

---

## 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**，應諮詢閣下之持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下 Soundwill Holdings Limited (金朝陽集團有限公司) 股份全部**售出或轉讓**，應立即將本通函送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或其他代理商，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通函全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容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)

須予披露交易  
出售物業

---

# 目錄

---

頁次

釋義 .....	1
<b>董事會函件</b>	
緒言 .....	3
於二零零八年六月二十三日訂立之初步出售協議 .....	4
賣方須達成之條件 .....	5
成交 .....	5
進行物業出售事項之理由及裨益 .....	5
本公司及買方之資料 .....	7
出售事項對本集團之財務影響 .....	7
其他資料 .....	7
<b>附錄 — 本公司之一般資料</b> .....	8

---

## 釋義

---

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具備以下涵義：

「聯繫人」	指	具有上市規則賦予之相同涵義
「董事會」	指	董事會
「細則」	指	本公司細則
「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)
「成交日期」	指	二零零八年九月三日或之前
「關連人士」	指	具有上市規則賦予之相同涵義
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方根據初步出售協議出售物業予買方
「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
「Ko Bee」	指	Ko Bee Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之公司，持有170,940,028股股份，佔本公司已發行股本71.47%，其最終擁有人為本公司之主席傅金珠女士
「最後實際可行日期」	指	二零零八年七月十日，即本通函付印前確定若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣

---

## 釋義

---

「初步出售協議」	指	初步出售協議1及初步出售協議2之統稱
「物業」	指	物業1及物業2之統稱
「買方」	指	遠美有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「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	賣方1與賣方2之統稱，為本公司之全資附屬公司
「%」	指	百分比
「初步出售協議1」	指	賣方1與買方於二零零八年六月二十三日就買賣物業1訂立之初步協議
「初步出售協議2」	指	賣方2與買方於二零零八年六月二十三日就買賣物業2訂立之初步協議
「物業1」	指	香港蓮花宮西街16號金樂居地下1、2、3、5、6、7、8、9號舖
「物業2」	指	於市區土地註冊處登記為內地段第2084號餘而現稱香港蓮花宮東街11、11A、13、15及15A號之該整幅土地
「賣方1」	指	沛富有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司
「賣方2」	指	安昇置業有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司



**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)

執行董事：

傅金珠  
陳慧苓  
謝振江  
關濟明

註冊辦事處：

Clarendon House  
2 Church Street  
Hamilton HM 11  
Bermuda

非執行董事：

梁岩峰  
孟慶惠

總辦事處及香港主要

營業地點：

香港  
銅鑼灣  
羅素街38號  
金朝陽中心21樓

獨立非執行董事：

關啟昌  
何淑賢

敬啟者：

**須予披露交易**  
**出售物業**

**緒言**

董事於二零零八年六月二十四日之公佈中宣佈，於二零零八年六月二十三日，賣方與買方就買賣物業訂立初步出售協議。物業出售事項之代價合共港幣115,000,000元，須以現金支付。

根據上市規則第14章，初步出售協議項下擬進行之交易構成本公司之須予披露交易。

---

## 董事會函件

---

本通函旨在向股東提供有關出售事項之進一步資料及符合上市規則第14章規定之其他資料。

### 於二零零八年六月二十三日訂立之初步出售協議

賣方： 賣方1 — 沛富有限公司  
賣方2 — 安昇置業有限公司

買方： 遠美有限公司

概述： 買方與賣方訂立初步出售協議，據此，賣方1同意出售及買方同意購買物業1，而賣方2同意出售及買方同意購買物業2。

物業出售事項之總代價為港幣115,000,000元，須以現金支付(物業1及物業2各自之代價分別為港幣30,000,000元及港幣85,000,000元)。

根據初步出售協議，物業須同時出售。

就物業1而言，首筆訂金兼部份付款港幣500,000元已於簽訂初步出售協議1時支付予賣方1。第二筆訂金兼部份付款港幣8,500,000元亦已於二零零八年七月三日支付予賣方1。購買物業1之餘下代價港幣21,000,000元須於成交時支付予賣方1。出售事項預期將於成交日期或之前成交。

就物業2而言，首筆訂金兼部份付款港幣5,000,000元已於簽訂初步出售協議2時支付予賣方2。第二筆訂金兼部份付款港幣20,500,000元亦已於二零零八年七月三日支付予賣方2。購買物業2之餘下代價港幣59,500,000元須於成交時支付予賣方2。出售事項預期將於成交日期或之前成交。

經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，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。

### 賣方須達成之條件

#### 物業 1

賣方 1 須於成交時給予妥善業權及以不附帶產權負擔之方式向買方出售物業 1，而買方同意在受限於現有租約下購入該物業。

#### 物業 2

賣方 2 須於成交時給予妥善業權及以不附帶產權負擔之方式向買方出售物業 2，並向買方交出物業 2 之空置管有權。

賣方 2 須於成交時向買方指讓及 / 或轉讓 (在可指讓及 / 或可轉讓之情況下) 賣方 2 正在就建議於地段上興建酒店及移除政府租契下之厭惡性貿易條款以及經營旅館經營者及 / 或旅館擁有人業務申請而未獲有關主管部門批准之許可證 (如有)。

### 成交

待上述條件達成後，出售事項將於成交日期或之前成交。

### 進行物業出售事項之理由及裨益

物業位於香港大坑。物業 1 由本集團自一九九四年起購入。本集團購入物業 1 時持有該物業作投資物業作投資用途。物業 2 由本集團自二零零六年起購入。本集團購入物業 2 時持有該物業作合併業務。物業 1 及物業 2 各自之面積及地盤面積分別約為 1,182 平方呎及 1,800 平方呎。物業 1 作非住宅用途，而物業 2 現為空置地盤，過往於該物業上興建之樓宇地下店舖作非住宅用途，而上層單位則作住宅用途。

物業 1 及物業 2 於本公司於二零零八年五月三十一日之最近期管理賬目所示之賬面值分別為港幣 5,850,000 元及港幣 35,895,000 元。

---

## 董事會函件

---

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。本集團購買物業之成本合共為港幣42,946,000元(即物業1及物業2分別為港幣3,500,000元及港幣39,446,000元)。

根據該等賬面值計算，於出售事項成交時，扣除本集團就出售事項應付之出售及其他開支約港幣1,300,000元後，預期本集團應計之收益淨額將約為港幣71,955,000元。本集團擬動用出售事項之銷售所得款項中約港幣22,910,000元作償還物業2之按揭貸款，而餘額約港幣90,790,000元則作本集團之一般營運資金。

截至二零零七年十二月三十一日及二零零六年十二月三十一日止年度，物業1已出租之部份之租金收入總額分別約為港幣232,800元及港幣159,200元。截至二零零七年十二月三十一日及二零零六年十二月三十一日止年度，物業1已出租之部份之租金收入淨額分別約為港幣179,200元及港幣98,890元。

截至二零零七年十二月三十一日止年度，物業2已出租之部份之租金收入總額約為港幣19,800元。截至二零零七年十二月三十一日止年度，物業2已出租之部份之租金收入淨額約為港幣11,380元。

董事確認，物業之代價乃經各訂約方公平磋商，並參考相同地點同類物業之市值後釐定。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1及物業2進行估值，於估值日(即二零零八年六月二十三日)之估值分別約為港幣10,000,000元及港幣70,000,000元。出售事項之代價較該估值溢價43.75%。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，而初步出售協議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。



---

## 董事會函件

---

### 本公司及買方之資料

#### 本公司

本公司乃一家投資控股公司。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

買方經營物業投資業務，並於香港註冊成立為有限公司。

經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，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。

#### 出售事項對本集團之財務影響

按物業於二零零八年五月三十日之賬面值港幣41,745,000元計算，預計截至二零零八年十二月三十一日止年度，出售事項將為本集團帶來收益淨額約港幣71,955,000元。

由於本集團預計將保留為數港幣90,790,000元之現金，因此出售事項將對本集團之營運資金狀況帶來正面影響。

預期出售事項不會對本集團之綜合總資產及綜合總負債造成任何重大影響。在物業出售事項後，本集團之綜合總資產將因收益淨額港幣71,955,000元而增加。

#### 其他資料

敬請垂注本通函附錄所載之其他資料。

此致

列位 股東 台照

承董事會命  
金朝陽集團有限公司  
執行董事  
關濟明

二零零八年七月十四日

## 1. 責任聲明

本通函之資料乃遵照上市規則而刊載，旨在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，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函並無遺漏任何事實，足以致令本通函所載任何陳述產生誤導。

## 2. 權益披露

### (a) 董事於本公司之權益

於最後實際可行日期，除下文所述者外，董事及主要行政人員概無於本公司及其相聯法團(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(i)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任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文彼被視為或當作擁有之權益及淡倉)；或(ii)須記入本公司根據證券及期貨條例第352條所置存之登記冊內之任何權益或淡倉；或(iii)根據上市公司董事進行證券交易標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

#### (i) 股份之好倉：

董事姓名	身份	股份數目	概約持股百分比
傅金珠	受控制法團權益	170,940,028 (附註)	71.47%
	實益擁有人	96,000	0.04
謝振江	配偶權益	6,000	0.00
	實益擁有人	723	0.00
關濟明	實益擁有人	30,000	0.01

附註：Ko Bee 持有該 170,940,028 股股份，而傅金珠女士持有 Ko Bee 之全部已發行股本。

## (ii) 本公司股本衍生工具之相關股份好倉 — 於本公司購股權之權益(已授出及尚未行使)：

姓名	身份	購股權涉及之 股份數目	行使期	授出價格 (港幣元)	每股認購 價 (港幣元)
傅金珠	實益擁有人	600,000	二零零八年一月十八日至二零一二年七月二十一日	1.00	6.17
謝振江	實益擁有人	60,000	二零零四年一月八日至二零零九年一月七日	1.00	1.50
		90,000	二零零五年一月六日至二零一零年一月五日	1.00	1.47
		90,000	二零零六年一月四日至二零一一年一月三日	1.00	2.38
		90,000	二零零七年五月二十日至二零一二年五月十九日	1.00	2.52
		90,000	二零零八年一月十八日至二零一二年七月二十一日	1.00	6.17
陳慧苓	實益擁有人	2,000,000	二零零八年一月十八日至二零一二年七月二十一日	1.00	6.17
關濟明	實益擁有人	150,000	二零零八年一月十八日至二零一二年七月二十一日	1.00	6.17
孟慶惠	實益擁有人	60,000	二零零四年一月八日至二零零九年一月七日	1.00	1.50
		90,000	二零零五年一月六日至二零一零年一月五日	1.00	1.47
		90,000	二零零六年一月四日至二零一一年一月三日	1.00	2.38
		90,000	二零零七年五月二十日至二零一二年五月十九日	1.00	2.52
		90,000	二零零八年一月十八日至二零一二年七月二十一日	1.00	6.17
梁岩峰	實益擁有人	90,000	二零零七年五月二十日至二零一二年五月十九日	1.00	2.52
		90,000	二零零八年一月十八日至二零一二年七月二十一日	1.00	6.17

**(b) 董事於相聯法團之權益**

董事姓名	相聯法團名稱	身份	股份數目及類別	持股百分比
傅金珠	Ko Bee	實益擁有人	1 股普通股	100

除傅金珠女士為本公司之控股及主要股東 Ko Bee 之唯一董事外，概無董事為 Ko Bee 之董事或僱員。

**(c) 於本集團資產之權益**

一間由本公司主席及一名執行董事於當中擁有權益之關連公司授予本公司一間全資附屬公司，一筆最高本金額合共為港幣 100,000,000 元及年利率為港元最優惠借貸利率加 1 厘之無抵押循環信貸額度，已按相同條款由二零零八年五月一日更新並延至二零一一年四月三十日。

除上文所述者外，於最後實際可行日期，董事概無於本集團任何成員公司自二零零七年十二月三十一日(本公司最近期刊發之經審核賬目之結算日期)起所購入、出售或租賃，或擬購入、出售或租賃之任何資產中擁有任何權益。

### 3. 主要股東

據董事或本公司主要行政人員所知，於最後實際可行日期，下列人士(本公司董事或主要行政人員除外)於本公司之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分部之規定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在任何情況下在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：

#### (a) 於股份之好倉

股東名稱	身份	股份數目	概約持股百分比
Ko Bee	實益擁有人	170,940,028	71.47%

### 4. 重大訴訟

於最後實際可行日期，本公司及本集團任何其他成員公司概無涉及任何重大之訴訟或索償，且就董事所知，本公司或本集團任何其他成員公司概無任何尚未了結或向他人提出或面臨之重大訴訟或索償。

### 5. 服務協議

董事概無與本公司或其任何成員公司訂有或擬訂立須作出賠償(法定賠償除外)方可於一年內終止之服務合約，且於最後實際可行日期前六個月內，概無訂立或修改任何服務合約。

### 6. 其他事項

於最後實際可行日期，概無董事於就本集團業務而言屬重大之任何合約或安排當中擁有重大權益。

董事已各自確認，彼及彼等各自之聯繫人概無於與本集團業務有直接或間接競爭之業務中擁有任何權益。

7. 一般事項

- (a) 本公司之公司秘書為關濟明，彼為一名香港合資格律師。
- (b) 本公司之合資格會計師為劉燦榮，彼為一名香港執業會計師。
- (c) 本通函之中英文版如有歧異，概以英文版為準。