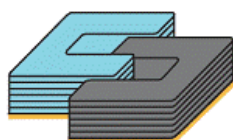


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本聯合公布的内容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本聯合公布全部或任何部份内容而產生或因倚賴該等内容而引致的任何損失承擔任何責任。

本聯合公布僅供參考之用，並不構成收購、購買或認購至祥置業有限公司證券之邀請或要約。



**CHI CHEUNG INVESTMENT COMPANY,
LIMITED**
至祥置業有限公司
(於香港註冊成立之有限公司)
(股份代號：112)

**CHINA LERTHAI COMMERCIAL REAL
ESTATE HOLDINGS LIMITED**
中國勒泰商業地產控股有限公司
(於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司)

聯合公布

(1)有關買賣至祥置業有限公司股份之協議

(2)建銀國際金融有限公司
可能提出之
強制性無條件現金要約，以收購
至祥置業有限公司
所有已發行股份
(中國勒泰商業地產控股有限公司及與其一致行動之人士
已收購或同意收購者除外)

(3)可能進行有關出售協議之特別交易

(4)恢復至祥置業有限公司
股份買賣

中國勒泰商業地產控股有限公司之
財務顧問



購股協議

要約方與本公司共同公布，於二零一二年十二月五日，賣方、要約方及擔保人訂立購股協議，據此，賣方同意出售而要約方亦同意收購合共 209,931,186 股銷售股份，總現金代價為 560,532,475 港元（相當於購買價每股銷售股份約 2.6701 港元，可按購股協議之條款向下調整）。銷售股份相當於(a)賣方持有之全部銷售股份及(b)本聯合公布日期本公司現有全部已發行股本約 61.96%。

購股協議須待本聯合公布「購股協議－截止條件」一節所述條件達成（或（如適用）獲豁免）後，方告完成。購股協議將於最後一項截止條件（「購股協議－截止條件」一節(b)及(c)段所載者除外）達成（或（如適用）獲豁免）後第五個營業日（或賣方與要約方可能協定之其他日期）完成。

於本聯合公布日期，賣方持有 209,931,186 股股份，相當於本公司現有已發行股本總額約 61.96%。緊隨完成後，賣方將不再持有任何股份。

可能提出之強制性無條件現金要約

於本聯合公布日期，除購股協議項下股份之權益外，要約方及與其一致行動之人士並無擁有本公司股本或投票權之權益。緊隨完成後，要約方及與其一致行動之人士將擁有合計 209,931,186 股股份之權益，相當於本公司現有已發行股本約 61.96%，而依據收購守則規則 26.1，要約方將須就所有已發行股份（要約方及與其一致行動之人士已收購或同意收購者除外）以現金提出強制性無條件全面要約。

在完成得以落實之前提下及於完成後，建銀國際將代表要約方遵照收購守則，按照將根據收購守則發行之綜合文件所載之條款，就所有已發行股份（要約方及與其一致行動之人士已收購或同意收購者除外）提出無條件現金要約，基準如下：

根據要約接納之每股股份..... 現金 2.6701 港元

由於要約方及與其一致行動之人士在完成得以落實之前提下及於緊隨完成後將擁有 209,931,186 股股份，故要約將涉及 128,834,801 股股份，而按要約價計算之要約總代價將為 344,001,802.15 港元。可能提出之要約之主要條款概述於本聯合公布「可能提出之強制性無條件現金要約」一節。

要約方之財務顧問建銀國際信納要約方具備應付要約全部獲得接納時所需之充足財務資源。

警告：要約僅屬可能提出。

要約僅在購股協議完成後方會提出。完成須待本聯合公布「購股協議－截止條件」一節所述之條件達成（或（如適用）獲豁免）後，方可作實。因此，要約未必一定提出。股

東及有意投資者於買賣股份時務請審慎行事。

特別交易

本公司已於二零一二年十二月十八日宣布，本公司已訂立出售協議。根據收購守則規則 25 註釋 4，出售事項構成本公司一項特別交易，因此須取得執行人員同意。有關同意一旦授出，將受限於(i)獨立財務顧問公開聲明其認為特別交易之條款屬公平及合理；及(ii)獨立股東於股東特別大會上以按股數投票方式表決批准特別交易。股東（包括(i)華置、其聯繫人士及與彼等任何一方一致行動之人士；(ii)要約方、其最終實益擁有人及與其一致行動之人士；及(iii)參與購股協議、出售協議及／或上述各項項下擬進行之交易或於當中擁有利益之任何股東）須於股東特別大會上放棄就有關特別交易之所提呈決議案投票。

本公司將向執行人員申請收購守則規則 25 註釋 4 有關特別交易之同意。

一般資料

要約方及本公司有意將要約文件及受要約方董事會通函合併為一份綜合文件。綜合文件預期將於本聯合公布日期起計二十一天內或執行人員可能批准之其他日期寄發予股東。由於提出要約設有先決條件（即完成），因此，要約方及本公司將會根據收購守則規則 8.2 註釋 2 向執行人員申請同意將寄發綜合文件之最後期限延長至完成起計七天內。綜合文件將載有（其中包括）要約之詳情、獨立董事委員會就要約發出之意見函件及將獲委聘就要約向獨立董事委員會提供意見之獨立財務顧問發出之意見函件。

本公司將成立獨立董事委員會，以就要約及特別交易向獨立股東提供意見。獨立董事委員會將就要約及特別交易物色及委聘獨立董事委員會之獨立財務顧問。本公司將於委任獨立財務顧問後立即另行發表公布。

暫停及恢復股份買賣

應本公司要求，股份已由二零一二年十二月五日下午一時正起暫停於聯交所買賣，以待發表本聯合公布。本公司已向聯交所申請由二零一二年十二月十九日上午九時正起恢復於聯交所買賣股份。

購股協議

日期：二零一二年十二月五日

訂約方

賣方：Billion Up Limited，即賣方，於本聯合公布日期實益擁有 209,931,186 股股份之權益，相當於本公司現有全部已發行股本約 61.96%。

要約方：中國勒泰商業地產控股有限公司，一間於英屬維爾京群島註冊成立之公司，由楊先生全資實益直接擁有。

賣方責任之擔保人：華置，賣方之唯一實益擁有人。

買賣銷售股份

根據購股協議，賣方同意按購股價出售而要約方亦同意按購股價收購賣方擁有之 209,931,186 股銷售股份，相當於本聯合公布日期本公司已發行股本約 61.96%。該等股份不帶有任何產權負擔，但（為免生疑問，上述者不包括本公司可能於完成前宣派之償付股息，其相關記錄日期乃於完成日期之前）連同於完成日期或之後附帶或應計之一切權利及利益。除非同時完成出售所有銷售股份，否則要約方並無義務完成購買任何銷售股份。除非同時完成購買所有銷售股份，否則賣方並無義務完成出售任何銷售股份。

緊隨完成後，賣方將不再持有任何股份。

購股價

銷售股份之總代價為 560,532,475 港元，相等於每股銷售股份約 2.6701 港元，可按本聯合公布「購股協議－向下調整購股價」一節向下調整。此金額乃要約方與賣方按公平原則磋商釐定，並已參考（其中包括）本公司於二零一二年六月三十日之資產淨值（按綜合基準）、將予宣派之償付股息及本公司之上市地位。

支付購股價之方式

要約方須按以下方式向賣方支付購股價：

- (i) 於簽訂購股協議時，要約方已支付按金合共 56,053,248 港元（「按金」，相當於銷售股份未經調整購股價約 10%）予賣方，將於完成時作為部分購股價；及
- (ii) 於簽訂購股協議時，已將為數 504,479,227 港元之款項（「託管款額」，相當於銷售股份未經調整購股價約 90%）支付至託管賬戶，將於完成時作為部分購股價並發放予賣方。

於落實完成後及在完成得以落實之前提下，託管款額將於完成日期按照賣方及要約方給予託管代理之聯合指示發放予賣方，而不會計算其應計之任何利息，而應計之利息則將發放予要約方。於落實完成後及在完成得以落實之前提下，要約方確認無須就按金支付利息。

倘因(a)要約方並無遵守其完成責任或(b)要約方並無足夠資源應付全面接納要約之情況及要約方未能依據收購守則之條款提供獲執行人員信納之資金證明而未能落實完成，則賣方將沒收按金作為協定之算定損害賠償（但非罰金），而要約方亦無權就按金收取任何利息。

倘因未能達成（或（如適用）未有豁免）任何截止條件或因賣方並無遵守其完成責任而未能落實完成，則按金連同其應計利息將於要約方提出要求後兩個營業日內不計利息退還予要約方，而不帶有任何保留、反申索或抵銷。

倘未能落實完成，則託管款額及其應計利息將於託管代理接獲賣方及要約方給予之聯合指示後退還予要約方。

向下調整購股價

若完成賬目所列本公司之資產淨值（「**完成資產淨值**」）低於 584,531,340 港元（「**協定最低資產淨值**」），則購股價（「**經調整購股價**」）將須按以下方式調整：

$$\text{經調整購股價} = \text{購股價（未經調整前）} - \{ (A-B) \times C \}$$

其中，

$$\text{購股價（未經調整前）} = 560,532,475 \text{ 港元}$$

$$A = \text{協定最低資產淨值}$$

$$B = \text{完成資產淨值}$$

$$C = 209,931,186/338,765,987$$

然而，購股價只會於未經調整購股價與經調整購股價之差額多於 1,000,000 港元時予以調整。為免產生疑問，若完成資產淨值超過協定最低資產淨值，或未經調整購股價與經調整購股價之差額等於或低於 1,000,000 港元，則不會調整購股價。

倘依據購股協議向下調整購股價，則賣方須於其收到最終完成賬目起計三個營業日內向要約方全數支付一筆相等於未經調整購股價減去經調整購股價之款項，而不帶有任何保留、反申索或抵銷。

截止條件

購股協議能否完成，須待以下條件達成後，方告落實：

- (a) 聯交所及執行人員告知，彼等對本聯合公布再無其他意見；
- (b) 賣方及／或擔保人於購股協議作出之保證、陳述及／或承諾於購股協議日期及完成時在各重大方面仍然真確且不具誤導性；
- (c) (i)股份現有之上市地位並無遭撤銷、(ii)股份於完成日期之前繼續於聯交所買賣（惟任何不多於七個連續交易日或要約方以書面方式協定之其他期間的暫停股份買賣或就根據購股協議擬進行之交易而暫停股份買賣除外）及(iii)並無接獲聯交所或證監會之指示，表明由於與根據購股協議擬進行之交易有關或因該等交易而產生之原因而反對股份繼續上市；
- (d) Longman 向本公司償付融資協議項下 490,000,000 港元之本金及其應計利息，該 490,000,000 港元之款項乃根據融資協議向 Longman 授出之 900,000,000 港元融資款項之一部分，及本公司按下文「償付股息」一段所載向其股東宣派金額約為 490,000,000 港元之特別中期股息（「償付股息」），以及（若收購守則及上市規則要求）就本公司宣派及支付該等償付股息取得一切所需之同意及批准；
- (e) 股東根據上市規則通過所需之決議案，以批准出售協議及其項下擬進行之交易；
- (f) （若收購守則要求）已取得執行人員就出售協議及其項下擬進行之交易作為收購守則規則 25 註釋 4 下之特別交易所作出之同意，且有關同意並無於出售協議完成之前撤銷；及
- (g) 完成出售協議。

要約方可全權酌情豁免(b)段所載之截止條件，而（倘未能取得執行人員及／或相關股東批准出售協議之同意）要約方及賣方可共同以書面方式豁免(e)、(f)及(g)段之截止條件。其他截止條件一律不得豁免。

賣方須盡其合理努力促使於截止日期或之前達成截止條件。要約方須盡其合理努力促使於截止日期或之前達成以上(a)及(c)(iii)段所載之截止條件。

倘未能於截止日期或之前達成（或（如適用）豁免）(a)、(d)、(e)、(f)及(g)段所載任何截止條件，或未能於完成日期或之前達成（或（如適用）豁免）(b)及(c)段所載任何截止條件，則購股協議將告失效而不再具有效力（購股協議內列明之若干條文除外），除非關於先前違反購股協議或有關按上文所載退還託管款額及按金之申索，否則，購股協議各訂約方一概不得向其他方提出任何申索。

償付股息

在根據上文(d)段所載截止條件擬根據融資協議償還 490,000,000 港元之前提下，於完成前，本公司可根據上文(d)段所載之截止條件所擬宣派償付股息。確定獲派償付股息之資

格之記錄日期須為完成日期前之日期，惟實際支付該等股息之日期可能為完成日期之前、當日或之後。於償還上述款項後，融資協議項下之尚未償還之本金為 410,000,000 港元。

完成

購股協議須待截止條件達成（或（如適用）獲豁免）後，方告完成。購股協議將於(a)、(d)、(e)、(f)及(g)段所載最後一項截止條件達成（或（如適用）獲豁免）後第五個營業日（或賣方與要約方可能協定之其他日期）完成。

可能提出之強制性無條件現金要約

於本聯合公布日期，除購股協議項下股份之權益外，要約方及與其一致行動之人士並無擁有任何股份之權益。緊隨完成後，要約方及與其一致行動之人士將擁有合計 209,931,186 股股份，相當於本公司現有已發行股本約 61.96%，而依據收購守則規則 26.1，要約方將須就所有已發行股份（要約方及與其一致行動之人士已收購或同意收購者除外）以現金提出強制性無條件全面要約。

警告：要約僅屬可能提出。

要約僅在購股協議完成後方會提出。完成須待本聯合公布「購股協議－截止條件」一節所述之條件達成（或（如適用）獲豁免）後，方可作實。因此，要約未必一定提出。股東及有意投資者於買賣股份時務請審慎行事。

要約一經提出，條款將會如下。

要約之主要條款

在完成得以落實之前提下及於完成後，建銀國際將代表要約方遵照收購守則，按照將根據收購守則發行之綜合文件所載之條款，就所有已發行股份（要約方及與其一致行動之人士已收購或同意收購者除外）提出強制性無條件現金要約，基準如下：

根據要約接納之每股股份..... 現金 2.6701 港元

要約價將不會受本聯合公布「購股協議－向下調整購股價」一節所述可能對購股價作出之向下調整（如有）影響。

要約將在各方面均為無條件，且無須取決於接獲最低股份數目之接納書或任何其他條件。

將根據要約收購之股份須為已繳足股款，且不帶有任何留置權、押記及產權負擔。

除股份外，本公司並無任何可轉換為股份之未行使認股權證、購股權、衍生工具或證券，亦無訂立任何關於發行本公司該等證券、購股權、衍生工具或認股權證之協議。

於緊接購股協議日期前六個月內及截至本聯合公布日期，除購股協議外，要約方、其最終實益擁有人及與彼等任何一方一致行動之人士並無買賣、擁有或控制本公司任何股份、可換股證券、認股權證或購股權之持股權益。

價值比較

要約價 2.6701 港元大致相等於要約方根據購股協議應付之最高每股銷售股份價格，較：

- (i) 股份於最後交易日在聯交所所報之收市價每股 2.8900 港元折讓約 7.61%；
- (ii) 股份於緊接最後交易日（包括該日）前五個交易日在聯交所所報之平均收市價每股 2.8440 港元折讓約 6.11%；
- (iii) 股份於緊接最後交易日（包括該日）前三十個交易日在聯交所所報之平均收市價每股 2.4580 港元溢價約 8.63%；
- (iv) 股份於緊接最後交易日（包括該日）前九十個交易日在聯交所所報之平均收市價每股 2.1706 港元溢價約 23.01%；
- (v) 每股股份 1.4436 港元之價格（乃經參考股份於最後交易日在聯交所所報之收市價每股 2.8900 港元後，假設償付股息每股股份 1.4464 港元已宣派及派付而計算之理論成交價）溢價約 84.96%。償付股息每股股份 1.4464 港元乃假設本公司宣派股息為數約 490,000,000 港元，以及於相關記錄日期，本公司之已發行股本總數繼續為 338,765,987 股普通股；
- (vi) 每股股份 1.3976 港元之價格（乃經參考股份於緊接最後交易日（包括該日）前五個交易日在聯交所所報之平均收市價每股 2.8440 港元後，假設償付股息每股股份 1.4464 港元已宣派及派付而計算之理論成交價）溢價約 91.05%。償付股息每股股份 1.4464 港元乃假設本公司宣派股息為數約 490,000,000 港元，以及於相關記錄日期，本公司之已發行股本總數繼續為 338,765,987 股普通股；
- (vii) 每股股份 1.0116 港元之價格（乃經參考股份於緊接最後交易日（包括該日）前三十個交易日在聯交所所報之平均收市價每股 2.4580 港元後，假設償付股息每股股份 1.4464 港元已宣派及派付而計算之理論成交價）溢價約 163.95%。償付股息每股股份 1.4464 港元乃假設本公司宣派股息為數約 490,000,000 港元，以及於相關記錄日期，本公司之已發行股本總數繼續為 338,765,987 股普通股；及
- (viii) 每股股份 0.7242 港元之價格（乃經參考股份於緊接最後交易日（包括該日）前九十個交易日在聯交所所報之平均收市價每股 2.1706 港元後，假設償付股息每股股份 1.4464 港元已宣派及派付而計算之理論成交價）溢價約 268.70%。償付股息每

股股份 1.4464 港元乃假設本公司宣派股息為數約 490,000,000 港元，以及於相關記錄日期，本公司之已發行股本總數繼續為 338,765,987 股普通股。

最高及最低股份價格

於緊接最後交易日前六個月（即二零一二年六月四日至二零一二年十二月四日）期間內，股份在聯交所所報之最高及最低收市價分別為於二零一二年十一月三十日之每股 2.9500 港元，以及於二零一二年六月十二日之每股 1.7400 港元。

要約之總代價

由於要約方及與其一致行動之人士在完成得以落實之前提下及於緊隨完成後將擁有 209,931,186 股股份，故要約將涉及 128,834,801 股股份，而按要約價計算之要約總代價將為 344,001,802.15 港元。

要約方可用之財務資源

要約方有意以其內部資源及建銀國際證券融資支付要約方根據要約應付之代價。要約方之財務顧問建銀國際信納要約方具備應付要約如上文所述全部獲得接納時所需之充足財務資源。

付款

有關接納要約之現金款項將儘快支付，惟無論如何將於要約方接獲填妥之要約接納書及有關接納之相關股份所有權文件以令有關接納完整及有效當日起計七個營業日（定義見收購守則）內支付。

接納要約之影響

在完成得以落實之前提下，要約將為無條件。股東一旦接納要約，即代表將會出售名下股份，而該等股份不帶有任何產權負擔，但連同該等股份所附帶之所有權利，並可收取提出要約當日或之後建議、宣派、作出或派付之所有股息及分派。為免生疑問，股東如將來可享有收取償付股息（如有）之權利，其收取有關償付股息之權利將不會受接納要約所損及。

股東一旦接納要約，即被視為已作出保證，表示彼根據要約出售之所有股份將不帶有任何留置權、押記、購股權、申索、衡平權、不利權益、第三方權利或產權負擔，但連同該等股份應有或所附帶之所有權利，包括但不限於收取提出要約當日或之後宣派、作出或派付之股息及分派（償付股息除外）（如有）之權利。要約一經接納，即屬不可撤回，亦不能收回，惟在收購守則允許之情況下則作別論。

香港印花稅

出讓股份之人士在接納要約時所產生之香港從價印花稅乃按就有關股東接納應付之代價或股份之市值（以較高為準）之 0.1%（或其部分）計算。有關香港從價印花稅將自應付予接納要約之股東之款項中扣除。要約方將以股份買方之身份負責支付買方之香港從價印花稅，並將安排支付與該等買賣有關之印花稅。

其他安排

要約方確認，於本聯合公布日期，

- (i) 要約方、其最終實益擁有人及／或與彼等任何一方一致行動之人士概無接獲任何有關接納要約之不可撤回承諾；
- (ii) 要約方、其最終實益擁有人及／或與彼等任何一方一致行動之任何人士概無訂立任何有關本公司證券尚未完結之衍生工具；
- (iii) 概無訂有與要約方或本公司股份有關且可能對要約而言屬重大之安排（不論以購股權、彌償保證或其他方式）（按收購守則規則 22 註釋 8 所述）；
- (iv) 要約方、其最終實益擁有人及／或與彼等任何一方一致行動之人士概無擁有股份或本公司可換股證券、購股權、認股權證或衍生工具之任何投票權或權利，亦無擁有任何該等投票權或權利之控制權或指示；
- (v) 除購股協議外，要約方、其最終實益擁有人及／或與彼等任何一方一致行動之人士概無訂立有關可能會或不會援引或尋求援引要約先決條件或條件之情況之任何協議或安排；及
- (vi) 要約方及／或與彼等任何一方一致行動之任何人士概無借入或借出本公司之有關證券（定義見收購守則規則 22 註釋 4）。

本公司之股權架構

下表載列本公司於緊接完成前及緊隨完成後之股權架構，當中假設本公司之已發行股本於本聯合公布日期並無任何變動：

股東名稱	現有		於完成後	
	所持股份數目	佔已發行股份之概約 %	所持股份數目	佔已發行股份之概約 %
要約方及與其一致行動之人士	-	-	209,931,186	61.96
賣方	209,931,186	61.96	-	-
公眾人士	128,834,801	38.04	128,834,801	38.04
總計	338,765,987	100.00	338,765,987	100.00

本公司之資料

本公司為一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市。本公司之間接控股公司為華置，而華置為一間於百慕達註冊成立之公司，其股份於聯交所主板上市。本公司之主要業務為投資控股，而其附屬公司之主要業務為物業租賃、證券投資及融資以及投資控股。

下表概列本集團分別於截至二零一零年十二月三十一日及二零一一年十二月三十一日止兩個年度之若干經審核財務資料。

	截至二零一零年 十二月三十一日止 年度 千港元	截至二零一一年 十二月三十一日止 年度 千港元
收入	84,572	19,523
毛利	67,116	19,287
除稅前溢利	63,013	20,057
本年度溢利	52,941	16,823
綜合資產淨值	1,049,439	1,054,393

融資協議

依據本公司（作為貸方）、Longman（作為借方）與擔保人（作為擔保人）於二零一一年九月二十二日訂立之融資協議，本公司同意向 Longman 提供最多 900,000,000 港元之三年期循環融資。有關融資協議之詳細條款及條件，請參閱本公司日期分別為二零一一年九月二十二日及二零一一年十月十二日之公布及通函。

於本聯合公布日期，Longman 根據融資協議結欠本公司之本金金額為 900,000,000 港元。

出售協議

依據 Super Kind Limited、Cosmos Success Limited 及永利拓展有限公司（均為華置之間接全資擁有附屬公司及本公司之同系附屬公司）（作為買家）與 Jumbo Legend Limited（為本公司之直接全資擁有附屬公司）及本公司（作為賣家）於二零一二年十二月五日訂立之出售協議，相關賣家有條件同意按總代價不少於 41,000,000 港元及不多於 42,000,000 港元轉讓景亨全部已發行股本及出讓景亨結欠之股東貸款及若干債務。有關出售協議之詳細條款及條件，請參閱本公司日期為二零一二年十二月十八日之公布。

要約方之資料

要約方為一間於二零一二年七月三日在英屬維爾京群島註冊成立之有限公司。要約方為投資控股公司，其全部已發行股本由楊先生實益及直接持有。

楊先生，現年 47 歲，為要約方之創辦人兼唯一董事。楊先生亦為中國勒泰商業地產集團有限公司之董事會主席。楊先生於商業零售方面擁有約 15 年經驗，而於物業投資方面亦擁有約 8 年經驗。

要約方對本公司之意向

業務

要約方有意繼續經營本公司之現有業務，無意於緊隨要約完成後出售本公司之業務。要約方將於要約完成後對本公司業務進行詳盡檢討，以制訂公司策略，擴闊收入來源，當中可能包括於出現合適機會時進一步投資證券及拓展本公司業務範疇。然而，要約方並無計劃將其任何資產注入本公司。

維持本公司之上市地位

要約方有意於要約截止後維持股份於聯交所之上市地位。

倘於要約完成後，本公司之公眾持股量跌至 25% 以下，則經由要約方提名委任為董事之新董事與要約方當時之董事將向聯交所承諾，彼等將於要約截止後儘快採取適當步驟恢復上市規則規定之最低公眾持股量，以確保股份有足夠公眾持股量。

聯交所已表示，倘若於要約截止時，公眾持有之股份少於適用於本公司之最低規定百分比（即 25%），或倘若聯交所相信(i)股份買賣存在或可能存在虛假市場；或(ii)公眾持有之股份不足以維持有秩序市場，則聯交所將考慮行使其酌情權暫停股份買賣。

本公司董事會組成變動之建議

董事會目前由四名董事組成，當中包括一名執行董事昌榮華先生以及三名獨立非執行董事賴恩雄先生、莫漢生先生及汪滌東先生。要約方無意就購股協議完成要求任何獨立非執行董事辭任，而待完成後，所有其他現任董事或會於要約截止後辭任。

待完成後，要約方有意提名新董事加入董事會，由收購守則、上市規則及適用於本公司之法例允許之最早日期起生效。要約方可能提名之董事數目將不少於四名及不多於六名（為免生疑問，包括華置之執行董事兼公司秘書林光蔚先生）。此外，依據購股協議之條款，賣方須促使委任林光蔚先生為非執行董事。有關委任之生效日期須符合收購守則之規定，將不早於有關要約之綜合文件之寄發日期。董事會組成如有任何進一步變動之建議，本公司將另行發表公布。

董事會組成之任何變動將遵照收購守則及上市規則進行。

特別交易

本公司已於二零一二年十二月十八日宣布，本公司已訂立出售協議。由於出售事項乃華置（本公司之控股股東）與其附屬公司之安排（賦予華置特別利益但未能惠及全體股東之安排），故根據收購守則規則 25 註釋 4，出售事項構成本公司一項特別交易，因此須取得執行人員同意。有關同意一旦授出，將受限於(i)獨立財務顧問公開聲明其認為特別交易之條款屬公平及合理；及(ii)獨立股東於股東特別大會上以按股數投票方式表決批准特別交易。股東（包括(i)華置、其聯繫人士及與彼等任何一方一致行動之人士；(ii)要約方及與其一致行動之人士；及(iii)參與購股協議、出售協議及／或上述各項項下擬進行之交易或於當中擁有利益之任何股東）須於股東特別大會上放棄就有關特別交易之所提呈決議案投票。

本公司將按收購守則規則 25 註釋 4 向執行人員申請有關特別交易之同意。

一般資料

獨立董事委員會

本公司將成立由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會，以就要約及特別交易向獨立股東提供意見。獨立董事委員會將就要約及特別交易物色及委聘獨立董事委員會之獨立財務顧問。

刊發綜合文件

要約方及本公司有意將要約文件及受要約方董事會通函合併為一份綜合文件。綜合文件預期將於本聯合公布日期起計二十一天內或執行人員可能批准之其他日期寄發予股東。由於提出要約設有先決條件（即完成），因此，要約方及本公司將會根據收購守則規則 8.2 註釋 2 向執行人員申請同意將寄發綜合文件之最後期限延長至完成起計七天內。綜合文件將載有（其中包括）要約之詳情、獨立董事委員會就要約發出之意見函件及將獲委聘就要約向獨立董事委員會提供意見之獨立財務顧問發出之意見函件。

股份交易披露

謹此提醒要約方及本公司各自之聯繫人士，彼等須遵照收購守則規則 22 披露彼等有關本公司證券之交易。

根據收購守則規則 3.8，下文引錄收購守則規則 22 註釋 11 全文：

「股票經紀、銀行及其他中介人的責任

代客買賣有關證券的股票經紀、銀行及其他人，都負有一般責任在他們能力所及的範圍內，確保客戶知悉規則 22 下聯繫人士及其他人應有的披露責任，及這些客戶願意履行這些責任。直接與投資者進行交易的自營買賣商及交易商應同樣地在適當情況下，促請投資者注意有關規則。但假如在任何七日的期間內，代客進行的任何有關證券的交易的總值（扣除印花稅和經紀佣金）少於 100 萬元，這規定將不適用。

這項豁免不會改變主事人、聯繫人士及其他人士自發地披露本身的交易的責任，不論交易所涉及的總額為何。

對於執行人員就交易進行的查訊，中介人必須給予合作。因此，進行有關證券交易的人應該明白，股票經紀及其他中介人在與執行人員合作的過程中，將會向執行人員提供該等交易的有關資料，包括客戶的身分。」

謹此提醒本公司、賣方、要約方或與彼等任何一方一致行動之人士之任何聯繫人士（包括持有公司任何類別有關證券 5%或以上之人士）披露彼等有關本公司任何證券之交易。

香港境外股東務須注意之重要事項

要約方有意向所有股東提出要約（或本聯合公布所指之任何強制性無條件現金要約），當中包括於本公司股東名冊所示之登記地址位於香港境外之股東。是否向並非香港居民之人士提出要約（或本聯合公布所指之任何強制性無條件現金要約）及香港境外股東能否參與要約亦將視乎有關人士各自所處司法管轄區之法律及法規而定，並可能受有關法律及法規所限制。

屬於香港境外司法管轄區之公民、居民或國民之海外股東應遵守任何適用法律或監管規定，及在有需要時尋求法律意見。有意接納要約之海外股東須負責自行確定就接納要約而全面遵守相關司法管轄區之法律及法規（包括就該等司法管轄區取得任何可能需要之政府或其他同意，或遵守其他必要之手續及支付該等海外股東之任何應繳轉讓稅或其他稅項）。

暫停及恢復股份買賣

應本公司要求，股份已由二零一二年十二月五日下午一時正起暫停於聯交所買賣，以待發表本聯合公布。本公司已向聯交所申請由二零一二年十二月十九日上午九時正起恢復於聯交所買賣股份。

釋義

於本聯合公布內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「一致行動」	指	具有收購守則所賦予之涵義；
「聯繫人士」	指	具有收購守則所賦予之涵義；
「董事會」	指	董事會；
「營業日」	指	香港之銀行開放進行業務之日，不包括： (a) 星期六或星期日；或 (b) 香港於上午九時正至下午五時正期間任何時間懸掛八號或以上熱帶氣旋警告訊號或黑色暴雨警告訊號之日；
「英屬維爾京群島」	指	英屬維爾京群島；
「建銀國際」	指	建銀國際金融有限公司，就證券及期貨條例而言，為根據證券及期貨條例獲准從事第一類（證券交易）及第六類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團，並為要約方有關要約之財務顧問；
「建銀國際證券融資」	指	建銀國際之同系附屬公司建銀國際證券有限公司所授最多 300,000,000 港元之保證金貸款融資；
「截止條件」	指	完成之先決條件，進一步詳情載於本聯合公布「購股協議－截止條件」一節；
「本公司」	指	至祥置業有限公司，一間根據香港法例註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：112）；
「完成」	指	根據購股協議完成買賣銷售股份；
「完成賬目」	指	根據購股協議之條款，將由本公司核數師編製於完成日期之本公司綜合財務狀況報表；
「完成日期」	指	完成日期，為最後一項截止條件達成（或（如適用）獲豁免）後第五個營業日（或賣方及要約方可能以書面方式協定之其他日期）；

「董事」	指	本公司董事，包括本公司獨立非執行董事；
「出售事項」	指	建議依據出售協議之條款出售景亨及出讓景亨結欠之股東貸款及若干債務；
「出售協議」	指	由（其中包括）Super Kind Limited、Cosmos Success Limited 及永利拓展有限公司（作為買家）與 Jumbo Legend Limited 及本公司（作為賣家）於二零一二年十二月五日就按總代價不少於 41,000,000 港元及不多於 42,000,000 港元轉讓景亨全部已發行股本及出讓景亨結欠之股東貸款及若干債務訂立之買賣協議，進一步詳情載於本公司日期為二零一二年十二月十八日之公布；
「股東特別大會」	指	本公司將召開之股東特別大會，以（其中包括）供獨立股東批准出售協議及其項下擬進行之交易；
「託管賬戶」	指	為於完成前保管託管款額而以託管代理名義開立之計息銀行賬戶；
「託管代理」	指	黃乾亨黃英豪律師事務所或賣方及要約方可能不時以書面方式協定之其他託管代理；
「託管協議」	指	賣方、要約方與託管代理於二零一二年十二月五日訂立之託管協議；
「執行人員」	指	證監會企業融資部不時之執行董事或執行董事之任何代表；
「融資協議」	指	本公司（作為貸方）、Longman（作為借方）與擔保人（作為擔保人）於二零一一年九月二十二日就最多 900,000,000 港元之三年期循環融資訂立之貸款協議；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「擔保人」或「華置」	指	Chinese Estates Holdings Limited，一間根據百慕達法律註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：127），為賣方之唯一實益擁有人；
「港元」	指	港元，香港法定貨幣；
「香港」	指	中國香港特別行政區；

「獨立董事委員會」	指	由獨立非執行董事賴恩雄先生、莫漢生先生及汪滌東先生組成之獨立董事委員會，本公司將成立獨立董事委員會之目的為就要約及特別交易向獨立股東提供推薦意見；
「獨立股東」	指	股東（(i)華置、其聯繫人士及與彼等任何一方一致行動之人士；(ii)要約方、其最終實益擁有人及與彼等任何一方一致行動之任何人士；及(iii)參與購股協議、出售協議及／或其項下擬進行之交易或於當中擁有利益之任何股東除外）；
「最後交易日」	指	二零一二年十二月四日，股份於暫停買賣前之最後完整交易日；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「截止日期」	指	二零一三年一月三十一日，或賣方與要約方可能以書面方式協定之較後日期；
「Longman」	指	Longman Limited，一間根據英屬維爾京群島法律註冊成立之有限公司，為擔保人之間接全資擁有附屬公司；
「楊先生」	指	楊龍飛先生，要約方之唯一實益擁有人；
「要約價」	指	要約方就要約之每股股份應付之現金款額 2.6701 港元；
「要約」	指	建銀國際將因完成（及在完成得以落實之前提下及於完成後）而代表要約方提出之強制性無條件現金要約，以按照收購守則收購要約方及與其一致行動之人士尚未收購或同意收購之所有已發行股份；
「要約方」或「買方」	指	中國勒泰商業地產控股有限公司（前稱信寶環球投資有限公司），一間根據英屬維爾京群島法律註冊成立之有限公司，為購股協議之買家，由楊先生全資實益直接擁有；
「海外股東」	指	按本公司股東名冊所示，地址位於香港境外之股東；
「中國」	指	中華人民共和國，就本聯合公布而言不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣；

「償付股息」	指	本公司可能宣派之特別中期股息，詳情載於本聯合公布「購股協議－償付股息」一節；
「銷售股份」	指	要約方依據購股協議之條款同意向賣方收購之 209,931,186 股股份，相當於本公司現有已發行股本約 61.96%；
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會；
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例（香港法例第 571 章）；
「購股協議」	指	賣方、要約方及擔保人於二零一二年十二月五日就買賣銷售股份訂立之買賣協議；
「購股價」	指	560,532,475 港元，即要約方就購買銷售股份應付賣方之代價，可根據本聯合公布「購股協議－向下調整購股價」一節作出調整；
「股份」	指	於本聯合公布日期本公司每股面值 0.01 港元之股份；
「股東」	指	股份持有人；
「特別交易」	指	出售事項根據收購守則規則 25 註釋 4 為一項特別交易；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則；
「賣方」或「Billion Up」	指	Billion Up Limited，一間根據英屬維爾京群島法律註冊成立之有限公司，為擔保人之間接全資擁有附屬公司；
「景亨」	指	景亨投資有限公司，一間根據香港法例註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資擁有附屬公司；及
「%」	指	百分比。

承董事會命

至祥置業有限公司
公司秘書
林光蔚先生

承唯一董事命

中國勒泰商業地產控股有限公司
董事
楊龍飛先生

香港，二零一二年十二月十八日

於本聯合公布日期，本公司董事包括執行董事昌榮華先生以及獨立非執行董事賴恩雄先生、莫漢生先生及汪滌東先生。

於本聯合公布日期，要約方之唯一董事為楊龍飛先生。

董事對本聯合公布所載資料（有關要約方及與其一致行動之人士之資料除外）之準確性共同及各別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，本聯合公布所表達之意見（要約方之唯一董事表達之意見除外）乃經審慎周詳考慮後始行作出，且本聯合公布並無遺漏其他事實，致使當中所載任何聲明有誤導成份。

要約方唯一董事對本聯合公布所載資料（有關本集團之資料除外）之準確性承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼所深知，本聯合公布所表達之意見（董事表達之意見除外）乃經審慎周詳考慮後始行作出，且本聯合公布並無遺漏其他事實，致使當中所載任何聲明有誤導成份。

本公司網址：<http://www.chicheung.com>