

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告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。



# CHINA STRATEGIC HOLDINGS LIMITED

## 中策集團有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：235)

### 非常重大收購事項 及 恢復買賣

#### 收購事項

董事會欣然宣佈，於二零一三年七月三十一日(交易時段後)，本公司間接全資附屬公司Windmax、目標公司及賣方訂立協議，據此：

- A. 賣方已有條件同意出售，而Windmax已有條件同意購買或促使購買銷售股份(佔目標公司全部已發行股本約20.23%)，代價267,944,600港元將由Windmax全數以現金償付；
- B. 目標公司已同意向Windmax授出第一批購股權，在符合協議所載的條件下，按第一批認購價認購第一批認購股份，假設目標公司並無發行其他新股份，第一批認購股份佔緊隨第一批認購完成後目標公司經擴大已發行股本約18.61%；及
- C. 在達成其他條件後，目標公司已進一步同意向Windmax授出第二批購股權，認購第二批認購股份，第二批認購股份連同銷售股份及第一批認購股份將有助Windmax持有緊隨第二批認購股份發行後目標公司經擴大已發行股本的51.00%(湊整至小數點後兩位)。

## 上市規則的影響

由於根據上市規則將有關收購事項及第一批認購合併計算的最高適用百分比率超過100%，就上市規則而言，收購事項連同第一批認購構成本公司一項非常重大收購事項。協議連同據此擬進行的交易須待（其中包括）股東於股東特別大會上批准，方可作實。

由於概無股東於收購事項擁有有別於其他股東的任何重大權益，且於本公告日期賣方或其聯繫人概無持有本公司任何股份，故概無股東須於批准協議及據此擬進行的交易的股東特別大會上放棄投票。

## 一般事項

本公司將舉行股東特別大會，以便股東就批准協議及據此擬進行的交易進行投票表決。本公司不會在股東特別大會上尋求股東批准行使第二批購股權，而第二批購股權給予本公司機會可經過考慮當時財政及市場狀況後方作出行使決定。有關第二批認購完成，本公司將會遵照上市規則的所有相關規定。如需要，本公司將於Windmax行使第二批購股權時，在適當時間向股東寄發另一份載有相關所需資料的通函，並於屆時召開另一本公司股東特別大會，以供股東考慮及批准行使第二批購股權及第二批認購完成。

一份載有（其中包括）協議及據此擬進行的交易進一步詳情以及上市規則規定的其他披露資料的通函連同股東特別大會通告，預期將於二零一三年九月三十日或之前寄發予股東，以便本公司及專業人士有充分時間編製相關資料以供載入通函。

謹此提醒股東及潛在投資者，協議須待（其中包括）本公告「協議的先決條件」一段載列的若干條件達成後，方可作實。本公司概不保證任何條件將獲達成。股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

## 恢復買賣

應本公司要求，股份已於二零一三年八月一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於二零一三年九月三日上午九時正起恢復買賣。

## 緒言

董事會欣然宣佈，於二零一三年七月三十一日(交易時段後)，本公司間接全資附屬公司Windmax(作為買方)與賣方及目標公司訂立協議，據此：

- A. 賣方已有條件同意出售，而Windmax已有條件同意購買或促使購買銷售股份(佔目標公司全部已發行股本約20.23%)，代價267,944,600港元將由Windmax全數以現金償付；
- B. 目標公司已同意向Windmax授出第一批購股權，在符合協議所載條件下，按第一批認購價認購第一批認購股份，假設目標公司並無發行其他新股份，第一批認購股份佔緊隨第一批認購完成後目標公司經擴大已發行股本約18.61%；及
- C. 在達成其他條件規限下，目標公司已進一步同意向Windmax授出第二批購股權，認購第二批認購股份，第二批認購股份連同銷售股份及第一批認購股份將有助Windmax持有緊隨第二批認購股份發行後目標公司經擴大已發行股本的51.00%(湊整至小數點後兩位)。

## 協議

### 日期及訂約方

日期：二零一三年七月三十一日

### 訂約方

買方：Windmax Investments Limited

賣方：中南融資有限公司

目標公司：歌德豪宅有限公司

賣方為於開曼群島註冊成立的有限公司。賣方目前擁有100%目標公司，並將於收購事項完成後將擁有目標公司79.77%。

於賣方的持股量超過10%股東資料如下：

股東名稱：	持股量 %
Quinella International Incorporated <sup>(附註1)</sup>	22.8
Ristora Investments Limited <sup>(附註1)</sup>	19.7
威利國際控股有限公司 <sup>(附註2)</sup>	10.4
民豐集團 <sup>(附註3)</sup>	19.5

附註1：賣方已告知Quinella International Incorporated及Ristora Investments Limited均由兩名獨立個別商人擁有，為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

附註2：賣方已告知威利國際控股有限公司為香港上市公司。

附註3：賣方已告知民豐集團即民豐企業控股有限公司(為香港上市公司)連同其附屬公司民豐金融服務有限公司。

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，賣方及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

## 買賣銷售股份

在協議條款及條件規限下，賣方將出售銷售股份，而Windmax將會按每股銷售股份3.4798港元的認購價購買或促使購買銷售股份（佔目標公司全部已發行股本約20.23%）。總代價267,944,600港元將由Windmax全數依下述方式以現金償付：

- (i) 100,000,000港元已於簽訂協議時作為初步按金及部分代價付款支付。倘協議終止，該按金將退還予買方；及
- (ii) 餘款167,944,600港元將於銷售完成時支付。

按金款項乃賣方於洽商過程中提出的其中一項要求，藉以顯示買方訂立及完成協議的誠意，此乃經公平磋商後訂立，並受限於協議條件。

### 釐定代價的基準：

代價乃根據一般商業條款經買方與賣方公平磋商後達致，並已考慮包括目標集團於二零一三年三月三十一日在經審核綜合財務報表的經審核資產淨值在內的多項因素。銷售股份價格乃按目標集團資產淨值釐定。

董事（包括獨立非執行董事）認為，收購事項條款及條件乃公平合理並符合本公司及股東的整體利益。

本集團擬透過內部財務資源為收購提供資金。

### 第一批購股權的主要條款

根據協議條款及條件，目標公司將授予Windmax第一批購股權，以按第一批認購價認購第一批認購股份，即87,000,000股目標公司普通股。

第一批認購價將為3.4798港元或倘於銷售完成後但於發行第一批認購股份前，目標公司發行其股本中任何其他新股份，則第一批認購價將為3.4798港元或新股本平均

發行價(以較低者為準)。第一批認購價乃由買方及賣方經參考目標集團經審核資產淨值按公平磋商釐定。僅供說明用途，由於第一批認購價為3.4798港元或以下，所以第一批認購應付總金額將不會超逾302,742,600港元。

銷售完成後，Windmax有權在銷售完成起計18個月期間內就行使第一批購股權分五次或不超過五次向目標公司提交一份不可撤銷通知：而每次行使數量為(i)不少於20,000,000股第一批認購股份，或(ii)倘第一批認購股份餘下未行使結餘總數少於20,000,000股，則為第一批認購股份較少餘下未行使結餘。

在第一批認購完成時，目標公司須以第一批認購價按通知內所訂明的數量向Windmax發行及配發第一批認購股份，該等股份須為無任何產權負擔並按繳足入賬。

第一批認購股份(目標公司將會向Windmax發行及配發的87,000,000股新股份)於發行後將佔緊隨第一批認購完成後目標公司經擴大已發行股本約18.61%(假設目標公司並無發行其他新股份)，並與目標公司當時已發行所有其他股份享有同等地位。

本集團具備充足資源以行使第一批購股權，然而，本集團擬於行使任何第一批購股權時考慮其融資方式。本公司目前無意行使第一批購股權，但其作為購股權部分，為本公司提供額外機會於購股權期間在其認為適當之時衡量情況彈性選擇。

## 第二批購股權的主要條款

根據協議的條款及條件，目標公司將授予Windmax第二批購股權，以認購第二批認購股份。第一批認購完成後，Windmax有權於銷售完成起計30個月期間內就行使全部第二批認購股份向目標公司發出一性通知，一性行使第二批購股權。

第二批認購股份於發行後，將使Windmax可持有緊隨發行第二批認購股份後目標公司經擴大已發行股本的51.00% (湊整至小數點後兩位)，並與當時已發行目標公司所有其他股份享有同等地位。

根據協議，第二批認購股份認購價須經Windmax與目標公司經參考目標集團當時最新可供查閱的經審核財務報表反映目標集團資產淨值後作最終確認。

第二批購股權行使及第二批認購完成須待下列條件達成後，方可作實：

- 股東根據上市規則通過決議案，以批准完成第二批認購 (如需要)；及
- 就行使第二批購股權及完成第二批認購取得所需或適用的香港及其他地方的任何有關第三方 (包括政府機構、聯交所、銀行及／或監管機構) 所有其他必要同意、許可及批准。

第二批購股權為本公司與賣方及目標公司經磋商後達致協議之其中一部分，作為一旦情況有變時的保障及所擁有的額外機遇。但現時，股東將不會被要求批准授權以行使第二批購股權及認購第二批認購股份。倘董事認為行使第二批購股權乃符合公司最佳利益及有利於本公司，有關第二批認購完成，本公司將會遵照上市規則的所

有相關規定(如適用)刊登相關公告及通函，以另行召開股東大會並審議此事項。現時建議將予召開的股東特別大會將不會處理行使第二批購股權及第二批認購。為免混淆，本公司目前並無計劃行使第二批購股權。

### 協議的先決條件

- (A) 協議訂約各方根據協議條款落實銷售完成、第一批認購完成及授出第二批購股權的各自責任須待以下條件達成後，方可作實：
- (i) 已完成根據協議進行有關目標集團及其資產盡職調查，且結果獲買方自行酌情合理信納；
  - (ii) 股東根據上市規則通過決議案，以批准協議及其項下擬進行的交易(如需要)；及
  - (iii) 就簽署及履行協議及其項下擬進行的任何交易取得所需或適用的香港及其他地方的任何有關第三方(包括政府機構、聯交所、銀行及／或監管機構)所有其他必要同意、許可及批准。
- (B) 買方、賣方及目標公司將各自盡力促使達成條件，尤其是提供有關資料，供應有關文件，作出有關承諾以及進行一切有關達成條件合理所需行動及事宜。

(C) 倘條件未能於二零一三年十一月二十九日或之前或訂約各方另行不時書面協定的該較後日期達成或獲Windmax豁免，則協議將終止。協議終止後，Windmax向賣方支付的所有按金及／或誠意金(如有)將在終止日期起3個營業日內不計利息退還予Windmax。協議終止後，協議各訂約方概不得就任何開支、損失、補償或其他方面向另一方作出任何索償，惟先前違約及索償除外。

## 完成

收購事項須於協議所有條件獲達成或豁免之日起第三個營業日上午十一時正或之前(或Windmax與賣方可能書面協定的其他日期、時間或地點)完成。

第一批認購完成須於第一批購股權通知指定日期當日落實(該日為營業日，而第一批購股權亦在該日完成行使)，該指定日期不得超過第一批購股權通知日期或確保遵守適用法律或法規或與第三方合約的先決條件及第一批購股權通知內特別提及的條件獲達成後(以較後者為準)，10個營業日及不少於5個營業日內完成。

第一批認購完成後，Windmax可於第二批購股權期間就所有第二批認購股份向目標公司只可發出一次第二批購股權通知。第二批購股權通知須指定完成行使第二批購股權的目標日期(為營業日)，該日期不得超過於第二批購股權通知日期後60個營業日但不少於5個營業日，或倘若Windmax與目標公司另行協定的其他日期，則為有關行使第二批購股權及第二批認購完成的先決條件達成之日後10個營業日。

## 目標公司資料

目標公司主要從事投資控股、物業持有及放債業務。

目標公司於二零零七年註冊成立，為威利國際控股有限公司（「威利」，一家於聯交所上市的公司）的全資附屬公司。現時，威利於目標公司間接持有約10.4%的股權。以下概要基於威利的年報，有助於解釋威利於目標公司股權的重大變動：

「於二零零九年九月，獨立第三方同意按現金代價450,000,000港元認購威利全資附屬公司歌德豪宅有限公司（「歌德」）750,000,000股股份。歌德及其附屬公司（統稱「歌德集團」）主要從事物業投資、投資控股及貸款業務。認購款項用於擴大歌德集團現有業務規模及未來業務發展。交易於二零零九年十二月完成。完成後，威利於歌德集團的權益隨後減至55.27%，交易導致視為出售虧損約152,000,000港元並已於綜合財務報表確認。

於二零一零年十二月，威利的聯營公司歌德與第三方Hennabun Capital Group Limited（「Hennabun」）訂立認購協議，歌德同意發行而Hennabun同意認購400,000,000股每股面值0.10港元的歌德普通股，代價為240,000,000港元，以40,000,000股每股面值0.10美元的Hennabun新股支付。出售於二零一零年十二月二十九日完成，因此，於完成日期威利所持歌德集團股權將由49.38%攤薄至歌德經擴大已發行股本之40.71%並導致18,971,000港元之虧損。

於二零一一年內，歌德訂立若干認購協議，據此向多名投資者發行若干新股，屬於視作出售威利所持於歌德的股權。該等視作出售於二零一一年內完成，因此，威利所持有歌德集團之股權因而由40.71%攤薄至二零一一年十二月三十一日歌德經擴大已發行股本之24.35%，並由此產生虧損13,236,000港元。」

本公司被知會：

- 威利所持有歌德之投資作為長期投資以及歌德近兩年已錄得溢利於本節較後部份披露。
- 於上述摘要中提述在二零零九年按低於歌德每股資產淨值（折讓約25%）的認購價

認購歌德的股份有關的交易乃由威利主導並獲威利的股東基於彼等以吸引新資金擴大歌德當時的業務的商業理由批准。

- 由於歌德為一間非上市公司，根據上市規則第13.36(5)條，上市公司通常允許按上市發行人的基準收市價折讓不超過20%的價格配售股份，從而評估歌德過往按資產淨值的折讓發行股份的合理性。

於執行協議前過往兩個年度，目標公司自二零一一年八月至二零一一年十二月向三名獨立第三方投資者發行股份(佔目標公司當時經擴大股本約10.8%)。本公司被知會該等近期發行的股份按較目標公司當時的每股資產淨值輕微折讓(少於5%)的價格(於以下段落所述十股合併為一股的股份合併之前每股歌德股份0.6港元)作出。反之，本公司同意根據協議按相等於目標公司每股資產淨值的價格收購於目標公司的股份，而對本公司並無折讓。誠如本節較後披露，目標公司的盈利能力於近兩年來改善，本公司認為在無折讓的情況下收購目標公司的股份屬公平合理。

於十股合併為一股的目標公司股份合併後，目標公司於二零零二年四月進行集團架構重組。在集團架構重組下，當時各股東以其於目標公司的股份交換於賣方(當時成立的特殊目的公司作為控股公司)的相同數目的股份，在此過程中，目標公司成為賣方的全資附屬公司。上述集團架構重組的原因乃促進進一步擴張及發展(例如：目標公司集中於持有物業，賣方作為控股公司能透過其他附屬公司進行其他類別的業務，以便不同利潤中心的管理更加明確)。

本公司被知會目標公司於本公告日期並無計劃發行新股份。基於此，本公司並不預期於收購後產生類似於概要提述的威利虧損的任何虧損。

除小部分(低於5%)的資產及業務營運位於澳洲，目標集團資產及業務營運都在香港及其總資產約75%為在香港的投資物業及相關租賃物業改善項目。於二零一三年三月三十一日，目標集團於香港的投資物業包括11項住宅物業、13項商用物業及若干停車位(二零一二年：7項住宅物業、12項商用物業及若干停車位)，根據香港獨立合資格專業估值師以市值為基準進行估值，目標集團的香港投資物業估值總額約為1,433,000,000港元(二零一二年：約1,049,000,000港元)。持有該等物業目的除為公平值的資本增值外，該等物業大部分已出租從而提供穩定租金收入。根據目標公司提供，其租金收入乃按照市值租金磋商並收取。

目標集團在香港透過旗下兩間持有放債人牌照的附屬公司進行放債業務。目標集團向香港的個人及企業客戶提供抵押貸款及無抵押貸款。於二零一三年三月三十一日，目標集團應收貸款金額約7,400,000港元，實際年利率介乎約2%至12%(二零一二年：約26,400,000港元，實際年利率介乎約2%至12%)。根據目標公司提供，上述於二零一三年三月三十一日的應收貸款金額約7,400,000港元，均以香港按揭物業作抵押。

於二零一三年三月三十一日，目標集團持作買賣用途於本地交易所上市證券投資約為32,000,000港元(二零一二年：約60,000,000港元)。據目標公司提供，其投資目標在於獲取上市證券的股息收入及其市值資本增值。目標集團旗下附屬公司(作為其投資部門)董事及高級行政人員經過分析股市市況、上市證券業務前景及資產淨值折讓後作出有關投資決定。

賣方提供下列有關目標公司資料，有待本公司進一步作盡職核實及查詢。

下文概述目標公司經審核綜合財務資料乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製，僅供說明用途：

	截至下列日期止年度	
	二零一三年 三月三十一日 千港元	二零一二年 三月三十一日 千港元
<b>營業額</b>		
出售按公平值計入損益		
投資虧損淨額	(3,396)	(18,422)
應收貸款利息收入	3,617	16,091
租金收入	54,957	46,788
股息收入	242,441	41
	<u>297,619</u>	<u>44,498</u>
投資物業公平值變動		
產生收益淨額	244,217	136,635
稅前溢利	468,730	87,394
年內溢利	472,724	95,048
	於二零一三年 三月三十一日 千港元	於二零一二年 三月三十一日 千港元
淨資產	1,324,347	2,460,638

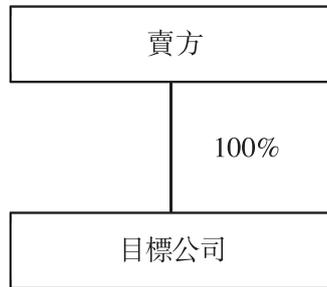
附註：

1. 儘管溢利有所增加，截至二零一三年三月三十一日止年度，資產淨值從約2,461,000,000港元（包括非上市投資約1,370,000,000港元）減少至約1,324,000,000港元（包括非上市投資約2,000港元），乃因年內分派股息（以非上市投資實物方式作價約1,609,000,000港元）予其控股公司。
2. 目標集團年內溢利從約95,000,000港元增加至約473,000,000港元。溢利增加主要由於營業額上升及來自投資物業公平值變動收益淨額增加。

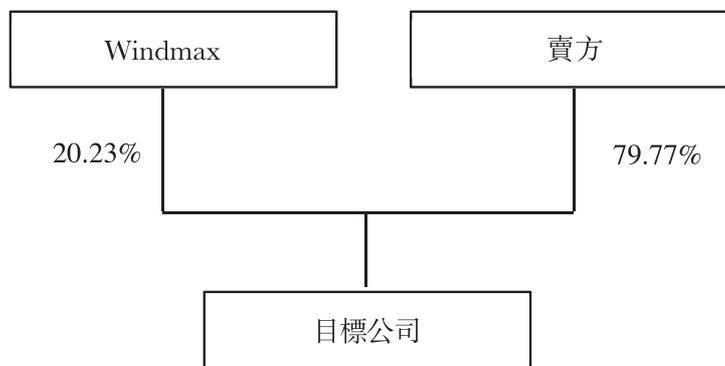
3. 目標公司現時的業務策略是集中於投資本地物業，故目標集團進一步購買物業並於過去兩年縮減其他業務分類，並於截至二零一三年三月三十一日止年度以實物派息的形式向其控股公司分派其未上市投資。
4. 目標集團營業額增加，主要受惠於目標公司於截至二零一三年三月三十一日止年度收取非經常性股息收入(非上市投資實物方式)約240,000,000港元。
5. 根據目標公司提供的資料，上文附註1、3及4所述的非上市投資(實物股息)屬於私營公司(即Allied Weli Development Limited)股本投資，亦由其控股公司持有部分權益。Allied Weli Development Limited連同其附屬公司主要從事證券經紀及金融服務如公司財務顧問服務、資產管理投資建議、基金管理、商品交易(恒生指數期貨合約)，此乃香港證券及期貨條例所指的受規管活動、借貸、代理及投資控股。該實物股息有助目標公司及其控股公司精簡集團架構並有助目標公司專注投資本地物業。目標集團持有的非上市投資結餘(約2,000港元)，即就其於澳洲從事畜牧業務向農村協會所需作出的股份投資。

## 目標公司股權架構

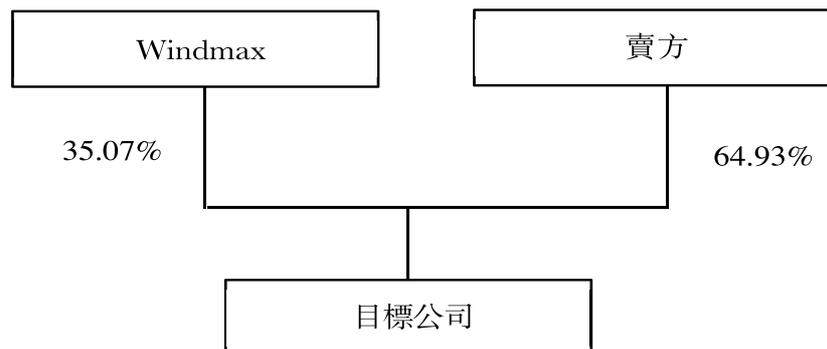
緊接收購事項前



緊隨收購事項後



緊隨收購事項及第一批認購完成後 (倘第一批購股權獲悉數行使)



## 有關本公司資料

本公司為投資控股公司。本集團主要從事(i)製造及買賣電池產品及相關配件；及(ii)證券投資。

## 進行收購事項理由及裨益

由於電池業務環境近期持續下滑及惡化對本集團產生不利影響，本公司一直在物色機會使本集團收益及資產基礎多樣化，務求減少對現有業務的依賴及提高股東價值。

本公司已考慮到累積目標公司目前持有的投資資產組合將需投入大量時間及工作。完全以目前擬定的資源購買亦會限制可投資物業的數量。本公司亦將須成立物業投資團隊管理及出租所收購物業，因而產生的時間及開支並非恰當。此外，所產生的交易成本(包括但不限於目前施行的懲罰性印花稅)亦大幅高於收購目標公司權益。將上述各項與控制權事宜作出衡量後，本公司決定收購事項符合本公司及股東的整體最佳利益。

本公司認為收購事項為難得的機會，本公司可藉此投資於從事物業投資及管理的優質公司，並透過在認為適當情況下行使第一批購股權及第二批購股權，最終獲得該公司的控制權。目標公司往績記錄顯示其能夠在物業投資上獲得可觀回報(即本公告「目標公司資料」一段所提及目標集團於過去兩個財政年度綜合財務業績所錄得的投資物業公平值變動所產生收益淨額分別約244,000,000港元及137,000,000港元)。目標公司及其最終股東已同意邀請本公司參與未來物業投資。因此，收購事項有助本公司作出具有良好前景的投資兼可多元化發展其業務。

本公司認為協議條款屬公平合理，且收購事項、第一批認購及接受授出第二批購股權乃符合本公司及股東的整體利益。

## 參與目標公司的管理

目標公司是一家私營公司，與其他大部份的私營公司相類似，故所作出投資及其他業務決策乃由目標公司提名的董事會負責。根據目標公司的組織章程細則，目標公司發行新股或其他股本變動(如股份合併)毋需股東批准。

當目標公司作為威利的全資附屬公司開業時，目標公司當時的董事會受威利控制。如「目標公司資料」一節所述，威利於目標公司的股權自二零零九年十二月起逐步減少。於目標公司股權變動後，目標公司的董事會為符合目標公司股東的整體利益，隨著最初由威利提名的兩名董事辭任及現任的五名董事獲委任而相應重組。目標公司董事會的組成於過去兩年並無變動。

目標公司的現任五名董事在企業管理、物業投資、物業管理及證券投資方面具備逾10年經驗及相關知識。於加入目標公司之前，彼等曾在香港及中國內地的公司擔任高層職位。其中一位董事乃根據「證券及期貨條例」在香港註冊的持牌代表，而另一位是法律專業人士。目標公司現任的全體五名董事均為獨立人士，與本公司及其關連人士概無關連。目標公司現任董事會的多元化及其過去兩年投資本地物業的往績記錄，使本公司深信其具備管理目標公司業務的能力。

於收購事項完成後，本公司將按其於目標公司的持股權益比例提名若干數目的代表加入目標公司董事會，Windmax有權提名最少一名董事。

根據目標公司的組織章程細則，董事可被股東罷免，以確保彼等的行動符合股東的整體利益。於協議內，本公司有權按其股權比例委任董事。儘管上述所言，本公司在任何時候都最少可提名一位董事，以確保本公司在任何時刻都完全被知會並於董事會就影響(如需要)目標公司政策擁有一票的投票權。

此外，倘若其他人士獲發行目標公司新股，則第一批購股權的價格修訂機制將確保本公司不會處於任何劣勢。本公司亦有選擇權可認購最多佔當時經擴大股權51%的目標公司股份並控制目標公司的董事會及管理層。

以下僅供說明用途，目標公司的董事會現包括5名董事，假設董事人數不變：(a)於銷售完成後(擁有歌德豪宅約20.23%股權)本公司將有權提名1名新董事加入目標公司董事會，而1名原有董事則辭任；(b)於第一批認購完成後(擁有歌德豪宅約35.07%股權)本公司將仍然有權提名合共1名新董事加入目標公司董事會，但若董事會的組成增至6名董事，本公司將可提名2名董事；及(c)於第二批認購完成後(擁有目標公司約51%股權)本公司將有權提名合共3名新董事加入目標公司董事會，而3名原有董事則辭任。

本公司已仔細審閱目標公司有關其整體表現的往績記錄，並信納目標公司的董事會。此外，與目標公司討論和磋商時，本公司認為，目標公司的業務方針與本公司的目標一致。

## 上市規則的涵義

由於根據上市規則將有關收購事項及第一批認購(如經本公司行使)合併計算的最高適用百分比率超過100%，就上市規則而言，收購事項連同第一批認購構成本公司一項非常重大收購事項。協議連同據此擬進行的交易須待(其中包括)股東於股東特別大會上批准，方可作實。

由於概無股東於收購事項擁有有別於其他股東的任何重大權益，且於本公告日期賣方或其聯繫人概無持有任何股份（及假設上述情況於股東特別大會日期仍無改變），故概無股東須於批准協議及據此擬進行的交易的股東特別大會上放棄投票。

## 一般事項

本公司將舉行股東特別大會，以便股東就協議及據此擬進行的交易進行投票表決，包括接受授出第二批購股權，惟該購股權行使須經股東於另外召開的會議上另行批准。本公司不會在是次股東特別大會上尋求股東批准行使第二批購股權，而第二批購股權給予本公司機會可經過考慮當時財政及市場狀況後方作出行使決定。有關第二批認購完成，本公司將會遵照上市規則的所有相關規定。如需要，本公司將於Windmax行使第二批購股權時在適當時間向股東寄發另一份載有相關所需資料的通函，並於屆時召開另一本公司股東特別大會，以供股東考慮及批准行使第二批購股權及完成第二批認購。

一份載有（其中包括）協議及據此擬進行的交易的進一步詳情以及上市規則規定的其他披露資料的通函連同股東特別大會通告，預期將於二零一三年九月三十日或之前寄發予股東，以便本公司及專業人士有充分時間編製相關資料以供載入通函。

謹此提醒股東及潛在投資者，協議須待（其中包括）本公告「協議的先決條件」一段載列的若干條件達成後，方可作實。本公司概不保證任何條件將獲達成。股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

## 恢復買賣

應本公司要求，股份已於二零一三年八月一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於二零一三年九月三日上午九時正起恢復在聯交所買賣。

## 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具備以下涵義。

「收購事項」	指	Windmax根據協議的條款收購銷售股份
「協議」	指	Windmax、目標公司及賣方於二零一三年七月三十一日就收購事項、第一批購股權及第二批購股權訂立的協議
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	中策集團有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，其股份在聯交所主板上市
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將召開的股東特別大會，以批准協議及據此擬進行的交易
「第一批購股權」	指	目標公司向Windmax授出可認購第一批認購股份的權利
「第一批購股權通知」	指	Windmax向目標公司發出行使第一批購股權的通知
「第一批認購」	指	Windmax根據協議認購第一批認購股份

「第一批認購完成」	指	完成行使第一批購股權及完成第一批認購
「第一批認購價」	指	每股第一批認購股份的認購價，為下列二者中較低者：  (i) 3.4798港元；或  (ii) 倘於銷售完成後但於發行第一批認購股份之前，目標公司發行其股本中任何其他新股，則為目標公司發行其他新股份的平均發行價
「第一批認購股份」	指	於根據協議行使第一批購股權後，目標公司將按第一批認購價向Windmax發行及配發87,000,000股新普通股，佔緊隨第一批認購完成後目標公司經擴大已發行股本約18.61%（假設目標公司並無進行其他新股發行）
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「買方」或「Windmax」	指	Windmax Investments Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司間接全資附屬公司
「銷售完成」	指	完成根據協議買賣銷售股份

「銷售股份」	指	77,000,000股目標公司已發行股本中每股面值1港元的普通股，佔於協議日期目標公司已發行股本總額約20.23%
「第二批購股權」	指	目標公司根據協議向Windmax授出可認購第二批認購股份的權利
「第二批購股權通知」	指	Windmax向目標公司發出行使第二批購股權的通知
「第二批購股權期間」	指	自銷售完成起計30個月期間
「第二批認購」	指	Windmax認購第二批認購股份
「第二批認購完成」	指	完成行使第二批購股權及完成第二批認購
「第二批認購股份」	指	於根據協議行使第二批購股權後，目標公司將向Windmax發行及配發目標公司每股面值1港元該數量的新普通股，據此Windmax可將其於本公司股權增至經發行該新普通股擴大目標公司已發行股本總額的51.00% (湊整至小數點後兩位)
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元的股份
「股東」	指	已發行股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	歌德豪宅有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司

「賣方」 指 中南融資有限公司，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其主要業務為投資控股

「%」 指 百分比

承董事會命  
中策集團有限公司  
主席  
柯清輝

香港，二零一三年九月二日

於本公告日期，董事會包括柯清輝先生、趙晶晶女士、許銳暉先生、陳玲女士及周錦華先生為本公司執行董事，以及馬燕芬女士、周宇俊先生及梁凱鷹先生為本公司獨立非執行董事。