本公布僅供參考，並不構成收購、購買或認購證券之邀請或要約。

香港聯合交易所有限公司對本公布之內容概不負責，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布全部或任何部分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。

TECHNOLOGY VENTURE HOLDINGS LIMITED
（宏昌科技集團有限公司）*

（於百慕達註冊成立之有限公司）

（股份代號：61）

主要交易

有關收購

GRAND PANORAMA LIMITED股權

及

暫停及恢復買賣

董事會宣布，於二零零六年二月十日，買方與賣方就買方以總代價30,000,000港元收購銷售股份訂立買賣協議。總代價當中12,000,000港元將以按發行價向賣方配發及發行117,647,059股代價股份之方式支付。餘額18,000,000港元將按買方全權酌情決定，以現金或按發行價向賣方配發及發行最多68,136,772股選定代價股份之方式支付。收購須待下文「條件」一段所載條件達成後，方可作實。

根據上市規則第14.06條，收購構成本公司主要交易。

載有（其中包括）收購代價基準、Grand Panorama業務前景、Grand Panorama所從事業務及收購進一步詳情以及股東特別大會之通函將於本公布刊發起計21日內寄交股東。

應本公司要求，股份已於二零零六年二月十三日上午九時三十分暫停買賣，以待本公布刊發。本公司已向聯交所申請於二零零六年二月二十日上午九時三十分恢復股份買賣。

買賣協議

日期： 二零零六年二月十日

訂約方： (1) 賣方：
August Chance Investments Limited
Recognition International Limited
John S & Sherry H Chen 1994 Family Trust
Toh Teng Peow David
Tam Yuk Ching Jenny
Double Assets Investments Limited
Profitone Agents Limited
Universal Chinese Limited
Ever Perform Technology Limited
Fabulous On Services Limited

(2) 買方：
Technology Venture Investments Limited

賣方包括個人、公司或機構投資者。據董事經作出一切合理查詢後所深知、得悉及確信，賣方及（倘賣方為公司）其最終實益擁有人為獨立第三方，與本公司及其董事、行政總裁或主要股東或其任何附屬公司或其任何聯繫人士概無關連。有關賣方之進一步詳情載於本公布「**有關賣方之資料**」一節。

買方為本公司全資附屬公司，於英屬處女群島註冊成立，主要業務為投資控股。

將予收購資產：
根據買賣協議，買方同意收購銷售股份，包括Grand Panorama股本中合共10,411股每股面值1.00美元之股份，相當於Grand Panorama全部已發行股本100%。有關賣方各自於Grand Panorama之股權進一步詳情載於本公布「**有關賣方之資料**」一節。

買方就進一步出售銷售股份並無受任何限制。

* *僅供識別*

代價：

收購總代價為30,000,000港元，買方須於完成時以下列方式支付：

(a) 12,000,000港元須由買方促使本公司按下表所載股份數目以賣方於Grand Panorama各自所持股權比例，按發行價向賣方配發及發行117,647,059股入賬列作繳足新股份之方式支付：

賣方名稱／姓名	將予配發及發行代價股份數目	代價股份佔現有已發行股本之權益百分比(%)（概約百分比）	代價股份佔本公司經代價股份擴大已發行股本之權益百分比(%)（概約百分比）
August Chance Investments Limited	21,583,506	3.87	3.20
Recognition International Limited	10,452,745	1.88	1.55
John S & Sherry H Chen 1994 Family Trust	5,017,318	0.90	0.74
Toh Teng Peow David	5,435,427	0.98	0.81
Tam Yuk Ching Jenny	4,079,396	0.73	0.60
Double Assets Investments Limited	2,723,364	0.49	0.40
Profitone Agents Limited	19,617,260	3.52	2.91
Universal Chinese Limited	26,024,511	4.67	3.86
Ever Perform Technology Limited	11,356,766	2.04	1.68
Fabulous On Services Limited	11,356,766	2.04	1.68
總計：	117,647,059	21.11	17.43

(b) 其餘18,000,000港元將由買方全權酌情選擇以下列方式支付：

(i) 按賣方各自於Grand Panorama之股權比例，以現金或香港持牌銀行發出抬頭人為賣方之支票支付有關款項；或

(ii) 買方促使本公司按賣方各自於Grand Panorama之股權比例，以發行價0.102港元向賣方配發及發行最多68,136,772股入賬列作繳足之新選定代價股份，惟據此配發及發行之選定代價股份數目，連同上表所述配發及發行之代價股份，不得超過經根據買賣協議條款及條件配發及發行新股份擴大之全部已發行股份25%。

假設買方選擇以選定代價股份支付18,000,000港元代價，下表顯示按照賣方於Grand Panorama各自所持股權比例向其將予配發及發行之選定代價股份數目及百分比：

賣方名稱／姓名	將予配發及發行選定代價股份總數	選定代價股份佔現有已發行股本之權益百分比(%)（概約百分比）	選定代價股份佔本公司經代價股份及選定代價股份擴大已發行股本之權益百分比(%)（概約百分比）
August Chance Investments Limited	12,500,359	2.24	1.68
Recognition International Limited	6,053,839	1.09	0.81
John S & Sherry H Chen 1994 Family Trust	2,905,842	0.52	0.39
Toh Teng Peow David	3,147,997	0.56	0.42
Tam Yuk Ching Jenny	2,362,633	0.42	0.32
Double Assets Investments Limited	1,577,270	0.28	0.21
Profitone Agents Limited	11,361,583	2.04	1.53
Universal Chinese Limited	15,072,421	2.70	2.03
Ever Perform Technology Limited	6,577,414	1.18	0.89
Fabulous On Services Limited	6,577,414	1.18	0.89
總計：	68,136,772	12.22	9.17

按股份於訂立買賣協議日期前最後交易日二零零六年二月十日聯交所所報每股股份收市價0.102港元計算，代價股份市值將約為12,000,000港元。假設所有68,136,772股選定代價股份獲配發及發行，選定代價股份之市值將約為6,949,951港元。

買賣協議並無特定條款規管未能繳付收購代價之情況。未能繳付上述代價將構成違反買賣協議，賣方有權根據法例索償。

根據買賣協議，賣方同意作出涵蓋截至二零零六年十二月三十一日及二零零七年十二月三十一日止兩個財政年度之溢利保證。溢利保證保證Grand Panorama於截至二零零六年十二月三十一日及二零零七年十二月三十一日止財政年度之經審核綜合除稅及非經常或特殊項目前純利將分別不少於人民幣4,000,000元及人民幣6,000,000元。倘未能達致溢利保證，賣方將須於交付Grand Panorama有關財政年度之經審核綜合財務報表後七天內，共同及個別向買方以現金支付有關財政年度之實際經審核溢利與該年度保證溢利之差額乘以3之款額，即總代價30,000,000港元之保證溢利總額3倍之市盈率。溢利保證將分別適用於截至二零零六年及二零零七年十二月三十一日止整個財政年度。基於下文所進一步說明Grand Panorama之商譽及業務前景，董事認為，上述市盈率屬公平合理。

賣方對Grand Panorama業務營運可達致目標充滿信心。儘管Grand Panorama及其附屬公司最近於二零零五年十二月六日方始成立，惟其早於二零零三年初已開展承接自上海搏邦之房地產代理服務業務，更於中國業界建立一定知名度。按照上海房地產經紀行業協會每月編製之記錄及數據，於二零零三年十月至二零零五年十一月期間，上海搏邦之營業額一直於上海業界躋身首五名之列。經考慮商譽後，董事認為，溢利保證乃按公平基準作出，符合股東利益。

按照Grand Panorama截至二零零五年十二月三十一日止年度之備考未經審核綜合財務報表計算，收購代價相當於Grand Panorama資產淨值約7倍。然而，董事會認為，基於以下所載原因，收購代價屬公平合理。

服務性業務之發展前景建基於其獲利潛力，並非其資產淨值，而中國房地產服務市場仍處於發展階段。據中國國家統計局表示，中國固定資產投資率由二零零一年約10.3%增至二零零四年約25.8%。隨著中國中產階層冒起，董事會認為，專業房地產服務需求將趨殷切。董事認為，收購乃本集團進軍該市場之良機。

Grand Panorama作為提供專業物業諮詢代理服務之公司，所提供商譽及專業服務攸關重要。儘管Grand Panorama及其附屬公司最近於二零零五年十二月六日方始成立，惟其承接自上海搏邦之房地產代理服務業務早於二零零三年初已開展，更於中國業界建立一定知名度。計及上述原因後，董事會認為，商譽及Grand Panorama之業務前景較資產淨值更能反映其價值。

經考慮商譽、溢利保證及進軍中國物業代理市場之商機後，董事認為，收購代價屬公平合理，且理據充足。

收購代價乃買賣協議訂約各方經公平磋商後釐定。董事（包括獨立非執行董事）認為，收購條款及條件屬公平合理，且屬一般商業條款，並符合本公司及股東整體利益。

代價股份及選定代價股份

發行價：

(a) 為股份於訂立買賣協議前最後交易日二零零六年二月十日聯交所所報每股股份收市價0.102港元；

(b) 為股份於截至訂立買賣協議前最後交易日二零零六年二月十日止最後連續五個交易日聯交所所報每股股份平均收市價0.102港元；及

(c) 較按本集團結算日為二零零四年十二月三十一日之經審核綜合財務報表所示本集團於二零零四年十二月三十一日之有形資產淨值約133,757,000港元計算之每股股份有形資產淨值約0.266港元折讓約61.66%。

發行價乃本集團與賣方經公平磋商後釐定。董事（包括獨立非執行董事）認為，發行價屬公平合理，且符合股東整體利益。

配發及發行代價股份及選定代價股份須待股東於股東特別大會通過普通決議案，批准及授權買賣協議及據此擬進行交易（包括但不限於配發及發行代價股份及選定代價股份）後，方可作實。

根據買賣協議條款及條件，各賣方承諾，在未取得本公司事先同意前，彼等將不會於緊隨配發及發行代價股份或（倘相關）選定代價股份後十二個月期間，出售代價股份及選定代價股份（如有）。

假設買方不行使其酌情權，促使本公司配發及發行選定代價股份以取代現金代價，117,647,059股代價股份將予配發及發行，有關股份數目將相當於本公司現有已發行股本約21.12%及本公司經配發及發行代價股份擴大之已發行股本約17.43%。假設買方將行使全權酌情權，選擇促使本公司配發及發行全數68,136,772股選定代價股份，合共185,783,831股代價股份及選定代價股份合計，將相當於本公司現有已發行股本約33.33%及本公司經配發及發行代價股份及選定代價股份擴大之已發行股本約25.00%。

已配發及發行之代價股份及選定代價股份（如有）將於各方面互相及與於配發及發行代價股份及選定代價股份日期已發行股份享有同等權益。

條件

收購須待以下條件達成後，方可作實：

(a) 買方信納盡職審查結果，特別是買方就是否有影響或禁止進行收購之合約隱含項目或條款可能合理認為適當有關Grand Panorama及其附屬公司資產、負債、業務及財務狀況之審閱；

(b) 賣方根據買賣協議提供之保證於各方面仍屬真實及準確；

(c) 聯交所上市委員會批准代價股份及經買方選定之選定代價股份上市及買賣；

(d) 本公司或賣方就買賣協議及據此擬進行交易取得一切所需同意及批准；

(e) 如需要，獲百慕達金融管理局同意配發及發行代價股份及經買方選定之選定代價股份；

(f) 上海搏邦以買方可能批准之方式，向Grand Panorama全資附屬公司上海搏創完成轉讓有關物業諮詢代理之業務；及

(g) 股東於股東特別大會通過所需決議案，批准買賣協議及據此擬進行交易，包括但不限於配發及發行代價股份及選定代價股份。

除(c)、(d)、(e)、(f)及(g)項條件不得豁免外，買方可隨時書面豁免上文所載(a)及／或(b)項條件。倘有關條件未能於二零零六年五月三十一日下午四時正或之前或買賣協議訂約各方可能協定之較後日期達成或（視情況而定）獲買方豁免，則買賣協議將告終止及結束，除先前違反任何條款外，其後買賣協議訂約各方毋須向對方承擔任何責任及義務。買方現無意豁免(a)及／或(b)任何一項條件。

本公司將向聯交所申請，批准代價股份及選定代價股份上市及買賣。

完成

完成日期預期為上述條件達成或獲豁免後第二個營業日或買賣協議訂約各方可能協定之較後日期。

完成後，Grand Panorama將成為本公司間接全資附屬公司，而Grand Panorama財務業績將綜合計入本集團業績。本公司將於完成時提名其三名執行董事陳子昂先生、吳安敏先生及鄧健洪先生加入Grand Panorama董事會。

儘管本集團過往對物業諮詢代理服務並無經驗，惟其透過收購確立一隊對房地產代理業務擁有第一手認識的專業資深主要員工經營業務。Grand Panorama唯一現任董事Samuel Lin Jr.先生亦將留任Grand Panorama董事會董事，協助本集團管理Grand Panorama業務。憑藉該等主要員工之管理知識及經驗，董事會認為，本集團將可於毋須面對重大問題之情況下，擁有充足能力經營業務。

有關賣方之資料

賣方名稱／姓名	賣方主要業務活動之一般資料	於Grand Panorama之股權（概約百分比）
August Chance Investments Limited	投資控股	1,910 (18.35%)
Recognition International Limited	投資控股	925 (8.88%)
John S & Sherry H Chen 1994 Family Trust	信託基金	444 (4.26%)
Toh Teng Peow David	商人	481 (4.62%)
Tam Yuk Ching Jenny	商人	361 (3.47%)
Double Assets Investments Limited	投資控股	241 (2.31%)
Profitone Agents Limited	投資控股	1,736 (16.67%)
Universal Chinese Limited	投資控股	2,303 (22.12%)
Ever Perform Technology Limited	投資控股	1,005 (9.66%)
Fabulous On Services Limited	投資控股	1,005 (9.66%)
		10,411(100%)

據董事經作出一切合理查詢後所深知、得悉及確信，賣方及（倘賣方為公司）其最終實益擁有人為獨立第三方，與本公司及其董事、行政總裁或主要股東或其任何附屬公司或其任何聯繫人士概無關連。

有關GRAND PANORAMA之資料

Grand Panorama為一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司，連同其附屬公司主要從事投資控股業務，並於中國提供物業諮詢代理服務，範疇涉及二手物業房地產經紀、租賃房地產物業及向其客戶提供物業相關服務，包括但不限於向銀行申請物業按揭及向中國政府機關登記相關文件等售後服務。

此項物業諮詢代理服務業務由業界著名公司上海搏邦於二零零三年年初成立。上海搏邦將向Grand Panorama全資附屬公司上海搏創轉讓業務。誠如上文所披露，該項業務轉讓乃買賣協議條件之一。多名著名國際客戶曾為上海搏邦客戶。根據上海房地產經紀行業協會每月編製之記錄及數據顯示，於二零零三年十月至二零零五年十一月期間，上海搏邦之營業額一直躋身上海業界首五名之列。

Grand Panorama於現有業務發展階段專注為中國商住物業提供專業物業諮詢代理服務。於業務發展初期，Grand Panorama現致力發展中國上海市場。

誠如Grand Panorama備考未經審核綜合財務報表所披露，截至二零零四年十二月三十一日止財政年度之營業額、除稅前純利及除稅後純利分別約為人民幣13,000,000元、人民幣1,300,000元及人民幣800,000元。誠如Grand Panorama備考未經審核綜合財務報表所披露，截至二零零五年十二月三十一日止年度之未經審核營業額、除稅前虧損淨額及除稅後虧損淨額分別約為人民幣13,000,000元、人民幣2,550,000元及人民幣2,550,000元。Grand Panorama於二零零五年十二月三十一日之備考未經審核綜合資產總值及資產淨值分別約為人民幣4,600,000元及人民幣4,300,000元。此等備考數據乃透過將Grand Panorama及上海搏創之財務數字，與所轉讓上海搏邦業務合併計算而成，顯示假設上海搏邦向上海搏創轉讓業務已於二零零四年一月一日完成之資料。董事認為，Grand Panorama截至二零零五年十二月三十一日止年度之虧損淨額主要歸因於中國政府在二零零五年初就上海房地產市場實施宏觀調控措拖。

進行收購之理由

本公司主要業務為投資控股，其附屬公司之主要業務則為電腦軟硬件產品分銷及提供電腦技術服務。

根據本集團截至二零零三年十二月三十一日及二零零四年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表，本集團營業額分別約為261,692,000港元及237,841,000港元，本集團除稅前虧損淨額分別約為15,734,000港元及29,755,000港元，而本集團除稅後虧損淨額則分別約為13,760,000港元及29,930,000港元。

根據中國國家統計局之數據，二零零零至二零零四年中國實際國內生產總值增長率保持於每年不少於7.5%。由於中國經濟正在持續增長，董事相信，包括物業諮詢代理服務等多個業務範疇將具備龐大發展潛力，理據為根據中國國家統計局，固定資產投資率由二零零零年約10.3%增至二零零四年約25.8%。

董事一直積極物色多元化擴展本集團業務範疇之機會。董事認為，收購為本集團多元化擴展其現有業務之良機，亦為涉足中國新市場的大好機會。有關市場相對處於發展初期，料可隨著中國經濟增長及發展。

儘管本集團過往對物業諮詢代理服務並無經驗，惟其透過收購成功留聘Grand Panorama資深員工。此外，Grand Panorama之保證溢利於二零零六及二零零七年分別為本集團提供人民幣4,000,000元及人民幣6,000,000元之保證收入。基於該等資深員工及賣方提供之保證溢利，董事認為，收購乃本集團多元化發展其現有業務之良機。

於本公布日期，本公司並無就Grand Panorama發展落實具體業務計劃。然而，預期Grand Panorama及其附屬公司將動用本集團現有資訊科技。茲提述本公司就收購Acacia Asia Partners Limited（「Acacia」）所刊發日期為二零零五年八月二十六日之公布。董事會預期，Acacia所開發數據管理專利軟件將有助Grand Panorama進一步發展業務。輕易獲取物業詳情及客戶需要等市場資訊，於向客戶提供高效率物業代理服務方面攸關重要。董事會認為，Acacia所開發專利軟件將達致此目標，並預期Grand Panorama及其附屬公司將於中國繼續提供專業物業代理及諮詢服務。

基於溢利保證、Grand Panorama日後業務前景及涉足中國新市場之良機，董事相信，此乃投資及擴展本公司業務範疇至中國的適當時機。董事（包括獨立非執行董事）認為，收購（包括配發及發行代價及選定代價股份）屬公平合理，且符合股東整體利益。

對本公司股權結構之影響

股東名稱／姓名	於本公布日期		緊隨完成後（假設並無配發及發行選定代價股份以取代現金代價）		緊隨完成後（假設將配發及發行全部選定代價股份以取代現金代價）	
	股	*%*	*股*	*%*	*股*	*%*
陳子昂	125,542,000	22.52	125,542,000	18.60	125,542,000	16.89
賣方（公眾股東）						
August Chance Investments Limited	0	0	21,583,506	3.20	34,083,865	4.59
Recognition International Limited	0	0	10,452,745	1.55	16,506,584	2.22
John S & Sherry H Chen 1994 Family Trust	0	0	5,017,318	0.74	7,923,160	1.07
Toh Teng Peow David	0	0	5,435,427	0.81	8,583,424	1.16
Tam Yuk Ching Jenny	0	0	4,079,396	0.60	6,442,029	0.87
Double Assets Investments Limited	0	0	2,723,364	0.40	4,300,634	0.58
Profitone Agents Limited	0	0	19,617,260	2.91	30,978,843	4.17
Universal Chinese Limited	0	0	26,024,511	3.86	41,096,932	5.53
Ever Perform Technology Limited	0	0	11,356,766	1.68	17,934,180	2.41
Fabulous On Services Limited	0	0	11,356,766	1.68	17,934,180	2.41
現有公眾股東	431,809,493	77.48	431,809,493	63.97	431,809,493	58.10
總計：	557,351,493	100.00	674,998,552	100.00	743,135,324	100.00

上市規則之影響

根據上市規則第14.06條，收購構成本公司之主要交易，須取得股東批准，方可作實。據董事經作出合理查詢後所深知、得悉及確信，並無股東於收購中擁有重大權益而須於股東特別大會放棄投票。

一般事項

載有（其中包括）收購代價基準、Grand Panorama業務前景、Grand Panorama所從事業務及收購進一步詳情以及股東特別大會之通函將於本公布刊發起計21日內寄交股東。

暫停及恢復買賣股份

應本公司要求，股份已於二零零六年二月十三日上午九時三十分暫停買賣，以待本公布刊發。本公司已向聯交所申請於二零零六年二月二十日上午九時三十分恢復股份買賣。

釋義

於本公布內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購」	指	銷售股份買方根據及受限於買賣協議條款及條件所進行之收購
「聯繫人士」	指	上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	不時之董事會
「上海搏邦」	指	上海搏邦地產投資顧問有限公司
「營業日」	指	香港持牌銀行一般於正常營業時間開放營業之日，不包括星期六
「本公司」	指	宏昌科技集團有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市
「完成」	指	根據買賣協議完成買賣銷售股份
「上海搏創」	指	上海搏創投資顧問有限公司，Grand Panorama之全資附屬公司
「代價股份」	指	根據買賣協議條款及條件將向賣方配發及發行117,647,059股新股份
「董事」	指	本公司董事
「選定代價股份」	指	根據買賣協議，由買方可能全權酌情選定向賣方額外配發及發行最多68,136,772股新股份，以取代現金代價
「Grand Panorama」	指	Grand Panorama Limited，於英屬處女群島註冊成立之公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「發行價」	指	每股代價股份0.102港元之價格，即截至二零零六年二月十日止最後連續五個交易日聯交所所報平均收市價每股股份0.102港元
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國
「溢利保證」	指	賣方根據買賣協議，就Grand Panorama截至二零零六年十二月三十一日及二零零七年十二月三十一日止財政年度之經審核綜合除稅及非經常或特殊項目前純利，提供分別將不少於人民幣4,000,000元及人民幣6,000,000元之溢利保證
「買方」	指	Technology Venture Investments Limited，買賣協議之買方，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
「買賣協議」	指	由買方與賣方就買賣銷售股份所訂立日期為二零零六年二月十日之買賣協議
「銷售股份」	指	Grand Panorama已發行股本中10,411股每股面值1.00美元之股份，相當於Grand Panorama全部已發行股本，該等股份已悉數繳足或入賬列為繳足，且全部由賣方實益擁有

「股東特別大會」	指	本公司將舉行及召開之股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准買賣協議及據此擬進行交易，包括但不限於配發及發行代價股份及選定代價股份
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方」	指	買賣協議之賣方，包括August Chance Investments Limited、Recognition International Limited、John S & Sherry H Chen Family 1994 Trust、Toh Teng Peow David、Tam Yuk Ching Jenny、Double Assets Investments Limited、Profitone Agents Limited、Universal Chinese Limited、Ever Perform Technology Limited及Fabulous On Services Limited
「港元」	指	香港現行法定貨幣港元
「人民幣」	指	中國現行法定貨幣人民幣
「美元」	指	美國現行法定貨幣美元
「%」	指	百分比

承董事會命
宏昌科技集團有限公司
主席
陳子昂

香港，二零零六年二月十七日

於本公布日期，陳子昂先生、吳安敏先生及鄧健洪先生為執行董事，而羅肇強先生、傅欣欣先生及王希玲女士則為獨立非執行董事。

「請同時參閱本公布於經濟日報刊登的內容。」