
此乃要件 請即處理

閣下對本通函任何內容或應採取的行動如有任何疑問，應諮詢閣下的註冊證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓名下所有信寶國際控股有限公司的股份，應立即將本通函送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓的銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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

HONESTY TREASURE INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

信寶國際控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：600)

須予披露交易
收購澳門若干物業

二零零六年六月五日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	3
附錄 – 一般資料	8

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	買方根據協議收購物業
「協議」	指	買方及賣方於二零零六年五月二十三日就物業簽訂之物業買賣預約合同
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	信寶國際控股有限公司，在開曼群島註冊成立的有限公司，其股份在聯交所主板上市
「董事」	指	本公司董事
「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	獨立於本公司、其關連人士或彼等各自之聯繫人士，並與彼等概無關連之人士或(倘為公司)最終實益擁有人(「關連人士」及「聯繫人士」之定義見上市規則)
「最後可行日期」	指	指二零零六年六月二日，即本通函付印前確定及核對其中所載若干資料的最後可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「澳門」	指	中國澳門特別行政區
「中國」	指	中華人民共和國(就本通函而言，不包括香港、澳門及台灣)

釋 義

「物業」	指	詳載於協議中位於珠光大廈南座不同樓層之66個住宅單位及60個泊車位
「股份」	指	於本公司股本中目前每股面值0.05港元之普通股份
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「新建業」	指	新建業集團有限公司，一間根據澳門法例註冊成立之有限公司，為獨立第三方
「榮時／買方」	指	榮時遠東有限公司，一間根據英屬處女群島法例註冊成立之有限公司，為本公司全資附屬公司
「認股權證」	指	本公司發行之225,000,000份認股權證，附帶權利可於二零零七年七月二十日前按認購價每股0.35港元（或會調整）認購225,000,000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

為便於說明，本通函內按澳門元列值之款額均以1.03澳門元兌1.00港元之匯率兌換為港元。

HONESTY TREASURE INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED
信寶國際控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：600)

執行董事：

林偉 (主席)

羅家寶 (副主席)

胡家儀 (行政總裁)

許文帛

吳在權

羅穎怡

李笑玉

非執行董事：

歐安利

崔世昌

獨立非執行董事：

劉偉明

郭匡義

黃景霖

敬啟者：

總辦事處及香港

主要營業地點：

香港

干諾道中168-200號

信德中心西座

20樓2007室

註冊辦事處：

The RHB Trust Co., Ltd.

P.O. Box 1787

Second Floor

One Capital Place

Grand Cayman

Cayman Islands

British West Indies

須予披露交易
收購澳門若干物業

緒言

本公司於二零零六年五月二十四日宣佈，賣方與買方於二零零六年五月二十三日訂立協議，據此，賣方同意出售而買方同意購入位於珠光大廈南座不同樓層合共66個住宅單位及60個泊車位，總代價139,800,000港元。物業詳情載於下文「協議」一節。

本通函旨在向閣下提供有關收購事項之其他資料及上市規則規定之其他資料。

協議之主要條款概述如下。

協議

(i) 日期

二零零六年五月二十三日

(ii) 訂約方

賣方： 吳立勝先生

經作出一切合理查詢後，就董事所知悉及確信，賣方為獨立第三方。

買方： 本公司之全資附屬公司榮時

(iii) 收購事項之物業

根據協議，買方同意向賣方購入位於珠光大廈南座不同樓層合共66個住宅單位，以及第一層及第二層之60個泊車位。物業項下66個住宅單位中，26個住宅單位出租予總共4名租客。因此，該26個住宅單位以附帶不同到期日之租賃協議出售，其餘下租賃年期介乎一個月至五年左右不等，每月總租金約53,200澳門元(約52,000港元)。

經作出一切合理查詢後，就董事所知悉及確信，上文所提及之租賃協議項下之租客均為獨立第三方。

珠光大廈由三座建築物組成，總共267個辦公室單位、156個住宅單位、31間商舖及441個泊車位。其中一座共22層作商業用途，位於冼星海大馬路105號。另外兩座作住宅用途(分為南座及北座)。南座共16層，位於馬德里街169號。北座共16層，位於倫敦街170號。

物業根據日期為二零零六年五月十二日之物業買賣預約合同由新建業集團有限公司預約轉讓至賣方，而新建業根據二零零六年一月二十五日之買賣協議自中國銀行澳門分行購入該物業及其他資產（「二零零六年一月二十五日合同」）。因此，收購事項之完成須待中國銀行澳門分行及新建業同意及批准，方可作實。買方無須向中國銀行澳門分行及新建業支付任何費用或收費，惟賣方可指示買方代其向中國銀行澳門分行及新建業支付代價。鑒於物業為根據中國銀行澳門分行貸款安排之被沒收資產，故物業乃「按現狀」收購。

經作出一切合理查詢後，就董事所知悉及確信，新建業及其實益擁有人為獨立第三方。

於最後可行日期，董事經作出最大努力後，仍未能獲悉吳立勝先生就上文所述物業買賣預約合同支付予新建業之應付代價金額之資料。

(iv) 代價

物業之代價139,800,000港元乃經參考物業於二零零六年五月十五日之物業獨立估值約140,600,000港元，由訂約方按公平原則磋商釐訂。

買方已於簽訂協議後支付初步按金27,960,000港元，而代價餘額111,840,000港元將於完成後支付。預期收購事項於二零零六年七月二十五日或之前完成。倘二零零六年一月二十五日合同出現任何延期，賣方可延長完成日期至中國銀行澳門分行根據新建業（作為買方）及中國銀行澳門分行（作為賣方）就有關物業（包括這個收購事項之物業）訂立之二零零六年一月二十五日協議而可能指定之日期。

購買物業之代價139,800,000港元將以現金支付，其中約41,900,000港元以本集團內部資源撥付，而餘額約97,900,000港元則以銀行借貸支付。

進行收購事項之理由及好處

本公司主要為投資控股公司，投資組合包括(i)酒店及房地產投資；(ii)皮革產品貿易、分銷及零售；及(iii)保健及醫療相關業務。

根據仲量聯行於二零零六年四月發表之《大中華物業指數》研究報告，由於外籍人士之需求日益殷切，故澳門之住宅租務市場日趨活躍。此外，根據澳門政府統計暨普查局所發表之統計數字，二零零六年首季到訪之旅客增長至約5,300,000人，較二零零五年同期上升17.7%。由於澳門之博彩及旅遊業發展，尤其是未來幾年將有多間新賭場、酒店及娛樂設施於澳門開業，預期專業人士及工人將繼續流入澳門，加上當地居民之經濟前景有所改善，促使對澳門優質住宅物業（不論是租賃物業或銷售物業）之需求增加。

此外，根據澳門政府統計暨普查局所發表之統計數字，澳門之本地生產總值於二零零五年第四季上升8.9%，令全年增長達6.7%。由於預期澳門經濟持續增長，董事對澳門物業市場之增長潛力表示樂觀，故收購事項符合本公司及股東之整體利益。經考慮(i)澳門物業市場之未來前景及增長潛力；及(ii)物業之代價（此乃參照獨立估值報告），董事（包括獨立非執行董事）認為，簽訂協議乃符合本公司及股東之整體利益，且協議之條款（包括代價）乃屬公平合理。

本集團目前有意保留物業作租金收入用途，以期擴闊本集團之收入來源。儘管如此，倘本集團及其股東可得到合理之回報，董事亦將考慮出售物業。

股東務須注意，協議須待（其中包括）中國銀行澳門分行與買方簽訂正式買賣協議及轉讓物業後，方可作實。倘賣方違反協議之任何條款，買方可要求最高相等於已支付初步按金款額兩倍之賠償。

對本集團之潛在財務影響

購買物業之收購事項代價為139,800,000港元，其中約41,900,000港元將由本集團內部資源以現金支付，而餘額約97,900,000港元則以銀行借貸支付。

收購事項不會對本集團資產淨值造成任何影響。

董事會函件

根據本集團之經審核綜合賬目，本集團於二零零五年十二月三十一日的負債資產比率(定義為付息貸款與權益總額之比率)約為9.3%。於收購事項完成後，負債資產比率將升至約25.4%(僅供說明)。

此外，來自物業之日後租金收入(若有)將於本集團之損益賬內確認。

一般事項

根據上市規則第14.06(2)條，收購事項構成本公司一項須予披露交易。敬請閣下注意本通函附錄所載之其他資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命
信寶國際控股有限公司
執行董事
李笑玉
謹啓

二零零六年六月五日

1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則而提供有關本公司的資料。董事就本通函所載資料的準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函並無遺漏任何其他事實致使本通函所載任何內容有所誤導。

2. 權益披露

(a) 董事權益披露

於最後可行日期，董事及主要行政人員於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債券中擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例的有關條文被當作或視為擁有的權益及淡倉）；或(b)根據證券及期貨條例第352條須列入該條例所述登記冊的權益及淡倉；或(c)根據上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

(i) 本公司每股面值0.05港元的普通股（「股份」）好倉及淡倉

董事名稱	權益性質	股份數目		於最後可行
		好倉	淡倉	日期佔本公司 已發行 股本百分比
林偉先生	個人	153,640,520	0	5.43
羅家寶先生	個人	265,022,000	0	9.36
胡家儀先生	個人	35,067,140	0	1.24
吳在權先生	個人	2,200,000	0	0.08
許文帛先生及 其聯繫人士	個人	85,112,600	0	3.01

(ii) 本公司認股權證好倉

吳在權先生直接持有本公司所發行的5,000,000份認股權證(佔已發行認股權證總數2.22%)，可於二零零七年七月二十日前按認購價每股0.35港元(或會調整)認購5,000,000股新股份。

(iii) 於本集團其他成員公司之權益

羅家寶先生及羅穎怡女士各在星堡企業有限公司已發行股本之中擁有10%權益。

(b) 董事服務合約詳情

於最後可行日期，概無董事與本公司或本集團任何成員公司訂有不可於一年內屆滿或由本公司免付賠償(法定賠償除外)而予以終止的任何現有或擬訂服務合約。

(c) 除上文所披露者外，於最後可行日期：

- (i) 概無董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例)的股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部的規定須知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例的有關條文被當作或視為擁有的權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須列入該條例所述登記冊的權益或淡倉，或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉；
- (ii) 概無董事於本公司或其任何附屬公司自本集團最近公佈經審核賬目的結算日(二零零五年十二月三十一日)以來所買賣或租賃或擬買賣或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益；及
- (iii) 概無董事於本公司或其任何附屬公司訂立而於本通函日期仍屬有效且與本集團業務有重大關係的任何合約或安排中擁有重大權益。

(d) 董事於競爭業務的權益

於最後可行日期，概無董事在被視為與本集團業務構成或可能構成直接

或間接競爭的業務(不包括本公司董事獲委任為有關公司的董事以代表本公司及／或本集團任何成員公司權益的業務)中擁有權益。

3. 主要股東

於最後可行日期，據本公司董事所知，概無任何人士(本公司董事或主要行政人員除外)於本公司的股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉；或直接或間接擁有附有權利可於任何情況下在本集團任何附屬公司(定義見上市規則)的股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益。

4. 訴訟

於最後可行日期，本公司或其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，且就董事所知，本公司及其任何附屬公司亦概無任何尚未了結或面臨威脅的任何重大訴訟或索償。

5. 一般資料

- (a) 本公司的總辦事處及香港主要營業地點為香港干諾道中168-200號信德中心西座20樓2007室。本公司註冊辦事處地址為RHB Trust Co., Ltd., P.O. Box 1787, Second Floor, One Capital Place, Grand Cayman, Cayman Islands, British West Indies。
- (b) 本公司的股份過戶登記處為標準證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。
- (c) 本公司的公司秘書及合資格會計師為羅進財先生。羅先生為香港會計師公會、英國特許會計師公會、英國特許秘書及行政人員公會及香港公司秘書公會的資深會員。
- (d) 本通函將刊載於聯交所網站www.hkex.com.hk。
- (e) 本通函的中英文版本如有歧義，概以英文版為準。