

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告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本公告僅供參考，並不構成收購、購買或認購本公司證券之邀請或要約。



Wanda Commercial Properties  
(Hong Kong) Co. Limited  
萬達商業地產(香港)有限公司  
(於香港註冊成立之有限公司)



恒力商業地產(集團)有限公司  
HENGLI COMMERCIAL PROPERTIES  
(GROUP) LIMITED  
(於百慕達註冊成立之有限公司)  
(股份代號：169)

陳長偉先生及  
Ever Good Luck Limited  
(於英屬處女群島註冊成立之有限公司)

### 聯合公告

- (1) 賣方向要約人出售本公司65%權益
- (2) 出售本公司於附屬公司之權益(構成非常重大出售事項、  
關連交易及特別交易)
- (3) 可能持續關連交易及特別交易
- (4) 中金香港證券可能代表要約人就本公司所有已發行股份提出  
無條件強制性現金要約及
- (5) 股份恢復買賣

要約人之財務顧問



本公司之財務顧問



粵海證券有限公司  
GUANGDONG SECURITIES LIMITED

### 緒言

茲提述本公司日期為二零一三年二月二十七日及二零一三年三月二十二日之公告。

## 買賣協議

於二零一三年三月二十日，萬達商業地產及要約人(作為買方)與陳先生(董事會主席、執行董事及本公司控股股東)及Ever Good(為本公司控股股東，由陳先生全資擁有)(均作為賣方)就買賣若干股份及可換股債券(相當於本公司合共65%權益)訂立買賣協議。買賣協議須待(其中包括)完成出售協議及該等交易獲獨立股東批准後，方可作實。進一步條款及條件載於「(A)買賣協議」一節。

## 出售事項 — 非常重大出售事項、關連交易及特別交易

於二零一三年三月二十日，本公司與陳先生及其全資擁有之兩家公司(即Zhizun及Onu)訂立出售協議，內容有關(1)本公司按Amazing Wise出售代價向Zhizun出售Amazing Wise出售股份；(2)本公司按出售集團代價向Onu出售出售集團股份；及(3)本公司按貸款代價向Onu出售股東貸款。

Amazing Wise出售股份相當於本公司全資附屬公司Amazing Wise(持有恒力城之95%權益)之47%股份。出售集團股份相當於本公司多家全資附屬公司(間接持有恒力•金融中心及恒力•創富中心之100%權益及恒力•博納廣場之70%權益)之100%權益。股東貸款指貸款重組完成後出售集團結欠本公司之本金總額為399,163,591.79港元之貸款。

出售代價，即Amazing Wise出售代價、出售集團代價及貸款代價之總額，為1,311,541,979.42港元。出售代價將以下列方式支付：

- (A) 抵銷本公司因贖回陳先生持有之本公司本金額為1,311,000,000港元之尚未轉換可換股債券而結欠陳先生之款項；及
- (B) 陳先生以現金支付541,979.42港元。

出售事項須待(其中包括)完成買賣協議之所有先決條件(不包括與出售協議有關之條件)已獲達成或豁免後，方可作實。買賣協議及出售協議須同時完成。

於出售事項完成後，本公司及Zhizun將分別持有Amazing Wise之53%股份及47%股份。於二零一三年三月二十日，本公司與Zhizun、陳先生及Amazing Wise訂立股東協議。陳先生將擔保Zhizun履行其於股東協議下之責任。出售協議及股東協議之進一步詳情載於「(B)出售事項 — 非常重大出售事項、關連交易及特別交易」一節。

由於根據上市規則第14.07條有關出售事項之一項或多項適用百分比率超過75%，出售事項構成本公司之一項非常重大出售事項，因此須遵守上市規則第14章之申報、公告及股東批准規定。

由於Zhizun及Onu由董事會主席、執行董事及本公司控股股東陳先生全資擁有，故Zhizun、Onu及陳先生為本公司之關連人士。因此出售事項亦構成本公司之關連交易，須遵守上市規則第14A章之申報、公告及獨立股東批准規定。

根據收購守則規則25，出售事項亦構成與要約有關之特別交易。要約人將向執行人員申請同意進行出售事項。倘執行人員同意，則該同意須待(i)獨立財務顧問認為出售事項之條款屬公平合理；及(ii)獨立股東在股東特別大會上以投票表決方式批准出售事項後，方可作實。

### **可能持續安排 — 可能持續關連交易及特別交易**

出售事項完成後，出售集團與餘下集團可能延續或訂立若干租約及物業管理安排。由於出售集團之成員公司為本公司關連人士，故任何持續安排將構成本公司之持續關連交易。任何持續安排(包括其價值)之詳情將由訂約各方協定。本公司將在適用情況下遵守上市規則第14A章之申報、年度審核及公告規定。

根據收購守則規則25，任何持續安排亦構成與要約有關之特別交易。要約人將向執行人員申請同意進行持續安排。倘執行人員同意，則該同意須待(i)獨立財務顧問認為任何持續安排之條款屬公平合理及(ii)獨立股東在股東特別大會上以投票表決方式批准持續安排後，方可作實。任何持續安排之詳情將在各方協定後公佈。

### **可能就股份提出無條件強制性現金要約**

完成後，中金香港證券將考慮不可撤銷承諾，代表要約人根據收購守則提出要約，要約為按以下基準收購所有已發行股份(不包括要約人及其一致行動人士已經擁有或同意收購之股份)之無條件強制性現金要約：

**所持每股股份 ..... 現金0.334港元**

要約之主要條款載於下文「(D)可能就股份提出無條件強制性現金要約」一節。中金香港證券信納要約人有足夠財務資源支付就悉數接納要約應付之代價之資金。

根據不可撤銷承諾，陳先生、Ever Good、陳太太及陳女士已向要約人及中金香港證券不可撤銷地承諾(其中包括)，於不可撤回承諾日期起至要約人悉數支付根據要約應付所有代價之日止(包括該日)期間，彼等不會(1)就任何股份及(就陳先生而言)彼等於要約文件日期合法實益擁有之可換股債券接納要約；或(2)除根據買賣協議者以外，轉讓或以其他方式出售(包括但不限於訂立協議出售或創設任何選擇權或衍生工具)；或(3)採取任何行動就其所擁有任何股份／可換股債券供他接納，或收購任何股份、可換股債券(視情況而定)或本公司任何權益。

於本公告日期，除不可撤銷承諾外，要約人並無收到股東將接納或拒絕要約之任何表示或不可撤銷承諾。

由於唯一尚未轉換之可換股證券為陳先生所持有之可換股債券，而要約人已根據不可撤銷承諾取得與該等可換股債券有關之不可撤銷承諾，由於該要約不會產生接納，故要約人將不會就該等可換股證券作出收購守則規則13規定之適當要約。

**警告：由於要約將僅於完成後提出，而完成須待達成下文概述之多項條件後方可作實，故要約未必會進行，因此僅為一種可能性。股東及有意投資者於買賣股份時務請審慎行事。**

## 一般事項

### 股東特別大會

本公司將舉行股東特別大會，以供獨立股東考慮及透過投票表決方式酌情批准該等交易。陳先生、陳太太、陳女士及參與任何該等交易或於任何該等交易中擁有權益的任何其他股東以及彼等各自的聯繫人及一致行動人士，須於股東特別大會上就相關決議案放棄投票。

載有(其中包括)(i)該等交易之進一步詳情；(ii)獨立董事委員會就該等交易致獨立股東的意見函件；(iii)獨立財務顧問就該等交易致獨立董事委員會的意見函件；(iv)出售集團之財務資料；(v)餘下集團之備考財務資料；(vi)該等物業之估值報告；及(vii)股東特別大會通告之通函，將根據上市規則於二零一三年五月二日或之前寄發予股東。

### 獨立董事委員會

由於本公司並無任何非執行董事(獨立非執行董事除外)，故本公司已成立由並無在該等交易中擁有直接或間接權益的獨立非執行董事(即林文鋒女士、馬詠龍先生及葉景強先生)組成之獨立董事委員會，以就該等交易之條款是否屬公平合理及該等交易是否符合本公司及股東之整體利益向獨立股東提供意見，並就如何在股東特別大會上投票向獨立股東提供意見。

## **委任獨立財務顧問**

本公司已委任普頓資本有限公司為獨立財務顧問，以就該等交易及要約向獨立董事委員會提供意見。該委任已獲獨立董事委員會根據收購守則規則2.1批准。

## **豁免遵守收購守則規則8.2**

根據收購守則規則8.2，要約文件應於本公告日期起計21天內由要約人或其代表寄發。然而，由於提出要約須遵守多項先決條件(如與完成相關之條件)，而有關先決條件無法在本公告日期起計21天內達成，故要約人須根據收購守則規則8.2註釋2向執行人員申請同意將寄發要約文件之截止時間延長至完成後七天內或二零一三年九月二十三日(以較早者為準)。

## **股份暫停及恢復買賣**

應本公司要求，股份已自二零一三年二月二十七日上午九時正起暫停買賣，以待刊發本公告。本公司已向聯交所申請於二零一三年四月十日下午一時正起恢復股份買賣。

## **緒言**

茲提述本公司日期為二零一三年二月二十七日及二零一三年三月二十二日之公告。

### **(A) 買賣協議**

於二零一三年三月二十日，萬達商業地產及要約人(作為買方)與陳先生(董事會主席、執行董事及本公司控股股東)及Ever Good(為本公司控股股東，由陳先生全資擁有)(均作為賣方)就買賣若干股份及可換股債券(相當於本公司合共65%權益)訂立買賣協議。買賣協議須待(其中包括)完成出售事項及該等交易獲獨立股東批准後，方可作實。

下文載列買賣協議之主要條款。

#### **日期：**

二零一三年三月二十日

## **訂約各方：**

- (1) 陳先生；
- (2) Ever Good (連同陳先生作為賣方)；
- (3) 萬達商業地產；及
- (4) 要約人 (連同萬達商業地產作為買方)。

## **標的事項：**

陳先生作為待售股份之唯一最終實益擁有人，同意出售517,888,011股待售股份並促使Ever Good出售，而Ever Good作為待售股份之唯一法定及實益擁有人，同意出售1,338,453,945股待售股份 (免於所有產權負擔) 連同於完成日期待售股份隨附或累積之所有權利 (包括於完成日期或之後宣派、作出或派付之所有股息及分派，而萬達商業地產及要約人同意於完成日期按股份代價購買待售股份)。

陳先生作為待售可換股債券之唯一最終法定及實益擁有人，同意出售待售可換股債券 (免於所有產權負擔) 連同於完成日期以及於完成日期或之後待售可換股債券隨附及累積之所有權利，而萬達商業地產及要約人同意於完成日期按可換股債券代價購買待售可換股債券。

## **代價：**

- (1) (資產淨值 + 280,000,000港元) x 0.65 (就待售股份而言)，即465,527,973.30港元，每股0.25港元；及
- (2) 209,000,000港元 (就待售可換股債券而言)。

總代價經賣方、萬達商業地產及要約人考慮於SPA賬目所示本公司資產淨值、本公司之上市地位以及萬達商業地產及要約人可獲得本公司之控股權益後，經公平磋商後釐定。

總代價將透過香港持牌銀行開具之支票或賣方、萬達商業地產及要約人於完成時可能協定之其他方式支付。

## **特別擔保：**

賣方已向萬達商業地產及要約人作出若干聲明及保證，包括本集團於二零一三年中期賬目所示或於完成日期 (以較遲者為準) 之資產淨值不應低於436,196,882港元 (不包括物業公平市價之任何正常調整)。

為釋疑起見，股份代價及可換股債券代價均不會因本集團於二零一三年中期賬目所示之資產淨值高於或低於436,196,882港元而調整。買賣協議並無就本集團於二零一三年中期賬目所示之資產淨值低於436,196,882港元的情況規定任何特定補償安排。該情況將構成陳先生及Ever Good違反買賣協議項下之特定保證，萬達商業地產及／或要約人可能就此起法律訴訟，以尋求適當補償。

## 先決條件：

完成須待以下先決條件達成(或(如適用)獲豁免)後，方可作實：

- (1) 有關出售事項之協議之所有先決條件(惟有關買賣協議之先決條件除外)達成或獲豁免，以及有關出售事項之協議項下及買賣協議項下擬進行之交易同時完成；
- (2) 萬達商業地產及要約人對要約人或其任何高級職員、僱員、代理、專業顧問或其他代理就本集團之業務、事務、營運及財務狀況作出萬達商業地產及要約人酌情視為必須、適宜或適當之查詢、調查及盡職審查表示滿意。不論買賣協議之其他條款及條件，萬達商業地產及要約人須於買賣協議日期起計一個月內(「**盡職審查通知日期**」)完成盡職審查。倘萬達商業地產及要約人於盡職審查通知日期或之前並無就彼等對其盡職審查之結果表示不滿意發出書面通知，本先決條件將視為獲達成；
- (3) 經參考於完成日期存續之事實及情況，買賣協議中之保證截至完成日期在所有方面仍為真實準確及並無於任何方面存在誤導，且截至完成日期並無被撤銷或取消；
- (4) 任何法院、仲裁機構、政府機構、法定或監管機關並無送達、頒佈或作出任何通知、命令、判決、訴訟或程序，限制、禁止買賣協議項下擬進行之任何交易或導致其違法，或合理可能會對萬達商業地產及要約人於完成日期後擁有待售股份及待售可換股債券(不附帶任何產權負擔)之法定及實益擁有權之權利造成重大不利影響；
- (5) 本集團任何成員公司及／或萬達商業地產及／或要約人須自任何政府機構或其他第三方無條件及不可撤銷地取得有關買賣協議及／或買賣協議項下擬進行之交易之一切所需批准及同意，或如該等批准或同意附帶有條件，則該等條件須獲萬達商業地產及要約人合理接納；
- (6) 股份於主板上市並無經聯交所暫停或撤銷或以其他方式撤回，股份繼續在聯交所買賣，且並無進行任何除牌程序以終止股份上市；
- (7) 聯交所或證監會並無表示股份上市將因買賣協議項下擬進行之交易或其他理由於緊隨完成後任何時間暫停、撤銷或撤回；
- (8) 聯交所及執行人員已批准本公告及本公告之刊發；
- (9) 賣方及其一致行動人士於緊接完成前持有本公司全部已發行股本約74.98%；

- (10) 本公司已就出售事項(根據上市規則作為關連交易及根據收購守則作為特別交易)於股東大會上取得股東批准及取得董事會批准(包括形式獲要約人滿意之相關協議)，有關批准有效及存續且並無被撤銷或取消，且本公司已按要約人滿意之其他條款及條件完成出售事項，作為贖回賣方所持有同等本金額之可換股債券之代價；
- (11) 本公司實益擁有恒力城不少於50.35%之權益，並已正式完成、獲得、收到或獲授予、給予、允許與其有關之所有必要批准、登記、同意及許可，且有關批准、登記、同意及許可有效及存續且並無被撤銷或取消；及
- (12) 賣方向要約人交付由具有必要資格之律師發出有關香港、中國、百慕達及英屬處女群島法律之獲要約人合理滿意之法律意見。

倘任何先決條件未於最後截止日期或之前達成或獲萬達商業地產及要約人豁免，買賣協議將被終止，而賣方、萬達商業地產及要約人將被解除彼等各自於買賣協議下之責任(惟與任何前期違約有關者除外)。

#### **可換股債券之攤薄影響：**

為使賣方滿足上述第(9)項先決條件之持股要求，緊接買賣協議完成前，陳先生會將本金額為168,000,000港元之可換股債券按轉換價每股0.334港元轉換為502,994,011股股份。有關於本公告日期、緊接完成前及緊隨完成後可換股債券之攤薄影響，請參閱「(D)可能就股份提出無條件強制性現金要約 — 完成對本公司股權架構之影響」一節。

#### **監管機構批准：**

買賣協議項下擬進行之交易須待取得大連發改委及大連對外經貿局批准以及於取得前述批准後在大連外匯管理局辦理登記後方可作實，於本公告日期，萬達商業地產已就上述批准作出所有申請。

#### **完成：**

完成將於買賣協議之先決條件達成(或(如適用)獲豁免)之日起計第三個營業日或賣方及要約人以書面形式協定之較後日期發生。

#### **EVER GOOD之資料**

Ever Good為於二零零八年一月二日在英屬處女群島註冊成立之投資控股有限公司，由陳先生全資擁有。Ever Good於本公告日期為本公司之控股股東。



## 陳先生之資料

請參閱下文「(B)出售事項 — 非常重大出售事項、關連交易及特別交易 — 陳先生、ZHIZUN及ONU之資料」分節。

## 要約人之資料

請參閱下文「(D)可能就股份提出無條件強制性現金要約 — 要約人之資料」分節。

### (B) 出售事項 — 非常重大出售事項、關連交易及特別交易

#### 出售協議

於二零一三年三月二十日，本公司與陳先生及其全資擁有之兩家公司（即Zhizun及Onu）訂立出售協議，內容有關(1)本公司按Amazing Wise出售代價向Zhizun出售Amazing Wise出售股份；(2)本公司按出售集團代價向Onu出售出售集團股份；及(3)本公司按貸款代價向Onu出售股東貸款。

下文載列出售協議之主要條款：

#### 日期：

二零一三年三月二十日

#### 訂約各方：

- (1) 本公司（作為賣方）；
- (2) Zhizun（作為買方）；
- (3) Onu（作為買方）；及
- (4) 陳先生。

由於Zhizun及Onu由陳先生（董事會主席、執行董事及本公司控股股東）全資擁有，故Zhizun、Onu及陳先生為本公司之關連人士。

#### 將予出售之資產：

Amazing Wise出售股份指本公司全資附屬公司Amazing Wise之47%股份。

出售集團股份指以下各公司(均為本公司全資附屬公司)之全部已發行股本：

- (i) Flying Hope；
- (ii) Brilliant Hope；
- (iii) Sparkling Hope；及
- (iv) 恒力資本管理。

股東貸款指貸款重組完成後出售集團結欠本公司之本金總額為399,163,591.79港元之貸款。

**出售代價：**

出售代價，即Amazing Wise出售代價、出售集團代價及貸款代價之總額，為1,311,541,979.42港元。

出售代價將以下列方式支付：

- (A) 抵銷本公司因贖回陳先生持有之本公司本金額為1,311,000,000港元之尚未轉換可換股債券而結欠陳先生之款項；及
- (B) 陳先生以現金支付541,979.42港元。

出售代價乃由本公司與陳先生經公平磋商後按一般商業條款釐定。出售代價乃經參考股東貸款金額、Amazing Wise集團及出售集團於二零一三年二月二十八日之備考未經審核綜合資產淨值(猶如貸款重組及Amazing Wise集團向出售集團轉讓力寶中心物業於該日完成)，及計及該等物業於二零一三年二月二十八日之市值而釐定。

**先決條件：**

完成出售協議須待下列條件達成(或獲所有訂約方同意豁免)後方可作實：

- (a) 完成買賣協議之所有先決條件(不包括與出售協議有關之條件)已獲達成或豁免且買賣協議與出售協議同時完成；
- (b) 截至完成日期出售協議訂約各方所發出之聲明及保證在所有重大方面屬真實準確；
- (c) 本公司已在所有重大方面履行其須於完成日期或之前履行之所有責任；
- (d) 已訂立股東協議；

- (e) 已取得或作出本公司及出售集團任何成員公司須就出售協議、股東協議及完成該等協議項下擬進行之交易自任何政府機構或其他第三方取得或作出之所有批文、授權、登記、備案、同意及豁免，而如發出或完成有關批文、授權、登記、備案、同意或豁免時附帶條件，則有關條件須獲Zhizun及Onu合理接納；
- (f) 本公司已遵照上市規則及收購守則之適用規定就出售協議、股東協議及該等協議項下擬進行之各項交易於股東大會取得獨立股東之批准及獲董事會批准；
- (g) Amazing Wise已就股東協議及其項下擬進行之交易取得其股東及其董事會之批准；
- (h) 餘下集團已向出售集團轉讓力寶中心物業合法及實益所有權；及
- (i) 貸款重組已完成及已根據貸款重組將轉讓予本公司之所有貸款之合法及實益所有權轉讓予本公司。

**完成：**

待上述各項先決條件達成(或獲所有訂約方同意豁免)後，完成出售協議將與完成同時發生。

**股東協議**

於出售事項完成後，本公司及Zhizun將分別持有Amazing Wise之53%股份及47%股份。於二零一三年三月二十日，本公司與Zhizun、陳先生及Amazing Wise訂立股東協議。

下文載列股東協議之主要條款：

**日期：**

二零一三年三月二十日

**訂約各方：**

- (1) 本公司(作為Amazing Wise之股東)；
- (2) Zhizun(作為Amazing Wise之股東)；
- (3) 陳先生(作為Zhizun責任之擔保人)；及
- (4) Amazing Wise(作為合營公司)。

**生效日期：**

股東協議將於完成時生效。

**Amazing Wise之業務：**

Amazing Wise集團之業務為持有、經營及管理恒力城。

### **股息及其他分派：**

向Amazing Wise股東分派之任何溢利、股息及其他分派將按彼等於Amazing Wise之股權比例而作出。

### **陳先生之提供資金責任：**

倘Amazing Wise集團之任何成員公司並無足夠財務資源且無法取得第三方融資滿足恒力城項目之即時資金需要或負債，陳先生將須透過貸款方式提供資金，以補足滿足有關資金需要或清償負債所需之差額。有關資金須根據上市規則第14A章以正常商業條款及公平合理條款(或優於向Amazing Wise集團成員公司提供之條款)予以提供。任何由於該提供資金責任而欠付陳先生之貸款須於向Amazing Wise作出任何分派前償還。

### **轉讓限制：**

Amazing Wise股東不得於未獲另一名股東之事先書面批准前轉讓Amazing Wise之股份。

### **保留事項：**

除非其章程文件另有規定，否則未經陳先生事先批准，Amazing Wise集團任何成員公司不得採取若干行動。有關行動概述如下：

- (a) 變更董事人數或委任董事之方式；
- (b) 變更Amazing Wise集團任何成員公司或恒力城項目之名稱；
- (c) 變更銀行簽署人；
- (d) 變更公司印章；
- (e) 變更其章程文件；
- (f) (i)任何清盤、喪失償債能力或類似法律程序；(ii)任何自願重組程序；或(iii)就Amazing Wise集團任何成員公司全部或部分資產或業務委任接管人；
- (g) 創設或發行股份；
- (h) 修訂Amazing Wise股份所附任何權利；
- (i) 發行任何股本或債務證券；
- (j) 贖回任何股份；
- (k) 出售於股東協議日期之日(i)恒力城已經出租之任何零售或辦公單位；(ii)恒力城保留予零售綜合項目或客戶使用之任何停車位；或(iii)恒力城由Amazing Wise集團使用之任何辦公單位；

- (l) 任何收購、併購、合併、重組、分拆、合營、成立任何附屬公司、合夥、溢利分成或特許協議或其他類似安排；
- (m) 於任何十二個月期間借入總額超過人民幣5,000,000元之款項；
- (n) 發行任何債務工具、創設任何質押或提供任何擔保；
- (o) 任何與恒力城項目無關之資本開支；
- (p) Amazing Wise集團業務之任何重大變化；
- (q) 任何十二個月期間Amazing Wise集團與其任何高級職員、僱員、董事或股東之間總價值超過人民幣1,000,000元之任何交易，或修訂或終止任何有關交易；
- (r) 日常業務中按公平安排訂立交易以外之交易；
- (s) 批准、修訂或終止任何僱員購股權或獎勵計劃；及
- (t) 委任或更換核數師。

#### **董事會構成：**

本公司及Zhizun分別有權委任Amazing Wise之兩名董事及一名董事。本公司委任之董事僅可由本公司罷免。Zhizun委任之董事僅可由Zhizun罷免。

#### **管理層之穩定性：**

為確保Amazing Wise集團業務穩定性，各方同意Amazing Wise集團之管理層維持現狀。Zhizun委任之董事獲授權為Amazing Wise集團作出借款決定，但該決定不得限制上文所披露陳先生之提供資金責任。該權限可於任何時候由董事會或Amazing Wise撤回。

#### **保密資料：**

各方確認，Zhizun及其聯屬人士可能不時擁有與物業發展項目及投資有關且可能符合AmazingWise集團利益之保密資料。各方同意，倘Amazing Wise集團知悉有關保密資料，Zhizun及陳董事並無責任向其披露有關保密資料或協助Amazing Wise集團參與任何投資或以其他方式利用有關保密資料把握符合其利益之任何機會。

## 彌償保證

Zhizun及陳董事須盡職、合法及適當地經營及管理Amazing Wise。如於彼等經營及管理Amazing Wise過程中，Amazing Wise因Zhizun及／或陳董事之過錯產生虧損，則陳先生須不可撤回及無條件地就有關虧損(因不可抗力導致之虧損除外)補償本公司及／或Amazing Wise。

## 擔保

陳先生擔保Zhizun履行於股東協議下之責任。

## 出售集團之資料

出售集團主要在中國福州金融區從事物業發展及銷售。於二零一二年十二月三十一日，除於物業項目(詳情於下文披露)擁有權益外，出售集團概無擁有重大資產或業務。

## 出售集團項目

項目	用途	狀況	出售集團應佔權益
1. 恒力•金融中心	商用	已竣工	100%
2. 恒力•創富中心	商用	發展中	100%
3. 恒力•博納廣場	商用及住宅	土地使用權之按金	70%

## 出售集團之財務資料

出售集團於二零一二年十二月三十一日未經審核之資產淨值約為137,200,000港元。出售集團於截至二零一一年十二月三十一日及二零一二年十二月三十一日止兩個年度未經審核之除稅前(虧損淨額)／純利分別約為(9,200,000)港元及159,200,000港元。出售集團於截至二零一一年十二月三十一日及二零一二年十二月三十一日止兩個年度之未經審核除稅後(虧損淨額)／純利分別約為(7,100,000)港元及87,200,000港元。

於本公告日期，該等物業(由Amazing Wise集團持有之力寶中心物業除外)均由出售集團持有。本公司目前使用力寶中心物業作為其香港辦事處，惟將於完成後將不再使用力寶中心物業作為其香港辦事處。於出售事項完成前(包括出售出售集團(包括該等物業))，本公司將進行集團內部重組，據此，Amazing Wise集團將向出售集團轉讓力寶中心物業。出售代價於計及(其中包括)該等物業於二零一三年二月二十八日之市場價值後釐定。有關該等物業之物業估值報告將載於通函以及要約文件。

## AMAZING WISE之資料

Amazing Wise主要從事發展、銷售及管理恒力城。

### Amazing Wise之項目

Amazing Wise間接持有恒力城之95%權益。恒力城為中國福州金融中心區一個總建築面積約241,600平方米之住宅、辦公及零售綜合項目。恒力城建築面積為55,042平方米之一個零售綜合項目已出租予北京王府井百貨(集團)股份有限公司，租約為期20年並將於二零三二年屆滿。租金收入約人民幣1,247,000,000元預期於租期內產生。

## Amazing Wise集團之財務資料

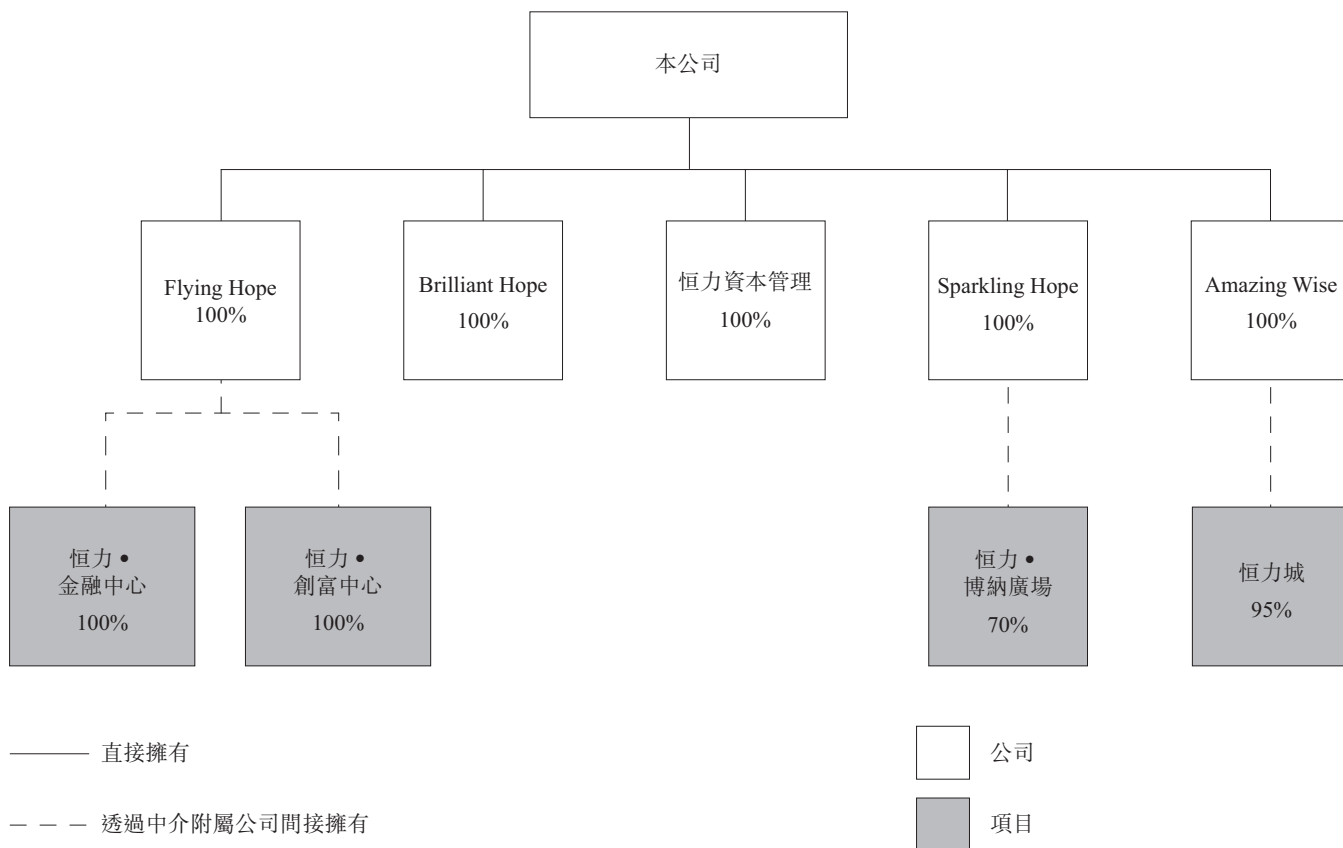
Amazing Wise集團對銷集團內部結餘後於二零一二年十二月三十一日未經審核之資產淨值約為1,282,600,000港元。Amazing Wise集團於截至二零一一年十二月三十一日及二零一二年十二月三十一日止兩個年度未經審核之除稅前純利分別約為112,100,000港元及534,000,000港元。Amazing Wise集團於截至二零一一年十二月三十一日及二零一二年十二月三十一日止兩個年度未經審核之除稅後純利分別約為92,400,000港元及236,300,000港元。

## 陳先生、ZHIZUN及ONU之資料

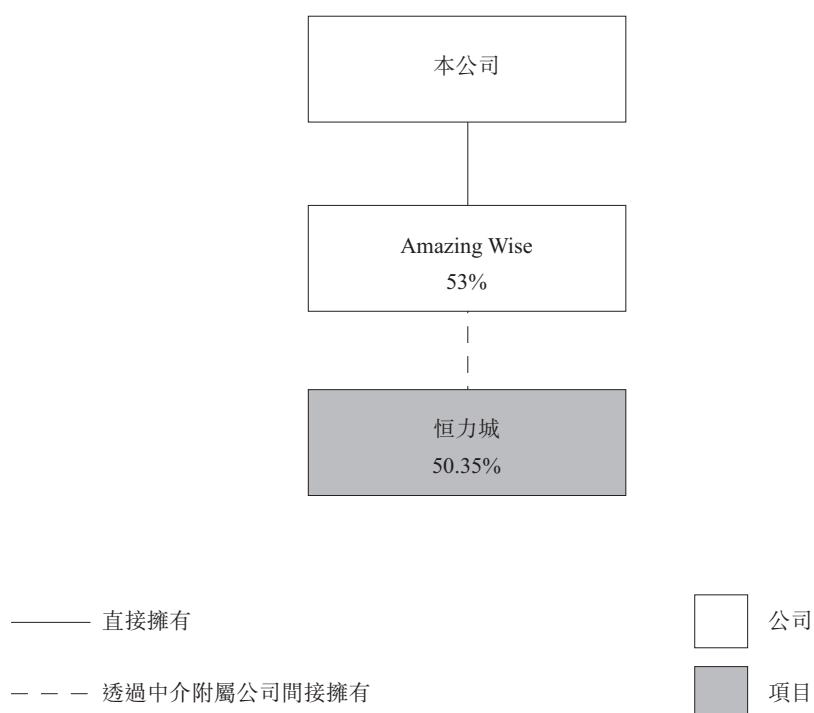
陳先生為董事會主席、執行董事及本公司控股股東。Zhizun為一間於英屬處女群島註冊成立之公司，由陳先生全資擁有。Onu為一間於英屬處女群島註冊成立之公司，由陳先生全資擁有。Onu及Zhizun均為陳先生設立之特別目的投資工具，以分別持有其於出售集團及Amazing Wise之權益，其並無參與任何其他業務活動。

## 本集團之企業架構

下圖列示本集團於本公告日期之簡化架構。各方框內列示之百分比指本集團應佔該實體或項目之權益百分比。



下圖列示本集團緊隨出售事項完成後之簡化架構。各方框內列示之百分比指餘下應佔該實體或項目之權益百分比。





## 進行出售事項之理由

本集團主要在中國從事物業出租、物業發展、銷售已發展物業及投資控股業務。

可換股債券之潛在重大攤薄影響及本公司之龐大債務限制了本公司為業務籌集資金之選擇。根據出售事項，絕大部分可換股債券將被贖回，贖回款項將用於抵銷出售代價。出售事項完成後，本公司預期將能在籌集資金(包括透過發行股本證券)時處於更好的地位，這將有助本公司適時擴展業務。於本公告日期，除本集團成員公司不時於彼等正常業務過程中取得之銀行融資外，本公司並無物色任何集資機會。

完成後，本公司擁有恒力城項目50.35%之間接權益。因此，Amazing Wise集團各成員公司仍將為本公司之附屬公司。經諮詢本公司之核數師畢馬威會計師事務所後，本公司認為Amazing Wise集團(為釋疑起見，包括持有、經營及管理恒力城項目之公司)於完成出售事項後將繼續計入本公司在根據香港財務報告準則編製之綜合賬目內。根據股東協議之條款及條件並假設各方均遵守有關條款及條件，則本公司之核數師與有關結論之觀點一致。

完成出售事項須待達成(或獲所有訂約方同意豁免)「(B)出售事項—非常重大出售事項、關連交易及特別交易—出售協議—先決條件」一節所載之先決條件後，方可作實。若豁免出售協議之任何先決條件將導致本公司違反上市規則或收購守則項下之責任，本公司無意作此等豁免。於考慮是否豁免任何其他先決條件時，本公司將計及多項因素，包括未達成之條件對出售事項而言是否屬重大及豁免是否公平合理且符合本公司及股東之整體利益。

## 出售事項之影響

於出售事項完成後，出售集團之成員公司將不再為本公司之附屬公司，而本公司之唯一重大資產將為其於Amazing Wise之權益。於出售事項完成後，本公司將繼續持有Amazing Wise之53%已發行股本，Amazing Wise將成為本公司之非全資附屬公司。

由於大部分出售代價將用於抵銷贖回陳先生持有之尚未轉換可換股債券，故出售事項對本集團業績之影響受本公司所持之可換股債券及相關贖回選擇權之公平值所影響。由於可換股債券及相關贖回選擇權之公平值視乎出售事項完成日期之若干市況(例如股價及市場利率)而定，故該影響於出售事項完成日期前未能釐定。在任何情況下，本公司於截至二零一二年十二月三十一日止年度已按照香港財務報告準則錄得可換股債券利息開支約95,600,000港元(按可換股債券本金額約1,800,000,000港元至1,916,000,000港元計算)。因此，贖回可換股債券作為部份出售代價將會減少本集團之利息開支及負債，並避免於可換股債券到期時產生重大現金流出。

緊隨買賣協議及出售事項完成後，本公司未償還可換股債券之本金額為321,000,000港元，當中112,000,000港元將會由陳先生持有，而另外209,000,000港元將會由萬達商業地產及要約人持有。

## 所得款項用途

出售事項之現金所得款項總額為541,979.42港元，本公司將用於支付該等交易產生之費用及開支。

## 遵守上市規則及收購守則

由於根據上市規則第14.07條有關出售事項之一項或多項適用百分比率超過75%，出售事項構成本公司之一項非常重大出售事項，因此須遵守上市規則第14章之申報、公告及股東批准規定。

由於Zhizun及Onu由董事會主席、執行董事及本公司控股股東陳先生全資擁有，故Zhizun、Onu及陳先生為本公司之關連人士。因此出售事項亦構成本公司之關連交易，須遵守上市規則第14A章之申報、公告及獨立股東批准規定。

根據收購守則規則25，出售事項亦構成與要約有關之特別交易。要約人將向執行人員申請同意進行出售事項。倘執行人員同意，則該同意須待(i)獨立財務顧問認為出售事項之條款屬公平合理；及(ii)獨立股東在股東特別大會上以投票表決方式批准出售事項後，方可作實。

獨立財務顧問將在通函中就出售事項之條款是否公平合理、是否按一般商業條款進行以及是否符合本公司及股東之整體利益發表意見。

### (C) 可能持續安排 — 可能持續關連交易及特別交易

於出售事項完成後，出售集團與餘下集團可能延續或訂立若干租賃及物業管理安排。

由於出售集團之成員公司為本公司關連人士，故任何持續安排將構成本公司之持續關連交易。任何持續安排(包括其價值)之詳情將由訂約各方協定。本公司將在適用情況下遵守上市規則第14A章之申報、年度審核及公告規定。

根據收購守則規則25，任何持續安排亦構成與要約有關之特別交易。要約人將向執行人員申請同意進行持續安排。倘執行人員同意，則該同意須待(i)獨立財務顧問認為任何持續安排之條款屬公平合理及(ii)獨立股東在股東特別大會上以投票表決方式批准持續安排後，方可作實。任何持續安排之詳情將於獲訂約方協定時公佈。

持續安排(如有)之進一步詳情將於通函中披露，當中載有獨立董事委員會(已考慮獨立財務顧問之意見)是否認為持續安排之條款屬公平合理。

## **董事就出售事項之意見**

董事會(不包括陳先生、陳女士及陳志宏先生(彼等於出售事項中擁有重大利益並已就批准出售事項之有關董事會決議案放棄投票)以及獨立非執行董事(彼等之意見連同獨立財務顧問之意見將載於通函))認為出售事項屬公平合理且符合本公司及股東之整體利益。

## **(D) 可能就股份提出無條件強制性現金要約**

### **要約條款**

完成後，要約人將持有1,856,341,956股股份，相當於本公司於本公告日期之已發行股本約65%。在完成發生後且考慮到不可撤銷承諾的情況下，中金香港證券將代表要約人根據收購守則提出要約，要約為按以下基準收購所有已發行股份(不包括要約人及其一致行動人士已經擁有或同意收購之股份)之無條件強制性現金要約：

**所持每股股份..... 現金0.334港元**

**提出要約須待完成後方可作實，而完成須待上文「(A)買賣協議 — 先決條件」分節所述數項先決條件獲達成後方可作實，故提出要約僅為一種可能性，其未必會進行。**

**股東務請閱讀獨立董事委員會以及獨立財務顧問就要約之建議及意見(將載於要約文件)。**

要約一旦作出，將為無條件強制性現金要約，而不以最低股份數目獲接納或任何其他條件為條件。

於本公告日期，已發行股份為2,352,916,692股。

除本金額為1,800,000,000港元之可換股債券尚未轉換外，本公司概無任何發行在外之證券、購股權、認股權證或衍生工具可轉換為股份或附有可要求發行股份之權利。除上述披露者外，本公司並無任何其他相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)。

根據不可撤銷承諾，陳先生、Ever Good、陳太太及陳女士已向要約人及中金香港證券不可撤銷地承諾(其中包括)，於不可撤回承諾日期起至要約人悉數支付根據要約應付所有代價之日止(包括該日)期間，彼等不會(1)就任何股份及(就陳先生而言)彼等於要約文件日期合法實益擁有之可換股債券接納要約；或(2)除根據買賣協議者以外，轉讓或以其他方式出售(包括但不限於訂立協議出售或創設任何選擇權或衍生工具)；或(3)採取任何行動就其所擁有任何股份／可換股債券供他接納，或收購任何股份、可換股債券(視情況而定)或本公司任何權益。

於本公告日期，除不可撤銷承諾外，要約人並無收到股東將接納或拒絕要約之任何表示或不可撤銷承諾。

由於作出要約當日唯一尚未轉換之可換股證券為陳先生所持有之本金額為112,000,000港元之可換股債券(不包括要約人擬將持有本金額209,000,000港元之可換股債券)，而要約人已根據不可撤銷承諾取得與該等可換股債券有關之不可撤銷承諾，由於該要約不會產生接納，故要約人將不會就該等可換股證券作出收購守則規則13規定之適當要約。

經考慮不可撤銷承諾，按要約價及於本公告日期已發行714,633,185股股份(即尚未由要約人或其一致行動人士擁有或將予收購之股份)計算，要約倘獲悉數接納，要約人根據要約應付總金額將為238,687,484港元，而本公司全部已發行股本之價值為785,874,175港元。

透過接納要約，股東將向要約人出售其股份，不附帶所有留置權、押記、申索及產權負擔，但連同股份附帶之所有權利，包括收取於要約提出日期(即要約文件寄發日期)之後宣派、作出或派付之所有股息及分派之權利。

## **監管機構批准**

毋須就作出要約取得中國監管批准。於要約完成後，萬達商業地產將向大連發改委、大連對外經貿局及大連外匯管理局提交有關要約人所收購之股份及要約項下所支付之總金額之最新備案。

## **財務資源**

要約人就悉數接納要約應付之代價所需之資金將以外部債務融資撥付。中金香港證券信納要約人有足夠財務資源支付就悉數接納要約應付之代價之資金。

## 付款

有關接納要約之現金付款將盡早但在任何情況下須於要約人或代其行事之代理收到有關所有權文件以使各份接納屬完整及有效後七天內作出。

## 印花稅

接納股東就要約應繳之從價印花稅(金額為代價或股份當時市價(以較高者為準)之0.1%)將由接納股東支付，並將由要約人於要約獲接納時應付代價中扣減。要約人屆時將代表接納股東繳納印花稅。

## 其他安排

要約人確認，於本公告日期，除買賣協議外，要約人、其最終實益擁有人或其一致行動人士概無擁有、控制或指示股份、可換股證券、本公司於本公告日期之購股權、認股權證或衍生工具。

除訂立買賣協議外，於緊接二零一三年三月二十二日(即要約之要約期間開始日期)前六個月期間及直至本公告日期，要約人、其最終實益擁有人或其一致行動人士概無買賣股份、可換股證券、本公司之購股權、認股權證或衍生工具。要約人、其最終實益擁有人或其一致行動人士概無就可換股證券、本公司之購股權、認股權證或衍生工具訂立任何協議。

要約人確認，除買賣協議、不可撤銷承諾、出售協議、股東協議及持續安排外，並無其他安排(不論以選擇權、協議、彌償保證或收購守則規則22註釋8所提及之其他方式)與股份或要約人有關及對要約而言屬重大。

要約人進一步確認，除買賣協議、出售協議、股東協議及持續安排外，要約人並無訂立任何其他協議或安排而當中涉及其可以或不得援引或尋求援引要約先決條件或條件之情況。

於本公告日期，要約人、其最終實益擁有人或其一致行動人士或任何彼等概無就本公司之證券訂立任何與發行在外衍生工具有關之合約，且概無借入或借出本公司之任何相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)。

## 完成對本公司股權架構之影響

下文載列於本公告日期及緊隨完成後但於接納要約前本公司之股權架構：

股東	於本公告日期		緊接完成前		緊隨完成後	
	所持股份數目	股份%	所持股份數目 (附註)	股份%	所持股份數目	股份%
陳先生、Ever Good及其一 致行動人士	1,638,283,507	69.63	2,141,277,518	74.98	284,935,562	9.98
要約人及與其一致行動人士	—	—	—	—	1,856,341,956	65.00
公眾股東	714,633,185	30.37	714,633,185	25.02	714,633,185	25.02
總計	<u>2,352,916,692</u>	<u>100.00</u>	<u>2,855,910,703</u>	<u>100.00</u>	<u>2,855,910,703</u>	<u>100.00</u>

附註：完成前，陳先生將以轉換價每股股份0.334港元將本金額168,000,000港元之可換股債券轉換為502,994,011股股份。

### 要約人之資料

要約人為一間於香港註冊成立之投資控股有限公司，由萬達商業地產全資擁有。萬達商業地產由大連萬達擁有約52.97%，王先生擁有約8.58%及多名少數股東（為獨立於本公司及其關連人士且個人股本低於10%之第三方）擁有約38.45%。大連萬達由大連合興擁有98%及王先生擁有2%。大連合興則由王先生擁有98%及另一名股東（為獨立於本公司及其關連人士之第三方）擁有2%。

於本公告日期，要約人或其最終控股公司概無擁有任何股份。要約人及其最終控股公司為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

於本公告日期，要約人之唯一董事為丁本錫先生。要約人及其最終控股公司亦為獨立於買賣協議之賣方且不與賣方一致行動之第三方。

## **要約人對餘下集團之意向**

要約人擬繼續發展餘下集團之主要業務，以持有、經營及管理恒力城。完成後，要約人將對本集團之業務經營及財務狀況進行檢討，以就餘下集團之未來業務發展制訂業務計劃及策略。視乎檢討結果，且倘出現合適之投資或業務機會，要約人或會考慮將餘下集團之業務多樣化以拓寬其收入來源。然而，於本公告日期，並無發現該等投資或業務機會，要約人亦無訂立任何涉及向餘下集團注入任何資產或增加業務之協議、安排、諒解、意向或磋商。

除前述事項外，要約人並無訂立任何涉及出售及／或重新配置餘下集團資產，或終止或減少餘下集團業務之協議、安排、意向或磋商，惟買賣協議所載之安排或其於日常業務過程之安排則除外。

## **本公司董事會構成之建議變動**

董事會現時由七名董事組成，包括四名執行董事及三名獨立非執行董事。於完成後，要約人擬向董事會提名新董事，自收購守則准許之最早時間起生效，但於本公告日期，要約人並未就提名為新董事之人選達成任何最終決定。緊隨要約首次結束(或收購守則或證監會准許之其他時間)後，要約人之意向為離任董事將辭任，而陳先生將調任非執行董事。董事會之任何變動將根據收購守則及上市規則作出並相應作出公佈。

## **維持本公司之上市地位**

要約人有意維持本公司之上市地位，且其將作出不可撤銷承諾，承諾負責於要約結束後維持上市規則第8.08條下25%公眾持股量之規定。

**倘於要約結束後，本公司由公眾人士持有之股份百分比低於指定最低百分比25%，或倘聯交所相信：**

— **股份買賣存在或可能存在虛假市場；**

**或**

— **公眾人士持有之股份不足以維持一個有秩序之市場，聯交所將考慮行使其酌情權，暫停股份之買賣。**

## 要約價與股份市價及股東應佔權益之比較

要約下之代價為每股股份0.334港元，該價格：

- 較股份於最後交易日在聯交所所報收市價每股股份0.345港元折讓約3.2%；
- 較直至最後交易日(包括該日)止連續10個、20個及30個交易日之各自平均收市價分別約每股股份0.362港元、0.372港元及0.381港元折讓約7.7%、10.2%及12.3%；
- 較直至最後交易日(包括該日)止連續90個交易日之平均收市價約每股股份0.329港元溢價約1.5%；及
- 較根據本公司截至二零一二年十二月三十一日止年度之全年業績公告計算之於二零一二年十二月三十一日之股東應佔權益約每股股份0.284港元溢價約17.6%。

## 最高及最低股價

股份於緊接最後交易日前六個月期間(自二零一二年八月二十七日至二零一三年二月二十六日)在聯交所所報之最高及最低收市價分別為於二零一三年一月十一日之每股0.430港元及於二零一二年十月十九日至二零一二年十一月一日期間每個交易日之每股0.275港元。

## 本集團之財務資料

本集團之主要業務為商用物業及寫字樓出租、發展物業銷售及投資控股。

下文為截至二零一二年十二月三十一日止兩個年度各年本公司之營業額、除稅前溢利及本公司權益股東應佔溢利，乃摘錄自截至二零一二年十二月三十一日止年度本公司經審核綜合賬目：

	截至十二月三十一日 止年度	
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元
營業額	—	2,773,419
除稅前溢利	149,345	613,041
本公司權益股東應佔溢利	185,411	232,335

於二零一二年十二月三十一日，股東應佔權益約為667,444,000港元，按2,352,916,692股已發行股份計算，則約為每股股份0.284港元。

出售集團及餘下集團之進一步財務資料將載於將寄發予股東之通函及要約文件內。



## 一般事項

### 股東特別大會

本公司將舉行股東特別大會，以供獨立股東考慮及透過投票表決方式酌情批准該等交易。陳先生、陳太太、陳女士及參與任何該等交易或於任何該等交易中擁有權益的任何其他股東以及彼等各自的聯繫人及一致行動人士，須於股東特別大會上就相關決議案放棄投票。

載有(其中包括)(i)該等交易之進一步詳情；(ii)獨立董事委員會就該等交易致獨立股東的意見函件；(iii)獨立財務顧問就該等交易致獨立董事委員會的意見函件；(iv)出售集團之財務資料；(v)餘下集團之備考財務資料；(vi)該等物業之估值報告；及(vii)股東特別大會通告之通函，將根據上市規則於二零一三年五月二日或之前寄發予股東。

### 獨立董事委員會

由於本公司並無任何非執行董事(獨立非執行董事除外)，故本公司已成立由並無在該等交易中擁有直接或間接權益的獨立非執行董事(即林文鋒女士、馬詠龍先生及葉景強先生)組成之獨立董事委員會，以就該等交易之條款是否屬公平合理及該等交易是否符合本公司及股東之整體利益向獨立股東提供意見，並就如何在股東特別大會上投票向獨立股東提供意見。

### 委任獨立財務顧問

本公司已委任普頓資本有限公司為獨立財務顧問，以就該等交易及要約向獨立董事委員會提供意見。該委任已獲獨立董事委員會根據收購守則規則2.1批准。

### 豁免遵守收購守則規則8.2

根據收購守則規則8.2，要約文件應於本公告日期起計21天內由要約人或其代表寄發。然而，由於提出要約須遵守多項先決條件(如與完成相關之條件)，而有關先決條件無法在本公告日期起計21天內達成，故要約人須根據收購守則規則8.2註釋2向執行人員申請同意將寄發要約文件之截止時間延長至完成後七天內或二零一三年九月二十三日(以較早者為準)。

### 交易披露

茲促請本公司及要約人之聯繫人(包括其各自擁有相關證券5%或以上權益之股東)根據收購守則規則22披露彼等於本公司相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)之交易。

## **股票經紀、銀行及其他中介人之責任**

代客買賣有關證券之股票經紀、銀行及其他人士，都負有一般責任在彼等能力所及之範圍內，確保客戶知悉收購守則規則22下聯繫人及其他人士應有之披露責任，及該等客戶願意履行該等責任。直接與投資者進行交易之自營買賣商及交易商應同樣地在適當情況下，促請投資者注意收購守則之有關規則。但假如在任何7天之期間內，代客進行之任何有關證券之交易之總值(扣除印花稅和經紀佣金)少於1,000,000元，該規定將不適用。

該豁免不會改變主事人、聯繫人及其他人士自發地披露本身之交易之責任(不論交易所涉及之總額)。

對於執行人員就交易進行之查訊，中介人須給予合作。因此，進行有關證券交易之人士應該明白，股票經紀及其他中介人在與執行人員合作之過程中，將會向執行人員提供該等交易之有關資料，包括客戶之身份。

## **海外股東**

向身為香港境外司法權區之市民、居民或國民之股東提出要約可能須受相關司法權區之法律所規限。該等相關股東或會受相關司法權區之法律禁止或影響，倘各相關股東欲接納要約，則彼等有責任自行全面遵守相關司法權區與此有關之法律，包括遵照一切必要手續或法律規定取得所須之任何政府、外匯管制或其他同意，及須支付相關司法權區之任何轉讓費用或應付之其他稅項。

**任何股東作出之任何接納將會被視為構成該股東聲明及擔保已遵守當地法律及規定。股東如有疑問應諮詢彼等之專業顧問。**

## **股份暫停及恢復買賣**

應本公司要求，股份已自二零一三年二月二十七日上午九時正起暫停買賣，以待刊發本公告。本公司已向聯交所申請於二零一三年四月十日下午一時正起恢復股份買賣。

## **警告**

**由於要約將僅於完成後提出，而完成須待達成多項條件後方可作實，故要約未必會進行，因此僅為一種可能性。股東及有意投資者於買賣證券時務請審慎行事。**

## 釋義

於本公告中，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「二零一三年中期賬目」	指	截至二零一三年六月三十日止六個月本集團之備考未經審核綜合財務報表(假設出售事項已完成)；
「一致行動」	指	具有收購守則界定之涵義；
「總代價」	指	股份代價連同可換股債券代價
「Amazing Wise」	指	Amazing Wise Limited，為本公司於英屬處女群島註冊成立之全資附屬公司；
「Amazing Wise出售代價」	指	Amazing Wise出售股份根據出售協議之代價，為587,811,263.59港元；
「Amazing Wise出售股份」	指	Amazing Wise之47%已發行股本；
「Amazing Wise集團」	指	Amazing Wise及其附屬公司；
「聯繫人」	指	具有收購守則賦予該詞之涵義；
「董事會」	指	董事會；
「Brilliant Hope」	指	Brilliant Hope Investments Limited，為本公司於英屬處女群島註冊成立之全資附屬公司；
「營業日」	指	香港銀行開放辦理業務之日(星期六、星期日、公眾假期及上午九時正至下午五時正任何時間香港發出8號或以上颱風訊號或黑色暴雨警告之任何日子除外)；
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島；
「陳董事」	指	Zhizun委任之Amazing Wise董事；
「中金香港證券」	指	中國國際金融香港證券有限公司，為獲證監會發牌可進行證券及期貨條例下第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、第3類(槓杆式外匯交易)、第4類(就證券提供意見)、第5類(就期貨合約提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之法團，為要約人之財務顧問；

「通函」	指	本公司將寄發予股東之與該等交易有關並載有股東特別大會通告之通函；
「本公司」	指	恒力商業地產(集團)有限公司，為於百慕達註冊成立之公司，其股份於主板上市(股份代號：169)；
「完成」	指	完成買賣協議；
「完成日期」	指	買賣協議之先決條件達成(或(如適用)獲豁免)當日後第三個營業日，或賣方、萬達商業地產及要約人書面協定之較遲日期；
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義；
「持續安排」	指	出售集團與餘下集團之間可能於完成出售事項後延續或訂立之任何租約及物業管理安排；
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義；
「可換股債券」	指	本公司於二零零八年一月二十一日向陳先生發行且於本公告日期尚未轉換之本金額為1,800,000,000港元於二零一八年到期之零息可換股債券；
「可換股債券代價」	指	轉讓待售可換股債券之代價，為209,000,000港元；
「可換股證券」	指	(i)收購股份之任何權利、購股權或認股權證，及(ii)最終可轉換、行使為或兌換為股份之任何票據、債權證、優先股或其他證券或權利；
「大連合興」	指	大連合興投資有限公司，於中國註冊成立之公司，從事投資控股；
「大連萬達」	指	大連萬達集團股份有限公司，於中國註冊成立之公司，從事物業發展、酒店發展及管理、連鎖店投資及管理、電影院及其他文化行業經營以及投資控股；
「大連發改委」	指	中國大連市發展和改革委員會；
「大連外匯管理局」	指	中國國家外匯管理局大連市分局；

「大連對外經貿局」	指	中國大連市對外貿易經濟合作局；
「董事」	指	本公司董事；
「出售事項」	指	本公司根據出售協議向Zhizun出售Amazing Wise出售股份以及將出售集團股份及股東貸款出售予Onu；以及本公司與Zhizun因此根據股東協議就Amazing Wise成立一間合營公司；
「出售協議」	指	本公司、Zhizun、Onu及陳先生就出售事項於二零一三年三月二十日訂立之協議；
「出售代價」	指	出售事項總代價，包括Amazing Wise代價、出售集團代價及貸款代價；
「出售集團」	指	Flying Hope、Brilliant Hope、Sparkling Hope及恒力資本管理及彼等各自之附屬公司；
「出售集團代價」	指	根據出售協議買賣出售集團股份之代價，為324,567,124.04港元；
「出售集團股份」	指	Flying Hope、Brilliant Hope、Sparkling Hope及恒力資本管理各自之全部已發行股本；
「出售股份」	指	Amazing Wise出售股份連同出售集團股份；
「萬達商業地產」	指	大連萬達商業地產股份有限公司，於中國註冊成立之公司，從事物業發展、物業租賃、物業管理及投資控股；
「產權負擔」	指	任何索償、押記、按揭、保證、留置權、選擇權、衡平權、出售權、抵押或其他第三方權利、所有權保留、優先購買權、優先決絕權或任何類型之擔保權益；
「Ever Good」	指	Ever Good Luck Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由陳先生全資擁有；
「執行人員」	指	證監會企業融資部執行董事或執行董事之任何受委人；
「Flying Hope」	指	Flying Hope Investments Limited，於英屬處女群島註冊成立之公司，於本公告日期為本公司之全資附屬公司；

「政府機構」	指	香港、中國或其他地區之任何政府、法院、政府、監管或官方當局、部門、機構或組織、證券交易所，包括但不限於聯交所及證監會，一個「 <b>政府機構</b> 」指其中任何一個；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「恒力•博納廣場」	指	一個位於中國福州市金融中心區之項目，擬發展為一項商用及住宅物業；
「恒力資本管理」	指	恒力資本管理有限公司，為本公司於香港註冊成立之全資附屬公司；
「恒力城」	指	一個位於中國福州市金融中心區之住宅、辦公及零售綜合項目；
「恒力•金融中心」	指	一項位於中國福州市金融中心區之商用物業；
「恒力•創富中心」	指	一項位於中國福州市金融中心區之發展中商用物業；
「港元」	指	香港法定貨幣港元；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「獨立董事委員會」	指	為就該等交易及要約向獨立股東提供意見而成立之董事會獨立委員會，由並無於該等交易或要約中直接或間接擁有權益之本公司所有獨立非執行董事(即林文鋒女士、馬詠龍先生及葉景強先生)組成；
「獨立財務顧問」	指	有關該等交易及要約之獨立董事委員會之獨立財務顧問普頓資本有限公司；
「獨立股東」	指	除牽涉該等交易及要約或於當中擁有權益之股東(包括賣方及其各自之聯繫人與一致行動人士)以外之股東；
「不可撤銷承諾」	指	於買賣協議中，陳先生、Ever Good、陳太太及陳女士向要約人及中金香港證券作出與陳先生、Ever Good向要約人作出之日期為二零一三年三月二十七日及二零一三年三月二十八日之不可撤銷承諾契據，據此，賣方、陳太太及陳女士向要約人及中金香港證券承諾，於不可撤回承諾日期起至要約人悉數支付根據要約應付所有代價之日止(包括該日)期間，彼等不會(1)就任

何股份及(僅就陳先生而言)彼等於要約文件日期合法實益擁有之可換股債券接納要約；或(2)除根據買賣協議者以外，轉讓或以其他方式出售(包括但不限於訂立協議出售或創設任何選擇權或衍生工具)或(3)採取任何行動就其所擁有任何銷售股份／可換股債券供他接納，或收購任何股份、可換股債券(視乎情況而定)或本公司任何權益；

「最後交易日」	指	二零一三年二月二十六日，即股份暫停買賣前在聯交所買賣之最後日期，以待刊發本公告；
「力寶中心物業」	指	香港金鐘道89號2座力寶中心3401室；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「貸款重組」	指	根據出售協議擬進行之本集團內部(為釋疑起見，包括出售集團及餘下集團)公司間貸款重組；
「貸款代價」	指	根據出售協議出售股東貸款之代價，為399,163,591.79港元；
「最後截止日期」	指	買賣協議日期後第180天，或要約人與賣方書面協定之其他日期；
「主板」	指	聯交所維持及營運之主板；
「陳先生」	指	陳長偉先生，為董事會主席、執行董事及本公司控股股東；
「王先生」	指	王健林先生，為要約人之最終控股股東；
「陳太太」	指	陳双妮女士，為陳先生之配偶及陳女士之兄嫂；
「陳女士」	指	陳冬雪女士，為執行董事及陳先生之妹；
「資產淨值」	指	本集團基於SPA賬目之資產淨值，為436,196,882港元；

「要約」	指	中金香港證券將代表要約人就以收購本公司所有已發行股份(要約人及其一致行動人士已經擁有或同意收購者除外)提出之無條件強制性現金要約；
「要約文件」	指	要約及回應文件連同將根據要約寄發予股東之接納及過戶表格；
「要約價」	指	每股股份0.334港元；
「要約人」	指	萬達商業地產(香港)有限公司或其根據買賣協議之條款提名之其他公司；
「Onu」	指	Onu Holdings Limited，於英屬處女群島註冊成立之公司，由陳先生全資擁有；
「離任董事」	指	現有董事陳冬雪女士、陳志宏先生、吳瑋瀾女士、林文鋒女士、馬詠龍先生及葉景強先生，彼等將於完成後在收購守則允許之最早時間辭任；
「中國」	指	中華人民共和國；
「該等物業」	指	恒力•博納廣場、恒力城、恒力•金融中心、恒力•創富中心及力寶中心物業；
「餘下集團」	指	本公司及其於完成後之附屬公司(為釋疑起見，包括Amazing Wise)；
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣；
「買賣協議」	指	陳先生、Ever Good及要約人就買賣待售股份及待售可換股債券於二零一三年三月二十日訂立之協議；
「待售可換股債券」	指	陳先生合法實益擁有之本金總額為209,000,000港元之可換股債券；
「待售股份」	指	1,856,341,956股股份，相當於本公司全部已發行股本之65%(根據兌換本金額為168,000,000港元之可換股債券後於完成時之發行在外股份總數計算)；
「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	香港法例第571章證券及期貨條例；
「股東特別大會」	指	將為審議及酌情批准有關該等交易及特別交易之決議案而舉行之本公司股東特別大會；
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股；
「股東」	指	股份持有人；
「股東協議」	指	陳先生、Zhizun、本公司及Amazing Wise於二零一三年三月二十日訂立之股東協議；
「股東貸款」	指	貸款重組後出售集團欠付本公司之本金總額為399,163,591.79港元之貸款；
「股份代價」	指	買賣待售股份之代價，為465,527,973.30港元；
「SPA賬目」	指	本集團於二零一三年二月二十八日之備考未經審核綜合財務報表，已計入將就出售事項作出之調整；
「Sparkling Hope」	指	Sparkling Hope Investments Limited，為本公司於英屬處女群島註冊成立之全資附屬公司；
「特別交易」	指	出售事項及持續安排，根據收購守則規則25構成與要約有關之特別交易；
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「收購守則」	指	香港收購及合併守則；
「該等交易」	指	出售事項及任何持續安排；
「Zhizun」	指	Zhizun Holdings Limited，於英屬處女群島註冊成立之公司，由陳先生全資擁有。

**陳長偉先生**  
(個人身份)

承董事會命  
**Ever Good**  
董事  
**陳長偉先生**

承董事會命  
**要約人**  
董事  
**丁本錫先生**

承董事會命  
**本公司**  
主席  
**陳長偉先生**

香港，二零一三年四月十日

於本公告日期，執行董事為陳長偉先生、陳冬雪女士、陳志宏先生及吳瑋瀾女士；獨立非執行董事為林文鋒女士、馬詠龍先生及葉景強先生。

董事共同及個別對本公告所載資料(與要約人、賣方、彼等各自的聯繫人或一致行動人士有關之資料除外)之準確性承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，據彼等所知，本公告中所表達之意見(要約人、賣方、彼等各自的聯繫人或一致行動人士表達之意見除外)乃經審慎周詳考慮後作出，並無其他事實未載於本公告，而其遺漏將導致本公告中任何陳述構成誤導。

於本公告日期，*Ever Good*之唯一董事為陳長偉先生。

陳長偉先生(以個人身份及*Ever Good*唯一董事之身份)對本公告所載資料(與要約人、本公司、彼等各自的聯繫人或一致行動人士有關之資料除外)之準確性承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，據彼等所知，本公告中所表達之意見(要約人、本公司、彼等各自的聯繫人或一致行動人士表達之意見除外)乃經審慎周詳考慮後作出，並無其他事實未載於本公告，而其遺漏將導致本公告中任何陳述(要約人、本公司、彼等各自的聯繫人或一致行動人士作出之陳述除外)構成誤導。

於本公告日期，丁本錫先生為要約人之唯一董事。

要約人之唯一董事及萬達商業地產及大連萬達之董事對本公告所載資料(與本公司及賣方、彼等各自的聯繫人或一致行動人士有關之資料除外)之準確性承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，據彼等所知，本公告中所表達之意見(賣方、本公司、彼等各自的聯繫人或一致行動人士表達之意見除外)乃經審慎周詳考慮後作出，並無其他事實未載於本公告，而其遺漏將導致本公告中任何陳述構成誤導。

中文實體的英文名稱(加星號)僅供參考。

本公告的中英文版本如有歧異，概以英文版為準。

\* 僅供識別