

香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，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公佈全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

本公佈僅供參考，並非收購、購買或認購證券之邀請或要約。

 **HENRY GROUP
OLDINGS LIMITED**
鎮科集團控股有限公司
HENRY GROUP HOLDINGS LIMITED
鎮科集團控股有限公司*
(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號：859)

非常重大收購
及
關連交易
及
恢復股份買賣

本公司財務顧問

 **OPTIMA
CAPITAL**
創越融資有限公司

(前稱卓越企業融資有限公司)

協議

於二零零七年九月十日，訂約方訂立協議，Rose City同意收購而Jumbo Step同意出售銷售股份及股東貸款，總代價為175,000,000港元。代價乃訂約方經公平磋商釐定，已參考(i)各訂約方根據獨立估值師按物業當時狀況初步估計物業截至二零零七年七月三十一日的價值約330,000,000港元協定的物業折讓價值約288,000,000港元；(ii)未經審核綜合賬目所載目標集團截至二零零七年三月三十一日的未經審核綜合資產淨值約3,300,000港元（並無計及上述物業估值）；(iii)物業的估計重估盈餘約159,700,000港元，即於二零零七年三月三十一日的物業賬面值約164,400,000港元與上述物業估值約330,000,000港元的差額，並扣除於二零零七年四月一日至二零零七年七月三十一日所涉估計開發成本約5,900,000港元；及(iv)於二零零七年九月十日的股東貸款本金額約58,300,000港元。根據協議，收購代價將以下述方式支付：

- (i) 其中132,375,000港元以安排本公司向Jumbo Step及／或其代名人發行及配發代價股份方式支付；及

(ii) 餘額42,625,000港元以安排本公司向Jumbo Step及／或其代名人發行可換股票據方式支付。

完成後，本公司將間接持有Seedtime International全部已發行股本權益。

上市規則規定

主要股東Jumbo Step為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，收購屬於本公司的關連交易。由於若干相關百分比率超過100%，根據上市規則，收購亦屬於本公司的非常重大收購，故須遵守上市規則第14及14A章有關申報、公佈及獨立股東批准等規定。

股東特別大會

根據上市規則，收購須由獨立股東於股東特別大會投票批准後，方可作實。(i) 吳先生，HJHL及Jumbo Step之董事及最終實益擁有人之一；(ii) HJHL，吳先生實益擁有的控權股東；及(iii) Jumbo Step與彼等各自聯繫人擁有收購的重大權益，須於股東特別大會放棄就批准協議、收購、發行代價股份、可換股票據及兌換股份等決議案投票。

一般資料

本公司將根據上市規則盡快向股東寄發載有(i)協議及收購其他詳情；(ii)本公司獨立董事委員會有關收購的函件；(iii)獨立財務顧問致本公司獨立董事委員會及獨立股東有關收購的意見書；及(iv)股東特別大會（會上將提呈並酌情批准協議、收購、發行代價股份、可換股票據及兌換股份等決議案）通告的通函。

恢復股份買賣

應本公司要求，股份自二零零七年九月十日上午九時三十分起暫停買賣，以待發出本公佈。本公司已向聯交所申請批准於二零零七年九月十七日上午九時三十分起恢復股份買賣。

協議

日期： 二零零七年九月十日

- 訂約方：
- (i) Jumbo Step，即賣方，其全部股本由吳先生全資擁有；
 - (ii) Rose City，即買方，為本公司之間接全資附屬公司；
 - (iii) Seedtime International，即目標公司，完成前為Jumbo Step的全資附屬公司；及
 - (iv) 本公司。

協議重要事宜

根據協議，Jumbo Step同意出售而Rose City同意收購銷售股份及股東貸款，總代價為175,000,000港元。

完成後，本公司將間接擁有銷售股份權益，即Seedtime International全部已發行股本。

代價

完成時，Rose City須付Jumbo Step的收購總代價為175,000,000港元，其中

- (i) 132,375,000港元以安排本公司向Jumbo Step及／或其代名人發行及配發代價股份方式支付；而
- (ii) 餘額42,625,000港元以安排本公司向Jumbo Step及／或其代名人發行可換股票據方式支付。

代價乃訂約方經公平磋商釐定，已參考(i)各訂約方根據獨立估值師按物業當時狀況初步估計物業截至二零零七年七月三十一日的價值約330,000,000港元協定的物業折讓價值約288,000,000港元；(ii)未經審核綜合賬目所載目標集團截至二零零七年三月三十一日的未經審核綜合資產淨值約3,300,000港元（並無計及上述物業估值）；(iii)物業的估計重估盈餘約159,700,000港元，即於二零零七年三月三十一日的物業賬面值約164,400,000港元與上述物業估值約330,000,000港元的差額，並扣除於二零零七年四月一日至二零零七年七月三十一日所涉估計開發成本約5,900,000港元；及(iv)於二零零七年九月十日的股東貸款本金額約58,300,000港元。

根據截至二零零七年三月三十一日的未經審核綜合賬目，Land Base於二零零四年八月所支付物業原收購成本約123,200,000港元。

董事認為代價公平合理，按一般商業條款釐定，符合本公司及股東整體利益。

代價股份

代價股份發行價每股1.25港元：

- (i) 與最後交易日在聯交所的收市價每股1.25港元相等；
- (ii) 較截至及包括最後交易日前五個連續交易日平均收市價每股約1.328港元折讓約5.87%；而
- (iii) 較截至及包括最後交易日前十個連續交易日平均收市價每股約1.234港元高出約1.30%。

每股代價股份發行價1.25港元乃訂約方參考磋商期間的股份成交價釐定。

根據股份暫停買賣前最後交易日在聯交所的收市價每股1.25港元計算，代價股份總價值約為132,400,000港元。代價股份包括105,900,000股股份，相等於本公司現有已發行股本約31.88%，而佔本公司經配發及發行代價股份擴大後已發行股本約24.17%。

代價股份發行完成後，將與現有已發行股份於所有方面享有同等權利。

本公司將向聯交所上市委員會申請代價股份上市買賣。

可換股票據

可換股票據主要條款：

- 發行人：本公司
- 本金額：42,625,000港元
- 兌換價：每股兌換股份1.25港元（可予調整）

每股兌換股份初步兌換價1.25港元（相等於代價股份發行價）乃訂約方經考慮於協商過程中股份的成交價釐定。兌換價1.25港元會基於若干事件作出調整，其中包括股份合併或拆細、資本化發行、分派資本及其他攤薄事件。其他攤薄事件指本公司於發行可換股票據後（但於兌換期屆滿前）所採取會攤薄可換股票據持有人行使換股權時的換股權價值之其他公司行動。

- 利率：年利率1.68%，按可換股票據的未兌換本金額計算，本公司須於到期日支付。該利率乃訂約方經公平協商釐定。

倘票據持有人已兌換可換股票據部分或全部本金額，或本公司已償還可換股票據部分或全部本金額，則票據持有人不再擁有相關部分的權益。

- 兌換期：可換股票據自發行日直至到期日可隨時兌換。

所行使的換股權不得少於1,000,000港元，惟倘於任何時間可換股票據的未兌換本金額少於1,000,000港元，則可兌換可換股票據全部（而非部分）未兌換本金額。

- 到期日：可換股票據發行日期起計滿五週年之日，如當日並非營業日，則為其後第一個營業日。

- 地位 : 可換股票據之間具有同等權益，且與本公司現時和日後的無抵押非後償責任（相關法例強制規定的優先責任除外）享有同等權益。
- 投票權 : 票據持有人不會因其票據持有人身份而擁有出席本公司任何大會或於會上投票的權利。
- 轉讓 : 可換股票據之分配或轉讓總金額不可少於1,000,000港元，除非未兌換可換股票據金額少於1,000,000港元，於此情況下則全額（而非部分）分配或轉讓。經聯交所事先同意（倘需要），可換股票據可分配或轉讓予任何人士。
- 兌換限制 : 倘可換股票據之任何全部或部分本金額兌換為股份會令股份之公眾流通量低於上市規則規定之水平，則票據持有人不可進行兌換。
- 期末贖回及償還 : 除非可換股票據所附換股權於到期日前之兌換期已行使，否則本公司有責任於到期日贖回可換股票據之任何未兌換本金額及支付利息。

假設可換股票據按初步兌換價每股1.25港元悉數兌換，本公司須發行34,100,000股兌換股份，相等於(i)本公司於本公佈日期已發行總股本約10.26%；而佔(ii)本公司經發行代價股份及兌換股份擴大的已發行股本約7.22%。

假設可換股票據悉數兌換與配發及發行代價股份，本公司須發行合共140,000,000股新股份，相等於(i)本公司於本公佈日期已發行總股本約42.14%；而佔(ii)本公司經發行該等新股份擴大的已發行股本約29.65%。

發行後，兌換股份與當時已發行股份在各方面享有同等權利。

本公司將不會申請可換股票據上市。本公司將向聯交所上市委員會申請批准悉數兌換可換股票據而發行之兌換股份上市買賣。

完成的先決條件

須待下列條件（其中包括）達成後方可完成：

- (a) 本公司於股東特別大會獲得獨立股東批准該協議及所涉交易；
- (b) 本公司遵從上市規則及收購守則（若適用）之所有規定，而聯交所及證監會（倘適用）認為滿意；
- (c) 本公司取得該協議所需之相關政府及監管部門的任何必需豁免、同意及批准（倘需要），包括百慕達金融管理局批准發行代價股份、可換股票據及兌換股份；
- (d) 上市委員會批准代價股份及兌換股份上市買賣；及
- (e) Rose City對目標集團、物業及項目的法律及財務審查結果滿意。

各方均不可豁免上述條件(a)至(d)，而Rose City可豁免條件(e)。截至本公佈日期，上述條件均未達成。

完成

完成將於完成日下午五時正（或訂約方在完成日至少七日前以書面形式協定之其他時間）或之前進行。

收購的最後完成日期將為二零零七年十二月十八日或各訂約方書面協定的其他日期或之前。

對本公司股權結構之影響

假設(i)本公司自本公佈日期直至完成不發行及／或贖回任何股份；(ii)並無行使購股權；(iii)於完成時發行合共105,900,000股代價股份；(iv)悉數兌換可換股票據後發行合共34,100,000股兌換股份；及(v)於發行代價股份及悉數行使五月可換股票據(定義見本公佈)及可換股票據所附換股權後，本公司於緊接完成前後之股權架構如下：

| | 現有股權 | % | 緊接發行及配發代價股份後之股權 (附註3) | % | 緊接發行及配發代價股份且假設悉數行使可換股票據所附換股權後之股權 (附註3) | % | 緊接發行及配發代價股份且假設悉數行使可換股票據及五月可換股票據所附換股權後之股權 (附註4) | % |
|-----------------------------|--------------------|----------------|--------------------------|----------------|---|----------------|---|----------------|
| HJHL (附註1) | 152,618,000 | 45.94% | 152,618,000 | 34.84% | 152,618,000 | 32.32% | 152,618,000 | 25.15% |
| Jumbo Step | 61,296,333 | 18.45% | 167,196,333 | 38.16% | 201,296,333 | 42.63% | 335,781,342 | 55.35% |
| 控權股東 華匯物業顧問有限公司 (附註2) | 213,914,333 | 64.39% | 319,814,333 | 73.00% | 353,914,333 | 74.95% | 488,399,342 | 80.50% |
| 公眾 | 666,667 | 0.20% | 666,667 | 0.15% | 666,667 | 0.14% | 666,667 | 0.11% |
| 公眾 | 117,627,000 | 35.41% | 117,627,000 | 26.85% | 117,627,000 | 24.91% | 117,627,000 | 19.39% |
| 總計 | <u>332,208,000</u> | <u>100.00%</u> | <u>438,108,000</u> | <u>100.00%</u> | <u>472,208,000</u> | <u>100.00%</u> | <u>606,693,009</u> | <u>100.00%</u> |

附註：

1. 吳先生有權行使或控制行使HJHL之70%投票權(超過三分之一)，故根據證券及期貨條例被視為擁有HJHL所持全部股份的權益。
2. 於香港註冊成立的公司由陳國雄先生全資擁有，而陳國雄先生為本公司間接非全資附屬公司華匯物業顧問有限公司之董事及主要股東。
3. 於本公佈日期，根據購股權計劃授出而尚未行使之購股權可認購最多21,140,000股股份，相等於本公司全部現有已發行股本約6.36%。
4. 根據可換股票據及五月可換股票據，倘兌換會導致公眾持股量低於上市規則規定之水平，則票據持有人不得將可換股票據及五月可換股票據全部或部分本金額兌換為股份。

股份上市

本公司計劃於完成後維持股份在聯交所上市。

本公司已根據本公司二零零七年四月三十日買賣協議所載協定形式向Jumbo Step及／或其代名人發行本金額129,105,609.21港元的可換股票據（「五月可換股票據」），有關詳情載於本公司二零零七年五月九日的公佈。截至本公佈日期，Jumbo Step行使五月可換股票據之換股權時，本公司最多可發行本金額129,105,609.21港元的134,485,009股股份（如兌換價調整則會有所不同）。五月可換股票據有兌換限制，倘兌換會導致公眾持股量低於上市規則規定之水平，則Jumbo Step不得將五月可換股票據全部或部分本金額兌換為股份。於本公佈日期，Jumbo Step並無行使換股權。

於本公佈日期，尚未行使之購股權詳情如下：

| 購股權持有人 | 尚未行使購股權 |
|-----------|--------------------------|
| 董事* | 20,000,000 |
| 僱員 | 500,000 |
| 合資格人士 | 640,000 |
| | <hr/> |
| 總計 | <u>21,140,000</u> |

* 包括分別向三名執行董事、一名獨立非執行董事及兩名非執行董事授出之15,000,000份、1,000,000份及4,000,000份購股權。持有購股權的三名執行董事、一名獨立非執行董事及兩名非執行董事已各自向本公司承諾，倘若行使上述購股權的權利即時會導致公眾持股量低於上市規則規定之水平，則不會行使該等權利兌換同等數目的股份。

除上述者外，本公司並無其他使持有人可兌換為股份之可換股票據及／或購股權。

交易理由

本公司為投資控股公司，而於本公司二零零七年八月七日公佈所述出售Zida International Holdings Limited全部已發行股份後，本集團主要從事物業投資與提供物業代理及顧問服務。

鑑於本公司管理層擅長商用物業開發及投資，加上本公司對物業市場前景充滿信心且認為會繼續向好，因此本集團致力經營有可觀盈利潛力並會為本集團提供穩定收益之物業投資及開發業務。董事相信通過投資Seedtime International，當項目完成後會為本集團提供另一相對穩定的收入來源，更可進一步拓展本集團在物業市場的業務。

協議的條款及條件經訂約方公平協商釐定。董事認為協議的條款公平合理，按一般商業條款釐定，且訂立該協議符合本公司及股東整體利益。

倘若完成，本集團會繼續經營現有業務。

JUMBO STEP、SEEDTIME INTERNATIONAL及項目的資料

Jumbo Step為吳先生全資擁有的投資控股公司。

Seedtime International於完成前為Jumbo Step全資擁有的投資控股公司。Jumbo Step收購Seedtime International權益支付的原成本為1.00美元（約等於7.8港元）。根據未經審核綜合賬目，目標集團於二零零七年三月三十一日的未經審核綜合資產主要為物業及項目。

Land Base主要從事物業控股及物業開發。

完成後，本公司將間接擁有2股Land Base股份權益，即Land Base全部已發行股本，而Land Base則擁有物業及項目。

項目為香港銅鑼灣駱克道487-489號一幅面積約2,180平方呎的物業開發地盤。計劃在該地盤興建一幢總建築面積約32,000平方呎的多層商業大廈。該項目現正施工，預計於二零零八年第三季度完成。項目工程開始前，上述地盤建有一幢商業大廈，其後該大廈已拆卸以興建該項目。

目標集團財務資料

截至二零零七年三月三十一日，未經審核綜合賬目所載目標集團之未經審核綜合資產淨值約為3,300,000港元。

目標集團截至二零零六年及二零零七年三月三十一日止兩個財政年度的財務資料載列如下：

| | 截至以下日期止年度 | |
|---------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| | 二零零七年 三月三十一日 (未經審核) 百萬港元 | 二零零六年 三月三十一日 (未經審核) 百萬港元 |
| 收入 (附註) | 0.70 | 3.37 |
| 除稅前溢利 | 0.67 | 3.33 |
| 除稅後溢利 | 0.55 | 2.74 |

附註：收入主要包括利息收入。

上市規則規定

主要股東Jumbo Step為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，收購屬於本公司的關連交易。由於若干相關百分比率超過100%，故此根據上市規則，收購亦屬於本公司的非常重大收購，須遵守上市規則第14及14A章有關申報、公佈及獨立股東批准等規定。

股東特別大會

根據上市規則，收購須由獨立股東於股東特別大會投票批准後，方可作實。(i)吳先生，HJHL及Jumbo Step之董事及最終實益擁有人之一；(ii) HJHL，吳先生實益擁有的控權股東；及(iii) Jumbo Step與彼等各自聯繫人（擁有收購的重大權益）須於股東特別大會放棄就批准協議、收購、發行代價股份及兌換股份等決議案投票。

本公司將召開股東特別大會，會上將提呈決議案徵求獨立股東批准收購、發行代價股份、可換股票據及兌換股份。

一般資料

本公司將根據上市規則盡快向股東寄發載有(i)協議及收購其他詳情；(ii)本公司獨立董事委員會有關收購的函件；(iii)獨立財務顧問致本公司獨立董事委員會及獨立股東有關收購的意見書；及(iv)股東特別大會（會上將提呈並酌情批准協議、收購、發行代價股份、可換股票據及兌換股份等決議案）通告的通函。

恢復股份買賣

應本公司要求，股份自二零零七年九月十日上午九時三十分起暫停買賣，以待發出本公佈。本公司已向聯交所申請批准於二零零七年九月十七日上午九時三十分起恢復股份買賣。

釋義

除另有指明外，以下詞語在本公佈中具有以下涵義：

| | | |
|--------|---|--|
| 「收購」 | 指 | Rose City根據協議條款及條件向Jumbo Step收購銷售股份及股東貸款 |
| 「協議」 | 指 | 各訂約方於二零零七年九月十日所訂立有關收購的買賣協議 |
| 「聯繫人」 | 指 | 上市規則所定義者 |
| 「董事會」 | 指 | 董事會 |
| 「營業日」 | 指 | 香港銀行在整段正常營業時間全面公開營業之日（不包括星期六） |
| 「本公司」 | 指 | 鎮科集團控股有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市 |
| 「完成」 | 指 | 完成收購 |
| 「完成日期」 | 指 | 協議完成的日期，即有關完成的最後一項先決條件達成之日後第三個營業日或協議訂約方書面協定的其他日期 |
| 「關連人士」 | 指 | 上市規則所定義者 |
| 「代價股份」 | 指 | 本公司將根據協議按每股1.25港元配發及發行的105,900,000股股份 |

| | | |
|--------------|---|--|
| 「兌換股份」 | 指 | 票據持有人行使換股權時本公司發行之股份 |
| 「可換股票據」 | 指 | 本公司將根據協議所載協定形式向Jumbo Step及／或其代名人發行本金額為42,625,000港元的可換股票據 |
| 「董事」 | 指 | 本公司董事 |
| 「本集團」 | 指 | 本公司及其不時之附屬公司之統稱 |
| 「HJHL」 | 指 | Henry Jewellery Holdings Limited，於英屬維爾京群島註冊成立之公司 |
| 「香港」 | 指 | 中華人民共和國香港特別行政區 |
| 「獨立股東」 | 指 | 除HJHL、Jumbo Step、吳先生及彼等各自聯繫人以外之股東 |
| 「Jumbo Step」 | 指 | Jumbo Step International Limited，於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，並由吳先生全資擁有 |
| 「Land Base」 | 指 | Land Base Limited，根據香港法例註冊成立之有限公司，於協議日期為Seedtime International之全資附屬公司 |
| 「最後交易日」 | 指 | 二零零七年九月七日，即股份暫停於聯交所買賣以待發出本公佈前的最後交易日 |
| 「上市規則」 | 指 | 聯交所證券上市規則 |
| 「到期日」 | 指 | 可換股票據發行日期起計滿五週年之日，如當日並非營業日，則為其後第一個營業日 |
| 「吳先生」 | 指 | 吳鎮科先生，董事及Jumbo Step最終實益擁有人、HJHL最終實益擁有人之一兼控權股東 |
| 「票據持有人」 | 指 | 可換股票據之註冊持有人 |
| 「訂約方」 | 指 | 協議訂約方，包括(i) Jumbo Step、(ii) Rose City、(iii) Seedtime International及(iv)本公司 |

| | | |
|--------------------------|---|---|
| 「項目」 | 指 | 物業發展項目 |
| 「物業」 | 指 | 位於香港銅鑼灣駱克道487-489號的發展中多層商用物業，全部權益由Seedtime International全資擁有 |
| 「Rose City」 | 指 | Rose City Group Limited，根據英屬維爾京群島法例註冊成立之有限公司 |
| 「銷售股份」 | 指 | 1股Seedtime International股份，即Seedtime International於協議日期全部已發行股本 |
| 「Seedtime International」 | 指 | Seedtime International Limited，於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司 |
| 「證監會」 | 指 | 香港證券及期貨事務監察委員會 |
| 「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 | 本公司將召開之股東特別大會，由獨立股東考慮及酌情批准協議、收購及發行代價股份與兌換股份 |
| 「股份」 | 指 | 本公司已發行股本中每股面值0.10港元之普通股 |
| 「股東」 | 指 | 股份持有人 |
| 「股東貸款」 | 指 | 截至二零零七年九月十日Seedtime International所欠Jumbo Step約58,300,000港元無擔保免息股東貸款 |
| 「購股權」 | 指 | 本公司根據購股權計劃授出之購股權 |
| 「購股權計劃」 | 指 | 本公司於二零零三年九月三日採納之購股權計劃 |
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司 |
| 「附屬公司」 | 指 | 香港法例第32章公司條例所定義者 |
| 「平方呎」 | 指 | 平方呎 |

| | | |
|------------|---|--|
| 「收購守則」 | 指 | 香港收購及合併守則 |
| 「目標集團」 | 指 | Seedtime International 及其附屬公司 |
| 「未經審核綜合賬目」 | 指 | 目標集團根據香港會計師公會頒佈之中小型企業財務報告準則編製之未經審核綜合賬目 |
| 「港元」 | 指 | 香港法定貨幣港元 |
| 「%」 | 指 | 百分比 |

於本公佈日期，董事會包括執行董事吳鎮科先生、吳毅先生及陳桂駢先生、非執行董事鄭毓和先生及麥華池先生，以及獨立非執行董事李傑之先生、伍海于先生及曾國鳴先生。

承董事會命
鎮科集團控股有限公司
 行政總裁
 吳毅

香港，二零零七年九月十四日

* 僅供識別