

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 出售土地

出售事項

於2026年10月16日交易時段後，賣方（本公司之間接全資附屬公司）與買方已訂立該協議，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土地，代價為161,800,000港元（經參考該土地於2026年9月30日之估值為161,800,000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2026年10月16日交易時段後，賣方與買方已訂立該協議，內容有關買賣該土地。

日期為2026年10月16日之該協議

賣方：鑽信有限公司

買方：銘宏有限公司

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土地。

先決條件

完成的先決條件是賣方須於最後截止日期或之前向買方或買方律師交付或安排交付已於土地註冊處登記的新批地條件之正本。

倘上述條件未能於最後截止日期或之前按照該協議達成，則該協議將予終止。在該協議條款之規限下，賣方須於終止後在買方提出要求之三個營業日內將買方根據該協議支付的按金退還或促致退還予買方，不計利息，亦不扣除任何費用；此後，賣方及買方均不得因該終止而向另一方提出任何進一步申索或訴訟因由。

代價及付款條款

買方應付予賣方之代價為161,800,000港元，並應由買方按以下方式支付予賣方：

- (i) 按金16,180,000港元已於簽署該協議時由買方支付予賣方；及
- (ii) 代價餘額145,620,000港元於完成時應由買方以現金支付予賣方。

代價乃由賣方與買方經考慮香港現行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土地於2026年9月30日的估值為161,800,000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。

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，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) 賣方於市場上出售土地權益時，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土地權益價值之類似安排而獲利；(ii) 概無就土地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) 土地權益並無附帶可能影響土地權益價值之繁重產權負擔、限制及支出；及 (iv) 土地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土地權益。

估值方法

於達致該土地之公允市場估值時，獨立估值師採用市場法評估擬發展項目的總發展價值。其後，經考慮尚餘發展成本、餘下發展期及潛在利潤率後作出調整。據獨立估值師表示，就評估大多數類型物業而言，市場法普遍被視為最廣獲接納的估值方法。基於上述分析，董事認同獨立估值師的觀點，即就評估大多數形式之土地權益而言，市場法普遍被視為最廣獲接納的估值方法。

完成

完成應於以下較後之日期進行：(i) 該條件達成之日起計第二十一日當日；及(ii) 該協議簽署之日起計一個月。

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，主要業務為投資控股。

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均獨立於本公司及其關連人士。

有關該土地之資料

該土地位於香港新界西貢，總地盤面積約為65,165平方呎。該土地被指定作為私人住宅發展用途。於本公告日期，該土地為空置地盤，且不受任何租賃所規限。根據估值，該土地於2026年9月30日之價值為161,800,000港元。

出售事項之財務影響

該土地於本集團綜合財務報表內按成本約151,600,000港元列賬。基於本集團將收取之代價為161,800,000港元（未計任何相關開支），預期本集團將因出售事項錄得收益約10,200,000港元。出售事項之實際收益或虧損可能有所不同，須待核數師審閱及確認後方可作實。

出售事項所得款項將用作充實營運資金，藉以強化本集團之財務狀況及提升其財務靈活性。

進行出售事項之理由及裨益

考慮到近期市況及出售事項之預期收益，董事認為，出售事項實為本集團提供了一個釋放該土地儲存價值並實現投資獲利的好機會，同時出售事項所得款項將進一步提升本集團之財務狀況。

董事認為，出售事項之條款及條件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

由於出售事項涉及其中一項適用百分比率（定義見上市規則）高過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2026年10月16日之買賣協議
「董事會」或「董事」	指	本公司之董事會
「營業日」	指	銀行於香港開門營業辦理一般業務的日子（不包括星期六或星期日）
「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

「該條件」	指	完成之先決條件，詳情載於本公告「先決條件」一段
「關連人士」	指	具有上市規則賦予之涵義
「代價」	指	買方就出售事項將予支付的代價為161,800,000港元
「出售事項」	指	賣方根據該協議向買方出售該土地
「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
「該土地」	指	香港新界西貢丈量約份第210約地段第581號
「最後截止日期」	指	2026年12月31日，惟任何一方有權將期限延展不超過20個營業日或訂約雙方可書面協定的較長日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「新批地條件」	指	日期為2026年9月10日於土地註冊處登記為新批地條件第23536號的丈量約份第210號第581號地段的協議及換地條件
「買方」	指	銘宏有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，最終由Lam Chun Sum先生擁有50%權益及Yang Junchun先生擁有48%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	鑽信有限公司，一間於香港註冊成立之公司，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，2026年10月16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