

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)

- (1)主要出售事項
及
(2)建議特別股息



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)

- (1)非常重大收購事項及關連交易
及
(2)建議特別股息

買賣協議

於2021年3月16日(交易時段後)，賣方已與買方訂立買賣協議，據此賣方已有條件同意出售，及買方已有條件同意收購目標公司之全部股權以及目標公司欠付賣方之貸款，代價約為20.83億港元(可予調整)，乃由賣方與買方經公平磋商後釐定，並已參考初步評估函件內所述目標集團之商業估值(已計及該等物業之估值以及目標集團當時的財務狀況)。有關詳情，請參閱本公告「代價及付款條款」一節。

建議英皇國際特別股息

英皇國際之董事會就有關完成建議宣派特別股息每股英皇國際股份1.0港仙。董事會將就宣派特別股息召開會議。有關特別股息之暫停辦理股份過戶登記日期、記錄日期及付款日期之進一步公告將適時刊發。

* 僅供識別

建議英皇娛樂酒店特別股息

為感謝英皇娛樂酒店股東之支持，英皇娛樂酒店之董事會建議宣派特別股息每股英皇娛樂酒店股份5.0港仙。董事會將就宣派特別股息召開會議。有關特別股息之暫停辦理股份過戶登記日期、記錄日期及付款日期之進一步公告於完成後將適時刊發。

兩家公司之特別股息可能會或可能不會獲宣派及派付。股東及潛在投資者於買賣英皇國際及英皇娛樂酒店之證券時應審慎行事。

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主要出售事項，須遵守上市規則項下公告、通函及股東批准以及匯報之規定。

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、獨立股東批准以及匯報之規定。

董事會宣佈，於2021年3月16日(交易時段後)，賣方與買方已訂立買賣協議如下：

買賣協議

日期： 2021年3月16日

賣方： 英皇酒店集團

買方： 英皇酒店投資

標的事項

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待售股份及待售貸款。

代價及付款條款

在「代價調整」一節所披露之調整規限下，買方應付予賣方之代價將為約20.83億港元，須按下列方式支付：

- (a) 代價之90%須於完成日期支付；及
- (b) 代價之餘額(受下文所述之調整規限以及根據買賣協議)須於自完成日期後60個營業日(或賣方與買方相互協定之有關其他日期)內支付。

代價(或其任何部分)須由買方通過現金轉賬至賣方的指定銀行賬戶或賣方與買方不時可能相互協定之有關其他方式支付。

代價由賣方與買方經公平磋商後釐定，並已參考初步評估函件內所述目標集團於2021年1月31日之商業估值約20.83億港元(已計及該等物業之合計估值20.15億港元以及目標集團當時的財務狀況)以及受最終估值產生之調整規限。

代價調整

根據買賣協議，於完成後60個營業日(或買方與賣方相互協定之有關其他日期)內，賣方與買方將參考最終估值內所述之估值，共同核實完成賬目內所有相關事宜並解決賬目核實。代價將根據最終估值進行調整(已計及賬目核實)。

倘最終估值所載估值低於初步評估函件所載估值，則代價應按等額基準下調。有關下調金額應由賣方支付予買方。

倘最終估值所載估值高於初步評估函件所載估值，則代價應按等額基準上調。有關上調金額應由買方支付予賣方。

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各自對該等物業出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；及
- (c) 於英皇國際股東特別大會及英皇娛樂酒店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個月內達成(或由買方豁免，除上述不可豁免之條件(c)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，賣方應隨即將買方根據買賣協議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，而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)之一家非全資附屬公司。

於完成後，英皇國際將專注於物業投資及物業發展，並透過英皇娛樂酒店作為其附屬公司繼續經營酒店及酒店相關業務。

目標集團之資料

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及酒店業務。

於訂立買賣協議前，英皇國際已重組物業持有公司及其運營公司之股權，從而使有關公司歸為一家公司，作為目標公司。

就本公告而言，假設上述重組已自2018年4月1日起實施，目標集團於截至2019年及2020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 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	101,921	153,818
除稅前淨溢利／(虧損) ^(附註)	596,680	(49,190)
除稅後淨溢利／(虧損) ^(附註)	606,920	(49,279)

附註：於截至2020年3月31日止年度，目標集團內部出售若干物業予英皇國際之一家間接全資附屬公司。該內部重組產生一次性出售收益約7.60億港元，並反映於目標集團截至2020年3月31日止年度之合併賬目上。僅作說明用途，若撇除該一次性出售收益，則截至2020年3月31日止年度之經調整除稅前淨虧損及經調整除稅後淨虧損將分別為1.64億港元及1.53億港元。

該等物業於2019年3月31日及2020年3月31日之合計估值分別約為27.01億港元及21.47億港元。目標集團於2021年1月31日之未經審核合併資產總值及負債淨額分別約為20.85億港元及約1.95億港元。於2021年1月31日，初步評估函件所載該等物業之合計估值為20.15億港元。

該等物業之資料

該等物業如下：

- (1) 英皇駿景酒店－其為一座樓高29層，總樓面面積115,728平方呎的酒店。該酒店位於香港灣仔，是香港「英皇」品牌旗下標誌性的酒店項目，共設有299間客房，並提供消閒、餐飲及泊車設施。該酒店內的川粵名菜餐廳－駿景軒曾獲評為米芝蓮一星食府。

- (2) The Unit Serviced Apartments – 其為一座位於香港跑馬地樓高21層的綜合大樓，地下至1樓專作零售用途，而往上層則設有68個服務式公寓。由於其方便來往中心商業區而廣受歡迎，從而有助確保強勁的短期租賃需求，特別是來自於會展旅客。
- (3) MORI MORI Serviced Apartments – 其為一座樓高12層的綜合大樓，地下至2樓專作零售／辦公室用途，而往上層則提供18個具有先進設施及專業客戶服務的時尚服務式公寓。該大樓坐落於香港灣仔及銅鑼灣心臟地帶的交界處，為外籍人士、會展旅客、商務旅客及海外專業人士的短期及長期租約的理想選擇。

該等物業之原收購成本

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等物業之原收購成本為約20.27億港元。

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，其附屬公司主要在澳門從事提供娛樂及酒店服務。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

考慮到待售股份及待售貸款，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，預期英皇國際交易將不會產生收益或虧損。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查核。

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。

英皇國際交易所得款項淨額約為20.82億港元，將用作：(i)如英皇國際董事會批准，約3,680萬港元用作支付英皇國際特別股息；及(ii)餘額約20.45億港元將用作英皇國際營運資金，包括物業投資及物業建設項目。

英皇國際特別股息

英皇國際之董事會就有關完成建議宣派特別股息每股英皇國際股份1.0港仙。英皇國際特別股息須待將召開之董事會會議批准宣派特別股息及完成，方可作實。有關特別股息之暫停辦理股份過戶登記日期、記錄日期及付款日期之進一步公告將適時刊發。

英皇娛樂酒店特別股息

為感謝英皇娛樂酒店股東之支持，英皇娛樂酒店之董事會建議宣派特別股息每股英皇娛樂酒店股份5.0港仙。英皇娛樂酒店特別股息須待將召開之董事會會議批准宣派特別股息及完成，方可作實。有關特別股息之暫停辦理股份過戶登記日期、記錄日期及付款日期之進一步公告將適時刊發。

進行交易、英皇國際特別股息及英皇娛樂酒店特別股息之理由及裨益

英皇娛樂酒店過去數十年一直於澳門從事提供附設娛樂設施的酒店服務。其一直在尋找合適機會以擴大其酒店業務。交易可讓英皇娛樂酒店將其業務範圍擴大到澳門以外並拓闊其收入來源。於完成後，英皇國際將專注於物業投資及物業發展，而英皇娛樂酒店將維持其核心專注點於博彩酒店，並於區域酒店行業擴展市場據點。交易可以更好地理順英皇國際與英皇娛樂酒店之間的資產、資源(有形及無形)以及業務活動，並精簡各自管理團隊的決策過程。通過清晰區分英皇國際與英皇娛樂酒店之間的業務重點，交易亦可讓潛在投資者、現有英皇國際股東及英皇娛樂酒店股東更好地評估投資價值。

英皇娛樂酒店管理層已定期評估英皇娛樂酒店集團之財務狀況及現金流需求，旨在確保其保持最大靈活性，以為英皇娛樂酒店及英皇娛樂酒店股東之最佳利益而優化其財務資源之運用。英皇娛樂酒店管理層認為，自2019冠狀病毒病大流行以來，旅遊及酒店行業正經歷前所未有的挑戰，通過以疲軟估值收購若干酒店及酒店相關物業，交易為善用其財務資源之良機。英皇娛樂酒店管理層亦認為，假設完成已作實，鑒於英皇娛樂酒店集團擁有較低負債水平和高流動資產淨值，英皇娛樂酒店集團仍將保留充足的財務資源，因此，為感謝英皇娛樂酒店股東之支持，分派英皇娛樂酒店特別股息屬合適。

英皇娛樂酒店對酒店服務業(尤其是在香港及澳門)持正面態度，因為長遠而言，這兩個城市被視為集購物、美食、娛樂及休閒設施的綜合旅遊中心，並且面向中國內地的大量遊客和高消費群，相信一旦2019冠狀病毒病大流行受到妥善控制以及相應的旅行限制取消後，酒店行業將迅速復甦。鑒於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，隨著商務旅行的恢復，服務式公寓的需求將隨之復甦。

就英皇國際而言，交易將令其變現於目標集團之資本投資。出售所得款項約20.83億港元(可予調整)將增強其財務狀況，並提升其財務靈活性以支持未來投資機會。同時，英皇國際管理層認為，英皇國際特別股息為英皇國際股東提供機會以分享交易的成果。

各個董事會(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，因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，交易構成英皇國際之一項主要出售事項。因此，交易須遵守上市規則第14章項下公告、通函、股東批准以及匯報之規定。

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董事會決議案放棄投票。

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英皇娛樂酒店最終擁有52.51%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董事會決議案放棄投票。

除上文披露者外，概無其他英皇國際董事須就批准交易之董事會決議案放棄投票。

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100%，故根據上市規則第14章，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70.28%，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)目標集團之估值報告；(iv)英皇國際集團之財務資料；(v)上市規則項下規定之其他資料；及(vii)英皇國際股東特別大會通告之通函，預期將於2021年4月19日或之前寄發予英皇國際股東，以讓英皇國際有足夠時間編製通函所載之必要資料。

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)一份由獨立財務顧問就交易致英皇娛樂酒店之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)目標集團之估值報告；(vi)英皇娛樂酒店集團之財務資料；(vii)上市規則項下規定之其他資料；及(viii)英皇娛樂酒店股東特別大會通告之通函，預期將於2021年4月19日或之前寄發予英皇娛樂酒店股東，以讓英皇娛樂酒店有足夠時間編製通函所載之必要資料。

兩家公司之特別股息可能會或可能不會獲宣派及派付。股東及潛在投資者於買賣英皇國際及英皇娛樂酒店之證券時應審慎行事。

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

「最終估值」	指	獨立估值師編製之目標集團之估值報告，評估目標集團之100%股權於完成日期之價值
「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
「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2020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入表，連同按根據買賣協議將交付予買方之初步評估函件內所載價值標註該等物業之價值
「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5個營業日內
「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，一間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其項下擬進行之交易
「英皇娛樂酒店股份」	指	英皇娛樂酒店股本中每股面值0.0001港元之普通股
「英皇娛樂酒店股東」	指	英皇娛樂酒店股份之持有人
「英皇娛樂酒店特別股息」	指	向全體英皇娛樂酒店股東派付之現金股息每股英皇娛樂酒店股份5.0港仙，須待英皇娛樂酒店董事會批准及完成，方可作實
「英皇國際」	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
「英皇國際股東特別大會」	指	將召開之英皇國際股東特別大會，旨在批准買賣協議及其項下擬進行之交易
「英皇國際股份」	指	英皇國際股本中每股面值0.01港元之普通股
「英皇國際股東」	指	英皇國際股份之持有人
「英皇國際特別股息」	指	向全體英皇國際股東派付之現金股息每股英皇國際股份1.0港仙，須待英皇國際董事會批准及完成，方可作實
「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
「初步評估函件」	指	獨立估值師編製之目標集團之初步估值，評估於2021年1月31日目標集團之100%股權之價值
「該等物業」	指	(i)英皇駿景酒店；(ii) The Unit Serviced Apartments；及(iii) MORI MORI Serviced Apartments
「物業持有公司」	指	目標集團旗下持有該等物業之公司
「買方」或「英皇酒店投資」	指	英皇酒店投資有限公司，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	目標公司於完成日期結欠賣方之所有貸款、利息及全部其他金額
「待售股份」	指	目標公司股本中之1股普通股份，相當於其全部股權
「買賣協議」	指	賣方與買方就交易訂立日期為2021年3月16日之買賣協議
「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」或「Poly Keen」	指	Poly Keen International Limited，一間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，包括但不限於物業持有公司及運營公司
「交易」	指	買賣待售股份及待售貸款
「賣方」或「英皇酒店集團」	指	英皇酒店集團有限公司，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並為英皇國際之間接非全資附屬公司
「賬目核實」	指	核實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完成賬目，連同按根據買賣協議所載條件將編製之最終估值內所載價值標註該等物業之價值
「%」	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，2021年3月16日

於本公告日期，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： 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

於本公告日期，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