
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，應立即將本通函交予買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，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公佈全部或部份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

目錄

頁次

釋義	1
董事會函件	
1. 緒言	3
2. 該協議	4
3. 該物業	4
4. 代價	5
5. 該協議之條件	6
6. 條件之完成	6
7. 擔保及資金	6
8. 收購事項之原因	7
9. 一般事項	7
附錄 — 一般資料	8

釋義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	收購該物業
「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
「董事會」	指	本公司之董事會
「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
「條件」	指	「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）
「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
「最後可行日期」	指	二零零四年三月十六日，即本通函付印前確定本通函所述資料之最後可行日期
「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

釋義

「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
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中每股港幣0.01元之普通股
「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，且與本公司或其任何附屬公司任何董事、主要行政人員、主要股東或彼等各自之聯繫人士概無關連
「港幣」	指	香港特別行政區之法定貨幣
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣
「平方米」	指	平方米

於本通函內，所有人民幣金額均以港幣1.00元：人民幣1.06元之匯率換算為港幣(作參考之用)。



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)

執行董事：

王聰德 (主席)
龔漢兵 (總裁)
鄧文雲
謝錦輝

註冊辦事處：

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton, HM 11
Bermuda

非執行董事：

陳潮
王文俊

香港之總辦事處及

主要營業地點：

香港
灣仔
港灣道25號
海港中心19樓
1904-1906室

獨立非執行董事：

李國精
莊嘉俐
廖醒標

敬啟者：

須予披露交易

1. 緒言

謹此提述本公司日期為二零零四年二月十六日有關收購事項之公佈。

本公司欣然宣佈，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)。

2. 該協議

日期：二零零四年二月十三日

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，賣方及 Shun Fung (H.K.) Group Limited 之股東，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。

3. 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，而總樓面面積約達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。

* 僅供識別

董事會函件

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影響該物業及順景園之違法建築、或其他訴訟、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。

4. 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、面積及地點而評估之市價後，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。

5. 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)。

6. 條件之完成

上文第5段所載該協議之所有條件已於二零零四年三月九日前獲履行。

7. 擔保及資金

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。

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

董事會函件

於完成該協議後，該物業將被當作本集團之短期至中期投資物業處理，並將按代價金額記錄於本集團之賬目中。鑑於收購事項之資金將以內部資源全數支付，故收購事項不會對本集團之負債構成影響。由於未有任何計劃落實出售或出租該物業，因此，收購事項亦不會對本集團之盈利構成即時影響。

8. 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。

9. 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。

此致

列位本公司董事 台照

深圳科技控股有限公司

主席

王聰德

謹啟

二零零四年三月二十二日

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

(a) 於最後可行日期，本公司董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部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或淡倉）；或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；或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

(i) 股份

董事姓名	權益性質	所持股份數目	佔已發行股本之概約百分比
王聰德	法團 ⁽¹⁾	1,654,351,792	11.53%

附註：

(1) 該等股份乃以王聰德實益擁有全部股本之 Thing On Group Limited 之名義登記。

(ii) 根據本公司購股權計劃授出可認購股份之購股權

董事姓名	所持股份數目	行使價 (港幣元)	屆滿日期
龔漢兵	30,000,000	0.1945	二零一零年 十一月十六日
	2,580,000	0.1945	二零零六年 十二月三十一日
	2,580,000	0.1945	二零零七年 六月三十日
陳潮	30,000,000	0.1945	二零一零年 十一月十六日
李國精	900,000	0.38	二零零七年 七月十四日

(b) 除本通函所披露者外，於最後可行日期，本公司董事及主要行政人員概無於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益（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；或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益。

3. 主要股東

於最後可行日期，就本公司任何董事或主要行政人員所知，以下人士（本公司董事或主要行政人員除外）於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附有權利

可在任何情況下於本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上之權益，及有關人士於有關證券之各權益之數額，連同有關股本之任何購股權之詳情：

主要股東名稱	持有權益 之股份數目	佔已發行股本 之概約百分比
Great Mind Holdings Group Limited (「GML」)	1,279,090,260	8.91%
深圳市投資管理公司 (「深圳投資」)	1,599,425,972 ⁽¹⁾	11.14%
董士奇／郭威／楊朝陽	600,000,000 ⁽²⁾	4.18%

附註：

- (1) GML乃深圳投資之全資附屬公司，故深圳投資被視為擁有GML所持股份之權益。上文所述之1,599,425,972股股份包括(i)上文所述GML所持之1,279,090,260股股份及(ii)深圳投資所持之320,335,712股股份。
- (2) 董士奇／郭威／楊朝陽共同持有該等股份。

除本通函所披露者外，本公司董事或主要行政人員並不知悉有任何人士於最後可行日期於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附有權利可在任何情況下於本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上之權益。

4. 訴訟

於最後可行日期，概無本集團成員公司涉及任何重大訴訟或仲裁，而就董事所知，本公司或其任何附屬公司亦無任何尚未了結或面臨任何重大訴訟或索償。

5. 服務合約

於最後可行日期，董事概無與本公司或其任何附屬公司訂有或擬訂任何服務合約，惟不包括於一年內屆滿或可由有關僱主於一年內免付賠償（法定賠償除外）予以終止之合約。

6. 其他事項

- (a) 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灣仔港灣道25號海港中心19樓1904-1906室。
- (b) 本公司之香港股份過戶登記分處為標準證券登記有限公司，地址為香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心地下。
- (c) 本公司之公司秘書為陳敬忠先生，為香港會計師公會之附屬會員及特許秘書及行政人員公會之資深會員。
- (d) 就詮釋而言，本通函之中英文本如有歧義，概以英文本為準。