

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**  
**出售湛揚控股有限公司之**  
**全部股權**

- 董事會宣佈，於 2018 年 8 月 27 日，賣方已與買方訂立買賣協議，內容有關買賣(a) 待售公司之全部股權；及(b)待售貸款。
- 根據上市規則第 14A 章，買方為本公司之關連人士；因此，買賣協議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%，而代價總額超過 10,000,000 港元，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)該物業之估值報告；及(v) 一份召開股東特別大會通告。據目前可得資料，由於本公司將需要超過 15 個營業日編製將載入通函的有關資料，故預期通函將於 2018 年 9 月 28 日或之前寄發。

\* 僅供識別

## 緒言

董事會宣佈，於2018年8月27日，賣方已與買方訂立買賣協議，內容有關買賣(a)待售公司之全部股權；及(b)待售貸款。

## 日期為2018年8月27日之買賣協議

賣方： 英皇物業，本公司之直接全資附屬公司

買方： 英皇鐘錶珠寶(港澳)，英皇鐘錶珠寶之直接全資附屬公司

## 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)待售公司之全部股權（1股普通股）；及(b)待售公司結欠及應付賣方之待售貸款。

待售公司為樂德之間接控股公司，直接持有該物業。該物業現時按租賃租予英皇鐘錶珠寶之一間全資附屬公司。

## 代價及付款條款

買方就出售事項應付予賣方之代價為1,800,000,000港元，及須按以下方式支付：

- 360,000,000 港元之訂金將由買方於簽署買賣協議日期起計 15 個營業日內支付予賣方；
- 1,440,000,000 港元之餘額將視乎下文所載的調整由買方於完成時支付予賣方。

代價將由買方以現金存入賣方之銀行賬戶或賣方與買方可能另行協定之有關其他式支付。

代價乃參考完成賬目作出以下調整：

- (a) 按完成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付銀行按揭餘額、應計開支及遞延稅項，但不包括待售貸款）作出扣減；及
- (b) 按完成賬目所示待售集團之以下資產（為避免疑問，不包括該物業、裝置及設備）（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）、保險費（如有）及其他支出；

- (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；及
- (iii) 待售集團於完成日期之其他應收款項（不包括租金優惠）、可退回稅項、任何銀行及現金餘額。

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(i)獨立專業估值師於2018年8月10日作出之該物業估值1,800,000,000港元；(ii)於2018年8月10日，賣方應收待售公司之貸款金額約564,500,000港元；及(iii)該物業之賬面值由1,194,300,000港元調整為1,800,000,000港元後，待售集團於2018年8月10日之未經審核綜合資產淨額約593,400,000港元。

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) 買方已完成其就待售集團之業務、財務、法律及其他方面（不包括該物業之業權）之盡職審查，並信納其結果；
- (b) 賣方已根據物業轉易及財產條例（香港法例第219章）第13條證明對該物業具良好之所有權及根據物業轉易及財產條例（香港法例第219章）第13A條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) 英皇鐘錶珠寶之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。

倘任何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任何按金退回予買方，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

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十二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。

緊接完成後，待售公司及其附屬公司將不再為本公司之附屬公司，及本公司將不再於待售集團擁有任何股權。

## 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。

## 英皇鐘錶珠寶及買方之資料

英皇鐘錶珠寶為一家投資控股公司，而其附屬公司主要於香港、澳門、中國內地及新加坡從事銷售享譽國際之歐洲製腕錶及自家設計之高級珠寶首飾。

買方為英皇鐘錶珠寶之直接全資附屬公司，其主要業務為投資控股。

## 待售公司及該物業之資料

### 待售公司之資料

待售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。該公司主要業務為投資控股，並透過其附屬公司為該物業的間接實益擁有人。

樂德為一家於香港註冊成立的有限公司，由待售公司間接全資擁有。樂德從事物業投資業務而其直接持有該物業。

考慮到獨立專業估值師評估該物業於 2018 年 8 月 10 日之價值為 1,800,000,000 港元，該物業之賬面值由 1,194,300,000 港元調整為 1,800,000,000 港元後，待售集團於 2018 年 8 月 10 日的未經審核綜合資產淨額約為 593,400,000 港元。

由於待售公司於 2018 年 6 月 8 日註冊成立，因此待售公司並無截至 2017 年及 2018 年 3 月 31 日止兩個年度的財務資料。樂德於截至 2017 年及 2018 年 3 月 31 日止兩個年度之經審核虧損淨額（除稅前後）載列如下：

	截至 2018 年 3 月 31 日 止年度 港元 (經審核)	截至 2017 年 3 月 31 日 止年度 港元 (經審核)
除稅前虧損淨額	118,368,670	235,680,367
除稅後虧損淨額	117,938,358	235,698,256

截至 2017 年及 2018 年 3 月 31 日止兩個年度，樂德錄得經審核綜合收益分別為約 40,500,000 港元及 36,900,000 港元，由樂德自該物業及當時持有之其他物業之租金收入所得。虧損主要來自投資物業公允價值變動及融資成本。

### 有關該物業之資料

該物業為香港九龍廣東道 4-8 號地下之商店及 1 樓之商店（包括由地下通往 1 樓之樓梯）及廣告位 B。該物業由樂德全資擁有，作為投資物業以收取租金收入。

### 出售事項之財務影響

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

本集團截至 2018 年 8 月 10 日之管理賬目中已顯示未經審核公允價值收益約 605,700,000 港元及估計本集團將不會就出售事項錄得任何溢利或虧損。該估計乃參考 (i) 該物業之代價；(ii) 該物業之賬面值由 1,194,300,000 港元調整至 1,800,000,000 港元後，待售集團截至 2018 年 8 月 10 日之未經審核綜合資產淨額約 593,400,000 港元；及(iii)待售貸款於 2018 年 8 月 10 日之金額約為 564,500,000 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。

### 進行出售事項之理由及裨益

本集團致力透過資產轉型締造價值。本集團的強項為透過積極的資產管理提升價值，而該物業為其中一個成功例子。過去十年，本集團已受惠於源自該物業的投資回報及資產增值。透過評估重建價值的增長空間，本集團認為這是變現該物業投資的最佳時機。出售事項所得款項將改善本集團的財務狀況，藉此讓本集團把握其他商機。

## 所得款項用途

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。

## 該物業之租賃安排

自完成日期起，該物業之租賃將不再為本公司之持續關連交易（定義見上市規則）。

## 上市規則之涵義

賣方為本公司之直接全資附屬公司。買方為英皇鐘錶珠寶之直接全資附屬公司。本公司與英皇鐘錶珠寶均由 AY Trust 間接控制。因此，根據上市規則第 14A 章，買方為本公司之關連人士，故買賣協議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%，而總代價超過 10,000,000 港元，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 AY Trust 合資格受益人之聯繫人及 AY Trust 合資格受益人之一，彼等被視作於該交易中擁有權益，並已於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)該物業估值報告；及(v) 一份召開股東特別大會通告。據目前可得資料，由於本公司將需要超過 15 個營業日編製將載入通函的有關資料，故預期通函將於 2018 年 9 月 28 日或之前寄發。

## 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：

「聯繫人」	指	具有上市規則賦予之涵義
「楊受成產業控股」	指	楊受成產業控股有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之投資控股公司，由 <b>STC International Limited</b> （該公司以 <b>AY Trust</b> 之受託人行事）持有
「AY Trust」	指	<b>The Albert Yeung Discretionary Trust</b> ，為楊受成博士成立之全權信託
「麗盟」	指	麗盟有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為英皇鐘錶珠寶之間接全資附屬公司
「董事會」或「董事」	指	本公司董事會
「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	根據買賣協議之條款及條件完成出售事項
「完成賬目」	指	待售集團之賬目（按綜合入賬基準），包括自 2018 年 4 月 1 日至完成日期止期間之收益表及於完成日期之資產負債表
「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））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公司之全部股權及待售貸款

「待售公司」或「湛揚」	指	湛揚控股有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，由本公司間接全資擁有
「待售集團」	指	待售公司及其附屬公司
「股東特別大會」	指	英皇鐘錶珠寶就考慮及酌情批准（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）
「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
「英皇鐘錶珠寶」	指	英皇鐘錶珠寶有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：887）
「英皇鐘錶珠寶(港澳)」或「買方」	指	英皇鐘錶珠寶(港澳)控股有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，為英皇鐘錶珠寶直接全資擁有之附屬公司
「樂德」	指	樂德投資有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，由待售公司間接全資擁有
「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	於出售事項擁有重大權益之楊受成產業控股及其聯繫人以外之股東
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國



「該物業」	指	全部 15 個相等未分割部份或權利中的 7 個部分及所有土地或地塊及於土地註冊處註冊為九龍內地段第 9547 號，連同建於其上稱為九龍廣東道 4-8 號之宅院及樓宇（「房產」），以及（一）房產之廣東道 4 號地下之商店、廣東道 6 號地下之商店及廣東道 8 號地下之商店（二）1 樓之商店（包括由房產的地下通往 1 樓之樓梯）（三）根據房產之公共契約及管理協議所示之廣告位 B 之獨家持有、使用、佔用及享受之權利和特權
「買賣協議」	指	賣方及買方訂立日期為 2018 年 8 月 27 日有關出售事項之買賣協議
「待售貸款」	指	湛揚於完成時結欠及應付賣方之所有貸款、利息及全部其他金額
「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）
「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
「附屬公司」	指	具有公司條例（香港法例第 622 章）賦予之涵義
「租賃」	指	根據日期 2017 年 7 月 27 日及修訂日期為 2018 年 8 月 9 日之租賃協議，租期由 2017 年 8 月 1 日至 2020 年 7 月 31 日，樂德（作為業主）及麗盟（作為租戶）就該物業所訂立之租賃。該交易詳情載列於本公司及英皇鐘錶珠寶於 2017 年 7 月 27 日聯合刊發的公告
“%”	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 8 月 27 日

於本公告日期，本公司之董事會成員為：

非執行董事： 陸小曼女士

執行董事： 黃志輝先生  
范敏嫦女士  
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