*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)**

# 非常重大出售事項
# 出售該等目標公司之全部股權

於2026年11月13日交易時段後，賣方(本公司之間接全資附屬公司)與買方已訂立該協議，據此，賣方已同意以出售事項之總代價約159,200,000英鎊(相當於約1,687,500,000港元)向買方出售待售股份。

根據上市規則第14章，出售事項構成本公司之一項非常重大出售事項，並須遵守上市規則項下匯報、公告及股東批准之規定。

## 緒言

董事會宣佈，於2026年11月13日交易時段後，賣方與買方已訂立該協議，內容有關買賣待售股份。

## 日期為2026年11月13日之該協議

賣方　：　宏標集團有限公司

買方　：　Northstar Ampersand Propco Limited

## 擬出售之資產

根據該協議，賣方已同意出售而買方已同意購買待售股份。

**代價及付款條款**

出售事項之總代價為待售股份之代價(須受待售股份之代價調整(如適用)規限)加上股東貸款還款。作為說明用途,出售事項之應收總代價估計約為159,200,000英鎊(相當於約1,687,500,000港元),包括(i)待售股份之代價約82,400,000英鎊(相當於約873,400,000港元),即目標集團於2026年7月31日之未經審核資產淨值;及(ii)於2026年7月31日金額為約76,800,000英鎊(相當於約814,100,000港元)之股東貸款還款。無論如何,出售事項之應收總代價估計不超過160,000,000英鎊。

*待售股份之代價*

根據該協議,待售股份之代價應為相等於最終完成報表所示目標集團之協定資產淨值之現金金額,其中該物業的賬面值乃參考獨立專業估值師泓亮諮詢及評估有限公司於2026年7月31日採用市場法作出的公允市場估值,列為156,500,000英鎊(相當於約1,658,900,000港元),並須受待售股份之代價調整(如適用)規限。

買方須以下列方式支付及結清待售股份之代價:

(i) 於該協議日期,買方須向賣方律師轉賬5,000,000英鎊(相當於約53,000,000港元)(「**按金**」),賣方律師於收訖按金後即以託管人身份持有按金,並於完成時撥付予賣方;

(ii) 於完成時,買方須以現金(或賣方要求的其他方式)向賣方(或其指定方)支付合計相等於估計資產淨值(扣除按金)的金額;及

(iii) 於協定或釐定最終完成報表之日後14天內,倘協定資產淨值與估計資產淨值存在差異,須就待售股份之代價按以下方式按等額基準作出差額調整付款,以結付最終釐定之待售股份之代價:

(a) 如果協定資產淨值超過估計資產淨值,則協定資產淨值每超過估計資產淨值1英鎊買方應向賣方支付1英鎊作為待售股份之代價之增加;或

(b) 如果協定資產淨值少於估計資產淨值,則協定資產淨值每低於估計資產淨值1英鎊賣方應向買方支付1英鎊作為待售股份之代價之減少。

*待售股份之代價調整*

根據該協議，賣方承諾於該協議日期後及完成當日或之前，在合理切實可行情況下盡快向買方提供（其中包括）消防整改報告。

待售股份之代價調整詳情載列如下：

(a) 倘消防整改報告所載的整改及／或額外工程總成本估算超過3,000,000英鎊（相當於約31,800,000港元），則待售股份之代價須按超出部分之金額予以扣減，惟倘賣方能證明有關成本已實際發生並由賣方及／或本集團支付，則不適用於此項扣減。

3,000,000英鎊（相當於約31,800,000港元）的補貼金額乃經公平磋商後釐定。僅供參考，根據初步評估，相類似之整改工程所涉及總成本可能介乎約5,000,000英鎊至約10,000,000英鎊（相當於約53,000,000港元至106,000,000港元），視乎多項因素如所需工程的實際範圍、所採用的材料及消防安全系統，以及相關專業費用。僅供說明，倘整改工程總成本為10,000,000英鎊，則待售股份之代價的相應調整金額將為7,000,000英鎊（相當於約74,200,000港元）。

(b) 倘消防整改報告識別的整改工程及／或緩解措施將導致該物業辦公區域（不包括租約所界定的「公用部分」）的淨內部樓面面積減少，則待售股份之代價須按減少面積（以平方呎計）乘以每平方呎1,414英鎊（相當於約15,000.0港元）的金額予以扣減，有關金額須由合資格測量師計算。每平方呎價格乃參考獨立測量師的計算經公平磋商後釐定。

根據最新估計，淨內部樓面面積可能減少約1,000平方呎。假設該減少的面積屬於該物業辦公區域（而非租約所界定的「公用部分」），則待售股份之代價相關調整將為約1,400,000英鎊（相當於約15,000,000港元）。

於本公告日期，整改工程相關評估仍處於初步階段，故實際整改工程尚待消防工程師釐定。故此，於本公告日期，整改及／或額外工程相關費用的金額目前尚未確定。

*股東貸款*

就股東貸款而言，買方應促使目標集團的相關實體以現金向賣方償還股東貸款，金額相等於完成日期估計完成報表所載股東貸款之金額。收到股東貸款還款後，賣方應簽署書面確認，以確認目標集團的任何實體均不欠賣方或本集團任何成員任何款項。為免生疑問，估計完成報表所載股東貸款之金額應與最終完成報表所載者相同。

出售事項之總代價乃由賣方與買方經公平磋商釐定。考慮到(i)估計完成報表及最終完成報表所示該物業的價值乃參考獨立專業估值師於2026年7月31日作出的公允市場估值釐定；(ii)估計完成報表與最終完成報表之間可能進行的調整乃一般市場慣例，以確保待售股份之代價最終反映目標集團在完成時的實際資產淨值；(iii)待售股份之代價調整能公平反映整改工程對該物業及目標集團的實際影響，從而使出售事項的總代價於作出任何有關調整後仍能反映該物業的最新狀況及相關整改工程的財務影響；(iv)釐定可能進行的待售股份之代價調整的基準屬客觀公正，乃參考由獨立專業第三方編製之報告釐定；及(v)股東貸款還款金額乃按等額基準釐定，董事認為，出售事項乃按一般商業條款進行，屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

**先決條件**

完成須待本公司就該協議及其項下擬進行之交易取得股東批准後，方可作實。

**終止**

該協議可在下列情況下終止：

(a) 倘該條件未能於2027年2月13日或（任一方於2027年2月13日之前向另一方發出書面延期通知）2027年3月13日或賣方與買方可能協定的其他日期或之前達成，任何一方均可向另一方發出書面通知終止該協議；或

(b) 倘自該協議日期起至完成日期（包括該日）止期間，有任何保證遭違反，且經雙方同意或根據該協議認定該違反行為構成終止事件，或賣方未能根據該協議提供（其中包括）消防整改報告，買方可向賣方發出書面通知終止該協議。

在此等情況下，應將按金連同就按金賺取的任何利息全數退還予買方。倘依據上文(a)段終止合約，應就買方所產生的合理法律及專業費用向買方支付60,000英鎊（相當於約636,000港元）。除上述情況外，雙方均不得根據該協議向對方提出任何索償。

**完成**

完成應於完成日期發生。

## 有關本公司及賣方之資料

本公司為投資控股公司，而其附屬公司主要在大中華及海外從事物業投資及物業發展業務。賣方為本公司之間接全資附屬公司，主要業務為投資控股。

## 有關買方之資料

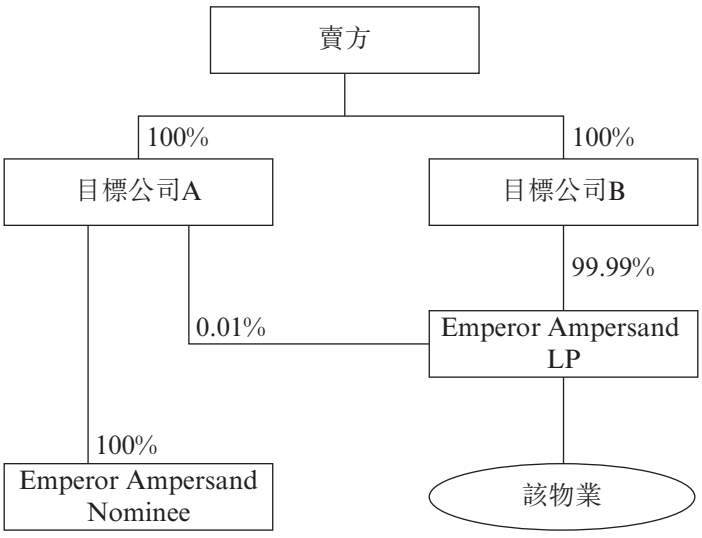
據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，買方主要從事物業投資及發展。買方最終由Farid Alizadeh Ghenavat先生及Andrew David Rahamim先生各自擁有50%權益。買方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

## 有關目標集團及該物業之資料

該等目標公司於盧森堡大公國註冊成立，其主要資產為於該等附屬公司之投資，並透過該等附屬公司持有該物業。於本公告日期，目標集團除持有該物業外，並無其他業務營運。

該物業由Emperor Ampersand LP全資擁有，作為投資物業供出租之用。Emperor Ampersand LP由目標公司A持有0.01%權益及由目標公司B持有99.99%權益。

目標集團之股權及公司架構載列如下：



截至2025年及2026年3月31日止兩個年度，目標集團的未經審核合併財務資料如下：

| | 截至3月31日止年度 | |
|---|---|---|
| | **2026年** | **2025年** |
| | *千英鎊* | *千英鎊* |
| | *（概約）* | *（概約）* |
| 收入 | 9,133 | 8,037 |
| 稅前（虧損）溢利 | (43,464) | 1,260 |
| 稅後（虧損）溢利 | (42,455) | 1,012 |

於2026年7月31日，目標集團之未經審核合併資產總值及資產淨值分別為約161,100,000英鎊（相當於約1,707,700,000港元）及約82,400,000英鎊（相當於約873,400,000港元）。於2026年7月31日，股東貸款金額為76,800,000英鎊（相當於約814,100,000港元）。從截至2025年3月31日止年度的稅後溢利轉為截至2026年3月31日止年度的稅後虧損，主要歸因於該物業的公允價值虧損。

**有關該物業之資料**

該物業為一幢集合零售商舖、辦公物業及租賃式公寓的8層（包括地庫）永久業權綜合性大樓，名為Ampersand大廈，位於英國倫敦沃德街178號（W1F 8FY），根據2025年10月1日最新的測量調查，淨內部樓面面積約為90,799平方呎。於2026年7月31日，該物業的賬面值為156,500,000英鎊（相當於約1,658,900,000港元）。

**出售事項之財務影響**

於完成後，本公司將不再持有目標集團的任何股權。該等目標公司及該等附屬公司將不再為本公司的附屬公司。

鑑於待售股份之代價等同於最終完成報表所載目標集團之協定資產淨值，其中該物業的賬面值乃參考獨立專業估值師於2026年7月31日作出的公允市場估值列為156,500,000英鎊（相當於約1,658,900,000港元），董事預期不會因出售事項而確認任何收益／虧損。有關出售事項之實際財務影響將於完成後評估，並須待本公司核數師審閱及最終審核確定。

出售事項之所得款項淨額估計約為1,650,000,000港元（即出售事項之總代價扣除所有相關開支），並將用於強化本集團之財務狀況，包括但不限於：

(i) 70%至90%用於償還銀行貸款。本公司預計於2028年或之前使用該等所得款項；及

(ii) 餘額將用於充實本集團用作物業發展及物業投資業務的營運資金，包括但不限於為正在進行的物業發展項目提供建設資金和市場推廣費用。本公司預計於2028年或之前使用該等所得款項。

於2026年3月31日，本集團的銀行貸款總額約為14,600,000,000港元，其中約1,800,000,000港元須於一年內償還。詳情請參閱本公司截至2026年3月31日止財政年度的年報。

## 出售事項之理由及裨益

本集團的核心物業投資組合以具增長潛力的優質物業為目標，主要包括位於重點商業區的優質辦公大樓和商業大樓，以及位於黃金旅遊購物區的零售地舖。本集團採取投資組合優化策略，定期檢視其投資組合，以(i)透過收購優質物業擴大投資組合；(ii)透過對現有投資組合進行改造和翻新，提升資產價值；及(iii)透過出售非核心資產釋放資產價值。

本集團的投資目前較集中於大中華區（涵蓋香港、澳門及中國內地），並擬將其資源及管理層的精力集中投放於具備長期增長潛力的物業上。經定期檢討投資組合的業務運營情況，並考慮到英國物業市場近期的市況，董事會認為，出售事項乃本集團變現於該物業之投資的良機，讓本集團得以將資源較集中在大中華區的核心市場。出售事項之所得款項淨額將進一步提升本集團的財務狀況。於完成後，預期管理位於英國的該物業的相關成本將會減少，從而進一步精簡本集團的成本結構。此舉亦將使旗下物業組合更貼合其以大中華區為核心的策略重點。

董事認為，出售事項之條款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。

## 上市規則之涵義

由於有關出售事項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的一項非常重大出售事項。出售事項須遵守上市規則項下匯報、公告及股東批准之規定。

本公司將召開及舉行股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准出售事項。據董事所知，概無股東於出售事項中擁有重大權益，因此概無股東須於本公司股東特別大會上就批准出售事項之普通決議案放棄投票。

於本公告日期，本公司控股股東英皇國際集團控股有限公司擁有4,121,416,834股本公司股份之權益，佔本公司全部已發行股本約74.71%。應買方要求以及根據該協議，英皇國際集團控股有限公司已向買方同意並以書面確認，其已承諾將於本公司股東特別大會上投票贊成批准出售事項之普通決議案。為免生疑問，英皇國際集團控股有限公司概無就提供該承諾而收取或將會收取任何代價或利益。

## 一般資料

本公司將向股東寄發一份通函，當中載有（其中包括）(i)出售事項之進一步資料；(ii)該物業之估值報告；(iii)目標集團之財務資料；(iv)餘下集團之未經審核備考財務資料；及(v)召開本公司股東特別大會之通告。董事預期通函將於2026年12月18日或之前寄發，以便本公司有足夠時間準備載入通函所需之資料。

## 本公告採用之詞彙

除非文義另有所指，本公告所使用之詞彙具有以下涵義：

| | | |
|---|---|---|
| 「協定資產淨值」 | 指 | 最終完成報表所載於完成日期目標集團之資產淨值 |
| 「該協議」 | 指 | 賣方與買方就出售事項所訂立日期為2026年11月13日之買賣協議 |
| 「董事會」或「董事」 | 指 | 本公司之董事會 |
| 「營業日」 | 指 | 銀行於倫敦市、香港及盧森堡一般開門營業辦理一般銀行業務的日子（不包括星期六及星期日） |
| 「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 | 根據該協議完成出售事項 |
| 「完成日期」 | 指 | 完成之日期，受根據該協議達成該條件規限，2027年5月13日後之第一個營業日或之後，或賣方與買方可能書面協定的其他日期 |

| | | |
|---|---|---|
| 「該條件」 | 指 | 完成之先決條件，詳情載於本公告「先決條件」一節 |
| 「關連人士」 | 指 | 具有上市規則賦予之涵義 |
| 「出售事項」 | 指 | 賣方根據該協議向買方出售該等目標公司 |
| 「Emperor Ampersand LP」 | 指 | Emperor Ampersand Limited Partnership，一間於英國成立並註冊之有限責任合夥企業，其合夥人為目標公司A及目標公司B |
| 「Emperor Ampersand Nominee」 | 指 | Emperor Ampersand Nominee Limited，一間於英國註冊成立之私人股份有限公司，為目標公司A之直接全資附屬公司 |
| 「估計完成報表」 | 指 | 根據該協議所載條款編製目標集團於完成日期之完成報表，當中載列估計資產淨值 |
| 「估計資產淨值」 | 指 | 估計完成報表所載賣方對目標集團於完成日期之資產淨值作出之真誠估計 |
| 「最終完成報表」 | 指 | 根據該協議所載條款協定或釐定之目標集團於完成日期之最終完成報表 |
| 「消防整改報告」 | 指 | 載列具備適當資格的工程師及專家認為該物業所需進行的整改工程並附有相關成本估算的消防整改報告 |
| 「英鎊」 | 指 | 英鎊，英國之法定貨幣 |
| 「本集團」 | 指 | 本公司及其不時之附屬公司 |
| 「港元」 | 指 | 港元，香港之法定貨幣 |
| 「香港」 | 指 | 中華人民共和國香港特別行政區 |
| 「獨立第三方」 | 指 | 獨立於本公司及其關連人士（定義見上市規則）且與彼等概無關連的第三方 |
| 「租約」 | 指 | 與該物業有關的任何租賃或許可協議 |

| | | |
|---|---|---|
| 「上市規則」 | 指 | 聯交所證券上市規則 |
| 「該物業」 | 指 | 位於英國倫敦沃德街178號之Ampersand大廈(W1F 8FY) |
| 「買方」 | 指 | Northstar Ampersand Propco Limited,一間於英格蘭及威爾斯註冊成立之私人股份有限公司 |
| 「餘下集團」 | 指 | 緊隨完成後之本集團 |
| 「待售股份」 | 指 | 該等目標公司之全部股權 |
| 「待售股份之代價」 | 指 | 買方就待售股份將予支付之總代價,即最終完成報表所載目標集團之協定資產淨值 |
| 「待售股份之代價調整」 | 指 | 對待售股份之代價作出的調整,有關詳情載於本公告「待售股份之代價調整」一段 |
| 「股東」 | 指 | 本公司普通股持有人 |
| 「股東貸款」 | 指 | 於完成前一刻估計完成報表所載目標集團結欠賣方之款項總額 |
| 「平方呎」 | 指 | 平方呎 |
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司 |
| 「該等附屬公司」 | 指 | Emperor Ampersand LP及Emperor Ampersand Nominee |
| 「附屬公司」 | 指 | 具有公司條例(香港法例第622章)所賦予之涵義 |
| 「該等目標公司」 | 指 | 目標公司A及目標公司B |
| 「目標公司A」 | 指 | Emperor Ampersand General Partner S.à r.l.,一間於盧森堡大公國註冊成立之私人有限責任公司,為賣方之直接全資附屬公司 |
| 「目標公司B」 | 指 | Emperor Ampersand S.à r.l.,一間於盧森堡大公國註冊成立之私人有限責任公司,為賣方之直接全資附屬公司 |
| 「目標集團」 | 指 | 該等目標公司及該等附屬公司 |

| | | |
|---|---|---|
| 「賣方」 | 指 | 宏標集團有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司 |
| 「%」 | 指 | 百分比 |

*就本公告而言及僅作說明用途，英鎊乃根據1英鎊兑10.6港元之匯率換算為港元。概不表示任何英鎊金額已經或可按上述匯率或任何其他匯率進行兑換。*

承董事會命
**英皇國際集團有限公司**
*主席*
**陸小曼**

香港，2026年11月13日

於本公告日期，董事會成員為：

| | |
|---|---|
| *非執行董事：* | 陸小曼女士*（主席）* |
| *執行董事：* | 楊政龍先生*（副主席）*<br>范敏嫦女士 |
| *獨立非執行董事：* | 朱嘉榮先生<br>潘仁偉先生<br>關倩鸞女士 |