

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)

主要及關連交易 出售目標公司之全部股權

於 2023 年 1 月 6 日，賣方已與買方訂立買賣協議，內容有關按代價約 1,137,300,000 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)目標集團以合計基準計算之資產淨值（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主要及關連交易，須遵守上市規則項下公告、獨立股東批准及匯報之規定。

緒言

董事會宣佈，於 2023 年 1 月 6 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。

買賣協議

賣方： 英皇物業

買方： New Global

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約 1,137,300,000 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 2022 年 12 月 23 日就該物業作出之公允市場估值 1,160,000,000 港元；(ii)截至 2022 年 11 月 30 日日標公司欠付賣方之貸款金額約 77,900,000 港元；及(iii)目標集團於 2022 年 11 月 30 日之未經審核合併資產淨值約 1,059,400,000 港元（按該物業之賬面值 1,160,000,000 港元作出調整後）。

代價可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，並其結果達致買方合理地滿意；
- (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不附帶產權負擔（惟物業公司（作為業主）訂立之租賃協議除外），並為目標集團之唯一土地物業及固定資產；
- (d) 獨立股東於股東特別大會上批准買賣協議及其項下擬進行之交易；及
- (e) 代價（於完成時調整後）不得超過 1,200,000,000 港元。

倘任何上述條件未有根據買賣協議的條款於最後期限日或之前達成（或得到買方豁免，惟上述條件(c)、(d)及(e)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)、(d)及(e)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

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

目標集團及該物業之資料

目標集團之資料

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。目標集團整體的主要業務為物業投資控股。目標公司透過物業公司為該物業的間接實益擁有人。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。物業公司直接持有該物業及從事物業投資業務。

就本公告而言，假設目標集團自 2020 年 4 月 1 日起成立，目標集團於截至 2021 年及 2022 年 3 月 31 日止兩個年度之未經審核備考合併財務資料載列如下：

	截至 2022 年 3 月 31 日止 年度 (未經審核) 千港元	截至 2021 年 3 月 31 日止 年度 (未經審核) 千港元
收入	4,981	887
除稅前(虧損)/溢利	(16,592)	95,942
除稅後(虧損)/溢利	(18,220)	97,596

於 2022 年 11 月 30 日，目標集團之未經審核備考合併資產總值及資產淨值分別為約 1,163,600,000 港元及約 1,059,400,000 港元。

該物業之資料

該物業 - *Lane Up* 位於屯門建發里 4 號，為一幢 13 層高的複合式商廈，總樓面面積約 173,000 平方呎，涵蓋餐飲、零售商舖及辦公室等多元化功能。其於 2021 年由一幢工業大廈活化及轉型成為一幢複合式商廈。

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，而該等公司將不再為本公司之附屬公司。

經計及(i)出售事項之代價約 1,137,300,000 港元，(ii)目標集團於 2022 年 11 月 30 日之未經審核備考合併資產淨值金額約 1,059,400,000 港元（經按一名獨立專業估值師編制之初步估值報告內所示該物業於 2022 年 12 月 23 日之賬面值 1,160,000,000 港元作出調整後）；及(iii)於 2022 年 11 月 30 日待售貸款金額約 77,900,000 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估計將約 1,136,800,000 港元（可予調整），將用於本集團之未來業務發展及用作一般營運資金。

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，以及受歡迎購物地區內之零售舖位。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中心商業區範圍以外，乃屬非核心投資物業組合，進一步提升租金回報率或大幅升值之機會有限。因此，相比約 277,400,000 港元之總投資成本（已包括購入成本及活化項目之成本），管理層認為出售事項是實現約 882,600,000 港元之資產增值的良機。該交易將釋放款項淨額約 1,136,800,000 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，去支持未來投資機會及優化其投資組合以求更高回報。

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）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。賣方為本公司之全資附屬公司。本公司及買方均由楊博士（彼被視為本公司主要股東）成立之相關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。該交易須遵守上市規則項下公告、獨立股東批准及匯報之規定。

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。

主席兼非執行董事陸小曼女士及副主席兼執行董事楊政龍先生分別為控制本公司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，並已就批准相關董事會決議案放棄投票。執行董事黃志輝先生、范敏嫦女士及張炳強先生均有參與買賣協議對應方的管理角色，為謹慎起見，彼等亦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股東特別大會之通告。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 2 月 10 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 2022 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 本公告「先決條件」一節下之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））後 3 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
「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」	指 中國香港特別行政區
「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 3 月 31 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，包括自 2022 年 4 月 1 日至 2022 年 11 月 30 日止之損益表及於 2022 年 11 月 30 日之財務狀況表
「New Global」或「買方」	指	New Global Developments 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及由楊博士成立之一個私人酌情信託間接控制
「中國」	指	中華人民共和國
「前次出售事項」	指	前次出售福銀有限公司的全部已發行股份以及福銀有限公司欠賣方的所有貸款、利息和所有其他款項，其詳情載於本公司日期為 2021 年 12 月 28 日的公告和本公司日期為 2022 年 1 月 26 日的通函內
「該物業」	指	於土地註冊處註冊為屯門市地段第 102 號的所有土地或地塊以及其上現稱為香港新界屯門建發里 4 號「LANE UP」的宅邸建築及樓宇
「物業公司」	指	金飛馬置業有限公司，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 1 月 6 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	目標公司於完成日期結欠賣方之所有貸款、利息及全部其他金額
「待售股份」	指	目標公司股本中面值 1.00 美元之 1 股股份，相當於目標公司之所有已發行股份
「股東特別大會」	指	本公司就考慮及酌情批准（其中包括）買賣協議及其項下擬進行之交易而將召開之股東特別大會（或其續會）
「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 Famous Gain Investments 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 1 月 6 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