

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，並明確表示概不會就本公佈全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



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；
 4. 有關授出及行使UPTODATE DF認購股權之主要及關連交易；
- 及
5. 恢復買賣

本公司之財務顧問



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

董事會公佈，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)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)出售代價之償付安排簽立安排契據。

有關10%重組之須予披露及關連交易

作為High Fly與Premium Assets於買賣協議項下之獨立協定，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)。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。本公司於本公佈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。

有關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(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，而買方於本公佈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)將按照資金責任(即按比例計算之承諾股東貸款)向Double Favour提供股東貸款，並根據股東協議提供承諾信貸(即並非按比例計算之承諾股東貸款)。

有關授出及行使UPTODATE DF認購股權之主要及關連交易

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。

上市規則之涵義

於本公佈日期，買賣協議之訂約方Premium Assets因其受控公司而為主要股東，擁有本公司於本公佈日期已發行股本約12.24%之權益，且根據上市規則為本公司之關連人士。於本公佈日期，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，因此，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，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)股東協議及據此擬進行之交易；及(iii)安排契據及據此擬進行之交易之決議案投票。

本公司將向股東寄發一份通函，當中載有(其中包括)(i)關於(a)買賣協議及據此擬進行之交易；(b)有關Double Favour之股東協議及據此擬進行之交易；及(c)安排契據及據此擬進行之交易之進一步詳情；(ii)獨立董事委員會之函件；(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；及(iv)股東特別大會通告。考慮到本公司預計將需要額外時間落實該通函所載之資料，該通函將於二零一三年一月七日或之前寄發。

恢復買賣

應本公司要求，股份由二零一二年十一月十四日上午十時八分起暫停於聯交所買賣，以待發表本公佈。本公司已向聯交所申請於二零一二年十二月十二日上午九時正恢復股份於聯交所買賣。

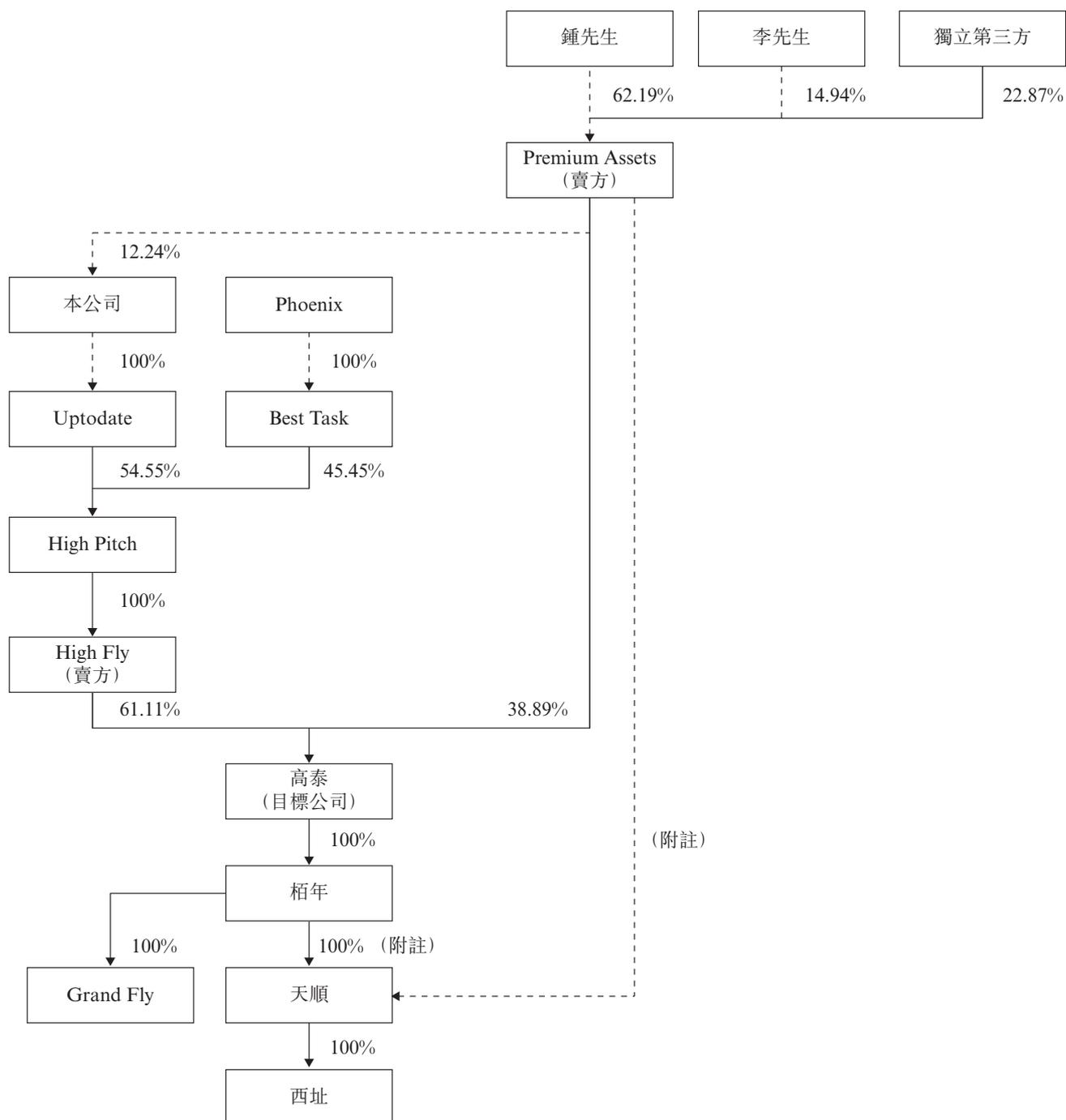
A. 緒言

董事會公佈，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)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)。

目標公司於(i)本公佈日期；(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。

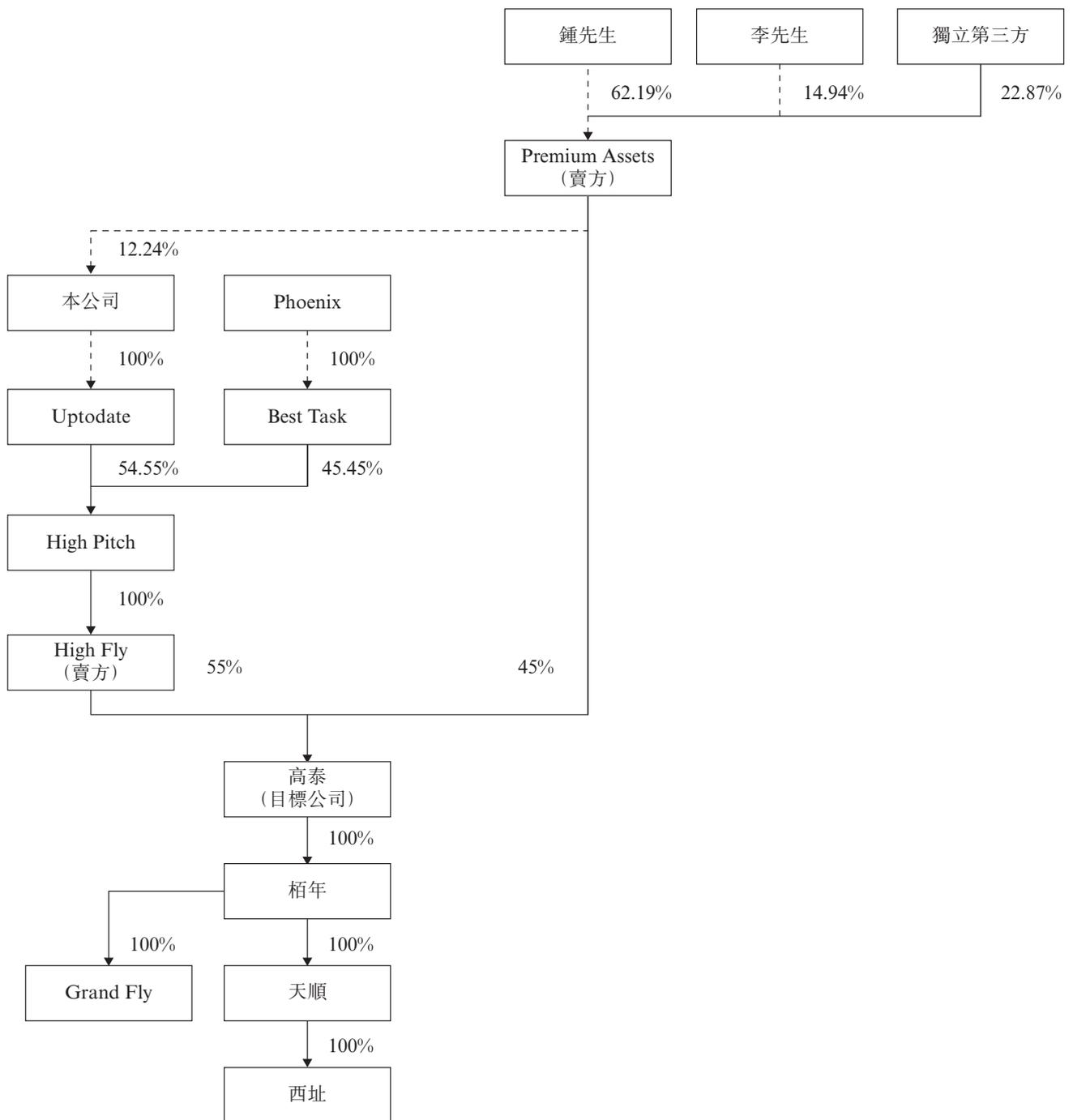
(i) 於本公佈日期



----- 指間接權益

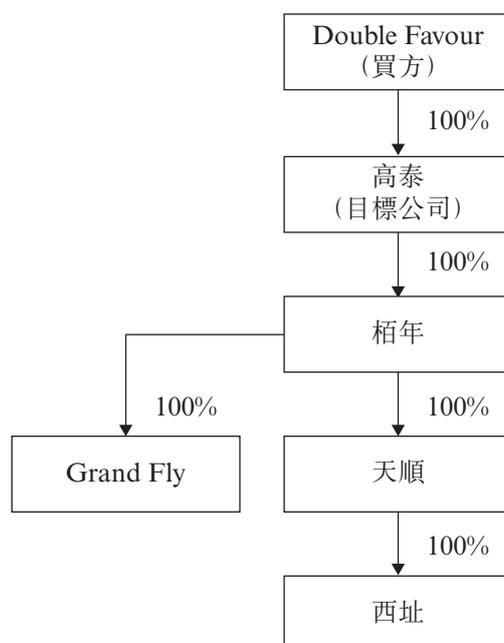
附註：於本公佈日期，天順之90%股本權益由栢年(本公司之非全資附屬公司)實益擁有，而餘下10%股本權益由Premium Assets實益擁有(由栢年以信託方式代Premium Assets持有)。

(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



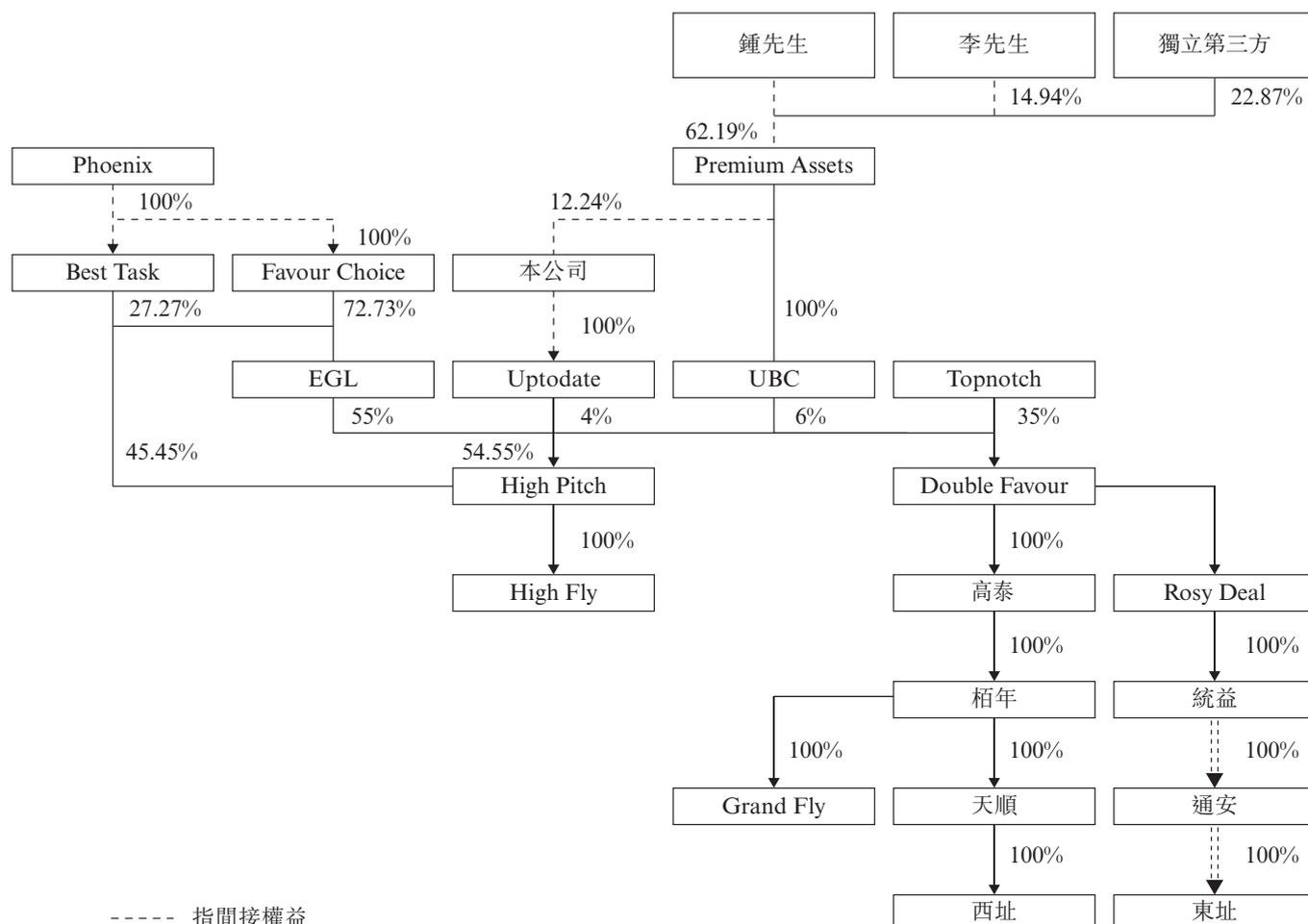
作為根據買賣協議擬進行之交易一部分，於二零一二年十一月十九日，Uptodate(本公司之全資附屬公司)、UBC(Premium Assets之全資附屬公司)及Topnotch分別以400美元認購400股DF股份、以600美元認購600股DF股份及以3,500美元認購3,500股DF股份，EGL則認購有關數目之DF股份，致使於認購後，其於買方之股權將為5,500股DF股份，而買方於本公佈日期已根據上述認購事項配發及發行DF股份。進行認購事項之基準，乃於買賣協議失效或按其條款終止之情況下，Uptodate及UBC均須即時按每股DF股份面值1美元之名義代價(分別合共400美元及600美元)將各自之DF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

於本公佈日期，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(須待統益於通安全部權益之公開競價或私人招標中中標後，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：



-----> 指待統益於通安全部權益之公開競價或私人招標中中標及從中國相關機關取得所需批文後之股權架構

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，於本公佈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，於本公佈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(於本公佈日期，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，於本公佈日期透過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，於本公佈日期為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，於本公佈日期透過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
- (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。下文載列目標公司摘取自其根據香港財務報告準則編製之截至二零一一年十二月三十一日止兩個年度各年經審核綜合財務報表之經審核綜合財務資料概要。

	截至下列日期止年度	
	二零一零年 十二月三十一日 千港元	二零一一年 十二月三十一日 千港元
除稅前(虧損)	(44,352)	(77,954)
除稅後(虧損淨額)	(36,698)	(62,826)

於本公佈日期，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，現正發展為商用物業。目前預期西址將於二零一三年第一季前後竣工。

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)；
- (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初步估值約人民幣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於出售完成前不時將會提供之High Fly之貸款及Premium Assets貸款之未償還款額。於本公佈日期，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，其中55%及45%分別應付予High Fly及Premium Assets)應於二零一二年十二月十二日或之前支付；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)就第三及第四次遞延付款而言，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，將作為該等賣方相應比例之受託人持有上述款項)支付總訂金。

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各自須分別按本公佈「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;
 - (vii) 出讓該等貸款;
 - (viii) 授出遞延付款選擇權;及
 - (ix) 於安排契據項下由Premium Assets發行並以Uptodate為受益人加簽第一批Premium Assets承兌票據(定義見下文)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根據買賣協議將出讓予買方之貸款)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。

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%。

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)新營業執照條件於統益於收購通安全部權益之公開競價或私人招標中中標當日(不包括該日)起計滿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

於本公佈日期，High Fly(本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。

於本公佈日期，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為Premium Assets受託持有)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，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)。

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。本公司於本公佈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。

C. 安排契據

日期

二零一二年十一月十四日

訂約方

1. Best Task，於本公佈日期直接持有EGL約27.27%權益；
2. Uptodate，於本公佈日期為本公司之全資附屬公司；
3. High Pitch，於本公佈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，於本公佈日期為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，於本公佈日期為主要股東；及
6. 高泰，於本公佈日期為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。

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，於本公佈日期，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，於本公佈日期為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，於本公佈日期為本公司之全資附屬公司；
5. EGL，於本公佈日期，由Best Task持有其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，於本公佈日期，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Phoenix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。

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股東之資金承擔及信貸承擔(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有權促使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時展開，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作出之預期實際注資，以及在Uptodate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項下注資之總額(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加每年1厘息差計算之年率累計之利息。

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，並根據契據安排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。

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之利益設立多項涉及高泰及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之所有未償還貸款，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

於本公佈日期，Double Favour正透過統益(Double Favour之全資附屬公司)於公開競價或私人招標中收購通安(其資產主要包括東址)全部權益。就本公司所深知，Double Favour收購通安全部權益之估計成本約為人民幣2,030,500,000元。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。

於本公佈日期，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。

於本公佈日期，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(須待統益於通安全部權益之公開競價或私人招標中中標後，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(須待統益於通安全部權益之公開競價或私人招標中中標後，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作出之注資，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)約人民幣161,000,000元(相等於約198,000,000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代價約人民幣678,000,000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，再乘以約30.0%(即本集團於目標公司之實益權益))；(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人民幣470,500,000元；(iii)於二零一二年九月三十日之匯兌差額約人民幣10,800,000元；及(iv)本集團應佔預期償還及償付栢年及其附屬公司截至西址竣工時之債務之款項約人民幣57,300,000元。

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「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)；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。

董事會(不包括獨立非執行董事，彼等將於考慮獨立財務顧問之意見後發表見解)認為，訂立買賣協議、股東協議及安排契據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。

F. 上市規則之涵義

於本公佈日期，買賣協議之訂約方Premium Assets因其受控公司而為主要股東，擁有本公司於本公佈日期已發行股本約12.24%之權益，且根據上市規則為本公司之關連人士。於本公佈日期，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。

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)股東協議及據此擬進行之交易；及(iii)安排契據及據此擬進行之交易之決議案投票。

本公司將向股東寄發一份通函，當中載有(其中包括) (i)關於(a)買賣協議及據此擬進行之交易；(b)有關Double Favour之股東協議及據此擬進行之交易；及(c)安排契據及據此擬進行之交易之進一步詳情；(ii)獨立董事委員會之函件；(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；及(iv)股東特別大會通告。考慮到本公司預計將需要額外時間落實該通函所載之資料，該通函將於二零一三年一月七日或之前寄發。

由於買賣協議及據此擬進行之交易(包括安排契據及股東協議)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。

G. 恢復買賣

應本公司要求，股份由二零一二年十一月十四日上午十時八分起暫停於聯交所買賣，以待發表本公佈。

本公司已向聯交所申請於二零一二年十二月十二日上午九時正恢復股份於聯交所買賣。

H. 釋義

在本公佈內，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(於本公佈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，於本公佈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，於本公佈日期持有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子(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」暴雨警告訊號之日子)
「英屬處女群島」	指 英屬處女群島
「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)，有關詳情載於本公佈「承諾信貸」各段
「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
「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
「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貸款，並將有關款項按本公佈「B. 買賣協議 — 支付總訂金」一節所載具體方式動用

「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(「 成本基礎 」)(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
「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)
「Double Favour」 或「買方」	指	Double Favour Limited，於英屬處女群島註冊成立之公司，於本公佈日期其已發行股份由UBC、Uptodate、Topnotch及EGL分別持有6%、4%、35%及55%
「Double Favour 集團」	指	Double Favour及其不時之附屬公司

「提前完成安排」	指 倘於統益勝出公開競價或私人招標收購通安全部權益當日後(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，於本公佈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，於本公佈日期其已發行股份之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Phoenix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，於本公佈日期暫無營業
「栢年」	指 栢年興業有限公司，於香港註冊成立之公司，於本公佈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(定義見上市規則)
「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「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
「High Fly」	指 High Fly Investments Limited，於英屬處女群島註冊成立之公司，於本公佈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，於本公佈日期持有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10%重組、授出Uptodate DF認購股權及EGL行使有關購股權、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向獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	於10%重組、授出Uptodate DF認購股權及EGL行使有關購股權、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概無擁有任何重大利益之股東
「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，於本公佈日期分別為高泰、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，於本公佈日期為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)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
「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
「Phoenix」	指 Phoenix Property Investors Limited，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，於本公佈日期最終控制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(僅就本公佈而言，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，於本公佈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
「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
「Rosy Deal」	指	Rosy Deal Limited，於英屬處女群島註冊成立之公司，於本公佈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)之第二筆訂金
「股東特別大會」	指	本公司將召開以便獨立股東考慮及酌情批准(其中包括)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股東特別大會
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.10港元之普通股

「股東」	指	股份持有人
「股東協議」	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，於本公佈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，於本公佈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，於本公佈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，於本公佈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
「觸發日期」	指	於統益勝出公開競價或私人招標收購通安全部權益當日後(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，於本公佈日期為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，於本公佈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，於本公佈日期由天順擁有
「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

承董事會命
鎮科集團控股有限公司
行政總裁
吳毅

香港，二零一二年十二月十一日

於本公佈日期，董事會包括執行董事吳鎮科先生、吳毅先生及李均怡先生；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。

* 僅供識別