

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)

須予披露交易
出售目標公司之全部股權

於2025年10月29日，賣方（本公司之直接全資附屬公司）已與買方訂立該協議，據此，賣方同意參考（其中包括）該物業之公允市場價值22,000,000英鎊（相當於約229,400,000港元）作為代價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須予披露交易，須遵守上市規則項下匯報及公告規定，惟獲豁免股東批准之規定。

緒言

董事會宣佈，於2025年10月29日，賣方與買方訂立該協議，內容有關買賣待售股份。

日期為2025年10月29日之該協議

賣方：英皇物業投資有限公司

買方：Northstar 181-183 Propco Limited
(一間根據英格蘭及威爾士法律註冊成立之公司，註冊號碼為16644827)

擬出售資產

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

代價應為相等於最終完成報表所示目標公司資產淨值之現金金額。

代價之釐定乃參考：(i) 該物業於2025年9月30日之賬面值22,000,000英鎊（相當於約229,400,000港元），即獨立專業估值師泓亮諮詢及評估有限公司（「**獨立估值師**」）經評估得出之該物業之公允市場價值（「**估值**」）；及(ii) 假設根據該協議股東貸款約21,600,000英鎊（相當於約225,200,000港元）已於完成日期清償。代價估計約為21,800,000英鎊（相當於約227,300,000港元），即估計完成報表所示之估計資產淨值。

買方須按以下方式支付及結清代價：

- (i) 買方於完成時以現金支付總額約21,800,000英鎊（相當於約227,300,000港元），即估計資產淨值減去賣方分擔之保證及彌償保單費用後之金額；及
- (ii) 若協定資產淨值與估計資產淨值存在差異，則於最終完成報表達成協議或釐定之日起14日內，由買方向賣方或由賣方向買方按等額基準支付差額。

代價乃由賣方與買方經公平磋商後釐定。董事認為，該協議項下之交易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。

估值基準及主要假設

估值乃根據香港測量師學會（「**香港測量師學會**」）頒佈之香港測量師學會估值準則（2024年）（自2024年12月31日起生效），並參考皇家特許測量師學會（「**皇家特許測量師學會**」）頒佈之皇家特許測量師學會估值－全球準則（自2025年1月31日起生效）而編製。估值乃按市值基準作出，根據估值，市值定義為「在進行適當市場推銷後，由自願買賣雙方各自在知情、審慎及不受脅迫之情況下，於估值日期達成資產或負債交易之公平交易估計金額」。

估值乃根據以下假設作出：(i) 賣方於市場上出售物業權益時，並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何可能影響物業權益價值之類似安排而獲利；(ii) 概無就物業權益所作之任何抵押、按揭或所欠付之款項，或出售時可能產生之任何開支或稅項；(iii) 物業權益並無附帶可能影響物業權益價值之繁重產權負擔、限制及支出；及(iv) 物業權益擁有人有權自由且不受干擾地使用物業權益。

估值方法

於達致該物業之公允市場價值時，獨立估值師已採用市場法，當中涉及分析類似物業之近期市場數據，以便與估值對象進行比較。基於上述分析，董事同意獨立估值師之意見，市場法被公認為對大部分形式之物業進行估值最廣為接受之估值方法。

完成

完成須於完成日期發生。

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。賣方為本公司之直接全資附屬公司，主要業務為持有物業。

有關買方之資料

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，買方主要在倫敦核心區域從事物業投資及發展。主要股權之最終實益擁有人為SwissIndependent Trustees SA，而其受益人為Farid Alizadeh家族之多位成員。每位買方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

有關目標公司及該物業之資料

目標公司為一間於英屬處女群島註冊成立之公司，並由本公司間接全資擁有。目標公司主要從事物業投資業務及持有該物業。

於截至2024年及2025年3月31日止兩個年度，目標公司之財務資料如下：

	截至3月31日止年度	
	2025年	2024年
	英鎊	英鎊
	(概約)	(概約)
收入	769,622	763,993
稅前溢利／（虧損）	1,810,530	(1,061,377)
稅後溢利／（虧損）	1,810,530	(1,061,377)

目標公司於2025年10月29日之未經審核資產總值及資產淨值分別約為22,000,000英鎊（相當於約229,400,000港元）及約21,800,000英鎊（相當於約227,300,000港元）。

有關該物業之資料

該物業為位於英國倫敦W1牛津街 181-183號的一幢7層高（含地庫）的零售及辦公大樓，淨內部面積為13,049平方呎。

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。

鑒於代價為將該物業於2025年9月30日之賬面值調整至22,000,000英鎊（相當於約229,400,000港元）（如獨立估值師編製之估值報告所示）後最終完成報表所載之目標公司之協定資產淨值，董事預期不會就出售事項確認任何收益／虧損。有關出售事項之實際財務影響將於完成後評估，並須經本公司核數師審閱及最終審核後確定。

出售事項所得款項將用於豐富營運資金，以強化本集團財務狀況及增強其財務靈活性。

出售事項之理由及裨益

經考慮近期英國物業市場情況及英鎊最近升值，董事會認為出售事項為本集團提供良機，變現於該物業之投資，而出售事項所得款項將進一步提升本集團之財務狀況。

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

由於出售事項涉及其中一項適用百分比率（定義見上市規則）高於5%但全部均低於25%，根據上市規則第14章，出售事項構成本公司之一項須予披露交易，須遵守上市規則項下匯報及公告規定，惟獲豁免股東批准之規定。

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：

「協定資產淨值」	指	最終完成報表所載於完成日期目標公司之資產淨值
「該協議」	指	賣方與買方就出售事項訂立日期為2025年10月29日之買賣協議
「董事會」或「董事」	指	本公司之董事會

「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	根據該協議完成出售事項
「完成日期」	指	即該協議簽訂當日
「關連人士」	指	具有上市規則賦予之涵義
「代價」	指	買方就出售事項將予支付之代價，即最終完成報表所載目標公司之協定資產淨值
「出售事項」	指	賣方根據該協議向買方出售目標公司
「估計完成報表」	指	目標公司於完成日期之完成報表，當中載列根據該協議所載條款編製之估計資產淨值
「估計資產淨值」	指	估計完成報表所示之賣方對目標公司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公司於完成日期之最終完成報表
「英鎊」	指	英鎊，英國法定貨幣
「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
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「該物業」	指	英國倫敦W1牛津街 181-183號
「買方」	指	Northstar 181-183 Propco Limited

「待售股份」	指	2股每股面值各1.00美元之目標公司股份，相當於目標公司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
「股東貸款」	指	於完成時目標公司結欠賣方之全部貸款、利息（如有）及所有其他款項
「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	Shineon Investments 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
「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
「保證及彌償保單」	指	買方根據該協議條款將投購之保證及彌償保險單
「%」	指	百分比

就本公告而言及僅作說明用途，英鎊乃根據1港元兌0.09592英鎊之匯率換算為港元。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兌換。

承董事會命
英皇國際集團有限公司
主席
陸小曼

香港，2025年10月30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）
范敏嫦女士

獨立非執行董事：朱嘉榮先生
潘仁偉先生
關倩鸞女士