

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告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份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。



HUIYIN HOUSEHOLD APPLIANCES (HOLDINGS) CO., LTD.

匯銀家電（控股）有限公司

（於開曼群島註冊成立的有限公司）

（股份代號：1280）

主要交易及非常重大出售事項

成立合資企業及 視作出售資產

合作協議

茲提述本公司日期為二零一一年一月二十八日有關收購地塊的公告。

於二零一四年一月二十七日，揚州滙銀家電及滙銀置業（均為本公司全資附屬公司）與威盈訂立合作協議，據此，（其中包括）訂約方有條件同意合作發展地塊。由於滙銀置業持有地塊且其代價已由本集團繳足，本集團僅將為該項目住宅單位添加家電，估計其數額將達約人民幣8,000,000元。威盈將承擔及不時為該項目注入全部發展及建築成本（包括但不限於管理成本、政府徵費、設計成本、監管成本、建築成本、裝修成本等），初步估計其數額將達約人民幣250,000,000元。揚州滙銀家電及威盈將有權分別分佔該項目銷售收入的52%及48%。

滙銀置業為進行項目的實體。根據合作協議，揚州滙銀家電及威盈將共同控制滙銀置業的法律及財務（包括稅務及銀行賬戶）運營。此外，由於根據合作協議所有主要有關活動（如建設及銷售的有關活動）需要揚州滙銀家電及威盈一致同意，故

該合約安排導致揚州滙銀家電及威盈共同控制滙銀置業，並因此屬香港財務報告準則項下合營企業的定義範圍內。因此，滙銀置業的資產及財務業績將不再綜合計入本公司賬目，且此將會構成本公司的一項視作資產出售。

上市規則的涵義

鑒於有關成立合資企業以及附帶視作出售資產的若干適用百分比率超逾75%，因此，根據上市規則，該等交易構成本公司一項主要交易及一項非常重大出售事項，並須遵守上市規則第十四章通知、公告及股東批准的規定。

載有(其中包括)合作協議詳情、本集團及滙銀置業財務資料、餘下集團備考財務資料、有關地塊的估值報告、召開股東特別大會的通告，連同代表委任表格及上市規則規定的其他資料的通函預期將於二零一四年二月十三日或之前寄發予股東。

由於合作協議受多項條件規限，據其擬進行交易未必會進行。本公司股東及潛在投資者在買賣股份時務請謹慎行事。

緒言

茲提述本公司日期為二零一一年一月二十八日有關收購地塊的公告。

於二零一一年一月，本集團透過公開招標及掛牌出售方式成功收購揚州市國土局所持地塊的土地使用權，總代價為人民幣235,420,000元。根據土地購買協議的條款及條件，本集團已於二零一一年度支付按金人民幣117,710,000元，而剩餘50%代價(即人民幣117,710,000元)已由本集團於二零一三年一月支付。本公司全資附屬公司滙銀置業於二零一三年二月取得地塊的土地使用權。

於二零一四年一月二十七日，揚州滙銀家電及滙銀置業與威盈就發展地塊訂立合作協議。

合作協議

合作協議的主要條款如下：

日期 二零一四年一月二十七日

訂約方 (1) 威盈
(2) 揚州滙銀家電
(3) 滙銀置業

就董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，威盈及其最終實益擁有人為獨立第三方。

合作承擔該項目

根據合作協議，威盈、揚州滙銀家電及滙銀置業有條件同意合作於該地塊上建造一座住宅及商業中心。

合作協議的條件

合作協議有待於分別取得協議訂約方董事會及股東的必要批准。

訂約方貢獻

由於地塊代價已由本集團繳足，本集團僅將為該項目住宅單位添加家電，估計其數額將達約人民幣8,000,000元(約10,120,000港元)。

威盈將承擔及不時為該項目注入全部發展及建築成本(包括但不限於管理成本、政府徵費、設計成本、監管成本、建築成本、裝修成本等)，初步估計其數額將達約人民幣250,000,000元(約316.25百萬港元)。

項目管理

滙銀置業董事會主席將由揚州滙銀家電指定，而滙銀置業的總經理將由威盈指定。

揚州滙銀家電及威盈將共同控制滙銀置業的法律及財務(包括稅務及銀行賬戶)運營。

威盈亦將負責管理項目，包括發展、建設、經營管理及銷售管理。就此，威盈須在合作協議三個月內編製項目設計，以提交有關部門批准，並須在取得有關部門的施工許可後24個月內完成項目。其亦須對滙銀置業就項目訂立的所有合約承擔責任。

分佔銷售收入

揚州滙銀家電及威盈將有權分別分佔該項目銷售收入的52%及48%。

終止合作協議

若威盈編製的項目設計定稿後三個月內(或揚州滙銀家電及威盈協定的有關其他較長期間)未能取得有關部門的施工許可，則合作協議會終止。

此外，合作協議將在下列各項達成時終止：

- (i) 項目竣工及發出有關房屋所有權證；
- (ii) 售出該項目的所有住宅及商業單位，或同意按協定前價格出售未售出的任何單位；
- (iii) 威盈解決滙銀置業所涉及的任何糾紛、訴訟或仲裁；
- (iv) 威盈向揚州滙銀家電移交有關該項目的所有文件及材料；
- (v) 正式終止滙銀置業與員工之間的勞動合同；及
- (vi) 威盈及揚州滙銀家電清除稅項撥備及保留充足的稅項撥備。

合作協議的財務影響

由於威盈不會根據合作協議收購滙銀置業的任何股權，故合作協議將不會更改滙銀置業的股權架構，其將繼續為本公司的全資附屬公司。

滙銀置業為承擔項目的實體。根據合作協議，揚州滙銀家電及威盈將共同控制滙銀置業的法律及財務(包括稅務及銀行賬戶)運營。此外，由於根據合作協議所有主要有關活動(如建設及銷售的有關活動)需要揚州滙銀家電及威盈一致同意，故該合約安排導致揚州滙銀家電及威盈共同控制滙銀置業，並因此屬香港財務報告準則項下合營企業的定義範圍內。因此，滙銀置業的資產及財務業績將不再併入本公司的賬目內，且此將會構成本公司的一項視作資產出售。

本公司將其於滙銀置業的權益確認為於合營企業的一項投資，並根據香港會計準則第27號於其獨立財務報表中按成本就投資列賬，亦將會根據香港會計準則第28號於綜合財務報表中採用權益法就滙銀置業的損益(如有)列賬。

根據合作協議開始合約安排時，威盈不會立即為項目全額注資，但將於產生有關成本及開支時就項目支付所有成本及開支。

威盈為項目注資前，揚州滙銀家電的投資額百分比為100%，因而本公司於滙銀置業的百分比為100%。於威盈開始為項目支付成本及開支時，訂約雙方於滙銀置業的有關投資額百分比將相應變動，及於各報告日期可能不同。揚州滙銀家電及威盈的投資額百分比為訂約雙方於各報告日期各自投資總額的百分比。本集團於滙銀置業的投資額約為人民幣250百萬元(即該地塊的總代價及有關開支)，而威盈的投資額將為威盈就項目支付的成本及開支的金額。

於施工期間，建築成本及有關開支將於滙銀置業的個別財務報表內撥充資本。然而，施工期間，揚州滙銀家電於合營企業的投資仍不變，因為滙銀置業不會在有關期間內產生任何損益，及根據適用會計準則及政策，威盈的建設將不會對揚州滙銀家電於合營企業的投資額產生影響。

滙銀置業的資料

滙銀置業於二零一一年二月由揚州滙銀家電(本公司的一家附屬公司)成立，並持有該地塊。於本公告日期，滙銀置業的註冊資本為人民幣50百萬元(約63.3百萬港元)。

下表載列滙銀置業根據本公司所採納的會計政策編製的截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止兩個年度各年的未經審核財務資料概要：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
收入	0	0
行政開支及銷售及市場推廣開支	(986)	(1,453)
財務成本淨額	(8,507)	(14,875)
除稅前虧損	(9,493)	(16,328)
所得稅貸項	2,127	4,071
虧損	(7,366)	(12,257)

根據滙銀置業依照本公司所採納會計準則編製的未經審核財務資料，其截至二零一三年十二月三十一日的未經審核資產淨值約為人民幣22,500,000元(約28,500,000港元)。

預期概無任何重大收益或虧損將因合作協議而應計入本集團。

訂立合作協議的理由及裨益

董事對中國揚州的商業及住宅物業市場持樂觀態度。本公司認為，憑藉本集團管理層的業務關係及對當地的了解，再藉助威盈在地產市場方面的經驗，項目將能順利展開。因此，預計該項目將為集團的未來收益及收入增長作出積極貢獻。根據合作協議，威盈將承擔及不時為該項目注入全部發展及建築成本，此舉將最大限度減輕本集團為完成該項目所承擔的財務責任。

董事(包括獨立非執行董事)認為，合作協議乃訂約方按一般商業條款經公平磋商後釐定，其條款屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。概無董事於合作協議項下擬進行的交易中擁有重大權益，亦無任何董事須就批准合作協議及其附帶事宜的相關董事會決議案放棄(或已放棄)投票。

一般資料

本集團是中國江蘇省及安徽省優質家用電器及電子消費品的零售連鎖營運商及分銷商。

揚州滙銀家電主要從事批量分銷家用電器及提供售後服務。滙銀置業主要從事房地產業務。

威盈是一家於二零一三年一月四日於中國註冊成立的有限責任公司，主要從事股權基金管理、企業投資、投資管理、投資諮詢及資產管理。

上市規則涵義

根據合作協議，揚州滙銀家電及威盈將共同控制滙銀置業的法律及財務(包括稅務及銀行賬戶)運營。因此，滙銀置業將成為合資企業，而其資產及財務業績將不再綜合計入本公司賬目。根據上市規則第14.28條，合作協議亦構成本公司的一項視作資產出售。

鑒於有關成立合資企業以及附帶視作出售資產的若干適用百分比率超逾75%，因此，根據上市規則，該等交易構成本公司一項主要交易及一項非常重大出售事項，並須遵守上市規則第十四章通知、公告及股東批准的規定。

本公司將召開及舉行股東特別大會，以供股東考慮及(倘適合)批准合作協議及其項下擬進行的交易。據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，威盈為獨立第三方，因而概無股東須於股東特別大會上放棄投票。

載有(其中包括)合作協議詳情、本集團及滙銀置業財務資料、餘下集團備考財務資料、有關地塊的估值報告、召開股東特別大會的通告，連同代表委任表格及上市規則規定的其他資料的通函預期將於二零一四年二月十三日或之前寄發予股東。

由於合作協議受多項條件規限，據其擬進行交易未必會進行。本公司股東及潛在投資者在買賣股份時務請謹慎行事。

本公告所用詞彙

「本公司」	指	匯銀家電(控股)有限公司
「合作協議」	指	威盈、揚州滙銀家電及滙銀置業就項目承諾而於一月二十七日訂立的合作協議
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司即將召開及舉行的股東特別大會，以供股東考慮及(倘適合)批准合作協議及其項下擬進行的交易
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港會計準則」	指	香港會計準則
「香港財務報告準則」	指	香港財務報告準則
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「滙銀置業」	指	揚州滙銀置業有限公司，一家於中國成立的有限責任公司，為本公司的全資附屬公司
「獨立第三方」	指	獨立於本集團及本公司及其附屬公司任何董事、高級行政人員、主要股東，並與彼等概無關連的個人或公司
「地塊」	指	位於中國江蘇省揚州市史可法路東、富貴園北677號地塊，總地盤面積約26,071平方米；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「平方米」	指	平方米
「中國」	指	中華人民共和國
「項目」	指	在地塊上發展及建設商業及住宅綜合體項目

「餘下集團」	指	不包括滙銀置業在內的集團
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「威盈」	指	上海沿海威盈股權投資基金管理有限公司，一家於二零一三年一月四日於中國註冊成立的有限責任公司
「揚州滙銀家電」	指	揚州滙銀家電(集團)有限公司，一家於中國成立的外商獨資有限公司，為本公司的全資附屬公司；及
「%」	指	百分比。

除另有所指外，於本公告內，人民幣與港元乃按人民幣1.00元兌1.265港元的匯率換算，僅供說明用途。此項換算不應詮釋為任何金額已經、可能已經或可以按此匯率或任何其他匯率換算。

承董事會命
匯銀家電(控股)有限公司
主席
曹寬平

中國揚州
二零一四年一月二十七號

於本公告刊發日期，本公司董事會包括五名執行董事，即曹寬平先生、莫持河先生、茅善新先生、王志瑾先生及路朝林先生，以及三名獨立非執行董事，即周水文先生、譚振忠先生及羅廣信先生。