

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，概不對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。



Tomson Group

湯臣集團有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號: 258)

須予披露的交易

購入位於中國上海的一個辦公室單位

董事局欣然宣佈，於二零一一年一月二十八日，湯臣房地產（本公司之一家間接擁有的全資附屬公司）與賣方訂立《買賣協議》。根據《買賣協議》，湯臣房地產有條件地同意以現金代價人民幣 267,415,210 元（相等於約 316,000,000 港元）購入該辦公室單位。

收購事項須待下文標題為「條件」一段所載之條件達成後方告完成。

由於有關收購事項之其中一項適用百分比率超過 5% 但低於 25%，故根據《上市規則》第 14 章，收購事項構成本公司之一項須予披露的交易，及須遵守規定發佈公告。

緒言

董事局欣然宣佈，於二零一一年一月二十八日，湯臣房地產（本公司之一家間接擁有的全資附屬公司）與賣方訂立《買賣協議》，據此，湯臣房地產有條件地同意以總代價人民幣 267,415,210 元（相等於約 316,000,000 港元）購入該辦公室單位。

收購事項

《買賣協議》的主要條款如下：

(1) 日期

二零一一年一月二十八日

(2) 訂約方

- (i) 湯臣房地產，作為購買方；及
- (ii) 賣方，作為出售方。

湯臣房地產為本公司之一家間接擁有的全資附屬公司。據董事經作出一切合理查詢後，並就其所知、所悉及所信，賣方及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士（定義見《上市規則》）之第三方。

(3) 主體事項

根據《買賣協議》，湯臣房地產同意在現有債權負擔已被註銷下，購買該辦公室單位。

(4) 代價及付款

收購事項的代價為人民幣 267,415,210 元（相等於約 316,000,000 港元），乃經投標程序由訂約方按公平原則磋商釐定，有關代價將分期支付如下：

- (i) 相等於代價百分之五 (5%) 的金額（即人民幣 13,370,760.50 元）（「**首期付款**」）將於《買賣協議》簽署日期起的三 (3) 個營業日內向賣方支付；
- (ii) 相等於代價百分之七十五 (75%) 的金額（即人民幣 200,561,407.50 元）（「**第二期付款**」）將於賣方發出支付通知（定義見下文）之日起的五 (5) 個營業日內存入監管賬戶；
- (iii) 相等於代價百分之十五 (15%) 的金額（即人民幣 40,112,281.50 元）（「**第三期付款**」）將於提交產權轉讓申請日之前及賣方發出書面要求之日起的五 (5) 個營業日內存入監管賬戶；及
- (iv) 相等於代價百分之五 (5%) 的餘款（即人民幣 13,370,760.50 元）（「**剩餘價款**」）將於《買方小產證》簽發日起的五 (5) 個營業日內存入監管賬戶。

代價不包括任何交易稅款及費用。

代價將以現金支付並以本集團之內部資源撥付。

(5) 條件

《買賣協議》須待賣方根據其融資文件之條款就出售該辦公室單位取得若干有條件批准及註銷登記該辦公室單位所附的現有債權負擔後，方告完成。在獲得該等有條件批准後，賣方將向湯臣房地產發出第二期付款之支付通知（「**支付通知**」）。

訂約方將於下列條件獲達成後向房地產部門提交產權轉讓申請（「**產權轉讓申請條件**」）：

- (i) 湯臣房地產已妥為支付首期付款、第二期付款及第三期付款；
- (ii) 訂約方已根據《買賣協議》條款支付所有交易稅款及費用；及
- (iii) 訂約方已正式簽署標準《買賣合同》。

(6) 交易完成

於產權轉讓申請條件之最後一項獲達成起的五 (5) 個營業日內（或訂約方可能同意之其他期間），訂約方將共同向房地產部門申請：

- (i) 該辦公室單位所附之現有債權負擔的註銷登記；及
- (ii) 該辦公室單位的所有權由賣方轉讓至湯臣房地產的登記。

訂約方應盡力於提交產權轉讓申請日起的三十 (30) 個營業日內獲得《買方小產證》。

於支付剩餘價款日期起的五 (5) 個營業日內（或訂約方可能同意之其他期間），該辦公室單位須以現狀交吉予湯臣房地產。

(7) 終止

- (i) 倘發生或已經發生下列任何情況，賣方有權透過向湯臣房地產發出書面通知，立即終止《買賣協議》，而毋須向湯臣房地產承擔任何責任：
 - (a) 房地產部門 (i) 未能受理產權轉讓申請或 (ii) 儘管已受理產權轉讓申請，但並無於申請日期起的三十 (30) 個營業日內簽發《買方小產證》；

- (b) 賣方並未收到上文「條件」一段所述的有條件批准，因此未能就支付第二期付款向湯臣房地產發出支付通知；或
- (c) 賣方（儘管已收到上文所述的有條件批准）但未能取得有關現有債權負擔之融資文件之協約方合作，以準備、完成、簽訂或提交申請文件以進行產權轉讓。

倘《買賣協議》因上述原因予以終止，訂約方須共同向房地產部門申請撤回產權轉讓的所有申請文件，並撤銷標準《買賣合同》及《買賣協議》（倘已登記）的網上登記，而所有已分期支付之代價（包括所有應計利息，如有）須退回湯臣房地產。

- (ii) 在出現湯臣房地產違反其於《買賣協議》項下的任何責任的情況下，賣方有權透過向湯臣房地產發出書面通知終止《買賣協議》，且賣方有權悉數沒收首期付款及湯臣房地產在賣方提出要求時，須彌償賣方（並確保賣方獲彌償）因湯臣房地產違約而終止《買賣協議》所蒙受或產生的所有直接或間接損失、責任及成本。
- (iii) 倘湯臣房地產因賣方違約而終止《買賣協議》（即並非由於賣方因上文第 (i) 段所述原因、湯臣房地產違約或不可抗力事件而終止），則所有已分期支付之代價（包括所有之利息，如有）須退回湯臣房地產，而賣方亦須向湯臣房地產支付相等於首期付款（即代價之 5%）的金額作為賠償。賣方並須按湯臣房地產要求，彌償湯臣房地產（並確保湯臣房地產獲彌償）因賣方違約而終止《買賣協議》所蒙受或產生的所有直接或間接損失、責任及成本。

在有關情況下，待妥善完成上述行動後，《買賣協議》將自動終止，而任何一方毋須就彼等於《買賣協議》項下的責任向另一方承擔任何進一步責任或義務。

(8) 其他主要條款

收購事項的其中一項條款規定，租賃該辦公室單位須獲得賣方同意，且該辦公室單位自《買方小產證》簽發日期起計七 (7) 年內不得出售或轉讓，其後之任何出售亦須獲得賣方同意（該同意不應不合理地拒絕給予）。

有關訂約方及該辦公室單位之資料

本集團主要從事物業發展及投資、款客及消閒業務、膠管製造、證券買賣及投資控股。

湯臣房地產（本公司之一家間接擁有的全資附屬公司）乃根據中國法律註冊成立的有限責任公司，主要從事物業發展及投資。

賣方為大廈的發展商。其為根據中國法律註冊成立的外資有限責任公司，從事物業發展及投資、物業管理及提供相應配套服務及設施。

大廈是集辦公室、酒店、會議設施、觀光樓層及低層購物商場為一體的綜合型摩天大樓，是中國現時最高的建築物。該辦公室單位位於大廈第 72 樓，總建築面積為約 3,221.87 平方米（包括被分攤到該辦公室單位的部份大廈公共區域和公共設施），現時為空置物業。

進行收購事項之理由及裨益

董事對中國尤其是上海等大城市的經濟前景，以及其相應之高檔辦公物業的潛在需求持樂觀態度。本集團現擬將該辦公室單位用作其上海辦事處。董事認為收購事項對本集團乃一良機，可取得坐落在上海浦東金融區之主要地點的尊貴物業的長期辦公空間，並對提升股東回報方面具有良好的潛力。

董事（包括獨立非執行董事）認為，收購事項及其項下擬進行之交易乃由訂約方經公平原則磋商後按正常商業條款訂立，而《買賣協議》的條款屬公平合理並符合本公司及其股東之整體利益。

《上市規則》之涵義

由於收購事項之其中一項適用百分比率超過 5% 但低於 25%，故根據《上市規則》第 14 章，收購事項構成本公司之一項須予披露的交易，及須遵守規定發佈公告。

釋義

於本公告內，除文義另有指明者外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	根據《買賣協議》的條款及條件購入該辦公室單位；
「董事局」	指	本公司董事局；
「大廈」	指	位於中國上海市浦東新區世紀大道 100 號及名為「上海環球金融中心」的大廈；

「營業日」	指	於中國或日本除了星期六、星期日或公眾假期之任何日子；
「本公司」	指	湯臣集團有限公司；
「條件」	指	於本公告內標題為「條件」一段所述之條件；
「代價」	指	湯臣房地產就收購事項應付之代價人民幣267,415,210元；
「董事」	指	本公司董事；
「監管賬戶」	指	以賣方名義另行在中國境內開立之指定計息賬戶；
「現有債權負擔」	指	根據賣方與中國工商銀行股份有限公司上海市分行訂立的房地產抵押協議（經不時修訂、補充及修改），於《買賣協議》當日就整幢大廈設立之現有抵押；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「港元」	指	港元（香港法定貨幣）；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「《上市規則》」	指	聯交所《證券上市規則》；
「該辦公室單位」	指	位於大廈72樓之物業；
「訂約方」	指	賣方及湯臣房地產，為《買賣協議》之訂約方；
「中國」	指	中華人民共和國及就本公告而言，不包括香港、澳門及台灣；
「房地產部門」	指	上海市浦東新區建設和交通委員會以及浦東新區房地產交易中心的統稱；
「人民幣」	指	人民幣（中國法定貨幣）；

「《買賣協議》」	指	湯臣房地產與賣方就擬買賣該辦公室單位於二零一一年一月二十八日訂立的有條件《物業買賣協議》及其他補充協議；
「賣方」	指	上海環球金融中心有限公司，一家根據中國法律註冊成立的外資有限責任公司；
「《買方小產證》」	指	房地產部門就該辦公室單位簽發予湯臣房地產之不附現有債權負擔的新房產證；
「標準《買賣合同》」	指	上海市政府推薦使用的標準格式之物業買賣合同；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「湯臣房地產」	指	上海湯臣房地產開發有限公司，一家根據中國法律註冊成立的有限責任公司及為本公司之一家間接擁有的全資附屬公司；及
「%」	指	百分比。

除另有說明外，於本公告中，人民幣兌港元之匯率為人民幣 1 元兌 1.1814 港元，此匯率僅供參考，並不表示任何金額已經、原應或可以按此等或任何其他匯率換算。

承
湯臣集團有限公司
董事局命
主席兼董事總經理
徐 楓

香港，二零一一年一月二十八日

於本公告日期，董事局包括五位執行董事（徐楓女士（主席兼董事總經理）、湯子同先生（副主席）、湯子嘉先生（副主席）、楊錦海先生及莊然真先生）及三位獨立非執行董事（董慧儀女士、張兆平先生及李燦輝先生）。