

---

**此 乃 要 件 請 即 處 理**

---

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓名下所有瑩輝集團有限公司之股份，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、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而引致之任何損失承擔任何責任。

---



**BRIGHT INTERNATIONAL GROUP LIMITED**

**瑩輝集團有限公司\***

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1163)

**主要交易：**

**出售房地產權益**

---

董事會函件載於本通函第4至10頁。

\* 僅供識別

二零零八年十月二十一日

---

# 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	4
緒言 .....	4
資產購買協議 .....	5
有關該物業之資料 .....	8
進行出售之原因 .....	8
出售之財務影響 .....	9
上市規則之涵義 .....	9
於股東大會上要求以一股一票點票方式進行投票表決之程序 .....	9
推薦建議 .....	10
一般資料 .....	10
附錄一 – 本集團之財務資料 .....	11
附錄二 – 估值報告 .....	16
附錄三 – 一般資料 .....	21

---

## 釋 義

---

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有下列涵義：

「資產購買協議」	指	賣方與買方就買賣該物業而訂立之協議
「董事會」	指	本公司之董事會
「細則」	指	本公司細則
「本公司」	指	瑩輝集團有限公司，乃一間於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市
「完成」	指	根據資產購買協議之條款完成買賣該物業
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「合約」	指	工程承包商與賣方訂立之若干協議，包括(a)賣方與鹽城市陽光建築安裝工程有限公司分別於二零零六年十二月七日及二零零七年五月二十八日訂立之協議；(b)賣方與上海浦升規劃建設設計有限公司分別於二零零六年三月(2006-C-04)、二零零六年七月(2006-C-04修訂)及二零零六年八月(2006-C-04補充及2006-C-04(3))訂立之協議；(c)賣方與英泰克工程顧問(上海)有限公司於二零零六年十二月十一日訂立之協議；及(d)賣方與上海市民防地基勘察院於二零零四年六月二十八日訂立之協議
「董事」	指	本公司董事

---

## 釋 義

---

「出售」	指	賣方根據資產購買協議所載條款及條件並在其規限下出售該物業
「DIY」	指	自己動手做 (do it yourself的縮寫)
「文件送達日期」	指	賣方須送達一切所需文件及資料予買方之日期，以協助買方就成立買方附屬公司取得中國政府之批准
「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
「獨立第三方」	指	據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，為獨立於本公司及其關連人士之第三方人士及(就公司實體而言)最終實益擁有人
「地塊」	指	一幅位於上海市青浦區重固鎮金星村第46/1號地段之土地，總面積為87,116.1平方米，由賣方實益擁有
「最後可行日期」	指	二零零八年十月十六日，即本通函付印前可確定其中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
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、台灣及澳門特別行政區
「物業」	指	地塊及工程
「買方」	指	AMB Qingpu Zhonggu Distribution Centre Pte. Ltd.

---

## 釋 義

---

「買方附屬公司」	指	將於中國成立之外商獨資企業，由買方全資擁有
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章之證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方」	指	上海瑩輝照明科技有限公司，本公司之間接全資附屬公司
「工程」	指	將於地塊上興建一座單層廠房、一座四層綜合大樓及其他配套設施之建築工程，總建築面積為28,280平方米
「工程承包商」	指	為工程提供樓宇及地基工程以及測量服務之承包商，即鹽城市陽光建築安裝工程有限公司、英泰克工程顧問(上海)有限公司、上海浦升規劃建設設計有限公司及上海市民防地基勘察院
「港元」	指	香港現時之法定貨幣
「人民幣」	指	中國現時之法定貨幣
「美國」	指	美利堅合眾國
「美元」	指	現時之美國法定貨幣美元
「%」	指	百分比



**BRIGHT INTERNATIONAL GROUP LIMITED**

**瑩輝集團有限公司\***

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1163)

**執行董事：**

徐振森先生  
徐水盛先生  
徐魏瑞雲女士  
白秉臻先生  
楊銑霖先生  
徐江龍先生

**獨立非執行董事：**

梁學濂先生  
蕭弘清博士  
鄭榮輝先生

**註冊辦事處：**

Clarendon House  
2 Church Street  
Hamilton HM 11  
Bermuda

**香港總辦事處及主要營業地點：**

香港  
柴灣  
嘉業街18號  
明報工業中心  
B座19樓09室

敬啟者：

**主要交易：  
出售房地產權益**

**緒言**

董事會於二零零八年九月十一日公佈，於二零零八年九月九日交易時段後，賣方與買方訂立資產購買協議，以總現金代價人民幣83,000,000元出售該物業。

本通函旨在提供有關出售的進一步詳情及本集團之一般資料。

\* 僅供識別

## 資產購買協議

日期： 二零零八年九月九日

訂約方： (i) 賣方(作為賣方)  
(ii) 買方(作為買方)

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方為獨立第三方。據董事所知，買方為全球領先之物流地產開發商，專注於主要口岸和區域性配送中心的物流市場，業務遍佈北美、歐洲及亞洲。訂立資產購買協議前，買方並無於本集團擁有任何權益，與本集團亦無任何業務往來／交易。

## 將予出售資產

根據資產購買協議，賣方同意出售該物業，而買方同意購買該物業。

根據資產購買協議，買方將成立買方附屬公司(於中國成立之外商獨資企業)。資產購買協議之訂約方協定，買方可於買方附屬公司成立後，將買方於資產購買協議下之所有權利、權益及責任轉讓予買方附屬公司。倘買方未能於文件送達日期起計90日內成立買方附屬公司，則任何一方均可終止資產購買協議。

## 代價

該物業代價為人民幣83,000,000元，須由買方於完成時以現金支付予賣方。買方須於資產購買協議日期起7個營業日內將代價之10%存入監管賬戶作為誠意金，並須於該物業業權轉讓申請呈交予中國有關當局日期前5個營業日內，就代價之50%以賣方為受益人發出銀行擔保。在下列情況下，該誠意金須退還予買方：(i)買方已向賣方全額支付該物業之代價；或(ii)完成未能於資產購買日期協議後180日內或訂約方可能書面同意之其他日期作實。於最後可行日期，買方已將代價之10%作為誠意金存入監管賬戶。

該物業代價乃經資產購買協議訂約方公平磋商並考慮附近地區可作比較的物業之市場價格後釐定。

董事認為，該物業之代價及資產購買協議之條款屬公平合理，符合本公司及股東整體利益。

先決條件

出售須待下列條件達成後方告完成：

- (1) 賣方根據資產購買協議所作之陳述、承諾及保證在各重大方面仍屬真實及準確；
- (2) 賣方履行其於資產購買協議下之一切責任；
- (3) 賣方就資產購買協議項下擬進行之交易取得政府及授權機關之一切必要批准、同意、授權及許可；
- (4) 賣方、本公司及賣方之直接控股公司Sinograce Holdings Limited之董事及／或股東通過決議案批准出售、資產購買協議及其項下擬進行之交易；
- (5) 已獲取有關成立買方附屬公司之一切必要政府及授權機關之批准、同意、授權及許可；
- (6) 賣方就工程已注資總投資額25%，並提供不動產評估報告證明該25%投資之注資；
- (7) 賣方取得有關政府機關重新發出之建設用地規劃許可証，其內容需與有關該物業之其他建設許可証一致；
- (8) 賣方於資產購買協議日期至完成期間購買有效之保險，保障額相當於該物業於資產購買協議日期至完成期間之價值；
- (9) 在向有關中國機關申請轉讓該物業業權當日前之第五個營業日或之前，賣方向買方提供有關該物業之未經審核賬目；
- (10) 促使各工程承包商分別訂立三方轉讓協議，以轉讓賣方於各合約中之一切權利、權益、利益及責任予買方；
- (11) 賣方確保交付空置之該物業予買方；

- (12) 買方獲得上海市房地產權証，證明買方對該物業有獨佔所有權，且無權利負擔；
- (13) 買方根據資產購買協議所作之陳述、承諾及保證在各重大方面仍屬真實及準確；
- (14) 買方履行其於資產購買協議下之一切責任；
- (15) 買方就資產購買協議項下擬進行之交易取得政府及授權機關之一切必要批准、同意、授權及許可；及
- (16) 買方董事通過決議案批准購買該物業、資產購買協議及其項下擬進行之交易。

於最後可行日期，上述條件4及16已達成。

### 完成

出售將於上述條件達成後第5個營業日完成。倘出售未能於資產購買協議日期後180日內或各訂約方可能以書面協定之其他日期完成，則資產購買協議將告失效及終止，各訂約方對任何一方均無任何義務及責任，惟先前違反該協議之條款除外。

### 擔保

根據資產購買協議，本公司須提供公司擔保，彌償買方因賣方違反任何法律、土地合約及工程於完成前之任何時限而產生之任何費用、損失及虧損。保證期為完成後之六個月。

## 有關該物業之資料

該物業包括地塊及工程。地塊為一幅位於上海市青浦區重固鎮金星村第46/1號地段之工業用地，總面積為87,116.1平方米，由賣方實益擁有。自本集團收購地塊後，該土地一直空置。於緊接出售前兩個財政年度，地塊並無產生任何溢利或虧損。地塊上之工程包括興建一座單層廠房、一座四層綜合大樓及其他配套設施，總建築面積為28,280平方米。本集團自收購地塊後開始為工程之建築注資。該物業於二零零八年八月三十一日之未經審核價值約為51,000,000港元（包括如上文「先決條件」一節中條件(6)所規定之工程總投資之25%）。於最後可行日期，工程總投資額之25%已獲注資。

## 進行出售之原因

本集團主要從事照明產品之設計、製造及銷售。

鑒於原材料成本高、人民幣持續升值、中國經濟迅速增長及商品價格上升，照明行業近年面對嚴峻之經營環境，本集團之溢利亦因而受影響。誠如本公司截至二零零七年十二月三十一日止年度之年報所披露，為集中善用本集團之資源，本集團現正物色新發展機會以維持市場競爭力，同時就其他新發展計劃進行可行性研究。

基於上海房地產市場增長急速，該物業價值已上升，董事認為出售該物業能使本集團可投放更多資源開發高潛力產品及項目，以提升本集團溢利及為股東帶來最大得益，乃符合本公司及股東之利益。

出售之所得款項人民幣83,000,000元將加強本集團之財務狀況。本集團擬利用所得款項作為一般營運資金，其中約人民幣20,000,000元將用於研發節能環保產品及商業照明產品。

## 出售之財務影響

該物業於二零零八年八月三十一日之未經審核價值約為51,000,000港元。根據該物業之上述價值及該物業代價人民幣83,000,000元作計算，並在扣除有關出售之增值稅及其他稅項及開支後，預計出售將為本集團帶來收益約17,000,000港元。

由於該項約17,000,000港元之預期收益並不包括本通函附錄二估值報告附註5.4所述之罰款，倘中國有關當局要求及需要在完成日期起計6個月內繳交罰款，則出售收益將會最多減少約36,589美元。預期本集團的現金情況將因出售而得到改善，而本集團將有因出售而產生增值稅的稅務負擔。但是董事預期本集團淨資產將會增加。

於出售完成後，預計出售不會對本集團之資產與負債產生重大影響。

## 上市規則之涵義

就上市規則而言，出售構成本公司之主要交易，須經股東批准。由於並無股東於出售中擁有重大權益，故倘本公司召開股東大會批准出售，概無股東須放棄投票。此外，Bright International Assets Inc. (於本通函日期持有297,000,000股股份之控股股東，佔已發行股份之57.15%) 已書面同意出售。因此，該書面批准將獲接受，而毋須召開股東大會以批准出售。

## 於股東大會上要求以一股一票點票方式進行投票表決之程序

以下為根據上市規則之要求提請閣下進一步垂注之資料，乃有關於本公司股東大會上要求以一股一票點票方式進行投票表決之程序。根據組織章程細則第66(1)條，於任何股東大會上提呈以於會上表決之決議案，須以舉手方式表決，除非(於宣佈以舉手方式表決結果之前或當時或於已撤銷任何其他進行投票表決之要求時)下列人士要求以一股一票點票方式進行投票表決：

- (a) 大會主席；或
- (b) 最少三名當時有權於會上投票之親身出席股東(或如屬法團之股東，則其正式授權代表)或彼等所委任之代表；或

## 董事會函件

- (c) 任何親身出席之一名或多名股東(或如屬法團之股東，則其正式授權代表)或其／彼等所委任之代表，而其／彼等須佔不少於所有有權於會上投票之股東之總投票權十分之一；或
- (d) 任何親身出席之一名或多名股東(或如屬法團之股東，則其正式授權代表)或其／彼等所委任之代表，而其／彼等須持有賦予權利可於會上投票之本公司股份，且該等股份之繳足股款總額不少於獲賦予該項權利之所有股份繳足股款總額十分之一。

應正式要求以一股一票點票方式舉行之投票表決須按照細則所規定之方式進行。

### 推薦建議

董事認為，出售乃符合本公司及股東之整體利益。董事亦相信資產購買協議之條款公平合理且符合本公司及股東之整體利益。因此，董事建議股東於本公司就批准出售召開之股東大會(如有)上投票贊成就此提呈之有關決議案。

### 一般資料

謹請閣下注意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  
瑩輝集團有限公司  
董事會主席  
徐振森  
謹啟

二零零八年十月二十一日

## 1. 債務

於二零零八年八月三十一日(即確定有關本債務聲明之資料之最後可行日期)營業時間結束時,本集團擁有(i)短期計息銀行透支及借貸36,244,000港元(由本公司提供的公司擔保支持);(ii)已貼現附追索權票據17,569,000港元(由相關應收票據作抵押及由本公司提供的公司擔保支持,計息且須於一年內償還);及(iii)應付一間關連公司款項468,000港元(無抵押、免息及須於要求時償還),故債務總額為54,281,000港元。

於二零零八年八月三十一日營業時間結束時,本集團並無任何重大或然負債。

除上文所述者及集團內公司間負債與一般應付貿易款項外,本集團於二零零八年八月三十一日並無任何按揭、抵押或債券、借貸資本、銀行透支、貸款或其他類似債務或任何租購合約、承兌負債或承兌信貸或任何保證或其他或然負債。

就上述債務聲明而言,外幣賬戶已按二零零八年八月三十一日營業時間結束時的概約匯率兌換為港元。

## 2. 重大逆轉

於最後可行日期,董事確認自二零零七年十二月三十一日(即編製最近期刊發本公司經審核財務報表之日期)本集團在財務或業務狀況並無任何重大逆轉。

## 3. 營運資金

董事經審慎周詳考慮後,認為考慮到本集團可利用的財政資源(包括內部產生之資金),本集團自本通函日期至少十二個月內將有充裕的營運資金。

## 4. 財務及貿易前景

### 業務回顧

截至二零零八年六月三十日止六個月(「本期」),本集團之業績表現理想,雖然總營業額與去年同期比較下降約12%,但溢利則大幅上升約129%至31,774,000港元。本期之營業額約347,947,000港元,毛利率約27%,比去年同

期上升2%。由於本集團之主要市場美國市場繼續受次級按揭問題及經濟不景氣之影響，本集團在該市場之業務未如理想，營業額下降約14%。雖然本集團美國市場整體之營業額下降，但由於本集團近年不斷推出節能產品，本期節能產品之營業額比去年同期大幅上升約474%至約45,233,000港元。由於節能產品之毛利比一般產品為高，因此對本期之溢利有很大之貢獻。此外，於本期，本集團成功轉移部份生產成本日增之壓力予客戶，因此亦直接改善本集團之獲利能力。本集團歐洲市場之營業額於本期錄得約8,272,000港元，比去年同期大幅上升約107%。經去年本集團重新加強力度發展歐洲市場後，於本月初見成效，對本集團之利潤有一定之貢獻。本集團將繼續開拓歐洲市場，以分散市場之風險，同時亦可以強勢之歐元減低弱勢之美元對本集團帶來之影響。

## 外銷市場

### 家居照明

於回顧期內，家居照明錄得之營業額約為321,931,000港元，比去年同期下降約13%，佔本集團總營業額約93%。主要由於本集團之主要客戶美國大型DIY連鎖式銷售企業，受美國房地產市場的不景氣直接影響其銷售情況，本集團之銷售亦因此受影響。在全球主張節約能源之前題下，本集團近年一直開發具節能功效之產品。於本期本集團節能產品之營業額大幅上升因而直接提升本集團之利潤。本集團有見節能產品之成功，將加強及加快該類產品之開發及推出更多款式至各市場。於本期，由於成本不斷上漲以及外銷市場之整體萎縮壓力，很多中小型之燈飾生產商已相繼倒閉。本集團憑著本身雄厚之基礎及優勢仍能保持本身之利潤外，同時亦增加本集團對客戶之議價能力。本集團於本期再次成功爭取調高售價，加上嚴格控制成本及資本性開支，因此使利潤不但未有下降，相反有明顯之增長。

經去年本集團重新落實歐洲市場之發展方向，本集團於本期歐洲市場之營業額錄得大幅增長。本集團正計劃進一步加強針對歐洲市場之發展。目前本集團之歐洲客戶群比較廣泛，多個歐洲國家之客戶都與本集團有商業來往。

本集團正計劃針對幾個歐洲大國作重點開發，這不但可集中本集團資源之運用，亦可加快本集團在歐洲創立知名度。目前，本集團正準備鎖定俄羅斯、瑞典及奧地利等發展空間較大之國家為重點發展對象。本集團預期不久將來可進一步加強本集團在歐洲之地位。

### 商業照明

於本期，外銷商業照明業務錄得營業額約為6,285,000港元，較去年同期下降約26%。

本集團於外銷商業照明之營業額於本期有所下降，主要為配合部份客戶之要求，部份已接之訂單將於下半年才出貨。因此，本集團對該市場之將來抱非常樂觀之態度。於本期，本集團正與一著名國際連鎖酒店集團接洽，針對該連鎖酒店集團之翻新工程及新酒店之工程作初步商討合作之可能性。雖然目前只是初步階段，本集團相信憑藉本集團近年於酒店工程項目之經驗及已完成之多個其他著名酒店之工程項目作參考案例，本集團應可爭取合作之機會。

本集團去年與一美國著名商業照明批發商洽談本集團為其主要供應商之事宜已落實，但由於美國之經營環境不景氣，因此未有顯著成果。本集團預期該客戶將會在未來成為本集團商業照明之主要客戶之一。此外，本集團已與美國第三大之商業照明供應商達成共識，本集團將為該供應商提供產品，預期下半年將首次出貨。本集團預期該客戶將可大幅提高本集團外銷商業照明之營業額，對利潤亦有一定之貢獻。

### 內銷市場

於本期，本集團在中國內銷市場上錄得總營業額約為19,731,000港元，較去年同期上升約20%。業績上升之原因主要為消費照明市場之營業額增長約58%所致。但商業照明工程之營業額則較去年同期下降約96%。

### 消費照明市場(連鎖加盟店體系)

本期內，本集團在以特許經營方式開拓內銷市場之發展有新方向。除本集團本身定位為中高檔之原有品牌外(「百得詩特」)，本集團於本期將新增本

身定位為簡約型之第二品牌(「百照王」)推出市場。為配合國內房地產路線之發展趨向中小型單位，本集團籌備多時專門針對該類型單位而設計之第二品牌於本期正式推出市場。源用第一品牌以連鎖加盟店之方式發展之第二品牌，初步外界反應理想。除原有之加盟商有意開設第二品牌之加盟店外，不少新加盟商亦有興趣設立第二品牌之加盟店。本集團吸收以往經驗，第二品牌之進度及開店數目均達預期的效果。

### 商業照明工程

本期內，商業照明工程之營業額大幅下滑，主要原因為本集團正調整針對工程項目之運作模式。本集團近年已鎖定大型之連鎖超市及酒店為目標客戶群。面對國內經濟過熱之影響，部份客戶因而放慢其在國內發展之速度，為配合客戶本身之發展步伐，因此本集團之營業額有所下降。此外，亦由於國內控制整體之增長速度，很多建設都放緩因而直接影響本集團之表現。但本集團相信國內之整體發展在未來數年仍然是向好，因此本集團對前景仍是樂觀的。

### 展望

本集團於回顧期內，除在控制成本上有成效外，亦成功調整銷售價格，因而於本期有理想之表現。本集團將繼續努力爭取更好之表現。面對同業有不少中小型生產商已倒閉，本集團正積極穩固本身之實力以保守之態度發展。本集團相信在經營環境穩定後及同業經汰弱留強後，本集團憑藉本身雄厚之實力將有更大之發展空間。本集團目前正在研究除本身業務上及其他相關性產品之發展外，同時亦發展其他業務。本集團會以謹慎之態度作相關之決定。

由於本集團對節能產品之發展初有成效，本集團將投放更多資源以發展該類型在未來將取代目前舊式產品之節能燈飾產品。本集團會加快推出更多有關節能產品以迎合市場之需求並加快在市場上佔一席位。

本集團亦正計劃重新整合本身之資源，除可更有效運用及減低成本外，亦可使本集團更集中針對巨潛質之項目發展。面對仍然嚴峻之經營環境，本集團將繼續努力維持集團最大之利益。

## 流動資金及財政資源

於二零零八年六月三十日，本集團的財務狀況十分穩健。手頭現金及銀行結餘合共105,261,000港元，資產淨額為533,879,000港元。本集團有為數34,170,000港元(二零零七年：零港元)的短期計息銀行貸款。於二零零八年六月三十日，本集團並無定期存款用作一般銀行貸款抵押之用，亦無抵押資產作其他用途。以銀行借款總額約34,170,000港元(二零零七年：零港元)除以總資產約769,762,000港元(二零零七年：679,574,000港元)計算之本集團於二零零八年六月三十日之借貸比率為4%(二零零七年：不適用)。

## 外匯及對沖風險

本集團應收貿易款項和應付貿易款項大部份均以美元結算，由於港元和美元之間存在聯繫匯率，因此，本集團貨幣兌換風險甚低。於本期，本集團並無發行任何對沖金融工具。

## 或然負債

於二零零八年六月三十日，本集團並無重大或然負債(二零零七年：無)。

## 僱員及薪酬政策

於二零零八年六月三十日，本集團旗下員工共約2,500人(二零零七年：約2,900人)。員工薪酬福利乃按彼等工作表現和市況而制定，而薪酬政策及組合獲董事會定期作出評估。另外，亦會透過表現評估酌情對員工發放獎金及購股權，以獎勵及推動個人工作表現。

以下為獨立物業估值師資產評值顧問有限公司發出就該物業於二零零八年九月三十日的估值編撰的函件全文及估值證書，以供載入本通函。



## Asset Appraisal Limited 資產評值顧問有限公司

Rm 1303 13/F Beverly House  
Nos. 93-107 Lockhart Road Wanchai HK  
香港灣仔駱克道93-107號  
利臨大廈13樓1303室  
Tel: (852) 2529 9448 Fax: (852) 3521 9591

敬啟者：

關於：位於中華人民共和國（「中國」）上海市青浦區重固鎮金星村青浦工業園第46/1號地段發展地盤上正在興建之一個的工業綜合項目的估值

根據瑩輝集團有限公司（「貴公司」）的指示對 貴公司或其附屬公司（統稱為「貴集團」）所持上述物業權益（「該物業」）進行估值，吾等確認已對該物業進行視察，並作出有關查詢及取得吾等認為必要的其他資料，以向 閣下提供吾等對該物業於二零零八年九月三十日（「估值日」）市值的意見。

### 估值基準

吾等對物業的估值即其市值，定義為「物業經適當推銷後，自願買家與自願賣家在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日以公平交易將物業易手的估計金額」。

### 業權

吾等獲提供有關該物業的法律文件副本。然而，吾等並無核實該物業之擁有權及是否存在會影響其擁有權之任何產權負擔。

此外，吾等亦依賴中國法律顧問北京大成律師事務所上海分所向 貴公司提供有關該物業土地使用權之性質的中國相關法律及法規的法律意見（「中國法律意見」）。其重要內容概述於本函件隨附的估值證書內。

## 估值方法

吾等在估值中採取折舊重置成本法，該物業的市值按其折舊重置成本（折舊重置成本）列示。就樓宇部份而言，折舊重置成本被界定為該等樓宇的總重置成本計及就使用年期、狀況、經濟／外觀及功能耗損程度及環境因素等作出適當扣減後的價值。就該物業的土地部份而言，吾等已參考當地類似交易及當地政府就類似用途土地公告的標準地價。物業權益的折舊重置成本乃受有關業務有否充足的潛在盈利能力所影響。

## 假設

吾等的估值假設業主在市場出售該物業，而並無可影響其價值的遞延條款合同、售後租回、合營、管理協議或任何類似安排的利益。

由於業主獲政府授出長期土地使用權而持有該物業，吾等假設業主於其土地使用權整個未屆滿期內有權自由而不受干擾地使用該物業。

吾等估值的其他特殊假設（如有）將載於本函件隨附的估值證書附註內。

## 限制條件

吾等的報告並無考慮所估值該物業的任何抵押、按揭或欠款，亦無考慮於出售時產生之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該物業並無可影響其價值的重大產權負擔、繁重限制及支銷。

吾等相當依賴 貴公司提供的資料，亦接納吾等所獲有關年期、規劃審批、法定通告、地役權、佔用詳情、租約等事宜及所有其他相關事宜的意見。

吾等並無進行詳細實地測量以核實該物業的樓面面積是否準確，惟假設吾等所獲法律文件顯示的樓面面積為正確。所有文件及合同僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。

吾等已視察該物業外貌。然而，吾等必須指出，吾等並無進行實地視察以確定該物業的地面狀況或設施是否合適。吾等於估值時假設上述各方面均令人滿意，且施工期內不會產生任何額外費用或延誤。

吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供的資料是否真實準確。吾等亦獲 貴公司確認所提供的資料並無遺漏任何重大因素。吾等認為已獲提供足夠資料達致知情意見，且並無理由懷疑遭隱瞞任何重大資料。

在對物業進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司的證券上市規則第5章及應用指引第12項；香港測量師學會頒佈並由二零零五年一月一日起生效的香港測量師學會物業估值準則(二零零五年第一版)載列的所有規定。

本報告所述的所有貨幣金額均以人民幣(人民幣)列值。

隨函附奉吾等的估值證書。

此致  
香港  
柴灣嘉業街18號  
明報工業中心  
B座19樓09室  
瑩輝集團有限公司  
董事會 台照

代表  
資產評估顧問有限公司  
董事  
劉詩詠  
MFin MHKIS AAPI RPS(GP)  
謹啟

二零零八年十月二十一日

劉詩詠為香港測量師學會會員、澳洲物業學會會員及註冊專業測量師(產業測量)。彼名列香港測量師學會有關上市事宜的註冊成立或引薦以及有關收購與合併的通函與估值所進行估值工作的物業估值師名冊、香港商業價值評估公會的註冊商業估值師，在香港、澳門及中國擁有逾10年的物業估值經驗。

## 估值證書

## 第一類一 貴集團所持的發展中物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零八年 九月三十日 現況下的市值 人民幣
中國 上海市青浦區 重固鎮金星村 青浦工業園 第46/1號地段 發展地盤上正在 興建之一個工業 綜合項目	該物業包括一塊面積約 87,116.10平方米之土地， 該土地上正興建一幢4層高 綜合樓宇、一幢1層高 工業樓宇及多幢1層高 附屬建築物。吾等已獲確認， 上述樓宇將於二零零九年 初落成。  竣工後，上述樓宇之總樓面 面積將約為28,280平方米。	於估值日，該物業為空置。	61,200,000
	於估值日，該等樓宇之上層結構 建築工程正在進行中。		
	該物業之土地使用權由二零零五年 十月二十八日起至二零五五年 十月二十七日止為期50年。		

## 附註：

- 根據上海市青浦區房屋土地管理局(「當局」)與 貴公司全資附屬公司上海瑩輝照明科技有限公司(「上海瑩輝」)於二零零五年十月二十八日訂立的土地使用權出讓合同(參考編號滬青房第(2005)出讓合同第193號)，上海瑩輝以代價522,696美元收購該物業(土地面積87,116.10平方米)的土地使用權。吾等已獲確認，上述土地購買價已經付清。
- 根據日期為二零零六年八月十日的房地產證(參考編號滬房地青字(2006) 008913)，上海瑩輝持有上述面積為87,116.10平方米的地塊，有關土地使用權為期50年，自二零零五年十月二十八日起至二零五五年十月二十七日止，作工業用途。
- 根據 貴集團提供的資料及 貴公司中國法律顧問的意見，所有權及授出主要批准及牌照的情況如下：

房地產證：	有
建設用地規劃許可證：	有
建設工程規劃許可證：	有
施工許可證：	有
- 經 貴公司確認，該物業之建築成本總額及於估值日有關發展所耗之建築成本分別約為人民幣31,000,000元及人民幣26,157,397元。

5. 中國法律顧問就該物業作出的意見概述如下：
- 5.1 根據二零零五年十月二十八日發出的土地使用權出讓合同（參考編號滬青房第(2005)出讓合同第193號），該物業的土地使用權以土地出讓金522,696美元授予上海瑩輝；
- 5.2 上海瑩輝已付清地價及已獲發土地使用權證，有關土地使用權為期50年，自二零零五年十月二十八日起至二零五五年十月二十七日止，作工業用途；
- 5.3 上海瑩輝有權自由轉讓、租賃、抵押或出售有關土地的土地使用權而毋需支付任何額外土地補價；
- 5.4 根據土地使用權出讓合同，該發展項目須於二零零七年十二月三十一日或之前完成。除非得到當局批准，否則上海瑩輝需支付罰款予當局以延長房屋契諾少於兩年。若該物業的建築工程未能於房屋契諾屆滿後兩年內完成，當局有權行使該物業的止贖權。罰款詳情如下：
- | 於二零零七年十二月三十一日後延遲完成日 | 罰款       |
|---------------------|----------|
| 六個月內                | 土地出讓金的1% |
| 超過六個月至一年內           | 土地出讓金的3% |
| 超過一年至二年內            | 土地出讓金的7% |
| 超過二年                | 由當局回收    |
- 截至獲得法律意見日期，建築工程已延遲至房屋契諾屆滿後九個月；
- 5.5 於獲得法律意見日期，當局並無採取任何行動損害上海瑩輝於該物業之權益；
- 5.6 於獲得當局批准或支付罰款予當局以延長房屋契諾後，上海瑩輝並無因持有該物業之土地使用權而遇上任何法律障礙；
- 5.7 上海瑩輝已獲得建設工程規劃許可證及施工許可證。因此，上海瑩輝已完成於該物業上建築有關樓宇之所有法律及適當程序以及申請；
- 5.8 上海瑩輝擁有持有及佔用該物業之法律權利；及
- 5.9 該物業並無附帶任何產權負擔。
6. 倘該物業已於估值日全面竣工，則該物業的市值將為人民幣66,000,000元。
7. 根據 貴公司向買方簽立之公司擔保，附註5.4中所提及之罰款若於完成前產生，則由 貴集團承擔。該公司擔保將於完成後之六個月內有效。

## (1) 責任聲明

本通函所載資料乃遵照上市規則之規定而刊載，旨在提供有關本集團之資料。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，就彼等所知及確信，本通函所載有關本公司之意見乃經審慎周詳考慮方始作出，且無遺漏有關本公司之其他事實，致使其所載之任何聲明產生誤導。

## (2) 權益披露

## (a) 董事於本公司及其相聯法團之股份及相關股份權益及淡倉

於最後可行日期，本公司各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、相關股份或債權證中擁有(i)須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部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為擁有之權益及淡倉）；或(ii)須根據證券及期貨條例第352條登記於其所述的登記冊內的任何權益或淡倉；或(iii)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須知會本公司及聯交所之權益或淡倉如下：

## I. 本公司普通股的好倉：

董事姓名	身份	所擁有權益的 普通股數目	附註	佔本公司 已發行 股本百分比
徐振森先生	受控法團 持有的權益	297,000,000	1	57.15
徐魏瑞雲女士	配偶持有的 權益	297,000,000	2	57.15

附註：

- 根據證券及期貨條例，Bright International Assets Inc.為徐振森先生的受控法團，故徐振森先生被視為擁有由該公司擁有的297,000,000股股份的權益。
- 徐魏瑞雲女士透過其配偶徐振森先生擁有的權益而被視為擁有297,000,000股股份的權益。

## II. 本公司相關股份之好倉一實物結算非上市股本衍生工具：

董事姓名	身份	授出購股權 所涉及相關 股份數目	相關股份 佔本公司 已發行股本 百分比
白秉臻先生	實益擁有人	5,144,000 (附註)	0.98
楊銑霖先生	實益擁有人	5,144,000 (附註)	0.98

附註：購股權的授出日期為二零零七年十二月十八日，購股權的行使期限為二零零七年十二月十八日至二零零九年十二月十七日，行使價為每份購股權0.54港元。

III. 相聯法團(本公司之最終控股公司Bright International Assets Inc.)  
股份的好倉：

董事姓名	身份	所持相聯 法團的 普通股數目	佔相聯法團 已發行股本 百分比
徐振森先生	實益擁有人	368	36.8%
徐水盛先生	實益擁有人	166	16.6%
徐江龍先生	實益擁有人	158	15.8%
徐魏瑞雲女士	配偶持有的權益	368 (附註)	36.8%

附註：徐魏瑞雲女士透過其配偶徐振森先生擁有的權益而被視為擁有368股Bright International Assets Inc.股份的權益。

徐振森先生及徐水盛先生均為Bright International Assets Inc.之董事。

除上文披露者外，於最後可行日期，本公司各董事或主要行政人員概無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)的股份、相關股份或債權證中擁有(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為

擁有之權益及淡倉)；或(ii)須根據證券及期貨條例第352條登記於其所述的登記冊內的任何權益或淡倉；或(iii)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須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

**(b) 董事於資產之權益及／或安排**

於最後可行日期，本公司各董事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（即編製最近期刊發本公司經審核財務報表之日期）以來收購、出售或租用或建議收購、出售或租用之任何資產中擁有直接或間接權益。於最後可行日期，概無董事於就本集團整體業務而言屬重大且仍然生效之合約或安排中擁有重大權益。

**(c) 持有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部披露之權益或淡倉之人士及主要股東**

就本公司各董事或主要行政人員所知，於最後可行日期，下列人士（並非本公司董事或主要行政人員）於本公司之股份或相關股份中，擁有或被視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉（包括該等股本中購股權權益），或直接或間接擁有附帶權利於本集團任何其他成員公司之股東大會上任何情況下投票之任何股本類別票面值10%以上：

主要股東名稱	好倉／ 淡倉	身份	所持／擁有 權益的 普通股數目	附註	佔本公司 已發行股本 百分比
Bright International Assets Inc.	好倉	實益擁有人	297,000,000	1	57.15
LIM Mee Hwa	好倉	實益擁有人	3,230,000		
		配偶持有的權益	200,000		
		受控法團持有 的權益	59,110,000		
			62,540,000	2	12.03

主要股東名稱	好倉／ 淡倉		所持／擁有 權益的 普通股數目	附註	佔本公司 已發行股本 百分比
		身份			
YEO Seng Chong	好倉	實益擁有人	200,000		
		配偶持有的權益	3,230,000		
		受控法團持有 的權益	59,110,000		
			62,540,000	3	12.03

附註：

- 上述以Bright International Assets Inc.名義持有之權益同時於上文「董事於本公司及其相聯法團之股份及相關股份權益及淡倉」一節中分別披露為徐振森先生及徐魏瑞雲女士之權益。
- 該等股份當中，YEO Seng Chong (LIM Mee Hwa的配偶) 擁有本公司200,000股股份的權益，而LIM Mee Hwa的受控法團Yeoman Capital Management Pte Ltd則擁有本公司59,110,000股股份的權益，即由其直接持有1,000,000股股份及由其受控法團持有58,110,000股股份 (Yeoman 3-Rights Value Asia Fund (23,500,000股股份)、BMT Yeoman Client 1 (300,000股股份)、BMT Yeoman Client 2 (1,182,000股股份) 及Queensland Investment Corporation (33,128,000股股份))。
- 該等股份當中，LIM Mee Hwa (YEO Seng Chong的配偶) 擁有本公司3,230,000股股份的權益，而YEO Seng Chong的受控法團Yeoman Capital Management Pte Ltd則擁有本公司59,110,000股股份的權益，即由其直接持有1,000,000股股份及由其受控法團持有58,110,000股股份 (Yeoman 3-Rights Value Asia Fund (23,500,000股股份)、BMT Yeoman Client 1 (300,000股股份)、BMT Yeoman Client 2 (1,182,000股股份) 及Queensland Investment Corporation (33,128,000股股份))。

除上文披露者外，於最後可行日期，本公司各董事或主要行政人員並不知悉有任何其他人士(本公司董事及主要行政人員外)於本公司之股份或相關股份中，擁有或被視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉(包括該等股本中購股權權益)，或直接或間接擁有附帶權利於本集團任何其他成員公司之股東大會上任何情況下投票之任何股本類別票面值10%以上。

### (3) 董事的服務合約

於最後可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂有或建議訂立任何服務合約(不包括即將屆滿或本公司不可於一年內以支付賠償金(法定賠償除外)終止的合約)。

#### (4) 董事的競爭權益

於最後可行日期，董事或其各自的聯繫人士並無擁有與本集團業務競爭或可能競爭的業務之權益，或本集團權益有衝突或可能有衝突的業務之權益。

#### (5) 訴訟

於最後可行日期，本公司或其任何附屬公司並無涉及任何重大訴訟或索償，且就董事所知，本集團各成員並無任何未了結或面臨任何重大訴訟或索償。

#### (6) 重大合約

除資產購買協議外，本集團成員公司於緊接最後可行日期前兩年內概無訂立任何重大或可能屬重大合約（並非於本公司一般業務期間訂立者）。

#### (7) 專業人士及同意書

以下為於本通函內曾載列或提述其意見或建議之專業人士之資歷：

名稱	資格
資產評值顧問有限公司	專業估值師

於最後可行日期，資產評值顧問有限公司就本通函之刊發發出同意書，同意以本通函所示形式及文義轉載其函件及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

於最後可行日期，資產評值顧問有限公司概無於本集團之任何成員公司擁有任何直接或間接股權，亦無於本集團任何成員公司擁有可認購或提名他人認購證券之任何權利（無論可依法強制執行與否）。

於最後可行日期，資產評值顧問有限公司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（即編製最近期刊發本公司經審核財務報表之日期）以來收購、出售或租用或建議收購、出售或租用之任何資產中擁有直接或間接權益。

**(8) 其他事項**

- (a) 本公司之香港股份過戶登記分處及股份過戶分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。
- (b) 本公司之公司秘書及合資格會計師為曾昱仁先生，彼為香港會計師公會及特許公認會計師公會會員。於二零零二年二月加入本集團前，彼於一間國際會計及核數師事務所工作超過五年。
- (c) 本通函之中、英文版內容如有任何歧義，概以英文版為準。

**(9) 備查文件**

下列文件之副本可於本通函日期至二零零八年十一月十日任何營業日之一般營業時間內，於本公司之主要營業地點香港柴灣嘉業街18號明報工業中心B座19樓09室可供查閱：

- (a) 本公司之公司組織章程大綱及細則；
- (b) 本公司截至二零零六年及二零零七年十二月三十一日止兩個年度之年報；
- (c) 本公司截至二零零八年六月三十日止六個月之未經審核中期報告；
- (d) 本附錄「重大合約」一段所述之重大合約；
- (e) 估值報告，全文載於本通函附錄二；及
- (f) 本附錄「專業人士及同意書」一段所述之專業人士之同意書函件。