
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之英皇集團(國際)有限公司股份全部售出或轉讓，應立即將本通函送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交予買主或承讓人。

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通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之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)

主要交易
出售物業

* 僅作識別之用

二零一二年六月一日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	3
附錄一 – 物業估值	I-1
附錄二 – 本集團之財務資料	II-1
附錄三 – 一般資料	III-1

釋 義

於本通函內，除文義另有規定外，下列詞彙具有下列涵義：

「AY Trust」	指	楊博士創立之全權信託The Albert Yeung Discretionary Trust
「董事會」	指	董事會
「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	根據臨時協議擬出售該物業
「楊博士」	指	楊受成博士
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「獨立第三方」	指	與本公司或其任何附屬公司之董事、行政總裁或主要股東或彼等各自之聯繫人士(定義見上市規則)概無關連之獨立第三方
「最後可行日期」	指	二零一二年五月二十九日，就本通函付印前為確定其中所載若干資料之最後可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「民熹」或「買方」	指	民熹國際投資有限公司，於香港註冊成立之公司
「樂翠」或「賣方」	指	樂翠投資有限公司，於香港註冊成立之公司，為本公司之全資附屬公司
「該物業」	指	位於香港新界荃灣眾安街55、55A、55B、55C、55D及55E號英皇娛樂廣場全幢

釋 義

「臨時協議」	指	賣方與買方於二零一二年五月十一日就買賣該物業而訂立之臨時協議
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「平方呎」	指	平方呎
「%」	指	百分比



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)

董事：

陸小曼#

黃志輝+

范敏嫦+

張炳強+

陳文漢**

廖慶雄**

羅家明**

註冊辦事處：

Clarendon House,
2 Church Street,
Hamilton HM 11,
Bermuda

主要辦事處：

香港
灣仔
軒尼詩道288號
英皇集團中心
28樓

+ 執行董事

非執行董事

** 獨立非執行董事

敬啟者：

主要交易
出售物業

緒言

於二零一二年五月十一日，董事會公佈本公司之全資附屬公司樂翠與買方訂立臨時協議以出售該物業，代價為1,450,000,000港元。

根據上市規則第14章，出售事項構成本公司之主要交易。本通函旨在向閣下提供有關出售事項之進一步資料。

* 僅作識別之用

董事會函件

於二零一二年五月十一日訂立之臨時協議

訂約各方

賣方： 樂翠，本公司之全資附屬公司

買方： 民熹，為獨立第三方，主要從事物流業務

就董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

該物業之資料

該物業為位於香港新界荃灣眾安街55、55A、55B、55C、55D及55E號英皇娛樂廣場全幢。該物業佔地約13,024平方呎，為一幢23層高商業大廈，總樓面面積約為195,600平方呎。

該物業將於完成時連同於有關該物業之多項現有租約及一份管理協議之利益交付予買方。該物業於截至二零一一年及二零一二年三月三十一日止年度所產生之收益以及除稅前及除稅後純利分別載列如下：

	截至二零一一年 三月三十一日 止年度 (經審核) 千港元	截至二零一二年 三月三十一日 止年度 (未經審核) 千港元
租金收入	48,230	51,224
除稅前溢利	24,023	25,989
除稅後溢利	18,463	21,701

代價及付款條款

出售事項之代價為1,450,000,000港元，乃經訂約各方參考新界商業市場類似物業之市值按公平原則磋商後釐定。

出售事項之代價須以下列方式以現金支付予賣方：

- 訂金40,000,000港元已於簽訂臨時協議時由買方支付予賣方之律師(作為託管人)；
- 進一步按金105,000,000港元已於二零一二年五月三十一日於簽訂正式買賣協議時由買方支付予賣方之律師(作為託管人)；
- 145,000,000港元將於二零一二年六月二十九日或之前支付予賣方作為部份代價；

董事會函件

- (d) 餘額1,160,000,000港元將於二零一二年十一月二十九日或之前完成出售事項時由買方支付予賣方；及
- (e) 根據上文(a)及(b)項應付之按金須由賣方之律師退還予賣方，條件為代價餘額須足以清還該物業現存之法定押記／按揭貸款。

完成

根據臨時協議，正式買賣協議須於二零一二年五月三十一日或之前簽訂，而該物業之買賣須於二零一二年十一月二十九日或之前完成。

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，其他餘款將用作額外營運資金及用於本集團之未來投資。於最後可行日期，本集團並無就出售所得款項已物色任何特定投資機會或正在商討有關商機。於二零一二年三月三十一日，與該物業有關之未償還銀行貸款額約為475,000,000港元。

出售事項之條件

出售事項須待以下條件達成後，方可作實：

- (a) 賣方於完成時以免除負擔或債項之情況出售該物業；及
- (b) 根據上市規則已就出售事項取得股東之批准。

於本通函日期，條件 (b)已達成。

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物業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。

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。

出售事項之財務影響

該物業經黃開基測計師行有限公司於二零一二年三月三十一日重估之價值約為1,450,000,000港元。該物業於二零一一年九月三十日之賬面值約為1,360,000,000港元。本集團於二零一一年九月三十日之未經審核綜合資產淨值約為14,908,000,000港元。

於完成出售事項後對本集團之財務影響預期將為：

- (i) 非流動資產減少約1,360,000,000港元；
- (ii) 流動資產增加約960,500,000港元，即償還銀行貸款約475,000,000港元及扣除有關出售事項之估計開支約14,500,000港元後所產生之淨現金；
- (iii) 銀行借貸減少約475,000,000港元；及
- (iv) 本公司權益持有人應佔溢利增加約75,500,000港元，即該物業於二零一一年九月三十日之賬面值1,360,000,000港元與經扣除有關出售事項之估計開支約14,500,000港元後淨代價1,435,500,000港元之差額。

上市規則之含義

由於有關出售事項之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過25%但低於75%，根據上市規則第14章，根據該協議進行出售事項構成本公司之主要交易，因此，根據上市規則第14.40條，須遵守股東批准之規定。本公司已取得控股股東Charron Holdings Limited(其後命名為英皇集團(國際)控股有限公司(「Emperor IGHL」))，實益擁有本公司已發行股本約74.93%權益)就出售事項發出之書面批准。由於取得有關書面批准，根據上市規則第14.44(2)條，本公司毋須及將不會召開股東特別大會以批准出售事項。

其他資料

敬請閣下垂注載列於本通函附錄內之其他資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命
英皇集團(國際)有限公司
主席
陸小曼

二零一二年六月一日

以下為獨立物業估值師就彼等於二零一二年三月三十一日對該物業進行估值而編製之函件全文、估值概要及估值證書，以供收錄於本通函內。



九龍
尖沙咀
漢口道4-6號
騏生商業中心
15樓

敬啟者：

有關：新界荃灣眾安街55號英皇娛樂廣場（「該物業」）

指示、目的及估值日期

吾等謹遵照閣下之指示，對英皇集團（國際）有限公司（「貴公司」）及／或其附屬公司（連同貴公司統稱為「貴集團」）已訂約將予出售之該物業進行估值。吾等確認於編製本估值時，吾等已進行視察，並作出相關查詢及查冊，以及蒐集吾等認為必要之其他資料，以向閣下提供吾等對該物業於二零一二年三月三十一日之市值之意見。

估值基準

吾等已按該物業之市值對其進行估值。所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指「自願買方與自願賣方在適當市場推銷後基於公平原則，在雙方均為知情、審慎及自願之情況下於估值日進行物業交易所得之估計金額」。

估值假設

吾等之估值乃假設業主於公開市場上出售該物業，並無憑藉遞延條款合同、售後租回、合資經營、管理協議或任何其他類似安排，以影響該物業之價值。

吾等進行估值時，並無考慮該物業之任何抵押、按揭或欠款或出售成交時可能產生之任何開支或稅項。除另有指明外，吾等假設該物業概不附帶可影響該物業價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等對物業權益進行估值時，已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及第12項應用指引及香港測量師學會頒佈之香港測量師學會物業估值準則(二零零五年第一版)所載之規定。

估值方法

由於該物業乃持作投資用途，吾等按公開市場基準以「直接比較法」及將應收淨收入撥作資本為基準，參考有關市場上可取得之可資比較銷售之憑證而對物業權益作出估值。

資料來源

於吾等進行估值過程中，吾等在頗大程度上依賴 貴集團所提供之資料，並據此已接納有關規劃批文、法定通告、地役權、年期、樓齡、佔用詳情、樓層平面圖、樓面面積及所有其他相關事項。吾等並無理由懷疑 貴集團提供予吾等對估值屬重大之資料之真實性及準確性。吾等亦已獲 貴集團知會，所提供之資料並無遺漏任何重要事實。所有文件及租約僅作參考，所有尺寸、量度及面積均為約數。

業權調查

吾等已就該物業之業權向土地註冊處進行查冊。然而，吾等並無細閱文件正本以查證業權，或查核任何並無出現在吾等所獲提供之副本之任何租約修訂事宜。

地盤視察

吾等已視察該物業之外貌，並在可行情況下亦已視察該物業之內部。有關地盤視察乃由薩慧玲女士（註冊專業測量師（產業測量組））於二零一二年五月十六日進行。吾等並無進行結構測量，但於視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞之情況。

隨附吾等之估值證書。

此致

香港
灣仔
軒尼詩道288號
英皇集團中心
28樓
英皇集團（國際）有限公司
列位董事 台照

代表
黃開基測計師行有限公司
董事
薩慧玲
註冊專業測量師（產業測量組）
F.H.K.I.S. M.R.I.C.S.
謹啟

二零一二年六月一日

附註：薩慧玲女士為特許測量師，擁有逾20年香港物業估值經驗。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 三月三十一日 之市值
新界荃灣眾安街55 號英皇娛樂廣場 丈量約份第449約地 段第1978號	<p data-bbox="469 497 815 715">該物業為一幢23層高之銀座式商業大廈(包括兩層地庫層及4樓之機房層)，於一九九一年落成。該物業乃作零售店舖、餐廳或娛樂用途。</p> <p data-bbox="469 761 815 902">根據最新之經批准更改及加建圖則，該物業總樓面面積約為195,600平方呎(18,171.7平方米)。</p> <p data-bbox="469 949 815 1315">丈量約份第449約地段第1978號乃根據新批約2907號持有，由一八九八年七月一日開始，為期75年，可續期24年減最後3天，其後延至二零四七年六月三十日止，年租相等於當時地段應課差餉租值之3%，於二零一二年三月三十一日為每年1,412,832港元。</p>	<p data-bbox="847 497 1118 902">該物業於二零一二年三月三十一日已全部佔用，並根據多份準予證或租約租出，租期為1至6年，最後屆滿日期為二零一五年七月五日，每月總授權費及租金約為4,930,000港元。大部分租約不包括差餉及管理費。</p> <p data-bbox="847 949 1118 1091">於二零一二年三月三十一日，淨授權費及租金總額約為每月4,576,000港元。</p>	1,450,000,000港元

附註：

1. 該物業之登記業主為樂翠投資有限公司(透過於一九九四年六月二十日訂立之轉讓書)，備忘錄編號為TW965327號。樂翠投資有限公司乃 貴公司之全資附屬公司。
2. 該物業受於一九九四年六月二十日訂立以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人之按揭所規限，備忘錄編號為TW965328號。
3. 該物業乃根據日期為二零一二年二月二十四日展示之圖則編號為S/TW/29號之荃灣分區計劃大綱草圖劃入「住宅(甲類)13」地區。由於在八十年代末開始發展現有樓宇前已取得許可證，因此現有分區不會影響物業用作零售店舖或商業用途。
4. 該物業現時用作零售店舖或商業用途亦符合樓宇之租約及佔用許可證之規定。

5. 有關該物業之其他資料：

- (a) 該物業位置綜述 : 該物業位於翠安街及沙咀道交界，商業活動頻繁。沿途地面店舖已全部佔用，擁有理想商機。
- (b) 該物業之產權負擔、留置權、抵押及按揭之詳情 : 除附註2所列之按揭外，該物業並無產權負擔、留置權、抵押及按揭。
- (c) 環境問題 : 並無環境問題，例如截至最後可行日期就物業的使用違反環境條例。
- (d) 調查、通告、待決訴訟、違法或業權限制之詳情 : 據 貴公司法律顧問告知，並無調查、通告、待決訴訟、違法或業權限制。
- (e) 建設、翻新、修繕或發展該物業的未來計劃 : 據 貴公司告知，目前並不打算於不久將來進一步發展該物業。

1. 債務

於二零一二年四月三十日(即確定本債務聲明資料之最後可行日期)營業時間結束時，本集團之債項合共約為10,186,400,000港元，包括：

- (i) 銀行借貸約6,179,500,000港元，其乃以本集團之物業作抵押(包括該物業之按揭)。
- (ii) 應付關連公司之合約款項約3,748,200,000港元，該款項乃無抵押。該關連公司為AY Trust之全資附屬公司。
- (iii) 應付附屬公司之少數股東之合約款項約258,700,000港元。

於二零一二年四月三十日，本集團有若干尚未了結之法律訴訟，有關詳情載於本通函附錄三「訴訟」一節。

除上述者及集團內公司間之負債外，本集團於二零一二年四月三十日營業時間結束時，並無任何按揭、抵押、已發行及未償還或同意將予發行之債務證券、銀行透支、貸款或其他類似債項、承兌負債或承兌信貸、租購或融資租賃承擔、擔保或其他重大或有負債。

董事確認，除下文所披露者外，於二零一二年四月三十日起至最後可行日期止期間本集團之債務狀況並無發生任何重大變動。

自二零一二年四月三十日起及截至最後可行日期止，上文(i)項所載之銀行借貸已增加約326,200,000港元，而上文(ii)所載應付關連公司之款項已增加約214,300,000港元。

2. 營運資金

董事於周詳及審慎考慮後認為，在並無不可預料之情況下及根據本集團現有可供使用之銀行融資及內部資源，本集團將擁有充裕營運資金以供其於本通函日期起計未來十二個月之目前需要。

3. 重大變動

董事確認，於最後可行日期，本集團之財務或貿易狀況自二零一一年三月三十一日(即本集團最近期公佈經審核財務報表之編製日期)以來概無任何重大不利變動。

4. 本集團之財務及貿易展望

誠如本集團截至二零一一年九月三十日止期間（「本期間」）之中期報告所披露，鑑於本集團優質投資物業組合之租金收入穩定增長及澳門賭場業務帶來穩定的現金流，本集團於本期間錄得總營業額約1,048,500,000港元（二零一零年：833,900,000港元），增加25.7%。

尚未解決之歐債問題及美國與日本不明朗之經濟前景在今後數年內將持續帶來巨大挑戰及風險，然而香港基礎設施穩定、稅收制度較低及內地人士之購買力提升，因此本集團之長期市場前景依然向好。

由於租戶業務之營業額受益於中國內地之持續增長而有所增加，來自優質零售物業之租金收入預計大幅提高。**The Pulse**預計將自二零一二年下半年開始為本集團帶來大量穩定之租金收入。同時，待**渣華道98號**及**太子道西**正式落成後，其零售商舖之租賃將進一步增強本集團之物業投資組合並拓闊租金收入基礎。

近期本集團對物業發展已採取積極方式。本集團相信，加快物業發展項目將進一步增加盈利可見性。本集團希望待**渣華道98號**於二零一一／二零一二財政年度，及**維壹**、**港島東18**及**太子道西**於二零一二／二零一三財政年度正式落成後，從有關項目收取可觀銷售所得款項。

隨著終端用戶及投資者之信心不斷增長，本集團將致力於確保住宅物業發展之銷售取得穩定之回報率。本集團正在計劃將**英皇駿景酒店**重建為附設停車場及俱樂部設施之豪華住宅項目，將成為毗鄰著名之跑馬地馬場之重要豪華住宅物業。

展望未來，本集團將繼續審慎尋求投資機會以增強股東回報。憑藉其管理層執行力及市場洞察力，本集團將致力於進一步加強其競爭狀況及旨在成為大中華區之主要地產商。

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則之規定而提供有關本公司之資料，各董事願就本通函共同及個別承擔全部責任。各董事於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料於所有重大方面均屬準確及完整，並無誤導或欺詐成份，且並無遺漏任何其他事實致使本通函所載任何聲明或本通函有所誤導。

2. 權益披露

(a) 董事之權益或淡倉

於最後可行日期，本公司董事或主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債權證中擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例之該等條文被認為或視作擁有之權益及淡倉）；或(b)根據證券及期貨條例第352條備存之登記冊所記錄之權益及淡倉；或(c)根據上市規則所載之《上市公司董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

(i) 於本公司之好倉權益

— 本公司每股面值0.01港元之普通股

董事姓名	身份／ 權益性質	所持有已發行 普通股數目	概約持股 百分比
陸小曼女士（「陸女士」）	配偶權益	2,747,610,489 (附註1)	74.93%

— 購股權

董事姓名	身份／ 權益性質	所持有相關 股份數目	概約持股 百分比
黃志輝先生	實益擁有人	16,154,212 (附註2)	0.44%
范敏嫦女士	實益擁有人	16,154,212 (附註2)	0.44%
張炳強先生	實益擁有人	5,384,737 (附註2)	0.15%

附註：

- (1) 合共2,747,610,489股股份當中，2,747,493,823股股份由Emperor IGHL持有，Emperor IGHL由STC International Limited (「STC International」) 全資擁有之楊受成產業控股有限公司 (「AY Holdings」，前稱為億偉控股有限公司) 全資擁有，而STC International為AY Trust (由楊博士創立之全權信託) 之受託人。楊博士身為AY Trust之創立人被視為於Emperor IGHL持有之上述股份中擁有權益。餘下116,666股股份乃由楊博士以其自身之名義持有。鑑於身為楊博士之配偶，陸女士亦被視為於該等股份中擁有權益。
- (2) 該等購股權乃根據本公司之購股權計劃授予有關董事。由於二零一一年三月七日進行紅利發行，致使已授出購股權項下相關股份之行使價及數目作出調整，並已於同日生效。

(ii) 於相聯法團之好倉權益

— 普通股

董事姓名	相聯法團名稱	身份	所持有已發行 普通股數目	所持有 已發行股本 概約百分比
陸女士	英皇娛樂酒店有限公司 (「英皇娛樂酒店」)	配偶權益	794,912,845 (附註1)	61.50%
陸女士	英皇證券集團有限公司 (「英皇證券集團」)	配偶權益	1,589,184,907 (附註2)	61.18%
陸女士	英皇鐘錶珠寶有限公司 (「英皇鐘錶珠寶」)	配偶權益	3,598,050,000 (附註3)	53.55%
陸女士	新傳媒集團控股有限公司 (「新傳媒集團」)	配偶權益	453,430,000 (附註4)	52.48%

一 購股權

董事姓名	相聯法團名稱	身份	所持有相關股份數目	概約持股百分比
黃志輝先生	英皇娛樂酒店	實益擁有人	5,000,000 (附註5)	0.39%
范敏嫦女士	英皇娛樂酒店	實益擁有人	5,000,000 (附註5)	0.39%

附註：

1. 英皇娛樂酒店乃一家股份於香港上市之公司。該等英皇娛樂酒店股份由英皇娛樂酒店控股有限公司(「Emperor EHHL」,前稱為Worthly Strong Investment Limited)持有,該公司為英皇娛樂酒店之控股股東。Emperor EHHL為本公司之間接全資附屬公司。本公司由Emperor IGHL持有74.93%權益。Emperor IGHL由AY Holdings全資擁有,而AY Holdings由STC International (AY Trust之受託人)全資擁有。楊博士作為AY Trust之創立人被視為於上述英皇娛樂酒店之股份以及AY Holdings、Emperor IGHL及Emperor EHHL各自之股本中擁有權益。鑑於身為楊博士之配偶,本公司董事陸女士亦被視為於相同股份中擁有權益。
2. 英皇證券集團為一家股份於香港上市之公司。該等英皇證券集團股份由英皇證券集團控股有限公司(「Emperor CGHL」,前稱為凱運集團有限公司)持有,該公司為英皇證券集團之控股股東。Emperor CGHL由AY Holdings全資擁有,而AY Holdings由STC International (AY Trust之受託人)全資擁有。楊博士作為AY Trust之創立人被視為於上述英皇證券集團之股份及Emperor CGHL之全部股本中擁有權益。鑑於身為楊博士之配偶,陸女士亦被視為於相同股份中擁有權益。
3. 英皇鐘錶珠寶為一家股份於香港上市之公司。該等英皇鐘錶珠寶股份由英皇鐘錶珠寶集團控股有限公司(「Emperor WJGHL」,前稱為全強集團有限公司)持有,該公司為英皇鐘錶珠寶之控股股東。Emperor WJGHL由AY Holdings全資擁有,而AY Holdings由STC International (AY Trust之受託人)全資擁有。楊博士作為AY Trust之創立人被視為於上述英皇鐘錶珠寶之股份及Emperor WJGHL之全部股本中擁有權益。鑑於身為楊博士之配偶,陸女士亦被視為於相同股份中擁有權益。
4. 新傳媒集團為一家股份於香港上市之公司。該等新傳媒集團股份由新傳媒集團投資有限公司(「New Media GIL」),前稱為Velba Limited)持有。該公司為新傳媒集團之控股股東。New Media GIL由AY Holdings全資擁有,而AY Holdings由STC International (AY Trust之受託人)全資擁有。楊博士作為AY Trust之創立人被視為於上述新傳媒集團之股份及New Media GIL之全部股本中擁有權益。鑑於身為楊博士之配偶,陸女士亦被視為於相同股份中擁有權益。
5. 該等購股權乃根據英皇娛樂酒店之購股權計劃授予有關董事。

除上文所披露者外,於最後可行日期,本公司董事或主要行政人員概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債權證中擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例之該等條文被認為或視作擁有之權益及淡倉);或(b)根據證券及期貨條例第352條備存之登記冊所記錄之權益及淡倉;或(c)根據《標準守則》須知會本公司及聯交所之權益及淡倉。

(b) 其他人士之權益或淡倉

於最後可行日期，就本公司任何董事或主要行政人員所知，除董事或本公司主要行政人員外，下列人士於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利在所有情況下均可在本公司任何其他成員公司股東大會上投票之面值10%或以上之任何類別股本之權益或有關此等股本之任何購股權：

於本公司每股面值0.01港元之普通股之好倉

股東姓名／名稱	身份／權益性質	擁有或視作 擁有權益之 已發行普通股數目	概約持股 百分比
Emperor IGHL	實益擁有人	2,747,493,823	74.93%
AY Holdings	於受控制法團之權益	2,747,493,823	74.93%
STC International	AY Trust之信託人	2,747,493,823	74.93%
楊博士	AY Trust之創立人	2,747,610,489	74.93%

附註：Emperor IGHL之全部已發行股本由STC International全資擁有之AY Holdings持有，而STC International為AY Trust之受託人。楊博士身為AY Trust之創立人被視為擁有Emperor IGHL所持有上述股份中之權益。該等股份連同由楊博士以其名持有之116,666股股份為上文「2.權益披露」(a)(i)節所述之相同股份。

除上文披露者外，於最後可行日期，董事及本公司最高行政人員並不知悉任何其他人士（除董事及本公司主要行政人員外）於本公司之股份或相關股份中擁有或視為或當作擁有須根據證券及期貨條例第XV部向本公司披露，或根據證券及期貨條例第336條備存之登記冊所記錄之權益或淡倉。

3. 董事於競爭業務之權益

於最後可行日期，本公司各董事或彼等各自之聯繫人士於被認為與本集團業務構成或可能構成直接或間接競爭之業務（「競爭業務」）中擁有須根據上市規則予以披露之權益如下：

姓名	公司名稱	權益性質	競爭業務
陸女士及其聯繫人士	由楊博士（陸女士之聯繫人士）創立之AY Trust之若干附屬公司	主要股東	物業發展及投資
范敏嫦女士及其聯繫人士	Bacchus International Limited及其附屬公司	主要股東兼董事	物業投資
黃志輝先生及其聯繫人士	Wintex Services Limited	主要股東	物業投資

上述董事並無作出非競爭承諾。本集團所持有之物業主要用作商業用途，而上述董事及／或彼等之聯繫人士所持有之該等物業主要用作住宅用途。

除上文所披露者外，於最後可行日期，各董事或彼等各自之聯繫人士概無於與本集團業務構成或可能構成直接或間接競爭之任何業務中擁有權益。

4. 於合約及資產之權益

除下文所披露者外，於最後可行日期，概無任何董事於其中擁有重大權益及對本集團業務而言屬重大之任何合約或安排。

- (a) 若干租賃協議，其租金由本集團向若干AY Trust最終擁有之關連人士收取；及
- (b) AY Trust之全資附屬公司墊付予本集團之計息貸款。

附註：本公司董事陸女士為AY Trust創立人楊博士之配偶，被視為於上述合約及安排中擁有權益。

於最後可行日期，概無董事於任何自二零一一年三月三十一日（即本集團最近期公佈之經審核綜合賬目之編製日期）以來於本集團任何成員公司所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之資產中擁有任何直接或間接權益。

5. 訴訟

於二零零六年十月，Expert Pearl集團（英皇娛樂酒店之前全資附屬公司，自二零一一年二月十五日起成為本公司之全資附屬公司）就中國上海之合營夥伴未有根據合營協議之條款支付未償還款項及建築成本而對其展開法律訴訟，以終止Expert Pearl集團有關上海物業發展項目之合營協議。Expert Pearl集團並向合營夥伴索償，沒收合營夥伴於該項目上所作出之投資，以及要求合營夥伴進一步投入未付款項及建築成本合共人民幣83,620,000元（相當於103,154,000港元）。合營夥伴提出抗辯，並向Expert Pearl集團反索償人民幣100,000,000元（相當於123,361,000港元），以賠償違反合營協議之損失。合營夥伴之供款人民幣27,130,000元（相當於33,468,000港元）尚未獲英皇娛樂酒店確認為資產，須等待判決結果。

於二零一零年十二月二十八日，Expert Pearl集團收到上海市第二中級人民法院之判決書，其中Expert Pearl集團終止合營協議及其他抗辯，不予支持，而合營協議將繼續生效。另一方面，合營夥伴之反索償亦被駁回。Expert Pearl集團就判決向上海高級人民法院提出上訴。於二零一一年六月一日，英皇娛樂酒店出售Expert Pearl集團予本公司後，本集團收到上海高級人民法院之判決，其中Expert Pearl集團之上訴被駁回，合營協議將繼續生效。於二零一一年八月，Expert Pearl集團向最高人民法院遞交再審申請，惟有關申請已於二零一二年一月六日被駁回，合營協議將繼續有效。

6. 服務合約

於最後可行日期，各董事概無與本公司或本集團任何成員公司訂有或建議訂立不會於一年內到期或不可由本集團於一年內毋須賠償（法定賠償除外）而予以終止之服務合約。

7. 專業人士及同意書

以下為本通函內提及或提供本通函內所載意見或建議之各專業人士之專業資格：

名稱

資格

黃開基測計師行有限公司
（「Memfus」）

特許測量師及獨立估值師

Memfus已就以本通函現時刊行之形式及涵義轉載其函件及引述其名稱發出同意書，且迄今並無撤回有關同意書。

Memfus並無於本集團之任何成員公司持有任何股權，亦無擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之任何權利（不論是否具法定效力）。

自二零一一年三月三十一日（即本公司最近期公佈之經審核賬目之編製日期）以來，Memfus並無於本集團任何成員公司收購或出售或租用或建議收購或出售或租用之任何資產中，擁有任何直接或間接權益。

8. 本公司秘書

本公司之公司秘書為廖翠英女士，彼為英國特許秘書及行政人員公會及香港特許秘書公會之資深會員。

9. 重大合約

於緊接最後可行日期前兩年內，本集團之成員公司所訂立之重大或可屬重大之合約（惟並非日常業務所訂立之合約）如下：

- (a) 本公司直接全資附屬公司Good Force Investments Limited（「Good Force」）（作為賣方）與楊博士之女兒楊詩詩女士（作為買方）於二零一零年八月二日訂立之買賣協議，內容有關出售1股面值1.00美元之凱特國際有限公司普通股份及Good Force結欠凱特國際有限公司之股東貸款，代價為19,800,000港元；
- (b) 本公司間接全資附屬公司Grand Chain Profits Limited（作為買方）與英皇娛樂酒店直接全資附屬公司Lavergem Holdings Limited（其後命名為英皇娛樂酒店投資有限公司）（作為賣方）於二零一零年十一月二十五日訂立之買賣協議，內容有關收購Expert Pearl Investments Limited之10股每股面值1.00美元之普通股及Expert Pearl Investment Limited結欠Lavergem Holdings Limited之股東貸款；

- (c) 本公司間接全資附屬公司Grand Chain Profits Limited (作為買方) 與英皇娛樂酒店直接全資附屬公司Lavergem Holdings Limited (作為賣方) 於二零一零年十二月十三日訂立之補充協議，內容有關修訂日期為二零一零年十一月二十五日之買賣協議之若干條款；
- (d)(1) 本公司當時之間接全資附屬公司英皇國際廣場有限公司(「英皇國際廣場」) (作為賣方) 與獨立第三方首源有限公司(作為買方) 於二零一一年五月二十五日訂立之臨時協議，內容有關出售位於新九龍內地段5948號，即香港九龍九龍灣宏泰道7號英皇國際廣場之物業，代價為850,000,000港元；
- (d)(2) 英皇國際廣場與首源有限公司於二零一一年七月二十五日訂立之註銷協議，內容有關註銷上文(d)(1)項所述日期為二零一一年五月二十五日之臨時協議；
- (d)(3) Good Force (作為賣方) 與首源有限公司(作為買方) 於二零一一年七月二十五日訂立之買賣協議，內容有關出售本公司間接全資附屬公司英皇投資中介有限公司，該公司為英皇國際廣場之控股公司，代價為374,500,000港元；及
- (e) 本公司間接聯營公司暉永發展有限公司、本公司間接附屬公司偉眾有限公司及本公司間接全資附屬公司英皇財務管理有限公司(作為賣方) 與英皇證券集團之間接全資附屬公司英皇財務有限公司(作為買方) 於二零一一年十月十七日訂立之買賣協議，內容有關出售多項按揭貸款，代價約為22,420,000港元。

10. 備查文件

下列文件之副本可於本通函日期起計十四日期間之任何周日(公眾假期除外)上午九時正至下午一時正及下午二時正至下午五時三十分，於香港灣仔軒尼詩道288號英皇集團中心28樓本公司之主要辦事處查閱：

- 本公司之組織章程大綱及公司細則；
- 本附錄內「重大合約」一節所述之重大合約；
- 本通函附錄一所載該物業之估值證書及報告；
- 本附錄內「專業人士及同意書」一節所述之同意書；
- 本公司截至二零一零年及二零一一年三月三十一日止兩個年度之年報；

- 本公司根據上市規則第14章及／或14A章所載之規定自二零一一年三月三十一日(即本公司最近期公佈之經審核綜合賬目之編製日期)以來所刊發各份通函之副本；
- 臨時協議；及
- 本通函。

11. 其他事項

- 本公司之營業地址位於香港灣仔軒尼詩道288號英皇集團中心28樓。
- 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳秘書商務有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。
- 本通函備有中英文版本，如有任何歧義，概以英文版本為準。