

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。



FORTUNA INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

廣益國際集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：530)

**須予披露交易
收購鉅好集團有限公司**

於二零零八年八月十三日，買方與賣方訂立一份有條件買賣協議，以收購銷售股份及銷售貸款，就此所涉及之代價相等於在完成時銷售貸款之面值加上在完成時之目標公司綜合資產淨值。參考於二零零八年七月三十一日目標公司之綜合資產淨值及目標公司於當日結欠賣方之貸款之面值，以及經訂約各方協定之該物業價值11,000,000港元，代價將約為9,800,000港元。訂約各方已協定代價不會高出11,000,000港元。

基於收購事項適用之百分比率（定義見上市規則第14.04(9)條）超逾5%但少於25%，根據上市規則第14.06(2)條，收購事項構成本公司之一項須予披露交易。

本公司將會在可行情況下盡快向股東寄發載有（其中包括）有關收購事項進一步資料的通函。

* 僅供識別

日期為二零零八年八月十三日之該協議

訂約各方

買方： Lion Castle Limited，本公司之間接全資附屬公司

賣方： New Global Developments Limited

賣方乃一間在英屬處女群島註冊成立之投資控股公司。賣方一直持有該物業作投資用途。

交易： 收購銷售股份及銷售貸款

董事確認，就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方及其最終實益擁有人均為獨立第三方，而並非本公司之關連人士。

目標公司之資料

目標公司為一間投資控股公司，擁有該附屬公司之全部權益。該附屬公司為一間投資控股公司，持有該物業之全部權益，該物業包括兩個住宅單位(分別稱為A單位及B單位)，其總實用面積約為1,415平方尺，連用地庫樓層的一個泊車位。A單位現時由一名獨立第三方租用，租期已於最近屆滿。賣方現時正與有關租戶磋商有關續租事宜。收購事項將會附帶該租約。

目標公司除持有該附屬公司之外，一直並無經營任何業務。下文乃該附屬公司截至二零零六年十二月三十一日止年度之經審核財務業績及截至二零零七年十二月三十一日止年度及由二零零八年一月一日起至二零零八年七月三十一日止期間之未經審核財務業績。

	由二零零八年 一月一日起至 二零零八年 七月三十一日 止期間 (未經審核) 港元	截至 二零零七年 十二月 三十一日 止年度 (未經審核) 港元	截至 二零零六年 十二月 三十一日 止年度 (經審核) 港元
營業額	220,775	374,619	266,000
除稅前溢利／(虧損)	36,169	76,594	(23,461)
除稅後溢利／(虧損)	36,169	76,594	(23,461)
	於二零零八年 七月三十一日 (未經審核) 港元	於二零零七年 十二月三十一日 (未經審核) 港元	於二零零六年 十二月三十一日 (經審核) 港元
資產淨值	151,121	114,854	38,260

代價及付款條款

買方應付之代價將相等於在完成時之銷售貸款之面值加上在完成時之目標公司之綜合資產淨值。目標公司在完成時之資產淨值將會根據以下兩項作出調整：(i)經訂約各方協定之該物業價值11,000,000港元；及(ii)根據香港會計師公會頒佈之香港詮釋常務委員會詮釋第21號計算之遞延稅項撥備(如有)之撥回。

經參考(i)目標公司於二零零八年七月三十一日之綜合資產淨值約150,000港元；(ii)目標公司於二零零八年七月三十一日結欠賣方之貸款面值約3,210,000港元；及(iii)經訂約各方協定之該物業價值11,000,000港元後，代價將約為9,800,000港元。經訂約各方協定，代價不會高出11,000,000港元，且毋須支付任何按金。買方在完成時須以現金悉數支付代價予賣方。該物業之價值乃經由訂約各方參考香港的同一住宅地區內可資比較的物業之市場價值後而協定。本公司亦會委聘獨立專業估值師就該物業進行估值，以符合下文「該協議之條件」一節所載之第(iv)項條件。代價將由本公司以內部資源及／或以公開招股所得之款項支付。董事認為代價乃公平合理，而收購事項亦符合股東及本公司之整體利益。

該協議之條件

該協議須待下列各項條件達成後，方告完成：

- (i) 買方對目標公司之業務及財務狀況之盡職審查結果及對該物業之資產業權報告結果滿意；
- (ii) 該協議之訂約各方及目標公司簽訂或履行該協議及／或有關該物業獲得所需之一切同意、授權或其他批准；
- (iii) 賣方根據該協議所作出之保證於完成時在各重大方面均仍屬真實及準確；及
- (iv) 該物業於該協議訂立日期之價值（將由獨立專業估值師進行估值）不少於11,000,000港元。

倘若上述條件於該協議訂立日期起計滿六個月之日或之前或於訂約各方同意之其他日期不獲達成或不獲買方豁免（視情況而定），則該協議將會作廢及不再有任何效力，而該協議之訂約各方亦不可就此向另外一方索償。在完成後，倘有任何有關該協議項下的保證被違反，則買方有權向賣方索償，惟以不超逾代價的金額為上限。

進行收購事項之理由及利益

本公司為投資控股公司，其附屬公司主要從事物業投資、日本餐廳業務及該郵輪之營運。

於二零零八年七月十四日，本公司宣佈可能出售Quick Treasure（其為該郵輪之控股公司）。於二零零八年八月七日，本公司宣佈公開招股。待股東批准後，出售Quick Treasure一事與及公開招股將會分別在二零零九年一月底及二零零八年十月初完成。在出售Quick Treasure一事與及公開招股分別完成後，就此產生並可供本集團運用之資金將會增加約123,900,000港元。藉着手上的現金增加，本集團可改善或擴充現時之業務、投資於新業務及擴大本身的資產基礎。鑑於該郵輪即將售出，本集團近期積極物色業務機會及優質物業作投資用途，以擴闊本集團之收入基礎。

經考慮香港現時之物業市場狀況及近日可資比較之物業交易，董事相信，由於優質物業的價格及租金均處於上升趨勢，在二零零八年作房地產投資是合適的。

藉着收購事項，本公司將能夠擴大本身的物業投資組合及增加所持之資產。該物業亦將能提供穩定的每月收入。本公司相信本集團之物業投資將會為本集團帶來長遠利益，董事因此認為收購事項之條款乃公平合理，亦符合本公司及股東之整體利益。

一般事項

基於收購事項適用之百分比率（定義見上市規則第14.04(9)條）超逾5%但少於25%，根據上市規則第14.06(2)條，收購事項構成本公司之一項須予披露交易。本公司將會在可行情況下盡快向股東寄發載有（其中包括）有關收購事項進一步資料的通函。

本公佈所使用之詞彙

「收購事項」	指	買方收購銷售股份及銷售貸款
「該協議」	指	買方與賣方於二零零八年八月十三日就收購事項而訂立之協議
「本公司」	指	廣益國際集團有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市
「完成」	指	完成該協議
「代價」	指	買方根據該協議就收購事項須向賣方支付之代價
「該郵輪」	指	金公主，一艘郵輪，現由本集團全資擁有
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

「獨立第三方」	指	與本公司或其任何附屬公司之任何董事、行政總裁或主要股東或彼等各自之聯繫人士(定義見上市規則)概無關連之獨立第三方
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「公開招股」	指	建議由本公司發行3,060,409,095股招股股份，有關詳情已由本公司於二零零八年八月七日宣佈
「該物業」	指	香港跑馬地成和坊5號4樓及地庫樓層9號泊車位
「買方」	指	Lion Castle Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司
「Quick Treasure」	指	Quick Treasure Investments Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為本公司之全資附屬公司
「銷售貸款」	指	於完成日期時，目標公司結欠賣方之股東貸款，於該協議訂立日期，股東貸款合共約3,200,000港元
「銷售股份」	指	目標公司股本中1股面值1.00美元之股份，亦即其全部已發行股本之100%
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.02港元之已發行股份
「股東」	指	本公司之股東
「該附屬公司」	指	目標公司之附屬公司，並為該物業之業主
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「目標公司」 指 鉅好集團有限公司，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為賣方之全資附屬公司

「賣方」 指 New Global Developments Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，其為獨立第三方

於本公佈發表日期，王正平先生為本公司主席；黃德忠先生為執行董事；曹漢璽先生、鄧耀榮先生及許惠敏女士為獨立非執行董事。

承董事會命
廣益國際集團有限公司
董事
黃德忠

香港，二零零八年八月十五日