

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 12 月 30 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 688,000,000 港元（可予調整）。

緒言

於 2021 年 12 月 30 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 688,000,000 港元（可予調整）。

買賣協議

賣方： 英皇物業發展，本公司之全資附屬公司

買方： 信裕行

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

代價為 688,000,000 港元（可予調整），並將按以下方式支付：

- (a) 合共 20,640,000 港元作為誠意金（「誠意金」）及部分代價，已支付予作為保管人的賣方律師；
- (b) 合共 48,160,000 港元（「進一步按金」，連同誠意金，即「按金」），買方已於簽署買賣協議時向賣方律師支付；及
- (c) 其相當於 619,200,000 港元之餘額（可按下文所述作出調整），須於完成日期下午三時或之前支付予賣方。

代價可參考完成賬目進行以下調整：

- (a) 按完成賬目所示待售公司於完成日期（包括當日）的合共資產總額（但不包括該物業、任何遞延稅項資產、任何廠房及設備、任何金融衍生資產，保留在帳戶內作法律費用的任何款項及稅項）作出增加；及
- (b) 減去按完成賬目所示待售公司於完成日期（包括當日）的合共負債總額（待售貸款除外）。

倘參考完成賬目計算之代價少於買方所支付之代價，則賣方須於同意或釐定完成賬目後七(7)個營業日內向買方償還多出之金額。

倘參考完成賬目計算之代價多於買方所支付之代價，則買方須於同意或釐定完成賬目後七(7)個營業日內向賣方支付有關差額。

買方需支付的代價應以香港持牌銀行或金融機構簽發的本票或由買方律師簽發的支票支付。

代價乃本公司與買方按正常商業條款公平磋商後達成，並參考待售公司之最新財務資料及香港物業市場之現行市況。

先決條件

出售事項須按照買賣協議在完成日期或之前達成或獲豁免下列條件，方告完成：

- (a) 賣方須自費促使待售公司根據《物業轉易及財產條例》（香港法例第 219 章）第 13 及 13A 條，及根據買賣協議的條文，證明及給予該物業的妥善業權；及

- (b) 賣方根據買賣協議作出的所有陳述、承諾及保證（包括買賣協議所載的保證），在所有重大方面截至完成均為及將保持真實、準確、正確及完整，且並無誤導成份。

倘任何條件於完成日期或之前未獲達成或未獲買方豁免，買方有權取消買賣協議項下擬進行的交易，而賣方須即時向買方退還按金，買方不得再向賣方申索損害或利息或費用。

完成

完成將於完成日期當日下午三時或之前在賣方律師的辦公室進行，或於賣方及買方同意的地點或時間，而各方須履行各自於買賣協議所載明的義務。

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

買方之資料

買方主要從事物業發展。

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。

待售公司及該物業之資料

待售公司之資料

於本公告日期，待售公司為一家於香港成立的公司，並由賣方全資擁有。主要業務為持有該物業。

待售公司於截至 2020 年及 2021 年 3 月 31 日止兩個年度之經審核財務資料如下：

	截至 2021 年 3 月 31 日 止年度 (千港元) (經審核)	截至 2020 年 3 月 31 日 止年度 (千港元) (經審核)
除稅前虧損	27,411	85,561
年內虧損	27,411	85,561

待售公司於 2021 年 10 月 31 日之未經審計的負債淨額為約 111,600,000 港元。

該物業之資料

該地盤位於香港筲箕灣南安街 67-77 號，總地盤面積約為 5,900 平方尺。

出售事項之財務影響及所得款項用途

待售公司經審核賬目所示該物業於 2021 年 3 月 31 日之賬面值為約 405,000,000 港元，連同截至 2021 年 10 月 31 日止七個月內額外產生的成本 68,900,000 港元。本集團預期將從出售事項中錄得約 214,100,000 港元的盈利（開支前），其為按 688,000,000 港元的代價減去 473,900,000 港元的總成本而計算。與出售事項有關的實際財務影響將於完成後評估，並須經本公司的核數師審閱及作最後審核。

出售事項所得款項淨額估計為約 687,500,000 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。

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、物業發展及酒店服務業務。

董事認為出售事項是本集團實現其盈利的良機。董事預期，出售事項的所得款項淨額將提升本集團的財務狀況，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。

股東及本公司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，完成可能或不可能會進行。故股東及本公司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（不包括星期六和星期日，以及《公眾假期條例》（香港法例第 149 章）所界定的公眾假期）
「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	待售公司的管理賬目，包括於完成日期的資產負債表及 2021 年 4 月 1 日至完成日期的收益表，將根據在香港普遍接受的會計原則、標準和慣例以及待售公司先前經審核財務報表所採納的相同會計實務及政策編製，並由待售公司一名現有董事簽署及核證為真實及正確
「完成日期」	指	2022 年 4 月 29 日，或賣方和買方以書面同意完成交易的其他日期
「條件」	指	買賣協議中達致完成的條件
「代價」	指	買方就銷售股份及銷售貸款的利益而支付的代價，即 688,000,000 港元（可予調整）
「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」	指	Earn Benefit Limited，一間於香港註冊成立之公司，並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
「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
「該物業」	指	位於香港筲箕灣南安街 67-77 號的地盤
「買方」或 「信裕行」	指	信裕行有限公司，一間於香港註冊成立之公司，由姚帥麟先生實益擁有
「買賣協議」	指	賣方及買方就出售事項訂立日期為 2021 年 12 月 30 日之買賣協議
「待售股份」	指	待售公司的所有已發行股份，即待售公司的 1 股已發行股份
「待售貸款」	指	於完成時待售公司結欠賣方之全部款項，包括本金和利息
「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
「賣方」或 「英皇物業發展」	指	英皇物業發展有限公司，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
「平方尺」	指	平方尺

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 30 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