

香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，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告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。



滙盈控股有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

網址：<http://www.valueconvergence.com>

(股票代號：8101)

須予披露交易 成立合營公司

茲提述本公司日期為二零零八年五月二日之公告，內容關於(其中包括)本公司建議成立一個專注投資於澳門住宅物業的房地產私募資本基金。

董事會欣然宣布，於二零零八年八月四日，本公司之間接全資附屬公司滙盈金融就成立合營公司(由滙盈金融及Macquarie Macau各持50%權益)與Macquarie Macau¹ 訂立股東協議。滙盈金融及Macquarie Macau各將向合營公司出資95,000,000港元。現建議於二零零八年內引入第三方投資者，而合營公司則過渡成為基金。由於合營公司將由Macquarie Macau及滙盈金融各持有50%，故合營公司將不會被視為附屬公司，惟將作為共同控制實體處理，並在本集團財務報表中以權益法入賬。合營公司過渡成為基金時，基金將在本集團財務報表中當作投資項目處理。

董事會另欣然宣布，於二零零八年八月四日，合營公司通過買方(其間接附屬公司)與賣方訂立承諾，據此，買方承諾向賣方收購該土地，代價為300,000,000港元。收購事項之代價300,000,000港元之支付方式為，40%(即約120,000,000港元)將以外部銀行融資方式支付，60%(即約180,000,000港元)將以Macquarie Macau及滙盈金融對合營公司之上述等份出資之方式由合營公司支付。預期收購事項之買賣契據將於二零零八年九月簽署。

¹ 除麥格理銀行ABN 46 008 583 542(「麥格理」)外，本公告所提任何麥格理集團實體並非一九五九年銀行法(澳洲聯邦)所界定之接受存款機構，且該實體之義務並不代表麥格理之存款或其他負債。除非另有注示，麥格理概不就該實體之義務作出擔保或提供保證。

收購該土地一事將作為基金之種籽項目，以吸引第三方投資者投資於基金。成功引入第三方投資者時，合營公司將過渡成為基金。股東協議將予終止而基金將按照投資管理協議由投資經理VC Property Asset Management Limited (已由麥格理銀行及滙盈金融按50:50之比例設立) 管理。投資管理協議雖未訂定，但預期VC Property Asset Management Limited將作為基金之投資經理並將收取投資管理費。此外，作為基金之投資者，本集團將能把握由基金所作投資而帶來任何未來資本增值之機遇。本公司將於適當時候就合營公司過渡成為基金一事另行發出公告。

董事 (包括獨立非執行董事) 認為，該交易符合本集團之業務策略，並可擴大本集團之收入基礎。

由於本集團對合營公司之出資95,000,000港元較創業板上市規則第19.06條所界定本公司適用比率高出5%但低於25%，故根據創業板上市規則，該交易構成本公司之須予披露交易。載有 (其中包括) 該交易詳情之通函，將按照創業板上市規則第16章於本公告刊發之21日內寄發予本公司各股東。

茲提述本公司日期為二零零八年五月二日之公告，內容關於 (其中包括) 本公司建議成立一個專注投資於澳門住宅物業的房地產私募資本基金。

董事會欣然宣布，於二零零八年八月四日，本公司之間接全資附屬公司滙盈金融就成立合營公司 (由滙盈金融及Macquarie Macau各持50%權益) 與Macquarie Macau訂立股東協議。滙盈金融及Macquarie Macau各將向合營公司出資95,000,000港元。現建議於二零零八年內引入第三方投資者，而合營公司則過渡成為基金。

董事會另欣然宣布，於二零零八年八月四日，合營公司通過買方 (其間接附屬公司) 與賣方訂立承諾，據此，買方承諾向賣方收購該土地，代價為300,000,000港元。收購事項之代價之支付方式為，40% (即約120,000,000港元) 將以外部銀行融資方

式支付，60%（即約180,000,000港元）將以Macquarie Macau及滙盈金融對合營公司之上述等份出資之方式由合營公司支付。預期收購事項之買賣契據將於二零零八年九月簽訂。

收購該土地將視為基金之種籽項目，以吸引第三方投資者就基金進行投資。成功引入第三方投資者時，合營公司將過渡成為基金。股東協議將予終止而基金將按照投資管理協議由投資經理VC Property Asset Management Limited（已由麥格理銀行及滙盈金融按50:50之比例設立）管理。投資管理協議之條款及條件尚未釐定。

成立合營公司

為成立合營公司，Macquarie Macau及滙盈金融已訂立股東協議，其主要條款如下。

日期

二零零八年八月四日

涉及之訂約方

- (i) Macquarie Macau
- (ii) 滙盈金融
- (iii) 合營公司

就董事於作出一切合理查詢後所知、盡悉及確信，Macquarie Macau及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士（定義見創業板上市規則）之第三方。

業務範圍

投資於澳門住宅物業發展項目

股本及出資

合營公司之股本為200美元（約1,540港元），分為200股每股面值1.00美元之股份，由Macquarie Macau及滙盈金融各持有100股。

除股本200美元（約1,540港元）外，對合營公司之出資須以股東貸款方式作出，由Macquarie Macau（或其聯繫人士）及滙盈金融（或其聯繫人士）於每次合營公司（或其相關附屬公司）訂立有關住宅發展項目之協議前不少於兩個營業日注入合營公

司(或其相關附屬公司)。Macquarie Macau及滙盈金融(或彼等各自之聯繫人士)各自之最高累計出資95,000,000港元。此筆滙盈金融(或其聯繫人士)對合營公司之出資95,000,000港元將以本集團內部資源撥付。

如須對合營公司(或其相關附屬公司)額外出資而其中有一名股東拒絕額外出資(而其他股東同意之情況下)，股東於合營公司之相對股權將予修訂以反映各股東(或其聯繫人士)所作股東貸款出資之比例，惟除非滙盈金融另有同意，否則滙盈金融於合營公司之權益在任何時候均不得低於25%。除上述95,000,000港元出資額外，本公司現時並不預期就合營公司有任何進一步資本承擔。如本公司就合營公司產生任何進一步資本承擔，該進一步資本承擔或須與上述95,000,000港元出資額合併計算，而本公司將於適當時候遵守創業板上市規則下之披露要求。

董事會組成

合營公司之董事會將由最多四名董事組成，其中兩人由Macquarie Macau提名，另外兩人由滙盈金融提名。董事會會議之法定人數為兩名董事，包括由Macquarie Macau及滙盈金融各提名之一名董事。合營公司董事會之主席(首年由Macquarie Macau提名董事出任，及後由滙盈金融提名董事出任)並無決定票。

設立基金

合營公司計劃於二零零八年內一旦成功引入第三方投資者時即過渡成為基金，致使Macquarie Macau、滙盈金融及該等第三方投資者成為基金之投資者。如合營公司未能成為基金，Macquarie Macau及滙盈金融同意彼等於合適時機尋求實現投資之最佳可能回報。

合營公司就該土地進行之收購事項

為收購該土地作為種籽項目以吸引第三方投資者成為基金之投資者，合營公司通過買方（其間接附屬公司）訂立收購事項之承諾。承諾具法律約束力。承諾之主要條款如下：

日期

二零零八年八月四日

涉及之訂約方

(i) 買方

(ii) 賣方

買方為合營公司之間接附屬公司。

就董事於作出一切合理查詢後所知、盡悉及確信，賣方為獨立於本公司及其關連人士（定義見創業板上市規則）之第三方。

該土地之資料

該土地現為空置且未作發展，位於澳門望德堂區海邊馬路，如澳門土地及樓宇註冊處B44冊140v頁登記號20450所述，總地盤面積約2,373平方米。該土地由賣方根據澳門政府批出之永續租約持有。

代價

收購事項之代價為300,000,000港元。代價乃由承諾之訂約方經公平磋商達成，並已參考估值師所估計，該土地於二零零八年七月十六日之市值約360,000,000港元。

代價將以如下方式支付：

(i) 50,000,000港元將於簽訂承諾時交付予賣方，當中包括已交代管並將發放予賣方之款項35,000,000港元；及

(ii) 250,000,000港元將於完成時以抬頭人為賣方之銀行本票之方式發放予賣方。

收購事項之代價300,000,000港元之支付方式為，40%（即約120,000,000港元）將以外部銀行融資方式支付，60%（即約180,000,000港元）將以Macquarie Macau及滙盈金融對合營公司等份出資之方式由合營公司支付。

賣方及買方同意，彼等將簽立轉讓該土地之買賣契據，並於承諾日期後不遲於45日達致完成。預期收購事項之正式買賣契據將於二零零八年九月簽訂。根據承諾擬進行交易所產生之一切印花稅、公證及登記費用均由買方承擔。

先決條件

完成取決於以下先決條件能否達成：

- (i) 承諾所載賣方任何保證及陳述或承諾之條款未有被違反；
- (ii) 買方向金融機構取得120,000,000港元債務融資作為買方購買土地所需資金；
- (iii) 買方取得聯交所頒佈之上市規則及香港其他監管機構可能規定之所有必需批文；及
- (iv) 完成前買方沒有收到澳門政府發出之任何確認書，顯示澳門政府不大可能批准買方在該土地承建住宅發展項目。

如有上述先決條件於完成之時或之前不予達成或獲得豁免，買方可終止承諾而不受處罰。承諾被終止而賣方並無過失之情況下，賣方仍須全數退回首期付款予買方。此舉並不損及承諾項下賣方任何義務被違反時買方之權利，尤其不影響買方尋求補救行動。

該交易之財務影響

滙盈金融（或其聯繫人士）對合營公司之出資95,000,000港元將以本集團內部資源撥付。預期該交易將不會對本集團之資產與負債造成重大衝擊，亦不會對本集團之流動資產有不利影響。

由於合營公司將由Macquarie Macau及滙盈金融各持有50%，故合營公司將不會被視為附屬公司，惟將作為共同控制實體處理，並在本集團財務報表中以權益法入賬。合營公司過渡成為基金時，基金將在本集團財務報表中當作投資項目處理。

進行該交易之理由

茲提述本公司日期為二零零八年五月二日之公告，內容關於(其中包括)本公司建議成立一個專注投資於澳門住宅物業發展的房地產私募資本基金。

鑒於澳門本地生產總值增長及住宅市場未來前景不俗，本公司遂與Macquarie Macau訂立該交易以把握澳門住宅物業市場之機遇。收購該土地一事將作為基金之種籽項目，以吸引第三方投資者投資於基金。一旦成功引入第三方投資者，合營公司將過渡成為基金。股東協議將予終止而基金將按照投資管理協議由投資經理VC Property Asset Management Limited(已由麥格理銀行及滙盈金融按50:50之比例設立)管理。投資管理協議雖未訂定，但預期VC Property Asset Management Limited將作為基金之投資經理並將收取投資管理費。此外，作為基金之投資者，本集團將能把握由基金所作投資而帶來任何未來資本增值之機遇。本公司將於適當時候就合營公司過渡成為基金一事另行發出公告。

董事(包括獨立非執行董事)認為，該交易符合本集團之業務策略，並可擴闊本集團之收入基礎。董事(包括獨立非執行董事)又認為，該交易屬公平合理，且合乎本公司及其股東之整體利益。

合營公司、基金及買方之資料

合營公司於百慕達註冊成立，主要從事在澳門投資住宅物業，其營運受股東協議管限。於引入第三方投資者時，合營公司將過渡成為基金。

按現時計劃，基金之投資將集中於澳門之中高檔住宅物業。基金設立時，股東協議將予終止而基金將按照投資管理協議由投資經理VC Property Asset Management Limited (已由麥格理銀行及滙盈金融按50:50之比例設立) 管理。此外，基金之投資者將訂立股東契據以管限彼等各自之權利與義務。股東契據及投資管理協議之條款及條件尚未訂定。

買方為在澳門註冊成立之有限公司，乃合營公司之間接附屬公司。買方主要從事投資控股。

本集團之資料

本集團為在香港註冊成立之有限公司，其股份在創業板上市。本集團主要從事大多於聯交所進行之證券、期貨及期權合約經紀業務，並集中香港、澳門及中國市場提供其他相關金融服務(包括孖展融資、證券包銷、配售安排、資產管理及企業融資顧問服務)。

麥格理集團之資料

Macquarie Macau為在澳洲註冊成立之有限公司，亦為麥格理集團有限公司之附屬公司，而麥格理集團乃麥格理銀行之附屬公司。麥格理銀行為在澳洲註冊成立之有限公司，其股份於澳洲證券交易所上市。麥格理銀行(連同其附屬公司)提供多元化之銀行、金融、顧問及投資服務。

創業板上市規則之含意

由於本集團對合營公司之出資95,000,000港元較創業板上市規則第19.06條所界定本公司適用比率高出5%但低於25%，故根據創業板上市規則，該交易構成本公司之須予披露交易。載有(其中包括)該交易詳情之通函，將按照創業板上市規則第16章於本公告刊發之21日內寄發予本公司各股東。

釋義

在本公告內，除非文義另有所指，以下詞彙具有下列涵義：

「收購事項」	指	根據承諾及將於二零零八年九月由買方與賣方訂立之買賣契據之條款，由買方向賣方收購該土地一事
「董事會」	指	本公司董事會
「買方」	指	松山(澳門)投資有限公司，於澳門註冊成立之有限公司，為合營公司之間接附屬公司
「本公司」	指	滙盈控股有限公司，於香港註冊成立之有限公司，其股份於創業板上市
「完成」	指	收購事項之完成
「董事」	指	本公司董事
「首期付款」	指	首期付款50,000,000港元，須於簽訂承諾時由買方交付予賣方
「基金」	指	於二零零八年內引入第三方投資者時藉由合營公司過度而設立之基金，由Macquarie Macau、滙盈金融及該等第三方投資者作為其投資者
「創業板」	指	聯交所之創業板
「創業板上市規則」	指	創業板證券上市規則
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區

「合營公司」	指	MVC Macau Property Development Fund Limited，於百慕達註冊成立之有限公司，由Macquarie Macau及滙盈金融各持有50%權益
「該土地」	指	位於澳門望德堂區海邊馬路一幅空置且未發展之土地，如澳門土地及樓宇註冊處B44冊140v頁登記號20450所述，地盤面積約2,373平方米
「澳門」	指	中國澳門特別行政區
「Macquarie Macau」	指	Macquarie Macau Holdings Pty Ltd.，於澳洲註冊成立之有限公司，麥格理集團有限公司之附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國
「賣方」	指	劉尹怡女士、陳慧女士、林潤垣先生及盧麗儀女士，澳門政府批出之永續租約項下該土地之當然租客及持有人
「股東協議」	指	日期為二零零八年八月四日，由合營公司、Macquarie Macau及滙盈金融就管限合營公司業務營運而訂立之股東協議
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「該交易」	指	根據股東協議成立合營公司及收購事項一事
「承諾」	指	日期為二零零八年八月四日，買方與賣方所訂立有關就收購事項由買方向賣方作出之具法律約束力承諾
「美元」	指	美元，美國之法定貨幣

「估值師」	指	Savills (Macau) Limited，獲委聘就收購事項為該土地進行估值之獨立估值師
「滙盈金融」	指	滙盈金融集團有限公司，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
「%」	指	百分比

就本公告而言，美元款項乃按滙率1.00美元兌7.72港元兌換為港元。

承董事會命
滙盈控股有限公司
行政總裁兼執行董事
辛定華

香港，二零零八年八月五日

於本公告日期，本公司董事會成員包括何猷龍先生* (主席)、辛定華先生# (行政總裁)、徐志賢先生#、李振聲博士*、田耕熹博士+、沈瑞良先生+及朱何妙馨女士+。

執行董事

* 非執行董事

+ 獨立非執行董事

滙盈控股有限公司各董事願就本公告 (包括為遵照創業板上市規則而提供有關滙盈控股有限公司之資料) 共同及個別承擔全部責任。滙盈控股有限公司各董事經作出一切合理查詢後，確認就彼等所知及所信：(i) 本公告內所載之資料在各重大方面均屬準確及完整，且無誤導成份；(ii) 本公告並無遺漏其他事實，致使本公告所載任何聲明產生誤導；及(iii) 本公告內所表達之一切意見乃經審慎周詳考慮後始行發表，並以公平及合理之基準與假設為依據。

本公告將於刊登日期起計最少一連七日在創業板網頁www.hkgem.com「最新公司公告」頁內及本公司網頁www.valueconvergence.com刊登。