

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)

**主要交易
出售添億物業
及
恢復買賣**

謹此提述本公司於二零零八年三月二十日、二零零八年四月二十二日及二零零八年四月二十九日刊發之公佈。

於二零零八年三月十九日，賣方與買方就買賣物業訂立無約束力備忘錄，代價為港幣470,000,000元，須以現金支付。

董事會宣佈，於二零零八年四月三十日，賣方與買方就買賣添億物業訂立協議。添億物業出售事項之總代價為港幣449,000,000元，須以現金支付。

根據上市規則第14章，協議項下擬進行之交易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。由於概無股東於出售事項中擁有利益，故概無股東須就出售事項放棄投票，而本公司已根據上市規則第14.44條於二零零八年四月三十日向控股股東取得批准出售事項之股東書面批准以取代舉行股東大會。本公司將於合理可行情況下盡快向股東寄發有關出售事項之通函。

應本公司要求，股份自二零零八年五月二日上午九時三十分起暫停於聯交所買賣，以待刊發本公佈。本公司已向聯交所申請股份於二零零八年五月六日上午九時三十分起恢復買賣。

謹此提述本公司於二零零八年三月二十日、二零零八年四月二十二日及二零零八年四月二十九日刊發之公佈。

於二零零八年四月三十日就買賣添億物業訂立之協議

賣方 : 添億置業有限公司

買方 : 軒斯投資有限公司

概述 : 買方與賣方訂立協議，據此，賣方已同意出售及買方已同意購買添億物業。添億物業出售事項之總代價為港幣449,000,000元(其中港幣372,000,000元及港幣77,000,000元將分別為添億物業1及添億物業2之代價)，須以現金支付。

就添億物業1而言，首筆訂金兼部份付款港幣18,600,000元已於二零零八年四月二日於託管賬戶支付予賣方。

第二筆訂金兼部份付款港幣93,000,000元將由買方於二零零八年五月六日或之前於託管賬戶支付予賣方。

購買添億物業1之餘下代價港幣260,400,000元須於成交時支付予賣方。

就添億物業2而言，首筆訂金兼部份付款港幣3,850,000元已於二零零八年四月二日支付予賣方並存放於託管賬戶。

第二筆訂金兼部份付款港幣19,250,000元將由買方於二零零八年五月六日或之前支付予賣方並存放於託管賬戶。

購買添億物業2之餘下代價港幣53,900,000元將於成交時支付予賣方。

上述首筆訂金及第二筆訂金之託管款項須於成交時發放予賣方，作為添億物業之購買價一部分，其累計利息須於成交時發放予賣方。

為免生疑問，出售物業之總代價為港幣470,000,000元，須以現金支付及分配如下：

- (i) 就添億物業支付港幣449,000,000元；
- (ii) 就LA物業支付港幣14,000,000元；及
- (iii) 就CS物業支付港幣7,000,000元。

於本公佈日期，經考慮賣方尚未取得LA物業及CS物業之業權，故賣方及買方並未簽訂有關LA物業及CS物業之買賣協議。

倘買方信納賣方已成為LA物業之登記及實益擁有人，則賣方及買方須於二零零八年七月四日下午五時正(可由賣方向買方發出書面通知延長至二零零八年九月三十日下午五時正)或之前簽訂LA物業之買賣協議。

賣方同意於基要條件(b)(如下文所述)獲達成後實際可行情況下盡快與買方就CS物業訂立買賣協議。

就董事所知，及經作出一切合理查詢後，買方及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。

成交

待上述所有先決條件及基要條件獲達成後，成交將於二零零九年二月二十七日下午五時正或之前或於在向買方發出不少於20個工作天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，惟賣方可僅因基要條件(b)不獲達成或物業現有樓宇仍未成交清拆而於二零零九年二月二十七日之前向買方送達不少於20個工作天事先書面通知，以將成交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。

先決條件

成交須待(i)賣方於成交時向買方交付物業(為空地狀況及並無任何瓦礫及交吉)(惟儘管華倫街5-7A號以外之現有樓宇之清拆未能於成交時或之前完成，訂約方亦須完成其中擬進行之交易，而買方須有選擇權接管清拆合約)；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。

倘任何基要條件(除基要條件(e)(ii)須以下文所載方式處理外)未能於二零零九年二月二十七日(或倘賣方已延長有關日期，則於二零零九年六月三十日)下午五時正前獲達成而令買方(或其律師)信納，則買方可選擇不早於成交日期前7個工作天向賣方發出書面通知：

(a) 將協議作廢；

- (b) 延長成交日期不超過6個月；或
- (c) 根據買方所得之部份成交選擇權繼續進行及成交。

在所有基要條件於二零零九年二月二十七日(或倘賣方已延長有關日期，則於二零零九年六月三十日)下午五時正已獲達成(除本公佈下文所述之基要條件(e)(ii)除外)之情況下，倘：

- (i) 上述基要條件(e)(ii)未獲達成但因面積不超過訂約方已協定之若干面積之後巷就計算總建築面積之地盤面積而言不包括在內而獲豁免，則添億物業1及添億物業2之購買價將分別減少至港幣320,000,000元及港幣66,000,000元；或
- (ii) 上述基要條件(e)(ii)因後巷被視為超過訂約方已協定之若干面積而於計算總建築面積之地盤面積時不包括在內，則買方可行使其選擇權以：
 - (i) 將可能已訂立之協議作廢；或
 - (ii) 繼續進行及成交協議項下之購買，及成交收購LA物業及CS物業，總代價(須於物業中分配)以下列方式計算：

$$\text{總代價(港幣)} = \text{經政府批准之地盤面積} \times 10 \times \text{港幣}6,833 \text{元}$$

買方擬購買全部物業，作為重建用途。然而，由於尚未全面收購LA物業及CS物業之業權，且若干基要條件仍未獲達成，故買賣物業以上述安排進行，以應付若干或然發生之情況。

基要條件

成交受限於並須待(其中包括)下列所有基要條件獲達成後，方可作實：

(a) 同時成交

除部分成交選擇權所規定外，根據添億物業之買賣協議、LA物業之買賣協議同時成交及CS物業之收購成交。

(b) CS物業之業權

就CS物業而言，買方信納：

- (i) 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；
- (ii) 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；
- (iii) 遺囑執行人根據已故擁有人之遺囑認證書持有之業權及指稱佔住者之佔有權益或業權已全部被終絕，且已向買方出示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)；
- (iv) 強制售賣令所根據條款並無阻止買方(或其提名人)成交其有意將添億物業、CS物業及LA物業作整體重新發展；及
- (v) 賣方有能力根據物業轉易及財產條例(第219章)第13條展示、證明及提供CS物業之妥善業權及按添億物業2及CS物業之所述代價港幣77,000,000元及港幣7,000,000元同時向買方出售及轉讓CS物業及香港重士街第1及3號樓宇之全部有關地段及物業權益之業權。

(c) LA物業之業權

賣方已成為LA物業之登記及實益擁有人。

(d) 物業之業權

賣方須有能力根據物業轉易及財產條例(第219章)第13條向買方展示、證明及提供物業之妥善業權。

(e) 政府批准及相關事宜

買方須以收到政府就下列各項之書面確認批准之方式信納：(i) 跨越後巷(但並非在其上)興建樓宇；及(ii) 後巷面積計入買方建議重建之總建築面積之計算內。

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。賣方購入添億物業時，添億物業由賣方持作投資物業作租賃用途。添億物業地盤之註冊面積約為6,677平方呎(添億物業1及添億物業2之註冊地盤面積分別約為5,525及1,152平方呎，而LA物業及CS物業之可出售總面積分別約為787及383平方呎)。

物業於本公司二零零八年四月三十日之管理賬目所示之賬面值為港幣262,813,000元(添億物業1、添億物業2及LA物業之賬面值分別約為港幣214,842,000元、港幣41,678,000元及港幣6,293,000元)。

就物業之詳情而言，有關描述請參閱下表：

添億物業 1：

地址	樓宇類別	層數	估用許可證日期	樓齡(年)
重士街5及7號 (見附註)	住宅樓宇連地下	5	一九五九年十月七日	48
重士街9及11號	住宅樓宇連地下	6	一九六零年十一月十七日	47
華倫街3號	住宅樓宇連地下	6	一九六四年二月十二日	44
華倫街5、5A、 7及7A號(見附註)	住宅樓宇連地下	6	一九六二年十二月六日	45
華倫街9及11號	住宅樓宇連地下	6	一九八三年五月十一日	24

附註： LA物業位於(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

添億物業2：

地址	樓宇類別	層數	佔用許可證日期	樓齡(年)
重士街1及3號(見附註)	住宅樓宇連地下	6	一九六零年 十一月十七日	47

附註：CS物業位於香港重士街1號4字樓

LA物業：

地址	單位類別	佔用許可證日期	樓齡(年)
重士街5號1字樓	住宅單位	一九五九年十月七日	48
華倫街5、5A、7及 7A號A室	住宅單位	一九六二年十二月六日	45

CS物業：

地址	單位類別	佔用許可證日期	樓齡(年)
重士街1號4字樓	住宅單位	一九六零年十一月十七日	47

鑒於預期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。本集團已購買或同意購買(視情況而定)添億物業(CS物業除外)之成本合共為港幣262,813,000元(添億物業1、添億物業2及LA物業之成本分別為港幣214,842,000元、港幣41,678,000元及港幣6,293,000元)。

根據該等收購成本計算，於添億物業及LA物業出售事項成交時，扣除本集團就物業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195,687,000元。本集團擬動用物業出售事項之銷售所得款項中約港幣160,000,000元作為償還添億物業及LA物業之按揭及餘額港幣298,500,000元作為本集團之一般營運資金。

就CS物業而言，取得法院發出之強制售賣令後，CS物業將在公開拍賣下出售。就此而言，收購CS物業之成本尚未確定。

截至二零零七年十二月三十一日止年度，添億物業1及添億物業2已出租之部份之租金收入總額分別約為港幣16,600元及港幣8,000元。截至二零零七年十二月三十一日止年度，添億物業1及添億物業2已出租之部份之租金收入淨額分別約為港幣14,486元及港幣7,714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。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。

本公司及買方之資料

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。

買方

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，買方及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

根據上市規則第14章，協議項下擬進行之交易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。由於概無股東於出售事項中擁有權益，故概無股東須就出售事項放棄投票，而本公司已根據上市規則第14.44條於二零零八年四月三十日向控股股東取得批准出售事項之股東書面批准以取代舉行股東大會。本公司將於合理可行情況下盡快向股東寄發有關出售事項之通函。

就買賣LA物業及CS物業而言，本公司將妥善地遵守上市規則，並於有關時間就出售CS物業及LA物業刊發公佈，以通知各股東。

暫停及恢復買賣

應本公司要求，股份自二零零八年五月二日上午九時三十分起暫停於聯交所買賣，以待刊發本公佈。本公司已向聯交所申請股份於二零零八年五月六日上午九時三十分起恢復買賣。

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	賣方與買方於二零零八年四月三十日就買賣添億物業而訂立之買賣協議
「董事會」	指	董事會
「成交」	指	根據協議之條款及條件買賣添億物業成交，其詳情載於本公佈「成交」一節
「本公司」	指	金朝陽集團有限公司，一家於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市(股份代號：878)
「控股股東」	指	Ko Bee Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之公司，持有156,783,709股股份，佔本公司已發行股本70.05%，其最終擁有人為本公司之主席傅金珠女士
「CS物業」	指	香港重士街1號4字樓
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方根據協議出售物添億業予買方
「託管賬戶」	指	賣方之律師及買方之律師於香港上海滙豐銀行有限公司聯合開設之託管款項賬戶

「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
「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
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「備忘錄」	指	賣方與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	添億物業1及添億物業2之統稱(即LA物業及CS物業以外之物業)
「添億物業1」	指	香港重士街5、7、9及11號以及香港華倫街3、5、5A、7、7A、9及11號(不包括LA物業)
「添億物業2」	指	香港重士街1及3號(不包括CS物業)
「部份成交選擇權」	指	買方(i)按上述有關代價僅購買添億物業1及LA物業及取消添億物業2之買賣協議；或(ii)按本公佈所述總代價購買添億物業及LA物業之選擇權
「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
「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，或其被指派人
「後巷」	指	一塊與重士街／華倫街平行之狹長土地之通行權
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司股本中每股面值港幣0.10元之普通股
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「賣方」	指	添億置業有限公司，一家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
「工作日」	指	星期一至五香港持牌銀行開放營業之日
「%」	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，二零零八年五月五日

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。