

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聲明，並明確表示概不會就本公佈全部或任何部份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。



CHUN WO DEVELOPMENT HOLDINGS LIMITED

(俊和發展集團有限公司)*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：711)

有關出售物業之非常重大出售 及 恢復買賣

出售事項

董事會欣然宣佈於二零零九年四月二十日，本公司之間接全資附屬公司益鉅與買方訂立臨時協議，據此，買方同意購買該物業，總現金代價為303,000,000港元。

根據上市規則第14章，出售事項構成本公司非常重大出售，須待股東於就此將予召開之股東特別大會上批准，方可作實。

載有出售事項進一步詳情之通函（包括該物業之估值報告），連同股東特別大會通告將於實際可行情況下盡快寄予股東。

恢復買賣

應本公司之要求，股份已於二零零九年四月二十一日下午二時三十分起暫停在聯交所買賣，以待刊發本公佈。本公司已向聯交所申請於二零零九年四月二十四日上午九時三十分起恢復股份買賣。

臨時協議

日期： 二零零九年四月二十日

訂約方： (1) 益鉅，作為賣方
(2) 新嘉，作為賣方

就董事經作出一切合理查詢後所深知、所悉及所信，買方及其最終實益股東為本公司、其附屬公司及彼等各自之關連人士之獨立第三方。

該物業

賣方將出售之物業為其於該物業之全部權益。買方同意以「現況」基準購買該物業，及享有臨時協議附表所載多項租約之利益。

賣方須根據物業轉易及財產條例（香港法例第219章）第13及13A條證明及提供物業之妥善業權。

代價

代價為303,000,000港元，買方須以現金以下列方式向賣方支付：

- (i) 於簽訂臨時協議後，買方向賣方之律師（作為按金保管人）支付10,000,000港元作為首筆按金（「**首筆按金**」）及代價之部分付款；
- (ii) 買方須於二零零九年五月四日或之前向賣方之律師（作為按金保管人）支付20,300,000港元作為次筆按金（「**次筆按金**」）及代價之部分付款；及
- (iii) 餘款272,700,000港元（「**代價餘款**」）須於完成時支付。

賣方律師可在代價餘款足以付清該物業現時之法定抵押或按揭之情況下，向賣方發放首筆按金及次筆按金。

沒收按金

倘買方未能根據臨時協議之條款及條件完成購買該物業，賣方可沒收首筆按金及次筆按金，而不影響賣方獲得其他權利及索償，包括強制履行責任。賣方將亦有權全權酌情向任何其認為合適之人士出售該物業。

倘賣方未能根據臨時協議之條款及條件完成出售該物業，賣方須即時向買方退還首筆按金及次筆按金。買方可尋求強制履行臨時協議，作為賠償金額以外或代替賠償金額之補償。

釐定代價之基準

代價乃經賣方及買方計及近期香港物業市場之市況及由一名獨立合資格物業估值師為該物業於二零零八年三月三十一日作出之估值為268,000,000港元後，按公平原則磋商釐定。該物業之估值報告全文會按上市規則規定編製，以供載入通函內。

先決條件

出售事項須待以下條件達成後，方可作實：

- (1) 賣方根據臨時協議解決若干租約協議；及
- (2) 根據上市規則，獲得股東就出售事項之批准。

完成

根據臨時協議，正式協議須於二零零九年五月四日或之前簽訂。買賣該物業須於完成日期或之前完成。

倘上文條件(1)未能達成，則訂約各方可選擇(i)終止臨時協議，而買方有權可獲退還首筆按金及次筆按金（不含利息），而此後概無任何一方可向另一方索取任何索償；或(ii)繼續完成。

有關本公司及本集團之資料

本公司主要從事投資控股。本集團則主要從事建築工程、物業發展、物業投資以及提供專業服務。

買方之資料

買方為新嘉，為於香港成立之公司。買方為宏安集團有限公司（股份代號：1222，其股份於聯交所主板上市）之附屬公司。宏安集團有限公司主要業務為於香港開發及管理農副產品批發業務；於中國及香港進行物業投資、物業發展、管理及分租街市；於香港管理及分租購物中心。同時亦透過投資於一間香港上市公司而擁有製藥業務權益。買方主要從事物業投資，其為本公司之獨立第三方。

出售事項可能產生之財務影響

該物業於二零零九年三月三十一日之賬面值為268,000,000港元（估值調整前），與該物業於二零零八年三月三十一日之估值相同。根據該物業之賬面值，預期出售事項將為本公司套現約35,000,000港元之收益（即代價與該物業於二零零八年三月三十一日之賬面值之差額）。

由於本集團截至二零零九年三月三十一日止年度之綜合業績尚未落實，故董事會於現階段未能準確計量有關之財務影響。本公司預期將於二零零九年七月三十一日或之前宣佈其截至二零零九年三月三十一日止年度之綜合業績。

截至二零零七年及二零零八年三月三十一日止財政年度該物業應佔之除稅前溢利淨額分別約為87,495,000港元及15,251,000港元。截至二零零七年及二零零八年三月三十一日止財政年度該物業應佔之除稅後溢利淨額分別約為71,480,000港元及13,280,000港元。

出售事項之理由及裨益

經考慮物業市況復甦及買方就該物業提出之代價後，董事認為出售事項乃本公司套現其投資之良機。出售事項之所得款項將減低本公司銀行借貸及改善本公司之營運資金狀況。

董事（包括獨立非執行董事）認為臨時協議乃經公平磋商後訂立，其條款亦符合物業市場之慣例，且出售事項屬公平合理，符合本公司及股東之整體利益。

所得款項用途

代價為303,000,000港元。本公司擬將部份出售事項所得款項淨額用作償還若干銀行借款及解除該物業之相關按揭，而餘款則會用作一般營運資金。

股東特別大會

根據上市規則第14章，出售事項構成本公司非常重大出售，故根據上市規則第14.49條，須於股東特別大會上獲股東批准後，方可作實。

董事將於股東特別大會上尋求股東批准出售事項及其項下擬進行之交易。就董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東須於股東特別大會上就批准出售事項放棄投票。

一般事項

載有（其中包括）股東特別大會通告、該物業之估值報告及出售事項進一步詳情之通函，將於切實可行情況下盡快寄發予股東。

恢復買賣

應本公司之要求，股份已於二零零九年四月二十一日下午二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於二零零九年四月二十四日上午九時三十分起恢復股份買賣。

釋義

於本公佈內，下列詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	本公司董事會
「本公司」	指	俊和發展集團有限公司，一家於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「完成」	指	根據臨時協議及正式協議之條款及條件完成出售事項
「完成日期」	指	二零零九年八月二十八日下午三時或之前日期
「代價」	指	根據臨時協議出售事項之代價
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方向買方出售該物業
「正式協議」	指	根據臨時協議，賣方及買方於二零零九年五月四日或之前訂立之正式買賣協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「土地註冊處」	指	香港土地註冊處
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

「該物業」	指	香港新界元朗天瑞路88號俊宏軒所有位於(1)商廈／停車場大樓地下、(2) 商廈／停車場大樓一樓及(3) 商廈／停車場大樓外之商舖
「臨時協議」	指	賣方及買方於二零零九年四月二十日就該物業訂立之臨時買賣協議
「買方」或「新嘉」	指	新嘉投資有限公司或其代名人
「股東特別大會」	指	即將舉行之本公司股東特別大會，以考慮提呈之普通決議案，以批准（其中包括）臨時協議、正式協議及其內擬進行之交易（包括出售事項）
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方」或「益鉅」	指	益鉅發展有限公司，本公司之間接全資附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「%」	指	百分比

承董事會命
董事總經理
郭煜釗

香港，二零零九年四月二十三日

於本公佈日期，本公司之執行董事為彭錦俊先生、李蕙嫻女士及郭煜釗先生，而本公司之獨立非執行董事為區燊耀先生、陳超英先生、許照中先生太平紳士及李承仕先生GBS、OBE、太平紳士。

* 僅供識別