

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)

- (I) 非常重大出售及關連交易
出售目標公司之全部股權；
- (II) 完成須予披露交易；
- 及
- (III) 董事會會議日期

出售事項

於2024年7月19日，賣方與買方訂立買賣協議，內容有關按代價約1,154,700,000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待售貸款。代價乃包括(1)目標集團之資產淨值（經參考該等物業之公允市場估值總額）；及(2)待售貸款。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。

(I) 出售事項

董事會宣佈，於2024年7月19日（交易時段後），賣方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2024年7月19日之買賣協議

賣方 : 英皇物業

買方 : Oriental Peak

主要事項

根據買賣協議，賣方有條件同意出售而買方有條件同意購買(a)待售股份；及(b)待售貸款。

代價及付款條款

買方應支付予賣方之代價(可作調整)乃由賣方與買方根據一般商業條款經公平磋商後達致，並按下列公式釐定：

$$\text{代價} = A + B - C$$

其中：

「A」 指1,142,800,000港元，即該等物業之公允市場估值總額；

「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，惟不包括該等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，經參考管理賬目，估計代價約為1,154,700,000港元，當中主要包括(i)獨立專業估值師對該等物業於2024年7月15日作出之初步公允市場估值總額1,142,800,000港元；(ii)目標集團有形資產(但不包括該等物業以及其配套及設備(如有))於2024年6月30日之賬面價值／賬面餘值約24,700,000港元；及(iii)目標集團於2024年6月30日之所有負債金額約12,800,000港元，經扣除(a)待售貸款約1,556,400,000港元；及(b)於2024年6月30日約93,300,000港元之銀行貸款(須於完成時或之前悉數償還)後。

買方應付予賣方之代價須於完成時由買方以現金轉賬至賣方的指定銀行賬戶或賣方可能指定的其他銀行賬戶或以賣方與買方共同商定之其他方式支付。

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)於完成日期後10個營業日內交付完成賬目，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。

有關差額由賣方與買方根據買賣協議於收到完成賬目後5個營業日內結算。

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條證明對該等物業具妥善業權；
- (c) 目標集團已完成重組；及
- (d) 獨立股東於本公司股東特別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（或獲買方豁免，惟上述不可豁免之條件(c)及(d)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，不計費用、賠償及利息，且任何一方均不得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

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)及(d)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，本公司將不再擁有目標集團之任何股權。

本公司及賣方之資料

本公司為一間投資控股公司，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

買方為一間於英屬處女群島註冊成立的公司，其主要業務為投資控股，並由一個私人酌情信託（由楊博士成立）間接控制。

目標集團及該等物業之資料

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。目標公司之主要業務為投資控股。物業公司為於香港註冊成立的有限公司，由目標公司間接全資擁有。物業公司從事物業投資業務及持有該等物業。

假設重組已於2023年3月31日完成，目標集團於截至2023年及2024年3月31日年止兩個年度之未經審核財務資料如下：

	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	22,506	23,728
除稅前虧損	97,654	126,118
除稅後虧損	97,689	124,204

於2024年6月30日，目標集團之未經審核合併資產總值及負債淨額分別為約1,167,500,000港元及約495,000,000港元。於2024年6月30日，待售貸款約為1,556,400,000港元。

該等物業之資料

該等物業為本集團之非核心投資物業，遍及香港多個地點，總樓面面積約為131,401平方呎。該等物業於2024年7月15日之公允市值總額為1,142,800,000港元。下文載列之表格列示該等物業之位置：

序號 地址

- (a) 商業單位／零售商舖／住宅單位
1. 香港銅鑼灣波斯富街83號波斯富大廈地下K舖
 2. 香港銅鑼灣波斯富街83號波斯富大廈2樓D、E及F室*
 3. 香港銅鑼灣堅拿道東3號5樓*
 4. 香港銅鑼灣堅拿道東24號地下至3樓*
 5. 香港銅鑼灣堅拿道東25號地下
 6. 香港銅鑼灣登龍街33號玉山大廈9樓A室
 7. 香港銅鑼灣登龍街33號玉山大廈15樓B室

* 有關地址乃參考差餉物業估價署所記錄的中文地址

- | 序號 | 地址 |
|-----|---|
| 8. | 香港銅鑼灣登龍街41-51號金龍大廈2樓A、B及D室連平台、21樓A及C室連平台、22樓A、B及C室連天台、3樓、7樓、13樓及17樓A室、7樓、12樓、13樓、14樓、16樓、19樓及20樓B室、3樓、11樓、12樓、14樓、16樓及20樓C室以及4樓、5樓及6樓D室 |
| 9. | 香港堅尼地城卑路乍街67、71/79、81及83號及北街27號恒輝大廈地下2及3號舖、1樓及2樓、3樓1、2、3、4及5室、8樓8室、外牆及整個天台 |
| 10. | 九龍尖沙咀彌敦道81號喜利大廈地下A、D2及E2號舖 |
| 11. | 九龍尖沙咀彌敦道83-97號及樂道36-50號華源大廈地下及閣樓30及33A號舖 |
| 12. | 九龍尖沙咀山林道6號地下A室 |
| 13. | 九龍尖沙咀山林道8號高荔商業中心地下A及B號舖 |
| (b) | 工業大廈 |
| 1. | 新界屯門新安街13號寶泰工業大廈 |
| 2. | 新界屯門新安街15號山齡工業大廈 |

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，而其將不再為本公司之附屬公司。

經考慮(i)代價約1,154,700,000港元；(ii)管理賬目所示目標集團於2024年6月30日之未經審核合併負債淨額約495,000,000港元（經按獨立專業估值師編制之初步估值總額所示該等物業於2024年7月15日之賬面餘值1,142,800,000港元作出調整）；及(iii)於2024年6月30日待售貸款金額約1,556,400,000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。

出售事項所得款項淨額約為1,153,200,000港元（可予調整），其中(i)不少於90%用於擴充營運資金及／或擴展現有物業發展及物業投資業務，旨於加強財務狀況以把握未來投資機遇以及提升投資組合以獲得更高回報；及(ii)餘下款項用作一般營運資金，如本集團之員工成本、專業費用及其他一般行政及營運開支。

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，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。

經定期審視投資組合之業務營運後，本集團認為該等物業乃屬非核心投資物業，透過改裝或重建工程獲得進一步大幅增值之機會有限。因此，管理層認為出售事項是實現該等物業之價值的良機。出售事項將釋放款項淨額約1,153,200,000港元（可予調整），可加強本集團之財務狀況，並為把握未來投資機會儲備額外資金。

董事（不包括代表獨立董事委員會之獨立非執行董事，彼等對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(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（相關合資格受益人均為楊博士之親屬）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，以就買賣協議之條款及其項下擬進行之交易向獨立股東提供意見。本公司亦將委任獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

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，並已就批准出售事項及買賣協議項下擬進行交易之本公司相關董事會決議案放棄投票。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，為謹慎起見，已就相關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)獨立董事委員會就出售事項發出之函件；(iii)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)該等物業之估值報告；(v)目標集團之財務資料；(vi)餘下集團之未經審核備考財務資料；及(vii)本公司召開股東特別大會之通告。為了讓本公司有足夠時間準備必要的資料載入通函內，董事預期通函將於2024年8月23日或之前寄發。

(II) 須予披露交易完成

茲提述本公司日期為2024年5月24日之公告，內容有關出售(i) Star Omen Limited之全部已發行股份；及(ii) Star Omen Limited結欠賣方之全部貸款、利息(如有)及所有其他款項，予Poly Keen International Limited(英皇娛樂酒店有限公司之間接非全資附屬公司)(「該交易」)。

董事會謹此宣佈，該交易之所有先決條件已達成，且該交易之完成已發生於2024年7月19日。

(III) 董事會會議日期

董事會宣佈，本公司將於2024年7月31日(星期三)舉行董事會會議(「董事會會議」)，藉以(其中包括)考慮及批准宣派及派發特別股息(「特別股息」)。待於董事會會議上獲批准後，本公司將於董事會會議後另行刊發公告列明特別股息的詳情。

由於建議特別股息於董事會會議上可能獲或可能不獲董事會批准，股東及本公司潛在投資者於買賣本公司證券時，務請審慎行事。

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、公眾假期及於工作日上午9時正至下午5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」	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（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	目標集團之賬目（按合併基準），包括自2024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	完成之所有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」一節下不可豁免之(c)及(d)段所載條件除外）後7個營業日內或賣方和買方共同商定的其他日期，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
「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
「楊博士」	指	楊受成博士

「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
「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	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	買賣協議之日期後9個月期間的最後一天，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2024年4月1日直至2024年6月30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2024年6月30日完成之假設而編製）
「Oriental Peak」或「買方」	指	Oriental Peak Limited，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由楊博士成立之私人酌情信託間接控制
「前次出售事項」	指	前次出售Joybridge Services Limited的全部已發行股份以及Joybridge Services 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7月3日的公告及8月23日的通函內

「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
「該等物業」	指	本公告有關「該等物業之資料」一節所示的物業
「物業公司」	指	該等物業之任何及所有註冊及實益擁有人，為根據香港法例註冊成立的公司
「餘下集團」	指	除目標集團之外之本集團
「重組」	指	賣方將進行之重組，於重組完成後，目標公司將持有物業公司100%股權，而物業公司則持有該等物業以及裝置及設備（如有）（為目標集團之唯一土地物業及固定資產）
「買賣協議」	指	賣方與買方就出售事項訂立之日期為2024年7月19日之買賣協議
「待售貸款」	指	目標公司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，相當於其全部已發行股本
「股份」	指	本公司已發行股本中每股0.01港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「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）所賦予之涵義
「目標公司」	指	Accurate Choice Developments Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，為本公司之間接全資附屬公司

「目標集團」 指 目標公司及其附屬公司，包括但不限於重組完成後之物業公司

「%」 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，2024年7月19日

於本公告日期，董事會成員為：

非執行董事： 陸小曼女士
張炳強先生

執行董事： 楊政龍先生
黃志輝先生
范敏嫦女士

獨立非執行董事： 陳漢標先生
朱嘉榮先生
潘仁偉先生