

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**  
**及相關股東貸款**

於 2021 年 4 月 21 日交易時段後，賣方與本公司（作為賣方擔保人）就買賣待售股份及待售貸款與買方訂立買賣協議。代價由賣方及買方同意經參照該物業之價值 508,000,000 港元而釐定。待售集團持有該物業，位於香港九龍觀塘鴻圖道 82 號。完成將於簽署買賣協議時同時發生。

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，須遵守匯報及公告規定，惟獲豁免股東批准規定。

**緒言**

董事會宣佈，於 2021 年 4 月 21 日交易時段後，賣方與本公司（作為賣方擔保人）就買賣待售股份及待售貸款與買方訂立買賣協議。完成將於簽署買賣協議時同時發生。

**日期為 2021 年 4 月 21 日之買賣協議**

賣方： 英皇物業，本公司之全資附屬公司

買方： STRG Holdings II Limited

賣方擔保人： 本公司，就賣方妥善並依時履行於買賣協議及其項下交易之責任而向買方提供擔保

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。

\* 僅供識別

## 將出售之資產

- (i) 待售股份；及
- (ii) 待售貸款。

## 代價及付款條款

出售事項之代價為 508,000,000 港元（為賣方和買方協定的該物業之價值），另需根據「完成賬目」一節所披露的調整，及以待售集團按備考完成賬目釐定之綜合資產淨值（「備考淨值」）之金額作出調整（「代價」）。於完成時，代價為約 485,800,000 港元及該金額由買方以買方律師發出支票形式支付予賣方。

代價由賣方與買方經公平磋商後按一般商業條款釐定，以及參考備考淨值後作出調整。

董事認為買賣協議的條款及條件（包括代價）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。

## 完成賬目

根據買賣協議，賣方須於完成日期後 40 個營業日內預備完成賬目。代價須參考達成協議或確定完成賬目後作出以下進一步調整：

- (i) 如按完成賬目釐定之經調整綜合資產淨值金額多於備考淨值，代價應加上該金額（如有）；及
- (ii) 如按完成賬目釐定之經調整綜合資產淨值金額少於備考淨值，代價應扣減該金額（如有）。

如根據調整確定的代價（經調整後）增加，買方應向賣方支付該增加的金額。

如根據調整確定的代價（經調整後）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，根據買賣協議，該金額須在達成協議或確定完成賬目後 10 個營業日內繳付。

## 完成

完成於完成日期的交易時段後發生。

於完成後，本公司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

買方為一家為收購該物業而成立之特殊用途公司，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，其主要業務為持有及租賃該物業。

待售集團於截至 2019 年及 2020 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 2020 年 3 月 31 日止年度<br>千港元 | 截至 2019 年 3 月 31 日止年度<br>千港元 |
|------------|------------------------------|------------------------------|
| 除稅前(虧損)/盈利 | (40,329)                     | 9,417                        |
| 年內(虧損)/盈利  | (39,462)                     | 9,390                        |

經計入該物業價值 508,000,000 港元後，待售集團於 2021 年 4 月 21 日之未經審核綜合資產淨值為約 165,900,000 港元。

### 有關該物業之資料

該物業位於香港九龍觀塘鴻圖道 82 號，為一幢樓高 10 層之工業大廈。該物業建築面積為約 10,000 平方呎。該物業總樓面面積為約 89,500 平方呎。

### 出售事項之財務影響及所得款項用途

出售事項將產生公允價值收益為約 18,800,000 港元。該估計乃參考 (i) 出售事項之代價；(ii) 該物業於 2020 年 9 月 30 日之賬面價值由 449,000,000 港元調整為 508,000,000 港元後，待售集團於 2021 年 4 月 21 日之未經審核經調整綜合資產淨值為約 165,900,000 港元；及(iii) 待售貸款於 2021 年 4 月 21 日之金額為約 319,900,000 港元而計算。與出售事項有關之實際收益將於完成後評定，並須經本公司之核數師審閱及最後審核。

出售事項所得淨額估計為 480,800,000 港元，將用作本集團的未來業務發展及一般營運資金。

### 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。

考慮到近期的物業市場狀況，董事認為出售事項是本公司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，惟獲豁免股東批准規定。

### 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、新加坡及紐約的持牌銀行一般開門辦理日常業務的日子，不包括星期六、星期日或公眾假期（或於工作日上午九時正至下午五時三十分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」或<br>「賣方擔保人」 | 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 | 根據買賣協議之條款及條件完成出售事項   |

|                 |   |   |
|-----------------|---|---|
| 「完成賬目」          | 指 | 待售集團於截止時間之綜合財務狀況表   |
| 「完成日期」          | 指 | 買賣協議日期（即 2021 年 4 月 21 日）                                 |
| 「關連人士」          | 指 | 具有上市規則賦予之涵義   |
| 「截止時間」          | 指 | 緊接完成日期前營業日下午 11 時 59 分（香港時間）                              |
| 「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<br>「琦俊」 | 指 | 琦俊控股有限公司，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  |
| 「本集團」           | 指 | 本公司及其附屬公司   |
| 「港元」            | 指 | 港元  |
| 「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   |
| 「備考完成賬目」        | 指 | 按買賣協議預備有關待售集團於截止時間之備考綜合財務狀況表                              |
| 「該物業」           | 指 | 一幢位於觀塘內地段第 646 號（亦稱為香港九龍觀塘鴻圖道 82 號）之樓宇，連同建於其上所有樓宇及建築物（如有） |
| 「買方」            | 指 | <b>STRG Holdings II Limited</b> ，一間根據開曼群島法例註冊成立之獲豁免有限公司   |
| 「買賣協議」          | 指 | 賣方、賣方擔保人及買方就出售事項訂立日期為 2021 年 4 月 21 日之買賣協議                |
| 「待售股份」          | 指 | 待售公司 1 股面值 1.00 美元之普通股，相當於待售公司全部已發行及已繳足股本                 |

|                 |   |  |
|-----------------|---|--|
| 「待售貸款」          | 指 | 於完成日期待售公司結欠賣方之全部貸款、利息及全部其他金額             |
| 「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 | 裕勝有限公司，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 |
| 「美元」            | 指 | 美元，美國之法定貨幣                               |
| 「賣方」或<br>「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                                      |
| 「平方呎」           | 指 | 平方呎                                      |

承董事會命  
英皇集團（國際）有限公司  
主席  
陸小曼

香港，2021年4月21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： 鄭嘉裕女士  
黃德明先生  
陳漢標先生