

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 SUPERIOR CHOICE HOLDINGS LIMITED 之
全部股權及相關股東貸款

於 2019 年 6 月 19 日，買方（本公司之間接全資附屬公司）、本公司（作為買方擔保人）與賣方及賣方擔保人（均為獨立第三方）就買賣銷售股份及銷售貸款而訂立買賣協議，總代價為 595,000,000 港元（可予調整）。目標集團持有位於香港荷里活道 151 號稱為「CentreHollywood」之該物業，及經營該物業之租賃。

收購事項構成本公司之一項須予披露交易，並須遵守上市規則項下通知及公告之規定，惟獲豁免股東批准之規定。

買賣協議

董事會欣然宣佈，於 2019 年 6 月 19 日，買方（本公司之間接全資附屬公司）、本公司（作為買方擔保人）與賣方及賣方擔保人（均為獨立第三方）就買賣銷售股份及銷售貸款而訂立買賣協議，總代價為 595,000,000 港元（可予調整）。

經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，賣方、賣方擔保人及彼等各自的最終主要股東均為獨立第三方。

將收購之資產

- (i) 銷售股份；及
- (ii) 銷售貸款。

代價及付款條款

收購事項之代價相等於595,000,000港元，並參考完成賬目按以下項目作出調整（「調整項目」）：

- (i) 目標集團之任何及所有負債金額（包括但不限於應計開支，不包括銷售貸款及遞延稅項負債（如有））作出扣減；及
- (ii) 目標集團之以下可有效轉換為現金或等價物之資產（為避免疑問，不包括該物業、動產、任何固定資產及無形資產）（如有）總額作出增加：
 - (a) 於完成日期之現金及銀行結餘（如有）；
 - (b) 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）；
 - (c) 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
 - (d) 於完成日期之30日內到期之其他應收款項（不包括任何租金優惠）及可退回稅項。

代價乃經訂約方經公平商業磋商後釐定，並已參考(i)目標集團於2019年5月31日的未經審核綜合資產淨值約357,700,000港元；(ii)目標公司於2019年5月31日應付予賣方的貸款金額約338,700,000港元；及(iii)香港島同一地區類似該物業之物業現行市值。

收購事項之代價將按以下方式結算：

- (a) 初始按金59,500,000港元於簽署買賣協議時支付予賣方擔保人（作為代表賣方指定收款人）；
- (b) 於買賣協議日期一個月內（即2019年7月18日或之前）支付進一步按金59,500,000港元予賣方擔保人（作為代表賣方指定收款人）；

- (c) 於交易完成時，支付相等於代價595,000,000港元經參照備考完成賬目之調整項目作出調整及扣除上述(a)及(b)項之按金後之金額；及
- (d) 等同於參照完成賬目釐定的調整項目金額與參照備考完成賬目釐定的調整項目金額之間的差額之金額，須於完成賬目同意或釐定後十(10)個營業日內結算。

上述(a)及(b)項之按金將以銀行本票形式支付予賣方之律師（作為按金保管人），其於交易完成時可向賣方以支付代價之形式發放該等按金。

買方將以香港持牌銀行發出的銀行本票或支票予賣方擔保人或買方及賣方可能以書面協定的其他方法結算。

代價將由本集團內部資源撥付。

賣方擔保

賣方擔保人為一家根據百慕達法律註冊成立之投資控股有限公司。賣方擔保人及其附屬公司之主要業務包括從事地基打樁及地盤勘察、物業發展及投資以及投資業務。

賣方擔保人無條件及不可撤回地向買方承諾賣方應盡職及準時履行及遵守買賣協議項下其所有責任及承諾之主要責任，並承諾賠償並保證買方免受因任何賣方部分違約或不當延誤履行買賣協議項下所有責任及承諾而遭受或產生之所有虧損、成本、責任及損害。

買方擔保

本公司（作為買方擔保人）無條件及不可撤回地向賣方承諾買方應盡職及準時履行及遵守買賣協議項下其所有責任及承諾之主要責任，並承諾賠償並保證賣方免受因任何賣方部分違約或不當延誤履行買賣協議項下所有責任及承諾而遭受或產生之所有虧損、成本、責任及損害。

先決條件

交易完成須待買方於完成日期根據買賣協議以書面形式達成或豁免下列條件後，方可作實：

- (a) 賣方集團遵守上市規則；
- (b) 賣方已促使域名「www.centrehollywood.com.hk」轉讓予目標附屬公司；
- (c) 目標附屬公司為該物業的唯一合法及實益擁有人。按買賣協議項下條款，附屬公司可根據香港法律第219章物業轉易及財產條例第13及13A條證明及提供該物業之良好業權，並未附帶任何產權負擔；
- (d) 賣方為銷售股份及銷售貸款的唯一合法及實益擁有人，而賣方並未附帶任何產權負擔，且賣方有能力及權力在未附帶任何產權負擔的情況下出售銷售股份及轉讓全部或部分銷售貸款予買方；及
- (e) 目標公司為目標附屬公司全部已發行股份的唯一合法及實益擁有人，而目標公司並無任何產權負擔。

倘任何條件並未於完成日期或之前達成或豁免，除非賣方與買方另行書面協定，否則買方於該日可選擇（而不損害其可能擁有之任何其他權利或補救方法）向賣方發出通知以(i)將完成日期延至原訂完成日期後不超過10個營業日之日（須為營業日）；或(ii)終止買賣協議。

交易完成

根據買賣協議，待所有條件達成（或根據買賣協議之條款獲豁免）後，交易完成將於完成日期下午五時或之前進行。

於交易完成時，目標公司將由買方全資擁有及成為本公司之間接全資附屬公司。

目標集團之資料

賣方為一家於英屬處女群島成立的投資控股公司。目標集團為一家於英屬處女群島成立的投資控股公司，及由賣方全資擁有。目標公司為目標附屬公司全部已發行股本的合法實益擁有人。目標附屬公司之主要業務為持有及租賃該物業。

該物業為一幢樓高26層的商業大廈，位於荷李活道151號，為商業地帶的顯眼位置，總建築面積約為32,727平方呎。

目標集團截至2018年3月31日及2019年3月31日止兩個年度之未經審核綜合財務資料載列如下：

	截至2019年3月31日止 年度 (未經審核) 千港元	截至2018年3月31日止 年度 (未經審核) 千港元
除稅前溢利	28,710	16,809
除稅後溢利	26,983	17,739

目標集團於2019年5月31日之未經審核綜合資產總值及資產淨額分別為約702,200,000港元及357,700,000港元。

進行收購事項之理由

本公司為一間投資控股公司，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。

買方為本公司之間接全資附屬公司，主要從事物業投資並於緊接交易完成後將持有目標公司。

本集團之物業投資組合從戰略上來看一直旨在投資物業。該物業位處上環重要商業地帶，收購事項將提升本集團之物業投資組合及擴闊收入基礎。董事會對其租金收入之回報充滿信心。

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。

一般事項

由於收購事項之其中一項或多項適用百分比率（定義見上市規則）超過5%但所有適用百分比率均低於25%，故根據上市規則第14章，收購事項構成本公司之一項須予披露交易，因此須遵守上市規則項下通知及公告之規定，惟獲豁免股東批准之規定。

本公告使用之詞彙

於本公告中，除文義另有所指外，所使用之詞彙具有下列涵義：

「收購事項」	指	買方根據買賣協議收購銷售股份及銷售貸款
「聯屬公司」	指	就任何人士或實體而言，(i)由該名人士或實體控制，(ii)控制該名人士或實體；或(iii)與該名人士或實體受共同控制之任何法團、公司、合夥企業、聯營公司或其他實體。「控制」指擁有另一名人士或實體可投票證券或權益之50%以上，或有能力透過合約或另行介入該名人士或實體的管理或政策
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「董事會」或「董事」	指	本公司董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行一般開門營業之日子（不包括星期六、星期日、公眾假期及於上午9時正至下午5時30分止任何時間在香港懸掛8號或以上熱帶氣旋警告信號或黑色暴雨警告信號之日子）
「動產」	指	於現時狀態及情況下所有及任何家具、固定裝置、配件、動產、貨物、設備及電器
「本公司」或「買方擔保人」	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，其已發行股份於聯交所主板上市（股份代號：163）
「交易完成」	指	收購事項根據買賣協議之完成
「完成賬目」	指	目標集團自2019年4月1日起至完成日期（包括完成日期）期間的綜合損益賬以及根據買賣協議協定或釐定後於完成日期營業時間結束時目標集團的綜合財務狀況表

「完成日期」	指	2019年8月19日，即緊接買賣協議起計屆滿二個月期間之第一個營業日或賣方與買方可能書面協定之其他完成日期。如交易完成於2019年8月19日或之前發生，賣方需提前獲給與10個營業日之通知期
「關連人士」	指	具有上市規則賦予之涵義
「產權負擔」	指	按揭、押記、質押、留置權、期權、優先選擇權、優先購買權、第三方權利或權益、其他任何種類之產權負擔或抵押權益、或具有類似效力之其他類型優先安排（包括所有權轉讓或保留安排）以及設立或授出上述任何各項之任何協議或責任
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「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
「備考完成賬目」	指	自2019年4月1日起計至完成日期（包括該日）期間之目標集團備考綜合損益賬以及於完成日期營業時間完結時之目標集團備考綜合財務狀況表
「該物業」	指	於土地註冊處登記為內地段第853號E段第1分段餘段、內地段第853號E段第2分段餘段及內地段第853號E段餘段之所有該等土地或地塊連同建於其上之宅院、建築物及樓宇（被稱為「CentreHollywood」，前稱「iZi」及「義興隆商業大廈」，位於香港荷里活道151號）以及其從屬物

「買方」	指	New Pursue Limited ，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
「買賣協議」	指	賣方、買方、賣方擔保人以及買方擔保人訂立日期為2019年6月19日有關收購事項之正式買賣協議
「銷售貸款」	指	於完成日期目標公司結欠賣方之所有貸款（如有）
「銷售股份」	指	目標公司股本中每股1美元之10股普通股，相當於目標公司全部已發行股份
「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
「主要股東」	指	具有上市規則賦予之涵義
「目標公司」	指	Superior Choice Holdings Limited ，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為目標附屬公司全部已發行股本之法定及實益擁有人
「目標集團」	指	目標公司及目標附屬公司
「目標附屬公司」	指	星俊有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，並為目標公司之直接全資附屬公司，其於完成日期之前擁有該物業
「美元」	指	美元，美利堅合眾國法定貨幣
「賣方」	指	Fundamental Assets IV Limited ，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，以及賣方擔保人之一間全資附屬公司
「賣方擔保人」	指	一間於百慕達註冊成立之有限公司
「賣方集團」	指	賣方之控股公司、附屬公司及聯屬公司的統稱

「%」 指 百分比

「平方呎」 指 平方呎

承董事會命
英皇集團（國際）有限公司
主席
陸小曼

香港，2019年6月19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