此乃要件　請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動**有任何疑問**，應諮詢　閣下之持牌證券交易商或註冊證券行、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問以獲取獨立意見。

閣下如已將名下之**盈信控股有限公司**(「**本公司**」)之股份全部**售出或轉讓**，應立即將本通函送交買主或承讓人、或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商、或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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，並明確表示不會就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。

盈信 VANTAGE

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)

(股份代號：15)

有關成功投得
錦英物業及天馬物業
之
主要交易

本封面所採用之詞彙與本通函內採用之詞彙具有相同涵義。董事會函件刊載於本通函第5頁至11頁。

二零一六年七月十八日

目　錄

頁次

釋義 1

董事會函件 5

附錄一　－　本集團之財務資料 I-1

附錄二　－　該等物業之未經審核財務資料 II-1

附錄三　－　物業估值 III-1

附錄四　－　本集團之未經審核備考財務資料 IV-1

附錄五　－　一般資料 V-1

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「接納日期」	指	該等買方提交之該等投標文件獲賣方接納之日期，即二零一六年四月十一日
「該等獲接納投標文件」	指	(i)錦英獲接納投標文件及(ii)天馬獲接納投標文件之統稱，以及各自稱為「獲接納投標文件」
「收購事項」	指	根據該等獲接納投標文件之條款購入該等物業
「一致行動」、「聯繫人」、「緊密聯繫人」、「關聯人士」、「控股股東」及「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「總代價」	指	錦英代價及天馬代價之總額，須由該等買方就彼等各自根據該等獲接納投標文件之條款進行之收購事項向賣方支付
「該公告」	指	本公司刊發日期為二零一六年四月十三日，內容有關收購事項之公告
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	盈信控股有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：15)
「完成」	指	根據該等獲接納投標文件之條款於完成日期完成收購事項
「完成日期」	指	二零一六年五月三十一日
「董事」	指	本公司董事
「策勵」	指	策勵有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，亦為本公司之間接全資附屬公司

「該等開支」	指	該等買方及／或本集團就收購事項已付或應付之估計開支約66,531,000港元，其中包括就收購事項產生已付或應付之印花稅及專業費用
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「錦英獲接納投標文件」	指	紳榮就收購錦英物業提交之投標文件，其已獲賣方於接納日期接納
「錦英代價」	指	根據錦英獲接納投標文件就收購錦英物業支付之代價471,000,000港元
「錦英首期訂金」	指	就收購錦英物業支付之首期訂金20,000,000港元
「錦英物業」	指	於土地註冊處登記為沙田市地段第305號餘段之整幅土地及其上興建之宅院與樓宇(「**該物業**」，構成現時稱為錦英苑之物業發展之一部分)之全部22,627份不分割等份份數中之17,433份，和持有、使用、佔用及享用於土地註冊處以註冊摘要編號06051002020016號登記之大廈公契(**錦英公契**)所界定之商業／停車場大廈所有之獨家專屬權利，包括：一、該物業之所有商業／停車場大廈，而前述之商業／停車場大廈為於土地註冊處以註冊摘要編號06051101740047號登記之轉讓契約(**錦英首次轉讓契約**)所夾附的商業／停車場大廈平台及屋頂樓面圖上以及商業／停車場大廈地面層、第一層及第二層樓面圖上以粉紅色着色之部分(僅供識別之用)；二、該物業內之所有該等相關範圍，而前述之該等相關範圍為錦英首次轉讓契約所夾附該物業樓面圖上以粉紅色着色之部分(僅供識別之用)；及三、該物業內已裝建或設置或將裝建或設置以專門提供予上述商業／停車場大廈及上述相關範圍內之泊

		車位(定義見錦英公契)使用之項目(定義見錦英公契)及標識、交通標識、道路標識、繳費處／繳費亭、警衛亭、控制圍欄及相關電子和機械設施(如有)
「最後實際可行日期」	指	二零一六年七月十三日，即本通函付印前為確定其中所載若干資料之最後實際可行日期
「領展」	指	領展房地產投資信託基金，為根據證券及期貨條例第104條獲認可之集體投資計劃，其基金單位於聯交所主板上市(股份代號：823)，除非文義另有所指，否則包括其特別目的投資工具
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「該等物業」	指	(i)錦英物業及(ii)天馬物業之統稱，其各自稱為「物業」
「該等買方」	指	(i)紳榮，錦英物業之買方及(ii)策勵，天馬物業之買方，彼等各自稱為「買方」
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章之證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.025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
「該等租約」	指	就每項物業而言，由賣方與相關租戶或准用證持有人訂立之現有租約及(如適用)准用協議
「該等投標文件」	指	由該等買方向賣方遞交之特定格式之投標文件，包括：(i)紳榮為收購錦英物業而遞交者；及(ii)策勵為收購天馬物業而遞交者，其各自稱為「投標文件」

「天馬獲接納投標文件」	指	策勵就收購天馬物業提交之投標文件，其已獲賣方於接納日期接納
「天馬代價」	指	根據天馬獲接納投標文件就收購天馬物業支付之代價308,000,000港元
「天馬首期訂金」	指	就收購天馬物業支付之首期訂金10,000,000港元
「天馬物業」	指	於土地註冊處登記為新九龍內地段第5994號A分段之整幅土地及其上興建之宅院與樓宇
「賣方」	指	領展物業有限公司，即該等物業各自之註冊擁有人及收購事項之賣方，其為領展全資擁有之特別目的投資工具
「紳榮」	指	紳榮有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，亦為本公司之間接全資附屬公司
「%」	指	百分比

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)

(股份代號：15)

董事：

執行董事：

魏振雄先生*(主席)*

游國輝先生*(副主席及行政總裁)*

獨立非執行董事：

高贊明教授

葉國謙議員*(金紫荊星章、太平紳士)*

馮培漳先生

註冊辦事處：

百慕達

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

總辦事處及主要營業地點：

香港

九龍

九龍塘

窩打老道155號

敬啓者：

有關成功投得
錦英物業及天馬物業
之
主要交易

緒言

茲提述本公司刊發日期為二零一六年四月十三日，內容有關收購事項之公告。

於二零一六年四月十一日(交易時段後)，紳榮及策勵(兩者均為本公司之間接全資附屬公司)獲書面告知，彼等為購入錦英物業及天馬物業(代價分別為471,000,000港元及308,000,000港元)而遞交之該等投標文件已獲賣方接納。

由於與收購事項有關之一項或多項適用百分比率超過25%但低於100%，故該等獲接納投標文件項下之收購事項構成本公司之一項主要交易，因此須遵守上市規則第十四章項下的申報、公告及股東批准之規定。

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無本公司股東於收購事項及據此擬進行之交易擁有重大權益，亦概無本公司股東須在本公司倘召開股東大會以批准收購事項的情況下放棄投票。

本公司已根據上市規則第14.44條自一組緊密聯繫股東(包括Winhale Ltd.、名成國際有限公司(「**名成**」)及魏振雄先生(董事會主席)，彼等合共持有超過50%股份)取得有關收購事項及其項下擬進行之交易之書面批准，以代替召開本公司股東大會以批准收購事項及據此擬進行之交易。因此，本公司將不會為批准作為主要交易之收購事項而召開股東特別大會。

刊發本通函之目的乃旨在向　閣下提供有關收購事項之進一步資料。

收購事項之主要條款

(1) 錦英獲接納投標文件

錦英獲接納投標文件之主要銷售條款如下：

接納日期： 二零一六年四月十一日

賣方： 領展物業有限公司

買方： 紳榮有限公司

將予收購的資產

根據錦英獲接納投標文件的條款及條件，賣方需出售而紳榮需收購錦英物業。錦英物業於一九九一年竣工，主要包括香港新界沙田馬鞍山錦英路9號錦英苑內之一幢3層高商業／停車場大廈以及相關範圍，連同該處492個泊車位，其根據政府租契持有，期限由一九九零年五月十六日開始至二零四七年六月三十日止。在完成前，賣方根據該等租約出租錦英物業(不包括泊車位)，以取得租金收入。另一方面，泊車位乃按月租或時租基準出租以取得租金收入。

代價及付款

錦英代價為471,000,000港元，其由紳榮根據以下時間表支付或應付：

(i) 錦英首期訂金20,000,000港元已在買方提交投標文件時由紳榮透過銀行本票方式向賣方支付；

(ii) 後續按金27,100,000港元(相等於錦英代價之10%減去錦英首期訂金(錦英首期訂金及後續按金合共相當於錦英代價之10%))由紳榮於二零一六年四月二十一日透過銀行本票方式向賣方支付;及

(iii) 錦英代價之餘額423,900,000港元(即錦英代價之90%)由紳榮於完成日期透過銀行本票方式向賣方支付。

有關收購錦英物業的所有釐印費及登記費需由紳榮承擔。於最後實際可行日期,紳榮已經支付錦英代價以及與收購錦英物業有關的該等開支。

在釐定錦英代價時,董事已計及由賣方提供之若干有關錦英物業的未經審核資料(包括:(i)有關過往未經審核的租金收入;(ii)有關過往未經審核的物業收入淨額;及(iii)有關的租約)以及香港現行物業市況。

條件

完成錦英收購事項並無先決條件。錦英物業連帶該等租約所附之利益與限制一併出售。

完成

收購錦英物業一事已於二零一六年五月三十一日完成。

(2) 天馬獲接納投標文件

天馬獲接納投標文件之主要銷售條款如下:

接納日期: 二零一六年四月十一日

賣方: 領展物業有限公司

買方: 策勵有限公司

將予收購的資產

根據天馬獲接納投標文件的條款及條件,賣方需出售而策勵需收購天馬物業。天馬物業於一九八六年竣工,主要包括香港九龍黃大仙竹園道55號天馬苑內之一幢3層高商場及相鄰之一幢5層高停車場大廈,連同該處600個泊車位,其根據政府租契持有,期限為自一八九八年七月一日開始為期九十九年減去最後三天及已被法定延期至二零四七年六月三十日。在完成前,賣方根據該等租約出租天馬物業(不包括泊車位),以取得租金收入。另一方面,泊車位乃按月租或時租基準出租以取得租金收入。

代價及付款

天馬代價為308,000,000港元，其由策勵根據以下時間表支付或應付：

(i) 天馬首期訂金10,000,000港元已在買方提交投標文件時由策勵透過銀行本票方式向賣方支付；

(ii) 後續按金20,800,000港元（相等於天馬代價之10%減去天馬首期訂金（天馬首期訂金及後續按金合共相當於天馬代價之10%））由策勵於二零一六年四月二十一日透過銀行本票方式向賣方支付；及

(iii) 天馬代價之餘額277,200,000港元（即天馬代價之90%）由策勵於完成日期透過銀行本票方式向賣方支付。

有關收購天馬物業的所有釐印費及登記費需由策勵承擔。於最後實際可行日期，策勵已經支付天馬代價以及與收購天馬物業有關的該等開支。

在釐定天馬代價時，董事已計及由賣方提供有關天馬物業的未經審核資料（包括：(i)有關過往未經審核的租金收入；(ii)有關過往未經審核的物業收入淨額；及(iii)有關的租約）以及香港之現行物業市況。

條件

完成天馬收購事項並無先決條件。天馬物業連帶該等租約所附之利益與限制一併收購。

完成

收購天馬物業一事已於二零一六年五月三十一日完成。

該等物業之資料

根據可公開獲得的資料及據賣方提供的資料，在完成前，賣方根據該等租約按月租或時租基準出租該等物業，以取得租金收入。錦英物業於二零一五年九月三十日及二零一五年三月三十一日之佔用率分別為98.9%及98.9%，而天馬物業於二零一五年九月三十日及二零一五年三月三十一日之佔用率則分別為92.9%及92.2%。本集團擬在完成後繼續出租該等物業以取得租金收入。

根據可公開獲得的資料及／或據賣方提供的資料，該等物業在截至二零一六年三月三十一日止三個年度的營業額、物業收入淨額及估值如下：

		未經審核		
		截至二零一六年三月三十一日止年度	截至二零一五年三月三十一日止年度	截至二零一四年三月三十一日止年度
	附註	*千港元*	*千港元*	*千港元*
錦英物業：				
營業額	*(i)*	24,897	23,222	20,948
物業收入淨額	*(i)*	18,251	16,522	13,842
於年末之估值	*(ii)*	411,000	383,000	251,000
天馬物業：				
營業額	*(i)*	16,440	15,376	14,058
物業收入淨額	*(i)*	8,825	8,733	8,404
於年末之估值	*(ii)*	264,200	236,100	166,000

附註：

(i) 誠如賣方所述，有關資料乃摘錄自賣方的經審核財務資料。

(ii) 有關資料乃摘錄自領展的公告或年度報告。

戴德梁行有限公司已對該等物業於二零一六年四月十一日的市值進行估值，估值合共為779,000,000港元。戴德梁行有限公司對該等物業進行估值而編製的估值報告載於本通函附錄三。

有關賣方之資料

賣方主要從事物業持有及租賃業務。賣方為領展之全資擁有之特別目的投資工具，領展為獲證監會認可之集體投資計劃，其基金單位於聯交所上市。領展及其附屬公司之主要業務為投資房地產(惟不包括住宅、酒店或酒店式公寓性質的房地產)以及就包含零售及／或商業部分的所有類形之物業發展項目及相關活動。

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，賣方及領展為獨立於本公司及其關連人士且與本公司及其關連人士並無關聯之第三方。

收購事項之理由及裨益

本公司之主要業務為投資控股及提供企業管理服務。本公司附屬公司主要於香港公營及私營市場從事各類建築、維護及其他合約工程，以及於香港從事物業投資及開發及放債業務。本集團擬持有該等物業作長期投資之用，以及取得經常性租金收入。因此，收購事項進一步鞏固及擴大本集團之物業投資組合及為本集團帶來額外穩定租金收入。因此，收購事項與本集團之業務策略一致及構成本集團日常業務之一部分。董事會認為，收購事項之條款及條件乃按正常商業條款訂立，屬公平合理及符合本公司及其股東整體之利益。

進行收購事項所需之資金及財務影響

總代價779,000,000港元連同該等開支約66,531,000港元已經由本集團的內部資源及新銀行借款提供所需資金。

根據本通函附錄四所載之本集團未經審核備考財務資料(「**備考財務資料**」)，在收購事項完成後(假設收購事項已於二零一六年三月三十一日成事)，本集團於二零一六年三月三十一日之未經審核備考綜合資產將會增加約4.67億港元，而本集團於二零一六年三月三十一日之備考綜合總負債亦將增加約4.67億港元。

在計及將由該等物業產生的淨物業收入之後，預期本集團於二零一六／一七年度的盈利將會因收購事項而有所增加。

上市規則之涵義

由於與收購事項有關之一項或多項適用百分比超過25%但低於100%，故該等獲接納投標文件項下之收購事項構成本公司之一項主要交易，因此須遵守上市規則第十四章項下申報、公告及股東批准之規定。由於本公司股東概無於收購事項及據此擬進行之交易中擁有重大權益，故倘本公司將召開股東大會以批准收購事項及其下擬進行之交易，概無股東須放棄投票。本公司已根據上市規則第14.44條自一組緊密聯繫股東(包括Winhale Ltd.、名成及魏振雄先生(董事會主席)，其合共持有超過50%股份)取得有關收購事項及其項下擬進行之交易之書面批准，以代替召開本公司股東大會以批准收購事項及據此擬進行之交易。因此，本公司將不會為批准作為主要交易之收購事項而召開股東特別大會。

魏振雄先生於1,080,011,200股股份中擁有權益，包括其自身持有的6,250,800股股份、被視為於Winhale Ltd.持有的838,760,400股股份中擁有權益及由於其於名成的全部已發行股本中的權益而被視為於名成所持的235,000,000股股份中擁有權益。彼為XystonTrust的授予人及受益人，Xyston Trust乃由魏振雄先生設立之全權家族信託，受益人為其本人及其家族成員，其最終實益擁有Winhale Ltd.。

本集團之業務

在完成後，本集團主要在香港經營樓宇建築及樓宇維護合約工程業務、物業投資及發展業務以及放債業務。

其他資料

務請　閣下垂注本通函各附錄所載之其他資料。

此致

列位股東　台照

承董事會命
盈信控股有限公司
主席
魏振雄
謹啟

香港，二零一六年七月十八日

1. 本集團之財務資料

本集團截至二零一四年三月三十一日、二零一五年三月三十一日及二零一六年三月三十一日止三個財政年度各年的已刊發財務資料及管理層論述及分析，已分別於本公司截至二零一四年三月三十一日、二零一五年三月三十一日及二零一六年三月三十一日止財政年度的年報中披露。

本集團截至二零一四年、二零一五年及二零一六年三月三十一日止年度各年之已刊發經審核綜合財務報表，已於本公司截至二零一四年三月三十一日止年度之年報（第81至192頁）、截至二零一五年三月三十一日止年度之年報（第78至188頁）及截至二零一六年三月三十一日止年度之年報（第82至200頁）分別披露。上文所述的財務資料可於聯交所網站(http://www.hkexnews.hk)及本公司網站(http://www.capitalfp.com.hk/chi/index.jsp?co=15)查閱。

本通函收錄上文所述的財務報表乃供參考用途，並構成本通函的重要部份。

2. 債務聲明

借貸

於二零一六年五月三十一日（即本通函付印前就本債務聲明資料之最後實際可行日期）營業時間結束時，本集團之尚未償還已抵押銀行借貸合共約為13.37億港元。

資產抵押

於二零一六年五月三十一日營業時間結束時，本集團之銀行信貸額乃以下列各項作抵押：(i)賬面值合共約18.47億港元之投資物業；(ii)賬面總值約1.31億港元之土地及樓宇；(iii)賬面總值約3.24億港元之持有作發展用途之物業；(iv)賬面總值約5.82億港元之發展中物業；(v)賬面總值約5.10億港元之持作銷售用途之物業；及(vi)轉讓本集團於若干合約工程的財務收益，有關應收賬款總計約0.74億港元。

或然負債

於二零一六年五月三十一日，本集團就給予合約客戶之履約保證而給予若干銀行的擔保為數約2.91億港元。於二零一六年五月三十一日，本集團有若干尚未了結的法律訴訟，有關詳情載於本通函附錄五「訴訟」一節。

其他負債

除上文所披露者以及集團內公司之間的負債及正常應付貿易賬款外，於二零一六年五月三十一日營業時間結束時，本集團並無任何已發行及尚未償還或同意將予發行的債務證券、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兑負債、債權證、按揭、抵押、融資租賃承擔、擔保或其他重大或然負債。

董事確認，除上文披露者外，於二零一六年五月三十一日至最後實際可行日期期間，本集團的債務狀況並無任何重大變動。

3. 營運資金

董事於周詳及審慎考慮後認為，經計及收購事項、本集團之內部資源及可供使用之未動用銀行融資額度後，預期在並無不可預料之情況下，本集團具備充裕營運資金以供其於本通函日期起計未來十二個月之目前需要。

4. 重大不利變動

董事確認，於最後實際可行日期，彼等並不知悉本集團之財務或貿易狀況自二零一六年三月三十一日(即本集團最近期之已刊發經審核財務報表之結算日期)以來有任何重大不利變動。

董事確認，於二零一六年五月三十一日至最後實際可行日期期間，本集團的債務狀況並無任何重大變動。

5. 財務及貿易展望

收購事項符合本集團擴充本身的物業投資及發展業務的策略，亦能分散合約工程業務的業內風險，以支持本集團持續發展。於二零一六年三月三十一日，本集團之流動資產淨額為13.20億港元、現金結餘為11.90億港元，而負債相對股東資金的比率則為72%。在收購事項(以內部資源及銀行借貸提供所需資金)完成後，董事預期本集團之財政狀況最低限度在截至二零一七年三月三十一日止現財政年度內將會維持穩健。收購事項能進一步加強本集團之物業組合，亦能為本集團提供穩定收入來源以及日後的資本增長潛力。收購事項對本集團之溢利及經營現金流亦將有正面的影響。

雖然香港近期的一般物業市場的成交量均錄得下降，而成交價則呈兩極化現象，惟經計及市區土地供應持續短缺、失業率低企以及息率環境相對穩定，董事對香港物業市場的短至中期發展仍然充滿信心。

展望將來，本公司的管理層將會繼續密切留意土地及物業市場的物業投資及發展機會，而本集團將會積極物色優質的投資機會及發揮現有業務的潛力。

(I) 該等物業之損益表

根據上市規則第14.67(6)(b)(i)條，該等物業各自於截至二零一四年、二零一五年及二零一六年三月三十一日止三個年度(「**有關財務期間**」)各年的損益表(有關該等物業的可識別淨收入流及估值)必須經核數師或申報會計師審閱以確保有關資料已妥善編製及摘錄自相關的賬冊及記錄。

在有關財務期間內，該等物業透過該等租約出租予不同的第三方，或根據租務安排以月租或時租方式租出，以取得租金收入。雖然本公司不斷要求，惟僅獲提供有關該等物業各自在有關財務期間內的有限財務資料。同時，由於賣方管有除該等物業以外的大量物業的其他財務資料，而此等資料屬機密性質且與收購事項無關，因此賣方至今尚未同意授權本集團或本公司的核數師查閱與該等物業有關的所有相關賬冊及記錄，或與該等物業有關的財務資料的詳細分析所涉及的其他財務資料或其他開支的資料。由於賣方為一間在聯交所上市的公司旗下的成員，故此，彼等的部份財務資料(泛指與該等物業有關者)可藉着登入公開網址的方式查閱。

在完成後，本集團分別獲賣方提供有關錦英物業及天馬物業各13及34份租約(分別稱為「**該等錦英租約**」及「**該等天馬租約**」)，此等租約已於完成日期生效。於完成日期，該等錦英租約所收取的每月租金收入總額約為1,060,000港元，不包括內部樓面的空置面積合共約410平方呎、泊車位及差餉與管理費。另一方面，該等天馬租約所收取的每月租金收入總額約為547,000港元，不包括內部樓面的空置面積合共約3,050平方呎、泊車位及差餉與管理費。除上文所述的各項租約外，本集團並無獲提供任何其他租約(包括特許權租約)及在有關財務期間內生效但在完成日期之前已取消或已到期的租約。

因此，本公司已向聯交所申請並獲聯交所批准豁免嚴格遵守第14.67(6)(b)(i)條規定，並以披露下列資料之方式取而代之。

該等物業的損益表摘要及估值：

		未經審核		
		二零一六年	二零一五年	二零一四年
	附註	*千港元*	*千港元*	*千港元*
錦英物業：				
截至三月三十一日止年度：				
營業額：				
零售	*(a)*	13,405	12,863	11,948
泊車位	*(a)*	11,457	10,350	8,988
其他		35	9	12
	(a)	24,897	23,222	20,948
物業營運支出	*(a)*	(6,646)	(6,700)	(7,106)
淨物業收入	*(a)*	18,251	16,522	13,842
於三月三十一日：				
估值	*(b)*	411,000	383,000	251,000
天馬物業：				
截至三月三十一日止年度：				
營業額：				
零售	*(a)*	8,031	7,960	7,540
泊車位	*(a)*	8,381	7,387	6,492
其他		28	29	26
	(a)	16,440	15,376	14,058
物業營運支出	*(a)*	(7,615)	(6,643)	(5,654)
淨物業收入	*(a)*	8,825	8,733	8,404
於三月三十一日：				
估值	*(b)*	264,200	236,100	166,000

附註：

(a) 誠如賣方所述，有關資料乃摘錄自賣方的經審核財務資料。

(b) 有關資料乃摘錄自領展的年報。

根據賣方提供有關上文第II-2頁所載截至二零一四年、二零一五年及二零一六年三月三十一日止三個年度的租金收入及物業營運支出總額的概要附表(「**概要附表**」)，上文所述的物業營運支出，包括例如該等物業的政府地租及差餉、大廈管理及保安費、清潔費用、整修及維修費、員工成本、公共設施及其他營運支出。編製上文所載的資料所採用的會計政策與本公司採用者絕大部份一致。

除上述的有限的財務資料外，並無包括例如財務成本的其他支出。董事認為該等物業在有關財務期間內的損益賬摘要未有包括例如財務成本的其他支出不會令本通函出現嚴重缺失或誤導或欺瞞。

附註：

董事委聘本公司核數師安永會計師事務所根據香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)頒佈的香港相關服務準則第4400號「就財務數據執行協議程序的聘用」，就該等物業之租金收入總額及營運支出進行下列程序。

安永進行的程序：

(1) 向本公司管理層取得概要附表並核對其運算的準確性。誠如本公司管理層所表示，概要附表乃由賣方提供，而其中的資料乃摘錄自賣方的會計記錄。

(2) 把上文第II-2頁所載的租金收入總額及物業營運支出與概要附表互相比較。

安永之結論為：

1. 就上文第(1)項程序而言，安永認為概要附表的運算準確。

2. 就上文第(2)項程序而言，安永認為上文第II-2頁所載的租金總額及物業營運支出與概要附表所載之數據吻合。

由於上述的程序並不構成根據香港會計師公會頒佈的香港核數準則、香港鑑證工作準則或香港審閱工作準則而進行核證任務，因此，安永對概要附表並不作出任何保證。

倘若安永曾進行任何額外程序或倘若安永根據香港會計師公會頒佈的香港核數準則、香港鑑證工作準則或香港審閱工作準則就概要附表進行核證任務，則安永或會留意到其他原應向董事報告的事宜。

(II) 該等物業之估值

該等物業於二零一六年四月十一日之估值報告已於本通函附錄三披露。

以下乃由獨立物業估值師戴德梁行有限公司就該等物業於二零一六年四月十一日之估值而編製的估值函件全文連同估值概要及估值證書，以供載入本通函內。

香港
中環
康樂廣場1號
怡和大廈
16樓

敬啟者：

關於： (1) 新界沙田錦英路9號錦英苑商用／停車場大廈及相關地方。
(2) 九龍橫頭磡（竹園道55號天馬苑商用／停車場大廈）新九龍內地段編號5994之A分段
（「該等物業」）

指示、目的及估值日

吾等茲遵照　閣下的指示對將由盈信控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱「貴集團」）所持位於香港的該等物業進行估值。吾等確認，吾等曾視察該等物業、作出有關查詢並取得吾等認為必要的有關進一步資料，以便向　貴公司提供該等物業於二零一六年四月十一日（「估值日」）的市值意見。

市值的定義

吾等對各物業的估值指其市值，而根據香港測量師學會（「香港測量師學會」）出版的香港測量師學會估值準則（2012年版），市值的定義為「資產或負債經適當推銷後，由自願買方及自願賣方公平磋商，在知情、審慎及不受脅迫之情況下於估值日進行交易而可換取之估計金額」。

估值基準及假設

對該等物業估值時，吾等已遵照香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章以及香港測量師學會出版的香港測量師學會估值準則（2012年版）所載規定行事。

吾等對該等物業的估值並無考慮因特別條款或情況(如非典型融資、售後租回安排、銷售相關人士給予的特殊代價或優惠或任何特別價值因素)所引致的估價升跌。

吾等在本估值中，並無就該等物業的任何抵押、按揭或所欠付的款項或出售時可能產生的任何開支或稅項計提撥備。除另有指明外，吾等假設該等物業不附帶任何可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及開支。

估值方法

對該等物業估值時，吾等按照吾等所獲提供有關淨租金收入的金額予以資本化，並適當地計入支出及租賃約滿後重續租約的潛在收入的可能性，並在適當時透過參照相關市場上所得可資比較銷售交易以直接比較法進行估值。

資料來源

吾等相當依賴　貴集團所提供的資料，並接納吾等獲提供有關該等物業法定通告、地役權、年期、該等物業的識別憑證、佔用詳情、租金收入等資料，以及其他有關出租、樓面面積、泊車位數目以及所有其他相關事項等的意見。

估值證書所載的尺寸、量度及面積均以吾等獲提供的資料為基礎，故此僅為約數。吾等並無理由懷疑　貴集團向吾等提供對估值屬重要的資料的真實及準確性。吾等亦獲　貴集團告知，所提供資料並無遺漏任何重大事實。

業權調查

吾等已向土地註冊處進行查冊。然而，吾等並無查證文件正本，以核實所有權或核實任何文件之任何修訂。所有文件及租約僅用作參考用途，而所有尺寸、量度及面積均為約數。

物業視察

吾等的估值師何曉樺小姐(香港測量師學會會員)、李明衛小姐及莊凱婷小姐(彼等均為香港測量師學會的見習測量師)於二零一六年五月曾視察該等物業之外部及於可行情況下視察其內部。然而，吾等並無進行結構測量，惟於視察過程中並無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等無法報告該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構缺陷。吾等亦無測試任何樓宇設施。

吾等隨函附奉估值概要及估值證書，敬請　閣下垂注。

此致

香港
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
估值及諮詢服務高級董事
黃儉邦
香港測量師學會會員
註冊專業測量師(產業測量)
謹啟

二零一六年七月十八日

附註： 黃儉邦先生為註冊專業測量師(產業測量)，於物業估值擁有逾三十年經驗。

估值概要

物業	於二零一六年四月十一日之現況下市值港元
貴集團持作投資用途之該等物業	
1. 新界沙田 錦英路9號錦英苑 商用／停車場大廈 及相關地方	471,000,000
2. 九龍橫頭磡 (竹園道55號天馬苑商用／停車場大廈) 新九龍內地段 編號5994之A分段	308,000,000
總計:	**779,000,000**

估值證書

貴集團持有作投資用途之該等物業

	物業	概況及年期	佔用詳情	二零一六年四月十一日現況下的市值
1.	新界沙田 錦英路9號錦英苑 商用／停車場大廈 及相關地方 位於沙田市地段 編號305的餘段	該物業包括一幢在一九九一年落成的三層高商用／停車場大廈。大廈內提供合共492個可供私家車及摩托車停泊的泊車位。 該物業的內部樓面面積約為37,260平方呎（3,461.54平方米），不包括泊車位的面積。 該物業所在地點可採用公共交通設施直達，周圍有不同樓齡的住宅群。 該物業以政府租契持有，由一九九零年五月十六日起至二零四七年六月三十日止。現時就該物業須支付的政府地租相當於該物業現時每年應課的差餉值之3%。	於估值日，該物業其中內部總樓面面積約410平方呎（38.09平方米）為空置，該物業餘下的面積（不包括泊車位）根據不同的租約出租（最後到期的租約將於二零二一年十一月到期），每月的租金總額約為1,045,000港元，不包括差餉及管理費。 泊車位乃根據准用證按月租或時租基準出租，由二零一五年四月至二零一六年三月的年度總收入約為11,457,000港元。	471,000,000港元

附註：

(1) 該物業之登記業主為領展物業有限公司。

(2) 根據日期為二零一六年四月十一日註冊摘要編號16050502040072，該物業根據多項銷售條件，按代價471,000,000港元已售予受益人紳榮有限公司（貴集團之全資附屬公司）。

(3) 該物業根據日期為二零一六年一月五日的馬鞍山分區計劃大綱圖編號S/MOS/22，位於一處指定作為「住宅（甲類）3」用途的範圍以內。

估值證書

貴集團持有作投資用途之該等物業

	物業	概況及年期	佔用詳情	二零一六年四月十一日現況下的市值
2.	九龍橫頭磡(竹園道55號天馬苑商用／停車場大廈)新九龍內地段編號5994之A分段 新九龍內地段編號5994之A分段	該物業包括一幢三層高的商用大樓以及相鄰的五層高停車場大廈。該物業於一九八六年落成。在該大廈內提供合共600個可供私家車及摩托車停泊的泊車位。 該物業之內部總樓面面積約共37,900平方呎(3,520平方米)，不包括泊車位的面積。 該物業所在地點可採用公共交通設施直達，周圍有不同樓齡的住宅群。 該物業以政府租契持有，由一八九八年七月一日起計，為期九十九年減去最後三天，並已經合法延期至二零四七年六月三十日。現時就該物業須支付的政府地租相當於該物業現時每年應課的差餉值之3%。	於估值日，該物業其中內部總樓面面積約3,060平方呎(284.28平方米)為空置，該物業餘下的面積(不包括泊車位)根據不同的租約出租(最後到期的租約將於二零二零年七月到期)，每月的租金總額約為550,000港元，不包括差餉及管理費。 泊車位乃根據准用證按月租或時租基準出租，而由二零一五年四月至二零一六年三月的年度總收入約為8,381,000港元。	308,000,000港元

附註：

(1) 該物業之登記業主為領展物業有限公司。

(2) 根據日期為二零一六年四月十一日註冊摘要編號16050502040068，該物業根據多項銷售條件，按代價308,000,000港元售予受益人策勵有限公司(貴集團之全資附屬公司)。

(3) 該物業根據日期為二零一一年十月四日的橫頭磡及東頭分區計劃大綱圖編號S/K8/21，位於一處指定作為「住宅(甲類)」用途的範圍以內。

A. 本集團之未經審核備考財務資料

緒言

編製本集團之未經審核備考財務資料乃專為說明之用，而由於其假設性質，未必能夠如實顯示本集團在任何將來日子的財務狀況。

下文所列的本集團之未經審核備考財務資料說明收購事項對本集團的財務狀況可能造成的影響(猶如收購事項已於二零一六年三月三十一日完成)。本集團於二零一六年三月三十一日之未經審核備考綜合財務狀況表乃根據本集團於二零一六年三月三十一日之經審核綜合財務狀況表(摘錄自本集團截至二零一六年三月三十一日止年度的已刊發之年度報告)而編製，並已作出與收購事項有關的若干備考調整。

收購事項完成後的本集團未經審核備考財務資料

未經審核備考綜合財務狀況表
二零一六年三月三十一日

	本集團(經審核) *千港元* *附註(1)*	就收購事項而作出之備考調整 *千港元*	*附註*	收購事項完成後之本集團(未經審核) *千港元*
非流動資產				
物業、機器及設備	143,453			143,453
持有作發展之物業	324,334			324,334
投資物業	1,008,500	845,531	(2), (3)	1,854,031
於合營企業的投資	26,950			26,950
遞延稅項資產	4,241			4,241
非流動資產總值	1,507,478			2,353,009
流動資產				
應收客戶之合約工程款總額	163,502			163,502
發展中物業	579,105			579,105
待出售物業	510,185			510,185
應收賬款	254,541			254,541
應收貸款及利息	48,818			48,818
預付款項、按金及其他應收款	13,267			13,267
應收合營企業的款項	76			76
可收回稅項	989			989
現金及現金等值物	1,189,639	(378,591)	(4)	811,048
流動資產總值	2,760,122			2,381,531

	本集團（經審核） *千港元* *附註(1)*	就收購事項而作出之備考調整 *千港元*	*附註*	收購事項完成後之本集團（未經審核） *千港元*
流動負債				
應付賬款及票據	445,283			445,283
應付合約工程款總額	74,585			74,585
應付稅項	28,729			28,729
其他應付款及預提費用	32,072			32,072
應付合營企業款項	34,200			34,200
計息銀行貸款	825,197	467,400	(4)	1,292,597
流動負債總值	1,440,066			1,907,466
流動資產淨值	1,320,056			474,065
資產總值減流動負債	2,827,534			2,827,074
非流動負債				
計息銀行貸款	55,500			55,500
遞延稅項負債	6,418			6,418
非流動負債總值	61,918			61,918
資產淨值	2,765,616			2,765,156
權益				
母公司擁有者應佔權益				
已發行股本	43,667			43,667
儲備	2,721,949	(460)	(2) and (4)	2,721,489
總權益	2,765,616			2,765,156

附註：

(1) 本集團於二零一六年三月三十一日之綜合財務狀況表乃摘錄自本集團截至二零一六年三月三十一日止年度的已刊發年度報告。

(2) 有關的調整乃指該等物業的收購成本合共779,000,000港元，以及因此而產生的費用，估計約共66,531,000港元（包括釐印費約66,215,000港元、法律及專業費用約316,000港元）及與收購事項有關而應付的行政支出約460,000港元（猶如收購事項已於二零一六年三月三十一日完成）。

(3) 根據本集團之會計政策，持有作賺取租金收入用途的物業在本集團的財務報表內列作投資物業。

(4) 本集團計劃以內部資源支付收購事項的部份金額，另一部份則以銀行貸款支付。在編製未經審核備考綜合財務狀況表之時，董事已假定本集團將會以內部資源支付有關代價的40%以及所有直接開支（約378,591,000港元），而代價的60%（約467,400,000港元）則將由銀行貸款支付。現時假設銀行貸款將會列作流動負債。

(5) 並無作出任何調整以反映本集團在二零一六年三月三十一日之後的任何經營業務或在此日之後進行的其他交易。

B. 就未經審核備考財務資料發出的函件

以下為申報會計師安永會計師事務所就本集團之未經審核備考財務資料發出的函件全文，以供載入本通函內。

EY安永

香港中環
添美道1號
中信大廈22樓

敬啟者：

獨立申報會計師就備考財務資料的編製而發出的核證報告

吾等已完成核證工作以對盈信控股有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)所編製有關 貴公司及其附屬公司及合營企業(以下統稱「貴集團」)之未經審核備考財務資料作出匯報，僅供說明用途。備考財務資料包括 貴集團於二零一六年三月三十一日之未經審核備考綜合財務狀況表及相關附註(載於 貴公司刊發日期為二零一六年七月十八日之通函(「該通函」)附錄四)(「未經審核備考財務資料」)，內容有關建議收購該等物業(「收購事項」)。董事編製未經審核備考財務資料所依據之適用準則載於該通函附錄四附註1至5。

董事編製未經審核備考財務資料以說明收購事項對 貴集團於二零一六年三月三十一日之財務狀況之影響(猶如收購事項已於二零一六年三月三十一日發生)。作為此程序之一部分，有關 貴集團之財務狀況資料乃經由董事摘錄自 貴集團截至二零一六年三月三十一日止年度之綜合財務報表(見 貴公司截至二零一六年三月三十一日止年度之年度報告所載)。

董事就未經審核備考財務資料須承擔之責任

董事須負責按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段，並參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之會計指引第7號「*編製備考財務資料以供載入投資通函*」(「會計指引第7號」)編製未經審核備考財務資料。

吾等之獨立性及質量控制

吾等已遵守香港會計師公會頒佈之「*專業會計師之操守守則*」內之獨立性及其他操守要求，其建立於基本誠信原則、客觀性、專業能力及謹慎、保密性及專業行為。

吾等企業應用香港質量控制標準1「*企業進行財務報表之審核及審閱,及其他核證及相關服務工作*」並據此維持一個整體的質量控制系統,包括關於遵守操守要求、專業標準 及適用的法律與規則要求之已記錄政策及程序。

申報會計師之責任

吾等之責任乃根據上市規則第4.29(7)段之規定，就未經審核備考財務資料發表意見及向 閣下匯報吾等之意見。對於就編製未經審核備考財務資料所採用之任何財務資料且由吾等在過往發出之任何報告，除於報告發出日期對該等報告之收件人所承擔之責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據由香港會計師公會頒佈之香港核證工作準則第3420號「*就載入招股章程所編製之備考財務資料作出報告之核證工作*」進行有關工作。該準則規定申報會計師規劃程序並執行，以合理核證董事於編製未經審核備考財務資料時是否根據上市規則第4.29段之規定以及參照香港會計師公會頒佈之會計指引第7號。

就是項工作而言，吾等並非負責就編製未經審核備考財務資料時採用之任何過往財務資料作出更新或重新發表任何報告或意見，且吾等於是項工作過程中，亦沒有對編製未經審核備考財務資料時採用之財務資料進行審計或審閱。

本通函載入未經審核備考財務資料之目的，僅供說明收購事項對 貴集團之未經調整財務資料之影響，猶如收購事項已於選定說明該影響之日期前已發生或進行。因此，吾等並不保證收購事項之實際結果將會如所呈列者相同。

合理核證工作旨在匯報未經審核備考財務資料是否按照適用標準編製，包括評估董事於編製未經審核備考財務資料時是否採用適當標準所採取之程序，以就呈列收購事項之直接重大影響提供合理基準，以及獲取足夠合理憑證釐定：

- 有關備考調整是否已對該等標準產生適當影響；及
- 未經審核備考財務資料是否已反映該等調整於未經調整財務資料的適當應用。

所選定之程序取決於申報會計師之判斷，包括已考慮申報會計師對 貴集團就收購事項所編製之未經審核備考財務資料以及其他有關工作情況性質之理解。

有關工作亦涉及評估未經審核備考財務資料之整體列報方式。

吾等相信，吾等所獲得之憑證屬充足和恰當，為吾等之意見提供基礎。

意見

吾等認為：

(a) 未經審核備考財務資料已按照所呈述基準妥善編製；

(b) 該基準與 貴集團之會計政策一致；及

(c) 就根據上市規則第4.29(1)段所披露未經審核備考財務資料而言，該等調整乃屬適當。

此致

盈信控股有限公司
列位董事 台照

安永會計師事務所
執業會計師
香港
謹啟

二零一六年七月十八日

1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則而編製的詳情，及旨在提供有關本公司的資料。董事願就本通函所載資料的準確性共同及個別承擔全部責任。董事作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函所載資料在所有重大方面均為準確完整，並無誤導及詐騙成分，亦無遺漏任何其他事實，以致本通函所載任何聲明有誤導成分。

2. 權益之披露

(i) 董事及最高行政人員之證券權益

於最後實際可行日期，本公司董事及最高行政人員於本公司或其任何聯繫企業(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或被視為擁有之權益及淡倉)；或須根據證券及期貨條例第352條規定記錄於本公司須予存置之登記冊內之任何權益或淡倉；或根據上市規則附錄十所載之《*上市發行人董事進行證券交易的標準守則*》(「**標準守則**」)而須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉如下：

於股份的權益(好倉)：

董事	*附註*	身份及權益性質	於普通股之股份權益	佔本公司已發行股本之百分比
魏振雄(「**魏先生**」)	*(a)*	作為一信託成立人及受益人	838,760,400	48.02%
	(b)	透過一受控制法團持有	235,000,000	13.45%
		個人	6,250,800	0.36%
			1,080,011,200	61.83%
游國輝(「**游先生**」)	*(c)*	透過一受控制法團持有	30,888,000	1.77%
		個人	8,448,000	0.48%
			39,336,000	2.25%
高贊明		個人	840,000	0.05%
葉國謙		個人	204,800	0.01%
馮培漳		個人	364,800	0.02%

附註：

(a) 此等股份由Winhale法定及實益擁有，而Winhale Ltd.為一間於英屬處女群島註冊成立之有限責任公司，由Xyston Trust最終實益全資擁有。Xyston Trust為一個由魏先生為其本身及其家族成立的家族全權信託基金。

(b) 此等股份由名成國際法定及實益擁有，該公司之全部已發行股本乃由魏先生法定及實益擁有。

(c) 此等股份由Business Success Limited法定及實益擁有，該公司之全部已發行股本乃由游先生法定及實益擁有。

於本公司的購股權權益(好倉)：

董事名稱	授出日期	行使期間	行使價 *港元*	於最後實際可行日期直接實益擁有之購股權數目
魏先生	二零一五年九月十日	二零一六年三月十日至二零二零年九月九日	0.526	4,500,000
游先生	二零一五年九月十日	二零一六年三月十日至二零二零年九月九日	0.526	4,500,000
高贊明	二零一五年九月十日	二零一六年三月十日至二零二零年九月九日	0.526	2,500,000
葉國謙	二零一五年九月十日	二零一六年三月十日至二零二零年九月九日	0.526	2,500,000
馮培漳	二零一五年九月十日	二零一六年三月十日至二零二零年九月九日	0.526	2,500,000
				16,500,000

附註： 購股權之行使價在供股或紅利發行或本公司股本有其他類似變動時可予調整。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，本公司及其聯繫企業並無任何已授予董事，而據此可認購本公司及其聯繫企業之證券之尚未行使的購股權。

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，此舉純粹為遵守過往香港公司條例中有關公司股東最低數目之規定。若干董事亦擁有一間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股東大會或於股東大會上投票或在該附屬公司清盤時參與任何分派等權利。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事及最高行政人員概無於本公司或其任何聯繫企業(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分部須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或被視為擁有之權益或淡倉)；或須根據證券及期貨條例第352條規定記錄於本公司須予存置之登記冊內之任何權益或淡倉；或根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

(ii) 董事之服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司或本集團任何其他成員公司訂立或建議訂立任何服務合約(不包括在一年內到期或僱主在一年內可在不予賠償(法定賠償除外)之情況下終止之合約)。

(iii) 董事於本集團之資產、合約及安排之重大權益

於最後實際可行日期，概無董事自本集團最近期刊發之經審核財務報表之編製日期(即二零一五年三月三十一日)以來購入、出售或租用或擬購入、出售或租用予本公司或其任何附屬公司之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

於最後實際可行日期，概無董事於本公司或本集團任何成員公司所訂立並於本通函刊發日期仍然有效且與本集團業務有重大關連之合約或安排中擁有重大權益。

(iv) 主要股東之證券權益

於最後實際可行日期，根據證券及期貨條例第336條規定記錄於本公司須予存置之登記冊，以下人士及公司(本公司董事或最高行政人員除外)於本公司股份或相關股份中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披露之權益或淡倉：

於股份的好倉

股東名稱	*附註*	身份及權益性質	所持股份數目	佔本公司已發行股本百份比
Winhale	*(a)*	實益擁有人	838,760,400	48.02%
Braveway Limited	*(b)*	作為信託人	838,760,400	48.02%
HSBC International Trustee Limited	*(b)*	作為信託人	838,760,400	48.02%
名成國際	*(c)*	實益擁有人	235,000,000	13.45%
Dragon Gate Development Limited	*(d)*	實益擁有人	166,742,000	9.55%
趙冠銘	*(d)*	透過一受控制法團持有	166,742,000	9.55%

附註：

(a) 上述以Winhale名義持有之權益亦於上文「董事及最高行政人員之證券權益」一節中披露為魏先生之權益。此外，此等股份由Xyston Trust最終實益擁有。

(b) Braveway Limited及HSBC International Trustee Limited被視為擁有由Winhale持有之本公司股份之權益。Winhale事實上乃由Braveway Limited及HSBC International Trustee Limited作為信託人之信託全資擁有。

(c) 名成國際之所有權益乃由魏先生控制。

(d) Dragon Gate Development Limited之所有權益乃由趙冠銘先生控制。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，概無其他人士(本公司董事或最高行政人員除外)於本公司股份或相關股份中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披露之權益或淡倉，亦無任何人士於最後實際可行日期直接或間接擁有在任何情況下可於本集團屬下任何其他成員公司的股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益。

(v) 董事於競爭性業務中的權益

魏先生為旋花投資有限公司、源捷投資有限公司、敦翹有限公司及智穎有限公司之董事及／或(主要)股東，該等公司均於香港註冊成立，並從事物業投資或物業發展業務。於最後實際可行日期，魏先生之兒子魏穎然先生(已超過十八歲)為亮雅發展有限公司(「**亮雅發展**」)、亮雅建築有限公司(「**亮雅建築**」)及亮雅建設有限公司(「**亮雅建設**」)之董事，該等公司為於香港註冊成立之有限公司，主要從事建築、維修及土木工程之合約工作。

同時，黃翠怡小姐(為魏穎然先生之太太及魏先生之媳婦，已超過十八歲)亦為亮雅發展之董事。於最後實際可行日期，魏穎然先生持有亮雅發展、亮雅建築及亮雅建設之100%實益權益。

另一方面，本集團與亮雅發展簽訂一份租賃協議，該租賃協議構成本公司之全面豁免持續關連交易。

本集團作出重大業務決策的權力歸於董事會。每當董事會認為本集團與任何董事之間可能有利益衝突時，有關董事(包括作為本公司執行董事、董事會主席兼主要股東之魏先生)須放棄表決。因此，董事會在經營本集團之業務時，能與魏先生的業務保持獨立性和正常業務距離。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事及彼等各自之緊密聯繫人士並無於被視為直接或間接與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的業務中擁有任何權益。

3. 訴訟

於最後實際可行日期，在本集團日常合約工程業務過程中，數名本集團或本集團承辦商之僱員因受僱期間遭遇意外以致受傷而向本集團索償。直至最後實際可行日期，有關各方仍未就此等索償達成和解方案，亦未就索償向本集團作出判決。董事認為有關索償屬於保險之受保範圍，故有關索償不會對本集團之財政狀況或業績及經營構成任何重大負面影響。

4. 重大合約

以下為本公司以及本公司其時之附屬公司於緊接本通函日期前兩年至最後實際可行日期內，並非於進行或擬進行之日常業務過程中訂立，而屬或可能屬重大之合約：

(i) 由：(a)雅駿控股有限公司(「**雅駿**」，股份代號：1462)；(b)豐盛融資有限公司(「**豐盛融資**」)；(c)雅駿控股當時的執行董事；(d)雅駿控股當時的控股股東(其中包括本公司、Profit Chain Investments Limited(「**Profit Chain**」，其為本公司之全資附屬公司)，Globetrade Limited(「**Globetrade**」，其為本公司之間接全資附屬公司)及魏先生)；及(e)豐盛東方資本有限公司(「**豐盛東方**」)就發售雅駿控股之股份以供香港公眾人士認購(「**雅駿公開發售**」)而於二零一四年九月二十九日訂立之公開發售包銷協議；

(ii) 由：(a)雅駿控股；(b)豐盛融資；(c)雅駿控股當時的執行董事，(d)雅駿控股當時的控股股東(其中包括本公司、Profit Chain，Globetrade 及魏先生)；及(e)包銷商(即豐盛東方及康宏証券投資服務有限公司)就為及代表雅駿控股有條件發售雅駿控股之股份而於二零一四年十月八日訂立之配售包銷協議；

(iii) 怡益控股有限公司(「**怡益控股**」，股份代號：1372)與Youth Force Asia Ltd(「**Youth Force**」，一間於英屬處女群島註冊成立之有限責任公司，並為一家獨立於本公司之公司)於二零一五年五月十八日訂立之不披露及保密協議，據此，Youth Force同意對怡益控股根據諒解備忘錄而提供之若干機密資料(由Profit Chain與Youth Force於二零一五年五月十三日訂立，有關可能買賣150,000,000股怡益控股的股份之全部或部份)嚴格保密；

(iv) Best Trader與陳漢榮先生(其為獨立於本公司及本公司之緊密聯繫人士之第三方)就以約9,000,000港元代價買賣Top Integration Limited(「**Top Integration**」，其為Best Trader International Limited(「**Best Trader**」)，怡益控股當時之全資附屬公司)之全部已發行股本及Top Integration結欠之到期貸款之所有權利、擁有權、利益及利息而於二零一五年六月三日訂立之賣買協議；

(v) Youth Force、Profit Chain 及本公司於二零一五年六月五日訂立之買賣協議。據此，Profit Chain 同意出售而Youth Force同意購入150,000,000股怡益控股之股份，相當於怡益控股於該買賣協議訂立日期之已發行股本之75%，就此涉及之代價為485,010,000港元；及

(vi) 該等獲接納投標文件，有關條款載於本通函。

5. 專家資格及同意

以下為於本通函中提供意見或具名之專家之資格：

專家名稱	資格
安永會計師事務所	執業會計師
戴德梁行有限公司	獨立專業物業估值師

安永會計師事務所及戴德梁行有限公司已各自就本通函之刊發發出同意書，同意按就本通函所示之形式及內容轉載其函件或報告，並引述其名稱，且迄今並無撤回其有關同意書。

於最後實際可行日期，安永會計師事務所及戴德梁行有限公司概無於本集團屬下任何成員公司持有任何股權(不論是否可依法執行)，或擁有任何可認購或提名任何人士認購本集團屬下任何成員公司之證券之權利。

於最後實際可行日期，安永會計師事務所及戴德梁行有限公司於本集團屬下任何成員公司自二零一五年三月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核賬目之結算日)以來所購買或出售或租賃，或建議購買或出售或租賃的任何資產中概無擁有任何直接或間接權益。

6. 備查文件

由本通函刊發日期起之十四日內，於上午九時正至下午一時正，及下午二時正至下午六時正期間(星期六及公眾假期除外)，在本公司之香港主要營業地點可供查閱以下文件之副本：

(i) 本公司之組織章程大綱及細則；

(ii) 本附錄「**權益披露－董事之服務合約**」一節所述之服務合約；

(iii) 本附錄「**重大合約**」一節所述之各份重大合約；

(iv) 本通函附錄三所載之該等物業的估值證書及報告；

(v) 本附錄「**專家資格及同意書**」一節所述之同意書；

(vi) 本通函附錄四所載由安永會計師事務所就本集團之未經審核備考財務資料而編製之報告；

(vii) 本公司截至二零一四年及二零一五年三月三十一日止兩個年度各年之年度報告；

(viii) 本公司截至二零一五年九月三十日止六個月之中期報告；

(ix) 該等獲接納投標文件；

(x) 由本公司的一組緊密聯繫股東(包括Winhale、名成國際及魏先生)簽發，日期為二零一六年四月十三日之書面批准；

(xi) 本公司刊發日期為二零一五年七月三十日，內容有關出售本集團於怡益控股之全部權益之通函；及

(xii) 本通函。

7. 其他事項

(i) 本公司之註冊辦事處位於百慕達之Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11；

(ii) 本公司之總辦事處兼主要營業地點位於香港九龍九龍塘窩打老道155號；

(iii) 本公司之股份過戶登記總處位於百慕達Codan Services Limited, Clarendon House, 2 Church Street。本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心22樓；

(iv) 於本通函刊發日期，本公司董事包括兩名執行董事：魏振雄先生(主席)及游國輝先生(副主席兼行政總裁)；及三名獨立非執行董事：高贊明教授、葉國謙議員*(金紫荊星章、太平紳士)*及馮培漳先生；

(v) 本公司之公司秘書為曾巧臨小姐，彼為英國特許公認會計師公會之資深會員及香港會計師公會會員；及

(vi) 本通函中英文本如有歧義，概以英文本為準。