

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。



**英皇國際集團有限公司**  
**Emperor International Holdings Limited**

(於百慕達註冊成立之有限公司)  
(股份代號：163)



**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)

**須予披露交易**

**非常重大收購事項及關連交易**

**關於買賣目標公司之待售股份及待售貸款**

### **買賣協議**

於2024年5月24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，而買方有條件同意購買目標公司全部股權及目標公司結欠賣方之待售貸款。目標集團之主要資產為該物業，其價值由買賣協議訂約雙方協定為700,000,000港元（該物業於2024年5月24日之初步估值為705,000,000港元）。

### **上市規則之涵義**

#### **英皇國際**

根據上市規則第14章，該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申報及公告之規定，但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，該交易構成英皇娛樂酒店之一項非常重大收購事項及關連交易，須遵守上市規則項下公告、通函、獨立股東批准以及申報之規定。

董事會宣佈，於2024年5月24日（交易時段後），賣方與買方訂立買賣協議，詳情如下：-

## 買賣協議

日期： 2024年5月24日

賣方： 英皇物業發展

買方： Poly Keen

## 主要事項

根據買賣協議，賣方有條件同意按當中所載條款出售而買方有條件同意按當中所載條款購買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700,000,000港元，即該物業的協定價值；
- 「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其配套及設備（如有）；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，及經參考管理賬目，估計代價約為655,200,000港元，當中主要包括(i) 該物業的協定價值700,000,000港元（經參考獨立專業估值師對該物業於2024年5月24日之初步公平市值705,000,000港元的評估得出）；(ii) 目標集團有形資產（但不包括該物業以及其配套及設備（如有））於2024年3月31日之賬面價值／賬面餘值約1,000,000港元；及(iii) 目標集團於2024年3月31日之所有負債金額約45,800,000港元，經扣除(a) 待售貸款約637,800,000港元；及(b) 於2024年3月31日約265,600,000港元之銀行貸款（須於完成時或之前悉數償還）後。

代價（可予調整）須按下列方式結付：

- (a) 買方須於簽訂買賣協議後10個營業日內向賣方支付初始按金150,000,000港元（「初始按金」）；

- (b) 買方須於完成時向賣方支付350,000,000港元（即一部分代價）（「**第二筆付款**」）；及
- (c) 待參考完成賬目作出調整後，餘額須於完成日期後分7期等額按季度支付予賣方，而首季度付款須於完成日期後滿第3個曆月當日支付。

代價（或其任何部分）須由買方以現金轉賬至賣方的指定銀行賬戶或賣方與買方不時共同協定之其他方式支付。

### **備考完成賬目及完成賬目**

根據買賣協議，賣方須向買方(i)於完成前5個營業日內交付備考完成賬目；及(ii)於完成日期交付完成賬目，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，根據買賣協議的條款對應付代價進行調整。代價將按以下方式調整：

- (a) 倘最終代價低於參考備考完成賬目釐定之代價，則代價應按有關差額下調；  
或
- (b) 倘最終代價高於參考備考完成賬目釐定之代價，則代價應按有關差額上調。

為免生疑問，餘額（即代價減去初始按金及第二筆付款）應按上述差額作出相應調整。

### **先決條件**

完成須待以下先決條件獲達成後，方可作實：

- (a) 買方已完成就目標集團之業務、財務、法律及其他方面進行之盡職審查，並合理信納審查結果；
- (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擁有該物業的有效業權；及
- (c) 英皇娛樂酒店已於股東特別大會上就買賣協議及其項下擬進行之該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計9個月內（或賣方與買方協定之較後日期）達成（或獲買方豁免，惟上述不可豁免之條件(c)除外），(i)買方有權以書面通知賣方立即終止買賣協議；及(ii)倘條件(c)未能達成，則任何一方均有權以書面通知另一方立即終止買賣協議，而賣方須於買方或賣方（視情況而定）發出上述通知日期後10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（包括初始按金），不計任何利息費用或賠償，且除任何先前違約事件外，任何一方均不得向另一方提出任何索償。

## 完成

待上述所有先決條件獲達成後（或獲買方豁免，惟上述不可豁免之條件(c)除外），完成將於完成日期（或賣方及買方經書面約定之其他日期）中午12時正或之前根據買賣協議作實。

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。目標公司之主要業務為投資控股，而目標集團整體之主要業務為持有該物業作發展用途。

就本聯合公告而言，假設目標集團已自2022年4月1日起成立，目標集團於截至2023年及2024年3月31日止兩個年度之未經審核合併財務資料載列如下：

	截至2024年 3月31日 止年度 (未經審核) 千港元	截至2023年 3月31日 止年度 (未經審核) 千港元
除稅前虧損	12,864	96,774
除稅後虧損	12,864	96,774

由於該物業於截至2023年及2024年3月31日止兩個年度處於興建階段，故於相應期間並無確認收入。

目標集團於2024年3月31日之未經審核合併資產總值及負債淨額分別約為706,000,000港元及243,200,000港元。於2024年3月31日，該物業的初步估值為705,000,000港元。於2024年3月31日，待售貸款約為637,800,000港元。

該物業為樓高25層之公寓大廈，位於香港中環奧卑利街20-26號及贊善里11號交界，有69個單位，總樓面面積約為29,685平方呎。

### **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酒店服務業務。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。

### **該交易可能對英皇國際產生之財務影響**

根據賣方提供的資料，透過物業持有公司就建設及收購而支付之該物業之原始收購成本約為737,700,000港元。於完成後，目標集團中的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合併至英皇國際之財務報表。因此，預期該交易將不會令英皇國際產生收益或虧損。英皇國際股東務請留意，英皇國際集團就該交易所錄得的收益／虧損之實際金額（如有）須待英皇國際之核數師審閱後方可作實。

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。該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。

英皇國際從該交易之所得款項淨額約為654,500,000港元（可予調整），將應用於英皇國際集團未來業務發展及用作營運資金。

## 進行該交易之理由及裨益

英皇娛樂酒店過去近20年一直從事酒店服務業務，並於現時在香港及澳門經營多間酒店及服務式公寓。英皇娛樂酒店之管理層認為，收購該物業可讓本集團擴展其主要業務範圍內之資產組合，從而進一步擴闊其收入基礎並擴展其市場覆蓋。相比該物業透過建設及收購之原始收購成本約737,300,000港元及其初步估值705,000,000港元，英皇娛樂酒店認為以協定價值700,000,000港元收購該物業為合適良機。

英皇娛樂酒店對香港的酒店服務業持正面態度，並在慮及以下因素後，相信對服務式公寓之需求將持續增長：(i) 本地政府推出的新資本投資者入境計劃以及多項人才計劃已吸引了大量申請者（包括來自中國內地及海外的人才、專業人士、外籍人士及其家屬），從而推動長期住宿需求上升；(ii) 於香港就讀之中國內地及海外學生對長期住宿之需求；及(iii) 香港仍然是進入中國內地資本市場的重要門戶及在大灣區繼續發揮重要作用，商務旅行將維持活躍。尤其當國際旅遊恢復後，各酒店已將其重點從疫情期間的長期住宿重新轉回短期住宿，從而增加了對服務式公寓提供的長期住宿的需求。

就英皇國際而言，該交易可使其變現於目標集團之資本投資。所得款項淨額約654,500,000港元（可予調整）將可提升英皇國際的財務狀況及流動性，並可為其儲備額外資金，從而把握日後的投資機會。

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

由於該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，該交易構成英皇國際之一項須予披露交易。因此，該交易須遵守上市規則第14章項下申報及公告之規定，但獲豁免遵守股東批准之規定。

於本聯合公告日期，英皇娛樂酒店由英皇國際間接擁有約71.63%權益，而英皇國際由一個私人酌情信託間接擁有約74.71%權益。因此，該私人酌情信託最終擁有英皇娛樂酒店約53.51%之實際權益。鑒於英皇國際之董事會主席兼非執行董事陸小曼女士及英皇國際之董事會副主席兼執行董事楊政龍先生分別為該私人酌情信託之合資格受益人之聯繫人及合資格受益人之一，彼等被視作於該交易中擁有權益，故彼等已就英皇國際之相關董事會決議案放棄投票。除上文所述透過於英皇國際之股權而持有英皇娛樂酒店之權益外，上述私人酌情信託並無持有英皇娛樂酒店之任何其他權益。

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

除上文所披露者外，英皇國際概無其他董事須就批准該交易之董事會決議案放棄投票。

### **英皇娛樂酒店**

由於該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100%，故根據上市規則第14章，該交易構成英皇娛樂酒店之一項非常重大收購事項。鑒於英皇娛樂酒店由英皇國際間接擁有約71.63%權益，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，該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、獨立股東批准以及申報之規定。

由英皇娛樂酒店全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會已告成立，以就買賣協議之條款及其項下擬進行之該交易向英皇娛樂酒店之獨立股東提供意見，而獨立財務顧問將獲委任，以就此向英皇娛樂酒店之獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

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

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

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

一份載有（其中包括）(i) 該交易之進一步詳情；(ii) 目標集團之財務資料；(iii) 獨立財務顧問就該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後之未經審核備考財務資料；(v) 目標集團之估值報告；(vi) 英皇娛樂酒店集團之財務資料；(vii) 上市規則規定之其他資料；及(viii) 股東特別大會通告之通函，預期將寄發予英皇娛樂酒店股東。英皇娛樂酒店董事預期通函將於2024年6月28日或之前寄發，以便有足夠時間準備必要的資料以供載入通函內。

## 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	具有上市規則所賦予的涵義
「餘額」	指	代價減初始按金及第二筆付款後之餘額
「董事會」	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、公眾假期或上午九時正至下午五時正期間任何時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該交易
「完成賬目」	指	根據香港公認會計原則及常規以及遵照香港法例第622章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及目標集團由2024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	根據買賣協議達成（或由買方根據聯合公告「先決條件」一節酌情豁免）完成之所有先決條件後7個營業日內

「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「代價」	指	該交易之代價
「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	英皇娛樂酒店普通股之持有人
「英皇國際」	指	英皇國際集團有限公司，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	英皇國際普通股之持有人
「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，乃為就該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該交易中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2023年4月1日至2024年3月31日止期間之合併損益及其他全面收益表以及於2024年3月31日之合併財務狀況表

「備考完成賬目」	指	根據香港公認會計原則及常規以及遵照公司條例（香港法例第622章）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2024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，將於完成前5個營業日內交付予買方
「該物業」	指	樓高25層之公寓大廈，位於香港中環奧卑利街20-26號及贊善里11號交界
「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」	指	Poly Keen International Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之公司，主要業務為投資控股，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（如有）及全部其他金額
「待售股份」	指	目標公司股本中1股面值1.00美元的股份，相當於其全部已發行股本
「股東特別大會」	指	將予召開之英皇娛樂酒店股東特別大會，旨在批准買賣協議及該交易
「買賣協議」	指	賣方與買方就該交易訂立之日期為2024年5月24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）所賦予之涵義
「目標公司」	指	Star Omen Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之公司，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，包括但不限於物業持有公司
「該交易」	指	買賣待售股份及待售貸款

「賣方」或「英皇物業發展」 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，主要業務為投資控股，並為英皇國際之直接全資附屬公司

「%」 指 百分比

承董事會命  
英皇國際集團有限公司  
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，2024年5月24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及張炳強先生，執行董事楊政龍先生、黃志輝先生及范敏嫦女士，以及獨立非執行董事陳漢標先生、朱嘉榮先生及潘仁偉先生。

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及范敏嫦女士，以及獨立非執行董事關倩鸞女士、黎家鳳女士及楊万銀先生。