
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之英皇集團(國際)有限公司股份全部售出或轉讓，應立即將本通函連同隨附的代表委任表格送交買主或承讓人或經手出售或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交予買主或承讓人。

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通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函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)

(I) 須予披露及關連交易
出售PRESTIGE GOLD INVESTMENT LIMITED之全部股權
及
(II) 股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東之
獨立財務顧問



董事會函件載於本通函第4至11頁及獨立董事委員會致獨立股東函件載於本通函第12至13頁。獨立財務顧問百利勤函件載於本通函第14至25頁，當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東有關出售事項之建議意見。

本公司謹訂於2018年6月12日(星期二)中午12時正假座香港灣仔軒尼詩道288號英皇集團中心28樓舉行之股東特別大會之通告已載列在本通函第SGM-1至SGM-2頁。不論閣下是否有意親身出席股東特別大會，務請按照隨附之代表委任表格上所印備之指示將表格填妥並盡快交回，惟無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會舉行時間48小時前交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。填妥並交回代表委任表格之後，閣下仍可依願出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票。

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
獨立董事委員會函件	12
百利勤函件	14
附錄一 — 估值報告	I-1
附錄二 — 一般資料	II-1
股東特別大會通告	SGM-1

釋 義

於本通函內，除非文義另有所指，下列詞彙具有以下涵義：

「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獨家使用及佔用該物業之權利
「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
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則賦予之涵義
「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
「完成」	指	根據買賣協議完成出售事項
「完成賬目」	指	出售公司賬目包括自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
「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

釋 義

「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
「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
「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，並由AY Trust間接全資擁有
「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而成立
「獨立財務顧問」或「百利勤」	指	百利勤金融有限公司，根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，為獨立董事委員會及獨立股東就出售事項之獨立財務顧問
「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
「最後實際可行日期」	指	2018年5月18日，即本通函付印前就確定其中所載若干資料之最後實際可行日期
「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

釋 義

「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
「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
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東特別大會」	指	本公司將於2018年6月12日(星期二)中午12時正假座香港灣仔軒尼詩道288號英皇集團中心28樓舉行之股東特別大會(或其任何續會),以考慮並酌情批准買賣協議及其項下擬進行之交易
「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
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「平方呎」	指	平方呎
「%」	指	百分比



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)

非執行董事：

陸小曼女士 (主席)

執行董事：

黃志輝先生 (董事總經理)

范敏嫦女士 (董事總經理)

張炳強先生

楊政龍先生

獨立非執行董事：

鄭嘉裕女士

黃德明先生

陳漢標先生

註冊辦事處：

Clarendon House,
2 Church Street,
Hamilton HM11,
Bermuda

主要辦事處：

香港
灣仔
軒尼詩道288號
英皇集團中心
28樓

敬啟者：

須予披露及關連交易
出售PRESTIGE GOLD INVESTMENT LIMITED之全部股權

緒言

茲提述本公司日期為2018年3月29日之公告，有關本公司宣佈英皇企業(作為賣方)與Future Blossom(作為買方)訂立買賣協議，據此，賣方已有條件同意出售而買方已有條件同意收購(a) Prestige Gold之全部股權及(b)待售貸款。出售事項的代價為828,000,000港元，受限於買賣協議所載之條款及條件。

* 僅供識別

董事會函件

本通函旨在為閣下提供(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致獨立股東之推薦建議函件；(iii)一份由獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；(iv)該物業估值報告；(v)上市規則規定的其他資料；及(vi)一份就考慮及酌情以股數投票方式批准買賣協議及其項下擬進行之交易之股東特別大會之通告。

買賣協議

日期： 2018年3月29日

賣方： 英皇企業，本公司之間接全資附屬公司

買方： Future Blossom

將出售之資產

(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港元之按金已由買方於簽署買賣協議時支付予賣方；及
- 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

董事會函件

- (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。

代價由賣方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) Prestige Gold之未經審核管理賬目所記錄該物業(包括裝修及設備)於2018年2月28日之賬面值約693,200,000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)根據本通函附錄一所載估值報告,倘該物業(包括裝修及設備)之賬面值由693,200,000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623,500,000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) 賣方已分別根據物業轉易及財產條例(香港法例第219章)第13條及第13A條證明對該物業具良好之所有權及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及其項下擬進行之交易。

於最後實際可行日期,條件(a)及(b)已獲達成。

董事會函件

完成

待上述所有先決條件獲達成後(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。

倘任何先決條件未能於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)。

出售公司及該物業之資料

出售公司之財務資料

本公司間接全資附屬公司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日止兩個年度之經審核純利(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日止兩個年度收取EIML租金8,400,000港元，作為因楊博士擔任本集團顧問而根據住所合約向楊博士及其聯繫人(包括陸小曼女士及楊政龍先生)提供該物業作為免費住所。Prestige Gold及EIML均為本公司之全資附屬公司。溢利及虧損主要受該物業之公允價值變動所影響。

Prestige Gold之未經審核管理賬目所記錄於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(包括裝修及設備)之賬面值為693,200,000港元。

完成後，出售公司將不再為本公司之附屬公司。

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。該物業於1991年起由本集團收購作自用物業，過往曾分配予本公司若干之董事使用，並且曾提供予本集團不同的非指定高級管理層及董事用作其本身或其業務聯繫人士之住所，以及商務聚會之場地，直至楊博士與EIML於2011年7月22日訂立住所合約為止。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

根據本集團於2018年2月28日之財務資料及根據買賣協議所規定之代價調整機制（詳情載於上文「代價及付款條款」一段），出售事項之代價預計約為830,300,000港元。估計出售事項將產生未經審核收益約790,000,000港元。該估計未經審核收益乃(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（記錄於本集團綜合賬目）；及(iii)出售事項附帶之所有有關開支之間的差額。計算本集團出售事項所得收益所用之資產淨值為記錄於本集團綜合賬目之出售公司資產淨值約40,000,000港元，其中物業、裝修及設備之賬面值約37,700,000港元以成本減折舊入賬。

務請注意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。股東應注意出售事項之實際財務影響須待最終審核，方可作實。

所得款項用途

經扣減相關開支後，假設並無根據買賣協議就代價作出任何調整，出售事項所得款項淨額約為827,000,000港元。出售事項所得款項其中之約40,000,000港元將用於償還該物業於完成時的所有尚未償還銀行貸款，餘額約787,000,000港元將用作於完成時償還結欠楊受成產業控股一間附屬公司之尚未償還貸款。

結束住所合約

於2017年3月30日，楊博士與EIML就持續使用該物業訂立住所合約。條款概要載列如下：

訂約方：	(1) EIML (2) 楊博士
物業：	香港麗景道2號
租期：	由2017年4月1日至2020年3月31日止(包括首尾兩日)，共三年
用途：	就楊博士為本集團提供顧問服務而作為楊博士及其聯繫人之住所

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。住所合約的詳情載於本公司日期為2017年3月30日之公告。待完成作實，住所合約將自完成日期起結束及失效。

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將該物業的投資變現為合理回報之良機。出售事項之所得款項淨額約827,000,000港元，將為本集團改善資產負債比率及財務狀況。

董事亦認為，買賣協議項下之交易之條款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。

買方之資料

Future Blossom Limited為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司。於最後實際可行日期，其由AY Trust間接全資擁有。

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，而出售事項涉及之適用百分比率高於5%

董事會函件

但低於25%，且代價超過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。

本公司主席及非執行董事陸小曼女士為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。黃志輝先生及范敏嫦女士均有參與買賣協議對應方的管理，兩者亦已放棄就批准出售事項及買賣協議項下擬進行交易之董事會決議案投票。除前述者外，概無其他董事(不包括於上述董事會決議案日期後獲委任的楊政龍先生)於交易中擁有重大權益或角色衝突而須放棄投票。

獨立董事委員會及獨立財務顧問

本公司已成立一個由鄭嘉裕女士、黃德明先生及陳漢標先生(全部均為獨立非執行董事)組成的獨立董事委員會，以就買賣協議之條款及其項下擬進行交易向獨立股東提供意見。百利勤已獲獨立董事委員會委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

股東特別大會

本公司將謹訂於2018年6月12日(星期二)中午12時正假座香港灣仔軒尼詩道288號英皇集團中心28樓舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第SGM-1至SGM-2頁。股東特別大會上將提呈一項普通決議案(「該決議案」)，以供獨立股東批准買賣協議及其項下擬進行之交易。於最後實際可行日期，楊受成產業控股由AY Trust間接全資擁有，後者於2,747,610,489股股份中擁有實益權益，賦予其權利可控制該等股份之投票權，佔已發行股份約74.71%。本公司最終控股股東楊受成產業控股及其聯繫人將放棄就該決議案投票。根據上市規則，該決議案將以股數投票方式進行表決，而股東特別大會之結果將於股東特別大會後公佈。

通函隨附股東特別大會適用之代表委任表格。不論閣下是否有意親身出席股東特別大會，務請按照隨附之代表委任表格上所印備之指示將表格填妥並盡快交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，惟無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會舉行時間48小時前交回。填妥並交回代表委任表格之後，閣下仍可依願出席股東特別大會或任何續會並於會上投票。

董事會函件

根據上市規則第13.39(4)條規定，獨立股東於股東特別大會上所作的表決須以股數投票方式進行。

為符合出席上述會議並在會上投票之資格，所有相關股票及已填妥之過戶表格，必須於股東特別大會記錄日期及最後登記日期2018年6月6日(星期三)下午4時30分前交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司以辦理登記，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

推薦建議

敬請 閣下垂注(i)本通函第12至13頁所載之獨立董事委員會致獨立股東函件；及(ii)本通函第14至25頁所載之百利勤函件，當中載有彼等就買賣協議及其項下擬進行之交易致獨立董事委員會及獨立股東之意見以及彼等在達致該意見時所考慮之主要因素和理由。

董事會認為買賣協議之條款乃按正常商業條款訂立、誠屬公平合理且符合本公司及股東之整體利益。因此，董事會推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之該決議案。於決定如何在股東特別大會上就該決議案投票前， 閣下務請閱讀上述本通函第12至13頁之獨立董事委員會函件及本通函第14至25頁之百利勤函件。

其他資料

敬請 閣下垂注本通函附錄所載之其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
英皇集團(國際)有限公司
主席
陸小曼
謹啟

2018年5月24日

以下為獨立董事委員會就出售事項致獨立股東的意見函件，乃為載入本通函而編製。



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)

敬啟者：

須予披露及關連交易
出售PRESTIGE GOLD INVESTMENT LIMITED之全部股權

吾等謹此提述本公司向股東寄發的日期為2018年5月24日之通函（「**通函**」），本函件為其一部分。除非文義另有所指，本函件所用詞彙具有通函所賦予之相同涵義。

吾等獲董事會委任為獨立董事委員會成員，以（其中包括）就買賣協議之條款及其項下擬進行交易向獨立股東提供意見。百利勤已獲委任，以就此向閣下及吾等提供意見。彼等之意見詳情，連同彼等作出意見時所考慮的主要因素及理由，載於通函第14至25頁。謹請閣下亦垂注通函之「董事會函件」及其附錄所載之其他資料。

經計及（其中包括）百利勤提供的建議意見，尤其是其函件中所載之主要因素、理由及推薦建議，吾等認為(i)買賣協議及據此擬進行之交易的條款及條件乃於本公司日常及一般業務過程中進行，符合正常商業條款及就本公司及獨立股東而言誠屬公平合理；及(ii)訂立

* 僅供識別

獨立董事委員會函件

買賣協議及其項下擬進行交易符合本公司及股東之整體利益。因此，吾等推薦閣下於股東特別大會上投票贊成相關普通決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

英皇集團(國際)有限公司
獨立董事委員會

鄭嘉裕
獨立非執行董事

黃德明
獨立非執行董事
謹啟

陳漢標
獨立非執行董事

2018年5月24日

百利勤函件

以下為獨立財務顧問百利勤發出之函件全文，載有就出售事項致獨立董事委員會及獨立股東之意見，乃為載入本通函而編製。



百利勤金融有限公司

香港灣仔軒尼詩道48號上海實業大廈14樓

敬啟者：

須予披露及關連交易 出售PRESTIGE GOLD INVESTMENT LIMITED之全部股權

緒言

吾等提述吾等就出售事項獲委任為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問。出售事項之詳情載於 貴公司日期為2018年5月24日之通函(「**通函**」)所載董事會函件(「**董事會函件**」)，而本函件構成其一部分。除非文義另有所指，本函件所用詞彙與通函界定者具有相同涵義。

於2018年3月29日，賣方與買方訂立買賣協議，據此，賣方已有條件同意出售而買方已有條件同意收購(a) Prestige Gold之全部股權及(b)待售貸款。Prestige Gold為一間投資控股公司，僅旨在持有該物業之權益。買方應付賣方的出售事項代價為828,000,000港元。

賣方為 貴公司之間接全資附屬公司。 貴公司與買方均由AY Trust間接控制。因此，根據上市規則第14A章，買方為 貴公司之關連人士，而出售事項涉及之適用百分比率高於5%但低於25%，且代價超過10,000,000港元，根據上市規則第14章及第14A章，出售

百利勤函件

事項構成 貴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。

董事會現時由四名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事組成。獨立董事委員會已告成立，目前由全體獨立非執行董事鄭嘉裕女士、黃德明先生及陳漢標先生組成，以就出售事項向獨立股東提供意見。吾等已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見而該委任已獲獨立董事委員會批准。

吾等與 貴公司之董事、主要行政人員或主要股東或彼等各自之任何聯繫人概無關連，因此被視作適合向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。於過去兩年， 貴公司與吾等之間概無委聘。除就本委聘應付吾等之一般專業費用外，吾等並無訂立可向 貴公司或 貴公司之董事、主要行政人員或主要股東或彼等各自之任何聯繫人收取任何費用或獲得利益之安排。

吾等之職責為就買賣協議之條款及據此擬進行之交易是否於一般日常業務過程按正常商業條款進行及出售事項就獨立股東而言是否屬公平合理及是否符合 貴公司及股東之整體利益，以及股東特別大會上獨立股東應如何就買賣協議及據此擬進行之交易投票表決向 閣下提供獨立意見及推薦意見。

意見基準

在達成吾等致獨立董事委員會及獨立股東之意見時，吾等乃依賴通函所載或提述之聲明、資料、意見及陳述，以及董事、 貴公司及其管理層向吾等提供之資料及陳述。

吾等假設董事所提供且負全責之所有資料及陳述於作出時乃屬真實及準確。吾等亦假設董事於通函提述之所有觀點、意見、預期及意向乃經審慎查詢及周詳考慮後合理作出。吾等並無理由懷疑任何重大事實或資料遭隱瞞，亦無理由懷疑通函所載資料及事實之真實性、準確性及完整性，或 貴公司、其管理層及／或董事向吾等提供之意見之合理性。

百利勤函件

董事願就通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，通函所表達意見乃經審慎周詳考慮後作出，且通函並無遺漏其他事實，致使通函所載之任何聲明有所誤導。

吾等認為，吾等已獲提供充分資料以達致知情意見，並為吾等之意見提供合理基礎。然而，吾等並無對通函載列之資料以及董事及貴集團管理層向吾等提供之資料進行任何獨立核證，亦未對貴集團之業務及事務狀況或未來前景進行任何形式之深入調查。

已考慮之主要因素

吾等就出售事項達致意見時，已考慮以下主要因素及理由：

1. 訂立買賣協議的背景及理由

1.1 貴集團的背景資料

貴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。

下文分別概述貴集團截至2016年及2017年3月31日止年度的經審核財務業績(摘錄自貴公司截至2017年3月31日止年度的年報) (「年報」) 及截至2016年及2017年9月30日止六個月的未經審核財務業績(摘錄自貴公司截至2017年9月30日止六個月的中期報告) (「中期報告」)。

綜合損益表概要

	截至9月30日止六個月		截至3月31日止年度	
	2017年 (千港元) (未經審核)	2016年 (千港元) (未經審核)	2017年 (千港元) (經審核)	2016年 (千港元) (經審核)
收入	1,465,986	2,215,792	4,068,467	5,602,894
貴公司擁有人應佔期間/ 年度溢利/(虧損)	1,596,732	(508,516)	3,483,150	(2,391,188)

百利勤函件

綜合財務狀況表概要

	於2017年	於3月31日	
	9月30日	2017年	2016年
	(千港元)	(千港元)	(千港元)
	(未經審核)	(經審核)	(經審核)
總資產	60,136,586	55,760,118	48,051,959
總負債	29,648,632	27,044,285	22,317,424
資產淨額	30,487,954	28,715,833	25,734,535

截至2017年3月31日止年度，貴集團的收益由截至2016年3月31日止年度的約5,602,900,000港元減少約27.4%至截至2017年3月31日止年度的約4,068,500,000港元。貴集團營運額減少乃主要由於物業發展銷售所得收入減少。然而，相對於貴公司擁有人應佔虧損2,391,200,000港元，貴集團於截至2017年3月31日止年度錄得貴公司擁有人應佔溢利約3,483,200,000港元，主要由於(其中包括)貴集團於截至2017年3月31日止年度自投資物業公允價值變動錄得收益約3,228,000,000港元，而於截至2016年3月31日止年度投資物業公允價值變動虧損則為約3,167,600,000港元。

截至2017年9月30日止六個月，貴集團的收益由截至2016年9月30日止六個月的約2,215,800,000港元減少約33.8%至截至2017年9月30日止六個月的約1,466,000,000港元。貴集團營運額減少乃主要由於物業發展銷售所得收入減少。然而，相對於貴公司擁有人應佔虧損約508,500,000港元，貴集團於截至2017年9月30日止六個月錄得貴公司擁有人應佔溢利約1,596,700,000港元，主要由於(其中包括)貴集團於截至2017年9月30日止六個月自投資物業公允價值變動錄得收益約1,430,100,000港元，而於截至2016年9月30日止六個月投資物業公允價值變動虧損則為約777,200,000港元。

於2017年9月30日，貴集團分別錄得總資產、總負債及資產淨額約60,136,600,000港元、29,648,600,000港元及30,488,000,000港元。

百利勤函件

展望未來，誠如中期報告所載，貴集團採取積極措施以建立優化零售與非零售物業之比例的投資物業組合。就此而言，吾等從中期報告之審閱連同與貴公司的討論得知，貴集團為積極管理其投資物業組合，已作出下列舉措(其中包括)：

- 於2017年，貴集團收購位於倫敦Ampersand大廈整幢集合零售商舖、辦公室及租賃式公寓之綜合性大樓；香港輝煌臺的零售商舖及香港穗禾苑的商業及停車綜合大樓，既增強其投資物業組合，亦為貴集團帶來經常性租金收入來源。
- 位於香港駱克道75-85號之兩座相鄰商業綜合大樓計劃將拆除並將重建為日本銀座風格之商業及餐飲綜合樓宇，總樓面面積為96,000平方呎。項目計劃於2019年完成。貴集團進行重建的目的在於透過承接各種改建及翻新項目，提升其物業的品質及達到潛在租金收入最大化。

1.2 買方的背景資料

買方Future Blossom為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司及為楊受成產業控股之間接全資附屬公司。

1.3 出售公司及該物業的資料

於最後實際可行日期，出售公司Prestige Gold為賣方的直接全資附屬公司。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3月31日止年度	
	2017年 (經審核)	2016年 (經審核)
除稅前純利／(損)	251,961,020	(27,530,238)
除稅後純利／(損)	251,657,451	(27,917,747)

Prestige Gold於截至2016年及2017年3月31日止兩個年度收取EIML租金8,400,000港元，作為因楊博士擔任 貴集團顧問而根據住所合約向楊博士及其聯繫人(包括陸小曼女士及楊政龍先生)提供該物業用作免租金住所。Prestige Gold及EIML均為 貴公司之全資附屬公司。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日之未經審核管理賬目所錄得的未經審核資產淨值約為506,700,000港元，而該物業(包括裝修及設施)之賬面值為693,200,000港元。

該物業為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，連同其上建立稱為麗景道2號的宅院及建築物，總實用面積約為6,716平方呎。該物業於1991年被 貴集團收購作自用物業，直至2011年楊博士及EIML於2011年7月22日訂立住所合約前，一直供 貴公司多名董事及高級管理層及來賓使用。根據住所合約，就楊博士向 貴集團提供顧問服務，該物業用作為楊博士及其聯繫人之住所。

誠如獨立專業估值師仲量聯行有限公司(「獨立估值師」)所評估，該物業於2018年3月29日的總市值為810,000,000港元。該物業的估值詳情載於通函附錄一。

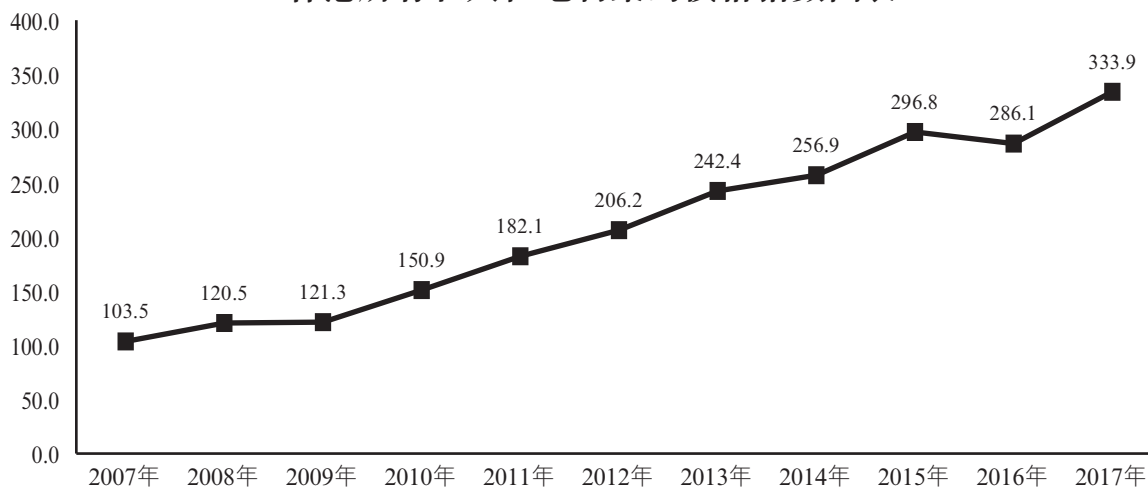
1.4 訂立買賣協議的理由

貴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及吾等知悉 貴集團採取積極舉措以管理其投資物業組合，並將於機會出現時收購合適物業及／或出售其物業。

誠如董事會函件所載，出售事項乃 貴公司將該物業的投資變現為合理回報之良機。假設根據買賣協議代價不會作任何調整，出售事項之所得款項淨額預期為約827,000,000港元。當中約40,000,000港元將用於償還該物業於完成時之所有尚未償還銀行貸款，餘額約787,000,000港元將用作償還於完成時應付楊受成產業控股一間附屬公司的未償還貸款。預期出售事項所得款項將改善 貴集團的資產負債比率及財務狀況。

下圖為2007年至2017年過去十年香港所有私人住宅物業的價格指數圖表，由香港特別行政區政府差餉物業估價署發佈。

香港所有私人住宅物業的價格指數圖表



資料來源：2018年4月香港政府差餉物業估價署發佈的統計數據

誠如上圖所示，香港整體私人住宅物業於2007年至2017年呈現升勢，惟2016年下調除外，吾等認為此乃由於香港政府實施多項物業市場降溫措施所致。於2007年至2017年間，香港整體私人住宅物業價格指數由約103.5點上升至約333.9點，升幅為約超過223%。謹請特別留意價格指數於2017年處於歷史高位333.9點，而於2017年，價格指數亦較2016年上升約16.7%。整體而言，吾等認為香港整體私人住宅物業達到有利水平。

考慮到上文所述及特別是(i)出售事項符合 貴集團的一般業務，即在大中華區從事物業投資、物業發展及酒店業務；(ii) 貴集團採取積極舉措以管理其投資物業組合(有關討論見本函件上文「貴集團的背景資料」分節)，並將於機會出現時收購合適物業及／或出售其物業；(iii)香港整體私人住宅物業達到有利水平，特別是於2017年達到最高位；(iv)出售事項乃 貴公司將該物業的投資變現為合理回報

百利勤函件

之良機；及(v)出售事項所得款項將改善 貴集團的資產負債比率及財務狀況，吾等認為訂立買賣協議屬於 貴集團的一般日常業務過程且出售事項對獨立股東而言誠屬公平合理及符合 貴公司及股東之整體利益。

2. 買賣協議

日期： 2018年3月29日

訂約方： 英皇企業(賣方)
Future Blossom(買方)

將出售之資產： 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港元之按金已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。

百利勤函件

代價可參考完成賬目作出以下調整：

- (a) 減去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)；及
- (b) 加上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：
 - (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。

有關買賣協議之主要條款 (包括先決條件及完成) 之進一步詳情亦載於董事會函件。

代價之公平性及合理性分析

代價828,000,000港元由 貴公司與買方經公平磋商後按一般商業條款釐定。

(i) 估值方法及假設

於2018年3月29日，獨立估值師對該物業估值之總額約為810,000,000港元 (「估值」)。

就吾等估值之盡職審查而言，吾等已與獨立估值師討論估值之基準，並就吾等要求進一步闡釋之範疇提問。吾等注意到，估值使用直接比較法進行，而直接比較法乃將擬進行估值之物業直接與近期成交之其他可資比較物業 (「可資比較成交」) 比較之估值方法。可資比較物業通常位於周邊地區或位於其他與該物業類似

之次級市場。然而，由於房地產物業之性質各不相同，故通常須作出適當之調整以計入任何質量及數量之差異，該等差異可能會影響所考慮該物業之價格。吾等了解，直接比較法為得出與該物業類似物業之估值常用之估值方法。就此而言，吾等已審閱聯交所其他上市公司進行與出售事項相似之交易，並注意到直接比較法為有關物業估值中常用之估值方法。鑒於上述情況，吾等認同獨立估值師就估值採納直接比較法。

誠如上文所述，獨立估值師於就該物業估值時使用可資比較成交。吾等已向獨立估值師取得可資比較成交之詳情，並注意到可資比較成交為附近多項近期物業交易，且亦有與該物業相似之特色。根據吾等對可資比較成交之審閱及與獨立估值師之討論，吾等認為可資比較成交就為獨立估值師估值該物業提供公平合理基準而言具代表及相關性。

此外，吾等已就獨立估值師之資格、專業知識及獨立性向其查詢。吾等亦已審閱獨立估值師之委聘條款(包括其工作範疇)。與獨立估值師討論或審閱其資格及工作時，吾等並不知悉有任何違規情況。

(ii) 代價之公平性及合理性

釐定代價之公平性時，吾等將其與Prestige Gold股權之公允價值及待售貸款總額比較。釐定Prestige Gold股權之公允價值時，吾等使用估值810,000,000港元(即該物業之估值)並作出調整，包括於2018年2月28日將出售之出售公司之其他資產及其他負債(包括待售貸款)之金額分別約8,200,000港元及194,700,000港元。就此而言，Prestige Gold股權之公允價值約為623,500,000港元。倘Prestige Gold股權之公允價值與買方將收購之2018年2月28日之待售貸款約188,800,000港元相加，出售事項如此計算之價值約為812,300,000港元(「**成交價值**」)。

鑒於上述及代價約828,000,000港元較成交價值溢價約1.9%，吾等認為代價就獨立股東而言誠屬公平合理，且符合 貴公司及股東之整體利益。

買賣協議其他條款之公平性及合理性分析

吾等亦已審閱買賣協議的其他條款(即付款條款、先決條件及完成等)，並比較其他聯交所上市公司所進行類似出售事項的其他交易。吾等從聯交所網站的類似交易(即所出售公司的主要資產為香港物業)搜查中留意到，其他上市公司同樣採納類似的條款。因此，吾等認為買賣協議的其他條款符合市場常規，故吾等認為，就獨立股東而言買賣協議的條款實屬公平合理，且符合 貴公司及股東之整體利益。

3. 出售事項之財務影響

完成後， 貴公司將不會持有出售公司之任何股權，出售公司亦將不再為 貴公司之附屬公司。

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為(i)出售事項之代價；(ii) 貴公司之綜合賬目所錄得的出售公司於2018年2月28日之未經審核資產淨值約40,000,000港元；及(iii)出售事項附帶之所有有關開支之間的差額。計算出售 貴集團收益所使用的資產淨值為 貴集團之綜合賬目所錄得的出售公司之資產淨值約40,000,000港元，該物業、裝修及設備之賬面值約37,700,000港元乃按成本減折舊列賬。

推薦建議

經考慮上文討論之主要因素及尤其是下列各項後：

- (i) 出售事項符合 貴集團的一般業務，即在大中華區從事物業投資、物業發展及酒店業務；
- (ii) 貴集團採取積極措施以管理其投資物業組合，並將於機會出現時收購合適物業及／或出售其物業；
- (iii) 香港整體私人住宅物業達到有利水平，特別是於2017年達到高位；
- (iv) 出售事項乃 貴公司按合理回報將該物業的投資變現之良機；
- (v) 出售事項所得款項將改善 貴集團的資產負債比率及財務狀況；
- (vi) 代價乃經公平磋商並參考該物業之估值而釐定；及
- (vii) 代價較成交價值溢價，

吾等認為，買賣協議及其項下擬進行之交易之條款乃於正常及日常業務過程中按正常商業條款訂立，且出售事項對獨立股東而言屬公平合理，並符合 貴公司及股東之整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦獨立股東投票贊成有關買賣協議及其項下擬進行之交易之決議案。

此 致

英皇集團(國際)有限公司獨立董事委員會及
列位獨立股東 台照

代表
百利勤金融有限公司
董事
李德光
謹啟

2018年5月24日

以下為獨立估值師仲量聯行有限公司就其於2018年3月29日對該物業之估值而發出之函件全文、估值概要及估值證書，乃為載入本通函而編製。

仲量聯行有限公司
香港皇后大道東1號太古廣場三期6樓
電話：(852) 2846 5000
傳真：(852) 2968 5520
www.jll.com.hk



敬啟者：

有關： 香港淺水灣麗景道2號(鄉郊建屋地段第889號)之估值

1.1 指示

吾等遵照Prestige Gold Investment Limited(「目標公司」)指示，對位於香港淺水灣麗景道2號(鄉郊建屋地段第889號)(「該物業」)之物業權益進行市場估值，假設可於2018年3月29日(「估值日期」)即時交吉。估值為就關連方交易作公開披露。吾等獲告知，目標公司為英皇集團(國際)有限公司(「貴公司」)之間接全資附屬公司。

根據 貴公司於2018年3月29日所作之公告，目標公司已根據上市規則第14A章出售予 貴公司之關連人士，且出售事項構成 貴公司之關連交易。出售事項之代價為828,000,000港元。

吾等確認吾等已對該物業進行視察，並作出相關查詢及取得吾等認為必要的其他資料，以向 閣下提供吾等就於估值日期無產權負擔租賃物業權益的價值的意見。

1.2 估值基準

除另有說明外，吾等之估值乃根據香港測量師學會（「香港測量師學會」）頒佈的「香港測量師學會估值準則（2017年版）」、國際估值準則委員會（「國際估值準則委員會」）頒佈的「國際估值準則（2017年版）」及皇家特許測量師學會（「皇家特許測量師學會」）頒佈的「皇家特許測量師學會估值 — 全球準則（2017年版）」編製，並可作出變動，以配合本地已制定之法律情況。除另有說明外，吾等作為相關估值準則所界定之外聘估值師進行估值。吾等亦已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章所載之規定。

吾等對物業權益的估值乃根據國際估值準則委員會之定義以及香港測量師學會及皇家特許測量師學會採納之「市值」基準進行，載列為：

「在進行適當市場推廣後，自願買方及自願賣方雙方按公平原則並在知情、審慎及非強逼之情況下於估值日進行交易之估計資產或負債交易款額。」

本報告所連載估值為該物業之100%權益，而並非持有相關物業權益之公司股權。

吾等之估值服務已按照吾等獲香港品質保證局所認受之ISO 9001:2015品質保證系統執行，而吾等之報告參考了吾等之一般估值原則所載假設、定義及限制條件而編製。

1.3 估值假設

吾等對市場價值進行評估時乃假設業主於市場出售物業權益，並無憑藉遞延條款合約、合資經營、管理協議或任何類似安排以影響物業權益之價值。

吾等之估值並無考慮物業權益所涉及之任何抵押、按揭或債項，亦無考慮於出售或租賃成交時可能承擔之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設物業權益概無附帶可影響其價值之法律糾紛及產權負擔、限制、支銷。

1.4 估值方法

就評估該物業之市場價值而言，吾等已採納直接比較法。

直接比較法乃將擬進行估值之物業直接與近期進行交易之其他可資比較物業作比較的估值方法。可資比較物業通常位於周邊地區或位於其他與該物業類似之次級市場。然而，由於房地產物業之性質各不相同，故通常須作出適當之調整以計入任何質量及數量之差異，該等差異可能會影響所考慮該物業之價格／租金。

1.5 資料來源

吾等自公共領域獲取相關資料，包括土地註冊處及屋宇署所提供之資料，並已接納就法定通告、規劃批文、地役權、樓面平面圖、樓面面積、租借權、佔用詳情及所有其他相關事項給予吾等之意見。吾等假設獲提供之所有資料均為正確。

吾等並未獲指示對吾等所獲提供之資料進行獨立核實工作。吾等之估值完全依賴所獲提供的資料之充足性及準確性及／或所作出之假設。倘其後證實有關該物業之詳情不正確或不足夠，吾等保留調整本報告所呈報之估值的權利。

報告內所述之尺寸、量度及面積均是基於 貴公司所提供之資料及自土地註冊處及屋宇署獲取之文件副本所載資料，因此均為約數。吾等並無進行實地測量以查證該物業之面積是否準確。

1.6 量度

所有量度均根據香港測量師學會頒佈之小冊子「量度作業守則」進行。為符合本地法例及慣例，吾等申報已偏離皇家特許測量師學會於2015年5月頒佈之「皇家特許測量師學會物業量度」。除另有說明外，除非吾等明確地以書面形式表示同意這樣做，否則吾等不會對有關物業作實地量度或驗證向吾等提供之樓面面積，但吾等會參考註冊樓面平面圖(如有)。

1.7 業權調查

吾等並無獲提供有關該物業之業權文件，惟已於土地註冊處進行查冊。然而，吾等並無查閱文件正本，以核實所有權或確定有否任何租賃修訂未有載於吾等所獲的文件副本中。所有文件及租約僅作參考用途，所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無查閱規劃批准原件，且假設該物業根據有關批准興建、佔用及使用及已取得所有法定通告。

1.8 物業視察

吾等於2018年4月6日對該物業及其周邊環境進行檢查。本次視察由仲量聯行有限公司物業估價部港區董事林國雄先生，MHKIS, MRICS, RPS(GP)及經理陳巧慧女士，MHKIS進行。吾等並無進行正式地盤及結構測量，因此未能報告該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無進行樓宇測量，亦無視察該物業覆蓋、遮蔽或不可達致之部分，吾等假設該等部分狀況良好。吾等未能對未視察部分之狀況提供意見或建議，而本報告不應視為對該等部分作出任何隱含聲明或陳述。吾等並無對該物業內任何設施進行測試。

吾等並無安排進行任何調查，以確定興建該物業時，或建成以後，曾否使用任何有毒或有害的物料，因此吾等未能呈報該物業於此方面並無風險。就本估值而言，吾等已假設該等調查並無作重大程度披露該等物料的狀況。

1.9 實地視察

吾等並無進行任何實地調查，以釐定地面狀況及設備等是否適合作未來重建或翻新，且吾等亦無進行考古、生態或環境調查。吾等之估值基於上述各方面均令人滿意，且倘擬進行發展，不會於建設或翻新期間因此等方面而招致特別費用或延誤。

吾等於估值過程中已假設該物業或鄰近土地並無受到污染影響。然而，倘其後證實該物業或任何鄰近土地有污染，或該物業曾經或現時正受污染，吾等保留調整本報告所呈報之估值的權利。

1.10 機械及機器

吾等之估值一般包括構成樓宇設施裝備部分之全部機械及機器。然而，完全與佔用人工業或商業過程有關而可能安裝之加工廠房、機械及設備，連同傢俬及裝飾、租戶之裝置及用具則未計入吾等之估值內。

1.11 估值師

本估值報告由港區董事林國雄先生，MHKIS, MRICS & RPS(GP)在經理陳巧慧女士，MHKIS之協助及部門亞太區董事周若瑜女士，MHKIS, MRICS & RPS(GP)之監察下編製。

吾等確認周若瑜女士、林國雄先生及陳巧慧女士可提供客觀及公正之估值，且具有承擔估值工作之資格。

1.12 報告

茲隨附吾等之估值證明書。

此 致

香港
灣仔
軒尼詩道288號
英皇集團中心28樓
英皇集團(國際)有限公司

列位董事 台照

代表
仲量聯行有限公司
亞太區董事
周若瑜

B.Sc. (Hons), MSc, MRICS, MHKIS, RPS(GP)

牌照編號：E-182969

謹啟

2018年5月24日

附註：周若瑜女士，MHKIS, MRICS, RPS(GP)，為一名合資格產業測量師並於香港之物業估值方面擁有20年經驗。

2.0 估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於2018年3月29日 之市值
香港淺水灣 麗景道2號 鄉郊建屋地段 第889號(「RBL889」 或「該地段」)	<p data-bbox="507 370 922 512">該物業位於香港島淺水灣區麗景道與淺水灣道交匯處。所述位置主要屬住宅性質。鄰近發展項目主要為多幢別墅式物業及低層豪宅樓房。</p> <p data-bbox="507 555 922 810">該物業的現有發展項目為一幢3層高的洋房，地庫為用作停車場用途。該物業於1974年落成，並於1998年進行翻新(「該發展項目」)。該發展項目是用鋼筋混凝土建成，外牆則由天然石材建造。該發展項目盡覽淺水灣無敵海景。</p> <p data-bbox="507 853 922 1066">根據自差餉物業估價署取得的資料所示，該發展項目實用面積約為6,716平方呎(623.9平方米)。根據於1991年12月10日批准的改建及加建圖則的計量，花園面積約為9,911平方呎(920.75平方米)。</p> <p data-bbox="507 1108 922 1215">根據RBL889政府租契所附之地盤平面圖所示，該地段的註冊地盤面積約為16,110平方呎(1,496.66平方米)。</p> <p data-bbox="507 1257 922 1404">該地段由政府根據RBL889政府租契持有，由1970年6月22日起計為期75年，可再續期75年。該地段當前應付政府地租為每年370港元。</p>	<p data-bbox="954 370 1145 917">根據Emperor Investment (Management) Limited(本公司間接全資擁有之公司)與楊受成博士於2017年3月30日訂立的住所合約上所列明，該物業由2017年4月1日至2020年3月31日(包括首尾兩日)為止供本集團使用，為期三年。</p>	港幣八億壹千萬元

附註：

- (1) 該物業的註冊擁有人為Prestige Gold Investment Limited。
- (2) 於吾等近期於土地註冊處進行查冊後，吾等知悉該物業有以下已登記之主要產權負擔：
 - 以加拿大怡東財務有限公司為受益人日期為1997年3月14日的按揭，註冊摘要編號UB6990028。
 - 加拿大怡東財務有限公司以永隆銀行有限公司為受益人（「承讓人」）日期為2004年12月22日的按揭轉讓，註冊摘要編號UB9442935。
- (3) 該物業位於香港規劃區17號範圍內，並在於2013年11月5日批准的壽臣山及淺水灣分區計劃大綱核准圖編號S/H17/13上劃作「住宅（丙類）3」用途地帶。
- (4) 該地段之使用及發展受RBL889政府租契所列明的條件監管，主要條件如下：
 - 不會使用或不會獲准使用作除私人住宅用途外的任何用途
 - 樓宇高度不超過3層或35呎，並且不超過香港主水平基準190呎（57.9米）
 - 有蓋面積不超過地盤面積的15%
 - 不會分拆該地段，致使上述土地或其任何部分的有蓋面積超出有關部分面積的15%
 - 將就任何樓宇的設計及處置取得工務司的書面批准
 - 於粉紅色黑影線地帶內，除圍牆及欄杆外，不會興建其他建築物
 - 於每個單位提供不少一個車位的泊車空間，根據在已獲審批的平面圖（註冊摘要編號UB1276933）上所顯示般提供及維持上述車位的位置，且在未取得工務司的事前書面同意前不得更改該平面圖（上述泊車空間只可批准為一層高，而該泊車空間並不計算樓宇高度，該空間的面積亦不計算地盤覆蓋率的限制）。
 - 除政府租契附有之地盤平面圖中標誌了「Y」及「Z」之間之通道外，汽車概無權於其他通道進入或離開上述淺水灣道或麗景道
 - 不得經營令人厭惡的行業

- (5) 於吾等進行勘察時，吾等知悉一些現有的蓋建物可能與核准的「改建及加建圖則」上所顯示的間格有所不符。吾等進行評估時，是根據「改建及加建圖則」所顯示的原間格為該物業進行估值，並且沒有就可能出現的修復工程計算相關的費用。
- (6) 於吾等進行視察時，吾等未獲批准進入該發展項目的多個位置。吾等已假設未視察的部分內部乃按合理標準落成。

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則之規定而提供有關本集團之資料，各董事願就本通函共同及個別承擔全部責任。各董事於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料於所有重大方面均屬準確及完整，並無誤導或欺詐成份，且並無遺漏任何其他事實致使本通函所載任何聲明或本通函有所誤導。

2. 董事權益披露

於最後實際可行日期，以下董事及本公司主要行政人員於本公司及其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有或被視作或當作擁有須(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所；或(b)根據證券及期貨條例第352條載入該條所述之登記冊；或(c)根據本公司採納之上市規則附錄10所載上市發行人之董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)，知會本公司及聯交所之好倉及淡倉權益：

(a) 於本公司之好倉權益

本公司每股面值0.01港元之普通股(「股份」)

董事姓名	身份／權益性質	所持已發行 股份數目	概約持股 百分比
陸小曼女士(「陸女士」)	配偶權益	2,747,610,489 (附註)	74.71%
楊政龍先生(「楊先生」)	AY Trust之合資 格受益人	2,747,610,489 (附註)	74.71%
范敏嫦女士(「范女士」)	實益擁有人	10,500,000	0.29%

附註：該等股份由英皇集團(國際)控股有限公司(「英皇集團國際控股」)持有，其為楊受成產業控股之全資附屬公司。楊受成產業控股由STC International Limited(「STC International」)持有，而STC International為楊博士成立之酌情信託AY Trust之受託人。鑒於陸女士為AY Trust之創立人楊博士之配偶，彼被視為擁有相同股份的權益，而楊先生作為AY Trust之其中一名合資格受益人，亦被視為擁有相同股份的權益。

(b) 於相聯法團普通股之好倉權益

董事姓名	相聯法團名稱	身份／權益性質	所持已發行 普通股數目	概約持股 百分比
陸女士	英皇娛樂酒店有限公司 (「英皇娛樂酒店」)	配偶權益	851,352,845	65.46%
	英皇鐘錶珠寶有限公司 (「英皇鐘錶珠寶」)	配偶權益	3,630,950,000	52.83%
	歐化國際有限公司 (「歐化國際」)	配偶權益	600,000,000	75.00%
楊先生	英皇娛樂酒店	AY Trust之合資 格受益人	851,352,845	65.46%
	英皇鐘錶珠寶	AY Trust之合資 格受益人	3,630,950,000	52.83%
	歐化國際	AY Trust之合資 格受益人	600,000,000	75.00%

附註：英皇娛樂酒店、英皇鐘錶珠寶及歐化國際均為股份於聯交所上市之公司。各有關股份乃由AY Trust最終擁有，楊博士為AY Trust之創立人。鑒於陸女士為楊博士之配偶，彼被視為擁有相同股份的權益，而楊先生作為AY Trust之其中一名合資格受益人，亦被視為擁有相同股份的權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事及本公司主要行政人員於本公司或任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所；或(b)根據證券及期貨條例第352條須記入該條所述的登記冊內；或(c)根據本公司所採納的標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

3. 披露主要股東權益

於最後實際可行日期，就任何董事或本公司主要行政人員所知，除董事或本公司主要行政人員外，以下人士或法團於股份或相關股份中擁有或被視為或被當作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司及聯交所披露之權益及淡倉，或直接或間接於本集團任何其他成員公司的已發行投票股份中擁有10%或以上權益或擁有涉及有關證券的任何購股權：

於股份之好倉

股東名稱／姓名	身份／權益性質	擁有權益	
		或被視為擁有 權益之股份數目	概約持股 百分比
楊受成產業控股	於受控制法團中之權益	2,747,610,489	74.71%
STC International Limited	AY Trust之受託人	2,747,610,489	74.71%
楊博士	AY Trust之創立人	2,747,610,489	74.71%

附註：此等股份乃上文「董事權益披露」之第(a)節所載陸女士及楊先生擁有視作權益之相同股份。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，就任何董事或本公司主要行政人員所知，概無其他人士或法團(董事及本公司主要行政人員除外)於股份或相關股份中擁有或被視為或被當作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司及聯交所披露之權益及淡倉，直接或間接於本集團任何其他成員公司的已發行投票股份中擁有10%或以上權益或擁有涉及有關證券的任何購股權。

4. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司或本集團任何成員公司訂有或擬訂立不可於一年內免付賠償(法定賠償除外)而終止之服務合約。

5. 競爭權益

於最後實際可行日期，根據上市規則須予披露董事或彼等各自之緊密聯繫人於被視為目前與或可能與本集團業務直接或間接構成競爭之業務中擁有之權益如下：

姓名	公司名稱	權益性質	競爭業務
陸女士及其緊密聯繫人	AY Trust所擁有之楊受成 產業控股之若干附屬公司	家族權益	物業投資
楊先生	AY Trust所擁有之楊受成 產業控股之若干附屬公司	AY Trust之合資格 受益人	物業投資
范女士	Bacchus International Limited及 其附屬公司	董事及股東	物業投資
黃志輝先生及其緊密 聯繫人	威達服務有限公司	主要股東及董事	物業投資

上述董事並無作出不競爭承諾。本集團持有之物業主要作商業用途，而上述董事及／或其緊密聯繫人持有者則主要作住宅用途。

除上文所披露者外，據董事或本公司主要行政人員所知，於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自之緊密聯繫人於任何與本集團業務競爭或可能競爭（不論直接或間接）的業務中擁有權益。

6. 董事於合約或安排之權益

於最後實際可行日期，除本公司最新之2016／2017年年報中董事會報告及其後有關持續關連交易之公告所述合約外，概無董事在於最後實際可行日期存續就本集團業務而言屬重要的任何合約或安排中擁有任何重大權益

7. 董事於資產之權益

於最後實際可行日期，董事概無於本集團任何成員公司自2017年3月31日（即本集團最近期刊發之經審核財務報表之編製日期）以來所收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃予本集團之任何成員公司之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

8. 專家及同意書

以下為專家之專業資格，彼等之意見或建議已刊載於本通函內：

名稱	專業資格
百利勤金融有限公司 (「百利勤」)	根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團
仲量聯行有限公司 (「仲量聯行」)	專業測量師

百利勤及仲量聯行各自已就本通函的刊發及其所示形式及內容載入彼等的函件和報告(視乎情況而定)並提述彼等的名稱，發出書面同意，且迄今並無撤回。

於最後實際可行日期，上述各專家：

- (a) 並無持有本集團任何成員公司之任何股權，亦無權(不論可否在法律上強制執行)認購或提名他人認購本集團任何成員公司附帶投票權之任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；或
- (b) 自本公司最近期刊發之經審核財務報表的編製日期(即2017年3月31日)以來，亦無於本集團任何成員公司所收購、出售或租賃，或擬收購、出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

9. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事概不知悉有任何情況或事件可能導致本集團之財務或貿易狀況自2017年3月31日(即本集團最近期經審核財務報表之編製日期)以來發生重大不利變動。

10. 備查文件

下列文件之副本由通函日期起直至及包括股東特別大會日期之一般營業時間，於本公司之香港主要辦事處(地址為香港灣仔軒尼詩道288號英皇集團中心28樓)可供查閱：

- (a) 買賣協議；

- (b) 本附錄「專家及同意書」一段所指之同意書；
- (c) 本通函第12至13頁所載之獨立董事委員會函件；
- (d) 本通函第14至25頁所載之獨立財務顧問百利勤函件；
- (e) 本通函附錄一所載由仲量聯行出具之估值報告；及
- (f) 本通函。

11. 一般資料

- (a) 本公司於香港之主要辦事處地址為香港灣仔軒尼詩道288號英皇集團中心28樓。
- (b) 本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。
- (c) 廖翠英女士為本公司之公司秘書。彼為英國特許秘書及行政人員公會及香港特許秘書公會資深會員。
- (d) 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。
- (e) 本通函中英文版本如有不一致，概以英文版本為準。



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)

股東特別大會通告

茲通告英皇集團（國際）有限公司（「本公司」）謹訂於2018年6月12日（星期二）中午12時正假座香港灣仔軒尼詩道288號英皇集團中心28樓舉行股東特別大會，以考慮並酌情通過下列作為普通決議案之決議案（不論有否修訂）：

普通決議案

考慮並酌情通過下列作為本公司普通決議案之決議案（不論有否修訂）：

「動議：：

- (a) 批准、追認及確認(1)英皇企業管理有限公司(作為賣方)與(2) Future Blossom Limited(作為買方)日期為2018年3月29日之買賣協議，內容有關買賣(a) Prestige Gold Investment Limited全部股權；及(b)上述協議(註有「A」字樣之副本已提呈大會並由大會主席簽署以資識別)完成時Prestige Gold Investment Limited結欠及應付賣方之貸款總額及其項下擬進行之交易；及
- (b) 授權本公司任何一名或多名董事作出彼認為就執行其項下擬進行之交易而言屬必要、適宜或權宜之一切行動及事宜(以及對有關協議之條款作出符合本公司董事可能批准之用途之修訂)。」

承董事會命
英皇集團(國際)有限公司
公司秘書
廖翠英

香港，2018年5月24日

* 僅供識別

股東特別大會通告

註冊辦事處：
Clarendon House,
2 Church Street,
Hamilton HM11,
Bermuda

主要辦事處：
香港灣仔
軒尼詩道288號
英皇集團中心
28樓

附註：

- (i) 為符合出席上述會議並在會上投票之資格，所有相關股票及已填妥之過戶表格，必須於股東特別大會記錄日期及最後登記日期2018年6月6日(星期三)下午4時30分前交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司以辦理登記，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。
- (ii) 凡有權出席上述通告所召開大會並於會上投票之本公司股東，均可委派一名或(倘彼持有超過一股股票)多名代表代其出席大會及投票。受委代表毋須為本公司股東。
- (iii) 代表委任表格須由委任人或獲其正式書面授權之人士親筆簽署，如委任人為一公司，代表委任表格須加蓋公司印鑑，或經由公司負責人或獲正式授權之人士親筆簽署，並連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有)或該授權書或授權文件核實副本，最遲須於大會或其續會舉行時間48小時前送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，方為有效。
- (iv) 如為任何股份之聯名持有人，則任何一位聯名持有人均可就有關股份親身或委派代表於大會上投票，猶如其為唯一有權投票之股東；惟如親身或委派代表出席大會之聯名持有人超過一位，則只有在本公司之股東名冊內就該等股份排名較先者方有權就此投票，其他聯名持有人之投票則不予受理。
- (v) 股東填妥及交回代表委任表格後，屆時仍可依願親身出席大會及於會上投票。
- (vi) 決議案將由獨立股東(定義見2018年5月24日之通函)投票表決。根據上市規則第13.39(4)條，本通告所載所有決議案將於上述大會上以股數投票方式表決。倘主席以誠實信用原則決定允許對純粹有關程序或行政事宜之決議案表決，則有關決議案以舉手方式表決。
- (vii) 若於上述大會當日上午10時後至大會開始時間，懸掛八號或以上熱帶氣旋、或「黑色」暴雨警告信號，則大會將延期舉行。本公司將於聯交所網頁(www.hkexnews.hk)及本公司網站(<http://www.EmperorInt.com>)發佈公告以知會股東重新安排之會議日期、時間及地點。

股東特別大會通告

此通函（中英文版本）可供任何股東以印刷本形式或於本公司之網站 <http://www.EmperorInt.com> 內查閱。為支持環保，本公司極力推薦各股東選擇收取此通函之電子版本。倘若已選擇收取電子版本之股東因任何理由難以透過瀏覽本公司網站收取任何公司通訊，則可向本公司提出書面要求，免費獲取此通函之印刷版本。股東仍有權隨時以合理之書面通知，透過郵寄或電郵 (is-enquiries@hk.tricorglobal.com) 向本公司或本公司香港股份過戶分處「卓佳秘書商務有限公司」，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，更改所選擇日後收取所有由本公司所發出之公司通訊之方式。