

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。



MACAU INVESTMENT HOLDINGS LIMITED

澳門投資控股有限公司*

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：2362)

(前稱 *Signal Media and Communications Holdings Limited*)

- (1) 贖回可換股債券，
須進行 **Sociedade de Investimento Imobiliário Pun Keng Van SA**
之 **81.31%** 權益之非常重大出售；
(2) 關連交易；
及
(3) 恢復買賣

澳門投資控股有限公司之財務顧問



創越融資有限公司

該交易

於二零零八年十月三十一日，本公司及其兩家全資附屬公司PIL及Pebble Rise與Suregold及Castle Rock訂立該協議，據此，本公司、PIL及Pebble Rise有條件同意按本金額1,463,580,000港元提早贖回可換股債券，並將以向Suregold及Castle Rock轉讓代價股份及轉授貸款方式繳清，而Suregold及Castle Rock則有條件同意於完成時向本公司轉讓可換股債券註銷，並以代價股份及該等貸款為代價。

代價股份包括PIL代價股份及Pebble Rise代價股份，合共佔PKV之81.31%股份權益。該等貸款包括PIL貸款、Pebble Rise貸款及MIH貸款，於該協議日期分別為61,562,401.42澳門元、110,275,527.16澳門元及50,352,122.25澳門元。

完成時，PKV將終止成為本公司之附屬公司，而本公司將通過PIL持有PKV之13.69%股份權益，以及PKV欠付本集團之未償還債項約37,409,688.80澳門元。誠如下文「完成後出售餘下PKV股份及餘下貸款」一段進一步詳述，根據該協議，若債券持有人（不論Suregold或Castle Rock）於完成日期後十二個月期間內任何時間，建議向一獨立第三方出售全部或部份代價股份（惟須以符合若干條件為條件），建議進行出售之債券持有人有義務要求PIL及本公司出售（而PIL及本公司則有義務向該獨立第三方出售）某部分之餘下PKV股份（該債券持有人擬出售之PKV股份不得低於代價股份所佔之比例）及餘下貸款，價格及條款須與向銷售債券持有人提呈者相同。

一般事項

可換股債券贖回乃根據可換股債券之條款及條件進行，並構成購回守則下本公司所進行之獲豁免股份購回。

該交易及餘下PKV之出售構成上市規則下本公司之非常重大出售。此外，由於Castle Rock由Sigma Gain實益擁有79.97%，而Sigma Gain則為本公司之主要股東，於本公佈日期持有65,037,280股股份（佔本公司已發行股本約13.39%），故Castle Rock為本公司之關連人士。因此，該交易及餘下PKV之出售亦構成上市規則下之關連交易。另外，由於本集團仍保留於PKV之13.69%權益，而PKV將於完成時終止為本集團之附屬公司，惟將成為Castle Rock之附屬公司，故PKV欠付本集團之未償還債項（約為37,409,688.80澳門元）根據上市規則第14A章構成本公司向PKV之資助及關連交易。

由於Sigma Gain擁有Castle Rock之權益，故其本身及其聯繫人士將放棄就於股東特別大會上建議以批准該協議及據此擬進行交易（包括該交易、餘下PKV之出售及MIH資助）之決議案投票。此外，鑒於黃先生為本公司、PKV、Suregold及Castle Rock之董事，亦為鄭皓明女士（Ambleside全部已發行股本之實益擁有人，

Ambleside為本公司之主要股東，於本公佈日期持有71,499,000股股份，佔本公司已發行股本約14.72%)之女婿，Ambleside及其聯繫人士將放棄就於股東特別大會上建議以批准該協議及據此擬進行交易之決議案投票。Orben為本公司另一名主要股東，實益擁有96,847,200股股份之權益，佔本公司已發行股本約19.93%，考慮到彼於Castle Rock約9.82%之權益，Orben及其聯繫人士將放棄就於股東特別大會上建議以批准該協議及據此擬進行交易之決議案投票。簡言之，Sigma Gain、Ambleside、Orben及其各自之聯繫人士持有合共233,383,480股股份，佔本公司已發行股本約48.04%，將放棄就於股東特別大會上建議以批准該協議及據此擬進行交易之決議案投票。倘黃先生、Suregold、LCF或LCF II於股東特別大會當日持有任何股份，彼等亦將放棄就於股東特別大會上建議以批准該協議及據此擬進行交易之決議案投票。

一份載有該協議其他詳情、與本集團及餘下集團有關之財務資料、該物業之物業估值報告、獨立董事委員會函件(內含彼就該協議及據此擬進行之交易向獨立股東提出之建議)、獨立財務顧問函件(內含彼就該協議及據此擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提出之意見)、股東特別大會通告及上市規則所規定之其他資料，將盡快寄發予股東。

恢復買賣

應本公司之要求，股份自二零零八年十一月三日上午九時三十分起已暫停股份在聯交所買賣，以待發出本公佈。本公司已向聯交所申請自二零零八年十一月四日上午九時三十分起恢復股份買賣。

由於該交易不一定會進行，股東及有意投資者於買賣股份時務須審慎行事。

該協議

日期： 二零零八年十月三十一日

訂約方：

- (i) 本公司(作為贖回可換股債券及轉授MIH貸款之訂約方)；
- (ii) 本公司之全資附屬公司PIL(作為PIL代價股份之轉讓方及PIL貸款之轉授方)；
- (iii) 本公司之全資附屬公司Pebble Rise(作為Pebble Rise代價股份之轉讓方及Pebble Rise貸款之轉授方)；

- (vi) Suregold (作為Suregold可換股債券之持有人，以及PIL代價股份之受讓方、PIL貸款及MIH-SG貸款之獲轉授方)；及
- (v) Castle Rock (作為Castle Rock可換股債券之持有人，以及Pebble Rise代價股份之受讓方、Pebble Rise貸款及MIH-CR貸款之獲轉授方)。

Suregold乃一間於英屬處女群島註冊成立之有限責任投資控股公司，分別由LCF Investments, Ltd. (「LCF」)、LCF II Holdings, Limited (「LCF II」)及 The Columbia University Endowment Fund實益擁有33.57%、43.79%及22.64%。LCF及LCF II之投資經理為黃先生，彼亦為本公司及Suregold董事。此外，LCF II持有本公司發行之全部認股權證。除上述者及作為與Castle Rock所訂立該協議之訂約方外，於作出所有合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，Suregold及其最終實益擁有人乃獨立於本公司及其關連人士之第三方。

Castle Rock乃一間於英屬處女群島註冊成立之有限責任投資控股公司，由Sigma Gain Co., Ltd. (「Sigma Gain」)實益擁有79.97%。Sigma Gain乃本公司主要股東，持有65,037,280股股份，佔本公司已發行股本約13.39%。故此，Castle Rock乃本公司關連人士。黃先生亦為Castle Rock之董事。

可換股債券贖回

本公司將根據該協議贖回之可換股債券包括Suregold可換股債券及Castle Rock可換股債券，現分別由Suregold及Castle Rock持有。根據二零零七年協議，可換股債券乃發行予(i)Suregold，本金額為524,340,000港元，以收購PKV股本中之2,913股股份及PKV欠付Suregold之股東貸款合共61,562,401.42澳門元；及(ii)Castle Rock，本金額為939,240,000港元，以收購PKV股本中之5,218股股份及PKV欠付Castle Rock之股東貸款合共110,275,527.16澳門元。可換股債券之詳情載於下文「可換股債券主要條款」一段。

於完成時，Suregold可換股債券將按Suregold可換股債券註銷契約之條款予以註銷及放棄，而Castle Rock可換股債券則將按Castle Rock可換股債券註銷契約之條款予以註銷及放棄。

代價及將予出售資產

本公司贖回可換股債券之應付金額為1,463,580,000港元，將透過轉讓代價股份及轉授該等貸款償付。

代價股份包括PIL代價股份及Pebble Rise代價股份，合共佔PKV已發行股本之81.31%。PIL代價股份乃指PIL所擁有之2,913股PKV股份（佔PKV已發行股本約29.13%）。Pebble Rise代價股份乃指Pebble Rise所擁有之5,218股PKV股份（佔PKV已發行股本約52.18%）。

該等貸款包括PIL貸款、Pebble Rise貸款及MIH貸款，即於贖回可換股債券時將轉讓予債券持有人之PIL貸款、Pebble Rise貸款及MIH貸款之賬面值。於該協議日期，(i)Pebble Rise貸款之金額為110,275,527.16澳門元（約合107,060,000港元），即PKV欠付Pebble Rise之全部未償還金額；(ii)PIL貸款之金額為61,562,401.42澳門元（約合59,770,000港元），即PKV欠付PIL之部分未償還金額；及(iii)MIH貸款之金額為50,352,122.25澳門元（約合48,890,000港元），即按等同本集團於PKV之權益比例分配之MIH債項，將於贖回可換股債券時轉讓予債券持有人。預期於該協議日期之貸款之未償還本金額於完成時將不會有任何變動。根據該協議之條款，Suregold及Castle Rock各方將按PIL代價股份及Pebble Rise代價股份（視情況而定）佔代價股份之比例承接部分MIH貸款。故此，Suregold將承接MIH-SG貸款（即MIH貸款之約35.83%），Castle Rock將承接MIH-CR貸款（即MIH貸款之約64.17%）。

根據Suregold可換股債券註銷契約之條款，不可撤回地註銷及放棄本金額為524,340,000港元之Suregold可換股債券之代價，須透過轉讓PIL代價股份及轉授PIL貸款及MIH-SG貸款償付。

根據Castle Rock可換股債券註銷契約之條款，不可撤回地註銷及放棄本金額為939,240,000港元之Castle Rock可換股債券之代價，須透過轉讓Pebble Rise代價股份及轉授Pebble Rise貸款及MIH-CR貸款償付。

本公司根據上文(i)及(ii)為不可撤回地註銷及放棄可換股債券支付代價將完全解除本公司向債券持有人支付任何金額之義務。於註銷可換股債券時，本公司就可換股債券所承擔之所有義務及負債將獲全數免除及解除。

該代價乃由本公司及債券持有人經公平磋商後釐定，並已考慮(i)可換股債券於該協議日期之未償還本金額；(ii)當本集團於二零零七年八月向債券持有人收購於PKV之權益時，債券持有人收取本公司所付代價之方式，詳情載於本公司日期為二零零七年八月十日之通函，並於下文「訂立該協議之背景及理由」一段具體描述；(iii)於二零零八年七月三十一日，代價股份之賬面值約為1,094,650,000港元（佔PKV於二零零八年七月三十一日資產淨值約81.31%，並於二零零七年協議完成時按物業之公平值調整）及於該協議日期之貸款約為222,190,050.83 澳門元（合215,720,000港元）；(iv)於二零零七年協議完成後，由本公司投資之MIH貸款；(v)該物業之初步估值，就第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司（獨立專業估值師）估計，於二零零八年七月三十一日為1,608,000,000港元；及(vi)現行市況，包括澳門房地產市場及全球金融市場近日之不利狀況，詳情載於下文「訂立該協議之背景及理由」一段。根據二零零七年協議，各訂約方協定本公司收購PKV已發行股本之86.31%及相關股東貸款之代價為1,553,580,000港元，透過發行90,000,000港元之GCC代價股份及發行1,463,580,000港元之可換股債券之方式償付。

可換股債券之主要條款

將於完成時予以贖回及註銷之可換股債券主要條款如下：

本金額： 未償還之合共1,463,580,000港元

到期日： 二零一二年八月二十七日

利息： 零票息

- 贖回： 倘於二零一二年八月二十七日前發生若干違約事件，包括(但不限於)本公司解散、股份連續90個交易日暫停在聯交所交易或股份在聯交所之上市地位被撤銷或取消，可換股債券之持有人有權要求悉數償還可換股債券之未償還本金額，除非持有人書面豁免此類違約事件。
- 購買： 本公司或其任何附屬公司可於任何時候不時以本公司或該附屬公司及相關債券持有人協定之任何價格購買可換股債券。以投標方式之任何購買須以類似條款向全部債券持有人提出。
- 註銷： 全部由本公司或其任何附屬公司贖回或兌換或購買之可換股債券將隨即被註銷。與全部已予註銷可換股債券有關之證書將送呈予本公司或由本公司掌管，而該等可換股債券(及其任何附屬公司購買之任何可換股債券)將不予重新發行或重售。
- 換股價： 可換股債券可按換股價每股1.8港元(因股東於二零零七年十月十五日舉行之股東特別大會上批准之股份合併而有所調整)(可予調整)被兌換為股份。
- 換股： 在可換股債券之條款及下述條款之規限下，可換股債券持有人將有權於緊隨發行當日後翌日至到期日前五日內任何時間，將可換股債券全部或部分(金額不少於9,000,000港元之整數倍)兌換為股份。
- 然而，倘導致或將導致可換股債券之持有人及與其一致行動人士將持有或擁有本公司經換股權獲行使而將予發行股份擴大後之當時已發行普通股股本之30%或以上，則該名持有人不得行使任何換股權。

自發行日以來，可換股債券中概無任何部分本金額獲兌換為股份。

根據該協議之條款，本公司所有關於可換股債券全部本金額之負債及義務，將於註銷可換股債券時予以註銷及消除。

先決條件

完成須待二零零九年六月三十日或該協議訂約方可能書面協定之較後時間及日期之前達成(或(如適用)豁免)下列先決條件方可作實：

- (i) 獨立股東在正式召集及召開之本公司股東大會上通過決議案，以根據上市規則之規定批准該協議所述安排；
- (ii) 有關訂立該協議及履行協議項下責任之交易公佈及通函獲聯交所及(如必要)證監會批准；
- (iii) 債券持有人根據PKV現行組織章程、PKV股東之間任何協議或PKV其他文件收到有關代價股份之任何優先選擇權及／或優先購買權之豁免(如必要)；
- (iv) 於完成前概無發出或作出任何法院或政府、法定或監管機構之命令或判決，亦無尚未符合並會導致本公司、PIL及Pebble Rise任何一員轉讓任何代價股份及該貸款予Castle Rock及／或Suregold成為非法或以其他方式被禁止之法律或監管規定；
- (v) 已獲得該協議項下交易所涉及各方訂立該協議或履行協議項下責任所法律規定之一切授權(如有)，及已向任何相關政府或監管機構及其他相關第三方作出訂立及執行該協議所法律規定之一切存案，且該等授權(如有)仍具有十足效力與效果，亦無記錄有相關機構及／或相關第三方撤銷或不繼續給予該等授權之決定之聲明或通知；

完成須於完成日期發生。債券持有人可全部或部分豁免上文分段(iii)所列條件。

債券持有人之完成後承諾

根據該協議，各債券持有人各別及非共同同意及承諾，其不會於完成日期後十二個月內出售、轉授、轉讓或以其他方式處置任何其後銷售股份，除非有關股份乃連同PKV當時欠付債券持有人之尚欠總數餘額百分比透過進行真誠公平磋商售予獨立第三方，即相等於將出售之PKV股份佔緊於相關出售前債券持有人所持全部股份之百分比。如債券持有作出之各PKV股份之每股銷售價（包括任何貸款部分）高於PKV單位價格，其須於收取其後銷售股份之銷售所得款項後，在可行情況下盡快向本公司付還相當於超出淨額20%之金額（現金）。PKV單位價格乃本公司、PIL、Pebble Rise、Castle Rock及Suregold經公平磋商後釐定，並已參考PIL及Pebble Rise根據二零零七年協議收購8,631股PKV股份及相關PKV股東貸款之代價。根據二零零七年協議，8,631股PKV股份及相關股東貸款之總代價為1,553,580,000港元，相當於每股PKV股份及相關股東貸款180,000港元。因此，PKV單位價格乃釐定為180,000港元。超出淨額計算如下：

$$[(A - B) \times C] - D$$

其中：

- A 為支付予債券持有人每股PKV股份之銷售價
- B 為PKV單位價格
- C 為債券持有人所出售PKV股份之總數
- D 為銷售其後銷售股份所招致各種開支、費用、課稅及徵稅

完成後出售餘下PKV股份及餘下貸款

根據該協議，若Suregold及／或Castle Rock共同或個別於完成日期後十二個月期間內任何時間，建議向一獨立第三方出售全部或部份代價股份，建議進行出售之債券持有人有義務要求PIL及本公司出售（而PIL及本公司則有義務向該獨立第三方出售）某比例之餘下PKV股份及餘下貸款（該比例不得低於代價股份所佔債券持有人所出售PKV股份之比例），價格及條款須與向銷售債券持有人提呈者相同，條件為：

- (i) 就餘下PKV股份及餘下貸款（視情況而定）向PIL及本公司支付之代價須以現金結付；及
- (ii) 各餘下PKV股份及餘下貸款各部分之代價須不低於PKV單位價格每股PKV股份180,000港元之80%（即不低於144,000港元）及餘下貸款之相應部份。

該交易及餘下PKV之出售並非互為條件。

當餘下PKV之出售發生時，本公司將按上市規則之規定另行發出公佈。

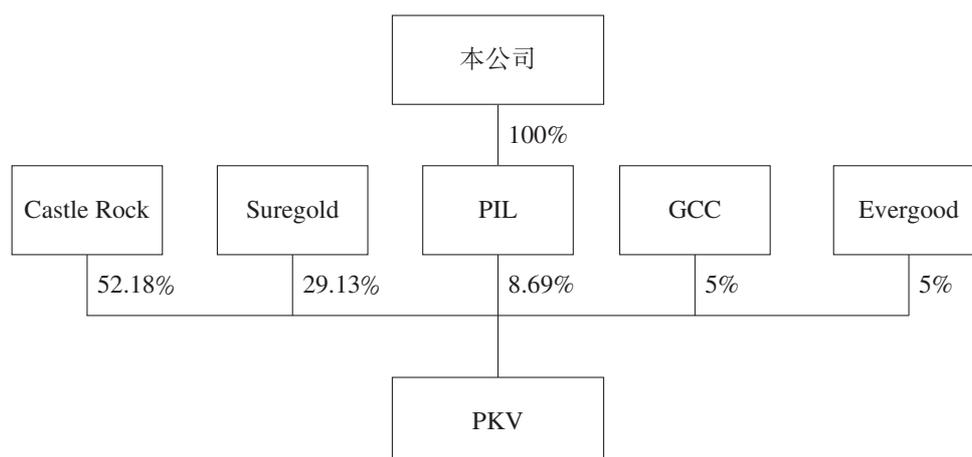
PKV之資料

二零零七年協議完成後，PKV於二零零七年八月成為本公司之附屬公司。根據二零零七年協議，本公司收購PKV之86.31%權益後合共持有PKV已發行股本之95%。PKV主要於澳門從事物業投資及發展，其主要資產為該物業。PKV於截至二零零六年及二零零七年十二月三十一日止兩個年度各年並無從事任何業務或貿易。因此，各個上述年度並無錄得任何銷售或營業額。根據PKV於二零零八年七月三十一日之未經審核管理賬目（乃根據澳門政府頒佈之審核標準及審核技術標準編製），PKV有淨負債約320,000澳門元（約310,000港元）。於二零零八年七月三十一日之未經審核資產負債表已計入（其中包括）賬面值約為268,040,000澳門元（約260,240,000港元）之該物業，以及欠付PKV股東款項合共約270,020,000澳門元（約262,160,000港元）之金額，其中約90,494,405.39澳門元（約87,860,000港元）為欠付PIL、約10,566,838.55澳門元（約10,260,000港元）為欠付Evergood，約110,275,527.16澳門元（約107,060,000港元）為欠付Pebble Rise，及約58,684,551.75澳門元（約56,980,000港元）為欠付本公司之款項。PKV賬目中該物業之成本主要透過其股東墊支之貸款融資。除銀行及現金結餘外，該物業為PKV之主要資產。

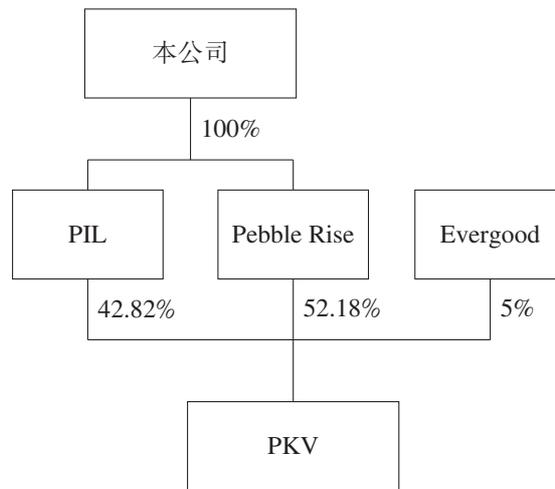
PKV於一九九三年五月十五日在澳門註冊成立。該物業位於澳門Lote 9 in Zona A, Baia de Praia Grande。其地盤面積為3,449平方米。根據第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司編製之初步估計，該物業按現狀作為住宅發展項目地盤之市值於二零零八年七月三十一日為1,608,000,000港元。地盤目前雖有部分樁基結構物，惟因屬住宅發展項目，該物業被視為有待開發。縱然如此，鑒於會計處理方法，本公司申報會計師將該物業列作發展中物業，因為建築成本（如土地堆填成本、地盤地基成本）及專業費用（如物業設計成本、建築師費用等）乃因該物業而產生。於完成時，PKV將不再為本公司附屬公司，而PKV之賬目亦不再併入本集團賬目。預期本公司於餘下PKV股份之權益將於完成後按「可供銷售投資」入賬。

以下列出PKV不同情況下之股權架構：(i)緊接本公司根據二零零七年協議完成收購前（摘錄自本公司日期為二零零七年八月十日之通函）；(ii)根據二零零七年協議完成收購後及緊接該交易完成前；及(iii)緊隨該交易完成後（假設已發行股本及股權架構自本公佈日期起不變）：

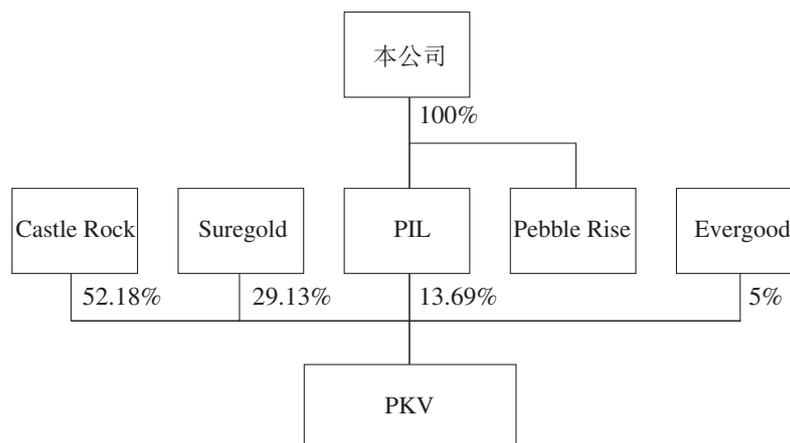
i) 緊接根據二零零七年協議完成收購前



ii) 根據二零零七年協議完成收購後及緊接該交易完成前



iii) 緊隨該交易完成後



財務資料

以下為基於PKV截至二零零六年及二零零七年十二月三十一日止兩年之未經審核綜合財務業績及PKV截至二零零八年七月三十一日止七個月之未經審核管理賬目計算，根據澳門政府頒佈之核數準則及核數實務準則編製PKV之相關財務資料：

	截至十二月三十一日 止年度		截至 七月三十一日 止七個月
	二零零六年 澳門元 (經審核)	二零零七年 澳門元 (經審核)	二零零八年 澳門元 (未經審核)
收入	-	-	-
稅前虧損淨額	28,300	513,959	689,579
稅後虧損淨額	28,300	513,959	689,579

	截至十二月三十一日 止年度		截至 七月三十一日 止七個月
	二零零六年 澳門元 (經審核)	二零零七年 澳門元 (經審核)	二零零八年 澳門元 (未經審核)
淨資產／(負債)	886,040	372,081	(317,497)
總資產	257,463,643	313,707,683	314,598,266

PKV於二零零八年七月三十一日錄得未經審核淨負債約320,000澳門元(約310,000港元)，乃因為期內其他應付款項及應計項目增加所致。PKV之負債主要為應付股東款項，合共約270,020,000澳門元(約262,160,000港元)，詳情載於上文「PKV之資料」一段。

於完成時，由於本公司將保留於PKV之13.69%權益，而PKV將終止為本集團之附屬公司，惟將成為Castle Rock之附屬公司，故PKV欠付本集團之未償還債項(約為37,409,688.80澳門元，包括欠付PIL之28,932,003.97澳門元及欠付本公司之8,477,684.83澳門元)根據上市規則第14A章構成本公司向PKV之資助及關連交易，因此須獲獨立股東在股東特別大會上批准。

訂立該協議之背景及理由

二零零七年六月二十六日，本公司、PIL及Pebble Rise與Castle Rock、Suregold及GCC訂立二零零七年協議，據此，於二零零七年協議完成時，PIL及Pebble Rise有條件地同意購買而Castle Rock、Suregold及GCC則同意出售合共86.31%之PKV已發行股本及由PKV欠付Castle Rock、Suregold及GCC之全部債項（共約達182,370,000澳門元），總代價為1,553,580,000港元。此二零零七年協議項下收購根據上市規則構成本公司之非常重大收購。二零零七年協議詳情載於本公司日期為二零零七年八月十日致股東之通函。二零零七年協議已於二零零七年八月完成，其時本公司按二零零七年協議協定之方式支付上述收購之代價如下：

- (i) 524,340,000港元透過向Suregold發行Suregold可換股債券償付，以收購2,913股PKV股本中股份及PKV欠付Suregold之股東貸款61,562,401.42澳門元；
- (ii) 939,240,000港元透過向Castle Rock發行Castle Rock可換股債券償付，以收購5,218股PKV股本中股份及PKV欠付Castle Rock之股東貸款110,275,527.16澳門元；
- (iii) 90,000,000港元透過配發及發行GCC代價股份償付。

該交易項下將贖回之可換股債券為本公司於二零零七年協議完成時分別發行予Castle Rock及Suregold之Castle Rock可換股債券及Suregold可換股債券。

發行可換股債券時，由於當時之初步換股價相對於每股股份之當時市場價格出現折讓，董事會預期債券持有人會行使可換股債券所附帶之全部或部份換股權。此外，誠如本公司日期為二零零七年八月十日之通函所述，澳門經濟前景當時十分火旺，經濟增長達雙位數，外資數以十億計地流入，故該物業計劃發展成設有會所及泊車設施之多層豪宅。如債券持有人不行使可換股債券附帶之換股權，本公司則計劃通過撥用銷售該物業將發展成之多層豪宅所得款項淨額，應付可換股債券項下之還款責任。

然而，於二零零八年，兩大因素的出現使澳門形勢逆轉。首先，源自美國之次按危機擴散到亞洲，造成銀行系統及金融市場流動資金緊張，股市下跌。此金融危機在過去數月加劇，甚至導致美國若干大企業集團倒閉，形成全球金融市場大混亂。恆生指數由二零零八年九月一日約21,000點，跌至二零零八年十月二十七日約11,000點，而且跌勢尚未消弭。其次，中國及澳門政府均推出連串措施影響澳門經濟增長。二零零八年四月，澳門政府宣布不再批出新的博彩牌及賭場發展計劃（包括現有賭場新增賭檯之申請）。此外，於二零零八年五月及七月，廣東省政府收緊個人遊計劃，進一步限制內地獲准訪澳人數。同時，國內選定城市與台灣之間又於二零零八年七月初實行週末直航班機。二零零八年八月及九月，澳門政府對內地遊客實施若干入境限制，減少其獲准留澳日數，而根據此新政策，持往來港澳通行證之內地居民將不再可從香港進入澳門。此簽證限制可大大減少澳門之顧客人數，乃至最終之博彩收益。此形勢下位於澳門之該物業之持續發展不妙，故本公司或須另覓融資途徑以履行可換股債券之還款責任。

股份市價亦大幅下跌，由訂立二零零七年協議及發行可換股債券時之2.0港元，跌至該協議日期時之0.15港元。按換股價每股股份1.8港元計算，債券持有人不大可能會行使可換股債券所附帶之換股權，本集團因而須於到期時全數贖回可換股債券。現時，董事會未能評估金融危機會持續多久，以及就澳門經濟發展施加之嚴謹措施會否繼續收緊。就全球金融市場近日之不利狀況而言，董事會認為有必要通過減少其負債風險承擔來改善本集團之財務狀況。就此，董事會同意與Suregold及Castle Rock進行該交易。董事會認為，該交易可為本公司帶來難得良機，註銷其大部分可換股債券（佔其於二零零七年十二月三十一日之總負債約86.4%）而無須招致實際現金流出（有關該協議之專業費用除外），並可同時讓本公司以合理價錢（就目前市場氣氛而言）出售發展中物業。再者，隨著註銷大部分可換股債券，本公司記賬之視作利息開支將大為減少，從而改善本集團之業績。

完成後，本公司計劃集中資源發展其核心業務（即化妝品及美容業務）。如本公司截至二零零八年六月三十日止六個月中期報告所述，化妝品業務一方面正為集團開拓新收益來源，同時亦正在整固現有CMM品牌產品系列。水療業務現發展新項目並預期將於本年度推出市場。本集團於化妝品業務方面不斷提升營運效益及質素，並會陸續推出新產品。預期憑藉本集團之努力，在中期而言將可藉著增加產品系列，從而加強競爭力，改善本集團財務業績。

董事（除聽取獨立財務顧問意見後方提出見解之獨立董事委員會成員外）認為，該協議之條款及條件就獨立股東而言屬公平合理，而該協議實合乎本公司及股東整體利益。

該協議之財務影響

如上文所指及待本公司核數師審閱後，在未扣除基於(i)代價股份於二零零八年七月三十一日之81.31%賬面值（已計入二零零七年協議完成時就該物業錄得之公平值調整）約1,094,650,000港元；(ii)本集團於收購代價股份時錄得之溢價約238,770,000港元；及(iii)將予轉授之該等貸款合共約215,720,000港元等開支總額前；及從可換股債券之本金額扣除約1,463,580,000港元計算而不理或須按照香港公認會計準則對完成日期可換股票據之價值，或完成日期該物業之公平值作出之任何公平值調整（如有），預期本公司會因該交易而錄得出售其於PKV之權益之虧損約85,500,000港元（未計開支）。參考因二零零七年協議所產生之前一筆專業費用約5,500,000港元，因該協議及餘下PKV之出售而產生之估計專業費用分別為4,000,000港元及1,300,000港元。另一方面，本公司會因提前贖回可換股債券而錄得收益約65,000,000港元（計算為可換股債券賬面值約1,130,000,000港元與本金額約1,070,000,000港元間之差額）。基於上文所述，尤其是在計及於完成日期就可換股債券及該物業之價值進行任何公平值調整（如有）前，估計該交易對本集團業績之淨影響將為虧損約20,500,000港元（未計因該協議而產生之專業費用），由於上文「訂立該協議之背景及理由」一段所述理由，董事認為上述虧損可以接受。此外，待本公司核數師審閱後，估計因該協議及據此擬進行之交易（包括可換股債券贖回）完成，本公司之綜合資產淨值會減少，主因可換股債券權益部份減少及保留盈利減少，乃如上述該交易對本集團業績之可能影響之結果。由於PKV於二零零七年

八月二十八日成為本集團成員公司後未對本集團營業額作出多少貢獻，預期完成將不會對本集團營業額有任何重大影響。該交易之完成不涉及現金流量，惟支付有關該協議之專業費用及其他開支之款項除外，原因是可換股債券贖回以轉讓代價股份及轉授該等貸款之方式結付。餘下PKV之出售之可能盈虧，須視乎多項不可預見之因素而定，包括餘下PKV股份及餘下貸款於當時之賬面值，以及將由準買方（屬獨立第三方）及Castle Rock或Suregold在日後按公平基準釐定之代價。故此於本公佈日期，未能釐定餘下PKV之出售或會產生之可能盈虧。

對本公司股權架構之影響

下圖列出本公司不同時候之股權架構：(i)於本公佈日期；(ii)於完成時及假設不行使認股權證及二零零五年債券附帶換股權；及(iii)於完成時及假設全面行使認股權證及二零零五年債券附帶換股權：

	於本公佈日期		於該交易 完成時及假設 不行使認股權證及 二零零五年 債券附帶換股權		於該交易 完成時及假設 全面行使認股權證及 二零零五年債券 附帶換股權 (附註4)	
	股數	%	股數	%	股數	%
主要股東						
Orben (附註1)	96,847,200	19.9	96,847,200	19.9	96,847,200	17.4
Ambleside (附註2)	71,499,000	14.7	71,499,000	14.7	71,499,000	12.8
Sigma Gain	65,037,280	13.4	65,037,280	13.4	65,037,280	11.7
GCC	50,000,000	10.3	50,000,000	10.3	50,000,000	9.0
其他						
認股權證持有人 (附註3及4)	-	-	-	-	53,526,800	9.6
二零零五年債券持有人 (附註4)	-	-	-	-	18,798,378	3.4
其他公眾股東	202,446,714	41.7	202,446,714	41.7	202,446,714	36.3
總計	485,830,194	100.0	485,830,194	100.0	558,155,372	100.0

附註：

1. Orben (前稱i-cf Inc.) 直接擁有10,147,200股股份及通過Addendis SMC Inc. (「Addendis」) (前稱Suiko Enterprises Co., Ltd.) 間接擁有86,700,000股股份。Addendis由Orben全資擁有，故Orben被視作於合共96,847,200股股份中擁有權益。經一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，Orben於本公佈日期亦持有Castle Rock已發行股本中約9.82%權益。
2. 鄭皓明女士擁有Ambleside Associates Limited (「Ambleside」) 已發行股本之70%，而Peakjoy Global Limited則持有Ambleside Associates Limited已發行股本之餘下30%。鄭皓明女士全資擁有Peakjoy Global Limited全部實益權益。因此根據證券及期貨條例，鄭皓明女士被視為於71,499,000股股份中擁有權益。
3. LCF II乃認股權證持有人，並為Suregold之主要股東，持有Suregold約43.8%權益。
4. 表上所列行使二零零五年債券及認股權證時之攤薄作用僅作說明用途。如本公司日期為二零零七年八月十日之通函所指，概無認股權證或二零零五年債券之持有人會因全面行使有關附帶換股權而成為主要股東。因此，彼等各人將被視為公眾股東。

一般事項

可換股債券贖回乃根據可換股債券之條款及條件進行，並構成購回守則下本公司所進行之獲豁免股份購回。

該交易及餘下PKV之出售構成上市規則下本公司之非常重大出售。此外，由於Castle Rock由Sigma Gain實益擁有79.97%，而Sigma Gain則為本公司之主要股東，於本公佈日期持有65,037,280股股份（佔本公司已發行股本約13.39%），故Castle Rock為本公司之關連人士。因此，該交易及餘下PKV之出售亦構成上市規則下之關連交易。另外，於完成時，由於本集團仍保留於PKV之13.69%權益，而PKV將終止為本集團之附屬公司，惟將成為Castle Rock之附屬公司，故PKV欠付本集團之未償還債項（約為37,409,688.80澳門元）根據上市規則第14A章構成本公司向PKV之資助及關連交易。

由於Sigma Gain擁有Castle Rock之權益，故其本身及其聯繫人士將放棄就於股東特別大會上建議以批准該協議及據此擬進行交易（包括該交易、餘下PKV之出售及MIH資助）之決議案投票。此外，鑒於黃先生為本公司、PKV、Suregold及Castle Rock之董事，亦為鄭皓明女士（Ambleside全部已發行股本之實益擁有人，Ambleside為本公司之主要股東，於本公佈日期持有71,499,000股股份，佔本公司已發行股本約14.72%）之女婿，Ambleside及其聯繫人士將放棄就於股東特別大會上建議以批准該協議及據此擬進行交易之決議案投票。Orben為本公司另一名主要股東，實益擁有96,847,200股股份之權益，佔本公司已發行股本約19.93%，考慮到彼於Castle Rock約9.82%之權益，Orben及其聯繫人士將放棄就於股東特別大會上建議以批准該協議及據此擬進行交易之決議案投票。簡言之，Sigma Gain、Ambleside、Orben及其各自之聯繫人士持有合共233,383,480股股份，佔本公司已發行股本約48.04%，將放棄就於股東特別大會上建議以批准該協議及據此擬進行交易之決議案投票。倘黃先生、Suregold、LCF或LCF II於股東特別大會當日持有任何股份，彼等亦將放棄就於股東特別大會上建議以批准該協議及據此擬進行交易之決議案投票。

一份載有該協議其他詳情、與本集團及餘下集團有關之財務資料、該物業之物業估值報告、獨立董事委員會函件（內含彼就該協議及據此擬進行之交易向獨立股東提出之建議）、獨立財務顧問函件（內含彼就該協議及據此擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提出之意見）、股東特別大會通告及上市規則所規定之其他資料，將盡快寄發予股東。

一般事項

本公司為一家投資控股公司。本集團之業務包括三個業務分類：物業發展及投資、化妝品及美容，以及提供財務及企業傳訊服務。完成後，本集團將不再於物業發展及投資中擁有任何業務權益，惟將繼續物色其他機會以分散業務。

獨立董事委員會由全部獨立非執行董事組成，其組成乃為就該協議（包括該交易、餘下PKV之出售及MIH資助）向獨立股東提供意見及建議。獨立財務顧問將予委任，以就此向獨立董事委員會提供意見。

恢復買賣

應本公司之要求，股份自二零零八年十一月三日上午九時三十分起已暫停股份在聯交所買賣，以待發出本公佈。本公司已向聯交所申請自二零零八年十一月四日上午九時三十分起恢復股份買賣。

與此同時，股東於買賣股份時務須審慎行事。

釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「二零零五年債券」	指	本公司於二零零五年十一月十一日向Power Multi Equity No. 3 Investment Partnership發行總額為51,000,000港元於二零零八年十一月十日到期之零票息可換股債券
「二零零七年協議」	指	Castle Rock、Suregold、GCC、PIL、Pebble Rise及本公司就(其中包括)收購PKV之86.31%已發行股本而訂立日期為二零零七年六月二十六日之購股協議
「一致行動」	指	具收購守則之涵義
「該協議」	指	Castle Rock、Suregold、PIL、Pebble Rise及本公司就該交易而訂立日期為二零零八年十月三十一日之協議
「聯繫人士」	指	具上市規則所賦予之涵義
「授權」	指	任何牌照、認可、許可、批准、允許、豁免、命令、免除或其他授權(不論公開或私下作出)
「董事會」	指	董事會
「債券持有人」	指	Castle Rock及Suregold
「營業日」	指	香港銀行開門辦理一般商業事務之日(不包括星期六、星期日、公眾假期，以及於上午九時正至下午五時正任何時間在香港懸掛八號或以上熱帶氣旋警告或「黑色暴雨警告訊號」之日)

「Castle Rock」	指	Castle Rock Investment Holding Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「Castle Rock可換股債券」	指	本金額為939,240,000港元之零厘(0%)二零一二年到期可換股債券，可兌換為本公司於完成時向Castle Rock發行之股份(根據其條款及條件)
「Castle Rock可換股債券註銷契約」	指	Castle Rock即將簽立之註銷契約，據此，Castle Rock可換股債券下本公司全部義務及責任將予解除及免除
「本公司」	指	澳門投資控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份在聯交所主板上市
「完成」	指	根據該協議完成該交易
「完成日期」	指	根據該協議，按時間而言最後一項條件達成或獲豁免(惟若該等條件表明將於或截至完成日期止達成即除外，惟須達成或豁免該等條件)當日後(不包括該日)兩(2)個營業日或訂約方可能協定之其他日期
「關連人士」	指	具上市規則所賦予之涵義
「代價股份」	指	PIL代價股份及Pebble Rise代價股份
「可換股債券」	指	Suregold可換股債券及Castle Rock可換股債券
「可換股債券贖回」	指	建議本公司根據該協議條款向債券持有人提早贖回可換股債券
「董事」	指	本公司董事

「股東特別大會」	指	本公司即將召開之股東特別大會，以考慮及酌情批准該協議及據此擬進行之交易
「Evergood」	指	Evergood Management Limited，實益擁有PKV之5%權益，為獨立第三者
「GCC」	指	Grand Chance Consultants Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「GCC代價股份」	指	根據二零零七年協議向GCC配發及發行500,000,000股新股份(已因於二零零七年十月十六日之股份合併而合併為50,000,000股股份)
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	董事會屬下委員會，由獨立非執行董事孫聚義先生、軒一霞女士及趙菁女士組成，其成立乃為就該協議向獨立股東提出建議
「獨立財務顧問」	指	將予委任之獨立財務顧問，以就該協議之條款向獨立董事委員會及獨立股東提出意見
「獨立股東」	指	除債券持有人及其聯繫人士外，於該協議中並無重大利益之股東
「獨立第三方」	指	與本公司及其附屬公司之董事、行政總裁或主要股東(定義見上市規則)或其各自之任何聯繫人士概無關連之人士或公司

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「該等貸款」	指	Pebble Rise貸款、PIL貸款及MIH貸款
「澳門」	指	中國澳門特別行政區
「MIH資助」	指	PKV於完成時欠付本集團之未償還債項37,409,688.80澳門元，根據上市規則構成本集團向PKV之資助
「MIH債項」	指	合共58,829,807.08澳門元，即PKV於該協議日期欠付本公司之未償還金額
「MIH貸款」	指	合共50,352,122.25澳門元，即本公司將於完成時按比例售予債券持有人之MIH債項，即部份PKV於完成時欠付本公司之未償還款項
「MIH-CR貸款」	指	將由本公司售予Castle Rock約64.17%之MIH貸款
「MIH-SG貸款」	指	將由本公司售予Suregold約35.83%之MIH貸款
「澳門元」	指	澳門葡幣，澳門之法定貨幣
「黃先生」	指	黃中核先生，本公司、PKV、Suregold及Castle Rock之董事
「Pebble Rise」	指	Pebble Rise Inc.，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
「Pebble Rise代價股份」	指	Pebble Rise於PKV股本中合法及實益持有之5,218股每股面值100澳門元之股份
「Pebble Rise貸款」	指	合共110,275,527.16澳門元，即PKV於完成時欠付Pebble Rise之部分未償還金額

「PIL」	指	Performing Investments 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
「PIL代價股份」	指	PKV股本中2,913股每股面值100澳門元之股份，由PIL合法實益持有
「PIL貸款」	指	總額61,562,401.42澳門元，即PKV於完成時之總欠款合共90,494,405.39澳門元當中欠PIL之部分未償還金額
「PKV」	指	Sociedade de Investimento Imobiliário Pun Keng Van SA，一間於澳門註冊成立之有限公司
「PKV單位價格」	指	每股PKV股份及PKV股東貸款之相應部份180,000港元
「中國」	指	中華人民共和國
「該物業」	指	一塊面積約3,449平方米，位於澳門Lote 9 in Zona A Baía da Praia Grande之土地，於澳門土地註冊處之編號為22298
「餘下集團」	指	完成後除PKV以外之本集團
「餘下貸款」	指	合共37,409,688.80澳門元，即PKV緊隨完成後欠付PIL之28,932,003.97澳門元及PKV緊隨完成後欠付本公司之8,477,684.83澳門元
「餘下PKV之出售」	指	PIL及本公司按照本公佈「完成後出售餘下PKV股份及餘下貸款」一段所述之條款及方式，向一獨立第三方出售餘下PKV股份及餘下貸款
「餘下PKV股份」	指	PIL在完成後於PKV股本中合法及實益持有之餘下1,369股每股面值100澳門元之股份
「購回守則」	指	香港公司股份購回守則

「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司股本中每股0.5港元之普通股
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「其後銷售股份」	指	任何債券持有人於完成後所銷售、轉授、轉讓或以其他方式處置之PKV股份
「Suregold」	指	Suregold Global Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「Suregold可換股債券」	指	本金額為524,340,000港元之零厘(0%)二零一二年到期可換股債券，可兌換為本公司於完成時向Suregold發行之股份(根據其條款及條件)
「Suregold可換股債券註銷契約」	指	Suregold即將簽立之註銷契約，據此，Suregold可換股債券下本公司全部義務及責任將予解除及免除
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「該交易」	指	建議可換股債券贖回，作為根據該協議轉讓代價股份及轉授該等貸款之代價
「認股權證」	指	A系認購權證及B系認股權證，各份之總金額為53,500,036.60港元，由本公司於二零零六年九月十一日向LCF II Holdings, Limited發行
「%」	指	百分比

本公佈所有澳門元乃以1.03澳門元=1港元之兌換率換算為港元，僅供參考。該換算不應視為有關貨幣已經或應可或將會以所述匯率或任何其他匯率兌換為港元之陳述。

承董事會命
澳門投資控股有限公司
董事
郭敬仁

香港，二零零八年十一月三日

於本公佈日期，董事會成員包括三名執行董事黃中核先生，陳維恩先生和郭敬仁先生，以及三名獨立非執行董事孫聚義先生、軒一霞女士及趙菁女士。

* 中文名稱僅供識別