

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布的内容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公布全部或任何部份内容而產生或因倚賴該等内容而引致的任何損失承擔任何責任。



CHI CHEUNG INVESTMENT COMPANY, LIMITED

至祥置業有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：112)

**有關出售一間附屬公司之
特別交易以及主要及關連交易**

主要及關連交易

董事會宣布，於二零一二年十二月五日，(i) Jumbo Legend（本公司之直接全資擁有附屬公司）（作為銷售股份及股東貸款之賣家）；(ii)本公司（作為銷售債務之賣家）；(iii) Super Kind（華置之間接全資擁有附屬公司）（作為銷售股份之買家）；(iv) Cosmos Success（華置之間接全資擁有附屬公司）（作為股東貸款之買家）；(v)永利（華置之間接全資擁有附屬公司）（作為銷售債務之買家）；(vi)本公司（作為賣方之擔保人）；及(vii)華置（作為買方之擔保人）訂立出售協議，據此，出售協議訂約各方已有條件同意根據出售協議之條款及條件(a)由 Jumbo Legend 向 Super Kind 出售銷售股份；(b)由 Jumbo Legend 向 Cosmos Success 出讓股東貸款；及(c)由本公司向永利出讓銷售債務，總代價為不少於 41,000,000 港元及不多於 42,000,000 港元。

由於買方為華置之間接全資擁有附屬公司，而華置為控股股東，擁有 209,931,186 股股份之權益，相當於本公布日期本公司現有全部已發行股本約 61.96%，故買方為本公司之關連人士，因此，就上市規則而言，出售事項構成本公司一項關連交易。由於有關出售事項之適用百分比率超過 25%但少於 75%，故根據上市規則第 14 章，出售事項一旦落實，亦構成本公司一項主要交易，須根據上市規則遵守申報、公布及獨立股東批准之規定。由於華置於出售事項擁有權益，故華置、其聯繫人士及與彼等任何一方一致行動之人士將於股東特別大會上放棄就有關出售事項之所提呈決議案投票。

特別交易

謹此提述本公司與要約方於二零一二年十二月十八日就要約發表之聯合公布。根據收購守則規則 25 註釋 4，出售事項亦構成本公司一項特別交易，因此須取得執行人員同意。有關同意一旦授出，將受限於獨立財務顧問公開聲明其認為特別交易之相關條款屬公平及合理，以及獨立股東於股東特別大會上以按股數投票方式表決批准特別交易。股東（包括(i)華置、其聯繫人士及與彼等任何一方一致行動之人士；(ii)要約方、其最終實益擁有人及與其一致行動之人士；及(iii)參與買賣協議、特別交易或上述各項項下擬進行之任何交易或於當中擁有利益之任何股東）將於股東特別大會上放棄就有關特別交易之所提呈決議案投票。本公司將向執行人員申請收購守則規則 25 註釋 4 有關特別交易之同意。

一般資料

本公司將成立獨立董事委員會，以分別就出售事項及特別交易向獨立股東提供意見。獨立董事委員會將委任獨立財務顧問就此等方面提供意見。本公司將於委任獨立財務顧問後按照收購守則規則 2.1 發表公布。

本公司將按照上市規則於二零一三年一月十一日或之前在實際可行情況下儘快向股東寄發該通函，當中載有（其中包括）(i)出售協議、其項下擬進行之交易及特別交易之詳情；(ii)獨立董事委員會就出售事項及特別交易發出之推薦意見函件；(iii)獨立財務顧問就出售事項及特別交易發出之意見函件；及(iv)召開股東特別大會之通告。

暫停及恢復買賣

應本公司要求，股份已由二零一二年十二月五日下午一時正起暫停買賣，以待發表本公布。本公司已向聯交所申請由二零一二年十二月十九日上午九時正起恢復股份買賣。

出售協議

日期

二零一二年十二月五日

訂約方

銷售股份及股東貸款之賣方	:	Jumbo Legend，為本公司之直接全資擁有附屬公司
銷售債務之賣方	:	本公司
銷售股份之買方	:	Super Kind，為華置之間接全資擁有附屬公司
股東貸款之買方	:	Cosmos Success，為華置之間接全資擁有附屬公司
銷售債務之買方	:	永利，為華置之間接全資擁有附屬公司
賣方之擔保人	:	本公司
買方之擔保人	:	華置

於本公布日期，Jumbo Legend為本公司之直接全資擁有附屬公司，而買方為華置之間接全資擁有附屬公司。本公司為賣方之擔保人，負責擔保賣方履行其於出售協議項下之責任。華置為買方之擔保人，負責擔保買方履行其於出售協議項下之責任。由於華置擁有209,931,186股股份之權益，相當於本公布日期本公司現有全部已發行股本約61.96%，買方（即本公司控股股東之間接全資擁有附屬公司）為本公司之關連人士。

將予出售之資產

根據出售協議，訂約各方已同意根據出售協議之條款及條件(a)由Jumbo Legend向Super Kind出售銷售股份；(b)由Jumbo Legend向Cosmos Success出讓股東貸款；及(c)由本公司向永利出讓銷售債務。

出售代價

出售代價乃按下列各項計算，金額下限為41,000,000港元及金額上限為42,000,000港元：

出售代價 = A + B - C

其中 A = 40,900,000港元，即有關物業之協定價值

B = 出售完成賬目所示於出售完成日期之景亨總資產面值（不包括有關物業）

C = 出售完成賬目所示於出售完成日期之景亨總負債面值（不包括股東貸款、銷售債務及可能因該糾紛產生之或然負債）。

於出售協議日期，股東貸款及銷售債務之相關金額分別為17,000,000港元及約19,439,000港元。

銷售股份、股東貸款及銷售債務應佔之出售代價按下列各項或賣方與買方可能另行以書面方式同意之方式分配：

- (a) 股東貸款及銷售債務之面值將分別為股東貸款及銷售債務之代價；及
- (b) 出售代價之餘額將為銷售股份之代價。

出售代價乃賣方與買方按公平原則磋商釐定，並將由買方於出售完成時以現金支付予賣方。

先決條件

出售完成須待達成或於出售完成日期仍然符合下列出售條件之情況下，方可作實：

- (a) 已按聯交所規定之方式或根據上市規則、收購守則、本公司組織章程細則及適用法例於股東大會上就出售協議項下擬進行之交易取得一切必要之獨立股東批准；及
- (b) 在收購守則規定下，已取得執行人員有關出售協議及其項下擬進行之交易之同意，且執行人員於出售完成前並無撤回有關同意。

倘出售條件未有於最後交易日期或之前達成，則出售協議將告終止，屆時出售協議之任何訂約方概不得就任何成本、損害賠償、補償或其他事項向另一方提出任何申索（惟涉及任何先前違反出售協議者除外）。

出售完成

待出售條件達成後，出售完成將於出售完成日期落實。

買方及華置之資料

華置及其附屬公司主要從事物業投資及發展、經紀服務、證券投資、放債，以及化妝品分銷與貿易業務。買方為華置之間接全資擁有附屬公司，乃為華置持有權益之控股公司。

本公司及JUMBO LEGEND之資料

本公司為一間於香港註冊成立之投資控股有限公司，其股份於聯交所主板上市。本集團主要從事物業租賃，以及證券投資及融資業務。於本公布日期，Jumbo Legend為本公司之直接全資擁有附屬公司，乃為本集團持有權益之控股公司。

景亨之資料

景亨為一間於香港註冊成立之有限公司，於本公布日期為本公司之間接全資擁有附屬公司。景亨主要從事物業投資及買賣。根據獨立合資格專業估值師保柏國際評估有限公司發出之物業估值報告，由景亨擁有之有關物業於二零一二年十二月五日之總市值為40,900,000港元。有關估值報告將載入該通函內。

景亨於截至二零一一年十二月三十一日止兩個年度各年之經審核除稅前及除稅後溢利如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一零年	二零一一年
	千港元	千港元
除稅前溢利	49,134	6,442
除稅後溢利	41,027	5,379

景亨於二零一二年九月三十日之未經審核資產淨值約為1,279,000港元。

上市規則第14.60(3)(a)條規定於本公布披露預期本集團因出售事項而產生之收益或虧損詳情，以及披露計算有關收益或虧損之基準（「規定財務資料」）。就此項規定而言，本公司已經向聯交所申請豁免於本公布載列有關資料。該申請理由為(i)規定財務資料為未經審核及未公開數字（乃於本公布日期僅有之資料），倘於本公布作出披露，將構成收購守則規則10所界定之溢利預測，須由本公司核數師及財務顧問作出報告；及(ii)本公司待編備有關報告始發表本公布，將對本公司造成負擔。

景亨於出售完成後將不再為本公司之附屬公司。

規定財務資料將載於該通函內。有關景亨之進一步財務資料亦將載於該通函內。

進行出售事項之理由

鑑於有關物業現正涉及該糾紛，本公司認為將景亨出售予華置一間附屬公司（不包括本集團成員公司）可使本公司省卻管理層處理該糾紛之時間及精力，並可免去該糾紛可能產生之潛在責任，實屬合適之舉。此外，出售事項亦可讓股東以公平價格將彼等於景亨之投資變現。鑑於出售代價乃參考獨立合資格專業估值師近期進行之估值所得出有關物業之市值，以及於出售完成日期景亨之總資產及負債面值（不包括有關物業及可能因該糾紛而產生之任何或然負債）而釐定，董事（不包括獨立非執行董事，彼等將於接獲獨立財務顧問之推薦意見後於該通函發表推薦意見）認為，出售協議乃於本公司之日常一般業務過程中訂立，出售協議之條款屬一般商業條款、公平及合理，而出售事項符合本公司及其股東之整體利益。於出售完成後，景亨將不再為本公司之附屬公司，惟將成為華置之間接全資擁有附屬公司。

出售事項之所得款項用途

本集團計劃將出售事項之所得款項淨額用作一般營運資金，及／或用於本公司日後可能物色之合適投資機會。於本公布日期，本公司尚未物色到任何合適投資機會，亦無就任何投資項目進行討論。本公司將於適當時候遵照上市規則之規定發表公布。

根據上市規則及收購守則出售事項之影響

由於買方為華置之間接全資擁有附屬公司，而華置為控股股東，擁有209,931,186股股份之權益，相當於本公布日期本公司現有全部已發行股本約61.96%，故買方為本公司之關連人士，因此，就上市規則而言，出售事項構成本公司一項關連交易。由於有關出售事項之適用百分比率超過25%但少於75%，故根據上市規則第14章，出售事項一旦落實，亦構成本公司一項主要交易，須根據上市規則遵守申報、公布及獨立股東批准之規定。由於華置於出售事項擁有權益，故華置、其聯繫人士及與彼等任何一方一致行動之人士將於股東特別大會上放棄就有關出售事項之所提呈決議案投票。

謹此提述本公司與要約方於二零一二年十二月十八日就要約發表之聯合公布。由於出售事項乃華置（本公司之控股股東）與其附屬公司之安排（賦予華置特別利益但未能惠及全體股東之安排），故根據收購守則規則25註釋4，出售事項亦構成本公司一項特別交易，因此須取得執行人員同意。有關同意一旦授出，將受限於獨立財務顧問公開聲明其認為特別交易之相關條款屬公平及合理，以及獨立股東於股東特別大會上以按股數投票方式表決批准特別交易。股東（包括(i)華置、其聯繫人士及與彼等任何一方一致行動之人士；(ii)要約方、其最終實益擁有人及與其一致行動之人士；及(iii)參與買賣協議、特別交易或上述各項項下擬進行之任何交易或於當中擁有利益之任何股東）將於股東特別大會上放棄就有關特別交易之所提呈決議案投票。本公司將向執行人員申請收購守則規則25註釋4有關特別交易之同意。

一般資料

本公司將成立獨立董事委員會，以分別就出售事項及特別交易向獨立股東提供意見。獨立董事委員會將委任獨立財務顧問就此等方面提供意見。本公司將於委任獨立財務顧問後按照收購守則規則 2.1 發表公布。

本公司將按照上市規則於二零一三年一月十一日或之前在實際可行情況下儘快向股東寄發該通函，當中載有（其中包括）(i)出售協議、其項下擬進行之交易及特別交易之詳情；(ii)獨立董事委員會就出售事項及特別交易發出之推薦意見函件；(iii)獨立財務顧問就出售事項及特別交易發出之意見函件；及(iv)召開股東特別大會之通告。

暫停及恢復買賣

應本公司要求，股份已由二零一二年十二月五日下午一時正起暫停買賣，以待發表本公布。本公司已向聯交所申請由二零一二年十二月十九日上午九時正起恢復股份買賣。

釋義

於本公布內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「Billion Up」	指 Billion Up Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，為華置之間接全資擁有附屬公司；
「董事會」	指 董事會；
「該樓宇」	指 香港九龍紅磡民樂街二十三號駿昇中心；
「該通函」	指 將寄發予股東之通函，當中載有（其中包括）(i)出售協議、其項下擬進行之交易及特別交易之詳情；(ii)獨立董事委員會就出售事項及特別交易發出之推薦意見函件；(iii)獨立財務顧問就出售事項及特別交易發出之意見函件；及(iv)召開股東特別大會之通告；
「華置」	指 Chinese Estates Holdings Limited，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（股份代號：127）；
「本公司」	指 至祥置業有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市；
「關連人士」	指 具有上市規則所賦予之涵義；
「Cosmos Success」	指 Cosmos Success Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，為華置之間接全資擁有附屬公司；
「董事」	指 本公司董事；
「出售事項」	指 根據出售協議轉讓景亨全部已發行股本及出讓股東貸款及銷售債務；
「出售協議」	指 Jumbo Legend、本公司、Super Kind、Cosmos Success、永利與華置於二零一二年十二月五日就出售事項訂立之出售協議；
「出售完成」	指 出售事項及出售協議項下擬進行之交易完成；
「出售完成賬目」	指 將按照出售協議所編製景亨於出售完成日期之預測未經審核財務狀況報表，以及景亨於二零一二年一月一日起至出售完成日期止（包括首尾兩天）期間之預測未經審核全面收益報表；
「出售完成日期」	指 出售條件全部達成後一個營業日或出售協議訂約各方可能以書面方式協定之其他日期；
「出售條件」	指 出售完成之先決條件；

「出售代價」	指 出售事項代價總額；
「該糾紛」	指 景亨與該樓宇之業主立案法團間之現有糾紛，內容包括(i)景亨維修該樓宇外牆之潛在責任；及(ii)該樓宇二樓第P9及P10號私家車位以及該樓宇二樓第L29、L30及L31號貨車位產生之收入及若干其他停車場收入；
「股東特別大會」	指 本公司將舉行之股東特別大會，以考慮及批准（其中包括）出售協議、特別交易及上述各項項下擬進行之交易；
「執行人員」	指 證監會企業融資部不時之執行董事或執行董事之任何代表；
「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 中華人民共和國香港特別行政區；
「獨立董事委員會」	指 本公司將成立由三名獨立非執行董事組成之獨立董事委員會，以分別就出售事項及特別交易向獨立股東提供意見及推薦意見；
「獨立財務顧問」	指 獨立董事委員會將委任之獨立財務顧問，以分別就出售事項及特別交易向獨立董事委員會提供意見；
「獨立股東」	指 股東（(i)華置、其聯繫人士及與彼等任何一方一致行動之人士；(ii)要約方、其最終實益擁有人及與其一致行動之人士；及(iii)參與買賣協議、特別交易或上述各項項下擬進行之任何交易或於當中擁有利益之任何股東除外）；
「Jumbo Legend」	指 Jumbo Legend Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，為本公司之直接全資擁有附屬公司；
「上市規則」	指 聯交所證券上市規則；
「最後交易日期」	指 二零一三年一月三十日（或賣方與買方可能以書面方式協定之其他日期）；
「要約」	指 建銀國際金融有限公司代表要約方按照收購守則因（及受限於）買賣協議完成而將會提出之強制性無條件現金要約，以收購要約方及與其一致行動人士並未收購或同意收購之所有已發行股份；
「要約方」	指 中國勒泰商業地產控股有限公司（前稱信寶環球投資有限公司），一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，為買賣協議之買家，由楊龍飛先生全資實益直接擁有；

「有關物業」	指 由景亨所擁有位於該樓宇之天台連若干車位；
「買方」	指 Super Kind（即銷售股份之買家）、Cosmos Success（即股東貸款之買家）及永利（即銷售債務之買家）；
「買賣協議」	指 Billion Up（作為賣家）、要約方（作為買家）與華置（作為Billion Up責任之擔保人）所訂立日期為二零一二年十二月五日之買賣協議，內容有關買賣將由要約方向Billion Up收購之合共209,931,186股股份，相當於本公布日期本公司現有全部已發行股本約61.96%；
「銷售股份」	指 兩股每股面值1.00港元之景亨股份，相當於景亨全部已發行股本；
「銷售債務」	指 於出售完成時景亨結欠本公司之所有款項（不論屬本金、利息或其他性質）；
「股東貸款」	指 於出售完成時景亨結欠Jumbo Legend之所有款項（不論屬本金、利息或其他性質）；
「證監會」	指 香港證券及期貨事務監察委員會；
「股份」	指 本公司股份；
「股東」	指 股份持有人；
「特別交易」	指 出售事項根據收購守則規則25註釋4為一項特別交易；
「Super Kind」	指 Super Kind Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，為華置之間接全資擁有附屬公司；
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司；
「收購守則」	指 香港公司收購及合併守則；
「賣方」	指 Jumbo Legend（即銷售股份及股東貸款之賣家）及本公司（即銷售債務之賣家）；
「景亨」	指 景亨投資有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資擁有附屬公司；
「永利」	指 永利拓展有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為華置之間接全資擁有附屬公司；及
「%」	指 百分比。

承董事會命
至祥置業有限公司
公司秘書
林光蔚

香港，二零一二年十二月十八日

於本公布日期，董事會由執行董事昌榮華先生，以及獨立非執行董事賴恩雄先生、莫漢生先生及汪滌東先生組成。

董事對本公布所載資料之準確性共同及各別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，本公布所表達之意見乃經審慎周詳考慮後始行作出，且本公布並無遺漏其他事實，致使當中所載任何聲明有誤導成份。

網址：<http://www.chicheung.com>