
此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本通函任何方面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主或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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通函的內容概不負責，對其準確性或完備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)

主 要 交 易
視 作 出 售 歌 德 豪 宅 有 限 公 司
及
重 選 董 事

本公司謹訂於二零零九年十一月十日(星期二)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49至50頁。閣下無論能否出席股東特別大會，務請閱讀有關通告並盡快將隨附的代表委任表格按其列印的指示填妥，並盡快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17樓1712-1716室，惟無論如何不得遲於股東特別大會指定舉行時間48小時前送達。閣下填妥及交回代表委任表格後，仍可依願出席股東特別大會或其任何續會，並在會上投票。

二零零九年十月二十三日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	3
附錄一 — 本集團之財務資料	9
附錄二 — 估值報告	11
附錄三 — 有關本集團一般資料	41
股東特別大會通告	49

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：

「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義；
「董事會」	指	董事會；
「營業日」	指	香港銀行開門營業的日子(星期六或星期日除外)；
「本公司」	指	威利國際控股有限公司，一家於香港註冊成立的公司，其股份於聯交所上市；
「完成」	指	根據認購協議完成認購事項；
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義；
「歌德」	指	歌德豪宅有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立的公司，現為本公司的全資附屬公司；
「歌德集團」	指	歌德、其附屬公司及其擁有50%權益的共同控制實體；
「歌德股份」	指	歌德股本中每股面值0.10港元的普通股；
「董事」	指	本公司董事；
「股東特別大會」	指	本公司將於二零零九年十一月十日(星期二)上午九時正假座香港北角馬寶道28號華匯中心30樓舉行的股東特別大會；
「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	中國香港特別行政區；
「獨立第三方」	指	在作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，獨立於本公司及本公司關連人士的第三方；
「最後實際可行日期」	指	二零零九年十月二十日，即本通函付印前就確定於此所述若干資料而言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；
「羅女士」	指	羅琪茵女士，其全資擁有認購方；
「中國」	指	中華人民共和國；
「該等物業」	指	歌德集團持有之若干物業；
「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港元之股份；
「股東」	指	本公司現有股份的持有人；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「認購方」	指	Ristora Investments Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的公司；
「認購事項」	指	認購方根據認購協議認購認購股份；
「認購協議」	指	羅女士、認購方與歌德就認購事項而於二零零九年九月三十日訂立的有條件認購協議；
「認購價」	指	450,000,000港元，即認購股份的認購價；
「認購股份」	指	750,000,000股股份，相當於歌德緊隨完成後經擴大已發行股本約39.43%；及
「%」	指	百分比。

董事會函件



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

溫末先生

邱恩明先生

敬啟者：

主要交易
視作出售歌德豪宅有限公司
及
重選董事

1. 緒言

誠如本公司日期為二零零九年十月二日的公告所述，歌德與認購方訂立認購協議，據此(其中包括)，歌德同意發行而認購方同意按認購價450,000,000港元認購認購股份，相當於歌德僅經發行認購股份擴大後已發行股本約39.43%。因此，本公司將持有歌德經擴大後已發行股本餘下約60.57%。

認購事項構成本集團視作出售於歌德集團的權益，而由於適用百分比率高於25%但低於75%，故認購事項構成本公司一項主要交易，須獲(其中包括)股東於股東特別大會上以投票方式批准。

根據上市規則規定，本通函載有認購協議的進一步詳情。

董事會函件

2. 認購協議

日期： 二零零九年九月三十日

訂約方： (1) 歌德
(2) Ristora Investments Limited，為認購方
(3) 羅女士，為認購方的擔保人

認購方由羅女士全資擁有。認購方乃羅女士為了認購事項而設立的特定目的投資工具。據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，認購方及其最終實益擁有人(羅女士)均為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

將予出售的資產

認購方有條件地同意認購750,000,000股認購股份，相當於歌德僅經發行認購股份擴大後已發行股本約39.43%。

因此，本公司將持有歌德經擴大後已發行股本餘下約60.57%，而歌德將繼續作為本公司的附屬公司。

認購價

認購股份的認購價為450,000,000港元(每股認購股份0.60港元)，其中(i)100,000,000港元須於完成時支付；及(ii)350,000,000港元須於完成後三個月內以一筆過或每期不少於50,000,000港元之分期付款方式全數支付。

歌德擬以認購事項所得款項淨額作為歌德集團之營運資金及日後業務擴展用途。

認購價乃由訂約方經公平磋商後釐定，較歌德集團於二零零九年六月三十日的未經審核綜合財務報表的每股歌德股份的資產淨值0.80港元折讓25%。

認購協議的先決條件

認購協議須待達成下列先決條件後，方告完成：—

- (i) 本公司股東在本公司的股東特別大會上以決議案方式批准認購協議及據此擬進行的交易(根據上市規則之規定)；

董事會函件

- (ii) 向相關第三方(包括香港及其他地方的監管機構)取得就簽訂認購協議及完成據此擬進行的交易而言所必需的一切同意書、牌照及批文；及
- (iii) 認購方合理地信納其對歌德集團作出之盡職審查。

於二零零九年十二月十五日下午五時正或之前，或訂約方可能書面協定的其他日期；倘若上述條件並未達成或獲豁免(就上述第(ii)及(iii)項條件而言)，則認購協議將告終止。認購協議一旦終止，訂約方不得根據認購協議就費用、損害賠償或其他方面向各方作出進一步索償(先前的違約及索償除外)。

完成

認購事項將於達成或獲豁免(按適用)條件後下一個營業日(或認購協議訂約方可能協定的其他日期、時間及地點)完成。

3. 歌德的資料

歌德集團主要從事物業投資、投資控股及放債業務。歌德集團的資產(其中)包括位於香港的住宅及商用物業、位於中國的一幢20層高商業大廈、一艘遊艇、藝術品、油畫及一顆10卡鑽石。由歌德集團持有之該等物業的估值報告載於本通函之附錄二。

在編製歌德集團截至二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度及截至二零零九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編製，猶如合併已於合併實體首次受本公司共同控制之日期發生，且歌德在報告期間亦一直存在。因此，歌德集團截至二零零七年十二月三十一日止年度的未經審核綜合財務報表所載的除稅前及除稅後溢利分別約為2,000,000港元及2,000,000港元。歌德集團截至二零零八年十二月三十一日止年度的未經審核綜合財務報表所載的除稅前及除稅後虧損分別約為87,000,000港元及98,000,000港元。歌德集團截至二零零九年六月三十日止六個月的未經審核綜合財務報表所載的除稅前及除稅後溢利分別約為23,000,000港元及20,000,000港元。歌德集團於二零零九年六月三十日的未經審核綜合財務報表所載於二零零九年六月三十日的資產淨值約為919,000,000港元。

董事會函件

於二零零九年十月六日，本公司認購由歌德發行的本金總額為120,000,000港元的無息可贖回可換股票據（「歌德票據」），可由二零零九年十月九日（即發行歌德票據日期）起計兩年期間內按每股歌德股份0.60港元的價格轉換為歌德股份。假設悉數轉換歌德票據及完成認購事項，本公司及認購方將分別持有歌德經擴大後已發行股本約64.32%及35.68%。由於歌德集團有日常營運資金需求及如下文所述其淨現金狀況偏低，故本公司認購歌德票據。本公司不時向其全資附屬公司提供融資乃一般商業慣例。然而，鑒於認購事項，本公司透過認購歌德票據而落實該項貸款融資。

進行收購事項的理由

董事認為認購事項將有助擴闊股東及歌德集團的資本基礎，繼而幫助擴大歌德集團的現有業務範疇及有利日後業務發展。此外，歌德集團亦可運用認購款項作日後擴充業務之用，而不會對本公司造成任何財務負擔。鑒於市況不明朗，歌德集團之淨現金狀況偏低，加上歌德集團持有的多項投資物業受到物業市場價格波動影響及於二零零九年上半年股本回報處於低水平，故此董事認為，由於歌德集團本身是一個非上市集團，故此藉著認購事項從外來人士為其日後發展籌集450,000,000港元巨額資金，對歌德集團而言是一個理想的時機，也是一個較具效率及成本效益的做法，據此，本公司亦可將資源集中發展天然資源及能源行業等其他業務及投資機遇。

基本上述理由，董事（包括獨立非執行董事）認為，儘管較每股歌德股份的資產淨值折讓25%及視作出售虧損約90,000,000港元，但認購事項（包括認購價）乃按照一般商業條款進行，並屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

緊隨完成後，本集團所持歌德集團的股權將由100%攤薄至約60.57%，本集團綜合賬目內實際應佔歌德集團的資產、負債及財務業績份額將相應減少，而餘下約39.43%權益在本集團綜合賬目內列作少數股東權益。以歌德集團於二零零九年六月三十日的未經審核綜合資產淨值約919,000,000港元為基準，於完成後，本集團視作出售於歌德集團39.43%的股權權益將產生估計虧損約90,000,000港元，為本集團分佔歌德集團於二零零九年六月三十日在認購事項前之未經審核綜合資產淨額的100%與本集團分佔經認購事項擴大的歌德集團於二零零九年六月三十日的未經審核綜合資產淨額的60.57%之間的差額。然而，於完成日期的實際損益須待於完成日期落實歌德集團的綜合財務報表後方可作實。

4. 一般事項

本公司乃於香港註冊成立之有限責任公司，本集團主要從事證券買賣投資、放債、物業投資、投資控股及本集團仍然繼續考慮收購、開採及開發天然資源業務。

認購事項構成本集團視作出售於歌德集團的權益，而由於適用百分比率高於25%但低於75%，故認購事項構成本公司一項主要交易，須獲(其中包括)股東於股東特別大會上以投票方式批准。

經作出一切合理查詢後，就董事所知，於最後實際可行日期，認購方及其聯繫人並無持有任何股份。認購方及其聯繫人(倘若彼等於股東特別大會召開時持有任何股份)須就認購協議於股東特別大會上放棄投票。

5. 推薦建議

基於上述理由，董事推薦股東於股東特別大會上投票贊成有關決議案，以批准認購協議及據此擬進行的交易。

6. 重選董事

根據本公司組織章程第100條，張榮平先生(「張先生」)獲委任為本公司之獨立非執行董事以填補臨時空缺，其任期僅為直至股東特別大會召開，並符合資格膺選連任。因此，於股東特別大會上將就重選張先生提呈一項決議案。

張榮平先生的詳細資料如下：—

張先生，現年42歲，為一間投資控股公司的會計經理，並於審核及會計領域擁有超過18年經驗。彼持有香港城市大學榮譽會計學士學位，並為英國特許會計師公會資深會員及香港會計師公會會員。於二零零六年七月至二零零八年十二月期間，張先生曾擔任聯交所創業板上市公司大唐潼金控股有限公司的獨立非執行董事。

除上文所披露者外，張先生在獲委任為本公司之獨立非執行董事前的過去三年並無在其他上市公司擔任董事職務。張先生有權收取參照其職責及現行市況釐定的年度酬金120,000港元。彼並無與本公司訂立任何書面服務合約。其任期為期三年但其任期將至本公

董事會函件

司下屆股東大會為止，屆時彼將膺選連任。此後，彼將根據本公司的組織章程輪席告退及膺選連任。

張先生與本公司任何董事、高級管理層、主要股東(定義見上市規則)或控股股東(定義見上市規則)概無關係。張先生概無擁有任何本公司股份權益為須根據證券及期貨條例第XV部予以披露。

除本通函所披露者外，概無與張先生有關而根據上市規則第13.51(2)(h)至(v)條須予披露的資料，本公司亦不知悉有任何其他與張先生連任有關的事項須提請股東注意。

概無股東須就有關重選張先生的普通決議案放棄投票。

敬請 閣下垂注本通函及各附錄所載其他資料。

此致

列位股東 台照

代表董事會
威利國際控股有限公司
主席
莊友衡博士
謹啟

二零零九年十月二十三日

1. 營運資金聲明

董事認為，經考慮現時的財務資源及借款後，若無不可預見情況出現，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

於二零零九年九月三十日(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282,000,000港元，乃以本集團的若干土地及樓宇、投資物業及一艘遊艇作抵押的銀行借款。

本集團已將其所有持作買賣的投資質押，以從受規管證券交易商取得保證金融資。

除上述者及集團內公司間負債外，於二零零九年九月三十日營業時間結束時，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。

董事確認，自二零零九年九月三十日以來，本集團的債項及或然負債概無重大變動。

3. 本集團的財務及貿易前景

雖然金融海嘯一週年已過去，世界多個地方仍較脆弱及充滿不明朗因素。我們看到許多國家(包括美國)的高失業率記錄，但是我們亦看到穩定及復蘇的跡象。於先前的主席報告書中引入溫總理有關「中國要最早從全球金融危機中復蘇」的陳述，而事實上，我們看到強大的中國正在朝其8%的目標增長率邁進。中國透過舉行令人印象深刻的閱兵儀式及慶祝活動紀念60週年紀念日，是信心、繁榮及國力的展現。身處香港，我們為儀式感到驕傲，並從中國的繁榮中獲益。我們看到我們的住房市場已達到歷史高點，且恒生指數仍然穩站在20,000點以上。

於本年度，我們已採取多項措施以加強我們的資本狀況。於二零零九年六月，本公司宣佈配售可換股票據及新股，以透過配售代理(按盡力基準)於截至二零零九年底前籌集最多達1,200,000,000港元。此已於二零零九年八月獲股東批准。於二零零九年七月，本公司成功以每股1港元的價格配售77,990,000股普通股，籌集所得款項淨額約76,000,000港元。同月，本集團以總代價130,000,000港元將豐域國際有限公司(間接有權(i)取得位於中國雲南省三幅佔地面積合共約36,735畝林地的林地使用權及林木所有權的50%權益及(ii)分佔其可分

派溢利之50%)的全部股權換取馬斯葛集團有限公司(「馬斯葛」，一間香港聯合交易所上市公司)發行的本金額為130,000,000港元之二零一二年到期的4厘息可換股債券(初步換股價為每股馬斯葛普通股0.50港元)。本集團隨後於二零零九年八月以現金代價45,000,000港元出售本金額為20,000,000港元的此可換股債券。本集團亦於二零零九年七月及八月行使此可換股債券所附換股權的剩餘部份，將可換股債券轉換為220,000,000股馬斯葛普通股，而馬斯葛股份則持作買賣用途。

為鞏固放債業務並進一步獲取穩定收入來源，本集團於二零零九年八月透過由本公司以每股普通股1.39港元的初步換股價發行本金額為180,000,000港元之二零一二年到期的2厘息可換股票據，用以收購Best Purpose Limited(擁有一間借貸公司的全部股權，其於二零零九年三月三十一日貸款組合約為402,000,000港元)的50%股權。除上述者外，我們感知到許多潛在投資機會。在我們已經涉足的領域中，我們看到藝術品在最近期的蘇富比拍賣中創出歷史高點；我們看到長期未見的香港豪華物業市場的需求；且我們看到自然資源及能源方面的新利益。我們繼續透過拍賣及個人收藏收購投資級藝術品。我們已與哈薩克斯坦的一家石油公司訂立協議綱領以收購一處油田，且我們仍在與潛在業務夥伴就該處油田進行對話。

我們相信在多個不同領域有多個機會甚至是更多投資計劃，董事會在評估投資機會上仍然會堅守審慎的方法。

以下為獨立估值師羅馬國際評估有限公司就其於二零零九年九月三十日對該等物業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。



香港灣仔駱克道193號東超商業大廈1603室
電話 (852) 2529 6878 傳真 (852) 25296806
電郵 info@roma-international.com
網址 ://www.roma-international.com

參考編號：KY/RE205/OCT09

敬啟者：

1. 指示

吾等遵照閣下指示，對威利國際控股有限公司及／或其附屬公司（以下統稱為「貴集團」）擁有位於香港及中華人民共和國廣州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二零零九年九月三十日的市值的意見。

2. 估值基準

吾等的估值乃吾等對市值的意見，就吾等所下定義而言，市值指「自願買方與自願賣方於適當市場推廣後基於公平原則，在知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日交換物業的估計金額」。

3. 估值方法

除另有說明外，該項物業權益已按公開市場基準估值，假設按市場法的交吉利益銷售，據此，銷售與可供考慮的物業的種類及性質相似的物業作為對照及分析，以達致適合該項物業權益的適當價值，並於適當時按將應收租金收入淨額撥充資本的基準並就復歸潛力作出適當撥備。為達致適合該項物業權益的價值，已就有關該項物業與可悉比較物業的位置、規模及性質作出比較。

4. 估值假設

吾等的估值乃假設擁有人於公開市場上出售物業權益，而並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以提高該項物業權益的價值而獲益。此外，吾等於估值時並無計及任何有關或影響出售物業權益的選擇權或優先購買權，亦並無就一次過出售或售予單一購買者的物業權益提供折扣。

於評估位於中華人民共和國的物業權益時，吾等已假設土地使用權（物業權益於其項下乃被持有）於所授予剩餘年期為可轉讓。除另有指明外，吾等已進一步假設該項物業權益於其在公開市場的現況可自由出售及轉讓予本地及海外買方。擁有人有權以象徵式土地使用費轉讓土地使用權予任何獨立第三方，並毋須繳付地價或任何重大款項予有關機關。

吾等在很大程度上依賴 貴集團所提供的資料，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、物業辨識、佔用詳情、佔地及建築面積、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項物業的佔地及建築面積。吾等已假設吾等獲提供或吾等所獲的文件所示的佔地及建築面積為正確。吾等並無理由懷疑吾等獲提供的資料的真實性及準確性。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，且無理由懷疑任何重要資料被隱瞞。

就位於香港的物業權益而言，吾等已於相關土地註冊處進行查詢以確定所有權。就位於中華人民共和國的物業權益而言，吾等已獲提供有關物業權益的買賣協議或業權文件副本。就隨附估值證書所載的全部物業權益而言，然而，吾等並無細閱原有文件或於有關業權註冊辦事處就位於中國人民共和國的物業權益進行檢查以核實所有權或確定吾等所獲的業權文件副本可能未有載列的任何修訂是否存在。吾等依賴有關中華人民共和國法律的法

律顧問廣大律師事務所就該項物業權益的業權及其他相關法律事務的法律意見。於達致該項物業權益的價值時，吾等依賴有關中華人民共和國法律的法律顧問的法律意見。所有文件及業權契約僅供參考。所有尺寸、量度及面積僅為約數。

吾等已視察隨函附奉的估值證書包括的若干物業外部並盡可能視察內部，就此吾等已獲提供有關吾等估值所需的資料。

吾等並無就該物業進行結構測量。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抵押、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產權負擔、限制及支銷。

於是項估值中，吾等已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項所載的所有規定；及於二零零五年一月一日起生效，由香港測量師學會頒佈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
列位董事 台照

代表

羅馬國際評估有限公司

黎華枝

皇家特許測量師學會會員

香港測量師學會會員

特許仲裁員學會會員 註冊產業測量師

楊喬星

香港測量師學會會員

皇家特許測量師學會會員

二零零九年十月二十三日

附註：

黎華枝先生為特許估值測量師，並對位於香港及中華人民共和國的物業估值擁有逾15年經驗。黎先生為根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則上市事宜的註冊成立或引薦以及香港測量師學會頒佈有關收購與合併的通函與估值所進行估值工作的物業估值師名冊上的估值師。

楊喬星先生協助黎華枝先生對估值證書所載物業進行估值，而楊喬星先生為香港測量師學會及英國皇家特許測量師學會會員，並擁有多數香港物業估值經驗。

估值概要

貴集團於香港擁有及佔用之物業權益

編號	物業	於二零零九年九月三十日 現況下的資本值
1.	香港 薄扶林道118號 豪峰 22樓B室連同緊接其上部份天台 及停車層第22號停車位	24,000,000港元
2.	香港 薄扶林道118號 豪峰 21及22樓複式A室連同緊接其上部份天台 及停車層的第33號停車位	35,500,000港元
3.	香港 北角 馬寶道28號 「馬寶道28號」 華匯中心32樓	51,500,000港元
	小計：	<hr/> 111,000,000港元

貴集團於香港擁有作投資用途之物業權益

編號	物業	於二零零九年九月三十日 現況下的資本值
4.	新界 北區 金錢南路8號 御林皇府 森麻石徑6號洋房	68,000,000港元
5.	香港 加列山道48號 陽光花園1單元(亦稱為A號洋房)	91,500,000港元
6.	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	12,500,000港元
7.	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	15,500,000港元
8.	香港 貝沙山道8號 貝沙灣南灣 貝沙灣8號 5座39樓A室及7樓停車層的第61號私人停車位	17,300,000港元

編號	物業	於二零零九年九月三十日 現況下的資本值
9.	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號私人停車位	17,300,000港元
10.	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號私人停車位	22,500,000港元
11.	香港 北角 馬寶道28號 「馬寶道28號」 華匯中心 22樓的1至3單元及5至9單元	32,000,000港元
12.	香港 北角 馬寶道28號 「馬寶道28號」 華匯中心26樓	50,200,000港元
13.	香港 北角 馬寶道28號 「馬寶道28號」 華匯中心29樓	50,900,000港元

於二零零九年九月三十日

編號 物業

現況下的資本值

- | | | |
|-----|---|--------------|
| 14. | 香港
北角
馬寶道28號
「馬寶道28號」
華匯中心30樓 | 51,400,000港元 |
| 15. | 香港
北角
馬寶道28號
「馬寶道28號」
華匯中心31樓 | 52,000,000港元 |
| 16. | 香港
北角
馬寶道28號
「馬寶道28號」
5樓第12及13號停車位及第13A號空間 | 1,800,000港元 |
| 17. | 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、2、3、4、5、6、7、8、9、
10、11、12、13、14、15、16、17、
18及19號停車位及第1A、5A、6A、
9A、12A、13A及16A號空間，以及5樓
第1、2、4、5、6、7、8、9、10、11、
14及15號停車位及第8A及15A號空間 | 29,000,000港元 |

於二零零九年九月三十日

編號 物業

現況下的資本值

18.	香港 北角 馬寶道28號 「馬寶道28號」 5樓第3號停車位及第3A號空間	1,000,000港元
	小計：	512,900,000港元

貴集團於中華人民共和國擁有作投資用途之物業權益

19.	中華人民共和國 廣東省 廣州市 荔灣區 十八甫路103號 集富大廈	人民幣105,000,000元
	總計：香港物業	623,900,000港元
	中國物業	人民幣105,000,000元

估值證書

貴集團於香港擁有及佔用之物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 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 其上部份天台 及停車層 第22號停車位 郊區建屋地段 第1114號的 82/3444份	<p>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其上部分天台及停車層的一個停車位。</p> <p>該樓宇約於一九九七年建成。</p> <p>該住宅單位包括總建築面積約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)。</p> <p>天台包括可售面積約113.4平方米(或約1,221平方呎)。</p> <p>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。</p>	<p>該物業按一份以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為受益人的租約租出，由二零零九年七月十五日起至二零一零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)。</p>	24,000,000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。

			於二零零九年 九月三十日 現況下資本值	
編號	物業	概況及年期	估用詳情	
2.	香港 薄扶林道118號 豪峰21及22樓 複式A室連同 緊接其上部份 天台及停車層 的第33號 停車位 郊區建屋地段 第1114號的 120/3444份	<p>該物業包括一幢二十二層高住宅樓宇21及22樓一個複式單位連同其上部分天台及停車層的一個停車位。</p> <p>該樓宇約於一九九七年建成。</p> <p>該住宅單位包括總建築面積約302.8平方米(或約3,259平方呎)及可售面積約217.9平方米(或約2,345平方呎)。</p> <p>天台包括可售面積約71.6平方米(或約771平方呎)。</p> <p>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。</p>	<p>該物業按一份以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為受益人的租約租出，由二零零九年七月十五日起至二零一零年七月十四日止為期一年，月租120,000 港元(不包括差餉及管理費)。</p>	35,500,000港元

附註：

1. 根據日期為一九九七年七月四日的記錄編號第UB7240051號，該物業的註冊業主為恒盛資產管理有限公司。
2. 根據日期為二零零七年一月十日的紀錄編號第07012301300074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。

			於二零零九年 九月三十日 現況下資本值
編號	物業	概況及年期	估用詳情
3.	香港 北角馬寶道 28號 「馬寶道28號」 華匯中心32樓	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。	該物業的部份(即將指定為3202室)按一份以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為受益人的租約租出，由二零零八年一月十七日起至二零一零年一月十六日止為期兩年，月租143,127港元(包括差餉、管理費及電話系統)。 該物業的剩餘部份屬空置。
	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	該物業包括總建築面積約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。	

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。

貴集團於香港擁有作投資用途之物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下資本值
4.	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>該物業為一幢帶花園及車庫的兩層高獨立式洋房。</p> <p>該洋房約於二零零四年建成。</p> <p>該洋房包括總建築面積約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>花園面積約為1,152平方米(或約12,404平方呎)。</p> <p>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>該物業按租約租出，由二零零九年一月一日起至二零零九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>	68,000,000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	估用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下資本值
5.	香港 加列山道48號 陽光花園1單元 (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>該洋房包括總建築面積約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>花園部份及後園佔地約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>	該物業按租約租出，由二零零九年九月一日起至二零一零年八月三十一日止為期一年，月租210,000港元(包括差餉及管理費)。	91,500,000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。

			於二零零九年 九月三十日 現況下資本值
編號	物業	概況及年期	估用詳情
6.	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	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。	該物業按月租約租 出，月租40,000港 元(包括差餉及管理 費)。
	內地段第8228 號、第8227號 及第4843號的 210/5010份	該住宅單位包括總建築面積約 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。	12,500,000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。

			於二零零九年 九月三十日 現況下資本值
編號	物業	概況及年期	佔用詳情
7.	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	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。 該樓宇約於一九九七年建成。 該住宅單位包括總建築面積約 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)。 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。	該物業按租約租 出，由二零零九年 七月十五日起至二 零一零年七月十四 日止為期一年，月 租60,000 港元(不包 括差餉及管理費)。
			15,500,000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。

			於二零零九年 九月三十日 現況下資本值	
編號	物業	概況及年期	估用詳情	
8.	香港 貝沙山道8號 貝沙灣南灣 貝沙灣8號 5座39樓A室及 7樓停車層的 第61號 私人停車位 內地段第8969 號B段的 128/553324份	<p>該物業包括一幢帶多層車庫的三十四層高住宅樓宇39樓一個住宅單位及停車場第7層一個私人車位。</p> <p>該樓宇約於二零零八年建成。</p> <p>該住宅單位包括總建築面積約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)。</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>該物業按租約租出，由二零零九年六月一日起至二零一一年五月三十一日止為期兩年，月租43,000港元(包括差餉及管理費)。</p>	17,300,000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09031301650229號，該物業的註冊業主為港星投資有限公司。
2. 根據日期均為二零零九年二月十八日的記錄編號第09031301650231號及第09031301650241號，該物業所包括的住宅單位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。
3. 根據日期為二零零九年二月十八日的記錄編號第09031301650231號，該物業所包括的停車位訂有以中國工商銀行(亞洲)有限公司為受益人的按揭。

			於二零零九年 九月三十日 現況下資本值
編號	物業	概況及年期	估用詳情
9.	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 私人停車位 內地段 第8969號 B段的 128/553324份	該物業包括一幢帶多層車庫的三十四層高住宅樓宇40樓一個住宅單位及停車場第5層一個私人車位。 該樓宇約於二零零八年建成。 該住宅單位包括總建築面積約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。	該物業按租約租出，由二零零九年七月一日起至二零一零年六月三十日止為期一年，月租55,000港元(包括差餉、管理費及其他支銷)。

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。

			於二零零九年 九月三十日 現況下資本值
編號	物業	概況及年期	估用詳情
10.	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 私人停車位 內地段 第8969號 B段的 152/553324份	該物業包括一幢帶多層車庫的三十四層高住宅樓宇36樓一個住宅單位及停車場第5層一個私人車位。 該樓宇約於二零零八年建成。 該住宅單位包括總建築面積約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)。 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。	該物業按租約租出,由二零零九年六月一日起至二零一零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)。
			22,500,000港元

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。

			於二零零九年 九月三十日 現況下資本值	
編號	物業	概況及年期	估用詳情	
11.	香港 北角馬寶道 28號 「馬寶道28號」 華匯中心22樓 的1至3單元及 5至9單元 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	<p>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。</p> <p>該樓宇約於一九九七年建成。</p> <p>該物業包括總建築面積約694平方米(或約7,472平方呎)及總可售面積約435平方米(或約4,682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>第2201-2203號單位按租約租出，由二零零八年一月十八日開始至二零零九年十二月三十一日屆滿，月租52,663港元加每月管理費及其他支銷12,760.80港元(不包括差餉)。</p> <p>第2205-2209號單位按租約租出，由二零零八年四月一日起至二零一零年三月三十一日止為期兩年，月租68,420港元(包括差餉、管理費及空調費用)。</p>	32,000,000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	估用詳情	於二零零九年 九月三十日 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26樓	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。 該樓宇約於一九九七年建成。	該物業按租約租出，由二零零九年九月一日起至二零一零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）。	50,200,000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832/23400份	該物業包括總建築面積約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）。 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。		

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。

			於二零零九年 九月三十日 現況下資本值	
編號	物業	概況及年期	估用詳情	
13.	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	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。 該樓宇約於一九九七年建成。 該物業包括總建築面積約 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)。 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)。	50,900,000港元

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	於二零零九年 九月三十日 現況下資本值
14.	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	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。 該樓宇約於一九九七年建成。 該物業包括總建築面積約 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。	該物業按租約租 出，由二零零八年 十月一日起至二零 一零年九月三十日 止為期兩年，月租 310,000港元(不包 括差餉、管理費及 其他支銷)。	51,400,000港元

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。

			於二零零九年 九月三十日 現況下資本值	
編號	物業	概況及年期	估用詳情	
15.	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	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。 該樓宇約於一九九七年建成。 該物業包括總建築面積約 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。	該物業按租約租 出，由二零零九年 九月一日起至二零 一零年八月三十一 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)。	52,000,000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	估用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下資本值
16.	香港 北角馬寶道 28號 「馬寶道28號」 5樓第12及13號 停車位及 第13A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16/ 23400份	該物業包括一幢帶地庫的三十 層高商業／辦公樓宇5樓兩個 停車位及一個空間。 該樓宇約於一九九七年建成。 該物業備有四部車用升降機從 地面加以引導。 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，由二零零九 年三月一日起至二 零一零年二月二十 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)。	1,800,000港元

附註：

1. 根據日期為二零零九年九月八日的記錄編號第09092401040016號，該物業的註冊業主為威利車場(北角)有限公司。

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下資本值
17.	<p>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、 2、3、4、5、 6、7、8、9、 10、11、12、 13、14、15、 16、17、18及 19號停車位及 第1A、5A、 6A、9A、 12A、13A及 16A號空間， 以及5樓第1、 2、4、5、6、 7、8、9、10、 11、14及15號 停車位及第8A 及15A號空間</p> <p>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317/ 23400份</p>	<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12 個停車位及2個空間。</p> <p>該樓宇約於一九九七年建成。</p> <p>該物業備有四部車用升降機從 地面加以引導。</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，由二零零九 年三月一日起至二 零一零年二月二十 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>	29,000,000港元

附註：

1. 根據日期為二零零七年七月三日的記錄編號第07072001520010號，該物業的註冊業主為萬奧投資有限公司。
2. 根據日期均為二零零七年十一月七日的記錄編號第07112702190396號及第07112702190402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。
3. 根據日期為二零零九年九月三十日的記錄編號第09101400610016號登記後，該物業可予批放。
4. 按所提供資料，根據日期為二零零九年十月二日的一項轉讓，該物業已轉讓予威利車場(北角)有限公司，而威利車場(北角)有限公司乃威利國際控股有限公司的全資附屬公司。

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下資本值
18.	香港 北角馬寶道 28號 「馬寶道28號」 5樓第3號停車 位及第3A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9/23400 份	該物業包括一幢帶地庫的三十 層高商業／辦公樓宇5樓一個 停車位及一個空間。 該樓宇約於一九九七年建成。 該物業備有四部車用升降機從 地面加以引導。 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，由二零零九 年三月一日起至二 零一零年二月二十 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)。	1,000,000港元

附註：

1. 根據日期為二零零八年八月十一日的記錄編號第08082502100049號，該物業的註冊業主為萬奧投資有限公司。
2. 按所提供資料，根據日期為二零零九年十月二日的一項轉讓，該物業已轉讓予威利車場(北角)有限公司，而威利車場(北角)有限公司乃威利國際控股有限公司的全資附屬公司。

貴集團於中華人民共和國擁有作投資用途之物業權益

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下資本值
19.	中華人民共和國 廣東省 廣州市 荔灣區 十八甫路103號 集富大廈	<p>該物業包括一幢二十層高綜合樓宇。其地面一層乃佔用作商業用途，而以上樓層則佔用作辦公室用途。</p> <p>該樓宇於一九八零年代落成並已於近年翻新。</p> <p>該物業總建築面積約為10,521.32平方米(或約113,250平方呎)。</p> <p>所獲授的土地使用權由二零零六年四月二十四日起計為期50年，作辦公室用途。</p>	<p>該物業涉及多項租約，而最遲的到期日為二零一一年十二月三十一日，月租總額約為人民幣323,913元(不包括管理費及其他經營支出)。該物業作商業及辦公室用途。</p>	<p>人民幣 105,000,000元</p>

附註：

1. 根據廣州市國土資源和房屋管理局於二零零六年八月八日發出的房地產權證粵房地證字第C4813431號，該等物業權益的土地使用權已授予「捷勝實業有限公司」，自二零零六年四月二十四日起計為期50年。
2. 根據上述證書，該物業(建築面積為10,521.32平方米)的所有權歸「捷勝實業有限公司」所有。此外，該物業包括總面積為160.76平方米的若干違章建築(「違章建築」)。
3. 吾等已獲有關中華人民共和國法律的中國法律顧問廣大律師事務所提供該物業業權的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - a) 該等物業權益的土地使用權(違章建築除外)乃由「捷勝實業有限公司」(於香港註冊成立的公司)持有；
 - b) 「捷勝實業有限公司」享有全部且不受干擾權利出售該物業(違章建築除外)的權益予任何第三方，而毋須繳付其他較大費用；
 - c) 該等物業權益沒有設置擔保、抵押及查封等可能不利影響其法定產權的權益。

4. 根據吾等獲提供的資料，捷勝實業有限公司是一間於二零零三年十月八日在香港註冊成立的公司。
5. 根據吾等獲提供的資料及有關中華人民共和國法律的法律顧問的意見，業權狀況及主要批文如下：

文件類別	狀況
房地產權證	已取得

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則而提供有關本公司的資料。董事對本通函所載有關本集團資料的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，據彼等所深知及確信，本通函並無遺漏任何其他事實，致使本通函所載任何聲明產生誤導。

2. 權益披露

A. 董事權益

於最後實際可行日期，董事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，且根據證券及期貨條例第352條須記入其所指登記冊的權益及淡倉（包括根據該等證券及期貨條例的規定當作或視為彼等的權益及淡倉）如下：

(i) 於股份的好倉

董事名稱	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	3.91%

(ii) 於相聯法團股份的好倉

董事名稱	相聯法團名稱	權益性質	所持 普通股數目	持股概約 百分比
金紫耀先生	馬斯葛集團有限公司	實益擁有人	45,000	0.01%

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事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，且根據證券及期貨條例第352條須記入其所指登記冊的權益及淡倉(包括根據該等證券及期貨條例的規定當作或視為彼等的權益及淡倉)。

B. 主要股東權益

於最後實際可行日期，據董事所知，以下人士(本公司董事及最高行政人員除外)於本公司股份及相關股份中擁有將須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部規定向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有有權在任何情況下在本集團任何成員公司股東大會上投票的任何類別股本面值的10%或以上的權益或淡倉。

(i) 於本公司權益

名稱	權益性質	所持 普通股數目	持股概約 百分比
漢基控股有限公司(附註)	受控法團權益	167,498,402	28.04%
Coupeville Limited(附註)	受控法團權益	167,498,402	28.04%
Dollar Group Limited(附註)	實益擁有人	167,498,402	28.04%

附註：Dollar Group Limited由Coupeville Limited全資擁有，而Coupeville Limited由漢基控股有限公司全資擁有。

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（本公司董事或最高行政人員除外）於股份及相關股份中擁有將須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，或直接或間接擁有有權在任何情況下在本集團任何其他成員公司股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上。

C. 董事的競爭業務權益

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，概無董事或本集團候任董事與本集團任何成員公司已訂立或建議訂立服務合約（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）的服務合約）。

E. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團概無任何成員公司進行任何重大訴訟或索償，而據董事所知，亦概無任何待決或威脅本集團任何成員公司的重大訴訟或索償。

F. 於本集團資產權益

於最後實際可行日期，由二零零八年十二月三十一日（即本公司最近期已刊發經審核財務報表的編製日期）起，概無董事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. 於合約權益

於最後實際可行日期，董事概無在本集團任何成員公司簽訂並於最後實際可行日期存續及對本集團業務而言屬重大的合約或安排中擁有重大利益。

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
廣大律師事務所(「廣大」)	中國法律顧問

(ii) 羅馬及廣大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及引述彼等名稱及函件，且迄今並無撤回其同意書。

(iii) 於最後實際可行日期，羅馬概無於本集團任何成員公司的股本擁有任何股權，亦無權利(不論是否可依法強制執行)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) 於二零零七年十月二十九日，合一投資控股有限公司與本公司的全資附屬公司 Pearl Decade Limited就 Pearl Decade Limited以每股股份0.11港元的價格認購合一投資控股有限公司的410,118,799股股份訂立認購協議；

(ii) 於二零零七年十一月十二日，本公司與中南證券有限公司就按全數包銷基準以每股0.22港元包銷不少於1,517,931,298股及不超過2,273,310,686股供股股份訂立一項包銷協議；

(iii) 於二零零八年二月十五日，本公司與結好證券有限公司就根據本公司股東於二零零七年九月十日舉行的股東特別大會上獲股東授出的發行授權以每股0.17港元發行本公司303,580,000股新股訂立一項配售協議；

(iv) 於二零零八年四月十四日，本公司的全資附屬公司晴邦投資有限公司與Loyal Fine Limited就晴邦投資有限公司以代價20,160,000港元(將由本公司透過發行及配發160,000,000股代價股份的方式支付)收購聯惠發展有限公司所有已發行股本及股東貸款訂立一項買賣協議；

- (v) 於二零零八年四月三十日，本公司全資附屬公司Easy Era Investments Limited與Hennabun Capital Group Limited就Easy Era Investments Limited以現金代價94,000,000港元收購Uprite Limited所有已發行股本及股東貸款訂立一項買賣協議；
- (vi) 於二零零八年五月十九日，本公司全資附屬公司Perfectday Investments Limited與Senstar Limited就Perfectday Investments Limited以代價約20,400,000港元(可予調整，將透過發行可換股票據的方式支付)收購Glamorous Investments Limited全部已發行股本及授予Glamorous Investments Limited及其附屬公司的股東貸款訂立一項買賣協議；
- (vii) 於二零零八年五月十九日，本公司全資附屬公司Equal Sky Limited與Power Global Limited就Equal Sky Limited以代價約32,000,000港元(可予調整，將透過發行可換股票據的方式支付)收購Best Inspire Limited全部已發行股本及授予Best Inspire Limited及其附屬公司的股東貸款訂立一項買賣協議；
- (viii) 於二零零八年五月十九日，本公司全資附屬公司Oasis Choice Limited與Power Global Limited就Oasis Choice Limited以代價約34,000,000港元(可予調整，將透過發行可換股票據的方式支付)收購Bright Majestic Limited所有已發行股本及授予Bright Majestic Limited及其附屬公司的股東貸款訂立一項買賣協議；
- (ix) 於二零零八年六月十八日，本公司、結好證券有限公司及東方滙財證券有限公司就按全數包銷基準以每股0.15港元包銷不少於1,749,721,295股及不超過2,294,641,260股供股股份訂立一項包銷協議；
- (x) 於二零零八年七月二日，本公司全資附屬公司萬奧投資有限公司以及越豪有限公司訂立一項買賣協議備忘錄，由萬奧投資有限公司向越豪有限公司收購位於香港北角馬寶道28號5樓停車位3號及3A號，代價為1,800,000港元；
- (xi) 於二零零八年九月八日，本公司全資附屬公司時美投資有限公司與Mascotte Group Limited及馬斯葛集團有限公司就時美投資有限公司以代價112,000,000港元(透過發行及配發800,000,000股本公司代價股份的方式支付)收購捷勝實業有限公司所有已發行股本及授予捷勝實業有限公司的股東貸款訂立一項有條件買賣協議；

- (xii) 於二零零八年九月十一日，本公司與Dollar Group Limited訂立終止契據，以終止由本公司於二零零八年七月七日發行予Dollar Group Limited的本金總額為86,882,392.88港元的無息可換股票據項下訂約方的責任；
- (xiii) 於二零零八年九月十六日，本公司全資附屬公司Bright Majestic Limited與越豪有限公司訂立一項買賣協議，由Bright Majestic Limited向越豪有限公司收購位於香港北角馬寶道28號華匯中心29樓全層，代價為58,880,000港元；
- (xiv) 於二零零九年五月十二日，本公司全資附屬公司Popovic Investments Limited與Marvel Century Limited就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所有已發行股本訂立股份購買協議；
- (xv) 於二零零九年六月三日，漢基控股有限公司(作為出讓人)、Coupeville Limited(作為受讓人)與迦迅財務有限公司訂立一項轉讓契據，據此，漢基控股有限公司同意將迦迅財務有限公司欠負之貸款377,763,142.08港元轉讓予Coupeville Limited；
- (xvi) 於二零零九年六月三日，Coupeville Limited(作為出讓人)、Best Purpose Limited(作為受讓人)與迦迅財務有限公司訂立一項轉讓契據，據此，Coupeville Limited同意將迦迅財務有限公司欠負之貸款377,763,142.08港元轉讓予Best Purpose Limited；
- (xvii) 於二零零九年六月八日，本公司全資附屬公司Welltodo Investments Limited(作為買方)與Coupeville Limited(作為賣方)就以代價180,000,000港元(由本公司透過發行可換股票據支付)購買Best Purpose Limited股本中佔Best Purpose Limited全部已發行股本50%的兩股普通股訂立股份購買協議；
- (xviii) 於二零零九年六月十九日，本公司與中南證券有限公司就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配售價每股配售股份1.00港元最多達600,000,000股本公司配售股份訂立配售協議；
- (xix) 於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與張之紀及鄒佩英就國際郵票錢幣交易中心有限公司以代價6,000,000港元出售位於香港銅鑼灣告士打道250-254號伊利莎伯大廈C座26樓C8室之物業訂立正式買賣協議；

(xx)於二零零九年七月八日，本公司與金利豐證券有限公司就按每股1.00港元的價格以悉數包銷基準配售77,990,000股本公司新股而訂立配售協議；

(xxi)於二零零九年八月十四日，本公司全資附屬公司Pearl Decade Limited (作為賣方) 與Dollar Group Limited (作為買方) 就以代價45,000,000港元出售總本金額為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) 訂立成交單據及轉讓文件；

(xxii)認購協議；及

(xxiii)於二零零九年十月六日，本公司與歌德就認購由歌德向本公司發行，本金額為120,000,000港元的無息可贖回可換股票據(可按換股價每股股份0.60港元轉換為歌德股份) 訂立協議。

J. 備查文件

下列文件的副本由本通函刊發日期起直至二零零九年十一月十日(包括該日)止期間的星期一至星期五(公眾假期除外)的一般辦公時間內，在本公司辦事處(地址為香港北角馬寶道28號華匯中心32樓)可供查閱：

- (i) 本公司組織章程大綱及章程細則；
- (ii) 羅馬國際評估有限公司就該等物業發出的估值報告，全文載於本通函附錄二；
- (iii) 廣大律師事務所就估值報告發出的法律意見載於本通函附錄二；
- (iv) 本附錄「專家資格及同意書」一段所指的書面同意書；
- (v) 本附錄「重大合約」一段所指的所有重大合約；
- (vi) 本公司截至二零零八年十二月三十一日止兩個年度各年的年報；
- (vii) 本公司截至二零零九年六月三十日止六個月的中期報告；及
- (viii) 本公司於二零零九年七月十七日就一項主要交易刊發的通函。

K. 一般資料

- (i) 本公司的公司秘書為陳美思女士，彼為香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會會員。
- (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17樓1712-1716室。
- (iii) 本通函的中英文本如有歧義，概以英文本為準。

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」)謹訂於二零零九年十一月十日(星期二)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，藉以考慮並酌情通過下列將予提呈的決議案為普通決議案：

普通決議案

1. 「動議：

- (a) 確認、批准及追認本公司全資附屬公司歌德豪宅有限公司(「歌德」)、Ristora Investments Limited(「認購方」)與羅琪茵女士(「羅女士」，作為認購方擔保人)於二零零九年九月三十日訂立的有條件認購協議(「認購協議」)，據此(其中包括)，認購方同意認購及歌德同意發行750,000,000股新股份(「認購股份」)(相當於歌德僅經發行認購股份擴大後已發行股本約39.43%)，總代價為450,000,000港元，其中100,000,000港元須於完成時支付及350,000,000港元須於完成後三個月內以一筆過或每期不少於50,000,000港元的分期付款方式全數支付(認購協議註有「A」字樣的副本已提呈本大會並由大會主席簽署以資識別)；及
- (b) 授權本公司董事採取有關行動及簽署有關文件以進行根據認購協議擬進行交易，及代表本公司簽署或執行該等其他文件或協議或契據，並在彼等認為對促使認購協議生效屬必要或適當的情況下，作出有關其他事宜及進行一切有關行動。」

2. 「動議重選張榮平先生為本公司董事並授權董事會釐定其薪酬。」

承董事會命
威利國際控股有限公司
主席
莊友衡博士

香港，二零零九年十月二十三日

註冊辦事處及總辦事處：

香港

北角

馬寶道28號

華匯中心32樓

股東特別大會通告

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其代表，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。委任代表毋須為本公司股東。一名股東可委任一名以上委任代表出席同一股東會議。
- (3) 代表委任表格必須由委任人或獲委任人書面正式授權的代理人簽署；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，須於大會或其續會或表決指定舉行時間48小時前，送達本公司的股份登記及過戶處香港中央證券登記有限公司辦事處，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室，方為有效，否則代表委任表格則屬無效。
- (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上就有關股份投票，猶如彼乃有關股份的唯一擁有人，惟倘超過一名該等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，僅在股東名冊內排名首位者方有權就有關股份投票。