
此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下對本通函任何方面或應採取之行動如有疑問，應諮詢閣下之證券交易商或其他註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓所有名下之華大酒店投資有限公司（「本公司」）之股份，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、證券交易商或其他代理，以便轉交買主或承讓人。

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



MAGNIFICENT HOTEL INVESTMENTS LIMITED

華大酒店投資有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：201)

非常重大收購事項 收購目標公司 及 股東特別大會通告

本封面頁所用詞彙與本通函所界定者具有相同涵義。本公司將於二零二二年九月二十九日（星期四）上午十時正（香港時間）假座香港九龍尖沙咀漆咸道南73-75號最佳盛品酒店尖沙咀地庫會議室舉行股東特別大會，股東特別大會通告載於本通函第91頁至第92頁。該代表委任表格同時刊載於香港聯合交易所有限公司之網站 www.hkexnews.hk 及本公司之網站 <http://www.magnificenthotelinv.com>。

不論閣下會否出席股東特別大會，務請閣下按隨附之代表委任表格上印備之指示填妥及盡快將該表格交回本公司之香港股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港夏慤道十六號遠東金融中心十七樓，惟無論如何，須不遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回。閣下填妥及交回代表委任表格後仍可依願親自出席股東特別大會或其任何續會及於會上投票。

股東特別大會的預防措施

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

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

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

二零二二年九月八日

目 錄

	頁次
股東特別大會的預防措施	1
釋義	2
董事會函件	9
附錄一 — 本集團之財務資料	22
附錄二 — 目標公司之管理層討論與分析	34
附錄三 — 目標公司之會計師報告	37
附錄四 — 擴大集團之未經審核備考財務資料	66
附錄五 — 物業估值	78
附錄六 — 一般資料	84
股東特別大會通告	91

股東特別大會的預防措施

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

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

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

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

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

卓佳登捷時有限公司
香港
夏慤道十六號
遠東金融中心十七樓
電郵：info@hk.tricorglobal.com
電話：(852) 2980 1333
傳真：(852) 2810 8185

釋 義

就本通函而言，除另有所指外，(倘文義許可)以下釋義適用於本通函全文：

- | | | |
|---------|---|---|
| 「收購事項」 | 指 | 根據買賣協議擬向買方出售銷售股份及向買方轉讓銷售貸款 |
| 「遺產管理人」 | 指 | 根據授予書獲委任的鄧成波先生(已故)的遺產代理人 |
| 「分攤賬目」 | 指 | 該物業的分攤賬目顯示：

(a) 直至完成日期(包括該日)止期間所屬的該物業所有欠付及未付支出及開支(包括但不限於地租、差餉、保險費、水、電、燃氣、電話費，如有)及目標公司於完成日期或之前收取的該物業於完成日期後期間所屬的所有租金、許可費或其他付款，所有該等款項均歸屬於買方；及

(b) 完成日期(不包括該日)起期間所屬的目標公司已於完成日期或之前支付的該物業的所有支出及開支(包括但不限於地租、差餉、保險費、水、電、燃氣、電話費、酒店牌照、飲食牌照及泳池牌照(如有))(統稱「預付款」)及目標公司於完成日期後收取但屬於完成日期(包括該日)之前期間的所有租金、許可費或其他付款，所有該等款項均歸屬於賣方，惟及就估計完成資產淨值或完成資產淨值而言，該等租金、許可費或其他付款不應計入目標公司的總資產。儘管有以上所述，倘買方及／或目標公司於完成日期後一(1)年內收取或收回任何該等租金及許可費，買方向賣方承諾其將促使目標公司在合理可行的情況下盡快(但無論如何不得遲於收到該等付款後的五(5)個營業日)核算並向賣方支付該等金額 |

釋 義

「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「經審核完成賬目」	指	經目標公司的核數師審核的目標公司的經審核賬目，包括賣方根據買賣協議的條款按照與備考完成賬目基本一致的格式編製並交付買方的二零二一年十二月三十一日之後當日至完成日期期間的損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表以及於完成日期的財務狀況表
「董事會」	指	本公司之董事會
「營業日」	指	香港銀行一般向公眾開門營業的任何日子，不包括星期六、星期日、公眾假期或上午九時正至下午五時三十分期間的任何時間8號或以上熱帶氣旋警告信號或黑色暴雨警告在香港生效的任何日子
「本公司」	指	華大酒店投資有限公司，於香港註冊成立的有限公司，其股份在聯交所上市（股份代號：201）
「完成」	指	完成買賣協議項下的收購事項及其項下擬進行交易
「完成日期」	指	二零二二年十月十日或可按本通函「先決條件」一節所載而延長
「完成資產淨值」	指	目標公司於完成日期的經調整資產淨值（參考根據買賣協議的條款確定的經審核完成賬目）
「董事」	指	本公司董事

釋 義

「股東特別大會」	指	為審議及酌情通過批准（其中包括）訂立買賣協議及其項下擬進行交易的必要決議案而將予召開的本公司股東特別大會
「應付遺產貸款」	指	目標公司欠付或應付鄧成波先生（已故）遺產的貸款及其利息部分，於完成時應由目標公司向鄧成波先生（已故）遺產支付
「估計完成資產淨值」	指	根據買賣協議的條款及基於備考完成賬目而釐定的估計完成資產淨值
「飲食牌照」	指	與位於香港新界荃灣油柑頭青山公路123號汀蘭居地下「Bay's Kitchen & Bar」有關的普通食肆牌照（2292805202號），期限為二零二二年四月十九日至二零二三年四月十八日
「授予書」	指	香港法院發出的有關鄧成波先生（已故）遺產（以（其中包括）應付遺產貸款為限）的為收存財產而授予的遺產管理書，其賦予遺產管理人收取應付遺產貸款及有效解除貸款相關責任的權力
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港的法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「酒店客人牌照」	指	就該物業授予酒店客人的牌照（不包括該等牌照）

釋 義

「酒店牌照」	指	旅館業監督根據《旅館業條例》(香港法例第349章)就該物業於二零一九年三月二十日至二零二二年三月十九日期間作為酒店／賓館運營發出的牌照H/2815號，目標公司為持牌人，根據酒店牌照續期函該牌照仍為有效
「酒店牌照續期函」	指	旅館業監督發出的日期為二零二一年十一月十日的函件，確認收到目標公司有關酒店牌照續期的申請並確認酒店牌照持續有效
「酒店經營協議」	指	SG Hotel Group Management Limited T/A Tang's Living與目標公司訂立的日期為二零一八年十月一日的酒店經營協議，並由日期為二零一八年十二月一日的補充協議進一步補充
「獨立第三方」	指	與本公司或其任何附屬公司之行政總裁、董事及主要股東及彼等各自之聯繫人士概無關連之獨立第三方
「最後實際可行日期」	指	二零二二年九月六日，即本通函付印前為確定其中所載若干資料的最後實際可行日期
「該等牌照」	指	截至最後實際可行日期，目標公司及／或SG Hotel Group Management Limited T/A Tang's Living(作為牌照許可人)就經營汀蘭居(位於該物業的酒店)訂立的該物業的相關現有其他牌照(不包括酒店牌照、飲食牌照、酒店客人牌照及泳池牌照)
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「鄧先生」	指	鄧耀昇先生，一名獨立第三方

釋 義

「備考完成賬目」	指	經計及分攤賬目，賣方根據買賣協議的條款編製並交付買方的目標公司於完成日期的未經審核備考資產負債表及於二零二二年一月一日至完成日期期間的未經審核備考損益賬目
「該物業」	指	於土地註冊處註冊為荃灣鎮第356號地段的所有土地或地塊以及其上現稱為香港新界荃灣汀九段青山公路123號的宅邸建築及樓宇及停車位以及其上經營的名為汀蘭居的酒店
「買方」	指	順豪建築(集團)有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為本公司之直接全資附屬公司
「買賣協議」	指	賣方、買方與鄧先生訂立的日期為二零二二年五月十一日之買賣協議
「銷售貸款」	指	完成時目標公司欠付賣方的當時未償還總額，於完成時將由賣方轉讓予買方，於最後實際可行日期金額約為406,970,000港元
「銷售股份」	指	目標公司的全部已發行股本，即10,000股每股面值1.00港元的股份
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》
「股份」	指	本公司股本中之股份
「股東」	指	股份持有人

釋 義

「順豪控股」	指	順豪控股有限公司，於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市（股份代號：253）
「順豪控股股東特別大會」	指	為審議及酌情通過批准（其中包括）訂立買賣協議及其項下擬進行交易的必要決議案而將予召開的順豪控股股東特別大會
「順豪控股股份」	指	順豪控股股本中之股份
「順豪控股股東」	指	順豪控股股份之持有人
「順豪物業」	指	順豪物業投資有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市（股份代號：219）
「順豪物業股東特別大會」	指	為審議及酌情通過批准（其中包括）訂立買賣協議及其項下擬進行交易的必要決議案而將予召開的順豪物業股東特別大會
「順豪物業股份」	指	順豪物業股本中之股份
「順豪物業股東」	指	順豪物業股份之持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「泳池牌照」	指	食物環境衛生署於二零二一年六月三十日發放的泳池牌照（2792000307號），期限為二零二一年九月十一日至二零二二年九月十日止一年
「目標公司」	指	海麗投資有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，於最後實際可行日期由賣方全資擁有

釋 義

「賣方」 指 Crest Incorporated，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為獨立第三方

「%」 指 百分比

本通函以印刷形式的英文版和中文版分別上載於本公司網站「<http://www.magnificenthotelinv.com>」及香港交易及結算所有限公司網站「<http://www.hkexnews.hk>」內。本通函中、英文版本如有任何歧義，概以英文版為準。



MAGNIFICENT HOTEL INVESTMENTS LIMITED

華大酒店投資有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：201)

執行董事：

鄭啓文先生 (主席)

許永浩先生

劉金眉女士

伍月瑩女士

鄭慧君女士

註冊辦事處：

香港中環

雪廠街二十四至三十號

順豪商業大廈三樓

非執行董事：

呂馮美儀女士

獨立非執行董事：

陳儉輝先生

林桂璋先生

廖毓初先生

敬啟者：

非常重大收購事項

收購目標公司

及

股東特別大會通告

緒言

茲提述本公司日期為二零二二年五月十一日內容有關收購事項的公告。

董事會函件

於二零二二年五月十一日，買方（本公司之直接全資附屬公司）與賣方及鄧先生（作為賣方義務之擔保人）訂立買賣協議，據此，買方已同意收購銷售股份及受讓銷售貸款，而賣方已同意向買方出售銷售股份及轉讓銷售貸款，代價為1,420,695,000港元（可予調整）。經調整後，買方預計應付之最高代價將不會超過1,440,000,000港元。目標公司為該物業之唯一法定及實益擁有人。

由於收購事項之其中一項或多項適用百分比率超過100%，故收購事項構成本公司之一項非常重大收購事項，並須遵守上市規則第十四章之申報、公告、通函及股東批准規定。

本公司之大股東已向賣方表明其將於股東特別大會上就批准訂立買賣協議及其項下擬進行交易之決議案投贊成票。

本通函旨在向股東提供（其中包括）(i)買賣協議及其項下擬進行交易之進一步詳情；(ii)本集團及目標公司之財務資料；(iii)擴大集團之備考財務資料；(iv)上市規則規定之其他資料；及(v)股東特別大會通告。

買賣協議

日期

二零二二年五月十一日

訂約方

賣方 : Crest Incorporated

買方 : 順豪建築（集團）有限公司（本公司之直接全資附屬公司）

賣方擔保人 : 鄧耀昇先生

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

標的事宜

根據買賣協議，買方已同意收購銷售股份及受讓銷售貸款，而賣方已同意向買方出售銷售股份及轉讓銷售貸款，代價為1,420,695,000港元（可予調整）。經調整後，買方預計應付之最高代價將不會超過1,440,000,000港元。目標公司為該物業之唯一法定及實益擁有人。鄧先生已同意就賣方於買賣協議項下的義務提供擔保。

代價

根據買賣協議，買方應付之代價為1,420,695,000港元（須受下文「調整代價」一段所載調整機制所規限），由本集團的內部資源及現有可用的銀行融資提供資金。代價之支付安排如下：

- (a) 於簽訂買賣協議時，買方須向作為利益相關者之賣方律師支付一筆金額為142,069,500港元之保證金（「保證金」），作為保證金及部分代價付款；
- (b) 於完成時，經調整代價之餘額（「餘額」）須由買方以銀行本票、律師支票或買方與賣方書面約定之其他方式支付予賣方及／或賣方律師（或賣方書面指定之其他人士）；及
- (c) 根據下文「調整代價」一節買方應付賣方或（視情況而定）賣方應付買方之任何調整金額。

保證金將由作為利益相關者之賣方律師持有，其可於完成時向賣方或賣方可書面指定支付代價之人士退還保證金。於二零二二年五月十一日簽訂買賣協議時，保證金已由買方支付予作為利益相關者之賣方律師，且於最後實際可行日期一直由作為利益相關者之賣方律師持有。

調整代價

餘額須按以下方式向上或向下相應調整（視情況而定）：－

- (a) 倘估計完成資產淨值為正數，則應在餘額中加入備考完成賬目中所列的估計完成資產淨值金額；或
- (b) 倘估計完成資產淨值為負數，則應從餘額中扣除備考完成賬目中所列的估計完成資產淨值金額的絕對值。

在目標公司之核數師根據買賣協議之條款交付完成資產淨值經核證計算後的十(10)個營業日內：–

- (a) 倘經核證完成資產淨值高於用於釐定餘額之估計完成資產淨值，則買方應向賣方支付相等於差額的金額或其指示的金額；及
- (b) 倘經核證完成資產淨值低於用於釐定餘額之估計完成資產淨值，則賣方應向買方返還相等於差額的金額。

代價基準

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

- (i) 目標公司於二零二一年十二月三十一日之資產淨值；
- (ii) 目標公司於截至二零二一年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日止兩個財政年度之盈利能力；及
- (iii) 該物業於二零二一年十二月十五日之估值2,460,000,000港元（經獨立估值師萊坊測量師行有限公司評估）。

該物業之估值

目標公司所持有的該物業於二零二一年十二月十五日之估值（經萊坊測量師行有限公司評估）詳情載列如下：

估值方法：在估值過程中，採取了收入法－現金流量折現分析。現金流量折現分析是一種基於對經營性不動產的未來現金流量的明確假設的財務建模技術。該分析涉及對經營性物業的一系列定期現金流量的預測。對該系列預測現金流量，會應用適當的折現率反映與該物業相關的收入來源的現值。對於經營性不動產，定期現金流量通常按總收入減空置及經營開支及其他支出進行估計。之後，於預測期間末預測的一系列定期經營淨收入以及估計回歸或終值按折現率（即資金成本或用於將未來應付或應收的金額轉換為現值的收益率）進行折現。

現金流量折現分析按10年的投資期限每年進行。第10年的淨收入按剩餘租期的適當收益率資本化。本分析讓投資者或擁有人能夠評估同時具有收入及資本增長的物業在剩餘租期內很可能產生的長期收益。

估值假設：在估值過程中，所作出的若干整體可能對估值產生重大影響的假設如下：

- (i) 估值乃根據市場上可得的市場證據進行。但是該物業的實際交易價格受到市場狀況的影響並可能與估值存在差異；
- (ii) 該物業具備有效且適當的所有權，於估值日期，可在市場上自由轉讓，其所有權不存在任何重大產權負擔及缺陷；
- (iii) 若酒店經營按照一項管理合約進行，則該酒店管理合約中並無可能對酒店的經營產生重大影響的有償條款；及
- (iv) 該物業完全配備對酒店經營而言必不可少的現有酒店陳設、固定裝置、非固定裝置及經營設備。因此，酒店的部分估值歸屬於經營固定裝置、非固定裝置、家具、陳設及設備等可移動項目。

獨立估值師高力國際物業顧問（香港）有限公司於二零二二年九月八日出具的估值日期為二零二二年七月三十一日的該物業的最新估值報告載於本通函附錄五。

董事注意到，萊坊測量師行有限公司與高力國際物業顧問（香港）有限公司提供的估值金額存在差異，經與高力國際物業顧問（香港）有限公司溝通後，估值金額的差異主要是由於資本化過程有所不同，儘管兩次估值均採用收入法，且萊坊測量師行有限公司與高力國際物業顧問（香港）有限公司作出的估值假設相似。董事從高力國際物業顧問（香港）有限公司獲悉，資本化過程不同乃由於萊坊測量師行有限公司與高力國際物業顧問（香港）有限公司採用的日均房價不同，分別為800港元（於二零二一年十二月十五日）及508港元（於二零二二年七月三十一日）。董事進一步從高力國際物業顧問（香港）有限公司獲悉，於釐定日均房價時，已慮及獲提供的二零一八年至二零二二年的收入和日均房價。此外，考慮到新型冠狀病毒病疫情之前的酒店表現，以及(i)

二零二二年二月至四月期間幾乎完全封鎖；(ii)香港政府給予酒店及餐飲業的補貼；及(iii)直至二零二二年七月初香港政府仍然持續實施嚴格的社交距離措施，高力國際物業顧問(香港)有限公司採用508港元的日均房價。因此，董事認為高力國際物業顧問(香港)有限公司採用較低的日均房價508港元的依據屬公平合理。高力國際物業顧問(香港)有限公司的估值假設詳情載於本通函附錄五。

根據與高力國際物業顧問(香港)有限公司的溝通，董事會了解到估值已使用收入法，而收入法被公認為對大部分形式的持續經營酒店物業進行估值的最為被接受的估值方法。董事會同意估值師的意見，認為收入法適合該物業的估值。董事注意到，估值師亦進行了實地視察。所有調查均獨立進行，不受任何第三方以任何方式的影響。估值師頗大程度上依賴本公司提供之資料，並已接納所獲提供關於估用詳情、業權、出租、法定通知、地役權、年期、合營協議及所有其他相關事項之意見。估值詳情內載列之尺寸、量度及面積均以所獲提供之資料為準，故僅為約數。

根據估值報告，該物業的估值按市值基準作出，就吾等所下定義而言，市值指「一項資產或負債經適當推銷後，自願買家及自願賣家在知情、審慎且並無受脅迫的情況下於估值日期進行公平交易的估計金額」。此外，估值乃假設該物業將於公開市場以其現狀出售，但須受現有租約規限或享有空置管有權益，且並無憑藉可影響該物業估值的遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而得益。估值師已對該物業逐一進行獨立評估。估值師並無就將該物業出售予單一方面的任何折讓反映於估值之中，亦無反映如果將該物業作為投資組合同時出售可能對價值產生之影響。除另有說明者外，假設該物業概不附帶可影響其價值的產權負擔、限制及繁重支出。

根據與估值師的討論，董事認為採納上述主要假設屬合理相關，並符合市場慣例。經考慮上述因素後，董事認為估值方法連同相關基準及假設均屬公平合理，且估值報告是釐定該物業估值的適當參考。

於二零二二年七月三十一日後直至最後實際可行日期，董事已獲悉目標公司的營運並無重大變動，且目標公司並無在其日常業務營運以外進行任何重大資產收購或出售。

董事認為，由於代價仍遠低於高力國際物業顧問(香港)有限公司所提供1,610,000,000港元之估值金額，收購事項之條款(包括代價)屬公平合理，且符合本公司股東之整體利益。

先決條件

須於完成日期前五個營業日或之前達成(或買方豁免)(其中包括)若干先決條件,完成方可作實,包括但不限於:

- (a) 買方簽立、訂立及履行買賣協議以及其項下擬進行之交易獲順豪控股股東、順豪物業股東及股東分別根據上市規則於順豪控股股東特別大會、順豪物業股東特別大會及股東特別大會上批准;
- (b) 買方合理信納對目標公司之業務、財務、法律等方面事務以及目標公司資產之相關盡職調查的結果;
- (c) 發放授予書;
- (d) 賣方已促使目標公司根據《物業轉易及財產條例》(香港法例第219章)第13條及13A條證明及給予該物業業權,相關費用由賣方承擔;
- (e) 酒店經營協議終止;
- (f) 賣方已促使目標公司在完成時或之前履行全部責任(須於完成時轉讓予買方之銷售貸款、須於完成時悉數清償之應付遺產貸款以及須於完成時悉數履行之有關該物業現有按揭的責任除外);
- (g) 酒店牌照已續期且有效存續;及
- (h) 截至完成日期,買方已從賣方收取或代表賣方收取遺產管理人對應付遺產貸款的金額的確認。

賣方應盡其合理努力在買賣協議日期後盡快達成先決條件(先決條件(a)除外)。賣方應向買方提供合理協助,以使買方達成上文的先決條件(a),包括但不限於:

- (a) 若買方提出書面要求,則提供買方及/或聯交所可合理書面請求的賣方及/或目標公司掌握的目標公司之相關資料;及
- (b) 應買方的要求及由買方承擔成本,要求目標公司之核數師於二零二二年七月四日之前發佈(i)目標公司二零二二年一月一日至二零二二年四月三十日期間的部分經審核財務報表;(ii)目標公司截至二零二一年十二月三十一日

董事會函件

止三個年度及二零二二年一月一日至二零二二年四月三十日期間的會計師報告，以供載入順豪控股、順豪物業及華大酒店各自將發佈的通函內；及(iii)聯交所要求的有關刊發上述通函的同意書。

買方應盡其合理努力，於買賣協議簽訂後盡快達成先決條件(a)。倘先決條件(a)於完成日期前五(5)個營業日當日下午五時正或之前仍未達成，買方可向賣方送達書面通知，選擇將完成日期推遲至完成日期後不超過六十(60)天的日期（為營業日）。倘先決條件(a)於延遲完成日期之前獲達成，買方將有權向賣方發出14天書面通知後，要求於該通知期屆滿時完成。倘於該等延期後，該先決條件仍未達成，賣方有權向買方發出書面通知終止買賣協議，在此情況下，賣方須於收到買方書面要求後五(5)個營業日內，將保證金退還或促使其退還給買方，不附帶任何利息或費用，保證金退還後，任何一方均不得對任何其他方提出任何進一步的索賠或訴訟因由。

於完成日期前五(5)個營業日當日下午五時正或之前任何時間，倘有任何先決條件（先決條件(a)、(c)及(g)除外）未獲達成，則買方可選擇（但不得損害其可能擁有的任何其他權利或救濟）通過向賣方發出通知：

- (1) 豁免未達成之先決條件；
- (2) 將完成延後至完成日期後不超過六十(60)個營業日的日期（為營業日）；或
- (3) 終止買賣協議，在此情況下，賣方應在收到買方之書面要求後五(5)個營業日內，將或安排將保證金退還給買方（不附帶任何利息或費用），保證金退還後，買方及賣方不得對任何其他方提起進一步申索或訴因。

若先決條件(c)未在完成日期前第五(5)個營業日下午五時正或之前達成，則賣方或買方可選擇通過向買方發出書面通知，將完成日期延後至完成日期後不超過六十(60)日的日期（為營業日）。若(a)若經過該延後，先決條件(c)仍未達成，或(b)賣方及買方均未選擇行使該選擇權，則賣方及買方均有權通過向另一方發出書面通知而終止買賣

協議，在此情況下，賣方應在收到買方的書面要求後五(5)個營業日內將或安排將保證金退還給買方（不附帶任何利息或費用），保證金退還後，雙方不得對任何其他方提起進一步申索或訴因。

若先決條件(g)未在完成日期前第五(5)個營業日下午五時正或之前達成或獲買方豁免（不得損害其可能擁有的任何其他權利或救濟），則買方有權豁免該條件並相應繼續進行完成。然而，若買方未如以上所述豁免該條件，則賣方或買方可選擇通過向買方發出書面通知將完成日期延後至完成日期後不超過六十(60)日的日期（為營業日）。若(a)若經過該延後，該先決條件仍未達成，或(b)賣方及買方均未選擇行使該選擇權，則賣方及買方均有權終止買賣協議，在此情況下，賣方應在收到買方的書面要求後五(5)個營業日內將或安排將保證金退還給買方（不附帶任何利息或費用），保證金退還後，雙方不得對任何其他方提起進一步申索或訴因。

於最後實際可行日期，酒店牌照申請已獲續期，且有效存續，而授予書仍在向法院申請中。

完成

完成於完成日期發生，前提是在授予書發出後任何時間，在達成（或豁免）所有其他先決條件後，買方有權提前14天向賣方發出書面通知，要求完成在該通知屆滿時發生。

擔保

鄧先生已經無條件且不可撤銷地作為首要義務人，向買方擔保賣方適當且準時履行並遵守其於買賣協議及其他交易文件項下的所有義務及承諾，包括賣方於買賣協議及其他交易文件項下的所有付款義務（「賣方義務」），並承諾彌償買方因賣方在履行賣方義務時的任何違約而遭受或產生的一切損失。

目標公司之資料

目標公司為一家於香港註冊成立的有限公司，由賣方全資擁有。目標公司之主營業務為投資控股，其為該物業的唯一法定及實益擁有人。

董事會函件

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

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二一年 (千港元)	二零二零年 (千港元)
收入	68,148	54,496
除稅前虧損	(46,908)	(52,812)
除稅後虧損	(47,685)	(53,364)

目標公司於二零二一年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日之經審核資產淨值分別約為978,511,000港元及1,026,196,000港元。

該物業之資料

該物業位於香港新界荃灣汀九青山公路123號，該物業中經營一家名為「汀蘭居」的酒店。該酒店的總樓面面積約為216,314平方英尺。該物業包括一幢16層（包括三層地庫）的酒店，共有435間客房，1間餐廳、一個游泳池及健身房。該物業根據一份期限為一九九二年九月八日至二零四七年六月三十日的政府租契持有，當前應付地租為每年目標公司的總營業收入的3%。於最後實際可行日期，該物業由目標公司法定及實益擁有。

賣方之資料

賣方為一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司。賣方之主要業務為投資控股。賣方由拉斐特酒店有限公司全資擁有，而拉斐特酒店有限公司由鄧成波先生（已故）全資擁有。

據董事會經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方及其最終實益擁有人為獨立第三方。

本公司及買方之資料

本公司為一家於香港註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市買賣。本公司之主營業務包括酒店發展及管理以及物業租賃。

買方為一家於香港註冊成立之有限公司，是本公司之直接全資附屬公司。買方之主營業務為投資控股。

收購事項之財務影響

完成後，本公司將持有目標公司之全部已發行股本，而目標公司將成為本公司之間接全資附屬公司，目標公司之財務業績將根據相關會計準則併入本集團的財務報表。

盈利

誠如二零二一年年報所披露者，截至二零二一年十二月三十一日止財政年度之本公司擁有人應佔折舊前經審核溢利約為143,708,000港元。

誠如本通函附錄四擴大集團之未經審核備考財務資料所載者，倘收購事項已於二零二一年一月一日進行，本公司擁有人應佔折舊前淨溢利將約為155,877,000港元。

董事認為，收購事項將對擴大集團的盈利帶來積極貢獻，但有關貢獻的量化將取決於目標公司的未來業績。

資產及負債

誠如本通函附錄四擴大集團之未經審核備考財務資料所載者，倘收購事項已於二零二一年十二月三十一日進行，本集團的總資產將由約4,451,001,000港元增加至約5,637,286,000港元，而總負債將由約663,762,000港元增加至約1,852,407,000港元，綜合總資產淨值由約3,787,239,000港元減少至3,784,879,000港元。

有關收購事項的財務影響的進一步詳情，以及在編製擴大集團之未經審核備考財務資料所考慮的基準及假設載於本通函附錄四，僅供說明之用。

收購事項之理由及裨益

董事認為收購事項是本公司(i)擴充其現有酒店管理服務及酒店管理組合；(ii)增加收入來源；及(iii)提升未來盈利能力的良機。董事認為中國及其他國家最終將重開邊境，旅遊業將因此得以繁榮發展，因此，考慮到過去三年的社會動蕩及新型冠狀病毒

病疫情持續消退，董事認為當前的經濟環境是本集團收購更多當地酒店物業以挖掘未來潛在增長的良機。此外，為使該物業的外觀和內部更具現代化，本集團計劃於完成後對該物業進行翻新及重新裝修，並升級該物業的設施，預計需要約九至十二個月的時間。本集團還計劃於完成上述翻新工程後通過社交媒體對該物業進行廣告宣傳，以提高該物業的品牌威望。董事認為，通過採取該等措施，該物業憑藉其優越的地理位置、完善的配套設施和現代化的裝修風格，將能夠吸引外國遊客及本地旅遊團，從而提高本公司的盈利能力。

如以上所述，該物業於二零二二年七月三十一日的估值為1,610,000,000港元，而經調整後，買方預計應付的最高代價將不會超過1,440,000,000港元。本集團將能夠以遠低於市場價的價格收購位於香港黃金地段的該物業。

上市規則涵義

由於收購事項之其中一項或多項適用百分比率超過100%，故收購事項構成本公司之一項非常重大收購事項，並須遵守上市規則第十四章之申報、公告、通函及股東批准規定。

本公司之大股東已向賣方表明其將於股東特別大會上就批准訂立買賣協議及其項下擬進行之交易之決議案投贊成票。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於最後實際可行日期，概無股東於收購事項中擁有重大權益，因此，概無股東須於股東特別大會上就批准收購事項的相關決議案放棄投票。

股東特別大會

本公司將召開股東特別大會，以審議及酌情通過必要的決議案批准（其中包括）訂立買賣協議、收購事項及其項下擬進行之交易。本公司將於二零二二年九月二十九日（星期四）上午十時正（香港時間）假座香港九龍尖沙咀漆咸道南73-75號最佳盛品酒店尖沙咀地庫會議室舉行股東特別大會或其任何續會，股東特別大會通告載於本通函第91頁至第92頁。本通函隨附股東特別大會適用之代表委任表格。不論閣下會否出席股東特別大會，務請閣下按隨附之代表委任表格上印備之指示填妥及盡快將該表

董事會函件

格交回本公司之香港股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港夏慤道十六號遠東金融中心十七樓，惟無論如何，須不遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回。閣下填妥及交回代表委任表格後仍可依願親自出席股東特別大會或其任何續會及於會上投票。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將二零二二年九月二十六日至二零二二年九月二十九日（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續，以釐定有權出席股東特別大會並於會上投票之股東身份，期間概不辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有填妥及妥為蓋印之過戶表格連同相關股票必須不遲於二零二二年九月二十三日下午四時三十分送抵本公司之香港股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港夏慤道十六號遠東金融中心十七樓，以辦理登記手續。

推薦建議

董事認為買賣協議之條款按一般商業條款訂立，屬公平合理，及符合本公司及股東之整體利益。因此，董事將建議股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的決議案。

額外資料

敬請 閣下留意本通函各附錄載列之額外資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命
華大酒店投資有限公司
主席
鄭啓文
謹啟

二零二二年九月八日

1. 本集團截至二零一九年、二零二零年、二零二一年十二月三十一日止三個年度之經審核綜合財務資料及本集團截至二零二二年六月三十日止六個月之未經審核財務資料

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

本集團截至二零二二年六月三十日止六個月之未經審核財務資料載於本公司於二零二二年八月二十九日刊發之二零二二年中期業績公布內。

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

二零一九年年報：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0420/2020042000284_c.pdf

二零二零年年報：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0419/2021041900317_c.pdf

二零二一年年報：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0413/2022041300637_c.pdf

二零二二年業績公布：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0829/2022082900610_c.pdf

2. 債務聲明及或然負債

於二零二二年七月三十一日辦公時間結束時（即刊發本通函前編製本債務聲明之最後實際可行日期），擴大集團尚未清還以下銀行及其他借貸、應付一名股東款項以及應付目標公司一名前任董事款項：

- (i) 欠順豪物業之無擔保及無抵押貸款約110.0百萬港元；

- (ii) 應付一名股東之無抵押及無擔保款項約5.1百萬港元；
- (iii) 銀行貸款約336.6百萬港元，該銀行貸款以本集團附屬公司作擔保及以(a)本集團若干物業作固定抵押，(b)本集團若干附屬公司的股權，(c)轉讓本集團租金收入及(d)轉讓本集團一家酒店物業及若干投資物業之保險作抵押；及
- (iv) 應付目標公司一名前任董事之無抵押及無擔保款項約407.0百萬港元。

除上文所述及本集團內公司間之負債之外，擴大集團於二零二二年七月三十一日辦公時間結束時，並未存有已發行及未贖回、同意發行或以其他方式創設但未發行的債券、定期貸款、銀行透支及貸款、其他貸款或其他類似債務、承兌負債或承兌信貸、債權證、按揭、押記、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

3. 營運資金

經慮及收購事項的預期完成、目標公司的建議收購事項、目標公司預期內部所得資金及本集團目前可用銀行融資後，在並無發生不可預計情況下，自本通函日期起計十二個月，董事認為擴大集團將具備充足營運資金以應付現時需要。

本公司已根據上市規則第14.66(12)條的規定取得相關確認。

4. 重大不利變動

董事確認，於最後實際可行日期，本集團的財務或經營狀況或前景自二零二一年十二月三十一日（即本集團最近期刊發經審核財務報表的編製日期）以來並無出現重大不利變動。

5. 管理層之討論及分析

下文載列本集團截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止三個年度各年的管理層之討論及分析，乃摘錄自本公司截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止三個年度各年之年報。除本通函另有界定或文義另有所指外，本節所用詞彙與上述本公司年報（視情況而定）所賦予者具有相同涵義。

截至二零一九年十二月三十一日止年度

業績

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團收入約為427,593,000港元（截至二零一八年十二月三十一日止年度：579,673,000港元），減少約152,080,000港元或26%。截至二零一九年十二月三十一日止年度本公司擁有人應佔溢利約為31,831,000港元（截至二零一八年十二月三十一日止年度：260,349,000港元）。

股息

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

概覽

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團的收入主要來自自酒店營運收入及酒店物業租金收入。與截至二零一八年十二月三十一日止年度相比，本集團的總收入由約579,673,000港元減少26%至427,593,000港元。

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

附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購及出售

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

流動資金、資本資源及資本架構

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

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

資本負債比率

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

外匯兌換風險

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

資本承擔

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

或然負債

本集團於二零一九年十二月三十一日並無任何重大或然負債。

抵押資產

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

- (a) 本集團於二零一九年十二月三十一日之投資物業及酒店物業之賬面值分別約為1,098百萬港元（二零一八年：1,099百萬港元）及2,433百萬港元（二零一八年：2,499百萬港元）；
- (b) 於二零一九年十二月三十一日若干附屬公司之股份抵押之總資產淨值約為729百萬港元（二零一八年：706百萬港元）；
- (c) 轉讓若干附屬公司之物業租金收入；
- (d) 抵押一附屬公司之存款及證券；及
- (e) 一間酒店物業之保險轉讓。

股本及資本架構

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司股本及資本架構並無變動。

僱員

於二零一九年十二月三十一日，本集團之員工數目為618名（二零一八年：667名），減少了7%。本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的總成本（包括董事薪酬）約為182,943,000港元。

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

截至二零二零年十二月三十一日止年度

業績

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團之收入約為223,410,000港元（截至二零一九年十二月三十一日止年度：427,593,000港元），減少約204,183,000港元或48%。截至二零二零年十二月三十一日止年度之本公司擁有人應佔年度虧損約為202,000,000港元（截至二零一九年十二月三十一日止年度之溢利：31,831,000港元），減少約233,831,000港元。

股息

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

概覽

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團之收入主要來自酒店運營收入及酒店物業租金收入。與截至二零一九年十二月三十一日止年度相比較，本集團之總收入由約427,593,000港元減少48%至223,410,000港元。

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

本集團於二零二零年一月二十九日收購英國倫敦EC2區木街(Wood Street)37號木街(Wood Street)警察局總部(「該物業」)，代價為40,000,000英鎊(相當於約404,540,000港元)。該物業總內部面積為117,472平方呎(10,913.3平方米)。該物業為島型佔地0.18公頃(約20,000平方呎)。購買該物業按新長期契約(由完成開始起計為期151年)方式購買，地租費用微少。該物業位於倫敦市中心地帶，位於英倫銀行西北約350米。該物業位於木街(Wood Street)和愛里(Love Lane)的交界處的顯著角位。該物業距離利物浦街站(Liverpool Street Station)及沼澤門橫貫鐵路站(Moorgate Crossrail Station)只需六分鐘步行路程。該物業是II級*列出的受保護建築(Grade II* listed building)。該物業主要由兩個主體建築組成，一個大庭院圍繞一幢四層高的建築物，地盤的東北面角位為一座十二層高的高樓。於1963-66年間由麥克莫蘭(McMorran)和惠特比(Whitby)建造。這是新古典主義建築的顯著的例子。該物業興建目的為作為倫敦市警察局總部。鑒於英國倫敦市市中心區的重要經濟活力區及該物業的發展前景，董事會認為該收購為本集團(順豪物業投資有限公司集團及順豪控股有限公司集團之成員)之投資良機，於倫敦市(全球最大的商業和旅遊中心之一)擴大和分散其物業投資。董事會同時認為該收購將使本集團策略性地增加其在英國倫敦的投資。該收購之購入價為40,000,000英鎊(相等於約404,540,000港元)，對本集團而言這是一個良好機會，以相對較低的價錢，按總內部面積117,472平方呎計算為每平方呎341英鎊(相等於約3,500港元)購入位於倫敦中心之大型物業。該收購使本集團可進軍倫敦商業及旅遊業中心，同時可受惠於可觀的翻新潛力及其將來收入。倘若要由現時的特別用途更改為寫字樓，零售用途或酒店用途，規劃同意書必須事先獲得批准。該物業位於倫敦市中心優越地帶，很理想地更改為甲級寫字樓，零售及食物／餐飲混合用途。然而，管理層認為更佳規劃去翻新這座高格調、位置優越的典雅文物建築，使其成為一座擁有約200間客房，具有餐廳、酒吧、宴會室及水療中心之華麗典雅文物酒店，總內部面積約117,472平方呎。管理層很榮幸有此機會翻新這座位於倫敦市中心既華麗又典雅的文物建築。

附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購及出售

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

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

流動資金、資本資源及資本架構

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

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

資本負債比率

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

外匯兌換風險

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

資本承擔

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

或然負債

本集團於二零二零年十二月三十一日並無任何重大或然負債。

抵押資產

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

- (a) 本集團於二零二零年十二月三十一日之投資物業及酒店物業之賬面值分別約為980百萬港元（二零一九年：1,098百萬港元）及2,367百萬港元（二零一九年：2,433百萬港元）；
- (b) 於二零二零年十二月三十一日本公司若干附屬公司之股份抵押之總資產淨值約為603百萬港元（二零一九年：729百萬港元）；
- (c) 轉讓本公司若干附屬公司之物業租金收入；及
- (d) 一間酒店物業之保險轉讓。

股本及資本架構

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，本公司股本及資本架構並無變動。

僱員

於二零二零年十二月三十一日，本集團之員工數目為498名（二零一九年：618名），減少了19%。本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的總成本（包括董事薪酬）約為92,392,000港元。

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

截至二零二一年十二月三十一日止年度

業績

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團之收入約為326,398,000港元（截至二零二零年十二月三十一日止年度：223,410,000港元），增加約102,988,000港元或46%。截至二零二一年十二月三十一日止年度之本公司擁有人應佔年度溢利約為66,000,000港元（截至二零二零年十二月三十一日止年度之虧損：202,000,000港元），增加約268,000,000港元。

股息

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

概覽

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團之收入主要來自酒店運營收入及酒店物業租金收入。與截至二零二零年十二月三十一日止年度相比較，本集團之總收入由約223,410,000港元增加46%至326,398,000港元。

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

附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購及出售

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

流動資金、資本資源及資本架構

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

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

資本負債比率

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

外匯兌換風險

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

資本承擔

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

或然負債

本集團於二零二一年十二月三十一日並無任何重大或然負債。

抵押資產

於報告期末，本集團之銀行貸款融資以下列各項作為抵押：

- (a) 本集團於二零二一年十二月三十一日之投資物業及酒店物業之賬面值分別約為1,034百萬港元（二零二零年：980百萬港元）及2,301百萬港元（二零二零年：2,367百萬港元）；

- (b) 於二零二一年十二月三十一日本公司若干附屬公司之股份抵押之總資產淨值約為643百萬港元（二零二零年：603百萬港元）；
- (c) 轉讓本公司若干附屬公司之物業租金收入；及
- (d) 一間投資物業之保險轉讓。

股本及資本架構

於截至二零二一年十二月三十一日止年度，本公司股本及資本架構並無變動。

僱員

於二零二一年十二月三十一日，本集團之員工數目為424名（二零二零年：498名），減少了15%。本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的總成本（包括董事薪酬）約為118,658,000港元。

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

6. 擴大集團之財務及貿易前景

於完成後，擴大集團將繼續從事本集團進行的酒店投資及經營、物業投資及證券投資。

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

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

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

董事認為中國及其他國家最終將重開邊境，旅遊業將因此得以繁榮發展，因此，考慮到過去三年的社會動蕩及新型冠狀病毒肺炎疫情持續消退，董事認為當前的經濟環境是本集團收購更多當地酒店物業以挖掘未來潛在增長的良機。

因此，經考慮上述因素，其中包括(i)目標公司之表現；(ii)本公司日期為二零二二年五月十一日的公告所披露之本集團的財務狀況因於香港出售一家酒店物業而改善；及(iii)擴大集團於完成後將具備上市規則第13.24條規定的充足營運水平及充足的資產價值，董事會（包括董事會的獨立非執行董事）認為買賣協議的條款屬公平合理，且訂立買賣協議及收購事項符合股東的整體利益。

以下載列根據本通函附錄三所載目標公司的財務資料作出的目標公司截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止三個年度以及截至二零二二年四月三十日止四個月（「往績記錄期間」）的管理層討論與分析。

業務回顧

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

財務回顧

收入

於往績記錄期間，目標公司的收入主要來自經營該物業的酒店，包括酒店房間租金、在酒店舉行的活動收入等。截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止三個年度及截至二零二二年四月三十日止四個月，目標公司的收入分別約為90,841,000港元、54,496,000港元、68,148,000港元及36,404,000港元。

銷售成本

於往績記錄期間，目標公司的銷售成本分別約為5,696,000港元、1,762,000港元、4,805,000港元及208,000港元。

其他服務成本

於往績記錄期間，目標公司的其他服務成本分別約為44,488,000港元、30,624,000港元、38,843,000港元及13,193,000港元。

物業、機器及設備折舊

於往績記錄期間，目標公司的物業、機器及設備折舊分別約為59,621,000港元、59,710,000港元、57,775,000港元及19,259,000港元。

毛（虧）利

於往績記錄期間，目標公司的毛（虧）利分別約為(18,964,000)港元、(37,600,000)港元、(33,275,000)港元及3,744,000港元。

其他收入及盈利及虧損

於往績記錄期間，目標公司的其他收入及盈利及虧損分別約為210,000港元、491,000港元、454,000港元及(3,604,000)港元。目標公司的其他收入主要包括截至二零二零年十二月三十一日止年度起的銀行存款及抗疫基金補貼。

行政費用

於往績記錄期間，目標公司分別產生行政費用約11,073,000港元、7,938,000港元、9,648,000港元及3,813,000港元。

財務成本

於往績記錄期間，目標公司分別產生財務成本約10,635,000港元、7,765,000港元、4,439,000港元及1,536,000港元。

所得稅費用

於往績記錄期間，目標公司分別產生所得稅費用約2,733,000港元、552,000港元、777,000港元及3,364,000港元。

目標公司擁有人應佔年／期內虧損及全面開支總額

於往績記錄期間，目標公司錄得目標公司擁有人應佔虧損及全面開支總額分別為43,195,000港元、53,364,000港元、47,685,000港元及8,573,000港元。

存貨

於二零一九年、二零二零年、二零二一年十二月三十一日及二零二二年四月三十日，目標公司的存貨分別約為410,000港元、355,000港元、338,000港元及378,000港元。

貿易及其他應收賬款

於二零一九年、二零二零年、二零二一年十二月三十一日及二零二二年四月三十日，目標公司的貿易及其他應收賬款分別約為309,000港元、223,000港元、455,000港元及23,494,000港元。

其他按金及預付款項

於二零一九年、二零二零年、二零二一年十二月三十一日及二零二二年四月三十日，目標公司的按金及預付款項分別約為908,000港元、1,411,000港元、842,000港元及1,685,000港元。

現金及現金等價物

於二零一九年、二零二零年、二零二一年十二月三十一日及二零二二年四月三十日，目標公司的現金及銀行結餘分別約為6,903,000港元、6,915,000港元、8,541,000港元及753,000港元，而目標公司的所有現金及銀行結餘為均以港元計值。

資本負債比率及計算依據

資本負債比率按整體債務除以已使用資金計算。於二零二二年四月三十日，目標公司的資本負債比率為45%。於二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日，目標公司的資本負債比率分別為40%、43%及45%。

或然負債

於二零一九年、二零二零年、二零二一年十二月三十一日及二零二二年四月三十日，目標公司並無重大或然負債。

重大投資、重大收購及出售事項

於往績記錄期間，目標公司並無重大投資、重大收購及出售事項。

資本承擔

於二零一九年、二零二零年、二零二一年十二月三十一日及二零二二年四月三十日，目標公司並無重大資本承擔。

僱員

目標公司向其僱員支付與香港酒店業同行相若的薪酬水平。

於二零一九年、二零二零年、二零二一年十二月三十一日及二零二二年四月三十日，目標公司之僱員分別為80人、73人、69人及69人；包括強制性退休金計劃供款、工資及薪金以及其他僱員福利在內的薪酬總額分別約為23,982,000港元、15,730,000港元、23,847,000港元及8,365,000港元。

以下為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)出具的報告全文(載於第37頁至第65頁),以供載入本通函。

Deloitte.

德勤

向華大酒店投資有限公司董事出具的海麗投資有限公司的歷史財務資料的會計師報告

緒言

我們就載於第40至65頁的海麗投資有限公司(「目標公司」)的歷史財務資料作出報告,其中包括目標公司於二零一九年、二零二零年、二零二一年十二月三十一日及二零二二年四月三十日的財務狀況表、目標公司於截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零二二年四月三十日止四個月(「往績記錄期間」)的損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表,以及重要會計政策摘要及其他解釋資料(統稱「歷史財務資料」)。載於第40至65頁的歷史財務資料構成本報告不可分割的一部分,編製本報告以供載入華大酒店投資有限公司(「貴公司」)日期為二零二二年九月八日有關建議收購目標公司全部已發行股本的通函(「通函」)。

董事對歷史財務資料應負的責任

貴公司董事負責根據歷史財務資料附註2所載編製基準編製真實而公允的歷史財務資料,並負責實施目標公司董事確定為必要的內部監控,以編製不存在欺詐或錯誤所導致的重大失實陳述的歷史財務資料。

目標公司董事對載有目標公司歷史財務資料的本通函的內容負責,該等資料乃根據與貴公司會計政策大體上一致的會計政策編製。

申報會計師的責任

我們的責任為就歷史財務資料發表意見，並向閣下匯報。我們根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港投資通函呈報準則第200號「投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告」執行工作。該準則規定我們須遵守道德準則並計劃及開展工作，以就歷史財務資料是否存在重大錯誤陳述作出合理保證。

我們的工作涉及執行程序以獲取與歷史財務資料金額及披露事項有關的憑證。所選擇之程序取決於申報會計師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤導致歷史財務資料出現重大錯誤陳述的風險。於作出該等風險評估時，申報會計師考慮與實體根據歷史財務資料附註2所載編製基準編製真實而中肯的歷史財務資料相關內部監控，以設計適當程序，但目的並非對實體內部監控是否有效發表意見。我們的工作亦包括評價目標公司董事所採用會計政策是否恰當及作出會計估計是否合理，以及評價歷史財務資料之整體列報方式。

我們相信，我們所取得的憑證可充足及適當地為我們的意見提供基礎。

意見

我們認為，就會計師報告而言，歷史財務資料已根據歷史財務資料附註2所載編製基準真實公平反映目標公司於二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日以及二零二二年四月三十日的財務狀況以及目標公司於往績記錄期間的財務表現及現金流量。

審閱追加期間的比較財務資料

我們已審閱目標公司追加期間的比較財務資料，有關財務資料包括截至二零二一年四月三十日止四個月之損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表以及其他解釋資料（「追加期間的比較財務資料」）。目標公司董事須負責根據歷史財務資料附註2所載編製基準追加期間的比較財務資料。我們的責任是根據我們的審閱對追加期間的比較財務資料作出結論。我們已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2410

號「由實體的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和會計事務之人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠小於根據香港審計準則進行審計的範圍，故不能令我們保證將知悉在審計中可能發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審計意見。按照我們的審閱，我們並不知悉任何事項令我們相信，就會計師報告而言，追加期間的比較財務資料在各重大方面未有根據歷史財務資料附註2所載之編製基準編製。

根據聯交所證券上市規則及公司（清盤及雜項條文）條例下事項出具之報告

調整

歷史財務資料乃經對第40頁界定之歷史財務報表作出必要之調整後列示。

股息

我們提述歷史財務資料附註11，有關附註載有目標公司並無就往績記錄期間宣派或派付股息之資料。

德勤·關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零二二年九月八日

目標公司的歷史財務資料

編製歷史財務資料

以下為歷史財務資料，其構成本會計師報告之整體部分。

本報告所載之歷史財務資料乃根據先前發佈的目標公司於往績記錄期間財務報表及管理賬目而編製。先前發佈的財務報表已按照符合香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）的會計政策編製，已經於香港註冊的執業會計師沛森沛林會計師行按照香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審計（「歷史財務報表」）。

歷史財務資料乃以港元（「港元」）呈列，除另作說明外，所有數額均已湊整至最接近千位數（千港元）。

損益及其他全面收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
		二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元
收入	5	90,841	54,496	68,148	17,516	36,404
銷售成本		(5,696)	(1,762)	(4,805)	(820)	(208)
其他服務成本		(44,488)	(30,624)	(38,843)	(11,723)	(13,193)
物業、機器及設備折舊		<u>(59,621)</u>	<u>(59,710)</u>	<u>(57,775)</u>	<u>(19,256)</u>	<u>(19,259)</u>
毛(虧)利		(18,964)	(37,600)	(33,275)	(14,283)	3,744
其他收入及收益及虧損	6	210	491	454	412	(3,604)
行政費用		(11,073)	(7,938)	(9,648)	(3,225)	(3,813)
財務成本	7	<u>(10,635)</u>	<u>(7,765)</u>	<u>(4,439)</u>	<u>(1,536)</u>	<u>(1,536)</u>
除稅前虧損	8	(40,462)	(52,812)	(46,908)	(18,632)	(5,209)
所得稅費用	10	<u>(2,733)</u>	<u>(552)</u>	<u>(777)</u>	<u>(906)</u>	<u>(3,364)</u>
年內虧損及全面開支總額		<u><u>(43,195)</u></u>	<u><u>(53,364)</u></u>	<u><u>(47,685)</u></u>	<u><u>(19,538)</u></u>	<u><u>(8,573)</u></u>

財務狀況表

	附註	於十二月三十一日			於
		二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	四月三十日 二零二二年 千港元
非流動資產					
物業、機器及設備	13	1,553,423	1,495,074	1,437,448	1,419,321
收購物業、機器及設備支付的按金		–	–	–	832
其他按金		1,296	1,298	1,301	1,300
		<u>1,554,719</u>	<u>1,496,372</u>	<u>1,438,749</u>	<u>1,421,453</u>
流動資產					
存貨		410	355	338	378
貿易及其他應收賬款	14	309	223	455	23,494
其他按金及預付款項		908	1,411	842	1,685
應收關聯公司款項	18	–	1,644	9,242	–
銀行結餘及現金	15	6,903	6,915	8,541	753
		<u>8,530</u>	<u>10,548</u>	<u>19,418</u>	<u>26,310</u>
流動負債					
貿易及其他應付賬款及預提賬款	16	7,199	5,516	4,271	5,185
已收其他按金		2,771	1,779	2,566	129
合約負債	17	5,574	1,572	2,018	145
欠最終控股公司之款項	19	351,410	–	–	–
欠直屬控股公司之款項	19	80,535	–	–	–
欠關聯公司之款項	19	2,447	–	–	950
欠一名前任董事之款項	19	–	437,552	435,719	432,970
		<u>449,936</u>	<u>446,419</u>	<u>444,574</u>	<u>439,379</u>
流動負債淨額		<u>(441,406)</u>	<u>(435,871)</u>	<u>(425,156)</u>	<u>(413,069)</u>
總資產減流動負債		<u>1,113,313</u>	<u>1,060,501</u>	<u>1,013,593</u>	<u>1,008,384</u>
權益					
股本	21	10	10	10	10
保留溢利		1,079,550	1,026,186	978,501	969,928
總權益		<u>1,079,560</u>	<u>1,026,196</u>	<u>978,511</u>	<u>969,938</u>
非流動負債					
遞延稅務負債	20	33,753	34,305	35,082	38,446
		<u>1,113,313</u>	<u>1,060,501</u>	<u>1,013,593</u>	<u>1,008,384</u>

權益變動表

	股本 千港元	保留溢利 千港元	總權益 千港元
於二零一九年一月一日	10	1,122,745	1,122,755
年內虧損及全面開支總額	<u>–</u>	<u>(43,195)</u>	<u>(43,195)</u>
於二零一九年十二月三十一日	10	1,079,550	1,079,560
年內虧損及全面開支總額	<u>–</u>	<u>(53,364)</u>	<u>(53,364)</u>
於二零二零年十二月三十一日	10	1,026,186	1,026,196
年內虧損及全面開支總額	<u>–</u>	<u>(47,685)</u>	<u>(47,685)</u>
於二零二一年十二月三十一日	10	978,501	978,511
期內虧損及全面開支總額	<u>–</u>	<u>(8,573)</u>	<u>(8,573)</u>
於二零二二年四月三十日	<u>10</u>	<u>969,928</u>	<u>969,938</u>
於二零二一年一月一日	10	978,501	978,511
期內虧損及全面開支總額	<u>–</u>	<u>(19,538)</u>	<u>(19,538)</u>
於二零二一年四月三十日 (未經審核)	<u>10</u>	<u>958,963</u>	<u>958,953</u>

現金流量表

	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元
經營業務					
除稅前虧損	(40,462)	(52,812)	(46,908)	(18,632)	(5,209)
經調整：					
物業、機器及設備之折舊	60,826	60,480	58,381	19,395	19,490
銀行存款之利息收入	(11)	- *	- *	- *	- *
財務成本	10,635	7,765	4,439	1,536	1,536
營運資金變動前之經營溢利	30,988	15,433	15,912	2,299	15,817
存貨(增加)減少	(112)	55	17	26	(40)
貿易及其他應收賬款減少(增加)	304	86	(232)	(227)	(23,039)
其他按金及預付款項(增加)減少	(160)	(505)	566	426	(842)
貿易及其他應付賬款及預提賬款 (減少)增加	(2,478)	(1,683)	(1,245)	(2,728)	914
已收其他按金增加(減少)	128	(992)	787	185	(2,437)
合約負債之增加(減少)	1,783	(4,002)	446	280	(1,873)
經營業務所得(所用)現金淨額	30,453	8,392	16,251	261	(11,500)
投資業務					
向關聯公司墊款	-	(1,644)	(7,598)	(13)	-
關聯公司之還款	-	-	-	-	9,242
購入物業、機器及設備	(4,450)	(2,131)	(755)	(127)	(1,363)
購入物業、機器及設備支付之按金	-	-	-	-	(832)
已付利息	11	-	-	-	-
投資業務(所用)所得現金淨額	(4,439)	(3,775)	(8,353)	(140)	7,047

	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元
融資活動					
最終控股公司之墊款	168	5,355	-	-	-
向最終控股公司還款	(45,000)	(6,472)	-	-	-
關聯公司之墊款	1,367	2,001	-	-	950
向關聯公司還款	-	(4,174)	-	-	-
向一名前任董事還款	-	(1,315)	(6,272)	-	(4,285)
融資活動所用現金淨額	<u>(43,465)</u>	<u>(4,605)</u>	<u>(6,272)</u>	<u>-</u>	<u>(3,335)</u>
現金及現金等價物之(減少) 增加淨額	<u>(17,451)</u>	<u>12</u>	<u>1,626</u>	<u>121</u>	<u>(7,788)</u>
年/期初之現金及現金等價物	<u>24,354</u>	<u>6,903</u>	<u>6,915</u>	<u>6,915</u>	<u>8,541</u>
年/期末之現金及現金等價物	<u><u>6,903</u></u>	<u><u>6,915</u></u>	<u><u>8,541</u></u>	<u><u>7,036</u></u>	<u><u>753</u></u>
現金及現金等價物結餘分析					
現金及銀行結餘	<u><u>6,903</u></u>	<u><u>6,915</u></u>	<u><u>8,541</u></u>	<u><u>7,036</u></u>	<u><u>753</u></u>

* 金額少於1,000港元

歷史財務資料附註

1. 一般資料

海麗投資有限公司（「目標公司」）為一家於香港註冊成立的有限公司。目標公司的直屬控股公司為 Crest Incorporated，最終控股公司為拉斐特酒店有限公司。目標公司的註冊辦事處及主要業務經營地址分別為香港九龍亞皆老街16號旺角商業大廈18樓B室及香港荃灣汀九青山公路123號。目標公司的主要業務為在香港經營酒店業務。

歷史財務資料以港元（「港元」）呈列，港元亦為目標公司的功能貨幣。

2. 歷史財務資料編製基準

歷史財務資料乃根據附註4所載符合香港財務報告準則之會計政策編製。此外，歷史財務資料包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例規定的適用披露。

歷史財務資料不包括目標公司於截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止財政年度的法定年度財務報表。根據公司條例第436條須予披露之有關該等法定財務報表的進一步資料如下：

由於目標公司為私人公司，其無須向公司註冊處處長遞交財務報表，亦無如此行事。

目標公司之核數師已就截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止所有三個年度的財務報表作出報告。獨立核數師報告並無出具保留意見；並無載有核數師提請注意任何引述之強調事項；亦未載有根據公司條例第406(2)條、第407(2)或(3)條作出之陳述。

於編製財務報表時，鑑於目標公司於二零二二年四月三十日的流動負債超過其流動資產達412,237,000港元，目標公司董事已仔細考慮目標公司的未來流動資金。董事認為，目標公司擁有多個可用於為其營運提供資金的資金來源，包括內部資源。最終控股公司、直屬控股公司、關聯公司及前任董事亦同意在目標公司具備財務能力前不要求還款。因此，財務報表按照適用於持續經營基準原則編製，乃由於：

- 管理層對持續經營進行評估，包括評估二零一九冠狀病毒病（「Covid-19」）對目標公司的持續影響、目標公司獲得流動資金的渠道；
- 本公司已同意提供足夠的資金，使目標公司能夠履行於可預見未來到期的財務責任。

根據管理層的預算和目標公司的最近可用財務資料，董事信納目標公司將有足夠的財務資源完全履行其自二零二二年四月三十日起至少未來十二個月到期的財務責任。因此，歷史財務資料乃按持續經營基準編製。

3. 應用香港財務報告準則之修訂本

為編製及呈列往績記錄期間的歷史財務資料，目標公司一直應用符合香港財務報告準則的會計政策，於整個往績記錄期間，該等會計政策於二零二二年一月一日開始的會計期間生效。

已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

香港財務報告準則第17號	保險合約及相關修訂 ¹
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號（修訂本）	投資者與其聯營公司或合營公司間之資產出售或注資 ²
香港會計準則第1號（修訂本）	將負債分類為流動或非流動及香港詮釋第5號相關修訂本（二零二零年） ¹
香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務聲明第2號（修訂本）	會計政策的披露 ¹
香港會計準則第8號（修訂本）	會計估計的定義 ¹
香港會計準則第12號（修訂本）	與單一交易產生的資產和負債相關的遞延稅項 ¹

¹ 於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間生效。

² 於有待確定日期或之後開始年度期間生效。

目標公司董事預期，應用新訂香港財務報告準則及修訂本不會對可預見未來之財務報表構成重大影響。

4. 重大會計政策

歷史財務資料已根據歷史成本基準編製。歷史成本一般根據交易貨品及服務所提供代價的公平值計算。

公平值為市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產可能收取或轉讓負債可能支付的價格，不論該價格是否直接觀察可得或使用另一種估值方法估計。於估計資產或負債的公平值時，目標公司考慮了市場參與者在計量日期為該資產或負債進行定價時會考慮的該等特徵。在該等財務報表中計量及／或披露的公平值均在此基礎上予以確定，惟香港財務報告準則第2號「股份支付」範圍內的以股份支付之交易、香港財務報告準則第16號「租賃」範圍內的租賃交易以及與公平值類似但並非公平值的計量（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。

此外，就財務申報而言，公平值計量按公平值計量的輸入數據的可觀察程度及該等輸入數據整體對公平值計量的重要性劃分為第一、二或三級，詳情如下：

- 第一級輸入數據為實體於計量日期可獲得的相同資產或負債於活躍市場的報價（未經調整）；
- 第二級輸入數據為資產或負債的可直接或間接觀察輸入數據（計入第一級的報價除外）；及
- 第三級輸入數據為資產或負債的不可觀察輸入數據。

客戶合約收益

目標公司於（或隨著）完成履約責任，即與特定履約責任相關的商品或服務的「控制權」轉移予客戶時，確認收益。

履約責任指特定商品或服務（或一攬子商品或服務）或大致相同的一系列特定商品或服務。

倘符合以下標準之一，控制權在一段時間內轉移，而收益則參考完成相關履約責任的進度於一段時間內確認：

- 於目標公司履約時，客戶同時取得並耗用目標公司履約所提供的利益；
- 目標公司的履約創造或增強一項資產，而該項資產於目標公司履約過程中由客戶控制；或
- 目標公司履約並無創造供目標公司用於其他用途的資產，且目標公司有權就迄今為止已完成的履約部分強制收款。

否則，收益在客戶獲得特定商品或服務的控制權時按時間點確認。

合約負債指目標公司因已向客戶收取代價（或應收客戶代價），而須向客戶轉讓商品或服務的責任。

隨時間確認收入：計量完全履行履約責任之進度

輸出量法

完全履行履約責任之進度乃根據輸出量法計量，即根據直接計量至今已轉讓予客戶之商品或服務價值佔合約項下承諾之餘下商品或服務的比例確認收益，有關方法最能反映目標公司轉讓商品或服務控制權之履約情況。

物業、機器及設備

物業、機器及設備包括用作生產或提供貨物或服務或作行政用途之無形資產，乃按其成本減去其後累計折舊及其後累計減值虧損（如有）在財務狀況表列賬。

當目標公司就於物業的擁有權權益（包括租賃土地及樓宇成分）付款時，全部代價於租賃土地及樓宇成分之間按初始確認時的相對公平值的比例分配。

投資物業轉撥至已證明開始自用之物業、機器及設備時，該物業其後會計的認定成本為改變用途時的公平值。

物業、機器及設備之折舊乃以直線法於其估計可使用年期內撇銷資產成本予以確認。估計可使用年期及折舊方式均於各報告期末作出檢討，並對估計變更之影響按無追溯基準列賬。

倘一項物業、機器及設備於出售後或預期繼續使用該資產不會帶來未來經濟利益時，該項物業、機器及設備不再被確認。因出售或報廢一項物業、機器及設備而產生之收益或虧損，乃按出售所得款項淨額與資產賬面值之差額計算，並於損益中確認。

存貨

存貨指食品及飲料之存貨，按成本與可變現淨值兩者中之較低者入賬。存貨成本按先進先出方法釐定。可變現淨值指存貨之估計售價減達致銷售所需之估計成本。

物業、機器及設備之減值

於呈報期末，目標公司審閱本身之物業、機器及設備之賬面值，藉以決定是否有跡象顯示此等資產出現減值虧損。倘顯示出現任何減值虧損之跡象，則會估計相關資產之可收回金額，以釐定減值虧損（如有）之程度。

物業、機器及設備可個別地估計可收回金額。倘不可個別地估計可收回金額，則目標公司估計該資產所屬之現金產生單位之可收回金額。

在測試現金產生單位之減值時，倘可確定合理和一致分配基準，企業資產則分配至相關現金產生單位，否則分配至可確定合理和一致分配基準的最小的現金產生單位組別。可收回金額是針對現金產生單位或企業資產所屬現金產生單位組別而確定，並與相關現金產生單位或現金產生單位組別的賬面值進行比較。

可收回金額乃為公平值減去銷售成本及使用價值之較高者。評估使用價值時，會採用反映現時市場對貨幣時間價值及該資產（或現金產生單位）的特定風險（並未調整對未來現金流量的估計）評估的稅前貼現率，將估計未來現金流量貼現至其現值。

倘估計資產（或現金產生單位）的可收回金額低於其賬面值，則將資產（或現金產生單位）的賬面值扣減至其可收回金額。減值虧損即時於損益中確認。

倘隨後撥回減值虧損，資產（或現金產生單位或一組現金產生單位）之賬面值可調高至重新估計之可收回金額，惟因此而增加之賬面值不可高於該資產（或現金產生單位或一組現金產生單位）於過往年度未經確認減值虧損前之賬面值。撥回之減值虧損即時於損益中確認。

金融工具

金融資產及金融負債在目標公司成為工具合約條文的訂約方時予以確認。所有日常買賣之金融資產於交易日確認及終止確認。日常買賣指須根據市場規則或慣例訂立之時間內交收資產之金融資產買賣。

金融資產及金融負債初步按公平值計量，惟初始根據香港財務報告準則第15號「來自客戶合約的收益」（「香港財務報告準則第15號」）計量之客戶合約產生之貿易應收賬款除外。因收購或發行金融資產及金融負債而直接產生之交易成本，於初步確認時計入金融資產及金融負債之公平值或自當中扣除（視乎情況而定）。

實際利率法為計算金融資產或金融負債攤銷成本及於往績記錄期間分配利息收入及利息開支所用的方法。實際利率為於初始確認時將金融資產或金融負債預期年內或（倘適當）較短期間的估計未來現金收入及支出（包括組成實際利率一部分的所有已付或已收費用及點數、交易成本及其他溢價或折讓）準確折現至賬面淨值的利率。

目標公司產生的利息收入呈列為其他收入。

金融資產

金融資產的分類及其後計量

符合下列條件之金融資產其後按攤銷成本計量：

- 金融資產乃按目標為持有金融資產以收取合約現金流量的業務模式持有；及
- 合約條款於指定日期產生之現金流量純粹為支付本金及未償還本金之利息。

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採用實際利率法確認。利息收入透過將實際利率用於金融資產總賬面值來計算，惟其後已變為信貸減值的金融資產（見下文）除外。就其後已變為信貸減值的金融資產而言，利息收入透過將實際利率用於自下個報告期起計的金融資產攤銷成本來確認。倘信貸減值金融工具的信貸風險降低令金融資產不再維持信貸減值，則利息收入在斷定資產不再維持信貸減值後，透過將實際利率用於自報告期開始起計的金融資產總賬面值來確認。

根據香港財務報告準則第9號進行減值評估之金融資產減值

目標公司就根據香港財務報告準則第9號須予減值評估的金融資產（包括貿易及其他應收賬款、其他按金、應收關聯公司款項及銀行結餘）按預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）模式進行減值評估。預期信貸虧損的金額於各報告日期更新，以反映信貸風險自初始確認以來的變動。

全期預期信貸虧損指相關工具於其預計年內所有可能違約事件產生的預期信貸虧損。相反，12個月預期信貸虧損（「12個月預期信貸虧損」）指預計於報告日期後12個月內可能發生的違約事件產生的全期預期信貸虧損部分。評估乃根據目標公司過往信貸虧損經驗，並就債務人特定因素、一般經濟狀況以作出調整及對於報告日期之當時狀況及未來狀況預測的評估作調整。

目標公司一直就貿易應收賬款確認全期預期信貸虧損。該等資產的預期信貸虧損乃採用具合適組別的債務人按目標公司內部之信貸級別進行整體評估。

就所有其他工具而言，目標公司計量等於12個月預期信貸虧損的虧損撥備，除非當信貸風險自初始確認以來顯著上升，則目標公司確認全期預期信貸虧損。是否應以全期預期信貸虧損確認乃根據自初始確認以來發生違約的可能性或風險顯著上升而評估。

(i) 信貸風險大幅增加

於評估信貸風險是否自初始確認以來已大幅增加時，目標公司比較金融工具於報告日期出現違約的風險與該金融工具於初始確認日期出現違約的風險。作此評估時目標公司均會考慮合理及有理據的定量及定性資料，包括過往經驗及毋須花費不必要成本或精力即可獲得的前瞻性資料。

尤其是，評估信貸風險是否大幅增加時會考慮下列資料：

- 金融工具外部（如有）或內部信貸評級的實際或預期重大惡化；

- 信貸風險的外界市場指標的重大惡化，例如信貸息差大幅增加，債務人信用違約掉期價格；
- 預期將導致債務人履行其債務責任的能力大幅下降的業務、財務或經濟狀況的現有或預測不利變動；
- 債務人經營業績的實際或預期重大惡化；及
- 導致債務人履行其債務責任的能力大幅下降的債務人所在監管、經濟或技術環境的實際或預期重大不利變動。

無論上述評估結果如何，目標公司假定合約付款逾期超過30日時，信貸風險自初始確認以來已大幅增加，除非目標公司有合理及可靠資料證明可予收回則當別論。

目標公司定期監控用以識別信貸風險有否大幅增加的標準之有效性，且修訂標準（如適當）來確保標準能在金額逾期前識別信貸風險大幅增加。

(ii) 違約定義

就內部信貸風險管理而言，目標公司認為，違約事件在內部制訂或得自外界來源的資料顯示債務人不大可能悉數向債權人（包括目標公司）還款（未計及目標公司所持任何抵押品）時發生。

儘管如此，目標公司認為，當金融資產逾期超過90天，則發生違約，除非目標公司有合理且可支持的資料證明更滯後的違約標準屬更合適。

(iii) 信貸減值金融資產

金融資產在一項或以上違約事件（對該金融資產估計未來現金流量構成不利影響）發生時出現信貸減值。金融資產出現信貸減值的證據包括有關下列事件的可觀察數據：

- (a) 發行人或借款人的重大財務困難；
- (b) 違反合約（如違約或逾期事件）；
- (c) 借款人的貸款人因有關借款人財務困難的經濟或合約理由而向借款人批出貸款人不會另行考慮的優惠；
- (d) 借款人將可能陷入破產或其他財務重組；或
- (e) 該金融資產的活躍市場因財務困難而消失。

(iv) 撤銷政策

當有資料顯示對手方處於嚴重財務困難及無實際收回可能（例如，對手方已處於清盤狀態或已進行破產程序）或貿易應收賬款逾期兩年以上，（以較早發生者為準），則目標公司撤銷金融資產。經考慮法律意見後（倘合適），遭撤銷的金融資產可能仍須按目標公司收回程序進行強制執行活動。撤銷構成取消確認事項。任何其後收回在損益表中確認。

(v) 預期信貸虧損的計量及確認

預期信貸虧損的計量為違約概率、違約損失率（即違約損失程度）及違約風險的函數。違約概率及違約損失率乃基於根據前瞻性資料調整的歷史數據評估。預期信貸虧損的預估乃無偏概率加權平均金額，以發生違約的風險為權重確定。

一般而言，預期信貸虧損按目標公司根據合約應收的所有合約現金流量與目標公司預計收取的所有現金流量之間的差額估計，並按初始確認時釐定的實際利率貼現。

應收賬款的全期預期信貸虧損是基於已到期之資訊及相關信貸資訊的綜合基礎上考慮，例如前瞻性宏觀經濟信息。

為了進行集體評估，目標公司在制定分組時考慮了以下特徵：

- 金融工具的性質（即目標公司之貿易及其他應收賬款各自被評估為一個單獨的組別）；
- 逾期狀況；
- 債務人的性質、規模及行業；及
- 可用的外部信用評級。

分組工作經管理層定期檢討，以確保各組別成份繼續具備類似信貸風險特性。

利息收入按金融資產的總賬面值計算，惟倘金融資產信貸減值，則利息收入按金融資產的攤銷成本計算。

目標公司通過調整所有金融工具的賬面值於損益確認彼等之減值盈利或虧損，惟貿易應收賬款除外，此種情況下透過虧損撥備賬確認相應調整。

金融資產終止確認

僅當自資產收取現金流量之合約權利屆滿或其將金融資產及資產擁有權之絕大部份的風險及回報轉移至另一實體，目標公司方會取消確認金融資產。倘目標公司並未轉移亦未保留擁有權之絕大部份風險及回報，並繼續控制已轉移資產，則目標公司繼續確認其於該資產之保留權益以及其或須支付金額之相關負債。倘目標公司保留已轉讓金融資產擁有權之絕大部份風險及回報，則目標公司繼續確認金融資產，亦就所收取之款項確認為已抵押借貸。

於取消確認按攤銷成本計量的金融資產時，該資產賬面值與已收及應收代價總和之差額於損益表內確認。

金融負債及股權工具

分類為債務或股權

債務及股權工具按合約安排性質以及金融負債及股權工具之定義分類為金融負債或股權工具。

股權工具

股權工具為證明目標公司扣除所有負債後之資產剩餘權益之任何合約。目標公司發行之股權工具按已收所得款項扣除直接發行成本後確認。

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賬款、租金及其他已收按金、欠最終／直屬控股公司／關聯公司之款項、欠一名前任董事之款項）隨後使用實際利率法按攤銷成本計算。

金融負債終止確認

目標公司僅在其債務獲解除、取消或屆滿時終止確認金融負債。終止確認之金融負債賬面值與已付及應付代價之差額於損益表中確認。

稅項

所得稅費用指即期應付稅項及遞延稅項之總額。

即期應付稅項按年內應課稅溢利計算。由於應課稅溢利不包括於其他年度之應課稅或可扣減之收入及支出，亦不包括毋須課稅或不可扣減之項目，故此應課稅溢利與除稅前虧損並不相同。目標公司之即期稅務負債按呈報期末已落實或大致落實之稅率計算。

遞延稅項乃就財務報表中資產及負債之賬面值與計算應課稅溢利所用之相應稅基之暫時差額確認。遞延稅項負債通常會就所有應課稅暫時差額確認。倘應課稅溢利可能足以抵銷可扣減暫時差異，則該差異一般可確認為遞延稅項資產。若於一項交易中，初次確認資產及負債而引致之暫時差額，如不影響應課稅溢利或影響會計溢利，則有關遞延稅項資產及負債不予確認。

遞延稅項資產之賬面值於呈報期末作檢討，並調低至再無可能有足夠應課稅溢利撥回全部或部分資產。

遞延稅項資產及負債按預期於負債清償或資產變現期間根據呈報期末已落實或大致落實之稅率（及稅法）計算。

遞延稅項負債及資產之計量反映目標公司預期於呈報期末收回或清償其資產及負債賬面值之方式所產生之稅務後果。

就使用公平值模式計量之投資物業而言，計量其遞延稅項時，乃假設可透過銷售全數收回有關物業之賬面值，除非有關假設遭推翻。倘投資物業可予折舊，並以旨在隨著時間消耗投資物業包含之絕大部份經濟利益而非透過出售之商業模式持有，則推翻此假設。

當有可合法執行權利許可將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，並涉及與同一稅務機關向同一課稅實體徵收之所得稅有關，則遞延稅項資產及負債可互相對銷。

即期及遞延稅項於損益表中確認，除非與於其他全面收益或直接於股本中確認之項目有關，在此情況下，即期及遞延稅項同時分別於其他全面收益或直接於股本中確認。

評估所得稅處理方法的任何不確定因素時，目標公司考慮有關稅務機關是否可能接納目標公司於其所得稅申報時所採用或擬採用的不確定稅務處理方法。倘可能，即期及遞延稅項的釐定與所得稅申報時的稅務處理方法一致。倘有關稅務機關不可能接納不確定的稅務處理方法，各種不確定因素的影響以使用最可能金額或預期價值的方式予以反映。

借貸成本

所有借貸成本於產生借貸期間於損益表確認。

政府補助

政府補助不予確認，除非能合理確定目標公司將遵守其附帶條件及將收取補貼。

政府補助與作為已產生開支或虧損的補償或為了給予目標公司即時財政支持（而不會產生未來相關成本）而應收的收入有關，於其應收期間在損益表確認。與支出補償有關之政府補助則從相關費用中扣除，其他政府補助在「其他收入及收益」項下呈列。

退休福利成本

對目標公司之強積金計劃之付款於僱員提供可獲供款之服務時確認為開支。

短期僱員福利

短期僱員福利按僱員在提供服務時預期支付的福利的未貼現金額確認。所有短期僱員福利均被確認為開支，除非另有香港財務報告準則要求或允許在資產成本中納入福利。

僱員應計福利（如工資及薪金、年假及病假）於扣除已付金額後確認為負債。

5. 收入

收入指經營酒店收入之總額，並分析如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元
經營酒店收入	<u>90,841</u>	<u>54,496</u>	<u>68,148</u>	<u>17,516</u>	<u>36,404</u>
貨物或服務種類（收入確認之時間）：					
房租收入及其他配套服務（隨時間確認）	77,127	49,268	57,454	15,676	35,869
食物及飲料（某一時間點確認）	<u>13,714</u>	<u>5,228</u>	<u>10,694</u>	<u>1,840</u>	<u>535</u>
	<u>90,841</u>	<u>54,496</u>	<u>68,148</u>	<u>17,516</u>	<u>36,404</u>

收入總額均產生於香港。截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度以及截至二零二一年四月三十日止期間，並無來自客戶的收入超過目標公司總收入的10%，除此之外，目標公司於截至二零二二年四月三十日止期間的收入的10%以上來自與提供酒店設施作為社區隔離設施的合約有關的客戶。截至二零二二年四月三十日止期間，21,216,000港元來自於客戶。

目標公司董事認為來自經營酒店之收入為一年期間或不足一年的收入。根據香港財務報告準則第15號分配予尚未履行合約之交易價格無需披露。

當客人同時接受及消耗由目標公司履行目標公司所提供之利益，房租收入及其他配套服務之收入乃隨時間透過參考相關履約義務完全履行之進展方被確認。

來自銷售酒店食物及飲料之收入，在提供食物及飲料的某一時間點確認。

6. 其他收入及收益及虧損

	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元
其他收入及收益及虧損包括：					
防疫抗疫基金補貼	-	400	400	400	1,000
銀行存款利息收入	11	-*	-*	-*	-*
補償費(附註a)	-	-	-	-	(4,622)
其他	199	91	54	12	18
	<u>210</u>	<u>491</u>	<u>454</u>	<u>412</u>	<u>(3,604)</u>

附註：

- (a) 該金額為因參與社區隔離設施酒店計劃提前終止入住期而向客人支付的補償。
- (b) 截至二零二零年十二月三十一日止年度，獲提供保就業金額4,140,000港元，其已抵銷相關薪金開支。

* 金額少於1,000港元

7. 財務成本

	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元
欠最終控股公司之款項的利息 開支(附註19)	10,635	-	-	-	-
欠一名前任董事之利息開支 (附註19)	-	7,765	4,439	1,536	1,536
	<u>10,635</u>	<u>7,765</u>	<u>4,439</u>	<u>1,536</u>	<u>1,536</u>

8. 除稅前虧損

	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元
除稅前虧損經已扣除：					
物業、機器及設備之折舊	65,146	60,480	58,381	19,395	19,490
核數師薪酬	59	59	59	-	-
員工成本(包括董事酬金)					
薪金、工資及其他福利	23,028	14,832	22,880	7,627	8,040
退休福利	954	900	969	316	325
	<u>23,028</u>	<u>14,832</u>	<u>22,880</u>	<u>7,627</u>	<u>8,040</u>

9. 董事薪酬

目標公司概無就董事於往績記錄期間向目標公司提供服務而向其支付酬金。董事薪酬由集團公司承擔。董事認為，向目標公司提供的服務佔用彼等的時間極微，因此決定該等董事並不就有關服務獲發薪酬。

10. 所得稅費用

由於目標公司於往績記錄期間並無在香港產生的估計應課稅溢利，故並無撥備香港利得稅。年度及期間的所得稅費用為稅項虧損遞延稅項及暫時差額轉回(附註20)。

年度／期間的所得稅費用與除稅前虧損之對賬如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元
除稅前虧損	<u>(40,462)</u>	<u>(52,812)</u>	<u>(46,908)</u>	<u>(18,632)</u>	<u>(5,209)</u>
按香港利得稅稅率16.5%					
計算之稅項	(6,676)	(8,714)	(7,740)	(3,074)	(859)
毋須課稅收入之稅務影響	(2)	(66)	(749)	-	(165)
不可減免費用之稅務影響	9,411	9,332	9,266	3,980	4,388
所得稅費用	<u>2,733</u>	<u>552</u>	<u>777</u>	<u>906</u>	<u>3,364</u>

11. 股息

於往績記錄期間，董事未向目標公司普通股股東派發或提議派發股息，自呈報期末並無提議派發股息。

12. 每股虧損

就本報告而言，於往績記錄期間並無呈列每股虧損資料，因為納入每股虧損資料對目標公司而言並無意義。

13. 物業、機器及設備

	酒店物業 千港元	傢私、裝置 及設備 千港元	總計 千港元
成本			
於二零一九年一月一日	1,691,772	3,626	1,695,398
增加	3,453	997	4,450
於二零一九年十二月三十一日	1,695,225	4,623	1,699,848
增加	1,903	228	2,131
於二零二零年十二月三十一日	1,697,128	4,851	1,701,979
增加	—	755	755
於二零二一年十二月三十一日	1,697,128	5,606	1,702,734
增加	—	1,363	1,363
於二零二二年四月三十日	1,697,128	6,969	1,704,097
累計折舊			
於二零一九年一月一日	84,659	940	85,599
年內折舊	59,201	1,625	60,826
於二零一九年十二月三十一日	143,860	2,565	146,425
年內折舊	59,296	1,184	60,480
於二零二零年十二月三十一日	203,156	3,749	206,905
年內折舊	57,701	680	58,381
於二零二一年十二月三十一日	260,857	4,429	265,286
期內折舊	19,234	256	19,490
於二零二二年四月三十日	280,091	4,685	284,776
賬面淨值			
於二零一九年十二月三十一日	1,551,365	2,058	1,553,423
於二零二零年十二月三十一日	1,493,972	1,102	1,495,074
於二零二一年十二月三十一日	1,436,271	1,177	1,437,448
於二零二二年四月三十日	1,417,037	2,284	1,419,321

酒店物業位於香港地塊，其包括租賃土地、租賃物業裝修及樓宇，彼等不能可靠計量，所以土地之租賃權益繼續以物業、機器及設備類入賬。

上述物業、機器及設備各項目按以下年率採用直線法折舊：

酒店物業	五十年或地契年期餘下年期，以較短年期為準
租賃物業裝修	五年或地契年期餘下年期，以較短年期為準
傢俬、裝置及設備	4% – 20%

14. 貿易及其他應收賬款

	於十二月三十一日			於
	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	四月三十日 二零二二年 千港元
貿易應收賬款（客戶合約）	292	204	365	23,333
其他應收賬款	17	19	90	161
	<u>309</u>	<u>223</u>	<u>455</u>	<u>23,494</u>

於二零一九年一月一日，與客戶簽訂合約之貿易應收賬款為604,000港元。

除了給予酒店之旅遊代理人及若干客戶30日之信貸期外，目標公司並無給予客戶任何信貸期。

下列為目標公司根據於呈報期末按賬單日期所呈報之貿易應收賬款（客戶合約）之賬齡分析：

	於十二月三十一日			於
	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	四月三十日 二零二二年 千港元
0 – 30日	<u>292</u>	<u>204</u>	<u>365</u>	<u>23,333</u>

應收貿易賬款（客戶合約）及其他應收賬款減值評估詳情載於附註26。

由於董事認為貿易應收賬款並無過期亦無減值，因此未確認任何信用虧損撥備。

15. 銀行結餘及現金

銀行結餘按往績記錄期間的現行市場存款利率每年0.01%收取利息。

銀行結餘之減值評估詳情載於附註26。

16. 貿易及其他應付賬款及預提賬款

	於十二月三十一日			於
	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	四月三十日 二零二二年 千港元
貿易應付賬款	1,266	1,100	901	1,093
其他應付賬款及預提賬款	5,933	4,416	3,370	4,092
	<u>7,199</u>	<u>5,516</u>	<u>4,271</u>	<u>5,185</u>

下列為目標公司根據於呈報期末按賬單日期所呈報之貿易應付賬款之賬齡分析：

	於十二月三十一日			於
	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	四月三十日 二零二二年 千港元
0 – 30日	<u>1,266</u>	<u>1,100</u>	<u>901</u>	<u>1,093</u>

購買貨品之信貸期可達至三十天。目標公司實行財務風險管理政策以確保所有應付賬款都在信貸期內。

17. 合約負債

	於十二月三十一日			於
	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	四月三十日 二零二二年 千港元
預收賬款	<u>5,574</u>	<u>1,572</u>	<u>2,018</u>	<u>145</u>

於二零一九年一月一日，合約負債為3,791,000港元。

目標公司將合約負債分類為流動負債，乃因目標公司預期於其正常營運週期內償還有關負債。

截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度以及截至二零二二年四月三十日止期間確認來自酒店運營之收入已包括於年初之合約負債分別為3,791,000港元、5,574,000港元、1,572,000港元及2,018,000港元。

目標公司於履行相關履約義務時確認酒店運營收入。合約負債代表預收酒店客人之款項。於二零二二年四月三十日，目標公司作為社區隔離設施參與防疫，未收取酒店客人預付按金。

18. 應收一家關聯公司賬款

應收一家關聯公司賬款為無抵押、免息及須按要求償還。

19. 欠最終控股公司、直屬控股公司、關聯公司及一名前任董事款項

於二零一九年十二月三十一日，欠直屬控股公司及關聯公司款項為無抵押、免息及無固定還款期限，而欠最終控股公司款項為無抵押、按平均年利率2.97%計息及須按要求償還。

根據於二零二零年九月二十一日訂立的轉讓、受讓和約務更替協議，欠最終控股公司、直屬控股公司及關聯公司的款項已轉為欠前任董事鄧成波先生（「鄧先生」）款項。欠一名前任董事款項為無抵押及須按要求償還。

欠一名前任董事款項為部分免息，部分按截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度及截至二零二二年四月三十日止期間的平均年利率2.20%、1.21%及1.31%分別計息。

20. 遞延稅務負債

下列為本年及去年呈報期間確認遞延稅務負債（資產）及其變動：

	折舊免稅額 千港元	稅務虧損 千港元	總計 千港元
於二零一九年一月一日	41,241	(10,221)	31,020
於全面收益表扣除 (附註11)	<u>1,258</u>	<u>1,475</u>	<u>2,733</u>
於二零一九年十二月三十一日	42,499	(8,746)	33,753
於全面收益表扣除 (計入) (附註11)	<u>1,793</u>	<u>(1,241)</u>	<u>552</u>
於二零二零年十二月三十一日	44,292	(9,987)	34,305
於全面收益表扣除 (計入) (附註11)	<u>2,082</u>	<u>(1,305)</u>	<u>777</u>
於二零二一年十二月三十一日	46,374	(11,292)	35,082
於全面收益表扣除 (附註11)	<u>871</u>	<u>2,493</u>	<u>3,364</u>
於二零二二年四月三十日	<u><u>47,245</u></u>	<u><u>(8,799)</u></u>	<u><u>38,446</u></u>

21. 股本

	股份數目 千股	面值 千港元
普通股		
已發行及已繳足：		
於二零一九年一月一日、二零一九年、二零二零年 及二零二一年十二月三十一日以及二零二二年四月三十日	<u><u>10</u></u>	<u><u>10</u></u>

22. 抵押資產

於呈報期末，授予最終控股公司之銀行貸款融資以下列各項作為抵押：

- 於二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日以及二零二二年四月三十日，目標公司之酒店物業之賬面淨值分別為1,551,365,000港元、1,493,972,000港元、1,436,271,000港元及1,417,037,000港元；及
- 轉讓酒店物業產生的客房收入。

酒店物業亦已按揭予一家關聯公司。

23. 退休福利計劃

目標公司為所有合資格之僱員參與政府強制性公積金供款計劃。該計劃中之資產與目標公司之資金分開持有，由信託人控制。於往績記錄期間，目標公司就該計劃為每位獨立僱員提供有關薪金成本之5%（每月供款上限為1,500港元）之供款，僱員亦就該計劃作出相等百分比之供款。

目標公司於相關年度／期間已於損益扣除的已付及應付強制性公積金計劃供款於截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度以及截至二零二一年及二零二二年四月三十日止期間分別為954,000港元、900,000港元、969,000港元、316,000港元及325,000港元。

目標公司為其僱員向強積金計劃作出的供款於作出供款後全數立即歸屬於僱員。因此，本集團於強積金計劃下並無可用的已被沒收供款供其用於減低現有的供款水平（如上市規則附錄十六第26(2)段所述）。

24. 關聯方交易

除關聯方交易及披露於財務報表及附註22外，目標公司與關聯公司於報告期末有下列各項交易：

	於十二月三十一日			於四月三十日	
	二零一九年	二零二零年	二零二一年	二零二一年	二零二二年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
年／期內之交易：					
向SG Hotel Group Limited					
支付的管理費	7,890	4,580	4,015	1,257	1,739

SG Hotel Group Limited為一家由鄧先生控制的關聯公司。

25. 資本風險管理

目標公司管理其資金，以確保目標公司將能夠以持續經營方式營運，同時亦透過達致債務與股本之間最佳的平衡而為股東爭取最大回報。目標公司之整體策略於往績記錄期間維持不變。

目標公司之資本結構為淨債務，其中包括欠最終／直屬控股公司之款項、欠關聯公司之款項及欠一名前任董事款項，以及目標公司擁有人應佔權益（包括於權益變動表披露之已發行股本及保留溢利）。

目標公司管理層定期檢討資本結構。作為檢討之一部份，目標公司管理層考慮資本成本及各類股本相關風險。目標公司將透過募集新債項或清還現有債項以平衡其整體資本結構。

於往績記錄期間，目標公司的資本風險管理策略並無重大變動。

26. 金融工具

(i) 金融工具類別

	於十二月三十一日			於
	二零一九年	二零二零年	二零二一年	四月三十日
	千港元	千港元	千港元	二零二二年
				千港元
金融資產				
攤銷成本	8,425	10,039	19,464	25,457
金融負債				
攤銷成本	443,226	443,747	441,470	437,889

(ii) 金融風險管理目標及政策

目標公司的金融工具包括貿易及其他應收賬款、其他按金、應收一家關聯公司賬款、銀行結餘及現金、貿易及其他應付賬款、租金及其他按金、欠最終控股公司、直屬控股公司、關聯公司及一名前任董事款項。金融工具的詳情於各相應附註中披露。與該等金融工具有關的風險及如何減輕該等風險的政策載列於下文。目標公司管理層會管理及監控該等風險，以確保及時及有效地採取適當措施。

(a) 信貸風險及減值評估

信貸風險指目標公司之交易對手未能履行其合約義務並對目標公司造成財務損失之風險。目標公司之信貸風險主要為貿易及其他應收賬款、其他按金、應收一家關聯公司賬款及銀行結餘。目標公司並無持有任何抵押品或其他信貸增強措施以彌補其與金融資產有關的信貸風險。

目標公司的內部信貸風險評級包括以下類別：

內部信貸評級	詳述	貿易應收賬款	其他金融資產
<u>低風險</u>	交易方違約風險低，亦無任何逾期款項	全期預期信貸虧損 – 沒有出現信貸減值	12個月預期信貸虧損
<u>觀察名單</u>	債務人頻密於到期日後才結清，並通常一次過償還	全期預期信貸虧損 – 沒有出現信貸減值	12個月預期信貸虧損
<u>可疑</u>	透過內部產生之資料或外界資源得知，信貸風險自初始確認以來明顯增加	全期預期信貸虧損 – 沒有出現信貸減值	全期預期信貸虧損 – 沒有出現信貸減值
<u>虧損</u>	有證據顯示該資產已出現信貸減值	全期預期信貸虧損 – 出現信貸減值	全期預期信貸虧損 – 出現信貸減值
<u>撇銷</u>	有證據顯示債務人有嚴重財政困難，目標公司並無收回款項之務實期望，例如，當交易方已被清盤或進入破產程序，或在貿易應收賬款的情況下，已到期超過兩年，以較早發生的時間為準	款項予以撇銷	款項予以撇銷

下表詳細列出了需要進行預期信貸虧損評估的目標公司金融資產的信貸風險：

	附註	外部信用 評級	內部信用 評級	12個月或全期 預期信貸虧損	賬面總額			
					十二月三十一日			四月三十日
					二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元
以攤銷成本計量 之金融資產								
貿易應收賬款 (客戶合約)	14	不適用	低風險	全期預期 信貸虧損	292	204	365	23,333
其他應收賬款	14	不適用	低風險	12個月預期 信貸虧損	17	19	90	161
其他按金	不適用	不適用	低風險	12個月預期 信貸虧損	1,296	1,340	1,329	1,313
應收一家關聯 公司賬款	18	不適用	低風險	12個月預期 信貸虧損	-	1,644	9,242	-
銀行結餘	15	A3至Aa3	不適用	12個月預期 信貸虧損	6,820	6,832	8,438	650

貿易應收賬款 (客戶合約)

在接受任何新客戶之前，目標公司已評估潛在客戶的信貸質素及決定信貸額。於二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日，風險分散於眾多交易對方和客戶，目標公司與客戶為信用卡公司的貿易應收賬款 (客戶合約) 並無過度集中信貸風險。目標公司與客戶 (客戶為政府) 訂立的貿易應收賬款存在過度集中信貸風險，預期信貸損失可忽略不計。

目標公司就貿易結餘按預期信貸虧損模式進行減值評估。貿易應收賬款 (客戶合約) 基於共同的信用風險特徵，通過參考經常性客戶的還款歷史和新客戶的當前逾期風險進行分組。

作為目標公司信用風險管理的一部分，目標公司通過為債務人分配損失率來使用內部信用評級。估計的損失率基於貿易債務人的賬齡以及債務人預期壽命內觀察到的歷史違約率，此前瞻性信息無需花費過多成本或精力。

於往績記錄期間，目標公司評估了貿易應收賬款之預期信貸虧損金額並不重大，因此未確認任何損失撥備。

其他應收賬款及應收按金

對於其他應收賬款及其他按金，董事根據歷史結算記錄、過去的經驗以及質量並重之資料 (作為合理並具支持性之前瞻性信息)，對其他應收賬款及其他按金的可收回性進行定期評估。董事認為，自最初確認以來，這些款項的信用風險沒有顯著增加，目標公司根據12個月預期信貸虧損作出減值撥備。

於往績記錄期間，目標公司評估了其他應收賬款及其他按金之預期信貸虧損金額並不重大，因此未確認損失撥備。

應收一家關聯公司賬款

對於應收一家關聯公司（由鄧先生控制）賬款，考慮到市場價值超過鄧先生擁有的多個住宅物業的按揭金額，目標公司董事認為信貸風險不大。因此，並無就該款項計提預期信貸虧損撥備。

銀行結餘

由於交易方為獲國際信貸評級機構評級為信譽良好之銀行，故銀行結餘之信貸風險有限。目標公司參考有關外部信用評級機構發佈的相應信用評級等級的違約概率和損失的信息，評估了銀行結餘之12個月預期信貸虧損。根據平均虧損率，銀行結餘之12個月預期信貸虧損金額被認為不屬重大。

(b) 流動資金風險管理

在管理流動資金風險時，目標公司監察及保持管理層認為足夠的現金及現金等價物水平，以為目標公司的業務營運提供資金和減低現金流量波動的影響。

下表詳細載列目標公司金融負債之餘下合約年期。該表根據目標公司可被要求償還之最早日期之金融負債之非折現現金流量編製。該表包括利息及本金現金流量。

	加權平均 實際利率 %	即時償還或 少於一個月 千港元	未折現現金 流量總額 千港元	賬面值 千港元
二零一九年十二月				
不帶息	-	91,816	91,816	91,816
欠最終控股公司之款項	2.97	351,410	351,410	351,410
		443,226	443,226	443,226
二零二零年十二月				
不帶息	-	87,361	87,361	87,361
欠一名前任董事款項	2.20	356,386	356,386	356,386
		443,747	443,747	443,747
二零二一年十二月				
不帶息	-	85,060	85,060	85,060
欠一名前任董事款項	1.21	356,410	356,410	356,410
		441,470	441,470	441,470
二零二二年四月				
不帶息	-	87,743	87,743	87,743
欠一名前任董事款項	1.31	350,146	350,146	350,146
		437,889	437,889	437,889

(c) 金融工具之公平值

董事認為歷史財務資料中之金融資產及按攤銷成本入賬之金融負債之賬面值與其公平值相若。

27. 融資活動產生之負債對賬

以下列表列出因融資活動而引致目標公司負債變動（均包括現金及非現金變動）之詳情。因融資活動而引致之負債為過往現金流，或日後現金流，於目標公司之現金流量表歸類為來自融資活動之現金流。

	欠最終 控股公司 款項 千港元	欠直屬 控股公司 款項 千港元	欠關聯公司 款項 千港元	欠一名 前任董事 款項 千港元	總額 千港元
於二零一九年一月一日	385,607	80,535	1,080	-	467,222
融資現金流入	-	-	1,367	-	1,367
融資現金流出	(44,832)	-	-	-	(44,832)
利息支出	10,635	-	-	-	10,635
於二零一九年十二月三十一日	351,410	80,535	2,447	-	434,392
融資現金流出	(1,117)	-	(2,173)	(1,315)	(4,605)
轉讓	(356,765)	(80,535)	(274)	437,574	-
利息支出	6,472	-	-	1,293	7,765
於二零二零年十二月三十一日	-	-	-	437,552	437,552
融資現金流出	-	-	-	(6,272)	(6,272)
利息支出	-	-	-	4,439	4,439
於二零二一年十二月三十一日	-	-	-	435,719	435,719
融資現金流入	-	-	950	-	950
融資現金流出	-	-	-	(4,285)	(4,285)
利息支出	-	-	-	1,536	1,536
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>950</u>	<u>432,970</u>	<u>433,920</u>

28. 期後財務報表

目標公司並無就往績記錄期結束後的任何期間編製經審核財務報表。

華大酒店投資有限公司及其附屬公司（統稱為「本集團」），包括海麗投資有限公司（「目標公司」），（以下稱為「擴大集團」）之未經審核備考財務資料

有關根據賣方、買方及鄧耀昇先生（「鄧先生」）之間訂立的日期為二零二二年五月十一日的買賣協議（「買賣協議」）本公司直接全資附屬公司順豪建築（集團）有限公司（「買方」）建議收購海麗投資有限公司（「目標公司」）全部已發行股本及於買方完成（「完成」）收購事項（「銷售貸款」）時將目標公司欠Crest Incorporated（「賣方」）的貸款轉讓予買方（「收購事項」），本公司董事（「董事」）已根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第4.29段編製擴大集團之未經審核備考財務資料，以說明收購事項對本集團於二零二一年十二月三十一日之財務狀況以及本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之財務表現及現金流量的影響，猶如收購事項已於二零二一年十二月三十一日及二零二一年一月一日分別發生。

擴大集團於二零二一年十二月三十一日之未經審核備考綜合財務狀況表以及截至二零二一年十二月三十一日止年度之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表及相關附註（以下統稱「未經審核備考財務資料」）乃根據(i)本集團於二零二一年十二月三十一日之經審核綜合財務狀況表以及本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之經審核綜合損益及其他全面收益表及經審核綜合現金流量表（摘錄自本公司所刊發截至二零二一年十二月三十一日止年度之年報）；及(ii)目標公司於二零二二年四月三十日的財務狀況表、目標公司截至二零二一年十二月三十一日止年度的損益及其他全面收益表以及現金流量表（摘錄自本通函附錄三所載會計師報告）編製。

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

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

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

備考綜合財務狀況表

於二零二一年十二月三十一日

	本集團 千港元 附註1	千港元 附註2	備考調整 千港元 附註3	千港元 附註4	擴大集團 備考總額 千港元
非流動資產					
物業、機器及設備	2,879,814	1,419,321	(13,636)		4,285,499
使用權資產	27,657				27,657
投資物業	1,121,905				1,121,905
已付購入物業、機器及設備之按金	-	832			832
其他按金	-	1,300			1,300
於其他全面收益內呈列公平值之股權投資	146,232				146,232
	<u>4,175,608</u>				<u>5,583,425</u>
流動資產					
存貨	1,037	378			1,415
於損益表呈列公平值之金融資產	12,450				12,450
貿易及其他應收賬款	6,336	23,494			29,830
其他按金及預付款項	7,728	1,685			9,413
銀行結餘及現金	247,842	753	(247,842)		753
	<u>275,393</u>				<u>53,861</u>
流動負債					
貿易及其他應付賬款及預提賬款	34,448	5,185	1,142,380	2,360	1,184,373
已收租金及其他按金	1,877	129			2,006
合約負債	26,455	145			26,600
欠直屬控股公司之款項	189,078				189,078
欠一股東之款項	5,088				5,088
欠關聯公司款項	-	950	(950)		-
欠一名前任董事款項	-	432,970	(432,970)		-
稅務負債	5,159				5,159
銀行貸款	310,299				310,299
	<u>572,404</u>				<u>1,722,603</u>
淨流動負債	<u>(297,011)</u>				<u>(1,668,742)</u>
總資產減流動負債	<u>3,878,597</u>				<u>3,914,683</u>

	本集團 千港元 附註1	千港元 附註2	備考調整 千港元 附註3	千港元 附註4	擴大集團 備考總額 千港元
資本及儲備					
股本	841,926	10	(10)		841,926
股份溢價及儲備	<u>2,937,274</u>	969,928	(969,928)	(2,360)	<u>2,934,914</u>
本公司擁有人應佔權益	3,779,200				3,776,840
非控制性權益	<u>8,039</u>				<u>8,039</u>
	<u>3,787,239</u>				<u>3,784,879</u>
非流動負債					
已收租金按金	1,262				1,262
遞延稅務負債	<u>90,096</u>	38,446			<u>128,542</u>
	<u>91,358</u>				<u>129,804</u>
	<u><u>3,878,597</u></u>				<u><u>3,914,683</u></u>

未經審核備考綜合損益及其他全面收益表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	本集團 千港元 附註5	千港元 附註6	備考調整 千港元 附註7	千港元 附註8	擴大集團備考 千港元
收入					
客戶合約	284,082	68,148			352,230
租賃	42,316				42,316
總收入	326,398				394,546
銷售成本	(36,482)	(4,805)			(41,287)
其他服務成本	(165,407)	(38,843)			(204,250)
物業、機器及設備之折舊	(74,525)	(57,775)			(132,300)
使用權資產之折舊	(880)				(880)
毛利	49,104				15,829
投資物業之公平值淨增值	62,300				62,300
其他收入以及盈利及虧損	2,892	454			3,346
行政費用					
— 折舊	(2,781)				(2,781)
— 其他	(31,139)	(9,648)		(2,360)	(43,147)
	(33,920)	(9,648)		(2,360)	(45,928)
財務成本	(6,508)	(4,439)	4,439		(6,508)
除稅前溢利	73,868				29,039
所得稅費用	(8,269)	(777)			(9,046)
本年度溢利	65,599	(47,685)	4,439	(2,360)	19,993
其他全面支出					
可能會在其後重新歸類至損益表之項目					
因換算海外經營業務而產生之匯兌差額	(3,767)				(3,767)
不會重新歸類至損益表之項目					
於其他全面收益內呈列公平值					
之股權投資之公平值虧損	(21,531)				(21,531)
本年度其他全面支出	(25,298)				(25,298)
本年度全面收益(支出)總額	40,301	(47,685)	4,439	(2,360)	(5,305)

	本集團 千港元 附註5	千港元 附註6	備考調整 千港元 附註7	千港元 附註8	擴大集團備考 千港元
本年度應佔溢利：					
本公司擁有人	65,522	(47,685)	4,439	(2,360)	19,916
非控制性權益	<u>77</u>				<u>77</u>
	<u>65,599</u>	(47,685)	4,439	(2,360)	<u>19,993</u>
應佔全面收益(支出)總額：					
本公司擁有人	40,224	(47,685)	4,439	(2,360)	(5,382)
非控制性權益	<u>77</u>				<u>77</u>
	<u>40,301</u>	(47,685)	4,439	(2,360)	<u>(5,305)</u>

備考綜合現金流量表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	本集團 千港元 附註9	千港元 附註10	備考調整 千港元 附註11	千港元 附註12	擴大集團備考 千港元
經營業務					
除稅前溢利	73,868	(46,908)	4,439	(2,360)	29,039
經調整：					
銀行存款之利息收入	(560)				(560)
財務成本	6,508	4,439	(4,439)		6,508
投資物業之公平值淨增值	(62,300)				(62,300)
出售物業、機器及設備之盈利	(707)				(707)
於損益表呈列公平值之金融資產 之公平值變動虧損	66				66
物業、機器及設備之折舊	77,306	58,381			135,687
使用權資產之折舊	880				880
營運資金變動前之經營現金流量	95,061				108,613
存貨增加	(20)	17			(3)
貿易及其他應收賬款增加	(196)	(232)			(428)
其他按金及預付款項減少	5,109	566			5,675
貿易及其他應付賬款及預提賬款增加	4,063	(1,245)			2,818
已收租金及其他按金(減少)增加	(227)	787			560
合約負債之增加	8,428	446			8,874
由經營所產生之現金	112,218				126,109
香港利得稅退稅	531				531
已付其他地區之收入稅項	(11,744)				(11,744)
來自經營業務之現金淨額	101,005				114,896
投資業務					
購買於損益表呈列公平值之金融資產	(13,552)				(13,552)
出售於損益表呈列公平值之金融資產 所得款項	1,036				1,036
收購附屬公司之現金流出淨額	-			(136,402)	(136,402)
向一關聯公司之墊款	-	(7,598)		7,598	-
購入物業、機器及設備	(10,030)	(755)			(10,785)

	本集團 千港元 附註9	千港元 附註10	備考調整 千港元 附註11	千港元 附註12	擴大集團備考 千港元
出售物業、機器及設備之收益	2,050				2,050
已收利息	560				560
用於投資業務之現金淨額	<u>(19,936)</u>				<u>(157,093)</u>
融資活動					
已付利息	(3,095)	(4,439)	4,439		(3,095)
銀行貸款之還款	(61,245)				(61,245)
向一名前任董事之還款	-	(1,833)		1,833	-
新增銀行貸款	25,000				25,000
欠直屬控股公司之款項	51,768				51,768
出售於一附屬公司之部分權益之收益	13,050				13,050
來自融資活動之現金淨額	<u>25,478</u>				<u>25,478</u>
現金及現金等價物之增加(減少)淨額	106,547	1,626	4,439	(129,331)	(16,719)
年初之現金及現金等價物	143,317				143,317
外匯兌換率變動之影響	<u>(2,022)</u>				<u>(2,022)</u>
於二零二一年十二月三十一日之現金 及現金等價物	<u>247,842</u>				<u>124,576</u>
現金及現金等價物之銀行結餘分析 銀行結餘及現金	<u>247,842</u>				<u>124,576</u>

備考財務資料附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

1. 該金額摘錄自本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度之年報所載本集團於二零二一年十二月三十一日及截至該日止年度之經審核綜合財務報表。
2. 該調整亦指假設收購事項於二零二一年十二月三十一日進行，對目標公司於二零二二年四月三十日的資產及負債的確認。目標公司的資產及負債摘錄自本通函附錄二所載目標公司之會計師報告。
3. 目標公司主要在香港持有酒店物業，並無進行任何其他活躍業務。根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港財務報告準則第3號（修訂本）「企業合併」（「香港財務報告準則第3號」），收購方法不適用於收購一項資產或一組資產不構成根據選擇性集中度測試評估的業務。因此，收購目標公司（「收購事項」）不被視為業務合併。根據香港財務報告準則第3號，代價應於收購事項完成時按個別可識別資產及負債之相對公平值分配至個別可識別資產及負債，且該交易不會產生商譽。

該調整指(1)按估計代價1,420,695,000港元的收購事項；及(2)印花稅3,694,000港元，為收購事項的直接應佔成本。

根據買賣協議，買方應付之現金代價為1,420,695,000港元（可予調整）加上包括水電費按金在內的資產淨值，或減去目標公司於完成收購事項當日（「完成日期」）包括銷售貸款、遞延稅項負債及因現有按揭而產生的目標公司應付房地產貸款及任何負債在內的資產淨值。假設收購事項已於二零二一年十二月三十一日進行，代價將下調約34,167,000港元。最終代價可予調整，預計買方在調整後應支付的最高代價將不超過1,440,000,000港元。

董事認為，本集團將以銀行結餘及現金247,842,000港元支付經調整代價及印花稅1,390,222,000港元，餘下部分1,142,380,000港元及收購事項應佔估計交易成本2,360,000港元將動用現有可用銀行融資支付。

假設收購事項已於二零二一年十二月三十一日進行，根據買賣協議，截至二零二二年四月三十日，該調整亦指抵銷目標公司欠關聯公司款項及欠一名前任董事款項，目標公司於完成時欠賣方之未償還款項總額將於完成時由賣方轉讓予買方。

4. 該調整指收購事項應佔估計交易成本約2,360,000港元。
5. 該金額摘錄自本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度之年報所載本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表。
6. 此項調整指假設收購事項已於二零二一年一月一日進行，將目標公司截至二零二一年十二月三十一日止年度之財務表現合併入賬。目標公司之財務表現摘錄自本通函附錄二所載目標公司截至二零二一年十二月三十一日止年度的會計師報告。
7. 此項調整指假設收購事項已於二零二一年一月一日進行，抵銷截至二零二一年十二月三十一日止年度欠最終控股公司的款項所產生的相關財務成本。

8. 此項調整指收購事項應佔估計交易成本約2,360,000港元，且預期不會對擴大集團產生持續影響。
9. 該金額摘錄自本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度之年報所載本集團於二零二一年十二月三十一日及截至該日止年度之經審核綜合財務報表。
10. 該調整亦指假設收購事項已於二零二一年一月一日進行，對目標公司於二零二一年十二月三十一日的現金流量影響的確認。目標公司的現金流量摘錄自本通函附錄二所載的目標公司的會計師報告。
11. 此項調整指假設收購事項已於二零二一年一月一日進行，抵銷截至二零二一年十二月三十一日止年度欠最終控股公司款項產生的相關財務費用。
12. 該調整指(1)估計代價為1,420,695,000港元的收購事項；(2) 3,694,000港元的印花稅，為收購事項直接應佔成本；及(3)收購事項應佔估計交易成本約2,360,000港元，預期不會對擴大集團產生持續影響。

假設收購事項已於二零二一年一月一日進行，則附註3所述的代價下調約33,264,000港元，包括目標公司於二零二一年一月一日的水電費按金及遞延稅項負債。

董事認為，本集團將以銀行結餘及現金143,317,000港元支付經調整代價及印花稅1,391,125,000港元，餘下部分1,247,808,000港元及收購事項應佔估計交易成本約2,360,000港元將動用現時可用銀行融資悉數支付。

假設收購事項已於二零二一年一月一日進行，根據買賣協議，截至二零二一年十二月三十一日止年度，該調整亦指抵銷目標公司欠關聯公司款項及欠一名前任董事款項的現金流量影響，目標公司結欠賣方之未償還款項總額將於完成時由賣方轉讓予買方。

13. 本通函所載未經審核備考綜合財務狀況表、綜合損益表及綜合現金流量表不構成本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度的法定年度綜合財務報表，惟摘錄自該等財務報表。有關須根據公司條例第436條披露之該等法定財務報表的進一步資料如下：

本公司已按照公司條例第662(3)條，附表6第3部，遞交截至二零二一年十二月三十一日止年度之財務報表予公司註冊處處長。

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

申報會計師就未經審核備考財務資料出具的會計師報告

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

Deloitte.

德勤

有關編製未經審核備考財務資料的獨立申報會計師核證報告

致華大酒店投資有限公司列位董事

吾等已完成核證工作，以就華大酒店投資有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)編製 貴公司及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的未經審核備考財務資料作出報告，僅供說明用途。未經審核備考財務資料包括於二零二一年十二月三十一日之未經審核備考綜合財務狀況表、截至二零二一年十二月三十一日止年度之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表、截至二零二一年十二月三十一日止年度之未經審核備考綜合現金流量表及相關附註，載列於由 貴公司所刊發日期為二零二二年九月八日之通函(「通函」)第66頁至第74頁。董事編製未經審核備考財務資料所依據之適用準則於通函第66頁至第74頁陳述。

該未經審核備考財務資料乃由董事編製，以說明有關建議收購海麗投資有限公司全部已發行股本的非常重大收購事項對 貴集團於二零二一年十二月三十一日之財務狀況及截至二零二一年十二月三十一日止年度之財務表現及現金流量之影響，猶如該交易已分別於二零二一年十二月三十一日及二零二一年一月一日進行。作為此程序之一部分，有關 貴集團財務狀況、財務表現及現金流量之資料乃董事摘錄自 貴集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之綜合財務報表，而該財務報表之核數師報告經已刊發。

董事對未經審核備考財務資料應負的責任

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

吾等的獨立性及質量控制

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

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

申報會計師的責任

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

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

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

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

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

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

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

此項委聘亦涉及評估未經審核備考財務資料的整體呈列方式。

吾等相信已取得足夠及恰當的憑證，為吾等的意見提供基準。

意見

吾等認為：

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

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港，二零二二年九月八日

以下為獨立估值師高力國際物業顧問（香港）有限公司就本集團將收購之該物業於二零二二年七月三十一日之估值所編製之函件全文及估值證書，以供載入本通函。本附錄所界定之詞彙僅於本附錄中適用。

香港灣仔
港灣道18號
中環廣場5701室
+852 2828 9888
colliers.com



高力國際物業顧問（香港）有限公司
公司牌照編號：C-006052

有關：香港新界荃灣汀蘭居（「該物業」）的估值

敬啟者：

指示、目的及估值日期

根據閣下要求吾等評估位於香港之該物業的市值的指示，吾等確認已作出有關查詢及查冊，並取得吾等認為必要之進一步資料，以就收購用途而言向閣下提供吾等對該物業於二零二二年七月三十一日（「估值日期」）之價值意見。

估值基準

吾等的估值按市值基準作出，就吾等所下定義而言，市值指「一項資產或負債經適當推銷後，自願買家及自願賣家在知情、審慎且並無受脅迫的情況下於估值日期進行公平交易的估計金額」。

估值準則

估值乃按香港測量師學會發佈的現行《香港測量師學會估值準則》及《英國皇家特許測量師學會評估－全球標準》進行，兩者均載有國際估值準則委員會(IVSC)發佈的《國際估值準則》。吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章所載的規定。

估值方法

我們於估值過程中採用了收入法。

收入法乃參考物業產生利益（通常指有關收入及復歸的現金利益），並將該等利益轉換為現值的能力的評估方法。該方法的前提是投資者會以一項投資的收入能力作價值計量之用。一項物業的收入一般是年度營運收入或稅前現金流量。將收入轉為以市值表示稱為資本化過程，即透過將估計收入除以7.25%的折現率或將估計收入乘以3.25%的資本化率，將估計預期年度收入計算成市值。

資料來源

所有調查均獨立進行，不受任何第三方以任何方式的影響。吾等頗大程度上依賴 貴公司提供之資料，並已接納吾等所獲提供關於估用詳情、業權、出租、法定通知、地役權、年期、合營協議及所有其他相關事項之意見。估值詳情內載列之尺寸、量度及面積均以所獲提供之資料為準，故僅為約數。

業權調查

吾等已於土地註冊處進行查冊。然而，吾等並無查核文件正本以核實擁有權，亦無確定於吾等所獲提供文件中並無出現之任何修訂是否存在，吾等就此概不承擔任何責任。

實地測量

吾等並無進行詳細實地測量，以查證有關該物業樓面面積之準確程度，惟已假設吾等所獲提供之文件及圖則所列示之面積均為正確。

實地視察

吾等已於二零二二年六月二十一日由英國皇家特許測量師學會會員尹詠湘視察該物業之外部。吾等並無進行結構測量，惟在視察時並無發現任何嚴重損毀。然而，吾等無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞或有害物料。吾等亦無對任何設施進行測試，故無法就服務該物業及其租戶之設備及機器是否足夠提供意見。

假設及注意事項

吾等之估值已假設該物業將以現況附帶現有租約或交吉於公開市場上出售，並無包括任何可以影響該物業估值之遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排。

吾等已就該物業逐一進行獨立評估，未有就將該物業出售予單一方面的任何折讓反映於估值之中，亦無反映如果將該物業作為投資組合同時出售可能對價值產生之影響。

吾等按下列假設進行估值：

1. 該物業並無及已償清任何及所有可能影響價值的繁重抵押、留置權及產權負擔。
2. 該物業之任何應付地價或其他作為收購、轉讓、出售、出租或抵押之相關費用（如有）已全部支付及償付。
3. 已取得適當業權，而該物業及其估值權益可於市場上自由轉讓、抵押及出租。
4. 吾等獲提供及載於本報告之所有資料、估計及意見來自可靠來源，並相信屬真實及準確，惟吾等概不就其準確性承擔任何責任。

估值師

此次估值乃由估值及諮詢服務董事馮禮賢編製，彼於有關大小及性質之物業估值方面擁有充足經驗。

估值師或高力國際物業顧問（香港）有限公司概不知悉存在任何金錢利益或其他利益衝突可能會影響彼等就該物業價值提供公正及客觀意見之能力。

貨幣

除另有指明者外，本報告所述全部金額均以港元為單位。

隨函奉附估值詳情。

此致

香港

中環雪廠街二十四至三十號

順豪商業大廈三樓

順豪控股有限公司

順豪物業投資有限公司及

華大酒店投資有限公司

台照

為及代表

高力國際物業顧問（香港）有限公司

馮禮賢

理學士（榮譽）、英國皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員、註冊專業測量師（產業測量）、中國房地產估價師與房地產經紀人學會會員、中國註冊房地產估價師

董事

估價及諮詢服務

謹啟

二零二二年九月八日

附註：馮禮賢為英國皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員、註冊專業測量師（產業測量）、中國房地產估價師與房地產經紀人學會會員及中國註冊房地產估價師，於房地產業擁有逾14年經驗。彼之估值經驗涵蓋香港特別行政區、中國內地及其他亞洲地區。

估值詳情

貴集團考慮收購的投資性物業權益：

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二二年 七月三十一日 之市值
該物業名為「汀蘭居」，位於香港新界荃灣汀九青山公路123號（「該物業」）	該物業為一幢16層酒店（包括三層地庫），佔地面積約50,590.80平方呎。	該物業現時佔作酒店用途，由本集團以品牌名汀蘭居（拾陸億壹仟萬港元）經營及管理。	1,610,000,000港元
地段編號：荃灣鎮第356號地段	<p>根據佔用許可證編號HK16/97，該物業於一九九八年建成。</p> <p>該物業總建築樓面面積（「建築樓面面積」）約為216,314.00平方呎。該物業包括435間客房、健身設施及停車位。</p> <p>該物業所在地區有公共交通服務，周圍是不同樓齡的住宅發展項目。</p> <p>荃灣鎮第356號地段根據新批約第6885號持有（詳情請參閱下文附註3），年期由一九九二年九月八日起至二零四七年六月三十日止。上述地段的地租總額為每年1,000港元，直至一九九七年六月三十日為止，其後則為該地段應課差餉租值的3%。</p>		

附註：

1. 該物業之註冊業主為海麗投資有限公司（「業主」），註冊日期為一九九二年十月三十日及註冊摘要編號為TW866120。
2. 該物業由英國皇家特許測量師學會會員尹詠湘於二零二二年六月二十一日進行視察。
3. 該物業的地段詳情如下：

地段編號	租賃文件名稱	租期
荃灣鎮第356號地段	新批約第6885號	一九九二年九月八日至二零四七年六月三十日

4. 該物業受以下註冊／產權負擔規限：
 - (a) 日期為一九九六年九月十二日的修訂書，註冊摘要編號為TW1086764；
 - (b) 日期為一九九八年二月十三日的完成規定事項證明書，註冊摘要編號為TW1205707；
 - (c) 日期為一九九八年九月十八日的第HD16/97號佔用許可證，註冊摘要編號為TW1205708；

- (d) 日期為二零一七年七月二十四日就所有款項以中國建設銀行（亞洲）股份有限公司為受益人的按揭，註冊摘要編號為17081802330027；
- (e) 日期為二零一七年七月二十四日以中國建設銀行（亞洲）股份有限公司為受益人的租金轉讓，註冊摘要編號為17081802330038；
- (f) 日期為二零二一年十二月二十三日就所有款項以裕業發展有限公司為受益人的第二份按揭，註冊摘要編號為21122402550032；及
- (g) 日期為二零二一年十二月二十三日以Dragons 321 Limited為受益人的次級按揭（備註：由裕業發展有限公司抵押），註冊摘要編號為21122402550040。
5. 該物業位於二零二二年二月十八日展示的荃灣分區計劃大綱核准圖第S/TW/35號劃為「住宅（乙類1）」地帶的範圍內。
6. 該物業位於青山公路－汀九段與悠麗路交界處南面。附近的發展項目主要是中等密度的公寓。該地區著名的住宅公寓包括皇璧、錦柏豪苑及壹號九龍山頂。距港鐵屯馬線荃灣西站約4分鐘車程。青山公路－汀九段沿線設有專營巴士及計程車等公共交通工具。
7. 吾等已獲得由旅館業監督於二零二二年三月二十日簽發的酒店牌照（已註冊的酒店牌照編號H/2815），表明自牌照日期起至二零二五年三月十九日，業主被允許經營、保持、管理或以其他方式控制該物業。
8. 吾等估值中使用的主要參數如下：
- | | |
|----------|----------|
| 第一年的每日房價 | : 508港元* |
| 第一年的入住率 | : 80% |
| 折現率 | : 7.25% |
| 資本化率 | : 3.25% |

* 所採用的第一年的每日房價已慮及獲提供的二零一八年至二零二二年的收入和日均房價。考慮到新型冠狀病毒病疫情之前的酒店表現，以及(i)二零二二年二月至四月期間幾乎完全封鎖；(ii)香港政府給予酒店及餐飲業的補貼；及(iii)直至二零二二年七月初香港政府仍然持續實施嚴格的社交距離措施，第一年的每日房價採用日均房價508港元。

1. 責任聲明

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

2. 權益披露

董事及最高行政人員

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

(a) 本公司

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

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

(b) 於本公司之相聯法團之權益 (按證券及期貨條例第XV部之釋義)

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

附註：

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

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

主要股東

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

股東姓名	身份	持有股份／ 相關股份數目	約佔持股量 百分比
順豪物業 (附註1)	實益擁有人及彼所控制 公司之權益	6,360,585,437 (L)	71.09
Omnico Company Inc. (「Omnico」) (附註2)	彼所控制公司之權益	6,360,585,437 (L)	71.09
順豪控股 (附註2)	彼所控制公司之權益	6,360,585,437 (L)	71.09
Trillion Resources (BVI) (附註2)	彼所控制公司之權益	6,360,585,437 (L)	71.09
李佩玲 (附註3)	配偶之權益	6,360,585,437 (L)	71.09
捷高	實益擁有人	2,978,198,581 (L)	33.29
Alef United Holdings Limited (附註4)	實益擁有人及一致行動人士 之權益	885,094,524 (L)	9.89
Credit Suisse Trust Limited (附註4)	彼所控制公司之權益	885,094,524 (L)	9.89
Hashim Majed Hashim A. (附註4)	彼所控制公司之權益	885,094,524 (L)	9.89
North Salomon Limited (附註4)	彼所控制公司之權益	885,094,524 (L)	9.89
Saray Capital Limited (附註4)	彼所控制公司之權益	885,094,524 (L)	9.89
Saray Value Fund SPC (附註4)	實益擁有人及一致行動人士 之權益	885,094,524 (L)	9.89
Shobokshi Hussam Ali H. (附註4)	彼所控制公司之權益	885,094,524 (L)	9.89
FMR LLC (附註5)	彼所控制公司之權益	469,451,000 (L)	5.25

附註：

1. 順豪物業實益擁有股份2,709,650,873股(30.29%)，同時被視為擁有由Good Taylor Limited持有之股份395,656,000股(4.42%)、由South Point Investments Limited持有之股份273,579,983股(3.06%)、由順豪聯網發展有限公司持有之股份3,500,000股(0.04%)及由捷高持有之股份2,978,198,581股(33.29%)，合共股份6,360,585,437股(71.09%)。上述公司均為順豪物業之全資附屬公司。
2. 順豪物業由Omnico直接及間接擁有60.38%之權益，Omnico由順豪控股擁有100%之權益，順豪控股由Trillion Resources (BVI)直接擁有50.60%之權益，而Trillion Resources (BVI)則由鄭啓文先生全資擁有。因此，Omnico、順豪控股及Trillion Resources (BVI)因其在順豪物業中擁有直接或間接權益而被視為擁有股份6,360,585,437股(71.09%)之權益。
3. 李佩玲女士因其配偶鄭啓文先生(本公司之董事)於該等股份之權益而被視為擁有股份6,360,585,437股(71.09%)之權益。
4. 根據Alef United Holdings Limited (「Alef United」) 及Saray Value Fund SPC (「Saray Value Fund」) 於二零二二年四月六日提交的通告，Alef實益持有股份2,396,000股(0.03%)，Saray Capital Limited的全資附屬公司Saray Value Fund實益持有股份882,698,524股(9.87%)。由於Alef United及Saray Value Fund是根據證券及期貨條例第317(1)(a)條規定之購買股份協議之一致行動人士，各自被視為在其他一致行動人士持有的股份中擁有權益。及根據Saray Value SPV Asia I於二零二二年四月十四日提交的通告，Saray Value SPV Asia I於二零二二年四月十四日出售8,517,976股股份，並不再為一致行動人士。Saray Capital Limited由Shobokshi Hussam Ali H.持有26.76%及由Hashim Majed Hashim A.持有50%。Alef United由Shobokshi Hussam Ali H.全資擁有。因此，根據證券及期貨條例第317條及第318條，Saray Value Fund、Saray Capital Limited、Shobokshi Hussam Ali H.及Hashim Majed Hashim A.持有權益的股份總數為885,094,524股(9.89%)。

Saray Value Fund由North Salomon Limited持有67.40%。North Salomon Limited由Credit Suisse Trust Limited持有100%。因此，根據證券及期貨條例第317條及第318條，North Salomon Limited及Credit Suisse Trust Limited持有權益的股份總數為885,094,524股(9.89%)。
5. Fidelity Management & Research (Japan) Limited實益持有股份220,316,000股(2.46%)。Fidelity Management & Research (Hong Kong) Limited實益持有股份90,048,000股(1.01%)。FMR Investment Management (UK) Limited實益持有股份159,087,000股(1.78%)。Fidelity Management & Research (Japan) Limited及Fidelity Management & Research (Hong Kong) Limited均由Fidelity Management & Research Company全資擁有。FMR Investment Management (UK) Limited由Fidelity Management & Research Company全資擁有。Fidelity Management & Research Company則由FMR LLC全資擁有。因此，FMR LLC被視為擁有股份469,451,000股(5.25%)之權益。
6. 所有上述權益均為好倉。

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

3. 董事擁有競爭業務權益

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

4. 董事於本集團資產或對本集團而言屬重大之合約或安排之權益

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

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

5. 服務合約中的董事權益

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

6. 訴訟

就董事所知，於最後實際可行日期，概無擴大集團之任何成員公司涉及任何重大訴訟或仲裁，且本集團亦無尚未了結或威脅提起或被威脅提起之重大訴訟或仲裁。

7. 重大逆轉

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

8. 重大合約

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

- (a) 買賣協議；及
- (b) 本公司直接全資附屬公司Babenna Limited (作為賣方)、SYP Investment Limited (作為買方) 與本公司 (作為賣方的擔保人) 就出售華財投資有限公司全部已發行股本訂立的日期為二零二二年五月十一日的買賣協議 (「華財買賣協議」)。

9. 專家同意書

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

10. 專業資格

下列為刊載在本通函內給予意見或建議之專業人士之專業資格：

名稱	專業資格
高力國際物業顧問 (香港) 有限公司	專業估值師 (英國皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員、註冊專業測量師 (產業測量)、中國房地產估價師與房地產經紀人學會會員、中國註冊房地產估價師)
德勤•關黃陳方會計師行	香港法例第50章《專業會計師條例》項下執業會計師及香港法例第588章《財務匯報局條例》項下註冊公眾利益實體核數師

於最後實際可行日期，高力國際物業顧問 (香港) 有限公司及德勤•關黃陳方會計師行各自概無持有擴大集團之任何成員公司之任何證券 (直接或間接) 或任何權利或優先認股權 (不論法律上強制執行與否) 以認購或促使他人認購本集團之任何成員公司之任何證券。

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

11. 一般事宜

- (a) 本公司之註冊地址為香港中環雪廠街二十四至三十號順豪商業大廈三樓。
- (b) 本公司之股份過戶登記處為卓佳登捷時有限公司，地址為香港夏慤道十六號遠東金融中心十七樓。
- (c) 本公司之秘書為顧菁芬女士，香港特許秘書公會會員及英國特許秘書及行政人員公會會員。顧女士持有香港特許秘書公會之執業者認可證明。
- (d) 在本通函，如有任何中文內容與英文內容不相符，將以英文內容為準。

12. 展示文件

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

- (a) 買賣協議及華財買賣協議；
- (b) 本公司截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止財政年度各年之年報及本公司截至二零二二年六月三十日止六個月之中期業績公布；
- (c) 本通函附錄三所載由德勤•關黃陳方會計師行就目標公司發出之報告；
- (d) 由德勤•關黃陳方會計師行就擴大集團之未經審核備考財務資料發出之報告，該報告之全文載列於本通函附錄四；
- (e) 由高力國際物業顧問（香港）有限公司就該物業所編撰發行之物業估值報告，該報告之全文載列於本通函附錄五；及
- (f) 本附錄「9. 專家同意書」一段所述書面同意書。



MAGNIFICENT HOTEL INVESTMENTS LIMITED

華大酒店投資有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：201)

股東特別大會通告

股東特別大會的預防措施

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

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

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

茲通告華大酒店投資有限公司（「本公司」）謹定於二零二二年九月二十九日（星期四）上午十時正，假座香港九龍尖沙咀漆咸道南73-75號最佳盛品酒店尖沙咀地庫會議室召開股東特別大會（「股東特別大會」），以考慮及酌情批准下列決議案為本公司普通決議案。除另有指明外，本通告及下列決議案所用詞彙與本公司日期為二零二二年九月八日之通函（「通函」）所界定者具有相同涵義，召開股東特別大會之通告構成通函之一部分。

普通決議案

1. 「動議

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

股東特別大會通告

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

承董事會命
華大酒店投資有限公司
主席
鄭啓文

香港，二零二二年九月八日

附註：

1. 凡有權出席上述大會及投票之本公司任何股東，均有權委派一位或多位代表出席、發言，並代其投票，所委派之代表亦同樣有權於大會上發言。受委代表毋須為本公司之股東。
2. 代表委任表格連同授權簽署該表格之授權書或其他授權文件（如有）或由公證人簽署證明之該等授權書或授權文件之副本，最遲須於大會或任何續會規定舉行時間四十八小時前送達本公司之香港股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港夏慤道十六號遠東金融中心十七樓，方為有效。
3. 為符合資格有權出席大會及於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票，必須於二零二二年九月二十三日（星期五）下午四時三十分前送達香港夏慤道十六號遠東金融中心十七樓本公司之香港股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，辦理股份過戶登記手續。
4. 根據本公司組織章程細則第79條，董事會主席在法定人數出席的任何股東大會同意下，可（及如受大會指示，則須）將任何會議延期，並按會議決定在不同的時間及地點舉行。如會議延期十四天或以上，須就續會發出一如就原會議的形式須發出最少七天的通告，當中載明舉行續會的地點、日期及時間，惟無須在有關通告中列明續會將予處理的事務的性質。除以上所述外，股東概不得收取任何續會通告或續會上將予處理的事務的任何通告。在任何續會上，除引發續會的原有會議本應處理的事務外，不得處理其他事務。
5. 本通告之中文翻譯僅供參考。如有歧義，概以英文版本為準。
6. 由於香港的新型冠狀病毒病疫情情況不斷變化，本公司可能需要在短時間內通知更改股東特別大會的安排。股東應查看香港政府的最新政策及發出的通知、聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.magnificenthotelinv.com>)，以了解更多有關股東特別大會安排的公告及最新情況。

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