
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，應諮詢閣下之持牌證券商或註冊證券機構、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深圳科技控股有限公司之股份，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣之銀行、持牌證券商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及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聲明，並明確表示概不會就因本通函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。



深 圳 科 技 控 股 有 限 公 司
SHENZHEN HIGH-TECH HOLDINGS LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：106)

- (1) 主要及關連交易；
- (2) 建議特別現金分派；及
- (3) 建議股本重組

本公司之財務顧問



新百利有限公司

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問



華富嘉洛
企業融資

致獨立股東之建議之獨立董事委員會函件，載於本通函第24頁。獨立財務顧問華富嘉洛企業融資致獨立董事委員會及獨立股東之函件，載於本通函第25頁至第50頁，當中載有其就買賣協議及據此擬進行之交易（包括財務資助）致獨立董事委員會及獨立股東之意見。

本公司謹訂於二零一二年十二月二十四日（星期一）上午九時三十分於香港灣仔告士打道66號筆克大廈3樓302室召開股東特別大會，召開大會通告載於本通函第SGM-1頁至第SGM-3頁。隨函奉附適用於股東特別大會之代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請閣下按代表委任表格上之指示填妥表格，並無論如何須於股東特別大會或其任何續會之指定舉行時間48小時前送交本公司之股份登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可親自出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

二零一二年十一月三十日

目 錄

	頁次
釋義	1
預期時間表	5
董事會函件	6
獨立董事委員會函件.....	24
華富嘉洛企業融資函件	25
附錄一 – 本集團之財務資料	I-1
附錄二 – 該等物業估值報告	II-1
附錄三 – 一般資料	III-1
股東特別大會通告	SGM-1

釋 義

在本通函中，除文義另有所指外，下列詞彙具有下列涵義：

「該公告」	指	本公司於二零一二年十月二十三日刊發之公告，內容有關(其中包括)出售事項、現金股息及股本重組
「經調整股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之擬經調整普通股份，其將於股本重組生效日期產生
「Asset Partners」	指	Asset Partners Group Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「聯繫人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港之銀行一般開放業務之任何日子(星期日或星期六除外)
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「中央結算系統」	指	香港結算設立及營運之中央結算及交收系統
「股本重組」	指	本公司之股本重組，涉及(i)將每股股份面值由0.20港元削減至每股0.01港元；(ii)註銷本公司股份溢價賬之全部進賬金額；及(iii)將註銷本公司股份溢價賬產生之進賬額以及削減已發行股份面值之金額轉撥至本公司繳納盈餘賬
「股本重組生效日期」	指	二零一二年十二月二十七日，即股本重組生效之日期，將緊隨於股東特別大會上通過特別決議案批准股本重組日期後之營業日
「現金股息」	指	本公司將予宣派及派發之有條件現金股息，於記錄日期合資格股東每持有一股經調整股份可獲派0.62港元
「本公司」	指	深圳科技控股有限公司，一家於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其已發行股份於聯交所上市

釋 義

「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「代價」	指	根據買賣協議，買方就出售事項應付之代價合共890,000,000港元(可因應營運資金調整而變動)
「董事」	指	本公司之董事
「出售事項」	指	本公司根據買賣協議建議出售各出售公司之全部股權及轉讓股東貸款
「出售公司」	指	Asset Partners、浩茂發展、達亞控股、標尚及Value Shine
「出售事項完成」	指	完成根據買賣協議擬進行之交易
「財務資助」	指	根據買賣協議，於出售事項完成後以買方向本公司發出承兌票據之方式由本公司將向買方提供之財務資助(具有上市規則第14A章所賦予之涵義)
「浩茂發展」	指	浩茂發展有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司
「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
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事組成之本公司獨立董事委員會，以就買賣協議及據此擬進行之交易(包括財務資助)之條款向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」或 「華富嘉洛企業融資」	指	華富嘉洛企業融資有限公司，根據證券及期貨條例可從事第六類(就企業融資提供意見)受規管活動之持牌法團，為獨立董事委員會及獨立股東就買賣協議及據此擬進行之交易(包括財務資助)之獨立財務顧問

釋 義

「獨立股東」	指	王先生及其聯繫人士以外之股東
「最後可行日期」	指	二零一二年十一月二十七日，即本通函付印前確定其所載若干資料之最後實際可行日期
「租賃協議」	指	本公司與浩茂發展於出售事項完成後將予訂立之協議，內容有關租賃租賃物業
「租賃物業」	指	香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心17樓之部份，現時由本公司用作辦公室物業
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「王文俊先生」	指	王文俊先生，為非執行董事及王先生兄長之兒子
「王先生」	指	王聰德先生，買方之唯一及實益擁有人、本公司之執行董事、主席及控股股東
「中國」	指	中華人民共和國(就本通函而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣)
「承兌票據」	指	買方將於出售事項完成時發出予本公司之承兌票據，以支付代價
「該等物業」	指	出售公司(或彼等各自之附屬公司)現時於香港及中國所持有之物業權益，詳情載於本通函董事會函件「有關出售公司之資料」一節
「買方」	指	Thing On Group Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「合資格股東」	指	於記錄日期名列本公司股東名冊或股東分冊之股東
「記錄日期」	指	二零一三年一月二日(星期三)，即就確定股東可享有現金股息權利之記錄日期

釋 義

「股份登記處」	指	香港中央證券登記有限公司，本公司之股份登記分處
「餘下集團」	指	緊隨出售事項完成後之本集團
「買賣協議」	指	本公司、買方及王先生於二零一二年十月二十三日訂立之買賣協議，內容有關出售事項
「待售股份」	指	出售公司於買賣協議日期之全部已發行股本，均由本公司持有
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東特別大會」	指	本公司將予召開之股東特別大會，以考慮並酌情批准買賣協議、股本重組、現金股息及據此擬進行之交易（包括財務資助）
「股份」	指	本公司已發行及未發行股本中每股面值0.20港元之普通股股份
「股東」	指	股份或經調整股份之持有人
「股東貸款」	指	本公司提供予出售公司之貸款及墊款
「達亞控股」	指	達亞控股有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「標尚」	指	標尚有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司
「Value Shine」	指	Value Shine Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「%」	指	百分比

預期時間表

以下所載預期時間表僅作指示用途，並可予更改。本公司將於適當時候就預期時間表另行發表公佈。

二零一二年

遞交股東特別大會代表委任表格之最後時限 十二月二十二日，星期六
上午九時三十分

股東特別大會 十二月二十四日，星期一
上午九時三十分

公佈股東特別大會投票結果..... 十二月二十四日，星期一

出售事項完成及股本重組生效日期 十二月二十七日，星期四

以新股份之現有股票免費換領經調整股份之新股票開始 ... 十二月二十七日，星期四

買賣附帶現金股息權利之經調整股份之最後日期(附註) ... 十二月二十七日，星期四

買賣不附帶現金股息權利之經調整股份之首日(附註) 十二月二十八日，星期五

向股份登記處遞交經調整股份過戶文件以享有現金

股息資格之最後時間(附註) 十二月三十一日，星期一
下午四時三十分

二零一三年

暫停辦理本公司股份過戶登記手續以確定

合資格股東享有現金股息之權利..... 一月二日，星期三

確定合資格股東享有現金股息權利之記錄日期 一月二日，星期三

本公司股份登記處重新開放 一月三日，星期四

預期寄發現金股息之股息單予合資格股東之日期 一月十一日，星期五

以現有股票免費換領新股票之最後日期 二月六日，星期三
下午四時三十分

附註：分派現金股息須待出售事項完成及股本重組生效後，方可作實。



深圳科技控股有限公司
SHENZHEN HIGH-TECH HOLDINGS LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：106)

執行董事：

王聰德(主席)

非執行董事：

廖醒標

王文俊

獨立非執行董事：

鍾瑄因

李國精

莊嘉俐

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton, HM11

Bermuda

香港之總辦事處及

主要營業地點：

香港灣仔

告士打道56號

東亞銀行港灣中心

17樓

敬啟者：

- (1)主要及關連交易；
- (2)建議特別現金分派；及
- (3)建議股本重組

於二零一二年十月二十三日，董事會宣佈，本公司(作為賣方)、買方及王先生(作為買方之保證人)訂立買賣協議，據此，買方有條件地同意收購及本公司有條件地同意出售待售股份及股東貸款，總代價為890,000,000港元(可因應營運資金調整(定義見下文)而變動)。此外，董事會建議待(其中包括)出售事項完成及股本重組生效後，本公司將進行特別現金股息分派，每股經調整股份將獲派0.62港元。為在本公司賬目中籌集足夠可供分派儲備以令派發現金股息生效，本公司進一步建議進行本公司之股本重組。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)：(i)買賣協議、現金股息、股本重組及據此擬進行之交易之進一步資料；(ii)獨立董事委員會致獨立股東之推薦建議函件；(iii)華富嘉洛企業融資就出售事項致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；(iv)該等物業之估值報告；及(v)股東特別大會通告。

出售事項

買賣協議

董事會欣然宣佈，於二零一二年十月二十三日，本公司(作為賣方)、買方及王先生(作為買方之保證人)訂立買賣協議，據此，買方有條件地同意收購及本公司有條件地同意出售待售股份及股東貸款，總代價為890,000,000港元(可因應營運資金調整(定義見下文)而變動)。

日期

二零一二年十月二十三日

訂約各方

賣方： 本公司

買方： Thing On Group Limited

買方之保證人： 王先生

買方為一家由王先生全資擁有之投資控股公司，王先生為本公司執行董事、主席及控股股東，透過買方實益擁有合共1,448,440,623股股份，相當於本公司於最後可行日期之已發行股本總數約72.9%。

標的項目

待售股份(即出售公司之全部已發行股本)及股東貸款。

代價

根據買賣協議之條款，出售待售股份及轉讓股東貸款之代價合共為890,000,000港元(可因應營運資金調整(定義見下文)而變動)。

代價乃經參考(其中包括)(i)獨立專業估值師利駿行測量師有限公司(「估值師」)所進行之估值(「估值」)，出售公司及彼等之附屬公司之主要資產(即該等物業)於二零一二年九月三十日之市值約1,109,100,000港元；及(ii)於二零一二年九月三十日之尚未償還股東貸款金額約894,600,000港元後而釐定。

董事會函件

董事會已審閱本通函附錄二所載估值師所編製之估值報告，並明白到，尤其是：

- 估值乃遵守香港測量師學會頒佈的香港測量師學會物業估值準則而編製；及
- 採用銷售比較法乃對物業權益進行估值時普遍使用之方法，而投資法乃釐定持作投資物業價值時普遍使用及採納之方法，尤其是將現有租約列入為物業市值之重要元素，惟須受租約及業主可從租約收取租金收入所規限。

基於上述基準，本公司認為達致估值時所採納之方法及所使用之基準為合理。董事亦注意到，於估值日期，第一項物業之部份(定義見下文)須受浩茂發展與王先生所持有之一間公司訂立之關連方租賃安排所規限。誠如本公司日期為二零一二年九月十一日之公告所披露，有關租賃之租約乃按一般商業條款，經參考物業之公平市場租金後按公平原則磋商而釐定。因此，本公司認為第一項物業以銷售比較法進行估值屬合理。

代價會根據加上出售公司於出售事項完成日期之現金、預付開支、應收賬款及其他流動資產，及扣除出售公司之任何債項(股東貸款除外)、應計開支、租金按金及其他流動負債按等額基準予以調整(統稱「營運資金調整」)。所有提供之資料及記錄乃根據香港財務報告準則而編製，並與出售公司之過往實務準則一致。

就釐定買方於出售事項完成時應付予本公司之款項而言，訂約各方將根據出售事項完成日期前五(5)日寄發予買方有關出售公司之估計資產負債表所示之營運資金計算估計營運資金調整(「經估計價格調整」)。於出售事項完成後五(5)個營業日內，本公司將寄發截至出售事項完成日期所編製出售公司之資產負債表(「結算資產負債表」)予買方，屆時營運資金調整將根據結算資產負債表重新計算(「實際價格調整」)。倘實際價格調整與估計價格調整有任何差異，承兌票據將予調整，方法為承兌票據之本金額將追溯至出售事項完成日期起根據實際價格調整予以重列。

董事會函件

營運資金調整乃根據出售公司於出售事項完成日期之總營運資金之實際貨幣款額計算之技術上調整。由於出售事項之標的項目為出售公司（而非該等物業），擁有其他資產及負債（不包括該等物業及股東貸款），參考於完成時之該等其他資產及負債調整代價屬普遍及合理。於出售事項完成日期，實際營運資金調整與經估計營運資金調整之差額（如有）可來自因資產（即現金水平、應收賬款等）及／或負債（即應付賬款等）之任何增加／減少導致出售公司之淨流動資產／負債狀況轉變。

根據出售公司於二零一二年九月三十日之未經審核管理賬目，出售公司於二零一二年九月三十日之淨流動負債（不包括該等物業及股東貸款）總額合共約為19,500,000港元。假設倘若於二零一二年九月三十日進行營運資金調整，則代價將下調約19,500,000港元。本公司預計出售公司由二零一二年九月三十日起至出售事項完成止之淨流動資產及／或負債不會有任何重大變動。因此，董事認為根據出售事項完成時之營運資金調整，代價不大可能出現大幅上調（倘若進行上調）。

由於現金股息（詳情見下文）將於出售事項完成後可供分派，為消除本公司就支付代價所產生之信貸風險，因此同意代價將透過買方向本公司發出承兌票據之方式支付。承兌票據之本金額將相等於營運資金調整後之代價。承兌票據之主要條款載列如下：

- | | | |
|---------|---|---|
| 發行人 | : | 買方 |
| 本金額 | : | 營運資金調整後之代價 |
| 到期日 | : | 出售事項完成日期後第六十(60)日(「到期日」) |
| 利息 | : | 每年2% |
| 提早贖回／償還 | : | 倘派發現金股息於到期日前成為無條件，承兌票據將於派發現金股息日期由買方自動贖回，方法為以買方可享有之全部或部份（視情況而定）現金股息抵銷（「抵銷安排」），金額相等於承兌票據之尚未償還本金額及累計至有關贖回日期之應計利息之總和。 |

買方可於到期日前任何時間償還全部或部份承兌票據之尚未償還本金額。

董事會函件

誠如下文「建議現金股息」一節進一步討論，董事會建議，本公司將待當中所載之條件達成後，於出售事項完成後宣派及派付特別現金股息每股經調整股份0.62港元。根據買賣協議，倘經實際價格調整後之承兌票據面值高於買方可享有之現金股息，買方將自記錄日期或釐定實際價格調整日期（以較遲者為準）起計三(3)個營業日內，向本公司以現金支付不足金額連同截至支付不足金額日期止按年利率2%計算之累計利息。支付不足金額（如有）將構成提早及部份償還，而承兌票據之尚未償還本金額將扣除償還金額。

倘進行派發現金股息，根據建議現金股息每股經調整股份0.62港元及於最後可行日期買方所持有之1,448,440,623股股份計算，應付予買方之現金股息將約為898,000,000港元。

由於現金股息將於出售事項完成後不久派發，發行承兌票據僅為讓訂約方取得資金流轉進行出售事項之方法。誠如上文所述，估計買方將於抵銷安排後取得淨現金股息。換句話說，買方所享有之現金股息將超過承兌票據之面值。本公司亦可全面控制現金股息之過程及派發，而抵銷安排並不涉及中介人。根據上文所述，本公司收取承兌票據作為代價之安排實際上並無任何風險。此外，鑑於支付出售事項之代價及支付現金股息涉及本公司與買方相互之間的資金流動，而出售事項完成及支付現金股息之時間接近，訂約方安排直接抵銷以促使相互之間的資金流轉屬合理的商業行為。倘並無抵銷安排，本公司將需於股息分派賬內預先就應付買方之股息連同應付其他股東之股息存放足夠之款項。抵銷安排及承兌票據可避免本公司的資金凍結於金融中介機構的賬戶內，且均對本公司及買方有利。此外，存放於股息分派賬戶提供的存款息率近乎零息，而承兌票據按年利率2%計息，因此尤其對本公司有利。有鑑於此，董事認為以承兌票據支付代價乃可予接受，而承兌票據之條款（包括利率）屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

先決條件

買賣協議須遵照及待下列各項條件達成或獲豁免（如適用）後，方告完成：

- (i) 獨立股東於本公司股東特別大會上透過投票方式批准買賣協議及據此擬進行之交易，包括但不限於本公司出售待售股份及股東貸款；

董事會函件

- (ii) 於出售事項完成日期或之前，取得對買賣協議具有司法管轄權之適用法例及規例以及致使據此擬進行之交易生效所需之一切其他同意書、批文及授權（如有），且有關同意書、批文及授權並無遭撤回、撤銷或修訂；
- (iii) 訂約各方概無接獲限制出售事項完成之任何禁制令或其他頒令、指示或告示，亦無任何人士提出訴訟制止或禁止出售事項完成，或就此索取賠償，且無尚未了結或正面臨任何上述禁制令、其他頒令或訴訟；
- (iv) 股東於股東特別大會上批准派發現金股息；及
- (v) 股本重組生效。

於任何情況下，上述第(i)、(iv)及(v)項先決條件將不得豁免。倘上述任何先決條件未能於二零一三年一月三十一日之前達成，買賣協議將告失效並從一開始無效。

出售事項完成

在買賣協議之條款及條件所規限下，出售事項將於根據買賣協議達成所有先決條件後第十(10)個營業日（或本公司與買方可能同意之其他日期）或之前完成。

本公司之保證

本公司已根據買賣協議向買方提供慣常保證（包括有關資產所有權、賬目、訴訟及重大合約之保證）。

有關出售公司之資料

出售公司包括Asset Partners、浩茂發展、達亞控股、標尚及Value Shine。各出售公司均為本公司之直接全資附屬公司。出售公司及彼等各自之附屬公司主要於香港及／或中國從事物業投資及／或物業買賣。於最後可行日期，出售公司及彼等各自之附屬公司之主要資產為彼等於該等物業之權益。

董事會函件

下列為該等物業名單。各項該等物業乃已收購及持作出售／投資用途。本公司並無改變該等物業之擬定用途。所有該等物業(於二零一二年九月三日收購之第七項物業除外)已於二零一零年及／或二零一一年進行重估。下列名單亦包括各項該等物業於二零一零年及二零一一年之公平值收益／虧損之明細。

地點	收購日期	於二零一零年 之公平值收益／ (虧損) (附註) 港元	於二零一一年 之公平值收益／ (虧損) (附註) 港元	各出售 公司或 彼等各自之 附屬公司所持有 之應佔物業權益
香港				
1. 香港 灣仔 告士打道56號 東亞銀行港灣中心17樓 及2樓泊車位第18號、第19號及 第20號(「第一項物業」)	二零一一年 六月三十日	-	(9,623,000)	100%
2. 香港 渣甸山 大坑徑25號 龍華花園第二座 23樓A室及地庫二層 泊車位第31號	二零零九年 八月十九日	2,500,000	(300,000)	100%
3. 香港 金鐘 金鐘道95號 統一中心 30樓之辦公室	二零零九年 三月三十日	-	-	100%
4. 香港 中環 德輔道中19號 環球大廈24樓1室及2室 (不包括下文第5項物業)	二零零九年 八月十九日	67,000,000	7,300,000	100%

董事會函件

5.	香港 德輔道中19號 環球大廈24樓 2室部份(亦即本公司所指的2406室)	二零零九年 八月十九日	-	4,300,000	100%
6.	香港 中環 德輔道中19號 環球大廈8樓 805室A部份及806室 (前稱為805室B部份)	二零一一年 九月二十八日	-	(2,926,793)	100%
7.	香港 北角 春秋街128號 港逸軒地下A室連後院、B室連後院、 C、D、E室連後院及 F室連後院、1樓1室及3室、 1樓2室連2樓冷氣機基座以及廣告位 (「第七項物業」)	二零一二年 九月三日	-	-	100%
8.	香港九龍 九龍城 城南道63號、63A號、65號、 67號、69號及71號 城南大樓 地下第4及第5號地舖， 一樓1至8室 及二樓3及4室	二零零九年 八月十九日	3,500,000	4,600,000	100%
中國					
9.	中國 北京市東城區 東中街29號 北京東環廣場B座五層 501-506室及整四層	二零零七年 一月二十三日	10,830,000	6,370,000	100%
總計			83,830,000	9,720,207	

附註：

根據本公司所採納之會計政策，本集團賬目內，投資物業(上述第2、4、5、8及9項物業)乃按公平值列賬，而持作出售物業(上述第1、3、6及7項物業)乃按成本值或可變現淨值(以較低者為準)列賬。倘持作出售物業之重估市值高於其成本值/可變現淨值，則有關物業將不會錄得收益。

董事會函件

根據估值，該等物業於二零一二年九月三十日之公平市值合共約為1,109,100,000港元。有關該等物業之進一步詳情，已載於本通函附錄二所載估值師所刊發之估值報告內。

自收購該等物業起，本公司並無就該等物業作出任何減值或撥備。

下文為根據浩茂發展、達亞控股及標尚之經審核賬目，以及Asset Partners及Value Shine之未經審核管理賬目（均根據香港財務報告準則編製）所載，各出售公司於截至二零一零年十二月三十一日及二零一一年十二月三十一日止兩個年度各年之財務資料概要。出售公司之資產／負債淨值乃摘錄自彼等各自於二零一二年九月三十日之未經審核管理賬目。

出售公司	截至二零一零年 十二月三十一日止 財政年度		截至二零一一年 十二月三十一日止 財政年度		於 二零一二年 九月三十日
	除稅前溢利／ (虧損)淨額	除稅後溢利／ (虧損)淨額	除稅前溢利／ (虧損)淨額	除稅後溢利／ (虧損)淨額	資產／ (負債)淨值
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
Asset Partners	14,940	13,857	11,618	10,981	20,320
浩茂發展	66,017	66,017	(13,212)	(13,212)	(99,068)
達亞控股	(12,649)	(12,649)	(9,742)	(9,742)	(27,093)
標尚	(29)	(29)	(21)	(21)	(983)
Value Shine	72,113	72,113	12,506	12,506	72,904

董事會函件

以下為根據出售公司各自於二零一二年九月三十日之未經審核管理賬目所載彼等之經調整合併資產淨額與估值之對賬表：

	千港元
出售公司於二零一二年九月三十日之合併負債淨額	(33,920)
加上：	
本集團應佔該等物業於二零一二年九月三十日之 估值所產生之重估盈利(附註)	227,391
	<hr/>
於二零一二年九月三十日出售公司之經調整合併資產淨值	193,471
	<hr/> <hr/>

附註：重估盈餘乃根據該等物業於二零一二年九月三十日之公平值(根據估值師進行之估值)減去該等物業於二零一二年九月三十日之賬面淨值及相關潛在中國稅務負債計算。

根據出售公司於二零一二年九月三十日之未經審核淨資產總值及未償還股東貸款分別約為193,500,000港元及894,600,000港元計算，待售股份及股東貸款之公平值總額約為1,088,100,000港元(「出售價值」)。倘假設根據出售公司於二零一二年九月三十日之未經審核管理賬目約19,500,000港元調整估計營運資金調整，代價將約為870,500,000港元(「經調整代價」)，較出售價值折讓約20.0%。

所得款項用途

出售事項之所得款項淨額(扣除相關開支)估計將約為867,500,000港元，乃根據經調整代價計算。本公司擬將出售事項之全部所得款項淨額用作派發現金股息予合資格股東。

出售事項之財務影響

於出售事項完成後，各出售公司將不再為本公司之附屬公司，彼等各自之財務業績及狀況將不再與本集團之財務報表綜合入賬。

根據(其中包括)經調整代價合共870,500,000港元及各出售公司於二零一二年九月三十日之綜合資產／負債淨值，本集團預期將錄得收益約6,800,000港元。然而，由於實際收益或虧損將視乎(其中包括)各出售公司於出售事項完成日期之實際綜合資產／負債淨值計算，因此出售事項之實際收益或虧損可能與上文所述之預期金額有所不同。

董事會函件

根據出售公司之資產及負債以及派發現金股息之影響，預期本集團之資產總值及負債總額於緊隨出售事項完成後將會減少。預期資產總值減少主要由於出售公司所持有之投資物業及持作出售物業之價值不再綜合入賬及派發現金股息所致。預期負債總額減少主要由於出售公司之應付款項、已收按金及應計費用不再綜合入賬所致。假設於二零一二年九月三十日出售事項完成及派付現金股息，根據於最後可行日期之已發行股份總數1,986,606,059股，估計於出售事項完成後，每股資產淨值將因出售事項及派付現金股息而由約0.87港元減至約0.25港元。

建議現金股息

董事會進一步建議，待下列條件達成後，本公司將進行特別現金股息分派，每股經調整股份將獲派0.62港元，合共約1,232,000,000港元。由於現金股息將於出售事項完成後可供分派，儘管代價將透過買方向本公司發出承兌票據之方式支付，買方所享有之現金股息將抵銷承兌票據之全部款額。

現金股息之條件

現金股息須待下列條件達成後，方可作實：

- (a) 於股東特別大會上通過所有決議案批准股本重組及現金股息；
- (b) 於股東特別大會上通過所有決議案批准出售事項；
- (c) 股本重組生效；及
- (d) 完成出售事項。

倘上述條件未能達成，將不會派發現金股息。

待前述條件獲達成後，建議現金股息將於二零一三年一月十一日或相近日子派發予於記錄日期名列本公司股東名冊之合資格股東。

本公司將於二零一三年一月二日(星期三)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會登記任何本公司股份過戶，以確定有權獲派現金股息之股東資格。為符合資格獲派現金股息，所有過戶文件連同有關股票必須於二零一二年十二月三十一日(星期一)下午四時三十分前送達股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

建議股本重組

董事會建議透過下列方式進行股本重組：

- (i) 將股份的每股面值由0.20港元削減至每股0.01港元；
- (ii) 註銷本公司股份溢價賬之全部進賬金額；及
- (iii) 將註銷股份溢價賬產生之進賬額以及削減已發行股份面值之金額轉撥至本公司繳納盈餘賬。

於股本重組後，本公司之法定股本將由600,000,000港元（分為3,000,000,000股每股面值0.20港元之股份）削減至30,000,000港元（分為3,000,000,000股每股面值0.01港元之股份）；及本公司之已發行股本將由約397,321,212港元（分為1,986,606,059股每股面值0.20港元之股份）削減至約19,866,061港元（分為1,986,606,059股每股面值0.01港元之股份），亦應會產生繳納盈餘賬約377,500,000港元。於股本重組完成日期，削減已發行股份面值以及削減本公司股份溢價賬所產生之進賬額將轉撥至本公司之繳納盈餘賬，而董事獲授權動用繳納盈餘賬之進賬金額進行現金股息。

本公司乃於百慕達註冊成立之獲豁免公司。因此，股本重組乃受百慕達法律規管。此舉不涉及百慕達（或香港）任何法庭程序。股本重組須於股東特別大會上以特別決議案方式提呈並獲股東批准。此外，董事須信納，於股本削減後，本公司將繼續有能力於到期時償還負債。按照董事現時所得資料，及於作出一切合理查詢後，董事信納本公司之財務狀況，並預期本公司於股本重組後將有能力償還負債。

股本重組之所有條件獲達成後，股本重組方會生效。股本重組須待下列條件達成後，方可作實：

- (a) 於股東特別大會上通過批准股本重組之特別決議案；及
- (b) 本集團接獲所有任何政府或其他主管監管機關（包括但不限於百慕達金融管理局批准，如需要）規定之相關同意、授權或批文及／或任何根據本集團成員公司訂立融資協議之銀行之相關同意、授權或批文及／或本集團成員公司訂立合約之任何其他合約對方之相關同意、授權或批文。

為釋疑慮，股本重組並不受限於出售事項及現金股息成為無條件。

董事會函件

進行股本重組本身將不會改變本公司之相關資產、業務經營、管理或財務狀況或股東所佔權益之比例(支付相關費用除外)。董事相信，股本重組將不會對本公司或本集團之財務狀況產生任何負面影響。如上文所闡述，股本重組乃本公司令派發現金股息生效之必要步驟。

董事會認為，股本重組將為本公司提供更佳靈活性可於日後發行新經調整股份。此外，股本重組所產生繳納盈餘賬之進賬額可供董事在日後認為合適時分派予股東。

申請上市

本公司將向聯交所申請批准經調整股份上市及買賣。經調整股份彼此之間在各方面均享有同等權益，而股本重組將不會導致股東之相關權益產生任何變動。

本公司並無任何部分股本於任何其他證券交易所上市或買賣，而本公司現時並無亦不建議尋求該上市或批准買賣。

中央結算系統資格

待經調整股份獲准在聯交所上市及買賣後，經調整股份將獲香港結算接納為合資格證券，自經調整股份開始在聯交所買賣當日或香港結算決定之其他日期起，可於中央結算系統內寄存、結算及交收。聯交所參與者之間於任何交易日進行之交易，須於隨後第二個交易日在中央結算系統內進行交收。所有於中央結算系統內進行之交易均依據不時有效之中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則進行。

本公司將會作出一切所需安排，以便經調整股份獲納入香港結算設立及營運之中央結算系統。

免費換領經調整股份股票及交易安排

待股本重組生效後，股東可於二零一二年十二月二十七日(星期四)或之後，直至二零一三年二月六日(星期三)下午四時三十分期間，將股份之股票(粉紅色)交回股份登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室，以換領經調整股份之股票(黃色)，費用由本公司承擔。其後，股東就每張已發行經調整股份之新股票支付2.50港元(或聯交所可能不時指定之有關較高金額)之費用後，股份之股票方獲接納換領。然而，股份之股票將繼續作為法定所有權之良好憑證，並可隨時以此換領經調整股份股票，費用由有關股東承擔。

進行出售事項、現金股息及股本重組之理由及好處

本集團主要於香港及中國從事物業投資、物業買賣、證券投資及證券買賣及提供金融服務之業務。

中國及香港之物業價格於過去十二個月持續高企。然而，全球經濟繼續受到中國經濟增長放緩及尚未解決之歐洲債務危機所籠罩，董事認為出售事項為本集團提供良機可從出售投資物業中獲利。此外，自二零零九年中起，股份一直以較本集團資產淨值折讓之價格買賣，而股份於聯交所之交投量持續低迷，平均每日成交量低於本公司已發行股本之0.4%。因此，董事會認為出售事項及派發現金股息可為獨立股東提供良機為彼等於股份之投資取得即時流動性。現金股息乃於出售事項後將本集團大部份資產變現後向股東分派額外資金之特別分派。倘若並無進行出售事項，本公司將保留該等物業，而本公司大部份資產將為房產而非流動資產，因此本公司將重新考慮是否擁有足夠財務資源透過派發現金股息向股東分派額外資金。因此，董事會認為派發現金股息與出售事項乃互為條件屬合理。

倘出售事項及派發現金股息(包括股本重組)得以成功進行，獨立股東將取得特別現金分派，每股經調整股份0.62港元，較：

- (a) 股份於二零一二年十月十五日(即本公司刊發有關可能出售本公司若干物業權益及可能進行特別現金分派之股價敏感資料之公告日期)前連續10個交易日之平均收市價每股約0.592港元溢價約4.7%；
- (b) 股份於二零一二年十月十五日前連續30個交易日之平均收市價每股約0.582港元溢價約6.5%；
- (c) 股份於二零一二年十月十五日前連續90個交易日之平均收市價每股約0.522港元溢價約18.9%；
- (d) 股份於二零一二年十月十五日前連續180個交易日之平均收市價每股約0.511港元溢價約21.4%；
- (e) 股份於二零一二年十月二十二日(即緊接該公告刊發日期前之最後交易日)在聯交所所報之收市價每股0.790港元折讓約21.5%；及
- (f) 較股份於最後可行日期在聯交所所報之收市價每股0.900港元折讓約31.3%。

董事會函件

誠如上文「有關出售公司之資料」一節所披露，經調整代價較出售價值約1,088,100,000港元折讓約20.0%。然而，由於(i)出售事項將致使於出售事項完成後分派現金股息；及(ii)現金股息每股經調整股份0.62港元高於股份於刊發日期為二零一二年十月十五日之公告前之股價約0.60港元，董事會認為，儘管經調整代價較出售價值折讓，提呈有關安排以供獨立股東批准實屬合理。

儘管本公司並無積極意圖出售該等物業予獨立第三方，然而，本公司於決定提呈整體安排以供獨立股東考慮前，已考慮下列因素，包括但不限於：

- (i) 於市場上出售該等物業之實際代價可能高於或低於獨立估值，且未能保證倘若該等物業全部出售予獨立第三方，本公司可取得出售價值；
- (ii) 根據買賣協議之條款，本公司正轉讓該等出售公司之股權予買方。部份出售公司已成立了一段時間，由於可能須就目標公司之隱藏負責承擔風險，物業買家一般不願意接手擁有較長歷史之公司。直接出售物業予第三方買家涉及之總交易成本高於銷售股權之總交易成本，而買家於商討購買價時一般會考慮交易成本；及
- (iii) 誠如上文所披露，現金股息每股經調整股份0.62港元高於股份於刊發日期為二零一二年十月十五日之公告前之股價約0.60港元。

於出售事項完成後，餘下集團將繼續主要於香港及中國從事物業投資、物業買賣、證券買賣及提供金融服務之業務，並將繼續於香港持有兩項物業及於中國深圳市持有一項名為曙光大廈之物業。本集團擬繼續佔用柴灣之物業作庫存用途。本集團現擬繼續持有中環之物業作為待售物業及深圳之曙光大廈之物業作投資用途，為餘下集團賺取穩定租金收入，惟倘若出現合適及有利可圖之商機，亦可能考慮變現有關物業。另一方面，本集團將繼續經營其金融服務業務，以為本集團之業務合作夥伴提供（包括但不限於）短期至中期貸款。鑑於本集團擁有充裕之營運資金，而銀行存款利率處於低水平，預期金融服務分部將繼續為本集團帶來理想回報。同時，本集團亦將繼續在不同範疇尋找具穩定回報的投資機會，如具備穩定現金流入及簡單的管理模式之項目。獨立股東將於出售事項完成後繼續保留彼等於本公司之投資。

董事會函件

董事(不包括王先生及王文俊先生(鑑於王先生於買賣協議中擁有權益,彼等須就相關董事會決議案放棄投票),以及獨立非執行董事(彼等將於獨立董事委員會函件中發表意見))認為,買賣協議之條款公平合理,按一般商業條款訂立,並符合本公司及股東之整體利益。除上文所披露者外,概無董事被認為於出售事項及現金股息中擁有重大權益,而需就相關董事會決議案放棄投票。

獲豁免持續關連交易

本集團一直使用租賃物業(該等物業之一)作為其辦公室。董事認為,由於租賃條款包括配合市場租金情況之租金,故可避免重置成本,本公司於出售事項完成後繼續向浩茂發展租用租賃物業乃符合本公司及股東之整體利益。因此,於緊隨出售事項完成後,本公司擬與浩茂發展訂立租賃協議,內容有關租賃租賃物業。預期租賃協議將按一般商業條款訂立,根據上市規則第14A.33條,租賃協議之最高年度代價將低於本公司適用百分比率5%及少於1,000,000港元。因此,預期租賃協議將構成獲豁免持續關連交易,且無須披露及取得獨立股東批准。

上市規則之涵義

根據上市規則計算之相關百分比率,訂立買賣協議構成本公司之主要交易,因此,須根據上市規則第14章遵守有關申報、公告及取得股東批准之規定。

買方持有合共1,448,440,623股股份,相當於本公司於最後可行日期之已發行股本總數約72.9%,並由王先生全資擁有,而王先生為執行董事、本公司主席及控股股東。因此,根據上市規則第14A章,買方屬本公司之關連人士。因此,根據上市規則第14A.13(1)(a)條,出售事項亦構成本公司之關連交易,並須根據上市規則第14A章遵守申報、公告及獨立股東批准之規定。此外,根據買賣協議,代價將於出售事項完成後由買方發出承兌票據予本公司之方式支付,因此,根據上市規則第14A.13(2)(a)(i)及14A.14條,構成本公司向買方提供財務資助,並須遵守上市規則第14A章有關申報、公告及獨立股東批准之規定。

董事會函件

不論出售事項及現金股息能否成為無條件，股本重組將予進行。不論能否完成出售事項及派付現金股息，本公司建議進行股本重組。因此，王先生於股本重組中並無擁有與其他股東不同之重大權益，故毋須就批准股本重組之決議案放棄投票。因此，有關批准股本重組之決議案應待全體股東之批准後，方可作實。

股東務請注意，出售事項及現金股息各自須待(其中包括)獨立股東批准，而股本重組須待(其中包括)股東批准後，方可作實，因此未必一定進行。股東及有意投資者於買賣股份時務請審慎行事。

股東特別大會

本公司謹訂於二零一二年十二月二十四日(星期一)上午九時三十分於香港灣仔告士打道66號筆克大廈3樓302室舉行股東特別大會，會上將提呈決議案以考慮並酌情批准出售事項、現金股息、股本重組及據此擬進行之交易(包括財務資助)。召開大會之通告載於本通函第SGM-1頁至第SGM-3頁。

隨函附奉適用於股東特別大會之代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請閣下按代表委任表格上之指示填妥表格，並無論如何須於股東特別大會或其任何續會之指定舉行時間48小時前送交股份登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可親自出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。股東特別大會上所提呈之決議案表決將以投票方式進行。

王先生及其聯繫人士(實益擁有合共1,448,440,623股股份，佔本公司於最後可行日期之已發行股本總數約72.9%)將於股東特別大會上就所提呈批准出售事項及現金股息之決議案放棄投票。本公司已成立獨立董事委員會，以就買賣協議及據此擬進行之交易(包括財務資助)向獨立股東提供意見。本公司已委任華富嘉洛企業融資為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

推薦建議

務請閣下垂注本通函第24頁所載獨立董事委員會致獨立股東之推薦建議函件，當中載有其就買賣協議及據此擬進行之交易(包括財務資助)致獨立股東之推薦建議。

董事會函件

務請閣下垂注本通函第25頁至第50頁所載之華富嘉洛企業融資函件，當中載有(其中包括)其就買賣協議及據此擬進行之交易(包括財務資助)致獨立董事委員會及獨立股東之意見。

董事會(包括經考慮華富嘉洛企業融資之意見後之獨立董事委員會)認為，(i)買賣協議及據此擬進行之交易(包括財務資助)之條款；(ii)現金股息；及(iii)股本重組乃符合本公司及股東之整體利益。因此，董事會建議股東或獨立股東(視情況而定)應投票贊成將於股東特別大會上提呈有關批准(i)出售事項(包括財務資助)；(ii)現金股息；及(iii)股本重組之決議案。

其他資料

謹請閣下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
深圳科技控股有限公司
主席
王聰德
謹啟

二零一二年十一月三十日

獨立董事委員會函件

以下為獨立董事委員會致獨立股東之推薦建議函件全文，以供載入本通函內。



深圳科技控股有限公司 SHENZHEN HIGH-TECH HOLDINGS LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：106)

敬啟者：

- (1) 主要及關連交易；
- (2) 建議特別現金分派；及
- (3) 建議股本重組

茲提述本公司於二零一二年十一月三十日致各股東之通函(「通函」)，本函件為通函之一部分。除文義另有所指外，本函件所載詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等獲委任為獨立董事委員會之成員，以向閣下就買賣協議及據此擬進行之交易(包括財務資助)之條款對獨立股東而言是否公平合理提供意見。華富嘉洛企業融資已獲委任為獨立財務顧問，以就此向吾等及獨立股東提供意見。有關其意見，連同達致有關意見所考慮之主要因素之詳情載於通函第25頁至第50頁。亦務請閣下垂注載於通函之「董事會函件」及通函附錄所載之其他資料。

經考慮買賣協議及據此擬進行之交易(包括財務資助)之條款以及華富嘉洛企業融資之意見後，吾等認為買賣協議及據此擬進行之交易(包括財務資助)之條款對獨立股東而言屬公平合理，而出售事項乃符合本公司及股東之整體利益。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有關批准買賣協議及據此擬進行之交易之相關決議案。

此致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會
獨立非執行董事

鍾瑄因先生

李國精先生

莊嘉俐小姐

謹啟

二零一二年十一月三十日

華富嘉洛企業融資函件

以下為華富嘉洛企業融資(獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問)發出之意見函件全文，乃為載入本通函而編製，當中載有華富嘉洛企業融資就買賣協議及據此擬進行之交易(包括財務資助)向獨立董事委員會及獨立股東發出之意見。



Quam Capital Limited
A Member of The Quam Group

敬啟者：

主要及關連交易

緒言

茲提述吾等已獲委聘為獨立董事委員會及獨立股東有關於出售事項之獨立財務顧問。出售事項之詳情載於 貴公司日期為二零一二年十一月三十日致股東之通函(「通函」)之「董事會函件」內，而本函件為通函其中一部份。除文義另有說明者外，本函件所用詞彙與通函所定義者具有相同涵義。

於二零一二年十月二十三日， 貴公司(作為賣方)、買方及王先生(作為買方之保證人)訂立買賣協議，據此，買方有條件地同意收購及 貴公司有條件地同意出售待售股份及股東貸款，總代價為890,000,000港元(可因應營運資金調整(定義見下文)而變動)。買方為一家由 貴公司之執行董事、主席及控股股東王先生全資擁有之投資控股公司，透過買方實益擁有合共1,448,440,623股股份，相當於 貴公司於最後可行日期之已發行股本總數約72.9%。因此，根據上市規則，買方為 貴公司之關連人士。故此，出售事項構成 貴公司之關連交易，並須遵守獨立股東於股東特別大會上以投票表決之方式批准之規定。

獨立非執行董事鍾瑄因先生、李國精先生及莊嘉俐小姐已獲委任為獨立董事委員會之成員，以就買賣協議及據此擬進行之交易(包括財務資助)對獨立股東而言是否公平合理，及出售事項是否符合 貴公司及股東之整體利益向獨立股東提供意見。作為獨立財務顧問，吾等的職責為就此向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。

華富嘉洛企業融資乃獨立於 貴集團任何成員公司或彼等之主要股東、董事或主要行政人員或任何彼等各自之聯繫人士，且並無關連，因此符合資格就出售事項提供獨立意見。

吾等意見之基礎

於制定吾等的意見時，吾等依賴 貴公司所提供的資料及事實，以及 貴公司的董事及管理層所表達的意見及聲明。吾等假設通函所載或所提述的一切資料及聲明於本函件日期在各方面均為真實及準確及可予依賴。吾等無理由懷疑 貴公司所提供的資料及事實，以及 貴公司董事及管理層所發表的意見及聲明的真實性、準確性及完整性。且吾等已向董事求證而董事已向吾等確認，通函所提供及提述的資料及聲明並無隱瞞或遺漏任何重大事實，而由 貴公司及／或 貴公司董事及管理層向吾等就 貴公司及出售事項提供的所有資料或聲明在作出時於所有方面均為真實、準確及完整且並無誤導成份，且直至股東特別大會舉行日期亦將繼續如此。

吾等認為，吾等已審閱現時可獲得的足夠資料，以達致知情意見，並為吾等依賴通函所載資料的準確性提供合理依據，從而為吾等的意見提供合理基礎。然而，吾等並無獨立核實任何該等資料，亦無對 貴集團(包括出售公司)、買方或彼等各自的任何附屬公司或聯營公司的業務、事務、營運、財務狀況或未來前景進行任何形式的深入調查。

所考慮的主要因素及理由

於達致吾等的推薦建議並向獨立董事委員會及獨立股東提供意見時，吾等已考慮以下各項主要因素及理由：

1. 有關 貴集團、出售公司及該等物業的資料

(i) 貴集團及出售公司之主要業務

貴集團主要於香港及中國從事物業投資、物業買賣、證券投資及證券買賣及提供金融服務之業務。

華富嘉洛企業融資函件

出售公司包括Asset Partners、浩茂發展、達亞控股、標尚及Value Shine。每家出售公司均為 貴公司之直接全資附屬公司。出售公司及彼等各自之附屬公司主要於香港及／或中國從事物業投資及／或物業買賣。於最後可行日期，出售公司及彼等各自之附屬公司之主要資產為彼等於該等物業之權益。

(ii) 貴集團之財務表現及狀況

吾等已審閱 貴集團截至二零一一年十二月三十一日止兩年度之經審核綜合財務報表及 貴集團截至二零一二年六月三十日止六個月之未經審核綜合財務報表，當中摘要如下：

綜合收益表摘要

	截至十二月三十一日 止年度		截至六月三十日 止六個月	
	二零一零年 千港元 (經重列)	二零一一年 千港元 (經審核)	二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一二年 千港元 (未經審核)
營業額	712,404	66,500	25,169	43,928
— 銷售物業	654,163	—	—	—
— 租金收入	44,506	36,133	17,754	18,728
— 物業管理費收入	12,082	13,662	6,245	7,082
— 貸款利息收入	1,653	16,705	1,170	18,118
毛利	219,425	41,312	19,360	37,456
其他金融收益	13,738	32,104	14,052	12,085
按公平值列入損益賬之 金融資產之公平值 收益／(虧損)	13,573	(10,240)	(1,305)	6,442
出售附屬公司之收益	—	5,241	—	—
出售投資物業之收益	—	403	—	—
投資物業之公平值收益	90,003	21,970	403	—
除稅前溢利	322,290	80,918	27,986	39,830
除稅後溢利	317,159	70,822	23,931	36,463

綜合財務狀況表摘要

	於十二月三十一日		於六月三十日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	千港元	千港元	千港元
	(經重列)	(經審核)	(未經審核)
投資物業	623,480	659,700	659,700
貸款及應收款項(非流動及流動)	11,353	152,500	144,000
待售物業	132,702	299,402	299,402
按公平值列入損益賬之金融資產	57,124	57,115	165,526
現金及現金等值	980,984	719,031	453,418
資產淨值	1,786,009	1,855,101	1,700,850

截至二零一一年十二月三十一日止兩年度及截至二零一二年六月三十日止六個月期間，貴集團之營業額主要為銷售物業之收益、租金及物業管理費收入以及貸款利息收入。自截至二零一一年十二月三十一日止年度起，租金及物業管理費收入以及貸款利息收入為貴集團之主要收入來源。貴集團於截至二零一一年十二月三十一日止兩年度及截至二零一二年六月三十日止六個月之溢利亦來自其他金融收入(主要為銀行利息收入)、按公平值列入損益賬之金融資產之公平值變動、出售附屬公司之收益及投資物業之公平值收益。

於截至二零一一年十二月三十一日止兩年度及截至二零一二年六月三十日止六個月之各報告日期，貴集團資產主要為投資物業、待售物業以及現金及現金等值。於二零一二年六月三十日，貴集團之資產淨值約為17.0億港元。

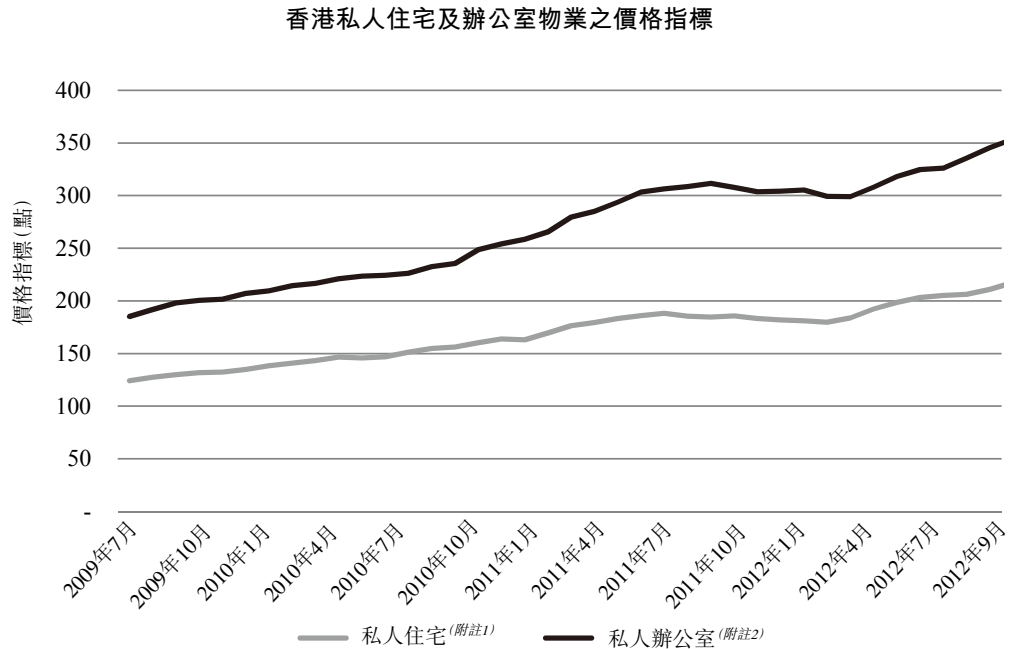
於二零一二年六月三十日，該等物業指貴集團部份投資物業及待售物業。截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止各年度，該等物業所帶來之租金及管理費收入分別約為24,200,000港元及25,300,000港元，而截至二零一二年六月三十日止六個月則約為13,300,000港元，分別佔貴集團於相關期間之租金及管理費收入約42.8%、50.8%及51.5%。

2. 香港及中國北京物業市場之概況

誠如通函之「董事會函件」所述，中國及香港之物業價格於過去十二個月持續高企。以下為香港及中國北京物業市場於近年之概況，可為獨立股東對香港及中國北京物業市場之最新價格水平及最新發展提供一般參考。

(i) 香港物業市場

下圖說明於二零零九年七月起至二零一二年九月止期間香港私人住宅及辦公室物業之價格指標：

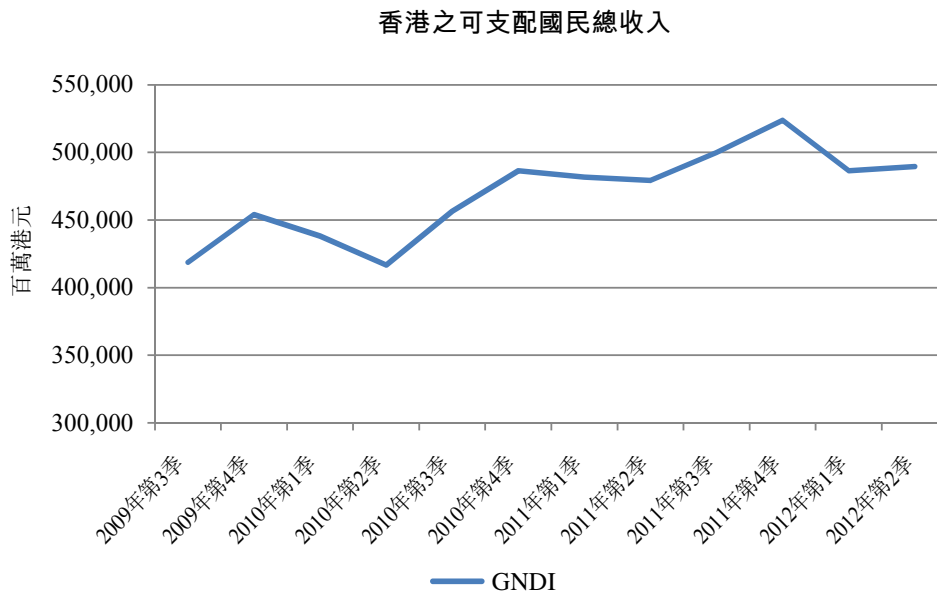


資料來源：香港差餉物業估價署

附註：

1. 根據香港差餉物業估價署之定義，私人住宅單位是指各自設有專用的煮食設施和浴室（及／或廁所）的獨立居住單位。
2. 根據香港差餉物業估價署之定義，私人辦公室物業是指商用樓宇內的物業。

下圖說明由二零零九年第三季起至二零一二年第二季止期間香港之可支配國民總收入（「GNDI」）：



資料來源：香港政府統計處

根據上圖所示，香港私人住宅及辦公室物業之價格於有關期間持續攀升。就私人住宅物業而言，根據香港政府差餉及物業估價署所發表之價格指標，由二零零九年七月之124.1點飆升至二零一二年九月之217.4點，增幅約75.2%。就私人辦公室物業而言，相關價格指標由二零零九年七月之185.2點攀升至二零一二年九月之353.7點，增幅約91.0%。另一方面，香港之GNDI由二零零九年第三季度至二零一二年第二季度僅增加約17.0%。從上述顯示，於香港之購買能力與物業價格出現重大差距。

為應付香港物業價格之持續大幅增加及遏抑住宅物業之投機活動，香港政府根據二零一一年印花稅（修訂）條例，就出售住宅物業繼續付從價印花稅後推出特別印花稅（「SSD」），並於二零一零年十一月二十日起生效。除非獲豁免繳付SSD或不適用SSD之交易，否則不論是透過個人或公司（不論於何處註冊成立）名義，於二零一零年十一月二十日或之後購買，並於二十四個月內轉售之任何住宅物業，均須繳付SSD。於二零一二年十月二十六日之後，財政司司長進一步公佈，香港政府將修訂印花稅條例，以調整SSD之稅率及延長期限。於制定相關法例後，在經調整機制下，不論是透過個人或公司（不論於何處註冊成立）名義，於二零一二年十月二十七日或之後購買，並於三十六個月內轉售之任何住宅物業，均須繳付SSD之新稅率。

除推出及其後修訂SSD外，於二零一二年十月二十六日，財政司司長亦公佈，香港政府將修訂印花稅條例，以推出買家印花稅（「BSD」），由二零一二年十月二十七日起生效，適用於香港永久性居民以外的任何人士（包括法人團體）購買住宅物業。BSD乃除現有印花稅及SSD（如適用）外，就所有住宅物業劃一稅率15%計算。

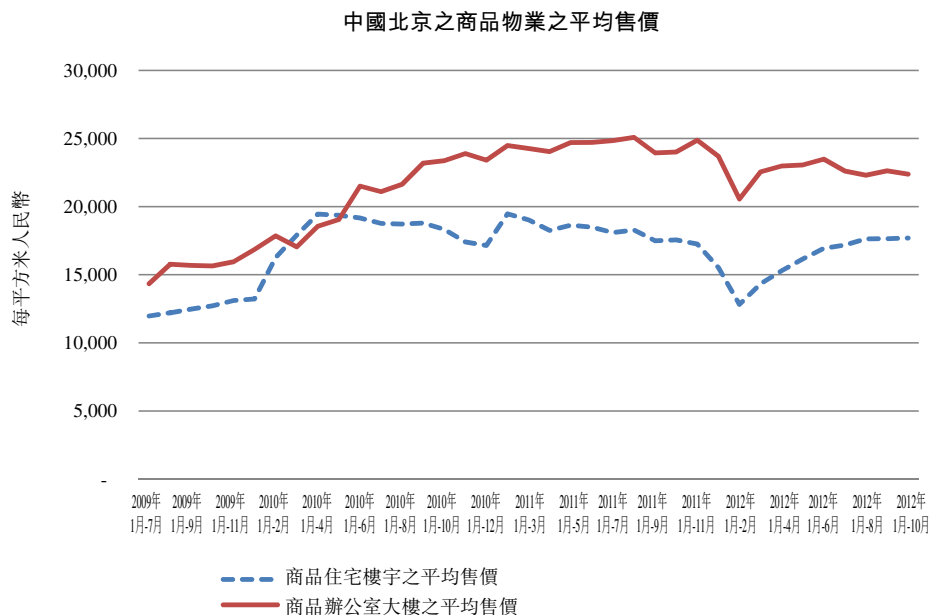
財政司司長進一步指出，將密切留意新措施（即經修訂SSD及BSD）之成效，並於需要時應用於商業單位。

香港政府亦於二零一二年一月發表之二零一二年至二零一三年度政府財政預算案中公佈香港政府將會繼續增加土地供應，以確保土地供應將不會受到經濟週期或物業市場之波動影響。香港政府將繼續以多管齊下的方式增加土地資源，以助穩定本港物業市場之發展及滿足社會及經濟發展之需求。

基於上文所述，吾等認為，香港政府為應付物業價格上升及市場投機活動而採取上述嚴謹措施及政策而可能進一步干預物業市場（包括商用物業市場），將對香港物業市場之短期至中期發展構成不利影響。

(ii) 中國北京之物業市場

下列圖表說明於二零零九年中至二零一二年十月期間中國北京之商品物業（包括住宅及辦公室物業）之平均售價。



資料來源：CREIS

從上表所述，北京之商品住宅及辦公室物業之平均售價出現間歇波動，特別是於二零一一年底及二零一二年年初。

由於北京地方市場近年之物業價格及房地產投資活動持續飆升，自二零一零年起，北京地方政府已實施多項措施，包括但不限於限購令、上調貸款利率及禁止第三間房屋的按揭貸款等，以遏抑物業投機活動及減慢房地產投資活動。於推出有關緊縮措施後，北京之物業市場於二零一一年經已降溫。

此外，中國政府已多次表示應保持適當的物業調控措施以防止房屋價格反彈，而中國政府將堅定控制物業市場，確保物業處於可負擔水平。例如，物業市場自推出嚴謹措施後，於最近已開始升溫，為應付有關情況，國務院於二零一二年七月任命八支團隊監控物業板塊。有關團隊已查察中國16個城市及省份，其中包括北京，以查察進行該等限制政策對房屋購買之成效，並檢查住宅土地之供應及管理，及實施相關稅務政策。有關行動確保物業調控措施已妥善落實、房屋投機活動受到遏制及加強物業調控措施之成效。

鑑於上文所述，特別是中國政府對控制地方物業市場發展之意向及中國政府採納嚴謹措施及政策，吾等認為北京物業市場之前景於短期至中期而言仍然未明朗。

3. 建議現金股息

誠如董事會所建議，待通函之「董事會函件」所載之相關先決條件獲達成(其中包括完成出售事項)後，貴公司將進行特別現金股息分派，每股經調整股份將獲派0.62港元，合共約為1,232,000,000港元。倘有關條件未獲達成，則將不會進行現金股息。待有關條件獲達成後，建議現金股息將於二零一三年一月十一日或相近日子派發予合資格股東。

吾等注意到，出售事項及現金股息乃互為條件。根據買賣協議所載承兌票據之全部款額將以買方所享有之現金股息抵銷。誠如通函之「董事會函件」所述及下文第(4)節所討論，董事會認為出售事項及派發現金股息整體而言可為獨立股東提供良機為彼等於股份之投資取得即時流動性。

建議現金股息每股經調整股份0.62港元較：

- (a) 股份於二零一二年十月十五日(即 貴公司刊發有關可能出售 貴公司若干物業權益及可能進行特別現金分派之股價敏感資料之公告日期)前連續10個交易日之平均收市價每股約0.592港元溢價約4.7%；
- (b) 股份於二零一二年十月十五日前連續30個交易日之平均收市價每股約0.582港元溢價約6.5%；
- (c) 股份於二零一二年十月十五日前連續90個交易日之平均收市價每股約0.522港元溢價約18.9%；
- (d) 股份於二零一二年十月十五日前連續180個交易日之平均收市價每股約0.511港元溢價約21.4%；
- (e) 股份於二零一二年十月二十二日(即緊接該公告刊發日期前之最後交易日)在聯交所所報之收市價每股0.790港元折讓約21.5%；及
- (f) 股份於最後可行日期在聯交所所報之收市價每股0.900港元折讓約31.3%。

4. 訂立買賣協議及現金股息之原因及好處

誠如通函之「董事會函件」所述，儘管中國及香港之物業價格於過去十二個月持續高企、全球經濟繼續受到中國經濟增長放緩及尚未解決之歐洲債務危機所籠罩，董事認為出售事項為 貴集團提供良機可從出售投資物業中獲利。此外，自二零零九年中起，股份一直以較 貴集團資產淨值折讓之價格買賣，而股份於聯交所之成交量持續低迷，平均每日成交量低於 貴公司已發行股本之0.4% (吾等就此之分析載列於下文)。因此，董事會認為出售事項及派發現金股息(彼此互為條件)可為獨立股東提供良機為彼等於股份之投資取得即時流動性。

華富嘉洛企業融資函件

下列圖表說明股份由二零零九年七月一日至二零一二年十月二十二日(即緊接該公告發表前之股份最後交易日)止期間(「公告前期間」)及由二零一二年十月二十四日(即緊隨該公告發表後之首個股份交易日)(「公告後日期」)至最後可行日期期間(「公告後期間」)(統稱「回顧期間」)之股價表現及成交量：

於回顧期間之股份價格及成交量



資源來源：彭博及 貴公司各年報及中期報告

根據上圖所述，股份於公告前期間之價格較每股資產淨值(「NAV」)折讓(根據 貴公司各已刊發財務報表所披露之資產淨值計算)。股份於公告前期間之平均收市價約每股0.47港元遠低於股份於二零一二年六月三十日之每股NAV約0.86港元。NAV相當於公司之股東應佔權益價值，而股價與每股NAV之比率(亦稱為市帳率(「市帳率」))乃評估上市公司之股價表現時普遍及廣泛採納之方法。尤其是，股價較每股NAV折讓(或市帳率低於1.0)，指股份價格低於股東應佔權益價值，即表示股東未能以反映彼等於公司應佔權益之價格變現彼等之投資。就 貴公司股份表現而言，儘管可能有多項原因導致股價低於每股NAV，而概無任何一個原因可屬最終定論，惟事實上股份於公告前期間以較每股NAV折讓之價格進行買賣。建議現金股息每股經調整股份0.62港元較股份於公告前期間之平均收市價約每股0.47港元高約31.9%。鑑於建議現金股息較股

份於公告前期間之平均收市價溢價，吾等認為建議現金股息可有效為獨立股東提供機會，按接近彼等應佔 貴公司股權之價格變現彼等於 貴公司之部份投資，因此符合獨立股東之利益。

於公告後期間，股份之平均收市價約為每股0.91港元。吾等認為股價於公告後期間飆升乃受到刊發該公告之刺激。由於股價／成交量於公告後期間逆轉，而倘若並無進行出售事項及建議現金股息，則有關股價／成交量未必能維持，吾等認為將建議現金股息與股份於公告後期間之平均收市價進行比較並不合適。

此外，就吾等分析股份價格及成交量所採用公告前期間之期限而言，由於(i) 較短及較近期之期間可能產生潛在偏見(尤其是股份價格及成交量於公告後期間逆轉)；(ii) 股份流通量相對淡薄，而當中之成交價可能於一段短期間因非常少量之成交量而逆轉；及(iii) 公告前期間所涵蓋之期限可提供提示性及客觀之分析而不會受到短期波動所扭曲，因此吾等認為公告前期間為吾等於評估股份過往之價格表現及成交量時提供合理時間性。此外，吾等認為公告前期間之股價／成交量與吾等之分析更相關，且並不適宜根據公告後期間受到扭曲之股價／成交量變動達致見解。

基於上文所述，吾等認為(i)股份於公告前期間之價格相對於每股NAV而言被低估；及(ii)出售事項及建議現金股息整體而言為獨立股東提供良機以每股經調整股份0.62港元之現金股息變現彼等於股份之投資。

華富嘉洛企業融資函件

下表載列股份於回顧期間之成交量：

月份／期間	股份於月份／ 期間之平均 每日成交量 (附註1)	於最後可行日期 之平均每日成交量 佔全部已發行 股份之百分比 (附註2)	於最後可行日期 之平均每日成交量 佔獨立股東所持 股份總數之百分比 (附註3)
二零零九年			
七月	3,030,571	0.153%	0.563%
八月	1,960,202	0.099%	0.364%
九月	1,254,700	0.063%	0.233%
十月	1,282,900	0.065%	0.238%
十一月	2,533,876	0.128%	0.471%
十二月	1,473,536	0.074%	0.274%
二零一零年			
一月	2,751,910	0.139%	0.511%
二月	717,111	0.036%	0.133%
三月	4,760,583	0.240%	0.885%
四月	1,527,137	0.077%	0.284%
五月	1,606,548	0.081%	0.299%
六月	1,211,341	0.061%	0.225%
七月	512,676	0.026%	0.095%
八月	6,984,424	0.352%	1.298%
九月	755,962	0.038%	0.140%
十月	712,790	0.036%	0.132%
十一月	1,353,595	0.068%	0.252%
十二月	803,563	0.040%	0.149%

華富嘉洛企業融資函件

月份／期間	股份於月份／ 期間之平均 每日成交量 (附註1)	於最後可行日期 之平均每日成交量 佔全部已發行 股份之百分比 (附註2)	於最後可行日期 之平均每日成交量 佔獨立股東所持 股份總數之百分比 (附註3)
二零一一年			
一月	1,261,352	0.063%	0.234%
二月	898,022	0.045%	0.167%
三月	2,881,043	0.145%	0.535%
四月	739,433	0.037%	0.137%
五月	481,350	0.024%	0.089%
六月	589,441	0.030%	0.110%
七月	190,390	0.010%	0.035%
八月	249,843	0.013%	0.046%
九月	280,000	0.014%	0.052%
十月	132,139	0.007%	0.025%
十一月	270,255	0.014%	0.050%
十二月	50,610	0.003%	0.009%
二零一二年			
一月	780,889	0.039%	0.145%
二月	314,352	0.016%	0.058%
三月	764,136	0.038%	0.142%
四月	598,722	0.030%	0.111%
五月	156,170	0.008%	0.029%
六月	25,571	0.001%	0.005%
七月	124,990	0.006%	0.023%
八月	312,539	0.016%	0.058%
九月	408,540	0.021%	0.076%
十月	3,147,100	0.158%	0.585%
十一月(截至最後 可行日期)	1,070,801	0.054%	0.199%
最高		0.352%	1.298%
最低		0.001%	0.005%
平均		0.063%	0.231%

資料來源：彭博及聯交所網站

附註：

1. 平均每日成交量按月份／期間總成交量除以月份／期間交易日數目計算，不包括股份於聯交所整個交易日暫停買賣的任何交易日。
2. 根據於最後可行日期之1,986,606,059股已發行股份計算；及
3. 根據於最後可行日期獨立股東所持有之538,165,436股股份計算。

誠如上表所說明，股份於回顧期間之平均每日成交量介乎二零一二年六月約25,571股至二零一零年八月約6,984,424股，佔於最後可行日期之已發行股份總數約0.001%至0.352%，及佔於最後可行日期之獨立股東所持股份總數約0.005%至1.298%。

吾等注意到，股份於二零一二年十月二十四日(即公告後日期)之成交量大幅增加，達36,658,000股股份，佔於最後可行日期之已發行股份總數約1.845%，及佔於最後可行日期之獨立股東所持股份總數約6.812%。於公告後期間，股份總成交量增加至67,658,612股，佔於最後可行日期之已發行股份總數約3.406%，及佔於最後可行日期之獨立股東所持股份總數約12.572%。吾等認為，股份於公告後期間之成交量相對增加乃受到發表該公告之刺激所致。

鑑於上文所述，特別是股份之整體流通量於回顧期間之一般情況下偏低，獨立股東可能難以在不對股份價格作出下調之情況下在公開市場上出售大量股份。

此外，根據吾等對公開資料之審閱，除於二零一二年十月二十二日刊發之該公告所披露之出售事項及建議現金股息外，吾等並無注意到任何其他股價敏感資料可解釋令股價／成交量於公告後日期及其後增加。吾等相信，股價及流通量於發表該公告及其後增加，主要由於市場投機活動及投資者對該公告所披露之出售事項及建議現金股息之態度正面。由於股份於公告前期間之股價較每股NAV折讓，而股份成交量普遍薄弱，倘若並無提出有關建議，股價及成交量未必可維持。因此，吾等認為出售事項及建議現金股息整體而言為獨立股東提供良機為彼等於股份之投資取得即時流動性。

結論

鑑於上文所述，特別是考慮到(i)出售事項為 貴集團提供機會可從出售投資物業中獲利；(ii)股份之過往股價表現為以較每股NAV折讓之價格買賣；(iii)股份於過往之成交薄弱，因此股份流通量偏低；(iv)獨立股東所享有之建議現金股息每股經調整股份0.62港元較股份於公告前期間之平均收市價溢價；及(v)出售事項及現金股息之間互為條件及除非進行出售事項，否則獨立股東將不能享有現金股息之好處後，吾等與董事一致認為，出售事項及派發現金股息之整體安排可讓 貴集團變現投資物業而從中獲利，並為獨立股東提供良機為彼等於股份之投資取得即時流動性，故符合 貴公司及股東之整體物益。

務請注意，建議現金股息乃於出售事項後變現 貴公司大部份資產後向股東分派額外資金之特別分派。倘若並無進行出售事項， 貴公司將保留該等物業，並重新考慮 貴公司是否擁有足夠財務資源透過派發特別現金股息之方式向股東分派額外資金。因此，派發建議現金股息與出售事項乃互為條件。由於出售事項與建議現金股息乃互為條件，吾等認為出售事項不應按獨立基準評估，而應與建議現金股息整體評估。

5. 買賣協議之主要條款

(i) 代價

釐定基準

根據買賣協議，出售待售股份及轉讓股東貸款之代價合共為890,000,000港元(可因應營運資金調整(定義見下文)而變動)。

誠如通函之「董事會函件」所述，代價乃經參考(其中包括)(i)獨立專業估值師利駿行測量師有限公司(「估值師」)所進行之估值，出售公司及彼等之附屬公司之主要資產(即該等物業)於二零一二年九月三十日之市值約1,109,100,000港元(「估值」)；及(ii)於二零一二年九月三十日之尚未償還股東貸款金額約894,600,000港元後而釐定。

調整機制

代價會根據加上出售公司於出售事項完成日期之現金、預付開支、應收賬款及其他流動資產，及扣除出售公司之任何債項(股東貸款除外)、應計開支、租金按金及其他流動負債按等額基準予以調整(統稱「營運資金調整」)。所有提供之資料及記錄乃根據香港財務報告準則而編製，並與出售公司之過往實務準則一致。

吾等已審閱出售公司於截至二零一二年九月三十日止九個月之未經審核管理賬目，並注意到出售公司於二零一二年九月三十日錄得未經審核淨流動負債總額(定義見營運資金調整)約19,500,000港元。根據 貴公司管理層所告知，預期出售公司之流動資產及負債於二零一二年九月三十日起至出售事項完成日期止並無任何重大變動，意味著代價將會下調。基於上文所述，預期代價將下調約19,500,000港元(「經估計價格調整」)至約870,500,000港元(「經調整代價」)，惟須視乎根據於出售事項完成日期所編製出售公司之資產負債表所計算出售公司之流動資產及負債之實際金額而定。

華富嘉洛企業融資函件

出售公司之財務資料以及待售股份及股東貸款之價值

下表為於二零一二年九月三十日待售股份及股東貸款之公平值概要及對賬：

出售公司	於二零一二年 九月三十日 貴集團應佔 估值所產生 之重估盈餘(連 同遞延稅項之 影響，如適用)		於二零一二年 九月三十日 出售公司之 經調整資產 /(負債)淨額		於二零一二年 九月三十日 之待售股份及 股東貸款之 公平值
	於二零一二年 九月三十日之 未經審核資產 /(負債)淨額 (a) 千港元	(b) 千港元	(c) = (a) + (b) 千港元	於二零一二年 九月三十日 之股東貸款 金額 (d) 千港元	(e) = (c) + (d) 千港元
Asset Partners	20,320	14,850	35,170	83,218	118,388
浩茂發展	(99,068)	21,500	(77,568)	265,753	188,185
達亞控股	(27,093)	165,826	138,733	134,949	273,682
標尚	(983)	(3,385)	(4,368)	82,633	78,265
Value Shine	72,904	28,600	101,504	328,046	429,550
總計	<u>(33,920)</u>	<u>227,391</u>	<u>193,471</u>	<u>894,599</u>	<u>1,088,070</u>

於二零一二年九月三十日，出售公司之未經審核NAV及未償還股東貸款總額分別約為193,500,000港元及894,600,000港元。待售股份及股東貸款之公平值合共約為1,088,100,000港元(「出售價值」)。吾等注意到，代價(未計營運資金調整前)較出售價值折讓約18.2%，而計及上述經估計營運資金調整約19,500,000港元後，經調整代價約870,500,000港元較出售價值折讓約20.0%。

為評估該等物業(即出售公司之主要資產)之價值，吾等已審閱相關估值報告，並與估值師討論於達致估值時所採納之方法及所作出之假設。吾等注意到估值師於釐定估值時已就自用物業採用銷售比較法，而就持作投資物業則採用收入法之投資法。吾等亦注意到，估值乃根據香港測量師學會頒佈的香港測量師學會物業估值準則而編製。經與估值師就估值進行討論後，吾等理解到：

- 採用銷售比較法及收入法之投資法(由於歸屬利益及回報率是基於市場因素計算，因此有時又稱為銷售比較法其中一項計算方法)作為估值方法之原因為前者為釐定自用物業之市值最普遍使用及採納之方法，而後者為釐定持作投資物業之市值最普遍使用及採納之方法，惟須受現有租約及業主可從租約收取租金收入所規限，有關現有租約列入為相關物業市值之重要元素；及
- 基準及假設包括市場價值。市場價值乃指在進行適當的市場推廣後，由自願買方及自願賣方於估值日達成物業交易的公平交易估計金額，而雙方乃在知情、審慎及不受脅迫的情況下自願進行交易。

此外，就通函附錄二所載第一項物業之部份(受一項關連方租約所規限)而言，吾等從 貴公司日期為二零一二年九月十一日之公告注意到，與關連方就有關物業所訂立之現有租約乃按一般商業條款訂立，經參考相關物業之公平市場租金後按公平原則磋商而釐定。因此，吾等認為有關物業之估值基準屬合理。

經考慮上述達致估值之原因、基準及假設後，吾等信納估值師所應用之方式屬合理。此外，吾等與估值師討論有關批量銷售折扣，並明白到於物業市場上就單一交易出售一系列物業時提供批量銷售折扣屬普遍，因此吾等認為其屬合理。

於二零一二年九月三十日，該等物業之估值約為1,109,100,000港元。根據吾等之審閱及與估值師之討論，吾等並無發現任何重大因素而導致吾等懷疑於達致該等物業估值時所採納之方法及所使用基準之公平性及合理性。根據估值，就釐定待售股份之公平值而言，已相應確認重估盈餘約227,400,000港元。

由於全部代價將撥作派發現金股息，而出售事項及現金股息乃互為條件，整個安排猶如控股股東透過收購獨立股東於出售公司之權益而將出售公司（及因此包括該等物業）私有化。除支付代價外亦支付額外現金股息，相當於按比例向全體股東提供額外資金回報。就此而言，吾等認為，主要業務為物業發展及／或投資之聯交所上市公司於過往之私有化建議可作為比較每股經調整資產淨值之折讓／溢價水平之參考。就此而言，吾等已盡力物色14項交易，均為主要業務為物業發展及／投資之聯交所上市公司於二零零二年一月一日起至最後可行日期止涉及私有化建議之交易（「私有化先例」），並將私有化先例之每股經審核資產淨值之折讓／溢價水平與經調整代價較出售價值之折讓進行比較。吾等採納相對較長時間範圍，以獲得理想數量之案例。

吾等注意到，私有化先例之發售價與相關公司各自之每股經調整資產淨值比較，介乎折讓約55.5%至溢價約13.3%。全部私有化先例之每股經調整資產淨值之平均折讓約為25.5%。倘撇除未能成功進行之案例，每股經調整資產淨值之平均折讓約為26.0%。經調整代價較出售價值折讓20.0%乃低於全部私有化先例及成功進行之私有化先例之經調整資產淨值之平均折讓，並介乎私有化先例之折讓／溢價水平。務請注意，整項安排（即出售事項之所得款項淨額將撥作派付現金股息，而兩者互為條件）被視為猶如私有化，惟並非正常私有化計劃。此外，誠如 貴公司告知，不論出售事項及現金股息是否完成，股本重組將建議作為一項獨立活動。

此外，於評估經調整代價之公平性及合理性時，據吾等所知悉，吾等已找尋聯交所上市公司於發表該公告前三個月所公佈有關出售擁有主要物業權益及／或物業之公司（已披露相關物業之市值）之類似交易（「可資比較交易」），可與出售事項進行合理比較，作為獨立股東考慮類似交易之一般參考。

華富嘉洛企業融資函件

下表載列吾等所物色可資比較交易之詳情：

公司	股份代號	公佈日期	市值	代價	代價 較市值 溢利/ (折讓) 百分比	標的物業
富士康國際控股有限公司	2038	二零一二年 十月三日	新台幣 455,617,642元	新台幣 458,848,643元	0.7%	位於台灣之 土地及樓宇
新豐集團有限公司	1223	二零一二年 九月二十七日	174,700,000 港元	174,500,000 港元	(0.1)%	位於中國之 工廠物業
激成投資(香港)有限公司	184	二零一二年 九月二十六日	4,780,000,000 日圓	4,900,000,000 日圓	2.5%	位於日本之 住宅物業
泰豐國際集團有限公司 (「泰豐」)(附註)	724	二零一二年 九月二十五日	320,000,000 港元	285,000,000 港元	(10.9)%	位於香港之 住宅物業
鈺皓控股有限公司	8132	二零一二年 九月二十一日	6,300,000港元	6,512,400港元	3.4%	位於香港之 3個廠房單位
恒富控股有限公司	643	二零一二年 八月十日	21,000,000,000 印尼盾	21,000,000,000 印尼盾 (扣除稅項)	0%	位於印尼之 工廠物業
最高					3.4%	
最低					(10.9)%	
平均					(0.7)%	
平均(不包括泰豐)					1.3%	
貴公司					(20.0)%	該等物業

資料來源：聯交所網站

附註：誠如泰豐日期為二零一二年九月二十五日之公佈所披露，泰豐有集資需要，並面對多項不利因素，泰豐董事認為出售相關物業乃以合理價格變現其物業之良機，而出售事項之所得款項將可改善泰豐之財務狀況。

根據上表所述，吾等注意到經調整代價較出售價值折讓約20.0%高於可資比較交易。就說明而言，倘吾等之比較中剔除泰豐之交易，可資比較交易之平均溢價將約為1.3%。

然而，吾等注意到可資比較交易應僅供一般參考用途，而於評估代價時，應考慮下列可資比較交易與出售事項之不同之處：

- 大部份可資比較交易之標的物業為獨立物業，而該等物業指一系列住宅及商用物業；
- 可資比較交易之標的物業均位於單一地區，而該等物業則位於香港及中國；
- 進行交易時之市場氣氛及經濟環境，以及涉及交易之公司業務並不完全相同；及
- 整體而言，出售事項與建議現金股息乃互為條件之獨有架構。

鑑於上述有關出售事項與可資比較交易之不同之處，吾等認為出售事項之代價應就下列強調之因素獨立進行評估及考慮：

- 誠如上文第(2)節所詳述香港及北京現時之經濟及物業市場環境；
- 誠如上文第(2)節所詳述香港及北京政府對遏抑過熱地方物業市場之政策及意向；
- 出售公司(因此包括該等物業)可彙集為於一項單一交易之出售；及
- 出售事項及現金股息之間互為條件及擁有利益。

考慮到(i)儘管中國及香港之物業價格於過去12個月持續高企，惟中國經濟增長放緩及尚未解決之歐債危機令全球經濟不明朗因素加劇；及(ii)由於地方政府為解決購買能力與物業價格之間不斷擴大之差距而限制物業價格，令香港及北京之物業市場於可見將來存在不明朗因素；(iii)該等物業屬位於香港及中國之一系列商用及住宅物業，因此 貴公司就各項物業獨立尋找各自之準買家及進行商討時較耗時及成本昂貴；(iv)於單一交易中出售一系列物業而提供批量銷售折扣屬合理；(v)未能保證 貴公司可按出售價值出售出售公司(及因此包括該等物業)；(vi) 貴集團可藉出售出售公司而獲利；及(vii) 出售事項及現金股息(互為條件)對獨立股東之好處後，吾等認為買方就出售事項之建議為 貴集團提供良機於香港及中國物業價格處於高位時一次性出售於該等物業之投資而獲利，而吾等認為在上述情況下代價屬公平合理。

就根據建議之批量銷售安排而言，基於吾等與 貴公司管理層之討論，吾等明白到(i)有關建議乃 貴公司日常及正常業務過程中之商業活動之一；及(ii)與批量銷售比較，管理層認為就各出售公司所持有之各項相關物業獨立尋找各自之準買家及進行商討就商業角度而言較耗時及不符合成本效益，且未能保證該等物業可按出售價值銷售予獨立第三方，故 貴公司並無積極尋找買家。基於上文所述，吾等認為出售事項之批量銷售安排在商業上屬公平合理。

(ii) 以承兌票據付款

誠如通函之「董事會函件」所述，由於建議現金股息將於出售事項完成後可供分派，為消除 貴公司就支付代價所產生之信貸風險，因此同意代價將透過買方向 貴公司發出承兌票據之方式支付。承兌票據之主要條款載列如下：

本金額：	營運資金調整後之代價
到期日：	出售事項完成日期後第六十(60)日(「到期日」)
利息：	每年2%

提早贖回／償還：倘派發現金股息於到期日前成為無條件，承兌票據將於派發現金股息日期由買方自動贖回，方法為以買方可享有之全部或部份（視情況而定）現金股息抵銷（「抵銷安排」），金額相等於承兌票據之尚未償還本金額及累計至有關贖回日期之應計利息之總和。

買方可於到期日前任何時間償還全部或部份承兌票據之尚未償還本金額。

倘進行派發現金股息，根據建議現金股息每股經調整股份0.62港元及買方於最後可行日期所持有之1,448,440,623股股份計算，應付予買方之現金股息將約為898,000,000港元。

誠如通函之「董事會函件」所述，由於現金股息將於出售事項完成後不久派發，發行承兌票據僅為讓訂約方取得資金流轉進行出售事項之方法。估計買方將於抵銷安排後取得淨現金股息。換句話說，買方所享有之現金股息將超過承兌票據之面值，因此買方根據抵銷安排屬淨收入狀況。因此，吾等認為安排之信貸風險由買方承擔，而抵銷安排可消除 貴公司就支付代價所產生之信貸風險。 貴公司亦可全面控制現金股息之過程及派發，而抵銷安排並不涉及中介人。根據上文所述， 貴公司收取承兌票據作為代價之安排實際上並無任何風險。

根據以承兌票據償付代價而非由買方以現金支付之安排，吾等認為 貴公司須受緊隨出售事項完成後以現金收取代價之機會成本所規限。吾等進一步認為，有關機會成本相當於由出售事項完成至到期日或建議現金股息派發日期（視情況而定）之現金金額（相等於代價，可因應營運資金調整而變動）可產生之回報率。根據吾等對 貴集團庫務政策之審閱，及考慮到如上文所討論承兌票據實際上對 貴集團而言並無投資風險，吾等於評估承兌票據之年利率2%時，已就承兌票據之利率與 貴集團之信貸風險極微以及類似到期日及流通量之其他貨幣資產之市場回報率進行比較。吾等注意到承兌票據之年利率2%遠高於(i)香港多間商業銀行所報大額港元定期存款年利率0.5%；(ii)香港金融管理局所刊發之金融數據月報所刊載30日到期及91日到期之外匯基金票據之回報率分別約0.19%及0.23%；及

(iii) 貴集團於二零一二年九月三十日之港元定期存款實際年利率0.95%至1.23%。吾等認為公眾持牌銀行之定期存款回報率(即信貸風險極微之資產類別)為承兌票據利率之比較提供合理基準。另一方面,貸款利率指貸款之回報率(即較高信貸風險資產類別),由於信貸風險溢價通常須承擔較高相關信貸風險,故未必適合作為比較基準。亦務請注意,公眾持牌銀行之定期存款回報率在一方面亦屬於一種貸款率,乃由於於公眾持牌銀行存放定期存款相等於以極微之相關信貸風險借款予公眾持牌銀行。基於上文所述,吾等認為承兌票據之利率與香港之公眾持牌銀行之定期存款利率比較屬合適。

就承兌票據之到期日而言,吾等獲 貴公司管理層告知,建議現金股息之預期派發日期有若干程度之靈活性,視乎通函之「董事會函件」所載之相關先決條件而定,以促使抵銷安排及據此之資金流轉。倘派發現金股息於到期日前成為無條件,承兌票據將於派發現金股息日期由買方自動贖回,方法為以買方可享有之全部或部份(視情況而定)現金股息抵銷,金額相等於承兌票據之尚未償還本金額及累計至有關贖回日期之應計利息之總和。因此,承兌票據之到期日實際上為自出售事項完成日期起計60日或自出售事項完成日期起至建議現金股息派發日期止期間(以較短者為準)。

根據上市規則,買方向 貴公司發出承兌票據構成 貴公司提供財務資助予買方。由於(i)承兌票據本質上乃促使抵銷安排之工具,並對買方須在現金股息因任何理由未能於出售事項完成後60日內生效(此情況不太可能發生)時償還未償還本金額之最後期限;(ii)抵銷安排之信貸風險由買方承擔,而有關安排可消除 貴公司就支付代價所產生之信貸風險;及(iii)承兌票據對 貴集團而言為並無實際風險之投資,且年利率為2%,較信貸風險極微以及類似到期日及流通性之其他資產類別為 貴公司帶來更佳之回報率,因此吾等認為向買方提供有關財務資助乃符合 貴公司及獨立股東之利益。

考慮到(i)進行抵銷安排之原因，例如上文所述有助資金流轉；(ii)承兌票據對 貴集團而言為並無實際風險之投資；(iii)按年利率2%計息較信貸風險極微以及類似到期日及流通性之其他資產類別享有更佳之回報率；及(iv)承兌票據之到期日實際上為自出售事項完成日期起計60日或自出售事項完成日期起至建議現金股息派發日期止期間(以較短者為準)，以促使抵銷安排，吾等與董事一致認為承兌票據之條款(包括利率)(根據上市規則構成 貴公司向買方提供財務資助)屬一般商業條款，公平合理並符合 貴公司及股東之整體利益。

結論

鑑於上文所述，吾等認為買賣協議之主要條款屬一般商業條款，公平合理並符合 貴公司及股東之整體利益。

6. 出售事項對 貴集團之財務影響

根據經調整代價合共約870,500,000港元、出售公司於二零一二年九月三十日之未經審核負債淨額總額約33,900,000港元、於二零一二年九月三十日之股東貸款約894,600,000港元及相關交易開支約3,000,000港元計算， 貴集團預期錄得未經審核收益約6,800,000港元。然而，出售事項之實際損益可能與上文之預計金額有所差異，乃由於實際損益須視乎(其中包括)各出售公司於出售事項完成日期之實際綜合資產淨值而定。

於出售事項完成後，各出售公司將不再為 貴公司之附屬公司，彼等各自之財務業績及狀況將不再與 貴集團之財務報表綜合入賬，而 貴集團營業額預期將於出售事項完成後隨即減少。假設於二零一二年九月三十日出售事項完成及派發現金股息， 貴集團之資產淨值將由約1,729,200,000港元減少至約504,300,000港元，乃由於出售公司不再綜合入賬及派發現金股息約1,232,000,000港元(根據於最後可行日期之已發行股份總數計算)，當中約870,500,000港元將根據抵銷安排抵銷經調整代價。

推薦建議

儘管經調整代價較出售價值折讓及預期於出售事項完成後令 貴集團營業額及資產淨值減少之財務影響，經考慮上文討論之主要因素及原因，特別是下列事項(應與本函件全文一併閱讀及詮釋)：

- 如上文第(2)節所討論香港及中國北京物業市場之現況；

華富嘉洛企業融資函件

- 如上文第(4)節所討論進行出售事項及派發現金股息(互為條件)之原因及好處；
- 於公告前期間股份之股價較 貴集團之每股NAV折讓，而股份成交量偏低；
- 現金股息每股經調整股份0.62港元較股份於公告前期間之平均收市價每股0.47港元溢價約31.9%；
- 出售事項之架構，包括共同出售位於香港及中國之一系列住宅及商用物業，而建議現金股息與出售事項乃互為條件；
- 買賣協議之條款屬公平合理，並符合 貴公司及股東之整體利益；
- 出售公司讓 貴集團可從出售中獲利；及
- 除非出售事項獲批准及進行，否則獨立股東將不能享有建議現金股息之好處後，

吾等認為買賣協議及據此擬進行之交易(包括財務資助)對獨立股東而言屬公平合理，而出售事項乃符合 貴公司及股東之整體利益。

因此，吾等建議獨立股東，及獨立董事委員會推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之普通決議案，以批准買賣協議及據此擬進行之交易(包括財務資助)。

此致

香港灣仔
告士打道56號
東亞銀行港灣中心17樓
深圳科技控股有限公司

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
華富嘉洛企業融資有限公司
董事總經理
梅浩彰
謹啟

二零一二年十一月三十日

1. 本集之財務資料

本集團截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止三個年度各年之已刊發經審核財務報表，已載於本公司截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止三個年度各年之年報內，有關資料可於聯交所網站(www.hkex.com.hk)及本公司網站(<http://www.finance.thestandard.com.hk/chi/0106shenzhenhitec/index.asp>)查閱。本集團截至二零一二年六月三十日止六個月之未經審核中期財務報表已載於本公司截至二零一二年六月三十日止六個月之中期報告內，有關資料可於聯交所網站(www.hkex.com.hk)及本公司網站(<http://www.finance.thestandard.com.hk/chi/0106shenzhenhitec/index.asp>)查閱。

2. 重大不利變動

董事確認，自二零一一年十二月三十一日(即本集團最近期之經審核財務報表之結算日期)以來，本集團之財務或貿易狀況並無任何重大不利轉變。

3. 營運資金

經考慮出售事項完成及本集團可動用之財務資源(包括內部產生之資源)後，在並無不可預見之情況下，本集團擁有足夠營運資金以應付本通函日期起至少未來十二個月之需求。

4. 債項

於二零一二年十月三十一日營業時間結束時，除集團內公司間負債及一般應付貿易款項外，本集團並無任何已發行及尚未發行或同意將予發行之債務證券、尚未償還之銀行貸款及透支、按揭、質押、債權證或其他借貸資本或其他類似債項、承兌負債或承兌信貸、租購承擔或其他融資租賃承擔、擔保或其他重大或然負債。於最後可行日期，董事並不知悉本集團之債項或其他或然負債自二零一二年十月三十一日起有任何重大變動。

5. 餘下集團之財務及貿易前景

本集團主要於香港及中國從事物業投資、物業買賣、證券投資及證券買賣及提供金融服務之業務。本集團現時於香港及中國之優越商業地區持有多項物業。於出售事項完成後，餘下集團將繼續於香港及中國從事物業投資、物業買賣、證券買賣及提供金融服務之業務，並將繼續於香港持有兩項物業及於中國深圳市持有一項名為曙光大廈之物業權益。為使曙光大廈於區內繼續成為高質素之商廈，本集團將會繼續強化曙光大廈管理質素及與租戶維繫良好關係。預計二零一二年曙光大廈將維持高使用率。

除繼續專注於中國及香港之物業投資及買賣外，本集團亦正在其他業務範疇尋找具穩定回報的投資機會，特別是具備穩定現金流入及簡單管理模式之項目。

本集團的金融服務業務亦將維持適度運作，例如為與本集團之業務有關係的合作夥伴提供中短期貸款。鑑於本集團擁有充裕之現金，而銀行存款利率維持在低水平，預期金融服務分部將繼續為本集團帶來理想回報。

以下為獨立估值師利駿行測量師有限公司就該等物業於二零一二年九月三十日之市值所編製之估值報告全文，以供收錄於本通函內。



利駿行測量師有限公司

LCH (Asia-Pacific) Surveyors Limited

註冊專業測量師
廠房及機器估值師
商業及金融服務估值師

閱讀本報告之人士謹請留意，以下報告已根據國際評估準則理事會頒佈之國際評估準則(二零一一年)(「國際評估準則」)以及香港測量師學會(「香港測量師學會」)頒佈之香港測量師學會物業估值準則(二零零五年第一版)(「香港測量師學會準則」)所訂指引編製。兩套準則均授權估值師作出假設，而有關假設有可能經(例如閱讀本報告之人士之法律代表)進一步調查後證實為不確。任何例外情況已於下文清楚列明。下文所加標題僅為方便參考之用，並無限制或擴大有關標題所指段落之文字之效力。中英文之翻譯詞彙僅供閱讀本報告之人士識別之用，而於本報告內不具法律效力或含義。本報告乃以英文格式編製及簽核，本報告之英文以外之語言之譯本不應被視為本報告之替代。各方不應對本報告內容斷章取義，吾等概不就該等斷章取義之行為承擔任何責任。謹此強調下文呈列之調查結果及結論，乃以估值師於本報告日期所知文件及事實為基礎。倘獲提供其他文件及事實，估值師保留修訂本報告及其結論之權利。

香港
中環
德輔道中287-291號
長達大廈
17樓

敬啟者：

吾等根據深圳科技控股有限公司(下文稱為「貴公司」)管理層向吾等所作指示，獲聘就 貴公司及其附屬公司(連同 貴公司於下文統稱為「貴集團」)於中華人民共和國(下文統稱為「中國」)及香港擁有權益的若干物業進行估值，吾等確認，吾等已進行

有限範圍的視察、作出相關查詢並取得吾等認為必要之進一步資料，以支持吾等對該等物業於二零一二年九月三十日（以下稱為「估值日期」）估值之發現及結論，以供委託人士作內部參考。

吾等明白，使用吾等之工作成果（不論以任何方式呈報）將會構成委託人士業務之盡職審查之一部份，而吾等並未受聘作出特定之買賣推薦建議或就融資安排發表意見。吾等亦明白使用吾等之工作成果，並不會取代委託人士在達致有關主題物業權益之業務決定時所應進行之其他盡職審查。吾等之工作僅為向委託人士之管理層提供參考資料以作為其盡職審查之一部份，而吾等之工作不應為委託人士參考之唯一因素。吾等就該等物業估值之發現及結論已收錄於本估值報告內。

估值基準及假設

根據國際評估準則（香港測量師學會準則亦依從國際評估準則），物業估值準則可分為市值基準評估及非市值基準評估兩種。於是次委聘方面，吾等按市值基準提供有關物業估值之結論。

香港測量師學會準則將「市值」定義為「物業經適當市場推銷後，由自願買方與自願賣方公平磋商，在知情、審慎及自願之情況下，於估值日期交易換取之估計金額」。

目前有三種公認估值方法以絕對業權為基準估算物業之市值，分別為銷售比較法（或稱為市場法）、成本法及收入法。

對持作自用之第一類物業進行估值時，吾等已採納銷售比較法，或收入法的投資法。銷售比較法考慮類似或替代物業之銷售、掛牌出售或放盤詳情及相關市場數據，及計算有理性投資者就擁有相若用途及絕對產權之同類物業所須支付之價值。

對於估值日期持作投資之第二類及第三類物業進行估值時，吾等採用收入法的投資法（由於歸屬利益及回報率是基於市場因素計算，因此有時又稱為市值法其中一項計算方法），根據現時租約的即期應收租金及物業權益的歸屬潛力計算。吾等是基於現時租約或交吉出售而得出對該類組別之各項物業估值的結論。

除非另有訂明者外，吾等對該等物業進行估值時，已假設：

1. 於各物業中擁有合法權益一方擁有有關物業權益之絕對業權；

2. 於各物業中擁有合法權益一方以各物業之現況在市場上出售其相關物業權益，而並無憑藉遞延條款合約、售後回租、合資經營、管理協議或任何其他類似安排，以提高該物業之價值而獲益；
3. 於各物業中擁有合法權益一方有權於整段獲授而未屆滿之年期內自由及不受干擾地使用或轉讓物業權益，且已悉數支付任何應付地價；
4. 於各物業中擁有合法權益一方須遵守監管物業使用之公契、副公契、物業守則或土地出售合同之規定；
5. 各物業已就出售物業取得相關政府批文，並可於市場上出售及轉讓（免除一切產權負擔（包括但不限於交易成本））；及
6. 該等物業於估值日期可按現有用途於市場上自由出售及轉讓予本地及海外買家（免除一切產權負擔），且毋須向政府支付任何地價。

除非另有訂明者外，吾等對第三類物業進行估值時，已進一步假設：

1. 於物業中擁有合法權益一方繼續擁有其物業業權直至出讓土地使用期限屆滿為止，而出讓條款及條件將於剩餘土地使用期限內維持不變；
2. 於物業中擁有合法權益一方繼續有權收取物業之租金直至出讓土地使用期限結束為止，並可取得或重續相關房屋租賃許可證而毋須繳付罰款（如有），直至出讓土地使用期限結束為止；及
3. 該等物業可按現有用途於市場上出租予本地及海外租戶（免除其他產權負擔），且毋須向政府支付任何地價或其他物業稅項。

吾等需要指出，各物業之呈報估值並不代表於公開市場上按進一步分拆業權基準出售物業之一部份或多部份而可能變現之金額。物業之擁有權益一方應就此自行進行盡職審查。

如情況並非如此，則將會對所報告估值帶來不利影響。

可能影響呈報估值的事項

為進行估值，吾等已採納所提供文件副本列出之面積，而並無作出進一步核實工作。倘其後確定所採納面積並非最近批准，吾等保留權利按此修訂吾等之報告及估值。

吾等於估值時並無考慮所估物業涉及之任何抵押、按揭、未付地價或欠款，亦無考慮出售成交時可能產生之任何開支或稅項。除另有指明者外，吾等假設該等物業概不附帶可影響其價值之一切繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等假設物業可在市場上買賣而無任何法律障礙(特別是來自監管機構)。倘情況並非如此，將會對所報告估值造成重大影響。謹請讀者自行對有關問題進行法定盡職審查工作。吾等對此概不負責或承擔責任。

於本通函最後可行日期，吾等並無發現任何有關該等物業而可能影響吾等報告中所呈報估值結論之任何負面消息。因此，吾等無法呈報及評論有關消息對該等物業之影響(如有)。然而，倘其後確定於估值日期確實存在該等消息，則吾等保留權利調整本報告內所呈報估值。

業權之確定

就第一類及第二類香港物業而言，吾等已於香港土地註冊處進行查冊。然而，吾等並無查冊文件正文，以確定擁有權或核實是否存在吾等所獲副本上未載列之任何修訂，惟吾等依賴 貴集團向吾等提供有關 貴集團物業權益之資料。

貴公司管理層已向吾等提供文件副本，以支持 貴集團於第三類物業之業權。吾等獲告知 貴集團有權於整段獲授而未屆滿之期限內自由及不受干擾地按現有用途轉讓、抵押或出租物業(於此情況下，指絕對業權)而不附帶一切產權負擔，且任何應付地價已悉數支付或未完成之程序亦已完成(如有)。中國土地登記制度禁止吾等對於有關機關存檔之第三類物業文件正本進行查冊，及核實法定業權或核實吾等獲提供之副本中可能未有列示之任何重大產權負擔。吾等依賴 貴公司管理層所提供並由其中國法律顧問天津四方君匯律師事務所就 貴集團於中國之本物業業權於二零一二年十一月三十日所編製之法律意見。所披露的所有文件(如有)乃僅供參考，故並不會就有關所分析的物業之合法業權及權利(如有)之任何法律事項承擔責任。吾等概不會就錯誤解釋有關文件負上任何責任，亦概不就該等文件承擔責任或法律責任。

於評估根據一九九七年六月三十日前屆滿之多份政府租契持有之香港物業權益之價值時，吾等已考慮英國政府和中國政府關於香港問題之聯合聲明附件三及一九八八

年新界土地契約(續期)條例所載之規定。該等租約已獲續期至二零四七年六月三十日而毋須補地價，惟由續期日起每年須繳付相當於該等物業權益當時應課差餉租值3%之租金。

除另有指明外，吾等已假設 貴集團有權擁有及出售該等物業，且 貴集團並無有關繼續擁有該等物業相關權利之法律障礙(尤其是來自監管機構)。倘若情況並非如此，則將會對本報告中所申報估值之發現及結論構成重大影響。謹請讀者自行對該等事宜進行法定盡職審查工作。吾等概不會負責或承擔責任。

根據香港測量師學會準則之估值準則第4號視察及調查該等物業

根據指示，是項工作並無要求視察該等物業之內部。然而，吾等已有限範圍地視察該等物業之外部，並在可行情況下視察其內部，就此而言，吾等已獲提供吾等進行估值所要求之有關資料。吾等並無視察該等物業內被覆蓋、未暴露或無法進入之部分，並假設該等部分乃處於合理狀況。吾等無法就該等物業之狀況發表任何意見或建議，而吾等之工作成果亦不應視為就該等物業之狀況作出任何暗示或聲明。吾等並無進行結構性測量、調查或檢查，惟於進行視察過程中，吾等並無注意到所視察之該等物業有任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無對任何公用設施(如有)進行測試，亦無法確定該等被覆蓋、未暴露或無法進入之公用設施。

吾等並無進行實地測量以核實該等物業之面積是否正確，惟假設吾等獲提供之文件所示之面積乃正確無誤。一切尺寸、量度及面積均為約數。

吾等之委聘及對該等物業進行估值之議定程序並不包括獨立土地測量以核實該等物業之法定邊界。吾等必須指出，吾等並非土地測量專家，故吾等無法核實或確認吾等獲提供文件所載該物業之法定邊界是否正確。吾等對此概不負責。 貴公司管理層或於該物業擁有權益之人士應自行就法定邊界進行盡職審查工作以符合彼等之規定(如有)。

吾等並無安排進行任何調查以確定於興建該等物業時或自建成以來是否曾使用任何有毒或有害物料，因此，吾等無法申報該等物業在此方面是否並無上述各項風險，故吾等在估值中並無考慮該因素。

吾等並不知悉有任何對該等物業進行之環境審核或其他環境調查或土質調查之內容而可能指出有任何污染或可能出現任何有關污染之情況。於吾等進行工作時，吾等獲指示假設該等物業並無用作污染或可能污染之用途。吾等並無調查該等物業或任何相鄰土地之過去或現時用途，以確定上述用途或地盤有否導致該等物業出現任何污染

或可能污染；因此，吾等假設上述情況不存在。然而，倘日後確認該等物業或任何相鄰土地存在污染、滲漏或污穢，或該等物業已經或正在被用作污染用途，則可能會減少現時申報之價值或影響吾等之發現。

資料來源及根據香港測量師學會準則估值準則第5條對其實行之核實

於吾等之工作過程中，吾等已獲提供有關該等物業之文件副本（包括但不限於租賃協議），並已參考該等副本而並無向有關機構及／或部門作出進一步核實。吾等之估值程序並無要求吾等進行任何查冊或對文件正本查驗以核實所有權或核實呈交予吾等之副本中可能未有列出之任何修訂。吾等謹此聲明，吾等並非法律專業人士，因此，吾等無法就 貴公司管理層所提供之文件之合法性及有效性發表建議及作出評論。

吾等僅依賴 貴公司管理層或其委任人士所提供之資料，未有進一步核實，並已全面接納吾等所獲提供有關規劃批文或法定通告、位置、業權、地役權、年期、佔用情況、租金、出租、土地及樓面面積等有關事項以及所有其他相關事項之意見。

估值範圍乃經參考指示人士所提供之物業清單而釐定。清單所列之所有物業已載於本報告內。

吾等之工作僅根據吾等可獲得之建議及資料而編製。由於僅向當地物業市場業界人士作出有限度之一般查詢，吾等無法核實與確定有關人士所提出之建議之準確性。吾等概不負責及承擔責任。

其他人士所提供之資料乃吾等報告全部或部分之依據，有關資料相信屬可靠，惟並未全部予以核實。吾等之估值程序或工作並不構成對所提供資料之審核、審閱或編纂。因此，吾等概不就由其他人士所提供用作編製吾等工作報告之任何數據、建議、意見或估計數字之準確性作出任何保證或承擔任何責任。

吾等進行工作時採納其他專業人士、外界數據供應商及 貴公司管理層提供之工作結果，當中彼等所採納以得出彼等數字之假設及重要事項亦適用於本報告。吾等進行之程序毋須提供於審核工作中所需之所有憑證，而由於吾等並無進行審核，因此，吾等不會發表審核意見。

吾等並不就 貴公司管理層或其委任人士未有向吾等提供之資料承擔任何責任。此外，吾等已徵得及獲得 貴公司管理層或其委任人士確認，所提供資料並無遺漏任何重大因素。吾等之分析及估值乃根據 貴公司已向吾等全面披露可能對吾等之工作構成影響之重大及潛在事實而進行。

吾等並無理由懷疑 貴公司管理層或其委任人士向吾等提供資料之真實性及準確性。吾等認為已獲提供足夠資料以達致知情意見，且無理由懷疑任何重大資料已遭隱瞞。

除另有指明外，所有貨幣金額均以港元（「港元」）為單位。對第三類物業進行估值時，所採納之匯率為於估值日期之現行率，即人民幣1元兌1.23港元。估值日期與吾等報告日期之間的匯率並無重大波動。

本報告之限制條件

吾等於本報告內對該等物業之估值調查結果或結論僅就上述目的及僅於估值日期有效，且僅供 貴公司使用。吾等或吾等之人員毋須因本報告而向法庭或任何政府機關提供證供或出席聆訊，且估值師並不對任何其他人士承擔任何責任。

吾等之工作已假設該等物業並無作出任何未經許可之改動、擴建或增建，而有關視察及本報告之使用不應視作為對該等物業之建築測量。吾等假設該等物業不存在腐朽及內在危險或不適用之材料及技術。

吾等不會就市況及當地政府政策之變動負責，亦無責任修訂本報告以反映本報告日期後出現或吾等方獲知之事件或情況。

在未獲得吾等之書面允許前，本報告全部或任何部分或其任何引述，概不得以所示形式及內容收納於任何出版文件、章程或聲明，或以任何形式出版。然而，吾等同意刊發本通函所載之本報告以供 貴公司股東參考。

各方同意吾等於是項委聘提供之服務所涉及之責任上限（不論行動形式，以合約、疏忽或其他）僅以產生責任之服務或工作結果部分及以吾等收取之收費為限。在任何情況下，吾等並不就任何相應、特殊、附帶或懲罰性損失、損害或開支（包括但不限於所損失利潤及機會成本等）負責，儘管已獲知會可能出現上述情況。

指示人士同意須就吾等被追討、支付或產生任何與吾等之工作報告有關資料之任何索償、負債、成本及開支（包括但不限於律師費及吾等之職員所投入時間）向吾等作出彌償保證及確保吾等及吾等之職員免受任何上述損害，惟倘任何該等損失、開支、損害或負債最終被確定為純粹因吾等負責人員於工作時疏忽大意而引致則除外。此項規定於吾等基於任何理由終止受聘後仍然有效。

聲明

吾等之報告乃根據國際評估準則及香港測量師學會準則而編製。估值由符合有關估值資格之估值師(作為外聘估值師)進行。

吾等將保留本估值報告及編製本估值報告之數據，該等數據及文件將根據香港法例由本報告日期起保存6年，隨後則會銷毀。吾等認為此等記錄為機密，除非取得指示人士授權及與吾等作出事先安排，吾等將不允許任何人士獲得有關記錄(司法機構或法庭頒令除外)。此外，吾等會將指示人士之資料加入吾等之客戶名單以作日後參考。

該等物業之分析或估值完全依賴於本報告所作假設，所有該等假設並非均可輕易量化或精確查明。倘若日後部份或全部假設證實不準確，則將對所呈報之發現及估值結果有重大影響。

吾等謹此證明，此服務之費用並不會因發現及估值結論而更改，而吾等於該等物業、貴集團或所呈報之估值中概無擁有任何重大利益。

此致

香港
灣仔
告士打道56號
東亞銀行港灣中心17樓
深圳科技控股有限公司
列位董事台照

代表
利駿行測量師有限公司
董事
吳紅梅
BSc MSc RPs (GP)
謹啟

二零一二年十一月三十日

附註：

吳紅梅女士為註冊專業測量師，自一九九四年起在香港進行房地產物業估值，而在中國大陸物業估值方面擁有逾十四年經驗。彼為香港測量師學會會員及香港測量師學會所出版可進行上市資料及通函轉載或提述之估值或涉及收購及合併之估值之物業估值師名冊上之估值師。

估值概要

第一類－貴集團在香港持有及佔用並按市值基準估值的物業

物業	貴集團 於二零一二年九月三十日 應佔100%權益現況下的估值金額 港元
1. 香港灣仔告士打道56號東亞銀行 港灣中心17樓及2樓泊車位 第18號、第19號及第20號	125,000,000
	小計 125,000,000港元

第二類－貴集團在香港持作投資按市值基準估值的物業

物業	貴集團 於二零一二年九月三十日 應佔100%權益現況下的估值金額 港元
2. 香港渣甸山大坑徑25號 龍華花園第二座23樓A室 及地庫二層泊車位第31號	13,400,000
3. 香港金鐘金鐘道95號 統一中心30樓之辦公室	276,600,000
4. 香港中環德輔道中19號 環球大廈24樓1室及2室 (不包括下文第5項物業)	359,300,000

物業	貴集團 於二零一二年九月三十日 應佔100%權益現況下的估值金額 港元
5. 香港中環德輔道中19號 環球大廈24樓2室部份 (亦即 貴公司所指的2406室)	19,700,000
6. 香港中環德輔道中19號 環球大廈8樓805室A部份及806室 (前稱為805室B部份)	63,200,000
7. 香港北角春秧街128號 港逸軒地下A室連後院、 B室連後院、C、D、E室 連後院及F室連後院、 1樓1室及3室、1樓2室連 2樓冷氣機基座以及廣告位	78,500,000
8. 香港九龍九龍城城南道63號、 63A號、65號、67號、69號及 71號城南大樓地下第4及第5號 地舖、一樓1、2、3、4、5、6、 7、8室及二樓3及4室	39,700,000
	<hr/> 小計 850,400,000 港元

第三類－貴集團根據長期業權證在中國持作投資並按市值基準估值的物業

物業	貴集團 於二零一二年九月三十日 應佔100%權益現況下的估值金額 港元	
9. 中國北京市東城區東中街29號 北京東環廣場B座五層 501-506室及整四層		133,700,000
	小計	<u>133,700,000</u> 港元
	總計	<u><u>1,109,100,000</u></u> 港元

估值證書

第一類－貴集團在香港持有及佔用並按市值基準估值的物業

			貴集團 於二零一二年 九月三十日 應佔100%權益 現況下的估值金額
物業	概況及年期	佔用詳情	
1. 香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心17樓及2樓泊車位第18號、第19號及第20號	該物業包括一幢於一九九零年落成之30層高辦公室大樓(最低5層指定用作商舖、上落客貨區、大堂及停車場)之17樓全層及2樓之三個有蓋泊車位。	吾等獲告知，於估值日期，該物業之部份乃由貴公司佔用作辦公室用途，而餘下部份則受一份關連人士租賃安排所規限。租約年期乃由二零一二年九月十一日起至二零一四年九月三十日止，月租總額為140,000港元(見附註2)。	125,000,000港元
內地段第2818號餘段、內地段第2818號D分段餘段、內地段第2817號F分段餘段及內地段第2817號M分段餘段中19,581,678部份或份數之725,672部份或份數(「該等地段」)	該物業之總樓面面積約為729.9平方米(7,857平方呎)，而實用面積約為567.4平方米(6,107平方呎)。 該等地段乃根據兩份政府租契持有，分別由一九二九年三月二十六日及一九二九年五月二十五日起為期99年，並可再續期99年。根據土地查冊所載，就該等地段之應付年度政府地租總額為329港元。		

附註：

- 該物業之登記業主為浩茂發展有限公司(「浩茂」)。
- 吾等獲告知，於估值日期，該物業超過一半須受浩茂與晉利鑽石有限公司(一間由董事擁有之公司)所訂立之一份關連人士租賃安排所規限。吾等亦獲告知，浩茂為貴公司主席兼執行貴公司之全資附屬公司。吾等之估值為假設該物業乃交吉出售或須受現有租約所規限。

第二類－貴集團在香港持作投資並按市值基準估值的物業

			貴集團 於二零一二年 九月三十日 應佔100%權益 現況下的估值金額
物業	概況及年期	佔用詳情	
2. 香港渣甸山大坑徑25號龍華花園第二座23樓A室及地庫二層泊車位第31號	龍華花園（「發展項目」）包括座落於6層高（為分層式地面）之公共設施及休憩平台／停車場上之兩幢33層高住宅大樓，該大樓於一九八六年落成。	吾等獲告知，於估值日期，該物業須受一份關連人士租賃安排所規限。租約由二零一二年一月一日至二零一三年十二月三十日止，月租總額為26,717港元，作住宅用途（見附註2）。	13,400,000港元
內地段第5710號餘段及其延展部份中5,379部份或份數之15部份或份數（「該等地段」）	該物業包括發展項目第二座23樓之一個住宅單位及地庫二層之一個有蓋泊車位。住宅單位之總樓面面積約為112.3平方米（1,209平方呎），而該物業之實用面積約為89.4平方米（962平方呎）及窗台面積約為1.5平方米（16平方呎）。		
	該等地段乃根據賣地條件第4015號持有，由一九三九年十一月十三日起為期75年，可再續期75年，根據先前之估值報告，年度政府地租總額為1,000港元。		

附註：

1. 該物業之登記業主為愉田發展有限公司。
2. 吾等獲告知，於估值日期，該物業須受愉田發展有限公司（貴公司之全資附屬公司）與晉利鑽石有限公司（一間由貴公司主席兼執行董事擁有之公司）所訂立之一份關連人士租賃安排所規限。

			貴集團 於二零一二年 九月三十日 應佔100%權益 現況下的估值金額
物業	概況及年期	佔用詳情	
3. 香港金鐘金鐘道 95號統一中心30 樓之辦公室 內地段第8469號 中74,554部份或 份數之1,742部 份或份數(「該地 段」)	<p>該物業為一幢於一九八一年落成之37層高商業／辦公室大樓之30樓全層。該大樓地下設有巴士總站。</p> <p>該物業之總樓面面積約為1,903.5平方米(20,489平方呎)，而該物業之實用面積約為1,663平方米(17,900平方呎)。</p> <p>該地段乃根據賣地條件第UB11233號持有，由一九七八年八月四日起為期75年，可續期75年。根據土地查冊所載，該地段之年度政府地租總額為1,000港元。</p>	<p>該物業須受一份已登記租約所規限，由二零零九年三月三十一日起生效，至二零一四年三月三十日止屆滿，為期五年，首三年之月租為594,181港元，而餘下兩年之月租為680,234.80港元，作辦公室用途。</p>	276,600,000港元

附註：

- 該物業之登記業主為達亞控股有限公司。
- 該物業須受於二零一零年二月九日以 貴公司全資附屬公司國泰集團有限公司為受益人以取得所有款項之已登記首次法定押記所規限。

貴集團
於二零一二年
九月三十日
應佔100%權益
現況下的估值金額

物業	概況及年期	佔用詳情	
4. 香港中環德輔道中19號環球大廈24樓1室及2室(不包括第5項物業)	該物業包括座落於港鐵站綜合大樓(最低4層指定作大堂、辦公室及商業用途)上之一幢28層高辦公室大樓之24樓2個辦公室單位(不包括該樓層中央之一小部份)。該大樓於一九八零年落成。	於估值日期,該物業1室之部份及2室之部份可供租賃,而該物業之餘下部份須受多項租約所規限,作辦公室用途(見附註2)。	359,300,000港元
內地段第8432號中123,000部份或份數之2,003部份或份數之若干同等不可分割部份或份數(「該地段」)	<p>根據 貴公司所提供之最新資料及土地分割規劃證(certification of subdivision plan),該物業之可出租面積約為1,735.3平方米(18,679平方呎),而該物業實用面積約為1,142.9平方米(12,302平方呎)。</p> <p>該地段乃根據批地條件第UB11187號持有,由一九七八年四月十五日起為期75年,可再續期75年。根據土地查冊所載,該地段之年度政府地租總額為1,000港元。</p>		

附註:

1. 該物業之登記業主為愉田發展有限公司。
2. 該物業之餘下部份須受多項租約所規限,租約最早將於二零一三年一月三十一日屆滿,而最遲將於二零一五年七月二日屆滿。於估值日期,所收月租總額約為565,925港元(不包括差餉及管理費)。
3. 貴公司確認,租戶為 貴集團之獨立第三方。

貴集團
於二零一二年
九月三十日
應佔100%權益
現況下的估值金額

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的估值金額
<p>5. 香港中環德輔道中19號環球大廈24樓2室部份(亦即 貴公司所指的2406室)</p> <p>內地段第8432號中123,000部份或份數之2,003部份或份數之若干同等不可分割部份或份數(「該地段」)</p>	<p>該物業包括座落於港鐵站綜合建築物(最低4層指定作大堂、辦公室及商業用途)上之一幢28層高辦公室大樓之24樓1個圍封式辦公室單位。該大樓於一九八零年落成。</p> <p>根據 貴公司所提供之最新資料及土地分割規劃證(certification of subdivision plan), 該物業之可出租面積約為101.5平方米(1,093平方呎), 而該物業實用面積約為66平方米(710平方呎)。</p> <p>該地段乃根據批地條件第UB11187號持有, 由一九七八年四月十五日起為期75年, 可再續期75年。根據土地查冊所載, 該地段之年度政府地租總額為1,000港元。</p>	<p>該物業須受一份已登記租約所規限, 由二零一二年三月十五日起, 至二零一四年三月十四日止, 為期2年, 可選擇再續期1年。於估值日期, 該物業之淨月租為81,975港元。</p>	19,700,000港元

附註:

1. 該物業之登記業主為愉田發展有限公司。
2. 貴公司確認, 租戶為 貴集團之獨立第三方。

			貴集團 於二零一二年 九月三十日 應佔100%權益 現況下的估值金額
物業	概況及年期	佔用詳情	
6. 香港中環德輔道中19號環球大廈8樓805室A部份及806室（前稱805室B部份）	該物業包括座落於港鐵站綜合大樓（最低4層指定作大堂、辦公室及商業用途）上之一幢28層高辦公室大樓之8樓兩個相連辦公室單位。該大樓於一九八零年落成。	於估值日期，該物業可供租賃。	63,200,000港元
內地段第8432號中123,000部份或份數之343部份或份數（「該地段」）	<p>根據 貴公司所提供之資料，該物業之可出租面積約為324.3平方米（3,491平方呎），而實用面積約為199.5平方米（2,147平方呎）。</p> <p>該地段乃根據批地條件第UB11187號持有，由一九七八年四月十五日起為期75年，可再續期75年。根據土地查冊所載，該地段之年度政府地租總額為1,000港元。</p>		

附註：該物業之登記業主為浩茂發展有限公司。

貴集團
於二零一二年
九月三十日
應佔100%權益
現況下的估值金額

物業	概況及年期	佔用詳情	估值金額
7. 香港北角春秧街128號港逸軒地下A室連後院、B室連後院、C、D、E室連後院及F室連後院、1樓1室及3室、1樓2室連2樓冷氣機基座以及廣告位	該物業包括一幢26層高綜合大樓之地下全層、1樓全層連同2樓冷氣機基座及2樓外牆之廣告位。該大樓於二零零三年落成。該大樓之最低兩層指定作非住宅用途，而以上樓層則指定作住宅用途。該大樓之2樓已作非住宅用途，包括有蓋園景區及遊樂場地。	根據 貴公司告知，於估值日期，該物業地下之A室、B室、C室及D室須受4份租約所規限，而該物業之餘下部份則為空置。(見附註2)	78,500,000港元
內地段第6715號、內地段第6716號、內地段第6717號及內地段第6718號中43,500部份或份數之7,116部份或份數(「該等地段」)	根據 貴公司所提供之資料，該物業地下之總樓面面積約為3,549平方呎(329.7平方米)及天井面積約為254平方呎(23.6平方米)，而該物業1樓之總樓面面積約為3,537平方呎(328.6平方米)。		
	該等地段乃根據多項政府租契持有，全部租契由一九二一年九月五日起為期75年，可再續期75年，政府地租為每年90港元。		

附註：

1. 該物業之登記業主為標尚有限公司。
2. 該物業地下之A室、B室、C室及D室須受4份租約所規限，租約最早將於二零一二年十月十日屆滿，而最遲將於二零一五年一月十四日屆滿。於估值日期，所收月租總額約為101,500港元(不包括差餉及管理費)。
3. 貴公司確認，租戶為 貴集團之獨立第三方。

貴集團
於二零一二年
九月三十日
應佔100%權益
現況下的估值金額

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的估值金額
8. 香港九龍九龍城城南道63號、63A號、65號、67號、69號及71號城南大樓地下第4及第5號地舖、一樓1、2、3、4、5、6、7、8室及二樓3及4室(見附註1) 新九龍內地段第1933號餘下部份、新九龍內地段第2156號餘下部份、新九龍內地段第2157號餘下部份、新九龍內地段第2158號餘下部份及新九龍內地段第2159號餘下部份中79部份或份數之12部份或份數(「該等地段」)	該物業包括一幢10層高綜合大樓之地下兩個商業單位、1樓全層及2樓兩個相連住宅單位。該大樓於一九六六年落成，目前作安老院用途。 根據先前之估值報告，該物業之實用面積約為557.13平方米(5,997平方呎)，地下所佔之實用面積約為150.6平方米(1,621平方呎)。根據吾等所得之圖則，該物業之地下應有2個天井，總面積約為15.8平方米(170平方呎)。 該地段乃根據多項之政府租契持有，全部租契由一八九八年七月一日起為期75年，可再續期24年減最後3日，並已延長至二零四七年六月三十日屆滿，政府地租為該等地段當時應課差餉租值之3%。	該物業須受一份租約所規限，由二零一二年四月二十日起為期兩年，至二零一四年四月十九日屆滿，淨月租為87,000港元，作已許可用途。(見附註3)	39,700,000港元

附註：

1. 地址亦為香港九龍九龍城城南道63-71號城南大樓之城南道67號及69號地下、城南道63號、65號、67號及69號1樓全層(包括前座及後座)、城南道67號2樓前座及城南道69號2樓前座。
2. 該物業之登記業主為愉田發展有限公司。
3. 根據土地查冊所載，吾等知悉，根據屋宇署日期為一九九八年五月二十二日之文件(檔案編號BD23/4167/63)，該物業之已許可用途已由商業用途(地下)、酒樓用途(1樓)及住宅用途(2樓)更改為安老院用途。
4. 根據吾等進行之外部視察顯示，該物業已改建為一幢單一安老院。由於並無安排作任何內部視察，吾等未能報告該物業有否任何未經認可之改建或擴建(如有)。
5. 貴公司確認，租戶為 貴集團之獨立第三方。

第三類－貴集團根據長期業權證在中國持作投資並按市值基準估值的物業

			貴集團 於二零一二年 九月三十日 應佔100%權益 現況下的估值金額
物業	概況及年期	佔用詳情	
9. 中國北京市東城區東中街29號北京東環廣場B座五層501-506室及整四層	<p>北京東環廣場為一幢由兩幢公寓大樓及兩幢辦公室大樓組成之綜合大樓，當中包括商業／娛樂／酒樓等場所及地庫停車場。</p> <p>該物業包括一幢低層辦公室大樓之五層6個相連辦公室單位及整四層，該大樓約於一九九八年落成。</p> <p>該物業之總樓面面積約為5,181.45平方米(55,773平方呎)。</p> <p>該物業須受一項土地使用權所規限，將於二零四三年十二月二十四日屆滿，作辦公室用途。</p>	於估值日期，該物業須受多項租約所規限，作辦公室用途(見附註2)。	133,700,000港元

附註：

- 根據北京市國土資源和房屋管理局於二零零一年七月三日發出之七份國有土地使用權證及七份房地產權證，該物業之擁有權益人士如下：

整四層－京房權證市東港澳臺字第1890001號及京市東港澳臺國用(2001出)字第1890001號，受益人為佳思發展有限公司；

五層501室－京房權證市東涉外字第1890002號及京市東涉外國用(2001出)字第1890002號，受益人為萬采有限公司；

五層502室－京房權證市東涉外字第1890003號及京市東涉外國用(2001出)字第1890003號，受益人為金績發展有限公司；

五層503室—京房權證市東涉外字第1890004號及京市東涉外國用(2001出)字第1890004號，受益人為浩騰企業有限公司；

五層504室—京房權證市東涉外字第1890005號及京市東涉外國用(2001出)字第1890005號，受益人為茂錫企業有限公司；

五層505室—京房權證市東涉外字第1890006號及京市東涉外國用(2001出)字第1890006號，受益人為盛茂企業有限公司；及

五層506室—京房權證市東涉外字第1890007號及京市東涉外國用(2001出)字第1890007號，受益人為實盈投資有限公司。

吾等獲告知該物業之擁有權益人士為 貴公司之全資附屬公司。

2. 該物業須受多項租約所規限，租約最早將於二零一二年十一月三十日屆滿，而最遲將於二零一五年七月十五日屆滿。於估值日期，所收月租總額約為人民幣769,480元(不包括物業稅及管理費)。貴公司確認，租戶為 貴集團之獨立第三方。
3. 根據所提供之法律意見，吾等注意到下列意見：
 - (i) 貴集團合法絕對擁有物業之土地使用權及物業之房屋所有權；及
 - (ii) 物業並無任何按揭。

1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料；董事願就本通函共同及個別地承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，本通函所載資料在各重要方面均準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏其他事項，足以令本通函或其所載任何陳述產生誤導。

2. 董事及主要行政人員於本公司及其任何相聯法團之股份、相關股份及債券之權益及淡倉

- (a) 於最後可行日期，下列本公司之董事於本公司或其相聯法團（具有證券及期貨條例第XV部所賦予之涵義）之股份、相關股份及債券中擁有須(a)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之權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例之該等條文被當作或視為擁有之權益及淡倉）；或(b)根據證券及期貨條例第352條須登記該條所指登記冊之權益或淡倉；或(c)根據上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）知會本公司及聯交所之權益及淡倉：

董事於本公司股份及相關股份之好倉權益：

董事姓名	股份數目	權益性質	佔已發行股本之 概約百分比(%) (附註1)
王先生	1,448,440,623 (附註2)	受控公司之權益	72.9

附註：

- 已發行股本之百分比乃根據於最後可行日期之已發行股份總數1,986,606,059股計算。
- 該等股份由買方持有，而買方由王先生全資擁有。因此，根據證券及期貨條例，王先生被視為於買方所持有之1,448,440,623股股份中擁有權益。

除本通函所披露者外，於最後可行日期，本公司董事或主要行政人員概無於本公司及其相聯法團（具有證券及期貨條例第XV部所賦予之涵義）之股份、相關股份或債券中擁有須(a)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之權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例之該等條文被當作或視為擁有之權益及淡倉）；或(b)根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所指登記冊之權益或淡倉；或(c)根據標準守則知會本公司及聯交所之權益及淡倉。

3. 主要股東

於最後可行日期，據董事或本公司主要行政人員所知，以下公司及人士於本公司股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文向本公司披露之權益或淡倉，或須登記於本公司根據證券及期貨條例第336條所存置之登記冊之權益或淡倉：

主要股東姓名	股份數目	權益性質	佔已發行股本之 概約百分比(%) (附註1)
王先生	1,448,440,623 (附註2)	受控公司之權益	72.9

附註：

1. 已發行股本之百分比乃根據於最後可行日期之已發行股份總數1,986,606,059股計算。
2. 該等股份由買方持有，而買方由王先生全資擁有。因此，根據證券及期貨條例，王先生被視為於買方所持有之1,448,440,623股股份中擁有權益。

除上文披露者外，於最後可行日期，據董事或本公司主要行政人員所知悉，概無任何人士於本公司股份、相關股份或債券中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部向本公司披露之權益或淡倉，亦無任何董事為於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉之公司之董事或僱員。

4. 其他權益披露

(i) 於合約或安排之權益

除買賣協議外，概無董事於本集團任何成員公司所訂立於最後可行日期仍然生效且對本集團業務而言屬重大之合約或安排中擁有重大權益。

(ii) 於資產之權益

除根據買賣協議將予交易之出售公司權益外，自二零一一年十二月三十一日（即本集團最近期已刊發經審核賬目之編製日期）以來，概無董事於本集團任何成員公司所收購、出售或租賃或本集團任何成員公司擬收購、出售或租賃之任何資產中，擁有任何直接或間接權益。

(iii) 於競爭業務之權益

於最後可行日期，概無董事及彼等各自之聯繫人士擁有與本集團業務直接或間接構成或可能構成競爭之業務。

5. 董事之服務合約

於最後可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立或擬訂立服務合約。

6. 重大合約

除買賣協議外，本集團成員公司於緊接本通函日期前兩年內概無訂立重大或可能屬重大之合約（並非於日常業務過程中訂立）。

7. 專家資格及同意書

以下為曾於本通函發表意見及建議之專家之資格：

名稱	資格
利駿行測量師有限公司（「利駿行」）	獨立專業測量師
華富嘉洛企業融資	根據證券及期貨條例可從事第六類（就企業融資提供意見）受規管活動之持牌法團

利駿行及華富嘉洛企業融資已各自就本通函之刊發發出同意書，同意按本通函所示之形式及內容轉載其函件或報告，並引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

於最後可行日期，上述專家概無於任何股份或本集團任何成員公司之股份中擁有權益，亦無擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券之權利或購股權（不論是否可依法強制執行）。

於最後可行日期，自二零一一年十二月三十一日（即本集團最近期已刊發經審核財務報表之編製日期）以來，利駿行及華富嘉洛企業融資概無於本集團任何成員公司所收購、出售或租賃或本集團任何成員公司擬收購、出售或租賃之任何資產中，擁有任何直接或間接權益。

8. 訴訟

於最後可行日期，概無本集團成員公司牽涉任何重大訴訟或仲裁，且就董事所知，本集團任何成員公司概無尚未了結或面臨重大之訴訟或索償。

9. 一般資料

- (a) 本公司秘書為陳婉縈小姐（「陳小姐」）。陳小姐為英國特許秘書公會及香港特許秘書公會會員。彼亦為香港董事學會之會員。
- (b) 本公司之股份過戶登記處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。
- (c) 本通函及隨附之委任代表表格之中英文本如有歧異，概以英文本為準。

10. 備查文件

下列文件之副本於截至及包括股東特別大會日期止任何工作日（公眾假期除外）之一般營業時間內，於本公司之總辦事處兼香港主要營業地點（地址為香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心17樓）可供查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及公司細則；
- (b) 本公司截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止兩個年度各年之年報；

- (c) 本公司截至二零一二年六月三十日止六個月之中期報告；
- (d) 獨立董事委員會函件，全文載於本通函第24頁；
- (e) 華富嘉洛企業融資致獨立董事委員會及獨立股東之函件，全文載於本通函第25頁至50頁；
- (f) 利駿行編製該等物業之估值報告，全文載於本通函附錄二；
- (g) 本附錄「專家資格及同意書」一段所述之同意書；
- (h) 買賣協議；及
- (i) 本通函。

股東特別大會通告



深圳科技控股有限公司 SHENZHEN HIGH-TECH HOLDINGS LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：106)

茲通告深圳科技控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零一二年十二月二十四日(星期一)上午九時三十分假座香港灣仔告士打道66號筆克大廈3樓302室舉行股東特別大會(「大會」)，藉此考慮及酌情通過(無論有否修訂)下列決議案：

特別決議案

1. 「**動議**待本公司遵守百慕達法律及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)之一切相關法律程序及規定以令股本重組(定義見下文)生效後，緊隨本決議案通過當日後營業日(定義見上市規則)(「生效日期」)起：
 - (a) 將本公司全部已發行及未發行股份之面值由0.20港元削減至0.01港元，致使成為每股面值0.01港元之新股份(「經調整股份」)(上述股本削減稱為「**削減股本**」)；
 - (b) 註銷本公司股份溢價賬於生效日期之全部進賬款項(上述註銷本公司股份溢價賬之全部進賬款項稱為「**削減股份溢價**」，連同削減股本合稱為「**股本重組**」)；
 - (c) 將削減股本及削減股份溢價所產生之進賬款項轉撥至本公司之繳入盈餘賬，並授權本公司董事以彼等認為合適之方式運用本公司繳入盈餘賬內之全部進賬款項(「**授權**」)；及
 - (d) 授權本公司任何一名董事作出彼認為就實施或有關股本重組及授權而言屬合適、必要或恰當之一切行動及事宜，並簽署一切有關文件(包括加蓋印章(如適用))。』

股東特別大會通告

普通決議案

2. 「動議：

- (a) 批准、確認及追認(i)本公司(作為賣方)；(ii) Thing On Group Limited (「買方」)作為買方；與(iii)王聰德先生(作為買方保證人)於二零一二年十月二十三日訂立之有條件買賣協議(「該協議」，註有「A」字樣之副本已提呈大會，並由大會主席簡簽以資識別)，內容有關本公司按代價(將由買方發出承兌票據之方式支付)出售本公司於Asset Partners Group Limited、浩茂發展有限公司、達亞控股有限公司、標尚有限公司及Value Shine Limited(統稱「出售公司」)之全部股權予買方，以及本公司銷售及轉讓墊付予出售公司之股東貸款，惟須受該協議所載之條款及條件所規限；
- (b) 批准根據該協議擬進行之所有交易；及
- (c) 授權本公司任何一名董事作出彼認為就實施或有關該協議及據此擬進行之交易而言屬合適、必要或恰當之一切行動及事宜，並簽署一切有關文件或作出有關安排，及同意有關董事對有關事宜作出認為符合本公司及其股東整體利益之變動、修改、補充或豁免。」

3. 「動議待股本重組生效及完成出售事項後，從本公司之繳足盈利賬派發每股經調整股份0.62港元之特別股息予於二零一三年一月二日(星期三)名列本公司股東名冊之本公司股東。」

承董事會命
深圳科技控股有限公司
公司秘書
陳婉縈

香港，二零一二年十一月三十日

股東特別大會通告

附註：

1. 凡有資格出席本通告所召開大會並於會上投票之本公司股東，根據本公司之公司細則均有權委派受委代表出席及代其投票。受委代表毋須為本公司股東，惟須親自出席以代表該股東。
2. 隨本公司日期為二零一二年十一月三十日之通函奉附大會所適用之代表委任表格。
3. 代表委任表格，連同授權書或經簽署之其他授權文件(如有)或經公證人簽署證明之有關副本，須於大會指定舉行時間48小時前送交本公司之股份過戶登記處香港分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可親自出席大會或其任何續會，並於會上投票。
4. 於本通告日期，本公司董事包括執行董事王聰德先生；非執行董事廖醒標先生及王文俊先生，以及獨立非執行董事鍾瑄因先生、李國精先生及莊嘉俐小姐。