

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)

須予披露交易
出售該物業

董事會謹此宣佈，於二零零八年二月十五日，賣方（一家本公司全資附屬公司）與買方訂立協議，據此，賣方已同意以現金代價約 60,700,000 港元出售而買方已同意購買該物業。

根據上市規則第 14.06 條，出售事項構成本公司一項須予披露交易。本公司將根據上市規則之規定儘快向股東寄發載有出售事項其他詳情之通函。

1. 協議

日期：

二零零八年二月十五日

訂約方：

1. 賣方；及
2. 買方。

董事經作出一切合理查詢，就其所知，所悉及所信，買方乃獨立於本公司及本公司關連人士(定義見上市規則)之第三者。

將予出售之資產：

該物業位於香港九龍尖沙咀廣東道 28 號力寶太陽廣場三樓 304 至 307 室。該物業現由本公司用作總辦公室，總樓面面積約為 7,048 平方呎。

代價：

買方就購入該物業應付予賣方之代價約為 60,700,000 港元。買方於簽訂協議時已支付賣方 3,000,000 港元之訂金，並須於二零零八年三月七日或之前簽訂正式買賣協議時由買方再支付賣方約 3,100,000 港元之訂金，餘款約 54,600,000 港元須於二零零八年六月三十日或之前由買方於完成時支付賣方。

預計出售事項所得之款項(扣除法律及其他相關開支後)淨額約為 59,700,000 港元，本公司擬將所得款項全數用作本集團之一般營運資金。代價金額乃經雙方按公平原則磋商及按獨立估值師於二零零八年二月十五日所評估的現行市價估值約 61,600,000 港元而釐定。

完成：

根據協議，訂約方需於二零零八年三月七日或之前簽訂正式買賣協議。該物業買賣交易將於二零零八年六月三十日或之前完成。

其他主要條款：

本公司將與買方於出售事項完成日起訂立租期為兩年半之租約租回該物業。本公司於租期首十二個月應付每月約 206,000 港元及餘下租期應付每月約 229,000 港元之租金。

2. 進行出售事項之理由及得益

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。

由於香港物業市道好轉，董事認為出售事項能令集團於適當時機變現於該物業之投資，藉此獲得更多營運資金。該物業於二零零七年九月三十日之賬面淨值大約為 47,300,000 港元。本集團預期於完成後，將於帳目內錄得之未經審核盈餘約為 12,400,000 港元，即為所得款項淨額與該物業於二零零七年九月三十日之帳面值兩者間之差額。

此外，董事預期該物業所提供之辦公室空間長遠不足以應付本集團未來之發展。透過與買家訂立租期為兩年半之租約，本集團能夠維持不間斷運作及於租約協議終止時可另覓更寬敞之辦公室。董事會認為，協議條款誠屬公平合理，出售事項符合本公司及其股東的整體利益。

3. 一般資料

根據上市規則第 14.06 條，出售事項構成本公司一項須予披露交易。本公司將根據上市規則之規定儘快向股東寄發載有出售事項其他詳情之通函。

4. 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：

「協議」	指	賣方與買方於二零零八年二月十五日就買賣該物業而訂立之臨時買賣協議
「董事會」	指	本公司董事會
「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	完成買賣該物業
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	出售該物業
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「該物業」	指	物業位於香港九龍尖沙咀廣東道 28 號力寶太陽廣場三樓 304 至 307 室，總樓面面積佔地約為 7,048 平方呎
「買方」	指	Mr. Sabnani Raj Kumar Naraindas 或彼之代理人，為獨立於本公司及本公司之關連人士之人士
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方」	指	億鑽珠寶有限公司，於香港成立的有限責任公司，為本公司全資附屬公司

承董事會命
億鑽珠寶控股有限公司
 主席
陳元興

香港，二零零八年二月十五日

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、鄧昭明先生及余明陽先生。