

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。

本公佈僅供參考，並不構成收購、購買或認購股份之邀請或要約。



renren Holdings Limited

人人控股有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：59)

- (I) 有關建議收購YAUBOND LIMITED之49%股權及所結欠之股東貸款之非常重大收購事項；**
- (II) 建議按每一股現有股份供六股供股股份之比例供股；**
- (III) 申請清洗豁免；**
- 及**
- (IV) 建議更換核數師**

財務顧問



capital 融資

大福融資有限公司

(I) 建議收購事項

於二零零五年十月五日，賣方與買方(本公司之全資附屬公司)訂立收購協議，據此，賣方有條件同意出售而買方有條件同意購買(i)銷售股份，相當於Yaubond已發行股本之49%；(ii)銷售債項，相當於Yaubond於二零零五年八月三十一日結欠賣方之股東貸款之49%；及(iii)額外銷售債項，為賣方貸款之49%與銷售債項兩者之差額。

銷售股份及銷售債項之總代價為127,000,000港元。額外銷售債項之代價將相等於其面值但將不會超過77,400,000港元。代價乃參考Yaubond之未經審核綜合資產淨值、該土地之公平值及銷售債項與額外銷售債項之面值以及經公平磋商後達致。銷售股份及銷售債項之代價將以(i)約47,000,000港元之現金(其中5,000,000港元已於簽訂收購協議時支付作為按金)；(ii)發行總額約20,000,000港元之代價股份；及(iii)發行60,000,000港元之可換股票據之方式支付。額外銷售債項之代價將全數以現金支付。

於本公佈日期，Yaubond集團之主要資產為該土地，計劃於該土地上興建辦公室、住宅及其他商用大廈。

66,666,666股代價股份相當於本公司現已發行股本約81.3%及經供股及發行代價股份擴大之本公司已發行股本約10.4%。

* 僅供識別

於按初步兌換價全數兌換時，將發行合共181,818,181股兌換股份，相當於本公司現已發行股本約221.7%及經供股、發行代價股份及假設全數兌換之兌換股份擴大之本公司現已發行股本約22.1%。

根據將於完成時訂立之委任契據，(i)Yaubond將委任買方為項目經理，承辦及監督發展項目之興建；(ii)Yaubond將促使中國公司向買方支付基本項目管理費人民幣30,000,000元(相等於約28,800,000港元)以及倘實際發展成本少於預算發展成本，相等於差額之額外項目管理費；及(iii)買方向Yaubond及賣方承諾(其中包括)，發展成本將不會超過預算發展成本，而倘違反此承諾，買方須補償相等於所超出之款額予Yaubond。余先生同意就本公司及買方於委任契據項下之所有責任反彌償本公司及買方。

(II) 供股

為撥付建議收購事項，本公司建議以供股之方式籌集約147,600,000港元(扣除開支前)，而供股乃按記錄日期每持有一股現有股份供六股供股股份之基準發行不超過492,142,410股每股供股股份認購價0.30港元之供股股份。

供股之估計所得款項淨額約為142,000,000港元，其中最多119,400,000港元(包括於完成時應就銷售股份及銷售債項付取約42,000,000港元之現金及就額外銷售債項付取不超過77,400,000港元之現金(倘額外銷售債項於完成日期之金額少於77,400,000港元，則預期將由本集團於完成後根據其於Yaubond之持股量向Yaubond注入差額)擬用作支付部份代價，而餘額約22,600,000港元將用作本集團之一般營運資金。

所包銷股份將由包銷商全數包銷。

供股須待(其中包括)(i)獨立股東批准；(ii)大福證券並無終止包銷協議(見下文「終止包銷協議」分節)；及(iii)包銷協議之條件(見下文「包銷協議之條件」分節)獲達成或豁免後，方可實行。**因此，供股可能或未必進行。務請投資者注意下文「買賣股份之風險警告」一節。**

本公司將另行作出有關供股之預期時間表之公佈，而預期該公佈將於二零零五年十一月四日或之前刊登。

(III) 申請清洗豁免

倘Grand Cosmos被要求根據其於包銷協議項下之責任全數認購所包銷股份，並經考慮Grand Cosmos將接納之Grand Cosmos配額及將向東沙里奈女士發行之代價股份，於緊隨供股完成及發行代價股份後，並假設並無進行兌換，則余先生及其一致行動人士於本公司投票權之權益將由約38.5%增加至約71.3%，而倘假設已進行全數兌換，則有關權益將增加至77.7%。因此，由Grand Cosmos包銷部份所包銷股份可能導致余先生及其一致行動人士須根據收購守則第26條就余先生及／或其一致行動人士尚未擁有或同意收購之所有本公司證券提出強制性全面收購建議之責任。

余先生及其一致行動人士將根據收購守則第26條豁免註釋附註1向執行理事申請清洗豁免。倘執行理事授出清洗豁免，則清洗豁免須(其中包括)於股東特別大會上以票選方式取得獨立股東之批准。執行理事可能或未必授出清洗豁免。倘不獲執行理事授出清洗豁免，則不會進行供股。

(IV) 建議更換核數師

董事建議委任德豪嘉信會計師事務所有限公司出任本公司核數師，以填補林聞深會計師事務所辭任所產生之臨時空缺。建議更換核數師須於股東特別大會上取得股東之批准。

一般事項

獨立股東之批准

鑑於(i)建議收購事項構成上市規則項下本公司一項非常重大收購；及(ii)完成須待獨立股東通過決議案以批准供股及清洗豁免後方可作實，故收購協議及其項下擬進行之交易(包括發行代價股份、可換股票據及兌換股份)須於股東特別大會上取得獨立股東之批准(將以票選方式進行表決)。供股及清洗豁免亦須於股東特別大會上取得獨立股東之批准(將以票選方式進行表決)。余先生、其一致行動人士及彼等各自之聯繫人士(於本公佈日期，彼等合共持有本公司已發行股本約38.5%)將須就批准收購協議及其項下擬進行之交易、供股及清洗豁免之普通決議案放棄投票。

本公司將成立獨立董事委員會，以考慮收購協議及其項下擬進行之交易、供股及清洗豁免。CIMB-GK Securities (H.K.) Limited已獲委任為獨立財務顧問，以就收購協議及其項下擬進行之交易、供股及清洗豁免向本公司獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

股東之批准

有關建議委任德豪嘉信會計師事務所有限公司為本公司核數師之普通決議案須於股東特別大會上取得股東之批准。概無股東須就本決議案放棄投票。

一份載有(i)建議收購事項、供股、清洗豁免及建議更換核數師之詳情；(ii)本公司獨立董事委員會就收購協議及其項下擬進行之交易、供股及清洗豁免所作出之推薦建議；(iii)獨立財務顧問就收購協議及其項下擬進行之交易、供股及清洗豁免向本公司獨立董事委員會及獨立股東所作出之意見；及(iv)召開股東特別大會之通告之通函，將於實際可行情況下盡快寄發予股東。

買賣股份之風險警告

股東及本公司之有意投資者務請注意，完成及供股之完成須待多項條件獲達成後，方可作實，故可能或不一定進行。股東及本公司之有意投資者於買賣股份時務須審慎行事。

暫停及恢復買賣

應本公司之要求，股份自二零零五年九月二十八日上午九時三十分起於聯交所暫停買賣，以待發表本公佈。本公司已向聯交所申請股份自二零零五年十月六日上午九時三十分起恢復買賣。

(I) 建議收購事項

於二零零五年十月五日，賣方與買方訂立收購協議，據此，賣方有條件同意出售而買方有條件同意購買(i)銷售股份，相當於Yaubond全部已發行股本之49%；(ii)銷售債項，相當於Yaubond於二零零五年八月三十一日結欠賣方之股東貸款之49%；及(iii)額外銷售債項，為賣方貸款之49%與銷售債項兩者之差額。

收購協議

日期

二零零五年十月五日

訂約方

賣方：Sunny Billion Holdings Limited，保利香港之全資附屬公司。誠如保利香港於截至二零零五年六月三十日止六個月之未經審核中期報告所披露，保利香港之控股股東中國保利集團公司(一間中國國有企業)於保利香港已發行股本中擁有約60.3%之實益權益。

就董事所深知，賣方為一間投資控股公司。於本公佈日期，賣方擁有Yaubond全部已發行股本。

經過作出一切合理查詢後，就董事所深知、所得資料及確信，除余先生透過其全資擁有之公司於一間由保利香港擁有51%之附屬公司越天發展有限公司實益擁有29%權益外，賣方、保利香港及彼等之聯繫人士各自均為獨立於本公司及本公司關連人士之第三方，而賣方及保利香港於本公佈日期並無擁有本公司之股份權益。

買方：Nicco Limited，本公司之全資附屬公司

將予收購之資產

- i. 銷售股份，即Yaubond股本中49股每股面值1.00美元之股份，相當於Yaubond全部已發行股本之49%；
- ii. 銷售債項，相當於Yaubond於二零零五年八月三十一日結欠賣方之股東貸款之49%；及
- iii. 額外銷售債項，為賣方貸款之49%與銷售債項兩者之差額(即賣方由二零零五年九月一日至完成日期止墊支予Yaubond之股東貸款之額外金額之49%)。

代價

銷售股份及銷售債項之總代價將為127,000,000港元，其中約81,900,000港元為銷售股份之代價，而約45,100,000港元則為銷售債項之代價。額外銷售債項之代價將相等於其於完成日期之面值但將不會超過77,400,000港元。

代價乃參考Yaubond於二零零五年八月三十一日之未經審核綜合資產淨值(經本公司按適用於二零零五年一月一日或之後之會計期間之新訂及經修訂之香港財務報告準則調整)約93,000,000港元、該土地於二零零五年八月三十一日之公平值約260,000,000港元(經獨立專業物業評估師永利行評值顧問有限公司估值)以及銷售債項之面值約45,100,000港元與額外銷售債項之面值不超過77,400,000港元，並經公平磋商後協定。

買方已／將按以下方式向賣方支付代價：

- (a) 買方已於簽訂收購協議時支付按金5,000,000港元；
- (b) 於完成時須支付約20,000,000港元，方式為由本公司按發行價每股股份0.30港元向賣方或其可能指示之人士發行及配發代價股份；
- (c) 於完成時須支付60,000,000港元，方式為由本公司向賣方或其可能指示之人士發行可換股票據；及
- (d) 不超過119,400,000港元之餘額將於完成時以現金支付。

誠如保利香港於二零零五年七月二十七日刊發之通函所披露，根據保利協議，保利香港收購Yaubond全部已發行股本及Yaubond結欠東沙里奈女士之股東貸款，總代價為258,000,000港元，其中120,000,000港元(「代價餘額」)將由保利香港於二零零六年八月三十一日或之前支付。根據補充協議，賣方同意並指示本公司直接向東沙里奈女士發行代價股份及可換股票據，以支付部份代價餘額。作為東沙里奈女士根據保利協議所給予保證之抵押品，東沙里奈女士同意向保利香港抵押將向其發行之代價股份及可換股票據。

經過作出一切合理查詢後，就董事所深知、所得資料及確信，東沙里奈女士為獨立於本公司及本公司關連人士之第三方，且於本公佈日期並無擁有本公司之股份權益。

先決條件

完成須待以下條件獲達成／豁免後，方可作實：

- (a) 買方完成對Yaubond及中國公司之盡職審查及調查，而買方信納有關結果；
- (b) 獨立股東於股東特別大會上通過所需決議案，批准供股及包銷協議；
- (c) 賣方於收購協議所給予之保證屬真確，且在任何重大方面並無誤導成分；
- (d) 獨立股東於股東特別大會上通過所需決議案，批准收購協議及其項下擬進行之交易；
- (e) (i) 獨立股東通過普通決議案，批准清洗豁免；及
(ii) 已自執行理事取得清洗豁免，且有關豁免並無遭撤銷或修訂；
- (f) 聯交所上市委員會批准代價股份、供股股份及兌換股份上市及買賣；

- (g) 已取得並遵守一切就訂立及履行收購協議及其項下擬進行之交易之條款而所需之法定、政府及監管當局之同意、授權或其他批准及規定(或(視情況而定)有關豁免)，包括上市規則及收購守則所規定者；
- (h) 自其他第三方取得就簽立及履行收購協議及其項下擬進行之任何交易而言屬必要或適宜之一切同意；
- (i) 買方取得中國律師事務所以買方信納之形式及內容發出有關中國公司之法律意見；
- (j) 包銷協議於各方面均成為無條件(惟規定收購協議成為無條件之任何條件除外)，且並無被大福證券終止或撤銷；
- (k) 賣方向買方交付一份由英屬處女群島律師事務所發出買方可予接納之法律意見，確認(i)Yaubond及賣方各自已正式註冊成立，並狀況良好，且具備可證明賣方及Yaubond各自之董事及股東之在職證明；及(ii)收購協議已由賣方正式簽立，並構成賣方之法律、有效及具約束力責任；
- (l) 保利香港之股東(或倘聯交所所有規定，則獨立股東)遵照上市規則及(如適用)收購守則通過所需決議案，批准收購協議及其項下擬進行之交易；及
- (m) 並無發生任何事件、事故、事態發展或事實，而已對或合理預期將對Yaubond及／或中國公司構成重大不利影響。

買方可隨時以書面豁免條件(a)、(c)、(g)、(h)、(i)、(j)、(k)及(m)。買方及賣方均不得豁免條件(b)、(d)、e(i)、e(ii)、(f)及(l)。

倘上述任何條件未能於二零零六年一月三十一日或訂約方可能同意之有關較後日期前獲達成(或獲買方豁免)，或條件(c)及(m)於完成日期尚未獲達成(獲買方豁免除外)，則收購協議將告失效及終止，而賣方將向買方退回按金。

完成

待條件獲達成(或(視情況而定)獲豁免)後，完成將於完成日期進行。

發行代價股份

66,666,666股代價股份相當於本公司現已發行股本約81.3%及經供股及發行代價股份擴大之本公司已發行股本約10.4%。每股代價股份0.30港元之發行價：

- (a) 較股份於最後交易日在聯交所所報收市價每股0.55港元折讓約45.5%；
- (b) 較股份於截至最後交易日(包括該日)止最後連續10個交易日在聯交所所報平均收市價每股0.54港元折讓約44.4%；
- (c) 較股份於截至最後交易日(包括該日)止最後連續30個交易日在聯交所所報平均收市價每股0.47港元折讓約36.2%；
- (d) 較按股份於最後交易日在聯交所所報收市價每股0.55港元計算之理論除權價每股約0.34港元(「理論除權價」)折讓約11.8%；

(e) 較於二零零五年六月三十日之未經審核綜合每股股份資產淨值約0.29港元溢價約3.4%；及

(f) 相等於認購價。

發行價每股代價股份0.30港元乃由收購協議之訂約方經參考理論除權價及每股股份資產淨值及公平磋商後釐定。

代價股份將配發及發行為入賬列為繳足之股份，並各自與於完成日期已發行之所有股份享有同等權益。

本公司將申請批准代價股份上市及買賣。

可換股票據

可換股票據之主要條款如下：

本金額： 60,000,000港元

初步兌換價： 每股兌換股份為0.33港元，可就若干事件作出調整，包括(其中包括)股份合併、股份拆細、資本化發行、資本分配及供股

利率： 每年3厘

到期日： 可換股票據發行日期之第二周年(「到期日」)

贖回： 除非先前已根據可換股票據之條款及條件進行兌換或購買或註銷，否則本公司將於到期日按未兌換可換股票據之本金額連同其產生之利息贖回可換股票據。

轉讓性： 可換股票據可自由轉讓，惟在未取得本公司事先書面同意下，不得指讓或轉讓予本公司關連人士(定義見上市規則)。

兌換期： 可換股票據之持有人可於發行可換股票據日期後第十五日起至到期日前15日(包括該日)要求本公司將未兌換可換股票據全部或部份本金額(為500,000港元倍數之整數，或倘為較低數額，則可換股票據當時之未兌換本金額)兌換為兌換股份。

投票權： 可換股票據持有人將無權僅因其為可換股票據持有人而收取本公司任何大會之通告、出席大會或於會上投票。

上市： 本公司將不會申請可換股票據於聯交所或任何其他證券交易所上市。本公司已申請因行使可換股票據所附兌換權而發行之兌換股份上市及買賣。

所享權益：可換股票據將與本公司所有其他現時及未來無抵押及非後償責任享有同等權益。

本公司承諾，倘於任何兌換後，公眾持股量跌至低於上市規則所規定之限額，則本公司將延期發行及配發兌換股份至需要發行及配發之時間，以確保緊隨發行及配發有關兌換股份後，股份之公眾持股量將不會跌至低於上市規則所規定之限額。有關限制於可換股票據之文件明確載述。倘可兌換票據轉讓予本公司之關連人士，則本公司亦將知會聯交所及作出公佈。

於按每股兌換股份0.33港元之初步兌換價全數兌換時，將發行合共181,818,181股兌換股份。兌換股份相當於本公司現已發行股本約221.7%及經供股、發行代價股份及於按初步兌換價全數兌換時發行兌換股份擴大之本公司現已發行股本約22.1%。

初步兌換價為每股兌換股份0.33港元乃由本公司及賣方經參考理論除權價及公平磋商後達致，並：

- (a) 較股份於最後交易日在聯交所所報收市價每股0.55港元折讓約40.0%；
- (b) 較股份於截至最後交易日(包括該日)止最後連續10個交易日在聯交所所報平均收市價每股0.54港元折讓約38.9%；
- (c) 較股份於截至最後交易日(包括該日)止最後連續30個交易日在聯交所所報平均收市價每股0.47港元折讓約29.8%；
- (d) 較理論除權價折讓約2.9%；
- (e) 較於二零零五年六月三十日之未經審核綜合每股股份資產淨值約0.29港元溢價約13.8%；及
- (f) 較認購價溢價10%。

董事認為，可換股票據之條款(包括初步兌換價)屬公平合理，而發行可換股票據符合本公司及股東之整體利益。

於完成時將予訂立之委任契據

委任：於完成時，Yaubond將委任買方為項目經理，承辦及監督發展項目之興建。

保證：買方向Yaubond及賣方保證(其中包括)：

- (i) 發展成本將不會超過預算發展成本(根據現時之發展計劃，估計約為人民幣600,000,000元)；及
- (ii) 項目完成日期將不遲於委任契據日期起計45個月，惟因委任契據所載不可抗力事件而有所延誤則除外，在該情況下，完成日期將延長至經項目建築師所證明之有關額外期限。

倘違反：

- (a) 上述保證(i)，則買方將向Yaubond賠償相等於所超出之款額；
- (b) 上述保證(ii)，則買方將向Yaubond賠償以下金額：
 - (1) 就任何不超過6個月之延誤而言，則為Yaubond及其股東就發展項目而注入中國公司總金額(包括貸款及資本)截至項目完成日期止之利息，而利息則於延誤期間按每年利率15%計算；及
 - (2) 就任何超過6個月之延誤而言，則相等於中國公司就發展項目於該延誤後首6個月期間應計之當時市值租金收入之額外金額。

上述賠償將根據賣方於Yaubond之持股百分比計算一筆按比例金額，並直接向賣方支付。

作為買方就委任契據所載保證之抵押品，買方同意向賣方抵押其於Yaubond股份之49%。

酬金： Yaubond將促使中國公司向買方支付：

- i. 基本項目管理費人民幣30,000,000元，分別(i)於委任契據日期或Yaubond及買方協定有關發展項目之樓宇圖則、預算成本及工程計劃之協議日期(以較後者為準，惟必須於委任契據日期起計3個月內)連續每月支付人民幣700,000元，直至項目完成日期為止；及(ii)於項目完成日期起計14日內一次過支付餘額；及
- ii. 倘實際發展成本少於預算發展成本，則相等於差額之額外項目管理費。

本公司所提 本公司無條件及不可撤回地向Yaubond擔保，買方將盡力及依時履行
供之擔保： 及遵守其所有責任、承擔、保證及於委任契據項下之責任。

委任之終止： 委任契據可於發生(其中包括)以下事件時終止：

- (a) 委任契據之訂約方未能於委任契據日期起計3個月內就發展項目之樓宇圖則、預算成本或工程計劃達成協議；或
- (b) 買方不再為Yaubond之股東；或
- (c) 買方嚴重違反其於委任契據項下之保證，且無力補救，惟有關發展成本之金額或項目完成日期之違反則除外；或
- (d) 於項目完成日期前售出整個發展項目。

預算發展成本乃經訂約方根據發展項目之規格(包括設計、建築、裝置及傢俬等)而協定。本公司已委聘獨立工料測量師公司(「工料測量師」)審閱預算發展成本，而工料測量師初步認為預算發展成本在沒有任何不可預見之事件下乃可予達到。董事認為，(i)物業發展項目經理保證完成期及就項目延誤而支付罰款乃一般市場慣例；及(ii)根據發展項目之規格、工料測量師之初步意見及根據現時之發展計劃預期興建期不多於36個月，預算發展成本及最多45個月之發展期乃屬合理。董事亦認為，考慮到本公司擬持有Yaubond權益作長期投資及本公司有信心買方不會違反於委任契據項下之保證，故買方向賣方抵押其於Yaubond之49%權益作為買方於委任契據項下之責任之抵押品乃可予接受。

根據委任契據須支付給買方之基本項目管理費人民幣30,000,000元相當於總預算發展成本約人民幣600,000,000元之5%，此金額界乎董事所估計中國廣州物業發展項目之市場管理費2%至5%。

倘委任契據被終止，則Yaubond可能委任另一名項目經理，監督發展項目或自行管理項目。在任何情況下，發展項目將繼續進行，而董事預期，除因委任契據之終止而損失項目管理費外，有關終止將不會對本公司構成任何重大影響。

余先生所給予之彌償保證

按大福證券之要求，余先生同意就本公司及買方於委任契據項下之任何責任反彌償本公司及買方。

Yaubond之資料

Yaubond為一間於二零零五年五月三日於英屬處女群島註冊成立之單一目的投資控股公司，且自註冊成立以來除收購及持有其於中國公司之股本權益外並無進行任何業務。

中國公司於二零零四年十月十二日於中國成立，現為一間全外資企業，註冊資本為人民幣220,000,000元，並經已全數繳足。中國公司為一間項目公司，自其成立以來除收購及持有該土地(地盤面積約為7,217平方米)以外並無進行任何業務。中國公司已取得廣州市國土資源和房屋管理局發出之土地使用權證(由二零零五年四月十二月日起計為期40年)及該土地之相關土地使用許可證。根據獨立專業評估師永利行評值顧問有限公司所編製之估值報告，採用比較法進行該土地於二零零五年八月三十一日之估值約為260,000,000港元。根據現行計劃，該土地規劃作發展為辦公室、商住綜合大樓(總樓面面積約為84,000平方米)及停車位(面積約18,000平方米)。於本公佈日期，該土地之建築工程尚未展開。

將於該土地發展之物業擬將予部份出租及部份出售，以作辦公室及其他商業用途(包括酒店式公寓、購物商場或店舖)。根據現行計劃，預期發展項目之興建將於二零零六年初展開，並預期將於二零零八年底落成。

估計發展項目之總成本(包括該土地之成本、發展成本及其他開支)約為人民幣910,000,000元(相等於約875,000,000港元)，並預期將以股東出資約人民幣260,000,000元、銀行借貸約人民幣400,000,000元、預售單位所得款項約人民幣250,000,000元撥付。將由Yaubond股東出資之人民幣260,000,000元(相等於約250,000,000港元)總額中，122,500,000港元(即總額之49%)將由本集團透過收購銷售債項約45,100,000港元及額外銷售債項不超過約77,400,000港元出資(倘額外銷售債項於完成日期之金額少於77,400,000港元，則預期將由本集團於完成後根據其於

Yaubond之持股量向Yaubond注入差額。)。於本公佈日期，賣方貸款之款額約為168,700,000港元，其中約86,400,000港元已於二零零五年八月三十一日前用作支付該土地之地價及促使該土地之所有權歸屬於中國公司，而約76,800,000港元已於二零零五年九月用作支付移除位於該土地之消防局之清拆及安置費。

Yaubond於二零零五年八月三十一日之未經審核綜合財務狀況及Yaubond於二零零五年五月三日(註冊成立日期)至二零零五年八月三十一日期間之未經審核綜合業績(經本公司按適用於二零零五年一月一日或之後之會計期間之新訂及經修訂之香港財務報告準則調整)如下：

於二零零五年八月三十一日
(未經審核)
(千港元)

資產總值(附註1)	258,053
資產淨值	93,001

二零零五年五月三日(註冊成立日期)至
二零零五年八月三十一日期間
(未經審核)
(千港元)

營業額	無
除稅及非經常項目前及後純利(附註2)	89,605

附註：

1. Yaubond於二零零五年八月三十一日之未經審核綜合資產總值主要包括發展該土地為250,000,000港元。
2. 純利主要包括因收購中國公司而產生之負商譽約89,700,000港元。

由於上述數字乃未經審核，故彼等須以最終經審核之結果為準，且可能與將載於就建議收購事項而寄發予股東之通函內會計師報告所載之相應數字有所差別。因此，上述未經審核數字僅供參考，投資者不應過分倚賴該等數字。

本公司已要求德豪嘉信會計師事務所有限公司審閱上述未經審核數字(本公司就此單獨承擔責任)。德豪嘉信會計師事務所有限公司已向本公司確認，就有關會計政策及計算而言，上述未經審核數字乃妥為編撰及在所有重大方面按與香港普遍接納之會計原則一致之基準呈列。在此情況下，德豪嘉信會計師事務所有限公司進行之審閱並不構成根據香港普遍接納之核數原則所進行之審計，因此，德豪嘉信會計師事務所有限公司並無就未經審核數字發表審計意見。然而，德豪嘉信會計師事務所有限公司將遵照上市規則發出Yaubond之會計師報告，以供載入就建議收購事項而寄發予股東之通函內。

經考慮本公司所提供資料及與德豪嘉信會計師事務所有限公司商討後，本公司就建議收購事項之財務顧問大福融資有限公司已向本公司報告，其信納上述未經審核數字(本公司就此單獨承擔責任)已經審慎周詳考慮後編製。

德豪嘉信會計師事務所有限公司及大福融資有限公司已根據收購守則第10條就上述未經審核數字作出報告，而彼等之報告已呈交執行理事。

建議收購事項之理由及得益

本公司為一間投資控股公司，其主要附屬公司從事提供物業發展項目管理及相關顧問服務、互聯網服務及投資證券之業務。

截至二零零四年十二月三十一日止年度，本集團之營業額主要來自一般買賣非合金鋁及向獨立第三方就安排出售有關方所持若干股份（於美利堅合眾國之櫃檯交易議價板買賣）提供代理服務。本公司因提供上述代理服務而取得作為報酬之資產已於本公佈日期被大幅撇銷。本集團於截至二零零四年十二月三十一日止年度錄得經審核綜合虧損淨額約47,500,000港元。有關虧損主要包括出售交易證券之虧損約13,700,000港元、證券投資之虧損及撥備約16,000,000港元、撇銷呆賬及壞賬撥備約12,200,000港元以及商譽攤銷及減值約5,600,000港元。憑藉余先生及執行董事劉日東先生兩人在中國物業發展方面之豐富經驗，本集團自二零零五年初開始提供物業管理服務，令業務更多元化。誠如本公司截至二零零五年六月三十日止六個月之未經審核中期報告所披露，本集團自向兩個均位於中國廣州之酒店及辦公室發展項目以及住宅物業項目提供物業發展項目管理服務產生收入2,700,000港元。

本公司已開拓新商機，以加強其收入來源。本集團藉收購Yaubond 49%之權益，購入該土地之權益，並得以參與發展項目。董事認為，建議收購事項為本公司拓展至中國物業市場帶來良機，而中國物業市場因其經濟發展而前景樂觀，特別是發展項目所在地廣州等富裕城市。因此，董事認為，建議收購事項將可加強本集團之盈利基礎，因而得以為股東帶來更佳回報。

此外，根據將於完成時訂立之委任契據，買方將獲委任為發展項目之項目經理，並可於訂立委任契據後3個月內賺取項目管理費，惟訂約方於委任契據日期起計3個月內不同意發展項目之樓宇圖則等及因而終止委任契據除外。倘委任契據被終止或訂約方同意延長上述3個月期限，則本公司將作出公佈。

於簽立委任契據後，余先生及劉日東先生將負責發展項目之整體監督。本集團亦將額外聘用若干僱員進行委任契據項下規定之日常工作。

董事認為，訂立收購協議符合股東之整體利益，而收購協議之條款屬公平合理。

於完成時，買方及賣方將分別擁有Yaubond之49%及51%權益，而本集團於Yaubond之49%權益將列為於聯營公司之投資。本集團將繼續進行其現有業務活動，包括提供物業項目管理及相關服務及互聯網服務。此外，本集團將繼續物色及投資於可帶來可觀投資回報之物業相關項目。

東沙里奈女士已向本公司表示，彼將不會於完成後提名任何董事加入董事會。因此，董事會之組成將不會僅因建議收購事項而出現任何變動。

(II) 供股

發行數據

供股之基準： 合資格股東於記錄日期每持有一股現有股份供六股供股股份

現已發行股份數目： 於本公佈日期為82,023,735股股份 (附註)

供股股份數目： 不超過492,142,410股供股股份 (附註)

Grand Cosmos配額： 189,655,362股供股股份

所包銷股份數目： 不超過302,487,048股供股股份

認購價： 每股供股股份0.30港元

包銷商： (a) Grand Cosmos將包銷169,153,715股供股股份

(b) 大福證券將包銷最多133,333,333股供股股份

附註： 於本公佈日期之82,023,735股股份中，16,301股股份(「註銷股份」)將因更正本公司股東名冊而註銷(「股份註銷」)，詳情載於本公司於二零零五年七月二十二日刊發之公佈。有關註銷股份之註銷須取得百慕達最高法院之批准，而本公司已就此遞交申請。因此，倘股份註銷於記錄日期或之前生效，則本公司現有股份數目將減至82,007,434股股份，而將予配發及發行之供股股份亦將減至492,044,604股供股股份。

於本公佈日期，本公司並無未兌換可換股證券、購股權或已發行並附有權利可認購或兌換為股份之認股權證。

根據供股，假設註銷股份之註銷並未於記錄日期或之前生效，則將會暫時配發492,142,410股未繳股款供股股份，相當於本公司現已發行股本之600%、本公司經發行492,142,410股供股股份擴大之已發行股本約85.7%，以及本公司經發行供股股份及代價股份擴大之已發行股本約76.8%。

合資格股東

為符合供股之資格，股東必須於記錄日期營業時間結束時登記為本公司股東。本公司將向合資格股東寄發供股文件(包括供股章程、暫定配額通知書及額外申請表格)。本公司將向除外股東(如有)寄發供股章程以供參考。

供股之條款

認購價

每股供股股份為0.30港元，股款須於合資格股東接納供股項下供股股份之暫定配額或申請額外供股股份或任何暫定配額供股股份之棄權人或未繳股款供股股份之承讓人申請供股股份時繳足。

認購價：

- (a) 較股份於最後交易日在聯交所所報收市價每股0.55港元折讓約45.5%；
- (b) 較股份於截至最後交易日（包括該日）止最後連續10個交易日在聯交所所報平均收市價每股0.54港元折讓約44.4%；
- (c) 較股份於截至最後交易日（包括該日）止最後連續30個交易日在聯交所所報平均收市價每股0.47港元折讓約36.2%；
- (d) 較理論除權價折讓約11.8%；
- (e) 較於二零零五年六月三十日之未經審核綜合每股股份資產淨值約0.29港元溢價約3.4%；及
- (f) 相等於代價股份之發行價。

認購價乃本公司與包銷商參考股份在當時市況下之市價及經公平磋商後達致。董事認為，供股之條款屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

暫定配額基準

合資格股東於記錄日期營業時間結束時每持有一股現有股份供六股供股股份（以未繳股款方式）。

供股股份之地位

供股股份（一經配發、發行及全數繳足）將在各方面與已發行現有股份享有同等權益。繳足股款供股股份持有人將有權收取配發及發行繳足股款供股股份日期後所宣派、作出或支付之全部日後股息及分派。

供股股份股票

待大福證券達成或豁免包銷協議之全部或部份條件及大福證券並無如下文「終止包銷協議」一節所述終止包銷協議後，全部繳足股款供股股份之股票預期將寄發予已繳付股款及接納供股股份之合資格股東，郵誤風險概由彼等承擔。

海外股東之權利

倘於記錄日期營業時間結束時，股東於本公司股東名冊之地址位於香港以外地區，則該名股東可能不符合參與供股之資格。因供股而刊發之文件將不能根據香港以外任何司法權區之適用證券法例登記。

董事會將作出查詢以瞭解向海外股東發行供股股份是否可能抵觸海外地方之適用證券法例或該地方之有關監管機構或證券交易所之規定。倘於作出該項查詢後，董事會認為，基於有關地區法例項下之法律限制或該地區有關監管機構或證券交易所之規定，不向該等海外股東提呈供股股份乃屬必要或適當，則將不會向該等海外股東暫定配發未繳股款供股股份或配發繳足股款供股股份。因此，供股將不會適用於除外股東。本公司將會向除外股東寄發供股章程，惟僅供彼等參考，但不會向除外股東寄發暫定配額通知書或額外申請表格。

於本公佈日期，若干本公司股東在本公司股東名冊上所示之地址位於香港以外地區，包括美利堅合眾國、澳門及中國。

待未繳股款供股股份開始在聯交所買賣後，惟在任何情況下於未繳股款供股股份之最後買賣日之前，在扣除開支可獲溢價之情況下，本公司將會安排將原應暫定配發予除外股東之供股股份，在實際可行情況下盡快以未繳股款方式在市場出售。每項出售所得款項扣除開支後，100港元或以上之數額將以港元支付予有關除外股東。本公司將少於100港元之個別數額撥歸本公司所有。

申請額外供股股份

合資格股東有權申請除外股東之任何未出售供股股份及任何暫定配發但未獲合資格股東接納之供股股份或未繳股款供股股份受讓人認購之供股股份。董事會將在實際可行情況下按公平合理原則酌情分配額外供股股份，但將優先考慮補足碎股至完整買賣單位之申請。務請由代理人公司代為持有股份之股東注意，董事會將根據本公司股東名冊視代理人公司為單一股東。因此，務請股東注意上述有關補足碎股以分配額外供股股份之安排將不會適用於各名實益擁有人。由代理人公司代為持有股份之股東應考慮是否需要於記錄日期前安排以實益擁有人之名義登記有關股份。

申請上市

本公司將向聯交所上市委員會申請批准未繳股款及繳足股款之供股股份上市及買賣。本公司概無任何證券在任何其他證券交易所上市或買賣，現時並無（亦不擬）申請將本公司證券在任何其他證券交易所上市或買賣。

未繳股款供股股份預期將以每手2,000股為單位買賣。供股股份（未繳股款及繳足股款形式）須待支付香港印花稅、聯交所交易費、交易徵費、投資者賠償徵費或任何其他適用之費用及收費後方可進行買賣。

Grand Cosmos之承諾

於本公佈日期，余先生透過Grand Cosmos（一間由彼全資擁有之公司）擁有31,609,227股股份之權益，相當於本公司現已發行股本約38.5%。根據包銷協議，Grand Cosmos向大福證券及本公司不可撤回地承諾（其中包括）(i) Grand Cosmos將接納及促使接納就其所持股份而將向其暫定配發之189,655,362股供股股份；及(ii) Grand Cosmos本身將不會及將不會促使其代理人及／或其或其任何代理人所控制之公司於緊隨簽立包銷協議後但於記錄日期或之前期間內，在未得大福證券之事先書面同意下出售或轉讓或收購任何股份或該等股份之任何權益（惟根據供股或根據Grand Cosmos於包銷協議項下之包銷責任或遞交額外申請表格時接納暫定配發之供股股份或在不抵觸上市規則之情況下收購股份除外）。

包銷協議

日期： 二零零五年十月五日

包銷商及所包銷股份數目： (a) Grand Cosmos將包銷169,153,715股供股股份；及
(b) 大福證券將包銷最多133,333,333股供股股份。

就任何未被接納之供股股份，Grand Cosmos將有責任認購或促致認購人先認購該等未被接納之供股股份數目(最多為彼承諾包銷之169,153,715股供股股份)，而大福證券將認購或促致認購人認購餘下未被接納之供股股份。

Grand Cosmos由余先生全資擁有，而余先生為本公司控股股東、執行董事及主席。

經過作出一切合理查詢後，就董事所深知及所得資料，大福證券及其控股公司大福證券集團有限公司均為獨立於本公司及本公司關連人士之第三方。

佣金： 所包銷股份之總認購價2.5%

包銷協議之條件

包銷協議須待下列條件獲達成／豁免後，方可實行：

- (a) 本公司向股東寄發載有股東特別大會通告之通函，通函載有(其中包括)供股及清洗豁免之詳情；
- (b) 獨立股東於股東特別大會上通過普通決議案，以批准供股、清洗豁免及收購協議以及其項下擬進行之交易，惟不得遲於供股章程寄發日期；
- (c) 執行理事向余先生及其一致行動人士授出清洗豁免，且授出清洗豁免之所有附帶條件(如有)已獲達成；
- (d) 聯交所上市委員會批准所有未繳股款及繳足股款之供股股份上市及買賣，惟不得遲於供股章程寄發日期；
- (e) 百慕達金融管理局授出發行供股股份之同意(如需要)，惟不得遲於供股章程寄發日期；
- (f) 余先生就本公司及買方於委任契據項下之責任訂立以本公司及買方為受益人之彌償契據；
- (g) 遵守及履行本公司於包銷協議條款項下之所有承諾及責任；
- (h) 余先生及Grand Cosmos各自遵守及履行彼等於包銷協議條款項下之所有責任及承諾；及
- (i) 收購協議成為無條件(惟規定包銷協議成為無條件之任何條件除外)，且並無被大福證券終止或撤銷。

包銷協議之訂約方不得豁免上述條件(a)至(e)。大福證券可全面或部份豁免條件(f)至(h)。倘上述條件未能於二零零六年一月三十一日或大福證券與本公司及Grand Cosmos可能同意之較後日期下午四時正前獲達成及／或豁免，則包銷協議將告終止。

終止包銷協議

倘於最後終止時限前：

- (a) 出現下列大福證券絕對認為對供股之成功進行構成重大及不利影響之事件：
- i. 頒佈任何新規例或任何現有法例或規例(或其司法詮釋)有任何變動，或出現任何性質之其他事件，而大福證券絕對認為可能對本集團之整體業務或財務或經營狀況或前景構成重大及不利影響；或
 - ii. 任何當地、國家或國際之事件或變動(不論是否構成於包銷協議日期前及／或之後發生或持續出現之政治、金融、經濟貨幣、市場或其他性質(不論是否任何前述者之特有性質)之一連串事件或變動，或當地、國家或國際爆發任何動亂或敵對行動或武裝衝突升級，或影響本地證券市場之一連串事件或變動)，而大福證券絕對認為可能對本集團之整體業務或財務或經營狀況或前景構成重大及不利影響；或
 - iii. 本集團之整體業務或財務或經營狀況或前景出現任何重大逆轉；或
 - iv. 發生任何天災、戰爭、暴動、擾亂公共秩序、民變、火災、水災、爆炸、疫症、恐怖襲擊、罷工或封鎖，而大福證券絕對認為可能對本集團之整體業務或財務或經營狀況或前景構成重大及不利影響；或
 - v. 基於特殊財務狀況或其他原因，對股份於聯交所之一般買賣施加任何禁令、暫停或重大限制或上述各項生效；或
 - vi. 任何第三者向本集團任何成員公司提出任何對本集團整體而言屬重大或可能屬重大之訴訟或索償；或
- (b) 市況出現任何重大逆轉(包括但不限於財政或貨幣政策或外匯或貨幣市場出現變動、證券被暫停或限制買賣、香港、中國或與本集團或本集團任何成員公司有關之其他司法權區受到經濟或其他制裁、貨幣狀況出現變動(包括港幣與美利堅合眾國貨幣之聯繫匯率制度之變動)，而大福證券絕對認為會令進行供股成為不宜或不智；或
- (c) 通函或供股章程於發表若干資料(不論有關本集團之業務前景或狀況或遵守任何法例或上市規則或任何適用規例)時(不早於本公司公佈或發表包銷協議之日期)，而大福證券絕對認為對本集團整體而言屬重大，並可能會對供股成功進行構成重大及不利影響，或可能令審慎之投資者無法接納暫定配發予彼之供股股份，

則大福證券有權終止包銷協議。

倘於最後終止時限前出現下列事件，則大福證券亦有權撤銷包銷協議：

- (i) 就大福證券所知任何包銷協議所載之任何保證或承諾之重大違反；或
- (ii) 就大福證券所知任何於包銷協議日期或之後（但於最後終止時限前）出現或發生，其於包銷協議日期前出現或發生將導致包銷協議所載之任何保證於任何重大方面成為失實或不確之事件或事宜。

買賣股份之風險警告

倘大福證券終止或撤銷包銷協議，則供股將不會進行。

於本公佈日期至供股之所有條件獲達成（或倘於合適情況下獲豁免）之日買賣任何股份，以及因此以未繳股款方式買賣任何供股股份將須承擔供股可能不會成為無條件或無法進行之風險。

任何股東或其他人士於買賣未繳股款之股份或供股股份時，務請諮詢彼等本身之專業顧問。

所得款項用途

供股之估計所得款項淨額約為142,000,000港元。董事擬運用有關所得款項(i)最多119,400,000港元（包括於完成時應就銷售股份及銷售債項付取約42,000,000港元之現金及就額外銷售債項付取不超過77,400,000港元之現金（倘額外銷售債項於完成日期之金額少於77,400,000港元，則預期將由本集團於完成後根據其於Yaubond之持股量向Yaubond注入差額））作支付部份代價；及(ii)餘額約22,600,000港元作本集團之一般營運資金。

預期時間表

本公司將另行作出有關供股之預期時間表之公佈，而預期該公佈將於二零零五年十一月四日或之前刊登。

(III) 申請清洗豁免

倘Grand Cosmos被要求根據其於包銷協議項下之責任全數認購所包銷股份，並經考慮Grand Cosmos將接納之Grand Cosmos配額及將向股東沙里奈女士發行之代價股份，於緊隨供股完成及發行代價股份後，並假設並無進行兌換，則余先生及其一致行動人士於本公司投票權之權益將由約38.5%增加至約71.3%，而倘假設已進行全數兌換，則有關權益將增加至約77.7%。因此，由Grand Cosmos包銷部份所包銷股份可能導致余先生及其一致行動人士須根據收購守則第26條就余先生及／或其一致行動人士尚未擁有或同意收購之所有本公司證券提出強制性全面收購建議之責任。

於本公佈日期前六個月，余先生及其一致行動人士（包括保利香港及東沙里奈女士）並無取得本公司任何投票權，亦無買賣本公司任何證券。

余先生及其一致行動人士將根據收購守則第26條之豁免註釋附註1向執行理事申請清洗豁免。倘執行理事授出清洗豁免，則清洗豁免須（其中包括）於股東特別大會上以票選方式取得獨立股東之批准。余先生、其一致行動人士及彼等各自之聯繫

人士將須就於股東特別大會上提呈批准清洗豁免之決議案放棄投票。執行理事可能或未必會授出清洗豁免。倘不獲執行理事授出清洗豁免，則不會進行供股。

因發行供股股份、代價股份及兌換股份而對本公司股權架構產生之變動

因發行供股股份及代價股份(假設並未進行兌換)而對本公司股權架構產生之變動載列如下：

	於本公佈日期		緊隨供股完成及 發行代價股份後及 出現附註4所載之假設		緊隨供股完成及 發行代價股份後及 出現附註5所載之假設	
	股份數目	%	股份數目	%	股份數目	%
Grand Cosmos (附註1)	31,609,227	38.54	221,264,589	34.53	221,264,589	34.53
Grand Cosmos (作為包銷商) (附註2)	—	—	—	—	169,153,715	26.40
Grand Cosmos小計	31,609,227	38.54	221,264,589	34.53	390,418,304	60.93
東沙里奈女士 (附註3)	—	—	66,666,666	10.40	66,666,666	10.40
余先生及其一致 行動人士小計	—	—	287,931,255	44.93	457,084,970	71.33
大福證券 (附註2)	—	—	—	—	133,333,333	20.81
公眾股東	50,414,508	61.46	352,901,556	55.07	50,414,508	7.86
總計	82,023,735	100.00	640,832,811	100.00	640,832,811	100.00

因發行供股股份、代價股份及按初步兌換價發行兌換股份而對本公司股權架構產生之變動(假設已進行全數兌換)載列如下：

	於本公佈日期		緊隨供股完成 及發行代價股份及 兌換股份後及 出現附註6之假設		緊隨供股完成 及發行代價股份及 兌換股份後及 出現附註7之假設	
	股份數目	%	股份數目	%	股份數目	%
Grand Cosmos (附註1)	31,609,227	38.54	221,264,589	26.89	221,264,589	26.89
Grand Cosmos (作為包銷商) (附註2)	—	—	—	—	169,153,715	20.56
Grand Cosmos小計	31,609,227	38.54	221,264,589	26.89	390,418,304	47.45
東沙里奈女士 (附註3)	—	—	248,484,847	30.21	248,484,847	30.21
余先生及其一致 行動人士小計	—	—	469,749,436	57.10	638,903,151	77.66
大福證券 (附註2)	—	—	—	—	133,333,333	16.21
公眾股東	50,414,508	61.46	352,901,556	42.90	50,414,508	6.13
總計	82,023,735	100.00	822,650,992	100.00	822,650,992	100.00

附註：

1. Grand Cosmos由余先生實益及全資擁有。
2. 為根據包銷協議之包銷商。
3. 指發行66,666,666股代價股份及按初步兌換價發行181,818,181股兌換股份（假設全數兌換）。

根據補充協議，賣方同意並指示本公司直接向東沙里奈女士發行代價股份及可換股票據，以支付代價餘額之部份款項。

4. 假設(i)所有股東全數認購彼等各自之供股股份之暫定配額；及(ii)並無進行兌換。
5. 假設(i)概無股東（除Grand Cosmos外）接納任何供股股份之暫定配額；(ii)包銷商根據包銷協議接納所有股東（除Grand Cosmos外）之供股股份之暫定配額（Grand Cosmos接納169,153,715股供股股份，而大福證券則接納133,333,333股供股股份）；及(iii)並無進行兌換。
6. 假設(i)所有股東全數接納彼等各自之供股股份之暫定配額；及(ii)已按初步兌換價進行全數兌換。
7. 假設(i)概無股東（除Grand Cosmos外）接納任何供股股份之暫定配額；(ii)包銷商根據包銷協議接納所有股東（除Grand Cosmos外）之供股股份之暫定配額（Grand Cosmos接納169,153,715股供股股份，而大福證券則接納133,333,333股供股股份）；及(iii)已按初步兌換價進行全數兌換。

恢復公眾持股量

聯交所已表明，倘供股及發行代價股份及／或兌換完成後，公眾持有之股份少於25%或倘聯交所相信：

- 買賣股份存在或可能存在虛假市場；或
- 公眾持有之股份數量不足以維持有秩序之市場；

則其將考慮行使其酌情權，暫停股份買賣，直至公眾持股量達到足夠水平為止。

誠如上文「因發行供股股份、代價股份及兌換股份而對本公司股權架構產生之變動」一節所示，緊隨供股及發行代價股份完成後及假設(i)概無股東（除Grand Cosmos外）接納任何供股股份之暫定配額；(ii)包銷商根據包銷協議接納所有股東（除Grand Cosmos外）之供股股份之暫定配額（Grand Cosmos接納169,153,715股供股股份，而大福證券則接納133,333,333股供股股份）；及(iii)已按初步兌換價進行全數兌換，則公眾持股量將下跌至6.1%。本公司及其控股股東Grand Cosmos承諾彼等將於完成前作出事先安排，以確保最低公眾持股量於緊隨發行供股股份及代價股份後得以維持。

本公司自二零零四年一月以來之籌集資金活動

本公司於二零零四年二月進行最近之供股（「最近供股」）。誠如本公司於二零零四年二月六日刊發之通函所披露，最近供股之所得款項淨額約為51,300,000港元，其中約25,000,000港元擬用作投資業務項目；約21,000,000港元則用作本公司之一般營運資金；而餘額約5,000,000港元則用作償還貸款。然而，最近供股之所得款項淨額中實際上其中約20,000,000港元已用作投資業務項目（其價值已於本公佈日期被大幅撇銷）；約14,600,000港元已用作證券投資（其已於本公佈日期全數出售予第三方，而有關出售導致虧損總額約13,700,000港元）；約12,000,000港元已用作本公司之一般營運資金；而餘額約4,700,000港元則用作償還貸款。

於二零零五年六月七日，本公司在進行股份合併前，按發行價每股配售股份0.016港元（理論上相等於就本公司股份合併而作出調整之每股股份1.6港元）發行本公司股本中1,355,000,000股每股面值0.01港元之新普通股（「配售股份」），並籌得所得款項淨額約21,700,000港元。本公司擬運用所得款項淨額約21,700,000港元作為本公司之一般營運資金。於本公佈日期，約20,000,000港元之金額尚未動用。

除上文所披露者外，本集團在本公佈日期前十二個月內並無透過發行本公司之股本證券籌集任何資金。

(IV) 建議更換核數師

董事會擬公佈，林聞深會計師事務所已於二零零五年九月二十八日起辭任本公司核數師一職。林聞深會計師事務所已於彼等之辭任函件中向董事會及本公司審核委員會確認，彼等認為，概無與彼等辭任有關而須本集團之成員公司或債權人垂注之情況。

董事會建議，待股東於股東特別大會上通過普通決議案之批准後，委任國際會計師行德豪嘉信會計師事務所有限公司出任本公司核數師，以填補林聞深會計師事務所辭任所產生之臨時空缺，任期直至下屆股東週年大會結束為止。

董事會確認，本公司與林聞深會計師事務所並無意見分歧，並認為概無與建議更換核數師有關而須股東垂注之情況。

一般事項

獨立股東之批准

鑑於(i)建議收購事項構成上市規則項下本公司一項非常重大收購；及(ii)完成須待獨立股東通過決議案以批准供股及清洗豁免後方可作實，故收購協議及其項下擬進行之交易（包括發行代價股份、可換股票據及兌換股份）須於股東特別大會上取得獨立股東之批准（將以票選方式進行表決）。供股及清洗豁免亦須於股東特別大會上取得獨立股東之批准（將以票選方式進行表決）。余先生、其一致行動人士及彼等各自之聯繫人士（於本公佈日期，彼等合共持有本公司已發行股本約38.5%）將須就批准收購協議及其項下擬進行之交易、供股及清洗豁免之普通決議案放棄投票。

本公司將成立獨立董事委員會，以考慮收購協議及其項下擬進行之交易、供股及清洗豁免。CIMB-GK Securities (H.K.) Limited已獲委任為獨立財務顧問，以就收購協議及其項下擬進行之交易、供股及清洗豁免向本公司獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

股東之批准

有關建議委任德豪嘉信會計師事務所有限公司為本公司核數師之普通決議案須於股東特別大會上取得股東之批准。概無股東須就本決議案放棄投票。

一份載有(其中包括)(i)建議收購事項、供股、清洗豁免及建議更換核數師之詳情；(ii)本公司獨立董事委員會就收購協議及其項下擬進行之交易、供股及清洗豁免所作出之推薦建議；(iii)獨立財務顧問就收購協議及其項下擬進行之交易、供股及清洗豁免向本公司獨立董事委員會及獨立股東作出之意見；及(iv)召開股東特別大會之通告之通函，將於實際可行情況下盡快寄發予股東。

供股之時間表

本公司將另行發出有關供股之預期時間表之公佈，而預期該公佈將於二零零五年十一月四日或之前刊登。

買賣股份之風險警告

股東及本公司之有意投資者務請注意，完成及供股之完成須待多項條件獲達成後，方可作實，故可能或不一定進行。股東及本公司之有意投資者於買賣股份時務須審慎行事。

暫停及恢復買賣

應本公司之要求，股份自二零零五年九月二十八日上午九時三十分起於聯交所暫停買賣，以待發表本公佈。本公司已向聯交所申請股份自二零零五年十月六日上午九時三十分起恢復買賣。

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：

「收購協議」	指	賣方與買方於二零零五年十月五日訂立之有條件協議，內容有關建議收購事項
「額外銷售債項」	指	不超過77,400,000港元之額外金額，為賣方貸款之49%與銷售債項兩者之差額。於本公佈日期，額外銷售債項之金額約為37,600,000港元
「聯繫人士」	指	上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「預算發展成本」	指	每平方米人民幣9,000元乘可賣樓面面積減人民幣321,500,000元(人民幣321,500,000元之款項為訂約方經考慮清拆位於該土地之消防局後協定之該土地價值)
「營業日」	指	香港銀行開放營業之日(星期六及懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號或發出黑色暴雨警告信號之任何日子除外)

「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「本公司」	指	人人控股有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「完成」	指	根據收購協議之條款完成買賣銷售股份、銷售債項及額外銷售債項
「完成日期」	指	達成(或(視情況而定)豁免)收購協議之先決條件後第七個營業日或訂約方協定之較後日期
「一致行動人士」	指	收購守則下「一致行動人士」所賦予之涵義
「關連人士」	指	上市規則所賦予之涵義
「代價」	指	購買銷售股份、銷售債項及額外銷售債項之總代價，金額不多於204,400,000港元
「代價股份」	指	66,666,666股將按每股股份0.30港元配發及發行予賣方(或其可能指示之人士)之股份，以支付部份代價
「控股股東」	指	上市規則所賦予之涵義
「兌換」	指	行使可換股票據所附之兌換權
「兌換股份」	指	本公司因兌換而將予發行之股份
「可換股票據」	指	本公司將予發行於其發行日兩週年到期，本金額為60,000,000港元之3厘可換股票據，以支付部份代價
「委任契據」	指	Yaubond、賣方、買方與本公司將於完成時簽立之委任契據，內容有關委任買方作為發展項目之項目經理
「發展成本」	指	發展項目之總成本，包括但不限於自委任契據日期起該土地所產生之總成本、建築成本、公用地方之裝修成本及一切附帶及相關政府費用及稅項，但不包括位於該土地之消防局之清拆及安置費、設計費及顧問費、中國公司根據委任契據應付予買方之基本項目管理費、市政配套費及財務費用
「發展項目」	指	發展該土地，方式為按訂約方協定於其上興建建築物作辦公室用途及其他商業用途(包括服務式住宅、購物商場或商舖)
「董事」	指	本公司董事
「額外申請表格」	指	本公司將就供股發出之額外供股股份申請表格

「除外股東」	指	於記錄日期營業時間結束時名列本公司股東名冊，且於該股東名冊所示地址位於香港以外地區之股東，而董事根據法律顧問提供之法律意見認為，基於有關地區法例項下之法律限制或該地區有關監管機構或證券交易所之規定，不向該等股東提呈供股股份乃屬必要或適當
「執行理事」	指	證監會企業融資部之執行理事或執行理事當時之任何代表
「Grand Cosmos」	指	Grand Cosmos Holdings Limited，於英屬處女群島註冊成立之公司，由余先生全資實益擁有
「Grand Cosmos 配額」	指	根據供股將暫時配發予Grand Cosmos之189,655,362股供股股份
「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
「獨立股東」	指	並無於建議收購事項、供股及清洗豁免中擁有權益或參與其中之股東，即余先生、其一致行動人士及彼等各自之聯繫人士以外之股東
「初步兌換價」	指	每股兌換股份0.33港元之初步兌換價(可予調整)
「該土地」	指	一幅位於中國天河區天河北路以北、地盤面積約為7,217平方米之土地
「最後交易日」	指	二零零五年九月二十七日，即緊接股份暫停買賣以待發表本公佈前之股份最後交易日
「最後終止時限」	指	接納供股股份建議之最後時限(本公司將於稍後另行作出之公佈中披露)後第三個營業日下午四時正
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「余先生」	指	余斌先生，本公司控股股東、本公司執行董事及主席
「海外股東」	指	於記錄日期於本公司股東名冊所示地址位於香港以外地區之股東
「暫定配額通知書」	指	本公司將就供股發出之暫定配額通知書
「保利協議」	指	賣方與東沙里奈女士於二零零五年六月二十二日訂立之買賣協議，內容有關賣方收購Yaubond之全部已發行股本及Yaubond結欠東沙里奈女士之股東貸款

「保利香港」	指	保利(香港)投資有限公司，於香港註冊成立之公司，其股份於聯交所主板上市。誠如保利香港截至二零零五年六月三十日止六個月之未經審核中期報告所披露，保利香港之控股股東中國保利集團公司(一間中國國有企業)於保利香港已發行股本中擁有約60.3%之實益權益
「中國」	指	中華人民共和國
「中國公司」	指	廣州寰城實業發展有限公司，於中國成立之全外資公司，由Yaubond全資擁有，為該土地之註冊及實益擁有人
「項目建築師」	指	許李巖建築師有限公司及／或經本公司不時批准之其他享譽國際之建築師或工料測量師行
「項目完成日期」	指	發展項目遵照委任契據所載之規格完成，以及有關政府當局發出興建工程完成之文件憑證證明發展項目可供佔用及使用之日期
「建議收購事項」	指	買方根據收購協議向賣方建議收購銷售股份、銷售債項及額外銷售債項
「供股章程」	指	本公司將就供股發出之供股章程
「供股章程寄發日期」	指	包銷商與本公司將協定寄發供股章程之日期
「買方」	指	Nicco Limited，於英屬處女群島註冊成立之公司，由本公司全資擁有
「合資格股東」	指	於記錄日期營業時間結束時名列本公司股東名冊之股東(除外股東除外)
「記錄日期」	指	釐定供股配額之記錄日期，本公司將於稍後公佈
「供股」	指	按認購價發行不超過492,142,410股供股股份，基準為按於記錄日期每持有一股現有股份供六股供股股份
「供股文件」	指	供股章程、暫定配額通知書及額外申請表格
「供股股份」	指	根據供股將予配發及發行之新股份
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「銷售債項」	指	45,073,721.04港元，即Yaubond於二零零五年八月三十一日結欠賣方之股東貸款之49%
「銷售股份」	指	49股Yaubond已發行股本中每股面值1.00美元之股份，相當於Yaubond已發行股本之49%

「可賣樓面面積」	指	發展項目之總樓面面積，由經Yaubond批准之合資格中國測量師根據有關中國規則及規例計量及計算，現時或可能會出售予個別買家
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「股東特別大會」	指	本公司將舉行以批准收購協議及其項下擬進行之交易、供股、清洗豁免及建議更換核數師之股東特別大會
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購價」	指	認購價每股供股股份0.30港元
「補充協議」	指	賣方、東沙里奈女士與買方訂立之補充協議，內容有關保利協議，乃以完成為條件
「大福證券」	指	大福證券有限公司，可從事香港法例第571章證券及期貨條例項下第1、3及4類受規管活動之持牌法團
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「包銷商」	指	Grand Cosmos及大福證券
「包銷協議」	指	本公司、包銷商與余先生於二零零五年十月五日訂立之包銷協議，內容有關包銷所包銷股份
「所包銷股份」	指	所有供股股份（Grand Cosmos配額除外），即不超過302,487,048股供股股份，其中169,153,715股供股股份由Grand Cosmos包銷，而133,333,333股供股股份則由大福證券包銷
「賣方」	指	Sunny Billion Holdings Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由保利香港全資擁有
「賣方貸款」	指	賣方於完成日期墊支予Yaubond之股東貸款總額，有關款項為免息及無固定還款日。於本公佈日期，賣方貸款之金額約為168,700,000港元
「清洗豁免」	指	豁免余先生及其一致行動人士因包銷協議項下擬進行之交易而須根據收購守則第26條就所有本公司證券（余先生及／或其一致行動人士已擁有及／或同意收購者除外）提出強制性全面收購建議之責任
「Yaubond」	指	Yaubond Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，於本公佈日期由賣方全資擁有

「Yaubond集團」 指 Yaubond及其附屬公司

「%」 指 百分比

除本公佈另有說明外，人民幣金額乃按人民幣1.00元兌0.96港元之匯率兌換為港元。該匯率僅供參考，並不表示任何人民幣金額已經或可以按該等匯率或任何其他匯率兌換。

承董事會命
主席
余斌

香港，二零零五年十月五日

截至本公佈日期止，董事會成員包括余斌先生、麥志輝先生、劉日東先生及黃樂先生四名執行董事，以及蔡澍鈞先生、鄭永強先生及鍾麗芳女士三名獨立非執行董事。

董事願就本公佈所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並經過作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，本公佈內所表達之意見乃經審慎周詳考慮後始行發表，而本公佈並無遺漏任何其它事實，導致本公佈所載任何陳述含有誤導成分。

請同時參閱本公佈於信報刊登的內容。