
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函或應採取之行動有任何疑問，應諮詢股票經紀或其他註冊證券交易商、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139控股有限公司（「本公司」）之股份，應立即將本通函及隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣之銀行、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通函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。



139 HOLDINGS LIMITED

（139控股有限公司）*

（於百慕達註冊成立之有限公司）

（股份代號：139）

配售新股份

本公司謹訂於二零零五年三月四日星期五上午九時三十分假座香港灣仔軒尼詩道33號港島皇悅酒店商務中心舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第38頁至第39頁。隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。

無論閣下能否出席大會，務請將隨附之代表委任表格按其上印列之指示填妥，並盡早交回本公司之香港股份過戶登記處登捷時有限公司，地址為香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心地下，該表格無論如何最遲須於大會（或其任何續會）指定舉行時間前48小時交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可親身出席大會，並於會上投票。

二零零五年二月十六日

* 僅供識別

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
附錄一 – 本公司之公佈	12
附錄二 – 一般資料	36
附錄三 – 股東可於股東特別大會上要求以一股一票 點票方式進行投票表決之程序	37
股東特別大會通告	38

釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「聯繫人士」	指	具有上市規則所賦予之相同涵義
「盡力配售」	指	根據盡力配售協議按盡力配售基準配售2,000,000,000股新股份
「盡力配售協議」	指	本公司與配售代理就盡力配售而於二零零五年一月二十七日訂立之配售協議
「盡力配售股份」	指	根據盡力配售協議按盡力基準將予配售之最多2,000,000,000股新股份
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行於正常營業時間一般開門營業之任何日子(星期六除外)
「本公司」	指	139控股有限公司(股份代號：139)，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市
「完成」	指	根據配售協議之條款及條件完成配售
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之相同涵義
「可換股票據」	指	將由本公司發行予賣方，本金總額合共250,000,000港元之可換股票據，作為建議收購之部份代價，詳情載列於第一份公佈及第二份公佈
「董事」	指	本公司董事
「上市科」	指	聯交所上市科
「第一份公佈」	指	本公司日期為二零零五年一月二十七日之公佈，內容包括建議收購之初步協議及配售，全文轉載於本通函附錄一

釋 義

「全面包銷配售」	指	根據全面包銷配售協議按全面包銷基準配售2,000,000,000股新股份
「全面包銷配售協議」	指	本公司與配售代理就按全面包銷基準配售2,000,000,000股新股份而於二零零五年一月二十七日訂立之配售協議
「全面包銷配售股份」	指	根據全面包銷配售協議按全面包銷基準將予配售之2,000,000,000股新股份
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「最後實際可行日期」	指	二零零五年二月十四日，即本通函付印前為確定當中若干資料之最後實際可行日期
「上市委員會」	指	聯交所董事會根據聯交所組織章程挑選或委任之上市小組委員會
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「澳門」	指	中華人民共和國澳門特別行政區
「配售」	指	根據全面包銷配售協議配售2,000,000,000股新股份及根據盡力配售協議配售2,000,000,000股新股份
「配售代理」	指	大福證券有限公司，根據香港法例第571章證券及期貨條例可進行第1、3及4類受規管業務之持牌法團
「配售協議」	指	全面包銷配售協議及盡力配售協議
「配售價」	指	每股股份0.032港元
「配售股份」	指	根據配售協議將予配售之最多4,000,000,000股新股份

釋 義

「該物業」	指	位於澳門之京澳酒店及若干泊車位，根據建議收購擬由Walterford向賣方購入
「建議收購」	指	Walterford向賣方購入SDFP全部已發行股本及SDFP欠付香港中國旅行社有限公司之股東貸款之建議，詳情載於第一份公佈及第二份公佈
「SDFP」	指	Sociedade De Fomento Predial Fu Wa (Macau) Limitada，一間於澳門註冊成立之公司
「第二份公佈」	指	本公司日期為二零零五年二月四日之公佈，內容包括建議收購之買賣協議，全文轉載於本通函附錄一
「股東特別大會」	指	本公司將予召開以考慮及酌情通過配發及發行配售股份之股東特別大會
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之股份
「股東」	指	股份之持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方」	指	香港中國旅行社有限公司及Findco Enterprises Limited
「Walterford」	指	Walterford Company Limited，一間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
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「%」	指	百分比



139 HOLDINGS LIMITED
(139 控股有限公司)*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：139)

執行董事：

黃皓(行政總裁)

王溢輝

吳青

羅琪茵

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

獨立非執行董事：

李志明

佟達釗

溫雅言

總辦事處及香港之主要營業地點：

香港

灣仔

告士打道39號

夏慤大廈

1603-5室

敬啟者：

配售新股份

緒言

謹此提述本公司於二零零五年一月二十七日刊發之第一份公佈及於二零零五年二月四日刊發之第二份公佈。於二零零五年一月二十七日，本公司與配售代理訂立配售協議，據此，配售代理有條件同意配售而本公司有條件同意按每股股份0.032港元之價格配發及發行最多4,000,000,000股新股份。2,000,000,000股股份將按全面包銷基準進行配售，而餘下之2,000,000,000股股份將按盡力基準進行配售。

配售

除另有說明外，全面包銷配售協議及盡力配售協議之條款相同，乃載列如下：

日期：二零零五年一月二十七日

所涉及訂約方：(i) 配售代理；及
(ii) 本公司。

* 僅供識別

配售代理之資料

大福證券有限公司為配售代理，並將於全面包銷配售及盡力配售所得總收益中分別收取2.5%及1.5%作為配售佣金。配售佣金及配售協議之其他條款及條件乃本公司與配售代理於公平磋商後達致。配售代理乃獨立人士及與本公司及其關連人士並無關連。

配售股份數目

根據配售協議，配售代理有條件同意配售而本公司有條件同意配發及發行最多4,000,000,000股新股份：(i)根據全面包銷配售協議按全面包銷基準配售之2,000,000,000股新股份；及(ii)根據盡力配售協議按盡力基準配售之2,000,000,000股新股份。

4,000,000,000股配售股份佔：(i)本公司現有已發行股本9,332,430,478股股份約42.86%；(ii)本公司經4,000,000,000股配售股份擴大之已發行股本13,332,430,478股股份約30.00%；及(iii)本公司經4,000,000,000股配售股份及悉數行使可換股票據所擴大之已發行股本約25.26%。

配售股份將根據於股東特別大會上尋求之特別授權配發及發行。

承配人之資料

配售股份將配售予不少於六名承配人，彼等為獨立個人、企業及／或機構投資者，彼等及彼等之最終實益擁有人並非本公司之關連人士，並為獨立第三方，與本公司、本公司之關連人士及本公司或其任何附屬公司之任何董事、主要行政人員或主要股東或彼等各自之聯繫人士概無關連。概無承配人將於配售後成為本公司之主要股東（按上市規則所定義者）。

配售價

配售價為0.032港元，較：

- (i) 於二零零五年一月十九日，即第一份公佈日期前之最後完整交易日每股股份收市價0.0360港元折讓約11.11%；
- (ii) 截至二零零五年一月十九日，即第一份公佈日期前之最後完整交易日（包括該日）止前最後五個交易日股份平均收市價每股約0.0366港元折讓約12.57%；
- (iii) 截至二零零五年一月十九日，即第一份公佈日期前之最後完整交易日（包括該日）止前最後十個交易日股份平均收市價每股約0.0342港元折讓約6.43%；

- (iv) 於最後實際可行日期股份收市價每股0.058港元折讓約44.83%；及
- (v) 於二零零四年三月三十一日每股已審核綜合有形資產淨值約0.0245港元溢價約30.61%。

假設全部配售股份根據盡力配售全數售出，經扣除相關費用後之配售價淨額約為每股配售股份0.03135港元。

配售價乃由本公司及配售代理經考慮股份於配售協議當時之買賣表現後按公平基準磋商釐定。董事認為，根據當時之市況，配售條款乃屬公平合理，符合本公司及股東之整體利益。

配售股份之權利

配售股份之間及與配發及發行配售股份日期之已發行股份將會具有同等地位。

發行配售股份之授權

配售股份將根據擬於股東特別大會上尋求之特別授權配發及發行。

全面包銷配售之條件

全面包銷配售須待下列條件達成後方告完成：

- (i) 上市委員會或上市科批准全面包銷配售股份上市及買賣；及
- (ii) 於全面包銷配售協議日期起計四十日(或全面包銷配售協議各訂約方可能以書面協定之較後日期)或之前，股東於股東特別大會上通過批准全面包銷配售及根據全面包銷配售協議發行配售股份之普通決議案。

倘全面包銷配售之條件未能於全面包銷配售協議日期起計四十日(或全面包銷配售協議各訂約方可能以書面協定之其他較後日期)或之前達成，則全面包銷配售協議將告終止及終結，本公司及配售代理無須承擔全面包銷配售協議項下任何義務及責任。倘全面包銷配售之條件未能於二零零五年三月八日(即全面包銷配售協議日期起計四十日)或之前達成，本公司將另行發表公佈。

全面包銷配售之完成

全面包銷配售將於全面包銷配售之條件達成後第五個營業日(或全面包銷配售協議各訂約方可能協定之其他日期)完成。

盡力配售之條件

盡力配售須待下列條件達成後方告完成：

- (i) 於盡力配售協議日期起計四十日(或盡力配售協議各訂約方之間可能以書面協定之其他較後日期)或之前，股東於股東特別大會上通過普通決議案批准盡力配售及根據盡力配售協議發行配售股份；及
- (ii) 上市委員會或上市科於上文(i)所述之條件達成之日起計九十日(或盡力配售協議各訂約方之間可能以書面協定之其他較後日期)或之前批准盡力配售股份上市及買賣。

倘盡力配售之條件未能於上文所指定時間之前達成，則盡力配售協議將告終止及終結，而本公司及配售代理再無須承擔盡力配售協議項下任何義務及責任。倘盡力配售之條件未能於上述指定時間(即條件(i)為二零零五年三月八日及條件(ii)為二零零五年六月六日)前達成，本公司將另行發表公佈。

盡力配售之完成

盡力配售將於盡力配售之條件達成後第五個營業日(或盡力配售協議各訂約方之間可能協定之其他日期)完成。

終止

倘：

- (1) 香港出現國家、國際、金融、外匯管制、政治、經濟情況之轉變，而配售代理有理由認為將對順利完成配售構成重大不利影響；或
- (2) 本公司違反在配售協議作出之保證、聲明及承諾，而配售代理有理由認為有關違反對配售而言屬於嚴重；或

董事會函件

- (3) 市況出現重大轉變(不論是否屬於一連串轉變之部份)，而配售代理合理認為有關轉變可能嚴重妨礙配售，導致配售不應或不宜進行；或
- (4) 本公司過往公佈所載之任何聲明已成為或被發現失實、不正確或在任何重大方面具誤導成份，而配售代理認為會對順利完成配售構成重大不利影響，

則配售代理於諮詢本公司後，可於其認為合理之情況下在完成日期當日上午八時正前隨時向本公司發出書面通知終止配售協議。

倘配售代理因上述任何理由行使其酌情權終止配售協議，則配售協議各訂約方須承擔之一切責任均告停止及終止，而各訂約方就配售協議產生或引致之任何事項或事宜對其他訂約方概無任何申索權利。倘配售代理因上述任何理由行使其酌情權終止配售協議，本公司將另行發表公佈。

申請上市

本公司將向上市委員會申請配售股份上市及買賣。

訂立配售協議之理由

透過訂立配售協議，本集團可藉此籌集資金進一步增強其財政狀況及作出新投資。假設配售股份根據盡力配售悉數出售，配售之所得款項總額為128,000,000港元，而配售之所得款項淨額估計將約為125,400,000港元，其中約62,700,000港元將用於建議收購(建議收購之詳情見第一份公佈及第二份公佈，全文轉載於本通函附錄一)，而餘下約62,700,000港元則撥充本集團之一般營運資金。倘盡力配售股份已由配售代理配售，將用作一般營運資金用途之配售所得款項淨額將相應減少。

於進行配售而不進行建議收購之情況下，董事將物色其他投資機遇，作為配售所得款項之投資。於最後實際可行日期，本公司並未物色任何特定投資機遇。當本公司已物色任何其他投資機遇或有其他使用配售所得款項之計劃時，本公司將再作公佈。

本公司於緊接最後實際可行日期及配售協議日期前十二個月期間內並無進行任何集資活動。

可換股票據之主要條款

可換股票據之主要條款與第一份公佈及第二份公佈所披露者相同。董事謹此強調，可換股票據將會以本公司向賣方抵押該物業作為擔保。

本金總額

可換股票據之本金總額為250,000,000港元。

年期

本公司將會向可換股票據持有人支付未償還之可換股票據中本金額連同所有應計至可換股票據發行日滿兩週年之日(包括該日)之利息。

兌換價

兌換後所發行股份之每股兌換價為0.10港元。

利息

利息按當時未到期可換股票據之本金額以年利率3.5%計算，本公司須於每半年完結後付息一次，第一次付息日為可換股票據日期起計滿六個月之日。按可換股票據本金額計算之利息以一年365日為準。

行使期

於可換股票據發行日後滿兩週年前，可換股票據持有人可隨時行使其權利，將可換股票據之本金額全數或部份兌換為股份，但事先必須提前至少五個營業日發出書面通知。

調整

可換股票據之兌換價可根據類似之可換股證券之慣常條款調整。調整事項包括將因本公司股本若干變動(包括股份合併或分拆、溢利及儲備資本化、現金或實物資本分派、或本公司或其任何附屬公司發行可轉換或可交換為新股份或附有認購新股份權利之證券以全數換取現金，及發行股份以全數換取現金，或發行股份以購入資產)而產生。

董事會函件

對股權架構之影響

以下載列因配售及可換股票據獲悉數行使而對本公司股權架構造成之潛在變動：

股東名稱	於最後實際 可行日期(iv)		假設完成後 但於行使可 換股票據前(iv)		假設悉數行使 可換股票據(iv)	
	股數	%	股數	%	股數	%
黃皓先生(ii)	212,990,000	2.28	212,990,000	1.60	212,990,000	1.35
王溢輝先生(ii)	212,990,000	2.28	212,990,000	1.60	212,990,000	1.35
吳青先生(ii)	212,990,000	2.28	212,990,000	1.60	212,990,000	1.35
可換股票據 持有人(iii)	—	—	—	—	2,500,000,000	15.79
公眾人士						
其他股東	8,693,460,478	93.16	8,693,460,478	65.20	8,693,460,478	54.90
承配人	—	—	4,000,000,000	30.00	4,000,000,000	25.26
總計	<u>9,332,430,478</u>	<u>100.00</u>	<u>13,332,430,478</u>	<u>100.00</u>	<u>15,832,430,478</u>	<u>100.00</u>

附註：

- (i) 上表乃假設盡力配售協議項下之2,000,000,000股股份已悉數出售而編製。上述架構可受根據盡力配售協議出售配售股份之實際數目而改變。
- (ii) 黃皓先生、王溢輝先生及吳青先生均為執行董事。
- (iii) 本公司發行予賣方本金總額250,000,000港元之可換股票據，作為建議收購之代價。按賣方所通知，香港中旅國際投資有限公司(股份代號：308)（「香港中旅國際」）間接持有賣方全部股本權益，而賣方合共持有SDFP全部股本權益。根據香港中旅國際於二零零三年九月二十五日刊發之可換股債券發售文件，香港中旅國際為香港中旅(集團)有限公司之附屬公司，後者由國務院最終擁有並受中國中央政府管理。本公司確認，經董事作出一切合理查詢後所知，所悉及所信，香港中旅國際、賣方及香港中旅國際之最終實益擁有人及彼等各自之聯繫人士乃與本公司及其關連人士並無關連之獨立第三方，並非本公司之關連人士。
- (iv) 百分比可就四捨五入而予以加減。

建議收購之上市規則含意

建議收購構成一項非常重大收購事項，並須待(其中包括)股東批准，方可作實。一份載有有關(其中包括)建議收購之進一步詳情之通函，將根據上市規則在切實可行情況下盡快寄發予股東。

董事會函件

股東特別大會

配售股份將根據特定授權配發及發行。本公司將於股東特別大會上尋求股東批准配售及發行配售股份。

股東特別大會通告載於本通函第38頁至第39頁。隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。

概無股東或彼等之聯繫人士於配售中擁有任何不同於其他股東於配售所擁有之權益。概無股東、董事及本公司行政總裁及彼等各自之聯繫人士須於股東特別大會上放棄投票。

無論閣下能否出席股東特別大會，務請將隨附之代表委任表格按其上印列之指示填妥，並盡早交回本公司之香港股份過戶登記處登捷時有限公司，地址為香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心地下，該表格無論如何最遲須於股東特別大會(或其任何續會)指定舉行時間前48小時交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可親身出席股東特別大會，並於會上投票。

推薦建議

董事認為，配售乃符合本公司及股東之利益，因此建議股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准配售及根據配售協議發行配售股份以及據此擬進行之交易之決議案。

其他資料

謹請閣下留意本通函附錄所載之資料。

此 致

列位股東 台照

代表董事會
139控股有限公司
董事
黃皓
謹啟

香港，二零零五年二月十六日

1. 日期為二零零五年一月二十七日之第一份公佈

以下資料轉載自第一份公佈。

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，並明確表示概不會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。

**139 HOLDINGS LIMITED
(139 控股有限公司)***

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：139)

- (1) 非常重大收購事項－有關建議收購澳門酒店公司股本權益之初步協議；
- (2) 配售新股份；及
- (3) 股份在聯交所恢復買賣

建議收購

董事會欣然宣佈，於二零零五年一月十九日，Walterford就建議以總代價500,000,000港元購入SDFP全部已發行股本及股東貸款與賣方訂立初步協議。

SDFP為京澳酒店之擁有人及經營者。根據賣方所作之聲明，SDFP之主要資產為其於澳門一間四星級酒店京澳酒店之100%權益。於完成建議收購時，賣方與SDFP將就賣方(或其指定人士)向SDFP提供酒店管理服務訂立管理協議。

代價之支付方式為(i)現金250,000,000港元，其中25,000,000港元將存放於託管戶口，並於Walterford滿意相關盡職審查之結果後十四天內轉撥予賣方，而餘下之225,000,000港元將於完成建議收購時支付；及(ii)本金總額為250,000,000港元之可換股票據。

初步協議對Walterford與賣方均具有法律約束力。完成建議收購須待達成若干條件後，始可作實。Walterford與賣方將就建議收購訂立正式買賣協議。預期買賣協議將最遲於二零零五年二月二日前或賣方與Walterford可能協定之較後日期訂立。待簽訂買賣協議時，本公司將就買賣協議之詳情作進一步公佈。

配售

於二零零五年一月二十七日，本公司與配售代理訂立配售協議，按每股股份0.032港元之價格配售最多4,000,000,000股股份。2,000,000,000股股份將按全面配售基準進行配售，而其餘2,000,000,000股股份將按盡力配售基準進行配售。配售之所得款項淨額約為125,400,000港元，並將其中約62,700,000港元用於作建議收購，而餘下約62,700,000港元則撥充本集團之一般營運資金。

一般事項

根據上市規則，建議收購及買賣協議構成本公司之非常重大收購事項，並須(其中包括)股東在第二次股東特別大會上批准，始可作實。一份載有(其中包括)建議收購、初步協議及買賣協議之進一步詳情以及第二次股東特別大會通告之通函，將根據上市規則規定在切實可行之情況下盡快寄予股東。

一份載有(其中包括)配售之進一步詳情連同第一次股東特別大會通告而另行刊發之通函將根據上市規則在切實可行之情況下盡快寄發予股東。

投資者及本公司股東於買賣本公司證券時務請審慎行事。

應本公司要求，股份已於二零零五年一月二十日上午九時三十一分起暫停買賣，以待刊發本公佈。本公司已向聯交所申請股份於二零零五年一月二十八日上午九時三十分起恢復買賣。

建議收購

初步協議

日期 二零零五年一月十九日

訂約方 買方：Walterford，於英屬處女群島註冊成立之有限公司及本公司之全資附屬公司

賣方：香港中國旅行社有限公司，SDFP之唯一實益擁有人

香港中國旅行社有限公司(股份代號:308)〔「中旅社」〕乃賣方之控股公司，而賣方持有SDFP全部權益。根據中旅社日期為二零零三年九月二十五日之可換股債券發售文件，中旅社為香港中旅(集團)有限公司之附屬公司，該公司由國務院最終擁有並由中國中央政府管理。

賣方及其附屬公司主要從事旅遊及酒店業務。

本公司確認，據董事於作出一切合理查詢後所知、所得資料及所信，賣方及其最終實益擁有人及彼等各自之聯繫人士為本公司及其關連人士之獨立第三方，以及並非本公司之關連人士。

將予收購之資產

- (i) SDFP之全部已發行股本；及
- (ii) 按SDFP於二零零四年十二月三十一日之未經審核管理賬目所示，SDFP結欠賣方約達447,600,000港元之股東貸款（「股東貸款」），另加據此之所有應計利息。

SDFP為京澳酒店之擁有人及經營者。根據賣方所作之聲明，SDFP之主要資產為其於澳門一間四星級酒店京澳酒店之100%權益。完成建議收購時，本集團將擁有SDFP之100%股權。

代價

初步協議具有法律約束力。代價500,000,000港元將以下列方式支付：

- (i) 現金250,000,000港元，其中25,000,000港元將於簽訂正式買賣協議時存放於託管戶口，並於Walterford滿意相關盡職審查之結果後十四天內轉撥予賣方，而餘下之225,000,000港元將於完成建議收購時支付；及
- (ii) 本金總額為250,000,000港元之可換股票據。

代價之現金部份中，約62,700,000港元以配售所得款項支付，而餘額約187,300,000港元則以本集團之內部資源撥付。有關代價現金部份之融資方法有待建議配售新股份之結果方作最終決定。於進行建議收購而不進行配售之情況下，代價之現金部份將由本集團以內部資源撥付。

代價之方式乃由Walterford及賣方於公平磋商後協定。董事（包括獨立非執行董事）（可受買賣協議之最終條款所影響）認為根據初步協議所建議之代價支付方式為公平合理。

代價乃參考股東貸款賬面值，以及SDFP於二零零四年十二月三十一日之未經審核管理賬目所列之資產淨值約99,700,000港元釐定。本公司將聘請獨立估值師就SDFP之物業權益進行正式物業估值，而該估值報告將載入將寄予股東之通函內。

董事預期，買賣協議之條款將與初步協議所訂明者大致相同。凡有關買賣協議之條款有任何重大差異，將於本公司再作發表之發公佈中披露。

可換股票據之主要條款

本金總額： 250,000,000港元

換股價： 每股股份0.10港元

年期： 自完成建議收購起計兩年

利息： 每年3.5%

行使期： 自完成建議收購起計六個月屆滿後隨時可予行使

可換股票據之最終條款將由本公司、Walterford及賣方於訂立買賣協議前協定。董事預期，可換股票據之條款(包括換股價)將大致相同，且目前亦暫無意調整換股價。凡有關可換股票據之條款有任何重大差異，將於本公司再作發表之公佈中披露。

換股價較最後交易日在聯交所所報之每股股份收市價0.036港元溢價約177.8%、較截至最後交易日(包括該日)止最後五個交易日之每股股份平均收市價約0.0366港元溢價約173.2%、較二零零四年三月三十一日每股股份之經審核綜合資產淨值0.0245港元溢價約308.2%及較二零零四年九月三十日未經審核綜合資產淨值每股0.0242港元溢價約313.2%。

換股價乃參照現行市價及於建議收購完成後之預期股價升幅而釐定。由於董事預期酒店業務將會為本集團帶來穩定之收入來源，且本集團之管理層認為預期的收入增長將對本集團之表現構成正面影響。

假設可換股票據所附之換股權獲全數行使及據此按每股股份0.10港元發行股份，將予發行之新股份合共為2,500,000,000股，佔本公司現有已發行股本約26.8%及於全數行使可換股票據所附換股權時發行新股份所擴大之已發行股本約21.1%。

本公司尚未申請可換股票據在聯交所或任何其他證券交易所上市。本公司將向聯交所申請就可換股票據所附任何換股權獲行使時將予發行之新股份上市及買賣。

管理協議

待完成建議收購後，賣方（或其指定人士）與SDFP將同時就賣方（或其指定人士）向SDFP提供酒店管理服務訂立固定年期為五年之管理協議。管理協議之條款將於買賣協議完成後落實並予以披露。由於本集團先前並無經營酒店業務，董事認為本集團透過建議收購及訂立管理協議多元化發展至酒店業務之部署乃符合本公司與股東之整體最佳利益。

本公司目前無意於建議收購完成後更換京澳酒店之管理層，但將考慮更改董事會之成員。

條件

完成建議收購須待達成以下條件後，始可作實：

- (a) SDFP於完成建議收購之日期擁有最少30,000,000港元之流動資產淨值，以及賣方有權於完成建議收購前按賬面值向賣方售回SDFP之有關其他資產；
- (b) 股東在即將召開之股東特別大會上通過普通決議案，批准根據買賣協議擬進行之交易；
- (c) 本公司取得聯交所上市委員會批准將發行予賣方作為建議收購之部份代價之可換股債券，於兌換後之有關股份獲准上市及買賣；
- (d) 賣方根據買賣協議所作之一切聲明、承諾、確認及保證仍然正確無誤，以及在任何重大方面並無誤導；及
- (e) 已遵守香港、澳門及其他司法權區（倘適用）之一切所需法定、政府及監管責任，以及已就有關實行買賣協議之任何條款無條件取得一切所需監管、政府及第三方同意及豁免。

Walterford與賣方將繼續以真誠態度進行磋商，確保將盡快訂立有關建議收購之正式買賣協議，並於任何情況下最遲於二零零五年二月二日前或賣方與Walterford可能協定之較後日期前訂立上述協議。如於二零零五年二月二日前或賣方與Walterford

可能協定之較後日期前並無訂立買賣協議，則初步協議將會終止。如此情況發生，初步協議各訂約方之責任將獲解除。本公司將於：(i)買賣協議簽立；(ii)上述建議收購之任何條件獲初步協議之訂約方豁免；或(iii)建議收購並無完成(包括初步協議已終止及並無訂立買賣協議)之時再發表公佈。

初步協議將於二零零五年二月二日(或賣方與Walterford可能協定之較後日期)或簽立買賣協議之日期(以較早者為準)屆滿。

董事告知，可能增補於最終管理協議之管理協議並非完成買賣協議額外條款之條件，本公司將於買賣協議之公佈作出披露。

於本公佈日期，賣方與Walterford尚未訂立買賣協議，因此尚未釐定買賣協議之最後期限。有關買賣協議最後期限之詳情將於有關買賣協議之公佈中披露。

有關SDFP之資料

SDFP於一九八八年九月十九日於澳門註冊成立，並為京澳酒店之擁有人及經營者。根據賣方所作之聲明，SDFP之主要資產為其於京澳酒店之100%股權，而餘下資產指於Grand Tour & Travel Limited之1%投資，投資成本為9,700澳門元。

截至二零零四年十二月三十一日止兩個年度之經摘錄未經審核管理賬目載列如下：

	二零零四年十二月 三十一日 (未經審核) 千港元	二零零三年十二月 三十一日 (未經審核) 千港元
營業額	65,067	49,887
除稅前溢利	18,952	11,476
除稅後溢利	18,952	9,918
資產總值	555,502	508,060
來自股東之貸款	447,640	444,912
資產淨值	99,676	15,008
流動資產淨值	56,156	29,690

有關京澳酒店之資料

京澳酒店為一間四星級酒店，位於澳門新口岸北京街199號，距離澳門國際機場約15分鐘行程及新港澳碼頭約5分鐘行程。

京澳酒店為一幢二十六層高酒店連兩層地庫，總樓面面積合共約為267,472平方呎，共有約350間客房，並於一九九三年九月八日開始營業。京澳酒店內設有健身中心、健康中心、室內暖水游泳池、髮廊、商業中心、卡拉OK、多用途房間及餐廳（包括一間旋轉餐廳）。酒店內並無經營娛樂場。董事目前無意從事娛樂場業務。

建議收購對本集團之財務影響

根據本公司年報及中期報告資料，本集團於截至二零零四年三月三十一日止財政年度錄得經審核綜合溢利約1,200,000港元，以及於截至二零零四年九月三十日止六個月錄得未經審核綜合虧損約2,600,000港元。鑑於京澳酒店以往溢利紀錄及澳門旅遊業之發展前景，董事認為建議收購產對本集團財務狀況有利。

進行建議收購及訂立管理協議之理由

本公司為一間投資控股公司，其附屬公司之主要業務為汽車音響設備及其他產品之製造、貿易及分銷以及證券買賣業務。

在面對市場激烈競爭及價格壓力下，本集團之營業額錄得下跌，其汽車音響業務亦錄得虧損。為解決目前困景，本集團不斷作出審慎部署以探討合適投資機會，以圖多元化發展其業務及提高盈利。

隨著中國內地放寬旅客前往香港及澳門之規定，酒店、飲食、零售等行業錄得強勁復蘇及反彈。商務旅遊及內地自由行至澳門之人數對澳門之酒店房間、飲食及其他旅遊／旅遊相關業務產生重大需求，例如餐廳、酒吧、主題公園、運動比賽、娛樂場、賽馬場地、商店及其他旅遊節目等。

董事相信，上述行業之蓬勃發展將於日後產生大量投資機會。為迎上經濟蓬勃發展之巨輪及把握業務增長機會，本集團決定現階段在澳門酒店及飲食業務作出投資。

董事相信澳門旅遊業將於往後年份快速發展。建議收購將令本集團多元化發展其增長潛力宏大之穩健業務，並開拓穩定收入之源頭。此外，董事亦相信透過擁有一間四星級酒店，可供本集團日後透過評估及發展零售、旅遊相關業務、消閒／娛樂相關業務等業務，提供穩健平台供其與各地其他公司組成策略聯盟及展開合作。

由於本集團之管理層並無經營酒店之經驗，董事相信訂立管理協議可運用賣方及其附屬公司於酒店業務之專長，對本集團有利。董事認為，建議收購屬公平合理並符合本公司及其股東整體之利益。

配售

除另有說明外，全面包銷配售協議及盡力配售協議之條款相同，乃載列如下：

日期： 二零零五年一月二十七日

所涉訂約方： (i) 配售代理；及

(ii) 本公司。

配售代理： 大福證券有限公司為配售代理，並將於全面包銷配售及盡力配售所得總收益中分別收取2.5%及1.5%作為配售佣金。配售佣金及配售協議之其他條款及條件乃本公司與配售代理於公平磋商後達致。配售代理乃獨立人士及與本公司及其關連人士並無關連。

配售股份： (i) 根據全面包銷配售協議按全面包銷基準配售之2,000,000,000股新股份；及

(ii) 根據盡力配售協議按盡力基準配售之2,000,000,000股新股份。

承配人： 不少於六名承配人，彼等為獨立個人、企業及／或機構投資者，彼等及彼等之最終實益擁有人並非本公司之關連人士，並為獨立第三方，與本公司、本公司之關連人士及本公司或其任何附屬公司之任何董事、主要行政人員或主要股東或彼等各自之聯繫人士概無關連。概無承配人將於配售後成為本公司之主要股東（按上市規則所定義者）。

配售價： 配售價為0.032港元，較：

- (i) 於最後交易日每股股份收市價0.0360港元折讓約11.11%；
- (ii) 截至最後交易日止前最後五個交易日(包括最後交易日)股份平均收市價每股約0.0366港元折讓約12.57%；及
- (iii) 截至最後交易日止前最後十個交易日(包括最後交易日)股份平均收市價每股約0.0342港元折讓約6.43%

假設全部配售股份根據盡力配售全數售出，經扣除相關費用後之配售價淨額約為每股配售股份0.03135港元。

配售價乃由本公司及配售代理經考慮股份近日買賣表現後按公平基準磋商釐定。董事認為，根據目前市況，配售條款乃屬公平合理，符合本公司及股東之整體利益。

地位： 配售股份與配售股份及於配發及發行配售股份日期之已發行股份具有同地位。

全面包銷配售之條件： (i) 上市委員會或上市科批准所有全面包銷配售股份上市及買賣；及

(ii) 於全面包銷配售協議日期起計四十日(或全面包銷配售協議各訂約方可能以書面協定之較後日期)或之前，股東於股東特別大會上通過批准配售之普通決議案。

倘全面包銷配售之條件未能於全面包銷配售協議日期起計四十日(或全面包銷配售協議各訂約方可能以書面協定之其他較後日期)或之前達成，則全面包銷配售協議將告終止及終結，本公司及配售代理無須承擔全面包銷配售協議項下任何責任及負債。倘全面包銷配售之條件未能於全面

包銷配售協議日期起計四十日(或全面包銷配售協議各訂約方可能以書面協定之其他較後日期)或之前達成,本公司將另行公佈。

完成全面包銷配售: 全面包銷配售將於全面包銷配售之條件達成後五個工作日(或全面包銷配售協議各訂約方可能協定之其他日期)完成。

盡力配售之條件: (i) 於盡力配售協議日期起計四十日(或盡力配售協議各訂約方之間可以書面協定之其他較後日期)或之前,股東於股東特別大會上通過普通決議案批准盡力配售。

(ii) 上市委員會或上市科於上文(i)所述之條件履行之日起計九十日或之前批准盡力配售股份上市及買賣。

倘盡力配售之條件於上文所指定時間之前並無履行,則盡力配售協議將告終止及終結,而訂約各方再無須就盡力配售協議負上任何責任及負債。倘盡力配售之條件於上述指定時間(或盡力配售協議各訂約方之間可以書面協定之其他較後日期)前並無獲履行,本公司將再發表公佈。

完成盡力配售: 盡力配售之完成日期將為盡力配售之條件獲履行後第五個營業日(或盡力配售協議各訂約方之間可能協定之其他日期)。

4,000,000,000股配售股份,佔(i)本公司現有股本9,332,430,478股股份約42.86%; (ii)本公司經配售擴大之已發行股本13,332,430,478股股份約30.00%; (iii)本公司經配售及悉數行使可換股票據所擴大之已發行股本約25.26%。

配售股份將根據於第一次股東特別大會上授予董事會發行配售股份之特別授權配發及發行。

終止

倘：

- (1) 香港出現國家、國際、金融、外匯管制、政治、經濟情況之轉變，而配售代理有理由認為將對順利完成配售構成重大不利影響；或
- (2) 本公司違反在配售協議作出之保證、聲明及承諾，而配售代理有理由認為有關違反對配售而言屬於嚴重；或
- (3) 市況出現重大轉變（不論是否屬於一連串之轉變），而配售代理合理認為有關轉變可能嚴重妨礙配售，導致配售不應或不宜進行；或
- (4) 本公司上一份公佈所載之任何聲明已成為或被發現失實、不正確或在任何重大方面具誤導成份，而配售代理認為會對順利完成配售構成重大不利影響，

則配售代理於諮詢本公司後，可於其認為合理之情況下在完成配售日期當日上午八時正前隨時向本公司發出書面通知終止配售協議。

倘配售代理因上述任何理由行使其酌情權終止配售協議，則配售協議各訂約方須承擔之一切責任均告停止及終止，而各訂約方就配售協議產生或引致之任何事項或事宜對其他訂約方概無任何申索權利。倘配售代理因上述任何理由行使其酌情權終止配售協議，本公司將另行公佈。

申請上市

本公司將向上市委員會申請配售股份上市及買賣。

訂立配售協議之理由

透過訂立配售協議，本集團可藉此籌集資金進一步增強其財政狀況。假設配售股份根據盡力配售悉數出售，配售之所得款項總額為128,000,000港元，而配售之所得款項淨額估計約為125,400,000港元，並將其中約62,700,000港元用於建議收購，而餘下約62,700,000港元則撥充本集團之一般營運資金。

於進行配售而不進行建議收購之情況下，董事將物色其他投資機遇，作為配售所得款項之投資。

本公司於緊接本公佈日期及配售協議日期前十二個月期間內並無進行任何集資活動。

股權架構之影響

下文載列因進行配售及全數行使可換股票據對本公司股權架構之潛在變動：

股東名稱	現有		假設完成配售但於 行使可換股票據前		假設悉數行使 可換股票據	
	股份	%	股份	%	股份	%
黃皓先生 ⁽ⁱⁱ⁾	212,990,000	2.28	212,990,000	1.60	212,990,000	1.35
王溢輝先生 ⁽ⁱⁱ⁾	212,990,000	2.28	212,990,000	1.60	212,990,000	1.35
吳青先生 ⁽ⁱⁱ⁾	212,990,000	2.28	212,990,000	1.60	212,990,000	1.35
可換股票據持有人 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	—	—	—	—	2,500,000,000	15.79
公眾人士						
其他股東	8,693,460,478	93.16	8,693,460,478	65.20	8,693,460,478	54.90
承配人	—	—	4,000,000,000	30.00	4,000,000,000	25.26
總計	<u>9,332,430,478</u>	<u>100.00</u>	<u>13,332,430,478</u>	<u>100.00</u>	<u>15,832,430,478</u>	<u>100.00</u>

附註：

- (i) 上表乃假設盡力配售協議項下之2,000,000,000股股份已悉數出售而編製。上述架構可受根據盡力配售協議出售配售股份之實際數目而改變。
- (ii) 黃皓先生、王溢輝先生及吳青先生均為執行董事。
- (iii) 百分比可就四捨五入而予以加減。

上市規則含意

根據上市規則，建議收購及買賣協議將構成本公司之非常重大收購事項，並須（其中包括）股東在第二次股東特別大會上批准，始可作實。一份載有（其中包括）建議收購、初步協議及買賣協議之進一步詳情以及召開第二次股東特別大會通告之通函，將根據上市規則規定在切實可行之情況下盡快寄發予股東。

另一份載有（其中包括）配售之進一步詳情連同召開第一次股東特別大會通告而另行刊發之通函將根據上市規則規定在切實可行之情況下盡快寄發予股東。

一般事項

董事會謹此強調，建議收購須受賣方及Walterford訂立買賣協議及達成有關條件所限。概無保證初步協議將與買賣協議之條款相同。待簽訂買賣協議時，本公司將就買賣協議之詳情作進一步公佈。

由於建議收購之最終條款將受買賣協議所限，投資者及本公司股東於買賣本公司證券時務請審慎行事。

股份暫停及恢復買賣

應本公司要求，股份已於二零零五年一月二十日上午九時三十一分起暫停買賣，以待刊發本公佈。本公司已向聯交所申請股份於二零零五年一月二十八日上午九時三十分起恢復買賣。

釋義

在本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「聯繫人士」	指	具有上市規則所賦予之相同涵義
「盡力配售」	指	根據盡力配售協議按盡力配售基準配售2,000,000,000股新股份
「盡力配售協議」	指	本公司與配售代理就盡力配售而於二零零五年一月二十七日訂立之配售協議
「盡力配售股份」	指	根據盡力配售協議按盡力基準將予配售之最多2,000,000,000股新股份
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	139控股有限公司(股份代號：139)，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市
「完成配售」	指	根據配售協議之條款及條件完成配售

「完成建議收購」	指	根據買賣協議之條款及條件完成建議收購
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之相同涵義
「代價」	指	500,000,000港元，即Walterford根據初步協議須向賣方支付之總代價
「可換股票據」	指	將由本公司發行，本金總額合共250,000,000港元之可換股票據，詳情載列上文「可換股票據之主要條款」一段
「董事」	指	本公司董事
「上市科」	指	聯交所上市科
「第一次股東特別大會」	指	將予召開及舉行之股東特別大會，以考慮並酌情批准配發及發行配售股份
「全面包銷配售」	指	根據全面包銷配售協議按全面包銷基準配售2,000,000,000股新股份
「全面包銷配售協議」	指	本公司與配售代理就按全面包銷基準配售2,000,000,000股新股份而於二零零五年一月二十七日訂立之配售協議
「全面包銷配售股份」	指	根據全面包銷配售協議按全面包銷基準將予配售之2,000,000,000股新股份
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「最後交易日」	指	二零零五年一月十九日，即股份於本公佈日期前之最後完整交易日
「上市委員會」	指	聯交所董事會根據組織章程挑選或委任之上市小組委員會

「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「澳門」	指	中華人民共和國澳門特別行政區
「管理協議」	指	SDFP與賣方(或其指定人士)將予訂立之管理協議
「配售」	指	根據全面包銷配售協議配售2,000,000,000股新股份及根據盡力配售協議配售2,000,000,000股新股份
「配售代理」	指	大福證券有限公司，根據香港法例第571章證券及期貨條例可進行第1、3及4類受規管業務之持牌公司
「配售協議」	指	全面包銷配售協議及盡力配售協議
「配售價」	指	每股股份0.032港元
「配售股份」	指	根據配售協議將予配售之最多4,000,000,000股新股份
「初步協議」	指	Walterford與賣方於二零零五年一月十九日訂立之具法律約束力之初步買賣協議，當中載有協議訂約方就建議收購之初步條款
「建議收購」	指	Walterford向賣方購入SDFP全部已發行股本及股東貸款之建議
「SDFP」	指	Sociedade De Fomento Predial Fu Wa (Macau) Limitada，一間於澳門註冊成立之公司
「第二次股東特別大會」	指	將予召開及舉行之股東特別大會，以考慮及酌情批准買賣協議
「股份」	指	本公司每股面值0.01港元之股份
「股東」	指	股份之持有人

「買賣協議」	指	Walterford與賣方就建議收購而將予訂立之正式買賣協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方」	指	香港中國旅行社有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司並為SDFP之唯一實益擁有人
「Walterford」	指	Walterford Company Limited，一間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
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「%」	指	百分比

承董事會命
139控股有限公司
執行董事
黃皓

香港，二零零五年一月二十七日

於本公佈日期，執行董事為黃皓先生、王溢輝先生、吳青先生及羅琪茵小姐；獨立非執行董事為李志明先生、佟達釗先生及溫雅言先生。

* 僅供識別

2. 本公司日期為二零零五年二月四日之第二份公佈

以下資料轉載自第二份公佈。

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，並明確表示概不會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。



139 HOLDINGS LIMITED **(139 控股有限公司)***

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：139)

非常重大收購事項一 **就建議收購澳門酒店公司股本權益** **簽訂買賣協議**

董事會欣然宣佈，本公司於二零零五年二月二日就該公佈所披露之建議收購簽訂買賣協議。

代價將以(i)現金250,000,000港元；及(ii)本金總額為250,000,000港元之可換股票據支付。有關初步協議及買賣協議主要條款差異載於下文「建議收購」一節。

買賣協議項下之建議收購根據上市規則構成本公司一項非常重大收購事項，並須待(其中包括)股東於股東特別大會上批准，方可作實。一份載有有關(其中包括)建議收購及買賣協議之進一步詳情之通函，連同召開股東特別大會之通告，將根據上市規則在切實可行情況下盡快寄發予股東。

謹提述該公佈。董事會欣然宣佈，本公司於二零零五年二月二日已簽訂買賣協議。

建議收購**買賣協議**

日期： 二零零五年二月二日

買方： Walterford，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

賣方： (1) 中旅社，一間於香港註冊成立之有限公司
(2) Findco Enterprises，一間於西薩摩亞群島註冊成立之有限公司。Findco Enterprises乃中旅社之代名人公司，持有SDFP 10%股本權益

按賣方所通知，香港中旅國際投資有限公司(股份代號：308) (「香港中旅國際」) 間接持有賣方全部股本權益，而賣方合共持有SDFP全部股本權益。根據香港中旅國際於二零零三年九月二十五日刊發之可換股債券發售文件，香港中旅國際為香港中旅(集團)有限公司之附屬公司，後者由國務院最終擁有並受中國中央政府管理。

本公司確認，經董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，香港中旅國際、賣方及香港中旅國際之最終實益擁有人及彼等各自之聯繫人士乃與本公司及其關連人士並無關連之獨立第三方，並非本公司之關連人士。

將予收購之資產

- (i) SDFP全部已發行股本；及
- (ii) SDFP欠負中旅社之股東貸款。

代價

代價之金額為500,000,000港元，並將以下列方式支付：

- (i) 現金250,000,000港元，其中25,000,000港元訂金將於向Walterford提供所有權契據日期起計兩個營業日內存放於託管戶口。訂金將作為代價之部份款項；及
- (ii) 本金總額為250,000,000港元之可換股票據。

有關擬就代價所進行之融資方法已於該公佈中披露。

以下乃初步協議及買賣協議主要條款差異之概要：

- (i) 中旅社乃初步協議之唯一賣方；而買賣協議則有兩名賣方，分別為中旅社及 Findco Enterprises。與此同時，本公司及香港中旅國際已加入為買賣協議之訂約方，分別保證 Walterford 及賣方履行責任；
- (ii) 初步協議中訂明 25,000,000 港元訂金將於簽署正式買賣協議後存放於託管戶口，並於 Walterford 滿意相關盡職審查之結果後 14 天內發放予中旅社；而買賣協議中訂明 25,000,000 港元訂金將於向 Walterford 提供所有權契約日期起計兩個營業日內存於託管戶口，並於完成後將該訂金支付予中旅社；
- (iii) 初步協議中一項條件訂明 SDFP 須於完成買賣協議日期擁有最少 30,000,000 港元之流動資產淨值，以及中旅社有權於完成前按賬面值向中旅社售回 SDFP 之有關其他資產；而買賣協議並無此項條件；
- (iv) 買賣協議中一項條件訂明 Walterford 以其絕對酌情權滿意將予進行之盡職審查之結果；而初步協議並無此項條件；
- (v) 買賣協議中一項條件訂明股份繼續於聯交所買賣（不包括任何不超過 35 個連續交易日（按上市規則所定義者）之暫停買賣），以及本公司於買賣協議完成日期或之前並無收到 (i) 聯交所通知反對股份繼續上市；及 (ii) 證監會通知其將行使證券及期貨（在證券市場上市）規則第 3 部所賦予之權力；而初步協議並無此項條件；
- (vi) 買賣協議中訂明買賣協議須於 (i) 買賣協議日期起計 34 個營業日或之前；及 (ii) 向 Walterford 提交業權契約日期起計 20 個營業日或之前（以較早者為準）達成或獲 Walterford 豁免有關上述滿意盡職審查之結果，或就上述其他條款而言，必須於二零零五年六月二日（或各訂約方可能同意之較後日期）或之前達成或獲 Walterford 豁免，方告完成；該條件有別於初步協議所載之條款，該條款並無訂明履行初步協議項下條件之最後截止日期，而該條款訂明初步協議將於二零零五年二月二日（或各訂約方可能同意之較後日期）或於簽立買賣協議時屆滿；及

(vii) 買賣協議中訂明，倘若SDFP賬目中之流動資產淨值（即SDFP於完成日期之流動資產減去其流動負債）少於30,000,000港元，代價將按實數相應下調，反之亦然；而初步協議並無此項條款。

代價之支付方式已由Walterford、本公司及賣方經公平磋商後釐定。董事（包括獨立非執行董事）認為，買賣協議項下所建議之代價支付方式為公平合理。

誠如該公佈所述，代價乃參考股東貸款之賬面值以及SDFP於二零零四年十二月三十一日之未經審核管理賬目所示，SDFP之資產淨值而釐定。釐定買賣協議代價之基準有別於該公佈所述釐定代價之基準。此乃由於在該公佈刊發後，董事取得一名獨立估值師對京澳酒店進行之初步估值作參考用途，該獨立估值師對該酒店於二零零五年二月一日之估值約為520,000,000港元。由於京澳酒店為SDFP之主要資產，董事認為，以該項取自獨立專業估值師之估值為代價之基準乃屬審慎恰當之舉。

經考慮初步估值後，代價因而按（其中包括）(i)京澳酒店之協定估值470,000,000港元；及(ii)SDFP於完成日期之流動資產淨值30,000,000港元（參照SDFP於二零零四年十二月三十一日之未經審核流動資產淨值約30,000,000港元（可予調整）而釐定）而達成。京澳酒店被視為470,000,000港元之估值乃由賣方、Walterford及本公司經公平磋商後釐定。

可換股票據之主要條款

可換股票據之主要條款與該公佈所披露者相同。董事謹此強調，可換股票據將會以本公司向賣方抵押該物業作為擔保。可換股票據之兌換價可根據類似之可換股證券予以慣常調整。調整事項將因本公司股本若干變動（包括股份合併或分拆、溢利及儲備資本化、現金或實物資本分派，或本公司或其任何附屬公司發行可轉換或可交換為新股份或附有認購新股份權利之證券以全數換取現金，及發行股份以全數換取現金，或發行股份以購入資產）而產生。

有關根據可換股票據行使兌換權後對本公司股權架構之影響，請參閱該公佈。就董事所知、所悉及所信，自該公佈日期起，本公司於該公佈所披露之股權架構並無出現變動。

管理協議主要商業條款備忘

SDFP及賣方亦已於二零零五年二月二日訂立管理協議主要商業條款備忘。主要商業條款備忘中之指示性主要條款如下：

年期	為期五年，可於給予另一方一年事先通知（或給予相當於一年之賠償）後終止
基本費用	SDFP或該物業總收益2%
獎勵費用	SDFP或該物業總溢利4%

主要商業條款備忘（包括費用及付款方法）將根據訂約方進一步磋商後訂立。備忘乃主要商業條款之概要，有關細節須待相關訂約方進一步磋商及商討後訂立。有關管理協議之條款將於完成後予以落實，並另行公佈予以披露。

由於賣方乃本公司及其關連人士之獨立第三方，故此主要商業條款備忘於現階段並不構成本公司一項持續關連交易。倘若賣方行使可換股票據項下之兌換權，成為持有本公司10%以上權益之股東，則賣方將成為本公司之關連人士，而管理協議亦因此構成本公司一項關連交易。本公司將不時密切監察賣方之持股量，以符合上市規則之規定。

買賣協議之條件

下文(a)所列之條件，必須於(i)買賣協議日期起計34個營業日或之前；及(ii)向Walterford提交業權契約日期起計20個營業日或之前（以較早者為準）達成或獲豁免，或就下文(b)至(g)所列之條件而言，必須於二零零五年六月二日（或各訂約方可能同意之較後日期）或之前達成或獲Walterford豁免，方告完成：

- (a) Walterford以其絕對酌情權滿意將予進行之盡職審查之結果；
- (b) 股東於將予召開之股東特別大會上通過普通決議案，批准買賣協議項下擬進行之交易；
- (c) 聯交所批准因行使可換股票據所附之兌換權而將予發行之股份上市及買賣；

- (d) 股份繼續於聯交所買賣（不包括不超過連續35個交易日（按上市規則所定義者）之暫停買賣），以及本公司於完成日期或之前並無收到(i)聯交所通知反對股份繼續上市；及(ii)證監會通知其將行使證券及期貨（在證券市場上市）規則第3部所賦予之權力；
- (e) 所有保證於任何重大方面維持真實、準確及並無誤導成份；
- (f) 遵守香港、澳門及其他司法權區（如適用）之所有必須法定、政府及監管規則，以及Walterford就執行買賣協議之任何條款無條件取得所有必須之監管、政府及第三方之同意及豁免；及
- (g) 遵守香港、澳門及其他司法權區（如適用）之所有必須法定、政府及監管規則，以及賣方就執行買賣協議及按揭之任何條款無條件取得所有必須之監管、政府及第三方之同意及豁免。

就(i)京澳酒店之詳情；(ii)建議收購對本集團之財務影響；及(iii)建議收購及訂立管理協議之理由，請參閱該公佈。

上市規則含意

根據上市規則，買賣協議項下之建議收購將構成本公司之非常重大收購事項，並須取得（其中包括）股東在股東特別大會上批准，方可作實。一份載有（其中包括）建議收購及買賣協議之進一步詳情以及召開股東特別大會通告之通函，將根據上市規則規定在切實可行之情況下盡快寄發予股東。

釋義

於本公佈中，除文義另有所指外，以下詞彙具有下列涵義：

「該公佈」	指	本公司就初步協議於二零零五年一月二十七日所刊發之公佈
「聯繫人士」	指	具上市規則所賦予之相同涵義
「營業日」	指	香港銀行一般開門營業之日（不包括星期六或星期日）
「董事會」	指	董事會

「中旅社」	指	香港中國旅行社有限公司，於香港註冊成立之有限公司
「本公司」	指	139控股有限公司(股份代號：139)，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市
「完成」	指	根據買賣協議之條款及條件完成建議收購
「關連人士」	指	具上市規則所賦予之相同涵義
「代價」	指	500,000,000港元，即Walterford根據買賣協議須向賣方支付之總代價
「可換股票據」	指	將由本公司發行，本金總額合共250,000,000港元之可換股票據，詳情載列於該公佈「可換股票據之主要條款」一段及本公佈內
「Findco Enterprises」	指	Findco Enterprises Limited，於西薩摩亞群島註冊成立之有限公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「澳門」	指	中華人民共和國澳門特別行政區
「管理協議」	指	SDFP及賣方(或其指定人士)將予訂立之酒店管理協議
「資產淨值」	指	SDFP於二零零四年十二月三十一日約61,640,000港元之資產淨值(於刊發該公佈後經調整並可予進一步調整)
「初步協議」	指	Walterford與中旅社於二零零五年一月十九日訂立之具法律約束力之初步買賣協議，當中載有協議訂約方就建議收購之初步條款

「該物業」	指	位於澳門之京澳酒店及若干泊車位
「建議收購」	指	Walterford向賣方購入SDFP全部已發行股本及股東貸款之建議
「SDFP」	指	Sociedade De Fomento Predial Fu Wa (Macau) Limitada，一間根據澳門法律註冊成立之公司
「股份」	指	本公司每股面值0.01港元之股份
「股東」	指	股份持有人
「證監會」	指	證券及期貨事務監察委員會
「股東特別大會」	指	將予召開及舉行之股東特別大會，以考慮及酌情批准買賣協議
「股東貸款」	指	SDFP於二零零四年十二月三十一日結欠中旅社約422,790,000港元之股東貸款(於刊發該公佈後經調整並可予進一步調整)及所有應計利息
「買賣協議」	指	Walterford、本公司、香港中旅國際及賣方就建議收購於二零零五年二月二日訂立之買賣協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方」	指	中旅社及Findco Enterprises
「Walterford」	指	Walterford Company Limited，一間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
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「%」	指	百分比

承董事會命
139 控股有限公司
執行董事
黃皓

香港，二零零五年二月四日

截至本公佈日期，執行董事為黃皓先生、王溢輝先生、吳青先生及羅琪茵小姐；獨立非執行董事為李志明先生、佟達釗先生及溫雅言先生。

* 僅供識別

責任聲明

本通函乃遵守上市規則之規定以提供有關本集團之資料。董事願共同及個別就本通函所載資料之準確性承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函並無遺漏其他事實，致使本通函所載之任何聲明有所誤導。

以下為股東可於股東特別大會上要求以一股一票點票方式進行投票表決之程序。

根據本公司組織章程細則第79條，於任何股東特別大會上提呈以於會上表決之決議案，須以舉手方式表決，除非（於宣佈以舉手方式表決之結果前或於宣佈結果時或於撤回以一股一票點票方式進行投票表決之任何其他要求時）下列人士要求以一股一票點票方式進行投票表決：

- (i) 大會主席；或
- (ii) 最少三名親身出席之股東（或如屬法團之股東，則其正式授權代表）或彼等所委任之代表，並於當時有權於會上投票；或
- (iii) 任何親身出席之一名或多名股東（或如屬法團之股東，則其正式授權代表）或其／彼等所委任之代表，而其／彼等須佔不少於所有有權於會上投票之股東之總投票權十分一；或
- (iv) 任何親身出席之一名或多名股東（或如屬法團之股東，則其正式授權代表）或其／彼等所委任之代表，而其／彼等須持有賦予權利可於會上投票之股份，該等股份之繳足股款總額不少於獲賦予該項權利之所有股份繳足股款總額十分一。

由股東所委任之代表（或如屬法團之股東，則其正式授權代表）作出之要求須被視為與股東作出之要求相同。



139 HOLDINGS LIMITED
(139 控股有限公司)*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：139)

茲通告139控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零零五年三月四日星期五上午九時三十分假座香港灣仔軒尼詩道33號港島皇悅酒店商務中心舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮及酌情通過(不論有否修訂)下列決議案為本公司之普通決議案：

普通決議案

「動議待香港聯合交易所有限公司上市委員會批准(i)根據有關按全面包銷基準配售2,000,000,000股本公司每股面值0.01港元之新股份(「配售股份」)之配售協議(「全面包銷配售協議」)；及(ii)根據有關按盡力基準配售2,000,000,000股新配售股份之配售協議(「盡力配售協議」)(兩者均由本公司與大福證券有限公司於二零零五年一月二十七日訂立)將配售予不少於六名承配人之配售股份上市及買賣後及受其所限，

- (A) 批准根據全面包銷配售協議配售2,000,000,000股配售股份；
- (B) 批准根據盡力配售協議配售2,000,000,000股配售股份；及
- (C) 授權本公司董事(i)配發及發行配售股份；及(ii)進行彼等認為使本決議案項下擬進行之任何或所有其他交易生效而言屬必須、合宜或權宜之所有行動及事宜。」

承董事會命
139控股有限公司
董事
黃皓

香港，二零零五年二月十六日

* 僅供識別

股東特別大會通告

執行董事：

黃皓(行政總裁)

王溢輝

吳青

羅琪茵

獨立非執行董事：

李志明

佟達釗

溫雅言

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

總辦事處及香港之主要營業地點：

香港

灣仔

告士打道39號

夏慤大廈

1603-5室

附註：

1. 凡有權出席股東特別大會及於會上投票之股東，均有權委任一位或以上代表代其出席及根據本公司組織章程細則之條文代其投票。受委任人士毋須為本公司之股東，惟必須親身出席股東特別大會以代表股東。倘超過一名人士獲委任，則委任書上須註明每位受委任人士所代表之有關股份數目與類別。
2. 隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。代表委任表格必須按其上印列之指示正式填妥及簽署，並連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有)，或經簽署證明之授權書或授權文件副本，最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間前48小時送達本公司之香港股份過戶登記處登捷時有限公司，地址為香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心地下，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可親身出席股東特別大會或其任何續會及於會上投票。
3. 如屬股份之聯名持有人，則任何一位聯名持有人均可親身或委派代表於股東特別大會上就有關股份投票，猶如彼為唯一有權投票者；惟倘超過一名聯名持有人親身或委派代表出席股東特別大會，則上述出席者中只有於本公司股東名冊內排名首位之人士方有權就有關股份投票。