

閣下如對本通函任何內容或須採取之行動有任何疑問，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名下所有映美控股有限公司股份，應立即將本通函送交買方，或送交經手出售或轉讓銀行，股票經紀或其他代理以便轉交買方。

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之全部或任何部份內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

本通函僅作參考用途，概不構成收購、購買或認購證券之邀約或要約。



映 美 控 股 有 限 公 司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：2028)

須 予 披 露 及 關 連 交 易
收 購 物 業

及

須 予 披 露 交 易
增 加 江 裕 信 息
之 註 冊 資 本

獨 立 董 事 委 員 會 及 獨 立 股 東
之 獨 立 財 務 顧 問



中 國 光 大 融 資 有 限 公 司

本公司謹訂於二零零六年九月八日上午十一時正於香港金鐘金鐘道89號力寶中心二座3701室舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第32至33頁。股東特別大會代表委任表格亦隨附於本通函。無論閣下能否出席股東特別大會，務請盡快按隨附之代表委任表格所印列之指示將其填妥，並無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會之指定舉行時間48小時前交回本公司香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心46樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願出席股東特別大會或其任何續會及於會上投票。

二 零 零 六 年 八 月 二 十 一 日

	頁次
釋義	1
董事會函件	
緒言	4
收購事項	5
增加江裕信息之註冊資本	8
收購事項及增加江裕信息註冊資本之原因及利益	8
收購事項及增加江裕信息註冊資本之財務影響	9
對股權架構之影響	9
上市規則之規定	10
股東特別大會	10
推薦建議	10
一般事項	11
獨立董事委員會函件	12
中國光大函件	13
附錄一 — 該等物業之估值	22
附錄二 — 一般資料	28
股東特別大會通告	32

釋 義

除文意另有所指外，本通函採用之詞彙具有下列涵義：

「聯繫人」	指	具有上市規則所界定之涵義
「收購事項」	指	根據買賣協議收購該等物業
「該公告」	指	本公司於二零零六年七月三十一日刊發之公告，內容有關(其中包括)收購事項、增加江裕信息註冊資本、配售事項及認購事項
「董事會」	指	本公司董事會
「中國光大」	指	中國光大融資有限公司，根據香港法例第571章證券及期貨條例從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，獲委任為獨立董事委員會及獨立股東就買賣協議之條款、買賣協議項下擬進行交易及特別授權之獨立財務顧問
「代價股份」	指	根據特別授權，按買賣協議發行及繳足之23,000,000股新股份
「本公司」	指	映美控股有限公司，一間於開曼群島成立之公司，其股份於聯交所主板上市
「董事」	指	本公司董事
「戴德梁行」	指	戴德梁行有限公司，香港獨立物業估值師
「股東特別大會」	指	本公司召開以批准買賣協議及根據特別授權配發及發行代價股份之股東特別大會
「一般授權」	指	根據股東於本公司在二零零六年五月十五日舉行之股東週年大會上通過之決議案，授予董事會之一般授權
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「擔保人」	指	歐柏賢先生、歐國倫先生及歐國良先生(均為執行董事)、戴內結女士及歐日愛女士
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區

「獨立董事委員會」	指	由獨立非執行董事黎明先生、孟焰先生及徐廣懋先生組成之董事委員會，獲委任以就買賣協議之條款、買賣協議項下擬進行交易及特別授權是否公平合理向獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	本公司股東（江裕控股及其聯繫人除外）
「江門信息」	指	江門市江裕信息科技有限公司 (Jiangmen Kongyue Information Technology Ltd.*)，一間於中國成立之有限責任公司
「競天」	指	北京競天公誠律師事務所，本公司之中國法律顧問
「江裕信息」	指	新會江裕信息產業有限公司 (Kong Yue Electronics & Information Industry (Xin Hui) Ltd.*)，一間於中國成立之有限責任公司，由江裕投資及江門信息分別擁有95%及5%權益
「江裕投資」	指	Kong Yue Investment Limited (江裕投資有限公司*)，一間於英屬處女群島成立之有限責任公司，為本公司之全資附屬公司
「江裕控股」	指	江裕控股集團有限公司 (Kytronics Holdings Limited)，為本公司之控股股東，於最後可行日期，江裕控股持有本公司之58.10%股份。江裕控股為一間於英屬處女群島註冊成立之公司，其全部已發行股本由歐柏賢先生、歐國倫先生、歐國良先生、戴內結女士及歐日愛女士實益擁有，彼等之持股比例相同，即各持有江裕控股之20%股權
「最後可行日期」	指	二零零六年八月十八日，即編印本通函前用作確定載於本通函內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
「配售事項」	指	滙富金融服務有限公司根據配售及認購協議之條款盡力促使買方認購23,000,000股配售股份
「配售及認購協議」	指	本公司、江裕控股、擔保人及滙富金融服務有限公司於二零零六年七月三十一日就配售事項及認購事項訂立之配售及認購協議。詳情見該公告
「配售價」	指	每股股份1.34港元
「配售股份」	指	由江裕控股實益擁有，並根據配售事項將予配售之23,000,000股股份
「中國」	指	中華人民共和國

釋 義

「該等物業」	指	一幅位於中國廣東省江門市新會區今古洲經濟開發區江裕路18號之土地之土地使用權，連同建於該土地上之樓宇，包括一座四層高之工業綜合大樓、一座五層高之宿舍大樓及一座單層倉庫
「買方」	指	江裕投資及江門信息，即江裕信息之股東
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股
「買賣協議」	指	本公司、買方與賣方就買賣該等物業而於二零零六年七月三十一日訂立之有條件買賣協議
「特別授權」	指	在股東特別大會上向獨立股東尋求以完成配發及發行代價股份之特別授權
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購事項」	指	江裕控股根據配售及認購協議之條款及條件認購認購股份
「認購價」	指	每股股份1.34港元
「認購股份」	指	根據一般授權發行及江裕控股根據認購事項認購之23,000,000股新股份
「賣方」	指	江裕科技園(新會)有限公司(Kong Yue Industrial Park (Xinhui) Ltd.*)，乃江裕集團有限公司擁有之外資獨資企業。江裕集團有限公司之36%權益由歐柏賢先生擁有，而歐柏賢先生之兄弟歐球先生及歐栢余先生則分別擁有該公司32%之權益
「外資獨資企業」	指	於中國成立之外資獨資企業
「%」	指	百分比

* 僅供識別

於本通函內，匯率1.00港元兌人民幣1.04元僅作說明用途。

Jolimark

映美

映美控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：2028)

執行董事：

歐柏賢先生(主席)

歐國倫先生(行政總裁)

歐國良先生

吳樹佳先生

註冊辦事處

Clifton House

75 Fort Street

PO Box 1350 GT

George Town, Grand Cayman

Cayman Islands

獨立非執行董事：

黎明先生

孟焰先生

徐廣懋先生

香港主要營業地點

香港

金鐘

金鐘道89號

力寶中心

二座3701室

敬啟者：

**須予披露及關連交易
收購物業**

及

**須予披露交易
增加江裕信息之註冊資本**

緒言

於二零零六年七月三十一日，本集團與(其中包括)賣方就收購事項訂立買賣協議，代價為人民幣6,240萬元(約6,000萬港元)。

董事會亦議決，於買賣協議完成時將江裕信息(本公司一間間接非全資附屬公司)之註冊資本增加人民幣6,240萬元(約6,000萬港元)，由江裕投資及江門信息按彼等各自於江裕信息之股權比例，以注入彼等各自於該等物業之權益之方式出資。

賣方乃一間由江裕集團有限公司擁有之外資獨資企業。江裕集團有限公司之36%權益由董事兼江裕控股之股東歐柏賢先生擁有，歐柏賢先生之兄弟歐球先生及歐栢余先生則分別擁

有該公司之32%權益。因此，根據上市規則，賣方乃本公司之關連人士。由於根據上市規則第十四章計算，有關收購事項之相關百分比率超過5%但不足25%，訂立買賣協議構成上市規則第十四及十四A章所規定之須予披露及關連交易，連同特別授權須經獨立股東於股東特別大會上批准。江裕控股及其聯繫人須就在股東特別大會上提呈之有關普通決議案放棄投票。

由於根據上市規則第十四章計算，有關增加江裕信息註冊資本之相關百分比率超過5%但不足25%，因此增加註冊資本構成上市規則第十四章規定之須予披露交易，須遵守披露規定。

本公司已成立獨立董事委員會，以向獨立股東提供意見。中國光大已獲委任為獨立財務顧問，就買賣協議之條款、買賣協議項下擬進行交易及特別授權是否公平合理及符合獨立股東及本公司之整體利益，向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

本通函旨在為閣下提供(i)收購事項、根據特別授權配發及發行代價股份及增加江裕信息註冊資本之進一步詳情；(ii)獨立董事委員會就買賣協議之條款、買賣協議項下擬進行交易及特別授權提供之推薦意見；(iii)獨立財務顧問就買賣協議之條款、買賣協議項下擬進行交易及特別授權致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；及(iv)股東特別大會通告。

收購事項

本集團與(其中包括)賣方就收購事項訂立買賣協議，進一步詳情如下：

買賣協議

日期：二零零六年七月三十一日

訂約方：

(a) 本公司

(b) 賣方 江裕科技園(新會)有限公司，乃一間由投資控股公司江裕集團有限公司擁有之外資獨資企業。江裕集團有限公司之36%權益由歐柏賢先生(董事兼江裕控股股東)擁有，歐球先生及歐栢余先生(歐柏賢先生之兄弟)則分別擁有該公司之32%權益。

(c) 買方 江裕投資，一間於英屬處女群島成立之投資控股公司，乃本公司之直接全資附屬公司；及

江門信息，一間於中國成立之投資控股公司，分別由歐國良先生（董事兼江裕控股之股東）及歐柏籌先生（歐柏賢先生之兄弟）持有90%及10%權益。

江裕投資及江門信息均為江裕信息之股東，分別持有95%及5%權益。

(d) 江裕控股 本公司之控股股東。

將予收購之物業：

江裕投資及江門信息同意收購而賣方同意出售該等物業，當中包括一幅位於中國廣東省江門市新會區今古洲經濟開發區江裕路18號，地盤面積為37,270平方米之土地之土地使用權，連同建於該土地上之建築物如下：

- (i) 一座四層高工業綜合大樓，總樓面面積合共29,693.38平方米及一座五層高宿舍大樓，總樓面面積合共4,361.36平方米，由賣方擁有，現租予本集團作工業、辦公室及其他輔助用途；及
- (ii) 一座單層倉庫，總樓面面積合共5,143.4平方米，由賣方擁有，現租予本集團作倉儲用途。

據賣方之賬目記載，於二零零五年十二月三十一日，工業綜合大樓及倉庫之經審核賬面值（主要包括土地成本及工業綜合大樓及倉庫之建築與翻修成本）約為人民幣4,000萬元。

代價：

收購事項之代價為人民幣6,240萬元（約6,000萬港元），乃參考戴德梁行就該等物業於二零零六年六月三十日之估值約人民幣6,240萬元（約6,000萬港元）後，經本集團、江門信息及賣方公平磋商釐定。請參閱附錄一戴德梁行就該等物業出具之估值報告。

代價之95%將由本公司支付，5%由江門信息支付。本公司將以下列方式支付其應付之代價合共人民幣5,930萬元（約5,700萬港元）：(i)於買賣協議完成後一年內以現金支付約人民幣2,720萬元（約2,620萬港元）（預計將以認購事項之所得款項撥款支付）予賣方；及(ii)於買賣協議完成時以每股股份1.34港元之發行價發行23,000,000股代價股份予江裕控股（由賣方根據買賣協議指定）。江門信息將於買賣協議完成日期後一年內以現金支付其應付代價合共約人民幣310萬元（約300萬港元）予賣方。

代價股份

23,000,000股代價股份佔：

- (i) 發行認購股份及代價股份前已發行股本約4.1%；及
- (ii) 發行認購股份及代價股份後經擴大之已發行股本約3.8%。

代價股份將根據於股東特別大會上向獨立股東尋求之特別授權發行。代價股份一經發行及繳足股款，彼此之間及與於配發及發行代價股份時已發行之股份在各方面均享有同等地位。

代價股份之發行價

每股代價股份之發行價1.34港元較：

- (i) 於二零零六年七月二十八日(即該公告刊發前之最後一個交易日)股份於聯交所所報之每股收市價1.36港元折讓約1.47%；
- (ii) 截至二零零六年七月二十八日止(包括該日)最後五個完整交易日股份於聯交所所報之每股平均收市價1.39港元折讓約3.60%；
- (iii) 截至二零零六年七月二十八日止(包括該日)最後十個完整交易日股份於聯交所所報之每股平均收市價1.40港元折讓約4.29%；及
- (iv) 於最後可行日期股份於聯交所所報之每股收市價1.20港元溢價約11.67%。

每股代價股份之發行價與配售價及認購價相同，乃本公司與賣方經參考(其中包括)股份於買賣協議日期前之交易價格後，按公平磋商原則釐定。董事會認為發行價屬公平合理，符合本公司及其股東之整體利益。本公司已向聯交所申請批准代價股份上市及買賣。

買賣協議之條件：

收購事項須待(其中包括)下列各項獲履行後，方可作實：

- (i) 本公司與江門信息獲競天就(其中包括)賣方於該等物業之完整業權及賣方出售該等物業之權利提供令其信納之法律意見；
- (ii) 訂約各方就收購事項獲得所有必要之批准；
- (iii) 收購事項及發行代價股份於股東特別大會上獲得獨立股東之批准；及

(iv) 聯交所上市委員會批准代價股份上市及買賣。

增加江裕信息之註冊資本

董事會議決，於買賣協議完成時將江裕信息之註冊資本增加人民幣6,240萬元（約6,000萬港元），由人民幣9,960萬元（約9,580萬港元）增至人民幣1.62億元（約1.558億港元），而增額相等於該等物業之估值。該項增資將由江裕投資及江門信息按彼等各自於江裕信息之股權比例，以注入彼等各自於該等物業之權益之方式出資。

江裕信息之主要業務為在中國生產及銷售商業設備及稅控設備。目前，江裕投資及江門信息分別擁有江裕信息95%及5%之權益。截至二零零五年十二月三十一日止兩個年度，江裕信息分別錄得經審核純利（除稅及非經常項目前）約人民幣3,570萬元（約3,430萬港元）及約人民幣4,250萬元（約4,090萬港元）。同期，江裕信息分別錄得經審核純利（除稅及非經常項目後）約人民幣3,160萬元（約3,040萬港元）及約人民幣3,830萬元（約3,680萬港元）。同期，江裕信息分別錄得經審核資產淨值約人民幣1.281億元（約1.232億港元）及約人民幣1.661億元（約1.597億港元）。

收購事項及增加江裕信息註冊資本之原因及利益

本集團主要從事在中國供應商業設備及稅控設備，並透過江裕信息積極參與競投金稅工程（「該工程」）。該工程為連接中國所有稅務機關之審核及檢查系統，透過互聯網監控各級企業納稅人之納稅情況。該工程第三期已於二零零六年年初啟動，要求具有一定規模及固定經營場所之零售及服務供應商購置及使用稅控收款機，以便中國稅務機關進行評稅及稅務稽查。中國約30個省份已開始展開稅控設備招標事宜。本集團於二零零六年年初透過江裕信息贏得廣東省之競標，被選為向省內零售商提供稅控設備之五家供應商之一。

本集團現透過三份租賃協議向賣方租賃該等物業作工業、辦公室、倉儲及其他輔助用途，租賃期限分別截至二零零九年九月一日、二零一零年五月一日及二零一二年十一月一日。於截至二零零五年十二月三十一日止兩個年度，本集團支付之年租合共約人民幣300萬元（約290萬港元）。本集團擬透過江裕信息在中國各省份競投合約，以進一步擴大其市場份額。競標人固定資產之詳情，尤其是生產綜合大樓，須包含在競標文件中。董事會相信，競標人之固定資產價值之規模，為相關機構選擇供應商所考慮之重要因素之一。為此，董事會認為，透過注入該等物業以增加註冊資本及從而增加江裕信息之固定資產價值，將增加相關機構對江裕信息稅控設備業務實力之信心，並因此增加江裕信息成功中標之機會。

董事會認為，買賣協議之條款及增加江裕信息之註冊股本乃屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

收購事項及增加江裕信息註冊資本之財務影響

江裕信息之註冊資本將於收購事項完成後透過注入該等物業而有所增加。該等物業之代價將以現金及發行代價股份之方式支付。預計現金代價將以認購事項之所得款項淨額撥付，因此將不會對本集團之營運資金狀況構成影響。經計及認購事項所得款項淨額，緊隨完成收購事項及江裕信息增加註冊資本後，本集團之總資產及淨資產將增加約人民幣6,240萬元(約6,000萬港元)，原因為增加非流動資產人民幣6,240萬元所致，相等於該等物業之總代價。該等物業中由江門信息擁有之5%將透過本集團綜合資產負債表所示之少數股東權益增加反映。預計該等物業仍將由本集團用作生產綜合大樓及倉庫，因而不會為本集團產生任何經常收入。

預計收購事項本身不會對本集團之溢利及虧損造成任何重大影響。租賃協議(本集團據此向賣方租賃該等物業)將於收購事項完成後終止。董事會預計，收購事項完成後，本集團將就該等物業產生一項年度折舊成本，數額與本集團於截至二零零五年十二月三十一日止兩個年度內支付之年租相若。

除上文披露者外，董事會認為收購事項及增加江裕信息註冊資本對本集團之盈利、資產及負債並無重大影響。

對股權架構之影響

於最後可行日期，本公司之法定股本為100,000,000港元，分為10,000,000,000股股份，其中583,000,000股繳足股款股份已獲發行。緊接收購事項之前及之後，本公司之股權架構概述如下(附註1)：

股東名稱	於最後 可行日期 但於收購 事項前持有 之股份數目	概約 百分比	進行收購 事項後持有 之股份數目	概約 百分比
江裕控股(附註2)	338,695,533	58.10%	361,695,533	59.69%
Legend Capital(附註3)	10,800,000	1.85%	10,800,000	1.78%
小計	349,495,533	59.95%	372,495,533	61.47%
公眾人士(附註4)	233,504,467	40.05%	233,504,467	38.53%
總計	583,000,000	100%	606,000,000	100%

附註1：假設於收購事項完成前並無根據本公司購股權計劃行使購股權而發行任何股份。

附註2：包括23,000,000股認購股份。

附註3：Legend Capital Management Limited (「Legend Capital」) 為中國一間主要資訊科技集團聯想控股有限公司 (「聯想控股」) 之附屬公司。聯想控股亦為聯想集團有限公司及神州數碼控股有限公司之控股股東，該兩間公司均於聯交所主板上市。

附註4：包括23,000,000股配售股份。

上市規則之規定

根據上市規則，賣方為本公司之關連人士。由於根據上市規則第十四章計算，有關收購事項之相關百分比率超過5%但不足25%，訂立買賣協議構成上市規則第十四及十四A章所規定之須予披露及關連交易，須經獨立股東於股東特別大會上批准。江裕控股及其聯繫人將就股東特別大會提呈之有關普通決議案放棄投票。代價股份將根據於股東特別大會上向獨立股東尋求之特別授權發行。

由於根據上市規則第十四章計算，有關增加江裕信息註冊資本之相關百分比率超過5%但不足25%，因此增加註冊資本構成上市規則第十四章規定之須予披露交易，須遵守披露規定。

股東特別大會

本公司謹訂於二零零六年九月八日上午十一時正於香港金鐘金鐘道89號力寶中心二座3701室舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第32至33頁。

關於批准買賣協議及特別授權之決議案將於股東特別大會上以投票方式表決。股東特別大會之結果將於大會結束後下一個營業日於香港之一份英文報章及一份中文報章上公佈。

股東特別大會適用之代表委任表格隨附於本通函。無論閣下是否親身出席大會，務請盡快按隨附代表委任表格所印列之指示將其填妥，並無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回本公司香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心46樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願出席股東特別大會或其任何續會及於會上投票。

推薦建議

敬請垂注本通函第12頁所載獨立董事委員會函件，以及第13至21頁所載中國光大函件。

董事會函件

經考慮中國光大之意見，獨立董事委員會認為，買賣協議之條款、買賣協議項下擬進行之交易及特別授權乃屬公平合理及符合本公司及獨立股東之整體利益。因此，獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之有關決議案，以批准買賣協議、買賣協議項下擬進行交易及特別授權。

一般事項

敬請垂注本通函附錄二所載之其他資料。

此致

列位股東 台照

代表
映美控股有限公司
行政總裁
歐國倫
謹啓

二零零六年八月二十一日

Jolimark

映美

映美控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：2028)

敬啟者：

**須予披露及關連交易
收購物業**

吾等謹此提述本公司於二零零六年八月二十一日致股東之通函(「通函」，本函件為其中一部份)。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲委任為獨立董事委員會之成員，就買賣協議、買賣協議項下擬進行之交易及特別授權向獨立股東提供意見。中國光大已獲委任為獨立財務顧問，就買賣協議、買賣協議項下擬進行之交易及特別授權向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

敬請垂注本通函第4至11頁及第13頁至21頁所載之董事會函件及中國光大函件。

經考慮中國光大所考慮之主要因素及理由以及其意見函件所載之意見，吾等認為，買賣協議、買賣協議項下擬進行之交易及特別授權乃屬公平合理，且符合本公司及獨立股東之整體利益。因此，吾等推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之有關決議案，以批准買賣協議、買賣協議項下擬進行之交易及特別授權。

此致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會

獨立非執行董事

黎明

孟焰

徐廣懋

謹啟

二零零六年八月二十一日

以下為中國光大所發出之函件全文，當中載有其就買賣協議、買賣協議項下擬進行之交易（「該等交易」）及特別授權向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見，以供載入本通函。



中國光大融資有限公司

香港

夏慤道16號

遠東金融中心40樓

敬啟者：

須予披露及關連交易：

收購物業

謹此提述吾等獲委任為獨立財務顧問，就該等交易及買賣協議之條款向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。該等交易之詳情載於映美控股有限公司於二零零六年八月二十一日致股東之通函（「通函」，本函件為其中一部份）內。除另有界定外，本函件所用詞彙，其涵義與通函所界定者相同。

於二零零六年七月三十一日，貴公司宣佈 貴公司之全資附屬公司江裕投資、江裕信息、貴公司與賣方已訂立有條件買賣協議，以代價人民幣6,240萬元（約6,000萬港元）收購該等物業。

賣方乃一間由江裕集團有限公司擁有之外資獨資企業，其中(i)36%權益由歐柏賢先生（董事兼江裕控股主要股東）擁有；及(ii)32%權益由歐球先生及歐栢余先生（歐柏賢先生之兄弟）分別擁有。於最後可行日期，江裕控股乃 貴公司之控股股東。因此，根據上市規則，賣方乃 貴公司之關連人士，故該等交易構成上市規則第十四及十四A章所規定之須予披露及關連交易，須經獨立股東於股東特別大會上批准。江裕控股及其聯繫人將就股東特別大會提呈之有關普通決議案放棄投票。

中國光大乃 貴公司及關連人士（定義見上市規則）之獨立第三方，因此符合資格向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。

於達致吾等之意見時，吾等依賴 貴公司向吾等提供及通函所載資料及陳述之準確性，並假設通函內所作出或提述之一切資料及陳述於作出時屬真實，且於通函刊發日期仍屬真實。

吾等亦假設董事於通函內所作出有關信念、意見及意向之一切聲明均於適當查詢後合理作出。吾等認為，吾等已審閱充足資料，以達致知情之意見，並有充分理由依賴通函所載資料之準確性，以及為吾等之意見提供合理基礎。吾等並無理由懷疑通函所載資料或所表達之意見遺漏任何重要事實或有所隱瞞，亦無理由懷疑董事向吾等提供之資料及聲明之真實性、準確性及完整性。

吾等亦已覆閱戴德梁行有限公司（「戴德梁行」）就該等物業編製之獨立估值報告，該報告載於通函附錄一（「估值報告」）。吾等亦有機會與戴德梁行討論其編製之物業估值。吾等有理由相信戴德梁行提供之意見乃經審慎周詳考慮後編撰。

然而，吾等並沒有就該等物業進行任何獨立估值，亦無就 貴集團或任何附屬公司或聯營公司之業務及狀況作出獨立深入之調查。

所考慮之主要原因及理由

吾等就是項交易致獨立董事委員會及獨立股東之推薦意見，已考慮以下主要原因及理由：

(i) 貴集團之背景

貴集團主要從事在中國供應商業設備及稅控設備，並透過江裕信息積極參與競投金稅工程第三期。江裕信息為一間於中國成立之有限責任公司，由(i)貴公司之全資附屬公司江裕投資擁有其95%權益；及(ii)江門信息擁有其5%權益。

根據 貴公司於二零零五年六月二十日刊發之售股章程（「售股章程」），該等物業為 貴集團唯一營運物業，位於中國廣東省江門市新會區今古洲經濟開發區江裕路18號。 貴集團不擁有該等物業，而是按固定年期向賣方租賃該等物業， 貴集團可享有續約／購買之選擇權及優先取捨權。

根據 貴公司之二零零五年年報，中國約30個省份已開始展開金稅工程第三期之稅控設備招標事宜。廣東省為中國完成招標之首個省份。於二零零六年年初江裕信息被廣東省辦公室選為提供稅控設備之供應商之一。預計中國大多數省份將於二零零六年內結束招標。

(ii) 策略理據

如上所述， 貴集團一直積極參與競投金稅工程第三期。江裕信息於二零零六年年初贏得廣東省之競標，並獲選為廣東省提供稅控設備之五家供應商之一。 貴集團已投標且將繼續投標中國不同省份之稅控設備供應。據董事所知會，有關機關將在考慮所有

相關因素(包括投標人之(i)研發實力；(ii)固定資產之規模；(iii)產能；(iv)生產綜合大樓；及(v)售後服務網絡)後，挑選其認為有能力提供可靠及高質素稅控設備之投標人。

如董事會函件所載，貴集團有意收購該等物業以注入江裕信息。董事認為該等交易將：(i)使貴集團可擁有位於江門之生產綜合大樓；及(ii)增強貴集團之固定資產價值，以提高江裕信息之中標機會。

吾等已接獲貴公司所提供廣東省國家稅務局競標文件(「廣東競標文件」)之副本及湖南省省直機關政府採購中心競標文件(「湖南競標文件」)之副本。經審閱後，吾等注意到廣東競標文件列明固定資產登記冊為投標文件中之必要文件。吾等亦從湖南競標文件中獲知，投標人之固定資產價值乃湖南省省直機關政府採購中心根據其評選制度而考慮之相關因素之一。基於上文所述，吾等同意董事之觀點，該等交易將提高江裕信息中標稅控設備之機會。

經考慮上文所述；及(i)貴集團為一家製造企業，但並無於江門擁有獨佔之營運物業，吾等認為該等交易乃屬公平合理及符合貴公司及股東之整體利益。

(iii) 將予收購之物業

江裕投資及江門信息同意收購而賣方同意出售該等物業，當中包括一幅位於中國廣東省江門市新會區今古洲經濟開發區江裕路18號，地盤面積為37,270平方米之土地之土地使用權，連同建於該土地上之建築物如下：

- 一座四層高工業綜合大樓，總樓面面積合共29,693.38平方米及一座五層高宿舍大樓，總樓面面積合共4,361.36平方米，由賣方擁有，現租予貴集團作工業、辦公室及其他輔助用途；及
- 一座單層倉庫，總樓面面積合共5,143平方米，由賣方擁有，現租予貴集團作倉儲用途。

(iv) 買賣協議

代價

如董事會函件所載，收購事項之代價(「代價」)約為人民幣6,240萬元(約6,000萬港元)，乃參考戴德梁行就該等物業於二零零六年六月三十日作出之獨立估值約人民幣6,240萬元(約6,000萬港元)後，經公平磋商釐定。吾等已就物業估值與戴德梁行進行討論，以了解估值所採用之方法。

代價之95%將由貴公司支付，5%由江門信息支付。貴公司將以下列方式支付其應付之代價合共人民幣5,930萬元(約5,700萬港元)：(i)於買賣協議完成後一年內

以現金支付約人民幣2,720萬元(約2,620萬港元)(預計將以認購事項之所得款項撥款支付)予賣方；及(ii)於買賣協議完成時以每股代價股份1.34港元之發行價發行23,000,000股代價股份予江裕控股。

江門信息將於買賣協議完成日期後一年內以現金支付其應付代價合共約人民幣310萬元(約300萬港元)予賣方。

代價之基準

根據通函附錄一，獨立估值乃根據現行國家基準及採用折舊重置成本法(「折舊重置成本法」)編製，乃根據土地現有用途之市值估計，加上樓宇目前之重置成本總額，減除樓齡、狀況及功能陳舊。折舊重置成本受限於該業務是否有足夠潛在盈利能力。戴德梁行亦遵守(i)由香港測量師學會公佈之物業估值準則(二零零五年第一版)所載規定；及(ii)上市規則第五章及應用指引第12號。

根據吾等與戴德梁行之討論，鑑於該等物業之特定性質及設計，故無可作比較之市場銷售及租賃個案，故除折舊重置成本法外，就該等物業估值之目的並未採用市場比較法及收入法。戴德梁行認為，一般而言，折舊重置成本法是對該等物業之可靠價值指標。

經覆查後，吾等認為戴德梁行採用之估值法一般而言符合為土地及樓宇等有形資產之市場價值進行估值之市場慣例。

由於收購事項之代價乃參考該等物業之近期估值而釐定，並無考慮任何溢價或折舊，所以吾等認為代價乃屬公平合理及符合 貴公司及獨立股東之整體利益。

現金代價之資金

貴公司擬使用23,000,000股股份之認購事項之所得款項淨額，作為支付現金代價約人民幣2,720萬元之資金，該等股份佔 貴公司現有已發行股本約4.1%，及佔 貴公司經代價股份及認購股份擴大之已發行股本約3.8%。倘認購事項之所得款項淨額低於約人民幣2,720萬元， 貴集團擬透過其他方法為收購事項融資，包括但不限於內部資源、債務融資或進一步作出股本融資。

代價股份之發行

除上述現金代價外， 貴公司將於買賣協議完成時以每股代價股份1.34港元之發行價發行代價股份予江裕控股。

吾等認為 貴公司以發行代價股份及以認購事項之所得款項支付(假設認購事項之所得款項淨額不低於約人民幣2,720萬元)之方式，支付 貴公司就收購事項之應付代價，將不會對 貴公司之現金流量狀況造成負面影響。此外，鑑於 貴公司就該等交易之應付代價並非由 貴集團透過外部銀行借款融資，故吾等認為不會對於 貴集團之現有借貸比率造成任何影響、或對 貴集團承受之利息成本引致任何額外負擔。經考慮上文所述及現金代價可於買賣協議完成後一年內繳清，吾等認為 貴公司以發行代價股份及以認購事項之所得款項支付收購事項之應付代價，符合 貴公司及股東之整體利益。然而，獨立股東亦須注意代價股份及認購股份之攤薄影響，有關討論載於「收購事項之財務影響」一節內。

23,000,000股代價股份佔 貴公司現有已發行股本約4.1%及佔經發行代價股份及認購股份後擴大之 貴公司已發行股本約3.8%。

每股代價股份之發行價1.34港元較：

- (i) 於二零零六年七月二十八日(即該公告刊發前之最後交易日)股份於聯交所所報之每股收市價1.36港元折讓約1.47%；
- (ii) 截至二零零六年七月二十八日止(包括該日)最後五個完整交易日股份於聯交所所報之每股平均收市價1.39港元折讓約3.60%；
- (iii) 截至二零零六年七月二十八日止(包括該日)最後十個完整交易日股份於聯交所所報之每股平均收市價1.40港元折讓約4.29%；
- (iv) 於最後可行日期股份於聯交所所報之每股收市價1.20港元溢價約11.67%；及
- (v) 於二零零五年十二月三十一日之每股資產淨值約人民幣0.94元(約0.91港元)溢價約47.25%。

每股代價股份之發行價與配售價及認購價相同，乃 貴公司與賣方經參考(其中包括)股份之近期交易價格後，按公平磋商原則釐定。董事會認為發行價屬公平合理，符合 貴公司及其股東整體之利益。

為評估代價股份之發行價是否公平合理，吾等已研究香港主板上市公司於二零零六年七月一日(即買賣協議訂立日期前一個月當日)至二零零六年七月三十一日(即買賣協議訂立日期)(「有關期間」)在市場上進行之股份配售／認購，並發現合共八

宗股份配售／認購。吾等已參考該等股份配售／認購之認購價較有關公佈日期前五個交易日（包括有關公佈之日期）或最後交易日之平均收市價出現之溢價／折讓。

在八宗股份配售／認購中，吾等注意到由新確科技有限公司進行之股份配售／認購之認購價較有關公佈前截至最後交易日止五個交易日（包括該日）之平均收市價大幅溢價約76.06%。吾等亦注意到(i)認購人將成為新確科技有限公司之最大單一股東；及(ii)新確科技有限公司將與認購人訂立多項持續關連交易。因此，其認購價之定價可能受到影響。故此，吾等認為，在吾等進行分析時，並不適宜包括此項股份配售／認購。

下表載列吾等就該七宗股份配售／認購之研究結果：

股份代號	公司名稱	公佈發表日期	認購股份佔 各公司經配售／ 認購擴大後 已發行股本之 百分比(%)	配售價較有關 公佈日期前截至 有關公佈日期／ 最後交易日止之 五日(包括該日) 平均收市價之折讓
3318	中國香精香料有限公司	二零零六年七月三日	16.45	9.5%
91	駿新集團有限公司	二零零六年七月四日	16.38	7.8%
476	瑞源國際有限公司	二零零六年七月七日	14.52	6.1%
340	創富生物科技集團有限公司	二零零六年七月十日	28.8	7.2%
260	中油潔能集團有限公司	二零零六年七月十一日	11.51	12.0%
439	英發國際有限公司	二零零六年七月十七日	11.57	9.6%
131	卓能(集團)有限公司	二零零六年七月二十八日	12.54	10.3%
範圍：				6.1%－12.0%
平均：				8.9%
2028	映美控股有限公司	二零零六年七月三十日	3.95 ^(附註1) 3.80 ^(附註2)	3.6%

附註1：認購股份佔 貴公司經配售／認購擴大但於收購事項前已發行股份之百分比。

附註2：認購股份及代價股份佔 貴公司經配售／認購擴大及於收購事項後已發行股份之百分比。

如上所述，代價股份之發行價較股份截至最後買賣日期止之五個交易日（包括該日）之平均收市價折讓約3.6%。由於代價股份之折讓低於該等可供比較交易之平均數，故此，吾等認為，代價股份之定價屬合理及可予接受。

(v) 收購事項之財務影響

對資產淨值之影響

根據二零零五年年報之資料，於二零零五年十二月三十一日，貴集團之經審核資產淨值約為人民幣4.086億元。由於貴公司通過(i)認購事項所籌集之現金所得款項；及(ii)發行代價股份，作為部份代價之資金，貴集團之固定資產及資產淨值因該等物業之規模而增加約人民幣6,240萬元，但並無現金流出淨額。

對盈利之影響

如上文「策略理據」一節所討論，該等交易將提高江裕信息中標稅控設備之機會。倘江裕信息被選為中國不同地區提供稅控設備之供應商，將對貴集團之盈利帶來正面影響。

貴集團現透過三份租賃協議向賣方租賃該等物業作工業、辦公室、倉儲及其他輔助用途，租賃期限分別截至二零零九年九月一日、二零一零年五月一日及二零一二年十一月一日止。於截至二零零五年十二月三十一日止兩個年度各年，貴集團支付之年租金合共約為人民幣300萬元（約290萬港元）。該等交易完成後，貴公司毋需向賣方支付年度租金，故可降低貴集團之經營成本。

然而，股東應注意，貴集團之折舊開支於該等交易後將會增加，並會抵銷上述對貴集團未來盈利之正面影響。

對營運資金及資本負債比率之影響

由於貴公司將以下列方式支付部份代價人民幣5,930萬元：(i)以現金支付約人民幣2,720萬元（通過發行認購股份籌集）；及(ii)發行代價股份，因此並無現金流出，故對貴集團之營運資金並無影響。由於發行認購股份及代價股份令資本基礎增強，故貴集團之資本負債比率將會降低。

對股權之攤薄影響

如董事會函件所概述，發行代價股份及認購股份將導致現有股東之股權被攤薄。現有股東於 貴公司已發行之股本中之實益權益因完成(i)該等交易及(ii)配售事項及認購事項而承受之股權攤薄影響：

	進行該等交易、 配售事項及 認購事項前 之實益股權 (%)	進行配售 事項及認購 事項後但於 該等交易前 之實益股權 (%)	攤薄效應 (%)	進行 配售事項、 認購事項及 該等交易後 之實益股權 (%)	攤薄效應 (%)
	(=A)	(=B)	(=A-B)/A	(=C)	(=A-C)/A
江裕控股	60.48%	58.10%	3.9%	59.69%	1.3%
Legend Capital	1.93%	1.85%	4.1%	1.78%	7.8%
公眾人士	37.59%	36.10%	4.0%	34.73%	7.6%
承配人	—	3.95%	—	3.80%	—

如上所述，吾等注意到 Legend Capital 及現有公眾股東之實益股權將在配售事項、認購事項及該等交易完成後將分別攤薄 7.8% 及 7.6%。

經考慮：

- 該等交易將提高江裕信息中標稅控設備之機會；
- 發行代價股份及認購股份為 貴集團提供免息財務資源約人民幣 5,930 萬元，作為該等交易之資金；
- 代價股份之定價對獨立股東而言公平合理；及
- 向江裕控股發行及配發代價股份，顯示江裕控股對 貴公司之雄厚而堅定之承擔，

吾等認為，獨立股東之持股量所受到之攤薄影響可以接受。

推薦意見

經考慮上述主要因素及理由後，吾等認為該等交易乃於 貴集團之一般及日常業務過程中進行，而買賣協議之條款、根據買賣協議擬進行之交易及特別授權為一般商業條款，屬公平合理且符合 貴集團及股東之整體利益。因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之各項決議案，以批准買賣協議、根據買賣協議擬進行之交易及特別授權，以及獨立董事委員會向獨立股東作出相應之建議。

此致

映美控股有限公司

獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表

中國光大融資有限公司

董事總經理

何治豪

謹啟

二零零六年八月二十一日

以下為獨立估值師戴德梁行有限公司就其對本集團收購之物業權益於二零零六年六月三十日之估值編製之函件及估值證書全文，以供載入本通函。



香港
中環
康樂廣場1號
怡和大厦
10樓

敬啟者：

關於：中華人民共和國廣東省新會市新市區今古洲經濟開發試驗區臨港工業區江裕路18號之工業綜合大樓

指示、目的及
估值日

吾等遵照閣下指示，對映美控股有限公司（「貴公司」）或其附屬公司（「貴集團」）將於中華人民共和國（「中國」）收購之物業權益進行估值。吾等確認曾進行視察及作出有關查詢，並搜集吾等認為必要之其他資料，以向貴集團呈述吾等對該物業權益於二零零六年六月三十日之估值意見。

估值基準

吾等對各項物業權益之估值乃指其市值。所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指進行適當推銷後，自願買方及自願賣方基於公平原則，在知情、審慎及不受脅逼之情況下於估值日買賣一項物業之估計金額。

估值假設

吾等之估值乃假設業主於市場出售物業權益，且並無憑藉遞延條款合約、管理協議或任何類似安排，以增加物業權益之價值。

在評估該物業權益時，吾等假設有關於物業權益之可轉讓土地使用權已按特定年期以象徵式土地使用年費出讓，並已全數繳清應付之地價。吾等假設該物業權益之受讓人或使用者有權於獲批年期屆滿前之整段期間內不受干預地自由使用或轉讓該物業權益。吾等不能確定該物業權益之業權，惟依賴由 貴集團對 該物業權益之業權及 貴集團之物業權益所提供之意見。

吾等之報告並無考慮物業所欠負之任何抵押、按揭或債項，或出售成交時可能須承擔之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該物業概無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

估值方法

評估 貴集團將收購之物業時，吾等乃按現狀基準對物業進行估值，並採用折舊重置成本法。折舊重置成本法須對有關土地於現有用途狀況下進行市值評估及對樓宇及構築物之新重置成本作出估計，並按樓齡、狀況及功能損耗作出適當扣減。折舊重置成本法受業務是否有足夠之潛在盈利能力所規限。吾等已遵從香港聯合交易所有限公司上市規則第五章及應用指引第12號之規定。

評估物業權益時，吾等已遵從香港測量師學會出版之物業估值準則（二零零五年第一版）所載之規定。

資料來源

吾等已取得有關物業權益之業權文件副本，惟吾等並未查證有關文件，以核實物業權益之擁有權及確定可能未在提供予吾等之副本上出現之任何修訂。吾等在頗大程度上依賴 貴集團所提供之資料，並接納所獲有關圖則審批或法定通告、地役權、年期、租約詳情、建築面積及所有其他相關事宜之意見。估值證書所列載之呎吋、量度及面積乃根據吾等所獲之資料計算，故僅為約數。吾等並無理由懷疑 貴集團提供予吾等而與估值有重大關聯之資料之真實性及準確性。吾等亦已獲 貴集團知會，所提供之資料並無遺漏任何重大事實。

吾等獲提供之部份資料乃以中文編製，隨附估值證書所載該等資料之英譯僅供參考。閣下應諮詢中國法律顧問之意見，以確定此等資料之釋義。

現場視察

吾等曾視察物業之外觀，並在可能情況下視察其內部。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損毀。然而，吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或其他結構性損壞。由於吾等未能實地量度，以核實有關物業之地盤及建築面積是否正確，故吾等假設所獲文件副本上所載面積均為正確。

貨幣

除另有指明外，吾等之估值報告所載之全部款項均以人民幣（中國之法定貨幣）列示。

隨函附奉吾等之估值證書。

此致

香港
金鐘
金鐘道89號
力寶中心
二座37樓3701室
映美控股有限公司
列位董事 台照

代表
戴德梁行有限公司
董事
陳家輝
註冊專業測量師（產業測量組）
中國房地產估值師
MSc., M.R.I.C.S., M.H.K.I.S.
謹啟

二零零六年八月二十一日

附註：陳家輝先生為註冊專業測量師，在中國物業估值方面擁有逾十五年經驗。

貴集團將予收購之物業

估值證書			
物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零六年 六月三十日 現況下之資本值
位於 中華人民共和國 廣東省新會市 新市區今古洲 經濟開發試驗區 臨港工業區江裕路 18號之工業綜合大樓	該物業包括一幢建於總地盤面積約為37,270平方米(401,174平方呎)之工業用地之一幢工業大樓、一幢宿舍大樓及一幢倉庫大樓之工業綜合大樓。工業大樓及宿舍樓於一九九八年落成，倉庫大樓於二零零三年落成。 該物業包括多幢樓宇，總建築面積合共約為39,198.14平方米(421,929平方呎)。(見下文附註(3)) 該物業已獲授土地使用權，年期於二零四六年十二月九日屆滿，作工業用途。	該物業總建築面積合共約22,170.77平方米之部份單位租予江門江裕映美信息科技有限公司(貴集團之全資附屬公司)作工業用途，最遲屆滿日期為二零一二年十一月一日，年租人民幣1,696,823.04元(相當於月租人民幣141,401.92元)，並附有優先購買權。 該物業總建築面積合共約17,027.37平方米之餘下部份租予新會江裕信息產業有限公司(「江門信息」，貴集團之全資附屬公司)作工業用途，最遲屆滿日期為二零零九年九月一日，年租人民幣1,303,176.84元(相當於月租人民幣108,598.07元)，並附有優先購買權。	人民幣 62,460,000元 (收購事項後 貴集團應佔之 95%權益： 人民幣： 59,337,000元)
附註：			
(1) 根據買賣協議，江裕投資及江門信息同意收購而賣方同意出售該等物業。詳情如下：			
(i)	將予收購之物業	：	一幅位於中國廣東省江門市新會區今古洲經濟開發區江裕路18號之土地之土地使用權，連同建於該土地上之樓宇，包括一幢四層高之工業綜合大樓、一幢五層高之宿舍及一幢單層倉庫
(ii)	合共總建築面積	：	39,198.14平方米
(iii)	代價	：	人民幣62,400,000元
(iv)	賣方	：	江裕科技園(新會)有限公司
	買方	：	江裕投資有限公司(「江裕投資」)及江門市江裕資訊科技有限公司(「江門信息」)及

- (v) 買賣協議之條件

:

收購事項須待(其中包括)：(i) 貴公司與江門信息獲競天就(其中包括)賣方於該等物業之完整業權及賣方出售該等物業之權利提供令其信納之法律意見；(ii)訂約各方就收購事項獲得所有必要之批准；(iii)收購事項及發行代價股份於股東特別大會上獲得獨立股東之批准；及(iv)聯交所上市委員會批准代價股份上市及買賣後方能作實。
- (vi) 支付條款

:

代價之95%將由 貴公司支付，5%由江門信息支付。 貴公司將以以下方式支付其應付之代價合共人民幣5,930萬元(約5,700萬港元)：(i)於買賣協議完成後一年內以現金支付約人民幣2,720萬元(約2,620萬港元)(預計將以認購事項之所得款項撥款支付)予賣方；及(ii)於買賣協議完成時以每股1.34港元之發行價發行23,000,000股代價股份予賣方指定之江裕控股。江門信息將於買賣協議完成日期後一年內以現金支付其應付代價合共約人民幣310萬元(約300萬港元)予賣方。

(2) 根據國有土地使用證：

		證書編號：(2004) 00706
(i) 擁有人	:	江裕科技園(新會)有限公司(「賣方」)
(ii) 地點	:	中華人民共和國廣東省新會市新市區今古洲經濟開發試驗區臨港工業區
(iii) 用途	:	工業
(iv) 土地用途類型	:	土地出讓
(v) 土地使用年期	:	五十年(於二零四六年十二月九日屆滿)
(vi) 地盤面積	:	37,270平方米

(3) 根據六份房屋所有權證，該物業(總建築面積為39,198.14平方米)之房屋所有權由江裕科技園(新會)有限公司持有。有關詳情概述如下：

證書編號	樓宇	樓層數	總建築面積 (平方米)
2732193	車間大樓第一層	4	7,337.65
2732192	車間大樓第二層	4	7,291.28
2732191	車間大樓第三層	4	7,291.28
2732190	車間大樓第四層及樓頂	4	7,773.17
2732194	宿舍大樓	5	4,361.36
1723533	物流倉庫大樓	1	5,143.40
小計			39,198.14

- (4) 根據編號為003752之營業執照，江裕科技園（新會）有限公司（ 貴集團之關聯方）成立時註冊資本為港幣1,000,000元，有效經營期限由一九九九年七月一日起至二零二九年七月一日止。
- (5) 根據中國法律意見：

(i) 該物業之土地使用權及房屋所有權由江裕科技園（新會）有限公司持有，作工業用途；

(ii) 該物業之現有用途符合該物業之合法用途；

(iii) 該物業並無任何按揭；

(iv) 該租約在中國乃屬有效且具約束力；及

(v) 該物業可向第三方自由轉讓、租賃及抵押。

(6) 基於 貴集團提供之資料，吾等按以下假設編製估值：

(i) 江裕科技園（新會）有限公司擁有該物業之完備法定業權，並有權於其土地使用權之剩餘年期內轉讓現狀下之物業權益，而毋須向政府支付額外地價或其他繁重徵費；

(ii) 所有地價及城市設施費均已悉數繳清；

(iii) 本估值證書所載之該物業之設計及興建符合當地規劃條例；及

(iv) 該物業權益可自由出售予第三方。

(7) 根據 貴集團所提供之資料及中國法律意見，業權及授出主要批文及執照之情況如下：

國有土地使用證	有
紅線圖（地盤平面圖）	有
房屋所有權證	有
營業執照	有

— 27 —

1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則而提供有關本公司之詳細資料。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，就彼等所深知及確信，本通函並無遺漏任何其他事實致使本通函所載任何內容有所誤導。

2. 權益披露

- (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、相關股份及債券中擁有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及淡倉（包括根據證券及期貨條例之該等規定彼等被當作或視為擁有之權益及淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須記入該條所述登記冊之權益及淡倉或根據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及淡倉如下：

執行董事姓名	公司／ 相聯法團名稱	地位	持股數量 (附註1)
歐柏賢先生 （「歐先生」）	本公司	於受控制法團之 權益(附註2)	338,695,533股(L)
歐先生	本公司	於受控制法團之 權益(附註2)	2股(L)
歐先生	江裕控股	實益擁有人	2股(L)
歐國倫先生	江裕控股	實益擁有人	1股(L)
歐國良先生	江裕控股	實益擁有人	1股(L)

附註1：「L」指董事於該等證券中之好倉。

附註2：江裕控股擁有該338,695,533股股份。江裕控股之已發行股本由歐先生及其配偶戴內結女士各自擁有20%權益。根據證券及期貨條例第XV部，基於歐先生持有江裕控股之權益，因而被視為擁有該等股份之權益。歐先生及其配偶戴內結女士各自為江裕控股一股普通股之實益擁有人。

除上文所披露者外，於最後可行日期，概無任何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、相關股份及債券中擁有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及淡倉（包括根據證券及期貨條例之該等規定彼等被當作或視為擁有之權益及淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須記入該條所述登記冊之權益及淡倉或根據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及淡倉。

主要股東

於最後可行日期，就本公司董事或主要行政人員所知，下列人士（並非本公司董事或主要行政人員）根據證券及期貨條例第2及3分部之規定，於本公司之股份或相關股份擁有須向本公司披露之權益或淡倉：

股東	本公司／ 相聯法團名稱	地位	持股數量	已發行 股本百分比 (附註1)
江裕控股	本公司	實益擁有人	338,695,533股 (附註2)	58.10%(L)
戴內結	江裕控股	於受控制 法團之權益 (附註2)	338,695,533股 (附註2)	58.10%(L)
Kent C. McCarthy	公司	於受控制法團 之權益(附註3)	52,340,000股 (附註3)	8.98%(L)
Legg Mason Inc.	公司	於受控制法團 之權益(附註4)	38,026,000股 (附註4)	6.52%(L)

附註1：「L」指於該等證券中之好倉。

附註2：江裕控股擁有該338,695,533股股份。江裕控股之已發行股本由歐先生及其配偶戴內結女士各自擁有20%權益。根據證券及期貨條例第XV部，基於歐先生持有江裕控股之權益，因而被視為擁有該等股份之權益。

附註3：Jayhawk China Fund (Cayman) Limited 持有該52,340,000股股份。Jayhawk China Fund (Cayman) Limited 由 Kent C. McCarthy 先生全資擁有。

附註4：Legg Mason Asset Management (Asia) Pte. Ltd. 持有該38,026,000股股份。Legg Mason Asset Management (Asia) Pte. Ltd. 為 Legg Mason Inc. 之間接全資附屬公司。

除上文所披露者外，本公司董事及主要行政人員並不知悉有任何人士（本公司董事或主要行政人員除外）於最後可行日期根據證券及期貨條例第2及3分部之規定於本公司之股份或相關股份擁有須向本公司披露之任何權益或淡倉。

- (b) 於最後可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂有或擬訂立任何服務合約（不包括僱主可於一年內終止而毋須支付賠償（法定賠償除外）之服務合約）。
- (c) 各董事於本集團整體業務有重大關連之合約或安排中，概無擁有任何重大權益。

- (d) 除本通函所披露者外，自二零零五年十二月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核賬目編製之日）以來，各董事在本集團任何成員公司所購入或出售或租賃或建議購入或出售或租賃之任何資產中，概無擁有任何直接或間接權益。

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申索，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重大訴訟或申索。

專家及同意書

以下是曾經給予意見或建議之專家資格，而該等意見或建議已載入本通函內：

名稱	資格
中國光大	根據證券及期貨條例可從事第1類（證券交易）、第4類（就證券提供意見）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團
戴德梁行	香港專業估值師
競天	本公司之中國法律顧問

中國光大、戴德梁行及競天分別已就刊發本通函發出同意書，表示同意按本通函所載形式及涵義轉載其函件及引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

於最後可行日期，中國光大、戴德梁行及競天並無實益擁有本集團任何成員公司之股本權益，且並無擁有可認購或指派他人認購本集團任何成員公司證券之權利（不論在法律上能否強制執行）。此外，自本公司最近期刊發之經審核財務報告編製之日以來，中國光大、戴德梁行及競天並無於本集團任何成員公司收購或出售或租用或建議收購或出售或租用之任何資產中，擁有任何直接或間接權益。

重大逆轉

董事並不知悉本集團之財務或業務狀況自二零零五年十二月三十一日（即本集團最近期刊發經審核財務報告編製之日）以來有任何重大逆轉。

董事於競爭業務之權益

於最後可行日期，本公司董事或彼等各自之聯繫人概無在與本集團業務有競爭或可能有競爭之其他業務中擁有任何實益權益。

其他事項

- (i) 本公司之註冊辦事處位於 Clifton House, 75 Fort Street, PO Box 1350 GT George Town, Grand Caymen, Cayman Islands。
- (ii) 本公司之香港主要營業地點位於香港金鐘金鐘道89號力寶中心二座3701室。
- (iii) 本公司之股份過戶處位於其股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓1712-16室)之辦事處。
- (iv) 本公司之合資格會計師及公司秘書為王國權先生 HKICPA, ACCA。
- (v) 本文件之中英文本如有歧異，概以英文本為準。

備查文件

下列文件由即日起直至及包括二零零六年九月八日之一般辦公時間內，在本公司之主要營業地點(地址為香港金鐘金鐘道89號力寶中心二座3701室)可供查閱：

- (i) 本公司之公司組織章程大綱及細則；
- (ii) 買賣協議；
- (iii) 獨立董事委員會致獨立股東之函件，全文載於本通函第12頁；
- (iv) 中國光大致獨立董事委員會及獨立股東之意見書，全文載於本通函第13至21頁；
- (v) 戴德梁行出具之估值報告，全文載於本通函第22至27頁；
- (vi) 本附錄「專家及同意書」一節所述之專家同意書；及
- (vii) 競天出具之中國法律意見。



映美

映美控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：2028)

股東特別大會通告

茲通告映美控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零零六年九月八日上午十一時正於香港金鐘金鐘道89號力寶中心二座3701室舉行股東特別大會(「大會」)，以考慮及酌情通過以下決議案為本公司之普通決議案：

普通決議案

1. 「動議批准、確認及追認本公司、江裕科技園(新會)有限公司、江裕投資、江門信息與江裕控股於二零零六年七月三十一日簽訂之有條件協議(「買賣協議」，註有「A」字樣之副本已提呈大會並由大會主席簽署以資識別)，據此，江裕投資及江門信息同意以人民幣6,240萬元之代價收購該等物業，當中包括一幅位於中國廣東省江門市新會區今古洲經濟開發區江裕路18號，地盤面積為37,270平方米之土地的土地使用權，連同建於該土地上之建築物」
2. 「動議
 - (a) 待本公司獨立股東批准上述決議案(1)及香港聯合交易所有限公司上市委員會批准代價股份(定義見本公司於二零零六年八月二十一日刊發之通函)上市及買賣後，批准根據特別授權發行代價股份予江裕控股集團有限公司，作為買賣協議之部份代價；及
 - (b) 授權本公司任何一位董事(或如須加蓋公司公章，則為本公司任何兩位董事)代表本公司簽署彼等認為擬根據認購協議進行事宜及完成認購協議所附帶、附屬或有關之所有其他文件、文據及協議，以及作出所有該等行動或事宜。」

承董事會命
映美控股有限公司
行政總裁
歐國倫

香港，二零零六年八月二十一日

股東特別大會通告

附註：

- (1) 凡有權出席上述通告所召開大會並在會上投票之股東，均可委任一名代表代其出席大會並代其投票。受委代表毋須為本公司股東。
- (2) 倘屬本公司已發行股本中任何股份（「股份」）之聯名持有人，任何一位均可親身或委派代表就有關股份在大會上投票，猶如其為唯一可投票者；惟倘超過一位聯名持有人親身出席大會，則排名最先者之投票（不論親身或委派代表）得接納為有效投票，而其他聯名持有人之投票則不獲接納，而就此而言，排名先後次序須根據本公司股東名冊內有關聯名持股股東之名稱次序決定。
- (3) 本代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件（如有）或經核證之有關授權書或授權文件副本，須於大會或其任何續會（視情況而定）指定舉行時間48小時前，或倘於大會或其續會日期後進行投票表決，則於投票表決指定進行時間24小時前，送達本公司於香港之股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心46樓，方為有效。
- (4) 上述普通決議案將以投票表決方式釐定。
- (5) 於本通告日期，董事會包括執行董事歐柏賢先生、歐國倫先生、歐國良先生及吳樹佳先生，以及獨立非執行董事黎明先生、孟焰先生及徐廣懋先生。