

主要事項

根據買賣協議，賣方有條件同意出售而買方有條件同意購買(a)待售股份；及(b)待售貸款。

代價及付款條款

買方應支付予賣方之代價(可予調整)乃由賣方與買方根據一般商業條款經公平磋商後達致，並須按下列公式釐定：

$$\text{代價} = A + B - C$$

其中：

- 「A」 指 80,300,000港元，即該物業之協定價值；
- 「B」 指 據備考完成賬目所示，於完成日期，目標集團有形資產之賬面價值／賬面餘值，惟不包括該物業及其配套及設備(如有)；及
- 「C」 指 據備考完成賬目所示，於完成日期，目標集團所有負債之金額，包括實際或或然、應計及遞延負債，惟不包括待售貸款。

按照上述公式，經參考管理賬目，估計代價約為79,800,000港元，當中主要包括(i)經參考一位獨立專業估值師於2025年2月13日對該物業作出之初步公允市場估值80,300,000港元而協定之該物業價值；(ii)目標集團有形資產(但不包括該物業及其配套及設備(如有))於2025年1月31日之賬面價值／賬面餘值約100,000港元；及(iii)目標集團於2025年1月31日之所有負債金額(但不包括待售貸款)約600,000港元。

代價(可予調整)須由買方以下列方式支付及結清：

- (a) 初始按金7,980,000港元由買方於買賣協議日期後7日內支付予賣方(或其指定方)；及
- (b) 受限於買賣協議之條款及條件作出的調整，代價餘額須於完成時支付予賣方(或其指定方)。

代價(或其任何部分)須由買方以現金轉賬至賣方的指定銀行賬戶或賣方可能指定的其他銀行賬戶或以賣方與買方以書面形式共同商定之其他方式支付予賣方。

備考完成賬目及完成賬目

根據買賣協議，賣方須向買方(i)於完成前至少5個營業日交付備考完成賬目；及(ii)於完成日期後10個營業日內交付完成賬目，連同參考完成賬目釐定之最終代價（「最終代價」）之計算。

於協定或釐定完成賬目及最終代價後，根據買賣協議的條款對應付代價進行調整。

代價將按以下方式調整：

- (a) 倘最終代價低於參考備考完成賬目釐定之代價，則代價應按有關差額下調；
或
- (b) 倘最終代價高於參考備考完成賬目釐定之代價，則代價應按有關差額上調。

有關差額須由賣方與買方根據買賣協議於收到完成賬目後5個營業日內結算。

先決條件

完成須待以下先決條件獲達成（或獲買方豁免，惟下述不可豁免之條件(c)及(d)除外）後，方可作實：

- (a) 買方已完成就目標集團之業務、財務、法律及其他方面進行之盡職審查，並合理信納審查結果；
- (b) 賣方已根據《物業轉易及財產條例》第13條證明對該物業擁有妥善業權；
- (c) 獨立股東於本公司股東特別大會上批准買賣協議及其項下擬進行之交易；及
- (d) 英皇鐘錶珠寶獨立股東於英皇鐘錶珠寶股東特別大會上批准買賣協議及其項下擬進行之交易。

倘任何上述條件未有根據買賣協議於完成日期或之前達成（或獲買方豁免，惟上述不可豁免之條件(c)及(d)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，不計費用、賠償及利息，且任何一方均不得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

待上述所有先決條件獲達成後（或獲買方豁免，惟上述不可豁免之條件(c)及(d)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，本公司將不再擁有目標集團之任何股權。

本公司及賣方之資料

本公司為一間投資控股公司，其附屬公司主要在大中華區及海外從事物業投資及物業發展。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有限公司，主要從事投資控股。買方為英皇鐘錶珠寶的直接全資附屬公司。

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。目標公司之主要業務為投資控股。物業公司為於香港註冊成立的有限公司，由目標公司直接全資擁有。物業公司從事物業投資業務及持有該物業。

目標集團於截至2023年及2024年3月31日止兩個年度之未經審核財務資料如下：

| | 截至3月31日止年度 | |
|-------|----------------------|----------------------|
| | 2024年 千港元 (概約) | 2023年 千港元 (概約) |
| 收入 | 1,183 | 1,074 |
| 除稅前虧損 | 2,766 | 6,937 |
| 除稅後虧損 | 2,743 | 6,989 |

於2025年1月31日，目標集團之未經審核合併資產總值及負債淨額分別為約80,300,000港元及約58,600,000港元。於2025年1月31日，待售貸款約為138,400,000港元。

該物業之資料

該物業包括位於香港九龍尖沙咀廣東道4-8號2至4樓的空間及廣告位。該物業持作投資物業並以現況基準出售。

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，而彼等將不再為本公司之附屬公司。

經考慮(i)代價約79,800,000港元；(ii)管理賬目所示目標集團於2025年1月31日之未經審核合併負債淨額約58,600,000港元（經按一位獨立專業估值師編制之初步估值所示該物業之賬面餘值80,300,000港元作出調整）；及(iii)於2025年1月31日待售貸款金額約138,400,000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。

出售事項所得款項約為79,800,000港元（可予調整），將用作本集團的一般營運資金。

進行出售事項之理由及裨益

本集團定期檢視其投資組合，以優化投資回報。經定期檢視其投資組合後，本集團認為該物業僅包括大廈最頂三層，透過重建以進一步提升租金收益或資產大幅增值的機會有限。經考慮上述理由，本集團相信現在是時候出售該物業。

董事預期出售事項所得款項約79,800,000港元將可提升本集團的財務狀況並增加其一般營運資金。董事（不包括代表獨立董事委員會之獨立非執行董事，彼等對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訂立，屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

有關出售事項之上市規則之涵義

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5%但低於25%，故根據上市規則第14章，出售事項構成本公司之一項須予披露交易。

於本公告日期，英皇鐘錶珠寶及本公司均分別由楊博士（彼被視為本公司主要股東）成立之私人酌情信託間接控制。因此，根據上市規則第14A章，買方（英皇鐘錶珠寶之直接全資附屬公司）被視為本公司之關連人士，出售事項構成本公司之一項關連交易。出售事項須遵守上市規則項下匯報、公告及獨立股東批准之規定。

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，以就買賣協議之條款及其項下擬進行之交易向獨立股東提供意見。本公司亦將委任獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

非執行董事兼董事會主席陸小曼女士及執行董事兼董事會副主席楊政龍先生分別為控制賣方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，並已就本公司相關董事會決議案放棄投票。執行董事范敏嫦女士及黃志輝先生亦擔任買賣協議對應方的管理角色，為謹慎起見，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)獨立董事委員會就出售事項發出之函件；(iii)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)本公司召開股東特別大會之通告。為了讓本公司有足夠時間準備必要的資料載入通函內，董事預期通函將於2025年3月31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、公眾假期及於工作日上午9時正至下午5時正期間任何時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（股份代號：163） |
| 「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（按合併基準），包括自2024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 | 2025年8月29日或之前或完成之所有先決條件按買賣協議獲達成（或獲買方豁免（如適用），惟本公告「先決條件」一節所載條件(c)及(d)不可豁免除外）後7個營業日內（以較遲者為準）或賣方與買方共同商定的其他日期 |

| | | |
|-------------------|---|--|
| 「關連人士」 | 指 | 具有上市規則賦予之涵義 |
| 「代價」 | 指 | 出售事項之代價 |
| 「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 |
| 「英皇物業投資」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並由本公司直接全資擁有 |
| 「英皇鐘錶珠寶」 | 指 | 英皇鐘錶珠寶有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：887） |
| 「英皇鐘錶珠寶（港澳）」或「買方」 | 指 | 英皇鐘錶珠寶（港澳）控股有限公司，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並由英皇鐘錶珠寶直接全資擁有 |
| 「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，香港法定貨幣 |
| 「香港」 | 指 | 中華人民共和國香港特別行政區 |
| 「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 |
| 「管理賬目」 | 指 | 目標集團之未經審核管理賬目（按合併基準），包括目標集團自2024年4月1日直至2025年1月31日止期間之損益表及目標集團於2025年1月31日之財務狀況表 |

| | | |
|----------|---|---|
| 「備考完成賬目」 | 指 | 根據香港公認會計原則及常規以及遵照公司條例（香港法例第622章）編製之目標集團於完成日期之未經審核備考合併財務狀況表以及目標集團由2024年4月1日至完成日期止期間之未經審核備考合併損益及其他全面收益表，將於完成前至少5個營業日交付予買方 |
| 「該物業」 | 指 | 本公告「該物業之資料」一節所示的物業 |
| 「物業公司」 | 指 | 目標公司之直接全資附屬公司，為於香港註冊成立之有限公司並持有該物業之法定及實益擁有權 |
| 「買賣協議」 | 指 | 賣方與買方就出售事項訂立之日期為2025年2月28日之買賣協議 |
| 「待售貸款」 | 指 | 目標公司於完成時結欠賣方之全部貸款、利息及所有其他款項 |
| 「待售股份」 | 指 | 目標公司股本中1股面值1.00美元的股份，相當於目標公司全部已發行股本 |
| 「股份」 | 指 | 本公司股本中每股0.01港元之普通股 |
| 「股東」 | 指 | 股份持有人 |
| 「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）所賦予之涵義 |
| 「目標公司」 | 指 | 帝豪投資有限公司，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 |
| 「目標集團」 | 指 | 目標公司及其附屬公司（即物業公司） |
| 「%」 | 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，2025年2月28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
 范敏嫦女士
 黃志輝先生

獨立非執行董事： 朱嘉榮先生
 潘仁偉先生
 關倩鸞女士