
此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下對本通函或應採取之行動如有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商、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 Soundwill Holdings Limited (金朝陽集團有限公司) 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引致之任何損失承擔任何責任。



SOUNDWILL HOLDINGS LIMITED (金朝陽集團有限公司)

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：878)

主要交易
物業出售事項

二零零六年十一月十四日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	
緒言	3
於二零零六年十月二十日就買賣物業訂立之協議	4
賣方須達成之條件	4
完成	4
進行物業出售事項之理由及利益	4
本公司、賣方及買方之資料	5
出售事項對本集團之財務影響	6
適用上市規則	6
建議	6
其他資料	6
附錄一 — 本集團之財務資料	7
附錄二 — 物業估值報告	8
附錄三 — 本公司之一般資料	12

釋 義

在本通函內，除非文義另有所指，下列詞語具有以下涵義：

「協議」	指	賣方及買方於二零零六年十月二十日就買賣物業訂立之協議
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予之相同涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行辦理償還及墊付貸款之任何日子
「公司細則」	指	本公司之公司細則
「本公司」	指	金朝陽集團有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市(股份代號：878)
「完成日期」	指	二零零六年十二月二十七日上午十時正至下午五時正(週日)及上午十時正至下午一時正(星期六)，惟賣方可向買方發出最少十五日之事先書面通知，將日期提前至二零零六年十二月十五日
「關連人士」	指	具有上市規則賦予之相同涵義
「控股股東」	指	Ko Bee Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，擁有156,783,709股股份(佔本公司已發行股本之70.41%)，其最終實益擁有人為本公司主席傅金珠女士
「出售事項」	指	賣方根據協議建議出售物業予買方
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「首賣方」	指	Tang Shuk Yee 及 Lee Ka Wai(即物業六之首賣方)及 Kwok Cheong Ming(即物業七之首賣方)
「香港」	指	中國香港特別行政區
「港幣」	指	港幣，香港法定貨幣
「獨立估值師」	指	戴德梁行有限公司，由本公司委任負責編製物業公平市值估值報告之獨立估值師
「最後實際可行日期」	指	二零零六年十一月十日，即本通函付印前確定若干資料之最後實際可行日期

釋 義

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「物業」	指	物業一、物業二、物業三、物業四、物業五、物業六及物業七，根據入伙紙全部均作住宅用途
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「買方」	指	益啟國際有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司股本中每股面值港幣0.10元之普通股
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方」	指	冠昇集團有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「%」	指	百分比
「物業一」	指	位於香港蓮花宮西街第8號之物業
「物業二」	指	位於香港蓮花宮西街第10號之物業
「物業三」	指	位於香港蓮花宮西街第12號之物業
「物業四」	指	位於香港銅鑼灣道第98號之物業之一字樓、二字樓、三字樓、四字樓及地下C舖
「物業五」	指	位於香港銅鑼灣道第100號之物業
「物業六」	指	位於香港銅鑼灣道第98號之物業之地下A舖，賣方為確認人
「物業七」	指	位於香港銅鑼灣道第98號之物業之地下B舖，賣方為確認人



SOUNDWILL HOLDINGS LIMITED
(金朝陽集團有限公司)

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：878)

執行董事：

傅金珠
陳慧苓
謝振江
關濟明

註冊辦事處：

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

非執行董事：

劉漢波
孟慶惠

總辦事處及

香港主要營業地點：
香港
銅鑼灣
羅素街38號
金朝陽中心21樓

獨立非執行董事：

邢詒春
關啟昌
何淑賢

敬啟者：

主要交易
物業出售事項

緒言

董事於二零零六年十月二十三日之公佈中宣佈，於二零零六年十月二十日，賣方與買方就買賣物業訂立協議。物業出售事項之代價為港幣245,000,000元，須以現金支付。

於協議項下擬進行之交易根據上市規則第十四章構成本公司之主要交易，而根據上市規則第14.40條須經股東批准。由於股東概無於出售事項中擁有權益，因此毋須就出售事項放棄投票，而本公司已根據上市規則第14.44條於二零零六年十月二十日取得控股股東批准出售事項之書面股東批准，代替召開股東大會。

本通函旨在向股東提供有關出售事項之進一步資料及符合上市規則第十四章規定之其他資料。

董事會函件

於二零零六年十月二十日就買賣物業訂立之協議

賣方：冠昇集團有限公司

買方：益啟國際有限公司

概述：買方及賣方訂立協議（經於同日訂立之協議進一步補充），據此，賣方同意出售物業，買方同意購買物業。賣方就物業出售事項收取之代價為港幣245,000,000元，須以現金支付。協議對賣方及買方均具法律約束力。

臨時訂金兼部份付款港幣24,500,000元已於簽訂協議時支付予賣方。第二筆訂金／部份付款港幣49,000,000元已於二零零六年十月三十一日支付予賣方。直至最後實際可行日期，買方已支付合共港幣73,500,000元予賣方。購買物業之餘下代價港幣171,500,000元須於完成當日或之前支付予賣方。預期出售事項將於完成日期或之前完成。

完成交易時，賣方須向其律師保留港幣15,000,000元，有關款項由其律師以保證金保存人身份保存，將於向買方交吉全部物業時發還。

經作出一切合理查詢後，就董事所知，買方及其最終實益擁有人及彼等各自之聯繫人並無持有本公司或其任何聯繫人之股份權益，與本公司或其任何聯繫人亦無任何關係，為本公司及本公司之關連人士之獨立第三方。

賣方須達成之條件

出售事項須待根據上市規則第14.44條取得股東批准後，方告完成。

倘該條件於緊接完成日期前之工作日（星期一至星期六）下午五時正或之前仍未達成，完成日期將自動推延至緊隨條件達成日期後第三個營業日，惟在任何情形下不得遲於二零零七年一月十九日。

上述股東批准已於二零零六年十月二十日以控股股東之書面批准形式取得。

完成

倘上述條件得以達成，待賣方及首賣方完成買賣物業六及物業七後，出售事項將於完成日期或之前完成。

進行物業出售事項之理由及利益

物業位於香港銅鑼灣，其大部份由本集團於二零零四年八月至二零零六年十月期間收購。賣方於二零零六年九月二十八日就向 Tang Shuk Yee 及 Lee Ka Wai (作為首賣方) 收購物業六訂立買賣協議，而於二零零六年九月三十日就向 Kwok Cheong Ming (作為首賣方) 收購物業七訂立買賣協議。預期上述物業六及物業七之買賣交易將於二零零六年十二月二十七日

董事會函件

或之前完成。於作出一切合理查詢後，就董事所知，首賣方及彼等各自之聯繫人並無持有本公司或其任何聯繫人之股份權益，與本公司或其任何聯繫人亦無任何關係，並為本公司及本公司之關連人士之獨立第三方。除物業六現正空置外，物業大部份單位已出租予第三方。物業之總地盤面積約為5,130平方呎。本集團購買物業之成本合共為港幣141,000,000元。

鑑於預期出售事項將帶來龐大收益，董事認為，此乃本集團於物業市場變現其投資之良機。

根據該收購成本計算，於出售事項完成時，扣除本集團就出售事項應付之出售及其他開支約港幣2,000,000元後，預期本集團應收之收益淨額將約為港幣102,000,000元。本集團擬動用出售事項之銷售所得款項約港幣65,000,000元償還本集團之按揭借貸，而餘款則撥作一般營運資金。

於截至二零零五年十二月三十一日止兩個財政年度，已出租之部份物業之租金收入總額分別約為港幣67,500元及港幣220,600元。截至二零零五年十二月三十一日止兩個財政年度，已出租之部份物業之租金收入淨額分別約為港幣60,000元及港幣181,000元。

董事確認，物業之代價乃經各訂約方公平磋商，並參考相同地段同類物業之市值後釐訂。如本通函附錄二所載，物業由獨立估值師於參考可資比較市價後進行估值，於估值日二零零六年十月十九日之估值約為港幣202,000,000元。出售事項之代價較該估值溢價21.3%。董事認為，以該溢價進行出售事項為本集團變現投資之良機。

董事認為，出售事項符合本公司之利益，而協議之條款及代價屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

本公司、賣方及買方之資料

本公司

本公司乃一間投資控股公司。本集團之主要業務包括在香港經營物業發展、物業租賃及提供樓宇管理服務，以及在中國提供基建設施。

賣方

賣方乃本公司之間接全資附屬公司，並為(i)物業一、物業二、物業三、物業四及物業五之登記業主；及(ii)物業六及物業七之買方，並以確認人身份將有關物業出售。

董事會函件

買方

益啟國際有限公司乃一間於香港註冊成立之投資控股有限公司。

經作出一切合理查詢後，就董事所知，買方及其最終實益擁有人及彼等各自之聯繫人並無持有本公司或其任何聯繫人之股份權益，與本公司或其任何聯繫人亦無任何關係，為本公司及本公司之關連人士之獨立第三方。

出售事項對本集團之財務影響

按物業一、物業二、物業三、物業四及物業五於二零零六年十月二十日之賬面值(包括所有相關成本)港幣126,650,000元以及物業六及物業七之收購成本港幣16,350,000元計算，預計截至二零零六年十二月三十一日止年度，出售事項將為本集團帶來收益淨額約港幣102,000,000元。

由於本集團預計將會保留為數港幣178,000,000元之現金，因此出售事項將對本集團之營運資金狀況帶來正面影響。

預期出售事項不會對本集團之綜合總資產及綜合總負債造成任何重大影響。在物業出售事項後，本集團之綜合總資產將因錄得收益淨額港幣102,000,000元而增加。由於償還物業之按揭貸款，本集團之綜合總負債亦將減少港幣65,000,000元。

適用上市規則

出售事項根據上市規則構成本公司之主要交易，故根據上市規則第14.40條須經股東批准。由於股東概無於出售事項中擁有權益，因此毋須就出售事項放棄投票，而本公司已根據上市規則第14.44條於二零零六年十月二十日取得控股股東批准出售事項之書面股東批准，代替召開股東大會。

建議

董事(包括獨立非執行董事)認為，出售事項之條款屬公平合理，出售事項符合本公司及本公司股東整體之最佳利益。因此，倘就批准出售事項召開股東大會，董事會建議股東就出售事項投贊成票。

其他資料

敬請垂注本通函附錄所載之其他資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命
金朝陽集團有限公司
執行董事
關濟明

二零零六年十一月十四日

債務

於二零零六年九月三十日營業時間結束時，本集團之未償還有抵押及無抵押借貸為港幣1,403,433,000元。借貸包括有抵押銀行貸款港幣1,315,608,000元及無抵押其他借貸港幣87,825,000元。於二零零六年九月三十日，銀行借貸乃由賬面值港幣4,132,457,000元之若干投資物業作抵押。

除上述或本通函其他部份所披露者外，且不計集團內公司間之負債及本集團日常業務過程中應付之一般應付賬款，於二零零六年九月三十日營業時間結束時，本集團並無任何涉及按揭、押記或債券、借貸資本、銀行貸款及透支、承兌或承兌信貸、貸款債務證券之債務或其他類似債務，或租購承擔、融資租賃承擔、擔保或其他重大或然負債。

於最後實際可行日期，董事並無知悉本集團之債務狀況自二零零六年九月三十日以來，有任何重大不利變動。

營運資金

經考慮相關成本及開支後，出售事項之所得款項淨額為港幣243,000,000元。物業之全部未償還按揭貸款須予償還之金額為港幣65,000,000元。銷售所得款項於償還上述按揭貸款後，本集團將保留現金約港幣178,000,000元。因此，出售事項對本集團之營運資金狀況帶來正面影響。

本公司董事認為，經考慮本集團可動用之內部資源、出售事項所得款項淨額及現有可動用銀行融資後，本集團於自本通函日期起計未來十二個月內擁有足夠營運資金。

經營及財務前景

董事相信，本集團將致力維持本集團位於銅鑼灣之旗艦物業金朝陽中心卓越的租賃表現，金朝陽中心屬甲級商業樓宇，以出租予零售商，提供美容相關產品及服務(包括美容院、水療中心、髮廊及名牌衣飾商店等)而馳名。現有租約期滿續約後，預期本集團於來年將受惠於新租約帶來之租金增長。

本集團設有專責部門處理市區重建業務，以致力增加本集團之土地儲備供日後使用。有關舊物業重建之現行法例現正就日後放寬進行審核。加上利率已達至穩定水平，本集團十分看好市區重建業務，並將審慎考慮收購更多項目。

展望未來，本集團將一如既往檢討其營運策略，優化其營運效率，並致力實現其租賃及物業項目多元化，以繼續秉承務實之企業精神。

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司發出之函件全文連同估值概要及估值證書，為有關其對物業於二零零六年十月十九日之價值之意見。



Formerly C Y Leung & Company

原梁振英測量師行

香港中環

怡和大廈10樓

敬啟者：

關於：香港銅鑼灣蓮花宮西街第8、10及12號以及銅鑼灣道第98及100號

吾等遵照閣下之指示，對冠昇集團有限公司或其附屬公司（統稱「貴集團」）將出售之上述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二零零六年十月十九日（「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。

吾等根據該地區之不同地盤交易使用直接比較法對該物業進行估值，以反映其重建潛力，而受估物業與可資比較物業之差異已作出適當調整。此外，吾等亦參照其發展潛力採用剩餘法，並自根據一系列假設計算之估計總發展價值中扣除發展成本。

吾等在很大程度上倚賴 貴集團提供之資料，並接納吾等所獲提供例如法定通告、地役權、年期、佔用情況、租賃詳情、樓面面積、地盤面積以及所有其他有關事宜之意見。尺寸及量度乃以 貴集團向吾等提供之文件副本為依據，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，但並無對現有樓宇進行結構性測量。在視察之過程中，吾等並無發現任何嚴重之損壞。然而，吾等無法報告現有樓宇是否並無腐朽、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。此外，吾等並無進行實地調查以確定土地狀況及樓宇設施等是否適合進行日後發展。吾等之估值乃假設此等方面均屬理想，且於施工期間將不會產生任何不可預計之成本或延誤。

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。

隨函附奉估值證書。

此致

香港
銅鑼灣
羅素街38號
金朝陽中心21樓
金朝陽集團有限公司
董事會 台照

代表
戴德梁行有限公司
董事
顧慧儀
註冊專業測量師
M.H.K.I.S., M.R.I.C.S.
謹啟

二零零六年十一月十四日

附註：顧慧儀女士在香港物業估值方面積逾20年經驗。

估值證書

貴集團持有作投資之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零六年 十月十九日 現況下之資本值
香港銅鑼灣蓮花宮西街第8、10及12號以及銅鑼灣道第98及100號	該物業包括五個樓宇地段，其上建有五幢於一九五三年落成之舊式樓宇，位於香港銅鑼灣銅鑼灣道以東與蓮花宮西街交界處。三幢位於蓮花宮西街第8、10及12號之舊式樓宇由一字樓至三字樓作住宅用途，而地下商舖則用作零售用途。位於銅鑼灣道第98號之舊式樓宇由一字樓至四字樓作住宅用途，而三個地下商舖均用作零售用途。位於銅鑼灣道第100號之舊式樓宇由一字樓至四字樓作住宅用途，而地下商舖則用作零售用途。	現有樓宇之十五個單元或分單元佔實用面積約8,550平方呎，受不同租約或許可證規限，最遲屆滿日期為二零零七年六月三十日，租金或許可證費用總額約為每月港幣84,425元。餘下單元佔實用面積約7,066平方呎，現為空置。	港幣 202,000,000元
內地段第1740號A段第3、4、5及6分段以及其餘地段	該物業所包含之樓宇地段之概約地盤面積(包括後巷)如下：		
		平方呎	平方米
內地段第1740號A段第5分段 (蓮花宮西街第8號)	1,048.83	97.44	
內地段第1740號A段第4分段 (蓮花宮西街第10號)	1,048.83	97.44	
內地段第1740號A段第3分段 (蓮花宮西街第12號)	1,048.83	97.44	
內地段第1740號A段之其餘地段 (銅鑼灣道第98號)	1,039.32	96.56	
內地段第1740號A段第6分段 (銅鑼灣道第100號)	939.20	87.25	
總計：	<u>5,125.01</u>	<u>476.13</u>	
該物業乃根據政府租約向政府租用，租期自一九零五年五月一日起計，為期75年，並可續期75年。現時就五個樓宇地段須支付之地租合共為每年港幣7,520元。			

附註：

(1) 現有樓宇所包含樓層之登記業主如下：

登記業主	物業
冠昇集團有限公司	<ul style="list-style-type: none"> 蓮花宮西街第8號 蓮花宮西街第10號 蓮花宮西街第12號 銅鑼灣道第98號地下C舖、一字樓、二字樓、三字樓及四字樓 銅鑼灣道第100號
Tang Shuk Yee 及 Lee Ka Wai (共有權益)*	銅鑼灣道第98號地下A舖
Kwok Cheong Ming*	銅鑼灣道第98號地下B舖

* 地下A及B舖於日期分別為二零零六年九月二十八日及二零零六年九月三十日之買賣協議中之賣方。

(2) 就現有樓宇所包含樓層登記之產權負擔如下：

物業	產權負擔
蓮花宮西街第8號	<ul style="list-style-type: none"> 日期為一九五三年九月十一日之大廈公契及批約。 日期為二零零五年四月二十八日之建築物條例第26條之命令第DBZ/U09-07/0001/04號(關於內部公用面積)。
蓮花宮西街第10號	<ul style="list-style-type: none"> 日期為一九五三年九月十一日之大廈公契及批約。 日期為二零零四年四月十九日之建築物條例第24條之命令第CRT/RT/000764/04/HK號(關於三字樓)。 日期為二零零五年四月二十八日之建築物條例第28(3)條之命令第DRZ/U09-07/0001/04號(關於公用排水渠)。 日期為二零零五年四月二十八日之建築物條例第26條之命令第DBZ/U09-07/0001/04號(關於內部公用面積)。
蓮花宮西街第12號	<ul style="list-style-type: none"> 日期為一九五三年九月十一日之大廈公契及批約。 日期為二零零五年九月九日之建築物條例第24(1)條之命令第CRT/RT/005362/05/HK號(關於地下、一字樓及三字樓)。 日期為二零零五年十月二十八日之建築物條例第24(1)條之已廢除命令第 CRT/RT/006699/05/HK號(關於二字樓)。
銅鑼灣道第98號	<ul style="list-style-type: none"> 日期為一九七五年九月十日之大廈公契分契(關於地下A舖、B舖及C舖)。 日期為一九五四年三月二十四日之大廈公契及批約。 日期為二零零六年九月二十八日之買賣協議，以 Crown Summit Limited 為受益人(關於地下A舖)。 日期為二零零六年十月四日之提名，以冠昇集團有限公司為受益人(關於地下A舖)。 日期為二零零六年九月三十日之買賣協議，以冠昇集團有限公司為受益人(關於地下B舖)。
銅鑼灣道第100號	<ul style="list-style-type: none"> 日期為一九五三年四月十一日之大廈公契及批約。

(3) 該物業位於香港第8號規劃區內，根據二零零五年二月一日之北角分區計劃大綱圖第S/H8/19號劃為「住宅(甲類)」用途。

(4) 銅鑼灣道第98號代表本通函之物業四、物業六及物業七。

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則之規定向閣下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，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函並無遺漏其他事實，致令其中所載之任何聲明有誤導成份。

2. 權益披露

(a) 董事於本公司之權益

於最後實際可行日期，除下文所述者外，董事及主要行政人員概無於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中，擁有(i)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權益（包括根據證券及期貨條例有關條文彼被視為或當作擁有之權益及淡倉）；或(ii)須記入本公司根據證券及期貨條例第352條所置存之登記冊內之權益；或(iii)根據上市公司董事進行證券交易守則須知會本公司及聯交所之權益如下：

(i) 股份之好倉：

董事姓名	身份	股份數目	概約 持股百分比
傅金珠（附註）	受控制法團權益	156,783,709	70.41
	實益擁有人	96,000	0.04
謝振江	配偶權益	6,000	0.00
	實益擁有人	723	0.00

附註：該156,783,709股股份乃由 Ko Bee Limited 持有，而 Ko Bee Limited 之全部已發行股本則由傅金珠女士持有。

(ii) 本公司股本衍生工具之相關股份好倉 — 於本公司購股權之權益（已授出及尚未行使）：

姓名	身份	購股權涉及 之股份數目	概約 持股百分比	行使期	授出價格	每股認購價
傅金珠	實益擁有人	76,000	0.03	二零零一年七月二日至 二零零七年二月二十四日	港幣1.00元	港幣2.97元
		200,000	0.09	二零零五年一月六日至 二零一零年一月五日	港幣1.00元	港幣1.47元
		200,000	0.09	二零零六年一月四日至 二零一一年一月三日	港幣1.00元	港幣2.38元
謝振江	實益擁有人	50,000	0.02	二零零一年七月二日至 二零零七年二月二十四日	港幣1.00元	港幣2.97元
		60,000	0.03	二零零四年一月八日至 二零零九年一月七日	港幣1.00元	港幣1.50元
		90,000	0.04	二零零五年一月六日至 二零一零年一月五日	港幣1.00元	港幣1.47元
		90,000	0.04	二零零六年一月四日至 二零一一年一月三日	港幣1.00元	港幣2.38元

姓名	身份	購股權涉及之股份數目	概約 持股百分比	行使期	授出價格	每股認購價
陳慧苓	實益擁有人	60,000	0.03	二零零一年七月二日至 二零零七年二月二十四日	港幣1.00元	港幣2.97元
		60,000	0.03	二零零四年一月八日至 二零零九年一月七日	港幣1.00元	港幣1.50元
		90,000	0.04	二零零五年一月六日至 二零一零年一月五日	港幣1.00元	港幣1.47元
		90,000	0.04	二零零六年一月四日至 二零一一年一月三日	港幣1.00元	港幣2.38元
關濟明	實益擁有人	20,000	0.01	二零零一年六月一日至 二零零七年二月二十四日	港幣1.00元	港幣12.40元
		10,000	0.00	二零零二年一月二日至 二零零七年二月二十四日	港幣1.00元	港幣2.97元
		80,000	0.04	二零零六年一月四日至 二零一一年一月三日	港幣1.00元	港幣2.38元
劉漢波	實益擁有人	90,000	0.04	二零零六年一月四日至 二零一一年一月三日	港幣1.00元	港幣2.38元
孟慶惠	實益擁有人	60,000	0.03	二零零四年一月八日至 二零零九年一月七日	港幣1.00元	港幣1.50元
		90,000	0.04	二零零五年一月六日至 二零一零年一月五日	港幣1.00元	港幣1.47元
		90,000	0.04	二零零六年一月四日至 二零一一年一月三日	港幣1.00元	港幣2.38元

(iii) 本公司股本衍生工具之相關股份好倉 — 於可換股債券(每份可按港幣1.66元之兌換價格轉換成一股股份)之權益：

董事姓名	身份	可換股債券 本金額	相關 股份數目	概約持股 百分比
傅金珠	受控制法團權益	港幣23,499,490元	14,156,319 (附註)	6.36

附註：該等可換股債券乃由傅金珠女士全資擁有之公司 Ko Bee Limited 持有，根據證券及期貨條例，傅女士被視作於該等可換股債券擁有權益。

(b) 董事於相聯法團之權益

董事姓名	相聯法團名稱	身份	股份數目 及類別	持股 百分比
傅金珠	Ko Bee Limited	實益擁有人	1股普通股	100

除傅金珠女士為本公司之控股及主要股東 Ko Bee Limited (「Ko Bee」) 之唯一董事外，概無董事為 Ko Bee 之董事或僱員。

(c) 於本集團資產之權益

於最後實際可行日期，董事概無於本集團任何成員公司自二零零五年十二月三十一日(本公司最近期刊發之經審核賬目之結算日期)起所購入、出售或租賃，或擬購入、出售或租賃之任何資產中擁有任何權益。

3. 主要股東

據董事所知，於最後實際可行日期，下列人士(本公司董事或主要行政人員除外)於本公司之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分部之規定須向本公司披露之權益或淡倉，或預期將直接或間接擁有附有權利在任何情況下在本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上：

(a) 股份好倉

股東名稱	身份	股份數目	概約持股百分比
Ko Bee Limited	實益擁有人	156,783,709	70.41

(b) 本公司股本衍生工具之相關股份好倉 — 於本公司可換股債券之權益：

股東名稱	身份	可換股債券之本金額	相關股份數目	概約持股百分比
Ko Bee Limited	實益擁有人	港幣23,499,490元	14,156,319	6.36

4. 同意書

戴德梁行有限公司已發出同意書，同意發行本通函及以本通函所示之形式及涵義轉載其函件及估值證書，並引述其名稱、函件及估值證書，且迄今並無撤回同意書。

5. 重大訴訟

於最後實際可行日期，本公司及本集團任何其他成員公司概無涉及任何重大之訴訟或仲裁，且就董事所知，本公司或本集團任何其他成員公司概無任何尚未了結或向他人提出或面臨之重大訴訟或索償。

6. 重大合約

於最後實際可行日期前兩年內，本公司及本集團任何其他成員公司概無訂立任何重大合約（於本集團進行之日常業務中所訂立之合約除外）。

7. 服務合約

董事概無與本公司或本集團其他成員公司訂有或擬訂立須作出賠償（法定賠償除外）方可於一年內終止之服務合約，且於最後實際可行日期前六個月內，概無訂立或修改任何服務合約。

8. 其他事項

於最後實際可行日期，概無董事於就本集團業務而言屬重大之任何合約或安排當中擁有重大權益。

董事已各自確認，彼及彼等各自之聯繫人概無於與本集團業務有直接或間接競爭之業務中擁有任何權益。

9. 專家

以下為於二零零六年十月十九日曾發出本通函所轉載或引述由專家編製以供載入本通函之函件及估值證書之專家之資格：

名稱	資格
戴德梁行有限公司	獨立物業估值師

於最後實際可行日期，戴德梁行有限公司並無擁有本集團任何成員公司股本之實益權益，亦無擁有任何可認購或指派任何人士認購本集團任何成員公司之證券之權利（不論可否依法強制執行），且於本集團任何成員公司自二零零五年十二月三十一日（本集團最近期刊發之經審核財務報表之結算日期）起所收購、出售或租賃，或擬收購、出售或租賃之任何資產中，並無擁有任何直接或間接權益。

10. 一般事項

- (a) 本公司之公司秘書為關濟明，彼為一名香港合資格律師。
- (b) 本公司之合資格會計師為劉燦榮，彼為一名香港執業會計師。
- (c) 本公司之香港股份過戶登記分處為標準證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘滙中心26樓。
- (d) 本公司之註冊辦事處為 Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。

- (e) Ko Bee Limited 之註冊辦事處為 Offices of Offshore Incorporations Limited, P.O. Box 957, Offshore Incorporations Centre, Road Town, Tortola, the British Virgin Islands。
- (f) 本通函之中英文版如有歧異，概以英文版為準。

11. 備查文件

下列文件之副本由即日起至二零零六年十一月三十日(包括該日)止期間之一般辦公時間內，在本集團之總辦事處(地址為香港銅鑼灣羅素街38號金朝陽中心21樓)可供查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及公司細則；
- (b) 本公司分別截至二零零四年十二月三十一日及二零零五年十二月三十一日止年度之年報；
- (c) 戴德梁行有限公司編製之物業估值報告，全文載於本通函附錄二；及
- (d) 本通函附錄三「專家」一節所述之專家同意書。