

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**  
**出售英皇投資中介有限公司**

董事會謹此提述本公司日期為二零一一年五月二十五日之公告，內容有關臨時協議，並謹此宣佈，於二零一一年七月二十五日，英皇國際廣場與首源簽署取消協議，以取消有關買賣該物業之臨時協議。

董事會亦謹此宣佈，同日，本公司之間接全資附屬公司Good Force（作為賣方）及本公司（作為賣方之擔保人）與首源（作為買方）及潘蘇通先生（作為買方之擔保人）訂立該協議，內容有關買賣英皇投資中介之全部已發行股本。根據該協議，有關總代價將約為374,500,000港元。

根據上市規則第14章，該協議構成本公司之須予披露交易。

**取消臨時協議**

董事會謹此提述本公司日期為二零一一年五月二十五日之公告，內容有關買賣該物業。於訂立臨時協議後，英皇國際廣場與首源進行磋商，以探討首源購買英皇投資中介而非該物業之可能性。董事認為，出售持有該物業之公司而非該物業符合本公司的利益，因為這樣將有助該物業之擁有權及管理得以更順利地交接，從而節省成本。經過若干盡職審查調查及磋商後，有關各方同意簽立該協議。於二零一一年七月二十五日，英皇國際廣場與首源亦就此簽署取消協議，以取消臨時協議。

根據臨時協議支付之初步按金及進一步按金為數85,000,000港元已經退回首源，其將以之支付該協議之按金。同日，本公司之間接全資附屬公司Good Force與首源訂立該協議，內容有關出售英皇投資中介之全部已發行股本，有關條款及條件載於下文。

### 於二零一一年七月二十五日訂立之該協議

#### 有關各方

- 賣方 : Good Force，本公司之間接全資附屬公司。
- 買方 : 首源，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，首源及其最終實益擁有人為獨立第三方。
- 賣方之擔保人 : 本公司，其向買方擔保賣方將履行其於該協議之義務。
- 買方之擔保人 : 潘蘇通先生，其向賣方擔保買方將履行其於該協議之義務。

#### 將予出售的資產

出售股份，相當於英皇投資中介之全部已發行股本。

#### 有關英皇投資中介之資料

英皇投資中介為一間投資控股公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，其法定股本為50,000美元(分為50,000股每股面值1.00美元之股份)，其已發行1股股份，由Good Force實益擁有。於本公告日期，除持有英皇國際廣場外，英皇投資中介並無業務運作。

英皇國際廣場為一間於香港註冊成立之公司，其法定股本為10,000港元，已繳足股本為2港元，其乃發行予英皇投資中介，並由英皇投資中介擁有。於本公告日期，除持有該物業外，英皇國際廣場並無其他重大資產。

除下文「代價及付款條款」一節內(a)段所披露之有形資產外，英皇國際廣場之重大資產為該物業。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（不包括停車場）。

根據英皇投資中介於截至二零一一年三月三十一日止年度之經審核綜合財務報表，於二零一一年三月三十一日，英皇投資中介之資產淨值約為332,900,000港元，而於截至二零一零年三月三十一日止年度及截至二零一一年三月三十一日止年度內，分別錄得除稅後溢利約145,400,000港元（除稅前溢利148,300,000港元）及220,900,000港元（除稅前溢利224,300,000港元）。

### 代價及付款條款

出售股份之代價乃經各訂約方按公平原則磋商後釐定，其相等於英皇投資中介於完成日期之綜合資產淨值，惟須作出以下調整：

- (a) 英皇投資中介所有投資物業（包括該物業）之價值定為850,000,000港元；
- (b) 扣除已屆滿租賃之免租期有關之應收租金為數約900,000港元；
- (c) 扣除任何遞延稅項負債為數約9,300,000港元；及
- (d) 加上溢價約18,100,000港元。

根據英皇投資中介於二零一一年七月二十五日之備考完成賬目，出售事項之代價總值將約為374,500,000港元。根據該協議，出售事項之代價須以下列方式支付：

- (a) 按金85,000,000港元已由買方於簽訂該協議時支付；及
- (b) 代價餘款須由買方於完成時予以支付。

## 完成

完成後，買方亦已經同意促使英皇投資中介及英皇國際廣場取得融資以償還股東貸款為數約238,600,000港元及按揭貸款為數約245,100,000港元（其為按揭下尚未支付之本金、利息及其他付款之全數金額）。

出售事項已經於二零一一年七月二十五日完成。完成後，英皇投資中介及英皇國際廣場將不再是本公司之附屬公司。

## 所得款項用途

出售事項之所得款項將用作額外營運資金及用於本集團未來業務發展。

## 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。

該物業乃由本集團於二零零八年四月藉收購英皇國際廣場而購得，當時該物業之價值約為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及財政狀況。董事亦認為，根據該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，該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

「該協議」	指	賣方與買方於二零一一年七月二十五日訂立之協議，內容有關買賣英皇投資中介之全部已發行股本
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「首源」或「買方」	指	首源有限公司，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
「完成賬目」	指	英皇投資中介於完成日期營業時間結束時之資產負債表以及英皇投資中介於二零一一年四月一日至完成日期營業時間結束時期間之損益賬
「完成日期」	指	二零一一年七月二十五日，完成之日期
「代價」	指	出售股份之代價
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	根據該協議擬進行之出售英皇投資中介一事
「英皇投資中介」	指	英皇投資中介有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之投資控股公司，並為本公司之間接全資附屬公司
「英皇國際廣場」	指	英皇國際廣場有限公司，一間於香港註冊成立之公司，為英皇投資中介之全資附屬公司
「Good Force」或「賣方」	指	Good Force Investments Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，並為本公司之間接全資附屬公司
「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
「潘蘇通先生」	指	潘蘇通先生，首源之唯一股東
「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	英皇國際廣場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
「出售股份」	指	英皇投資中介1股面值1.00美元之普通股，相當於英皇投資中介之全部已發行股本
「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，二零一一年七月二十五日

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：                    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

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