

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。

本公佈僅供參考，並非收購、購買或認購證券的邀請或要約。

 **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)

須予披露及關連交易，  
可能重大之交易  
及  
恢復買賣

本公司財務顧問

  
**創越融資有限公司**

**協議**

於二零零八年五月七日，立約方簽訂協議，據此，買方同意以最高82,004,531.80港元之代價(a)向賣方收購銷售股份；及(b)向吳先生收購股東貸款，其中：

- (i) 最高35,004,531.80港元之貸款代價應由買方以等額基準向吳先生以現金支付；及
- (ii) 47,000,000港元銷售股份代價將透過安排本公司向賣方及／或彼等代名人發行及配發代價股份之方式支付。

代價乃經訂約方以公平之基準磋商，並參考目標公司未經審核綜合備考資產淨值（「參考資產淨值」）及股東貸款之賬面淨值後釐定。參考資產淨值約46,400,000港元乃基於目標公司於二零零八年三月三十一日之未經審核綜合資產淨值約4,200,000港元及經以下調整後釐定：(i)根據獨立估值師之初步意見，二零零八年四月三十日經重估值後之物業公平值為290,000,000港元（相對於二零零八年三月三十一日目標公司計入未經審核管理賬目之物業價值230,000,000港元），目標公司所佔50%物業公平值（扣除遞延稅項後）之增幅約25,100,000港元；(ii)根據香港會計準則第12條（「遞延稅項調整」），扣除目標公司應佔已記錄於／將記錄於目標集團賬目中由過往及現時物業重估所產生之遞延稅項負債（「遞延稅項負債」）約17,100,000港元。

立約方認為，目標集團之賬目（含遞延稅項負債）乃根據會計準則編製，或沒有反映目標集團的商業價值。為更好的釐定目標集團的商業價值，以設定代價之公平基準，已就參考資產淨值作出遞延稅項調整，此基於(i)根據會計準則載入之遞延稅項負債可能或可能不會於將來實際發生；及(ii)目標公司已就遞延稅項負債可能產生之稅項開支分別獲得賣方及Asset Manage之稅務彌償。

於完成後，本公司將間接擁有目標公司之全部已發行股本權益。

#### 財務援助

根據該金融機構於二零零七年十二月二十四日發佈之融資函件，龍丰可獲得已有銀行融資的金額最多為210,000,000港元，吳先生（其中一名賣方）已經提供金額為105,000,000港元之已有擔保，作為已有銀行融資抵押之一部分。於二零零八年四月三十日，已運用131,000,000港元之已有銀行融資。

由於協議簽訂，本公司須就修訂後銀行融資提供替代擔保，作為最高限額105,000,000港元抵押之一部分，相當於已有擔保之金額。

## 上市規則之涵義

由於本公司收購之若干適用百分比為5%或以上，但低於25%，根據上市規則，收購構成本公司之一項須予披露交易。由於(i)吳先生身為董事並且通過HJHL及Jumbo Step間接擁有本公司已發行股本約63.62%；(ii)吳毅先生及陳先生身為董事；及(iii)吳先生之子吳力先生為吳先生的聯繫人，因此賣方屬於上市規則所指的本公司關連人士，而收購則屬於上市規則第14A章所指的本公司的關連交易。故此收購須遵守上市規則第14章及第14A章的申報、公佈及獨立股東批准等規定。

於完成時，財務援助及借貸加總後之資產比率（定義見上市規則第14.07(1)條）超過8%，須遵守上市規則第13.16條之披露規定。

由於本公司財務援助及借貸加總後之若干適用百分比率為25%或以上，但低於100%，根據上市規則，財務援助及借貸共同於完成時亦構成本公司之一項重大交易，因此，須滿足上市規則第14章進行申報、公佈及股東批准之要求。

## 股東特別大會

根據上市規則，收購及其項下擬進行之交易須待獨立股東於股東特別大會投票表決批准後方告作實。於收購中擁有重大權益之(i)賣方；(ii) HJHL，一名由賣方實益全資擁有之股東；及(iii) Jumbo Step，一名由吳先生實益全資擁有的股東及其各自之聯繫人士，須於股東特別大會就批准協議（其中包括）、收購及發行代價股份之決議案於大會上放棄投票。

由於賣方於財務援助及借貸擁有重大權益（與其他股東不同），故賣方、HJHL、Jumbo Step及其各自之聯繫人士亦須於股東特別大會就批准財務援助及借貸（包括其他）之決議案放棄投票。上述決議案之選舉將於股東特別大會以投票表決方式進行。

## 一般資料

本公司將根據上市規則盡快向股東派發一份通函，其中包含(i)協議、收購、財務援助及借貸之進一步詳情；(ii)本公司獨立董事委員會函件；(iii)獨立財務顧問就收購及其項下擬進行之交易向本公司獨立董事委員會發出之意見函；以及(iv)股東特別大會通告，會上將提呈有關決議案，以考慮及酌情批准(其中包括)協議、收購、發行代價股份、財務援助及借貸。

## 恢復買賣

應本公司之要求，本公司股份已於二零零八年五月八日上午九時三十分起暫停買賣，以待本公佈刊發。本公司已向聯交所申請股份自二零零八年五月十五日上午九時三十分起恢復買賣。

## 協議

日期：二零零八年五月七日

- 立約方：
- (i) 吳先生，一名董事、Jumbo Step之最終實益擁有人以及HJHL其中一名最終實益擁有人，於本公佈之日持有目標公司已發行股本之70%，為其中一名賣方；
  - (ii) 吳毅先生，一名董事及HJHL其中一名最終實益擁有人，於本公佈之日持有目標公司已發行股本之10%，為其中一名賣方；
  - (iii) 吳力先生，HJHL其中一名最終實益擁有人，於本公佈之日持有目標公司已發行股本之10%，為其中一名賣方；
  - (iv) 陳先生，一名董事及HJHL其中一名最終實益擁有人，於本公佈之日持有目標公司已發行股本之10%，為其中一名賣方；

(v) Winning Pride Limited，本公司間接全資擁有之附屬公司，為買方；

(vi) Honeyguide Investments Limited，目標集團；以及

(vii)本公司。

## 協議之主題事項

根據協議，買方同意(a)以47,000,000港元之代價向賣方收購銷售股份；及(b)以最高35,004,531.80港元之代價向吳先生收購股東貸款。

於完成時，本公司將間接擁有銷售股份，即目標公司全部已發行股本。

## 代價

最高代價為82,004,531.80港元，其中：

(i) 最高35,004,531.80港元之貸款代價應由買方以等額基準向吳先生以現金支付；及

(ii) 47,000,000港元銷售股份代價將透過安排本公司向賣方及／或彼等代名人發行及配發代價股份之方式支付。

代價乃經訂約方以公平之基準磋商，並參考目標公司未經審核綜合備考資產淨值（「參考資產淨值」）及股東貸款之賬面淨值後釐定。參考資產淨值約46,400,000港元乃基於目標公司於二零零八年三月三十一日之未經審核綜合資產淨值約4,200,000港元及經以下調整後釐定：(i)根據獨立估值師之初步意見，二零零八年四月三十日經重估值後之物業公平值為290,000,000港元（相對於二零零八年三月三十一日目標公司計入未經審核管理賬目之物業價值230,000,000港元），目標公司所佔50%物業公平值（扣除稅項後）之增幅約25,100,000港元；(ii)根據香港會計準則第12條（「遞延稅項調整」），扣除目標集團應佔已記錄於／將記錄於目標集團賬目中由過往及現時物業重估所產生之遞延稅項負債（「遞延稅項調整」）約17,100,000港元。

立約方認為，目標集團之賬目（含遞延稅項負債）乃根據會計準則編製，或沒有反映目標集團的商業價值。為更好的釐定目標集團的商業價值，以設定代價之公平基準，已就參考資產淨值作出遞延稅項調整，此基於(i)根據會計準則載入之遞延稅項負債可能或可能不會於將來實際發生；及(ii)目標公司已就遞延稅項負債可能產生之稅項開支分別獲得賣方及Asset Manage之稅務彌償。

貸款代價由本公司內部資源支付。

董事認為代價乃公平合理且屬於一般條款，符合本公司與股東之整體利益。

## 代價股份

代價股份之發行價為每股1.63港元，較：

- (i) 最後交易日每股股份在聯交所之收市價0.89港元高出約83.15%；
- (ii) 截至及包括最後交易日之最後五個連續交易日每股股份之平均收市價約0.90港元高出約81.11%；及
- (iii) 截至及包括最後交易日之最後十個連續交易日每股股份之平均收市價約0.89港元高出約83.15%。

每股代價股份發行價1.63港元，為立約方經考慮股份於商議期間之成交價及完成後本集團之前景釐定。

按最後交易日每股股份在聯交所之收市價0.89港元計算，代價股份總值約25,660,000港元。28,834,355股代價股份佔本公司現有已發行股本約5.74%，而佔配發及發行代價股份後本公司經擴大已發行股本約5.42%。

於完成時發行之代價股份將在各方面與現有已發行股份享有同等權益。

本公司將向聯交所上市委員會申請批准代價股份上市及買賣。

## 完成之先決條件

完成須待下列條件達成後，方可作實，其中包括：

- (a) 本公司獲得獨立股東於股東特別大會批准協議及其項下擬進行之交易；
- (b) 聯交所及證監會（如適用）信納本公司已遵守上市規則及收購守則（如適用）之一切規定；
- (c) 本公司向相關政府或監管機構或其他第三方取得就簽訂及履行協議以及協議項下擬進行之任何交易而言屬必須之任何所需豁免、同意及批准（如需要）；
- (d) 聯交所上市委員會已批准代價股份上市及買賣；
- (e) 本公司已向賣方發出其可接受之百慕達律師事務所就本公司及協議以賣方合理信納之形式及內容編製之法律意見（包括百慕達涉及之法律及法規問題及事項）；
- (f) 就經修訂銀行融資由金融機構發出及龍丰所接納之融資函件；及
- (g) 向金融機構簽訂替代擔保，以作為經修訂銀行融資之抵押。

各方均不可豁免上述條件(a)至(g)。收購之最後期限為二零零八年七月十五日或之前或立約方可能以書面形式同意之其他時間。

買方向賣方承諾及無條件保證，買方將於完成時，履行Asset Manage、目標公司及Winner Ever於二零零六年十二月一日簽訂之股東協議（「股東協議」）載列之遵守契據及擔保（包括其他）。根據股東協議，Winner Ever之股東擬向任何其他人士轉讓其於Winner Ever任何數目之直接或間接權益（及／或其應收股東貸款），無論全部或部分轉讓，須事先向Winner Ever所有擁有優先取捨權之其他所有股東發出該意向之書面通知。於二零零八年四月十六日刊發之函件中，Asset Manage已經同意目標公司股份之轉讓，且Asset Manager同意不會行使股東協議中的優先取捨權，惟須根據替代擔保之簽訂。

## 完成

完成須於完成日下午五時正或之前（或立約方可能以書面形式同意之不少於一個營業日之其他時間）完成。

## 對本公司股權架構之影響

假設(i)自本公佈日期直至完成期間本公司並無發行及／或贖回股份；(ii)自本公佈日期直至完成期間並無行使購股權；(iii)於完成時將發行合共28,834,355股代價股份；(iv)於Uptodate收購完成時將發行合共104,834,355股Uptodate代價股份；及(v)於五月可換股票據、十月可換股票據及三月可換股票據所附換股權獲全數行使時將發行合共191,524,659股股份，及就董事基於證券及期貨條例作出之公開文件所知，本公司於緊接完成前及完成後之股權架構如下：

	現有股權	%	發行及配發 代價股份後 當時的股權	%	發行及配發 代價股份及 Uptodate代價 股份後當時 的股權 (附註4)	%	發行及配發 代價股份及 Uptodate代價股份 及假設已 全數行使五月 可換股票據、 十月可換股票據 及三月可換股 票據所附換股權 後當時的股權 (附註5)	%
吳先生	—	—	20,184,050	3.80	32,208,588	5.06	32,208,588	3.89
吳毅先生	—	—	2,883,435	0.54	4,601,227	0.72	4,601,227	0.56
吳力先生	—	—	2,883,435	0.54	4,601,227	0.72	4,601,227	0.56
陳先生	—	—	2,883,435	0.54	4,601,227	0.72	4,601,227	0.56
HJHL (附註1)	152,618,000	30.36	152,618,000	28.71	152,618,000	23.98	152,618,000	18.43
Jumbo Step	167,196,333	33.26	167,196,333	31.45	167,196,333	26.27	339,920,992	41.06
<b>控權股東小計</b>	<b>319,814,333</b>	<b>63.62</b>	<b>348,648,688</b>	<b>65.59</b>	<b>365,826,602</b>	<b>57.49</b>	<b>538,551,261</b>	<b>65.05</b>
華匯物業集團有限公司 (附註2)	666,667	0.13	666,667	0.13	666,667	0.10	666,667	0.08
Premium Assets (附註3)	—	—	—	—	87,656,441	13.77	106,456,441	12.86
Euphoria Limited	51,600,000	10.26	51,600,000	9.71	51,600,000	8.11	51,600,000	6.23
其他公眾股東	130,627,000	25.98	130,627,000	24.58	130,627,000	20.53	130,627,000	15.78
<b>公眾股東小計</b>	<b>130,627,000</b>	<b>25.98</b>	<b>182,227,000</b>	<b>34.28</b>	<b>182,227,000</b>	<b>28.64</b>	<b>182,227,000</b>	<b>22.01</b>
			(附註6)		(附註6)		(附註6)	
<b>合計</b>	<b>502,708,000</b>	<b>100.00</b>	<b>531,542,355</b>	<b>100.00</b>	<b>636,376,710</b>	<b>100.00</b>	<b>827,901,369</b>	<b>100.00</b>

## 附註：

1. 吳先生可行使或控制行使HJHL投票權70%（超過三分之一），因此根據證券及期貨條例被視為擁有HJHL所持全部股份的權益。吳毅先生、吳力先生及陳先生各自擁有HJHL其餘30%股權其中之10%。
2. 於香港註冊成立的公司，由陳國雄先生全資擁有，而陳國雄先生為華匯物業顧問有限公司的董事兼主要股東，華匯物業顧問有限公司則為本公司的間接非全資附屬公司。
3. Premium Assets於本公佈日期由董事李文憲先生擁有約14.9%權益，而獨立第三方擁有約85.1%。
4. 假設Uptodate收購已經完成之假定情景。
5. 假設五月可換股票據、十月可換股票據及三月可換股票據所附之換股權獲悉數行使之假定情景。根據五月可換股票據、十月可換股票據及三月可換股票據的條款，票據持有人如將五月可換股票據、十月可換股票據及三月可換股票據全部或部份本金額兌換股份會導致緊接兌換後當時股份的公眾持股量低於上市規則所規定者，則不得進行兌換。因此，全部兌換五月可換股票據、十月可換股票據及三月可換股票據不會導致本公司公眾持股量低於上市規則規定之25%的最低要求。
6. Euphoria Limited擁有本公司當時已發行股本不超過10%，故將視為公眾股東。

## 股份上市

本公司計劃於完成後仍然將本公司股份於聯交所上市。

於本公佈日期，本公司於Jumbo Step行使換股權時最多可發行五月可換股票據本金額為129,105,609.21港元之股份137,786,135股，及十月可換股票據本金額為42,625,000.00港元之股份34,938,524股（隨換股價格作出調整）。

假定Uptodate收購已經完成，本公司於賣方行使換股權時最多可發行三月可換股票據中本金為35,720,000.00港元之股份18,800,000股（隨換股價格作出調整）。

五月可換股票據、十月可換股票據及三月可換股票據須受到換股限制，即若緊接各票據持有人轉換完成後，出現上市規則所規定之公眾持股比例不足的情況，則票據持有人無權將五月可換股票據、十月可換股票據及三月可換股票據之全部或部份本金轉換為股份。此外，三月可換股票據持有人須進一步受換股限制，倘若緊隨票據持有人進行轉換

後(無論單獨或與一致行動方共同(定義見收購守則)),須根據收購守則作出強制性公開要約,則各個票據持有人無權將三月可換股票據之全部或部份本金額進行轉換。於本公佈之日,並無五月可換股票據、十月可換股票據及三月可換股票據所附之換股權行使。

於本公佈之日,未行使購股權總數如下:

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

\* 包括分別授予三名執行董事、一名獨立非執行董事及兩名非執行董事的15,000,000份購股權、1,000,000份購股權及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均已向本公司承諾,倘若行使上述購股權的權利兌換同等數目的股份會即時導致公眾持股量低於上市規則的規定,則不會行使有關的權利。

除上述者外,本公司並無其他可換股證券及/或購股權而其持有人可兌換為股份。

## 交易之理由

本集團主要經營物業投資及發展,亦提供物業代理及顧問服務。

按本公司截至二零零七年九月三十日止六個月的中期業績公佈所述,本集團在香港及中國的銀座式商用物業市場將具有領導地位,本身的銀座式物業均屬優質項目,資深管理人員對特定市場有豐富經驗及業務脈絡,在選擇租戶方面精挑細選,宣傳策略亦極具實效。收購會使本公司間接擁有物業50%的權益,包括「銀座式」商業購物中心(包括其他),符合本公司的目標。此外,董事認為將酒店式公寓納入物業是本集團整體發展的有益補充,可為本集團收入提供多樣化的來源。董事相信投資目標公司將為本集團提供新的相對穩定的收入來源,並進一步擴大本集團物業市場方面的業務。



在董事作出一切合理查詢後，就其所知、所悉及所信，資本策略、Asset Manage及其各自之最終實益擁有人均為獨立第三方。

該物業位於香港九龍尖沙咀厚福街8號，包括一幅面積約3,360平方呎的地塊。目前，該物業正在進行重建，基於二零零六年七月二十一日獲得屋宇署審批之建築計劃，將建成含「銀座式」購物中心及酒店式公寓的綜合性商廈。

於上述重建完成後，該物業將包括23層樓，總建築面積約為40,310平方呎。其中，地下至8樓計劃用作商舖，8樓以上樓層用作酒店式公寓。

於完成後，本公司將間接擁有Winner Ever 1股股份，即Winner Ever已發行股本之50%，從而持有物業50%的權益。

### 目標集團之財務資料

於二零零八年三月三十一日，目標集團未經審核綜合資產淨值約為4,200,000港元。

以下為目標集團自二零零六年八月三日（註冊成立日期）至二零零七年三月三十一日期間及截至二零零八年三月三十一日止年度的財務資料：

	截至 二零零八年 三月三十一日 止年度 (未經審核) 港元	自二零零六年 八月三日 (註冊成立日期) 至二零零七年 三月三十一日 期間 (未經審核) 港元
應佔共同控制實體業績	(3,001,113)	20,922,150
除稅前(虧損)/溢利	(3,002,088)	329,684
除稅後溢利	3,916,163	329,684

完成時，目標公司將成為本公司之全資附屬公司，而目標集團之財務業績會綜合計入本集團的綜合賬目。

## 財務援助

根據金融機構於二零零七年十二月二十四日發佈之融資函件，龍丰可獲得已有銀行融資的金額最多為210,000,000港元，吳先生（其中一名賣方）已經提供金額為105,000,000港元之已有擔保，作為已有銀行融資抵押之一部分。於二零零八年四月三十日，已運用131,000,000港元之已有銀行融資。

由於協議簽訂，本公司須就修訂後向銀行融資提供替代擔保，作為最高限額105,000,000港元抵押之一部分，相當於已有擔保之金額。

## 向一間聯屬公司之借貸

於二零零八年三月三十一日，目標公司向Winner Ever提供借貸金額為13,478,438港元之Winner Ever貸款。於完成時，借貸將構成向本公司一間聯屬公司之借貸。

## 上市規則之涵義

由於本公司收購之若干適用百分比為5%或以上，但低於25%，根據上市規則，收購構成本公司之一項須予披露交易。由於(i)吳先生身為董事並且通過HJHL及Jumbo Step間接擁有本公司已發行股本約63.62%；(ii)吳毅先生及陳先生身為董事；及(iii)吳先生之子吳力先生為吳先生的聯繫人，因此賣方屬於上市規則所指的本公司關連人士，而收購則屬於上市規則第14A章所指的本公司的關連交易。故此收購須遵守上市規則第14章及第14A章的申報、公佈及獨立股東批准等規定。

於完成時，財務援助及借貸加總後之資產比率（定義見上市規則第14.07(1)條）超過8%，須遵守上市規則第13.16條之披露規定。

由於本公司財務援助及借貸加總後之若干適用百分比率為25%或以上，但低於100%，根據上市規則，財務援助及借貸共同於完成時亦構成本公司之一項重大交易，因此，須滿足上市規則第14章進行申報、公佈及股東批准之要求。

## 股東特別大會

根據上市規則，收購及其項下擬進行之交易須待獨立股東於股東特別大會投票表決批准後方告作實。於收購中擁有重大權益之(i)賣方；(ii) HJHL，一名由賣方實益全資擁有之

股東；及(iii) Jumbo Step，一名由吳先生實益全資擁有的股東及其各自之聯繫人士，須就股東特別大會批准協議（其中包括）、收購及發行代價股份之決議案於大會上放棄投票。

由於賣方於財務援助及借貸擁有重大權益（與其他股東不同），故賣方、HJHL、Jumbo Step及其各自之聯繫人士亦須於股東特別大會就批准財務援助及借貸（包括其他）之決議案放棄投票。上述決議案之選舉將於股東特別大會以投票表決方式進行。

## 一般資料

本公司將根據上市規則盡快向股東派發一份通函，其中包含(i)協議、收購、財務援助及借貸之進一步詳情；(ii)本公司獨立董事委員會就收購發出之函件；(iii)獨立財務顧問就收購、財務援助、借貸及其項下擬進行之交易向本公司獨立董事委員會發出之意見函；以及(iv)股東特別大會通告，會上將提呈有關決議案，以考慮及酌情批准（其中包括）協議、收購、發行代價股份、財務援助及借貸。

## 恢復買賣

應本公司之要求，本公司股份已於二零零八年五月八日上午九時三十分起暫停買賣，以待本公佈刊發。本公司已向聯交所申請股份自二零零八年五月十五日上午九時三十分起恢復買賣。

## 釋義

除另有指明外，以下詞彙在本公佈中具有以下涵義：

「收購」	指	買方根據協議條款及條件，向賣方收購銷售股份及股東貸款
「借貸」	指	目標公司向Winner Ever提供之Winner Ever貸款，將於完成時構成向本公司一間附屬公司之借貸
「協議」	指	立約方於二零零八年五月七日所訂立有關收購的買賣協議

「Asset Manage」	指	Asset Manage Limited，於維爾京群島註冊成立之有限公司，為資本策略之全資附屬公司
「聯繫人」	指	上市規則所定義者
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行一般正常營業日（不包括週六）之正常營業時間
「維爾京群島」	指	英屬維爾京群島
「資本策略」	指	資本策略投資有限公司，於百慕達註冊成立的有限公司，其股份在聯交所主板上市。於協議日期，透過Asset Manage實益擁有Winner Ever 50%之權益
「本公司」	指	鎮科集團控股有限公司，於百慕達註冊成立的有限公司，其股份在聯交所主板上市
「完成」	指	完成收購
「完成日期」	指	最後一項完成的先決條件達成後第三個營業日或協議立約方書面同意之其他協議完成日期
「關連人士」	指	上市規則所定義者
「代價」	指	收購代價，為銷售股份代價與貸款代價之總和
「代價股份」	指	本公司根據協議將按每股1.63港元之價格配發及發行的28,834,355股股份
「董事」	指	本公司董事
「已有銀行融資」	指	金融機構根據其於二零零七年十二月二十四日發出之融資函，向龍丰提供之銀行融資
「已有擔保」	指	由吳先生就已有銀行融資簽訂之多份作為抵押之擔保，吳先生最高就50%之全部未償還金額提供擔保

「財務援助」	指	本公司以替代擔保之形式向龍丰提供之財務援助
「金融機構」	指	向龍丰提供已有銀行融資之一間金融機構
「本集團」	指	本公司及本公司不時的附屬公司的統稱
「HJHL」	指	Henry Jewellery Holdings Limited，於維爾京群島註冊成立的有限公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及本公司關連人士之人士及其最終實益擁有人
「獨立股東」	指	除賣方、HJHL、Jumbo Step及各自聯繫人以外的股東
「Jumbo Step」	指	Jumbo Step International Limited，於維爾京群島註冊成立的有限公司，由吳先生全資擁有
「最後交易日」	指	二零零八年五月七日，股份暫停買賣以待發出公佈前股份在聯交所買賣的最後日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「貸款代價」	指	買方根據協議就股東貸款分配應向吳先生支付之代價
「三月可換股票據」	指	本公司將於Uptodate收購完成時向賣方及／或其代名人發行本金額35,720,000.00港元的可換股票據，形式為本公司二零零八年二月四日買賣協議所協定者，詳情載於本公司於二零零八年三月十一日刊發的通函
「五月可換股票據」	指	本公司向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，形式為二零零七年四月三十日買賣協議所協定者，詳情載於本公司於二零零七年五月三十日刊發的通函

「陳先生」	指	陳桂駢先生，HJHL董事兼最終實益擁有人之一
「吳先生」	指	吳鎮科先生，Jumbo Step董事、最終實益擁有人及HJHL最終實益擁有人之一
「吳力先生」	指	吳力先生，HJHL最終實益擁有人之一
「吳毅先生」	指	吳毅先生，HJHL董事兼最終實益擁有人之一
「十月可換股票據」	指	本公司向Jumbo Step及／或其代名人發行本金額42,625,000.00港元的可換股票據，形式為本公司二零零七年九月十日買賣協議所協定者，詳情載於本公司於二零零七年十月五日刊發的通函
「立約方」	指	協議的立約方，包括賣方、買方、目標公司及本公司
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「項目」	指	將物業重新發展成為包含「銀座式」購物中心及酒店式公寓的綜合樓宇
「物業」	指	位於香港九龍尖沙咀厚福街8號的一幅地塊，為龍丰即將開發項目的所在地
「買方」	指	Winning Pride Limited，於維爾京群島註冊成立的有限公司，為本公司間接全資附屬公司
「替代擔保」	指	資本策略就經修訂銀行融資作出之確認及本公司為確保經修訂銀行融資按比例之擔保，資本策略及本公司各自最高擔保所有未償還金額的50%
「經修訂銀行融資」	指	一間金融機構根據與已有銀行借貸大致相同的條款（包括但不限於利息、費用及償還條款），向龍丰授出的經修訂銀行融資，惟不包括a)本公司及資本策略將就該等經修訂銀行融資所有未支付金額的50%，按比例提供上限為210,000,000港元的若干擔保的抵押（包括其他），及b)買方及本公司可接受的任何其他條款。

「銷售股份」	指	100股目標公司股份，即協議日期目標公司全部已發行股本
「銷售股份代價」	指	買方根據協議就買賣銷售股份須向賣方支付的代價
「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	本公司將召開以便獨立股東考慮及酌情批准（其中包括）協議、收購、發行代價股份、財務援助及借貸的股東特別大會
「購股權」	指	本公司根據購股權計劃授出的購股權
「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
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.10港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「股東貸款」	指	吳先生於完成日期向目標公司作出的無抵押及免息未償還股東貸款，其金額介乎於34,504,531.80港元至35,004,531.80港元之間
「龍丰」	指	龍丰有限公司，於香港註冊成立的有限責任公司，為Winner Ever之全資附屬公司
「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
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「目標公司」	指	Honeyguide Investments Limited，於維爾京群島註冊成立的有限公司
「目標集團」	指	目標公司、其附屬公司及其共同控制實體的統稱

「Uptodate收購」	指	收購Uptodate Management Limited全部已發行股本，詳情載於本公司二零零八年三月十一日刊發的通函
「Uptodate代價股份」	指	根據Uptodate收購，按每股1.63港元配發及發行的104,834,355股股份
「賣方」	指	吳先生、吳毅先生、吳力先生及陳先生的統稱
「Winner Ever」	指	Winner Ever Limited，於維爾京群島註冊成立的有限公司，為目標公司的共同控制實體
「Winner Ever貸款」	指	目標公司向Winner Ever借予金額為13,478,438港元之於二零零八年三月三十一日未清償無抵押及免息股東貸款
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「%」	指	百分率

於本公告日期，董事會包括執行董事吳鎮科先生、吳毅先生、陳桂駢先生及李文憲先生；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，二零零八年五月十四日

\* 僅供識別