

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的內容概不負責，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份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。



**英皇集團（國際）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**  
**出售待售公司之全部股權**  
**及待售貸款**

於 2021 年 10 月 20 日交易時段後，賣方就買賣待售股份及待售貸款與買方訂立買賣協議，代價為 585,000,000 港元（可予調整）。

### 緒言

於 2021 年 10 月 20 日交易時段後，賣方就買賣待售股份及待售貸款與買方訂立買賣協議，代價為 585,000,000 港元（可予調整）。

### 買賣協議

賣方： 英皇物業，本公司之全資附屬公司

買方： Future Chance Developments

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，買方及其最終實益擁有人為獨立第三方。

### 將出售之資產

- (i) 待售股份；及
- (ii) 待售貸款。

\* 僅供識別

## 代價及付款條款

出售事項之代價為 585,000,000 港元，需按「完成賬目」一節所披露及按備考完成賬目所示之資產淨值之金額作出調整（「初步代價」）。

初步代價將按以下方式支付：

- (a) 買方已於 2021 年 10 月 8 日向買方律師支付 29,250,000 港元作為誠意金（「誠意金」），該誠意金將根據託管協議交由賣方律師代理收取；
- (b) 在簽署買賣協議時及按託管協議，買方已向賣方律師支付 29,250,000 港元（「進一步按金」，連同誠意金統稱為「按金」）；及
- (c) 相當於初步代價扣除按金後的餘額（「代價餘額」），應按以下方式支付：
  - (i) 先支付贖回金額的款項（即需要就現有銀行貸款向現有貸款人支付的總金額）；及
  - (ii) 將代價餘額的剩餘部分支付予賣方以書面形式通知的指定實體。

初步代價由本公司與買方按一般商業條款，並參考待售集團的最新財務資料及香港物業市場的現行市況，經公平磋商後釐定。

買方應付的代價應以香港的持牌銀行開立之本票以港幣支付，或以賣方和買方書面同意的其他方式支付。

## 完成賬目

根據買賣協議，賣方須於完成日期後（不包括當日）不遲於 20 個營業日內預備完成賬目草稿。初步代價須參考達成協議或確定後的完成賬目作出以下進一步調整：

- (i) 如按完成賬目釐定之資產淨值金額多於備考完成賬目所示的備考淨值，初步代價應加上該差額（如有）；及
- (ii) 如按完成賬目釐定之資產淨值金額少於備考完成賬目所示的備考淨值，初步代價應扣減該差額（如有）。

如根據調整確定的初步代價增加，買方應向賣方支付該增加的金額。如根據調整所確定的初步代價減少，賣方應向買方償還該扣減的金額。

在上述調整的前提下及根據買賣協議，該金額須在完成賬目獲達成或確定後 5 個營業日內繳付。根據買賣協議，買方及賣方同意資產淨值在任何情況下均不得超過 1,500,000 港元（倘為正數）。

## 先決條件

出售事項須按照買賣協議在完成日期當日或之前達成或獲豁免下列條件，方告完成：

- (a) 賣方作為不受任何產權負擔所約束之待售股份及待售貸款的唯一合法及實益擁有人，及擁有能力及權力出售待售股份及將待售貸款轉讓予買方，而該出售及轉讓不受任何產權負擔影響；
- (b) 本公司作為該附屬公司所有已發行股份及其全部股東貸款的唯一合法及實益擁有人，不受一切產權負擔影響；
- (c) 該附屬公司作為該物業的唯一登記及實益擁有人，不受任何產權負擔影響，而該附屬公司已根據香港法例第 219 章《物業轉易及財產條例》第 13 及 13A 條證明及就該物業給予妥善業權；
- (d) 該物業並不附任何按揭、押記及其他產權負擔，在現有擔保文件下產生的產權負擔除外（其全部應於完成時被徹底解除及免除）；
- (e) (i) 在沒有重大違反買賣協議中的任何基本保證；及 (ii) 買賣協議中的所有其他保證在若非買賣協議則本應完成的日期之前和當日在所有重大方面仍屬真實、準確及並無誤導成份；
- (f) 在完成之前的任何時間均沒有收地通知書及沒有重大損毀該物業或其任何部分；及
- (g) 除該物業中受現有租約約束的部份外，該物業其餘未出租部分在安置及包括動產的情況下將按「現況」「現狀」交付給買方。

根據買賣協議，若上述任何條件於完成日期當日或之前未獲達成，除非賣方和買方另外書面同意，買方可在該日選擇（但不影響其可能擁有的任何其他權利或補救措施）以書面通知賣方：

- (a) 將完成日期押後至完成日期後不多於 10 個營業日內（須為營業日）；或
- (b) 終止買賣協議。

## 終止

根據買賣協議的條款和條件，如任何一方終止買賣協議，則賣方和買方的所有權利和義務將在終止時立即終止，但不影響任何一方當時已產生的權利和義務，惟以下情況下除外：

- (a) 買賣協議的終止不影響一方因另一方在買賣協議終止前違反買賣協議項下或就買賣協議所承擔的義務而享有的所有權利和補救措施；
- (b) 如終止是因買方不遵守買賣協議而終止；根據買賣協議，按金將被賣方沒收並由保留作為損害賠償；及
- (c) 如終止是因賣方不遵守買賣協議或條件未獲達成而終止；根據買賣協議，按金將全數退還予買方。

上述 (b) 和 (c) 項之買賣協議終止不應影響或損害賣方或買方當時已產生的權利和補救措施（包括因違約而獲得損害賠償的權利（如有），導致任何一方的終止和任何其他終止前違約）。

## 完成

完成將於 2021 年 12 月 20 日，或賣方和買方以書面同意的其他日期發生。

於完成後，本公司將不再持有待售集團之任何股權，而待售集團不再為本公司之附屬公司。

## 買方之資料

買方主要從事投資控股。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，以及基於所提供的資料，買方及其最終實益擁有人為獨立第三方。

## 待售集團及該物業之資料

### 待售集團之資料

於本公告日期，待售公司為一家於英屬處女群島成立的公司，並由賣方全資擁有。待售公司為該附屬公司的合法及實益擁有人，該附屬公司之主要業務為持有及租賃該物業。

待售集團於截至 2020 年及 2021 年 3 月 31 日止兩個年度之未經審核綜合財務資料如下：

	截至 2021 年 3 月 31 日止年度 (千港元) (未經審核)	截至 2020 年 3 月 31 日止年度 (千港元) (未經審核)
除稅前盈利／(虧損)	8,473	(11,471)
年內盈利／(虧損)	8,473	(11,471)

經計入該物業價值 585,000,000 港元後，待售集團於 2021 年 8 月 31 日之未經審核綜合資產淨值為約 163,900,000 港元。

### 有關該物業之資料

該物業稱為 Toppo Tower，是位於香港新界葵涌國瑞路 45-51 號，為一幢樓高 12 層之工業大廈。

### 出售事項之財務影響及所得款項用途

考慮到(i)出售事項之初步代價；(ii)按獨立專業的估值師的初步估值報告，該物業於 2021 年 9 月 30 日之賬面價值調整為 585,000,000 港元後，待售集團於 2021 年 8 月 31 日之未經審核經調整綜合資產淨值為約 163,900,000 港元；及(iii)待售貸款於 2021 年 8 月 31 日之金額為約 304,600,000 港元，董事並不預期因出售事項確認任何盈利或虧損。與出售事項有關之實際財務影響將於完成後評定，並須經本公司之核數師審閱及最後審核。

出售事項所得淨額（於償還現有銀行貸款後）估計為約 468,400,000 港元（可予調整），將用作本集團的未來業務發展及一般營運資金（如有）。

### 進行出售事項之理由及裨益

本公司為一家投資控股公司，而其附屬公司主要在大中華區及海外從事物業投資、物業發展及酒店業務。

考慮到(i)近期的物業市場狀況；及(ii)以接近 40.0%之溢價出售(相比於 2014 年原本收購價約 418,000,000 港元)，董事認為出售事項是本集團實現其在該物業的投資以獲得合理回報的良機。董事預期，出售事項的所得款項淨值將改善本集團的財務狀況，並為未來的投資機會儲備額外資金。

董事會認為出售事項的條款及條件符合一般商業條款，誠屬公平合理及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，惟獲豁免股東之批准。

股東及潛在投資者應注意出售事項須待買賣協議項下的某些先決條件獲達成(或獲豁免，如適用)後方告完成。因此，完成未必會進行。故股東及潛在投資者於買賣股份時應審慎行事。

## 於本公告採用之詞彙

除非文義另有所指，本公告所使用詞彙具有以下涵義：

「董事會」或「董事」	指	本公司董事會
「營業日」	指	香港的持牌銀行一般開門辦理日常業務的日子，不包括星期六、星期日
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「本公司」	指	英皇集團(國際)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	出售事項根據買賣協議條款及條件之完成
「完成賬目」	指	待售集團於完成日期之綜合財務狀況表
「完成日期」	指	2021 年 12 月 20 日，或賣方和買方以書面同意完成發生之其他日期
「條件」	指	買賣協議中達致完成的條件
「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

「待售公司」或 「Black Tie」	指	Black Tie Holdings Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，並為該附屬公司之合法及實益擁有人
「待售集團」	指	待售公司及該附屬公司
「產權負擔」	指	抵押、押記、質押、留置權、選擇權、優先購買權、第三方權利或利益、其他抵押權或任何類型的擔保權益，或具有類似效果的另一類優惠安排（包括所有權轉讓或保留安排），以及設立或授予上述任何一項的任何協議或義務
「託管協議」	指	賣方、買方及賣方律師以協定形式訂立日期為 2021 年 10 月 20 日之託管協議
「現有銀行貸款」	指	現有貸款人授予該附屬公司作為借款人的定期貸款下的本金、任何應計利息和任何費用、中斷成本和支出的未償還金額
「現有貸款人」	指	現有銀行貸款的貸款人
「現有租約」	指	在買賣協議日期，該物業的任何部分均須遵守的要約書、租約、租賃協議或授權協議
「現有租戶」	指	現有租約下之該物業的承租人、租戶或持牌人，並包括視情況許可或要求的任何一名或多名承租人、租戶或持牌人
「現有擔保文件」	指	提供證券作為現有銀行貸款擔保的所有擔保文件
「政府機關」	指	(a) 任何相關司法管轄區的任何政府（無論是超國家的、國家的還是地方的），包括香港政府或上述任何機構的任何局、部門或官員，(b) 任何相關司法管轄區的任何法定機構或監管機構，(c) 任何相關司法管轄區的任何法院、法庭或其他司法機構，(d) 香港政府作為土地批租下的業主/出租人的身份；還包括 (e) 接受上述任何一方的任何權力或授權的任何人；以及 (f) 上述任何一方為行使其任何權力或授權或協助行使其任何權力或授權而聘用的任何人員
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

「港元」	指	港元，香港的法定貨幣
「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
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「重大損毀」	指	該物業（或其任何部分）的損毀導致該物業總建築面積 10% 以上被損壞及/或修復此類損壞的總成本超過或合理預期會超過 20,000,000 港元，在各種情況下，需由賣方和買方共同協定和委聘的獨立損失審裁人員證明
「資產淨值」	指	就備考完成賬目或完成賬目（視情況而定）所示，於完成時待售集團按綜合基準計算的流動資產總值（不包括該物業、任何廠房及設備、金融衍生資產（如有）任何拖欠租金及任何租金獎勵的價值）減去待售集團的綜合負債（不包括與現有銀行貸款、銷售貸款及任何遞延稅項負債有關的負債）及於任何情況下，該資產淨值不會超過 1,500,000 港元（倘為正數）
「備考完成賬目」	指	待售集團於完成日期營業時間結束時之備考綜合財務狀況表
「該物業」	指	位於香港新界葵涌國瑞路 45-51 號之 Toppo Tower
「買方」或 「Future Chance Developments」	指	Future Chance Developments Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，及由安樂工程集團有限公司（一間於聯交所上市之公司（股份代號：1977））全資擁有
「拖欠租金」	指	現有租約的現有租戶在完成時仍未支付的任何及所有應付租金（如於完成時，現有租約的現有租戶有任何於完成或之前的任何期間的到期日起計 30 天或以上的拖欠款項）



「收地通知書」	指	由政府機關發出關於實際或建議收回或強制收購該物業或其任何部分的任何信函、通知或命令
「買賣協議」	指	賣方及買方就出售事項訂立日期為 2021 年 10 月 20 日之買賣協議
「待售股份」	指	待售公司股本中的 100 股每股面值 1 美元之普通股，相當於待售公司全部已發行股本
「待售貸款」	指	於完成時待售公司結欠賣方之全部貸款及全部其他金額（無論本金，利息或其他）
「股東」	指	本公司之普通股持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「該附屬公司」	指	榮俊投資有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，並為待售公司全資附屬公司，持有該物業
「賣方」或 「英皇物業」	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，由本公司全資擁有
「%」	指	百分比

承董事會命  
英皇集團（國際）有限公司  
主席  
陸小曼

香港，2021 年 10 月 20 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： 黃志輝先生  
范敏嫦女士  
張炳強先生  
楊政龍先生

獨立非執行董事： 黃德明先生  
陳漢標先生  
朱嘉榮先生