

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)

非常重大出售事項 出售物業

於2025年11月14日（交易時段後），賣方（本公司之間接全資附屬公司）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物業，代價為1,160,000,000港元（經參考該物業於2025年9月30日之初步估值為1,160,000,000港元）。

根據上市規則第14章，出售事項構成本公司之非常重大出售事項，並須遵守上市規則項下匯報、公告及股東批准之規定。

緒言

董事會宣佈，於2025年11月14日（交易時段後），賣方與買方訂立該協議，內容有關買賣該物業。

日期為2025年11月14日之該協議

賣方： 倡兆有限公司

買方： 華僑銀行（香港）有限公司

擬出售之資產

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物業。

代價及付款條款

買方應付予賣方之代價為1,160,000,000港元，並應由買方以下列方式支付予賣方：

- (i) 116,000,000港元將於簽署該協議時由買方支付予賣方；及
- (ii) 代價餘額1,044,000,000港元將於完成時由買方支付予賣方。

代價乃由賣方與買方經考慮香港物業市場當前市況及參考獨立專業估值師泓亮諮詢及評估有限公司編製的該物業於2025年9月30日之初步估值為1,160,000,000港元（「估值」）後按一般商業條款公平磋商釐定。

董事認為，該協議項下之交易乃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。

先決條件

完成須待下列先決條件達成後，方可作實：

- (a) 承租人已向賣方交付該物業之空置管有權（受租賃協議條款之規限）；及
- (b) 股東於本公司股東特別大會上批准該協議及其項下擬進行之交易。

倘因任何原因，該等條件中任何一項未能於完成日期或之前達成，(i) 則完成日期應延後至經延後完成日期；(ii) 倘該等條件於經延後完成日期仍未達成，則完成須進一步推遲至所有條件達成之日後的14日；及(iii) 於任何情況下，完成不得遲於原定完成日期起計3個月（或買方可自行全權酌情決定之較後日期），否則買方可發出書面通知終止該協議，屆時賣方或其律師須於通知日期起14日內退還買方已支付之所有款項。

完成

待上述所有先決條件（概不可豁免）達成後，完成將於完成日期或根據該協議條款釐定之其他日期發生。

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，主要業務為物業投資。

有關買方之資料

買方為一間於香港註冊成立之有限公司，主要從事提供銀行及相關金融服務。

買方為本公司之主要往來銀行之一。本公司與買方過往一直保持正常業務關係，並於緊接本公告日期前12個月期間之前（即2024年11月13日或之前）已訂立多項貸款協議。而於緊接本公告日期前12個月期間內並無新訂立的貸款額度。此出售事項僅屬一般樓宇買賣交易。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，於緊接本公告日期前12個月期間內，(a)買方、其董事及法定代表以及可對交易施加影響之買方任何最終實益擁有人；與(b)本公司、本公司層面之任何關連人士及／或附屬公司（僅限涉及有關交易之附屬公司）層面之任何關連人士之間合共訂立11項貸款安排。於2025年9月30日，除其中一項貸款安排已全數償還外，餘下各項貸款安排之本金介乎約為4,600,000港元至490,000,000港元，且為無抵押或由本集團之投資物業（除該物業以外）作抵押。為免生疑，(i)上述貸款安排均非以該物業作抵押；(ii)買方為上述11項貸款安排之放款人，而上述11項貸款安排均非與買方之董事及法定代表以及可對交易施加影響之買方任何最終實益擁有人訂立；及(iii)儘管出售事項必然涉及解除該物業之抵押，惟此解除並不涉及該等安排項下之任何抵押權益。

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均為獨立第三方。

有關該物業之資料

於截至2024年及2025年3月31日止兩個年度，該物業之財務資料如下：

	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	50,219	47,540
稅後淨租金收入	50,219	47,540

該物業為一幢位於香港灣仔告士打道60號的商業樓宇，總建築面積為95,515平方呎。

出售事項之財務影響

於完成後，本集團將不再收取該物業之租金收入。鑒於代價為本公司於2025年9月30日之未經審核綜合賬目所載該物業之賬面值（經參考獨立專業估值師作出之初步估值得出），董事預期就出售事項不會確認任何收益／虧損。有關出售事項之實際財務影響將於完成後評估，並須待本公司核數師審閱及最終審核後確定。

出售事項之所得款項將用於強化本集團之財務狀況，包括但不限於充實本集團物業發展及物業投資業務的營運資金，以及償還銀行借貸（可能包括交易相關方提供的若干信貸）。

出售事項之理由及裨益

經考慮香港物業市場近期的市況，1,160,000,000港元之代價與該物業於2025年9月30日之初步估值相等，董事會認為出售事項為本集團提供良機，變現於該物業的投資。

董事認為，出售事項之條款乃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。

上市規則之涵義

由於出售事項涉及的一項或多項適用百分比率（定義見上市規則）高於75%，故根據上市規則第14章，出售事項構成本公司的非常重大出售事項。出售事項須遵守上市規則項下匯報、公告及股東批准之規定。

本公司將召開及舉行股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准出售事項。據董事所知，概無股東於出售事項中擁有重大權益，因此概無股東須於本公司股東特別大會上就批准出售事項之普通決議案放棄投票。

於本公告日期，本公司控股股東英皇國際集團控股有限公司擁有4,121,416,834股股份之權益，佔本公司全部已發行股本約74.71%。就該協議而言，英皇國際集團控股有限公司已簽署不可撤回承諾，承諾將於本公司股東特別大會上投票贊成批准出售事項之普通決議案。

一般資料

本公司將向股東寄發一份通函，當中載有（其中包括）(i) 出售事項之進一步資料；(ii) 該物業之估值報告；(iii) 該物業之財務資料；(iv) 餘下集團之未經審核備考財務資料；及(v) 召開本公司股東特別大會之通告。董事預期通函將於2025年12月24日或之前寄發，以便本公司有足夠時間準備載入通函所需之資料。

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：

「該協議」	指	賣方與買方就出售事項訂立日期為2025年11月14日之買賣協議
「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	根據該協議完成出售事項
「完成日期」	指	2026年1月22日或之前
「代價」	指	出售事項之代價
「出售事項」	指	賣方根據該協議向買方出售該物業
「經延後完成日期」	指	自完成日期起計一個月
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司
「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

「該物業」	指	位於香港灣仔告士打道60號之所有地塊及建築物
「買方」	指	華僑銀行(香港)有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，由華僑銀行有限公司(Oversea-Chinese Banking Corporation Limited) (其股份於新加坡證券交易所上市(O39.SI))全資擁有
「餘下集團」	指	緊隨完成後之本集團
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.01港元之普通股
「股東」	指	股份之持有人
「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
「賣方」	指	倡兆有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，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11月14日

於本公告日期，董事會成員為：

非執行董事：陸小曼女士(主席)

執行董事：楊政龍先生(副主席)
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