

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。



Tomson Group

## 川河集團有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：281)

### 主要及關連交易 收購位於中國上海的一幢辦公大樓

董事局欣然宣佈，於二零一一年七月二十九日（交易時段後），買家（本公司間接擁有之一家非全資附屬公司）與賣家訂立《買賣協議》；據此，買家有條件地同意以現金代價約人民幣 261,200,000 元（相等於約 315,840,000 港元）購入辦公大樓。

收購事項須待先決條件達成後，方告完成。

由於張江股份為本公司之主要股東，並持有賣家 30% 以上權益，因此，根據《上市規則》第 14A 章，賣家為本公司關連人士之聯繫人及收購事項構成本公司之一項關連交易。鑑於有關收購事項之其中一項適用百分比率超過 25% 但少於 100%，根據《上市規則》第 14 章，收購事項同時構成本公司之一項主要交易。因此，訂立《買賣協議》及其項下進行之交易須遵守《上市規則》第 14 章及第 14A 章之申報、公告及獨立股東批准之規定。

張江股份及其聯繫人將就於股東特別大會上提呈有關批准收購事項之普通決議案放棄投票。

因湯臣為持有賣家 13.5% 權益之股東，湯臣被認為於收購事項中有重大利益，因此，根據《上市規則》第 2.15 條，彼及彼之聯繫人須將就於股東特別大會上提呈有關批准收購事項之普通決議案放棄投票。

除上文所披露者外，就董事局所知，概無其他股東須就將予提呈有關批准收購事項之決議案放棄投票。

本公司將根據《上市規則》於切實可行情況下儘快向股東寄發一份通函，當中載有（其中包括）(i) 收購事項之進一步詳情；(ii) 本公司獨立董事委員會之意見函件；(iii) 獨立財務顧問致本公司獨立董事委員會及獨立股東之意見函件，及 (iv) 股東特別大會通告，惟於任何情況下將於二零一一年八月十九日或之前（即刊發本公告後十五（15）個營業日內）寄發通函。

## 緒言

董事局欣然宣佈，於二零一一年七月二十九日（交易時段後），買家（本公司間接擁有之一家非全資附屬公司）與賣家訂立《買賣協議》；據此，買家有條件地同意以代價總額約人民幣 261,200,000 元（相等於約 315,840,000 港元）購入辦公大樓。

## 收購事項

### 《買賣協議》之主要條款

#### (1) 日期

二零一一年七月二十九日

#### (2) 訂約方

- (i) 買家（作為買方）；及
- (ii) 賣家（作為賣方）。

買家為本公司間接擁有之一家非全資附屬公司，由本公司及張江股份分別擁有 93.53% 及 6.47% 權益。

賣家由張江股份、本公司及湯臣分別擁有 49.5%、37% 及 13.5% 權益。張江股份為本公司之主要股東，因此，根據《上市規則》第 14A.11(4) 條，賣家為本公司之關連人士。

#### (3) 標的事項

根據《買賣協議》，買家同意向賣家購入辦公大樓，當中不附帶任何產權負擔，惟須受現有租約所限。

#### (4) 代價及付款

代價約為人民幣 261,200,000 元（相等於約 315,840,000 港元），乃按公平原則磋商及參考獨立專業估值師戴德梁行有限公司進行之估值達人民幣 261,200,000 元後釐定，並將按下文所述分期支付：

- (i) 一筆相等於代價百分之十 (10%) 之款項（即約人民幣 26,120,000 元）將於《買賣協議》簽立後七 (7) 日內支付予賣家；
- (ii) 一筆相等於代價百分之六十 (60%) 之款項（即約人民幣 156,720,000 元）（「**第一期付款**」）將於第一項付款條件獲得滿足或獲豁免之日起計七 (7) 日內支付予賣家；
- (iii) 一筆相等於代價百分之二十 (20%) 之款項（即約人民幣 52,240,000 元）將於第二項付款條件獲得滿足或獲豁免後於產權過戶申請日或之前支付予賣家；及
- (iv) 相等於代價百分之十 (10%) 之餘額（即約人民幣 26,120,000 元）（「**剩餘價款**」）將於交易完成時支付予賣家。

代價並不包括一切交易徵稅及費用，並將以本集團之內部資源撥付。

一切有關收購事項之交易徵稅及費用將由有關各方根據適用法律及法規承擔或（如適用法律及法規未有訂明）由訂約方等額承擔。

#### (5) 付款條件

「**第一項付款條件**」為：

- (i) 獨立股東已於二零一一年九月三十日或之前於股東特別大會上批准收購事項；
- (ii) 除根據現有租約訂立者外，辦公大樓並無產權負擔；
- (iii) 租戶已以書面方式放棄彼等於現有租約下購買辦公大樓相關單位之優先購買權（如有）；
- (iv) 賣家已支付有關辦公大樓之一切稅項及費用（就收購事項而產生者除外）；及
- (v) 賣家作出之所有保證在各重大方面均屬真實及準確。

「**第二項付款條件**」為：

- (i) 房屋登記機構已發出以賣家為權利人之大產權証；
- (ii) 由支付第一期付款之日的下一個日曆月首日起計直至產權過戶申請日前最後一個日曆月止期間之所有租金收入已由買家收取；及
- (iii) 賣家作出之所有保證在各重大方面均屬真實及準確。

## (6) 先決條件

《買賣協議》須待以下條件（「**先決條件**」）獲得滿足或獲豁免後，方告完成：

- (i) 獨立股東於二零一一年九月三十日或之前於股東特別大會上批准收購事項；
- (ii) 房屋登記機構於二零一一年十二月三十一日（或買家可能同意之較後日期）或之前發出以買家為權利人之小產權証；
- (iii) 除根據現有租約訂立者外，辦公大樓並無產權負擔；
- (iv) 賣家已支付（截至及包括交易完成當日）有關辦公大樓之一切稅項及費用（就收購事項而產生者除外）；
- (v) 買家已收取過渡期之所有租金收入；及
- (vi) 賣家作出之所有保證在各重大方面均屬真實及準確。

## (7) 產權過戶

賣家向買家承諾，賣家將盡最大努力於二零一一年十二月一日（或買家可能以書面同意之較後日期）或之前（「**發出日期**」）取得大產權証。

於發出日期起計七 (7) 日內或買家可能以書面同意之較後日期（「**產權過戶申請日**」），賣家及買家將透過訂立《標準出售合同》作出產權過戶申請，以及向房屋登記機構登記將辦公大樓擁有權由賣家過戶予買家。賣家向買家承諾，賣家將盡最大努力促使房屋登記機構於接受產權過戶申請之日起計三十 (30) 日內發出小產權証。

## (8) 交易完成

於先決條件中最後一項條件獲得滿足或獲豁免當日起計五(5) 日內（或訂約方可能協定之其他時期），交易完成將告落實，故：

- (i) 賣家將向買家交付小產權証；
- (ii) 辦公大樓之擁有權（受現有租約所限）將以現況交付予買家；
- (iii) 賣家將向買家交付現有租約下所有協議之正本，並已通知現有租約下各租戶有關過戶／出讓事宜；及
- (iv) 買家將向賣家支付剩餘價款。

## (9) 終止

- (i) 如買家未按《買賣協議》約定期限支付代價，且未能於賣家發出書面催告之日起的三十 (30) 日內作出補救，賣家有權終止《買賣協議》，並要求賠償。

- (ii) 如因賣家之過失導致買家未能最遲於二零一一年十二月三十一日取得小產權證，或如賣家未能按《買賣協議》之規定交付辦公大樓的擁有權予買家，買家有權終止《買賣協議》，並要求賠償。
- (iii) 在先決條件未能獲得滿足或《買賣協議》終止後，賣家須退回買家已支付之代價款項（在扣除賠償後，如適用及如有），而買家亦須退回從賣家收到之所有租金收入（在扣除賠償後，如適用及如有）。

## **(10) 現有租約**

- (i) 過渡期之租金收入屬買家所有，惟在先決條件未能滿足或《買賣協議》被終止之情況下則除外；
- (ii) 賣家須負責交易完成前有關辦公大樓之一切支出及開支；
- (iii) 賣家須負責交易完成前有關現有租約之一切義務及履行現有租約；及
- (iv) 現有租約下之權利及義務由交易完成時起移交予買家。

## **有關本集團、訂約方及辦公大樓之資料**

本集團主要從事物業發展及投資以及證券買賣及投資。

買家（本公司間接擁有之一家非全資附屬公司）為根據中國法律註冊成立之有限責任公司，主要從事物業發展及投資、物業管理以及提供配套服務及設施。

賣家為辦公大樓之發展商，為根據中國法律註冊成立之有限責任公司，主要從事物業發展及投資以及物業管理。

辦公大樓之總樓面面積約為 14,118.75 平方米，已全部租出。於截至二零零九年及二零一零年十二月三十一日止兩個財政年度，辦公大樓之租賃收入產生之除稅前純利分別約為人民幣 19,770,000 元及人民幣 18,770,000 元。賣家就辦公大樓承擔之土地及建築成本約為人民幣 53,060,000 元。

## **進行收購事項之理由及裨益**

董事對中國（特別是上海等主要城市）之經濟前景及衍生對辦公室面積之潛在需求感到樂觀。本集團擬持有辦公大樓作出租用途。董事（不包括獨立非執行董事，彼等之意見將於審閱獨立財務顧問之意見後提供）認為，對本集團而言，收購事項誠屬極具吸引力之良機，可為本集團帶來穩定之經常性收入，且辦公大樓管理完善及位於中國上海浦東張江高科技園區，此乃買家從事業務多年之基地，對提高股東價值而言具優厚之潛力。

董事（不包括獨立非執行董事，彼等之意見將於審閱獨立財務顧問之意見後提供）認為，收購事項及據此擬進行之交易乃按經訂約方公平磋商之正常商業條款進行，而《買賣協議》之條款及條件屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

由獨立非執行董事組成之獨立董事委員會已告成立，負責就收購事項向獨立股東提供意見。本公司將委任獨立財務顧問，以就此向本公司之獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

## 《上市規則》之涵義

由於張江股份為本公司之主要股東，並持有賣家 30% 以上權益，因此，根據《上市規則》第 14A 章，賣家為本公司關連人士之聯繫人及收購事項構成本公司之一項關連交易。鑑於有關收購事項之其中一項適用百分比率超過 25% 但少於 100%，根據《上市規則》第 14 章，收購事項同時構成本公司之一項主要交易。因此，訂立《買賣協議》及其項下進行之交易須遵守《上市規則》第 14 章及第 14A 章之申報、公告及獨立股東批准之規定。

張江股份及其聯繫人將就於股東特別大會上提呈有關批准收購事項之普通決議案放棄投票。

因湯臣為持有賣家 13.5% 權益之股東，湯臣被認為於收購事項中有重大利益，因此，根據《上市規則》第 2.15 條，彼及彼之聯繫人須將就於股東特別大會上提呈有關批准收購事項之普通決議案放棄投票。

除上文所披露者外，就董事局所知，概無其他股東應就將予提呈有關批准收購事項之決議案放棄投票。

本公司將根據《上市規則》於切實可行情況下儘快向股東寄發一份通函，當中載有（其中包括）(i) 收購事項之進一步詳情；(ii) 本公司獨立董事委員會之意見函件；(iii) 獨立財務顧問致本公司獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；及 (iv) 股東特別大會通告，惟於任何情況下將於二零一一年八月十九日或之前（即刊發本公告後十五 (15) 個營業日內）寄發通函。

## 釋義

於本公告內，除文義另有所指者外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」 指 根據《買賣協議》之條款及條件收購辦公大樓；

「聯繫人」	指	具有《上市規則》賦予之相同涵義；
「董事局」	指	本公司董事局；
「營業日」	指	香港之任何日子（不包括星期六、星期日或公眾假期）；
「買家」	指	上海大道置業有限公司，一家根據中國法律註冊成立之有限責任公司，為本公司間接擁有之一家非全資附屬公司；
「本公司」	指	川河集團有限公司；
「交易完成」	指	收購事項完成；
「先決條件」	指	具有在上述標題為「先決條件」之段落所賦予之相同涵義；
「代價」	指	買家就收購事項應付之代價，約為人民幣261,200,000 元；
「董事」	指	本公司董事；
「股東特別大會」	指	本公司將就批准及通過有關收購事項之相關普通決議案而舉行之股東特別大會；
「現有租約」	指	辦公大樓之現有租約；
「第一項付款條件」	指	具有在上述標題為「付款條件」之段落所賦予之相同涵義；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「獨立股東」	指	股東（不包括湯臣、張江股份及彼等之聯繫人）；
「過渡期」	指	第一期付款之日後之下一個日曆月首日起計直至交易完成落實之日曆月最後一日止期間；
「《上市規則》」	指	聯交所《證券上市規則》；

「辦公大樓」	指	中國上海市浦東新區張江高科技園區碧波路690號張江微電子港9號樓；
「大產權証」	指	房屋登記機構就辦公大樓所發出以賣家為權利人之新房地產權証；
「訂約方」	指	賣家及買家，為《買賣協議》之訂約方；
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣；
「房屋登記機構」	指	上海市浦東新區房地產登記處及上海市浦東新區房地產交易中心或其他涉及發出大產權証及小產權証（視適用情況而定）之相關政府機構或部門之統稱；
「租金收入」	指	現有租約之租金收入；
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣；
「《買賣協議》」	指	買家及賣家就建議買賣辦公大樓所訂立日期為二零一一年七月二十九日之有條件《物業買賣協議》及其他附屬協議；
「第二項付款條件」	指	具有在上述標題為「付款條件」之段落所賦予之相同涵義；
「賣家」	指	上海張江微電子港有限公司，一家根據中國法律註冊成立之有限責任公司，為本公司之聯營公司；
「股東」	指	本公司股東；
「小產權証」	指	房屋登記機構就辦公大樓所發出以買家為權利人之新房地產權証；
「《標準出售合同》」	指	中國上海市政府相關部門推薦使用之物業買賣協議範本；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「產權過戶申請日」	指	具有在上述標題為「產權過戶」之段落所賦予之相同涵義；



「湯臣」	指	湯臣集團有限公司，一家於開曼群島註冊成立之有限公司，而其股份於聯交所上市，並為一位股東；
「保證」	指	《買賣協議》所列之保證；
「張江股份」	指	上海張江高科技園區開發股份有限公司，一家根據中國法律註冊成立之有限責任公司，其股份於上海證券交易所上市；及
「%」	指	百分比。

僅供說明之用及除另有註明者外，於本公告內，人民幣乃按人民幣 1 元兌 1.2092 港元之匯率換算為港元。有關換算並不表示任何金額已經、原可或可能按此匯率或任何其他匯率兌換。

代表  
**川河集團有限公司**  
 董事局  
 執行董事  
**徐 楓**

香港，二零一一年七月二十九日

於本公告日期，董事局包括五位執行董事（劉小龍先生（主席）、徐楓女士、湯子同先生、谷奕偉先生及許玫女士）；一位非執行董事（宋四君先生）；及三位獨立非執行董事（梁榮基先生、章宏斌先生及薛興國先生）。