

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所產生或因依賴該等內容而引起之任何損失承擔任何責任。



ADDCHANCE HOLDINGS LIMITED

互益集團有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：3344)

(「本公司」)

**須予披露交易：
建議出售該等物業**

於二零零八年十二月三十日，賣方(1)及買方訂立買賣協議(1)，以按總代價現金7,000,000美元(相等於54,250,000港元)買賣物業(1)。

於二零零八年十二月三十日，賣方(2)及買方訂立買賣協議(2)，以按總代價現金3,000,000美元(相等於23,250,000港元)買賣物業(2)。

根據《上市規則》第14.06(2)條，建議出售該等物業構成本公司一項須予披露交易。一份載有(其中包括)須予披露交易進一步資料之通函將於切實可行之情況下盡快寄發予本公司股東。

買賣協議(1)

日期：

二零零八年十二月三十日

訂約方：

賣方： 互益有限公司，本公司之間接全資附屬公司

買方： Pun Sok Kuan女士

董事確認，據彼等作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方為獨立第三方。

於本集團提供該等物業於市場出售時，買方接洽本集團之銷售部以就買賣該等物業之條款進行磋商，在此之前買方尚未與本集團認識。

所出售之物業：

根據買賣協議(1)出售之物業乃物業(1)。物業(1)現時由本集團佔用作貨倉及輔助辦公室用途。就出售物業(1)而言，董事確認其將不會對本集團業務構成重大影響。由於本集團並無曾經就物業(1)收取租金，故本集團並無就物業(1)於本交易前之兩個財政年度錄得溢利。

先決條件：

完成買賣物業(1)須待下列各項達成後，方可作實：

- (1) 本公司已遵守所有法定規定及《上市規則》下可能施加之有關其他規定；及
- (2) 買賣物業(2)已根據買賣協議(2)同步完成。

倘第(1)項條件未能達成，則賣方(1)可選擇：

- (a) 由賣方(1)向買方發出7個營業日之書面通知終止買賣協議(1)，賣方(1)屆時在無須任何賠償、費用或利息下向買方退還已付按金，而賣方(1)及買方須訂立註銷協議以註銷買賣協議(1)，其後任何一方概不得就有關終止之任何損害賠償、特定履約責任或任何其他補償向另一方作出索償；或
- (b) 將完成延遲至賣方(1)合理認為賣方(1)可有效轉讓物業(1)予買方之適合日期（「經修訂完成日期」），而在任何情況下經修訂完成日期不得遲於二零零九年四月十四日。

就第(2)項條件而言：

- (a) 倘買方未能或拒絕（因賣方(2)不履約或違約構成者除外）根據買賣協議(2)完成買賣物業(2)，則買方將被視為已違反買賣協議(1)，賣方(1)將有權行使賣方(1)於買賣協議(1)項下之所有權利；或
- (b) 倘賣方(2)未能或拒絕（因買方不履約或違約構成者除外）根據買賣協議(2)完成買賣物業(2)，則賣方(1)可選擇向買方發出7個營業日之書面通知終止買賣協議(1)，賣方(1)屆時在無須任何賠償、費用或利息下退還買方根據買賣協議(1)已付之按金，而賣方(1)及買方須訂立註銷協議以註銷買賣協議(1)，其後任何一方概不得就有關終止之任何損害賠償、特定履約責任或任何其他補償向另一方作出索償。

付款條款：

買賣物業(1)之總代價為7,000,000美元（相等於54,250,000港元）（「代價(1)」），買方已／應按以下方式支付：

- (1) 買方已向賣方(1)支付按金及代價(1)部份付款700,000美元（相等於5,425,000港元）；及
- (2) 買方須於完成時以現金向賣方(1)支付代價(1)餘下金額6,300,000美元（相等於48,825,000港元）。

代價(1)乃經參考鄰近地區物業之價值，並與買方公平磋商後達致。

根據本集團於二零零八年十二月三十日之管理賬目，物業(1)之賬面值約為9,121,000港元。本公司已委聘估值師對物業(1)進行估值。估值師評估物業(1)於二零零八年十二月十九日之價值為27,400,000港元。估值師乃按市值進行有關估值，市值之定義為物業經過適當推銷後，自願買家及自願賣家於雙方均在知情、審慎及非強迫情況下於估值日進行公平交易之估計價值。

對盈利、資產及負債之影響：

由於代價(1)較(i)物業(1)之賬面值溢價約45,129,000港元；及(ii)物業(1)之估值溢價約26,850,000港元，故出售物業(1)將使本集團之資產淨值增加。預期出售物業(1)將會在本集團之損益賬錄得約45,129,000港元（扣除開支前）之收益。就物業(1)之會計處理而言，彼等被視作物業、廠房及設備。

完成：

買賣協議(1)將於完成日期完成。

儘管完成，惟賣方(1)有權不遲於二零零九年三月三十一日向買方以交吉方式交付物業(1)。倘延期完成，則賣方(1)無須於經修訂完成日期後一個曆月屆滿前交吉予買方。

買賣協議(2)

日期：

二零零八年十二月三十日

訂約方：

賣方： 長興工業有限公司，本公司擁有95.45%權益之附屬公司

買方： Pun Sok Kuan女士

所出售之物業：

根據買賣協議(2)出售之物業乃物業(2)。物業(2)現時由本集團佔用作停車場及輔助辦公室用途。就出售物業(2)而言，董事確認其將不會對本集團業務構成重大影響。由於本集團並無曾經就物業(2)收取租金，故本集團並無就物業(2)於本交易前之兩個財政年度錄得溢利。

先決條件：

完成買賣物業(2)須待下列各項達成後，方可作實：

- (1) 本公司已遵守所有法定規定及《上市規則》下可能施加之有關其他規定；及
- (2) 買賣物業(1)已根據買賣協議(1)同步完成。

倘第(1)項條件未能達成，則賣方(2)可選擇：

- (a) 由賣方(2)向買方發出7個營業日之書面通知終止買賣協議(2)，賣方(2)屆時在無須任何賠償、費用或利息下向買方退還已付按金，而賣方(2)及買方須訂立註銷協議以註銷買賣協議(2)，其後任何一方概不得就有關終止之任何損害賠償、特定履約責任或任何其他補償向另一方作出索償；或
- (b) 延遲至經修訂完成日期，而在任何情況下經修訂完成日期不得遲於二零零九年四月十四日。

就第(2)項條件而言：

- (a) 倘買方未能或拒絕（因賣方(1)不履約或違約構成者除外）根據買賣協議(1)完成買賣物業(1)，則買方將被視為已違反買賣協議(2)，賣方(2)將有權行使賣方(2)於買賣協議(2)項下之所有權利；或
- (b) 倘賣方(1)未能或拒絕（因買方不履約或違約構成者除外）根據買賣協議(1)完成買賣物業(1)，則賣方(2)可選擇向買方發出7個營業日之書面通知終止買賣協議(2)，賣方(2)屆時在無須任何賠償、費用或利息下退還買方根據買賣協議(2)已付之按金，而賣方(2)及買方須訂立註銷協議以註銷買賣協議(2)，其後任何一方概不得就有關終止之任何損害賠償、特定履約責任或任何其他補償向另一方作出索償。

付款條款：

買賣物業(2)之總代價為3,000,000美元（相等於23,250,000港元）（「代價(2)」），買方已／應按以下方式支付：

- (1) 買方已向賣方(2)支付按金及代價(2)部份款項300,000美元（相等於2,325,000港元）；及
- (2) 買方須於完成時以現金向賣方(2)支付代價(2)餘下金額2,700,000美元（相等於20,925,000港元）。

代價(2)乃經參考鄰近地區物業之價值，並與買方公平磋商後達致。

根據本集團於二零零八年十二月三十日之管理賬目，物業(2)之賬面值約為1,073,000港元。本公司已委聘估值師對物業(2)進行估值。估值師評估物業(2)於二零零八年十二月十九日之價值為18,440,000港元。估值師乃按市值進行有關估值，市值之定義為物業經過適當推銷後，自願買家及自願賣家於雙方均在知情、審慎及非強迫情況下於估值日進行公平交易之估計價值。

對盈利、資產及負債之影響：

由於代價(2)較(i)物業(2)之賬面值溢價約22,177,000港元；及(ii)物業(2)之估值溢價約4,810,000港元，故出售物業(2)將使本集團之資產淨值增加。預期出售物業(2)將會在本集團之損益賬錄得約22,177,000港元（扣除開支前）之收益。就物業(2)之會計處理而言，彼等被視作物業、廠房及設備。

完成：

買賣協議(2)將於完成日期完成。

儘管完成，惟賣方(2)有權不遲於二零零九年三月三十一日向買方以交吉方式交付物業(2)。倘延期完成，則賣方(2)無須於經修訂完成日期後一個曆月屆滿前交吉予買方。

出售該等物業之理由

經考慮香港非住宅物業之現時市況、香港之整體經濟及買方就購買該等物業願意支付之價錢後，董事會認為訂立該等買賣協議乃本公司出售該等物業及強化本集團現金流之良機。本公司擬將出售該等物業之所得款項用作本集團之營運資金。

董事認為，根據該等買賣協議出售該等物業之條款屬公平合理，並符合本公司股東之整體利益。

本集團之資料

本集團主要從事生產及銷售色紗及針織毛衫之業務。

一般事項

本集團過往並無與買方進行任何須根據《上市規則》第14.22條與出售該等物業彙集計算之交易。

由於出售該等物業之代價總額超過本公司市值之5%但少於25%，故根據《上市規則》第14.06(2)條，訂立該等買賣協議構成本公司一項須予披露交易。一份載有（其中包括）須予披露交易進一步資料之通函將於切實可行之情況下盡快寄發予本公司股東。

本公佈所用之詞彙

「聯繫人」	指	具《上市規則》賦予該詞之涵義；
「董事會」	指	董事會；
「完成」	指	完成買賣物業(1)及物業(2)；
「完成日期」	指	二零零九年一月十四日，即完成買賣該等物業之日期；
「本公司」	指	互益集團有限公司，一家於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市；
「董事」	指	本公司董事（包括本公司非執行董事及獨立非執行董事）；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「港元」	指	香港之法定貨幣港元；
「獨立第三方」	指	獨立於並與本公司或其任何附屬公司概無關連，且非本公司或其任何附屬公司之聯繫人之獨立第三方；
「《上市規則》」	指	《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》；
「該等物業」	指	物業(1)及物業(2)之統稱；
「物業(1)」	指	香港新界葵涌藍田街15-19號宋氏大廈一樓、二樓、三樓、六樓、七樓、八樓、九樓及天台；
「物業(2)」	指	香港新界葵涌藍田街15-19號宋氏大廈 1. 地下1號、2號、3號、4號、5號、6號及7號泊車位； 2. 地下工廠單位；及 3. 四樓及五樓 之統稱；

「買方」	指	Pun Sok Kuan女士；
「買賣協議(1)」	指	賣方(1)及買方就買賣物業(1)於二零零八年十二月三十日訂立之臨時協議；
「買賣協議(2)」	指	賣方(2)及買方就買賣物業(2)於二零零八年十二月三十日訂立之臨時協議；
「該等買賣協議」	指	買賣協議(1)及買賣協議(2)之統稱；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「美元」	指	美利堅合眾國之法定貨幣美元；
「估值師」	指	威格斯資產評估顧問有限公司，獨立專業估值師；
「賣方(1)」	指	互益有限公司，一家於香港註冊成立之公司，為本公司之間接全資附屬公司；及
「賣方(2)」	指	長興工業有限公司，一家於香港註冊成立之公司，為本公司擁有95.45%權益之附屬公司。

承董事會命
互益集團有限公司
主席
宋忠官

香港，二零零九年一月二日

本公佈中以美元呈列之金額乃按1.00美元兌7.75港元之匯率換算為港元。

於本公佈日期，(i)執行董事為宋忠官博士、王昭康先生、葉少林先生、莫佩薇女士、宋劍平先生及張容發先生；(ii)非執行董事為劉均賀先生；及(iii)獨立非執行董事為陳子虎先生、吳文堅先生及蔡秀玲教授。