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、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、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交予買主或承讓人。

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。

EMPEROR INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED
英皇集團(國際)有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：163)

須予披露交易

收購物業

* *僅作識別之用*

二零零五年七月二十九日

目　錄

頁次

釋義 i

董事會函件

緒言 1

於二零零五年七月五日訂立之該協議 2

進行收購事項之原因 3

收購事項之財務影響 3

一般資料 4

附錄　－　一般資料 5

在本通函內，除非文義另有所指，否則下列詞語具有下列涵義：

「收購事項」	指	根據該協議所擬收購該物業之事項
「該協議」	指	賣方與買方於二零零五年七月五日就買賣該物業而訂立之臨時協議
「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有限公司，其股份於聯交所上市
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「開明」	指	開明投資有限公司，於澳門註冊成立之公司，其最終實益擁有人為獨立第三方
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「怡永」	指	怡永有限公司，於澳門註冊成立之公司，為本公司之全資附屬公司
「獨立第三方」	指	與本公司或其任何附屬公司之董事、主要行政人員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	二零零五年七月二十五日，即本通函付印前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
「澳門」	指	中華人民共和國澳門特別行政區
「該物業」	指	澳門亞美打利庇盧大馬路(新馬路)201-209 號，轉角圍(大鵬橫巷)1-3號A座地庫、地面樓層、一樓至四樓

「買方」	指	怡永
「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
「賣方」	指	開明
「港元」	指	港元
「%」	指	百分比



EMPEROR INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED
英皇集團（國際）有限公司*

（於百慕達註冊成立之有限公司）

（股份代號：163）

董事：
陸小曼#*（主席）*
黃志輝*（董事總經理）*
范敏嫦*（董事總經理）*
楊力成
莫鳳蓮
陳柏楠
羅家明**
陳文漢**
廖慶雄**

非執行董事
** *獨立非執行董事*

註冊辦事處：
Clarendon House,
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

敬啟者：

須予披露交易
收購物業

緒言

於二零零五年七月七日，董事宣佈本公司之全資附屬公司怡永與賣方於二零零五年七月五日訂立該協議，據此，怡永同意收購該物業，代價為98,000,000 港元。

根據上市規則第14章，收購事項構成本公司之須予披露交易。本通函旨在向閣下提供有關收購事項之進一步資料。

* *僅作識別之用*

於二零零五年七月五日訂立之該協議

協議雙方

賣方： 開明，為獨立第三方，主要從事物業投資。就董事經作出一切合理查詢後所知及確信，賣方及其最終實益擁有人均為獨立第三方

買方： 怡永，為本公司之全資附屬公司

有關該物業之資料

該物業位於澳門亞美打利庇盧大馬路(新馬路)201-209號，轉角圍(大鵬橫巷)1-3號A座地庫、地面樓層、一樓至四樓，總樓面面積合共約為15,788平方呎。該物業於一九九八年落成，目前用作零售商店及餐廳。該物業將於收購事項完成時連帶該物業地庫及地面樓層之現有租約及按現有租約所享有之利益交付買方，現有租約將於二零零九年六月屆滿且無續租權，月租總額為35,000港元及由租戶支付予業主之管理月費為35,000港元。該物業地庫及地面樓層現時由租戶用作零售商店。就董事經作出一切合理查詢後所知及確信，租戶及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

於收購事項完成時，賣方與買方將訂立租賃協議以租回該物業一樓至四樓，租賃協議將於二零零八年七月屆滿且無續租權，月租為250,000港元。該物業一樓至四樓(總樓面面積合共約為12,151平方呎)目前由賣方用作經營餐廳，並將於二零零六年七月生效之租約期內繼續用作經營餐廳。月租乃經協議雙方參照澳門之毗鄰類似零售商店之現行市值租金按公平基準磋商後釐定。

根據上文所述，於收購事項完成後之年度收入(包括該物業之租金及該物業之地庫及地面樓層之管理費)將為3,840,000港元。

代價及付款條款

收購事項之代價為98,000,000港元，代價乃經協議雙方參照澳門之毗鄰零售類商用物業市場中類似物業之現行市值按公平基準磋商後釐定。

收購事項之代價以現金按以下方式支付予賣方：－

(a) 買方已於簽訂該協議時支付首期訂金5,000,000港元；

(b) 買方已於二零零五年七月十一日支付第二期訂金14,600,000 港元；及

(c) 買方須於完成時(二零零六年七月十五日或之前)支付餘額78,400,000 港元。

首期及第二期訂金合共19,600,000 港元已以本集團之內部資源撥付。本集團目前擬以本集團內部資源撥付收購事項之代價餘額其中19,600,000 港元，並以銀行融資撥付另外58,800,000 港元，惟須待本集團取得有關銀行信貸後方可作實。

倘買方失責，則該協議將成為無效及失去效力，而賣方有權沒收買方所支付之訂金。倘賣方失責，則買方可根據該協議獲得買方所支付訂金兩倍之補償或根據澳門《民法典》第820條請求特定執行。

完成

根據該協議，協議雙方已於二零零五年七月十一日就買賣該物業訂立正式協議。買賣該物業之事項將於二零零六年七月十五日或之前完成。董事認為，經考慮所有有關因素(包括完成日期較接近該物業之租約到期日)後，為收購事項設立較長之完成日期符合本公司之利益。

進行收購事項之原因

本公司為一間投資控股公司，其附屬公司主要從事物業投資及發展、證券經紀及金融服務、傢俬批發及零售、酒店及餐廳業務、出版及印刷業務，以及出售海產。

鑒於澳門經濟近期受到旅遊及娛樂事業興旺帶動而有所增長，董事對澳門物業市場感到樂觀。收購事項符合本集團之主要業務，並同時可讓本集團藉購入澳門資產而擴大其投資物業組合。董事認為，收購事項符合本公司之利益，而該協議之條款對股東而言乃公平合理。

收購事項之財務影響

董事相信，收購事項讓本集團可藉著該物業之租金收入(扣除相關銀行按揭貸款之利息開支後)而提升集團盈利，惟不會對本集團之資產淨值造成任何影響。該物業將於本集團之綜合資產負債表內列作投資物業。投資物業之增加將會被因支付和將要支付代價之現金部份導致現金結餘之減少連同相關銀行貸款之增加抵銷。

一般資料

敬請　閣下垂注本通函附錄所載之本集團一般資料。

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

二零零五年七月二十九日

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則之規定提供有關本公司之資料。各董事願就本通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及確信，本通函並無遺漏任何其他事實致令其任何內容有所誤導。

2. 董事權益披露

於最後可行日期，本公司之董事及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條須予備存之登記冊所記錄者；或(c)根據上市規則內之《上市發行人董事進行證券交易之標準守則》(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

(a) 持有好倉之本公司股份

董事姓名	權益性質	持有普通股股份數目	持股百分比
陸小曼女士(「陸女士」)	家族	789,849,411	70.35%

附註： 該等股份乃以Charron Holdings Limited(「Charron」)之名義登記。Charron之全部已發行股本由Jumbo Wealth Limited(「Jumbo Wealth」)以信託形式代The A & A Unit Trust持有，The A & A Unit Trust為The Albert Yeung Discretionary Trust(「AY Trust」)轄下之單位信託。楊受成先生(「楊先生」)作為AY Trust之創立人被視為擁有Charron持有789,849,411股股份之權益。鑑於上述楊先生之權益，陸女士(楊先生之配偶及本公司之董事)亦被視為擁有上述789,849,411股股份之權益。

(b) 持有好倉之相聯法團股份

相聯法團名稱	權益性質	持有普通股股份數目	持股百分比
Charron *(附註1)*	家族	1	100%
Jumbo Wealth *(附註1)*	家族	1	100%
Surplus Way Profits Limited (「Surplus Way」) *(附註2)*	家族	1	100%
英皇娛樂集團有限公司 (「英皇娛樂」) *(附註2)*	家族	203,054,000	78.09%
英皇娛樂酒店有限公司 (「英皇酒店」) *(附註3)*	家族	316,635,560	34.09%

附註：

1. Charron實益擁有789,849,411股股份之權益(佔本公司全部已發行股本約70.35%)。Charron之全部已發行股本由Jumbo Wealth以信託形式代The A & A Unit Trust(為AY Trust轄下之單位信托)持有。楊先生(作為AY Trust之創立人)被視為擁有Charron及Jumbo Wealth股本中之權益。鑑於上述楊先生之權益，陸女士(楊先生之配偶及本公司之董事)亦被視為分別擁有Charron及Jumbo Wealth之股本權益。

2. 英皇娛樂為一間股份於香港上市之公司，其78.09%股份以Surplus Way之名義登記。Surplus Way之全部已發行股本乃由Jumbo Wealth以信託形式代The A & A Unit Trust(為AY Trust轄下之單位信托)持有。鑑於The A & A Unit Trust於Charron及Surplus Way擁有權益，Surplus Way及英皇娛樂均為本公司之相聯法團。楊先生(作為AY Trust之創立人)被視為分別擁有Surplus Way及英皇娛樂之股本權益。鑑於上述楊先生之權益，陸女士(楊先生之配偶及本公司之董事)亦被視為分別擁有Surplus Way及英皇娛樂之股本權益。

3. 英皇酒店乃一間股份於香港上市之公司，英皇酒店之316,635,560股股份以滿強投資有限公司(「滿強」)之名義登記。滿強之全部已發行股本由本公司間接持有。由於本公司於英皇酒店持有權益，因此英皇酒店為本公司之相聯法團。Charron為789,849,411股股份(佔本公司全部已發行股本70.35%)之登記擁有人。Charron之全部已發行股本由Jumbo Wealth以信託形式代The A & A Unit Trust(為AY Trust轄下之單位信托)持有。楊先生(作為AY Trust之創立人)被視為於英皇酒店之股本中316,635,560股股份中擁有權益。鑑於上述楊先生之權益，陸女士(楊先生之配偶及本公司之董事)亦被視為擁有上述股份之權益。

除上文所披露者外，於最後可行日期，並無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任何權益或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例之相關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條須予備存之登記冊所記錄者；或(c)根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

(c) 其他權益

於最後可行日期，並無董事於本通函刊發日期與本集團業務上任何合約或安排中有重大權益。

於最後可行日期，並無董事於本集團任何成員公司自二零零五年三月三十一日(本公司最近期公佈經審核賬目之編製日期)以來(i)收購或出售；或(ii)承租；或(iii)建議收購或出售；或(iv)建議承租之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

3. 主要股東

於最後可行日期，就本公司之任何董事或主要行政人員所知，除本公司董事或主要行政人員外，下列人士於本公司股份或相關股份中擁有或被視作或認為擁有按照證券及期貨條例第XV部第2及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集團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如下：

名稱	身份／權益性質	持有權益或視作持有權益之股份數目(好倉)	持股百分比
Charron *(附註1及2)*	實益擁有人	789,849,411	70.35%
Jumbo Wealth *(附註1及2)*	信託人	789,849,411	70.35%
GZ Trust Corporation (「GZ Trust」) *(附註1及2)*	信託人	789,849,411	70.35%
楊先生 *(附註1及2)*	AY Trust之創立人	789,849,411	70.35%
Gandhara Advisors Asia Ltd. a/c Gandhara Master Fund Ltd.	投資經理	58,821,400	5.20%

附註：

1. 該等股份乃以Charron之名義登記。Charron之全部已發行股本由Jumbo Wealth以信託形式代The A & A Unit Trust持有，而The A & A Unit Trust為AY Trust轄下之單位信託，而AY Trust之信託人為GZ Trust。GZ Trust(作為AY Trust之信託人)被視為擁有由Charron持有之股份之權益。楊先生(作為AY Trust之創立人)亦被視為擁有Charron持有之股份之權益。

2. 上述股份同屬上文第2(a)段「董事權益披露」所載之股份。

除上文所披露者外，於最後可行日期，就本公司董事或主要行政人員所知，除本公司董事或主要行政人員外，並無其他人士於本公司股份或相關股份中擁有按照證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司及聯交所披露之任何權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利在所有情況下均可在本集團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。

4. 訴訟

除下文所披露者外，於最後可行日期，本公司或其任何附屬公司概無牽涉任何重大訴訟或仲裁或索償，而據董事所知，本公司或其任何附屬公司亦無任何尚未了結或提出指控或面臨指控之重大訴訟或索償要求。

於二零零四年三月五日，一幢名為香港南灣坊25號南灣御苑1座之物業(「南灣御苑」)之擁有人共同以原告人(「原告人」)之身份，向本公司之附屬公司Hafa Adai Limited(「Hafa Adai」)發出令狀，就原告人因南灣御苑之地板問題及天花漏水而蒙受損失及損害索償14,664,749.65港元。原告人之索償乃基於原告人作為買方與Hafa Adai作為賣方於一九九九年九月二十三日就買賣南灣御苑而訂立之協議而提出。Hafa Adai之法律顧問正處理有關法律訴訟。本公司根據有關意見，得悉導致原告人蒙受損失及損害之地板問題及天花漏水乃因有關手工或設計缺憾所致。在此情況下，本公司就興建南灣御苑委聘之建造商或監督建築師應為最終須就索償負責之人士。由於本公司承擔賠償(如有)之機會不大，故並無就法律程序作出撥備。

5. 董事於競爭業務之權益

於最後可行日期，董事或彼等各自之聯繫人士於被認為與本集團業務構成競爭或可能構成直接或間接競爭之業務(「競爭業務」)中擁有，而根據上市規則須予披露之權益如下：

姓名	公司名稱	權益性質	競爭業務
陸小曼(董事)及其聯繫人士	陸小曼之聯繫人士楊受成作為創立人之AY Trust之若干附屬公司	主要股東	物業發展及投資
范敏嫦(董事)	Bacchus International Limited及其附屬公司	董事兼主要股東	物業投資
楊力成(董事)	Always Income Limited	董事兼主要股東	物業投資
	力新投資有限公司	董事兼主要股東	物業投資
	力正有限公司	董事兼主要股東	物業投資
	啟益國際投資有限公司	主要股東	物業投資
	智源投資有限公司	董事兼主要股東	物業投資

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

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. 本公司秘書及合資格會計師

本公司之公司秘書為莫鳳蓮女士，彼具備香港及英國之專業律師資格。

本公司之合資格會計師為李儉明女士，彼為執業會計師。

8. 其他事項

- 本公司之香港股份過戶登記分處為秘書商業服務有限公司，地址為香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心地下。

- 本通函備有中英文版本，如有任何歧義，概以英文版本為準。