

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，並明確表示概不會就因本公佈全部或任何部分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。



**CHINA EVERBRIGHT INTERNATIONAL LIMITED**

**中國光大國際有限公司**

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份編號：257)

**須予披露及關連交易**

**有條件出售**

**SINO VILLA HOLDINGS LIMITED**

**及**

**置升有限公司**

**全部已發行股本**

**有條件出售Sino Villa及置升全部已發行股本**

茲提述本公司日期為二零零八年十月二十四日及二零零八年十一月十日之公佈，當中提述已就Sino Villa協議及置升協議項下擬進行交易進行磋商。

於二零零八年十一月十日，本公司與光大置業訂立以下協議：(i) Sino Villa協議，據此，本公司有條件同意出售，而光大置業有條件同意收購Sino Villa全部已發行股本及其股東貸款，總代價約港幣193,273,000元；及(ii)置升協議，據此，本公司有條件同意出售，而光大置業有條件同意收購置升全部已發行股本，總代價約港幣2,634,000元，均須受各自協議項下之條款及條件規限。

Sino Villa協議與置升協議兩者乃互為條件，兩者均須待(其中包括)Sino Villa協議及置升協議各自所載若干先決條件達成後，方告完成。Sino Villa協議及置升協議兩者完成後，Sino Villa及置升將不再為本公司附屬公司。

## 上市規則之影響

根據上市規則第14.22及14.23條，Sino Villa協議項下擬進行之交易與置升協議項下擬進行之交易須合併計算。於合併計算後，按照計算所得適用比率介乎5%至25%範圍之基準，有關交易構成本公司之須予披露交易。

光大置業為本公司控股股東光大集團之全資附屬公司，因而屬上市規則所界定之本公司關連人士。因此，根據上市規則第14A章，Sino Villa協議及置升協議兩者項下擬進行之交易將構成本公司之關連交易，須獲獨立股東於股東特別大會以按股數投票方式表決批准，而光大集團及其聯繫人士於會上將放棄投票。

由本公司全體獨立非執行董事鍾逸傑爵士、李國星先生及馬紹援先生組成之獨立董事委員會已告成立，以考慮Sino Villa協議及置升協議兩者之條款，並就如何於股東特別大會就有關上述各項之普通決議案投票向獨立股東作出建議及推薦意見。

本公司將委聘獨立財務顧問，以就Sino Villa協議及置升協議項下擬進行交易是否公平合理，向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

### 一般事項

股東特別大會將予召開及舉行，以供獨立股東考慮及酌情批准Sino Villa協議及置升協議以及據此擬進行之交易。本公司將於可行情況下盡快向股東寄發通函，當中載有(其中包括)詳情關於(i) Sino Villa協議；(ii) 置升協議；(iii) 獨立董事委員會就Sino Villa協議及置升協議向獨立股東作出之推薦意見；(iv) 獨立財務顧問有關Sino Villa協議及置升協議條款之意見函件；及(v) 召開股東特別大會以批准及追認Sino Villa協議及置升協議之通告。

## 背景

茲提述本公司日期為二零零八年十月二十四日及二零零八年十一月十日之公佈，當中提述已就Sino Villa協議及置升協議項下擬進行交易進行磋商。

董事會欣然宣佈，於二零零八年十一月十日，本公司與光大置業訂立以下協議：(i) Sino Villa協議，據此，本公司有條件同意出售，而光大置業有條件同意收購Sino Villa全部已

發行股本及其股東貸款，總代價約港幣193,273,000元；及(ii)置升協議，據此，本公司有條件同意出售，而光大置業有條件同意收購置升全部已發行股本，總代價約港幣2,634,000元，均須受各自協議項下之條款及條件規限。

## **SINO VILLA 協議**

Sino Villa 協議之主要條款載列如下：

- 日期： 二零零八年十一月十日
- 訂約方： (1) 本公司，作為賣方  
(2) 光大置業，作為買方
- 將予轉讓之資產： Sino Villa全部已發行股本及其股東貸款，須受Sino Villa協議所載條款及條件規限。
- 代價及付款條款： 出售Sino Villa全部已發行股本及其股東貸款之總現金代價約港幣193,273,000元，須按下列方式向本公司支付：
- (a) 其中約港幣57,982,000元(相當於總代價之30%)將由光大置業於Sino Villa協議日期起計十(10)個營業日內向本公司或按其可能作出之指示支付；及
  - (b) 結餘約港幣135,291,000元(相當於總代價之70%)將由光大置業於完成時向本公司或按其可能作出之指示支付。
- 代價基準： 代價乃由本公司與光大置業經考慮該等物業於二零零八年九月三十日之獨立估值港幣193,273,000元後，公平磋商釐定。
- 完成： Sino Villa協議與置升協議乃互為條件，各自須待(其中包括)若干先決條件達成後，方告完成，當中包括但不限於本公司就據此擬進行交易達成上市規則項下之一切所需規定，包括但不限於獲股東(光大集團及其聯繫人士除外)於股東特別大會通過普通決議案，以批准Sino Villa協議所述交易。

本公司將盡其合理努力，以達成或促使達成有關條件。倘Sino Villa協議所載任何條件未能於二零零八年十二月三十一日或本公司與光大置業可能協議之較後日期或之前達成，Sino Villa協議將告無效且不再具有效力。

## 置升協議

置升協議之主要條款載列如下：

- 日期： 二零零八年十一月十日
- 訂約方： (1) 本公司，作為賣方  
(2) 光大置業，作為買方
- 將予轉讓之資產： 置升全部已發行股本，須受置升協議所載條款及條件規限。
- 代價及付款條款： 出售置升全部已發行股本之總現金代價約港幣2,634,000元，將以下列方式向本公司支付：
- (a) 其中約港幣790,000元(相當於總代價之30%)將由光大置業於置升協議日期後十(10)個營業日內向本公司或按其可能作出之指示支付；及
  - (b) 餘款約港幣1,844,000元(相當於總代價之70%)將由光大置業於完成時向本公司或按其可能作出之指示支付。
- 代價基準： 代價乃由本公司與光大置業經考慮置升於二零零八年九月三十日之未經審核綜合資產淨值後，公平磋商釐定。
- 完成： 置升協議與Sino Villa協議乃互為條件，各自須待(其中包括)若干先決條件達成後，方告完成，當中包括但不限於本公司就據此擬進行交易達成上市規則項下之一切所需規定，包括但不限於獲股東(光大集團及其聯繫人士除外)於股東特別大會通過普通決議案，以批准置升協議所述交易。

本公司將盡其合理努力，以達成或促使達成有關條件。倘置升協議所載任何條件未能於二零零八年十二月三十一日或本公司與光大置業可能協議之較後日期或之前達成，置升協議將告無效且不再具有效力。

SINO VILLA協議及置升協議項下擬進行交易均屬有條件性質，故可能會或不會進行。因此，股東及潛在投資者於買賣本公司股份時務須審慎行事。

### 有關SINO VILLA及該等物業之資料

Sino Villa為於英屬處女群島註冊成立之公司，並由本公司全資擁有。Sino Villa之唯一資產為該等物業，即位於中山花園(「中山花園」)之若干商業物業。中山花園為一項商業及住宅發展項目，位於中國廣東省深圳市商業中心區及鳳凰路與華麗路交界。Sino Villa委託中山物業管理代其經營及管理該等物業之租賃事宜。

該等物業包括四層商業平台，總建築面積約為15,191平方米。該等物業現已租出，其現有租約由租戶與Sino Villa訂立。

獨立物業估值師行漢華評值有限公司已編製估值報告(「估值報告」)，而該等物業於二零零八年九月三十日之估值為人民幣170,000,000元(約港幣193,273,000元)。

Sino Villa於截至二零零七年及二零零六年十二月三十一日止兩個年度之未經審核財務資料如下：

|                       | 截至<br>二零零七年<br>十二月三十一日<br>止年度<br>未經審核<br>港幣 | 截至<br>二零零六年<br>十二月三十一日<br>止年度<br>未經審核<br>港幣 |
|-----------------------|---|---|
| 資產淨值                  | 143,072,000                                 | 105,743,000                                 |
| 除稅項、非經常性項目及少數股東權益前淨盈利 | 23,963,000                                  | 14,296,000                                  |
| 除稅項、非經常性項目及少數股東權益後淨盈利 | 24,811,000                                  | 11,621,000                                  |

Sino Villa協議完成後，Sino Villa將不再為本公司之附屬公司。

### 有關置升之資料

置升為於英屬處女群島註冊成立之投資控股公司，並由本公司全資擁有。置升為中山物業管理(於中國註冊成立之有限公司，為中外合資企業)95%權益之登記及實益擁有人。Sino Villa委託中山物業管理代其經營及管理該等物業之租賃事宜。

置升於截至二零零七年及二零零六年十二月三十一日止兩個年度之未經審核綜合財務資料如下：

|                       | 截至<br>二零零七年<br>十二月三十一日<br>止年度<br>未經審核<br>港幣 | 截至<br>二零零六年<br>十二月三十一日<br>止年度<br>未經審核<br>港幣 |
|-----------------------|---|---|
| 資產淨值                  | 2,874,000                                   | 2,459,000                                   |
| 除稅項、非經常性項目及少數股東權益前淨盈利 | 280,000                                     | 484,000                                     |
| 除稅項、非經常性項目及少數股東權益後淨盈利 | 216,000                                     | 383,000                                     |

置升協議完成後，置升將不再為本公司之附屬公司。

### 有關本集團、光大集團及光大置業之資料

本集團主要於中國從事環保投資、基建營運、物業投資及項目管理業務。自二零零二年起，本集團一直致力發展環保業務。

光大集團現為本公司之控股股東，於本公佈日期持有本公司已發行股本約56%權益。

光大置業為於香港註冊成立之公司，並為光大集團之全資附屬公司。光大置業為一家投資控股公司。

## 訂立上述交易之原因及好處

出售由Sino Villa持有之該等物業及中山物業管理之業務可讓本公司整合其資源發展環保核心業務。此亦為本公司按現行市值相若之售價變現其於非核心房地產業務權益之良機。

根據Sino Villa協議及置升協議分別計劃出售Sino Villa及置升之全部已發行股本，將為本公司帶來扣除開支前之銷售所得款項淨額約港幣195,907,000元。本公司目前擬將銷售所得款項用作一般營運資金。

按(i)代價約港幣193,273,000元；(ii) Sino Villa於二零零八年九月三十日之資產淨值約港幣161,702,000元；及(iii) Sino Villa於二零零八年九月三十日之結欠款項約港幣9,827,000元計算，出售Sino Villa全部權益可產生扣除開支前之預計盈利約港幣21,744,000元。現時預期本集團將於截至二零零八年十二月三十一日止年度錄得預計盈利約港幣21,744,000元，而出售將令本集團之綜合資產淨值增加約港幣21,744,000元，即出售產生之賬面盈利。

現時預期按於二零零八年九月三十日之未經審核綜合資產淨值出售置升權益將不會產生任何重大出售盈利或虧損。

出售Sino Villa及置升所得實際盈利須待作出審核方可確定，並須就反映Sino Villa及置升自二零零八年十月一日至出售完成日期止之業績作出調整。

經考慮上述各項因素，董事會(不包括獨立非執行董事，彼等之意見將載於就交易而刊發之通函內)相信，Sino Villa協議及置升協議各自乃按一般商業條款訂立，而根據Sino Villa協議出售Sino Villa全部已發行股本及其股東貸款，以及根據置升協議出售置升全部已發行股本之建議總代價乃公平合理，且訂立該等協議亦符合本公司及股東整體利益。

## 上市規則之影響

根據上市規則第14.22及14.23條，Sino Villa協議項下擬進行之交易與置升協議項下擬進行之交易須合併計算。於合併計算後，按照計算所得適用比率介乎5%至25%範圍之基準，有關交易構成本公司之須予披露交易。

光大置業為本公司控股股東光大集團之全資附屬公司，因而屬上市規則所界定之本公司關連人士。因此，根據上市規則第14A章，Sino Villa協議及置升協議兩者項下擬進行之

交易將構成本公司之關連交易，須獲獨立股東於股東特別大會以按股數投票方式表決批准，而光大集團及其聯繫人士於會上將放棄投票。

由本公司全體獨立非執行董事鍾逸傑爵士、李國星先生及馬紹援先生組成之獨立董事委員會已告成立，以考慮Sino Villa協議及置升協議兩者之條款，並就如何於股東特別大會就有關上述各項之普通決議案投票向獨立股東作出建議及推薦意見。

本公司將委聘獨立財務顧問，以就Sino Villa協議及置升協議項下擬進行交易是否公平合理，向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

## 一般事項

股東特別大會將予召開及舉行，以供獨立股東考慮及酌情批准Sino Villa協議及置升協議以及據此擬進行之交易。本公司將於可行情況下盡快向股東寄發通函，當中載有(其中包括)詳情關於(i) Sino Villa協議；(ii)置升協議；(iii)獨立董事委員會就Sino Villa協議及置升協議向獨立股東作出之推薦意見；(iv)獨立財務顧問有關Sino Villa協議及置升協議條款之意見函件；及(v)召開股東特別大會以批准及追認Sino Villa協議及置升協議之通告。

## 釋義

在本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

|        |   |   |
|--------|---|---|
| 「聯繫人士」 | 指 | 按上市規則賦予該詞之涵義                                      |
| 「董事會」  | 指 | 本公司之董事會   |
| 「光大集團」 | 指 | 中國光大集團有限公司，於香港註冊成立之公司，為本公司之控股股東，持有本公司之已發行股本約56%權益 |



|          |   |  |
|----------|---|--|
| 「本公司」    | 指 | 中國光大國際有限公司，於香港註冊成立之公司，其股份在聯交所上市  |
| 「董事」     | 指 | 本公司之董事   |
| 「光大置業」   | 指 | 光大置業有限公司，於香港註冊成立之公司，為光大集團之全資附屬公司   |
| 「擴建範圍」   | 指 | 定義見光大集團當時以賣方名義與本公司當時以買方名義就買賣Sino Villa全部已發行股本及其股東貸款所訂立日期為一九九九年五月二十日之買賣協議 |
| 「股東特別大會」 | 指 | 本公司就供獨立股東考慮及酌情批准及追認Sino Villa協議與置升協議及據此擬進行交易而召開及舉行之股東特別大會                |
| 「本集團」    | 指 | 本公司及其附屬公司  |
| 「港幣」     | 指 | 港幣，香港法定貨幣  |
| 「香港」     | 指 | 中國香港特別行政區  |
| 「獨立股東」   | 指 | 光大集團及其聯繫人士以外之股東，根據上市規則，彼等有權於股東特別大會上投票                                    |
| 「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  |
| 「該等物業」   | 指 | 中山花園大廈裙樓地下一層之一、之三及第一層、第二層以及第三層局部之物業，詳情載於Sino Villa協議，而                   |

「該物業」則指該等物業(包括擴建範圍在內)各部分及個別單位

|                |   |   |
|----------------|---|---|
| 「置升」           | 指 | 置升有限公司，於英屬處女群島註冊成立之公司，並為本公司之全資附屬公司                      |
| 「置升協議」         | 指 | 本公司與光大置業於二零零八年十一月十日就買賣置升全部已發行股本而訂立之買賣協議                 |
| 「人民幣」          | 指 | 人民幣，中國法定貨幣  |
| 「股東」           | 指 | 本公司之股東  |
| 「股東貸款」         | 指 | 於二零零八年九月三十日Sino Villa結欠本公司港幣9,827,000元之貸款               |
| 「Sino Villa」   | 指 | Sino Villa Holdings Limited，於英屬處女群島註冊成立之公司，並為本公司之全資附屬公司 |
| 「Sino Villa協議」 | 指 | 本公司與光大置業於二零零八年十一月十日就買賣Sino Villa全部已發行股本及其股東貸款而訂立之買賣協議   |
| 「聯交所」          | 指 | 香港聯合交易所有限公司   |
| 「附屬公司」         | 指 | 按上市規則賦予該詞之涵義  |
| 「中山物業管理」       | 指 | 深圳中山物業管理有限公司，於中國註冊成立之有限責任公司，為一家中外合資企業，其95%股本權益由置升持有     |
| 「%」            | 指 | 百分比   |

除另行訂明外，人民幣兌港幣按人民幣1.0元 = 港幣1.1369元之匯率予以兌換。上述兌換安排不應被詮釋為表示有關金額已經、可能已經或可以按特定匯率或任何其他匯率予以兌換。

承董事會命  
中國光大國際有限公司  
執行董事  
黃錦聰

香港，二零零八年十一月十一日

於本公佈刊發日期，董事會成員包括：

*執行董事*

唐雙寧先生(主席)  
臧秋濤先生(副主席)  
李學明先生(副主席)  
陳小平先生(行政總裁)  
范仁鶴先生  
黃錦聰先生  
張衛云女士

*獨立非執行董事*

鍾逸傑爵士  
李國星先生  
馬紹援先生