

以下為獨立估值師羅馬國際評估有限公司就其於二零二三年十二月三十一日對本集團所有物業權益進行的估值發出的報告全文，乃為載入本文件而編製。



香港灣仔告士打道39號
夏慤大廈11樓1101-04室
電話(852) 2529 6878 傳真(852) 2529 6806
電郵info@romagroup.com
<http://www.romagroup.com>

敬啟者：

關於：百樂皇宮控股有限公司的物業估值

根據閣下對吾等為百樂皇宮控股有限公司（「貴公司」）及／或其附屬公司（與貴公司統稱「貴集團」）於捷克共和國、德國及奧地利持有的物業進行估值的指示，吾等確認吾等已進行視察、作出相關查詢及取得吾等認為必要的進一步資料，以向閣下提供吾等對該等物業於估值日（二零二三年十二月三十一日）市值的意見，以供載入貴公司日期為二零二四年三月十八日的文件。

1. 估值基準

吾等對物業的估值是吾等對相關物業市值的意見，吾等會界定為意指「自願買方與自願賣方在公平交易中，於知情、審慎且不受脅迫的情況下，經適當推銷而於估值日交換某項資產或負債的估計金額」。

市值理解為在不考慮銷售或購買（或交易）成本以及不抵銷任何相關稅項或潛在稅項的情況下估計的資產或負債價值。

2. 估值方法

吾等透過直接比較法(假設該物業以其現況交吉出售)，並參考相關市場上可獲得的可資比較銷售交易對物業進行估值。

3. 業權調查

就位於捷克共和國、德國及奧地利的物業而言，吾等已獲提供與物業有關的各種業權文件的摘錄副本。然而，吾等並無對正本文件進行查冊，以確定是否存在未出現於吾等獲提供副本上的任何修訂。吾等在很大程度上倚賴 貴集團法律顧問律師事務所Becker a Poliakoff, s.r.o.、律師事務所Avocado Rechtsanwälte及律師事務所Kraft Rechtsanwälte分別提供有關位於捷克共和國、德國及奧地利物業的業權資料。所有文件僅供參考之用。

於對該等物業進行估值時，吾等已倚賴 貴集團及其法律顧問提供的意見，即 貴集團對物業擁有可自由轉讓的有效及可強制執行業權，並擁有於整個已批出但未屆滿年期內自由及不受干擾地使用有關物業的權利，惟須支付每年地租／土地使用費，而所有應付的所需地價／購買代價亦已悉數支付。

4. 估值假設

吾等於進行估值時，假設業主在市場上以現況出售該等物業，而無憑藉任何遞延條款合約、售後租回、合營公司、管理協議或任何類似安排的利益而影響有關物業的價值。此外，並無計及有關或影響該等物業銷售的任何選擇權或優先購買權，亦無考慮有關物業將整批出售或向單一買家出售。

5. 資料來源

在估值過程中，吾等於很大程度上倚賴 貴集團提供的資料，並接納吾等獲提供有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、物業識別、佔用詳情、地盤／樓面面積、樓齡及所有其他可影響物業價值相關事宜的意見。所有文件僅供參考之用。

吾等無理由懷疑吾等獲提供資料的真實性及準確性。吾等亦獲告知，所提供資料並無遺漏任何重要事實。吾等認為，吾等已獲提供足夠的資料以達致知情見解，亦無理由懷疑任何重要資料遭隱瞞。

6. 估值考慮因素

吾等已視察若干物業的外部，並在可能的情況下視察其內部。吾等並無對該等物業進行結構勘測。然而，於視察過程中，吾等並無發現任何嚴重瑕疵，惟無法報告該等物業並無腐爛、蟲蛀或任何其他結構性瑕疵。吾等並無對任何樓宇設施進行測試。

吾等並無進行實地測量以核實有關物業的佔地／樓面面積，但吾等假設提供的文件所示佔地／樓面面積屬正確。除另有說明者外，估值證書所載的所有尺寸、量度及面積均以 貴集團向吾等提供的文件所載資料為依據，因此均為近似值。

吾等於估值中並無考慮該等物業的任何押記、按揭或欠款，亦無考慮出售該等物業可能產生的任何開支或稅項。除非另有說明，否則假設該等物業不附帶可能影響其價值的產權負擔、限制及繁重支出。

吾等的估值遵照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，並根據英國皇家特許測量師學會頒佈的英國皇家特許測量師學會估值－全球標準及國際估值準則委員會頒佈的國際估值準則而編製。

7. 備註

除非另有註明，否則吾等估值所述一切貨幣金額均以歐元列值。吾等的估值所採用匯率約為1歐元兌港幣8.55元，與估值日的現行匯率相若。

隨附吾等的估值概要及估值證書。

8. 獨立條款

吾等獨立於 貴公司及其附屬公司(統稱「貴集團」)以及其各自的董事及控股股東，且於 貴集團、其關連人士或 貴集團的任何聯營公司的證券或資產中並無任何直接或間接重大權益。

此 致

Cricket Square, Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands
百樂皇宮控股有限公司
董事會

代表
羅馬國際評估有限公司

董事、物業及資產評估主管
王飛
BA (Business Admin in Acct/Econ) MSc (Real Est)
MRICS Registered Valuer MAusIMM ACIPHE
謹啟

二零二四年三月十八日

附註：王飛先生為特許測量師、註冊估值師、澳洲採礦冶金學會會員及英國特許水務工程師學會會員，擁有逾24年香港物業估值、交易諮詢及項目諮詢經驗及16年中國物業估值經驗，以及亞太地區、澳洲及大洋洲—巴布亞新幾內亞、泰國、法國、德國、捷克共和國、奧地利、波蘭、英國、美國、阿布達比(阿聯酋)、烏克蘭及約旦的相關經驗。

估值概要

貴集團於捷克共和國、德國及奧地利持作營運的物業

編號	物業	於二零二三年 十二月三十一日 現況下的市值
1.	位於捷克共和國的 Česká Kubice 64 & Horní Folmava, 34532 Česká Kubice, 的 <i>Palasino Furth im Wald</i>	3,960,000 歐元 (港幣 33,858,000 元)
2.	位於捷克共和國的 Chvalovice-Hatě 198 & 199, Znojmo 669 02 & Derflice, Načeratice 的 <i>Palasino Excalibur City & Hotel Savannah</i>	18,870,000 歐元 (港幣 161,338,500 元)
3.	位於捷克共和國的 Dolní Dvořiště 225, 38272 Dolní Dvořiště, 的 <i>Palasino Wulowitz</i>	11,260,000 歐元 (港幣 96,273,000 元)
4.	位於德國的 Am Reitpfad 4, 63500 Seligenstadt, 的 <i>Hotel Columbus</i>	5,100,000 歐元 (港幣 43,300,000 元)
5.	位於德國的 Hallenbadstraße 33, Hann. Münden 34346, District Göttingen in Lower Saxony, 的 <i>Hotel Auefeld</i>	4,700,000 歐元 (港幣 40,600,000 元)
6.	位於德國的 Bövingen 129, Much, District Rhein-Sieg in North Rhine-Westphalia, 的 <i>Hotel Kranichhöhe</i>	5,300,000 歐元 (港幣 45,500,000 元)
7.	位於奧地利的 Am Winterhafen 13., Linz, Oberösterreich (Upper Austria), 的 <i>Hotel Donauwelle</i>	5,800,000 歐元 (港幣 49,700,000 元)
總計：		<hr/> 54,990,000 歐元 (港幣 470,569,500 元) <hr/>

估值證書

貴集團於捷克共和國持作營運的物業

編號	物業	描述及年期	佔用詳情	於二零二三年 十二月三十一日 現況下的市值
1.	位於捷克共和國的 Česká Kubice 64 & Horní Folmava, 34532 Česká Kubice, 的 <i>Palasino Furth im Wald</i>	該物業包括多幅 地塊，總佔地面 積約為23,285平方 米，其上建有一座 兩層高大樓，於 一九九五年由原來 的電影院改建為娛 樂場，其他附屬區 域已於二零一四年 至二零一七年建成。 該物業的總建築面 積（「建築面積」）約 為2,747平方米。 該土地以永久產權 持有。	物業由 貴集團 用作娛樂場、餐 廳及配套辦公 室營運。	3,960,000 歐元 (港幣33,858,000元)

附註：

1. 根據Cadastral Workplace Domažlice比爾森州地籍辦公室發出的不動產業權證書第478號所有權函件，佔地面積約為3,741平方米的物業土地使用權已授予Trans World Hotels & Entertainment, a.s.，用作建設區、庭院及其他區域。
2. 根據Cadastral Workplace Domažlice比爾森州地籍辦公室發出的不動產業權證書第399號所有權函件，佔地面積約為19,544平方米的物業土地使用權已授予Trans World Hotels & Entertainment, a.s.，用作永久草地。
3. 王飛先生(皇家特許測量師學會註冊估值師)於二零二三年九月進行實地視察。
4. 吾等已獲得 貴集團的捷克共和國法律顧問所發出有關物業業權的法律意見，其中包括以下資料：
 - a. Trans World Hotels & Entertainment, a.s. 為Domažlice地籍辦公室比爾森州地籍登記處所備存有關第10/29及10/30號地皮(均為永久草地)於二零二零年十月一日登記的第399號所有權證書及有關第188/3、188/4、419、420、421、422、423、369/6、1464/1、1464/2、1465(均為其他區域)及424號建築地皮(均為建設區及庭院)於二零一三年一月二十三日登記的第478號所有權證書所載物業的法律上的擁有人；及
 - b. 物業的現有用途符合當地規劃法規及必要牌照，並已獲相關政府部門批准。

估值證書

編號	物業	描述及年期	佔用詳情	於二零二三年 十二月三十一日 現況下的市值
2.	位於捷克共和國的 Chvalovice-Hatě 198 & 199, Znojmo 669 02 & Derflice, Načeratice 的 Palasino Excalibur City & Hotel Savannah	該等物業包括數幅 地塊，佔地面積約 為74,239平方米，其 上建有一幢一層高 娛樂場大廳及一幢 三層高酒店大樓， 分別於一九九九年 及二零零八年落成。 酒店提供79間客 房、6間會議室及宴 會廳、餐廳、配套 辦公室、游泳池以 及健身中心及水療 等其他康樂設施。 酒店大樓後面建有 葡萄園及遊樂場。 該物業的總建築面 積（「建築面積」）約 為11,775平方米。 該土地以永久產權 持有。	該物業由 貴集 團用作酒店及 娛樂場營運。	18,870,000 歐元 (港幣161,338,500元)

附註：

1. 根據茲諾伊摩地籍辦公室的波希米亞地籍辦公室發出的不動產業權證書第500號所有權函件及第807號所有權證書，佔地面積約為52,704平方米的物業土地使用權已授予Trans World Hotels & Entertainment, a.s.，用作建設區、庭院、耕地及其他區域。
2. 根據茲諾伊摩地籍辦公室的波希米亞地籍辦公室發出的不動產業權證書第130號所有權函件及第310號所有權證書，佔地面積約為21,535平方米的物業土地使用權已授予Trans World Hotels & Entertainment, a.s.，用作耕地及其他區域。
3. 王飛先生(皇家特許測量師學會註冊估值師)於二零二三年九月進行實地視察。

附錄三

物業估值報告

4. 吾等已獲得 貴集團的捷克共和國法律顧問所發出有關物業業權的法律意見，其中包括以下資料：
- a. Trans World Hotels & Entertainment, a.s. 為茲諾伊摩地籍辦公室的南波西米亞地籍登記處所備存有關第333/11、339/42、339/51、339/162、1271號地皮(均為耕地)、第339/50、339/73、339/159、339/161、339/273號地皮(均為其他區域)、第339/160號地皮(建設區及庭院，其中第199號Hatě樓宇屬一部分)、第339/170號地皮(建設區及庭院，其中無登記號碼的樓宇屬一部分)以及第339/234及339/238號地皮(均為建設區及庭院，包括第198號Hatě樓宇)於一九九六年七月十八日登記的第500號所有權證書(附帶購買合約第V11 1784/1996號)所載物業的法律上的擁有人；
 - b. Trans World Hotels & Entertainment, a.s. 為茲諾伊摩地籍辦公室的南波西米亞地籍登記處所備存有關第3318、3333號地皮(均為其他區域)及3353號地皮(耕地)、第209、314號地皮(均為耕地)以及第199/1、199/2號地皮(均為其他非住宅用地)的第310號、第130號及第807號所有權證書所載物業的法律上的擁有人；及
 - c. 物業的現有用途符合當地規劃法規及必要牌照，並已獲相關政府部門批准。

估值證書

編號	物業	描述及年期	佔用詳情	於二零二三年 十二月三十一日 現況下的市值
3.	位於捷克共和國的 Dolní Dvořiště 225, 38272 Dolní Dvořiště, 的 <i>Palasino Wulowitz</i>	該等物業包括多幅 地塊，佔地面積約 為85,147平方米，其 上建有一座兩層高 娛樂場大樓，於二 零零四年落成，3間 酒店客房自二零一 零年起進行裝修。 該物業的總建築面 積（「建築面積」）約 為3,288平方米。 該土地以永久產權 持有。	該物業由 貴集 團用作娛樂場 營運。	11,260,000 歐元 (港幣96,273,000元)

附註：

1. 根據克魯姆洛夫南波西米亞地籍辦公室發出的不動產業權證書第350號所有權證書，佔地面積約為85,147平方米的物業土地使用權已授予Trans World Hotels & Entertainment, a.s.，用作建設區、庭院、耕地及其他區域。
2. 王飛先生(皇家特許測量師學會註冊估值師)於二零二三年九月進行實地視察。
3. 吾等已獲得 貴集團的捷克共和國法律顧問所發出有關物業業權的法律意見，其中包括以下資料：
 - a. Trans World Hotels & Entertainment, a.s.為克魯姆洛夫地籍辦公室的南波西米亞地籍登記處所備存有關第370號建築地皮(建設區及庭院)的第350號(包括第1806/76、1806/80(耕地)及1806/79號地皮(均為其他區域))所有權證書(在建樓宇為其一部分)(第332號所有權證書)、第373號建築地皮(建設區及庭院，包括第225號Dolní Dolní Dvořiště樓宇)、第1806/25、1806/30、1806/32、1806/33、1806/35、1806/47、1806/48、1806/49、1806/51號地皮(均為耕地)以及第1806/27、1806/29號地皮(均為其他區域)的第350號所有權證書所載物業的法律上的擁有人；及
 - b. 物業的現有用途符合當地規劃法規及必要牌照，並已獲相關政府部門批准。

估值證書

貴集團於德國持作營運的物業

編號	物業	描述及年期	佔用詳情	於二零二三年 十二月三十一日 現況下的市值
4.	位於德國的 Am Reitpfad 4, 63500 Seligenstadt, 的 <i>Hotel Columbus</i>	<p>該等物業包括數幅地塊，佔地面積約為4,548平方米，其上建有一幢四層高酒店大樓，於二零零零年落成，並於二零一二年翻新。</p> <p>酒店提供117間客房、餐廳、酒吧、會議室、泊車位以及健身室及桑拿房等康樂區域。</p> <p>該物業的總建築面積（「建築面積」）約為6,845平方米。</p> <p>該土地以永久產權持有。</p>	該物業由貴集團用作酒店營運。	5,100,000歐元 (港幣43,300,000元)

附註：

1. 根據不動產業權證書，佔地面積約4,548平方米的物業的第267及335號地皮的土地使用權已授予Trans World Hotels Germany GmbH，用作建築及休憩用地。
2. 林慧筠女士(地產及建設測量學(榮譽)理學士)擁有約3年物業估值經驗，於二零二三年九月進行實地視察。
3. 吾等已獲得貴集團的德國法律顧問所發出有關物業業權的法律意見，其中包括以下資料：
 - a. Trans World Hotels Germany GmbH為Froschhausen土地登記冊附表3099序號1所載Froschhausen區第8號地皮第267號地塊及附表3161序號1所載Froschhausen區第8號地皮第335號地塊的物業的法律上的擁有人；
 - b. 位於Am Reitpfad 4及Am Reitpfad 7, 63500 Seligenstadt的物業的佔地面積分別為3,498平方米及1,050平方米，用作建築及休憩用地；及
 - c. 物業的現有用途符合當地規劃法規及必要牌照，並已獲相關政府部門批准。

估值證書

編號	物業	描述及年期	佔用詳情	於二零二三年 十二月三十一日 現況下的市值
5.	位於德國的 Hallenbadstraße 33, Hann. Münden 34346, District Göttingen in Lower Saxony, 的 <i>Hotel Auefeld</i>	該等物業包括數幅 地塊，佔地面積約 為26,554平方米，其 上建有數幢酒店大 樓，於一九八三年 至二零零一年落成。 酒店提供70間寬敞 的雙人床客房、13 間佈置舒適的單人 床客房、8間高級客 房及2間獨立套房， 以及4個室內網球 場、2個壁球場、2 條保齡球道、健身 室及桑拿等體育設 施。 該物業的總建築面 積（「建築面積」）約 為11,379平方米。 該土地以批租土地 持有，於二零八四 年三月一日到期。	該物業由 貴集 團用作酒店營運。	4,700,000 歐元 (港幣40,600,000元)

附註：

1. 根據哥廷根縣發出的不動產業權證書，佔地面積約為26,554平方米的物業第82/19、82/17、82/16、194/4、194/6、84/18、84/16及84/12號地皮的土地使用權已授予 Trans World Hotels Germany GmbH，用作建設區、庭院、耕地及其他區域，於二零八四年三月一日屆滿。
2. 林慧筠女士(地產及建設測量學(榮譽)理學士)擁有約3年物業估值經驗，於二零二三年九月進行實地視察。
3. 吾等已獲得 貴集團的德國法律顧問所發出有關物業業權的法律意見，其中包括以下資料：
 - a. Trans World Hotels Germany GmbH 為 Gimte 土地登記冊附表1172序號1所載的 Gimte 區第4號地皮第82/19、82/17、82/16、194/4、194/6、84/18、84/16號地塊及世襲土地登記冊附表1011序號1所載 Gimte 區第4號地皮第84/12號地塊的物業的法律上的擁有人；
 - b. 附註第3(a)項所述所有物業的總佔地面積為26,554平方米，用作建築及休憩用地；及
 - c. 物業的現有用途符合當地規劃法規及必要牌照，並已獲相關政府部門批准。

估值證書

編號	物業	描述及年期	佔用詳情	於二零二三年 十二月三十一日 現況下的市值
6.	位於德國的 Bövingen 129, Much, District Rhein-Sieg in North Rhine-Westphalia, 的 <i>Hotel Kranichhöhe</i>	該等物業包括兩幅 地塊，佔地面積約 為24,175平方米， 其上建有數幢酒店 大樓，於一九九一 年至一九九二年落 成。最近翻新分別 於二零零九年及二 零一七年進行。 整間酒店由一幢三 層高的主樓、一幢 一層高的大樓及一 幢兩層高的康樂大 樓組成。酒店合共 擁有107間客房，並 設有酒吧、室內及 室外桑拿、排球場 等康樂設施。 該物業的總建築面 積（「建築面積」）約 為12,009平方米。 該土地以永久產權 持有。	該物業由 貴集 團用作酒店營運。	5,300,000 歐元 (港幣45,500,000元)

附註：

1. 根據 Rhein-Sieg-Kreis Katasteramt 發出的不動產業權證書，佔地面積約為24,175平方米的物業第286、344、346及345號地塊的土地使用權已授予 Trans World Hotels Germany GmbH，主要用作建築及休憩用地、商貿及經濟以及康樂空間。
2. 林慧筠女士(測量學(榮譽)理學士)擁有約3年物業估值經驗，於二零二三年九月進行實地視察。
3. 吾等已獲得 貴集團的德國法律顧問所發出有關物業業權的法律意見，其中包括以下資料：
 - a. Trans World Hotels Germany GmbH 為 F Gerlinghausen 土地登記冊附表531序號1所載 Gerlinghausen 區第4號地皮第286號地塊及附表592序號1所載 Gerlinghausen 區第4號地皮第346、344及345號地塊的物業的法律上的擁有人；
 - b. 位於 Siegburg 的物業 *Hotel Kranichhöhe* 的佔地面積為24,175平方米，用作建築及休憩用地、商貿及經濟以及康樂空間；及
 - c. 物業的現有用途符合當地規劃法規及必要牌照，並已獲相關政府部門批准。

估值證書

貴集團於奧地利持作營運的物業

編號	物業	描述及年期	佔用詳情	於二零二三年 十二月三十一日 現況下的市值
7.	位於奧地利的 Am Winterhafen 13., Linz, Oberösterreich (Upper Austria), 的 <i>Hotel Donauwelle</i>	<i>Hotel Donauwelle</i> 為四星級酒店，佔 地面積約為5,195平 方米，其上的建築 物於一九九五年前 後落成。最近翻新 分別於二零一四年 及二零一七年進行。 該物業為一幢六層 高大樓(不包括地 下一層)，擁有水 療／按摩室、健身 中心及酒吧等多項 康樂設施。 酒店提供176間客 房、泊車位、餐廳、 酒吧以及室內桑 拿、蒸氣浴、休憩 室、健身室及會議 室等康樂區域。 該物業的總建築面 積(「建築面積」)約 為10,782平方米。 該土地以租賃協議 持有，根據附註3b 及3c於二零六一年 十二月三十一日到 期。	該物業由 貴集 團用作酒店營運。	5,800,000 歐元 (港幣49,700,000元)

附註：

1. 該樓宇的業主為Trans World Hotel Austria GmbH。
2. 王飛先生(皇家特許測量師學會註冊估值師)於二零二三年九月進行實地視察。
3. 吾等已獲得 貴集團的奧地利法律顧問所發出有關物業業權的法律意見，其中包括以下資料：
 - a. Trans World Hotels Austria GmbH. (TWH) 為第1563/2及1624號地塊上的樓宇的法律上的擁有人；

附錄三

物業估值報告

- b. 原先由獨立第三方ID International Deal Fehlinger KG (作為出租人)與Ipla Ges. m.b.H (作為承租人)所訂立日期為一九九一年十一月十六日的租賃協議根據ID International Deal Fehlinger KG 與TWHA所訂立日期為一九九一年十一月十六日的租賃協議向TWHA轉讓，並經Willi Fehlinger與TWHA於TWHE及TWHG收購TWHA股份時所訂立日期為一九九一年十二月二十日及一九九四年九月二十一日／一九九五年二月二日及二零一七年的協議修訂；
- c. 租賃期限不受限制，惟出租人不得於二零六一年十二月三十一日前終止租賃；及
- d. 物業的現有用途符合當地規劃法規及必要牌照，並已獲相關政府部門批准。