

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，並明確表示概不會就本公佈全部或任何部份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。



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)

(認股權證代號: 654)

關連交易
收購 MANDARIN GROUP LIMITED 之 38% 股本權益

買方於二零零八年五月二十日與賣方訂立該協議，據此，賣方同意出售及買方同意收購(i)銷售股份(佔目標公司全部已發行股本38%)；及(ii)銷售貸款(佔目標公司於完成時應付及結欠賣方之股東貸款38%)，代價為23,000,000港元。目標公司主要從事投資控股，其主要資產為於汕尾紅海之100%股本權益。汕尾紅海為一間物業發展公司，其主要資產為一項位於中國廣東省汕尾市之物業發展地盤。

由於彭先生於賣方擁有權益，根據上市規則第14A章，賣方因而為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，收購事項構成本公司之關連交易。由於適用之百分比率(定義見上市規則第14.07條)少於2.5%，根據上市規則第14A.32條，收購事項須遵守申報及公佈之規定，惟豁免遵守須經獨立股東批准之規定。

日期為二零零八年五月二十日之該協議

訂約方

買方： Chun Wo China Construction Limited，本公司之直接全資附屬公司

賣方： Pacific Group Limited

據董事於作出所有合理查詢後所知、所悉及所信，賣方與本公司及彼等各自之聯繫人士及最終實益擁有人並無任何過往交易須根據上市規則第14.22條及第14A.25條合併計算。賣方為一間由彭先生全資擁有之投資控股公司，並為本公司之關連人士。

所收購之資產

根據該協議，賣方同意出售及買方同意收購(i)銷售股份（佔目標公司全部已發行股本之38%）；及(ii)銷售貸款（佔目標公司於完成時應付及結欠賣方之股東貸款38%），該筆貸款為無抵押、須按要求償還及免息。

代價

買賣銷售股份及銷售貸款之總代價為23,000,000港元，須於完成時向賣方或賣方可能指定之其他人士以現金支付。代價已藉本集團內部資源支付。

總代價乃按公平原則釐定，並經參考(i)獨立估值師以直接比較法所評估目標集團持有之物業於二零零八年五月十四日之市值56,000,000港元；(ii)目標集團於二零零八年三月三十一日之未經審核總資產淨值（根據物業之原收購成本計算）約25,800,000港元（經物業於二零零八年五月十四日之公平值56,000,000港元而調整）；及(iii)於完成時之股東貸款約8,300,000港元。

董事認為，代價誠屬公平合理，乃按一般商業條款，並符合本公司及股東之整體利益。

完成

該協議已於緊隨簽訂該協議後於二零零八年五月二十日完成。

於完成時，買方及賣方已訂立股東協議，以規管（其中包括）目標公司之股東權利及責任及載列彼等於目標集團擁有權、管理及營運方面之安排。

根據股東協議，目標公司之董事會應由三名董事組成，當中兩名董事可應賣方要求委任及罷免，而一名董事可應買方要求委任及罷免。

目標集團之資料

目標公司主要從事投資控股，其主要資產為於汕尾紅海之100%股本權益。汕尾紅海為一間物業發展公司，其主要資產為一項位於中國廣東省汕尾市之物業發展地盤。該物業鄰近中國廣東省汕尾市城區汕尾中路東北部，預期總樓面面積約為68,578平方米。該物業目前正在興建，且已獲授商業及住宅用途之土地使用權，分別直至二零四五年八月及二零七五年八月為止。

根據截至二零零八年三月三十一日止財政年度之未經審核綜合賬目（根據香港財務報告準則編製），目標集團於截至二零零七年及二零零八年三月三十一日止財政年度分別錄得虧損約66,000港元及約48,000港元，主要為行政開支所致。完成時，目標公司將由買方及賣方分別擁有38%及62%。因此，經考慮本公司於銷售股份及銷售貸款之權益，以及上文「完成」一節所述根據股東協議目標公司之董事會組成後，本公司將參與目標集團之財務及經營活動。完成後目標公司將成為本公司之聯營公司，其財務業績會以權益法入賬。

進行收購事項之原因

本公司為一間投資控股公司。其附屬公司主要從事建築工程、物業發展、物業投資及專業服務。本集團一直物色商機，務求使本集團在中國之投資組合更多元化，並預期中國物業市場於未來數年將持續增長。董事相信，收購事項為本集團進一步打入中國物業發展市場之良機。董事認為，透過重建、改建或重新發展物業發展項目將會獲得龐大收益，從而為本集團於中長線帶來極為吸引之回報。前瞻未來，董事對中國物業市場之發展潛力及前景表示樂觀。此外，董事認為透過收購事項強化本集團之資產基礎將可提升其資產儲備，從而支援本集團之未來業務拓展。

經考慮目標集團就物業之100%權益支付之原收購成本約27,500,000港元（包括初步發展物業地盤產生之額外開支約6,600,000港元）以及物業於二零零八年五月十四日之公平值56,000,000港元，目標集團於二零零八年三月三十一日之未經審核資產淨值約25,800,000港元乃調整為約54,300,000港元。根據銷售股份及銷售貸款之代價23,000,000港元，目標集團之整體代價獲評定為60,500,000港元，較上述目標集團之經調整總資產淨值約54,300,000港元及總股東貸款約8,300,000港元整體而言折讓約3.4%。

因此，董事（包括獨立非執行董事）認為，該協議之條款為一般商業條款且屬公平合理，而收購事項亦符合本公司及股東之整體利益。

上市規則之含義

由於彭先生於賣方擁有權益，根據上市規則第14A章，賣方因而為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，收購事項構成本公司之關連交易。

由於適用之百分比率（定義見上市規則第14.07條）少於2.5%，根據上市規則第14A.32條，收購事項須遵守申報及公佈之規定，惟豁免遵守須經獨立股東批准之規定。

釋義

「收購事項」	指	根據該協議收購銷售股份及銷售貸款
「該協議」	指	賣方及買方於二零零八年五月二十日就收購事項訂立之買賣協議
「本公司」	指	俊和發展集團有限公司，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	根據該協議之條款及條件完成收購事項
「關連人士」	指	具上市規則賦予該詞語之涵義
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「彭先生」	指	控股股東兼董事彭錦俊先生，彼於緊接完成前全資擁有目標公司
「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣

「買方」	指	Chun Wo China Construction Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為本公司之直接全資附屬公司
「銷售貸款」	指	無抵押、須按要求償還及免息之為數合共3,153,835港元之款項，佔於完成時目標公司應付及結欠賣方之股東貸款38%
「銷售股份」	指	目標公司之8,797,000股股份，佔目標公司全部已發行股本38%
「汕尾紅海」	指	汕尾市紅海大酒店有限公司，一間於中國成立之中外合作公司
「股東」	指	本公司股本中每股面值0.10港元股份之持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	Mandarin Group Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，於完成前由賣方全資擁有
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司
「賣方」	指	Pacific Group Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並由彭先生全資擁有
「%」	指	百分比

承董事會命
俊和發展集團有限公司
執行董事
郭煜釗

香港，二零零八年五月二十日

* 僅供識別

於本公佈日期，執行董事為彭錦俊先生、李蕙嫻女士及郭煜釗先生，而獨立非執行董事為區燦耀先生、陳超英先生、許照中先生太平紳士及李承仕先生GBS、OBE、太平紳士。