

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，概不對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的任何損失承擔任何責任。

本公告僅供參考，並不構成收購、購買或認購本公司股份之邀請或要約。



深圳科技控股有限公司 SHENZHEN HIGH-TECH HOLDINGS LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號： 106)

主要及關連交易 持續關連交易 申請清洗豁免及 恢復買賣

主要及關連交易

董事會欣然宣佈買方於二零零九年六月四日與賣方及擔保人訂立該協議及於二零零九年六月十二日訂立該補充協議，據此，買方有條件同意購買及賣方有條件同意出售銷售股份及該貸款，總代價為 278,000,000 港元（可予調整），將以(i)本公司發行及配發 650,000,000 股代價股份及(ii)現金方式支付。

代價股份佔本公司於本公告日期全部已發行股本約 53.43%，及經發行代價股份後擴大之本公司全部已發行股本約 34.83%。

由於代價比率佔本公司的市值超過 25%但少於 100%，訂立該經補充協議根據上市規則第 14.06(3)條構成本公司一項主要交易。賣方由擔保人（本公司執行董事、主席及主要股東）最終全資及實益擁有，彼為上市規則中的本公司關連人士。因此，收購事項根據上市規則第十四 A 章構成本公司一項關連交易，並須遵守報告、公告及獨立股東批准規定。該經補充協議及其項下之交易因此須待本公司獨立股東於股東特別大會上批准。

持續關連交易

於完成後，愉田將會與賣方訂立該等租賃合約，以承租該等承租物業，承租期由完成日期起直至二零一一年十二月三十一日止。

於完成後，該等租賃合約將根據上市規則第 14A.14 條構成本公司持續關連交易，因此須遵守上市規則第 14A.45 至 14A.47 條及第 14A.37 至 14A.40 條作出報告、公告及年度檢討之規定，惟豁免遵守上市規則第 14A.48 條尋求獨立股東批准之規定。

收購守則含義

於本公告日期，賣方及其一致行動人士（即擔保人及 Thing On Group Limited）合共持有 356,589,589 股股份，佔本公司現時全部已發行股本約 29.31%。於完成及發行代價股份後，賣方及其一致行動人士將合共持有 1,006,589,589 股股份，佔經發行代價股份後擴大之本公司全部已發行股本約 53.93%。於此情況下，由於向賣方發行代價股份，賣方及其一致行動人士將須根據收購守則第 26 條提出全面收購全部股份（不包括由賣方及其一致行動之人士已擁有或同意收購之股份）。賣方將向執行人員就清洗豁免提出申請。倘獲執行人員批准，清洗豁免將須（其中包括）於股東特別大會上獲獨立股東事先批准。

一般事項

一份載有(i)該經補充協議；(ii)該等租賃合約；(iii)獨立董事委員會及獨立財務顧問分別之意見函；及(iv)召開股東特別大會通告詳情之通函將於可行情況下盡快寄發予股東。

恢復買賣

應本公司之要求，股份已於二零零九年六月四日下午二時三十分起暫停買賣，以待刊發本公告。本公司已向聯交所申請由二零零九年六月十七日上午九時三十分起恢復股份買賣。

收購事項

該經補充協議

日期： 二零零九年六月四日

收購方： Value Shine Limited，一間本公司直接全資附屬公司

賣方： 晉利鑽石有限公司

擔保人： 王聰德先生

賣方由擔保人（本公司執行董事、主席及主要股東）最終全資及實益擁有，彼為上市規則中的本公司關連人士。

將收購的資產

根據該協議，賣方有條件同意出售銷售股份及轉讓該貸款，以及買方有條件同意按載列其中的條款及條件購買銷售股份及承讓該貸款。

愉田主要從事投資於及持有該等物業。

賣方最初購入該等物業之成本為約 147,296,217 港元。

愉田由賣方及擔保人於一九九零年成立。賣方為愉田之唯一實益擁有人。愉田由賣方合法及實益擁有 50%（或一股），及餘下股本中的 50%（或一股）由擔保人合法地以信託形式代賣方持有。

董事確認並無任何限制日後出售愉田全部已發行股本。

代價

代價為 278,000,000 港元（包括 134,758,704.48 港元作為買賣銷售股份之代價及 143,241,295.52 港元作為轉讓該貸款之代價），惟須按下文「調整代價」一段所載而作出調整及將以下列方式於完成時支付：

- (i) 本公司按議訂的發行價每股 0.265 港元向賣方發行及配發代價股份，總額為 172,250,000 港元，乃參考股份最近的交易價而釐定；及

(ii) 由買方向賣方支付一筆現金 105,750,000 港元。

代價乃經賣方及買方公平磋商及參考(i)愉田於二零零九年四月三十日之未經審核資產淨值；(ii)經董事評估之該等物業之價值；及(iii)於該協議日期該貸款之本金額後而釐定。

一份載有該等物業估值之物業估值報告將會載入根據上市規則及收購守則須寄發予股東之通函內。

代價股份佔本公司於本公告日期現時全部已發行股本約 53.43%，及經發行代價股份後擴大之本公司全部已發行股本約 34.83%。

調整代價

賣方將促使編制完成賬目並於完成日期時向買方送達。完成將按完成賬目之基準進行。倘若在完成賬目中愉田出現任何該等債項（經補充協議修改），調整價為將由買方向賣方以現金支付為數 105,750,000 港元之現金代價部份減去該等債項（經補充協議修改），而調整並沒有限額。而將以發行代價股份方式支付之代價部份將不會作出任何調整。倘若在完成賬目中愉田出現任何淨溢利，則不會對代價作調整。鑑於愉田之業務性質及該等物業並沒有為銀行貸款作抵押，買方及賣方並不預見該等債項將會超過 105,750,000 港元。賣方及擔保人均於該協議中作出承諾於完成前不會對該等物業作任何質押或抵押。

根據該補充協議，該等債項之釋義已被修改以不包括將於完成賬目內須作出之為數不超過 30,000,000 港元之遞延稅項撥備，乃鑑於該等物業重估價值上升及因此產生之加速稅務折舊。

代價股份的發行價

每股代價股份 0.265 港元的發行價較：

(1)股份於二零零九年六月三日，即簽訂該協議前之最後交易日，在聯交所所報收市價每股 0.295 港元折讓約 10.17%；

(2)股份於截至二零零九年六月三日（包括該日）止五個連續交易日在聯交所報之平均收市價每股 0.286 港元折讓約 7.34%；及

(3)股份於截至二零零九年六月三日（包括該日）止十五個連續交易日在聯交所報之平均收市價每股 0.27 港元折讓約 1.85%。

代價股份發行價乃經本公司、買方及賣方參考目前股份市場價公平磋商後釐定。董事（除了將由獨立財務顧問提供意見之廖先生及獨立非執行董事外）認為該經補充協議條款乃公平及合理，並符合本公司及獨立股東之整體利益。

本公司將向聯交所申請代價股份於聯交所上市及買賣。代價股份在所有方面將相同並等同有關發行日期已發行的所有其他股份。

條件

完成須待以下條件獲達成後始能作實：

- (a) 由賣方及擔保人在該協議中向買方作出之聲明、保證及承諾（「**保證承諾**」）於完成時（猶如在完成時重覆）並在該協議日期至完成全部時間，仍然真實及準確及並不會誤導；
- (b) 買方以書面通知賣方其依據保證承諾，並在簽署該協議後買方可能需要對愉田的文件作出審查及查證，以及由買方在簽署該協議後對該等物業及愉田進行的盡職審查後，其已完全滿意：
 - (i) 該等物業及愉田（財政及營運上）之情況；及
 - (ii) 愉田擁有該等物業的有效業權，沒有任何產權負擔；
- (c) 獨立股東在股東特別大會上以投票方式通過普通決議案以批准(i)該經補充協議及其項下之交易（包括配發及發行代價股份）及(ii)清洗豁免；
- (d) 聯交所批准代價股份上市及買賣；
- (e) 由執行人員向賣方授出清洗豁免；

(f) 就該經補充協議取得全部其他所需同意及批准，包括但不限於根據上市規則或適用之法律可能要求之聯交所、任何監管或其他政府機構之同意、授權及批准；及

(g) 由買方取得（費用由賣方支付）：

(i) 由具有中國法律執業資格之律師發出，在各方面之形式及內容上為買方所滿意有關（其中包括）中國物業之法律意見；及

(ii) 由一名獨立估值師發出，在各方面之形式及內容上為買方所滿意以顯示該等物業之目前市場總價值為不少於 282,000,000 港元之估值報告。

買方可豁免上文(a)、(b)及(g)(i)段所載之任何條件，並無上文(c)至(f)及(g)(ii)段所載之條件可獲豁免。倘上述任何條件未能於該協議日期後六個月內（或賣方及買方書面同意的較後日期）達成或獲買方豁免（視乎情況而定），買方不須進行購買銷售股份及／或轉讓該貸款及該經補充協議將會無效。

完成

收購事項將於完成日期完成。

於完成後，愉田將會成為本公司之全資附屬公司，於完成後其財務業績將會合併入本集團之財務報表內。

對本公司股權架構之影響

於本公告日期，概無任何新認股權證被行使。於發行代價股份後，本公司股權將如下：

股東名稱	現時		假設於完成後 並無新認股權證及 購股權獲行使		假設於完成後 新認股權證及 購股權獲悉數行使 (附註1)	
	股份數目	%	股份數目	%	股份數目	%
賣方及與其一致行動 人士：						
- Thing On Group Limited (附註2)	356,589,589	29.31	356,589,589	19.10	356,589,589	16.65
- 賣方(附註2)	—	—	650,000,000	34.83	650,000,000	30.35
小計：	356,589,589	29.31	1,006,589,589	53.93	1,006,589,589	47.00
董事：						
謝錦輝	—	—	—	—	7,100,000	0.33
王文俊	—	—	—	—	6,900,000	0.32
莊嘉俐	—	—	—	—	6,900,000	0.32
小計：	—	—	—	—	20,900,000	0.97
公眾股東：						
Power Ace Limited (附註3)	—	—	—	—	120,000,000	5.61
Willfame Group Limited (附註3)	60,000,000	4.93	60,000,000	3.21	60,000,000	2.80
Time Favour Limited (附註4)	—	—	—	—	120,000,000	5.61
Year Top Limited (附註4)	30,524,000	2.51	30,524,000	1.64	30,524,000	1.43
其他公眾股東	769,492,470	63.25	769,492,470	41.22	783,492,470	36.58
	<u>1,216,606,059</u>	<u>100.00</u>	<u>1,866,606,059</u>	<u>100.00</u>	<u>2,141,506,059</u>	<u>100.00</u>

附註：

- (1) 假設並無包括由擔保人或其配偶吳嘉芳女士行使任何購股權。由該協議日期起至完成日期(包括當日)，擔保人及吳嘉芳女士已承諾彼等將不會行使彼等各自之購股權。
- (2) 賣方之全部已發行股份由 Thing On Holdings International Limited (一間由 Thing On Group Limited 全資及實益擁有之公司，而此公司由王聰德先生(本公司執行董事及主席)全資及實益擁有)全資及實益擁有。
- (3) Power Ace Limited 及 Willfame Group Limited 各自由 Juvy Ngo Ting 女士全資擁有。

(4) Time Favour Limited 及 Year Top Limited 各自由 Lucy Tin Chua 女士全資擁有。

本集團之資料

本集團主要從事物業投資及買賣。

賣方之資料

賣方為投資控股公司。除愉田外，賣方亦擁有另一間從事借貸業務之附屬公司。

收購事項之原因

愉田為該等物業之法定及實益擁有人及：

- (a) 香港商用物業將由本集團自用或用作投資目的。於本公告日期，本集團根據日期為二零零八年八月十一日之一份承租合約，正使用其中一個香港商用物業，即香港中環德輔道中 19 號環球大廈 24 樓 2406 室，作為其辦事處。此外，董事會認為，由於位於環球大廈的相關香港商用物業，其處於香港優質的辦公室大樓，以及全部香港商用物業均已出租，收購事項是本集團收購優質商用物業的好機會，以加強其投資基礎，並為本集團提供了一個穩定的收入流。概無該等物業之承租人為股東；
- (b) 香港住宅物業將會於完成後出租予賣方，為本集團提供一個穩定的收入流；及
- (c) 中國住宅物業本集團將用作董事及管理人員到北京工幹時之住宿。

加上該等物業價值之預期增長，董事認為收購事項將對本集團有利。

經考慮上述因素，董事（除了將由獨立財務顧問提供意見之廖先生及獨立非執行董事外）認為收購事項對本公司有利及該經補充協議之條款為一般商業條款並經公平原則磋商後釐定，且公平合理及符合股東之整體利益。

持續關連交易

於完成後，愉田將與賣方簽訂該等租賃合約，以承租該等承租物業，承租期由完成日期起直至二零一一年十二月三十一日止。根據該等租賃合約截至二零一一年十二月三十一日止三個年度承租該等承租物業之相應租金如下：

該等承租物業	截至二零零九年	截至二零一零年	截至二零一一年
	十二月三十一日 止年度之租金 (附註) 港元	十二月三十一日 止年度之租金 港元	十二月三十一日 止年度之租金 港元
香港中環德輔道中 19 號環球大廈 24 樓 2401 室	1,332,978	3,199,145	3,199,145
香港龍華花園第二座 23 樓 A 室及地庫二層泊車位第 31 號	133,585	320,604	320,604

附註：假設完成將於二零零九年七月三十一日或之前進行，及由二零零九年八月一日至二零零九年十二月三十一日止期間計算截至二零零九年十二月三十一日止年度之租金。

於完成後，該等租賃合約將構成本公司持續關連交易。

持續關連交易的原因

如上所述，本集團計劃利用香港物業（包括該等承租物業）作（其中包括）投資目的。訂立該等租賃合約將能使本集團由該等承租物業的承租方得到一個穩定的收入流。該等租賃合約將構成本公司持續關連交易。

該等承租物業於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止各別三個財政年度之的租金年度上限總金額分別為 1,466,563 港元、3,519,749 港元及 3,519,749 港元。上述年度上限金額分別參考賣方根據該等租賃合約需支付之租金及該等承租物業之市場租金而釐定。

董事會（包括獨立非執行董事）認為該等租賃合約將按一般商業條款經公平原則磋商後簽訂，並為本集團之日常及一般業務，且公平合理及符合本集團及股東之整體利益。董事會（包括獨立非執行董事）亦認為建議年度上限金額乃公平及合理。

監管要求

收購守則

清洗豁免申請

於本公告日期，賣方及其一致行動人士（即擔保人及 Thing On Group Limited）合共持有 356,589,589 股股份，佔本公司現時全部已發行股本約 29.31%。於完成及發行代價股份後，賣方及其一致行動人士將合共持有 1,006,589,589 股股份，佔經發行代價股份後擴大之本公司全部已發行股本約 53.93%。於此情況下，由於向賣方發行代價股份，賣方及其一致行動人士將須根據收購守則第 26 條提出全面收購全部股份（不包括由賣方及其一致行動之人士已擁有或同意收購之股份）。賣方將向執行人員就清洗豁免提出申請。倘獲執行人員批准，清洗豁免將須（其中包括）於股東特別大會上獲獨立股東事先批准。

如上所述，完成須取決於執行人員授出清洗豁免及獨立股東於股東特別大會上批准清洗豁免之先決條件獲達成。倘清洗豁免不獲執行人員授出或不獲獨立股東批准，買方不須進行購買銷售股份及／或轉讓該貸款及該經補充協議將會無效。

賣方及其一致行動人士並無於本公告前六個月買賣本公司任何相關證券（定義見收購守則第 22 條註釋 4）。

其他安排

於本公告日期，

- (i) 並無就股份或賣方股份作出可能對清洗豁免而言屬重大之安排（不論以選擇權、彌償或其他方式）；
- (ii) 除該經補充協議外，賣方並無訂立涉及彼可能或不可能援用或尋求援用收購事項或清洗豁免之前提條件或條件情況之其他協議或安排；
- (iii) 並無涉及賣方或與其一致行動之任何人士已訂立之本公司有關證券（定義見收購守則第 22 條註釋 4）之已發行衍生工具；

(iv) 除可認購總數 14,000,000 股股份之購股權外，賣方及與其一致行動之任何人士並無持有本公司之任何可換股證券、衍生工具、認股權證或購股權；及

(v) 並無有關賣方或與其一致行動之任何人士已借入或借出之本公司有關證券（定義見收購守則第 22 條註釋 4）。

上市規則

由於代價比率佔本公司的市值超過 25% 但少於 100%，訂立該經補充協議根據上市規則第 14.06(3) 條構成本公司一項主要交易。另外，賣方由擔保人（本公司執行董事、主席及主要股東）最終全資及實益擁有，彼為上市規則中的本公司關連人士。因此，該經補充協議根據上市規則第 14A.13(1)(a) 條亦構成本公司一項關連交易。該經補充協議及其項下之交易根據上市規則須遵守報告、公告及獨立股東批准規定。

由於賣方由擔保人最終全資及實益擁有，據此為擔保人之聯繫人士，故賣方根據上市規則為本公司關連人士，且該等租賃合約根據上市規則第 14A.13(1)(a)、14A.14 及 14A.34 條將構成本公司一項持續關連交易，亦須根據上市規則第 14A.45 至 14A.47 條及上市規則 14A.37 至 14A.40 條遵守報告、公告及年度檢討之規定，惟豁免遵守上市規則第 14A.48 條尋求獨立股東批准之規定。該等租賃合約之詳情將於來年發佈之本公司年報及賬目內披露。

投票

根據收購守則與上市規則之要求，賣方與其一致行動人士及其聯繫人士及該等參與或於該協議及／或清洗豁免中擁有權益的股東都須於股東特別大會中就批准該經補充協議、其項下之交易以及清洗豁免之決議中放棄投票權。因此，Thing On Group Limited，持有 356,589,589 股股份之股東，將會於股東特別大會中就該等決議案放棄投票權。賣方已向本公司確認概無 (i) Willfame Group Limited 及 Year Top Limited（新認股權證認購方）；(ii) Power Ace Limited 及 Time Favour Limited（新認股權證持有人）及 (iii) Ideal China International Limited, Growth Time Holdings Limited, Trade Magic Limited 及 Topfirm Limited（為二零零七年十月發行及於二零零九年四月被註銷之非上市認股權證持有人）為與賣方一致行動之人士或與賣方一致行動人士之一致行動人士。

除上述者外，就董事在作出一切合理查詢後所確知、得悉及相信，並無任何股東需就批准該經補充協議、其項下之交易以及清洗豁免之決議中放棄投票權。

一份載有(i)該經補充協議；(ii)該等租賃合約；(iii)獨立董事委員會及獨立財務顧問分別之意見函；及(iv)召開股東特別大會通告詳情之通函將於可行情況下盡快寄發予股東。

已成立獨立董事委員會包括廖先生及所有獨立非執行董事，就該經補充協議、其項下進行之交易及清洗豁免向獨立股東提供意見。由於王文俊先生（非執行董事）為擔保人兄長之兒子，彼並沒有獲委任為獨立董事委員會成員。本公司已委任信達國際融資有限公司為獨立財務顧問，向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。獨立財務顧問之委任已獲得獨立董事委員會之批准。

恢復買賣

應本公司之要求，股份已於二零零九年六月四日下午二時三十分起暫停買賣，以待刊發本公告。本公司已向聯交所申請由二零零九年六月十七日上午九時三十分起恢復股份買賣。

釋義

「收購事項」	指	根據該經補充協議買方建議收購之銷售股份及該貸款；
「一致行動」	指	具收購守則所賦予之相同涵義；
「該協議」	指	由買方、賣方及擔保人於二零零九年六月四日所訂立之有關於銷售股份買賣以及該貸款轉讓之買賣協議；
「聯繫人士」	指	具上市規則所賦予之相同涵義；
「董事會」	指	董事會；
「營業日」	指	香港持牌銀行一般之營業日（不包括星期六及星期日）；

「本公司」	指	深圳科技控股有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市，為買方之直接唯一股東；
「完成」	指	完成買賣銷售股份及轉讓該貸款；
「完成日」	指	於最後一個先決條件獲達成日後的第三個營業日或之前，或由賣方及買方同意之較後日期；
「完成賬目」	指	愉田未經審核之賬目，包括愉田截至完成日止之資產負債表及愉田由二零零九年四月一日至完成日止之收益表；
「關連人士」	指	具上市規則所賦予之相同涵義；
「代價」	指	根據該經補充協議收購事項之代價 278,000,000 港元（可予調整）；
「代價股份」	指	根據該協議由本公司發行及配發予賣方之合共 650,000,000 股本公司股份作為支付部份代價；
「董事」	指	本公司之董事；
「執行人員」	指	證監會企業融資部之執行董事或任何獲其轉授權力的人士；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「擔保人」	指	王聰德先生，本公司執行董事、主席及主要股東，以及賣方之最終唯一實益擁有人；
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區；
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣；
「香港商用物業」	指	由愉田所擁有之香港商業樓宇，位於(i)香港中環德輔道中 19 號環球大廈 24 樓全層及(ii)位於九龍城南道 63 號、63A 號、65 號、67 號、69 號及 71 號 South Wall Mansion 地下第 4 及第 5 號地鋪，一樓 1、2、3、4、5、6、7 及 8 室及二樓 3 及 4 室；

「香港物業」	指	香港商用物業及香港住宅物業之統稱；
「香港住宅物業」	指	由愉田所擁有之香港住宅物業，位於香港龍華花園第二座 23 樓 A 室及地庫二層泊車位第 31 號；
「獨立財務顧問」	指	信達國際融資有限公司，根據證券及期貨條例可進行第 1 類及第 6 類受規管活動的持牌法團，獲委任為獨立財務顧問，主要負責向獨立董事委員會及獨立股東就該經補充協議、其項中之交易以及清洗豁免提供意見；
「獨立董事委員會」	指	由廖先生及全部獨立非執行董事所組成之董事會委員會，主要負責向獨立股東就該經補充協議、其項下之交易以及清洗豁免向獨立股東提供意見；
「獨立股東」	指	除(i)賣方及其一致行動人士；及(ii)所有參與或於收購事項及／或清洗豁免中擁有權益之人士以外之股東；
「獨立第三方」	指	獨立於本公司、其附屬公司、彼等各自之董事、主要行政人員或主要股東或彼等各自之聯繫人士之人士；
「租賃物業」	指	即(i)位於香港中環德輔道中 19 號環球大廈 24 樓 2401 室之物業，及(ii)香港住宅物業；
「該等債務」	指	愉田於完成前除該貸款以外之所有實質或附帶債務，為免產生疑問包括稅務與壞賬之撥備；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「該貸款」	指	於完成賬目中，愉田所有未付予賣方之股東貸款之本金金額及累計利息；截至該協議日期，該股東貸款與累計利息之總金額為 143,241,295.52 港元；
「廖先生」	指	廖醒標先生，其中一位非執行董事；

「新認股權證」	指	本公司於二零零九年四月二十三日以記名方式以每股 0.20 港元（可予調整）發行之合共 240,000,000 份非上市認股權證，其持有人可從二零零九年四月二十三日起計 36 個月內任何時間每一份按認購價認購一股股份，惟須遵守日期為二零零九年四月二十三日之認股權證文據中所載之條款及條件；
「中國物業」	指	位於中國北京東城區建國門內大街 18 號（公寓）1611 單元之物業；
「該等物業」	指	即(i)香港物業及(ii)中國物業之統稱；
「買方」	指	Value Shine Limited，一間於英屬處女島註冊成立之有限公司，本公司之全資直接附屬公司；
「銷售股份」	指	愉田股本中的 2 股每股面值 1.00 港元之普通股，即愉田之全部已發行股份；
「證監會」	指	證券及期貨事務監察委員會；
「股東特別大會」	指	為批准該經補充協議、其項下之交易（包括發行及配發代價股份）以及清洗豁免而將會召開之股東特別大會；
「股份」	指	本公司股本中每股面值 0.20 港元之普通股；
「股東」	指	股份之持有人；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「該補充協議」	指	由買方、賣方及擔保人於二零零九年六月十二日所訂立有關修改（其中包括）該等債項釋義之補充協議；
「該經補充協議」	指	經該補充協議補充之該協議；
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則；

- 「該等租賃合約」 指 租賃合約有關：
1. 愉田將與賣方訂立關於香港中環德輔道中 19 號環球大廈 24 樓 2401 室；及
 2. 愉田將與賣方訂立關於香港住宅物業；
- 「賣方」 指 晉利鑽石有限公司 (Junny Diamond Co., Limited)，一間於香港註冊成立之有限公司，由擔保人最終全資及實益擁有，為愉田之唯一實益股東；
- 「清洗豁免」 指 根據收購守則第 26 條豁免指引註釋 1 將由執行人員授出，有關由於根據該協議之條款向賣方發行代價股份，賣方及其一致行動人士須就一切尚未被賣方及其一致行動人士所持有之股份而提出強制性收購該等股份的責任的豁免；
- 「愉田」 指 愉田發展有限公司 (Yue Tin Development Limited)，一間根據香港法例註冊成立之有限公司，乃該等物業之法定及實益擁有人；及
- 「%」 指 百分比

承董事會命
深圳科技控股有限公司
公司秘書
陳婉綦

香港，二零零九年六月十六日

於本公告日期，董事會由兩名執行董事王聰德先生及謝錦輝先生，兩名非執行董事王文俊先生及廖醒標先生，以及三名獨立非執行董事李國精先生、莊嘉俐小姐以及鍾瑄因先生所組成。

董事願對本公告所載之資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認就彼等所深知，於本公告所表達之意見乃經審慎周詳考慮後始作出，且本公告並無遺漏任何其他事實，致使本公告所載之內容產生誤導。