

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，並明確表示概不會就本公佈全部或任何部份內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

本公佈僅供參閱，並不構成收購、購買或認購本公司任何股份之邀請或要約。



GFT HOLDINGS LIMITED

真樂發控股有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1003)

- (1) 股份合併；
 - (2) 非常重大收購事項及關連交易；
 - (3) 配售可換股票據及股份；
 - (4) 澄清報章報導；
- 及
- (5) 恢復買賣

股份合併

董事建議實施股份合併，當中涉及每五股每股面值0.025港元之現有股份合併為一股面值0.125港元之新股份。股份合併須待(其中包括)股東於股東特別大會上批准，方可作實。

每手買賣單位

待股份合併生效後，現行每手買賣單位20,000股本公司股份將維持不變。現行每手買賣單位之價值為440港元，此乃根據於二零零八年四月二十九日(即該協議日期前現有股份之最後交易日)每股現有股份之收市價0.022港元計算。待股份合併生效後，預期每手買賣單位20,000股新股份之價值為2,200港元，此乃根據於二零零八年四月二十九日每股現有股份之收市價0.022港元計算。

收購事項

於二零零八年四月三十日，Kingbox及本公司與賣方訂立一項協議。根據該協議，Kingbox有條件地同意收購，而賣方則有條件地同意出售該等目標公司之股權，總代價為430,000,000港元。代價中之200,000,000港元將以現金償付，100,000,000港元將以發行承兌票據償付及130,000,000港元將以發行賣方可換股票據償付。

* 僅供識別

根據上市規定，收購事項構成本公司之非常重大收購事項。賣方為吳先生之兄弟，吳先生為本公司之非全資附屬公司欣科有限公司之董事兼主要股東。因此，賣方為本公司之關連人士，而根據上市規則第14A章之規定，收購事項構成本公司之關連交易。協議及協議所述交易須待(其中包括)獨立股東於股東特別大會上以投票方式批准，方可作實。

配售

於二零零八年四月三十日，本公司與配售代理訂立配售協議。據此，配售代理已同意盡力配售本金總值不多於100,000,000港元之配售可換股票據及配售股份。

配售須待(其中包括)股東於股東特別大會上批准配售，方可作實。

澄清報章報導

董事會謹此澄清有關明報於二零零八年五月五日刊登之報導中若干內容。

一般資料

獨立董事委員會將會成立，以就該協議向獨立股東提供建議及推薦。獨立財務顧問將獲委任，以就協議向獨立董事委員會及獨立股東提供建議。股東特別大會通函將盡快寄發予股東，該通函載有(其中包括)(i)股份合併、收購事項及配售之詳情；(ii)本集團之財務及其他資料；(iii)目標集團之財務資料；(iv)獨立董事委員會之函件，當中列載其對該協議之意見及其對獨立股東之推薦建議；(v)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之函件，當中列載其對該協議之意見；及(vi)召開股東特別大會之通告。

應本公司之要求，現有股份已於二零零八年四月三十日上午九時三十五分起在聯交所暫停買賣，以待發表本公布。本公司已向聯交所申請現有股份於二零零八年五月七日上午九時三十分起恢復買賣。

股份合併

董事建議按每五股現有股份合併為一股新股份之基準，將本公司之普通股本合併。於本公佈發表日期，本公司之法定股本為500,000,000港元，分為20,000,000,000股現有股份，當中6,258,230,400股現有股份經已發行。待股份合併生效後，本公司之法定股本仍為500,000,000港元，分為4,000,000,000股新股份，當中1,251,646,080股新股份將已發行。

除股份合併引致之開支外，實施股份合併將不會改變本公司之相關資產、業務營運、管理或財務狀況或股東權益。董事相信股份合併將不會對本集團之財務狀況構成任何重大不利影響。

股份合併之條件

股份合併須待以下情況發生後，方可作實：

- (a) 股東在股東特別大會通過批准股份合併之普通決議案；及
- (b) 聯交所上市委員會批准新股份上市及買賣。

本公司將向聯交所上市委員會申請批准新股份上市及買賣，並將作出安排，致使新股份獲准納入中央結算及交收系統，以作證券結算及交收用途。

新股份在各方面將彼此享有同等權益。

每手買賣單位及交易安排

待股份合併生效後，現行每手買賣單位20,000股本公司股份將維持不變。現行每手買賣單位之價值為440港元，此乃根據於二零零八年四月二十九日(即該協議日期前現有股份之最後交易日)每股現有股份之收市價0.022港元計算。待股份合併生效後，預期每手買賣單位20,000股新股份之價值為2,200港元，此乃根據於二零零八年四月二十九日每股現有股份之收市價0.022港元計算。本公司將安排在聯交所進行併行買賣，在新股份以每手20,000股買賣前，以每手4,000股進行買賣。

新股份之股票

待股份合併生效後，股東可將其現有股份之現有股票呈交本公司於香港之股份過戶登記分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，以交換新股份之新股票(以每五股現有股份轉換一股新股份為基礎)。預期股東將可於向本公司於香港之股份過戶登記分處交付現有股票作交換用途後10個營業日(即聯交所開放以經營證券交易業務之任何日子)內，在本公司於香港之股份過戶登記分處之上述地址領取新股票。

除非另行指示，否則新股份之股票將以每手20,000股新股份之買賣單位發行。於現有股份與新股份之併行買賣結束後，現有股份之所有現有股票將不可再作有效之交易及結算用途，但將繼續成為該等同數目之新股份之所有權證明，並可隨時交換為新股份之股票。

碎股安排

為方便因股份合併所產生之新股份碎股買賣，本公司將於股份合併生效日起計一個月內，委任代理為有意買賣所持碎股之股東提供「配對服務」。

建議時間表

股份合併，包括現有股份及新股份之併行買賣安排、免費將現有股份之股票交換為新股份之股票及碎股安排之實施時間表，將列載於股東特別大會通函內，並由本公司在適當時間公布。

收購事項

於二零零八年四月三十日，Kingbox、本公司與賣方訂立該協議。據此，Kingbox有條件地同意購買，而賣方則有條件地同意出售該等目標公司之股權。協議之主要條款及該等目標公司之資料列載如下：

日期

二零零八年四月三十日 (於二零零八年五月六日作出補充)

訂約方

- (i) 吳啟民先生 (作為賣方)；
- (ii) Kingbox (作為買方)；及
- (iii) 本公司 (作為擔保人)。

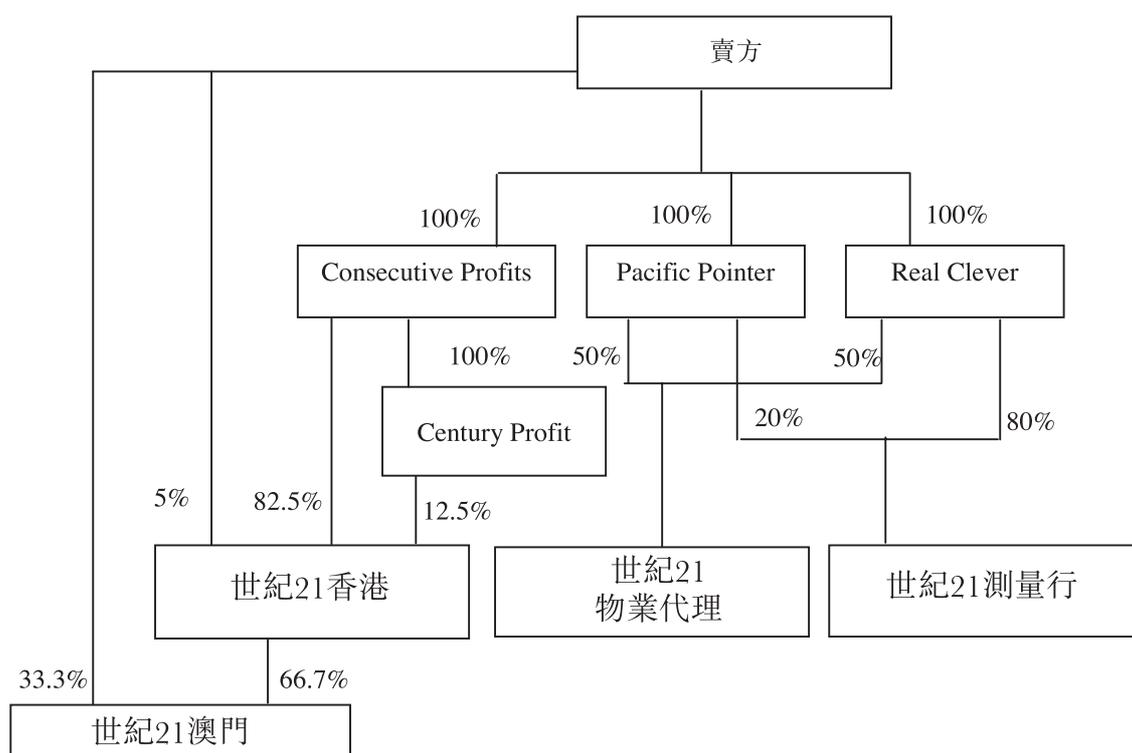
賣方為吳先生之兄弟，吳先生為本公司之非全資附屬公司欣科有限公司之董事兼主要股東。於本公佈日期，欣科有限公司分別由吳先生及本集團擁有40%及60%權益。除上述者外，就董事所深知及確信，以及經作出一切合理查詢後，賣方(i)為獨立於本公司及其關連人士之第三方；(ii)在目前或過去與本公司並無業務或其他關係而須根據上市規則第14.22條合併計算。

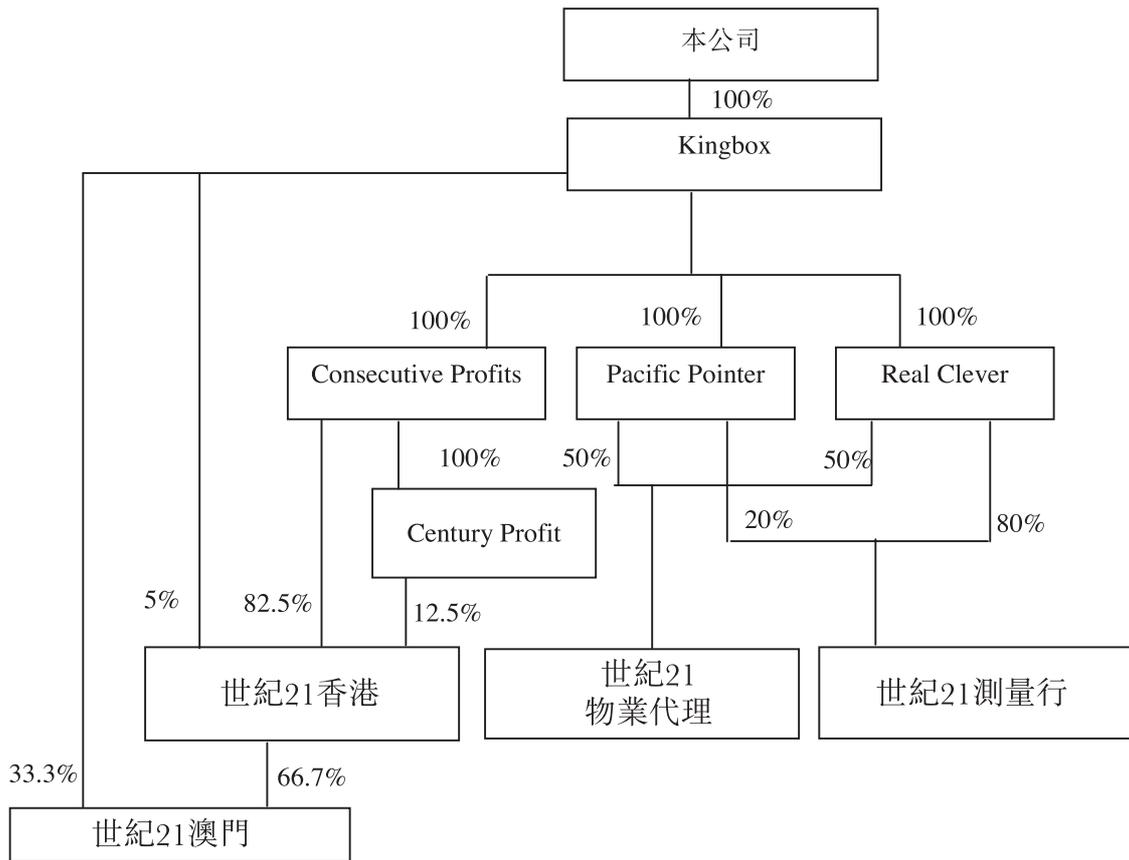
將予收購之資產

- (i) Consecutive Profits股本中每股面值1美元之10股普通股，佔Consecutive Profits之全部已發行股本；
- (ii) Pacific Pointer股本中每股面值1美元之1股普通股；佔Pacific Pointer之全部已發行股本；
- (iii) Real Clever股本中每股面值1美元之1股普通股；佔Real Clever之全部已發行股本；
- (iv) 世紀21香港股本中每股面值1港元之194,000股普通股；佔世紀21香港已發行股本之5%；及
- (v) 世紀21澳門股本中一份澳門幣10,000元之配額（即股份），佔世紀21澳門之已發行股本之33.3%。

下表列載該等目標公司之股權架構：

完成前





代價

收購事項之代價為430,000,000港元，將以下列方式償付：

- (i) Kingbox已向賣方之律師支付現金10,000,000港元，作為訂立協議之按金，該筆款項將於完成時向賣方發放；
- (ii) Kingbox於完成時按承兌票據面值之100%向賣方或其代名人發行承兌票據，以償付100,000,000港元；
- (iii) 本公司於完成時按賣方可換股票據面值之100%向賣方或其代名人發行賣方可換股票據，以償付130,000,000港元；及
- (iv) Kingbox於完成時以現金向賣方支付餘額190,000,000港元。

代價可按下文「溢利保證」及「代價之調整」所述之兩種調整事項而調整。

代價乃本公司與賣方之間經參考目標集團之過往財務表現、目標集團之業務前景及增長潛力及下文所述之溢利保證，按公平基準磋商釐定。董事已參考二零零八年首季香港及澳門物業正面之市場環境，並足見於於二零零八年已經或計劃推出市場之住宅物業數目。鑒於人口增長帶動住宅物業需求上升，加上香港及澳門經濟發展，董事對香港及澳門之物業市場於不久將來維持蓬勃充滿信心。目標集團所屬行業及業務潛力詳情，於下文「進行股份合併、收購事項及配售事項之原因」一段詳加闡述。

在釐定代價時，董事亦已考慮：(i)少於半數代價(即200,000,000港元)將由本集團以現金支付；(ii)100,000,000港元之承兌票據將於完成後18個月償還；及(iii)賣方可換股票據將於發行後第三週年到期。上述付款安排將可避免對本集團之流動資金構成即時壓力。此外，誠如下文「禁售」一段所述，賣方可換股票據及賣方可換股票據換股股份受一年禁售期規限。

基於上述各項，董事會認為代價屬公平合理。

溢利保證

賣方向Kingbox保證及擔保，目標集團根據香港財務報告準則所編製之世紀21香港、世紀21物業代理及世紀21測量行經審核財務報表所反映之目標集團截至二零零八年三月三十一日止年度之除稅前總溢利不會少於23,000,000港元(「保證溢利」)。

賣方向Kingbox訂明，若目標集團於經審核財務報表所反映截至二零零八年三月三十一日止年度之總溢利(「經審核溢利」)少於23,000,000港元，則賣方將會以相等於按下文所述計算之代價百分比之金額補償Kingbox：

$$A = \frac{B}{23,000,000 \text{ 港元}}$$

當：

「A」為由賣方向Kingbox補償之代價之百分比；及

「B」為經審核溢利低於保證溢利之金額。

補償金額應首先從承兌票據之面值扣除，若承兌票據面值將減少至零，則餘額應從Kingbox於完成時應付予賣方之現金餘額中扣除。倘現金餘額減至零，該餘額將自賣方可換股票據之本金中扣除。該協議條款列明，賣方須於二零零八年五月三十一日或之前向Kingbox交付世紀21香港、世紀21物業代理及世紀21測量行之經審核財務報表。本公司預期有關經審核財務報表將可供載列於股東特別大會通函。

該協議之條件

該協議須待以下條件達成後，方可完成：

- (i) Kingbox信納目標集團之資產、負債、合約、承擔及業務、財務、法律及稅務盡職審查報告之結果；
- (ii) 賣方根據該協議作出之保證、聲明及承諾仍然真實及準確，並且在任何重大方面並無誤導，猶如該等保證、聲明及承諾在完成時及該協議日期與完成之間之所有時間均已重複；
- (iii) (a) 已根據分特許經營協議取得Century 21 AP對出售Consecutive Profits及世紀21香港之股份予Kingbox發出之同意書；
(b) Century 21 AP根據分特許經營協議購買世紀21香港之權利之選擇權／權利已由Century 21 AP以書面無條件撤回、放棄及／或取消；及
(c) Kingbox已接獲美國律師行就分特許經營協議之合法性、有效性及可執行性發出，並且獲Kingbox接納之法律意見（費用由Kingbox自行承擔）；

上述所有項目均以Kingbox信納之該等形式及內容作出，而目標集團之現有業務及目標集團之現有權利及業務在完成後將不會中斷；

- (iv) 賣方向Kingbox交付，由英屬處女群島律師事務所發出，並獲Kingbox接納及致Kingbox之法律意見（當中確認Consecutive Profits、Pacific Pointer、Real Clever及Century Profit已正式註冊成立，具良好地位，並證明賣方是上述各公司之唯一股東及董事）連同董事在職證明書及存續證明，該等法律意見以Kingbox信納之形式及內容，及於不早於完成日期前七日發出；

- (v) 股東 (須根據上市規則及適用法例、規則及規例放棄表決者除外) 批准股份合併及聯交所上市委員會批准新股份上市及買賣；
- (vi) 股東 (須於據上市規則及適用法例、規則及規例放棄表決者除外) 本公司之股東大會並遵守上市規則之規定批准(a)收購事項；(b)發行賣方可換股票據；(c)配發及發行賣方可換股票據換股股份；(d)Kingbox (及本公司作為擔保人) 發行承兌票據；及(e)根據該協議進行之所有其他交易。
- (vii) 聯交所上市委員會批准賣方可換股票據換股股份上市及買賣；
- (viii) 股東 (須根據上市規則及適用法例、規則及規例放棄表決者除外) 批准配售協議，及發行配售可換股票據及配售股份，以及配發及發行配售可換股票據換股股份；
- (ix) 配售協議成為無條件 (該協議之任何規定成為無條件除外) 及並無終止；
- (x) 遵守上市規則之任何其他規定或另行遵守於完成前任何時間須就該協議所述之交易遵守之聯交所或其他監管機構之任何其他規定；及
- (xi) 如適用，由百慕達金融管理局批准發行賣方可換股票據及賣方可換股票據換股股份。

Kingbox可隨時全權酌情豁免任何條件 (上文所述之條件(v)、(vi)、(vii)、(x)及(xi)除外)。條件(v)、(vi)、(vii)、(x)和(xi)不可獲豁免。若上述條件於股東特別大會日期後滿九十日之當日或之前 (惟無論如何須於該協議日期後六個月內) 或本公司與賣方可能以書面議定之該等其他日期未能達成或獲豁免 (視情況而定)，則訂約方根據該協議之權利及責任將會失效，並且除先前之違反外，並無進一步之影響。

若在達成 (或豁免 (視情況而定)) 所有上述條件後，Kingbox無法根據該協議之條款及條件完成收購事項，則Kingbox所支付之10,000,000港元按金及有關按金所累計之利息將向賣方發放，而賣方不得根據該協議向Kingbox作出進一步之索償。

若賣方無法根據該協議之條款及條件完成收購事項 (儘管以上條件已達成或獲豁免 (視情況而定))，或若賣方違反該協議中授權Kingbox廢除或終止該協議之任何條款、條件或保證，而Kingbox亦以書面通知賣方廢除或終止該協議，則Kingbox所支付之10,000,000港元之按金將連同按金之一切累計利息即時歸還予Kingbox，而不會影響Kingbox根據該協議可能擁有之任何其他申索及補償。

代價之調整

若上文(iii)項所述之條件無法達成，而Kingbox全權酌情決定豁免該項條件，則代價應按下列百分比減少：

$$A = \frac{B}{C}$$

當：

「A」是將予減少之代價之百分比；

「B」是世紀21香港於截至二零零八年三月三十一日止年度之經審核除稅後溢利；及

「C」是世紀21香港、世紀21物業代理及世紀21測量行各自於截至二零零八年三月三十一日止年度之經審核除稅後溢利總額。

根據上文計算將予減少之代價金額應首先從承兌票據之面值扣除，而若承兌票據面值將減少至零，則餘額應從Kingbox於完成時應付予賣方之現金結餘中扣除。倘現金結餘減至零，該結餘應於賣方可換股票據之本金中扣除。

優先購買權

賣方保證彼為Grand Rich (一家於英屬處女群島註冊成立之公司) 之唯一法定及實益擁有人，該公司持有分特許經營協議安排相似之特許經營權可於新加坡使用「Century 21」品牌 (「新加坡特許經營權」)，而賣方全資擁有或控制之公司乃於新加坡以該品牌經營物業代理或相關業務 (統稱「新加坡業務」)。作為Kingbox訂立該協議之代價，賣方授予Kingbox權利 (有關權利可由Kingbox之任何代名人行使)，倘於完成日期起計五年內任何時候賣方決定或擬出售其於Grand Rich及／或經營新加坡業務之任何公司之權益或股權，及／或Grand Rich決定或擬出售新加坡特許經營權及／或上述任何公司決定或擬出售新加坡業務或其中部份，Kingbox擁有購買有關項目之優先購買權，而該權益或股權應先按協定之條款向Kingbox要約。Kingbox有權但並無責任接受該要約。倘優先購買權獲行使，本公司將於適當時根據上市規則之規定另行作出公佈。

完成

收購事項將於完成日期或本公司與賣方可能書面同意之其他時間或日子完成。

完成後，目標集團將成為本公司全資附屬公司，而賣方將獲委任為執行董事。本公司將於適當時間就委任執行董事根據上市規則另行作出公佈。目標集團之財務業績將與本集團賬目綜合處理。

賣方可換股票據之主要條款

本金總額： 130,000,000港元

兌換價： 每股新股份0.1375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下作出慣常之反攤薄調整。

初步兌換價0.1375港元較：

- (i) 理論價格每股新股份0.11港元(根據現有股份於二零零八年四月二十九日(即現有股份於該協議日期前之最後交易日)之收市價0.022港元及假設股份合併經已生效計算)溢價25%；
- (ii) 理論平均價每股新股份0.11港元(根據現有股份於截至及包括二零零八年四月二十九日前五個交易日之平均收市價0.022港元及假設股份合併經已生效計算)溢價25%；及
- (iii) 理論平均價每股新股份0.1135港元(根據現有股份於截至及包括二零零八年四月二十九日前十個交易日之平均收市價0.0227港元及假設股份合併經已生效計算)溢價約21.15%。

利率： 按不時尚未償還之賣方可換股票據本金額以年利率2厘計息，並可於賣方可換股票據發行日期之週年日及賣方可換股票據之到期日支付。

到期日： 賣方可換股票據發行日期起計滿三週年之日，或倘該日並非營業日，則為其後第一個營業日。

贖回： 除非早前經已兌換，否則本公司可於到期日按尚未償還之本金額贖回賣方可換股票據。

- 可轉換性： 賣方可換股票據或其任何部份(金額為1,000,000港元或其完整倍數)可出讓或轉讓予任何第三方，但在取得本公司書面同意前不得出讓或轉讓予屬於本公司關連人士之任何公司或其他人士。倘賣方可換股票據將出讓或轉讓予本公司之關連人士，則須(i)(如需要)遵守聯交所或上市規則及所有適用法例及規例之批准、規定及任何其他條文；及(ii)(倘上市規則規定)於本公司股東大會上取得獨立股東之批准，方可出讓及轉讓賣方可換股票據。
- 換股權及兌換期： 賣方可換股票據持有人有權於賣方可換股票據發行日期起計第15日起直至及包括賣方可換股票據到期日前15日止任何時間，按初步換股價每股新股份0.1375港元(可予調整)隨時將全部或任何部份尚未償還本金額之賣方可換股票據兌換為新股份。
- 換股股份及兌換限制： 於賣方可換股票據按初步換股價每股新股份0.1375港元(可予調整)獲悉數兌換後，將發行合共945,454,545股新股份，約佔(i)本公司現有已發行股本之75.54%(假設股份合併經已生效)；(ii)本公司經發行賣方可換股票據換股股份擴大後之已發行股本之43.03%；及(iii)本公司經發行賣方可換股票據換股股份、配售可換股票據換股股份及配售股份擴大後之已發行股本之28.44%(假設本金總額100,000,000港元之配售可換股票據及400,000,000股配售股份經已發行)。
- 倘行使賣方可換股票據附帶之換股權致使或將致使(i)賣方可換股票據持有人及其一致行動人士(具有收購守則所賦予之涵義)實益擁有本公司於相關賣方可換股票據兌換日期當時之經擴大已發行股本超過29%(或收購守則不時規定將觸發強制性全面收購建議之有關百分比)以上權益；或(ii)本公司違反上市規則任何條文，包括維持公眾人士(定義見上市規則)持有本公司已發行股本之指定最低百分比(現時為25%)規定，除非取得聯交所事先批准或豁免，否則賣方可換股票據持有人不得行使有關權利。
- 投票權： 賣方可換股票據持有人將無權僅基於其身為賣方可換股票據持有人的身份而收取本公司任何大會之通告、出席該等大會或於會上投票。

上市： 本公司將不會申請賣方可換股票據於聯交所或任何其他證券交易所上市。本公司將會申請因行使賣方可換股票據附帶之換股權而將予發行之賣方可換股票據換股股份上市及買賣。

地位： 賣方可換股票據換股股份將於各方面與賣方可換股票據附帶之換股權獲行使當日之所有已發行新股份享有同等地位。

禁售

賣方將於完成時向本公司承諾，其(或其代理人)將不會於完成起計一年內在未得本公司事先同意下轉讓、出售、出讓、抵押、質押或以其他方式設置產權負擔或處置或以其他方式買賣賣方可換股票據或賣方可換股票據換股股份(倘賣方可換股票據獲兌換)、其中任何部分或任何權益，或訂立任何協議進行任何上述行為。

承兌票據之主要條款

Kingbox須於完成時向賣方或其代名人發行承兌票據，作為代價之一部份，而本公司須作為Kingbox之擔保人參與簽立承兌票據。承兌票據之主要條款如下：

本金額： 100,000,000港元

償還： 本金額須於緊隨承兌票據發行日期後第十八(18)個月之最後一日全數償還

利息： 年利率3厘計息，由承兌票據發行日期起，每年及於到期日支付

預付： 本公司可於還款到期日或之前預付本金額之全部或部份(預先償還部份之金額不得低於500,000港元及承兌票據當時到期應付之所有其他金額(如有))作為還款，惟須提前不少於7日以書面通知本公司，並註明預付金額及日期

上市： 本公司概不會就承兌票據向聯交所或任何其他證券交易所作出上市申請

轉讓： 承兌票據之持有人可隨時向第三方(不論其是否本公司之關連人士(定義見上市規則))出讓或轉讓其於承兌票據項下之全部或任何部份(須為500,000港元之完整倍數或，倘承兌票據之未償還金額低於500,000港元，則為全部金額)權利、所有權、利益及權益。出讓或轉讓任何承兌票據須(如需要)遵守聯交所或上市規則及所有適用法例及規例之批准、規定及任何其他條文。

倘承兌票據轉讓予本公司之關連人士，本公司須遵守上市規則第14A章之適用規定。

承兌票據之條款為本公司與賣方經公平原則磋商後釐定。董事認為承兌票據之條款(包括利率)乃屬公平合理。

有關目標集團之資料

目標集團於一九九三年由賣方創辦。根據分特許經營協議，世紀21香港獲授永久獨家權可轉授特許若干Century 21商標，並可授出Century 21特許經營權予持牌房地產經紀，及使用由Century 21 US開發之Century 21系統以在香港及澳門成立、發展及經營房地產代理公司。Century 21 US為全球最大之住宅房地產銷售集團之原有特許經營權擁有人，於全球58個國家及地區擁有超過8,400個獨立擁有及特許經營代理公司。Century 21 US設計及開發出標準化之標誌、代表性佩章、名片、文具、業務表格、辦公程序手冊、中央推廣計劃、銷售培訓計劃及人事管理及監控系統。世紀21香港根據分特許經營協議已獲授於香港及澳門使用上述系統之權利。Century 21 AP(即於本公佈日期分特許經營協議項下特許經營商權利之最終承讓人)可選擇／有權於分特許經營協議第十五最後十二個月期間根據分特許經營協議購買世紀21香港之權利。完成之先決條件為上述選擇權／權利獲Century 21 AP以書面無條件撤銷、豁免或註銷。請參閱上文「該協議之條件」及「代價之調整」兩段。

Consecutive Profits、Pacific Pointer、Real Clever及Century Profit為投資控股公司，除於目標集團之主要三家經營附屬公司世紀21香港、世紀21物業代理及世紀21測量行擁有股份外，並無從事任何業務或持有任何資產。世紀21澳門現時暫無營業，且尚未開展任何業務。

世紀21香港主要從事提供特許經營、顧問及物業代理服務；世紀21物業代理主要從事提供物業代理服務；而世紀21測量行主要從事提供測量、物業項目顧問服務、物業估值、物業代理服務、拍賣及招標服務。目標集團現時在香港及澳門經營超過120間(包括4間由目標集團擁有)持牌房地產代理公司。下表載列世紀21香港、世紀21物業代理及世紀21測量行、Consecutive Profits、Century Profit、Real Clever、Pacific Pointer及世紀21澳門之財務資料：

	世紀21 世紀21香港 (千港元) (經審核)	世紀21 物業代理 (千港元) (經審核)	世紀21 測量行 (千港元) (經審核)	Consecutive Profits (港元) (未經審核)	Century Profit (港元) (未經審核)	Real Clever (港元) (未經審核)	Pacific Pointer (港元) (未經審核)	世紀21 澳門 (澳門元) (未經審核)
除稅前溢利								
— 截至二零零六年								
三月三十一日止年度	369.6	1,508.1	2,096.9	—	—	—	800,000	—
— 截至二零零七年								
三月三十一日止年度	378.0	963.5	839.0	—	—	—	—	—
除稅後溢利								
— 截至二零零六年								
三月三十一日止年度	305.0	1,245.2	1,973.3	—	—	—	800,000	—
— 截至二零零七年								
三月三十一日止年度	311.0	805.8	190.5	—	—	—	—	—
資產(負債)淨額								
— 於二零零七年三月三十一日	3,816.4	2,161.9	(2,211.4)	78	7.8	7.8	800,008	30,000

配售事項

於二零零八年四月三十日，本公司與配售代理訂立配售協議，據此，配售代理按竭盡所能基準促使認購人認購(i)本金總額最高為100,000,000港元之配售可換股票據；及(ii)最多400,000,000股配售股份。

配售協議之日期

二零零八年四月三十日(於二零零八年五月六日作出補充)

訂約各方

- (i) 本公司，作為發行人；及
- (ii) 配售代理。

配售代理被視為可從事證券及期貨條例第1、4、6及9類受規管活動之持牌法團。就董事所知、所悉及所信，配售代理及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

將予配售之證券

待配售協議之先決條件獲達成後，配售代理同意按竭盡所能基準促致認購人按每股配售股份0.125港元之價格認購(i)本金額最多100,000,000港元之配售可換股票據；及(ii)最多400,000,000股配售股份。

承配人

配售代理承諾盡力分別為配售股份及配售可換股票據促成不少於六名個人、機構及／或其他專業投資者。配售代理將盡其合理努力確保配售股份及配售可換股票據之承配人及彼等各自之最終實益擁有人為獨立於本公司或其關連人士之第三方，且與其概無關連或一致行動。配售股份及配售可換股票據之承配人及彼等各自之一致行動人士一概不會因認購配售股份及／或行使配售可換股票據所附之換股權而成為本公司之主要股東。

配售佣金

配售代理已促致認購人認購之配售可換股票據本金總額及配售股份認購價之2.5%。

配售協議之條件

訂約方根據配售協議須履行有關配售可換股票據及配售股份之配售事項之責任須待下列條件獲達成後，方可作實：

- (i) 股東於股東特別大會上通過普通決議案批准(a)股份合併；及(b)配售事項、發行及配發配售股份以及根據配售事項增設及發行配售可換股票據及根據配售協議之條款發行及配發配售可換股票據換股股份；
- (ii) 聯交所上市委員會同意批准新股份、配售可換股票據換股股份及配售股份上市及買賣；
- (iii) 符合上市規則及收購守則項下任何其他規定或聯交所及香港證券及期貨事務監察委員會規定配售事項、發行配售股份、發行配售可換股票據及配售可換股票據換股股份須予符合之任何其他規定；
- (iv) 股份合併於所有方面根據百慕達公司法生效；
- (v) 該協議成為無條件(有關配售協議須成為無條件之規定除外)且並無終止；
- (vi) (如需要)百慕達金融管理局批准發行配售股份及配售可換股票據以及發行及配發配售可換股票據換股股份；及

(vii) 向任何相關人士取得一切就配售事項以及發行配售股份及配售可換股票據而言屬必需或適宜之同意(而倘該等同意須待條件達成後方可給予,則該等條件須符合配售代理及本公司合理接納之條款)。

倘上述先決條件未能於股東特別大會日期起計90日或配售協議日期起計180日(以較早者為準)內獲達成,配售協議將予失效及終止,而配售協議之所有訂約方就配售事項之一切權利、責任及負債將告終止,且除先前違反外,配售協議之任何一方均不得向另一方提出索償。

配售事項將於配售協議之條件獲達成日期起計五個營業日完成。

配售可換股票據之主要條款

除將予發行之本金總額外,配售可換股票據及賣方可換股票據擁有相同條款及構成同類別證券。

假設本金總額100,000,000港元之配售可換股票據已獲發行及配售可換股票據附帶之換股權按每股新股份之初步兌換價0.1375港元獲悉數行使,將予發行合共727,272,727股新股份。假設股份合併已生效,配售可換股票據換股股份佔本公司現有已發行股本之58.11%、本公司經發行配售可換股票據換股股份擴大後之已發行股本之36.75%及本公司經發行賣方可換股票據換股股份、配售可換股票據換股股份及配售股份擴大後之已發行股本之21.88%。

配售股份認購價之比較

認購價每股配售股份0.125港元較:

- (i) 理論價格每股新股份0.11港元(根據現有股份於二零零八年四月二十九日(即現有股份於該協議日期前之最後交易日)之收市價0.022港元及假設股份合併已生效計算)溢價約13.64%;
- (ii) 理論平均價每股新股份0.11港元(根據現有股份於截至及包括二零零八年四月二十九日前五個交易日之平均收市價0.022港元及假設股份合併已生效計算)溢價約13.64%;及
- (iii) 理論平均價每股新股份0.1135港元(根據現有股份於截至及包括二零零八年四月二十九日前十個交易日之平均收市價0.0227港元及假設股份合併已生效計算)溢價約10.13%。

申請上市

本公司將向聯交所申請批准賣方可換股票據換股股份、配售可換股票據換股股份及配售股份上市及買賣。

股權架構

下圖描述根據本公司於本公佈日期之已發行股本及股權架構，於(i)股份合併；(ii)完成400,000,000股配售股份之配售事項；(iii)悉數行使賣方可換股票據附帶之換股權及完成400,000,000股配售股份之配售事項；(iv)部份行使賣方可換股票據所附之換股權及完成400,000,000股配售股份之配售事項；及(v)悉數行使賣方可換股票據及配售可換股票據附帶之換股權及假設成功配售本金總額100,000,000港元之配售可換股票據及成功配售400,000,000股配售股份之影響：

	於本公佈日期		於股份合併生效後		於成功完成配售 400,000,000股 配售股份後		於成功完成配售 400,000,000股配售股份 及悉數兌換賣方 可換股票據後 (附註1)		於成功完成配售 400,000,000股配售股份 及部份兌換賣方 可換股票據後 (附註2)		於成功完成配售 400,000,000股配售 股份，以及悉數兌換 賣方可換股票據及 配售可換股票據後	
	現有股份	%	新股份	%	新股份	%	新股份	%	新股份	%	新股份	%
吳先生	6,616,992	0.11	1,323,398	0.11	1,323,398	0.08	1,323,398	0.05	1,323,398	0.06	1,323,398	0.04
賣方	—	—	—	—	—	—	945,454,545	36.41	672,752,063	28.94	945,454,545	28.44
小計	6,616,992	0.11	1,323,398	0.11	1,323,398	0.08	946,777,943	36.46	674,075,461	29.00	946,777,943	28.48
配售股份之持有人	—	—	—	—	400,000,000	24.22	400,000,000	15.40	400,000,000	17.21	400,000,000	12.03
配售可換股票據換股 股份之持有人	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	727,272,727	21.88
其他公眾股東	6,251,613,408	99.89	1,250,322,682	99.89	1,250,322,682	75.70	1,250,322,682	48.14	1,250,322,682	53.79	1,250,322,682	37.61
	<u>6,258,230,400</u>	<u>100.00</u>	<u>1,251,646,080</u>	<u>100.00</u>	<u>1,651,646,080</u>	<u>100.00</u>	<u>2,597,100,625</u>	<u>100.00</u>	<u>2,324,398,143</u>	<u>100.00</u>	<u>3,324,373,352</u>	<u>100.00</u>

附註：

- 賣方可換股票據之條款規定，賣方可換股票據持有人不得行使賣方可換股票據所附之任何換股權，導致或將導致賣方可換股票據持有人及其一致行動人士(定義見收購守則)實益持有本公司於相關賣方可換股票據獲兌換之相關日期當時經擴大已發行股本超過29%(或收購守則不時訂明將觸發強制性全面收購建議之水平之百分比)。因此，此欄僅供參考。
- 此欄顯示，倘賣方根據於上文附註1所載之賣方可換股票據之條款行使附於賣方可換股票據之換股權，賣方及其一致行動人士(具有收購守則所賦予之涵義)則因此實益持有當時本公司已發行股本最高29%後之股權架構。

於本公佈日期，本公司並無尚未行使之購股權、認股權證或附帶權利可認購或轉換為股份之其他證券。

對股權之攤薄影響

鑒於行使賣方可換股票據及配售可換股票據所附之換股權將對現有股東產生未來攤薄影響，本公司將透過以下方式令股東持續得知攤薄水平及兌換情況：

- (i) 本公司將於發行賣方可換股票據及配售可換股票據後在聯交所及本公司網站刊登每月公佈（「每月公佈」）。有關公佈將於各曆月結束後第五個營業日或之前刊登，並將以表格形式載列下列詳情：
 - (a) 相關月份是否有任何賣方可換股票據或配售可換股票據獲兌換。倘有兌換，兌換詳情應包括兌換日期、已發行賣方可換股票據換股股份及配售可換股票據換股股份數目以及每次兌換之兌換價。倘相關月份並無兌換，應載列否定陳述；
 - (b) 兌換（如有）後之未行使賣方可換股票據及配售可換股票據金額；
 - (c) 於相關月份根據其他交易已發行新股份總數，包括根據本公司任何購股權計劃項下任何購股權獲行使而發行之新股份；及
 - (d) 本公司於相關月份月初及最後一日之已發行股本總額。
- (ii) 除每月公佈外，倘分別因賣方可換股票據及配售可換股票據獲兌換而發行之賣方可換股票據換股股份及配售可換股票據換股股份累計數目達本公司於上一份每月公佈或本公司其後就賣方可換股票據及配售可換股票據刊發之任何公佈所披露之已發行股本之5%（及其後此5%上限之倍數），本公司將於聯交所及本公司網站刊發公佈，其中載列由上一份每月公佈日期或本公司其後就賣方可換股票據及配售可換股票據刊登任何公佈日期起至根據兌換發行之賣方可換股票據換股股份及配售可換股票據換股股份數目達本公司於上一份每月公佈或本公司就賣方可換股票據及配售可換股票據刊發之任何公佈所披露之已發行股本之5%止期間，上文(i)所述詳情；及
- (iii) 倘本公司認為發行任何賣方可換股票據換股股份及配售可換股票據換股股份將觸發上市規則第13.09條所載披露規定，則本公司須作出有關披露，不論是否已如上文(i)及(ii)所述就賣方可換股票據及配售可換股票據刊登任何公佈。

進行股份合併、收購事項及配售事項之原因

本公司為投資控股公司，其附屬公司主要從事玩具、禮品及精品產品之貿易，以及證券買賣及投資。

股份合併將削減市場上每手買賣單位數目，並將減少買賣本公司股份之交易費用。根據於二零零八年四月二十九日(即股份於該協議日期前之最後交易日)之收市價0.022港元計算，每手買賣單位20,000股現有股份之價值為440港元。於股份合併生效後，本公司股份之市價理論上將增加5倍，因此每手買賣單位20,000股新股份之價值將為2,200港元。根據每手買賣單位計算之交易費用或手續費因此將會減少。

香港物業市場整體上已自二零零三年之谷底反彈。儘管於二零零五年至二零零六年期間之市場成交較為淡靜，自二零零七年起市場氣氛漸趨正面，物業成交總數及價值均較二零零六年錄得強勁增長。根據香港土地註冊處所刊發之數據，於二零零七年之住宅物業成交數目為123,575宗，較二零零六年增加接近50%，而二零零七年非住宅物業之交易總額約為4,340億港元，較二零零六年增加超過80%。非住宅物業市場亦錄得增長。於二零零七年之非住宅物業成交總數為22,116宗，成交總額約為920億港元，而二零零六年為16,615宗及約830億港元。董事對香港物業市場感到樂觀，並相信低利率環境、物業供應減少及市場對住宅物業之強勁需求將繼續推動物業市場發展，從而對目標集團之業務帶來裨益。

誠如本公司於二零零八年四月二十一日所刊發截至二零零七年十二月三十一日止年度之末期業績公佈所述，本公司主要願景，是覓得使本集團受惠之理想及有利可圖之投資項目。目標集團自一九九三年於香港營運，已於香港房地產市場建立品牌知名度及地方網絡，根據盈利能力及完成交易數目計算，其往績記錄令人滿意。董事認為目標集團已準備就緒捕捉市場增長，並透過本身發展及收購在目標集團現時尚未建立知名度之地區經營之獨立房地產代理以擴大其於香港之網絡，從而增加市場份額。澳門之物業市場亦為目標集團帶來龐大發展潛力。現時，世紀21澳門已成立，以於澳門從事物業代理相關業務。董事擬於完成後在澳門致力建立市場推廣及銷售隊伍，務求為目標集團增加收益。董事相信，收購事項為本集團提供良機壯大其現有業務，並透過香港及澳門房地產市場產生可觀收益。董事亦預期，憑藉Century 21品牌於國際物業市場之知名度，本集團收購目標集團將可加強國際投資者對本公司之認識。

為方便管理收購所得業務，除依賴目標集團現有團隊外，於房地產業界擁有廣泛經驗之賣方將於完成時獲委任為執行董事。本公司將於適當時間就委任執行董事根據上市規則另行作出公佈。

假設已發行本金額最高100,000,000港元之配售可換股票據及400,000,000股配售股份，配售事項之所得款項將約為150,000,000港元。根據配售事項之相關估計開支約6,000,000港元計算，配售事項所得款項淨額約為144,000,000港元，而每股新股份(包括配售可換股票據換股股份及配售股份)之淨配售價將約為0.128港元。配售事項之所得款項將部份用作支付代價之現金部份。代價現金部份之餘額將以本集團之內部資源(包括本公司來自於二零零七年十二月完成之供股之所得款項)撥付。

鑑於上述因素，董事(不包括獨立非執行董事，彼等將於考慮獨立財務顧問之意見後發表意見)認為，該協議之條款屬公平合理，而收購事項符合本公司及股東之整體利益。董事亦認為股份合併及配售事項符合本公司及股東之整體利益。

本公司於過去十二個月之集資活動

以下為本公司於過去十二個月所進行集資活動之資料。

公佈日期	交易	完成交易日期	所得款項淨額 (概約)	所得款項 擬定用途	所得款項實際用途
二零零七年 一月二十六日	配售本金總額 34,000,000港元 之可換股票據	二零零七年 七月二十三日	33,600,000港元	(i) 10,000,000港元 撥作本集團一般營運 資金；及 (ii) 23,600,000港元 撥作未來投資機會	約10,000,000港元用作一般 營運資金。約17,900,000港元 用作收購物業。餘額約 5,700,000港元尚未動用， 並存放於銀行作短期存款， 以待未來投資用途
二零零七年 八月十四日	配售70,000,000 股新現有股份	二零零七年 八月二十日	8,600,000港元	撥作本集團一般 營運資金	撥作本集團一般營運資金
二零零七年 十月十日	4,693,672,800股 新現有股份進行供股	二零零七年 十二月十三日	172,650,000港元	(i) 20,000,000港元 撥作本集團一般營運 資金；及 (ii) 152,650,000港元 作未來投資機會	20,000,000港元用作一般營運 資金。餘額約152,650,000 港元尚未動用，並計劃 將用於為收購事項 提供資金。

上市規則之含意

根據上市規則第14.06(5)條，收購事項構成本公司之非常重大收購事項。賣方為吳先生之兄弟，根據上市規則第14A章屬於本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，收購事項亦構成本公司之關連交易，並須於股東特別大會上以投票表決方式取得獨立股東批准。於該協議日期，吳先生及其聯繫人士持有6,616,992股現有股份，根據上市規則，彼等須於股東特別大會上就提呈有關批准該協議及據此擬進行之交易之普通決議案放棄投票。

股份合併及配售事項亦須取得股東之批准。

本公司將成立獨立董事委員會，以就該協議向獨立股東提供意見及推薦建議，並將會委任獨立財務顧問，以就該協議向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。本公司將於實際可行情況下儘快向股東寄發一份通函，當中載列(其中包括)(i)股份合併、收購事項及配售事項之進一步詳情；(ii)有關本集團之財務及其他資料；(iii)有關目標集團之財務資料；(iv)獨立董事委員會函件，當中載列其關於該協議之意見及其致獨立股東之推薦建議；(v)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東函件，當中載列其關於該協議之意見；及(vi)召開股東特別大會之通告。

澄清報章報導

董事會謹提述於二零零八年五月五日在明報刊登之報導(「該報導」)，內容包括(其中包括)賣方目前於本公司已發行股本中擁有約10%權益，並於完成後，賣方將於本公司已發行股本中擁有30%權益；及本公司名稱將更改(「該內容」)。董事會謹此表明並不知悉該內容之來源，並認為該內容並不正確。董事會確認經作出一切合理查詢後就其深知、所悉及相信，除由吳先生所持有之6,616,992股現有股份外，賣方及其聯繫人士概無持有任何現有股份。董事會亦謹此確認本公司目前並無任何打算更改本公司名稱。除於上文及本公佈所披露之資料外，概無有關收購事項之其他資料須敦請股東垂注。

恢復買賣

應本公司之要求，股份已自二零零八年四月三十日上午九時三十五分起在聯交所暫停買賣，以待發表本公佈。本公司已向聯交所申請批准股份自二零零八年五月七日上午九時三十分起在聯交所恢復買賣。

本公佈所採用之詞彙

於本公佈內，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	Kingbox根據該協議建議收購該等目標公司之股權
「該協議」	指	Kingbox、本公司與賣方於二零零八年四月三十日(於二零零八年五月六日作出補充)就收購事項訂立之有條件買賣協議
「聯繫人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「Century 21 AP」	指	Overseas Venture Management Ltd.，根據英屬處女群島法例成立並以「Century 21 Asia Pacific」之名義進行買賣之國際業務公司，於本公佈日期為分特許經營協議項下特許經營商權利之最終承讓人
「世紀21香港」	指	世紀21香港有限公司(前稱「Century 21 Holdings Limited」)，一家於香港註冊成立之公司，其已發行股本由賣方擁有5%及由Consecutive Profits直接及間接擁有95%
「世紀21澳門」	指	世紀21有限公司，一家於澳門註冊成立之公司，其已發行股本由賣方持有33.3%及由世紀21香港直接及間接持有66.7%
「世紀21物業代理」	指	世紀21物業代理有限公司，一家於香港註冊成立之公司，其已發行股本由Pacific Pointer及Real Clever分別持有50%
「世紀21測量行」	指	世紀21測量行有限公司，一家於香港註冊成立之公司，其已發行股本由Pacific Pointer持有20%及由Real Clever持有80%
「Century 21 US」	指	Century 21 Real Estate Corporation，一家特拉華州公司及根據分特許經營協議之原有特許經營商
「Century Profit」	指	Century Profit Investments Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之公司，為Consecutive Profits之全資附屬公司
「本公司」	指	真樂發控股有限公司*，於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市

「完成」	指	完成該協議
「完成日期」	指	緊隨該協議所有條件獲正式達成(或豁免，視情況而定)後第七個營業日，或賣方與Kingbox可能相互書面協定之其他日子
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「Consecutive Profits」	指	Consecutive Profits Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之公司，由賣方全資擁有
「代價」	指	本公司根據該協議就該等目標公司之股權應付之代價430,000,000港元
「董事」	指	本公司董事
「現有股份」	指	本公司現有股本中每股面值0.025港元之普通股份
「Grand Rich」	指	Grand Rich Resource Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之公司，由賣方全資擁有，持有分特許經營協議相似之特許經營權可於新加坡使用「Century 21」品牌
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「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	將由獨立非執行董事組成之董事委員會，以就該協議向獨立股東提供意見及推薦建議
「獨立股東」	指	賣方及其聯繫人士以外之股東
「Kingbox」	指	Kingbox Investments Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之公司，為本公司之全資附屬公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「澳門」	指	中華人民共和國澳門特別行政區
「吳先生」	指	吳啟樂先生，欣科有限公司之董事兼主要股東，該公司為本公司之非全資附屬公司
「新股份」	指	股份合併生效後本公司股本中每股面值0.125港元之普通股份

「Pacific Pointer」	指	Pacific Pointer Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之公司，由賣方全資擁有
「配售事項」	指	配售代理按竭盡所能基準建議配售本金總額最高100,000,000港元之配售可換股票據及最多400,000,000股配售股份
「配售代理」	指	結好證券有限公司，配售事項之配售代理
「配售協議」	指	本公司與配售代理於二零零八年四月三十日(已於二零零八年五月六日作出補充)就配售事項訂立之有條件配售協議
「配售可換股票據」	指	配售代理按竭盡所能基準將予配售本金總額最高100,000,000港元之可換股票據
「配售可換股票據換股股份」	指	本公司因配售可換股票據附帶之換股權按初步兌換價每股新股份0.1375港元(可予調整)獲悉數行使而將予發行最高為727,272,727股之新股份
「配售股份」	指	本公司根據配售事項將予發行最高400,000,000股之新股份
「承兌票據」	指	Kingbox(及本公司作為擔保人)於完成時將發行予賣方本金額為100,000,000港元之承兌票據
「Real Clever」	指	Real Clever Profits Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之公司，由賣方全資擁有
「股東特別大會」	指	本公司就批准股份合併、該協議、配售協議及據此擬進行之交易而將予召開之股東特別大會
「股東特別大會通函」	指	將寄發予各股東有關股份合併、收購事項及配售事項之通函連同股東特別大會通告
「股份合併」	指	建議將每五股現有股份合併為一股新股份
「股東」	指	現有股份或新股份(視情況而定)之持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「分特許經營協議」	指	世紀21香港(作為分特許經營商)與Century 21 US(作為特許經營商)於一九九三年八月十二日訂立之分特許經營協議及特許經營商權利之出讓，並據此於同日導致相同歸屬予Century 21 AP

「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「該等目標公司」	指	Consecutive Profits、Pacific Pointer、Real Clever、世紀21香港及世紀21澳門之統稱
「目標集團」	指	該等目標公司、彼等之附屬公司(如有)、Century Profit、世紀21物業代理及世紀21測量行
「賣方」	指	吳啟民先生
「賣方可換股票據」	指	本公司將發行予賣方本金總額130,000,000港元之可換股票據，作為部份代價
「賣方可換股票據換股股份」	指	本公司因賣方可換股票據持有人按初步兌換價每股新股份0.1375港元(可予調整)悉數行使賣方可換股票據附帶之換股權而須予發行之945,454,545股新股份
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「澳門元」	指	澳門元，澳門法定貨幣
「美元」	指	美元，美國法定貨幣
「%」	指	百分比

承董事會命
GFT Holdings Limited
真樂發控股有限公司*
 執行董事
馬慧敏

香港，二零零八年五月六日

於本公佈日期，董事會包括執行董事夏其才先生及馬慧敏女士以及獨立非執行董事鄭毓和先生、崔志仁先生及梁秀芬女士。

* 僅供識別