

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，並明確表示概不就因本公佈全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



Frasers Property (China) Limited

星獅地產(中國)有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：535)

主要出售事項

本公司財務顧問



國信證券(香港)融資有限公司

董事會欣然宣佈，於二零一一年七月十五日，本公司一間間接全資附屬公司巨銘與大連友誼就出售事項訂立股權轉讓協議，據此，賣方有條件同意出售及買方有條件同意以現金代價人民幣423,000,000元(相當於約港幣507,600,000元)收購目標公司(其為本公司一間間接全資附屬公司)的全部股本權益。

由於上市規則所載的代價比率超過25%但低於75%，因此，根據上市規則第14.06(3)條，出售事項構成本公司一項主要出售事項，並須遵守上市規則第14章訂定有關申報、披露及股東批准的規定。

* 僅供識別

本公司將於二零一一年八月五日或之前向股東寄發一份載有(其中包括)有關出售事項詳情、本集團財務資料、本公司其他一般資料及股東批准詳情的通函。

背景資料

董事會欣然宣佈，於二零一一年七月十五日，本公司一間間接全資附屬公司巨銘與大連友誼就出售事項訂立股權轉讓協議，據此，賣方有條件同意出售及買方有條件同意以現金代價人民幣423,000,000元(相當於約港幣507,600,000元)收購目標公司的全部股本權益。於出售事項完成後，目標公司將不再為本公司的間接全資附屬公司。

股權轉讓協議

股權轉讓協議的主要條款

日期： 二零一一年七月十五日

訂約方：

1. 賣方： 巨銘
2. 買方： 大連友誼

將予出售的資產： 目標公司的全部股本權益

代價： 人民幣423,000,000元(相當於約港幣507,600,000元)

(註) 代價乃由賣方及買方在參考目標公司截至二零一一年五月三十一日的未經審核資產淨值後經公平磋商而釐定。

償付代價：

代價將按照以下階段償還：

(a) 買方應在簽訂股權轉讓協議並獲其董事會批准及刊發本公佈之日起五個工作日內：

- 代價的20%計金額為人民幣84,600,000元（相當於約港幣101,500,000元），該金額須由買方存入托管帳戶，作為首筆預付價款（「首筆預付價款」）。

(b) 在目標公司申請股權變更登記取得工商局的受理通知書之日起五個工作日內：

- 代價的餘下80%計金額為人民幣338,400,000元（相當於約港幣406,100,000元），該金額須由買方存入托管帳戶，作為第二筆預付價款（「第二筆預付價款」）。

(c) 在買方獲得相關中國外匯規管機關就出售事項有關第一次匯款人民幣414,500,000元（註）作為部分代價的批准之日起三個工作日內：

- 托管帳戶內的人民幣414,500,000元（相當於約港幣497,400,000元）（註）須由買方兌換為港幣，並匯款入賣方的境外銀行帳戶作為償付部分代價。

（註）該金額須經就有關稅務機關釐定的應繳納稅款作出調整後為準。

(d) 當買方在二零一一年十二月三十一日前獲得相關中國外匯規管機關就出售事項有關第二次匯款人民幣5,000,000元作為部分代價的批准後：

- 托管帳戶內的人民幣5,000,000元(相當於約港幣6,000,000元)須由買方兌換為港幣，並匯款入賣方的境外銀行帳戶作為償付餘下代價。

(e) 在買方取得新營業執照之日起七個工作日內：

- 買方須代表賣方繳納就出售事項的相關企業所得稅及印花稅。該等應繳納稅款估計將為人民幣3,500,000元(相當於約港幣4,200,000元)，該筆付款金額須經賣方書面確認同意。

(f) 在有關稅務機關釐定相關應繳納稅款之日起三個工作日內：

- 買方須由托管帳戶將相關應繳納稅款匯入其納稅帳戶，或直接匯入有關稅務機關指定賣方應繳納稅款的納稅帳戶。

所有有關資金匯款的相關手續費將由賣方承擔。

先決條件： 股權轉讓協議須待達成(其中包括)以下主要條件後方可完成：

- (a) 根據有關上市規則規定就股權轉讓協議及就此擬進行的出售事項獲得董事會及股東的批准；
- (b) 買方董事會及股東通過決議批准股權轉讓協議及就此擬進行的出售事項；及
- (c) 買方存入人民幣84,600,000元(相當於約港幣101,500,000元)於托管帳戶，作為代價的預付價款。

倘未能取得上文(a)或(b)所述的批准，則股權轉讓協議須予以解除，而訂約方將毋須承擔任何責任。

未能就股份轉讓取得批准： 倘未能就轉讓目標公司股權取得有關規管機關的批准，則股權轉讓協議將不能執行，而訂約方將獲卸除任何責任。此外，訂約方須在股權轉讓協議終止之日起三個工作日內共同簽署通知指示渣打銀行(中國)取消托管帳戶、解除受托資金，並將之存入買方指定銀行帳戶。

變更目標公司名稱： 訂約雙方同意，買方須於二零一一年十二月三十一日前，完成目標公司名稱變更手續，並確保新名稱中不含任何「Fraser's」(「星獅」)的字樣。

**轉讓有關發展用地的
權益及業務：**

待完成辦理目標公司股權變更登記後，賣方須轉讓其有關發展用地(定義見下文)的所有權益及業務予買方。賣方已支付土地成本人民幣368,149,877.1元(相當於約港幣441,779,852.5元)及拆遷成本人民幣18,000,000元(相當於約港幣21,600,000元)。

最終土地成本須經由有關規管機關進行有關發展用地最終參數的調整，而買方及目標公司將享有／承擔任何由相關規管機關釐定有關發展用地的退款／額外付款(視乎情況而定)。

違反責任：

有關違反責任的條款包括(其中包括)下列主要條款：

- (a) 倘買方未能按股權轉讓協議所述將首筆預付價款存入托管帳戶及收取賣方書面通知後十五個工作日內仍未履行前述責任，則賣方有權(i)解除股權轉讓協議；及(ii)因未履行前述責任而獲得賠償任何實際損失。
- (b) 倘買方未能按股權轉讓協議所述將第二筆預付價款存入托管帳戶，則此舉構成違反股權轉讓協議。買方須向賣方按已到期但未支付的第二筆預付價款的每日0.05%支付罰款，由違反之日起至第二筆預付價款獲悉數支付為止。

- (c) 倘賣方未能按股權轉讓協議所述將目標公司的管理權轉讓予買方及收取買方書面通知後三個工作日內仍未履行前述責任，則此舉構成違反股權轉讓協議。賣方須向買方按已存入預付價款的每日0.05%支付罰款，由違反之日起至前述工作完成為止，惟買方拒絕或延遲從賣方接收管理權或妨礙接管工作，令到賣方未能履行其工作除外。
- (d) 倘買方未能按股權轉讓協議所述代表賣方支付相關企業所得稅及印花稅以及收取賣方書面通知後三個工作日內仍未履行前述責任，則此舉構成違反股權轉讓協議。買方必須持續履行前述責任並悉數賠償賣方因前述責任未履行而結欠的任何稅務罰款及支付與稅務罰款的相同金額作為違反股權轉讓協議的損害賠償。
- (e) 倘其中一方未能按股權轉讓協議所述履行相關匯款安排及收取另一方書面通知後於五個工作日內仍未履行前述的工作，此舉構成違反股權轉讓協議。違反股權轉讓協議的訂約方須按已存入預付款的每日0.05%支付罰款，由違反之日起至前述工作完成為止。

完成：於悉數結付代價並匯入賣方的境外銀行帳戶後。

托管帳戶協議

根據股權轉讓協議，訂約方同意聯合委托渣打銀行(中國)監察和管理代價付款。因此，巨銘、大連友誼及渣打銀行(中國)於二零一一年七月十五日訂立托管帳戶協議，據此，巨銘(作為收款人)與大連友誼(作為付款人)成立和管理受托戶口，以於訂約方其中一方達成不同的付款階段時處理和支付有關出售事項代價(如上文「股權轉讓協議」一節「償付代價」一段所載)，並就此共同擔任托管人，而渣打銀行(中國)則擔任受托人。

托管帳戶以渣打銀行(中國)的名義開立，並須由訂約方共同操作。

進行出售事項的理由

本集團主要在中國及香港從事住宅、寫字樓及商業園項目的物業發展、投資及管理。展望未來，本公司擬專注其於中國廣州及上海的物業發展。因此，本公司正把握機會將於目標公司的投資變現，為該等城市的未來物業發展機遇提供資金。

董事(包括獨立非執行董事)認為股權轉讓協議的條款及條件以及當中擬進行的出售事項符合一般商務條款，屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

出售事項收益

根據目標公司於二零一一年五月三十一日的未經審核資產淨值約人民幣406,400,000元(相等於約487,700,000港元)及扣除就出售事項的相關直接開支後，以代價計算，預期出售事項將帶來除稅前及除稅後的淨收益分別為人民幣12,100,000元(相等於約14,500,000港元)及人民幣9,000,000元(相等於約10,800,000港元)。出售事項的最終收益將取決於相關稅務機關釐定的確實稅款以及本公司核數師最後審閱後，方可作實。

本公司擬將出售事項的全部所得款項淨額用作餘下集團的未來業務發展。

目標公司的資料

目標公司由巨銘全資擁有。目標公司目前持有中國遼寧省瀋陽市瀋河區的發展用地作商業用途，當中包括辦公室、零售及酒店／服務式住宅等項目（「發展用地」）。發展用地的地盤面積為15,630.7平方米，租期為40年。相關重新安置工作已完成，而目標公司並未取得相關的土地使用權所有權證。

目標公司截至二零一零年十二月三十一日止兩個財政年度的財務資料概述如下：

(人民幣百萬元)	截至十二月三十一日止 財政年度	
	二零一零年 (經審核)	二零零九年 (經審核)
收益	—	—
除稅及非經常性項目前後的淨虧損	1.4	0.9

於二零一零年十二月三十一日，目標公司的經審核資產淨值約人民幣406,900,000元（相等於約488,300,000港元）。

買方的資料

大連友誼為一間於中國成立的有限公司，主要從事零售、酒店管理及房地產發展。就董事所知、所悉及所信，並經作出一切合理查詢後，大連友誼及其最終實益擁有人為獨立於本公司、其任何附屬公司、彼等各自的任何董事、行政人員或主要股東或彼等各自的任何聯繫人的第三方。

賣方的資料

巨銘為一間於香港註冊成立的公司，為本公司一間間接全資附屬公司。其主要業務為投資控股。

上市規則的涵義

由於上市規則所載的代價比率超過25%但低於75%，因此，根據上市規則第14.06(3)條，出售事項構成本公司一項主要出售事項，並須遵守上市規則第14章訂定有關申報、披露及股東批准的規定。

概無股東須就出售事項、股權轉讓協議及就此擬進行的出售事項放棄投票，而所有相關文件須經由本公司控股股東(定義見上市規則) FCL (China) Pte. Ltd.以股東書面批准的形式作出批准。FCL (China) Pte. Ltd.於本公司的3,847,509,895股普通股中擁有權益，相當於本公司全部已發行股本約56.17%。

本公司將於二零一一年八月五日或之前向股東寄發一份載有(其中包括)有關出售事項詳情、本集團財務資料、本公司其他一般資料及股東批准詳情的通函。

釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	星獅地產(中國)有限公司，一間於百慕達註冊成立的獲豁免有限公司，其股份在聯交所上市
「代價」	指	出售事項的現金代價人民幣423,000,000元(相當於約港幣507,600,000元)

「大連友誼」／「買方」	指	大連友誼(集團)股份有限公司，一間於中國成立的有限公司
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方根據股權轉讓協議向買方出售目標公司的全部股本權益
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「托管帳戶」	指	渣打銀行(中國)下的銀行帳戶，由巨銘(作為受款人)及大連友誼(作為付款人)根據托管協議共同監控及管理
「托管帳戶協議」	指	由巨銘及大連友誼(作為信托人)與渣打銀行(中國)(作為受托人)於二零一一年七月十五日訂立有關管理托管帳戶的協議，以處理及支付有關出售事項之代價
「港幣」	指	香港法定貨幣港幣
「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
「境外銀行帳戶」	指	以巨銘名義於渣打銀行(香港)有限公司開設的銀行帳戶
「訂約方」	指	賣方或買方或雙方統稱
「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「工商局」	指	中國國家工商行政管理總局、地方各級工商行政管理局

「渣打銀行(中國)」	指	渣打銀行(中國)有限公司大連分行
「股權轉讓協議」	指	訂約方之間於二零一一年七月十五日就出售事項訂立的股權轉讓協議
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	瀋陽星獅房地產開發有限公司，一間於中國成立的有限公司，為本公司一間間接全資附屬公司
「繳稅帳戶」	指	以大連友誼名義開設的繳稅帳戶，以向中國有關稅務局繳納有關稅項
「巨銘」／「賣方」	指	巨銘有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，為本公司一間間接全資附屬公司
「%」	指	百分比

承董事會命
星獅地產(中國)有限公司
梁家慶
執行董事兼行政總裁

香港，二零一一年七月十五日

於本公佈中，所有以人民幣列值的金額乃按人民幣1.0元兌港幣1.2元的匯率換算為港幣。該換算僅供說明之用，並不表示任何金額已經、應已或可以按此匯率或任何其他匯率兌換。

於本公佈日期，董事會成員包括一名執行董事梁家慶先生；五名非執行董事張福成先生、張雪倩女士(其替任董事為謝南俊先生)、許遵傑先生、林怡勝先生及鄧國佳先生；以及四名獨立非執行董事郭彰國先生、張國光先生、許照中先生(太平紳士)及黃秀明女士。