
此乃要件 請即處理

閣下 對本通函任何內容或應採取的行動**有任何疑問**，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 如已售出或轉讓所有名下之紀翰集團有限公司股份，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、股票經紀或其他註冊證券商或其他代理商，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，並明確表示概不會就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之任何損失承擔任何責任。



THE QUAYPOINT CORPORATION LIMITED 紀翰集團有限公司*

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(證券代號：2330)

須予披露交易

收購於香港之物業

* 僅供識別

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	
緒言	3
該收購	4
有關該物業之資料及進行收購事項之原因	5
該收購代價	5
財務影響	6
其他資料	6
附錄一 — 物業估值	7
附錄二 — 一般資料	10

釋 義

於本通函中，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	根據臨時協議和正式協議收購該物業
「聯繫人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	本公司董事會
「本公司」	指	The Quaypoint Corporation Limited (紀翰集團有限公司)，一間於開曼群島註冊成立的公司，其普通股股份於聯交所主板上市
「主要行政人員」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「完成」	指	收購事項之完成
「關聯人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「正式協議」	指	於二零零八年一月十日賣方與買方就買賣該物業訂立之正式買賣協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	於董事、主要行政人員及主要股東或其任何附屬公司或彼等各自之聯繫人士概無關聯之獨立第三方
「最後實際可行日期」	指	二零零八年一月十八日，即本通函付印前確定其內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

「中國」	指	中華人民共和國
「該物業」	指	位於香港九龍尖沙咀廣東道30號新港中心第一座15樓1501室
「臨時協議」	指	賣方與買方就買賣該物業而於二零零七年十二月二十七日訂立之臨時買賣協議
「買方」	指	榮瀚興業有限公司，本公司全資附屬公司
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東」	指	股份之持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方」	指	勝利國際製品廠有限公司，主營玩具生產
「港幣」	指	香港法定貨幣港幣
「%」	指	百份比



THE QUAYPOINT CORPORATION LIMITED
紀翰集團有限公司*

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(證券代號：2330)

執行董事：

陳賢先生(主席)

劉世忠先生(行政總裁)

詹詩瀚先生

Xia Dan 女士

註冊地點：

Cricket Square

Hutchins Drive, PO Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

非執行董事：

麥明瀚先生

總辦事處及主要營業地點：

香港

灣仔

獨立非執行董事：

吳國柱先生

潘禮賢先生

港灣道23號

鷹君中心1304室

敬啟者：

須予披露交易
收購於香港之物業

1. 緒言

於二零零八年一月三日，本公司宣布買方與賣方簽訂臨時協議，以港幣23,445,000元的代價向賣方收購該物業。根據臨時協議，正式協議已於二零零八年一月十日簽署。根據上市規則14.06(2)條，收購事項構成本公司一項須予披露交易，本通函旨在根據上市規則之規定向股東提供有關收購事項之進一步資料及本集團之其他資料。

* 僅供識別

2. 該收購

臨時協議日期二零零七年十二月二十七日

協議各方

賣方：

勝利國際製品廠有限公司，經作出一切合理查詢後，就董事所知，所得資料及所信，其主要業務是玩具生產

買方：

榮瀚興業有限公司，本公司全資附屬公司

經作出一切合理查詢後，就董事所知，所得資料及所信，董事確認賣方及其實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

該物業

位於香港九龍尖沙咀廣東道30號新港中心第一座15樓1501室，建築面積約2,605平方呎之寫字樓。

該物業現時附帶一份租約，每月於獨立第三方之公司租戶收取港幣67,730元之租金。經作出一切合理查詢後，就董事所知，所得資料及所信，董事確認該租戶為獨立於本公司及最終受益人之獨立第三方。

代價

該物業之代價為港幣23,445,000元全部以現金支付。本公司現擬透過本集團之內部資源支付部分代價，另外部分透過向外尋求銀行按揭貸款撥付。

付款條款

(1) 買方已於訂立臨時協議時向賣方支付首期訂金港幣2,344,500元。

董事會函件

(2) 買方已於二零零八年一月十日訂立正式協議時向賣方支付港幣 1,172,250 元作為進一步訂金及部分代價之付款。

(3) 買方已於完成日向賣方支付餘額港幣 19,928,250 元。

完成

買賣該物業已於二零零八年一月十八日完成。

3. 有關該物業之資料及進行收購事項之原因

本集團主要從事科技、貿易及物業投資業務。

該物業位於尖沙咀廣東道最繁華商業區，是少量可供出售的 A 級寫字樓宇之一，鑒於有限的供應及市場需求趨勢，董事認為本收購事項是公平及合理的。該物業現出租於一個獨立的第三方，每月收取港幣 67,730 元之租金（不包括差餉，地租及管理費），該租約將於二零零八年十一月屆滿。

公司決定將在該物業附帶租約到期後搬入自用，進而節省現時的租金費用及提升公司固定資產規模。

4. 該收購代價

代價乃由買方與賣方按公平原則磋商，並參考近期市場及尖沙咀同類物業交易的價值後協定。該物業之代價港幣 23,445,000 元介乎於二零零七年十二月二十七日之合理市值之範圍內。董事會認為，收購事項之條款乃正常商業條款，屬公平合理，符合本公司及股東之整體利益。本函件附錄一所包括的來自獨立物業估值師的報告顯示該物業的收購代價介乎於市場合理市值之範圍內。

5. 財務影響

本公司將透過本集團的內部資源及本集團以外的銀行按揭貸款支付代價，而該兩項資金來源之比率，將由本公司釐定。根據本集團於二零零七年六月三十日之經審核股東資金及本集團之貸款計算，假設代價之70%（即港幣16,411,500元）通過按揭貸款撥付，本集團之貸款比率（貸款除以股東資金）將增加約13.1%至132.2%。董事會認為，收購事項所涉及的按揭貸款融資之利息費用與收購該物業後所節省之租金費用兩者之間的差額不會對本集團之盈利帶來重大影響。

如上所述，收購之目的現擬作為本集團自用之辦公物業。因此，該物業將於完成後被列作非流動資產而計入本公司之綜合資產負債表。董事會認為，收購事項不會對本集團之淨資產帶來任何重大影響，因為本集團之現金結餘（流動資產）將相應減少及本集團之銀行貸款（非流動負債）（若有）將相應增加，有關金額，相當於就該物業而已付及應付之代價。

6. 其他資料

謹請垂注本通函附錄所載之其他資料。

此致

列位股東 台照

及列可換股優先股份持有人 參照

代表
紀翰集團有限公司
主席
陳賢

二零零八年一月二十四日

以下為獨立估值師威格斯資產評估顧問有限公司就物業於二零零八年一月二日之估值而發出之函件、估值概要及估值證書全文，乃編製以供載入本通函。

威格斯資產評估顧問有限公司

國際資產評估顧問

香港

九龍

觀塘道398號

嘉域大廈10樓



敬啟者：

**有關：位於香港九龍尖沙咀廣東道30號
新港中心第一座15樓1501室辦公物業之估值**

茲遵照貴公司指示，就所指定位於香港之物業權益進行估值。吾等確認吾等曾進行視察及作出有關查詢，並蒐集吾等認為必要之進一步資料，以便向貴公司擬收購事宜提供吾等對該物業於二零零八年一月二日之估值意見。

吾等之估值乃吾等對物業權益市值之意見。所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指「自願買家與自願賣家就物業經過適當之推銷程序之後於估值日達成物業交易估計金額，而雙方均在知情、審慎及不受威逼之情況下進行交易」。

吾等之估值乃假設業主將物業於市場上求售，且無憑藉遞延條款合同、售後租回、合資經營、管理協議或任何其他類似安排，以增加或減少有關物業之價值。另，吾等之估值乃假設交易於無任何形式壓力狀況下進行。

吾等在評估中為獲得公允的價值，針對該物業之優劣採用於相關市場的供應及已銷售之記錄對比之比較法。

吾等曾對該物業之所屬作出查核，然而，吾等並無查核正本文件以核實業權或確定是否存在任何並未在交予吾等之文件上顯示之其後修訂，此等文件僅被參考引用。

吾等在頗大程度上倚賴貴公司所提供的資料，並接納就業權、所屬、法定通告、地役權、年期、佔用情況、出租、建築面積及所有其他有關事項所提供給吾等之意見。吾等亦認為由貴公司提供吾等引用之資料並無存在重大隱瞞及遺漏。

本估值證書所載之內容並無實地測量，所有尺寸、量度及面積均為約數，均來源於公司所提供之文件及資料。

吾等曾視察物業之外貌。吾等並無進行任何結構測量、亦無視察結構內隱藏、遮蔽或未能通達之木工及其他部分。因此，吾等無法呈報物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他損壞。

吾等之估值報告並沒有對有關估價物業之任何抵押、按揭或拖欠款項，或於出售時可能產生之任何開支或稅項等作出備抵。除另有說明者外，吾等假設有關於物業概不附帶足以影響其價值之繁重的抵押、限制及支銷。

吾等對本物業之權益的估值乃根據香港證券交易所之主版證券市場的規範之第五章及香港測量師協會的物業估值準則(二零零五年第一版)而作出。

隨函附奉吾等之估值概要及估值證書。

此致

香港
灣仔
港灣道23號
鷹君中心1304室
紀翰集團有限公司
列位董事 台照

代表
威格斯資產評估顧問有限公司
執行董事
何繼光
註冊專業測量師
MRICS MHKIS MSc(e-com)
謹啟

二零零八年一月二十四日

附註：何繼光先生為特許測量師，擁有MRICS及MHKIS資格，具有逾十九年香港及澳門物業估值經驗。何先生於一九八九年加入威格斯集團。

估值證書

物業	概述及年期	估用詳情	於二零零八年 一月二日 現況下之資本值
香港 九龍 尖沙咀 廣東道30號 新港中心 第一座 15樓1501室	物業包括於一九八三年落成之兩幢19層(包括6層商業及地庫)高商業大廈15樓之一個辦公單位。 物業之建築面積約為2,605平方呎，或可出售面積約1,928平方呎。	物業現出租於衛信皮具(香港)有限公司作辦公用途，租約於二零零七年十一月十日始，每月租金為67,730港元(不包括差餉及管理費)。	23,500,000 港元
物業位於九龍地段10656號及佔其13,615份中的35份	物業乃根據賣地條款第11435號持有，年期自一九八零年九月三十日起計75年，可延續75年。每年政府地租1,000港元。		

附註：

1. 據二零零二年五月二十八日之契約備忘錄UB8712689號，物業之註冊業主為Nice Step Investment Limited。
2. 由公司提供之資料，Nice Step Investment Limited是獨立於勝利國際製品廠有限公司及榮瀚興業有限公司之獨立第三方。
3. 據二零零七年十一月二日之契約備忘錄07111900670077號，物業訂有一項以勝利國際製品廠有限公司為受益人之買賣協議書。

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則而提供有關本公司之資料。董事對本通函所載資料之準確性共同及個別承全部責任，並在作出一切合理查詢後有所確認，就彼等所知及所信，本通函並無遺漏任何其他事實，致使其中所載任何內容誤導。

2. 權益披露

(A) 董事之權益

於最後實際可行日期，本公司之董事或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、相關股份及債權證擁有任何(1)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉；或(2)須記入根據證券及期貨條例第352條須設立的登記冊的權益及淡倉；或(3)根據上市規則所載之上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉如下：

董事姓名	身份及所持有股份數目		總數	持股 概約百分比
	個人權益	公司權益		
Xia Dan女士(附註)	—	79,500,000	79,500,000	18.60
劉世忠先生	148,000	—	148,000	0.03
麥明瀚先生	1,500,000	—	1,500,000	0.35

附註：Xia Dan女士被視為於Mega Edge International Limited所持有之79,500,000股股份中擁有全部權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司主要行政人員根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部擁有於本公司或任何相聯公司(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債券，或根據證券及期貨條例該等條文被當作或視作擁有任何權益或淡倉，或須記錄於本

公司根據證券及期貨條例第352條規定存置的登記冊之任何權益，或根據上市規則上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益。

(B) 主要股東的權益

除下文披露者外，於最後實際可行日期，董事並無獲悉有任何其他人士（除本公司董事或主要行政人員或彼等各自的聯系人士外）於本公司股份或相關股份中擁有權益或淡倉而根據證券及期貨條例第XV第2及3分部或根據證券及期貨條例第336條之規定須向本公司披露：

(i) 本公司普通股

名稱	身份／ 權益性質	所持相關 股份數目	佔已發行股份合計 之概約百分比
Mega Edge International Limited (附註)	註冊股東	79,500,000	18.60%
Chak Joaquin Emilio Kin Man	註冊股東	96,824,000	27.66%

附註：本公司之董事Xia Dan女士於Mega Edge International Limited擁有100%實益控制權。

(ii) 於公司相關股份之權益

名稱	身份／ 權益性質	所持相關 股份數目	佔已發行股份合計 之概約百分比
Weina (BVI) Limited (「榮瀚」) (附註1 & 2)	實益擁有者	460,000,000	131.43%
榮瀚集團有限公司 (「榮瀚集團」) (附註3)	受控制公司 之權益	460,000,000	131.43%
詹榮光先生(「詹先生」) (附註3)	受控制公司 之權益	460,000,000	131.43%

附註：

1. 本公司已於二零零六年五月二十六日與榮瀚簽訂一份認購及選擇認股權協議，而透過協議，榮瀚被視為擁有350,000,000股可轉換可購回優先股股份權益及有權將該等股份轉換為350,000,000普通股股份。
2. 本公司已於二零零六年十一月十七日與榮瀚集團簽訂一份買賣協議，而透過該協議，Weina Holdings Limited (為榮瀚集團之代理人) 被視為擁有110,000,000股可轉換可贖回優先A股股份權益及有權將該等股份轉換為110,000,000普通股股份。
3. 榮瀚集團持有榮瀚之全部已發行股份權益，因此被視為擁有榮瀚所持本公司股份及相關股份制之權益。詹先生於榮瀚集團擁有控制權，故被視為於該等相關股份中擁有權益。詹先生是公司董事詹詩瀚之父親。

於最後實際可行日期，據董事所知，除本公司董事或主要行政人員或彼等各自的聯繫人士外，並無任何其他人士於本公司的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分部規定須向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接持有本集團任何其他成員公司附帶權利可在任何情況下於股東大會上投票的任何類別股本面值5%或以上權益。

3. 訴訟

在二零零七年，本公司之一家國內子公司接獲傳訊令狀，有關Shenzhen R&D Centre之主要承包商要求國內子公司在建造Shenzhen R&D Centre之合約工程之差額中索償人民幣9,500,000元和解。聽證會預定在二零零七年年九月十八日聽證，但被延期到二零零七年十月底。

在二零零七年十二月十九日，相關中國法庭在訴訟中裁決原告勝訴。經過與國內子公司之代表律師的詳盡討論，決定對裁決提出上訴。在二零零八年一月二日，上訴申請已送交相關中國法庭。

根據本公司於二零零七年十一月十六日之通告，本公司之國內子公司與中國銀行深圳分行繼續討論及商議債務重組的方案。然而，考慮到因和解建造費之耽擱，取回Shenzhen R&D Centre之業權契據以透過銀行之債務重組亦被延遲。銀行已知悉此訴訟及繼續與本集團商討有關完成債務重組的方案。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，本公司或其任何附屬公司概無涉及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無任何尚未了結或面臨任何重大訴訟或索償。

4. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，董事概無於本公司及其任何附屬公司所訂立或擬訂有任何服務合約（惟將一年內屆滿或可由本公司於一年內終止而毋須給予賠償（法定賠償除外）之合約除外）。

5. 董事之競爭業務權益

於最後實際可行日期，董事或其各自之聯繫人士概無於與本公司業務直接或間接存在或很可能存在競爭之業務（不包括本公司之業務）中，或如彼等任何一方為控股股東即根據上市規則第8.10條予以披露之事務中擁有任何權益。

6. 專家及同意

以下為曾提供載於本通函之意見或建議之專家之資格：

名稱	資格
威格斯資產評估顧問有限公司（「威格斯」）	專業測量師、估值師及物業顧問

威格斯已就本通函之刊發發出同意書，同意以現時形式及涵義轉載其函件及／或引述其名稱，而迄今並無撤回同意書。

於最後實際可行日期，威格斯並無於本集團任何成員公司擁有股權，亦無任何權利（不論能否依法強制執行）認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券，且自二零零七年六月三十日（即本集團最近期刊發之經審核賬目之編製日期）起，亦概無於本集團任何成員公司已收購、出售或承租，或擬收購、出售或承租之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

7. 其他資料

- (i) 本公司的註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, PO Box 2681 Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。
- (ii) 本集團之總辦事處及香港的主要營業地點位於香港灣仔港灣道23號鷹君中心1304室。
- (iii) 本公司的股份過戶登記處為聯合證券登記有限公司，地址為香港灣仔駱克道33號中央廣場福利商業中心1901-2室。
- (iv) 本公司之合資格會計師為馮燕雲小姐，彼為本集團之財務總監。馮小姐於核數、會計、財務、及稅務方面擁有逾十年之經驗。彼為特許公認會計師公會資深會員、香港會計師公會會員以及特許秘書及行政人員公會及香港特許秘書公會之會員。
- (v) 本公司秘書張曉蘭小姐，彼為香港特許秘書公會之會員。
- (vi) 本通函的中、英文本如有歧義，概以英文本為準。