

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聯合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，概不對因本聯合公告全部或任何部分之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）

須予披露交易



英皇娛樂酒店有限公司*
Emperor Entertainment Hotel Limited

（於百慕達註冊成立之有限公司）

（股份代號：296）

**主要交易
及關連交易**

關於目標公司之 待售股份及待售貸款

買賣協議

於 2022 年 7 月 15 日（交易時段後），賣方與買方訂立買賣協議，據此，賣方有條件同意出售，及買方有條件同意收購目標公司全部股權及目標公司結欠賣方之賣方貸款，代價約為 471,600,000 港元（可予調整）。

上市規則之涵義

英皇國際

根據上市規則第 14 章，交易構成英皇國際之一項須予披露交易，須遵守上市規則項下匯報及公告之規定，惟獲豁免遵守股東批准之規定。

英皇娛樂酒店

根據上市規則第 14 章及第 14A 章，交易構成英皇娛樂酒店之一項主要交易及關連交易，須遵守上市規則項下公告、通函、獨立股東批准以及匯報之規定。

董事會宣佈，於 2022 年 7 月 15 日（交易時段後），賣方與買方訂立買賣協議，詳情概述如下：

買賣協議

日期： 2022 年 7 月 15 日
賣方： 英皇物業
買方： Poly Keen International

* 僅供識別

根據買賣協議，賣方有條件同意出售，及買方有條件同意收購待售股份及待售貸款。

代價及付款條款

買方應付予賣方之代價（可予調整）將按下列公式釐定：

$$\text{代價} = A + B - C$$

其中：

- 「A」指490,000,000港元，即該物業的協定價值，經參考獨立專業估值師評估於2022年7月8日該物業的初步公平市值；
- 「B」指據備考完成賬目所示，於完成日期，目標集團有形資產之賬面價值／賬面餘值，惟不包括該物業以及配套及設備；及
- 「C」指據備考完成賬目所示，於完成日期，目標集團所有負債之金額，包括實際或或然、應計及遞延負債，惟不包括待售貸款。

按照上述公式，參考管理賬目，估計代價為約 471,600,000 港元，當中主要包括(i)該物業經參考獨立專業估值師評估於 2022 年 7 月 8 日的初步公平市值而協定之價值 490,000,000 港元；(ii) 於 2022 年 6 月 30 日，目標集團有形資產（不包括該物業以及配件及設備）之賬面價值約 2,100,000 港元；及(iii)於 2022 年 6 月 30 日，目標集團所有負債（不包括待售貸款）約 20,500,000 港元之金額。

代價（可予調整）須按下列方式結付：

- (a) 初步按金24,000,000港元須於簽訂買賣協議後起計14個營業日內由買方向賣方支付；及
- (b) 參考備考完成賬目釐定之代價餘額（受調整之規限）須於完成時支付。

應付之代價須通過現金轉賬至賣方的指定銀行賬戶或賣方與買方不時相互協定之有關其他方式支付。

備考完成賬目及完成賬目

根據買賣協議，賣方須(i)於完成前 5 個營業日內向買方交付備考完成賬目；及(ii)於完成時向買方交付完成賬目，連同參考完成賬目釐定之最終代價（「最終代價」）之計算。

於協定或釐定完成賬目及最終代價後，應付之代價可予調整。代價可按下列方式調整：

- (a) 倘最終代價少於買方在完成時已付之代價，則代價應按該差額下調；或
- (b) 倘最終代價高於買方在完成時已付之代價，則代價應按該差額上調。

倘下調代價，賣方須向買方支付差額，反之亦然。該經調整金額須於協定或釐定完成賬目後 5 個營業日內支付。不論上文所述者，最終代價不應超過 500,000,000 港元。

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集團之業務、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 條證明物業持有公司對該物業出具妥善業權，且獲買方合理信納；及
- (c) 英皇娛樂酒店於股東特別大會上就買賣協議及其項下擬進行之交易取得所有必要批准。

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（或賣方與買方相互書面協定之較後日期）達成（或經買方豁免，惟上述不可豁免之條件(c)除外），買方將有權根據買賣協議的條款向賣方送達書面通知以立即終止買賣協議；及如未能滿足上述條件 (c)，賣方有權以書面通知買方立即終止本協議，且賣方須於買方或賣方發出上述通知日期後 3 個營業日內退還買方先前根據買賣協議向其支付的所有款項，且不收取任何利息費用或賠償，及於買賣協議如前述終止時，賣方及買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，惟上述不可豁免之條件(c)除外），完成將於完成日期中午 12 時正或之前（或賣方及買方經書面約定之其他時間）根據買賣協議作實。

緊隨完成後，目標公司將成為英皇娛樂酒店之一家間接非全資附屬公司；另一方面，目標公司將成為英皇國際（透過其於英皇娛樂酒店之股權）之一家間接非全資附屬公司。

目標集團及該物業之資料

目標公司為一家於英屬處女群島註冊成立的公司，為英皇國際之間接全資附屬公司。目標公司為一家投資控股公司，其附屬公司主要在香港從事物業投資業務。

就本公告而言，假設目標集團已自 2020 年 4 月 1 日起成立，目標集團於截至 2021 年及 2022 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 2022 年 3 月 31 日 止年度 (未經審核) 千港元	截至 2021 年 3 月 31 日 止年度 (未經審核) 千港元
收入	-	-
除稅前淨溢利	24,156	37,501
除稅後淨溢利	24,156	37,521

目標集團於 2022 年 6 月 30 日之未經審核資產總值及資產淨額分別約為 492,100,000 港元及 37,800,000 港元。

該物業為一幢 22 層服務式公寓（包括一個地面零售店舖），位於香港爹核士街 22 號，總樓面面積約 20,636 平方呎。其提供合共 57 間客房，預計於 2022 年下半年開始營運。

該物業之原收購成本

根據賣方所提供之資料，物業持有公司透過建築及收購所支付於該物業之原收購成本約為 449,100,000 港元。

英皇國際及賣方之資料

英皇國際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。賣方為英皇國際之直接全資附屬公司，其主要業務為投資控股。

英皇娛樂酒店及買方之資料

英皇娛樂酒店為一家投資控股公司，其附屬公司主要在香港及澳門從事提供酒店服務。買方為英皇娛樂酒店之間接非全資附屬公司，其主要業務為投資控股。

交易對英皇國際之可能財務影響

於完成後，目標集團各公司仍為英皇國際之附屬公司，且目標集團之業績將繼續於英皇國際之財務報表綜合入賬。因此，預期交易將不會對英皇國際產生收益或虧損。英皇國際股東務請留意，英皇國際集團就交易所錄得的收益／虧損之實際金額（如有）將由英皇國際之核數師審核作實。

上述估計僅作說明用途，並不代表英皇國際集團於完成後之財務狀況。交易之實際財務影響將參考目標集團於完成日期之財務狀況釐定。

英皇國際就交易之所得款項淨額約為 471,600,000 港元（可予調整），將用作英皇國際集團未來業務發展及用作營運資金。

交易之理由及裨益

英皇娛樂酒店過去數十年一直從事提供酒店服務，並於現時在香港及澳門合共經營三間酒店及兩間服務式公寓。英皇娛樂酒店之管理層視交易為良好契機去運用財務資源在主要業務範圍內收購一幢服務式公寓大廈。透過豐富英皇娛樂酒店之資產組合，該交易可擴闊其收入基礎及擴展其市場據點。

英皇娛樂酒店對香港的酒店服務業持正面態度，並相信於不久的將來一旦旅行限制放寬後，該行業將迅速復甦。英皇娛樂酒店相信服務式公寓之需求將隨之復甦，鑒於(i)考慮到香港仍然是進入中國資本市場的重要門戶及繼續在大灣區發揮重要作用，商務旅行將漸進式的恢復；及(ii)當國際旅遊重新開放時，酒店會將其重點由新冠病毒疫情期間下之長期住宿重新轉回至短期住宿，從而減少酒店與服務式公寓間之競爭。

作為物業發展商，英皇國際認為把已竣工之服務式公寓交由專注於酒店服務業的英皇娛樂酒店管理最為恰當。英皇國際的董事預期，交易所得款項淨額將提升英皇國際之流動性，並為未來的業務發展儲備額外資金。

各董事會（包括英皇國際之獨立非執行董事，惟不包括英皇娛樂酒店之獨立非執行董事，彼等將於經考慮獨立財務顧問之意見後於通函內提供其意見）認為，買賣協議之條款屬公平合理及按一般商業條款進行，並符合英皇國際及英皇娛樂酒店以及其各自股東之整體利益。

上市規則之涵義

英皇國際

由於交易有關之一項或多項適用百分比率（定義見上市規則）超過5%但低於25%，故根據上市規則第14章，交易構成英皇國際之一項須予披露交易。因此，交易須遵守上市規則項下匯報及公告之規定，惟獲豁免遵守股東批准之規定。

黃志輝先生及范敏嫦女士（英皇國際及英皇娛樂酒店之共同董事）已就批准交易之英皇國際之相關決議案放棄投票。

主席兼非執行董事陸小曼女士及執行董事楊政龍先生分別為於最終擁有英皇娛樂酒店53.13%實際權益之私人酌情信託合資格受益人之聯繫人及該信託合資格受益人之一，彼等被視作於交易中擁有權益，並已就英皇國際之相關決議案放棄投票。

除上文披露者外，概無其他英皇國際董事須就批准交易之決議案放棄投票。

英皇娛樂酒店

由於交易有關之一項或多項適用百分比率（定義見上市規則）超過25%但低於100%，故根據上市規則第14章，交易構成英皇娛樂酒店之一項主要交易。鑒於英皇娛樂酒店由英皇國際間接擁有約71.11%，英皇國際為英皇娛樂酒店之一名關連人士。因此，根據上市規則第14A章，交易亦構成英皇娛樂酒店之一項關連交易，須遵守上市規則第14章及第14A章項下公告、通函、獨立股東批准以及匯報之規定。

由英皇娛樂酒店全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已告成立，以向英皇娛樂酒店之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，並且獨立財務顧問將獲委任以向英皇娛樂酒店之獨立董事委員會及獨立股東就此提供意見。

黃志輝先生及范敏嫦女士（英皇國際及英皇娛樂酒店之共同董事）已就批准交易之英皇娛樂酒店之相關董事會決議案放棄投票。

主席兼非執行董事陸小曼女士為於最終擁有英皇國際74.71%之私人酌情信託合資格受益人之聯繫人，彼被視作於交易中擁有權益，並已就英皇娛樂酒店之相關董事會決議案放棄投票。

除上文披露者外，概無其他英皇娛樂酒店董事須就批准交易之董事會決議案放棄投票。

一般事項

一份載有（其中包括）(i)交易之進一步詳情；(ii)目標集團之財務資料；(iii)獨立財務顧問就交易致英皇娛樂酒店獨立董事委員會及獨立股東之函件；(iv)英皇娛樂酒店集團於完成時之未經審核備考財務資料；(v)該物業之估值報告；(vi)英皇娛樂酒店集團之財務資料；(vii)上市規則項下規定之其他資料；及(viii)股東特別大會通告之通函，預期將發予英皇娛樂酒店股東。董事預計該通函將於2022年8月15日或之前寄發，以便有足夠時間準備必要的資料包含於通函內。

本聯合公告採用之詞彙

除非文義另有所指，本聯合公告所使用詞彙具有以下涵義：

「聯繫人」	指	具有上市規則賦予之相同涵義
「董事會」或「董事」	指	英皇國際及／或英皇娛樂酒店（視情況而定）之董事會
「營業日」	指	香港及澳門的銀行一般向公眾開門營業的日子（不包括星期六、星期日、公眾假期及於工作日上午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
「完成」	指	根據買賣協議之條款及條件完成交易
「完成賬目」	指	根據香港一般公認會計原則及常規以及遵照公司條例編製之目標集團於完成日期之未經審核合併財務狀況表以及目標集團由2022年4月1日至完成日期止期間之未經審核合併損益及其他全面收益表，根據買賣協議將交付予買方
「完成日期」	指	根據買賣協議所有完成之先決條件（本公告「先決條件」一節）獲達成（或由買方豁免（如適用））後21個營業日內（或訂約雙方相互以書面協定之較後日期）
「關連人士」	指	具有上市規則賦予之相同涵義
「代價」	指	交易之代價
「英皇娛樂酒店」	指	英皇娛樂酒店有限公司，一家於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所上市（股份代號：296）
「英皇娛樂酒店集團」	指	英皇娛樂酒店及其不時之附屬公司
「英皇娛樂酒店股東」	指	英皇娛樂酒店股份之持有人
「英皇國際」	指	英皇集團（國際）有限公司，一家於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所上市（股份代號：163）

「英皇國際集團」	指	英皇國際及其不時之附屬公司
「英皇國際股東」	指	英皇國際股份之持有人
「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
「獨立董事委員會」	指	由英皇娛樂酒店之全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會，乃為就交易向英皇娛樂酒店之獨立股東提供意見而成立
「英皇娛樂酒店獨立股東」	指	於買賣協議項下擬進行之交易並無重大權益之英皇娛樂酒店股東
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「澳門」	指	中華人民共和國澳門特別行政區
「管理賬目」	指	目標集團之未經審核合併管理賬目，包括由 2022 年 4 月 1 日至 2022 年 6 月 30 日止期間之合併損益及其他全面收益表以及於 2022 年 6 月 30 日之合併財務狀況表
「備考完成賬目」	指	根據香港一般公認會計原則及常規以及遵照公司條例編製之目標集團於完成日期之未經審核備考合併財務狀況表以及目標集團由 2022 年 4 月 1 日至完成日期止期間之未經審核備考合併損益及其他全面收益表，根據買賣協議將於完成前 5 個營業日內交付予買方
「該物業」	指	位於香港爹核士街 22 號的大樓
「物業持有公司」	指	目標集團旗下持有該物業之公司
「買方」或「Poly Keen International」	指	Poly Keen International Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之公司，並為英皇娛樂酒店之間接非全資附屬公司

「待售貸款」	指	目標公司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	目標公司之 1 股股份，相當於目標公司全部已發行股份及全部已發行股本
「股東特別大會」	指	將召開之英皇娛樂酒店股東特別大會，旨在批准買賣協議及交易
「買賣協議」	指	賣方與買方就交易訂立日期為 2022 年 7 月 15 日之買賣協議
「平方呎」	指	平方呎
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「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」	指	Ever Explore Holdings Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之公司，並為英皇國際之間接全資附屬公司
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司
「交易」	指	買賣待售股份及待售貸款
「賣方」或「英皇物業」	指	英皇物業發展有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立之公司，並為英皇國際之直接全資附屬公司
「%」	指	百分比

承董事會命
英皇集團（國際）有限公司
 主席
陸小曼

承董事會命
英皇娛樂酒店有限公司
 主席
陸小曼

香港，2022 年 7 月 15 日

於本聯合公告日期，英皇國際之董事會成員為：

非執行董事： 陸小曼女士

執行董事： 楊政龍先生
黃志輝先生
范敏嫦女士
張炳強先生

獨立非執行董事： 黃德明先生
陳漢標先生
朱嘉榮先生

於本聯合公告日期，英皇娛樂酒店之董事會成員為：

非執行董事： 陸小曼女士

執行董事： 黃志輝先生
范敏嫦女士

獨立非執行董事： 余擎天先生
關倩鸞女士
黎家鳳女士