

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告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告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。



PACIFIC PLYWOOD HOLDINGS LIMITED

太平洋實業控股有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：767)

有關可能收購北京項目地盤之 框架協議

於二零一三年七月二十三日(交易時段後)，本公司之全資附屬公司作為買方，與賣方及擔保人訂立框架協議，內容有關可能收購目標公司全部已發行股本。目標公司之主要資產為項目地盤。

建議收購事項之代價將由賣方與買方經進一步磋商而釐定，惟不得超過經計及將由獨立估值師編製之項目地盤最終估值後所估計目標集團之綜合資產淨值70%。賣方保證，目標集團之負債總額不會多於人民幣80,000,000元。

經參考第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司按空地基準編製之初步估值報告，項目地盤之初步估值為人民幣500,000,000元。代價將按以下方式償付：(i)以現金支付不超過200,000,000港元；而(ii)代價餘額將以本公司向賣方發行代價股份、承兌票據或／及可換股票據之方式償付。為支付託管金及為建議收購事項撥資，董事會將積極尋求集資機會，包括股本及／或債務融資(視乎當時情況)，以籌集充足資金。

基於上文所述，目標集團之估計綜合資產淨值約為人民幣336,000,000元，即項目地盤按空地基準之初步估值淨值80%減目標集團不超過人民幣80,000,000元之有擔保負債總額。

* 僅供識別

項目地盤包括兩幅位於中國北京面積合共約11,819平方米之毗鄰地段。項目地盤位於最內圍地區(稱為皇城)，而項目地盤為多座歷史建築物包圍，例如紫禁城、天安門及鼓樓，為國家首都心臟的優越地段，標誌著賦予居民優越的社會及政治地位，且鄰近地鐵站及大街，連接北京各區的交通便利。

根據現有規劃申請，項目地盤擬發展為豪華住房物業，總建築面積為10,514.6平方米。根據賣方資料及就北京類似地點的研究，豪華住房物業現行售價介乎每平方米人民幣80,000元至人民幣100,000元。現時預期項目地盤發展為豪華住房物業後，將按上述市價範圍之較高位出售。根據賣方提供之資料，按照售價每平方米人民幣100,000元計算，項目地盤之初步總值(不計及發展成本、稅項及當時市況)將不少於人民幣1,000,000,000元。

由於項目地盤之估計資產淨值乃按空地基準作出，僅反映項目地盤若為空地之價值，並無計及於有關當局批准新持續規劃申請後，項目地盤可發展為更高價值之豪華住宅物業之潛在升值。因此，代價較目標集團之估計綜合資產淨值最少折讓30%，給予本集團成本優勢，並可靈活地於建議收購事項完成後可能以其市價轉售項目地盤，或倘屆時認為合適並獲有關當局批准，則可繼續發展項目地盤，並利用其優越的地理位置取得更高回報。

本公司亦謹此強調，於本公告日期僅已訂立框架協議。框架協議並不構成建議收購事項對本公司具有約束力之承擔，而由於建議收購事項不一定落實進行，股東及有意投資者在買賣本公司證券時，務須審慎行事。建議收購事項一旦落實進行，根據上市規則可能構成本公司之須予公佈交易，而本公司將於適當時間就建議收購事項另行刊發公告。

本公告乃根據上市規則第13.09條及香港法例第571章證券及期貨條例第XIVA部內幕消息條文而刊發。

於二零一三年七月二十三日(交易時段後)，本公司之全資附屬公司作為買方，與賣方及擔保人訂立框架協議，內容有關可能收購目標公司全部已發行股本。目標公司之主要資產為項目地盤。

框架協議

日期

二零一三年七月二十三日

訂約方

買方： Alpha Riches Limited，為本公司之全資附屬公司

賣方： Fly Star Global Investments Limited，為於英屬處女群島註冊成立之有限公司

擔保人： Wu Chia Lien女士

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，賣方及擔保人均為獨立第三方。

將予收購資產

賣方同意出售而買方同意購入目標公司一(1)股已發行股份，相當於目標公司全部已發行股本。目標公司於香港註冊成立，已發行股本為1港元，分為一(1)股每股面值1.00港元之普通股。目標公司透過其附屬公司間接擁有北京東華之80%股本權益。北京東華之主要資產為項目地盤。建議收購事項須待買方與賣方磋商及簽訂正式協議後，方告作實。

代價

建議收購事項之代價將由賣方與買方經進一步磋商而釐定，惟不得超過經計及將由獨立估值師編製之項目地盤最終估值後所估計目標集團之綜合資產淨值70%。賣方保證，目標集團之負債總額不會多於人民幣80,000,000元。

估值

經參考第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司按空地基準編製之初步估值報告，項目地盤之初步估值為人民幣500,000,000元。代價將按以下方式償付：(i)

以現金支付不超過200,000,000港元；而(ii)代價餘額將以本公司向賣方發行代價股份、承兌票據或／及可換股票據之方式償付。

基於上文所述，目標集團之估計綜合資產淨值約為人民幣336,000,000元，即項目地盤按空地基準之初步估值淨值80%減目標集團不超過人民幣80,000,000元之有擔保負債總額。

框架協議之主要條款

正式協議須待(其中包括)達成以下條件後，方告完成：

- (i) 完成盡職審查並獲買方全權酌情信納；
- (ii) 如有規定，根據上市規則獲股東批准正式協議及建議收購事項；及
- (iii) 就訂立及執行正式協議及建議收購事項取得香港及中國任何相關政府當局或其他相關監管當局，或買方、本公司及賣方要求之第三方之一切同意或批准。

買方有權對目標集團之資產、負債、財務狀況、合約、承擔及業務進行盡職審查及調查，特別是目標集團是否擁有項目地盤之正式及有效權利及土地業權。為方便進行有關盡職審查，賣方及擔保人本身並將促使目標集團與買方合作，就進行盡職審查盡快提供買方要求之所有文件及資料。賣方及擔保人各自個別及共同承諾，於訂立框架協議前或據此向買方提供之所有有關文件及資料於各重大方面均屬完備及準確，且真實及公平地反映目標集團於其相關日期之事務及／或財務狀況。

於完成對目標集團進行初步盡職審查後及於截止日期或之前，買方將向賣方支付為數20,000,000港元之誠意金。倘(i)未能於截止日期或之前訂立正式協議；或(ii)已訂立正式協議，惟因任何原因而未能完成建議收購事項，則會隨即向買方退還誠意金。倘已訂立正式協議而訂約各方繼續完成建議收購事項，則誠意金將被視為建議收購事項代價之部分付款，並根據正式協議處理。

訂立正式協議須待(i)於截止日期或之前向由賣方及買方提名及彼此以書面協定之託管賬戶存入現金180,000,000港元；及(ii)本公司同意成為正式協議之訂

約方，並作為主要負責人而非僅作為保證人，向賣方擔保買方妥善及依時履行根據正式協議指定向買方施加或由其承擔之所有責任，方告作實。

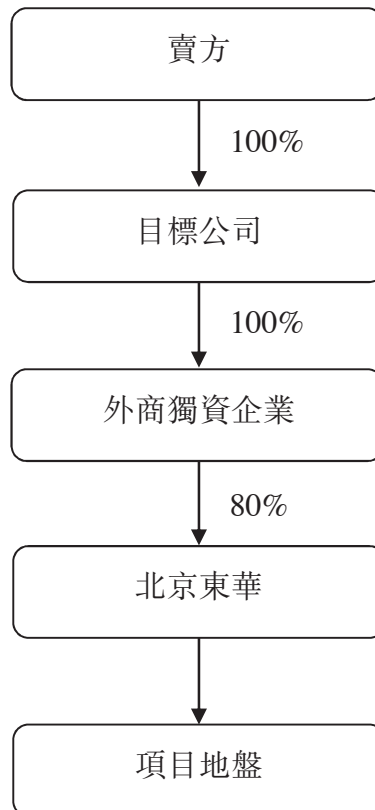
考慮到買方就建議收購事項所投入時間及人員以及所產生開支，賣方將向買方授出獨家權利，以於獨家期間內準備託管金及就建議收購事項落實正式協議之條款，而於獨家期間內，賣方同意並向買方承諾，其將不會且將促使其附屬公司及所控制之其他公司不會就有意出售全部或部分目標集團或項目地盤之任何權利直接或間接發起或進一步接洽任何其他人士、考慮任何其他人士提出之洽商或與任何其他人士討論或磋商。

作為買方訂立框架協議之代價：

- (i) 擔保人作為主要負責人而非僅作為保證人，向買方擔保賣方妥善及依時履行根據框架協議指定向賣方施加或由其承擔之所有責任，並承諾就框架協議所訂明或買方可能就賣方就履行有關義務之任何違約或延誤而蒙受或招致之所有負債、虧損、損失、成本及開支，對買方作出彌償及保持有效彌償；
- (ii) 在不抵觸框架協議其他條文之情況下，框架協議項下所訂明由擔保人承擔或對其施加之責任及承諾於賣方所承擔任何負債或責任獲悉數解除前仍然生效；及
- (iii) 擔保人放棄要求首先對買方或任何其他人士提出訴訟之權利。

買方、賣方及擔保人同意，除有關代價、盡職審查、誠意金、託管金、獨家權利、正式協議之條件、賣方及擔保人之保證及承諾、不予披露、截止日期以及監管法例及司法權區之條款外，框架協議無意及並無對訂約各方施加任何具約束力之法律責任。為免疑慮，框架協議項下概無構成訂約各方須訂立正式協議之任何責任。

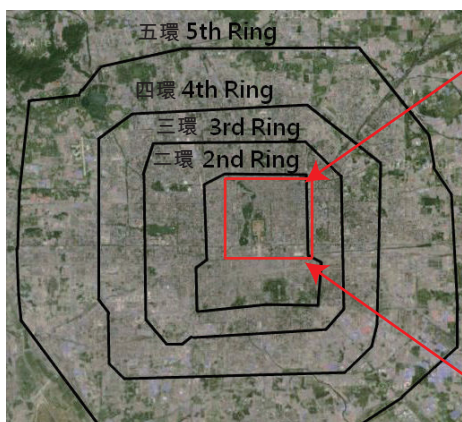
目標集團之現行集團架構



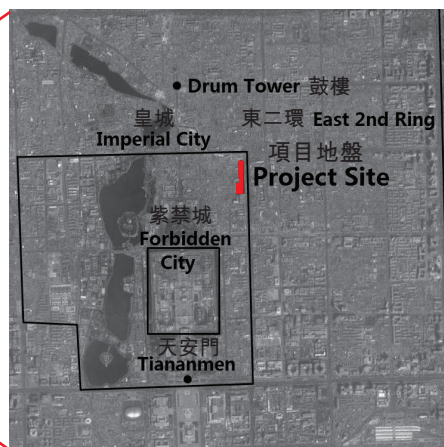
有關項目地盤之資料

項目地盤包括兩幅位於中國北京面積合共約11,819平方米之毗鄰地段。項目地盤位於最內圍地區(稱為皇城)，而項目地盤為多座歷史建築物包圍，例如紫禁城、天安門及鼓樓，為國家首都心臟的優越地段，標誌著賦予居民優越的社會及政治地位，且鄰近地鐵站及大街，連接北京各區的交通便利。

北京市



項目地盤位置



項目地盤分為北區(約6,103平方米)及南區(約5,716平方米)。於本公告日期，北京東華已取得兩區之國有土地使用證，並正就建設工程規劃許可證與有關當局聯繫。

根據現有規劃申請，項目地盤擬發展為豪華住房物業，總建築面積為10,514.6平方米。根據賣方資料及就北京類似地點的研究，豪華住房物業現行售價介乎每平方米人民幣80,000元至人民幣100,000元。現時預期項目地盤發展為豪華住房物業後，將按上述市價範圍之較高位出售。根據賣方提供之資料，按照售價每平方米人民幣100,000元計算，項目地盤之初步總值(不計及發展成本、稅項及當時市況)將不少於人民幣1,000,000,000元。

本公告內中文名稱或詞彙之英文翻譯(如有)僅供參考用途，且不應視為該等中文名稱或詞彙之官方英文翻譯。

中國物業市場概覽

中國經濟表現理想，帶動中國物業市場增長。根據中國國家統計局的資料，房地產發展投資於過去五年按複合年增長率(「複合年增長率」) 23.2%增長。於二零一二年動工之建設樓面面積接近二零零七年之一倍。

	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零零七年 至 二零一二年 之複合年 增長率
房地產投資(人民幣十億元)	2,528.9	3,120.3	3,624.2	4,825.9	6,179.7	7,180.4	23.2%
年內動工之建設樓面面積 (百萬平方米)	954.0	1,025.5	1,164.2	1,636.5	1,912.4	1,773.3	13.2%

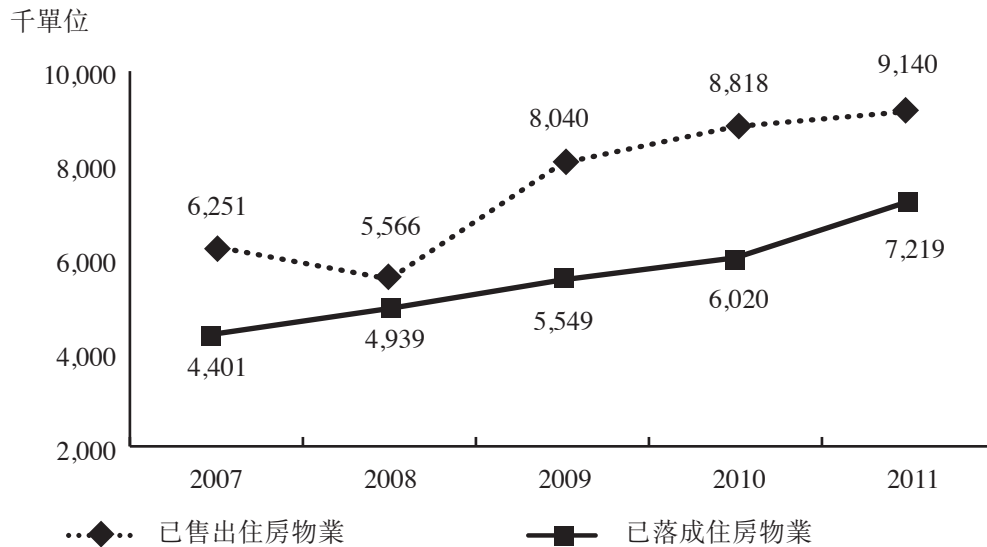
資料來源：中國國家統計局公佈之二零一二年中國統計年鑒

於二零零七年至二零一一年間，中國房地產價格亦錄得顯著增長，同期住房平均售價按複合年增長率8.2%增長，由二零零七年之每平方米人民幣3,645元增至二零一一年之每平方米人民幣4,993元。

中國物業市場升勢於銷售物業之收益增長中可見一斑。住房物業銷售收益總額由二零零七年之人民幣25,566億元飆升至二零一一年之人民幣48,198億元。同期售出之總樓面面積由二零零七年約701,400,000平方米增至二零一一年約965,300,000平方米。

儘管住房物業平均售價持續上升，惟於二零零七年至二零一一年售出之住房物業單位數目仍超出落成之住房物業單位數目。於二零一一年，售出住房物業單位約為9,140,000個，而落成住房物業單位則約為7,219,000個。

於二零零七年至二零一一年 落成及售出之中國住房物業



資料來源：中國國家統計局二零一二年中國統計年鑒

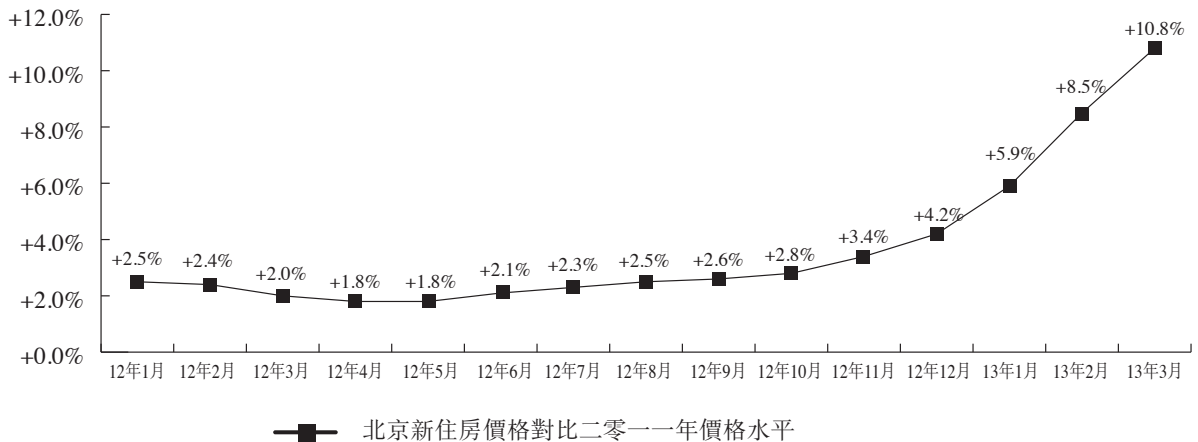
附註：售出住房物業數目包括預售物業，因此在二零零七年至二零一一年止期內所售出住房物業數目高於落成之住房物業數目。於本公告日期，二零一三年中國統計年鑒尚未出版，因此未能取得二零一二年之統計數據。

北京房地產行業

北京作為中國首都，為中國中央政府直轄市。繼於二零零八年八月成功主辦奧運會後，加上基建設施有所改善，北京的國際形象，進一步提升。北京亦為中國的政治、文化及教育中心。

根據北京市統計局的資料，於二零一一年底，北京有人口約20,700,000人。於二零一二年，北京的國內生產總值達約人民幣17,800億元。在經濟增長帶動下，北京新住房價格呈現以下上升趨勢。

北京新住房價格對比二零一一年價格水平



資料來源：中國國家統計局

進行建議收購事項之原因

董事積極物色可多元化發展其現有業務組合、擴大收入來源並提升股東價值之潛在投資機會，致力改善本集團業務營運與財務狀況。

由於二零一一年中國政府實施緊縮措施(包括限制購房)，中國物業價格放緩及成交量下跌。儘管短期內該等糾正措施令物業市場暫時降溫，但有關措施可遏止投機活動，長遠而言對市場有利。基於上述數據反映北京新住房價格有所上升，董事注意到，北京物業市場近日出現走出谷底的跡象。董事相信，北京物業市場於未來數年將維持穩健增長。

由於項目地盤之估計資產淨值乃按空地基準作出，僅反映項目地盤若為空地之價值，並無計及於有關當局批准新持續規劃申請後，項目地盤可發展為更高價值之豪華住宅物業之潛在升值。因此，代價較目標集團之估計綜合資產淨值最少折讓30%，給予本集團成本優勢，並可靈活地於建議收購事項完成後可能以其市價轉售項目地盤，或倘屆時認為合適並獲有關當局批准，則可繼續發展項目地盤，並利用其優越的地理位置取得更高回報。

建議收購事項為本集團提供機會，開拓正在復蘇的中國物業市場，並為本集團持續發展帶來多元化收入及額外現金流量。因此，董事認為，訂立框架協議符合本公司及股東之整體利益。

為支付託管金及為建議收購事項撥資，董事會將積極尋求集資機會，包括股本及／或債務融資(視乎當時情況)，以籌集充足資金。

本公司亦謹此強調，於本公告日期僅已訂立框架協議。框架協議並不構成建議收購事項對本公司具有約束力之承擔，而由於建議收購事項不一定落實進行，股東及有意投資者在買賣本公司證券時，務須審慎行事。建議收購事項一旦落實進行，根據上市規則可能構成本公司之須予公佈交易，而本公司將於適當時間就建議收購事項另行刊發公告。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「北京東華」	指	北京東華房地產開發有限公司，於中國成立之有限公司
「本公司」	指	太平洋實業控股有限公司*，於百慕達註冊成立之公司，其股份在香港聯合交易所有限公司主板上市
「代價」	指	建議收購事項之代價
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予涵義，且「關連」一詞亦應據此詮釋
「董事」	指	本公司董事
「誠意金」	指	買方須支付予賣方之20,000,000港元誠意金
「託管金」	指	於訂立正式協議後買方將存入託管賬戶之180,000,000港元
「獨家期間」	指	自框架協議日期起計四個月之期間或直至訂約各方書面退出就準備託管金及就建議收購事項落實正式協議進行磋商
「正式協議」	指	買方、賣方與擔保人所訂立正式買賣協議

* 僅供識別

「框架協議」	指	買方、賣方與擔保人就建議收購事項所訂立日期為二零一三年七月二十三日之框架協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「擔保人」或「Wu女士」	指	Wu Chia Lien女士
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「截止日期」	指	自框架協議日期起計第四個月的最後一日當日
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士且與彼等概無關連之第三方
「平方米」	指	平方米
「中國」	指	中華人民共和國
「項目地盤」	指	一幅位於中國北京包括兩個毗鄰地段總面積約為11,819平方米之土地
「建議收購事項」	指	建議由買方向賣方收購目標公司全部已發行股本
「買方」	指	Alpha Riches Limited，於香港註冊成立之公司，為本公司全資附屬公司
「人民幣」	指	人民幣
「股東」	指	本公司已發行股份持有人
「目標公司」	指	Easy Bright Corporation Limited，於香港註冊成立之有限公司
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司
「賣方」	指	Fly Star Global Investments Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司

「外商獨資企業」 指 天津旺疆建材貿易有限公司，根據中國法例註冊成立之外商獨資企業

「%」 指 百分比

承董事會命
太平洋實業控股有限公司
執行董事兼主席
黃傳福

香港，二零一三年七月二十三日

於本公告日期，董事如下：

執行董事

黃傳福先生(主席)

梁建華先生

賈輝女士

蔣一任先生

獨立非執行董事

黃鎮雄先生

黃思佳先生

鄭楨先生

本公告之中英文本如有歧義，概以英文本為準。