

---

此乃要件 請即處理

---

閣下如對本通函的內容或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下新宇國際實業(集團)有限公司的全部股份，應立即將本通函送交買主或經手買賣或轉讓的銀行、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，並明確表示概不就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。

---



**NEW UNIVERSE INTERNATIONAL GROUP LIMITED**

**新宇國際實業(集團)有限公司**

(在開曼群島註冊成立之有限公司)

(股票代號：8068)

須予披露交易

本公司的財務顧問



博大資本國際有限公司

Partners Capital International Limited

---

本通函將自其張貼日期起計最少一連七日刊登於創業板網站www.hkgem.com之「最新公司公告」網頁內。

二零零八年九月四日

---

## 創業板之特色

---

創業板之定位乃為相比起其他在聯交所上市之公司帶有較高投資風險之公司提供一個上市之市場。有意投資之人士應了解投資於該等公司之潛在風險，並應經過審慎周詳之考慮後方作出投資決定。創業板之較高風險及其他特色表示創業板較適合專業及其他經驗豐富之投資者。

鑑於在創業板上市之公司屬於新興性質，在創業板買賣之證券可能會較於聯交所主板買賣之證券承受較大之市場波動風險，同時無法保證在創業板買賣之證券會有高流通量之市場。

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	4
附錄一 — 估值報告 .....	10
附錄二 — 一般資料 .....	16

---

## 釋 義

---

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	根據買賣協議向陳先生收購銷售貸款的權益、權利及利益
「董事會」	指	董事會
「英屬維爾京群島」	指	英屬維爾京群島
「本公司」	指	New Universe International Group Limited新宇國際實業(集團)有限公司，於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份在創業板上市
「完成日期」	指	完成收購事項的日期，於二零零八年八月八日簽訂買賣協議時發生
「關連人士」	指	具有創業板上市規則賦予該詞的涵義
「按金」	指	根據意向書由本公司向陳先生支付的定金5,000,000港元
「董事」	指	本公司董事
「信時」	指	信時國際有限公司，於香港註冊成立的有限公司及由New Sinotech全資及實益擁有
「創業板上市規則」	指	創業板證券上市規則
「創業板」	指	聯交所創業板
「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
「該土地」	指	由外商獨資企業持有的位於中國江蘇省鎮江市鎮江新區大港甸上路北的一幅土地，地盤面積約182,520.6平方米
「最後可行日期」	指	二零零八年九月二日，即本通函付印前可確定其中所載若干資料的最後實際可行日期

---

## 釋 義

---

「意向書」	指	本公司與陳先生於二零零七年十月十五日訂立的意向書，並經於二零零八年四月十五日訂立的補充意向書所補充，有關詳情載於本公司分別於二零零七年十月十五日及二零零八年四月十五日發表的公佈
「澳門」	指	中國澳門特別行政區
「陳先生」	指	陳順寧先生
「New Sinotech」	指	New Sinotech Investments Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，且於緊接收購事項及NUEL收購事項完成前在訂立買賣協議日期由陳先生全資及實益擁有
「New Sinotech集團」	指	New Sinotech、信時及外商獨資企業
「NUEL」	指	New Universe Enterprises Limited，於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，目前實益擁有本公司已發行股本的約73.91%
「NUEL收購事項」	指	NUEL收購New Sinotech已發行股本的53%及股東貸款的53%
「中國」	指	中華人民共和國，惟僅就本通函而言，不包括香港、澳門及台灣
「買賣協議」	指	本公司與陳先生於二零零八年八月八日訂立的買賣協議，據此，本公司向陳先生收購銷售股份及銷售貸款的權益、權利及利益
「銷售貸款」	指	38%的股東貸款
「銷售股份」	指	New Sinotech股本中由陳先生實益擁有的1,900,000股每股面值1美元的已發行股份，佔New Sinotech已發行股本的38%
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的現有普通股
「股東」	指	股份持有人

---

## 釋 義

---

「股東貸款」	指	於買賣協議日期陳先生墊付予New Sinotech集團以支付其行政開支的尚未償還的無抵押免息貸款350,588港元
「Smartech」	指	Smartech International Group Limited，一家於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司及由本公司全資及直接擁有
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「銀團貸款」	指	根據於二零零八年八月八日訂立的信貸協議由三家香港銀行授予信時的總金額14,000,000美元的定期信貸，奚玉先生及其聯繫人士作為擔保人
「外商獨資企業」	指	鎮江華科生態電鍍科技發展有限公司，一間於中國江蘇省鎮江市成立的外商獨資企業，並由信時全資及直接擁有
「港元」	指	港元
「人民幣」	指	中國人民幣元
「美元」	指	美元
「平方米」	指	平方米
「%」	指	百分比

就本通函而言，除另有所指外，以人民幣計值的所有金額均按人民幣0.91元兌1港元之匯率換算為港元，以美元計值的所有金額均按1美元兌7.8港元之匯率換算為港元。



**NEW UNIVERSE INTERNATIONAL GROUP LIMITED**

**新宇國際實業(集團)有限公司**

(在開曼群島註冊成立之有限公司)

(股票代號：8068)

執行董事：

奚玉(主席)

張小玲

韓華輝

非執行董事：

孫琪

獨立非執行董事：

陳忍昌

阮劍虹

何祐康

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O.Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

總辦事處及香港主要

營業地點：

香港

九龍

九龍灣

宏開道16號

德福大廈

2110-2112室

敬啟者：

**須予披露交易**

**緒言**

於二零零八年八月十八日，董事會宣佈，於二零零八年八月八日，本公司(作為買方)與陳先生(作為賣方)訂立買賣協議，據此，本公司向陳先生收購銷售股份(佔New Sinotech已發行股本的38%)及銷售貸款(佔股東貸款的38%)，總代價為31,920,000港元，其中5,000,000港元沖抵按金，而餘下代價26,920,000港元由本公司以發行總本金額26,920,000港元的本票方式支付。

---

## 董事會函件

---

於二零零八年八月八日，本公司的控股股東NUEL（作為買方）亦與陳先生（作為賣方）訂立另一份買賣協議，據此，NUEL向陳先生收購New Sinotech已發行股本的53%及股東貸款的53%，總代價為44,520,000港元。

根據創業板上市規則，收購事項的適用百分比率超過5%但低於25%，根據創業板上市規則第19.08條，收購事項構成本公司的須予披露交易。本通函旨在向閣下提供有關收購事項之進一步資料。

聯交所認為，鑒於本公司收購New Sinotech之38%權益與NUEL收購New Sinotech之53%權益同時進行，及NUEL在磋商中扮演主導角色，且NUEL在收購New Sinotech控股股權時並未支付控制權溢價，聯交所已對收購事項是否屬於創業板上市規則第20.13(1)(b)(ii)(B)條及因此構成一項關連交易表示關注。聯交所已知會本公司，其將就此有關事項尋求適當之進一步資料。本公司不同意聯交所之觀點，尤其是關於在收購控股股權時須支付控制權溢價之說明，本公司認為有關說明並無根據。因此，本公司相信創業板上市規則第20.13(1)(b)(ii)(B)條並不適用於收購事項，並將就聯交所之詢問作出適當回應。

僅供股東參考，根據聯交所創業板上市規則，一項關連交易倘未根據創業板上市規則第20.31條獲豁免及不屬於第20.32條，則須獲得獨立股東於上市發行人之股東大會上以點票方式通過。創業板上市規則亦規定須成立獨立董事委員會以就關連交易向獨立股東提供意見，及委任獨立財務顧問就該項交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

### 日期為二零零八年八月八日的買賣協議

#### 訂約方

賣方： 陳先生

買方： 本公司

陳先生為澳門市民，彼個人從事房地產投資業務，於澳門及中國廣東省擁有物業，且與其他上市公司概無聯繫。就董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，陳先生於26,610,519股股份（佔於最後可行日期本公司已發行股本的約1.46%）中擁有權益，且陳先生之聯繫人士概無持有任何股份。除上述者外，陳先生為本公司及本公司關連人士的獨立第三方。陳先生為奚玉先生（本公司執行董事兼主席）及張小玲女士（執行董事）之朋友。本公司透過陳先生與奚玉先生及張小玲女士之相識關係獲得收購事項。

### 所收購的資產

銷售股份： New Sinotech股本中由陳先生實益擁有的1,900,000股每股面值1美元的已發行股份，佔New Sinotech已發行股本的38%

銷售貸款： 133,223.44港元股東貸款的權益、權利及利益，佔於買賣協議日期New Sinotech結欠陳先生的350,588港元尚未償還的無抵押免息貸款的38%

### 代價及付款

收購銷售股份及銷售貸款的總代價為31,920,000港元，乃由本公司及陳先生經公平磋商後釐定，且較下列兩項(i)38%的股權應佔New Sinotech集團於二零零八年六月三十日的未經審核綜合資產淨值約15,643,000港元及(ii)38%的股權應佔該土地的重估盈餘約16,294,000港元之和折讓約0.05%。

銷售股份及銷售貸款的總代價31,920,000港元按以下方式支付：

- (a) 5,000,000港元沖抵按金；及
- (b) 26,920,000港元由本公司以發行總本金額26,920,000港元的四張本票方式支付。各本票的各自本金額及付款日期如下：

付款日期	本金額
緊隨完成日期後30個月屆滿之日	6,730,000港元
完成日期第三週年	6,730,000港元
緊隨完成日期後42個月屆滿之日	6,730,000港元
完成日期第四週年	6,730,000港元

### 完成

完成於訂立買賣協議日期發生。

## SINOTECH集團的資料

New Sinotech為一家於二零零八年四月十七日在英屬維爾京群島註冊成立的公司，已發行股本為5,000,000美元，分為5,000,000股每股面值1美元的股份。於緊接完成收購事項及NUEL收購事項前，New Sinotech由陳先生全資及實益擁有。New Sinotech的主要資產為其於信時全部已發行股本的權益。本公司已委聘其法律顧問對New Sinotech集團進行法律盡職調查，調查結果表明，信時之全部已發行股本由New Sinotech擁有。信時為一家於二零零七年四月二十六日在香港註冊成立的公司，已發行股本為39,300,000港元，分為39,300,000股每股面值1港元的股份。信時的主要資產為其於外商獨資企業註冊繳足股本中100%的股權。

於二零零八年八月八日，本公司的控股股東NUEL（作為買方）亦與陳先生（作為賣方）訂立另一份買賣協議，據此，NUEL向陳先生收購New Sinotech已發行股本的53%及股東貸款的53%，總代價為44,520,000港元。買賣協議及NUEL與陳先生訂立的買賣協議並不互為條件。

於二零零八年八月八日完成收購事項及NUEL收購事項後，New Sinotech已由NUEL擁有53%、本公司的全資附屬公司Smartech擁有38%及陳先生擁有9%。NUEL及本公司各提名一名董事加入New Sinotech及信時各自的董事會，而陳先生將須自完成收購事項日期起90日內辭任New Sinotech集團所有成員公司的董事職務。

外商獨資企業為一家於二零零七年九月十日在中國成立的公司。外商獨資企業的經營期為50年，自二零零七年九月十日起至二零五七年九月五日止。外商獨資企業的註冊資本及總投資金額分別為31,000,000美元（約241,800,000港元）及49,000,000美元（約382,200,000港元）。於最後可行日期，外商獨資企業之繳足註冊資本達10,500,000美元（81,900,000港元）（其中5,000,000美元（約39,000,000港元）已於二零零七年十月三十日前繳足及5,500,000美元（約42,900,000港元）已於二零零八年八月十五日繳足）。餘下註冊資本20,500,000美元將透過授予信時的銀團貸款14,000,000美元（約109,200,000港元）撥資及餘額由銀行貸款或將由New Sinotech現有股東按比例墊付的股東貸款結算。

就本公司向外商獨資企業的未付註冊資本進一步注資而言，NUEL已於二零零八年八月八日向本公司承諾，NUEL將於需要時向本公司授出股東貸款（該等貸款將無抵押及按一般商業條款），以確保其根據於New Sinotech的股權比例履行其支付外商獨資企業的未付註冊資本的責任。根據創業板上市規則第20.65(4)條，奚玉先生及其聯繫人士提供的以銀團貸款貸款人為受益人的擔保，以及NUEL向本公司提供的股東貸款可獲豁免按創業板上市規則申報、公佈及獨立股東批准的規定。

根據外商獨資企業日期分別為二零零七年九月六日及二零零七年十一月二十二日的批准證書及最新營業執照，外商獨資企業的業務範圍包括電鍍污水集中處理；電鍍廢渣的處理及綜合利用；電鍍專業區管理及於專業區內租賃工業廠房。

---

## 董事會函件

---

根據外商獨資企業自二零零七年九月六日(註冊成立日期)起至二零零八年五月三十一日止期間的未經審核財務報表,扣除非經常項目及於除稅前及除稅後的未經審核溢利均約為178,000港元,主要來自利息收入。外商獨資企業於二零零八年五月三十一日的未經審核綜合資產淨值約41,247,000港元。外商獨資企業的財務報表已根據適用的香港財務報告準則編製。

外商獨資企業目前持有位於中國江蘇省鎮江市鎮江新區大港甸上路北的該土地,地盤面積約182,520.6平方米。該土地的土地使用權於二零五八年一月二十日屆滿,用作工業用途。該土地從地方政府部門收購的成本(扣除補助金)約為人民幣19,340,000元(約21,253,000港元)。建築及完成位於專業區內的項目的估計建築成本及專業費將約為29,870,000美元(約232,986,000港元),將透過外商獨資企業的註冊資本撥資。該土地由獨立專業評估師中和邦盟評估有限公司基於比較法進行估值,並假設以現況交吉出售,並參照有關市場上可資比較的銷售證據作出估值,於二零零八年六月三十日的估值金額為人民幣71,200,000元(約78,242,000港元)。該土地的估值報告載於本通函附錄一內。

該土地計劃開發為中國江蘇鎮江市的一個生態電鍍專業區(「生態電鍍專業區」)。計劃將於該土地上建設22幢單層及6幢多層電鍍工業大廈及電鍍污水及廢渣處理車間及工廠。該等電鍍工業廠房將分階段開發及建設,並計劃於二零一一年十二月全部落成,規劃總建築面積約為134,000平方米。根據鎮江市國土資源局及外商獨資企業訂立的國有土地使用權出讓合同,外商獨資企業須於二零零八年六月三日前開始建築工程、於二零零九年十二月三日前完工並申請建築竣工證明。倘若外商獨資企業自規定開工日期起延遲開工超過一年,則外商獨資企業須向鎮江市國土局每日按總地價之0.2%繳納罰款,而倘若延期超過兩年,則授出機構可無償收回該土地之土地使用權。由於該土地上項目的建設已於二零零八年第二季度開始,故毋須向鎮江市國土局繳納罰款。並預期是項建設於二零零九年年中前開始出租。生態電鍍專業區產生的收益預期包括污水處理及綜合資源化服務收益,以及專業區內工業廠房的租金及綜合服務收入。

根據New Sinotech集團自二零零八年四月十七日(成立日期)起至二零零八年五月三十一日止期間的未經審核綜合財務報表,扣除非經常項目及於除稅前及除稅後的未經審核溢利均約為96,000港元,乃主要來自外商獨資企業的利息收入。New Sinotech集團於二零零八年五月三十一日的未經審核綜合資產淨值約41,165,000港元。New Sinotech集團的財務報表已按適用的香港財務報告準則編製。

於收購事項完成後,本集團於New Sinotech的投資將採用權益會計處理法合併入本集團的綜合財務報表。且New Sinotech將被視為本集團的聯營公司。

## 收購事項的理由

本集團的主要業務為(i)環保業務；(ii)製造及銷售高度精密的模具及塑膠產品；(iii)投資塑膠材料染色業務；及(iv)在中國江蘇省鎮江市新民州進行物業投資、開發及經營碼頭、倉儲設施及物流。

孫家慶先生為本集團環保業務的董事，並負責環保業務的整體管理及協調，彼獲委任為外商獨資企業的董事。孫先生曾任鎮江市及泰州市副市長及鎮江交通局局长，與相應地區的環保部門有相當密切關連及商洽能力。鑑於孫先生的豐富經驗，董事會相信，本公司於完成收購事項後擁有足夠專業能力參與New Sinotech集團的管理。

誠如本公司於截至二零零七年十二月三十一日止年度的年報所提述，本集團將投資資源於環保業務並物色可行的多樣化良機至增長市場。董事認為，收購事項符合本集團的企業策略，包括擴展於江蘇省的環保業務及為本公司提供進一步拓闊其業務範圍至環保業務的機會。董事認為，該協議的條款乃屬一般商業條款及屬公平合理，且收購事項乃符合本公司及股東的整體利益。

## 收購事項之影響

由於本集團於New Sinotech的投資將使用權益法合併入本集團的綜合財務報表，預期收購事項將不會對本集團的盈利、資產及負債產生任何重大不利影響。

## 其他資料

務請閣下垂注本通函附錄所載的其他資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命  
新宇國際實業(集團)有限公司  
主席  
奚玉

二零零八年九月四日

以下為獨立估值師中和邦盟評估有限公司就位於中國之該物業於二零零八年六月三十日之估值而編撰之函件全文、估值概要及估值證書，以載入本通函。

## BMI APPRAISALS

BMI Appraisals Limited 中和邦盟評估有限公司

Suite 11-18, 31/F., Shui On Centre, 6-8 Harbour Road, Wanchai, Hong Kong  
香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心3111-18室  
Tel電話：(852) 2802 2191 Fax傳真：(852) 2802 0863  
Email電郵：info@bmintelligence.com Website網址：www.bmintelligence.com

敬啟者：

### 指示

吾等遵照新宇國際實業(集團)有限公司(「貴公司」)之指示，對鎮江華科生態電鍍科技發展有限公司(「鎮江華科」)持有之位於中華人民共和國(「中國」)之一幅土地(「該物業」)進行估值，貴公司及／或其附屬公司(統稱「貴集團」)收購鎮江華科最終控股公司已發行股本之38%。吾等確認曾進行實地視察、作出有關查詢，並取得吾等認為必要之其他資料，以便向閣下呈述吾等對該物業於二零零八年六月三十日(「估值日」)之市值之意見。

### 估值基準

吾等對該物業之估值乃基於市值，所謂市值乃定義為「自願買方與自願賣方進行適當市場推廣後基於公平原則，在知情、審慎及不受脅迫之情況下於估值日買賣物業之估計價值」。

### 估值方法

吾等在對貴集團將予收購之該物業進行估值時，乃按公開市場基準以比較法進行，假設該物業權益以現況交吉出售及參照有關市場上可資比較之銷售證據而作

出估值。吾等已就該物業與可資比較物業在所有有關因素方面之差異作出適當調整。

### 業權查核

吾等獲提供有關該物業之業權的業權文件副本，並獲 貴集團告知並無其他相關文件出示。由於中國之土地註冊制度性質，吾等無法查閱文件正本，以核實所有權或確定會否有任何修訂文件並無出現在交予吾等之副本中。因此，吾等進行估值時乃依賴 貴集團及 貴集團之中國法律顧問中博律師事務所所提供有關中國物業之業權之意見及資料。

### 估值假設

吾等之估值乃假設該物業在公開市場按現況出售，且並無附有遞延條款合約、售後租回、合營關係、管理協議或任何可影響該物業價值之類似安排。

此外，並無計及任何有關或達成該物業出售之任何選擇權或優先購買權利。吾等之估值假設並無任何方式之強迫出售情況。

對該物業進行估值時，吾等依賴 貴集團及 貴集團之中國法律顧問提供之意見，即該物業之持有人於整段批授之尚餘年期內擁有該物業之有效及可予強制執行之業權，而該物業可自由轉讓，以及有權自由及不受干擾地使用該物業，惟須悉數支付每年之土地使用費及所有所需之應付地價／購買代價。

### 估值考慮

吾等曾對隨附估值證書所載之物業進行實地視察。然而，吾等並無進行任何測試或檢查以確定土地狀況或因素之穩定性或合適性，例如污染、生態或環保問題，該等因素可能會影響物業之發展。除非另行告知，吾等已假設地盤於各方面均屬良好，且並無任何有關地盤之考慮因素將引致施工進度有所延誤，而土地並無受污染。

於吾等估值過程中，吾等在頗大程度上依賴 貴集團所提供之資料，並採納 貴集團給予吾等有關批文或法定通告、地役權、年期、佔用詳情、地盤／樓面面積、物業識別及其他相關資料之意見。

吾等並無進行詳細實地測量以核實有關該物業之地盤／樓面面積之準確性，且吾等假設送交吾等之文件所示之地盤／樓面面積準確無誤。

估值證書所載之所有量度、測量及面積乃按 貴集團提供予吾等之文件內所載資料計算，因此為約數。

吾等並無任何理由懷疑 貴集團向吾等提供之資料之真實性及準確性，而 貴集團亦告知吾等，其所提供之資料中並無遺漏任何重要事實。

吾等之估值並無考慮該物業之任何抵押、按揭或所欠負款項或進行銷售或購買時可能所生之任何費用或稅項。

除另有訂明外，吾等假設該物業概無附帶可影響其價值之繁重負擔、限制及支銷。

吾等之估值乃根據香港測量師學會所頒佈之香港測量師學會物業估值準則(二零零五年第一版)編製。

吾等之估值乃按照公認之估值程序及根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則編製。

## 備註

除另有說明外，所有款額均以人民幣(人民幣)為單位。

隨函附奉吾等之估值概要及估值證書。

此致

香港  
九龍九龍灣  
宏開道16號  
德福大廈  
21樓2110-2112室  
新宇國際實業(集團)有限公司  
列位董事 台照

代表  
中和邦盟評估有限公司

董事  
鄭澤豪博士

*BSc, MUD, MBA (Finance), MSc (Eng),  
PhD (Econ), MHKIS, MCI Arb, AFA, SCIFM, FCIM,  
MASCE, MIET, MIEEE, MASME, MIE*

董事  
陳詠芬

*BSc. MSc. MRICS MHKIS RPS(GP)*

謹啟

二零零八年九月四日

附註：

鄭澤豪博士為香港測量師學會會員，在香港及中華人民共和國物業估值方面擁有逾15年經驗。

陳詠芬小姐為香港測量師學會會員，在香港物業估值方面擁有逾15年經驗，在中華人民共和國物業估值方面擁有逾九年經驗。

## 估值概要

物業

於二零零八年六月三十日  
現況下之市值  
人民幣位於中國江蘇省鎮江市  
鎮江新區大港甸上路  
北的一幅土地

71,200,000

總計：  
**71,200,000**

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零八年六月三十日現況下之市值 人民幣
位於中國江蘇省鎮江市鎮江新區大港甸上路北的一幅土地	<p>該物業為一幅地盤面積約為182,520.6平方米(或約1,964,652平方呎)的土地。</p> <p>據 貴集團告悉，計劃將於該地盤上建設一幢電鍍工業大廈及輔助大廈，該等大廈落成後的計劃總建築面積約134,000平方米(或約1,442,376平方呎)。</p> <p>該物業之土地使用權獲授予至二零五八年一月二十日到期，作工業用途。</p>	據 貴公司告悉，於估值日期，工地平整工作正在該物業上進行。	71,200,000

## 附註：

- 根據鎮江市國土資源局及鎮江華科生態電鍍科技發展有限公司(「鎮江華科」)於二零零七年十二月三日訂立之國有土地使用權出讓合同(「該合同」)，鎮江華科獲授該物業(包括地盤面積182,520平方米)之土地使用權。該合同載有(其中包括)下列主要條件：
  - 用途：工業
  - 主要建築性質：工業大廈
  - 輔助建築性質：傳輸機房及配電房
  - 土地使用期限：50年
  - 地積比率： $\geq 0.5$
  - 密度： $\geq 40\%$
  - 最大高度： $\leq 24$ 米
  - 綠地面積： $\leq 20\%$
  - 辦公室及日常生活設施覆蓋地盤： $\leq 7\%$ 或19.2畝(12,800平方米)
  - 建築工程開工之最後期限：二零零八年六月三日
  - 建築工程完成之最後期限：二零零九年十二月三日
  - 低價：人民幣45,995,292元
- 根據鎮江市人民政府於二零零八年三月十九日頒發之國有土地使用權證(鎮國用(2008)第1615號)該物業地盤面積182,520.6平方米之土地使用權由鎮江華科合法擁有，至二零五八年一月二十日到期，作工業用途。

3. 根據鎮江市規劃局於二零零八年一月二日頒發之建設用地規劃許可證(「許可證」)鎮規地新(08)001號(「建設用地規劃許可證」)，該物業之建築項目符合城市規劃之規定。許可證載有(其中包括)該物業之下列主要詳情：
- (a) 佔用方：鎮江華科生態電鍍科技發展有限公司
  - (b) 項目名稱：鎮江電鍍專業區
  - (c) 地點：鎮澄路南及糧山路東
  - (d) 用地面積：182,520.63平方米
4. 根據江蘇省鎮江工商行政管理局於二零零七年十一月二十二日頒發之營業執照(企獨蘇鎮總字第202259號)，鎮江華科於二零零七年九月十日成立，註冊資本31,000,000美元，經營期間自二零零七年九月十日開始至二零五七年九月五日止，業務為處理及管理電鍍污水、管理電鍍專業區及出租廠房。
5. 經 貴集團告悉，截至估值日期止該物業所花費建築成本約為人民幣518,538元。
6. 根據 貴集團提供之資料，該物業之業權狀況以及主要批文及執照之批授情況如下：
- |             |   |
|-------------|---|
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 國有土地使用權證    | 有 |
| 建設用地規劃許可證   | 有 |
| 營業執照        | 有 |
7. 中國法律顧問中博律師事務所於二零零八年八月八日向 貴集團提供之意見(其中包括)如下：
- a. 鎮江華科於獲取該物業土地使用權時所採取之程序乃屬合法有效並符合有關中國法律及法規之規定程序。
  - b. 鎮江華科於二零零七年十二月十八日悉數支付該物業之地價。
  - c. 根據國有土地使用權出讓合同，鎮江華科有權於土地使用權期限內根據國有土地使用權證合法使用、轉讓、出租及抵押該物業之土地使用權而無需支付任何額外地價。
  - d. 根據國有土地使用權證，鎮江華科為該物業之合法擁有人，並有權於土地使用權期限內合法使用、轉讓、出租及抵押該物業之土地使用權。
  - e. 根據國有土地使用權出讓合同，鎮江華科須於二零零八年六月三日前開始建築工程、於二零零九年十二月三日前完工並申請建築竣工證明。倘若建築工程未能於開工日期前開工，則鎮江華科可於開工日期前30日申請延期。延期期間不得超過一年(開工日期及完工日期均適用)。
  - f. 根據國有土地使用權出讓合同，倘若鎮江華科自規定開工日期起延遲開工超過一年，則鎮江華科須向鎮江市國土局每日按總地價之0.2%繳納罰款；倘若延期超過兩年，則授出機構可無償收回該物業之土地使用權。
  - g. 鎮江華科根據國有土地使用權證持有之土地使用權並無按揭、擔保、任何其他第三方權益、爭議、強迫收購或存在可能對該物業之權益有重大影響之情況。
  - h. 根據鎮江華科之營業執照，鎮江華科由信時國際有限公司全資擁有。

## 責任聲明

本通函(董事願共同及個別對此承擔全責)所載的資料乃遵照創業板上市規則的規定而提供有關本公司的資料。各董事在作出一切合理查詢後，確認就彼等深知及所信：

- (1) 本通函所載資料在各重大方面均屬準確及完整，且無誤導成分；
- (2) 並無遺漏任何其他事實致使本通函所載任何內容產生誤導；及
- (3) 本通函內所表達的一切意見乃經審慎周詳考慮方作出，並以公平合理的基準及假設為依據。

## 權益披露

### 董事權益

於最後可行日期，本公司董事及最高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的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例該等條文被當作或視作擁有的權益及淡倉)；或根據證券及期貨條例第352條規定存置的登記冊所記錄的權益及淡倉；或根據創業板上市規則第5.46條至第5.67條的規定而須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

### 於股份的好倉

- (1) 於本公司已發行股份的好倉

董事姓名	每股面值0.01港元的普通股數目			佔已發行股份 總數百分比	
	實益擁有人	家族權益	受控制所持 法團權益		
奚玉先生(附註)	-	-	1,349,649,115	1,349,649,115	73.91

附註：奚玉先生為擁有NUEL的16,732股每股面值1.00美元股份權益的股東，所持股份佔NUEL已發行股本約83.66%，而NUEL則持有本公司的1,349,649,115股股份(佔本公司已發行股本約73.91%)。奚玉先生亦為NUEL的董事。

## (2) 於聯營公司NUEL已發行股份的好倉

董事姓名	每股面值1.00美元的普通股數目			股份總數	佔已發行股份 總數百分比
	實益擁有人	家族權益	受控制所持 法團權益		
奚玉先生	16,732	-	-	16,732	83.66
張小玲女士	1,214	1,214	-	2,428	12.14
孫琪先生	840	-	-	840	4.20

除上文所披露者外，於最後可行日期，並無本公司董事或最高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）的任何股份、相關股份或債權證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的任何權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例該等條文被當作或視作擁有的權益或淡倉）；或根據證券及期貨條例第352條規定存置的登記冊所記錄的任何權益或淡倉；或根據創業板上市規則第5.46條及第5.67條有關董事進行證券交易的規定而須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

## 主要股東及其他人士於股份及相關股份中的權益及淡倉

就本公司任何董事及主要行政人員所知，於最後可行日期，除本公司董事或主要行政人員外，下列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分部的規定須向本公司及聯交所批露或本公司根據證券及期貨條例第336條規定存置的登記冊所記錄的權益及淡倉：

## 於本公司已發行股份的好倉

主要股東	每股面值0.01港元的普通股數目			所持 股份總數	佔已發行股份 總數百分比
	個人權益	家族權益	公司權益		
NUEL	1,349,649,115	-	-	1,349,649,115	73.91
奚玉先生	-	-	1,349,649,115*	1,349,649,115	73.91

附註：

\* 奚玉先生所披露的於1,349,649,115股股份的權益與NUEL所持有已披露的該等股份屬同一批股份。

除上文所披露者外，就董事所知，於最後可行日期，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及第3分部須予披露的權益及淡倉；或根據證券及期貨條例第336條規定存置的本公司主要股東登記冊記錄的權益或淡倉。

於最後可行日期，就董事所知，概無任何人士（本公司董事或主要行政人員除外）直接或間接擁有可於任何情況下在本公司任何附屬公司股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上之權益。

## 服務合約

本集團任何成員公司並無與任何董事訂立服務合約（不包括於一年內屆滿或本集團毋須支付賠償（法定賠償除外）而可終止的合約）。

## 競爭業務或權益

於最後可行日期，董事並不知悉董事或本公司任何管理層股東（定義見創業板上規規則）及彼等各自的聯繫人士擁有與本集團業務構成或可能構成競爭的業務或權益，亦無該等人士擁有與本集團構成或可能構成衝突的任何其他權益。

## 專家及同意書

於本通函中發表意見之專家之資格載列如下：

名稱	資格
中和邦盟評估有限公司（「中和邦盟」）	物業估值師
中博律師事務所（「中博」）	中國律師

於最後實際可行日期，中和邦盟及中博概無於本集團任何成員公司中持有股權或可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利（不論是否可依法強制執行），且亦概無於本集團任何成員公司自二零零七年十二月三十一日（即本公司最近期刊發經審核賬目之結算日）以來所收購或出售或租賃之任何資產，或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃之資產中擁有直接或間接權益。

中和邦盟及中博各自己就本通函之刊發發出同意書，同意以其所示之形式及內容載入其報告及引述其名稱，而迄今並無撤回同意書。

## 訴訟

於最後可行日期，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，本公司或其任何任何附屬公司亦無任何尚未了結或面臨的重大訴訟或索償。

## 一般事項

- (a) 本公司的註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。
- (b) 本公司的總辦事處及主要營業地點位於香港九龍九龍灣宏開道16號德福大廈2110至2112室。
- (c) 本公司的股份過戶登記處為卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。
- (d) 本公司的公司秘書及合資格會計師為韓華輝先生，彼為香港公司秘書公會及英國特許公司秘書及行政人員公會會員、香港會計師公會執業資深會計師及英國特許公認會計師公會資深會員。
- (e) 本公司的監察主任為奚玉先生。
- (f) 本公司已遵照創業板上市規則第5.28至5.29條的規定成立審核委員會，並訂明其書面職權範圍。本公司的審核委員會包括陳忍昌教授、阮劍虹先生及何祐康先生，彼等均為獨立非執行董事及主要職責為檢討及監督本集團的申報程序及內部監控制度。

陳忍昌教授於一九九九年十一月十七日獲任命為本公司之獨立非執行董事。彼擁有倫敦大學Imperial College of Science and Technology電機工程博士學位及香港大學工商管理碩士學位。陳教授為香港工程師學會（電子及金屬部）、香港電力工程師學會及美國電子電機工程師協會資深會員。彼為特許工程師。陳教授現時為香港城市大學電子工程系講座教授及電子包裝及裝配、斷製分析及耐久工程中心（EPA中心）主任。彼於尖端電子製造、斷製分析及耐久工程等方面提供顧問服務擁有豐富經驗。

阮劍虹先生於二零零二年四月二十四日獲任命為本公司之獨立非執行董事。彼持有香港理工大學頒發之會計專業文憑，為香港會計師公會執業會計師及加拿大安大略省註冊會計師公會之會員，兼為英國特許公認會計師公會資深會員。阮先生在香港其擁有之會計師行執業。彼於會計、稅務及核數方面擁有豐富經驗。阮先生亦為另外一間香港創業板上市公司昌興國際控股(香港)有限公司之獨立非執行董事。

何祐康先生於二零零四年九月三十日獲任命為本公司之獨立非執行董事。彼持有商業學學士榮譽學位。彼為香港會計師公會執業資深會計師及香港稅務學會資深會員。何先生亦為加拿大特許會計師。彼曾任加拿大渥太華Algonquin College會計及審計學兼職教授。何先生於會計、審計及稅務方面擁有豐富經驗。何先生在香港其擁有之會計師行執業。彼現為香港會計師公會賦予資格計劃中會計、核數及稅務學科目之導師，以及香港公開大學稅務學科之兼職教師。