

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)

## 非常重大出售事項 及 恢復買賣

### 出售事項

董事會欣然宣佈，於二零零六年七月八日，北方實業(番禺)有限公司(為本公司之全資附屬公司)已與買方簽訂協議書，據此，賣方同意出售而買方同意收購該物業，涉及總代價為現金人民幣75,000,000元。預期出售事項將產生約人民幣4,000,000元之收益。董事會擬將出售事項之所得款項撥作以下用途：(i)當中約人民幣28,900,000元用作清償以該物業作抵押之銀行融資下之未償還貸款(償還該等貸款為本公司之首要任務)；及(ii)餘額約人民幣41,100,000元則用作本集團之一般營運資金。

### 一般事項

根據上市規則第14章，出售事項構成本公司之非常重大出售事項，故須根據上市規則第14.40條待股東於股東特別大會上批准後方可作實。

本公司將舉行股東特別大會，以考慮及酌情通過批准出售事項之所需決議案。就董事在作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，並無股東須於股東特別大會上放棄就批准出售事項投票。

### 恢復買賣

應本公司要求，股份已自二零零六年七月十日(星期一)上午十一時五十六分起暫停在聯交所買賣，以待發表及刊登本公佈。本公司已向聯交所申請批准股份自二零零六年七月十八日(星期二)上午九時三十分起恢復在聯交所買賣。

## 協議書

簽訂日期：二零零六年七月八日

訂約各方：

買方：廣州市海珠區鳳陽街五鳳經濟聯合社

賣方：北方實業(番禺)有限公司，為本公司之全資附屬公司。

就董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)之第三方，而買方主要從事投資控股，當中包括物業投資。

## 將予出售資產

賣方將予出售之資產為其於該物業之全部權益。有關該物業之詳細資料載列於本公佈「該物業之資料」一節內。

## 代價

出售事項之代價人民幣75,000,000元須以現金按以下方式支付：

- (i) 人民幣1,000,000元已於簽訂協議書時由買方支付作為首期訂金及代價之部份款項；及
- (ii) 餘款人民幣74,000,000元須於買方根據該物業之所有權轉讓安排取得該物業之土地使用權證書及樓宇所有權證書時支付。

出售事項之代價乃於考慮(i)獨立專業估值師嘉漫(香港)有限公司於二零零六年六月三十日對該物業進行之估值約77,000,000港元(相當於約人民幣79,300,000元；及(ii)工業物業市場之流動性偏低，而有興建洽購之買家為數不多，經賣方及買方按公平原則磋商後釐定。

出售事項將於買方支付出售事項之代價後五天內完成。

## 其他主要條款

- 賣方將召開股東大會，以批准有關批准出售事項之所需決議案。
- 賣方將促使解除或撤銷該物業之按揭或抵押。有關按揭或抵押一經解除或撤銷，賣方及買方將於協議書簽訂日期後之八十天內就該物業訂立正式買賣協議。
- 倘(i)批准出售事項之所需決議案於股東大會上未獲通過；或(ii)賣方違約而未能於八十天內就該物業訂立正式買賣協議，則賣方將被視為已違反協議書，故賣方須向買方支付合共人民幣2,000,000元(即相當於首期訂金人民幣1,000,000元兩倍之金額)。倘買方作出任何違反協議書之事宜，則賣方將有權保留首期訂金人民幣1,000,000元。

董事(包括獨立非執行董事)謹此聲明，買方與賣方首先訂立臨時買賣協議(就是項交易而言，即協議書)，其後再訂立正式買賣協議，乃物業市場之慣常做法，而通常於簽訂臨時買賣協議時須向賣方支付一筆訂金作為誠意金，倘賣方未有簽訂正式買賣協議，則該筆訂金(就是項交易而言，即合共人民幣

2,000,000元，相當於總代價人民幣75,000,000元約2.7%)。董事(包括獨立非執行董事)認為，協議書乃由買方及賣方按公平原則磋商後釐定，而當中條款亦符合物業市場之慣常做法，故出售事項屬公平合理且符合本公司及股東之整體利益。

## 該物業之資料

該物業位於中國廣東省番禺區魚窩頭鎮沙灣大橋南岸東側的北方工業城，並涵蓋位於該幅土地上之所有樓宇(包括4幢工廠大廈、2個貨倉及4間員工宿舍)及裝置，面積約為65,500平方米，總樓面面積則約為75,000平方米(其中約67,000平方米已獲發樓宇所有權證，而餘下面積為臨時興建)。該物業其中(i)總樓面面積約37,000平方米撥作出租用途；及(ii)總樓面面積約32,000平方米撥作自用。

截至二零零五年三月三十一日止財政年度根據該物業應收取之租金收入及應繳納之相關稅項分別約人民幣3,000,000元及人民幣150,000元，而截至二零零四年三月三十一日止財政年度則分別約人民幣2,700,000元及人民幣135,000元。該物業現時已抵押作為本集團獲授年息約6厘之銀行信貸為數約人民幣28,900,000元之擔保，當中約人民幣16,900,000元將於二零零六年七月底屆滿、約人民幣4,000,000元將於二零零六年十一月底屆滿，而約人民幣8,000,000元則將於二零零六年十二月屆滿。

## 進行出售事項之理由及所得款項用途

鑒於工業物業市場之流動性偏低，故當該物業之估值波動較少，加上有興趣洽購之買家及賣方為數不多，董事認為，鑒於有興建洽購工業物業之買家為數不多，故當本公司已物色到獨立買方且出售價格僅較該物業之估值出現輕微折讓之情況下，乃本公司出售該物業之良機。董事會擬將出售事項之所得款項撥作以下用途：(i)當中約人民幣28,900,000元用作清償以該物業作抵押之銀行融資下之未償還貸款(償還該等貸款為本公司之首要任務)；及(ii)餘額約人民幣41,100,000元則用作本集團之一般營運資金。進行出售事項後，本集團將(i)因毋須再支付利息而減輕其財務負擔；(ii)透過減低其資本負債比率提升其財務狀況；及(iii)增加本身之營運資金。

本公司建議租回該物業內之一幢工廠大廈及樓高三層之員工宿舍作製造分段使用剉刀之用，而買方已向賣方作出承諾，表明於出售事項完成後，同興制品(番禺)有限公司(為本公司之全資附屬公司)可不高於市值租金每平方米人民幣12元租回，為期不得少於三年。本公司將於適當時候公佈建議租回安排之詳情。日後當租回期屆滿時，本公司可於董事會認為租金相當於市場水平時續租，或物色其他合適地方以繼續經營其製造及銷售分段使用剉刀業務。董事(包括獨立非執行董事)認為，於該物業鄰近地區物色其他地方以繼續經營其製造分段使用剉刀業務並不困難，皆因在中國番禺及其他鄰近城市均有不少類似地方可供租用，且就搬遷有關設備及機器至其他地點而須作出之安排需時甚少，亦不會涉及大量資源。因此，董事(包括獨立非執行董事)認為，有關事項不會對本集團之業務運作構成重大影響。

賣方須向一代理商廣東廣英達拍賣有限公司(就董事所深知，該代理商為一家拍賣行及為獨立於本公司與其關連人士(定義見上市規則)之第三方)支付為數人民幣5,000,000元，作為安排該物業之銷售及辦理轉讓該物業之所有權之費用。董事(包括獨立非執行董事)認為，就於中國銷售工業物業而支付予代理商之費用乃視乎有關物業之地點、規模、功能或價值而定，而就出售事項支付之費用人民幣5,000,000元乃按市場水平釐定。

儘管由於工業物業市場之流動性偏低，以及賣方需向代理商支付佣金人民幣5,000,000元，以致出售事項之代價較該物業之估值出現折讓，然而董事(包括獨立非執行董事)認為，鑒於支付予代理商之費用乃按市場水平釐定，而出售事項將有助本集團減輕其就支付利息之財務負擔、減低其資本負債水平以增強其財政狀況，以及增加本身之營運資金，故出售事項屬公平合理，亦符合本公司及股東之整體利益。本集團日後將繼續於商機出現時，物色於物業(尤其為商用物業)之潛在投資項目。

### 出售事項之財務影響

預期出售事項將產生約人民幣4,000,000元(即出售事項所得款項約人民幣70,000,000元(已計及(其中包括)根據出售事項而應付代理商之佣金人民幣5,000,000元)與該物業於二零零六年六月三十日之未經審核賬面淨值約人民幣66,000,000元之差額)之收益，並將於本公司截至二零零七年三月三十一日止年度之綜合賬目內反映。該物業於二零零五年九月三十日之未經審核賬面淨值(載於本公司之二零零五年中期報告內)呈列為(i)分類至「物業、廠房及設備」項下之約21,500,000港元(為持有市值)；(ii)分類至「投資物業」項下之約40,800,000港元(為持有市值)；及(iii)分類至「租賃土地及土地使用權」項下之約2,000,000港元(為歷史成本減折舊)之總和。待出售事項完成後，本集團之資產淨值將增加約3,900,000港元。

儘管計及應付代理商之佣金人民幣5,000,000元，董事(包括獨立非執行董事)認為有關金額屬公平合理，該物業之淨價仍為其他潛在買方所給予之價格中之最高者。

### 一般事項

本公司之主要業務為投資控股。其附屬公司之主要業務包括物業投資和製造及銷售分段使用剃刀。

根據上市規則第14章，出售事項構成本公司之非常重大出售事項，故須根據上市規則第14.40條待股東於股東特別大會上批准後方可作實。

本公司將舉行股東特別大會，以考慮及酌情通過批准出售事項之所需決議案。就董事在作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，並無股東須於股東特別大會上放棄就批准出售事項投票。

本公司將於實際可行情況下，遵照上市規則向股東寄發一份載有(其中包括)(i)出售事項之條款；(ii)根據上市規則所規定就非常重大出售事項而須提供有關出售事項之其他披露；及(iii)就批准出售事項而召開之股東特別大會之通告之進一步詳情之通函。

## 恢復買賣

應本公司要求，股份已自二零零六年七月十日（星期一）上午十一時五十六分起暫停在聯交所買賣，以待發表及刊登本公佈。本公司已向聯交所申請批准股份自二零零六年七月十八日（星期二）上午九時三十分起恢復在聯交所買賣。

## 釋義

本公佈所用字眼及詞語具備以下涵義：

「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	北方興業控股有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所上市
「董事」	指	本公司之董事
「出售事項」	指	買方根據協議書向賣方出售該物業之全部權益
「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
「協議書」	指	買方與賣方於二零零六年七月八日就出售事項簽訂之協議
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國
「該物業」	指	中國廣東省番禺區魚窩頭鎮沙灣大橋南岸東側的北方工業城（包括位於該處之土地以及樓宇和裝置）
「買方」	指	廣州市海珠區鳳陽街五鳳經濟聯合社，就董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，其及其最終實益擁有人均為獨立於且與本公司及其關連人士（定義見上市規則）並無關連之第三方
「股東特別大會」	指	本公司就批准（其中包括）出售事項而將予召開之股東特別大會
「股份」	指	本公司現有股本中每股面值0.20港元之普通股
「股東」	指	股份之持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	定義見上市規則
「賣方」	指	北方實業（番禺）有限公司，為本公司之全資附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣

「平方米」 指 平方米

「%」 指 百分比

於本公佈內，港元乃按1.00港元兌人民幣1.03元之匯率換算為人民幣。

承董事會命  
北方興業控股有限公司  
黃兆強  
公司秘書

香港，二零零六年七月十七日

於本公佈日期，董事會由四名執行董事莊聲元先生、黃兆強先生、區達安先生及陸曉東先生，以及三名獨立非執行董事鄭國興先生、楊源禧先生及楊景華先生組成。

\* 僅供識別

請同時參閱本公布於香港經濟日報刊登的內容。