

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份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。



CHUN WO DEVELOPMENT HOLDINGS LIMITED

(俊和發展集團有限公司)*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：711)

主要交易 出售物業

董事會欣然宣佈，透過發展商（為本公司間接全資擁有附屬公司）之安排，賣方（作為該等物業之註冊擁有人）與買方於2013年12月13日訂立買賣協議，據此，根據及按照買賣協議之條款，賣方同意出售及買方同意購買該等物業，代價為353,800,000港元。

發展商為發展項目之發展商，按照與賣方協定之發展安排，於建成發展項目後，發展商有權獲得該等物業的銷售所得款項。出售事項的所得款項將全數由賣方交付予發展商。

由於出售事項之其中一項或多項之適用百分比率（定義見上市規則）超過25%但少於75%，因此，根據上市規則第14章，出售事項構成本公司一項主要交易，並須遵守申報、公告及股東批准之規定。由於概無股東根據買賣協議項下擬進行之出售事項中擁有重大權益，倘本公司召開股東大會以批准出售事項，彼等均毋須放棄投票。本公司已就出售事項取得本公司控股股東GT Winners Limited之書面批准，截至本公告日期，其實益擁有610,042,884股股份，佔本公司已發行股本約56.61%。由於取得該書面批准，根據上市規則第14.44(2)條，本公司毋須及將不會召開股東特別大會以批准出售事項。根據上市規則，一份載有（其中包括）有關出售事項進一步資料之通函，將於2014年1月8日或之前寄發予股東，僅供彼等參考。

* 僅供識別

背景資料

發展商為發展項目之發展商，按照與賣方協定之發展安排，於建成發展項目後，發展商有權獲得該等物業的銷售所得款項。透過發展商之安排，賣方（作為該等物業之註冊擁有人）與買方於2013年12月13日就出售該等物業訂立買賣協議。

買賣協議

日期：2013年12月13日

賣方：香港鐵路有限公司

買方：和軒有限公司

經董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，(i) 買方及其最終實益擁有人；及(ii)賣方均為本公司及其關連人士（定義見上市規則）之獨立第三者。

根據發展商與賣方協定的安排，賣方將盡其合理努力提供所需協助，促使完成出售事項，而發展商及本公司承諾就出售事項所產生的所有虧損及損失，向賣方作出彌償。

該等物業

根據出售事項將予出售的資產為該等物業，該等物業為非住宅物業。

該等物業為位於彩虹之發展項目的一部分。賣方為該等物業之註冊擁有人，惟發展商按照與賣方協定之發展安排，於建成發展項目後，發展商有權獲得該等物業的銷售所得款項。

買方同意以「現狀」基準連同（其中包括）現有租約購買該等物業，並受限於該等物業之任何租戶及其他權利（如買賣協議所規定）。部分該等物業目前已出租，該等物業內不受租約規限的其他部分，將於完成出售時以交吉狀況交付予買方。

截至2012年及2013年3月31日止財政年度，歸屬於該等物業的除稅前純利分別約為7,000,000港元（包括公允值收益4,000,000港元）及1,800,000港元。截至2012年及2013年3月31日止財政年度，歸屬於該等物業的除稅後純利分別約為6,600,000港元及1,500,000港元。

代價

代價為353,800,000港元，買方須以香港持牌銀行發出的本票支付予賣方，付款方式如下：

(i) 35,380,000港元須於簽訂買賣協議時支付，作為按金；

- (ii) 17,690,000港元須於2014年2月11日或之前支付，作為代價之部份付款；及
- (iii) 餘額300,730,000港元須於完成出售時支付。

出售事項的所得款項將全數由賣方交付予發展商。

代價乃經發展商與買方參考香港物業市場之現時市況，並按公平磋商後釐定。

完成買賣協議之先決條件

根據上市規則規定，完成買賣協議須於完成出售當天或之前，就買賣協議及據此擬進行的交易取得股東批准，方可作實。

倘於完成出售前尚未或未能達成上述條件，按發展商的要求，在不影響賣方於解約前可作出的任何其他補救措施下，賣方可撤銷買賣協議並向買方退還該按金，而毋須支付任何利息或賠償金，退還金額相等於買方對賣方提出之所有索償的全數及最後結償額。

完成出售

根據買賣協議，該等物業將於2014年6月13日或之前完成買賣，惟須遵守買賣協議所載上述先決條件之相關條文。

為免存疑，本公司已就出售事項取得本公司控股股東GT Winners Limited之書面批准。

本公司及本集團之資料

本公司之主要業務為投資控股。本集團則主要從事土木工程、機電工程、地基及樓宇建築工程、物業發展、物業投資、專業服務（包括提供護衛及物業管理服務）、以及其他業務。

賣方之資料

賣方主要從事經營現代鐵路系統及物業發展。

買方之資料

誠如買方告知，買方之主要業務為物業投資。

出售事項之理由及裨益

經考慮物業市況復甦後，董事認為出售事項為本公司提供良機，藉以套現其於該等物業的長期投資。出售事項之所得款項將有助本公司減低其銀行借貸，並可供本集團用作一般營運資金或尋求物業及業務發展之投資機遇。

董事（包括本公司獨立非執行董事）認為，買賣協議乃發展商與買方經公平磋商後訂立，其條款亦符合物業市場之慣例，且出售事項屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

出售事項可能產生之財務影響

基於該等物業於2013年3月31日之賬面值約為327,000,000港元，完成出售后，預期本集團將因出售事項而錄得除稅及開支前收益，估計金額為26,800,000港元，而租金收入將每年減少約12,100,000港元。儘管如此，償還若干銀行借貸後，融資成本預期將每年減少約9,700,000港元。

所得款項用途

本公司擬將部份出售事項所得之款項淨額用作償還若干銀行借貸，而餘額將供本集團用作一般營運資金或尋求物業及業務發展之投資機遇。

上市規則之涵義

由於出售事項之其中一項或多項之適用百分比率（定義見上市規則）超過25%但少於75%，因此，根據上市規則第14章，出售事項構成本公司一項主要交易，並須遵守申報、公告及股東批准之規定。由於概無股東根據買賣協議項下擬進行之出售事項中擁有重大權益，倘本公司召開股東大會以批准出售事項，彼等均毋須放棄投票。本公司已就出售事項取得本公司控股股東GT Winners Limited之書面批准，截至本公告日期，其實益擁有610,042,884股股份，佔本公司已發行股本約56.61%。由於取得該書面批准，根據上市規則第14.44(2)條，本公司毋須及將不會召開股東特別大會以批准出售事項。根據上市規則，一份載有（其中包括）有關出售事項進一步資料之通函，將於2014年1月8日或之前寄發予股東，僅供彼等參考。

釋義

本公告內，除文義另有所指，下列詞彙具有以下涵義：

「買賣協議」	指	賣方與買方於2013年12月13日就該等物業訂立之買賣協議
「董事會」	指	本公司董事會
「本公司」	指	俊和發展集團有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「完成出售」	指	根據買賣協議條款及條件完成出售事項
「代價」	指	根據買賣協議進行出售事項之代價

「該按金」	指	代價之按金及部分付款
「發展商」	指	鴻厚發展有限公司，本公司之間接全資擁有附屬公司，為發展項目之發展商
「發展項目」	指	香港九龍清水灣道八號
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	透過發展商安排賣方出售該等物業予買方，並須遵守及符合買賣協議之條款及條件
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「該等物業」	指	商業發展項目中所有位於二樓、一樓、地下、夾層、地庫一層、地庫二層之部份（包括位於一樓、地下、夾層、地庫一層及地庫二層之舖位）以及發展項目之廣告招牌
「買方」	指	和軒有限公司，於香港註冊成立之有限公司
「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
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方」	指	香港鐵路有限公司，為該等物業之註冊擁有人
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「%」	指	百分比

承董事會命
主席
彭一庭

香港，2013年12月13日

於本公告日期，本公司之執行董事為彭一庭先生、彭一邦先生、郭煜釗先生及李蕙嫻女士，而本公司之獨立非執行董事為區燊耀先生、陳超英先生、許照中先生、太平紳士及李承仕先生金紫荊星章、OBE、太平紳士。