

此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何內容或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之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。

閣下如已將名下之匯創控股有限公司股份全部售出或轉讓，應立即將本通函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分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。



INNO-TECH HOLDINGS LIMITED
匯 創 控 股 有 限 公 司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：8202)

須予披露交易
股份交換協議
及
收購位於中華人民共和國之
酒店物業

本通函將自刊發日期起七天，登載於創業板網址 www.hkgem.com。

創業板之特色

創業板乃為帶有高投資風險的公司而設之市場。尤其在創業板上市之公司毋須有過往溢利記錄，亦毋須預測未來溢利。此外，在創業板上市之公司可因其新興性質及該等公司經營業務之行業或國家而帶有風險。有意投資之人士應了解投資於該等公司之潛在風險，並應經過審慎周詳之考慮後方作出投資決定。創業板之較高風險及其他特色表示創業板較適合專業及其他經驗豐富投資者。

由於創業板上市公司新興之性質所然，在創業板買賣之證券可能會較於聯交所主板買賣之證券承受較大之市場波動風險，同時無法保證在創業板買賣之證券會有高流通量之市場。

創業板發佈資料之主要方法為在聯交所為創業板而設之互聯網網頁刊登。上市公司毋須在報章刊登付款公佈披露資料。因此，有意投資之人士應注意彼等能閱覽創業板網頁，以便取得創業板上市發行人之最新資料。

責任聲明

本通函遵照香港聯合交易所有限公司創業板（「創業板」）證券上市規則之規定提供有關本公司資料。本公司各董事（「董事」）願就本通函共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信：(1)本通函所載資料在各重大方面均屬準確及完整，且無誤導；(2)本通函並無遺漏任何其他事項，致使本通函任何內容有所誤導；及(3)本通函表達之所有意見均經審慎周詳考慮後按公平合理之基準及假設作出。

目 錄

| | 頁次 |
|-------------------------------|----|
| 釋義 | 1 |
| 董事會函件 | |
| A. 緒言 | 5 |
| B. 交換 | 6 |
| 1. 股份交換協議 | 6 |
| 2. 有關UPMG之資料 | 9 |
| 3. 有關CAVALIER之資料 | 11 |
| 4. UPMG於交換完成前及緊隨其後之股權結構 | 12 |
| 5. 進行交換之理由 | 13 |
| C. 收購 | 14 |
| 1. 買賣協議 | 14 |
| 2. 有關康澤及開平酒店物業之資料 | 16 |
| 3. 收購酒店物業之原因 | 17 |
| D. 其他資料 | 18 |
| 附錄 — 一般資料 | 19 |

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：

| | | |
|--------------|---|--|
| 「收購」 | 指 | 根據買賣協議擬收購康澤股份； |
| 「Autoscale」 | 指 | Autoscale Resources Limited，於英屬處女群島註冊成立之公司，於最後可行日期由本公司持有約56%權益； |
| 「董事會」 | 指 | 董事會； |
| 「Cavalier股份」 | 指 | Cavalier每股面值0.001美元之普通股； |
| 「Cavalier」 | 指 | The Cavalier Group，於懷俄明州註冊成立之公司，其股份於美國場外交易系統買賣； |
| 「中澤買賣協議」 | 指 | 智盛投資有限公司與匯創酒店投資就中澤股份所訂立日期為二零零七年十一月五日之買賣協議； |
| 「中澤股份」 | 指 | 中澤股本中一股面值1.00港元之股份； |
| 「中澤」 | 指 | 中澤有限公司； |
| 「截止」 | 指 | 交換根據股份交換協議之條款完成； |
| 「本公司」 | 指 | Inno-Tech Holdings Limited (匯創控股有限公司*)，於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份於創業板上市； |
| 「先決條件」 | 指 | 本通函「股份交換協議－先決條件」一段所載交換之先決條件； |
| 「董事」 | 指 | 本公司董事； |

* 僅供識別

釋 義

| | | |
|-----------|---|--|
| 「交換」 | 指 | 按股份交換協議建議轉讓UPMG全部已發行股本予Cavalier，以交換42,658,000股Cavalier股份； |
| 「創業板上市規則」 | 指 | 創業板證券上市規則； |
| 「創業板」 | 指 | 聯交所創業板； |
| 「本集團」 | 指 | 本公司及其附屬公司，而本集團之成員公司亦將據此詮釋； |
| 「康澤股份」 | 指 | 康澤股本中一股面值1.00港元之股份； |
| 「康澤全外資企業」 | 指 | 將於中國成立之康澤全資擁有全外資企業； |
| 「康澤」 | 指 | 康澤有限公司； |
| 「香港」 | 指 | 中國香港特別行政區； |
| 「獨立第三方」 | 指 | 獨立於本公司及本公司關連人士（定義見創業板上市規則）之第三方； |
| 「匯創酒店投資」 | 指 | Inno Hotel Investment & Management Holdings Limited，於英屬處女群島註冊成立之公司，為本公司全資附屬公司； |
| 「開平酒店物業」 | 指 | 該物業為位於中國廣東省開平市三埠鎮長沙西郊路22號之兩幢4層高樓宇及一幢7層高樓宇，總樓面面積合共約4,387.29平方米； |
| 「最後可行日期」 | 指 | 二零零八年二月十三日，即本通函刊發前確定當中所載若干資料之最後實際可行日期； |
| 「澳門」 | 指 | 中國澳門特別行政區； |
| 「主要關連交易」 | 指 | 誠如本公司日期為二零零七年三月六日之公佈所宣佈，本公司向黃婉兒女士及黃祐榮先生收購Autoscale已發行股本合共56%權益； |

釋 義

| | | |
|-----------|---|---|
| 「中國」 | 指 | 中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣； |
| 「上一次收購」 | 指 | 分別根據日匯買賣協議及中澤買賣協議擬收購日匯股份及中澤股份； |
| 「買賣協議」 | 指 | 賣方與匯創酒店投資就康澤股份所訂立日期為二零零八年二月四日之買賣協議； |
| 「銷售股份」 | 指 | 日匯股份、中澤股份及康澤股份； |
| 「售股股東」 | 指 | 緊接交換前持有UPMG全部已發行股本之UPMG普通股股東，包括將於交換前兌換可兌換優先股為UPMG普通股之可兌換優先股持有人； |
| 「證券及期貨條例」 | 指 | 香港法例第571章證券及期貨條例； |
| 「股份交換協議」 | 指 | Cavalier、UPMG與售股股東就交換所訂立日期為二零零八年一月二十一日之股份交換協議； |
| 「股份」 | 指 | 本公司股本中每股面值0.02港元之股份； |
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司； |
| 「日匯買賣協議」 | 指 | 智盛投資有限公司與匯創酒店投資就日匯股份所訂立日期為二零零七年十一月五日之買賣協議； |
| 「日匯股份」 | 指 | 日匯股本中一股面值1.00港元之股份； |
| 「日匯」 | 指 | 日匯有限公司； |
| 「美國」 | 指 | 美利堅合眾國； |
| 「UPMG集團」 | 指 | UPMG及其於本通函「UPMG於交換完成前及緊隨其後之股權結構」一段所載圖表顯示之附屬公司； |

釋 義

| | | |
|------------|---|---|
| 「UPMG」 | 指 | United Premier Medical Group Limited，於開曼群島註冊成立之公司，於最後可行日期由Autoscale持有約35.57%權益； |
| 「美國公認會計原則」 | 指 | 美國公認會計原則； |
| 「賣方」 | 指 | 智盛投資有限公司，於英屬處女群島成立之公司； |
| 「最後完成日期」 | 指 | 買賣協議日期起計三個月內之任何日期； |
| 「港元」 | 指 | 香港法定貨幣港元； |
| 「人民幣」 | 指 | 中國法定貨幣人民幣； |
| 「美元」 | 指 | 美國法定貨幣美元；及 |
| 「%」 | 指 | 百分比。 |

於本通函內，所有人民幣金額乃按人民幣0.959元兌1.00港元之匯率兌換為港元。所有美元金額乃按匯率1.00美元兌7.8港元換算為港元，僅供說明用途。此兌換率僅供說明，並不代表任何金額已按、可能已按或可能按前述或任何其他匯率兌換。



INNO-TECH HOLDINGS LIMITED
匯 創 控 股 有 限 公 司*
(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號: 8202)

董事:

黃婉兒女士 (主席)
黃祐榮先生 (副主席)
黃國聲先生
林兆榮先生
王德良先生*
黎應森先生*
鄭景鴻先生*

* 獨立非執行董事

註冊辦事處:

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

總辦事處及主要營業地點:

香港
灣仔
告士打道109-111號
東惠商業大廈
903室

敬啟者:

須予披露交易
股份交換協議
及
收購位於中華人民共和國之
酒店物業

A. 緒言

於二零零八年一月二十一日, UPMG (由Autoscale擁有約35.57%權益, Autoscale為由本公司擁有約56%權益之附屬公司) 與Cavalier及售股股東訂立股份交換協議, 據此, Cavalier同意購買, 而售股股東同意出售彼等分別於UPMG股本中持有之所有已發行股份, 代價為按售股股東於UPMG之股權比例, 以每股UPMG股份獲發2,000股Cavalier股份為基準向彼等發行及配發合共42,658,000股Cavalier股份。

* 僅供識別

董事會函件

根據創業板上市規則，交換構成本公司之須予披露交易。

於二零零八年二月四日，本公司全資附屬公司匯創酒店投資與賣方訂立買賣協議，按代價人民幣20,000,000元（約相當於20,860,000港元）收購康澤全部已發行股本。

康澤將於中國成立全外資企業，以持有開平酒店物業。收購須待（其中包括）康澤全外資企業成立及向康澤全外資企業轉讓開平酒店物業之業權後，方告完成。

茲提述本公司有關上一次收購日期為二零零七年十一月六日之公佈。由於上一次收購及收購涉及於12個月期間內向同一名實益擁有人收購物業權益，故根據創業板上市規則第19.23條就釐定有關交易之分類而言，上一次收購及收購將須綜合計算。除上一次收購及收購外，本公司與賣方及／或其最終實益擁有人並無任何其他交易。

根據創業板上市規則，綜合計算收購銷售股份構成本公司之須予披露交易。

本通函旨在向閣下提供關於股份交換協議及買賣協議之進一步資料。

B. 交換

1. 股份交換協議

日期：

二零零八年一月二十一日

訂約方：

- (1) 售股股東：緊接交換前持有UPMG全部已發行股本之UPMG普通股股東，包括於交換完成前兌換可兌換優先股為UPMG普通股之可兌換優先股持有人。

董事會函件

- (2) 買方 : Cavalier，於美國懷俄明州註冊成立之公司，其普通股於美國場外交易系統(Over-The-Counter Bulletin Board)買賣。Cavalier自其註冊成立以來並無從事任何業務。據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，Cavalier及其最終擁有人均為獨立第三方。
- (3) UPMG : UPMG，於最後可行日期由Autoscale、Motion Gain Inc.及Egoal Expertise Limited分別擁有約35.57%、約0.628%及約0.646%權益。Autoscale分別由黃婉兒女士及黃祐榮先生擁有約5%及5%權益。Motion Gain Inc.及Egoal Expertise Limited由黃國聲先生全資擁有。有關UPMG業務之資料載於下文「有關UPMG之資料」一段。

主要事項：

根據股份交換協議，售股股東將向Cavalier出售UPMG全部已發行股本。

代價：

Cavalier將向售股股東配發及發行合共42,658,000股Cavalier股份，即每股UPMG股份獲發2,000股Cavalier股份。Autoscale擁有6,000股UPMG股份，將獲配發12,000,000股Cavalier股份。

代價乃與Cavalier現有股東公平磋商後釐定，當中已計及Cavalier股份於美國場外交易系統報價，並為UPMG提供日後有需要時之集資途徑。此外，UPMG股東於交換後將成為一家上市公司之股東。由於每股Cavalier股份之面值為0.001美元，故訂約各方同意向合共持有21,329股UPMG股份（相當於UPMG緊接交換完成前之全部已發行股本）之售股股東發行及配發42,658,000股Cavalier股份。於最後可行日期，Autoscale於UPMG之實際權益約為35.57%，而於交換完成前兌換所有UPMG可

董事會函件

兌換優先股後，Autoscale於UPMG之實際權益將減少至約28.13%。董事認為，上述利益可補償Autoscale於UPMG之權益由約28.13%攤薄至約23.93%之影響。

於最後可行日期，UPMG並無擴展計劃。倘日後制定任何需要額外資金之擴展計劃時，本公司將遵循創業板上市規則之相關披露規定。

預期本公司將自交換獲得收益約2,180,390美元。有關預計收益乃基於交換完成後Autoscale於UPMG之股權攤薄，令Autoscale應佔UPMG負債淨額減少之視作收益所致。

先決條件：

交換須待以下先決條件（其中包括）達成後，方告完成：

- (a) UPMG、售股股東及Cavalier於股份交換協議所載之聲明及保證於截止時在各方面仍屬真實、準確及完整；
- (b) UPMG、售股股東及Cavalier根據股份交換協議須履行或遵守之所有契諾及責任在各重大方面已於截止時或之前獲履行及遵守；
- (c) UPMG及Cavalier已就股份交換協議項下擬進行之交易取得所有第三方正式簽署之同意及批文（如有）；
- (d) UPMG向Cavalier發出根據美國公認會計原則編製並經在美國公眾公司會計監督委員會(Public Company Accounting Oversight Board)註冊之獨立核數師審核之兩個財政年度財務報表；
- (e) UPMG、Cavalier及彼等各自之會計師合理信納彼等對UPMG及Cavalier之盡職審查及財務報表之審閱；及
- (f) UPMG及Cavalier合理信納其對UPMG及Cavalier之盡職審查，有關盡職審查對與交換項下擬進行之交易性質類似之交易而言屬合理及符合慣例。

於最後可行日期，並無任何先決條件已達成。

2. 有關UPMG之資料

UPMG之主要業務為於中國及澳門投資於其業務夥伴之醫院精品／頭等病房或醫療中心基建，並透過與醫院及醫療機構合作提供醫院管理及醫療顧問服務，另與美國之醫療機構、經驗豐富之保健專家及醫療顧問組成策略聯盟。

於最後可行日期，UPMG有16,865股已發行普通股及5,064股可兌換優先股，當中4,464股優先股將於交換完成前按兌換價每股2,500美元兌換為UPMG股本中4,464股普通股。UPMG股本中並無尚未行使購股權。

根據美國公認會計原則，UPMG集團於二零零六年九月三十日及二零零七年九月三十日之未經審核綜合負債淨額分別為10,175,154美元及11,703,473美元。根據香港會計準則，UPMG集團於二零零六年九月三十日之經審核綜合資產淨值為42,199,060港元。根據美國公認會計原則，UPMG集團錄得重大負債淨額乃由於美國公認會計原則項下之會計處理方法，令所有尚未行使之可兌換優先股將確認為本公司之負債，有關金額約為10,903,959美元。本公司亦有約5,000,000美元之減值調整，構成調整之主要部分詳情載列於下文。

根據美國公認會計原則，UPMG集團於截至二零零七年九月三十日止兩個財政年度之未經審核除稅前及除稅後綜合溢利／（虧損）如下：

| | 截至二零零六年 九月三十日 止年度 美元 | 截至二零零七年 九月三十日 止年度 美元 |
|--------------|-------------------------------|-------------------------------|
| 除稅前綜合溢利／（虧損） | (7,704,094) | (211,991) |
| 除稅後綜合溢利／（虧損） | (7,704,094) | (211,991) |

根據香港會計準則，UPMG截至二零零六年九月三十日止年度之未經審核除稅前及除稅後綜合虧損分別為29,126,935港元及29,521,974港元。

董事會函件

根據美國公認會計原則，核數師有更嚴苛之責任就撇銷及減值撥備提供意見，並已慎重建議UPMG管理層作出有關撥備。鑑於核數師提出之意見，UPMG管理層同意採納此方針，此舉符合美國慣例。因此，已作出以下撥備：

- (i) 固定資產撇銷約14,800,000港元—此乃UPMG所支付設於多個醫療中心之固定裝置及傢俱。根據UPMG與其業務夥伴之安排，固定資產之價值將於合作期間付還。於編製主要關連交易之財務資料時，並無證據顯示不能付還成本。其後，訂約各方已與業務夥伴商討更改合作模式。UPMG管理層認為，於就交換編製賬目之時撇銷有關數額，較留待磋商落實之時撇銷，為更加審慎之做法。因此，有關數額已撇銷。撇銷後，先前為數約3,900,000港元之折舊數額已撥回；及
- (ii) 減值虧損約19,500,000港元—此乃包括根據先前與訂約各方訂立之特許權協議，向顧問就培訓、諮詢及設立醫療中心支付之費用。根據香港會計準則，有關服務費用已於財務報表入賬列作無形資產。於根據美國公認會計原則編製財務報表期間，有關無形資產應予支銷及確認為減值虧損。

董事確認，UPMG並無根據香港會計準則編製截至二零零七年九月三十日止年度之財務報表。

基於UPMG管理層提供之資料及作出合理諮詢後，董事確認，倘UPMG截至二零零七年九月三十日止年度財務報表乃根據香港會計準則所編製，則當中所載資料並無任何重大差異。

於最後可行日期，UPMG分別由Autoscale、Motion Gain Inc.及Egoal Expertise Limited擁有約35.57%、約0.628%及約0.646%權益。Autoscale分別由黃婉兒女士及黃祐榮先生擁有約5%及5%權益。Motion Gain Inc.及Egoal Expertise Limited由黃國聲先生全資擁有。除上文所述者外，概無售股股東為本公司關連人士。

董事會函件

3. 有關CAVALIER之資料

Cavalier為於二零零五年二月十一日在美國懷俄明州註冊成立之公司。Cavalier自成立以來並無從事任何業務。於最後可行日期，Cavalier已發行7,490,000股Cavalier股份。Cavalier於交換完成前後之股權結構如下：

| 股東姓名／名稱 | Cavalier於最後可行日期之股權結構 | Cavalier於截止時之股權結構 |
|--------------------------|----------------------|----------------------|
| | 佔Cavalier已發行股本之概約百分比 | 佔Cavalier已發行股本之概約百分比 |
| Gerald W. Williams | 53.40% | 9.38% |
| 公眾股東 | 46.6% | 5.62% |
| Autoscale ^{1,4} | 0 | 23.93% |
| UPMG其他股東 ^{2,3} | 0 | 61.07% |
| 總計： | 100% | 100% |

附註：

- 黃婉兒女士及黃祐榮先生分別於Autoscale已發行股本中擁有5%及5%權益。
- UPMG其他股東包括由黃國聲先生全資擁有之Egoal Expertise Limited及Motion Gain Inc.，該兩家公司分別於UPMG已發行股本中擁有約0.66%及0.65%權益。
- 除黃國聲先生（彼分別透過Egoal Expertise Limited及Motion Gain Inc.擁有UPMG約0.646%及約0.628%權益）外，其他UPMG股東均為獨立第三方。
- 本公司擁有Autoscale約56%權益。除黃婉兒女士及黃祐榮先生（彼等分別擁有Autoscale已發行股本5%及5%權益）外，其他Autoscale股東均為獨立第三方。Autoscale並非本公司之關連人士。

Cavalier之普通股於美國場外交易系統報價。由於Cavalier並無開展業務，其股份並無於美國場外交易系統開始買賣。交換完成後，Cavalier將擁有UPMG全部已發行股本之權益。

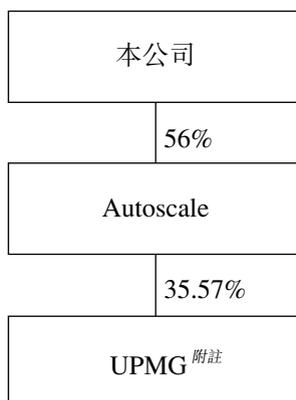
根據美國公認會計原則，Cavalier於二零零六年八月三十一日及二零零七年八月三十一日之未經審核綜合資產淨值／（負債淨額）分別為44,126美元（相當於約344,183港元）及(1,619)美元（相當於約(12,628)港元）。

董事會函件

Cavalier於截至二零零六年五月三十一日及二零零七年五月三十一日止財政年度之經審核綜合虧損分別為21,639美元（相當於約168,784港元）及53,653美元（相當於約418,493港元）。

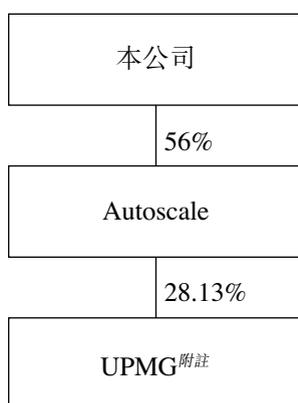
4. UPMG於交換完成前及緊隨其後之股權結構

UPMG於最後可行日期之股權結構，不計及兌換所有優先股之影響



附註：除黃國聲先生（彼分別透過Egoal Expertise Limited及Motion Gain Inc.擁有UPMG約0.646%及約0.628%權益）外，其他UPMG股東均為獨立第三方。

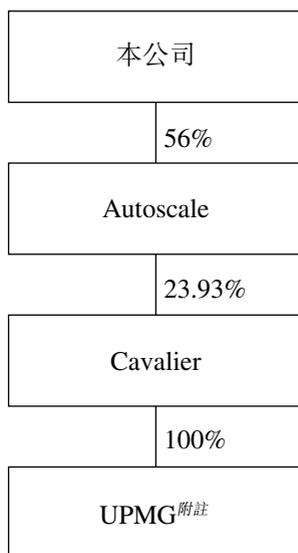
UPMG緊接交換完成前之股權結構，已計及兌換所有優先股之影響



附註：除黃國聲先生（彼分別透過Egoal Expertise Limited及Motion Gain Inc.擁有UPMG約0.646%及約0.628%權益）外，其他UPMG股東均為獨立第三方。

董事會函件

UPMG緊隨交換完成後之股權結構，已計及兌換所有優先股之影響



附註：除黃國聲先生（彼分別透過Egoal Expertise Limited及Motion Gain Inc.擁有UPMG約0.646%及約0.628%權益）外，其他UPMG股東均為獨立第三方。

5. 進行交換之理由

本集團為軟件應用解決方案供應商，主要於中國透過應用i-Panel及集成軟硬件，為住宅社區提供互聯網設計服務及電子物業管理軟件應用諮詢服務。

交換將令Cavalier持有UPMG集團之股權，而Cavalier股份於美國場外交易系統報價及買賣，故此為UPMG之業務擴展提供集資平台。場外交易系統為一項受規管報價服務，顯示場外股本證券之即時最新價格及成交量。此項服務由美國全國證券交易商協會（「NASD」）經營。任何公司如欲為其證券刊登報價，必須先由身為NASD會員之市場莊家向NASD提出刊登報價申請，而發行人則毋須提出申請或繳交任何申請或上市費用。適用於股份在場外交易系統報價之發行人的唯一規則，是發行人必須根據一九三四年證券交易法（Securities Exchange Act of 1934）向美國證券交易委員會呈交報告。於場外交易系統買賣之股本證券，乃透過證券商網絡進行交易，而非透過中央證券交易所進行交易。證券經紀互相利用電腦網絡及電話直接磋商進行證券交易。因此，證券於場外交易

董事會函件

系統報價可讓公司更容易籌集資本。場外交易系統為股東提供平台，經交易商代其進行買賣，而其存檔規定令公司透明度得到改善，上述兩項因素均令證券於場外交易系統報價之公司更能吸引投資者。於交換完成後，Cavalier及UPMG將列作本集團之聯營公司入賬。

此外，預期交換將不會對本集團之盈利及資產與負債造成任何重大影響。

經考慮上述因素，董事（包括獨立非執行董事）認為股份交換協議及交換之條款屬公平合理，並符合本公司及本公司股東整體利益。

C. 收購

1. 買賣協議

日期：

二零零八年二月四日

訂約各方：

- (i) 賣方 ： 智盛投資有限公司，於英屬處女群島註冊成立之公司。賣方及其實益擁有人之主要業務為於中國從事物業投資。據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，賣方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

- (ii) 買方 ： 匯創酒店投資，於英屬處女群島註冊成立之公司，為本公司全資附屬公司。

主要事項：

康澤股本中一股面值1.00港元之股份，相當於康澤全部已發行股本。

董事會函件

代價：

康澤股份之代價為人民幣20,000,000元（約相當於20,860,000港元），須由匯創酒店投資按以下方式支付：

- (a) 於簽訂買賣協議時支付人民幣10,000,000元（約相當於10,430,000港元）；
- (b) 於(i)成立康澤全外資企業並取得其營運所需一切執照及許可證；及(ii)完成對康澤及康澤全外資企業之事務狀況所進行盡職審查並信納其結果時，支付人民幣8,000,000元（約相當於8,340,000港元）；及
- (c) 於買賣協議完成時以現金支付餘額人民幣2,000,000元（約相當於2,090,000港元）。

代價乃參考獨立物業估值師所編製估值報告，開平酒店物業於二零零八年一月二十九日之估值為人民幣20,000,000元，由訂約各方經公平磋商釐定。估值乃按公開市場基準以比較法編製，當中假設以現有狀況並在現有租約規限下出售開平酒店物業，並經參考可從有關市場取得之可供比較銷售證據。董事經考慮：(i)獨立物業估值師之估值及(ii)開平酒店物業之現況良好，且位置便利後，認為代價屬公平合理。本公司擬以內部資源支付代價。

買賣協議之先決條件：

買賣協議須待於最後完成日期或之前達成以下條件後，方可作實：

- (a) 匯創酒店投資取得一家中國律師事務所發出之法律意見，其中包括(i)康澤全外資企業已合法成立，且註冊資本已全數注入；(ii)開平酒店物業之業權已轉讓予康澤全外資企業；(iii)康澤全外資企業將就開平酒店物業訂立之所有經營租約均具法律約束力及可予執行，且符合中國有關法例及法規，而於買賣合約完成後，康澤全外資企業將有權收取將產生之所有租金收入；及(iv)康澤全外資企業已取得其經營業務所需之一切批准、執照及許可證；

董事會函件

- (b) 康澤全外資企業已正式成立，而康澤全外資企業已取得其經營業務所需一切批准、執照及許可證；
- (c) 開平酒店物業之業權已轉讓予康澤全外資企業，而康澤全外資企業已接管開平酒店物業及其中配套設施；
- (d) 於最後完成日期或之前完成對康澤及康澤全外資企業之事務狀況之盡職審查，而匯創酒店投資信納其結果；
- (e) 匯創酒店投資董事會及本公司分別批准收購；及
- (f) 買賣協議所載有關康澤及開平酒店物業所作陳述及保證維持真實及準確。

上述條件可獲匯創酒店投資酌情豁免。倘任何條件未能於最後完成日期之前達成或獲豁免，買賣協議將告終止，而賣方將向匯創酒店投資退還已收取之全數代價（不計利息）。

完成：

買賣協議將於上述先決條件達成或獲豁免後第七個營業日完成。

2. 有關康澤及開平酒店物業之資料

康澤為於二零零七年十月九日在香港註冊成立之公司。康澤註冊成立之唯一目的僅為在中國成立一家全外資企業，即康澤全外資企業。預計康澤全外資企業註冊資本將為人民幣18,000,000元，將由賣方以現金全數繳付。開平酒店物業之業權將於康澤全外資企業成立後以其名義登記。自註冊成立以來，康澤並無從事任何業務活動。因此，於最後可行日期，康澤並無擁有任何資產，亦無錄得任何盈虧。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，開平酒店物業現時之合法擁有人及其最終實益擁有人均為獨立第三方。賣方與開平酒店物業之現時合法擁有人已訂立合約安排以將該物業以代價人民幣17,100,000元（約相當於17,830,000港元）轉讓予康澤全外資企業。向康澤全外資企業轉讓開平酒店物業之業權為買賣協議之先決條件。開平酒

店物業為位於中國廣東省開平市三埠鎮長沙西郊路22號兩幢4層高樓宇及一幢7層高樓宇，樓面面積約4,387.29平方米。本公司將按其現有狀況接管該物業，惟須受所有現行經營安排規限。

於最後可行日期，開平酒店物業包括一家食肆、一家連鎖快餐店、一間酒店、一間桑拿浴室及一間批發店，均由並非現時合法擁有人之獨立第三方經營。買賣協議之先決條件為該等經營安排須於康澤全外資企業成立後，由康澤全外資企業與各自之經營商訂立。

根據賣方提供之資料，開平酒店物業截至二零零六年十二月三十一日及二零零七年十二月三十一日止年度產生之年度租金分別為人民幣774,000元及人民幣774,000元。

3. 收購酒店物業之原因

本集團為軟件應用解決方案供應商，主要為住宅社區提供互聯網設計服務，以及基於i-Panel及其於中國之集成軟硬件應用，提供電子物業管理應用軟件諮詢服務。由於本公司奉行雙線公司發展策略，在加強現有業務之餘，同時運用其電子軟件解決方案作為平台，發掘機會以將業務範圍擴展至醫療及酒店業。

本集團進軍酒店業之擴展策略包括：(i)提供酒店管理服務；及(ii)擁有及管理酒店資產。為進行此擴展策略之第一部分，本集團於二零零七年十月十一日宣佈，已訂立合營協議，成立一家將主要在中國管理及營運經濟型酒店之合資企業。本集團於二零零七年十月二十九日再宣佈，本集團已與獨立第三方就管理九間位於中國廣東省之酒店簽訂九份管理合約。

於二零零七年十一月五日，本集團訂立中澤買賣協議及日滙買賣協議，進行其擴展策略第二部分之首個行動，收購酒店資產之物業權益。收購乃落實擴展策略第二部分之進一步行動。董事及本集團高級管理層人員在房地產管理及款客業務範疇均擁有豐富經驗。憑藉董事及本集團高級管理層之經驗，董事相信，本集團定能於酒店業進一步擴充及發展業務。

董事會函件

此外，預期收購將不會對本集團之盈利及資產與負債造成任何重大影響。於買賣協議完成時，康譯將成為本公司全資附屬公司。

董事認為，買賣協議條款屬公平合理，且符合本公司及其股東之整體利益。

D. 其他資料

謹請閣下垂注本通函附錄所載一般資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命
匯創控股有限公司
主席
黃婉兒

二零零八年二月十五日

1. 責任聲明

本通函乃遵照創業板上市規則之規定而提供有關本公司之資料，董事願共同及個別對本通函承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後，確認就彼等所深知及確信：

- (a) 本通函所載資料在各重大方面均屬準確及完整，且無誤導成分；
- (b) 本通函並無遺漏任何其他事實致使其所載任何聲明產生誤導；及
- (c) 本通函內表達之一切意見乃經審慎周詳考慮後始行作出，並以公平合理之基準和假設為依據。

本通函載有遵照創業板上市規則之規定提供有關本公司之資料。董事願就本通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並經一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函並無遺漏其他事實致使本通函任何聲明有所誤導。

2. 權益披露

(a) 董事及行政總裁於本公司之權益

於最後可行日期，董事及本公司行政總裁於本公司或任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、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分部及第347條須知會本公司及聯交所之權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例該等條文被當作或視作擁有之權益或淡倉）；或根據證券及期貨條例第352條須記入該條規定存置之登記冊之權益或淡倉；或根據創業板上市規則第5.46至第5.67條有關董事進行證券交易之規定而須知會本公司及聯交所之權益或淡倉如下：

(i) 於最後可行日期於股份之實益權益及淡倉

| 董事姓名 | 個人權益 | 公司權益 | 總權益 | 佔本公司 已發行股本 之百分比 |
|-------------|-------------|------------|-------------|-----------------------|
| 黃婉兒女士 (附註1) | 183,178,500 | 97,362,000 | 280,540,500 | 23.08% |
| 黃國聲先生 (附註1) | — | 97,362,000 | 97,362,000 | 8.01% |

| 董事姓名 | 個人權益 | 公司權益 | 總權益 | 佔本公司 已發行股本 之百分比 |
|-------------|-------------|------------|-------------|-----------------------|
| 黃祐榮先生 (附註1) | 183,178,500 | 97,362,000 | 280,540,500 | 23.08% |
| 林兆榮先生 (附註1) | — | 97,362,000 | 97,362,000 | 8.01% |
| 鄭景鴻先生 | 700,000 | — | 700,000 | 0.06% |

附註：

- 該97,362,000股股份由Multiturn Trading Limited持有，而Multiturn Trading Limited分別由黃婉兒女士、黃國聲先生、黃祐榮先生及林兆榮先生分別實益擁有31.21%、30.9%、30.9%及6.99%權益。據此，黃婉兒女士、黃國聲先生、黃祐榮先生及林兆榮先生各自根據證券及期貨條例被視為擁有Multiturn Trading Limited所持有該97,362,000股股份之權益。
- 根據收購守則，黃婉兒女士、黃祐榮先生及Multiturn Trading Limited為一致行動人士。

(ii) 於最後可行日期，於本公司股本衍生工具之相關股份之實益權益及淡倉：

| 董事 | 授出日期 | 購股權所附 股份數目 | 行使期 | 每股行使價 |
|-------|-------------|---------------|-----------------------------|--------|
| 黃婉兒女士 | 二零零七年八月二十三日 | 7,930,000 | 二零零七年八月二十三日至 二零一七年八月二十二日 | 0.63港元 |
| 黃國聲先生 | 二零零七年八月二十三日 | 7,930,000 | 二零零七年八月二十三日至 二零一七年八月二十二日 | 0.63港元 |
| 黃祐榮先生 | 二零零七年八月二十三日 | 7,930,000 | 二零零七年八月二十三日至 二零一七年八月二十二日 | 0.63港元 |
| 林兆榮先生 | 二零零七年八月二十三日 | 7,930,000 | 二零零七年八月二十三日至 二零一七年八月二十二日 | 0.63港元 |
| 王德良先生 | 二零零七年八月二十三日 | 1,000,000 | 二零零七年八月二十三日至 二零一七年八月二十二日 | 0.63港元 |
| 黎應森先生 | 二零零七年八月二十三日 | 1,000,000 | 二零零七年八月二十三日至 二零一七年八月二十二日 | 0.63港元 |
| 鄭景鴻先生 | 二零零七年八月二十三日 | 1,000,000 | 二零零七年八月二十三日至 二零一七年八月二十二日 | 0.63港元 |

除上文披露者外，於最後可行日期，董事或彼等之聯繫人士及本集團行政總裁概無於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份或相關股份中，擁有已記入根據證券及期貨條例第352條規定存置之登記冊之任何權益或淡倉；或已根據創業板上市規則第5.46至第5.67條有關董事進行交易之最低標準知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

(b) 主要股東於本公司之權益

於最後可行日期，就董事所知，以下人士（並非董事或本公司行政總裁）於股份或相關股份中擁有或被視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須向本公司披露之權益或淡倉；或預期直接或間接擁有附有權利可於所有情況下於本集團任何成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值5%或以上權益：

| 名稱 | 身分及 權益性質 | 持有股份／股本 | | 佔本公司 |
|---------------------------|-------------|---------------|---------------|-------------------------|
| | | 股份／股本 衍生工具 | 衍生工具 數目／金額 | 於最後可行 日期已發行 股本百分比 |
| Multiturn Trading Limited | 法團 (附註1) | 股份 | 97,362,000 | 8.01% |

附註：

1. Multiturn Trading Limited由黃婉兒女士、黃國聲先生、黃祐榮先生及林兆燊先生分別擁有31.21%、30.9%、30.9%及6.99%權益。以上各人均為執行董事。

除上文披露者外，於最後可行日期，董事並不知悉有任何其他人士（並非董事及本公司行政總裁）於股份或相關股份中擁有或被視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須向本公司披露之權益或淡倉；或預期直接或間接擁有附有權利可於所有情況下於本集團任何成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值5%或以上權益。

3. 董事服務合約

於最後可行日期，董事並無與本公司或本集團任何其他成員公司訂有或擬訂立任何並非於一年內到期或本集團於不付賠償（法定賠償除外）便不得終止之服務合約。

4. 訴訟

本公司及本集團一家附屬公司涉及被指稱拖欠原告其中一期分期付款之訴訟，列為被告。本集團該附屬公司於二零零四年購入若干知識產權，有關代價須每季支付，而本公司為擔保人。

原告索償金額2,550,000港元，即於二零零六年六月應付原告之全數代價餘額，連同有關利息及堂費。本集團已清償受爭議之分期付款項以及其後不時到期償還之分期付款項。於二零零七年十二月三十一日，應付原告之代價餘額1,050,000港元已計入本集團綜合資產負債表。

本公司董事認為，根據法律意見，有關訴訟暫時仍尚待處決，惟可成功辯護，故毋須進一步作出撥備。

除上文披露者外，於最後可行日期，本集團成員公司概無涉及任何重大訴訟、仲裁或申索，且就董事所知，概無重大訴訟或申索仍未裁決或對本集團成員公司構成威脅。

5. 競爭權益

於最後可行日期，就董事所知，董事或彼等各自之聯繫人士（定義見創業板上市規則）概無於與本集團業務直接或間接構成或可能構成競爭之業務中擁有權益。

6. 本公司審核委員會

本公司審核委員會包括三名成員，王德良先生（「王先生」）、黎應深先生（「黎先生」）及鄭景鴻先生（「鄭先生」），全部均為獨立非執行董事。

王先生於一九七二年取得香港大學理學士學位，一九七六年成為香港最高法院律師，一九七八年獲得英格蘭及威爾斯最高法院律師資格，一九八三年獲得澳洲維多利亞省最高法院大律師及律師資格，自一九八七年起擔任公證人，並於一九九零年成為新加

坡共和國最高法院之代訟人及律師。王先生現為盧王徐律師事務所之合夥人。王先生亦為高等法院暫委副司法常務官及香港童軍總會助理總監。

黎先生為中環一家會計師行黎應森會計師事務所之獨資經營者。黎先生分別於一九九四年及一九九九年成為香港會計師公會之會員及資深會員。彼於審計及向不同公司提供意見方面具備逾16年經驗。黎先生持University of Edinburgh頒發之工商管理碩士學位及香港中文大學頒發之理學（商業經濟）碩士學位。此外，黎先生持有倫敦大學法學士學位，並為香港稅務學會會員。

鄭先生於一九八零年在美國Carbondale南伊利諾州立大學畢業，獲理學士學位，特別主修電影電視傳播。鄭先生於一九八六年在香港中文大學獲傳播學哲學碩士學位，其後於一九九一年獲香港珠海書院中國文史研究所頒授哲學博士學位。鄭先生於一九八零至一九八一年間在電視廣播有限公司任職撰稿員。鄭先生於一九八一至一九九零年間，任職政府新聞處新聞主任，並於一九九零年離任公職，加入九廣鐵路公司出任社區關係經理，至一九九二年。鄭先生於一九九二至二零零零年間為香港科技大學新聞及傳媒組主管。鄭先生自二零零五年起擔任元朗公立中學校友會鄧兆棠中學校董，目前為寫作人團契主席及香港工業總會第26組（環保工業）執行委員會成員。

三位審核委員會成員概未曾亦無於創業板或聯交所主板或任何其他證券交易所上市之其他公司擔任董事職位。本公司審核委員會之職能包括：

- (a) 考慮外聘核數師之委任、續任及撤換，並向董事會提出建議，批准核數費用及聘用條款以及有關其辭退或撤換之任何事宜；
- (b) 按適用準則檢討及監察外聘核數師之獨立性及客觀性，以及核數過程之效率；及
- (c) 制訂及實行聘用外聘核數師提供非核數服務之政策。

7. 其他事項

- (a) 本公司之註冊辦事處為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。
- (b) 本公司之總辦事處及主要營業地點為香港灣仔告士打道109-111號東惠商業大廈903室。
- (c) 本公司之公司秘書為李嘉輝先生，亦為本公司之合資格會計師。李先生為香港會計師公會會員。
- (d) 本公司之法規主任為黃祐榮先生。
- (e) 就詮釋而言，本通函之中英文版本如有任何歧義，概以英文本為準。