

---

## 此乃要件 請即處理

---

閣下如對本通函或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有鎮科集團控股有限公司（「本公司」）之股份，應立即將本通函及隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，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任何聲明，並明確表示概不會就本通函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。

---

 **HENRY GROUP  
HOLDINGS 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)

1. 有關出售本集團於高泰之全部權益之非常重大出售及關連交易；
2. 有關10%重組之須予披露及關連交易；
3. 有關向DOUBLE FAVOUR提供股東貸款之主要及關連交易；及
4. 有關授出及行使UPTODATE DF認購股權之主要及關連交易

本公司之財務顧問



獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問



---

董事會函件載於本通函第12至42頁。獨立董事委員會發出之函件（載有獨立董事委員會致獨立股東之推薦意見）載於本通函第43至44頁。

獨立財務顧問高銀融資有限公司發出之函件（載有高銀融資有限公司致獨立董事委員會及獨立股東之意見）載於本通函第45至70頁。

本公司謹訂於二零一三年一月二十四日（星期四）上午十時正假座香港夏慤道18號海富中心29A室舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第SGM-1至SGM-3頁。隨本通函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下能否出席本公司之股東特別大會，務請按照隨附之代表委任表格印列之指示填妥表格，並盡快交回本公司之股份過戶登記香港分處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，且無論如何須最遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間前48小時交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

\* 僅供識別

二零一三年一月八日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	12
獨立董事委員會函件 .....	43
高銀融資函件 .....	45
附錄一 — 本集團之財務資料 .....	I-1
附錄二 — 出售集團之財務資料 .....	II-1
附錄三 — 餘下集團之未經審核備考財務資料 .....	III-1
附錄四 — 物業估值報告 .....	IV-1
附錄五 — 一般資料 .....	V-1
股東特別大會通告 .....	SGM-1

---

## 釋 義

---

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「10%重組」	指	由High Fly向Premium Assets有條件轉讓611股目標公司之繳足股份，並由Premium Assets透過訂立終止契據終止涉及於天順之10%股本權益(於最後實際可行日期由栢年以信託形式為Premium Assets持有)之信託安排
「聯繫人士」	指	上市規則所定義者
「適用匯率」	指	恒生銀行有限公司(香港)於釐定有關貨幣(兌港元(如需要))銀行現貨賣出匯率日期前兩個營業日中午時間(12:00)(香港時間)之匯率或緊隨有關時間之最接近匯率
「北京栢宇」	指	北京栢宇興業房地產開發有限公司，於中國註冊成立之公司，於最後實際可行日期由鍾先生實益控制
「Best Task」	指	Best Task Limited，於英屬處女群島註冊成立之公司，於最後實際可行日期持有High Fly約45.45%權益
「借予High Fly之Best Task貸款」	指	Best Task向High Fly提供不時未償還之無抵押貸款，包括(i)免息本金(於買賣協議日期約為228,750,000港元)；及(ii)按年利率9厘計息之本金(於買賣協議日期約為272,700,000港元)另加累計利息(於買賣協議日期約為101,828,000港元)
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行一般開門營業之日(不包括星期六、星期日、公眾假期及於平日上午九時正至下午五時正及星期六上午九時正至中午十二時正任何時間香港發出八號或以上熱帶氣旋警告或「黑色」暴雨警告訊號之日)
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島

---

## 釋 義

---

「押記」	指 與向買方轉讓之銷售股份及出讓之該等貸款有關之優先固定押記，以作為持續抵押
「本公司」	指 鎮科集團控股有限公司，於百慕達註冊成立之公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：859)
「承諾信貸」	指 UBC、Uptodate及Best Task(代表EGL)各自將按6：4：15之比例向Double Favour提供之非按比例非循環承諾信貸融資(按通行五年期人行利率加每年1厘息差之利率按日累計利息)，有關詳情載於本通函「承諾信貸」各段
「安排契據」	指 高泰及其股東於二零一二年十一月十四日就(其中包括)出售完成後之償付安排訂立之有條件安排契據
「遞延付款選擇權」	指 High Fly及Premium Assets(作為賣方)向買方授出可由買方全權酌情行使之選擇權，據此，買方有權依據遞延付款利息安排將結餘付款由出售完成日期遞延最多四次，每次為期45天
「遞延付款利息安排」	指 如買賣協議所訂明，根據遞延付款選擇權由出售完成日期起至實際付款日期止(包括首尾兩天)按年利率0.5厘(就第一次遞延付款而言)、1厘(就第二次遞延付款而言)及六個月人行利率(就第三及四次遞延付款而言)累計之單息
「運用訂金批准」	指 批准High Fly給予買方之指示，向栢年支付High Fly所佔總訂金之部分，作為按目標公司之指示借予目標公司之High Fly按比例股東貸款，並將有關款項按本通函「B. 買賣協議— 支付總訂金」一節所載具體方式動用

---

## 釋 義

---

「DF認購股權價」	指 (i) UBC或Uptodate (視情況而定) 根據股東協議墊付予 Double Favour之股東貸款之實際金額(「 <b>成本基礎</b> 」) (倘EGL向UBC或Uptodate (視情況而定) 及Double Favour發出有關行使Uptodate DF認購股權之通知當日為出售完成日期滿六個月當日或之前); 及  (ii) 成本基礎另加由出售完成日期起至實際付款日期止(包括首尾兩天)之累計利息(按五年期人行利率與每年1厘息差之總和之年率化利率計算)(倘發出該通知當日為出售完成日期六個月後)
「DF股份」	指 Double Favour已發行股本中每股面值1美元之股份
「DF股東」	指 DF股份持有人
「董事」	指 本公司董事
「出售事項」	指 High Fly及Premium Assets各自根據買賣協議有條件出售銷售股份及出讓該等貸款予買方
「出售完成」	指 按照買賣協議之條款及條件完成出售事項
「出售完成日期」	指 出售完成當日
「出售代價」	指 出售銷售股份及出讓該等貸款之總代價人民幣2,970,000,000元減緊接出售完成前之未償還建築貸款負債(可按買賣協議所訂明作出完成後調整)
「出售集團」	指 本集團將根據買賣協議出售之高泰及其附屬公司(即栢年、天順及Grand Fly)
「Double Favour」或「買方」	指 Double Favour Limited, 於英屬處女群島註冊成立之公司, 於最後實際可行日期其已發行股份由UBC、Uptodate、Topnotch及EGL分別持有6%、4%、35%及55%

---

## 釋 義

---

「Double Favour集團」	指	Double Favour及其不時之附屬公司
「提前完成安排」	指	倘於二零一三年一月四日(即統益於收購通安全部權益之公開競價中中標當日)後(不包括該日)滿90天當日或之前，(i)所有先決條件(新營業執照條件除外)達成或(如許可)獲豁免；及(ii)新營業執照條件未有達成，則於觸發日期後14個營業日落實出售完成之安排
「東址」	指	位於中國上海靜安區15號、毗鄰西址之地盤，於最後實際可行日期由通安直接擁有
「EGL」	指	Effective Global Limited，於英屬處女群島註冊成立之公司，於最後實際可行日期其已發行股份約27.27%由Best Task持有，其餘則由Favour Choice持有，其主要業務為投資控股
「Favour Choice」	指	Favour Choice Holdings Limited，於英屬處女群島註冊成立之公司，由豐泰控制之特殊投資公司，將投資於西址及東址
「第一筆訂金」	指	買方於簽訂買賣協議時按買賣協議下之比例向該等賣方支付為數人民幣120,000,000元(或按適用匯率計算之港元等值約149,000,000港元)之第一筆訂金
「Grand Fly」	指	Grand Fly Enterprises Limited，於英屬處女群島註冊成立，於最後實際可行日期暫無營業
「栢年」	指	栢年興業有限公司，於香港註冊成立之公司，於最後實際可行日期為本公司之間接非全資附屬公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「HGH股東批准」	指	本公司將於股東特別大會上就買賣協議及據此擬進行之交易取得之獨立股東批准，詳情載於本通函「B.買賣協議 — 先決條件」一節
「香港銀行同業拆息」	指	香港銀行同業拆息

---

## 釋 義

---

「High Fly」	指 High Fly Investments Limited，於英屬處女群島註冊成立之公司，於最後實際可行日期為本公司之間接非全資附屬公司
「High Fly貸款」	指 High Fly貸款本金及High Fly貸款利息之總和
「High Fly貸款利息」	指 High Fly貸款本金之所有累計未償還利息，於買賣協議日期為數約224,000,000港元
「High Fly貸款本金」	指 栢年(作為借方)於相關時間結欠High Fly(作為貸方)之未償還本金總額，於買賣協議日期為數約600,000,000港元
「High Fly銷售股份」	指 High Fly將持有之5,500股目標公司股份，即於10%重組完成時目標公司已發行股本55%，相當於High Fly所持目標公司之全部已發行股本
「High Pitch」	指 High Pitch Investments Ltd.，本公司擁有54.55%權益之間接非全資附屬公司，於最後實際可行日期持有High Fly 100%權益
「獨立董事委員會」	指 由董事會成立並由全體獨立非執行董事組成之董事會獨立委員會，就出售事項、10%重組、授出Uptodate DF認購股權及EGL行使有關購股權、向Double Favour提供股東貸款以及其他根據買賣協議、安排契據及股東協議擬進行之交易向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」或「高銀融資」	指 高銀融資有限公司，根據證券及期貨條例可進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動(定義見證券及期貨條例)之持牌法團，為獨立董事委員會及獨立股東有關出售事項、10%重組、授出Uptodate DF認購股權及EGL行使有關購股權、向Double Favour提供股東貸款以及其他根據買賣協議、安排契據及股東協議擬進行之交易之獨立財務顧問

---

## 釋 義

---

「獨立股東」	指	於出售事項、10%重組、授出Uptodate DF認購股權及EGL行使有關購股權、向Double Favour提供股東貸款以及其他根據買賣協議、安排契據及股東協議擬進行之交易中概無擁有任何重大利益之股東
「最後實際可行日期」	指	二零一三年一月七日，即本通函付印前就確定當中所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「該等貸款」	指	於直至出售完成前(i) High Fly將不時提供予目標公司之High Fly之貸款及(ii) Premium Assets將不時提供予目標公司之Premium Assets貸款之總和
「High Fly之貸款」	指	目標公司於股東特別大會上取得運用訂金批准當日起至出售完成止期間不時結欠High Fly之未償還免息總額
「Premium Assets貸款」	指	目標公司於股東特別大會上取得運用訂金批准當日起至出售完成止期間不時結欠Premium Assets之未償還免息總額
「李先生」	指	李文憲先生，於最後實際可行日期分別為高泰、栢年及天順(全部均為本公司之附屬公司)之董事
「鍾先生」	指	鍾待昭先生，於最後實際可行日期為UBC及Premium Assets(為主要股東)已發行股本之大多數實益擁有人，擁有UBC及Premium Assets控制權，並為高泰、栢年及天順(全部均為本公司之附屬公司)之董事
「新營業執照條件」	指	按買賣協議所訂定發出通安新營業執照之先決條件

---

## 釋 義

---

「未償還建築貸款負債」	指	根據天順與一間中國獨立財務機構訂立之兩項信貸融資項下之所有未償還本金額及緊接出售完成前累計之利息總和(於買賣協議日期為數約人民幣705,400,000元，最高金額為人民幣710,000,000元)
「PA於天順之信託權益」	指	按照栢年、Premium Assets及一名獨立第三方訂立之信託安排，栢年以信託形式為Premium Assets持有天順之10%股本權益
「人行利率」	指	中國人民銀行於相關時間所報之同期人民幣貸款利率
「豐泰」	指	豐泰地產投資有限公司，於開曼群島註冊成立之公司，為一個私募股權房地產投資集團，於最後實際可行日期最終控制Best Task及Favour Choice各自之100%權益
「完成後調整」	指	按買賣協議所訂明，於出售完成時依照備考完成賬目對出售代價作出之調整
「中國」	指	中華人民共和國(僅就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣)
「Premium Assets」	指	Premium Assets Development Limited，於英屬處女群島註冊成立之公司，並因其受控公司而為主要股東，於最後實際可行日期擁有本公司已發行股本約12.24%權益
「Premium Assets 銷售股份」	指	Premium Assets將持有之4,500股目標公司股份，即於10%重組完成時目標公司已發行股本45%，相當於Premium Assets所持目標公司之全部已發行股本
「備考完成賬目」	指	目標公司於完成日期之未經審核綜合備考完成賬目
「備考管理賬目」	指	High Fly及Premium Assets將於西址房地產權證發出日期編製之目標公司未經審核綜合備考管理賬目

---

## 釋 義

---

「結餘」	指 買方將於出售完成時以人民幣、港元或美元(按適用匯率)應付之出售代價餘額人民幣2,376,000,000元(經扣除總訂金)減未償還建築貸款負債(惟買方行使遞延付款選擇權則作別論),可按買賣協議所訂明作出完成後調整
「餘下集團」	指 除出售集團以外之本集團
「Rosy Deal」	指 Rosy Deal Limited,於英屬處女群島註冊成立之公司,於最後實際可行日期為買方之全資附屬公司
「買賣協議」	指 Premium Assets(作為賣方)、High Fly(作為賣方)、Double Favour(作為買方)、Best Task(作為High Fly擔保人)、UBC(作為Premium Assets擔保人)與Uptodate(作為High Fly擔保人)就(其中包括)出售事項所訂立日期為二零一二年十一月十四日之有條件買賣協議
「銷售股份」	指 High Fly銷售股份及Premium Assets銷售股份之統稱
「第二筆訂金」	指 買方於二零一二年十二月十二日按買賣協議下之比例向該等賣方支付為數人民幣474,000,000元(或按適用匯率計算之港元等值592,500,000港元)之第二筆訂金
「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,以便獨立股東考慮及酌情批准(其中包括)出售事項、10%重組、授出Uptodate DF認購股權及EGL行使有關購股權、向Double Favour提供股東貸款以及其他根據買賣協議、安排契據及股東協議擬進行之交易
「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

---

## 釋 義

---

「股東協議」	指 Uptodate、UBC、Topnotch、Double Favour、Best Task、Favour Choice及EGL就彼等各自作為DF股東於Double Favour之權利及義務所訂立日期為二零一二年十一月二十六日之有條件股東協議
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司
「認購事項」	指 UBC、Uptodate、Topnotch及EGL各自認購Double Favour已發行註冊資本
「目標公司」或「高泰」	指 高泰國際有限公司，於英屬處女群島註冊成立之公司，於最後實際可行日期為本公司之間接非全資附屬公司
「天順」	指 上海天順經濟發展有限公司，於中國成立之公司，於最後實際可行日期為目標公司透過栢年間接非全資擁有之附屬公司
「通安」	指 上海通安房地產開發有限公司，於中國成立之公司，於最後實際可行日期由上海靜安城建配套發展公司全資擁有，其主要資產為東址
「通安新營業執照」	指 中國相關機關將向通安發出之新營業執照，當中顯示統益(Double Favour之全資附屬公司)為通安之新投資者
「總訂金」	指 第一筆訂金及第二筆訂金之統稱
「統益」	指 統益發展有限公司，於香港註冊成立之公司，於最後實際可行日期為買方之全資附屬公司
「Topnotch」	指 Topnotch Corporate Limited，於英屬處女群島註冊成立之公司，為一名獨立第三方所持有用於投資於西址及東址之特殊投資公司，而就董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，Topnotch及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及本公司關連人士之第三方

---

## 釋 義

---

「觸發日期」	指 於二零一三年一月四日(即統益於收購通安全部權益之公開競價中中標當日)後(不包括該日)滿90天當日或之前,下列兩項均於當日達成:(i)買賣協議所有先決條件(新營業執照條件除外)達成或(如許可)獲豁免;及(ii)新營業執照條件未有達成
「UBC」	指 Ultimate Best Capital Limited,於英屬處女群島註冊成立之公司,於最後實際可行日期為Premium Assets之直接全資附屬公司
「反饋」	指 以償還股東貸款(如有)、宣派及派付股息或其他分派(不論以現金或實物形式)之方式或結合上述各種方式或以法律上容許之方式動用相關資源
「Uptodate」	指 Uptodate Management Limited,於英屬處女群島註冊成立之公司,於最後實際可行日期為本公司之間接全資附屬公司
「Uptodate DF 認購股權」	指 Uptodate授予EGL之購股權,據此,EGL有權迫使Uptodate按DF認購股權價,以等額基準(或在當時情況許可下儘可能以有關基準)出售及轉讓Uptodate實益擁有之所有DF股份,並出讓Double Favour集團結欠Uptodate之貸款(及其累計(但未付)利息)予EGL
「借予High Fly之Uptodate貸款」	指 Uptodate向High Fly提供不時未償還之無抵押貸款,包括(i)免息本金(於買賣協議日期約為274,550,000港元);及(ii)按年利率9厘計息之本金(於買賣協議日期約為327,300,000港元)另加累計利息(於買賣協議日期約為122,216,000港元)
「該等賣方」	指 買賣協議下之High Fly及Premium Assets,各為「賣方」
「西址」	指 位於中國上海愚園路68號、毗鄰東址之地盤及在建物業,於最後實際可行日期由天順擁有

---

## 釋 義

---

「港元」	指 香港法定貨幣港元
「人民幣」	指 中國法定貨幣人民幣(元)
「美元」	指 美利堅合眾國法定貨幣美元

在本通函內，除另有指明外，所用之匯率為人民幣1元兌1.2335港元(如適用)，僅供說明之用，並不表示任何金額已經、應可或可以按有關匯率或任何其他匯率兌換。



**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)

執行董事：

吳鎮科先生 (主席)

吳毅先生 (副主席兼行政總裁)

李均怡先生

非執行董事：

麥華池先生

獨立非執行董事：

李傑之先生

朱德森先生

陳錦文先生

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

香港主要辦事處：

香港

銅鑼灣

勿地臣街1號

時代廣場2座

1711室

敬啟者：

1. 有關出售本集團於高泰之全部權益之非常重大出售及關連交易；
2. 有關10%重組之須予披露及關連交易；
3. 有關向DOUBLE FAVOUR提供股東貸款之主要及關連交易；及
4. 有關授出及行使UPTODATE DF認購股權之主要及關連交易

**A. 緒言**

於二零一二年十一月十四日，High Fly(本公司之非全資附屬公司)就目標公司(即高泰)全部股本權益訂立買賣協議，據此，High Fly及Premium Assets(主要股東)有條件同意

\* 僅供識別

---

## 董事會函件

---

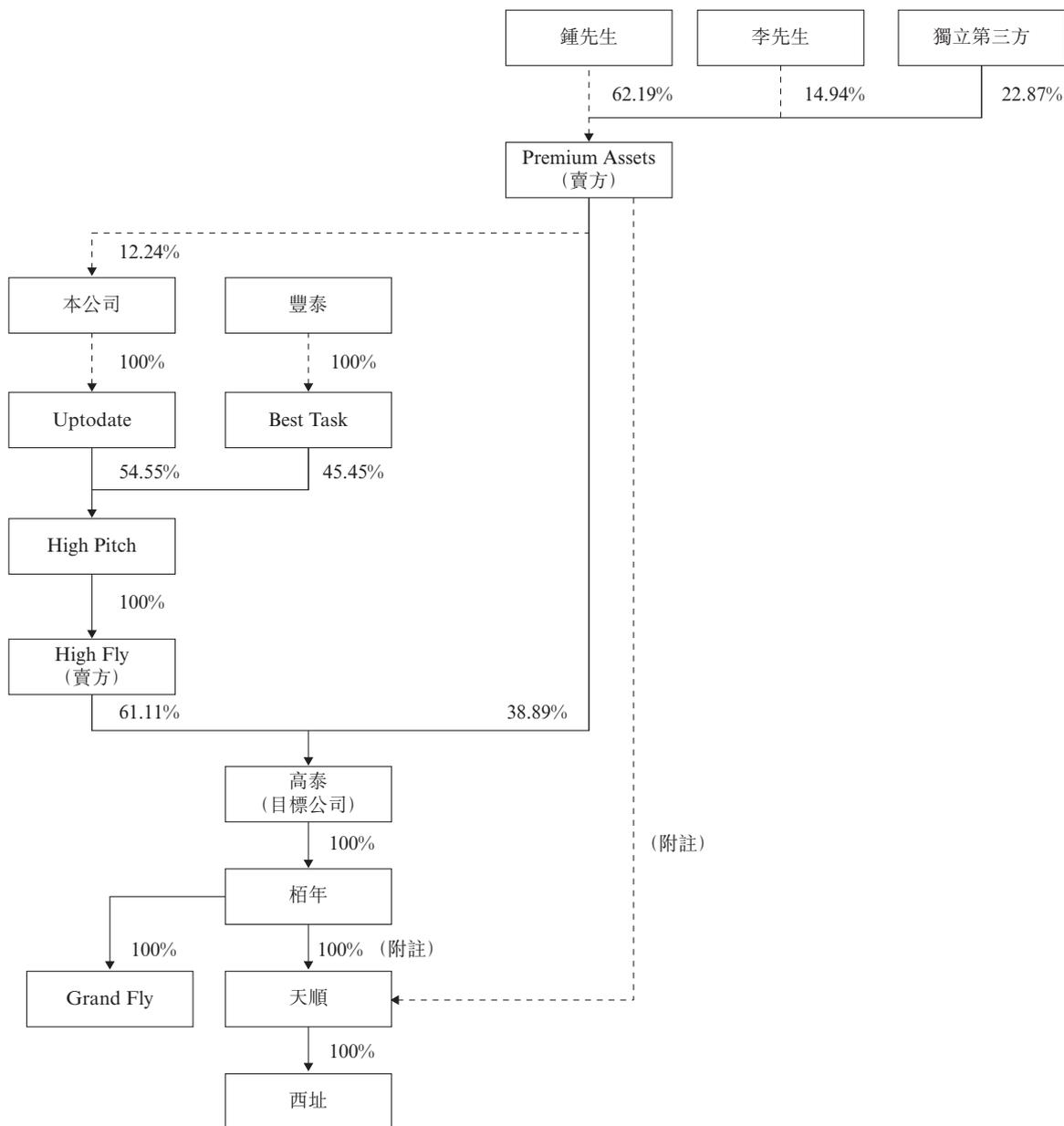
向買方出售彼等各自於目標公司之股本權益，並出讓彼等各自之該等貸款。於出售完成後，High Fly將不再擁有目標公司任何直接股本權益，而目標公司將不再為本公司之附屬公司。同日，High Fly就(其中包括)償付出售代價簽立安排契據。

作為買賣協議一部分，High Fly及Premium Assets於二零一二年十一月十四日有條件同意，作為Premium Assets終止其於PA於天順之信託權益中之權利之代價，High Fly將轉讓而Premium Assets將收購目標公司之611股已發行股份(佔目標公司約6%股本權益)。

## 董事會函件

目標公司於(i)最後實際可行日期；(ii)假設10%重組完成但於出售完成前；及(iii)出售完成後之股權架構載列如下。

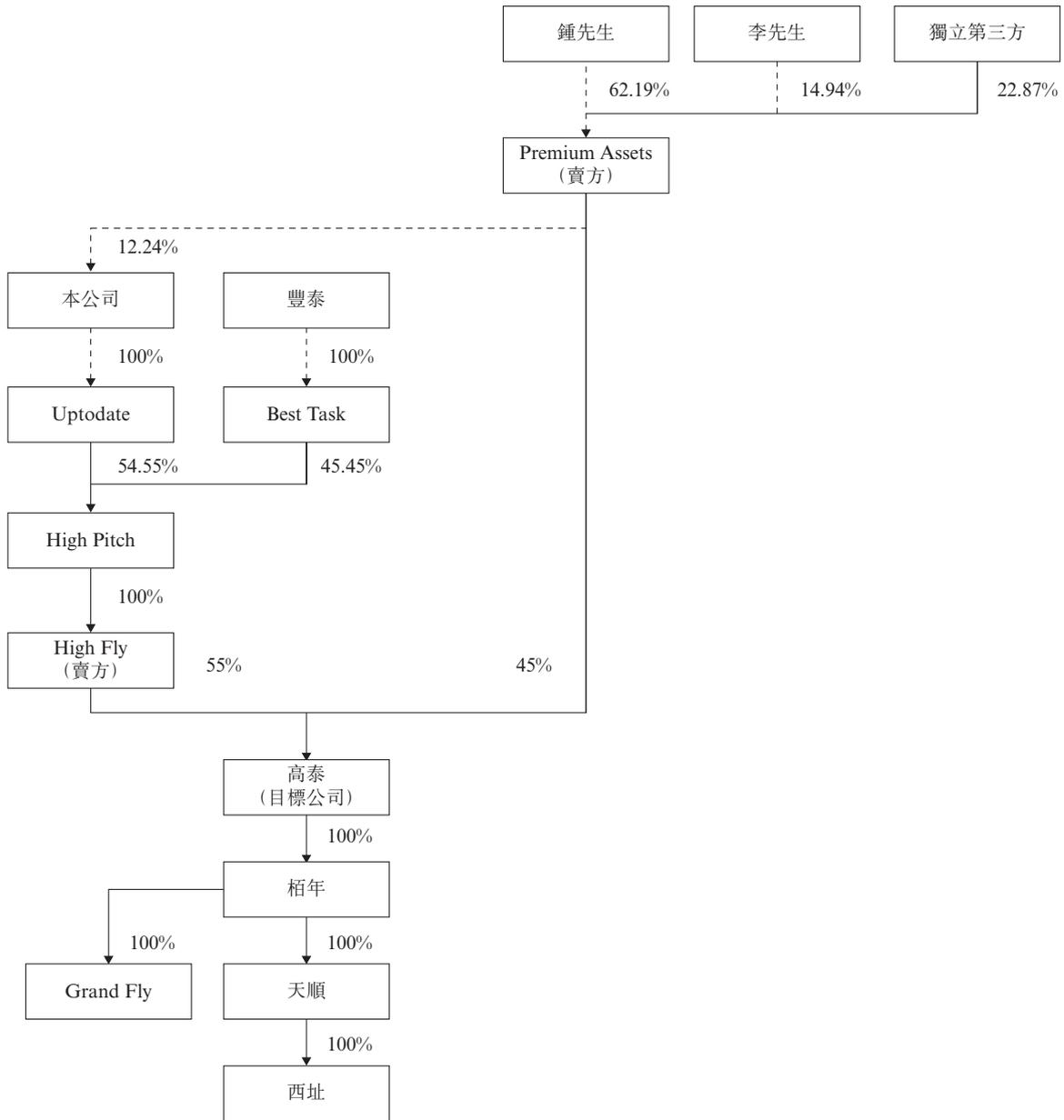
### (i) 於最後實際可行日期



----- 指間接權益

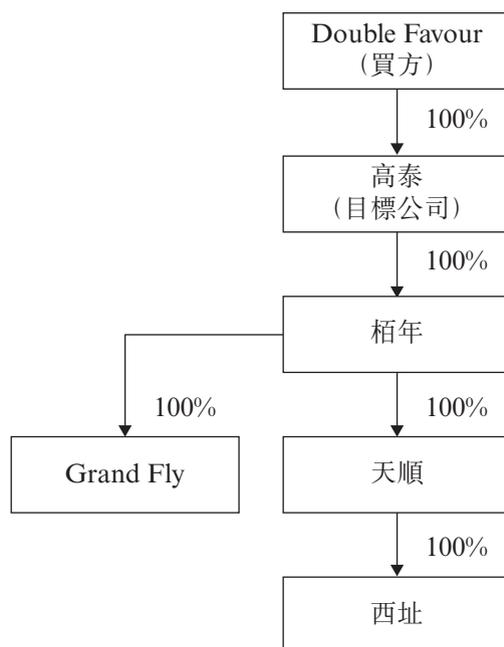
附註：於最後實際可行日期，天順之90%股本權益由栢年(本公司之非全資附屬公司)實益擁有，而餘下10%股本權益由Premium Assets實益擁有(由栢年以信託方式代Premium Assets持有)。

(ii) 假設10%重組完成但於出售完成前



----- 指間接權益

(iii) 於10%重組完成及出售完成後



作為根據買賣協議擬進行之交易一部分，於二零一二年十一月十九日，Uptodate (本公司之全資附屬公司)、UBC (Premium Assets之全資附屬公司)及Topnotch分別以400美元認購400股DF股份、以600美元認購600股DF股份及以3,500美元認購3,500股DF股份，EGL則認購有關數目之DF股份，致使於認購後，其於買方之股權將為5,500股DF股份，而買方於最後實際可行日期已根據上述認購事項配發及發行DF股份。進行認購事項之基準，乃於買賣協議失效或按其條款終止之情況下，Uptodate及UBC均須即時按每股DF股份面值1美元之名義代價(分別合共400美元及600美元)將各自之DF

## 董事會函件

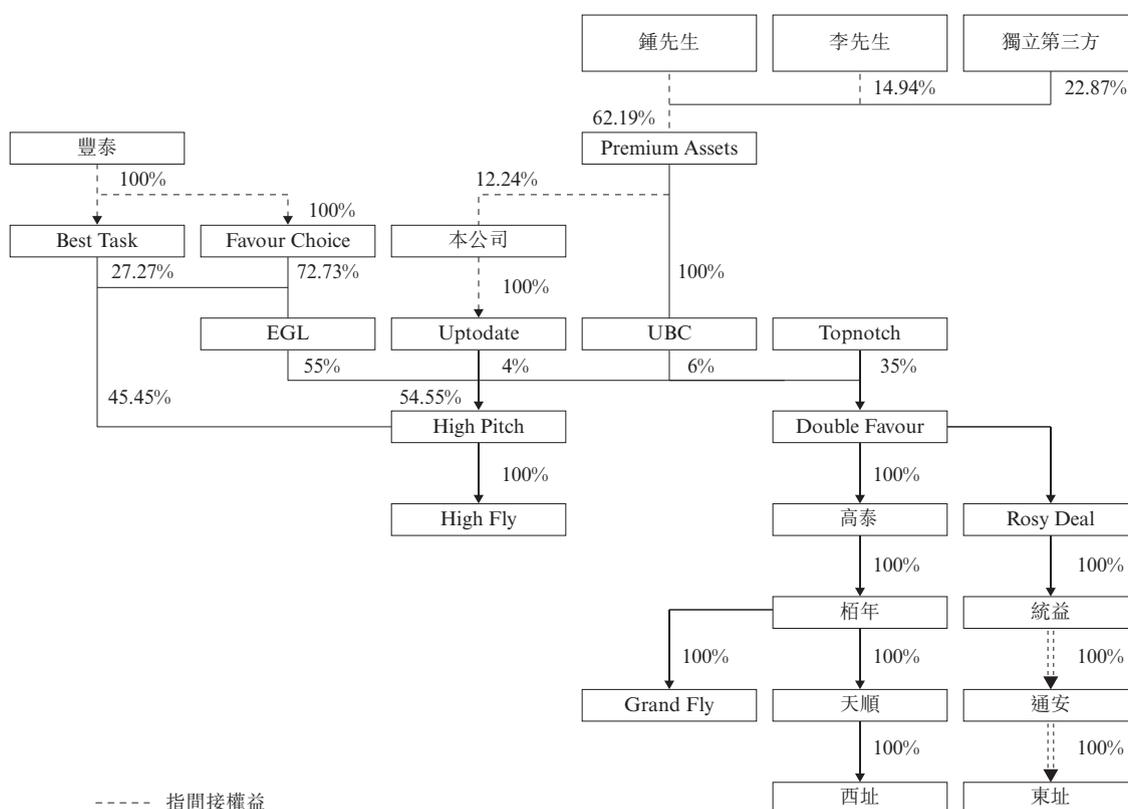
股份轉讓予EGL及Topnotch。於最後實際可行日期，Double Favour之已發行股份由Uptodate、UBC (Premium Assets之全資附屬公司)、Topnotch及EGL (由Best Task及Favour Choice持有，兩者均受豐泰最終控制) 分別持有4%、6%、35%及55%。Double Favour於緊接認購事項前及緊隨認購事項後之股權架構載列如下：

	緊接認購事項前		緊隨認購事項後	
	<i>DF</i> 股份 數目	佔Double Favour 已發行股本 總數百分比 (%)	<i>DF</i> 股份 數目	佔Double Favour 已發行股本 總數百分比 (%)
Uptodate	—	—	400	4%
UBC	—	—	600	6%
Topnotch	—	—	3,500	35%
EGL	<u>1</u>	<u>100%</u>	<u>5,500</u>	<u>55%</u>
總計	<u><u>1</u></u>	<u><u>100%</u></u>	<u><u>10,000</u></u>	<u><u>100%</u></u>

於二零一二年十一月二十六日，Uptodate有條件地與買方 (即Double Favour) 之其他投資者訂立股東協議，內容有關彼等作為買方股東之相應權利及義務，惟須待獲得獨立股東於股東特別大會上批准股東協議後，方可作實。

## 董事會函件

於最後實際可行日期，本集團透過Uptodate間接持有西址約30%權益及Double Favour之4%權益。於出售完成後，本集團將透過Uptodate間接持有西址及東址之4%權益(須待發出通安新營業執照後，方可作實)。本集團於出售完成後於西址及東址之權益載列如下：



本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)關於(a)買賣協議及據此擬進行之交易；(b)安排契據及據此擬進行之交易；及(c)有關Double Favour之股東協議及據此擬進行之交易之進一步詳情；(ii)獨立董事委員會致獨立股東之函件；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；(iv)西址之物業估值報告；(v)本集團之財務資料及目標公司之會計師報告；(vi)餘下集團之未經審核備考財務資料；及(vii)股東特別大會通告。

## B. 買賣協議

### 日期

二零一二年十一月十四日

### 訂約方

- 賣方：
1. High Fly，為本公司之間接非全資附屬公司，於最後實際可行日期持有目標公司約61.11%股本權益，而於10%重組完成後將持有目標公司之55%股本權益；及
  2. Premium Assets，為主要股東，於最後實際可行日期持有目標公司約38.89%股本權益，以及天順10%股本權益(透過栢年為Premium Assets以信託形式持有)，而於10%重組完成後將持有目標公司之45%股本權益，主要從事投資控股

買方： Double Favour(於最後實際可行日期，Uptodate、UBC(Premium Assets之全資附屬公司)、Topnotch及EGL(由Best Task及Favour Choice持有)分別持有Double Favour之4%、6%、35%及55%已發行股份)

- 擔保人：
1. Best Task，於最後實際可行日期透過High Pitch持有High Fly(本公司之非全資附屬公司)約45.45%股本權益，主要從事投資控股；
  2. UBC，於最後實際可行日期為Premium Assets之全資附屬公司，主要從事投資控股；及
  3. Uptodate，為本公司之間接全資附屬公司，於最後實際可行日期透過High Pitch持有High Fly約54.55%股本權益，主要從事投資控股

### 將予出售之資產

- (1) High Fly銷售股份(將為目標公司之55%已發行股本，相當於10%重組完成時High Fly所持於目標公司之全部權益)及High Fly之貸款(將為該等貸款之55%)；及

## 董事會函件

- (2) Premium Assets銷售股份(將為目標公司之45%已發行股本，相當於10%重組完成時Premium Assets所持於目標公司之全部權益)及Premium Assets貸款(將為該等貸款之45%)。

目標公司於二零零七年七月九日在英屬處女群島註冊成立，連同其附屬公司，主要於中國從事物業發展及投資。下文載列目標公司截至二零一一年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零一二年九月三十日止九個月之未經審核綜合財務資料概要，乃摘取自本通函附錄二所載目標公司根據香港財務報告準則編製之未經審核綜合財務報表。

	截至十二月三十一日止年度			截至 二零一二年 九月三十日 止九個月
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	
	千港元	千港元	千港元	千港元
除稅前溢利／(虧損)	309,770	(44,352)	(77,954)	105,340
除稅後純利／ (虧損淨額)	277,698	(36,698)	(62,826)	76,262

於最後實際可行日期，目標公司(連同其附屬公司)之主要資產為於中國之在建投資物業西址。西址位於中國上海靜安區中心，毗鄰東址，現正發展為商業／辦公室物業，規劃總樓面面積約為75,000平方米。於最後實際可行日期，天順已取得相關地方部門所發出有關西址之上海市建築工程竣工規劃驗收合格證。目前預期西址將於二零一三年第一季或前後全面竣工。

### 出售代價

受完成後調整所限，出售代價為人民幣2,970,000,000元減於緊接出售完成前之未償還建築貸款負債，當中包括：

- (i) 出讓High Fly之貸款未償還總額之代價(將為該等貸款之55%)；
- (ii) 買賣High Fly銷售股份之代價(即出售代價之55%減上文第(i)項出讓High Fly之貸款之代價)；

---

## 董事會函件

---

- (iii) 出讓Premium Assets貸款未償還總額之代價(將為該等貸款之45%)；及
- (iv) 買賣Premium Assets銷售股份之代價(即出售代價之45%減上文第(iii)項出讓Premium Assets貸款之代價)。

出售代價乃High Fly及Premium Assets(作為賣方)與買方參考下列各項後經公平磋商達致：(i)於二零一一年十二月三十一日之目標公司擁有人應佔經審核綜合資產淨值約916,900,000港元；(ii)估值盈餘約853,000,000港元(此乃目標公司投資物業於二零一二年十一月一日經獨立估值師評估之估值人民幣2,960,000,000元與該等投資物業於二零一一年十二月三十一日之經審核賬面值約2,800,000,000港元間之差額)；及(iii)預期High Fly及Premium Assets於出售完成前將不時提供之High Fly之貸款及Premium Assets貸款之未償還款額。於最後實際可行日期，High Fly之貸款及Premium Assets貸款之未償還款額為零，預期於緊接出售完成前將分別約為人民幣432,000,000元及人民幣353,500,000元。本集團於目標公司之權益應佔之出售代價約為人民幣678,000,000元(可作完成後調整)，乃基於出售代價人民幣2,970,000,000元減最高未償還建築貸款負債人民幣710,000,000元，其後乘以約30.0%(即本集團於目標公司之實際權益)而達致。

出售代價將由買方以下列方式向High Fly及Premium Assets支付及清償：

- (i) 第一筆訂金人民幣120,000,000元(或按適用匯率計算之港元等值約149,000,000港元，其中55%及45%分別應付予High Fly及Premium Assets)已於買賣協議簽訂時支付；
- (ii) 第二筆訂金人民幣474,000,000元(或按適用匯率計算之港元等值592,500,000港元，其中55%及45%分別應付予High Fly及Premium Assets)已於二零一二年十二月十二日支付；及
- (iii) 結餘(其中55%及45%分別應付予High Fly及Premium Assets)應於出售完成時支付(買方行使遞延付款選擇權除外)。

### 遞延付款選擇權及押記

經考慮買方安排支付出售代價融資及促使出售事項完成所需時間，該等賣方就支付結餘向買方授出遞延付款選擇權，可由買方全權酌情透過向該等賣方發出不少於七個營業日之事先書面通知行使，據此，買方有權依據遞延付款利息安排將結餘付款由出售完成日期遞延最多四次，每次為期45天。上述利息將與結餘同時到期應付，並須連同結餘一併支付。遞延付款利息安排乃該等賣方與買方參考下列各項後經公平磋商釐定：(i)鑑於信貸期短及所涉信貸風險微不足道，就首兩次遞延付款而言，香港若干商業銀行現時所報之港元定期存款利率；及(ii)就第三及四次遞延付款而言，到期時間相近之適用人行利率(即六個月人行利率)。

於行使遞延付款選擇權時，買方須於出售完成時向該等賣方交付與銷售股份(即目標公司全部股份)及出讓予買方之該等貸款有關並以該等賣方為受益人且已妥為簽立之押記，以作為買方支付及履行未付結餘之持續抵押品。

倘買方已安排香港任何持牌銀行承擔不可撤回及無條件(以設立涉及高泰或其任何附屬公司物業之押記之條件除外)責任向買方借款，以於解除押記起計30個營業日內清付出售代價結餘，則該等賣方將即時履行解除押記，費用由買方承擔。

鑑於上文所述，董事認為有關安排(包括遞延付款選擇權及押記)屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

### 支付總訂金

按High Fly及Premium Assets(作為賣方)之指示，於取得運用訂金批准前，買方須直接向栢年(本公司之非全資附屬公司)支付總訂金，而栢年將作為該等賣方相應比例之受託人持有上述款項。

於股東特別大會上取得運用訂金批准後，High Fly及Premium Assets須促使栢年據此持有之總訂金被視作High Fly及Premium Assets透過按相應比例向目標公司提供貸款而向栢年提供之貸款(如下文所載作特定用途)。上述High Fly及Premium Assets

將向目標公司提供之貸款將構成High Fly及Premium Assets於出售完成時分別向買方出讓之High Fly之貸款及Premium Assets貸款一部分。

栢年只會將上述貸款用於(i)首先償還全數High Fly貸款本金(於買賣協議日期約為600,000,000港元)；及(ii)繼而用於盡量償還及償付栢年及其附屬公司結欠之任何債務。

### High Fly貸款之資料

#### (i) 背景

於二零零八年十二月五日，High Fly(作為貸方)與栢年(作為借方)訂立一份協議(於二零零九年五月六日補充)，內容有關就天順一項位於上海之發展項目以股東貸款形式向栢年提供融資，截至二零一五年三月三十一日止六個財政年度之年度上限為650,000,000港元。High Fly貸款由高泰向High Fly提供涉及高泰於栢年之所有權益之股份押記作抵押，並按以下較高之利率計息：(a)香港銀行同業拆息加年利率2厘；及(b)年利率9厘，利息由High Fly提供墊款當日起至栢年全數還款當日止計算。於分別在二零零八年十一月十一日及二零零九年六月十日舉行之股東特別大會上，本公司當時之獨立股東已批准High Fly貸款及年度上限。為表說明，High Fly貸款並非如買賣協議所訂明將分別由High Fly及Premium Assets出讓之該等貸款一部分。

#### (ii) 償還High Fly貸款

於買賣協議日期，High Fly貸款約為824,000,000港元，包括High Fly貸款本金約600,000,000港元及累計High Fly貸款利息約224,000,000港元。

就償還High Fly貸款本金而言，買賣協議及安排契據訂明，總訂金人民幣594,000,000元僅供栢年用於償還全數High Fly貸款本金，其後用於盡量償還及清償栢年及其附屬公司結欠之任何債務。High Fly及Premium Assets批准栢年以特定方式使用總訂金，將被視作High Fly及Premium Assets向目標公司提供免息及按比例計算之股東貸款，並構成根據買賣協議將予出讓之High Fly之貸款及Premium Assets貸款之一部分。預期總訂金應足夠全數支付及清償未償還之High Fly貸款本金，故High Fly貸款利息將於全數償還High Fly貸款本金後終止累計。

就償還High Fly貸款利息而言，買賣協議及安排契據訂明，於買方支付第二筆訂金後，Uptodate、Best Task及Premium Assets各自須分別按本通函「C.安排契據 — 償付安排(ii)進一步墊款」一節所載方式分別發行Uptodate承兌票據、Best Task承兌票據、第一批Premium Assets承兌票據及第二批Premium Assets承兌票據。其中，High Fly其後須向目標公司加簽Uptodate承兌票據及Best Task承兌票據，並將被視作High Fly向目標公司提供之新免息股東貸款，亦構成根據買賣協議將予出讓之High Fly之貸款之一部分。同樣地，第一批Premium Assets承兌票據及第二批Premium Assets承兌票據將被視作Premium Assets向目標公司提供之新免息股東貸款，亦構成根據買賣協議將予出讓之Premium Assets貸款之一部分。

為表說明，於出售完成前，High Fly貸款(包括High Fly貸款本金及High Fly貸款利息)預期將由栢年全數償還予High Fly；於出售完成時，High Fly之貸款預期包括High Fly之總訂金部分及經加簽之Uptodate承兌票據及Best Task承兌票據，而Premium Assets貸款預期包括Premium Assets之總訂金部分及第一批Premium Assets承兌票據及第二批Premium Assets承兌票據。上述兩筆該等貸款將根據買賣協議出讓予買方。

### 先決條件

出售完成須待(其中包括)下列條件達成後，方可作實：

- (a) 本公司得到獨立股東於股東特別大會上批准買賣協議及據此擬進行之交易，其中包括：
  - (i) 運用訂金批准；
  - (ii) 栢年向High Fly償還或預付全數或部分High Fly貸款；
  - (iii) High Fly分別向Uptodate及Best Task償還或預付借予High Fly之Uptodate貸款及借予High Fly之Best Task貸款全數或部分未償還金額；
  - (iv) 10%重組；
  - (v) 訂立股東協議及據此擬進行之交易，包括由Uptodate向買方提供按比例及非按比例之股東貸款；
  - (vi) 訂立安排契據及據此擬進行之交易；

---

## 董事會函件

---

- (vii) 出讓該等貸款；
  - (viii) 授出遞延付款選擇權；及
  - (ix) 根據安排契據發行該等承兌票據，以償還High Fly貸款之未償付利息；
- (b) 發出通安新營業執照；
  - (c) 中國相關機關發出東址及西址之兩份房地產權證；
  - (d) 完成10%重組；
  - (e) 備考管理賬目所示總負債(不包括(i)未償還建築貸款負債；(ii)天順結欠北京栢宇之貸款／墊款人民幣58,686,177元；(iii)栢年結欠Premium Assets之貸款／墊款人民幣1,500,000元；及(iv)目標公司結欠該等賣方並將根據買賣協議出讓予買方之貸款)不超過人民幣150,000,000元；
  - (f) 安排契據成為無條件(當中所載買賣協議成為無條件之條件除外)；及
  - (g) 於發出西址或東址(視情況而定)房地產權證之相應日期，西址或東址或當中任何重要部分概無被強制收購或收回，政府或其他主事機關亦無發出、作出或公開公佈有關擬強制收購或收回之命令或通告或建議通告。

為表說明，出售完成僅於統益於收購通安全部股本權益之公開競價或私人招標中中標後，方可作實。整體而言，鑑於中國房地產市場當前實施緊縮措施，而香港零售物業市場欣欣向榮，出售事項及認購事項符合本集團重新分配其中國及香港房地產市場資源之意向，並可透過Double Favour保留於西址及東址之少數股東權益，保留分享中國房地產市場增長潛力之機會。本集團相信，共同發展及管理東址及西址將為本集團帶來更大回報潛力，當中已考慮預期協同效益，其中包括均衡租戶組合產生之更佳租賃管理，以及兩址地點相鄰能更有效控制成本。基於上述各項，董事認為，出售完成以

---

## 董事會函件

---

(其中包括)統益於通安(其主要資產為東址)全部股本權益之公開競價或私人招標中中標為條件，符合本集團之利益。

除第(a)(第(a)(v)項除外)、(c)及(f)項條件外，買方可隨時向其他訂約方發出通知豁免所有或任何先決條件之全部或部分。除非提前完成安排生效，否則買方亦無權豁免第(b)項條件。

倘任何先決條件(第(b)及(f)項條件除外)於二零一三年九月三十日(或可能另行協定之較後日期)或之前未有達成(或(如許可)獲買方以書面豁免)，則買賣協議將終止(終止後仍然有效之條款除外)，訂約方概不根據買賣協議享有任何權利及利益或負有任何義務，或向任何其他訂約方負有任何責任，惟有關任何事先違約事項者除外，惟在提前完成安排(於下文闡述)規限下，倘第(b)或(f)項條件因買賣協議任何訂約方或受有關訂約方控制之任何人士並無履約而未有達成，則該訂約方須負責所有其他非違約方之損害賠償，而倘該訂約方為買方，則該等賣方將沒收部分總訂金(相等於出售代價之10%)，並有權保留總訂金餘額(作為支付該等賣方因有關違約情況或就此而蒙受之任何損失或損害之賠償之擔保)，直至評估出有關賠償為止。於其他情況下，High Fly及Premium Assets(作為賣方)將有責任分別向買方全數(不計利息)退回及退還(以付款方式)總訂金(以買方已付並支付者為限)之55%及45%。

於最後實際可行日期，上述條件概未達成。

### 出售完成

待買賣協議所訂明之先決條件達成(或(如許可)獲豁免)後及在提前完成安排(於下文闡述)之規限下，出售完成將於買賣協議所訂明之先決條件達成(或(如許可)獲豁免)當日起計滿14個營業日當日落實。

### 提前完成安排

倘(a)所有先決條件(新營業執照條件除外)已達成(或(如許可)獲豁免)；及(b)新營業執照條件於二零一三年一月四日(即統益於收購通安全部權益之公開競價中中標當

---

## 董事會函件

---

日) (不包括該日) 後滿90天當日或之前未有達成，則出售完成將於觸發日期起計滿14個營業日當日落實。在此情況下，新營業執照條件將被視作已獲買方豁免。

在提前完成安排下：

- (i) 在下文第(ii)段之規限下，買方有權將結餘付款遞延至最遲二零一四年六月三十日止，而遞延付款將由出售完成日期起至實際付款日期止(包括首尾兩天)按年利率0.5厘(就首45天期間而言)、年利率1厘(就第二個45天期間而言)、六個月人行利率(就第三及四個45天期間而言)及六個月人行利率加年利率0.5厘之息差(就其後任何時間而言)累計單息(惟由二零一三年九月三十日起至實際付款日期止期間之適用利率將為五年期人行利率加年利率0.5厘之息差)。
- (ii) 不論上文第(i)段有何規定，倘(但僅只於)新營業執照條件其後於出售完成依據提前完成安排落實後，但於二零一三年九月三十日前達成，則上文第(i)段所述任何遞延付款只可遞延至通安新營業執照發出當日起計滿180天之日，而遞延付款利息安排下之利率將適用於由通安新營業執照發出當日起至實際付款日期止期間。本第(ii)段下之安排在通安新營業執照發出當日前任何時間不得損及或不利影響上述第(i)段之應用。
- (iii) 因提前完成安排而產生之利息將與結餘同時到期應付，並須由買方連同結餘一併支付。

### 完成後調整

倘備考完成賬目所示總負債(不包括(i)緊接出售完成前之未償還建築貸款負債；(ii)天順結欠北京栢宇之貸款／墊款不超過人民幣58,686,177元；(iii)栢年結欠Premium Assets之貸款／墊款不超過人民幣1,500,000元；及(iv)目標公司結欠該等賣方並根據買賣協議將出讓予買方之貸款)(扣除現金及銀行結餘(如有)後)為正數，則買方向該等賣方(按比例)應付之出售代價將扣減相等於該正數之金額，惟出售代價之調整總額最高不得超過人民幣150,000,000元。

### 10%重組

於最後實際可行日期，High Fly(本公司一間非全資附屬公司)及Premium Assets(主要股東)分別持有目標公司(即高泰)之61.11%及38.89%股本權益。

於最後實際可行日期，栢年(本公司之非全資附屬公司)及Premium Assets(根據栢年、Premium Assets與一名獨立第三方訂立之信託安排由栢年以信託形式為Premium Assets持有)分別實益擁有天順之90%及10%(即PA於天順之信託權益)股本權益。

作為High Fly與Premium Assets於買賣協議項下之獨立協定，於二零一二年十一月十四日，High Fly及Premium Assets有條件同意，作為Premium Assets透過簽立終止契據終止其於PA於天順之信託權益中之權益之代價，High Fly將轉讓而Premium Assets將收購目標公司之611股已發行股份(佔目標公司約6%股本權益)。

天順主要於西址從事商業及辦公室物業發展、物業管理及相關配套服務。如天順之中國法定已審核財務報表所示，於二零一一年十二月三十一日，天順錄得經審核資產淨值約人民幣489,000,000元，而其主要資產為西址。

10%重組須待獨立股東於股東特別大會上批准後方可作實，並受有關批准所限。於10%重組完成後，天順將由栢年全資擁有，而High Fly及Premium Assets將分別持有目標公司之55%及45%股本權益。本公司於最後實際可行日期分別於天順及西址之30%實際權益於10%重組後均維持不變。

10%重組乃買方為精簡建議出售事項之交易結構而提出，並由訂約各方經公平磋商後釐定。鑑於10%重組亦符合本公司終止PA於天順之信託權益所涉信託安排之意向，而本公司於天順及西址之實際權益將維持不變，10%重組實質上乃促成作為買賣協議一部分之出售事項之安排，董事認為，10%重組屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

### C. 安排契據

#### 日期

二零一二年十一月十四日

#### 訂約方

1. Best Task，於最後實際可行日期直接持有EGL約27.27%權益；
2. Uptodate，於最後實際可行日期為本公司之全資附屬公司；
3. High Pitch，於最後實際可行日期為本公司間接擁有54.55%權益之非全資附屬公司；
4. High Fly，於最後實際可行日期為High Pitch之直接全資附屬公司，因而為本公司間接擁有54.55%權益之非全資附屬公司；
5. Premium Assets，於最後實際可行日期為主要股東；及
6. 高泰，於最後實際可行日期為High Fly擁有61.11%權益之非全資附屬公司

#### 先決條件

Uptodate於安排契據下之義務須待本公司最遲於二零一三年九月三十日(或買賣協議訂約各方可能另行協定之較後日期)於股東特別大會上取得獨立股東之HGH股東批准後，方可作實。

除上述者外，安排契據訂約各方有關High Fly投資回報之義務及終止現有協議(於下文闡述)須待下列安排契據之先決條件達成後，方可作實：

- (a) 買賣協議成為無條件(當中所載安排契據成為無條件之條件除外)；及
- (b) 有文件證明顯示相關訂約方有關償付安排(於下文闡述)之義務已妥為如期全面履行。

Uptodate、Best Task及Premium Assets有權以向所有其他訂約方發出豁免確認書之方式，共同豁免第(a)及(b)項條件當中任何一項條件。

於最後實際可行日期，上述條件概未達成。

### 償付安排

#### (i) 動用總訂金

High Fly及Premium Assets(作為賣方)須分別向買方發出指示，按上文「B.買賣協議 — 支付總訂金」一節披露之方式，支付買賣協議下之總訂金。

High Fly於收取上述栢年之High Fly貸款本金還款後，須即時將所得款項之45.45%及54.55%分別應用於償還及清償部分未償還之借予High Fly之Best Task貸款及借予High Fly之Uptodate貸款。

#### (ii) 進一步墊款

於買方根據買賣協議之條款支付第二筆訂金後，Uptodate須向High Fly發行金額相等於當時未償還High Fly貸款乘以30%之自由流轉及憑票即付免息承兌票據(「**Uptodate承兌票據**」)，而Best Task須向High Fly發行金額相等於當時未償還High Fly貸款乘以25%之自由流轉及憑票即付免息承兌票據(「**Best Task承兌票據**」)；及(ii) Premium Assets須向目標公司(即高泰)發行金額相等於當時未償還High Fly貸款乘以24.55%之自由流轉及憑票即付免息承兌票據(「**第一批Premium Assets承兌票據**」)，以及金額相等於當時未償還High Fly貸款乘以20.45%之自由流轉及憑票即付免息承兌票據(「**第二批Premium Assets承兌票據**」)。Uptodate承兌票據、Best Task承兌票據、第一批Premium Assets承兌票據及第二批Premium Assets承兌票據統稱為「該等承兌票據」。預期當時未償還之High Fly貸款將僅包括High Fly貸款利息。

High Fly須安排Uptodate承兌票據及Best Task承兌票據獲High Fly向目標公司加簽，並將之視作High Fly給予目標公司之免息股東貸款，而Premium Assets須安排第一批Premium Assets承兌票據及第二批Premium Assets承兌票據被視作Premium Assets給予目標公司之免息股東貸款(統稱「**高泰股東貸款**」)。

Uptodate、Best Task及Premium Assets須確保高泰股東貸款將足夠於出售完成前最少7個營業日全數償還及清償所有當時未償還之High Fly貸款(預期僅包括High Fly貸款利息)。

高泰須於收取所有該等承兌票據後，即時向栢年加簽及向其流轉，並於其後確保及安排栢年即時進一步向High Fly(而其同意)加簽及向其流轉該等承兌票據作為當時未償還High Fly貸款之全數及最終償款。High Fly於收取所有該等承兌票據後，須(i)向Uptodate加簽Uptodate承兌票據及第一批Premium Assets承兌票據；及(ii)向Best

Task加簽Best Task承兌票據及第二批Premium Assets承兌票據，以分別悉數償還及清償借予High Fly之Uptodate貸款及借予High Fly之Best Task貸款，並就此於其後全數解除未償還之借予High Fly之Uptodate貸款及借予High Fly之Best Task貸款。

Premium Assets與High Fly、Best Task及Uptodate協定及契諾，Premium Assets將指示及授權買方直接應用及動用根據買賣協議應付予Premium Assets之足夠現金代價，以為及代表Premium Assets支付及清償第一批Premium Assets承兌票據及第二批Premium Assets承兌票據，同時由買方全數支付買賣協議之代價款項。

### 於High Fly之投資回報

於出售完成時，High Fly(作為一名賣方)預期會收取約人民幣916,300,000元(或其港元等值)(乃按出售代價人民幣2,970,000,000元減去最高未償還建築貸款負債人民幣710,000,000元及總訂金人民幣594,000,000元後，再乘以55%(即High Fly持有之目標公司權益)計算)，須受買方可能選擇行使遞延付款選擇權及完成後調整(如有)所限。為免生疑問，上述金額乃附加於買方為償還未償還之High Fly貸款而已付或應付予High Fly之現金或資金之上。

Uptodate及Best Task須確保及促使High Fly及High Pitch反饋根據買賣協議收取之全部代價款項(須用於上文所闡述用途之部分總訂金除外)，惟除償還貸款外，任何反饋僅可於High Fly已獲妥為支付及已妥為收取根據買賣協議應付予High Fly之所有現金代價，以及Uptodate、Best Task及Premium Assets各自將按照彼等就有關交易可能產生之稅務責任(如有)所佔之股權比例，分別負責及承擔其應佔稅項負債之30%、25%及45%時，方可施行及履行。

### 終止現有協議

待上文「於High Fly之投資回報」一節下擬進行之交易完成後，安排契據各訂約方同意並承諾隨即終止或安排及促使終止安排契據所載之各現有協議(以現時仍然有效且存續之協議為限)，並豁免、解除及免除或安排及促使豁免、解除及免除因該等協議或該等協議下就違反合約或侵權或其他事宜而產生之任何及所有申索及追索權(不論屬任何性質)。

## D. 股東協議

### 日期

二零一二年十一月二十六日

### 訂約方

1. Double Favour，於最後實際可行日期，UBC、Uptodate、Topnotch及EGL分別持有Double Favour之6%、4%、35%及55%已發行股份，並因其Best Task聯繫人士之身份而屬本公司之關連人士；
2. Topnotch，由獨立第三方持有之特殊投資公司，以投資於西址及東址，連同其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士之第三方；
3. UBC，於最後實際可行日期為Premium Assets (主要股東)之直接全資附屬公司及本公司之關連人士；
4. Uptodate，於最後實際可行日期為本公司之全資附屬公司；
5. EGL，於最後實際可行日期，由Best Task持有其約27.27%已發行股份，其餘由Favour Choice持有，並因其為Best Task之聯繫人士而屬本公司之關連人士；
6. Best Task，於最後實際可行日期，直接持有EGL約27.27%，由於其為本公司一間附屬公司High Pitch之控股股東而屬本公司之關連人士；及
7. Favour Choice，直接持有EGL約72.73%，由豐泰控制之特殊投資公司，以投資於西址及東址

### 先決條件

Uptodate(本公司之全資附屬公司)於股東協議下之義務須待本公司最遲於二零一三年九月三十日(或買賣協議訂約各方可能另行協定之較後日期)於股東特別大會上取得獨立股東之HGH股東批准後，方可作實。

於最後實際可行日期，上述條件概未達成。

### 股東協議之主要條款

股東協議訂定(其中包括)董事會組成、Double Favour及西址及東址之管理、DF股東知情權、供全體DF股東批准之若干保留事項、融資安排(包括各DF股東之資金責任及信貸承擔(於下文闡述))、向聯屬人士轉讓DF股份之權利、優先購買權、共售權、領售權及收購權、認購股權(於下文闡述)及終止。

#### (i) 認購股權

作為EGL分別向UBC及Uptodate支付合共人民幣10元之代價，

(a) 待本公司取得所需之股東批准後，Uptodate將向EGL授出Uptodate DF認購股權，據此，EGL有權迫使Uptodate按DF認購股權價，以等額基準(或在當時情況許可下儘可能以有關基準)出售及轉讓Uptodate實益擁有之所有DF股份，並出讓Double Favour集團結欠Uptodate之貸款(及其累計(但未付)利息)予EGL；及

(b) UBC會於股東協議日期向EGL授出一項購股權，其條款與上文所闡述Uptodate DF認購股權之條款相同。

Uptodate DF認購股權之行使期於出售完成日期隨即展開，並於(a)出售完成滿一週年當日；及(b)根據股東協議下之終止安排完成出售西址整座商業及辦公大樓當日(以較早者為準)結束。

Uptodate向EGL授出Uptodate DF認購股權及DF認購股權價之溢價乃訂約各方經公平磋商釐定。該溢價為名義代價，而DF認購股權價乃主要基於Uptodate於資金責任及承諾信貸項下以股東貸款形式向Double Favour作出之預期實際出資，以及在EGL於出售完成日期起計六個月後行使有關購股權之情況下，參照適用人行利率達致之適當投資回報而釐定。

於Uptodate DF認購股權獲行使時，EGL應付之DF認購股權價最高金額如下：(i)倘EGL於出售完成日期起計六個月內行使有關購股權，則將為人民幣158,859,600元(即Uptodate於資金責任及承諾信貸下出資之總額(於下文闡述))；或(ii)倘EGL於出售

完成日期起計六個月後行使有關購股權，則將為上述人民幣158,859,600元另加按五年期人行利率與每年1厘息差之總和之年率化利率累計之利息。

鑑於上文所述，董事認為Uptodate DF認購股權之條款屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

### (ii) 資金責任

於根據買賣協議及安排契據由High Fly及Premium Assets從Double Favour全數收取代價款項，並將之反饋予Uptodate及Best Task後三個營業日內，Best Task(代表EGL)、Favour Choice(代表EGL)、Topnotch、UBC及Uptodate各自將向Double Favour墊付免息按比例股東貸款(「資金責任」)，而有關股東貸款並無固定還款期。作為DF股東，Uptodate須按其4%應佔權益比例提供最多人民幣81,579,600元之資金。

### (iii) 承諾信貸

受限於Double Favour落實根據買賣協議全數支付代價款項，並根據安排契據將所有該等代價款項反饋予Best Task及Uptodate且由彼等收訖有關款項，以及視乎Double Favour集團從銀行、財務機構及其他類似外部資金來源獲得之額外資金額而定，UBC、Uptodate及Best Task(代表EGL)須分別進一步按6:4:15之比例向Double Favour提供非按比例非循環承諾信貸融資(按通行五年期人行利率加每年1厘息差之利率按日累計利息)，據此，Uptodate之權益所涉及之最高承諾信貸融資為人民幣77,280,000元(「承諾信貸」)。

Double Favour根據承諾信貸提取任何款項須相應按6:4:15之比例按比例作出。

到期應付之利息須連同承諾信貸未償還本金之任何還款額於期末支付。承諾信貸下之任何未償還本金額不受固定貸款年期或貸方之要求還款權利所限，Double Favour可在其董事會認為合適之情況下不時償還全部或部分有關款項，惟Double Favour須按相關DF股東提供之相關承諾信貸下當時未償還本金額之比例還款。除非Double Favour已全數支付及償付承諾信貸下所有未償還本金額及累計利息，否則無權支付或償還Double Favour集團任何成員公司結欠Favour Choice及/或Best Task之任何其他股東貸款或任何貸款，亦無權宣派、派付或作出任何股息或其他分派。

---

## 董事會函件

---

於Double Favour根據承諾信貸提取任何款項前，Double Favour須以UBC、Uptodate及Best Task為各別受益人設立涉及高泰及Rosy Deal若干已發行股份(「DF押記股份」)之優先固定押記，相關總值(以60：40比率計算)不少於整筆信貸金額之120%，除非：

- (i) 倘有關押記根據Double Favour現有第三方融資而未獲准許，則Double Favour承諾其將於償還有關第三方融資之全部或任何部分未償還貸款前，償還Double Favour根據股東協議欠負UBC、Uptodate及Best Task之所有貸款，而Double Favour將設立涉及DF押記股份之第二固定押記，僅從屬於該銀行之押記或權益；
- (ii) 倘有關押記根據香港持牌銀行之建議融資而未獲准許，則Double Favour須安排香港任何持牌銀行承擔不可撤回及無條件(以設立涉及Double Favour集團任何成員公司物業之押記之條件除外)責任向Double Favour借款，以於解除上述優先固定押記起計30個營業日內清付承諾信貸下所有未償還貸款，而UBC、Uptodate及Best Task將即時履行解除涉及DF押記股份之押記，費用由Double Favour承擔；及
- (iii) UBC、Uptodate及Best Task各自須於全數償還其所涉承諾信貸下之未償還貸款後，即時解除DF押記股份。

資金責任及承諾信貸乃按西址及東址截至二零一六年年年度之估計建築及發展支出及已作出所需承諾之DF股東各自之股權比例釐定。

### 有關Double Favour之資料

於二零一三年一月四日，Double Favour已透過統益(Double Favour之全資附屬公司)於收購通安全部權益之公開競價中中標。繼統益成功於公開競價中中標後，有關通安全部權益之股權轉讓協議已於二零一三年一月五日簽署，據此，協定總代價為人民幣2,030,500,000元。就本公司所深知，目前預期，於計及取得中國政府機關就發出通安新營業執照之必要批文可能需要之時間後，收購通安一事將於二零一四年年中或前後落實。通安之主要資產為東址。東址為一項商業／辦公室發展項目之一部分，建於

## 董事會函件

一幅地盤面積約8,794平方米之土地之上。東址毗鄰西址。於最後實際可行日期，東址處於施工階段。於竣工後，東址將發展成為商業及辦公室物業，規劃總樓面面積約為46,000平方米。目前預期東址將於二零一三年第一季或前後全面竣工。於出售完成後，Double Favour將間接持有天順(其資產主要包括西址)之100%權益。

於最後實際可行日期，Double Favour及其兩間全資附屬公司(即於二零一一年十二月註冊成立之Rosy Deal及於二零一一年七月註冊成立之統益)均為投資控股公司。Double Favour於二零一二年九月三十日錄得未經審核綜合負債淨額18,000港元。以下載列Double Favour於由二零一一年十一月三十日(即Double Favour之註冊成立日期)起至二零一一年十二月三十一日止期間及截至二零一二年九月三十日止九個月根據香港財務報告準則編製之未經審核綜合財務資料概要。

	由二零一一年 十一月三十日 (即註冊成立日期) 起至二零一一年 十二月三十一日 止期間 千港元	截至 二零一二年 九月三十日 止九個月 千港元
除稅前(虧損)	(7)	(11)
除稅後(虧損淨額)	(7)	(11)

### E. 訂立買賣協議、安排契據及股東協議之理由及裨益

本集團之主要業務為物業租賃及發展、為零售物業銷售及租賃市場提供物業代理及顧問服務以及證券投資。High Fly(本公司之間接非全資附屬公司)及Uptodate(本公司之全資附屬公司)各自之主要業務為投資控股。

於最後實際可行日期，本集團透過Uptodate間接持有西址約30%權益及Double Favour之4%權益。於出售完成後，本集團將透過Uptodate間接持有西址及東址4%權益(須待發出通安新營業執照後，方可作實)。誠如本公司截至二零一二年三月三十一日止財政年

## 董事會函件

度之年報所述，中國正在施行之物業購買限制已令房地產市場降溫，加上其後收緊外國投資，難免延緩西址之建設進度，從而影響本集團之預期投資回報。出售事項符合本集團暫停投放資源於中國大陸，直至當地房地產市場之緊縮措施扭轉為止之意向。本集團於認購事項後持有Double Favour之4%股本權益，將讓本集團可透過Double Favour保留於西址及東址之少數股東權益(須待發出通安新營業執照後，方可作實)，從而有機會於中國房地產市場之緊縮措施扭轉之時，分享當地市場之增長潛力，而另一方面，本集團將會向EGL授出之Uptodate DF認購股權亦將讓本集團收回其實際向Double Favour作出之出資，同時在EGL於出售完成日期起計六個月後行使有關購股權之情況確保適當投資回報。Uptodate(作為DF股東)根據股東協議按照資金責任及承諾信貸提供股東貸款旨在為開發西址及東址提供資金。

本集團預計將錄得出售事項未經審核收益(扣除稅項前)約159,400,000港元，惟須經審核後，方可作實。此乃主要基於下列各項估算：(i)本集團將因出售事項而收取之銷售股份代價約553,200,000港元(即出售代價人民幣2,970,000,000元減去最高未償還建築貸款負債人民幣710,000,000元及所出讓之該等貸款估計約950,100,000港元，再乘以約30.0%(即本集團於目標公司之實際權益))；(ii)於二零一二年九月三十日本公司應佔目標公司之未經審核綜合資產淨值約625,800,000港元；(iii)免除未償還之借予High Fly之Best Task貸款淨額約228,800,000港元；(iv)終止確認之其他儲備約45,400,000港元(詳情載於本通函附錄三附註(b))；(v)於二零一二年九月三十日之匯兌差額約13,300,000港元；及(vi)本集團應佔之完成後調整最高約人民幣45,000,000元(相等於約55,500,000港元)。

根據本通函附錄三所載餘下集團之未經審核備考財務資料：(i)本集團於二零一二年九月三十日之未經審核備考資產總值將由約5,146,300,000港元減少至約2,859,100,000港元，而其於二零一二年九月三十日之未經審核備考負債總額將由約3,132,100,000港元減少至約1,223,300,000港元(猶如出售事項已於二零一二年九月三十日完成)；及(ii)本集團於截至二零一二年三月三十一日止年度之未經審核備考綜合溢利將由約264,100,000港元增加至約481,400,000港元，主要原因為(a)計入出售事項產生之估計收益約159,400,000港元(如上文所闡釋)；及(b)不計出售集團於截至二零一一年十二月三十一日止年度錄得之虧損約62,800,000港元(猶如出售事項已於二零一一年四月一日完成)。

於出售完成後，目標公司將不再為本公司之附屬公司，故其損益、資產及負債將不再於本公司之綜合賬目合併計算。本公司於Double Favour之4%股本權益將於本公司之賬目中入賬列為可供出售財務資產。

預期本公司將因出售事項及認購事項而收取所得款項淨額估計(i)約人民幣418,300,000元(按High Fly於出售完成時將收取之預期所得款項淨額約人民幣916,300,000元(計算方法載於本通函「C. 安排契據—於High Fly之投資回報」一節)乘以54.55%(即本公司於High Fly之權益)減去Uptodate認購Double Favour 4%股本權益之認購款項400美元，及Uptodate根據股東協議訂明之資金責任就其於Double Favour 4%權益應佔之資金責任人民幣81,579,600元計算)；或(ii)約人民幣341,000,000元(經計及Uptodate根據承諾信貸作出之承諾信貸人民幣77,280,000元後)。董事擬將該筆所得款項淨額用於擴展業務及用作本集團之一般營運資金。為免生疑問，上文所述不包括用於償還未償還High Fly貸款而已付或應付予High Fly之現金(最終54.55%歸屬於本公司)。倘計及償還未償還High Fly貸款所得款項淨額歸屬於本公司之部分，則於上述情況下，預期本公司將收取估計所得款項淨額分別約人民幣729,100,000元及人民幣651,800,000元。

### F. 餘下集團之財務及經營前景

於進行出售事項後，本集團將不再於中國從事物業發展及投資業務，而本集團餘下之業務將為於香港進行物業租賃及發展、為零售物業銷售及租賃市場提供物業代理及顧問服務以及證券投資。

#### 截至二零一二年三月三十一日止年度

餘下集團作為於銅鑼灣打造銀座式縱向商業平台之先驅，其香港核心租務業務於該財政年度之收益增長錄得令人滿意之表現。餘下集團截至二零一二年三月三十一日止年度之未經審核營業額約為39,330,000港元，較上個財政年度約33,461,000港元增加約17.5%。物業組合接近悉數租出。營業額增長之原動力乃來自餘下集團之專為租戶計劃(「該計劃」)，自餘下集團於截至二零一二年三月三十一日止財政年度推出其嶄新租務策略後，透過均衡之租戶組合而產生清晰之商業效益。該計劃將兩個大受歡迎及高邊際利潤之主流分類(即美食及保健美容)以各佔一半方式加強租戶業務組合。先前三個主要分類(當時為美食、保健美容及娛樂)各佔三分之一之比例已進行調整。渣甸中心

引入潮流新租戶突顯了此項最新推出之該計劃所產生之卓越成效。渣甸中心約三分之一之租戶被最大型之美容店所取代，有關美容店均在香港其他黃金地段奠定穩固基礎及大放異彩後進駐銅鑼灣。批租予新租戶所得新增租金之增長幅度達20至30%。新租務方面之卓越成績亦已見於渣甸中心及駱克馱之美食分類，其中包括與餘下集團長期客戶已簽署破記錄之新租務協議。在與餘下集團現有租戶同享優異成績時，管理層與目前享負盛名之租戶(包括國際金融機構及潮流服飾零售商)已協議續簽新租約。

### 截至二零一二年九月三十日止六個月

餘下集團物業組合中之重心 — 香港駱克馱及渣甸中心取得穩定增長，足證餘下集團於物業管理方面眼光敏銳獨到。餘下集團於截至二零一二年九月三十日止六個月之未經審核營業額主要來自渣甸中心及駱克馱之收益，增長幅度約達27.7%至約23,600,000港元。於二零一二年九月三十日，組合之出租率約為100%。銅鑼灣為香港及亞洲最蓬勃之零售及娛樂地區之一，憑藉其核心地段之策略性優勢，配合積極管理措施及於二零一二年初貫徹推行有效業務規劃原則，餘下集團座落於銅鑼灣之兩座標誌性銀座式大廈，在租戶組合及租金收入俱見佳績。於截至二零一二年九月三十日止六個月，該兩座大廈之租戶熱切希望以其零售業務成功經驗，於該兩座大廈推出嶄新餐膳意念或保健美容服務。餘下集團按照於二零一二年初推行之50/50比例租賃原則精心挑選租戶，令發展更見興旺。因此，駱克馱及渣甸中心獲海外旅客及香港居民廣泛認同為美食及保健美容首選熱點。於截至二零一二年九月三十日止六個月，租賃表現出眾，悉數租出，租金增長率亦高達約50%或以上。

銅鑼灣之全新綜合辦公室及商業項目希慎廣場於近期開幕，對整個銅鑼灣造成積極漣漪效應，吸引更多新零售商拓展其業務，而餘下集團之銅鑼灣組合亦更添活力及多元化。渣甸坊及周邊購物區有近40%傳統零售商已重新裝修。啟超道及恩平道除設有金飾珠寶及奢侈品店舖外，亦有化妝品、服飾及家居飾品店，商品種類日益繁多，購物氛圍較諸過去更形生活化。環境轉變亦從營業時間延長可見一斑，週五或假日之最後營業時間由以往晚上八至十時延長至午夜甚至深夜。

購物氣氛熾熱，租戶組合提升，加上延長營業時間，均令渣甸坊零售商之銷售表現受惠。

儘管市場開始注視旅客之消費行為，香港黃金零售購物區(如銅鑼灣)之零售業務增長依然欣欣向榮。香港零售物業分類在經濟發展步伐帶動下表現相當穩定，有別於住宅分類，毋須面對香港政府房屋或貨幣政策轉變之風險。鑑於均衡之租戶組合實力雄厚，產生之協同作用為本集團帶來非常穩健之利益，故管理層仍然看好香港現有組合之長遠發展趨勢。

### G. 上市規則之涵義

於最後實際可行日期，買賣協議之訂約方Premium Assets因其受控公司而為主要股東，擁有本公司於最後實際可行日期已發行股本約12.24%之權益，且根據上市規則為本公司之關連人士。於最後實際可行日期，由於Best Task為High Pitch(本公司之非全資附屬公司)之控股股東(定義見上市規則)，根據上市規則為本公司之關連人士，因此，Double Favour因屬Best Task之聯繫人士而根據上市規則為本公司之關連人士。故此，根據上市規則第十四A章，出售事項構成本公司之關連交易。根據上市規則，出售事項亦構成本公司之非常重大出售事項，故此須遵守申報、公佈及獨立股東批准規定。

由於有關由High Fly向Premium Assets出售目標公司約6%權益之適用百分比率超過5%但不超過25%，因此，根據上市規則，根據10%重組擬由High Fly向Premium Assets出售目標公司約6%股本權益構成本公司之須予披露交易。由於Premium Assets根據上市規則為本公司之關連人士，因此，根據上市規則第十四A章，有關出售事項亦構成本公司之關連交易。由於相關代價公平值超過10,000,000港元，因此，10%重組及據此擬進行之交易須遵守申報、公佈及獨立股東批准規定。

由於Double Favour根據上市規則為本公司之關連人士，根據上市規則第十四A章，Uptodate(作為DF股東)根據股東協議分別按照資金責任(即按比例計算之承諾股東貸款)及承諾信貸(即並非按比例計算之承諾股東貸款)向Double Favour提供股東貸款構成財務資助。由於Uptodate將根據資金責任及承諾信貸提供之股東貸款總值超過10,000,000港元，故

---

## 董事會函件

---

根據上市規則，Uptodate提供該等股東貸款須遵守申報、公佈及獨立股東批准規定。根據上市規則，Uptodate向Double Favour提供該等股東貸款亦構成本公司之主要交易。

由於EGL因屬Best Task之聯繫人士而根據上市規則為本公司之關連人士，因此，根據上市規則，Uptodate根據股東協議向EGL授出Uptodate DF認購股權及EGL行使有關購股權構成本公司之關連交易。由於有關授出Uptodate DF認購股權及EGL行使有關購股權之若干適用百分比率超過25%，因此，根據上市規則，授出Uptodate DF認購股權及EGL行使有關購股權亦構成本公司之主要交易，故此須遵守申報、公佈及獨立股東批准規定。

由於概無董事於買賣協議、安排契據、股東協議及根據上述各項擬進行之交易中擁有重大利益，故並無董事須於相關董事會會議上放棄就批准上述各項之決議案投票。

於最後實際可行日期，除鍾先生透過Premium Assets及其受控公司以及鍾先生之聯繫人士持有合共87,656,441股股份(相當於本公司已發行股本約12.24%)外，概無其他人士擁有重大利益並須於股東特別大會上放棄就批准(i)買賣協議及據此擬進行之交易；(ii)安排契據及據此擬進行之交易；及(iii)股東協議及據此擬進行之交易之決議案投票。

由於買賣協議、安排契據及股東協議以及根據上述各項擬進行之交易須待若干條件達成後方告完成，而該等條件未必達成，故根據買賣協議、安排契據及股東協議進行之交易亦未必圓滿完成。股東及公眾投資者於買賣本公司證券時務須審慎行事。

### H. 股東特別大會

股東特別大會通告載於本通函第SGM-1至SGM-3頁。根據上市規則之規定，將於股東特別大會上進行之所有表決將以按股數投票方式進行。

隨本通函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下是否有意親身出席股東特別大會，務請按照隨附之代表委任表格印列之指示填妥表格，並盡快交回本公司之股份過戶登記香港分處卓佳標準有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，且

---

## 董事會函件

---

無論如何須最遲於股東特別大會指定舉行時間前48小時交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

### I. 推薦意見

董事會認為，訂立買賣協議、安排契據及股東協議符合本公司及股東之整體利益，而該等文件之條款乃正常商業條款、屬公平合理且符合本公司及股東之整體利益。因此，董事會推薦獨立股東投票贊成於股東特別大會上提呈之相關決議案。

本公司已成立獨立董事委員會，以就買賣協議、安排契據及股東協議以及根據上述各項擬進行之交易向獨立股東提供意見。本公司亦已委任高銀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。高銀融資之意見函件(載有高銀融資有關買賣協議、安排契據、股東協議及根據上述各項擬進行之交易之推薦意見)全文載於本通函第45至70頁。

### J. 附加資料

敬請閣下垂注本通函各附錄，包括但不限於(i)本通函第43至44頁所載之獨立董事委員會函件；及(ii)本通函第45至70頁所載高銀融資致獨立董事委員會及獨立股東之函件。

此 致

列位股東 台照

代表董事會  
行政總裁  
吳毅  
謹啟

二零一三年一月八日

 **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)

敬啟者：

1. 有關出售本集團於高泰之全部權益之  
非常重大出售及關連交易；
2. 有關10%重組之須予披露及關連交易；
3. 有關向DOUBLE FAVOUR提供股東貸款之主要及關連交易；及
4. 有關授出及行使UPTODATE DF認購股權之主要及關連交易

**緒言**

吾等謹此提述鎮科集團控股有限公司(「本公司」)日期為二零一三年一月八日之通函(「通函」, 本函件為其一部分)。除文義另有所指外, 本函件所用詞彙具有通函內所界定之相同涵義。

吾等均為獨立非執行董事, 已獲委任為獨立董事委員會之成員, 以就分別根據買賣協議、安排契據及股東協議擬進行之交易是否屬公平合理且符合本公司及股東之整體利益向閣下提供意見。

高銀融資已獲委任為獨立財務顧問, 以就(其中包括)買賣協議、安排契據、股東協議以及根據該等文件擬進行之各項交易是否公平合理向獨立董事委員會提供意見。

\* 僅供識別

---

## 獨立董事委員會函件

---

吾等謹請閣下垂注通函第12至42頁所載之董事會函件，以及通函第45至70頁所載之高銀融資函件，當中載列(其中包括)其就(其中包括)買賣協議、安排契據、股東協議以及根據該等文件擬進行之各項交易向吾等提供之意見及推薦建議，以及其於達致有關意見及推薦建議時所考慮之主要因素及理由。

### 推薦建議

經考慮高銀融資之意見及推薦建議以及彼等於達致其意見時所考慮之主要因素及理由後，吾等認為買賣協議、安排契據及股東協議之條款乃正常商業條款、就本公司及股東之利益而言屬公平合理且符合本公司及股東之整體利益。因此，吾等推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之普通決議案，以批准買賣協議、安排契據、股東協議以及根據該等文件擬進行之各項交易。

此 致

列位獨立股東 台照

代表  
獨立董事委員會

獨立非執行董事  
李傑之先生

獨立非執行董事  
朱德森先生  
謹啟

獨立非執行董事  
陳錦文先生

二零一三年一月八日

---

## 高銀融資函件

---

以下為高銀融資函件全文，當中載有就買賣協議、安排契據及股東協議致獨立董事委員會及獨立股東之意見，乃為載入本通函而編製。



**高銀融資有限公司**  
GOLDIN FINANCIAL LIMITED

高銀融資有限公司  
香港  
中環  
金融街8號  
國際金融中心二期  
23樓

敬啟者：

1. 有關出售 貴集團於高泰之全部權益之  
非常重大出售及關連交易；
2. 有關10%重組之須予披露及關連交易；
3. 有關向DOUBLE FAVOUR提供股東貸款之主要及關連交易；及
4. 有關授出及行使UPTODATE DF認購股權之主要及關連交易

### 緒言

吾等謹此提述吾等獲委任為獨立董事委員會及獨立股東有關買賣協議、安排契據及股東協議之獨立財務顧問，有關詳情載於 貴公司向股東刊發日期為二零一三年一月八日之通函（「通函」，本函件構成其中一部分）中之董事會函件（「董事會函件」）。除文義另有所指外，本函件所用之專有詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於最後實際可行日期，買賣協議之訂約方Premium Assets因其受控公司而為主要股東，擁有 貴公司於最後實際可行日期已發行股本約12.24%之權益，且根據上市規則為 貴公司之關連人士。於最後實際可行日期，由於Best Task為High Pitch（ 貴公司之非

全資附屬公司)之控股股東(定義見上市規則)，根據上市規則為 貴公司之關連人士，因此，Double Favour因屬Best Task之聯繫人士而根據上市規則為 貴公司之關連人士。故此，根據上市規則第十四A章，出售事項構成 貴公司之關連交易。根據上市規則，出售事項亦構成 貴公司之非常重大出售事項，故此須遵守申報、公佈及獨立股東批准規定。

由於有關由High Fly向Premium Assets出售目標公司約6%股本權益之適用百分比率超過5%但不超過25%，因此，根據上市規則，根據10%重組擬由High Fly向Premium Assets出售目標公司約6%股本權益構成 貴公司之須予披露交易。由於Premium Assets根據上市規則為 貴公司之關連人士，因此，根據上市規則第十四A章，有關出售事項亦構成 貴公司之關連交易。由於相關代價公平值超過10,000,000港元，因此，10%重組及據此擬進行之交易須遵守申報、公佈及獨立股東批准規定。

由於Double Favour根據上市規則為 貴公司之關連人士，根據上市規則第十四A章，Uptodate(作為DF股東)根據股東協議分別按照資金責任(即按比例計算之承諾股東貸款)及承諾信貸(即並非按比例計算之承諾股東貸款)向Double Favour提供股東貸款構成財務資助。由於Uptodate將根據資金責任及承諾信貸提供之股東貸款總值超過10,000,000港元，故根據上市規則，Uptodate提供該等股東貸款須遵守申報、公佈及獨立股東批准規定。根據上市規則，Uptodate向Double Favour提供該等股東貸款亦構成 貴公司之主要交易。

由於EGL因屬Best Task之聯繫人士而根據上市規則為 貴公司之關連人士，因此，根據上市規則，Uptodate根據股東協議向EGL授出Uptodate DF認購股權及EGL行使有關購股權構成 貴公司之關連交易。由於有關授出Uptodate DF認購股權及EGL行使有關購股權之若干適用百分比率超過25%，因此，根據上市規則，授出Uptodate DF認購股權及EGL行使有關購股權亦構成 貴公司之主要交易，故此須遵守申報、公佈及獨立股東批准規定。

鍾先生及其聯繫人士須於股東特別大會上放棄就批准(i)買賣協議及據此擬進行之交易；(ii)安排契據及據此擬進行之交易；及(iii)股東協議及據此擬進行之交易之決議案投票。

### 獨立董事委員會

成員包括獨立非執行董事李傑之先生、朱德森先生及陳錦文先生之獨立董事委員會已告成立，以於考慮獨立財務顧問之推薦意見後，就買賣協議、安排契據及股東協議之條款及條件是否公平合理，以及訂立買賣協議、安排契據及股東協議是否符合 貴公司及股東之整體利益向獨立股東提供推薦意見，並就如何投票向股東提供意見。

吾等(高銀融資有限公司)已獲 貴公司委任為獨立財務顧問，以就買賣協議、安排契據及股東協議向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，並就(其中包括)買賣協議、安排契據及股東協議之條款及條件是否正常商業條款、屬公平合理且符合 貴公司及股東之整體利益，且就於股東特別大會上就相關決議案投票，向獨立董事委員會及獨立股東提供推薦意見。吾等之委任已獲獨立董事委員會批准。

### 吾等意見之基準

在達致吾等之意見及推薦意見時，吾等曾審閱(其中包括) 貴公司日期為二零一二年十二月十一日之公佈(「該公佈」)、買賣協議、安排契據、股東協議、 貴公司截至二零一二年三月三十一日止年度之年報及 貴公司截至二零一二年九月三十日止六個月之中期報告(「二零一二年中期報告」)。吾等曾審閱獨立估值師戴德梁行有限公司(「估值師」)所提供西址之物業估值(「估值」)(「估值報告」)，包括審閱委聘條款(尤指工作範圍詳情，工作範圍是否切合須予提供之意見，以及可能對估值報告、意見或陳述之保證程度構成不利影響之任何工作範圍限制)。基於上文所述，吾等認為，吾等於達致意見時已採取上市規則第13.80(2)(b)條(包括其附註)所提述及規定，並適用於出售事項之一切合理程序。吾等亦曾審閱 貴公司管理層所提供有關 貴集團營運、財務狀況及前景之若干資料。吾等亦已(i)考慮吾等視為相關之其他資料、分析及市場數據；及(ii)與 貴公司管理層口頭討論買賣協議、

---

## 高銀融資函件

---

安排契據及股東協議之條款，以及 貴集團之業務及未來前景。吾等假設吾等所獲之有關資料及陳述，以及任何聲明截至本函件日期在所有重大方面均屬真實、準確及完整，而吾等之意見乃基於此而作出，並假設倘買賣協議、安排契據及股東協議出現任何重大變動，股東將盡快獲得知會。

董事願共同及個別就通函所載資料之準確性承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，通函所表達之意見乃經審慎周詳考慮後達致，且通函並無遺漏其他事項，致使當中任何聲明或通函有所誤導。吾等認為已獲得並且已審閱現時所有可供參閱之資料及文件，使吾等可就買賣協議、安排契據及股東協議之條款及其訂立理由達致知情觀點，且足以信賴通函所載資料之準確性，作為吾等之意見之合理依據。吾等無理由懷疑董事或 貴公司管理層隱瞞任何重要資料，或吾等獲提供之任何重要資料屬誤導、失實或不確。然而，吾等並無為此就 貴集團之業務、事務或未來前景進行任何獨立詳盡調查或審核。吾等之意見須根據於最後實際可行日期之財務、經濟、市場及其他狀況以及吾等所獲資料而作出。

本函件僅為供獨立董事委員會及獨立股東於考慮買賣協議、安排契據及股東協議時作參考而刊發，除供收錄於通函內，在未經吾等事先書面同意下，不得引述或提述本函件之全部或部分內容，或將本函件作任何其他用途。



## 高銀融資函件

截至二零一二年三月三十一日止年度，貴集團之經審核營業額由上一年度約33,460,000港元增加至約39,330,000港元，增幅約17.54%；貴公司擁有人應佔經審核溢利由上一年度約147,710,000港元增加至約317,230,000港元，增幅約114.77%。據貴公司管理層告知，溢利增加主要由於抵銷貴集團應佔目標公司投資物業之公平值虧損合共約326,950,000港元後之香港投資物業公平值淨收益所致。於二零一二年三月三十一日，經審核流動資產淨值及貴公司擁有人應佔權益總額分別約為170,860,000港元及1,451,520,000港元(根據香港會計準則採納由二零一二年四月一日起生效之香港會計準則第12號「遞延稅項」(修訂本)後重列)。

截至二零一二年九月三十日止六個月，貴集團之未經審核收益由上一年度同期約18,460,000港元增加至約23,570,000港元，增幅約27.68%；貴公司擁有人應佔未經審核溢利約為34,600,000港元，而去年同期則為貴公司擁有人應佔虧損約17,330,000港元。根據二零一二年中期報告，財務業績改善主要由於出售集團之投資物業公平值收益約130,880,000港元所致。於二零一二年九月三十日，未經審核流動資產淨值及貴公司擁有人應佔權益總額分別約為282,460,000港元及1,494,760,000港元。

### 2. 目標集團之背景資料

目標公司於二零零七年七月九日在英屬處女群島註冊成立，連同其附屬公司，主要於中國從事物業發展及投資。下文載列目標公司截至二零一一年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零一二年九月三十日止九個月之未經審核綜合財務資料概要，乃摘取自通函附錄二所載目標公司根據香港財務報告準則編製之未經審核綜合財務報表。

表二：目標公司之綜合財務摘要

	截至十二月三十一日止年度			截至
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年 九月三十日 止九個月
	千港元	千港元	千港元	千港元
除稅前溢利／(虧損)	309,770	(44,352)	(77,954)	105,340
除稅後純利／(虧損淨額)	277,698	(36,698)	(62,826)	76,262

截至二零一一年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零一二年九月三十日止九個月，目標公司並無錄得任何營業額，並錄得收益／虧損淨額，主要源自目標公司（連同其附屬公司）之主要資產（即位於中國之投資物業西址）於最後實際可行日期仍然在建，產生投資物業公平值收益／虧損所致。西址位於中國上海靜安區中心，現正發展為商業／辦公室物業。目前預期西址將於二零一三年第一季或前後全面竣工。

### 3. 有關出售事項之非常重大出售及關連交易以及有關根據買賣協議進行10%重組之須予披露及關連交易

於二零一二年十一月十四日，High Fly（貴公司之非全資附屬公司）就目標公司（即高泰）全部股本權益訂立買賣協議，據此，High Fly及Premium Assets（主要股東）有條件同意向買方出售彼等各自於目標公司之股本權益，並出讓彼等各自之該等貸款。於出售完成後，High Fly將不再擁有目標公司任何直接股本權益，而目標公司將不再為貴公司之附屬公司。同日，High Fly就（其中包括）償付出售代價簽立安排契據。

就償還High Fly貸款（包括High Fly貸款本金及High Fly貸款利息）而言，Best Task、Uptodate、High Pitch、High Fly、Premium Assets及高泰於二零一二年十一月十四日訂立安排契據，監管透過動用總訂金及以發行承兌票據方式作出進一步墊款，以償還High Fly貸款之償付安排。有關進一步詳情載於董事會函件「安排契據」一節。

作為買賣協議一部分，於二零一二年十一月十四日，High Fly及Premium Assets有條件同意，作為Premium Assets終止其於PA於天順之信託權益中之權利之代價，High Fly將轉讓而Premium Assets將收購目標公司之611股已發行股份（佔目標公司約6%股本權益）。

此外，作為根據買賣協議擬進行之交易一部分，於二零一二年十一月十九日，Uptodate（貴公司之全資附屬公司）、UBC（Premium Assets之全資附屬公司）及Topnotch分別以400美元現金認購400股DF股份、以600美元現金認購600股DF股份及以3,500美元現金認購3,500股DF股份，EGL則認購有關數目之DF股份，致使於認購

後，其於買方之股權將為5,500股DF股份，而買方於最後實際可行日期已根據認購事項配發及發行DF股份。

### 進行出售事項之理由及裨益

#### (a) 出售事項

透過出售事項及認購事項，(i)於出售完成後，貴集團於最後實際可行日期於西址約30%之間接權益將成為透過Uptodate持有西址及東址之4%間接權益(須待發出通安新營業執照後，方可作實)，及(ii)High Fly貸款預期於出售完成前悉數償還。於二零一三年一月四日，Double Favour已透過統益(Double Favour之全資附屬公司)於收購通安全部權益之公開競價中中標。通安之主要資產為東址。繼統益成功於公開競價中中標後，有關通安全部股本權益之股權轉讓協議(「股權轉讓協議」)已於二零一三年一月五日簽署，據此，協定總代價為人民幣2,030,500,000元。就貴公司所深知，目前預期，於計及取得中國政府機關就發出通安新營業執照之必要批文可能需要之時間後，收購通安一事將於二零一四年年中或前後完成。

據董事會函件所披露及貴公司管理層告知，西址之發展項目(「西址項目」)為位於上海靜安區之18層高商業／辦公室物業，規劃總樓面面積約為75,000平方米。據董事會函件所披露，東址為一項商業／辦公室發展項目之一部分，建於一幅地盤面積約8,794平方米之土地之上。東址毗鄰西址。於最後實際可行日期，東址處於施工階段。於竣工後，東址將發展成為商業及辦公室物業，規劃總樓面面積約為46,000平方米。目前預期東址將於二零一三年第一季或前後全面竣工。吾等獲悉，鑑於西址及東址位置相近，上建物業可共同發展及管理，產生協同效益，包括但不限於優化租務管理使租戶組合均衡，以及令經營成本合理化，讓成本控制更為有效，進而帶來更大回報潛力。

根據貴公司截至二零一二年三月三十一日止財政年度之二零一二年年報及據董事會函件所述，中國正在施行之物業購買限制已令房地產市場降溫，加上其後收緊外國投資，難免延緩西址項目之建設進度，從而影響貴集團之預期投資

回報。西址建築之全面竣工日期已由之前於 貴公司截至二零一一年三月三十一日止年度之二零一一年年報預期之二零一二年第二季，推遲至二零一三年第一季。據 貴公司二零一二年年報所披露， 貴集團現正考慮出售其於西址項目之權益，並將其資源重心重新投放於銅鑼灣。因此，出售事項符合 貴集團於二零一二年年報所披露之意向，暫停投放資源於中國，直至當地房地產市場之緊縮措施扭轉為止。

吾等已從公開途徑對中國房地產市場進行資料蒐集。根據中國國家統計局編撰之二零一二年中國統計年鑒(「中國統計年鑒」)，吾等注意到自二零一零年頒佈收緊國內房地產市場之措施以來，國內售出之商品房總樓面空間增長放緩。已售出商品房總樓面空間之增長率於二零一零年約為10.6%，而二零一一年則跌至4.4%。然而，據中國國家統計局於二零一二年十二月所公佈，於二零一二年一月至十一月售出之商品房總樓面空間增長率較上一年度同期進一步下調至2.4%。事實上，中國政府實施多項措施及限制，管制及遏抑國內房地產市場發展，以期將物業價格調低至較接近國內收入水平，致令於二零一二年首十個月，房地產市場之商品房銷售較上一年度同期下跌。自二零一零年一月以來，國務院已頒佈一系列逐步加強物業市場監管及收緊措施，包括但不限於二零一零年一月七日之《促進房地產市場平穩健康發展的通知》及二零一一年一月二十六日之《關於進一步做好房地產市場調控工作有關問題的通知》，由早期收緊第二套房買家之按揭利率及首期付款規定，以及就於規定期內銷售物業徵收特別稅項後，再於近期進一步收緊全國多個中大型城市第二套房購買限制，並對海外投資施加購買限制。儘管上述物業銷售統計數字顯示房地產市場收緊措施影響顯著，住房和城鄉建設部於二零一二年六月重申，雖然國內經濟放緩，但不會放寬有關收緊措施，而國務院於七月進一步加強收緊措施，開展專案調查、監察及糾正中國十六個主要城市推行收

緊措施之不足。因此，吾等認為，中國房地產市場將仍然受持續緊縮政策限制，並將影響西址項目之發展進度，從而可能損害 貴集團投資回報前景。

另一方面， 貴集團之香港銅鑼灣物業組合(餘下集團之主要核心業務)回報穩步上揚。根據二零一二年中期報告， 貴集團截至二零一二年九月三十日止六個月之未經審核營業額約為23,570,000港元，按年增加約27.68%，主要源自渣甸中心及駱克駁之收益。 貴集團積極物業管理之努力換來均衡之租戶組合，有關組合於二零一二年九月三十日之出租率約為100%，前一年則為98%。據二零一二年中期報告所載，銅鑼灣之全新綜合辦公室及商業項目希慎廣場於近期開幕，對整個銅鑼灣造成積極漣漪效應，吸引更多新零售商拓展其業務，而 貴集團之銅鑼灣組合亦更添活力及多元化。因此，吾等認為餘下集團之核心業務前景向好。

預期 貴公司將因出售事項及認購事項而收取所得款項淨額估計(i)約人民幣418,300,000元；或(ii)約人民幣341,000,000元(經計及Uptodate根據承諾信貸作出之承諾信貸人民幣77,280,000元後)，其計算方法載於董事會函件。上文所述不包括用於償還未償還High Fly貸款而已付或應付予High Fly之現金(最終54.55%歸屬於 貴公司)。董事擬將該筆所得款項淨額用於擴展業務及用作 貴集團之一般營運資金。據 貴公司管理層告知，西址項目最初於收購之時擬持作投資用途，包括但不限於出租用途。然而，由於中國正在施行物業購買限制，如上文所討論對西址之發展造成影響，因此， 貴集團一直考慮出售其於西址項目之權益。吾等獲悉， 貴集團於公開市場上物色合適出售機會須投放額外資源，因而影響 貴集團回報，且並不保證循此途徑出售整個西址項目可於二零一三年九月三十日前完成。吾等認為出售事項乃 貴集團業務計劃一部分，以於中國受限制房地產市場與香港向好之零售物業市場之間更佳地分配其資源。儘管如此，於認購事項後持有Double Favour之4%股本權益之安排，將讓 貴集團可透過Double Favour保留於西址及東址(誠如上文所討論，可共同發展及管理，產生協同效益，進而帶來更大回報潛力)之少數股東權益(須待發出通安新營業執照後，方可作實)，從而降

低發展所需由 貴集團負責之資本承擔，同時有機會於中國房地產市場之上述緊縮措施扭轉之時，分享當地物業市場之增長潛力。

貴集團預計將錄得出售事項未經審核收益(扣除稅項前)約159,400,000港元，惟須經審核後，方可作實。此乃主要基於下列各項估算：(i) 貴集團將因出售事項而收取之銷售股份代價約553,200,000港元(即出售代價人民幣2,970,000,000元減去最高未償還建築貸款負債人民幣710,000,000元及所出讓之該等貸款估計約950,100,000港元，再乘以約30.0%(即 貴集團於目標公司之實際權益))；(ii)於二零一二年九月三十日 貴公司應佔目標公司之未經審核綜合資產淨值約625,800,000港元；(iii)免除未償還之借予High Fly之Best Task貸款淨額約228,800,000港元；(iv)終止確認之其他儲備約45,400,000港元(詳情載於通函附錄三附註(b))；(v)於二零一二年九月三十日之匯兌差額約13,300,000港元；及(vi) 貴集團應佔之完成後調整最高約人民幣45,000,000元(相等於約55,500,000港元)。鑑於出售事項之可觀估計收益約159,400,000港元，以及誠如上文所討論於公開市場上出售西址項目可能遭遇障礙，吾等認為出售事項之估計收益約159,400,000港元屬公平合理，而出售事項乃 貴集團將其投資變現，並為股東帶來正面回報之具吸引力機會。

### *(b) 10%重組*

於最後實際可行日期，High Fly( 貴公司之非全資附屬公司)及Premium Assets(主要股東)分別持有目標公司(即高泰)之61.11%及38.89%股本權益。於最後實際可行日期，栢年( 貴公司之非全資附屬公司)及Premium Assets(根據栢年、Premium Assets與一名獨立第三方訂立之信託安排由栢年以信託形式為Premium Assets持有)分別實益擁有天順之90%及10%(即PA於天順之信託權益)股本權益。因此，於最後實際可行日期， 貴公司於天順及西址之實際權益分別約為30%。

作為High Fly與Premium Assets於買賣協議項下之獨立協定，High Fly及Premium Assets於二零一二年十一月十四日有條件同意，作為Premium Assets透

過簽立終止契據終止其於PA於天順之信託權益中之權利之代價，High Fly將轉讓而Premium Assets將收購目標公司之611股已發行股份(佔目標公司約6%股本權益)。

於10%重組完成後，天順將由栢年全資擁有，而High Fly及Premium Assets將分別持有目標公司之55%及45%股本權益。 貴公司於最後實際可行日期分別於天順及西址之30%實際權益於10%重組後均維持不變。誠如董事會函件所述，10%重組乃買方為精簡出售事項之交易結構而提出，並由訂約各方經公平磋商後釐定。據 貴公司管理層告知，為表說明， 貴公司亦擬終止栢年以信託形式為Premium Assets持有天順之10%股本權益之信託安排，而10%重組旨在反 貴集團於信託安排終止後於西址之30%實際權益，有關實際權益於現時股權架構並未清晰反映。吾等注意到，10%重組為反映 貴集團於信託安排終止後於西址之30%實際權益之途徑， 貴公司於天順及西址之實際權益將維持不變，而如上文所論述，10%重組實質上乃透過精簡出售事項之交易結構而促成作為買賣協議一部分之出售事項之安排，亦與 貴公司之意向一致，且吾等認為，10%重組乃正常商業條款，對獨立股東而言屬公平合理，並符合 貴公司及股東之整體利益。

經考慮(i)出售事項符合 貴集團於二零一二年年報所披露之意向，暫停投放資源於中國，直至當地房地產市場之緊縮措施扭轉為止，並將其資源重心重新投放於銅鑼灣；(ii)中國房地產市場將仍然受持續緊縮政策限制，並將影響西址項目之發展進度，從而可能損害 貴集團投資前景；(iii)香港零售物業市場(包括 貴集團穩步上揚之銅鑼灣物業組合)前景向好；(iv)透過 貴集團持有Double Favour之4%股本權益擁有於西址及東址(誠如上文所討論，可共同發展及管理，產生協同效益，進而帶來更大回報潛力)之4%權益，可讓 貴集團降低發展所需由 貴集團負責之資本承擔，同時讓 貴集團有機會於中國房地產市場之上述緊縮措施扭轉之時，分享當地物業市場之增長潛力；(v)由於於計及上文所討論於公開市場上出售西址項目可能遭遇之障礙後， 貴集團預期錄得出售事項未經審核

收益(扣除稅項前)約159,400,000港元，故出售事項乃 貴集團變現其投資之具吸引力機會；及(vi) 貴公司於最後實際可行日期分別於天順及西址之30%實際權益於10%重組後均維持不變，吾等認為訂立買賣協議及據此擬進行之交易(其中包括)10%重組)符合 貴公司及股東之整體利益。

### 買賣協議之主要條款

#### (a) 出售代價

受完成後調整所限，出售代價為人民幣2,970,000,000元減於緊接出售完成前之未償還建築貸款負債，當中包括：

- (i) 出讓High Fly之貸款未償還總額之代價(將為該等貸款之55%)；
- (ii) 買賣High Fly銷售股份之代價(即出售代價之55%減上文第(i)項出讓High Fly之貸款之代價)；
- (iii) 出讓Premium Assets貸款未償還總額之代價(將為該等貸款之45%)；及
- (iv) 買賣Premium Assets銷售股份之代價(即出售代價之45%減上文第(iii)項出讓Premium Assets貸款之代價)。

出售代價乃High Fly及Premium Assets(作為賣方)與買方參考下列各項後經公平磋商達致：(i)於二零一一年十二月三十一日之目標公司擁有人應佔經審核綜合資產淨值約916,900,000港元；(ii)估值盈餘約853,000,000港元(此乃目標公司投資物業於二零一二年十一月一日經估值師評估之估值約人民幣2,960,000,000元與該等投資物業於二零一一年十二月三十一日之經審核賬面值約2,800,000,000港元間之差額)；及(iii)預期High Fly及Premium Assets於出售完成前將不時提供之High Fly之貸款及Premium Assets貸款之未償還款額。於最後實際可行日期，High Fly之貸款及Premium Assets貸款之未償還款額為零，預期於緊接出售完成前將分別約為人民幣432,000,000元及人民幣353,500,000元。 貴集團於目標公司

之權益應佔之出售代價約為人民幣678,000,000元(可作完成後調整)，乃基於出售代價人民幣2,970,000,000元減最高未償還建築貸款負債人民幣710,000,000元，其後乘以約30.0%(即 貴集團於目標公司之實際權益)而達致。

倘備考完成賬目所示總負債(不包括(i)緊接出售完成前之未償還建築貸款負債；(ii)天順結欠北京栢宇之貸款／墊款不超過人民幣58,686,177元；(iii)栢年結欠Premium Assets之貸款／墊款不超過人民幣1,500,000元；及(iv)目標公司結欠該等賣方並將根據買賣協議出讓予買方之貸款)(扣除現金及銀行結餘(如有)後)為正數，則買方向該等賣方(按比例)應付之出售代價將扣減相等於該正數之金額，惟出售代價之調整總額最高不得超過人民幣150,000,000元。

出售代價將由買方以下列方式向High Fly及Premium Assets支付及清償：

- (i) 第一筆訂金人民幣120,000,000元(或按適用匯率計算之港元等值約149,000,000港元，其中55%及45%分別應付予High Fly及Premium Assets)已於買賣協議簽訂時支付；
- (ii) 第二筆訂金人民幣474,000,000元(或按適用匯率計算之港元等值約592,500,000港元，其中55%及45%分別應付予High Fly及Premium Assets)已於二零一二年十二月十二日支付；及
- (iii) 結餘(其中55%及45%分別應付予High Fly及Premium Assets)應於出售完成時支付(買方行使遞延付款選擇權除外)。

西址(包括其上之發展項目)之估值報告載於通函附錄四。就盡職審查而言，吾等已審閱及查詢估值師有關進行估值之資格及經驗。據估值師提供之資料，吾等注意到負責估值之董事擁有超過二十五年相關物業估值經驗。此外，估值師在為香港上市公司交易及首次公開發售進行估值方面擁有豐富經驗。估值師確認其為 貴公司之獨立第三方。估值師亦確認， 貴公司提供之所有相關重大資料已

載入估值報告，且估值中並無遺漏 貴公司向估值師提供或作出有關西址之其他重大相關資料或陳述。再者，吾等亦已審閱估值師之委聘條款，並注意到其工作範圍切合須予提供之意見，且吾等並無注意到可能對估值報告之保證程度構成不利影響之任何工作範圍限制。

吾等亦就估值方法以及就估值採納之基準及假設向估值師作出詢問，有關詳情載於估值報告內。吾等注意到，西址之估值指其市值。按照香港測量師學會所頒佈之香港測量師學會物業估值準則(二零零五年第一版)，市值之定義為「自願買家與自願賣家經適當推銷後於估值日公平交易達成物業易手之估計金額，而雙方乃在知情、審慎及不受脅迫之情況下進行交易」。

吾等獲悉，於估值過程中，估值師從 貴公司取得有關該物業之業權文件副本，以及有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、土地及樓宇鑒定、發展建議書、估計完工日期、地盤及樓面面積之事宜以及所有其他相關事宜之資料及意見，並視察該物業之外部，並在可能情況下視察物業內部。估值師已審查有關估值之所有相關基準及假設，並於估值報告呈列西址之背景、估值方法、資料來源、工作範圍、主要假設、意見及其結論之所有相關資料。吾等已與估值師討論及訪談，以了解估值，包括其計算方法及工作。就此，吾等已審閱估值師提供有關估值之支持文件。於吾等與估值師討論之過程中，吾等並無發現導致吾等懷疑就估值採納之主要基準及假設之公平性、合理性及完整性，以至估值之可靠性之任何重大因素。

按照 貴公司之指示，由於出售事項乃假設西址擬進行之發展項目於估值日「已完工」而進行買賣，估值師已評估擬進行之發展項目「於完工時之資本值」。於完工時之資本值乃指估值師認為擬進行之發展項目在假設其已按照 貴公司提供之最新發展計劃書於估值日完工之情況下之價值。吾等獲悉，於評估 貴集團計劃於中國持作投資之西址擬進行之發展項目「於完工時之資本值」時，估值師乃基於將擬進行之發展項目完工後衍生之潛在租金收入資本化而進行，當中並無考慮

已投入之建築成本及為完成發展項目而尚需投入之估計建築成本。基於吾等與估值師之討論，吾等獲悉擬進行之發展項目完工後衍生之潛在租金收入已計及其土地使用權餘下年期，並以上海性質相近物業於二零一二年錄得之租金比較為基礎。經考慮(i)西址包括一個綜合商業發展項目之一部分，其外牆已大致落成，而內部裝修工程則仍在進行；及(ii) 貴集團計劃於中國持有西址作投資，吾等認為，基於擬進行之發展項目完工後衍生之潛在租金收入資本化評估西址於完工時之資本值(假設其於估值日已完工)屬適當。

按照估值報告，於二零一二年十一月一日(即估值日)於完工時西址及其上之物業之資本值為人民幣2,960,000,000元(相等於約3,651,160,000港元)。

經考慮(i)買賣High Fly銷售股份之代價乃以目標公司擁有人應佔經審核綜合資產淨值加該等投資物業之估值盈餘為基準；及(ii)出讓High Fly之貸款未償還總額之代價乃以該貸款之等額面值為基準，吾等認為出售代價乃正常商業條款，對獨立股東而言屬公平合理，並符合 貴公司及股東之整體利益。

### *(b) 遞延付款選擇權及押記*

該等賣方就支付結餘向買方授出遞延付款選擇權，可由買方全權酌情透過向該等賣方發出不少於七個營業日之事先書面通知行使，據此，買方有權依據遞延付款利息安排將結餘付款由出售完成日期遞延最多四次，每次為期45天。上述利息將與結餘同時到期應付，並須連同結餘一併支付。遞延付款利息安排乃該等賣方與買方參考下列各項後經公平磋商釐定：(i)鑑於信貸期短及所涉信貸風險微不足道，就首兩次遞延付款而言，香港若干商業銀行現時所報之港元定期存款利率；及(ii)就第三及四次遞延付款而言，到期時間相近之適用人行利率(即六個月人行利率)。

於行使遞延付款選擇權時，買方須於出售完成時向該等賣方交付與銷售股份(即目標公司全部股份)及出讓予買方之該等貸款有關並以該等賣方為受益人且已妥為簽立之押記，以作為買方支付及履行未付結餘之持續抵押品。

倘買方已安排香港任何持牌銀行承擔不可撤回及無條件(以設立涉及高泰或其任何附屬公司物業之押記之條件除外)責任向買方借款，以於解除押記起計30個營業日內清付出售代價結餘，則該等賣方將即時履行解除押記，費用由買方承擔。

吾等獲悉，磋商遞延付款選擇權時已計及買方安排支付出售代價融資及旨在促使出售事項完成所需時間(進行出售事項之理由及裨益於上文「進行出售事項之理由及裨益」一節中討論)。首兩次遞延付款之利息將由出售完成日期起至實際付款日期止分別按年利率0.5厘及1厘之單息累計，而第三及四次遞延付款之利率將以六個月人行利率(於最後實際可行日期為5.6厘，即中國金融機構之基準貸款利率)為基準。經考慮(i)結餘之遞延付款期限最長僅為180天；及(ii)於行使遞延付款選擇權時將提供以該等賣方為受益人簽立押記，以作為付款之持續抵押品，吾等認為遞延付款信貸期短，所涉信貸風險微不足道，吾等亦認為以香港若干商業銀行所報港元定期存款之通行利率(亦屬短信貸期，而釐定遞延付款利息安排時亦曾以此作參考)與遞延付款之利率比較，誠屬合適。吾等注意到，根據遞延付款利息安排全部四次遞延付款之利率均遠高於滙豐銀行(香港主要銀行及財務機構之一)於最後實際可行日期所報1,000,000港元以上存款額之一年期港元定期存款利率0.20厘(資料來源：[www.hsbc.com.hk](http://www.hsbc.com.hk))，而第三及四次遞延付款乃按中國財務機構之基準借貸利率計算，吾等認為，儘管並未計及提供押記之較低風險，然而，以有關利率作為年期相近之借貸回報之參考誠屬合適。吾等亦已審閱財務機構向貴公司提供之借貸利率，據貴公司二零一二年年報，貴集團之有抵押銀行借貸按浮動利率計息，來自香港之銀行之銀行貸款按香港銀行同業拆息加成(於最後實際可行日期之一個月香港銀行同業拆息為0.28厘)計算，而來自中國之銀行之銀行貸款則按五年期人行利率(於最後實際可行日期為6.4厘)折價5%計算。經考慮上

述各項，吾等認為，根據遞延付款利息安排全部四次遞延付款之利率乃正常商業條款，而該安排(包括遞延付款選擇權及押記)屬公平合理，並符合 貴公司及股東之整體利益。

(c) 提前完成安排

倘(a)所有先決條件(新營業執照條件除外)已達成(或(如許可)獲豁免)；及(b)新營業執照條件於二零一三年一月四日(即統益於收購通安全部權益之公開競價中中標當日)(不包括該日)後滿90天當日或之前未有達成，則出售完成將於觸發日期起計滿14個營業日當日落實。在此情況下，新營業執照條件將被視作已獲買方豁免。

在提前完成安排下：

- (i) 在下文第(ii)段之規限下，買方有權將結餘付款遞延至最遲二零一四年六月三十日止，而遞延付款將由出售完成日期起至實際付款日期止(包括首尾兩天)按年利率0.5厘(就首45天期間而言)、年利率1厘(就第二個45天期間而言)、六個月人行利率(就第三及四個45天期間而言)及六個月人行利率加年利率0.5厘之息差(就其後任何時間而言)累計單息(惟由二零一三年九月三十日起至實際付款日期止期間之適用利率將為五年期人行利率加年利率0.5厘之息差)。
- (ii) 不論上文第(i)段有何規定，倘(但僅只於)新營業執照條件其後於出售完成依據提前完成安排落實後，但於二零一三年九月三十日前達成，則上文第(i)段所述任何遞延付款只可遞延至通安新營業執照發出當日起計滿180天之日，而遞延付款利息安排下之利率將適用於由通安新營業執照發出當日起至實際付款日期止期間。本第(ii)段下之安排在通安新營業執照發出當日前任何時間不得損及或不利影響上述第(i)段之應用。
- (iii) 因提前完成安排而產生之利息將與結餘同時到期應付，並須由買方連同結餘一併支付。

根據買賣協議，出售完成將於買賣協議所訂明之先決條件達成(或(如許可)獲豁免)當日起計滿14個營業日當日落實，即二零一三年九月三十日或之前(或可能另行協定之較後日期)。在任何情況下，出售完成僅於統益於收購通安全部股本權益之公開競價或私人招標中中標後，方可作實。倘統益於收購通安全部權益之公開競價或私人招標中中標，則即使通安新營業執照未能於其後滿90天當日或之前取得，而所有先決條件(新營業執照條件除外)已達成或(如許可)獲豁免，亦會觸發出售完成，繼而加快出售事項之進度。考慮到(i)提前完成安排基本上加快出售事項之進度(進行出售事項之理由及裨益於上文「進行出售事項之理由及裨益」一節中討論)；及(ii)於該等情況下將結餘付款遞延至最遲二零一四年六月三十日止，即距離二零一三年九月三十日僅九個月，屬短信貸期，並同時按最高為五年期人行利率(於最後實際可行日期為6.4厘)加年利率0.5厘之息差之利率計息，吾等認為提前完成安排屬公平合理，並符合 貴公司及股東之整體利益。

經考慮上述各項後，吾等認為買賣協議之條款(包括(其中包括)出售代價、遞延付款選擇權及押記以及提前完成安排)乃正常商業條款，對獨立股東而言屬公平合理，並符合 貴公司及股東之整體利益。

#### 4. 有關股東協議下資金責任及承諾信貸之主要及關連交易

作為根據買賣協議擬進行之交易一部分，於二零一二年十一月十九日，Uptodate ( 貴公司之全資附屬公司)、UBC (Premium Assets之全資附屬公司)及Topnotch分別以現金400美元認購400股DF股份、以現金600美元認購600股DF股份及以現金3,500美元認購3,500股DF股份，EGL則認購有關數目之DF股份，致使於認購後，其於買方之股權將為5,500股DF股份，而買方於最後實際可行日期已根據認購事項配發及發行DF股份。

於二零一二年十一月二十六日，Uptodate有條件地與買方(即Double Favour)之其他投資者訂立股東協議，內容有關彼等作為買方股東之相應權利及義務，惟須待獲

得獨立股東於股東特別大會上批准股東協議後，方可作實。當中，Uptodate(作為DF股東)將根據股東協議按照資金責任(即按比例計算之承諾股東貸款)及承諾信貸(即並非按比例計算之承諾股東貸款)向Double Favour提供股東貸款。

資金責任及承諾信貸乃按西址及東址截至二零一六年年末之估計建築及發展支出及已作出所需承諾之DF股東各自之股權比例釐定。

(a) 資金責任

於根據買賣協議及安排契據由High Fly及Premium Assets從Double Favour全數收取代價款項，並將之反饋予Uptodate及Best Task後三個營業日內，Best Task(代表EGL)、Favour Choice(代表EGL)、Topnotch、UBC及Uptodate各自將向Double Favour墊付免息按比例股東貸款(「資金責任」)，而有關股東貸款並無固定還款期。作為DF股東，Uptodate須按其4%應佔權益比例提供最多人民幣81,579,600元之資金。

吾等注意到財務機構向 貴公司提供之借貸利率，據 貴公司二零一二年年報， 貴集團之有抵押銀行借貸按浮動利率計息，來自香港之銀行之銀行貸款按香港銀行同業拆息加成計算，而來自中國之銀行之銀行貸款則按五年期人行利率折價5%計算。儘管資金責任為免息及並無固定還款期，惟考慮到(i)資金責任乃按比例計算(即Double Favour全體現有股東須依照於Double Favour之股權比例墊付免息股東貸款)；(ii)資金責任將用於建築及發展西址及東址，而預期西址及東址於落成後將以分派股息及／或日後出售於Double Favour之股本權益所得收益為 貴集團帶來回報；(iii)作為根據買賣協議擬進行之交易一部分， 貴集團已按代價僅400美元(相等於約人民幣2,536元)認購Double Favour之4%股本權益，而Double Favour於出售完成後持有西址及東址(須待發出通安新營業執照後，方可作實)；(iv) 貴集團於西址(按照通函附錄四所載之估值報告之估值約為人民幣2,960,000,000元)及東址(Double Favour已透過其全資附屬公司統益於公開競價中中標，以按根據股權轉讓協議協定之總代價人民幣2,030,500,000元收購東址)之4%權益之實際總值約人民幣199,600,000元；及(v)上文「進行出售事項之理由及裨益」一節所分析進行出售事項之裨益(須待(其中包括)獲得獨立股東批准股東協議

及據此擬進行之交易(包括資金責任)後,方可作實),吾等認為根據資金責任提供財務資助乃正常商業條款,對獨立股東而言屬公平合理,並符合 貴公司及股東之整體利益。

### (b) 承諾信貸

受限於Double Favour落實根據買賣協議全數支付代價款項,並根據安排契據將所有該等代價款項反饋予Best Task及Uptodate且由彼等收訖有關款項,以及視乎Double Favour集團從銀行、財務機構及其他類似外部資金來源獲得之額外資金額而定,UBC、Uptodate及Best Task(代表EGL)須分別進一步按6:4:15之比例向Double Favour提供非按比例非循環承諾信貸融資(按通行五年期人行利率加每年1厘息差之利率按日累計利息),據此,Uptodate所涉及之最高承諾信貸融資為人民幣77,280,000元(「承諾信貸」)。Double Favour根據承諾信貸提取任何款項須相應按6:4:15之比例按比例作出。

到期應付之利息須連同承諾信貸未償還本金之任何還款額於期末支付。承諾信貸下之任何未償還本金額不受固定貸款年期或貸方之要求還款權利所限,Double Favour可在其董事會認為合適之情況下不時償還全部或部分有關款項,惟Double Favour須按相關DF股東提供之相關承諾信貸下當時未償還本金額之比例還款。除非Double Favour已全數支付及償付承諾信貸下所有未償還本金額及累計利息,否則無權支付或償還Double Favour集團任何成員公司結欠Favour Choice及/或Best Task之任何其他股東貸款或任何貸款,亦無權宣派、派付或作出任何股息或其他分派(「還款優先次序」)。

於Double Favour根據承諾信貸提取任何款項前,Double Favour須以UBC、Uptodate及Best Task為各別受益人設立涉及高泰及Rosy Deal若干已發行股份(「DF押記股份」)之優先固定押記,相關總值(以60:40比率計算)不少於整筆信貸金額之120%,除非:(i)倘有關押記根據Double Favour現有第三方融資而未獲准許,則Double Favour承諾其將於償還有關第三方融資之全部或任何部分未償還貸款前,償還Double Favour根據股東協議欠負UBC、Uptodate及Best Task之所有貸款,而Double Favour將設立涉及DF押記股份之第二固定押記,僅

從屬於該銀行之押記或權益；(ii)倘有關押記根據香港持牌銀行之建議融資而未獲准許，則Double Favour須安排香港任何持牌銀行承擔不可撤回及無條件(以設立涉及Double Favour集團任何成員公司物業之押記之條件除外)責任向Double Favour借款，以於解除上述優先固定押記起計30個營業日內清付承諾信貸下所有未償還貸款，而UBC、Uptodate及Best Task將即時履行解除涉及DF押記股份之押記，費用由Double Favour承擔；及(iii) UBC、Uptodate及Best Task各自須於全數償還其所涉承諾信貸下之未償還貸款後，即時解除DF押記股份。

基於上述各項，吾等認為還款優先次序及DF押記股份足以保障獨立股東於承諾信貸下之利益。

據 貴公司管理層告知，UBC、Uptodate及Best Task(代表EGL)各自按6：4：15之比例提供之非按比例承諾信貸將視乎Double Favour集團從銀行、財務機構及其他類似外部資金來源獲得之額外資金額而定。倘須獲得最大限度之承諾信貸，則Uptodate之權益所涉及之最高承諾信貸融資為人民幣77,280,000元，而UBC及Best Task(代表EGL)於Double Favour之權益所涉及之最高承諾信貸融資則分別為人民幣115,920,000元及人民幣289,800,000元。吾等注意到，依照6：4：15之比例計算，UBC、Uptodate及Best Task分擔之承諾信貸比例分別為24%、16%及60%。UBC、Uptodate及Best Task各自分擔承諾信貸總額之比例乃依照該等公司分別於Double Favour之6%、4%及15%股權計算。

儘管(i)承諾信貸並非按 貴集團於Double Favour之股權之比例分擔；及(ii)承諾信貸下之未償還本金額不受固定貸款年期或貸方之要求還款權利所限，且Double Favour可在其董事會認為合適之情況下不時償還全部或部分有關款項，惟經考慮(i)承諾信貸將用於建築及發展西址及東址，而預期西址及東址於落成後將以股息分派及／或其後出售於Double Favour股本權益之收益等方式為 貴集團帶來回報；(ii)作為根據買賣協議擬進行之交易一部分， 貴集團已僅按代價400美元(相等於約人民幣2,536元)獲得Double Favour之4%股本權益，而Double Favour於出售完成後持有西址及東址(須待發出通安營業執照後，方可作實)；(iii) 貴集團於西址(按照通函附錄四所載之估值報告之估值約為人民幣

2,960,000,000元)及東址(Double Favour已透過其全資附屬公司統益於公開競價中中標，以按根據股權轉讓協議協定之總代價人民幣2,030,500,000元收購東址)之4%權益之實際總值約人民幣199,620,000元；(iv) UBC、Uptodate及Best Task各自分擔承諾信貸之比例乃依照該等公司分別於Double Favour之6%、4%及15%股權計算；(v)還款優先次序及DF押記股份足以保障獨立股東於承諾信貸下之利益；及(vi)承諾信貸下五年期人行利率(於最後實際可行日期為6.4厘)另加每年1厘息差之利率遠高於滙豐銀行於最後實際可行日期所報1,000,000港元以上存款額之一年期港元定期存款利率0.20厘(資料來源：www.hsbc.com.hk)，並高於財務機構向 貴公司提供之借貸利率(據 貴公司之二零一二年年報，即(i)香港之銀行就有抵押銀行借貸提供之香港銀行同業拆息加成(於最後實際可行日期之一個月香港銀行同業拆息為0.28厘)之浮動利率；及(ii)中國之銀行就有抵押銀行借貸提供之五年期人行基準利率折價5%)，吾等認為根據承諾信貸提供財務資助乃正常商業條款，對獨立股東而言屬公平合理，並符合 貴公司及股東之整體利益。

### 5. 有關根據股東協議授出及行使Uptodate DF認購股權之主要及關連交易

作為EGL分別向UBC及Uptodate支付合共人民幣10元之代價，

- (i) 待 貴公司取得所需之股東批准後，Uptodate將向EGL授出Uptodate DF認購股權，據此，EGL有權迫使Uptodate按DF認購股權價，以等額基準(或在當時情況許可下儘可能以有關基準)出售及轉讓Uptodate實益擁有之所有DF股份，並出讓Double Favour集團結欠Uptodate之貸款(及其累計(但未付)利息)予EGL；及
- (ii) UBC會於股東協議日期向EGL授出一項購股權，其條款與上文所闡述Uptodate DF認購股權之條款相同。

Uptodate DF認購股權之行使期於出售完成日期隨即展開，並於(a)出售完成滿一週年當日；及(b)根據股東協議下之終止安排完成出售西址整座商業及辦公大樓當日(以較早者為準)結束。

Uptodate向EGL授出Uptodate DF認購股權及DF認購股權價之溢價乃訂約各方經公平磋商釐定。該溢價為名義代價，而DF認購股權價乃主要基於Uptodate於資金責任及承諾信貸項下以股東貸款形式向Double Favour作出之預期實際出資，以及在EGL於出售完成日期起計六個月後行使有關購股權之情況下，參照適用人行利率達致之適當投資回報而釐定。

於Uptodate DF認購股權獲行使時，EGL應付之DF認購股權價最高金額如下：(i)倘EGL於出售完成日期起計六個月內行使有關購股權，則將為人民幣158,859,600元（即Uptodate於資金責任及承諾信貸下出資之總額（於上文闡述））；或(ii)倘EGL於出售完成日期起計六個月後行使有關購股權，則將為上述人民幣158,859,600元另加將按五年期人行利率與每年1厘息差之總和之年率化利率累計之利息。

出售事項須待（其中包括）取得獨立股東有關股東協議及據此擬進行之交易（包括授出及行使Uptodate DF認購股權）之批准後，方可作實。吾等認為，就貴集團將向EGL授出之Uptodate DF認購股權而言，儘管行使之權利屬EGL所有，惟貴集團可藉此收回其大致上透過資金責任及承諾信貸以股東貸款形式實際向Double Favour作出之出資。倘EGL於出售完成日期六個月後行使有關購股權，DF認購股權價可獲得公平合理之投資回報，即由出售完成日期起至實際付款日期止（包括首尾兩天）按五年期人行利率（於最後實際可行日期為6.4厘）與每年1厘息差之總和之年率化利率計算之累計利息，而有關年率化利率遠高於滙豐銀行於最後實際可行日期所報1,000,000港元以上存款額之一年期港元定期存款利率0.20厘（資料來源：[www.hsbc.com.hk](http://www.hsbc.com.hk)）。雖然承諾信貸不會累計利息，因而Uptodate DF認購股權倘於出售完成日期六個月內獲行使，則不會產生回報，惟吾等注意到，滙豐銀行於最後實際可行日期所報1,000,000港元以上存款額之六個月港元定期存款利率僅為0.05厘。經考慮此情況下承諾信貸之六個月短暫信貸期，以及上文所討論於有關短期存款在市場上可得之回報甚低，DF押記股份之優先固定押記所涉信貸風險微不足道，以及上文「進行出售事項之理由及裨益」一節所分析進行出售事項之裨益（讓貴集團變現其投資，就出售事項獲得未經審核收益約159,400,000港元及估計所得款項淨額約人民幣418,300,000元，並能更有效地分配資源以為股東爭取更高回報），吾等認為，倘Uptodate DF認購股權於出售完成日期六個月

內獲行使，則承諾信貸不會累計利息，乃具有理據支持。經考慮上述各項，吾等認為授出及行使Uptodate DF認購股權乃正常商業條款，屬公平合理，並符合 貴公司及股東之整體利益。

### 出售事項之財務影響

於出售完成後，目標公司將不再為 貴公司之附屬公司，故出售集團之損益、資產及負債將不再於 貴公司之綜合賬目合併計算。 貴公司於Double Favour之4%股本權益將於 貴公司之賬目中入賬列為可供出售財務資產。

#### (i) 淨資產

根據通函附錄三所載餘下集團之未經審核備考財務資料，餘下集團於二零一二年九月三十日之未經審核備考淨資產將由約2,014,250,000港元減少約18.79%至約1,635,848,000港元，猶如出售事項已於二零一二年九月三十日落實。

#### (ii) 流動資金

根據通函附錄三所載餘下集團之未經審核備考財務資料，餘下集團於二零一二年九月三十日之備考現金及銀行結餘將由約235,020,000港元增加約377.44%至約1,122,072,000港元，猶如出售事項已於二零一二年九月三十日落實。

#### (iii) 盈利

根據通函附錄三所載餘下集團之未經審核備考財務資料，餘下集團截至二零一二年三月三十一日止年度之未經審核備考除稅後溢利將由約264,130,000港元增加約82.25%至約481,383,000港元，猶如出售事項已於二零一一年四月一日落實。

#### (iv) 資產負債比率

根據通函附錄三所載餘下集團之未經審核備考財務資料，資產負債比率(按債務總額(扣除現金及現金等價物(包括已抵押銀行存款)後)除以權益總額計算)將由1.21倍減少至0.02倍，猶如出售事項已於二零一二年九月三十日落實。

經考慮出售事項將改善餘下集團之流動資金、盈利及資產負債比率，吾等認為出售事項符合 貴公司及股東之整體利益。

**推薦意見**

經考慮上述進行出售事項之主要因素及理由後，吾等認為即使訂立買賣協議、安排契據及股東協議並非於 貴公司之日常及一般業務過程中進行，惟買賣協議、安排契據及股東協議之條款乃正常商業條款，對獨立股東而言屬公平合理，而訂立買賣協議、安排契據及股東協議乃符合 貴公司及股東之整體利益。因此，吾等推薦獨立股東(並推薦獨立董事委員會建議獨立股東)投票贊成將於股東特別大會上提呈之普通決議案，以批准買賣協議、安排契據及股東協議以及根據上述各項擬進行之交易。

此 致

鎮科集團控股有限公司

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表  
高銀融資有限公司  
董事  
鄧振輝  
謹啟

二零一三年一月八日

\* 僅供識別

## 1. 本集團之財務資料

本集團截至二零一零年、二零一一年及二零一二年三月三十一日止三個財政年度各年以及截至二零一二年九月三十日止六個月之財務資料詳情已於下列同時登載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.henrygroup.hk)之文件中披露。

- 本公司於二零一零年七月二十九日刊發之截至二零一零年三月三十一日止年度(「二零一零財政年度」)年報(第30至97頁)；
- 本公司於二零一一年七月十三日刊發之截至二零一一年三月三十一日止年度(「二零一一財政年度」)年報(第28至93頁)；
- 本公司於二零一二年七月十八日刊發之截至二零一二年三月三十一日止年度(「二零一二財政年度」)年報(第30至101頁)；及
- 本公司於二零一二年十二月十九日刊發之截至二零一二年九月三十日止六個月(「二零一三年中期期間」)中期報告(第4至29頁)。

## 2. 債務聲明

於二零一二年十一月三十日(即就本債務聲明而言於本通函付印前之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團之未償還借貸總額約為2,704,652,000港元，包括有抵押銀行貸款約1,776,190,000港元及賬面值約928,462,000港元之其他無抵押長期借貸。

本集團之有抵押銀行貸款由本集團賬面總額約1,601,000,000港元之香港投資物業、賬面金額約3,198,134,000港元之中國發展中物業、附屬公司已發行股份之抵押、本公司就擔保其若干附屬公司獲授之銀行信貸而提供之1,085,000,000港元企業擔保、約80,000,000港元之分類為持作出售之資產以及香港投資物業產生之租金分配作為抵押。

除上述者或本通函另有披露者以及集團內公司間負債外，於二零一二年十一月三十日營業時間結束時，本集團並無任何未償還之已發行或同意將予發行貸款資本、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債或承兌信貸、債權證、按揭、押記、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

### 3. 重大不利變動

於最後實際可行日期，據董事所知，自二零一二年三月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表編製之日期）以來，本集團之財政或營運狀況並無任何重大不利變動。

### 4. 營運資金聲明

經作出審慎周詳查詢，並計及本集團現時可供動用之內部財務資源、現時可供動用之銀行信貸及出售事項之估計所得款項淨額後，在並無不可預見之情況下，董事相信餘下集團將具備充裕營運資金以應付目前所需，即本通函日期起計未來十二個月之需要。

### 5. 餘下集團業績及經營之管理層討論及分析

#### (a) 二零一零財政年度

##### *業務及財務回顧*

於二零一零財政年度，餘下集團錄得未經審核營業額約34,023,000港元，較截至二零零九年三月三十一日止財政年度（「二零零九財政年度」）增加約31.4%。有關增長主要是由於該財政年度內作租賃之投資物業駱克駟落成啓用所貢獻額外收益而產生。

倘不包括香港投資物業公平值淨收益約110,000,000港元，餘下集團錄得本公司擁有人應佔該財政年度虧損約23,832,000港元。

董事會不建議派發二零一零財政年度之股息（二零零九財政年度：無）。

##### *重大投資、主要收購及出售*

除向一名獨立第三方出售餘下集團於Winner Ever Limited及其附屬公司之全部權益換取所得款項淨額約38,056,000港元外，餘下集團於二零一零財政年度內並無任何重大投資、主要收購或出售。

### 流動資金及財務資源

於二零一零財政年度，餘下集團以內部財務資源、股東貸款、應付少數股東款項、可換股票據及銀行信貸撥付營運資金。於二零一零年三月三十一日，餘下集團合共有已承擔之未提取循環貸款融通70,000,000港元。

於二零一零年三月三十一日，餘下集團以港元計值之銀行借貸約為579,300,000港元，而現金及銀行結餘約為66,000,000港元。

於二零一零年三月三十一日，儘管餘下集團向數間香港銀行借取之銀行借貸按現行市場浮動利率計息，餘下集團與一間銀行已訂立名義總額為240,000,000港元(二零零九財政年度：240,000,000港元)、以港元計值之利率掉期安排，以減低利率呈現上升趨勢之風險。

### 外匯風險

於二零一零財政年度，餘下集團之交易主要以港元計值，所受匯率波動風險甚微。

### 資本架構

於二零一零財政年度，資本架構並無變動。

### 或然負債及資本承擔

於二零一零年三月三十一日，本公司已就擔保其若干附屬公司獲授之信貸融資向數間香港銀行提供企業擔保，以約700,000,000港元(二零零九財政年度：637,000,000港元)為限。由於所作擔保之公平值不能可靠計量，故本公司並無就所作擔保確認任何負債。

於二零一零年三月三十一日，餘下集團並無任何重大資本承擔。

### 資產抵押

於二零一零年三月三十一日，餘下集團已抵押於香港之投資物業約1,010,000,000港元，作為數間香港銀行授予其若干附屬公司之銀行信貸(包括未提取循環信貸70,000,000港元)之部分擔保。

## 資產負債比率

於二零一零年三月三十一日，資產負債比率(以負債總額除資產總值計算)約為51.1%。

## 餘下集團之債務及責任之到期情況

(a) 於二零一零年三月三十一日之銀行借貸：

銀行貸款之 貨幣	總額 百萬港元	一年內到期 百萬港元	超過一年	超過兩年	於五年後 到期 百萬港元
			但於兩年內 到期 百萬港元	但於五年內 到期 百萬港元	
港元	579.3	2.8	2.8	37.6	536.1

(b) 於二零一零年三月三十一日應付關連人士陳國雄先生(本公司一間非全資附屬公司之董事)之款項約342,000港元，為無抵押、免息及無固定還款期。

(c) 於二零一零年三月三十一日應付華匯物業集團有限公司(即華匯顧問有限公司(本公司一間附屬公司)之非控股股東)之款項約1,237,000港元，為無抵押、免息及須於二零一二年十月三十一日償還，並已按於二零一零年三月三十一日之公平值列賬，公平值按類似金融工具適用市場利率折算貸款面值作估計。

(d) 於二零一零年三月三十一日之衍生金融工具：

	千港元
現金流量對沖 — 利率掉期	10,691

於二零一零年三月三十一日，餘下集團已經與一間銀行訂立利率掉期協議，藉此將有關其浮動利率銀行貸款之利率由浮動利率互換成固定利率，以減低利率波動變化之影響。利率掉期按公平值計量及確認。

餘下集團之利率掉期之主要條款載列如下：

面值	到期	掉期
120,000,000港元	二零一三年	由香港銀行同業拆息至固定年利率 3.12%
120,000,000港元	二零一五年	由香港銀行同業拆息至固定年利率 3.29%

餘下集團之利率掉期協議以本公司提供最高達50,000,000港元之企業擔保作為抵押。

(e) 於二零一零年三月三十一日之可換股票據：

	千港元
負債部分	143,568

於二零零七年六月二十五日，本公司向Jumbo Step International Limited (「Jumbo Step」，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，由股東兼執行董事吳鎮科先生全資擁有) 發行本金額為129,105,609.21港元之可換股票據 (「第一批可換股債券」)，作為收購Max Act Enterprises Limited之部分代價。第一批可換股債券按年利率1.68%計息，由發行日起計五年後到期，須於發行日或可按初始兌換價每股股份0.98港元 (可於考慮具攤薄影響之資本交易後予以調整) 兌換為股份之日起計五年後償還，而第一批可換股債券之兌換價其後已就二零零七年十一月進行股份配售之攤薄影響調整為每股股份0.937港元。該財政年度內並無進行兌換。第一批可換股債券之全部款項可按兌換價每股股份0.937港元兌換為137,786,135股股份。倘並無進行兌換，則該款項將於到期日連同相關利息一併償還。

第一批可換股債券於初始確認時之負債部分與權益部分分別約為81,318,000港元及47,787,000港元，負債部分按其公平值確認，餘額則歸入權益部分。負債部分隨後按攤銷成本列賬，權益部分則於可換股票據權益儲備確認。第一批可換股債券負債部分之實際年利率為11.47%。

於二零零七年十一月十四日，本公司向Jumbo Step發行本金額為42,625,000港元之可換股票據（「第二批可換股債券」），作為收購Seedtime International Limited之部分代價。第二批可換股債券按年利率1.68%計息，由發行日起計五年後到期，須於發行日或可按初始兌換價每股股份1.25港元（可於考慮具攤薄影響之資本交易後予以調整）兌換為股份之日起計五年後償還，而第二批可換股債券之兌換價其後已就二零零七年十一月進行股份配售之攤薄影響調整為每股股份1.22港元。該財政年度內並無進行兌換。第二批可換股債券之全部款項可按兌換價每股股份1.22港元兌換為34,938,524股股份。倘並無進行兌換，則該款項將於到期日連同相關利息一併償還。

第二批可換股債券於初始確認時之負債部分與權益部分分別約為25,135,000港元及17,490,000港元，負債部分按其公平值確認，餘額則歸入權益部分。負債部分隨後按攤銷成本列賬，權益部分則於可換股票據權益儲備確認。第二批可換股債券負債部分之實際年利率為12.95%。

#### *僱員及薪酬政策*

於二零一零年三月三十一日，餘下集團於香港僱用15名僱員。每名員工之酬金乃根據其資歷、表現及經驗釐定。餘下集團亦提供醫療保險及強制性公積金計劃供款等其他福利。本公司於二零零三年九月三日採納購股權計劃，讓董事向僱員及董事授出購股權作為獎勵。

#### *未來重大資本資產投資及收購計劃*

於二零一零年三月三十一日，餘下集團並無任何具體重大資本資產投資及收購計劃。

**(b) 二零一一財政年度***業務及財務回顧*

於二零一一財政年度，餘下集團錄得未經審核營業額約33,461,000港元，較二零一零財政年度輕微下跌約1.7%，主要由於餘下集團物業代理業務分類之營業額由二零一零財政年度約3,508,000港元下跌至零所致。

倘不包括香港投資物業公平值淨收益約226,000,000港元，餘下集團錄得本公司擁有人應佔財政年度虧損約23,356,000港元。

董事會不建議派發該財政年度之股息(二零一零財政年度：無)。

*重大投資、主要收購及出售*

於二零一一年一月五日，餘下集團一間附屬公司與數名賣方訂立協議，收購位於香港渣甸坊38號地舖及閣樓之零售物業，代價為75,000,000港元。有關收購事項之詳情，請參閱本公司於二零一一年一月六日公佈之須予披露交易。除上文所披露者外，餘下集團於二零一一財政年度內並無任何重大投資、主要收購或出售。

*流動資金及財務資源*

於二零一一財政年度，餘下集團以內部財務資源、股東貸款、應付非控股股東款項、可換股票據及銀行信貸撥付營運資金。

於二零一一年三月三十一日，餘下集團以港元計值之銀行借貸約為710,000,000港元，而現金及銀行結餘約為83,000,000港元。

於二零一一年三月三十一日，儘管餘下集團向香港數間銀行借取之銀行借貸按現行市場浮動利率計息，餘下集團與一間銀行已訂立名義總額為240,000,000港元(二零一零財政年度：240,000,000港元)、以港元計值之利率掉期安排，以減低利率呈現上升趨勢之風險。

### 外匯風險

於二零一一財政年度，餘下集團之交易主要以港元計值，所受匯率波動風險甚微。

### 資本架構

於二零一一財政年度，資本架構並無變動。

### 或然負債及資本承擔

於二零一一年三月三十一日，本公司已就擔保其若干附屬公司獲授之信貸融資向數間香港銀行提供企業擔保，以約763,500,000港元(二零一零財政年度：700,000,000港元)為限。由於所作擔保之公平值不能可靠計量，故本公司並無就所作擔保確認任何負債。

於二零一一年三月三十一日，餘下集團並無任何重大資本承擔。

### 資產抵押

於二零一一年三月三十一日，餘下集團已抵押於香港之投資物業約1,236,000,000港元及分類為持作出售之資產約79,000,000港元，作為數間香港銀行授予其若干附屬公司之銀行信貸之部分擔保。

### 資產負債比率

於二零一一年三月三十一日，資產負債比率(以負債總額除資產總值計算)約為51.2%。

## 餘下集團之債務及責任之到期情況

(a) 於二零一一年三月三十一日之銀行借貸：

銀行貸款之 貨幣	總額 百萬港元	一年內到期 百萬港元	超過一年	超過兩年	於五年後 到期 百萬港元
			但於兩年內 到期 百萬港元	但於五年內 到期 百萬港元	
港元	710.0	73.6	4.4	60.8	571.2

(b) 於二零一一年三月三十一日應付關連人士陳國雄先生(本公司一間非全資附屬公司之董事)之款項約342,000港元，為無抵押、免息及無固定還款期。

(c) 於二零一一年三月三十一日應付華匯物業集團有限公司(即華匯顧問有限公司(本公司一間附屬公司)之非控股股東)之款項約851,000港元，為無抵押、免息及須於二零一二年十月三十一日償還，並已按於二零一一年三月三十一日之公平值列賬，公平值按類似金融工具適用市場利率折算貸款面值作估計。

(d) 於二零一一年三月三十一日之衍生金融工具：

	千港元
現金流量對沖 — 利率掉期	12,784

於二零一一年三月三十一日，餘下集團已經與一間銀行訂立利率掉期協議，藉此將有關其浮動利率銀行貸款之利率由浮動利率互換成固定利率，以減低利率波動變化之影響。利率掉期按公平值計量及確認。

餘下集團之利率掉期之主要條款載列如下：

面值	到期	掉期
120,000,000港元	二零一三年	由香港銀行同業拆息至固定年利率 3.12%
120,000,000港元	二零一五年	由香港銀行同業拆息至固定年利率 3.29%

餘下集團之利率掉期協議以本公司提供最高達50,000,000港元之企業擔保作為抵押。

(e) 於二零一一年三月三十一日之可換股票據：

	千港元
負債部分	177,292

如上文所述，於二零零七年六月二十五日，本公司發行第一批可換股債券。該財政年度內並無進行兌換。第一批可換股債券之全部款項可按兌換價每股股份0.937港元兌換為137,786,135股股份。倘並無進行兌換，則該款項將於到期日連同相關利息一併償還。

第一批可換股債券負債部分之實際年利率為11.47%。

於二零零七年十一月十四日，本公司發行第二批可換股債券。該財政年度內並無進行兌換。第二批可換股債券之全部款項可按兌換價每股股份1.22港元兌換為34,938,524股股份。倘並無進行兌換，則該款項將於到期日連同相關利息一併償還。

第二批可換股債券負債部分之實際年利率為12.95%。

#### *僱員及薪酬政策*

於二零一一年三月三十一日，餘下集團於香港僱用13名僱員。每名員工之酬金乃根據其資歷、表現及經驗釐定。餘下集團亦提供醫療保險及強制性公積金計劃供款等其他福利。本公司於二零零三年九月三日採納購股權計劃，讓董事向僱員及董事授出購股權作為獎勵。

#### *未來重大資本資產投資及收購計劃*

於二零一一年三月三十一日，餘下集團並無任何具體重大資本資產投資及收購計劃。

### **(c) 二零一二財政年度**

#### *業務及財務回顧*

餘下集團錄得未經審核營業額約39,330,000港元，較二零一一財政年度上升約17.5%，營業額上升主要由於香港投資物業租金上升貢獻所致。

餘下集團之財務成本輕微增加主要由於用作營運資金之餘下集團銀行借貸於該財政年度增加所致。

倘不包括香港投資物業公平值淨收益約366,000,000港元，餘下集團錄得本公司擁有人應佔財政年度虧損約11,704,000港元。

董事會不建議派發該財政年度之股息(二零一一財政年度：無)。

#### 重大投資、主要收購及出售

餘下集團於二零一二財政年度內並無任何重大投資、主要收購或出售。

#### 流動資金及財務資源

於二零一二財政年度，餘下集團以內部財務資源、股東貸款、應付非控股股東款項、一間關連公司貸款及銀行信貸撥付營運資金。

於二零一二年三月三十一日，餘下集團以港元計值之銀行借貸約為782,800,000港元，而現金及銀行結餘(不包括已抵押銀行存款)約為100,000,000港元。

於二零一二年三月三十一日，儘管餘下集團向香港數間銀行借取之銀行借貸按現行市場浮動利率計息，餘下集團與一間銀行已訂立名義總額為240,000,000港元(二零一一財政年度：240,000,000港元)、以港元計值之固定利率掉期安排，以減低市場利率呈現上升趨勢之風險。

#### 外匯風險

於二零一二財政年度，餘下集團之交易主要以港元計值，所受匯率波動風險甚微。

#### 資本架構

於二零一一年九月二十八日，Jumbo Step於第一批可換股債券及第二批可換股債券之全部權益已轉讓予強金國際有限公司(一間於英屬處女群島註冊成立並由本公司執行董事吳毅先生全權控制之有限公司)。於二零一一年九月三十日，強金行使部分本公司於二零零七年六月發行、本金額為129,105,609.21港元之第一批可

換股債券(129,105,609.21港元中之75,000,000港元)附帶之兌換權，按兌換價每股股份0.937港元兌換為80,042,689股股份，因此，於二零一二年三月三十一日，本公司之已發行股本增加至716,419,399股已發行股份。

除上述者外，於二零一二財政年度，資本架構並無其他變動。

#### 或然負債及資本承擔

於二零一二年三月三十一日，本公司已就擔保其若干附屬公司獲授之信貸融資向香港數間銀行提供多項企業擔保，以約853,500,000港元(二零一一財政年度：763,500,000港元)為限。由於所作擔保之公平值不能可靠計量，故本公司並無就所作擔保確認任何負債。

於二零一二年三月三十一日，餘下集團並無任何重大資本承擔。

#### 資產抵押

於二零一二年三月三十一日，餘下集團已抵押於香港之投資物業約1,601,000,000港元、銀行存款約10,000,000港元及分類為持作出售之資產約80,000,000港元，作為數間香港銀行授予其若干附屬公司之銀行信貸之部分擔保。

#### 資產負債比率

於二零一二年三月三十一日，資產負債比率(以負債總額除資產總值計算)約為41.0%。

#### 餘下集團之債務及責任之到期情況

(a) 於二零一二年三月三十一日之銀行借貸：

銀行貸款之 貨幣	總額 百萬港元	一年內到期 百萬港元	超過一年	超過兩年	於五年後 到期 百萬港元
			但於兩年內 到期 百萬港元	但於五年內 到期 百萬港元	
港元	782.8	51.9	41.8	152.6	536.5

- (b) 於二零一二年三月三十一日關連人士強金國際有限公司(「強金」,由股東兼執行董事吳毅先生全權控制)之貸款(「強金貸款」)約96,700,000港元:

於二零一二年三月十九日,本公司與強金訂立一份貸款協議,內容有關為數約96,700,000港元之無抵押貸款(按香港銀行同業拆息加年利率2.7%計息,毋須於十二個月內償還),有關貸款用以悉數償還及解除由強金持有之尚未行使第一批可換股債券及第二批可換股債券(未償還本金總額約為96,700,000港元)。

- (c) 於二零一二年三月三十一日吳毅先生(為股東兼執行董事)之貸款約13,300,000港元:

於二零一一年八月十日,吳毅先生向本公司提供約13,300,000港元之無抵押、按固定年利率3.28%計息及毋須於十二個月內償還之墊款。

- (d) 於二零一二年三月三十一日之衍生金融工具:

千港元

現金流量對沖 — 利率掉期 15,284

於二零一二年三月三十一日,餘下集團已經與一間銀行訂立利率掉期協議,藉此將有關其浮動利率銀行貸款之利率由浮動利率互換成固定利率,以減低利率波動變化之影響。利率掉期按公平值計量及確認。

餘下集團之利率掉期之主要條款載列如下:

面值	到期	掉期
120,000,000港元	二零一三年	由香港銀行同業拆息至固定年利率3.12%
120,000,000港元	二零一五年	由香港銀行同業拆息至固定年利率3.29%

餘下集團之利率掉期協議以本公司提供最高達50,000,000港元之企業擔保作為抵押。

### 僱員及薪酬政策

於二零一二年三月三十一日，餘下集團於香港僱用13名僱員。每名員工之酬金乃根據其資歷、表現及經驗釐定。餘下集團亦提供醫療保險及強制性公積金計劃供款等其他福利。本公司於二零零三年九月三日採納購股權計劃，讓董事向僱員及董事授出購股權作為獎勵。

### 未來重大資本資產投資及收購計劃

於二零一二年三月三十一日，餘下集團並無任何具體重大資本資產投資及收購計劃。

## (d) 二零一三年中期期間

### 業務及財務回顧

餘下集團於二零一三年中期期間之未經審核營業額增加約27.7%至約23,572,000港元(截至二零一一年九月三十日止六個月：約18,456,000港元)，主要由於香港物業投資業務分類之收益因本地市場良好租金增長而上升所致。

其他經營開支增加主要是由於董事之股份付款約6,800,000港元所致。

財務成本輕微減少主要是由於所有未獲行使第一批可換股債券及第二批可換股債券已於二零一二財政年度悉數解除，導致本公司於二零零七年發行之第一批可換股債券及第二批可換股債券之名義利息減少所致。

倘不包括香港投資物業公平值淨收益約130,900,000港元，餘下集團錄得本公司擁有人應佔二零一三年中期期間未經審核虧損約4,196,000港元。

### 重大投資、主要收購及出售

餘下集團於二零一三年中期期間內並無任何重大投資、主要收購或出售。

### 流動資金及財務資源

於二零一三年中期期間內，餘下集團以內部財務資源、股東貸款、應付非控股股東款項、一間關連公司貸款及銀行信貸撥付營運資金。

於二零一二年九月三十日，餘下集團以港元計值之銀行借貸約為840,200,000港元，以美元計值之銀行借貸約為62,000,000港元，而現金及銀行結餘(不包括已抵押銀行存款)約為118,000,000港元。

於二零一二年九月三十日，儘管餘下集團向數間香港銀行借取之銀行借貸按現行市場浮動利率計息，餘下集團與一間銀行已訂立名義總額為240,000,000港元、以港元計值之利率掉期安排，以減低利率呈現上升趨勢之風險。

#### 外匯風險

於二零一三年中期期間，餘下集團之交易主要以港元計值，所受匯率波動風險甚微。

#### 資本架構

於二零一三年中期期間，資本架構並無變動。

#### 或然負債及資本承擔

於二零一二年九月三十日，本公司已就擔保其若干附屬公司獲授之銀行信貸約1,085,000,000港元(二零一二財政年度：853,500,000港元)向數間香港銀行提供企業擔保。

由於所作擔保之公平值不能可靠計量，故本公司並無就所作擔保確認任何負債。

於二零一二年九月三十日，餘下集團並無任何重大資本承擔。

#### 資產抵押

於二零一二年九月三十日，餘下集團已抵押於香港之投資物業約1,601,000,000港元、銀行存款約15,000,000港元、分類為持作出售之資產約80,000,000港元及數間附屬公司之全部已發行股份，作為數間香港銀行授予其若干附屬公司之銀行信貸之部分擔保。

#### 資產負債比率

於二零一二年九月三十日，資產負債比率(以負債總額除資產總值計算)約為43.8%。

## 餘下集團之債務及責任之到期情況

(a) 於二零一二年九月三十日之銀行借貸：

銀行貸款 之貨幣	總額 百萬港元	一年內到期 百萬港元	超過一年	超過兩年	於五年後 到期 百萬港元
			但於兩年內 到期 百萬港元	但於五年內 到期 百萬港元	
美元	62.0	1.7	2.9	5.7	51.7
港元	<u>840.2</u>	<u>26.8</u>	<u>26.8</u>	<u>145.3</u>	<u>641.3</u>
	<u>902.2</u>	<u>28.5</u>	<u>29.7</u>	<u>151.0</u>	<u>693.0</u>

(b) 於二零一二年九月三十日之強金貸款約98,300,000港元

(c) 於二零一二年九月三十日吳毅先生(為股東兼執行董事)之貸款約12,400,000港元，為無抵押、按固定年利率3.28%計息及毋須於十二個月內償還

(d) 於二零一二年九月三十日之衍生金融工具：

千港元

現金流量對沖 — 利率掉期 13,402

於二零一二年九月三十日，餘下集團已經與一間銀行訂立利率掉期協議，藉此將有關其浮動利率銀行貸款之利率由浮動利率互換成固定利率，以減低利率波動變化之影響。利率掉期按公平值計量及確認。

餘下集團之利率掉期之主要條款載列如下：

面值	到期	掉期
120,000,000港元	二零一三年	由香港銀行同業拆息至固定年利率 3.12%
120,000,000港元	二零一五年	由香港銀行同業拆息至固定年利率 3.29%

餘下集團之利率掉期協議以本公司提供最高達30,000,000港元之企業擔保作為抵押。

#### *僱員及薪酬政策*

於二零一二年九月三十日，餘下集團於香港僱用13名僱員。每名員工之酬金乃根據其資歷、表現及經驗釐定。餘下集團亦提供醫療保險及強制性公積金計劃供款等其他福利。本公司於二零零三年九月三日採納購股權計劃，讓董事向僱員及董事授出購股權作為獎勵。

#### *未來重大資本資產投資及收購計劃*

於二零一二年九月三十日，餘下集團並無任何具體重大資本資產投資及收購計劃。

## I. 出售集團之財務資料

下文按照上市規則第14.68(2)(a)(i)條載列出售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年度以及截至二零一一年及二零一二年九月三十日止九個月之綜合全面收入表、綜合財務狀況表、綜合權益變動表及綜合現金流量表。本集團之核數師國衛會計師事務所有限公司已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港審閱委聘準則第2400號「審閱財務報表的委聘」審閱該等財務報表。除文義另有所指外，本節所用專有詞彙具有於本通函所界定之相同涵義。本集團核數師發出之審閱報告並無任何保留意見或修訂。

## 綜合全面收入表

	截至 二零零九年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一零年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一一年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一一年 九月三十日 止九個月 千港元	截至 二零一二年 九月三十日 止九個月 千港元
營業額	—	—	—	—	—
其他收入及收益	221	456	436	397	479
行政開支	(15,345)	(10,464)	(10,927)	(8,602)	(7,943)
投資物業公平值 收益/(虧損)	328,286	(30,616)	(60,512)	(99,864)	116,311
經營溢利/(虧損)	313,162	(40,624)	(71,003)	(108,069)	108,847
財務成本	(3,392)	(3,728)	(6,951)	(5,837)	(3,507)
除稅前溢利/(虧損)	309,770	(44,352)	(77,954)	(113,906)	105,340
稅項	(82,072)	7,654	15,128	24,966	(29,078)
年度/期間溢利/ (虧損)	227,698	(36,698)	(62,826)	(88,940)	76,262
其他全面(虧損)/ 收入					
換算海外業務之匯兌 差額	(34)	20,992	22,310	15,411	1,899
年度/期間其他全面 (虧損)/收入， 扣除稅項	(34)	20,992	22,310	15,411	1,899

	截至 二零零九年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一零年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一一年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一一年 九月三十日 止九個月 千港元	截至 二零一二年 九月三十日 止九個月 千港元
年度／期間全面 收入／(虧損)總額	<u>227,664</u>	<u>(15,706)</u>	<u>(40,516)</u>	<u>(73,529)</u>	<u>78,161</u>
應佔年度／期間 溢利／(虧損)：					
本公司擁有人	204,475	(33,231)	(56,877)	(80,382)	68,591
非控股權益	<u>23,223</u>	<u>(3,467)</u>	<u>(5,949)</u>	<u>(8,558)</u>	<u>7,671</u>
	<u>227,698</u>	<u>(36,698)</u>	<u>(62,826)</u>	<u>(88,940)</u>	<u>76,262</u>
應佔年度／期間全面 收入／(虧損) 總額：					
本公司擁有人	204,446	(14,299)	(36,756)	(66,484)	70,249
非控股權益	<u>23,218</u>	<u>(1,407)</u>	<u>(3,760)</u>	<u>(7,045)</u>	<u>7,912</u>
	<u>227,664</u>	<u>(15,706)</u>	<u>(40,516)</u>	<u>(73,529)</u>	<u>78,161</u>

## 綜合財務狀況表

	於二零零九年 十二月三十一日 千港元	於二零一零年 十二月三十一日 千港元	於二零一一年 十二月三十一日 千港元	於二零一二年 九月三十日 千港元
<b>非流動資產</b>				
物業、廠房及設備	653	523	327	149
投資物業	2,392,846	2,596,066	2,804,195	3,170,172
	<u>2,393,499</u>	<u>2,596,589</u>	<u>2,804,522</u>	<u>3,170,321</u>
<b>流動資產</b>				
預付款項及其他應收 賬款	19,269	3,907	15,600	3,945
現金及銀行結餘	15,448	12,049	49,858	56,527
	<u>34,717</u>	<u>15,956</u>	<u>65,458</u>	<u>60,472</u>
<b>流動負債</b>				
其他應付賬款及 應計費用	15,133	12,116	24,344	18,386
應付一間直接控股 公司款項	21	111	111	111
應付最終控股公司款項	367	367	—	—
應付一間同系附屬 公司款項	1	1	1	1
	<u>15,522</u>	<u>12,595</u>	<u>24,456</u>	<u>18,498</u>
<b>流動資產淨值</b>	<u>19,195</u>	<u>3,361</u>	<u>41,002</u>	<u>41,974</u>
<b>總資產減流動負債</b>	<u>2,412,694</u>	<u>2,599,950</u>	<u>2,845,524</u>	<u>3,212,295</u>

	於二零零九年 十二月三十一日 千港元	於二零一零年 十二月三十一日 千港元	於二零一一年 十二月三十一日 千港元	於二零一二年 九月三十日 千港元
<b>非流動負債</b>				
其他應付賬款及 應計費用	64,868	—	—	—
應付一間直接控股 公司款項	612,062	659,362	706,751	817,445
應付關連公司款項	40,844	46,325	52,629	56,307
銀行借貸，非即期 部分(有抵押)	254,029	476,732	724,257	869,417
遞延稅項負債	<u>363,000</u>	<u>355,346</u>	<u>340,218</u>	<u>369,296</u>
	<u>1,334,803</u>	<u>1,537,765</u>	<u>1,823,855</u>	<u>2,112,465</u>
<b>資產淨值</b>	<u>1,077,891</u>	<u>1,062,185</u>	<u>1,021,669</u>	<u>1,099,830</u>
<b>股本及儲備</b>				
股本	78	78	78	78
儲備	<u>967,923</u>	<u>953,624</u>	<u>916,868</u>	<u>987,117</u>
本公司擁有人應佔 權益總額	968,001	953,702	916,946	987,195
非控股權益	<u>109,890</u>	<u>108,483</u>	<u>104,723</u>	<u>112,635</u>
<b>權益總額</b>	<u>1,077,891</u>	<u>1,062,185</u>	<u>1,021,669</u>	<u>1,099,830</u>

## 綜合權益變動表

	股本	股份溢價	其他儲備	資本儲備	匯兌儲備	累計溢利	本公司 擁有人應佔	非控股 權益	合計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零零九年一月一日	78	694,556	7,162	106,003	3,960	(48,204)	763,555	86,672	850,227
年度溢利	—	—	—	—	—	204,475	204,475	23,223	227,698
年度其他全面虧損：									
換算海外附屬公司財務 報表而產生之匯兌差額	—	—	—	—	(29)	—	(29)	(5)	(34)
年度全面(虧損)/收入總額	—	—	—	—	(29)	204,475	204,446	23,218	227,664
於二零零九年 十二月三十一日及 二零一零年一月一日	78	694,556	7,162	106,003	3,931	156,271	968,001	109,890	1,077,891
年度虧損	—	—	—	—	—	(33,231)	(33,231)	(3,467)	(36,698)
年度其他全面收入：									
換算海外附屬公司財務 報表而產生之匯兌差額	—	—	—	—	18,932	—	18,932	2,060	20,992
年度全面收入/(虧損)總額	—	—	—	—	18,932	(33,231)	(14,299)	(1,407)	(15,706)
於二零一零年 十二月三十一日及 二零一一年一月一日	78	694,556	7,162	106,003	22,863	123,040	953,702	108,483	1,062,185
年度虧損	—	—	—	—	—	(56,877)	(56,877)	(5,949)	(62,826)
年度其他全面收入：									
換算海外附屬公司財務 報表而產生之匯兌差額	—	—	—	—	20,121	—	20,121	2,189	22,310
年度全面收入/(虧損)總額	—	—	—	—	20,121	(56,877)	(36,756)	(3,760)	(40,516)

	股本	股份溢價	其他儲備	資本儲備	匯兌儲備	累計溢利	本公司 擁有人應佔	非控股 權益	合計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零一一年									
十二月三十一日及									
二零一二年一月一日	78	694,556	7,162	106,003	42,984	66,163	916,946	104,723	1,021,669
期間溢利	—	—	—	—	—	68,591	68,591	7,671	76,262
期間其他全面虧損：									
換算海外附屬公司財務									
報表而產生之匯兌差額	—	—	—	—	1,658	—	1,658	241	1,899
期間全面收入總額	—	—	—	—	1,658	68,591	70,249	7,912	78,161
於二零一二年九月三十日	<u>78</u>	<u>694,556</u>	<u>7,162</u>	<u>106,003</u>	<u>44,642</u>	<u>134,754</u>	<u>987,195</u>	<u>112,635</u>	<u>1,099,830</u>
於二零一一年一月一日	78	694,556	7,162	106,003	22,863	123,040	953,702	108,483	1,062,185
期間虧損	—	—	—	—	—	(80,382)	(80,382)	(8,558)	(88,940)
期間其他全面虧損：									
換算海外附屬公司財務									
報表而產生之匯兌差額	—	—	—	—	13,898	—	13,898	1,513	15,411
期間全面收入／(虧損)總額	—	—	—	—	13,898	(80,382)	(66,484)	(7,045)	(73,529)
於二零一一年九月三十日	<u>78</u>	<u>694,556</u>	<u>7,162</u>	<u>106,003</u>	<u>36,761</u>	<u>42,658</u>	<u>887,218</u>	<u>101,438</u>	<u>988,656</u>

## 綜合現金流量表

	截至 二零零九年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一零年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一一年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一一年 九月三十日 止九個月 千港元	截至 二零一二年 九月三十日 止九個月 千港元
<b>經營業務</b>					
除稅前溢利／(虧損)	309,770	(44,352)	(77,954)	(113,906)	105,340
經下列各項調整：					
物業、廠房及設備折舊	201	215	231	174	178
投資物業公平值(收益)／ 虧損	(328,286)	30,616	60,512	99,864	(116,311)
利息收入	(164)	(435)	(393)	(354)	(305)
利息開支	3,392	3,728	6,951	5,837	3,507
營運資金變動前之經營現金 流量	(15,087)	(10,228)	(10,653)	(8,385)	(7,591)
預付款項及其他應收賬款 (增加)／減少	(19,156)	15,362	(11,693)	(3,333)	11,655
應付一間直接控股公司 款項增加	—	90	—	—	—
其他應付賬款及應計費用 (減少)／增加	(3,713)	(67,885)	12,228	23,272	(5,958)
應付最終控股公司款項減少	—	—	(367)	—	—
經營業務(所用)／所產生現金 已付利息	(37,956)	(62,661)	(10,485)	11,554	(1,894)
	(10,653)	(19,545)	(37,711)	(26,917)	(40,206)
<b>經營業務所用現金淨額</b>	<b>(48,609)</b>	<b>(82,206)</b>	<b>(48,196)</b>	<b>(15,363)</b>	<b>(42,100)</b>
<b>投資業務</b>					
已收利息	164	435	393	354	305
購買物業、廠房及設備	(47)	(62)	(17)	(15)	—
添置投資物業	(138,404)	(127,712)	(137,919)	(83,108)	(167,446)
已抵押銀行存款減少	135,000	—	—	—	—
<b>投資業務所用現金淨額</b>	<b>(3,287)</b>	<b>(127,339)</b>	<b>(137,543)</b>	<b>(82,769)</b>	<b>(167,141)</b>

	截至 二零零九年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一零年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一一年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一一年 九月三十日 止九個月 千港元	截至 二零一二年 九月三十日 止九個月 千港元
<b>融資業務</b>					
償還銀行貸款	(104,360)	—	—	—	—
新造銀行貸款	254,029	222,703	247,525	131,283	145,160
向一間直接控股公司還款	(119,090)	—	—	—	—
一間直接控股公司墊款	115,000	—	—	—	73,452
向關連公司還款	(115,000)	—	—	—	—
最終控股公司墊款	367	—	—	—	—
一間同系附屬公司墊款	1	—	—	—	—
<b>融資業務所產生現金淨額</b>	<b>30,947</b>	<b>222,703</b>	<b>247,525</b>	<b>131,283</b>	<b>218,612</b>
現金及現金等價物(減少)／					
增加淨額	(20,949)	13,158	61,786	33,151	9,371
匯率變動之影響	(1,822)	(16,557)	(23,977)	(15,766)	(2,702)
<b>年／期初現金及現金等價物</b>	<b>38,219</b>	<b>15,448</b>	<b>12,049</b>	<b>12,049</b>	<b>49,858</b>
<b>年／期終現金及現金等價物</b>	<b>15,448</b>	<b>12,049</b>	<b>49,858</b>	<b>29,434</b>	<b>56,527</b>

**財務資料附註****1. 一般資料**

如本公司於二零一二年十二月十一日所公佈，於二零一二年十一月十四日，High Fly(本公司之非全資附屬公司)訂立買賣協議。於出售完成時，出售集團將不再為本公司之附屬公司。

**2. 財務資料編製基準**

出售集團之財務資料乃按照上市規則第14.68(2)(a)(i)條僅供載入本公司就出售事項所刊發之通函而編製。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年度各年以及截至二零一一年及二零一二年九月三十日止九個月財務資料之金額乃根據本集團就編製其綜合財務報表所採納之相關會計政策(其符合香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則)確認及計量。

財務資料並不包括足以構成香港會計準則第1號「財務報表之呈列」所界定之完整財務報表之資料。

出售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年度各年以及截至二零一一年及二零一二年九月三十日止九個月之未經審核綜合全面收入表、未經審核綜合權益變動表及未經審核綜合現金流量表包括出售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年度以及截至二零一一年及二零一二年九月三十日止九個月整段期間之業績、權益變動及現金流量。

出售集團於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日以及二零一二年九月三十日之未經審核綜合財務狀況表包括出售集團於該等日期已存在之資產、負債及權益。

**3. 報告期後事項**

除此等財務資料其他部分所披露者外，報告期結束後概無發生任何重大事項。

以下為申報會計師國衛會計師事務所有限公司(英國特許會計師、香港執業會計師)發出之報告全文，僅為載入本通函而編製。



國衛會計師事務所有限公司  
Hodgson Impey Cheng Limited

Chartered Accountants  
Certified Public Accountants

香港  
中環  
畢打街11號  
置地廣場  
告羅士打大廈31樓

敬啟者：

吾等就鎮科集團控股有限公司(「貴公司」)於二零一三年一月八日所刊發有關建議出售高泰國際有限公司及其附屬公司(「出售集團」)所有權益之通函(「通函」)第III-4至III-17頁附錄三「餘下集團之未經審核備考財務資料」所載 貴公司及其附屬公司(下文統稱「貴集團」)之未經審核備考財務資料(「餘下集團之未經審核備考財務資料」)發表報告。 貴集團(不包括出售集團)於下文統稱「餘下集團」。餘下集團之未經審核備考財務資料之編製基準載於通函第III-4至III-17頁。

#### 貴公司董事及申報會計師各自之責任

貴公司董事須全權負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29條，並參考由香港會計師公會頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以載入投資通函」編製餘下集團之未經審核備考財務資料。吾等之責任是根據上市規則第4.29(7)條之規定，就餘下集團之未經審核備考財務資料發表意見及僅向閣下報告。對於吾等過往就編撰

餘下集團之未經審核備考財務資料時使用之任何財務資料所發出之任何報告，除向於該等報告刊發日期獲吾等發出報告之指定人士外，吾等概不承擔任何責任。

### 意見基準

吾等按照由香港會計師公會頒佈之香港投資通函呈報委聘準則第300號「投資通函所載備考財務資料之會計師報告」進行工作。吾等之工作主要包括將未經調整財務資料與來源文件比較，考慮支持各項調整之相關憑證及與 貴公司董事討論餘下集團之未經審核備考財務資料。有關委聘不涉及獨立審查任何相關財務資料。

吾等計劃及執行工作，以取得吾等認為必要之資料及解釋，使吾等有足夠憑證合理保證餘下集團之未經審核備考財務資料乃由 貴公司董事按所列基準妥善編撰，該等基準與 貴集團之會計政策一致，且所作調整就根據上市規則第4.29(1)條所披露餘下集團之未經審核備考財務資料而言屬恰當。

餘下集團之未經審核備考財務資料乃根據 貴公司董事之判斷及假設編製，僅供說明用途，且基於其假設性質，不能提供任何保證或顯示任何事件將於日後發生，亦未必能顯示：

- 餘下集團於二零一二年九月三十日或任何未來日期之財務狀況；或
- 餘下集團截至二零一二年三月三十一日止年度或任何未來期間之業績及現金流量。

### 意見

吾等認為：

- (a) 餘下集團之未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按所列基準妥善編撰；
- (b) 該等基準與 貴集團之會計政策一致；及

- (c) 所作調整就根據上市規則第4.29(1)條所披露餘下集團之未經審核備考財務資料而言屬恰當。

此 致

香港  
銅鑼灣  
勿地臣街1號  
時代廣場2座  
1711室  
鎮科集團控股有限公司  
董事會 台照

**國衛會計師事務所有限公司**

英國特許會計師

香港執業會計師

**韓冠輝**

執業證書編號：P05029

謹啟

二零一三年一月八日

## 緒言

於二零一二年十一月十四日，High Fly(本公司之非全資附屬公司)就目標公司(即高泰)全部股本權益訂立買賣協議，據此，High Fly及Premium Assets(主要股東)有條件同意向買方出售彼等各自於目標公司之股本權益，並出讓彼等各自之該等貸款。於出售完成後，目標公司將不再為本公司之附屬公司，故其損益、資產及負債將不再於本公司之綜合賬目合併計算。同日，High Fly就(其中包括)償付出售代價之安排簽立安排契據。

作為High Fly與Premium Assets於買賣協議項下之獨立協定，High Fly及Premium Assets於二零一二年十一月十四日有條件同意，作為Premium Assets透過簽立終止契據終止其於PA於天順之信託權益中之權利之代價，High Fly將轉讓而Premium Assets將收購目標公司之611股已發行股份(佔目標公司6.11%股本權益)。於10%重組完成後，天順將由栢年全資擁有，而High Fly及Premium Assets將分別持有目標公司之55%及45%股本權益。本公司於最後實際可行日期分別於天順及西址之30%實際權益於10%重組後均維持不變。

作為根據買賣協議擬進行之交易一部分，於二零一二年十一月十九日，Uptodate(本公司之全資附屬公司)、UBC(Premium Assets之全資附屬公司)及Topnotch分別以400美元現金認購400股DF股份、以600美元現金認購600股DF股份及以3,500美元現金認購3,500股DF股份，EGL則認購有關數目之DF股份，致使於認購後，其於買方之股權將為5,500股DF股份，而買方於最後實際可行日期已根據上述認購事項配發及發行DF股份。

於二零一二年十一月二十六日，Uptodate有條件地與買方(即Double Favour)之其他投資者訂立股東協議，內容有關彼等作為買方股東之相應權利及義務，惟須待獲得獨立股東於股東特別大會上批准股東協議後，方可作實。當中，Uptodate(作為DF股東)將根據股東協議按照資金責任(即按比例計算之承諾股東貸款)及承諾信貸(即並非按比例計算之承諾股東貸款)向Double Favour提供股東貸款。

作為股東協議一部分，待本公司於股東特別大會上取得所需之股東批准後，Uptodate將向EGL授出Uptodate DF認購股權，據此，EGL有權迫使Uptodate按DF認購股權價，以等額基準(或在當時情況許可下儘可能以有關基準)出售及轉讓Uptodate實益擁有之所有

DF股份，並出讓Double Favour集團結欠Uptodate之貸款(及其累計(但未付)利息)予EGL。

### 餘下集團未經審核備考財務資料之編製基準

餘下集團之未經審核備考財務資料乃根據上市規則第4.29條編製，以說明出售事項之影響。

餘下集團之未經審核綜合財務狀況表乃根據本集團於二零一二年九月三十日之未經審核簡明綜合財務狀況表(摘錄自本公司截至二零一二年九月三十日止六個月之中期報告)編製，並已就出售事項作出備考調整，猶如出售事項已於二零一二年九月三十日完成。

餘下集團之未經審核備考綜合全面收入表及未經審核備考綜合現金流量表乃根據本集團截至二零一二年三月三十一日止年度之綜合全面收入表及綜合現金流量表(摘錄自本公司截至二零一二年三月三十一日止年度之年報)編製，並已就出售事項作出備考調整，猶如出售事項已於二零一一年四月一日完成。

未經審核備考財務資料乃經計及相關附註所述之備考調整影響後，根據上述歷史數據計算。(i)交易直接應佔及(ii)具事實支持之備考調整陳述於相關附註概述。

未經審核備考財務資料由本公司董事編製，僅供說明用途，並以多項假設、估計、不確定因素及現時所得資料為基礎。基於其假設性質，未經審核備考財務資料未必真實反映餘下集團於出售完成後或於任何未來期間之業績、現金流量或財務狀況或任何未來數據。

**餘下集團之未經審核備考綜合財務狀況表**

以下為假設出售事項已於二零一二年九月三十日完成，餘下集團之未經審核備考綜合財務狀況表。未經審核備考綜合財務狀況表乃根據本集團於二零一二年九月三十日之未經審核簡明綜合財務狀況表(摘錄自本公司截至二零一二年九月三十日止六個月之中期報告)及出售集團於二零一二年九月三十日之未經審核綜合財務狀況表(載於本通函附錄二)編製。

由於餘下集團之未經審核備考綜合財務狀況表僅為說明用途而編製，基於其假設性質使然，未必真實反映餘下集團於編製日期或任何未來日期之財務狀況。

附錄三

餘下集團之未經審核備考財務資料

	本集團				備考調整				餘下集團	
	於二零一二年				於二零一二年				於二零一二年	
	九月三十日				九月三十日				九月三十日	
(未經審核)	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
	附註(a)	附註(b)	附註(c)	附註(d)	附註(e)	附註(f)	附註(g)	附註(h)	附註(i)	
<b>資產及負債</b>										
<b>非流動資產</b>										
物業、廠房及設備	952		(149)						803	
投資物業	4,771,172		(3,170,172)						1,601,000	
應收一名非控股股東款項	30,999								30,999	
遞延稅項資產	4,659								4,659	
可供出售財務資產	—						3		3	
	<u>4,807,782</u>								<u>1,637,464</u>	
<b>流動資產</b>										
貿易及其他應收賬款	8,253		(136,644)	132,699					4,308	
可供出售財務資產	74								74	
可收回稅項	181								181	
已抵押銀行存款	15,000								15,000	
現金及銀行結餘	235,019		(56,527)	327,300	53,377	618,414	(3)	(55,508)	1,122,072	
	258,527								1,141,635	
分類為持作出售之資產	80,000								80,000	
	<u>338,527</u>								<u>1,221,635</u>	
<b>流動負債</b>										
其他應付賬款、已收租務按金及應計費用	24,076		(18,498)						5,578	
銀行借貸，即期部分(有抵押)	28,442								28,442	
衍生金融工具	3,274								3,274	
已收按金	—			402,984	(402,984)				—	
	55,792								37,294	
與分類為持作出售之資產直接相關之負債	276								276	
	<u>56,068</u>								<u>37,570</u>	
<b>流動資產淨值</b>	<u>282,459</u>								<u>1,184,065</u>	
<b>總資產減流動負債</b>	<u>5,090,241</u>								<u>2,821,529</u>	
<b>非流動負債</b>										
其他應付賬款及已收租務按金	13,485						5,000		18,485	
銀行借貸，非即期部分(有抵押)	1,743,007		(869,417)						873,590	
衍生金融工具	10,128								10,128	
關連人士貸款	154,592		(56,307)						98,285	
應付非控股股東款項	600,284			(272,700)	(327,584)				—	
股東貸款	164,708								164,708	
遞延稅項負債	389,781		(369,296)						20,485	
Premium Assets貸款	—		(427,565)	329,715	97,850				—	
High Fly之貸款	—		(522,579)			522,579			—	
	<u>3,075,985</u>								<u>1,185,681</u>	
<b>資產淨值</b>	<u>2,014,256</u>								<u>1,635,848</u>	
<b>股本及儲備</b>										
股本	71,642								71,642	
儲備	1,423,114	45,436			283,111	(126,947)	(5,000)	(55,508)	1,564,206	
<b>本公司擁有人應佔權益總額</b>	<u>1,494,756</u>								<u>1,635,848</u>	
非控股權益	519,500	(45,436)				(474,064)			—	
<b>權益總額</b>	<u>2,014,256</u>								<u>1,635,848</u>	

**餘下集團之未經審核備考綜合全面收入表**

以下為假設出售事項已於二零一一年四月一日完成，餘下集團之未經審核備考綜合全面收入表。未經審核備考綜合全面收入表乃根據本集團截至二零一二年三月三十一日止年度之經審核綜合全面收入表(摘錄自本公司截至二零一二年三月三十一日止年度之年報)及出售集團截至二零一一年十二月三十一日止年度之未經審核綜合全面收入表(載於本通函附錄二)編製。有關資料已作調整，以反映出售事項之影響。

由於餘下集團之未經審核備考綜合全面收入表僅為說明用途而編製，基於其假設性質使然，未必真實反映餘下集團於截至二零一二年三月三十一日(編製日期)止年度出售完成後或任何未來期間之業績。

	本集團截至 二零一二年 三月三十一日			備考調整		餘下集團截至 二零一二年 三月三十一日	
	止年度			千港元	千港元	千港元	止年度
	千港元	千港元	千港元	附註(j)	附註(f)	附註(k)	附註(h)
營業額	39,330						39,330
其他收入及收益	5,421				(436)		4,985
出售出售集團之收益		159,424					159,424
投資物業公平值淨收益	339,794			60,512			400,306
僱員成本	(12,641)			4,886			(7,755)
物業、廠房及設備之折舊	(655)			231			(424)
其他經營開支	(12,957)			5,810		(5,000)	(12,147)
經營溢利	358,292						583,719
財務成本	(38,103)			6,951			(31,152)
除稅前溢利	320,189						552,567
稅項	(56,056)			(15,128)			(71,184)
年度溢利	264,133						481,383
其他全面收入／(虧損)							
確認衍生金融工具之對沖儲備	(2,087)						(2,087)
換算海外業務之匯兌差額	19,990			(22,310)			(2,320)
年度其他全面收入／(虧損)， 扣除稅項	17,903						(4,407)
年度全面收入總額	282,036						476,976

## 餘下集團之未經審核備考綜合現金流量表

以下為假設出售事項已於二零一一年四月一日完成，餘下集團之未經審核備考綜合現金流量表。未經審核備考綜合現金流量表乃根據本集團截至二零一二年三月三十一日止年度之經審核綜合現金流量表(摘錄自本公司截至二零一二年三月三十一日止年度之年報)及出售集團截至二零一一年十二月三十一日止年度之未經審核綜合現金流量表(載於本通函附錄二)編製。有關資料已作調整，以反映出售事項之影響。

由於餘下集團之未經審核備考綜合現金流量表僅為說明用途而編製，基於其假設性質使然，未必真實反映餘下集團於截至二零一二年三月三十一日(編製日期)止年度出售完成後或任何未來期間之現金流量。

	本集團截至				餘下集團截至	
	二零一二年				二零一二年	
	三月三十一日				三月三十一日	
	止年度		備考調整		止年度	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
	附註(j)	附註(k)	附註(h)	附註(g)	附註(f)	
<b>經營業務</b>						
除稅前溢利	320,189	77,954	(5,000)		159,424	552,567
經下列各項調整：						
物業、廠房及設備之折舊	655	(231)				424
貿易及其他應收賬款減值虧損	260					260
投資物業公平值變動淨收益	(339,794)	(60,512)				(400,306)
贖回可換股票據之虧損	58					58
出售物業、廠房及設備之收益	(17)					(17)
出售出售集團之收益	—				(159,424)	(159,424)
股份付款開支	647					647
利息收入	(5,117)	393				(4,724)
利息開支	38,103	(6,951)				31,152

	本集團截至 二零一二年 三月三十一日				備考調整		餘下集團截至 二零一二年 三月三十一日	
	止年度 千港元 附註(j)	千港元 附註(k)	千港元 附註(h)	千港元 附註(g)	千港元 附註(f)	止年度 千港元	千港元	
營運資金變動前之經營現金流量	14,984					20,637		
貿易及其他應收賬款增加	(2,058)	11,693				9,635		
其他應付賬款、已收租務按金及應計費用 減少	(1,867)	(12,228)	5,000			(9,095)		
應付最終控股公司款項減少	—	367				367		
經營業務所得現金	11,059					21,544		
已付利息	(59,732)	37,711				(22,021)		
已付所得稅	(784)					(784)		
經營業務所用現金淨額	(49,457)					(1,261)		
<b>投資活動</b>								
購買物業、廠房及設備	(310)	17				(293)		
添置投資物業	(169,581)	137,919				(31,662)		
已收利息	547	(393)				154		
購買可供出售財務資產	—			(3)		(3)		
出售出售集團之現金流入淨額	—				887,056	887,056		
投資活動(所用)/所得現金淨額	(169,344)					855,252		
<b>融資活動</b>								
償還銀行貸款	(72,181)					(72,181)		
已抵押銀行存款增加	(10,000)					(10,000)		
一名關連人士之墊款	96,731					96,731		
償還可換股票據	(115,513)					(115,513)		
從一名股東新籌集之貸款	13,000					13,000		
償還股東貸款	(51,800)					(51,800)		
新籌集之銀行貸款	356,645	(247,525)				109,120		
融資活動所得/(所用)現金淨額	216,882					(30,643)		
現金及現金等價物(減少)/增加淨額	(1,919)					823,348		
匯率變動之影響	2,187	23,977				26,164		
年初現金及現金等價物	143,069					143,069		
年終現金及現金等價物	143,337					992,581		

附註：

- (a) 該等金額乃摘錄自本集團截至二零一二年九月三十日止六個月期間之已刊發未經審核中期報告所載，本集團於二零一二年九月三十日之未經審核簡明綜合財務狀況表。
- (b) 該項調整反映餘下集團之財務狀況，猶如10%重組已於二零一二年九月三十日完成。本集團當時確認非控股權益減少約45,436,000港元，即因終止PA於天順之信託權益而產生於二零一二年九月三十日之非控股權益約112,635,000港元（誠如本通函附錄二所披露於出售集團於二零一二年九月三十日之未經審核綜合財務狀況表入賬）與High Fly所出售於出售集團之資產淨值（於二零一二年九月三十日約為1,099,830,000港元）應佔權益約6%（為數約67,199,000港元）之差額。有關交易將於其他儲備中入賬列為權益交易，並於出售完成後解除。
- (c) 該項調整反映不再合併計算出售集團於二零一二年九月三十日之資產及負債（於運用訂金批准及10%重組後經調整），猶於出售事項已於二零一二年九月三十日完成。出售集團之財務資料乃摘錄自本通函附錄二所載出售集團之未經審核綜合財務資料。

於運用訂金批准及10%重組後但於出售完成前作出調整對出售集團未經審核綜合財務狀況表之影響：

於二零一二年九月三十日				
		原列	備考調整	於運用訂金 批准及10% 重組後但於 出售完成前
	附註	千港元	千港元	千港元
貿易及其他應收賬款	(i)	3,945	132,699	136,644
應付一間直接控股公司款項	(ii)	817,445	(817,445)	—
High Fly之貸款	(ii)	—	522,579	522,579
Premium Assets貸款	(ii)	—	427,565	427,565

附註：

- (i) 根據買賣協議之條款，於股東特別大會上取得運用訂金批准後，栢年作為High Fly及Premium Assets（作為該等賣方）之受託人持有之總訂金信託應收款項約732,699,000港元（即人民幣594,000,000元之港元等值）將被視為高泰向栢年提供之約732,699,000港元按比例免息股東貸款（由該等賣方作為股東貸款按其各自之比例向高泰提供者）（即金額分別約為402,984,000港元及329,715,000港元之部分High Fly之貸款及Premium Assets貸款）（高泰向栢年提供之按比例免息股東貸款於下文統稱為「借予栢年之高泰貸款」）。栢年僅可將(1)上述借予栢年之高泰貸款約732,699,000港元中600,000,000港元之部分用於償還High Fly貸款本金600,000,000港元；及(2)餘額約132,699,000港元

用於以栢年向天順(作為其附屬公司)提供集團內公司間貸款約132,699,000港元作為清償天順債務之預付款項之形式償還及清償栢年及其附屬公司之債務。

- (ii) 根據買賣協議之條款，於股東特別大會上取得運用訂金批准後，栢年作為High Fly及Premium Assets(作為該等賣方)之受託人持有之總訂金信託應收款項約732,699,000港元(即人民幣594,000,000元之港元等值)將被視為借予栢年之高泰貸款(由該等賣方作為股東貸款按其各自之比例向高泰提供者)(即金額分別為約402,984,000港元及約329,715,000港元之部分High Fly之貸款及Premium Assets貸款)。

栢年可將上述借予栢年之高泰貸款約732,699,000港元其中600,000,000港元之部分用於償還High Fly貸款本金600,000,000港元。因此，High Fly貸款本金約817,445,000港元中之600,000,000港元將間接透過借予栢年之高泰貸款以部分High Fly之貸款及Premium Assets貸款償還。餘下High Fly貸款(即於二零一二年九月三十日之High Fly貸款利息約817,445,000港元中約217,445,000港元)將根據安排契據以下列方式清償：

- (ii.a) Uptodate及Best Task各自將向High Fly發行該等公司各自之自由流轉及憑票即付免息承兌票據，分別為數約65,239,000港元(「Uptodate承兌票據」)及約54,356,000港元(「Best Task承兌票據」)，相當於High Fly貸款利息之30%及25%。High Fly須向高泰加簽總額約為119,595,000港元之Uptodate承兌票據及Best Task承兌票據，並將承兌票據視作其本身按比例給予高泰之免息貸款(即部分High Fly之貸款)。高泰將即時運用有關金額作為借予栢年之高泰貸款以償還為數約217,445,000港元之High Fly貸款利息其中約119,595,000港元之部分(相當於High Fly貸款利息之55%)；及

- (ii.b) Premium Assets將向高泰發行兩批自由流轉及憑票即付免息承兌票據，分別為數約53,377,000港元(「第一批Premium Assets承兌票據」)及約44,473,000港元(「第二批Premium Assets承兌票據」)，相當於High Fly貸款利息之24.55%及20.45%。總額約為97,850,000港元之第一批Premium Assets承兌票據及第二批Premium Assets承兌票據將被視為按比例給予高泰之免息貸款約97,850,000港元(即部分Premium Assets貸款)。高泰將即時運用有關金額作為借予栢年之高泰貸款以償還為數約217,445,000港元之High Fly貸款利息其中約97,850,000港元之部分(相當於High Fly貸款利息之45%)。

基於上文(ii.a)及(ii.b)，於二零一二年九月三十日為數約217,445,000港元之High Fly貸款利息將間接透過為數約119,595,000港元之部分High Fly之貸款(即Uptodate承兌票據及Best Task承兌票據)及為數約97,850,000港元之部分Premium Assets貸款(即第一批Premium Assets承兌票據及第二批Premium Assets承兌票據)(分別相當於High Fly貸款利息之55%及45%)悉數償還及清償。

概括而言，為數約817,445,000港元之High Fly貸款及栢年為數約132,699,000港元之債務合共約為950,144,000港元，將透過High Fly之貸款及Premium Assets貸款(分別為約522,579,000港元及約427,565,000港元)總額償還及清償。High Fly之貸款及Premium Assets貸款總額約950,144,000港元(統稱「該等貸款」)將於出售完成後出讓予買方。

- (d) 如上文附註(c)(ii)所闡述，High Fly運用買方所付總訂金約732,699,000港元之55%(即約402,984,000港元)提供部分High Fly之貸款。因此，本集團於出售完成前確認流動負債為已收訂金約402,984,000港元。

根據買賣協議之條款，於股東特別大會上取得運用訂金批准後，栢年作為High Fly及Premium Assets之受託人持有之總訂金信託應收款項約732,699,000港元(即人民幣594,000,000元之港元等值)將被視為借予栢年之高泰貸款(由該等賣方作為股東貸款按其各自之比例向高泰提供者)(即金額分別為約402,984,000港元及約329,715,000港元之部分High Fly之貸款及Premium Assets貸款)。

栢年僅可將(1)上述借予栢年之高泰貸款約732,699,000港元其中600,000,000港元之部分用於償還High Fly貸款本金600,000,000港元。High Fly將即時運用有關金額按比例(即約327,300,000港元及272,700,000港元)清償未償還之借予High Fly之Uptodate貸款及借予High Fly之Best Task貸款；及(2)總訂金餘額約132,699,000港元用於以栢年向天順(作為其附屬公司)提供集團內公司間貸款約132,699,000港元作為清償天順債務之預付款項之形式償還及清償栢年及其附屬公司之債務。

- (e) 如上文附註(c)(ii)(i.b)所述，Premium Assets須向目標公司(即高泰)發行兩批總額約97,850,000港元之自由流轉及憑票即付免息承兌票據，當中包括(i)約53,377,000港元(相等於二零一二年九月三十日之未償還High Fly貸款利息約217,445,000港元之24.55%)之第一批Premium Assets承兌票據；及(ii)約44,473,000港元(相等於未償還High Fly貸款利息之20.45%)之第二批Premium Assets承兌票據。高泰須於收取上述第一批Premium Assets承兌票據及第二批Premium Assets承兌票據後，即時向栢年加簽及向其流轉，並於其後確保及安排栢年即時進一步向High Fly(而其同意)加簽及向其流轉有關承兌票據，作為當時未償還之High Fly貸款利息之45%之全數及最終償款。

High Fly於收取所有該等承兌票據後，須(i)向Uptodate加簽Uptodate承兌票據及第一批Premium Assets承兌票據；及(ii)向BestTask加簽Best Task承兌票據及第二批Premium Assets承兌票據，以分別悉數償還及清償借予High Fly之Uptodate貸款及借予High Fly之Best Task貸款，並就此於其後全數解除未償還之約339,795,000港元借予High Fly之Uptodate貸款及約283,111,000港元借予High Fly之Best Task貸款。

該項調整約327,584,000港元指結合透過第二批Premium Assets承兌票據約44,473,000港元及上述豁免應付非控股股東款項約283,111,000港元之方式償還部分未償還之借予High Fly之Best Task貸款。

(f) 該項調整反映出售事項之備考收益(假設出售事項已於二零一二年九月三十日落實)。

	千港元
總代價	3,663,495
減：未償還建築貸款負債	(869,417)
減：出讓該等貸款	(附註(c)(ii)) <u>(950,144)</u>
銷售股份出售代價	1,843,934
非控股股東收取之出售代價	(附註(fa)) <u>(1,290,759)</u>
本集團收取之銷售股份出售代價	<u>553,175</u>
	千港元
本集團收取之銷售股份出售代價	553,175
高泰淨資產賬面值	(1,099,830)
終止確認非控股權益	(附註(fb)) 474,064
來自High Fly就反饋確認豁免應付一名非控股股東款項而動用收益	(附註(fc)) <u>(54,356)</u>
	(126,947)
豁免應付一名非控股股東款項	(附註(fc)) 283,111
本集團應佔出售代價之調整	(附註(fd)) (55,508)
終止確認其他儲備	(附註(b)) 45,436
於出售完成日期失去附屬公司控制權後將高泰淨資產由權益重新分類至損益所涉及之累計匯兌差額儲備	(附註(fe)) <u>13,332</u>
出售事項之估計收益	<u>159,424</u>
	千港元
本集團以現金及現金等價物收取之銷售股份出售代價	553,175
加：	
— 出讓本集團應佔之該等貸款	285,049
— 動用總訂金償還High Fly貸款之現金流入淨額	147,300
— 分佔栢年及其附屬公司之債務	<u>(39,810)</u>
本集團向買方收取之現金及現金等價物	(附註(ff)) 945,714
減：	
— 第一批Premium Assets承兌票據之所得款項	(附註(e)) 53,377
— 所出售現金及現金等價物	(56,527)
— 本集團應付出售代價之調整	(附註(i)) <u>(55,508)</u>
本集團就出售事項收取之現金及現金等價物	<u>887,056</u>

(fa) 非控股權益收取之出售代價相當於Premium Assets及Best Task因其各自於高泰之45%及25%股本權益而分別收取之銷售股份代價之總和。

(fb) 於出售事項完成後，本集團於二零一二年九月三十日之非控股權益將全數按下列方式終止確認：

	千港元
於二零一二年九月三十日之未經審核簡明綜合財務狀況表所示之非控股權益	519,500
減：10%重組之收益 (附註b)	(45,436)
出售出售集團時終止確認之非控股權益	474,064

(fc) 豁免應付一名非控股股東款項約283,111,000港元指全數解除未償還之借予High Fly之Best Task貸款，即於二零一二年九月三十日未償還之借予High Fly之Best Task貸款約600,284,000港元減(i)約272,700,000港元(即栢年所償還以及High Fly於其後用於清償部分借予High Fly之Best Task貸款之High Fly貸款本金之45.45%)；及(ii)以第二批Premium Assets承兌票據清償之借予High Fly之Best Task貸款約44,473,000港元。

於根據買賣協議收取全部代價款項後，High Fly將根據安排契據按54.55%及45.45%之比例分別向Uptodate及Best Task反饋約618,414,000港元及約515,344,000港元，合計為總代價餘額約1,133,758,000港元(即按總代價約3,663,495,000港元減未償還建築貸款負債約869,417,000港元後乘以55%，然後進一步扣除已收訂金約402,984,000港元後達致) (「反饋」)。

為了完成反饋約515,344,000港元予Best Task，High Fly將須於向Best Task分派約460,988,000港元(即其將收取之銷售股份出售代價(即銷售股份出售代價約1,843,934,000港元之55%)之45.45%)後，動用其部分來自豁免應付一名非控股股東款項約283,111,000港元所得之收益約54,356,000港元。

(fd) 對本集團應佔出售代價之調整指買賣協議所訂明完成後調整之30%，為數不超過人民幣150,000,000元。詳情請參閱下文附註(i)。

(fe) 匯兌差額指於出售完成後解除於二零一二年九月三十日在收益表確認為本集團權益之匯兌儲備約13,332,000港元。

(ff) 該金額約945,714,000港元指由High Fly償還借予High Fly之Uptodate貸款，其中(i)約327,300,000港元乃來自上文附註(d)所述透過動用部分總訂金償還High Fly貸款本金600,000,000港元之54.55%；及(ii)約618,414,000港元乃來自上文附註(fc)所述由High Fly反饋予Uptodate之代價54.55%餘額約618,414,000港元)。

- (g) 該項調整反映(作為根據買賣協議擬進行之交易一部分)Uptodate以現金400美元(約3,000港元)認購Double Favour Limited已發行股本中400股每股面值1美元之股份。
- (h) 該項調整反映確認本公司董事估計出售事項及認購事項直接應佔之交易成本5,000,000港元(包括但不限於法律及專業費用)。
- (i) 根據買賣協議項下之完成後調整,倘備考完成賬目所示總負債(不包括(i)緊接出售完成前之未償還建築貸款負債;(ii)天順結欠北京栢宇之貸款/墊款不超過約人民幣58,686,000元;(iii)栢年結欠Premium Assets之貸款/墊款不超過人民幣1,500,000元;及(iv)目標公司結欠該等賣方並根據買賣協議將出讓予買方之貸款)(扣除現金及銀行結餘(如有)後)為正數,則買方向該等賣方(按比例)應付之出售代價將扣減相等於該正數之金額,惟出售代價之調整總額最高不得超過人民幣150,000,000元。為免生疑問,本集團應佔之完成後調整約55,508,000港元(即人民幣150,000,000元之30%)已全數確認。
- (j) 該等金額摘錄自本公司截至二零一二年三月三十一日止年度之年報所載本集團之經審核綜合財務報表。
- (k) 該項調整反映終止將出售集團截至二零一一年十二月三十一日止年度之業績及現金流量綜合入賬。出售集團之財務資料摘錄自本通函附錄二所載出售集團之未經審核綜合財務資料。
- (l) 以人民幣計值之金額按二零一二年九月三十日通行匯率人民幣1元兌1.2335港元換算為港元。

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就其對本公司所擁有中國物業於二零一二年十一月一日之估值之意見發出之函件及估值證書全文，乃為載入本通函而編製。



香港  
中環  
康樂廣場1號  
怡和大厦  
16樓

有關：一個鄰接中華人民共和國上海靜安區愚園路、常德路、趙家橋路及膠州路之綜合發展項目西址(即愚園路68號)

### 指示、目的及估值日期

吾等謹遵照閣下之指示對鎮科集團控股有限公司(簡稱「貴公司」)或其附屬公司(統稱「貴集團」)位於中華人民共和國(「中國」)之物業進行估值(詳情載於估值證書)，吾等確認曾對該物業進行視察，作出相關查詢，並取得吾等認為必要之其他資料，以便按「已完工」基準向貴公司提供吾等對該物業於二零一二年十一月一日(「估值日」)之估值之意見。

### 市值定義

吾等對該物業之估值指其市值。按照香港測量師學會所頒佈之香港測量師學會物業估值準則(二零零五年第一版)，市值之定義為「自願買家與自願賣家經適當推銷後於估值日公平交易達成物業易手之估計金額，而雙方乃在知情、審慎及不受脅迫之情況下進行交易」。

## 估值基準及假設

吾等之估值並無考慮特別條款或情況(如非典型融資、售後租回安排、銷售相關人士給予之特殊代價或優惠或任何特別價值因素)所引致之估價升跌。

對該物業進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司所頒佈之證券上市規則第5章及應用指引第12號以及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)所載之規定。

吾等對位於中國之該物業進行估值時，已假設該物業在支付象徵式年度土地使用費後獲授指定年期之可轉讓土地使用權，且土地出讓金已全數結清。吾等亦假設該物業之承授人或使用人於所獲授期限尚未屆滿之整段期間內有權自由及不受干擾地使用或出讓或出租該物業。吾等依賴 貴公司提供之資料及 貴公司之法律顧問金杜律師事務所提供之意見，內容均有關該物業之業權。就吾等之估值而言，吾等已假設承授人擁有該物業之可強制行使業權。

吾等之估值並無考慮該物業之任何抵押、按揭或欠款或在出售成交時可能產生之任何開支或稅項。除非另有指明，否則吾等已假設該物業並無任何可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等之估值乃按整項權益基準進行。

## 估值方法

該物業包括一個綜合發展項目之一部分(即「西址」)，其外牆已大致落成，而內部裝修工程則仍在進行。按照 貴公司之特定指示，由於有關交易乃假設該物業擬進行之發展項目於估值日「已完工」而進行買賣，吾等依照指示評估擬進行之發展項目「於完工時之資本值」。於完工時之資本值乃指吾等認為擬進行之發展項目在假設其已按照 貴公司提供予吾等之最新發展計劃書於估值日完工之情況下之價值。於評估 貴集團計劃於中國持作投資之物業擬進行之發展項目「於完工時之資本值」時，吾等乃基於將擬進行之發展項目完工後衍生之潛在租金收入資本化而進行，當中並無考慮已投入之建築成本及為完成發展項目而尚需投入之估計建築成本。

## 資料來源

吾等在頗大程度上依賴 貴公司所提供之資料，並已接納提供予吾等有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、土地及樓宇鑒定、發展建議書、估計完工日期、建築成本、地盤及樓面面積等事宜以及所有其他相關事宜之意見。本估值證書所列尺寸、量度及面積乃以提供予吾等之資料為基準，故僅為約數。吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供之重要估值資料之真實性及準確性。吾等亦已獲告知所提供之資料並無遺漏任何重大事實。

吾等已獲提供有關該物業之業權文件副本。然而，吾等並無進行查冊以核實該物業之業權，亦無查核是否存在任何未有載於吾等所獲提供副本之修訂。

## 實地視察

吾等上海辦事處之高級經理孫可(經濟學學士)曾於二零一二年十一月二十一日視察該物業之外部，並在可能情況下視察物業內部。然而，吾等並無進行實地勘測，以確定土地狀況及有關設施等是否適合任何未來發展。吾等編製估值時已假設此等方面乃符合要求，並於建築期間不會招致任何特殊成本或延誤。除另有註明者外，吾等無法進行實地測量，以核實該物業之地盤及樓面面積，而吾等已假設交予吾等之文件所示之面積均屬正確。

## 貨幣

除另有註明者外，於吾等之估值中，所有金額均以中國官方貨幣人民幣列示。

隨函附奉吾等之估值證書。

此 致

香港  
銅鑼灣  
勿地臣街1號  
時代廣場2座1711室  
鎮科集團控股有限公司  
列位董事 台照

代表  
**戴德梁行有限公司**  
高級董事  
**陳家輝**  
註冊專業測量師(產業組)  
註冊房地產估價師  
理學碩士  
香港測量師學會會員  
英國皇家特許測量師學會會員  
謹啟

二零一三年一月八日

附註： 陳家輝先生為註冊專業測量師，擁有逾25年中國物業估值經驗。

## 估值證書

## 貴集團於中國持有之發展中物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年十一月一日 於完工時之資本值
一個鄰接中國上海靜安區愚園路、常德路、趙家橋路及膠州路之綜合發展項目西址(即愚園路68號)	<p>西址為該商業／辦公室發展項目之一部分，建於一幅總地盤面積約為11,434平方米之土地上。</p> <p>該發展項目位於南京西路軌道交通線以北，計劃以隧道連接軌道交通2及7號線。</p>	於估值日，該發展項目西址之外牆已大致完成，而內部裝修工程則仍在進行。	<p>人民幣 2,960,000,000元 (並無考慮任何尚需投入之建築成本)</p>
	<p>於完工後，該發展項目西址將包括一幢建於一個三層地庫之上、樓高18層之商業樓宇。地庫第1至3層將包括零售及泊車空間，第1至7層將提供零售空間，而第8至18層將提供辦公室空間。</p>		
	<p>根據一份測繪報告，該發展項目西址(不包括運輸交匯處)之規劃總樓面面積合共約為74,971平方米，詳情如下：</p>		
	<p>規劃部分</p>	<p>概約規 規總樓面 面積 (平方米)</p>	
	<p>地下</p>	<p>29,856</p>	
	<p>地上</p>	<p>45,115</p>	
	<p>總計：</p>	<p><u>74,971</u></p>	
	<p>該發展項目預定於二零一三年三月全面完工。</p>		
	<p>該發展項目西址已獲授土地使用權，為期40年，於二零四八年十二月十一日屆滿，作商業用途。</p>		

附註：

- (1) 根據日期同為一九九九年十月十七日之兩份土地出讓合同第(1997) 133號及第(1997) 222號，該物業總地盤面積12,001平方米之土地使用權已訂約出讓予上海天順經濟發展有限公司，總代價為人民幣3,118,332元。

根據日期同為二零零一年四月二十七日之兩份補充土地出讓合同第(2001) 23號及第(2001) 24號、日期為二零零八年十二月十二日之補充土地出讓合同第(2008) 44號及日期為二零零八年十二月二十六日之補充土地出讓合同第(2008) 46號，該物業之土地使用權已修訂為總地盤面積11,434.1平方米，並已訂約出讓予上海天順經濟發展有限公司，總額外土地出讓金為人民幣33,230,000元。

- (2) 根據上海市房屋土地資源管理局於二零零九年三月九日發出之房地產權證第(2009)00849號，該發展項目西址(地盤面積約為11,434平方米)之土地使用權已授予上海天順經濟發展有限公司，為期40年，於二零四八年十二月十一日屆滿，作商業用途。

- (3) 根據兩份建設用地規劃許可證第(94)23號及第(2009)EA31010620090281號，該發展項目西址之施工地盤(總地盤面積約為11,434.10平方米)符合城市規劃要求之規定。

- (4) 根據日期為二零零八年十二月十九日之建設工程規劃許可證第(2008)06081219F03218號，該發展項目西址之建設工程(地下總樓面面積合共約為30,254平方米)符合城市規劃要求，獲准開發。

根據日期為二零零九年八月三十一日之建設工程規劃許可證第(2009)FA31010620091947號，該發展項目西址之建設工程(總樓面面積合共約為45,308平方米)(另加運輸交匯處3,517平方米)符合城市規劃要求，獲准開發。

- (5) 根據日期為二零零八年十二月二十四日之建設工程施工許可證第0801JA0016D01 310106200811102401號，該發展項目西址之建設工程(地下總樓面面積合共約為30,254平方米)符合施工要求。

根據日期為二零零九年九月十五日之建設工程施工許可證第0801JA0016D02 310106200811102401號，該發展項目西址之建設工程(地上總樓面面積合共約為48,775平方米)符合施工要求。

- (6) 根據日期為二零一二年八月二十七日之營業執照第310000400160660號，上海天順經濟發展有限公司於一九九六年十二月三日成立，註冊資本為104,150,000美元，有效經營期由一九九六年十二月三日起至二零二三年九月二十八日止。

- (7) 該物業於二零一二年十一月一日現況下之資本值為人民幣2,590,000,000元。

- (8) 根據 貴公司提供之資料，截至二零一二年十一月一日，為完成該物業而尚需投入之估計建築成本及已投入之建築成本分別約為人民幣201,000,000元及人民幣451,000,000元。

(9) 吾等已獲提供由 貴公司中國法律顧問發出之法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：

- (i) 上海天順經濟發展有限公司為該物業之合法土地使用人，已取得政府所發出有關建設建議發展項目之相關證書及批文；及
- (ii) 該物業目前受限於兩項以上海銀行(浦西分行)為受益人之按揭，代價分別為人民幣580,000,000元及人民幣130,000,000元。

(10) 根據 貴集團向吾等提供之資料，有關業權及主要批文及許可證之批授狀況如下：

房地產權證	有(僅土地部分)
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建設工程施工許可證	有
營業執照	有

## I. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則提供有關本集團之資料。董事願共同及個別就本通函承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確完備，並無誤導或欺詐成分，而本通函並無遺漏其他事項，致使當中任何聲明或本通函有所誤導。

## II. 董事及主要行政人員之權益披露

### 董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份及債權證中擁有之權益及淡倉

於最後實際可行日期，本公司董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部已知會本公司及聯交所之權益及淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例之該等條文被假設或視為擁有之權益或淡倉)；或記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條須置存之登記冊內之權益及淡倉；或根據本公司所採納載於上市規則附錄10之上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

#### (I) 於本公司之股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

##### (a) 於本公司每股面值0.1港元之普通股之好倉

董事姓名	身份及權益性質	所持已發行普通股數目	於最後實際可行日期佔本公司已發行股本概約百分比
吳鎮科先生(「吳先生」)	受控公司之權益	304,552,533 (附註1及2)	42.51%
吳先生	個人實益擁有人	33,274,587	4.64%
吳毅先生	一間受控公司之權益	80,042,689 (附註3)	11.17%
吳毅先生	個人實益擁有人	4,601,227	0.64%

附註1： Henry Jewellery Holdings Limited (「HJHL」)，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，擁有137,356,200股股份。吳先生有權行使或控制行使HJHL 80% (超過三分之一) 之投票權，故根據證券及期貨條例被視為擁有HJHL所持之所有股份之權益。吳毅先生有權行使或控制行使HJHL餘下20%之投票權。

附註2： Jumbo Step International Limited (「Jumbo Step」)，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，擁有167,196,333股股份及由吳先生全資擁有。吳先生有權行使或控制行使Jumbo Step 100%之投票權。

附註3： 於二零一一年九月二十八日，Jumbo Step透過本公司分別於二零零七年六月及十一月發行之兩批可換股票據(其各自之本金額為129,105,609.21港元(「第一批可換股債券」)及42,625,000港元(「第二批可換股債券」))，先前呈報於172,724,659股股份之全部權益已轉讓給強金國際有限公司(「強金」，乃一間於英屬處女群島註冊成立之公司)。於二零一一年九月三十日，強金行使部分第一批可換股債券(129,105,609.21港元中之75,000,000港元)附帶之兌換權，按兌換價每股0.937港元兌換為80,042,689股股份。吳毅先生有權行使或控制行使強金100%之投票權。其後，本金額分別為54,105,609.21港元及42,625,000港元之第一批可換股債券及第二批可換股債券均已於二零一二年三月十九日悉數償還。

#### (b) 於相關股份之好倉

於最後實際可行日期，董事於根據於二零零三年九月三日採納之購股權計劃所授出之本公司購股權及可換股票據中所擁有之個人權益如下：

##### (i) 購股權

董事姓名	授出購股權日期	行使期	行使價 港元	尚未行使 購股權 數目	於最後實際 可行日期 佔本公司 已發行股本 概約百分比
吳先生	二零零五年 十月二十八日	二零零五年十月二十八日至 二零一五年十月二十七日	0.676	2,000,000	0.28%
	二零零七年 四月二日	二零零七年四月二日至 二零一七年四月一日	0.686	2,000,000	0.28%
	二零零七年 八月三十一日	二零零七年八月三十一日至 二零一七年八月三十日	1.156	1,000,000	0.14%
	二零一零年 三月二十四日	二零一零年三月二十四日至 二零二零年三月二十三日	0.45	6,300,000	0.88%
	二零一一年 三月三十日	二零一一年三月三十日至 二零二一年三月二十九日	0.56	6,300,000	0.88%
	二零一二年 四月十二日	二零一二年四月十二日至 二零二二年四月十一日	0.55	7,000,000	0.98%

董事姓名	授出購股權日期	行使期	行使價 港元	尚未行使 購股權 數目	於最後實際 可行日期 佔本公司 已發行股本 概約百分比
吳毅先生	二零零五年 十月二十八日	二零零五年十月二十八日至 二零一五年十月二十七日	0.676	2,000,000	0.28%
	二零零七年 四月二日	二零零七年四月二日至 二零一七年四月一日	0.686	2,000,000	0.28%
	二零零七年 八月三十一日	二零零七年八月三十一日至 二零一七年八月三十日	1.156	1,000,000	0.14%
	二零一零年 三月二十四日	二零一零年三月二十四日至 二零二零年三月二十三日	0.45	6,300,000	0.88%
	二零一一年 三月三十日	二零一一年三月三十日至 二零二一年三月二十九日	0.56	6,300,000	0.88%
	二零一二年 四月十二日	二零一二年四月十二日至 二零二二年四月十一日	0.55	7,000,000	0.98%
				<u>59,250,000</u>	<u>8.27%</u>
李均怡先生	二零一零年 四月十三日	二零一零年四月十三日至 二零二一年四月十二日	0.48	4,770,000	0.66%
	二零一一年 四月十八日	二零一六年四月十八日至 二零二一年四月十七日	0.66	3,280,000	0.46%
麥華池先生	二零零七年 四月二日	二零零七年四月二日至 二零一七年四月一日	0.686	2,000,000	0.28%

## (ii) 可換股票據

董事姓名	身份及權益性質	所持 已發行 普通股 數目	於最後實際 可行日期 佔本公司 已發行股本 概約百分比
吳先生	一間受控公司之權益	— (附註3)	—
吳毅先生	一間受控公司之權益	— (附註3)	—

## (II) 於本公司相聯法團之股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

於本公司相聯法團之股份之好倉

董事姓名	相聯法團名稱	身份及權益性質	所持 已發行 普通股 數目	於最後實際 可行日期 佔相聯法團 已發行股本 概約百分比
吳先生	HJHL (附註1)	個人實益擁有人	80	80%
吳毅先生	HJHL (附註1)	個人實益擁有人	20	20%
吳先生	Jumbo Step (附註2)	個人實益擁有人	1	100%
吳毅先生	強金 (附註3)	個人實益擁有人	1	100%

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事或主要行政人員及彼等各自之聯繫人士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)之股份、相關股份及債權證中擁有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之權益或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例之該等條文被假設或視為擁有之權益或淡倉)；或記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條須置存之登記冊內之權益或淡倉；或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

## III. 主要股東權益

據本公司董事或主要行政人員所知，於最後實際可行日期，於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露或記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條置存之登記冊內或已知會本公司及聯交所之權益或淡倉之公司及人士如下：

股東姓名／名稱	身份及權益性質	所持 已發行 普通股 數目	於最後實際 可行日期 佔本公司 已發行股本 概約百分比
吳先生	受控公司之權益 (附註1及2)	304,552,533	42.51%
吳先生	個人實益擁有人 (附註4)	57,874,587	8.07%
HJHL	實益擁有人 (附註1)	137,356,200	19.17%
Jumbo Step	實益擁有人 (附註2)	167,196,333	23.34%
吳毅先生	個人實益擁有人 (附註4)	29,201,277	4.08%
	一間受控公司之權益 (附註3)	80,042,689	11.17%
強金	實益擁有人 (附註3)	80,042,689	11.17%
Well Garden Limited	實益擁有人 (附註5)	58,322,141	8.14%
鍾先生	受控公司之權益 (附註5)	87,656,441	12.24%
Premium Assets	受控公司之權益 (附註5)	87,656,441	12.24%
陳桂駢先生	個人實益擁有人 (附註6)	39,471,250	5.51%

附註4：請參閱本附錄第V-1至V-3頁有關於本公司股份、相關股份及債權證之權益及淡倉一節。

附註5：Premium Assets透過其六間全資附屬公司間接擁有87,656,441股股份，其中包括由Well Garden Limited持有之58,322,141股股份，佔本公司已發行股本約8.14%，餘下29,334,300股股份則由其五間全資附屬公司分別持有，每間附屬公司所持本公司已發行股本均未超過5%。鍾先生有權透過其受控公司間接行使或控制行使Premium Assets 62.19% (超過三分之一) 之投票權，故根據證券及期貨條例被視為擁有Premium Assets所持之所有股份之權益。

附註6：陳桂駢先生個人擁有19,871,250股股份，亦為持有19,600,000份購股權之合資格人士。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無任何人士知會本公司其於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露或記錄

於本公司根據證券及期貨條例第336條置存之登記冊內或已知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

除本通函所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或建議董事為擁有股份及相關股份權益而須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文作出披露之公司之董事或僱員。

#### IV. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，董事概無與本集團任何成員公司訂立或擬訂立任何不會於一年內屆滿或由本集團該成員公司終止而毋須賠償(法定賠償除外)之服務合約。

#### V. 董事於合約或安排之權益

於最後實際可行日期，董事概無於在最後實際可行日期仍然生效，且對本集團業務而言屬重大之任何合約或安排中擁有重大權益。

#### VI. 董事於資產之權益

於最後實際可行日期，董事概無於本集團任何成員公司自二零一二年三月三十一日(即本集團最近期刊發經審核財務報表之結算日)起收購、出售或租用或擬收購、出售或租用之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

#### VII. 董事之競爭權益

於最後實際可行日期，按上市規則之規定，下列董事(並非獨立非執行董事)被視為於直接或間接對本集團業務構成競爭或可能構成競爭之業務中擁有權益，詳情如下：

姓名／實體	競爭性實體	權益性質	競爭性業務
吳先生及其聯繫人士	吳先生及其家族所擁有之若干私人公司	股東／董事	商業物業發展及投資
吳毅先生及其聯繫人士	吳毅先生及其家族所擁有之若干私人公司	股東／董事	商業物業發展及投資

### VIII. 訴訟

據董事所知，於最後實際可行日期，本集團成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，董事亦不知悉本集團任何成員公司有任何有待裁決或將提出或面臨之重大訴訟或申索。

### IX. 重大合約

本集團成員公司於緊接本通函日期前兩年內至最後實際可行日期止已訂立以下對本集團而言屬於或可能屬於重大之合約（並非在日常業務過程中訂立之合約）：

- (a) 本公司與強金於二零一二年三月十九日就為數約96,700,000港元之無抵押貸款（按香港銀行同業拆息加每年2.7厘計息，毋須於十二個內償還）訂立之貸款協議，有關貸款用以悉數償還及解除由強金持有之尚未行使可換股票據（未償還本金總額約為96,700,000港元）；
- (b) 買賣協議；
- (c) 安排契據；及
- (d) 股東協議。

### X. 專家及同意

以下為提供本通函所載意見或建議之專家之資格：

名稱	資格
高銀融資	根據證券及期貨條例可進行第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團
國衛會計師事務所有限公司 （「國衛」）	英國特許會計師 香港執業會計師
戴德梁行有限公司（「戴德梁行」）	獨立物業估值師

高銀融資、國衛及戴德梁行分別已就刊發本通函發出同意書，同意按其出現之形式及涵義刊載其函件及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

於最後實際可行日期，高銀融資、國衛及戴德梁行並無於本集團任何成員公司自二零一二年三月三十一日（即本集團最近期經審核綜合財務報表之結算日）起收購、出售或租用或擬收購、出售或租用之任何資產中擁有任何直接或間接權益；亦無於本集團任何成員公司之股本中擁有實益權益，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任何權利（不論可否依法強制執行）。

## XI. 公司資料

- (a) 本公司註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda。總辦事處及主要營業地點位於香港銅鑼灣勿地臣街1號時代廣場2座1711室。
- (b) 本公司股份過戶登記香港分處為卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。
- (c) 本公司之公司秘書為李沛霖先生。李先生為英國特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會會員。
- (d) 本通函中英文本如有歧義，概以英文本為準。

## XII. 備查文件

下列文件副本於本通函日期起直至股東特別大會日期（包括該日）正常營業時間內，在本公司位於香港銅鑼灣勿地臣街1號時代廣場2座1711室之辦事處可供查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及公司細則；
- (b) 本附錄「重大合約」一段所述之重大合約；
- (c) 本附錄「專家及同意」一段所述之專家同意函件；
- (d) 高銀融資函件，全文載於本通函第45至70頁；
- (e) 國衛就出售集團之財務資料編製之審閱報告，全文載於本通函附錄二；

- (f) 國衛就餘下集團之未經審核備考財務資料編製之會計師報告，全文載於本通函附錄三；
- (g) 戴德梁行編製之西址估值報告，全文載於本通函附錄四；
- (h) 本公司截至二零一一年及二零一二年三月三十一日止兩個財政年度之年報以及截至二零一二年九月三十日止六個月之中期報告；及
- (i) 本通函。



**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)

**股東特別大會通告**

茲通告鎮科集團控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零一三年一月二十四日(星期四)上午十時正假座香港夏慤道18號海富中心1座29A室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以討論下列事項(除另有註明者外，於二零一三年一月八日寄發予本公司股東之通函(「通函」，註有「A」字樣之副本已提呈股東特別大會並經股東特別大會主席簡簽以資識別)內界定之詞彙於本通告內使用時具有相同涵義)：

**普通決議案**

考慮並酌情以普通決議案方式通過下列決議案：

**第1項普通決議案**

**1. 「動議**

1.1. 批准、確認及追認High Fly(作為賣方)及Uptodate(作為High Fly之擔保人)與其他人士訂立之買賣協議(註有「B」字樣之副本已提呈股東特別大會並經股東特別大會主席簡簽以資識別)、其條款及據此擬進行之所有交易。上述交易包括但不限於以下各項：

- (a) High Fly按買賣協議所載條款出售銷售股份及出讓該等貸款；
- (b) High Fly給予買方指示，向栢年支付High Fly所佔第一筆訂金及第二筆訂金之部分，作為按高泰之指示借予高泰之High Fly按比例股東貸款，用作高泰借予栢年之免息貸款，以供(1)栢年償還或預付High Fly貸款，以High Fly貸款本金600,000,000港元為限；及(2)償還及償付栢年及其附屬公司結欠之債務；

\* 僅供識別

---

## 股東特別大會通告

---

- (c) 栢年向High Fly償還或預付全數或部分High Fly貸款；
  - (d) High Fly分別向Uptodate及Best Task償還或預付借予High Fly之Uptodate貸款及借予High Fly之Best Task貸款全數或部分未償還金額；
  - (e) 批准10%重組；
  - (f) 授出遞延付款選擇權；
  - (g) Uptodate、High Pitch、High Fly及高泰與其他人士訂立安排契據(註有「C」字樣之副本已提呈股東特別大會並經股東特別大會主席簡簽以資識別)及據此擬進行之交易；及
  - (h) 根據安排契據發行該等承兌票據，以償還未償還High Fly貸款利息；及
- 1.2. 授權本公司任何一名董事進行其全權絕對酌情認為為或就履行買賣協議、安排契據及一切有關文件之條款或據此擬進行之交易及使之生效而言屬必需、適當或權宜之一切行動及事宜，以及簽立一切其他進一步文件，並按董事認為符合本公司及其股東整體利益之方式修改或修訂上述文件之條款。」

### 第2項普通決議案

#### 2. 「動議

- 2.1. 待通過第1項普通決議案後，批准、確認及追認Uptodate(作為股東)與其他人士訂立之股東協議(註有「D」字樣之副本已提呈股東特別大會並經股東特別大會主席簡簽以資識別)、其條款及據此擬進行之所有交易。上述交易包括但不限於以下各項：
- (a) Uptodate向Double Favour提供按比例及非按比例股東貸款；及
  - (b) 授出及行使Uptodate DF認購股權；及

---

## 股東特別大會通告

---

2.2. 授權本公司任何一名董事進行其全權絕對酌情認為為或就履行股東協議及一切有關文件之條款或據此擬進行之交易及使之生效而言屬必需、適當或權宜之一切行動及事宜，以及簽立一切其他進一步文件，並按董事認為符合本公司及其股東整體利益之方式修改或修訂上述文件之條款。」

承董事會命  
鎮科集團控股有限公司  
行政總裁  
吳毅

香港，二零一三年一月八日

**附註：**

- 1) 凡有權出席上述通告所召開大會及於會上投票之本公司股東，均可委任其他人士作為其受委代表代其出席及投票。凡持有兩股或以上股份之股東均可委派超過一名受委代表代其出席及投票。受委代表毋須為本公司股東。
- 2) 代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有)，或經由公證人簽署證明之該等授權書或授權文件(如有)副本，須於大會或其續會指定舉行時間前不少於48小時，交回本公司之股份過戶登記香港分處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，方為有效。
- 3) 填妥及交回代表委任表格後，本公司股東仍可依願親身出席大會或其任何續會，並於會上投票。在此情況下，委任代表之文據將被視為已撤回論。

於本通函日期，本公司董事會包括執行董事吳鎮科先生、吳毅先生及李均怡先生；非執行董事麥華池先生以及獨立非執行董事李傑之先生、朱德森先生及陳錦文先生。