

香港聯合交易所有限公司對本公布之內容概不負責，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布全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



G·PROP
(HOLDINGS) LIMITED

G-PROP (HOLDINGS) LIMITED

金匡企業有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：286)

**主要關連交易
收購**

**名佳發展有限公司及REMSON INVESTMENT LIMITED
全部已發行股本及所結欠之貸款
及GROW WEALTH COMPANY LTD所結欠之貸款**

於二零零七年六月二十六日收市後，買方（即本公司之全資附屬公司）與賣方及債務賣方訂立該協議，據此(a)買方有條件同意購買名佳股份，而名佳賣方亦有條件同意出售有關股份；(b)買方有條件同意購買Remson股份，而Remson賣方亦有條件同意出售有關股份；及(c)買方有條件同意購買名佳貸款、Remson貸款及GW貸款，而債務賣方亦有條件同意出售有關貸款。

在根據銷售公司完成之賬目作出調整前，名佳代價及Remson代價將分別約為7,788,754港元及21,183,406港元。

Remson為一家投資控股公司。名佳為名佳物業之業主。Remson之全資附屬公司Grow Wealth為Remson物業之業主，亦擁有關於毗連空間之Remson特別權利。

賣方均屬債務賣方之間接全資附屬公司，而債務賣方則為華人置業之全資附屬公司。於本公布日期，債務賣方乃主要股東，而華人置業則基於透過其附屬公司擁有本公司34.99%已發行股本間接權益為控股股東。根據上市規則，華人置業、債務賣方及彼等各自之聯繫人士（包括但不限於賣方）均屬本公司之關連人士，因此，收購事項構成上市規則第14A章項下本公司一項關連交易。由於買方就收購事項應付之代價總額，佔上市規則第14章項下適用百分比率超過25%但不足100%，故收購事項亦構成本公司一項主要交易。故此，收購事項須遵守上市規則項下之申報、公告及獨立股東批准規定。

本公司將召開股東特別大會，以讓獨立股東以投票表決方式批准該協議及其項下擬進行之交易。華人置業、債務賣方及彼等各自之聯繫人士將放棄就批准收購事項之決議案投票。

本公司將於實際可行情況下盡快向股東寄發一份通函，當中載有（其中包括）(a)收購事項之進一步詳情；(b)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；(c)獨立董事委員會之推薦建議；(d)上市規則規定之若干財務資料；(e)該等物業之估值報告；及(f)股東特別大會通告。

根據上市規則第14.82條之規定，本公司不得全部或大部分由現金組成。於主要交易完成後並不考慮收購事項，現金佔本集團資產總值及資產淨值之百分比將超過90%，本公司將不符合第14.82條之規定。待收購事項之所有先決條件達成及收購事項於二零零七年八月六日或之前完成後，且計入本集團已根據全能出售事項收取之初步訂金1,000,000港元後，主要交易完成時（惟於全能出售事項完成前）現金佔本集團資產總值及資產淨值之百分比將分別約為68.9%及72.6%，屆時本公司將符合第14.82條之規定。

本公司將於完成後另行發表公布。倘若因收購事項基於任何原因未能完成而導致本公司無法於主要交易完成日期符合第14.82條之規定，本公司亦將於當日另行發表公布，並申請暫停股份之買賣。

由於收購事項能否完成取決於能否達成收購事項之所有先決條件，收購事項能否完成尚屬未知之數，故本公司未必能符合第14.82條之規定，而股東及投資者於買賣股份時務請謹慎行事。

該協議

於二零零七年六月二十六日收市後，買方（即本公司之全資附屬公司）與賣方及債務賣方訂立該協議，據此(a)買方有條件同意購買名佳股份，而名佳賣方亦有條件同意出售有關股份；(b)買方有條件同意購買Remson股份，而Remson賣方亦有條件同意出售有關股份；及(c)買方有條件同意購買名佳貸款、Remson貸款及GW貸款，而債務賣方亦有條件同意出售有關貸款。該協議之主要條款載列如下：

- 日期： 二零零七年六月二十六日
- 買方： 金朗企業有限公司，即本公司之全資附屬公司
- 賣方： Fine Pacific Limited（就名佳股份而言）
Top Cliff Ltd.（就Remson股份而言）
- 債務賣方： Paul Y. Holdings Company Limited（就名佳貸款、Remson貸款及GW貸款而言）
- 名佳股份： 每股面值1.00港元之股份兩股，相當於名佳全部已發行股本
- Remson股份： 並無面值之股份一股，相當於Remson全部已發行股本
- 名佳貸款： 於完成時名佳結欠債務賣方之所有金額（不論本金或利息）。於該協議訂立日期，名佳貸款之金額約為632,138港元。
- Remson貸款： 於完成時Remson結欠債務賣方之所有金額（不論本金或利息）。於該協議訂立日期，Remson貸款之金額約為210,860港元。
- GW貸款： 於完成時Grow Wealth結欠債務賣方之所有金額（不論本金或利息）。於該協議訂立日期，GW貸款之金額約為27,779,271港元。
- 代價： 名佳代價（可予調整）為約7,788,754港元，其中7,156,616港元將就名佳股份作出，另632,138港元則就名佳貸款作出。
- Remson 代價（可予調整）為約21,183,406港元，其中10港元將就Remson股份作出，159,582港元就Remson貸款作出，另21,023,814港元則就GW貸款作出。

根據該協議之條款，

- (a) 名佳代價將可透過與(a)7,800,000港元（即名佳物業之協定價值）及(b)名佳未經審核完成賬目（或倘任何協議方要求則為經審核完成賬目）所示於完成時之名佳流動資產值減負債總額（不包括名佳貸款及遞延稅項負債）之總和比較，而作出完成後調整，惟倘差額介乎10,000港元之緩衝之內則不得作出有關調整；及
- (b) Remson代價將可透過與(a) 21,250,000港元（即Remson物業及Remson特別權利之協定價值）及(b) Remson集團未經審核完成賬目（或倘任何協議方要求則為經審核完成賬目）所示於完成時之Remson集團綜合流動資產值減綜合負債總額（不包括Remson貸款、GW貸款及遞延稅項負債）之總和比較，而作出完成後調整，惟倘差額介乎30,000港元之緩衝之內則不得作出有關調整，而名佳代價與Remson代價經調整後（如有）在任何情況下分別不得超過7,900,000港元及21,750,000港元。

付款條款：

- (a) 簽署該協議後，買方應以現金支付名佳賣方（代其本身及作為債務賣方之受託人）778,900港元作為訂金及名佳代價之部分款項，買方並應以現金支付Remson賣方（代其本身及作為債務賣方之受託人）2,118,300港元作為訂金及Remson代價之部分款項（統稱「訂金」）；
- (b) 買方應於完成時分別向名佳賣方（代其本身及作為債務賣方之受託人）及Remson賣方（代其本身及作為債務賣方之受託人）以現金支付名佳代價及Remson代價之餘款。

先決條件：

完成須待下列先決條件於截止日期或之前達成後，方可作實：—

- (a) 名佳賣方已向買方證明名佳擁有一名佳物業之有效業權且無任何產權負擔；
- (b) Remson賣方已向買方證明Grow Wealth擁有(i)Remson物業之有效業權且無任何產權負擔；及(ii)Remson特別權利；
- (c) 已根據上市規則規定之方式取得本公司獨立股東就該協議項下擬進行交易作出之所有必須批准；

- (d) 承按人已就於完成時將該等物業妥善及正式解除按揭及名佳與Grow Wealth於按揭項下所有責任及負債作出正式書面同意，且已符合有關同意之所有條件（如有）（或賣方已提出買方合理信納之證據證明將於完成時符合該等條件）；
- (e) 承按人已就於完成時妥善及正式解除租金出讓及名佳與Grow Wealth於租金出讓項下所有責任及負債作出正式書面同意，且已符合有關同意之所有條件（如有）（或賣方已提出買方合理信納之證據證明將於完成時符合該等條件）；及
- (f) 有關第三方已取得該協議任何一方作出之所有其他必須同意（如有）。

倘上文所載任何條件未能於截止日期前達成：一

- (i) 除任何一方事先違約外，該協議將沒發生及作廢並不再具備任何效力；及
- (ii) 賣方須隨即就買方已付之訂金及所有其他款項（如有）向買方退款（不計息）。

完成日期：收購事項將於緊隨該協議所載之所有先決條件達成後第二個營業日，或訂約各方可能書面協定之其他日期完成。

倘若收購事項之所有先決條件均獲達成，預期收購事項將於二零零七年八月六日或之前完成。

名佳代價及Remson代價各自乃經參考以下各項後，由訂約各方按公平原則磋商釐定：一

- (a) 名佳物業及Remson物業（連同Remson特別權利）之協定價值（分別為7,800,000港元及21,250,000港元），該等價值為本集團及賣方共同委任之一名獨立專業估值師就兩項物業所提供之指示性價值，該估值師之估值報告將載於將寄發予股東之通函內。該等物業之指示性價值乃由估值師根據其於協議日期之市價釐定；及

- (b) 名佳及Remson集團截至二零零七年四月三十日止四個月之未經審核管理賬目所載之名佳及Remson集團流動資產(或綜合資產)價值及負債總額(或綜合負債),惟遞延稅項負債、名佳貸款、Remson貸款及GW貸款除外。

本集團目前擬主要由本集團從出售事項取得之銷售所得款項撥付名佳代價及Remson代價。

有關名佳及REMSON集團之資料

名佳

名佳乃名佳物業之登記及受益擁有人,而名佳物業為名佳之主要資產。第三方於一九九三年以代價500,000港元向名佳轉讓名佳物業。

名佳物業包括位於香港中環皇后大道中九號之六個停車位及地庫停車場。名佳物業目前由名佳持作投資及出租用途,其中50%目前以按月計特許租約出租。截至二零零六年十二月三十一日止年度,名佳物業之租金收入總額約為242,400港元。

名佳之財務摘要載列如下:—

| | 截至 二零零七年 四月三十日 止四個月 (千港元) | 截至 二零零六年 十二月三十一日 止年度 (千港元) | 截至 二零零五年 十二月三十一日 止年度 (千港元) | 截至 二零零四年 十二月三十一日 止年度 (千港元) |
|-------|---------------------------------------|--|--|--|
| 資產總值 | 7,853 | 7,291 | 6,086 | 5,576 |
| 資產淨額 | 6,006 | 5,353 | 4,497 | 4,027 |
| 除稅前溢利 | 664 | 1,280 | 726 | 104 |
| 除稅後溢利 | 653 | 1,056 | 600 | 85 |

附註:截至二零零六年十二月三十一日止三個財政年度各年之財務數據乃以名佳之經審核賬目為基礎,而截至二零零七年四月三十日止四個月之財務數據則以名佳之未經審核管理賬目為基礎。以上根據香港公認會計原則及慣例編製。

Remson集團

Remson乃一家投資控股公司。Remson之全資附屬公司Grow Wealth為Remson物業之登記及受益擁有人，並擁有關於毗連空間之Remson特別權利，而Remson物業為Remson集團之主要資產。第三方於一九九一年以視作代價167,404,000港元向Grow Wealth轉讓Remson物業連同Remson集團已出售之東亞銀行港灣中心（前稱第一太平銀行中心）兩間店舖、八個停車位及五個樓層之辦公室。

Remson物業包括位於香港灣仔一幢商業及辦公大樓東亞銀行港灣中心之25個停車位。Remson物業連同毗連空間目前由Remson集團持作投資及出租用途，其中92%目前以按月計特許租約出租。截至二零零六年十二月三十一日止年度，Remson物業及毗連空間之租金收入總額約為975,654港元。

Remson集團之財務摘要載列如下：—

| | 截至 二零零七年 四月三十日 止四個月 (千港元) | 截至 二零零六年 十二月三十一日 止年度 (千港元) | 截至 二零零五年 十二月三十一日 止年度 (千港元) | 截至 二零零四年 十二月三十一日 止年度 (千港元) |
|---------|---------------------------------------|--|--|--|
| 資產總值 | 21,388 | 20,396 | 17,793 | 17,382 |
| (負債) 淨額 | (8,210) | (9,787) | (11,826) | (12,430) |
| 除稅前溢利 | 1,577 | 2,578 | 733 | 175 |
| 除稅後溢利 | 1,577 | 2,039 | 604 | 144 |

附註：截至二零零六年十二月三十一日止三個財政年度各年之財務數據乃以Remson集團之經審核賬目為基礎，而截至二零零七年四月三十日止四個月之財務數據則以Remson集團之未經審核管理賬目為基礎。以上根據香港公認會計原則及慣例編製。

有關本集團、名佳賣方、REMSON賣方及債務賣方之資料

無論於收購事項前後，本集團均主要在香港從事物業投資及物業租賃業務。

名佳賣方及Remson賣方均為投資控股公司，分別持有彼等於名佳及Remson之權益。債務賣方為一家投資控股公司，並出任其集團公司之貸款融資人。

進行收購事項之理由及裨益

誠如本公司於二零零七年二月十三日及三月二十八日之公布所披露，董事於主要交易後已在物色合適之投資及／或業務。收購事項使本集團於出售事項後擁有具優質資產之投資物業組合。本集團目前擬繼續使用該等物業連同毗連空間作出租用途。根據現有特許租約，按月計特許租約租金總額約為107,300港元，該等物業及毗連空間目前每年總回報約為4.4%。

於本公布日期，名佳物業及Remson物業（連同毗連空間）目前為華人置業集團於皇后大道中九號及東亞銀行港灣中心唯一擁有（或為華人置業集團根據相關公契擁有特別權利及優先權使用、佔用及享用）之停車位。目前，華人置業集團亦於香港多個地點（包括灣仔）若干其他樓宇持有停車位。然而，由於華人置業集團於灣仔其他樓宇擁有之其他停車位主要是留供相關樓宇之租戶使用，華人置業集團於中環亦無擁有任何停車位，因此就完成後之該等物業及毗連空間而言，本公司並不認為華人置業集團會帶來直接競爭。本集團僅以該等物業（連同毗連空間）為收購項目，原因是由華人置業集團擁有位於商業大廈租金收入穩定之大部分其他停車位構成其於該等特定大廈持有之物業不可缺少之部分，而華人置業集團目前無意單獨出售該等停車位。

董事（不包括獨立非執行董事，其意見將於考慮獨立財務顧問之意見後作出）認為，該協議之條款乃一般商業條款，且就本公司而言屬公平合理，亦符合本公司及股東之整體利益。

上市規則項下之含義

賣方均屬債務賣方之間接全資附屬公司，而債務賣方則由華人置業全資擁有。於本公布日期，債務賣方乃主要股東，而華人置業則基於透過其附屬公司擁有本公司34.99%已發行股本間接權益為控股股東。根據上市規則，華人置業、債務賣方及彼等各自之聯繫人士（包括但不限於賣方）均屬本公司之關連人士，因此，收購事項構成上市規則第14A章項下本公司一項關連交易。由於買方就收購事項應付之代價總額，佔上市規則第14章項下適用百分比率超過25%但不足100%，故收購事項亦構成本公司一項主要交易。故此，收購事項須遵守上市規則項下之申報、公告及獨立股東批准規定。

本公司將召開股東特別大會，以讓獨立股東以投票表決方式批准該協議及其項下擬進行之交易。華人置業、債務賣方及後等各自之聯繫人士將放棄就批准收購事項之決議案投票。

本公司將委任獨立財務顧問，以就該協議及其項下擬進行之交易向本公司之獨立董事委員會及獨立股東提供意見。本公司亦將獲委任獨立董事委員會，以就該協議及其項下擬進行之交易是否符合本公司之利益及對獨立股東而言是否公平合理向獨立股東提供意見。

本公司將於實際可行情況下盡快向股東寄發一份通函，當中載有（其中包括）(a)收購事項之進一步詳情；(b)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；(c)獨立董事委員會之推薦建議；(d)上市規則規定之若干財務資料；(e)該等物業之估值報告；及(f)股東特別大會通告。

根據上市規則第14.82條之規定，本公司不得全部或大部分由現金組成。於本公布日期，本集團之現金對總資產值及淨資產值之百分比分別約為72.7%及79.4%。於主要交易完成後並不考慮收購事項，現金佔本集團資產總值及資產淨值之百分比將超過90%，本公司將不符合第14.82條之規定。待收購事項之所有先決條件達成及收購事項於二零零七年八月六日或之前完成後，且計入本集團已根據全能出售事項收取之初步訂金1,000,000港元後，主要交易完成時（惟於全能出售事項完成前）現金佔本集團資產總值及資產淨值之百分比將分別約為68.9%及72.6%，屆時本公司將符合第14.82條之規定。

本公司將於完成後另行發表公佈。倘若因收購事項基於任何原因未能完成而導致本公司無法於主要交易完成日期符合第14.82條之規定，本公司亦將於當日另行發表公佈，並申請暫停股份之買賣。

由於收購事項能否完成取決於能否達成收購事項之所有先決條件，收購事項能否完成尚屬未知之數，故本公司未必能符合第14.82條之規定，而股東及投資者於買賣股份時務請謹慎行事。

釋義

於本公布內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

| | | |
|----------------|---|---|
| 「收購事項」 | 指 | 買方根據該協議之條款收購名佳股份、Remson股份、名佳貸款、Remson貸款及GW貸款； |
| 「毗連空間」 | 指 | 東亞銀行港灣中心二樓及四樓五個毗連空間，目前用作停車位； |
| 「該協議」 | 指 | 買方與名佳賣方、Remson賣方及債務賣方於二零零七年六月二十六日就收購事項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」 或「董事」 | 指 | 本公司之董事會； |
| 「華人置業」 | 指 | 華人置業集團，於百慕達註冊成立之公司，為賣方之最終控股公司，其股份於聯交所上市； |
| 「華人置業 集團」 | 指 | 華人置業及其附屬公司； |
| 「本公司」 | 指 | 金匡企業有限公司，於百慕達註冊成立之公司，其股份於聯交所上市； |
| 「完成」 | 指 | 根據該協議之條款完成收購事項； |
| 「關連人士」 | 指 | 上市規則所賦予之涵義； |
| 「債務賣方」 | 指 | Paul Y. Holdings Company Limited，於開曼群島註冊成立之公司，為華人置業之全資附屬公司； |
| 「出售事項」 | 指 | 本公司分別於二零零六年十二月十二日、二零零七年一月八日、二月十三日及三月二十八日公布之若干物業出售事項； |
| 「本集團」 | 指 | 本公司及其附屬公司； |

| | | |
|---------------|---|--|
| 「Grow Wealth」 | 指 | Grow Wealth Company Ltd，於利比利亞註冊成立之公司，以「Grow Wealth Property Investment Limited」名義在香港經營業務，為Remson之全資附屬公司； |
| 「GW貸款」 | 指 | 於完成時Grow Wealth結欠債務賣方之所有金額（不論本金或利息）； |
| 「香港」 | 指 | 中華人民共和國香港特別行政區； |
| 「獨立股東」 | 指 | 除華人置業、債務賣方及其各自聯繫人士以外之股東； |
| 「全能出售事項」 | 指 | 根據本公司於二零零七年六月二十二日所公布於二零零七年六月二十二日訂立之有條件買賣協議，本公司間接全資附屬公司全能有限公司出售Legend GP (N.A.) Limited全部已發行股本及自動轉換省電變壓器三相電壓之方法及儀器之若干專利權或專利權申請； |
| 「上市規則」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司證券上市規則； |
| 「截止日期」 | 指 | 該協議訂立日期後六個月屆滿當日，或賣方、債務賣方及買方可能書面協定之其他日期； |
| 「主要交易」 | 指 | 本公司於二零零七年二月十三日發表之公布所披露之物業出售事項； |
| 「名佳」 | 指 | 名佳發展有限公司，於香港註冊成立之公司，在完成前由名佳賣方全資擁有； |
| 「名佳代價」 | 指 | 根據該協議轉讓名佳股份及出讓名佳貸款之代價總額； |
| 「名佳貸款」 | 指 | 於完成時名佳結欠債務賣方之所有金額（不論本金或利息）； |
| 「名佳物業」 | 指 | 皇后大道中九號之六(6)個停車位及地庫停車場，名佳為登記及受益擁有人 |
| 「名佳股份」 | 指 | 每股面值1.00港元之股份兩股，相當於名佳全部已發行股本； |

| | | |
|--------------|---|---|
| 「名佳賣方」 | 指 | Fine Pacific Limited，於英屬處女群島註冊成立之公司，透過債務賣方成為華人置業之間接全資附屬公司； |
| 「按揭」 | 指 | 於二零零三年九月十日由（其中包括）名佳及Grow Wealth就（其中包括）該等物業簽署並以承按人為受益人之按揭，以契約備忘錄第UB9016212號於土地註冊處註冊； |
| 「承按人」 | 指 | 創興銀行有限公司（前稱廖創興銀行有限公司）； |
| 「該等物業」 | 指 | 名佳物業及Remson物業之統稱； |
| 「Remson」 | 指 | Remson Investment Limited，於利比利亞註冊成立之公司，在完成前由Remson賣方全資擁有； |
| 「Remson代價」 | 指 | 根據該協議轉讓Remson股份以及出讓Remson貸款及GW貸款之代價總額； |
| 「Remson集團」 | 指 | Remson及Grow Wealth，而「 Remson集團公司 」則指其中任何一方； |
| 「Remson貸款」 | 指 | 於完成時Remson結欠債務賣方之所有金額（不論本金或利息）； |
| 「Remson物業」 | 指 | 位於香港告士打道56號東亞銀行港灣中心（前稱第一太平洋銀行中心）之25個停車位，Grow Wealth為其登記及受益擁有人； |
| 「Remson股份」 | 指 | 並無面值之股份一股，相當於Remson全部已發行股本； |
| 「Remson特別權利」 | 指 | Grow Wealth根據東亞銀行港灣中心公契及管理協議使用、佔用及享用毗連空間之特別權利及優先權； |
| 「Remson賣方」 | 指 | Top Cliff Ltd.，於英屬處女群島註冊成立之公司，透過債務賣方成為華人置業之間接全資擁有附屬公司； |
| 「租金出讓」 | 指 | 於二零零三年九月十日分別由名佳及Grow Wealth簽署並以承按人為受益人之兩份租金出讓契據，據此（其中包括），名佳物業之承租人及租戶應付名佳之所有款項及Remson物業之承租人及租戶應付Grow Wealth之所有款項均出讓予承按人； |

| | | |
|----------|---|--|
| 「銷售公司」 | 指 | 名佳、Remson及Grow Wealth，而「銷售公司」則指其中任何一方； |
| 「股東特別大會」 | 指 | 為批准該協議及其項下擬進行交易而即將舉行之股東特別大會； |
| 「股份」 | 指 | 本公司之股份； |
| 「股東」 | 指 | 本公司之股東； |
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司； |
| 「賣方」 | 指 | 名佳賣方及Remson賣方之統稱； |
| 「港元」 | 指 | 港元，香港法定貨幣；及 |
| 「%」 | 指 | 百分比。 |

承董事會命
公司秘書
林光蔚

香港，二零零七年六月二十六日

於本公布日期，董事會包括執行董事梁榮邦先生及江志明先生，以及獨立非執行董事梁潤輝先生、林日輝先生及錢其武醫生。