

香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確及完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公佈全部或部分內容而產生或因依賴該等內容而引起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)

須予披露交易

董事欣然宣佈，於二零零四年二月十三日，買方（本公司之全資擁有附屬公司）訂立該協議，內容乃有關向賣方收購該物業，代價為人民幣294,680,520元（相等於約278,000,000港元）。

有關條件須於二零零四年二月二十三日或訂約各方同意之其他日期履行，否則買方可撤銷該協議，而賣方須向買方退回按金人民幣50,000,000元（相等於約47,000,000港元）。在有關之條件獲履行後，買方將與賣方就該物業訂立標準合同。

根據上市規則之規定，該協議所載之收購事項構成本公司一項須予披露交易。一份載有收購事項詳情之通函將於盡快可行時間寄發予股東。

於二零零四年二月十三日訂立之該協議

訂約各方

買方

Profit Ever Holdings Limited，本公司之全資擁有附屬公司，於英屬處女群島註冊成立。

賣方

北京順景園房地產開發有限公司（Beijing Shun Jing Yuan Properties Development Company*），一家於中國註冊成立之公司，且與本公司或其任何附屬公司之董事、主要行政人員、主要股東或彼等各自之聯繫人士（見上市規則之定義）概無關連。

擔保人

- (1) Shun Fung (H.K.) Group Limited，一家於香港註冊成立之公司，且與本公司或其任何附屬公司之董事、主要行政人員、主要股東或彼等各自之聯繫人士（見上市規則之定義）概無關連。
- (2) Ho Kan Kong、賣方之股東及 Shun Fung (H.K.) Group Limited 乃與本公司或其任何附屬公司之董事、主要行政人員、主要股東或彼等各自之聯繫人士（見上市規則之定義）概無關連。

該物業

該物業包括三幢位於順景園之住宅樓宇（第二、十一及十四座），總樓面面積為16,371.14平方米，其中一幢正在興建中，而其餘兩幢已落成。賣方現承諾以無代價向買方提供一間位於順景園，而總樓面面積達1,800平方米之會所。因此，買方有權管理該會所，致使本公司將可管理在會所內提供之服務質素，並增加該物業之固有價值。在現階段本公司對會所管理之管理費收入並無任何計劃。

順景園為位於北京市朝陽區東直門外壩四元橋西北角之低密度住宅物業項目，目前正在興建中。賣方為順景園之發展商，預期順景園之住宅樓宇（包括會所及已落成之高爾夫球場）將於二零零四年年底落成。該溫泉設施僅會在整個順景園項目完成後竣工。

該物業之第二及第十一座須於簽署標準合同後60日內向買方交吉，而第十四座則須於簽署標準合同後150日內向買方交吉。

由於在工程完成後順景園之總建築面積將超逾中國有關機構批准之面積，因此北京市規劃委員會已於二零零三年十一月七日就順景園之不合法建築而發出通知書。賣方承諾將解決所有有關上述通知書所涉及之事宜，費用由賣方支付，並須在該協議日期之60日內取得就興建順景園之有關許可證及預售批准。賣方進一步保證將不會有任何其他可行影響該物業及順景園之違法建築、或其他訴訟或仲裁或行政處罰。違反上述承諾或保證致使買方可撤銷該協議，而根據該協議賣方須退回買方所支付之所有款項，並賠償人民幣100,000,000元（相等於約94,000,000港元）予買方。

代價

收購事項之總代價為人民幣294,680,520元（相等於約278,000,000港元）。買方已於二零零四年二月十三日向賣方支付按金人民幣50,000,000元（相等於約47,000,000港元）。有關代價乃由訂約各方在參照由獨立物業估值師對在北京之可供比較物業之質素、面積及地點而估計之市價後，經公平原則磋商後始行釐定。代價之餘款須在所有條件獲履行後及在賣方與買方登記標準合同後支付。

董事認為收購事項及代價乃屬公平合理，並符合本集團之最佳利益。

該協議之條件

在下列條件獲履行後：

- (a) 須於二零零四年二月二十三日或訂約各方同意之該等其他日期或以前，取得買方之股東（倘需要）及董事之批准及／或買方就訂立該協議之任何其他批准或必須之程序；
- (b) 於二零零四年二月二十三日或訂約各方同意之該等其他日期或以前，買方對買方就該物業所完成之詳細調查感到完全滿意；
- (c) 於二零零四年二月二十三日或訂約各方同意之該等其他日期或以前，買方對估值師所編撰之估值報告感到完全滿意，而該物業每平方米之價值（誠如該報告所載）將不得少於人民幣18,000元（相等於約16,900港元）；及
- (d) 在該協議日期之七日內，解除該物業之所有費用或其他限制及所有權欠妥善之處（如有），或取得任何承按人向該物業發出之收購事項同意書；

買方須就該物業之個別單位而與賣方訂立標準合同。有關條件須於二零零四年二月二十三日或訂約各方同意之該等其他日期獲履行，否則，買方可撤銷該協議，而賣方須向買方退回按金人民幣50,000,000元（相等於約47,000,000港元）。

擔保

擔保人不可撤回地、共同及個別擔保賣方將根據該協議履行其責任。

資金

收購事項之資金將由內部資源及／或銀行借貸全數支付，而預期將不會對本公司構成任何重大不利之財務影響。

收購事項之原因

誠如本公司於截至二零零二年十二月三十一日止財政年度之年報所載，本集團之主要業務包括：(i)製造及銷售高科技電腦及服務器；(ii)物業投資、發展及買賣；(iii)提供眼科治療；(iv)投資控股；及(v)提供金融服務及證券買賣。

董事會認為，由於中國之生活水平及經濟持續改善，因此中國之物業市場有巨大的增長機會。本公司將會因應市況，擬按照目標客戶之需要重新裝修及翻新設有適用的豪華設施及陳設之單位，以可觀的價格轉售該物業。

該物業位於中國首都北京一個交通便捷的地點，而該地區對高級低密度住宅的需求甚殷。順景園包括總樓面面積約68,671平方米之十四幢低密度住宅樓宇，並設有會所、已落成之高爾夫球場及溫泉設施。董事認為，該物業不論用作轉售或作投資以供租賃用途均可獲利。因此，董事相信，由於收購事項將可增加本公司用作商業用途之土地組合，並可增加本公司於中國之物業部門之盈利基礎，故收購事項乃符合本公司之最佳利益。

本公司現擬持有該物業作短期至中期投資物業。

一般事項

根據上市規則之規定，該協議所載之收購事項構成本公司一項須予披露交易。一份載有收購事項詳情之通函將於盡快可行時間寄發予股東。

本公佈採納之詞彙之釋義

「該協議」 指 買方與賣方於二零零四年二月十三日就出售及購買該物業而訂立之協議

「收購事項」 指 收購該物業

「董事會」 指 本公司之董事會

「條件」	指	上文「該協議之條件」一段所載之條件
「代價」	指	由買方就該物業向賣方支付之總代價人民幣294,680,520元（相等於約港幣278,000,000元）
「本公司」	指	深圳科技控股有限公司，一家於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市
「董事」	指	本公司之董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「擔保人」	指	Shun Fung (H.K.) Group Limited及Ho Kan Kong
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國
「該物業」	指	位於順景園第二、十一及十四座之三幢住宅樓宇，總樓面面積為16,371.14平方米，其中一幢現正興建，其餘兩幢已落成
「買方」	指	Profit Ever Holdings Limited，由本公司全資擁有之附屬公司，於英屬處女群島註冊成立
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣
「股東」	指	本公司之股東
「順景園」	指	順景園為位於北京市朝陽區東直門外壩四元橋西北角之低密度住宅物業項目，目前正在興建中，預期於二零零四年年底竣工
「標準合同」	指	在所有條件獲履行後，由買方及賣方根據中國法律就該物業所訂立之商品房買賣合同
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「賣方」 指 北京順景園房地產開發有限公司，一家於中國註冊成立之公司，且與本公司概無關連（見上市規則之定義）

「港幣」 指 香港特別行政區之法定貨幣

就本公佈而言，所採納之匯率為1港元兌人民幣1.06元，僅作說明之用。

承董事會命
深圳科技控股有限公司
主席
王聰德

香港，二零零四年二月十六日

* 僅供識別

請同時參閱本公布於香港經濟日報刊登的內容。