

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。



英皇資本集團有限公司 Emperor Capital Group Limited

(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號: 717)

補充公告 有關出售目標公司全部股權之須予披露交易

茲提述英皇資本集團有限公司（「本公司」）日期為2026年8月17日之公告，內容有關出售目標公司全部股權及銷售貸款（「該公告」）。除另有界定外，本公告所用詞彙與該公告所界定者具有相同涵義。

本公司謹此向股東及公眾提供有關估值、銷售貸款及代價基準之補充資料如下。

估值範圍以及目標集團之資產及負債

誠如該公告所披露，目標公司為一間投資控股公司，其唯一資產為英皇卓越信貸之全部股權，而英皇卓越信貸主要從事已終止經營之無抵押貸款業務。

於估值日期，目標集團之唯一重大資產為貸款組合，包括 11 筆無抵押定期貸款，賬面值總額約為 259,100,000 港元。除貸款組合外，目標集團並無持有其他重大資產。誠如該公告所披露，於 2026 年 8 月 15 日，目標集團之未經審核綜合資產總值約為 1,000 港元。

於估值日期，目標集團之唯一重大負債為銷售貸款，即目標集團之成員公司結欠本集團之貸款及款項約 719,100,000 港元，其主要為本集團提供之集團內資金，用以撥付過往授予貸款組合項下之貸款以及相關資金成本。因此，目標集團錄得未經審核綜合負債淨額約 719,100,000 港元。

進行估值時，獨立估值師已評估貸款組合（即目標集團唯一具有可變現價值之重大資產）之市值，而目標集團全部股權之評估價值約 36,900,000 港元，乃參考貸款組合之評

估價值而釐定。銷售貸款（即目標集團結欠賣方之集團內負債）將作為同一交易之一部分於完成時轉讓予買方，因此並不代表將削減買方所收購資產之價值之任何第三方負債。

關鍵輸入數據及假設

違約率

對整個貸款組合已應用 100% 的違約率，因為所有貸款於估值日期均被視為違約。獨立估值師認為，違約事件已完全作實，並且還款視乎已充滿困境之回收渠道而非正常合約還款而定。

貸款組合項下之貸款於發生違約事件時已就悉數減值進行個別評估。減值確認日期介乎 2020 年至 2024 年，反映各借款人違約以及貸款成為已發生信貸減值之期間。

回收率

回收率由獨立估值師根據兩種方法釐定：

(i) 零回收率

六名借款人（賬面值總額約為 105,100,000 港元，包括三名企業借款人及三名個人借款人）獲分配 0% 回收率，該等借款人並無可識別抵押品、並無可核實資產支持、長期未還款及／或追收不成功。相關情況包括清盤、相關保證金賬戶被平倉及失去聯絡、未能刊發經審核業績且資產淨值為負數，以及重組安排多次違約。

(ii) 基於清盤之分析

就三名擁有最新可獲取財務資料之企業借款人而言，獨立估值師已進行資產負債表清盤層級分析。通過運用特定資產清盤回收率（參考流動性、市場先例以及相關資產特徵釐定），將已報告資產結餘調整至估計可變現價值，具體如下：

資產類型	回收率
辦公物業	80%
租賃物業裝修	0%
傢俬、裝置及辦公設備	5%
汽車	20%
投資物業	80%
使用權資產	0%
無形資產	0%
於聯營公司之投資	50%

然後扣除估計清盤開支、法定負債、有擔保債務及其他優先申索，剩餘所得款項淨額將按同等基準分配予無抵押債權人，以得出貸款組合持倉之隱含回收率。估計可收回金額已貼現至現值以反映執行正式法律強制行動所需之時間，當中假設變現期限為三年以及風險調整貼現率為 27%。根據基於清盤之分析得出之回收率介乎約 13.9%至 45.4%，因借款人而各不相同。27%的風險調整貼現率以 25%作為基礎基準點構建，反映已發佈之行業評論，即較高風險之無抵押不良貸款投資通常目標是實現 20%至 25%之內部回報率。由於該基準主要與多元化消費者投資組合相關，而標的貸款具有集中、單一名義的企業風險（依賴個別強制執行及清盤程序而定），因此額外應用 2%之複雜性溢價。此集中度風險因跨境認可及協調要求、債務證明裁決及收回與建築相關之應收款項而進一步加重。所得出之 27%貼現率處於私人信貸市場憑證之範圍內，其指明對具可比性之流動信貸具有 1.5%至 3.0%之增量溢價，主要反映流動性不足及複雜性。三年變現期限反映正式法律強制行動之基本情形之時限，並被視為合理起點，而非規定之市場標準。根據基於清盤之分析，該等三名企業借款人之總計市值約為 19,100,000 港元。

(iii) 其他特定借款人評估

就賬面值總額約為 83,100,000 港元之一名個人借款人而言，儘管過往曾收取極少量還款，惟並無制訂結構化還款計劃。對該借款人已運用約 3.1%之回收率，以美國聯邦貿易委員會就處於困境情形下可比較之無抵押風險敞口而發佈之實證債務追收研究為基準，並且與已觀察到具有集中性、依賴強制執行之企業不良貸款（當中抵押品缺乏或已大幅減值）之回收率的下限一致。歸於該借款人的市值約為 2,600,000 港元。

就賬面值總額約為 19,500,000 港元之一名企業借款人而言，其已於 2026 年 7 月宣佈一項建議優先認購權集資活動，據此，所得款項淨額中不少於約 18,200,000 港元將撥作部分償還未償還貸款及應計利息，獨立估值師已採納兩種情形概率加權框架：(a) 於供股獲批准情形下（評估概率為 80%），貸款價值根據已承諾最少現金回收額 18,200,000 港元之現值估算，當中假設預期償付日期為 2027 年初以及貼現率為 2.7%；及(b) 於供股未獲批准情形下，貸款價值根據與上文所述基於清盤之方法一致之清盤回收價值釐定。兩種情形下的概率加權結果得出隱含回收率約為 78.1%，以及市值約為 15,200,000 港元。2.7%的貼現率反映已公佈集資活動項下已承諾之最低現金回收之短期及高概率性質。償付預期於 2027 年年初進行，代表期限較短，並且鑒於指定不少於 18,200,000 港元將用於部分還款之承諾，不確定性有限，並且該比率與此特定情形之無風險等量比率相若。通過比較，基於清盤之方法涉及強制執行風險、時間不確定性且流動性不足，因此需要運用 27%這一顯著較高的貼現率。

每筆貸款之市值以 100%違約率為基準，將相關回收率應用於其賬面值總額得出。下文載列如何將輸入數據及假設換算為貸款組合之評估價值之概要：

類別	到期年份	賬面值總額 (百萬港元)	估值基準	市值總額 (百萬港元)
六名無回收前景之借款人	2020 年至 2024 年	105.1	0%回收率	零
三名須進行基於清盤之分析 之企業借款人	2022 年至 2025 年	51.3	回收率約為 13.9%至 45.4%，通過清盤 層級分析得出，並按 27%之貼現率於 三年期內貼現	19.1
一名個人借款人	2022 年	83.1	回收率約為 3.1%，以實證債務追收研 究為基準	2.6
一名須進行概率加權情形 分析之企業借款人	2022 年	19.5	於兩種情形框架下之概率加權現值 (隱含回收率約為 78.1%)	15.2
總計(湊整)		<u>259.1</u>		<u>36.9</u>

獨立估值師得出結論，貸款組合於估值日期之市值為 36,900,000 港元。由於貸款組合為目標集團唯一具有可變現價值之重大資產，目標集團全部股權之評估價值約為 36,900,000 港元，該估值直接源自貸款組合之評估價值。

銷售貸款及代價基準之進一步資料

銷售貸款及代價之釐定

銷售貸款指目標集團之成員公司結欠本集團之貸款及款項，於估值日期之賬面值約為 719,100,000 港元，其主要為本集團提供之集團內資金，用以撥付過往授予貸款組合項下之貸款。由於貸款組合為目標集團之唯一重大資產，故銷售貸款之可回收性視乎貸款組合的可變現價值而定。因此，銷售貸款並無獨立於貸款組合之獨立價值。出售事項之架構設定為單一交易，包括銷售股份以及銷售貸款的轉讓，而代價 37,000,000 港元乃由賣方與買方經公平磋商後釐定，並參考貸款組合之評估價值約 36,900,000 港元，該金額代表銷售股份及銷售貸款合併組合之公平值。

轉讓銷售貸款之財務影響

銷售貸款屬於集團內結餘，並已於本集團之綜合財務報表中綜合時悉數予以對銷。因此，其轉讓予買方本身不會產生任何收益或虧損。於完成時，目標集團將取消綜合入賬，以及如該公告所披露，預期出售事項收益將約為 37,000,000 港元，相等於代價 37,000,000 港元。

董事會評估代價之公平性及合理性

董事會認為，經計及以下各項，代價屬公平及合理，並符合本公司及股東之整體利益：

- (i) 代價 37,000,000 港元略高於獨立估值師採用以回收為基準之方法（符合國際估值準則）評估之貸款組合之評估價值約 36,900,000 港元，且不低於銷售股份及銷售貸款之總計公平值（各自之公平值源自貸款組合之可回收價值，並以其為上限）；
- (ii) 貸款組合已於本集團賬目中悉數減值及撇銷，並對整個貸款組合應用 100%違約率，十一名借款人中六名（賬面值總額約為 105,100,000 港元）經評估為無回收前景；
- (iii) 本集團耗費超過三年時間，採取廣泛追收措施，包括磋商償付安排、發出催款函、委聘外部債務催收代理及提起法律程序，惟並未取得有效果之收回成果，而進一步收回行動將需要大量額外時間及成本且結果不確定；
- (iv) 出售事項可使本集團以現金變現貸款組合之剩餘價值，從而不再產生進一步行政及法律費用，並可將其資源重新部署至其核心業務營運；及
- (v) 鑒於目標集團之負資產淨值狀況以及代價代表銷售股份及銷售貸款合併組合之公平值，銷售股份並無獨立價值。

關於本集團融資業務之進一步資料

授出時之信貸風險評估及信貸審批程序

於授出貸款組合項下之貸款時，英皇卓越信貸作為持牌放債人，已制訂信貸政策及審批程序，包括：(i) 對潛在借款人進行盡職調查程序及背景審查；(ii) 評估借款人之財務狀況及還款能力，包括審閱財務資料及／或資產及收入證明；(iii) 就已評估信貸風險釐定貸款金額、利率及期限；(iv) 每筆貸款均根據當時適用之信貸政策由本集團之信貸委員會批准；及 (v) 簽訂載明條款之正式貸款協議。貸款組合項下之所有貸款均按無抵押基準授出，此與英皇卓越信貸當時開展業務之性質一致。

導致違約之原因及情況

貸款組合項下之全部貸款均已違約，原因為相關借款人無力償還。導致違約之情況主要為特定借款人之財務困境，包括：(i) 就企業借款人而言，其業務及財務狀況惡化或停業、長期停牌、除牌及／或清盤程序（包括一名借款人獲香港高等法院頒令強制清盤），以及在若干情況下，借款人或其管理層實際上放棄履行責任或不再回應；及(ii) 就

個人借款人而言，儘管持續追蹤及追收，仍與借款人失去聯絡，或未能履行還款或重組償付安排。該等違約發生於 2020 年至 2025 年間市況充滿重重挑戰之時，於估值日期逾期期間介乎約 1.3 年至 5.9 年。

董事會就保障本集團資產及利益所採取措施之評估

董事會已評估本集團就放債業務及貸款組合所採取之措施，並認為本集團經考慮有關情況，已採取合理可用之適當措施以保障其資產及利益，包括：

- (i) 監察及跟進：定期審閱貸款之賬齡及還款狀況、監察上市借款人之公告及財務資料，並就逾期金額跟進借款人；
- (ii) 追收行動：發出正式催款函（包括於違約時要求加速還款）、磋商償付及重組安排、委聘外部債務催收代理，以及對若干債務人提起法律程序；及
- (iii) 終止業務：終止無抵押貸款業務以防止進一步承受此類風險。

關於進一步執行，董事會已考慮選擇將企業借款人提出清盤呈請或個人借款人破產，但其認為該等行動不具商業合理性，乃基於如下原因：(a)清盤及破產程序涉及重大法律及行政費用，通常需耗時數年方可完成；(b)鑒於貸款為無抵押，借款人之淨負債狀況及／或缺少可識別資產，通過該等程序向無抵押債權人作出任何有效果回收之前景，經評估極為渺茫（經獨立估值師基於清盤之分析所佐證，該分析得出零或低隱含回收率）；及(c)破產令對已失去聯絡之個人借款人之實際效力有限。經權衡持續執行之預期成本、時間及回收前景與出售事項之確定即時現金所得款項，董事會認為，出售事項為變現貸款組合之價值之最具商業合理性的方式，且符合本公司及股東之整體利益。

本集團將繼續其現有的有抵押融資業務，包括 (i)於其經紀業務日常過程中向證券客戶提供孖展融資，該融資以客戶之保證金賬戶內持有之上市證券作抵押；及 (ii) 不時以有抵押基準提供貸款服務，如以物業作抵押之按揭貸款。本公司並無計劃未來從事無抵押貸款業務。本集團將繼續對其有抵押融資活動實施嚴格的信貸評估及審批程序，包括客戶盡職調查程序、評估借款人之財務狀況及還款能力、按已評估信貸風險釐定相稱之貸款條款、信貸委員會審批以及訂立載有適當抵押安排之正式貸款協議。

除上文所披露者外，該公告所載之所有其他資料保持不變。本公告為該公告之補充並應與該公告一併閱讀。

承董事會命
英皇資本集團有限公司
主席
楊玳詩

香港，2026年9月11日

於本公告日期，董事會成員為：

執行董事： 楊玳詩女士
朱允明先生
范敏嫦女士

獨立非執行董事： 黃德明先生
余擎天先生
陳嬋玲女士