
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函有疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之盈信控股有限公司（「本公司」）股份全部售出或轉讓，應立即將本通函送交買主或經手買賣之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主。

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。



VANTAGE INTERNATIONAL (HOLDINGS) LIMITED

盈信控股有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股票代號：15)

主要交易

物業出售

二零零七年三月二十一日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	2
附錄 一 — 該物業之估值報告	8
附錄 二 — 財務資料	11
附錄 三 — 一般資料	13

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：

「該合約」	指	賣方與買方於二零零七年二月六日就該物業之買賣簽訂之臨時買賣合約
「本公司」	指	盈信控股有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所掛牌上市
「董事」	指	本公司之董事
「該出售」	指	出售該物業
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「最後實際可行日期」	指	二零零七年三月十九日，即本通函刊印前可查證本通函所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「該物業」	指	香港銅鑼灣渣甸街36號
「買方」	指	Talent View Limited，於香港註冊成立之有限公司
「售價」	指	根據該合約，賣方同意向買方出售該物業之價格
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方」指「策勵」	或	策勵有限公司，於香港註冊成立之有限公司，由本公司間接全資擁有



VANTAGE INTERNATIONAL (HOLDINGS) LIMITED
盈信控股有限公司
(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股票代號：15)

執行董事：

魏振雄先生 (主席)
游國輝先生 (副主席及行政總裁)
李治邦先生

註冊辦事處：

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

非執行董事：

石雨明先生

總辦事處及主要營業地點：

香港
九龍
九龍塘
窩打老道155號

獨立非執行董事：

高贊明教授
葉國謙先生 (金紫荊星章、太平紳士)
馮培漳先生

敬啟者：

主要交易
物業出售

緒言

於二零零七年二月七日，本公司刊登公佈，宣佈本公司之間接全資擁有附屬公司簽訂該合約，以113,000,000港元出售該物業。

誠如二零零七年二月二十七日之公告所述，由於本公司需額外時間準備及結算本集團截至二零零七年一月三十一日之帳目以編製須載入本通函之債項報表，故本公司已向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第14.38條之規定，並延長寄發該通函之期限至二零零七年三月二十一日。

本通函旨在向閣下提供有關該出售之進一步資料。

董事會函件

該合約

日期： 二零零七年二月六日

賣方： 策勵有限公司，本公司之間接全資擁有附屬公司

買方： Talent View Limited，於香港註冊成立之有限公司；就董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，乃從事投資，且連同其最終實益擁有人為與本公司及本公司關連人士無關之獨立第三者。除該合約外，本集團過去從未與買方進行任何交易。

該物業： 香港銅鑼灣渣甸街36號，連同現有租約以現狀出售

售價： 113,000,000港元，以現金按下列方式支付：

- (i) 於簽署該合約時已支付3,000,000港元訂金，並交予賣方律師託管；
- (ii) 另一筆訂金8,300,000港元已於二零零七年三月十五日支付，並交予賣方律師託管；及
- (iii) 於二零零七年五月三十日或以前成交並支付售價餘額101,700,000港元。

根據該合約，正式買賣合約原定於二零零七年三月十五日或之前簽訂。然而，由於訂約雙方尚未落實及議定正式買賣合約之形式，直至最後實際可行日期，並未簽訂正式買賣合約。預期正式買賣合約將於二零零七年五月三十日完成交易或以前簽訂。

售價乃按正常基礎由雙方透過各自之經紀洽商，並參考現行物業市況及由物業經紀提供有關銅鑼灣近期相似物業之買賣交易之實際價格資料釐定。此外，於接受售價時，董事亦已考慮該物業於二零零六年三月三十一日之估值。董事(包括獨立非執行董事)認為售價乃屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

完成交易： 該合約須於二零零七年五月三十日或以前完成。

該合約為必買必賣。

董事會函件

該物業之資料

本集團於二零零五年五月十日以代價96,000,000港元購入該物業。該物業在本集團最近期刊發截至二零零六年九月三十日止六個月之中期業績報告中，於二零零六年九月三十日之未經審計資產負債表內，以帳面值96,000,000港元列作投資物業。該物業為一幢三層另附閣樓之建築物，地盤面積約1,134平方呎，總建築面積約2,800平方呎。該物業現時按數份租約出租予數名獨立第三者作為零售商舖及辦公室。根據現時租約，該物業之每月總租金為376,000港元。

策勵之唯一業務乃持有及出租該物業，策勵於緊接該出售前兩個財政年度之稅前和稅後虧損如下：

	截至2005年 3月31日 止年度 千港元 (經審計)	截至2006年 3月31日 止年度 千港元 (經審計)	截至2006年 9月30日 止6個月 千港元 (未經審計)
稅前虧損	無	8,476	15
稅後虧損	無	8,476	15

由於策勵自二零零五年五月購入該物業起始展開業務，策勵於截至二零零五年三月三十一日止年度未有任何收入或開支。策勵截至二零零六年三月三十一日止年度之虧損乃根據包括在本公司截至二零零六年三月三十一日止年度之年報內本集團之已經審計綜合帳目呈列，而策勵截至二零零六年九月三十日止六個月之虧損則根據包括在本公司截至二零零六年九月三十日止六個月之中期業績報告內本集團之未經審計綜合帳目呈列。本集團截至二零零六年三月三十一日止年度和截至二零零六年九月三十日止六個月之帳目均根據香港會計師公會發出之香港財務報告準則(包括香港會計準則)編制。

物業估值

該物業於二零零七年二月六日由獨立專業測量師戴德梁行有限公司估值為113,000,000港元。估計報告載於本通函附錄一。

本集團之主要業務

本集團之主要業務包括於香港從事物業發展及投資、建築、保養、土木工程及其他合約工程。

董事會函件

根據本集團於二零零六年九月三十日之未經審計中期財務報表，本集團之投資物業帳面總值518,790,000港元，該物業佔本集團之投資物業於二零零六年九月三十日帳面總值之18.5%。假設在完成該出售前沒有其他物業收購或出售，於緊接完成該出售後，本集團手頭投資物業之帳面總值仍達422,790,000港元。

此外，如本集團截至二零零六年九月三十日止六個月之中期業績報告內所述，於二零零六年九月三十日，本集團手頭重大合約未完成合約價值總額約2,693,000,000港元。直至本公告日期，該等合約如期進展，進度令人滿意。

交易之原因和好處

就該出售預計本集團可錄得未經審計出售收益約16,350,000港元(以售價減該物業於二零零六年九月三十日之未經審計帳面淨值、物業經紀佣金565,000港元以及因該出售而產生之估計律師費和其他直接成本約85,000港元計算)。

考慮到該出售可為本集團帶來收益，加上從該出售所得款項除可以其他更有效之方式應用外，亦可減低本集團之資本負債比率，故董事認為該出售乃變現該物業之良機。董事(包括獨立非執行董事)認為該出售之條款為正常商業條款，乃屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

所得款項之計劃用途

從該出售所得款項中約63,532,000港元將會用作悉數償還以該物業作抵押之銀行貸款約63,532,000港元，扣除物業經紀佣金、律師費及其他直接成本後之餘額約48,818,000港元將作為本集團一般營運資金。該銀行貸款乃全數用於收購該物業，按香港銀行同業拆息加1厘計息，分期至二零二五年五月償還。

交易之財務影響

於該出售後，本集團之資產淨值將增加約16,350,000港元，相當於該出售之估計收益。本集團之資產總值將減少約47,182,000港元(即該物業之賬面值96,000,000港元減去將用作一般營運資金之所得款項淨額餘額約48,818,000港元)。本集團之負債總額將減少約63,532,000港元，即本集團將以該出售之所得款項償還之銀行貸款金額。根據本集團於二零零六年九月三十日之未經審計綜合資產負債表，於該出售後，本集團之資本負債比率將由166%減至136%。

此外，誠如上文「交易之原因及好處」一段所討論，於該出售後，估計本集團將錄得未經審計出售收益約16,350,000港元。

財務及貿易前景

香港的建造業仍然競爭激烈。對於在新樓宇建設方面的公共開支，本集團預期政府在短期內不會更改其審慎態度，故此本集團已調動人力及資源予保養項目及私營界別。

本集團在競投保養工程方面的努力取得很大的成果。繼於二零零六年初，安保工程取得建築署設計及興建涵蓋全香港的政府及補助物業小型維修工程的3年定期合約（價值683,000,000港元）後，於本期間內，怡益工程獲得水務署價值223,000,000港元以更換及修復香港島的水管的重大合約。於本期間結束後，於二零零六年十月，水務署進一步授予怡益工程另一項價值203,000,000港元的重大合約，以更換及修復九龍城、黃大仙及觀塘的水管。目前，本集團尚未完成的手頭合約中約50%未完成合約價值乃來自保養項目。本集團預期，該等保養項目將為本集團的未來盈利帶來正面貢獻。

誠如本公司在截至二零零六年九月三十日止六個月之未經審計中期業績報告內所披露，於二零零六年九月三十日，本集團的重大手頭合約的總值及未完成合約價值分別為3,273,000,000港元及2,693,000,000港元。該等合約將於兩至三年內完成。

股東之書面批准

根據上市規則第十四章，該出售構成本公司一項主要交易，而根據上市規則第十四章規定，須待股東批准後方可作實。然而，根據上市規則第14.44條之規定，由於本公司股東並無於此項交易中擁有重大權益，因此，倘本公司召開股東大會以批准此項交易，本公司股東亦毋須就此放棄投票。此外，本公司已取得本公司之主要股東 Winhale Ltd.有關此項交易之書面批准。於最後實際可行日期，Winhale Ltd.持有本公司已發行股本之490,934,400股股份，佔有權出席該大會並於會上批准此項交易之證券面值之52.18%。因此，本公司毋須就該出售召開股東大會。

股東要求以投票方式進行表決之程序

根據本公司的現有公司細則第66條之規定，於任何股東大會上，提呈於大會上投票之決議案，將透過舉手方式表決，除非在宣佈舉手投票之結果之時或之前或撤銷以投票方式表決之任何其他要求之時，由下列人士要求以投票表決除外：

- (a) 該大會之主席；或

董事會函件

- (b) 最少三名親身出席(或倘股東為公司，則由其正式授權代表)或透過代表出席而當時有權於該大會投票之股東；或
- (c) 由親身出席之一名股東或多名股東(或倘股東為公司，則由其正式授權代表)或透過代表，而該等股東或代表共持有不少於有權於大會上投票之全體股東之總投票權之十份之一；或
- (d) 由親身出席之一名股東或多名股東(或倘股東為公司，則由其正式授權代表)或透過代表，而該等股東或代表共持有有權於大會上投票之本公司股份，即股份之已繳足金額相等於不少於擁有該權利之所有股份之已繳足金額總額之十份之一。

由股東之代表(或倘股東為公司，則由其正式授權代表)要求表決，將視作猶如由股東要求表決。

責任聲明

本通函乃根據上市規則之規定而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，本通函並無遺漏其他事實，致使本通函內任何聲明產生誤導。

其他資料

謹請 閣下垂注本通函附錄二及三所載之財務及其他資料。

此致

列位股東 台照

代表
盈信控股有限公司
主席
魏振雄
謹啟

二零零七年三月二十一日

以下所載為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就其對該物業於二零零七年二月六日之估值而發出之函件全文及估值證書，以供轉載於本通函。



戴德梁行有限公司
香港
中環
康樂廣場1號
怡和大廈
10樓

敬啟者：

關於：香港銅鑼灣渣甸街36號

吾等遵照閣下之指示，對盈信控股有限公司所持有作出售用途之標題物業之市值進行評估。吾等確認吾等已進行視察、作出有關之查詢及搜集吾等認為必要之進一步資料，以便向閣下提供吾等就該物業於二零零七年二月六日（「估值日」）之價值之意見。

吾等對該物業之估值乃該物業之市值；所謂市值，就香港測量師學會之物業估值準則所下之定義而言，乃指「某項物業經過正式推銷後，由自願買賣雙方在知情、審慎及無被強迫之情況下，於估值日通過公平交易可取得之估計金額」。

吾等之估值不包括任何因特殊條款或情況（例如非正常融資、售後租回安排、任何與出售有關之人士給予之特別報酬或優惠又或任何特殊價值元素）而抬高或壓低之估價。

吾等之估值並無計入任何就該物業結欠之抵押、按揭或金額又或任何可能於進行出售時產生之開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該物業並無任何繁重而可能會影響其價值之產權負擔、限制及支銷。

吾等之估值乃根據香港測量師學會之物業估值準則及按照香港聯合交易所有限公司刊發之上市規則第五章之規定而編製。

吾等為該物業估值時乃採用直接比較法，假設該物業按現有狀況即時交吉出售，並參考有關市場就空置單位之可資比較出售交易，或如合適，則採用現有租約所得之資本化租金收入淨額為基準，並考慮租賃單位之潛在增值能力而進行估值。

吾等在很大程度上倚賴閣下提供之資料，並接納吾等所獲提供例如圖則審批、法定通告、地役權、物業之年期及辨識、佔用詳情、樓面面積及所有其他有關事宜之意見。尺寸及量度乃以閣下向吾等提供之文件或其他資料副本為依據，因此僅為約數。吾等並無進行任何實地量度。

吾等並無理由懷疑閣下向吾等所提供對估值屬重大之資料之真確性及準確性。吾等亦獲閣下告知，所提供之資料並無遺漏任何重大事實。

吾等未獲提供有關該物業之業權文件之副本，但曾向土地註冊處進行查冊。然而，吾等並無查閱文件正本以核實業權或確定任何修改。所有文件僅用作參考，而所有尺寸、量度及面積僅為約數。

吾等曾視察該物業之外貌，並在可能情況下視察其內部，但並無進行結構性測量。在視察之過程中，吾等並無發現任何嚴重之損壞。然而，吾等無法報告物業是否並無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。吾等並無對任何樓宇設施進行測試。

隨函附奉估值證書。

此致

九龍
九龍塘
窩打老道155號
盈信控股有限公司
列位董事 台照

代表
戴德梁行有限公司
董事
黃儉邦
註冊專業測量師
(產業測量組)
M.R.I.C.S., M.H.K.I.S.
謹啟

二零零七年三月二十一日

附註：黃儉邦先生為註冊專業測量師，於香港物業估值方面擁有逾20年經驗。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年
			二月六日 現況下之資本值
香港銅鑼灣渣甸街 36號	該物業為一幢三層高連閣樓之建築物，於一九五二年落成。	於估值日期，除地下之少部份為空置外，該物業之餘下部份主要為出租作商業用途，並按多份租約出租，最新租約之到期日為二零零九年三月，	113,000,000港元
內地段6681號	該物業之總實用面積約為205.13平方米(2,208平方尺)。位於地下之天井約為27.22平方米(293平方尺)	月租總額為376,000港元(稅前)，不包括差餉及管理費。	
	該物業為內地段6681號，批地年期由一九五一年三月五日起計75年，另可續租75年。現時該物業應付之地稅為每年78港元。		

附註：

- (1) 該物業之登記業主為策勵有限公司。
- (2) 該物業受一項日期為二零零五年五月十日以大新銀行有限公司為受益人之按揭所規限，作為獲授或將予獲授所有款項(包括一般銀行信貸額)之抵押，備忘編號為05052101630178。
- (3) 該物業受一項日期為二零零五年五月十日以大新銀行有限公司為受益人之租金轉讓所規限，作為獲授或將予獲授所有款項(包括一般銀行信貸額)之抵押，備忘編號05052101630183。
- (4) 該物業受一份初步買賣協議所限制，受益人為Talent View Limited，代價為113,000,000港元。
- (5) 吾等注意到部份地下之天井已被覆蓋為商店。吾等於進行估值時並無計及上述變動之重置成本。
- (6) 該物業現時位於日期為二零零五年九月三十日之銅鑼灣分區計劃大綱圖：圖則編號S/H6/14劃分之「商業/住宅」用途區域內。

1. 債項

銀行借貸及租購承擔

於二零零七年一月三十一日(即本通函付印前就本債務聲明而言之最後可行日期)營業時間結束時，本集團有未償還有抵押銀行透支約62,690,000港元、有抵押銀行貸款約531,984,000港元及租賃承擔約37,000港元。

按揭及抵押

於二零零七年一月三十一日營業時間結束時，本集團約9,394,000港元之定期存款、賬面總值約160,203,000港元之持有作發展及發展中物業、賬面值約13,904,000港元之租賃土地及樓宇、賬面總值約504,250,000港元之投資物業已抵押予若干銀行作為本集團獲授銀行信貸額之抵押品。此外，本集團若干建築及保養合約及租金協議之應收賬款已轉讓予若干銀行作為本集團獲授銀行信貸額之抵押。此外，本公司向若干銀行提供公司擔保，作為該等銀行授予本公司附屬公司銀行信貸額之抵押，於二零零七年一月三十一日，有關附屬公司已動用之信貸額約為662,000,000港元。

或然負債及擔保

於二零零七年一月三十一日營業時間結束時，本集團有以下或然負債：

- (a) 本集團給予合約客戶之未履行履約保證擔保約67,000,000港元。
- (b) 根據香港僱傭條例，本集團日後可能須向僱員支付長期服務金，於二零零七年一月三十一日，可能須支付之最高金額約1,545,000港元。出現此項或然負債之原因為於二零零七年一月三十一日，現時若干位僱員完成對本集團之所需服務年期，藉以符合根據香港僱傭條例因在若干情況下終止彼等之聘用時，可享有領取長期服務金之資格。
- (c) 於二零零七年一月三十一日，本集團有下列尚未了結之重大訴訟：
 - (i) 於二零零三年一月三日，一名分包商入稟高等法院，向本集團索償分包費用約2,600,000港元。董事認為，鑑於索償之性質，在現階段未能合理確切地估計有關索償之最終結果。董事認為，本集團具有有效之抗辯理由，並認為任何因此事而產生之負債將不會對本集團之財務狀況構成任何重大影響。

- (ii) 於二零零五年四月二日、二零零五年六月十五日、二零零五年八月三日、二零零五年十一月七日、二零零六年四月十日、二零零六年五月八日、二零零六年五月十一日、二零零六年五月十八日、二零零六年七月二十四日、二零零六年八月三日、二零零六年十月十三日、二零零六年十一月二十三日、二零零六年十一月二十八日及二零零七年一月二十五日，本集團數名僱員入稟地方法院向本集團提出兩宗訴訟及入稟高等法院向本集團提出一宗訴訟；本集團承辦商之僱員入稟地方法院向本集團及其他答辯人提出九宗訴訟及入稟高等法院向本集團及其他答辯人提出四宗訴訟，根據僱員補償條例及普通法追討僱員補償，要求賠償該等僱員分別在彼等受僱工作期間遭遇之十六宗意外以致身體受傷。
- (iii) 於二零零七年一月三十一日之後，在二零零七年二月十三日及二零零七年二月十四日，本集團承辦商之僱員入稟地方法院向本集團及其他答辯人提出兩宗訴訟，根據僱員補償條例追討僱員補償，要求賠償該等僱員分別在受僱工作期間遭遇之兩宗意外以致身體受傷。

於最後實際可行日期，有關各方仍未就上述第(i)至(iii)宗訴訟達成和解方案，亦未就有關向本集團追討賠償而作出判決。董事認為上文第(ii)及(iii)宗訴訟之索償屬於保險之受保範圍，故有關索償不會對本集團之財務狀況構成任何重大負面影響。

除上述者及集團內公司間之負債外，本集團於二零零七年一月三十一日營業時間結束時並無任何已發行及發行在外或法定或已設立但未發行之債務證券，亦無定期貸款或銀行透支、貸款或其他類似負債、承兌負債或承兌信貸、債權證、按揭、押記、租購合約或融資租賃承擔、擔保或其他重大或然負債。

2. 營運資金

經周詳審慎之查詢後，董事認為，考慮到本集團可以動用之銀行信貸額及本集團經營所得之內部資源後，如無發生不可預見之情況，本集團具備充裕營運資金以應付目前資金需要。

1. 董事及主要行政人員於股份之權益及淡倉

於最後實際可行日期，董事於本公司或其任何聯繫公司（定義見證券及期貨條例第XV部）之股本中擁有根據證券及期貨條例第352條須記錄於本公司所存置之登記冊內，或根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部（包括根據證券及期貨條例之該等條文被當作或視作擁有之權益及淡倉）及根據上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）須另行知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

於本公司普通股份之好倉：

董事	附註	身份及權益性質	持有 普通股數目	佔本公司已發 行股本百分比
魏振雄	(a)	作為一全權信託創辦人 及受益人	490,934,400	52.18%
		個人	5,406,000	0.57%
			<u>496,340,400</u>	<u>52.75%</u>
游國輝	(b)	公司	30,888,000	3.28%
李治邦		個人	13,751,040	1.46%

附註：

- (a) 該等股份由Winhale Ltd.法定及實益擁有，該公司乃於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，並由Xyston Trust最終實益擁有。Xyston Trust乃由魏振雄先生設立之一項全權家族信託，受益人為魏振雄先生及其家族成員。
- (b) 該等股份由Business Success Limited法定及實益擁有，該公司之全部已發行股本乃由游國輝先生法定及實益擁有。

除上文所述者外，若干董事代表本集團持有若干附屬公司之非實益個人股份權益，此舉純粹為遵守香港公司條例中以前有關公司股東數目下限之規定。若干董事亦擁有附屬公司之無投票權遞延股份之實益權益，該等股份實際上無權享有股息或收取任何股東大會通告或出席大會或於會上投票或享有附屬公司之任何分派或收取其在清盤時作出之分派。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事於本公司或其任何聯繫公司之股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第352條須予記錄之權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部（包括根據證券及期貨條例之該等條文被當作或視作擁有之權益及淡倉）及根據標準守則須另行知會本公司及聯交所之權益及淡倉。

2. 董事之服務合約

各執行董事(李治邦先生除外)均於二零零零年七月十一日獲委任為董事，並與本公司訂立初步為期三年之服務合約，該等合約由二零零零年九月一日起持續生效，直至任何一方發出六個月書面通知予以終止為止。

李治邦先生於二零零四年五月十七日獲委任為執行董事，彼與本集團訂立之服務合約於二零零四年五月十七日開始，該合約並無固定期限，直至任何一方發出六個月書面通知予以終止。

於最後實際可行日期，除將於一年內到期或可由本公司終止而毋須支付任何賠償(法定賠償除外)之合約外，董事概無與本公司存有或建議訂立任何服務合約。

3. 董事於具競爭性業務之權益

於最後實際可行日期，主席魏振雄先生(「魏先生」)及其聯繫人士被認為於任何直接或間接與本集團之業務競爭或有可能構成競爭之業務擁有須根據上市規則予以披露之權益如下：

公司名稱	權益性質	競爭性業務
旋花投資有限公司	董事及主要股東	物業投資
源捷投資有限公司	董事及主要股東	物業投資
敦翹有限公司	董事及主要股東	物業投資
智穎有限公司	董事及主要股東	物業投資
輝信集團有限公司	董事及主要股東	物業投資
卓協有限公司	董事及主要股東	物業投資

為本集團作出重大商業決定之權力歸屬董事會。倘若董事會認為本集團與任何董事之間存在利益衝突，則會要求該名董事(包括作為董事會主席及本公司主要股東之魏先生)放棄投票。因此，董事會在經營本集團之業務時，能與魏先生之業務保持獨立性和正常業務距離。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，董事或彼等各自之聯繫人士概無於任何直接或間接與本集團之業務競爭或可能構成競爭之業務擁有權益。

4. 擁有須予公佈權益之人士

於最後實際可行日期，就董事或本公司主要行政人員所知，下列人士(董事或本公司主要行政人員除外)於本公司之股份或相關股份中擁有或被視作或當作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉，

或直接或間接擁有附帶可於所有情況下在本集團任何其他成員公司股東大會上投票權利之任何類別股本面值10%或以上之權益或擁有關於上述股本之任何購股權：

於本公司普通股份之好倉

股東名稱	附註	所持 普通股數目	佔本公司已發行 股本之百分比
Winhale Ltd.	(a)	490,934,400	52.18%
Braveway Limited	(a)	490,934,400	52.18%
HSBC International Trustee Limited	(a)	490,934,400	52.18%

附註：

- (a) 由於Winhale Ltd.由Braveway Limited及HSBC International Trustee Limited作為信託人之信託全資擁有，故Braveway Limited及HSBC International Trustee Limited被視為擁有由Winhale Ltd.持有之490,934,400股本公司股份。

於最後實際可行日期，除上述所披露者外，就董事所知，概無任何人士（董事或本公司主要行政人員除外）於本公司之股份或相關股份中擁有或被視作或當作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶可於所有情況下在本集團任何其他成員公司股東大會上投票權利之任何類別股本面值10%或以上之權益或擁有關於上述股本之任何購股權。

5. 董事及專家於集團資產之權益

董事或名列本通函之專家概無於本集團任何成員公司自本公司之最新公佈經審計財務報表編成當日起已經或建議收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何權益。

6. 董事之合約權益

於二零零六年二月二十八日，本集團與輝信集團有限公司（「輝信」）訂立租賃協議，以月租300,000港元租用辦公室處所，為期三年，由二零零六年三月一日起至二零零九年二月二十八日止，而由二零零六年三月一日起至二零零六年四月三十日止兩個月為免租期。輝信由董事會主席魏振雄先生全資實益擁有。租賃協議之條款乃由本集團與輝信經參考現行市況後按公平原則磋商達成。

除上文披露者外，概無董事於與本集團業務有重大關連並於最後實際可行日期仍然有效之合約或安排中擁有任何重大權益。

7. 專業資格及同意書

本通函收錄其意見之專家之資格如下：

名稱	資格
戴德梁行有限公司	專業物業測量師

戴德梁行有限公司並無持有本集團任何成員公司之股權，亦無權（不論可否依法強制執行）認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券。

戴德梁行有限公司已就本通函之刊行及以本通函之形式及涵義於本通函收錄其函件或報告及提述其名稱發出同意書且迄今並無撤回同意書。

8. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團尚未了結之訴訟包括：

- (i) 於二零零三年一月三日，一名分包商入稟高等法院，向本集團索償分包費用約2,600,000港元。於最後實際可行日期，董事認為，鑑於索償之性質，在現階段未能合理確切地估計有關索償之最終結果。董事認為，本集團具有有效之抗辯理由，並認為任何因此事而產生之負債將不會對本集團之財務報表況構成任何重大影響。
- (ii) 於二零零五年四月二日、二零零五年六月十五日、二零零五年八月三日、二零零五年十一月七日、二零零六年四月十日、二零零六年五月八日、二零零六年五月十一日、二零零六年五月十八日、二零零六年七月二十四日、二零零六年八月三日、二零零六年十月十三日、二零零六年十一月二十三日、二零零六年十一月二十八日及二零零七年一月二十五日，本集團數名僱員入稟地方法院向本集團提出兩宗訴訟及入稟高等法院向本集團提出一宗訴訟；本集團承辦商之僱員入稟地方法院向本集團及其他答辯人提出九宗訴訟及入稟高等法院向本集團及其他答辯人提出四宗訴訟，根據僱員補償條例及普通法追討僱員補償，要求賠償該等僱員分別在彼等受僱工作期間遭遇之十六宗意外以致身體受傷。
- (iii) 於二零零七年一月三十一日之後，在二零零七年二月十三日及二零零七年二月十四日，本集團承辦商之僱員入稟地方法院向本集團及其他答辯人提出兩宗訴訟，根據僱員補償條例追討僱員補償，要求賠償該等僱員分別在受僱工作期間遭遇之兩宗意外以致身體受傷。

根據董事之意見，上述訴訟乃因本集團之正常業務而引起，並不構成股價敏感資料。

截至最後實際可行日期，有關各方仍未就上述第(i)至(iii)項所述之訴訟達成和解方案，亦未就有關向本集團追討賠償而作出判決。董事認為上述(ii)及(iii)之索償屬於保險之受保範圍，故有關索償不會對本集團之財務狀況構成任何重大負面影響。

9. 重大合約

以下為本集團任何成員公司於最後可行日期前兩年內訂立之重大合約（並非於日常業務範圍內訂立之合約）：

- (a) 范少朋與本公司全資擁有附屬公司安豪置業有限公司於二零零五年七月三十日就一項須予披露交易訂立之協議，內容有關本集團收購一幅位於香港新界大埔大埔滘大埔市地段180號之土地，代價為17,000,000港元；
- (b) 本公司全資擁有附屬公司悅華有限公司與Pythagoras Property Limited於二零零六年十月十三日就一項須予披露交易訂立之協議，內容有關本集團出售一項位於英國倫敦SW1X OEA, 78 Cadogan Square, Flat 1之物業，代價為1,525,000英鎊(約22,113,000港元)；
- (c) 中國廣播電視國際經濟技術合作總公司與本公司全資擁有附屬公司恒科有限公司於二零零六年十月二十八日就本公司之一項須予披露交易訂立之協議，內容有關重新發展位於中華人民共和國北京市朝陽區廣渠路1號物業之項目，據此，本集團須承擔建築成本共人民幣18,120,000元(約17,943,000港元)；及
- (d) 該協議。

10. 備查文件

以下文件之副本可於本通函日期起計14日之期間內任何一日（不包括公眾假期）之正常辦公時間內在香港九龍九龍塘窩打老道155號可供查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及細則；
- (b) 本公司截至二零零六年九月三十日止六個月之中期報告；
- (c) 本公司截至二零零六年三月三十一日止兩年各年之年報；
- (d) 本公司於二零零六年十一月十五日就構成須予披露交易之一項物業出售而刊發之通函；

- (e) 本公司於二零零六年十一月十七日就與中國廣播電視國際經濟技術合作總公司訂立並構成須予披露交易之合作協議而刊發之通函；
- (f) 本通函附錄一所載之物業估值報告及證書；
- (g) 本附錄「董事之服務合約」一段所述之服務合約；
- (h) 本附錄「重大合約」一段所述之重大合約；及
- (i) 本附錄「專業資格及同意書」一段所述之同意書。

11. 其他事項

- (a) 本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。
- (b) 本公司之總辦事處位於香港九龍九龍塘窩打老道155號。
- (c) 本公司之股份過戶登記分處為登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東1號太古廣場第3期25樓。
- (d) 本公司之公司秘書及合資格會計師為彭鳳鳴小姐。彼為香港會計師公會認可之執業會計師及英國特許公認會計師公會之資深會員。彼持有香港中文大學工商管理學士學位。