

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之任何損失承擔任何責任。



**Burwill Holdings Limited**

**寶威控股有限公司**

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：24)

**財務顧問**



中國光大融資有限公司

- (1) 有關出售附屬公司權益之非常重大出售事項
- (2) 有關為聯營公司提供融資擔保之財務資助
- (3) 恢復買賣

#### **出售協議**

二零一四年八月十八日，本公司(作為出讓股份之賣方)及另一方面 Charm Best (作為 Charm Best 出讓股份之賣方)與另一方面新港資產(作為買方)簽訂出售協議，據此，(i)本公司有條件地同意出售並且新港資產有條件地同意購買出讓股份，代價為人民幣 199,780,000 元，及(ii) Charm Best 有條件地同意出售並且新港資產有條件地同意購買 Charm Best 出讓股份，代價為人民幣 60,000,000 元。於完成後，目標公司(及其附屬公司)將不再為本公司附屬公司並成為本公司之聯營公司。完成及 Charm Best 出售完成後，本公司及 Charm Best 將分別透過新港資產間接持有目標公司的 45% 及 55% 股權。

#### **擔保協議**

就出售事項及 Charm Best 出售，新港(上海)將由貸款銀行獲得銀行貸款一及銀行貸款二。新港(上海)為本公司聯營公司。本公司將與貸款銀行簽訂擔保協議，為銀行貸款一及銀行貸款二提供擔保，擔保金額為人民幣 3.825 億元，即銀行貸款一及銀行貸款二最高金額的 45%。葉先生作為 Charm Best 之最終控股股東將向貸款銀行為銀行貸款一及銀行貸款二提供類似擔保，擔保金額為人民幣 4.675 億元，即銀行貸款一及銀行貸款二最高金額的 55%。

## 上市規則涵義

鑒於出售事項根據上市規則第 14.07 條計算所得的一項或多項適用百分比率超過 75%，出售事項構成本公司一項非常重大出售，並且因此須根據上市規則第 14 章之要求匯報、作出公佈及取得股東批准。

擔保將構成本公司一項財務資助。鑒於擔保根據上市規則第 14.07 條計算所得的一項或多項適用百分比率超過 25%，擔保須根據上市規則第 14 章之要求匯報、作出公佈及取得股東批准。

就出售事項及擔保佔有重大利益之任何股東將在股東特別大會上就通過出售協議和擔保協議及其所擬進行之交易的相關決議案棄權投票。

載有(當中包括)(i)出售事項及擔保的進一步資料；(ii)目標集團財務資料；(iii)餘下集團未經審核備考財務資料；(iv) 估值報告；及(v)召開股東特別大會之通告的通函，預期於二零一四年九月十日或以前寄發給股東。

## 恢復買賣

應本公司之要求，由二零一四年八月十九日上午九時正起聯交所已暫時停止買賣本公司股份，有待發佈本公佈。本公司已向聯交所申請本公司股份於二零一四年八月二十日上午九時正起恢復買賣。

出售事項之完成須待出售協議項下之先決條件獲滿足，出售事項可能會或可能不會落實。股東及投資者於買賣本公司股份時務請審慎行事。

## 出售協議

### 出售協議

日期： 二零一四年八月十八日(經二零一四年八月十九日補充協議修訂)

訂約方：

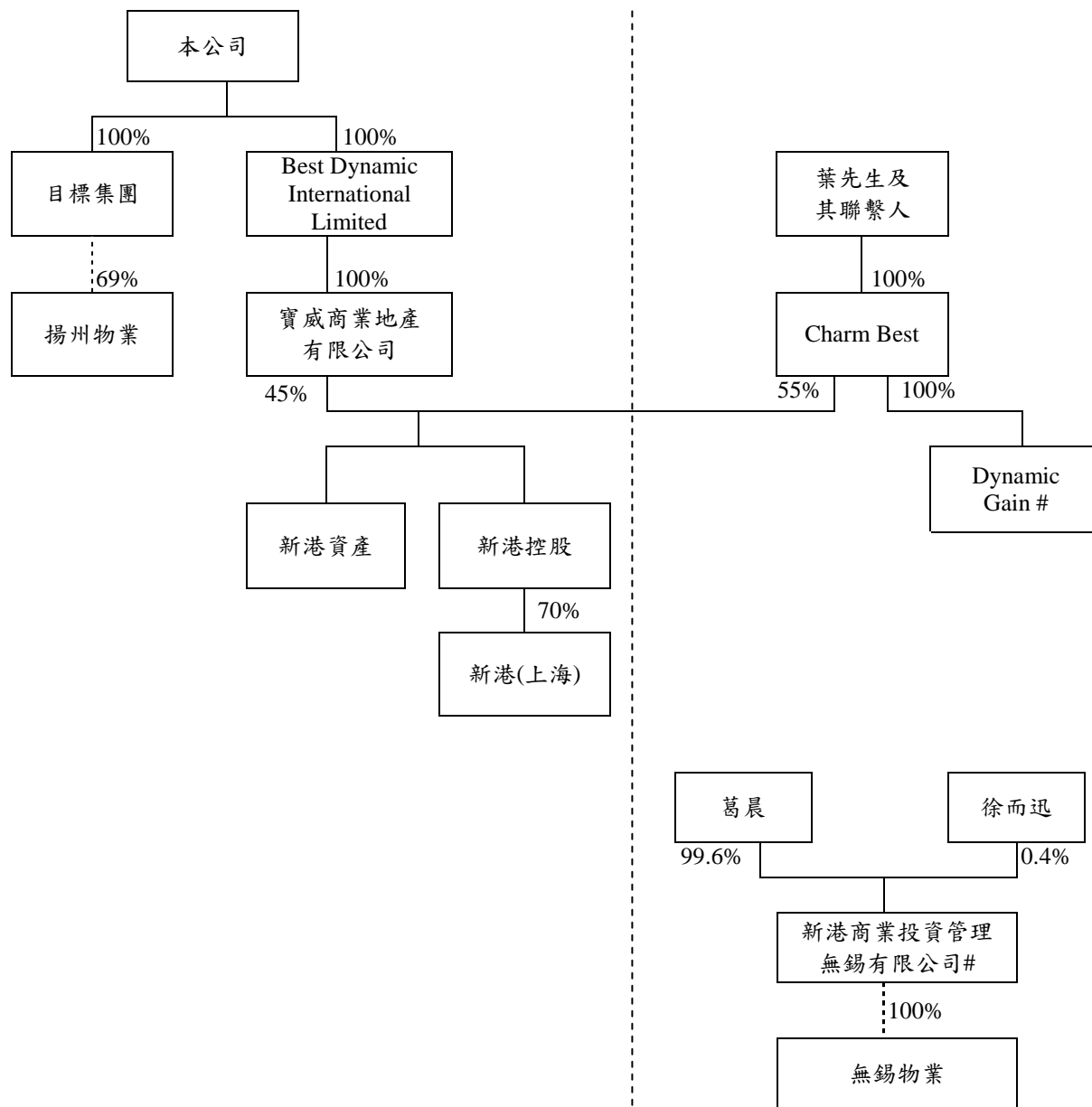
- (1) 本公司(作為出讓股份之賣方)
- (2) Charm Best (作為 Charm Best 出讓股份之賣方)
- (3) 新港資產(作為買方)

## 將由本公司及 Charm Best 出售之資產

根據出售協議，本公司將向新港資產出售出讓股份，佔目標公司之全部已發行股本。目標公司之主要資產為其對揚州物業的投資。根據出售協議，Charm Best 將向新港資產出售 Charm Best 出讓股份，佔 Dynamic Gain 之全部已發行股本。於本公佈日期，Charm Best 目前正進行重組並將最終如出售協議所指收購無錫物業全部權益。Dynamic Gain 之主要資產將為其對無錫物業的投資。完成與 Charm Best 出售之完成互為條件並且應同時進行。

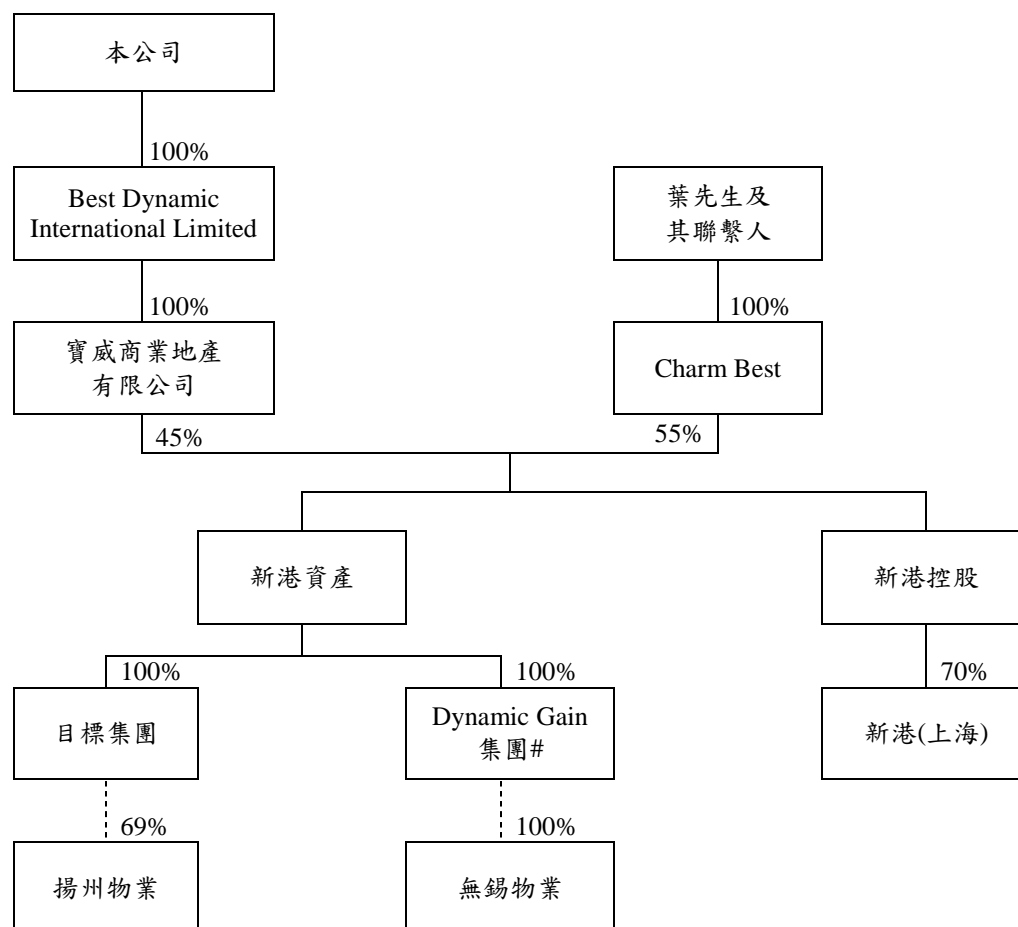
以下簡要圖表顯示出售事項及 Charm Best 出售：

出售事項及 Charm Best 出售前



# Charm Best 目前正進行重組。

## 出售事項及 Charm Best 出售後



# 假設 Charm Best 已完成重組。

Charm Best、新港控股、新港(上海)、葛晨及徐而迅均為獨立第三方。

### 代價

#### 代價

出讓股份代價為人民幣 199,780,000 元(可予調整)，包含以現金支付人民幣 69,780,000 元及以現金償還境外貸款人民幣 130,000,000 元，該代價將由新港資產按照以下方式支付：

- (i) 第一期款項，以現金支付金額人民幣 60,000,000 元須於二零一四年九月三十日或本公佈標題為「出售協議 - 條件」一節所列明之第(ii)及(iv)項條件達成後的第 10 個營業日內(以較晚者為準)；
- (ii) 於支付第一期款項之日期的三個月後的第一個營業日，以現金支付人民幣 9,780,000 元；

- (iii) 如新港資產已於完成或之前從新港(上海)獲得銀行貸款二,新港資產須(a)於完成後 7 個營業日內向本公司以現金支付人民幣 130,000,000 元;或(b)根據本公司致新港資產之書面指示,於完成後 7 個營業日內向交通銀行股份有限公司以現金支付人民幣 130,000,000 元,以償還境外貸款;及
- (iv) 如新港資產未能於完成前從新港(上海)處獲得銀行貸款二,新港資產應於二零一五年六月三十日(或經出售協議各方同意之其它日期)向本公司以現金支付人民幣 130,000,000 元。

新港(上海)已向新港資產承諾,在從貸款銀行獲得銀行貸款一及銀行貸款二後,將該等款項用以支付出售協議項下新港資產須付代價及償還目標集團及(Charm Best 重組後)Dynamic Gain 集團未償貸款所必須之金額,借款餘款將由新港(上海)保留作承租經營業務。銀行貸款二為境內貸款,新港(上海)作為一間國內單位並且是數個從事承租經營業務的運營附屬公司的控股公司,較新港資產更有利於獲得銀行貸款二。

除上述本公司應向新港資產所收取之代價外,由於本公司及 Charm Best 分別持有新港資產之 45% 及 55% 股權,本公司將享有新港資產之資產淨值的 45% 權益,該資產淨值乃基於新港資產將根據出售協議向本公司及 Charm Best 購入揚州物業及無錫物業的市值計算。根據威格斯資產評估顧問有限公司的初步估值,揚州物業及無錫物業於二零一四年七月三十一日的市值分別為約人民幣 850,000,000 元及人民幣 750,000,000 元。

代價乃由本公司與新港資產經考慮下列因素公平協商而決定:

- (i) 揚州物業之初步評價市值為約人民幣 850,000,000 元及無錫物業的初步評價市值為約人民幣 750,000,000 元;
- (ii) 揚州時代之境內未償貸款約人民幣 150,000,000 元;
- (iii) 目標集團擁有揚州物業 69% 權益;
- (iv) 境外貸款約人民幣 130,000,000 元;及
- (v) 出售事項及 Charm Best 出售後本公司間接享有新港資產之資產淨值 45% 權益。

#### *Charm Best 代價*

Charm Best 出讓股份之 Charm Best 代價為人民幣 60,000,000 元(可予調整)。

## 調整

代價及 Charm Best 代價需按以下方式調整：

- (i) 如流動資產淨值比例為 45%：55%，代價無須作出任何調整；
- (ii) 如流動資產淨值比例高於 45%：55%，代價須予上調，調整金額按照以下算式計算：

$$\text{調整金額} = A - (A+B) \times 45\%$$

A 為根據成交日帳目，目標集團之流動資產淨值

B 為根據成交日帳目，Dynamic Gain 集團之流動資產淨值

，並且 Charm Best 應就新港資產應向本公司支付的調整金額對新港資產予以補償。

- (iii) 如流動資產淨值比例低於 45%：55%，Charm Best 代價須予上調，調整金額按照以下算式計算：

$$\text{調整金額} = B - (A+B) \times 55\%$$

A 為根據成交日帳目，目標集團之流動資產淨值

B 為根據成交日帳目，Dynamic Gain 集團之流動資產淨值

，並且本公司應就新港資產應向 Charm Best 支付的調整金額對新港資產予以補償。

## 條件

完成及 Charm Best 出售之完成須以(當中包括)下列先決條件於最後條件完成日期或之前獲滿足(或豁免(如適用))為前提：

- (i) Charm Best 已完成一定重組步驟並如出售協議所規定獲得無錫物業之 100%權益；
- (ii) 新港(上海)已獲得貸款銀行書面確認批出銀行貸款一，且新港(上海)僅須透過向貸款銀行發出提取通知即能提取銀行貸款一；
- (iii) 新港(上海)已獲得貸款銀行書面確認批出銀行貸款二；及
- (iv) 本公司就出售事項及/或擔保已取得其根據上市規則所需之股東批准及根據其它適用的法律法規所需的所有批准。

條件(i)及(iv)不得由出售協議之任何一方豁免。

新港資產可以隨時通過向本公司及 Charm Best 發出書面通知以豁免條件(ii)及(iii)。

倘若截至最後條件完成日期，條件未獲滿足(或豁免(如適用))，本公司及 Charm Best 有權共同地(而非個別地)以書面通知新港資產，或新港資產有權以書面通知本公司及 Charm Best，以選擇：

- (i) 立即終止出售協議，並且(當中包括)任何已由新港資產支付予本公司之款項將於書面通知日期後 30 個營業日內退還予新港資產；或
- (ii) 按照出售協議之條款及條件進行。

### **本公司及 Charm Best 承諾**

按照出售協議，本公司承諾自完成起五年內就揚州物業之日常運營及管理提供全面協助(包括但不限於人力資源、技術等)，而 Charm Best 亦就無錫物業向新港資產提供類似保證。

### **擔保協議**

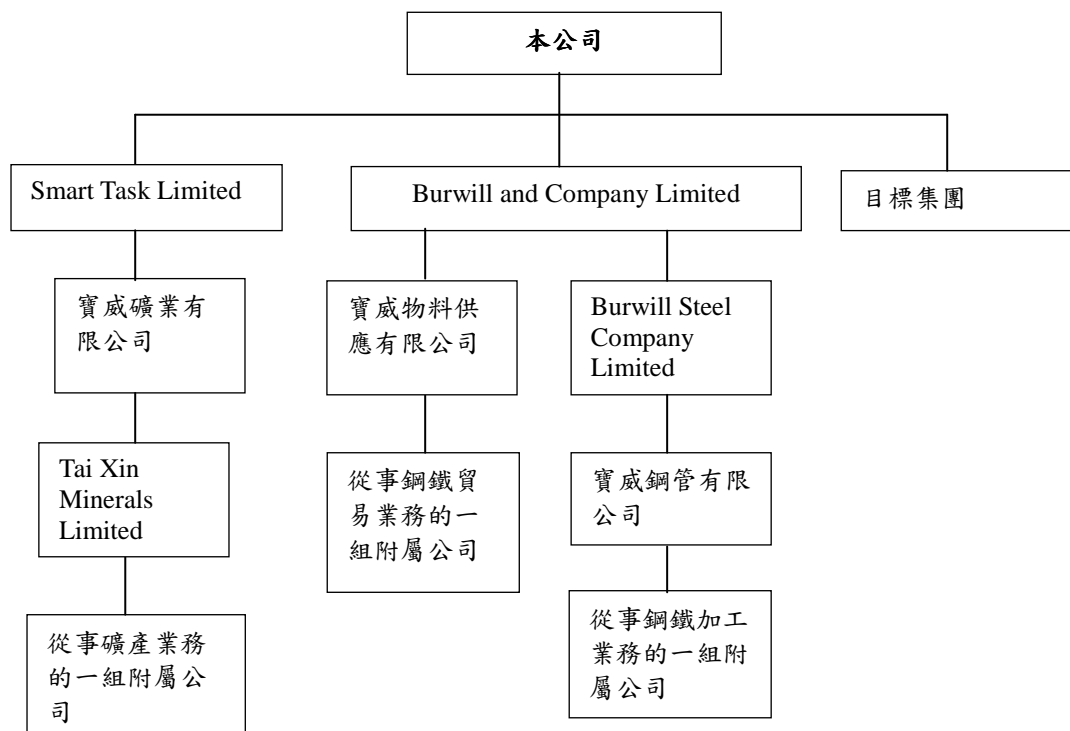
就出售事項及 Charm Best 出售，新港(上海)將由貸款銀行獲得銀行貸款一及銀行貸款二。新港(上海)為本公司聯營公司。本公司將與貸款銀行簽訂擔保協議，為銀行貸款一及銀行貸款二提供擔保，擔保金額為人民幣 3.825 億元，即銀行貸款一及銀行貸款二最高金額的 45%。葉先生作為 Charm Best 之最終控股股東將向貸款銀行為銀行貸款一及銀行貸款二提供類似擔保，擔保金額為人民幣 4.675 億元，即銀行貸款一及銀行貸款二最高金額的 55%。銀行貸款一將用以支付出售協議項下新港資產須付代價所必須之金額，借款餘款將由新港(上海)保留作承租經營業務。銀行貸款二將用以償還目標集團(包括境外貸款)及(Charm Best 重組後)Dynamic Gain 集團未償貸款所必須之金額，借款餘款將由新港(上海)保留作承租經營業務。承租經營業務目前由本公司與 Charm Best 之合資公司營運。董事局明白到貸款銀行會因應出售事項會否得到本公司股東批准而批出銀行貸款一及銀行貸款二。

### **本集團及目標集團資料**

本集團之主要業務為鋼鐵貿易、鋼鐵加工、礦產資源勘探及開發、商業房地產投資。本集團亦透過其與 Charm Best 之合資公司，參與承租經營，涉及覆蓋北京、上海、深圳、南京、大連和無錫等多個城市的商業地產長期承租經營業務項目。

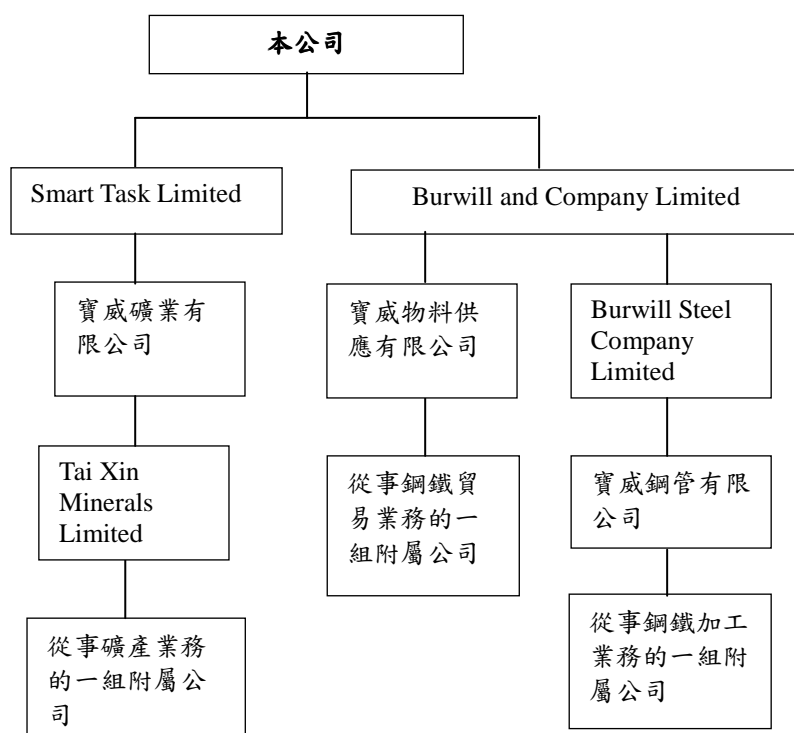
於本公佈日期，目標公司為一間投資控股公司，並且為本公司之全資附屬公司。目標集團包括目標公司及六間附屬公司，為寶威時代實業有限公司、偉盛投資有限公司、揚州時代、揚州寶威商業經營物業管理有限公司，揚州寶威百貨經營管理有限公司，及揚州市壹號潮流經營管理有限公司。目標集團之主要資產為其在揚州時代的 69% 股權投資，而揚州時代為房地產投資公司，是於中國成立的有限責任公司。揚州時代的主要資產為揚州物業，揚州物業乃中國江蘇省揚州市的一間大型購物商場，總建築面積約 68,800 平方米。

本集團現有架構如下：



出售事項後，本集團將專注於其核心業務鋼鐵貿易、鋼鐵加工及礦產資源勘探及開發。商業地產及承租經營業務將繼續由本公司與 Charm Best 之合資公司經營，本公司將通過其聯營公司繼續分享盈利。

餘下集團架構如下：





目標集團於二零一三年十二月三十一日未經審核綜合資產淨值為約 7.018 億港元，總資產及負債分別為約 11.66 億港元及 4.642 億港元。

目標集團截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止之兩年未經審核綜合財務結果如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一三年 (未經審核)	二零一二年 (未經審核)
	港幣千元	港幣千元
收入	81,987	68,432
稅前淨盈利	122,523	80,846
稅後淨盈利	91,481	60,911

### Charm Best 及新港(上海)資料

Charm Best 為一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，其主要業務為投資控股。Charm Best 由葉先生及其聯繫人控有，即由葉先生控有。葉先生擁有逾二十年香港及中國零售地產經驗，其在零售、餐飲、文化及娛樂相關事務的豐富經驗使其能運用有效、實用並有見地的想法在多個城市策劃並運營不同範圍的零售空間上。經過從事北京、上海及無錫等中國城市之多個專案，葉先生的知識及關係網絡為新港控股提供了堅實基礎，有助其一系列之項目發展。Charm Best 目前持有新港控股 55% 股權，新港控股為一間合資公司，本公司持有其 45% 股權。新港控股亦曾於揚州物業發展階段為揚州物業之策劃及市場顧問。於本公佈日期，新港控股持有新港(上海)70% 股權，而新港(上海)為一間投資控股公司，其持有中國數個附屬公司，Charm Best 及本公司透過該等公司從事承租經營業務。新港(上海)入帳列作本公司之聯營公司。

### 新港資產資料

新港資產為一間在香港註冊成立的有限公司，由本公司及 Charm Best 分別持有其 45% 及 55% 股權。新港資產入帳列作本公司之聯營公司。新港資產的主營業務為投資控股。完成及 Charm Best 出售完成後，新港資產將經營商業地產業務，其主要資產為其按照出售協議向本公司及 Charm Best 購入的揚州物業及無錫物業。

### 出售事項及擔保之理由

本集團之主要業務為鋼鐵貿易、鋼鐵加工、礦產資源勘探及開發和商業地產投資。目標集團的主要資產為揚州物業，揚州物業乃位於中國江蘇省揚州市的一間大型購物商場。董事認為出售事項使餘下集團得以將其資源專注於其鋼鐵加工及貿易業務。出售事項將為本集團帶來即時現金流，並削減本集團負債水平，從而提高本集團之財務實力。

本集團目前亦通過其與 Charm Best 之合資公司安排從事承租經營，涉及覆蓋北京、上海、深圳、南京、大連及無錫等多個城市的商業地產長期承租經營業務項目。根據出售協議，本公司會將其在揚州物業之權益出售予新港資產，而同時 Charm Best 會將其在無錫物業之權益出售予新港資產。揚州物業與無錫物業均為大型購物商場，分別位於中國江蘇省揚州市及無錫市。董事局認為出售協議項下之安排使本公司及 Charm Best 得以整合並集中其各自投資物業，有效地擴大總資產組合而不對現有合資安排的控股架構產生重大影響。本公司亦能夠調動本集團之單一投資物業並將其轉化為擔保品，以促使本集團及 Dynamic Gain 集團參與之購物中心業務成長為合計總樓面面積約 422,121 平方米的規模性業務。董事局認為，因受益於無錫物業及現有與 Charm Best 合作之承租經營之協同效應，出售協議項下之安排將為揚州物業之發展提供更好的前景。

董事局認為出售協議所擬進行之交易乃按照一般商業條款訂立且屬公平合理，並且符合本公司及其股東之整體利益。

由於出售事項及 Charm Best 出售之完成受限於(當中包括)獲得銀行貸款一及銀行貸款二，並且本公司及葉先生(Charm Best 之最終控股股東)將為銀行貸款一及銀行貸款二提供擔保，董事局認為擔保協議所擬進行之交易乃按照一般商業條款訂立且屬公平合理，並且符合本公司及其股東之整體利益。

截至本公佈日期，董事局並無訂立(無論達成與否)任何協議、安排、協定、意向或協商以對餘下集團之現有業務及主要資產進行任何出售、終止和/或縮減規模，或對任何資產、公司或業務進行任何收購。

### **出售事項之財務影響**

於完成後，目標公司將不再為本公司之附屬公司，並且將入帳列作本公司之聯營公司，由本公司間接持有其 45% 股權。根據揚州物業之現行市值及目標集團截至二零一四年六月三十日管理帳目，本集團預期可就出售實現虧損約 200 萬港元，即出售事項交易成本。經考慮揚州物業及無錫物業之初步評價市值、現金支付境外貸款人民幣 130,000,000 元的調整及在公平協商後 Charm Best 重組前付予本公司及無錫物業最終持有人之若干款項後，代價代表以下兩項之實質差額：(i) 經考慮揚州物業之初步評價市值後目標集團之資產淨值；及(ii)本公司於出售事項及 Charm Best 出售後間接享有新港資產之資產淨值的 45% 權益，出售之虧損僅代表出售事項之交易成本。股東應注意，所顯示之財務影響僅作參考，並且出售虧損之金額將視完成時目標集團之財務狀況最終於本公司之綜合帳目認定。

## 餘下集團未來業務發展

於完成後，本集團將專注於其核心業務鋼鐵貿易、鋼鐵加工及礦產資源勘探及開發。於二零一三年十二月三十一日，餘下集團之未經審核綜合資產淨值為約 11.404 億港元，總資產及總負債分別為約 22.078 億港元及 10.674 億港元。

餘下集團截至二零一一、二零一二及二零一三年十二月三十一日止年度之三年未經審核財務結果如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一三年	二零一二年	二零一一年
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
收入	4,466,188	4,847,892	7,570,889
稅前淨虧損	(76,538)	(538,640)	(347,679)
稅後淨虧損	(71,970)	(518,719)	(343,550)

## 鋼鐵貿易

二零一三年，鋼鐵行業市場環境較二零一二年略有改善，但產能增速超過需求增速。儘管歐美、獨聯體國家粗鋼產量較二零一二年同期下降，但亞洲、非洲、中東地區的粗鋼產量同比增長約 6% 之多，使得二零一三年全球粗鋼總產量同比增長達 3.5%，其中仍以中國增長最高，達 7.5%，佔全球比重為 48.5%。同時，需求增速緩慢，供求持續失衡，進出口價差倒掛，鋼材價格由二零一三年第一季開始回落一直震盪下滑，虧損企業增多，全行業依然不景氣。

二零一三年鐵礦砂行情和鋼材走勢相若，鋼市慘淡無疑弱化需求，價格由二零一三年年初至六月份跌幅逾 25%，雖第三季度情況略有好轉，但隨著進口礦砂的積壓至二零一三年年底達到一億多噸的極高庫存，抑制著價格始終無法反彈。

本集團因應市況將經營重心從歐美轉移至經濟狀況稍好的亞洲市場，努力調整產品結構，加強經營有大型基建項目支持的建築類別鋼材品種的出口業務。已簽下中、長期的購銷協議，能在疲弱的市場環境中確保了穩定的交易份額。在進口鐵礦砂貿易方面，採取謹慎保守策略，不冒進，不做庫存，規避了市場風險。在開發其它礦產資源方面，在裝船前加強離岸品質檢驗，確保質量，滿足了進口用戶的長期穩定需求。同時，內地鋼廠近年對海外銀行低息貸款需求殷切，本集團積極協調若干海外、香港銀行促成預付融資貸款，從中由工廠獲取出口產品穩定貨源供應和價格優惠。

## 鋼鐵加工

二零一三年，雖然努力改善經營管理，但珠三角地區傳統的產品加工企業受歐美市場需求疲弱和中國經濟放緩的持續影響，生存空間窄小，虧損或瀕臨虧損的企業比比皆是。

本集團鋼鐵加工廠將保持低庫存，繼續控制費用支出，以達致單位噸鋼毛利率上升。

## **承租經營**

本集團自二零一二年起已通過其與 Charm Best 之合資公司參與承租經營。承租經營一直穩固發展。出售事項後，本公司將通過其與 Charm Best 之合資公司繼續其購物中心業務，並受益於 Charm Best 在零售租賃及商業物業管理方面的專長及經驗。此外，本公司得以將其揚州物業單一資產與 Charm Best 之無錫物業整合，擴大總承賃經營之資產組合，並因而增強其在這一業務部分的利潤分享。

## **所得款項之用途**

出售事項之所得款項淨額(經扣除與出售事項直接相關之費用支出)預算為約人民幣 198,180,000 元。本公司計劃將出售事項所得款項淨額用於清還境外貸款及用作一般運營資本。

## **上市規則涵義**

### **出售事項**

鑒於出售事項根據上市規則第 14.07 條計算所得的一項或多項適用百分比率超過 75%，出售事項構成本公司一項非常重大出售，並且因此須根據上市規則第 14 章之要求匯報、作出公佈及取得股東批准。

### **擔保**

擔保將構成本公司一項財務資助。鑒於擔保根據上市規則第 14.07 條計算所得的一項或多項適用百分比率超過 25%，擔保須根據上市規則第 14 章之要求匯報、作出公佈及取得股東批准。

### **按股數投票表決**

根據上市規則第 13.39(4)條，股東於股東大會上必須按股數投票表決方式進行表決，因此擬向股東特別大會提呈的普通決議案將根據上市規則要求按股數投票表決。

### **通函及股東特別大會**

載有(當中包括)(i)出售事項及擔保的進一步資料；(ii)目標集團財務資料；(iii)餘下集團未經審核備考財務資料；(iv)估值報告；及(v)召開股東特別大會之通告的通函，預期於二零一四年九月十日或以前寄發給股東。

就出售事項及擔保佔有重大利益之任何股東將在股東特別大會上就通過出售協議和擔保協議及其所擬進行之交易的相關決議案棄權投票。

## 恢復買賣

應本公司之要求，由二零一四年八月十九日上午九時正起聯交所已暫時停止買賣本公司股份，有待發佈本公佈。本公司已向聯交所申請本公司股份於二零一四年八月二十日上午九時正起恢復買賣。

**出售事項之完成須待數個先決條件獲滿足並且協議各方擁有終止權利，出售事項可能會或可能不會落實完成。股東及投資者於買賣股份時務請審慎行事。**

## 釋義

「營業日」	指	除星期六、星期日及公眾假期外，一般香港銀行營業的日子
「條件」	指	出售協議所列明完成之先決條件，其中任何一項稱為條件
「Charm Best」	指	Charm Best Investments Inc.，於英屬維爾京群島註冊成立的公司，且為獨立第三方
「Charm Best 代價」	指	Charm Best 出讓股份之代價
「Charm Best 出售」	指	根據出售協議由 Charm Best 出售 Charm Best 出讓股份予新港資產
「Charm Best 出讓股份」	指	出售 Dynamic Gain 之全部已發行股本
「新港資產」	指	China Land Assets Limited (新港資產有限公司)，本公司聯營公司，於香港註冊成立，本公司持有其 45% 股權，Charm Best 持有其 55% 股權
「新港控股」	指	China Land Holdings International Limited (新港集團國際有限公司)，於香港註冊成立的公司，本公司持有其 45% 股權，Charm Best 持有其 55% 股權
「新港(上海)」	指	新港商業(上海)有限公司，於中國成立的公司，新港控股持有其 70% 股權
「本公司」	指	Burwill Holdings Limited (寶威控股有限公司)，於百慕達註冊成立之有限公司，其股份在聯交所主板上市(股份代號：24)
「完成」	指	根據出售協議條款及條件完成出售事項
「成交日帳目」	指	目標公司及 Dynamic Gain 各自之經審計綜合財務報表，包括截至成交日之資產負債表及由二零一四年一月一日起至成交日止期間之損益表

「成交日」	指	條件達成後的第五個營業日(或經各方同意之其它日期)
「代價」	指	出讓股份之代價
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	根據出售協議由本公司出售出讓股份予新港資產
「出售協議」	指	由本公司(作為出讓股份之賣方)及另一方面 Charm Best (作為 Charm Best 出讓股份之賣方)與另一方面新港資產(作為買方)於二零一四年八月十八日就買賣出讓股份及 Charm Best 出讓股份所簽訂的有條件買賣協議(經二零一四年八月十九日補充協議修訂)
「出讓股份」	指	目標公司之全部已發行股本
「Dynamic Gain」	指	Dynamic Gain Holdings Limited，於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，且為 Charm Best 的全資附屬公司
「Dynamic Gain 集團」	指	Dynamic Gain 及其附屬公司
「銀行貸款一」	指	新港(上海)擬從貸款銀行申請一筆金額不少於人民幣 150,000,000 元的貸款
「第一期款項」	指	以本公佈標題為「出售協議 – 代價」一節所述方式支付金額人民幣 60,000,000 元
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「擔保」	指	根據擔保協議將由本公司向貸款銀行為銀行貸款一及銀行貸款二提供 45%之公司擔保
「擔保協議」	指	由本公司(作為擔保人)及貸款銀行(作為受擔保人)將就擔保簽訂的擔保協議
「香港」	指	香港特別行政區
「獨立第三方」	指	並非本公司及其附屬公司關連人士(如上市規則所定義者)的個人或公司
「貸款銀行」	指	中國民生銀行股份有限公司，一間中國持牌銀行

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後條件完成日期」	指	二零一五年六月三十日，或出售協議各方同意的其它日期
「葉先生」	指	葉國堅先生，Charm Best 之最終控股股東，並且為獨立第三方
「流動資產淨值比例」	指	目標集團根據成交日帳目之流動資產淨值與 Dynamic Gain 集團根據成交日帳目之流動資產淨值之比例
「境外貸款」	指	本集團為目標集團之運營向交通銀行股份有限公司所借一筆約人民幣 130,000,000 元的境外貸款
「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言，不包括香港、澳門特別行政區及臺灣
「餘下集團」	指	緊接完成後之本集團
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「銀行貸款二」	指	新港(上海)擬從貸款銀行申請的一筆金額不少於人民幣 700,000,000 元的貸款
「股份」	指	本公司股本中面值為每股港幣 0.10 元的普通股份
「股東特別大會」	指	擬將召開的本公司股東特別大會以考慮並酌情通過出售協議及擔保協議及其項下所擬進行之交易
「股東」	指	股份持有人
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	Burwill China Portfolio Limited，於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，為本公司全資附屬公司
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司
「估值報告」	指	將由威格斯資產評估顧問有限公司做出一份於二零一四年七月三十一日揚州物業的估值報告

「無錫物業」	指	無錫陽光廣場，位於中國江蘇省無錫市
「揚州時代」	指	揚州時代實業有限公司，於中國成立的公司，目標公司間接持有其 69% 股權
「揚州物業」	指	揚州時代廣場，位於中國江蘇省揚州市

承董事局命  
**寶威控股有限公司**  
**郭偉霖**  
 董事

香港，二零一四年八月十九日

於本公佈日期，本公司董事局成員包括執行董事陳城先生、薛海東先生、楊大偉先生、劉婷女士、董佩珊女士、郭偉霖先生及岑啟文先生，獨立非執行董事崔書明先生、黃勝藍先生、陳明輝先生及蔣斌先生。