

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，並明確表示概不會就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之任何損失承擔任何責任。



# 北方興業控股有限公司\*

## NORTHERN INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：736)

### 非常重大收購事項

董事會於二零零七年七月十日宣佈，本集團與三名獨立第三方訂立三份買賣協議，內容有關收購於中國上海之三項商用物業。本公司就收購事項應付之總代價為160,098,000港元。本集團計劃主要透過銀行借貸而撥付收購事項之代價。

根據上市規則，收購事項構成本公司之非常重大收購事項。因此，根據買賣協議擬進行之收購事項須待(其中包括)股東於股東特別大會上批准後方可作實。概無股東須於股東特別大會上放棄就批准收購事項之決議案投票。

一份載有(其中包括)(i)收購事項之進一步詳情、(ii)本集團之財務及其他資料、及(iii)股東特別大會通告之通函，將盡快寄交股東。股東特別大會將舉行以考慮及酌情批准收購事項。

應本公司要求，股份已於二零零七年七月十一日上午九時三十分起於聯交所暫停買賣，以待發表本公佈。股份將仍然暫停買賣，以待刊發有關公開發售及清洗豁免之公佈。

#### 1. 收購事項

於二零零七年七月十日，本集團訂立三份買賣協議，收購於中國上海之三項商用物業。收購事項之詳情載列如下。

## 於二零零七年七月十日訂立之買賣協議

第一份協議：

訂約方

賣方： 上海錫武實業有限公司

買方： 上海祥宸行置業有限公司，乃本公司之間接全資附屬公司

就董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，上海錫武及其最終實益擁有人為本公司及其關連人士之獨立第三方。上海錫武之主要業務其中包括製造機器、分包電器及物業投資發展。

### 將收購之資產

根據第一份協議，本公司同意收購及上海錫武同意出售之物業包括位於中國上海江寧區江寧路445號之時美大廈第一及第二層之兩層商業樓層全層。時美大廈為於一九九七年建成，樓高二十六層之商業大廈。第一項物業之總樓面面積約為2,352.14平方米。

上海錫武與合共三名租戶(彼等為本公司及其關連人士之獨立第三方)就第一項物業之處所及廣告範圍訂立租賃協議。有關處所之租賃年期涵蓋直至二零一六年／二零一七年之期間，而有關廣告範圍之租賃年期則涵蓋直至二零零七年三月至二零零九年三月之期間。於本公佈日期，所有處所及廣告範圍均已出租。根據可出租面值為2,352.14平方米之有關處所之相關租賃協議，處所之年度租金總值約為人民幣4,400,000元(約相等於4,510,000港元)，並可分別於相關租賃之第三或第四週年起每年增加3%。根據相關租賃協議，廣告範圍之年度租金約為人民幣1,800,000元(約相等於1,850,000港元)。於截至二零零五年及二零零六年十二月三十一日止兩個年度，第一項物業分別錄得未經審核租金收入約人民幣1,770,000元(約相等於1,820,000港元)及人民幣3,940,000元(約相等於4,040,000港元)。

根據嘉漫編製之估值所指示，第一項物業於二零零七年五月三十一日之估值為86,487,000港元。第一項物業乃參考可供比較之市場交易而按市場基準估值。

## 代價

買方就收購第一項物業應付予上海錫武之代價為86,487,000港元。代價乃經買方與上海錫武於參考嘉漫就第一項物業進行之指示性估值後按公平原則磋商釐定。董事認為代價乃公平合理。

第一項物業之代價將以下列方式支付：

- (a) 43,243,500港元以現金支付，並將於下文「買賣協議之先決條件」分節載列之第一份協議先決條件(i)至(vi)及(viii)達成後90日內支付；及
- (b) 餘下43,243,500港元以現金支付，並將於第一份協議完成後第十個營業日支付。

## 第二份協議：

### 訂約方

賣方： 上海辰炫貿易有限公司

買方： 上海祥宸行

就董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，上海辰炫及其最終實益擁有人為本公司及其關連人士之獨立第三方。上海辰炫之主要業務其中包括提供金屬材料、建築材料、電子及化學產品買賣；及提供物業投資。

## 將收購之資產

根據第二份協議，本公司同意收購及上海辰炫同意出售之物業包括位於中國上海江寧區江寧路445號之時美大廈第三及第四層之兩層商業樓層全層。如上文所述，時美大廈為於一九九七年建成，樓高二十六層之商業大廈。第二項物業之總樓面面積約為2,762.13平方米。

上海辰炫與合共三名租戶(彼等為本公司及其關連人士之獨立第三方)就第二項物業之處所及廣告範圍訂立租賃協議。有關處所之租賃年期涵蓋直至二零一六年／二零一七年之期間，而有關廣告範圍之租賃年期則涵蓋直至二零零七年三月至二零零九年三月之期間。於本公佈日期，所有處所及廣告範圍均已出租。根據可出租面值為2,762.13平方米之有關處所之相關租賃協議，處所之年度租金總值約為人民幣2,400,000元(約相等於2,460,000港元)，並可分別於相關租賃之第三或第

四週年起每年增加3%。根據相關租賃協議，廣告範圍之年度租金約為人民幣1,200,000元(約相等於1,230,000港元)。於截至二零零五年及二零零六年十二月三十一日止兩個年度，第二項物業分別錄得未經審核租金收入約人民幣980,000元(約相等於1,010,000港元)及人民幣2,190,000元(約相等於2,250,000港元)。

根據嘉漫編製之估值所指示，第二項物業於二零零七年五月三十一日之估值為42,740,000港元。第二項物業乃參考可供比較之市場交易而按市場基準估值。

### 代價

買方就收購第二項物業應付予上海辰炫之代價為42,740,000港元。代價乃經買方與上海辰炫於參考嘉漫就第二項物業進行之指示性估值後按公平原則磋商釐定。董事認為代價乃公平合理。

第二項物業之代價將以下列方式支付：

- (a) 21,370,000港元以現金支付，並將於下文「買賣協議之先決條件」分節載列之第二份協議先決條件(i)至(vi)及(viii)達成後90日內支付；及
- (b) 餘下21,370,000港元以現金支付，並將於第二份協議完成後第十個營業日支付。

### 第三份協議：

#### 訂約方

賣方： 上海續輝物資有限公司

買方： 上海祥宸行

就董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，上海續輝及其最終實益擁有人為本公司及其關連人士之獨立第三方。上海續輝之主要業務其中包括提供金屬材料、建築材料、電子產品及其他產品買賣；及提供展覽服務及物業管理。

就董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，上海錫武、上海辰炫及上海續輝為彼此間之獨立人士。

## 將收購之資產

根據第三份協議，本公司同意收購及上海續輝同意出售之物業包括位於中國上海徐匯區淮海中路1329號及1331號之雲海大廈第十四及第十五層之兩層辦公室樓層全層。雲海大廈為於一九九九年建成，樓高二十四層之商業大廈。第三項物業之總樓面面積約為2,062.83平方米。目前，本集團擁有雲海大廈201單元及202單元夾層。

待第三份協議完成後，上海續輝(作為租戶)與上海祥宸行(作為業主)將會就第三項物業之處所訂立租賃協議，租賃年期為兩年。處所之年度租金預期為人民幣7,200,000元(約相等於7,390,000港元)，乃由上海續輝與上海祥宸行於參考目前之市場水平後按公平原則磋商釐定。經計及上述租賃協議可為本集團提供額外收入來源，董事認為訂立上述租賃協議符本集團及股東之利益。

於截至二零零五年及二零零六年十二月三十一日止兩個年度，第三項物業分別錄得未經審核租金收入約人民幣零元及人民幣3,600,000元(約相等於3,690,000港元)。

根據嘉漫編製之估值所指示，第三項物業於二零零七年五月三十一日之估值為30,871,000港元。第三項物業乃參考可供比較之市場交易而按市場基準估值。

## 代價

買方就收購第三項物業應付予上海續輝之代價為30,871,000港元。代價乃經買方與上海續輝於參考嘉漫就第三項物業進行之指示性估值後按公平原則磋商釐定。董事認為代價乃公平合理。

第三項物業之代價將以下列方式支付：

- (a) 15,435,500港元以現金支付，並將於下文「買賣協議之先決條件」分節載列之第三份協議先決條件(i)至(vi)達成後90日內支付；及
- (b) 餘下15,435,500港元以現金支付，並將於第三份協議完成後第十個營業日支付。

## 買賣協議之先決條件

各買賣協議須待以下條件達成後，方為完成：

- (i) 目標物業之各賣方已取得根據各買賣協議擬進行之交易涉及之所有必須同意、批准及授權；
- (ii) 並無構成或極可能構成違反規定或目標物業之各賣方所作出之保證之事項、事實或具體情況；
- (iii) 買方取得所有必須之同意及批准，包括股東於股東特別大會上通過必須之普通決議案以批准各收購事項；
- (iv) 買方收到由買方委任之中國律師行就各收購事項所發出之法律意見，其形式及內容為買方所接納；
- (v) 買方收到由本公司委任之獨立物業估值師發出之估值報告，其形式及內容為買方所接納，當中確認第一項物業、第二項物業及第三項物業之估值分別不少於86,487,000港元、42,740,000港元及30,871,000港元；
- (vi) 買方信納其對各目標物業之盡職審查結果；及
- (vii) 目標物業之各賣方提供買方信納之確認書，當中確認目標物業之按揭已獲解除。

第一份協議及第二份協議須進一步待第一項物業及第二項物業各自之賣方提供買方信納之確認書，當中確認相關物業之相關租戶已放棄可收購相關物業之優先購買權之先決條件(viii)達成後，方為完成：

除上述條件(i)、(iii)、(vii)及(viii)不得豁免外，本公司可豁免上述任何條件。買賣協議毋須待彼此達成後方可作實。

倘上述條件未能於根據各買賣協議收到按金日期起計180日內或各買賣協議訂約方可能同意之其他日期達成或豁免(視乎情況而定)，則相關買賣協議將失效。

## 進行收購事項之原因

隨著於二零零七年三月終止製造及銷售分段使用鋸刀及電子消費產品業務後，本集團目前專注於物業投資業務。目前，本集團之物業組合包括總樓面面積約5,621.69平方米，分別位於上海徐匯區及普陀區(其為上海高速增長之地區或市中心)之若干商用物業。

如本公司於二零零六年九月五日刊發之公佈及本公司於二零零六年十月三十一日刊發之通函所載，本集團已按代價182,500,000港元收購上述現有物業(「先前收購事項」)。先前收購事項於二零零六年十一月完成。根據三項按揭貸款協議，現有物業已被其先前擁有人(上海錫武及上海辰炫)抵押予若干銀行，以取得銀行融資約人民幣164,000,000元(約相等於168,000,000港元)，受益人為兩名獨立借款人。董事會獲告知，授予上述獨立借款人之所有按揭貸款已於二零零七年七月發放。待發放按揭貸款後，本公司須發行總額為157,700,000港元之承兌票據，以支付先前收購事項代價之相同金額。趙先生確認(i)彼與先前收購事項之賣方及彼等各自之實益擁有人並無關連；及(ii)彼與收購事項之賣方及彼等各自之實益擁有人並無關連。啟潤及趙先生確認彼等於過去二十四個月內並無持有第一項物業、第二項物業及第三項物業之任何權益。

董事認為，收購事項為本集團提供擴大其物業組合之理想商機。本集團計劃主要透過銀行借貸而撥付收購事項之代價。本集團與中國一間銀行一直就建議授出以現有物業及目標物業抵押之按揭貸款進行商討。預期根據買賣協議建議收購三項商用物業將為本集團於日後提供穩定之租金收入來源。待收購事項完成後，目標物業之財務業績將綜合計入本集團賬目內。鑒於中國之經濟發展情況，董事會對房地產，尤其對中國主要城市如上海、北京及深圳之商用物業之需求將會維持強勁。本集團計劃進一步物色將會達致資本增值及為本集團創造穩定收入之物業投資業務。經考慮上述因素後，董事認為收購事項之條款乃公平合理及符合股東之整體利益。



## 有關收購事項之上市規則規定

根據上市規則，收購事項構成本公司之非常重大收購事項。因此，根據買賣協議擬進行之收購事項須待(其中包括)股東於股東特別大會上批准後方可作實。概無股東須於股東特別大會上放棄就批准收購事項之決議案投票。

### 2. 一般事項

一份載有(其中包括)(i)收購事項之進一步詳情、(ii)本集團之財務及其他資料、及(iii)股東特別大會通告之通函，將盡快寄交股東。股東特別大會將舉行以考慮及酌情批准收購事項。

### 3. 建議公開發售

本公司建議透過公開發售形式進行股本集資計劃。公開發售須待(其中包括)獨立股東批准及清洗豁免，以及執行人員授出清洗豁免，方可作實。

於二零零七年七月十一日，啟潤、滙盈證券、本公司及趙先生訂立包銷協議，據此啟潤須認購或促使認購未計入滙盈證券須認購任何包銷股份前而未獲接納之部分包銷股份。倘於啟潤認購或促使全數認購後有任何包銷股份仍然未獲接納，則滙盈證券將認購或促使認購未獲接納之餘下包銷股份。

上市規則附錄十第A1條規定「董事不得於管有有關上市發行人證券之未公佈股價敏感資料之任何時間內買賣任何該等證券，或...」。趙先生訂立包銷協議符合上市規則附錄十所界定之「買賣」範圍。由於有關收購事項之公佈並未於啟潤與趙先生訂立包銷協議之時間刊發，為遵守上述規則，包銷協議之訂約各方於二零零七年七月二十日訂立終止協議以終止包銷協議。即使如此，獨立股東之權益並不會因包銷協議而受影響，原因如下：

- (i) 全體股東有權獲得公開發售之保證配額。彼等如欲接納發售股份時將獲給予機會接納有關股份。啟潤(作為包銷商之一)僅會於獨立股東並無接納發售股份時根據包銷協議之責任而認購或促使認購相關包銷股份；



- (ii) 公開發售須待獨立股東批准後方可作實，而啟潤、趙先生及與彼等一致行動之人士及彼等各自之聯繫人士及於包銷協議擁有權益或參與訂立包銷協議之該等人士須放棄投票。獨立股東如欲行使彼等之否決權時可行使有關權利。因此，獨立股東之權益已受到保障；及
- (iii) 本公司於舉行股東特別大會以批准公開發售及獨立股東就接納發售股份而作出任何決定前，將刊發收購事項之詳情，而獨立股東將獲告知所有資料。獨立股東須就公開發售作出任何決定時所獲得收購事項之資料將與啟潤須認購發售股份(如有)時所獲得之資料相同。

包銷協議之訂約各方計劃於刊發有關收購事項之本公佈後進行公開發售。公開發售之條款將待有關訂約各方進一步磋商後作實。本公司將會就此另行刊發公佈。

#### 4. 暫停買賣

應本公司要求，股份已於二零零七年七月十一日上午九時三十分起於聯交所暫停買賣，以待發表本公佈。股份將仍然暫停買賣，以待刊發有關公開發售及清洗豁免之公佈。

#### 5. 公佈所用詞彙

於本公佈內，以下詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	根據買賣協議收購目標物業
「一致行動」	指	具有收購守則賦予之涵義
「聯繫人士」	指	具有上市規則賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「嘉漫」	指	嘉漫(香港)有限公司，一間專業物業測量師行
「本公司」	指	北方興業控股有限公司，一間在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

「關連人士」	指	具有上市規則賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「執行人員」	指	證監會企業融資部之執行董事或其任何授權代表
「現有物業」	指	本集團所持於(i)中國上海市徐匯區淮海中路1329及1331號雲海大廈201單元及202單元夾層；及(ii)中國上海市普陀區蘭溪路277及289號地下室及底層全層
「第一份協議」	指	上海錫武與買方於二零零七年七月十日就第一項物業而訂立之買賣協議
「第一項物業」	指	位於中國上海江寧區江寧路445號之時美大廈第一及第二層之兩層商業樓層全層之物業
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立股東」	指	啟潤、趙先生及彼等之一致行動人士(包括潘建蒲女士)及彼等各自之聯繫人士及於包銷協議擁有權益或屬於包銷協議訂約方之該等人士以外之股東
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「趙先生」	指	趙慶吉先生，乃本公司執行董事兼主席
「發售股份」	指	根據公開發售建議向合資格股東發售以供認購之新股份
「公開發售」	指	根據本公司將於適當時候宣佈之條款，建議向合資格股東發行發售股份
「中國」	指	中華人民共和國

「啟潤」	指	啟潤集團有限公司，一間在英屬處女群島註冊成立之公司，並由本公司執行董事兼主席趙慶吉先生全資擁有
「買方」	指	上海祥宸行置業有限公司，乃本公司之間接全資附屬公司
「買賣協議」	指	第一份協議、第二份協議及第三份協議
「第二份協議」	指	上海辰炫與買方於二零零七年七月十日就第二項物業而訂立之買賣協議
「第二項物業」	指	位於中國上海江寧區江寧路445號之時美大廈第三及第四層之兩層商業樓層全層之物業
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「股東特別大會」	指	本公司將召開之股東特別大會，以批准收購事項
「上海辰炫」	指	上海辰炫貿易有限公司
「上海錫武」	指	上海錫武實業有限公司
「上海續輝」	指	上海續輝物資有限公司
「股東」	指	股份之持有人
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標物業」	指	第一項物業、第二項物業及第三項物業
「收購守則」	指	香港公司收購及合併與股份購回守則
「第三份協議」	指	上海續輝與買方於二零零七年七月十日就第三項物業而訂立之買賣協議

「第三項物業」	指	位於中國上海徐匯區淮海中路1329號及1331號之雲海大廈第十四及第十五層之兩層辦公室樓層全層之物業
「包銷商」	指	啟潤及滙盈證券
「包銷協議」	指	包銷商、本公司及趙先生(作為保證人)於二零零七年七月十一日就包銷公開發售而訂立之包銷協議，並已於二零零七年七月二十日終止
「包銷股份」	指	根據公開發售股東有權認購之發售股份總數
「滙盈證券」	指	滙盈證券有限公司，根據香港法例第571章證券及期貨條例可經營第一類(證券買賣)及第四類(證券顧問)受規管活動之持牌法團，即公開發售之包銷商之一
「清洗豁免」	指	豁免啟潤及其一致行動人士根據收購守則第26條豁免註釋一就因達成包銷協議之責任而導致彼等尚未擁有或未同意收購之全部股份提出強制性收購建議之責任
「港元」	指	港元
「%」	指	百分比

本公佈載有人民幣兌港元之換算乃按人民幣1.00元兌1.026港元進行。有關換算不應視為有關貨幣可按該匯率進行實際兌換或是否曾作出兌換之陳述。

承董事會命  
**北方興業控股有限公司**  
 主席  
**趙慶吉**

香港，二零零七年七月二十日

\* 僅供識別

於本公佈發表日期，執行董事為趙慶吉先生、區達安先生及陸曉東先生，而獨立非執行董事則為鄭國興先生、楊源禧先生及陳美寶女士。