
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取的行動有任何疑問，請諮詢閣下的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。

閣下如已將名下的承達國際控股有限公司股份全部售出或轉讓，請立即將本通函連同隨附的代表委任表格，交予買主或經手買賣或轉讓的銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交予買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不對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的任何損失承擔任何責任。



SUNDART INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

承達國際控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2288)

主要交易－收購物業

二零一零年七月五日

目 錄

	頁次
釋義.....	1
董事會函件	5
附錄一 – 本集團的財務資料.....	I-1
附錄二 – 估值報告.....	II-1
附錄三 – 本集團的一般資料.....	III-1

釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「收購事項」	指	買方根據臨時買賣協議向賣方收購該物業
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事會」	指	董事會
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「本公司」	指	承達國際控股有限公司，一間於二零零九年四月二十七日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所上市（股份代號：2288）
「完成」	指	根據臨時買賣協議及／或按其條款將予訂立的正式協議完成收購事項
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事」	指	本公司董事，包括獨立非執行董事
「東莞承達」	指	東莞承達木材制品有限公司，一間於一九九二年九月二十三日於中國成立的外商獨資企業及承達宜居（SPG的全資附屬公司）的全資附屬公司，主要從事生產木材產品（主要包括木門、木牆板及傢具）
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「港元」	指	港元，香港法定貨幣

釋 義

「合營夥伴」	指	Jubin Kodinjil Thomas 先生、Anastasia Chistyakova 女士及 Abdullatteef Mohammed A Al-Kuwari 先生，就董事所深知，彼等除業務夥伴關係外，均為互相獨立，且除於 Sundart Interior 擁有的權益外，彼等均獨立於本集團
「最後實際可行日期」	指	二零一零年七月五日，即本通函付印前為確定其中若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「陳先生」	指	執行董事兼本公司主席陳偉倫先生
「梁先生」	指	執行董事兼本公司執行總裁梁繼明先生
「李先生」	指	李女士之兄李柱坤先生
「吳先生」	指	執行董事兼本公司行政總裁及本公司主要股東吳德坤先生
「黃先生」	指	執行董事黃劍雄先生
「李女士」	指	李先生之妹李穎妍女士
「該物業」	指	香港九龍觀塘海濱道 135-137 號億利達工業大廈觀塘內地段第 526 號
「中國」	指	中華人民共和國
「臨時買賣協議」	指	賣方及買方就買賣該物業而於二零一零年五月三十一日訂立的臨時協議
「買方」	指	於香港註冊成立的有限公司 Vital Success Development Limited (本公司的間接全資附屬公司) 或其代名人
「Scenemay Holdings」	指	Scenemay Holdings Limited，一間於二零零七年十二月十八日於英屬處女群島註冊成立的投資控股有限公司，其全部已發行股本由李先生及李女士各自擁有一半

釋 義

「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例，經不時修改、補充或以其他方式修訂
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股，或倘本公司的股本其後出現拆細、合併、重新分類或重組，則指組成本公司普通股權益股本的股份
「股東」	指	本公司股東，即本公司每股面值0.01港元普通股的持有人
「SI-JV 協議」	指	由 Sundart (Middle East) 與合營夥伴訂立日期為二零零九年五月十四日有關成立及經營 Sundart Interior 及經由相同訂約方之間訂立日期為二零零九年七月十五日的修訂協議修訂的合營協議
「SPG」	指	Sundart Products Group Limited (前稱 Wenwick Group Limited)，一間於二零零六年五月八日於英屬處女群島註冊成立的投資控股有限公司，其全部已發行股本由梁先生擁有
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「北京承達」	指	北京承達創建裝飾工程有限公司，一間於二零零三年九月十九日於中國成立的外商獨資企業及承達木材的全資附屬公司，主要從事室內裝潢工程
「Sundart (Middle East)」	指	Sundart Investments (Middle East) Limited，一間於二零零二年十一月四日於香港註冊成立的投資控股有限公司及 Sundart Development 的全資附屬公司
「Sundart Development」	指	Sundart Development Limited，一間於二零零八年五月二十一日於英屬處女群島註冊成立的投資控股有限公司及承達集團的全資附屬公司

釋 義

「承達集團」	指	承達集團有限公司，一間於二零零一年五月二十一日於英屬處女群島註冊成立的投資控股有限公司及本公司的全資附屬公司
「Sundart Interior」	指	Sundart Interior Contracting (Middle East) L.L.C.，一間於二零零九年五月十七日於卡塔爾註冊成立的有限公司及本公司的共同控制實體，Sundart (Middle East) 於其股本中擁有 47% 權益及根據 SI-JV 協議及其組織章程細則有權取得其溢利的 51%。其主要從事室內裝潢工程
「承達投資」	指	承達投資有限公司，一間於二零零五年四月七日於香港註冊成立的投資控股有限公司及承達集團的全資附屬公司
「承達宜居」	指	承達宜居有限公司，一間於一九九四年八月十一日於香港註冊成立的有限公司，在本集團於二零零五年出售其權益前，為 SPG 的全資附屬公司及本集團的前成員公司
「Sundart Products」	指	Sundart Products Limited，一間於二零零八年十一月十一日於英屬處女群島註冊成立的投資控股有限公司及承達集團的全資附屬公司
「承達木材」	指	承達木材制品有限公司，一間於一九九五年一月十日於香港註冊成立的有限公司及承達投資的全資附屬公司。其主要從事投資控股及室內裝潢工程
「Tiger Crown」	指	Tiger Crown Limited，一間於二零零四年三月二日於英屬處女群島註冊成立的投資控股有限公司，其全部已發行股本由陳先生擁有
「估值師」	指	獨立合資格估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司
「賣方」	指	Malleson Limited，一間於香港註冊成立的有限公司
「%」	指	百分比



SUNDART INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

承達國際控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2288)

執行董事：

陳偉倫先生(主席)
吳德坤先生(行政總裁)
梁繼明先生
黃劍雄先生
葉振國先生

註冊辦事處：

Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman, KY1-1111
Cayman Islands

獨立非執行董事：

杜景仁先生
黃開基先生
何國華先生

香港主要營業地點：

香港
九龍
觀塘道370號
創紀之城三期7樓

敬啟者：

主要交易－收購物業

1. 緒言

茲提述本公司於二零一零年六月一日及二零一零年六月十日刊發的公告，董事會藉此宣佈於二零一零年五月三十一日，買方(本公司的間接全資附屬公司)與賣方訂立臨時買賣協議，以代價315,000,000港元收購位於香港九龍觀塘海濱道135-137號億利達工業大廈觀塘內地段第526號的該物業。

就收購事項而言，按上市規則第14.07條計算的適用百分比率(如適用)為25%或以上，但低於100%。因此，根據上市規則第14.06(3)條，收購事項構成本公司的主要交易。

本通函旨在向閣下提供有關收購事項的進一步資料。

2. 有關收購事項及臨時買賣協議的資料

日期

二零一零年五月三十一日

訂約方

- (1) Malleson Limited (作為賣方)；及
- (2) Vital Success Development Limited (本公司的間接全資附屬公司) 或其代名人 (作為買方)

據董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，賣方及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士的第三方。賣方的主要業務為物業控股。本公司與賣方及其聯繫人於過去12個月並無進行根據上市規則第14.22條須予合併處理的交易，且各方之間概無任何關係。

有關該物業的資料

根據臨時買賣協議的條款及條件，賣方須出售，而買方須收購位於香港九龍觀塘海濱道135-137號億利達工業大廈觀塘內地段第526號的該物業。該物業佔有地盤面積約16,500平方呎，為一幢11層高的工業大廈，以及總建築面積約為150,172平方呎 (不包括停車位)。該物業由估值師於二零一零年五月三十一日估計約為315,000,000港元，獨立估值師報告載於本通函附錄二。

代價及支付條款

收購事項的代價為315,000,000港元，須以下列方式支付予賣方：

- (i) 為數10,000,000港元的首筆按金已由買方於簽訂臨時買賣協議後支付；
- (ii) 為數21,500,000港元的另一筆按金已由買方於簽訂正式買賣協議後支付，而正式買賣協議已於二零一零年六月二十八日簽訂；及
- (iii) 代價餘額283,500,000港元須由買方於完成後悉數支付，而完成預期將於二零一零年十二月三十一日或之前發生。

該物業的代價乃由訂約方參考當時市值情況經公平磋商後釐定。代價的40%（等於126,000,000港元）將由本集團的內部資源撥付，而代價的60%（等於189,000,000港元）將由銀行融資撥付。

完成

收購事項須待取得股東的批准及符合聯交所根據上市規則就收購事項施加的規定後，方告完成。該物業現時亦須抵押，通常在完成前解除。因此，有關抵押不會對收購事項完成後向本公司轉讓物業構成任何影響。在達致臨時買賣協議的條件的規限下，收購事項須於二零一零年十二月三十一日或之前完成。

3. 進行收購事項的理由

本集團主要從事為大型住宅及酒店項目提供專業、高檔及節省成本的室內裝潢工程承建服務。

收購事項為觀塘的海港邊物業，因其位置及毗鄰舊機場是政府規劃用地而具有巨大的發展潛力。本集團計劃收購該物業作投資用途，目前正考慮選擇最終用途，包括：(i) 修繕或建造新樓供轉售用途或(ii) 適時轉售該物業。考慮到上述因素，董事認為，收購事項的條款屬公平合理，且收購事項符合股東及本公司的整體利益。

4. 收購事項的財務影響

完成後，收購事項的代價315,000,000港元悉數支付予賣方，將透過現金及新增銀行貸款撥付。收購事項之後，本集團的總資產預計因代價及資本化開支而增加約189,000,000港元，而本集團的資產淨值預計保持不變，原因是投資物業增加將被本集團現金結餘減少及負債增加而抵銷。本集團預計根據現行市況將取得物業銷售盈利。

5. 上市規則的涵義

就收購事項而言，按上市規則第14.07條計算的適用百分比率（如適用）為25%或以上，但低於100%。因此，根據上市規則第14.06(3)條，收購事項構成本公司的主要交易，故須遵守上市規則第14章有關公告及股東批准的規定。

董事會函件

根據上市規則第14.44條，倘(i)在本公司召開股東大會批准收購事項的情況下，概無股東須放棄投票；及(ii)已取得一名股東或一組密切關連股東的書面批准，而彼等合共持有本公司已發行股本面值超過50%，賦予權利出席股東大會並於會上投票批准收購事項，則可以股東書面批准的方式獲股東批准收購該物業，而毋須召開股東大會。

由於倘召開股東大會批准收購事項，概無股東或彼等的任何聯繫人(定義見上市規則)須放棄投票，故根據上市規則第14.44條，股東就收購事項的書面批准可予接納，以代替召開股東大會批准收購事項。於最後實際可行日期，陳先生透過Tiger Crown以及李先生及李女士透過Scenemay Holdings被視作行使彼等於本公司的投票權的一組一致行動控股股東，根據證券及期貨條例的條文，彼等各自被視為於各自實益或被視為擁有的194,208,000股股份中擁有權益。因此，Tiger Crown、Scenemay Holdings、陳先生、李先生及李女士共同於本公司已發行股本中擁有合共40.46%的權益。梁先生、吳先生及黃先生為執行董事，除彼等各自作為股東分別持有34,272,000股股份、84,000,000股股份及23,520,000股股份的權益外，彼等並無於收購事項中擁有權益。梁先生、吳先生及黃先生各自自本公司於二零零九年四月註冊成立以來一直為本公司股東兼董事。由於Tiger Crown、Scenemay Holdings、梁先生、吳先生及黃先生已組成密切關連股東(彼等合共持有336,000,000股股份，佔本公司已發行股本約70%)，並已就收購事項發出彼等的書面批准，故本公司並不會就批准收購事項召開股東特別大會。

6. 推薦建議

董事會認為收購事項屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益，因此，董事會建議股東投票贊成提呈的決議案。

7. 其他事項

務請閣下留意本通函附錄所載的資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命
承達國際控股有限公司
主席
陳偉倫
謹啓

二零一零年七月五日

1) 財務概要

以下為本集團截至二零零七年、二零零八年及二零零九年三月三十一日止三個年度的綜合全面收益表及於二零零七年、二零零八年及二零零九年三月三十一日的綜合財務狀況報表(摘錄自本公司已刊登的招股章程)以及本集團截至二零零九年及二零零八年九月三十日止六個月期間的綜合全面收益表及於二零零九年九月三十日的綜合財務狀況報表(摘錄自本公司已刊登的中期報告)的概要。

截至二零零九年九月三十日止六個月期間，本集團採納新訂及經修訂香港財務報告準則(有關準則對二零零九年一月一日或以後開始的會計期間有效)，導致本集團若干會計政策有所變動。

就本概要而言，截至二零零七年、二零零八年及二零零九年三月三十一日止年度的數字並未重列以反映會計政策的變動。截至二零零七年、二零零八年及二零零九年三月三十一日止年度的綜合全面收益表已經呈列以作比較。

截至二零零九年九月三十日止六個月期間，本集團已採納新訂香港財務報告準則，截至二零零八年九月三十日止六個月期間的數字已經重列，此乃僅為符合新訂及經修訂香港財務報告準則的規定。就本概要而言已經採納該等經重列的數字。

綜合全面收益表

	截至九月三十日止六個月期間		截至三月三十一日止年度		
	二零零九年 千港元 (經審核)	二零零八年 千港元 (未經審核)	二零零九年 千港元 (經審核)	二零零八年 千港元 (經審核)	二零零七年 千港元 (經審核)
收益	1,212,237	593,816	1,465,230	1,443,742	921,334
銷售成本	(1,017,787)	(504,435)	(1,260,105)	(1,306,520)	(790,203)
毛利	194,450	89,381	205,125	137,222	131,131
其他收入	2,331	787	2,627	3,274	1,838
出售附屬公司收益	–	–	–	379	2,554
行政開支	(33,276)	(17,233)	(35,659)	(36,050)	(40,366)
其他開支	(909)	(302)	(1,656)	(1,266)	(4,920)
上市開支	(19,327)	–	–	–	–
融資成本	(393)	(1,893)	(2,920)	(10,984)	(7,413)
除稅前溢利	142,876	70,740	167,517	92,575	82,824
所得稅開支	(23,325)	(9,512)	(23,810)	(12,071)	(12,382)
期內本公司擁有人 應佔溢利	119,551	61,228	143,707	80,504	70,442
其他全面收入					
換算海外業務產生之 匯兌差額	65	1,052	–	–	–
期內本公司擁有人應佔 全面收入總額	119,616	62,280	143,707	80,504	70,442
每股盈利					
基本(港元)	0.31	0.17	0.40	0.30	9.98

綜合財務狀況報表

	二零零九年	於三月三十一日		
	九月三十日	二零零九年	二零零八年	二零零七年
	千港元	千港元	千港元	千港元
	(經審核)	(經審核)	(經審核)	(經審核)
非流動資產				
投資物業	–	–	–	4,010
物業、廠房及設備	6,322	6,000	5,135	1,192
商譽	746	746	746	746
其他無形資產	7,596	–	–	–
	<u>14,664</u>	<u>6,746</u>	<u>5,881</u>	<u>5,948</u>
流動資產				
存貨	1,417	–	–	–
應收關聯公司款項	22,276	5,128	–	–
貿易及其他應收款項	383,836	314,919	285,540	163,205
應收客戶合約工程款項	72,813	70,056	141,287	171,496
應收保固金	145,912	114,914	111,673	83,755
可收回稅項	40	43	1,293	3,083
可供出售投資	–	–	–	5,000
已抵押銀行存款	–	809	70,790	5,506
銀行結餘及現金	592,178	191,074	81,064	25,144
	<u>1,218,472</u>	<u>696,943</u>	<u>691,647</u>	<u>457,189</u>
流動負債				
貿易及其他應付款項	376,845	353,520	271,766	130,347
應付票據	238	2,291	370	996
應付關聯公司款項	16,807	5,181	–	–
應付共同控制實體款項	7,955	–	–	–
應付客戶合約工程款項	18,049	15,512	10,302	6,474
應付稅項	51,559	35,017	22,653	12,365
銀行借款	5,000	26,667	148,362	122,326
	<u>476,453</u>	<u>438,188</u>	<u>453,453</u>	<u>272,508</u>
流動資產淨值	<u>742,019</u>	<u>258,755</u>	<u>238,194</u>	<u>184,681</u>
資產總值減流動負債	<u>756,683</u>	<u>265,501</u>	<u>244,075</u>	<u>190,629</u>

	二零零九年	於三月三十一日		
	九月三十日	二零零九年	二零零八年	二零零七年
	千港元	千港元	千港元	千港元
	(經審核)	(經審核)	(經審核)	(經審核)
資本及儲備				
股本	4,800	40	40	1
儲備	751,524	263,437	231,924	173,845
	<u>756,324</u>	<u>263,477</u>	<u>231,964</u>	<u>173,846</u>
非流動負債				
銀行借款	–	1,667	11,666	16,500
遞延稅項	359	357	445	283
	<u>359</u>	<u>2,024</u>	<u>12,111</u>	<u>16,783</u>
總權益及非流動負債	<u>756,683</u>	<u>265,501</u>	<u>244,075</u>	<u>190,629</u>

2) 本集團的財務報表

就本集團的財務資料而言，股東可參閱聯交所網站(www.hkexnews.hk)。就本公司截至二零零九年三月三十一日止三個年度的合併收益表(第4頁)、本公司於二零零七年、二零零八年及二零零九年三月三十一日的合併資產負債表(第5頁)以及財務資料附註(第9至45頁)而言，股東可參閱上述網站於二零零九年八月十一日刊發的本集團上市文件附錄一。

3) 營運資金的充裕性

在未有不可預見情況及經計及收購事項及本集團可動用的財務資源(包括內部產生的資金)下，董事認為本集團將會有充裕營運資金應付自本通函日期起計未來最少12個月的目前需要。

4) 本集團的債項

於二零一零年六月十五日營業時間結束時(即就本債項聲明而言的最後實際可行日期)，本集團並無任何銀行借款。除上文所披露者及本通函其他部分所述者，以及除任何集團內負債外，於二零一零年六月十五日營業時間結束時，本集團成員公司概無任何尚未償還的按揭、押記、債權證、已發行且尚未償還或同意發行的借貸股本、銀行貸款及透支或其他類似債項、融資租賃或租購承擔、承兌負債或承兌信貸或任何擔保或其他重大或然負債。



香港中環
交易廣場二期23樓
第一太平戴維斯
估值及專業顧問有限公司

電話：(852) 2801 6100
傳真：(852) 2530 0756

地產代理牌照號碼：C-023750
savills.com

敬啟者：

關於：九龍觀塘海濱道135-137號億利達工業大廈

吾等遵照閣下向吾等發出的指示，對承達國際控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）將予收購作投資用途（包括(i)轉售或(ii)修繕或建造新樓作轉售用途）的上述物業進行估值，吾等確認吾等已進行視察、進行土地查冊及查詢，以向閣下提供吾等對該物業於二零一零年五月三十一日的市值的意見，以供載入通函。

吾等對該物業的市值估值乃為吾等對其市值的意見。所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指「自願買方與自願賣方經適當市場推銷後基於公平原則，在雙方均為知情、審慎及自願的情況下於估值日買賣物業所得的估計金額」。

市值乃賣方於市場上可合理獲得的最高價格及買方於市場上可合理獲得的最優惠價格。此估計尤其不包括特殊的融資、售後租回安排、合資經營、管理協議、任何聯繫人士就銷售所授予的特殊代價或優惠等特別條款或情況、或任何具特殊價值的事

項而引致的估計價格升跌。評估物業的市值時亦無考慮買賣的成本及並無抵銷任何相關稅項。

吾等乃根據香港測量師學會出版的香港測量師學會物業估值準則(二零零五年第一版)及香港聯合交易所有限公司所頒佈上市規則第5章的規定，編製吾等的估值。

吾等參照於相關市場所獲得的銷售憑據，並假設物業於銷售完成後可即時交吉對該物業進行估值。

吾等並無獲提供與該物業有關的任何所有權文件，但吾等已於土地註冊處進行查冊。然而，吾等並無查閱文件正本以核實有關業權，亦未查核是否有任何未載於吾等所獲提供副本的修訂。吾等概不就吾等對該等資料所作出的任何詮釋承擔任何責任，此乃閣下的法律顧問的責任範圍。

吾等在頗大程度上依賴吾等向有關政府部門取得的資料，且已接納吾等獲提供的有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、樓面面積、獲批樓宇規劃圖及所有其他有關事項的意見。估值證書所載的尺寸、量度及面積乃根據吾等獲提供的文件及租約所載的資料為基準，故僅為約數。

吾等曾視察所估物業的外觀，並在可行情況下亦曾視察該等物業的內部。然而，並無進行任何結構測量，但於吾等視察過程中，並無注意到任何嚴重缺陷。然而，吾等無法呈報該物業並無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性缺陷。吾等並無對任何設施進行測試。

吾等的報告並無就任何押記、按揭或就該物業結欠的款項作出撥備，亦無考慮在出售成交時可能導致的任何開支或稅項。除另行註明外，吾等假設該物業概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等隨函附奉估值證書。

此 致

九龍
觀塘
觀塘道370號
創紀之城3期
7樓
承達國際控股有限公司
列位董事 台照

代表
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司
董事總經理
陳超國
MSc FRICS FHKIS MCI Arb RPS (GP)
謹啓

二零一零年七月五日

附件

附註：陳超國先生，特許產業測量師、MSc、FRICS、FHKIS、MCI Arb、RPS(GP)，自一九八七年起為合資格估值師，於評估香港物業價值方面累積約25年經驗。

估值證書

於二零一零年
五月三十一日
現況下的市值

物業	概況及年期	佔用詳情	
九龍觀塘海濱道 135-137號億利 達工業大廈	該物業包括一幢11層高工業樓宇 (「主樓」)，連同一幢4層高擴建樓宇 (「輔樓」)，建於一幅登記地盤面積約 16,500平方呎(1,532.89平方米)的地 盤之上。主樓於一九六五年落成，而 輔樓於一九八六年落成。	吾等已按指示以交吉 基準對物業進行估 值。	315,000,000 港元
觀塘內地段第 526號			

根據獲批樓宇規劃圖，該物業的
總建築面積合共為150,172平方呎
(13,951.32平方米)。建築面積分佈
及樓宇用途如下：

樓層	用途	總建築面積	
		平方呎	平方米
地下室	停車位/ 工場	11,272	1,047.19
1樓-3樓	工廠	46,917	4,358.70
4樓	食堂/ 平臺	15,639	1,452.90
5樓-9樓	工廠	63,620	5,910.44
10樓	附屬辦公室	12,724	1,182.09
		<u>150,172</u>	<u>13,951.32</u>

觀塘內地段第526號按政府租契持
有，租期已於一九九七年六月二十七
日屆滿，並已在毋須補地價的情況下
延長至二零四七年六月三十日，惟須
按該物業當時的應課差餉租值的3%
繳交經修訂年度地租。

附註：

- (1) 該物業的登記業主為 Malleson Limited。
- (2) 該物業已抵押予恒生銀行有限公司，作為一般銀行融資項下全數金額及租金轉讓的擔保。
- (3) 該物業亦已抵押予恒生銀行有限公司，作為一般銀行融資項下全數金額的第二次擔保。
- (4) 根據城市規劃委員會發佈的資料，按照日期為二零零八年七月十五日觀塘南分區計劃大綱圖第 S/K14S/16 號，該物業位於劃作「其他指定用途(商業)」用途的區域內。有關資料可於城市規劃委員會的法定規劃綜合網站查閱。(www.ozp.tpb.gov.hk)
- (5) 根據觀塘內地段第526號的政府租約，主址的使用及發展限於工業／貨倉用途，在該地盤上建造／或將建造的樓宇高度限於高出主基準170英尺。

1. 責任聲明

本文件乃按香港聯合交易所有限公司證券上市規則就有關發行人的資料提供有關詳情，發行人董事願共同及個別對本文件負全責。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本文件所載的資料在所有重大方面均屬準確及完整，並無誤導或欺騙成份。本文件概無遺漏任何其他事項，致使本文件所載任何聲明或本文件有誤導成份。

2. 董事及主要行政人員於本公司股份及相關股份的權益

於最後實際可行日期，本公司董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第 XV 部）的股份、相關股份及債券中擁有須 (i) 根據證券及期貨條例第 XV 部第 7 及 8 分部通知本公司及聯交所的權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等擁有或被視作擁有的權益及淡倉）；或 (ii) 根據證券及期貨條例第 352 條記錄在本公司所存置登記冊內的權益及淡倉；或 (iii) 根據上市公司董事進行證券交易的標準守則通知本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

(i) 於本公司股份的好倉

名稱	權益類型	於本公司 普通股數目	佔本公司 已發行股本 概約百分比
陳先生	於受控法團的權益 ⁽²⁾	97,104,000	20.23
	其他 ⁽¹⁾	97,104,000	20.23
吳先生	實益擁有人	84,000,000	17.50
梁先生	實益擁有人	34,272,000	7.14
黃先生	實益擁有人	23,520,000	4.90

附註：

- 由於 Tiger Crown、Scenemay Holdings、陳先生、李先生及李女士被視作行使彼等於本公司的投票權的一組一致行動控股股東，根據證券及期貨條例的條文，彼等各自被視為於各自實益或被視為擁有的 97,104,000 股股份中擁有權益。因此，Tiger Crown、Scenemay Holdings、陳先生、李先生及李女士共同於本公司已發行股本中擁有合共 40.46% 的權益。

2. Tiger Crown的全部已發行股本由陳先生擁有。由於陳先生控制Tiger Crown股東大會的投票權逾三分之一，故彼被視為於Tiger Crown擁有的97,104,000股股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事或主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債券中並無擁有須(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部通知本公司及聯交所的權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等擁有或被視作擁有的權益或淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條記錄在本公司所存置登記冊內的權益或淡倉；或(iii)根據上市公司董事進行證券交易的標準守則通知本公司及聯交所的權益或淡倉。

3. 董事於對本集團而言屬重要的資產、合約或安排的權益

自二零零九年九月三十日（即本集團最近期刊發經審核財務報表的編製日期），概無董事於本集團任何成員公司所購買、出售或租賃，或本集團任何成員公司擬購買、出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

概無董事於本公司或其任何附屬公司所訂立且於最後實際可行日期仍然生效及對本集團整體業務而言屬重要的任何合約或安排中擁有重大權益。

4. 競爭性權益

於最後實際可行日期，除本公司業務外，概無本公司董事或控股股東及彼等各自的聯繫人於與本公司業務競爭或可能競爭的業務中擁有任何權益，或與本公司有任何其他利益衝突而須根據上市規則第8.10條的規定予以披露。

5. 專家及同意書

就本通函發出意見及建議的專家的資格如下：

名稱	資格
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司	物業估值師

於最後實際可行日期，第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司並無於本集團任何成員公司的股本中擁有實益權益，亦無認購或提名他人認購本集團任何成員公司的證券的任何權利（不論是否可依法執行）。

第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司已發出書面同意書，同意於本通函以其形式及內容引述其名稱及其函件，且迄今並無撤回該同意書。

第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司的函件及推薦意見乃於二零一零年七月五日發出，以供載入本通函。

自二零零九年九月三十日（即本集團最近期刊發經審核財務報表的編製日期），第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司概無於本集團任何成員公司所購買、出售或租賃，或於本集團任何成員公司擬購買、出售或租賃的任何資產中擁有直接或間接權益。

6. 服務合約

各董事均已與本公司訂立為期三年的服務協議，可由任何一方發出六個月的書面通知予以終止。

除上文所披露者外，概無董事與本公司訂立任何本公司不可於一年內免付賠償（法定賠償除外）而終止的服務協議。

7. 重大合約

於緊接本通函刊發前兩年內，本集團成員公司所訂立的重大或可能屬重大的合約（非屬本集團日常業務過程中所訂立的合約）如下：

- (a) 東莞承達（作為轉讓人）與 Sundart Products（作為受讓人）於二零零九年三月十四日訂立的專利轉讓，據此，東莞承達將於中國、南韓、馬來西亞、印度尼西亞、越南及台灣註冊的若干專利以代價9.00港元轉讓予 Sundart Products；
- (b) Anastasia Chistyakova 與 Sundart Development 於二零零九年三月十六日訂立的轉讓文據及買賣單據，據此，Anastasia Chistyakova 以現金代價1,400港元將 Sundart (Middle East) 每股面值1.00港元的股份1,400股轉讓予 Sundart Development；
- (c) Jubin Kodinjil Thomas 與 Sundart Development 於二零零九年三月十六日訂立的轉讓文據及買賣單據，據此，Jubin Kodinjil Thomas 以現金代價1,400港元將 Sundart (Middle East) 每股面值1.00港元的股份1,400股轉讓予 Sundart Development；

- (d) Sundart (Middle East)與合營夥伴就成立及經營 Sundart Interior 於二零零九年五月十四日訂立的 SI-JV 協議；
- (e) Sundart Products (作為再轉讓人)與東莞承達(作為再承讓人)於二零零九年五月二十日訂立的專利再轉讓，據此，Sundart Products 將於中國註冊的專利以代價 2.00 港元再轉讓予東莞承達；
- (f) 東莞承達(作為轉讓人)與北京承達(作為受讓人)於二零零九年五月二十日訂立的兩份專利轉讓，據此，東莞承達將於中國註冊的專利以總代價 2.00 港元轉讓予北京承達；
- (g) 東莞承達(作為許可人)與北京承達(作為獲許可人)於二零零九年五月二十日訂立的專利實施許可合同，據此，東莞承達向北京承達、其任何控股公司、附屬公司及聯營公司、其控股公司的任何附屬公司及聯營公司以及北京承達指定的任何其他人士或實體授予特許權，以使用於中國註冊的專利，而無須支付專利費，直至該專利於中國完成轉讓登記、專利撤銷或終止或訂約方同意以零代價終止該協議為止；
- (h) 由 Sundart (Middle East)與合營夥伴於二零零九年七月十五日訂立的修訂協議，據此，Sundart Interior 的董事人數由 5 名減少至 4 名，而 Sundart (Middle East)有權提名及委任的董事人數由 3 名相應減少至 2 名；
- (i) 日期為二零零九年八月三日的諒解備忘錄，載列 SPG、東莞承達及 Sundart Products 於二零零九年三月十四日所作出的口頭協定的詳情，據此(i)SPG、東莞承達各自同意出售，而 SPG 同意促使東莞承達出售由 UL、Intertek Testing Services NA, Inc.、CERTIFIRE 及 FM Approvals 授予 SPG 及東莞承達的證書、授權及批准；及(ii)東莞承達同意出售(其中包括)於中國、南韓、馬來西亞、印度尼西亞、越南及台灣註冊的若干專利予 Sundart Products，總代價為 1,800,000 港元；
- (j) 日期為二零零九年八月三日的諒解備忘錄，載列 SPG、東莞承達及 Sundart Products 於二零零九年五月二十六日所作出的口頭協定的詳情，據此，SPG、東莞承達及 Sundart Products 各自同意修訂上文(i)段所述彼等於二零零九年三月十四日所作出之口頭協定，從而令(i)FM Approvals 授予東莞承達的證書、授權及批准的註冊編號為 3032230；及(ii)於歐洲共同體註

冊的專利及東莞承達已於泰國遞交註冊申請的專利亦應由東莞承達轉讓予 Sundart Products，該等專利原本擬包括在二零零九年三月十四日的口頭協定中卻被遺漏；

- (k) Tiger Crown、Scenemay Holdings、吳先生、梁先生及黃先生(作為賣方及保證人)、陳先生(作為保證人)與本公司(作為買方)於二零零九年八月三日訂立的買賣契據，據此，Tiger Crown、Scenemay Holdings、吳先生、梁先生及黃先生同意向本公司分別轉讓承達集團1,474股、1,474股、1,275股、520股及357股每股面值1.00美元股份，代價為本公司向Tiger Crown、Scenemay Holdings、吳先生、梁先生及黃先生分別發行及配發入賬列為繳足股份20,227,110股、20,227,110股、17,497,500股、7,138,980股及4,899,300股；
- (l) Tiger Crown、陳先生、Scenemay Holdings、李先生、李女士、吳先生、梁先生及黃先生以本公司為受益人於二零零九年八月三日訂立的不競爭契據；
- (m) 本公司、本公司執行董事、Tiger Crown、陳先生、Scenemay Holdings、李先生、李女士、工銀國際證券有限公司、大和証券盛民博昌(香港)有限公司、兆豐資本(亞洲)有限公司、長雄證券有限公司、結好證券有限公司、華僑銀行有限公司及工銀國際融資有限公司就本公司初步提呈以供香港公眾認購的14,400,000股新股的有條件發售於二零零九年八月十日訂立包銷協議；
- (n) Tiger Crown、陳先生、Scenemay Holdings、李先生、李女士、吳先生、梁先生及黃先生以本公司為受益人於二零零九年八月十日訂立的彌償保證契據；及
- (o) 臨時買賣協議。

8. 財務及交易前景

本集團主要從事為香港、澳門及中國的大型住宅及酒店項目提供專業、高檔及節省成本的室內裝潢工程承建服務。

展望二零一零年，由於香港政府繼續提倡將舊工業大樓「活化再利用」及澳門路氹正恢復若干暫停項目等，香港及澳門的整體市況已有改善。中國乃為發展商及本集團提供無限機會的關鍵市場。

憑藉顯赫的市場知名度，本集團充分把握商機。本集團相信，可在二零一零年保持其增長勢頭，並致力為股東提供令人滿意的回報。

9. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團的財務或業務狀況自二零零九年九月三十日（即本集團最近期刊發經審核財務報表的編製日期）起有任何重大不利變動。

10. 訴訟

據董事所知，於最後實際可行日期，本公司及其任何附屬公司概無涉及任何董事認為屬重大的訴訟或仲裁或申索，且據董事所知，本集團任何成員公司亦無尚未解決或可能面對而董事認為屬重大的訴訟或申索。

11. 一般事項

- (i) 本公司的公司秘書為葉振國先生。彼為英國特許公認會計師公會資深會員、香港會計師公會會員、香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會的會員及特許財務分析師協會的特許財務分析師。
- (ii) 本公司的註冊辦事處為 Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。總部及香港主要營業地點為香港九龍觀塘道370號創紀之城3期7樓。
- (iii) 本公司的股份過戶登記香港分處及過戶辦事處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。
- (iv) 本通函的中英文版本如有歧義，概以英文本為準。

12. 備查文件

下列文件的副本由本通函日期起計14日期間於任何工作日（公眾假期除外）的一般辦公時間內在本公司的香港主要營業地點可供查閱，地址為香港九龍觀塘道370號創紀之城3期7樓：

- (i) 本公司的組織章程大綱及細則；
- (ii) 本公司截至二零零七年三月三十一日、二零零八年三月三十一日及二零零九年三月三十一日止三個財政年度的招股章程及本公司截至二零零九年九月三十日止六個月期間的中期報告；

- (iii) 估值師就該物業作出的估值報告，其全文載於本通函附錄二；
- (iv) 本附錄「專家及同意書」一段所述的書面同意書；
- (v) 本附錄「服務合約」一段所述的任何服務合約；
- (vi) 本附錄「重大合約」一段所述的任何重大合約；
- (vii) 臨時買賣協議；及
- (viii) 本通函。