

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，並明確表示概不就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。



**CHINA SCE PROPERTY HOLDINGS LIMITED**

**中駿置業控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1966)

須予披露交易：

透過

- (1) 收購台灣商品40%股權；及
- (2) 收購新時代全部已發行股份  
收購江蘇省土地權益

#### 收購台灣商品40%股權

於二零一六年十一月十一日，福建中駿與弘輝建設訂立台灣商品買賣協議，內容有關福建中駿以代價人民幣633,643,300元收購台灣商品40%股權。於本公告日期，台灣商品的主要資產包括土地及映像文化（主要於中國從事物業開發）40%股權。

#### 收購新時代全部已發行股份

於二零一六年十一月十一日，盛新投資與賣方訂立新時代買賣協議，內容有關盛新投資以代價人民幣727,878,700元收購新時代全部已發行股份。於本公告日期，新時代的主要資產包括(i)兩岸商貿100%股權；(ii)台灣商品45%股權；及(iii)本公告「收購台灣商品40%股權 — 台灣商品買賣協議 — 將予收購資產」一段所披露台灣商品持有的資產。

#### 上市規則的涵義

根據上市規則第14.23條，由於台灣商品收購事項及新時代收購事項涉及收購一項資產（即土地），故須視為一項交易合併處理。由於收購事項的相關適用百分比率合計超過5%但低於25%，收購事項構成上市規則第14章項下本公司的須予披露交易。

## 收購台灣商品40%股權

董事會謹此宣佈，於二零一六年十一月十一日，福建中駿與弘輝建設訂立台灣商品買賣協議，內容有關福建中駿收購台灣商品40%股權，主要條款及條件載列如下：

### 台灣商品買賣協議

#### 日期

二零一六年十一月十一日

#### 訂約方

- (1) 福建中駿，作為買方；及
- (2) 弘輝建設，作為賣方。據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，弘輝建設及其最終實益擁有人均獨立於本公司及其關連人士。

### 將予收購資產

根據台灣商品買賣協議，福建中駿同意收購而弘輝建設同意出售台灣商品40%股權。台灣商品為於二零一一年一月六日在中國成立的投資控股有限公司。於本公告日期，台灣商品的主要資產包括土地及映像文化（主要於中國從事物業開發）40%股權。

### 代價

收購台灣商品40%股權的代價人民幣633,643,300元將按如下方式以現金支付：

- (1) 人民幣300,000,000元須於台灣商品買賣協議簽訂日期後七個營業日內支付（「台灣商品收購事項第一期款項」）；
- (2) 人民幣51,290,400元須於二零一七年一月四日前支付（「台灣商品收購事項第二期款項」）；及
- (3) 人民幣282,352,900元須於台灣商品買賣協議簽訂日期後120日內支付（「台灣商品收購事項第三期款項」）。

根據台灣商品買賣協議，福建中駿須承擔台灣商品買賣協議所披露台灣商品於台灣商品收購事項完成前產生的所有債務，並須於二零一七年一月四日前代表台灣商品償還下列貸款(統稱「**銷售貸款**」)及其利息合共人民幣220,164,800元：

- (1) 台灣商品結欠弘輝建設的委託貸款人民幣80,500,000元及利息人民幣2,619,300元；
- (2) 台灣商品結欠西安天朗地產集團有限公司的代收款項人民幣72,000,000元及利息人民幣5,069,800元；及
- (3) 台灣商品結欠淮安弘輝建設開發有限公司的委託貸款人民幣58,500,000元及利息人民幣1,475,700元。

代價由本集團與弘輝建設經參考(i)台灣商品於二零一六年九月三十日的資產淨值總額約人民幣295,000,000元；(ii)中國江蘇省土地的可比較物業近期市值；及(iii)台灣商品持有的映像文化股權百分比後公平磋商而釐定。

福建中駿就台灣商品收購事項應付的代價將以本集團內部資源撥付。

#### 完成台灣商品收購事項

根據台灣商品買賣協議，弘輝建設須於本集團支付台灣商品收購事項第二期款項及償還銷售貸款後75日內促使台灣商品買賣協議項下擬進行轉讓獲得批准及向有關當局更改登記資料。若弘輝建設未能於上述期限內獲得批准及更改登記資料，則訂約方可以互相協商延後有關日期或福建中駿有權選擇終止台灣商品買賣協議。

根據台灣商品買賣協議，為確保福建中駿履行台灣商品收購事項第三期款項的付款責任，於台灣商品買賣協議項下擬進行轉讓登記完成後，(i)福建中駿將向弘輝建設質押台灣商品40%股權(「**台灣商品股份質押**」)；及(ii)土地其中兩幅地塊(土地使用權證編號分別為「昆國用2011第12011110042」及「昆國用2011第12011110039」)將抵押予弘輝建設(「**台灣商品土地抵押**」)，而福建中駿須促使向相關土地登記部門辦理台灣商品土地抵押登記手續；及(iii)本公司將以弘輝建設為受益人簽立擔保契據。於支付台灣商品收購事項第三期款項後10日內，訂約方將促使解除台灣商品股份質押及台灣商品土地抵押。

根據台灣商品買賣協議，倘賣方根據當中所載條款終止新時代買賣協議，弘輝建設有權通知福建中駿終止台灣商品買賣協議；倘盛新投資根據當中所載條款終止新時代買賣協議，福建中駿有權通知弘輝建設終止台灣商品買賣協議。

## 收購新時代全部已發行股份

董事會進一步宣佈，於二零一六年十一月十一日，盛新投資與賣方訂立新時代買賣協議，內容有關盛新投資收購新時代全部已發行股份，主要條款及條件載列如下：

### 新時代買賣協議

#### 日期

二零一六年十一月十一日

#### 訂約方

- (1) 盛新投資，作為買方；及
- (2) 賣方（詳情載於下文），作為賣方：

#### (a) 企業賣方

賣方名稱	註冊成立／ 成立地點	於新時代收購事項完成 前持有及將根據新時代 買賣協議售予盛新投資 的新時代股份數目	賣方主要業務
海峽兩岸商貿發展股份有限公司	台灣	1,800,000	投資控股
P21 Capital Fund	開曼群島	6,000,000	投資控股
K21 Great Asia Fund	開曼群島	4,000,000	投資控股
Pogara Limited	英屬處女群島	2,000,000	投資控股
G-Power Investment Limited	英屬處女群島	2,000,000	投資控股
泰時投資有限公司 Sino Time Investments Limited	薩摩亞	2,000,000	投資控股
ACE Summit Developments Limited	英屬處女群島	2,000,000	投資控股
Lin & Shu Investments Limited	英屬處女群島	1,000,000	投資控股
Enchantment Enterprise Ltd.	英屬處女群島	700,000	投資控股

賣方名稱	註冊成立／ 成立地點	於新時代收購事項完成 前持有及將根據新時代 買賣協議售予盛新投資 的新時代股份數目	賣方主要業務
C&S Co., Ltd.	薩摩亞	700,000	投資控股
Central Giant Capital Limited	英屬處女群島	300,000	投資控股
Akbarwood Enterprise Ltd.	英屬處女群島	300,000	投資控股

(b) 個人賣方

賣方姓名	於新時代收購事項完成前持有及將根據新時代買 賣協議售予盛新投資的新時代股份數目
胡定吾	2,000,000

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，各賣方及(如適用)其最終實益擁有人均獨立於本公司及其關連人士。

**將予收購資產**

根據新時代買賣協議，盛新投資同意收購而賣方同意出售合共24,800,000股股份(即新時代全部已發行股份)。新時代為於二零零九年十二月三日在香港註冊成立的投資控股有限公司。於本公告日期，新時代的主要資產包括(i)兩岸商貿100%股權；(ii)台灣商品45%股權；及(iii)本公告「收購台灣商品40%股權 — 台灣商品買賣協議 — 將予收購資產」一段所披露台灣商品持有的資產。

**代價**

收購新時代全部已發行股份的代價人民幣727,878,700元將按如下方式以現金支付：

- (1) 人民幣200,000,000元須於新時代買賣協議簽訂日期後七個營業日內支付(「新時代收購事項第一期款項」)；
- (2) 人民幣210,231,600元須於二零一七年一月四日前支付(「新時代收購事項第二期款項」)；及

(3) 人民幣317,647,100元須於新時代買賣協議簽訂日期後120日內支付(「新時代收購事項第三期款項」)。

根據新時代買賣協議，盛新投資須承擔新時代買賣協議所披露台灣商品於新時代收購事項完成前產生的所有債務，並須促使於二零一七年一月四日前償還銷售貸款。

代價由本集團與賣方經參考(i) 新時代於二零一六年九月三十日的資產淨值總額約人民幣148,000,000元；(ii) 中國江蘇省土地的可比較物業近期市值；及(iii) 新時代持有的台灣商品股權百分比後公平磋商而釐定。

盛新投資就新時代收購事項應付的代價將以本集團內部資源撥付。

### 完成新時代收購事項

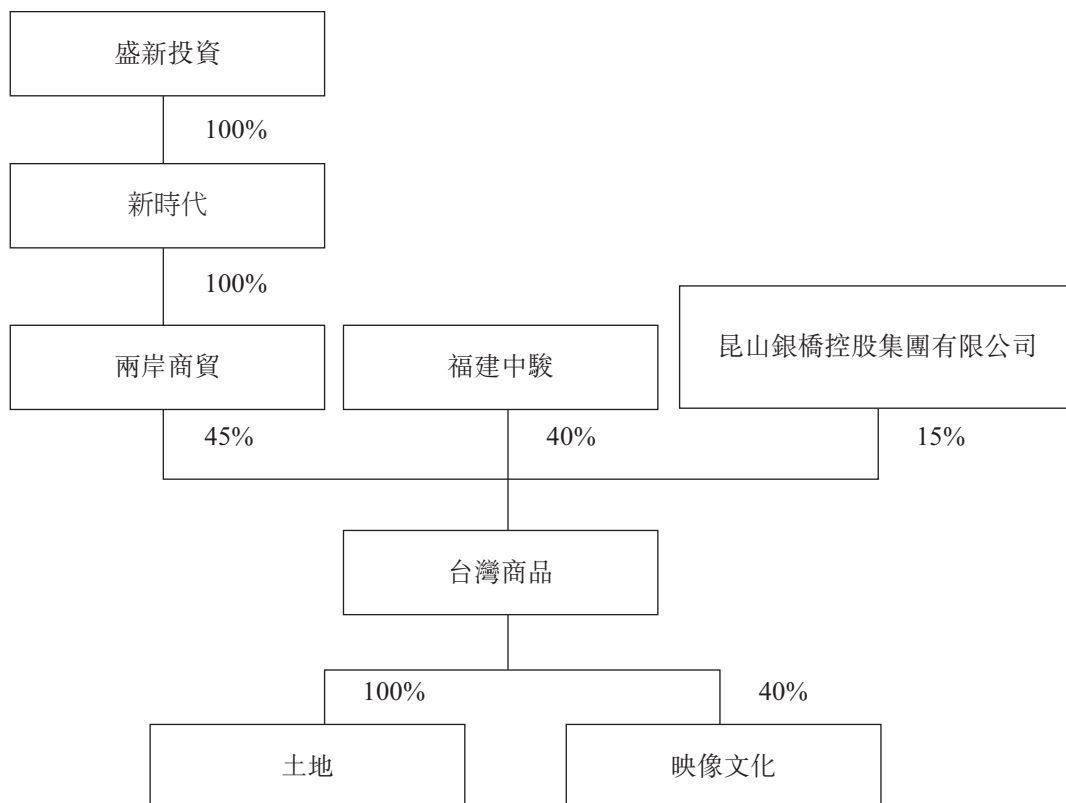
根據新時代買賣協議，賣方須於本集團支付新時代收購事項第二期款項及償還銷售貸款後一個月內促使新時代買賣協議項下擬進行轉讓獲得批准及向有關當局更改登記資料。

根據新時代買賣協議，為確保盛新投資履行新時代收購事項第三期款項的付款責任，於新時代買賣協議項下擬進行轉讓登記完成後，(i) 盛新投資將向賣方或賣方指定的其他人士抵押台灣商品45%股權(「新時代股份抵押」)；及(ii) 本公司將以賣方為受益人簽立擔保契據。於支付新時代收購事項第三期款項後10日內，訂約方將促使解除新時代股份抵押。

根據新時代買賣協議，倘弘輝建設根據當中所載條款終止台灣商品買賣協議，賣方有權通知盛新投資終止新時代買賣協議；倘福建中駿根據當中所載條款終止台灣商品買賣協議，盛新投資有權通知賣方終止新時代買賣協議。然而，倘台灣商品買賣協議因相關政府部門而終止，則新時代買賣協議將繼續存續。

## 收購事項完成後的股權架構

待收購事項完成後，(i)新時代及兩岸商貿各自將成為本公司的間接全資附屬公司；及(ii)台灣商品將成為本公司間接擁有85%權益的附屬公司，而賣方將不再持有新時代任何已發行股份及弘輝建設將不再持有台灣商品任何股權。新時代及台灣商品於緊隨收購事項完成後的股權圖表如下：



## 有關本集團、弘輝建設及企業賣方的一般資料

本集團主要於中國從事物業發展、物業投資及物業管理業務。

弘輝建設為於中國成立的有限公司，主要從事物業發展及物業投資業務。

請參閱本公告「收購新時代全部已發行股份 — 新時代買賣協議 — 訂約方 — (a) 企業賣方」一段，以了解各企業賣方從事的主要業務。

以下為台灣商品及新時代各自的管理賬目所載截至二零一四年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日止年度的除稅前及除稅後純利：

	截至二零一四年 十二月三十一日 止年度 人民幣百萬元	截至二零一五年 十二月三十一日 止年度 人民幣百萬元
台灣商品		
除稅前純利	11	6
除稅後純利	7	3
新時代		
除稅前純利	3	1
除稅後純利	3	1



## 進行收購事項的理由及裨益

本公司認為，收購事項可讓本集團持有土地的85%權益，令本集團得享土地的發展潛力，並可能為本集團帶來額外收益。

董事(包括獨立非執行董事)認為，台灣商品買賣協議及新時代買賣協議各自的條款(包括相關代價)屬公平合理，而其項下擬進行交易乃按一般商業條款並在本集團日常及一般業務過程中進行，且符合本公司及其股東整體利益。

## 上市規則的涵義

根據上市規則第14.23條，由於台灣商品收購事項及新時代收購事項涉及收購一項資產(即土地)，故須視為一項交易合併處理。由於收購事項的相關適用百分比率合計超過5%但低於25%，收購事項構成上市規則第14章項下本公司的須予披露交易。

## 本公告所用詞彙

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	新時代收購事項及台灣商品收購事項的統稱
「新時代收購事項」	指	盛新投資根據新時代買賣協議收購新時代全部已發行股份
「新時代買賣協議」	指	賣方與盛新投資就新時代收購事項所訂立日期為二零一六年十一月十一日的協議
「新時代」	指	新時代(環球)有限公司，於香港註冊成立的有限公司，緊接新時代收購事項完成前由賣方全資擁有
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	中駿置業控股有限公司，於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份在聯交所主板上市
「兩岸商貿」	指	兩岸商貿合作開發(昆山)有限公司，於中國成立的有限公司，由新時代全資擁有

「董事」	指	本公司董事
「福建中駿」	指	福建中駿置業有限公司，於中國成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「弘輝建設」	指	弘輝建設開發(中國)有限公司，於中國成立的有限公司
「映像文化」	指	昆山台灣映像文化發展有限公司，於中國成立的有限公司
「土地」	指	位於中國江蘇省昆山市花橋鎮東城大道東側及中軸路北側的四幅地塊，將作商業及住宅用途
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「盛新投資」	指	盛新投資有限公司，於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「台灣商品」	指	台灣商品交易中心(昆山)有限公司，於中國成立的有限公司，緊接台灣商品收購事項完成前由兩岸商貿、弘輝建設及昆山銀橋控股集團有限公司分別擁有45%、40%及15%權益
「台灣商品收購事項」	指	福建中駿根據台灣商品買賣協議收購台灣商品40%股權

「台灣商品買賣協議」	指	弘輝建設與福建中駿就台灣商品收購事項所訂立日期為二零一六年十一月十一日的協議(經相同訂約方於二零一六年十一月十一日訂立的補充協議所補充及修訂)
「賣方」	指	新時代全部現有股東，其姓名／名稱載於本公告「收購新時代全部已發行股份 — 新時代買賣協議 — 訂約方」一段，共同及個別稱為「賣方」
「%」	指	百分比

承董事會命  
中駿置業控股有限公司  
主席  
黃朝陽

香港，二零一六年十一月十四日

於本公告日期，本公司執行董事為黃朝陽先生、陳元來先生、鄭曉樂先生、李維先生及黃攸權先生，及獨立非執行董事為丁良輝先生、呂鴻德先生及戴亦一先生。