

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，概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



NOBLE JEWELRY HOLDINGS LIMITED 億 鑽 珠 寶 控 股 有 限 公 司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)
(股份代號: 475)

關連交易 收購物業

於二零零七年十二月十一日，億恒珠寶（本公司全資附屬公司）（作為買方）與廣州威樂（主席兼主要股東陳元興先生全資實益擁有的公司）（作為賣方）有條件訂立物業購買協議，據此，億恒珠寶同意向廣州威樂購買該物業，總代價約為人民幣 941 萬元（相當於約 988 萬港元）。

由於根據上市規則第 14A 章，陳元興先生及廣州威樂均為本公司的關連人士，所以據物業購買協議擬進行的交易構成本公司的關連交易。

由於有關物業購買協議擬進行的交易相關的上市規則涉及的適用百分比率超過 2.5% 但少於 25%，而總代價則少於 1,000 萬港元，根據上市規則第 14A.32 條，上述關連交易僅須遵守上市規則第 14A.45 至 14A.47 條的規定作出申報及公告。

緒言

於二零零七年十二月十一日，億恒珠寶（本公司全資附屬公司）（作為買方）與廣州威樂（主席兼主要股東陳元興先生全資實益擁有的公司）（作為賣方）有條件訂立物業購買協議，據此，億恒珠寶同意向廣州威樂購買該物業，總代價約為人民幣 941 萬元（相當於約 988 萬港元）。

物業購買協議

日期：二零零七年十二月十一日

訂約方：

- 億恒珠寶為買方
- 廣州威樂為賣方

- 有關事項 : 億恒珠寶向廣州威樂收購該物業。該物業位於中國廣東省番禺區沙灣鎮福龍路 999 號沙灣珠寶產業園 46 座，總建築面積約為 5,227.5 平方米。
- 代價 : 根據物業購買協議，億恒珠寶應付予賣方的代價約為人民幣941萬元（相當於約988萬港元），將按下文所述分三期支付：
- (i) 初步訂金為總代價的30%（即約人民幣282萬元（相當於約296萬港元）），已於二零零七年十二月十一日簽訂物業購買協議時由買方支付；
 - (ii) 進一步款項為總代價的60%（即約人民幣565萬元（相當於約593萬港元）），將於登記轉讓物業所有權後三個營業日內由買方支付；及
 - (iii) 餘額為總代價的10%（即約人民幣94萬元（相當於約99萬港元）），將於完成轉讓物業所有權後支付。

代價基準

總代價約人民幣 941 萬元（相當於約 988 萬港元）乃參考中國合資格獨立物業估值師於二零零七年十一月二十一日，以直接比較法並參考可資比較銷售交易估算的現行市值人民幣 941 萬元按公平基準釐定。

目前擬使用本集團從本公司股份上市所獲的所得款項淨額為代價提供資金。

董事（包括獨立非執行董事）認為，收購事項按正常商業條款訂立，與該物業的一般市值一致，其條款誠屬公平合理，符合本公司及其股東的整體利益。

完成收購事項

有關物業購買協議將於二零零八年三月三十一日或之前（或各訂約方可能書面協定的該等其他日期）達致完成。

倘未能達致完成，物業購買協議將告失效，且各訂約方概不得根據物業購買協議向其他訂約方索償（惟不會影響物業購買協議任何訂約方，就對方先前之違反而享有之權利），而已向賣方支付的款項可不計利息獲全數退還。

物業的資料及收購事項的因由

廣州威樂是於中國成立的外商獨資有限責任企業，其股權由本公司主席兼主要股東陳元興先生全資實益擁有。廣州威樂成立的目的是興建及管理已於及將於沙灣珠寶產業園之建築，並構成其中部分的綜合工業樓房及單位。

本公司為綜合珠寶設計商、製造商及相關綜合配套服務供應商，客戶包括美國、中東、歐洲及亞太地區的珠寶零售商及批發商。

陳元興先生已於二零零七年六月完成收購廣州威樂的直接控股公司，該公司持有沙灣珠寶產業園幾個物業，包括物業購買協議涉及的該物業。根據賣方的最佳估計，物業購買協議涉及的該物業應佔的收購成本約為人民幣 840 萬元。目前物業處於空置狀態。該物業將用作本集團員工的培訓中心及宿舍單位。收購事項後本集團可為僱員成立培訓中心以栽培僱員，並為在沙灣珠寶產業園內工作的員工提供額外宿舍單位。由於代價將由本集團從本公司股份上市獲得的所得款項淨額提供資金，董事會並不預期收購事項將對本集團造成任何重大財政影響。

根據物業購買協議，完成後本集團須每月向賣方支付管理費及水電開支約人民幣 18,000 元（相當於約 19,000 港元）。由於目前估計截至二零零八年三月三十一日止財政年度的款額不超過 100 萬港元，該款項獲豁免遵守上市規則第 14A.33 條所載的申報、公告及獨立股東批准規定。

一般資料

由於根據上市規則第 14A 章，陳元興先生及廣州威樂均為本公司的關連人士，所以據物業購買協議擬進行的交易構成本公司的關連交易。

由於有關物業購買協議擬進行的交易相關的上市規則涉及的適用百分比率超過 2.5%但少於 25%，而總代價則少於 1,000 萬港元，根據上市規則第 14A.32 條，上述關連交易僅須遵守上市規則第 14A.45 至 14A.47 條的規定作出申報及公告。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	買方根據物業購買協議的條款及條件向賣方收購該物業
「董事會」	指	本公司董事會
「營業日」	指	除中國及香港星期六、星期日及公眾假期外的日子
「主席」	指	本公司主席
「本公司」	指	億鑽珠寶控股有限公司，於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市及買賣（股份代號：475）
「完成」	指	完成收購事項
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「代價」	指	約人民幣 941 萬元（相當於約 988 萬港元），即收購事項的代價

「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「廣州威樂」或「賣方」	指	廣州威樂珠寶產業園有限公司，一家於中國成立的外商獨資有限責任企業
「香港」	指	中國香港特別行政區
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「上市」	指	於二零零七年四月在聯交所上市
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國
「該物業」	指	中國廣東省番禺區沙灣鎮福龍路 999 號沙灣珠寶產業園 46 座
「物業購買協議」	指	買方與賣方就收購事項於二零零七年十二月十一訂立的買賣協議
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「股份」	指	本公司股本中每股面值 0.01 港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「億恒珠寶」或「買方」	指	廣州億恒珠寶有限公司，一家於中國成立的外商獨資有限責任企業，為本公司的全資附屬公司
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

除另有註明者外，本公告內所使用的匯率為人民幣1.00元兌1.05港元，惟僅供參考。

承董事會命
億鑽珠寶控股有限公司
 主席
陳元興

香港，二零零七年十二月十一日

於本公告日期，執行董事為陳元興先生、鄧志光先生、陳麗容女士及余業昌先生；非執行董事為楊國強太平紳士；而獨立非執行董事為陳昌達先生、余明陽先生及趙德華先生。