

香港交易及結算所有限公司及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，概不對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)

須予披露交易： 出售附屬公司

董事會欣然宣佈，於二零一四年三月三十一日：

- (1) 已訂立買賣協議，據此，在買賣協議之條款及條件規限下，股份賣方同意出售而買方同意購買待售股份，貸款轉讓人同意轉讓待售貸款而買方同意接納有關轉讓，兩者均於完成時進行；
- (2) 振昇與買方已訂立建築圖則及權利協議，據此，在建築圖則及權利協議之條款及條件規限下，振昇同意向買方出售而買方同意向振昇購買該等圖則及該等權利；
- (3) 本公司(作為擔保人)與買方(作為受益人)已訂立賣方責任擔保，據此，本公司須擔保股份賣方履行買賣協議下之責任；
- (4) 萬科置業(作為擔保人)與股份賣方(作為第一受益人)及振昇(作為第二受益人)已訂立買方責任擔保，據此，萬科置業須向受益人擔保買方分別履行買賣協議及建築圖則及權利協議下之責任。

由於就該等交易合共計算所得之相關百分比率(定義見上市規則)超過5%但低於25%，因此根據上市規則該等交易共同構成本公司一項須予披露交易，須遵守上市規則第14章之通知及公告規定。

買賣協議項下之出售事項

於二零一四年三月三十一日已訂立買賣協議，據此，在買賣協議之條款及條件規限下，股份賣方同意出售而買方同意購買待售股份，貸款轉讓人同意轉讓待售貸款而買方同意接納有關轉讓，兩者均於完成時進行。待售股份為目標公司之全部已發行股本。於買賣協議日期，目標公司及／或其附屬公司結欠貸款轉讓人之待售貸款約為港幣390,717,000元。

訂約方

1. Commercial Palace (作為待售股份之賣方)；
2. 金朝陽行政管理(作為待售貸款之轉讓人)；及
3. Wkinv HK Holdings (作為待售股份之買方及待售貸款之受讓人)。

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方及其各自之最終實益擁有人為獨立於本公司及本公司關連人士(定義見上市規則)之第三方。

將予出售之資產

待售股份及待售貸款。

代價

出售事項之代價由股份代價及貸款代價組成，合共港幣860,000,000元。代價可作出完成調整及完成後調整。

貸款代價乃由貸款轉讓人與買方主要參考未償還之貸款金額，按一般商務條款經公平磋商後釐定。

股份代價乃由股份賣方與買方主要參考目標公司於二零一三年十二月三十一日之經審核賬目綜合資產淨值、目標公司於二零一四年三月十五日之未經審核管理賬目綜合資產淨值，並考慮獨立物業估值師編製之初步估值報告所示該物業於二零一四年三月十五日之市值約港幣860,000,000元後，按一般商務條款經公平磋商後釐定。

完成

須於完成日期完成。

緊隨完成後，本公司將不再持有目標公司及其附屬公司之任何已發行股本，而目標公司及其附屬公司將不再為本公司附屬公司。

支付條款

待作出完成調整及完成後調整後，代價須由買方按以下方式以現金支付：

- (i) 已於買賣協議簽立時向股份賣方之律師(作為持份者)支付按金；
- (ii) 結餘須於完成時按下列方式支付：
 - (1) 向滙豐銀行支付根據滙豐銀行貸款，應向滙豐銀行支付之應償還本金及應付利息之總額；
 - (2) 向貸款轉讓人支付貸款代價餘額(即總貸款代價減去滙豐銀行貸款之金額)；
 - (3) 向股份賣方之律師支付保留金額；及
 - (4) 向股份賣方支付經扣除上文(1)、(2)及(3)段所述金額後之結餘淨餘額。

股份賣方之律師根據買賣協議持有之按金為應付股份賣方之代價之部分付款，須於完成時轉撥予股份賣方。

完成調整

根據備考未經審核完成賬目，應付代價金額可作出下列調整：

- (a) 代價須加上備考未經審核完成賬目所示之調整金額（倘有關調整金額為正數）；及
- (b) 代價須扣減備考未經審核完成賬目所示之調整金額（倘有關調整金額為負數）。

核數師審核備考未經審核完成賬目

備考未經審核完成賬目須於完成日期後送交核數師審閱及審核。

股份賣方、買方及核數師須遵從買賣協議項下協定之程序，以落實及確定經審核完成賬目。

完成後調整

待經審核完成賬目獲批准或確定後，代價可作出下列進一步完成後調整：

- (a) 代價（於完成時支付者）須加上經審核完成賬目所示之調整金額超出備考未經審核完成賬目所示之調整金額之款額（如有）；及
- (b) 代價（於完成時支付者）須扣減經審核完成賬目所示之調整金額少於備考未經審核完成賬目所示之調整金額之款額（如有）。

最終付款

在核數師批准或確定經審核完成賬目後之五個營業日內：

- (a) 倘根據完成後調整代價款額有所增加，股份賣方之律師須將保留金額轉撥予股份賣方，而買方須向股份賣方支付不足之額；

- (b) 倘根據完成後調整代價款額有所減少，而減少款額不超過保留金額之款額，股份賣方之律師須將所扣減之款額轉撥予買方，並將保留金額之餘額(如有)轉撥予股份賣方；
- (c) 倘根據完成後調整代價款額有所減少，而減少款額超過保留金額之款額，股份賣方之律師須將保留金額轉撥予買方，而股份賣方須向買方支付不足之額。

出售所得款項之擬定用途

在審計規限下，假設不會根據完成調整及完成後調整作出任何調整，估計出售事項完成時，出售所得款項淨額將約為港幣856,780,000元(經扣除所有相關成本、佣金及支出後)。本集團擬將上述所得款項淨額用於清償滙豐銀行貸款約港幣260,000,000元，並用於本集團之一般營運資金及未來發展。

買方將予承擔之印花稅

買賣待售股份及轉讓待售貸款之所有應課印花稅，須由買方承擔。

建築圖則及權利協議

振昇與買方已於二零一四年三月三十一日訂立建築圖則及權利協議，據此，按照及受制於建築圖則及權利協議之條款及條件，振昇同意向買方出售而買方同意向振昇購買該等圖則及該等權利，買方須以現金向振昇支付建築圖則及權利代價港幣400,000元。

建築圖則及權利協議之訂約方

1. 振昇(作為該等圖則及該等權利之賣方)；及
2. Wkinv HK Holdings(作為該等圖則及該等權利之買方)。

建築圖則及權利協議將予出售之資產

該等圖則及該等權利。

建築圖則及權利代價

建築圖則及權利代價乃由振昇與買方主要參考振昇就編製及提交該等圖則所招致之成本，按一般商務條款經公平磋商後釐定。

完成建築圖則及權利協議之先決條件

完成建築圖則及權利協議，須待買賣協議完成後，方始作實。

完成建築圖則及權利協議

須於完成日期完成建築圖則及權利協議。

賣方責任擔保

本公司(作為擔保人)與買方(作為受益人)已訂立賣方責任擔保，據此，本公司須擔保股份賣方履行買賣協議下之責任。

買方責任擔保

萬科置業(作為擔保人)與股份賣方(作為第一受益人)及振昇(作為第二受益人)已訂立買方責任擔保，據此，萬科置業須向受益人擔保買方分別履行買賣協議及建築圖則及權利協議下之責任。

關於目標公司之資料

目標公司為投資控股公司，實益持有Honour Vantage之全部已發行股本，而Honour Vantage則持有發亮及港瑞各自之全部已發行股本。發亮及港瑞共同持有該物業之全部實益權益。

目標公司之主要資產為該物業。該物業截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度之租金收入分別約為港幣2,667,000元及港幣1,643,000元。

目標公司於二零一四年三月十五日之未經審核綜合資產總值及資產淨值分別約為港幣870,417,000元及港幣216,598,000元。

由於目標公司乃於二零一三年七月三日註冊成立，因此目標公司並無截至二零一二年十二月三十一日止年度之財務資料。截至二零一二年十二月三十一止年度，該物業應佔淨利(除稅項及非經常項目前)及該物業應佔淨利(除稅項及非經常項目後)分別約為港幣12,593,000元及港幣11,987,000元。於二零一三年七月三日(註冊成立日期)至二零一三年十二月三十一日期間，目標公司之未經審核除稅前淨利及未經審核除稅後淨利分別約為港幣204,864,000元及港幣204,246,000元。

關於本集團之資料

本集團主要在中華人民共和國從事物業合併、物業租賃、物業發展、物業管理及房地產開發業務。

股份賣方、貸款轉讓人及振昇為本公司之間接全資附屬公司。

關於買方之資料

買方為萬科置業之全資附屬公司，為投資控股公司。

關於萬科置業之資料

萬科置業為投資控股公司，實益持有買方全部已發行股本。

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，萬科置業及其各自之最終實益擁有人為獨立於本公司及本公司關連人士(定義見上市規則)之第三方。

關於振昇之資料

振昇為本公司之全資附屬公司，主要從事提供建築、維修及保養服務之業務。

出售事項之因由及裨益

目標公司之主要資產為該物業。董事會認為，出售事項可讓本集團變現其於該物業之投資，並加強本集團之現金流量。董事會預期，所得款項淨額約港幣856,780,000元將用於向滙豐銀行清償滙豐銀行貸款項下約港幣260,000,000元之債務，並用於本集團之一般營運資金以及未來投資及發展。

買賣協議各條款由訂約方經公平磋商後釐定。

董事會經考慮上述各項後，認為買賣協議之條款乃按一般商務條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

建築圖則及權利協議之因由及裨益

該等圖則及該等權利乃為建議重新發展該物業所在地點而籌備，於完成出售事項後將該等圖則及該等權利轉讓予買方，在商業上乃屬合理做法。

董事會經考慮上述各項後，認為建築圖則及權利協議之條款乃經公平磋商後按一般商務條款訂立，其條款屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

該等交易對本集團之財務影響

於完成時，按照目標公司於二零一四年三月十五日之未經審核綜合資產淨值及代價計算，假設不會根據完成調整及完成後調整作出任何調整，估計本集團將實現收益約港幣613,000元，並會相應增加本集團之淨資產。上述估計收益乃參照以下各項，經扣除交易開支後並經考慮買方承擔之若干開支而計算：(i)出售事項之代價港幣860,000,000元；及(ii)待售貸款面值及目標公司於二零一四年三月十五日之未經審核資產淨值約港幣867,315,000元之總額。在審計規限下，本集團就出售事項將予確認之實際收益金額，將取決於目標公司於完成時之資產淨值，故此可能有別於上述金額。

建築圖則及權利協議將不會對本集團產生重大影響。

上市規則之涵義

由於就該等交易合共計算所得之相關百分比率(定義見上市規則)超過5%但低於25%，因此根據上市規則該等交易共同構成本公司一項須予披露交易，須遵守上市規則第14章之通知及公告規定。

釋義

於本公佈內，除另有訂明外，下列詞彙具備以下涵義：

「調整金額」	指	目標公司之有形資產總額(不包括該物業、傢俬、裝置及設備)減去目標公司之總負債(不包括待售貸款及滙豐銀行貸款，但包括備考未經審核完成賬目或經審核完成賬目(視屬何情況而定)所示之若干協定成本及開支)
「買賣協議」	指	買賣協議，據此，在買賣協議之條款及條件規限下，股份賣方同意出售而買方同意購買待售股份，貸款轉讓人同意轉讓待售貸款而買方同意接納有關轉讓，兩者均於完成時進行
「經審核完成賬目」	指	經核數師審核之備考未經審核完成賬目
「核數師」	指	畢馬威會計師事務所，為由買方與股份賣方委任以審核備考未經審核完成賬目及就經審核完成賬目提供審計意見之核數師
「結餘」	指	扣除按金後之經調整代價金額，可作出完成調整及完成後調整
「董事會」	指	董事會
「完成建築圖則及權利協議」	指	根據建築圖則及權利協議完成買賣該等圖則及該等權利
「建築圖則及權利代價」	指	買方根據建築圖則及權利協議於完成建築圖則及權利協議時就該等圖則及該等權利將向振昇支付之代價港幣400,000元

「建築圖則及權利協議」	指	買賣協議，據此，按建築圖則及權利代價，振昇同意向買方出售而買方同意向振昇購買該等圖則及該等權利
「營業日」	指	香港銀行普遍向公眾人士開門營業之日(星期六或星期日除外)
「發亮」	指	發亮有限公司，於香港註冊成立之有限公司，其全部已發行股本由Honour Vantage實益持有
「本公司／金朝陽集團有限公司」	指	金朝陽集團有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「完成」	指	根據買賣協議完成買賣待售股份及轉讓待售貸款
「完成調整」	指	按本公佈「完成調整」一段所述調整代價
「完成日期」	指	二零一四年四月二十八日或訂約方可能協定之其他日期
「代價」	指	總代價港幣860,000,000元，即貸款代價及股份代價之總額，將由買方按本公佈「支付條款」一段所述之方式支付，可作出完成調整及完成後調整
「按金」	指	按金港幣172,000,000元，相當於完成調整及完成後調整前之代價之20%，將由買方支付予股份賣方之律師(作為持份者)
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	根據買賣協議出售待售股份及待售貸款

「額外貸款」	指	相等於滙豐銀行貸款金額之貸款，將於完成時由貸款轉讓人墊付予發亮，藉以根據滙豐銀行貸款終止、釋放、再轉讓及解除若干相關文件。額外貸款於完成時屬於待售貸款之一部分
「最終付款」	指	在經審核完成賬目獲批准或確定後，於作出完成後調整之後作出之付款
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「買方責任擔保」	指	萬科置業(作為擔保人)與股份賣方(作為第一受益人)及振昇(作為第二受益人)訂立之擔保，據此，萬科置業須向受益人擔保買方分別履行買賣協議及建築圖則及權利協議下之責任
「賣方責任擔保」	指	本公司(作為擔保人)與買方(作為受益人)訂立之擔保，據此，本公司須擔保股份賣方履行買賣協議下之責任
「該等擔保」	指	賣方責任擔保及買方責任擔保
「港幣」	指	港幣，香港之法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「香港財務報告準則」	指	不時適用之香港財務報告準則
「Honour Vantage」	指	Honour Vantage Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，其全部已發行股本由目標公司實益持有
「滙豐銀行」	指	香港上海滙豐銀行

「滙豐銀行貸款」	指	根據滙豐銀行授出之貸款融通及其他相關文件，為發亮應向香港上海滙豐銀行支付之應償還本金及應付利息之總額
「港瑞」	指	港瑞投資有限公司，於香港註冊成立之有限公司，其全部已發行股本由Honour Vantage實益持有
「上市規則」	指	聯交所主板證券上市規則
「貸款」	指	目標公司及／或其附屬公司結欠貸款轉讓人之款額，於二零一四年三月十五日約為港幣390,717,000元
「貸款轉讓人／ 金朝陽行政管理」	指	金朝陽行政管理有限公司，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
「貸款代價」	指	待售貸款於完成時之未償還總額之面值
「振昇」	指	振昇建築工程有限公司，根據香港法例註冊成立之公司，為本公司之間接全資附屬公司
「該等圖則」	指	按振昇指示，就建議重新發展該物業而提交予建築事務監督審批之屋宇署之一般建築圖則
「完成後調整」	指	在經審核完成賬目獲批准或確定後對代價作出之調整，詳情載於本公佈「完成後調整」一段
「備考未經審核完成賬目」	指	二零一四年一月一日起至完成日期止期間之綜合未經審核損益賬及目標公司於完成日期之資產負債表（經計及向滙豐銀行支付滙豐銀行貸款之金額後），將由股份賣方遵照香港財務報告準則編製並於完成前送交買方

「該物業」	指	位於灣仔聯發街12-24號之地盤，由發亮及港瑞實益擁有
「買方／Wkinv HK Holdings」	指	Wkinv HK Holdings Limited，於英屬處女群島註冊成立之公司，為萬科置業之全資附屬公司
「保留金額」	指	將由股份賣方之律師（作為持份者）持有為數港幣25,000,000元之款項，只會在最終付款後根據最終付款轉撥予股份賣方及／或買方
「該等權利」	指	振昇於建築圖則及權利協議日期憑藉或根據香港法例第528章版權條例對該等圖則享有之版權（包括使用該等圖則及／或當中所載任何設計之權利），連同利用該等圖則之權利
「待售貸款」	指	目標公司及／或其附屬公司於完成時結欠貸款轉讓人之所有未償還貸款。待售貸款包括額外貸款
「待售股份」	指	構成目標公司全部已發行股本之一股股份
「股份代價」	指	根據買賣協議買賣待售股份之代價，為代價減去貸款代價之款額
「股份賣方／Commercial Palace」	指	Commercial Palace Limited，於英屬處女群島註冊成立之公司，為本公司之間接全資附屬公司
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	Radiant Merit Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由股份賣方全資擁有
「該等交易」	指	買賣協議、該等擔保及建築圖則及權利協議項下擬進行之交易

「萬科置業」 指 萬科置業(香港)有限公司，於香港註冊成立之公司，為萬科企業股份有限公司之全資附屬公司

「%」 指 百分比

承董事會命
金朝陽集團有限公司
主席兼執行董事
傅金珠

香港，二零一四年三月三十一日

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、陳慧苓及鄺紹民；及(ii)獨立非執行董事：陳啓能、浦炳榮及吳志強。