

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）

主要交易
收購兩間於盧森堡大公國註冊成立之公司
之全部股權

收購事項

董事會欣然宣佈，於2017年1月23日，買方（本公司之間接全資附屬公司）、本公司、賣方及賣方擔保人（均為獨立第三方）訂立買賣協議以出售及購買銷售股份，代價相當於成交日資產淨值、集團內公司間債務及外部債務之總和。代價將約為260,000,000英鎊（相當於約2,561,000,000港元）。

銷售股份為目標公司之全部股權。目標集團之主要資產為該物業，該物業為一幢集合零售商舖、辦公物業及租賃式公寓的綜合性大樓，名為Ampersand大廈，位於英國倫敦牛津街(Oxford Street)111-125號、沃德街(Wardour Street)178號及浩倫街(Hollen Street)15號(W1F8ZZ)，總樓面面積約為90,999平方呎。

上市規則之涵義

由於有關收購事項之一項適用百分比率（定義見上市規則第14章）超過25%但低於100%，故根據上市規則第14章，收購事項構成本公司之一項主要交易，並須遵守公告及股東批准之規定。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於收購事項中擁有重大權益。因而，倘本公司召開批准收購事項之股東大會，概無股東須放棄投票。根據上市規則第14.44條，本公司已從英皇集團(國際)控股有限公司（即本公司控股股東，其於本公告日期持有2,747,610,489股股份，佔本公司已發行股本約74.71%）取得批准收購事項之股東書面批准，以取代舉行股東大會。因此，本公司毋須就此召開股東特別大會。

*僅作識別之用

一般資料

根據上市規則第14.41(a)條，一份載有（其中包括）(i) 有關買賣協議之資料；(ii) 有關目標集團之進一步資料；(iii) 本集團之未經審核備考財務資料（假設完成已落實）；及(iv) 該物業之估值報告及上市規則所規定之其他資料之通函將寄發予股東。為有充足時間編製將載入通函之資料，該通函預期將於2017年2月28日或之前寄發予股東。

買賣協議

根據買賣協議，賣方已同意按買賣協議之條款向買方出售及轉讓且買方已同意按相關條款收購目標公司之全部股權。

日期： 2017年1月23日

賣方： 培新（倫敦）有限公司，一間於香港註冊成立之公司，主要從事投資控股。

賣方擔保人： 培新控股有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為賣方之唯一股東。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，賣方、賣方擔保人及其最終實益擁有人為獨立第三方。

買方： 宏標集團有限公司，一間於香港註冊成立之公司，為本公司之間接全資附屬公司。於本公告日期，買方並沒有任何業務營運。

買方擔保人： 本公司

將予收購之資產： 銷售股份，即目標公司之全部股權。

目標集團之主要資產為該物業，其詳情載於下文「有關目標集團之資料」一段。

代價及付款條款

收購事項之代價相當於(i) 應付賣方之成交日資產淨值、(ii) 應付賣方擔保人之集團內公司間債務及(iii) 應付貸款人之外部債務之總和，及將按以下方式以現金支付：—

- (i) 成交日資產淨值將按以下方式支付予賣方：
 - (a) 買方已向賣方律師（作為按金保管人）支付初步按金26,000,000英鎊；
 - (b) 成交日完成資產淨值之剩餘款項將於完成時支付予賣方。
- (ii) 於完成時集團內公司間債務應付予賣方擔保人；及
- (iii) 於完成時外部債務應付予貸款人。

代價乃由訂約方經公平磋商並以一名獨立估值師於2017年1月19日對該物業所作之估值260,000,000英鎊為基礎。代價已/將以本集團內部資源撥資。

擔保

賣方擔保人無條件及不可撤銷向買方擔保，賣方妥當及準時履行並遵守其依據或根據買賣協議須履行及遵守之全部責任。

本公司作為買方擔保人無條件及不可撤銷向賣方擔保，買方妥當及準時履行並遵守其依據或根據買賣協議須履行及遵守之全部責任。

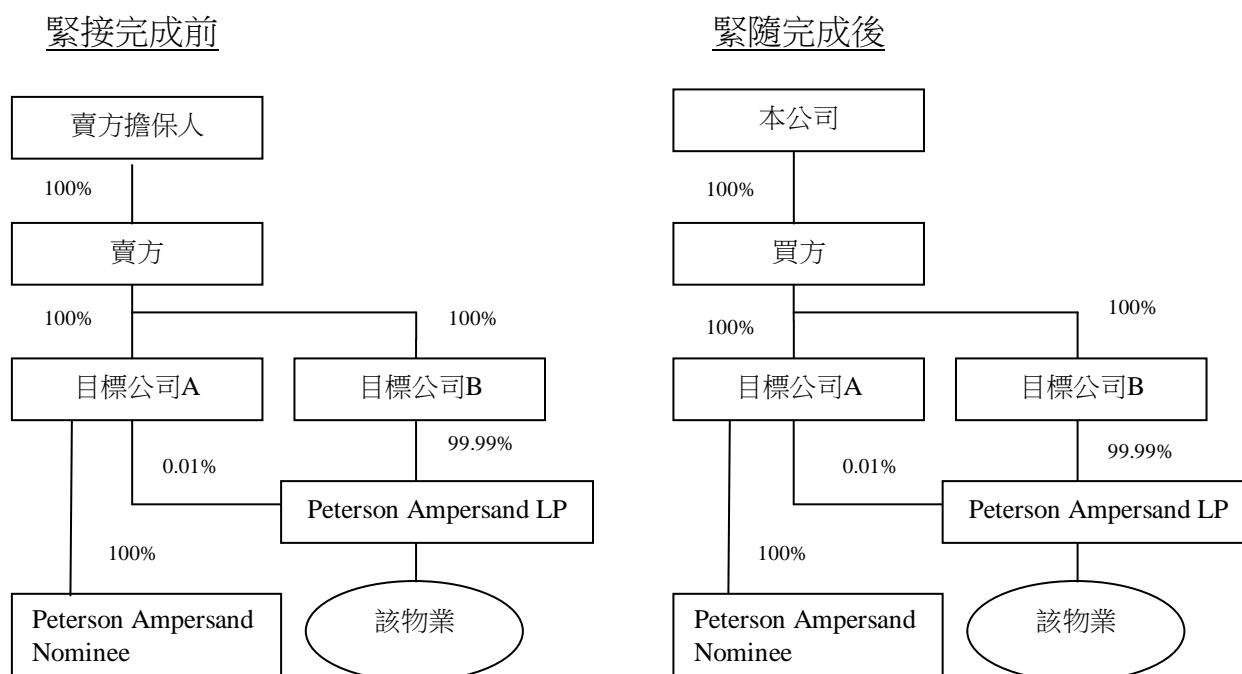
完成

完成將於2017年6月14日，或賣方及買方可能書面協定之其他地點、時間或日期落實。

於完成時，賣方將向買方轉讓無產權負擔之銷售股份。

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緊隨完成後的股權及公司架構：



有關目標集團之資料

目標公司於盧森堡大公國註冊成立，其主要資產為於附屬公司及透過附屬公司所投資之該物業。於本公告日期，目標集團除擁有該物業外，並無其他業務營運。

該物業位於英國倫敦牛津街(Oxford Street)111-125號、沃德街(Wardour Street)178號及浩倫街(Hollen Street)15號 (W1F8ZZ)，為一幢集合零售商舖、辦公物業及租賃式公寓組成之八層（連地庫）永久業權綜合性大樓，名為Ampersand大廈，總樓面面積約為90,999平方呎。該物業由Peterson Ampersand LP全資擁有，為作租賃用途的投資物業。Peterson Ampersand LP由目標公司A及目標公司B分別持有0.01%及99.99%。

根據賣方提供之資料，Peterson Ampersand LP之財務資料載列如下。預期Peterson Ampersand LP與目標集團之業績將並無重大差異。目標集團之財務資料將併入將寄發予股東之通函內。

	於2016年9月30日 (未經審核) 千英鎊	
資產總值	223,200	
資產淨值	106,274	

	截至2015年12月31日止 年度 (經審核) 千英鎊	截至2014年12月31日 止年度 (經審核) 千英鎊
稅前溢利淨額	34,264	83,426
稅後溢利淨額	34,264	83,426

收購事項之原因

本公司為一間投資控股公司，而其附屬公司主要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。

本集團之投資物業主要為位於優越地段的優質零售地舖及商業大廈。該物業鄰近托特納姆法院路(Tottenham Court Road)橫貫鐵路發展項目，位於倫敦熱門的商業及購物區，人流如鯽。收購事項符合本集團的策略重心，以整幢形式購入長期受零售及辦公室租戶垂青的優質資產，為難得之機遇。本集團相信該物業將提供穩健的租金收入來源，並透過積極的資產管理實現長遠的增長潛力。

於2015年，本集團收購倫敦牛津街(Oxford Street)兩幢零售及辦公樓，首次將其據點延伸至大中華以外區。收購事項有助於本集團鞏固於海外市場之據點，並將進一步使其物業組合的地域分佈更多元化。

董事會認為，收購事項之條款及條件乃按一般商業條款訂立，屬公平合理並符合本公司及其股東之整體利益。

上市規則之涵義

由於有關收購事項之一項適用百分比率（定義見上市規則第14章）超過25%但低於100%，故根據上市規則第14章，收購事項構成本公司之一項主要交易，並須遵守公告及股東批准之規定。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於收購事項中擁有重大權益。因而，倘本公司召開批准收購事項之股東大會，概無股東須放棄投票。根據上市規則第14.44條，本公司已從英皇集團(國際)控股有限公司（即本公司控股股東，其於本公告日期持有2,747,610,489股股份，佔本公司已發行股本約74.71%）取得批准收購事項之股東書面批准，以取代舉行股東大會。因此，本公司毋須就此召開股東特別大會。

一般資料

根據上市規則第14.41(a)條，一份載有（其中包括）(i)有關買賣協議之資料；(ii)有關目標公司及該物業之進一步資料；(iii)本集團之未經審核備考財務資料（假設完成已落實）；及(iv)該物業之估值報告及上市規則所規定之其他資料之通函將寄發予股東。為有充足時間編製將載入通函之資料，該通函預期將於2017年2月28日或之前寄發予股東。

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：

「收購事項」	指	買方根據買賣協議收購銷售股份
「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	收購事項根據買賣協議之完成

「成交日資產淨值」	指	目標集團於完成時之未經審核合併資產淨值，而非流動資產（包括該物業）之價值已協定為260,000,000英鎊
「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
「產權負擔」	指	任何申索、期權、押記（固定或浮動）、按揭、留置權、質押、權益、產權負擔、收購權、優先購買權、優先權、所有權保留安排或任何其他第三方權利、或任何類別之任何其他抵押權益或設定以上任何一項之任何協議
「外部債務」	指	目標集團於完成時結欠一間財務機構（為貸款人）之全部未償還負債及責任
「英鎊」	指	英鎊，英國法定貨幣
「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）且與彼等概無關連之第三方
「集團內公司間債務」	指	目標集團於完成時結欠賣方擔保人之全部未償還負債
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「Peterson Ampersand LP」	指	Peterson Ampersand Limited Partnership ，一間於英國註冊成立的有限責任合夥企業，目標公司A及目標公司B為其合夥人
「Peterson Ampersand Nominee」	指	Peterson Ampersand Nominee Limited ，一間於英國註冊成立的私人有限公司，並為目標公司A的直接全資附屬公司

「該物業」	指	位於英國倫敦牛津街 (Oxford Street) 111-125號、沃德街 (Wardour Street) 178 號及浩倫街 (Hollen Street) 15 號之 Ampersand 大廈(W1F8ZZ)
「買方」	指	宏標集團有限公司，於香港註冊成立之公司，為本公司之間接全資附屬公司
「買賣協議」	指	賣方、賣方擔保人、買方及本公司就出售及購買銷售股份於2017年1月23日訂立之協議
「銷售股份」	指	目標公司之全部股本權益
「賣方擔保人」	指	培新控股有限公司，於香港註冊成立之有限責任公司
「賣方」	指	培新（倫敦）有限公司，買賣協議項下之賣方，為於香港註冊成立之有限責任公司，為賣方擔保人之全資附屬公司
「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
「附屬公司」	指	Peterson Ampersand LP及Peterson Ampersand Nominee
「目標公司」	指	目標公司A及目標公司B
「目標公司A」	指	Peterson Ampersand General Partner S.à r.l.，一間私人有限責任公司，於盧森堡大公國註冊成立，為賣方之全資附屬公司
「目標公司B」	指	Peterson Ampersand S.à r.l.，一間私人有限責任公司，於盧森堡大公國註冊成立，為賣方之全資附屬公司
「目標集團」	指	目標公司及附屬公司
「英國」	指	大不列顛及北愛爾蘭聯合王國

「%」 指 百分比

「平方呎」 指 平方呎

在本公告內，英鎊兌港元之換算乃以1.00英鎊兌9.85港元之概約匯率為根據。有關換算不應視作有關款額已予、可能已予或可予按任何特定匯率兌換或可進行兌換。

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23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