

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，概不對因本公告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。



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)

(1) 須予披露及關連交易
出售 PRESTIGE GOLD INVESTMENT LIMITED 之全部股權
及
(2) 終止住所合約

緒言

董事會宣佈，於 2018 年 3 月 29 日，賣方已與買方訂立買賣協議，內容有關買賣(a) Prestige Gold 之全部股權及(b)待售貸款。於完成時，住所合約將告終止。

上市規則之涵義

根據上市規則第 14A 章，買方為本公司之關連人士；因此，買賣協議構成本公司之關連交易。由於出售事項涉及之適用百分比率高於 5%但低於 25%，而代價總額超過 10,000,000 港元，根據上市規則第 14 章及第 14A 章，出售事項構成本公司之須予披露及關連交易，須遵守上市規則項下匯報、公告及獨立股東批准之規定。本公司須就終止住所合約遵守上市規則第 14A.35 條有關公告之規定。

本公司已成立一個由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會，以向獨立股東就買賣協議之條款及其項下擬進行之交易提供意見。本公司亦將委任獨立財務顧問，以向獨立董事委員會及獨立股東就此提供意見。

一般資料

本公司將於 2018 年 4 月 25 日或之前向股東寄發一份通函，其中包括(i)出售事項之進一步資料；(ii)一份由獨立董事委員會就出售事項發出之函件；(iii)一份由獨立財務顧問就出售事項致獨立董事委員會及獨立股東之函件；(iv)該物業估值報告；及(v)一份召開股東特別大會通告之通函。

緒言

董事會宣佈，於 2018 年 3 月 29 日，賣方已與買方訂立買賣協議。據此，賣方已有條件同意出售及買方已有條件同意收購(a)Prestige Gold 之全部股權及(b)待售貸款。

日期為 2018 年 3 月 29 日之買賣協議

賣方: 英皇企業，本公司之間接全資附屬公司

買方: Future Blossom，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為 AY Trust之間接全資附屬公司

將出售之資產

根據買賣協議，賣方已有條件同意出售及買方已有條件同意收購(a) Prestige Gold 之全部股權（即 100 股普通股）及(b) Prestige Gold 結欠及應付賣方之待售貸款。

代價及付款條款

買方就出售事項應付予賣方之代價為 828,000,000 港元，及須按以下方式支付：

- 82,800,000 港元之按金將由買方於簽署買賣協議時支付予賣方；
- 745,200,000 港元之餘額將由買方於完成時支付予賣方。

代價將由買方以現金存入賣方之銀行賬戶或賣方與買方可能另行協定之有關其他方式支付。

代價可參考完成賬目作出以下調整：

- (a) 按完成賬目所示出售公司之任何及所有負債金額（包括應計開支及遞延稅項，不包括待售貸款）作出扣減；及
- (b) 按完成賬目所示出售公司之以下資產（為避免疑問，不包括該物業、裝置及設備）（如有）總額作出增加：
 - (i) 涵蓋自完成日期（不包括該日）後期間有關該物業之預付管理費、差餉、地租（如有）、保險費及其他支出；

- (ii) 可退還及存續管理費按金以及就有關機構或供應商向該物業供應任何水電或服務而支付之水電費按金；及
- (iii) 出售公司於完成日期之其他應收款項。

代價由本公司與買方經公平磋商後按一般商業條款釐定，並已參考(i)獨立專業估值師於2018年3月29日作出之該物業估值810,000,000港元；(ii)該物業於2018年2月28日之賬面值約690,000,000港元；(iii)於2018年2月28日，賣方應收Prestige Gold之貸款金額約188,800,000港元，及(iv)倘該物業之賬面值由690,000,000港元調整至810,000,000港元，Prestige Gold於2018年2月28日之未經審核資產淨值約623,600,000港元。

先決條件

出售事項須待以下先決條件獲達成後，方告完成：

- (a) 買方已完成其就Prestige Gold之業務、財務、法律及所有方面（不包括該物業之業權）之盡職審查，並信納其結果；
- (b) 賣方已根據物業轉易及財產條例（香港法例第219章）第13條證明對該物業具良好之所有權及根據物業轉易及財產條例（香港法例第219章）第13A條向買方交付業權契據及文件；及
- (c) 獨立股東於股東特別大會上批准買賣協議項下擬進行之交易。

完成

倘任何條件未能於2018年7月31日(或訂約方可能協定之有關其他日期)之前獲達成，則買賣協議訂約方概無義務執行買賣協議，而買賣協議將不再具有任何效力（惟因先前違反買賣協議而產生之申索除外）。待上述先決條件獲達成後（或經買方豁免，惟上述條件(c)除外），出售事項將於上述最後一項未完成先決條件獲達成後五個營業日內完成。

緊接完成後，出售公司將不再為本公司之附屬公司，及本公司將不再於出售公司擁有任何股權。

出售公司及該物業之資料

出售公司之財務資料

於本公告日期，Prestige Gold為賣方之直接全資附屬公司。Prestige Gold為一間投資控股公司，僅旨在持有該物業之權益。

下文載列 Prestige Gold 於截至 2016 年及 2017 年 3 月 31 日止年度之經審核純利（除稅前後）：

	截至 2017 年 3 月 31 日止年度 港元 (經審核)	截至 2016 年 3 月 31 日止年度 港元 (經審核)
除稅前溢利／（虧損）	251,961,020	(27,530,238)
除稅後溢利／（虧損）	251,657,451	(27,917,747)

Prestige Gold 於截至 2016 年及 2017 年 3 月 31 日止各年度收取本公司同系附屬公司租金 8,400,000 港元，作為因楊博士擔任本集團顧問而向楊博士及其聯繫人（包括陸小曼女士）提供住所。溢利及虧損主要受該物業之公允價值變動所影響。

Prestige Gold 於 2018 年 2 月 28 日之未經審核資產淨值約為 506,700,000 港元，而該物業之賬面值為 690,000,000 港元。

有關該物業之資料

位於香港淺水灣及於土地註冊處註冊為鄉郊建屋地段第 889 號之土地或地塊，連同建於其上稱為麗景道 2 號，總實用面積約為 6,716 平方呎之宅院及樓宇。該物業自 1991 年起由本集團全資擁有作自用物業。根據住所合約，就楊博士向本集團提供顧問服務，該物業用作為楊博士及其聯繫人之住所。

出售事項之財務影響及所得款項用途

於完成時，本公司將不再持有出售公司之任何股權，及出售公司將不再為本公司之附屬公司。

估計出售事項將產生未經審核收益約 790,000,000 港元。有關估計未經審核收益乃參考(i)出售事項之代價；(ii)出售公司於 2018 年 2 月 28 日之未經審核資產淨值約 40,000,000 港元（包括該物業、裝置及設備記錄於綜合賬目內之賬面值約 37,700,000 港元）；及(iii)出售事項附帶之所有有關開支而計算。

上述估計僅作說明用途，並不代表本集團於完成後之財務狀況，其須待本公司之核數師審閱及確認。

出售事項之部分所得款項將用於償還該物業於完成時之所有尚未償還銀行貸款，餘額將用作一般營運資金及本集團未來業務發展。

住所合約之終止

根據住所合約，本集團就楊博士向本集團提供顧問服務而向楊博士及其聯繫人提供免費住所，彼等可於 2017 年 4 月 1 日至 2020 年 3 月 31 日期間獨家使用及佔用該物業。待完成作實，住所合約將自完成日起結束及失效。

終止住所合約及出售事項之理由及裨益

本公司為一家投資控股公司，而其附屬公司主要在大中華區及海外從事物業投資、物業發展及酒店業務。

董事認為出售事項乃本公司按合理回報將該物業的投資變現之良機。出售事項之所得款項淨額約 827,000,000 港元，將為本集團改善財務狀況。

董事亦認為，買賣協議項下之交易及終止住所合約乃按一般商業條款進行，屬公平合理，並符合本公司及股東整體之利益（惟獨立非執行董事就買賣協議作出之建議將於通函內提供）。

上市規則之涵義

賣方為本公司之間接全資附屬公司。本公司與買方均由 AY Trust 間接控制。因此，根據上市規則第 14A 章，買方為本公司之關連人士。由於出售事項涉及之適用百分比率高於 5% 但低於 25%，而代價超過 10,000,000 港元，根據上市規則第 14 章及第 14A 章，出售事項構成本公司之須予披露及關連交易，須遵守上市規則項下匯報、公告及獨立股東批准之規定。本公司須就終止住所合約遵守上市規則第 14A.35 條有關公告之規定。

本公司主席陸小曼女士為 AY Trust 合資格受益人之聯繫人，彼被視作於該交易中擁有權益，並已於本公司之相關董事會決議案放棄投票。

本公司已成立一個由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會，以向獨立股東就買賣協議之條款及其項下擬進行之交易提供意見。本公司亦將委任獨立財務顧問，以向獨立董事委員會及獨立股東就此提供意見。

一般資料

本公司將於 2018 年 4 月 25 日或之前向股東寄發一份通函，其中包括(i)出售事項之進一步資料；(ii) 一份由獨立董事委員會就出售事項發出之函件；(iii) 一份由獨立財務顧問就出售事項致獨立董事委員會及獨立股東之函件；(iv)該物業估值報告；及(v) 一份召開股東特別大會通告之通函。

本公告採用之詞彙

「住所合約」	指 楊博士與 EIML 於 2017 年 3 月 30 日訂立之協議，內容有關楊博士及其聯繫人使用及佔用該物業之獨家權利
「聯繫人」	指 具有上市規則賦予之涵義
「楊受成產業控股」	指 楊受成產業控股有限公司，為本公司最終控股股東
「AY Trust」	指 The Albert Yeung Discretionary Trust，由楊博士創立之酌情信託
「董事會」	指 董事會
「營業日」	指 香港的銀行一般開門營業的日子，不包括星期六、星期日或公眾假期（或於營業日上午九時正至下午五時正期間香港懸掛或維持八號或以上熱帶氣旋警告訊號或黑色暴雨警告訊號）
「英屬處女群島」	指 英屬處女群島
「完成」	指 根據買賣協議完成出售事項
「完成賬目」	指 本公司賬目包括自 2017 年 4 月 1 日至完成日期止期間之收益表及於完成日期之資產負債表
「完成日期」	指 根據買賣協議所有完成（或由買方作出合適豁免）先決條件獲達成後 5 個營業日內
「本公司」	指 英皇集團(國際)有限公司，一間於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市
「董事」	指 本公司董事
「出售事項」	指 賣方根據買賣協議向買方出售 Prestige Gold 之全部股權及待售貸款
「楊博士」	指 楊受成博士
「英皇企業」或 「賣方」	指 英皇企業管理有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並由本公司間接全資擁有

「EIML」	指 Emperor Investment (Management) Limited，一間於香港註冊成立之有限公司，並由本公司間接全資擁有
「Future Blossom」或「買方」	指 Future Blossom Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為 AY Trust 之間接全資附屬公司
「本集團」	指 本公司及其附屬公司
「港元」	指 港元
「香港」	指 中華人民共和國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指 由本公司全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會，乃為就出售事項向獨立股東提供意見
「獨立股東」	指 於出售事項擁有重大權益之楊受成產業控股及其聯繫人以外之股東
「上市規則」	指 聯交所證券上市規則
「Prestige Gold」或「出售公司」	指 Prestige Gold Investment Limited，一間於香港註冊成立之有限公司，並由本公司間接全資擁有
「該物業」	指 位於香港淺水灣及於土地註冊處註冊為鄉郊建屋地段第 889 號之所有土地或地塊，連同建於其上稱為麗景道 2 號，總實用面積約為 6,716 平方呎之宅院及樓宇
「買方」	指 Future Blossom Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，其主要業務為投資控股
「待售貸款」	指 Prestige Gold 於完成時結欠及應付予賣方之全部貸款金額
「買賣協議」	指 賣方與買方就出售事項於 2018 年 3 月 29 日訂立之買賣協議

「股東特別大會」	指 本公司就批准買賣協議及其項下擬進行之交易將予召開之股東特別大會
「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
「平方呎」	指 平方呎
「%」	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，2018 年 3 月 29 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