

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)

涉及出售物業之非常重大出售事項

本公司之財務顧問



天行聯合證券有限公司

天行國際(控股)有限公司之全資附屬公司

出售事項

董事會欣然宣佈，於二零一零年五月十二日，賣方及買方訂立該協議，據此，賣方有條件同意出售而買方有條件同意購入該物業，代價為新台幣1,230,000,000元（相當於約302,703,000港元）。

上市規則之含義

鑑於按上市規則第14.07條計算之適用百分比率超過75%，根據上市規則，出售事項構成本公司之非常重大出售事項，因而須根據上市規則第14.49條於股東特別大會上經股東批准。本公司將盡快向股東寄發有關(其中包括)出售事項進一步詳情及召開股東特別大會通告之通函。

暫停及恢復股份買賣

應本公司要求，股份由二零一零年五月十三日上午九時三十分起暫停於聯交所買賣，以待發出本公佈。本公司已向聯交所申請股份由二零一零年五月二十日上午九時三十分起於聯交所恢復買賣。

緒言

董事會欣然宣佈，於二零一零年五月十二日，賣方及買方訂立該協議，據此，賣方有條件同意出售而買方有條件同意購入該物業，代價為新台幣1,230,000,000元（相當於約302,703,000港元）。

該協議

日期：

二零一零年五月十二日（交易時段後）

訂約方：

賣方： 美控實業股份有限公司

買方： 中國人壽保險股份有限公司

經一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，買方及其最終實益擁有人為第三者，獨立於本公司及其任何關連人士，亦與上述人士概無關連。

將予出售資產：

根據該協議，賣方有條件同意出售而買方有條件同意購入該物業（由該樓宇及該土地組成）。

代價及付款條款：

根據該協議，該物業之代價為新台幣1,230,000,000元（相當於約302,703,000港元），包括：

- 1) 該土地新台幣694,950,000元（相當於約171,027,000港元）；及
- 2) 該樓宇新台幣535,050,000元（相當於約131,676,000港元）（包括加值型營業稅）。

代價須以下列方式由買方支付現金予賣方：

- (i) 首期款項：代價之15%，新台幣184,500,000元（相當於約45,405,000港元）須於達成下列各項後由買方於三個台灣營業日內支付：
 - (a) 賣方向承按方承諾，除該貸款外，賣方並無就該物業向承按方作出其他貸款；
 - (b) 承按方同意，除該貸款外，承按方不得向賣方提供以該物業為抵押品之任何貸款；
 - (c) 賣方向買方所指定之地政士（「指定代理」）提供所有必需並以簽署及加蓋公司印章之業權移轉文件（包括但不限於土地及樓宇所有權證之正本），以申報土地增值稅及契稅；及
 - (d) 賣方向買方提供現金本票，價值相等於代價之首期款項，作為賣方於該協議項下義務之抵押品。買方支付第二期款項之條件獲達成（如下文所載）後，買方須支付代價之第二期款項，同時向賣方退還上述現金本票（不計利息）；
- (ii) 第二期款項：代價之35%，新台幣430,500,000元（相當於約105,946,000港元）須於達成下列各項後由買方於三個台灣營業日內支付：
 - (a) 買方履行與該協議有關之契稅，而賣方已繳付土地增值稅；
 - (b) 本公司就據該協議擬進行之交易按本地法律規章提供證明文件供本地相關監管機構審批，並獲董事會及股東於各自會議上批准；及
 - (c) 指定代理就該物業移轉登記向台灣土地辦公室遞交申請；及

- (iii) 餘款：代價之50%，新台幣615,000,000元（相當於約151,352,000港元）須不遲於該物業之所有權移轉完成起計三個台灣營業日並按下列方式支付：

就餘款而言，買方須根據該貸款之實際金額連同應計利息代表賣方向承按方透過電匯或遞交由台灣一間銀行發出之支票方式結付該貸款。如餘款超出該貸款之實際金額連同應計利息，買方須首先對銷應收賣方款項及其後須直接向賣方支付之任何餘款。上述應付予賣方之餘款須達成下列各項後方會繳付：

- (a) 該協議訂約雙方簽署相關業權轉讓合約；及
- (b) 按揭上限金額已獲承按方釐清。

代價乃按該協議之訂約各方經公平磋商後達成。董事參考某獨立專業估值師所作該物業於二零零九年十二月三十一日之估值新台幣1,034,993,000元（相等於約254,712,000港元），計及該物業之市值而釐定代價金額。

保證、陳述及承諾：

1. 根據該協議條款，賣方於該協議所作出之保證及陳述須於該協議日期開始履行，並直至完成轉移該物業之業權為止。主要保證及承諾載列如下：
 - (i) 賣方向買方擔保，由交付日期後之翌日（「起算日」）起計三年內，該物業所產生之最低租金須為新台幣56,100,000元（相當於約13,806,000港元）（「保證收入」），若實際租金收入低於保證收入，賣方須向買方補償差額。該協議之訂約雙方於各相關年度之週年計算年度租金收入。若有某年未能達到保證收入，賣方須於結算實際年度租金收入後兩個月內補償該筆差額；及

- (ii) 賣方承諾，於轉移該物業之業權所有權時，本公司須取得(i)適用法律法規之相關本地監管機關；及(ii)董事會及股東於各自會議上批准，以進行據該協議擬進行之交易；
2. 根據該協議條款，買方於該協議所作出之保證及陳述須於該協議日期開始履行，並直至完成轉移該物業之業權為止。買方所作出之主要承諾載列如下：

於完成轉移該物業後，買方同意繼續委任德安國際公寓大廈管理維護股份有限公司，提供物業管理服務，自交付日期起計為期三年，而有關合約將由訂約方再行商議。

保證收入新台幣56,100,000元(相等於約13,806,000港元)乃基於該物業將產生之估計年租金收入總額新台幣66,000,000元(相等於約16,243,000港元)之85%計算。倘某一年度內不能達到保證收入，賣方須以現金按等額基準補償此短欠額。非執行董事黃春發先生為德安國際公寓大廈管理維護股份有限公司之股東。

處罰：

有關該協議訂約方因違約而招致處罰之主要條款載列如下：

1. 買方違約之處理

- (i) 如有因可歸責於買方之事由，買方遲延給付各期之買賣價款之情事者，買方應就其應付而未付之買賣價款依年利率百分之五，按日計付遲延利息予賣方。
- (ii) 除該協議規定外，如有與買方有關之事由致買方(a)有違約情事(含延遲給付買賣價款)發生，或(b)由買方所作出之陳述或保證有虛偽不實之情事，致生損害於賣方時，經接獲賣方以書面催告後逾30日仍未改正時，賣方得解除該協議及／或請求損害賠償。該協議因此解除時，雙方應互負回復原狀之責(該部分所生之費用應由買方負擔)，賣方並得沒收該協

議解除時買方已交付予賣方之全部款項以為賠償。賣方不得另向買方請求其他賠償。

2. 賣方違約之處理

除有關賣方未依約定期間取得董事會及股東於各自會議上批准出售事項，應依該協議規定處理外，如有其他因可歸責於賣方之事由致賣方違約者，包括但不限於，賣方違反該協議所規定賣方陳述及保證事項、該物業之所有權無法如期移轉、未依該協議規定完成出售事項所需之相關程序等，經接獲買方以書面催告逾30日仍未改正者，買方得解除該協議或請求減少代價。該協議因此解除時，雙方應互負回復原狀之責（該部分所生之費用應由賣方負擔），賣方應即按該協議解除時買方已交付予賣方之全部款項，加倍返還以為賠償，如有延遲賣方應按日依年利率百分之五加計利息返還買方，買方不得另向賣方請求其他賠償。

其他條件

該協議之其他主要條件載列如下：

1. 如該物業之所有權移轉及登記手續無法於簽約後90日內辦理完成，且不可歸責於買方時，買方有權解除該協議；於買方行使前述解除權以前，買方得就買賣相關條件及／或所有權移轉時程另與賣方協議，惟於新協議達成以前，買方仍得行使前述解除權。

依本項規定解除該協議後，該協議雙方互負履行回復原狀條件之義務，如有可歸責於賣方之情事者，買方得向賣方請求損害賠償。

為避免疑義，該協議之解除時，除該協議另有約定外，該協議任何一方如有其他違約行為者，他方仍得按所適用之情形，請求損害賠償及／或行使有關該協議內違約處罰之相關權利。

2. 賣方母公司(即本公司)為香港上市公司，依上市規則規定該協議為非常重大交易，須經股東於股東特別大會上通過所需決議案方確認該協議之成立。賣方應於該協議簽訂後90日內依本公司當地國法令規定取得當地監管機關之核准，並依法取得董事會及股東於各自會議上批准據該協議擬進行之交易。否則該協議於確定不能取得上述任何核准，或90日屆滿時(以先屆至者為準)視為解除，買方毋庸再向賣方為解除該協議之意思表示，賣方除退還買方第1期款外並應加計第1期款給付金額之1.5%予買方作為補償。該協議雙方除互負回復原狀義務外，不得為其他請求。若賣方於該協議簽訂後90日內取得上述核准，則賣方應給付租金補償，其計算方式為就第1期款新台幣184,500,000元(相當於約45,405,000港元)，自第1期款給付日起至取得上述核准之日止，依年利率3%計算上開補償，毋須給付第1期款給付金額之1.5%之補償金，而該補償應於買方給付第2期款同時給付之。
3. 賣方了解門牌號碼為新竹公道五路二段156號之該樓宇於該協議簽署前，即存在漏水之瑕疵。賣方同意依該協議規定進行點交前，以自己之費用完成前開瑕疵之修繕。倘賣方於點交之際，仍無法完成該瑕疵之修繕者，直至前開瑕疵由賣方補正前，每逾一日賣方應給付新台幣10,000元(相當於約2,461港元)予買方，作為懲罰性違約金，買方得另請求損害賠償。
4. 賣方了解，買方訂立該協議之目的，係將該樓宇出租予第三人使用收益，並收取對價。因此，賣方同意於自訂立該協議後五年內，於該樓宇為中心，半徑1公里之區域內，不得將任何登記於賣方、賣方之關係企業名下之其他財產，或登記於任何由賣方、賣方之關係企業與第三人所合資、合夥或投資主體名

下之其他財產，以任何方式出租或提供予該協議簽約時以及該物業移轉予買方時該物業之承租人或使用人。倘賣方違反前開規定者，每次違反前開規定時，賣方應給付買方相當於承租人給付賣方三個月租金金額之懲罰性違約金。

有關修繕上文「其他條件」項下條件3所述該樓宇漏水之瑕疵，董事估計有關維修工作將花費約新台幣406,000元（相等於約100,000港元）。除該物業外，本集團在台灣概無擁有任何其他物業。

有關該物業之資料

該物業由兩幢工業／辦公樓組成，一幢樓高11層，另一幢樓高兩層，均建於三層深共用地庫上，名為德安科技園區八期，位於台灣東區公道五路二段156、158、158-1及160號。該物業之建築面積為20,478平方米，並設有221個停車位。賣方為該物業之登記實益擁有人。

該物業屬投資物業，由賣方根據於二零零七年七月十二日訂立之買賣協議購入，總代價為新台幣880,000,000元（相當於約216,568,000港元），詳情載於分別於二零零七年七月十日及二零零七年七月十二日刊發之通函及公佈。於二零零九年十二月三十一日，該物業之賬面值約為新台幣1,034,993,000元（相當於約254,712,000港元）。

根據本公司截至二零零九年十二月三十一日止年度之年報，截至二零零九年十二月三十一日止兩年，來自投資物業（包括該物業）之租金總額分別約為人民幣3,977,000元（相當於約4,554,000港元）及人民幣8,330,000元（相當於約9,538,000港元），佔本集團截至二零零九年十二月三十一日止兩年之經審核綜合營業額人民幣667,193,000元（相當於約763,936,000港元）及人民幣435,585,000元（相當於約498,745,000港元）約0.60%及1.91%。該物業截至二零零九年十二月三十一日止兩年之經審核純利分別約為人民幣34,567,000元（相當於約39,579,000港元）（倘不計及該物業之重估收益約人民幣36,655,000元（相當於約41,970,000港元），則為純損約人民幣2,088,000元（相當於約2,391,000港元））及人民幣4,518,000元（相當於約5,173,000港元）。

進行出售事項之理由

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

本公司一直有檢討其現有業務並設法提升本公司之競爭力，包括如本公司於二零零九年十二月八日所公佈投資於新業務界別。計及代價較本公司收購該物業之成本存有溢價及鑒於台灣物業市場欠明朗及歐洲出現債務危機而有適合自願買家(即買方)就收購整幢該物業提出有效兼具吸引力之要約，董事認為在有溢利之情況下將該物業套現，符合本公司及股東之整體利益。此外，董事認為出售事項將確保本公司可改善本集團之現金流及資金流動情況，增加一般營運資金及現金資源，供日後不時出現之潛在投資機會所用。出售事項後，除物業投資外，本公司擬繼續經營其餘主要業務。

除出售事項外，於本公佈日期，董事無意出售或縮減本集團現有業務，亦無進行有關磋商或訂立有關協議。

董事(包括獨立非執行董事)認為，該協議之條款乃日常商業條款，屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

所得款項用途

出售事項之所得款項淨額約新台幣536,250,000元(相當於約131,971,000港元)將用作一般營運資金，以及(如適用)供日後出現之適當機會(如有)所用。

出售事項之財務影響

預期本集團將因出售事項而錄得收益約26,200,000港元，乃代價新台幣1,230,000,000元(相當於約302,703,000港元)與該物業於二零零九年十二月三十一日之賬面值新台幣1,034,993,000元(相當於約254,712,000港元)之間之差額，並計及將產生之估計開支(包括但不限於相關稅項、代理佣金、法律及專業費用)。

買方之資料

買方之主要業務為於台灣經營人壽保險業務、提供人壽、年金、意外及醫療保險產品，其股份於台灣證券交易所上市（股份代號：2823）。買方之總辦事處位於台灣台北市。

上市規則之含義

鑑於按上市規則第14.07條計算之適用百分比率超過75%，根據上市規則，出售事項構成本公司之非常重大出售事項，因而須根據上市規則第14.49條於股東特別大會上經股東批准。據董事經一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東於出售事項擁有重大利益而須於股東特別大會上放棄投票。

本公司將根據上市規則盡快向股東寄發有關（其中包括）出售事項進一步詳情及召開股東特別大會通告之通函。

暫停及恢復股份買賣

應本公司要求，股份由二零一零年五月十三日上午九時三十分起暫停於聯交所買賣，以待發出本公佈。本公司已向聯交所申請股份由二零一零年五月二十日上午九時三十分起於聯交所恢復買賣。

釋義

於本公佈內，除文義另有所指，下列詞彙具有以下涵義：

「該協議」	指	賣方及買方於二零一零年五月十二日就買賣該物業而訂立之有條件買賣協議
「聯繫人士」	指	上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「該樓宇」	指	德安科技園區八期，一幢11層高樓宇連另一幢2層高樓宇，並設有三層地庫，建於該土地上，地址為台灣東區公道五路二段156、158、158-1及160號

「本公司」	指	美亞控股有限公司，於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	上市規則所賦予之涵義
「代價」	指	新台幣1,230,000,000元（相當於約302,703,000港元），乃出售事項之代價
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	根據該協議之條款出售該物業
「股東特別大會」	指	本公司將召開之股東特別大會，以（其中包括）考慮及酌情批准該協議及據此擬進行之交易
「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
「該土地」	指	該樓宇所在土地，位於台灣新竹市光復段14地號
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「該貸款」	指	承按方向賣方提供之信貸額度，以該物業為抵押品
「承按方」	指	陽信商業銀行股份有限公司
「該物業」	指	該土地連同該樓宇
「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
「買方」	指	中國人壽保險股份有限公司

「餘款」	指	代價餘款新台幣615,000,000元(相當於約151,352,000港元)，即代價之50%
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.10港元之普通股份
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	上市規則所賦予之涵義
「賣方」	指	美控實業股份有限公司，於台灣註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「新台幣」	指	新台幣，台灣法定貨幣
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「%」	指	百分比

* 僅供識別

就本公佈而言，以新台幣及人民幣定值之款項均已按新台幣1元兌0.2461港元及人民幣1元兌1.145港元之兌換率換算為港元，惟僅供說明用途。此換算概不構成此新台幣及人民幣金額已經或可以如此兌換之陳述。

承董事會命
美亞控股有限公司
主席
蕭敏志

香港，二零一零年五月十九日

於本公佈日期，本公司執行董事為蕭敏志先生、賴粵興先生、羅漢先生、鄭達騰先生、蔣仁欽先生及呂文義先生；本公司非執行董事為黃春發先生；而本公司獨立非執行董事為林聖斌先生、黃瑞祥先生及趙熾佳先生。