

香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公佈全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



HERITAGE INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

漢基控股有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：412)

須予披露交易

收購E-GARDEN PROPERTIES LIMITED之全部權益

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

根據上市規則第14.06條，收購事項構成本公司之須予披露交易。載有收購事項進一步資料之通函將按上市規則之規定於可行情況下盡快寄發予股東。

買賣協議

日期：

二零零八年四月二十五日

訂約方：

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

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

將予收購之資產：

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

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

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

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

代價：

買方就收購銷售權益應向賣方支付之代價總額為135,000,000港元減以於完成時尚未清償之任何銀行貸款，並須經參考E-Garden於完成時之淨資產或負債(視情況而定)(不包括該物業之估值、銀行貸款及銷售貸款)作進一步調整。根據買賣協議，於計算E-Garden之淨資產或負債時，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。根據賣方所提供之管理賬目，於二零零八年三月三十一日之尚未清償銀行貸款約為34,000,000港元，乃由創興銀行有限公司按一般商業條款向East Champion提供，而E-Garden所支付之租務及公用事業按金於二零零八年三月三十一日為342,296港元，E-Garden所擁有之現金及銀行結餘於二零零八年三月三十一日為62,785港元。董事預期上述任何金額將不會大幅增加。

總代價約100,000,000港元須按下列方式以現金支付：

- (a) 買方已於簽訂買賣協議時向賣方支付訂金約10,000,000港元；及
- (b) 餘額約90,000,000港元將於完成時由買方向賣方支付。

董事擬以本集團內部資源撥付全部代價。

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

完成：

待下列條件達成或獲豁免後，買賣協議將於下列最後一項條件（惟(d)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買賣雙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，方可進行：

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

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

根據買賣協議，買方可豁免上述所有先決條件，而倘董事會於考慮當時狀況後認為豁免全部或部分上述先決條件乃符合本公司及股東之利益，或會考慮豁免全部或部分上述先決條件。然而，董事會目前並無意於完成前促使行使有關權力。

進行收購事項之理由及得益

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

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

一般事項

根據上市規則第14.06條，收購事項構成本公司之須予披露交易。載有收購事項進一步資料之通函將按上市規則之規定於可行情況下盡快寄發予股東。

倘按經調整之收購事項代價計算之代價比率超逾25%，收購事項將成為一項主要交易，本公司將重新遵守上市規則之相關規定。

釋義

「收購事項」	指	收購銷售權益
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	漢基控股有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份在聯交所上市
「董事」	指	本公司董事

「E-Garden」	指	E-Garden Properties Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為East Champion全部已發行股本之實益擁有人
「East Champion」	指	East Champion Limited, 一間於香港註冊成立之有限公司，為該物業之註冊擁有人
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「該物業」	指	香港北角馬寶道28號華匯中心地庫
「買方」	指	Central Town Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司
「買賣協議」	指	買賣雙方就買賣銷售權益於二零零八年四月二十五日訂立之買賣協議
「銷售權益」	指	銷售股份及銷售貸款
「銷售貸款」	指	E-Garden 結欠賣方之股東貸款約154,000,000港元
「銷售股份」	指	E-Garden 已發行股本中1股面值1.00美元之股份，相當於E-Garden全部已發行股本
「股東」	指	本公司股東
「平方呎」	指	平方呎
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「賣方」

指 Z & Z International Limited，為E-Garden之唯一合法實益擁有人

承董事會命
執行董事
周志華

香港，二零零八年四月二十九日

於本公佈發表日期，本公司合共有四位執行董事，分別為鄺啟成先生、翁世炳先生、潘芷芸女士及周志華先生；另有五位獨立非執行董事，分別為陳仕鴻先生、杜成泉先生、夏其才先生、鍾育麟先生及羅焯楓先生。

* 僅供識別