

本公佈僅供參考之用，並不構成收購、購買或認購任何證券之邀請或建議。

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份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。



**CELESTIAL ASIA SECURITIES HOLDINGS LIMITED**

**時富投資集團有限公司\***

**(於百慕達註冊成立之有限公司)**

**(股份編號：1049)**

**主要及關連交易  
建議發行可換股票據及  
建議購入於香港和中國之物業**

董事會宣佈於二零零八年十一月十一日，本公司與認購人訂立可換股票據協議。據此，須待條件達成，本公司已同意發行及認購人已同意認購可換股票據。

董事會亦宣佈於二零零八年十一月十一日，買方（本公司之全資附屬公司）與賣方訂立買賣協議。根據買賣協議，賣方同意出售及買方同意購入（須待條件達成）出售股份（即 Excelbright 之所有股本權益）及出售貸款（即 Excelbright 之股東貸款權益），代價為約 42,800,000 港元（須待調整），當中全數以發行可換股票據支付。

Excelbright 為一間投資控股公司，現時實益擁有 3 個物業之全部權益，市值按於二零零八年十月三十一日的獨立估值師之估值報告為 108,300,000 港元。

於完成時將由本公司發行面值為代價之可換股票據，其附有每股兌換股份為 1 港元之換股價。於可換股票據獲悉數兌換時，最多達約 42,800,000 股新股份（可因初步換股價改變而調整）將獲發行，兌換股份佔本公司現時已發行股本之約 23.7%，及本公司因發行兌換股份而擴大之已發行股本之約 19.2%。

根據上市規則，由於適用百分比超過 25% 而低於 100%，購買事宜（涉及發行可換股票據）構成本公司之一項重大交易。另外，由於賣方為本公司之關連人士（按上市規則所界定），發行可換股票據及購買事宜根據上市規則亦構成本公司之關連交易，須經待（當中包括）獨立股東於股東特別大會上批准。賣方及其聯繫人須於股東特別大會上放棄投票，及股東特別大會必須以點票方式投票。獨立財務顧問將受聘為獨立股東就該等交易提供意見。一份通函載有（當中包括）可換股票據協議及買賣協議之資料，包括獨立財務顧問函件及股東特別大會之通告，將盡快於實際可行之時間內寄予股東。

## 前言

董事會宣佈於二零零八年十一月十一日，本公司與認購人訂立可換股票據協議。據此，須待條件達成，本公司已同意發行及認購人已同意認購可換股票據。

董事會亦宣佈於二零零八年十一月十一日，本集團訂立買賣協議。根據買賣協議，賣方同意出售及買方同意購入（須待條件達成）出售股份（即 Excelbright 之所有股本權益）及出售貸款（即 Excelbright 之股東貸款權益），代價為約 42,800,000 港元（須待調整），當中全數以發行可換股票據支付。可換股票據及買賣協議之詳情載列如下。

## 可換股票據

### 主要條款

建議發行之可換股票據的主要條款載列如下。

代價： 約 42,800,000 港元（須待調整），作為完成時須支付之代價的全數。

本金額： 約 42,800,000 港元（須待調整）。於完成日時，可換股票據之本金額調整機制與載列在以下「買賣協議」的買賣協議項下之代價調整相同。

換股價： 每股兌換股份 1 港元（可予調整），換股價乃由本公司與認購人按公平原則釐定，換股價較：

- 股份於二零零八年十一月十日（即本公佈發表日期前最後一個交易日）之每股收市價 0.870 港元溢價約 14.9%；
- 股份按截至二零零八年十一月十日止五個交易日在聯交所所報收市價計算之每股平均收市價約 0.884 港元溢價約 13.1%；
- 股份按截至二零零八年十一月十日止十個交易日在聯交所所報收市價計算之每股平均收市價約 0.883 港元溢價約 13.3%；
- 股份按本公司於二零零八年六月三十日之未經審核資產淨值計算之最近期未經審核資產淨值每股 2.96 港元折讓約 66.2%。

倘發生以下的事件(i)股份合併，(ii)股份拆細，(iii)溢利或儲備資本化，(iv)以現金或實物作出資本分派，(v)供股，(vi)發行可兌換或轉換為股份之其他證券以換取現金，按低於公佈發行該等證券條款之當時市場價格的90%之實際價格，(vii)或從有關證券因兌換、轉換或認購權利而應收之股份之實際價格，經修訂至少於公佈修訂當時市場價格的90%，(viii)發行股份，按低於公佈發行該等股份條款之當時市場價格的90%之價格，(ix)發行股份以購入資產，按低於公佈發行該等股份條款之當時市場價格的90%之實際價格，則初步換股價可予調整，惟於任何情況下均不會調整至低於股份之面值。調整(倘若發生)將由獲認可商人銀行、財務顧問或本公司之核數師於適當情況下審閱，及將披露於本公司之有關公佈或年報（如應為適合）內。

兌換價乃參考股份近日之收市價而釐定。董事會認為兌換價屬公平及合理，並對本公司及股東整體而言為有利。

- 利率： 年利率 2%，按可換股票據未償還之本金額計算，每季度繳款。
- 換股權利及限制： 本公司或認購人均有酌情換股權，可向對方提交兌換通告（兌換金額須為 1,000,000 港元之倍數），以兌換可換股票據為認購人名下之兌換股份，惟：
- (i) 當聯交所顯示之交易價較換股價為低，本公司將不可行使該等換股權；及
  - (ii) 倘行使換股權後隨即引致股份之公眾持股量（上市規則所規定）不足，認購人或本公司將不會行使任何換股權。
- 倘任何換股權獲行使後隨即觸發須根據收購守則就本公司股份提出全面收購建議之責任，則賣方同意並向本公司承諾，彼將立即遵守收購守則項下所有相關規定。
- 換股期： 於可換股票據發行日之六個月後起至到期日（載列於下文）止任何時間。
- 到期日： 二零一一年十二月三十一日，或本公司與認購人雙方協定之任何其他日期，可換票據之全部未償還本金額將須於當日悉數償還。
- 贖回權利： 只有本公司有酌情贖回權，於發行日期直至到期日之任何時間，以全數或部份，向認購人提交不少於 3 個營業日之贖回通知，贖回金額按以下方式釐定：
- (i) 若贖回要求是於由發行日期至二零零九年十二月三十一日期內提出，本公司可按未償還可換股票據之本金額以贖回溢價 110%，並扣減所有直至贖回日期已繳付予認購人之票據利息，贖回可換股票據；
  - (ii) 若贖回要求是於由二零一零年一月一日至二零一零年十二月三十一日期內提出，本公司可按未償還可換股票據之本金額之贖回溢價 121%，並扣減所有直至贖回日期已繳付予認購人之票據利息，贖回可換股票據；及
  - (iii) 若贖回要求是於由二零一一年一月一日至二零一一年十二月三十一日期內提出，本公司可按未償還可換股票據之本金額之贖回溢價 133%，並扣減所有直至贖回日期已繳付予認購人之票據利息，贖回可換股票據。
- 轉讓權利： 可換股票據須經本公司同意後才可轉讓，惟倘屬認購人之全資附屬公司則毋須本公司之同意。

### 因兌換而將予發行之兌換股份

因兌換可換股票據而將予發行之兌換股份於各方面均與有關兌換日期之已發行股份享有同等權利。根據可換股票據之條款，兌換股份並無優先權或其他適用於隨後出售該等兌換股份之限制。

假設可換股票據按初步換股價兌換，則合共約 42,800,000 股兌換股份將予發行，佔本公司現有已發行股本約 23.7%，及本公司因發行兌換股份而擴大之已發行股本約 19.2%。兌換股份將根據於股東特別大會上所尋求之特定授權予以發行。

## 可換股票據持有人之投票權

可換股票據持有人將無權以可換股票據持有人之身份於本公司之股東大會上投票。

## 可換股票據之上市地位

可換股票據不會尋求在聯交所或任何其他證券交易所上市。然而，本公司將會申請批准因兌換可換股票據而可予發行之兌換股份在聯交所上市。

## 買賣協議

賣方： 關百豪先生（本公司之主席及控股股東），及為本公司之關連人士（按上市規則所界定）。

買方： Excel Smart Profits Limited，本公司之全資附屬公司。

購買事宜： 賣方將出售及買方將購買（須待條件達成）出售股份（即 Excelbright 之所有股本權益）及出售貸款（即 Excelbright 之股東貸款權益），按代價作價。

Excelbright 為一間投資控股公司，現時實益擁有該等物業之全部權益，該等物業根據於二零零八年十月三十一日由獨立估值師發出之估值報告，市值合共為約 108,300,000 港元。獨立估值師評估該等物業所採用之估值方法為直接比較法估值。

代價： 為約 42,800,000 港元（須依據以下作調整），相當於(i)出售股份之資產淨值（依據香港財務報告準則所編製 Excelbright 於二零零八年十月三十一日之未經審核管理賬目，出售股份於二零零八年十月三十一日之資產淨值為約 7,000,000 港元）；及(ii)出售貸款之數額(於二零零八年十月三十一日，該出售貸款之數額為約 35,800,000 港元)之總和。代價將於完成時全數以發行可換股票據支付。

代價須依據於完成日期，根據 Excelbright 直至完成日期之管理賬目，出售股份之實際資產淨值數額及出售貸款之實際數額而作調整。Excelbright 之管理賬目將根據香港財務報告準則而編製，並由買方及賣方同意。

倘若出售股份及出售貸款合共之實際金額於完成日期少於 42,800,000 港元，代價金額將按減少之差額以每港元為基準向下調整，及最終代價將下調為最近千港元之整數。倘若出售股份及出售貸款合共之實際金額於完成日期超過 42,800,000 港元，代價金額將按超出之差額以每港元為基準向上調整，及最終代價將上調為最近千港元之整數。然而，調整金額(無論上調或下調)不可超過 1,000,000 港元。

由於代價乃賣方及買方按公平原則參考 Excelbright 根據香港財務報告準則之最近期資產淨值，並考慮到由獨立估值師就該等物業之市值而釐定，董事會認為代價屬公平及合理。

條件： 完成須待（當中包括）下列事項達成，方可作實：

- (a) 獨立股東於股東特別大會上通過批准可換股票據協議、買賣協議及其項下之交易；
- (b) 聯交所上市委員會批准兌換股份之上市及買賣；及
- (c) 獲取所有須由銀行、其他財務機構或第三方就有關實施及履行可換股票據協議及買賣協議及該等協議項下的任何交易之同意。

可換股票據協議及買賣協議為相互完成後才可達成。條件須於限期日（或賣方及買方同意之較後日期）或以前達成。倘條件未能於該日期前達成，可換股票據協議及買賣協議將告撤銷，而該等協議之各方亦不可向各方追究損失。

完成： 可換股票據協議及買賣協議須於可換股票據協議及買賣協議成為無條件後（或賣方及買方所同意之任何稍後日期）之七個營業日內完成。

## 持股架構

現時，本公司並無已發行之現有可換股票據。本公司現時及於可換股票據悉數兌換後之持股架構如下：

| 股東                         | 現時          |        | 於可換股票據獲悉數兌換時 |        |
|----------------------------|-------------|--------|--------------|--------|
|                            | 股份數目        | %      | 股份數目         | %      |
| Cash Guardian Limited (附註) | 66,398,512  | 36.78  | 66,398,512   | 29.73  |
| 賣方                         | 0           | 0      | 42,800,000   | 19.17  |
| 賣方及其一致行動人士之小計              | 66,398,512  | 36.78  | 109,198,512  | 48.90  |
| 本公司董事                      |             |        |              |        |
| -林哲鉅先生                     | 5,230,000   | 2.90   | 5,230,000    | 2.34   |
| -羅炳華先生                     | 6,784,060   | 3.76   | 6,784,060    | 3.04   |
|                            | 12,014,060  | 6.66   | 12,014,060   | 5.38   |
| 公眾持有人                      | 102,092,576 | 56.56  | 102,092,576  | 45.72  |
| 總計                         | 180,505,148 | 100.00 | 223,205,148  | 100.00 |

附註：Cash Guardian Limited（一間為賣方控制之公司）亦為賣方之聯繫人士。

## EXCELBRIGHT 之業務及財務資料

Excelbright 為一間投資控股公司，於二零零八年七月三日於英屬處女群島註冊成立為有限公司，及其全部股本為賣方實益 100% 擁有。

Excelbright 之所有資產為於 Go Lucky Investments Limited 及 Honest Joy Properties Limited 之 100% 股本權益。物業集團現時實益擁有該等物業之全部權益，該等物業位於(i)香港赤柱黃麻角道88號《富豪海灣》洋房第A8號（連2個車位）；(ii)香港山頂馬己仙峽道9號玫瑰別墅3樓B室及車位25號；及(iii)中國上海市長寧區古北新區黃金城道688弄《御翠豪庭》18號18層2102室。該等物業為持有作投資用途及/或租出作租金收入。該等物業根據一獨立估值師於二零零八年十月三十一日之估值報告的市值為108,300,000港元。物業集團就該等物業之原購入成本為約99,000,000港元。

Excelbright 為一間於二零零八年七月新成立之公司。物業集團於截至二零零六年十二月三十一日止及二零零七年十二月三十一日止前兩個年度之綜合未經審核溢利淨額（除稅之前及後）分別約為 2,200,000 港元及 2,800,000 港元。根據按香港財務報告準則而編製之未經審核管理賬目，物業集團於二零零八年十月三十一日之未經審核資產淨值為約 7,000,000 港元。

### 發行可換股票據及購買事宜之原因

本集團業務亦包括投資控股及分散收入來源亦為本集團沿用之策略。建議發行可換股票據可提供本集團購入該等物業之資金。本公司擬持有該等物業為投資物業及/或租出該等物業作租金收入。董事認為購買事宜令本集團購入優質物業，可擴闊其物業組合，及提供穩定收入來源予本集團。於完成時，Excelbright 將成為本公司之全資附屬公司及其業務將合併於本公司之賬目內。

董事認為可換股票據及購買事宜之條款為一般商業條款，及為公平及合理，並發行可換股票據及購買事宜對本公司及股東整體有利。

### 本集團之財務資料

本集團目前之主要業務包括(a)透過時富金融集團有限公司（股份編號：510）（本公司之非全資附屬公司）提供金融服務（包括網上及傳統經紀之證券、期權、期貨、槓桿式外匯交易合約及互惠基金、保險相關投資產品、保證金融資、企業融資及其他金融服務）；(b)傢俬及家居用品之零售業務；(c)提供網上遊戲服務、銷售網上遊戲配套產品及專利使用權分銷服務；及(d)投資控股。

### 本公司過往十二個月之集資項目

本公司於過往十二個月內並無集資活動。

## 一般資料

本公司將向聯交所上市委員會申請批准兌換股份之上市及買賣。

根據上市規則，由於適用百分比超過 25% 而低於 100%，購買事宜（涉及發行可換股票據）構成本公司之一項重大交易。另外，由於賣方為本公司之關連人士（按上市規則所界定），該發行可換股票據及購買事宜根據上市規則亦構成本公司之關連交易，須經待（當中包括）獨立股東於股東特別大會上批准。賣方及其聯繫人須於股東特別大會上放棄投票，及股東特別大會必須以點票方式投票。獨立財務顧問將受聘為獨立股東就該等交易提供意見。一份通函載有（當中包括）可換股票據協議及買賣協議之資料，包括獨立財務顧問函件及股東特別大會之通告，將盡快於實際可行之時間內寄予股東。

## 釋義

|                           |   |   |
|---------------------------|---|---|
| 「購買事宜」                    | 指 | 依據買賣協議，購入出售股份及出售貸款之事宜   |
| 「聯繫人士」                    | 指 | 上市規則賦予之相同涵義   |
| 「董事會」                     | 指 | 本公司之董事會   |
| 「Cash Guardian」<br>或「認購人」 | 指 | Cash Guardian Limited，一間於英屬處女群島註冊成立為有限公司，其主要業務為投資控股。該公司為本公司之控股股東，及由賣方所控制，並為賣方之聯繫人士          |
| 「本公司」                     | 指 | Celestial Asia Securities Holdings Limited（時富投資集團有限公司）（股份編號：1049），於百慕達註冊成立之有限公司，其證券在聯交所主板上市 |
| 「完成」                      | 指 | 可換股票據協議及買賣協議之完成，詳情載於本公佈內的「買賣協議」一節下之「完成」分節   |
| 「條件」                      | 指 | 可換股票據協議及買賣協議之條件，詳情載於本公佈內的「買賣協議」一節下之「條件」分節   |
| 「代價」                      | 指 | 約 42,800,000 港元（須待調整），詳情載於本公佈內的「買賣協議」一節下之「代價」分節   |
| 「換股價」                     | 指 | 每股兌換股份 1 港元（可予調整）   |
| 「兌換股份」                    | 指 | 兌換可換股票據任何部份時可能發行之新股份  |
| 「可換股票據」                   | 指 | 本公司建議將於完成時發行本金額約為 42,800,000 港元（須待調整）之可換股票據   |
| 「可換股票據協議」                 | 指 | 由本公司與認購人於二零零八年十一月十一日訂立之有條件認購協議，有關建議認購可換股票據（須待條件達成）  |
| 「董事」                      | 指 | 本公司之董事  |

|               |   |  |
|---------------|---|--|
| 「Excelbright」 | 指 | Excelbright Enterprises Limited，一家於英屬處女島成立之有限公司，其實益 100% 由賣方擁有。更多關於 Excelbright 之資料載於本公佈內的「Excelbright 的業務及財務資料」一節 |
| 「限期日」         | 指 | 二零零九年三月三十一日，並為條件須予以達成之日期（如無延期）   |
| 「本集團」         | 指 | 本公司及其附屬公司  |
| 「香港財務報告準則」    | 指 | 香港會計師公會所頒佈的香港財務報告準則  |
| 「香港」          | 指 | 中國香港特別行政區  |
| 「獨立股東」        | 指 | 除本公司之控股股東(即賣方及其聯繫人士)以外之股份持有人   |
| 「發行日期」        | 指 | 發行可換股票據之日期   |
| 「上市規則」        | 指 | 聯交所證券上市規則  |
| 「中國」          | 指 | 中華人民共和國  |
| 「該等物業」        | 指 | 現時由 Excelbright 實益持有之位於香港及中國的三個物業，物業詳情載於本公佈內的「Excelbright 的業務及財務資料」一節  |
| 「物業集團」        | 指 | Excelbright 及其全資附屬公司，即 Go Lucky Investments Limited 及 Honest Joy Properties Limited                                |
| 「買方」          | 指 | Excel Smart Profits Limited，一家於英屬處女島成立之有限公司，及為本公司之全資附屬公司   |
| 「出售貸款」        | 指 | 所有來自賣方借予 Excelbright 於完成日期之無息股東貸款，該貸款於二零零八年十月三十一日之金額為約 35,800,000 港元。  |
| 「出售股份」        | 指 | 於 Excelbright 之股本中每股面值 1 美元之 1 股股份（即 Excelbright 之全部已發行股份）   |
| 「股東特別大會」      | 指 | 本公司就批准可換股票據協議及買賣協議及其項下擬進行的交易而舉行之股東特別大會   |
| 「股份」          | 指 | 本公司股本每股面值 0.10 港元之股份   |
| 「股東」          | 指 | 股份持有人  |
| 「聯交所」         | 指 | 香港聯合交易所有限公司  |
| 「買賣協議」        | 指 | 由買方與賣方於二零零八年十一月十一日就有關建議購買事宜（須待條件達成）而訂立之股份買賣協議  |
| 「收購守則」        | 指 | 香港收購及合併守則  |



|            |   |   |
|------------|---|---|
| 「賣方」或「關先生」 | 指 | 關百豪先生（本公司之主席及執行董事，及為控股股東），及亦為控股股東。彼實益擁有 Excelbright 之全部權益。彼亦為本公司之關連人士（按上市規則所界定） |
| 「港元」       | 指 | 港元，香港之幣值  |

承董事會命  
公司秘書  
陸詠嫦

香港，二零零八年十一月十一日

於本公佈發表日期，本公司之董事為:-

*執行董事:*

關百豪先生  
林哲鉅先生  
羅炳華先生

\* 僅供識別

*獨立非執行董事:*

梁家駒先生  
黃作仁先生  
陳克先博士