

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，概不對因本公佈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。



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)

非常重大出售事項 有關出售待售股份及轉讓待售貸款 及 恢復買賣

出售事項

董事會欣然宣佈，賣方、買方、賣方擔保人及買方擔保人於二零二二年八月九日(交易時段後)訂立買賣協議，據此，賣方有條件同意出售及轉讓而買方有條件同意購買及受讓待售股份(即目標公司之全部已發行股本)及待售貸款(即目標公司欠負賣方之全數股東貸款)。

於本公佈日期，目標公司為本公司之全資附屬公司，並為該等物業之擁有人之直接唯一股東。完成後，本公司將不再擁有目標集團之任何權益，目標集團之財務業績以及資產與負債亦不再併入本集團之綜合財務報表。完成時，該等物業將會在當時存續之租賃規限下，按原樣交付予買方。

上市規則之涵義

由於出售事項之最高適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過75%，因此根據上市規則第十四章，出售事項構成本公司之非常重大出售事項，故須遵守上市規則第十四章之申報、公告及股東批准規定。

Ko Bee及富順朝陽(共同為本公司之一組控股股東)已不可撤回地承諾投票贊成將於股東特別大會上提呈之決議案，藉以批准買賣協議及擬據此進行之交易。於本公佈日期，Ko Bee及富順朝陽共同持有已發行股份總額約74.29%。

為讓本公司有充足時間編製須載入通函之所需資料，本公司將於二零二二年九月二十三日或之前向股東寄發通函，當中載有(其中包括)(i)買賣協議之進一步詳情；(ii)該等物業之物業估值報告；(iii)根據上市規則須予披露之其他資料；及(iv)有關批准出售事項之股東特別大會之通告。

一般事項

買賣協議須待若干先決條件及其條款達成後方告完成，因此可能會亦可能不會完成。本公司股東及潛在投資者在買賣本公司股份時，務請審慎行事。

恢復買賣

應本公司要求，股份自二零二二年八月十日上午九時正起暫停於聯交所買賣。本公司已向聯交所申請股份自二零二二年八月十二日上午九時正起於聯交所恢復買賣。

緒言

董事會欣然宣佈，賣方、買方、賣方擔保人及買方擔保人於二零二二年八月九日(交易時段後)訂立買賣協議，據此，賣方有條件同意出售及轉讓而買方有條件同意購買及受讓待售股份(即目標公司之全部已發行股本)及待售貸款(即目標公司欠負賣方之全數股東貸款)。

買賣協議

買賣協議之主要條款如下：

日期

二零二二年八月九日(交易時段後)

訂約方

- (1) Wonder Earning Limited，為本公司之間接全資附屬公司(作為賣方)
- (2) United Endeavors Limited(作為買方)
- (3) 登龍投資地產有限公司，為本公司之間接全資附屬公司(作為賣方擔保人)
- (4) 徐意，為買方之最終實益擁有人(作為買方擔保人)

主體事項

賣方有條件同意向買方出售待售股份(即目標公司之全部已發行股本)及轉讓待售貸款(即目標公司欠負賣方之全數股東貸款)，當中不附帶任何產權負擔，但連同待售股份於完成時附帶之所有權利，包括收取於完成日期或之後宣派、作出或派付之所有股息及其他分派之權利；以及向買方轉讓及轉移待售貸款，當中不附帶任何產權負擔。有關目標公司之其他詳情，載於下文「有關目標公司及該等物業之資料」一節。

代價

待售股份及待售貸款之代價為相等於港幣3,208,815,000元之款項(可予調整)。代價乃由賣方與買方公平磋商後釐定。賣方已計及(i)該地盤之價值(假設收購所有未購單位)；(ii)該地盤重建後之總樓面面積估計價值每平方呎港幣16,200元，當中假設該地盤根據香港法例第123F章《建築物(規劃)規例》之佔地面積約為13,205平方呎及地積比率為15倍，並已參考(a)獨立合資格估值師威格斯資產評估顧問有限公司於二零二二年八月八日對該地盤作出之評估市值港幣2,560,000,000元；及(b)為於最後截止日期或之前透過收購未購單位統一該地段及該建築物之擁有權而將向賣方支付之溢價。

付款

代價須由買方按以下方式償付及支付：

- (i) 初始按金港幣320,881,500元(即調整前之代價之10%) (「**初始按金**」) 已於簽立買賣協議時支付予賣方(透過以賣方指定之公司為受益人之律師支票支付，該指定之公司為本公司之全資附屬公司，並非目標集團之成員公司)，作為於完成時支付之部分代價；
- (ii) 進一步按金港幣320,881,500元(即調整前之代價之10%) (「**進一步按金**」) 將於買賣協議日期起計滿六個月或之前支付予賣方(或賣方在付款指示中指定之人士，其須為賣方集團之成員公司)，作為於完成時支付之部分代價；
- (iii) 買方須於完成時向賣方支付相等於代價餘額(在作出收購調整(如適用)及完成調整後)減去保留款項(如有)之金額(該金額為「**完成付款**」)，該筆金額將劃分為應付銀行之款項(用於償還銀行貸款)及應向賣方於付款指示中指定之人士(其須為賣方集團之成員公司)支付之款項；及
- (iv) (如適用) 買方須按每個已佔用單位向其律師事務所支付協定之金額(該金額為「**保留款項**」)，而買方之律師事務所作為保證金保存人，須按照買賣協議條款處理保留款項。

根據買賣協議已經或將會向賣方或買方支付之所有款項，須透過香港持牌銀行發出之銀行本票或律師支票以港幣作出。

調整

代價可作出下列調整：

- (i) 如適用及於完成前 — 倘買方於最後截止日期或之前豁免收購條件，代價須按買方與賣方協定之公式作出調整，當中計及(其中包括)該地段及第四項物業各自之分攤代價，以及當時未購單位於最後截止日期所佔之總百分比(「**收購調整**」)；

- (ii) 完成時 — 須加上其他資產並減去其他負債(各自按照賣方向買方提供之完成賬目草擬本及分攤說明書草擬本釐定)，以調整代價餘額。賣方與買方須嘗試就以上完成賬目草擬本及分攤說明書草擬本達成協議。倘賣方與買方可達成協議，完成時須採用完成賬目草擬本及分攤說明書草擬本(連同賣方與買方共同協定之所有修訂(如有))所載之其他資產及其他負債，對代價餘額作出調整。倘賣方與買方無法就完成賬目草擬本及／或分攤說明書草擬本達成協議，完成時則採用賣方原來提供之完成賬目草擬本及分攤說明書草擬本所載之其他資產及其他負債，對代價餘額作出調整(「**完成調整**」)；及
- (iii) 完成後 — 完成後須加上其他資產並減去其他負債(各自按照賣方於完成後根據買賣協議條款編製之完成賬目及分攤說明書釐定)，以調整代價。於完成後調整之代價稱為「經調整代價」。賣方與買方須嘗試就完成賬目及分攤說明書達成協議。倘賣方與買方可達成協議，完成後須採用完成賬目及分攤說明書(連同賣方與買方共同協定之所有修訂(如有))所載之其他資產及其他負債，對代價作出調整。倘賣方與買方無法就完成賬目及／或分攤說明書達成協議，則委任獨立會計師審閱完成賬目及分攤說明書，並由該會計師釐定有關賬目及說明書之調整(如有)。該獨立會計師所作之決定為最終決定，對賣方及買方均具約束力，完成後須採用經獨立會計師審閱及釐定之完成賬目及分攤說明書所載之其他資產及其他負債，對代價餘額作出調整(「**完成後調整**」)。

倘代價低於經調整代價，有關差額由買方向賣方支付；倘代價高於經調整代價，有關差額則由賣方向買方支付。

先決條件

待下列條件達成(及／或獲買方豁免)後，方告完成：

- (a) 本公司已根據上市規則之規定，就訂立買賣協議及擬據此進行之交易作為「非常重大出售事項」向股東取得所需批准；
- (b) 賣方已透過目標公司、億潤、沛益及／或領先置業完成收購該地段及該建築物之所有不分割份數(「**收購條件**」)；
- (c) 億潤、沛益及／或領先置業對按照香港法例第219章《物業轉易及財產條例》第13及13A條以私人協約方式於最後截止日期或之前收購之未購單位擁有業權，而使買方合理地感到滿意；及
- (d) 億潤、沛益及領先置業已按買賣協議所載就彼等各自之物業取得歸屬令。

買方可於最後截止日期前隨時以書面方式豁免上文(b)至(d)所載之任何條件。除上述者外，其他先決條件一律不可豁免。

倘於最後截止日期或之前未能達成任何一項條件(而該條件先前未獲買方豁免)，買賣協議將於最後截止日期自動終止。在此情況下，買賣協議訂約方之一切權利及義務將告失效及不再具有效力，而初始按金及進一步按金將不計利息退回買方。

完成

完成將於(a)所有先決條件達成當日(惟該達成日期須於最後截止日期或之前)；或(b)倘賣方豁免收購條件，則賣方接獲買方豁免有關條件之書面通知當日(以較後者為準)起計(不包括該日)第45日之營業日，或賣方與買方可能書面協定之其他日期(「**完成日期**」)，在賣方律師事務所之辦公室發生。

完成後，本公司將不再擁有目標集團之任何權益，目標集團之財務業績以及資產與負債亦不再併入本集團之綜合財務報表。完成時，該等物業將會在當時存續之租賃規限下，按原樣交付予買方。

擔保及彌償

賣方擔保人(i)向買方擔保(其中包括)賣方按時及圓滿履行買賣協議下之義務(包括任何付款義務)；及(ii)就買方因賣方未有遵守其於買賣協議下之任何義務所蒙受或招致之任何損失，向買方作出彌償並使其持續得到彌償。

買方擔保人(i)向賣方擔保(其中包括)買方按時及圓滿履行買賣協議下之義務(包括任何付款義務)；及(ii)就賣方因買方未有遵守其於買賣協議下之任何義務所蒙受或招致之任何損失，向賣方作出彌償並使其持續得到彌償。

有關目標公司及該等物業之資料

目標公司為於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，於完成前為賣方之全資附屬公司。目標公司透過億潤、沛益、領先置業及WS Holdings間接實益擁有該等物業。目標集團主要從事物業投資，主要資產為該等物業。

該等物業

該等物業之總實用面積約為85,928平方呎，由以下各項組成：

- (a) 該建築物地下第18、32、33、35、37、40、42、43及45號舖；1樓E、G、I、J、K、L及M座；2樓A、B、D、E、F、G、H、I、J、K及L座；3樓A、B、C、D、E、F、G、H、J、K、L及M座；4樓A、B、C、D、E、F、H、I、J、K、L及M座；5樓A、B、C、D、F、G、H、I、J、L及M座；6樓A、B、C、D、E、F、G、H、I、J、K、L及M座；7樓A、B、D、E、F、G、H、K、L及M座；8樓A、B、E、F、I、J、L及M座；9樓A、B、C、E、G、H、J、K、L及M座；10樓A、B、I、J、K及M座；地下第22及23號舖各一半；以及1樓C及D座各三分之一，由億潤擁有(「**第一項物業**」)；

- (b) 該建築物地下第14、15、17、19、20、21、27、29、30、36及38號舖；7樓J座；10樓H座及其相連屋頂及屋頂；及10樓L座，由沛益擁有（「第二項物業」）；
- (c) 該建築物地下第1、2、3、4、5、6、7、8、9、10與12、16、26及34號舖；1樓A、B、F及H座；4樓G座；5樓K座；8樓G座；及9樓F座，由領先置業擁有（「第三項物業」）；及
- (d) 在土地註冊處註冊為內地段第2147號P部分之整片或整幅土地，由WS Holdings擁有（「第四項物業」）。

目標集團自二零零七年起著手透過與獨立賣方訂立私人協約，逐一收購位於該等物業之個別單位。經過多年努力，目標集團最終於本公佈日期收購了該地段及該建築物多達約87.8%之擁有權以及第四項物業之全部擁有權。目標集團產生之總收購成本（不包括可退回之印花稅約港幣357,700,000元）約為港幣2,101,700,000元。預期目標集團將於最後截止日期前取得該等物業之全部擁有權。

目標集團之財務資料

以下概述目標集團於截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日止兩個財政年度之經審核財務資料：

	截至十二月三十一日止	
	財政年度	
	二零二零年	二零二一年
	港幣千元	港幣千元
除稅前溢利／(虧損)	(6,814)	16,745
除稅後溢利／(虧損)	(9,228)	14,526

目標集團於二零二一年十二月三十一日之綜合資產淨值約為港幣50,800,000元。目標集團於二零二一年十二月三十一日之銀行貸款總賬面值約為港幣450,000,000元。

出售事項之財務影響及所得款項用途

按照(i)代價；及(ii)目標集團及該等物業之綜合資產淨值計算，估計本集團將錄得出售事項收益約港幣597,700,000元，當中已計及收購未購單位之成本及開支以及出售事項產生之相關開支(包括法律及專業費用)。實際收益或虧損金額須待本集團核數師審閱後方可作實。

出售事項所得款項淨額約為港幣2,298,300,000元(經扣除銀行貸款、交易成本、收購未購單位之成本及開支以及出售事項之相關法律費用、佣金及開支)，全部款項均歸本集團所有，並擬定主要由本集團用作未來投資及業務發展以及一般營運資金。當出現合適機會時，該等所得款項亦可用作額外資本資源，供本集團進一步投資潛在獲利項目(包括但不限於物業發展及／或重建項目)以補充其土地儲備，務求為股東帶來可觀回報。截至本公佈日期，本公司尚未物色到任何特定投資目標，本集團亦無就有關投資訂立任何最終協議。

有關本集團之資料

本公司為於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：878)，主要從事投資控股，而本集團主要從事不同業務線，包括在香港經營物業合併、物業租賃、物業發展及提供樓宇管理服務，以及在中華人民共和國經營物業發展。

賣方為投資控股公司及於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司。

有關賣方擔保人之資料

賣方擔保人為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，主要從事投資控股。

有關買方之資料

買方為於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，主要從事投資控股。買方之全部股權由買方擔保人最終實益擁有。

據董事於作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，買方及其最終實益擁有人以及買方擔保人均為獨立於本公司及其關連人士之第三方，且與彼等概無關連。

進行出售事項之理由及所衍生之裨益

董事不時對其資產進行策略檢討，以為股東爭取最高回報。董事認為，出售事項為本公司提供了變現投資及獲取合理回報之良機。董事認為，倘若出售事項得以完成，將為本集團之現金流量及財務狀況帶來正面貢獻，而出售事項之所得款項淨額將用作本集團一般營運資金以及用於未來投資及業務發展。

董事會認為，出售事項及擬據此進行之交易乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

上市規則之涵義

由於出售事項之最高適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過75%，因此根據上市規則第十四章，出售事項構成本公司之非常重大出售事項，故須遵守上市規則第十四章之申報、公告及股東批准規定。

Ko Bee及富順朝陽(共同為本公司之一組控股股東)已不可撤回地承諾投票贊成將於股東特別大會上提呈之決議案，藉以批准買賣協議及擬據此進行之交易。於本公佈日期，Ko Bee及富順朝陽共同持有已發行股份總額約74.29%。

為讓本公司有充足時間編製須載入通函之所需資料，本公司將於二零二二年九月二十三日或之前向股東寄發通函，當中載有(其中包括)(i)買賣協議之進一步詳情；(ii)該等物業之物業估值報告；(iii)根據上市規則須予披露之其他資料；及(iv)有關批准出售事項之股東特別大會之通告。

一般事項

買賣協議須待若干先決條件及其條款達成後方告完成，因此可能會亦可能不會完成。本公司股東及潛在投資者在買賣本公司股份時，務請審慎行事。

恢復買賣

應本公司要求，股份自二零二二年八月十日上午九時正起暫停於聯交所買賣。本公司已向聯交所申請股份自二零二二年八月十二日上午九時正起於聯交所恢復買賣。

釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具備以下涵義：

「收購調整」	指	具有「買賣協議 — 代價 — 調整」一節所界定之涵義
「收購條件」	指	具有「買賣協議 — 先決條件」一節所界定之涵義
「經調整代價」	指	具有「買賣協議 — 代價 — 調整」一節所界定之涵義
「完成後調整」	指	具有「買賣協議 — 代價 — 調整」一節所界定之涵義
「分攤說明書」	指	賣方將於切實可行範圍內盡快且不遲於完成日期後第三十(30)個營業日根據完成賬目向買方提供之分攤說明書
「億潤」	指	億潤置業有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為目標公司之全資附屬公司
「董事會」	指	董事會
「該建築物」	指	香港禮頓道128-138號，希雲街2-28號希雲大廈

「本公司」	指	金朝陽集團有限公司，於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：878)
「完成」	指	根據買賣協議完成買賣待售股份及轉讓待售貸款
「完成賬目」	指	賣方將於切實可行範圍內盡快且不遲於完成日期後第三十(30)個營業日向買方提供之賬目，包括(a)目標公司於完成日期之未經審核管理賬目；(b)億潤、沛益、領先置業及WS Holdings各自於完成日期之經審核財務狀況表，以及億潤、沛益及領先置業各自於二零二一年十二月三十一日翌日至完成日期期間之經審核收益表；及(c)目標集團於完成日期之綜合經審核財務狀況表及目標集團於二零二一年十二月三十一日翌日至完成日期期間之綜合經審核收益表
「完成調整」	指	具有「買賣協議 — 代價 — 調整」一節所界定之涵義
「完成日期」	指	具有「買賣協議 — 完成」一節所界定之涵義
「完成付款」	指	具有「買賣協議 — 代價 — 付款」一節所界定之涵義
「關連人士」、 「控股股東」及 「百分比率」	指	各自具有上市規則賦予該詞之涵義
「代價」	指	買方根據買賣協議就待售股份及待售貸款應付賣方之代價(可予調整)
「董事」	指	本公司董事

「出售事項」	指	賣方根據買賣協議向買方出售待售股份及轉讓待售貸款
「分攤說明書草擬本」	指	分攤說明書之草擬本，當中列出按照買賣協議所載之分攤賬目適用條文編製之其他資產及其他負債
「完成賬目草擬本」	指	目標集團於完成日期之綜合未經審核財務狀況表及目標集團於二零二一年十二月三十一日翌日至完成日期期間之綜合未經審核收益表
「第一項物業」	指	具有「有關目標公司及該等物業之資料 — 該等物業」一節所界定之涵義
「第四項物業」	指	具有「有關目標公司及該等物業之資料 — 該等物業」一節所界定之涵義
「富順朝陽」	指	富順朝陽有限公司，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，連同Ko Bee為本公司之一組控股股東
「進一步按金」	指	具有「買賣協議 — 代價 — 付款」一節所界定之涵義
「本集團」	指	本公司及其附屬公司之統稱
「沛益」	指	沛益有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為目標公司之全資附屬公司
「港幣」	指	港幣，香港之法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「初始按金」	指	具有「買賣協議 — 代價 — 付款」一節所界定之涵義

「Ko Bee」	指 Ko Bee Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，連同富順朝陽為本公司之一組控股股東
「領先置業」	指 領先置業有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為目標公司之全資附屬公司
「上市規則」	指 聯交所證券上市規則
「最後截止日期」	指 (a)以下兩者中之較後日期：(i)二零二四年八月九日或(ii) (倘收購條件並未於二零二四年八月九日或之前達成或獲豁免) 其後六個月；或(b)賣方與買方可能書面協定之其他日期
「該地段」	指 在香港土地註冊處註冊為內地段第2147號C部分之整片或整幅土地
「已佔用單位」	指 賣方無法於完成時取得空置管有權之該等物業和已收購之未購單位
「其他資產」	指 目標集團之資產，但(其中包括)該等物業及已收購之未購單位除外
「其他負債」	指 目標集團之負債，但(其中包括)若干銀行貸款及待售貸款除外
「未購單位」	指 賣方將以私人協約方式、根據香港法例第545章《土地(為重新發展而強制售賣)條例》作出售賣令而進行拍賣銷售或兼採以上兩種方式於最後截止日期或之前收購之未購單位(即該建築物地下第11、13、24、25、28、39、41、44號舖；2樓C及M座；3樓I座；5樓E座；7樓C及I座；8樓C、D、H及K座；9樓D及I座；地下第22及23號舖各一半；以及1樓C及D座各三分二)，而使買方合理地感到滿意
「該等物業」	指 第一項物業、第二項物業、第三項物業及第四項物業之統稱
「買方」	指 United Endeavors Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司

「買方擔保人」	指 徐意，買方之最終實益擁有人
「保留款項」	指 具有「買賣協議 — 代價 — 付款」一節所界定之涵義
「買賣協議」	指 賣方、買方、賣方擔保人及買方擔保人於二零二二年八月九日就出售事項訂立之買賣協議
「待售貸款」	指 目標公司於完成時欠負賣方之全數股東貸款
「待售股份」	指 目標公司股本中之全部已發行股份
「第二項物業」	指 具有「有關目標公司及該等物業之資料 — 該等物業」一節所界定之涵義
「賣方」	指 Wonder Earning Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「賣方集團」	指 賣方或賣方控制之所有人士(目標集團除外)或任何控制賣方之人士，以及由控制賣方之任何該等人士控制之所有其他人士
「賣方擔保人」	指 登龍投資地產有限公司，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
「股東特別大會」	指 本公司為供股東考慮及酌情批准(其中包括)買賣協議及擬據此進行之交易而將召開之股東特別大會
「股份」	指 本公司股本中之普通股
「股東」	指 本公司普通股持有人
「該地盤」	指 該地段及第四項物業之統稱
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司

「目標公司」	指	Linking Smart Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，為賣方之全資附屬公司
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司之統稱
「第三項物業」	指	具有「有關目標公司及該等物業之資料 — 該等物業」一節所界定之涵義
「WS Holdings」	指	WS Holdings Limited，一間於香港註冊成立之有限公司，為目標公司之全資附屬公司
「%」	指	百分比

承董事會命
金朝陽集團有限公司
主席
傅金珠

香港，二零二二年八月十一日

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、陳慶達及謝偉衡；及(ii)獨立非執行董事：陳啟能、浦炳榮及吳志強。

* 僅供識別