

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 出售目標公司全部股權

出售事項

於2024年10月31日（交易時段後），賣方及本公司（作為賣方擔保人）與買方訂立買賣協議，據此，賣方同意向買方以代價（按該物業的協定價值275,000,000港元）出售待售股份及待售貸款。

上市規則之涵義

由於有關出售事項之一個或多個適用百分比率（定義見上市規則）超過25%但低於75%，故根據上市規則第14章，出售事項構成本公司之一項主要交易。出售事項須遵守上市規則第14章項下之公告、通函、股東批准及申報規定。

本公司已就出售事項取得於本公告日期持有50%以上投票權之控股股東的書面批准，以代替舉行本公司股東大會。

董事會宣佈，於2024年10月31日（交易時段後），賣方及本公司（作為賣方擔保人）與買方訂立待售股份及待售貸款之買賣協議。

日期為2024年10月31日之買賣協議

賣方 : Poly Keen International

買方 : 春天投資置業

賣方擔保人 : 本公司

主要事項

根據買賣協議，賣方已有條件同意出售而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

買方應付予賣方之代價(可予調整)乃由賣方與買方按一般商業條款經公平磋商後達致，將按下列公式釐定：

$$\text{代價} = A + B - C$$

其中：

「A」指275,000,000港元，即該物業的協定價值；

「B」指於完成日期該物業三十(30)天內的應收租金／許可使用費總額、向公用事業公司支付的按金及預付款項、該物業的地租及差餉，但(為免生疑問)不包括遞延稅項資產、該物業的價值、該物業的所有固定裝置、動產、器具、設備及配套以及目標集團的銀行結餘；及

「C」指於完成日期的所有負債總額，包括但不限於目標集團就該物業及因解除現有產權負擔而產生及／或應計的所有未支付費用及開支、已收租金／許可按金及就該物業預收的款項，但不包括待售貸款、遞延稅項負債、在買賣協議日期後發出或收到的建築物頒令所產生的負債及買賣協議中列明事項所產生的負債。

按照上述公式，經參考管理賬目，估計代價約為267,700,000港元，當中主要包括(i)該物業的協定價值275,000,000港元(經參考獨立專業估值師作出之於2024年9月30日之初步公平市場估值得出)；(ii)於2024年9月30日就該物業三十(30)天內的應收租金／許可使用費總額、向公用事業公司支付的按金及預付款項及該物業之地租及差餉約100,000港元；及(iii)目標集團於2024年9月30日的所有負債總額約7,400,000港元(不包括待售貸款約433,300,000港元)。

代價（可予調整）將由買方按以下方式結付：

- (a) 初始按金13,500,000港元已於簽署買賣協議前由買方支付予賣方之律師（作為託管人）；
- (b) 加付按金14,000,000港元已於簽署買賣協議當日由買方支付予賣方之律師（作為託管人）；及
- (c) 代價之餘額須於完成時以律師之支票或銀行本票支付，抬頭人為賣方指定的公司。

完成賬目草擬本及經審核之完成賬目

根據買賣協議，賣方須向買方(i)於完成前5個營業日內交付完成賬目草擬本連同參考完成賬目草擬本釐定之代價之計算；及(ii)於完成後九十(90)天內（或賣方與買方書面協定的其他時間）交付經審核之完成賬目（「**經審核完成賬目**」），連同參考經審核完成賬目釐定之最終代價（「**最終代價**」）之計算。

於協定或釐定經審核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) 倘按上文釐定之最終代價低於買方已支付之代價，則賣方須於協定或釐定經審核完成賬目後七(7)個營業日內向買方償還多支付之金額；或
- (b) 倘按上文釐定之最終代價高於買方已支付之代價，則買方須於協定或釐定經審核完成賬目後七(7)個營業日內向賣方支付有關差額。

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條及13A條證明其擁有該物業的有效業權；

- (c) 賣方於買賣協議中作出之所有聲明、承諾及保證直至完成時在所有重大方面仍屬真實、準確及正確；及
- (d) 賣方擔保人已取得買賣協議及其項下擬進行交易所需之一切必要同意及批准，包括但不限於根據上市規則就買賣協議及其項下擬進行交易取得股東批准。

完成

完成將於2024年12月16日（星期一）（或賣方與買方可能書面協定之其他日期）下午四時正或之前作實。

緊隨完成後，目標集團將不再為本公司之附屬公司，而本公司將不再擁有目標公司之任何股權。

擔保

賣方擔保人已同意就賣方履行買賣協議項下之責任及義務提供擔保，惟須受買賣協議所載條款及條件之規限。買賣協議項下的最高索賠金額不得超過最終代價的50%。

本公司及賣方之資料

本公司為一間投資控股公司，其附屬公司主要在香港及澳門從事酒店服務業務。賣方為本公司之間接非全資附屬公司，主要業務為投資控股。

買方之資料

買方為一間在香港註冊成立之公司，其主要業務為投資控股。

就董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，以及根據所獲提供之資料，買方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

目標集團及該物業之資料

目標公司為一間於英屬處女群島註冊成立並由本公司間接非全資擁有之公司。目標公司之主要業務為投資控股，其附屬公司主要從事物業投資業務及持有該物業。

目標集團截至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如下：

	截至3月31日止年度	
	2024年 千港元 (概約)	2023年 千港元 (概約)
收入	8,537	5,292
除稅前(虧損)溢利	(9,915)	43,756
除稅後(虧損)溢利	(11,101)	43,756

根據管理賬目所示，目標集團於2024年9月30日之未經審核綜合資產總值及負債淨額分別為約275,100,000港元及約165,600,000港元，而根據管理賬目所示，待售貸款於2024年9月30日約為433,300,000港元。

該物業之資料

該物業是位於香港中西區的一幢多層租賃公寓大廈，共有逾50個單位，總樓面面積逾20,000平方呎。該物業將按「現狀」出售予買方。

出售事項之財務影響

於完成後，本公司將不再持有目標公司之任何股權，而目標公司將不再為本公司之附屬公司。

經計及(i)代價約267,700,000港元；(ii)管理賬目所示目標集團之未經審核綜合負債淨額約165,600,000港元；及(iii)管理賬目所示待售貸款金額約433,300,000港元，董事預期不會自出售事項確認任何收益／虧損。

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集團於完成日期之財務狀況釐定。

出售事項之所得款項淨額約為267,000,000港元(可予調整)，其中所得款項中約50%將用於結付收購位於香港中環奧卑利街的一幢大廈(詳見日期為2024年5月24日之公告)的餘額，其餘將用於擴充本集團酒店業務之營運資金以及用作本集團之一般營運資金。

進行出售事項之理由及裨益

本集團過去20年一直從事酒店服務業務，現時在香港及澳門經營多間酒店及租賃公寓。

董事不時對本集團之資產進行策略性檢討，以期為股東帶來最大回報。經考慮現行市況後，董事認為此為出售該物業的合適機會。董事預期出售事項之所得款項淨額將可加強本集團之財務靈活性，以及於未來為酒店業務擴充營運資金。

董事會認為，出售事項之條款及條件乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

有關出售事項之上市規則之涵義

由於有關出售事項之一個或多個適用百分比率（定義見上市規則）超過25%但低於75%，故根據上市規則第14章，出售事項構成本公司之一項主要交易。出售事項須遵守上市規則第14章項下之公告、通函、股東批准及申報規定。

根據上市規則第14.44條，在符合下述條件之情況下，可藉由股東書面批准之方式取得股東批准出售事項以代替召開股東大會：(a)若本公司就批准出售事項召開股東大會，概無股東須放棄投票；及(b)已取得一名股東或一組有密切聯繫的股東（在批准出售事項之股東大會上合共持有50%以上之投票權）之股東書面批准。

本公司已根據上市規則第14.44條就出售事項取得英皇國際集團控股有限公司的書面批准，其於本公告日期為636,075,041股股份（佔本公司已發行股本約53.52%）之實益擁有人。因此，本公司將不會就批准出售事項召開股東大會。

一般資料

一份載有（其中包括）出售事項之進一步資料的通函預期於2024年11月21日或之前向股東發表。

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：

「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、公眾假期及平日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
「本公司」或 「賣方擔保人」	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，其股份於聯交所主板上市（股份代號：296）
「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	目標集團之未經審核綜合管理賬目，包括目標集團由2024年4月1日至完成日期止期間之未經審核綜合損益及其他全面收益表以及目標集團於完成日期之未經審核綜合財務狀況表
「完成日期」	指	完成作實之日期
「代價」	指	出售事項之代價
「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
「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
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司，包括但不限於目標集團
「獨立第三方」	指	獨立於本公司、其附屬公司及其關連人士（定義見上市規則）且與彼等概無關連的第三方

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「管理賬目」	指	目標集團之未經審核綜合管理賬目（連同買賣協議所載之調整），包括目標集團於管理賬目日期之未經審核綜合財務狀況表及目標集團由2024年4月1日至管理賬目日期止期間之未經審核綜合損益及其他全面收益表
「管理賬目日期」	指	2024年9月30日
「Poly Keen International」或「賣方」	指	Poly Keen International Limited，一間於英屬處女群島註冊成立並由本公司間接非全資擁有之公司
「該物業」	指	於香港土地註冊處登記為內地段第905號A分段第11小分段餘段、內地段第905號A分段第11小分段A分段及內地段第905號A分段餘段之所有地塊連同其上之所有院舍、豎設物及樓宇
「買賣協議」	指	賣方、本公司及買方就出售事項訂立日期為2024年10月31日之買賣協議
「待售貸款」	指	目標集團於完成時結欠賣方之全部貸款、利息及所有其他款項
「待售股份」	指	目標公司股本中1股面值1.00美元的股份，相當於目標公司之所有已發行股份及全部已發行股本
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.0001港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「春天投資置業」或「買方」	指	春天投資置業有限公司，一間於香港註冊成立之公司，其主要業務為投資控股
「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	Bausman Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，為本公司之間接非全資附屬公司
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司
「美元」	指	美元，美利堅合眾國法定貨幣
「%」	指	百分比

承董事會命
英皇娛樂酒店有限公司
主席
陸小曼

香港，2024年10月31日

於本公告日期，董事會成員為：

非執行董事： 陸小曼女士

執行董事： 范敏嫦女士
黃志輝先生

獨立非執行董事： 黎家鳳女士
楊万銀先生
陳漢標先生