

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)

非常重大出售及關連交易 出售目標公司之全部股權

於 2023 年 7 月 3 日，賣方已與買方訂立買賣協議，內容有關以代價約 1,942,800,000 港元（可予調整）買賣目標公司之全部股權以及目標公司欠付賣方的賣方貸款。代價乃包括（1）目標集團之資產淨值（經參考該物業之公允市場估值）；及（2）賣方貸款。有關詳情，請參閱本公告「代價及付款條款」一節。

根據上市規則第 14 章及第 14A 章，出售事項構成本公司之非常重大出售及關連交易，須遵守上市規則項下匯報、公告及獨立股東批准之規定。

緒言

董事會宣佈，於 2023 年 7 月 3 日（交易時段後），賣方已與買方訂立買賣協議，內容有關買賣（a）待售股份；及（b）待售貸款。

日期為 2023 年 7 月 3 日之買賣協議

賣方： 英皇物業

買方： 英皇代理

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）待售股份；及（b）待售貸款。

代價及付款條款

買方就出售事項應付予賣方之代價為約 1,942,800,000 港元（可予調整），且買方須於完成時通過現金轉賬至賣方的指定銀行賬戶或以賣方與買方雙方同意之其他方式支付。

代價由賣方與買方經公平磋商後按一般商業條款釐定，並已參考管理賬目，主要為（i）一名獨立專業估值師於 2023 年 6 月 15 日就該物業作出之公允市場估值 2,000,000,000 港元；（ii）截至 2023 年 5 月 31 日目標公司欠付賣方之貸款金額約 224,700,000 港元；及（iii）目標集團於 2023 年 5 月 31 日之未經審核資產淨值約 1,718,100,000 港元。

代價經參考完成賬目作出以下調整：

- （a）所有按管理賬目及完成賬目之間所示的任何及所有負債金額（包括但不限於應計開支及遞延稅項，但不包括待售貸款）之任何增加作出相同金額之扣減（或任何減少作出相同金額增加，視乎情況而定）；及
- （b）所有按管理賬目及完成賬目之間所示目標集團以下資產（為避免疑問，不包括該物業、裝置及設備）之任何增加（如有）作出相同金額之增加（或任何減少作出相同金額減少，視乎情況而定）：—
 - （i）涵蓋至完成日期（不包括該日）止之期間有關該物業之應收租金，以及可自租戶、獲許可方或任何第三方收回之差餉、地租（如有）、保險費（如有）及其他支出之預付款項；
 - （ii）可退還及存續管理費按金以及向有關機構或供應商就該物業之任何水電或服務供應而支付之水電費按金；及
 - （iii）目標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、任何銀行或現金餘額。

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，並合理滿意該結果；
- （b）賣方已根據物業轉易及財產條例第 13 條證明對該物業具妥善業權，並且根據物業轉易及財產條例第 13A 條及買賣協議條款已向買方交付該物業的業權契據及文件；

- (c) 目標集團已完成其重組，以使該物業及裝修以及設備為目標集團之唯一土地物業及固定資產（「重組」）；及
- (d) 獨立股東於本公司股東大會上批准買賣協議及其項下擬進行之交易。

倘任何上述條件未有根據買賣協議於最後期限日或之前達成（或得到買方豁免，惟上述條件(c)及(d)不可豁免除外），賣方或買方將有權向另一方送達書面通知以終止買賣協議，屆時賣方應隨即按買賣協議的條款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、賠償及利息，且任何訂約方概不得據此向另一方提出任何索償，惟對任何先前違約的索償除外。

完成

受制於上述所有先決條件獲達成後（或得到買方豁免，惟上述條件(c)及(d)不可豁免除外），完成將於完成日期中午 12 時正或之前，或賣方及買方根據買賣協議經書面約定之其他時間作實。

緊隨完成後，目標集團將不再為本公司之附屬公司，及本公司將不再於目標集團擁有任何股權。

本公司及賣方之資料

本公司為一間投資控股公司，而其附屬公司主要在大中華區及海外從事物業投資、物業發展及酒店服務業務。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。

買方之資料

買方為一間於香港註冊成立的公司，其主要業務為投資控股及由一個私人酌情信託（由楊博士創立）間接控制。

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的公司，由本公司間接全資擁有。目標公司的主要業務為投資控股。物業公司為一間於香港註冊成立的有限公司，並由目標公司直接全資擁有。物業公司從事物業投資業務，並持有該物業及除外物業。重組完成時，物業公司將僅直接持有該物業。

截至 2022 年及 2023 年 3 月 31 日止兩個年度，該物業的財務資料如下：

	截至 3 月 31 日止年度	
	2023 年 千港元	2022 年 千港元
收入	68,559	69,618
除稅前（虧損）／溢利	(214,420)	48,596
除稅後（虧損）／溢利	(215,243)	47,748

於 2023 年 5 月 31 日，待售貸款為約 224,700,000 港元。

該物業為**健威坊購物商場**，位於香港英皇道 560 號，為一幢佔據地庫、地下低層及地下高層的購物中心，建築面積為約 132,018 平方呎。一名獨立專業估值師於 2023 年 6 月 15 日就該物業作出之公允市場估值為 2,000,000,000 港元。

出售事項之財務影響

於完成時，本公司將不再持有目標集團之任何股權，而該等公司將不再為本公司之附屬公司。

經考慮 (i) 出售事項之代價約 1,942,800,000 港元；(ii) 管理賬目所述目標集團於 2023 年 5 月 31 日之未經審核合併資產淨值金額約 1,718,100,000 港元（經按一名獨立專業估值師編製之初步估值報告內所示該物業於 2023 年 6 月 15 日之賬面值 2,000,000,000 港元作出調整後）；及 (iii) 於 2023 年 5 月 31 日待售貸款金額約 224,700,000 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。

為了配合出售的緣故，於解除及取消該物業之現有抵押約 805,500,000 港元以及視乎根據買賣協議的條款進行調整後，出售事項之所得款項淨額估計為約 1,135,800,000 港元，其中 (i) 不少於 80% 將用於豐富營運資金以供經營及擴展現有物業發展及物業投資業務，旨在加強其財務狀況，以支持未來投資機會，並加強其投資組合以獲取更高回報；及 (ii) 其餘款項將用於一般營運資金，如本集團員工成本、專業費用及其他一般行政及經營開支。

進行出售事項之理由及裨益

本集團在其核心投資物業組合中一向追求具增長潛力之優質物業，其主要為位於主要商業區內之高級辦公樓及商業綜合大樓，以及旅遊購物旺區內之零售舖位。本集團奉行組合優化策略，定期檢視其投資組合以(i) 透過收購優質物業以擴大組合；(ii) 通過對現有組合進行重建及翻新工程以提升資產價值；及(iii) 透過出售非核心資產釋放資產價值。

經定期審視其投資組合之業務營運後，本集團認為該物業位於傳統旅遊購物區以外，乃屬非核心投資物業組合，透過改裝或重建工程以進一步大幅升值之機會有限。因此，相比約917,000,000 港元之購入成本，管理層認為出售事項是實現約1,083,000,000 港元之資產增值的良機。該出售事項將釋放款項淨額約1,135,800,000 港元（可予調整）予本集團用作一般營運資金，以及將加強其財務狀況，以支持未來投資機會及優化其投資組合以獲取更高回報。

董事（不包括代表獨立董事委員會之獨立非執行董事，其就買賣協議及其項下擬進行之交易之意見將刊載於通函內）認為，出售事項之條款及條件乃按一般商業條款進行，屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

上市規則之涵義

由於有關出售事項（(i) 在獨立基礎上；或(ii) 根據上市規則第14.22條，當與前次出售事項合併計算）之一項或多項適用百分比率（定義見上市規則）高於75%，故根據上市規則第14章，出售事項構成本公司之非常重大交易。賣方為本公司之全資附屬公司。賣方及買方均分別由楊博士（彼被視為本公司主要股東）成立之私人酌情信託間接控制。因此，根據上市規則第14A章，買方被視為本公司之關連人士，及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%，根據上市規則第14A章，出售事項構成本公司之一項關連交易。出售事項須遵守上市規則項下匯報、公告及獨立股東批准之規定。

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。

非執行董事兼董事會主席陸小曼女士及執行董事兼董事會副主席楊政龍先生分別為控制賣方及買方之私人酌情信託合資格受益人之聯繫人及該等信託合資格受益人之一，彼等被視作於出售事項中擁有權益，並已就批准本公司相關董事會決議案放棄投票。為謹慎起見，執行董事黃志輝先生及范敏嫦女士亦擔任買賣協議對應方的管理角色，已就批准出售事項及買賣協議項下擬進行交易之董事會決議案放棄投票。除前述者外，概無其他董事於交易中擁有重大權益或角色衝突而須放棄投票。

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) 該物業之估值報告；及 (v) 一份由本公司向股東發出召開本公司股東大會之通告。為了讓本公司有足夠之時間準備必要的資料載入通函內，董事預期通函將於 2023 年 8 月 23 日或之前寄發。

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
「董事會」或「董事」	指	本公司之董事會
「營業日」	指	香港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
「本公司」	指	英皇國際集團有限公司，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
「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	目標集團之賬目（按合計基準），包括自 2023 年 4 月 1 日至完成日期止期間之損益表及於完成日期之財務狀況表
「完成日期」	指	所有完成之先決條件按買賣協議獲達成（或獲買方豁免（如適用），惟本公告「先決條件」一節下（c）及（d）段除外）後 3 個營業日內，但在任何情況下都不得遲於最後期限日
「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股份及待售貸款
「楊博士」	指	楊受成博士
「英皇代理」或「買方」	指	英皇代理有限公司，一間於香港註冊成立之公司，其主要業務為投資控股及由楊博士成立之一個私人酌情信託間接控制
「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
「除外物業」	指	所有於土地註冊處註冊為內地段第 3546 號之整塊或整幅土地及建於其上的宅院、豎設物及樓宇的所有相等不分割份數 290,671 份的 9,000 份，現稱為香港英皇道 560 號「健威花園」，連同持有、使用、佔有及享用平台第二層及第三層所有土地（公共區域除外）之獨家權利及特權
「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
「港元」	指	香港法定貨幣，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，為就出售事項向獨立股東提供意見而成立
「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股東
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後期限日」	指	2023年9月30日，或賣方和買方共同商定的其他日期
「管理賬目」	指	目標集團之未經審核管理賬目（按合併基準），包括目標集團自2023年4月1日直至2023年5月31日止期間之損益表及目標集團之財務狀況表（乃基於本公告「先決條件」一節（c）段所述重組已於2023年5月31日完成之假設而編製）
「前次出售事項」	指	前次出售 Famous Gain Investments Limited 的全部已發行股份以及 Famous Gain Investments Limited 欠賣方的所有貸款、利息和所有其他款項，其詳情分別載於本公司日期為2023年1月6日的公告及2月10日的通函內
「該物業」	指	所有於土地註冊處註冊為內地段第3546號之整塊或整幅土地及建於其上的宅院、豎設物及樓宇的所有相等不分割份數290,671份的45,074份，現稱為香港英皇道560號「健威花園」，連同持有、使用、佔有及享用該平台地庫、地下低層及地下高層所有土地（公共區域除外）之獨家權利及特權
「物業公司」	指	族標有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司及由目標公司直接全資擁有，以及為該物業之實益及登記擁有人

「買賣協議」	指	日期為 2023 年 7 月 3 日由賣方及買方就出售事項而訂立之買賣協議
「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	1 股面值 1.00 美元之目標公司股份，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
「目標公司」	指	Joybridge Services Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司及為本公司之間接全資附屬公司
「目標集團」	指	目標公司及物業公司
「%」	指	百分比

承董事會命
英皇國際集團有限公司
主席
陸小曼

香港，2023 年 7 月 3 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： 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： 陳漢標先生
朱嘉榮先生
潘仁偉先生