

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。



英皇國際集團有限公司 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 出售物業

於2025年9月5日，賣方（本公司之間接全資附屬公司）已與買方訂立該協議，據此，賣方已有條件地同意出售而買方已有條件地同意購買該等物業，代價為90,000,000港元（經參考該等物業於2025年8月31日之估值為90,000,000港元）。

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，須遵守上市規則項下匯報及公告規定，惟獲豁免股東批准之規定。

緒言

董事會宣佈，於2025年9月5日，賣方已與買方訂立該協議，內容有關買賣該等物業。

日期為2025年9月5日之該協議

賣方：怡瑞有限公司

買方：展翔投資有限公司

將出售之資產

根據該協議，賣方已有條件地同意出售而買方已有條件地同意購買該等物業。

代價及付款條款

買方應付予賣方之代價為90,000,000港元，並應由買方以下列方式支付予賣方：

- (i) 初始按金20,000,000港元已於簽署該協議之前由買方支付予賣方；
- (ii) 進一步按金10,000,000港元已於簽署該協議時由買方支付予賣方；及
- (iii) 代價餘額60,000,000港元將於完成時支付。

代價乃由賣方與買方經考慮澳門物業市場當前市況並參考獨立專業估值師泓亮諮詢及評估有限公司（「**獨立估值師**」）採用市場法編製的該等物業於2025年8月31日的估值總額90,000,000港元（「**估值**」）後按一般商業條款公平磋商釐定。

董事認為，該協議項下之交易按一般商業條款進行，屬公平合理並符合本公司及股東之整體利益。

估值基準及主要假設

估值乃根據香港測量師學會（「**香港測量師學會**」）頒佈之香港測量師學會估值準則（2024年）（自2024年12月31日起生效）及皇家特許測量師學會（「**皇家特許測量師學會**」）頒佈之皇家特許測量師學會估值－全球準則（自2025年1月31日起生效）而編製。估值乃按市值基準作出，根據估值，市值定義為「在進行適當市場推銷後，由自願買賣雙方各自在知情、審慎及不受脅迫之情況下，於估值日期達成資產或負債交易之公平交易估計金額」。

估值乃根據以下假設作出：(i) 賣方於市場上出售物業權益時，並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何可能影響物業權益價值之類似安排而獲利；(ii) 概無就物業權益所作之任何抵押、按揭或所欠付之款項，或出售時可能產生之任何開支或稅項計提撥備；(iii) 物業權益並無附帶可能影響物業權益價值之繁重產權負擔、限制及支出；及(iv) 物業權益擁有人於整個租賃權益未屆滿期內有權自由且不受干擾地使用物業權益。

估值方法

於達致該等物業之公允市場估值時，獨立物業估值師已採用市場法，當中涉及分析類似物業之近期市場數據，以便與估值對象進行比較。基於上述分析，董事同意獨立物業估值師之意見，市場法被公認為對大部分形式之物業進行估值最廣為接受之估值方法。

完成

完成須於2025年10月31日或之前發生。

有關本公司及賣方之資料

本公司為投資控股公司，而其附屬公司主要在大中華及海外從事物業投資及物業發展業務。賣方為本公司之間接全資附屬公司，主要業務為持有物業。

有關買方之資料

買方為一間於澳門註冊成立之有限公司，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，買方及其最終實益擁有人為獨立第三方。

有關該等物業之資料

截至2024年及2025年3月31日止兩個年度，該等物業的財務資料如下：

	截至3月31日止年度	
	2025年 千港元 (概約)	2024年 千港元 (概約)
稅前淨租金收入	4,852	4,457
稅後淨租金收入	4,488	4,147

該等物業全部位於澳門。該等物業包括兩個位於地下的零售商舖及一個住宅單位，合共總建築面積約3,200平方呎。

該等物業連同現有租約出售。

進行出售事項之理由及裨益

經考慮澳門物業市場近期的市況，90,000,000港元之代價與該等物業於2025年8月31日的估值相等，董事會認為出售事項為本集團提供良機，變現於該等物業的投資。相比該等物業之合共原始成本約75,500,000港元，資產以溢價約19.2%的價值變現。基於該等物業於2025年3月31日之賬面值為126,400,000港元及代價，本集團預期錄得公允價值虧損約36,400,000港元，惟須待本公司之核數師最終審核。

出售事項所得款項將用於豐富營運資金，以強化本集團財務狀況及提高其財務靈活性。

董事認為，出售事項之條款及條件乃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

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之一項須予披露交易，須遵守上市規則項下匯報及公告規定，惟獲豁免股東批准之規定。

於本公告採用之詞彙

於本公告中，除非文義另有所指，所使用之詞彙具有以下涵義：

「該協議」	指	由賣方及買方就出售事項而訂立日期為2025年9月5日之正式買賣協議
「董事會」或 「董事」	指	本公司之董事會
「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
「完成」	指	根據該協議之條款及條件完成出售事項
「代價」	指	買方就出售事項將予支付的總代價（為90,000,000港元）
「出售事項」	指	賣方根據該協議向買方出售該等物業
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「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）且與彼等概無關連的第三方
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

「澳門」	指	中華人民共和國澳門特別行政區
「該等物業」	指	包括兩個位於地下的零售商舖及一個住宅單位，分別位於 (i) 澳門殷皇子大馬路67-69號地下B座；(ii) 澳門羅保博士街5號立興大廈地下C2座；及 (iii) 澳門殷皇子大馬路65-A號1樓 B 座
「買方」	指	展翔投資有限公司，一間於澳門註冊成立之有限公司，最終由曹展良先生、曾艷霞女士、曹嘉豐先生及曹嘉銘先生分別擁有75%、20%、2.5%及2.5%權益
「股東」	指	本公司普通股持有人
「平方呎」	指	平方呎
「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
「賣方」	指	怡瑞有限公司，一間於澳門註冊成立之公司，由本公司間接全資擁有
「%」	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9月5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
獨立非執行董事：	朱嘉榮先生 潘仁偉先生 關倩鸞女士