份代號: 2357)	2	7%	無
二零二零年 一月十七日	三一重裝國際控股 有限公司 (股份代號: 0631)	2	4.6%	有
二零二零年 一月十七日	滙付天下有限公司 (股份代號: 1806)	3	3.6%	有
二零二零年 一月十五日	民商創科控股有限公司 (股份代號: 1632)	0.25	8%	無
二零一九年 十二月二十七日	綠城中國控股有限公司 (股份代號: 3900)	3	9%-13%	有

## 大有融資函件

公告日期	公司名稱	年期(年)	利率(每年)	抵押/擔保 (有/無/ 不適用)
二零一九年 十二月十二日	綠城中國控股有限公司 (股份代號：3900)	3	9%-13%	有
二零一九年 十一月二十五日	慧聰集團有限公司 (股份代號：2280)	1	8%	無
二零一九年 十一月十八日	李氏大藥廠控股 有限公司 (股份代號：0950)	1	4%	不適用
二零一九年 十一月十四日	賽晶電力電子集團 有限公司 (股份代號：0580)	1	8.3%	無
二零一九年 十一月八日	中化化肥控股有限公司 (股份代號：0297)	1	4.2%	有
二零一九年 十一月一日	聯想控股股份有限公司 (股份代號：3396)	2	7.47%	有
	最高	3	13%	
	最低	0.25	3.6%	
	平均	2	7.8%	
	貴公司	0.5	8%	有

透過上表所述，吾等注意到(i)市場可資比較公司的年期介乎0.25年至3年，平均年期約為2年。由於貸款協議項下的條款乃屬市場可資比較公司的範圍內，故吾等認為貸款協議項下的條款屬公平合理；(ii)市場可資比較公司收取的利率介乎3.6%至13%，平均利率約為7.8%。貸款協議項下的8%利率乃屬市場可資比較公司的利率範圍內，並高於其平均數字。因此，吾等認為貸款協議項下的利率屬公平合理；及(iii)就該等市場可資比較公司而言，倘並無於其各自的公告中披露有關抵押或擔保的資料，吾等假設有關於貸款並無抵押或擔保。就此而言，吾等注意到，

## 大有融資函件

十二間市場可資比較公司中有六間要求就各自提供貸款提供抵押或擔保。因此，吾等認為提供附有抵押或擔保的融資屬公平合理。

鑑於上文所述，吾等認為貸款協議的主要條款乃按一般商業條款訂立，就股東而言屬公平合理，且提供融資符合 貴公司及股東的整體利益。

### 7. 出售事項及貸款協議的可能財務影響

於完成後， 貴集團將不再於出售集團旗下任何公司擁有任何實益權益，而出售集團旗下所有公司將不再為 貴公司的附屬公司／成員公司。出售公司的財務業績將不再於 貴公司的綜合財務報表內綜合入賬。

#### 7.1 資產淨值

誠如董事會函件所載，根據 貴集團於二零一九年十二月三十一日的最近期末經審核財務資料，由於進行出售事項，預計 貴集團的未經審核資產總值將減少約90,000,000港元至約2,936,000,000港元，而 貴集團的未經審核負債總額將減少約121,000,000港元至約904,000,000港元，惟有待審核。

因此， 貴集團的資產淨值將有可能相應增加。

#### 7.2 盈利

誠如董事會函件所載，就說明而言，預期自出售事項產生的未經審核收益約為27,650,000港元，相當於代價金額(經扣除估計專業費用後)與出售集團未經審核綜合負債淨額約82,800,000港元、非控股股東約3,430,000港元之間於二零一九年十二月三十一日的差額，當中已計及於二零一九年十二月三十一日的將予豁免金額約217,740,000港元以及出售事項相關專業費用及其他開支約2,880,000港元，惟有待審核。

由於出售集團於截至二零一九年六月三十日止十五個月一直錄得虧損，經考慮出售集團的前景後，董事會預期其業務於不久將來將對 貴集團的整體盈利能力構成壓力。雖然 貴集團的營業額將於完成後有所減少，預期出售事項可減少 貴公司的虧損，而 貴集團的盈利將因出售事項而有所改善。

## 大有融資函件

股東及潛在投資者務請注意，上述預期僅供說明用途。與出售事項有關的實際會計收益或虧損可能有別於上文所述，並將根據出售集團於完成日期的財務狀況釐定。

### 7.3 流動資金及營運資金

根據年報，貴集團於二零一九年六月三十日的銀行結餘及現金約為242,320,000港元。出售事項所得款項淨額(經扣除有關出售事項的所有相關開支後)約166,000,000港元將用作 貴集團的一般營運資金以償還及結清 貴集團的部分未償還債務，及/或用作任何可能出現的潛在投資機會。預期出售事項將可能對 貴集團的營運資金及現金流量產生正面影響。

根據董事會函件，融資墊款將不會對 貴集團的資產總值、負債總額及資產淨值造成重大影響。融資產生的利息收入將按年利率8%入賬列為 貴集團的收入。假設該球會悉數動用融資(即28,770,000英鎊)，貴集團將於12個月期間錄得融資利息收入約22,210,000港元。

從董事中進一步了解，代價、提供融資及將予豁免金額對 貴公司營運資金及流動資金的淨影響將增加約123,440,000港元，乃按自所得款項淨額約166,000,000港元中扣除融資潛在悉數動用金額約42,560,000港元(按該球會於最後可行日期結欠 貴公司的款項約235,070,000港元與融資項下的最高金額約277,630,000港元之間的差額計算)計算。

鑑於上文所述，尤其是出售事項的估計收益將對 貴集團的盈利、資產淨值及營運資金產生正面影響，吾等同意董事的意見，認為出售事項及貸款協議將不會對 貴集團產生重大不利影響。

因此，吾等認為出售事項及貸款協議整體而言屬公平合理，並符合 貴公司及其股東的整體利益。

### 推薦意見

經考慮上述因素及理由後，吾等認為，儘管出售事項並非於 貴公司一般及日常業務過程中進行，惟買賣協議及貸款協議(包括擔保契據)乃按正常商業



## 大有融資函件

條款訂立，對獨立股東而言屬公平合理，並符合 貴公司及其股東的整體利益。因此，吾等建議獨立股東及獨立董事委員會就於股東特別大會上投票贊成相關決議案以批准買賣協議及據此擬進行交易以及貸款協議(包括擔保契據)向獨立股東提供意見。

代表  
大有融資有限公司  
董事  
羅竹雅  
謹啟

二零二零年五月八日

羅竹雅女士為於香港證券及期貨事務監察委員會註冊的持牌人士及大有融資有限公司的負責人員，可進行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，並於機構融資行業擁有逾9年經驗。

## 1. 本集團的財務資料

本集團截至二零一七年三月三十一日及二零一八年三月三十一日止各年度、截至二零一九年六月三十日止15個月以及截至二零一九年十二月三十一日止六個月的財務資料詳情載於下文所示各年報：

- (i) 本集團截至二零一九年十二月三十一日止六個月的財務資料於本集團截至二零一九年十二月三十一日止六個月的中期報告第3至55頁披露；

**<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0317/2020031700003.pdf>**

- (ii) 本集團截至二零一九年六月三十日止15個月的財務資料於本公司截至二零一九年六月三十日止15個月的年報第67至218頁披露；

**<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/1018/lt20191018001.pdf>**

- (iii) 本集團截至二零一八年三月三十一日止年度的財務資料於本公司截至二零一八年三月三十一日止年度的年報第55至122頁披露；及

**[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0731/lt20180731020\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0731/lt20180731020_c.pdf)**

- (iv) 本集團截至二零一七年三月三十一日止年度的財務資料於本公司截至二零一七年三月三十一日止年度的年報第44至110頁披露。

**[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2017/0719/lt20170719008\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2017/0719/lt20170719008_c.pdf)**

該等年報全部均已在本公司網站 (<http://www.ientcorp.com/cn/>) 及聯交所網站 (<http://www.hkexnews.hk>) 發佈。

## 2. 負債聲明

於二零二零年二月二十九日(本通函付印前有關負債聲明的最後可行日期)營業時間結束時，本集團的負債包括以下各項：

	於 二零二零年 二月二十九日 千港元
已抵押及已擔保 銀行借貸(附註i)	76,446
無抵押及無擔保 其他借貸(附註ii)	95,000
	<u>171,446</u>
應償還借貸金額如下	
按 要求或一年內	109,334
一年後	62,112
	<u>171,446</u>

附註：

- (i) 於二零二零年二月二十九日，銀行借貸約76,446,000港元以附屬公司價值1,478,000,000港元的投資物業抵押，並由附屬公司及聯營公司擔保。
- (ii) 於二零一九年七月三十日，本集團向香港金融機構明諾國際財務有限公司(「明諾財務」)借貸。該項本金為45,000,000港元按年利率5.125厘計息的貸款須於二零二零年一月三十一日償還。於二零二零年三月三十日，明諾財務已同意按相同息率將還款期延長至二零二零年七月三十一日。

於二零一九年九月二十三日，本集團向女王財務有限公司借貸，該公司為根據香港放債人條例持有放債人牌照的獨立第三方。該項本金為50,000,000港元按年利率12厘計息的貸款，須於二零二零年九月二十三日償還。

## 承兌票據

承兌票據於二零一六年十月三日由本公司全資附屬公司Fortune Growth Overseas Limited向獨立第三方發行。承兌票據就未償還本金額350,000,000港元自其發行日期起直至本金額獲悉數償還止按固定年利率4厘應計利息。承兌票據將於緊接其發行日期滿第五週年前一個營業日全數到期及應付，為無抵押，並由本公司擔保。

## 可換股債券

於二零一九年七月五日，本公司全資附屬公司Baltic Success Limited發行本金額為53,000,000港元的五年期零票息可換股債券（「債券」）。債券賦予持有人權利按換股價1.01港元將債券轉換為本公司普通股。

## 租賃責任

	於 二零二零年 二月二十九日 千港元
按要求或於一年內	2,789
超過一年	33,220
	<hr/>
	36,009
	<hr/> <hr/>

本集團根據經營租賃安排租賃其若干租賃土地及物業。物業租賃所議定之租期為一至三年。於二零二零年二月二十九日，本集團根據香港財務報告準則第16號就不可撤銷經營租約項下確認的租賃負債總額為36,009,000港元。

## 或然負債

於二零二零年二月二十九日，本集團並無任何重大或然負債。

除上述者外以及日常業務過程中的集團內公司間債務及正常應付賬款外，於二零二零年二月二十九日營業時間結束時，本集團並無任何已發行但尚未償還或同意發行的貸款資本、銀行貸款或透支、債務證券或其他類似負債、融資租賃或租購承擔、承兌負債或承兌信貸、債權證、按揭、押記、擔保或其他重大或然負債。

## 3. 營運資金

董事認為，考慮到經營活動產生的現金流量、可動用信貸額以及出售事項及貸款協議的影響，本集團可動用的營運資金足以應付本集團自本通函刊發日期起計至少12個月所需。

## 4. 重大不利變動

於二零二零年一月爆發的冠狀病毒病對本集團業務造成不利影響。自冠狀病毒病爆發以來，本集團一直密切留意事態發展及其對整體經濟的影響。在現

階段評估其自二零一九年六月三十日(即本集團最近期刊發經審核財務業績的編製日期)起至最後可行日期(包括該日)止對本集團的影響仍屬言之尚早，且不切實際。

誠如本公司日期為二零二零年三月十六日的自願公告所披露，於二零二零年三月十五日，Philippine Amusement and Gaming Corporation (「PAGCOR」)宣佈暫停位於菲律賓馬尼拉的所有博彩業務，即時生效。因此，根據上述政策，PAGCOR於本集團位於馬尼拉的物業(「租賃物業」)經營的娛樂場及博彩設施將暫停營運(「暫停營運」)，直至二零二零年四月十四日。餐廳及食肆獲准繼續營業，而賭場及博彩設施所設酒店亦可繼續營業。然而，於最後可行日期，PAGCOR於菲律賓馬尼拉經營的娛樂場及博彩設施仍然暫停營運，並將在PAGCOR公佈進一步通知時恢復營運。鑑於租賃物業每月租金收入乃按PAGCOR(作為本集團物業承租人)所經營的當地博彩場地所得博彩收入淨額的協定百分比或固定租金金額(以較高者為準)計算，故本集團無法確定暫停營運對本集團的影響。

誠如本公司日期為二零二零年三月十六日及二零二零年四月九日的自願公告所披露，於二零二零年三月十三日，本公司接獲英格蘭足球聯賽發出的函件，由於新型冠狀病毒疫情在英國蔓延及英格蘭足球聯賽球會的員工及球員的感染個案增加，所有預定於二零二零年四月三日在英國舉行的足球活動(包括但不限於英格蘭足球冠軍聯賽、英格蘭足球甲級聯賽及英格蘭足球乙級聯賽的所有比賽，以及所有足球學院及青少年球隊賽事)將會延遲(「延遲」)。本公司亦得悉，於二零二零年四月三日，英格蘭足球聯賽等英國足球機構宣佈，由於新型冠狀病毒疫情持續，彼等一致同意進一步延遲足球賽事，直至恢復賽事屬安全及適宜為止。根據上述安排，該球會所有即將進行的足球活動將會延遲。於最後可行日期，概無恢復足球賽事的確實日期。

除上文所披露者外，董事確認，於最後可行日期，董事並不知悉自二零一九年六月三十日(即本集團最近期刊發的經審核財務業績結算日)起本公司財務或貿易狀況出現任何重大不利變動。

## 5. 業務回顧以及財務及貿易前景

本集團之主要業務為經營酒店及出租設有娛樂設備之物業。

## 1. 出租物業

來自出租物業之收入乃出租本集團之物業予Philippine Amusement and Gaming Corporation (「PAGCOR」)之租金收入。每月租金收入乃按PAGCOR(本集團物業承租人)所經營之當地博彩場地所得博彩收入淨額協定百分比或固定租金金額(以較高者為準)計算。

截至二零一九年十二月三十一日止六個月期間，來自出租物業之收入約為101,400,000港元，較截至二零一八年九月三十日止六個月約95,300,000港元增加約6.4%。增加主要由於PAGCOR業務收入輕微上升。於回顧期內，上述收入佔本集團總收入約42.4%。截至二零一八年九月三十日止六個月，上述收入佔本集團總收入約64.0%。

## 2. 經營酒店

來自經營酒店之收入主要包括房間收入、餐飲收入及其他酒店服務收入。本集團之酒店位於馬尼拉市內，此處為旅遊景點，教堂及歷史遺址林立，並有多處可供旅客消遣之晚間景點，是菲律賓其中一個主要旅遊勝地。

截至二零一九年十二月三十一日止六個月期間，來自經營酒店之收入約為54,300,000港元，較截至二零一八年九月三十日止六個月約53,700,000港元增加約1.1%。有關增加主要由於餐飲收入增加。

於回顧期內，來自經營酒店之收入其中約62.9%為房間收入。截至二零一八年九月三十日止六個月，房間收入佔來自經營酒店之收入約64.6%。截至二零一九年十二月三十一日止六個月，房間收入約為34,200,000港元，較截至二零一八年九月三十日止六個月約34,700,000港元減少約1.4%。減少主要由於出售房間數目下跌。

## 3. 經營足球俱樂部

來自經營該球會之收入為轉播收入、商業收入及比賽日收入。轉播收入為來自英格蘭足球聯賽之轉播收入之集中分派及來自英格蘭超級足球聯賽之補償付款。商業收入為贊助及其他商業收入(例如餐飲銷售、體育場租賃收入及酒店銷售)。比賽日收入為源自英格蘭冠軍足球聯賽賽事及其他盃賽賽事之門票收入。

截至二零一九年十二月三十一日止六個月期間，來自經營該球會之收入約為80,100,000港元。於回顧期內，上述收入佔本集團總收入約33.5%。

#### 4. 經營現場撲克活動

來自經營現場撲克活動之收入為贊助及入場費所得現場活動收入。

截至二零一九年十二月三十一日止六個月期間，來自經營現場撲克活動之收入約為3,400,000港元。於回顧期內，上述收入佔本集團總收入約1.4%。

本集團將繼續專注於其現時位於菲律賓之業務營運及投資，在目前之營商環境下致力開拓潛在商機。本公司正翻新其投資物業及內建設施，藉以留住現有客戶及擴大客戶群。

菲律賓旅遊業穩健增長，可動用收入增加，日益追求生活品味之市場人口增長，以及其他正面因素推動菲律賓蓬勃發展。於二零一九年四月三十日，本集團就一間持有兩間菲律賓公司40%股權之英屬處女群島公司之全部股權與賣方訂立買賣協議。該兩間菲律賓公司主要持有多幅位於菲律賓之土地。是項收購將可讓本集團投資及獲得位於菲律賓黃金地段之土地及物業，並加強本集團之物業投資組合。鑒於馬尼拉及菲律賓之長遠經濟及酒店業前景亮麗，長遠而言，是項投資具備十分吸引之資本增值潛力。

此外，該等土地目前出租予本集團。董事會相信，本集團可透過盡量降低租約遭提早終止或不獲續租之風險以及減輕租金開支負擔提高其於菲律賓營運之延續性及可持續性。

於二零一九年六月二十八日，本公司間接全資附屬公司New Coast Hotel, Inc. (「NCHI」) 與NWH Management Philippines, Incorporated (「NWHM」) 及New World Hotel Management Limited (「NWHML」) 訂立終止協議(「終止協議」)，以終止酒店管理協議及銷售及市場推廣協議，自二零一九年十二月三十一日起生效。董事認為，(i)本公司之酒店營運團隊已於期內學習及積累酒店管理及酒店市場推廣方面之相關知識及技能，使團隊積累足夠經驗以承擔該等協議項下之工作範圍(如必要)；(ii)酒店之業務營運已穩定；及(iii)終止該等協議可降低酒店之營運成本。

以下為獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就 貴集團之物業於二零二零年二月二十九日之估值而發出之函件全文及估值證書，乃為載入本通函而編製。



仲量聯行企業評估及諮詢有限公司  
香港英皇道979號太古坊一座7樓  
牌照號碼：C-030171  
電話+852 2846 5000 傳真+852 2169 6001

敬啟者：

吾等謹遵照 閣下指示，就國際娛樂有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(下文統稱為「貴集團」)將於英國出售之物業權益進行估值，並確認吾等曾進行視察、作出有關查詢及調查，且已取得吾等認為必需之有關其他資料，以向 閣下提供吾等對物業權益於二零二零年二月二十九日(「估值日」)之市值之意見。

吾等乃按市值基準進行估值。市值之定義為「經適當推銷後，由自願買方與自願賣方公平磋商，於雙方均在知情、審慎及不受脅迫之情況下在估值日進行資產或負債交易之估計金額」。

吾等進行估值時乃假設賣方在市場上出售物業權益，且並無憑藉可能會影響物業權益價值之任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而獲益。

吾等之報告並無就任何所估物業權益欠付之任何抵押、按揭或款項，或於出售時可能產生之任何開支或稅項作出撥備。除非另有註明，否則吾等假設該等物業概無涉及任何可影響其價值之產權負擔、限制及龐大開支。

吾等進行物業權益估值時，已遵循香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第五章、英國皇家特許測量師學會出版之英國皇家特許測量師學會估值



一 全球標準、香港測量師學會出版之香港測量師學會估值準則及國際估值準則委員會出版之國際估值準則所載之一切規定。

吾等採用收入法對物業A進行估值，已計及來自現有租約及／或於現有市場上可收取之物業租金收入淨額(已對租約之復歸收入潛力計提適當撥備)，有關金額已按適當之資本化比率撥充資本，以釐定市值。在適當情況下，吾等亦已參考相關市場上可得之可資比較銷售交易。

吾等採用市場法對剩餘物業進行估值，通過參考可資比較市場交易評估物業權益之市值。該方法以廣泛接納之市場交易為最佳指標，並預先假定該市場上之相關交易可伸延至推斷同類物業之價值，惟須考慮當中涉及之變化因素。

依吾等在很大程度上依賴 貴集團所提供之資料，並接納 貴集團就年期、規劃批覆、法定公告、地役權、佔用詳情、租賃及其他相關事項而向吾等提供之意見。

吾等並無進行仔細量度，以核實該等物業之面積是否準確，惟已假設吾等所獲提供業權文件及官方地盤圖則所列面積均屬正確。所有文件及合約僅用作參考，故所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地量度。

吾等曾視察該等物業之外貌，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無調查以確定土地狀況及物業設施是否適合在其上進行任何發展。吾等之估值乃假設該等方面情況理想。此外，吾等並無進行任何結構測量，惟在視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無測試任何設施。

Philip Corrigan先生於二零二零年三月十三日進行實地視察。Philip Corrigan先生擁有逾20年英國物業估值經驗。

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等所提供資料之真實性及準確性。吾等亦已尋求 貴集團確認，所提供資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情觀點，且並無理由懷疑有任何重要資料遭隱瞞。

世界衛生組織於二零二零年三月十一日宣佈，將新型冠狀病毒疫情定性為「全球大流行」，新型冠狀病毒的爆發經已影響全球各大金融市場，而多個國家亦已實施旅遊限制。

多個行業的市場活動均受到影響。於估值日，吾等認為在進行比較以就價值作出意見時，吾等可減少側重過往市場憑證。事實上，當前對新型冠狀病毒的應對工作顯示吾等正面臨前所未有須作出判斷的情況。

因此，吾等的估值乃根據皇家特許測量師學會「紅皮書全球標準」(RICS Red Book Global)的VPS 3及VPGA 10中的「重大估值不確定性」進行報告。與一般情況相比，應將吾等的估值列為「確定性較低」及「高度謹慎」。鑑於新型冠狀病毒疫情對未來房地產市場的影響未明，吾等建議閣下經常檢討物業的估值。

此外，吾等獲指示僅根據估值日提供吾等對價值的意見。此乃基於估值日當時的經濟狀況、市況及其他狀況，以及截至估值日吾等所得的資料而作出，吾等概不負責更新或修改此後該等事件的資料。尤其是新型冠狀病毒的爆發對全球經濟活動造成嚴重干擾，增加了租金／收入假設的可實現性風險。

另外，此亦可能影響投資意欲，從而對任何形式的回報率以及任何資產的流動性產生負面影響。截至報告日期，目前還未能確定有關干擾的持續時間及其對經濟的影響程度。有關干擾令市場變得動盪不穩，價值可能會在短時期內出現大幅且未能預測的變動。需要磋商出售的期限亦可能明顯超出一般預計期限，從而亦會反映物業的性質及規模。吾等謹此提醒讀者，吾等於本報告中無意於估值日後任何日期提供價值的意見。

本報告所列的所有貨幣金額均以英鎊(英鎊)為單位。

下文隨附吾等之估值概要及估值證書，敬請閣下垂注。

此 致

香港  
德輔道中71號  
永安集團大廈  
21樓2109-10室  
國際娛樂有限公司  
董事會 台照

代表  
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司  
高級董事  
姚贈榮  
MRICS MHKIS RPS (GP)  
謹啟

二零二零年五月八日

附註：姚贈榮為特許測量師，擁有26年香港物業估值經驗及25年全球物業估值經驗。

## 價值概要

貴集團將於英國出售之物業權益

於二零二零年  
二月二十九日  
現況之市值  
英鎊

物業A	位於1 Anjou Boulevard, Robin Park, Wigan, WN5 0UJ, United Kingdom 之一幢樓宇	650,000
物業B	Christopher Park Training Ground, Spalding Drive, Standish Lower Ground, Wigan, WN6 8LB, United Kingdom	560,000
物業C	Euxton Lane Training Ground, Euxton Lane, Chorley, PR7 6DL, United Kingdom	650,000
	總計：	<u><u>1,860,000</u></u>

## 估值證書

## 貴集團將於英國出售之物業權益

物業A	概況及年期	佔用詳情	於二零二零年 二月二十九日 現況之市值 英鎊
位於 1 Anjou Boulevard, Robin Park, Wigan, WN5 0UJ, United Kingdom 之 一幢樓宇	<p data-bbox="461 519 967 740">該物業位於Wigan鎮中心西側約1英里與M6高速公路26號交流道東側約1.5英里交匯處，直接毗鄰DW Stadium，內有Wigan Athletic Football Club及Wigan Warriors Rugby League Club。該物業亦緊鄰Robin Retail Park，可提供多種零售及休閒設施。</p> <p data-bbox="461 774 967 900">該物業包括一幢在兩幅總地盤面積約8,903.08平方米(或95,832.75平方呎)之土地上所建之樓宇，乃於一九九零年代落成。</p> <p data-bbox="461 934 967 995">該物業總樓面面積約為1,856.37平方米(或19,982平方呎)。</p> <p data-bbox="461 1029 895 1057">該物業之土地使用權屬永久業權。</p>	於估值日該物業為空置物業。	650,000

## 附註：

1. 根據一份日期為二零一八年十二月七日之業權登記冊正式副本第GM875534號，該物業之登記業主為 貴公司間接全資附屬公司IEC Wigan Property Holdings Limited。
2. Wigan當地規劃並無劃撥該物業。於二零零一年二月已就建設一家帶有停車設施之健體俱樂部獲授規劃批准(文件號：A/01/53621/FULL)。
3. 該物業毗鄰DW Stadium。儘管就零售食肆營運商而言，該物業於比賽日十分吸引，惟其位置並不明顯，且與Robin Retail Park其他零售及休閒設施之間有一定距離，且許多快餐營運商亦已於Robin Retail Park營業。鑑於就食物或其他休閒用途而言並不吸引，該物業最可能出現的市場將為作辦公、商業或工業單位用途，並須進行若干改裝並拆下剩餘裝置。
4. 位於威根的新辦公室的供應不足，而鄰近城鎮的辦公室總部大樓的租金為每平方呎10.0英鎊至每平方呎13.0英鎊不等，收益率介乎7.5%至10%，乃視乎位置、規格、契諾及租期而定。
5. 於吾等估值時，吾等已識別及分析與目標物業性質及用途等特點相似並於二零一七年及二零一八年交易之多項相關租金憑證。按總樓面面積計算，可資比較辦公室之單位租金介乎每年每平方呎10.0英鎊至每平方呎16.0英鎊。基於吾等對該物業周邊地區市場之研究，於估值日，穩定市場收益率介乎7.5%至9.4%。已考慮可資比較物業與目標物業在位置、面積及其他特點之差異而作出適當調整及分析。

吾等已分析下列可資比較租金。

編號	1	2	3
日期	二零一八年十二月	二零一八年八月	二零一七年十二月
地址／位置	The Corner House, 177 Cross Street, Sale	Solutions House, Yew Street, Stockport	The Strand, Preston Technology Centre, Preston
面積(平方呎)	11,720	11,955	36,119
每平方呎租金	15.98 英鎊	14.95 英鎊	10.00 英鎊

6. 吾等對市值之估值並不包括賣家於出售該物業時可能須繳付之任何增值稅或其他稅項。

## 估值證書

物業B	概況及年期	估用詳情	於二零二零年 二月二十九日 現況之市值 英鎊
Christopher Park Training Ground, Spalding Drive, Standish Lower Ground, Wigan, WN6 8LB, United Kingdom	<p>該物業位於Wigan鎮中心西北側約2英里與M6高速公路27號交流道東南側約2.5英里交匯處。</p> <p>該物業位於城郊Standish Lower Ground村莊內，可由Spalding Drive經Wigan Lower Road (B5375)前往該物業。</p>	於估值日，該物業由貴集團佔用作體育訓練設施。	560,000
	<p>該物業包括一個在一幅地盤面積約111,005.27平方米(或1,194,861平方呎)之土地上所建之體育訓練場地，有多幢單層樓宇，包括更衣室、倉庫、健身房及辦公室，乃於一九六零年代落成。</p>		
	<p>該物業總樓面面積約為854.70平方米(或9,200平方呎)。</p>		
	<p>該物業之土地使用權屬租賃權益，自二零一二年五月十八日起以象徵性租金出租，租期為99年，用作運動場及訓練設施。</p>		

## 附註：

1. 根據一份日期為二零一八年十二月六日之業權登記冊正式副本第MAN193806號，該物業之登記業主為貴公司間接全資附屬公司IEC Wigan Property Holdings Limited。
2. Wigan當地規劃將該物業劃撥為綠化帶保護用地。因此僅可根據國家規劃政策對該物業進行開發。
3. 位於威根的體育／休閒場地的土地市場於過去12個月維持穩定。該區農地價值為每英畝10,000英鎊，然而，體育訓練及娛樂場地一般較農地價值溢價，反映其較優越性質。
4. 於吾等估值時，吾等已識別及分析與目標物業性質及用途等特點相似並於二零零七年及二零一七年交易之多項相關銷售憑證。按地盤面積計算，可資比較足球訓練場地銷售之單價介乎每平方米3.64英鎊至每平方米5.62英鎊。已考慮就可資比較物業與目標物業在位置、面積及其他特點之差異作出適當調整及分析，以得出假設單價每平方米5.04英鎊。

吾等已分析下列可資比較銷售。

編號	1	2
日期	二零一七年九月	二零零七年五月
地址／位置	Aston Villa Training Ground, Meriden Drive, Birmingham	Tranmere Rovers Training Ground, Raby Lane, Thornton Hough, Wirral
面積(平方米)	32,375	56,049
銷售價格	118,000英鎊	315,000英鎊
每平方米價格	3.64英鎊	5.62英鎊

5. 吾等對市值之估值並不包括賣家於出售該物業時可能須繳付之任何增值稅或其他稅項。

## 估值證書

物業C	概況及年期	佔用詳情	於二零二零年 二月二十九日 現況之市值 英鎊
Euxton Lane Training Ground, Euxton Lane, Chorley, PR7 6DL, United Kingdom	<p data-bbox="475 438 938 623">該物業位於Buckshaw Village南面，地處Lancashire縣Chorley及Leyland兩個鎮中間，為新設住宅及工業區。往北約6英里即可到達Preston市，且與M6高速公路28號交流道相距不到約1.5英里。</p> <p data-bbox="475 661 938 783">周邊土地包括西面Buckshaw Village之工業、物流及住宅用地以及Euxton Business Park之辦公室及教育學院，而東面及南面則為休閒及農業用地。</p>	於估值日，該物業由貴集團佔用作體育訓練設施。	650,000
	<p data-bbox="475 821 938 1102">該物業包括一個在一幅地盤面積約38,445.14平方米(或413,823平方呎)之土地上所建之體育訓練場地，有單層行政辦公室、食堂、休息區、更衣室、水療中心、醫療中心、商鋪、健身房及3個標準足球訓練場(其中一個配有地熱系統、熱身區域及一個柏油地面停車場)，乃於一九四零年代落成，後來有所增設。</p>		
	<p data-bbox="475 1140 938 1200">該物業總樓面面積約為2,322.56平方米(或25,000平方呎)。</p>		
	<p data-bbox="475 1238 938 1298">該物業之土地使用權屬永久業權及不包括Euxton Lane前面之景觀帶。</p>		

## 附註：

1. 根據一份日期為二零一八年十二月七日之業權登記冊正式副本第LA789078號，該物業之登記擁有人為貴公司間接全資附屬公司IEC Wigan Property Holdings Limited。
2. Chorley當地規劃將該物業劃撥為綠化帶現有運動及娛樂場地。
3. 位於威根的體育／休閒場地的土地市場於過去12個月維持穩定。該區農地價值為每英畝10,000英鎊，然而，體育訓練及娛樂場地一般較農地價值溢價，反映其較優越性質。
4. 吾等的估值乃基於下列基準及分析而作出：
  - (a) 訓練場地市場並不活躍及可取得的相關可資比較物業甚少。



- (b) 該物業毗鄰一個商業園及Chorley Council正於對面土地上進行一項新的寫字樓開發。可能性最高的替代用途將為基於僱傭的寫字樓、商業單位或工業。吾等的估值乃基於吾等視為一名買方將會於反映較高替代用途的重建潛力的市場中為場地支付的款項。

然而，按照較高替代用途開發土地不僅涉及展望土地潛在價值及替代用途的規劃同意，亦需展望取得規劃同意所附帶的時間、成本及不確定因素。在此情況下存在其他不確定因素及成本，原因為開發商可能需要獲取更多土地以形成令人滿意的途徑。

- (c) 吾等已識別及分析與目標物業性質及用途等特點相似並於二零零七年至二零一九年期間交易之多項相關銷售憑證。按地盤面積計算，可資比較足球訓練場地銷售之單價介乎每平方米3.64英鎊至每平方米14.50英鎊。經考慮該物業的重建及替代用途潛力及考慮到規劃同意的風險及不確定因素以及需要磋商收購臨街土地以提供充足的開發渠道，已考慮就可資比較物業與目標物業在位置、面積及其他特點之差異作出適當調整及分析，以得出假設單價每平方米16.91英鎊。

吾等已分析下列可資比較銷售。

編號	1	2	3
日期	二零一九年七月	二零一七年九月	二零零七年五月
地址/位置	Cannock Cricket & Hockey Club, The Morris Ground, Church Lane, Cannock	Aston Villa Training Ground, Meriden Drive, Birmingham	Tranmere Rovers Training Ground, Raby Lane, Thornton Hough, Wirral
面積(平方米)	100,241	32,375	56,049
銷售價格	1,453,000英鎊	118,000英鎊	315,000英鎊
每平方米價格	14.50英鎊	3.64英鎊	5.62英鎊

5. 吾等對市值之估值並不包括賣家於出售該物業時可能須繳付之任何增值稅或其他稅項。

以下為獨立物業估值師羅馬國際評估有限公司就 貴集團物業於二零二零年二月二十九日之估值而編製之函件及估值證書全文，以供載入本通函。



香港灣仔軒尼詩道139號  
中國海外大廈22樓  
電話：(852) 2529 6878 傳真：(852) 2529 6806  
電郵info@romagroup.com  
http://www.romagroup.com

敬啟者：

**關於：DW Stadium, Loire Drive, Robin Park, Wigan, WN5 0UZ, United Kingdom 之物業估值**

吾等根據 閣下之指示，對國際娛樂有限公司(「貴公司」)及／或其附屬公司(與 貴公司統稱為「貴集團」)於英國(「英國」)持有之標題所示之物業進行估值，吾等確認，吾等已作出有關查詢，並取得吾等認為必要之進一步資料，以就物業於二零二零年二月二十九日(「估值日」)之市值向 閣下提供吾等之意見，以供載入 貴公司日期為二零二零年五月八日之通函。

## 1. 估值基準

吾等對物業之估值乃吾等對有關物業市值之意見，就吾等所下定義，意指「資產或負債經適當推銷後，由自願買方與自願賣方公平磋商，在知情、審慎及不受脅迫之情況下在估值日進行交易之估計金額」。

市值理解為一項資產或負債之估計價值，而不考慮買賣(或交易)成本，亦未抵銷任何相關稅項或潛在稅項。

## 2. 估值方法

我們採用市場法進行物業估值，當中假設物業現交吉出售並參考有關市場可得之可資比較銷售交易。比較乃按可資比較物業之實際交易之已變現代價為

基準。會對規模、特徵及位置類似之可資比較物業進行分析並審慎權衡各物業之所有優勢及劣勢，務求達致公平的價值比較。

### 3. 業權調查

吾等已於英國土地註冊處進行查冊。然而，吾等並無檢查所有文件正本以核實擁有權或確定是否存在並無列於交予吾等的副本的任何修訂。

### 4. 估值假設

吾等進行估值時乃假設擁有人於市場按物業現況將物業出售，且並無憑藉可能會影響有關物業價值之任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而獲益。此外，吾等並無計及任何涉及或影響物業銷售之選擇權或優先購買權。

### 5. 資料來源

吾等進行估值時很大程度上依賴 貴集團所提供之資料，並接納吾等獲提供有關規劃批准或法定通告、地役權、年期、物業識別、佔用詳情、樓齡及所有其他可影響物業價值之相關事項之意見。所有文件僅作參考之用。

吾等並無理由懷疑吾等獲提供之資料之真實性及準確性。吾等亦獲悉獲提供之資料並無遺漏任何重要事實。吾等認為已獲提供充足資料以達致知情見解，且並無理由懷疑任何重要資料被隱瞞。

### 6. 估值所考慮因素

基於英國首相就新型冠狀病毒發出的最新國家聲明，吾等未能對物業進行視察。吾等並無對物業進行結構測量。然而，於吾等視察過程中，吾等並無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等未能匯報物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無對任何樓宇設施進行測試。

吾等並無進行實地測量以核實所涉及物業之地盤／樓面面積，惟吾等已假設吾等所獲文件所示地盤／樓面面積均屬正確。除另有指明者外，估值證書所載的所有尺寸、量度及面積均以 貴集團提供予吾等之文件所載資料為依據，故僅為約數。

吾等的估值中並無就該等物業任何抵押、按揭或拖欠款項或使出售生效時可能產生的任何開支或稅項計提撥備。除另有指明外，吾等假設該等物業並無任何可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等的估值乃根據皇家特許測量師學會所頒佈「皇家特許測量師學會估值—全球準則(RICS Valuation—Global Standards)」及國際估值準則委員會所頒佈國際估值準則而編製，並符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章所載規定。

世界衛生組織於二零二零年三月十一日宣佈，將新型冠狀病毒疫情定性為「全球大流行」，新型冠狀病毒的爆發經已影響全球各大金融市場，而多個國家亦已實施旅遊限制。

多個行業的市場活動均受到影響。於估值日，吾等認為在進行比較以就價值作出意見時，吾等可減少側重過往市場憑證。事實上，當前對新型冠狀病毒的應對工作顯示吾等正面臨前所未有須作出判斷的情況。

因此，吾等的估值乃根據皇家特許測量師學會「紅皮書全球標準」(RICS Red Book Global)的VPS 3及VPGA 10中的「重大估值不確定性」進行報告。與一般情況相比，應將吾等的估值列為「確定性較低」及「高度謹慎」。鑑於新型冠狀病毒疫情對未來房地產市場的影響未明，吾等建議閣下經常檢討物業的估值。

由於爆發新型冠狀病毒，房地產市場的流動性及交易量大幅下降，導致定價水平及市場驅動因素缺乏透明度。英國的體育賽事(包括足球及欖球賽事)均已暫停，體育館產生的收入因而受到重大影響，加上房地產市場氣氛普遍轉弱，有關估值變得不明朗，因市場價值在當前市場情況下可迅速變化。需要磋商出售的期限亦可能明顯超出一般預計期限。

本報告所載吾等的估值意見僅以於估值日可獲得的資料為依據，如經濟及市場環境或任何其他可能影響吾等估值意見的事項。有鑑於現行市場情況，吾等建議本報告的使用者尋求有關房地產市場的最新意見，以便作出決定。

## 7. 備註

除另有指明者外，吾等的估值所列的所有貨幣金額均以英鎊（「英鎊」）列示。

隨函附奉吾等的估值證書。

此 致

香港  
德輔道中71號  
永安集團大廈  
21樓2109-10室  
國際娛樂有限公司 台照

代表  
羅馬國際評估有限公司  
董事  
王飛

*BA (Business Admin in Act/Econ) MSc (Real Est)*  
*MRICS Registered Valuer MAusIMM ACIPHE*

謹啟

二零二零年五月八日

附註：王飛先生為特許測量師、註冊估值師、澳大拉西亞礦業與冶金學會會員及英國特許水務學會會員，具備21年香港物業估值、交易諮詢及項目顧問經驗以及13年中國物業及項目估值經驗，以及亞太地區、澳洲及大洋洲——巴布亞新幾內亞、法國、德國、波蘭、英國、美國、阿布達比(阿聯酋)及約旦之相關經驗。

## 估值證書

## 本集團持作自用的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二零年 二月二十九日 現況之市值 英鎊
DW Stadium, Loire Drive, Robin Park, Wigan, WN5 0UZ, United Kingdom	該物業DW Stadium為一個於一九九九 年建成的足球場，是Wigan Athletic Football Club及Wigan Warriors Rugby League Club的主場球場。	於估值日，該物業 由貴集團佔用以 舉行體育賽事及各 項活動。	29,000,000
	該物業建有四個有蓋的主觀眾看台， 可提供合共25,133個座位，並配有電 子記分板。球場面積約為105米 x 68米。 訪客設施包括售賣攤位、售賣食品櫃 檯、餐廳、酒吧、行政人員廂房，室外 停車位等，另有四個更衣室、藥檢室、 運動員治療室等各項運動員設施。		
	該物業的土地使用權以永久業權持有。		

## 附註：

1. 該物業位於距Wigan市中心以西1公里或約10分鐘車程，鄰近Robin Park Leisure Centre，有各種零售、體育、娛樂及餐廳設施。
2. 根據業權登記冊第GM683972號，該物業之登記業主為威根市議會。
3. 吾等對市值之估值並不包括該物業進行交易時可能須繳付之增值稅或任何其他稅項。
4. 該物業概無任何重大產權負擔或過度繁重／不正常地役權、限制、支出或條件。
5. 在達致估值意見時，吾等已考慮並分析二零一九年多項在英國進行的相關足球場交易，該等足球場由參加英格蘭超級足球聯賽或英格蘭足球冠軍聯賽的足球俱樂部擁有

體育場名稱：	Villa Park Stadium	Hillsborough Stadium	Pride Park Stadium
地址：	Trinity Road, Birmingham B6 6HE	76 Penistone Road North, Sheffield S6 1SW	Pride Park, Derby, DE24 8XL
足球俱樂部：	Aston Villa F.C.	Sheffield Wednesday F.C.	Derby County F.C.
交易日期：	二零一九年五月	二零一九年七月	二零一九年九月
代價：	56.7百萬英鎊	60百萬英鎊	80百萬英鎊
座位：	42,682個	39,812個	33,597個

6. 足球場物業屬供求有限性質，交易一般涉及大量資本，因此交易市場並不活躍。足球場的主要收入來源為門票收入，而門票價格及出席率與主場足球俱樂部的表現、聲譽、營運及球迷數量息息相關。由於自二零二零年二月起爆發冠狀病毒病，故全球已逐步實施旅遊限制政策，自二零二零年三月起，包括足球及欖球比賽在內的體育賽事均已暫停，復賽日期仍未確定。於估值日，與二零一九年的足球場交易相比，有關情況對足球場的收入及相關市價帶來不利及不明朗的影響。

## 1. 責任聲明

本通函之資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司之資料；董事願就本通函之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，且並無遺漏任何事項，足以令致本通函所載任何陳述或本通函產生誤導。

## 2. 董事及主要行政人員於本公司的權益披露

除下文披露者外，於最後可行日期，各董事或本公司主要行政人員概無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、相關股份或債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部條文須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被視作或當作擁有之權益或淡倉)；或根據證券及期貨條例第352條須載入該條所指登記冊之任何權益或淡倉；或根據本公司採納之董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

董事姓名	個人權益	家族權益	公司權益	總計	權益總額
					佔已發行 股份總數 之百分比
蔡博士	—	—	764,223,268	764,223,268	55.82%

附註：該等股份由Brighten Path Limited持有，Brighten Path Limited為一間由Head and Shoulders Direct Investment Limited全資擁有的公司，而Head and Shoulders Direct Investment Limited則由執行董事蔡博士全資擁有。



### 3. 主要股東及其他人士的權益披露

於最後可行日期，下列主要股東於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第336條規定存置之登記冊記錄之權益或淡倉。除下文所披露之權益外，董事並不知悉任何其他人士於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第336條規定存置之登記冊記錄之權益或淡倉：

主要股東名稱	身份	擁有權益的 股份數目	佔已發行 股份數目 概約百分比
Brighten Path Limited (「Brighten Path」)	實益擁有人	764,223,268	55.82%
Head and Shoulders Direct Investment Limited (「Head and Shoulders」)	受控制公司 權益	764,223,268	55.82%

附註：Brighten Path由Head and Shoulders全資擁有。因此，根據證券及期貨條例，Head and Shoulders被視作於Brighten Path所持764,223,268股股份中擁有權益。

除上文披露者外及於最後可行日期，董事並不知悉有任何人士(本公司董事及主要行政人員以外)於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部規定須向本公司披露之權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第336條規定須予存置本公司登記冊所記錄之權益或淡倉。

### 4. 董事於合約或安排的權益

於最後可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自二零一九年六月三十日(即本集團最近期刊發的經審核綜合財務報表結算日)以來所收購或出售或擬收購或出售之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

除本通函所披露者外，於最後可行日期，概無董事於就本集團業務而言屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益。

## 5. 訴訟

於最後可行日期，本集團之成員公司概無牽涉任何重大訴訟、索償或仲裁，且就董事所知，本集團之任何成員公司亦無任何尚未了結或面臨指控之重大訴訟、索償或仲裁。

## 6. 董事競爭權益

於最後可行日期，董事或彼等各自之緊密聯繫人概無從事任何與本集團業務構成或可能構成競爭或與本集團有任何其他利益衝突之業務(將須根據上市規則第8.10條予以披露，猶如彼等各自身為本公司控股股東)。

## 7. 董事服務合約

於最後可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立任何服務合約(不包括於一年內屆滿或可由僱主單方面終止而無需支付任何補償(法定補償除外)的合約)。

## 8. 專家及同意書

下表為於本通函內給出意見或建議之專家資格：

名稱	資格
大有融資	可進行證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，即就買賣協議及據此擬進行交易以及貸款協議獲委任向獨立董事委員會及獨立股東提供意見的獨立財務顧問
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司	獨立估值師
羅馬國際評估有限公司	獨立估值師

於最後可行日期，以上各專家就刊發本通函發出同意書，同意按所示形式及內容轉載其函件或引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

於最後可行日期，以上各專家概無於本集團任何成員公司中擁有任何股權，亦無擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利(不論是否可依法強制執行)。

於最後可行日期，以上各專家概無於本集團任何成員公司自二零一九年六月三十日(即本公司最近期刊發經審核財務報表結算日)以來所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃的任何資產中直接或間接擁有任何權益。

## 9. 重大合約

本集團成員公司已於緊接本通函日期前兩年內訂立下列重大合約(並非於日常業務過程中訂立之合約)：

- (i) 本公司間接全資附屬公司IEC Sports Management Limited(前稱Hamsard 3467 Limited)、賣方(定義見本公司日期為二零一八年五月二十一日的公告)、Huron Property Investments Limited及本公司訂立日期為二零一八年五月二十一日的購股協議，內容有關買賣(其中包括)銷售股份(定義見本公司日期為二零一八年五月二十一日的公告)；
- (ii) 本公司間接全資附屬公司IEC Wigan Property Holdings Limited(前稱Hamsard 3483 Limited)、本公司及Sharpe Investments (Wigan) Limited訂立日期為二零一八年五月二十一日的購買協議，內容有關買賣物業A；
- (iii) 本公司間接全資附屬公司IEC Wigan Property Holdings Limited(前稱Hamsard 3483 Limited)、本公司及David Whelan訂立日期為二零一八年五月二十一日的購買協議，內容有關買賣物業B；
- (iv) 本公司間接全資附屬公司IEC Wigan Property Holdings Limited(前稱Hamsard 3483 Limited)、本公司及Huron Property Investments Limited訂立日期為二零一八年五月二十一日的購買協議，內容有關買賣物業C；
- (v) 本公司直接全資附屬公司IEC Investment Limited(前稱VMS Private Investment Partners VIII Limited)(作為認購人(「認購人」)及有限合夥人)與Hontai Capital Cayman Inc.(作為普通合夥人)訂立日期為二零一八年六月十五日的認購協議及經修訂及重列獲豁免有限合夥協議，據此，認購人同意認購Hontai Capital Fund II Limited Partnership(「基金」)有限合夥權益26.20百萬歐元(相當於約242.35百萬港元)，並承諾向基金出資26.20百萬歐元(約242.35百萬港元)；

- (vi) Lucky Genius Limited (本公司全資附屬公司)、Global Poker Tours Limited (「GPT」) 及 European Poker Tour (IOM) Limited 訂立日期為二零一八年八月二十八日的收購協議，內容有關買賣 Rational Live Events Macau Limited (作為目標公司) 全部已發行股本，股份代價為 436,272 美元 (相當於約 3,424,735 港元)；
- (vii) Lucky Genius Limited 與 GPT 訂立日期為二零一八年八月二十八日的貸款轉讓協議，據此，GPT 須將其有關銷售貸款的權利轉讓予 Lucky Genius Limited，貸款代價為 2,556,192 美元 (相當於約 20,066,107 港元)；
- (viii) 日期為二零一九年四月三十日的買賣協議及日期為二零一九年七月二日的補充協議，據此，Baltic Success Limited 同意收購而 Ng Kheng Teck 先生及王禮鍛先生同意出售 Oriental-Invest Properties Limited 全部已發行股本；
- (ix) 日期為二零一九年十月二十五日的轉讓協議，據此，IEC Investment Limited (前稱 VMS Private Investment Partners VIII Limited) 同意轉讓而 Yunjoy Capital Cayman Inc. 同意購買 Hontai Capital Fund II Limited Partnership 總資本承擔 49.9962%；及
- (x) 買賣協議及日期為二零二零年五月五日的買賣協議之補充協議。

## 10. 備查文件

下列文件副本由本通函日期起至股東特別大會日期 (包括該日) (星期六及公眾假期除外) 止一般辦公時間內於本公司總辦事處及主要營業地點 (地址為香港德輔道中 71 號永安集團大廈 21 樓 2109-10 室) 可供查閱：

- (i) 本公司組織章程大綱及組織章程細則；
- (ii) 董事會函件，其全文載於本通函「董事會函件」一節；
- (iii) 獨立董事委員會函件，其全文載於本通函「獨立董事委員會函件」一節；
- (iv) 大有融資的意見函件，其全文載於本通函「大有融資函件」一節；
- (v) 本公司截至二零一七年及二零一八年三月三十一日止年度以及截至二零一九年六月三十日止 15 個月的年報與本公司截至二零一九年十二月三十一日止六個月的中期報告；

- (vi) 本通函附錄二及附錄三所載該等物業及DW Stadium的估值報告；
- (vii) 本附錄「專家及同意書」一段所述專家書面同意書；
- (viii) 本附錄「重大合約」一段所述之重大合約；及
- (ix) 本通函。

## 11. 其他事項

- (i) 本公司秘書為王震傑先生，彼為英國特許公司治理公會(The Chartered Governance Institute，前稱英國特許秘書及行政人員公會)會員及香港特許秘書公會會員。彼持有香港城市大學專業會計與企業管治理學碩士學位。彼於公司秘書實務方面擁有豐富的專業經驗。
- (ii) 本公司之註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive P.O. Box 2681 Grand Cayman KY1-1111 Cayman Islands。
- (iii) 本公司的香港股份過戶登記分處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。
- (iv) 本通函之中英文本如有歧義，概以英文本為準。



**INTERNATIONAL ENTERTAINMENT CORPORATION**

**國際娛樂有限公司**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：01009)

茲通告國際娛樂有限公司(「本公司」)謹訂於二零二零年五月二十九日(星期五)上午十一時三十分假座香港灣仔港灣道一號會展廣場西南座皇朝會七樓宋廳／元廳／明廳舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，藉以考慮並酌情通過下列決議案為普通決議案。除另有註明外，本通告所用詞彙與本公司日期為二零二零年五月八日的通函所界定者具相同涵義。

**普通決議案**

「動議：

- (a) 謹此追認、確認及批准本公司(作為賣方)與Next Leader Fund, L.P.(作為買方)就買賣本公司全資附屬公司Newworth Ventures Limited全部已發行股本所訂立日期為二零二零年二月十四日的買賣協議(「買賣協議」)及日期為二零二零年五月五日的補充協議(「補充協議」)(買賣協議及補充協議各自的副本已分別標註為「A」及「B」並向股東特別大會提交且經股東特別大會主席簽署以資識別)及據此擬進行的交易；
- (b) 謹此批准本公司(作為貸方)與Wigan Athletic A.F.C. Limited(作為借方)訂立的貸款協議(「貸款協議」)，貸款協議副本已標註為「C」並向股東特別大會提交且經股東特別大會主席簽署以資識別)(包括擔保契據)的條款以及本公司訂立與履行有關協議；及
- (c) 謹此授權本公司任何一名或多名董事(「董事」)透過加蓋本公司印鑑或其認為必要或權宜的其他方法，採取一切有關行動及事宜以及簽立及交付所有有關文件及契據(包括任何補充協議)，以落實買賣協議(包括但不限於延長買賣協議項下規定的最後完成日期)、貸款協議及據此擬

## 股東特別大會通告

進行的各項交易，並於有關董事認為符合本公司及其股東整體利益的情況下，同意作出有關修改、修訂或豁免或與之相關的事項(包括修改、修訂或豁免任何該等文件或其任何條款，惟於基本層面上不得與買賣協議及貸款協議所規定者不同)。」

承董事會命  
國際娛樂有限公司  
主席  
蔡朝暉博士  
謹啟

香港，二零二零年五月八日

註冊辦事處：  
Cricket Square  
Hutchins Drive  
P.O. Box 2681  
Grand Cayman  
KY1-1111  
Cayman Islands

香港總辦事處及主要營業  
地點：  
香港  
德輔道中71號  
永安集團大廈  
21樓2109-10室

附註：

- (1) 凡有權出席上述通告所召開之股東特別大會並於會上投票之本公司股東，均有權委派一名或(倘其為兩股或以上股份之持有人)多名受委代表代其出席，並在遵守本公司之組織章程大綱及組織章程細則條文之規限下代其投票。受委代表毋須為本公司股東，但須親自代表股東出席股東特別大會。倘委派超過一名受委代表，則須註明各受委代表所代表之股份數目及類別。
- (2) 代表委任表格連同簽署表格的授權書或其他授權文件(如有)或經由公證人證明之該授權書或授權文件副本，最遲須於大會或續會指定舉行時間48小時前交回香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，本公司股東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。
- (3) 本公司將於二零二零年五月二十五日(星期一)至二零二零年五月二十九日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理股東登記，期間將不會辦理任何股份過戶登記。為符合資格出席應屆股東特別大會，所有股份過戶文件連同相關股票最遲須於二零二零年五月二十二日(星期五)下午四時三十分交回本公司之香港股份過戶登記分處辦事處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖，以辦理登記手續。
- (4) 填妥及交回委任受委代表之文據後，本公司股東仍可親身出席股東特別大會及/或其任何續會，並於會上投票，在此情況下，委任受委代表之文據將被視作已撤回。
- (5) 根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則之規定，上述決議案將以投票方式表決。

## 股東特別大會通告

於本通告日期，本公司執行董事為蔡朝暉博士及陳浚曜先生；及本公司獨立非執行董事為陸奕女士、孫炯先生及夏其才先生。