



**南華集團有限公司**  
(於開曼群島註冊成立之有限公司)  
(股份編號: 265)



**南華工業有限公司**  
(於開曼群島註冊成立之有限公司)  
(股份編號: 413)

## 海外監管公佈

本海外監管公佈乃根據香港聯合交易所有限公司上市條例第13.09條刊出。

以下公佈乃由Wah Shing International Holdings Limited，南華工業有限公司佔62.34%股權並於新加坡上市的附屬公司於二零零五年七月二十五日刊出。截至二零零五年七月二十五日，南華集團有限公司持有南華工業有限公司約74.79%股權。

收購遼寧大發房地產有限責任公司75%之權益

### 1. 前言

Wah Shing International Holdings Limited (「本公司」) 董事會 (「董事會」) 宣佈於二零零五年七月十日，本公司之全資附屬香港公司永泓有限公司 (「永泓」) 與溫美霞女士 (「賣方」) (現任遼寧大發房地產有限責任公司 (「遼寧大發」) 之股東)，就收購由賣方持有遼寧大發75%權益事宜 (「該收購」) 及遼寧大發該75%權益，該「出售股份」) 簽訂有條件買賣協議 (「該協議」)。

該收購完成 (「完成」) 將為二零零五年九月十日或以前；或根據該協議先決條件達成後，永泓及遼寧大發 (「訂約方」) 書面同意的較後日期。

### 2. 遼寧大發之資料

**2.1** 遼寧大發是一家於二零零零年九月二十五日於中華人民共和國 (「中國」) 依法註冊並有效存續的有限責任公司，遼寧大發的註冊資本為人民幣10,000,000元。現時，賣方及溫和義先生分別持有本公司80%與20%之權益。

**2.2** 遼寧大發持有包括從事房屋開發及開發的商品房銷售，建築材料及鋁塑門窗銷售，以及房產信息諮詢 (除中介服務)。遼寧大發擁有中國瀋陽市瀋河區朝陽街土地使用權，為期超過40年，佔地總面積23,234平方米 (「該土地」)；其中商業用地7,621.90平方米，園林綠化用地15,612.10平方米，與及發展土地權建

議興建購物中心包括餐飲、購物、娛樂及休閒。該商業及購物中心總建築面積不少於80,000平方米，該中心將包括地下二層，以充份利用每層總面積23,234平方米。

- 2.3 其他資料**，截至二零零四年十二月三十一日止財政年度，遼寧大發錄得經審核營業額約人民幣0元（約新加坡元0元）及經審核除稅後虧損淨值為人民幣2,062,000元（約新加坡元422,000元）。截至二零零四年十二月三十一日止，遼寧大發的經審核有形資產淨值（「有形資產淨值」）約為人民幣7,200,000元（約新加坡元1,500,000元）。根據遼寧大發截至二零零四年十二月三十一日止財政年度之經審核財務報表，對賣方及溫和義先生欠款總額約人民幣32,000,000元（「該貸款」）。於完成前，如得到有效之收據及永泓進行財務及法律審慎調查之結果後，一項數額不多於人民幣14,000,000元（約新加坡元2,900,000元）之額外資本開支（該款項已於收購前及繼該貸款後由賣方及溫和義先生為遼寧大發支付）將紀錄於遼寧大發之管理會計賬目上。遼寧大發其他資料包括業務運作、財務表現將會刊登於稍後時間寄發予本公司股東（「股東」）之通函中（「該通函」）。

### 3. 收購主要條款

- 3.1 收購出售股份**。該收購包括並不止於本公司收購並無所有留質權、抵押，及於完成生效時享有所有權利及權益的出售股份。當完成時，遼寧大發將會透過永泓成為本公司在中國的附屬公司。
- 3.2 先決條件**。該收購，必須待以下條件達成後方可作實進行，包括：—
- (a) 本公司之股東在將召開的股東特別大會（「股東特別大會」）上批准該協議；
  - (b) 在完成交易日（「完成交易日」）或之前，完成一份為本公司接受的遼寧大發財務回顧及法律審慎調查；
  - (c) 在完成交易日或之前，遼寧大發的展望、營運或財務狀況上沒有重大不利改變；及
  - (d) 獲得香港、中國、新加坡及百慕達有關政府或監管當局就該協議及出售所需的豁免、同意及批准（倘必要）。

倘若該協議內所列之先決條件(由訂約方協議豁免除外)於二零零五年九月十日或訂約方以書面同意之較後日期或前尚未達成,該協議將終止及變為無效及不再有法律效力,而各方將毋須向任何其他方負任何責任(任何因先前違反本協議條款而導致先決條件不能達成者則除外)。

**3.3 代價。**本公司向賣方收購出售股份作購買代價(「該代價」)為人民幣67,500,000元(約新加坡元13,800,000元)。

該代價包括:

- (a) 該收購代價為人民幣7,500,000元;及
- (b) 遼寧大發注資人民幣60,000,000元。根據該協議本公司將按比例持有遼寧大發權益(即75%),投資人民幣60,000,000元於遼寧大發作為注資。並由賣方及溫和義先生(彼等共同持有遼寧大發25%權益)投資人民幣20,000,000元將抵銷該貸款,遼寧大發註冊資本將由人民幣10,000,000元增加到人民幣90,000,000元,於遼寧大發增加之註冊資本為人民幣80,000,000元。

該代價在考慮包括遼寧大發的營運記錄,財務狀況以及營商策略佔本公司及其附屬公司(「本集團」)的業務配合後,乃按「願買願賣」基準而釐定。本公司擬以內部資金支付代價。

**3.4** 該代價數額人民幣67,500,000元(約新加坡元13,800,000元)作為可歸屬備考價值約人民幣65,400,000元(約新加坡元13,400,000元)之3.2%的溢價,該面值相當於遼寧大發未經審核備考有形資產淨值為人民幣87,200,000元(截至二零零四年十二月三十一日止,遼寧大發的未經審核有形資產淨值總額為人民幣7,200,000元及建議注資人民幣80,000,000元)之75%權益。

#### **4. 收購之原因**

董事會考慮中國地產市場特別是中國東北地區,於長遠而言,有龐大的發展潛力,中國政府大力發展東北地區。該土地位於中國東北區重要地區遼寧省瀋陽市,該地區為中國地方政府積極發展的地區,以及該土地亦鄰近旅客重點旅遊區(即古老皇宮),並正處於瀋陽最著名購物區之一,於地理位置而言適合建議開發為購物廣場。基於上述原因,董事會考慮該土地有良好投資潛力。

董事會認為收購遼寧大發股權即擁有該土地的地產發展項目，將令本集團從中國東北地區地產市場穩定增長中取利，並加強本集團營利能力，董事會欲透過尋找有利的地產投資項目，使本集團業務多元化，並帶來更多收入。

## 5. 財務影響

- 5.1 假設。**當該收購完成，該收購的備考財務影響只是作說明用途，並不影響本集團的將來財務狀況。該收購的備考財務影響乃根據本集團及遼寧大發截至二零零四年十二月三十一日止年度之經審核財務報告計算。
- 5.2 股本。**由於代價將全部已現金支付，該收購不會影響本公司發行及已繳付股本。
- 5.3 有形資產淨值。**該收購對本集團截至二零零四年十二月三十一日止於資產淨值的備考財務影響（只供說明用途）：

	截至二零零四年 十二月三十一日止 收購前	截至二零零四年 十二月三十一日止 收購後 <sup>(1)</sup>
有形資產淨值 (港幣千元)	412,837	410,800
股份數目 (千位)	272,160	272,160
每股有形資產淨值 (港幣)	1.52	1.51

附註：

- (1) 假設該收購於二零零四年十二月三十一日完成。

截至二零零四年十二月三十一日止，該收購將會帶來約港幣2,000,000元（人民幣2,100,000元以及約新加坡元400,000元）之商譽。根據本集團會計政策，商譽將按照每年減值評估計算。

#### 5.4 每股盈利／虧損

該收購對本集團截至二零零四年十二月三十一日止財政年度，每股盈利／虧損之影響（只供說明用途）：

	截至二零零四年 十二月三十一日止 收購前	截至二零零四年 十二月三十一日止 收購後 <sup>(1)</sup>
股東應佔溢利／（虧損） （港幣千元）	36,084	34,101
每股盈利／（虧損）（港幣）	0.13	0.13

附註：

(1) 假設該收購於二零零四年一月一日完成。

#### 5.5 資本負債。該收購對本集團資本負債之影響如下：

	截至二零零四年 十二月三十一日止 收購前	截至二零零四年 十二月三十一日止 收購後 <sup>(1)</sup>
總貸款（港幣千元） <sup>(2)</sup>	(86,116)	(86,116)
現金／（貸款）淨值（港幣千元） <sup>(3)</sup>	1,510	(5,696)
股東貸款（港幣千元） <sup>(4)</sup>	444,546	444,546
資本負債總值（倍） <sup>(5)</sup>	19.4%	19.4%
資本負債淨值（倍） <sup>(5)</sup>	不適用	1.3%

附註：

(1) 假設該收購於二零零四年十二月三十一日完成。

- (2) 「總貸款」參照由財務公司的貸款引生的負債（不包括或然負債）計算。
- (3) 「貸款淨值」參照「總貸款」扣除現金及銀行存款計算。
- (4) 「股東貸款」參照總發行及已繳付股本、儲備及滾存盈利／累積虧損數目計算。
- (5) 「資本負債總值」乃根據「總貸款」及「股東貸款」的比例而計算。「資本負債淨值」乃根據「貸款淨值」及「股東貸款」的比例而計算。

## 6. 股東之批准

**第10章交易。**該收購相關數字乃根據新加坡聯合交易所有限公司（「新加坡聯交所」）上市條例（「上市條例」）第1010(13)條比較列出詳見如下：

該收購資產純利（淨虧損）佔本公司的純利比率 <sup>(1)</sup> ：	(5.5%)
代價總值佔本公司市值比率 <sup>(2)</sup> ：	42.2%

附註：

- (1) 根據本公司截至二零零四年十二月三十一日止財務報表計算。
- (2) 本公司市值以272,160,000股根據二零零五年七月八日，即該協議日期前最後的交易日，本公司股份於新加坡聯交所，每股新加坡元0.12元之加權平均數。

鑑於上述其中一項數目超過20%，根據上市條例第10章該收購構成重大交易，並需股東於股東特別大會上批准。

## 7. 其他資料

**7.1 股東特別大會及通函。**有關該收購之通函，以及召開股東特別大會之通告將於稍後時間寄發予股東。同時，建議股東停止買賣彼等持有本公司之股份，因對彼等之利益有負面之影響，直至彼等或彼等之顧問考慮載於該通函上的資料及建議。

**7.2 董事之服務合約。**沒有人仕就有關該收購被建議委任為本公司董事。因此，本公司沒有與任何該等人仕簽訂服務合約。

- 7.3 **董事及主要股東權益。**該收購並無對董事或主要股東有直接或間接權益。
- 7.4 **查冊文件。**該協議之副本可於本公佈日期開始計三個月內在辦公時間內於本公司股份過戶代理Lim Associates (Pte) Ltd.，該註冊辦事處10 Collyer Quay, #19-08, Ocean Building, Singapore 049315查閱。

承董事會命  
**WAH SHING INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED**  
張賽娥  
董事

由董事張賽娥於二零零五年七月二十五日向新加坡聯交所提交。

附註：

本公佈所採用之兌匯率：新加坡元1元對港幣4.705元；港幣1元對人民幣1.04元；以及新加坡元1元對人民幣4.89元。

請同時參閱本公佈於信報的內容。