

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**  
**收購目標公司之全部權益**

董事會欣然宣佈，於2017年1月10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買賣協議，代價總額為515,000,000港元，其需按目標公司於完成日期之綜合流動資產及所有綜合負債（待售貸款除外）之淨值作調整。

待售股份代表目標公司之全部股權。目標集團之主要資產為該等物業，即位於香港西摩道1號輝煌臺地下及地下低層之12間零售商舖，總建築面積約為13,173平方呎。

由於該收購之其中一個適用百分比率超過5%但少於25%，根據上市規則第14章，該收購構成本公司之一項須予披露交易，並須遵守公告規定，惟可獲豁免股東批准之規定。

## 簡介

董事會欣然宣佈，於2017年1月10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買賣協議，代價總額為515,000,000港元，其需按目標公司於完成日期之綜合流動資產及所有綜合負債（待售貸款除外）之淨值作任何調整。

## 於2017年1月10日訂立之買賣協議

### 訂約方

賣方： 恒基兆業地產有限公司，為一間於香港註冊成立之有限公司。賣方為一間投資控股公司。

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。

買方： New Prominent Limited，為本公司之間接全資附屬公司

### 將收購之資產

買方將收購之資產為待售股份及待售貸款。

待售股份代表目標公司之全部股權。

待售貸款代表目標集團於完成日期結欠賣方之全部貸款。

目標集團之主要資產為該等物業，其詳情載於下文「目標公司之資料」一段。

### 目標公司之資料

目標公司為一間於香港註冊成立之有限公司，並為一間物業持有及投資控股公司，其全部已發行及繳足股份為1,000股普通股，由賣方實益擁有。Gesund為一間於香港註冊成立之有限公司，並為一間物業持有公司，其全部已發行及繳足股份為2股普通股，由目標公司持有。目標公司及Gesund合法及實益共同擁有該等物業，分別持有64.58%及35.42%權益。於本公告日期，除持有該等物業外，目標集團並無其他業務營運。

該等物業為位於香港西摩道1號輝煌臺地下及地下低層之12間零售商舖，總建築面積約為13,173平方呎。該等物業由目標集團持有為投資物業作出租用途。

基於由賣方所提供之財務資料，目標公司於2016年11月30日之未經審核綜合資產總值及未經審核綜合資產淨值分別約為407,778,000港元及292,209,000港元。

目標公司及Gesund於截至2016年11月30日止11個月及截至2015年12月31日及2014年12月31日止兩個年度之財務資料載列如下：

	截至 2016 年 11 月 30 日止 11 個月		截至 2015 年 12 月 31 日止 年度		截至 2014 年 12 月 31 日止 年度	
	目標公司 (未經審核) 千港元	Gesund (未經審核) 千港元	目標公司 (經審核) 千港元	Gesund (經審核) 千港元	目標公司 (經審核) 千港元	Gesund (經審核) 千港元
收入	10,385	5,777	12,234	5,756	21,244	6,403
稅前純利	12,442	6,259	12,022	4,522	33,277	11,880
稅後純利	10,925	5,524	10,585	3,906	31,650	11,156

### 代價及付款條款

該收購之總代價為515,000,000港元，其需於完成日期透過加入目標公司之綜合流動資產及扣除目標公司之所有綜合負債（待售貸款除外）作調整。該代價由各方按公平原則磋商，並參考港島同區類似物業之現行市值而釐定。

根據買賣協議，該收購之代價已／將以下方式支付予賣方：

- (i) 51,500,000港元之首筆按金已由買方於簽署買賣協議時支付；
- (ii) 進一步按金51,500,000港元須由買方於2017年2月10日或之前支付；及
- (iii) 餘額須由買方於完成時支付。

該收購之代價從本集團內部資源撥付。

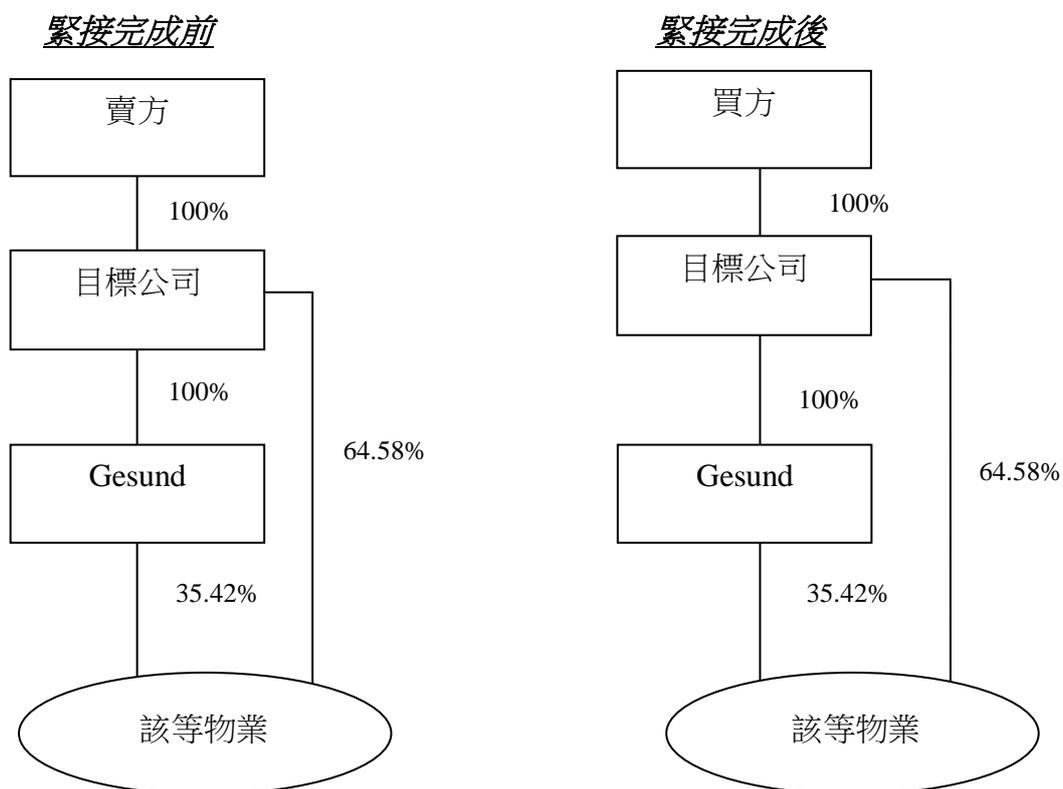
### 完成

根據買賣協議，完成將於2017年7月10日正午12:00時前或賣方與買方以書面同意之有關其他日期進行。

於完成時，賣方須向買方分別轉讓及指讓待售股份及待售貸款，兩者均不附帶產權負擔。於完成後，目標公司及Gesund將由買方全資擁有，並成為本公司之間接全資附屬公司。

## 目標集團之股權及公司架構

下文載列目標集團於緊接完成前及後的股權及公司架構：



### 該收購之原因

本公司為一間投資控股公司，而其附屬公司於大中華區及海外主要從事物業投資、物業發展及酒店業務。買方為本公司之間接全資附屬公司及主要從事投資控股。

該物業位於港島傳統豪宅地區一半山區。由於豪宅區居民之購買力具抗跌力，且半山區之零售商舖之供應有限，對傳統豪宅區店舖之租賃需求維持強勁。該收購再次展示本集團提升其商業店舖佔物業投資組合比例之決心。由於該物業位置優越，董事會對其未來租金回報之潛力抱有信心。

董事會認為，該收購之條款及條件為一般商業條款，誠屬公平合理並符合本公司及其股東之整體利益。

## 一般資料

由於該收購之其中一個適用百分比率超過5%但少於25%，根據上市規則第14章，該收購構成本公司之一項須予披露交易，並須遵守公告規定，惟可獲豁免股東批准之規定。

## 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：

「該收購」	指 買方根據買賣協議向賣方收購待售股份及待售貸款
「買賣協議」	指 賣方與買方就該收購於2017年1月10日訂立之買賣協議
「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
「完成」	指 該收購根據買賣協議之完成
「完成日期」	指 2017年7月10日或賣方與買方以書面同意之有關其他日期
「關連人士」	指 具有上市規則所賦予之涵義
「董事」	指 本公司董事
「本集團」	指 本公司及其附屬公司
「Gesund」	指 Gesund Investment Company Limited，一間於香港註冊成立之有限公司，其擁有該等物業之35.42%權益
「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
「該等物業」	指 位於香港西摩道1號輝煌臺地下及地下低層之12間零售商舖，總建築面積約為13,173平方呎
「買方」	指 <b>New Prominent Limited</b> ，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，並為本公司之間接全資附屬公司
「待售股份」	指 目標公司股本中之1,000股普通股，為其全部已發行及繳足股份
「待售貸款」	指 為目標公司及 <b>Gesund</b> 於完成日期結欠賣方之全部貸款
「股東」	指 本公司股本中每股面值0.01港元之普通股持有人
「平方呎」	指 平方呎
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指 <b>Uhray Investment Limited</b> ，一間於香港註冊成立之有限公司，與其全資附屬公司 <b>Gesund</b> 合共擁有該等物業之100%權益
「目標集團」	指 目標公司及 <b>Gesund</b>
「賣方」	指 恒基兆業地產有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，並為目標公司之唯一實益擁有人，其股份於聯交所上市（股份代號：12）

「%」

指 百分比

承董事會命  
英皇集團（國際）有限公司  
主席  
陸小曼

香港，2017年1月10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： 鄭嘉裕女士  
黃德明先生  
陳漢標先生