

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，並明確表示概不就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。



## 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)

### 須予披露交易 出售物業

於二零零九年七月三日，賣方與買方訂立出售協議，根據該協議賣方同意出售及買方同意(按照載於出售協議中之條款)以總代價110,093,000港元購買物業。

於同日，賣方與買方訂立津貼協議以實行市區重建策略，根據該協議買方同意，當出售已按照載於津貼協議中之條件及方式完成後，買方將立即支付合共13,491,100港元之津貼予賣方。

概因，就集團根據出售協議及津貼協議應收之款項總額，根據上市規則第14.07條計算所適用之百分比率超過百分之五但少於百分之二十五，根據上市規則出售及津貼付款構成本公司之須予披露交易。

#### 出售協議

本公司於二零零九年四月十七日公佈賣方接受由買方之建議購買物業，並以簽訂合約為準。於二零零九年七月三日，賣方與買方訂立出售協議，根據該協議賣方同意出售及買方同意按總代價110,093,000港元購買物業。出售協議之主要條款如下：

## (甲) 第一份出售協議

### 1. 日期

二零零九年七月三日

### 2. 訂約方

賣方為大豐置業有限公司，而買方為市區重建局。

第一賣方為本公司擁有65%權益之附屬公司，而剩餘之35%權益則由三間公司擁有；該三間公司由全部執行董事之親屬以及一名已故親屬所控制。

經董事作出一切合理查詢後就彼等所知、所得資料及所信，於本公佈當日，買方及其最終實益擁有人按上市規則之規定，均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

### 3. 出售之資產

根據第一份出售協議，第一賣方同意出售及買方同意購買第一出售物業。第一賣方原定持有第一出售物業作為長線投資用途。按獨立估值師出具之估值報告中所列，第一出售物業於二零零八年十二月三十一日之公允值為64,550,000港元。估值乃按公開市值基準進行。

### 4. 代價

第一出售物業之總代價款額為107,830,000港元，並將由買方按下述方式支付予第一賣方：

- (i) 於簽定第一份出售協議時，支付按金10,783,000港元及代價部份付款25,349,120港元；而
- (ii) 代價之餘款71,697,880港元須於完成第一份出售協議時支付。

總代價107,830,000港元為買方提出之收購建議並為第一賣方接納。

### 5. 完成

第一份出售協議將於簽定協議後一個月完成。

## (乙) 第二份出售協議

### 1. 日期

二零零九年七月三日

### 2. 訂約方

賣方為大生建築工程有限公司，而買方為市區重建局。

第二賣方為本公司之全資附屬公司。

### 3. 出售之資產

根據第二份出售協議，第二賣方同意出售及買方同意購買第二出售物業。第二賣方原定持有第二出售物業作為長線投資用途。按獨立估值師出具之估值報告中所列，第二出售物業於二零零八年十二月三十一日之公允值為650,000港元。估值乃按公開市值基準進行。

### 4. 代價

第二出售物業之代價為818,000港元，並將由買方按下述方式支付予第二賣方：

(i) 於簽定第二份出售協議時，支付按金81,800港元及代價部份付款384,610港元；而

(ii) 代價之餘款351,590港元須於完成第二份出售協議時支付。

代價818,000港元為買方提出之收購建議並為第二賣方接納。

### 5. 完成

第二份出售協議將於簽定協議後一個月完成。

## (丙) 第三份出售協議

### 1. 日期

二零零九年七月三日

### 2. 訂約方

賣方為康嘉投資有限公司，而買方為市區重建局。

第三賣方為第一賣方之全資附屬公司，而第一賣方則為本公司擁有65%權益之附屬公司。

### 3. 出售之資產

根據第三份出售協議，第三賣方同意出售及買方同意購買第三出售物業。第三賣方原定持有第三出售物業作為長線投資用途。按獨立估值師出具之估值報告中所列，第三出售物業於二零零八年十二月三十一日之公允值為450,000港元。估值乃按公開市值基準進行。

### 4. 代價

第三出售物業之總代價款額為1,445,000港元，並將由買方按下述方式支付予第三賣方：

(i) 於簽定第三份出售協議時，支付按金144,500港元及代價部份付款332,200港元；而

(ii) 代價之餘款968,300港元須於完成第三份出售協議時支付。

總代價1,445,000港元為買方提出之收購建議並為第三賣方接納。

### 5. 完成

第三份出售協議將於簽定協議後一個月完成。

#### (丁) 出售協議之其他條款

買方有絕對酌情權自行決定從代價之餘款中保留款額為數，根據第一份出售協議，不少於524,290港元；根據第二份出售協議，不少於8,066港元及根據第三份出售協議，不少於5,000港元；作為遵守任何政府或其他合資格機構或裕華大廈之經理或業主會就相關物業所發出之通知或命令及清拆未經批准或違例建築物或改建，而必需產生之成本或費用。

假如相關物業之分攤賬目不能於完成日清繳，買方有絕對酌情權自行決定從代價餘款中保留款額為數根據每份出售協議按每個單位計不少於2,000港元，並由買方律師保管以用作清繳有關分攤賬目。

#### 津貼協議

於二零零九年七月三日，賣方與買方亦訂立津貼協議以實行市區重建策略。根據津貼協議，祇在出售已按出售協議完成時，買方才支付合計13,491,100港元之津貼予賣方。假如有關出售協議在任何原因下終止或撤銷，則津貼亦將停止發放。

須受限於出售完成下，買方將以一筆總款項於出售完成後立即支付下述津貼予各個賣方：

	第一賣方	第二賣方	第三賣方
補助津貼	1,424,000港元	649,000港元	—
相關費用津貼	5,437,400港元	87,700港元	—
特惠津貼	5,749,000港元	—	144,000港元
	<u>12,610,400港元</u>	<u>736,700港元</u>	<u>144,000港元</u>
合共津貼	<u>12,610,400港元</u>	<u>736,700港元</u>	<u>144,000港元</u>

## 出售原因及利益

賣方原定計劃持有物業作為投資物業賺取租金收入。惟董事會認為買方根據出售協議連同津貼協議所給予之代價公平及合理。董事會認為出售協議及津貼協議之條款公平及合理並已顧及本公司之全體股東利益。

比對物業於二零零八年十二月三十一日之總公允值，出售及津貼付款（不計入相關費用津貼）預期為本集團帶來之預計稅前盈利約為五千二百一十萬港元。物業應佔除稅項及非經常性項目前及後純利，(i)截至二零零七年十二月三十一日止財政年度，分別為1,591,110港元及1,309,711港元，而(ii)截至二零零八年十二月三十一日止財政年度，則分別為1,948,817港元及1,626,788港元。

## 所得款項用途

從出售協議及津貼協議所得款項淨額預計約為一億二千二百八十萬港元，本公司計劃用作本集團一般流動資金用途。

## 一般資料

本公司之主要業務為投資控股及物業投資。其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。

就本公司董事得悉買方主要從事於香港重建及文物保育項目。

## 須予披露交易

概因，就集團根據出售協議及津貼協議應收之款項總額，根據上市規則第14.07條計算所適用之百分比率超過百分之五但少於百分之二十五，根據上市規則出售及津貼付款構成本公司之須予披露交易。

釋義：

「津貼」	按照津貼協議所載之方式，買方給予賣方之應付津貼
「津貼協議」	第一份津貼協議、第二份津貼協議及第三份津貼協議
「董事會」	本公司董事會
「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，其股份在香港聯合交易所有限公司主板上市
「董事」	本公司董事
「出售協議」	第一份出售協議、第二份出售協議及第三份出售協議
「出售」	根據出售協議出售物業
「第一份津貼協議」	第一賣方與買方於二零零九年七月三日訂立協議以實行市區重建策略。根據該協議當完成第一份出售協議後，買方將立即支付津貼予第一賣方
「第一份出售協議」	第一賣方及買方於二零零九年七月三日訂立有關由第一賣方出售第一出售物業之買賣協議
「第一出售物業」	裕華大廈地下上層B及C舖位、2樓11, 12, 14, 16, 17, 19至21, 23及24室、3樓16至21, 27及28室、4樓3, 8, 9, 17至21及23至28室、5樓1, 4至10, 13至23及27室、6樓1, 14, 16, 17, 19至21, 24, 26及28室及樓梯下空間

「第一賣方」	大豐置業有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為本公司擁有65%權益之附屬公司，而剩餘之35%權益則由三間公司擁有；該三間公司由全部執行董事之親屬以及一名已故親屬所控制
「集團」	本公司及其附屬公司
「香港」	中國香港特別行政區
「上市規則」	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「物業」	第一出售物業、第二出售物業及第三出售物業
「買方」	市區重建局，根據及憑藉市區重建局條例(香港法例第563章)成立的法定機構
「第二份津貼協議」	第二賣方與買方於二零零九年七月三日訂立協議以實行市區重建策略。根據該協議當完成第二份出售協議後，買方將立即支付津貼予第二賣方
「第二份出售協議」	第二賣方與買方於二零零九年七月三日訂立有關由第二賣方出售第二出售物業之買賣協議
「第二出售物業」	裕華大廈4樓1室
「第二賣方」	大生建築工程有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司



「第三份津貼協議」	第三賣方及買方於二零零九年七月三日訂立協議以實行市區重建策略。根據該協議當完成第三份出售協議後，買方將立即支付津貼予第三賣方
「第三份出售協議」	第三賣方與買方於二零零九年七月三日訂立有關由第三賣方出售第三出售物業之買賣協議
「第三出售物業」	裕華大廈天台及外牆
「第三賣方」	康嘉投資有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為第一賣方之全資附屬公司
「市區重建策略」	市區重建策略由發展局局長制定，當中包括於香港進行市區重建之指引
「賣方」	第一賣方、第二賣方及第三賣方
「裕華大廈」	位於香港九龍觀塘道407至431號裕民坊34至62號之裕華大廈
「港元」	港元，香港之法定貨幣

承

大生地產發展有限公司

董事會命

公司秘書

馬清雯

香港，二零零九年七月三日

於本公佈當日，董事會由十一位董事組成，執行董事分別為馬清偉先生、馬清鏗先生、馬清權先生、馬清秀女士、馬清雯女士、馬清強女士及馬清揚先生，非執行董事為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。