

---

## 此乃要件 請即處理

---

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動**有任何疑問**，應諮詢閣下之持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如**已**將名下 Soundwill Holdings Limited(金朝陽集團有限公司)股份全部**售出或轉讓**，應立即將本通函送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部份內容而產生或因依賴該等內容引致之任何損失承擔任何責任。

---



## SOUNDWILL HOLDINGS LIMITED (金朝陽集團有限公司)

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：878)

須予披露交易  
出售物業

---

# 目錄

---

頁次

釋義 .....	1
<b>董事會函件</b>	
緒言 .....	3
於二零零七年八月十一日就買賣物業訂立之協議 .....	4
賣方須達成之條件 .....	4
完成 .....	5
進行物業出售事項之理由及裨益 .....	5
本公司及買方之資料 .....	6
出售事項對本集團之財務影響 .....	6
其他資料 .....	6
<b>附錄一 — 本集團之財務資料 .....</b>	<b>7</b>
<b>附錄二 — 本公司之一般資料 .....</b>	<b>8</b>

---

## 釋義

---

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具備以下涵義：

「協議」	指	賣方與買方於二零零七年八月十一日就買賣物業訂立之協議
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予之相同涵義
「董事會」	指	董事會
「細則」	指	本公司細則
「本公司」	指	金朝陽集團有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市(股份代號：878)
「完成日期」	指	二零零七年十一月二十六日
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方根據協議建議出售物業予買方
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「港幣」	指	港幣，香港法定貨幣
「獨立估值師」	指	第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司，本公司委任負責編製物業公平市值估值報告之獨立估值師
「最後實際可行日期」	指	二零零七年八月三十一日，即本通函付印前確定若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

---

## 釋義

---

「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「物業」	指	物業一及物業二，地下部份作非住宅用途，而上層部份則作住宅用途
「買方」	指	邦通有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司股本中每股面值港幣0.10元之普通股
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方」	指	第一賣方及第二賣方，在情況要求或允許下，該詞彙可指其中一方
「%」	指	百分比
「物業一」	指	位於香港霎東街19號(內地段730號B段第4分段B段第1分段)之物業
「物業二」	指	位於香港霎東街21號(內地段730號B段第4分段B段餘下部份)之物業
「第一賣方」	指	永民國際有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司
「第二賣方」	指	永康安有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司



**SOUNDWILL HOLDINGS LIMITED**  
**(金朝陽集團有限公司)**

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：878)

執行董事：

傅金珠  
陳慧苓  
謝振江  
關濟明

註冊辦事處：

Clarendon House  
2 Church Street  
Hamilton HM 11  
Bermuda

非執行董事：

梁岩峰  
孟慶惠

總辦事處及香港主要

營業地點：

香港  
銅鑼灣  
羅素街38號  
金朝陽中心21樓

獨立非執行董事：

邢詒春  
關啟昌  
何淑賢

敬啟者：

**須予披露交易**  
**出售物業**

**緒言**

董事於二零零七年八月十四日之公佈中宣佈，於二零零七年八月十一日，賣方與買方就買賣物業訂立協議。物業出售事項之代價為港幣148,000,000元，須以現金支付。

根據上市規則第十四章，協議項下擬進行之交易構成本公司之須予披露交易。

---

## 董事會函件

---

本通函旨在向股東提供有關出售事項之進一步資料及符合上市規則第十四章規定之其他資料。

### 於二零零七年八月十一日就買賣物業訂立之協議

賣方                   :    第一賣方 — 永民國際有限公司  
                              第二賣方 — 永安康有限公司

買方                   :    邦通有限公司

概述                   :    買方與賣方訂立協議，據此，第一賣方同意出售及買方同意購買物業一；而第二賣方則同意出售及買方同意購買物業二。物業出售事項之總代價為港幣148,000,000元，須以現金支付(物業一及物業二各自之代價分別為港幣74,000,000元)。根據協議，物業須同時出售。

首筆訂金兼部份付款港幣5,000,000元已於簽訂協議時支付予賣方。第二筆訂金兼部份付款港幣9,800,000元已於二零零七年八月二十四日支付予賣方。購買物業之餘下代價港幣133,200,000元須於完成交易時支付予賣方。預期出售事項將於完成日期或之前完成。代價之任何部份將由第一賣方及第二賣方平均分配。

經作出一切合理查詢後，就董事所知所信，買方及買方之最終實益擁有人並非本公司之關連人士(定義見上市規則)，並獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)，且與彼等概無關連。

### 賣方須達成之條件

就物業一而言，第一賣方須於完成時以不附帶產權負擔之方式向買方出售物業一並向買方交出物業一之空置管有權。

---

## 董事會函件

---

就物業二而言，第二賣方須於完成時以不附帶產權負擔之方式向買方出售物業二而買方同意在受限於現有租約下購入該物業。

### 完成

倘上述條件達成後，出售事項將於完成日期或之前完成。

### 進行物業出售事項之理由及裨益

物業位於香港銅鑼灣。物業二由本集團於一九九三年十二月購入。自此本集團持有物業作為投資用途之投資物業。物業之總地盤面積約為1,380平方呎。物業一及物業二各自之地盤面積約為690平方呎。物業之地下部份作非住宅用途，而上層部份則作住宅用途。

物業二於本公司二零零七年六月三十日之最近期管理賬目所示之賬面值為港幣27,600,000元。

鑒於預期出售事項將帶來龐大收益，董事認為，此乃本集團於物業市場變現其投資之良機。本集團購買物業之成本合共為港幣20,349,000元。

根據該等收購成本計算，於出售事項完成時，扣除本集團就出售事項應付之出售及其他開支約港幣1,000,000元後，預期本集團應收之收益淨額將約為港幣45,400,000元。本集團擬動用出售事項之銷售所得款項作本集團之一般營運資金。

截至二零零五年十二月三十一日及二零零六年十二月三十一日止年度，物業二已出租之部份之租金收入總額分別約為港幣649,000元及港幣1,236,000元。截至二零零五年十二月三十一日及二零零六年十二月三十一日止年度，物業二已出租之部份之租金收入淨額分別約為港幣389,000元及港幣870,000元。

董事確認，物業之代價乃經各訂約方公平磋商，並參考相同地段同類之市值後釐訂。獨立估值師於參考可資比較市價後對物業二進行估值，於估值日（即二零零七年八月十日）之估值約為港幣69,000,000元。出售事項之代價較該估值溢價7.2%。董事認為，以該溢價進行出售事項為本集團變現其投資之良機。

---

## 董事會函件

---

董事認為，出售事項符合本公司之利益，而協議之條款及代價屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

### 本公司及買方之資料

#### 本公司

本公司乃一間投資控股公司。本集團之主要業務包括在香港經營物業發展、物業租賃及提供樓宇管理服務，以及在中國提供基建設施。

#### 買方

邦通有限公司為一間投資控股公司。

經作出一切合理查詢後，就董事所知所信，買方及買方之最終實益擁有人並非本公司之關連人士(定義見上市規則)，並獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)，且與彼等概無關連。

### 出售事項對本集團之財務影響

按物業於二零零七年六月三十日之賬面值港幣27,600,000元計算，預計截至二零零七年十二月三十一日止年度，出售事項將為本集團帶來收益淨額約港幣45,400,000元。

由於本集團預計將保留為數港幣73,000,000元之現金，因此出售事項將對本集團之營運資金狀況帶來正面影響。

預期出售事項不會對本集團之綜合總資產及綜合總負債造成任何重大影響。在物業出售事項後，本集團之綜合總資產將因收益淨額港幣45,400,000元而增加。

### 其他資料

敬請垂注本通函附錄所載之其他資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命  
金朝陽集團有限公司  
執行董事  
關濟明

二零零七年九月四日



## 經營及財務前景

本集團之市區重建業務已開始取得成果。憑藉管理層在市區重建方面之專業知識，以及其高度靈活之業務經營運作，本集團在發展市區重建業務時具明顯優勢。目前在市區，特別是人口稠密之舊區土地供應短缺，為市區重建帶來龐大發展空間。市區重建業務將成為本集團未來利潤之增長動力。

零售物業需求日益增長，市場需求非常殷切，預期租金將有所提升。本集團之旗艦物業金朝陽中心將繼續為本集團帶來穩健之經常性租金收入。本集團引進國際知名品牌及調整租戶組合，將加強本集團之租賃業務。預期二零零七年之租金將因租約屆滿及續訂而有所增長。

預期西貢之低密度住宅物業項目將於二零零七年落成及開始推售，預計會為本集團二零零七年財政年度帶來可觀之銷售收入及利潤。另一項於元朗之項目現時正在設計規劃階段，預期將於二零零七年底動工。

展望未來，本集團將繼續大幅提升經營效率及擴闊業務領域，以加強本集團之盈利能力。

## 1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則之規定向閣下提供有關本公司之資料。董事願就本通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知所信，本通函並無遺漏其他事實，致令其中所載之任何聲明有誤導成份。

## 2. 權益披露

### (a) 董事於本公司之權益

於最後實際可行日期，除下文所述者外，董事及主要行政人員概無於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券中，擁有任何(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文彼被視為或當作擁有之權益及淡倉)；或(ii)須記入本公司根據證券及期貨條例第352條所置存之登記冊內之權益或淡倉；或(iii)根據上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉如下：

#### (i) 股份之好倉：

董事姓名	身份	股份數目	概約持股百分比
傅金珠(附註)	受控制法團 權益	156,783,709	70.05
	實益擁有人	96,000	0.04
謝振江	配偶權益	6,000	0.00
	實益擁有人	723	0.00
關濟明	實益擁有人	80,000	0.04

附註： Ko Bee Limited(「Ko Bee」)持有該156,783,709股股份，而傅金珠持有Ko Bee之全部已發行股本。

(ii) 本公司股本衍生工具之相關股份好倉 — 於本公司購股權之權益(已授出及尚未行使)：

姓名	身份	購股權涉及之股份數目	概約持股百分比	行使期	授出價格	每股認購價
傅金珠	實益擁有人	200,000	0.09	二零零五年一月六日至 二零一零年一月五日	港幣1.00元	港幣1.47元
		200,000	0.09	二零零六年一月四日至 二零一一年一月三日	港幣1.00元	港幣2.38元
		200,000	0.09	二零零七年五月二十日至 二零一二年五月十九日	港幣1.00元	港幣2.52元
		600,000	0.27	二零零八年一月十八日至 二零一二年七月二十一日	港幣1.00元	港幣6.17元
謝振江	實益擁有人	60,000	0.03	二零零四年一月八日至 二零零九年一月七日	港幣1.00元	港幣1.50元
		90,000	0.04	二零零五年一月六日至 二零一零年一月五日	港幣1.00元	港幣1.47元
		90,000	0.04	二零零六年一月四日至 二零一一年一月三日	港幣1.00元	港幣2.38元
		90,000	0.04	二零零七年五月二十日至 二零一二年五月十九日	港幣1.00元	港幣2.52元
		90,000	0.04	二零零八年一月十八日至 二零一二年七月二十一日	港幣1.00元	港幣6.17元
陳慧苓	實益擁有人	60,000	0.03	二零零四年一月八日至 二零零九年一月七日	港幣1.00元	港幣1.50元
		90,000	0.04	二零零五年一月六日至 二零一零年一月五日	港幣1.00元	港幣1.47元
		90,000	0.04	二零零六年一月四日至 二零一一年一月三日	港幣1.00元	港幣2.38元
		90,000	0.04	二零零七年五月二十日至 二零一二年五月十九日	港幣1.00元	港幣2.52元
		2,000,000	0.89	二零零八年一月十八日至 二零一二年七月二十一日	港幣1.00元	港幣6.17元
關濟明	實益擁有人	150,000	0.07	二零零八年一月十八日至 二零一二年七月二十一日	港幣1.00元	港幣6.17元
孟慶惠	實益擁有人	60,000	0.03	二零零四年一月八日至 二零零九年一月七日	港幣1.00元	港幣1.50元
		90,000	0.04	二零零五年一月六日至 二零一零年一月五日	港幣1.00元	港幣1.47元
		90,000	0.04	二零零六年一月四日至 二零一一年一月三日	港幣1.00元	港幣2.38元
		90,000	0.04	二零零七年五月二十日至 二零一二年五月十九日	港幣1.00元	港幣2.52元
		90,000	0.04	二零零八年一月十八日至 二零一二年七月二十一日	港幣1.00元	港幣6.17元
梁岩峰	實益擁有人	90,000	0.04	二零零七年五月二十日至 二零一二年五月十九日	港幣1.00元	港幣2.52元
		90,000	0.04	二零零八年一月十八日至 二零一二年七月二十一日	港幣1.00元	港幣6.17元

- (iii) 本公司股本衍生工具之相關股份好倉 — 於可換股債券(每份可按港幣1.66元之兌換價格轉換成一股股份)之權益：

董事姓名	身份	可換股債券 本金額	相關股份 數目	概約持股 百分比
傅金珠	受控制法團權益	港幣23,499,490元	14,156,319 (附註)	6.32

附註：傅金珠全資擁有之公司Ko Bee持有該等可換股債券，根據證券及期貨條例，傅女士被視作於該等可換股債券擁有權益。

**(b) 董事於相聯法團之權益**

董事姓名	相聯法團名稱	身份	股份數目及類別	持股百分比
傅金珠	Ko Bee	實益擁有人	1股普通股	100

除傅金珠為本公司之控股及主要股東Ko Bee之唯一董事外，概無董事為Ko Bee之董事或僱員。

**(c) 於本集團資產之權益**

本公司一間附屬公司與一間關連公司就租賃香港一項住宅物業訂立租賃協議，自二零零七年五月一日起為期三年，月租為港幣80,000元。本公司執行董事陳慧苓持有該關連公司已發行股份總數之25%，而該關連公司與本公司主席傅金珠(「傅女士」)亦有聯繫(此因傅女士為陳慧苓之母親)。

除上文所述者外，於最後實際可行日期，董事概無於本集團任何成員公司自二零零六年十二月三十一日(本公司最近期刊發之經審核賬目之結算日期)起所購入、出售或租賃，或擬購入、出售或租賃之任何資產中擁有任何權益。

### 3. 主要股東

據董事或本公司主要行政人員所知，於最後實際可行日期，下列人士(本公司董事或主要行政人員除外)於本公司之股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之規定須向本公司披露之權益或淡倉，或預期將直接或間接擁有附有權利在任何情況下在本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上權益：

#### (a) 股份之好倉

股東名稱	身份	股份數目	概約持股百分比
Ko Bee	實益擁有人	156,783,709	70.05

(b) 本公司股本衍生工具之相關股份好倉 — 於本公司可換股債券之權益：

股東名稱	身份	可換股債券 本金額	相關股份 數目	概約持股 百分比
Ko Bee	實益擁有人	港幣23,499,490元	14,156,319	6.32

### 4. 重大訴訟

於最後實際可行日期，本公司及本集團任何其他成員公司概無涉及任何重大之訴訟或仲裁，且就董事所知，本公司或本集團任何其他成員公司概無任何尚未了結或向他人提出或面臨之重大訴訟或索償。

## 5. 重大合約

除本公司之間接全資附屬公司冠昇集團有限公司與益啟國際有限公司就出售物業而於二零零六年十月二十日訂立之買賣協議(載於本公司在二零零六年十月二十三日刊發之公佈內)以及本公司之間接全資附屬公司寶天置業有限公司及金朝陽(重慶)有限公司與華美達酒店有限公司於二零零七年四月十八日訂立之買賣協議(載於本公司在二零零七年四月二十日刊發之公佈內)外，於最後實際可行日期前兩年內，本公司及本集團任何其他成員公司概無訂立任何重大合約(於本集團進行之日常業務中所訂立之合約除外)。

## 6. 服務協議

董事概無與本公司或其任何成員公司訂有或擬訂立須作出賠償(法定賠償除外)方可於一年內終止之服務合約，且於最後實際可行日期前六個月內，概無訂立或修改任何服務合約。

## 7. 其他事項

於最後實際可行日期，概無董事於就本集團業務而言屬重大之任何合約或安排當中擁有重大權益。

董事已各自確認，彼及彼等各自之聯繫人概無於與本集團業務有直接或間接競爭之業務中擁有任何權益。

## 8. 一般事項

(a) 本公司之公司秘書為關濟明，彼為一名香港合資格律師。

(b) 本公司之合資格會計師為劉燦榮，彼為一名香港執業會計師。

(c) 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳標準有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

(d) 本公司之註冊辦事處位於 Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。

- (e) Ko Bee Limited之註冊辦事處位於Offices of Offshore Incorporations Limited, P.O. Box 957, Offshore Incorporations Centre, Road Town, Tortola, the British Virgin Islands。
- (f) 本通函之中英文版如有歧異，概以英文版為準。

## 9. 備查文件

下列文件之副本由即日起至二零零七年九月十八日(包括該日)止期間之一般辦公時間內，在本集團之總辦事處(地址為香港銅鑼灣羅素街38號金朝陽中心21樓)可供查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及細則；
- (b) 本通函附錄二「重大合約」一節所述之各項重大合約；
- (c) 本公司分別截至二零零五年十二月三十一日及二零零六年十二月三十一日止年度之年報；
- (d) 賣方與買方於二零零七年八月十一日就買賣物業訂立之協議；
- (e) 本公司於二零零七年五月十四日刊發之通函；及
- (f) 本公司於二零零六年十一月十四日刊發之通函。