

香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本公告僅供參考，並不構成收購、購買或認購本公司任何證券的邀請或要約。



Willie International Holdings Limited 威利國際控股有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：273)

(認股權證代號：614)

涉及發行代價股份的 主要交易 及 恢復買賣

二零零八年九月八日，本公司及買方與馬斯葛及賣方訂立協議，據此(其中包括)，賣方同意出售而買方同意購買待售股份(相等於目標公司全部已發行股本)及股東貸款，總代價為112,000,000港元。目標公司持有該物業。

根據上市規則，收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批准。

一份載有(其中包括)收購事項其他資料、估值報告及股東特別大會通告的通函，將盡快寄發予股東。

應本公司的要求，本公司股份及認股權證已於二零零八年九月九日上午九時三十分起暫停買賣，以待刊發本公告，而本公司已向聯交所申請於二零零八年九月十日(星期三)上午九時三十分起恢復買賣本公司股份及認股權證。

協議

二零零八年九月八日

訂約方

- (1) 馬斯葛
- (2) 賣方
- (3) 本公司
- (4) 買方

在作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，馬斯葛及賣方為獨立於本公司及本公司關連人士的第三方。

買方為本公司的全資附屬公司，並為僅就收購目標公司而成立的一家投資控股公司。

將收購的資產

待售股份(相等於目標公司全部已發行股本)及股東貸款。目標公司持有該物業。

代價

代價合共112,000,000港元，將以於完成時按發行價每股股份0.140港元向賣方(或其代名人)發行800,000,000股入賬列作繳足的代價股份的方式支付。

代價(包括發行價)乃參考目標公司於二零零八年七月三十一日的未經審核資產淨值約76,100,000港元、股東貸款共約35,000,000港元及股份於最後交易日前最後五個交易日在聯交所所報的平均收市價後經公平磋商釐定。

該800,000,000股代價股份佔(i)本公司現已發行股本約32.66%及(ii)本公司經發行代價股份而擴大的已發行股本約24.62%。本公司將向聯交所申請將代價股份上市及買賣。本公司將召開股東特別大會，將於會上向股東提呈決議案以批准發行代價股份的特定授權。

發行價較：

- (i) 每股股份於最後交易日在聯交所所報收市價0.131港元溢價約6.87%；及
- (ii) 每股股份於截至及包括最後交易日的最後五個交易日的平均收市價0.137港元溢價約2.19%。

根據股份於緊接最後交易日前對上五個交易日在聯交所所報的平均收市價0.14港元計算，代價股份的價值相當於112,000,000港元。

協議並無載有任何於完成後出售代價股份的限制。

協議的先決條件

協議須待達成下列先決條件後，方告完成：

- (i) 倘上市規則規定，須於馬斯葛正式召開並舉行的股東大會上獲其股東以決議案方式批准協議及據此擬進行的交易；
- (ii) 倘上市規則規定，須於本公司正式召開並舉行的股東大會上獲其股東以決議案方式批准協議及據此擬進行的交易（包括發行代價股份）；
- (iii) 賣方及馬斯葛於協議中作出的保證在所有重要方面仍屬真實準確；
- (iv) 聯交所上市委員會批准根據協議將予發行的代價股份上市及買賣；
- (v) 已向任何第三方及聯交所或其他相關監管機關取得有關收購事項的所有相關同意及批准以及政府批文；及
- (vi) 完成對目標公司及該物業的盡職審查，且買方全權信納有關結果。

倘若於二零零八年十一月十七日或賣方與買方可能書面同意的其他日期下午五時正或之前未能達成或獲買方豁免上述條件(第(i)、(ii)、(iv)及(v)項除外)，則協議將會終止，惟訂約各方除累算權利外不得根據協議向各方作出進一步索償。

完成

收購事項將於待達成或獲買方豁免(第(i)、(ii)、(iv)及(v)項除外)協議一切先決條件後第五個營業日(或協議各訂約方可能同意的其他時間及日期)完成。

其他條款：

馬斯葛及本公司已分別擔保賣方及買方履行有關協議的責任。

目標公司及該物業的資料

馬斯葛主要從事(i)製造及銷售照相、電器及多媒體產品配件；(ii)物業投資及(iii)證券投資。賣方為馬斯葛的全資附屬公司，並為一家擁有多項投資的投資控股公司。

目標公司由賣方全資擁有，為一家投資控股公司，其主要資產為該物業。

該物業包括全幢20層高的綜合樓宇。該物業的總建築面積約10,000平方米。該物業已獲授土地使用權，由二零零六年四月二十四日起計，為期50年，作辦公室用途。於二零零八年七月三十一日，該物業涉及多項租約，而最遲的到期日為二零一一年五月，合共可產生月租約人民幣379,000元(不包括管理費及其他經營支出)。於二零零八年七月三十一日，該物業的出租率超過99%。目標公司已委任一名中國代理以管理該物業及相關租約。根據賣方委聘的獨立專業估值師發出的估值報告，該物業於二零零八年七月三十一日的估值為人民幣104,000,000元。

緊隨收購事項完成後，目標公司將成為本公司的附屬公司，其業績將綜合計入本集團的財務報表。

按截至二零零八年三月三十一日止年度的經審核財務報表所載，目標公司的除稅前及除稅後淨虧損分別約為19,900,000港元及約為20,400,000港元。截至二零零七年三月三十一日止年度，目標公司的除稅前及除稅後經審核虧損淨額分別約為3,400,000港元及約為500,000港元。按於二零零八年三月三十一日的經審核財務報表所載，目標公司的資產淨值約為71,400,000港元。

二零零八年四月一日至二零零八年七月三十一日期間，目標公司的除稅前及除稅後未經審核純利分別約為1,400,000港元及1,200,000港元。目標公司於二零零八年七月三十一日的未經審核資產淨值約為76,100,000港元。

進行收購事項的理由

基於以下理由，董事認為收購事項的條款公平合理，且符合本公司及各股東的整體利益。

本集團主要從事物業投資、證券買賣投資、放債及收購以及開採及開發天然資源等業務。由於本集團一直集中物業投資業務，故此收購事項可為本集團提供機會建立其物業組合。

該物業為位於廣州市中心區荔灣區的商業樓宇，荔灣區具備完善的交通網絡，已連接火車站、廣州白雲國際機場及廣州地鐵。荔灣區因而位處建立業務的戰略重點。董事會已考慮中國房地產市場前景，並評估該物業的佔用率、估值及地區情況，以及來自該物業的每月租金收入。董事認為，由於該物業位於華南主要商業樞紐之一的廣州市，故此收購事項可為本集團提供理想前景。基於發展完善的交通網絡及基建，本地及海外公司租用廣州市辦公室樓面所帶來的租金一直持續上升。

由於收購事項的代價將全部以代價股份支付，故此不會就收購事項的資金造成任何財務負擔。在計及收購事項將可多元化本集團的物業組合至中國房地產市場並預期可提供穩定的租金收入來源後，董事會認為收購事項符合本公司及其股東的整體利益。

一般資料

收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批准。

一份載有(其中包括)收購事項其他資料、獨立專業物業估值師(由本公司委任)就該物業編製的物業估值報告及股東特別大會通告的通函，將盡快寄發予股東。

本公司股權架構

下表載列本公司於(i)本公告日期及(ii)發行代價股份後的股權架構。

	於本公告日期		發行代價股份後	
	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比
董事(附註1)	230,474,400	9.41%	230,474,400	7.09%
萊福資本投資有限公司及其 聯繫人(附註2)	203,430,144	8.30%	203,430,144	6.26%
合一投資控股有限公司 及其聯繫人(附註2)	128,494,000	5.25%	128,494,000	3.95%
賣方及其聯繫人(附註2)	34,529,000	1.41%	834,529,000	25.68%
其他公眾股東(附註2)	1,852,682,270	75.63%	1,852,682,270	57.02%
總計	<u>2,449,609,814</u>	<u>100.00%</u>	<u>3,249,609,814</u>	<u>100.00%</u>

附註：

1. 莊友衡先生，為本公司主席兼執行董事。
2. 全部均為「公眾股東」。

暫停及恢復買賣

應本公司的要求，本公司股份及認股權證已於二零零八年九月九日上午九時三十分起暫停買賣，以待刊發本公告，而本公司已向聯交所申請於二零零八年九月十日(星期三)上午九時三十分起恢復買賣本公司股份及認股權證。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下所載涵義：

「收購事項」	指	買方購買待售股份及股東貸款
「協議」	指	賣方、馬斯葛、買方與本公司就(其中包括)收購事項而於二零零八年九月八日訂立的有條件協議
「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，其股份於聯交所主板上市
「完成」	指	根據協議的條款及條件完成收購事項
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「代價」	指	買方就收購事項應付賣方的總代價112,000,000港元，將以本公司向賣方發行代價股份的方式支付
「代價股份」	指	本公司將發行予賣方(或其代名人)的800,000,000股每股面值0.10港元的新股份，以支付收購事項的代價
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將予召開的股東特別大會，以考慮並酌情批准協議及據此擬進行交易，包括發行代價股份

「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「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
「發行價」	指	每股股份0.140港元，即代價股份的發行價
「最後交易日」	指	二零零八年九月八日，即暫停股份買賣前以待發出本公告的最後一個交易日
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「馬斯葛」	指	馬斯葛集團有限公司，一家於百慕達註冊成立的公司，其股份在聯交所上市
「中國」	指	中華人民共和國
「該物業」	指	位於中國廣東省廣州市荔灣區十八圍路103號的一幢20層高樓宇
「買家」	指	Perfect Time Investments Limited (時美投資有限公司)，一家於英屬處女群島註冊成立的公司，為本公司的全資附屬公司
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「待售股份」	指	目標公司的998股每股面值1港元的普通股及2股每股面值1港元的無投票權遞延股份，相等於目標公司全部已發行股本
「股東」	指	現有股份的持有人
「股東貸款」	指	目標公司應付賣方的無抵押免息股東貸款，須於要求時償還，於二零零八年七月三十一日共約35,000,000港元

「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元的普通股
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	Jet Star Industries Limited (捷勝實業有限公司)， 一家於香港註冊成立的公司
「賣方」	指	Mascotte Group Limited，馬斯葛的全資附屬公司
「%」	指	百分比
「港元」	指	香港法定貨幣港元

承董事會命
威利國際控股有限公司
金紫耀
董事總經理

香港，二零零八年九月九日

於本公告日期，董事會由四名執行董事，即莊友衡先生、金紫耀先生、王迎祥先生及王林先生，以及由四名獨立非執行董事，即連慧儀女士、劉劍先生、岑明才先生及邱恩明先生組成。