

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
出售勤昇控股有限公司之
全部股權

- 於 2018 年 12 月 10 日，賣方已與買方訂立臨時協議，內容有關買賣待售股份及待售貸款。
- 根據上市規則第 14 章，出售事項構成本公司之須予披露交易，須遵守上市規則項下通知及公告之規定。

緒言

董事會宣佈，於 2018 年 12 月 10 日，賣方已與買方訂立臨時協議，內容有關買賣待售股份及待售貸款。

日期為 2018 年 12 月 10 日之臨時協議

賣方： 英皇物業，本公司之直接全資附屬公司

買方： 易偉發展

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

將出售之資產

- (i) 待售股份，即待售公司之全部已發行及繳足股份；及
- (ii) 待售貸款，即於完成日期待售公司結欠及應付賣方之全部貸款金額。

代價及付款條款

買方就出售事項應付予賣方之代價為 1,100,000,000 港元（「代價」），及須按以下方式支付：

- (a) 待賣方與買方簽署臨時協議後，買方須向賣方支付首筆按金，金額等於 55,000,000.00 港元（即代價的 5%）。
- (b) 簽署臨時協議後 30 日內，須支付進一步按金，金額等於 55,000,000.00 港元（即代價的 5%）。
- (c) 簽署臨時協議後 90 日內，須再支付進一步按金，金額等於 55,000,000.00 港元（即代價的 5%）。
- (d) 餘款金額等於 935,000,000.00 港元（即代價的 85%）可按下文所載予以調整，並須於完成時支付。

買方應付代價須以港元透過由香港一間持牌銀行開出的銀行本票或律師行支票或賣方及買方可能以書面協定的其他方法結算。

代價乃參考備考賬目作出以下調整：

- (a) 按備考賬目所示待售集團之任何及所有負債金額（包括但不限於所有應計開支，但不包括待售貸款及任何遞延稅項）作出扣減；及
- (b) 按備考賬目所示待售集團之以下可有效轉換為現金或等價物之資產（為免疑問，不包括該物業、裝置及設備、任何固定資產、無形資產及遞延稅項資產）（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）；
 - (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；
 - (iii) 待售集團於完成日期之 30 日內到期之其他應收款項、可退回稅項、任何銀行及現金餘額；及
 - (iv) 超過 30 日或以上到期之應收款項，於完成日期後買方應當於收到實際款項之 14 日內支付從相關債務人收到之款項。

代價由賣方與買方經公平磋商後按一般商業條款釐定，並已參考香港物業市場的現行市況。

先決條件及完成

根據臨時協議的條款，完成交易須待買方信納其對待售公司的盡職審查後方告作實。

出售事項將於臨時協議日期 6 個月內（即 2019 年 6 月 10 日或之前）或賣方與買方可能以書面協定的其他日期完成。

正式協議

賣方與買方須以良好信實態度磋商，及盡一切合理努力於臨時協議訂明之盡職調查期完結日起 10 個工作日內（預期為 2019 年 3 月 1 日或之前）協定及訂立正式協議，反映臨時協議的條款及條件。而在訂立正式協議之前，臨時協議仍然有效及具十足效力。

買方之資料

易偉發展為一家於香港成立的有限公司及為一家投資控股公司。

待售集團及該物業之資料

待售集團之資料

於本公告日期，待售公司為一家於英屬處女群島成立的公司，並為賣方之直接全資附屬公司。待售公司為投資控股公司，透過揚成持有該物業之權益。

揚成為一家於香港註冊成立的有限公司，由待售公司直接全資擁有。揚成從事物業投資業務。揚成之財務資料基本上等同於待售公司之財務資料。

揚成於截至 2017 年及 2018 年 3 月 31 日止兩個年度之經審核財務資料如下：

	截至 2018 年 3 月 31 日止年度 港元	截至 2017 年 3 月 31 日止年度 港元
除稅前盈利	2,015,347	725,113
年內盈利	1,682,815	275,469

揚成於 2018 年 9 月 30 日之未經審核資產淨值為約 285,500,000 港元。

有關該物業之資料

該物業為位於香港九龍油麻地一間 30 層酒店，提供 199 個客房，建築面積為約 48,600 平方呎（「該酒店」），並由本集團以「Inn Hotel Hong Kong 盛世酒店」之名營運之酒店。現時該物業之地下及 1 樓受租約約束。於完成時，該租約將繼續生效。

買方向賣方承諾自完成起，彼將不會及促使並無其集團成員使用「Inn Hotel」，「Inn」，「盛世」或「盛世酒店」（「酒店名稱」）之名稱，導致第三方因酒店名稱而認為與買方集團有任何關聯。

於完成時，本集團將停止營運該酒店。董事認為將不會對本集團之營運或財務狀況產生重大不良影響。

出售事項之財務影響及所得款項用途

於完成時，本公司將不再持有待售集團之任何股權，而待售集團將不再為本公司之附屬公司。

估計本集團將會就出售事項錄得之未經審核收益約 745,900,000 港元。該估計乃參考 (i) 出售事項之代價；(ii) 根據本集團綜合賬目，待售集團截至 2018 年 9 月 30 日之未經審核綜合資產淨額約 420,400,000 港元，當中包括該物業、裝置及設備之賬面價值為約 420,900,000 港元，以及撥回重估儲備約 72,800,000 港元。

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。

出售事項所得款項將用作一般營運資金及用於本集團的未來業務發展。

進行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。

董事認為出售事項為本公司變現其於該物業投資以換取合理回報的良機。董事預期於扣除相關成本及支出後，出售事項所得款項淨額將約為 1,093,500,000 港元，將改善本集團財務狀況及存儲額外資金儲備，支持其於未來的投資機會。

董事會認為出售事項的條款及條件符合一般商業條款，誠屬公平合理及符合本公司及其股東之整體利益。

上市規則之涵義

由於出售事項涉及其中一項適用百分比率（定義見上市規則）高於 5% 但全部均低於 25%，根據上市規則第 14 章，出售事項構成本公司之須予披露交易，須遵守上市規則項下通知及公告規定，但獲豁免股東批准規定。

於本公告採用之詞彙

除非文義另有所指，本公告所使用詞彙具有以下涵義：

「董事會」或「董事」	指	本公司董事會
「營業日」	指	香港的銀行一般開門辦理日常業務的日子，不包括星期六、星期日或公眾假期（或於工作日上午九時正至下午五時正期間香港懸掛八號或以上熱帶氣旋警告訊號或黑色暴雨警告訊號的日子）
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「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（股份代號：163）
「完成」	指	根據臨時協議之條款及條件完成出售事項
「完成日期」	指	臨時協議日期 6 個月內之日期（即 2019 年 6 月 10 日或之前），或賣方與買方可能書面協定之其他日期
「關連人士」	指	具有上市規則賦予之涵義
「出售事項」	指	賣方根據臨時協議向買方出售待售公司之全部股權及待售貸款
「待售公司」或 「勤昇控股」	指	勤昇控股有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，並為本公司間接全資附屬公司
「待售集團」	指	待售公司及揚成
「英皇物業」或 「賣方」	指	英皇物業投資有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，由本公司直接全資擁有
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司

「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
「該物業」	指	建於香港九龍砵蘭街 60 號之 30 層高並由本集團以「Inn Hotel Hong Kong 盛世酒店」之名營運之酒店大廈
「備考賬目」	指	備考完成賬目包括出售公司及附屬公司由本財政年度至完成日期（包括當天）止期間之備考損益賬，及出售公司及附屬公司於完成日期之備考資產負債表，其編製基準與出售公司及附屬公司編製經審核賬目時所採用者相同並按其編製原則編製
「臨時協議」	指	賣方及買方就出售事項訂立日期為 2018 年 12 月 10 日之臨時協議
「買方」或「易偉發展」	指	易偉發展有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司
「待售股份」	指	1 股面值 1.00 美元之普通股，相當於勤昇控股全部已發行及已繳足股份
「待售貸款」	指	於完成日期待售公司結欠及應付賣方之全部貸款、利息及全部其他金額
「股東」	指	本公司之普通股持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「揚成」	指	揚成有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，並為待售公司直接全資附屬公司

「%」

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12月10日

於本公告日期，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
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