

香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



CHEUK NANG (HOLDINGS) LIMITED

卓能（集團）有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股票代號：131)

**按每股5.60港元供股發行不少於31,954,754股及
不多於37,530,327股供股股份
基準為於記錄日期每持有7股股份可獲發1股供股股份
暫停辦理股份過戶期間**

本公司建議以每股供股股份5.60港元供股發行不少於31,954,754股及不多於37,530,327股供股股份方式，籌集不少於約178,000,000港元(扣除開支前)，基準為於記錄日期每持有7股現有股份可獲發1股供股股份。

藉供股籌集之所得款項淨額不少於約175,000,000港元預期將被用於本集團在吉隆坡、澳門及香港長洲之現有項目所需建築成本。

供股由世灝全數包銷。供股須待(其中包括) (i)包銷協議並無根據其條款及條件(見下文「包銷協議之終止」分節)被終止；及(ii)聯交所上市委員會批准供股股份上市及買賣後，方可作實。因此，供股未必會進行。投資者務請參閱下文「買賣股份及供股股份之風險警告」一節。

為符合參與供股之資格，股東於登記日期必須為合資格股東。所有股份過戶文件必須於二零零八年一月二十五日下午四時正前送達本公司之股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。本公司將於二零零八年一月二十八日至二零零八年一月三十一日(包括首尾兩日)暫停辦理股東登記手續。期內將不會辦理任何股份過戶登記。

買賣股份及供股股份之風險警告

現有股份將由二零零八年一月二十四日起按除權基準買賣。供股股份將於二零零八年二月十一日至二零零八年二月十八日(包括首尾兩日)期間按未繳股款方式買賣。倘世灝終止包銷協議，或供股之條件未能達成，則供股將不會進行。

任何股東或其他人士如擬於供股之條件達成前(預計為二零零八年二月二十五日)買賣股份及／或未繳股款供股股份，則將會承擔供股不能成為無條件及不會進行之風險。

一般事項

載有供股詳情以及有關本集團之財務及其他資料之供股章程預期將於二零零八年二月五日寄發予合資格股東及(僅供參考)除外股東。暫定配額通知書及額外申請表格亦將於二零零八年二月五日只寄發予合資格股東。

供股

1. 條款

發行統計數字

供股之基準： 於記錄日期每持有7股現有股份可獲發1股供股股份

現有已發行股份數目： 於本公佈日期為223,683,280股股份

供股股份數目： 不少於31,954,754股及(假設二零零八年認股權證及二零零九年認股權證項下之認購權悉數獲行使)不多於37,530,327股供股股份

認購價： 每股供股股份5.60港元

包銷商： 世灝

於本公佈日期，本公司有29,593,714份已發行之二零零九年認股權證，獲賦予權利可按經調整認購價每股4.98港元以現金總額最多約147,000,000港元認購股份，及9,435,297份已發行之二零零八年認股權證，獲賦予權利可按初步認購價每股5.5港元以現金總額最多約52,000,000港元認購股份。

根據於本公佈日期之已發行股份數目計算，並假設於本公佈日期至記錄日期之期間二零零八年認股權證及二零零九年認股權證項下之任何認購權並無獲行使，供股股份將為31,954,754股新股份，相當於本公司經發行該等供股股份擴大後之已發行股本約12.5%。倘二零零八年認股權證及二零零九年認股權證項下之認購權於截止期間前悉數獲行使，則供股股份之數目將為37,530,327股，相當於本公司經發行該等供股股份擴大後之已發行股本約14.4%。

合資格股東：

本公司將只向合資格股東寄發暫定配額通知書及額外申請表格。為符合參與供股之資格，股東於記錄日期必須為合資格股東。於記錄日期營業時間結束時於本公司股東名冊上有香港地址之股東符合資格參與供股。於記錄日期營業時間結束時於本公司股東名冊上有香港境外地址之股東僅在董事會作出有關查詢後認為由於有關地區之法律或該地區之有關監管機構或證券交易所之任何規定不向有關海外股東發售供股股份並非必要或權宜之情況下方符合資格參與供股。

為著於記錄日期登記為本公司股東，任何股份過戶文件必須於二零零八年一月二十五日下午四時正前送交本公司之股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室)登記。本公司將於二零零八年一月二十八日至二零零八年一月三十一日(包括首尾兩日)暫停辦理股東登記手續。期內將不會辦理任何股份過戶登記。

認購價：

每股供股股份5.60港元，合資格股東於接納供股項下之供股股份之暫停配額或申請額外供股股份時或聲明放棄供股股份之任何暫定配額之人士或未繳股款供股股份之承讓人申請供股股份時必須悉數支付。

認購價較：

- (i) 於最後交易日在聯交所所報之收市價每股6.77港元折讓約17.28%；
- (ii) 截至最後交易日止五個交易日在聯交所所報之平均收市價每股約6.668港元折讓約16.02%；
- (iii) 截至最後交易日止十個交易日在聯交所所報之平均收市價每股約6.649港元折讓約15.78%；
- (iv) 根據於最後交易日在聯交所所報之收市價每股6.77港元計算之理論除權價格每股約6.62港元折讓約15.41%；及
- (v) 根據本集團於二零零七年六月三十日之經審核綜合資產淨值計算之每股資產淨值12.89港元折讓約56.56%。

認購價乃經本公司及世灝參考現行市況下股份之市價按公平原則磋商後達致。董事認為供股之條款乃公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

暫定配額之基準：

合資格股東於記錄日期每持有7股現有股份可獲發1股未繳股款供股股份。

供股股份之地位：

供股股份於獲發行及繳足後將於所有方面與當時現有已發行股份享有同等權益。繳足股款供股股份之持有人將有權收取於配發及發行繳足股款供股股份之日期後所宣派、作出或支付之所有未來股息及分派。

尚未行使認股權證之狀況

於本公佈日期，29,593,714份二零零九年認股權證及9,435,297份二零零八年認股權證尚未行使，但如悉數獲行使，則將佔本公司於本公佈日期之已發行股本約17.45%。

股票：

待供股之條件獲達成及世灝並無終止包銷協議(如下文「包銷協議之終止」一節所闡述)後，預期所有繳足股款供股股份之股票將於二零零八年三月四日或之前寄發予已就供股股份支付款項及接納供股股份之該等合資格股東，郵誤風險由彼等自行承擔。

海外股東之權利

倘於記錄日期營業時間時，股東於本公司股東名冊上之地址為香港境外地區，則該股東可能不合資格參與供股。就供股而將發行之文件將不會根據香港境外任何司法權區之適用證券法例予以登記。董事會將就發行供股股份予海外股東是否可能違反有關海外地區之適用證券法律或有關監管機構或證券交易所之規定作出查詢，有關查詢之結果將載入本公司之供股章程。倘於作出有關查詢後董事會認為由於有關地區法律之法律限制或該地區有關監管機構或證券交易所之任何規定不向有關海外股東發售供股股份乃必要及權宜，則將不會向有關海外股東暫定配發未繳股款供股股份或配發繳足股款供股股份。因此，供股將不會提呈予除外股東。根據上市規則，本公司將向除外股東寄發供股章程，惟僅供彼等參考，但將不會向除外股東寄發暫定配額通知書或額外申請表格。

本公司將就以其他方式暫定配發予除外股東之供股股份作出安排，倘於扣除費用後能夠獲得溢價，則於未繳股款供股股份在聯交所開始買賣後，於實際可行情況下盡快及無論如何於接納供股股份及支付股款之最後日期前以未繳股款方式於市場上出售。每次出售之所得款項(扣除費用及印花稅)100港元或以上將以港元支付予有關除外股東。本公司將以其本身為受益人保留少於100港元之個別款項。

申請額外供股股份

合資格股東可申請除外股東之任何未售出配額及已暫定配發但不獲合資格股東接納或獲未繳股款供股股份之承讓人另行認購之任何供股股份。

於提出申請時，應填妥額外申請表格，並將表格連同有關申請額外供股股份之股款一併交回。董事將酌情以公平及公允基準按下列原則配發額外供股股份：

- (1) 將優先處理少於一手買賣單位之供股股份之申請，而董事認為有關申請可用於補足碎股至完整一手買賣單位，而有關申請並無濫用此機制；及
- (2) 視乎根據上文第(1)項原則分配後是否存在足夠額外供股股份，將參考合資格所申請額外供股股份之數目按比例分配予彼等(即申請認購較少數目供股股份之合資格股東之成功申請百分比比較高，惟將收取較少數目之供股股份，而申請認購較高數目供股股份之合資格股東之成功申請百分比比較低，惟將收取較高數目之供股股份)。

股份由代名人公司持有之股東應注意，根據本公司之登記冊，董事會將視代名人公司為單一股東。因此，股東應注意，就配發額外供股股份作出之與補足零碎股份有關之上述安排將不會個別地提呈予中央結算及交收系統之該等合資格參與者。

建議股份由代名人公司持有之股東考慮彼等是否欲於記錄日期前安排以實益擁有人之名義登記相關股份。

由代名人代為持有股份之股東而欲將其姓名記入本公司股東名冊，須於二零零八年一月二十五日下午四時正前將一切必要文件送交過戶登記處以辦妥相關登記手續。

上市申請：

本公司將向聯交所上市委員會申請批准供股股份以未繳股款及繳足股款之方式上市及買賣。本公司之任何部份證券並無於任何其他證券交易所上市或買賣，現時或將來亦無尋求批准於任何其他證券交易所上市或買賣。

預期未繳股款供股股份將以每手1,000股(與股份現時於聯交所買賣之每手買賣單位相同)進行買賣。以未繳股款及繳足股款之方式買賣供股股份將須支付香港印花稅。

2. 包銷協議

日期： 二零零八年一月十一日

包銷商： 世灝

所包銷之供股股份數目： 所有供股股份(不包括世灝於下文所述承諾項下之供股股份)

佣金： 包銷股份之認購價總額之2.5%，預期不少於約2,110,777港元及不多於約4,473,666港元

世灝之承諾：

於本公佈日期，世灝及其一致行動人士擁有118,148,420股股份之權益，佔本公司現有已發行股本約52.82%。世灝由執行董事趙博士實益及全資擁有。

根據承諾，世灝已承諾將接納及促使其一致行動人士接納根據供股暫定配發予世灝及其一致行動人士之供股股份，即16,878,345股供股股份(根據於本公佈日期彼等所持有之已發行股份數目計算)。本公司之股權架構載列於下文「本公司之股權」一段。

包銷

世灝將擔任供股之包銷商，以認購或促使認購人認購包銷股份，即供股股份總數減根據承諾將予認購之供股股份。倘世灝悉數接納所包銷之供股股份，則世灝連同一致行動人士將因而擁有150,103,174股股份之權益，佔供股完成時之已發行股份約58.72%。

包銷協議之終止

倘於最後終止時間(即根據供股接納供股股份及支付股款之最後一個營業日後第二個營業日下午四時正)前任何時間：

- (a) 世灝絕對地認為供股之成功將因以下事件而受到重大不利影響：
- (i) 引入任何新規例或更改任何現有的法例或規例(或更改其任何司法詮釋)或發生任何性質事件而世灝絕對地認為將對本集團之整體業務或財務或營業狀況或前景造成重大不利影響；或
 - (ii) 本地、國家或國際發生任何政治、金融、經濟、貨幣、市場或其他性質(不論是否與上述事件類似)之事件或變動，不論是否構成在包銷協議日期之前及/或之後發生任何本地、全國性或國際性敵意升級或武裝衝突或影響本地證券市場之部份或一連串事件或變動，而世灝絕對地認為將對本集團之整體業務或財務或營業狀況或前景造成重大不利影響；或
 - (iii) 本集團整體業務或財務或營業狀況或前景發生任何重大逆轉；或
 - (iv) 任何天災、戰爭、暴動、擾亂公共秩序、群眾騷亂、火災、水災、爆炸、疫症、恐怖活動、罷工或停工，而世灝絕對地認為將對本集團之整體業務或財務或營業狀況或前景造成重大不利影響；或

- (v) 由於出現特殊之金融情況或其他原因而全面禁止、暫停或嚴格限制股份在聯交所之普遍買賣；或
 - (vi) 任何第三者向本集團成員公司提出對本集團整體而言屬重大或可能屬重大之訟訴或索償；或
- (b) 市況出現任何重大逆轉(包括但不限於財政或貨幣政策或外匯或貨幣市場有變，或證券買賣被暫停或大受限制，對香港、澳門、中國或與本集團或本集團任何成員公司有關之其他司法權區實施經濟或其他制裁，以及貨幣狀況出現變動，當中包括香港幣值與美利堅合眾國貨幣之價值掛鈎之制度出現變動)而世灝絕對地認為致使進行供股變成為不宜或不智，或
- (c) 經刊發之供股章程載有若干在本公佈日期之前從未經本公司公開報道或刊發之資料(不論有關本集團業務前景或狀況或有關本集團遵守任何法例或上市規則或任何適用規定之資料)，而此等資料令世灝絕對地認為對本集團整體而言乃屬重要，並可能對進行供股之成功率造成重大不利影響，或可能導致審慎之投資者拒絕接納其所獲暫定配發之供股股份，

世灝將有權終止包銷協議。

倘世灝終止包銷協議，則供股將不會進行。

3. 條件

供股須待以下條件達成後，方可作實：

- (i) 包銷協議並無根據其條款及條件被終止；
- (ii) 聯交所上市委員會批准供股股份以未繳股款及繳足股款之方式上市及買賣；及
- (iii) 所有有關文件已送交香港公司註冊處處長存檔及註冊。

倘以上任何條件未能於最後終止時間或之前(或世灝與本公司可能書面同意之較後日期(不遲於供股章程文件寄發日期後之30天)及時間)達成(或倘適用)獲豁免),或包銷協議根據其條款被終止,則供股將不會進行,而任何一方不得就任何先前違約而向其他方提出任何索償。

4. 買賣股份及供股股份之風險警告

現有股份將由二零零八年一月二十四日起按除權基準買賣。供股股份將於二零零八年二月十一日至二零零八年二月十八日(包括首尾兩日)期間按未繳股款方式買賣。倘世灝終止包銷協議,或供股之條件未能達成,則供股將不會進行。

擬於二零零八年二月十一日至二零零八年二月十八日期間買賣股份及/或未繳股款供股股份之任何股東或其他人士,如對彼等之情況有任何疑問應諮詢本身之專業顧問。

任何股東或其他人士如擬於供股之條件達成前(預計為二零零八年二月二十五日)買賣股份及/或未繳股款供股股份,則將會承擔供股不能成為無條件及不會進行之風險。

預期時間表

按連權基準買賣股份之最後一日	二零零八年一月二十三日
按除權基準買賣股份之開始日期	二零零八年一月二十四日
為符合供股資格遞交股份過戶文件之最後時間	二零零八年一月二十五日 下午四時正
供股之截止日期	二零零八年一月二十八日至二零零八年一月三十一日 (包括首尾兩日)
記錄日期	二零零八年一月三十一日
預計寄發供股章程文件之日期	二零零八年二月五日

買賣未繳股款供股股份之首日	二零零八年二月十一日
分拆未繳股款供股股份之最後時間	二零零八年二月十三日下午四時正
買賣未繳股款供股股份之最後一日	二零零八年二月十八日
接納供股股份及支付股款之最後時間	二零零八年二月二十一日下午四時正
包銷協議成為無條件	二零零八年二月二十五日下午四時正
公佈供股之結果	二零零八年二月二十六日
寄發有關全部及部份未獲接納額外申請之退款支票	二零零八年二月二十七日
寄發供股股份之股票	二零零八年三月四日
買賣供股股份之首日	二零零八年三月六日

倘上述預期時間表有任何變動，本公司將透過報章公佈方式通知股東。

5. 本公司之股權

以下所載乃本公司之現有股權架構及其於供股完成後之股權架構：

	於本公佈日期		緊隨供股完成後 (按附註2所載之假設)		緊隨供股完成後 (按附註3所載之假設)	
	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比
世灝及其一致行動人士 (附註1)	118,148,420	52.82	135,026,765	52.82	150,103,174	58.72
Citigroup Global Markets Limited	32,283,192	14.43	36,895,076	14.43	32,283,192	12.63
公眾股東	73,251,668	32.75	83,716,193	32.75	73,251,668	28.66
總計	<u>223,683,280</u>	<u>100</u>	<u>255,638,034</u>	<u>100</u>	<u>255,638,034</u>	<u>100</u>

附註： 1. 該等人士包括世灝、欣然有限公司及趙博士，於本公佈日期，彼等分別直接持有21,334,749股、86,900,403股及9,913,268股本公司股份。世灝及欣然有限公司均為趙博士全資擁有之公司。

2. 假設全部股東均悉數接納彼等各自獲暫定配發之供股股份。
3. 假設(i)概無股東(世灝及一致行動人士除外)接納獲任何暫定配發之供股股份；及(ii)世灝根據包銷協議接納全部股東(世灝及一致行動人士除外)獲暫定配發之供股股份。由於世灝及一致行動人士持有多於50%之本公司投票權，倘世灝接納所有包銷股份，將毋須遵守收購守則項下之規定。

6. 進行供股之理由及所得款項用途

本公司為一間投資控股公司。其附屬公司主要從事物業買賣、物業發展及投資業務。

董事會認為按本公佈所載條款籌措資金以(i)增強本集團財務狀況；及(ii)擴大股本基礎，乃合乎本公司利益，對股東而言亦屬公平合理。雖然董事認為本集團擁有充裕資金，但來自供股之所得款項將進一步增強本集團之財務狀況以供其未來發展(尤其於物業發展市場)所需。

藉供股籌集之所得款項淨額(扣除包括包銷佣金、專業費用、印刷費及雜項支出在內之開支)不少於約175,000,000港元，預期將被用於本集團在吉隆坡、澳門及長洲之現有項目所需之建築成本。

7. 本公司於緊接本公佈日期前過去十二個月內進行之集資活動

公佈日期	交易性質	買方/ 認購人/ 包銷商	籌集之所得 款項淨額	已發行 股份數目	於訂立協議 日期佔 本公司已發行 股本總數之 概約百分比	所得款項之 擬定用途	所得款項之 實際用途
二零零七年 二月十二日	配售現有股份 及認購新股份	獨立承配人	160,200,000 港元	23,000,000股 股份	12.37%	所得款項 淨額全部用 於償還本集團 之銀行借款	所得款項 淨額全部用 於償還本集團 之銀行借款

除上文所披露及二零零八年認股權證及二零零九年認股權證外，本公司於本公佈日期前十二個月內並無進行任何供股、公開發售或其他發行事項或有關集資目的之股本證券或其他證券。

8. 一般事項

載有供股詳情之供股章程將會於實際可行情況下寄發予股東及。股東及有意投資者於買賣本公司股份時務請審慎行事。

本公佈所用詞彙

「二零零八認股權證」	指	本公司於二零零七年四月三十日發行之紅利認股權證
「二零零九認股權證」	指	本公司於二零零七年二月十二日發行之紅利認股權證
「接納日期」	指	接納供股股份及支付股款之最後一日，預計為二零零八年二月二十一日下午四時正
「聯繫人士」	指	按上市規則賦予之定義
「董事會」	指	董事會

「本公司」	指	卓能(集團)有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市
「董事」	指	本公司董事
「趙博士」	指	執行董事趙世曾博士
「額外申請表格」	指	將向合資格股東印發以供額外申請供股股份之額外申請表格
「除外股東」	指	董事作出有關查詢後認為，基於有關地區法律之法律限制或該地區有關監管機構或證券交易所之規定認為排除彼等參與供股乃屬必要或權宜之海外股東
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「最後交易日」	指	二零零八年一月十一日，即發表本公佈前股份在聯交所交易之最後交易日
「最後終止時間」	指	二零零八年二月二十五日下午四時正或本公司及世灝同意之其他時間，即為根據供股支付股款及接納供股股份之最後一個營業日後第二個營業日
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「海外股東」	指	於記錄日期在本公司股東名冊所列地址為香港以外地區之股東
「暫定配額通知書」	指	建議將向合資格股東印發之有關供股股份之可拒絕接納暫定配額通知書

「供股章程文件」	指	有關供股之章程、暫定配額通知書及額外申請表格
「合資格股東」	指	於記錄日期名列本公司股東名冊之股東(不包括除外股東)
「記錄日期」	指	二零零八年一月三十一日，即釐定供股配額所指之日期
「股份過戶登記處」	指	香港中央證券登記有限公司，本公司之股份過戶登記處
「供股」	指	建議根據本公佈所載條款向合資格股東發行供股股份
「供股股份」	指	建議根據供股向合資格股東發行之新股份
「結算日」	指	接納日期(或包銷商與本公司書面同意之其他日期)後第二個營業日
「股份」	指	本公司每股面值0.10港元之普通股
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購價」	指	根據供股每股供股股份之認購價5.60港元
「世灝」	指	世灝證券有限公司，於香港註冊成立及由執行董事兼董事會主席趙博士全資實益擁有之有限公司，並為供股之單一包銷商
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「承諾」	指	世灝向本公司作出之承諾，據此世灝及其一致行動人士將接納或促使接納供股項下之全數配額即不少於16,878,345股供股股份

「包銷協議」	指	本公司與世灝於二零零八年一月十一日就供股所簽訂之包銷協議
「包銷股份」	指	不少於15,076,409股及不多於20,651,982股供股股份，即根據供股將予發行之供股股份總數減世灝及其一致行動人士根據承諾將予認購之供股股份
「港元」	指	港元，香港法定貨幣

承董事會命
卓能(集團)有限公司
集團執行主席
趙世曾

香港，二零零八年一月十一日

於本公佈日期，本公司董事會包括四名執行董事趙世曾博士(主席)、趙式浩先生、翁峻傑先生及何秀芬女士；一名非執行董事李鼎堯先生；及三名獨立非執行董事孫秉樞博士、梁榮江先生及林家威先生。