

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，並明確表示概不就因本公佈全部或任何部
份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。



C Y FOUNDATION GROUP LIMITED

中青基業集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份編號：1182)

須予披露交易 出售物業

於二零一零年八月二十七日，賣方(即本公司之全資附屬公司)與買方訂立臨時協議，據此，賣方同意出售且買方同意購入物業，代價為70,924,800港元。於二零一零年九月十七日，賣方與買方已訂立有關出售事項之正式協議。

由於按上市規則出售事項之適用百分比率超過5%但低於25%，故根據上市規則，出售事項構成本公司之須予披露交易。

於二零一零年八月二十七日，賣方(本公司之全資附屬公司)與買方訂立臨時協議，據此，賣方同意出售且買方同意購入物業，代價為70,924,800港元。於二零一零年九月十七日，賣方與買方已訂立有關出售事項之正式協議。

臨時協議及正式協議

日期：二零一零年八月二十七日訂立臨時協議；及二零一零年九月十七日訂立正式協議

賣方：中悅集團有限公司，本公司之全資附屬公司

買方：新盈環球控股有限公司

物業：香港灣仔告士打道200號新銀集團中心17樓1701及1702室

據董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方為於香港註冊成立之有限責任公司且主要從事貿易業務，且買方及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

有關物業之資料

物業為位於香港灣仔告士打道200號新銀集團中心17樓1701及1702室之辦公室單位，用作商業用途，樓面面積及可售面積分別約為7,388平方呎及5,468平方呎。物業乃通過本集團於二零零七年十月收購Mansion Gains Holdings Limited而以53,500,000港元之成本購入。物業於二零一零年三月三十一日之賬面淨值約為52,910,000港元。自二零零七年收購物業以來，物業之主要部分由本集團用作香港之辦公室，且物業之小部分已出租，作租賃用途。基於本公司截至二零零九年三月三十一日止年度之經審核財務報表，物業應佔之淨虧損在扣除稅項及非經常性項目之前及之後均為1,838,192港元，基於本公司截至二零一零年三月三十一日止年度之未經審核財務報表，物業應佔之淨虧損在扣除稅項及非經常性項目之前及之後均為1,772,422港元。根據臨時協議及正式協議，賣方須於完成後交吉物業。本公司擬於完成時或之前物色合適單位作本集團辦公室之用。

代價及支付條款

物業之代價70,924,800港元須由買方以下列方式支付予賣方：

- (a) 初步按金3,500,000港元已於簽訂臨時協議時由買方支付；
- (b) 進一步按金3,592,480港元已於二零一零年九月十七日簽署正式協議時由買方支付；及
- (c) 代價餘額63,832,320港元須於二零一零年十二月二十八日或之前完成後由買方支付。

物業之代價（相當於樓面面積每平方呎約9,600港元或可售面積每平方呎約12,970港元）乃由臨時協議之訂約雙方經公平磋商後按一般商業條款釐定，並已計及類似面積、性質及地點之可比較物業之市價。

完成

完成須於二零一零年十二月二十八日或之前作實。完成後賣方須交吉物業予買方。

進行出售事項之理由

本集團為一家互動多媒體娛樂公司，專注在中國提供優質娛樂服務。本集團之主要業務亦包括產品包裝之生產和銷售，以及手錶貿易。

經考慮近期物業市場狀況及買方購買物業之代價，董事認為出售物業符合本公司及其股東利益，以善用有利市況獲得資本收益並提升本集團的營運資金。

董事會認為本集團及買方經公平磋商後按一般商業條款訂立臨時協議及正式協議，且臨時協議及正式協議之條款屬公平合理，符合本公司及股東之整體利益。

出售事項之財務影響及所得款項之擬定用途

本集團估計完成後，本集團將錄得出售事項預期收益約17,477,800港元。該收益乃按出售事項應收代價70,924,800港元減於二零一零年三月三十一日物業賬面淨值約52,910,000港元及出售事項估計直接交易成本約567,000港元計算。

董事會擬將出售事項所得款項淨額用作本集團一般營運資金。

上市規則涵義

由於按上市規則出售事項之適用百分比率超過5%但低於25%，故根據上市規則，出售事項構成本公司之須予披露交易，並須遵守公佈規定。

收購守則之涵義

根據收購守則第4(c)條，在未於股東大會上獲得股東批准的情況下，承購公司不得出售、處置或收購可導致發售失敗的大額資產，除非獲得執行人員的豁免。由於出售事項構成須予披露交易，根據收購守則第4條附註6，出售事項屬於收購守則第4(c)條當中的交易。在就出售事項獲得潛在收購方榮智豐女士的同意後，本公司已根據收購守則第4條附註1就召開股東大會批准出售事項向執行人員申請豁免。執行人員已表示將向本公司授出該豁免。

股份於二零一零年八月三十一日上午九時三十分暫停在聯交所買賣，且將繼續暫停買賣，以待進一步通知。

釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，以下詞彙具有下列涵義：

「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	中青基業集團有限公司，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	根據正式協議之條款及條件完成出售事項
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司之董事
「出售事項」	指	按正式協議之條款及條件由賣方出售物業
「正式協議」	指	賣方與買方於二零一零年九月十七日就有關出售事項訂立之正式買賣協議
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「百分比率」	指	上市規則第14.07條所載用於確定交易分類之百分比率

「物業」	指	香港灣仔告士打道200號新銀集團中心17樓1701及1702室
「臨時協議」	指	賣方與買方於二零一零年八月二十七日就買賣物業訂立之臨時協議
「買方」	指	新盈環球控股有限公司，獨立第三方，根據臨時協議及正式協議為物業之買方
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	指	收購及合併守則
「賣方」	指	中悅集團有限公司，本公司之全資附屬公司及物業之實益擁有人
「平方呎」	指	平方呎

代表董事會
執行董事
Woelm Samuel

香港，二零一零年九月十七日

於本公佈發表日，本公司之執行董事為成之德先生（主席）、WOELM Samuel先生、吳壯先生、曹東新先生、何志中先生、郁平先生、張毅偉先生、唐明先生及胡錫昌先生；獨立非執行董事為王山川先生、吳貝龍先生及馮培漳先生。

本公司董事共同及個別對本公佈所載資料之準確性承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，於本公佈所表達之意見乃經審慎周詳考慮後始行發表，且本公佈並無遺漏其他事實，致使本公佈所載任何內容產生誤導。

* 僅供識別