

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。



GOLDBOND GROUP HOLDINGS LIMITED

金榜集團控股有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：172)

非常重大出售 及 恢復買賣

於二零零七年二月二十六日，賣方各自與買方訂立買賣協議，據此，賣方同意出售及買方同意向賣方購買物業，總代價約為530,000,000港元。此外，本公司、沛民與買方將於完成時訂立租金保證協議，據此，沛民向買方保證，於租金保證期內，物業(不包括金都商場之外牆)之租賃協議及特許協議之租金及特許費總額(不包括差响、地租、管理費以及(倘適用)空調費)將不會低於7,350,628港元，及沛民將向買方支付保證租金(如有)之不足額(倘有)。沛民於租金保證協議下之承擔將由本公司擔保。

於完成時，沛民(獲許可人)、本公司(擔保人)與買方(許可人)將訂立許可協議，據此，買方將授出及沛民將接受買方對許可面積之許可權，首年期限每月許可費為108,333.33港元，第二年期限每月許可費為119,166.66港元。首年期限屆滿後，倘安裝已經完成，許可協議將隨即終止。此外，(i)於第二年期限屆滿後，倘安裝仍未完成，或(ii)倘獲許可人違反許可協議且違反協議時安裝尚未完成，許可人將有權要求獲許可人以總代價為15,000,000港元向許可人購買外牆。沛民於許可協議項下之責任將由本公司擔保。

本集團預期可從出售中變現賬面收益約30,000,000港元(即出售總代價約530,000,000港元與資產於二零零六年九月三十日之公平值(按市值計算)500,000,000港元之差額(未計及因出售而可能產生之任何費用及稅項))。

根據契據，Allied Luck Trading Limited及Ace Solomon Investments Limited(彼等於本公佈日期合共持有本公司已發行股本之約50.3%)已作出無條件及不可撤銷承諾(其中包括)，承諾彼等將根據買賣協議、租金保證協議及許可協議之條款及條件及根據上市規則行使其作為股東之全部投票權，投票贊成批准買賣協議、租金保證協議及許可協議下擬進行之交易之股東決議案。

根據上市規則第14章，出售構成本公司之非常重大出售，因此，根據上市規則第14.49條，須經股東於股東特別大會批准。就董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東須於股東特別大會就批准出售放棄投票。

根據上市規則第14.49條，不得以接受書面股東批准方式代替召開股東大會，因此本公司將召開股東特別大會以考慮及(倘適用)酌情通過所需決議案以批准出售。

一份載有(當中包括)出售、租金保證協議、許可協議詳情以及股東特別大會通告之通函將於本公佈刊發日期起21日內盡快寄予股東。本公司將盡快召開股東特別大會及於會上提呈有關決議案以批准買賣協議、租金保證協議及許可協議以及其下擬進行之交易。

應本公司要求，股份將由二零零七年二月二十七日(星期二)上午九時三十分起暫停在聯交所買賣，以待刊發本公佈。本公司已向聯交所申請由二零零七年三月九日星期五上午九時三十分起恢復股份之買賣。

買賣協議

於二零零七年二月二十六日，賣方與買方分別訂立買賣協議，據此，賣方同意出售及買方同意向賣方購買物業，總代價約為530,000,000港元。

日期：

二零零七年二月二十六日

訂約各方：

賣方： (1) 沛民
(2) 妙輝
(3) Apex Honour

買方： Bliss Investments Limited

就董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方及買方最終實益擁有人均為獨立於本公司及本公司關連人士之第三方。

將予出售之資產

物業包括以下單位及外牆：

賣方	單位
沛民	位於金都商場地庫B1至B9號商舖；地下之G1A、G1B、G1C、G2、G2A、G3、G3A、G4、G5、G6、G7、G8、G9、G10、G11、G12、G13、G14、G15、G15A、G16、G16A、G17、G17A、G17B、G18、G18A、G19、G19A、G20、G21、G22、G23、G23A、G24、G24A、G25、G25A、G26、G26A、G27、G27A及G28號商舖；一樓之101、102、103、104、107、109、110、111、112、113、114、114A、115、116、116A、120、121、122、123、124、125、126、127、128、129、130、131、132、133、134、135、136、136A、136B、137、137A、138、139、140及141

號商舖；二樓之201、202、203、204、205、206、207、210、211、212、213、214、214A、215、216、216A、217、220、221、224、225、226、227、228、229、230、231、232、233、234、236、236A、236B、237、237A、239及240號商舖；及三樓之301、302、303、305、306、307、308、309、311、312、313、314、315、316、317、319、320、322、323、324、325、328、329、330、331、333、334、335、336、336A、337、338及339號商舖

妙輝 金都商場外牆之上半部份(「上部外牆」)

Apex Honour 金都商場外牆之下半部份(「下部外牆」)

物業之資料

物業(包括金都商場之外牆)位於香港九龍旺角彌敦道745至747號。上述由沛民持有之物業商舖乃出租予租戶(主要用作婚慶及相關業務)以獲取租金收入。於二零零六年十二月三十一日,該等商舖單位出租率達95%以上。

下表載列物業於截至二零零六年三月三十一日止兩個財政年度源自經營之財務業績:

	截至三月三十一日止財政年度	
	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元
未扣除稅項及特殊項目前純利	45,447	47,640
已扣除稅項及特殊項目後純利	37,702	38,888

此外,於二零零六年九月三十日,物業評估價值(由合資格獨立估值師萊坊測計師行有限公司編製)及物業帳面值約為500,000,000港元。物業之大部份商舖單位及下部外牆由本集團抵押以獲取數額約達154,400,000港元之按揭貸款(於二零零六年十二月三十一日),該筆按揭貸款按月償還,最後付款期為二零一三年六月。

代價

出售總代價約530,000,000港元,包括以下出售代價(i)沛民持有之商舖515,000,000港元,(ii)Apex Honour持有之下部外牆15,000,000港元及(iii)妙輝持有之上部外牆1港元(「代價」)乃由訂約各方經公平協商並考慮物業於二零零六年九月三十日之評估價值500,000,000港元而釐定。

付款條款

買方將以下列方式支付代價:

- (a) 26,500,000港元須於緊隨簽訂買賣協議日期後之營業日支付於買方之律師(作為權益相關者)作為訂金及代價之部份付款(「訂金」);及
- (b) 餘款約503,500,000港元須於完成時支付。

倘下文「先決條件」一段所載之條件未能於最後期限(定義見下文)之前達成，買賣協議將自動失效及宣告無效。屆時，已支付之全部訂金將退還予買方(不包括利息、成本及補償)，訂約各方須訂立撤銷協議(費用由彼等各自承擔)，以解除彼此於買賣協議下之其他責任。

於本公佈日期，買方已支付訂金予買方律師。

先決條件

根據買賣協議，完成出售須待取得股東於股東大會及聯交所(董事認為出售只須待本公司股東於股東大會之所有同意及批准後便可作實)就買賣協議、租金保證協議及許可協議下擬進行之交易之所有同意及批准後，方可作實。各買賣協議訂明，買賣協議須同時完成。

本公司或買方均無權豁免上文提述之條件。於本公佈日期，上述條件尚未達成。

賣方須盡一切合理努力以促使盡快達成上述條件，以及無論如何不得遲於二零零七年六月三十日(或經賣方及買方商定之其他稍後日期內)(「最後期限」)達成。倘上述條件未能於上述時間之前達成，買賣協議將自動失效及宣告無效。屆時，已支付之全部訂金將退還予買方(不計利息、成本或補償)，而訂立買賣協議之各方須訂立撤銷協議(費用由彼此各自承擔)，以解除彼此於買賣協議下之其他責任。

完成

完成須於緊隨上述買賣協議所載條件達成日期後10個營業日內落實。

倘上述條件已達成而買方未能落實完成出售及／或支付代價餘款或本公佈所述須予支付之代價之任何部分或分期款項，則賣方有權(無須向買方交付轉讓契)廢除買賣協議並沒收不超過代價5%之款項。

倘賣方未能(因買方違約則除外)根據買賣協議之條款落實完成出售，則買方已向賣方支付之全部訂金須立即退還予買方，買方亦有權要求賣方補償因其未能履行職責而使買方遭受之其他損失。

商舖(租約至完成時)連同現有租約及其相關利益出售及並不附有任何產權負擔。上部外牆及下部外牆乃交吉及並不附有任何產權負擔出售。

租金保證協議

根據買賣協議一，沛民已承諾於完成後向買方提供載於買賣協議一之租金保證(定義見下文)，由沛民及本公司正式簽立。根據租金保證協議，沛民向買方保證，於緊接完成後三個月期間(「租金保證期」)內，物業(不包括金都商場之外牆)之現有租賃協議及特許協議產生及應收之租金及特許費總額(不包括差响、地租、管理費以及(倘適用)空調費)將不會低於7,350,628港元(「租金保證」)，且須視租金保證協議載列之其他條款而定。沛民須於租金保證期屆滿後30個曆日內向買方支付租金保證之不足額(如有)。沛民於租金保證協議下之承擔將由本公司擔保。

根據賣方之管理賬目，物業現時之每月租金收入及許可費(不包括差响、地租、管理費以及(倘適用)空調費)約為每月2,500,000港元。因此，董事相信提供租金保證將不會對本集團帶來任何不利影響。

許可協議

根據買賣協議三，於完成後，Apex Honour 須促使沛民(作為獲許可人)(「獲許可人」)、本公司(擔保人)與買方(許可人)(「許可人」)訂立許可協議(買賣協議三附件)，據此，許可人將出租及獲許可人將向許可人租用上部外牆及下部外牆之若干面積(「許可面積」)，每月許可費為108,333.33港元，由許可協議訂立日期起計為首12個月(「首年期限」)(簽訂該許可協議後預先繳付合共1,300,000.00港元之金額)及首年期限後十二個月每月許可費119,166.66港元(「第二年期限」)(於每歷月首天繳付)。

根據許可協議，沛民(以獲許可人身份)將根據許可協議履行其責任，在許可面積內以買方滿意且獲得有關政府監管機構一切所需批准之方式安裝及保有廣告牌及新招牌作為廣告用途(「安裝」)。此外，獲許可人在不抵觸協議條件之前題下，亦有權將廣告牌(全部或部分)再分租予其認為合適之其他人士作廣告用途。

根據許可協議，首年期限屆滿後，倘安裝已經完成，許可協議將隨即終止。於第二年期限內，獲許可人於安裝完成後將有權通過發出60日之事先書面通知而隨時終止許可協議。

此外，(i) 第二年期限屆滿後，倘安裝仍未完成，或(ii)倘獲許可人違反許可協議且違反協議時安裝尚未完成，許可人將有權要求獲許可人以總代價為15,000,000港元向許可人購入外牆(「認沽期權」)。當發生上述事件(i)時，該認沽期權可於一個月內行使；發生上述事件(ii)時，則可於三十天內行使。

倘許可人行使權利要求獲許可人購買外牆，則於許可人向獲許可人發出書面通知後30日內，此購買須完成且總代價15,000,000港元須悉數支付。此外，倘許可人出售或翻新許可面積或較大部份之許可面積，則許可人將有權發出不少於60日之書面通知，以於任何時候終止許可協議，而認沽期權亦隨之失效且不再具效力。倘政府及/或許可人之物業經理向許可人或獲許可人發出通知或命令，要求拆除或搬遷新招牌及/或廣告牌，則許可協議將被終止。在此情況下，許可協議終止後，倘安裝尚未完成，許可人將仍有權於終止後三十日內行使認沽期權，惟認沽期權須於上述三十日期間內正式獲行使，否則認沽期權將失效且不再具效力。此外，招牌安裝及獲得有關監管部門之同意後，上部外牆須儘快交付予許可人，且許可協議將不再適用於上部外牆，惟先前違反、違約或責第三方索償之任除外，且認沽期權將繼續適用於上部外牆。沛民於許可協議項下之責任將由本公司擔保。

每月許可費及上述許可人可要求獲許可人購買之外牆總代價乃由參與各方經考慮代價後以公平磋商釐定。

下表載列摘錄自截至二零零六年三月三十一日止兩個財政年度之許可面積營運之財務業績：

	截至三月三十一日止財政年度	
	二零零五年	二零零六年
	千港元	千港元
未扣除稅項及特殊項目前純利	1,938	(264)
已扣除稅項及特殊項目後純利	1,598	(230)

截至二零零六年三月三十一日止財政年度，許可面積主要由本集團利用，而非租予其他方為本集團賺取收益。因此，截至二零零六年三月三十一日止財政年度賺取之收益較二零零五年為低，故截至二零零六年三月三十一日止財政年度之除稅及非經常項目前純利以及除稅及非經常項目後純利亦較二零零五年為低。此外，截至二零零五年三月三十一日止財政年度之除稅及非經常項目前純利以及除稅及非經常項目後純利之所以較截至二零零六年三月三十一日止財政年度高，部分是由於重估盈餘所致。

於二零零六年九月三十日，外牆具有由獨立專業估值師卓德萊坊測計師行有限公司所作之估值，並具有賬面值約12,200,000港元。

出售原因及所得款項用途

董事(包括獨立非執行董事)認為，按高於賬面值之價格出售物業對本集團而言實屬良機。此外，出售將改善本集團之財務狀況，並可使本集團以收自出售之新增資本把握其他業務機會。因此，董事認為出售為公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

租金保證協議及許可協議之條款乃買賣協議之訂約各方按公平磋商基準釐定，且租金保證協議及許可協議被視為買賣協議之部份。董事相信提供租金保證協議及許可協議將不會對本集團帶來任何不利影響並為本集團與買方達成之商業決定。故此，董事認為訂立買賣協議、租金保證協議及許可協議符合本公司及股東之整體利益。

董事會擬動用出售所得款項作以下用途：(i)悉數償還上述物業之按揭(於二零零六年十二月三十一日約為154,400,000港元)；(ii)悉數償還向本集團提供之銀行信貸已提取之款項(於本佈日期，約12,000,000港元)；(iii)動用最多100,000,000港元作發展及擴大本集團之金融服務業務；(iv)其他投資機會及本集團一般營運資金。

誠如本公司截至二零零六年三月三十一日止財政年度之年報所述，董事相信投資其金融服務業務將為本集團之長期策略行動。利用本集團於中國之專長及網絡，本集團將進一步打入中國消費金融市場，前景光明。此外，本集團現正考慮(其中包括)在中國其他城市收購或註冊成立兩家或以上當舖。由於本集團金融服務業務需要相對較高水平之現金餘額以利營運，出售將有利於本集團金融服務業務之擴展。

出售之財務影響

本集團預期可從出售中變現賬面收益約30,000,000港元(即出售總代價約530,000,000港元與資產於二零零六年九月三十日之公平值(按市值計算)500,000,000港元之差額(未計及因出售而可能產生之任何費用及稅項))。完成出售後,本集團淨資產將增加約30,000,000港元(未計及因出售而可能產生之任何費用及稅項)。

承諾契據

根據Allied Luck Trading Limited及Ace Solomon Investments Limited(均為公司收購及合併守則下之一致行動人士及緊密聯合之一組股東,分別持有497,232,000股及338,888,343股股份,根據上市規則第14.45條,彼等於本公佈日期合共擁有本公司已發行股本之約50.3%)向本公司作出之承諾契據(「契據」),Allied Luck Trading Limited及Ace Solomon Investments Limited已作出無條件及不可撤銷承諾(其中包括),承諾彼等將根據上市規則行使作其為股東之全部投票權,投票贊成批准買賣協議、租金保證協議及許可協議之條款及條件及該等協議下擬進行之交易之股東決議案。

賣方之資料

Bliss Investments Limited為一間於開曼群島註冊成立之有限公司,主要從事物業及投資控股業務。Bliss Investments Limited由一全球領先財富管理、資本市場及顧問公司間接全資擁有。

本集團之資料

本集團主要於香港及中國從事物業發展及投資,以及提供金融服務。所有賣方均為本公司全資附屬公司。

一般資料

根據上市規則第14章,出售構成本公司之非常重大出售,因此,根據上市規則第14.49條,須經股東於股東特別大會之批准。根據上市規則第14章,本公司訂立許可協議將構成本公司之須予披露交易,但誠如上文所述,租金保證協議及許可協議之條款乃經有關各方就買賣協議所進行之磋商後按公平原則釐定,且租金保證協議及許可協議被視為買賣協議之一部份,故董事認為租金保證協議及許可協議被視為出售之一部分。就董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信,概無股東須於股東特別大會就批准出售放棄投票。

根據上市規則第14.49條,不得以接受書面股東批准方式代替召開股東大會,因此本公司將召開股東特別大會以考慮及(倘適用)酌情通過所需決議案以批准出售。

一份載有(當中包括)出售、租金保證協議、許可協議詳情以及股東特別大會通告之通函將於本公佈刊發日期起21日內盡快寄予股東。本公司將盡快召開股東特別大會及於會上提呈有關決議案以批准買賣協議、租金保證協議及許可協議以及其下擬進行之交易。

由於租金保證協議及許可協議將只會於完成後訂立。故此,本公司將於簽立該等協議後盡快進一步刊發公佈。

恢復買賣

應本公司要求，股份由二零零七年二月二十七日(星期二)上午九時三十分起暫停在聯交所買賣，以待刊發本公佈。本公司已向聯交所申請由二零零七年三月九日星期五上午九時三十分起恢復股份在聯交所之買賣。

釋義

本公佈所用詞彙具有以下涵義：

「Apex Honour」	指	Apex Honour Limited，本公司間接全資附屬公司
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	金榜集團控股有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所上市
「完成」	指	買賣協議下擬進行交易之完成
「董事」	指	本公司董事
「出售」	指	賣方根據買賣協議向買方出售物業中之全部權益
「股東特別大會」	指	本公司將予召開之股東特別大會，以批准(其中包括)買賣協議、租金保證協議及許可協議以及其下擬進行之交易
「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
「許可協議」	指	沛民(獲許可人)、本公司(擔保人)與買方(許可人)於完成時將予訂立之許可協議
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「妙輝」	指	妙輝投資有限公司，本公司間接全資附屬公司
「沛民」	指	沛民有限公司，本公司間接全資附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國
「物業」	指	位於香港九龍旺角彌敦道745至747號金都商場地庫至三樓之若干商舖單位(合共佔90%以上)及外牆

「買方」	指	Bliss Investments Limited，就董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，該公司及其最終實益擁有人均為獨立於且與本公司及其關連人士(定義見上市規則)並無關連之第三方
「租金保證協議」	指	本公司、沛民與買方於完成時將就租金保證訂立之租金保證協議
「買賣協議」	指	買賣協議一、買賣協議二及買賣協議三，各稱為買賣協議
「買賣協議一」	指	買方與沛民於二零零七年二月二十六日就出售上文「將予出售之資產」一段提述之資產而訂立之協議
「買賣協議二」	指	買方與妙輝於二零零七年二月二十六日就出售上文「將予出售之資產」一段提述之資產而訂立之協議
「買賣協議三」	指	買方與Apex Honour於二零零七年二月二十六日就出售上文「將予出售之資產」一段提述之資產而訂立之協議
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方」	指	沛民、妙輝及Apex Honour
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「%」	指	百分比
「平方呎」	指	平方呎

於本公佈日期，董事會成員包括執行董事黃如龍先生、藍寧先生、紀華士先生、丁仲強先生及黃逸怡小姐；及獨立非執行董事葉彥華先生、馬豪輝先生太平紳士及Melvin Jitsumi Shiraki先生。彼等各自及共同對本公佈之準確性承擔全部責任。

承董事會命
金榜集團控股有限公司
 行政總裁
黃如龍

香港，二零零七年三月八日

「請同時參閱本公布於星島日報刊登的內容。」