

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，並明確表示概不就因本公佈全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而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)

**出售添億物業
出售LA物業
及
恢復股份買賣**

董事會現宣佈，於二零零八年十一月十一日，賣方與買方就買賣添億物業訂立補充協議。出售添億物業之總代價減至港幣404,100,000元，須以現金支付。

董事會進一步宣佈，於二零零八年十一月十一日，賣方與買方就買賣LA物業訂立LA協議。出售LA物業之總代價為港幣12,600,000元，須以現金支付。

應本公司要求，股份自二零零八年十一月十二日上午九時三十分起暫停於聯交所買賣，以待刊發本公佈。本公司已向聯交所申請股份於二零零八年十一月十三日上午九時三十分起恢復買賣。

謹此提述本公司於二零零八年五月五日刊發之公佈(「該公佈」)及本公司於二零零八年五月二十六日刊發之通函(「該通函」)。

除文義另有所指外，本公佈所用詞彙與該通函所界定者具有相同涵義。

出售添億物業

董事會宣佈，於二零零八年十一月十一日，賣方與買方就買賣添億物業訂立補充協議(「**補充協議**」)。

董事會宣佈，就買方與賣方於二零零八年四月三十日訂立之協議而言，買方與賣方已透過補充協議進一步同意以下事項：

出售添億物業之總代價減至港幣404,100,000元(其中港幣334,800,000元及港幣69,300,000元將分別為添億物業1及添億物業2之代價)，須以現金支付。

就添億物業1而言，首筆訂金兼部份付款港幣18,600,000元及第二筆訂金兼部份付款港幣93,000,000元已分別由買方於二零零八年四月二日及二零零八年五月六日支付予賣方並存放於託管賬戶。

第三筆訂金兼部份付款港幣50,000,000元已由買方於簽訂補充協議時支付予賣方並存放於託管賬戶。

購買添億物業1之餘下代價港幣173,200,000元須於成交時支付予賣方。

就添億物業2而言，首筆訂金兼部份付款港幣3,850,000元及第二筆訂金兼部份付款港幣19,250,000元已分別由買方於二零零八年四月二日及二零零八年五月六日支付予賣方並存放於託管賬戶。

第三筆訂金兼部份付款港幣10,000,000元已由買方於簽訂補充協議時支付予賣方並存放於託管賬戶。

購買添億物業2之餘下代價港幣36,200,000元須於成交時支付予賣方。

為免生疑問，出售物業之經調整總代價為港幣423,000,000元，須以現金支付，並按下列方式分配：

- (i) 就添億物業1支付港幣334,800,000元；
- (ii) 就添億物業2支付港幣69,300,000元；
- (iii) 就LA物業支付港幣12,600,000元；及
- (iv) 就CS物業支付港幣6,300,000元。

誠如該公佈所述，倘於計算總建築面積之地盤面積時後巷不包括在內，則以下各項適用：

- (i) 倘不包括在內之面積不超過訂約方已協定之若干面積，則添億物業1及添億物業2之購買價將分別減少至港幣290,250,000元及港幣60,000,000元；
- (ii) 倘不包括在內之面積超過訂約方已協定之若干面積，則買方擁有選擇權可繼續進行及成交協議項下之購買，及成交收購LA物業及CS物業，總代價(須於物業中分配)以下列方式計算：

$$\text{總代價(港幣)} = \text{經政府批准之地盤面積} \times 10 \times \text{港幣} 6,177.50 \text{元}$$

賣方須承擔及／或償付買方有關買賣所有物業之印花稅港幣11,750,000元。

於成交時，賣方亦須向買方交吉交付添億物業2(為空地狀況及並無任何瓦礫)(惟倘管華倫街5-7A號以外之現有樓宇之清拆未能於成交時或之前完成，買方須透過向賣方發出不少於20個工作天事先通知，成交其中擬進行之交易，惟清拆合約須滿意地轉移予買方)。

為免生疑問，除上述者外，該公佈及該通函所披露協議之一切其他條款均維持不變。

訂立補充協議之理由

鑒於近期經濟狀況以及物業及金融市場轉差，買方要求對買賣物業之總代價作出若干調減。經考慮倘協議項下擬進行交易無法成交所構成之不利影響、預計物業市況反覆波動及本集團在訂立補充協議後仍可錄得可觀出售物業收益後，董事認為訂立補充協議符合本公司及股東之整體利益。

經調整代價及補充協議之條款乃經各訂約方公平磋商，並參考相同地段同類物業之現行市值後釐定。獨立專業估值師世邦魏理仕有限公司於參考可資比較市價後對物業進行估值，於估值日(即二零零八年十一月十日)之最新估值為港幣360,000,000元。物業之經調整總代價較該估值溢價17.5%。董事認為，補充協議之條款屬公平合理。

出售LA物業

董事會宣佈，於二零零八年十一月十一日，賣方與買方就買賣LA物業訂立協議(「LA協議」)。出售LA物業之總代價為港幣12,600,000元，須以現金支付。

訂金兼部份付款港幣3,780,000元已於簽訂LA協議時支付予賣方並存放於託管賬戶。買賣LA物業之餘下代價港幣8,820,000元須於成交時支付予賣方。

除本公佈所披露者外，買賣LA物業之條款維持不變。

補充協議及出售物業之財務影響

按物業於二零零八年十月三十一日之賬面值港幣269,472,000元(添億物業1、添億物業2、LA物業及CS物業之賬面值分別為港幣214,842,000元、港幣41,678,000元、港幣7,731,000元及港幣5,221,000元)計算，計入本集團就出售物業應付之銷售及其他開支約港幣16,250,000元後，估計本集團將自出售物業錄得收益淨額約港幣137,278,000元。

本集團擬將出售物業之所得款項中港幣160,000,000元用作償還物業按揭，餘額港幣246,750,000元則用作本集團之一般營運資金。由於本集團將保留估計為數港幣246,750,000元之現金，因此出售物業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構成任何重大影響。於出售物業後，本集團之綜合總資產將因錄得收益淨額約港幣137,278,000元而增加。由於償還物業之按揭貸款，故本集團之綜合總負債亦將減少港幣160,000,000元。

出售物業之上市規則影響

根據上市規則第14章，有關出售物業(即添億物業1、添億物業2、LA物業及CS物業)擬進行之交易構成本公司之主要交易，且根據上市規則第14.40條須經股東批准。

由於概無股東於出售事項中擁有權益，故概無股東須就協議(經補充協議補充)項下之出售物業放棄投票，而本公司已根據上市規則第14.44條於二零零八年十一月十一日向控股股東取得批准協議(經補充協議補充)及LA協議項下之出售物業之股東書面批准以取代舉行股東大會。

就買賣CS物業而言，本公司將妥善遵守上市規則，並於有關時間就出售CS物業刊發公佈，以通知各股東。

除本公佈所披露者外，該通函所載之所有資料乃真實及準確。本公司將不會寄發補充通函予股東。股東可參閱該通函以作參考。

暫停及恢復股份買賣

應本公司要求，股份自二零零八年十一月十二日上午九時三十分起暫停於聯交所買賣，以待刊發本公佈。本公司已向聯交所申請股份於二零零八年十一月十三日上午九時三十分起恢復買賣。

承董事會命
金朝陽集團有限公司
執行董事
關濟明

香港，二零零八年十一月十二日

於本公佈日期，本公司董事會之成員包括(i)執行董事：傅金珠、陳慧苓、謝振江、關濟明；(ii)非執行董事：梁岩峰、孟慶惠；及(iii)獨立非執行董事：詹德寶、關啟昌及何淑賢。