

---

**此乃要件 請即處理**

---

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有深圳科技控股有限公司之股份，應立即將本通函送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，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通函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。

---



**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)

**須予披露交易**

---

二零零七年七月二十日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	3
附錄 – 一般資料 .....	7

---

## 釋 義

---

於本通函內，除文義另有所指外，以下詞彙具備以下涵義：

「收購事項」	指	本公司向賣方收購出售股份及貸款
「該協議」	指	本公司與賣方於二零零七年七月五日就收購事項訂立之有條件買賣協議
「聯繫人士」	指	上市規則所賦予之相同涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行一般開放營業之日(週六及週日除外)
「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，其股份於聯交所上市
「完成」	指	完成該協議
「代價」	指	根據該協議，收購事項之代價為28,500,000港元，以現金支付
「董事」	指	本公司之董事
「Glory Faith」	指	Glory Faith Holdings Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「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
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「最後可行日期」	指	二零零七年七月十七日，即本通函付印前為確定其所載若干資料之最後可行日期
「貸款」	指	Glory Faith應付及結欠賣方之款項總額(由賣方以股東貸款形式墊支予Glory Faith總額約為15,505,694港元之款項)

---

## 釋 義

---

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「該物業」	指	位於香港中環德輔道中19號環球大廈20樓之物業
「出售股份」	指	Glory Faith 1股面值1美元之普通股，佔Glory Faith全部已發行股本
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東」	指	股份之持有人
「股東貸款」	指	本公司將於完成後向Glory Faith提供之貸款作融資收購該物業之款項及其他相關費用
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.2港元之普通股
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方」	指	Lucy Tin Chua女士
「%」	指	百分率



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)

執行董事：  
王聰德(主席)  
謝錦輝

非執行董事：  
王文俊

獨立非執行董事：  
李國精  
廖醒標  
莊嘉俐

註冊辦事處：  
Clarendon House  
2 Church Street  
Hamilton, HM 11  
Bermuda

香港之總辦事處及  
主要營業地點：  
香港中環  
干諾道中13-14號  
歐陸貿易中心  
7樓702室

敬啟者：

## 須予披露交易

### I. 緒言

於二零零七年七月五日，董事會宣佈出售事項(為本公司之須予披露交易)。

本通函之目的乃根據上市規則就收購事項，向閣下提供進一步詳情。

### II. 須予披露交易

#### 該協議

日期：二零零七年七月五日

買方：本公司

賣方：Lucy Tin Chua

---

## 董事會函件

---

賣方為與本公司之董事、主要行政人員或主要股東或彼等各自之聯繫人士（定義見上市規則）概無關連之獨立第三方。賣方透過年冠有限公司，認購本公司110,000,000股股份，詳情刊載於本公司日期為二零零七年六月七日之公佈。賣方為透過年冠有限公司於本公佈日期持有本公司110,000,000股股份之股東。

根據該協議，賣方及本公司分別同意根據條款及條件出售及購買銷售股份及貸款。

### 銷售股份及貸款

貸款乃免息及無抵押，為數15,505,694港元。

銷售股份佔Glory Faith之全部已發行股本。

### 代價

代價為28,500,000港元（包括12,994,306港元作為銷售股份之代價及15,505,694港元作為貸款之代價），乃由賣方與本公司參考獨立專業估值師對該物業之估值不少於175,000,000港元及經公平磋商後釐定，將由本公司以現金形式支付，及由本公司之內部資源撥付。

### 完成

該協議須待下文「條件」一節所載之所有條件獲達成或由本公司豁免後成為無條件後第三個營業日或之前，或該協議的各方可於完成前以書面協定之較遲日期完成。

完成後，Glory Faith將成為本公司之全資附屬公司。

此外，根據該協議，本公司向Glory Faith承諾將於完成後向Glory Faith提供約140,000,000港元之股東貸款以供Glory Faith用作收購該物業之餘額付款及其他相關費用之付款。

### 條件

完成須待以下先決條件獲達成或豁免：

- (a) 本公司董事會通過批准該協議及其項下擬進行之交易之決議案；
- (b) 第三方授出所有必要同意；及
- (c) 本公司以書面方式通知賣方，於查閱及調查後滿意有關該物業之查冊結果及查詢之回覆。

倘若於二零零七年七月十五日或之前或各方以書面方式同意之其他日期，以上條件未能達成或獲本公司豁免，則該協議將告失效及無效。條件已獲履行及該協議已於二零零七年七月十日完成。

### 有關本集團之資料

本集團主要從事物業投資及買賣。

### 有關Glory Faith之資料

Glory Faith為一家於二零零七年一月十日在英屬處女群島註冊成立之公司，由賣方全資擁有之投資控股公司。

Glory Faith於二零零七年六月四日呈交投標書以155,000,000港元之價格收購該物業，並已於簽署投標書時支付9,000,000港元之投標款項，另於二零零七年六月十三日簽訂協議備忘錄（「備忘錄」），並於簽署備忘錄時支付6,500,000港元的進一步訂金。Glory Faith將於二零零七年八月三十一日或之前完成收購該物業。收購該物業將連同由二零零七年九月一日至二零零八年三月三十一日為期七個月之租約，每月租金為630,000港元。

於該協議日期，Glory Faith未有錄得任何營業額及錄得淨虧損為5,694.00港元及資產淨值虧絀約為5,686.20港元。

### 收購事項之原因

董事會認為該物業位於優質的辦公室大樓及交通便利。該物業現正出租而將於二零零八年四月交吉。該物業將被本集團用作投資用途。

---

## 董事會函件

---

香港之經濟近期好轉，董事認為收購事項對於本集團而言為一次良好之投資機會及相信該物業之價值預期增長，同時有利於擴大本集團於香港投資物業之組合及為本集團提供穩定收益。

於完成後，本集團之總資產增加約7,000,000港元，而該物業按公平值入賬。

董事認為收購事項對本公司有利及於該協議內之收購條款為一般商業條款並經公平原則磋商後釐定，且公平合理及符合本公司股東之整體利益。

### 上市規則之涵義

根據上市規則第十四章，收購事項連同提供股東貸款構成本公司之一項須予披露交易。

### III. 一般事項

另請垂注本通函附錄所載之一般資料。

此致

本公司列位股東 台照

承董事會命  
深圳科技控股有限公司  
主席  
王聰德  
謹啟

二零零七年七月二十日



## 1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則之規定而提供有關本公司之資料。各董事願就本通函所載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，就彼等所深知及確信，本通函並無遺漏任何其他事實，致使其中所載任何內容有所誤導。

## 2. 權益披露

### (i) 董事於本公司股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

於最後可行日期，本公司董事於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債權證中擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有之權益及淡倉）；或(b)根據證券及期貨條例第352條須存置於本公司登記冊之權益及淡倉如下：

#### (a) 於股份之權益

董事姓名	好倉／ 淡倉	身份	權益類別	所持 股份數目	佔本公司 已發行股本 概約百分比
王聰德先生	好倉	實益擁有人	公司權益	230,537,589	20.17%

(附註)

附註：王聰德先生於本公司股本之權益乃透過Thing On Group Limited持有，Thing On Group Limited之全部已發行股本由王聰德先生實益擁有。王聰德先生為Thing On Group Limited之董事。

## (b) 購股權權益

董事姓名	權益類別	授出日期	行使期間	每股股份 行使價 港元	購股權 數目	佔本公司 已發行 股本概 約百分比
王聰德 先生	個人權益	二零零七年 二月十三日	二零零七年 二月二十一日至 二零一二年五月 二十九日	0.72	7,100,000	0.62%
	配偶權益	二零零七年 二月十三日	二零零七年 二月二十一日至 二零一二年五月 二十九日	0.72	6,900,000	0.60%
謝錦輝 先生	個人權益	二零零七年 二月十三日	二零零七年 二月二十一日至 二零一二年五月 二十九日	0.72	7,100,000	0.62%
王文俊 先生	個人權益	二零零七年 二月十三日	二零零七年 二月二十一日至 二零一二年五月 二十九日	0.72	6,900,000	0.60%
莊嘉俐 小姐	個人權益	二零零七年 二月十三日	二零零七年 二月二十一日至 二零一二年五月 二十九日	0.72	6,900,000	0.60%

除上文所披露者外，於最後可行日期，概無董事及本公司之高級行政人員：(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部，於本公司或任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債權證中擁有任何權益或淡倉(或彼等根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有之權益或淡倉)；(b)擁有根據證券及期貨條例第352條須存置於本公司登記冊之權益；或(c)擁有根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益。

## (ii) 根據證券及期貨條例須予披露之股東權益及淡倉

據董事所知，於最後可行日期，以下人士擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之規定須向本公司披露之股份或相關股份之權益或淡倉，或記入根據證券及期貨條例第336條本公司須存置之登記冊之權益或淡倉：

## 於股份之權益

股東姓名／名稱	所持股份數目(好倉)			佔已發行 股份總數
	直接權益	間接權益	總計	百分比
王聰德先生(附註1)	7,100,000	237,437,589	244,537,589	21.39%
吳嘉芳女士(附註1)	6,900,000	237,637,589	244,537,589	21.39%
Thing On Group Limited(附註1)	230,537,589	—	230,537,589	20.17%
Juvy Ngo Ting女士(附註2)	—	136,956,521	136,956,521	11.98%
Willfame Group Limited(附註2)	95,000,000	—	95,000,000	8.31%
Lucy Tin Chua女士(附註3)	—	110,000,000	110,000,000	9.62%
Year Top Limited(附註3)	110,000,000	—	110,000,000	9.62%
深圳市投資管理公司 (「深圳投資」)(附註4)	16,016,785	63,954,513	79,971,298	7.00%
Ultrarich International Limited(「UIL」)(附註4)	—	63,954,513	63,954,513	5.59%
深圳國際控股有限公司 (「深圳國際」)(附註4)	—	63,954,513	63,954,513	5.59%
New Vision Limited (「NVL」)(附註4)	—	63,954,513	63,954,513	5.59%
Great Mind Holdings Group Limited(「GML」)(附註4)	63,954,513	—	63,954,513	5.59%

附註：

- (1) Thing On Group Limited之全部已發行股本由王聰德先生實益擁有。王聰德先生為Thing On Group Limited之董事。吳嘉芳女士為王聰德先生之配偶。因此，王聰德先生及吳嘉芳女士被視為於(a)Thing On Group Limited持有之股份，(b)王聰德先生持有之購股權及(c)吳嘉芳女士持有之購股權中擁有權益。
- (2) Juvy Ngo Ting女士被視為於由其全資及實益擁有的Willfame Group Limited持有之95,000,000股股份中擁有權益。
- (3) Lucy Tin Chua女士被視為於由其全資及實益擁有之Year Top Limited持有之110,000,000股股份中擁有權益。
- (4) GML於本公司股份63,954,513股之權益涉及NVL。NVL於本公司股份63,954,513股之權益亦涉及深圳國際、UIL及深圳投資，原因如下：
  - (a) GML為NVL之全資附屬公司；
  - (b) NVL為深圳國際之全資附屬公司；
  - (c) UIL可在深圳國際之股東大會上控制三分之一以上之投票權；及
  - (d) UIL為深圳投資之全資附屬公司。

除上文披露者外，於最後可行日期，本公司並不知悉，任何人士(本公司董事或主要行政人員除外)於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須向本公司作出披露之權益或淡倉，或擁有任何類別股本(其持有人可於本集團任何其他成員公司之股東大會上在任何情況均擁有投票權)面值10%或以上之權益或就該等股本擁有任何購股權。

### 3. 訴訟

於最後可行日期，就董事所知，本集團任何成員公司概無任何尚未了結或面臨任何重大訴訟或索償。

### 4. 服務合約

於最後可行日期，董事概無與本集團任何成員公司訂有不可由本公司於一年內終止而免付賠償(法定賠償除外)之服務協議。

## 5. 董事於競爭業務之權益

於最後可行日期，如不計本集團業務，各董事或彼等各自之聯繫人士於與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之任何業務中，概無擁有任何權益。

## 6. 其他事項

- (i) 本公司之合資格會計師為梁瑞賢先生。梁先生為英國特許管理會計師學會、澳洲會計師公會及香港會計師公會會員。
- (ii) 本公司之公司秘書為陳婉縈小姐，彼為英國特許秘書公會及香港公司秘書公會會員。
- (iii) 本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda。本公司於香港之總辦事處及主要營業地點位於香港中環干諾道中13至14號歐陸貿易中心7樓702室。
- (iv) 本公司之香港股份過戶登記分處為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46樓。
- (v) 本通函之中英文本如有歧義，概以英文本為準。