

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倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



SOUNDWILL HOLDINGS LIMITED (金朝陽集團有限公司)

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：878)

可能主要交易 出售物業

董事會宣佈，於二零零八年三月十九日有意賣方與有意買方就買賣物業訂立無約束力備忘錄。可能物業出售事項之總代價為港幣470,000,000元，須以現金支付。

根據上市規則第十四章，備忘錄項下擬進行之有意交易於完成時構成本公司之主要交易，且根據上市規則第14.40條須經股東批准。由於備忘錄屬無約束力性質，且可能出售事項可能或未必會進行，並須待下文所載之若干先決條件獲達成及／或豁免，故股東及潛在投資者於買賣股份時務須審慎行事。董事會將於適當時就可能出售事項另作公佈。

本公佈乃根據上市規則第13.09條而作出。

於二零零八年三月十九日就買賣物業訂立之諒解備忘錄

有意賣方：添億置業有限公司

有意買方：軒斯投資有限公司

概述：有意買方與有意賣方訂立無約束力備忘錄，據此，有意賣方已同意出售及有意買方已同意購買物業。可能物業出售事項之總代價建議為港幣470,000,000元，須以現金支付，按以下方式分配：

- (i) 就添億物業支付港幣449,000,000元，其中港幣77,000,000元為香港重士街1及3號單位之代價；
- (ii) 就LA物業支付港幣14,000,000元；
- (iii) 就CS物業支付港幣7,000,000元。

就添億物業而言，建議首筆訂金兼部份付款港幣22,450,000元須於二零零八年四月一日支付予由聯合託管代理於有意買方決定之銀行聯合持有之託管賬戶，並作為代管資金持有。

第二筆訂金兼部份付款港幣112,250,000元須於簽訂添億物業之買賣協議時支付予由聯合託管代理於有意買方決定之銀行聯合持有之託管賬戶，並作為代管資金持有。購買添億物業之餘下代價港幣314,300,000元須於完成時支付予有意賣方。

上述首筆訂金及第二筆訂金之代管資金須於完成時發放予有意賣方，作為添億物業之購買價一部份，其累計利息亦須於完成時發放予有意賣方。

就LA物業而言，第二筆訂金港幣4,200,000元須由有意買方於簽訂LA物業之買賣協議時支付。買賣LA物業代價之餘額港幣9,800,000元須於完成時由有意買方支付予有意賣方。

就CS物業而言，買賣CS物業之代價港幣7,000,000元須於完成時由有意買方支付予有意賣方。

於簽立備忘錄後，有意賣方須指示其律師擬備有關物業之相關協議最終格式，以供有意買方律師審閱。

就董事所知，及經作出一切合理查詢後，有意買方及有意買方之最終實益擁有人並非本公司之關連人士(定義見上市規則)，並獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)，且與彼等概無關連。

先決條件

添億物業之交易須待(i)有意買方取得其最終投資委員會批准買賣物業；(ii)有意買方確認其信納下文「詳細審查及業權查核」一節所述對有關添億物業之文件及資料進行之詳細審查；及(iii)有意買方(或其律師)信納下文「詳細審查及業權查核」一節所述添億物業之業權後，方可作實。倘任何先決條件未能於二零零八年四月二十二日或之前獲達成，則備忘錄(為免生疑問，涉及添億物業、LA物業及CS物業全部)將告失效，且不再具有其他效力。所持有之代管資金連同其累計利息(惟不計費用或賠償)將於2個工作天(星期六除外)內(視乎任何定期存款是否到期)無條件退還予有意買方。

LA物業之交易須待(i)添億物業交易之先決條件於二零零八年四月二十二日或之前獲達成；及(ii)有意買方(或其律師)信納LA物業之現有登記已故擁有人之遺產承辦書已獲授出，而有意賣方於二零零八年七月四日下午五時正(可於提供有意買方(或其律師)信納之證明，表示華倫街5、5A、7及7A號3字樓A室之有意遺產承辦人已同意將其退出與有意賣方於二零零七年九月十三日訂立之買賣協議之時間更改為二零零八年九月三十日後，由有意賣方向有意買方發出書面通知更改為二零零八年九月三十日下午五時正)或之前簽妥有效轉易契，成為LA物業之登記及實益擁有人後，方可作實。倘任何先決條件未獲達成，則備忘錄(為免生疑問，涉及添億物業、LA物業及CS物業全部)將告失效，且不再具有其他效力。所持有之代管資金連同其累計利息(惟不計費用或賠償)將於2個工作天(星期六除外)內(視乎任何定期存款是否到期)無條件退還予有意買方。

CS物業之交易須待(i)LA物業交易之先決條件獲達成；及(ii)下文「基要條件」一節所述之基要條件獲達成後，方可作實。倘先決條件(i)不獲達成，則備忘錄(為免生疑問，涉及添億物業、LA物業及CS物業全部)將告失效，且不再具有其他效力。所持有之代管資金連同其累計利息(惟不計費用或賠償)將於2個工作天(星期六除外)內(視乎任何定期存款是否到期)無條件退還予有意買方。有關先決條件(ii)之詳情，請參閱下文「基要條件」一節。

詳細審查及業權查核

現擬有意買方將有權於緊隨簽訂備忘錄後就物業進行詳細審查。有意買方須於二零零八年四月二十二日或之前向有意賣方書面確認其是否信納其有關物業之詳細審查。

此外，有意買方須不遲於二零零八年四月二十二日向有意賣方書面確認有意買方是否信納添億物業之業權。

基要條件

完成受限於並須主要待下列條件獲達成後，方可作實：

- (i) 根據添億物業之買賣協議、LA物業之買賣協議之買賣同時完成及CS物業之收購完成；
- (ii) 有意買方信納，就CS物業而言：
 - (a) 有意賣方根據土地(為重新發展而強制售賣)條例(第545章)取得(費用完全由其自行承擔，並由其自行提出申請)強制售賣令；
 - (b) 有意賣方成功投得及購入香港重士街1及3號所有物業權益(包括CS物業)之業權；
 - (c) 遺囑執行人根據已故擁有人之遺囑認證書持有之業權及聲稱佔住者之佔有權益或業權已全部被終絕，且已向有意買方出示有意買方信納之文件證據，證明佔住者已被法律強迫或彼已書面同意放棄有關CS物業之全部佔有權益或業權(如有)；
 - (d) 強制售賣令所根據條款並無阻止有意買方(或其提名人)完成其有意將添億物業、LA物業及CS物業作整體重新發展；及
 - (e) 有意賣方能夠根據物業轉易及財產條例(第219章)第13條提供及證明CS物業之業權及有權向有意買方轉讓CS物業及香港重士街1及3號樓宇之所有其他物業權益之業權。

倘上文(ii)所述之任何基要條件未能於二零零九年二月二十八日下午五時正(可應有意賣方之要求延長至二零零九年六月三十日下午五時正)前獲達成而令有意買方(或其律師)信納，則有意買方可選擇不早於完成前7個工作天(星期六除外)向有意賣方發出書面通知(i)全權酌情

將備忘錄、添億物業及LA物業之買賣協議作廢，而有意買方已支付之所有訂金及所有款項連同其累計利息(惟不計費用或賠償)須於預定完成日期(視乎任何定期存款是否到期)由聯合託管代理退還予有意買方；(ii)延長預定完成日期不超過6個月；或(iii) (a) 僅繼續進行及完成購買添億物業(有關重士街1及3號單位者除外)及LA物業；或(b)繼續進行及完成購買所有添億物業(包括有關重士街1及3號單位者)及LA物業。

專有期

專有期為備忘錄日期起至二零零八年四月二十二日下午五時正止期間。該期間可於屆滿前由訂約方互相書面協議延長或終止。於專有期間，有意賣方、其聯營公司及其股東不得簽訂與備忘錄項下擬進行交易有競爭且具法律約束力之買賣物業或持有物業公司之文件。

完成

完成將於二零零九年二月二十八日下午五時正或之前或於在向有意買方發出不少於20個工作天(不包括星期六)事先書面通知之情況下於任何較早日期下午五時正或之前進行，惟有意賣方可僅因基要條件(ii)不獲達成而於二零零九年二月二十八日之前向有意買方送達不少於14個工作天(不包括星期六)事先書面通知，以將預定完成日期延長至不遲於二零零九年六月三十日下午五時正之日期。

法律效力

除專有性及保密性外，備忘錄之條文擬對訂約方無約束力。

進行物業出售事項之理由及裨益

物業位於香港大坑，由本集團於二零零七年期間購入。有意賣方購入物業時，物業由有意賣方持作投資物業作租賃用途。物業地盤之註冊面積約為6,677平方呎。

物業於本公司二零零八年二月二十九日之管理賬目所示之賬面值為港幣265,441,000元。

鑒於預期可能出售事項將帶來龐大收益，董事認為，此乃本集團於物業市場變現其投資之良機。本集團購買物業之成本合共為港幣265,441,000元。

根據該等收購成本計算，於可能出售事項完成時，扣除本集團就可能出售事項應付之出售及其他開支約港幣4,500,000元後，預期本集團應計之收益淨額將約為港幣200,059,000元。本集團擬動用出售事項之銷售所得款項中約港幣160,000,000元作償還物業之按揭及餘額作為本集團之一般營運資金。

截至二零零七年十二月三十一日止年度，物業已出租之部份之未經審核租金收入總額約為港幣24,600元。截至二零零七年十二月三十一日止年度，物業已出租之部份之未經審核租金收入淨額約為港幣22,200元。

董事確認，物業之代價乃經各訂約方公平磋商，並參考相同地段同類物業之市值後釐訂。獨立專業估值師世邦魏理仕有限公司於參考可資比較市價後對物業進行估值，於估值日(即於二零零八年三月十七日)之估值約為港幣414,000,000元。可能出售事項之代價較該估值溢價13.5%。董事認為，以該溢價進行可能出售事項為本集團變現其投資之良機。

董事認為，出售事項符合本公司之利益，而備忘錄之條款及代價屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

本公司、有意賣方及有意買方之資料

本公司

本公司乃一間投資控股公司。本集團主要從事在香港經營物業發展、物業租賃及提供樓宇管理服務，以及在中國提供基建設施。

有意賣方

有意賣方從事物業投資業務，乃於香港註冊成立之有限公司。

有意買方

有意買方從事物業投資業務，乃於香港註冊成立之有限公司。

就董事所知，及經作出一切合理查詢後，有意買方及有意買方之最終實益擁有人並非本公司之關連人士(定義見上市規則)，並獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)，且與彼等概無關連。

一般資料

根據上市規則，可能出售事項(倘完成)構成本公司之主要交易，故根據上市規則第14.40條須經股東批准。

由於備忘錄屬無約束力性質，且可能出售事項可能或未必會進行，並須待上文所載之若干先決條件獲達成及／或豁免，故股東及潛在投資者於買賣股份時務須審慎行事。董事會將於適當時就可能出售事項另作公佈。

釋義

於本公佈內，除文義另有規定外，下列詞彙具備以下涵義：

| | | |
|----------|---|---|
| 「協議」 | 指 | 有意賣方與有意買方將就買賣物業訂立之買賣協議 |
| 「董事會」 | 指 | 董事會 |
| 「本公司」 | 指 | 金朝陽集團有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市(股份代號：878) |
| 「完成」 | 指 | 買賣物業完成 |
| 「CS物業」 | 指 | 香港重士街1號4字樓 |
| 「董事」 | 指 | 本公司董事 |
| 「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 |
| 「港幣」 | 指 | 港幣，香港法定貨幣 |
| 「有意買方」 | 指 | 軒斯投資有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司 |
| 「有意賣方」 | 指 | 添億置業有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司 |
| 「聯合託管代理」 | 指 | 有意買方律師及有意賣方律師 |

| | | |
|----------|---|--|
| 「LA物業」 | 指 | (i) 香港重士街5號1字樓；及(ii) 香港華倫街5、5A、7及7A號3字樓A室 |
| 「備忘錄」 | 指 | 有意賣方與有意買方於二零零八年三月十九日訂立之諒解備忘錄 |
| 「添億物業」 | 指 | LA物業及CS物業以外之物業 |
| 「可能出售事項」 | 指 | 有意賣方可能根據備忘錄及協議出售物業予有意買方 |
| 「物業」 | 指 | 香港重士街1、3、5、7、9及11號以及香港華倫街3、5、5A、7、7A、9及11號全部 |
| 「中國」 | 指 | 中華人民共和國，就本公佈而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣 |
| 「股份」 | 指 | 本公司股本中每股面值港幣0.10元之普通股 |
| 「股東」 | 指 | 股份持有人 |
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司 |
| 「%」 | 指 | 百分比 |

承董事會命
金朝陽集團有限公司
 執行董事
關濟明

香港，二零零八年三月二十日

於本公佈日期，本公司董事會之成員包括(i) 執行董事：傅金珠、陳慧苓、謝振江、關濟明；(ii) 非執行董事：梁岩峰、孟慶惠；及(iii) 獨立非執行董事：邢詒春、關啟昌及何淑賢。