

---

## 此 乃 要 件      請 即 處 理

---

閣下如對本通函的任何內容或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的股票經紀或其他持牌證券交易商、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威利國際控股有限公司股份，應立即將本通函送交買方或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買方或承讓人。

香港交易及結算所有限公司與香港聯合交易所有限公司對本通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，且表明不會就本通函全部或任何部分內容或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

---



Willie International Holdings Limited

威利國際控股有限公司

(於香港註冊成立的有限公司)

(股份代號：273)

**(1) 有關因出售歌德發行之可換股票據  
而可能視作出售歌德及  
向歌德提供財政資助的  
主要交易；**

**(2) 建議授出發行授權及  
更新購股權計劃的計劃授權上限；  
及**

**(3) 股東特別大會通告**

就建議授出發行授權  
向威利國際控股有限公司獨立董事委員會及獨立股東提供意見的  
獨立財務顧問

**VINC** 

大唐域高融資有限公司

(為域高金融集團有限公司的全資附屬公司)

---

董事會函件載於本通函第5至22頁。載有獨立董事委員會致獨立股東推薦建議的函件載於本通函第23頁。域高融資致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件載於本通函第24至34頁。

本公司謹訂於二零一零年十二月二十四日(星期五)上午九時正假座香港北角馬寶道28號華匯中心30樓舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第69至73頁。無論閣下能否出席股東特別大會，務請盡快將隨附的代表委任表格按其列印的指示填妥，並交回本公司的股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，惟無論如何不得遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前送達。閣下填妥及交回代表委任表格後，仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並在會上投票。

二零一零年十二月九日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	5
獨立董事委員會函件 .....	23
域高融資函件 .....	24
附錄一 – 本集團的財務資料 .....	35
附錄二 – 估值報告 .....	37
附錄三 – 本集團的一般資料 .....	62
股東特別大會通告 .....	69

---

## 釋 義

---

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	本公司董事會；
「營業日」	指	香港銀行公開營業的日子(星期六、星期日或公眾假期除外)；
「本公司」	指	威利國際控股有限公司，於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市；
「歌德」	指	歌德豪宅有限公司，於英屬處女群島註冊成立的公司，本公司直接持有其約55.27%權益；
「歌德集團」	指	歌德及其附屬公司；
「公司擔保信貸」	指	本公司就歌德集團所獲銀行信貸提供合共16項公司擔保，目前合共提供約360,000,000港元(不包括將於二零一零年十二月解除之58,000,000港元)；
「公司擔保信貸函件」	指	本公司與歌德於二零一零年十一月十五日就公司擔保信貸簽訂之函件；
「代價」	指	出售事項的代價現金120,000,000港元；
「可換股票據」	指	歌德於二零零九年十月九日向本公司發行本金額120,000,000港元的可贖回可換股票據；
「董事」	指	本公司董事；
「出售事項」	指	本公司根據買賣協議向買方出售可換股票據；
「提取日期」	指	歌德根據貸款協議提取貸款的日期；

---

## 釋 義

---

「股東特別大會」	指	本公司將於二零一零年十二月二十四日(星期五)上午九時正假座香港北角馬寶道28號華匯中心30樓召開的股東特別大會或其任何續會，以批准(i)買賣協議及其所涉交易；(ii)轉換可換股票據而可能視作出售歌德；(iii)因可能視作出售而提供財政資助；(iv)授出發行授權；及(v)更新購股權計劃的計劃授權上限；
「財政資助」	指	可能視作出售後本公司向歌德提供貸款及公司擔保信貸；
「一般授權」	指	股東在本公司於二零一零年九月二十一日舉行之股東特別大會上授出發行授權，以配發、發行及處理最多246,869,966股新股份；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「港元」	指	香港法定貨幣，港元；
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區；
「獨立董事委員會」	指	本公司全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會，就授出發行授權向獨立股東提供意見；
「獨立股東」	指	除本公司控股股東及彼等之聯繫人以外的任何股東，倘無控股股東，則為本公司董事(不包括獨立非執行董事)及主要行政人員以及彼等各自聯繫人以外之任何股東；
「發行授權」	指	擬於股東特別大會上提呈授予董事的授權，以配發、發行及處理不超過於股東特別大會當日本公司已發行股本總面值之20%的新股份；
「最後實際可行日期」	指	二零一零年十二月六日，即本通函付印前確定當中所述若干資料的最後實際可行日期；

---

## 釋 義

---

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「貸款」	指	本公司根據貸款協議向歌德提供的150,000,000港元貸款；
「貸款協議」	指	本公司與歌德於二零一零年十一月十五日訂立之有條件貸款協議，將本公司向歌德提供的股東貸款轉換為貸款；
「孫先生」	指	孫粗洪先生，買方的全資擁有人；
「可能視作出售」	指	假設買方按歌德股本中每股股份0.60港元的初步換股價轉換可換股票據，則出售事項可能令歌德不再為本公司之非全資附屬公司，從而可能視作本公司出售歌德；
「最優惠利率」	指	香港上海滙豐銀行有限公司不時的最優惠貸款利率；
「買方」	指	Supreme Castle Investments Limited，於英屬處女群島註冊成立的公司，由孫先生全資擁有；
「Ristora」	指	Ristora Investments Limited，於英屬處女群島註冊成立的公司，由羅琪茵女士全資擁有；
「買賣協議」	指	本公司與買方於二零一零年十一月十五日就出售事項訂立之有條件買賣協議；
「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港元的普通股；
「股東」	指	本公司股份持有人；
「股東貸款」	指	本公司向歌德提供的150,000,000港元免息股東貸款，用作歌德一般營運資金；
「購股權計劃」	指	本公司於二零零二年十一月二十日採納及批准的購股權計劃；

---

## 釋 義

---

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「域高融資」	指	大唐域高融資有限公司，域高金融集團有限公司(股份代號：8340)的全資附屬公司，根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)及第6類(就企業融資提供意見)受規管活動之持牌法團，獲委任為獨立財務顧問就授出發行授權向獨立董事委員會及獨立股東提供意見；及
「%」	指	百分比。



Willie International Holdings Limited  
威利國際控股有限公司

(於香港註冊成立的有限公司)  
(股份代號：273)

執行董事：

莊友衡博士  
金紫耀先生  
王迎祥先生  
王林先生

註冊辦事處：

香港  
北角  
馬寶道28號  
華匯中心32樓

獨立非執行董事：

張榮平先生  
劉劍先生  
溫耒先生  
邱恩明先生

敬啟者：

**(1) 有關因出售歌德發行之可換股票據  
而可能視作出售歌德及  
向歌德提供財政資助的  
主要交易；**

**(2) 建議授出發行授權及  
更新購股權計劃的計劃授權上限；  
及**

**(3) 股東特別大會通告**

## 1. 緒言

請參閱本公司於二零一零年十一月十五日就(其中包括)本公司擬(i)出售歌德發行的可換股票據，而買方轉換可換股票據可能視作出售歌德；及(ii)向歌德提供財政資助而刊發的公告。

本公司亦擬於股東特別大會提呈決議案徵求股東或獨立股東(如適用)批准授出發行授權及更新購股權計劃的計劃授權上限。

---

## 董事會函件

---

本通函旨在為閣下提供股東特別大會通告及將在股東特別大會上提呈的決議案的資料，該等決議案乃關於(i)出售歌德發行的可換股票據；(ii)因買方轉換可換股票據而可能視作出售歌德；(iii)向歌德提供財政資助；(iv)授出發行授權及更新購股權計劃的計劃授權上限；(v)獨立董事委員會就授出發行授權之推薦建議；及(vi)域高融資就授出發行授權向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見。

### 出售可換股票據

於二零一零年十一月十五日，本公司與買方訂立買賣協議，據此，本公司同意向買方出售歌德(本公司非全資附屬公司)向本公司發行本金額120,000,000港元的可換股票據，代價為現金120,000,000港元。有關買賣協議主要條款的其他詳情載於本函件「2.出售事項-(a)買賣協議」一節。

由於相關百分比率超過25%但低於75%，故出售事項屬於本公司主要交易，須於股東特別大會上提呈股東以投票表決方式批准。

### 因轉換可換股票據而可能視作出售歌德

假設買方轉換可換股票據，歌德或會不再為本公司非全資附屬公司而轉為本公司之聯營公司。假設買方按歌德股本中每股股份0.60港元的初步換股價悉數轉換可換股票據，且假設歌德已發行股本及股權並無其他變更，則本公司持有的歌德股權將由約55.27%攤薄至49.38%。歌德不再為本公司附屬公司時，歌德集團的財務業績、資產、負債及現金流量不會再於本公司綜合財務報表綜合入賬，而會作為本公司之聯營公司使用權益會計法處理。

假設買方悉數轉換可換股票據而可能視作出售歌德約5.89%的股權，由於相關百分比率超過25%但低於75%，故可能視作出售屬於本公司主要交易，須於股東特別大會上提呈股東以投票表決方式批准。

### 提供財政資助

本公司目前向歌德提供免息股東貸款，並就歌德集團投資物業所獲若干銀行的銀行信貸提供公司擔保信貸，且並無收取任何擔保費用。於二零一零年十一月十五日，本公司(i)

---

## 董事會函件

---

與歌德訂立貸款協議，據此，本公司同意向歌德授出150,000,000港元的貸款，用作償還股東貸款，故此股東貸款轉換為貸款；及(ii)與歌德訂立公司擔保信貸函件，據此，本公司同意向若干銀行提供約360,000,000港元公司擔保信貸，作為歌德集團所獲銀行貸款之保證並收取擔保費用，以上兩項均於歌德不再為本公司的非全資附屬公司之日起生效。

於最後實際可行日期，向歌德提供的股東貸款及公司擔保信貸不屬於根據上市規則第14.04(1)(e)條所規定的須予公佈交易。然而，因可能視作出售，歌德不再為本公司非全資附屬公司而轉為本公司之聯營公司，屆時根據上市規則第14章規定，由於相關百分比率超過25%，故提供財政資助屬於本公司主要交易，須於股東特別大會提呈股東以投票表決方式批准。

## 2. 出售事項

### (a) 買賣協議

日期：二零一零年十一月十五日

#### 出售事項的訂約方

- (1) 賣方           ：     本公司
- (2) 買方           ：     Supreme Castle Investments Limited

買方為於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由孫先生全資擁有。

就董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方及其最終實益擁有人孫先生均為獨立於本公司及其關連人士(上市規則所定義者)的第三方。

#### 所出售資產

歌德根據於二零零九年十月六日訂立的認購協議於二零零九年十月九日向本公司發行可換股票據，其主要條款的概要如下：

- 本金額           ：     120,000,000港元
- 到期日           ：     二零一一年十月八日
- 利息              ：     不計息
- 換股價           ：     歌德股本中每股股份0.60港元(或會調整)

---

## 董事會函件

---

- 轉換期 : 自發行日期起至到期日(包括該日)前7個曆日(不包括該日)期間
- 贖回 : 歌德可隨時向票據持有人發出書面通知,按可換股票據的同等面值贖回可換股票據當時全部或部分未償還本金額

### 代價

買方須於買賣完成時支付現金代價120,000,000港元。代價由本公司及買方基於買方對歌德的業務表現及前景的初步審閱經公平磋商釐定。代價相等於可換股票據的本金額120,000,000港元。

代價經本公司及買方參考(i)歌德於二零一零年六月三十日的未經審核綜合資產淨額；(ii)歌德的過往表現及未來前景；及(iii)歌德為私人公司而股份不流通等因素經公平磋商釐定。

### 先決條件

訂約雙方完成買賣可換股票據的責任須待以下條件達成後方可作實：—

- (i) 買方對歌德及其資產作出盡職審查,且全權認為審查結果合理滿意；
- (ii) 買賣協議及其所涉交易根據上市規則獲本公司股東於股東大會上批准(如必須)；
- (iii) 買方或其代名人獲准可能行使隨附於可換股票據的轉換權；
- (iv) 本公司股東根據上市規則批准貸款協議及其所涉交易(如必須)；
- (v) 本公司股東根據上市規則批准公司擔保信貸函件及所涉交易(如必須)；

---

## 董事會函件

---

(vi) 遵守上市規則所有必要規定；及

(vii) 本公司取得政府或監管機構或第三方有關執行及履行買賣協議及所涉交易的所有同意(如適用)。

倘截至二零一零年十二月三十一日(或本公司與買方書面協定的其他日期)仍未達成上述條件(或買方豁免條件(i))，則買賣協議將會終止，且訂約方不得就買賣協議的費用、損失賠償或其他事宜向另一方索償，惟終止前違反協議及索償者除外。於最後實際可行日期，尚未達成任何先決條件。

### 完成

買賣可換股票據將於達成或獲買方豁免(如適用)上述所有條件當日後第三個營業日(或訂約方可能協定的其他日期)完成。

### (b) 出售事項所得款項用途

本集團會將出售事項所得款項120,000,000港元用作一般營運資金及(如適用)現有業務的未來擴展或於日後有適當商機時開發新業務。

### (c) 出售事項的理由及利益

出售可換股票據所獲現金120,000,000港元，可鞏固本公司的財務狀況及增加流動資金，從而提升本公司進行可能收購或擴充現有業務的能力。

董事會認為買賣協議的條款乃經公平磋商釐定，符合一般商業條款且公平合理，亦符合本公司及股東的整體利益。

### (d) 歌德的資料

歌德為於英屬處女群島註冊成立的有限公司，透過其附屬公司主要從事物業投資、證券買賣投資、貸款及投資控股業務。

## 董事會函件

本公司現時持有歌德股本中的926,878,606股股份，佔歌德已發行股本約55.27%，其餘約44.73%歌德已發行股本由Ristora持有。出售事項完成後及假設按歌德股本中每股股份0.60港元之初步換股價悉數轉換可換股票據，且假設歌德的已發行股本及股權並無其他變更，則歌德會由本公司、Ristora及買方分別持有約49.38%、39.96%及10.66%股權。在此情況下，歌德不再為本公司的非全資附屬公司。

編製歌德集團截至二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度及截至二零一零年六月三十日止六個月的未經審核綜合財務報表時，本集團採用香港會計師公會頒佈的會計指引第5號「共同控制合併之合併會計處理」所載的合併會計原則，猶如合併已於合併實體首次受本公司共同控制之日起已發生，且歌德在報告期間亦一直存在。因此，根據歌德集團截至二零一零年六月三十日的未經審核綜合管理賬目所載，歌德集團的資產淨值約為1,241,000,000港元。歌德集團的其他財務資料如下：

	截至十二月三十一日 止年度	
	二零零八年 (百萬港元) (未經審核)	二零零九年 (百萬港元) (未經審核)
營業額	13	43
除稅前(虧損)溢利	(87)	81
除稅後(虧損)溢利	(98)	77

### (e) 出售事項及可能視作出售歌德的財務影響

出售可換股票據所獲現金120,000,000港元，可鞏固本公司的財務狀況及增加流動資金，從而提升本公司進行可能收購或擴充現有業務的能力。

假設按歌德股本中每股股份0.60港元之初步換股價悉數轉換可換股票據，且假設歌德的已發行股本及股權並無其他變更，則本公司持有的歌德股權會由約55.27%攤薄至49.38%，歌德因此不再為本公司的非全資附屬公司而轉為本公司之聯營公司。屆時，歌德集團的財務業績、資產、負債及現金流量不會再於本公司綜合財務報表綜合入賬，而會作為本公司之聯營公司使用權益會計法處理。根據歌德集團於二零一零年六月三十日的未經審核綜合

---

## 董事會函件

---

資產淨值約1,241,000,000港元計算，可能視作出售歌德約5.89%股權（假設買方悉數轉換可換股票據）所產生的估計虧損約為23,000,000港元，即悉數轉換可換股票據前本集團所佔歌德集團於二零一零年六月三十日未經審核綜合資產淨值的55.27%與悉數轉換可換股票據後本公司所佔歌德集團於二零一零年六月三十日經擴大未經審核綜合資產淨值的49.38%的差額。然而，出售事項及可能視作出售完成時的實際收益或虧損將視乎歌德集團於完成日期的綜合財務報表定案及歌德集團於可能視作出售日期生效或落實時最終釐定可識別資產及負債公平值而定。

出售可換股票據完成後，本公司將有出售虧損約2,000,000港元入賬。

於最後實際可行日期，本公司並無任何出售歌德股份的計劃。

### 3. 提供財政資助

#### (a) 貸款協議及公司擔保信貸

本公司現時已向歌德提供免息股東貸款，並就歌德集團投資物業所獲銀行信貸向若干銀行提供公司擔保信貸，且並無收取任何擔保費用。

於最後實際可行日期，本公司就歌德集團所獲銀行信貸提供合共16項公司擔保（不包括將於二零一零年十二月完成出售一項物業（附錄二第4號物業）而全數償還出售物業的抵押貸款後於二零一零年十二月前解除之58,000,000港元公司擔保），歌德集團以該等銀行信貸用作購買(i)香港15項投資物業；及(ii)澳洲一幅農地。有關購買澳洲一幅農地的公司擔保將於最後實際可行日期起計兩年內到期。除此項公司擔保外，其餘公司擔保將於最後實際可行日期起計約8至17年內到期。於最後實際可行日期，向銀行承擔的16項公司擔保總額約為

## 董 事 會 函 件

360,000,000港元，而該等公司擔保的未償還貸款總額則約為318,000,000港元。由本公司所提供公司擔保信貸的詳情如下：

公司擔保信貸日期	銀行 為受益人	公司擔保 信貸所抵押 之相關資產	附錄二之 物業編號	公司擔保 信貸所抵 押之金額 (百萬港元)	於最後實際 可行日期 公司擔保 信貸所抵押 之未償還 貸款金額 (百萬港元)
二零零七年五月十日	東亞銀行	香港投資物業	3	40	32
二零零七年七月四日	滙豐銀行	香港投資物業	5	8	6
二零零七年十月十八日	永亨銀行	香港投資物業	6	10	9
二零零八年十二月二十三日	中國工商銀行	香港投資物業	8	10	8
二零零九年一月二十九日	中國工商銀行	香港投資物業	7	10	8
二零一零年七月十三日	滙豐銀行	香港投資物業	15	31	31
二零零八年四月二十八日	東亞銀行	香港投資物業	9	15	12
二零一零年三月二十三日	中國工商銀行	香港投資物業	16	38	36
二零零七年五月三十日	滙豐銀行	香港投資物業	10	28	22
二零零八年十一月十四日	創興銀行	香港投資物業	11	30	27
二零零九年三月五日	中國工商銀行	香港投資物業	12	25	21
二零一零年五月十九日	滙豐銀行	香港投資物業	13	34	32
二零一零年五月十九日	滙豐銀行	香港投資物業	2	34	32
二零零九年十一月十二日	東亞銀行	香港投資物業	14	20	18
二零一零年十月二十二日	澳洲銀行	澳洲一幅農地	18	14	14
二零零七年五月十四日	東亞銀行	香港投資物業	1	13	10
				360	318
				360	318

---

## 董事會函件

---

東亞銀行	:	東亞銀行有限公司
創興銀行	:	創興銀行有限公司
滙豐銀行	:	香港上海滙豐銀行有限公司
中國工商銀行	:	中國工商銀行(亞洲)有限公司
永亨銀行	:	永亨銀行有限公司
澳洲銀行	:	National Australia Bank Limited (澳洲銀行有限公司)

於二零一零年十一月十五日，本公司：

- (i) 與歌德訂立貸款協議，據此，本公司同意向歌德授出150,000,000港元的貸款，用作償還股東貸款。授出貸款須待股東批准貸款協議後方可作實，屆時歌德不再為本公司非全資附屬公司，而股東貸款轉換為貸款。貸款須自提取日期起按每年最優惠利率於每季期末支付利息，且須於提取日期(或雙方協定的較後日期)起計十二個月內償還；及
- (ii) 與歌德訂立公司擔保信貸函件，據此，本公司同意向若干銀行提供約360,000,000港元公司擔保信貸，作為歌德集團所獲銀行貸款之擔保。歌德同意自歌德不再為本公司的非全資附屬公司之日起，按公司擔保信貸所擔保的銀行貸款每日平均本金總額每年1.5%於每月期末向本公司支付公司擔保費用。

### (b) 提供財政資助的理由及利益

歌德集團為本集團成員公司期間，本公司已分別向歌德及歌德集團提供150,000,000港元的股東貸款及約360,000,000港元的公司擔保信貸。倘因可能視作出售後不再提供財政資助，則歌德的業務營運及未來擴展會受影響。本公司與買方訂立買賣協議，買方或會於出售事項完成後隨時行使可換股票據的轉換權。假設買方悉數轉換可換股票據且歌德的已發行股本及股權並無其他變更，則或會使本公司所持歌德的股權由約55.27%攤薄至49.38%，從而使歌德不再為本公司的非全資附屬公司而轉為本公司之聯營公司。因此，本公司與歌德訂立貸款協議及公司擔保信貸函件，規管歌德轉為本公司之聯營公司後所獲的財政資助。

其他歌德股東不會按比例向歌德提供財政資助。本公司於可能視作出售落實時須向歌德提供財政資助乃買方與本公司訂立買賣協議的其中一項先決條件。

---

## 董事會函件

---

本公司可自歌德獲得利息收入及公司擔保費用。利息收入及公司擔保費用乃分別按未償還貸款以每年最優惠利率及當時銀行貸款每日平均本金總額1.5%的年率收取。向歌德及歌德集團提供財政資助可使其持續獲得本公司的貸款及若干銀行的銀行信貸，可避免對歌德集團的財務狀況及流動資金構成不利影響，因即使買方悉數轉換可換股票據後，本公司仍持有歌德約49.38%股權，及分佔其財務業績在本公司的綜合財務報表內。

董事會認為，歌德轉為本公司的聯營公司後，本公司向歌德提供財政資助以自歌德賺取額外利息收入及公司擔保費用乃經公平磋商，按一般或更佳商業條款訂立，屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。

#### 4. 授出發行授權

本公司於二零一零年九月二十一日舉行之股東特別大會上，股東批准普通決議案，授予董事一般授權以發行、配發及處理最多246,869,966股新股份，相等於本公司於上述股東特別大會當日已發行股本之20%。

自本公司於二零一零年九月二十一日舉行之股東特別大會後，本公司就配售最多246,000,000股股份於二零一零年十月二十九日訂立配售協議，該項配售已於二零一零年十一月十一日完成。據此，246,000,000股股份獲成功配售，配售所得款項淨額約為42,930,000港元，該等款項尚未動用並存於銀行。就此，一般授權接近悉數動用至246,000,000股股份。於最後實際可行日期，本公司已發行股本為1,480,349,830股股份。

於二零一零年十月進行上次集資活動前，本公司確曾探索其他集資方案，包括公開發售及供股。本公司管理層認為，進行公開發售及供股須與包銷商協商，需時較長且存在不確定因素。因此，本公司並無選擇實施需時較長的股東優先認購集資方案(如供股)。本公司其後於二零一零年十月所安排之配售成功籌集所得款項淨額約42,930,000港元，本公司的財務狀況亦得以鞏固。

本公司可能因出售可換股票據獲得現金流，惟須經股東於股東特別大會批准，故尚未能確定能否獲得該等現金流。此外，歌德集團產生之現金資源(例如將於二零一零年十二月底前完成的出售物業所得款項淨額)須用於歌德(現時為非全資附屬公司，完成出售可換股票據後及假設買方轉換可換股票據，則可能成為本公司的聯營公司)的業務，不可用作投資

---

## 董事會函件

---

其他歌德股東並無參與的任何潛在投資機會。由於無法確定股東會否於股東特別大會上投票贊成建議出售可換股票據，加上歌德之現金用途有限制，因此董事會計算於最後實際可行日期的可用手頭現金時並無考慮該等資金。儘管本集團(不包括歌德集團)於最後實際可行日期有手頭現金約280,000,000港元(包括於二零一零年十月二十九日公佈配售新股份的所得款項淨額約42,930,000港元)，董事會認為，為了維持充裕的現金流以應付本集團日後可進行的發展，以及增強本集團洽談大型投資或收購大型投資項目(包括但不限於投資證券買賣、貸款、物業投資等現有業務及天然資源及環保行業等其他領域的投資)的議價能力，故需於股東特別大會建議授出發行授權。董事亦曾考慮當有大型投資項目時以特別授權方式集資。然而，董事認為(i)特別授權須獲獨立股東批准，需時冗長；(ii)由於潛在賣方會計及本公司可隨時進行股本集資之可備用股本，因此授出發行授權可有效提高本公司的議價能力，相約現時市值的20%；及(iii)潛在賣方亦可能要求本公司向其發行股份而非現金作為部分首期按金代價。董事會認為發行授權可讓本公司在商機出現時靈活支付大型投資項目的部分款項，使本公司可視乎本公司及本集團日後之整體發展而更靈活發行新股份及／或可換股工具。

本集團審慎投資及經營核心業務。因此，本公司擬採取更靈活的措施，於潛在投資機會出現時能及時籌集資金，以及為現有業務提供額外營運資金。

本集團一直物色有關金融服務、物業投資及其他行業的合適機會。本公司亦不斷接獲有關天然資源項目的大型投資方案，預期該等投資方案的代價高昂，或會超過100,000,000港元，惟經過初步盡職審查及可行性研究後，部分潛在投資方案已遭否決，故此尚未落實任何投資方案，而一般授權所得款項淨額已留作日後時機合適時可能進行的投資項目。

此外，儘管本集團現有現金資源足以應付日常營運，且本集團擁有充裕營運資金應付目前需求，惟本公司認為，籌集額外資金用於本集團日後潛在投資符合其審慎經營業務的方針。因此，於二零一零年十一月完成配售所得款項擬用作日後潛在投資。經考慮(i)本集團一直審慎衡量本身的財務狀況及對具潛力的投資項目進行盡職審查；(ii)可能進行的投資項目或會需要大量資金；(iii)本集團截至二零一零年六月三十日止六個月的財務狀況主要受

---

## 董事會函件

---

公平值調整之影響而錄得虧損；(iv)發行授權可提高本集團在財務上的靈活，可於適當時為日後投資及業務發展籌集資金，並可鞏固本公司的資本基礎及財務狀況；及(v)憑藉本公司雄厚資本基礎，將提高本集團之議價能力，並能爭取更多大型投資，董事認為有必要於股東特別大會徵求獨立股東批准授出發行授權。

為使本公司可透過發行新股份靈活集資以把握日後潛在投資機遇，董事會建議授予董事發行授權，以發行及配發不超過股東特別大會當日本公司已發行股本之20%的新股份。

本公司相信，隨時可能出現適當投資機遇，而投資決定亦須於短時間內作出。因此，董事會認為，本公司能迅速集資以把握可能出現之投資機會尤其重要。就此，董事相信，授出發行授權可令本公司靈活集資及擴充與發展業務。因此，授出發行授權符合本公司及獨立股東之整體利益。倘確定需要進一步集資作特定用途，董事會屆時亦會考慮其他集資方法，如供股或公開發售或徵求特別授權。然而，於最後實際可行日期，本公司並無有關未來集資活動的任何具體計劃。

根據於最後實際可行日期已發行1,480,349,830股股份計算，假設本公司已發行股本自最後實際可行日期至股東特別大會當日並無變動，董事將根據發行授權而獲授權配發及發行最多296,069,966股新股份，惟須待股東特別大會上批准授出發行授權之相關普通決議案獲通過後方可作實。因此，悉數動用發行授權可能導致日後根據發行授權發行新股份會對股權有潛在攤薄影響。然而，衡量上述授出發行授權之利益後，本公司認為對股權的日後潛在攤薄影響公平合理，且符合本公司及獨立股東的整體利益。

由獨立非執行董事張榮平先生、劉劍先生、溫耒先生及邱恩明先生所組成之獨立董事委員會乃為考慮授出發行授權而設立。域高融資已獲委聘就此向獨立董事委員會及獨立股東提供建議。

---

## 董事會函件

---

### 本公司於過去十二個月的集資活動

以下為本公司於緊接最後實際可行日期前十二個月的集資活動：

公告日期	事項	所得款項 淨額(約數)	所得款項 淨額擬定用途	於最後實際 可行日期所得款項 淨額實際用途
二零零九年 十二月二十 八日	按每股配售價 0.45港元配售 200,000,000股 新股份	87,250,000港 元	(i)約75,000,000港 元用作本集團的 貸款業務之注 資；及(ii)餘下所 得款項淨額用作 本集團購置一項 商用物業的付款	(i)約75,000,000港 元用作 本集團的貸款業務注資， 其中款項貸予聲譽良好的 獨立第三方，且貸款已根 據貸款協議的條款及條件 償還(附註1)；及(ii)約 12,250,000港元用於歌德 集團購置一項商業物業以 作投資物業，購置於二零 一零年三月二十九日完成

## 董 事 會 函 件

公告日期	事項	所得款項 淨額(約數)	所得款項 淨額擬定用途	於最後實際
				可行日期所得款項 淨額實際用途
二零一零年 六月九日	按每股配售價 0.255港元配售 171,437,476股 新股份	42,500,000港 元	作為本集團一般 營運資金	(i)約38,000,000港元(附 註2)用於投資證券買賣 業務；及(ii)約4,500,000 港元用於償還按揭貸款
二零一零年 八月三日	按每股配售價 0.165港元配售 205,724,971股 新股份	32,890,000港 元	作為本集團一般 營運資金	(i)約2,000,000港元用作 營運開支；(ii)約 3,500,000港元用於償還 按揭貸款；及(iii)約 27,390,000港元(附註2) 用於投資證券買賣業務
二零一零年 十月二十九 日	按每股配售價 0.18港元配售 246,000,000股 新股份	42,930,000港 元	作為本集團日後 潛在投資	尚未動用並存於銀行

---

## 董事會函件

---

附註：

1. 所得還款已悉數撥入貸款業務借予其他借款人以賺取利息收入。
2. 有關證券買賣業務的投資，於二零一零年六月九日公佈之所得款項淨額約38,000,000港元用作投資於消費及工業產品材料類股票，而於二零一零年八月三日公佈之所得款項淨額約27,390,000港元用作投資於金融及配套服務類股票。董事會經參考股票經紀及其他證券顧問的意見、全球經濟市場及當時證券市場狀況而作出投資決定。由於證券買賣是本公司日常業務的一部份，其溢利或虧損將於本公司年報及中期報告披露。

於最後實際可行日期，本集團(不包括歌德集團)之手頭現金約為280,000,000港元(包括於二零一零年十月二十九日公佈配售新股份所得款項淨額約42,930,000港元)。

除上文所披露者外，本公司於最後實際可行日期前過往十二個月概無進行任何其他集資活動。

### 5. 更新購股權計劃的計劃授權上限

董事會亦建議徵求股東批准更新購股權計劃的10%計劃授權上限。購股權計劃已於二零零二年十一月二十日獲股東批准，有效期為十年。根據上市規則第17.03(3)條，本公司可在股東大會上徵求其股東批准「更新」購股權計劃的10%上限。然而，於行使根據本公司經「更新」上限的所有計劃將予授出的所有購股權而可能發行的股份總數，不得超過批准該上限當日已發行股份之10%。先前根據購股權計劃授出的購股權(包括根據計劃尚未行使、註銷、失效的購股權或已行使購股權)將不計算在「更新」上限內。行使根據購股權計劃及任何其他計劃授出但未行使的所有尚未行使購股權而可能發行的股份數目上限，不得超過本公司不時已發行股份之30%。倘根據本公司任何計劃授出購股權將導致超逾上限，則不會獲授出購股權。

現有購股權計劃的上限已更新為123,434,983股股份，相當於二零一零年九月二十一日更新計劃授權上限當日已發行股份之10%。於最後實際可行日期，本公司並無授出任何購股權。然而，於二零一零年十一月十一日完成246,000,000股新股份配售後，本公司已發行股本擴大至1,480,349,830股股份。於最後實際可行日期，本公司獲准授出123,434,983份有權認購不超過123,434,983股新股份的購股權，相當於本公司於最後實際可行日期的已發行股本約8.34%。

---

## 董事會函件

---

為使本公司可更靈活地根據購股權計劃向本公司合資格人士(包括但不限於僱員及董事)授出購股權，以作為彼等對本公司作出貢獻的鼓勵或獎勵，董事會決定在股東特別大會上徵求股東批准，在股東特別大會上更新購股權計劃的計劃授權上限。董事認為更新購股權計劃的計劃授權上限符合本公司及股東的整體利益。

最後實際可行日期前十二個月期間，於二零一零年三月曾將購股權授予11名承受人，彼等各自可認購約5,400,000股本公司股份。其中10位承受人為本集團有滿意工作表現、忠實及勤奮的僱員，其餘一位承受人並非本集團僱員，但曾協助本集團推行辦公自動化，大為改善本集團僱員工作效率。

於最後實際可行日期，已發行股份總數為1,480,349,830股股份。假設於股東特別大會舉行前再無購回及發行股份，亦無授出購股權，待更新購股權計劃的計劃授權上限獲批准後，董事將獲授權發行購股權，以認購合共148,034,983股新股份，相當於股東特別大會舉行之日已發行股份總數之10%。先前獲准但並無根據購股權計劃授出的123,434,983份購股權，將在股東於股東特別大會批准建議更新購股權計劃的計劃授權上限後，由更新計劃授權上限完全取代。

於最後實際可行日期，並無根據本公司購股權計劃或任何其他計劃授出的購股權仍未獲行使。本公司概無任何尚未行使的購股權(如有)會因更新購股權計劃的計劃授權上限而告失效，且根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃已授出但未獲行使的所有尚未行使購股權獲行使時可能發行的股份總數並無超過最後實際可行日期已發行股份之30%。除購股權計劃外，本公司於最後實際可行日期並無任何其他購股權計劃。

計劃授權上限須待下列條件達成後，方可更新：

- (a) 在股東特別大會上獲股東批准；及
- (b) 上市委員會批准因行使根據購股權計劃經更新上限授出的任何購股權而發行的股份上市及買賣。

本公司將向上市委員會申請取得上文(b)段所述的批准。

### 一般資料

本公司為於香港註冊成立的有限公司。本集團的主要業務為投資證券買賣、貸款、物業投資及投資控股。

---

## 董事會函件

---

域高融資已就刊發本通函發出同意書，同意以本通函所示的形式及內容轉載及引述彼等的函件及名稱，且迄今並無撤回其同意書。

### 股東特別大會

股東特別大會通告載於本通函第69至73頁。

召開及舉行股東特別大會旨在徵求股東或獨立股東(如適用)考慮並酌情批准(i)出售事項；(ii)因轉換可換股票據而可能視作出售歌德；(iii)向歌德提供財政資助；(iv)授出發行授權；及(v)建議更新購股權計劃的計劃授權上限。根據上市規則第13.39(4)條，股東特別大會的決議案將以投票方式表決，本公司將根據上市規則第13.39(4)條所規定的方式公佈投票表決結果。

隨附供股東特別大會之用的代表委任表格。無論閣下是否有意出席股東特別大會，務請將隨附之代表委任表格按其列印之指示填妥，並盡快且無論如何不得遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回本公司股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

由於出售事項及可能視作出售歌德(以買方悉數轉換可換股票據而計算)的相關百分比率超過25%但低於75%，及提供財政資助的相關百分比率超過25%，故每一項均屬於本公司主要交易，須於股東特別大會上提呈股東以投票表決方式批准。

經作出一切合理查詢後，就董事所知，於最後實際可行日期，買方及其聯繫人概無持有任何股份。倘買方或其聯繫人於股東特別大會舉行之時持有任何股份，則須就買賣協議及其所涉交易放棄投票。就本公司所知，概無股東於出售事項、可能視作出售及提供財政資助中擁有任何重大權益並須在股東特別大會上就批准(i)有關出售事項及其所涉交易的買賣協議；(ii)因轉換可換股票據而可能視作出售歌德；及(iii)因可能視作出售向歌德提供財政資助決議案而須放棄投票。

根據上市規則第13.36(4)條，授出發行授權須經獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式批准後方可進行。於最後實際可行日期，本公司主席兼執行董事莊友衡博士持有23,353,440股股份，佔本公司現時已發行股本約1.58%。除所披露者外，本公司執行董事及

---

## 董事會函件

---

彼等各自之聯繫人概無持有任何股份。由於本公司並無控股股東，故本公司執行董事及彼等各自之聯繫人(倘彼等於股東特別大會召開時持有任何股份)須於股東特別大會上就有關授出發行授權之決議案放棄投票。

此外，概無股東須於股東特別大會上就有關建議更新購股權計劃的計劃授權上限的決議案放棄投票。

### 推薦建議

務請閣下垂注本通函第23頁所載之獨立董事委員會函件，以及本通函第24至34頁所載之域高融資函件，當中載有其對於授出發行授權之意見及其於達致意見時考慮之主要因素。

董事會認為(i)出售歌德發行的可換股票據；(ii)因轉換可換股票據而可能視作出售歌德；(iii)向歌德提供財政資助；(iv)授出發行授權；及(v)建議更新購股權計劃的計劃授權上限符合本公司及股東之整體最佳利益，並建議股東或獨立股東(如適用)在股東特別大會上投票贊成將予提呈之有關決議案。

此致

列位股東 台照

承董事會命  
威利國際控股有限公司  
主席  
莊友衡博士  
謹啟

二零一零年十二月九日



Willie International Holdings Limited  
威利國際控股有限公司

(於香港註冊成立的有限公司)  
(股份代號：273)

敬啟者：

授出發行授權之建議

茲提述本公司於二零一零年十二月九日致股東之通函(「通函」)，而本函件乃其中一部份。除文義另有所指外，通函已界定的詞彙在本函件中具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任為組成獨立董事委員會之成員，就授出發行授權向獨立股東提供意見，發行授權將使董事會能夠行使本公司之權力，配發、發行及處理不超過於股東特別大會當日本公司已發行股本總面值之20%的新股份。

域高融資已獲委任就授出發行授權對獨立股東而言是否公平合理及是否符合本公司及獨立股東整體利益向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。其意見詳情連同達致意見時所考慮之主要因素及理由載於通函第24至34頁。

閣下亦請留意通函第5至22頁所載之董事會函件。

經考慮授出發行授權及域高融資之意見後，吾等認為授出發行授權對獨立股東而言屬公平合理，而授出發行授權亦符合本公司及獨立股東之整體利益。因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之決議案，以批准授出發行授權。

此致

列位獨立股東 台照

代表獨立董事委員會

獨立非執行董事  
張榮平先生

獨立非執行董事  
劉劍先生

獨立非執行董事  
溫耒先生

獨立非執行董事  
邱恩明先生

二零一零年十二月九日

---

## 域高融資函件

---

以下為域高融資就授出發行授權致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件全文，以供載入本通函：



大唐域高融資有限公司  
香港皇后大道中99號  
中環中心49樓4909-4910室

敬啟者：

### 授出發行授權之建議

#### 緒言

吾等獲委任為獨立財務顧問，就授出發行授權向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司於二零一零年十二月九日致股東的通函（「通函」），而本函件為通函一部分。除文義另有所指外，通函已界定的詞彙在本函件中具有相同涵義。

自二零一零年九月二十一日舉行股東特別大會後， 貴公司於二零一零年十月二十九日就配售最多246,000,000股股份訂立配售協議（配售已於二零一零年十一月十一日完成）。據此，根據一般授權成功配售246,000,000股股份（相當於一般授權約99.65%）。於最後實際可行日期，一般授權已接近悉數動用（根據一般授權已發行246,000,000股股份）。倘不更新一般授權，則根據一般授權僅可發行869,966股新股。為容許 貴公司可透過發行新股份方式靈活籌集額外資金發展未來業務，董事會建議更新一般授權，授予董事發行及配發不超過於股東特別大會當日 貴公司已發行股本之20%的新股份。

根據上市規則第13.36(4)(a)條，授出發行授權須經獨立股東於股東特別大會批准。任何控股股東及彼等的聯繫人，倘並無控股股東，則董事（不包括獨立非執行董事）及 貴公司主要行政人員以及彼等各自的聯繫人（倘於股東特別大會召開時持有任何股份），須於股東特別大會上放棄投票贊成批准授出發行授權的決議案。因此，莊友衡博士（實益擁有

---

## 域高融資函件

---

23,353,440股股份之權益，相當於 貴公司已發行股本約1.58%) 及其聯繫人須於股東特別大會上放棄投票贊成有關批准授出發行授權的決議案。在作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信， 貴公司並無任何控股股東，因此， 貴公司的執行董事(包括莊友衡博士)及主要行政人員及彼等各自的聯繫人(倘於股東特別大會召開時持有任何股份)須於股東特別大會上放棄投票贊成有關批准授出發行授權的決議案。

貴公司已成立獨立董事委員會，成員包括全體獨立非執行董事張榮平先生、劉劍先生、溫耒先生及邱恩明先生，就授出發行授權對獨立股東是否公平合理及授出發行授權是否符合 貴公司及獨立股東的整體利益向獨立股東提供意見。

### 吾等的意見及推薦建議的基準

於達致吾等的意見及推薦建議時，吾等倚賴通函所載或所述的資料、事實及陳述，以及 貴公司及其附屬公司董事及管理層提供的資料、事實及陳述及彼等表達的意見。吾等假設通函所述的資料、事實、意見及所作的陳述於作出當時直至通函刊發日期均真實、準確及完整，而 貴公司及其附屬公司的董事及管理層的預期及意向均會達成或實現(視乎情況而定)。吾等並無理由懷疑 貴公司及其附屬公司董事及管理層向吾等提供的資料、事實、意見及陳述的真實性、準確性及完整性。董事已向吾等確認所提供的資料及所表達的意見概無遺漏任何重大事實。吾等概無理由懷疑通函提供及提述的資料隱瞞或遺漏任何相關重大事實，亦無理由懷疑 貴公司及其附屬公司董事及管理層向吾等所提供意見及陳述的合理性。

董事共同及個別就通函所載資料的準確性負全責，並經作出所有合理查詢後確認，就彼等所深知，通函所表達的意見乃經審慎周詳考慮後達致，而通函概無遺漏其他事實而導致通函所載的任何聲明產生誤導。

吾等倚賴有關資料及意見，然而吾等概無獨立核實所提供的資料，亦無就 貴集團的業務、財務狀況及事務或未來前景進行任何獨立調查。

根據以上各項，吾等確認，按上市規則第13.80條(包括當中的附註)所述，吾等已採取一切適用於授出發行授權的合理步驟。

---

## 域高融資函件

---

發出本函件僅供獨立董事委員會及獨立股東參考以考慮授出發行授權，除載入本通函外，未經吾等事先書面同意，不得引述或提述本函件的全部或部份內容，而本函件亦不可作任何其他用途。

### 所考慮的主要因素及理由

於達致吾等就授出發行授權向獨立董事委員會及獨立股東提出的意見及推薦建議時，吾等曾考慮以下主要因素及理由：

#### 1. 授出發行授權的背景資料及理由

##### 背景資料

貴集團主要從事物業投資、證券買賣投資、貸款及投資控股業務。

貴公司於二零一零年九月二十一日舉行的股東特別大會上，股東批准(其中包括)有關授予董事可配發及發行最多246,869,966股股份(即通過決議案當日 貴公司全部已發行股本的20%)之一般授權的普通決議案。

自二零一零年九月二十一日舉行的股東特別大會後， 貴公司於二零一零年十月二十九日就配售最多246,000,000股股份訂立配售協議，而配售已於二零一零年十一月十一日完成)。據此，認購於二零一零年十一月十一日完成時，根據一般授權成功配售246,000,000股股份。為靈活籌集額外資金以提供 貴集團發展未來業務所需一般營運資金，董事會建議獨立股東於股東特別大會批准授出發行授權。

於最後實際可行日期， 貴公司已發行股本為1,480,349,830股股份計算，並假設股東特別大會當日前 貴公司已發行股本並無其他變動，則待授出發行授權的相關決議案獲通過後，董事將獲授權根據發行授權發行及配發最多296,069,966股新股份，即於股東特別大會當日 貴公司現時已發行股本的20%。

##### 理由

董事表示，董事認為(i)一般授權已接近悉數動用(根據一般授權可予發行的246,869,966股股份當中，就配售協議發行配售股份而將動用246,000,000股股份)，而根據一般授權將予發行的股份僅餘869,966股股份；(ii)授出發行授權使 貴集團可於時機合適時進行集資；及(iii)由於授出特別授權須待股東於發行新股份前獲批准後方可作實，故 貴公司面對任何潛

## 域高融資函件

在投資機會時未必能把握良機，使 貴集團適時的投資及進行收購或會出現不必要的延誤。因此，董事會建議於股東特別大會上通過根據上市規則第13.36(4)條批准授出發行授權的普通決議案，據此，授權董事發行不超過 貴公司於股東特別大會當日已發行股本之20%的新股份。

### 2. 過去十二個月的集資活動

下表概述有關 貴公司於緊接最後實際可行日期前十二個月的集資活動資料：

公告日期	事項	所得款項 淨額(約數)	所得款項淨額 擬定用途	於最後實際可行 日期所得款項 淨額實際用途
二零零九年十二月二十八日	按每股配售價0.45港元配售200,000,000股新股份	87,250,000港元	(i)約75,000,000港元用作 貴集團的貸款業務注資；及(ii)餘下所得款項淨額用作 貴集團購置一項商用物業的付款	(i)約75,000,000港元用作 貴集團的貸款業務注資，其中款項貸予聲譽良好的獨立第三方，且貸款已根據貸款協議的條款及條件償還(附註1)；及(ii)約12,250,000港元用於 貴集團購置一項商業物業以作投資物業，購置於二零一零年三月二十九日完成

## 域高融資函件

公告日期	事項	所得款項 淨額(約數)	所得款項淨額 擬定用途	於最後實際可行 日期所得款項 淨額實際用途
二零一零年六月九日	按每股配售價 0.255港元配售 171,437,476股 新股份	42,500,000港元	作為 貴集團 一般營運資金	(i)約 38,000,000港 元(附註2)用於投 資證券買賣業務； 及(ii)約 4,500,000 港元用於償還按揭 貸款
二零一零年八月三日	按每股配售價 0.165港元配售 205,724,971股 新股份	32,890,000港元	作為 貴集團 一般營運資金	(i)約 2,000,000港 元用作營運開支； (ii)約 3,500,000港 元用於償還按揭 貸款；(iii)約 27,390,000港元(附 註2)用於投資證券 買賣業務
二零一零年十月二十九日	按每股配售價 0.18港元配售 246,000,000股 新股份	42,930,000港元	作為 貴集團 日後潛在投資	尚未動用並存放於 銀行

附註：

1. 所得還款悉數撥入貸款業務借予其他借款人以賺取利息收入。

---

## 域高融資函件

---

附註：(續)

2. 有關證券買賣業務的投資，於二零一零年六月九日公佈之所得款項淨額約38,000,000港元用作投資於消費及工業產品材料類股票，而於二零一零年八月三日公佈之所得款項淨額約27,390,000港元用作投資於金融及配套服務類股票。董事會經參考股票經紀及其他證券顧問的意見、全球經濟市場及當時證券市場狀況而作出投資決定。由於證券買賣是 貴公司日常業務的一部份，其溢利或虧損將於 貴公司年報及中期報告披露。

除上文所披露者外，董事確認 貴公司於緊接最後實際可行日期前十二個月內並無進行任何其他集資活動。董事表示，吾等獲悉，除二零一零年十月二十九日宣佈配售新股份所得款項淨額合共約42,930,000港元尚未動用並存放於銀行外，於最後實際可行日期前十二個月內，其他集資活動所得款項淨額約162,640,000港元已悉數動用，包括約(i)75,000,000港元撥入 貴集團的貸款業務；(ii)12,250,000港元用於購置商用物業；(iii)65,390,000港元用於投資證券買賣業務；(iv)8,000,000港元用於償還按揭貸款；及(v)2,000,000港元用於業務營運。因此，吾等認為所得款項淨額的實際用途與上述集資活動相關公告載列的擬定用途一致。

經審閱 貴公司於緊接最後實際可行日期前十二個月的相關集資活動，吾等獲悉 貴公司的集資活動乃根據一般授權進行，而配售價的折讓乃參考當時市價按照上市規則公平協商釐定。雖然進行相關配售時所籌集的大部分資金並無特定用途，但 貴公司已向股東全面披露所得款項會撥作一般用途，為 貴公司的營運提供充足資金，並無具體投資計劃的指定用途，且獲得股東於相關的股東特別大會批准。與董事商討後，吾等亦獲悉過去十二個月的集資活動所得款項淨額實際用於 貴集團的業務發展及營運以及作為一般營運資金，與該等集資活動的擬定用途一致。過去數年，多間世界頂尖金融機構均面對一連串的財務問題，金融市場出現前所未有的衰退， 貴公司的上市投資表現亦受該等市況波動打擊。因此，吾等認為 貴公司籌集充足的營運資金以維持日常營運乃屬合理。

按 貴集團截至二零一零年六月三十日止六個月的未經審核中期報告（「二零一零年中期報告」）所載，於二零一零年六月三十日的現金及現金等值約232,811,000港元，計息借款約393,901,000港元。與董事商討及參考 貴集團截至二零一零年六月三十日止六個月的最近期財務紀錄後， 貴集團未來十二個月的估計營運資金需求約為15,000,000港元。

---

## 域高融資函件

---

另一方面，根據董事會函件所述，吾等注意到 貴公司可能因出售可換股票據獲得現金流，惟須經股東於股東特別大會批准，故未能確定能否獲得該等現金流。此外，董事確認，歌德集團產生之現金資源（例如將於二零一零年十二月底完成的出售物業所得款項淨額）須用於歌德（現時為非全資附屬公司，完成出售可換股票據後並假設買方轉換可換股票據，則可能成為 貴公司的聯營公司）的業務，不可用作投資其他歌德股東並無參與的任何潛在投資機會。由於無法確定股東會否於股東特別大會上投票贊成建議出售可換股票據，加上歌德之現金用途有限制，因此吾等的分析並無考慮該等資金。儘管 貴集團（不包括歌德集團）於最後實際可行日期有手頭現金約280,000,000港元（包括於二零一零年十月二十九日公佈配售新股份的所得款項淨額約42,930,000港元），但吾等認為，為了維持充裕的現金流以應付 貴集團日後可進行的發展，以及增強 貴集團洽談大型投資或收購大型投資項目（包括但不限於投資證券買賣、貸款、物業投資等現有業務及天然資源及環保行業等其他領域的投資）的議價能力，董事於股東特別大會建議授出發行授權乃合理之舉。與董事商討後，吾等亦獲悉 貴公司曾考慮當有大規模投資項目時以特別授權方式集資。然而，董事認為(i)特別授權須獲獨立股東批准，需時冗長；(ii)由於潛在賣方會計及 貴公司可隨時進行股本集資之可備用股本，因此授出發行授權可有效提高 貴公司的議價能力，相約 貴公司現時市值的20%；及(iii)潛在賣方亦可能要求 貴公司向其發行股份而非現金作為部分首期按金代價。吾等認為發行授權可讓 貴公司在商機出現時靈活支付大型投資項目的部分款項，以便 貴公司可視乎本身及 貴集團日後之整體發展而更靈活發行新股份及／或可換股工具。

按二零一零年中期報告所載，吾等亦獲悉 貴集團審慎投資及經營核心業務。董事確認，審慎態度主要體現在資金管理及目標項目投資的盡職審查工作。董事首要確保 貴集團有穩健的財政狀況，在投資前以至進行投資期間本身均具備充足資源。自二零零零年以來經歷數番金融危機後， 貴集團的上市及非上市投資均受到全球經濟衰退的打擊。董事確認 貴公司的虧損主要是由於 貴集團的投資經過連番全球金融危機後由於公平值調整而導致的未變現虧損。因此，吾等認為 貴集團在衡量財務狀況及對具潛力投資項目進行盡職審查時已採取審慎的措施。

根據與董事的商討，吾等獲悉 貴集團不斷物色有關現有業務及／或其他行業的商機。 貴公司亦不斷接獲有關天然資源項目的大型投資方案，預計所涉代價金額龐大（或超過100,000,000港元），惟經初步詳細審查及可行性研究後，部份目標投資方案已遭否決，因

---

## 域高融資函件

---

此並無落實投資方案，而一般授權所得款項淨額會保留作日後潛在投資。倘授出發行授權，貴集團的資本基礎將進一步擴闊，貴集團洽談大型投資或收購的議價能力將會提高，並可為貴集團爭取更多大型投資。經考慮(i) 貴集團一直審慎衡量其本身之財務狀況及對具潛力的投資項目進行盡職審查；(ii)可能進行的投資項目或會需要大量資金；(iii) 貴集團截至二零一零年六月三十日止六個月的財務狀況主要受公平值調整影響而錄得虧損；(iv)發行授權可提高貴集團在財務上的靈活性，使貴集團可於適當時為日後投資及業務發展籌集資金，並可鞏固貴公司的資本基礎及財務狀況；及(v)憑藉貴公司雄厚的資本基礎，貴集團的議價能力將可提高，並能為貴集團爭取更多大型投資，吾等認為董事建議於股東特別大會授出發行授權乃屬合理。

董事確認，貴集團的現有現金資源足以應付日常運作，亦有充裕營運資金應付目前所需。然而，董事並不排除仍需就投資發展以及日後出現的其他機會籌集額外資金的可能性。倘貴公司遇上合適投資機會但手頭並無足夠財務資源，或未能以可接受條款取得貸款融資，或未能及時覓得其他途徑為把握該投資機會提供資金，貴公司或會錯失在有利投資環境下投資及擴展業務組合的良機。鑑於經濟與股票市場逐漸復甦，吾等獲董事告知，彼等已積極物色潛在投資機會及貴集團的業務發展良機。此外，董事確認彼等已考慮於鎖定特別項目時尋求特別授權的可能性。然而，董事認為需要及時作出決策方可把握當前市場機遇。故此，彼等認為授出須經獨立股東批准的特別授權，或會對及時把握機會造成障礙。基於上述理由，吾等認為董事於股東特別大會上建議授出發行授權屬合理做法，此舉能使貴公司靈活融資，可於機會來臨時透過發行新股份為未來業務發展籌集額外資金。

基於上述理由，吾等認同董事的意見，認為授出發行授權對貴公司公平合理且符合貴公司及獨立股東整體利益。

### 3. 靈活融資

一般授權已獲接近悉數動用(根據一般授權可予發行的246,869,966股股份當中，就配售協議已發行246,000,000股股份)。發行該等股份後，根據一般授權剩餘可發行的餘下股份減至869,966股。董事相信，授出發行授權將使貴公司更靈活地為日後投資及貴集團額外資金需求進行融資。董事表示，彼等已考慮尋求特別授權的可能性，惟無法保證能及時獲授出特別授權。董事確認，於最後實際可行日期並無任何特定目標，而投資規模有待審查

---

## 域高融資函件

---

目標投資及與潛在賣方協商後方可確定。此外，董事確認，彼等已考慮於鎖定特別項目時授出特別授權的可能性。然而，董事認為，及時作出決策方可把握當前市場機遇。因此，彼等曾考慮授出特別授權，惟特別授權須經獨立股東批准，而批准過程或會阻礙 貴集團及時抓緊商機。基於上述理由，吾等認為授出發行授權符合 貴公司及獨立股東的整體利益。

#### 4. 其他融資方法

董事表示，吾等獲悉，除股本融資外，彼等亦曾根據 貴集團的財務狀況、資本架構及融資成本以及當時市況考慮銀行融資及債務融資等其他融資方法，以應付 貴集團日後發展的融資需求。董事確認， 貴集團營運資本充裕足以應付現時需求，然而，就日後投資或業務發展而言，並不確定現金資源是否足夠或可否隨時運用。此外，銀行融資及債務融資可能為 貴集團帶來利息負擔，並可能須(包括但不限於)與銀行進行冗長的詳細審查及談判。與股本融資相比，其他融資方式相當不確定且費時。根據吾等與董事進一步的討論，彼等亦曾考慮按股權比例融資方法的其他形式(如供股及公開發售)，惟有關融資方法或會需要更長的時間，並產生更高昂的費用(包括但不限於法律費用及包銷佣金)，且包銷商提出要約的價格可能有大幅攤薄影響，亦無法保證 貴公司可取得有利的商業包銷條款。因此，董事認為，授出發行授權將為 貴集團日後發展或投資提供集資選擇。此外，董事確認，彼等將審慎甄選及採用符合 貴集團最佳利益的融資方法。經考慮(i)投資機會或會隨時出現而 貴集團須即時作出決定；(ii)截至二零一零年六月三十日止六個月錄得虧損或會導致 貴公司難以獲得銀行融資；及(iii)無法保證 貴公司進行供股或公開發售時是否有充足投資參與者而對現有持股量或會做成更大的攤薄影響，故吾等認同董事的意見，認為授出發行授權將為 貴公司日後投資或業務發展集資提供額外融資選擇。此外，吾等認為， 貴公司靈活決定日後投資或業務發展的最佳融資方法乃符合 貴公司及獨立股東的整體利益，亦屬合理。

## 域 高 融 資 函 件

### 5. 對獨立股東持股量的潛在攤薄影響

下表說明 貴公司於最後實際可行日期的持股量，並旨在說明緊隨全面行使發行授權後(假設自最後實際可行日期至股東特別大會當日 貴公司已發行股本並無任何變動)對貴公司持股量的潛在攤薄影響：

	於最後實際可行日期		緊隨全面行使發行授權後 (假設 貴公司 於自最後實際可行日期 至股東特別大會當日 並無進一步發行 或購回任何股份)	
	股份數目	概約 百分比	股份數目	概約 百分比
	<b>董事及主要股東</b>			
莊友衡博士 (附註)	23,353,440	1.58	23,353,440	1.31
<b>公眾股東</b>				
根據發行授權可能 發行的股份	—	—	296,069,966	16.67
其他公眾股東	1,456,996,390	98.42	1,456,996,390	82.02
<b>總計</b>	<u>1,480,349,830</u>	<u>100.00</u>	<u>1,776,419,796</u>	<u>100.00</u>

附註：莊友衡博士為 貴公司主席兼執行董事。

計算以上數字時，已假設(i)獨立股東於股東特別大會批准授出發行授權；(ii) 貴公司自最後實際可行日期至股東特別大會當日並無發行或購回任何股份；及(iii)全面行使發行授權後，將發行296,069,966股新股份(相當於最後實際可行日期 貴公司全部已發行股本的20%及經授出發行授權所發行股份擴大後 貴公司已發行股本約16.67%)。

全面行使發行授權後，其他公眾股東的總持股量將由約98.42%下降至約82.02%，即潛在最高攤薄幅度約為16.40%。雖然過去十二個月期間進行的多個配售活動攤薄了股東所佔 貴公司的權益，但吾等認為(i) 貴公司已在適當的文件向股東全面披露；(ii)該等配售獲得股東在相關的股東特別大會批准；(iii)攤薄影響符合上市規則的限制範圍；及(iv)配售的認購價亦已參考當時市價釐定。因此，股東權益按比例攤薄屬可以接受。

---

## 域高融資函件

---

此外，為維持 貴公司業務發展及營運， 貴公司需要有穩健的流動資金以便有更佳的議價地位。因此，該等配售可讓 貴公司在投資機會出現時可以靈活進行未來的業務發展，亦不會由於運用銀行貸款集資使借貸比率上升及承擔利息，而使 貴公司的財政狀況轉差。實際上，配售改善 貴公司的資本基礎及財政狀況。經計及(i)授出發行授權將提供其他增資途徑；(ii)授出發行授權將為 貴集團的潛在投資及／或業務發展提供更多融資途徑；(iii)行使發行授權後全體股東的持股量將按各自持股比例攤薄；(iv)攤薄影響符合上市規則的限制範圍；(v)配售的認購價參考當時市價釐定；及(vi)配售不會使 貴公司的財政狀況轉差，吾等認為對獨立股東持股量的潛在最高攤薄幅度屬可接受。

### 總結

經考慮上述主要因素及理由後，吾等認為，授出發行授權對獨立股東公平合理且符合 貴公司及獨立股東整體利益。因此，吾等推薦獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成，亦建議獨立股東投票贊成擬於股東特別大會提呈有關批准授出發行授權的普通決議案。

此致

威利國際控股有限公司

獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表

大唐域高融資有限公司

董事總經理

鍾浩仁

謹啟

二零一零年十二月九日

## 1. 營運資金聲明

董事認為，經考慮現時的財務資源、借款、出售事項、可能視作出售及提供財政資助後，若無出現不可預見情況，本集團有足夠營運資金應付本通函刊發日期後至少十二個月的當前需求。

## 2. 債務聲明

於二零一零年十月三十一日(即本通函付印前就本債務聲明而言的最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團的債務總額約為362,000,000港元，即以本集團若干土地及樓宇、投資物業及一艘遊艇作抵押的銀行借款。

本集團已抵押所有持作買賣的投資，以自受規管證券交易商取得孖展融資信貸。

二零一零年十月三十一日之後，本集團獲取新銀行借款約13,700,000港元，以本集團投資物業作抵押，作一般營運資金。

除上述者及集團內公司間負債外，於二零一零年十月三十一日營業時間結束時，本集團並無任何已發行或同意發行的未償還借貸資本、銀行透支、貸款或其他類似債項、承兌負債或承兌信貸、債券、按揭、押記、融資租約或租購承擔、擔保或其他或然負債。

除上述者外，董事確認，自二零一零年十月三十一日以來，本集團的債務及或然負債概無重大變動。

## 3. 本集團的財務及業務前景

截至二零一零年六月三十日止六個月(「期間」)，本集團審慎管理投資組合。隨著二零一零年第二季度股市增長放緩及投資氣氛愈加低迷，期間的證券買賣及投資組合錄得虧損約101,000,000港元，其中約155,000,000港元與公平淨值虧損有關。

本集團的物業投資組合錄得溢利約30,000,000港元，其中約27,000,000港元來自投資物業的公平淨值增益。為鞏固優質物業組合及具投資潛力的物業，本集團購入北角華滙中心21及23樓全層、松峰園一個住宅單位及澳洲一幅農地，並出售唯一位於中國的商用物業。本集團亦抓緊物業市場暢旺之時機，出售數碼港的住宅物業而實現資本增值。除中國物業以代價股份方式付款外，所有代價均以現金支付。除住宅物業的買賣及農地的購置分別於二零一零年七月及八月完成外，其他物業買賣均於期間內完成。

借貸組合維持穩定利息收入，於期間賺取溢利約2,000,000港元。

儘管經濟復甦速度仍未及原先預期，金融市場亦偶爾反覆，但美國及世界其他國家政府均已採取措施規管金融機構及穩定金融市場。本集團相信，整體經濟狀況將隨時間好轉，管理層將持續因應當前的經濟狀況採取必要的管理措施，改善本集團的長期營運。

出售事項完成時，本集團將從買方收取現金代價120,000,000港元，從而增強本公司的財務狀況及流動資金。

假設買方按每股0.60港元之初步換股價悉數轉換可換股票據，歌德將成為本公司的聯營公司。本公司持有歌德的股權由約55.27%攤薄至49.38%。屆時，歌德集團的財務業績、資產、負債及現金流量不會再於本公司綜合財務報表綜合入賬，而會作為本公司之聯營公司使用權益會計法處理。鑑於二零一零年政府幾次實施收緊措施冷卻香港樓市，故董事認為出售事項屬於控制物業投資分部風險的策略。

然而，本公司無意終止對投資物業的投資。本公司相信，歌德已充份反映實際價值，而投資物業市場已達中期高位。由於房地產市場存在「周期」，故此本公司或會於投資時機及環境再次利好時再度入市。

除物業投資外，本公司的其他業務分部包括證券買賣投資、貸款及投資控股。迄今，本公司擬繼續經營該等業務分部。同時，本公司亦不斷發掘金融服務、物業投資及其他行業的其他投資機會，以為本集團及股東爭取回報，自現有物業投資業務作多元化發展。董事注意到本集團業務的真正擴展或多元化通常需要巨額資金。董事認為出售事項所得現金流不但增強本公司財務的靈活性，亦可提高本集團的信譽及議價能力，從而可能取得更大的成功機會。另外，出售事項所得現金流使本集團擁有隨時可動用資金，因而可即時有效擴大經營規模，把握並受惠於瞬息萬變的市況。物業投資分部的風險則會相應減少。

以下為獨立估值師羅馬國際評估有限公司就有關歌德集團所持物業於二零一零年十月三十一日的估值而編製的函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本通函。



香港灣仔港灣道26號  
華潤大廈38樓3806室  
電話(852) 2529 6878 傳真(852) 2529 6806  
電郵 info@roma-international.com  
<http://www.roma-international.com>

敬啟者：

關於：對威利國際控股有限公司之非全資附屬公司歌德集團所全資擁有物業權益的  
估值

## 1. 指示

吾等遵照閣下指示，對歌德豪宅有限公司及其附屬公司（以下統稱「歌德集團」）所全資擁有位於香港及澳洲的物業權益進行估值。吾等確認曾進行視察、作出有關查詢，並取得吾等認為必要的其他資料，以便向閣下提供吾等對物業權益於二零一零年十月三十一日的市值的意見。

## 2. 估值基準

吾等的估值乃吾等所認為的市值，以吾等所下定義，市值指「自願買賣雙方於適當市場推廣後基於公平交易原則，在知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日成交物業的估計金額」。

### 3. 估值方法

除另有說明外，物業權益按公開市場基準估值，即以市場比較法假設以交吉方式出售，對比及分析與估值的物業性質及特質相似的物業銷售，以達致該等物業權益的恰當價值，如情況合適亦會考慮可能重訂租約的可收租金淨額撥充資本的適當金額。為達致該等物業權益的應有價值，已就有關物業與可資比較物業的位置、規模及特質作出比較。

### 4. 估值假設

吾等的估值乃假設業主於公開市場出售物業權益，而並無憑藉延期合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以提高該等物業權益的價值。此外，吾等於估值時並無考慮任何有關或影響出售物業權益的選擇權或優先購買權，亦不考慮將物業權益一次過出售或售予單一買家的折扣。

吾等在很大程度上依賴歌德集團所提供資料，並接納所提供予吾等有關規劃批准或法定通告、地役權、年期、物業識別資料、佔用詳情、佔地面積及建築面積、樓齡及所有其他可影響物業權益價值的有關事宜的意見。

### 5. 估值的考慮因素

吾等並無進行實地測量以核實該等物業的佔地及建築面積。吾等假設所獲提供或所獲文件顯示的佔地及建築面積正確。吾等並無理由懷疑所獲資料是否真實及準確。吾等亦獲通知所提供資料並無遺漏任何重要事實。吾等認為已獲充足資料以達致知情見解，且無理由懷疑有任何重要資料遭隱瞞。

吾等已遵照指示就位於香港及澳洲的物業於相關土地註冊處查冊以確定業權。所有文件及業權契據(如獲提供)僅用作參考。所有尺寸、量度及面積均為約數。

吾等已視察隨函附奉的估值證書所載若干物業的外觀並盡可能視察其內部，而吾等已獲提供估值所需的該等物業資料。

吾等並無就該等物業進行結構測量。然而，於吾等視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無對任何樓宇設施進行測試。

吾等的估值並無考慮物業權益的任何質押、按揭或拖欠的款項以及出售時可能引致的任何開支或稅項。除另有指明外，吾等假設物業權益並無任何可能影響其價值的沉重產權負擔、限制及支銷。

吾等的估值遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第5章及應用指引第12項所載一切規定，及香港測量師學會所頒佈於二零零五年一月一日起生效的香港測量師學會物業估值準則(第一版)。

隨函附奉吾等的估值概要及估值證書。

此致

香港  
北角  
馬寶道28號  
華匯中心32樓  
威利國際控股有限公司  
董事會 台照

代表  
羅馬國際評估有限公司  
董事  
胡志強  
英國皇家特許測量師學會資深會員  
香港測量師學會資深會員  
註冊專業測量師  
謹啟

二零一零年十二月九日

附註：胡志強先生有逾20年香港、中華人民共和國及其他海外國家的物業估值經驗。

## 估值概要

## 歌德集團於香港全資擁有之物業權益

編號	物業	二零一零年 十月三十一日 現況下資本值
1.	香港 薄扶林道118號 豪峰22樓B室連同緊接其上部分天台 及停車層第22號停車位	26,000,000港元
2.	香港 北角 馬寶道28號 「馬寶道28號」 華匯中心32樓	55,500,000港元
3.	新界 北區 金錢南路8號 御林皇府 森麻石徑6號洋房	90,000,000港元
4.	香港 加列山道48號 陽光花園第1號單位(亦稱為A號洋房)	98,000,000港元
5.	香港 藍塘道46及48號 豐和苑 15及16樓A室及地面第1號停車位	15,500,000港元

## 歌德集團於香港全資擁有之物業權益(續)

編號	物業	二零一零年 十月三十一日 現況下資本值
6.	香港 寶珊道1A號 杏彤苑 2樓A室及地下低層第31號停車位	18,000,000港元
7.	香港 貝沙山道8號 貝沙灣南灣 貝沙灣8號 5座40樓A室及5樓停車層的第107號私家車停車位	22,500,000港元
8.	香港 貝沙山道8號 貝沙灣南灣 貝沙灣8號 8B座36樓B室及5樓停車層的第152號私家車停車位	25,000,000港元
9.	香港 北角 馬寶道28號 「馬寶道28號」 華匯中心 22樓第1至3號單位及第5至9號單位	34,000,000港元
10.	香港 北角 馬寶道28號 「馬寶道28號」 華匯中心26樓	53,000,000港元

## 歌德集團於香港全資擁有之物業權益(續)

編號	物業	二零一零年 十月三十一日 現況下資本值
11.	香港 北角 馬寶道28號 「馬寶道28號」 華匯中心29樓	54,000,000港元
12.	香港 北角 馬寶道28號 「馬寶道28號」 華匯中心30樓	54,000,000港元
13.	香港 北角 馬寶道28號 「馬寶道28號」 華匯中心31樓	54,000,000港元
14.	香港北角 馬寶道28號「馬寶道28號」 2樓第LB1、1A、LB2、2A、LB3、3A、 LB4、4A、LB5及5A號空間、3樓 第1至19號停車位及第1A、5A、6A、9A、12A、13A 及16A號空間，以及5樓第1至15號 停車位及第3A、8A、13A及15A號空間	31,800,000港元
15.	香港 北角 馬寶道28號 「馬寶道28號」 華匯中心21樓	52,000,000港元

## 歌德集團於香港全資擁有之物業權益(續)

編號	物業	二零一零年 十月三十一日 現況下資本值
16.	香港 北角 馬寶道28號 「馬寶道28號」 華匯中心23樓	52,000,000港元
17.	香港 白建時道39號 松峰園 2樓D室及第18號停車位	16,500,000港元
	總計：香港物業	<u>751,800,000港元</u>

## 歌德集團於澳洲全資擁有之物業權益

編號	物業	二零一零年 十月三十一日 現況下資本值
18.	澳洲 新南威爾斯 瑟奧克斯2570 赫米吉路130號 赫米吉	3,700,000澳元
	總計：澳洲物業	<u>3,700,000澳元</u>

## 估值證書

## 歌德集團於香港全資擁有之物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	二零一零年 十月三十一日 現況下資本值
1.	香港 薄扶林道118號 豪峰22樓B室 連同緊接 其上部分天台 及停車層 第22號停車位	該物業包括一幢二十二層高住宅樓宇22樓一個住宅單位連同緊接其上部分天台及停車層的一個停車位。  該樓宇約於一九九七年建成。	該物業按一份租約租予威利國際控股有限公司全資附屬公司互聯國際服務有限公司，由二零一零年七月十五日起至二零一一年七月十四日止為期一年，月租75,000港元（不包括差餉及管理費）。	26,000,000 港元
	郊區建屋地段第1114號的82／3444份	該住宅單位包括建築面積約200.7平方米（或約2,160平方呎）及可售面積約146平方米（或約1,572平方呎）。		
		天台包括可售面積約113.4平方米（或約1,221平方呎）。		
		該物業乃根據換地規約第12323號持有，期限由一九九四年十月十二日開始至二零四七年六月三十日屆滿。		
		該物業的全年地租為14,660港元。		

## 附註：

1. 根據日期為一九九七年六月二十七日的記錄編號第UB7374945號，該物業的註冊業主為Bestford Properties Limited。
2. 根據日期為二零零六年七月二十七日的記錄編號第06082201430220號，該物業所包括的住宅單位訂有一項以東亞銀行有限公司為受益人的法定押記／按揭。

編號物業	概況及年期	佔用詳情	二零一零年 十月三十一日 現況下資本值
2. 香港 北角 馬寶道28號 「馬寶道28號」 華匯中心32樓  內地段第3504號A段 2、4、5分段及餘段、 A段3分段B段、A段3 分段餘段、A段3分段 A段及A段1分段A段餘 段、A段1分段A段2、 3、4、5、6分段的 899/23400份	該物業包括一幢帶地庫的三十層高商業／辦公樓宇32樓整個辦公層。  該樓宇約於一九九七年建成。  該物業包括建築面積約1,046.3平方米(或約11,262平方呎)及可售面積約683.94平方米(或約7,362平方呎)。  該物業乃根據賣地規約第UB3369號持有，由一九三二年十月十七日開始為期75年，並可重續75年。  該物業的全年地租為41,760港元。	該物業的部分(即指定為32樓11室)按一份租約租予威利國際控股有限公司全資附屬公司互聯國際服務有限公司，由二零一零年七月一日起至二零一二年六月三十日止為期兩年，月租110,760港元(包括差餉、管理費及空調費)。該部分面積為3,692平方呎。  該物業的剩餘部分作自用。該部分面積為7,570平方呎。	55,500,000 港元  3211室(租用部分)為 18,800,000 港元  餘下部分為 36,700,000 港元

## 附註：

1. 根據日期為二零零五年一月十七日的記錄編號第05021602640112號，該物業的註冊業主為Wealth Champion Limited。
2. 根據日期均為二零零八年十月九日的記錄編號第08102002340072號及第08102002340083號，該物業分別訂有以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人的按揭及租金轉讓。

編號物業	概況及年期	佔用詳情	二零一零年 十月三十一日 現況下資本值
3. 新界 北區金錢南路8號 御林皇府 森麻石徑6號 洋房  丈量約份第92號 於第2543號地段的 77 / 2395份	<p data-bbox="568 416 911 483">該物業為一幢帶花園及車庫的兩層高獨立式洋房。</p> <p data-bbox="568 533 911 600">該洋房約於二零零四年建成。</p> <p data-bbox="568 649 911 806">該洋房包括建築面積約710平方米(或約7,643平方呎)及可售面積約513.7平方米(或約5,529平方呎)。</p> <p data-bbox="568 855 911 922">花園面積約為1,152平方米(或約12,404平方呎)。</p> <p data-bbox="568 972 911 1128">該物業乃根據新批租約第N12917號持有，期限由一九九五年九月十五日開始至二零四七年六月三十日屆滿。</p> <p data-bbox="568 1178 911 1238">該物業的全年地租為43,984港元。</p>	<p data-bbox="948 416 1193 723">該物業按租約租出，由二零一零年一月一日起至二零一零年十二月三十一日止為期一年，月租285,000港元(包括差餉、管理費及其他支銷)。</p>	90,000,000 港元

## 附註：

1. 根據日期為二零零七年五月十八日的記錄編號第07061801170334號，該物業的註冊業主為業佳投資有限公司。
2. 根據日期為二零零七年五月十八日的記錄編號第07061502300320號，該物業訂有一項以東亞銀行有限公司為受益人的法定押記／按揭。

編號物業	概況及年期	佔用詳情	二零一零年 十月三十一日 現況下資本值
4. 香港 加列山道48號 陽光花園第1號單位 (亦稱為A號洋房)  郊區建屋地段 第96號及增批地段 的3279/28000份	<p>該物業為一幢座落於地台的三層高獨立式花園屋，約於一九九六年建成。</p> <p>該洋房包括建築面積約325.2平方米(或約3,500平方呎)及可售面積約236.6平方米(或約2,547平方呎)。</p> <p>花園部分及後園佔地約149.4平方米(或約1,608平方呎)。</p> <p>該物業自一八九九年四月二十四日起以75年期政府租契持有，並可重續75年。</p> <p>該物業的全年地租為29,340港元。</p>	該物業空置。	98,000,000 港元

## 附註：

1. 根據日期為二零零五年一月三十一日的記錄編號第05021802700042號，該物業的註冊業主為Apex Novel Limited。
2. 根據日期為二零零七年七月十八日的記錄編號第07081402150370號，該物業訂有一項以東亞銀行有限公司為受益人的法定押記／按揭。
3. 根據日期為二零一零年九月二十八日的記錄編號第10102600310013號的臨時買賣協議，桂山有限公司以代價128,000,000港元購買該物業。

編號物業	概況及年期	佔用詳情	二零一零年 十月三十一日 現況下資本值
5. 香港 藍塘道46及 48號豐和苑 15及16樓A室及 地面第1號 停車位  內地段第8228號、第 8227號及第4843號的 210/5010份	該物業包括一幢帶地庫的二 十五層高住宅樓宇15及16樓 一個複式住宅單位及一個地 面停車位。  該樓宇約於一九八二年建 成。  該住宅單位包括建築面積約 148.6平方米(或約1,600平方 呎)及可售面積約117.7平方 米(或約1,267平方呎)。  該物業自一九三六年十一月 三十日起以75年期政府租契 持有，並可重續75年。  該物業毋須繳付地租。	該物業按月租約租 出，月租40,000港元 (包括差餉及管理 費)。	15,500,000 港元

## 附註：

1. 根據日期為二零零五年三月三日的記錄編號第05033101680015號，該物業的註冊業主為 Startech Business Limited。
2. 根據日期均為二零零七年九月七日的記錄編號第07100503050060號及第07100503050071號，該物業分別訂有以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人的按揭及租金轉讓。

編號物業	概況及年期	佔用詳情	二零一零年 十月三十一日 現況下資本值
6. 香港 寶珊道1A號 杏彤苑2樓A室 及地下低層第 31號停車位  內地段第3547號的 406/16300份	<p data-bbox="568 416 911 562">該物業包括一幢帶兩層車庫的十層高住宅樓宇2樓一個住宅單位及地下低層一個停車位。</p> <p data-bbox="568 613 911 680">該樓宇約於一九九七年建成。</p> <p data-bbox="568 732 911 878">該住宅單位包括建築面積約142.88平方米(或約1,538平方呎)及可售面積約109.3平方米(或約1,176.5平方呎)。</p> <p data-bbox="568 929 911 1041">該物業自一九三三年四月十八日起以75年期政府租契持有，並可重續75年。</p> <p data-bbox="568 1093 911 1160">該物業的全年地租為12,290港元。</p>	<p data-bbox="948 416 1190 680">該物業按租約租出，由二零一零年七月十五日起至二零一一年七月十四日止為期一年，月租60,000港元(不包括差餉及管理費)。</p>	18,000,000 港元

## 附註：

1. 根據日期為二零零五年十月十二日的記錄編號第05110901970063號，該物業的註冊業主為 Earn Best Investments Limited。
2. 根據日期為二零零五年十月十八日的記錄編號第05110901970071號，該物業訂有一項以永亨銀行有限公司為受益人的法定押記。

編號物業	概況及年期	佔用詳情	二零一零年 十月三十一日 現況下資本值
7. 香港 貝沙山道8號 貝沙灣南灣 貝沙灣8號 5座40樓A室及 5樓停車層的 第107號私家車停車位	該物業包括一幢帶多層車庫 的三十四層高住宅樓宇40樓 一個住宅單位及5樓停車層 的一個私家車停車位。  該樓宇約於二零零八年建 成。	該物業空置。	22,500,000 港元
內地段第8969號B段的 128/553324份	該住宅單位包括建築面積約 144平方米(或約1,551平方 呎)及可售面積約105.8平方 米(或約1,139平方呎)。  該物業乃根據批地租約第 UB12572號持有，由二零零 零年五月二十二日開始為期 50年。  該物業的全年地租為13,700 港元。		

## 附註：

1. 根據日期為二零零九年二月十八日的記錄編號第09031301650193號，該物業的註冊業主為穎施投資有限公司。
2. 根據日期均為二零零九年二月十八日的記錄編號第09031301650209號及第09031301650214號，該物業訂有以中國工商銀行(亞洲)有限公司為受益人的按揭及租金轉讓。

編號物業	概況及年期	佔用詳情	二零一零年 十月三十一日 現況下資本值
8. 香港 貝沙山道8號 貝沙灣南灣 貝沙灣8號 8B座36樓B室 及5樓停車層的 第152號 私家車停車位  內地段第8969號B段的 152/553324份	<p>該物業包括一幢帶多層車庫的三十四層高住宅樓宇36樓一個住宅單位及5樓停車層的一個私家車停車位。</p> <p>該樓宇約於二零零八年建成。</p> <p>該住宅單位包括建築面積約174平方米(或約1,878平方呎)及可售面積約131.17平方米(或約1,412平方呎)。</p> <p>該物業乃根據批地租約第UB12572號持有，由二零零零年五月二十二日開始為期50年。</p> <p>該物業的全年地租為17,264港元。</p>	<p>該物業按租約租出，由二零一零年六月一日起至二零一一年五月三十一日止為期一年，月租60,000港元(包括差餉、管理費及其他支銷)。</p>	<p>25,000,000 港元</p>

## 附註：

1. 根據日期為二零零八年十二月二十三日的記錄編號第09012002050018號，該物業的註冊業主為長泰企業有限公司。
2. 根據日期均為二零零八年十二月二十三日的記錄編號第09012002050023號及第09012002050037號，該物業分別訂有以中國工商銀行(亞洲)有限公司為受益人的按揭及租金轉讓。

編號物業	概況及年期	佔用詳情	二零一零年 十月三十一日 現況下資本值
9. 香港 北角 馬寶道28號 「馬寶道28號」 華匯中心22樓 第1至3號單位及 第5至9號單位	該物業包括一幢帶地庫的三十層高商業／辦公樓宇22樓8個辦公室單位。	第2201至2203號單位空置。該部分面積為4,051平方呎。	34,000,000 港元
內地段第3504號A段 2、4、5分段及餘段、 A段3分段B段、A段3 分段餘段、A段3分段 A段及A段1分段A段餘 段、A段1分段A段2、 3、4、5、6分段的 511／23400份	該樓宇約於一九九七年建成。	第2205至2209號單位按租約租出，由二零一零年四月一日起至二零一二年三月三十一日止為期兩年，月租75,262港元(包括差餉、管理費及空調費)。該部分面積為3,421平方呎。	第2201至2203 號單位(空置 部分)為 18,800,000 港元
	該物業包括總建築面積約694平方米(或約7,472平方呎)及可售總面積約435平方米(或約4,682平方呎)。		第2205至2209 號單位(租用 部分)為 15,200,000 港元
	該物業乃根據賣地規約第UB3369號持有，由一九三二年十月十七日開始為期75年，並可重續75年。		
	該物業的全年地租為26,100港元。		

## 附註：

1. 根據日期均為二零零七年八月二十七日的記錄編號第07092500670026號及第07092500670010號，該物業的註冊業主為Hostbest Limited。
2. 根據日期均為二零零七年十月三日的記錄編號第07100800490037號、第07100800490041號、第07100800490012號及第07100800490023號，該物業分別訂有以東亞銀行有限公司為受益人的法定押記／按揭及租金轉讓。

編號物業	概況及年期	佔用詳情	二零一零年 十月三十一日 現況下資本值
10. 香港 北角 馬寶道28號 「馬寶道28號」 華匯中心26樓  內地段第3504號A段 2、4、5分段及餘段、 A段3分段B段、A段3 分段餘段、A段3分段 A段及A段1分段A段餘 段、A段1分段A段2、 3、4、5、6分段的 832/23400份	<p>該物業包括一幢帶地庫的三十層高商業／辦公樓宇26樓整個辦公層。</p> <p>該樓宇約於一九九七年建成。</p> <p>該物業包括建築面積約1,039.3平方米(或約11,187平方呎)及可售面積約678.54平方米(或約7,304平方呎)。</p> <p>該物業乃根據賣地規約第UB3369號持有，由一九三二年十月十七日開始為期75年，並可重續75年。</p> <p>該物業的全年地租為40,680港元。</p>	<p>該物業按租約租出，由二零一零年九月一日起至二零一一年八月三十一日止為期一年，月租310,000港元(不包括差餉、管理費及其他支銷)。</p>	<p>53,000,000 港元</p>

## 附註：

1. 根據日期為二零零七年七月二十日的記錄編號第07081701830076號，該物業的註冊業主為雅裕投資有限公司。
2. 根據日期均為二零零七年七月二十日的記錄編號第07081701830083號及第07081701830098號，該物業分別訂有以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人的按揭及租金轉讓。

編號物業	概況及年期	佔用詳情	二零一零年 十月三十一日 現況下資本值
11. 香港 北角 馬寶道28號 「馬寶道28號」 華匯中心29樓  內地段第3504號A段 2、4、5分段及餘段、 A段3分段B段、A段3 分段餘段、A段3分段 A段及A段1分段A段餘 段、A段1分段A段2、 3、4、5、6分段的 866/23400份	<p>該物業包括一幢帶地庫的三十層高商業／辦公樓宇29樓整個辦公層。</p> <p>該樓宇約於一九九七年建成。</p> <p>該物業包括建築面積約1,039.3平方米(或約11,187平方呎)及可售面積約678.54平方米(或約7,304平方呎)。</p> <p>該物業乃根據賣地規約第UB3369號持有，由一九三二年十月十七日開始為期75年，並可重續75年。</p> <p>該物業的全年地租為41,400港元。</p>	<p>該物業按租約租出，由二零零九年二月十六日起至二零一一年二月十五日止為期兩年，月租337,860港元(包括差餉及管理費)。</p>	<p>54,000,000 港元</p>

## 附註：

1. 根據日期為二零零八年十二月十五日的記錄編號第09011201530023號，該物業的註冊業主為Bright Majestic Limited。
2. 根據日期均為二零零八年十二月十五日的記錄編號第09011201530033號及第09011201530047號，該物業分別訂有以創興銀行有限公司為受益人的按揭及租金轉讓。

編號物業	概況及年期	佔用詳情	二零一零年 十月三十一日 現況下資本值
12. 香港 北角 馬寶道28號 「馬寶道28號」 華匯中心30樓  內地段第3504號A段 2、4、5分段及餘段、 A段3分段B段、A段3 分段餘段、A段3分段 A段及A段1分段A段餘 段、A段1分段A段2、 3、4、5、6分段的 875/23400份	<p>該物業包括一幢帶地庫的三十層高商業／辦公樓宇30樓整個辦公層。</p> <p>該樓宇約於一九九七年建成。</p> <p>該物業包括建築面積約1,046.3平方米(或約11,262平方呎)及可售面積約683.94平方米(或約7,362平方呎)。</p> <p>該物業乃根據賣地規約第UB3369號持有，由一九三二年十月十七日開始為期75年，並可重續75年。</p> <p>該物業的全年地租為41,760港元。</p>	<p>該物業按租約租出，由二零一零年十月一日起至二零一二年九月三十日止為期兩年，月租310,000港元(不包括差餉、管理費及其他支銷)。</p>	<p>54,000,000 港元</p>

## 附註：

1. 根據日期為二零零五年六月八日的記錄編號第05070200880032號，該物業的註冊業主為Wiseteam Assets Limited。
2. 根據日期均為二零零九年三月十九日的記錄編號第09033002040033號及第09033002040041號，該物業分別訂有以中國工商銀行(亞洲)有限公司為受益人的按揭及租金轉讓。

編號物業	概況及年期	佔用詳情	二零一零年 十月三十一日 現況下資本值
13. 香港 北角 馬寶道28號 「馬寶道28號」 華匯中心31樓  內地段第3504號A段 2、4、5分段及餘段、 A段3分段B段、A段3 分段餘段、A段3分段 A段及A段1分段A段餘 段、A段1分段A段2、 3、4、5、6分段的 887/23400份	<p>該物業包括一幢帶地庫的三十層高商業／辦公樓宇31樓整個辦公層。</p> <p>該樓宇約於一九九七年建成。</p> <p>該物業包括建築面積約1,046.3平方米(或約11,262平方呎)及可售面積約683.94平方米(或約7,362平方呎)。</p> <p>該物業乃根據賣地規約第UB3369號持有，由一九三二年十月十七日開始為期75年，並可重續75年。</p> <p>該物業的全年地租為41,760港元。</p>	<p>該物業按租約租出，由二零一零年九月一日起至二零一一年八月三十一日止為期一年，月租310,000港元(不包括差餉、管理費及其他支銷)。</p>	<p>54,000,000 港元</p>

## 附註：

1. 根據日期為二零零五年一月十七日的記錄編號第05021602640108號，該物業的註冊業主為Silver Target Limited。
2. 根據日期均為二零零八年十月九日的記錄編號第08102002340033號及第08102002340046號，該物業分別訂有以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人的按揭及租金轉讓。

編號物業	概況及年期	佔用詳情	二零一零年 十月三十一日 現況下資本值
14. 香港 北角 馬寶道28號 「馬寶道28號」 2樓 第 LB1、 1A、 LB2、 2A、 LB3、 3A、 LB4、 4A、 LB5 及5A號空間、3樓第1 至19號停車位及第 1A、 5A、 6A、 9A、 12A、 13A及16A號空 間，以及5樓第1至15號 停車位及第3A、 8A、 13A及15A號空間  內地段第3504號A段 2、4、5分段及餘段、 A段3分段B段、A段3 分段餘段、A段3分段 A段及A段1分段A段餘 段、A段1分段A段2、 3、4、5、6分段的 342／23400份	<p>該物業包括一幢帶地庫的三十層高商業／辦公樓宇2樓5個起貨／卸貨位及5個空間、3樓19個停車位及7個空間以及5樓15個停車位及4個空間。</p> <p>該樓宇約於一九九七年建成。</p> <p>該物業備有四部通往地面的升降機。</p> <p>該物業乃根據賣地規約第UB3369號持有，由一九三二年十月十七日開始為期75年，並可重續75年。</p> <p>該物業的全年地租為57,780港元。</p>	<p>該物業連同2樓、3樓及5樓所有其他停車位及空間按租約租出，由二零一零年三月一日起至二零一一年二月二十八日止為期一年，月租總額360,000港元(包括管理費、空調費及差餉)。</p>	31,800,000 港元

## 附註：

1. 根據日期分別為二零零九年九月八日及二零零九年十月二十八日的記錄編號第09092401040016號及091012801900011號，該物業的註冊業主為威利車場(北角)有限公司。
2. 根據日期為二零零九年十一月十七日的記錄編號第09113001540250號及第09113001540261號，該物業分別訂有以東亞銀行有限公司為受益人的法定押記／按揭及租金轉讓。

編號物業	概況及年期	估用詳情	二零一零年 十月三十一日 現況下資本值
15. 香港 北角 馬寶道28號 「馬寶道28號」 華匯中心21樓	該物業包括一幢帶地庫的三十層高商業／辦公樓宇21樓整個辦公層。  該樓宇約於一九九七年建成。	該物業按以下租約租出：  第2101至2102號單位租期由二零零九年十一月一日起至二零一一年十月三十一日止為期兩年，月租72,000港元（包括差餉、管理費及空調費）。  第2108至2109號單位租期由二零一零年四月一日起至二零一一年三月三十一日止為期一年，月租33,150港元（包括差餉、管理費及空調費）。  第2111號單位租期由二零零九年十一月十八日起至二零一零年十一月十七日止為期一年，月租54,000港元（包括差餉、管理費及空調費）。該租約可按相同租金續期一年。  餘下單位空置。	52,000,000 港元  第2101至2102號單位（租用部分）為 15,300,000 港元  第2108至2109號單位（租用部分）為 6,200,000 港元  第2111號單位（租用部分）為 11,500,000 港元  餘下單位（空置部分）為 19,000,000 港元
內地段第3504號A段2、4、5分段及餘段、A段3分段B段、A段3分段餘段、A段3分段A段及A段1分段A段餘段、A段1分段A段2、3、4、5、6分段的737／23400份	該物業包括建築面積約1,039.3平方米（或約11,187平方呎）及可售面積約647.5平方米（或約6,970平方呎）。  該物業乃根據賣地規約第UB3369號持有，由一九三二年十月十七日開始為期75年，並可重續75年。  該物業的全年地租為37,854港元。		

## 附註：

- 根據日期全部均為二零一零年三月十八日的記錄編號第10041301010037號、第10041301010058號、第10041301010090號、第10041301010116號、第10041301010132號、第10041301010153號、第10041301010175號、第10041301010079號及第10041301010190號，該物業的註冊業主為Wise Sky Ltd.。
- 根據日期均為二零一零年八月二日的記錄編號第10081303170166號及第10081303170170號，該物業分別訂有以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人的按揭及租金轉讓。

編號物業	概況及年期	佔用詳情	二零一零年 十月三十一日 現況下資本值
16. 香港 北角 馬寶道28號 「馬寶道28號」 華匯中心23樓  內地段第3504號A段 2、4、5分段及餘段、 A段3分段B段、A段3 分段餘段、A段3分段 A段及A段1分段A段餘 段、A段1分段A段2、 3、4、5、6分段的 758/23400份	<p>該物業包括一幢帶地庫的三十層高商業／辦公樓宇23樓整個辦公層。</p> <p>該樓宇約於一九九七年建成。</p> <p>該物業包括建築面積約1,039.3平方米(或約11,187平方呎)及可售面積約678.54平方米(或約7,304平方呎)。</p> <p>該物業乃根據賣地規約第UB3369號持有，由一九三二年十月十七日開始為期75年，並可重續75年。</p> <p>該物業的全年地租為39,960港元。</p>	<p>該物業按以下租約租出：</p> <p>第2302號單位租期由二零一零年八月一日起至二零一二年七月三十一日止為期兩年，月租164,460港元(包括差餉、管理費及空調費)。租用部分估計約為5,595平方呎。</p> <p>餘下單位空置。</p>	<p>52,000,000 港元</p> <p>第2號單位(租用部分)為 25,500,000 港元</p> <p>餘下單位(空置部分)為 26,500,000 港元</p>

## 附註：

1. 根據日期為二零一零年三月二十九日的記錄編號第10042701810252號，該物業的註冊業主為Poly Logic Limited。
2. 根據日期均為二零一零年三月二十九日的記錄編號第10042701810266號及第10042701810274號，該物業分別訂有以中國工商銀行(亞洲)有限公司為受益人的按揭及租金轉讓。

編號物業	概況及年期	佔用詳情	二零一零年 十月三十一日 現況下資本值
17. 香港 白建時道39號 松峰園 2樓D室及 第18號停車位  內地段第7943號 的88/1960份	該物業包括可售面積約為 94.7平方米(或約1,019平方 呎)的一個住宅單位。  有關物業為一幢建成逾42年 之五層樓宇的一部分。  該地段乃根據賣地規約第 8147號持有，由一九六三年 七月二十二日開始為期75 年，並可重續75年。  該物業毋須繳付地租。	該物業空置。	16,500,000 港元

附註：

1. 根據日期為二零一零年八月九日的記錄編號第10083101920013號，該物業的註冊業主為貴思投資有限公司。
2. 該物業並無法定押記。

## 歌德集團於澳洲全資擁有之物業權益

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	二零一零年 十月三十一日 現況下資本值
18. 澳洲 新南威爾斯 瑟奧克斯2570 赫米吉路130號 赫米吉	該物業包括一幅面積為 97.41公頃(約974,100平方 米)的農地。  該地盤上建有農舍及村舍。	該物業空置。	3,700,000 澳元
根據澳克達的 卡姆登縣存檔的第 1007032號圖則，現時 登記列為第101號地 段。	該物業毋須繳付地租。		

## 附註：

1. 根據日期為二零一零年七月三十日的文件編號第AF664486號，該物業的註冊業主為 Perfectday Investments Limited。
2. 該物業已抵押予澳洲銀行有限公司以獲取銀行信貸。現正辦理相關登記手續。

## 1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則提供有關本公司的資料。董事對本通函共同及個別承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，據彼等所知及所信，本通函所載資料的所有重大內容均準確完整，並無誤導或欺騙成份，且無遺漏任何其他事件，致使本附錄所載任何聲明或本通函產生誤導。

## 2. 權益披露

### A. 董事權益

於最後實際可行日期，據董事或本公司主要行政人員所知，董事或本公司主要行政人員於本公司或任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部及根據上市公司董事進行證券交易的標準守則須告知本公司及聯交所，及根據證券及期貨條例第352條須記入其所規定存置登記冊的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例的相關規定當作或視為彼等所擁有的權益及淡倉)如下：—

#### 於股份的好倉

董事姓名	權益性質	所持普通股數目	持股概約百分比
莊友衡博士	實益擁有人	23,353,440	1.58%

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，據董事或本公司主要行政人員所知，概無董事及本公司主要行政人員於本公司或任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的任何股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部及根據上市公司董事進行證券交易的標準守則須告知本公司及聯交所，或根據證券及期貨條例第352條須記入其所規定存置登記冊的任何權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例的相關規定當作或視為彼等所擁有的權益及淡倉)。

**B. 主要股東權益**

於最後實際可行日期，據董事或本公司主要行政人員所知，以下人士(本公司董事及主要行政人員除外)於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部規定須向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有可在任何情況下於本集團任何成員公司股東大會投票的任何類別股本面值10%或以上的權益。

**於本集團其他成員公司的權益**

附屬公司名稱	股份或股權(視情況而定) 直接或間接擁有人名稱	所持股權 實際百分比
歌德豪宅有限公司	Ristora Investments Limited (附註)	44.73%
歌德豪宅有限公司	羅琪茵 (附註)	44.73%

附註：Ristora Investments Limited由羅琪茵女士全資擁有。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，據董事所知，概無任何人士(本公司董事或主要行政人員除外)於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部規定須向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有可在任何情況下於本集團任何其他成員公司股東大會投票的任何類別股本面值10%或以上的權益。

**C. 董事及聯繫人的競爭業務權益**

於最後實際可行日期，董事或彼等各自的聯繫人概無於與本集團業務有直接或間接競爭或有可能競爭的任何業務中擁有權益。

**D. 董事服務合約**

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立任何服務合約(不包括於一年內屆滿或僱主可於一年內終止而毋須支付任何賠償(法定賠償除外)的合約)。

**E. 訴訟**

於最後實際可行日期，本集團概無任何成員公司涉及任何重大訴訟或索償，而據董事所知，亦無任何待決或不利本集團任何成員公司的重大訴訟或索償。

#### F. 本集團資產權益

於最後實際可行日期，自二零零九年十二月三十一日(即本公司最近期已刊發經審核綜合財務報表的結算日期)起，董事、域高融資或羅馬(定義見下文(H)段)概無於本集團任何成員公司已購入、出售或租賃或擬購入、出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

#### G. 合約權益

於最後實際可行日期，概無董事在本集團任何成員公司所簽訂並於最後實際可行日期存續且對本集團業務而言屬重大的合約或安排中擁有重大權益。

#### H. 專家資格及同意書

(i) 以下為提供本通函所載意見或建議的專家資格：

名稱	資格
羅馬國際評估有限公司(「羅馬」)	獨立專業物業估值師
域高融資	獨立財務顧問

(ii) 羅馬及域高融資已就本通函的刊發發出同意書，同意以本通函所示的形式及內容轉載彼等的函件或報告及引述彼等的名稱，且迄今並未撤回同意書。

(iii) 於最後實際可行日期，羅馬及域高融資並無於本集團任何成員公司擁有任何股權，亦無權利(不論可否依法執行)認購或提名他人認購本集團任何成員公司的證券。

#### I. 重大合約

於緊接本通函刊發日期前兩年內，本集團已訂立下列重大或可能屬重大的合約(並非於日常業務過程中訂立的合約)：

(i) 二零零九年五月十二日，本公司全資附屬公司Popovic Investments Limited(賣方)與Marvel Century Limited(買方)訂立購股協議，Popovic Investments Limited以代價130,000,000港元(透過由馬斯葛集團有限公司發行可換股債券的方式支付)出售豐域國際有限公司全部已發行股本；

(ii) 二零零九年六月三日，漢基控股有限公司(出讓人)、Coupeville Limited(受讓人)與迦迅財務有限公司訂立轉讓契據，據此，漢基控股有限公司同意將迦迅財務有限公司所欠貸款377,763,142.08港元轉讓予Coupeville Limited；

- (iii) 二零零九年六月三日，Coupeville Limited (出讓人)、Best Purpose Limited (受讓人) 與迦迅財務有限公司訂立轉讓契據，據此，Coupeville Limited 同意將迦迅財務有限公司所欠貸款377,763,142.08港元轉讓予Best Purpose Limited；
- (iv) 二零零九年六月八日，本公司全資附屬公司Welltodo Investments Limited (買方) 與Coupeville Limited (賣方) 訂立購股協議，以代價180,000,000港元 (透過本公司發行可換股票據支付) 購買佔Best Purpose Limited 已發行股本50%的兩股股份；
- (v) 二零零九年六月十九日，本公司與中南証券有限公司 (「配售代理」) 訂立配售協議 (「六月配售協議」)，配售代理按盡力基準配售本金總額最多達600,000,000港元的可換股票據及以每股1.00港元配售最多達600,000,000股配售股份；
- (vi) 二零零九年六月二十二日，本公司全資附屬公司國際郵票錢幣交易中心有限公司 (賣方) 與張之紀及鄒佩英 (買方) 訂立正式買賣協議，以現金代價6,000,000港元出售香港銅鑼灣告士打道250-254號伊利莎伯大廈C座26樓C8室；
- (vii) 二零零九年七月八日，本公司與金利豐証券有限公司訂立配售協議，按每股1.00港元悉數包銷配售本公司77,990,000股新股；
- (viii) 二零零九年八月十四日，本公司全資附屬公司Pearl Decade Limited (賣方) 與Dollar Group Limited (買方) 訂立買賣協議並簽訂成交單據及轉讓文件，以現金代價45,000,000港元出售本金總額為20,000,000港元的可換股債券 (可按換股價每股股份0.50港元轉換為馬斯葛集團有限公司股份)；
- (ix) 二零零九年九月三十日，羅琪茵女士 (認購方的擔保人)、Ristora Investments Limited (認購方) 與歌德豪宅有限公司訂立認購協議，據此，Ristora Investments Limited 同意以現金總代價450,000,000港元認購歌德豪宅有限公司750,000,000股新股 (認購協議經二零一零年三月十六日補充協議及二零一零年九月十五日同意書修訂)；
- (x) 二零零九年十月六日，本公司與歌德豪宅有限公司就認購歌德豪宅有限公司向本公司所發行本金額為120,000,000港元的無息可贖回可換股票據 (可按換股價每股0.60港元轉換為歌德豪宅有限公司股份) 訂立協議；

- (xi) 二零零九年十一月二十七日，本公司全資附屬公司Poly Logic Limited (買方) 與添潤企業有限公司 (賣方) 就Poly Logic Limited以現金代價58,172,400港元購買香港北角馬寶道28號華滙中心23樓全層訂立正式買賣協議；
- (xii) 二零零九年十二月二十八日，本公司與配售代理訂立終止協議，終止六月配售協議；
- (xiii) 二零零九年十二月二十八日，本公司與配售代理訂立配售協議，按每股0.45港元悉數包銷配售本公司200,000,000股新股；
- (xiv) 二零一零年三月二十四日，本公司間接非全資附屬公司貴思投資有限公司 (賣方) 與福方集團有限公司 (買方) 訂立有條件協議，以代價100,000,000港元 (透過福方集團有限公司發行400,000,000股普通股支付) 出售時美投資有限公司的全部已發行股本及股東貸款；
- (xv) 二零一零年五月十七日，本公司間接非全資附屬公司Apple Worth Limited (買方) 與Future Master Investments Limited (賣方) 訂立有條件協議，Apple Worth Limited以現金代價52,000,000港元收購昇朗投資有限公司全部已發行股本及股東貸款；
- (xvi) 二零一零年六月九日，本公司與結好證券有限公司訂立配售協議，按盡力基準以每股0.255港元配售最多達171,437,476股本公司新股；
- (xvii) 二零一零年六月十八日，本公司間接非全資附屬公司Perfectday Investments Limited (買方) 與C.J.N. Bloodstock Pty. Limited (賣方) 訂立買賣協議，Perfectday Investments Limited以現金代價3,680,000澳元 (相當於25,208,000港元，按1澳元兌6.85港元的匯率計算，僅供說明) 購買澳洲一塊農地 (地址為澳洲新南威爾斯瑟奧克斯2570赫米吉路130號赫米吉)；
- (xviii) 二零一零年六月二十一日，本公司間接非全資附屬公司港星投資有限公司 (賣方) 與甘紅英女士 (買方) 訂立買賣協議，港星投資有限公司以現金代價20,800,000港元出售香港貝沙山道8號貝沙灣南灣貝沙灣8號第5座39樓A室及L7-61號停車位；

- (xix) 二零一零年六月二十二日，本公司間接非全資附屬公司貴思投資有限公司(買方)與拓土有限公司(賣方)訂立買賣協議，貴思投資有限公司以現金代價16,100,000港元購買香港白建時道39號松峰園二樓D室及第18號停車位；
- (xx) 二零一零年六月二十二日，本公司間接非全資附屬公司Cordoba Homes Finance Limited(貸款人)與新中南財務有限公司(借款人)訂立貸款協議，Cordoba Homes Finance Limited向新中南財務有限公司提供本金額為50,000,000港元的循環貸款，用作一般營運資金，該貸款為期十二個月，按最優惠貸款利率加年利率2%計息；
- (xxi) 二零一零年八月三日，本公司與配售代理訂立配售協議，按盡力基準以每股0.165港元配售最多達205,724,971股本公司新股；
- (xxii) 二零一零年八月十九日，本公司直接非全資附屬公司歌德豪宅有限公司(賣方)與第三方人士(買方)訂立有條件協議，歌德豪宅有限公司以現金代價36,000,000港元出售Winport Limited的全部已發行股本及股東貸款；
- (xxiii) 二零一零年九月二十八日，本公司間接非全資附屬公司Apex Novel Limited(賣方)與桂山有限公司(買方)訂立臨時買賣協議，桂山有限公司以現金代價128,000,000港元購買香港加列山道48號陽光花園1號單位(亦稱A號洋房)，而相關之正式買賣協議已於二零一零年十一月十九日簽訂；
- (xxiv) 二零一零年十月二十二日，本公司間接非全資附屬公司CW Financing Limited(貸款人)與本公司之聯營公司迦迅財務有限公司(借款人)訂立貸款協議，CW Financing Limited向迦迅財務有限公司提供本金額為65,000,000港元的貸款，用作其一般營運資金，該貸款為期一年，按最優惠貸款年利率計息；
- (xxv) 二零一零年十月二十九日，本公司與金利豐證券有限公司訂立配售協議，按盡力基準以每股0.18港元配售最多達246,000,000股本公司新股；
- (xxvi) 買賣協議；
- (xxvii) 貸款協議；及

(xxviii)公司擔保信貸函件。

#### J. 備查文件

自本通函刊發日期起至股東特別大會當日(包括該日)止期間任何工作日(公眾假期除外)的一般辦公時間,下列文件的副本在本公司辦事處(地址為香港北角馬寶道28號華滙中心32樓)可供查閱:

- (i) 本公司組織章程大綱及細則;
- (ii) 羅馬就歌德集團所持物業發出的估值報告,全文載於本通函附錄二;
- (iii) 本附錄「重大合約」一段所指的所有重大合約;
- (iv) 本公司截至二零零九年十二月三十一日止兩年度各年的年報以及本公司截至二零一零年六月三十日止六個月的中期報告;
- (v) 本公司於二零一零年四月二十一日就有關出售時美投資有限公司之主要交易刊發的通函;
- (vi) 本公司於二零一零年十月二十六日就有關出售一項物業的主要交易刊發的通函;
- (vii) 域高融資及羅馬的同意書;及
- (viii) 本通函。

#### 3. 一般資料

- (i) 本公司的公司秘書為文惠存先生,彼為英國特許會計師公會及香港特許秘書公會的資深會員以及香港會計師公會會員。
- (ii) 本公司的股份登記處為香港中央證券登記有限公司,地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。
- (iii) 本通函的中英文本如有歧義,概以英文文本為準。

---

## 股東特別大會通告

---



Willie International Holdings Limited

威利國際控股有限公司

(於香港註冊成立的有限公司)

(股份代號：273)

茲通告威利國際控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零一零年十二月二十四日(星期五)上午九時正假座香港北角馬寶道28號華滙中心30樓舉行股東特別大會，藉以考慮並酌情通過(不論經修訂與否)提呈的下列普通決議案：

### 普通決議案

#### 1. 「動議：

- (a) 確認、批准及追認本公司(「賣方」)與Supreme Castle Investments Limited(「買方」)於二零一零年十一月十五日訂立的買賣協議(「買賣協議」，註有「A」字樣的副本已提呈大會並由大會主席簡簽以資識別)之條款，當中有關本公司同意出售而買方同意以現金代價120,000,000港元購買由本公司非全資附屬公司歌德豪宅有限公司(「歌德」，連同其附屬公司統稱「歌德集團」)於二零零九年十月九日向本公司發行的本金額為120,000,000港元的可贖回可換股票據(「可換股票據」)；
- (b) 批准買方按歌德股本中每股0.60港元的初步換股價(或會調整)行使可換股票據的兌換權及批准因行使可換股票據的兌換權而可能視作出售本公司所持歌德權益(「可能視作出售」)，並確認、批准及追認相關交易；及
- (c) 授權本公司董事採取有關行動及簽署有關文件以落實可能視作出售及買賣協議所涉交易，及代表本公司簽署或簽訂其他文件或協議或契據，並作出彼等認為落實上述事項所必要或應要的其他事宜及一切行動。」

---

## 股東特別大會通告

---

### 2. 「動議：

- (a) 確認、批准及追認本公司（「貸款人」）與歌德（「借款人」）於二零一零年十一月十五日訂立的有條件貸款協議（「貸款協議」，註有「B」字樣的副本已提呈大會並由大會主席簡簽以資識別）及相關交易，當中有關本公司於歌德不再為本公司非全資附屬公司後，按香港上海滙豐銀行有限公司的最優惠貸款利率向歌德授出本金額為150,000,000港元的計息貸款（「貸款」），其用作償還本公司曾向歌德墊付的本金額為150,000,000港元的免息股東貸款，貸款須於歌德根據貸款協議提取貸款的日期或協議方根據貸款協議所載條款協定的較後日期起計十二個月內償還；及
- (b) 授權本公司董事採取有關行動及簽署有關文件以落實授出貸款及貸款協議所涉交易，及代表本公司簽署或簽訂其他文件或協議或契據，並作出彼等認為落實上述事項所必要或應要的其他事宜及一切行動。」

### 3. 「動議：

- (a) 確認、批准及追認本公司與歌德於二零一零年十一月十五日訂立的公司擔保信貸函件（「公司擔保信貸函件」，註有「C」字樣的副本已提呈大會並由大會主席簡簽以資識別）及相關交易，當中有關本公司於歌德不再為本公司非全資附屬公司後繼續向歌德集團提供合共16份公司擔保（「公司擔保信貸」），為歌德集團所獲銀行貸款作出擔保（詳情載於本公司二零一零年十二月九日的通函），以及本公司根據公司擔保信貸函件所載條款每年按公司擔保信貸所擔保的銀行貸款每日平均本金總額1.5%收取擔保費用；及
- (b) 授權本公司董事採取有關行動及簽署有關文件以落實繼續提供公司擔保信貸及公司擔保信貸函件所涉交易，及代表本公司簽署或簽訂其他文件或協議或契據，並作出彼等認為落實上述事項所必要或應要的其他事宜及一切行動。」

---

## 股東特別大會通告

---

### 4. 「動議」：

- (A) 在下文(C)段之規限下，一般及無條件批准本公司董事（「董事」）於相關期間（定義見下文）行使本公司一切權力，配發、發行及處理本公司股本中的額外股份，及作出或授出任何可能須行使該等權力之發售建議、協議及購股權（包括認股權證及可轉換為本公司股份之債券及債權證）；
- (B) 授權董事於相關期間作出或授出可能須於相關期間或之後行使該等權力之發售建議、協議及購股權（包括認股權證及可轉換為本公司股份之債券及債權證）；
- (C) 董事根據(A)及(B)分節所載之批准而配發或同意有條件或無條件配發（不論根據購股權或以其他方式，惟根據(i)供股（定義見下文）或(ii)根據本公司發行附帶可認購或可轉換本公司股份之權利之任何現有認股權證、債券、債權證、票據或其他證券之條款行使認購或換股權；或(iii)根據當時採納以向本公司及／或其任何附屬公司僱員或任何其他合資格人士授出或發行股份或可購買本公司股份之權利之任何購股權計劃或相類安排進行股份發行；或(iv)根據本公司經不時修訂的章程細則作以股代息之股份發行除外）之股本面值總額不得超過本公司於通過本決議案當日之已發行股本面值總額之20%，而上文之批准應以此為限；及
- (D) 就本決議案而言：

「相關期間」指由通過本決議案之日起至下列較早之日期止之期間：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束；
- (ii) 本公司之大綱及章程細則或任何適用之香港法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會之期限屆滿；及
- (iii) 本公司股東於股東大會上以普通決議案撤銷或更改本決議案賦予之權力當日。

「供股」指董事於指定期間向指定記錄日期名列股東名冊之股份持有人按其當時持股比例配發股份之建議（惟董事有權在必要或權宜時對零碎股權或就根據

---

## 股東特別大會通告

---

任何相關司法權區的法律或任何認可監管機構或任何證券交易所的規定而產生之任何限制或責任，免除有關權利或另作安排)。」

5. 「動議更新及重續本公司於二零零二年十一月二十日採納的購股權計劃(「購股權計劃」)所授出可認購本公司股份之購股權的現有計劃授權上限，惟授出或行使購股權計劃的購股權(不包括根據購股權計劃之前授出、尚未行使、註銷、失效或已行使的購股權)而可配發及發行的本公司股份總數，不得超過於通過本決議案當日本公司已發行股份之10%(「經更新限額」)，以及授權董事在遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則的前提下，根據購股權計劃授出最多達經更新限額的購股權，並行使本公司一切權力於行使該等購股權時配發、發行及處理本公司股份。」

承董事會命  
威利國際控股有限公司  
主席  
莊友衡博士

香港，二零一零年十二月九日

註冊辦事處：

香港  
北角  
馬寶道28號  
華滙中心32樓

於本通告日期，董事會由四名執行董事(莊友衡博士、金紫耀先生、王迎祥先生及王林先生)及四名獨立非執行董事(張榮平先生、劉劍先生、溫耒先生及邱恩明先生)組成。

附註：

- (1) 隨函奉附大會的代表委任表格。
- (2) 任何有權出席大會及在會上投票的本公司股東，均有權委任其他人士為代表，代其出席股東大會及在會上投票。股東可親身或委派代表投票。受委代表毋須為本公司股東。每名股東可委任一名以上代表出席同一股東會議。

---

## 股東特別大會通告

---

- (3) 代表委任表格必須由委任人或其書面正式授權的代理人親筆簽署；如委任人屬法人團體，則須加蓋印鑑，或由公司負責人或獲正式授權的代理人親筆簽署，方為有效。
- (4) 代表委任表格連同經簽署的授權書或其他授權文件(如有)或經由公證人簽署證明的該等授權書或授權文件副本，須不遲於召開大會或其任何續會時間前48小時，送達本公司的股份登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，方為有效，否則代表委任表格無效。
- (5) 倘屬任何股份的聯名登記持有人，任何一名持有人均可親身或委派代表代其在大會就有關股份投票，猶如彼為有關股份的唯一擁有人，惟倘超過一名聯名持有人親自或委派代表代其出席大會，則出席大會的上述人士當中，僅股東名冊內排名首位者方有權就有關股份投票。