

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的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)

須予披露及關連交易
出售 Oriental Peak Limited 之全部股權

於 2020 年 11 月 27 日（交易時段後），賣方已與屬關連人士之買方訂立買賣協議，內容有關按代價約 887,600,000 港元（可予調整）買賣目標公司之全部股權以及目標公司欠付賣方的賣方貸款。代價乃包括（1）目標公司及其附屬公司以合計基準計算之資產淨值（經參考該等物業之公允市場估值）及（2）賣方貸款。有關詳情請參閱本公告「代價及付款條款」一節。

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公告、獨立股東批准及匯報之規定。

緒言

董事會宣佈，於 2020 年 11 月 27 日（交易時段後），賣方已與買方訂立買賣協議，內容有關買賣(a)待售股份；及(b)待售貸款。

買賣協議

賣方: 英皇物業

買方: New Global Developments

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)待售股份；及(b)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約 887,600,000 港元（可予調整），且買方須於完成時通過現金轉賬至賣方的指定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，並已參考管理賬目，主要為(i)獨立專業估值師於 2020 年 9 月 30 日就該等物業作出之公允市場估值 1,231,000,000 港元；(ii)目標公司欠付賣方之貸款金額約 7,800,000 港元；及(iii) 目標公司及其附屬公司之未經審核合併資產淨值約 879,800,000 港元。

代價可參考完成賬目作出以下調整，惟於任何情況下不得超過 950,000,000 港元：

- (a) 所有按管理賬目及完成賬目之間所示的任何及所有負債金額變動（包括但不限於所有應付抵押餘額、應計開支及遞延稅項，但不包括待售貸款）作出扣減 / 增加；及
- (b) 所有按管理賬目及完成賬目之間所示的目標公司及其附屬公司之以下資產（為避免疑問，不包括該等物業、裝置及設備）（如有）金額變動作出增加 / 扣減：
 - (i) 涵蓋自完成日期（不包括該日）後期間有關該等物業之應收租金、差餉、地租（如有）、保險費（如有）及其他支出之預付款項；
 - (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等物業供應任何水電或服務而支付之水電費按金；及
 - (iii) 目標公司及其附屬公司於完成日期之其他應收款項（不包括租金優惠）、可退回稅項、任何銀行或現金餘額。

董事（不包括獨立非執行董事，其意見將刊載於日後寄發的通函內）認為，買賣協議項下之交易乃按一般商業條款進行，屬公平合理，並符合本公司及其股東整體之利益。

先決條件

完成須待以下先決條件獲達成後，方告完成：

- (a) 買方已完成其就目標公司及其附屬公司之業務、財務、法律及其他方面之盡職審查，並合理信納其結果；
- (b) 賣方已根據物業轉易及財產條例第 13 條證明對相關該等物業具妥善業權及根據物業轉易及財產條例第 13A 條已向買方交付業權契據及文件；
- (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；及
- (d) 代價（於完成時調整後）不得超過 950,000,000 港元。

倘任何上述條件未有根據買賣協議於買賣協議日期起 9 個月內達成（或由買方豁免（除上述條件(c)及(d)外）），買方其後將有權根據買賣協議的條款向賣方送達書面通知以終止買賣協議，賣方應隨即將買方據此向賣方支付的所有款項（如有）退回予買方，惟不計費用、彌償及利息，任何訂約方概不得據此向另一方提出任何索償，惟任何先前違反者除外。

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)及(d)除外)，完成將於完成日期中午 12 時正或之前或根據買賣協議賣方及買方經書面約定之其他時間作實。

緊隨完成後，目標公司及其附屬公司將不再為本公司之附屬公司，及本公司將不再於目標公司及其附屬公司擁有任何股權。

本公司及賣方之資料

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。賣方為本公司之直接全資附屬公司，其主要業務為投資控股。

買方之資料

買方為一家於英屬處女群島註冊成立的公司，其主要業務為投資控股及其由楊博士成立之一個私人全權信託間接控制。

目標公司及其附屬公司及該等物業之資料

目標公司及其附屬公司之資料

目標公司為一家於英屬處女群島註冊成立的公司，由本公司間接全資擁有。目標公司及其附屬公司主要業務為投資控股。目標公司透過該等物業公司為該等物業的間接實益擁有人。各該等物業公司為於香港註冊成立的有限公司，並由目標公司間接全資擁有。該等物業公司直接持有該等物業及從事物業投資業務。

就本公告而言，假設目標公司及其附屬公司自 2018 年 4 月 1 日成立，目標公司及其附屬公司於截至 2019 年及 2020 年 3 月 31 日止兩個年度之未經審核備考合併財務資料載列如下：

	截至 2020 年 3 月 31 日 止年度 (未經審核) 千港元	截至 2019 年 3 月 31 日止 年度 (未經審核) 千港元
收入	32,656	35,412
除稅前淨溢利／（虧損）	(191,578)	65,989
除稅後淨溢利／（虧損）	(192,026)	64,969

於 2020 年 11 月 16 日目標公司及其附屬公司之未經審核合併資產總值及資產淨值分別為約 1,235,700,000 港元及約 879,800,000 港元。

有關該等物業之資料

下文載列之表格列示各項該等物業各自之登記業主：

編號	登記 業主	地址
----	----------	----

物業 A

(於香港干諾道西 180 號維港峰)

1 約德 地下 1, 2 及 3 號商鋪連同其相關廣告空間

物業 B

(於九龍太子道西 398 號御·太子)

2 威名 地下 1 號商鋪

3 泰旺 地下 2 號商鋪

4 富多 地下 3 號商鋪

5 裕城 地下 4 號商鋪 (連同部分外牆) 及 1 樓 5 及 6 號商鋪 (連同部分外牆)

物業 C

(於香港渣華道 98 號 THE JAVA(渣華道 98 號) 連同 2 樓平台及地下及 1 樓部分外牆)

6 全康 地下 1 號商鋪

7 盈美 地下 2 號商鋪

8 朗盟 地下 3 號商鋪

物業 D

(於香港成安街 18 號港島·東 18)

9 興年 地下及 1 樓 101 號商鋪連同地下上部份樓梯、升降機、風櫃平台及 1 樓平台連同 1 樓及 2 樓部分外牆

10 綽滿 地下 G01 號商鋪連地下上部份風櫃平台

11 錦慧 地下 G02 號商鋪連地下上部份風櫃平台

12 祥迪 地下 G03, G04 及 G05 號商鋪(連地下上部份風櫃平台) 及地下 G06 號商鋪連地下上部份風櫃平台及地下部分外牆

物業 E

(於香港新界元朗青山公路)

13 金御廷 (i) 153 號全棟; (ii) 155 號全棟; 及(iii) 157 號全棟

物業 F

(於香港德輔道西 444-452 號香港工業大廈)

14 如富 (i) 地下 A 及 B 號商舖; (ii) 地下 7、11 及 12 號停車位; (iii) 1 樓 H 工廠單位; (iv) 17 樓 A 至 H 工廠單位; 及 (v) 18 樓 C, D 及 G 工廠單位

出售事項之財務影響

於完成時，本公司將不再持有目標公司及其附屬公司之任何股權，而該等公司將不再為本公司之附屬公司。

現估計本集團在未計任何相關開支前將不會就出售事項錄得任何收益或虧損。該估計乃基於代價約 887,600,000 港元（可予調整），相等於目標公司及其附屬公司之未經審核合併資產淨值和待售貸款並已經參考管理賬目。股東務請留意，本公司就出售事項將錄得收益或虧損之實際金額（如有）將由本公司核數師查核。

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。出售事項之實際財務影響將參考目標公司及其附屬公司於完成日期之財務狀況釐定。

出售事項之所得款項淨額將用作營運資金。

進行出售事項之理由及裨益

本集團一向視優質物業作長線投資發展策略。此外，本集團奉行投資組合優化策略，並持續檢視其投資組合：(i) 藉收購優質物業擴大投資組合；(ii) 通過對現有投資組合進行重建及翻新工程以提升資產價值；及 (iii) 透過出售非核心資產釋放資產價值。

經審視其投資組合後，管理層認為該等物業乃屬非核心投資物業組合，提升價值空間有限。因此，相比資產的原始成本，管理層認為出售事項是實現投資收益的良機。

與此同時，出售所得約 887,600,000 港元（可予調整），將提升本集團的整體財務靈活性及增強其財務狀況，以支持未來投資機會。

董事（不包括獨立非執行董事，其就買賣協議及其項下擬進行之交易之意見將刊載於日後寄發的通函內）認為，出售事項之條款及條件按一般商業條款進行，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

賣方為本公司之全資附屬公司。本公司及買方均由楊博士（彼被視為本公司主要股東）成立之相關私人全權信託間接控制。因此，根據上市規則第 14A 章，買方被視為本公司之關連人士，故出售事項構成本公司之關連交易。由於出售事項涉及之一項或多項適用百分比率（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公告、獨立股東批准及匯報之規定。

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。

本公司主席兼非執行董事陸小曼女士及本公司執行董事楊政龍先生分別為控制買方之私人全權信託合資格受益人之聯繫人及該信託合資格受益人之一，彼等被視作於出售事項中擁有權益，並已就本公司之相關董事會決議案放棄投票。

一般資料

本公司將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)該等物業估值報告；及(v)一份召開股東特別大會通告。董事預期通函將於 2020 年 12 月 18 或之前寄發。

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：

「泰旺」	指 泰旺投資有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司及由目標公司間接全資擁有，主要從事物業投資業務
「聯繫人」	指 具有上市規則賦予之涵義
「董事會」或「董事」	指 本公司之董事會
「營業日」	指 香港的銀行一般向公眾開門營業的日子，不包括星期六、星期日或公眾假期（或於工作日上午 9 時正至下午 5 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
「完成」	指 根據買賣協議之條款及條件完成出售事項
「完成賬目」	指 目標公司及其附屬公司之賬目(按合計基準)，包括自2020年4月1日至完成日期止期間之損益表及於完成日期之財務狀況表
「完成日期」	指 根據買賣協議所有完成之先決條件獲達成(或由買方豁免(如適用)(除本公告「先決條件」一節條件(c)及(d)項外)後5個營業日內
「關連人士」	指 具有上市規則賦予之涵義
「出售事項」	指 賣方根據買賣協議向買方出售待售股份及待售貸款
「如富」	指 如富有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司及由目標公司間接全資擁有，主要從事物業持有業務
「楊博士」	指 楊受成博士
「錦慧」	指 錦慧有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司及由目標公司間接全資擁有，主要從事物業持有
「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
「祥迪」	指 祥迪有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司及由目標公司間接全資擁有，主要從事物業持有
「綽滿」	指 綽滿有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司及由目標公司間接全資擁有，主要從事物業持有
「本集團」	指 本公司及其不時之附屬公司，包括但不限於該等物業公司
「港元」	指 港元
「香港」	指 中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指 由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

「獨立股東」	指 於買賣協議項下之交易並無重大權益之股東
「上市規則」	指 聯交所證券上市規則
「金御廷」	指 金御廷有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司及由目標公司間接全資擁有，主要從事物業持有
「管理賬目」	指 目標公司及其附屬公司之未經審核之管理賬目（按會計基準），包括自 2020 年 4 月 1 日至 2020 年 11 月 16 日止期間之損益表及於 2020 年 11 月 16 日之財務狀況表
「興年」	指 興年有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司及由目標公司間接全資擁有，主要從事物業持有
「裕城」	指 裕城投資有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司及由目標公司間接全資擁有，主要從事物業持有
「抵押」	指 於完成時就各項該等物業作出之當時現有抵押，以為向相關該等物業公司提供之貸款提供擔保，且於完成時任何／所有該等抵押之存續受買賣協議所載之條件規限
「New Global Developments」或「買方」	指 New Global Developments Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，其主要業務為投資控股及由楊博士成立之私人全權信託間接控制
「盈美」	指 盈美有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司及由目標公司間接全資擁有，主要從事物業持有
「中國」	指 中華人民共和國
「該等物業」	指 物業 A、物業 B、物業 C、物業 D、物業 E 及物業 F
「物業A」	指 香港干諾道西 180 號維港峰地下 1, 2 及 3 號商鋪連同其相關廣告空間，詳情請參閱本公告「有關該等物業之資料」一節
「物業B」	指 九龍太子道西 398 號御·太子地下 1 至 4 號商鋪及 1 樓 5 及 6 號商鋪，詳情請參考本公告「有關該等物業之資料」一節

「物業C」	指 香港渣華道 98 號 THE JAVA(渣華道 98 號)地下 1 至 3 號商鋪(連同 2 樓平台及部分外牆)，詳情請參閱本公告「有關該等物業之資料」一節
「物業D」	指 香港成安街 18 號港島·東 18 地下 G01 至 G06 號商鋪及地下及 1 樓 101 號商鋪，詳情請參閱本公告「有關該等物業之資料」一節
「物業E」	指 香港新界元朗(i)青山公路 153 號全棟; (ii)青山公路 155 號全棟; (iii)青山公路 157 號全棟，詳情請參閱本公告「有關該等物業之資料」一節
「物業F」	指 香港德輔道西 444-452 號香港工業大廈 (i) 地下 A 及 B 號商鋪; (ii) 地下 7、11 及 12 號停車位； (iii) 1 樓 H 工廠單位; (iv) 17 樓 A 至 H 工廠單位; 及 (v) 18 樓 C, D 及 G 工廠單位，詳情請參閱本公告「有關該等物業之資料」一節
「物業公司」	指 任何一間該等物業公司
「該等物業公司」	指 泰旺、如富、錦慧、祥迪、綽滿、金御廷、興年、裕城、盈美、富多、朗盟、威名、全康及約德
「富多」	指 富多投資有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司及由目標公司間接全資擁有，主要從事物業持有
「買賣協議」	指 日期為 2020 年 11 月 27 日由賣方及買方就出售事項而訂立之買賣協議
「待售貸款」	指 Oriental Peak 於完成時結欠賣方之所有貸款、利息及全部其他金額
「待售股份」	指 目標公司股本中面值 1 美元之 1 股普通股，相當於目標公司之全部股權
「股東特別大會」	指 本公司就考慮及酌情批准（其中包括）買賣協議及其項下擬進行之交易而將予召開之股東特別大會（或其續會）
「朗盟」	指 朗盟投資有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司及由目標公司間接全資擁有，主要從事物業持有

「股東」	指 本公司普通股持有人
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司
「威名」	指 威名有限公司,一間於香港註冊成立之有限公司及由目標公司間接全資擁有，主要從事物業持有
「附屬公司」	指 具有公司條例（香港法例第 622 章）賦予之涵義
「目標公司」或 「Oriental Peak」	指 Oriental Peak Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，及為本公司之間接全資附屬公司
「目標公司及其附屬公司」	指 目標公司及其附屬公司，包括但不限於該等物業公司
「全康」	指 全康投資有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司及由目標公司間接全資擁有，主要從事物業持有
「約德」	指 約德有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司及由目標公司間接全資擁有，主要從事物業持有
「%」	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，2020 年 11 月 27 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
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