
此乃要件 請即處理

閣下對本通函任何方面或應採取之行動如有任何疑問，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。

閣下如已售出或轉讓名下所有漢基控股有限公司股份，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。



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)

須予披露交易

收購E-GARDEN PROPERTIES LIMITED之
全部權益

漢基控股有限公司之董事會函件載於本通函第3至6頁。

* 僅供識別

二零零八年五月十五日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	
– 緒言	3
– 買賣協議	4
– 進行收購事項之理由及得益	6
– 收購事項之財務影響	6
– 其他資料	6
附錄 – 一般資料	7

釋 義

於本通函內，除非文義別有所指，下列詞彙具有下列涵義：

「收購事項」	指	收購銷售權益
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	漢基控股有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份在聯交所主板上市
「董事」	指	本公司董事
「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East Champion全部已發行股本之實益擁有人
「East Champion」	指	East Champion Limited，一間於香港註冊成立之有限公司，為該物業之註冊擁有人
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「最後實際可行日期」	指	二零零八年五月十二日，即本通函刊印前可查證本通函所載之若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「該物業」	指	香港北角馬寶道28號華匯中心地庫
「買方」	指	Central Town 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
「買賣協議」	指	買賣雙方就買賣銷售權益於二零零八年四月二十五日訂立之有條件買賣協議
「銷售權益」	指	銷售股份及銷售貸款
「銷售貸款」	指	E-Garden 結欠賣方之股東貸款約154,000,000港元
「銷售股份」	指	E-Garden 已發行股本中1股面值1.00美元之股份，相當於E-Garden全部已發行股本

釋 義

「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0.10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
「賣方」	指	Z & Z International Limited，為E-Garden之唯一合法實益擁有人
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「平方呎」	指	平方呎
「%」	指	百分比



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)

執行董事：

鄺啟成

翁世炳

潘芷芸

周志華

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

獨立非執行董事：

陳仕鴻

杜成泉

夏其才

鍾育麟

羅煌楓

香港主要營業地點：

香港

北角

馬寶道28號

華匯中心32樓

敬啟者：

須予披露交易

**收購E-GARDEN PROPERTIES LIMITED之
全部權益**

緒言

董事會已宣佈，於二零零八年四月二十五日，買方(本公司之全資附屬公司)與賣方訂立買賣協議，據此，買方有條件同意購買，而賣方亦有條件同意出售銷售權益，現金代價約為100,000,000港元。

根據上市規則第14.06條，收購事項構成本公司之須予披露交易。刊發本通函主要旨在向閣下提供有關收購事項之進一步詳情。

* 僅供識別

買賣協議

A. 日期

二零零八年四月二十五日

B. 訂約方

賣方： Z & Z International Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之投資控股有限公司。就董事作出一切合理查詢後所確知、得悉及相信，賣方及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及本公司之關連人士(定義見上市規則)之第三方。

買方： Central Town Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之投資控股有限公司，為本公司之全資附屬公司。

C. 所收購之資產

E-Garden全部已發行股本及其獲授之相關股東貸款約154,000,000港元。

E-Garden為一間根據英屬處女群島法例註冊成立之公司，並為East Champion全部已發行股本之最終實益擁有人。除持有East Champion之權益外，E-Garden並無其他資產或業務。

East Champion (E-Garden之全資附屬公司)為一間物業控股公司，其主要資產為該物業。該物業佔地總樓面面積約15,748平方呎，根據本公司委聘之獨立合資格專業物業估值師資產評值顧問有限公司進行之估值，該物業於二零零八年三月三十一日之估值約為135,000,000港元。

根據賣方所提供之管理賬目，E-Garden於二零零八年三月三十一日之未經審核綜合淨負債約為53,000,000港元(主要來自銷售貸款)，該物業之賬面值為135,000,000港元，而E-Garden截至二零零七年及二零零八年三月三十一日止兩個年度之未經審核綜合虧損(未扣除及經扣除稅項及非經常項目)分別為1,465,298港元及728,711港元。

D. 代價

買方就收購銷售權益應向賣方支付之代價總額為135,000,000港元減以於完成時尚未清償之任何銀行貸款，並須經參考E-Garden於完成時之淨資產或負債(視情況而定)(不包括該物業之價值、銀行貸款及銷售貸款)作進一步調整。根據買賣協議，於計算E-Garden之淨資產或負債時，僅計及下列資產，即公用事業及其他事項之按金及預付

董事會函件

款項以及現金及銀行結餘之賬面值。根據賣方所提供之管理賬目，於二零零八年五月七日之尚未清償銀行貸款約為34,000,000港元，乃由創興銀行有限公司按一般商業條款向East Champion提供，而E-Garden所支付之租務及公用事業按金於二零零八年五月七日為342,296港元，E-Garden所擁有之現金及銀行結餘於二零零八年五月七日為69,726港元。經計及上述調整後，收購銷售權益之代價為101,169,949.08港元。

總代價約101,000,000港元已按下列方式以現金支付：

- (a) 買方已於簽訂買賣協議時向賣方支付訂金約10,000,000港元；及
- (b) 餘額約91,000,000港元已於完成時由買方向賣方支付。

代價乃由本集團內部資源撥付。

代價乃由買賣雙方經參考該物業於二零零八年三月三十一日之估值135,000,000港元後按公平基準磋商釐定。

E. 完成

買賣協議須待下列條件達成後，方可完成：

- (a) 按揭銀行同意僅按買方可接納之該等條件維持現時以該物業之按揭作抵押授予East Champion之銀行信貸可供動用；
- (b) 買方信納其就E-Garden及East Champion法律及財政事務之盡職審查；
- (c) 賣方出示及提供East Champion對該物業之有效業權證明；及
- (d) 賣方根據買賣協議作出或提供之聲明及保證於完成日期在所有重大方面均仍為真確且在任何重大方面概無誤導成份。

所有上述先決條件已經達成，買賣協議已於二零零八年五月七日完成。

根據買賣協議，倘上文所載任何先決條件未能於二零零八年六月三十日或之前達成(或由買方豁免)，則訂約各方於買賣協議項下之一切權責將予失效且再無任何效力，訂約各方將在毋須負上任何責任下免除其項下之一切進一步義務(惟任何之前違約者則作別論)，惟買方已向賣方支付之訂金須即時退還予買方。

董事會函件

進行收購事項之理由及得益

本公司為一間投資控股公司，其附屬公司主要從事物業相關投資、證券投資、廣告及彩票相關業務投資以及放債業務。

該物業現為空置。完成後，本集團將嘗試將該物業出租以賺取租金收入，並可能視乎市況將該物業出售以取得收益。董事認為，收購事項可增強本公司之物業組合及未來盈利，故符合本公司及其股東之整體利益。經考慮該物業於二零零八年三月三十一日約135,000,000港元之估值後，董事認為收購事項之條款屬公平合理，且符合股東之整體利益。

收購事項之財務影響

買賣協議完成後，E-Garden及East Champion成為本公司之間接全資附屬公司，彼等之業績將併入本集團截至完成後止財務期間之收益表內。董事相信，收購事項能讓本集團產生更多經常性租金收入，從而鞏固本集團於香港之收入基礎。

此外，儘管由於任何非流動資產之增加將被本集團銀行存款及現金相應減少以及銀行借款相應增加而抵銷，故預期收購事項將不會對本集團資產淨值構成任何重大影響，惟收購事項將能擴大本集團之資產基礎。

其他資料

務請閣下垂注本通函附錄所載之一般資料。

此致

列位股東及本公司之
認股權證持有人 台照

代表董事會
主席
鄭啟成
謹啟

二零零八年五月十五日

責任聲明

本通函載有遵照上市規則之規定而提供有關本公司之資料。董事對本通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函並無遺漏任何其他事實，致使本通函所載任何內容產生誤導。

權益披露

(a) 董事及最高行政人員

於最後實際可行日期，董事及本公司最高行政人員於本公司及其相聯法團（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根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須通知本公司及聯交所之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例之該等條文被當作或視作擁有之權益及淡倉）；或根據證券及期貨條例第352條須載於該條所指之登記冊之任何權益及淡倉；或根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則之規定須通知本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

董事姓名	權益性質	股份數目		佔本公司 現有已發行 股本之概約 百分比
		好倉	淡倉	
鄭啟成	實益擁有人	15,444,000	—	0.60%
翁世炳	實益擁有人	8,595,360	—	0.34%
潘芷芸	實益擁有人	1,188,000	—	0.05%

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事或本公司最高行政人員概無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、相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須通知本公司及聯交所之任何權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例之該等條文被當作或視作擁有之權益或淡倉）；或根據證券及期貨條例第352條須載於該條所指之登記冊之任何權益或淡倉；或根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則之規定須通知本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

(b) 主要股東

於最後實際可行日期，根據本公司遵照證券及期貨條例第336條所存置之權益登記冊所載，及據董事及本公司最高行政人員所知，以下人士(董事或本公司最高行政人員除外)於股份及相關股份中擁有權益或淡倉，且是根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露，或直接或間接擁有附帶可於任何情況下於本集團任何其他成員公司之股東大會上投票權利之任何類別股本面值(包括有關該等股本之任何購股權)10%或以上之權益：

股東名稱	持有該等 權益之身份	股份或相關 股份數目	佔本公司 現有已發行 股本之概約 百分比
威利國際控股有限公司	公司權益	183,941,280	7.19%
萊福資本投資有限公司 ^{附註}	公司權益	132,711,300	5.19%

附註：

董事鍾育麟先生及陳仕鴻先生亦為萊福資本投資有限公司之董事。

根據本公司遵照證券及期貨條例第336條所存置之權益登記冊及據董事及本公司最高行政人員所知，除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無任何其他人士(董事或本公司最高行政人員除外)於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶可於任何情況下於本集團任何其他成員公司之股東大會上投票權利之任何類別股本面值10%或以上之權益或有關該等股本之任何購股權。

訴訟

本集團任何成員公司概無涉及任何重大訴訟或索償，而董事亦不知悉本集團任何成員公司有任何尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或索償。

服務合約

於最後實際可行日期，董事概無與本公司或其任何附屬公司訂立任何現有或建議訂立之服務合約(不包括於一年內到期或可由本集團終止而毋須補償(法定補償除外)之合約)。

競爭權益

於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自之聯繫人士(定義見上市規則)於直接或間接與本集團業務競爭或可能存在競爭之任何業務中擁有任何權益。

其他資料

- (a) 本公司之秘書兼合資格會計師為周志華先生，彼為特許公認會計師公會之資深會員及香港會計師公會之附屬會員。
- (b) 本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。本公司之總辦事處兼主要營業地點位於香港北角馬寶道28號華匯中心32樓。
- (c) 本公司之香港股份過戶登記分處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓1712-16室。
- (d) 本通函之中英文本如有歧義，概以英文本為準。