

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任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

WONG'S  王氏

WONG'S INTERNATIONAL (HOLDINGS) LIMITED

王氏國際（集團）有限公司 \*

（於百慕達註冊成立之有限公司）

（股份代號：99）

公 佈

關於聯合發展觀塘兩個地盤  
之非常重大收購事項及非常重大出售事項  
及  
恢復買賣股份

董事會欣然宣佈，於二零零八年十月三日，本公司、新鴻基及彼等各自之附屬公司就聯合發展觀塘兩個相連地盤訂立股份認購協議。

於訂立股份認購協議前，新鴻基間接擁有地盤1全部權益，而本公司間接擁有地盤2全部權益。根據股份認購協議，本公司及新鴻基將按35.7%（本公司）及64.3%（新鴻基）之比例成立合營企業持有及發展地盤1及地盤2。

按照本公司於該項目之估計承擔上限計算，根據上市規則第14章，訂立發展協議構成本公司一項非常重大收購事項，須獲股東批准方可作實。根據上市規則第14章，出售地盤2亦構成本公司一項非常重大出售事項，須獲股東批准方可作實。一份載有（其中包括）發展協議詳情以及本公司股東特別大會通告之通函將於本公佈刊發後21日內寄發予股東。

\* 僅供識別

王華湘父子有限公司(於股份認購協議日期持有本公司已發行股本約41.84%)及 Salop Investment Limited(於股份認購協議日期持有本公司已發行股本約16.02%)已向新鴻基及新鴻基附屬公司承諾，將投票贊成於本公司股東特別大會上提呈批准發展協議及據此擬進行之交易之決議案。

應本公司要求，股份自二零零八年十月三日下午二時三十分起在聯交所暫停買賣，以待刊發本公佈。本公司已向聯交所申請自二零零八年十月十日上午九時三十分起恢復買賣股份。

## 1. 緒言

董事會欣然宣佈，於二零零八年十月三日，本公司、新鴻基及彼等各自之附屬公司就聯合發展觀塘兩個相連地盤訂立股份認購協議。

於訂立股份認購協議前，新鴻基間接擁有地盤1全部權益，而本公司間接擁有地盤2全部權益。根據股份認購協議，本公司及新鴻基將按35.7%(本公司)及64.3%(新鴻基)之比例成立合營企業持有及發展地盤1及地盤2。

## 2. 聯合發展地盤1

### 2.1 股份認購協議1

於二零零八年十月三日，本公司、王氏國際集團附屬公司、新鴻基、新鴻基附屬公司及JVCO 1就認購JVCO 1之新股訂立股份認購協議1。股份認購協議1之詳情如下：

日期： 二零零八年十月三日

訂約方： 本公司、王氏國際集團附屬公司、新鴻基、新鴻基附屬公司及JVCO 1

**有關事項：** 地盤1之物業權益由JVCO 1之全資附屬公司OPCO 1擁有。於訂立股份認購協議1前，JVCO 1由新鴻基附屬公司全資擁有，而新鴻基附屬公司為新鴻基之全資附屬公司。

完成時，本公司(透過王氏國際集團附屬公司)及新鴻基(透過新鴻基附屬公司)將認購JVCO 1之新股，致使彼等各自於JVCO 1之股權將分別為35.7%(王氏國際集團附屬公司)及64.3%(新鴻基附屬公司)。王氏國際集團附屬公司亦將於完成時收購JVCO 1欠負新鴻基附屬公司之股東貸款35.7%。本公司及新鴻基將分別擔保王氏國際集團附屬公司及新鴻基附屬公司將履行股份認購協議1項下之責任。

**代價：** 王氏國際集團附屬公司就認購JVCO 1 35.7%股份而應付之代價乃按以下公式計算：

$$\begin{aligned} & \text{(協定估值 + 流動資產淨值)} \\ & \quad \times 35.7\% - \text{貸款代價} \\ \text{代價} = & \quad \quad \quad \text{或} \\ & \text{(協定估值 - 流動負債淨值)} \\ & \quad \times 35.7\% - \text{貸款代價} \end{aligned}$$

其中：

「協定估值」= 1,180港元(即每平方呎之協定價格) X 309,000(即以平方呎為單位之地盤1估計總建築面積)，等於364,620,000港元。

「流動資產淨值」及「流動負債淨值」指完成時JVCO 1之合併流動資產或負債淨值(視情況而定，且不包括於地盤1之物業權益及任何現有股東貸款)。於二零零八年八月三十一日，JVCO 1擁有合併負債淨值(不包括於地盤1之物業權益及股東貸款) 5,000港元。

「貸款代價」= 完成時JVCO 1欠負新鴻基附屬公司之股東貸款之35.7% (即按等額基準)。於二零零八年八月三十一日，JVCO 1欠負新鴻基附屬公司之股東貸款為358,920,000港元。

按以上基準，王氏國際集團附屬公司根據股份認購協議1應付之總代價 (即包括股份認購之代價及按比例收購股東貸款之代價) 估計約為130,168,000港元。該代價將由王氏國際集團附屬公司於完成後支付。

- 先決條件：** 完成須待股份認購協議1獲股東批准後，方可作實。
- 完成：** 完成將於接獲王氏國際集團附屬公司向新鴻基附屬公司發出載明經已達成先決條件之書面通知後3個營業日內作實。股份認購協議1及股份認購協議2將同時完成。因此，發展協議屬互為條件。
- 最後期限：** 本公司及王氏國際集團附屬公司將以一切合理方式促使先決條件盡快達成，而無論如何不得遲於二零零八年十二月三十一日 (或訂約方可能協定之其他日期)。
- 終止：** 倘先決條件未能於上文所載之最後期限前達成，則股份認購協議1將自動失效及即時終止。除先前之任何違反事宜外，各訂約方不得對其他方提出任何申索。



## 2.4 股東協議<sup>1</sup>

完成時，本公司、王氏國際集團附屬公司、新鴻基、新鴻基附屬公司、JVCO 1及OPCO 1將就成立合營企業訂立股東協議<sup>1</sup>，旨在持有及發展地盤<sup>1</sup>。股東協議<sup>1</sup>之詳情如下：

**日期：** 於完成時

**訂約方：** 本公司、王氏國際集團附屬公司、新鴻基、新鴻基附屬公司、JVCO 1及OPCO 1

**業務範圍：** JVCO 1透過其主要營運公司OPCO 1，將(a)申請修訂地盤<sup>1</sup>之政府租契條款或交還及重批一幅新地段；及(b)將地盤<sup>1</sup>或重批地段發展為附設停車位及零售商舖或僅附設停車位之辦公大樓（惟須待建築圖則獲審批後方可作實）。

**資金：** 除非JVCO 1之董事一致決定以其他方式進行，否則JVCO 1及OPCO 1將透過JVCO 1股東按彼等各自於JVCO 1之股權比例墊付股東貸款之方式滿足全部資金需求。

全部股東貸款將為免息，且符合JVCO 1董事不時決定之有關條款，惟前提是股東貸款須按相關股東所持股東貸款之面值按比例償還。

**董事會組成：** JVCO 1之董事會將由六名董事組成，其中四名由新鴻基附屬公司提名，兩名由王氏國際集團附屬公司提名。主席由新鴻基附屬公司提名，且於票數相等情況下不會投決定票或第二票。

**一致性：** 若干事項須取得董事會或項目管理委員會各股東至少一名代表之書面批准，如：

(a) 一般建築圖則初稿及任何主要修訂；

(b) 授出主要工程合約；

(c) 總體資金預算及10%以上之任何超支；及

(d) 任何六個月期間之資金預算之10%以上之任何超支。

**項目管理：** 新鴻基代理將獲委任為發展地盤1之項目經理。應付新鴻基代理之項目管理費為建築成本之1% (不包括專業費用)。新鴻基代理亦將就處理地盤1之租賃條款修訂或重批收取1,250,000港元之費用。應付新鴻基代理之費用乃由各訂約方參考項目經理處理可資比較規模之同類項目所收取之費用經公平磋商釐定。

OPCO 1須設立項目管理委員會，以監管並監察地盤1發展項目之設計、工程、出租及其他日常管理事務。項目管理委員會將由六名人士組成，其中四名人士由新鴻基附屬公司提名，兩名由王氏國際集團附屬公司提名。項目管理委員會主席將由新鴻基附屬公司提名，且於票數相等情況下不會投決定票。

**附帶權利：** 倘新鴻基附屬公司擬出售其於JVCO 1之全部股份及股東貸款予一名第三方，則新鴻基附屬公司須向王氏國際集團附屬公司發出書面通知，當中訂明建議售價、買方身份及建議出售之條款。王氏國際集團附屬公司有權按不遜於提供予新鴻基附屬公司之條款參與有關出售。

**溢利分派：** 股息將按JVCO 1或OPCO 1(視乎情況而定)董事會可能決定之金額派付。

**單位之出售及分銷：** 地盤1上發展項目之全部單位(零售商舖單位除外)將按OPCO 1董事會所成立之項目管理委員會可能釐定之時間、價格及條款出售。

新鴻基代理或新鴻基另一間附屬公司將獲OPCO 1委任為地盤1上發展項目之全部單位之市場推廣及銷售代理。市場推廣及銷售代理將負責開發市場推廣主題、銷售中心及促銷材料之概念設計以及銷售活動之管理及執行。待成功出售後，將收取各單位售價之1%作為代理費。此外，市場推廣及銷售代理將有權收取所償付有關廣告及促銷之全部實繳支出。應付市場推廣及銷售代理之費用乃由各訂約方經公平磋商協定，符合標準市場慣例。



倘地盤1上發展項目之任何單位於發出相關轉讓同意書或合格證明書當日(以較早者為準)起計12個月(或各訂約方可能協議之其他期間)屆滿後仍未售出，則王氏國際集團附屬公司或新鴻基附屬公司有權要求將JVCO 1清盤，並於JVCO 1清盤後向王氏國際集團附屬公司及新鴻基附屬公司實物分派未售出單位。

### 3. 聯合發展地盤2

#### 3.1 股份認購協議2

於二零零八年十月三日，本公司、王氏國際集團附屬公司、新鴻基、新鴻基附屬公司及JVCO 2就認購JVCO 2之新股訂立股份認購協議2。股份認購協議2之詳情如下：

日期： 二零零八年十月三日

訂約方： 本公司、王氏國際集團附屬公司、新鴻基、新鴻基附屬公司及JVCO 2

有關事項： 於訂立股份認購協議2前，OPCO 2由JVCO 2全資擁有，而JVCO 2為新鴻基之全資附屬公司。

完成時，本公司(透過王氏國際集團附屬公司)及新鴻基(透過新鴻基附屬公司)將認購JVCO 2之新股，致使彼等各自於JVCO 2之股權將分別為35.7%(王氏國際集團附屬公司)及64.3%(新鴻基附屬公司)。本公司及新鴻基將分別擔保王氏國際集團附屬公司及新鴻基附屬公司將履行股份認購協議2項下之責任。

買賣地盤2： 地盤2之物業權益由本公司之全資附屬公司喜進擁有。於完成時，OPCO 2將與喜進將訂立買賣協議，據此，OPCO 2將同意向喜進購買地盤2，代價為535,531,000港元(「地盤2代價」)，該代價乃按1,180港元(即每平方呎之協定價格)乘以453,840(即以平方呎為單位之地盤2之估計總建築面積)計算。

地盤2代價將於簽署有關地盤2之買賣協議時(即完成股份認購協議2時)由OPCO 2向喜進悉數支付。訂約方不擬於向買方出售各個別單位前完成地盤2之買賣。換言之，於完成股份認購協議2但於向買方出售各個別單位前，喜進將為地盤2之登記擁有人，而OPCO 2將擁有地盤2之實際權益。於向買方出售單位期間，喜進將以法定所有人身份進行出售，而OPCO 2將以確認人身份參與其中。

OPCO 2將以王氏國際集團附屬公司及新鴻基附屬公司於完成時向JVCO 2注入之股東貸款撥付地盤2代價。

**注入貸款：** 於完成時，王氏國際集團附屬公司及新鴻基附屬公司將按彼等各自之股權比例向JVCO 2注入股東貸款，總金額為535,531,000港元，以撥付地盤2代價。根據35.7%(王氏國際集團附屬公司)及64.3%(新鴻基附屬公司)之股權比例，王氏國際集團附屬公司及新鴻基附屬公司於完成時將分別向JVCO 2墊付191,182,000港元及344,342,000港元。

**先決條件：** 完成須待以下各項達成後，方可作實：

- (a) 股份認購協議2獲股東批准；及
- (b) 新鴻基附屬公司信納有關地盤2上物業之所有現有租約已獲終止或將不遲於股份認購協議2完成日期予以終止。

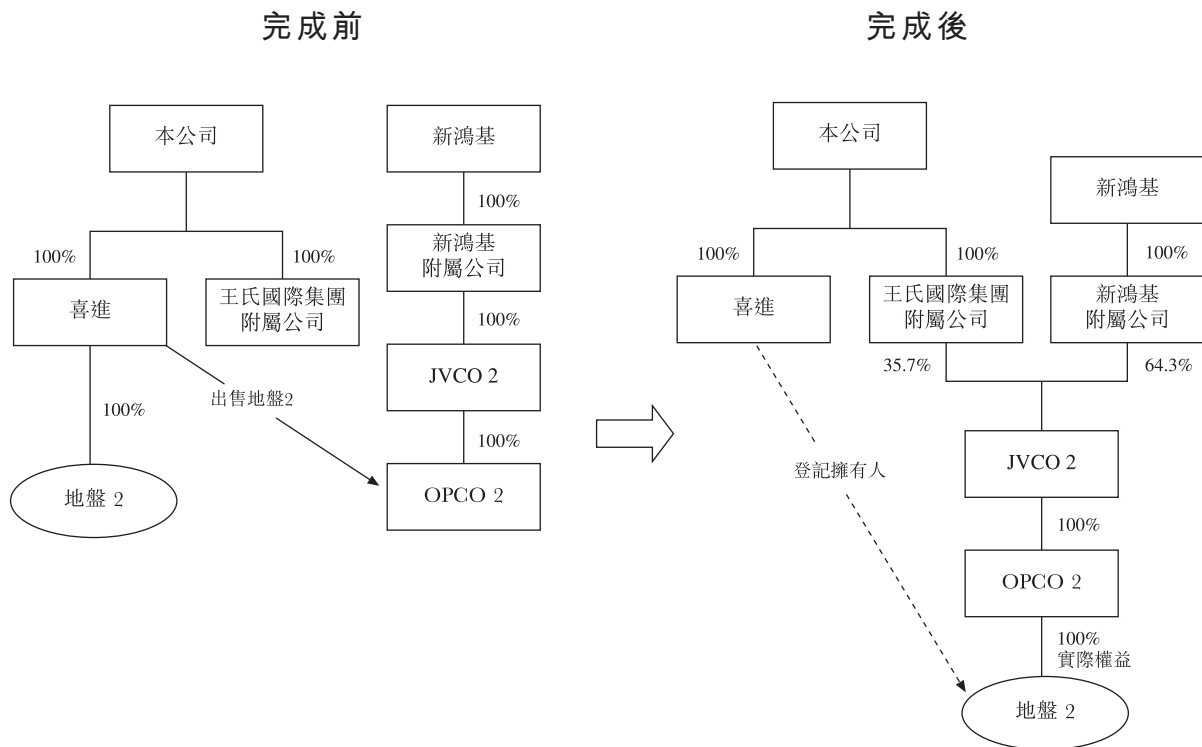
**完成：** 完成將於接獲王氏國際集團附屬公司及新鴻基附屬公司發出載明經已達成先決條件之書面通知後3個營業日(較遲者為準)內作實。股份認購協議1及股份認購協議2將同時完成。因此，發展協議屬互為條件。

**最後期限：** 本公司及王氏國際集團附屬公司將以一切合理方式促使先決條件盡快達成，而無論如何不得遲於二零零八年十二月三十一日（或訂約方可能協定之其他日期）。

**終止：** 倘先決條件未能於上文所載之最後期限前達成，則股份認購協議2將自動失效及即時終止。除先前之任何違反事宜外，各訂約方不得對其他方提出任何申索。

### 3.2 JVCO 2之股權架構

緊隨完成前後，JVCO 2之股權架構載列如下：



### 3.3 有關地盤2之資料

地盤2為位於香港九龍觀塘偉業街180號之一幅土地，其於香港土地註冊處登記為觀塘內地段174號，地盤面積約為37,820平方呎。地盤2現時為王氏工業中心，主要作為本公司之香港總辦事處及倉庫。該樓宇若干辦公室已作租賃用途予以出租。截至二零零六年十二月三十一日止年度，本公司就地盤2收取之租金收入為543,000港元（扣除開支前）及479,000港元（扣除開支後）。截至二零零七年十二月三十一日

止年度，本公司就地盤2收取之租金收入為566,000港元(扣除開支前)及495,000港元(扣除開支後)。除租賃條款修訂或重批之明確條款另有規定外，地盤2之估計總建築面積為453,840平方呎。地盤2上現有樓宇之清拆工程預計將於二零一一年九月動工，而地盤2之工程預期於二零一三年中完成。

### 3.4 股東協議 2

於完成時，本公司、王氏國際集團附屬公司、新鴻基、新鴻基附屬公司、JVCO 2及OPCO 2將就成立合營企業訂立股東協議2，旨在持有及發展地盤2。股東協議2之詳情如下：

**日期：** 於完成時

**協議方：** 本公司、王氏國際集團附屬公司、新鴻基、新鴻基附屬公司、JVCO 2及OPCO 2

**業務範圍：** JVCO 2透過其主要營運公司OPCO 2，將(a)申請修訂地盤2之政府租契條款或交還及重批一幅新地段；及(b)將地盤2或重批地段發展為附設停車位及零售商舖或僅附設停車位之辦公大樓(惟須待建築圖則獲審批後方可作實)。

**融資：** 除非JVCO 2之董事一致決定以其他方式進行，否則JVCO 2及OPCO 2將透過JVCO 2股東按彼等各自於JVCO 2之股權比例墊付股東貸款之方式滿足全部資金需求。

全部股東貸款將為免息，且符合JVCO 2董事不時決定之有關條款，惟前提是股東貸款須按相關股東所持股東貸款之面值按比例償還。

**董事會組成：** JVCO 2之董事會將由六名董事組成，其中四名由新鴻基附屬公司提名，兩名由王氏國際集團附屬公司提名。主席由新鴻基附屬公司提名，且於票數相等情況下不會投決定票或第二票。

**一致性：** 若干事項須取得董事會或項目管理委員會各股東至少一名代表之書面批准，如：

(a) 一般建築圖則初稿及任何主要修訂；

(b) 授出主要工程合約；

(c) 總體資金預算及10%以上之任何超支；及

(d) 任何六個月期間之資金預算之10%以上之任何超支。

**項目管理：** 新鴻基代理將獲委任為發展地盤2之項目經理。應付新鴻基代理之項目管理費為建築成本之1% (不包括專業費用)。新鴻基代理亦將就處理地盤2之租賃條款修訂或重批收取1,250,000港元之費用。應付新鴻基代理之費用乃由各訂約方參考項目經理處理可資比較規模之同類項目所收取之費用經公平磋商釐定。

OPCO 2須設立項目管理委員會，以監管並監察地盤2發展項目之設計、工程、出租及其他日常管理事務。項目管理委員會將由六名人士組成，其中四名人士由新鴻基附屬公司提名，兩名由王氏國際集團附屬公司提名。項目管理委員會主席將由新鴻基附屬公司提名，且於票數相等情況下不會投決定票。

- 附帶權利：** 倘新鴻基附屬公司擬出售其於JVCO 2之全部股份及股東貸款予一名第三方，則新鴻基附屬公司須向王氏國際集團附屬公司發出書面通知，當中訂明建議售價、買方身份及建議出售之條款。王氏國際集團附屬公司有權按不遜於提供予新鴻基附屬公司之條款參與有關出售。
- 溢利分派：** 股息將按JVCO 2或OPCO 2(視乎情況而定)董事會可能決定之金額派付。
- 單位之分配、出售及分銷：** 待地盤2之一般建築圖則獲香港建築事務監督及香港地政總署署長(如需要)批准後，項目管理委員會將於實際可行情況下盡快就地盤2上發展項目之全部單位(零售商舖單位除外)釐定價單。待王氏國際集團附屬公司及新鴻基附屬公司批准後，有關單位可予分配，供王氏國際集團附屬公司及新鴻基附屬公司各自指定的買方購買。

新鴻基代理或新鴻基另一間附屬公司將獲OPCO 2委任為地盤2上發展項目之全部單位之市場推廣及銷售代理。市場推廣及銷售代理將負責開發市場推廣主題、銷售中心及促銷材料之概念設計以及銷售活動之管理及執行。待成功出售後，將收取各單位售價之1%作為代理費。此外，市場推廣及銷售代理將有權收取所償付有關廣告及促銷之全部實繳支出。應付市場推廣及銷售代理之費用乃由各訂約方經公平磋商協定，符合標準市場慣例。

倘地盤2上發展項目之任何單位於發出相關轉讓同意書或合格證明書當日(以較早者為準)起計12個月(或各訂約方可能協議之其他期間)屆滿後仍未售出，則王氏國際集團附屬公司或新鴻基附屬公司有權要求將JVCO 2清盤，並於JVCO 2清盤後向王氏國際集團附屬公司及新鴻基附屬公司實物分派未售出單位。

**選擇權：** 根據股東協議2，王氏國際集團附屬公司及本公司將不可撤回及無條件向JVCO 2及OPCO 2授出選擇權，可於二零一零年六月二十七日後任何時間按名義代價收購喜進之全部已發行股本，而並無附帶任何產權負擔及負債。

#### 4. 訂立發展協議之理由及好處

訂立發展協議之目的為(a)於發展地盤1及地盤2時利用新鴻基於物業發展及項目管理方面之專業知識；(b)受惠於共同發展兩個相連地盤而非單獨發展地盤2之協同效應；及(c)分攤發展成本並因此分散本集團之財務風險。董事會相信，發展協議之條款(包括本公司於該項目之估計承擔上限)乃屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

就股份認購協議而言，地盤1及地盤2之協定單位價格(每平方呎1,180港元)乃經訂約方公平磋商釐定。本公司認為，該協定單位價格原則上與本公司先前取得之獨立估值師對地盤2之估值一致。根據地盤2於二零零七年十二月三十一日之經審核賬面值117,192,000港元及地盤2之銷售代價535,531,000港元，本公司預期，於二零零八年下半年出售地盤2將錄得出售收益金額約407,437,000港元(扣除開支前)。

股份認購協議1完成時，將由王氏國際集團附屬公司支付之估計總代價約為130,168,000港元。

股份認購協議2完成時，將由王氏國際集團附屬公司收取之估計淨結餘約為344,347,000港元，即喜進根據買賣協議就地盤2收取之代價535,531,000港元與王氏國際集團附屬公司將向JVCO 2墊付之股東貸款191,185,000港元之差額。

預期本集團於完成時將收取現金淨額214,179,000港元。本集團擬利用該現金所得款項撥付其就該項目之資金所需。

將注入JVCO 1及JVCO 2之投資總額將視乎JVCO 1及JVCO 2之董事會分別根據(其中包括)發展地盤1及地盤2之整體資金預算釐定之資金需求而定。整體資金預算增加超過10%須經王氏國際集團附屬公司及新鴻基附屬公司一致批准。

根據本公司就租賃條款修訂或重批而可能應付之地價及建築成本之預測並計及未來數年可能出現之價格波動，本集團就發展地盤1及地盤2將承諾之注資上限預期分別不超過510,000,000港元及820,000,000港元。本集團就發展整個該項目將承諾之注資上限預期不會超過1,330,000,000港元。目前預期該項目所需資金將由本集團以喜進自出售上述地盤2收取之代價、於發展初期出售單位之所得款項、內部現金儲備及／或外部銀行借款撥付。

## 5. 該項目之上市規則涵義

按照本公司於該項目之估計承擔上限計算，根據上市規則第14章，訂立發展協議構成本公司一項非常重大收購事項，須獲股東批准方可作實。根據上市規則第14章，出售地盤2亦構成本公司一項非常重大出售事項，須獲股東批准方可作實。一份載有(其中包括)發展協議詳情以及本公司股東特別大會通告之通函將於本公佈刊發後21日內寄發予股東。

王華湘父子有限公司(於股份認購協議日期持有本公司已發行股本約41.84%)及Salop Investment Limited(於股份認購協議日期持有本公司已發行股本約16.02%)



已向新鴻基及新鴻基附屬公司承諾，將投票贊成於本公司股東特別大會上提呈批准發展協議及據此擬進行之交易之決議案。

## 6. 一般資料

本公司為控股公司。其附屬公司之主要業務為開發、製造、推廣及分銷電子產品，包括微型電腦、傳訊設備、寬頻通訊產品、互聯網應用器材、無線通訊或網絡設備及其他電子產品。王氏國際集團附屬公司為投資控股公司，並由本公司全資擁有。

新鴻基之主要業務為發展及投資地產物業以供出售及租賃。新鴻基附屬公司為投資控股公司，並由新鴻基全資擁有。就董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，新鴻基及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士之第三方，且於本公佈日期並無持有本公司任何股份。概無股東須就於本公司股東特別大會上提呈有關批准發展協議及據此擬進行交易之決議案放棄投票。

JVCO 1為投資控股公司，其主要資產為於OPCO 1之全部權益。OPCO 1為投資控股公司，其主要資產為於地盤1之全部權益。JVCO 1暫無營業，且自其註冊成立日期以來並無編製任何財務報表。

JVCO 2為投資控股公司，其主要資產為於OPCO 2之全部權益。OPCO 2為投資控股公司。完成後，OPCO 2之主要資產將為其於買賣協議下向喜進購買地盤2全部權益之權利。JVCO 2暫無營業，且自其註冊成立日期以來並無編製任何財務報表。

## 7. 恢復買賣

應本公司要求，股份自二零零八年十月三日下午二時三十分起在聯交所暫停買賣，以待刊發本公佈。本公司已向聯交所申請自二零零八年十月十日上午九時三十分起恢復買賣股份。

## 8. 釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞語及詞彙具有下列涵義：

「聯繫人」	指	具有上市規則賦予之涵義
「董事會」	指	本公司之董事會
「本公司」	指	Wong's International (Holdings) Limited，一間於百慕達註冊成立之公司，其股份於聯交所主板上市 (股份代號: 99)
「完成」	指	完成股份認購協議
「關連人士」	指	具有上市規則賦予之涵義
「發展協議」	指	股份認購協議、股東協議1及股東協議2之統稱
「喜進」	指	喜進投資有限公司，一間於香港註冊成立之公司，為本公司之全資附屬公司
「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
「JVCO 1」	指	Bollardbay Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司
「JVCO 2」	指	Talent Chain Investments Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「OPCO 1」	指	Easywise Limited，一間於香港註冊成立之公司，為JVCO 1之全資附屬公司

「OPCO 2」	指	Crown Opal Investment Limited，一間於香港註冊成立之公司，為JVCO 2之全資附屬公司
「該項目」	指	地盤1及地盤2之發展項目
「新鴻基」	指	新鴻基地產發展有限公司，一間根據香港法律註冊成立之公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號: 16)
「新鴻基附屬公司」	指	Data Giant Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，為新鴻基之全資附屬公司
「新鴻基代理」	指	新鴻基地產代理有限公司，為新鴻基之全資附屬公司，並將出任該項目之項目管理人
「股東」	指	股份持有人
「股東協議1」	指	將由本公司、新鴻基、王氏國際集團附屬公司、新鴻基附屬公司、JVCO 1及OPCO 1於完成時就持有及發展地盤1而訂立之股東協議
「股東協議2」	指	將由本公司、新鴻基、王氏國際集團附屬公司、新鴻基附屬公司、JVCO 2及OPCO 2於完成時就持有及發展地盤2而訂立之股東協議
「股份認購協議」	指	股份認購協議1及股份認購協議2之統稱
「股份認購協議1」	指	由本公司、王氏國際集團附屬公司、新鴻基、新鴻基附屬公司及JVCO 1於二零零八年十月三日就認購JVCO 1之新股而訂立之股份認購協議
「股份認購協議2」	指	由本公司、王氏國際集團附屬公司、新鴻基、新鴻基附屬公司及JVCO 2於二零零八年十月三日就認購JVCO 2之新股而訂立之股份認購協議
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之股份

「地盤1」	指	位於香港九龍觀塘海濱道181號之一幅土地，其於香港土地註冊處登記為觀塘內地段173號，地盤面積約為25,750平方呎
「地盤2」	指	位於香港九龍觀塘偉業街180號之一幅土地，其於香港土地註冊處登記為觀塘內地段174號，地盤面積約為37,820平方呎
「平方呎」	指	平方呎
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「王氏國際集團 附屬公司」	指	Ubiquitous International Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，為本公司之全資附屬公司

承董事會命  
主席兼行政總裁  
王忠秣

香港，二零零八年十月九日

於本公佈日期，本公司之執行董事為王忠秣先生、王忠樞先生、陳子華先生、譚靜安先生、溫民強先生及王賢敏小姐；獨立非執行董事為李家祥博士 (G.B.S.，O.B.E.，太平紳士)、楊孫西博士 (G.B.S.，太平紳士) 及葉天養先生 (太平紳士)。