



# TAI SANG LAND DEVELOPMENT LIMITED

## 大生地產發展有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：89)

### 公佈 主要交易 出售一間附屬公司

延續本公司於二零零六年六月十六日之公佈，本公司已於二零零六年七月三日與買方訂立協議，根據協議本公司同意有條件地出售予買方而買方亦已同意有條件地向本公司購入銷售股份。銷售股份為物業公司之全部發行股本。協議之詳情呈列如下。

根據上市規則，出售及償還貸款將構成本公司之主要交易，故須獲得股東批准。本公司已得到主要股東書面批准出售、協議及其下擬進行之交易(包括償還貸款)。本公司將根據上市規則盡快將載有出售及協議詳情之通函寄發予股東。

本公司之股份已於二零零六年七月四日上午九時三十分起，按本公司要求暫停買賣，待本公司發出本公佈。本公司亦已向聯交所申請要求本公司之股份於二零零六年七月六日上午九時三十分起恢復買賣。

請參考本公司於二零零六年六月十六日之公佈，有關本公司擬經由出售物業公司而出售物業事宜，但須受限於訂立正式協議。本公司已與買方於二零零六年七月三日訂立協議，其詳情呈列如下：

於二零零六年七月三日訂立之協議

#### 1. 訂約方

賣方：本公司

買方：MGI HK Investments，為一間於開曼群島註冊成立的有限公司。董事已作出一切合理查詢後所知、所得資料及所信，於本公佈當日，買方及其最終實益擁有人均按上市規則定義，獨立於本公司及其關連人士。

#### 2. 出售之資產

本公司已根據協議有條件地同意出售予買方銷售股份。銷售股份相當於物業公司之全部發行股本。

##### 物業公司之資料

物業公司為一間於一九六三年八月二十一日於香港註冊成立的有限公司，其發行股本為港幣915,960元分為915,960股每股面值港幣一元之股份及為本公司之一間全資附屬公司。完成後，本公司將不擁有物業公司之任何利益，而物業公司將結束作為本公司之附屬公司。物業公司之主要業務為持有物業。

物業位於倉庫中心，於一九八七年竣工，及包括工業單位與停車場。於二零零五年十二月三十一日，物業之帳面淨值總額為港幣215,000,000元。除食堂保留作本集團使用外，物業公司持有之所有物業均作出租用用途而現在每月獲得租金收入毛額約港幣1,320,000元。

獨立物業估價師，環亞物業顧問有限公司於二零零六年六月三十日評估物業價值為港幣230,000,000元，該估值報告將包括於將寄發予股東之通函內。

##### 物業公司之財務資料

物業公司之經審核資產淨值、除稅前及除稅後溢利及營業額乃摘錄自物業公司截至二零零五年十二月三十一日及二零零四年十二月三十一日止年度之經審核財務報表，分別佔本集團截至二零零五年十二月三十一日及二零零四年十二月三十一日止年度經審核綜合資產淨值、綜合除稅前及除稅後溢利及營業額之百分比(%)呈列如下：

	二零零五		二零零四	
	HKS	%	HKS	%
資產淨值	107,133,849	5.48	90,576,559	5.32
除稅前溢利	23,972,325	7.47	17,169,418	6.23
除稅後溢利	19,763,150	7.16	14,150,753	5.85
營業額	14,854,111	8.26	13,809,511	7.81

於協議當日，物業公司欠本公司並到期繳付之金額約為港幣28,400,000元。

#### 3. 條件

完成須符合下列條件：

- (i) 取得由合共持有超過百分之五十之本公司發行股本之一名股東或一批有密切聯繫的股東(按上市規則第14.44條之規定，有權出席為通過批准協議下擬進行之交易而召開之股東大會並有權於該大會上投票)所給予就協議下擬進行之交易的股東書面批准；或
- (ii) 當聯交所認為有可能不能按上市規則第14.44條之規定獲得股東書面批准時，股東須於股東大會上通過決議案批准協議下擬進行之交易及本公司就協議之訂定；
- (b) 本公司已送達買方租賃收訖轉讓書及抵押之解除或取消文件，兩者均已由香港上海滙豐銀行妥為簽立並經由一位香港執業律師簽署見證，連同香港上海滙豐銀行所制訂用以授權律師妥為簽立該解除之相關及有效的授權委託書及代替授權書(如有)之核證副本、填妥之註冊摘要表格(祇與抵押有關)及完備備忘錄以及相關之文件提交費，惟當本公司之律師向買方及買方律師送達書面承諾，於完成後二十一日內送達買方及買方律師上述所指之文件時，則將視為符合本條件。
- (c) 本公司已向買方提供物業公司由完成日之日曆月份的第一日至完成日期間之未經審核的管理帳目，證實除貸款及租賃有關物業之租賃按金外，由任何人士拖欠物業公司之全部金額及由物業公司拖欠任何人士(包括，並無限制於全部非貿易及銀行債務)之全部金額已作償還；及
- (d) 如適用，本公司已取得銀行必要的同意書表示訂立協議及其下擬進行之交易將不構成按本公司及/或物業公司為訂約方之任何銀行融資文件中的失責。

除條件(a)項不得豁免外，買方可以書面豁免整個或部份、全部或任何條件或延長符合全部或任何條件之期間。如買方豁免任何條件，本公司將作出公佈。

假如(i)當買方知悉任何將會妨礙任何條件於完成日達成之事實時；或(ii)於二零零六年九月三十日或之前，任何條件未能被達成或被買方豁免，買方可以書面通知本公司終止協議。假如協議終止，協議下買方及本公司之所有責任將結束，惟明確表明無時限而繼續之責任除外，但於終止前所有已發生之權利及負債將繼續存在。

完成須符合條件之達成或豁免，並將於完成日進行。

#### 4. 代價

根據協議買方應付本公司之總金額為港幣270,000,000元，當中作為銷售股份之代價為港幣270,000,000元減去貸款金額，並須符合如下呈列之調整。訂約雙方均同意協議下之應付總代價為港幣270,000,000元，概因已協定買方將代物業公司於完成日按貸款之現金現值償還貸款予本公司，從港幣270,000,000元扣除貸款後之款額即為銷售股份之代價。

買方已經/將會支付之代價如下：

- (甲) 買方於簽定協議之前，已支付予本公司律師作為第三者按契約條件持有之誠意金港幣8,400,000元；
- (乙) 買方已於簽定協議時支付本公司之律師作為保管人金額港幣18,600,000元，連同於上述(甲)段所述之金額港幣8,400,000元，將當作按金及由本公司之律師按契約條件持有並於完成時給予本公司；及
- (丙) 買方須於完成時支付本公司代價之餘額合共港幣243,000,000元，當中包括：
  - 倘若本公司於完成前未曾支付予香港上海滙豐銀行以作為解除及取消抵押及租賃收訖轉讓書之金額；及
  - 相等於應付予本公司作為償還貸款之貸款金額。

緊接完成協議，將備妥完成日資產負債表並按下述形式調整代價：

- (1) 如調整資產金額大於調整負債金額，則買方須支付予本公司相等於多出部份之金額；而
- (2) 如調整資產金額少於調整負債金額，則本公司須支付予買方相等於不足部份之金額。

預期對代價之任何調整並不會影響就出售構成本公司須予公佈的交易之分類。但倘若根據協議須調整代價，因而造成就出售及償還貸款構成本公司須予公佈的交易之分類改變，本公司則會重新遵從有關公佈及股東批准之要求。

代價乃經本公司與買方以公平磋商後達致並參考當時市場情況，而可與同區相似物業之市場價格作比較。

#### 5. 協議之其他基本條件

協議規定於完成時，買方及本公司將訂立一項牌照協議，據此本公司將獲授予牌照以象徵式收費港幣一元使用及佔用食堂最多為期三個月，而食堂預期為集團使用。

#### 出售事項的原因及裨益

獨立物業估價師環亞物業顧問有限公司評估物業於二零零六年六月三十日價值為港幣230,000,000元。比對此估值及同樣由環亞物業顧問有限公司作出於二零零五年十二月三十一日之物業估值港幣215,000,000元，代價相等於物業於二零零六年六月三十日之價值港幣230,000,000元約有百分之十七點四之溢價，本公司認為代價吸引。本公司認為以現時的回報作比較，出售給予本公司機會以吸引價格出售物業。由於本公司並非全部持有該物業。如集團擬提出申請改變倉庫中心之用途或將來發展時，可能遇到困難，因此以吸引價格出售物業有利於集團整體。

董事(包括獨立非執行董事)認為出售之條件公平及合理並符合本集團及股東之整體利益。

#### 出售事項之財務影響

根據本集團經審核財務報表，物業於二零零五年十二月三十一日的公允價值為港幣215,000,000元。經計入獨立物業估價師環亞物業顧問有限公司就物業進行的估值後，物業於二零零六年六月三十日的公允價值約為港幣230,000,000元。因此，根據二零零六年六月三十日的公允價值計算，出售代價港幣270,000,000元為本集團帶來約港幣40,000,000元的收益(須以審核結果為準)。出售後，本集團有關持有物業的遞延稅項負債亦將於二零零六年六月三十日減少約港幣34,782,000元。

#### 所得款項用途

本公司根據協議可收取之毛款為港幣270,000,000元而淨款預期約為港幣220,000,000元。本公司計劃將所得淨款中約港幣100,000,000元用作減少借貸而餘款將保留作為流動資金用途，並待時機作為將來投資之用。本公司現在並無認定之投資機會。

#### 主要交易

因根據上市規則第14.07條計算之相關百分比率數值超過百分之二十五，出售連同償還貸款構成本公司按上市規則規定之主要交易，故須獲得大多數股東於股東大會上投票批准，或取得由合共持有超過本公司發行股本之百分之五十，有權出席股東大會投票之一名股東或一批有密切聯繫的股東所給予的股東書面批准，而該會議上，無股東需要放棄表決權利。

因無股東於出售或協議中有重大利益，倘若本公司召開股東大會以批准出售、協議及於其下擬進行之交易(包括償還貸款)，並無股東須放棄表決權利。本公司已獲得有密切聯繫的主要股東書面批准出售、協議及於其下擬進行之交易(包括償還貸款)。倘若本公司應聯交所之要求召開股東大會批准出售、協議及於其下擬進行之交易(包括償還貸款)，主要股東已向買方保證，他們將(a)於該大會投票同意建議之議案及(b)於該大會結束前，繼續合共持有本公司之發行股本中百分之五十以上。

於本公佈當日，主要股東合共持有158,246,458股股份之權益，相當於本公司發行股本之百分之55.01。本公司之主要股東及其持股量詳情如下：

主要股東姓名	持有股票數量	持股量百分率約為
錦燦有限公司	112,248,758	39.02%
金運投資有限公司	15,488,636	5.38%
Suremark Limited	3,964,405	1.38%
萬金來證券有限公司	5,406,422	1.88%
運璿投資有限公司	21,138,237	7.35%

董事馬清偉先生乃運璿投資有限公司及錦燦有限公司之控股股東，而金運投資有限公司、Suremark Limited及萬金來證券有限公司乃錦燦有限公司之全資附屬公司，錦燦有限公司並且控制金運投資有限公司、Suremark Limited及萬金來證券有限公司之董事會。

本公司將根據上市規則規定，盡快將載有出售及協議詳情之通函寄發予股東。

#### 本集團及買方之主要業務

本公司之主要業務為投資控股及物業投資。主要附屬公司之業務包括物業租賃、物業發展、財務、房地產管理及代理、投資控股、汽車租賃、物業買賣及管理服務。

買方之主要業務為投資控股及物業投資。

#### 一般資料

本公司之股份已於二零零六年七月四日上午九時三十分起，按本公司要求暫停買賣，待本公司發出本公佈。本公司亦已向聯交所申請要求本公司之股份於二零零六年七月六日上午九時三十分起恢復買賣。

於本公佈當日，董事會由十二位董事組成，執行董事分別為馬清偉先生、馬清權先生、馬清秀女士、馬清雯女士、馬清強女士、馬清鏗先生、馬清湛小姐及馬清揚先生，非執行董事張永銳先生及獨立非執行董事分別為周國勳先生、陳樹貴先生及黃興國先生。

#### 釋義：

「調整資產」	按完成日資產負債表中之物業公司之總資產，但不包括(i)物業；(ii)固定資產；(iii)物業改善；(iv)物業有關之應收租金及；(v)物業有關之預付支出(包括改善工程但不包括差餉)
「調整負債」	按完成日資產負債表中之物業公司之總負債，但不包括(i)有關物業之租賃、分租及牌照等之租賃按金；(ii)任何遞延稅項
「協議」	本公司與買方於二零零六年七月三日訂立之有條件協議，根據協議本公司同意出售予買方銷售股份而買方同意向本公司購入銷售股份
「租賃收訖轉讓書」	租賃收訖轉讓書於二零零零年一月十日由物業公司與香港上海滙豐銀行訂立
「董事會」	本公司董事會
「食堂」	食堂位於倉庫中心第二期19樓
「本公司」	大生地產發展有限公司，於香港註冊成立之有限公司，股份於聯交所主板上市
「完成」	完成協議
「完成日資產負債表」	於完成日物業公司之資產負債表
「完成日」	初定完成日期或延遲完成日期(如有)
「條件」	完成之先決條件，有關詳情載列於本公佈內分段「3.條件」內
「代價」	根據協議買方應付本公司總額為港幣270,000,000元
「延遲完成日期」	就本公司通知買方，或買方通知本公司，買方或賣方(視屬何情況而定)不能於初定完成日期符合其全部完成責任，而延遲之完成日期
「董事」	本公司董事
「出售」	本公司根據協議向買方出售銷售股份
「集團」	本公司及其附屬公司
「港元」	港元
「香港」	中國香港特別行政區
「初定完成日期」	二零零六年七月三十一日或由達成或豁免全部條件起計五個營業日以較遲者為準，或訂約雙方同意協議之其他日期
「上市規則」	聯交所證券上市規則
「貸款」	於完成日，物業公司欠本公司之未償還貸款的本金連同所有應付利息
「償還貸款」	於完成時，買方以等額代物業公司提供償還本公司之貸款
「主要股東」	錦燦有限公司、金運投資有限公司、Suremark Limited、萬金來證券有限公司及運璿投資有限公司，其合共持有本公司之發行股本約為百分之五十五點零一
「抵押」	抵押於二零零零年一月十日由物業公司與香港上海滙豐銀行之間訂立及於香港土地註冊處登記，備忘編號為ST1136439
「物業」	第一期之地面工業單位A及B、地面上層、二樓至十二樓、貨櫃停車場第一號；第二期之地面工業單位A及B、十樓至十二樓、十四樓至十八樓、十九樓之食堂、貨櫃停車場第一及第二號；一樓車輛停車場編號P1至P23；一樓之貨車停車場編號L1至L23；本公司擁有倉庫中心之預留範圍
「物業公司」	利生安置業有限公司，為一間於香港註冊成立的公司及為本公司之全資附屬公司
「買方」	MGI HK Investments，為一間於開曼群島註冊成立之公司
「銷售股份」	物業公司每股面值港幣一元之915,960股，其相當於物業公司之全部發行股本
「股東」	股份持有人
「股份」	本公司股本中每股面值港幣一元之股份
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司
「倉庫中心」	香港新界沙田黃竹洋街6號大生沙田倉庫中心

承  
大生地產發展有限公司  
董事會命  
秘書  
馬清雯

香港，二零零六年七月五日