

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)

須予披露及關連交易
出售福銀之全部股權

於2021年12月28日(交易時段後)，賣方已與屬關連人士之買方訂立買賣協議，內容有關按代價約428,700,000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)目標公司及其附屬公司以合計基準計算之資產淨值(經參考該等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須予披露及關連交易，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2021年12月28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 Developments

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。

* 僅供識別

代價及付款條款

買方就出售事項應付予賣方之代價約428,700,000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賣方與買方雙方同意之其他方式支付。

代價由本公司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)獨立專業估值師於2021年10月31日就該等物業作出之公允市場估值430,000,000港元; (ii)目標公司欠付賣方之貸款金額約109,400,000港元; 及(iii)目標公司及其附屬公司之未經審核合併資產淨值約319,300,000港元。

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的目標公司及其附屬公司之以下資產(為避免疑問,不包括該等物業、裝置及設備)之金額(如有)之任何增加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)前有關該等物業可自租戶、獲許可方或任何第三方收回之應收租金、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就有關機構或供應商向該等物業供應任何水電或服務而支付之水電費按金; 及
 - (iii) 目標公司及其附屬公司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公司及其附屬公司之業務、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條證明對該等物業具妥善業權(受制於(1)現有抵押,但現有抵押須於完成日期或之前免除及/或解除及(2)樓宇命令(如有))以及該等物業公司將於完成時對其相關該等物業具妥善業權(但須受制於樓宇命令(如有)),並且根據物業轉易及財產條例第13A條已向買方交付該等物業的業權契據及文件;

(c) 獨立股東於股東特別大會上批准買賣協議項下擬進行之交易；及

(d) 代價(於完成時調整後)不得超過500,000,000港元。

倘任何上述條件未有根據買賣協議於買賣協議日期起9個月內達成(或得到買方豁免(除上述條件(c)及(d)外))，賣方或買方其後將有權根據買賣協議的條款向另一方送達書面通知以終止買賣協議，賣方應隨即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、彌償及利息，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

待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)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，目標公司及其附屬公司將不再為本公司之附屬公司，及本公司將不再於目標公司及其附屬公司擁有任何股權。

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其由楊博士成立之一個私人酌情信託間接控制。

目標公司及其附屬公司及該等物業之資料

目標公司及其附屬公司之資料

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。目標公司及其附屬公司(不包括該等物業公司)主要業務為投資控股。目標公司透過該等物業公司為該等物業的間接實益擁有人。各該等物業公司為於香港註冊成立的有限公司，並由目標公司間接／直接全資擁有。該等物業公司直接持有該等物業及從事物業投資業務。

就本公告而言，假設目標公司及其附屬公司自2019年4月1日成立，目標公司及其附屬公司於截至2020年及2021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2021年 3月31日止年度 (未經審核) 千港元 | 截至2020年 3月31日止年度 (未經審核) 千港元 |
|-------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| 收入 | 6,469 | 7,010 |
| 除稅前虧損 | 18,392 | 63,732 |
| 除稅後虧損 | 18,621 | 63,895 |

於2021年11月30日，目標公司及其附屬公司之未經審核備考合併資產總值及資產淨值分別為約430,500,000港元及約319,300,000港元。

該等物業之資料

下文載列之表格列示各項該等物業各自之登記業主：

| | 登記業主 | 物業地址 |
|-----|-----------|--------------------------------------|
| 物業A | 充億 | 香港銅鑼灣駱克道478-484號及波斯富街21-27號本德大廈地下G號舖 |
| 物業B | Ying Wong | 香港銅鑼灣駱克道474-476號地下及1樓連平臺 |
| 物業C | 潤壯 | 香港銅鑼灣禮頓道46號地下及1樓及禮頓道44及48號禮智大廈地下 |

出售事項之財務影響

於完成時，本公司將不再持有目標公司及其附屬公司之任何股權，而該等公司將不再為本公司之附屬公司。

由於該等物業於2021年9月30日根據公允市場估值列賬為投資物業，預計本集團將不會就出售事項錄得任何重大收益或虧損。該估計乃基於代價約428,700,000港元(可予調整)，相等於目標公司及其附屬公司之未經審核合併資產淨值和待售貸款，並已經參考管理賬目。股東務需留意，本公司就出售事項將錄得收益／虧損之實際金額(如有)需由本公司核數師審閱作實。

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公司及其附屬公司於完成日期之財務狀況釐定。

出售事項之所得款項淨額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

本集團奉行組合優化策略，並持續檢視其投資組合藉以(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。本集團一直將資源集中於具增長潛力之優質物業，主要為(1)高級辦公樓及商業大樓；以及(2)受歡迎購物地區內之零售鋪位，作為其核心投資物業。

經定期審視其投資組合之業務營運後，本集團認為該等物業乃屬非核心投資物業組合，位於核心購物地區外圍，通過重建及翻新獲得增值之機會有限。因此，相比資產的原始成本，管理層認為出售事項是實現資產增值的良機。

所得款項淨額約428,200,000港元(可予調整)，將用作一般營運資金及將加強其財務狀況，以支持未來投資機會。

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日後寄發的通函內)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

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%但全部均低於25%，根據上市規則第14章及第14A章，出售事項構成本公司之一項須予披露及關連交易，須遵守上市規則項下公告、獨立股東批准及匯報之規定。

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執行董事楊政龍先生分別為控制買方之私人酌情信託合資格受益人之聯繫人及該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。執行董事黃志輝先生及范敏嫦女士均有參與買賣協議對應方的管理角色，而另一執行董事張炳強先生有參與買方物業業務之管理角色，為謹慎起見，彼等亦已就該決議案放棄投票。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)該等物業之估值報告；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2022年1月28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：

| | | |
|------------|---|--|
| 「充億」 | 指 | 充億有限公司，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，以及為物業A之實益及登記擁有人 |
| 「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 | 香港的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 |
| 「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 | 目標公司及其附屬公司之賬目(按合計基準)，包括自2021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 | 根據買賣協議所有完成之先決條件獲達成(或由買方豁免(如適用)(除本公告「先決條件」一節條件(c)及(d)項外))後5個營業日內 |
| 「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 |
| 「現有抵押」 | 指 | 就任何該等物業之現有按揭、法定押記以及租金轉讓 |
| 「本集團」 | 指 | 本公司及其不時之附屬公司，包括但不限於該等物業公司 |
| 「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，乃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 | 目標公司及其附屬公司之未經審核管理賬目，包括截至2021年11月30日止之損益表及於2021年11月30日之財務狀況表 |
| 「New Global Developments」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 |
| 「該等物業」 | 指 | 物業A、物業B及物業C，及「該物業」指當中任何一項物業 |
| 「物業A」 | 指 | 香港銅鑼灣駱克道478-484號及波斯富街21-27號本德大廈地下G號鋪 |
| 「物業B」 | 指 | 香港銅鑼灣駱克道474及476號地下及1樓連平臺 |
| 「物業C」 | 指 | 香港銅鑼灣禮頓道46號地下及1樓及禮頓道44及48號禮智大廈地下 |
| 「該等物業公司」 | 指 | 充億、Ying Wong及潤壯 |
| 「買賣協議」 | 指 | 日期為2021年12月28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 | Fortune Silver於完成時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及全部已發行股本 |
| 「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予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」或「福銀」 | 指 | 福銀有限公司，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 |
| 「目標公司及其附屬公司」 | 指 | 目標公司及其附屬公司，包括但不限於該等物業公司 |
| 「Ying Wong」 | 指 | Ying Wong Property Limited，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，以及為物業B之實益及登記擁有人 |
| 「潤壯」 | 指 | 潤壯投資有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司及由目標公司間接全資擁有，以及為物業C之實益及登記擁有人 |
| 「%」 | 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12月28日

於本公告發表日期，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