
此乃要件 請即處理

閣下對本通函之任何方面或應採取之行動如有任何疑問，應諮詢持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下香港通訊國際控股有限公司之股份全部售出或轉讓，應立即將本通函交予買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，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。



香港通訊

HKC INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

香港通訊國際控股有限公司*

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：248)

主要交易：
出售物業

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	
1. 緒言	3
2. 正式協議	4
3. 進行出售事項之理由	5
4. 進行出售事項所產生之財務影響	6
5. 管理層論述及分析	6
6. 一般事項	7
7. 額外資料	8
附錄一 — 本集團之財務資料	9
附錄二 — 物業估值	10
附錄三 — 一般資料	17

釋 義

於本通函內，除非文義另有所指，否則以下詞彙具有下列涵義：

「聯繫人士」	指	具有上市規則所賦予該詞之涵義
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	香港通訊國際控股有限公司，於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市
「完成」	指	根據正式協議而完成出售事項
「代價」	指	買方就出售事項而向Generalvestor支付之68,500,000港元
「董事」	指	本公司之董事
「出售事項」	指	Generalvestor根據正式協議之條款及條件向買方出售該物業
「正式協議」	指	Generalvestor(作為賣方)及買方(作為買方)於二零零七年二月九日就出售事項而訂立之正式買賣協議
「Generalvestor」	指	Generalvestor (H.K.) Limited，一家在香港註冊成立之公司，亦為本公司之全資附屬公司
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司之統稱
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「最後可行日期」	指	二零零七年二月九日，即本通函付印前可確定其所載若干資料之最後可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

釋 義

「主要股東」	指	合共為： (a) Matrix World Group Limited，其為一家由執行董事陳重義先生創立之一項信託之居中控股公司。該項信託之受益人為陳重義先生之家庭成員。於最後可行日期，該項信託直接實益擁有225,615,727股本公司股份，佔本公司已發行股本約48.83%；及 (b) Light Emotion Limited，其為一家由Matrix World Group Limited全資擁有之公司，亦為另一家由執行董事陳重義先生創立之一項信託之居中控股公司。該項信託之受益人為陳重義先生之家庭成員。於最後可行日期，該項信託直接及實益擁有8,484,848股本公司股份，佔本公司已發行股本約1.84%
「該物業」	指	香港告士打道151號國衛中心11樓
「臨時協議」	指	Generalvestor(作為賣方)及買方(作為買方)於二零零七年一月十九日就出售事項而訂立之臨時買賣協議
「買方」	指	Praise Sun Holdings Limited，其為一家在香港註冊成立之公司
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章之證券及期貨條例
「股東」	指	本公司之股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「%」	指	百分比
「平方呎」	指	平方呎
「平方米」	指	平方米



香港通訊

HKC INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

香港通訊國際控股有限公司*

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：248)

執行董事：

陳重義 (主席)

胡國林

陳重言

陳文民

陳明謙

崔漢榮

葉于貺

註冊辦事處：

Century Yard, Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman

KY1-1111

Cayman Islands

獨立非執行董事：

朱初立

趙雅穎

梁大偉

香港主要營業地點：

香港

鰂魚涌

英皇道979號

太古坊

濠豐大廈25樓

敬啟者：

主要交易：

出售物業

1. 緒言

董事會於二零零七年一月二十三日宣佈，Generalvestor(其為本公司之一間全資附屬公司)已於二零零七年一月十九日就Generalvestor出售該物業一事而與買方訂立臨時協議。董事會進一步宣佈，Generalvestor已於二零零七年二月九日與買方簽署正式協議，而正式協議已經取代臨時協議。

* 僅供識別

董事會函件

根據上市規則第14章，出售事項構成本公司之一項主要交易，須待股東批准後，方可作實。由於主要股東已就出售事項而發出書面批准(見下文所述)，故此項條件已獲履行。

根據上市規則第14.44條，倘(a)本公司召開股東大會以批准出售事項，並無任何股東須就此放棄投票；及(b)已獲一位或多位股東(合共持有本公司已發行股本面值50%以上，並據此有權出席股東大會並於會上投票)以書面方式作出批准，則股東就出售事項而作出之批准可由股東以書面方式作出，而毋須召開股東大會。

主要股東包括一批有密切聯繫之股東，於最後可行日期，彼等為約50.67%本公司之已發行股本之持有人，並已以書面方式批准出售事項。因此，本公司毋須實地召開股東大會以考慮出售事項。

本通函旨在向閣下提供有關出售事項之其他資料。

2. 正式協議

訂約雙方

賣方： Generalvestor，本公司之一家全資附屬公司

買方： Praise Sun Holdings Limited

就董事在作出一切合理查詢後所確知、得悉及相信，買方主要經營投資控股業務，而買方及其最終實益擁有人均為獨立第三方，與本公司、其附屬公司及本公司之關連人士(見上市規則之定義)概無關連。

將予出售之物業

位於香港告士打道151號國衛中心11樓建築樓面總面積約12,750平方呎之物業。該物業為一項辦公室物業。

代價

代價為現金68,500,000港元，其付款條款如下：

- (1) 一筆3,425,000港元之款項已於二零零七年一月十九日簽署臨時協議時支付，作為初步按金及部份代價。該筆款項已於同日支付予Generalvestor之律師並由律師以托管人之身份代為持有，並可根據臨時協議之條款，在確證代價餘額超過該物業之按揭款項後，將會向Generalvestor發放；

董事會函件

- (2) 另一筆3,425,000港元之款項與上文所述之初步按金合共佔代價之10%，已於二零零七年二月九日支付予Generalvestor，作為進一步之按金及部份代價；及
- (3) 61,650,000港元，即代價餘額，將會在二零零七年四月三十日或之前完成時支付。

上文第(1)段所述之初步按金已於二零零七年二月九日在確證代價餘額已超過該物業之按揭款項後，向Generalvestor發放。

代價乃經由Generalvestor及買方參考該物業座落地點一帶之其他類似面積及質素之辦公室物業之現行市值後，經公平磋商後釐定。本通函附錄二載有由獨立估值師編製有關該物業之估值報告。

預期出售事項之款項淨額合共約67,800,000港元將會用作本集團之一般營運資金。

出售事項之條件

根據上市規則第14章，出售事項構成本公司之一項主要交易，須待股東批准後（但不可遲於二零零七年四月三十日之前七個營業日），方可作實。

主要股東包括一批有密切聯繫之股東，於最後可行日期，彼等為約50.67%本公司之已發行股本之持有人，並已以書面方式批准出售事項。因此，股東須就出售事項而作出之批准已由主要股東以書面批准之方式作出，故出售事項之條件已獲履行。

完成

出售事項將於二零零七年四月三十日或之前完成。

3. 進行出售事項之理由

自本集團於二零零五年六月收購該物業以來，一直持有該物業作投資用途。董事經考慮香港現時之物業市道後，認為出售事項能提供機會，使本集團可出售該物業套現，並能為本集團提供營運資金。

董事認為出售事項乃按一般商業條款進行，該等條款乃公平合理及符合股東之整體利益。

4. 進行出售事項所產生之財務影響

於二零零六年九月三十日，該物業之未經審核賬面淨值約為67,500,000港元。因此，根據該物業於二零零六年九月三十日之賬面淨值計算，本集團在完成時將會錄得一筆約340,000港元(有待核實)之利潤(已計入有關費用支出)。代價相較該物業於二零零六年九月三十日之賬面淨值高出之款額約為1,000,000港元。

由本集團於二零零五年六月收購該物業開始至二零零六年三月三十一日止期間，該物業應佔之虧損淨額(未計稅項及非經常項目)約為640,000港元，而該物業應佔之虧損淨額(已計入稅項及非經常項目)約為640,000港元。

由於投資物業之減少將會與銀行結餘及現金之增加及按揭貸款之減少互相對銷，故此在出售事項完成後，本集團之資產淨值不會受到任何嚴重影響。

由於該物業自二零零六年一月以來一直空置，故由本集團在二零零五年六月收購該物業之日起至二零零六年三月三十一日止期間內，本集團錄得該物業應佔之虧損淨值(已計入有關該物業之費用支出(包括差餉、政府地租及管理費)約為640,000港元，(未扣除及已扣除稅項及非經常項目)。在出售事項完成後，本集團將毋須再負擔該物業有關費用(包括差餉、政府地租、管理費及按揭貸款利息)，亦不會再收到有關該物業之租金收入(如有)。

董事確認，出售事項不會對本集團之業務運作產生任何重大影響。

5. 管理層論述及分析

流動資金及財務資源

於二零零六年九月三十日，本集團之銀行結餘及現金合共約55,000,000港元，而本集團之銀行貸款則為27,000,000港元。長期銀行貸款乃以港元定值。資本負債比率(以總借貸除以股東資金計算)為10%。

本集團之資產抵押

於二零零六年九月三十日，本集團之銀行信貸額乃以一筆7,800,000港元之銀行存款及若干租約土地及樓宇及投資物業(總賬面值為76,000,000港元)之第一法定抵押作保證。

主要投資

於截至二零零六年九月三十日止六個月，本集團並無任何重大投資或任何有關承諾。

重大投資之未來計劃

雖然董事正在不斷發掘投資機會，惟現時尚未物色到任何確切之新投資項目。

前景

為開拓流動電話以外之業務作多元化發展，本集團將投入更多資源，透過旗下附屬公司在本地與區內進行產品開發、射頻識別項目及軟件開發工作。

僱員

於二零零六年九月三十日，本集團合共聘用約360名員工。截至二零零六年九月三十日止六個月，僱員酬金總額(不包括董事酬金)為25,000,000港元。僱員酬金及花紅乃按個別員工功績及表現而釐定，並至少每年檢討一次。本集團設有一個購股權計劃，可由董事酌情向表現良好之僱員授出購股權。本集團一直與僱員維持良好關係。

滙率波動風險

由於本集團大部份交易以港元定值，本集團之滙率波動風險頗低。

6. 一般事項

本集團之主要業務為銷售及分銷流動電話及商業解決方案。

根據上市規則第14章，出售事項構成本公司之一項主要交易，須待股東批准後，方可作實。由於主要股東已就出售事項而發出書面批准(見下文所述)，故此項條件已獲履行。

根據上市規則第14.44條，倘(a)本公司召開股東大會以批准出售事項，並無任何股東須就此放棄投票；及(b)已獲一位或多位獨立股東(合共持有本公司已發行股本面值50%以上，並據此有權出席股東大會並於會上投票)以書面方式作出批准，則股東就出售事項而作出之批准可由股東以書面方式作出，而毋須召開股東大會。

董事會函件

就董事在作出合理查詢後所知，於最後可行日期，買方及其聯繫人士均非股東，而假若本公司召開股東大會以批准出售事項，彼等亦毋須就此放棄投票。主要股東包括一批有密切聯繫之股東，於最後可行日期，彼等為約50.67%本公司之已發行股本之持有人，並已以書面方式批准出售事項。因此，本公司毋須實地召開股東大會以考慮出售事項。

7. 額外資料

本通函附錄載有其他資料，敬希垂注。

此致

列位股東 台照

及本公司授出之購股權之持有人 參照

代表董事會
香港通訊國際控股有限公司

主席

陳重義

謹啟

二零零七年二月十三日

A. 營運資金

董事認為，除非出現意料之外之情況，否則，經考慮本集團之流動現金結餘及資源、可動用銀行貸款及因進行出售事項所籌得之資金，本集團有充裕之營運資金供其於本通函刊發日期起計最少十二個月所需。

B. 債務

於二零零七年一月二十六日營業時間結束時(即於本通函付印前就確定本債務聲明所載資料之最後可行日期)，本集團之未償還借貸約為26,470,000港元，包括有抵押銀行貸款約26,370,000港元以及租購承擔約100,000港元。有抵押借貸乃以本集團之若干投資物業及租賃土地及樓宇作抵押。

於二零零七年一月二十六日，本集團獲第三方提供信貸額，有關信貸額亦獲擔保。該信貸額之總額合共約74,000,000港元。

除上述者及集團內公司間之負債外，本集團概無任何按揭、抵押、債券、貸款資本、銀行貸款及透支、債務證券或其他類似之債務、融資租賃或租購承擔、承兌負債或承兌信貸、或任何擔保或其他於二零零七年一月二十六日營業時間結束時尚未償還之重大或然負債。

就本債務聲明而言，外幣款項乃按於二零零七年一月二十六日之概約匯率換算為港元。

董事確認，由二零零七年一月二十六日起至最後可行日期為止，本集團之債務狀況及或然負債並無任何重大不利變動。

以下為獨立估值師利駿行測量師有限公司特為收錄於本通函而編製有關該物業之估值函件及估值證書全文。



利駿行測量師有限公司

LCH (Asia-Pacific) Surveyors Limited

註冊專業測量師
廠房及機器估值師
商業及金融服務估值師

讀者謹請留意，以下報告已經根據由香港測量師學會（「HKIS」）頒佈之（香港測量師學會物業估值準則（二零零五年第一版）「HKIS準則」）制定之指引編製，HKIS準則授權估值師作出假設，而該等假設有可能經（譬如由讀者之法律代表）進一步調查後證實為失準。任何例外情況已經於下文清楚列明。下文所加上之標題僅是方便參考之用，並非規限或引申有關標題所指段落之文字。

香港
中環
利源東街9號
利東大廈
27樓

敬啟者：

根據香港通訊國際控股有限公司（下文稱為「貴公司」，與其附屬公司統稱「貴集團」）最近對吾等之指示，為貴公司於香港擁有權益之物業進行估值。吾等確認吾等已經進行實地視察及相關的查詢，並且取得吾等認為必需之進一步資料，支持吾等對該物業於二零零七年一月十九日（下文稱為「估值日期」）作出之估值意見，以供貴公司內部管理層作參考用途。

吾等明白，使用吾等之工作報告（不論以任何方式呈報）會構成貴公司對該物業進行業務盡職審查之一部份，而吾等並未受聘作出特定之買賣推薦建議。吾等又明白使用吾等工作報告，對於在達致有關該物業之業務決定時，並不會取代有理性

投資者所應進行之其他盡職審查。吾等於此估值之理據及結論已收錄於估值報告內並於今天呈交 貴公司。

應 貴公司管理層要求，吾等編製此摘要報告(包括本函件及估值證書)並將吾等之理據及結論概要地收錄於估值報告內，以載入是日刊發之本通函內，旨在供貴公司股東參考。本估值函件內未有定義之詞彙與有關估值報告內所用詞語具有相同涵義，而本摘要報告所採用之假設及限制均適用於有關估值報告。

估值基準

吾等根據國際估值準則委員會頒佈之國際估值準則(下文稱為「國際估值準則」)(二零零五年第七版)(香港測量師學會準則亦依從國際估值準則)，將估物業分為按市值基準評估之物業及按非市值基準評估之物業兩類。吾等接受此項任命並獲指示按市值基準提供有關該物業之估值意見。

「市值」一詞乃指「物業經過適當推銷後，由自願買方與自願賣方公平磋商，在知情、審慎及自願之情況下於估值日期交易而所換取之估計金額」。

吾等進行物業估值時，乃假設業主按物業現況於公開市場求售，而並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何其他類似安排，以抬高該物業之價值。

該物業乃按公開市值基準並受交吉情況出售所規限而採用銷售比較法進行估值。銷售比較法乃考慮將類似或替代物業之成交、供應或放盤情況及相關市場數據作出比較而確定估值。此方法之相關假設為投資者將就該物業支付之金額不會超過對具有相若用途之同類物業所須支付之價值。然而，於估值時，吾等並無計及該物業之重新發展價值或合併價值(如有)。

可能影響呈報估值之事項

吾等估值時並無考慮該物業所欠負之任何抵押、按揭、未清償地價或債項。除另有指明外，吾等假設該物業並不附帶任何可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

於本通函之最後可行日期，吾等未有發現任何有關該物業而可能影響吾等工作報告所呈報估值之負面消息。因此，吾等無法就該等消息(如有)對物業之影響作出任何報告或提供意見。然而，倘稍後確定於估值日期存在該等消息，則吾等保留調整本報告內所呈報估值之權利。

業權之確立

吾等未獲提供該物業之相關業權文件副本。吾等已經就該物業向香港土地註冊處進行查冊。然而，吾等未有查閱文件正本，以核實該物業現有業權權屬或核實提交予吾等之副本之中是否有任何未載列之修訂。吾等並非法律專業人士，亦不合資格確定物業之業權，且未能就該物業是否有任何已登記之產權負擔而作出報告。就此而言，吾等概不承擔任何責任或法律責任。

根據香港測量師學會準則估值準則第4號對該物業之實地視察及調查

就吾等已獲得提供因進行估值而要求之資料，吾等已實地視察該物業之外部及(在可能的情況下)內部。吾等並無就該物業被覆蓋、被遮擋或不能通往之部分進行實地視察，而吾等假設該等部分乃處於合理情況下。吾等無法就該物業之未經實地視察之部份發表任何意見或建議，而隨附之估值證書亦不應被視作有關該等部份之任何暗示或陳述。吾等並無進行結構測量、調查、測試或檢驗，但在視察過程中，並無發現經吾等實地視察之物業有任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該物業是否確無腐朽、昆蟲、蟲蛀或任何其他損壞。吾等並無測試任何設施(如有)，亦無法識別該等被覆蓋、被遮擋或不能通往之設施。

吾等於估值時乃假設並無對該物業作出任何未經許可之改動、擴建或增建，而有關之實地視察行動及使用本報告均不應視作為對該物業之建築測量。吾等假設該物業概無腐朽、潛在危險或不適用之材料及技術。

吾等並無進行實地測量以核實該物業之面積是否正確，惟吾等假設於有關文件及交付予吾等之資料所示面積為準確無誤。所有尺寸、量度及面積均為約數。

吾等之委聘及協定估值程序並不包括進行獨立土地測量以核實該物業之合法邊界。吾等謹此表明，吾等並非專業土地測量師，因此吾等無法核實或判定交付吾等之文件所示物業之合法邊界是否準確。吾等對此概不負責。貴公司管理層或該物業之擁有人應自行就該物業之合法邊界進行盡職審查。

吾等未有安排進行任何調查，以確定該物業在建築時有否使用或在落成後有否加入任何危險性或災害性物料。因此，吾等未能就該物業是否並無此等風險作出報告。就是次估值而言，吾等假設有關於調查無法披露該物業是否存在任何有關物料及是否會引起嚴重後果。

資料來源及根據香港測量師學會準則之估值準則第5號對其進行之核實

吾等僅依賴 貴公司管理層所提供之資料，而並無進一步核實有關資料，且全面接納吾等所獲提供之意見，包括有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、佔用情況、出租情況及建築面積以及所有其他相關事項。

其他人士所提供之資料乃吾等工作報告全部或部份之依據，有關資料相信屬於可靠，惟並未全部予以核實。吾等之估值程序或工作並不構成一項審核、審閱或所獲資料之編纂。因此，吾等概不就由其他人士提供用作編製本報告之任何數據、建議、意見或估計數字之準確性作出任何保證或承擔任何法律責任。

吾等進行估值時採納其他專業人士、提供數據之外界人士及 貴公司管理層提供之工作報告，當中彼等所採納以得出彼等之數字之假設及重要事項亦適用於吾等之估值。吾等進行之程序毋須提供於審核工作中所需之所有憑證，而由於吾等並無進行審核，吾等不會發表任何審核意見。

就吾等所深知，隨附估值證書所載之所有數據乃屬真實準確。雖然所蒐集之資料均取自可靠來源，惟吾等並不保證編製隨附估值證書所使用之任何數據、意見或其他人士提供之已識別估計之準確性，亦不會就此承擔任何責任。

吾等並不就 貴公司管理層或其委聘之人員未有向吾等提供之資料承擔任何責任。此外，吾等已徵得及獲得 貴公司管理層或其委聘之人員確認，所提供之資料並無遺漏任何重大因素。吾等之分析及估值乃根據 貴公司已向吾等全面披露可能對估值構成影響之重大及潛在因素而進行。

除另有指明外，所有貨幣金額均以港元為單位。

吾等並無理由懷疑 貴公司管理層或其委聘之人員提供予吾等之資料是否真實準確。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見，且並無理由懷疑有任何重要資料遭隱瞞。

本摘要報告之規限條件

吾等於本摘要報告內對該物業之估值意見僅就上述目的及僅於估值日期有效，且僅供所列之 貴公司使用。估值師或其人員一概毋須因本報告而向法庭或任何政府機關提供證供或出席聆訊，且估值師並不對任何其他人士承擔任何責任。

吾等不會就市況及當地政府政策之變動負責，亦無責任修訂本摘要報告以反映本報告日期後出現或吾等才獲知之事件或情況。

在未取得吾等以書面允許前，本摘要報告全部或任何部份或其任何引述，概不得以所示之形式及內容收納於任何出版文件、通函或聲明，或以任何形式出版。然而，吾等同意於致 貴公司股東之本通函內刊載本摘要報告。

吾等就是次受聘提供服務所承擔之最大責任(不論是由於合約、疏忽或其他原因而採取之法律行動)，僅局限於引致吾等須承擔責任之服務或工作產品之有關部分而向吾等所支付之費用。無論如何，吾等不會就任何後果、特殊、偶然或懲罰性損失、賠償或開支(包括但不限於溢利損失、機會成本等)承擔責任，即使已獲告知可能出現上述情況下，亦概不就上述情況負責。

貴公司須就吾等被追討、支付或承擔任何與吾等之報告有關及根據其有關資料而引致之任何索償、負債、費用及開支(包括但不限於律師費及吾等之人員所投入之時間)向吾等作出彌償保證，使吾等及吾等之人員免受任何損害，惟倘任何該等損失、開支、賠償或負債最終被確定為純粹吾等於進行工作時疏忽所引致者則除外。此項規定於此項委聘終止(不論任何原因)後仍然有效。

聲明

隨附之估值證書乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章所載之規定及香港測量師學會準則所載之指引而編撰。該等估值由符合估值資格之估值師(作為外界估值師)進行。

吾等將保留本摘要報告及估值報告之副本，連同編製該等文件之數據，該等數據及文件將遵照香港法例由本報告日期起保存六年，隨後將會銷毀。吾等認為此等紀錄屬機密資料，未經 貴公司授權及事先與吾等作出安排，吾等不准許任何人士取閱有關紀錄，執法機關或法院頒令，則作別論。此外，吾等會將 貴公司資料列入客戶檔案，以供日後參考。

吾等謹此證明，估值費並不會視估值結論而更改，而吾等目前及日後亦不會於該物業、貴公司、貴集團或所申報之估值擁有任何利益。

謹此隨附吾等之估值證書。

香港
鰂魚涌
英皇道979號
太古坊
濠豐大廈25樓
香港通訊國際控股有限公司
列位董事 台照

代表
利駿行測量師有限公司
聯席董事
吳紅梅
B.Sc. M.Sc. RPS (GP)
謹啟

二零零七年二月十三日

參與估值師：
馮志蘊先生，B.Sc.

附註：吳紅梅女士為註冊專業測量師，自一九九四年起於香港進行房地產物業估值，另於中國大陸物業估值方面擁有逾八年經驗。吳紅梅女士亦為香港測量師學會所出版有關《上市事宜之註冊成立或引薦以及有關收購與合併之通函與估值》所進行估值工作之《物業估值師名冊》上之估值師。

估值證書

貴集團於香港擁有作投資用途之該物業，按市值基準估值

物業	概況及年期	佔用詳情	本集團應佔 於二零零七年 一月十九日 現況下之市值 港元
香港 灣仔 告士打道151號 國衛中心11樓全層	該物業包括一幢於一九八二年落成之26層高(包括地庫)之商業樓宇之11樓全層。	該物業現正空置。	67,000,000 (100%權益)
內地段編號 2755 A段之餘段 2,119份之85份及 內地段編號	該物業之總建築面積及實用面積分別約共12,750平方呎(1,184.50平方米)及10,584平方呎(983.28平方米)。		
2755段之餘段(「該地段」)	該物業以政府官契持有，由一九二八年四月十四日起為期99年，可再續期99年。		
	該地段之政府地租為每年234港元。		

附註：

1. 該物業現時之登記業主為Generalvestor (H.K.) Limited(透過於二零零五年六月七日訂立授讓文件並根據契約備忘錄編號 05062501730022號，於二零零五年六月二十五日在土地註冊處登記)。
2. 該物業已分別根據契約備忘錄編號05062501730033及05062501730046號，於二零零五年六月七日按予永亨銀行，作為法定抵押及向永亨銀行授讓租金。

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則之規定以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，就彼等深知及確信，本通函並無遺漏其他事實，致使其所載任何聲明產生誤導。

2. 董事之權益

- (a) 於最後可行日期，本公司董事及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）之股份、相關股份及債券證中，擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部之規定知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例之條文規定彼等被當作或視作擁有之權益及淡倉），或擁有須根據證券及期貨條例第352條列入本公司根據該條例存置之登記冊內，或須根據上市規則所載之上市發行人董事進行證券交易之標準守則而須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

董事姓名	本公司／ 相聯法團	身份	證券數目及類別	概約權益 百分比
陳重義	本公司	信託基金 創辦人	234,100,575股 每股面值0.01港元 普通股（「股份」）（L） （附註1及2）	50.67%
	本公司	實益擁有人	8,600,000股（L） （附註3）	1.86%
	Matrix World Group Limited	信託基金創辦人	1股每股面值 1.00美元股份（L） （附註2）	100%
陳重言	本公司	控制企業權益	68,417,400股（L） （附註4）	14.81%
	本公司	實益擁有人	2,000,000股（L） （附註5）	0.43%

董事姓名	本公司／ 相聯法團	身份	證券數目及類別	概約權益 百分比
陳文民	本公司	控制企業權益	24,709,650股(L) (附註6)	5.35%
	本公司	實益擁有人	2,000,000股(L) (附註7)	0.43%
葉于貺	本公司	控制企業權益	2,681,550股(L) (附註8)	0.58%
	本公司	實益擁有人	2,000,000股(L) (附註9)	0.43%
崔漢榮	本公司	實益擁有人	3,939,200股(L) (附註10)	0.85%
陳明謙	本公司	實益擁有人	2,000,000股(L) (附註11)	0.43%
胡國林	本公司	實益擁有人	1,000,000股(L) (附註12)	0.22%

附註：

1. 「L」字樣乃指董事於本公司或其相聯法團之股份及相關股份之權益。
2. 該等股份當中，8,484,848股股份由Light Emotion Limited (Matrix World Group Limited全資擁有之公司)持有，而225,615,727股由Matrix World Group Limited (Trustcorp Limited以全權信託基金之受託人身份全資擁有之公司)持有，其中陳重義先生為該基金創辦人(見證券及期貨條例第XV部所賦予該詞之定義)。根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部之規定，Matrix World Group Limited被視作於Light Emotion Limited所持股份中擁有權益，而陳重義先生則被視為於Matrix World Group Limited擁有權益之股份中擁有權益。
3. 此等股份之權益包括登記於陳重義先生名下之4,300,000股股份及在本公司於二零零五年六月十七日根據購股權計劃而授予陳重義先生之尚未行使購股權獲全數行使時須向其配發及發行之4,300,000股股份。
4. 該等股份由Star Global International Limited (陳重言先生全資擁有之公司)持有。根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部之規定，陳重言先生被視為於Star Global International Limited所持有之股份中擁有權益。
5. 此等股份即陳重言先生之權益，亦即在本公司於二零零五年六月十七日根據購股權計劃而授予陳重言先生之尚未行使購股權獲全數行使時須向其配發及發行之2,000,000股股份。
6. 該等股份由Ocean Hope Group Limited (陳文民先生全資擁有之公司)持有。根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部之規定，陳文民先生被視為於Ocean Hope Group Limited所持有之股份中擁有權益。

7. 此等股份之權益包括登記於陳文民先生名下之1,000,000股股份及在本公司於二零零五年六月十七日根據購股權計劃而授予陳文民先生之尚未行使購股權獲全數行使時須向其配發及發行之1,000,000股股份。
8. 該等股份由CIT Company Limited(葉于貺先生及其妻子等額全資擁有之公司)所持有。根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部之規定，葉于貺先生被視為於CIT Company Limited所持有之股份中擁有權益。
9. 此等股份之權益包括登記於葉于貺先生名下之1,000,000股股份及在本公司於二零零五年六月十七日根據購股權計劃而授予葉于貺先生之尚未行使購股權獲全數行使時須向其配發及發行之1,000,000股股份。
10. 此等股份之權益包括登記於崔漢榮先生名下之2,939,200股股份及在本公司於二零零五年六月十七日根據購股權計劃而授予崔漢榮先生之尚未行使購股權獲全數行使時須向其配發及發行之1,000,000股股份。
11. 此等股份之權益包括登記於陳明謙先生名下之1,000,000股股份及在本公司於二零零五年六月十七日根據購股權計劃而授予陳明謙先生之尚未行使購股權獲全數行使時須向其配發及發行之1,000,000股股份。
12. 此等股份即胡國林先生之權益，亦即在本公司於二零零五年六月十七日根據購股權計劃而授予胡國林先生之尚未行使購股權獲全數行使時須向其配發及發行之1,000,000股股份。

除上文披露者外，於最後可行日期，本公司董事及主要行政人員概無於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例)之股份、相關股份及債券證中，擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部之規定知會本公司及聯交所之任何權益及淡倉(包括根據期券及期貨條例之條文規定彼等被當作或視作擁有之權益及淡倉)，或擁有須根據證券及期貨條例第352條列入本公司根據該條例存置之登記冊內，或須根據上市規則所載之上市發行人董事進行證券交易之標準守則而須知會本公司及聯交所之任何權益及淡倉。

- (b) 除本通函所披露者外，於最後可行日期，董事自二零零六年三月三十一日(即本集團最近期公佈之經審核財務報表之結算日)後，概無於本集團任何成員公司所購置、出售或租用，或建議購置、出售或租用之任何資產中擁有任何直接或間接權益。
- (c) 除本通函所披露者外，於最後可行日期，董事概無於本集團任何成員公司所訂立對本集團業務屬重大之任何合約或安排(於最後可行日期仍屬有效)中直接或間接擁有重大權益。
- (d) 於最後可行日期，概無董事於與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之業務(本集團業務除外)中擁有任何權益。

3. 須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部披露之權益及主要股東

- (a) 於最後可行日期，就董事所知，下列人士於本公司股份及相關股份中擁有權益及淡倉而須按照證券及期貨條例第XV部第2及3分部披露：

人士名稱	所持股份數目	身份	概約權益百分比
Matrix World Group Limited	225,615,727(L) (附註1)	實益擁有人	48.83%
	8,484,848(L) (附註2)	控制企業權益	1.84%
Star Global International Limited (附註3)	68,417,400(L)	實益擁有人	14.81%
Trustcorp Limited (附註2)	234,100,575(L)	控制企業權益	50.67%
Newcorp Ltd. (附註4)	234,100,575(L)	實益擁有人	50.67%
Newcorp Holdings Limited (附註4)	234,100,575(L)	實益擁有人	50.67%
David Henry Christopher Hill (附註5)	234,100,575(L)	實益擁有人	50.67%
David William Roberts (附註5)	234,100,575(L)	實益擁有人	50.67%
Rebecca Ann Hill (附註6)	234,100,575(L)	配偶權益	50.67%
Ocean Hope Group Limited (附註7)	24,709,650(L)	實益擁有人	5.35%
劉慧嫻 (附註8)	70,417,400(L)	配偶權益	15.24%
劉文婷 (附註9)	242,700,575(L)	配偶權益	52.53%

附註：

1. 「L」字樣乃指該人士於股份中擁有之權益。
 2. 該等8,484,848股股份由Light Emotion Limited (Matrix World Group Limited全資擁有之公司)持有，而225,615,727股由Matrix World Group Limited (Trustcorp Limited以全權信託基金之受託人身份全資擁有之公司)持有，其中陳重義先生為該基金創辦人(見證券及期貨條例第XV部所賦予該詞之定義)。根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部之規定，Matrix World Group Limited被視作為於Light Emotion Limited所持股份中擁有權益，而Trustcorp Limited則被視為於Matrix World Group Limited擁有權益之所有股份中擁有權益。
 3. Star Global International Limited為陳重言先生全資擁有之公司。
 4. Trustcorp Limited為Newcorp Ltd.全資擁有之公司，而Newcorp Ltd.則由Newcorp Holdings Limited全資擁有。根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部之規定，Newcorp Ltd.及Newcorp Holdings Limited被視為於Trustcorp Limited所持有之股份中擁有權益。
 5. Newcorp Holdings Limited由David Henry Christopher Hill先生擁有35%，另由David William Roberts先生擁有35%，其餘30%則由Michael J. Jenney-Herbert先生擁有。根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之規定，David Henry Christopher Hill先生及David William Roberts先生被視為於Newcorp Holdings Limited擁有權益之所有股份中擁有權益。
 6. Rebecca Ann Hill女士為David Henry Christopher Hill先生之妻子，根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之規定，Rebecca Ann Hill女士被視為於David Henry Christopher Hill先生擁有權益之所有股份中擁有權益。
 7. Ocean Hope Group Limited為陳文民先生全資擁有之公司。
 8. 劉慧嫻女士為陳重言先生之妻子，根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之規定，劉慧嫻女士被視為於陳重言先生擁有權益之所有股份中擁有權益。
 9. 劉文婷女士為陳重義先生之妻子，根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之規定，劉文婷女士被視為於陳重義先生擁有權益之所有股份中擁有權益。
- (b) 於最後可行日期，就董事所知，以下實體為本公司之附屬公司之註冊資本10%或以上之擁有人：

附屬公司名稱	股東名稱	附屬公司之 註冊資本之總額	股東於註冊資本 之權益百分比
亞衛通智能系統 (上海)有限公司	華東	610,000美元	20%

- (c) 除上文所披露者外，於最後可行日期，概無任何人士(本公司董事或主要行政人員除外)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3分部須向本公司披露之權益或淡倉，亦無任何其他人士直接或間接擁有可於任何情況下在本集團任何其他成員公司股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上。

4. 重大合約

於緊接最後可行日期前兩年內，本集團之成員公司訂立下列屬於重大或可能屬重大之合約，惟不包括在日常業務中訂立之合約：

- (a) 該物業之賣方及Generalvestor(作為買方)於二零零五年三月八日訂立之買賣該物業之臨時協議；
- (b) 該物業之賣方及Generalvestor(作為買方)於二零零五年三月二十四日訂立之買賣該物業之正式協議；
- (c) Generalvestor與第一太平戴維斯(香港)有限公司於二零零六年八月十七日訂立之獨家代理協議，委聘第一太平戴維斯(香港)有限公司作為以投標方式出售該物業之獨家代理；
- (d) 臨時協議；及
- (e) 正式協議。

5. 訴訟

於最後可行日期，本公司或其任何附屬公司概無牽涉任何重大訴訟或仲裁，而就董事所知，本公司或其任何附屬公司亦概無任何尚未了結或面臨指控之重大訴訟或索償。

6. 董事之服務合約

各執行董事已與本公司訂立服務合約，自二零零一年九月十二日起初步為期三年，每屆滿即自動就隨後之一年重續，直至任何一方不少於三個月前向另一方提交書面通知終止為止。

除上述披露者外，於最後可行日期，董事與本公司或其附屬公司並無訂立或建議訂立任何服務合約(不包括可於一年內終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)之合約)。

7. 專家及同意書

- (a) 以下為意見及建議載於本通函之專家之專業資格：

名稱	資格
利駿行測量師有限公司 (「利駿行」)	特許測量師

- (b) 於最後可行日期，利駿行並無直接或間接擁有本集團任何成員公司任何股權，亦無任何認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利（不論能否依法強制執行）。
- (c) 於最後可行日期，利駿行已就本通函之刊發發出同意書，同意以本通函所示之形式及涵義轉載其函件或引述其名稱及／或意見，而迄今並無撤回同意書。
- (d) 於最後可行日期，利駿行自二零零六年三月三十一日（即本集團最近期公佈之經審核財務報表之結算日）後，概無於本集團任何成員公司所購置、出售或租用，或建議購置、出售或租用之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

8. 其他資料

- (a) 本公司之註冊辦事處為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O.Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。本公司之主要營業地點為香港鰂魚涌英皇道979號太古坊濠豐大廈25樓。
- (b) 本公司之公司秘書及合資格會計師為胡國林先生，彼為香港會計師公會會員及英國特許公認會計師公會資深會員。
- (c) 本公司之香港股份過戶登記分處為栢年有限公司，地址為香港灣仔港灣道30號新鴻基中心10樓。
- (d) 本通函之中英文本如有歧異，概以英文本為準。

9. 備查文件

下列文件由即日起至二零零七年三月六日（包括該日）止之正常辦公時間內，於本公司之香港主要營業地點香港香港鰂魚涌英皇道979號太古坊濠豐大廈25樓可供查閱：

- (a) 本公司組織章程大綱及細則；
- (b) 本公司於二零零五年四月二十日就本集團收購該物業而刊發之通函；
- (c) 本公司截至二零零六年三月三十一日止兩個財政年度各年之年報；
- (d) 載於本通函附錄二利駿行編製之函件及估值證書全文；

- (e) 本附錄「專家及同意書」一節所述之同意書；
- (f) 本附錄「重大合約」一段所述之各項重大合約；及
- (g) 本附錄「董事之服務合約」一段所述之服務合約。