

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的內容概不負責，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分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



CHINA MANDARIN HOLDINGS LIMITED

中國東方實業集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00009)

**須予披露交易：
出售物業**

董事局謹此宣佈，賣方(本公司之間接全資附屬公司)與買方已於二零一一年一月十一日訂立臨時協議，據此，賣方暫時同意以購買價44,092,780港元出售該物業。由於就出售事項而言，根據上市規則第十四章計算之適用百分比率超逾5%但少於25%，故此根據上市規則，出售事項構成本公司之一項須予披露交易。

緒言

董事局謹此宣佈，賣方(本公司之間接全資附屬公司)與買方已於二零一一年一月十一日訂立臨時協議，據此，賣方暫時同意以購買價44,092,780港元出售該物業。該物業之總建築面積約為22,046平方呎。臨時協議之主要條款載列如下。

* 僅供識別

臨時協議

日期：

二零一一年一月十一日

訂約方：

賣方： 東方電影沖印(國際)有限公司，本公司之間接全資附屬公司

買方： 喜信發展有限公司，一間於香港註冊成立之公司

經董事作出一切合理查詢後，就彼等所知、所悉及所信，(i)買方主要從事物業投資，而其他擁有人為該大廈其他單位／樓層之註冊擁有人；(ii)買方、其他擁有人及彼等各自之最終實益擁有人均為獨立於本公司及本公司關連人士(定義見上市規則)之第三方。本公司與買方、其他擁有人及／或彼等各自之最終實益擁有人概無關係，且於出售事項前十二個月內並無與買方、其他擁有人及／或彼等各自之最終實益擁有人完成任何交易。

該物業

位於香港九龍偉業街131-133號之長輝工業大廈3樓全層及天台(包括天台食水缸)之總建築面積約22,046平方呎，其中3樓及天台之建築面積分別為14,652.5平方呎及7,393.89平方呎。

該物業現時由本集團用作電影菲林沖印。

先決條件

臨時協議之其中一項條件為賣方及所有其他擁有人須根據其各自之臨時買賣協議及後續買賣協議之條款完成向買方及／或各自買方出售其各自於該大廈之單位／樓層，惟：

- (a) 在下文(a)分段之規限下(買方違約則除外)，倘賣方及／或其他擁有人拒絕根據其各自之臨時買賣協議及後續買賣協議之條款完成出售該物業及／或其各自之單位／樓

層，則買方有權終止臨時協議及後續買賣協議。倘賣方並無違約，則賣方及買方須訂立註銷協議，並各自承擔有關費用及開支，而賣方則須退還買方已付之按金而毋須支付任何利息、費用及賠償。

然而，倘賣方違約，則賣方須就強制履行判令或買方及該大廈其他單位／樓層之買方可能因此而遭受及／或產生之所有損失及損害賠償(包括法律費用及物業代理佣金)向買方及／或該大廈其他單位／樓層之買方負責。倘賣方違約，則賣方亦須就其他擁有人因買方及／或其他買方未向其他擁有人購買其各自於該大廈之單位／樓層而遭受及／或產生之損失及損害賠償負責；

- (b) 倘賣方及／或其他擁有人未能證明及提供該物業及／或其各自之單位／樓層(視乎情況而定)之業權，則買方及／或其他買方將有權終止臨時買賣協議(包括臨時協議)及後續買賣協議，在此情況下，賣方及買方須訂立註銷協議，並各自承擔有關費用及開支，而賣方則須退還買方已付之按金而毋須支付任何利息、費用及賠償。賣方、買方及其他擁有人均不得就臨時買賣協議(包括臨時協議)及／或後續買賣協議(視乎情況而定)向另一方或任何第三方提出索償；及
- (c) 除賣方違約外，倘買方及／或其他買方由於業權問題以外之原因未能及／或拒絕完成購買該物業及其各自於該大廈之單位／樓層，或任何一名或多名其他擁有人未能完成出售其各自於該大廈之單位／樓層，則賣方有權根據臨時協議完全沒收買方所支付之按金，以及就賣方可能因此而產生及／或遭受之所有損失及損害賠償(包括法律費用及物業代理佣金)向買方提出索償。

購買價

購買價為44,092,780港元，由買方按下列方式以現金支付：

- (1) 初步按金2,204,639港元將於簽署臨時協議後支付；
- (2) 進一步按金2,204,639港元將於臨時協議日期起第七個曆日或之前支付；及
- (3) 購買價餘額39,683,502港元將於臨時協議日期起第二個曆月或之前於完成後支付。

買方就該物業應付之代價乃由本集團與買方公平磋商後，按該物業每平方呎2,000港元之基準，經參考(其中包括)地產代理提供之該物業所在地規模與質素相似之其他工業物業之現行市價以及該物業於二零一零年十二月三十一日之賬面淨值1,972,000港元而釐定。董事(包括獨立非執行董事)認為，購買價乃屬公平合理。

完成

該物業之買賣將於二零一一年三月十一日或之前完成。

法律費用及印花稅

各訂約方須支付其各自之法律費用。買方須獨自承擔全部印花稅。

租回該物業

於出售事項完成後，賣方／本集團將租回該物業，自完成日期起為期兩年，月租為60,000港元(包括差餉及管理費)，該物業現時由本集團佔用作電影菲林沖印。租金乃由訂約方經參考附近類似物業之租金後公平磋商釐定。董事(包括獨立非執行董事)認為，租金乃屬公平合理。

有關本集團之資料及進行出售事項之理由

本集團主要從事電影製作及相關業務以及中華人民共和國物業投資業務。

買方主要從事物業投資業務，並擬向賣方及其他擁有人收購該大廈整幢樓宇。

鑒於近期香港物業價格普遍上漲，董事認為，把握有利市況出售該物業以獲得資本收入及擴闊本集團之營運資金符合本公司及其股東之利益。

由於該物業將租回予本集團，故對本集團業務造成任何不必要之中斷風險將降至最低。

董事局(包括獨立非執行董事)認為，臨時協議之條款為一般商業條款，屬公平合理，且符合本公司及本公司股東之整體利益。

出售事項之潛在財務影響

本集團於一九八九年以代價6,500,000港元收購該物業。根據該物業之賬面淨值(於二零一零年十二月三十一日為1,972,000港元)計算，預期本公司將自出售事項獲得約42,120,780港元之收益(未經計及將產生之代理費及其他專業費用)，即購買價與該物業於二零一零年十二月三十一日賬面淨值之差額。

自本集團於一九八九年收購該物業以來，本集團一直將該物業用作電影菲林沖印之辦公室／工場。因此，於緊接出售事項前兩個財政年度，該物業並無錄得任何盈利淨額。

所得款項用途

本公司擬將出售事項之銷售所得款項淨額用作一般營運資金。

一般資料

由於就出售事項而言，根據上市規則第十四章計算之適用百分比率超逾5%但少於25%，故此根據上市規則，出售事項構成本公司之一項須予披露交易。

釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「董事局」	指	董事局
「該大廈」	指	長輝工業大廈，位於香港九龍偉業街131-133號
「本公司」	指	中國東方實業集團有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	由賣方出售該物業
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

「其他擁有人」	指	該大廈所有樓層／單位之註冊擁有人(該物業除外)
「該物業」	指	該大廈3樓全層及天台(包括天台食水缸)
「臨時協議」	指	賣方與買方就出售事項訂立之日期為二零一一年一月十一日之臨時買賣協議
「購買價」	指	44,092,780港元，即買方就該物業向賣方支付之金額
「買方」	指	喜信發展有限公司，該物業之買方
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方」	指	東方沖印有限公司，一間於香港註冊成立之公司，為本公司之間接全資附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「平方呎」	指	平方呎

承董事局命
中國東方實業集團有限公司
主席
黎碧芝

香港，二零一一年一月十二日

於本公佈日期，董事局包括六名董事。執行董事為黎碧芝女士(主席)、羅琦女士(行政總裁)及許偉利先生；而獨立非執行董事為徐沛雄先生、陳通德先生及鄧炳森先生。