

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)

須予披露交易 收購目標公司之10%已發行股本

於2022年9月16日（交易時段後），買方（本公司間接全資附屬公司）就買賣待售股份及待售貸款與賣方及擔保人（兩者為獨立第三方）訂立買賣協議，代價為 325,000,000 港元。

緒言

董事會宣佈，於2022年9月16日（交易時段後），買方（本公司間接全資附屬公司）就買賣待售股份及待售貸款與賣方及擔保人（兩者為獨立第三方）訂立買賣協議，代價為 325,000,000 港元。

買賣協議

日期： 2022年9月16日

賣方： Easycrest

買方： Optimistic Horizon

擔保人： 明發集團（國際）（作為賣方之擔保人）

根據買賣協議，賣方有條件同意出售及促使明發集團（香港）轉讓待售貸款，及買方有條件同意收購待售股份及促使英皇財務承接待售貸款轉讓。

據董事作出一切合理諮詢後所深知、全悉及確信，賣方、擔保人及彼等各自的最終實益擁有人為獨立第三方。

代價及付款條款

代價為325,000,000港元，由賣方與買方經公平磋商後按正常商業條款釐定，並參考(i)目標公司於2022年6月30日的未經審核綜合負債淨額約137,000,000港元；(ii)於2022年6月30日的待售貸款金額約252,400,000港元；(iii)該物業的現行市價；及(iv)當前香港地產市場氣氛。

明發集團（香港）尚未履行其義務，向目標公司注資 12,000,000 港元（「承諾貸款」）。於買賣協議日期，該款項仍未獲支付。待完成後，賣方已同意促使明發集團（香港）轉讓，而買方已同意促使英皇財務於完成時簽訂一份債務承擔契約，以承擔明發集團（香港）就承諾貸款的50%所有責任及義務，代價為明發集團（香港）向英皇財務支付相等於承諾貸款的 50%的金額（即金額6,000,000港元）。該代價將自代價中扣除6,000,000港元予以抵銷。

經計及上述6,000,000港元抵銷後的應付代價金額為319,000,000港元，須於完成時透過交付香港持牌銀行發出的銀行本票或賣方與買方可能另行書面協定的其他方式向賣方支付。

先決條件

完成須待以下所有條件於買賣協議日期起計九個月屆滿前獲達成（或獲買方豁免）後，方告作實：

- (i) 賣方已獲豁免就待售股份而存在或可能存在的任何優先購買權，不論是根據目標公司的組織章程細則或以其他方式產生；
- (ii) 賣方已就買賣協議及其項下擬進行的交易自費取得目標公司現有貸款人的書面同意，並向買方遞交所有相關文件，證明現有貸款人已授予有關同意及解除其任何義務；
- (iii) 在適用情況下，擔保人已獲得其股東所有必要的公司批准（透過獲得股東書面批准或（如非以書面批准方式獲得）透過於股東大會上通過普通決議案）批准買賣協議及其項下擬進行的交易；

- (iv) 賣方已能夠促使明發集團（香港）執行待售貸款轉讓契約及關於上述承諾貸款的50%的債務承擔契約；
- (v) 所有保證於完成時仍屬真實及準確且無誤導成分，且未發生任何將導致賣方違反買賣協議的任何保證或條文的事件；
- (vi) 買方已就買賣協議及其項下擬進行的交易取得其董事會及（如上市規則規定）本公司董事會的所有相關內部批准；
- (vii) 完成中渝置地買賣協議及其項下擬進行的交易（「同步交易」）的先決條件已獲達成或豁免；及
- (viii) 收購事項應與同步交易同時完成。

否則，買方（或賣方）可向賣方（或買方）發出至少五個營業日的事先書面通知終止買賣協議及並於上述通知期屆滿後，買賣協議將不再具任何效力並且失效，協議各方於買賣協議下的所有義務及責任將告終止及終結，且任何一方不得向其他方提出任何索償（惟就任何先前違反或買賣協議終止前已產生之任何權利或補救之任何索償除外）。

買方可全權酌情隨時按其可能決定之條款以書面豁免任何條件或其任何部分，但上述條件(iii)及(vi)不得獲豁免。除獲豁免外，賣方應竭盡全力確保於買賣協議簽立後盡快達成所有條件（惟上述條件(vi)除外）。

賣方之保證

擔保人向買方保證（其中包括）賣方按時並準時履行其於買賣協議項下或據其之義務。

完成

根據買賣協議的條款及條件，完成將於完成日期下午 3時正或之前（或賣方及買方可能書面協定的其他時間）完成。

緊隨完成後，本公司間接持有目標公司之股權將增至50%，而目標公司將不會入賬列作本公司的附屬公司，因此將不會綜合併入本集團的綜合財務報表。

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投資控股有限公司，並為直接持有該物業之物業持有公司全部已發行股本之法定及實益擁有人。

該物業為標志性豪華住宅項目，稱為壽臣山15號，總樓面面積約87,200平方呎，已發展為15幢低密度豪華別墅，備有完善配套設施。

於本公告日期，目標公司由買方擁有40%、由Land Magic擁有40%及由賣方擁有20%。

目標公司截至2020年12月31日及2021年12月31日止兩個年度之經審核綜合財務資料如下：

	2021年	2020年
	千港元	千港元
除稅前虧損	72,343.0	170.9
除稅後虧損	72,343.0	170.9

目標公司於2022年6月30日的未經審核綜合資產值總額及負債淨額分別約為4,968,700,000港元及137,000,000港元。

賣方、擔保人及明發集團（香港）之資料

Easycrest為一間根據英屬處女群島法例註冊成立之公司及明發集團（國際）的全資附屬公司，其主要業務是物業發展。明發集團（國際）為一間投資控股公司，其附屬公司主要於中華人民共和國從事物業發展、物業投資及酒店營運。

明發集團（香港）為一間根據香港法例註冊成立之有限公司及明發集團（國際）的全資附屬公司，其主要業務是投資控股。

進行收購事項之理由

本公司為一間投資控股公司，而其附屬公司主要在大中華地區及海外從事物業投資、物業發展及酒店業務。買方為本公司之間接全資附屬公司，主要從事投資控股。

目標公司自2022年5月下旬起已將壽臣山15號項目推出市場。於完成後，本公司持有目標公司之股權將由40%增至50%。本集團管理層對該物業的前景持樂觀態度，原因為該地塊位於黃金地段，鄰近香港島南面的高價住宅區以及名校網絡。董事會相信，收購事項現時為提升於壽臣山15號項目股權的寶貴機會，原因為其將使本公司於未來產生更多收入並為本集團提供該物業的資本增值。

董事會認為，收購事項的條款及條件按正常商業條款進行，屬公平合理，且符合本公司及其股東的整體利益。

一般事項

由於有關收購事項的一項適用百分比率（定義見上市規則）高於5%但均低於25%，故根據上市規則第14章，收購事項構成本公司之一項須予披露交易，且須遵守上市規則項下之申報及公告規定，惟獲豁免遵守股東批准之規定。

完成須待若干先決條件獲達成後，方告作實，因此未必會落實。本公司股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

本公告使用之詞彙

於本公告中，除文義另有所指外，以下詞彙具有下列涵義：

「收購事項」	指	買方根據買賣協議收購待售股份及待售貸款
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「董事會」或「董事」	指	本公司董事會
「中渝置地」	指	中渝置地控股有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市（股份代號：1224）
「中渝置地買賣協議」	指	中渝置地之全資附屬公司 Modern Hero Global Limited，賣方及擔保人就（其中包括）Modern Hero Global Limited 收購目標公司全部已發行股本之10%而訂立日期為2022年9月16日之買賣協議
「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，其已發行股份於聯交所主板上市
「完成」	指	根據買賣協議完成收購事項

「完成日期」	指	2022年11月15日或條件獲達成（或獲買方豁免）後三(3)個營業日內或賣方與買方書面協定的其他日期
「條件」	指	本公告「買賣協議」一節項下「先決條件」一段所載完成之先決條件
「關連人士」	指	具有上市規則賦予之相同涵義
「代價」	指	買方根據買賣協議就待售股份及待售貸款應付賣方之款項325,000,000港元
「資本策略」	指	資本策略地產有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市（股份代號：497）
「英皇財務」	指	英皇財務管理有限公司，一間根據香港法例註冊成立之有限公司及為本公司之間接全資附屬公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「擔保人」或「明發集團（國際）」	指	明發集團（國際）有限公司，一間於開曼群島註冊成立之公司，其已發行股份於聯交所主板上市（股份代號：846）
「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）之第三方
「Land Magic」	指	Land Magic Investments Limited，一間根據英屬處女群島法例註冊成立之有限公司，及由中渝置地及資本策略最終持有
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「明發集團（香港）」	指	明發集團（香港）有限公司，一間根據香港法例註冊成立之有限公司，為擔保人之附屬公司及賣方之指定融資人

「該物業」	指	於土地註冊處註冊為鄉郊建屋地段第1198號的所有土地或地塊上豎立的住宅開發項目，名為「壽臣山15號」的住宅項目
「買方」或「Optimistic Horizon」	指	Optimistic Horizon 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
「買賣協議」	指	賣方、擔保人及買方就待售股份及待售貸款訂立之日期為2022年9月16日之買賣協議
「待售貸款」	指	目標公司於完成時結欠明發集團（香港）之所有貸款、利息、債務及金額之50%
「待售股份」	指	賣方持有目標公司股本中之 1 股普通股，佔目標公司全部已發行股份之10%
「股東」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	Superb Land Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，並為直接持有該物業之物業持有公司全部已發行股本之法定及實益擁有人
「賣方」或「Easycrest」	指	Easycrest Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司及明發集團（國際）的全資附屬公司
「%」	指	百分比
「平方呎」	指	平方呎

承董事會命
英皇國際集團有限公司
主席
陸小曼

香港，2022年9月16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