

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娛樂酒店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。



英皇娛樂酒店有限公司*

Emperor Entertainment Hotel Limited

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：296)

(I) 非常重大收購事項及關連交易

及

(II) 股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東之
獨立財務顧問



董事會函件載於本通函第8至29頁及獨立董事委員會致獨立股東的函件載於本通函第30至31頁。獨立財務顧問百利勤函件載於本通函第32至58頁，當中載有其就交易向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見。

本公司謹訂於2021年5月24日(星期一)上午11時45分假座香港灣仔軒尼詩道288號英皇集團中心2樓舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第SGM-1頁至第SGM-3頁。無論閣下是否有意親身出席股東特別大會，務請按照隨附之委任代表表格上所印備之指示將表格填妥並盡快交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，惟無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)舉行時間48小時前(於2021年5月22日(星期六)上午11時45分前)交回。填妥及交回委任代表表格後，閣下隨後仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會(視情況而定)，並於會上投票。在此情況下，先前已交回之委任代表表格將被視作撤銷論。

股東特別大會預防措施

為保障股東之健康安全以及預防2019冠狀病毒病(「2019冠狀病毒病」)蔓延，以下預防措施將於股東特別大會上實施：

- (1) 強制體溫篩檢／檢查；
- (2) 強制個人健康申報；
- (3) 強制佩戴外科口罩－股東特別大會會場概不提供口罩；
- (4) 恕無茶點或飲品招待，亦不會派發企業禮物；及
- (5) 將於股東特別大會會場分配指定座位。

在法例許可範圍內，本公司有絕對酌情權拒絕不遵守上述第(1)至(3)項預防措施之與會者進入股東特別大會會場。

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

視乎2019冠狀病毒病的發展情況，本公司可能於短期內實施進一步程序及預防措施，以及可能適時刊發進一步公告。股東應留意本公司網站以更新股東特別大會的最新安排。

目 錄

	頁次
股東特別大會預防措施	1
釋義	4
董事會函件	8
獨立董事委員會函件	30
獨立財務顧問函件	32
附錄一(A) – 商業估值報告	I(A)-1
附錄一(B) – 物業估值報告	I(B)-1
附錄二 – 市場顧問報告	II-1
附錄三 – 本集團之財務資料	III-1
附錄四 – 目標集團之會計師報告	IV-1
附錄五 – 經擴大集團之未經審核備考財務資料	V-1
附錄六 – 目標集團之管理層討論及分析	VI-1
附錄七 – 本集團之管理層討論及分析	VII-1
附錄八 – 一般資料	VIII-1
股東特別大會通告	SGM-1

股東特別大會預防措施

鑒於2019冠狀病毒病的情況，本公司建議股東以下股東特別大會之預防措施：—

(A) 股東特別大會前

- (1) **於股東特別大會前預先委任代表投票：**本公司無意減低股東可行使其權利及投票之機會，但意識到有迫切需要保障股東免於可能接觸2019冠狀病毒病之風險。為股東健康安全著想，本公司在此鼓勵股東藉委任股東特別大會主席為其代表，代替其親身出席股東特別大會，以行使其於股東特別大會投票之權利。填妥及交回委任代表表格後，股東屆時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。

遞交已填妥委任代表表格之截止日期為**2021年5月22日(星期六)上午11時45分**。已填妥委任代表表格須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」，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。委任代表表格可於本公司網站(<https://www.emp296.com>)或聯交所網站(<https://www.hkexnews.hk>)下載。

- (2) **非登記股東委任代表：**透過銀行、經紀、託管人或香港中央結算有限公司持有股份之非登記股東，請直接向其銀行或經紀或託管人(視情況而定)查詢以協助其委任代表。
- (3) **限制親身出席股東特別大會會場：**本公司將限制親身出席股東特別大會會場之人數，以確保於股東特別大會會場在任何時候均嚴格遵守《預防及控制疾病(禁止羣組聚集)規例》。董事會保留隨時變更該最高與會人數之權利，視乎召開股東特別大會時之公共衛生狀況及香港特別行政區政府指引而定。

有意親身或透過受委代表出席股東特別大會之股東(無論相關委任代表表格是否已填妥並提交)，須2021年5月18日(星期二)至2021年5月20日(星期四)之營業時間上午9時正至下午6時正期間登記其意願及透過電郵至cossec@emperorgroup.com或親身前往本公司於香港之主要營業地點(地址為香港灣仔軒尼詩道288號英皇集團中心28樓)提供以下詳情：

1. 全名(按香港身份證或護照上所示)；
2. 聯絡電話號碼；及
3. 電郵地址。

股東特別大會預防措施

親身進入股東特別大會會場之申請將按先到先得基準分配。重複登記將不予受理。若已登記之股東獲分配進入會場的權利，本公司將於2021年5月21日(星期五)透過電郵及電話通知(如可聯繫)。本公司概不會向未成功獲得親身進入股東特別大會會場權利之股東發送任何通知。

- (4) **於股東特別大會或之前的提問：**本公司將以專注股東特別大會通告所載之建議決議案為目的，進行股東特別大會議程。倘股東就有關決議案或本公司或與董事會溝通之任何事項有疑問，務請股東儘早於股東特別大會日期前透過電郵(ir296@emperorgroup.com)與本公司聯絡。本公司將致力在切實可行的情況下盡快回覆。

(B) 於股東特別大會時

- (1) 進入股東特別大會會場前，本公司將對每位與會者進行強制體溫篩檢／檢查。任何人士如體溫高於衛生署不時公佈之參考範圍，或出現類似流感症狀或任何香港特別行政區政府規定須予隔離，在法例許可範圍內，本公司有絕對的酌情權拒絕其進入並要求其離開股東特別大會會場。
- (2) 每位與會者須於獲准進入股東特別大會會場前提交已填妥及簽署之健康申報表(「表格」)。務請攜帶已填妥表格至股東特別大會會場，以確保順利進行登記及核證程序。表格可於本公司網站(<https://www.emp296.com>)下載。
- (3) 每位與會者須於股東特別大會上全程(包括排隊登記)佩戴外科口罩。務請注意，股東特別大會會場概不提供口罩，與會者應佩戴自備口罩。

股東特別大會預防措施

- (4) 本公司將為每位與會者分配座位，以確保適當社交距離及便於密切接觸者追蹤。股東特別大會會場之代表將協助人群控制及隊列管理以確保社交距離。
- (5) 股東特別大會會場上將不會向與會者提供茶點或飲品或分派企業禮物。
- (6) 董事親身出席股東特別大會會場亦將受限。非親身出席股東特別大會之董事將通過電子方式參加。

此外，與會者須於股東特別大會會場全程保持良好的個人衛生。在法例許可範圍內，本公司保留權利拒絕任何人士進入股東特別大會會場，或要求任何人士離開股東特別大會會場，以確保股東特別大會與會者之健康安全。

由於2019冠狀病毒病在香港的狀況不斷轉變，本公司可能須於短時間內通知更改股東特別大會之安排。股東應查閱本公司網站(<https://www.emp296.com>)，以取得股東特別大會安排之日後公告及最新資訊。

釋 義

在本通函內，除非文義另有所指，否則下列詞語具有下列涵義：

「聯繫人」	指	具有上市規則賦予之相同涵義
「楊受成產業控股」	指	楊受成產業控股有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之投資控股公司，並由楊博士成立之私人酌情信託持有
「董事會」或「董事」	指	本公司之董事會
「最終估值」	指	獨立估值師編製之目標集團之估值報告，評估目標集團之100%股權於完成日期之價值
「營業日」	指	香港的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	英皇娛樂酒店有限公司，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交易
「完成賬目」	指	根據香港一般公認會計原則及常規以及遵照公司條例編製之目標集團於完成日期之未經審核綜合財務狀況表以及目標集團由2020年4月1日至完成日期止期間之未經審核綜合損益及其他全面收入表，連同按根據買賣協議將交付予買方之初步評估函件內所載價值標註該等物業之價值

釋 義

「完成日期」	指	根據買賣協議所有完成之先決條件(本通函「董事會函件」內「先決條件」一節)獲達成(或由買方豁免)(如適用)後5個營業日內
「關連人士」	指	具有上市規則賦予之相同涵義
「代價」	指	交易之代價
「楊博士」	指	楊受成博士
「英皇國際」	指	英皇集團(國際)有限公司，一間於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所上市(股份代號：163)
「英皇國際股東特別大會」	指	將召開之英皇國際股東特別大會(或其任何續會)，旨在批准買賣協議及其項下擬進行之交易
「經擴大集團」	指	經收購目標集團擴大之本集團
「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
「獨立股東」	指	於買賣協議項下之交易並無重大權益之股東
「獨立董事委員會」	指	由本公司之全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會，乃為就交易向本公司之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)，為就交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見之獨立財務顧問

釋 義

「最後實際可行日期」	指	2021年4月26日，即本通函付印前用以確定其所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「澳門」	指	中華人民共和國澳門特別行政區
「澳門元」	指	澳門法定貨幣澳門元
「初步評估函件」	指	獨立估值師編製之目標集團之初步估值，評估於2021年1月31日目標集團之100%股權之價值
「中國」	指	中華人民共和國
「該等物業」	指	(i)英皇駿景酒店；(ii) The Unit Serviced Apartments；及(iii) MORI MORI Serviced Apartments
「物業持有公司」	指	目標集團旗下持有該等物業之公司
「買方」或「英皇酒店投資」	指	英皇酒店投資有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，其主要業務為投資控股並為本公司之間接非全資附屬公司
「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	目標公司股本中之1股面值為1.0美元之普通股份，相當於目標公司之全部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
「股東特別大會」	指	本公司將於2021年5月24日(星期一)上午11時45分假座香港灣仔軒尼詩道288號英皇集團中心2樓舉行之股東特別大會(或其任何續會)，以考慮及酌情批准(其中包括)買賣協議及其項下擬進行之交易

釋 義

「股份」	指	本公司股本中每股面值0.0001港元之普通股
「股東」	指	股份之持有人
「買賣協議」	指	賣方與買方就交易訂立日期為2021年3月16日之買賣協議
「特別股息」	指	應付全體股東每股5.0港仙之現金股息，須經董事會批准及待完成後，方可作實
「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」或「Poly Keen」	指	Poly Keen International Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，並為英皇國際之間接全資附屬公司
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司，包括但不限於物業持有公司及運營公司
「交易」	指	買方根據買賣協議向賣方收購待售股份及待售貸款
「賣方」或「英皇酒店集團」	指	英皇酒店集團有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，其主要業務為投資控股並為英皇國際之直接全資附屬公司
「賬目核實」	指	核實根據香港一般公認會計原則及常規以及遵照公司條例編製之完成賬目，連同按根據買賣協議所載條件將編製之最終估值內所載價值標註該等物業之價值
「%」	指	百分比



英皇娛樂酒店有限公司*
Emperor Entertainment Hotel Limited

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：296)

非執行董事：

陸小曼女士(主席)

執行董事：

黃志輝先生

范敏嫦女士

獨立非執行董事：

余擎天先生

關倩鸞女士

黎家鳳女士

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM11

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：

非常重大收購事項及關連交易
收購目標公司之全部股權

* 僅供識別

緒言

茲提述本公司日期為2021年3月16日之公告，據此，董事會宣佈，賣方已與買方訂立買賣協議，據此賣方已有條件同意出售，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欠付賣方之貸款，代價約為20.83億港元(可予調整)，乃由賣方與買方經公平磋商後釐定，並已參考初步評估函件內所述目標集團之商業估值(已計及該等物業之估值以及目標集團當時的財務狀況)。

本通函旨在向閣下提供有關(其中包括)以下各項之資料：(i)交易之進一步資料；(ii)目標集團之財務資料；(iii)獨立財務顧問就交易致獨立董事委員會及獨立股東之函件；(iv)經擴大集團之未經審核備考財務資料；(v)目標集團之估值報告；(vi)本集團之財務資料；(vii)上市規則規定之其他資料；及(viii)為考慮及以投票表決方式酌情批准買賣協議及其項下擬進行之交易而召開之股東特別大會之通告。

日期為2021年3月16日之買賣協議

賣方：英皇酒店集團

買方：英皇酒店投資

將予出售之資產

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待售股份及待售貸款。

代價及付款條款

在「代價調整」一節所披露之調整規限下，買方應付予賣方之代價將為約20.83億港元，須按下列方式支付：

- (a) 代價之90%須於完成日期支付；及
- (b) 代價之餘額(受下文所述之調整規限以及根據買賣協議)須於自完成日期後60個營業日(或賣方與買方相互協定之有關其他日期)內支付。

董事會函件

代價(或其任何部分)須由買方通過現金轉賬至賣方的指定銀行賬戶或賣方與買方不時可能相互協定之有關其他方式支付。於2021年2月28日，本集團擁有短期銀行存款、銀行結餘及現金合共約32.87億港元，並擬以其內部現金資源支付代價。本公司管理層將密切監察本集團之現金狀況，並於完成前釐定資金安排以結付代價。倘本集團於完成日期缺少可用現金時，本集團可能提前支取現有之短期銀行存款，或利用銀行授出的現有循環銀行融資作為過渡安排，以結付應付代價。該等銀行融資之主要條款如下：

銀行融資總額 : 520,000,000港元

利率 : 香港銀行同業拆息+1.75%

抵押 : 本集團於2020年9月30日賬面值約21億港元之若干資產，其中主要包括本集團酒店物業

於最後實際可行日期，本集團之銀行融資尚未動用。

代價由賣方與買方經公平磋商後釐定，並已參考初步評估函件內所述目標集團於2021年1月31日之商業估值約20.83億港元(已計及該等物業之合計估值20.15億港元以及目標集團當時的財務狀況)以及受最終估值產生之調整規限。於最後實際可行日期，待售貸款約為13.44億港元。

為評估代價之公平性及合理性，本公司與英皇國際委聘旗艦資產評估顧問有限公司(「**商業估值師**」)及第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司(「**物業估值師**」)(統稱「**估值師**」)分別對目標集團進行商業估值(「**商業估值**」)及就該等物業進行估值(「**物業估值**」)。估值師已向本公司及英皇國際確認其獨立性。

董事已評估估值師之相關資質、經驗及往績，並認為蔡世福先生(商業估值師之董事總經理及商業估值報告之簽署人，於估值行業擁有逾10年經驗，且曾為多家在聯交所上市之公司聘任為估值師)，及凌國維先生(物業估值師之資深董事)及蘇志鈞先生(物業估值師之董事)(均為物業估值報告(「**物業估值報告**」)之簽署人，且於香港物業估值方面分別擁有逾35年及26年經驗，曾於香港進行類似物業估值)，具有資格、富有經驗及有能力進行商業估值及物業估值。

董事會函件

如本通函附錄一(B)所載物業估值師就物業估值刊發之物業估值報告所述，估值乃按稱作銷售比較法之市場法進行，且所採用之關鍵假設主要包括：(i)並無就該物業權益所欠負的任何押記、抵押協議或債項，或在出售成交時可能產生的之任何開支或稅項作出撥備；(ii)該等物業擁有正式法律業權且可在市場上自由轉讓；(iii)該等物業的內部已備有及維持於符合其樓齡及用途的合理狀況，且該等物業保持原始／經批准佈局，並無任何未經授權的結構、加建及改建；及(iv)並無計劃重大建設、翻新、改造、發展或變更該等物業之用途。董事了解到，上述估值方法及關鍵假設普遍於市場物業估值中採用，並被認為屬適當及必要。

下表載列物業估值師引述之可資比較物業之近期銷售詳情：

英皇駿景酒店

物業估值師已採納香港酒店物業之3項近期銷售作為可資比較物業。

日期	酒店名稱及地址	代價 (百萬港元)	總樓面面積 (平方呎)	單位價格 (每平方呎)
2020年8月	香港珀麗尚品酒店， 銅鑼灣摩頓臺7號	460.00	31,157	14,764港元
2020年7月	皇后酒店， 西營盤皇后大道西199號	310.00	26,777	11,577港元
2020年5月	逸豪酒店， 旺角新填地街423及425號	260.00	17,497	14,860港元
			平均	13,734港元
			經調整 平均單位價格	13,000港元

董事會函件

MORI MORI Serviced Apartments

物業估值師已選取及採用MORI MORI Serviced Apartments鄰近5項相似商業物業近期銷售及8項住宅物業近期銷售作為可資比較物業。

商業可資比較物業

日期	可資比較物業	代價 (百萬港元)	可售面積 (平方呎)	單位價格 (每平方呎)
2021年1月	謝斐道404-406號Man Shek 大廈地下層店舖A及店舖B	38.0	1,129	33,658港元
2020年8月	謝斐道379-389號特麗樓 地下層店舖6及7	29.0	880	32,955港元
2020年7月	駱克道315-321號駱基中心 地下層店舖E	17.5	348	50,287港元
2020年3月	駱克道381- 383號富士大廈地下層店舖A	30.0	647	46,368港元
2019年7月	摩理臣山道17號地下層	19.0	533	35,647港元
			平均	39,783港元
			經調整 平均單位價格	36,000港元

董事會函件

住宅可資比較物業

日期	可資比較物業	代價 (百萬港元)	可售面積 (平方呎)	單位價格 (每平方呎)
2021年1月	交加街9號嘉威閣13樓	5.80	311	18,650港元
2020年12月	駱克道204-210號 三元大廈20樓A室	6.00	389	15,424港元
2020年12月	謝斐道110-116號 美暉大廈20樓A室	6.68	427	15,644港元
2020年12月	太和街2-8號泰和大廈15樓A室	5.90	388	15,206港元
2020年10月	軒尼詩道229-233號 怡明閣5樓A室	4.60	309	14,887港元
2020年10月	軒尼詩道229-233號 怡明閣7樓B室	5.12	309	16,570港元
2020年9月	軒尼詩道229-233號 怡明閣11樓B室	5.00	309	16,181港元
2020年8月	軒尼詩道229-233號 怡明閣7樓A室	5.15	309	16,667港元
			平均	16,154港元
			經調整 平均單位價格	16,900港元

The Unit Serviced Apartments

物業估值師已選取及採用The Unit Serviced Apartments鄰近2項相似商業物業近期銷售及11項住宅物業近期銷售作為可資比較物業。

董事會函件

商業可資比較物業

日期	可資比較物業	代價 (百萬港元)	可售面積 (平方呎)	單位價格 (每平方呎)
2020年12月	黃泥涌道51號翠谷樓地下層2號 單元	39.0	883	44,168港元
2018年8月	黃泥涌道75B雅景大廈 地下層店舖A	15.0	320	46,875港元
			平均	45,522港元
			經調整 平均單位價格	41,800港元

住宅可資比較物業

日期	可資比較物業	代價 (百萬港元)	可售面積 (平方呎)	單位價格 (每平方呎)
2021年1月	黃泥涌道1號永光苑12樓A室	10.000	468	21,357港元
2021年1月	跑馬地桂芳街8號 Eight Kwai Fong3樓E室	11.543	398	29,003港元
2021年1月	跑馬地桂芳街8號 Eight Kwai Fong8樓F室	13.238	428	30,930港元
2020年12月	跑馬地桂芳街8號 Eight Kwai Fong8樓B室	13.345	402	33,197港元
2020年12月	跑馬地桂芳街8號 Eight Kwai Fong8樓A室	13.293	411	32,343港元

董事會函件

日期	可資比較物業	代價 (百萬港元)	可售面積 (平方呎)	單位價格 (每平方呎)
2020年11月	跑馬地桂芳街8號 Eight Kwai Fong 10樓F室	13.584	428	31,738港元
2020年11月	跑馬地桂芳街8號 Eight Kwai Fong 5樓F室	12.060	428	28,178港元
2020年11月	山村道49號駿愉居19樓A室	8.000	379	21,108港元
2020年11月	山村道49號駿愉居17樓B室	7.050	294	23,980港元
2020年7月	毓秀街23號逸怡居28樓B室	9.060	392	23,112港元
2020年6月	黃泥涌道1號永光苑6樓A室	11.500	468	24,573港元
			平均	27,229港元
			經調整 平均單位價格	27,100港元

董事已審閱物業估值師提及之甄選標準及可資比較物業，並了解可資比較物業相關數據及資料主要來自各物業數據網站。可資比較物業因與該等物業具有相似位置、規模、樓齡、狀況及交易潛力（僅適用於商業可資比較物業）而獲選。董事注意到，大多數可資比較物業均為近期成交，且與該等物業位於同一區域及類別相似，鑒於The Unit Serviced Apartments附近之商業物業並無交易，故2018年成交獲選為一項可資比較物業。鑒於上文所述，董事認為甄選標準屬適當。董事亦了解，於甄選可資比較物業後，物業估值師已考慮到該等物業及可資比較物業間交易時間、位置、景觀及其他相關因素方面的不同屬性，隨後仔細權衡各物業的優缺點，以公平比較該等物業之市值。鑒於香港物業市場活躍且成熟，且據物業估值師所深知，可資比較物業代表專屬清單，董事認為可資比較物業具代表性，公平性及客觀性。

董事會函件

如本通函附錄一(A)所載商業估值師就商業估值刊發之商業估值報告所述，商業估值師已考慮三種公認估值方法，即收入法、市場法及成本法。

董事與商業估值師達成一致，收入法需要對酒店業務作出可靠預測，然而，由於酒店業務之前景因與2019新型冠狀病毒疫情的發展情況及2019新型冠狀病毒疫情後香港旅遊業的恢復情況息息相關而存在重大不確定性，於當前情況下，難以對酒店業務作出可靠預測。於現階段，仍難以評估未來發展且酒店業務預測涉及不可避免之高度不確定性。因此，董事與商業估值師達成一致，認為收入法並不可取。

由於該等物業之市價已由物業估值師使用市場法進行獨立估值，董事與商業估值師達成一致，認為再次採用市場法乃屬多餘，且採用成本法下經調整資產淨值法以反映目標集團相關資產價值屬適當。董事認為估值方法屬公平合理。

商業估值之主要假設主要包括(i)現有政治、法律、財務、外貿、經濟狀況、稅法、政策、產業趨勢及市況並無重大變動，(ii)保留管理層、主要人員及技術人員，以維持目標集團的持續經營；及(iii)一般營業過程所需的所有相關法律批文、營業證書或執照已正式領取，仍維持效力，並可毋須支付額外成本或費用而獲得。

董事亦已審閱對目標集團相關資產進行估值時所作出的假設。就流動資產及流動負債而言，由於屬短期性質，故認為假設流動資產及流動負債之賬面值反映彼等市值屬適當。就類債務工具而言，董事了解，由於企業價值並未計及業務資本架構，故於計量企業價值時不應自目標集團之資產總值中扣除(包括待售貸款)，且並未計及企業之資本架構。因此，不自目標集團之資產總值中扣除銀行貸款、欠同系附屬公司款項及欠一間附屬公司之非控股權益款項屬適當。董事尚未發現任何導致我們懷疑商業估值所採用假設之公平性及合理性之主要因素。

董事會函件

就商業估值之估值調整而言，商業估值師認為，且董事同意，由於目標公司為賣方之全資附屬公司，故無需調整控股股東之特權。就缺乏市場流通性折讓而言，由於涉及之主要資產為該等物業且彼等之市場價值已由物業估值師評估，以及所有其他資產及負債乃以反映個別資產及負債市場流通性之市場價值為基準，故認為其不適用於估值。

鑒於上文所述，董事認為商業估值(已考慮物業估值以及目標集團資產及負債的市場價值)就釐定代價而言屬適當參考。鑒於代價相等於商業估值報告所述於2021年1月31日對目標集團企業價值之估值約20.83億港元(受最終估值產生之調整規限)，董事會認為代價屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

代價調整

根據買賣協議，於完成後60個營業日(或買方與賣方相互協定之有關其他日期)內，賣方與買方將參考最終估值內所述之估值，共同核實完成賬目內所有相關事宜並解決賬目核實。代價將根據最終估值進行調整(已計及賬目核實)。

倘最終估值所載估值低於初步評估函件所載估值，則代價應按等額基準下調。有關下調金額應由賣方支付予買方。

倘最終估值所載估值高於初步評估函件所載估值，則代價應按等額基準上調。有關上調金額應由買方支付予賣方。

先決條件

完成須待以下先決條件獲達成後，方告完成：

- (a) 買方已完成其就目標集團之業務、財務、法律及其他方面之盡職審查，並合理信納其結果；

- (b) 賣方已根據物業轉易及財產條例第13條證明物業持有公司各自對該等物業出具妥善業權及根據物業轉易及財產條例第13A條已向買方交付業權契據及文件；及
- (c) 於英皇國際股東特別大會及股東特別大會上就買賣協議及其項下擬進行之交易取得所有必要批准。

倘任何上述條件未有根據買賣協議於買賣協議日期起9個月內達成(或由買方豁免，除上述條件(c)外)，買方其後將有權根據買賣協議的條款向賣方送達書面通知以終止買賣協議，賣方應隨即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、彌償及利息，而賣方及買方概不得據此向另一方提出任何索償，惟任何先前違反者除外。

於最後實際可行日期，條件(a)及(b)已獲達成。

完成

待上述所有先決條件獲達成後(或經買方豁免，惟上述不可豁免之條件(c)除外)，完成將於完成日期中午12時正或之前(或賣方及買方經書面約定之其他時間)根據買賣協議作實。預期完成將於2021年8月31日或之前落實。

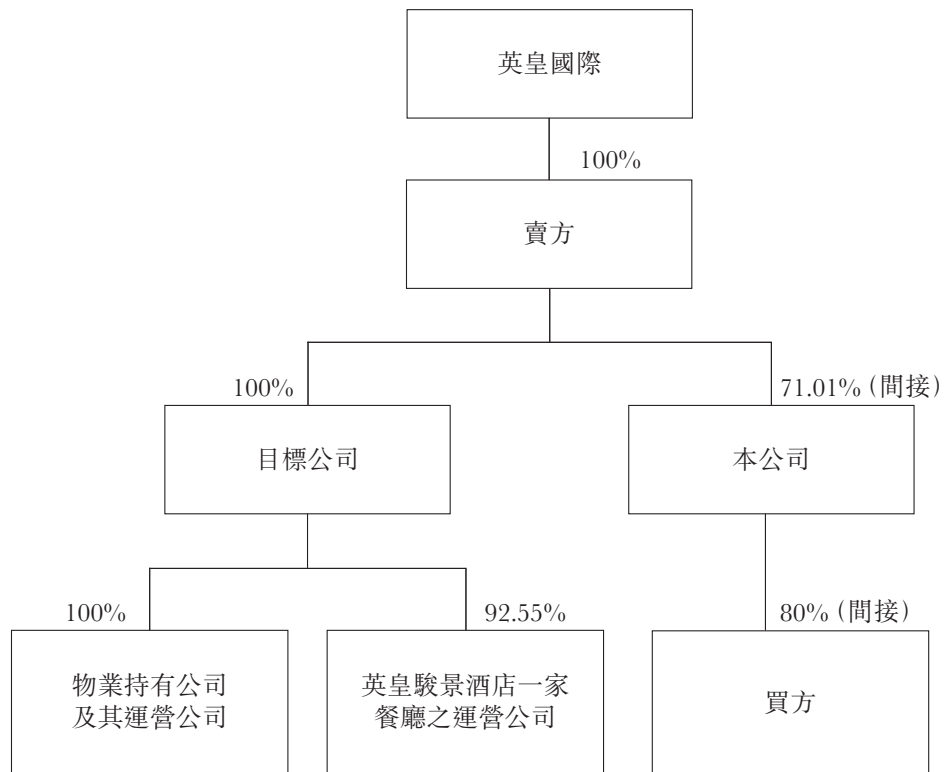
緊隨完成後，本公司將於目標公司間接持有80%股權，因此，目標公司將成為本公司之一家非全資附屬公司；另一方面，目標公司將成為英皇國際(透過其於本公司之股權)之一家非全資附屬公司。

於完成後，英皇國際將專注於物業投資及物業發展，而本公司作為其附屬公司繼續經營酒店及酒店相關業務。

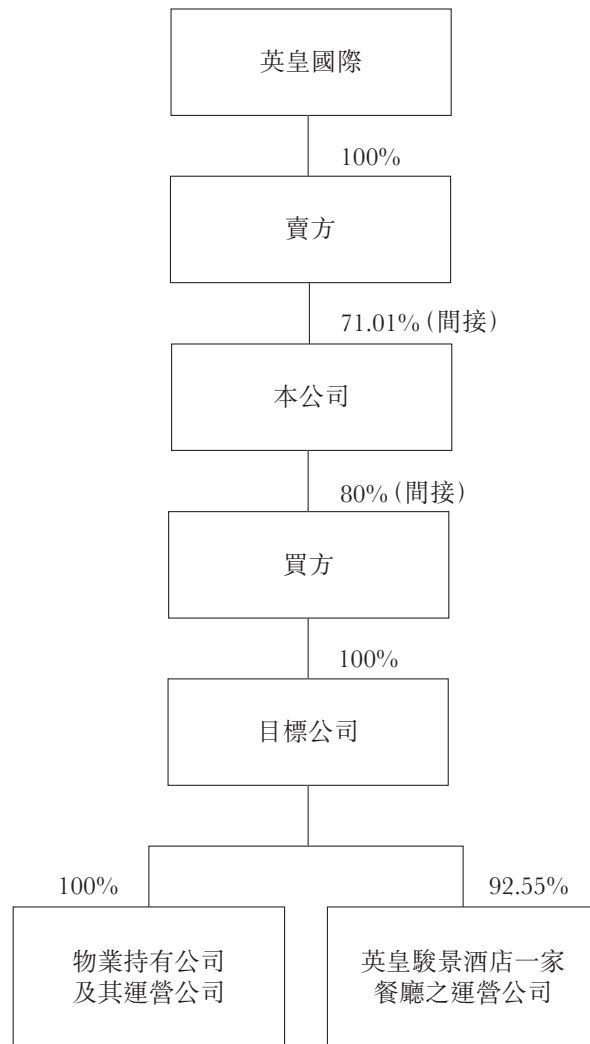
董事會函件

目標公司之股權架構載列如下：

完成前



緊隨完成後



英皇國際及賣方之資料

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

本公司及買方之資料

本公司為一間投資控股公司，而其附屬公司主要在澳門提供娛樂及酒店服務。買方為一家於英屬處女群島註冊成立之公司，為本公司之間接非全資附屬公司，主要業務為投資控股。

目標集團及該等物業之資料

目標集團之資料

目標公司為一家於2006年5月12日在英屬處女群島註冊成立的公司，為英皇國際之間接全資附屬公司。目標公司為一家投資控股公司，其附屬公司主要在香港從事酒店業務及物業投資。

於訂立買賣協議前，英皇國際已透過將物業持有公司及其運營公司由相關控股公司（均為英皇國際之全資附屬公司）轉讓予目標公司以重組該等公司之股權，從而使目標集團之所有成員公司歸於一家公司，作為目標公司。

假設目標集團自2018年4月1日起成立，目標集團於截至2019年及2020年3月31日止兩個年度之經審核綜合財務資料載列如下：

	截至2020年 3月31日止年度 (經審核) 千港元	截至2019年 3月31日止年度 (經審核) 千港元
收入	101,921	153,818
經調整EBITDA ¹	1,829	13,108
除稅前淨溢利／(虧損)	520,855	(49,190)
除稅後淨溢利／(虧損)	531,095	(49,280)

1. 僅作說明用途，經調整EBITDA指未計利息、稅項、折舊及攤銷前盈利，經調整出售物業、廠房及設備之一次性收益及投資物業公允價值變動，以顯示目標集團在經營層面的表現。

該等物業於2019年及2020年3月31日之合計估值分別約為27.01億港元及21.47億港元。目標集團於2021年1月31日之經審核綜合資產總值及負債淨額分別約為20.91億港元及1.95億港元。於2021年1月31日，初步評估函件所載該等物業之合計估值為20.15億港元。

該等物業之資料

該等物業如下：

- (1) 英皇駿景酒店－其為一座樓高29層，總樓面面積115,728平方呎的酒店。該酒店位於香港灣仔，是香港「英皇」品牌旗下標誌性的酒店項目，共設有299間客房，並提供消閒、餐飲及泊車設施。該酒店內的川粵名菜餐廳－駿景軒曾獲授米芝蓮一星食府認可。
- (2) The Unit Serviced Apartments－其為一座位於香港跑馬地樓高21層的綜合大樓，地下至1樓專作零售用途，而往上層則設有68個服務式公寓。由於其方便來往中心商業區而廣受歡迎，從而有助確保強勁的短期租賃需求，特別是來自於會展旅客。截至2020年3月31日及2019年3月31日止年度的入住率分別為97.6%及97.5%。於2020年4月至12月的入住率約為90.0%。
- (3) MORI MORI Serviced Apartments－其為一座樓高12層的綜合大樓，地下至2樓專作零售／辦公室用途，而往上層則提供18個具有先進設施及專業客戶服務的時尚服務式公寓。該大樓坐落於香港灣仔及銅鑼灣心臟地帶的交界處，為外籍人士、會展旅客、商務旅客及海外專業人士的短期及長期租約的理想選擇。截至2020年3月31日及2019年3月31日止年度的入住率分別為91.5%及95.0%。於2020年4月至12月的入住率為95.0%以上。

有關該等物業之租賃安排

有關該等物業之租賃安排之主要條款概要載列如下：

香港灣仔皇后大道東373號英皇駿景酒店25樓整層

期限：2019年4月1日至2023年3月31日

租金：每月160,000港元(即於2020年12月1日至2021年2月28日期間降至64,000港元)

用途：作餐廳

香港灣仔摩理臣山道46號MORI MORI Serviced Apartments地下層連天井

期限：自2019年3月1日起計兩年(及其後租賃自2021年3月1日起為期兩年)

租金：2019年3月1日至2021年2月28日期間每月106,920港元
2021年3月1日至2023年2月28日期間每月80,190港元

用途：作零售商舖

香港灣仔摩理臣山道48號MORI MORI Serviced Apartments地下層連天井

期限：自2019年5月7日起計兩年

租金：自2019年5月7日至2020年5月6日期間每月82,000港元
自2020年5月7日至2021年5月6日期間每月85,000港元

用途：作零售商舖

董事會函件

香港跑馬地奕蔭街17-19號The Unit Serviced Apartments地下商舖

期限：自2018年11月15日起計3年

租金：每月40,000港元或每月總收入之15% (以較高者為準)

用途：作零售商舖

香港跑馬地奕蔭街17-19號The Unit Serviced Apartments一樓商舖

期限：自2019年6月1日起計3年

租金：每月35,000港元

用途：作零售商舖

於最後實際可行日期，買方無意於租賃協議到期後變更租賃項下上述該等物業之用途。

該等物業之原收購成本

根據賣方所提供之資料，物業持有公司透過建築及收購所支付於該等物業之原收購成本為約20.27億港元。

交易之財務影響

緊隨完成後，目標公司將成為本公司之間接非全資附屬公司。目標集團之綜合財務報表將於本集團之綜合財務報表綜合入賬。根據本通函附錄五所載之經擴大集團之未經審核備考財務資料，交易之財務影響概述如下：

盈利

如本公司截至2020年3月31日止年度之年報所述，股東應佔溢利約為2.64億港元。如本通函附錄五所述，假設完成已於2019年4月1日落實，經擴大集團截至2020年3月31日止年度的股東應佔未經審核備考溢利將增至約6.64億港元。

資產淨值

如本公司截至2020年9月30日止6個月之中期報告所述，本集團之未經審核綜合資產總額及負債總額分別約為60.30億港元及5.56億港元。於2020年9月30日，股東應佔未經審核綜合資產淨值約為44.96億港元。如本通函附錄五所述，假設完成已於2020年9月30日落實，經擴大集團之未經審核備考綜合總資產及總負債分別增至約60.43億港元及5.71億港元。經擴大集團之股東應佔未經審核備考綜合資產淨值將減至約44.95億港元。

進行交易之理由及裨益

本集團過去數十年一直於澳門從事提供附設娛樂設施的酒店服務。其一直在尋找合適機會以擴大其酒店業務。於完成後，本公司將維持其核心專注點於博彩酒店，並透過擴大酒店業務覆蓋至澳門以外以拓闊收入來源，而英皇國際將專注於物業投資及物業發展。交易可以更好地地理順英皇國際與本公司之間的資產、資源(有形及無形)以及業務活動，並精簡各自管理團隊的決策過程。通過清晰區分英皇國際與本公司之間的業務重點，交易亦將讓潛在投資者、現有英皇國際股東及股東更好地評估投資價值。

目標集團於香港經營酒店業務及物業投資。其收入主要來自(i)酒店營運之酒店房間收入；(ii)酒店營運之餐飲銷售；及(iii)服務式公寓及零售商舖之租金收入。於完成後，本公司擬持有目標集團現有酒店業務及將令本公司能夠掌握本集團整個酒店業務之綜合推廣策略，並透過實施聯合推廣計劃為往返港澳旅客提供獨特服務。於最後實際可行日期，本公司對目標集團概無任何發展計劃及進一步承諾。

本公司管理層已定期評估本集團之財務狀況及現金流需求，旨在確保其保持最大靈活性，以為本公司及股東之最佳利益而優化其財務資源之運用。本公司管理層認為，自2019冠狀病毒病大流行以來，旅遊及酒店行業正經歷前所未有的挑戰，通過以疲軟估值收購若干酒店及酒店相關物業，交易為善用其財務資源之良機。於2019年3月31日、2020年3月31日及2021年1月31日，該等物業之總估值分別約為27.01億港元、21.47億港元及20.15億港元。本公司管理層亦認為，假設完成已作實，鑒於本集團擁有較低負債水平和高流動資產淨值，本集團仍將保留充足的財務資源，因此，為感謝股東之支持，本公司分派特別股息屬合適。

本公司對酒店服務業(尤其是在香港及澳門)持正面態度，因為長遠而言，這兩個城市被視為集購物、美食、娛樂及休閒設施的綜合旅遊中心，並且面向中國內地的大眾遊客和高消費群，相信一旦2019冠狀病毒病大流行受到妥善控制以及相應的旅行限制取消後，酒店行業將迅速復甦。鑒於香港仍然是進入中國資本市場的重要門戶及繼續在大灣區發揮重要作用，隨著商務旅行的恢復，服務式公寓的需求將隨之復甦。

董事(包括獨立非執行董事，因彼等已於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內單獨提供其意見)認為，買賣協議之條款屬公平合理及按一般商業條款進行，並符合本公司以及其股東之整體利益。董事預期該交易不會對本集團造成任何不利影響。於最後實際可行日期，本公司概無計劃或無意及亦無訂立任何協議、安排、諒解或磋商(無論正式或非正式；明示或暗示)於未來12個月內收購任何新業務或出售其現有業務。

香港旅遊及酒店行業之補充資料

為豐富股東對與交易以及香港旅遊及酒店業的未來市場發展有關的宏觀統計數據及相關資料的了解，董事會另委聘專業人士就這一方面提供範圍更廣及更審慎周詳的資料。第一太平戴維斯(香港)有限公司(「**市場顧問**」)編製之市場顧問報告載有(包括但不限於)(i)香港旅遊業概覽，顯示遊客背景的市場統計數據及對未來發展的市場見解；及(ii)特定市場數據及對香港及特定地區的酒店及服務式公寓的分析，以顯示市場環境及目標集團的酒店及服務式公寓的定位，有關分析乃由獨立專業人士就宏觀商業環境作出，載於本通函附錄二。

董事會函件

市場顧問已向本公司確認，於最後實際可行日期，其並無於本公司擁有任何權益，且為本公司之獨立第三方。

董事已評估市場顧問之資質、經驗及往績。市場顧問資深董事兼研究及諮詢主管盛世民先生(MRICS, MHKIS)，在亞洲房地產研究及諮詢領域擁有逾25年經驗，常駐香港。盛世民先生亦曾在香港酒店及服務式公寓市場進行廣泛諮詢研究。鑒於上文所述，董事認為第一太平戴維斯(香港)有限公司有能力執行市場顧問報告。

上市規則之涵義

由於交易有關之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過100%，故根據上市規則第14章，交易構成本公司之一項非常重大收購事項。鑒於本公司由英皇國際間接擁有約71.01%，英皇國際為本公司之一名關連人士。因此，根據上市規則第14A章，交易亦構成本公司之一項關連交易，須遵守上市規則第14章及第14A章項下公告、通函、獨立股東批准以及匯報之規定。

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，並且獨立財務顧問百利勤已獲委任以向獨立董事委員會及獨立股東就此提供意見。

黃志輝先生及范敏嫦女士(英皇國際及本公司之共同董事)已就批准交易之本公司之相關董事會決議案放棄投票。

主席兼非執行董事陸小曼女士為於最終擁有英皇國際74.71%之私人酌情信託合資格受益人之聯繫人，彼被視作於交易中擁有權益，並已就本公司之相關董事會決議案放棄投票。

除上文披露者外，概無其他董事須就批准交易之董事會決議案放棄投票。

股東特別大會

本公司謹訂於2021年5月24日(星期一)上午11時45分假座香港灣仔軒尼詩道288號英皇集團中心2樓舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第SGM-1頁至第SGM-3頁。股東特別大會上將提呈一項普通決議案(「**該決議案**」)，以供獨立股東批准買賣協議及其項下擬進行之交易。

於最後實際可行日期，鑒於英皇國際為本公司之控股股東，故英皇國際被視為於交易中擁有重大權益。因此，英皇國際及其聯繫人將就交易放棄投票。根據上市規則，該決議案將以股數投票方式進行表決，而股東特別大會之結果將於股東特別大會後公佈。除上文所披露者外，據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，於最後實際可行日期，概無股東於交易中擁有任何重大權益，毋須就交易放棄投票。

本通函隨附股東特別大會適用之委任代表表格。不論閣下是否有意親身出席股東特別大會及於會上投票，務請按照隨附之委任代表表格上所印備之指示將表格填妥並盡快交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，惟無論如何最遲須於股東特別大會或任何續會舉行時間48小時前交回。填妥並交回委任代表表格之後，閣下仍可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。

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

為符合出席上述會議並在會上投票之資格，所有相關股票及已填妥之過戶表格，必須於2021年5月17日(星期一)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，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

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，董事會推薦股東就將於股東特別大會上提呈之該決議案投贊成票。於決定如何在股東特別大會上就該決議案投票前，閣下務請閱讀(i)本通函第30至31頁之獨立董事委員會函件；及(ii)本通函第32至58頁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
英皇娛樂酒店有限公司
主席
陸小曼

2021年4月30日

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



英皇娛樂酒店有限公司*
Emperor Entertainment Hotel Limited

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：296)

敬啟者：

非常重大收購事項及關連交易
收購目標公司之全部股權

吾等謹此提述本公司於2021年4月30日向股東發出之通函(「**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成員，以就買賣協議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32至第58頁。閣下亦務請垂注通函「**董事會函件**」及「**獨立財務顧問函件**」以及其附錄所載之其他資料。

* 僅供識別

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，目標集團（包括該等物業）旨在豐富資產組合，透過不時靈活精準擴展主營業務，對推動本集團持續成功尤其重要。鑒於交易對本集團之主要業務而言具有戰略必要性，訂立買賣協議及其項下擬進行之交易被視為於本集團之一般及日常業務過程中進行。

吾等認為(i)買賣協議及其項下擬進行之交易之條款屬一般商業條款，且對本公司及獨立股東而言屬公平合理；及(ii)符合本公司及股東之整體利益。因此，吾等建議閣下於股東特別大會上投票贊成將予提呈以批准買賣協議及其項下擬進行之交易之有關普通決議案。

此 致

列位英皇娛樂酒店有限公司獨立股東 台照

為及代表

獨立董事委員會

英皇娛樂酒店有限公司

余擎天

關倩鸞

黎家鳳

獨立非執行董事

2021年4月30日



百利勤金融有限公司

香港銅鑼灣新寧道1號利園3期21樓

敬啟者：

(1)非常重大收購事項及關連交易
及
(2)建議特別股息

緒言

吾等謹此提述吾等就買賣協議及其項下擬進行交易獲委任為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問，有關詳情載於 貴公司日期為2021年4月30日的通函（「**通函**」，本函件構成其中一部分）所載的董事會函件（「**董事會函件**」）內。除文義另有所指外，本函件使用的詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

如英皇國際與 貴公司日期為2021年3月16日有關買賣協議及其項下擬進行交易的聯合公告所述，於2021年3月16日（交易時段後），買方（貴公司之間接非全資附屬公司）與賣方（英皇國際之直接全資附屬公司）訂立買賣協議，據此賣方已有條件同意出售，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欠付賣方之貸款，代價約為20.83億港元（可予調整）。代價乃由賣方與買方經公平磋商後釐定，並已參考初步評估函件內所述目標集團之商業估值（已計及該等物業之估值以及目標公司當時的財務狀況）。

由於交易有關之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過100%，故根據上市規則第14章，交易構成 貴公司之一項非常重大收購事項。鑒於 貴公司由英皇國際間接擁有約71.01%，英皇國際為 貴公司之一名關連人士。因此，根據上市規則第14A章，交易構成 貴公司之一項關連交易，須遵守上市規則第14章及第14A章項下公告、通函、獨立股東批准以及匯報之規定。

董事會目前由兩名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事組成。現時由所有獨立非執行董事(余擎天先生、關倩鸞女士及黎家鳳女士)組成之獨立董事委員會已告成立，以就買賣協議及其項下擬進行交易向獨立股東提供意見。吾等已獲 貴公司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，以及該委任已獲獨立董事委員會批准。

百利勤金融有限公司(「百利勤」)與 貴公司之董事、主要行政人員或主要股東或彼等各自之任何聯繫人概無關連，因此適合向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。於最後實際可行日期，吾等並不知悉百利勤與 貴公司或任何其他人士之間有任何關係或利益，而可能合理視為影響百利勤就買賣協議及其項下擬進行交易擔任獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問的獨立性。過去兩年， 貴公司與百利勤之間並無委聘關係。除就本次委任吾等為獨立財務顧問而應付吾等之一般專業費用外，並無存在任何安排可使百利勤向 貴公司或 貴公司董事、主要行政人員或主要股東或彼等各自之任何聯繫人收取任何費用或利益，且吾等並不知悉存在將影響吾等獨立性之任何情況或其變動。因此，吾等認為吾等合資格就買賣協議及其項下擬進行交易提供獨立意見。

吾等之職責為就(i)買賣協議及其項下擬進行交易是否於日常及一般業務過程中按正常商業條款訂立；(ii)買賣協議之條款對獨立股東而言是否公平及合理且是否符合 貴公司及股東之整體利益；及(iii)獨立股東於股東特別大會上應如何就批准買賣協議及其項下擬進行交易之有關決議案投票，向 閣下提供吾等之獨立意見及推薦建議。

意見基準

吾等於制訂向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見時，曾執行相關程序以及吾等認為就制訂意見而言屬必要之步驟。該等程序及步驟包括(其中包括)審閱 貴公司提供之相關協議、文件及資料，並於一定程度上對該等資料與相關公開資料、統計數字與市場數據、行業指引及規例以及 貴公司及／或董事及／或 貴集團管理層提供之資料、事實及聲明及表達之意見進行核實。已審閱之文件包括但不限於買賣協議、貴公司日期為2021年3月16日有關買賣協議及其項下擬進行交易之公告、貴公司截至2020年3月31日止財政年度之年報(「**2020年報**」)、貴公司截至2020年9月30日止6個月之中期報告(「**2020中期報告**」)、商業估值(即獨立商業估值師(「**商業估值師**」)就目標集團於2021年1月31日之企業價值之市場價值估值而編製之估值報告(「**商業估值報告**」))、獨立物業估值師(「**物業估值師**」，連同商業估值師統稱「**估值師**」)就該等物業於2021年1月31日之估值而編製之估值報告(「**物業估值報告**」)、市場顧問報告及通函。吾等假設董事於通函所作之所有觀點、意見、預期及意向之陳述乃經審慎查詢及周詳考慮後合理作出。吾等並無理由懷疑任何重大事實或資料遭隱瞞，亦無理由懷疑通函所載資料及事實之真實性、準確性及完整性，或由 貴公司、其管理層及／或董事所發表並提供予吾等之意見之合理性。

董事就通函所載資料之準確性共同及個別地承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後，確認就彼等所知，通函所表達意見乃經審慎周詳考慮後作出，且通函並無遺漏其他事實，致使通函所載之任何陳述產生誤導。

吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見，並為吾等之意見提供合理基礎。然而，吾等並無對董事及 貴集團管理層向吾等所提供並於通函載列之資料進行任何獨立核證，亦未對 貴集團、賣方、目標集團或彼等各自之附屬公司或聯營公司(如適用)之業務及事務或未來前景進行任何形式之深入調查。此外，吾等並未考慮因交易對 貴集團或股東產生之稅務影響。

所考慮之主要因素

於達致有關買賣協議及其項下擬進行交易之意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由。

1. 貴集團之資料

貴公司為一家投資控股公司，以及 貴集團主要在澳門從事提供娛樂及酒店服務。 貴集團經營分類之主要活動為：(i)於澳門英皇娛樂酒店賭場之中場、貴賓廳及角子機廳之博彩業務，以及提供博彩相關之市場推廣及公關服務（「**博彩業務**」）；及(ii)於英皇娛樂酒店及澳門盛世酒店之酒店業務（包括該等澳門酒店之投資物業之物業投資收入）（「**酒店業務**」）。

下文載列 貴集團截至2019年及2020年3月31日止兩個年度及截至2019年及2020年9月30日止6個月之經審核財務資料概要（分別摘錄自2020年報及2020中期報告）。

	截至9月30日止6個月		截至3月31日止年度	
	2020年	2019年	2020年	2019年
	(未經審核)	(未經審核)	(經審核)	(經審核)
	千港元	千港元	千港元	千港元
收入				
<u>博彩業務</u>	51,094	559,549	926,845	1,136,856
—來自中場	37,205	378,273	623,226	664,826
—來自貴賓廳	6,028	160,263	267,961	429,423
<u>酒店業務</u>	41,781	118,382	216,385	244,479
總收入	92,875	677,931	1,143,230	1,381,335
(毛損)／毛利	(108,425)	408,052	614,150	838,191
期間／年度(虧損)／溢利	(174,353)	200,200	282,445	438,297

獨立財務顧問函件

根據2020年報，由於中美緊張局勢及2019冠狀病毒病爆發導致遊客數目減少及市場情緒疲軟，貴集團收入由截至2019年3月31日止年度之約13.813億港元下跌約17.2%至截至2020年3月31日止年度之約11.432億港元。貴集團亦錄得其毛利由截至2019年3月31日止年度之約8.382億港元下跌約26.7%至截至2020年3月31日止年度之約6.142億港元，主要由於貴賓廳博彩業務之服務收入下降所致。由於毛利下跌以及確認投資物業之公允價值虧損，貴集團錄得截至2020年3月31日止年度之溢利較上一年度下降約35.6%。

同時，根據2020中期報告，貴集團收入由截至2019年9月30日止6個月之約6.779億港元減少約86.3%至截至2020年9月30日止6個月之約9,290萬港元，乃由於旅遊限制導致到訪人數低迷致使博彩業務及酒店業務之總收入下降。貴集團於截至2020年9月30日止6個月錄得毛損約1.084億港元，較上年同期減少約126.6%。因此，貴集團於截至2020年9月30日止6個月錄得虧損約1.744億港元，而截至2019年9月30日止6個月則錄得溢利約2.002億港元。

下文載列 貴集團於2020年9月30日之綜合資產及負債(摘錄自2020中期報告)概要：

	於 2020年9月30日 (未經審核) 千港元
總資產	
— 非流動資產	2,421,154
— 流動資產	3,608,940
總負債	
— 非流動負債	118,306
— 流動負債	437,494
流動資產淨值	3,171,446
資產淨值	5,474,294
貴公司擁有人應佔權益	4,496,403

於2020年9月30日，貴集團之非流動資產主要包括：(i)物業、機器及設備約11.814億港元；(ii)投資物業約6.462億港元；(iii)使用權資產約4.693億港元；(iv)商譽約1.110億港元；及(v)購置物業、機器及設備之已付訂金約1,330萬港元。同時，貴集團於2020年9月30日之流動資產為約36.089億港元，主要包括：(i)短期銀行存款約20.492億港元；(ii)銀行結餘及現金約13.302億港元；(iii)貿易及其他應收款約1.518億港元；(iv)已抵押銀行存款約6,340萬港元；及(v)存貨約1,430萬港元。

於2020年9月30日，貴集團之非流動負債主要包括：(i)遞延稅項約9,260萬港元；及(ii)租賃負債約2,570萬港元，而貴集團於2020年9月30日之流動負債為約4.375億港元，主要包括：(i)應付稅項約2.543億港元；(ii)貿易及其他應付款約1.357億港元；(iii)欠一間附屬公司之非控股權益款項3,900萬港元；(iv)欠同系附屬公司款項約590萬港元；及(v)租賃負債約260萬港元。

於2020年9月30日，貴集團之綜合流動資產淨值及資產淨值分別為約31.714億港元及54.743億港元。於2020年9月30日，貴集團之流動比率(按其流動資產除其流動負債計算)為約8.2，而於2020年3月31日為約8.5，顯示貴公司於期間內履行其短期責任之能力保持強勁。

2. 買方、賣方、目標集團及該等物業之資料

2.1. 買方之資料

買方英皇酒店投資為貴公司之間接非全資附屬公司，及其主要業務為投資控股。

2.2. 賣方之資料

賣方英皇酒店集團為英皇國際之直接全資附屬公司，及其主要業務為投資控股。

2.3. 目標集團之資料

目標公司為一間於英屬處女群島註冊成立之公司，並為英皇國際之間接全資附屬公司。目標公司之主要業務為投資控股於香港從事酒店業務及物業投資之公司。

於訂立買賣協議之前，英皇國際已重組物業持有公司及其營運公司之股權，以便該等公司現時被歸為一間公司（即目標公司）。

假設目標集團已自2018年4月1日起成立，目標集團於截至2019年及2020年3月31日止兩個年度之經審核綜合財務資料載列如下：

	截至2020年 3月31日止年度 (經審核) 千港元	截至2019年 3月31日止年度 (經審核) 千港元
收入	101,921	153,818
經調整EBITDA ¹	1,829	13,108
除稅前淨溢利／(虧損)	520,855	(49,190)
除稅後淨溢利／(虧損)	531,095	(49,280)

1. 僅作說明用途，經調整EBITDA指未計利息、稅項、折舊及攤銷前盈利，經調整出售物業、廠房及設備之一次性收益及投資物業公允價值變動，以顯示目標集團在經營層面的表現。

該等物業於2019年3月31日及2020年3月31日之合計估值分別約為27.01億港元及21.47億港元。目標集團於2021年1月31日之經審核綜合資產總值及負債淨額分別約為20.91億港元及1.95億港元。於2021年1月31日，物業估值報告所載該等物業之合計估值為20.15億港元。

2.4. 該等物業之資料

下文載列該等物業之概要：

- 1) 英皇駿景酒店－其為一座樓高29層，總樓面面積115,728平方呎的酒店。該酒店位於香港灣仔，是香港「英皇」品牌旗下標誌性的酒店項目，共設有299間客房，並提供消閒、餐飲及泊車設施。該酒店內的川粵名菜餐廳－駿景軒曾獲評為米芝蓮一星食府。
- 2) The Unit Serviced Apartments －其為一座位於香港跑馬地樓高21層的綜合大樓，地下至1樓專作零售用途，而往上層則設有68個服務式公寓。由於其方便來往中心商業區而廣受歡迎，從而有助確保強勁的短期租賃需求，特別是來自於會展旅客。截至2020年3月31日及2019年3月31日止年度其入住率分別為97.6%及97.5%。2020年4月至12月之入住率為近90.0%。
- 3) MORI MORI Serviced Apartments －其為一座樓高12層的綜合大樓，地下至2樓專作零售／辦公室用途，而往上層則提供18個具有先進設施及專業客戶服務的時尚服務式公寓。該大樓坐落於香港灣仔及銅鑼灣心臟地帶的交界處，為外籍人士、會展旅客、商務旅客及海外專業人士的短期及長期租約的理想選擇。截至2020年3月31日及2019年3月31日止年度其入住率分別為91.5%及95.0%。2020年4月至12月之入住率為95.0%以上。

根據賣方所提供之資料，物業持有公司透過建築及收購所支付於該等物業之原收購成本為約20.27億港元。

3. 進行交易之理由及裨益

3.1. 整體利益

如董事會函件所載，貴集團過去數十年一直於澳門從事提供附設娛樂設施的酒店服務。其一直在尋找合適機會以擴大其酒店業務。於完成後，英皇國際現時擁有之所有酒店及服務式公寓將由買方英皇酒店投資（貴公司之間接非全資附屬公司）擁有，因此貴公司將維持其核心專注點於博彩酒店，以及隨著酒店業務的覆蓋範圍擴大到澳門以外，拓闊其收入來源，而英皇國際將專注於物業投資及物業發展。於完成後，英皇國際之董事會將能夠專注於評估其物業投資及物業發展有關之決策，而董事會將能夠專注於評估其酒店業務有關之決策。因此，交易可以更好地地理順英皇國際與貴公司之間的資產、資源（有形及無形）以及業務活動，並精簡各自管理團隊的決策過程。通過收購目標集團及取得該等物業，貴公司將能夠掌握整個酒店業務的綜合營銷策略，並通過實行聯合促銷計劃，為往返香港及澳門的旅客提供獨特服務。通過讓潛在投資者及現有股東清晰區分英皇國際與貴公司之間的業務重點，交易亦可讓彼等更好地評估兩者的投資價值。

貴公司管理層已定期評估貴集團之財務狀況及現金流需求，旨在確保其保持最大靈活性，以為貴公司及股東之最佳利益而優化其財務資源之運用。貴公司管理層認為，自2019冠狀病毒病大流行以來，旅遊及酒店行業正經歷前所未有的挑戰，通過以疲軟估值收購若干酒店及酒店相關物業，交易為貴集團善用其財務資源之良機。如上文「買方、賣方、目標集團及該等物業之資料」一節所討論，該等物業於2019年3月31日、2020年3月31日及2021年1月31日之總計估值分別為約27.01億港元、21.47億港元及20.15億港元。

貴公司管理層亦認為，假設完成已作實，鑒於貴集團擁有較低負債水平和高流動資產淨值，貴集團仍將保留充足的財務資源，因此，為感謝股東之支持，貴公司分派特別股息屬合適。因此，貴公司對交易持正面態度且吾等同意交易符合貴公司及其股東之整體利益。

3.2. 香港及澳門之酒店及服務式公寓市場之發展回顧

為進一步評估交易之合理性，吾等已審閱本通函附錄二所載之市場顧問報告，並注意到市場顧問認為，隨著2019冠狀病毒病大流行後市場開始恢復正常，以及受壓抑的出境旅遊需求獲釋放，預計中國遊客的出遊數會快速回升，而中國遊客是香港及澳門遊客的主要來源，因此兩座城市的酒店業務將迎來強勁反彈。此外，鑒於香港仍然是進入中國資本市場的重要門戶且已融入大灣區，市場顧問亦認為，且吾等同意，中國商務旅客的恢復將引發對香港酒店客房及相關設施和服務尤為強勁的需求。

根據市場顧問及據吾等了解，在2019冠狀病毒病大流行之前，大灣區兩座重要城市香港及澳門一直是中國遊客的熱門旅遊目的地。特別是，港澳單程游一直是中國遊客多點行程中深受歡迎的一站，不僅因為兩座城市位置鄰近，還由於港澳兩地的景點就所提供的體驗而論相得益彰－香港被譽為世界級旅遊勝地，以其美食、夜生活和購物聞名遐邇，而澳門則被譽為「東方拉斯維加斯」，是中國唯一賭博合法的城市，因此擁有眾多世界級賭場。

《粵港澳大灣區文化和旅遊發展規劃》是利好港澳旅遊業的另一個因素，其由文化和旅遊部、粵港澳大灣區建設領導小組辦公室及廣東省人民政府於2021年1月聯合發佈。該發展規劃旨在將大灣區發展成為東西方文化交流中心及世界級旅遊目的地，而香港及澳門因其現有旅遊及接待基礎設施而成為首選目的地。就此而言，我們同意市場顧問的意見，發展規劃將進一步加強香港和澳門分別作為國際旅遊目的地和全球博彩業中心的地位。

鑒於2019冠狀病毒病大流行目前在中國已基本得到遏制，而日本、韓國、美國及多數歐洲國家等眾多旅遊熱點國家仍面臨疫情挑戰，預期一旦中國解除出境旅遊限制，中國遊客將湧入香港及澳門，這兩座城市受上述發展規劃支持且很可能會被納入中國的「旅行氣泡」。於該等情況下，以及有鑒於香港的旅遊基礎設施及旅遊景點不斷加強和擴充，香港酒店業的前景普遍樂觀，吾等認為，交易將使 貴公司透過實行聯合促銷計劃把握香港及澳門整體酒店業務的綜合營銷策略，將讓 貴集團自該發展規劃加速推進的港澳旅遊市場中獲取更多利益。

鑒於香港及澳門在旅遊業對中國遊客的競爭地位， 貴集團將酒店網絡自澳門延伸至香港屬公平合理。吾等亦注意到，市場顧問已將英皇駿景酒店(該等物業其中之一)分類為享有價格競爭優勢或區位優勢的酒店，且相較其競爭者具有更優質酒店服務，因此，市場顧問認為，不論經濟週期，諸如英皇駿景酒店的此類酒店相對富有彈性。

就香港的服務式公寓市場而言，市場顧問認為該市場將是2019冠狀病毒病大流行後經濟復甦的受益者之一，因為入住率及租金水平預計將逐步恢復到大流行前的水平。通過審閱市場顧問的報告，吾等亦注意到，市場顧問已對灣仔及跑馬地(即The Unit Serviced Apartments與MORI MORI Serviced Apartments所在地)的服務式公寓市場進行了市場分析，並且其對市場前景的看法普遍正面，鑒於擬建展覽中心地鐵站的啟用及灣仔商業區域的擴大，以及跨國公司及企業將其辦事處遷往灣仔或銅鑼灣(毗鄰跑馬地的商業區)的趨勢，此將有利於兩個區域的服務式公寓市場。

鑒於市場顧問就香港酒店及服務式公寓市場的觀點，吾等認為，收購目標集團(從而取得該等物業)有利於 貴集團，因為當2019冠狀病毒病大流行之控制措施放鬆或解除時，以及當本地甚者全球經濟從大流行中復甦時，其將讓 貴集團把握香港酒店及服務式公寓市場的商機。

經考慮交易：(i)將使 貴集團能夠將其業務覆蓋範圍擴展至澳門以外並拓闊收入來源；(ii)更好地理順英皇國際與 貴公司之間的資產、資源(有形及無形)以及業務活動，並精簡各自管理團隊的決策過程；(iii)將使 貴公司透過實行聯合促銷計劃把握整體酒店業務的綜合營銷策略，以及為往來港澳的旅客提供獨特服務；(iv)為 貴公司善用其財務資源之良機，因為其讓 貴集團可通過以疲軟估值收購若干酒店及酒店相關物業；及(v)當經濟從2019冠狀病毒病大流行後復甦以及相關控制措施緩解或解除時，交易將讓 貴公司可把握香港酒店及服務式公寓市場的商機，吾等認同董事觀點，即交易符合 貴公司及其股東之整體利益。

4. 買賣協議

下文載列買賣協議之主要條款。

4.1. 標的事項

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待售股份及待售貸款。待售股份指目標公司之全部股權及待售貸款指目標公司結欠賣方之貸款。

4.2. 代價

在第4.3節「代價調整」一節所披露之調整規限下，買方應付予賣方待售股份及待售貸款之代價將為20.83億港元，須按下列方式支付：

- (a) 代價之90%須於完成日期支付；及
- (b) 代價之餘額(受下文所述之調整規限以及根據買賣協議)須於自完成日期後60個營業日(或賣方與買方相互協定之有關其他日期)內支付。

代價(或其任何部分)須由買方通過現金轉賬至賣方的指定銀行賬戶或賣方與買方不時可能相互協定之有關其他方式支付。

代價由賣方與買方經公平磋商後釐定，並已參考初步評估函件內所述目標集團於2021年1月31日之商業估值(已計及該等物業之合計估值20.15億港元以及目標集團當時的財務狀況)以及受最終估值產生之調整規限。

4.3 代價調整

根據買賣協議，於完成後60個營業日(或買方與賣方相互協定之有關其他日期)內，賣方與買方將參考最終估值內所述之估值，共同核實完成賬目內所有相關事宜並解決賬目核實。代價將根據最終估值進行調整(已計及賬目核實)。

倘最終估值所載估值低於初步評估函件所載估值，則代價應按等額基準下調。有關下調金額應由賣方支付予買方。

倘最終估值所載估值高於初步評估函件所載估值，則代價應按等額基準上調。有關上調金額應由買方支付予賣方。

吾等已審閱及評估本函件下文「代價之評估」一節內之商業估值報告。根據商業估值報告，目標集團於2021年1月31日之企業價值(計量目標集團之總價值並包含目標集團之短期及長期債務之市場資本化)之市場價值為約20.83億港元。鑒於該評估價值等於初步評估函件所載估值，故無需對代價作進一步調整。

4.4 先決條件

完成須待以下先決條件獲達成後，方告完成：

- (a) 買方已完成其就目標集團之業務、財務、法律及其他方面之盡職審查，並合理信納其結果；

- (b) 賣方已根據物業轉易及財產條例第13條證明物業持有公司各自對該等物業出具妥善業權及根據物業轉易及財產條例第13A條已向買方交付業權契據及文件；及
- (c) 於英皇國際股東特別大會及股東特別大會上就買賣協議及其項下擬進行之交易取得所有必要批准。

倘任何上述條件未有根據買賣協議於買賣協議日期起9個月內達成(或由買方豁免，除上述條件(c)外)，買方其後將有權根據買賣協議的條款向賣方送達書面通知以終止買賣協議，賣方應隨即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、彌償及利息，而賣方及買方概不得據此向另一方提出任何索償，惟任何先前違反者除外。

吾等認為買賣協議中有關先決條件之條款屬公平合理，因為該等條款保護 貴公司(作為交易中之買方)之利益。

於最後實際可行日期，條件(a)及(b)已達成。

5. 代價之評估

為評估代價之公平性和合理性，吾等已審閱及考慮商業估值報告，當中列明目標集團於2021年1月31日之企業價值之市場價值估值為約20.83億港元。根據商業估值報告，企業價值計量目標集團之總價值並包含目標集團之短期及長期債務之市場資本化。

鑒於英皇國際及 貴公司共同委聘物業估值師對該等物業於2021年1月31日進行估值，因為該等物業代表目標集團於同日所持有之主要資產，故吾等亦已審閱及考慮物業估值報告。根據物業估值報告，該等物業於2021年1月31日之市場價值為20.15億港元。

鑒於儘管該等物業為目標集團持有之主要資產，但目標集團亦持有其他資產及負債，於釐定目標集團之企業價值或代價時應當將其考慮在內，故吾等認為，於釐定代價時參考商業估值報告而非物業估值報告屬合理。

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段的規定進行有關商業估值報告及物業估值報告之工作，包括(i)評估估值師估算類似目標集團之實體之經驗；(ii)獲取估值師就其他業務、或物業、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)檢視估值師對目標集團進行估值之委聘條款，特別是其工作範圍；及(v)與估值師討論商業估值報告及物業估值報告所採納之基礎、方法及假設。

5.1. 估值師

據吾等所知，商業估值師之董事總經理及商業估值報告之簽署人蔡世福先生（「**蔡先生**」）在專業估值方面擁有逾10年經驗。蔡先生為（其中包括）特許金融分析師(CFA)及國際認證評價專家(ICVS)，ICVS是由國際認證評價專家協會(IACVS)頒授的商業估值專業認證。吾等已取得有關商業估值師在其他業務估值方面的往績資料，並注意到商業估值師曾為多間在聯交所上市的公司擔任估值師。因此，吾等認為商業估值師及蔡先生具有資格、富有經驗及有能力就目標集團之估值進行業務評估及提供可靠意見。

誠如商業估值報告所述，就目標集團所擁有之該等物業之估值而言，物業估值師已獲委聘為彼等提供該等物業之市場價值，因此，於評估該等物業之估值是否公平合理時，吾等已審閱物業估值師編製之物業估值報告。據吾等所知，物業估值師之資深董事及董事以及物業估值報告之簽署人凌國維先生（「**凌先生**」）及蘇志鈞先生（「**蘇先生**」）於香港物業估值方面分別擁有逾35年及26年經驗。吾等已取得物業估值師在其他物業估值方面之往績資料，並注意到物業估值師曾擔任香港類似物業之估值師，因此，吾等認為物業估值師、凌先生及蘇先生具有資格、富有經驗及有能力進行物業估值，並就該等物業之估值提供可靠意見。

吾等亦已向估值師查詢彼等是否獨立於 貴集團及賣方，並獲知估值師乃 貴集團及其關連人士(包括賣方)之獨立第三方。估值師亦向吾等確認，彼等並不知悉其與 貴集團或任何其他人士之間有任何關係或利益，而該等關係或利益將合理被視為影響其獨立性以擔任英皇國際及 貴公司之獨立估值師。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，概不存在任何安排據其彼等將可向 貴集團及其關連人士(包括賣方)收取任何費用或利益。

此外，吾等亦從 貴公司與估值師訂立之委聘函件中注意到，工作範圍適合估值師達致需作出之意見，且工作範圍並無任何可能會對估值師所作保證程度造成不利影響之限制。

5.2. 估值基準

吾等已審閱商業估值報告，並了解到商業估值報告乃按持續經營基準編製，並根據國際評估標準委員會所頒佈有關商業估值之國際評估標準(「國際評估標準」)進行。

根據國際評估標準，市場價值之定義為「某項資產或負債於估值日期經過適當市場推廣後由自願買方與自願賣方透過公平交易作交易之估計金額，期間雙方均在知情、審慎及並無強迫的情況下進行交易」。由於吾等並無注意到任何不尋常事宜，致使吾等相信商業估值報告並非按合理基準編製，故吾等認為估值公平展現目標集團之企業價值之市場價值，並構成公平合理基準以供吾等進一步評估代價。

5.3. 估值方法

吾等已就對目標集團於2021年1月31日企業價值之市場價值進行估值所採用的方法與商業估值師討論，並注意到，彼等已考慮三項公認估值方法，即成本法、市場法及收入法。

誠如商業估值報告所述，

1. 成本法釐定企業的價值，方式為「使用建基於資產淨值的一個或多個方法。價值乃基於替代原則而確定，這表示企業所有權權益的價值取決於經考慮因實質損耗以及功能和經濟陳舊(如存在及可計量)所引致的折讓後重新產生或重置資產淨值所需之成本」；
2. 市場法釐定企業的價值，方式為「使用與經已出售的同類企業所有權權益作比較之一個或多個方法。價值乃基於競爭原則而確定，這表示若某項企業與另一項企業類似並可由另一項企業替代，兩項企業價值應相同」；及
3. 收入法釐定企業的價值，方式為「使用將預計利益轉換為現值金額之一個或多個方法。價值乃基於預計原則而確定，這表示企業所有權權益的價值為未來經濟利益流入的現值之總和」。

吾等通過與商業估值師討論注意到，收入法可能適合本次估值。然而，收入法需要可靠的業務預測，於現行市場條件下此項要求非常難以滿足。基於吾等與商業估值師之討論以及審閱本通函附錄二所載之市場顧問報告，吾等同意，酒店及服務式公寓業務之前景將受到2019冠狀病毒病大流行發展以及疫情被控制後香港旅遊之恢復情況的嚴重影響。儘管旅遊刺激措施(如旅行氣泡、深港邊境重開、航空業恢復等)將對酒店及服務式公寓行業以及因而對目標集團之估值產生正面影響，但該等因素並不易於預測，特別是若干因素將視乎其他國家之政策而定。因此，吾等同意商業估值師之觀點，對於採納收入法將難以作出可靠的業務預測。

另一方面，市場法為適用的估值方法。根據商業估值師，該等物業為目標集團於2021年1月31日持有之主要資產。由於各項該等物業之市場價值已由物業估值師獨立估值，因此並無必要再次於目標集團層面運用市場法。因此，在評估目標集團企業價值之市場價值時採用成本法下之經調整資產淨值法，可直接反映目標集團相關資產之價值。

根據商業估值報告，已透過經調整資產淨值法評估目標集團之綜合資產及負債的價值。鑒於於2021年1月31日，目標集團之主要資產為該等物業，因此，運用經調整資產淨值法涉及以下程序：

1. 估計該等物業之價值；
2. 評估是否需要就目標集團之其他資產及負債進行調整；及
3. 釐定是否需要對評估目標集團企業價值之市場價值進行估值調整。

程序1由物業估值師執行，而程序2及3則由商業估值師執行。

根據與物業估值師面談，吾等了解到，由於香港物業市場之可比較物業(即酒店大樓、商業及住宅綜合大樓)的近期銷售數據大多為公開資料，因此物業估值師認為採用市場法最為合適，因為該方法可提供更客觀之結果。通過與物業估值師討論，吾等亦知悉市場法乃公認為對物業進行估值最為認可之估值方法，當中涉及分析類似物業之近期市場證據，以及將該等市場證據與估物業進行比較。市場法亦為成熟市場中最廣泛使用之物業估值方法，因一般認為最佳之價值證據為就相類物業所支付之價格。

為評估該等可資比較物業之公平性及合理性，吾等已就選擇標準與物業估值師討論。吾等了解到可資比較物業相關數據及資料主要來自各物業數據網站，並且吾等注意到物業估值師根據物業各自的類型、位置、質量(如是否擁有景觀及／或電梯)、物業建成年份、物業交易日期等選擇可資比較物業。物業估值師選擇與該等物業具有最大相似性之物業，吾等認為該選擇標準合乎邏輯且屬公平合理。由於吾等並非估值專家，以及並無訂閱任何物業數據網站，吾等專注於審閱所選擇之可資比較物業是否與該等物業具有相似性。通過吾等之審閱，可資比較物業大部分為相較於該等物業具有類似類型以及處於相同或鄰近區域之物業。更重要的是，該等可資比較物業之銷售均為近期。鑒於其相似性以及物業估值師確認該等可資比較物業為基於其深知之詳盡清單，因此，吾等認為該等物業估值中所用之可資比較物業選擇誠屬公平合理。

獨立財務顧問函件

下文載列物業估值師分析之可資比較物業列表。

a) 英皇駿景酒店之3項可資比較物業

日期	酒店名稱及地址	成交價 (百萬港元)	總樓面面積 (平方呎)	單價 (每平方呎)
2020年8月	銅鑼灣摩頓臺7號香港珀麗 尚品酒店	460.00	31,157	14,764港元
2020年7月	西營盤皇后大道西199號 皇后酒店	310.00	26,777	11,577港元
2020年5月	旺角新填地街423及425號 逸豪酒店	260.00	17,497	14,860港元

b) The Unit Serviced Apartments之2項可資比較商業物業

日期	可資比較物業	代價 (百萬港元)	實用面積 (平方呎)	單價 (每平方呎)
2020年12月	黃泥涌道51號翠谷樓 地下2號單位	39.0	883	44,168港元
2018年8月	黃泥涌道75B雅景大廈 地下店舖A	15.0	320	46,875港元

獨立財務顧問函件

c) *The Unit Serviced Apartments*之11項可資比較住宅物業

日期	可資比較物業	代價 (百萬港元)	實用面積 (平方呎)	單價 (每平方呎)
2021年1月	黃泥涌道1號永光苑12樓A室	10.000	468	21,357港元
2021年1月	跑馬地桂芳街8號 Eight Kwai Fong3樓E室	11.543	398	29,003港元
2021年1月	跑馬地桂芳街8號 Eight Kwai Fong8樓F室	13.238	428	30,930港元
2020年12月	跑馬地桂芳街8號 Eight Kwai Fong8樓B室	13.345	402	33,197港元
2020年12月	跑馬地桂芳街8號 Eight Kwai Fong8樓A室	13.293	411	32,343港元
2020年11月	跑馬地桂芳街8號 Eight Kwai Fong10樓F室	13.584	428	31,738港元
2020年11月	跑馬地桂芳街8號 Eight Kwai Fong5樓F室	12.060	428	28,178港元
2020年11月	山村道49號駿愉居19樓A室	8.000	379	21,108港元
2020年11月	山村道49號駿愉居17樓B室	7.050	294	23,991港元
2020年7月	毓秀街23號逸怡居28樓B室	9.060	392	23,123港元
2020年6月	黃泥涌道1號永光苑6樓A室	11.500	468	24,560港元

獨立財務顧問函件

d) MORI MORI Serviced Apartments之5項可資比較商業物業

日期	可資比較物業	代價 (百萬港元)	實用面積 (平方呎)	單價 (每平方呎)
2021年1月	謝斐道404-406號文石大廈 地下店舖A及店舖B	38.0	1,129	33,658港元
2020年8月	謝斐道379-389號特麗樓 地下店舖6及7	29.0	880	32,955港元
2020年7月	駱克道315-321號駱基中心 地下店舖E	17.5	348	50,287港元
2020年3月	駱克道381-383號富士大廈 地下店舖A	30.0	647	46,368港元
2019年7月	摩理臣山道17號地下	19.0	533	35,647港元

獨立財務顧問函件

e) *MORI MORI Serviced Apartments*之8項可資比較住宅物業

日期	可資比較物業	代價 (百萬港元)	可售面積 (平方呎)	單價 (每平方呎)
2021年1月	交加街9號嘉威閣13樓	5.80	311	18,650港元
2020年12月	駱克道204-210號 三元大廈20樓A室	6.00	389	15,424港元
2020年12月	謝斐道110-116號 美暉大廈20樓A室	6.68	427	15,644港元
2020年12月	太和街2-8號泰和大廈15樓A室	5.90	388	15,206港元
2020年10月	軒尼詩道229-233號 怡明閣5樓A室	4.60	309	14,887港元
2020年10月	軒尼詩道229-233號 怡明閣7樓B室	5.12	309	16,570港元
2020年9月	軒尼詩道229-233號 怡明閣11樓B室	5.00	309	16,181港元
2020年8月	軒尼詩道229-233號 怡明閣7樓A室	5.15	309	16,667港元

有關上述可資比較物業之詳情，請參閱本通函附錄一(B)所載之「物業估值報告」一節。

根據吾等對上述29項可資比較物業的檢視，吾等注意到所選取之可資比較物業：(i)就英皇駿景酒店之可資比較酒店物業，價格介乎每平方呎11,577港元至14,860港元；(ii)就The Unit Serviced Apartments之可資比較商業／公寓物業及零售物業，價格分別介乎每平方呎44,168港元至46,875港元以及每平方呎21,108港元至33,197港元；及(iii)就MORI MORI Serviced Apartments之可資比較商業／公寓物業及零售物業，價格分別介乎每平方呎32,955港元至50,287港元及每平方呎14,887港元至18,650港元。

物業估值師已視察該等物業之外部及於可能情況下亦已視察該等物業之內部。儘管並無進行結構調查，於視察過程中並無發現嚴重缺陷。通過與物業估值師面談，吾等亦注意到，當使用市場法並參考市場上可資比較物業之銷售資料對該等物業進行估值時，物業估值師已考慮該等物業與可比較物業就其各自之交易時間、位置、景觀及其他相關因素而論之不同屬性，並已作出相應調整。就此而言，吾等了解到，如可資比較物業在相關屬性方面(如交易時間、位置、樓齡、面積、鋪面、間隔及淨空高等)優於該物業，則將進行向下調整以調減可資比較物業之單價，反之亦然。該等估值調整顯示物業估值師已考慮可資比較物業與該等物業之間存在之差異，而吾等亦認為該等調整符合邏輯。因此，吾等認為，於得出該等物業之估值時對可資比較物業應用之調整屬公平合理。

經考慮該等估值調整及分析後，鑒於可資比較物業與該等物業在位置、面積及其他特徵方面存在差異，吾等明白物業估值師已將該等物業之相關分析單位價格乘以各自面積，得出該等物業於2021年1月31日之總計估值為20.15億港元。

鑒於香港物業市場活躍及資料公開，加上吾等對樣本的檢視，已有充足的可比較物業用作分析，吾等認為該等可比較物業為該等物業之估值提供良好及客觀基準，以及市場法適用於有關估值。

吾等亦從商業估值報告中注意到，在獲得該等物業於2021年1月31日之估值20.15億港元後，商業估值師於該等價值上加上目標集團之其他流動及非流動資產以及負債金額，得出目標集團企業價值之市場價值估值約20.83億港元。就流動資產及流動負債而言，商業估值師已假設該等資產及負債之賬面值反映其市場價值，因為其屬短期性質，而就欠同系附屬公司之款項及銀行貸款而言，由於該等款項已納入目標集團之企業價值，商業估值師認為於估值時無需將該等款項自目標集團之總資產中扣減。吾等已與商業估值師就此進行討論，並注意到根據定義，企業價值包括股權持有人及債務持有人之注資。商業估值師進一步闡述欠同系附屬公司款項與為開展業務而自其他關連方取得之借貸類似，因此該等款項與債務類似，應當於目標集團之企業價值估值中反映且不應扣減。

5.4. 估值調整

如上文所討論，對該等物業進行估值後，商業估值師不僅須評估是否需要就目標集團之其他資產及負債作出調整，並須決定是否須就目標集團企業價值之市場價值的估值作出估值調整。就此而言，吾等已參閱 貴公司向吾等提供之目標集團於2021年1月31日之綜合財務狀況表，並注意到目標集團其他資產及負債之價值，已於其企業價值之市場價值估值中妥為反映。

就此而言，吾等從商業估值報告中注意到，商業估值師認為估值調整（通常透過應用缺乏市場流通性折讓（「缺乏市場流通性折讓」）作出）不適用於其對目標集團企業價值之市場價值的估值，原因是(i)目標集團之主要資產為該等物業，因此收購目標集團基本上等同於收購該等物業，其相比其他私人公司之股權相對更容易於公開市場出售；(ii)該等物業之估值乃參考可比較物業之交易價格，已反映資產層面之缺乏市場流通性折讓，因此毋須在公司層面作進一步缺乏市場流通性折讓調整。

換言之，鑒於估計目標集團之主要資產（即該等物業）之價值所使用的市場價值已反映缺乏市場流通性折讓，商業估值師認為且吾等同意，毋須於公司層面應用額外缺乏市場流通性折讓，乃因如此將導致重複計算缺乏市場流通性折讓的問題。因此，吾等認為，於目標集團企業價值之市場價值估值中不應用缺乏市場流通性折讓屬公平合理。

5.5. 估值假設

根據物業估值報告，該等物業之估值乃假設(i)該等物業之內部裝修完整並維持與其年期及用途相當之合理狀況，及該等物業保持其原有／經批准之格局，並無於未經授權情況下進行任何建造、擴建及改建；及(ii)該等物業就其現有用途於2021年1月31日獲提供通用及令人滿意之屋宇服務。此外，物業估值師並無就所估值該等物業之任何抵押、按揭或欠款或出售時可能招致之何開支或稅項作出撥備。除另有說明外，物業估值師假設該等物業並無可能影響該等物業價值之產權負擔、繁苛性質之限制及開支。吾等從物業估值師得悉，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等物業屬客觀及恰當，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。

就商業估值報告而言，吾等注意到商業估值師已就目標集團企業價值之市場價值的估值作出多項假設。吾等已與商業估值師討論及檢視所作出之假設，且並無發現任何事項令吾等懷疑商業估值報告中所採用假設之公平性和合理性。

由於吾等並不知悉於最後實際可行日期相關假設及因素有關之任何重大變化，因此吾等仍然認為物業估值報告及商業估值報告以及其相關基準、方法及假設屬恰當，且物業估值報告及商業估值報告乃分別釐定該等物業之市場價值以及目標集團企業價值之市場價值估值的適當參考。

5.6. 本節結論

鑒於代價相當於商業估值報告中所述目標集團於2021年1月31日之企業價值之市場價值估值約20.83億港元，吾等認為代價乃按正常商業條款計算，誠屬公平合理，並符合貴公司及股東的整體利益。

6. 交易之財務影響

緊隨完成後，目標公司將成為 貴公司之間接非全資附屬公司以及仍為英皇國際(透過其於 貴公司之股權)之附屬公司。

因此，目標集團之綜合財務業績將綜合至 貴集團之綜合財務報表。根據通函附錄五所載經擴大集團之未經審核備考財務資料，交易對經擴大集團之盈利、營運資金及資產淨值之財務影響列載於下文。應注意下列分析僅供說明，並不代表經擴大集團於完成後之財務狀況。

6.1. 盈利

根據2020年報，截至2020年3月31日止年度股東應佔溢利為約2.64億港元。假設完成於2019年4月1日作實，則截至2020年3月31日止年度經擴大集團之股東應佔未經審核備考綜合溢利將增至約6.64億港元。

6.2. 營運資金

由於代價以及收購有關之交易成本分別總計約20.83億港元及160萬港元將通過現金支付，故預期緊隨完成後 貴集團之營運資金狀況將減少。

根據2020中期報告， 貴集團於2020年9月30日擁有短期存款以及銀行結餘及現金總計約33.79億港元，意味著 貴集團具有充足現金資源以結付代價。因此，交易預期不會對完成後經擴大集團之營運資金造成巨大壓力。

6.3. 資產淨值

假設完成已於2020年9月30日作實，則經擴大集團之未經審核備考綜合總資產以及總負債將分別增加至約60.43億港元及5.71億港元。因此，經擴大集團股東應佔未經審核備考綜合資產淨值將減少至約44.95億港元。

基於上述分析，吾等注意到，儘管交易將對經擴大集團之營運資金狀況及資產淨值造成暫時負面影響，但將對經擴大集團之盈利帶來正面影響。此外，預期代價將不會對完成後經擴大集團之營運資金造成巨大壓力。經考慮交易之理由及裨益、代價之公平合理以及將自目標集團產生之未來收入，吾等認為，交易對經擴大集團之營運資金狀況及資產淨值造成之短期不利財務影響商業上屬合理。

推薦意見

經考慮上文所述之主要因素及理由後，吾等認為，訂立買賣協議及其項下擬進行之交易將豐富 貴集團之資產組合，繼而通過靈活精準之擴展推動 貴集團的主營業務以取得持續成功。鑒於交易對 貴集團擴展主要業務而言具有戰略必要性，訂立買賣協議及其項下擬進行之交易被視為於 貴集團之一般及日常業務過程中進行。

吾等亦認為，買賣協議及其項下擬進行之交易符合正常商業條款，誠屬公平合理且符合 貴公司及股東之整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦獨立股東於股東特別大會上投票贊成批准買賣協議及其項下擬進行之交易之決議案。吾等亦推薦獨立股東於股東特別大會上投票贊成有關買賣協議及其項下擬進行之交易之決議案。

此 致

英皇娛樂酒店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

2021年4月30日

* 李德光先生根據證券及期貨條例註冊為負責人員，可為百利勤金融有限公司從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，並於會計及金融服務行業擁有逾30年經驗。



敬啟者：

關於：Poly Keen International Limited及其附屬公司之企業價值

根據吾等與英皇集團(國際)有限公司(「**英皇國際**」)及英皇娛樂酒店有限公司(「**英皇娛樂酒店**」，與英皇國際統稱為「**訂約各方**」)的討論，吾等明白，訂約各方通過彼等各自的附屬公司於2021年3月16日訂立買賣協議(「**買賣協議**」)。根據買賣協議，英皇國際的直接全資附屬公司英皇酒店集團有限公司(「**賣方**」)已有條件同意出售，英皇娛樂酒店的間接非全資附屬公司英皇酒店投資有限公司(「**買方**」)已有條件同意收購英皇國際之間接全資附屬公司Poly Keen International Limited(「**目標公司**」)之全部股權以及目標公司欠付賣方之貸款。

訂約各方委聘旗艦資產評估顧問有限公司(「**旗艦資產評估**」)對目標公司及其附屬公司(統稱「**目標集團**」)於2021年1月31日(「**估值日期**」)之企業價值進行獨立估值。

吾等的分析及結論(僅可整體採用),僅供訂約各方用作內部參考,以及可能構成訂約各方通函的一部分。未經吾等明確書面同意,有關分析及結論不得作任何其他用途或由任何其他人士使用。任何人不得依賴吾等的分析及結果,以取代其本身判斷或盡職審查。以下報告概述根據吾等進行的分析得出的結論及結果。

本估值委聘乃根據國際評估標準進行。本估值委聘得出之價值估計代表吾等對有關價值的結論。

基於吾等在本報告所述的分析,目標集團於估值日期的企業價值按具控制權、不可在市場轉售基準為:

於2021年1月31日

千港元

企業價值

2,082,485

該等結果受本報告所述的有關假設、限制條件及一般服務條件聲明所規限。吾等並無責任於本報告日期後因吾等注意到的資料而更新吾等的報告或結果。

此 致

香港灣仔
軒尼詩道288號
英皇集團中心28樓
英皇集團(國際)有限公司
董事會

及

香港灣仔
軒尼詩道288號
英皇集團中心28樓
英皇娛樂酒店有限公司
董事會 台照

代表
旗艦資產評估顧問有限公司
董事總經理
蔡世福
MSc. Fin, CFA, ICVS
謹啟

2021年4月30日

目錄

1. 概要	4
2. 緒言	4
3. 服務範圍	5
4. 價值基準	5
5. 價值前提	5
6. 價值層級	6
7. 資料來源	6
8. 公司概覽	7
9. 估值方法	7
10. 一般假設	9
11. 經調整資產淨值	9
12. 限制條件	12
13. 結論	12
附件A – 一般服務條件聲明	14
附件B – 參與員工的履歷	15

1. 概要

規管標準：	國際評估標準
用途：	內部參考
價值標準：	市場價值
價值前提：	以持續經營為前提的價值
價值層級：	具控制權而且缺乏市場流通性的權益
客戶：	英皇集團(國際)有限公司 英皇娛樂酒店有限公司
目標：	Poly Keen International Limited及其附屬公司之企業價值
實體類別：	私人公司
估值日期：	2021年1月31日
報告日期：	2021年4月30日
方法：	成本法－經調整資產淨值
估值結果(千港元)：	2,082,485

2. 緒言

於2021年3月16日，買方已與賣方訂立買賣協議，據此賣方已有條件同意出售，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欠付賣方之貸款。

吾等獲委聘就目標集團於估值日期之企業價值進行獨立估值。吾等明白，吾等的分析及結論(僅可整體採用)，僅供訂約各方用作內部參考，並將構成訂約各方通函的一部分。

吾等乃就以上用途而進行分析，而未經吾等明確書面同意，本報告不應用作其他用途。任何人不得依賴吾等的分析及結果，以取代其本身判斷或盡職審查。

本估值委聘乃根據國際評估標準進行。本估值委聘得出之價值估計代表吾等對有關價值的結論。

目標公司透過其附屬公司持有一家酒店及兩個服務式公寓(統稱「該等物業」)。該等物業的估值(「物業估值」)乃由第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司(「物業估值師」)進行。有關該等物業的估值詳情，請參閱本通函附錄一(B)所載之物業估值報告。吾等已與物業估值師討論物業估值所採用的估值方法及基準。是次估值倚賴物業估值結果，以達成吾等的意見。

吾等在工作中使用的方法並不包括根據一般公認會計原則進行的審查，其目的是就財務報表或其他財務資料(不論過往或預期)的公平呈列表達意見。

吾等進行的工作受限於本報告所述的假設、限制條件及一般服務條件聲明。

3. 服務範圍

服務範圍包括目標集團於估值日期的企業價值。

4. 價值基準

就本次估值而言的價值基準為市場價值。根據國際評估標準，市場價值的定義為「由自願買方與自願賣方在知情、審慎及無脅迫而行事的情況下，經過適當推銷及公平磋商後於估值日期轉手的資產及負債之估計金額」。

5. 價值前提

價值前提指有關或會適用於估值的最可能的預設交易情況之假設。一般而言有兩種前提：1)持續經營及2)清算。

- 1) 持續經營：預期企業會繼續營運，而無被清算的意圖或風險；及

- 2) 清算：企業明顯於短期內終止經營業務，可進一步分類為有序清算或被迫清算。

就本次估值而言，價值前提應為持續經營。持續經營價值的定義為「預期日後會繼續營運的企業之價值。持續經營價值的無形元素來自具備訓練有素工作團隊、可運作的廠房以及必要執照、系統及程序等因素」。

6. 價值層級

控制權特性及市場轉售特性對股本權益的價值造成重大影響。該等特性的組合一般是指價值層級。共有四個基本的價值層級：1)具控制權及市場流通性的權益價值，2)具控制權但缺乏市場流通性的權益價值，3)不具控制權但具有市場流通性的權益價值及4)不具控制權亦不具市場流通性的權益價值。

就本案例而言，價值層級是具控制權但缺乏市場流通性的權益價值，原因為吾等所評估的目標集團企業價值屬整體企業價值。

7. 資料來源

在吾等的分析中使用的數據來源包括但不限於以下各項：

- 目標集團截至2021年1月31日止10個月之未經審核綜合管理賬目；
- 目標集團截至2018年3月31日、2019年3月31日及2020年3月31日止年度之未經審核綜合管理賬目；
- 目標集團於估值日期之集團圖表；及
- 物業估值師編製之物業估值。

吾等亦依賴來自資本市場來源的公開可得資料，包括行業報告、上市交易公司的各種數據庫及新聞。

吾等對於由他方向吾等提供的財務資料或其他數據的準確性或完整性不表達意見或承擔責任。吾等假設吾等獲提供的財務及其他資料屬準確完整，而吾等乃依賴該等資料來進行吾等的評估。

8. 公司概覽

Poly Keen International Limited

目標公司為一家於英屬處女群島註冊成立的公司，為英皇國際之間接全資附屬公司。目標公司透過其附屬公司在香港從事酒店業務及物業投資。目標集團持有之主要資產包括該等物業，即英皇駿景酒店、The Unit Serviced Apartments及MORI MORI Serviced Apartments。

英皇駿景酒店

其為一座樓高29層，總樓面面積115,728平方呎的酒店。該酒店位於香港灣仔，共設有299間客房，並提供消閒、餐飲及泊車設施。根據好訂網，該酒店被評為四星級酒店。

該酒店設有3間餐廳。Monkey Café及駿景軒由酒店直接運營，以及The Crown由目標公司的另一家附屬公司運營。

The Unit Serviced Apartments

其為一座位於香港跑馬地樓高21層的綜合大樓，地下至1樓專作零售用途，而往上層則設有68個服務式公寓。

MORI MORI Serviced Apartments

其為一座樓高12層的綜合大樓，地下至2樓專作零售／辦公室用途，而往上層則提供18個具有先進設施及專業客戶服務的時尚服務式公寓。

9. 估值方法

有三種常用的方法可用作估計資產的價值，即成本法、市場法及收入法。

成本法：此乃釐定業務所有權權益的價值指標之一般方法，其中使用建基於資產淨值的一個或多個方法。價值乃基於替代原則而確定，這表示業務所有權權益的價值取決於經考慮因實質損耗以及功能和經濟陳舊(如存在及可計量)所引致的折讓後重新產生或重置資產淨值所需之成本。

市場法：此乃釐定業務所有權權益的價值指標之一般方法，其中使用將標的物與經已出售的同類業務所有權權益作比較之一個或多個方法。價值乃基於競爭原則而確定，這表示若某項業務與另一項業務類似並可由另一項業務替代，兩項業務價值應相同。

收入法：此乃釐定業務所有權權益的價值指標之一般方法，其使用將預計利益轉換為現值金額之一個或多個方法。價值乃基於預計原則而確定，這表示業務所有權權益的價值為未來經濟利益流入的現值之總和。

9.1. 方法的選擇

於任何估值中，均應考慮所有三種方法，其後將選擇最相關的一種或多種方法用於估值。

截至估值日期，全球經濟遭受前所未有的2019冠狀病毒病大流行嚴重影響。酒店、傳統零售、餐飲等各行業均受到重大影響，而在互聯網上開展業務的多個行業所受影響較小。於編製本報告時，大流行影響仍在持續，香港經濟尚未恢復。

作為一家持續經營實體，其酒店業務的價值主要取決於營運產生的未來經濟利益。然而，由於收入法的結果取決於預測的可靠程度，且在當前情況下難以就酒店業務作出可靠預測，因此吾等決定不採用收入法作為估值方法。

市場法亦應為評估經營實體的適當方法。在這種情況下，價值在很大程度上取決於該等物業。由於該等物業已根據市場法進行估值，因此基於投資控股公司層面資產淨值的成本法應能反映業務的價值。

企業價值是衡量公司總價值的指標。企業價值包括公司市場價值、短期及長期債務。

$$\begin{aligned} \text{*企業價值} &= \text{總資產} - \text{經營負債} - \text{非控股權益} \\ &\quad - \text{欠一間附屬公司之非控股權益款項} \end{aligned}$$

附註*：其屬有現金及現金等價物，而並無非控股權益及欠一間附屬公司之非控股權益款項之企業價值。就是項估值而言，企業價值已計入待售貸款之價值，原因為待售貸款並未自該總資產中扣除。

10. 一般假設

吾等已確立多項一般假設，為吾等的結果提供足夠支持。在本估值中採納的一般假設如下：

- 1) 除所提供之於估值日期之綜合管理賬目所示者外，目標集團並無擁有其他資產或負債；
- 2) 香港的現行政治、法律、財政、外貿及經濟狀況不會有重大變動；
- 3) 行業趨勢及市況不會嚴重偏離當前市場預期；
- 4) 香港現行稅務法律及政策不會有重大變動；
- 5) 正常營業過程所需的所有相關法律批文、營業證書或執照已正式領取，仍維持效力，並可毋須支付額外成本或費用而獲得；及
- 6) 目標集團將保留稱職的管理人員、主要員工及技術員工，以支持業務持續營運。

11. 經調整資產淨值

經調整後資產淨值法假設公司資產及負債的價值為投資者有意購買或出售公司權益所依據的價值提供客觀證據。

資產及負債的賬面值應予調整以反映其當前市價。為計算企業價值，概不會從總資產中扣除短期及長期債務。

吾等已獲得目標集團的綜合管理賬目。於估值日期，目標集團擁有以下資產及負債：

- 流動資產：銀行結餘及現金、貿易及其他應收款、存貨及可收回稅項等。
- 流動負債：貿易及其他應付款、應付稅項、欠一間附屬公司之非控股權益款項及銀行貸款等。

- 非流動資產：就收購投資物業／物業、機器及設備已付訂金、投資物業及物業、機器及設備，包括英皇駿景酒店、The Unit Serviced Apartments及MORI MORI Serviced Apartments
- 非流動負債：銀行貸款

企業價值反映了整個企業的價值。其反映了為企業貢獻資本之利益相關者(即權益持有人及債務持有人)的總價值。因此，企業價值並未考慮企業之資本結構。因此，於估計企業價值時，不會從公司之總資產中扣除類債務工具。銀行貸款、欠同系附屬公司款項及欠一間附屬公司之非控股權益款項與債務具有類似性質，惟銀行貸款屬從外部人士借入，而欠同系附屬公司款項及欠一間附屬公司之非控股權益款項屬從關聯公司或股權持有人借入。因此，於估計企業價值時，概無從總資產中扣除銀行貸款、欠同系附屬公司款項及欠一間附屬公司之非控股權益款項。

吾等假設流動資產之賬面值反映市場價值，原因為其屬短期性質。

支持業務運營但不視為資本來源的流動負債(如貿易應付款項及其他應付款)將從總資產中扣除，以得出企業價值。吾等假設該等經營流動負債之賬面值反映其市場價值，原因為其屬短期性質。

是次評估，吾等對非控股權益貢獻之價值不感興趣，因此，吾等會扣除非控股權益及欠一間附屬公司之非控股權益款項，以得出最終結論。

就該等物業而言，吾等根據物業估值調整賬面值，並估計因調整而產生的相關遞延稅項負債。就餘下非流動資產而言，吾等依賴賬面值。

就非流動負債而言，由於彼等屬債務，並為企業價值作出貢獻，因此毋須將其納入吾等的估值。

下表概述吾等的計算。

表1：目標集團於估值日期之企業價值

	賬面值 千港元	調整 千港元	市場價值 千港元
銀行結餘及現金	36,297	—	36,297
貿易及其他應收款	7,072	—	7,072
存貨	601	—	601
應收稅項	218	—	218
流動資產總值	44,188	—	44,188
投資物業	515,000	—	515,000
物業、機器及設備	1,523,457	5,775	1,529,232
投資物業／物業、機器及設備之 已付訂金	8,577	—	8,577
非流動資產總值	2,047,034	5,775	2,052,809
總資產	2,091,222	5,775	2,096,997
減：貿易及其他應付款	(12,272)	—	(12,272)
減：應付稅項	(8)	—	(8)
減：遞延稅項負債	—	(953)	(953)
具非控股權益之企業價值	2,078,942	4,822	2,083,764
減：非控股權益	811	—	811
減：欠一間附屬公司之非控股權益款項	(2,090)	—	(2,090)
企業價值	2,077,663	4,822	2,082,485

11.1. 估值調整

在是次評估中，吾等正在評估企業價值，且該價值乃根據經調整資產淨值估計。根據經調整資產淨值得出的價值表明資產持有人可對該等資產行使控制權。因此，毋須對控股股東特權作出額外估值調整。

對於一間少數人持有的私營公司而言，缺乏市場流通性意味著沒有現成市場供股權持有人交易。由於經調整資產淨值乃根據個別資產及負債的市場價值制定，這意味著資產及負債的市場流通性已予反映。因此，毋須應用額外市場流通性折讓。

12. 限制條件

吾等並無對目標集團的業權或所遭受的任何負債進行調查且不承擔責任。

本報告所表達的意見乃根據吾等獲訂約各方及其員工提供的資料，以及來自不同的機構及政府部門的資料而達致，而有關資料未經核實。所有關於本次估值的資料及意見由管理層提供。本報告讀者可自行進行盡職審查。吾等在審閱所獲提供資料時已盡量審慎周詳行事。雖然吾等已將獲提供的主要數據與預期數值進行比較，但有關結果的準確性及來自審閱的結論取決於所獲提供數據的準確性。吾等依賴此等資料，而無理由相信任何重要事實遭到隱瞞或認為進行更詳細分析可揭發更多資料。吾等對所獲提供資料的任何錯誤或遺漏不負責，亦對該等資料所導致的商業決定或行動不承擔任何連帶責任。

此結果反映於估值日期存在的事實及狀況。吾等並無考慮往後的事件，亦無責任就該等往後事件及狀況而更新吾等的報告。

13. 結論

基於吾等在本報告所述的分析，目標集團於估值日期的企業價值的市場價值按具控制權但缺乏市場流通性的基準為：

千港元

企業價值

2,082,485

價值的意見乃建基於公認的估值程序及慣例，其中廣泛地依賴多項假設的使用及眾多不明朗因素的考慮，而該等假設及因素並非全部均可容易計量或確定。

吾等謹此證實，吾等在估值的標的物中並無涉及現有或未來權益。此外，吾等對於所涉及各方並無個人利益或偏見。

代表
旗艦資產評估顧問有限公司
董事總經理
蔡世福
MSc. Fin, CFA, ICVS
謹啟

附件A – 一般服務條件聲明

旗艦資產評估顧問有限公司提供的服務將根據專業估值標準進行。吾等的酬金並不以任何方式因吾等對價值的結論而定。吾等在並無進行獨立核證的情況下假定所有獲提供數據均屬準確。吾等將以獨立承辦商的身份行事，並保留使用分包商的權利。在吾等執行委聘工作的過程中製作的所有檔案、工作文稿或文件將屬於吾等的財產。吾等在完成委聘工作後將保留這些資料最少七年。

吾等的報告僅用作本報告列明的特定用途，任何其他用途均屬無效。未經吾等事先書面同意，任何第三方不得依賴本報告。閣下可向需要審閱其中所載資料的第三方展示本報告全部內容。任何人均不應依賴本報告以代替本身的盡職審查或判斷。未經吾等書面同意，不得在閣下編製及／或向第三方派發的任何文件中引述吾等的名稱或本報告(不論全部或部分)。

閣下同意就吾等有關本次委聘工作所涉及的任何及所有損失、索償、行動、損害賠償、開支或負債(包括合理的律師費)向吾等作出彌償及使吾等免受有關損失。閣下將毋須就吾等的疏忽承擔責任。閣下對於賠償及彌償的責任將擴及至旗艦資產評估顧問有限公司的任何控制人士，包括任何董事、主管人員、僱員、分包商、聯屬人士或代理。倘吾等因本次委聘工作而涉及任何責任，不論是否有高級法理的支持，有關責任將僅限於吾等就本次委聘工作收取的費用金額。

吾等保留將貴公司名稱列入吾等客戶名單之權利，但吾等將會對所有對話、所獲提供的文件及吾等報告的內容保密，除非法律或行政程序及訴訟程序另有規定。該等條件只可由雙方簽訂書面文件而加以修改。

附件B – 參與員工的履歷

蔡世福，*MSc. Fin, CFA, ICVS*

董事總經理

蔡先生為旗艦資產評估顧問有限公司的董事總經理。於擔任現職前，他曾於會計及估值專業工作近15年，其中逾10年從事評估專業。於蔡先生之職業生涯中，他曾於多間香港、中國大陸、馬來西亞及新加坡為歸屬地之上市公司任職。於蔡先生擔任漢華評值之董事時，彼之經驗包括管理建議、項目評估、公開上市、併購及不同資產估值。

蔡先生為特許金融分析師(CFA)特許資格持有人及國際認證評估專家(ICVS)。ICVS是由國際認證評價專家協會(IACVS)頒授的業務估值專業認證。彼於IACVS香港分會的持續教育委員會任職一年，為其會員提供評估培訓。彼亦有為不同專業機構(包括香港會計師公會及澳洲會計師公會)提供評估培訓課程。

蔡先生曾擔任上市公司不同交易之估值專家，包括須予披露收購及出售。彼亦曾擔任多宗商業及家庭法委派之專家證人以及單一共聘專家，包括業務估值及股東糾紛。



香港
灣仔
軒尼詩道288號
英皇集團中心
28樓
英皇集團(國際)有限公司
董事會

香港
灣仔
軒尼詩道288號
英皇集團中心
28樓
英皇娛樂酒店有限公司
董事會

第一太平戴維斯估值及
專業顧問有限公司
香港
太古城英皇道1111號
1208室
電話：(852) 2801 6100
傳真：(852) 2530 0756
地產代理牌照號碼：C-023750
savills.com

敬啟者：

關於：(1) 香港灣仔皇后大道東373號
(2) 香港灣仔摩理臣山道46號及48號
(3) 香港跑馬地奕蔭街17號
(統稱「該等物業」)

吾等按英皇集團(國際)有限公司(「英皇國際」)及英皇娛樂酒店有限公司(「英皇娛樂酒店」)的共同指示評估該等物業於2021年1月31日(「估值日期」)之市場價值，以供載入英皇國際及英皇娛樂酒店分別就買賣該等物業刊發之公開通函。

該等物業於估值日期由英皇國際持作投資用途，並將由英皇娛樂酒店收購作投資用途。

吾等確認，吾等已進行視察、作出相關查詢及查冊，並取得吾等認為必要之有關其他資料，以向閣下提供吾等於估值日期對有關估值之評估。

估值基準

吾等之估值乃吾等對該等物業各自市場價值之意見。所謂市場價值，就吾等所下定義而言，指「資產或負債經適當市場推廣後，由有意買方與有意賣方在知情、審慎及非強迫之情況下，於估值日期公平交易的估計金額」。

此外，市場價值被理解為所估計的資產或負債之價值，並無考慮買賣（或交易）成本，亦無抵銷任何相關稅項或潛在稅項。

吾等的估值乃根據香港測量師學會（「**香港測量師學會**」）頒佈的香港測量師學會估值準則（2020年版）編製，該準則包括國際評估標準以及（倘適用）相關香港測量師學會或司法管轄區的補充資料。吾等亦已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「**上市規則**」）第5章。

估值師之身份及資格

是次估值工作乃由凌國維先生及蘇志鈞先生負責。凌國維先生為第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司（「**第一太平戴維斯**」）之資深董事，並為香港測量師學會會員，具備逾35年之香港物業估值經驗。蘇志鈞先生為第一太平戴維斯之董事，並為擁有逾26年香港物業估值經驗之香港測量師學會會員。彼等對相關市場擁有充份認識、技能及了解，可勝任是次估值工作。

在閣下指示吾等就該等物業提供估值服務之前，第一太平戴維斯未曾於過往十二個月參與該等物業之估值。

吾等獨立於英皇國際及英皇娛樂酒店。吾等並不知悉第一太平戴維斯或凌國維先生或蘇志鈞先生於是次工作中可能出現的任何潛在利益衝突情況。吾等確認，第一太平戴維斯、凌國維先生及蘇志鈞先生均可就有關該等物業提供客觀及公正之估值。

估值方法

在編製該等物業之估值時，吾等主要採用銷售比較法，且已參考市場公開之可資比較物業銷售。於吾等之估值中，吾等已考慮該等物業與可資比較在交易時間、地點、景觀及其他相關因素方面之不同特性，並作出相應調整。

業權調查

吾等並未獲提供有關該等物業之業權文件副本，但吾等已就該等物業向土地註冊處查冊。然而，吾等並無查閱文件正本以證實所有權或確定是否存在吾等所獲副本上並無顯示之任何修訂。據英皇國際及英皇娛樂酒店告知及就其所深知，該等物業並無牽涉任何重大調查、通告、未決訴訟、違法事項或業權缺失問題。在吾等的估值中，吾等已假設該等物業擁有正式法律業權且可在市場上自由轉讓。吾等不會就吾等對該等資料所作任何詮釋承擔責任，因吾等認為此屬閣下法律顧問之責任範圍。

估值考量及假設

吾等在很大程度上依賴英皇國際及英皇娛樂酒店所提供的資料，並已接納就有關規劃批准或法定通告、地役權、土地年期、租賃、聲明、建築圖則、平面圖、樓面面積及所有其他相關事項所給予吾等的資料。吾等並無理由懷疑英皇國際及英皇娛樂酒店提供予吾等的資料的真實性及準確性。吾等已獲英皇國際及英皇娛樂酒店告知所獲提供的資料並無遺漏任何重大事實。

吾等並無進行實地測量，以核證有關該等物業樓面面積的準確性。本報告所載尺寸、量度及面積乃基於吾等所獲提供的文件中載列的資料，因此僅屬約數。

吾等曾視察該等物業的外觀，且在可能情況下，吾等亦已視察該等物業的內部。吾等的視察乃由黃世僑先生(MHKIS, MRICS)於2021年3月10日進行。然而，吾等並無進行任何結構測量，惟吾等於視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等不能報告該等物業是否並無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無對任何設施進行測試，亦無對該等物業進行環境研究。於進行估值時，吾等假設該等物業之內部均已落成及保持符合其樓齡及用途的合理狀況，且該等物業保持原有／經核准佈局，並無任何未經授權的結構物、加建及改建。吾等在估值中亦假設於估值日期該等物業已配備正常及滿意的樓宇設備作現時用途。

據英皇國際及英皇娛樂酒店告知及就其所深知，於估值日期並無計劃大幅建造、翻新、改造、發展該物業，或變更該等物業的用途。

吾等的估值並無考慮該等物業的任何抵押、按揭或欠款，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，吾等假定該等物業並無可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

除就買賣該等物業於英皇國際及英皇娛樂酒店將予刊發的公眾通函內進行披露外，在未獲得吾等以書面批准轉載本報告(按所示的形式及內容)之前，估值報告全部或其任何部份均不可收錄在任何文件、通函或聲明內，亦不可加以引述。

隨函附奉吾等的估值概要及估值報告。

代表

第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司

資深董事

凌國維

MRICS MHKIS RPS(GP)

董事

蘇志鈞

MRICS MHKIS RPS(GP)

2021年4月30日

附註：凌國維先生為專業測量師，擁有逾35年香港物業估值經驗。

蘇志鈞先生為專業測量師，擁有逾26年香港物業估值經驗。

估值概要

物業	於2021年1月31日 現況下之市場價值
1. 香港灣仔皇后大道東373號	1,500,000,000港元
2. 香港灣仔摩理臣山道46號及48號	250,000,000港元
3. 香港跑馬地奕蔭街17號	265,000,000港元
總計：	<u><u>2,015,000,000港元</u></u>

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2021年1月31日 現況下之市場價值
1.	香港灣仔 皇后大道 東373號。	該物業為一座建於註冊地盤面積約為717平方米(7,718平方呎)的地盤上的29層酒店樓宇。	據告知，英皇國際現以「英皇駿景酒店」商標營運該物業作酒店。	1,500,000,000港元 (港幣拾伍億元)
	內地段第 8970號。	該樓宇位於灣仔區皇后大道東及厚德里之間，臨近它們與摩理臣山道的交界處。灣仔是發展成熟的商業及住宅區。該樓宇附近的發展項目主要包括酒店以及醫療保健設施。 該樓宇已於2017年落成。根據建築事務監督批准之一組建築圖則，該樓宇包括地下2樓之後勤設施及機房；地下1樓之停車場及機房；地下低層之停車場及後勤設施；地下之酒店入口大堂、行政管理辦公室、咖啡廳及機房；1樓之餐廳及機房，2樓之餐廳及機房；3樓至24樓之客房及後勤設施；25樓之餐廳及機房。該樓宇合共提供299間客房(包括7間套房)、10個私家車停車位、重型貨車裝卸區、兩個計程車／私家車停車處以及一個大巴／旅遊車停車處。	該酒店於2020年6月至11月之平均入住率約為54%。 該物業的25樓按一份為期4年的租約出租，由2019年4月1日起至2023年3月31日止，每月基本租金為160,000港元。2020年12月1日起至2021年2月28日期間的每月基本租金減少至64,000港元。	

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2021年1月31日 現況下之市場價值
----	----	-------	------	-------------------------

根據建築圖則，該樓宇的總樓面面積約為10,751.37平方米(115,728平方呎)。

內地段第8970號乃根據賣地條件第20142號從政府持有，自2011年8月8日起為期50年。該地段之每年應付地租為地段不時應課差餉租值之3%。

附註：

- (1) 根據近期之土地查冊記錄，該物業目前之註冊擁有人為動之源有限公司，其為英皇國際間接全資擁有之公司。
- (2) 該物業受以日期為2018年7月3日由東亞銀行有限公司承按之法定押記／按揭規限，註冊摘要編號為18072002820274。
- (3) 根據於2020年12月4日《憲報》刊登之黃泥涌分區計劃大綱圖編號S/H7/21，該物業位於「商業」區。
- (4) 於吾等對該物業進行估值時，吾等已考慮過去一年香港島及九龍半島市區之酒店物業成交，考慮到其交易時間、位置及規模後選擇3宗成交作為可資比較物業。可資比較物業的詳情載於下表：

日期	酒店名稱及地址	代價 (百萬港元)	總樓面面積 (平方呎)	單價 (每平方呎)
2020年8月	銅鑼灣摩頓臺7號香港珀麗尚品酒店	460.00	31,157	14,764港元
2020年7月	西營盤皇后大道西199號皇后酒店	310.00	26,777	11,577港元
2020年5月	旺角新填地街423及425號逸豪酒店	260.00	17,497	14,860港元
			平均	13,734港元
			經調整 平均單位價格	13,000港元

- (5) 可資比較物業之單價介乎每平方呎11,577港元至14,860港元。於吾等的估值中，吾等已考慮該物業與可資比較物業之間在交易時間、地點、景觀、樓齡及狀況及規模等方面之不同特性，並作出相應調整。
- (6) 於對可資比較物業進行調整時，如可資比較物業在上述屬性方面優於該物業，則將作出向下調整以調減可資比較物業之單價，反之亦然。可資比較物業之平均經調整單價得出該物業之單價約為每平方呎13,000港元。
- (7) 根據香港旅遊發展局的資料，灣仔區共有10,709間酒店客房，約佔香港酒店客房總數的12%；於2020年6月至11月，灣仔區酒店的平均入住率約為50%。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2021年1月31日 現況下之市場價值
2.	香港灣仔 摩理臣山 道46號及 48號。	該物業為一座建於註冊地盤面積約為235.41平方米(2,534平方呎)的地盤上的12層商業及住宅綜合大樓。	摩理臣山道46號的地下商舖單位按一份租約出租，租期自2019年3月1日起，為期2年，月租為106,920港元，其後租期自2021年3月1日起為期2年，月租為80,190港元。摩理臣山道48號的地下商舖單位按一份租約出租，租期自2019年5月1日起，為期2年，第一年的月租為82,000港元及第二年的月租為85,000港元。商舖單位的所有月租不包括差餉、管理費及所有其他開支。	250,000,000港元 (港幣貳億伍仟萬元)
	內地段第 8391號。	該樓宇位於灣仔區摩理臣山道西南面，臨近日善街與立德里的交界處。灣仔是香港發展成熟的商業及住宅區。該樓宇附近的發展項目主要包括商業及住宅綜合大樓、辦公樓宇及酒店。 該樓宇於1977年落成。據英皇國際所述，該樓宇已於2015年進行大規模翻新。 根據建築事務監督批准之一組建築圖則，該樓宇包括地下兩間商舖，1樓及2樓各樓之兩間辦公室；以及3樓至11樓各樓的兩個住宅單位。 根據建築圖則，該樓宇的總樓面面積約為1,538.18平方米(16,557平方呎)。	英皇國際佔用1樓及2樓的辦公室。	

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於2021年1月31日 現況下之市場價值
	內地段第8391號乃根據賣地條件第10819號從政府持有，自1975年11月15日起為期75年，並可再續期75年。該地段之每年應付地租為100港元。	該物業之餘下部分目前由英皇國際以「MORI MORI Serviced Apartments」商標營運作服務式公寓。全部18個單位中的3個單位空置，而餘下單位則根據各租約出租，最後租約於2021年12月屆滿，每月總租金約為375,000港元，包括差餉、管理費及所有其他開支。 服務式公寓之入住率約為83%。	

附註：

- (1) 根據近期之土地查冊記錄，該物業目前之註冊擁有人為Mori Investments Limited，其為英皇國際間接全資擁有之公司。
- (2) 該物業受以下產權負擔規限：
 - i. 日期為1977年11月1日之公契，註冊摘要編號為UB1623223；
 - ii. 日期為2013年3月28日由香港上海滙豐銀行有限公司承按之按揭，註冊摘要編號為13042200230052；及
 - iii. 日期為2013年3月28日由香港上海滙豐銀行有限公司承按之租金轉讓契約，註冊摘要編號為13042200230062。

- (3) 根據於2018年5月4日《憲報》刊登之灣仔分區計劃大綱圖編號S/H5/28，該物業位於「住宅(甲類)」區。
- (4) 於吾等對該物業進行估值時，吾等已選擇並採納該物業附近近期類似商業物業及住宅物業之銷售成交作為可資比較物業。
- (5) 吾等已考慮過去兩年灣仔區商業物業之成交，並選擇5宗與該物業之商業部分具有相似商業潛力及面積之成交作為商業可資比較物業。商業可資比較物業之詳情載於下表：

日期	可資比較物業	代價 (百萬港元)	實用面積 (平方呎)	單價 (每平方呎)
2021年1月	謝斐道404-406號文石大廈 地下店舖A及店舖B	38.0	1,129	33,658港元
2020年8月	謝斐道379-389號特麗樓 地下店舖6及7	29.0	880	32,955港元
2020年7月	駱克道315-321號駱基中心 地下店舖E	17.5	348	50,287港元
2020年3月	駱克道381-383號富士大廈 地下店舖A	30.0	647	46,368港元
2019年7月	摩理臣山道17號地下	19.0	533	35,647港元
			平均	39,783港元
			經調整 平均單位價格	36,000港元

- (6) 商業可資比較物業之實用面積單價介乎每平方呎32,955港元至50,287港元。於吾等的估值中，吾等已考慮該物業的商業部分與商業可資比較物業之間在交易時間、地點、樓齡、面積、鋪面、間格及淨空高度等方面之不同特性，並作出相應調整。
- (7) 於對商業可資比較物業進行調整時，如商業可資比較物業在上述屬性方面優於該物業，則將作出向下調整以調減商業可資比較物業之單價，反之亦然。可資比較物業之平均經調整單價得出該物業地下商舖之實用面積單價約為每平方呎36,000港元。

- (8) 吾等已考慮過去一年灣仔區住宅物業之成交，並選擇8宗與該物業之住宅部分具有相似位置、面積、樓齡及狀況之成交作為住宅可資比較物業。住宅可資比較物業之詳情載於下表：

日期	可資比較物業	代價 (百萬港元)	實用面積 (平方呎)	單價 (每平方呎)
2021年1月	交加街9號嘉威閣13樓	5.80	311	18,650港元
2020年12月	駱克道204-210號三元大廈20樓A室	6.00	389	15,424港元
2020年12月	謝斐道110-116號美暉大廈20樓A室	6.68	427	15,644港元
2020年12月	太和街2-8號泰和大廈15樓A室	5.90	388	15,206港元
2020年10月	軒尼詩道229-233號怡明閣5樓A室	4.60	309	14,887港元
2020年10月	軒尼詩道229-233號怡明閣7樓B室	5.12	309	16,570港元
2020年9月	軒尼詩道229-233號怡明閣11樓B室	5.00	309	16,181港元
2020年8月	軒尼詩道229-233號怡明閣7樓A室	5.15	309	16,667港元
			平均	16,154港元
			經調整 平均單位價格	16,900港元

- (9) 住宅可資比較物業之實用單價介乎每平方呎14,887港元至18,650港元。於吾等的估值中，吾等已考慮該物業的住宅部分與住宅可資比較物業之間在交易時間、地點、樓齡、面積、樓層、景觀、內部狀況、照明及通風以及設施等方面之不同特性，並作出相應調整。
- (10) 於對住宅可資比較物業進行調整時，如住宅可資比較物業在上述屬性方面優於該物業，則將作出向下調整以調減住宅可資比較物業之單價，反之亦然。可資比較物業之平均經調整單價得出該物業住宅部分之實用面積單價約為每平方呎16,900港元。
- (11) 根據第一太平戴維斯研究與顧問諮詢部的資料，灣仔區共有2,127個服務式公寓單位，約佔香港服務式公寓單位總數的10%；於2020年末，灣仔區服務式公寓單位的入住率約為60%。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2021年1月31日 現況下之市場價值
3.	香港跑馬地奕蔭街17號。	該物業為一座建於註冊地盤面積約為187.5平方米(2,018平方呎)的地盤上的21層商業及住宅綜合大樓。	該物業的地下商舖單位按一份租約出租，租期自2018年11月15日起，為期3年，月租為40,000港元，包括管理費，但不包括差餉及所有其他開支。	265,000,000港元 (港幣貳億陸千伍佰萬元)
	內地段第3089號A區及內地段第3352號。	該樓宇位於跑馬地奕蔭街東南面。跑馬地是香港傳統的中產階級住宅區。該樓宇附近的發展項目主要包括設有地下商舖的住宅樓宇。	該物業的1樓商舖單位按一份租約出租，租期自2019年6月1日起，為期3年，月租為35,000港元，包括管理費，但不包括差餉及所有其他開支。	
		該樓宇於2017年落成。根據建築事務監督批准之一組建築圖則，該樓宇包括地下及1樓之商舖單位；2樓之會所及機房；3樓至16樓各樓之4個住宅單位；17樓至20樓各樓之3個住宅單位。		

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於2021年1月31日 現況下之市場價值
	根據建築圖則，該樓宇的總樓面面積約為1,595.695平方米(17,179平方呎)。	該物業之餘下部分目前由英皇國際以「The Unit Serviced Apartments」商標名營運作服務式公寓。全部68個單位中的6個單位空置，而餘下單位則根據各租約出租，最後租約於2021年12月屆滿，每月總租金約為632,000港元，包括差餉、管理費及所有其他開支。	
	內地段第3089號乃根據政府租契持有，自1930年9月15日起為期75年，且進一步續期75年。	服務式公寓之入住率約為91%。	
	內地段第3352號乃根據政府租契持有，自1932年2月29日起為期75年，且進一步續期75年。		
	該物業之每年地租為195,014港元。		

附註：

- (1) 根據近期之土地查冊記錄，該物業目前之註冊擁有人為百利茂有限公司，其為英皇國際間接全資擁有之公司。
- (2) 該物業受港島東區地政專員發出日期為2016年6月22日的厭惡性行業牌照規限，註冊摘要編號為16070801570022。
- (3) 根據於2020年12月4日《憲報》刊登之黃泥涌分區計劃大綱圖編號S/H7/21，該物業位於「住宅(甲類)」區。
- (4) 於吾等對該物業進行估值時，吾等已選擇並採納該物業附近近期類似商業物業及住宅物業之銷售成交作為可資比較物業。

- (5) 吾等已考慮過去三年跑馬地區商業物業之成交，並選擇2宗與該物業之商業部分具有相似商業潛力及面積之成交作為商業可資比較物業。商業可資比較物業之詳情載於下表：

日期	可資比較物業	代價 (百萬港元)	實用面積 (平方呎)	單價 (每平方呎)
2020年12月	黃泥涌道51號翠谷樓地下 2號單位	39.0	883	44,168港元
2018年8月	黃泥涌道75B雅景大廈地下 店舖A	15.0	320	46,875港元
			平均	45,522港元
			經調整 平均單位價格	41,800港元

- (6) 商業可資比較物業之實用單價介乎每平方呎44,168港元至46,875港元。於吾等的估值中，吾等已考慮該物業的商業部分與商業可資比較物業之間在交易時間、地點、樓齡、面積、鋪面、間格及淨空高度等方面之不同特性，並作出相應調整。

- (7) 於對商業可資比較物業進行調整時，如商業可資比較物業在上述屬性方面優於該物業，則將作出向下調整以調減商業可資比較物業之單價，反之亦然。就該物業之地下層店舖而言，可資比較物業之平均經調整單價得出該物業地下商舖之實用面積單價約為每平方呎41,800港元。

- (8) 吾等已考慮過去一年跑馬地區住宅物業之成交，並選擇11宗與該物業之住宅部分具有相似位置、面積、樓齡及狀況之成交作為住宅可資比較物業。住宅可資比較物業之詳情載於下表：

日期	可資比較物業	代價 (百萬港元)	實用面積 (平方呎)	單價 (每平方呎)
2021年1月	黃泥涌道1號永光苑12樓A室	10.000	468	21,357港元
2021年1月	跑馬地桂芳街8號 Eight Kwai Fong3樓E室	11.543	398	29,003港元
2021年1月	跑馬地桂芳街8號 Eight Kwai Fong8樓F室	13.238	428	30,930港元
2020年12月	跑馬地桂芳街8號 Eight Kwai Fong8樓B室	13.345	402	33,197港元

日期	可資比較物業	代價 (百萬港元)	實用面積 (平方呎)	單價 (每平方呎)
2020年12月	跑馬地桂芳街8號 Eight Kwai Fong8樓A室	13.293	411	32,343港元
2020年11月	跑馬地桂芳街8號 Eight Kwai Fong10樓F室	13.584	428	31,738港元
2020年11月	跑馬地桂芳街8號 Eight Kwai Fong5樓F室	12.060	428	28,178港元
2020年11月	山村道49號駿愉居19樓A室	8.000	379	21,108港元
2020年11月	山村道49號駿愉居17樓B室	7.050	294	23,980港元
2020年7月	毓秀街23號逸怡居28樓B室	9.060	392	23,112港元
2020年6月	黃泥涌道1號永光苑6樓A室	11.500	468	24,573港元
			平均	27,229港元
			經調整 平均單位價格	27,100港元
(9) 住宅可資比較物業之實用面積單價介乎每平方呎21,108港元至33,197港元。於吾等的估值中，吾等已考慮該物業的住宅部分與住宅可資比較物業之間在交易時間、地點、樓齡、面積、樓層、景觀、內部狀況及設施等方面之不同特性，並作出相應調整。				
(10) 於對住宅可資比較物業進行調整時，如住宅可資比較物業在上述屬性方面優於該物業，則將作出向下調整以調減住宅可資比較物業之單價，反之亦然。可資比較物業之平均經調整單價得出該物業住宅部分之實用面積單價約每平方呎27,100港元。				
(11) 根據第一太平戴維斯研究與顧問諮詢部的資料，跑馬地區共有606個服務式公寓單位，約佔香港服務式公寓單位總數的3%；於2020年末，跑馬地區服務式公寓單位的入住率約為63%。				

敬啟者：

吾等已為英皇娛樂酒店有限公司就香港旅遊及酒店業的發展編製市場研究報告，並針對本地酒店及服務式公寓市場以及若干地區之特定市場數據／分析進行研究，以作公開文件之用。

1.0 整體旅遊業概覽

過往旅遊市場歷史趨勢

1.1 旅遊業詳細歷史分析

1.1.1 香港作為旅遊中心之戰略定位

2020年是極不平凡的一年，疫情重創全球旅遊業，但一旦遏制2019冠狀病毒病，香港作為亞洲旅遊樞紐之戰略地位應有助於其迅速反彈。

根據世界經濟論壇編製之涵蓋合共140個國家和地區之《2019年旅遊業競爭力指數》，在旅遊業競爭力方面，香港在亞洲排名第三（僅次於日本及中國）以及全球排名第14位。

香港長期維持其作為亞洲主要區域航空樞紐之一之角色，並於1998年在赤鱗角之香港國際機場開幕後得以加強。亞洲大部分主要城市均在香港特別行政區之短途航程範圍內，而近半數全球人口居於六個小時之飛行時間內。

根據CEOWORLD Magazine於2019年進行之調查¹，香港作為全球頂級購物目的地之一，在「2019年全球最佳購物城市」中名列第四。香港零售業多元化，環球及奢侈品牌與本地零售商相輔相成。強勁之零售業由龐大旅遊市場及本地強勁之零售銷售業所支援。香港長期以來以購物天堂及正品產品知名且價格差異吸引了內地購物者，尤其是於過去十年跨境前往香港購物。

除購物外，香港亦提供一系列世界級旅遊景點，如太平山、海洋公園、香港迪士尼樂園及昂坪360纜車。兩個國際知名之主題公園，海洋公園及香港迪士尼樂園在2019年主題指數²之「全球25大娛樂／主題公園」中分別名列第20位及第21位，亦在2019年相同指數之「亞太地區20大娛樂／主題公園」中分別名列第9位及第10位，兩個公園於2019年共吸引約11,400,000人次遊玩。

然而，香港不僅是休閒旅遊及觀光勝地。鑑於香港具有策略性之地理位置、成熟之基礎設施及其他競爭優勢，香港在過去數十年亦已成為國際貿易中心，以及受歡迎之買家與供應商之交匯點。在若干世界級會展設施（如灣仔之香港會議展覽中心及香港國際機場之亞洲國際博覽館）支援下，香港於過去多年已舉辦眾多頂級交易會及展覽會，吸引了來自全世界之參展商及買家。

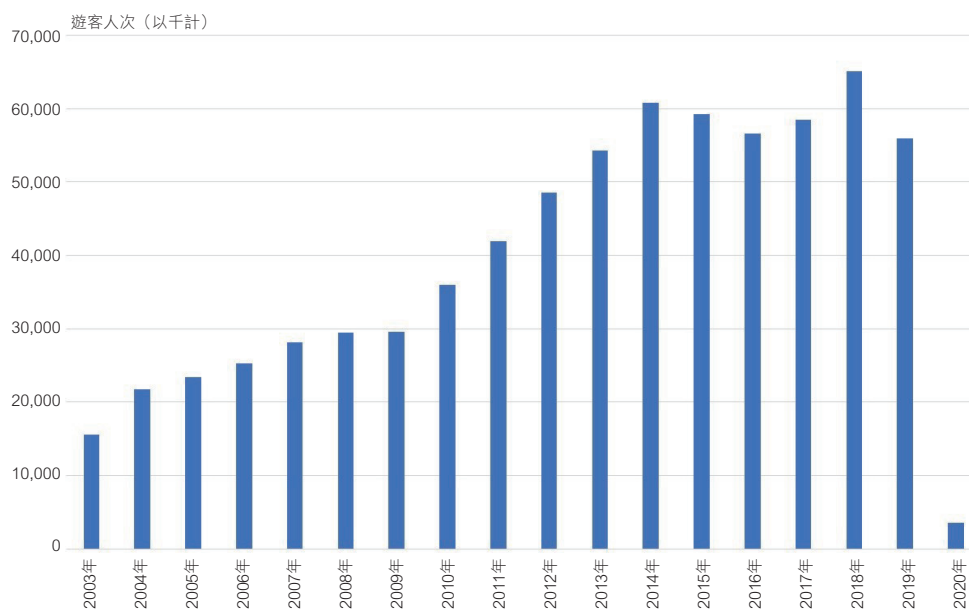
於2019年／2020年，香港貿易發展局（香港貿發局）（政府資助之貿易促進者及活動組織者）在香港組織了31場大型貿易展覽會，合共吸引了18,700名參展商及340,000名買家。在日益嚴峻的社會動盪及持續惡化的病毒形勢下，其中七場展覽會之參展商數量創歷史新高，而三場會議之參與人數創歷史新高。該等展覽會之參展商及買家／與會者數量均呈健康，證明會議／展覽／獎勵旅遊（「MICE」）業於香港具抗跌力。

¹ 資料來源：CEOWORLD Magazine

² 資料來源：2019年世界主題娛樂協會／AECOM《全球景點入園情況報告》

1.1.2 歷史訪港旅客人次

訪港旅客人次，2003年至2020年



資料來源：香港旅遊發展局、第一太平戴維斯研究與顧問諮詢部

於2003年遏制非典型肺炎後實施之個人遊計劃推動了過去20年內地訪港旅客人數之指數增長，由2003年至2018年，訪港旅客總人數增長319%，達到65,100,000人次，創歷史新高，儘管由2014年至2017年出現若干中斷。2019年不斷升級的中美貿易爭端及本地政治環境不確定性阻礙了眾多遊客前往香港進行商務及休閒旅行，從而導致該年度之訪港旅客人數下降14%，至55,900,000人次。

自去年年初爆發之2019冠狀病毒病重創全球旅遊，大多數國家實施嚴格旅行及邊境管制措施，以防止病毒傳播。香港在這一年中亦關閉大部分邊境，幾乎阻斷遊客訪港。於2020年全年，訪港旅客人數僅為3,600,000人次，同比下降94%。

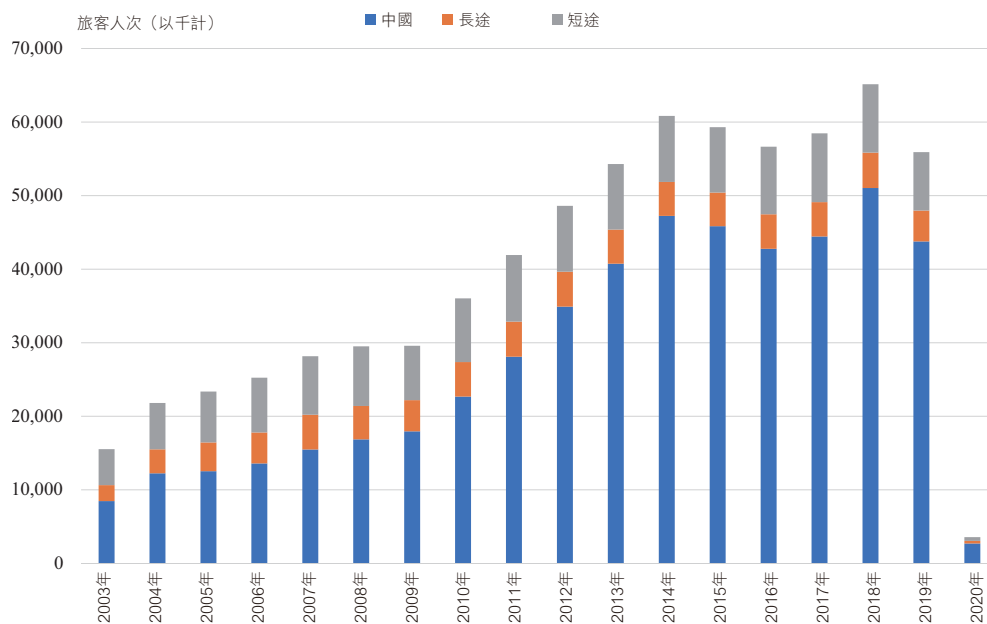
1.1.3 遊客背景歷史分析

a. 按國家來源劃分之遊客到訪人次

自2001年起，已出台一系列措施(申請手續及貨幣管制)放寬由中國內地前往香港旅行，這已有助於釋放酒店需求。該等措施包括於2003年7月實施之個人遊計劃及允許來自經選擇之中國城市之旅客自行到訪香港，而非僅能以團隊旅遊形式前往。於2009年，內地政府允許合資格深圳居民申請一年多次個人遊計劃簽注以使其更易於到訪香港。個人遊計劃目前涵蓋中國49個大部分為一線及二線之城市，包括約270,000,000人口。由2003年至2018年，來自中國內地之遊客到訪人次由約**8,500,000**大幅增至約**51,000,000**，自實施個人遊計劃後增長**503%**。該巨大增長已使得中國內地成為訪港之單一最重要遊客來源及於2018年，該人數佔該年度總數約**78%**。

儘管發生多個不利事件，中國內地遊客的百分比降幅(同比下降14%)與整個市場類似，尤其是社會動盪及香港／中國緊張局勢。邊境關閉後，2020年中國內地遊客下降94%，達到2,700,000人次。

來自中國、長途³及短途⁴之遊客到訪人次，2003年至2020年



資料來源：香港旅遊發展局、第一太平戴維斯研究與顧問諮詢部

³ 根據香港旅遊發展局資料，長途市場定義為來自美洲、歐洲、非洲、中東、澳洲、新西蘭及南太平洋之遊客。

⁴ 根據香港旅遊發展局資料，短途市場定義為來自北亞、南亞及東南亞、台灣及澳門(不包括中國內地)之遊客。

由2003年至2018年，短途及長途遊客亦有所增加，於此期間分別以90%及121%較為緩和之速度增長。2009年全球金融危機席捲大多數發達國家，中國遊客明顯不同，限制其旅行需求，因此，短途及長途遊客到訪人次於2009年分別下降9%及7%。受全球金融危機、歐債危機、港元升值及本地社會運動影響，隨後反彈亦未如中國內地遊客強勁。所有該等事件使這些國家之居民對國際旅行更為審慎。於2018年達到頂峰後，過去兩年來國際遊客人數之下降速度與整個市場之下降速度相似。

港澳旅遊是一個「一程多站」旅行路線，於疫情前備受內地旅行團歡迎，這意味著如內地旅行團來訪港澳地區，彼等更為傾向到訪兩個城市。港澳遊之所以受歡迎，是因為香港及澳門景點在體驗上相輔相成。香港被譽為世界級旅遊勝地，以美食、夜生活及購物著稱。獨特的東西方文化及多元化的旅遊景點亦有助於香港成為旅遊勝地。

澳門擁有許多世界一流賭場，被譽為「東方的拉斯維加斯」，是中國唯一博彩合法地區。內地旅行團經常將兩個城市納入行程表，將香港的國際化生活方式與澳門娛樂場度假村及博彩融為一體。例如，五天四晚遊通常包括香港停留三天，參觀海洋公園及其他景點以及購物，在澳門停留兩天，參觀主要景點及娛樂場。兩地之間交通便捷，包括港珠澳大橋及頻繁輪渡服務，使兩地旅遊行程更為便捷。然而，兩個城市均因為2019冠狀病毒病疫情而須實行邊境封鎖，因此擾亂了此類旅行。

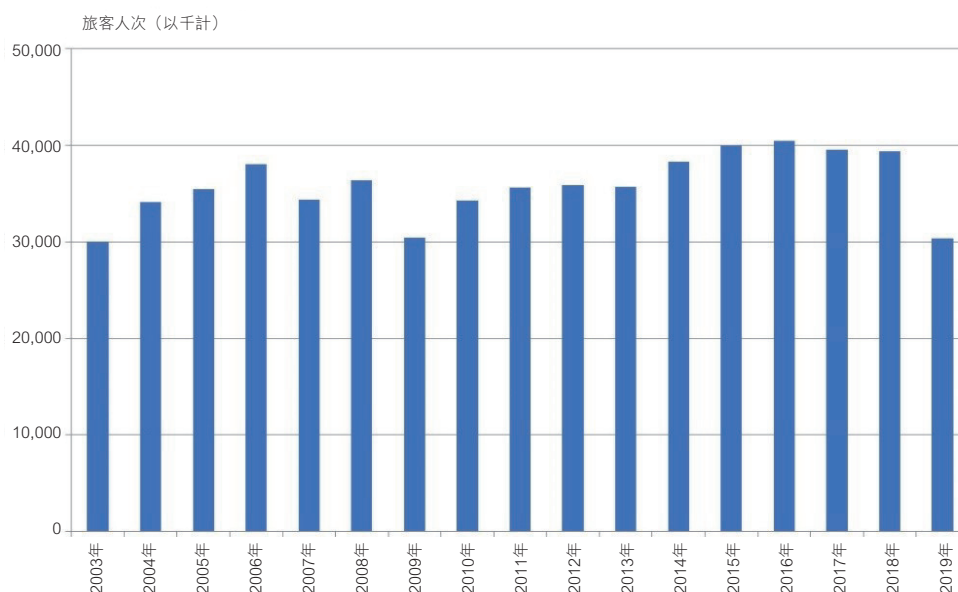
b. 按訪港目的劃分之遊客到訪人次

根據香港旅遊發展局數據，在2019年所有前往香港之過夜遊客當中，約61%為度假及17%為探訪親友。過夜商務旅客佔全部過夜遊客人次之13%，其餘(3%)途經香港。中國內地過夜商務旅客人次為1,667,700，佔2019年全部過夜商務遊客人次之55.0%，而2010年則為40.7%。中國內地商務旅客人次佔比增加表示香港作為全球前往內地開展金融、貿易及通訊業務之門戶，其重要性不斷增長。

1.1.4 商務旅客市場之歷史發展及趨勢

來自美國及歐洲之過夜商務旅客，以及訂立短期合同及預算較高之駐外人員通常選擇入住傳統核心商業區(如中環、灣仔／銅鑼灣及尖沙咀)之酒店。主要購物區之酒店亦備受亞洲其他國家及地區(包括台灣、日本及中國)遊客歡迎。

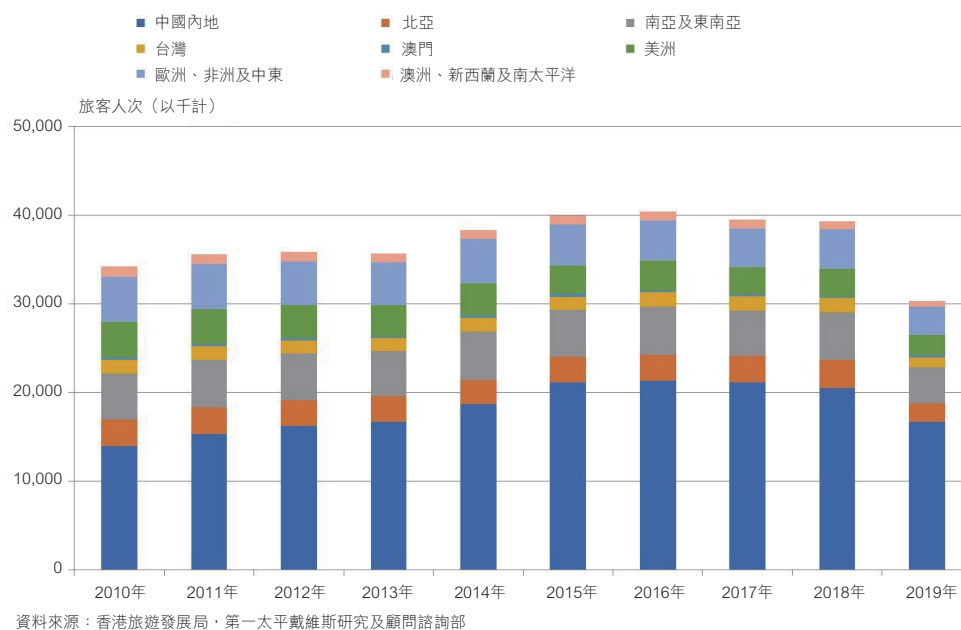
訪港過夜商務遊客，2003年至2019年



資料來源：香港旅遊發展局、第一太平戴維斯研究與顧問諮詢部

經參考上表，2015年至2018年，赴港過夜商務旅客數目大致保持在400萬人次。由於貿易爭端及本地政治環境不確定性，2019年商務旅客的人次有所下降。按國家來源地劃分，中國內地商務旅客屬所有國家中最大群體，佔2019年總數的**55.0%**，其次是南亞及東南亞(13.7%)、歐洲、非洲及中東(10.6%)。於2010年至2019年，中國商務旅客不僅在佔總人數百分比有所增長，且在數字上亦有所增長。中國內地商務旅客由2010年的1,390,000人次增至2019年的1,670,000人次。同時，其佔總人數比例亦自40.7%上升至55.0%。

按國家來源劃分之過夜商務旅客人數，2010年至2019年



2010年至2019年中國內地商務旅客人次之增長率超過短途及長途市場之增長率。於上述兩個市場在數量上錄得減少之年份，如2012年、2013年及2015年，中國內地商務旅客仍錄得正增長，增長率分別為6.0%、2.6%及13.3%。

1.1.5 MICE市場歷史發展及趨勢

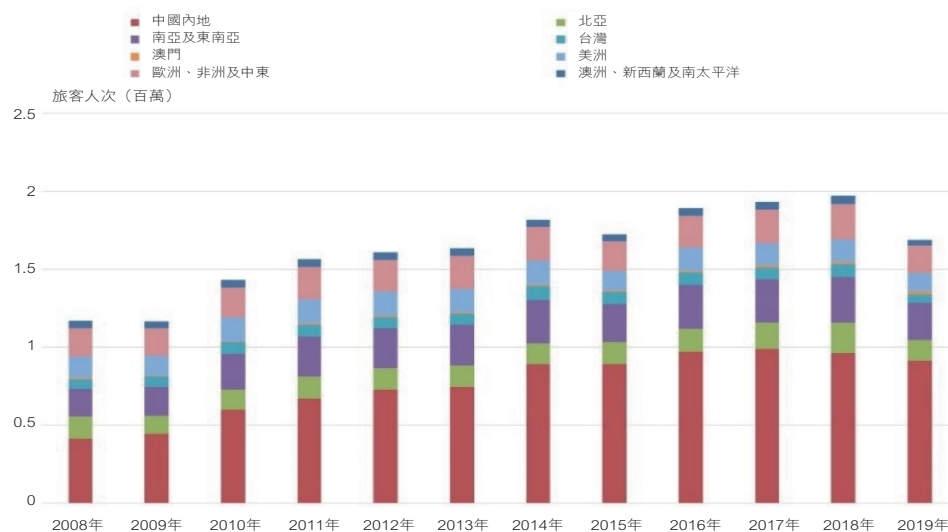
香港已成為亞洲會展中心。2019年約1,700,000名MICE過夜旅客訪港，較2018年下降14.2%，而2018年較上一年度增長2.1%，2018年數字為歷史高位，較2008年水平高出68.4%。

MICE過夜旅客，2008年至2019年

年份	過夜旅客人數	按年增長率(%)
2008年	1,167,657	不適用
2009年	1,164,848	-0.2
2010年	1,429,941	+22.8
2011年	1,562,940	+9.3
2012年	1,606,154	+2.8
2013年	1,634,363	+1.8
2014年	1,816,021	+11.1
2015年	1,721,438	-5.1
2016年	1,891,017	+9.9
2017年	1,927,144	+1.9
2018年	1,967,038	+2.1
2019年	1,687,728	-14.2

資料來源：香港旅遊發展局，第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

按主要市場劃分之MICE旅客明細，2008年至2019年



資料來源：香港旅遊發展局，第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

最高比例之MICE過夜旅客來自中國內地，佔比**53.9%**，而2008年佔比**35.5%**。2019年中國MICE過夜旅客總人次保持在**910,005**人次，較2008年增長**119.8%**。

MICE旅客通常消費較高。2019年MICE過夜旅客人均消費為7,200港元，較同年整體過夜旅客人均消費(5,818港元)高出23.8%。

未來旅遊市場趨勢

1.2 旅遊／休閒行業市場發展及趨勢



項目	類型	預計竣工年份
1 海洋公園未來計劃	旅遊基礎設施	覆核中
2 迪士尼樂園擴充	旅遊基礎設施	2018年至2023年
3 西九龍文化區	文化及娛樂	自2016年始(分三期)
4 飛躍啟德	文化及娛樂	覆核中
5 躍動港島南	文化及娛樂	覆核中

資料來源：海洋公園、迪士尼樂園、香港特區政府

1.3 政府政策對旅遊業之影響

由於疫情及隨後之封關，2020年旅遊業面臨艱難的經營環境，除進一步提高香港作為旅遊勝地之吸引力之中長期計劃外，政府亦提出若干短期政策提振旅遊業。

- 推出額外救濟措施，為受疫情打擊最為嚴重的旅遊業撥資6億港元。
- 一旦疫情緩解，挖掘本地文化及綠色旅遊資源，以擴大內地及海外遊客源市場，並提供具有豐富歷史文化元素的休閒及旅遊體驗。

對於同樣遭受重創的MICE行業，政府已制定短期及長期政策，以幫助提振該行業：

- 將灣仔北及港灣消防局的三座政府大樓改建為會議及展覽設施、酒店及辦事處，並推動亞洲國際博覽館二期開發。
- 利用10億港元之會議展覽業資助計劃，資助香港貿發局舉辦的展覽會參展商及其主要會議的參與者。

1.4 旅遊及酒店市場前景

1.4.1 內部因素

迄今為止，中國已很大程度地遏制了2019冠狀病毒病疫情，而中國政府亦自去年12月起實施疫苗接種計劃。吾等認為，當市場恢復正常，中國將獲益最大，當釋放受抑制的出境旅行需求時，將推動訪客數量反彈以及酒店業務強勁反彈，尤其是香港及澳門。

香港仍是進入中國資本市場的主要門戶。加之其與大灣區持續整合，回復中國內地的商務旅客將為本地酒店業的反彈奠定堅實基礎。

擬議《香港衛生守則》(經2019冠狀病毒病陰性測試後安全前往廣東省及澳門)、擬議與附近國家的「旅行氣泡」以及新推廣之疫苗護照(於2021年3月在冰島首次採用)均為恢復跨境旅行的潛在措施。根據2021年1月至3月的2019冠狀病毒病病例數目，中國內地已成功遏制疫情，而其他受歡迎旅遊目的地(例如美國及歐洲多個國家)仍面臨挑戰。一旦解除中國內地出境旅行限制，中國遊客就有可能前往附近獲批准之旅行氣泡目的地，而香港將受益於中國內地遊客湧入。

相較於2019年下半年，社會動盪於2021年已有所緩解。由於政府於2021年2月放寬社交距離措施，加上確診2019冠狀病毒病病例逐漸減少，主要購物區的人流量逐漸回升，若干購物中心報告此期間客流量增加20%至30%。該利好的消費情緒極為有利於恢復遊客對香港的信心，尤其是來自附近省市的內地購物者。

於2021年1月，文化和旅遊部宣佈聯合發佈《粵港澳大灣區(大灣區)文化和旅遊發展規劃》，為大灣區文化和旅遊的整體發展提供方向。該發展規劃旨在將大灣區發展成為東西方文化的交流樞紐，並建設世界一流旅遊目的地。

該發展規劃涉及開發更多大灣區旅遊景點，以促進大灣區「一程多站」旅遊並吸引更多海外遊客。該發展規劃將兩個城市(香港及澳門)的「一程多站」旅遊擴展至11個城市，以提供更加多樣化的旅行體驗。香港及澳門將憑藉其旅遊及酒店基礎設施維持頂級目的地地位。大灣區內城市間的發展規劃及完善的交通運輸系統將進一步加強香港及澳門作為國際旅遊勝地及全球博彩中心的地位。

1.4.2 外部因素

此外，自2021年1月1日起，英國將終止國際遊客增值稅(VAT)退稅，對尋求優惠的內地遊客可能會將其城市休假轉移至其他國家。根據英國旅遊業公司網站VisitBritain的數據，2019年中國遊客的總出行人數達883,000人次，總支出超過17.1億英鎊。由於香港仍是免稅目的地，當邊境重新開放時，這可能成為香港旅遊業的另一個催化劑。

同時，在2019冠狀病毒病爆發後，與多個國家的緊張關係加劇，這可能是於邊境重新開放後影響中國遊客旅行計劃的另一個考慮因素。

1.4.3 預測旅客人次

由於疫情尚未結束，且疫苗接種計劃的有效性尚無法確定，如不作大量假設，幾乎不可能對遊客人次進行任何有意義預測。儘管如此，由於對回訪之中國內地、地區及國際遊客之期望，無論是度假還是商務旅行，我們均以過去關鍵年份為基準，作為未來可能恢復的遊客數量參考。

我們預計，隨著全球疫情及新冠疫苗廣泛普及，旅遊市場將在未來三年內逐步恢復。鑒於2020年的基數極低，於過夜旅客及長途市場真正開始回暖後，我們預計遊客人數將在2021年反彈150%，達到約9,800,000人次，約為2018年最高峰的15%或與1994／1995年水平相當，隨後增長123%（恢復至2004年SARS後水平），且將於2022年及2024年分別增長92%（相當於2010／2011年度水平）及30%（回到2013年水平）。

旅客人次預測，2021年之估計至2024年之估計

	旅客人次	等值年份
2021年	9,000,000 (+150%)	1994／1995年
2022年	22,000,000 (+144%)	2004年
2023年	42,000,000(+92%)	2010／2011年
2024年	54,000,000 (+30%)	2013年

資料來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

1.4.4 酒店市場前景

鑒於疫情尚未結束及可用疫苗的有效性仍不確定，短期來看，酒店市場正面臨較高不確定性。儘管如此，好消息是，過去數月來，中國內地有效抑制2019冠狀病毒病情況（近期若干當地病例除外），且疫苗接種計劃亦進展順利。儘管2020年中國國內旅行下降52.1%，但下降速度由第一季度的同比83.4%降至第四季度的32.9%，這表明公眾旅行需求明顯復甦。由於多個旅遊熱門目的地（例如日本、韓國、美國及歐洲大多數國家）的2019年冠狀病毒病形勢仍然嚴峻，如可於未來數月內重新開放邊境，香港將有望吸引另一輪內地遊客的湧入。

由於多項因素將繼續對香港之酒店行業造成影響，故此行業之中期前景更為正面。近期完工及持續擴建之迪士尼樂園和海洋公園將吸引休閒旅客訪港。香港作為一個大都會及繁榮城市對中國內地之吸引力預期將吸引更多訪港旅客，特別是較富裕及成熟、尋求較全面之旅遊體驗多於純粹購物，並且願意花費更多於酒店和觀光之旅客群。其他因素，例如收入不斷上升、就業前景改善、更全球化之視野及更多之休閒時間，亦將確保來自亞洲其他地方之旅客持續流入。

隨著香港在中國最富裕及最先進地區一大灣區之角色日漸加強，商務旅客之數目將有所增加。香港在經濟上日漸與中國整合，並將繼續扮演一個日益重要之金融、物流及商業服務樞紐角色。已實施之滬港通及深港通以及香港逐步確立為中國首個人民幣離岸中心在短期及長期將吸引更多中國商務旅客。此等有利因素將繼續加強香港作為地區性經商地之優越地位，因此將推動過夜商務旅客之數目不斷上升。

香港之運輸基建項目將使跨境交通更方便以及改善香港境內之流動性，另一方面，香港國際機場建議興建第三條跑道將令機場之運載力增加至每年可處理607,000班航班升降、1.02億名乘客及8,900,000公噸貨物，滿足至2030年及可能於2030年後之預測需求。該項目已取得政府批准，香港機場管理局已採用三條跑道系統為日後之發展方案。該項目目前處於在建階段，預計於2025年完成時，香港將處於有利位置，將迎接更多入境旅客並提升其航班容量。

1.4.5 服務式公寓市場前景

服務式公寓市場將成為疫情後經濟復甦的受益者之一。於2019年冠狀病毒病疫情期間，眾多酒店將部分房間改成長住房以填補空缺。當國際旅遊重新開放時，預期酒店會將重心重新轉移至短期住宿，從而減少酒店與服務式公寓間之競爭。因此，入住率及租金水平將逐漸增至前幾年水平。

2.0 整體香港酒店／服務式公寓市場概覽

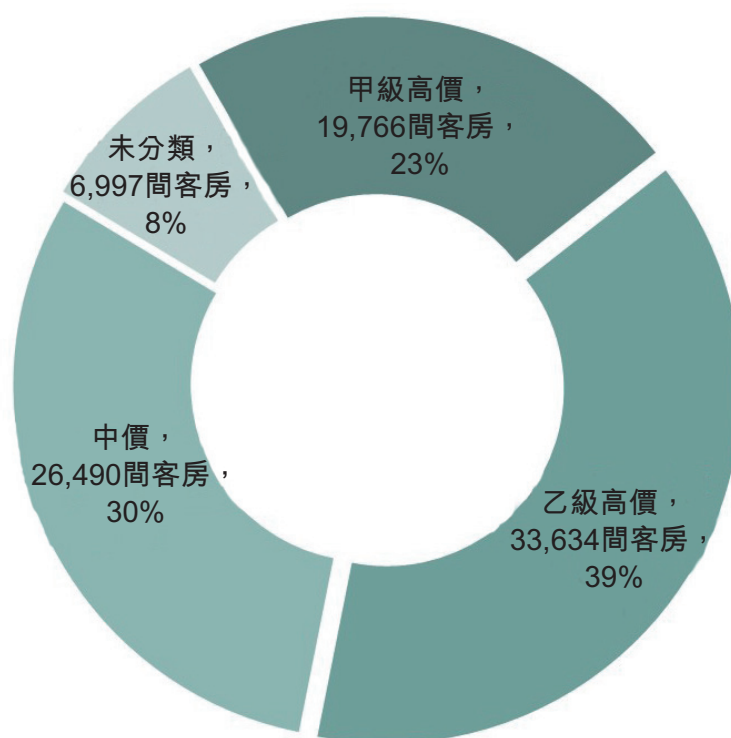
2.1 香港市場概覽

2.1.1 按酒店分部分類

根據香港旅遊發展局載列之五項主要標準(即地點、設施、職員與客房之比例、房租及商務組合)評分系統，香港酒店可分為三大類：甲級高價酒店、乙級高價酒店及中價酒店。

於2021年1月末香港有312間酒店、86,887間客房，其中23%分類為甲級高價酒店，39%分類為乙級高價酒店，30%分類為中價酒店，及8%未分類。

按級別劃分之酒店分佈，2021年1月

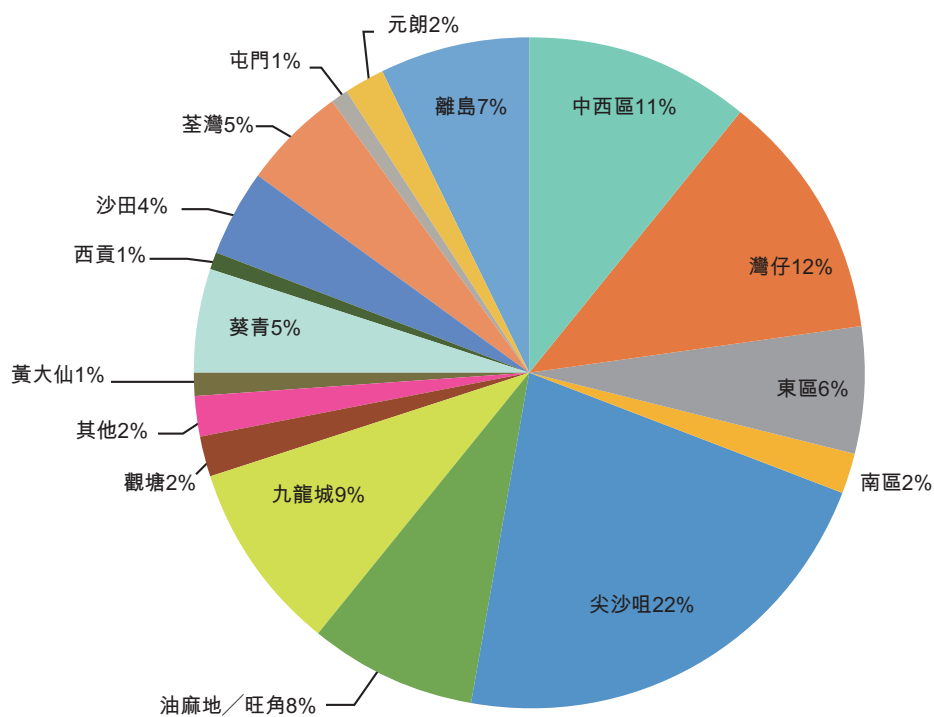


資料來源：香港旅遊發展局，第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

2.1.2 按區劃分之酒店分佈

尖沙咀是九龍最熱門之核心旅遊及零售地區，根據香港旅遊發展局之資料，該區亦擁有數量最多之酒店，客房有18,797間，佔所有酒店客房之22%，其次是灣仔區(12%)、中西區(11%)、九龍城(9%)及油麻地／旺角(8%)，其餘分佈在香港其他地區。

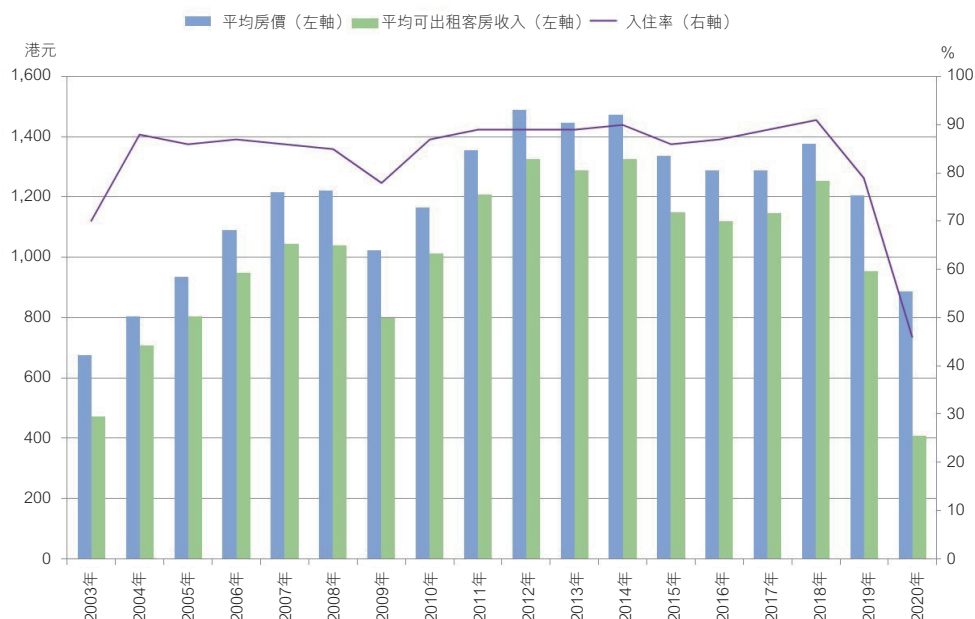
按區劃分之酒店分佈，2020年第四季度



資料來源：香港旅遊發展局，第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

2.1.3 酒店運營表現

平均酒店房價、入住率及平均可出租客房收入，2003年至2020年



資料來源：香港旅遊發展局，第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

全球經濟復甦強勁以及內地遊客反彈推動2017年及2018年本地酒店市場增長，因此平均酒店房價及每間可出租客房收入(RevPAR)⁵錄得增長。復甦的國際及中國旅行推動2018年的入住率達到91%，創歷史新高。然而，由於本地社會問題及2019年冠狀病毒病的爆發，所有該等參數於2019年及2020年均有所下降。

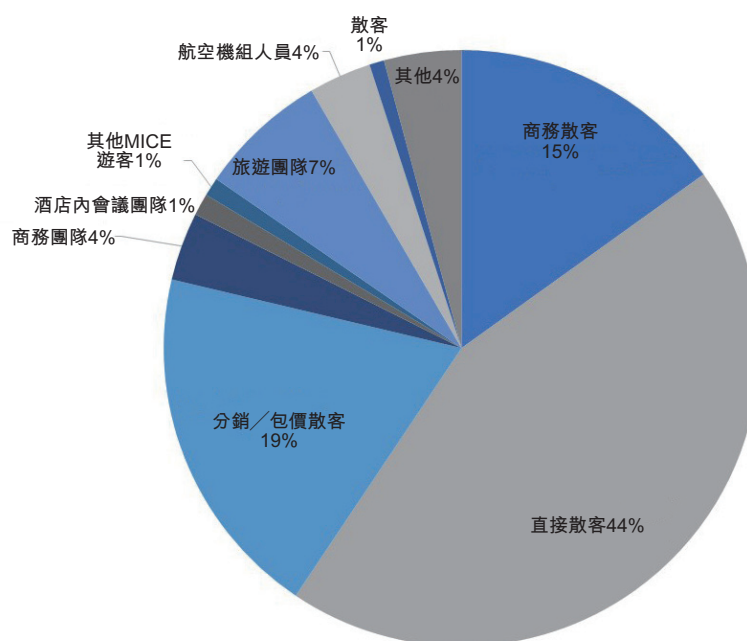
2.1.4 按酒店分部劃分的客戶組合／酒店住客之統計數據

a. 按分部劃分之整體酒店住客概況

根據香港旅遊發展局及第一太平戴維斯之估計，2019年約有10,000,000名酒店住客，可細分為散客、團隊、航空機組人員及其他，分別佔總數之78.7%、12.9%、3.4%及5.0%。

⁵ 按入住率乘以平均房價計算。

按分部劃分之酒店住客概況，2019年



資料來源：香港旅遊發展局；第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

出於安全方面的考慮，2019年不斷惡化的社會形勢阻礙了商務旅客參加多個會議，因此商務酒店住客的比例（商務散客、商務團隊、酒店內會議團隊及其他MICE遊客）由2018年的22.7%下降至2019年的21.0%。同期個人旅客比例由60.7%增至63.6%。

b. 按分部及酒店類別劃分之酒店住客概況

按分部及酒店類別劃分之酒店住客概況，2019年

近似香港旅遊

發展局類別	甲級高價		乙級高價	中價
平均每日房租範圍	2,351港元 以上	1,651港元至 2,350港元	951港元至 1,650港元	950港元以下
商務散客	26.0%	17.7%	15.0%	11.8%
直接散客	48.2%	47.1%	41.5%	44.2%
分銷／包價散客	16.0%	21.6%	17.9%	20.2%
商務團隊	4.8%	4.7%	3.3%	3.4%
酒店內會議團隊	2.7%	0.4%	1.5%	0.8%
其他MICE旅客	1.1%	0.2%	2.0%	0.7%
旅遊團隊	1.0%	4.5%	4.6%	10.6%
航空機組人員	不適用	2.5%	9.9%	0.5%
政府	0.1%	不適用	不適用	不適用
無預定旅客	0.2%	0.4%	0.9%	1.0%
其他	不適用	0.9%	3.4%	6.8%

資料來源：香港旅遊發展局；第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

酒店住客之類別乃根據平均每日房租範圍劃分，同時為與香港旅遊發展局之分類更相若，吾等於上表中以不同平均每日房租範圍表示各酒店類別。根據其平均每日房租範圍，英皇駿景酒店被分類為乙級高價酒店。

乙級高價酒店錄得較高之直接散客(41.5%)及分銷／包價散客(17.9%)佔比，乃由中等預算個人休閒旅客支撐。值得注意的是，乙級高價酒店住客的9.9%為航空機組人員。

乙級高價酒店較甲級高價酒店對手方具有價格競爭優勢，且所處位置通常優於中價酒店，並提供更多優質酒店服務。因此，吾等注意到，乙級高價酒店不論在任何經濟週期相對具有抗跌力。據信，宏觀經濟以及旅遊業將需要一段時間才能完全恢復。面對此等市場不確定性，出於預算方面的考慮，商務散客、直接及包價散客可能更青睞乙級高價酒店。由於航空公司審慎控制員工支出，航空機組人員亦可能選擇入住乙級高價酒店。

2.2 服務式公寓市場概覽

2.2.1 定義

服務式公寓為一種提供服務及靈活租期的配備家俱的公寓。其通常具有以下特徵：

1. 配備家俱；
2. 可供短期或長期停留；
3. 提供便利設施及一系列服務，包括家居服務；
4. 租金價格包括大部分稅款、水電費、管理費以及政府地租及差餉；
5. 租期通常較短(3至6個月)

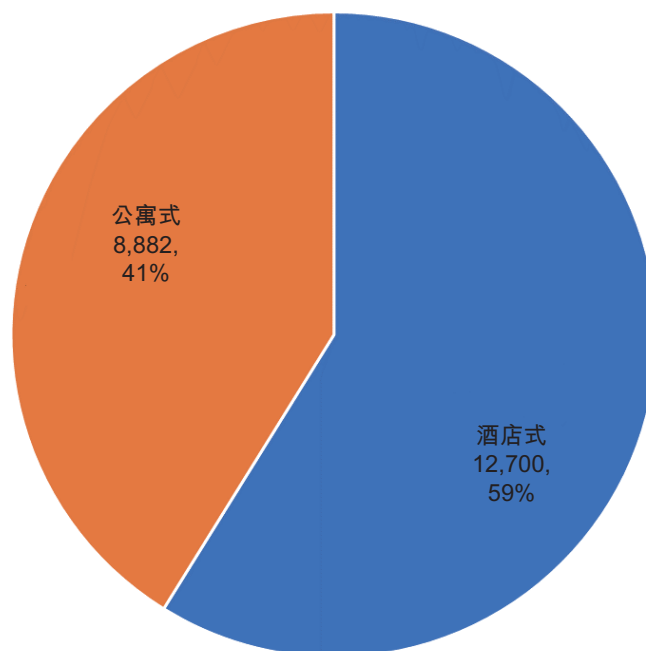
服務型公寓包括兩個子類：「公寓式」及「酒店式」。

公寓式之服務式公寓與傳統的住宅單位類似，配備家俱並提供一系列服務，有時為用於租賃住宅開發的營銷工具。當該公寓獲得佔用許可證時，其通常被分類為住宅建築。

酒店式之服務式公寓為在中央管理下配備傢俱的公寓，並提供酒店式服務，包括24小時前台服務及公共設施。此包括酒店的長期住宿客房。當該公寓獲得佔用許可證時，其被歸類為酒店建築。

2.2.2 存量分佈

按類型劃分的服務式公寓總存量，2020年12月

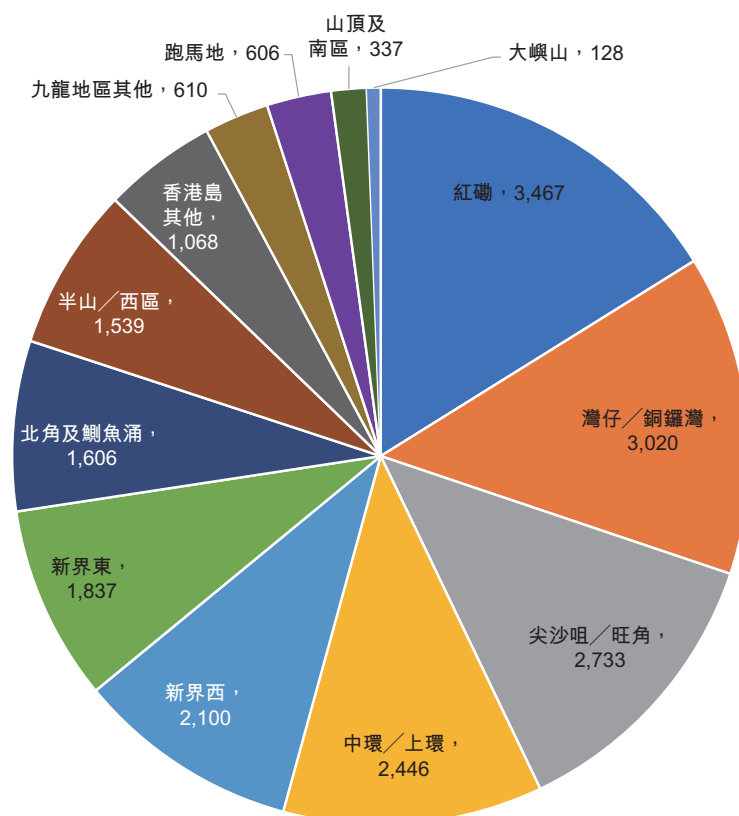


資料來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

酒店式單位在服務式公寓市場中佔有較大份額(59%)，其中大部分單位位於九龍及新界，尤其是紅磡及荃灣。紅磡的海韻軒(1,980個)及海灣軒(1,422個)為單位數量最多的酒店式公寓。

公寓式單位仍佔相當大的市場份額(41%)，其中大多數單位位於香港島，尤其是灣仔及銅鑼灣。例如，太古城的康蘭居(450個)及九龍站的港景匯(266個)為公寓式之服務式公寓。

2020年12月按區域劃分的服務式公寓總存量



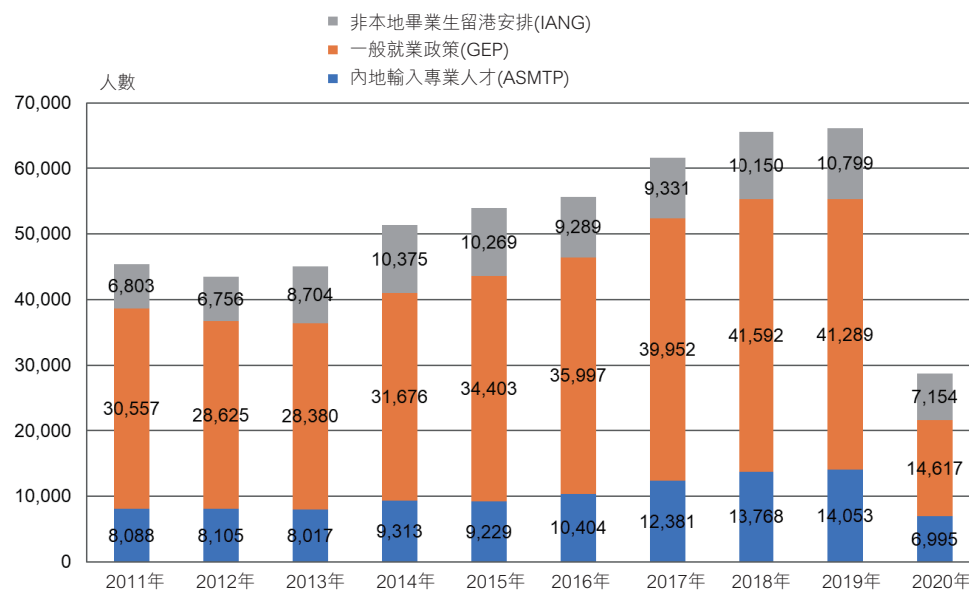
資料來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

紅磡(3,467個，佔16%)為服務式公寓數量最多的地區。按總單位數目計，兩個主要商務區灣仔／銅鑼灣(3,020個，佔14%)及尖沙咀／旺角(2,733個，佔13%)分別排名第二及第三。被視為香港中央商業區的中環／上環亦有2,446個公寓，其中大多數位於中環半山及上環。

2.2.3 需求情況

對服務式公寓的需求通常以相對短期至中期為基礎。儘管偶爾會有非商業需求，例如本地人在住房裝修期間居住在服務式公寓，但需求主要與商業有關以及大多數住戶來自海外，需要短期住宿，有些人以項目為基礎受僱，而另一些人可能會長期居住並選擇其後轉租普通租賃公寓。

2011年至2020年入境香港的海外及內地專業人士



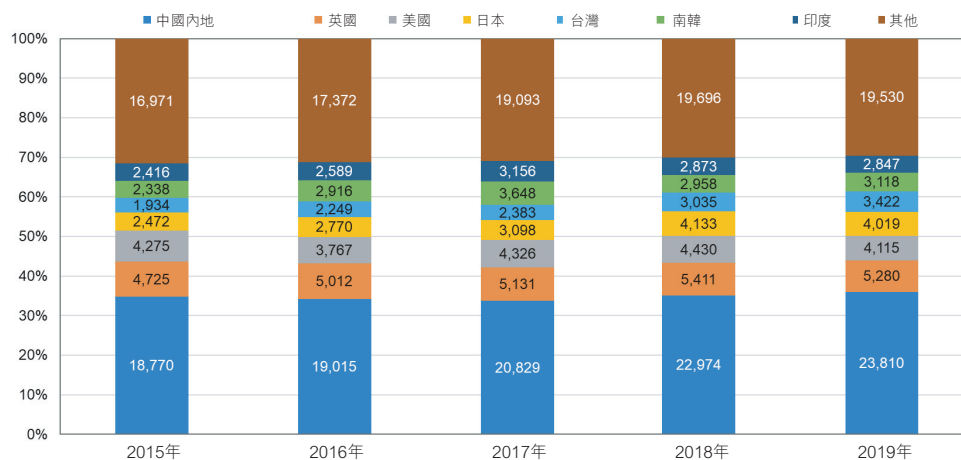
資料來源：入境事務處、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

海外及內地專業人才的輸入為推動服務式公寓租賃需求之主要因素之一。於香港，三大最常見之輸入計劃為一般就業政策(GEP)、非本地畢業生留港安排(IANG)及內地輸入專業人才(ASMT)。

除2012年(歐洲債務危機之年)外，2011年至2019年間登記的入境人數逐年增加。來自該等三個計劃的入境人數由2011年的45,448人增加至2019年的66,141人，複合年增長率為每年4.8%。

於2020年，由於經濟衰退及2019年冠狀病毒病爆發造成的跨境限制，來自該等三個計劃的入境人數下降56.5%，從66,141人下降至28,766人。於該等三個計劃中，GEP的年度跌幅最大，為64.6%，其次是ASMT(-50.2%)及IANG(-33.8%)。

按國籍劃分的入境香港的海外及內地專業人士，2015年至2019年



資料來源：入境事務處、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

於GEP、IANG及ASMTP三種最常見的輸入計劃中，就國籍而言，最大的入境群體來自中國內地，佔2019年入境者的36%。於2015年至2019年，中國內地入境者人數的複合年增長率為每年6.1%。

3.0 灣仔／跑馬地區酒店及服務式公寓市場分析

3.1 近期地區發展及趨勢

3.1.1 灣仔區

擬建會展站



資料來源：谷歌地圖、港鐵、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

擬建的會展站將為位於前灣仔渡輪碼頭公共交通交匯處、前灣仔游泳池及前港灣道體育中心下方的地下地鐵站。其將為東鐵線與未來北島線之間的換乘站。沙中線過海底隧道段計劃於2022年啟用。

除地鐵站外，政府在2017年施政報告中提到，沙中線會展站之上的新會議中心的開發可以提供額外15,000平方米的會議空間。該場地的分區將主要用於會議及會議設施以及其他與商業相關的用途、火車站設施及最大建築物高度為50米的公共交通交匯處。其上蓋將與鷹君中心、海港中心及香港會展中心擴展建築相連接。

於2017年行政長官施政報告(「施政報告」)中，政府決定拆除和重建北部灣仔的三幢政府大樓，以增加約23,000平方米(247,570平方呎)的會展設施。新會議展覽場地的頂部可建造配合會議展覽活動的酒店設施及甲級辦公場所。2018年施政報告提到該等場地有望最早在2026年前騰空，以便進行拆遷及重建。

灣仔的未來商業供應

地址	建築面積 (平方呎)	預期竣工年份	類型
合和中心二期	1,094,331	2021年	商業建築，附帶1,024間酒店客房
駱克道75-85號	95,615	2021年	商業建築
灣仔道222-228號	131,139	2021年	商業建築
軒尼詩道333-335號	28,029	2021年	商業建築
灣仔道232號	86,826	2022年	商業建築
皇后大道東153-167號	115,217	2022年	商業建築
軒尼詩道369-371號	30,233	2022年	商業建築
蘭杜街1-11號	218,916	2023年	商業建築
司徒拔道1號	254,791	2023年	商業建築
軒尼詩道199-203號及駱克道194-200號	120,735	2024年或之後	商業建築
總計	2,175,832		

資料來源：屋宇署、市場消息、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

於2021年至2024年，灣仔區將會有10幢竣工的商業項目，總建築面積為2,180,000平方呎。

即將落成的最大項目合和中心二期，將為一幢1,100,000平方呎的商業建築，設有1,024間酒店客房，計劃於2021年完工。於2023年，將有兩幢重要的甲級寫字樓竣工，包括友邦的司徒拔道1號及太古地產的蘭杜街1-11號，提供超過470,000平方呎的甲級辦公場所。

3.1.2 跑馬地區

跑馬地為發展良好且成熟的住宅區，新開發項目極少，儘管香港賽馬會新會所- The Hilltop in the Valley為該地區增添新色彩。作為傳統的奢華飛地，該地區適合探親的內地人的短期度假、在養和醫院接受定期治療的來訪者、進行家庭裝修的本地家庭以及設計師的家庭辦公室。

The Hilltop in the Valley



資料來源：谷歌地圖、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部、Wong & Ouyang (HK) Ltd

The Hilltop in the Valley為一幢12層高的建築，面積超過501,000平方呎，設有250個停車位。其藉助高品質餐飲場所提供廣泛的餐飲體驗。會所亦提供一系列體育設施，包括四個室外網球場、一個室內游泳池、高爾夫訓練設施、一個健身房及保齡球道。會所亦提供兒童興趣及文娛班以及音樂及表演娛樂場所。

於2019年初，政府提議將香港大球場改建為市政運動場，將座位數由40,000個調減至8,000至9,000個，因為在2023年啟德體育園建成後，香港大球場將屬多餘。該提案已被灣仔區議會拒絕。

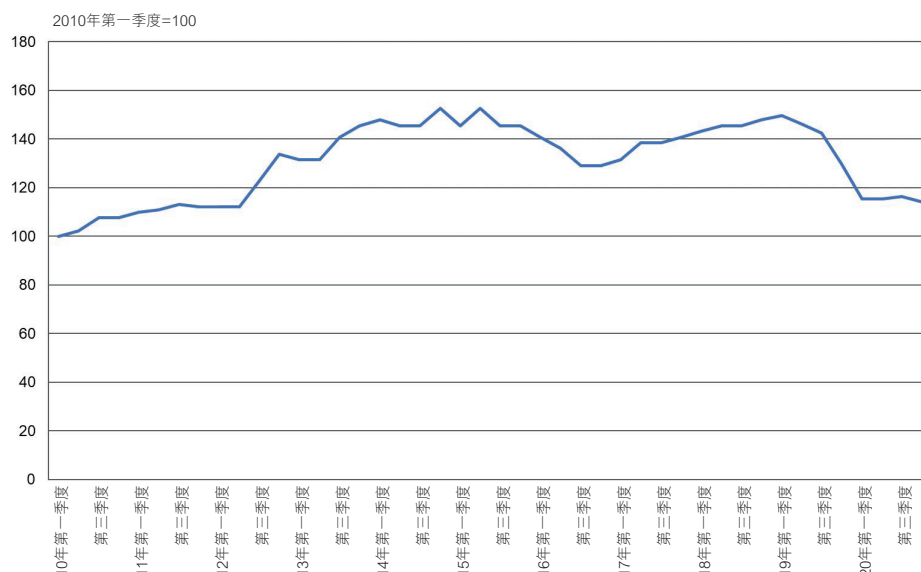
3.2 地區服務式公寓市場分析

3.2.1 灣仔區

由於靠近香港主要辦公地點，許多租戶為於跨國公司任職的外籍人士及中國內地公司的僱員。大部分租戶於銀行及金融領域工作，或為其他商業服務行業的專業人士及顧問。

彼等傾向於鄰近灣仔／銅鑼灣及中環的辦公大樓，同時亦喜歡靠近灣仔北的酒吧及餐廳中心，以及沿皇后大道東的餐飲及生活時尚集散地「The East」等餐飲及娛樂區域。

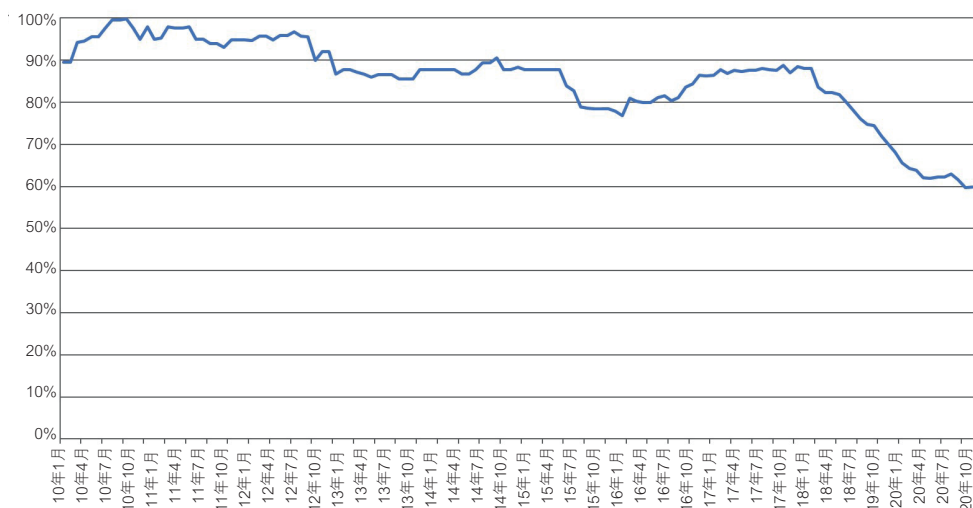
灣仔服務式公寓租金指數，2010年第一季度至2020年第四季度



資料來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

於2009年全球金融危機後，灣仔的服務式公寓租金於2010年至2012年期間激增，三年總漲幅為33.8%。於2013年上半年，租金發生-1.7%的重大調整，之後租金繼續上漲。於2013年及2014年，該地區的服務式公寓租金分別上漲8.8%及4.8%。於2010年代達到高峰後，由於2015年第二季度香港及中國內地股市拋售，租金於2015年第三季度開始下降。租金下降趨勢一直持續至2016年第三季度。於2017年及2018年，租金分別上漲9.1%及5.0%，之後由於社會動盪及中美貿易戰加劇，租金於2019年第一季度達到最高峰後開始下降。加上疫情影響，與2019年第一季度的高峰相比，2020年第二季度的租金下降22.9%。

灣仔服務式公寓入住率，2010年1月至2020年12月



資料來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

於2010年至2012年期間，灣仔服務式公寓的平均入住率保持於90%以上。鑒於2013年至2015年新項目的入市，平均入住率降至90%以下。於逐漸吸收了新項目空缺後，於2018年，入住率反彈至接近90%的水平。

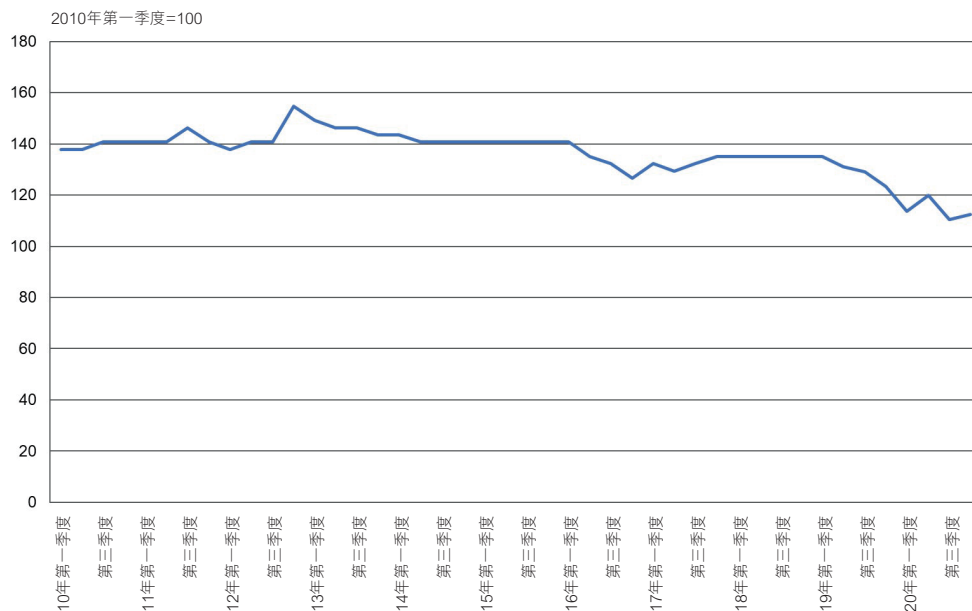
隨著服務式公寓的租金，入住率於2019年初開始下降，由2018年12月的88%下降至2019年12月的68%。於2020年上半年，入住率繼續下降至2020年6月的62%。於2020年下半年，該比率相對穩定，到2020年底達到60%。

3.2.2 跑馬地區

與附近的地區(灣仔及銅鑼灣)不同，跑馬地並非商務區，而是多元化住戶的高收入住宅區。該地區吸引喜歡享受高度私密及安靜生活環境的租戶。

跑馬地最受家庭歡迎，原因為其位於由瑪利曼小學及聖保祿天主教小學等著名小學組成的小一入學12校網以及英基白普理小學及法國國際學校等國際學校的範圍內。

跑馬地(包括大坑)服務式公寓租金指數，2010年第一季度至2020年第四季度



資料來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

跑馬地的租金相對穩定，於2010年至2012年，租金漲幅為12.2%，而香港及灣仔的整體租金分別上漲23.0%及33.8%。於租金於2013年下降7.2%之後，2014年至2015年期間租金保持穩定。在股市調整後，於2016年，跑馬地租金進一步下降10%。於2017年小幅反彈6.7%之後，租金一直持平，直至2019年第二季度的社會動盪及中美貿易戰，導致2019年的年租金下降8.7%。於2020年，租金繼續呈下降趨勢，錄得的降幅達8.9%。

跑馬地(包括大坑)服務式公寓入住率，2010年1月至2020年12月



資料來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

於2010年至2012年期間租金上漲時，跑馬地的平均入住率超過90%。於2013年，隨著租金下降，平均入住率下降至90%以下。於2014年至2015年期間，入住率保持於80%以上，其後於2016年下降至70%。隨著2017年及2018年市場復甦，跑馬地的出租率於2019年初達到70%以上。

於2019年第二季度，入住率開始下降，於2019年底達到72%。於2020年，入住率繼續呈現下降趨勢，於2020年9月達歷史低點60%。其後入住率略有反彈，於2020年12月達到63%。

3.3 地區市場前景簡介

3.3.1 灣仔區

擬建的會展站開放後，估計紅磡站與會展站之間的行車時間將少於5分鐘，極大地縮短自灣仔至九龍的行程時間。鑒於聯通能力增強，灣仔的吸引力將會增加。

鑒於灣仔的商業空間於未來數年將擴大2,180,000平方呎，吾等預期該等地區的勞動人口將適度增長，以及服務式公寓的需求增加。從長遠來看，灣仔政府辦公大樓的重建將為會議及展覽活動、甲級辦公場所及酒店提供額外的空間。這將創造另一個里程碑，並進一步刺激灣仔的商務活動。

3.3.2 跑馬地區

跑馬地僅有一個即將入市的住宅開發項目，該地區的建築情況將不會改變。加路連山道商業地盤的開發將不會對跑馬地產生重大影響，原因為其更為涉及銅鑼灣商業區的擴建。鑒於該地區吸引尋求具有高度隱私的安靜環境的人士，租戶的情況將類似。

倘未來辦公室去中心化的情況作為佔用人趨勢仍存在（意味著企業自中環搬離至香港島的其他地區），倘跨國公司及企業搬離至鄰近跑馬地的灣仔／銅鑼灣商務區，該區域將會受益。

報告之局限性

本報告載有前瞻性陳述，載述第一太平戴維斯（香港）有限公司（顧問）對未來之信念、預期、預測或預計。顧問藉此強調，本報告所概述所有預測及陳述，除有關歷史事實之陳述外，均應視為有關可能性之指示性評估，而非完全確定之評估。作出預測之過程涉及有關大量變數之假設，而該等變數極易受不斷變化之情況影響。顧問敬請閣下注意，任何一項變數之變動均可能對預測結果有重大影響。

因此，顧問不能保證本報告所載預測將會實現，或該等預測或前瞻性陳述將證實為正確，故閣下不可過份依賴該等陳述。顧問並無責任因任何新增資料，未來事件或其他原因而公開更新或修訂本報告所載之任何前瞻性陳述，惟法律規定者則除外。而本報告所載列之所有前瞻性陳述受本警告聲明之限制。

本報告乃由顧問所編製，僅作參考之用。顧問已合理謹慎地編製報告，而報告所述事實可能出現變化，且此等資料並不構成要約或合約或其中一部分，有興趣之人士不應依賴有關事實之陳述或聲明，而應自行查證或以其他方式確定其準確性。本報告概無明示或暗示任何聲明、保證或契諾，亦不保證本報告所載資料的準確性、合理性及完整性。在編製本報告時，顧問曾依賴外間第三方之資料及統計模型，以便得出前瞻性陳述。請注意，吾等謹此表明，本報告所述之任何外間第三方之文件或資料概未經獨立核實。本報告僅與當中所述之事宜有關，對於本報告未有述明之事宜，並無任何暗示或可推論之意見。

此 致

英皇娛樂酒店有限公司
香港灣仔
軒尼詩道288號
英皇集團中心28樓
董事會 台照

代表
第一太平戴維斯(香港)有限公司
盛世民
亞太地區研究與諮詢主管

2021年4月30日

A. 本集團之財務資料

本集團截至2018年3月31日、2019年3月31日及2020年3月31日止年度以及截至2020年9月30日止6個月的財務資料已刊載於聯交所網<http://www.hkexnews.hk>以及本公司網站<https://www.emp296.com>：

本公司截至2018年3月31日止年度之年報：

<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0709/ltn20180709311.pdf>

本公司截至2019年3月31日止年度之年報：

<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0702/ltn201907022442.pdf>

本公司截至2020年3月31日止年度之年報：

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

本公司截至2020年9月30日止6個月之中期報告：

<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/1210/2020121000415.pdf>

B. 債項

於2021年3月15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約2,174,400,000港元，其中包括：

其他借貸

本集團欠一間附屬公司之非控股權益款項為39,000,000港元，屬無抵押、無擔保、免息及須按非控股權益決定及一間附屬公司具備盈餘資金時始償還。

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2021年3月15日營業時間結束時，本集團的租賃負債總額約為27,300,000港元。

資產抵押

- (i) 本集團賬面值約為2,044,700,000港元之若干資產已抵押予兩間銀行，作為銀行向本集團之共520,000,000港元銀行融資額度之抵押，且銀行融資於2021年3月15日營業時間結束時尚未動用。
- (ii) 本集團將63,000,000港元的銀行存款抵押予銀行，作為本公司一間間接全資附屬公司獲授銀行融資之抵押。該銀行融資乃為約64,500,000澳門元(相當於62,600,000港元)的銀行擔保，期限至2023年6月26日，以澳門博彩股份有限公司(「澳博」)為受益人，以保證本集團履行其根據本公司之間接全資附屬公司與澳博訂立的日期為2010年2月19日的服務協議(「**2010年服務協議**」)(經日期為2020年5月4日的加簽2010年服務協議補充)於娛樂場向澳博提供服務的全部責任。
- (iii) 本集團亦將約400,000港元之銀行存款抵押予另一家銀行，以作為使用一名第三方向本集團提供的船票售賣機之抵押。

免責聲明

除上文所述及集團內公司間負債之外，於2021年3月15日營業時間結束時，本集團並無任何已發行及尚未行使之債務證券或任何其他借貸或債務(包括銀行透支及承兌負債(正常貿易應付款項除外))或承兌信貸或租購承擔，或任何其他按揭或抵押借貸，或任何其他重大或然負債或擔保。

C. 營運資金

董事於考慮本集團現有可供使用之內部財務資源(包括現金及銀行結餘以及可供使用之銀行融資)後認為，本集團擁有充裕營運資金以供其於本通函日期起計至少12個月之需要。

D. 重大不利變動

於最後實際可行日期，除本公司截至2020年9月30日止6個月之中期報告披露之由於2019冠狀病毒病疫情對入境旅客之旅行限制及健康檢疫安排之影響外，董事並不知悉，自2020年3月31日（即編製本集團最新經審核綜合財務報表日期）起，任何可能導致本集團之財務或交易狀況發生重大不利變動之情況或事件。然而，董事會謹此強調，隨著疫苗的推出以及大灣區內檢疫措施的放寬，本公司預計業務營運將逐步恢復。

E. 經擴大集團之財務及貿易前景

本公司對酒店服務業（尤其是在香港及澳門）持正面態度，因為長遠而言，這兩個城市被內地遊客視為集購物、美食、娛樂及休閒設施的綜合旅遊中心，並且面向中國內地的大量遊客和高消費群。此外，香港仍然是進入中國資本市場的重要門，加之持續與大灣區融合，商務旅行將為酒店業的進一步擴展奠定堅實基礎。

迄今為止，中國已很大程度地遏制了2019冠狀病毒病疫情，當市場恢復正常及釋放受抑制的出境旅行需求時，預期中國將獲益最大。在中等收入階層擴大及更全面的交通聯繫的支持下，鑒於遊客因位置臨近、獨具特色且定位互補，而經常將兩個城市納入同一行程表，其將有利於香港及澳門酒店業的發展。

本公司預計旅行氣泡將很快推出，內地遊客很可能前往附近目的地。隨著經擴大集團策略地在香港及澳門擁有數家酒店及服務式公寓，其將可為其整個酒店業務實行綜合營銷策略，並透過實施聯合推廣計劃提供往返兩個城市的遊客提供獨特服務。由於疫苗接種計劃在全球實施，預計旅行限制將逐步取消。隨著經擴大集團加強香港及澳門的業務覆蓋，其已為旅遊業的反彈及消費情緒的恢復作好充分準備，且對經擴大集團的行業前景及長期發展充滿信心。

於最後實際可行日期，本公司無意或計劃於未來12個月進行股本集資。然而，董事會無法排除於出現適當集資機會時，本公司將進行股本集資的可能性以支持本集團未來發展。本公司將適時根據上市規則就此另行刊發公告。

以下為本公司之申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)編製之報告(全文載列於第IV-1至IV-65頁),以供載入本通函。

**德勤**

就POLY KEEN INTERNATIONAL LIMITED及其附屬公司之過往財務資料致英皇娛樂酒店有限公司董事之會計師報告

緒言

吾等就第IV-4至第IV-65頁所載Poly Keen International Limited(「**Poly Keen**」)及其附屬公司(統稱「**Poly Keen集團**」)之過往財務資料發出報告,該等財務資料包括Poly Keen集團於2018年、2019年、2020年3月31日及2021年1月31日之綜合財務狀況表及Poly Keen集團截至2020年3月31日止三個年度各年及截至2021年1月31日止十個月(「**有關期間**」)之綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表以及主要會計政策概要及其他說明資料(統稱為「**過往財務資料**」)。第IV-4至第IV-65頁所載之過往財務資料構成本報告之一部分,乃為載入英皇娛樂酒店有限公司(「**貴公司**」)日期為2021年4月30日之通函(「**通函**」)而編製,內容有關收購Poly Keen之全部股權。

董事就過往財務資料須承擔之責任

Poly Keen之唯一董事須負責根據過往財務資料附註2所載的編製及呈列基準編製真實中肯的過往財務資料,及Poly Keen之唯一董事釐定屬必要的相關內部監控,以確保編製過往財務資料時不存在重大錯誤陳述(不論是否由欺詐或錯誤所致)。

貴公司董事須負責本通函所載有關Poly Keen集團過往財務資料的內容,而有關資料乃根據與 貴公司在重大方面基本一致之會計政策所編製。

申報會計師之責任

吾等之責任為就過往財務資料發表意見,並向 閣下匯報吾等之意見。吾等已按照香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)頒佈的香港投資通函呈報聘用準則第200號「就投資通函內過往財務資料出具的會計師報告」開展工作。該準則規定吾等須遵守道德準則並計劃及開展工作,以就過往財務資料是否不存在重大錯誤陳述取得合理保證。

吾等之工作涉及執执行程序以獲取有關過往財務資料所載金額及披露的證據。所選程序取決於申報會計師的判斷，包括評估過往財務資料存在重大錯誤陳述（不論是否由欺詐或錯誤所致）的風險。在作出該等風險評估時，申報會計師考慮與該實體根據過往財務資料附註2所載的編製及呈列基準編製真實中肯的過往財務資料相關的內部控制，以設計適用於該等情況的程序，而並非就該實體內部控制的有效性發表意見。吾等之工作亦包括評估Poly Keen的唯一董事所採用會計政策的恰當性及所作會計估計的合理性，以及評估 貴公司過往財務資料的整體呈列。

吾等相信，吾等所獲取之證據屬充分及適當，可為吾等之意見提供基礎。

意見

吾等認為，就會計師報告而言，過往財務資料已根據過往財務資料附註2所載的編製及呈列基準真實中肯地反映Poly Keen集團於2018年、2019年、2020年3月31日及2021年1月31日之財務狀況以及Poly Keen集團於有關期間之財務表現及現金流量。

審閱追加期間之比較財務資料

吾等已審閱Poly Keen集團追加期間之比較財務資料，此等財務資料包括截至2020年1月31日止十個月之綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及其他說明資料（「**追加期間之比較財務資料**」）。Poly Keen之唯一董事負責根據過往財務資料附註2所載之編製及呈列基準編製追加期間之比較財務資料。吾等之責任是根據吾等之審閱，對追加期間之比較財務資料作出結論。吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱聘用準則第2410號「由實體之獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱包括主要向負責財務及會計事務之人員作出查詢，及應用分析性及其他審閱程序。由於審閱範圍遠較按照香港審計準則（「**香港會計準則**」）進行審核之範圍為小，故吾等無法保證吾等知悉在審核中可能發現之所有重大事項。因此，吾等並不發表審核意見。根據吾等之審閱，吾等並無發現任何事項令吾等相信，就會計師報告而言，追加期間之比較財務資料在各重大方面未有根據過往財務資料附註2所載之編製及呈列基準編製。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則及公司(清盤及雜項條文)條例須呈報事項

調整

於編製過往財務資料時，概無對第IV-4頁界定之相關財務報表作出調整。

股息

吾等提述過往財務資料附註11，當中包括Poly Keen之附屬公司於有關期間宣派及派付股息的資料及Poly Keen概無就有關期間宣派或派付任何股息之聲明。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

2021年4月30日

POLY KEEN之過往財務資料**編製過往財務資料**

下文所載的過往財務資料為本會計師報告的組成部分。

Poly Keen集團於有關期間之綜合財務報表(過往財務資料以此為依據)乃根據符合香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則(「**香港財務報告準則**」)之會計政策編製，並經吾等根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則審核(「**相關財務報表**」)。

過往財務資料以港元(「**港元**」)呈列，除另有指明者外，所有數值均約整至最接近千位數(千港元)。

綜合損益及其他全面收益表

	附註	截至3月31日止年度			截至1月31日止十個月	
		2018年 千港元	2019年 千港元	2020年 千港元	2020年 千港元 (未經 審核)	2021年 千港元
收入						
客戶合約	5(a)	79,233	135,864	83,670	77,909	41,074
租賃	5(b)	8,794	17,954	18,251	15,345	12,948
總收入		88,027	153,818	101,921	93,254	54,022
銷售成本		(10,909)	(12,411)	(17,666)	(15,188)	(14,120)
酒店業務成本		(50,296)	(58,010)	(49,862)	(43,819)	(32,104)
有關租賃投資物業的直接經營費用		(1,583)	(2,199)	(8,680)	(1,045)	(7,483)
毛利		25,239	81,198	25,713	33,202	315
投資物業公允價值之變動		58,652	12,800	24,776	65,000	(69,000)
其他收入		9,001	12,007	2,671	2,671	8,725
其他收益及虧損	7	–	(28,548)	600,421	600,421	(13)
銷售及市場推廣費用		(4,233)	(17,109)	(10,600)	(9,758)	(2,810)
行政費用		(30,687)	(61,735)	(69,661)	(64,568)	(57,501)
財務費用	8	(21,739)	(47,803)	(52,465)	(44,101)	(30,598)
除稅前溢利(虧損)	9	36,233	(49,190)	520,855	582,867	(150,882)
稅項(支出)抵免	10	(626)	(90)	10,240	8,664	74
年度／期內溢利(虧損)		35,607	(49,280)	531,095	591,531	(150,808)
應佔年度／期內溢利(虧損)：						
Poly Keen擁有人		35,607	(49,280)	531,697	592,199	(150,591)
非控股權益		–	–	(602)	(668)	(217)
		35,607	(49,280)	531,095	591,531	(150,808)

綜合財務狀況表

			於3月31日		於1月31日
	附註	2018年 千港元	2019年 千港元	2020年 千港元	2021年 千港元
非流動資產					
投資物業	13	739,600	752,400	584,000	515,000
物業、機器及設備	14	1,851,537	1,825,973	1,569,604	1,523,457
購置投資物業／物業、機器及設備之已付訂金		8,851	18,792	1,698	8,577
		<u>2,599,988</u>	<u>2,597,165</u>	<u>2,155,302</u>	<u>2,047,034</u>
流動資產					
存貨		571	446	605	601
貿易及其他應收款項	15	6,144	9,988	7,484	7,072
可收回稅項		818	499	218	218
應收同系附屬公司款項	16	28,310	–	16,807	–
銀行結餘及現金	17	5,398	27,164	30,152	36,297
		<u>41,241</u>	<u>38,097</u>	<u>55,266</u>	<u>44,188</u>
流動負債					
貿易及其他應付款項	18	59,998	25,558	29,401	12,272
欠同系附屬公司款項	19	1,225,042	1,372,136	436,133	1,330,796
欠一間附屬公司之非控股權益款項	20	–	–	2,090	2,090
應付稅項		–	128	5,835	8
銀行借貸-1年內到期	21	843,080	14,880	23,880	877,778
		<u>2,128,120</u>	<u>1,412,702</u>	<u>497,339</u>	<u>2,222,944</u>
流動負債淨值		<u>(2,086,879)</u>	<u>(1,374,605)</u>	<u>(442,073)</u>	<u>(2,178,756)</u>
總資產減流動負債		<u>513,109</u>	<u>1,222,560</u>	<u>1,713,229</u>	<u>(131,722)</u>

		於3月31日		於1月31日	
		2018年	2019年	2020年	2021年
	附註	千港元	千港元	千港元	千港元
非流動負債					
銀行借貸-1年後到期	21	201,527	960,380	936,500	63,132
遞延稅項	22	16,761	16,639	85	—
		<u>218,288</u>	<u>977,019</u>	<u>936,585</u>	<u>63,132</u>
		<u>294,821</u>	<u>245,541</u>	<u>776,644</u>	<u>(194,854)</u>
資本及儲備					
股本	23	—*	—*	—*	—*
儲備		<u>294,821</u>	<u>245,541</u>	<u>777,238</u>	<u>(194,043)</u>
Poly Keen擁有人應佔權益		294,821	245,541	777,238	(194,043)
非控股權益		<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(594)</u>	<u>(811)</u>
		<u>294,821</u>	<u>245,541</u>	<u>776,644</u>	<u>(194,854)</u>

* 少於1,000港元

綜合權益變動表

	Poly Keen擁有人應佔				
	股本	保留溢利	合計	非控股權益	權益總額
	千港元	(累計虧損)	千港元	千港元	千港元
於2017年4月1日	—*	261,314	261,314	—	261,314
年度溢利及全面收入總額	—	35,607	35,607	—	35,607
已付股息(附註11)	—	(2,100)	(2,100)	—	(2,100)
於2018年3月31日	—*	294,821	294,821	—	294,821
年度虧損及全面開支總額	—	(49,280)	(49,280)	—	(49,280)
於2019年3月31日	—*	245,541	245,541	—	245,541
年度溢利(虧損)及全面收入(開支)總額	—	531,697	531,697	(602)	531,095
附屬公司非控股權益之注資	—	—	—	8	8
於2020年3月31日	—*	777,238	777,238	(594)	776,644
期內虧損及全面開支總額	—	(150,591)	(150,591)	(217)	(150,808)
集團重組產生之調整(附註2)	—*	—	—*	—	—*
已付股息(附註11)	—	(820,690)	(820,690)	—	(820,690)
於2021年1月31日	—*	(194,043)	(194,043)	(811)	(194,854)
於2019年4月1日	—*	245,541	245,541	—	245,541
期內溢利(虧損)及全面收入(開支)總額 (未經審核)	—	592,199	592,199	(668)	591,531
附屬公司非控股權益之注資	—	—	—	8	8
於2020年1月31日(未經審核)	—*	837,740	837,740	(660)	837,080

* 少於1,000港元

綜合現金流量表

	截至3月31日止年度			截至1月31日止十個月	
	2018年 千港元	2019年 千港元	2020年 千港元	2020年 千港元 (未經 審核)	2021年 千港元
經營活動					
除稅前溢利(虧損)	36,233	(49,190)	520,855	582,867	(150,882)
調整：					
利息支出	21,564	46,892	52,465	44,101	30,598
物業、機器及設備之折舊	24,733	27,295	53,706	44,331	46,337
投資物業公允價值之變動	(58,652)	(12,800)	(24,776)	(65,000)	69,000
貿易應收款項確認之減值撥備	—	182	—	—	—
出售／撤銷物業、機器及設備之虧損(收益)	—	56	(600,421)	(600,421)	13
存貨撤銷	—	72	—	—	—
撤銷應收一間同系附屬公司之款項	—	28,310	—	—	—
營運資金變動前之經營現金流量	23,878	40,817	1,829	5,878	(4,934)
存貨(增加)減少	(35)	53	(159)	(200)	4
貿易及其他應收款項(增加)減少	(1,803)	(4,026)	2,504	(2,379)	412
貿易及其他應付款項(減少)增加	(9,922)	3,057	(4,306)	(2,229)	508
經營所得(所用)現金	12,118	39,901	(132)	1,070	(4,010)
所得稅(已付)退回	(1,168)	235	(326)	(326)	(5,838)
經營活動所得(所用)現金淨額	10,950	40,136	(458)	744	(9,848)

	截至3月31日止年度			截至1月31日止十個月	
	2018年 千港元	2019年 千港元	2020年 千港元	2020年 千港元 (未經 審核)	2021年 千港元
投資活動					
收購投資物業及就在建投資物業產生之成本	–	(4,581)	(5,694)	(4,904)	–
收購物業、機器及設備	(122,378)	(35,979)	(40,523)	(38,514)	(17,749)
向同系附屬公司墊款	(62)	–	–	–	–
購置投資物業／物業、機器及設備之已付訂金	(220)	(9,941)	(517)	(511)	(6,879)
同系附屬公司還款	–	–	–	–	–
出售物業、機器及設備之所得款項	–	32	–	–	–
投資活動所用現金淨額	<u>(122,660)</u>	<u>(50,469)</u>	<u>(46,734)</u>	<u>(43,929)</u>	<u>(24,628)</u>
融資活動					
新銀行借貸	161,000	988,000	–	–	–
附屬公司非控股權益之注資	–	–	8	8	–
償還銀行借貸	(13,080)	(1,057,347)	(14,880)	(14,880)	(19,470)
已付利息	(20,319)	(28,245)	(33,693)	(28,676)	(15,946)
附屬公司非控股權益墊款	–	–	2,090	2,090	–
同系附屬公司之墊款	82,113	129,691	96,655	85,259	82,156
向同系附屬公司還款	<u>(102,945)</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>(6,119)</u>
融資活動所得現金淨額	<u>106,769</u>	<u>32,099</u>	<u>50,180</u>	<u>43,801</u>	<u>40,621</u>
現金及現金等價物(減少)增加淨額	(4,941)	21,766	2,988	616	6,145
年／期初現金及現金等價物	<u>10,339</u>	<u>5,398</u>	<u>27,164</u>	<u>27,164</u>	<u>30,152</u>
年／期末現金及現金等價物，銀行結餘及現金	<u>5,398</u>	<u>27,164</u>	<u>30,152</u>	<u>27,780</u>	<u>36,297</u>

POLY KEEN過往財務資料附註

1. 一般資料

Poly Keen為一間於英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立之有限公司。Poly Keen之直接控股公司為英皇酒店集團有限公司(「英皇酒店集團」)(一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司)。Poly Keen之中間控股公司為英皇集團(國際)有限公司(「英皇國際」)，為於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。Poly Keen之最終控股公司為楊受成產業控股有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由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 GmbH持有。Poly Keen之註冊辦事處為Vistra Corporate Services Centre, Wickhams Cay II, Road Town, Tortola, VG1110, British Virgin Islands及通訊地點為香港灣仔軒尼詩道288號英皇集團中心28樓。

過往財務資料以Poly Keen的功能貨幣港元呈列。

Poly Keen為投資控股公司。其主要附屬公司之主要業務載於附註31。

持續經營假設

鑒於截至2021年1月31日，Poly Keen集團及Poly Keen之流動負債分別超出其流動資產約2,178,756,000港元及146,000港元，Poly Keen之唯一董事對Poly Keen集團的持續經營能力進行充分詳盡評估。

中間控股公司英皇國際同意於本報告日期後十二個月內向Poly Keen集團提供無條件財務支持。此外，本公司同意(以本公司建議收購Poly Keen集團100%股權(「建議收購事項」)取得成功為前提)向Poly Keen集團提供充足資金，使Poly Keen集團將得以滿足於本報告日期後十二個月到期的所有流動責任。

經考慮上述因素，Poly Keen的唯一董事認為，連同Poly Keen集團的內部財務資源，Poly Keen集團有充足營運資金滿足其目前的要求(即自本報告日期起計至少未來十二個月)。因此，過往財務資料已按持續經營基準編製。

2. 集團重組及過往財務資料的編製及呈列基準

過往財務資料乃根據附註3所載的會計政策編製，該政策符合香港會計師公會頒布的香港財務報告準則以及合併會計原則。

於有關期間，Poly Keen集團，包括Poly Keen、華麗發展有限公司(「華麗」)、卓基投資有限公司(「卓基」)、英皇駿景酒店控股有限公司(「英皇駿景」)、英皇酒店管理有限公司(「英皇酒店管理」)、Mori Investments Limited(「Mori Investments」)、MORI MORI Serviced Apartments Limited(「MORI MORI」)、動之源有限公司(「動之源」)、Prime Summit Investment Limited(「Prime Summit」)、百利茂有限公司(「百利茂」)、英皇駿景酒店有限公司(「駿景酒店」)及The Unit Serviced Apartments Limited(「USAL」)由英皇國際控制。

於籌備建議收購事項時，Poly Keen集團旗下公司於2021年1月29日進行下文所述集團重組(「集團重組」)。

- (i) 英皇物業投資有限公司(「英皇物業投資」)向Poly Keen轉讓1股英皇駿景股份(相當於其已發行股本100%)，代價為1.00美元。英皇駿景持有動之源100%權益。因此，英皇駿景及動之源成為Poly Keen之全資附屬公司。
- (ii) 英皇物業投資向Poly Keen轉讓1股Prime Summit股份(相當於其已發行股本100%)，代價為1.00美元。Prime Summit持有百利茂100%權益。因此，Prime Summit及百利茂成為Poly Keen之全資附屬公司。
- (iii) 英皇物業投資向Poly Keen轉讓1股卓基股份(相當於其已發行股本100%)，代價為1.00美元。卓基持有Mori Investments 100%權益。因此卓基及Mori Investments成為Poly Keen之全資附屬公司。
- (iv) 英皇酒店集團向Poly Keen轉讓2股英皇酒店管理股份(相當於其已發行股本100%)，代價為2.00港元。因此，英皇酒店管理成為Poly Keen之全資附屬公司。
- (v) 英皇酒店集團向Poly Keen轉讓1股MORI MORI股份(相當於其已發行股本100%)，代價為1.00港元。因此，MORI MORI成為Poly Keen之全資附屬公司。
- (vi) 英皇酒店集團向Poly Keen轉讓1股駿景酒店股份(相當於其已發行股本100%)，代價為1.00港元。因此，駿景酒店成為Poly Keen之全資附屬公司。
- (vii) 英皇酒店集團向Poly Keen轉讓2股USAL股份(相當於其已發行股本100%)，代價為2.00港元。因此，USAL成為Poly Keen之全資附屬公司。

由於因集團重組而組成的Poly Keen集團於整個有關期間一直由英皇國際共同控制，不論其正式及合法成為Poly Keen的附屬公司的實際日期，因此，Poly Keen集團被視為持續經營實體，且合併會計已應用於編製過往財務資料，猶如Poly Keen一直為Poly Keen集團之控股公司。

Poly Keen集團截至2018年、2019年及2020年3月31日止三個年度各年及截至2021年1月31日止十個月的綜合損益及其他全面收入表、綜合權益變動表及綜合現金流量表包括Poly Keen集團的業績、權益及現金流量變動，猶如於重組完成後之集團架構於有關期間或自彼等各自之註冊成立日期起(以較短者為準)一直存在。

Poly Keen集團於2018年、2019年及2020年3月31日的綜合財務狀況表已編製以呈列Poly Keen集團的資產及負債，猶如重組完成後之集團架構於該等日期一直存在，經計及彼等各自的註冊成立日期(倘適用)。

Poly Keen自其註冊成立日期起並無編製其法定財務報表，乃因為其註冊成立之司法管轄區並無法定審核規定。

過往財務資料乃為載入英皇娛樂酒店有限公司就收購Poly Keen100%股權而刊發的日期為2021年4月30日的通函而編製。

應用香港財務報告準則

就編製及呈列有關期間的過往財務資料而言，Poly Keen集團於整個有關期間貫徹採納符合於2020年4月1日或之後開始的年度期間生效的香港財務報告準則的會計政策，包括香港財務報告準則第15號「來自客戶合約之收益」(「香港財務報告準則第15號」)及相關修訂，惟Poly Keen集團於2018年4月1日採納香港財務報告準則第9號「金融工具」(「香港財務報告準則第9號」)及於2019年4月1日採納香港財務報告準則第16號「租賃」(「香港財務報告準則第16號」)，以及於2020年4月1日提前應用香港財務報告準則第16號之修訂「2019冠狀病毒病相關的租金優惠」，截至2018年3月31日止年度採納香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」(「香港會計準則第39號」)及截至2018年及2019年3月31日止年度各年採納香港會計準則第17號「租賃」(「香港會計準則第17號」)。

香港財務報告準則第9號「金融工具」及相關修訂

於2018年4月1日，Poly Keen集團應用香港財務報告準則第9號及其他香港財務報告準則之相關相應修訂。香港財務報告準則第9號引入有關1)金融資產及金融負債的分類及計量；2)金融資產的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)及應收租賃款項；及3)一般對沖會計法的新規定。

Poly Keen集團已根據香港財務報告準則第9號所載的過渡條文將香港財務報告準則第9號追溯應用於在2018年4月1日(初始應用日期)尚未解除確認的工具(即應用分類及計量規定(包括預期信貸虧損模型下的減值))，惟並未將有關規定應用於在2018年4月1日已解除確認的工具。於2018年3月31日的賬面值與於2018年4月1日的賬面值之間的差額於年初保留溢利及權益的其他組成部分確認，而無需重列截至2018年3月31日止年度的過往財務資料。

應用香港財務報告準則第9號產生之會計政策披露於附註3。

首次應用香港財務報告準則第9號之影響概述**(a) 根據預期信貸虧損模式的減值**

Poly Keen集團應用香港財務報告準則第9號簡化方法對貿易應收款項使用全期預期信貸虧損計量預期信貸虧損。該等應收款項的預期信貸虧損單獨評估。

按攤銷成本計量的其他金融資產的預期信貸虧損(包括其他應收款項、應收同系附屬公司款項及銀行結餘)，乃按12個月預期信貸虧損(「**12個月預期信貸虧損**」)基準計量，原因為自初始確認以來，信貸風險概無大幅增加。

於2018年4月1日，概無於保留溢利中確認額外信貸虧損撥備。進一步評估載於附註25。

香港財務報告準則第16號「租賃」

Poly Keen集團已於2019年4月1日應用香港財務報告準則第16號。香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號及相關詮釋。

租賃定義

Poly Keen集團已選用可行權宜方法，應用香港財務報告準則第16號於先前根據香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號「釐定一項安排是否包含租賃」識別為租賃之合約，以及不應用此準則於並無於先前識別為包含租賃之合約。因此，Poly Keen集團不會重新評估於初始應用日期前已存在之合約。

就於2019年4月1日或之後訂立或修訂的合約而言，Poly Keen集團根據香港財務報告準則第16號所載規定應用租賃定義以評估合約是否包含租賃。

作為承租人

Poly Keen集團已追溯應用香港財務報告準則第16號，並將累計影響於初始應用日期(即2019年4月1日)確認。

於過渡期間應用香港財務報告準則第16號項下的經修訂追溯法時，Poly Keen集團按逐項租賃基準及與各租賃合約相關的程度上先前根據香港會計準則第17號分類為經營租賃的租賃應用以下可行權宜方法：

- i 選擇不就租期於初始應用日期起計12個月內結束的租賃確認使用權資產及租賃負債；及
- ii 根據於初始應用日期的事實及情況於事後釐定Poly Keen集團帶有續租及終止選擇權的租賃的租期。

作為出租人

根據香港財務報告準則第16號之過渡條文，Poly Keen集團毋須就Poly Keen集團為出租人之租約作出任何過渡調整，惟根據香港財務報告準則第16號，自初始應用日期起就該等租約入賬，而比較資料並無重列。

於應用香港財務報告準則第16號時，就現有租賃合約下的相同相關資產所訂立但於初始應用日期後開始的新租賃合約，會按猶如現有租賃於2019年4月1日經修改的方式入賬。該應用對Poly Keen集團於2019年4月1日的綜合財務狀況表並無影響。然而，自2019年4月1日起，與經修訂租賃年期有關的租賃付款（於修訂後）按延長租賃年期以直線法確認為收入。

於應用香港財務報告準則第16號前，已收可退回租賃按金被視為香港會計準則第17號適用之租賃項下權利及責任（屬貿易及其他應付款項項下）。根據香港財務報告準則第16號租賃付款之定義，該等按金並非與使用權資產有關之付款且於過渡時之貼現影響並不重大。

應用香港財務報告準則第16號對Poly Keen集團（作為出租人）於2019年4月1日的綜合財務狀況表並無重大影響。

提早應用香港財務報告準則第16號之修訂「2019冠狀病毒病相關的租金減免」之影響

Poly Keen集團已於截至2021年1月31日止十個月首次應用該修訂。該修訂引入新的可行權宜方法，允許承租人選擇不評估新冠疫情相關租金減免是否屬租賃修改。該可行權宜方法僅適用於滿足以下所有條件由冠狀病毒病（「**2019冠狀病毒病**」）直接引致的租金減免：

- 租賃付款的變動使租賃代價有所修改，而經修改的代價與緊接變動前租賃對價大致相同，或少於緊接變動前租賃代價；
- 租賃付款的任何減少僅影響原到期日為2021年6月30日或之前的付款；及
- 租賃的其他條款及條件並無實質變動。

應用該可行權宜方法的承租人就租金減免產生的租賃付款變動所用的入賬方式，與其應用香港財務報告準則第16號「租賃」時就變動所用的入賬方式（倘有關變動並非租賃修改）相同。租賃付款的寬免或豁免作為可變租賃付款入賬。相關租賃負債予以調整以反映寬免或豁免的金額，並於該事件發生期間於損益確認相應調整。

應用香港財務報告準則第16號2019冠狀病毒病對Poly Keen集團於2020年4月1日之綜合財務狀況表並無重大影響。

已頒佈但尚未生效之新增及經修訂之香港財務報告準則

香港財務報告準則第17號	保險合約及相關修訂 ⁴
香港財務報告準則第3號之修訂	概念框架引用 ³
香港財務報告準則第9號、 香港會計準則第39號、香港財務報告準則 第7號、香港財務報告準則第4號及香港 財務報告準則第16號之修訂	利率基準改革—第二階段 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	投資者與其聯營或合營企業之間之 資產出售或注資 ⁵
香港財務報告準則第16號之修訂	2021年6月30日以後2019冠狀病毒病 ²
香港會計準則第1號之修訂	將負債分類為流動或非流動及香港 詮釋第5號之相關修訂(2020年) ⁴
香港會計準則第1號及香港財務報告準則 實務報告第2號之修訂	會計政策披露 ⁴
香港會計準則第8號之修訂	會計估計之定義 ⁴
香港會計準則第16號之修訂	物業、機器及設備—擬定用途前之所得款項 ³
香港會計準則第37號之修訂	虧損性合約—履行合約的成本 ³
香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則2018年至2020年之年度 改進 ³

¹ 於2021年1月1日或之後開始的年度期間生效

² 於2021年4月1日或之後開始的年度期間生效

³ 於2022年1月1日或之後開始的年度期間生效

⁴ 於2023年1月1日或之後開始的年度期間生效

⁵ 於尚待釐定日期或之後開始的年度期間生效

Poly Keen集團管理層預期應用新增及經修訂香港財務報告準則於可見未來對過往財務資料並無重大影響。

過往財務資料乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則而編製。就編製過往財務資料而言，若合理預期有關資料會影響主要使用者作出決定，則該資料即屬重大。此外，過往財務資料包括聯交所證券上市規則及香港公司條例所規定之適用披露。

過往財務資料乃按歷史成本基準編製，惟投資物業於各呈報期末按公允價值計量(誠如下文載列之會計政策所解釋)則除外。

歷史成本一般以交換貨品及服務所給予代價之公允價值為基準計算。

公允價值乃指市場參與者之間在計量日進行的有序交易中出售一項資產所收取的價格或轉移一項負債所支付的價格，無論該價格乃直接觀察到的結果，或是採用其他估值技術作出的估計。於估量一項資產或負債的公允價值時，Poly Keen集團考慮了市場參與者在計量日為該資產或負債進行定價時將會考慮的該資產或負債之特徵。於過往財務資料中計量及／或披露的公允價值均按此基準予以釐定，惟香港財務報告準則第2號「以股份為基礎之付款」範圍內的以股份為基礎之付款交易、根據香港財務報告準則第16號(自2019年4月1日起)或香港會計準則第17號(於應用香港財務報告準則第16號前)入賬的租賃交易及與公允價值類似但並非公允價值的計量(例如香港會計準則第2號「存貨」中的可變現淨值或香港會計準則第36號「資產減值」中的使用價值)除外。

一項非金融資產的公允價值計量考慮了市場參與者以最高及最佳用途使用該資產或將其出售予能夠以最高及最佳用途使用該資產的其他市場參與者以產生經濟利益的能力。

按公允價值交易的投資物業，凡於其後期間應用以不可觀察輸入數據計量公允價值之估值方法，估值方法應予校正，以致估值方法之結果相等於交易價格。

此外，就財務報告而言，公允價值計量根據公允價值計量的輸入數據可觀察程度及公允價值計量的輸入數據對其整體的重要性分類為第1級、第2級或第3級，詳情如下：

- 第1級輸入數據為實體在計量日於活躍市場可以取得之相同資產或負債報價（未經調整）；
- 第2級輸入數據為資產或負債直接或間接可觀察之輸入數據（第1級內包括的報價除外）；及
- 第3級輸入數據為資產或負債的不可觀察輸入數據。

3. 主要會計政策

綜合賬目基準

過往財務資料包括Poly Keen及由Poly Keen控制實體之財務報表。取得控制權乃指Poly Keen：

- 有權控制投資對象；
- 因參與投資對象業務而對可變回報承擔風險或享有權利；及
- 能夠運用其對投資對象之權力影響其回報。

倘有事實或情況顯示上述三項控制因素中，有一項或以上出現變數，Poly Keen集團會重新評估其是否控制投資對象。

Poly Keen集團於獲得附屬公司控制權時將附屬公司綜合入賬，並於失去附屬公司控制權時終止入賬。具體而言，於年度／期間內購入或出售一間附屬公司之收入及支出會於Poly Keen集團取得控制權當日起計入綜合損益及其他全面收益表，直至Poly Keen集團對該附屬公司之控制權終止當日為止。

倘有需要，附屬公司之財務報表會作出調整，使其會計政策與Poly Keen集團之會計政策一致。

所有有關Poly Keen集團成員間交易之集團內公司間資產及負債、權益、收入、支出及現金流均於綜合列賬時予以全數對銷。

於附屬公司之非控股權益與Poly Keen集團所佔之權益分開呈報，其代表現有擁有權權益賦予其持有人於清盤時按比例分佔相關附屬公司之淨資產。

涉及共同控制實體的業務合併的合併會計法

綜合財務報表包括發生共同控制合併的合併業務的財務報表項目，猶如該等合併業務自首次受控股方控制當日起已合併。

對控股方而言，合併業務的資產淨值按現有賬面值綜合入賬。並無就商譽或於共同控制合併時的議價購買收益確認金額。

綜合損益及其他全面收益表包括自最早呈列日期起或自該等合併業務首次受共同控制日期起(以較短期間為準)各合併業務的業績。

來自客戶合約收入

Poly Keen集團於完成履約責任時(或就此)確認收入，即當特定履約責任的相關貨品或服務的「控制權」轉移予客戶時確認收入。

履約責任涉及一個單獨貨品或服務(或一組貨品或服務)或一系列大致相同之單獨貨品或服務。

控制權於一段時間內轉移，倘達成以下其中一項條件，收入將參照相關履約責任之完成進度，於一段時間內確認：

- 客戶於Poly Keen集團履約時同時收取及耗用Poly Keen集團履約所帶來之利益；
- Poly Keen集團履約導致產生或提升一項資產，而該資產於Poly Keen集團履約時由客戶控制；或
- Poly Keen集團履約並無產生對Poly Keen集團有替代用途之資產，而Poly Keen集團可享有強制執行權利，以收取迄今已達成履約義務之款項。

否則，收入於客戶獲得個別產品或服務的控制權時確認。

包含多項履約責任(包括分配交易價)之合約

對於包含多於一項履約責任之合約(包括酒店住宿與餐飲之捆綁銷售)，Poly Keen集團按照相對單獨售價基準將交易價分配至各履約責任。

各履約責任下之單獨貨品或服務之單獨售價於合約訂立時釐定。有關售價為Poly Keen集團會獨立向客戶出售承諾貨品或服務之價格。倘單獨售價不可直接觀察得知，Poly Keen集團會使用適當的技巧作出估計，使最終分配至任何履約責任之交易價，可反映Poly Keen集團預期就轉移承諾貨品或服務至客戶而有權換取之代價金額。

按時間確認收入：計量完全達成履約責任的進度**輸出法**

完全達成履約責任的進度乃按輸出法計量，即透過直接計量迄今向客戶轉交的服務相對於合約項下所承諾餘下服務的價值確認收入，此方法最能描述Poly Keen集團履行轉移服務控制權的責任。

收入確認

Poly Keen集團向客戶提供酒店客房。履約責任指向客戶提供酒店住宿服務。來自酒店客房之收入於一段時間確認為已達成之履約責任，而Poly Keen集團有權根據客戶相關經營業績收取其收入，且客戶可同時收取及耗用由Poly Keen集團履約所帶來的利益。

餐飲之交易價格為向客戶收取該等貨品之淨額。該等交易的交易價格於貨品轉移至客戶時確認為收入。除交付貨品外，概無其他已識別的單獨履約責任。銷售餐飲之收入於餐飲已交付及控制權已轉移時確認為收入。

Poly Keen集團之其他合約包括多種貨品及服務，如將餐飲及其他服務與酒店住宿之組合服務。就該等安排而言，Poly Keen集團基於各貨品或服務之相關單獨售價，向其分配收益。Poly Keen集團主要基於在相似情況下其向相似客戶單獨提供酒店客房及餐飲及零售商品以及服務時收取之金額釐定各自之單獨售價。

租賃

Poly Keen集團作為承租人(於2019年4月1日前)

倘若租賃條款在實質上轉移了與所有權有關之幾乎全部風險和報酬予承租人，租賃會歸類為融資租賃。所有其他租賃均歸類為經營租賃。

經營租賃款項於租期內以直線法確認為開支。

租賃之定義(於2019年4月1日或之後應用香港財務報告準則第16號時)

倘合約為換取代價而給予在一段時間內控制可識別資產使用的權利，則該合約屬於或包含租賃。

就於初始應用日期或之後訂立或修訂之合約而言，Poly Keen集團根據香港財務報告準則第16號的定義於開始、修訂日期或收購日期(視何者合適而定)評估該合約是否屬於或包含租賃。除非合約的條款及條件其後出現變動，否則有關合約將不予重新評估。

Poly Keen集團作為承租人(於2019年4月1日或之後應用香港財務報告準則第16號時)

Poly Keen集團採取可行權宜方法，不會將非租賃部分與租賃部分分開，而將租賃部分及任何相關的非租賃部分作為單一租賃部分入帳。

短期租賃

對於租期自開始日期起計為12個月或以內且不包含購買選擇權的土地及樓宇租賃，Poly Keen集團應用短期租賃確認豁免。短期租賃的租賃款項在租賃期內按直線法或其他系統法確認為開支。

Poly Keen集團作為出租人

租賃之分類及計量

Poly Keen集團為出租人之租賃分類為融資或經營租賃。凡租賃條款訂明將相關資產擁有權附帶之絕大部分風險及回報轉讓予承租人，則將該合約分類為融資租賃。所有其他租賃均歸類為經營租賃。

來自經營租賃的租金收入於有關租賃期內以直線法於損益內確認。於協商及安排經營租賃時引致之初步直接成本乃加至租賃資產之賬面值，而有關成本按租賃年期以直線法確認為開支，惟根據公平值模式計量之投資物業除外。

來自Poly Keen集團日常業務過程之租金收入按收益呈列。

Poly Keen集團作為出租人(於2019年4月1日或之後應用香港財務報告準則第16號時)**將代價分配至合約組成部分**

就包含租賃及非租賃組成部分之合約，Poly Keen集團應用香港財務報告準則第15號將合約代價分配至租賃及非租賃組成部分。非租賃組成部分根據其相對獨立價格與租賃組成部分分開。

可退回之租賃按金

已收取的可退回租賃按金乃根據香港財務報告準則第9號入賬，並初步按公允價值計量。初始確認時對公允價值的調整被視為來自承租人之額外租賃款項。

借貸成本

用於收購、興建或生產符合規定資產(即須經過一段頗長時間方可作擬定用途或出售之資產)之直接應計借貸成本，會添加至上述資產之成本，直至其大體上可作擬定用途或出售為止。

任何於相關資產已達致擬定用途或出售後仍屬未償還的特定借貸均計入一般借貸組合，以計算一般借貸的資本化率

所有其他借貸成本於產生期間於損益內確認。

政府補助

直至有合理保證Poly Keen集團將遵守政府補助附帶條件以及將會獲得補助時，方予確認政府補助。

政府補助於Poly Keen集團確認有關撥款為開支期間有系統地於損益確認，而有關撥款擬用作抵銷相關成本。

作為與收入有關的已產生開支或虧損的補償，或目的為向Poly Keen集團提供即時財務資助(並無日後相關成本)的應收政府補助，乃於其成為應收賬款期間於損益內確認。有關補助於「其他收入」項下呈列。

退休福利費用

界定供款退休福利計劃之供款於僱員提供服務使其符合領取有關供款之資格時作為開支予以確認。

短期僱員福利

短期僱員福利按預計將於僱員提供服務時支付的福利的未貼現金額確認。除香港財務報告準則另行規定或允許將短期僱員福利計入資產成本外，所有短期僱員福利均確認為開支。

在扣除任何已付金額後，會就僱員應得福利（如工資、薪金及年假）確認負債。

存貨

存貨為膳食存貨及耗材，按成本與可變現淨值兩者中較低指入賬。成本採用先入先出法計算。可變現淨值指存貨之估計售價減所有估計完成成本及作出有關銷售所需之成本。

稅項

所得稅開支指本年度應付稅項及遞延稅項之總和。

本年度應付稅項根據年度應課稅溢利計算。應課稅溢利與綜合損益及其他全面收益表所呈報之除稅前溢利／虧損有異，原因為應課稅溢利並無計入於其他年度應課稅或可扣減之收支，另亦無計入永遠毋須課稅及不可扣減之項目。Poly Keen集團之即期稅項負債乃按於各報告期末已執行或實質上已執行之稅率計算。

遞延稅項乃就過往財務資料中資產及負債之賬面值與計算應課稅溢利所用相應稅基間之暫時性差異而確認。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時性差異確認入賬。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時性差異確認入賬，而遞延稅項資產一般於可能出現應課稅溢利以抵銷可扣減之暫時性差異之情況下，就所有可扣減暫時性差異確認。倘暫時性差異源自初步確認一項不會影響應課稅溢利或會計溢利之交易之資產或負債，則該等遞延資產及負債將不予確認。

遞延稅項負債就與於附屬公司之投資相關的應課稅暫時性差異予以確認，惟倘Poly Keen集團能夠控制暫時性差異之撥回，且暫時性差異很可能不會於可預見未來撥回則除外。因與上述投資有關之可扣減暫時性差異而產生的遞延稅項資產僅於很可能有足夠應課稅溢利可抵銷暫時性差異之利益，且預期彼等將於可預見將來撥回時予以確認。

遞延稅項資產之賬面值於各報告期末審閱，並於不再可能獲得足夠應課稅溢利以收回全部或部分資產時作撇減。

遞延稅項資產及負債按預期適用於償還負債或變現資產之年度的稅率(根據於各報告期末已執行或實際上已執行之稅率(及稅法)而釐定)計量。

遞延稅項負債及資產之計量反映Poly Keen集團於各報告期末所預期收回或償還其資產及負債的賬面值之方式所產生之稅務結果。

就使用公允價值模式計量的投資物業而言，在計量其遞延稅項，該等物業的賬面值乃假設可完全透過出售收回(除該項假設被推翻外)。當投資物業可以折舊及以Poly Keen集團乃以通過時間而非透過出售方式消耗投資物業所含絕大部分經濟利益為目標之商業模式持有，則此假設被駁回。倘有關假設被駁回，該等投資物業的遞延稅項負債及資產則根據上述載於香港會計準則第12號「所得稅」的一般準則(即根據該等物業之預期收回方式)計量。

倘有可依法強制執行權利將本期稅項資產與本期稅項負債抵銷，且有關權利與同一稅務機關向同一應課稅實體徵收之所得稅有關時，遞延稅項資產與負債可互相抵銷。

即期及遞延稅項於損益確認，惟倘其與於其他全面收益或直接於權益確認之項目有關除外，於此情況下，即期及遞延稅項資產亦分別於其他全面收益或直接於權益確認。

投資物業

投資物業乃持作賺取租金及／或資本增值之物業，包括以此為目的之發展中投資物業。

投資物業首次按成本(包括任何直接應佔開支)計量。於初始確認後，投資物業按公允價值計量，並作出調整以排除任何預付或入賬經營租賃收入。

投資物業之公允價值變動所產生收益或虧損列入所產生期間之損益。

發展中投資物業產生之建築成本撥充資本作為發展中投資物業賬面值之一部分。

投資物業於出售或該項投資物業永久不再使用及預期該項出售不會產生未來經濟利益時取消確認。因物業取消確認所產生之任何收益或虧損(按該項資產出售所得款項淨額與賬面值之差額計算)於該物業取消確認之期間內列入損益內。

物業、機器及設備

物業、機器及設備為持作生產或供應貨品或服務或作行政用途之有形資產。物業、機器及設備按成本減其後累計折舊及其後累計減值虧損(如有)列賬。

計劃用於生產、供應和行政用途的在建期間之酒店物業會以成本扣除任何已確認減值虧損列賬。成本包括將資產達致管理層擬定運作方式所需地點及狀況之直接應佔成本，以及就合資格資產而言，根據Poly Keen集團會計政策資本化之借貸成本。該等資產於其可用於擬定用途時按與其他物業資產相同的基準計算折舊。

本集團作出物業擁有權權益付款(包括租賃土地及樓宇部分)時，全部代價按初始確認時之相對公允價值按比例分配至租賃土地及樓宇部分。倘該代價不能合理分配至非租賃樓宇部分和相關租賃土地之未拆分權益中，全部物業則分類為物業、機器及設備。

物業、機器及設備項目之成本、機器及設備項目之重新估值金額，扣減其殘值後，按其估計可使用年期以直線法確認折舊。估計可使用年期、殘值及折舊方法會於每個報告期末作出檢討，估計之任何變動之影響按未來適用法入賬。

物業、機器及設備項目乃於出售時或當預計持續使用有關資產將不會產生任何未來經濟利益時取消確認。出售或廢棄物業、機器及設備項目產生之任何收益或虧損乃按出售所得款項與該資產賬面值之差額釐定及於損益內確認。

物業、機器及設備減值虧損

於報告期末，Poly Keen集團會檢討物業、機器及設備賬面值，以確定是否存在任何跡象顯示該等資產已出現減值虧損。倘若存在任何相關跡象，則會估計有關資產之可收回金額以釐定減值虧損(如有)之程度。

物業、機器及設備之可收回金額單獨估算。倘無法估計個別可收回金額，Poly Keen集團估計該資產所屬現金產生單位之可收回金額。

於測試現金產生單位是否減值時，當可建立合理及一致之分配基準時，企業資產會分配至相關現金產生單位，否則會分配至能建立合理及一致分配基準之最小現金產生單位組別。可收回金額按企業資產所屬現金產生單位或現金產生單位組別釐定，並與相關現金產生單位或現金產生單位組別之賬面值作比較。

可收回金額為公允價值減出售成本及使用價值兩者之較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量利用稅前貼現率貼現至其現值，以反映當前市場對貨幣時間價值及估計未來現金流量未經調整之資產(或現金產生單位)之特定風險之評估。

倘預計一項資產(或一項現金產生單位)之可收回金額低於其賬面值，則該項資產(或現金產生單位)之賬面值應扣減至其可收回金額。由於企業資產或部分企業資產不能合理一致地分配至一個現金產生單位內，Poly Keen集團比較一組現金產生單位的賬面值(包括企業資產賬面值，或部分已分配至該組現金產生單位的企業資產賬面值)與該組現金產生單位之可收回金額。分配減值虧損時，該減值虧損首先分配以降低任何商譽的賬面值(倘適用)，而後基於該單位內或該組現金產生單位各項資產之賬面值按比例分配至其他資產。資產的賬面值不會扣減至低於其公允價值減出售成本(倘可計量)、其使用價值(倘可釐定)及零中的最高者。本將分配至該資產的減值虧損之金額按比例分配至該單位或該組現金產生單位的其他資產。減值虧損即時於損益確認。

倘減值虧損其後撥回，則該資產(一項現金產生單位或一組現金產生單位)之賬面值須增加至其經修訂之估計可收回金額，惟增加後之賬面值數額不得超過倘若於過往年度未有就該項資產(或一項現金產生單位或一組現金產生單位)確認減值虧損之原有賬面值。減值虧損撥回應立即在損益確認。

金融工具

當集團實體成為工具合約條款的一方時，會確認金融資產及金融負債。所有以正規途徑購買或銷售之金融資產乃按交易日期基準確認及取消確認。正規途徑購買或銷售乃要求於市場法規或慣例所確定之時間框架內交付資產之金融資產購買或銷售。

金融資產及金融負債初步按公允價值計量，惟產生來自客戶合約之貿易應收款乃按照香港財務報告準則第15號初步計量除外。收購或發行金融資產及金融負債直接產生的交易成本乃於初步確認時加入金融資產或金融負債之公允價值或自金融資產或金融負債之公允價值扣除(視適用情況而定)。

實際利率法是一種在有關期間內用於計算金融資產或金融負債之已攤銷成本以及分配利息收入及利息開支之方法。實際利率是可將金融資產或金融負債預計年期或(如適用)較短期間之估計未來現金收款及付款(包括屬於實際利率整體部分的所有已付或已收費用、交易成本及其他溢價或折讓)精確貼現至首次確認的賬面淨值之利率。

金融資產

金融資產的分類及其後計量(於2018年4月1日應用香港財務報告準則第9號前)

金融資產分類為：貸款及應收款。分類乃基於金融資產的性質及用途並於初步確認時釐定。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為附帶固定或可釐定付款之非衍生性質財務資產，且並無在活躍市場計算報價。貸款及應收賬款(包括貿易應收款項及其他應收款項、應收同系附屬公司款項及銀行結餘及現金)採用實際利率法以其攤銷成本計量，減任何減值列賬。

利息收入使用實際利率確認，惟確認利息影響不大的短期應收款項除外。

金融資產減值(於2018年4月1日應用香港財務報告準則第9號前)

金融資產於各報告期末接受減值跡象評估。若有客觀證據顯示金融資產的估計未來現金流量因於初步確認該金融資產後發生一項或多項事件而受到影響，則金融資產被視為出現減值。

減值的客觀證據可包括：

- 發行人或對手方出現重大財政困難；或
- 違法合約，如拖欠或延遲支付利息或本金；或
- 借款人可能面臨破產或財務重組。

應收款項組合出現的客觀減值證據，可能包括Poly Keen集團過往收款經驗、組合內平均信貸期的還款數目上升，以及國家或地方經濟狀況出現明顯變動導致拖欠應收款項。

就按攤銷成本列賬的金融資產而言，減值虧損金額按資產賬面值與按金融資產原實際利率貼現之估計未來現金流量現值之差額確認。

與所有金融資產有關的減值虧損直接於金融資產的賬面值作出扣減，惟應收賬款及應收同系附屬公司款項則透過使用撥備賬調減賬面值。撥備賬的賬面值變動於損益確認。當認為應收賬款及收同系附屬公司款項不可收回時，其將於撥備賬撇銷。先前撇銷的金額若於日後撥回，則計入損益內。

就按攤銷成本計量的金融資產而言，倘於其後期間的減值虧損金額減少，而有關減少在客觀上與確認減值後發生的事件有關，則先前確認的減值虧損將透過損益予以撥回，惟該項金融資產於撥回減值當日的賬面值不得高於假設並無確認減值所應有的攤銷成本。

金融資產的分類及其後計量(於2018年4月1日或之後應用香港財務報告準則第9號時)

符合下列條件之金融資產其後按攤銷成本計量：

- 持有金融資產之業務模式目的為收取合約現金流量；及
- 合約性條款於指定日期產生僅為支付本金及未償還本金的利息之現金流量。

攤銷成本及利息收入

利息收入就其後按攤銷成本計量之金融資產以實際利率法確認。利息收入乃透過就金融資產總賬面值應用實際利率而計算，惟其後已變為信貸減值之金融資產除外(見下文)。就其後出現信貸減值之金融資產而言，利息收入將自下個報告期起就金融資產攤銷成本按實際利率確認。如信貸減值金融工具之信貸風險降低以使金融資產不再出現信貸減值，則利息收入自確定資產不再出現信貸減值後之報告期初起就金融資產之總賬面值按實際利率確認。

根據香港財務報告準則第9號須進行減值評估之金融資產及其他項目之減值(於2018年4月1日或之後應用香港財務報告準則第9號時)

Poly Keen集團根據預期信貸虧損模式就根據香港財務報告準則第9號須減值評估之金融資產(包括貿易及其他應收款項、應收同系附屬公司款項及銀行結餘)及應收租賃款項進行減值評估。預期信貸虧損之金額於各報告日期更新，以反映信貸風險自初始確認以來之變化。

全期預期信貸虧損指於相關工具之預期使用期內所有可能發生之違約事件所產生之預期信貸虧損。相反，12個月預期信貸虧損指預期於報告日期後12個月內可能發生之違約事件所產生之部分全期預期信貸虧損。有關評估乃根據Poly Keen集團之過往信貸虧損經驗進行，並根據債務人特有之因素、整體經濟狀況以及於匯報日期時之當前狀況評估及未來狀況預測而作出調整。

Poly Keen集團一直就貿易應收款項及租賃應收款項採用簡易方法確認全期預期信貸虧損。

就所有其他工具而言，Poly Keen集團按等於12個月預期信貸虧損的金額計量虧損撥備，除非自初始確認以來信貸風險顯著增加，Poly Keen集團會確認全期預期信貸虧損。是否確認全期預期信貸虧損的評估乃取決自初始確認以來發生違約之可能性或違約風險是否顯著增加。

(i) 信貸風險顯著增加

於評估信貸風險自初始確認以來是否顯著增加時，Poly Keen集團對金融工具於匯報日期發生違約之風險與金融工具於初始確認日期發生違約之風險進行比較。在進行該評估時，Poly Keen集團考慮合理有據之定量及定性資料，包括毋須付出過度成本或精力就可獲得之過往經驗及前瞻性資料。

具體而言，評估信貸風險是否顯著增加時會考慮以下資料：

- 金融工具外部(如有)或內部信用評級的實際或預期顯著惡化；
- 商業、金融或經濟環境於現時或預測會出現不利變化，其預期可導致債務人償還其債務之能力大幅下降；
- 債務人經營業績實際上或預期會顯著惡化；
- 債務人所在之監管、經濟或技術環境實際上或預期會出現重大不利變化，其可導致債務人償還其債務之能力大幅下降。

不論上述評估之結果如何，當合約款項逾期超過30日，Poly Keen集團將假定信貸風險自初始確認以來已顯著增加，除非Poly Keen集團有合理有據之資料證明事實並非如此。

Poly Keen集團定期監察其確定信貸風險是否顯著增加時所用標準之效用，並因應適當情況修訂有關標準，以確保能夠於款項逾期前確定信貸風險顯著增加。

(ii) 違約之定義

就內部信貸風險管理而言，Poly Keen集團認為，違約事件是在內部所形成或外部所得資料顯示，債務人不大可能向債權人(包括Poly Keen集團)償還全數款項(不考慮Poly Keen集團所持任何抵押品)時發生。

不管上文所述為何，Poly Keen集團認為，當金融資產逾期超過90日，即代表已發生違約，除非Poly Keen集團有合理有據之資料顯示使用更寬鬆之違約標準更為恰當。

(iii) 金融資產已信貸減值

在一項或以上事件發生，而有關事件對該金融資產之估計未來現金流量構成負面影響時，即代表金融資產已信貸減值。金融資產已信貸減值之證據包括與下列事件有關之可觀察數據：

- (a) 發行人或借款人出現重大財政困難；
- (b) 違反合約，如違約或逾期事件；
- (c) 借款人之貸款人出於借款人面臨財政困難所涉及之經濟或合約理由，而向借款人給予其在其他情況下不會考慮之寬限；或
- (d) 借款人有可能面臨破產或其他財務重組。

(iv) 撤銷政策

當有資料顯示交易對手處於嚴重財務困難且無實際收回可能時，例如當交易對手被清盤或已進入破產程序時，Poly Keen集團撤銷金融資產。經考慮適當法律意見後，遭撤銷之金融資產可能仍須根據Poly Keen集團之收回程序進行強制執行活動。撤銷構成一項終止確認事件。其後任何收回均於損益確認。

(v) 計量及確認預期信貸虧損

計量預期信貸虧損乃違約概率、違約損失程度(即倘發生違約之損失程度)及違約風險之函數。對違約概率及違約損失程度之評估乃基於歷史數據以及前瞻性資料作出。估計預期信貸虧損反映無偏概率加權金額，以發生違約的相關風險為權重釐定。

一般而言，Poly Keen集團以按照合約應付Poly Keen集團之所有合約現金流量與Poly Keen集團預期收取之所有現金流量兩者之差額估計預期信貸虧損，並按初始確認時釐定之實際利率貼現。就應收租賃而言，根據香港財務報告準則第16號(自2019年4月1日起)或香港會計準則第17號(於2019年4月1日前)，釐定預期信貸虧損所用現金流量與計量應收租賃所用現金流量一致。

利息收入乃基於金融資產之賬面值總額計算，惟倘金融資產已出現信貸減值，則利息收入會按金融資產之攤銷成本計算。

Poly Keen集團透過調整賬面值就所有金融工具於損益確認減值收益或虧損，惟貿易應收款除外，其相應調整乃透過虧損撥備賬確認。

終止確認金融資產

僅當自資產收取現金流量的合約權利屆滿或其將金融資產以及絕大部分資產風險及所有權回報轉讓予另一實體時，Poly Keen集團方會終止確認金融資產。

於終止確認按攤銷成本計量的金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價總額的差額會於損益確認。

金融負債及權益

分類為負債或權益

債務及權益性工具乃根據合約安排之性質以及金融負債及權益性工具之定義分類為金融負債或權益。

權益性工具

權益性工具乃為可證明實體於扣減所有負債後之資產中擁有剩餘權益之任何合約。Poly Keen集團發行之權益性工具乃按已收取所得款項扣除直接發行成本確認。

按攤銷成本列賬之金融負債

金融負債(包括貿易及其他應付款、欠同系附屬公司款項及欠一間附屬公司之非控股權益款項及銀行借貸)其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

終止確認金融負債

當且僅當Poly Keen集團之責任獲解除、取消或到期時，Poly Keen集團終止確認金融負債。被終止確認金融負債的賬面值與已付及應付代價之差額會於損益內確認。

4. 重要會計判斷與估計不確定性之主要來源

於應用Poly Keen集團會計政策(載述於附註3)時，Poly Keen集團管理層須就從其他來源不顯而易見之資產及負債賬面值作出判斷、估計及假設。估計及相關假設乃按過往經驗及其他認為有關之因素為基準作出。實際結果可能有別於該等估計。

估計及相關假設會持續檢討。倘若會計估計修訂只影響該期間，有關修訂會於修訂估計期間內確認。倘若有關修訂既影響當期，亦影響未來期間，則有關修訂會於修訂期間及未來期間內確認。

應用會計政策的重要判斷

以下為Poly Keen集團管理層於應用Poly Keen集團會計政策過程中所作出並對於綜合財務報表確認之金額具有最重大影響之重要判斷(涉及估計者除外(見下文))。

投資物業之遞延稅項

就計量使用公允價值模式計量之投資物業產生之遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，Poly Keen集團管理層已審閱Poly Keen集團之投資物業組合，並認為Poly Keen集團於香港之投資物業乃為以通過時間而非透過出售方式，消耗投資物業所含絕大部分經濟利益為目標之商業模式持有的投資物業。因此，於計量Poly Keen集團投資物業之遞延稅項時，Poly Keen集團管理層認為，透過使用公允價值模式計量之位於香港之投資物業的賬面值可透過出售而收回之假設已被推翻。故此，Poly Keen集團並未就位於香港之投資物業之公允價值變動確認任何遞延稅項，原因為其預期Poly Keen集團於出售位於香港之投資物業時無需繳納任何所得稅。

估計不確定性之主要來源

以下為涉及日後之主要假設及於呈報期末估計不確定性之其他主要來源(彼等均可能擁有導致下個財政年度之資產及負債賬面值出現大幅調整之重大風險)。

投資物業之估值

於2018年、2019年、2020年3月31日及2021年1月31日，為數分別為739,600,000港元、752,400,000港元、584,000,000港元及515,000,000港元之投資物業按公允價值計量。該金額乃根據獨立合資格專業物業估值師行(「估值師」)以倚賴涉及判斷的主要輸入數據及重大假設進行的估值計算。相關輸入數據及狀況包括：

- 可比較市場交易並作出調整以反映投資物業之不同地區或情況；及
- 可比較市場租金及交易、佔用率及貼現率。

估值基準於附註13中披露。該等假設及輸入數據之變動會導致Poly Keen集團投資物業之公允價值改變及對於損益中所報之收益或虧損作相應調整。

於估計Poly Keen集團的投資物業的公允價值時，Poly Keen集團使用可得的市場可觀察數據。倘第1級輸入數據不可用，則Poly Keen集團會委聘估值師對Poly Keen集團的投資物業進行估值。於各報告期末，專責團隊與估值師密切合作，以就第2級及3級公允價值計量確定適當的估值方法及輸入數據。Poly Keen集團會首先考慮及採用第2級輸入數據，此輸入數據為來自活躍市場可觀察的公開報價。倘第2級輸入數據不可用，則Poly Keen集團將採用包含第3級輸入數據的估值方法。倘資產的公允價值出現重大變動，則相關波動的原因將報告至Poly Keen集團之管理層。

5. 收入

Poly Keen集團之收入分析如下：

(a) 客戶合約

	截至3月31日止年度			截至1月31日止十個月	
	2018年 千港元	2019年 千港元	2020年 千港元	2020年 千港元 (未經審核)	2021年 千港元
於一段時間確認：					
酒店客房收入	43,716	93,699	53,391	50,133	25,434
於特定時間確認：					
餐飲銷售	34,304	40,936	28,817	26,800	14,891
其他酒店營運收入	1,213	1,229	1,462	976	749
	35,517	42,165	30,279	27,776	15,640
來自客戶合約之收入	79,233	135,864	83,670	77,909	41,074

所有提供之銷售或服務均為原期限為一年或以內的合約。作為香港財務報告準則第15號之可行權宜方法，分配至該等餘下履約責任之交易價格未予披露。

(b) 租賃

	截至 3月31日止年度 2020年 千港元	截至1月31日止十個月 2020年 千港元 (未經審核)	2021年 千港元
自租賃產生之總收入：			
就經營租賃而言：			
固定租賃款項	18,251	15,345	12,948
		截至3月31日止年度	
		2018年 千港元	2019年 千港元
自租賃產生之總收入：			
經營租賃收入－物業		8,794	17,954

經營租賃收入中不包括或然租金。

6. 分類資料

Poly Keen集團之經營及可呈報業務分類為物業租賃以及酒店及酒店相關業務，以供分配資源及評估表現。

外部申報之分類資料乃根據Poly Keen集團營運部門提供之產品及服務分析，與Poly Keen集團之管理層，即主要經營決策者（「**主要經營決策者**」），就資源分配及評估表現而定期審閱之內部資料相符一致。此亦為Poly Keen集團之組織基準，據此，Poly Keen集團之管理層已選擇以產品及服務之差別組織Poly Keen集團。

經營及可呈報業務分類之主要活動如下：

物業租賃	於香港持作出租之投資物業
------	--------------

酒店及酒店相關業務	於香港經營酒店及酒店相關業務
-----------	----------------

主要經營決策者審閱香港之酒店及酒店相關業務，因此該等業務被歸類及識別為單一經營分類－酒店及酒店相關業務。

經營及可呈報分類之會計政策與附註3內所述之Poly Keen集團會計政策相同。分類業績指各分類在未分配中央行政費用、財務費用及未分配之其他收益及虧損時所賺取之溢利或產生之虧損。此乃呈報予主要經營決策者以作資源分配及評估表現之計量數據。

有關上述分類之資料呈報如下：

截至2018年3月31日止年度

分類收入及業績

	物業租賃 千港元	酒店及 酒店相關業務 千港元	總額 千港元
分類收入			
— 來自外部客戶	8,794	79,233	88,027
分類業績	64,894	(6,903)	57,991
企業費用			(19)
財務費用			(21,739)
除稅前溢利			36,233
稅項支出			(626)
年度溢利			35,607

其他資料

計量分類業績時計入之款項：

物業、機器及設備之折舊	1,819	22,914	24,733
投資物業公允價值增量	58,652	—	58,652

截至2019年3月31日止年度

分類收入及業績

	物業租賃 千港元	酒店及 酒店相關業務 千港元	總額 千港元
分類收入			
—來自外部客戶	17,954	135,864	153,818
分類業績	23,538	18,995	42,533
企業費用			(15,610)
未分配之其他收益及虧損			(28,310)
財務費用			(47,803)
除稅前虧損			(49,190)
稅項支出			(90)
年度虧損			(49,280)

其他資料

計量分類業績時計入之款項：

物業、機器及設備之折舊	6,125	21,170	27,295
投資物業公允價值增量	12,800	—	12,800
確認貿易應收款項之減值撥備	49	133	182
撇銷存貨	—	72	72
出售／撇銷物業、機器及設備之虧損	—	56	56

截至2020年3月31日止年度

分類收入及業績

	物業租賃 千港元	酒店及 酒店相關業務 千港元	總額 千港元
分類收入			
—來自外部客戶	18,251	83,670	101,921
分類業績	31,622	551,676	583,298
企業費用			(9,978)
財務費用			(52,465)
除稅前溢利			520,855
稅項抵免			10,240
年度溢利			531,095

其他資料

計量分類業績時計入之款項：

物業、機器及設備之折舊	6,134	47,572	53,706
投資物業公允價值增量	24,776	—	24,776
出售物業、機器及設備之收益	—	600,421	600,421

截至2020年1月31日止十個月(未經審核)

分類收入及業績

	物業租賃 千港元	酒店及 酒店相關業務 千港元	總額 千港元
分類收入			
—來自外部客戶	15,345	77,909	93,254
分類業績	70,801	564,484	635,285
企業費用			(8,317)
財務費用			(44,101)
除稅前溢利			582,867
稅項抵免			8,664
期間溢利			591,531

其他資料

計量分類業績時計入之款項：

物業、機器及設備之折舊	5,112	39,219	44,331
投資物業公允價值增量	65,000	—	65,000
出售物業、機器及設備之收益	—	600,421	600,421

截至2021年1月31日止十個月

分類收入及業績

	物業租賃 千港元	酒店及 酒店相關業務 千港元	總額 千港元
分類收入			
—來自外部客戶	12,948	41,074	54,022
分類業績	(65,555)	(45,201)	(110,756)
企業費用			(9,528)
財務費用			(30,598)
除稅前虧損			(150,882)
稅項抵免			74
期間虧損			(150,808)

其他資料

計量分類業績時計入之款項：

政府補助	—	8,725	8,725
物業、機器及設備之折舊	4,967	41,370	46,337
投資物業公允價值減量	69,000	—	69,000
出售／撤銷物業、機器及設備之虧損	13	—	13

由於Poly Keen集團按經營及可呈報業務分類劃分之資產及負債分析並無定期提供予主要經營決策者作審閱，故此並無披露該等分析。

除上文披露之分類資料外，截至2018年、2019年及2020年3月31日止年度以及截至2020年及2021年1月31日止十個月，並無由主要經營決策者審閱之其他資料。

地域資料

Poly Keen集團之收入主要產生於香港。

所有非流動資產均位於香港。

主要客戶之資料

於有關期間，並無單一客戶為Poly Keen集團之總收入貢獻逾10%。

7. 其他收益及虧損

	截至3月31日止年度			截至1月31日止十個月	
	2018年 千港元	2019年 千港元	2020年 千港元	2020年 千港元 (未經審核)	2021年 千港元
就貿易應收款項確認之減值撥備	—	(182)	—	—	—
撤銷應收一間同系附屬公司之 款項(附註)	—	(28,310)	—	—	—
出售／撤銷物業、機器及設備之 (虧損)收益(附註14)	—	(56)	600,421	600,421	(13)
	<u>—</u>	<u>(28,548)</u>	<u>600,421</u>	<u>600,421</u>	<u>(13)</u>

附註：截至2019年3月31日止年度，Poly Keen集團於附屬公司撤銷註冊時撤銷應收一間同系附屬公司之款項。

8. 財務費用

	截至3月31日止年度			截至1月31日止十個月	
	2018年 千港元	2019年 千港元	2020年 千港元	2020年 千港元 (未經審核)	2021年 千港元
利息：					
— 銀行借貸	20,276	29,489	32,319	27,312	15,855
— 欠同系附屬公司款項	10,284	17,403	20,146	16,789	14,743
	<u>30,560</u>	<u>46,892</u>	<u>52,465</u>	<u>44,101</u>	<u>30,598</u>
減：於合資格資產成本中之 已資本化款項(附註)	<u>(8,996)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>21,564</u>	<u>46,892</u>	<u>52,465</u>	<u>44,101</u>	<u>30,598</u>
銀行費用	175	911	—	—	—
	<u>21,739</u>	<u>47,803</u>	<u>52,465</u>	<u>44,101</u>	<u>30,598</u>

附註：資本化借貸成本指截至2018年3月31日止年度一間附屬公司就專為在建酒店物業籌集之借貸所產生的借貸成本。

9. 除稅前溢利(虧損)

	截至3月31日止年度			截至1月31日止十個月	
	2018年 千港元	2019年 千港元	2020年 千港元	2020年 千港元 (未經審核)	2021年 千港元
除稅前溢利(虧損)已扣除或 (計入)：					
董事薪酬(附註i)	—	—	—	—	—
其他員工成本	41,526	55,284	42,106	37,262	26,655
其他員工的退休福利計劃供款	1,585	2,213	1,847	1,456	1,454
員工成本總額	43,111	57,497	43,953	38,718	28,109
核數師酬金	218	309	385	313	347
撇銷存貨(已計入酒店經營成本)	—	72	—	—	—
物業、機器及設備之折舊	24,733	27,295	53,706	44,331	46,337
租賃物業之經營租賃租金	128	228	—	—	—
短期租賃有關之開支	—	—	394	320	241
政府補助(附註ii) (已計入其他收入)	—	—	—	—	(8,725)

附註：

- (i) 於有關期間，Poly Keen集團概無確認或支付予Poly Keen之唯一董事作為失去職位補償及吸引加入Poly Keen之薪酬。於有關期間內，Poly Keen之唯一董事概無放棄任何薪酬。
- (ii) 截至2021年1月31日止十個月，Poly Keen集團就2019冠狀病毒病相關補貼確認政府補助8,725,000港元，其中7,649,000港元與香港政府提供的保就業計劃有關。

10. 稅項(支出)抵免

	截至3月31日止年度			截至1月31日止十個月	
	2018年 千港元	2019年 千港元	2020年 千港元	2020年 千港元 (未經審核)	2021年 千港元
香港利得稅					
— 本年度／期間	(491)	(138)	(6,334)	(5,278)	—
— 過往年度／期間撥備過多 (不足)	38	(74)	20	20	(11)
	(453)	(212)	(6,314)	(5,258)	(11)
遞延稅項(支出)抵免(附註22)	(173)	122	16,554	13,922	85
稅項(支出)抵免	<u>(626)</u>	<u>(90)</u>	<u>10,240</u>	<u>8,664</u>	<u>74</u>

香港利得稅乃分別根據截至2018年、2019年及2020年3月31日止年度各年以及截至2020年1月31日止十個月之估計應課稅溢利按16.5%計算。

截至2021年1月31日止十個月並無計提香港利得稅撥備，乃因為該期間並無估計應課稅溢利。

年／期內稅項(支出)抵免可與綜合損益及其他全面收益表所載之除稅前溢利(虧損)對賬如下：

	截至3月31日止年度			截至1月31日止十個月	
	2018年 千港元	2019年 千港元	2020年 千港元	2020年 千港元 (未經審核)	2021年 千港元
除稅前溢利(虧損)	<u>36,233</u>	<u>(49,190)</u>	<u>520,855</u>	<u>582,867</u>	<u>(150,882)</u>
按香港利得稅16.5%計算之稅項 (支出)抵免	(5,978)	8,116	(85,941)	(96,173)	24,896
就稅務而言不可扣減支出之稅務 影響	(5,373)	(10,019)	(13,057)	(13,434)	(13,990)
就稅務而言毋須課稅收入之稅務 影響	13,802	4,587	112,996	112,930	1,440
過往年度／期間撥備過多(不足)	38	(74)	20	20	(11)
動用先前並無確認之稅項虧損	1,357	264	10	1,171	—
未確認稅項虧損之稅務影響	(3,729)	(4,645)	(13,257)	(3,981)	(13,150)
其他	<u>(743)</u>	<u>1,681</u>	<u>9,469</u>	<u>8,131</u>	<u>889</u>
年／期內稅項(支出)抵免	<u>(626)</u>	<u>(90)</u>	<u>10,240</u>	<u>8,664</u>	<u>74</u>

11. 股息

截至2018年3月31日止年度及截至2021年1月31日止十個月，MORI MORI向其當時唯一股東（為Poly Keen之一間同系附屬公司）分別宣派股息2,100,000港元及390,000港元。截至2021年1月31日止十個月，英皇酒店管理向其當時唯一股東（為Poly Keen之一間同系附屬公司）宣派股息820,300,000港元。

並無呈列股息比率及可獲發上述股息的股份數目，原因是該等資料對本報告而言並無意義。

除上述者外，於有關期間其他集團實體或Poly Keen均無宣派或派付任何股息。

12. 每股盈利

並無呈列每股盈利，因為就本報告而言載入有關資料並無意義。

13. 投資物業

	發展中 投資物業 千港元	已落成 投資物業 千港元	總額 千港元
按公允價值			
於2017年4月1日	145,000	458,800	603,800
添置	77,148	—	77,148
自發展中投資物業重新分類至已落成投資物業	(222,148)	222,148	—
公允價值增加	—	58,652	58,652
於2018年3月31日	—	739,600	739,600
公允價值增加	—	12,800	12,800
於2019年3月31日	—	752,400	752,400
添置	—	824	824
出售	—	(194,000)	(194,000)
公允價值增加	—	24,776	24,776
於2020年3月31日	—	584,000	584,000
公允價值減少	—	(69,000)	(69,000)
於2021年1月31日	—	515,000	515,000

投資物業指位於香港及根據經營租賃為租金而持有的投資物業。投資物業並非以通過時間而非透過出售方式消耗投資物業所含絕大部分經濟利益為目標之商業模式持有。

於2018年、2019年及2020年3月31日，Poly Keen集團投資物業之公允價值乃根據黃開基測計師行有限公司於該等日期根據香港測量師學會（「香港測量師學會」）頒佈之香港測量師學會估值準則2017進行之估值而達致。於2021年1月31日，Poly Keen集團投資物業之公允價值乃根據第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司根據香港測量師學會頒佈之香港測量師學會估值準則2020進行之估值而達致。估值師與Poly Keen集團概無關連。

截至2018年及2019年3月31日止年度，計入溢利或虧損的未變現物業重估收益分別為58,652,000港元及12,800,000港元。截至2020年3月31日止年度及截至2021年1月31日止十個月，計入溢利或虧損的未變現物業重估虧損分別為59,224,000港元及69,000,000港元。

於估計物業之公允價值時，物業之最高及最佳用途為彼等之現時用途。期內估值技術並無變動。估值乃經參考類似物業之近期交易價格之市場證據而達致，並已作調整以反映不同位置及狀況。

下表提供有關此等投資物業之公允價值如何釐定之資料（尤其是所採用之估值技術及主要輸入數據），以及根據公允價值計量之輸入數據之可觀察程度公允價值計量所歸入之公允價值等級（第1至3級）。

於綜合財務狀況

表中Poly Keen

集團所持有之投

資物業

	公允價值				公允價值 等級	估值技術及 主要輸入數據	重大不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據 對公允價值之 敏感度／關係
	2018年	2019年	2020年	2021年				
	3月31日 千港元	3月31日 千港元	3月31日 千港元	1月31日 千港元				
香港住宅物業	387,000	412,000	395,000	348,000	第三級	直接比較法，以市場單位價格作為主要輸入數據	市場單位價格，主要經計及可比較物業間之時間、位置、質素、景觀、樓層及大小，於2018年、2019年、2020年3月31日及2021年1月31日其分別介乎每平方米16,800港元至38,000港元、17,800港元至38,000港元、16,800港元至37,500港元以及16,500港元至25,600港元	所採用市場單位價格大幅增加將引致投資物業之公允價值大幅增加，反之亦然。

於綜合財務狀況
表中Poly Keen
集團所持有之投
資物業

	公允價值				公允價值 等級	估值技術及 主要輸入數據	重大不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據 對公允價值之 敏感度／關係
	2018年 3月31日 千港元	2019年 3月31日 千港元	2020年 3月31日 千港元	2021年 1月31日 千港元				
香港零售商舖	313,000	300,000	152,000	128,000	第3級	直接比較法，以市場單位價格作為主要輸入數據	市場單位價格，主要經計及可比物業間之時間、位置、臨街面及大小，於2018年、2019年、2020年3月31日及2021年1月31日其分別介乎每平方呎12,000港元至62,000港元、10,000港元至62,500港元、45,000港元至50,000港元以及35,000港元至41,800港元	所採用市場單位價格大幅增加將引致投資物業之公允價值大幅增加，反之亦然。
香港辦公室物業	39,600	40,400	37,000	39,000	第3級	直接比較法，以市場單位價格作為主要輸入數據	市場單位價格，主要經計及可比物業間之時間、位置、質量、樓層及大小，於2018年、2019年、2020年3月31日及2021年1月31日其分別介乎每平方呎11,800港元至11,900港元、12,000港元至12,100港元、11,000港元至11,100港元以及11,700港元	所採用市場單位價格大幅增加將引致投資物業之公允價值大幅增加，反之亦然。
總計	<u>739,600</u>	<u>752,400</u>	<u>584,000</u>	<u>515,000</u>				

於有關期間內並無第3級與其他級別之間之轉撥。

截至2020年3月31日止年度，Poly Keen集團向同系附屬公司出售零售商舖，代價為194,000,000港元（附註29(a)）。

14. 物業、機器及設備

	在建酒店物業 千港元	酒店物業 千港元	租賃物業裝修 千港元	其他 千港元	總額 千港元
成本					
於2017年4月1日	1,436,077	418,900	11,863	12,921	1,879,761
添置	125,539	–	996	42,405	168,940
由在建酒店物業轉撥至酒店物業	(1,561,616)	1,561,616	–	–	–
於2018年3月31日	–	1,980,516	12,859	55,326	2,048,701
添置	–	652	285	882	1,819
出售／撤銷	–	–	–	(161)	(161)
於2019年3月31日	–	1,981,168	13,144	56,047	2,050,359
添置	–	31,365	14,549	9,002	54,916
出售	–	(418,901)	(10,457)	(9,756)	(439,114)
於2020年3月31日	–	1,593,632	17,236	55,293	1,666,161
添置	–	–	–	203	203
出售／撤銷	–	–	–	(136)	(136)
於2021年1月31日	–	1,593,632	17,236	55,360	1,666,228
折舊					
於2017年4月1日	–	151,552	9,415	11,464	172,431
本年度之撥備	–	20,416	372	3,945	24,733
於2018年3月31日	–	171,968	9,787	15,409	197,164
本年度之撥備	–	17,255	209	9,831	27,295
出售／撤銷時抵銷	–	–	–	(73)	(73)
於2019年3月31日	–	189,223	9,996	25,167	224,386
本年度之撥備	–	39,841	2,906	10,959	53,706
出售時抵銷	–	(163,190)	(8,796)	(9,549)	(181,535)
於2020年3月31日	–	65,874	4,106	26,577	96,557
本期間之撥備	–	33,536	3,438	9,363	46,337
出售／撤銷時抵銷	–	–	–	(123)	(123)
於2021年1月31日	–	99,410	7,544	35,817	142,771

	在建酒店物業 千港元	酒店物業 千港元	租賃物業裝修 千港元	其他 千港元	總額 千港元
賬面值					
於2018年3月31日	<u>–</u>	<u>1,808,548</u>	<u>3,072</u>	<u>39,917</u>	<u>1,851,537</u>
於2019年3月31日	<u>–</u>	<u>1,791,945</u>	<u>3,148</u>	<u>30,880</u>	<u>1,825,973</u>
於2020年3月31日	<u>–</u>	<u>1,527,758</u>	<u>13,130</u>	<u>28,716</u>	<u>1,569,604</u>
於2021年1月31日	<u>–</u>	<u>1,494,222</u>	<u>9,692</u>	<u>19,543</u>	<u>1,523,457</u>

截至2020年3月31日止年度，Poly Keen集團向同系附屬公司出售總賬面值257,579,000港元之一項酒店物業以及相關租賃物業裝修及其他，代價為858,000,000港元（附註29(a)）。

上述物業、機器及設備項目按下列每年比率以直線基準折舊：

酒店物業	估計可使用年期四十年或相關租約之餘下未屆滿年期（以較短者為準）
租賃物業裝修	10 - 20%
其他	10 - 20%

酒店物業位於香港。由於土地及樓宇部分之租賃款項無法可靠地分配，租賃付款已包含於酒店物業之賬面值。

15. 貿易及其他應收款項

	2018年 千港元	於3月31日 2019年 千港元	2020年 千港元	於2021年 1月31日 千港元
貿易應收款項	2,840	3,074	781	759
減：減值撥備	<u>–</u>	<u>(182)</u>	<u>–</u>	<u>–</u>
其他應收款項	2,840	2,892	781	759
已付按金	197	362	1,737	1,715
預付款項	2,202	3,977	3,816	3,507
	<u>905</u>	<u>2,757</u>	<u>1,150</u>	<u>1,091</u>
	<u>6,144</u>	<u>9,988</u>	<u>7,484</u>	<u>7,072</u>

於2018年、2019年、2020年3月31日及2021年1月31日，貿易應收款項包括來自客戶合約之應收款項及應收租賃款項，分別為2,812,000港元、2,743,000港元、535,000港元及617,000港元以及28,000港元、149,000港元、246,000港元及142,000港元。

於2017年4月1日，貿易應收款包括來自客戶合約之應收款及租賃應收款分別為2,057,000港元及166,000港元。

於報告期末，根據Poly Keen集團貿易應收款項(扣除減值撥備)之授出信貸日期或發票日期所作出之賬齡分析如下：

	2018年	於3月31日 2019年	2020年	於2021年 1月31日
	千港元	千港元	千港元	千港元
0至30日	2,502	2,649	399	744
31至60日	284	87	202	—
61至90日	18	28	11	10
91至180日	27	—	25	5
180日以上	9	128	144	—
	<u>2,840</u>	<u>2,892</u>	<u>781</u>	<u>759</u>

通常亦不會向酒店客戶及租戶授出信貸期，惟該等高信用評級之客戶除外，而所授出之平均信貸期為30日。

於2018年、2019年、2020年3月31日及2021年1月31日，Poly Keen集團貿易應收款項(扣除減值撥備)為總賬面值分別為338,000港元、243,000港元、382,000港元及15,000港元的應收賬款，並已於報告日期逾期。在逾期結餘其中，36,000港元、128,000港元、169,000港元及5,000港元已逾期90天或更長時間且根據特定借方之還款模式未被視作違約。Poly Keen集團並未就該等結餘持有任何抵押品。

貿易及其他應收款項之減值評估詳情載列於附註25(b)。

16. 應收同系附屬公司款項

該等款項為無抵押、免息及須按要求償還。

應收同系附屬公司款項之減值評估詳情載列於附註25(b)。

17. 銀行結餘及現金

銀行結餘之減值評估詳情載列於附註25(b)。

18. 貿易及其他應付款項

	2018年	於3月31日 2019年	2020年	於2021年 1月31日
	千港元	千港元	千港元	千港元
貿易應付款項	2,910	3,403	2,133	2,141
已收租賃按金	2,476	3,887	2,924	3,845
工程應計費用及購置物業、機器 及設備之應付款項	47,985	9,244	18,767	1,221
應計費用及預收款項	6,627	9,024	5,577	5,065
	<u>59,998</u>	<u>25,558</u>	<u>29,401</u>	<u>12,272</u>

於各報告期末，本集團貿易應付款根據發票日期所作出之賬齡分析載列如下：

	2018年	於3月31日 2019年	2020年	於2021年 1月31日
	千港元	千港元	千港元	千港元
0至30日	2,845	3,061	2,073	2,088
31至60日	56	310	35	31
61至90日	—	23	5	1
91至180日	—	—	—	2
180日以上	9	9	20	19
	<u>2,910</u>	<u>3,403</u>	<u>2,133</u>	<u>2,141</u>

19. 欠同系附屬公司款項

於2018年、2019年、2020年3月31日及2021年1月31日，金額為363,760,000港元、384,510,000港元、408,563,000港元及402,445,000港元之款項為無抵押，須按要求償還，以及分別按香港銀行同業拆息（「香港銀行同業拆息」）加3.44%至4.44%、香港銀行同業拆息加2.55%至3.85%、香港銀行同業拆息加3.49%以及香港銀行同業拆息加3.91%之年利率計算利息。

結餘為無抵押、免息及須按要求償還。

20. 欠一間附屬公司之非控股權益款項

於2020年3月31日及2021年1月31日，該等款項指應付華麗非控股權益之無抵押及免息股東貸款。

根據股東協議之合約條款，該等金額將以盈餘資金償還，而盈餘資金指Poly Keen集團之非全資附屬公司華麗於支付所有經營開支及應付款項(包括但不限於到期償還之銀行貸款及第三方貸款(連同應計利息))後之可動用現金。

於2020年3月31日及2021年1月31日，華麗管理層認為華麗有充足可用之盈餘資金用作償還應付其股東之全部未償還本金額。因此，該款項於2020年3月31日及2021年1月31日列示為流動負債。

21. 銀行借貸

於2018年3月31日，銀行借貸按香港銀行同業拆息加1.25%至1.90%之利率計息，以及於2019年、2020年3月31日及2021年1月31日按香港銀行同業拆息加1.25%至1.35%之利率計息。銀行借貸之還款日期如下：

	2018年	於3月31日 2019年	2020年	於2021年 1月31日
	千港元	千港元	千港元	千港元
一年內	843,080	14,880	23,880	877,778
一至二年	13,080	23,880	878,880	6,370
二至五年	136,707	936,500	57,620	56,762
五年以上	51,740	—	—	—
	1,044,607	975,260	960,380	940,910
減：於一年內到期款項 (於流動負債項下列示)	(843,080)	(14,880)	(23,880)	(877,778)
於非流動負債項下列示之款項	<u>201,527</u>	<u>960,380</u>	<u>936,500</u>	<u>63,132</u>

於2018年、2019年、2020年3月31日及2021年1月31日，銀行借貸分別以443,600,000港元、438,400,000港元、292,000,000港元及250,000,000港元之投資物業以及1,808,548,000港元、1,791,945,000港元、1,527,758,000港元及1,494,222,000港元之酒店物業，以及一間中間控股公司提供之公司擔保作抵押(附註29(c))。

22. 遞延稅項

於有關期間確認之主要遞延稅項(負債)資產及有關變動如下：

	加速 稅務折舊 千港元	稅項虧損 千港元	總額 千港元
於2017年4月1日	(20,037)	3,449	(16,588)
(扣除)計入損益(附註10)	(10,172)	9,999	(173)
於2018年3月31日	(30,209)	13,448	(16,761)
(扣除)計入損益(附註10)	(4,224)	4,346	122
於2019年3月31日	(34,433)	17,794	(16,639)
計入損益(附註10)	13,177	3,377	16,554
於2020年3月31日	(21,256)	21,171	(85)
(扣除)計入損益(附註10)	(1,817)	1,902	85
於2021年1月31日	(23,073)	23,073	—

就綜合財務狀況表之呈列而言，若干遞延稅項資產及負債就產生自相同集團實體之暫時差額已作抵銷。

於2018年、2019年及2020年3月31日及2021年1月31日，Poly Keen集團有未動用稅項虧損分別約116,049,000港元、168,942,000港元、269,693,000港元及360,918,000港元可供予抵銷未來溢利。於2018年、2019年及2020年3月31日及2021年1月31日，該等虧損中分別約81,506,000港元、107,848,000港元、128,315,000港元及139,840,000港元已確認遞延稅項資產。於2018年、2019年及2020年3月31日及2021年1月31日，基於未來溢利來源之不可預測性，餘下稅務虧損分別約34,543,000港元、61,094,000港元、141,378,000港元及221,078,000港元並無確認為遞延稅項資產。Poly Keen集團之未確認稅項虧損可無限期結轉。

於有關期間末，有關期間並無任何其他未確認遞延稅項。

23. 股本

Poly Keen集團

於2017年4月1日、2018年、2019年及2020年3月31日之股本指Poly Keen、卓基、英皇駿景、英皇酒店管理、MORI MORI、Prime Summit、駿景酒店及USAL之合併股本，總額低於1,000港元。

於2021年1月31日之股本指Poly Keen之繳足股本，低於1,000港元。

根據集團重組，自2021年1月29日起Poly Keen已成為卓基、英皇駿景、英皇酒店管理、MORI MORI、Prime Summit、駿景酒店及USAL之直接控股公司以及動之源、百利茂及Mori Investments之間接控股公司。

	股份數目	股本 美元
Poly Keen		
每股面值1美元之普通股		
法定：		
於2017年4月1日、2018年、2019年、2020年3月31日及 2021年1月31日	<u>1</u>	<u>1</u>
已發行及已繳足：		
於2017年4月1日、2018年、2019年、2020年3月31日及 2021年1月31日	<u>1</u>	<u>1</u>
		千港元
於過往財務資料內列示為		<u>—</u> *
* 低於1,000港元		

Poly Keen之法定、已發行及繳足股本於有關期間內並無變化。

24. 資本風險管理

Poly Keen集團管理其資本，以確保Poly Keen集團的實體能夠持續經營，同時透過優化債務及股權平衡最大限度地提高股東回報。Poly Keen集團於有關期間的整體策略保持不變。

Poly Keen集團之資本架構包括債務淨額(包括分別於附註19及20披露之欠同系附屬公司款項及欠一間附屬公司之非控股權益款項)，扣除現金及現金等價物及Poly Keen擁有人應佔權益(包括已發行股本及儲備)。

Poly Keen集團管理層定期檢討資本架構。作為檢討之一部分，Poly Keen集團之管理層考慮資本成本及與各類別資本相關之風險。根據Poly Keen集團之管理層的建議，Poly Keen集團將透過支付股息、發行新股以及發行新債券或贖回現有債券來平衡其整體資本架構。

25. 金融工具

(a) 金融工具之類別

	2018年 千港元	於3月31日 2019年 千港元	2020年 千港元	於2021年 1月31日 千港元
金融資產				
貸款及應收款項／按攤銷成本				
計量金融資產：				
貿易及其他應收款項	5,239	7,231	6,334	5,981
應收同系附屬公司款項	28,310	—	16,807	—
銀行結餘及現金	5,398	27,164	30,152	36,297
	<u>38,947</u>	<u>34,395</u>	<u>53,293</u>	<u>42,278</u>
金融負債				
攤銷成本：				
貿易及其他應付款項	5,386	7,290	5,057	5,986
欠同系附屬公司款項	1,225,042	1,372,136	436,133	1,330,796
欠一間附屬公司之非控股權益款項	—	—	2,090	2,090
銀行借貸	1,044,607	975,260	960,380	940,910
	<u>2,275,035</u>	<u>2,354,686</u>	<u>1,403,660</u>	<u>2,279,782</u>

(b) 財務風險管理宗旨及政策

Poly Keen集團之金融工具包括貿易及其他應收款項、銀行結餘及現金、應收(欠)同系附屬公司款項、貿易及其他應付款項、欠一間附屬公司之非控股權益款項及銀行借貸。該等金融工具之詳情已於各有關附註內披露。有關該等金融工具之風險包括市場風險、信貸風險及流動資金風險。就如何減輕該等風險之政策載於下文。Poly Keen集團之管理層對該等風險進行管理及監察，確保以及時與有效率之方式實行適當之措施。

市場風險

現金流量利率風險

Poly Keen集團就浮息銀行結餘及現金、欠同系附屬公司款項及銀行借貸面對現金流量利率風險。Poly Keen集團現時並無現金流量對沖利率風險之政策。然而，Poly Keen集團之管理層會監察利率風險及於需要時考慮對沖重大利率風險。

Poly Keen集團之現金流量利率風險之敏感度乃根據上述金融資產及負債於呈報期末之利率風險及管理層就利率於每年／期初發生之合理可能變動之評估而釐定，且於各年度／期間保持不變。

除使用5個基點之銀行結餘外，倘利率上升100個基點，其他所有變量則保持不變，除稅前溢利(虧損)之潛在影響將如下：

	截至3月31日止年度			截至2021年 1月31日
	2018年 千港元	2019年 千港元	2020年 千港元	止十個月 千港元
除稅前溢利增加(減少)／除 稅前虧損減少(增加)				
— 銀行結餘	3	14	15	18
— 欠同系附屬公司款項	(3,638)	(3,845)	(4,086)	(4,024)
— 銀行借貸	(10,446)	(9,753)	(9,604)	(9,409)
	<u>(14,081)</u>	<u>(13,584)</u>	<u>(13,675)</u>	<u>(13,415)</u>

倘利率降低同等幅度及其他所有變量保持不變，對業績將造成同等及相反之潛在影響。

信貸風險(於2018年4月1日應用香港財務報告準則第9號前)

於2018年3月31日，就各類已確認之金融資產而言，Poly Keen集團在其交易對手未能履行彼等責任時所面對之最大信貸風險為綜合財務狀況表所呈列該等資產之賬面值。為管理信貸風險，管理層已委派一個團隊負責釐定信貸限制、信貸審批及其他監察程序，以確保採取後續行動收回逾期債務。此外，於呈報期末，Poly Keen集團根據管理層對客戶及彼等信貸水平及還款紀錄之了解，檢討各個別貿易應收款之可收回金額，以確保就不可收回款項作出足夠減值虧損撥備。就此而言，Poly Keen集團之管理層認為Poly Keen集團之信貸風險已大幅降低，且並無計提減值虧損撥備。

由於對手為國際信貸評級機構所指定具有高信貸評級之銀行，因此流動資金之信貸風險有限。

Poly Keen集團管理層認為貿易應收款項之信貸集中風險並不重大，乃因貿易應收款項分散於若干客戶。

此外，經評估其他應收款項及應收同系附屬公司款項之財務背景及信貸能力後，Poly Keen集團管理層認為，該等款項的信貸風險並不重大。

信貸風險管理及減值評估(於2018年4月1日或之後應用香港財務報告準則第9號時)

Poly Keen集團由於對手方於呈報期末未能履行義務而將導致Poly Keen集團產生財務損失的最高信貸風險乃來自綜合財務狀況表所列示的相關已確認金融資產的賬面值。

為盡量減低信貸風險，Poly Keen集團之管理層已委派一隊團隊負責釐定信貸限額、信貸審批及其他監控程序，以確保採取跟進行動收回逾期欠款。此外，Poly Keen集團根據預期信貸虧損模式對個別貿易結餘進行減值評估。就此而言，Poly Keen集團之管理層認為，Poly Keen集團之信貸風險已大幅降低。

Poly Keen集團之管理層認為貿易應收款並無重大集中信貸風險，乃因貿易應收款分散於若干客戶。

截至2019年3月31日止年度，由於Poly Keen集團之管理層認為應收若干客戶款項已發生信貸減值，故已就若干貿易應收款項確認全期預期信貸虧損182,000港元。

Poly Keen集團之管理層亦已評估所有可獲取的前瞻性資料，包括但不限於經濟前景及該等客戶其後的還款情況。於2019年3月31日，合共182,000港元之減值撥備結餘乃為單獨信貸減值之貿易應收款項及應收租賃，Poly Keen集團之管理層認為該等客戶的未償還結餘不可收回。

於2019年及2020年3月31日以及2021年1月31日之賬面總值分別為2,892,000港元、781,000港元及759,000港元之剩餘貿易應收款項之全期預期信貸虧損並不重大，因此Poly Keen集團並無計提撥備，此乃由於根據過往信貸虧損經驗，該等債務人違約之可能性較低。Poly Keen集團之管理層亦已評估所有可獲取的前瞻性資料，包括但不限於經濟前景及該等客戶其後的還款情況，認為Poly Keen集團集團之未償還貿易應收款及應收租賃之信貸風險並不重大。

下表載列根據簡易方法已確認的貿易應收款的全期預期信貸虧損變動。

	全期預期 信貸虧損 (信貸減值) 千港元
於2018年4月1日	—
於2018年4月1日確認的金融工具所產生的變動：	
— 確認減值虧損	182
於2019年3月31日	182
撇銷	(182)
於2020年3月31日及2021年1月31日	—

就銀行結餘而言，減值撥備並不重大且微不足道。此由於管理層認為該等存款存放於由國際信貸評級機構評為高信貸評級之知名銀行，因而違約之可能性微不足道以及信貸風險較低。

就其他應收款項及應收同系附屬公司款項而言，減值撥備並不重大，因此並無計提。此乃由於管理層認為評估對手方的財務背景及信貸能力後，認為違約之可能性極低。

流動資金風險

於2018年、2019年及2020年3月31日以及2021年1月31日，Poly Keen集團的流動負債分別超出流動資產2,086,879,000港元、1,374,605,000港元、442,073,000港元及2,178,756,000港元。

於管理流動資金風險時，Poly Keen集團監察及維持現金及現金等價物處於Poly Keen集團之管理層認為充足之水平，以撥付Poly Keen集團之經營所需資金及減輕現金流量波動之影響。Poly Keen集團之管理層監察銀行融資之使用情況及確保符合借貸契諾。

Poly Keen集團倚靠銀行借貸及同系附屬公司之墊款作為流動資金來源。Poly Keen集團亦倚賴其已同意向Poly Keen集團提供充足資金之間接控股公司之財務支援作為另一個流動資金來源。此外，貴公司已同意，條件為建議收購事項取得成功，向Poly Keen集團提供足夠資金作為另一流動資金來源。

因此，Poly Keen集團之管理層認為，Poly Keen集團之流動資金風險較低。

下表載列Poly Keen集團就其非衍生金融負債之餘下約定到期日詳情。此表乃根據金融負債之未折現現金流量及Poly Keen集團可能須償還之最早日期而編製。其他非衍生金融負債之到期日乃按協定還款日期釐定。

該表包括現金流量之利息及本金。在利息流量為浮動利率之前提下，未折現數額乃按呈報期末之利率得出。

流動資金表

	加權平均 實際利率 %	少於1年或 按要求償還 千港元	1至5年 千港元	5年以上 千港元	未折現現金 流量總額 千港元	總賬面值 千港元
於2018年3月31日						
貿易及其他應付款	-	5,386	-	-	5,386	5,386
銀行借貸	2.05	864,511	162,568	52,801	1,079,880	1,044,607
欠同系附屬公司款項(計息)	4.59	363,760	-	-	363,760	363,760
欠同系附屬公司款項(不計息)	-	861,282	-	-	861,282	861,282
		<u>2,094,939</u>	<u>162,568</u>	<u>52,801</u>	<u>2,310,308</u>	<u>2,275,035</u>
於2019年3月31日						
貿易及其他應付款	-	7,290	-	-	7,290	7,290
銀行借貸	2.64	40,661	1,012,046	-	1,052,707	975,260
欠同系附屬公司款項(計息)	4.89	384,510	-	-	384,510	384,510
欠同系附屬公司款項(不計息)	-	987,626	-	-	987,626	987,626
		<u>1,420,087</u>	<u>1,012,046</u>	<u>-</u>	<u>2,432,133</u>	<u>2,354,686</u>
於2020年3月31日						
貿易及其他應付款	-	5,057	-	-	5,057	5,057
銀行借貸	2.91	51,830	966,938	-	1,018,768	960,380
欠一間附屬公司之非控股權益款項	-	2,090	-	-	2,090	2,090
欠同系附屬公司款項(計息)	5.54	408,563	-	-	408,563	408,563
欠同系附屬公司款項(不計息)	-	27,570	-	-	27,570	27,570
		<u>495,110</u>	<u>966,938</u>	<u>-</u>	<u>1,462,048</u>	<u>1,403,660</u>
於2021年1月31日						
貿易及其他應付款	-	5,986	-	-	5,986	5,986
銀行借貸	1.41	891,082	64,828	-	955,910	940,910
欠一間附屬公司非控股權益款項	-	2,090	-	-	2,090	2,090
欠同系附屬公司款項(計息)	4.07	402,445	-	-	402,445	402,445
欠同系附屬公司款項(不計息)	-	928,351	-	-	928,351	928,351
		<u>2,229,954</u>	<u>64,828</u>	<u>-</u>	<u>2,294,782</u>	<u>2,279,782</u>

(c) 公允價值

Poly Keen集團之管理層認為，於各呈報期末，按攤銷成本入賬之金融資產及金融負債之賬面值與其相應公允價值相若。

26. 融資活動所產生之負債對賬

下表詳列Poly Keen集團融資活動所產生的負債變動，包括現金及非現金變動。融資活動所產生的負債乃指其現金流量或未來現金流量曾或將於Poly Keen集團綜合現金流量表中分類為融資活動所產生(所用)的現金流量的負債。

	應付利息 千港元	銀行借貸 千港元 (附註21)	欠同系附屬 公司款項 千港元 (附註19)	欠一間附屬 公司之非控 股權益款項 千港元 (附註20)	應付股息 千港元	合計 千港元
於2017年4月1日	384	896,687	1,165,637	—	—	2,062,708
融資現金流量淨額	(20,319)	147,920	(20,832)	—	—	106,769
利息支出	20,276	—	10,284	—	—	30,560
非現金交易(附註i)	—	—	69,953	—	(2,100)	67,853
已宣派股息	—	—	—	—	2,100	2,100
於2018年3月31日及2018年4月1日	341	1,044,607	1,225,042	—	—	2,269,990
融資現金流量淨額	(28,245)	(69,347)	129,691	—	—	32,099
利息支出	29,489	—	17,403	—	—	46,892
於2019年3月31日及2019年4月1日	1,585	975,260	1,372,136	—	—	2,348,981
融資現金流量淨額	(33,693)	(14,880)	96,655	2,090	—	50,172
利息支出	32,319	—	20,146	—	—	52,465
非現金交易(附註ii)	—	—	(1,052,804)	—	—	(1,052,804)
於2020年3月31日及2020年4月1日	211	960,380	436,133	2,090	—	1,398,814
融資現金流量淨額	(15,946)	(19,470)	76,037	—	—	40,621
利息支出	15,855	—	14,743	—	—	30,598
非現金交易(附註iii)	—	—	803,883	—	(820,690)	(16,807)
已宣派股息	—	—	—	—	820,690	820,690
於2021年1月31日	<u>120</u>	<u>940,910</u>	<u>1,330,796</u>	<u>2,090</u>	<u>—</u>	<u>2,273,916</u>
於2019年4月1日	1,585	975,260	1,372,136	—	—	2,348,981
融資現金流出淨額(未經審核)	(28,676)	(14,880)	85,259	2,090	—	43,793
利息支出(未經審核)	27,312	—	16,789	—	—	44,101
非現金交易(未經審核)(附註iv)	—	—	(1,040,013)	—	—	(1,040,013)
於2020年1月31日(未經審核)	<u>221</u>	<u>960,380</u>	<u>434,171</u>	<u>2,090</u>	<u>—</u>	<u>1,396,862</u>

附註：

- (i) 該等款項包括投資物業產生之非現金交易成本67,853,000港元及股息2,100,000港元。
- (ii) 該等款項包括出售酒店物業及投資物業之非現金交易分別858,000,000港元及194,000,000港元以及購置投資物業／物業、機器及設備之已付訂金17,611,000港元。其中1,052,804,000港元用於結算欠同系附屬公司款項，以及餘額16,807,000港元用於結算應收同系附屬公司款項。
- (iii) 該等款項包括有關股息820,690,000港元之非現金交易。其中803,883,000港元用於結算欠同系附屬公司款項，以及餘額16,807,000港元用於結算應收同系附屬公司款項。
- (iv) 該等款項包括出售酒店物業及投資物業之非現金交易分別858,000,000港元及194,000,000港元以及購置投資物業／物業、機器及設備之已付訂金17,611,000港元。其中1,040,013,000港元用於結算欠同系附屬公司款項，以及餘額29,598,000港元用於結算應收同系附屬公司款項。

27. 經營租賃承擔

Poly Keen集團作為出租人

於2020年3月31日及2021年1月31日，就租賃應收之最低租賃付款載列如下：

	於2020年 3月31日 千港元	於2021年 1月31日 千港元
一年內	2,920	1,173
第二年	820	140
第三年	70	—
	<u>3,810</u>	<u>1,313</u>

於2018年及2019年3月31日，Poly Keen集團已與租戶訂約，可就投資物業中若干物業於日後收取下列之最低租賃金額，其有關支付期如下：

	於3月31日	
	2018年 千港元	2019年 千港元
一年內	2,316	2,573
兩年至五年(包括首尾兩年在內)	113	2,987
	<u>2,429</u>	<u>5,560</u>

於2018年、2019年及2020年3月31日以及2021年1月31日，Poly Keen集團之投資物業內有若干物業已獲租戶承租，租期分別介乎1至2年、1至3年、1至3年及1至2年不等及租金乃預先釐定及為固定金額。

28. 主要非現金交易

截至2018年3月31日止年度，投資物業產生之成本67,853,000港元乃透過同系附屬公司之流動賬戶結付。

截至2020年3月31日止年度，向同系附屬公司出售物業、機器及設備（包括酒店物業及有關租賃物業裝修及其他），以及投資物業之代價分別為858,000,000港元及194,000,000港元，乃透過同系附屬公司之流動賬戶結付。

截至2018年、2019年及2020年3月31日止年度以及截至2020年及2021年1月31日止十個月，應付同系附屬公司之利息支出分別為10,284,000港元、17,403,000港元、20,146,000港元、16,789,000港元及14,743,000港元，乃透過同系附屬公司之流動賬戶結付。

截至2018年3月31日止年度及截至2021年1月31日止十個月，向唯一股東（Poly Keen之同系附屬公司）宣派之股息分別為2,100,000港元及820,690,000港元，乃透過同系附屬公司之流動賬戶結付。

截至2020年1月31日止十個月及截至2020年3月31日止年度，購置投資物業／物業、機器及設備之已付訂金分別為17,611,000港元及17,611,000港元，乃透過同系附屬公司之流動賬戶轉撥。

29. 關連方交易

(a) 於以下年度／期間，Poly Keen集團亦曾與關連方進行下列重大交易：

	截至3月31日止年度			截至1月31日止十個月	
	2018年	2019年	2020年	2020年	2021年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
				(未經審核)	
向一間同系附屬公司收取之管理費收入	9,001	12,007	2,668	2,668	—
向一間同系附屬公司支付管理費支出	—	15,584	9,958	8,580	9,502
向一間同系附屬公司支付之利息支出	10,284	17,403	20,146	16,789	14,743
向一間關連公司收取之租金收入	—	165	—	—	—
已付關連公司之租金支出	128	128	—	—	—
已付一間關連公司之短期租金支出	—	—	128	107	93
向一間同系附屬公司出售投資物業	—	—	194,000	194,000	—
向一間同系附屬公司出售物業、機器及設備（包括酒店物業及相關租賃物業裝修及其他）	—	—	858,000	858,000	—

- (b) 於有關期間，唯一董事及高級管理層人員之其他成員之薪酬由一間同系附屬公司承擔。
- (c) 於2018年、2019年及2020年3月31日以及2021年1月31日，一間居間控股公司分別提供1,359,000,000港元、1,016,000,000港元、1,016,000,000港元及1,016,000,000港元的公司擔保，作為Poly Keen集團之銀行借貸之抵押。

30. POLY KEEN之財務資料

Poly Keen於2018年、2019年及2020年3月31日以及2021年1月31日之財務資料如下：

	2018年 千港元	於3月31日 2019年 千港元	2020年 千港元	於2021年 1月31日 千港元
非流動資產				
於附屬公司之投資	—	—	124	124
流動資產				
應收一間附屬公司款項	—	—	25,976	25,976
流動負債				
欠一間同系附屬公司款項	5	10	26,115	26,122
流動負債淨額	(5)	(10)	(139)	(146)
	<u>(5)</u>	<u>(10)</u>	<u>(15)</u>	<u>(22)</u>
資本及儲備				
股本	—*	—*	—*	—*
儲備(附註)	(5)	(10)	(15)	(22)
	<u>(5)</u>	<u>(10)</u>	<u>(15)</u>	<u>(22)</u>

* 低於1,000港元

附註：

	累計虧損 千港元
於2017年4月1日	—
年度虧損及全面總開支	(5)
於2018年3月31日	(5)
年度虧損及全面總開支	(5)
於2019年3月31日	(10)
年度虧損及全面總開支	(5)
於2020年3月31日	(15)
期間虧損及全面總開支	(7)
於2021年1月31日	(22)

31. 附屬公司詳情

於2018年、2019年及2020年3月31日以及2021年1月31日之Poly Keen主要附屬公司詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立／ 成立地點	已發行及 繳足股本	Poly Keen應佔股權				主要業務
			於3月31日		於2021年		
			2018年	2019年	2020年	1月31日	
			%	%	%	%	
華麗	香港	2018年3月31日： 不適用 2019年3月31日： 10港元 2020年3月31日 及 2021年1月31日： 134,285港元	—	70.00	92.55	92.55	餐飲營運
卓基	英屬處女群島	1美元	100	100	100	100	投資控股
英皇駿景	英屬處女群島	1美元	100	100	100	100	投資控股

附屬公司名稱	註冊成立／ 成立地點	已發行及 繳足股本	Poly Keen應佔股權				主要業務
			於3月31日		於2021年		
			2018年 %	2019年 %	2020年 %	1月31日 %	
英皇酒店管理 (2018年及2019年： 英皇酒店管理有限 公司)	香港	2港元	100	100	100	100	提供酒店管理服務
浙一地產有限公司	香港	2018年3月31日： 27,000,000港元 2019年及 2020年3月31日 以及 2021年1月31日： 不適用	100	—	—	—	暫停營運 (於截至2019年 3月31日止年度 註銷)
Mori Investments	香港	2港元	100	100	100	100	物業持有
MORI MORI	香港	1港元	100	100	100	100	服務式公寓營運
動之源	香港	100港元	100	100	100	100	物業持有
Prime Summit	英屬處女群島	1美元	100	100	100	100	投資控股
百利茂	香港	100港元	100	100	100	100	物業持有
駿景酒店	香港	1港元	100	100	100	100	提供酒店及餐飲服務
USAL	香港	2港元	100	100	100	100	服務式公寓營運

Poly Keen集團之所有附屬公司均將3月31日作為其財政年結日。除華麗截至2020年3月31日止年度之法定財務報表以及英皇酒店管理、Mori Investments、MORI MORI、動之源、百利茂、駿景酒店及USAL截至2018年、2019年及2020年3月31日止年度之法定財務報表根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製並由我們審核外，Poly Keen集團之所有其他附屬公司並未就截至2018年、2019年及2020年3月31日止年度編製經審核財務報表，原因為彼等均於並無法定審核規定之司法權區註冊成立。

於2018年、2019年及2020年3月31日以及2021年1月31日，Poly Keen之附屬公司概無發行任何債務證券。

32. 期後財務報表

Poly Keen集團、Poly Keen或其任何附屬公司概無就2021年1月31日結束後之任何期間編製任何經審核財務報表。

本附錄所載資料並不構成本通函附錄四所載本公司申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)所編製目標集團截至2020年3月31日止3個年度各年及截至2021年1月31日止10個月之會計師報告的一部分，惟僅供參考。

下文所載未經審核備考財務資料應與本通函「附錄三—本集團之財務資料」及「附錄四—目標集團之會計師報告」一併閱讀。

A. 經擴大集團之未經審核備考財務資料

經擴大集團之未經審核備考綜合財務狀況表、未經審核備考綜合損益及其他全面收益表以及未經審核備考綜合現金流量表(「未經審核備考財務資料」)載於本節下文，內容由董事根據上市規則第4.29段編製，僅供說明用途，以闡述交易對經擴大集團於2020年9月30日之財務狀況之影響，猶如交易已於2020年9月30日完成，以及對經擴大集團於截至2020年3月31日止年度之損益及其他全面收益表以及現金流量表之影響，猶如交易已於2019年4月1日完成。

經擴大集團之未經審核備考綜合財務狀況表乃根據本集團於2020年9月30日之未經審核簡明綜合財務狀況表編製，內容摘錄自於2020年11月25日刊發之本集團截至2020年9月30日止6個月之中期報告，以及目標集團於2021年1月31日之經審核綜合財務狀況表，內容摘錄自本通函附錄四所載目標集團之會計師報告，並作出交易有關之若干屬以下性質之備考調整：(i)直接與交易有關；及(ii)有事實支持，更多詳情見隨附之附註。

經擴大集團之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表以及未經審核備考綜合現金流量表乃根據本集團截至2020年3月31日止年度之經審核綜合損益及其他全面收益表以及經審核綜合現金流量表編製，內容摘錄自於2020年6月23日刊發之本集團截至2020年3月31日止年度之年報，以及目標集團截至2020年3月31日止年度之經審核綜合損益及其他全面收益表以及經審核綜合現金流量表，內容摘錄自本通函附錄四所載目標集團之會計師報告，並作出交易有關之若干屬以下性質之備考調整：(i)直接與交易有關；及(ii)有事實支持，更多詳情見隨附之附註。

未經審核備考財務資料乃根據多項假設、估計、不確定因素及目前可得資料編製，僅供說明用途。由於未經審核備考財務資料的假設性質，未必可真實反映交易於2020年9月30日及2019年4月1日完成，經擴大集團之實際財務狀況、財務業績及現金流量。再者，未經審核備考財務資料並不擬預測交易完成之後經擴大集團之未來財務狀況、財務業績及現金流量。

未經審核備考財務資料應與本通函附錄三所載本集團之財務資料及本通函附錄四所載目標集團之會計師報告，以及本通函其他章節所載之其他財務資料一併閱讀。

於2020年9月30日經擴大集團之未經審核備考綜合財務狀況表

	本集團 於2020年 9月30日 (未經審核) 千港元 (附註1)	目標集團 於2021年 1月31日 (經審核) 千港元 (附註2)		備考調整 (未經審核) 千港元 (附註4)		經擴大集團 (未經審核) 千港元 (附註5)
	(未經審核)	(經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
非流動資產						
投資物業	646,200	515,000	-	-	-	1,161,200
物業、機器及設備	1,181,376	1,523,457	5,775	-	-	2,710,608
使用權資產	469,332	-	-	-	-	469,332
購置投資物業／物業、機器及 設備之已付訂金	13,286	8,577	-	-	-	21,863
商譽	110,960	-	-	-	-	110,960
	<u>2,421,154</u>	<u>2,047,034</u>	<u>5,775</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>4,473,963</u>

	本集團 於2020年 9月30日 (未經審核) 千港元 (附註1)	目標集團 於2021年 1月31日 (經審核) 千港元 (附註2)	(未經審核) 千港元 (附註3)	備考調整 (未經審核) 千港元 (附註4)	(未經審核) 千港元 (附註5)	經擴大集團 (未經審核) 千港元
流動資產						
存貨，按成本計	14,332	601	–	–	–	14,933
貿易及其他應收款	151,836	7,072	–	–	–	158,908
可收回稅項	–	218	–	–	–	218
已抵押銀行存款	63,351	–	–	–	–	63,351
短期銀行存款	2,049,173	–	(1,500,000)	–	–	549,173
銀行結餘及現金	1,330,248	36,297	(582,485)	(1,615)	–	782,445
	<u>3,608,940</u>	<u>44,188</u>	<u>(2,082,485)</u>	<u>(1,615)</u>	<u>–</u>	<u>1,569,028</u>
流動負債						
貿易及其他應付款	135,715	12,272	–	–	–	147,987
欠同系附屬公司款項	5,928	1,330,796	(1,330,796)	–	–	5,928
欠一間附屬公司之 非控股權益款項	39,000	2,090	–	–	–	41,090
應付稅項	254,312	8	–	–	–	254,320
有抵押銀行借貸						
— 一年內到期	–	877,778	(877,778)	–	–	–
租賃負債						
— 一年內到期	<u>2,539</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>2,539</u>
	<u>437,494</u>	<u>2,222,944</u>	<u>(2,208,574)</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>451,864</u>
流動資產(負債)淨值	<u>3,171,446</u>	<u>(2,178,756)</u>	<u>126,089</u>	<u>(1,615)</u>	<u>–</u>	<u>1,117,164</u>
總資產減流動負債	<u>5,592,600</u>	<u>(131,722)</u>	<u>131,864</u>	<u>(1,615)</u>	<u>–</u>	<u>5,591,127</u>

	本集團 於2020年 9月30日 (未經審核) 千港元 (附註1)	目標集團 於2021年 1月31日 (經審核) 千港元 (附註2)	(未經審核) 千港元 (附註3)	備考調整 (未經審核) 千港元 (附註4)	(未經審核) 千港元 (附註5)	經擴大集團 (未經審核) 千港元
非流動負債						
有抵押銀行借貸						
—一年後到期	—	63,132	(63,132)	—	—	—
租賃負債						
—一年後到期	25,658	—	—	—	—	25,658
遞延稅項	92,648	—	953	—	—	93,601
	<u>118,306</u>	<u>63,132</u>	<u>(62,179)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>119,259</u>
資產(負債)淨值	<u>5,474,294</u>	<u>(194,854)</u>	<u>194,043</u>	<u>(1,615)</u>	<u>—</u>	<u>5,471,868</u>
資本及儲備						
股本	121	—	—	—	—	121
儲備	<u>4,496,282</u>	<u>(194,043)</u>	<u>194,043</u>	<u>(1,615)</u>	<u>323</u>	<u>4,494,990</u>
本公司擁有人應佔權益	4,496,403	(194,043)	194,043	(1,615)	323	4,495,111
非控股權益	<u>977,891</u>	<u>(811)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(323)</u>	<u>976,757</u>
	<u>5,474,294</u>	<u>(194,854)</u>	<u>194,043</u>	<u>(1,615)</u>	<u>—</u>	<u>5,471,868</u>

截至2020年3月31日止年度經擴大集團之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表

	本集團 截至2020年 3月31日 止年度 (經審核) 千港元 (附註1)	目標集團 截至2020年 3月31日 止年度 (經審核) 千港元 (附註2)	(未經審核) 千港元 (附註4)	(未經審核) 千港元 (附註6)	備考調整 (未經審核) 千港元 (附註7)	(未經審核) 千港元 (附註8)	(未經審核) 千港元 (附註9)	經擴大 集團 (未經審核) 千港元
收入								
客戶合約	1,120,106	83,670	-	-	-	-	-	1,203,776
租賃	23,124	18,251	-	-	-	-	-	41,375
	1,143,230	101,921	-	-	-	-	-	1,245,151
銷售成本	(33,783)	(17,666)	-	-	-	-	-	(51,449)
酒店及博彩業務之成本	(495,297)	(49,862)	-	-	(13,295)	-	-	(558,454)
投資物業之直接營運開支	-	(8,680)	-	-	-	-	-	(8,680)
毛利	614,150	25,713	-	-	(13,295)	-	-	626,568
其他收入	96,667	2,671	-	(53,108)	-	-	-	46,230
其他收益及虧損	(7,661)	600,421	-	-	-	-	-	592,760
貿易應收款撥回之減值撥備	385	-	-	-	-	-	-	385
投資物業公允價值之變動	(36,400)	24,776	-	-	-	-	-	(11,624)
銷售及市場推廣費用	(212,361)	(10,600)	-	-	-	-	-	(222,961)
行政費用	(245,739)	(69,661)	(1,615)	-	-	-	-	(317,015)
財務費用	(2,334)	(52,465)	-	33,855	-	-	-	(20,944)
除稅前溢利	206,707	520,855	(1,615)	(19,253)	(13,295)	-	-	693,399
稅項回撥	75,738	10,240	-	-	-	2,194	-	88,172
年度溢利	282,445	531,095	(1,615)	(19,253)	(13,295)	2,194	-	781,571

	本集團 截至2020年 3月31日 止年度 (經審核) 千港元 (附註1)	目標集團 截至2020年 3月31日 止年度 (經審核) 千港元 (附註2)	(未經審核) 千港元 (附註4)	(未經審核) 千港元 (附註6)	備考調整 (未經審核) 千港元 (附註7)	(未經審核) 千港元 (附註8)	(未經審核) 千港元 (附註9)	經擴大 集團 (未經審核) 千港元
其他全面(開支)收益 其後可能會重新分類至損益的 項目：								
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	(4,721)	-	-	-	-	-	-	(4,721)
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	4,009	-	-	-	-	-	-	4,009
年度其他全面開支	(712)	-	-	-	-	-	-	(712)
年度全面收益總額	<u>281,733</u>	<u>531,095</u>	<u>(1,615)</u>	<u>(19,253)</u>	<u>(13,295)</u>	<u>2,194</u>	<u>-</u>	<u>780,859</u>
應佔年度溢利：								
本公司擁有人	263,915	531,697	(1,615)	(19,253)	(13,295)	2,194	(99,946)	663,697
非控股權益	<u>18,530</u>	<u>(602)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>99,946</u>	<u>117,874</u>
	<u>282,445</u>	<u>531,095</u>	<u>(1,615)</u>	<u>(19,253)</u>	<u>(13,295)</u>	<u>2,194</u>	<u>-</u>	<u>781,571</u>
應佔年度全面收益總額：								
本公司擁有人	263,345	531,697	(1,615)	(19,253)	(13,295)	2,194	(99,946)	663,127
非控股權益	<u>18,388</u>	<u>(602)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>99,946</u>	<u>117,732</u>
	<u>281,733</u>	<u>531,095</u>	<u>(1,615)</u>	<u>(19,253)</u>	<u>(13,295)</u>	<u>2,194</u>	<u>-</u>	<u>780,859</u>

截至2020年3月31日止年度經擴大集團之未經審核備考綜合現金流量表

	本集團 截至2020年 3月31日 止年度 (經審核) 千港元 (附註1)	目標集團 截至2020年 3月31日 止年度 (經審核) 千港元 (附註2)	(未經審核) 千港元 (附註4)	備考調整 (未經審核) 千港元 (附註6)	(未經審核) 千港元 (附註7)	經擴大集團 (未經審核) 千港元
來自經營活動之現金流量						
除稅前溢利	206,707	520,855	(1,615)	(19,253)	(13,295)	693,399
調整：						
利息收入	(94,753)	—	—	53,108	—	(41,645)
利息支出	1,031	52,465	—	(33,855)	—	19,641
投資物業公允價值之變動	36,400	(24,776)	—	—	—	11,624
貿易應收款撥回之 減值虧損	(385)	—	—	—	—	(385)
未變現匯兌收益	(1,134)	—	—	—	—	(1,134)
物業、機器及設備之折舊	98,543	53,706	—	—	13,295	165,544
使用權資產折舊	19,486	—	—	—	—	19,486
出售透過其他全面收益計 量公允價值之債務工具 之虧損	4,009	—	—	—	—	4,009
出售／撤銷物業、機器及設 備之虧損(收益)	81	(600,421)	—	—	—	(600,340)

	本集團 截至2020年 3月31日 止年度 (經審核) 千港元 (附註1)	目標集團 截至2020年 3月31日 止年度 (經審核) 千港元 (附註2)	(未經審核) 千港元 (附註4)	備考調整 (未經審核) 千港元 (附註6)	(未經審核) 千港元 (附註7)	經擴大集團 (未經審核) 千港元
未計營運資本變動前之經營						
現金流量	269,985	1,829	(1,615)	–	–	270,199
存貨之增加	(829)	(159)	–	–	–	(988)
貿易及其他應收款之減少	91,151	2,504	–	–	–	93,655
欠同系附屬公司款項之增加	(50,152)	(4,306)	–	–	–	(54,458)
貿易及其他應付款之減少	3,447	–	–	–	–	3,447
來自(用於)經營活動之現金	313,602	(132)	(1,615)	–	–	311,855
已退還(已繳)香港利得稅	20	(326)	–	–	–	(306)
來自(用於)經營活動之 現金淨額	313,622	(458)	(1,615)	–	–	311,549

	本集團 截至2020年 3月31日 止年度 (經審核) 千港元 (附註1)	目標集團 截至2020年 3月31日 止年度 (經審核) 千港元 (附註2)	(未經審核) 千港元 (附註4)	備考調整 (未經審核) 千港元 (附註6)	(未經審核) 千港元 (附註7)	經擴大集團 (未經審核) 千港元
來自投資活動之現金流量						
提取短期銀行存款	818,781	-	-	-	-	818,781
出售透過其他全面收益計量 公允價值之債務工具之所 得款項	390,583	-	-	-	-	390,583
已收利息	97,046	-	-	(53,108)	-	43,938
提取已抵押銀行存款	45,290	-	-	-	-	45,290
出售物業、機器及設備之 所得款項	51	-	-	-	-	51
收購附屬公司	-	-	-	(3,029,445)	-	(3,029,445)
存入短期銀行存款	(1,498,775)	-	-	-	-	(1,498,775)
購置物業、機器及設備	(61,476)	(40,523)	-	-	-	(101,999)
購置物業、機器及設備之 已付訂金	(13,898)	(517)	-	-	-	(14,415)
購置透過其他全面收益計量 公允價值之債務工具之已 付訂金	(11,718)	-	-	-	-	(11,718)
存入已抵押銀行存款	(1,598)	-	-	-	-	(1,598)
購置投資物業以及就發展中 投資物業產生之成本	-	(5,694)	-	-	-	(5,694)
用於投資活動之現金淨額	(235,714)	(46,734)	-	(3,082,553)	-	(3,365,001)

	本集團 截至2020年 3月31日 止年度 (經審核) 千港元 (附註1)	目標集團 截至2020年 3月31日 止年度 (經審核) 千港元 (附註2)	(未經審核) 千港元 (附註4)	備考調整 (未經審核) 千港元 (附註6)	(未經審核) 千港元 (附註7)	經擴大集團 (未經審核) 千港元
來自融資活動之現金流量						
同系附屬公司之墊款	–	96,655	–	–	–	96,655
已籌銀行借貸	–	–	–	520,000	–	520,000
一間附屬公司之非控股權益 之注資	–	8	–	–	–	8
已付股息	(104,267)	–	–	–	–	(104,267)
償還銀行借貸	–	(14,880)	–	–	–	(14,880)
購回股份之付款	(38,638)	–	–	–	–	(38,638)
(償還)來自一間附屬公司之 非控股權益之墊款	(7,200)	2,090	–	–	–	(5,110)
償還租賃負債	(1,607)	–	–	–	–	(1,607)
已付利息	(1,031)	(33,693)	–	13,709	–	(21,015)
(用於)來自融資活動之 現金淨額	(152,743)	50,180	–	533,709	–	431,146
現金及現金等價物之(減少) 增加淨額	(74,835)	2,988	(1,615)	(2,548,844)	–	(2,622,306)
呈報期初之現金及現金等價物	2,638,143	27,164	–	–	–	2,665,307
呈報期末之現金及現金等價物	2,563,308	30,152	(1,615)	(2,548,844)	–	43,001

經擴大集團之未經審核備考財務資料附註

1. 本集團於2020年9月30日之未經審核簡明綜合財務狀況表摘錄自本集團日期為2020年11月25日之中期報告。本集團截至2020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摘錄自本集團日期為2020年6月23日之年報。
2. 目標集團於2021年1月31日之經審核綜合財務狀況表、目標集團截至2020年3月31日止年度之經審核綜合損益及其他全面收益表以及經審核綜合現金流量表摘錄自本通函附錄四所載目標集團之會計師報告。
3. 根據買賣協議，代價為約2,082,485,000港元(可予調整)，經參考初步評估函件內所述目標集團之商業估值(已計及該等物業之估值以及目標集團當時的財務狀況)並須按下列方式由本集團以現金支付予賣方：i)代價之90%須於完成日期支付；及ii)代價之餘額(受下文所述之調整規限以及根據買賣協議)須於自完成日期後60個營業日(或賣方與買方相互協定之有關其他日期)內支付。

於完成後，本集團所收購目標集團之可識別資產及負債，將根據香港會計師公會頒布之香港財務報告準則第3號(經修訂)「業務合併」(「香港財務報告準則第3號(經修訂)」)之收購會計法規定，按其公允價值於經擴大集團之綜合財務報表入賬。

就未經審核備考財務資料而言及僅作說明用途，董事已按照香港財務報告準則第3號(經修訂)之規定作出說明性代價分配。將就經擴大集團之未經審核備考財務狀況表入賬之目標集團於2021年1月31日之可識別資產及負債及其計算方式詳情如下：

	賬面值 千港元	公允價值調整 千港元	公允價值 千港元
投資物業	515,000	—	515,000
物業、機器及設備	1,523,457	5,775	1,529,232
購置投資物業／物業、機器及設備之 已付訂金	8,577	—	8,577
存貨，按成本計	601	—	601
貿易及其他應收款	7,072	—	7,072
可收回稅項	218	—	218
銀行結餘及現金	36,297	—	36,297
貿易及其他應付款	(12,272)	—	(12,272)
欠同系附屬公司款項	(1,330,796)	—	(1,330,796)
欠一間附屬公司之非控股權益款項	(2,090)	—	(2,090)
應付稅項	(8)	—	(8)
有抵押銀行借貸—一年內到期	(877,778)	—	(877,778)
有抵押銀行借貸—一年後到期	(63,132)	—	(63,132)
遞延稅項	—	(953)	(953)
可識別負債淨額	<u>(194,854)</u>	<u>4,822</u>	<u>(190,032)</u>
			千港元
可識別負債淨額之公允價值			(190,032)
加：欠同系附屬公司款項(附註3.1)			1,330,796
銀行借貸總額(附註3.2)			940,910
非控股權益			<u>811</u>
將予收購之可識別資產淨值及將支付之總代價			<u>2,082,485</u>
通過以下方式支付代價：			
短期存款(附註3.3)			1,500,000
銀行結餘及現金(附註3.3)			<u>582,485</u>
			<u>2,082,485</u>

- 3.1 根據買賣協議，賣方同意向買方出售及轉讓待售貸款連同其以及當中之所有權利、所有權、利益及權益，以及於完成或之前待售貸款附帶之一切權利(不附帶所有產權負擔)。因此，假設賣方於完成之前將理順欠同系附屬公司之款項並將其重新分類為待售貸款。
- 3.2 根據買賣協議，賣方及買方亦同意該等物業之出售不附帶產權負擔。因此，假設賣方將於完成前將結付所有未償還銀行借貸結餘，且該等借貸金額將於完成時作為待售貸款之一部分。
- 3.3 於2020年9月30日，本集團之若干銀行結餘已作為定期存款存入銀行作短期投資目的。據本公司管理層告知，假設短期存款15億港元將用作結付部分代價，而代價之餘額約582,485,000港元將使用本集團之銀行結餘及現金結付。
4. 該調整指假設將支付的估計收購相關成本約1,615,000港元(「交易成本」)，包括有關交易之審計、法律、估值及其他專業服務，將通過經擴大集團之銀行結餘及現金結付並於損益扣除。此調整預期不會對經擴大集團具有持續影響。
5. 該調整指經擴大集團之非控股權益分佔交易成本，金額約為323,000港元。
6. 與上述附註3相同，假設交易已於2019年4月1日完成，董事已按照香港財務報告準則第3號(經修訂)之規定作出說明性代價分配。將就經擴大集團之未經審核備考財務狀況表入賬之目標集團於2019年4月1日之可識別資產淨值之公允價值乃按如下方式計算：

	賬面值 千港元	公允價值調整 千港元	公允價值 千港元
於2019年3月31日可識別資產淨值之賬面值 (基於本通函目標集團之會計師報告)	245,541		245,541
加：酒店物業之公允價值變動 (參考其於2019年3月31日之物業估值) (附註6.4)		522,764	
減：與酒店物業之公允價值變動有關之 遞延稅項		(86,256)	436,508
於2019年4月1日可識別資產淨值之 公允價值			682,049

千港元

於2019年4月1日可識別資產淨值之公允價值	682,049
加：欠同系附屬公司款項(附註6.1)	1,372,136
銀行借貸總額(附註6.2)	975,260
將予收購之可識別資產淨值及將支付之總代價	3,029,445
通過以下方式支付代價：	
銀行結餘及現金(附註6.3)	2,509,445
本集團籌集銀行借貸所得資金(附註6.3)	520,000
	3,029,445

- 6.1 根據買賣協議，賣方同意向買方出售及轉讓待售貸款連同其以及當中之所有權利、所有權、利益及權益，以及於完成或之前待售貸款附帶之一切權利(不附帶所有產權負擔)。因此，假設賣方於完成之前將理順欠同系附屬公司之款項並將其重新分類為待售貸款。

就經擴大集團之未經審核備考財務資料而言，估計財務費用直接減少約20,146,000港元乃基於收購目標集團(「收購事項」)已於2019年4月1日進行，並假設按香港銀行同業拆息(「香港銀行同業拆息」)加每年3.44%至3.85%計息之欠同系附屬公司款項已悉數結付。

- 6.2 根據買賣協議，賣方及買方亦同意出售該等物業，而不附帶產權負擔。因此，假設賣方將於完成前結付所有未償還銀行借貸結餘，且該等借貸金額將於完成時作為待售貸款之一部分。

就經擴大集團之未經審核備考財務資料而言，估計財務費用直接減少約32,319,000港元乃基於收購事項已於2019年4月1日進行，且目標集團按香港銀行同業拆息加每年1.25%至香港銀行同業拆息加每年1.35%計息之銀行借貸悉數償還。

- 6.3 就經擴大集團之未經審核備考財務資料而言，買方將於完成時以現金向賣方支付代價約3,029,445,000港元，此乃假設根據於2019年4月1日之目標集團業務估值計算。

假設代價約2,509,445,000港元將由買方於完成時以現金支付，而代價之餘額520,000,000港元將由買方於完成時透過籌集銀行借貸之方式結付，該等借貸按香港銀行同業拆息加每年1.75%至香港銀行同業拆息加每年2.25%計息。根據該假設，銀行借貸之估計財務費用約為18,610,000港元。該等財務費用及附註6.2所載估計財務費用減少的綜合影響將導致已付利息減少淨額約13,709,000港元。

估計利息收入直接減少約53,108,000港元乃基於假設收購事項已於2019年4月1日進行並按平均實際年利率2.13%計息之本集團銀行結餘減少。

6.4 酒店物業公允價值變動522,764,000港元指酒店物業公允價值(根據2019年3月31日的物業估值報告)超出其於2019年4月1日的賬面值的部份。

7. 該調整指截至2020年3月31日止年度對經擴大集團扣除之額外折舊約13,295,000港元，此乃由於確認酒店物業之公允價值調整(參考其於2019年3月31日之物業估值)所致。此調整預期會對經擴大集團具有持續財務影響。
8. 該調整指自酒店物業折舊產生之遞延稅項回撥金額約2,194,000港元，猶如交易已於2019年4月1日完成。此調整預期會對經擴大集團具有持續財務影響。
9. 該調整指經擴大集團之非控股權益分佔目標集團擁有人應佔截至2020年3月31日止年度之溢利以及分佔備考調整之損益影響(基於假設上述附註4及附註6至8所述之收購事項已於2019年4月1日進行)，其計算載列如下：

	千港元
目標集團擁有人應佔年內溢利(基於本通函之會計師報告)	531,697
加：財務費用直接減少(附註6.1及6.2)	52,465
遞延稅項回撥(附註8)	2,194
減：利息收入直接減少(附註6.3)	(53,108)
所籌銀行借貸產生之財務費用(附註6.3)	(18,610)
酒店物業之額外折舊(附註7)	(13,295)
所產生之交易成本(附註4)	(1,615)
年內經調整溢利	499,728
經擴大集團之非控股權益分佔年內經調整溢利	99,946

10. 就經擴大集團之未經審核備考財務資料而言，本公司管理層已根據香港會計準則第36號「資產減值」(「香港會計準則第36號」)對酒店物業進行減值評估，並假設(i)無減值跡象及目標集團之資產及負債之公允價值並無重大不利變動；及(ii)可識別資產及負債可按其賬面值變現。就經擴大集團之未經審核備考綜合財務狀況表以及就經擴大集團之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表而言，本公司管理層認為酒店物業並無減值，猶如收購事項已於2020年9月30日及2019年4月1日完成。然而，倘目標集團之業務出現任何不利變動(包括但不限於營運之任何其後不利變動)，可能須根據香港會計準則第36號及本集團之會計政策就酒店物業確認減值。減值評估項下之可收回金額乃根據公允價值減出售成本後得出，且本集團將於編製其後會計期間之綜合財務報表中採納該方法。
11. 除上文所述者外，概無就於2020年9月30日之未經審核備考綜合財務狀況表以及截至2020年3月31日止年度之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表作出任何其他調整，以分別反映本集團或目標集團於2020年9月30日及2020年3月31日後所訂立之任何交易結果或其他交易，猶如收購事項已分別於2020年9月30日及2019年4月1日完成。

B. 獨立申報會計師就經擴大集團之未經審核備考財務資料的鑒證報告

以下為申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)就本通函附錄五A節所載經擴大集團之未經審核備考財務資料所發出的報告全文，以供載入通函。

**獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料的鑒證報告**

致英皇娛樂酒店有限公司董事

本行已完成受聘進行的鑒證工作，以就英皇娛樂酒店有限公司(「**貴公司**」)及其附屬公司(以下統稱「**貴集團**」)的未經審核備考財務資料的編製作報告。未經審核備考財務資料由 貴公司董事(「**董事**」)編製，僅供說明之用。未經審核備考財務資料包括 貴公司於2021年4月30日所刊發的通函(「**通函**」)附錄五第1至16頁所載於2020年9月30日的未經審核備考綜合財務狀況表、截至2020年3月31日止年度的未經審核備考綜合損益及其他全面收益表以及截至2020年3月31日止年度的未經審核備考綜合現金流量表及有關附註。董事編製未經審核備考財務資料所採用的適用準則載於通函附錄五第1至16頁。

未經審核備考財務資料乃由董事編製，旨在闡述建議收購Poly Keen International Limited(「**Poly Keen**」)及其附屬公司(統稱為「**Poly Keen集團**」)之100%股權(構成一項非常重大收購事項及關連交易)(「**收購事項**」)對 貴集團於2020年9月30日之財務狀況(猶如收購事項已於2020年9月30日進行)以及 貴集團截至2020年3月31日止年度之財務表現及現金流量(猶如收購事項已於2019年4月1日進行)之影響。作為此程序的一部分，有關 貴集團的財務狀況的資料乃由董事摘錄自 貴集團截至2020年9月30日止6個月的簡明綜合財務報表(其並無刊發審閱報告)，以及有關 貴集團的財務表現及現金流量的資料乃由董事摘錄自 貴集團截至2020年3月31日止年度的經審核綜合財務報表(其已刊發核數師報告)。

董事對未經審核備考財務資料的責任

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

本行的獨立性及質量控制

本行已遵守香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》的獨立性及其他道德規範，而該等規範以誠信、客觀、專業能力及應有謹慎、保密及專業行為作為基本原則。

本行應用香港會計師公會頒佈的香港質量控制準則第1號「會計師事務所對執行財務報表審計及審閱以及其他鑒證及相關服務工作實施的質量控制」，並相應設有全面的質量控制體系，包括有關遵從道德規範、專業標準及適用的法律及監管規定的成文政策及程序。

申報會計師的責任

本行的責任為根據上市規則第4.29(7)段的規定，對未經審核備考財務資料發表意見並向閣下報告。本行對於過往就任何用於編製未經審核備考財務資料的任何財務資料所發出的任何報告，除對本行於該等報告發出日期所指明的收件人負責外，概不承擔任何責任。

本行乃根據香港會計師公會頒佈的香港鑒證業務準則第3420號「就編製招股章程所載備考財務資料作出報告的鑒證業務」進行鑒證工作。該準則規定申報會計師須規劃並實行程序，以就董事是否已根據上市規則第4.29段的規定並經參照香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審核備考財務資料取得合理鑒證。

就是項工作而言，本行概不負責就編製未經審核備考財務資料所用的任何過往財務資料進行更新或重新發出任何報告或意見，本行亦無於進行鑒證的過程中就編製未經審核備考財務資料時所用的財務資料進行審核或審閱。

投資通函所載的未經審核備考財務資料僅旨在說明重大事件或交易對 貴集團未經調整財務資料的影響，猶如該事件或交易已於為說明該影響而選定的較早日期發生或進行。因此，本行概不保證於2020年9月30日或2019年4月1日該事件或交易的實際結果將一如所呈列者。

就未經審核備考財務資料是否已按適當準則妥善編製而作出報告的合理鑒證工作，涉及執程序評估董事在編製未經審核備考財務資料時所用的適用準則有否提供合理基準，以顯示直接歸因於該事件或交易的重大影響，以及就下列各項取得充分而適當的憑證：

- 相關備考調整是否為該等準則帶來恰當影響；及
- 未經審核備考財務資料是否反映未經調整財務資料已妥為應用該等調整。

所選程序視乎申報會計師的判斷而定，當中已計及申報會計師對 貴集團性質的理解、與已編製未經審核備考財務資料有關的事件或交易，以及其他相關工作情況。

此項工作亦涉及評估未經審核備考財務資料的整體呈列情況。

本行認為，本行所得的憑證屬充分及恰當，可為本行的意見提供基準。

意見

本行認為：

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

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

2021年4月30日

以下管理層討論及分析應與本通函附錄四所載目標集團截至2018年3月31日、2019年3月31日及2020年3月31日止年度以及截至2021年1月31日止10個月之會計師報告一併閱讀。

業務概覽

目標公司為一間於英屬處女群島註冊成立之公司，為英皇國際之間接全資附屬公司。目標公司為一家投資控股公司，其附屬公司主要在香港從事酒店業務及物業投資。

目標集團於截至2018年、2019年、2020年3月31日止三個年度及截至2021年1月31日止10個月（統稱「報告期」）之管理層討論及分析載列如下。「2018財年」、「2019財年」及「2020財年」分別指截至2018年3月31日、2019年3月31日及2020年3月31日止財政年度。以下財務資料乃基於本通函附錄四所載目標集團之會計師報告作出。

財務回顧

收入

(i) 酒店及酒店相關營運

於2018財年、2019財年、2020財年以及截至2020年及2021年1月31日止10個月，酒店及酒店相關營運產生的收入分別約為79,200,000港元、135,900,000港元、83,700,000港元、77,900,000港元及41,100,000港元。酒店及酒店相關營運收入由2018財年的約79,200,000港元增加至2019財年的約135,900,000港元，主要由於2017年12月英皇駿景酒店開業。酒店及酒店相關營運收入由2019財年的約135,900,000港元減少至2020財年的83,700,000港元，以及截至2020年1月31日止10個月的酒店及酒店相關營運收入由77,900,000港元減少至截至2021年1月31日止10個月的41,100,000港元，主要由於社會動蕩及2019冠狀病毒病爆發所致。

(ii) 物業租賃

於2018財年、2019財年、2020財年以及截至2020年及2021年1月31日止10個月，租賃投資物業產生的收入分別約為8,800,000港元、18,000,000港元、18,300,000港元、15,300,000港元及12,900,000港元。於2018年1月The Unit Serviced Apartments開業後，物業租賃收入由2018財年的8,800,000港元增加至2019財年的18,800,000港元。於2019財年及2020財年的物業租賃收入維持穩定，為約18,000,000港元。租金收入由截至2020年1月31日止10個月的15,300,000港元輕微減少至截至2021年1月31日止10個月的12,900,000港元，主要由於2019冠狀病毒病大流行所致。

銷售成本

目標集團產生的銷售成本主要指餐飲銷售成本。於2018財年、2019財年、2020財年以及截至2020年及2021年1月31日止10個月，目標集團錄得的銷售成本分別約為10,900,000港元、12,400,000港元、17,700,000港元、15,200,000港元及14,100,000港元。銷售成本由2018財年的約10,900,000港元輕微增加至2019財年的約12,400,000港元。由2019財年的約12,400,000港元增加至2020財年的約17,700,000元，乃由於一間新餐廳開始營業。由截至2020年1月31日止10個月的約15,200,000港元減少至截至2021年1月31日止10個月的約14,100,000港元，主要由於餐飲收入因2019冠狀病毒大流行而減少。

酒店營運成本

於2018財年、2019財年、2020財年以及截至2020年及2021年1月31日止10個月，目標集團錄得的酒店營運成本分別約為50,300,000港元、58,000,000港元、49,900,000港元、43,800,000港元及32,100,000港元。酒店營運成本由2018財年的約50,300,000港元輕微增加至2019財年的約58,000,000港元。由2019財年的約58,000,000港元減少至2020財年的約49,900,000元，及由截至2020年1月31日止10個月的約43,800,000港元減少至截至2021年1月31日止10個月的約32,100,000港元，主要由於酒店及酒店相關業務收入因社會動蕩及2019新型冠狀病毒爆發而減少。

其他收益及虧損

於2018財年、2019財年、2020財年以及截至2020年及2021年1月31日止10個月，目標集團錄得的其他收益及虧損分別約為零港元、(28,500,000)港元、600,400,000港元、600,400,000港元及10,000港元。2019財年的其他虧損約28,500,000港元由於目標集團於註銷其附屬公司後撇銷應收一間同系附屬公司之款項所致。於2020財年，已確認出售酒店物業及相關租賃裝修及其他之收益600,400,000港元。

投資物業公允價值之變動

持作賺取租金收入之物業權益乃使用公允價值模式計量，且入賬列作投資物業。於2018年、2019年及2020年3月31日以及2021年1月31日，投資物業的公允價值由獨立物業估值師估值。

於2018財年、2019財年、2020財年以及截至2020年及2021年1月31日止10個月，目標集團錄得的投資物業公允價值之變動分別約為58,700,000港元、12,800,000港元、24,800,000港元、65,000,000港元及(69,000,000)港元。截至2021年1月31日止10個月錄得公允價值虧損，而截至2020年1月31日止10個月錄得公允價值收益，主要由於營商環境艱難，因此對零售及商業租金均造成下行壓力所致。

行政費用

於2018財年、2019財年、2020財年以及截至2020年及2021年1月31日止10個月，目標集團錄得的行政費用分別約為30,700,000港元、61,700,000港元、69,700,000港元、64,600,000港元及57,500,000港元。2017年12月英皇駿景酒店開業後，行政費用由2018財年的約30,700,000港元翻倍增加至2019財年的約61,700,000港元。行政費用由2019財年的約61,700,000港元增加至2020財年的約69,700,000元，及由截至2020年1月31日止10個月的約64,600,000港元減少至截至2021年1月31日止10個月的約57,500,000港元之輕微變動，主要由於該等期間的業務經營規模穩定及類似。

財務費用

目標集團所產生之財務費用主要指借貸利息。於2018財年、2019財年、2020財年以及截至2020年及2021年1月31日止10個月，目標集團錄得的財務費用分別約為21,700,000港元、47,800,000港元、52,500,000港元、44,100,000港元及30,600,000港元。由2018財年的約21,700,000港元大幅增加至2019財年的約47,800,000港元，主要由於(i)一間附屬公司就專門為在建酒店物業籌集的借款所產生約9,000,000港元之財務費用於2018年被資本化；及(ii)新增目標集團之銀行借貸及欠同系附屬公司款項導致財務費用增加。

年／期內溢利／虧損

於2018財年、2019財年及2020財年，目標集團錄得的年內溢利／(虧損)分別約為35,600,000港元、(49,300,000)港元及531,100,000港元，以及於截至2020年及2021年1月31日止10個月錄得的溢利／(虧損)分別約為591,500,000港元及(150,800,000)港元。目標集團於報告期的年／期內溢利／(虧損)波動乃主要由於(i)其他收益及虧損；及(ii)投資物業之公允價值變動。請參閱本附錄「其他收益及虧損」及「投資物業之公允價值變動」各節。

流動資金、財政資源及資本架構

於報告期內，目標集團主要透過以下各項為其營運撥付資金：i)經營現金流量，其中其於2018年、2019年及2020年3月31日以及2021年1月31日的現金及現金等價物分別約為5,400,000港元、27,200,000港元、30,200,000港元及36,300,000港元；ii)於2018年、2019年及2020年3月31日以及2021年1月31日的借貸分別約為1,044,600,000港元、975,300,000港元、960,400,000港元及940,900,000港元，2018年2月31日的年利率介乎香港銀行同業拆息(「香港銀行同業拆息」)加1.25%至1.90%以及於2019年及2020年3月31日及2021年1月31日的年利率介乎香港銀行同業拆息加1.25%至1.35%；及iii)於2018年、2019年及2020年3月31日以及2021年1月31日，欠同系附屬公司款項分別約為1,225,000,000港元、1,372,100,000港元、436,100,000港元及1,330,800,000港元。於2018年、2019年、2020年3月31日及2021年1月31日，欠同系附屬公司的款項分別約363,800,000港元、384,500,000港元、408,600,000港元及402,400,000港元，屬無抵押、須按要求償還及分別按介乎香港銀行同業拆息加3.44%至4.44%、香港銀行同業拆息加2.55%至3.85%、香港銀行同業拆息加3.49%及香港銀行同業拆息加3.91%之年利率計息。餘額屬抵押、免息及須按要求償還。

於報告期內，目標集團並無任何正式對沖政策，亦無就對沖目的使用任何金融工具。

於2018年、2019年及2020年3月31日以及2021年1月31日，目標集團分別錄得流動負債淨額約2,086,900,000港元、1,374,600,000港元、442,100,000港元及2,178,800,000港元。流動負債淨額主要由於欠同系附屬公司款項(須按要求償還)。於2018年、2019年及2020年3月31日以及2021年1月31日，目標集團之資本負債比率(計息借貸總額除以總資產之百分比)分別約85.9%、89.1%、63.3%及108.7%。

僱員及薪酬政策

於2018年、2019年及2020年3月31日以及2021年1月31日，目標集團在香港分別合共擁有150名、140名、133名及125名僱員。目標集團按僱員之資格、經驗、技能、表現及貢獻招攬、僱用、晉升其僱員及向彼等支薪。薪酬亦已於參考(其中包括)市場趨勢後釐定。目標集團已就員工培訓及發展制定不同項目。

於報告期內，於2018財年、2019財年、2020財年以及截至2020年及2021年1月31日止10個月，總員工成本(包括董事酬金)分別約為43,100,000港元、57,500,000港元、44,000,000港元、38,700,000港元及28,100,000港元。

有關重大投資或資本資產之未來計劃

於2021年1月31日，目標集團概無有關重大投資或資本資產之任何未來計劃。

資本承擔

於2018年、2019年及2020年3月31日以及2021年1月31日，目標集團並無資本承擔。

資產抵押

於2018年、2019年及2020年3月31日以及2021年1月31日，目標集團已質押賬面值分別約為443,600,000港元、438,400,000港元、292,000,000港元及250,000,000港元之投資物業以及分別約為1,808,500,000港元、1,791,900,000港元、1,527,800,000港元及1,494,200,000港元之酒店物業，以為目標集團獲授之一般銀行融資及銀行貸款作抵押。

或然負債

於2018年、2019年及2020年3月31日以及2021年1月31日，目標集團並無重大或然負債。

外匯風險

於報告期內，目標集團並無承擔任何重大外幣風險，原因為其大多數業務交易、資產及負債均以港元計值。

本集團之管理層討論及分析

本集團截至2018年3月31日、2019年3月31日及2020年3月31日止三個年度以及截至2020年9月30日止6個月的管理層討論及分析載列如下，有關詳情分別載於本公司截至2018年3月31日(「**2018年年報**」)、2019年3月31日(「**2019年年報**」)及2020年3月31日止年度(「**2020年年報**」)以及截至2020年9月30日止6個月的中期報告(「**2020年中期報告**」)。除非本通函另有定義或文義另有所指，否則本附錄所用詞彙應與本公司上述年報及中期報告所述者具有相同涵義(視情況而定)。

本集團目前在澳門經營兩間酒店，其為英皇娛樂酒店及澳門盛世酒店。

本集團之旗艦項目－英皇娛樂酒店座落於澳門半島，樓高26層，總樓面面積約655,000平方呎，設有307間客房，乃屢獲殊榮的娛樂酒店。該酒店設有六個博彩樓層，佔地超過130,000平方呎，提供角子機以及設於博彩廳及貴賓廳之博彩桌。此外，英皇娛樂酒店提供各類康樂設施，包括健身中心、桑拿及水療設施，以及五間提供世界各地美食的餐廳及酒吧。本集團竭誠讓賓客享受無與倫比的娛樂及酒店服務體驗，並貫徹提供最優質服務，從而達到高水平的客戶滿意度及忠誠度。

澳門盛世酒店座落於澳門氹仔島中心，為一座樓高17層的酒店，總樓面面積約209,000平方呎，設有287間客房。澳門盛世酒店營造迎合休閒及商務旅客生活品味的舒適體驗。透過將業務覆蓋範圍從半島擴大至氹仔，澳門盛世酒店使本集團得以全面捕捉澳門酒店服務市場的潛力。

截至2018年3月31日止年度

市場回顧

於截至2018年3月31日止年度(「**2018年度**」)，澳門博彩收益總額增長20.9%至2,314億澳門元。有關增長主要由於路氹之整體博彩容量得以擴充。自2015年起，博彩承批公司發動的若干大型發展項目已於路氹投入運營。新落成之項目提供多種新博彩設施及親子消閒活動，吸引了普遍為中場客戶之消閒旅客。而澳門半島博彩之市場份額，特別是中場博彩業務，因面對路氹新項目的競爭而被攤薄。

財務回顧

整體回顧

縱然本集團之表現難免因路氹新增博彩容量受到影響，惟其收入僅錄得輕微下跌，至1,498,400,000港元(2017年：1,613,200,000港元)。本公司擁有人之2018年度應佔溢利增長13.6%至393,600,000港元(2017年：346,500,000港元)。有關增加主要由於銷售及市場推廣費用及匯兌虧損減少，以及於2018年度錄得重估收益，而去年則錄得重估虧損。每股基本盈利增加至0.30港元(2017年：0.27港元)。董事會建議派付末期股息每股0.057港元(2017年：0.057港元)。連同中期股息每股0.026港元(2017年：0.025港元)，2018年度每股股息總額為0.083港元(2017年：0.082港元)。

流動資金及財政資源

受惠於持續及穩定的現金流入，本集團得以繼續保持充裕的現金狀況及穩健的財務狀況。本集團以業務營運內部所得的現金撥付其業務所需資金及資本開支。基於本集團商業利益角度，本集團投資若干高回報上市公司債券，於2018年3月31日有關賬面值為423,100,000港元。該等上市公司債券以美元及人民幣計值，年期為1至3年。於2018年3月31日，本集團之銀行結餘及現金、短期銀行存款及已抵押銀行存款合共為3,574,400,000港元(2017年：3,962,200,000港元)，主要以港元及澳門元計值。本集團於2018年度並無承受任何重大匯率波動風險。

於2018年3月31日，本集團之流動資產及流動負債分別為4,073,800,000港元及881,700,000港元(2017年：4,279,100,000港元及817,600,000港元)。於2018年度，本集團悉數償還其銀行借貸469,800,000港元並結付部分來自非控股權益之墊款13,200,000港元。因此，於2018年3月31日，本集團之權益負債比率(即借貸總額除以總權益之百分比)大幅降低至1.8%(2017年：10.8%)。於2018年3月31日，來自非控股權益之墊款為107,600,000港元(2017年：120,800,000港元)，以港元計值，為無抵押，免息及須按非控股權益決定及該附屬公司具備盈餘時始償還。

於2018年度末後，本公司以內部資源在市場上以總代價3,300,000港元回購其合共1,935,000股股份，平均價為每股1.729港元。經考慮本集團之現金儲備，董事相信股份回購將為本公司股東提升價值，並為本公司及其股東整體帶來裨益。於2018年年報日期，該等已獲回購之股份已註銷。

資產抵押

於2018年3月31日，賬面值約為2,300,000,000港元(2017年：2,300,000,000港元)之資產已抵押予數間銀行，作為本集團獲授總額約100,000,000港元(2017年：569,800,000港元)銀行信貸之抵押。此外，本集團抵押300,000港元(2017年：300,000港元)銀行存款予一間銀行，作為一名第三方提供予本集團使用船票售賣機之抵押。

業務回顧

博彩收入

本集團設於英皇娛樂酒店之娛樂場，乃透過澳門博彩股份有限公司持有之博彩牌照而經營業務。本集團之娛樂場位於澳門半島，而該地區的市場份額因位於路氹的其他娛樂場度假村進駐而攤薄。在面對新落成的娛樂場度假村之激烈競爭下，本集團致力透過完善客戶分層管理減輕相關影響。全賴其竭誠的客戶服務團隊，本集團亦加強營造以客為本的體驗，以培養高額投注客戶的忠誠度及參與度。於2018年度，本集團博彩收入輕微下降至1,253,400,000港元(2017年：1,362,100,000港元)。

博彩廳

博彩廳之博彩收益總額為1,293,100,000港元(2017年：1,391,800,000港元)及博彩廳之收入為723,200,000港元(2017年：777,500,000港元)，佔本集團總收入之48.3%。博彩廳設有67張(2017年：67張)博彩桌。平均每桌每天博彩收益為53,000港元(2017年：57,000港元)。

貴賓廳

本集團自行管理一間貴賓廳，設有10張(2017年：10張)博彩桌，轉碼額為22,400,000,000港元(2017年：24,700,000,000港元)。貴賓廳之收入為490,900,000港元(2017年：546,400,000港元)，佔本集團總收入之32.8%。平均每桌每天博彩收益為237,000港元(2017年：263,000港元)。

角子機

角子機分部提供172(2017年：170)個角子機座位，其博彩收益總額增加至82,700,000港元(2017年：80,400,000港元)。角子機之收入增長至39,300,000港元(2017年：38,200,000港元)，佔本集團總收入之2.6%。平均每座位每天博彩收益增加9.5%至1,431港元(2017年：1,307港元)。

酒店收入

本集團之酒店收入來自英皇娛樂酒店及澳門盛世酒店之酒店服務收入。酒店收入為245,000,000港元(2017年：251,100,000港元)，佔總收入之16.3%。

於2018年3月31日，英皇娛樂酒店及澳門盛世酒店分別提供307間及287間客房。於2018年度，英皇娛樂酒店及澳門盛世酒店之客房平均房租分別為每晚872港元(2017年：820港元)及每晚476港元(2017年：412港元)，而入住率則分別為93%(2017年：91%)及94%(2017年：95%)。總客房收入為100,100,000港元(2017年：99,200,000港元)，總餐飲收入為112,700,000港元(2017年：119,400,000港元)，而租金收入及其他收入合計則為32,200,000港元(2017年：32,500,000港元)。

展望

有見澳門及其他國家的激烈競爭，本集團不斷提升其整體效率，並憑藉其強大的優質客戶網絡及出色的客戶服務等競爭優勢鞏固其市場地位。因應市場環境，本集團積極管理客戶分層並專注於最具潛力之業務，以推高盈利能力。同時，本集團維繫活躍的客戶基礎，並透過提供為個別客戶度身訂造的優質體驗以確保長期的顧客滿意度及忠誠度。

隨大型旅遊項目落成，加上政府促進基建發展的舉措，澳門作為全球娛樂及旅遊中心的地位將進一步鞏固。需求方面，在財富效應擴大及中國中產階層崛起的因素帶動下，中國出境旅客數字上升，預期將支持澳門博彩市場持續增長。本集團對澳門博彩市場的發展前景保持樂觀，亦積極審視發展策略及於澳門地區創造價值之機遇。

僱員及薪酬政策

於2018年3月31日，本集團之僱員數目為1,164 (2017年：1,196)人。2018年度之總員工成本(包括董事酬金及其他員工成本)為441,800,000港元(2017年：435,200,000港元)。僱員之薪酬乃根據個別人士之責任、才幹及技能、經驗及表現以及市場薪酬水平釐定。員工福利包括醫療及人壽保險、退休福利及其他具競爭力的額外福利。

為鼓勵或嘉獎員工，本公司已採納一項購股權計劃，有關詳情載於2018年年報第112頁及第113頁之「購股權」一節。

截至2019年3月31日止年度

市場回顧

藉著澳門政府多項將其定位為世界旅遊休閒中心的舉措，將廣泛的休閒活動及娛樂結合，以迎合來自世界各地的遊客不斷變化之需求。截至2019年3月31日止年度（「**2019年度**」），澳門入境遊客人次增加13.0%至3,760萬人次。

儘管澳門旅遊業有正面增長，路氹娛樂場渡假村的發展已逐步成熟，加上全球經濟環境動盪以及中國內地對資金流的控制加緊，導致澳門博彩市場增長放緩。於本年度，澳門博彩總額增加8.5%至3,025億澳門元，與上一個財政年度相比則錄得雙位數的增幅。

財務回顧

整體回顧

於2019年度，澳門旅遊業環境之變化對本集團之業績有輕微影響，收入下跌7.8%至1,381,300,000港元（2018年：1,498,400,000港元）。本公司擁有人應佔2019年度溢利亦下跌6.6%至367,500,000港元（2018年：393,600,000港元）。每股基本盈利為0.29港元（2018年：0.30港元）。本董事會建議派付末期股息每股0.054港元（2018年：0.057港元）。連同中期股息每股0.028港元（2018年：0.026港元），2019年度每股股息總額為0.082港元（2018年：0.083港元）。

資本架構、流動資金及財政資源

受惠於持續及穩定的現金流入，本集團得以繼續保持充裕的現金狀況及穩健的財務狀況。本集團以業務營運內部所得的現金撥付其業務所需資金及資本開支。基於本集團商業利益角度，本集團投資若干高回報上市公司債券，有關賬面值於2019年3月31日為468,800,000港元（2018年：423,100,000港元）。該等上市公司債券以美元及人民幣計值，年期介乎1年至3年。於2019年3月31日，本集團之銀行結餘及現金、短期銀行存款及已抵押銀行存款合共為2,982,800,000港元（2018年：3,574,400,000港元），主要以港元、美元及澳門元計值。於2019年度，本集團錄得匯兌虧損10,900,000港元，主要由於以人民幣計值之資產貶值所致。本集團密切監察整體外匯風險並考慮採取合適措施以降低貨幣風險。

於2019年3月31日，本集團之流動資產及流動負債分別為3,355,400,000港元(2018年：4,073,800,000港元)及561,800,000港元(2018年：881,700,000港元)。於2019年3月31日，來自本公司一間附屬公司之非控股權益之墊款為46,200,000港元(2018年：107,600,000港元)，以港元計值，為無抵押、免息及須按非控股權益決定及該附屬公司具備盈餘資金時始償還。本集團之權益負債比率(即借貸總額除以總權益之百分比)減少至0.8%(2018年：1.8%)。

於2019年度，本公司以內部資源在市場上以總代價72,600,000港元購回其本身合共43,720,000股之股份，即平均價為每股1.66港元。經考慮本集團之現金儲備，董事相信股份購回將會為本公司股東提升價值並令本公司及其股東整體受益。於2019年年報日期，該等已獲購回之股份已被註銷，而本公司之已發行股份總數減至1,258,825,983(2018年：1,302,545,983)股及其已發行股本為126,000港元(2018年：130,000港元)。

於2019年度完結後，本公司再以內部資源在市場上以總代價13,400,000港元進一步購回其本身合共7,845,000股之股份，即平均價為每股1.70港元。

資產抵押

於2019年3月31日，賬面值約為2,200,000,000港元(2018年：2,300,000,000港元)之資產已抵押予數間銀行，作為本集團獲授總額520,000,000港元(2018年：100,000,000港元)銀行融資額度之抵押。此外，本集團抵押44,000,000港元(2018年：300,000港元)之銀行存款予銀行，作為以下各項之抵押：i)取得金額為45,000,000澳門元(相當於43,700,000港元)之銀行擔保，以澳門博彩股份有限公司(「澳博」)為受益人，以保證本集團履行其全部責任，尤其是本集團向澳博需予償付其聘用之博彩營運僱員之僱員薪酬及福利，該等僱員於本集團向澳博提供服務之娛樂場任職，相關規定載於澳博與本集團訂立之服務協議；及ii)一名第三方提供予本集團使用之船票售賣機。

收購事項

於2018年10月8日，本集團以總代價460,000,000港元向Luck United Holdings Limited (「**Luck United**」)(為本公司非全資附屬公司)之一名主要股東提出收購其於Luck United之全部15%股權及結欠該股東之相關股東貸款(「**15%收購事項**」)。於2018年12月27日，本集團以總代價155,000,000港元向Luck United之另一名股東進一步提出收購其於Luck United之全部5%股權及結欠該股東之相關股東貸款(「**5%收購事項**」)。於2019年3月31日，15%收購事項及5%收購事項均已完成，且本集團於Luck United之股權已增加至80%。近年來，Luck United在澳門娛樂及酒店服務方面持續取得穩定表現，且為本集團帶來經常性收入。本集團增加其於Luck United的股權，可實現投資良機的拓展，進而令本集團有效使用財務資源。

業務回顧

博彩收入

本集團設於英皇娛樂酒店之娛樂場，乃以澳博持有之博彩牌照經營業務。儘管澳門入境遊客人次於2019年度有所增加，惟澳門半島娛樂場的部分市場份額已被近年開業的路氹娛樂場渡假村所佔有。為擴大其客戶群及提高客戶忠誠度，本集團竭力優化客戶分層及客戶服務，旨在為賭客提供個人化及愉快的體驗。於2019年度，本集團之博彩收入輕微下跌至1,136,800,000港元(2018年：1,253,400,000港元)。

博彩廳

博彩廳之博彩收益總額為1,187,000,000港元(2018年：1,293,100,000港元)，而博彩廳之收入為664,800,000港元(2018年：723,200,000港元)，佔本集團總收入之48.1%(2018年：48.3%)。博彩廳設有67(2018年：67)張博彩桌。平均每桌每天博彩收益為49,000港元(2018年：53,000港元)。

貴賓廳

本集團自行管理一間貴賓廳，設有10(2018年：10)張博彩桌，轉碼額為19,300,000,000港元(2018年：22,400,000,000港元)。貴賓廳之收入為429,400,000港元(2018年：490,900,000港元)，佔本集團總收入之31.1%(2018年：32.8%)。平均每桌每天博彩收益為207,000港元(2018年：237,000港元)。

角子機

於2019年3月31日，角子機分部提供180(2018年：172)個角子機座位，其博彩收益總額增加至89,700,000港元(2018年：82,700,000港元)。角子機收入增加至42,600,000港元(2018年：39,300,000港元)，佔本集團總收入之3.1%(2018年：2.6%)。平均每座位每天博彩收益增加0.8%至1,442港元(2018年：1,431港元)。

酒店收入

本集團之酒店收入來自英皇娛樂酒店及澳門盛世酒店之酒店服務收入。酒店收入輕微下降0.2%至244,500,000港元(2018年：245,000,000港元)，佔本集團總收入17.7%(2018年：16.3%)。於2019年3月31日，英皇娛樂酒店及澳門盛世酒店分別提供311間及287間客房。於2019年度，英皇娛樂酒店及澳門盛世酒店之客房平均房租分別為每晚888港元(2018年：872港元)及每晚520港元(2018年：476港元)，而入住率則分別為94%(2018年：93%)及93%(2018年：94%)。總客房收入為102,700,000港元(2018年：100,100,000港元)，總餐飲收入為113,300,000港元(2018年：112,700,000港元)，而租金收入及其他收入合計則為28,500,000港元(2018年：32,200,000港元)。

展望

全球經濟動盪及政治局勢緊張在短期內可能會對澳門博彩市場的發展有一定程度的阻礙。然而，澳門政府正大力發展其旅遊業，以期將澳門打造為世界級的旅遊城市。目前，澳門約70%的遊客來自中國內地，本集團將受惠於日益富裕的中國內地市場。最新的發展項目(包括港珠澳大橋的營運及大灣區的推行)亦將帶動澳門旅遊業。本集團因此對澳門博彩市場的長遠發展維持樂觀態度。

鑒於澳門旅遊業環境的不斷變化，本集團將加強其客戶分層，以擴大其認為長遠具潛力的高端中場市場的份額。就此而言，本集團將通過向目標市場提供與別不同的優質服務來提高其競爭力。本集團竭力提升自身把握機遇，以鞏固其市場地位，並致力為將澳門發展為世界博彩中心作出貢獻。

僱員及薪酬政策

於2019年3月31日，本集團之僱員數目為1,143（2018年：1,164）人。2019年度總員工成本（包括董事酬金）為451,700,000港元（2018年：441,800,000港元）。各僱員之薪酬乃根據個別人士之責任、才幹及技能、經驗及表現以及市場薪酬水平釐定。員工福利包括醫療及人壽保險、公積金及其他具競爭力的額外福利。

為鼓勵或嘉獎員工，本公司已採納一項購股權計劃，有關詳情載於2019年年報第137頁及第138頁之「購股權」一節。

截至2020年3月31日止年度

市場回顧

於截至2020年3月31日止之年度（「**2020年度**」），中美緊張局勢及冠狀病毒病（2019冠狀病毒病；「**大流行**」）的爆發導致過去二十年間最急劇的經濟下滑。由於大流行，嚴厲的旅遊限制及入境健康控制措施已強制執行；澳門的所有博彩服務更於2020年2月被強制關閉15天，導致澳門訪客數目大幅減少。於2020年第一季度，訪澳旅客僅為320萬人次，同比下降68.9%，而澳門的博彩收益總額為306億澳門元，同比及環比分別下跌59.9%及57.7%。

財務回顧

整體回顧

由於遊客數目減少及市場情緒疲軟，本集團收入下跌17.2%至1,143,200,000港元（2019年：1,381,300,000港元）。本集團的博彩收入減少18.5%至926,800,000港元（2019年：1,136,800,000港元），佔總收入的81.1%（2019年：82.3%）。本公司擁有人應佔2020年度溢利為263,900,000港元（2019年：367,500,000港元）。每股基本盈利為0.21港元（2019年：0.29港元）。董事會建議派付末期股息每股0.030港元（2019年：0.054港元）。連同中期股息每股0.030港元（2019年：0.028港元），2020年度每股股息總額為0.060港元（2019年：0.082港元）。

資本架構、流動資金及財政資源

本集團繼續保持強勁的財務狀況，於2020年3月31日，本集團之銀行結餘及現金、短期銀行存款及已抵押銀行存款合共為3,544,300,000港元(2019年：2,982,800,000港元)，主要以港元及美元計值。本集團以內部營運所得的現金應付其業務所需資金及資本開支。本集團外匯風險主要來自以人民幣計值之資產。本集團密切監察其整體外匯風險，並於有需要時採取合適措施以降低貨幣風險。

於2020年3月31日，本集團之流動資產及流動負債分別為3,762,300,000港元(2019年：3,355,400,000港元)及443,700,000港元(2019年：561,800,000港元)。於2020年3月31日，來自本公司一間附屬公司之非控股權益之墊款為39,000,000港元(2019年：46,200,000港元)，以港元計值，為無抵押、免息及須按非控股權益決定及該附屬公司具備盈餘資金時始償還。於2020年3月31日，本集團處於淨現金狀況，因此其資本負債比率(以淨負債除以總權益及淨負債的總和計算)為零(2019年：零)。

於2020年度，本公司以內部資源在市場上以總代價約38,500,000港元購回其本身合共24,585,000股之股份(「購回股份」)，即平均價為每股1.567港元。該等購回股份已於2020年度註銷，因此註銷後本公司已發行股份總數減少約2.0%至1,234,240,983(2019年：1,258,825,983)股及其已發行股本為123,000港元(2019年：126,000港元)。經考慮本集團之強勁現金儲備，董事相信股份購回將會為本公司股東提升價值，並令本公司及其股東整體受益。

資產抵押

於2020年3月31日，賬面值約為2,100,000,000港元(2019年：2,200,000,000港元)之資產已抵押予兩間銀行，作為共520,000,000港元(2019年：520,000,000港元)銀行融資額度之抵押。此外，本集團抵押300,000港元(2019年：300,000港元)的銀行存款作為使用一名第三方提供的船票售賣機的抵押按金。已抵押銀行存款43,700,000港元乃為取得金額為45,000,000澳門元(相當於43,700,000港元)之銀行擔保，以澳博為受益人，以保證本集團履行其全部責任，尤其是本集團向澳博需予償付澳博之博彩營運僱員之薪酬及福利，該等僱員於本集團向澳博提供服務之娛樂場任職，相關規定載於澳博與本集團訂立之服務協議。此銀行存款抵押已於2020年度末該擔保屆滿後解除。

業務回顧

於2019年11月，「英皇」商標於中國內地被相關公眾所熟知，並得到國家知識產權局跨類別的保護，印證其於中國廣泛的認受性及品牌價值。

博彩收入

本集團設於英皇娛樂酒店之娛樂場，乃以澳博持有之博彩牌照經營業務。於2020年度，本集團博彩總收入減少至926,800,000港元(2019年：1,136,800,000港元)。

博彩廳

博彩廳之博彩收益總額為1,113,800,000港元(2019年：1,187,000,000港元)。博彩廳之收入下降6.3%至623,200,000港元(2019年：664,800,000港元)，佔本集團博彩總收入之67.3%(2019年：58.5%)。博彩廳設有67(2019年：67)張博彩桌。平均每桌每天博彩收益約為45,000港元(2019年：49,000港元)。

貴賓廳

本集團自行管理一間貴賓廳，設有10(2019年：10)張博彩桌。2020年度之轉碼額下跌至10,200,000,000港元(2019年：19,300,000,000港元)。貴賓廳之收入亦下跌至267,900,000港元(2019年：429,400,000港元)，佔本集團博彩總收入之28.9%(2019年：37.8%)。平均每桌每天博彩收益約為129,000港元(2019年：207,000港元)。

角子機

於2020年3月31日，角子機分部提供180(2019年：180)個角子機座位，其博彩收益總額為75,100,000港元(2019年：89,700,000港元)。角子機收入為35,700,000港元(2019年：42,600,000港元)，佔本集團博彩總收入之3.8%(2019年：3.7%)。平均每座位每天博彩收益為1,148港元(2019年：1,442港元)。

酒店收入

本集團之酒店收入來自英皇娛樂酒店及澳門盛世酒店之酒店服務收入。酒店收入為216,400,000港元(2019年：244,500,000港元)，佔本集團總收入18.9%(2019年：17.7%)。於2020年3月31日，英皇娛樂酒店及澳門盛世酒店分別提供311間及287間客房。於2020年度，英皇娛樂酒店及澳門盛世酒店之客房平均房租分別為每晚830港元(2019年：888港元)及每晚504港元(2019年：520港元)，而入住率則分別為88%(2019年：94%)及90%(2019年：93%)。總客房收入為93,800,000港元(2019年：102,700,000港元)，總餐飲收入為96,500,000港元(2019年：113,300,000港元)，而租金收入及其他收入合計則為26,100,000港元(2019年：28,500,000港元)。

展望

澳門已被中國政府定為世界博彩中心，而橫琴則是大灣區的重點發展城市之一。憑藉澳門與橫琴之間的進一步合作，澳門將能夠抓緊市場潛力並進一步提升其領先的旅遊地位。鑒於中產階級擴大、交通網絡更為全面以及對旅遊業有利措施的支持下，本集團對澳門的長遠前景仍充滿信心。

大流行以及全球經濟動盪造成的不利營商環境可能會在一定程度上阻礙澳門博彩市場的發展。為應對近期市場氣氛低迷，本集團將密切監測市況，並及時相應調整策略。一旦大流行得到有效控制，以及旅遊限制及入境健康控制措施緩解時，本集團預期受抑制的休閒渴求及被壓抑的消費需求將得以釋放，從而將令到旅客人數明顯反彈。本集團致力保持市場競爭力，並期望於市場復甦時獲得最大利益。

僱員及薪酬政策

於2020年3月31日，本集團之僱員數目為949(2019年：1,143)人。本年度之總員工成本(包括董事酬金及其他員工成本)為449,800,000港元(2019年：451,700,000港元)。各僱員之薪酬乃根據個別人士之職責、才幹及技能、經驗及表現以及市場薪酬水平釐定。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2020年年報第133頁至第135頁「購股權計劃」一節內。

截至2020年9月30日止6個月**財務回顧****整體回顧**

於截至2020年9月30日止6個月(「**本期間**」)，大流行持續，導致旅遊限制、交通運輸管制及多項健康控制措施的實施，繼而阻礙澳門博彩市場的發展。與2019年相應期間比較，訪澳旅客於2020年第二季度下降99.5%，於第三季度則下降92.4%。澳門的博彩收益總額於2020年第二季度同比下降95.5%，於第三季度則同比下降92.9%。

本集團總收入下跌86.3%至92,900,000港元(2019年：677,900,000港元)，乃由於旅遊限制令本期間旅客人數大幅減少所致。本集團之博彩收入減少90.9%至51,100,000港元(2019年：559,500,000港元)，佔總收入之55.0%(2019年：82.5%)。本公司擁有人應佔本期間虧損為141,800,000港元(2019年：溢利177,200,000港元)。每股基本虧損為0.12港元(2019年：每股基本盈利0.14港元)。董事會已決議宣派中期股息每股0.015港元(2019年：0.030港元)。

資本架構、流動資金及財政資源

本集團繼續保持強勁的財務狀況，銀行結餘及現金、短期銀行存款及已抵押銀行存款於2020年9月30日合共為3,442,800,000港元(2020年3月31日：3,544,300,000港元)，主要以港元及美元計值。本集團以業務營運所得的現金及銀行儲備存款應付其業務所需資金及資本開支。於本期間，本集團並無面臨重大外幣匯率風險，此乃由於本集團大部份資產、負債及交易均以其海外業務之功能貨幣進行交易及計值，而以美元計值之資產亦於現行港元與美元掛鉤制度下獲得良好支持。

於2020年9月30日，本集團之流動資產及流動負債分別為3,608,900,000港元(2020年3月31日：3,762,300,000港元)及437,500,000港元(2020年3月31日：443,700,000港元)。於2020年9月30日，來自本公司一間附屬公司之非控股權益之墊款為39,000,000港元(2020年3月31日：39,000,000港元)，以港元計值，為無抵押、免息及須按非控股權益決定及該附屬公司具備盈餘資金時始償還。於2020年9月30日，本集團處於淨現金狀況，因此其資本負債比率(以淨負債除以總權益及淨負債的總和計算)為零(2020年3月31日：零)。

於本期間，本公司以內部資源在市場上以總代價19,100,000港元購回其本身合共16,715,000股之股份（「購回股份」），即平均價為每股1.139港元。該等購回股份已於本期間註銷，因此註銷後本公司已發行股份總數減少約1.35%至1,217,525,983（2020年3月31日：1,234,240,983）股及其已發行股本於2020年9月30日為121,000港元（2020年3月31日：123,000港元）。經考慮本集團充裕的現金儲備，董事相信股份購回將會為本公司股東提升價值，並令本公司及其股東整體受益。

資產抵押

於2020年9月30日，賬面值約為2,100,000,000港元（2020年3月31日：2,100,000,000港元）之資產已抵押予兩間銀行，作為共520,000,000港元（2020年3月31日：520,000,000港元）銀行融資額度之抵押。此外，本集團抵押63,000,000港元（2020年3月31日：無）的銀行存款作為取得金額約為64,500,000澳門元（相當於62,600,000港元）之銀行擔保，以澳博為受益人，作為保證本集團履行2010年服務協議（定義見下文）（經補充協議（定義見下文）補充）所訂明的全部責任之抵押按金，以及金額為400,000港元（2020年3月31日：300,000港元）之另一銀行存款乃作為使用一名第三方提供的船票售賣機之抵押按金。

業務回顧

博彩收入

本集團設於英皇娛樂酒店之娛樂場，乃以澳博持有之博彩牌照經營業務。於本期間，本集團與澳博就本公司一間間接全資附屬公司與澳博於2010年2月19日簽訂之服務協議（「**2010年服務協議**」）簽訂一份補充協議（「**補充協議**」），以繼續於英皇娛樂酒店之娛樂場向澳博提供管理及推廣服務。根據補充協議，2010年服務協議之期限已延長至2022年6月26日，而本集團根據2010年服務協議有權享有之服務費及所有其他主要條款維持不變。補充協議之詳情已於本公司與英皇國際日期為2020年5月13日之聯合公告內披露。

由於旅遊限制導致訪客數目大幅減少，本集團於本期間的博彩總收入不可避免地下跌至51,100,000港元（2019年：559,500,000港元）。

中場

本期間之中場博彩收益總額為65,300,000港元(2019年：676,900,000港元)。中場之收入為37,200,000港元(2019年：378,300,000港元)，佔本集團博彩總收入之72.8%(2019年：67.6%)。中場設有67(2019年：67)張博彩桌。平均每桌每天博彩收益為約5,300港元(2019年：55,000港元)。

貴賓廳

本集團自行管理一間貴賓廳，設有10(2019年：10)張博彩桌，本期間之轉碼額為226,900,000港元(2019年：6,200,000,000港元)。貴賓廳之收入為6,000,000港元(2019年：160,200,000港元)，佔本集團博彩總收入之11.8%(2019年：28.6%)。平均每桌每天博彩收益為約5,800港元(2019年：154,000港元)。

角子機

於2020年9月30日，角子機分部提供180(2019年：180)個角子機座位，其博彩收益總額於本期間為16,600,000港元(2019年：44,200,000港元)。角子機收入為7,900,000港元(2019年：21,000,000港元)，佔本集團博彩總收入之15.4%(2019年：3.8%)。平均每座位每天博彩收益為502港元(2019年：1,354港元)。

酒店收入

本集團之酒店收入來自英皇娛樂酒店及澳門盛世酒店之酒店服務收入。本期間之酒店收入為41,800,000港元(2019年：118,400,000港元)，佔本集團總收入45.0%(2019年：17.5%)。於2020年9月30日，英皇娛樂酒店及澳門盛世酒店分別提供311間及287間客房。於本期間，英皇娛樂酒店及澳門盛世酒店之客房平均房租分別為每晚536港元(2019年：846港元)及每晚292港元(2019年：520港元)，而入住率則分別為34%(2019年：94%)及68%(2019年：93%)。總客房收入為15,200,000港元(2019年：50,500,000港元)，總餐飲收入為18,700,000港元(2019年：54,700,000港元)，而租金收入及其他收入合計則為7,900,000港元(2019年：13,200,000港元)。

展望

大流行以及中美貿易爭端造成的不利營商環境繼續為全球旅遊業造成不利影響。因此，構成大中華地區旅遊業關鍵部分的澳門博彩及酒店服務受到嚴重干擾。市場尚未出現好轉，整體市場氣氛依然疲弱。然而，透過融合至大灣區及建立連接香港、珠海及澳門的更全面的交通網絡，澳門將繼續推進其作為世界領先的旅遊及娛樂目的地的策略發展。

如大流行受到妥善控制，大灣區內的檢疫措施可能會進一步放寬。基於休閒慾望受抑制及消費需求被壓抑，本集團預期訪客數目及消費將於其後反彈，從而帶動澳門旅遊業。本集團致力保持市場競爭力，並期望於市場復甦時獲得最大利益。

僱員及薪酬政策

於2020年9月30日，本集團之僱員數目為803（2020年3月31日：949）人。本期間之總員工成本（包括董事酬金及其他員工成本）為154,100,000港元（2019年：225,000,000港元）。各僱員之薪酬乃根據個別人士之職責、才幹及技能、經驗及表現以及市場薪酬水平釐定。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，有關詳情載列於2020年中期報告第42頁之「購股權」一節內。

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，足以令致本通函或其所載任何陳述產生誤導。

2. 董事及主要行政人員之權益披露

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

(a) 於本公司權益之好倉

(i) 本公司每股面值0.0001港元之普通股（「股份」）

董事姓名	身份／權益性質	擁有權益之 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	851,352,845 （附註）	71.01%

附註：該等股份由英皇國際之間接全資附屬公司英皇娛樂酒店控股有限公司持有。英皇國際乃一間股份於香港上市之公司，且於最後實際可行日期約74.71%之已發行股份由英皇集團（國際）控股有限公司（「英皇集團國際控股」）持有。英皇集團國際控股之全部已發行股份由楊博士（其被視為擁有上述股份權益）成立之私人酌情信託之受託人First Trust Services GmbH（「First Trust」）持有之楊受成產業控股全資擁有。鑒於陸女士為楊博士之配偶，彼亦被視為擁有該等相同股份的權益。

(b) 於本公司相聯法團普通股權益之好倉

(i) 普通股

董事姓名	相聯法團名稱	身份／權益性質	擁有權益之 普通股數目	佔已發行具 投票權股份 百分比
陸女士	英皇國際	配偶權益	2,747,610,489 (附註)	74.71%
	英皇鐘錶珠寶有限公司(「英皇鐘錶珠寶」)	一同上一	4,290,850,000 (附註)	63.29%
	英皇文化產業集團有限公司	一同上一	2,371,313,094 (附註)	73.80%
	歐化國際有限公司	一同上一	600,000,000 (附註)	75.00%
范敏嫦女士	英皇國際	實益擁有人	10,500,000	0.29%
余擎天先生	英皇鐘錶珠寶	實益擁有人	80,000	0.001%

附註：該等股份乃由相關酌情信託(楊博士亦為創立人)最終擁有。鑒於陸女士為楊博士之配偶，彼亦被視為擁有相同股份的權益。

(ii) 債權證

董事姓名	相聯法團名稱	身份／權益性質	所持債權證金額
黃志輝先生	英皇國際	於受控制法團之權益	2,000,000港元

除上文披露者外，於最後實際可行日期，概無董事及本公司主要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，除陸女士（亦為英皇國際之董事）以及黃志輝先生及范敏嫦女士（均為英皇國際之僱員及董事）外，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. 主要股東之權益披露

於最後實際可行日期，就任何董事或本公司主要行政人員所知，除董事或本公司主要行政人員外，以下人士或法團於股份或相關股份中擁有或被視為或被當作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及聯交所披露之權益及淡倉，或直接或間接於本集團任何其他成員公司的已發行具投票權股份中擁有10%或以上權益或擁有涉及有關證券的任何購股權：

股東名稱／姓名	身份／權益性質	擁有權益之 股份數目	佔已發行具 投票權股份 百分比
英皇國際	於受控制法團中之權益	851,352,845 (L)	71.01%
楊受成產業控股	於受控制法團中之權益	851,352,845 (L)	71.01%
First Trust	私人酌情信託之受託人	851,352,845 (L)	71.01%
楊博士	私人酌情信託之創立人	851,352,845 (L)	71.01%

(L) = 好倉

附註：該等股份乃上文「董事及主要行政人員之權益披露」之第2(a)(i)節所載之相同股份。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，就任何董事或本公司主要行政人員所知，概無其他人士或法團（董事及本公司主要行政人員除外）於任何股份或相關股份中擁有或被視為或被當作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及聯交所披露之權益及淡倉，或直接或間接於本集團任何其他成員公司的已發行具投票權股份中擁有10%或以上權益或擁有涉及有關證券的任何購股權。

4. 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。

5. 競爭權益

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任何根據上市規則須予披露之權益。

6. 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，陸女士被視為於其中擁有權益，概無存在任何董事擁有重大權益及對本集團業務而言屬重大的任何其他合約或安排。

- 本公司就相關租賃交易與英皇鐘錶珠寶所訂立日期為2020年12月3日之總租賃協議。

7. 董事於資產之權益

於最後實際可行日期，董事概無於本集團任何成員公司自2020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。

8. 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威脅的重大訴訟或索償。

9. 重大合約

除買賣協議外，緊接本通函日期前兩年，本集團任何成員公司概無訂立重大合約（並非於日常業務過程中訂立的合約）。

10. 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
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
旗艦資產評估顧問 有限公司	獨立合資格估值師
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
第一太平戴維斯（香港） 有限公司	市場顧問
第一太平戴維斯估值及 專業顧問有限公司	獨立合資格估值師

於最後實際可行日期，上述各專家：

- (a) 已就本通函的刊發及以其各自所示形式及內容載入其函件及／或報告(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；
- (b) 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；及
- (c) 自本公司最近期刊發之經審核財務報表的編製日期(即2020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。

11. 備查文件

下列文件副本由通函日期起直至及包括股東特別大會日期之任何周日(星期六及公眾假期除外)上午九時正至下午五時正，於香港灣仔軒尼詩道288號英皇集團中心28樓可供查閱：

- (a) 買賣協議；
- (b) 本公司之組織章程大綱及細則；
- (c) 本公司截至2018年3月31日、2019年3月31日及2020年3月31日止年度之年報及本公司截至2020年9月30日止六個月之中期報告；
- (d) 本通函第30至31頁所載之獨立董事委員會函件；
- (e) 本通函第32至58頁所載之獨立財務顧問函件；
- (f) 德勤編製之目標集團會計師報告，其全文載於本通函附錄四；
- (g) 經擴大集團之未經審核備考財務資料報告，旨在說明交易之影響，其全文載於本通函附錄五；

- (h) 本附錄「專家及同意書」一段所指之書面同意書；
- (i) 本附錄「重大合約」一節所指之重大合約；
- (j) 本通函附錄一(A)所載之商業估值報告；
- (k) 本通函附錄一(B)所載之物業估值報告；
- (l) 本通函附錄二所載之市場顧問報告；及
- (m) 本通函。

12. 雜項

- (a) 本公司之公司秘書為廖翠英女士，彼為英國特許公司治理公會（前稱特許秘書及行政人員公會）及香港特許秘書公會資深會員。
- (b) 本公司的香港股份過戶登記分處為卓佳秘書商務有限公司。
- (c) 本通函及隨附委任代表表格之中英文版本概以彼等各自英文版本為準。

股東特別大會通告



英皇娛樂酒店有限公司*

Emperor Entertainment Hotel Limited

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：296)

股東特別大會通告

茲通告英皇娛樂酒店有限公司(「本公司」)謹訂於2021年5月24日(星期一)上午11時45分假座香港灣仔軒尼詩道288號英皇集團中心2樓舉行股東特別大會，以考慮並酌情通過(不論有否修訂)下列決議案作為本公司之普通決議案：

普通決議案

「動議：

- (a) 追認、確認及批准日期為2021年3月16日由(1)英皇集團(國際)有限公司之附屬公司英皇酒店集團有限公司(作為賣方)與(2)本公司之附屬公司英皇酒店投資有限公司(作為買方)所訂立之買賣協議(註有「A」字樣之副本已提呈大會並由大會主席簡簽以資識別)，其有關買賣(a) Poly Keen International Limited之全部股權及(b)於上述協議完成時Poly Keen International Limited結欠英皇酒店集團有限公司之所有貸款、利息及全部其他金額(「買賣協議」)，以及其項下擬進行之交易；及

* 僅供識別

股東特別大會通告

- (b) 授權本公司任何一名或多名董事作出董事認為就執行其根據買賣協議項下擬進行之交易而言屬必要、適宜或權宜之一切行動及事宜(以及對有關協議之條款作出符合本公司董事可能批准之任何修訂(與有關協議之目的並無任何分歧))。

承董事會命
英皇娛樂酒店有限公司
公司秘書
廖翠英

香港，2021年4月30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) 除文義另有指明外，本通告所用詞彙與本公司日期為2021年4月30日的通函所界定者具有相同涵義。
- (ii) 經考慮2019冠狀病毒病的爆發，若干措施將於股東特別大會(「股東特別大會」)實施，旨在減低出席人士受感染的風險，包括但不限於(i)所有出席人士必須(a)接受強制體溫檢測；(b)強制遞交個人健康申報表；及(c)進入股東特別大會會場前及在整個股東特別大會過程中佩戴外科口罩(股東特別大會會場概不提供口罩)；(ii)恕無企業禮物派發；(iii)恕無茶點或飲品招待；及(iv)本公司將於股東特別大會會場為全體出席人士分配指定座位，以確保適當社交距離及便於接觸者追蹤。本公司提醒擬出席人士應因應其個人情況，謹慎考慮出席股東特別大會的風險。

本公司將繼續審視2019冠狀病毒病的發展情況，可能會變更措施(如適合)。股東應查閱本公司網站(<https://www.emp296.com>)，以取得股東特別大會安排之日後公告及最新資訊。

- (iii) 根據上市規則第13.39(4)條，本通告所載決議案將於股東特別大會上以獨立股東股數投票方式表決。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，則有關決議案以獨立股東舉手方式表決。

股東特別大會通告

- (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(倘彼持有超過一股股票)代表代其出席大會及投票。受委代表毋須為本公司股東。
- (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，最遲須於股東特別大會或其續會舉行時間48小時前送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓(「過戶登記分處」)，方為有效。
- (vi) 如為任何股份之聯名持有人，則任何一位聯名持有人均可就有關股份親身或委派代表投票，猶如其為唯一有權投票之股東；惟如親身或委派代表出席股東特別大會之聯名持有人超過一位，則只有在本公司之股東名冊內就該等股份排名較先者方有權就此投票(無論親身或委派代表)，其他聯名持有人之投票則不予受理。
- (vii) 股東填妥及交回委任代表表格後，屆時仍可親身出席大會及於會上投票。
- (viii) 為符合出席股東特別大會並在會上投票之資格，所有相關股票及已填妥之過戶表格，必須於2021年5月17日(星期一)下午4時30分前交回過戶登記分處以辦理登記。
- (ix) 本通告之中文譯本僅供參考。如有歧異，概以英文文本為準。

此通函(中英文版本)可供任何股東以印刷本形式或於聯交所網站(<https://www.hknews.hk>)及本公司網站(<https://www.emp296.com>)內查閱。為支持環保，本公司極力推薦各股東選擇收取此通函之電子版本。股東仍有權隨時以合理之書面通知，透過郵寄或電郵(is-enquiries@hk.tricorglobal.com)向本公司或本公司香港股份過戶分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，更改所選擇日後收取所有由本公司所發出之公司通訊之方式。



英皇娛樂酒店有限公司*

Emperor Entertainment Hotel Limited

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：296)

委任代表表格

股東特別大會(「股東特別大會」)— 2021年5月24日(星期一)

與本委任代表表格有關之每股面值
0.0001港元之股份數目^(註1)

本人／吾等^(註2)

地址為

為英皇娛樂酒店有限公司(「本公司」)股本之登記持有人，茲委任^(註3)

地址為

或如其未能出席，則委任股東特別大會主席為本人／吾等之代表，代表本人／吾等出席訂於2021年5月24日(星期一)上午11時45分假座香港灣仔軒尼詩道288號英皇集團中心2樓舉行之股東特別大會(及其任何續會)，藉以考慮並酌情通過召開股東特別大會之通告所載決議案，並於該大會(及其任何續會)上代表本人／吾等以本人／吾等之名義按下列指示就該決議案投票。

請在下表適當欄位加上「✓」號，指示閣下於點票表決時之投票意向：

普通決議案	贊成 ^(註4)	反對 ^(註4)
追認、確認及批准買賣協議及其項下擬進行之交易。		

日期：2021年 月 日

簽署^(註6)：

附註：

- 請將閣下名下登記之股份數目填上。如未有填上數目，則本委任代表表格將被視為代表閣下名下登記之所有本公司股份。
- 請用正楷填上全名及地址。
- 請填上受委代表之姓名及地址。如未有填上姓名，則股東特別大會主席將為閣下之受委代表。股東可委任一名或多名受委代表(倘持有超過一股)出席大會及代其投票。受委代表毋須為本公司股東，但須親身代表閣下出席股東特別大會。本委任代表表格之每項更改，均須由簽署人簡簽認可。
- 注意：閣下如欲投票贊成某決議案，請在有關「贊成」欄內加上「✓」號。閣下如欲投票反對某決議案，則請在有關「反對」欄內加上「✓」號。如閣下未有指示投票意願，則受委代表可酌情自行投票或放棄投票。受委代表亦有權就股東特別大會通告所載以外但正式提呈股東特別大會之任何決議案酌情自行投票或放棄投票。
- 上述決議案全文載於股東特別大會通告內。
- 本委任代表表格必須由閣下或閣下書面正式授權之人士簽署。如持有人為一公司，委任代表表格必須另行蓋上公司印鑑，或經由公司負責人或獲正式授權之人士簽署。
- 如屬聯名持有人，排名首位之持有人(不論親身或委派代表)投票後，其他聯名持有人之投票將不予受理。就此而言，排名先後將以股東名冊內之排名次序為準。
- 本委任代表表格連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有)或該等授權書或授權文件核實副本，最遲須於股東特別大會(或其任何續會)舉行時間48小時前交回本公司於香港之股份過戶登記分處「卓佳秘書商務有限公司」，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，方為有效。
- 填妥及交回委任代表表格後，閣下屆時仍可出席股東特別大會及於會上投票。

收集個人資料聲明

- 本聲明所指之「個人資料」具有香港法例第486章《個人資料(私隱)條例》(「私隱條例」)之「個人資料」之相同涵義。
- 閣下乃自願向本公司提供個人資料。如閣下未能提供足夠資料，則本公司可能無法處理閣下委任代表及所發出之指示。
- 本公司可就任何已列出之用途，將閣下之個人資料披露或傳送至本公司之附屬公司、股份過戶登記處、及／或其他公司或團體，並於就吾等查證及記錄用途而言屬必要之期間內保留該等資料。
- 閣下有權根據私隱條例之條文查閱及／或更正閣下之個人資料。任何該等查閱及／或更正個人資料之要求均須以書面方式向本公司於香港之股份過戶登記分處「卓佳秘書商務有限公司」(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)之個人資料私隱主任提出。

* 僅供識別