

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**  
**出售物業**

於二零一一年五月二十五日，本公司一間間接全資附屬公司EISL與買方訂立臨時協議，以按代價850,000,000港元出售該物業。

根據上市規則第14章，臨時協議構成本公司之須予披露交易。

於二零一一年五月二十五日，本公司一間間接全資附屬公司EISL與買方訂立臨時協議，以按代價850,000,000港元出售該物業。

**於二零一一年五月二十五日訂立之臨時協議**

**各訂約方**

賣方： EISL，為本公司一間間接全資附屬公司

買方： Central Source，為獨立第三方，主要從事金融及物業發展業務。就董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，Central Source及其最終實益擁有人為獨立第三方。

### 該物業之資料

該物業位於新九龍內地段5948號，即香港九龍九龍灣宏泰道7號英皇國際廣場。該物業佔地約33,584平方呎，為一幢11層高工業大廈，總樓面面積約311,700平方呎（不計停車場）。該物業將於完成時連同於有關該物業之多項租約及一份管理協議之利益交付予買方。

### 代價及付款條款

該物業之代價850,000,000港元乃經各訂約方參考香港物業市場類似物業之現行市值按公平原則磋商後釐定。

根據臨時協議，該物業之代價已／須以下列方式以現金支付予賣方：

- (a) 初步按金42,500,000港元已由買方於簽訂臨時協議時支付；
- (b) 進一步按金42,500,000港元須由買方於二零一一年六月七日或之前予以支付；  
及
- (c) 餘款765,000,000港元須由買方於二零一一年七月二十五日或之前完成時予以支付。

### 臨時協議之其他條款

各訂約方亦相互協定探討買方購買EISL本身或EISL之控股公司EIIL而非該物業之可能性。倘最終協定買方將購買有關公司而非該物業，則本公司將進一步發表公告。

### 完成

根據臨時協議，正式買賣協議須於二零一一年六月七日或之前簽訂，而該物業之買賣須於二零一一年七月二十五日或之前完成。

### 所得款項用途

出售事項之部份所得款項將用於償還賣方於完成時與該物業有關之全部未償還銀行貸款，餘款將用作額外營運資金及用於本集團未來業務發展。於二零一一年四月三十日，與該物業有關之未償還銀行貸款額約為249,000,000港元。

## 進行出售事項之理由

本公司為一家投資控股公司，其附屬公司主要從事物業發展及投資以及酒店營運業務。該物業由本集團持作投資物業，以收取租金收入。

根據賣方截至二零一零年三月三十一日止年度之經審核財務報表，該物業產生之純利約為25,700,000港元。根據賣方之管理賬目，該物業於截至二零一一年三月三十一日止年度產生之純利約為26,000,000港元，而該物業於二零一一年三月三十一日之賬面值約為830,000,000港元。

該物業乃由本集團於二零零八年四月藉收購EISL而購得，當時該物業之價值為525,000,000港元。考慮到若干公平值收益於過往財政年度內已獲確認，預計在完成後於截至二零一二年三月三十一日止財政年度將錄得公平值收益約20,000,000港元。

董事認為，出售事項乃本公司以合理價格將該物業套現之良機。出售事項之所得款項為其他投資機會提供額外資金，同時改善本集團之營運資金狀況，故將改善本集團之財政狀況。董事亦認為，根據臨時協議擬進行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。

## 一般事項

由於規模測試(定義見上市規則)之相關百分比超過5%但未超過25%，因此，根據上市規則第14章，臨時協議構成本公司之須予披露交易，並須遵守公佈規定，惟獲豁免遵守股東批准之規定。

## 本公告所採用之詞彙

「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，於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所上市
「完成」	指	完成出售事項
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	根據臨時協議擬進行之出售該物業一事

「EIIL」	指	英皇投資中介有限公司，一間於英屬處女群島註冊之投資控股公司
「EISL」或「賣方」	指	英皇國際廣場有限公司，一間於香港註冊成立之公司，為本公司之間接全資附屬公司
「Central Source」或「買方」	指	Central Source Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，為獨立第三方，主要從事金融及物業投資業務
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「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	新九龍內地段5948號，香港九龍九龍灣宏泰道7號英皇國際廣場
「臨時協議」	指	賣方與買方於二零一一年五月二十五日訂立之有關買賣該物業之臨時協議
「股份」	指	本公司股本中每股面值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
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「%」	指	百分比

承董事會命  
英皇集團(國際)有限公司  
主席  
陸小曼

香港，二零一一年五月二十五日

於本公告日期，董事會成員包括：

非執行董事： 陸小曼女士(主席)

執行董事： 黃志輝先生(董事總經理)  
范敏嫦女士(董事總經理)  
張炳強先生  
莫鳳蓮女士

獨立非執行董事： 陳文漢先生  
廖慶雄先生  
羅家明先生

\* 僅供識別之用