
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

出售於GLAMOUROUS INVESTMENTS LIMITED、

BEST INSPIRE LIMITED

及

BRIGHT MAJESTIC 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4至17頁。

* 僅供識別

二零零八年五月三十日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	
– 緒言	4
– 該等協議	5
– 可換股票據之主要條款	14
– 租回物業	16
– 進行出售事項之理由及得益	16
– 出售事項之財務影響	17
– 其他資料	17
附錄 – 一般資料	18

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：

「該等協議」	指	首份買賣協議、第二份買賣協議及第三份買賣協議之統稱
「Best Inspire」	指	Best Inspire Limited，Silver Target之唯一法定實益擁有人
「董事會」	指	董事會
「Bright Majestic」	指	Bright Majestic Limited，Wealth Champion之唯一法定實益擁有人
「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，其證券在聯交所主板上市
「換股股份」	指	根據該等協議將發行之可換股票據隨附之換股權按當時之實際換股價行使後，威利將配發及發行之新繳足威利股份
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	出售銷售權益
「Glamorous」	指	Glamorous Investments Limited，Wiseteam之唯一法定實益擁有人
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「最後實際可行日期」	指	二零零八年五月二十七日，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
「該等物業」	指	首項物業、第二項物業及第三項物業之統稱
「首項物業」	指	香港北角馬寶道28號華匯中心30樓

釋 義

「第二項物業」	指	香港北角馬寶道28號華匯中心31樓
「第三項物業」	指	香港北角馬寶道28號華匯中心32樓
「首位買方」	指	Perfectday Investments Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為威利之全資附屬公司
「第二位買方」	指	Equal Sky Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為威利之全資附屬公司
「第三位買方」	指	Oasis Choice Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為威利之全資附屬公司
「銷售權益」	指	(a) Glamourous全部已發行股本及其獲提供之相關股東貸款； (b) Best Inspire全部已發行股本及Best Inspire及Silver Target獲提供之相關股東貸款；及 (c) Bright Majestic全部已發行股本及Bright Majestic及Wealth Champion獲提供之相關股東貸款
「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
「Silver Target」	指	Silver Target Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為第二項物業之登記擁有人
「首份買賣協議」	指	首位賣方與首位買方於二零零八年五月十九日訂立之有條件買賣協議，內容有關買賣Glamourous全部已發行股本及其獲提供之相關股東貸款

釋 義

「第二份買賣協議」	指	第二位賣方與第二位買方於二零零八年五月十九日訂立之有條件買賣協議，內容有關買賣Best Inspire全部已發行股本及Best Inspire及Silver Target獲提供之相關股東貸款
「第三份買賣協議」	指	第二位賣方與第三位買方於二零零八年五月十九日訂立之有條件買賣協議，內容有關買賣Bright Majestic全部已發行股本及Bright Majestic及Wealth Champion獲提供之相關股東貸款
「平方呎」	指	平方呎
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「首位賣方」	指	Senstar Limited，一間於香港註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司
「第二位賣方」	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
「Wealth Champion」	指	Wealth Champion Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為第三項物業之登記擁有人
「威利」	指	威利國際控股有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其證券於聯交所主板上市
「威利股份」	指	威利股本中每股面值0.10港元之普通股
「Wiseteam」	指	Wiseteam Assets Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為首項物業之登記擁有人
「%」	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：

鄭啟成
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

**出售於GLAMOUROUS INVESTMENTS LIMITED、
BEST INSPIRE LIMITED
及
BRIGHT MAJESTIC LIMITED
之全部權益**

1. 緒言

董事會於二零零八年五月十九日宣佈，本集團訂立以下協議，以出售其於該等物業之全部權益，總代價約為86,600,000港元：

* 僅供識別

董事會函件

- (a) 首位賣方(本公司之全資附屬公司)與首位買方訂立首份買賣協議，據此，首位賣方有條件同意出售而首位買方有條件同意購入Glamourous之全部已發行股本以及向Glamourous提供之相關股東貸款；
- (b) 第二位賣方(本公司之全資附屬公司)與第二位買方訂立第二份買賣協議，據此，第二位賣方有條件同意出售而第二位買方有條件同意購入Best Inspire全部已發行股本以及向Best Inspire及Silver Target提供之相關股東貸款；及
- (c) 第二位賣方與第三位買方訂立第三份買賣協議，據此，第二位賣方有條件同意出售而第三位買方有條件同意購入Bright Majestic之全部已發行股本以及向Bright Majestic及Wealth Champion提供之相關股東貸款；

根據上市規則第14.06條，出售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出售事項之進一步詳情。

2. 該等協議

2.1 首份買賣協議

日期：

二零零八年五月十九日

訂約方：

賣方：Senstar Limited，一間於香港註冊成立之投資控股有限公司，為本公司之全資附屬公司。

買方：Pecfectday Investments Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之投資控股有限公司，為威利之全資附屬公司。就董事作出一切合理查詢後所確知、得悉及相信，除持有本公司約7.19%之權益外，首位買方及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)之第三方。

董事會函件

將予出售之資產：

Glamourous全部已發行股本及其獲提供之相關股東貸款約24,000,000港元。Glamourous及Wiseteam將因為出售事項而不再是本公司附屬公司，而本公司將不會持有Glamourous及Wiseteam之任何權益。

Glamourous為一間根據英屬處女群島法例註冊成立之公司，並為Wiseteam全部已發行股本之法定實益擁有人。除持有Wiseteam之權益外，Glamourous並無其他資產或業務。

Wiseteam (Glamourous之全資附屬公司) 為一間物業控股公司，其主要資產為首項物業。首項物業佔地總樓面面積約11,262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，首項物業於二零零八年三月三十一日之估值為49,000,000港元。

根據Glamourous編製至二零零八年三月三十一日之未經審核綜合管理賬目，Glamourous於二零零八年三月三十一日之未經審核綜合淨負債約為3,800,000港元，首項物業之賬面值為49,000,000港元，而Glamourous截至二零零七年三月三十一日止年度之未經審核綜合除稅前溢利約為1,250,000港元(而除稅後虧損為320,000港元)；Glamourous截至二零零八年三月三十一日止年度之未經審核綜合除稅前及除稅後虧損皆約為3,210,000港元。

代價：

首位買方就收購Glamourous全部已發行股本及其獲提供之相關股東貸款應向首位賣方支付之代價總額為49,000,000港元減以於完成時尚未清償之任何銀行貸款，並須經參考Glamourous於完成時之綜合淨資產或負債(視情況而定)(不包括首項物業之估值、將轉讓之銀行貸款及股東貸款)作進一步調整。根據首份買賣協議，於計算Glamourous之綜合淨資產或負債時，下列資產，即公用事業及其他事項之按金及預付款項，以及現金及銀行結餘，僅會計及其賬面值。根據Glamourous編製至二零零八年三月三十一日之未經審核綜合管理賬目，於二零零八年三月三十一日之尚未清償銀行貸款約為26,700,000港元，乃由東亞銀行有限公司按一般商業條款向Wiseteam提供，而Glamourous及Wiseteam所支付之公用事業及其他事項之按金及預付款項於二零零八年三月三十一日約為210,000港元，Glamourous及Wiseteam於二零零八年三月三十一日並無現金及銀行結餘。董事預期上述任何金額將不會大幅增加。

總代價約20,400,000港元須於完成時由威利向首位賣方(或首位賣方可能指示之其他人士)按可換股票據本金額面值之100%發行可換股票據之方式支付。

董事會函件

代價乃由買賣雙方經參考首項物業於二零零八年三月三十一日之估值49,000,000港元後按公平基準磋商釐定。

完成：

待下列條件達成或獲豁免後，首份買賣協議將於下列最後一項條件（惟(h)段所載之條件除外，其須緊接完成前達成）達成或獲豁免後第三個營業日或首位賣方與首位買方可能書面協定之有關其他日期完成。

完成須待下列條件達成後，方可作實：

- (a) (如需要)本公司及威利股東(不包括根據上市規則或適用法例或聯交所之其他規定而須放棄投票之股東)於各自之股東大會上根據適用於彼等之規則及規例通過必須決議案，以批准首份買賣協議及據此擬進行之交易；
- (b) 威利股東(不包括根據上市規則或適用法例或聯交所之其他規定而須放棄投票之股東)於股東大會上根據適用於威利之規則及規例通過必須決議案，以批准根據首份買賣協議之條款創設及發行可換股票據以及發行及配發換股股份；
- (c) 聯交所批准或同意批准換股股份上市及買賣；
- (d) 按揭銀行同意僅按首位買方可接納之該等條件維持現時以首項物業之按揭作抵押授予Wiseteam之銀行信貸可供動用；
- (e) 首位買方信納其就Glamorous及Wiseteam法律及財政事務進行之盡職審查；
- (f) 首位賣方根據物業轉易及財產條例出示及提供Wiseteam對首項物業之有效業權證明；
- (g) 第二份買賣協議及第三份買賣協議在各方面成為無條件，惟當中規定首份買賣協議須成為無條件之條件除外；及
- (h) 首位賣方根據首份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。

倘上文所載任何先決條件未能於二零零八年七月三十一日或之前達成(或由首位買方豁免)，則訂約各方於首份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)。

根據首份買賣協議，首位買方可全權酌情豁免上文(e)至(h)條所載之先決條件。於最後實際可行日期，上述先決條件概未達成。

2.2 第二份買賣協議

日期：

二零零八年五月十九日

訂約方：

賣方：Power Global 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。

買方：Equal Sky Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之投資控股有限公司，為威利之全資附屬公司。就董事作出一切合理查詢後所確知、得悉及相信，除持有本公司約7.19%之權益外，第二位買方及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)之第三方。

將予出售之資產：

Best Inspire全部已發行股本及Best Inspire及Silver Target獲提供之相關股東貸款約9,700,000港元。Best Inspire及Silver Target將因為出售事項而不再是本公司附屬公司，而本公司將不會持有Best Inspire及Silver Target之任何權益。

Best Inspire為一間根據英屬處女群島法例註冊成立之公司，並為Silver Target全部已發行股本之法定實益擁有人。除持有Silver Target之權益外，Best Inspire並無其他資產或業務。

Silver Target (Best Inspire之全資附屬公司) 為一間物業控股公司，其主要資產為第二項物業。第二項物業佔地總樓面面積約11,262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，第二項物業於二零零八年三月三十一日之估值為49,000,000港元。

董事會函件

根據Best Inspire編製至二零零八年三月三十一日之未經審核綜合管理賬目，Best Inspire於二零零八年三月三十一日之未經審核綜合淨資產約為22,400,000港元，第二項物業之賬面值為49,000,000港元，而Best Inspire截至二零零七年三月三十一日止年度及截至二零零八年三月三十一日止年度之未經審核綜合除稅前溢利分別約為400,000港元（而除稅後為240,000港元）及4,280,000港元（而除稅後為3,580,000港元）。

代價：

第二位買方就收購Best Inspire全部已發行股本及Best Inspire及Silver Target獲提供之相關股東貸款應向第二位賣方支付之代價總額為49,000,000港元減以於完成時尚未清償之任何借貸，並須經參考Best Inspire於完成時之綜合淨資產或負債（視情況而定）（不包括第二項物業之估值、將轉讓之任何其他借貸及股東貸款）作進一步調整。根據第二份買賣協議，於計算Best Inspire之綜合淨資產或負債時，下列資產，即公用事業及其他事項之按金及預付款項，以及現金及銀行結餘，僅會計及其賬面值。根據Best Inspire編製至二零零八年三月三十一日之未經審核綜合管理賬目，於二零零八年三月三十一日之尚未清償銀行借貸約為12,500,000港元，乃由香港上海滙豐銀行有限公司按一般商業條款向Silver Target提供，而Best Inspire及Silver Target所支付之公用事業及其他事項之按金及預付款項於二零零八年三月三十一日約為200,000港元，Best Inspire及Silver Target於二零零八年三月三十一日之現金及銀行結餘約為1,500港元。董事預期上述任何金額將不會大幅增加。

總代價約32,100,000港元須於完成時由威利向第二位賣方（或第二位賣方可能指示之其他人士）按可換股票據本金額面值之100%發行可換股票據之方式支付。

代價乃由買賣雙方經參考第二項物業於二零零八年三月三十一日之估值49,000,000港元後按公平基準磋商釐定。

完成：

待下列條件達成或獲豁免後，第二份買賣協議將於以下之較後者完成：
(i)二零零八年七月六日及(ii)下列最後一項條件（惟(h)段所載之條件除外，其須緊接完成前達成）達成或獲豁免後第三個營業日或第二位賣方與第二位買方可能書面協定之有關其他日期。

董事會函件

完成須待下列條件達成後，方可作實：

- (a) (如需要)本公司及威利股東(不包括根據上市規則或適用法例或聯交所之其他規定而須放棄投票之股東)於各自之股東大會上根據適用於彼等之規則及規例通過必須決議案，以批准第二份買賣協議及據此擬進行之交易；
- (b) 威利股東(不包括根據上市規則或適用法例或聯交所之其他規定而須放棄投票之股東)於股東大會上根據適用於威利之規則及規例通過必須決議案，以批准根據第二份買賣協議之條款創設及發行可換股票據以及發行及配發換股股份；
- (c) 聯交所批准或同意批准換股股份上市及買賣；
- (d) 按揭銀行同意僅按第二位買方可接納之該等條件維持現時以第二項物業之按揭作抵押授予Silver Target之銀行信貸可供動用，或第二位賣方安排Silver Target獲提供貸款以代替銀行貸款，而有關貸款之條件為不遜於按揭銀行所提供者；
- (e) 第二位買方信納其就Best Inspire及Silver Target法律及財政事務進行之盡職審查；
- (f) 第二位賣方根據物業轉易及財產條例出示及提供Silver Target對第二項物業之有效業權證明；
- (g) 首份買賣協議及第三份買賣協議在各方面成為無條件，惟當中規定第二份買賣協議須成為無條件之條件除外；及
- (h) 第二位賣方根據第二份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。

倘上文所載任何先決條件未能於二零零八年七月三十一日或之前達成(或由第二位買方豁免)，則訂約各方於第二份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)。

根據第二份買賣協議，第二位買方可全權酌情豁免上文(e)至(h)條所載之先決條件。於最後實際可行日期，上述先決條件概未達成。

2.3 第三份買賣協議

日期：

二零零八年五月十九日

訂約方：

賣方：Power Global Limited。

買方：Oasis Choice Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之投資控股有限公司，為威利之全資附屬公司。就董事作出一切合理查詢後所確知、得悉及相信，除持有本公司約7.19%之權益外，第三位買方及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士（定義見上市規則）之第三方。

將予出售之資產：

Bright Majestic全部已發行股本及Bright Majestic及Wealth Champion獲得之相關股東貸款約14,700,000港元。Bright Majestic及Wealth Champion將因為出售事項而不再是本公司附屬公司，而本公司將不會持有Bright Majestic及Wealth Champion之任何權益。

Bright Majestic為一間根據英屬處女群島法例註冊成立之公司，並為Wealth Champion全部已發行股本之法定實益擁有人。除持有Wealth Champion之權益外，Bright Majestic並無其他資產或業務。

Wealth Champion (Bright Majestic之全資附屬公司) 為一間物業控股公司，其主要資產為第三項物業。第三項物業佔地總樓面面積約11,262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，第三項物業於二零零八年三月三十一日之估值為49,000,000港元。

根據Bright Majestic編製至二零零八年三月三十一日之未經審核綜合管理賬目，Bright Majestic於二零零八年三月三十一日之未經審核綜合淨資產約為19,400,000港元，第三項物業之賬面值為49,000,000港元，而Bright Majestic截至二零零七年三月三十一日止年度之未經審核綜合除稅前虧損

董事會函件

約為1,000,000港元(而除稅後為1,160,000港元)；Bright Majestic截至二零零八年三月三十一日止年度之未經審核綜合除稅前虧損約為11,100,000港元(而除稅後為9,230,000港元)。

代價：

第三位買方就收購Bright Majestic全部已發行股本及Bright Majestic及Wealth Champion獲提供之相關股東貸款應向第二位賣方支付之代價總額為49,000,000港元減以於完成時尚未清償之任何借貸，並須經參考Bright Majestic於完成時之綜合淨資產或負債(視情況而定)(不包括第三項物業之估值、將轉讓之任何其他借貸及股東貸款)作進一步調整。根據第三份買賣協議，於計算Bright Majestic之綜合淨資產或負債時，下列資產，即公用事業及其他事項之按金及預付款項，以及現金及銀行結餘，僅會計及其賬面值。根據Bright Majestic編製至二零零八年三月三十一日之未經審核綜合管理賬目，於二零零八年三月三十一日之尚未清償銀行借貸約為12,500,000港元，乃由香港上海滙豐銀行有限公司按一般商業條款向Wealth Champion提供，而Bright Majestic及Wealth Champion所支付之公用事業及其他事項之按金及預付款項於二零零八年三月三十一日約為220,000港元，Bright Majestic及Wealth Champion於二零零八年三月三十一日之現金及銀行結餘約為160,000港元。董事預期上述任何金額將不會大幅增加。

總代價約34,100,000港元須於完成時由威利向第二位賣方(或第二位賣方可能指示之其他人士)按可換股票據本金額面值之100%發行可換股票據之方式支付。

代價乃由買賣雙方經參考第三項物業於二零零八年三月三十一日之估值49,000,000港元後按公平基準磋商釐定。

完成：

待下列條件達成或獲豁免後，第三份買賣協議將於以下之較後者完成：(i)二零零八年七月六日及(ii)下列最後一項條件(惟(h)段所載之條件除外，其須緊接完成前達成)達成或獲豁免後第三個營業日或第二位賣方與第三位買方可能書面協定之有關其他日期。

完成須待下列條件達成後，方可作實：

- (a) (如需要)本公司及威利股東(不包括根據上市規則或適用法例或聯交所之其他規定而須放棄投票之股東)於各自之股東大會上根

董事會函件

據適用於彼等之規則及規例通過必須決議案，以批准第三份買賣協議及據此擬進行之交易；

- (b) 威利股東（不包括根據上市規則或適用法例或聯交所之其他規定而須放棄投票之股東）於股東大會上根據適用於威利之規則及規例通過必須決議案，以批准根據第三份買賣協議之條款創設及發行可換股票據以及發行及配發換股股份；
- (c) 聯交所批准或同意批准換股股份上市及買賣；
- (d) 按揭銀行同意僅按第三位買方可接納之該等條件維持現時以第三項物業之按揭作抵押授予Wealth Champion之銀行信貸可供動用，或第二位賣方安排Wealth Champion獲提供貸款以代替銀行貸款，而有關貸款之條件為不遜於按揭銀行所提供者；
- (e) 第三位買方信納其就Bright Majestic及Wealth Champion法律及財政事務進行之盡職審查；
- (f) 第二位賣方根據物業轉易及財產條例出示及提供Wealth Champion對第三項物業之有效業權證明；
- (g) 首份買賣協議及第二份買賣協議在各方面成為無條件，惟當中規定第三份買賣協議須成為無條件之條件除外；及
- (h) 第二位賣方根據第三份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。

倘上文所載任何先決條件未能於二零零八年七月三十一日或之前達成（或由第三位買方豁免），則訂約各方於第三份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）。

根據第三份買賣協議，第三位買方可全權酌情豁免上文(e)至(h)條所載之先決條件。於最後實際可行日期，上述先決條件概未達成。

3. 可換股票據之主要條款

根據該等協議，威利將按可換股票據本金額面值之100%向首位賣方及第二位賣方(或首位賣方及第二位賣方可能指定之其他人士)發行可換股票據，以支付據此應付的代價。可換股票據之主要條款載列如下：

本金額 ： 約86,600,000港元

換股價 ： 每股換股股份之初步換股價為0.11港元，可因應股份合併、股份拆細、資本化發行、資本分派、供股及發行其他股本或發行股本衍生工具等若干情況作出慣常之反攤薄調整。

初步換股價0.11港元較：

- (i) 威利股份於二零零八年五月十六日(即緊接該等協議日期前威利股份之最後交易日)在聯交所之收市報價每股0.112港元折讓約1.8%；
- (ii) 威利股份於二零零八年五月九日至二零零八年五月十六日(包括首尾兩日)(即緊接該等協議日期前威利股份之最後五個交易日)在聯交所之平均收市報價每股約0.113港元折讓約2.7%；
- (iii) 威利股份於最後實際可行日期在聯交所之收市報價每股0.102港元溢價約7.8%；及
- (iv) 威利股份之每股資產淨值(根據威利於二零零七年十二月三十一日之綜合資產淨值約1,486,500,000港元及於該日之3,499,442,596股威利股份計算)約0.42港元折讓約73.8%。

利率 ： 可換股票據並不計息。

到期日 ： 可換股票據發行日期起計足三年之日。

贖回 ： 除非早前已經贖回或換股，否則威利可於到期日按尚未償還之本金額贖回可換股票據。

董事會函件

- 提前贖回 : 威利可於可換股票據發行日期起計滿一週年後任何時間贖回全部或任何部份之本金額未償還之可換股票據，惟倘於到期日前進行贖回，則須按將贖回票據本金額之110%進行贖回。
- 可轉換性 : 在符合聯交所及所有適用法律及法例之任何條件、批准、規定及任何其他條文或規定下，可換股票據可於任何時間轉讓予任何第三方。
- 換股期 : 可換股票據持有人擁有絕對酌情權於可換股票據發行日期當日或其後至到期日前7日止任何時間，按當時的通行換股價將全部或任何部份尚未償還本金額之可換股票據轉換為換股股份。
- 換股股份 : 於可換股票據之全部本金額按初步換股價每股換股股份0.11港元獲悉數換股後，將發行合共約787,000,000股換股股份。根據於最後實際可行日期之3,499,442,596股已發行威利股份計算，於可換股票據之全部本金額悉數換股後，本集團將擁有威利經擴大已發行股本約18.4%。

上述可換股票據換股對威利之股權架構的影響如下：

	於最後實際可行日期		於可換股票據 悉數換股後(假設 可換股票據之本金額 約為86,600,000港元 及按初步換股價 0.11港元換股)	
	股份數目	概約 %	股份數目	概約 %
可換股票據持有人	-	-	787,272,727	18.37
其他股東	3,499,442,596	100.00	3,499,442,596	81.63
總計	<u>3,499,442,596</u>	<u>100.00</u>	<u>4,286,715,323</u>	<u>100.00</u>

董事會函件

本公司留意到上述可換股票據換股可能構成本公司另一項須予公佈交易(視乎所換股之金額以及換股時的情況而定)。本公司將再研究上市規則之有關規定，然後才行使可換股票據附帶之換股權及遵守適用規定。

- 投票權 : 可換股票據持有人將無權僅基於其身為可換股票據持有人之身份而收取威利任何大會之通告、出席該等大會或於會上投票。
- 上市 : 威利將不會申請可換股票據於聯交所或任何其他證券交易所上市。威利將會申請因行使可換股票據附帶之換股權而將予發行之換股股份上市及買賣。
- 地位 : 威利於可換股票據之責任將在任何時間與威利所有其他目前及未來無抵押及非從屬責任相同。

4. 租回物業

為盡量減少本集團業務所受到之任何不必要干擾，本集團將租回第三項物業之部份(現時由本集團佔用作香港主要營業地點)，由第三份買賣協議完成日期起為期兩年，月租為139,655港元。將租回之物業為香港北角馬寶道28號華匯中心32樓3203室。其總樓面面積約為4,505平方呎。上述物業之租金乃訂約各方參考附近地區類似物業之租金後，按公平原則商定。

5. 進行出售事項之理由及得益

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。

該等物業乃本集團於二零零四年及二零零五年以合共約94,000,000港元之代價收購。鑑於物業市道改善，董事認為本集團應把握機會出售其於該等物業之權益。然而，本集團將繼續在物業市場發掘合適的投資機會。

此外，執行董事亦認為此為本集團以合理價格取得威利之主要權益的良機。威利為聯交所上市之投資控股公司，其附屬公司主要從事物業投資、證券買賣投資、能源相關業務之投資以及收購、勘探及發展天然資源之業務。執行董事對威利業務之

董事會函件

未來前景感到樂觀，而購入可換股票據可讓本公司有機會從威利及其附屬公司之未來增長中得益。

經計及該等物業於二零零八年三月三十一日之價值為147,000,000港元後，董事認為出售事項之條款為公平合理，並且符合股東之整體利益。

6. 出售事項之財務影響

於出售事項後，本集團之非流動資產預期將減少147,000,000港元（反映出該等物業之市值），而流動及非流動資產預期將增加約86,600,000港元（反映可換股票據之面值）。此外，本集團之負債亦預期減少約51,700,000港元（反映應付按揭銀行之貸款額）。

預期出售事項將為本集團帶來約35,700,000港元之收益，惟須待本集團截至二零零九年三月三十一日止財政年度之財務報表進行審核後，方可作實。有關收益代表出售事項之所得款項淨額與銷售權益於本集團截至二零零七年三月三十一日止年度之經審核財務報表中的賬面值約50,900,000港元之間的差額。

7. 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

二零零八年五月三十日

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	
鄺啟成	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，以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在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	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在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。