

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公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

本公告僅供參考之用，並不構成收購、購買或認購任何證券的邀請或要約。



- (1) 非常重大收購事項及關連交易：
收購天然居及天合以及發行代價股份及可換股債券
- (2) 清洗豁免
- (3) 持續關連交易：貸款協議及委託貸款協議
- (4) 持續關連交易：總租賃協議
- (5) 恢復股份買賣

本公司財務顧問



非常重大收購事項及關連交易：收購天然居及天合以及發行代價股份及可換股債券

董事會欣然宣佈，於二零一二年八月二十三日交易時段結束後，本公司與賣方訂立買賣及認購協議，據此，本公司有條件同意(i)向賣方購買銷售股份，總代價為537,000,000港元，有關代價將透過發行代價股份及代價可換股債券支付；及(ii)向賣方發行認購可換股債券，代價為62,000,000港元。代價可換股債券及認購可換股債券均可按兌換價每股兌換股份0.43港元兌換為股份。代價股份及兌換股份將根據於股東特別大會上尋求批准之特別授權配發及發行，並將與已發行股份享有同等權利。代價股份佔本公司於本公告日期已發行股本約47.73%及本公司經配發及發行代價股份擴大之已發行股本約32.31%(假設於發行代價股份之前將不會配發及發行任何其他股份)。待可換股債券獲悉數兌換後，合共將發行865,116,278股兌換股份，佔本公司於本公告日期已發行股本約78.22%及本公司經配發及發行兌換股份擴大之已發行股本約34.62%(假設除代價股份外，於有關兌換之前將不會配發及發行任何其他股份)。本公司將向聯交所申請批准代價股份及兌換股份上市及買賣。

由於根據上市規則第14.07條計算之一項或多項適用百分比率(倘適用)超逾100%，收購事項構成上市規則項下本公司之非常重大收購事項，因此須遵守上市規則第十四章有關公告及股東批准之規定。

於本公告日期，賣方擁有本公司已發行股份約32.84%。由於賣方為本公司之控股股東，根據上市規則屬本公司之關連人士。因此，根據上市規則第十四A章，收購事項、發行認購可換股債券及根據買賣及認購協議擬進行之各項交易亦構成本公司之不可豁免關連交易，並須由獨立股東於股東特別大會上批准後，方可作實。賣方、其聯繫人及參與收購事項及認購事項或於當中擁有權益之人士將於股東特別大會上就有關批准收購事項、發行可換股債券以及於根據可換股債券之條款及條件進行兌換後配發及發行代價股份及兌換股份之決議案放棄投票。

清洗豁免

於本公告日期，賣方擁有本公司約32.84%股權。向賣方發行代價股份後，賣方及與其一致行動人士將合共擁有891,171,976股股份之權益，佔本公司經擴大已發行股本約54.54%(假設於發行代價股份之前將不會配發及發行任何其他股份)。賣方屆時將有責任根據收購守則規則26就其及與其一致行動人士尚未擁有或同意收購之所有股份提出強制性全面收購建議，除非獲執行人員授出清洗豁免。

賣方將向執行人員申請清洗豁免。倘清洗豁免獲執行人員授出，仍須待(其中包括)獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式批准後方可作實。賣方及與其一致行動人士以及參與收購事項、清洗豁免及據此擬進行之各項交易或於當中擁有權益之人士將於股東特別大會上就批准收購事項、清洗豁免及據此擬進行之各項交易之決議案放棄投票。

持續關連交易：貸款協議及委託貸款協議

於二零一二年五月六日，昆山高科與北大資源訂立貸款協議，據此，北大資源將委託方正財務向昆山高科提供為數人民幣250,000,000元之一年期定期貸款。於二零一二年七月五日，方正財務與昆山高科訂立委託貸款協議以使上述事項生效。

於完成後，昆山高科將成為本公司之間接非全資附屬公司。此外，北大資源為北大方正之同系附屬公司，而方正財務為北大方正之附屬公司。由於北大方正為本公司控股股東賣方之母公司，故根據上市規則第十四A章，北大資源及方正財務均為本公司之關連人士。故此，於完成後，根據上市規則第十四A章，貸款協議及委託貸款協議將構成本公司之持續關連交易。

就根據貸款協議及委託貸款協議擬進行之各項交易而言，由於根據上市規則第14.07條計算之一項或多項適用百分比率超逾5%，且交易之代價超過10,000,000港元，貸款協議及委託貸款協議於完成後將構成本公司之不可豁免持續關連交易，並須遵守上市規則第十四A章之申報、公告、年度審核及獨立股東批准之規定。北大資源、方正財務及彼等各自之聯繫人以及參與貸款協議及委託貸款協議或於當中擁有權益之人士將於股東特別大會上就批准貸款協議及委託貸款協議之決議案放棄投票。

持續關連交易：總租賃協議

於二零一二年八月二十八日，本公司與北大方正訂立總租賃協議，據此，本公司同意促使其一間附屬公司向北大方正集團出租方正國際大廈之若干商用物業，惟須取得獨立股東之批准。北大方正須安排北大方正集團之成員公司租賃有關物業，並與本集團訂立個別租賃協議。個別租賃之開始日期將於各個別租賃協議中訂明，但所有個別租賃之到期日不得晚於二零一四年十二月三十一日。

於本公告日期，賣方擁有本公司已發行股份約32.84%權益，而賣方則為北大方正之附屬公司。因此，根據上市規則第十四A章，北大方正為本公司之關連人士。故此，根據上市規則第十四A章，根據總租賃協議擬進行之各項交易將構成本公司之持續關連交易。

就根據總租賃協議擬進行之各項交易而言，由於根據上市規則第14.07條計算之一項或多項適用百分比率超逾5%，且上述交易之代價預期將超過10,000,000港元，根據總租賃協議擬進行之各項交易構成本公司之不可豁免持續關連交易，並須遵守上市規則第十四A章之申報、公告、年度審核及獨立股東批准之規定。北大方正、其聯繫人及參與根據總租賃協議擬進行之各項交易或於當中擁有權益之人士將於股東特別大會上就批准總租賃協議之決議案放棄投票。

一般事項

本公司已成立由全體三名獨立非執行董事組成之獨立董事委員會，以就收購事項、認購事項、發行可換股債券、於根據可換股債券之條款及條件進行兌換後配發及發行代價股份及兌換股份、清洗豁免、貸款協議、委託貸款協議及總租賃協議向獨立股東提供意見。根據上市規則及收購守則，本公司在獲得獨立董事委員會批准之情況下，已委任英高財務顧問有限公司為獨立財務顧問，以就收購事項、發行可換股債券、於根據可換股債券之條款及條件進行兌換後配發及發行代價股份及兌換股份、清洗豁免、貸款協議、委託貸款協議及總租賃協議向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

載有(其中包括)收購事項、認購事項、發行可換股債券、於根據可換股債券之條款及條件進行兌換後配發及發行代價股份及兌換股份、清洗豁免、貸款協議、委託貸款協議及總租賃協議之詳情、獨立董事委員會之推薦意見、獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件以及股東特別大會召開通告之通函預期將於二零一二年九月二十七日或之前寄發予股東。

恢復股份買賣

應本公司要求，股份已自二零一二年八月二十四日上午九時正起於聯交所暫停買賣，以待刊發本公告。本公司已向聯交所申請股份自二零一二年九月六日上午九時正起於聯交所恢復買賣。

由於完成須待買賣及認購協議之多項先決條件達成後方可作實，故收購事項及認購事項未必會進行。股東及潛在投資者於買賣股份時務須審慎行事。

1. 非常重大收購事項及關連交易：收購天然居及天合以及發行代價股份及可換股債券

董事會欣然宣佈，於二零一二年八月二十三日交易時段結束後，本公司與賣方訂立買賣及認購協議，據此，本公司有條件同意(i)向賣方購買銷售股份，總代價為537,000,000港元，有關代價將透過發行代價股份及代價可換股債券支付；及(ii)向賣方發行認購可換股債券，代價為62,000,000港元。

買賣及認購協議

日期

二零一二年八月二十三日

訂約方

買方：本公司

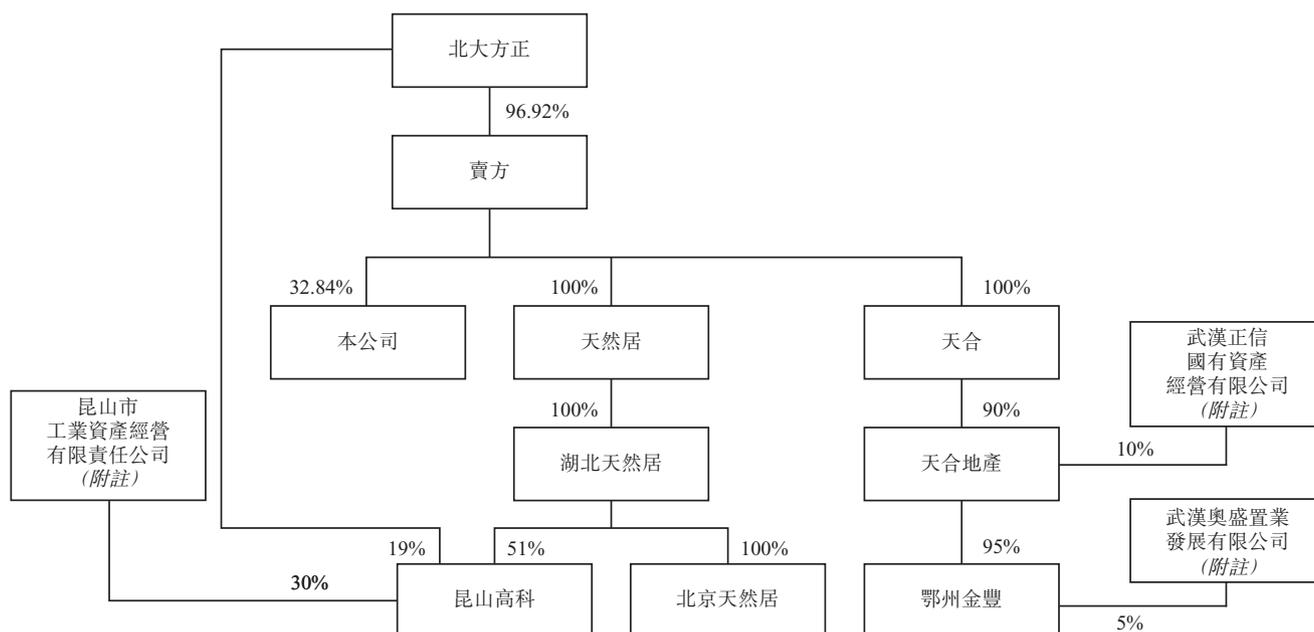
賣方：香港方正資訊有限公司

將予收購之資產

銷售股份相當於(i)天然居全部已發行股份；及(ii)天合全部已發行股份。於本公告日期，賣方擁有銷售股份之全部法定及實益權益。天然居由賣方於二零一零年十月七日註冊成立，初始資本為10,000港元。於二零一一年十二月，賣方向天然居注入額外資本19,812,000港元。天合由賣方於二零一零年十月六日註冊成立，初始資本為10,000港元，截至本公告日期並無進一步增加資本。

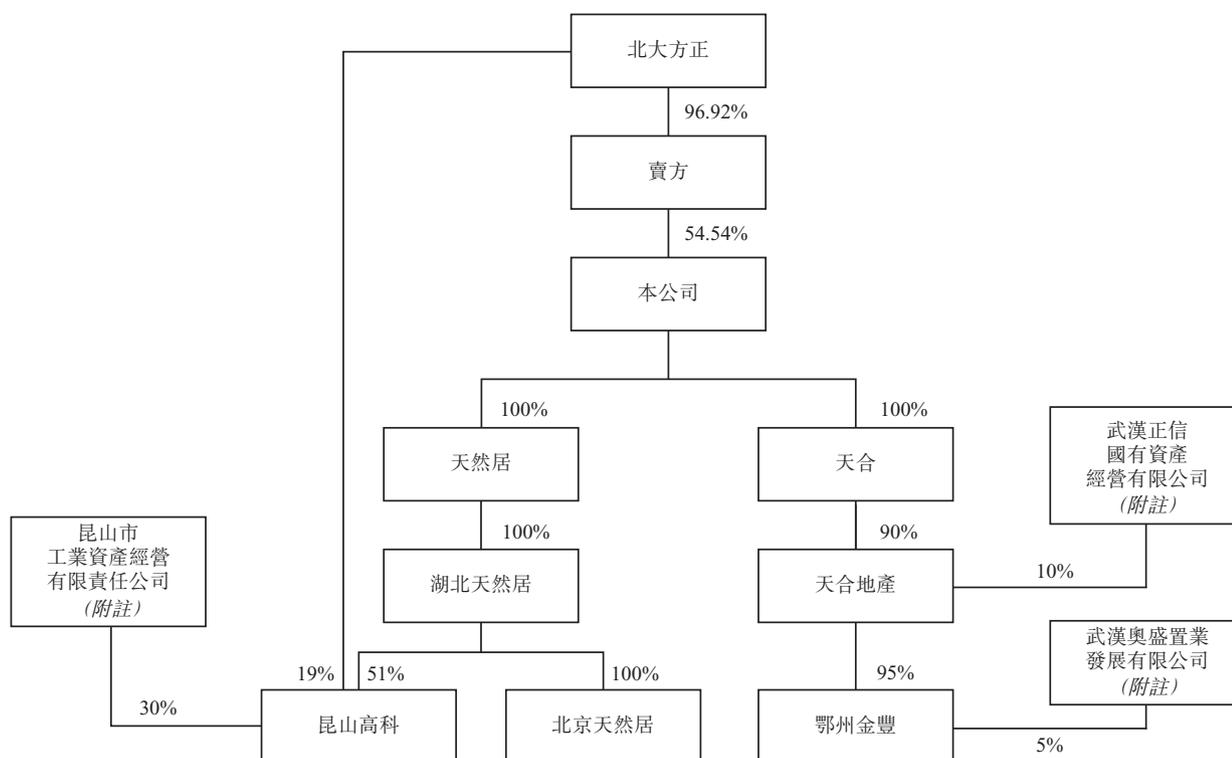
天然居直接擁有湖北天然居100%股本權益及間接擁有(i)昆山高科51%股本權益；及(ii)北京天然居100%股本權益。天合擁有天合地產90%股本權益，而天合地產擁有鄂州金豐95%股本權益。

下圖列示於完成前本公司及被收購集團之股權架構：



附註：該等實體及彼等各自之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。此外，各實體概無持有任何股份或本公司其他相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)。

下圖列示於完成後本公司之股權架構：



附註：該等實體及彼等各自之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。此外，各實體概無持有任何股份或本公司其他相關證券（定義見收購守則規則22註釋4）。

代價

收購事項之總代價為537,000,000港元，有關代價將透過發行代價股份（227,000,000港元）及代價可換股債券（310,000,000港元）支付。代價乃訂約各方考慮到（其中包括）被收購集團之綜合資產淨值（就被收購集團所擁有之物業之估值調整後）及賣方於完成日期前擬向天合注資人民幣82,000,000元，經公平磋商釐定。被收購集團所擁有物業之估值乃由獨立物業估值師進行，其估值報告將於本公司將予寄發之通函內披露。

在收購事項之總代價537,000,000港元當中，天然居及天合分別佔約215,000,000港元及322,000,000港元。董事（不包括獨立非執行董事，彼等將於接獲獨立財務顧問之意見後始發表意見）認為，收購事項之代價屬公平合理，且符合本公司及股東整體之利益。

先決條件

完成須待下列條件達成後，方可作實：

- (a) 獨立股東於股東特別大會上通過一切所需決議案，批准買賣及認購協議、根據買賣及認購協議擬進行之各項交易、清洗豁免、貸款協議及委託貸款協議；
- (b) 聯交所上市委員會已批准代價股份及兌換股份上市及買賣；
- (c) 執行人員已授出清洗豁免；
- (d) 賣方、天然居及天合已就訂立及履行買賣及認購協議之條款取得一切其他所需同意、授權及批准或(視情況而定)相關豁免；
- (e) 賣方向天合注資人民幣82,000,000元；
- (f) (i)由天合地產以盛京銀行股份有限公司(北京分行)為受益人訂立之日期為二零一一年一月二十八日之押記(合同編號：1010119111000001)；及(ii)由鄂州金豐以盛京銀行股份有限公司(北京分行)為受益人訂立之日期為二零一一年一月二十八日之押記(合同編號：1010119111000002)經已解除；
- (g) 買賣及認購協議內之保證於完成時在各方面仍屬真實、準確及完整，且在任何方面均無誤導成份；
- (h) 本公司信納於完成時並無任何重大不利變動；
- (i) 並無發生違反賣方所作出須於完成前履行之義務及承諾；及
- (j) 本公司信納其對被收購集團之盡職審查。

上文(f)項所述押記項下之有關貸款已授予北大方正集團，因此，北大方正集團將於完成前採取措施以有關貸方滿意之其他抵押品替換(f)項所述之押記。除為獲取下文所述之貸款協議及委託貸款協議項下之委託貸款而作出之土地使用權押記外，董事預期，被收購集團之所有資產及股份於完成時將不會附有任何產權負擔。

本公司可隨時書面通知賣方全權酌情豁免上述任何先決條件或某項先決條件其中任何部份(上述第(a)、(b)、(c)、(e)及(f)項先決條件除外)。有關豁免並不影響賣方須於完成後盡快達成任何獲豁免之

先決條件(或任何先決條件其中部份)之義務，而任何訂約方均不可豁免上述第(a)、(b)、(c)、(e)及(f)項先決條件，因此，倘於二零一三年一月三十一日(或買賣及認購協議訂約各方可能書面協定之其他日期)或之前未能達成第(a)、(b)、(c)、(e)及(f)項之任何一項條件，則收購事項將告失效。本公司僅會於豁免有關條件(第(a)、(b)、(c)、(e)及(f)項除外)乃屬公平合理且符合本公司及股東之利益時，方會行使有關豁免權利。本公司現時無意豁免任何有關條件。於本公告日期，第(f)項條件已獲達成。

賣方將盡力促使於二零一三年一月三十一日(或買賣及認購協議訂約各方可能書面協定之其他日期)或之前達成上述先決條件(惟將由本公司達成之上述第(a)及(b)項先決條件除外)。待任何先決條件(將於完成前達成或獲豁免之第(g)、(h)、(i)及(j)項先決條件除外)全面達成或獲豁免(視情況而定)後，賣方將向本公司發出有關書面通知。

倘本公司未能於二零一三年一月三十一日(或買賣及認購協議訂約各方可能書面協定之其他日期)前根據買賣及認購協議之條款達成或豁免(視情況而定)全部先決條件，則本公司毋須進行收購事項及認購事項，且本公司有權書面通知賣方終止買賣及認購協議。終止後，除買賣及認購協議另有規定外，買賣及認購協議訂約各方根據買賣及認購協議各自之責任將獲解除及免除，惟儘管終止有關協議，於終止前或就有關終止所引致之任何訴訟或產生之任何責任將繼續存在。

完成

完成將於完成日期(即先決條件達成或獲豁免後第三個營業日或買賣及認購協議訂約各方可能書面協定之其他日期)落實。

代價股份

為支付收購事項之部份代價，本公司將於完成後按發行價每股0.43港元向賣方發行527,906,976股新股份。代價股份佔本公司於本公告日期已發行股本約47.73%及本公司經配發及發行代價股份擴大之已發行股本約32.31%(假設於發行代價股份之前將不會配發及發行任何其他股份)。每股代價股份之發行價：

- (i) 為股份於最後交易日在聯交所所報之收市價每股0.43港元；
- (ii) 為股份於截至最後交易日(包括當日)止最後連續五個交易日在聯交所所報之平均收市價每股約0.43港元；

- (iii) 較股份於截至最後交易日(包括當日)止最後連續十個交易日在聯交所所報之平均收市價每股約0.4465港元折讓約3.70%；
- (iv) 較股東於二零一一年十二月三十一日應佔每股經審核綜合資產淨值約0.307港元溢價約40.07%；
及
- (v) 較股東於二零一二年六月三十日應佔每股未經審核綜合資產淨值約0.272港元溢價約58.09%。

可換股債券之主要條款

根據買賣及認購協議，本公司將於完成時(i)向賣方發行代價可換股債券，以償付收購事項之部份代價；及(ii)向賣方發行認購可換股債券，代價為62,000,000港元。認購事項所得款項之總額及淨額均為62,000,000港元。可換股債券之條款及條件由本公司與賣方經公平磋商後釐定。可換股債券之主要條款載列如下：

發行人：	本公司
本金總額：	310,000,000港元(代價可換股債券)及62,000,000港元(認購可換股債券)
利息：	可換股債券為免息
到期日：	發行可換股債券第五週年當日

換股權：

根據及遵照可換股債券之條款及條件以及所有監管規定(包括但不限於收購守則及上市規則)，各債券持有人有權於兌換期間內任何時間，發出兩個營業日通知(有關通知一經發出即不得在未獲董事書面同意之情況下撤回)，全權酌情選擇將其持有之全部可換股債券，或可換股債券未償還本金額其中至少1,000,000港元之任何部份轉換為兌換股份，每次兌換可取得之最大股份數目(不包括零碎股份)按將予兌換之可換股債券本金總額除以每股兌換股份0.43港元之兌換價計算得出。各債券持有人不得兌換將導致本公司無法達致上市規則第8.08條有關公眾持股量之規定或將導致本公司控制權(定義見收購守則)發生變動之可換股債券。債券持有人將採取所有必要措施，確保於有關兌換前符合上市規則第8.08條所規定之公眾持股量且本公司控制權(定義見收購守則)不會發生變動。倘於債券到期日兌換可換股債券將導致違反上市規則第8.08條所規定之公眾持股量或將導致本公司控制權(定義見收購守則)發生變動，則債券到期日將自動額外延遲五年，惟可換股債券之所有其他條款及條件維持不變。為免生疑，債券到期日將會重複上述延期，直至於延遲之債券到期日兌換可換股債券既不會導致違反上市規則第8.08條所規定之公眾持股量，亦不會導致本公司控制權(定義見收購守則)發生變動。換言之，倘有關兌換將導致本公司違反上市規則第8.08條所規定之公眾持股量或將導致本公司控制權(定義見收購守則)發生變動，則本公司有權根據可換股票據之條款拒絕進行有關兌換。

兌換股份：

兌換股份將根據於股東特別大會上尋求批准之特別授權配發及發行，並將與於兌換日期已發行之股份享有同等權利，惟將無權收取有關兌換日期前之記錄日期所宣派、派付或作出之任何股息、分派或權利。

待可換股債券獲悉數兌換後，合共將發行865,116,278股兌換股份，佔本公司於本公告日期已發行股本約78.22%及本公司經配發及發行兌換股份擴大之已發行股本約34.62%（假設除代價股份外，於有關兌換之前將不會配發及發行任何其他股份）。

兌換價：

每股兌換股份0.43港元。為免生疑，兌換價可根據可換股債券所規定者作出調整。兌換價：

- (i) 為股份於最後交易日在聯交所所報之收市價每股0.43港元；
- (ii) 為股份於截至最後交易日（包括當日）止最後連續五個交易日在聯交所所報之平均收市價每股約0.43港元；
- (iii) 較股份於截至最後交易日（包括當日）止最後連續十個交易日在聯交所所報之平均收市價每股約0.4465港元折讓約3.70%；
- (iv) 較股東於二零一一年十二月三十一日應佔每股經審核綜合資產淨值約0.307港元溢價約40.07%；及
- (v) 較股東於二零一二年六月三十日應佔每股未經審核綜合資產淨值約0.272港元溢價約58.09%。

可換股債券之兌換價乃由本公司與賣方參考股份於聯交所所報之現行市價後經公平磋商釐定。

兌換期間：

自緊隨債券發行日期起計兩個月之營業日起至債券到期日止期間（包括首尾兩日）。

- 贖回： 除非已於先前贖回、兌換或購回並註銷，本公司須於債券到期日按每股兌換股份0.43港元(可根據可換股債券所規定者作出調整)之兌換價向債券持有人發行股份，以按相等於當時尚未償還本金總額之價值贖回當時尚未兌換之每份可換股債券。
- 於發生可換股債券之條款及條件所列明之任何違約事件時，本公司須按每股兌換股份0.43港元(可根據可換股債券所規定者作出調整)之兌換價向債券持有人發行股份，以按相等於可換股債券尚未償還本金總額之價值贖回當時尚未兌換之所有可換股債券。倘有關兌換將導致違反上市規則第8.08條所規定之公眾持股量或將導致本公司控制權(定義見收購守則)發生變動，本公司並無責任向債券持有人發行股份，直至可於有關兌換後達成公眾持股量之要求且本公司控制權(定義見收購守則)不會發生變動。除另有規定者外，可換股債券不得於債券到期日前贖回或償付。
- 地位： 可換股債券構成本公司之直接無條件、非後償及無抵押債務，至少與本公司所有其他現有及日後之非後償及無抵押債務享有同等地位及無優先等級(惟有關稅務責任及若干其他法定例外情況除外)。
- 轉讓： 可換股債券不得於未獲本公司事先書面同意之情況下轉讓。
- 表決權： 可換股債券不會賦予債券持有人於本公司任何股東大會上表決之權利。
- 上市： 可換股債券將不會於聯交所或任何其他證券交易所上市。
- 有關換股權之契諾： 只要任何可換股債券仍屬可予兌換，除非事先取得所有債券持有人之書面批准，否則本公司將(其中包括)：

- (a) 不會贖回任何涉及以現金或實物向股東還款之股本、股份溢價賬或資本贖回儲備(買賣及認購協議所訂明者或向於本公司清盤時可優先於其他股東享有股本退款之股東還款除外)或削減與此有關之任何未催繳責任；
- (b) 除(1)向股東發行已繳足股份或(2)向同一類別之本公司股本持有人發行本公司之已繳足股本(股份除外)外，不會以將溢利或儲備撥充資本形式發行或繳足任何證券；
- (c) 不會以任何方式更改股份所附帶之權利，或設立或發行或允許發行所附帶之任何收入或資本權利優於股份所附帶者之本公司任何其他類別股本，或就本公司任何有關其他類別股本附加任何特別權利或特權，惟本(c)段不得限制任何股份合併或拆細；及
- (d) 倘向全體股東(或除要約人及／或任何由本公司控制之要約人及／或與要約人一致行動人士以外之全體股東)提呈要約以收購全部或部份股份，須立即向債券持有人發出有關要約之通知，並在合理情況下盡一切努力促使向任何於有關提呈要約期間內之兌換日期債券持有人行使其換股權而獲配發或發行任何股份之持有人提呈相若之要約；而任何收購全部或任何部份股份之人士根據百慕達法例刊登有關安排計劃，或根據規管收購之任何適用法例作出自願性安排，將會被視為提呈要約。

違約事件：

- (a) 倘本集團未能履行或遵守可換股債券所載之任何責任，且(除無法補救之違反外)有關違約於債券持有人向本公司發出有關違約之書面通知後持續十(10)個營業日；
- (b) 倘已發出命令或通過有效決議案將本公司或其任何附屬公司清盤、清算或解散；

- (c) 倘任何產權負擔持有人取得或破產管理人獲任命接管本公司及其任何附屬公司之全部或重大部份資產或業務；
- (d) 倘本公司或其任何附屬公司終止或面臨終止經營其全部或部份業務，而其為本集團整體業務之重大部份；
- (e) 倘本公司或其任何附屬公司於其金融債務到期時未能履行其任何相關責任，或本公司或任何該等附屬公司主動或同意與其債權人進行有關適用之破產、重組或清盤法之程序或作出受益轉讓或訂立債務重整協議；
- (f) 倘股份撤銷或暫停於聯交所買賣（為期不超過 14 個連續營業日之暫停買賣除外）；
- (g) 倘本公司履行其於可換股債券項下之全部或任何責任屬違法或可換股債券因任何理由終止具備十足效力或作用或被相關司法權區之任何法庭宣佈為失效或違法；
- (h) 倘其時存在任何針對本公司或其任何附屬公司之訴訟、仲裁、起訴或其他法律程序或本公司或其任何附屬公司面臨之任何訴訟、仲裁、起訴或其他法律程序所涉及之金額可能對本集團造成重大財務影響及／或可能對本集團之整體營運或財務狀況造成重大不利影響；及
- (i) 倘本公司於買賣及認購協議中已作出或視為已作出之任何聲明或保證證明在任何重大方面屬失實或具誤導性。

本公司之承諾：

只要任何可換股債券仍屬可予兌換，則未經大多數債券持有人書面同意(有關同意不得不合理地拒絕或延誤)，本公司將不會(其中包括)與任何其他法團進行任何綜合或併購或合併，或不得銷售或轉讓本公司全部或絕大部份資產。倘本公司與任何其他法團進行任何綜合或併購或合併(以本公司作為持續經營法團而進行之綜合或併購或合併除外)，或倘銷售或轉讓本集團全部或絕大部份資產，則本公司須盡最大努力促使透過有關綜合或併購而成立之法團或本公司將與之合併之法團或將收購有關資產之法團(視情況而定)，與所有當時尚未兌換可換股債券之持有人簽訂一份補充協議，訂明每份當時尚未兌換可換股債券之持有人有權於有關可換股債券之兌換期間，在法例及規例(包括但不限於收購守則及上市規則)許可之情況下，以緊隨有關綜合、併購、合併、銷售或轉讓前有關可換股債券可兌換之該等數目股份之持有人於有關綜合、併購、合併、銷售或轉讓時應享有者為限，將有關可換股債券兌換為有關種類及數額之股份或股額及其他證券及財產，惟有關兌換將不得導致本公司違反上市規則第8.08條所規定之公眾持股量。有關條文將同樣適用於其後進行之綜合、併購、合併、銷售或轉讓。

倘發生可換股債券所規定之若干事件，可換股債券之兌換價可予調整，該等事件之概要載列如下：

- (i) 股份面值因合併、拆細或重新分類而有任何變動；
- (ii) 本公司透過將溢利或儲備(包括任何股份溢價賬)資本化，向股東發行入賬列作繳足股份，包括從可分派溢利或儲備及／或股份溢價賬繳足股款之股份，惟發行股份取代全部或任何部份特別宣派之現金股息除外，只要該等所宣派之股息並不構成資本分派(定義見下文第(iii)分段)；
- (iii) 以將儲備資本化之方式向股東作出或派付股息或分派現金或實物資產或其他財產(「資本分派」)；

- (iv) 本公司向全體或作為一個類別之幾乎所有股東以供股方式發行股份，或向全體或作為一個類別之幾乎所有股東以供股方式發行或授出可認購或購買任何股份之購股權、認股權證或其他權利，在以上任何一種情況下作價均低於公告該等發行或授出之條款日期每股股份於緊接該日前交易日止五個連續交易日之平均收市價（「現行市價」）；
- (v) 本公司向全體或作為一個類別之幾乎所有股東以供股方式發行任何證券（不包括股份或可認購或購買股份之購股權、認股權證或其他權利），或向全體或作為一個類別之幾乎所有股東以供股方式授出可認購或購買任何證券（不包括股份或可認購或購買股份之購股權、認股權證或其他權利）之任何購股權、認股權證或其他權利；
- (vi) 除根據購股權計劃或日期為二零零一年五月七日之購股權計劃發行任何購股權及因行使根據購股權計劃或日期為二零零一年五月七日之購股權計劃授出之購股權而發行股份外，本公司純粹為換取現金發行（按上文第(v)分段所述者除外）任何股份（不包括因行使可換股債券項下之權利或行使可兌換、交換或認購股份之任何其他權利發行之股份），或發行或授出（按上文第(v)分段所述者除外）可認購或購買股份之購股權、認股權證或其他權利，在上述任何一種情況下每股股份作價均低於公告該等發行條款日期之現行市價之80%；
- (vii) 除根據本第(vii)分段之條文中有關證券適用之條款，因兌換或交換其他證券而發行證券外，本公司或任何附屬公司發行任何證券（可換股債券除外），而其發行條款附帶可按低於公告該等證券發行條款日期之現行市價80%之每股實際代價總額，兌換、交換或認購有關證券；及
- (viii) 修訂上文所述之任何有關證券附帶之兌換、交換或認購之權利（根據該等證券適用之條款所修訂者除外），以使每股股份之代價（就修訂後可供兌換、交換或認購之股份數目而言）低於公告建議有關修訂日期前最後一個交易日之現行市價之80%。

董事（不包括獨立非執行董事，彼等將於接獲獨立財務顧問之意見後始發表意見）認為，發行代價可換股債券作為部份收購事項代價及就認購事項發行認購可換股債券屬公平合理，且符合本公司及股東整體之利益。發行代價可換股債券將對本公司現金資源構成較小壓力，可將現金資源撥作本集團一般營運資金之用。此外，在收購事項完成後，認購事項所得款項主要擬用於（但不限於）被收購集團之物業發展，為本集團營運（尤其是物業業務）提供額外營運資金。

稅項彌償

根據買賣及認購協議，賣方將於完成時訂立以本公司、天然居及天合為受益人之彌償契據（「彌償契據」），據此，賣方將承諾就本公司（就其本身及作為被收購集團之受託人）或被收購集團任何成員公司所蒙受之損失或承擔之責任向本公司及被收購集團任何成員公司提供彌償及一直提供彌償，包括（但不限於）被收購集團任何成員公司資產或股份出現任何減值、本公司或被收購集團任何成員公司已支付或須支付之任何款項，以及因或就被收購集團任何成員公司招致之任何索償而引致之任何費用及開支，而有關係索償乃源於或參考於完成日期或之前所賺取、累計或收訖之任何收入、溢利或收益，或於完成日期或之前發生之任何事件（不論單獨發生或連同其他情況，且不論是否須對任何其他人士、商號或公司徵收有關稅項）。

申請上市

本公司將於根據可換股債券之條款及條件進行兌換後向聯交所申請批准將予發行之代價股份及兌換股份上市及買賣。

本公司之股權架構

於本公告日期，除根據購股權計劃授出之42,056,200份購股權尚未行使外，本公司並無任何未行使之衍生工具、購股權、認股權證、換股權或可兌換或交換為股份之其他類似權利。下表載列於(i)緊隨代價股份發行後（假設除因行使根據購股權計劃授出之購股權而發行股份外，自本公告日期起至完成日期止本公司之已發行股本並無變動）；及(ii)緊隨可換股債券所附之換股權獲悉數行使後（假設除因

行使根據購股權計劃授出之購股權而發行代價股份及股份外，自本公告日期起至可換股債券所附之換股權獲悉數行使當日止本公司之已發行股本並無變動) 本公司之股權架構：

	緊隨發行代價股份後						發行代價股份及可換股債券所附之換股權獲悉數行使後			
	於本公告日期		假設概無根據購股權計劃授出之 尚未行使購股權將獲行使		假設根據購股權計劃授出之全部 尚未行使購股權將獲行使		假設概無根據購股權計劃 授出之尚未行使 購股權將獲行使		假設根據購股權計劃授出之 全部尚未行使購股權 將獲行使	
	股份數目	%	股份數目	%	股份數目	%	股份數目	%	股份數目	%
賣方及與其一致行動人士										
(附註4)	363,265,000	32.84	891,171,976	54.54	891,171,976	53.17	1,756,288,254	70.28	1,756,288,254	69.12
董事										
張兆東(附註1)	3,956,000	0.36%	3,956,000	0.24%	14,470,050	0.86%	3,956,000	0.16%	14,470,050	0.57%
鄭福雙(附註2)	200,019,000	18.08%	200,019,000	12.24%	200,019,000	11.93%	200,019,000	8.00%	200,019,000	7.87%
陳庚(附註3)	-	-	-	-	10,514,050	0.63%	-	-	10,514,050	0.41%
夏楊軍(附註3)	-	-	-	-	10,514,050	0.63%	-	-	10,514,050	0.41%
謝克海(附註3)	-	-	-	-	10,514,050	0.63%	-	-	10,514,050	0.41%
小計	203,975,000	18.44%	203,975,000	12.48%	246,031,200	14.68%	203,975,000	8.16%	246,031,200	9.67%
其他非公眾股東										
張旋龍	36,890,100	3.34%	36,890,100	2.26%	36,890,100	2.20%	36,890,100	1.47%	36,890,100	1.45%
F2 Consultant Limited	60,671,600	5.49%	60,671,600	3.71%	60,671,600	3.62%	60,671,600	2.43%	60,671,600	2.39%
小計	97,561,700	8.83%	97,561,700	5.97%	97,561,700	5.82%	97,561,700	3.90%	97,561,700	3.84%
公眾股東	441,260,340	39.89%	441,260,340	27.01%	441,260,340	26.33%	441,260,340	17.66%	441,260,340	17.37%
總計	1,106,062,040	100%	1,633,969,016	100%	1,676,025,216	100%	2,499,085,294	100%	2,541,141,494	100%

附註：

- (1) 張兆東於3,956,000股股份及可認購10,514,050股股份之購股權中擁有權益。
- (2) 鄭福雙直接持有該等股份。
- (3) 陳庚、夏楊軍及謝克海各自於可認購10,514,050股股份之購股權中擁有權益。
- (4) 債券持有人不得兌換將導致本公司無法達致上市規則第8.08條有關公眾持股量之規定之可換股債券。

有關天然居之資料

概覽

天然居為於香港註冊成立之投資控股有限公司。於本公告日期，賣方擁有天然居之全部已發行股本。天然居直接擁有湖北天然居100%股本權益及間接擁有(i) 昆山高科51%股本權益；及(ii) 北京天然居100%股本權益。天然居於二零一一年三月收購湖北天然居100%股本權益，而湖北天然居則於二零一一年十一月收購昆山高科51%股本權益。

湖北天然居為於中國成立之有限公司，主要從事物業投資及物業租賃業務。昆山高科為於中國成立之有限公司，主要從事物業開發業務。北京天然居為於中國成立之有限公司，主要從事物業租賃業務。

天然居購買湖北天然居之全部股本權益之初始成本約為人民幣16,110,000元；湖北天然居購買昆山高科51%股本權益之初始成本約為人民幣152,640,000元。湖北天然居於二零一二年六月成立北京天然居，註冊資本為人民幣1,000,000元。

天然居為一間投資控股公司，並無商業營運，於截至二零一一年十二月三十一日止兩個年度僅產生少量開支。除持有湖北天然居之100%股本權益外，天然居概無擁有其他主要資產或負債。下表載列湖北天然居及昆山高科根據中國公認會計原則於公司層面編製之截至二零一一年十二月三十一日止兩個年度之經審核財務資料。

湖北天然居

	截至二零一零年 十二月三十一日 止年度 (人民幣千元)	截至二零一一年 十二月三十一日 止年度 (人民幣千元)
經審核除稅前(虧損)	(1,795)	(1,408)
經審核除稅後(虧損)	(1,347)	(1,408)
經審核資產淨值	47,488	46,081

	截至二零一零年 十二月三十一日 止年度 (人民幣千元)	截至二零一一年 十二月三十一日 止年度 (人民幣千元)
經審核除稅前及除稅後(虧損)	(313)	(10,681)
經審核資產淨值	197,334	186,653

湖北天然居擁有之物業權益

1. 武漢國際大廈

武漢國際大廈為一棟甲級辦公大樓，總建築面積約為35,000平方米。湖北天然居擁有武漢國際大廈26,963.32平方米之建築面積，佔武漢國際大廈總建築面積約77%。武漢國際大廈位於武廣商業區，該商業區為武漢四大主要商業區之一，交通網絡、酒店及其他商業相關設施完善。該商業區已成功吸引了眾多大型國內外知名企業在此設立武漢辦事處。截至二零一一年十二月三十一日止三個年度，根據湖北天然居擁有之建築面積而言，武漢國際大廈之平均入住率分別約為80.9%、97.4%及99.2%。

2. 昆山北大資源—理城項目

北大資源—理城項目由昆山高科(湖北天然居擁有51%權益之附屬公司)全資擁有。北大資源—理城項目位於江蘇昆山市巴城鎮虹祺工業區，地處昆山城市總體發展規劃之陽澄湖休閒旅遊片區。北大資源—理城項目之總計劃佔地面積約為655,567平方米，預期分兩期開發。一期開發之總計劃佔地面積約為451,567平方米，由藝術展覽中心、創新藝術工作室、低層公寓大樓及配套設施組成。二期開發之總計劃佔地面積約為204,000平方米，由一棟電子藝術綜合大樓(包括寫字樓、會展中心及培訓中心)以及配套商業及住宅大樓及設施組成。預期一期開發之開發週期為二零一一年至二零一八年。預期一期開發之總投資額約為人民幣46.7億元。於二零一二年八月三十一日，已投資約人民幣450,000,000元於北大資源—理城項目。預期昆山高科尚須額外投資約人民幣42.2億元方能完成一期開發。預期截至二零一四年十二月三十一日止兩個年度所需之資本承擔約為人民幣350,000,000元。預期昆山高科將能於二零一四年十二月三十一日後為該項目自籌資金，而毋須重大額外資本承擔。截至二零一二年八月三十一日，一期開發已產生之建設

成本約為人民幣318,000,000元)，並已完成約9.7%。二期開發現時尚無明確時間表。視乎一期開發進度，昆山高科將持續評估當前市況、可動用資金狀況及宏觀經濟環境，以為二期開發制訂詳細時間表、資本承擔及項目開發計劃。

董事確認上述項目已根據開發進度取得所有必需批准。

一期開發包括三幅地塊，昆山高科於本公告日期已取得三幅地塊中兩幅地塊之土地使用權並已開始開發，總佔地面積約為288,518平方米。預期一期開發之約163,049平方米之第三幅地塊之土地使用權將於二零一三年一月前取得，地價約人民幣200,000,000元(即上述一期開發總投資額人民幣46.7億元之一部份)將由昆山高科承擔。二期開發將包括兩幅地塊，昆山高科將根據一期開發之實際進度考慮收購有關地塊之時間，屆時將與相關機構(包括當地土地資源管理局)就規定地價進行協商。目前，尚未就該兩幅地塊之地價與相關監管機構達成任何協議。昆山高科將申請按中國現行規則及規例所述之一般「招、拍、掛」程序收購該兩幅地塊。倘昆山高科未能購得該兩幅地塊，昆山高科將物色附近可行之其他地塊，並相應制訂二期開發之開發計劃。於完成收購事項後，本集團(包括昆山高科)將密切留意昆山市之物業市場，為該項目二期之上述兩幅地塊籌備投標工作。鑑於昆山高科成功開發北大資源一理城項目一期，董事對昆山高科為該項目二期開發購得合適土地之能力持樂觀態度。由於二期開發充滿不確定性，故於釐定收購事項之代價時並無計及二期開發之價值。

一期開發之總建築面積約41,463平方米之別墅已經於二零一二年三月正式開始預售。於二零一二年八月三十日前，一期開發之10個單位或相當於建築面積約2,651平方米已出售，銷售代價總額約為人民幣30,500,000元。另外建築面積約2,896平方米之10個單位已收取按金。預期相關銷售將於二零一三年確認。

有關天合之資料

概覽

天合為於香港註冊成立之投資控股有限公司。於本公告日期，賣方擁有天合之全部已發行股本。天合直接擁有天合地產90%股本權益，而天合地產擁有鄂州金豐95%股本權益。天合於二零一一年三月收購天合地產90%股本權益，而天合地產則於二零零九年六月收購鄂州金豐95%股本權益。天合地產為於中國成立之有限公司，主要從事物業開發、租賃與銷售業務。鄂州金豐為於中國成立之有限公司，主要從事物業開發業務。

天合購買天合地產90%股本權益之初始成本約為人民幣81,730,000元及天合地產購買鄂州金豐95%股本權益之初始成本約為人民幣62,600,000元。

天合為一間投資控股公司，並無商業營運，於截至二零一一年十二月三十一日止兩個年度僅產生少量開支。除持有天合地產之90%股本權益外，天合概無擁有其他主要資產或負債。下表載列天合地產及鄂州金豐根據中國公認會計原則於公司層面編製之截至二零一一年十二月三十一日止兩個年度之經審核財務資料。

天合地產	截至二零一零年 十二月三十一日 止年度 (人民幣千元)	截至二零一一年 十二月三十一日 止年度 (人民幣千元)
經審核除稅前及除稅後(虧損)	(106)	(3,365)
經審核資產淨值	229,466	229,150
鄂州金豐	截至二零一零年 十二月三十一日 止年度 (人民幣千元)	截至二零一一年 十二月三十一日 止年度 (人民幣千元)
經審核除稅前及除稅後(虧損)	(7)	(10)
經審核資產淨值	7,184	7,174

1. 鄂州紅蓮湖項目

紅蓮湖項目由天合地產及其附屬公司鄂州金豐全資擁有，位於湖北鄂州市紅蓮湖旅遊新城，為紅蓮湖旅遊度假區（「紅蓮湖度假區」）之一部份。紅蓮湖度假區為湖北省政府於一九九四年批准之首批省級旅遊區之一。紅蓮湖度假區現時設有一個高爾夫俱樂部（包括一個國際標準18洞高爾夫球場、酒店及商務中心）、一個水上運動訓練及競賽基地以及其他旅遊相關配套設施。

紅蓮湖項目之佔地面積約為675,000平方米，將包括低層公寓大樓、高層住宅大樓及其他旅遊設施。紅蓮湖項目現時正處於規劃及籌備階段，截至本公告日期並無產生任何建設成本。預期紅蓮湖項目之建設將於二零一三年動工並於二零一九年前竣工。紅蓮湖項目已妥為取得所有相關土地使用權。預期紅蓮湖項目之總投資額約為人民幣33.2億元，預期截至二零一四年十二月三十一日止兩個年度所需之資本承擔約為人民幣330,000,000元。預期該項目於二零一四年十二月三十一日後有能力自行融資，而毋須額外重大資本承擔。

董事確認上述項目已根據開發進度取得所有必需批准。

有關賣方及北大方正集團之資料

於本公告日期，賣方為北大方正之附屬公司且為擁有本公司約32.84%持股權益之本公司控股股東。除透過賣方持有之權益外，北大方正並無持有任何股份或本公司其他相關證券（定義見收購守則規則22註釋4）。賣方為一間投資控股公司。北大方正集團主要從事證券買賣及經紀；信息科技行業（包括出版業及各個政府部門及財務機構之軟件及系統開發、個人電腦、晶片、電路板及其他終端設備之硬件製造）；以及保健及藥業（包括醫院、醫藥、物流、設備租賃及醫院管理）業務。

進行收購事項及認購事項之理由

本集團主要於香港及中國從事信息產品分銷業務（「分銷業務」）。根據本公司之二零一一年年報，本集團於截至二零一零年十二月三十一日止年度錄得母公司擁有人應佔經審核溢利約15,800,000港元及於截至二零一一年十二月三十一日止年度錄得母公司擁有人應佔虧損約8,400,000港元。

如本公司截至二零一一年十二月三十一日止年度之年報所載，本集團將全力推行中長期發展計劃，以取得滿意之業績增長及達到提高股東價值之目標。

鑑於分銷業務競爭激烈及二零一一年錄得虧損之業績，本集團一直在物色機會，推動其現有業務多元化，從而形成具有增長潛力之新型業務。為提高股東價值，董事會積極物色各種機會，拓寬本集團之收入流，並對本集團將業務拓展至被收購集團於中國從事之新物業業務保持樂觀態度。

收購事項為本集團提供機會進入中國物業市場並產生多元化收入及額外現金流。

於二零一一年，由於中國政府於年內實施緊縮措施，中國物業市場出現小幅度調整。董事認為，儘管有關調整令物業市場短期內出現放緩，但同時亦有助遏制投機活動，長期而言對市場有利。預期中國政府短期內將會繼續對物業市場實施有關緊縮措施。此外，中國之嚴格銀行業政策可能會影響物業開發商之債務融資能力。

然而，最近董事注意到中國人民銀行於二零一二年六月宣佈降息後，中國物業市場出現見底回升跡象。董事相信，有關貨幣寬鬆政策可能會持續，並預期中國物業價格將於二零一二年下半年企穩。鑑於中國經濟持續增長促進人均可支配收入增加及城鎮化進程加快，董事對中國物業市場之中長期發展持樂觀態度。董事亦認為本公司作為一間於聯交所上市之公司，能成為天然居及天合之更佳集資平臺，部份緩解天然居及天合於中國自行進行集資之壓力。

由湖北天然居擁有約77%權益(以建築面積計)之武漢國際大廈是一棟位於武漢中心商業區之商業大廈。截至二零一一年十二月三十一日止年度，武漢國際大廈之入住率約為99.2%，於完成收購事項後，其將立即為本集團提供穩定之收入流，以補足現有業務。於完成後，本公司擬保留武漢國際大廈作出租用途。收入現時對本集團可能並不重大，但其為本集團提供了穩定之現金流。此外，考慮到武漢及湖北省之潛在經濟增長，董事對武漢國際大廈之未來收入增長充滿信心。

由昆山高科擁有的北大資源一理城項目，是一個位於江蘇省昆山市巴城鎮之綜合物業發展項目，由藝術展覽中心、商用物業及住宅物業組成，為陽澄湖休閒旅遊片區之一部份。江蘇省之人均國內生產總值居於中國所有省份之首。昆山位於江蘇省東南部，毗鄰上海市，目前被視為中國經濟最成功之縣級城市之一。考慮到北大資源一理城項目之質素及位置以及昆山市及江蘇省之潛在經濟發展，董事認為收購事項乃推動本集團未來持續及穩步發展之戰略性舉措。

由天合地產及其附屬公司鄂州金豐擁有的紅蓮湖項目位於湖北省鄂州市紅蓮湖旅遊新城。作為一個傳統工農業省份，二零一一年湖北省之國內生產總值在中國排名第十一位。紅蓮湖度假區是湖北省政府批准之首批省級旅遊區之一。該物業項目毗鄰紅蓮湖及紅蓮湖高爾夫球場，距武漢較近。該項目之別墅類物業連同景區環境及完善之交通網絡，預期將會廣受潛在買家青睞。董事相信，紅蓮湖項目將為本集團帶來長期投資回報。

儘管現時出現虧損，但北大資源一理城項目已於二零一二年三月開始預售，並且已經為昆山高科帶來現金流入。於二零一二年八月三十日前，已售出建築面積約2,651平方米。預期紅蓮湖項目於二零一三年十月開始預售。待收購事項完成，該兩個項目開始預售後，將會為本集團帶來正面的現金流。本公司擬於完成後出售北大資源一理城項目第一期之全部單位及紅蓮湖項目。

天然居及天合截至二零一四年十二月三十一日止兩個年度之預期資本承擔總額估計為人民幣680,000,000元，預期將透過本集團之內部資源、銀行借貸以及預售及出售物業所得款項融資。本集團現時正與多家銀行及其他金融機構就可能之融資額度進行磋商，惟尚未達成任何明確協議。然而，除委託貸款外，本集團已收到北大資源之確認書，確認倘本集團無法從中國金融機構獲得所需融資，其將為北大資源一理城項目及紅蓮湖項目之未來發展於截至二零一四年十二月三十一日止兩個年度提供必需資金，最多達人民幣680,000,000元。北大資源主要從事物業發展、房地產業務、貿易及教育投資。北大資源為北大方正之同系附屬公司，而北大方正為本公司控股股東賣方之母公司。有關獲取資金之詳細條款尚未釐定，可能會採取借貸及／或注資形式。本集團及北大資源於獲取本集團有關資金時將全面遵守上市規則、收購守則及其他有關監管規定。預期天然居及天合將有能力為其各自於二零一四年十二月三十一日後之項目自行融資，而毋須北大資源之財務資助。本集團於決定進行有關項目前將仔細評估當時之市況、中國政府對中國物業市場之政策及可動用資金狀況。

此外，被收購集團擁有之物業包括住宅物業及商用物業，因此，收購事項得以透過出售住宅物業及出租商用物業為本集團帶來更多元化之收入。

三名董事張兆東先生、陳庚先生及夏楊軍先生於中國物業發展及管理方面擁有多年經驗。張兆東先生及夏楊軍先生曾擔任北大資源董事及高級管理層職務，負責管理北大資源之物業業務。陳庚先生曾擔任北京北大科技園有限公司總經理職務，負責監管其物業發展及項目管理業務。因此，董事認為彼等本身擁有具備於中國從事物業發展及物業管理業務之相關經驗之人員。

鑑於上文所述，董事（不包括獨立非執行董事，彼等將於接獲獨立財務顧問之意見後始發表意見）認為，買賣及認購協議之條款乃按一般商業條款釐定，屬公平合理，且符合本公司及股東整體之利益。

本公司現時並無意對其董事會組成作出任何變動。本公司擬維持其現有業務，同時將繼續物色機會開展新業務，以實現可持續增長。

此外，董事（不包括獨立非執行董事，彼等將於接獲獨立財務顧問之意見後始發表意見）認為，發行認購可換股債券屬公平合理，且符合本公司及股東整體之利益，原因為此舉將為本集團營運提供額外營運資金。本公司於緊接本公告日期前十二個月內並無進行任何集資活動。

上市規則涵義

由於根據上市規則第14.07條計算之一項或多項適用百分比率（倘適用）超逾100%，收購事項構成上市規則項下本公司之非常重大收購事項，因此須遵守上市規則第十四章有關公告及股東批准之規定。

於本公告日期，賣方擁有本公司已發行股份約32.84%。由於賣方為本公司之控股股東，根據上市規則屬本公司之關連人士。因此，根據上市規則第十四A章，收購事項、發行認購可換股債券及根據買賣及認購協議擬進行之各項交易亦構成本公司之不可豁免關連交易，並須由獨立股東於股東特別大會上批准後，方可作實。賣方、其聯繫人及參與收購事項及認購事項或於當中擁有權益之人士將於股東特別大會上就有關批准收購事項、發行可換股債券以及於根據可換股債券之條款及條件進行兌換後配發及發行代價股份及兌換股份之決議案放棄投票。

2. 清洗豁免

於本公告日期，賣方擁有本公司約32.84%股權。向賣方發行代價股份後，賣方及與其一致行動人士將合共擁有891,171,976股股份之權益，佔本公司經擴大已發行股本約54.54%（假設於發行代價股份之前將不會配發及發行任何其他股份）。賣方屆時將有責任根據收購守則規則26就其及與其一致行動人士尚未擁有或同意收購之所有股份提出強制性全面收購建議，除非獲執行人員授出清洗豁免。

因此，賣方將向執行人員申請清洗豁免。倘清洗豁免獲執行人員授出，仍須待（其中包括）獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式批准後方可作實。賣方、與其一致行動人士或於收購事項、清洗豁免及據此擬進行之各項交易中擁有權益或參與當中之人士將於股東特別大會上就批准收購事項、清洗豁免及據此擬進行之各項交易之決議案放棄投票。

3. 持續關連交易：貸款協議及委託貸款協議

於二零一二年五月六日，昆山高科與北大資源訂立貸款協議，據此，北大資源將委託方正財務向昆山高科提供為數人民幣250,000,000元之一年期定期貸款。於二零一二年七月五日，方正財務與昆山高科訂立委託貸款協議以使上述事項生效。

貸款協議及委託貸款協議之主要條款

貸款協議

貸方：	北大資源，主要從事物業發展、房地產業務、貿易及教育投資
借方：	昆山高科
貸款金額：	人民幣250,000,000元
年期：	自有關貸款提取日期起計一年
利息：	年息12.5厘，每半年支付一次
提供之抵押：	將土地使用權押記予北大資源指定之實體
還款：	全部貸款須於到期時償還

委託貸款協議

委託貸款協議之主要條款與貸款協議基本相同，惟貸方是方正財務而非北大資源。

委託貸款之理由及裨益

鑑於近期有關向物業公司發放貸款之中國銀行政策十分嚴格，昆山高科向銀行申請新貸款非常困難。由於昆山高科需要資金開發位於昆山之北大資源一理城項目，按合理商業利率計算之委託貸款能有效減少昆山高科之營運資金壓力，從而有利於昆山高科之長遠發展。由於中國之貸款期限一般不超過一年，因此一年期之委託貸款符合市場慣例。鑑於委託貸款由本公司最終控股股東之聯營公司北大資源提供，委託貸款之期限很可能長於由獨立第三方提供之貸款。然而，於本公告日期，本集團概無與北大資源訂立委託貸款之延期協議。倘其後委託貸款需要延期，本公司將採取措施以遵守上市規則之規定。

貸款協議及委託貸款協議之條款乃由訂約各方按正常商業條款經公平磋商釐定。董事(不包括獨立非執行董事，彼等將於接獲獨立財務顧問之意見後始發表意見)認為，貸款協議及委託貸款協議屬公平合理及按正常商業條款訂立，且符合本公司及股東整體之利益。由於獨立股東於股東特別大會上通過一切所需決議案，批准貸款協議及委託貸款協議為收購事項先決條件之一且不能獲豁免，倘貸款協議及委託貸款協議未獲獨立股東批准，則收購事項將告失效，而貸款協議及委託貸款協議將不再構成本公司之持續關連交易。

上市規則涵義

於完成後，昆山高科將成為本公司之間接非全資附屬公司。此外，北大資源為北大方正之同系附屬公司，而方正財務為北大方正之附屬公司。由於北大方正為本公司控股股東賣方之母公司，故根據上市規則第十四A章，北大資源及方正財務均為本公司之關連人士。故此，於完成後，根據上市規則第十四A章，貸款協議及委託貸款協議將構成本公司之持續關連交易。

就根據貸款協議及委託貸款協議擬進行之各項交易而言，由於根據上市規則第14.07條計算之一項或多項適用百分比率超逾5%，且上述交易之代價超過10,000,000港元，貸款協議及委託貸款協議於完成後將構成本公司之不可豁免持續關連交易，並須遵守上市規則第十四A章之申報、公告、年度審核及獨立股東批准之規定。北大資源、方正財務及彼等各自之聯繫人以及參與貸款協議及委託貸款協議或於當中擁有權益之人士將於股東特別大會上就批准貸款協議及委託貸款協議之決議案放棄投票。

4. 持續關連交易：總租賃協議

於二零一二年八月二十八日，本公司與北大方正訂立總租賃協議，據此，本公司同意促使其一間附屬公司，在獲獨立股東批准後，向北大方正集團出租方正國際大廈之若干商用物業。北大方正須安排北大方正集團各成員公司與本集團訂立個別租賃協議。個別租賃之開始日期將於各個別租賃協議中訂明，但所有個別租賃之到期日不得晚於二零一四年十二月三十一日。

總租賃協議之主要條款

總租賃協議之主要條款載列如下：

承租人	:	北大方正
出租人	:	本公司
先決條件	:	(i) 本公司與方正國際大廈之擁有人簽訂協議，據此，本集團獲授權管理方正國際大廈 (ii) 總租賃協議獲獨立股東批准
租用之物業	:	方正國際大廈G3至17層之若干商用物業
租用之面積	:	約22,000平方米，佔方正國際大廈可出租總建築面積約50.4%。方正國際大廈餘下可出租總建築面積約49.6%將租賃予獨立第三方
租期	:	自個別租賃協議所訂明之日起至到期日（不遲於二零一四年十二月三十一日）止

租金：參考現行市場租金及因北大方正集團為方正國際大廈之單一最大承租人而作出折讓釐定。折讓水平則參考北京新奧特集團有限公司（「北京新奧特」）提供予北大方正集團成員公司之現行折讓釐定。考慮到總租賃協議佔方正國際大廈一半以上，租期一般長於兩年，且現有業主提供類似折讓，故向有關主要承租人提供折讓被視為一般商業條款，從而為出租人帶來長期穩定及可預見之收入。

於二零一二年八月二十八日，本公司與方正國際大廈之擁有人北京新奧特簽署諒解備忘錄。據董事所悉，除北大資源擁有北京新奧特之18%股本權益外，北京新奧特及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。根據上述之諒解備忘錄，待獨立股東批准根據總租賃協議擬進行之各項交易後，北京新奧特及本公司指定之一間附屬公司將訂立正式協議，據此，本集團將分別於截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止各年度向北京新奧特支付人民幣22,000,000元、人民幣22,500,000元及人民幣23,000,000元（倘市況有變，可經雙方協定作出任何可能之調整），作為代價，本集團將獲授權管理方正國際大廈並收取方正國際大廈錄得之所有利潤（包括但不限於來自租戶之租金收入）。根據前述之諒解備忘錄應付北京新奧特之金額乃由本公司與北京新奧特經公平磋商後釐定，並已考慮（其中包括）方正國際大廈預期將會產生之年租金收入、本集團與方正國際大廈之最大承租人北大方正之關係及未來租金之增加。

總租賃協議並非須待完成後方可進行，而完成亦非須待獨立股東批准總租賃協議後方可落實。

年度上限

截至二零一四年十二月三十一日止三個年度各年，根據總租賃協議擬進行之所有交易之年度上限分別為人民幣20,000,000元（相等於約24,400,000港元）、人民幣27,000,000元（相等於約33,000,000港元）及人民幣34,000,000元（相等於約41,500,000港元），乃參考歷史及現行市場單位租金、歷史入住率、現有租賃協議之年期以及預期單位租金及入住率之增幅釐定。董事（不包括獨立非執行董事，彼等將於接獲獨立財務顧問之意見後始發表意見）認為，該等年度上限屬公平合理，且符合本公司及股東整體之利益。

總租賃協議之理由及裨益

董事認為，根據總租賃協議擬進行之各項交易有助於本集團向北大方正集團之成員公司租賃若干商業物業賺取穩定租金收入。此外，方正國際大廈位於北京市海淀區，海淀區為知名之科技園區。因此，方正國際大廈之目標租戶主要為科技公司。考慮到「方正」在中國是一個科技相關之知名品牌，董事認為向北大方正集團之成員公司(大部份為科技相關公司)租賃方正國際大廈之若干商用物業，能有效提升方正國際大廈之商譽及透過吸引其他優質科技公司提高整體入住率。

董事(不包括獨立非執行董事，彼等將於接獲獨立財務顧問之意見後始發表意見)認為，根據總租賃協議進行之各項交易乃屬公平合理，並於本集團日常及一般業務過程中按一般商業條款釐定，且符合本公司及股東整體之利益。

上市規則涵義

於本公告日期，賣方擁有本公司已發行股份約32.84%權益，而賣方則為北大方正之附屬公司。因此，根據上市規則第十四A章，北大方正為本公司之關連人士。故此，根據上市規則第十四A章，根據總租賃協議擬進行之各項交易將構成本公司之持續關連交易。

就根據總租賃協議擬進行之各項交易而言，由於根據上市規則第14.07條計算之一項或多項適用百分比率超逾5%，且上述交易之代價預期將超過10,000,000港元，根據總租賃協議擬進行之各項交易構成本公司之不可豁免持續關連交易，並須遵守上市規則第十四A章之申報、公告、年度審閱及獨立股東批准之規定。北大方正、其聯繫人及參與根據總租賃協議擬進行之各項交易或於當中擁有權益之人士將於股東特別大會上就批准總租賃協議之決議案放棄投票。

一般事項

本公司已成立由全體三名獨立非執行董事組成之獨立董事委員會，以就收購事項、認購事項、發行可換股債券、於根據可換股債券之條款及條件進行兌換後配發及發行代價股份及兌換股份、清洗豁免、貸款協議、委託貸款協議及總租賃協議向獨立股東提供意見。根據上市規則及收購守則，本公

司在獲得獨立董事委員會批准之情況下，已委任英高財務顧問有限公司為獨立財務顧問，以就收購事項、發行可換股債券、於根據可換股債券之條款及條件進行兌換後配發及發行代價股份及兌換股份、清洗豁免、貸款協議、委託貸款協議及總租賃協議向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

根據上市規則，載有(其中包括)收購事項、認購事項、發行可換股債券、於根據可換股債券之條款及條件進行兌換後配發及發行代價股份及兌換股份、清洗豁免、貸款協議、委託貸款協議及總租賃協議之詳情、獨立董事委員會之推薦意見、獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件以及股東特別大會召開通告之通函預期將於二零一二年九月二十七日或之前寄發予股東。

恢復股份買賣

應本公司要求，股份已自二零一二年八月二十四日上午九時正起於聯交所暫停買賣，以待刊發本公告。本公司已向聯交所申請股份自二零一二年九月六日上午九時正起於聯交所恢復買賣。

釋義

除另行界定外，本公告所載詞彙具有以下涵義：

「被收購集團」	指	天然居、天合及彼等各自之附屬公司
「收購事項」	指	本公司根據買賣及認購協議之條款收購銷售股份
「一致行動」	指	具收購守則賦予之涵義
「聯繫人」	指	具上市規則賦予之涵義
「北京天然居」	指	北京天然居科技有限公司，於中國成立之公司，由湖北天然居全資擁有
「董事會」	指	董事會
「債券持有人」	指	可換股債券之持有人(包括可換股債券之其後所有承讓人)
「債券發行日期」	指	發行可換股債券之日期，即完成日期

「債券到期日」	指	債券發行日期後之第五週年當日
「營業日」	指	香港銀行開門營業之任何日子(不包括星期六、星期日、公眾假期或香港懸掛8號或以上颱風訊號或「黑色」暴雨警告之日)
「本公司」	指	EC-Founder (Holdings) Company Limited (方正數碼(控股)有限公司*)，於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「完成」	指	根據買賣及認購協議之條款完成收購事項及認購事項
「完成日期」	指	完成日期，即先決條件達成(或獲豁免)後第三個營業日或買賣及認購協議訂約各方可能書面協定之其他日期
「關連人士」	指	具上市規則賦予之涵義
「代價可換股債券」	指	將於完成日期發行之本金總額310,000,000港元之可換股債券(條款與認購可換股債券相同)，以支付收購事項之部份代價
「代價股份」	指	為支付收購事項之部份代價而將於完成日期按發行價0.43港元向賣方發行之527,906,976股新股份
「兌換日期」	指	可換股債券所附換股權獲行使之日，除非可換股債券之條款及條件另有訂明，否則將被視為緊隨送達有關兌換通知連同有關可換股債券證書後之第二個營業日
「兌換期間」	指	緊隨債券發行日期起計兩個月後之營業日起至債券到期日止(包括首尾兩日)之期間
「兌換股份」	指	可換股債券獲兌換時將予配發及發行之新股份
「可換股債券」	指	代價可換股債券及認購可換股債券
「董事」	指	本公司董事

「委託貸款」	指	根據貸款協議及委託貸款協議由北大資源(透過方正財務)向昆山高科提供之本金額為人民幣250,000,000元之委託貸款
「委託貸款協議」	指	方正財務與昆山高科就委託貸款於二零一二年七月五日訂立之委託貸款協議
「執行人員」	指	證監會企業融資部之執行董事或彼等之任何代表
「鄂州金豐」	指	鄂州金豐房地產開發有限公司，於中國成立之公司，由天合地產擁有95%權益
「方正財務」	指	北大方正集團財務有限公司，於中國成立之有限公司，為北大方正之附屬公司
「方正國際大廈」	指	位於中國北京市海淀區北四環西路52號之方正國際大廈
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「湖北天然居」	指	湖北天然居商業運營管理有限公司，於中國成立之公司，由天然居全資擁有
「獨立董事委員會」	指	由獨立非執行董事李發中先生、王林潔儀女士及曹茜女士組成之獨立董事委員會，以就收購事項、發行可換股債券、配發及發行代價股份及兌換股份、清洗豁免、貸款協議、委託貸款協議及總租賃協議向獨立股東提供意見而成立
「獨立股東」	指	就批准收購事項、清洗豁免及據此擬進行之各項交易之決議案而言，指除賣方、與其一致行動人士及參與收購事項、清洗豁免及據此擬進行之各項交易或於當中擁有權益之人士以外之股東，而就將於股東特別大會批准之其他決議案而言，指除參與該等決議案或於當中擁有權益之人士以外之股東

「昆山高科」	指	昆山高科電子藝術創意產業發展有限公司，於中國成立之公司，由湖北天然居擁有51%權益
「土地使用權」	指	由昆山高科擁有之總面積為288,518平方米之兩幅土地之土地使用權，該兩幅土地均位於中國江蘇省昆山市巴城鎮迎賓路南側、虹祺路西側
「最後交易日」	指	二零一二年八月二十三日，即於本公告刊發日期前股份於聯交所買賣之最後日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「貸款協議」	指	昆山高科與北大資源所訂立日期為二零一二年五月六日之貸款協議，據此，北大資源將在若干條件規限下，委託方正財務向昆山高科提供為數人民幣250,000,000元之一年期定期貸款
「總租賃協議」	指	本公司與北大方正就租賃方正國際大廈之若干商用物業所訂立日期為二零一二年八月二十八日之總租賃協議
「北大方正」	指	北大方正集團有限公司，於中國成立之有限公司
「北大方正集團」	指	北大方正、其附屬公司及北大方正擁有30%或以上權益之任何公司
「北大資源」	指	北大資源集團有限公司，於中國成立之有限公司，為北大資產經營有限公司(北大方正之控股公司)之附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國
「中國公認會計原則」	指	中國財政部於二零零六年頒佈之企業會計準則及其詮釋
「買賣及認購協議」	指	本公司與賣方就收購事項及認購事項所訂立日期為二零一二年八月二十三日之買賣及認購協議

「銷售股份」	指	19,822,000 股天然居股份 (相當於天然居之全部已發行股份) 及 10,000 股天合股份 (相當於天合之全部已發行股份)，所有該等股份於本公告日期由賣方合法實益擁有
「證監會」	指	證券及期貨事務監察委員會
「股東特別大會」	指	本公司即將舉行以批准 (其中包括) 收購事項、認購事項、發行可換股債券以及配發及發行代價股份及兌換股份、清洗豁免、貸款協議、委託貸款協議及總租賃協議之股東特別大會
「股份」	指	本公司股本中每股面值 0.10 港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「購股權計劃」	指	本公司於二零零二年五月二十四日採納之購股權計劃
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購事項」	指	賣方根據買賣及認購協議之條款認購認購可換股債券
「認購可換股債券」	指	本公司將於完成日期向賣方發行之本金總額 62,000,000 港元之可換股債券 (條款與代價可換股債券相同)，代價為 62,000,000 港元
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「天合」	指	香港天合控股有限公司，於香港註冊成立之公司，於本公告日期由賣方全資擁有
「天合地產」	指	天合地產發展有限公司，於中國成立之公司，由天合擁有 90% 權益
「天然居」	指	香港天然居控股有限公司，於香港註冊成立之公司，於本公告日期由賣方全資擁有

「清洗豁免」	指	執行人員根據收購守則規則26豁免註釋1所授出之豁免，以豁免賣方因發行代價股份而須根據收購守則規則26就其及與其一致行動人士尚未擁有或同意收購之所有股份提出強制性收購建議之責任
「賣方」	指	香港方正資訊有限公司，控股股東，於香港註冊成立之有限公司，於本公告日期，北大方正擁有其96.92%權益
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「港元」	指	香港法定貨幣港元

承董事會命
方正數碼(控股)有限公司
主席
張兆東

香港，二零一二年九月六日

於本公告日期，本公司之董事會由執行董事張兆東先生(主席)、陳庚先生(總裁)、夏楊軍先生、謝克海先生及鄭福雙先生，以及獨立非執行董事李發中先生、王林潔儀女士及曹茜女士組成。

本公司董事對本公告所載資料之準確性共同及各別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知，本公告所表達之意見乃經審慎周詳考慮後始行發表，且本公告並無遺漏其他事實，致使本公告所載任何陳述產生誤導。

僅供說明用途，於本公告中，港元按1港元兌人民幣0.819元的匯率兌換為人民幣。

* 僅供識別