

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佈之內容概不負責，
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公佈全部或任何
部分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。



HERITAGE INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

漢基控股有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：412)

(1) 非常重大出售事項 有關

(i) 出售一間全資附屬公司之全部股本
及

(ii) 授出期權以出售及購入
另一間全資附屬公司之全部股本

及

(2) 恢復買賣

有條件協議

於二零一一年五月四日(交易時間後)，Power Global、本公司、買方及叁龍訂立有條件協議，據此，(i) Power Global同意出售而買方同意以117,000,000港元之現金代價購入CT股份以及CT貸款(如有)；及(ii) Power Global同意向買方授出期權以購入而買方同意向Power Global授出期權以出售AC股份以及轉讓AC貸款(如有)。有條件協議之詳情載於下文「有條件協議」一節。

由於適用百分比率超過75%，根據上市規則第14章，訂立有條件協議構成本公司之非常重大出售事項，因此須符合報告、公佈、通函及股東批准規定。

本公司將舉行股東特別大會以供股東考慮並酌情通過有關以投票表決方式批准有條件協議及據此擬進行之交易之決議案。

* 僅供識別

載有(其中包括)有條件協議之進一步詳情連同股東特別大會通告之通函將於二零一一年六月一日或之前寄發予股東。

恢復買賣

應本公司要求，股份自二零一一年五月五日上午九時正起在聯交所暫停買賣，以待發表本公佈。本公司已向聯交所申請股份自二零一一年五月十二日上午九時正起在聯交所恢復買賣。

緒言

於二零一一年五月四日(交易時間後)，Power Global與買方訂立有條件協議，據此(其中包括)(1) Power Global同意出售而買方同意以117,000,000港元之現金代價購入CT股份以及CT貸款(如有)；及(2) Power Global同意向買方授出認購期權而買方同意向Power Global授出認沽期權以出售AC股份以及轉讓AC貸款(如有)。

有條件協議

有條件協議之主要條款如下：

日期：

二零一一年五月四日(交易時間後)

訂約方：

- (1) 賣方： Power Global，其為本公司之全資附屬公司
- (2) 賣方之擔保人： 本公司
- (3) 買方： Nation Wealth Holdings Limited，叁龍之全資附屬公司
- (4) 買方之擔保人： 叁龍

買方為一間於英屬處女群島註冊成立之公司，其主要業務為投資控股。買方為聯交所主板上市公司叁龍(股份代號：329)之間接全資附屬公司。叁龍及其附屬公司之主要業務為證券買賣、生產及銷售一系列保健產品、醫藥產品及如烟霧化煙。

就有條件協議而言，本公司將擔任Power Global之擔保人而叁龍將擔任買方之擔保人。

就董事在作出一切合理查詢後所確知、得悉及相信，買方及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及本公司關連人士之第三方。

買賣CT股份及CT貸款

根據有條件協議，Power Global須(以唯一登記實益擁有人之身份)出售而買方須購入CT股份及CT貸款(如有)之利益及權益須轉讓予買方(免除一切申索、押記、留置權、產權負擔、衡平權及其他敵對申索及權益，但連同所附帶、已經或正在累計之一切權利)。

將予出售之資產

CT股份代表於Central Town之全部已發行股本。Central Town為E-Garden之唯一股東，而E-Garden為億綽之唯一股東。億綽為該物業之登記實益擁有人。該物業為香港北角馬寶道28號郵票廊地庫，建築樓面面積約為15,748平方呎。該物業目前受限於一項法定押記／按揭，其為一筆授予億綽之按揭貸款(於二零一一年三月三十一日之未償還本金額約為28,503,000港元)的抵押品。根據獨立專業估值師最近進行之估值，該物業於二零一一年三月三十一日之市值為145,000,000港元。

CT貸款於二零一一年三月三十一日之金額約為122,649,000港元。

代價

就出售CT股份以及轉讓CT貸款(如有)之利益及權益而應付之總代價為117,000,000港元，當中，買方已於簽立有條件協議時以現金支付11,700,000港元，餘款105,300,000港元須於完成日期以現金支付。

代價由Power Global與買方按公平原則商定，當中已參考(i)該物業於二零一一年三月三十一日之市值為145,000,000港元；及(ii)根據Central Town集團於二零一一年三月三十一日之未經審核綜合財務狀況表Central Town集團之負債淨額約為1,261,000港元(已計及上述於二零一一年三月三十一日之未償還本金額約為28,503,000港元之按揭貸款以及CT貸款)。

於完成後出租該物業

根據有條件協議之條款，訂約方於完成後須促成億綽（作為業主）與漢坊中醫（作為租戶）訂立租賃協議，據此，億綽須將該物業內約9,749平方呎之地方租予漢坊中醫，租期為五年，月租350,000港元。月租是訂約方參考市況後按公平原則商定。現計劃該物業中將予出租之地方將會由漢坊中醫在租期內用於經營該診所。該物業之其餘地方現為空置並將於完成時繼續空置。

授出期權

根據有條件協議之條款，Power Global與買方於完成後亦會訂立期權協議，據此，Power Global須向買方授出期權以根據有關條款購入而買方須向Power Global授出期權以根據有關條款出售AC股份以及轉讓AC貸款（如有）。AC股份代表Apex Corporate之全部已發行股本。Apex Corporate為漢坊中醫之唯一股東，其主要業務為經營該診所。

期權之其他條款

期權期間： 期權協議日期起計五年；

期權價： (I) 若Apex Corporate集團截至二零一二年三月三十一日止年度或其後任何會計期間之經審核綜合全面收益表並未公佈及刊發，則期權之行使價須為25,000,000港元；

及

(II) 若Apex Corporate集團截至二零一二年三月三十一日止年度或其後任何會計期間之經審核綜合全面收益表已經公佈及刊發，則期權之行使價須按以下方式計算：

(a) 就行使認購期權而言，為以下兩者之較高者：(i)二千五百萬港元（25,000,000港元）；或(ii) EBITDA之十倍或七千五百萬港元（75,000,000港元）之較低者；及

- (b) 就行使認沽期權而言，為以下兩者之較高者：(i)二千五百萬港元（25,000,000港元）；或(ii) EBITDA之五倍或七千五百萬港元（75,000,000港元）之較低者。

根據期權協議，Power Global須保證（其中包括）直至期權獲行使或屆滿為止，(i) Apex Corporate集團之已繳股本及AC貸款之總額將不會低於二千五百萬港元（25,000,000港元）；及(ii) Apex Corporate集團之負債總額（不包括AC貸款）將不會超過一千萬港元（10,000,000港元）。

期權價由Power Global與買方按公平原則商定，當中已參考(i)根據Apex Corporate集團於二零一一年三月三十一日之未經審核綜合財務狀況表，Apex Corporate集團之負債淨額約為57,000港元（已計及AC貸款）；(ii) AC貸款於二零一一年三月三十一日之金額約為5,850,000港元；及(iii) Power Global將於期權協議中作出的上述保證，即直至期權獲行使或屆滿為止，Apex Corporate之已繳股本及AC貸款之總額將不會低於二千五百萬港元（25,000,000港元）。

先決條件

完成須待下列條件達成後，方可作實：

- (a) 買方已對該物業進行並完成一切商業、技術、法律及財務事宜的盡職審查及業權查冊以及買方按其絕對酌情權認為就Central Town集團、Apex Corporate集團、該物業及該診所而言必須之所有其他事宜的盡職審查，而買方按其絕對酌情權信納有關盡職審查及業權查冊之結果；
- (b) （如需要）根據上市規則獲准投票之股東批准有條件協議及據此擬進行之交易，包括授出及行使期權（此為期權協議之主題）；
- (c) （如需要）根據上市規則獲准投票之參龍股東批准有條件協議及據此擬進行之交易，包括授出及行使期權（此為期權協議之主題）；

- (d) 本公司及叁龍已遵守上市規則項下之一切必須規定；
- (e) (如適用) 就簽署及履行有條件協議及據此而擬進行之任何交易獲得任何政府或監管機關或第三方(包括該物業目前之承按人)發出之一切必須同意或豁免；及
- (f) 於完成日期或之前並無發生已經或可能構成違反有條件協議之任何規定的事情、事實或情況(包括但不限於有條件協議中訂明之陳述及保證)。

終止

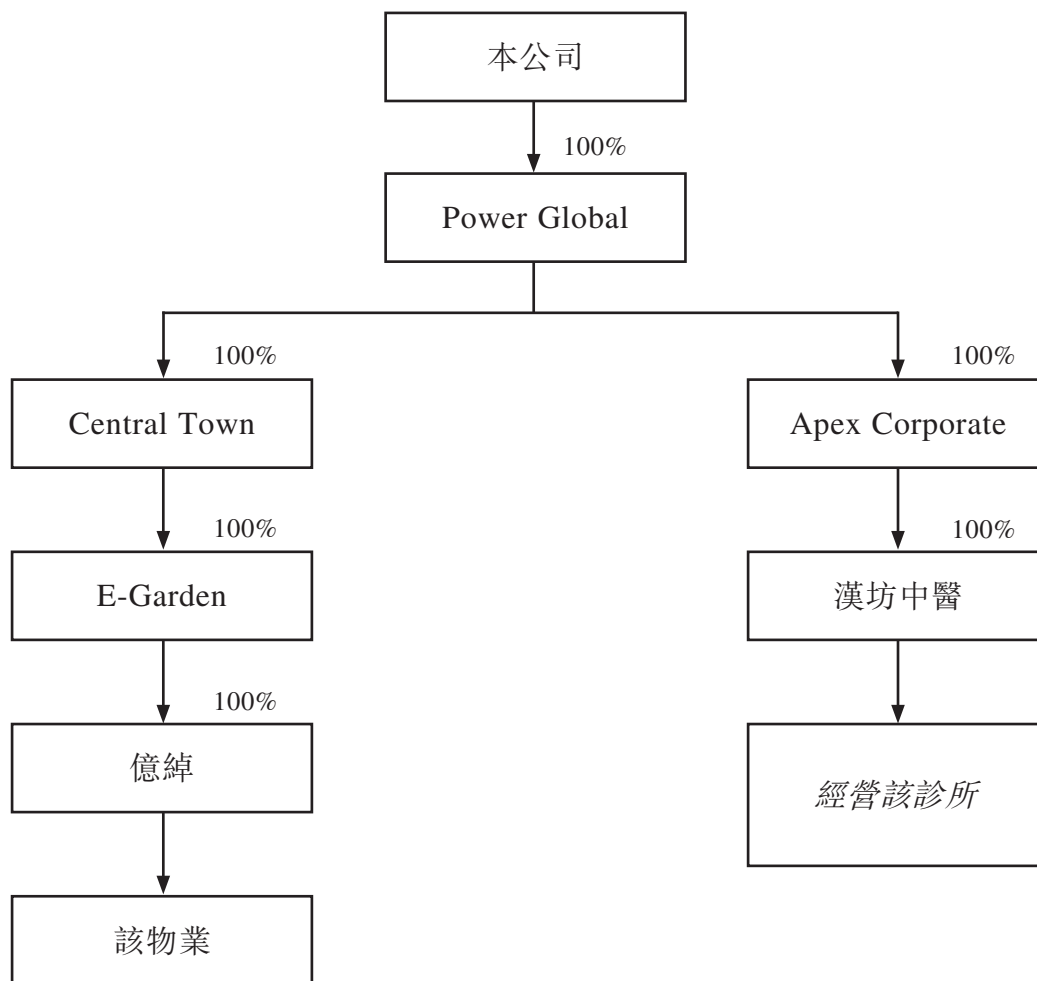
倘上述任何條件在二零一一年九月十六日或之前(或在Power Global與買方可能以書面協定之該等較後日期)未能達成或豁免(視情況而定)，或買方向賣方發出書面通知闡述任何有關條件未能於該日或之前達成之理由，則有條件協議須予終止及須予無效及再無進一步效力(惟事前已違反者則作別論)，而Power Global與買方之所有責任將告終止及終結，惟有關終止不得損害訂約方在終止前已享有之任何權利或濟助。於終止有條件協議時，賣方須於終止後的三個營業日內將買方已付之按金退回買方(不計利息)。

完成

完成將於上述條件達成或(如適用)獲訂約方豁免後的第二個營業日發生。

Power Global及買方將促使自完成起計六個月期間，本公司現時就億綽獲授之現有按揭貸款所提供之公司擔保將獲解除，有關按揭貸款於二零一一年三月三十一日之未償還本金額約為28,503,000港元，亦由該物業之一項法定押記／按揭提供擔保。

有關CENTRAL TOWN集團、該物業及APEX CORPORATE集團之資料
於本公佈日期，有關Central Town集團及Apex Corporate集團之股權架構如下：



CENTRAL TOWN集團及該物業

Central Town及E-Garden為於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本集團用於持有億綽之投資工具。億綽之主要業務為持有該物業。

該物業為香港北角馬寶道28號郵票廊地庫，建築樓面面積約為15,748平方呎。

根據Central Town集團於二零一一年三月三十一日之未經審核綜合賬目，Central Town集團之負債淨額約為1,261,000港元（經計及CT貸款約122,649,000港元及該物業之賬面值為145,000,000港元）。根據獨立專業估值師最近進行之估值，該物業於二零一一年三月三十一日之市值為145,000,000港元。

根據Central Town集團之未經審核綜合賬目，其計及稅項及非經常項目前後之溢利／虧損淨額：(i)於截至二零一零年三月三十一日止年度均為純利約42,084,000港元；及(ii)於截至二零零九年三月三十一日止年度均為虧損淨額約47,616,000港元。

Central Town集團於完成後將不再是本公司之附屬公司。

APEX CORPORATE集團

Apex Corporate為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，其主要業務為持有於漢坊中醫之投資。漢坊中醫為一間於香港註冊成立之有限公司，其主要業務為經營該診所（預期將於二零一一年五月中開業）。該診所之業務將包括診症及其他中國舒整治療療法，如針灸、推拿、艾灼、拔火罐、中國草藥和氣功。

根據Apex Corporate集團於二零一一年三月三十一日之未經審核綜合賬目，Apex Corporate集團之負債淨額約為57,000港元（經計及AC貸款約5,850,000港元）。

Apex Corporate集團於二零一零年十月註冊成立。根據Apex Corporate集團之未經審核綜合賬目，其於註冊成立起至二零一一年三月三十一日期間之計及稅項及非經常項目前後之虧損淨額約為57,000港元。

Apex Corporate集團於完成後將繼續是本公司之附屬公司，直至根據期權協議完成行使期權為止。

完成有條件協議之財務影響及出售事項所得款項之用途

根據初步評估，本集團預期將於完成出售CT股份及CT貸款後錄得5,858,000港元之虧損淨額，此代表117,000,000港元之代價，減去本公司向Central Town集團墊支之股東貸款於二零一一年三月三十一日之總額約122,649,000港元加上Central Town集團於二零一一年三月三十一日之負債淨額約1,261,000港元之數，並已計及此項出售之估計交易成本約1,470,000港元。

出售CT股份及CT貸款之所得款項淨額約為115,530,000港元，將由本集團用作一般營運資金及（如適用）在日後擴張現有業務以及在日後把握適當時機發展及／或收購新業務及資產。

本公司未能合理地估計日後在完成後行使期權（如適用）之收益或虧損金額，因為此金額將取決於Apex Corporate集團在期權行使前之未來營運業績以及將予行使之期權種類。僅就說明而言，根據Apex Corporate集團於二零一一年三月三十一日之負債淨額約57,000港元及(i)最低期權價為25,000,000港元；及(ii)最高期權價為75,000,000港元計算，本集團於完成行使期權時將確認收益淨額(i)最少約為57,000港元；及(ii)最高約為50,057,000港元。於本公佈日期，本公司未能估計於期權行使後出售AC股份及AC貸款（如有）之所得款項的計劃用途。

進行出售事項之理由及裨益

本公司乃一間投資控股公司，其附屬公司主要經營與物業相關之投資、證券投資、廣告及與博彩相關服務之投資以及貸款業務。本集團最近亦著手發展一項新業務—通過經營該診所而經營傳統中醫藥行業的業務，原因為本集團認為此業務範疇之潛力優厚。該診所之業務將包括診症及其他中國舒整治療療法，如針灸、推拿、艾灼、拔火罐、中國草藥和氣功。

本集團將可藉著出售事項增強本身之財務狀況及流動資金，此舉亦可提升本集團於適當時候撥資進行潛在收購事項或拓展現有業務之能力。藉著訂立租賃協議，本集團將能夠確立該租賃，從而可於出售該物業後的至少未來五年將該物業用於經營該診所。

訂立期權協議將讓本集團可於未來把其於該診所之投資變現及把握從該投資取得之任何收益。期權亦會為本集團提供清晰而明確之機制，於適當時候把其部份資產變現，此舉亦可讓本集團以更可預測而確定之方式增強本身之財務狀況及流動資金（如需要）。

董事會認為有條件協議之條款是按公平原則商定。自本集團收購該物業以來，該物業已經有一段長時間空置。該物業一直未有帶來任何租賃回報，惟本集團卻一直因此而錄得保養成本並對本集團構成開支負擔。雖然出售事項會對本集團產生一次的虧損，但董事會決定把握目前市況將本集團於CT股份及CT貸款之權益套現，讓本集團有更大的財務彈性和財務資源以撥資進行現有業務，力求為本公司及整體股東產生正面回報。

此外，根據相關之該物業的市價並且參考獨立專業估值師最近對該物業之估值，董事會認為就出售CT股份及CT貸款而將會收取之代價為公平兼且不俗。

經考慮上述條款及訂立有條件協議之理由後，董事會認為有條件協議之條款為公平合理並且符合本公司及其股東之整體利益。

一般事項

根據上市規則第14章，買賣CT股份(連同CT貸款)以及授出期權以出售／購入AC股份(連同AC貸款)構成本公司出售於該等附屬公司之股本權益。由於適用百分比率(定義見上市規則)超過75%，根據上市規則第14章，訂立有條件協議構成本公司之非常重大出售事項，因此須符合上市規則第14章之報告、公佈、通函及股東批准規定。

本公司將舉行股東特別大會以供股東考慮並酌情通過有關以投票表決方式批准有條件協議及據此擬進行之交易之決議案。

載有(其中包括)有條件協議之進一步詳情連同股東特別大會通告之通函將於二零一一年六月一日或之前寄發予股東。

暫停及恢復買賣

應本公司要求，股份自二零一一年五月五日上午九時正起在聯交所暫停買賣，以待發表本公佈。本公司已向聯交所申請股份自二零一一年五月十二日上午九時正起在聯交所恢復買賣。

釋義

於本公佈內，除另有訂明者外，以下詞彙將具有下列涵義：

| | | |
|--------|---|---|
| 「AC股份」 | 指 | Apex Corporate已發行股本中的一股面值1.00美元之股份，由Power Global依法實益擁有，代表Apex Corporate之全部已發行股本 |
|--------|---|---|

| | | |
|--------------------|---|--|
| 「AC貸款」 | 指 | 本公司及其附屬公司(不包括Apex Corporate集團)向Apex Corporate集團墊支而截至期權協議完成日期尚未償還之股東貸款(如有) |
| 「Apex Corporate」 | 指 | Apex Corporate Investments Limited, 一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司, 為Power Global之全資附屬公司 |
| 「Apex Corporate集團」 | 指 | Apex Corporate及漢坊中醫 |
| 「董事會」 | 指 | 董事會 |
| 「營業日」 | 指 | 香港持牌銀行開門營業之日, 惟不包括: (i) 星期六; (ii) 星期日; (iii) 公眾假期; 或 (iv) 於上午九時正至下午五時正內任何時間, 香港懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號或黑色暴雨警告信號之日子 |
| 「認購期權」 | 指 | Power Global將向買方授出之期權, 據此可向Power Global購入AC股份並且將AC貸款由Power Global及/或其聯繫人士轉讓予買方(作為法定實益擁有人) |
| 「Central Town」 | 指 | Central Town Limited, 一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司, 為Power Global之全資附屬公司 |
| 「Central Town集團」 | 指 | Central Town、E-Garden及億綽 |
| 「該診所」 | 指 | 漢坊中醫將於該物業以「漢坊中醫診所」之名稱經營的傳統中醫診所 |

| | | |
|---------|---|--|
| 「本公司」 | 指 | 漢基控股有限公司，一間於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其股份在聯交所主板上市 |
| 「完成」 | 指 | 根據有條件協議完成買賣CT股份及轉讓CT貸款(如有) |
| 「完成日期」 | 指 | 有條件協議之所有先決條件達成或獲有關訂約方豁免後的第二個營業日(或有關訂約方可能不時協定之其他日期及/或時間)，而完成將於當日作實 |
| 「有條件協議」 | 指 | Power Global、本公司、買方及叁龍於二零一一年五月四日訂立之有條件協議(包括其附表及附件)，內容有關(其中包括)(i)買賣Central Town之全部股本；及(ii)授出期權以買賣Apex Corporate全部股本 |
| 「關連人士」 | 指 | 具有上市規則賦予此詞之含義 |
| 「CT股份」 | 指 | Central Town已發行股本中的一股面值1美元之股份，由Power Global依法實益擁有，代表Central Town之全部已發行股本 |
| 「CT貸款」 | 指 | 本公司及其附屬公司(不包括Central Town集團)向Central Town集團墊支而截至完成日期尚未償還之股東貸款(如有) |
| 「董事」 | 指 | 本公司董事 |
| 「叁龍」 | 指 | 叁龍國際有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份在聯交所主板上市(股份代號：329) |

| | | |
|------------|---|--|
| 「EBITDA」 | 指 | 根據Apex Corporate集團最近期可用之經審核綜合全面收益表(或若未備妥該經審核綜合全面收益表,則按其董事核證的Apex Corporate集團之綜合全面收益表計算),於二零一一年十月一日至二零一六年九月三十日期間內截至三月三十一日或九月三十日止之六個月期間,Apex Corporate集團之未計利息、稅項、折舊及攤銷的最新盈利之兩倍 |
| 「E-Garden」 | 指 | E-Garden Properties Limited,一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司,為Central Town之全資附屬公司 |
| 「億綽」 | 指 | 億綽有限公司,一間於香港註冊成立之有限公司,為E-Garden之全資附屬公司 |
| 「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 |
| 「漢坊中醫」 | 指 | 漢坊中醫藥業有限公司,一間於香港註冊成立之有限公司,為Apex Corporate之全資附屬公司 |
| 「香港」 | 指 | 中華人民共和國香港特別行政區 |
| 「上市規則」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司證券上市規則 |
| 「期權協議」 | 指 | Power Global與買方將於完成時訂立之個別期權協議(格式大致上與有條件協議所載者相同),據此,(i) Power Global須向買方授出認購期權;及(ii)買方須向Power Global授出認沽期權,為期五年 |

| | | |
|----------------|---|---|
| 「期權期間」 | 指 | 期權協議日期起計為期五年 |
| 「期權」 | 指 | 認購期權及認沽期權；而「期權」指認購期權或認沽期權 |
| 「Power Global」 | 指 | Power Global Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司 |
| 「該物業」 | 指 | 位於香港北角馬寶道28號郵票廊地庫之物業 |
| 「買方」 | 指 | Nation Wealth Holdings Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為叁龍之全資附屬公司 |
| 「認沽期權」 | 指 | 買方將向Power Global授出之期權，據此可向買方出售AC股份並且轉讓及／或促成其聯繫人士轉讓AC貸款予買方（作為法定實益擁有人） |
| 「股東特別大會」 | 指 | 為考慮及酌情批准有條件協議及據此擬進行之交易而將予召開之本公司股東特別大會 |
| 「股份」 | 指 | 本公司股本中每股面值0.01港元之普通股 |
| 「股東」 | 指 | 本公司股東 |
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司 |
| 「租賃協議」 | 指 | 漢坊中醫（作為租戶）與億綽（作為業主）將於完成時訂立之租賃協議（格式大致上與有條件協議所載者相同），據此，億綽將出租而漢坊中醫將租用該物業，租期為五年，月租350,000港元 |

「美元」

指 美元，美國之法定貨幣

承董事會命
主席
鄺啟成博士

香港，二零一一年五月十一日

於本公佈日期，本公司由下列董事組成：—

執行董事：
鄺啟成博士
黃振雄先生
翁世炳先生
潘芷芸女士
周志華先生

獨立非執行董事：
陳仕鴻先生
杜成泉先生
夏其才先生
鍾育麟先生
羅焯楓先生