

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公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份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。



**英皇集團（國際）有限公司\***  
**Emperor International Holdings Limited**

(於百慕達註冊成立之有限公司)  
(股份代號: 163)

**須予披露交易**  
**收購 APEX DELIGHT HOLDINGS LIMITED 之全部權益**

董事會欣然宣佈，於 2015 年 2 月 26 日，買方（本公司之間接全資附屬公司）與賣方（為獨立第三方）就待售股份及待售貸款之買賣而訂立諒解備忘錄。代價總額包含(a)該物業之代價 683,000,000 港元及(b)與該物業有關的應收款之代價約 64,000,000 港元（按一元算一元基準）。

由於該交易之適用百分比率超過 5% 但少於 25%，根據上市規則第 14 章規定，該交易構成本公司之須予披露交易，並須遵守匯報及公告之規定，惟可獲豁免股東批准規定。

## 簡介

董事會欣然宣佈，於 2015 年 2 月 26 日，買方（本公司之間接全資附屬公司）與賣方（為獨立第三方）就待售股份及待售貸款之買賣而訂立諒解備忘錄。代價總額包含(a)該物業之代價 683,000,000 港元及(b)與該物業有關的應收款之代價約 64,000,000 港元（按一元算一元基準）。

## 日期為 2015 年 2 月 26 日之諒解備忘錄

賣方：賣方為於英屬處女群島註冊成立的公司。根據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，賣方及其最終實益擁有人為獨立第三方

\* 僅供識別之用

買方： Rich Famous Investments Limited，為本公司之間接全資附屬公司

## 將收購之資產

- (i) 待售股份，代表 Apex Delight 之全部已發行及繳足股本；及
- (ii) 待售貸款，代表截至交易完成日期 Apex Delight 結欠及應付賣方之全部貸款。

## Apex Delight 之資料

Apex Delight 為一間投資控股公司及為於英屬處女群島註冊成立之有限公司，其全部已發行及繳足股份為 1 股普通股，由賣方持有。Apex Delight 為國崙（將於交易完成日期或之前為該物業唯一登記及實益擁有人）全部股本之登記及實益擁有人。除擁有國崙外，Apex Delight 並無營運其他業務。

該物業為一幢位於香港灣仔，樓高 13 層之住宅和商業綜合大樓，總樓面面積約 26,207 平方呎。

Apex Delight 及其附屬公司於 2014 年 12 月 31 日之未經審核綜合資產總值及綜合資產淨值分別約為 374,800,000 港元及 4,700,000 港元。於 2014 年 12 月 31 日，Apex Delight 結欠及應付賣方之貸款金額約 369,000,000 港元。

Apex Delight 於截至 2013 年 12 月 31 日止及 2014 年 12 月 31 日止兩個年度未經審核之綜合財務資料列載如下：

	截至 2014 年 12 月 31 日止年度 (未經審核) 千港元	截至 2013 年 12 月 31 日止年度 (未經審核) 千港元
營業額	188	-
稅前純利 / (虧蝕)	5,731	(28)
稅後純利 / (虧蝕)	4,789	(28)

## 代價及付款條款

根據諒解備忘錄，待售股份及待售貸款之總代價包含(a)收購該物業之代價 683,000,000 港元及(b)購入應收款之代價約 64,000,000 港元（按一元算一元基準），並需按以下方式支付予賣方：

- 金額為 10,000,000 港元之初步按金，於簽署諒解備忘錄時買方已支付予作為代管人之賣方律師；

- 金額為 58,300,000 港元之另一期按金，買方將於簽署正式協議（如有）或盡職調查最後一日（兩者以較早日期為準）支付予作為代管人之賣方律師；及
- 餘額 678,700,000 港元，將由買方於交易完成時支付予賣方。

代價將從本集團內部資源撥付。

該物業及應收款之各自代價均由各方按公平原則磋商，並分別參考港島同區類似物業之現行市值及應收款於 2014 年 12 月 31 日之賬面值而釐定。

## 交易完成

根據諒解備忘錄，交易完成日期為 2015 年 6 月 15 日或賣方和買方以書面同意之其他日期，惟交易完成日期不可遲於 2015 年 12 月 31 日。

交易完成時，Apex Delight 及其附屬公司將由買方全資擁有及成為本公司之間接全資附屬公司。

## 該交易之原因

本公司為一家投資控股公司，而其附屬公司於大中華區及海外從事物業投資、物業發展及酒店業務。買方為本公司之間接全資附屬公司，將只用作持有 Apex Delight。

該物業位於灣仔駱克道，為港島區核心商業零售區的策略據點。附近一帶各國特色食肆林立，同時為飲食與娛樂兼備的旺區。加上沙中線之興建，董事會認為該地區發展潛力非常強勁。於過去兩年，本集團積極羅致同區物業。董事會認為該交易有助本集團提升旗下灣仔物業佔整體物業組合的比例，並期望該區一帶之物業也可相互產生協同效應。

董事會亦認為，該交易之條款及條件為一般商業條款，誠屬公平合理，符合本公司及其股東之整體利益。

## 一般資料

由於該交易之適用百分比率超過 5%但低於 25%，根據上市規則第 14 章，該交易構成本公司之須予披露交易，並須遵守申報及公告規定，惟可獲豁免遵守股東批准規定。

## 於本公告採用之詞彙

於本公告中，除文義另有所指外，以下詞語具有下列涵義：

「Apex Delight」	指	Apex Delight Holdings Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為國崙全部股本之登記及實益擁有人
「國崙」	指	國崙有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為 Apex Delight 之直接全資附屬公司
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	英皇集團(國際)有限公司，於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所上市
「交易完成」	指	該交易根據諒解備忘錄或正式協議（如有的話）收購之完成
「董事」	指	本公司董事
「正式協議」	指	賣方及買方就收購買賣待售股份及待售貸款可能簽訂之正式買賣協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士（定義見上市規則）之第三方
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「諒解備忘錄」	指	於 2015 年 2 月 26 日賣方及買方就待售股份及待售貸款之買賣而簽訂具法律約束力之諒解備忘錄
「該物業」	指	香港灣仔駱克道 75-79 號

「買方」	指	Rich Famous Investments Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的公司，為本公司之間接全資附屬公司
「應收款」	指	於 Apex Delight 綜合賬目中一項與該物業有關為數約 64,000,000 港元之應收款
「待售貸款」	指	於交易完成日期 Apex Delight 結欠及應付賣方之全部貸款
「待售股份」	指	1 股普通股每股\$1 美元，為 Apex Delight 之全部已發行及繳足股本
「股份」	指	本公司股本中每股面值 0.01 港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「該交易」	指	由買方收購待售股份及待售貸款
「賣方」	指	諒解備忘錄下之賣方，一家於英屬處女群島註冊成立的公司
「%」	指	百分比
「平方呎」	指	平方呎

承董事會命  
英皇集團(國際)有限公司  
主席  
陸小曼

香港，2015年2月27日

於本公告發表日期，董事會成員為 :-

非執行董事: 陸小曼女士

執行董事: 黃志輝先生  
范敏嫦女士  
張炳強先生

獨立非執行董事: 廖慶雄先生  
鄭嘉裕女士  
黃德明先生