

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，且表明不會就因本公佈全部或任何部分內容所產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



# 美亞控股有限公司\*

## MAYER HOLDINGS LIMITED

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1116)

### 非常重大收購事項及 關連交易

#### 持續關連交易

本公司之財務顧問



群益亞洲有限公司

#### 收購事項

董事會欣然宣佈，於二零零八年十月六日，本公司與賣方訂立買賣協議，據此(i)賣方已有條件同意出售而本公司已有條件同意購買或促使其代理人購買銷售股份，佔德安全部已發行股本約88.59%，總代價為1,397,539,928元新台幣(相當於約335,409,583港元)及(ii)德安投資已有條件同意出售而本公司已有條件同意購買或促使其代理人購買額外德安股份(如有)，代價為每股德安股份11.60元新台幣(相當於約2.78港元)。

由於上市規則第14.07條所規定之若干適用百分比率超過100%，故收購事項根據上市規則第14.06(5)條構成本公司之非常重大收購事項。鑒於(i)台灣美亞乃最終控股股東；(ii)黃先生為非執行董事；(iii)賴先生為執行董事兼本公司主席；及(iv)餘下之賣方乃黃先生或賴先生之聯繫人士，故賣方按上市規則之定義為本公

司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，收購事項亦構成本公司之關連交易。收購事項因此須遵守上市規則第14及14A章之申報、公佈及經獨立股東於股東特別大會以點票方式批准之規定。台灣美亞及其聯繫人士須於股東特別大會上就有關批准收購事項之決議案放棄投票。

### **持續關連交易**

隨德安於完成時成為本公司之附屬公司後，德安集團之成員公司與本公司關連人士之間之任何現有交易將成為本公司之持續關連交易，故將須遵守上市規則之規定。由於總管理上限、聯合建築上限、按揭上限及合作上限之若干適用百分比率各自均超過上市規則第14.07條所規定之2.5%，且上述各年度上限均超過10,000,000港元，故此隨德安於完成時成為本公司之附屬公司後，各德安持續關連交易協議將構成本公司之非豁免持續關連交易，並將須遵守上市規則第14A章之申報、公佈及獨立股東批准規定。台灣美亞及其聯繫人士須於股東特別大會上就有關批准各德安持續關連交易協議產生之持續關連交易及其各自年度上限之決議案放棄投票。

### **一般事項**

獨立董事委員會經已成立，就有關收購事項及持續關連交易向獨立股東提供意見及推薦建議。凱基金融亞洲有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

本公司將根據上市規則規定，盡快向股東寄發載有(其中包括)(i)收購事項及持續關連交易之詳細資料；(ii)獨立董事委員會就收購事項及持續關連交易致獨立股東之意見函件；(iii)獨立財務顧問就收購事項及持續關連交易致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；及(iv)股東特別大會通告之通函。

## 緒言

董事會欣然宣佈，於二零零八年十月六日，本公司與賣方訂立買賣協議，據此(i)賣方已有條件同意出售而本公司已有條件同意購買或促使其代理人購買銷售股份，相當於德安全部已發行股本約88.59%，總代價為1,397,539,928元新台幣(相當於約335,409,583港元)；及(ii)德安投資已有條件同意出售而本公司已有條件同意購買或促使其代理人購買額外德安股份(如有)，代價為每股德安股份11.60元新台幣(相當於約2.78港元)。

## 收購事項

### 買賣協議

日期： 二零零八年十月六日

訂約方：

買方： 本公司

額外德安股份之賣方： 德安投資

銷售股份之賣方：

- (i) 賴先生，本公司主席兼執行董事，持有6,536,698股德安股份，佔德安全部已發行股本約4.81%；
- (ii) 張姮秋女士，賴先生之配偶，持有90,592股德安股份，佔德安全部已發行股本約0.07%；
- (iii) 黃先生，非執行董事，持有17,488,033股德安股份，佔德安全部已發行股本約12.86%；
- (iv) 黃秀美女士，黃先生之胞姊，持有2,129,726股德安股份，佔德安全部已發行股本約1.57%；

- (v) 黃春福先生，黃先生之胞兄，持有6,423,445股德安股份，佔德安全部已發行股本約4.72%；
- (vi) 黃春偉先生，黃先生之胞弟，持有1,204,395股德安股份，佔德安全部已發行股本約0.89%；
- (vii) 陸美芳女士，黃先生之嫂及黃春福先生之配偶，持有2,226,887股德安股份，佔德安全部已發行股本約1.64%；
- (viii) 黃可薇女士，黃先生之姪女，持有270,082股德安股份，佔德安全部已發行股本約0.20%；
- (ix) 黃可萱女士，黃先生之姪女，持有96,788股德安股份，佔德安全部已發行股本約0.07%；
- (x) 姪興開發股份有限公司，持有6,955,031股德安股份，佔德安全部已發行股本約5.11%。賴先生連同其聯繫人士直接持有姪興開發股份有限公司30%以上股權。姪興開發股份有限公司為於一九九七年十一月十九日在台灣註冊成立之有限公司，其主要業務包括有關房地產之開發、買賣、租賃、經紀、管理及顧問服務；
- (xi) 長春藤建設股份有限公司，持有291,974股德安股份，佔德安全部已發行股本約0.21%。賴先生連同其聯繫人士直接持有長春藤建設股份有限公司30%以上股權。長春藤建設股份有限公司為於一九八七年十一月二十六日在台灣註冊成立之有限公司，其

主要業務包括製造及銷售電路板及電子零件、管理餐廳及超市、貿易業務、樓宇銷售及租賃之經紀服務、內部配置工程及廣告；

- (xii) 德安投資，持有15,916,874股德安股份，佔德安全部已發行股本約11.70%。黃先生直接持有德安投資30%以上股權。德安投資為於一九八零年二月二十二日在台灣註冊成立之有限公司，其主要業務為投資控股；
- (xiii) 德威投資股份有限公司，持有43,944,250股德安股份，佔德安全部已發行股本約32.31%。黃先生連同其聯繫人士直接持有德威投資股份有限公司30%以上股權。德威投資股份有限公司為於一九九一年九月九日在台灣註冊成立之有限公司，其主要業務為投資控股；
- (xiv) 先施百貨，持有12,582,722股德安股份，佔德安全部已發行股本約9.25%。黃先生連同其聯繫人士直接持有先施百貨30%以上股權。先施百貨為於一九八五年三月二十七日在台灣註冊成立之有限公司，主要經營百貨公司業務；
- (xv) 源泉鋼鐵股份有限公司，持有2,599,519股德安股份，佔德安全部已發行股本約1.91%。黃先生之聯繫人士直接持有源泉鋼鐵股份有限公司30%以上股權。源泉鋼鐵股份有限公司為於一九七九年十月三日在台灣註冊成立之有限公司，主要從事鋼鐵鑄造、加密及精煉業務；及

(xvi) 台灣美亞，最終控股股東，持有1,720,565股德安股份，佔德安全部已發行股本約1.27%。台灣美亞主要從事以台灣內銷市場為主要市場之鋼管加工及製造業務。

鑒於本公司擬收購德安100%股權及考慮到合共有超過100名德安少數股東，為節省時間及成本，已協定先由德安投資購入額外德安股份後再將之售予本公司，而非由本公司向上述數目龐大之德安少數股東收購有關股份。德安投資將不會就上述彙集額外德安股份而獲本公司提供任何報酬。

除德安投資於完成後將仍持有一股德安股份外，其餘所有賣方均會將其各自之賣方銷售股份售予本公司或其代理人。除將其賣方銷售股份售予本公司或其代理人外，德安投資已同意將額外德安股份(如有)售予本公司或其代理人。

**將予收購資產：**

- (a) 銷售股份，佔德安全部已發行股本約88.59%；及
- (b) 額外德安股份(如有)。

**代價及支付條款：**

收購(i)銷售股份(涉及1,397,539,928元新台幣(相當於約335,409,583港元))；及(ii)額外德安股份(涉及每股德安股份11.60元新台幣(相當於約2.78港元)之總代價，乃於參考德安於二零零七年十二月三十一日之未經審核綜合資產淨值(不包括少數股東權益)約1,493,000,000元新台幣(相當於約358,300,000港元)後，經本公司及賣方依據一般商業條款按公平原則商訂。

在考慮收購事項代價之指標時，董事(不包括獨立非執行董事)除考慮資產淨值外，亦已考慮其他估值方法，包括市盈率及市賬率等。董事(不包括獨立非執行董事)已參考可資比較之台灣上市公司，並認為根據資產淨值釐定收購事項代價，較諸根據市盈率或市賬率釐定有關代價，對本集團而言較為有利。儘管本公司已委聘

獨立專業估值師就該等物業進行估值，董事（不包括獨立非執行董事）認為，單純根據該等物業之估值釐定之代價，將不能反映德安集團之全部及實際價值。考慮到德安並非上市公司，董事（不包括獨立非執行董事）認為，股東權益之淨值乃釐定收購私人公司之代價之通用指標，且由於德安集團之淨值主要以該等物業支持，故上述淨值賬不單計及德安集團之負債幅度，亦包含該等物業之價值。此外，按獨立專業估值師所提供該等物業100%權益於二零零八年七月三十一日之初步估值為基準，該等物業之價值相當於指示價值約56億元新台幣（相當於約13億港元），較該等物業100%權益於二零零七年十二月三十一日之未經審核賬面淨值約50億元新台幣（相當於約12億港元）為高。董事（不包括獨立非執行董事）認為，收購事項之代價為公平合理且屬一般商業條款，並符合本公司及股東之整體利益。

根據買賣協議，收購銷售股份及額外德安股份之代價將於完成時，由本公司預扣代價金額之0.3%用作支付證券交易稅項後，全數以現金支付予賣方及德安投資。

本公司現時計劃以內部資源及透過銀行融資分別撥付收購事項所需資金約10%及約90%。儘管債務融資將提高本集團之資本負債比率，董事會認為，鑒於當前市況波動，債務融資被視為較其他集資方法（如股權融資等）更為恰當且時間限制亦相對較少。然而，倘時機合適，董事會亦不排除會將股權融資納入考慮之列。

#### 完成之先決條件

除非獲本公司書面豁免（不得由本公司豁免之(a)項條件除外），否則完成須待下列條件獲達成後方可作實：

- (a) 如上市規則或聯交所規定須獲有關批准，則買賣協議須於股東特別大會上獲過半數股東（不包括上市規則禁止就有關決議案表決之股東）表決批准，以批准（其中包括）根據買賣協議所訂明條款進行之收購事項；

- (b) 聯合建築協議及合作協議均須於股東特別大會上獲過半數股東(不包括上市規則禁止就有關決議案表決之股東)表決批准,以批准(其中包括)聯合建築協議及合作協議各自之條款及其各自於截至二零一零年十二月三十一日止三個財政年度之年度上限;
- (c) 有關審批機關已授出核准證,以批准銷售股份及額外德安股份(視情況而定)之轉讓;
- (d) 賣方各自於買賣協議作出之保證及陳述於截至完成日乃屬真實正確,與猶如於及截至完成日作出者具相同效力;
- (e) 賣方各自須已妥善履行及遵守買賣協議所載且規定彼等須於完成日或之前履行或遵守之一切協議、責任及條件,並須取得遵守或履行該等協議、責任及條件所需之一切批文、同意及資格;
- (f) 自買賣協議訂立日期起至完成日或之前,並無發生或出現對德安集團任何成員公司或任何德安參股公司之財務狀況、業績、業務或前景構成重大不利影響之任何變動或事件或情況;及
- (g) 本公司須已完成對德安集團之盡職審查,而本公司對有關審查結果合理滿意。

所有條件須於二零零八年十二月三十一日或之前獲達成或豁免(倘本公司認為條件不獲達成並非重大或不會對德安集團構成任何重大不利影響)。倘條件未能於該日或之前或本公司與賣方協定之其他較後日期獲達成或豁免,則買賣協議將告失效並從一開始無效,而本公司購買銷售股份及額外德安股份之責任亦將告失效。

#### 完成

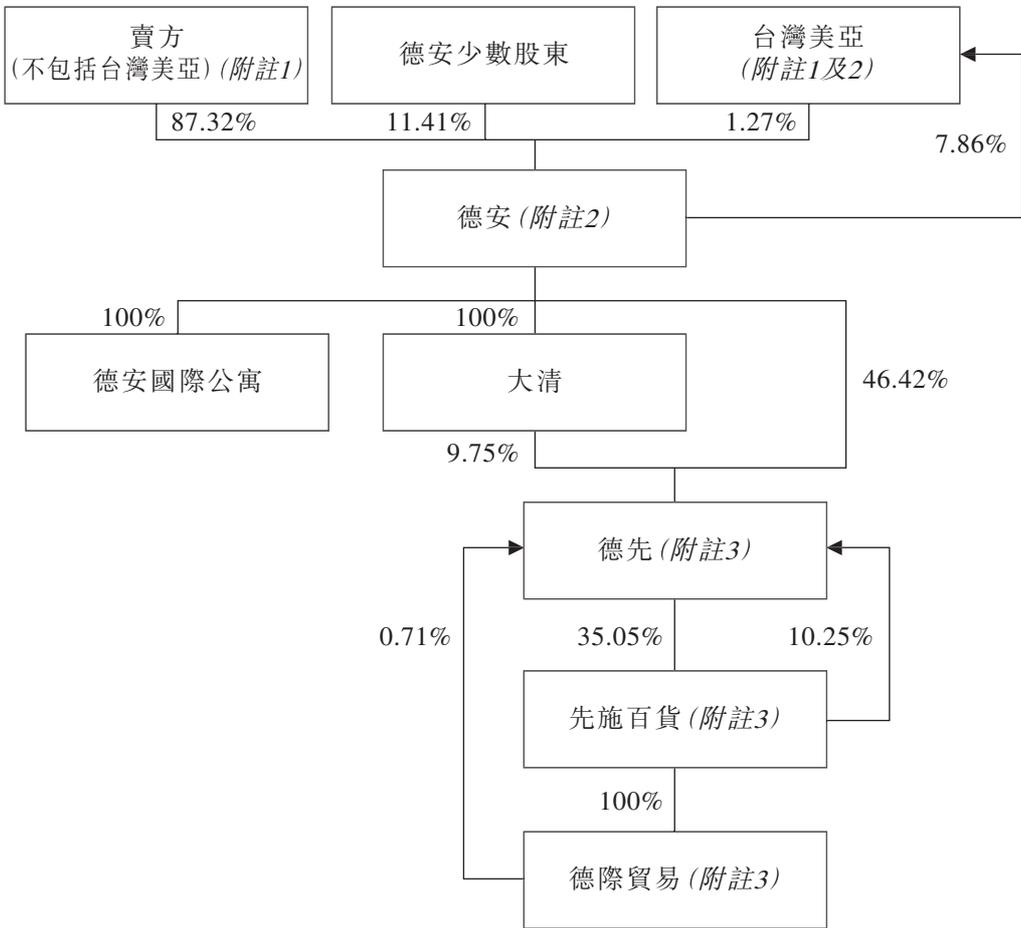
待條件獲達成或豁免後,本公司將向有關賣方發出書面通知(有關通知須於指定完成之日前至少七個營業日送達有關賣方),以指定有關賣方銷售股份或額外德安股份(視情況而定)完成之日(必須為營業日)。有關德安投資所持之賣方銷售股份及額外德安股份將於同一時間完成。

完成將於各完成日在理律法律事務所之辦事處或訂約方協定之其他地點進行。

**有關德安集團之資料**

德安為於一九八八年一月二十九日在台灣註冊成立之有限公司。德安主要在台灣從事樓宇建造、物業發展及物業投資業務。德安持有之主要資產為(i)德安國際公寓及大清各自之全部已發行股本；(ii)德先約46.42%之直接股權及透過大清持有德先約9.75%之間接股權；(iii)先施百貨約19.69%之間接股權；及(iv)德際貿易約19.69%之間接股權。於本公佈日期，德安及台灣美亞(最終控股股東)相互之間有交叉持股。德安持有台灣美亞約7.86%股權，而台灣美亞(為賣方之一)持有德安約1.27%股權。德安集團主要透過德安、大清及德先持有之主要資產為該等物業。

下圖顯示德安集團於本公佈日期之股權架構：



附註：

1. 賣方(包括台灣美亞)合共持有德安已發行股本約88.59%。
2. 德安及台灣美亞交叉持有對方之股權。德安持有台灣美亞已發行股本約7.86%，而台灣美亞持有德安已發行股本約1.27%。
3. 德先及先施百貨交叉持有對方之股權。德先持有先施百貨已發行股本約35.05%，而先施百貨持有德先已發行股本約10.25%。德際貿易持有德先已發行股本約0.71%。

誠如上圖所示，於本公佈日期，德安及台灣美亞交叉持有對方之股權。誠如本公司之台灣法律顧問告知，根據台灣法律，台灣美亞與德安之間於本公佈日期之交叉持股屬合法。

於本公佈日期，德安分別由賣方持有約88.59%股權及由德安少數股東(彼等為獨立於本公司及其關連人士之第三方)持有約11.41%股權。於買賣協議訂立日期至可確定將寄發予股東之通函所載資料之最後可行日期止期間，德安投資將按每股德安股份11.60元新台幣(相當於約2.78港元)從德安少數股東購入額外德安股份。賣方就每股賣方銷售股份支付之平均原成本約為8.88元新台幣(相當於約2.13港元)。

若干賣方自德安註冊成立之日起一直為德安之股東，而其餘賣方則成為德安股東達五年以上。考慮到德安於過去二十年來不時向其股東派發股息，董事會認為，每股賣方銷售股份之代價較賣方所支付之平均原成本溢價約30.6%，乃公平合理。

德安國際公寓為德安之直接全資附屬公司，乃於二零零五年一月三日在台灣註冊成立之有限公司，主要從事提供物業管理服務業務。

大清為德安之直接全資附屬公司，乃於一九七七年十一月一日在台灣註冊成立之有限公司，主要從事(i)項目建築；及(ii)買賣建築材料及相關產品業務。

德先為於一九九八年十月二十一日在台灣註冊成立之有限公司，並為德安之附屬公司，其股份約46.42%由德安持有及約9.75%由大清持有。德先主要從事經營百貨公司、酒店及旅館、超市、餐廳、停車場，以及提供一般廣告服務之業務。

先施百貨為於一九八五年三月二十七日在台灣註冊成立之有限公司，其約35.05%股份由德先持有，先施百貨主要經營百貨公司業務。先施百貨之主要資產包括一幢座落台北市中心松山區慶城街之辦公室大樓(名為先施百貨公司)內之一間百貨公司及若干部分。先施百貨公司由五層高之零售物業連地庫及建於兩層高地庫停車場之15層高商業發展項目組成。先施百貨公司以售賣高檔女裝服飾聞名。

德際貿易為先施百貨之直接全資附屬公司，乃於一九九七年一月十七日在台灣註冊成立之有限公司，主要從事零售及貿易業務。

德安集團為台灣領先物業發展商及投資者之一，自一九八八年起一直在台灣從事物業發展業務。德安集團已落成之物業組合包羅萬有，包括工商業用途、辦公室用途、住宅用途及泊車位，以及供未來發展之多幅用地。此等物業位於台灣不同縣市，包括台北、桃園、新竹、台中及高雄等之策略性地段。

於二零零八年七月三十一日，德安集團應佔已落成物業之總樓面面積合共約43,000平方米，而德安集團應佔之泊車位約350個。就持作日後發展用途之物業而言，截至二零零八年七月三十一日，德安集團於總地盤面積約158,000平方米、建議總樓面面積約471,000平方米之土地持有權益。據董事告知，以目前總地盤面積約158,000平方米之土地儲備計算，德安集團將有足夠土地儲備以應付未來約五年之發展所需。

下文載列德安集團於台灣之主要物業及發展用地：

#### **持作日後發展之物業**

下文載列德安集團之主要發展用地。按照德安集團目前之發展計劃，德安集團旗下多個項目之估計資本承擔將約為100億元新台幣(相當於約24億港元)，將主要以銀行借款撥付。

### **台中用地 (德安集團佔50%權益)**

台中用地位於台中市北區乾溝子段，地盤面積約4,658平方米，現時空置。台中用地包含22塊土地，建議發展為多層住宅大樓並由德安及黃先生共同擁有。建議發展項目預計於二零一二年完工。

台中用地之交通網絡暢達，鄰近酒店、大型零售商舖如台中崇光百貨公司、國立自然科學博物館及中港路(為台中市市中心之主要道路)。

德安持有台中用地之50%權益(即土地面積2,329平方米歸德安集團所有)。

### **德安麗景A、B、C、D及I區 — 發展用地 (德安集團佔100%權益)**

該用地位於雲林縣斗六市石榴段，鄰近已落成部分德安麗景E、F及H區(如下文所述)。主題物業包含九塊地盤面積合共約11,465平方米之土地，現時空置。建議將該用地發展為一大型住宅項目，及作為德安麗景A、B、C、D及I區，落成後之建議總樓面面積約為27,516平方米。依照目前發展計劃，建議大型住宅項目之建築工程預計於二零零九年展開。

發展用地鄰近中山高速公路與斗六之交匯點，而斗六市只有少量大型住宅項目。

德安擁有該發展用地之100%權益。

### **安康段之發展用地 (德安集團佔100%權益)**

該用地位於台北市內湖區安康段，地盤面積約3,023平方米，現時空置。該用地建議發展為多層高工業大樓。

該發展用地鄰近多條高速公路(包括麥克阿瑟公路等)及南港軟體工業園。此外，該用地位置便利，鄰近多項公共設施，包括公園、泳池及網球場，為該用地之額外特點。

德安擁有該發展用地之100%權益。

### **萬里鄉之發展用地 (德安集團佔100%權益)**

該用地位於台北縣萬里鄉中萬里加投段。主題用地由三塊地盤面積合共約137,419平方米之土地組成，建議發展為住宅用途。該用地現時空置。根據德安集團管理層之資料，該等地塊目前為荒廢農地，且初步獲批准將該等地塊之現有土地用途轉為住宅用途。有關項目之總發展面積約443,060平方米。該用地之建築工程預計於二零零九年展開及於二零一二年完工。

該用地乃位於一個山坡上之一大幅天然土地，位置臨海。建議發展用地擁有全海景，其周邊自然環境日後可為住客提供均衡之生活模式。

德安擁有該發展用地之100%權益。

### **待售物業**

#### **德安麗景E、F及H區 — 已落成之住宅大廈 (德安集團佔100%權益)**

該物業於二零零六年竣工，由德安麗景E、F及H區之47幢五層高住宅大廈組成，座落於雲林縣斗六市石榴路。該物業之應佔總樓面面積約10,790平方米。該物業之銷售目前仍然繼續。

台灣斗六市之經濟及物業市場尚處於早期增長階段。德安麗景之管理及環境規劃皆屬優質，設有住客專享之住客會所，會所設有多項設施如泳池、幼稚園、兒童遊樂場及閱讀室。

德安擁有該物業之100%權益。

### **投資物業**

下文載列德安集團之主要投資物業。一般而言，下列投資物業之租約將於二零一零年至二零一二年屆滿。

#### **德安科技園區 — 一及二期部分 (德安集團佔100%權益)**

德安科技園區一及二期位於新竹市東區光復路，鄰近台灣國立交通大學及新竹科學園區，後者乃匯聚從事包括半導體製造等業務之高科技公司之著名工業基地。董事認為，對新竹科學園區之工業物業之龐大需求，將有利其鄰近之發展項目，例如德安科技園區一及二期所處地區之發展項目。此外，該兩項物業之地理位置非常接近本集團在台灣之投資物業。

德安科技園區一期為一幢建於三層高地庫停車場之上之三層高工業／辦公室大樓，建築工程於一九九九年竣工。德安持有該物業一樓之100%權益(應佔總樓面面積約348平方米)及131個泊車位，其中122個泊車位現時租予多名人士。

德安科技園區二期為10層高大樓，乃建於兩層高地庫停車場之上及於二零零零年竣工。德安持有該物業三樓及六樓部分之100%權益(應佔總樓面面積約2,198平方米)及25個泊車位。該物業現時租予多名人士。

#### **香格里拉 — 若干部分及泊車位(德安集團佔100%權益)**

香格里拉位於桃園縣中壢市中華路二段。該樓宇為一幢建於三層高地庫停車場之上之16層高住宅／商業大樓。大樓之建築工程於一九九四年竣工。

香格里拉鄰近中壢工業區及中原大學，距中壢火車站僅10分鐘車程，且就近內壢區中山高速公路交流道，交通極之便利。

德安持有以下項目之100%權益：(i) 1樓及2樓部分(應佔總樓面面積約8,561平方米)；及(ii)地庫一至三層連同60個泊車位。現時，合共2,598平方米及22個泊車位已租予多名人士，而餘下總樓面面積5,963平方米及38個泊車位則空置。

#### **新光民生大樓 — 若干樓層及泊車位(德安集團約佔56.17%權益)**

新光民生大樓位於台北市中山區民生東路。該大樓為一幢建於六層高地庫之上之14層高商業大樓，大樓建築工程於二零零五年竣工。新光民生大樓位處中山商業中心區，該區乃商業、國際及金融業之黃金地段，位置便利優越。新光民生大樓之租戶大部分為跨國企業。

德先(德安之附屬公司)擁有10樓至14樓全層(包括10樓及14樓)及地庫一層(應佔樓面面積約12,097.6平方米)及地庫四層之83個泊車位。現時，10樓至14樓全層及地庫一層連同65個泊車位已租予多名人士，餘下18個泊車位則空置。

**德安臻藏 — 若干部分及泊車位 (德安集團佔100%權益)**

德安臻藏為一幢建於三層高地庫停車場之上之10層高商住大樓，位於台中市西屯區文心路。德安臻藏交通極之便利。該大樓鄰近台中市籌建中之新市政中心及逢甲夜市。逢甲夜市現為全台灣最大夜市。該大樓之建築工程於二零零五年竣工。

德安擁有1樓及地庫一層全層、3樓及10樓部分(應佔總樓面面積合共約2,289平方米)以及地庫二層及三層之八個泊車位。現時，總樓面面積合共約1,699平方米及八個泊車位已租予多名人士，而餘下總樓面面積約590平方米則空置。

**德安印象 — 零售商舖及泊車位 (德安集團佔100%權益)**

德安印象位於台北市內湖區舊宗路一段。該樓宇為一幢建於兩層高地庫停車場之上之13層高商住大樓，大樓之建築工程於二零零七年竣工。該物業毗鄰內湖區日後之捷運站，距中山高速公路僅1分鐘車程，交通極之便利，且內湖科技園區及內湖區各大購物商場亦近在咫尺。

德安擁有地下零售商舖全層(總樓面面積約766平方米)及地庫一層及二層之六個泊車位。該物業現時空置。

**高雄運通 — 若干部分及泊車位 (德安集團佔100%權益)**

高雄運通位於高雄市前鎮區新衙路。該樓宇為一幢建於地庫上之八層高工業／辦公室大樓。該大樓之建築工程於一九九零年竣工。

前鎮區位於高雄市其中一個主要工業區臨海工業區內。現時高雄市内之工業及辦公室單位需求量持續上升。此外，該物業亦鄰近台灣最大購物中心夢時代及高雄多功能經貿園區。

德安擁有該大樓1樓、6樓及8樓部分之100%權益(合計應佔總樓面面積約4,053平方米)及地庫之13個泊車位。該物業現時租予多名人士。

### **醒吾大樓 — 兩層商用樓層及泊車位 (德安集團佔100%權益)**

醒吾大樓乃一幢位於台北市中正區杭州南路，建於四層高地庫之上之22層高商業大樓。大樓之建築工程於一九九二年竣工。

醒吾大樓座落鄰近博愛特區、台北車站及善導寺捷運站之策略地理位置。該大樓不但交通便利，亦與台北立法院、國立台灣大學法律學院及醫學院相距不遠。

德安擁有21樓全層，而大清則擁有22樓全層。該兩層由內部樓梯貫通，應佔總樓面面積合共約1,236平方米。該物業現時租予一名租戶。

有關所有該等物業之詳情將載於估值報告，該估值報告將構成本公司根據上市規則第14A.59(6)條及第5章規定將盡快寄發予股東之通函之一部分。

由於德安截至二零零七年十二月三十一日止兩個年度之經審核賬目乃根據台灣公認會計原則編製，故本公司之申報會計師需要更多時間根據香港財務報告準則編製德安之財務資料。下表載列德安截至二零零七年十二月三十一日止兩個年度之未經審核綜合財務資料，乃按照香港財務報告準則編製：

	截至十二月三十一日止年度			
	二零零七年	二零零七年	二零零六年	二零零六年
	百萬元新台幣	百萬元	百萬元新台幣	百萬元
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
營業額	5,014.2	1,203.4	4,346.0	1,034.8
除稅前純利／(淨虧損)	566.7	136.0	(34.3)	(8.2)
除稅後純利／(淨虧損)	548.2	131.6	(74.9)	(17.8)

	於二零零七年十二月三十一日	
	百萬元新台幣	百萬元
	(未經審核)	(未經審核)
總資產	8,779.9	2,107.2
總負債 (附註2)	6,607.0	1,585.7
淨資產 (包括少數股東權益)	2,173.0	521.5
淨資產 (包括少數股東權益)	1,493.0	358.3

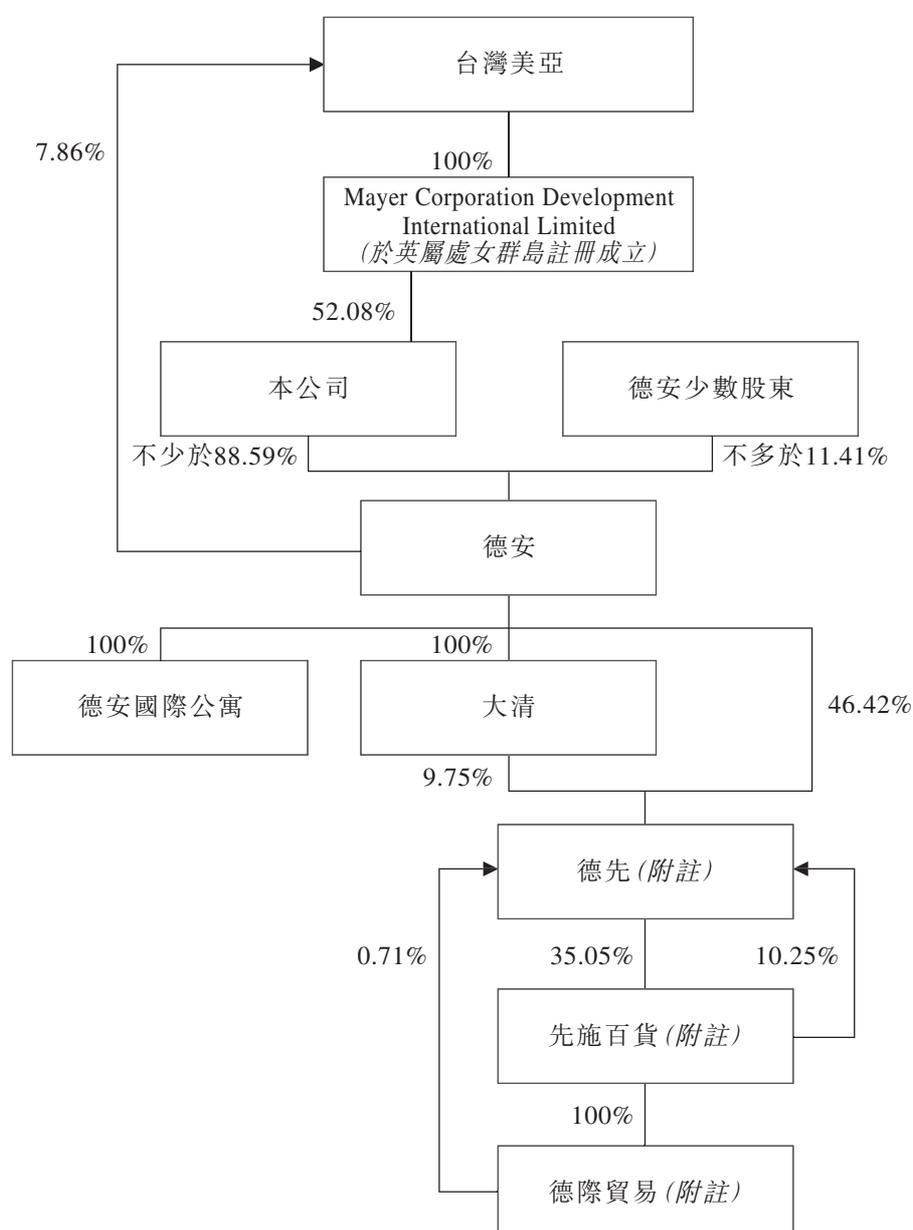
附註：

1. 截至二零零六年十二月三十一日止年度以新台幣計值之金額已根據1.00元新台幣兌0.2381港元之匯率兌換為港元(僅供參考)。該等換算並不表示新台幣之金額已經或可以根據上述匯率兌換。
2. 德安集團於二零零七年十二月三十一日之總負債主要包括貿易應付款、應付票據、計息借款及長期銀行貸款(合共佔總負債80%以上)。

德安集團截至二零零七年十二月三十一日止年度之除稅前純利對比二零零六年同期已錄得重大增長。有關增長主要歸因於二零零七年內出售物業、廠房及設備以及金融資產所得之收益。

### 德安集團緊隨收購事項後之股權架構

緊隨收購事項後之股權架構載列如下：



附註： 德先及先施百貨交叉持有對方之股權。德先持有先施百貨已發行股本約35.05%，而先施百貨持有德先已發行股本約10.25%。德際貿易持有德先已發行股本約0.71%。

誠如本公司之台灣法律顧問告知，根據台灣法律，台灣美亞與德安之間於緊隨收購事項後之交叉持股屬合法。

於完成時，本公司於德安之最終股權將視乎本公司或其代理人購入之額外德安股份(如有)數量而定。假設本公司或其代理人不會購入額外德安股份，則本公司將持有德安已發行股本總額約88.59%權益。然而，倘本公司或其代理人除銷售股份外亦購入所有已發行德安股份(佔德安股權約11.41%)作為額外德安股份，則本公司將持有德安之全部已發行股本。在上述兩個情況下，德安皆會被視作本公司之附屬公司，而德安集團之財務業績將於本集團賬目作綜合入賬。

### 進行收購事項之原因及得益

本集團主要從事鋼板、鋼管及其他鋼材產品之製造及貿易、物業投資及飛機租賃業務。

本集團有意繼續經營其現有鋼板、鋼管及其他鋼材產品之製造及貿易以及飛機租賃業務。誠如年報所載，本集團將把握任何有利於長遠發展之投資機遇，為股東及投資者創造最佳回報。此外，誠如於二零零七年六月十一日所公佈及如年報所載，本集團於二零零七年下半年收購一幢位於台灣的工商業樓宇，藉此成立新的物業投資業務。董事認為，收購事項符合本集團目前之業務多元化策略，即投資於看俏的項目並拓闊本集團之收入基礎，且收購事項將可迅速壯大本公司現有之物業投資業務分部，並有助本公司進入台灣物業投資市場。

隨著台灣總統大選結束，新任總統馬英九先生公佈多項措施，以加強台灣與中國之海峽兩岸關係。董事認為，開展兩岸直航及擴大兩岸貿易規模，有利台灣經濟及物業投資市場。董事預期將會有更多中國投資者進軍台灣市場，進而令台灣成為別具吸引力之物業投資目標市場。

鑒於預期台灣之經濟增長樂觀，董事認為，收購事項有利提升本集團日後發展之勢頭及競爭優勢。借助德安集團於台灣物業發展及投資範疇積逾20年之豐富經驗，本集團勢將盡握台灣物業市場之增長潛力，並可進一步物色台灣之物業投資商機。此外，基於德安集團所持物業組合多元化，且物業大多位處台灣優質策略性位置或黃金地段，董事認為，收購事項可快速壯大本集團之資產基礎。

考慮到德安集團目前之業績表現及前景，董事相信，收購事項將可為本集團帶來增長潛力及提升財務表現。董事會確認，本公司於收購事項前過去24個月並無控制權變動。

董事(不包括獨立非執行董事)認為，買賣協議之條款屬公平合理且為一般商業條款，而收購事項亦符合本公司及股東之整體利益。

### 持續關連交易

隨德安於完成時成為本公司之附屬公司後，德安集團之成員公司與本公司關連人士之間之任何現有交易將成為本公司之持續關連交易，並將須遵守上市規則之規定。就此而言，本公司之持續關連交易請參閱下文。

#### A. 總管理協議

於二零零七年十二月二十七日，德先、台產及台灣美亞就彼等購買台灣之新光民生大樓訂立總管理協議。授權德先或其代理管理新光民生大樓之總管理協議，乃以德先有權出租及分租新光民生大樓為前提。因此，訂約方同時另行簽訂租賃協議，其賦予德先上述權利並訂明出租及分租新光民生大樓之其他詳細條款。於二零零八年二月簽訂之停車場協議乃就有關德安集團向台灣有關當局申請停車場營運及管理牌照所需作出之存檔。

德先、台產及台灣美亞分別按35%、35%及30%之比自臺灣新光商業銀行股份有限公司購入新光民生大樓之全部權益。台產為與本公司及其關連人士並無關連之獨立第三方。除訂立總管理協議(包括租賃協議及停車場協議)外，

就董事所知，德安集團、賣方及台灣美亞與台產概無任何其他關係。總管理協議訂明，直至新光民生大樓出售之日止，與新光民生大樓有關之所有收入及開支將由德先、台產及台灣美亞分別按35%、35%及30%之比攤分。作為德安促使及保證新光民生大樓訂立租約及分租約之義務之代價，德安將可獲相等於(a)任何為期三年或以下之新租約之一個月租金另加該三年後續租之任何年期之半個月租金；及(b)任何為期三年之續訂租約之一個月租金另加該三年後再續租兩年之半個月租金，作為佣金報酬。任何一方均不得在未經其他訂約方同意下單方面出售其於新光民生大樓所佔權益予第三方。於總管理協議訂立後一年，任何一方均可要求及迫使所有訂約方出售新光民生大樓，而訂約方將委派德安處理與出售新光民生大樓有關之一切事宜。

根據就總管理協議訂立之租賃協議，台產及台灣美亞須於二零零七年十二月二十七日至二零一一年十二月二十六日期間出租新光民生大樓予德先。德先可出租或分租新光民生大樓，惟須將出租及分租新光民生大樓所產生之任何收入之35%及30%分別支付予台產及台灣美亞。訂約方亦因應總管理協議，於二零零八年二月訂立停車場協議，據此台產及台灣美亞授權德先分判新光民生大樓停車場之營運及管理予德安國際公寓。因此，德安國際公寓負責營運及管理新光民生大樓之停車場並代德先收取停車場之泊車費及保證金。扣除停車場之營運開支後，德先每月須將該等泊車費及保證金之35%及30%分別支付予台產及台灣美亞。由於新光民生大樓停車場之營運及管理已分判予德安國際公寓，且德先不會參與新光民生大樓停車場之營運及管理，故此德先無權收取有關停車場營運及管理之任何佣金。

根據總管理協議，提前終止有關協議且未能持續履行其責任之一方將成為違約方，並須向其他訂約方賠償彼等之實際損失或損害賠償金額10,000,000元新台幣（相當於約2,400,000港元）（以較高者為準）。因此，倘總管理協議及總管理上限於股東特別大會上不獲獨立股東通過，則德先將須提前終止總管理協議及如上所述賠償其他訂約方之損失。

### 總管理上限

總管理上限包括截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止三個年度各年，根據總管理協議應付德安之佣金，連同根據租賃協議出租及分租新光民生大樓所產生而應付德先及台灣美亞之年度收入(包括根據停車場協議之年度泊車費及保證金)。

截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止三個年度各年之建議總管理上限如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零八年 (附註) 百萬元新台幣	二零零九年 百萬元新台幣	二零一零年 百萬元新台幣
總管理上限	39.8 (相當於 約9,600,000港元)	239.0 (相當於 約57,400,000港元)	249.0 (相當於 約59,800,000港元)

附註：自完成日當德安成為本公司附屬公司之時起

總管理上限乃經參考(i)預計自出租及分租新光民生大樓所產生之年度收入；(ii)新光民生大樓之預計空置率；(iii)新光民生大樓之現有及預期租約及分租約之預計租期；及(iv)中山區之可資比較租約及分租約之當前市場租金水平後釐定。

### B. 聯合建築協議

於二零零七年八月十四日，德安(承建商)及台灣美亞(業主)訂立聯合建築協議，以共同發展該項目。於本公佈日期，德安集團並無持有該項目之任何業權權益。根據聯合建築協議，德安將申請建築許可證及於獲發建築許可證後30日內開展建築工程；德安亦將於建築工程開始後750日內取得樓宇入伙紙，及於獲發樓宇入伙紙後90日內取得樓宇管有權。

台灣美亞作為業主，提供土地供共同發展該項目，而德安作為承建商，負責

其建築工程。台灣美亞及德安將分別按62%及38%之比攤佔出售該項目之出售所得款項。該比率乃以土地價值及估計建築成本為基準釐定，而董事（不包括獨立非執行董事）認為其屬公平合理。

根據聯合建築協議，各訂約方須承擔其各自之成本及稅項，而建築成本將由德安承擔。為確保德安履行其於聯合建築協議下之義務，德安將透過(a)日期為二零零九年八月十四日為數21,000,000元新台幣（相當於約5,000,000港元）之擔保支票（將由德安於聯合建築協議訂立時支付及於大樓地庫基礎設施竣工後10日內退還予德安），及(b)日期為二零一零年八月十四日為數21,000,000元新台幣（相當於約5,000,000港元）之另一張擔保支票（將由德安於建築工程完工時支付及獲發樓宇入伙紙後10日內退還予德安），向台灣美亞提供為數合共42,000,000元新台幣（相當於約10,100,000港元）之擔保。

該項目之建築工程於二零零七年八月展開。截至本公佈日期，發展該項目涉及之總累計建築成本及建築融資已超逾120,000,000元新台幣（相當於約28,800,000港元）。

根據聯合建築協議，倘德安提前終止有關協議及未能持續履行其於有關協議下之責任，則德安將告違反有關協議。基於德安違反聯合建築協議，為數合共42,000,000元新台幣（相當於約10,100,000港元）之擔保支票將被台灣美亞沒收，而德安之所有已完成建築工程將由台灣美亞無條件接管。此外，德安須承擔所產生之一切建築成本及建築融資。

考慮到德安因提前終止聯合建築協議而經已產生及估計將產生之重大成本，以及德安失去攤佔潛在出售所得款項之權利及對其已完成之建築工程之權利，董事（不包括獨立非執行董事）認為，有關成本連同德安失去對潛在出售所得款項及已完成建築工程之權利，可能會大於收購事項帶來之利益。因此，倘聯合建築協議及聯合建築上限於股東特別大會上不獲獨立股東通過，則買賣協議之訂約方將不會進行收購事項。

### 聯合建築上限

截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止三個年度各年之建議聯合建築上限如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零八年 (附註) 百萬元新台幣	二零零九年 百萬元新台幣	二零一零年 百萬元新台幣
聯合建築上限	10.4 (相當於 約2,500,000港元)	560.0 (相當於 約134,400,000港元)	21.0 (相當於 約5,000,000港元)

附註：自完成日當德安成為本公司附屬公司之時起

聯合建築上限乃經參考(i)德安印象二期之估計發展建築成本(按照其既定發展時間表)；(ii)德安提供予台灣美亞之擔保金額；及(iii)台灣物業市場前景後釐定。

### C. 按揭協議

根據按揭協議，大清已將其物業(包括位於台灣屏東市大連段之八塊土地)抵押予HVB，作為美麗華太平洋、美麗華、黃先生及賴先生(合稱「承擔義務人」)償還承擔義務人發行予BAYERISCHE HYPO-UND VEREINSBANK AG(透過其香港分行行事)之若干承兌票據項下最高達86,157,622元新台幣(相當於約20,677,829港元)之債務之擔保。雖有前文所述之合約義務，訂約方僅向台灣地政總監登記美麗華為債務人，以擔保美麗華履行其於承兌票據下之義務。因此，倘HVB認為有需要，可根據按揭協議要求大清修改按揭登記，將所有其他承擔義務人登記為債務人。

根據按揭協議，有關按揭將於二零一二年八月十日屆滿。然而，據土地登記簿謄本顯示，有關按揭將於二零三七年十二月二日屆滿。據本公司之台灣法律顧問告知，銀行於合約期滿後將按揭期延長，乃當地銀行業慣常做法。由於按揭協議並無包含任何控制權變動條款，按揭協議於完成時將不會獲解除。誠如本公司之台灣法律顧問告知，當承擔義務人於二零一二年償還欠付HVB之任何或全部款項時，HVB須根據按揭協議解除大清物業之按揭。

作為大清提供按揭抵押品之代價，承擔義務人每年將支付相等於承擔義務人之最高還款責任86,157,622元新台幣（相當於約20,677,829港元）之1.5%之年費予大清，而承擔義務人亦將就大清根據按揭協議提供按揭抵押品而產生或蒙受之一切付款、損失、損害及費用，向大清提供相互擔保。美麗華為一家由黃先生及其聯繫人士控制之公司，乃於一九七七年五月註冊成立，主要從事投資控股業務。美麗華之主要資產包括於台灣上市及非上市證券之投資。美麗華太平洋為投資控股公司及為美麗華之全資附屬公司，主要為便利向HVB借貸而註冊成立。經審閱及評估美麗華之財務狀況後，董事（不包括獨立非執行董事）認為，有關承擔義務人違反其於承兌票據下之還款責任之風險並不高。承擔義務人應付之1.5%年費乃經公平原則商訂後按一般商業基準釐定。此外，董事（不包括獨立非執行董事）已參考本集團過往收取之擔保費，有關費用率僅為每年0.75%。經考慮1.5%年費及承擔義務人將提供予大清之相互擔保，董事（不包括獨立非執行董事）認為繼續按揭協議屬公平合理。

董事會與美麗華已就可能解除大清物業之按揭進行商討。倘按揭協議及按揭上限於股東特別大會上不獲獨立股東通過，美麗華同意以承擔義務人持有之其他資產代替大清物業作為以HVB為受益人之抵押品。

#### 按揭上限

截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止三個年度各年之建議按揭上限如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零八年 (附註) 百萬元新台幣	二零零九年 百萬元新台幣	二零一零年 百萬元新台幣
按揭上限	86.2 (相當於 約20,700,000港元)	86.2 (相當於 約20,700,000港元)	86.2 (相當於 約20,700,000港元)

附註：自完成日當德安成為本公司附屬公司之時起

按揭上限乃經參考承擔義務人須償還債務之最高金額(以大清根據按揭協議提供予HVB之按揭抵押品作抵押)後釐定。

#### D. 合作協議

根據合作協議，德安將於二零零七年八月二十七日至二零一零年八月二十七日期間，向黃先生提供為數450,000,000元新台幣(相當於約108,000,000港元)之循環貸款融資，有關循環貸款融資乃從該銀行墊付予德安為數900,000,000元新台幣(相當於約216,000,000港元)之貸款中撥出，該貸款乃以德安與黃先生共同擁有之台中用地之按揭及賴先生與黃先生發出之聯合擔保作抵押。德安持有台中用地(屬德安集團所持之該等物業之一)50%權益。德安獲該銀行授予之貸款融資(包括黃先生獲德安提供之貸款融資部分)，乃就德安與黃先生共同發展台中用地而借取。於本公佈日期，黃先生已自德安提供之貸款融資中提取450,000,000元新台幣(相當於約108,000,000港元)。

根據合作協議，黃先生須(i)於提取日期起計180日內償還本金及(ii)每月按台灣郵政二年期定儲機動利率加年利率0.715厘償還利息(倘新台幣聯行息高於台灣郵政二年期定儲機動利率，德安可按新台幣聯行息加年利率0.715厘之利率(「該利率」)向黃先生收取利息)。根據合作協議，黃先生須(a)就任何逾期六個月以下之未償還本金或利息，向德安支付以該利率10%計算之罰款，及(b)就任何逾期六個月以上之未償還本金或利息，向德安支付以該利率20%計算之罰款。黃先生亦已同意就任何逾期未償還本金，向德安支付以該利率加年利率1厘計算之額外利息。

此外，黃先生同意無條件提供台中用地以按揭予該銀行及作為該銀行授予德安之貸款之共同擔保人。倘黃先生違反合作協議，德安可將黃先生於台中用地所佔部分撥歸名下，而除德安所蒙受之任何損失外，黃先生亦須向德安支付違約罰款22,500,000元新台幣(相當於約5,400,000港元)。

合作協議中並無終止條款。然而，倘德安擬單方面提前終止合作協議，黃先生未必可如期償還其根據合作協議提取之款項。因此，德安可能須獨自向該銀行償還黃先生於貸款融資之部分為數450,000,000元新台幣(相當於約108,000,000港元)連同任何適當利息及違約罰款。

倘合作協議及合作上限於股東特別大會上不獲獨立股東通過，董事（不包括獨立非執行董事）認為，因提前終止合作協議而有可能須償還黃先生於貸款融資之部分為數450,000,000元新台幣（相當於約108,000,000港元）連同任何適當利息及違約罰款，構成重大及繁苛責任，並可能超逾收購事項帶來之利益。因此，倘合作協議及合作上限於股東特別大會上不獲獨立股東通過，則買賣協議之訂約方將不會進行收購事項。

### 合作上限

截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止三個年度各年之建議合作上限如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零八年 (附註) 百萬元新台幣	二零零九年 百萬元新台幣	二零一零年 百萬元新台幣
合作上限	453.0 (相當於 約108,700,000港元)	466.0 (相當於 約111,800,000港元)	460.2 (相當於 約110,500,000港元)

附註：自完成日當德安成為本公司附屬公司之時起

合作上限乃經參考(i)德安根據合作協議提供予黃先生之循環貸款融資最高金額；(ii)黃先生就建議發展台中用地之估計所需資金；(iii)黃先生就循環貸款融資之預計還款期；及(iv)黃先生就循環貸款融資應付之利息後釐定。

### 進行持續關連交易之原因

德安持續關連交易協議於建議收購事項前經已存在。董事擬於完成後當德安成為本公司之附屬公司後繼續進行持續關連交易，以維持德安集團之現有業務安排，及避免對德安集團之業務營運造成任何不必要干擾。德安持續關連交易協議之條款於完成後將不予修訂。董事（不包括獨立非執行董事）認為，

各德安持續關連交易協議之條款均屬一般商業條款，且各德安持續關連交易協議之條款及其各自之年度上限均為公平合理，亦符合本公司及股東之整體利益。

## 上市規則之含義

### 收購事項

由於上市規則第14.07條所規定之若干適用百分比率超過100%，故收購事項根據上市規則第14.06(5)條構成本公司之非常重大收購事項。鑒於(i)台灣美亞乃最終控股股東；(ii)黃先生為非執行董事；(iii)賴先生為執行董事兼本公司主席；及(iv)餘下之賣方乃黃先生或賴先生之聯繫人士，故賣方按上市規則之定義為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，收購事項亦構成本公司之關連交易。收購事項因此須遵守上市規則第14及14A章之申報、公佈及經獨立股東於股東特別大會以點票方式批准之規定。黃先生連同其聯繫人士為台灣美亞之主要股東(定義見上市規則)。賴先生及其聯繫人士透過德安間接持有台灣美亞之股權。除於台灣美亞之前述權益外，黃先生、賴先生及彼等各自之聯繫人士並無直接持有任何股份。除台灣美亞(為最終控股股東)外，各賣方均並非股東。因此，僅台灣美亞及其聯繫人士須於股東特別大會上就有關批准收購事項之決議案放棄投票。

### 持續關連交易

於本公佈日期，台灣美亞間接持有本公司約52.08%股權，且為最終控股股東，故根據上市規則為本公司之關連人士。根據上市規則，於完成時當德安成為本公司之附屬公司後，總管理協議(包括租賃協議及停車場協議)及聯合建築協議，以及據此擬進行之交易將構成本公司之持續關連交易。

大清為德安之全資附屬公司。賴先生及黃先生均為董事。於本公佈日期，黃先生及其聯繫人士合共持有美麗華30%以上股權。美麗華為黃先生之聯繫人士，因此根據上市規則為本公司之關連人士。美麗華太平洋為美麗華之全資附屬公司，故根據上市規則亦為黃先生之聯繫人士及本公司之關連人士。於完成時當德安成為本公司之附屬公司後，按揭協議及據此擬進行之交易將構成大清所提供之非豁免財務資助，因此根據上市規則亦構成本公司之持續關連交易。

黃先生為非執行董事，故根據上市規則為本公司之關連人士。於完成時當德安成為本公司之附屬公司後，合作協議及據此擬進行之交易根據上市規則將構成本公司之持續關連交易。

由於總管理上限、聯合建築上限、按揭上限及合作上限之若干適用百分比率各自均超過上市規則第14.07條所規定之2.5%，且上述各年度上限均超過10,000,000港元，故此，於完成時當德安成為本公司之附屬公司後，各德安持續關連交易協議將構成本公司之非豁免持續關連交易，並將須遵守上市規則第14A章之申報、公佈及獨立股東批准規定。除台灣美亞（為最終控股股東）外，美麗華太平洋、美麗華、黃先生及賴先生均並非股東。因此，僅台灣美亞及其聯繫人士須於股東特別大會上就有關批准德安持續關連交易協議產生之持續關連交易及其各自之年度上限之決議案放棄投票。

### 一般事項

獨立董事委員會經已成立，以就收購事項及持續關連交易向獨立股東提供意見及推薦建議。凱基金融亞洲有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供建議。

本公司將根據上市規則規定，盡快向股東寄發載有（其中包括）(i)收購事項及持續關連交易之詳細資料；(ii)獨立董事委員會就收購事項及持續關連交易致獨立股東之意見函件；(iii)獨立財務顧問就收購事項及持續關連交易致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；及(iv)股東特別大會通告之通函。

### 釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	根據買賣協議本公司向賣方收購銷售股份及向德安投資收購額外德安股份
「額外德安股份」	指	根據買賣協議德安投資除銷售股份外亦將售予本公司之德安股份（如有）數量

「年報」	指	本公司截至二零零七年十二月三十一日止年度之年報
「聯繫人士」	具	上市規則所賦予之涵義
「該銀行」	指	兆豐國際商業銀行股份有限公司
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港及台灣銀行一般開放營業之日(並非星期六)
「停車場協議」	指	德先、台產及台灣美亞就總管理協議於二零零八年二月訂立之停車場營運及管理協議
「合作協議」	指	德安與黃先生於二零零七年七月三十日訂立之合作協議，經日期為二零零八年八月二十八日之補充合作協議補充
「合作上限」	指	德安與黃先生根據合作協議擬進行之交易之最高年度總值
「本公司」	指	美亞控股有限公司，於開曼群島註冊成立之公司，其股份於聯交所主板上市
「完成」	指	完成買賣相關賣方銷售股份或額外德安股份(視情況而定)
「完成日」	指	各完成日
「條件」	指	完成之先決條件
「關連人士」	具	上市規則所賦予之涵義
「持續關連交易」	指	於完成時當德安成為本公司之附屬公司後，德安集團成員公司與本公司關連人士之間之非豁免持續關連交易(定義見上市規則第14A.14條)

「大清」	指	大清營造股份有限公司，於台灣註冊成立之公司及為德安之全資附屬公司
「董事」	指	本公司董事
「德際貿易」	指	德際貿易股份有限公司，於台灣註冊成立之公司
「德先」	指	德先股份有限公司，於台灣註冊成立之公司及為德安之附屬公司，其股份分別由德安持有約46.42%及由大清持有約9.75%
「德安」	指	德安開發股份有限公司，於台灣註冊成立之公司
「德安持續關連交易協議」	指	總管理協議、聯合建築協議、按揭協議及合作協議
「德安集團」	指	德安及銷售公司
「德安參股公司」	指	先施百貨及德際貿易
「德安投資」	指	德安投資股份有限公司，於台灣註冊成立之公司
「德安國際公寓」	指	德安國際公寓大廈管理維護股份有限公司，於台灣註冊成立之公司及為德安之全資附屬公司
「德安股份」	指	德安股本中每股面值10元新台幣之股份
「股東特別大會」	指	本公司將召開之股東特別大會，以供(其中包括)獨立股東批准收購事項及持續關連交易(包括各有關年度上限)
「總樓面面積」	指	總樓面面積

「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「HVB」	指	HVB Hong Kong Limited (香港商裕寶聯合財務顧問有限公司*)，於香港註冊成立之公司
「獨立董事委員會」	指	董事會屬下之獨立委員會，由全體獨立非執行董事，即林聖斌先生、黃瑞祥先生及趙熾佳先生組成，其成立旨在就收購事項及持續關連交易向獨立股東提供意見及推薦建議
「獨立股東」	指	除台灣美亞及其聯繫人士以外之股東
「聯合建築協議」	指	德安(承建商)與台灣美亞(業主)於二零零七年八月十四日就共同發展該項目訂立之協議
「聯合建築上限」	指	德安與台灣美亞根據聯合建築協議擬進行之交易之最高年度總值
「租賃協議」	指	德先(承租人)與台產及台灣美亞(出租人)就總管理協議於二零零七年十二月二十七日訂立之租賃協議
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「總管理協議」	指	德先、台產及台灣美亞於二零零七年十二月二十七日訂立之總管理協議
「總管理上限」	指	德先及德安應佔德先、德安及台灣美亞根據總管理協議(包括租賃協議及停車場協議)擬進行之交易之最高年度總值

「德安少數股東」	指	德安股份(不包括賣方所持之銷售股份)之持有人
「美麗華」	指	美麗華大飯店股份有限公司，於台灣註冊成立之公司
「美麗華太平洋」	指	美麗華太平洋國際股份有限公司，於英屬處女群島註冊成立之公司及為美麗華之全資附屬公司
「按揭協議」	指	大清與HVB於二零零七年十二月三日訂立之按揭協議
「按揭上限」	指	大清與HVB根據按揭協議擬進行之交易之最高年度總值
「黃先生」	指	黃春發先生，非執行董事及為賣方之一
「賴先生」	指	賴粵興先生，本公司主席兼執行董事，亦為賣方之一
「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
「該項目」	指	建議發展德安印象二期，位於台灣台北市內湖區舊宗段103-1、103-2及103-9地號
「該等物業」	指	德安集團相關成員公司持有之所有房地產物業
「買賣協議」	指	本公司與賣方於二零零八年十月六日就收購事項訂立之有條件買賣協議
「銷售公司」	指	德安國際公寓、大清及德先

「銷售股份」	指	120,477,580股德安股份，佔德安全部已發行股本約88.59%
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.10港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「新光民生大樓」	指	新光民生商業大樓，位於台灣台北市中山區民生東路
「先施百貨」	指	先施百貨股份有限公司，於台灣註冊成立之公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	具	上市規則所賦予之涵義
「台產」	指	台產資產管理有限公司，於台灣註冊成立之公司
「台中用地」	指	一幅位於台灣台中市北區乾溝子段之發展用地，其包含22塊土地並由德安及黃先生共同擁有
「台灣美亞」	指	美亞鋼管廠股份有限公司，最終控股股東，為於台灣註冊成立之公司，其股份於臺灣證券交易所股份有限公司上市
「賣方」	指	(i)賴先生；(ii)張姮秋女士；(iii)黃先生；(iv)黃秀美女士；(v)黃春福先生；(vi)黃春偉先生；(vii)陸美芳女士；(viii)黃可薇女士；(ix)黃可萱女士；(x)姮興開發股份有限公司；(xi)長春藤建設股份有限公司；(xii)德安投資；(xiii)德威投資股份有限公司；(xiv)先施百貨；(xv)源泉鋼鐵股份有限公司；及(xvi)台灣美亞

「賣方銷售股份」	指	根據買賣協議每名賣方將予出售之銷售股份
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「新台幣」	指	台灣法定貨幣新台幣
「平方米」	指	平方米
「%」	指	百分比

\* 僅供識別

於本公佈內，所有以新台幣計值之金額已按1.00元新台幣兌0.240港元之匯率兌換為港元(僅供參考)。該等換算並不表示新台幣之金額已經或可以兌換。

承董事會命  
美亞控股有限公司  
主席  
賴粵興

香港，二零零八年十月六日

於本公佈日期，執行董事為賴粵興先生、羅漢先生、鄭達騰先生、蔣仁欽先生、林孟璋博士及呂文義先生；非執行董事為蕭敏志先生及黃春發先生；而獨立非執行董事為林聖斌先生、黃瑞祥先生及趙熾佳先生。