

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聲明，並明確表示概不會就本公佈全部或任何部份內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



SHUN CHEONG HOLDINGS LIMITED

順昌集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：650)

非常重大收購 及 恢復買賣

收購事項

茲提述本公司於二零零八年三月十二日發出之公佈，內容有關收購事項。

董事會欣然宣佈，於二零零八年八月十九日(交易時段後)，買方訂立該等協議，據此買方有條件同意：(i)以代價人民幣87,814,000元(相當於約100,986,100港元)收購銷售股本(相當於目標公司全部已發行股本)；及(ii)承擔人民幣472,186,000元(相當於約543,013,900港元)之銀河貸款。

上市規則之含義

由於上市規則所定義之收購事項適用百分率超逾100%，故根據上市規則收購事項構成本公司之非常重大收購，須待股東批准後方可作實。股東特別大會將予舉行，以考慮及酌情批准有關收購事項之決議案。由於概無股東於收購事項擁有任何重大權益，故並無股東須於股東特別大會上放棄投票。

一般事項

本公司將根據上市規則之規定向股東寄發一份通函，當中載有(其中包括)收購事項之進一步詳情、目標公司之會計師報告、物業估值報告及經擴大後之本集團備考財務報表，以及召開股東特別大會之通告。

股東及準投資者務請注意，收購事項須待多項先決條件達成後方可作實，其未必能達致完成。股東及準投資者於買賣股份時務請審慎行事。

恢復買賣

應本公司之要求，股份已於二零零八年八月二十日上午九時三十分起於聯交所暫停買賣，以待發表本公佈。本公司已向聯交所申請於二零零八年九月三日上午九時三十分起恢復股份之買賣。

茲提述本公司於二零零八年三月十二日發出之公佈，內容有關收購事項。

董事會欣然宣佈，於二零零八年八月十九日(交易時段後)，買方訂立該等協議，據此買方有條件同意：(i)以代價人民幣87,814,000元(相當於約100,986,100港元)收購銷售股本(相當於目標公司全部已發行股本)；及(ii)承擔人民幣472,186,000元(相當於約543,013,900港元)之銀河貸款。該等協議之詳情如下。

買賣協議

日期： 二零零八年八月十九日

訂約方：

賣方： 銀河及高健先生

買方： 買方

買方為本公司之全資附屬公司。據董事作出一切合理查詢後所深知，銀河及其主要股東以及高健先生皆為獨立於本公司及其關連人士並與彼等概無關連之人士。

於本公佈日期，目標公司分別由銀河及高健先生擁有95%及5%權益。

將予收購的資產

根據買賣協議，買方有條件同意向賣方收購銷售股本，相當於目標公司之全部權益資本。

有關目標公司之其他詳情載於下文「有關目標公司之資料」一節。

代價

銷售股本之代價為人民幣87,814,000元(相當於約100,986,100港元)，須以現金支付。

待買賣協議之條件(見下文「先決條件」一段所載)達成後三個營業日內，買方須把代價存入一個由買方與銀河共同控制之賬戶。之後，代價將於目標公司之管理權轉移後翌日由該共同控制賬戶轉賬至銀河於中國銀行之賬戶。代價將通過本集團之內部資源撥付。

除代價以外，根據債務重組協議(詳見下文「債務重組協議」一節)，買方須承擔人民幣472,186,000元(如下文「債務重組協議」一節下「債務重組」一段所披露乃可予調整)之銀河貸款。

代價基準

代價由買方與賣方按公平原則磋商後釐定，並已計及(i)目標公司於二零零八年七月三十一日之註冊資本為數人民幣87,814,000元；(ii)目標公司於二零零八年七月三十一日應支付銀河之款項人民幣472,186,000元(可予調整)；(iii)目標公司於二零零八年七月三十一日之未經審核資產淨值約人民幣69,349,300元，(iv)獨立估值行邦盟滙駿評估有限公司初步估計酒店之價值約人民幣600,000,000元。估值乃根據市值編算，而市值則被定義為指「自願買家與自願賣家經適當推銷後於估值日達成物業易手之公平交易估計交易金額，而雙方乃在知情、審慎及並無強迫之情況下自願進行交易」。

先決條件

買賣協議須待以下先決條件達致後方會完成：

- (1) 取得買方董事會及股東就買賣協議及據此擬進行之交易之批准；
- (2) 取得銀河股東就買賣協議及據此擬進行之交易之批准；
- (3) 取得中國銀行就根據債務重組協議重組目標公司債務之方案之批准；

- (4) 中國銀行與目標公司訂立有關酒店銀行貸款之協議；
- (5) 已辦妥變更目標公司商業登記之手續；
- (6) 取得國家外匯管理局就買方應付款項之批准；及
- (7) 完成債務重組協議。

最後完成日期

買賣協議須待債務重組協議完成後方可作實。倘若中國銀行並無於債務重組協議簽訂後45個營業日內批出酒店銀行貸款，買賣協議將會作廢。

交易撤銷費

買方與賣方協議：(i)倘若買賣協議之第(1)項條件未能達成，買方須向賣方支付一筆交易撤銷費人民幣10,000,000元(相當於約11,500,000港元)；及(ii)倘若買賣協議之第(2)項條件未能達成，則賣方須向買方支付交易撤銷費人民幣10,000,000元(相當於約11,500,000港元)，並須於相關股東大會舉行後五天內支付。

延誤罰款

當買賣協議所有條件達成後，倘任何一方在未經無違約一方同意下而未有履行買賣協議下之責任，違約方必須於違反日期起計就每天延誤向另一方支付人民幣87,814元之款項(相當於代價之0.1%)。

債務重組協議

日期： 二零零八年八月十九日

訂約方：

- (a) 銀河；
- (b) 買方；及
- (c) 目標公司

債務重組：

根據債務重組協議，訂約各方同意以下各項：

- (i) 銀河貸款(即目標公司於二零零八年七月三十一日應付銀河之款項人民幣472,186,000元)將由買方承擔；
- (ii) 目標公司之應付賬款(於二零零八年七月三十一日約達人民幣4,630,000元)將於買方支付代價前由銀河結付。於買方支付代價當日之未付應付賬款將用作抵銷銀河貸款(見上文(i)段所載)；
- (iii) 銀河已提申請(但未獲批准)之免稅額約人民幣7,000,000元將用作抵銷銀河貸款(見上文(i)段所載)，除非銀河能夠於目標公司管理權轉移當日前，提出相關免稅額或已繳納相關稅項之憑證。

目標公司已向中國銀行廣西分行申請酒店銀行貸款，該筆貸款將參考銀河應付中國銀行之貸款額(「銀河銀行貸款」)而定。酒店銀行貸款一經中國銀行批出，預計最少約有人民幣320,000,000元並會為期10年，年息率約7.8厘。酒店銀行貸款將用作結付部分銀河貸款(見上文(i)段所載)，而扣減上述調整後之銀河貸款餘額(「買方應付款項」)將須由買方結付。

先決條件

在下列條件達成後三個營業日內，買方須把買方應付款項存入一個由買方與銀河共同控制之賬戶：

- (1) 取得買方股東就該等協議及據此擬進行之交易之批准；
- (2) 取得銀河股東就該等協議及據此擬進行之交易之批准；
- (3) 取得中國銀行就重組目標公司債務之方案之批准；
- (4) 中國銀行與目標公司訂立有關酒店銀行貸款之協議；

- (5) 已辦妥變更目標公司商業登記之手續；及
- (6) 取得國家外匯管理局就買方應付款項之批准。

買方應付款項將於目標公司之管理權轉移後翌日由該共同控制賬戶轉賬至銀河於中國銀行之賬戶。

最後完成日期

訂約各方協議，除非各方另有協定，否則，倘若中國銀行並無於債務重組協議簽訂後45個營業日內批出酒店銀行貸款，買賣協議將會終止。

延誤罰款

當債務重組協議所有條件達成後，倘任何一方在未經無違約一方同意下而未有履行債務重組協議下之責任，違約方必須於違反日期起計就每天延誤向另一方支付人民幣472,000元之款項(相當於銀河貸款約0.1%)。

有關銀河之資料

銀河為一間於中國註冊成立之公司，其股份於深圳證券交易所上市。銀河主要從事(i)電力系統自動化設備及電子元器件之製造及市場推廣；及(ii)提供電腦系統集成服務及開發電腦軟件。

有關目標公司之資料

目標公司為一間於中國註冊成立之公司，主要業務為擁有及管理酒店。酒店為位於中國廣西壯族自治區南寧市民族大道東段88號之五星級酒店。酒店設有338間客房，總樓面面積約為46,000平方米。根據邦盟滙駿評估有限公司之初步估值結果，酒店之評定價值約為人民幣600,000,000元。

以下載列目標公司根據中國公認會計原則編製之財務資料：

	於二零零六年 十二月三十一日 (經審核) (人民幣千元)	於二零零七年 十二月三十一日 (經審核) (人民幣千元)
資產淨值	87,777.0	81,875.9
	截至二零零六年 十二月三十一日 止年度 (經審核) (人民幣千元)	截至二零零七年 十二月三十一日 止年度 (經審核) (人民幣千元)
除稅前溢利／(虧損)	18,716.1	(6,723.0)
除稅後溢利／(虧損)	18,715.8	(6,441.8)

進行收購事項之理由

本集團主要從事提供樓宇相關保養服務。董事已不時物色投資機遇，以拓闊本集團之收入來源。

根據中國國家統計局之資料，廣西壯族自治區之名義本地生產總值如下：

年份	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年
名義本地生產總值 (人民幣十億元)	273.3	332.0	406.3	480.2	586.5
較去年增加	22.5%	21.5%	22.4%	18.2%	22.1%

資料來源：廣西壯族自治區政府網站

鑑於中國政府大力推動發展較落後地區之經濟，以及中國二線城市之地方旅遊業迅速發展，董事認為，該等中國城市將吸引愈來愈多投資者以及海外及本土之旅客和遊客前往，從而締造酒店業服務需求，亦提升酒店之價值。董事對收購事項可令本集團把握廣西壯族自治區經濟蓬勃發展之成果具有信心。

董事認為，收購事項之條款及條件誠屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

上市規則之含義

由於上市規則所定義之收購事項適用百分率超逾100%，故根據上市規則該等協議構成本公司之非常重大收購，須待股東批准後方可作實。股東特別大會將予舉行，以考慮及酌情批准有關收購事項之決議案。由於概無股東於收購事項擁有任何重大權益，故並無股東須於股東特別大會上就批准收購事項之決議案放棄投票。

一般事項

本公司將根據上市規則之規定向股東寄發一份通函，當中載有(其中包括)收購事項之進一步詳情、目標公司之經審核會計師報告、酒店之估值報告及召開股東特別大會之通告。

股東及準投資者務請注意，收購事項須待多項先決條件達成後方可作實，其未必能達致完成。股東及準投資者於買賣股份時務請審慎行事。

恢復買賣

應本公司之要求，股份已於二零零八年八月二十日上午九時三十分起於聯交所暫停買賣，以待發表本公佈。本公司已向聯交所申請於二零零八年九月三日上午九時三十分起恢復股份之買賣。

釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，以下詞彙具有下列涵義：

「收購事項」	指	買方根據該等協議之條款及條件建議收購銷售股本
「該等協議」	指	買賣協議及債務重組協議
「聯繫人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	順昌集團有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市

「完成」	指	收購事項之完成
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「代價」	指	本公司就銷售股本應付予賣方之代價人民幣87,814,000元，詳情載於上文「買賣協議」一節下「代價」各段
「債務重組協議」	指	買方、銀河及目標公司就結付銀河貸款所訂立日期為二零零八年八月十九日之債務重組協議
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「酒店」	指	位於中國廣西壯族自治區南寧市之廣西沃頓國際大酒店及相關土地使用權
「酒店銀行貸款」	指	目標公司向中國銀行廣西支行申請之銀行貸款，該金額將參考銀河應付中國銀行之銀行貸款金額而定
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「買方」	指	Open Land Holding Limited，於香港註冊成立之公司，並由本公司全資擁有
「中國」	指	中華人民共和國
「買賣協議」	指	買方與賣方就買賣銷售股本所訂立日期為二零零八年八月十九日之買賣協議
「銷售股本」	指	目標公司之全部權益股本
「股東特別大會」	指	本公司將予召開之股東特別大會，以考慮及酌情批准有關收購事項之決議案

「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	廣西沃頓國際大酒店有限公司，於中國註冊成立之公司
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司
「賣方」	指	銀河及高健先生
「銀河」	指	北海銀河高科技產業股份有限公司，於中國註冊成立之公司，其股份於深圳證券交易所上市
「銀河貸款」	指	於二零零八年七月三十一日目標公司應付銀河之款項人民幣472,186,000元(可予調整)
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣
「%」	指	百分比

(僅為方便說明之用，已採納人民幣1元兌1.15港元之匯率。)

承董事會命
順昌集團有限公司
 執行主席
曹晶

香港，二零零八年九月二日

於本公佈刊發當日，董事會包括六名董事，兩名為執行董事，分別為曹晶女士(執行主席)及張少華先生(董事總經理)；一名為非執行董事，即莫天全先生；以及三名為獨立非執行董事，分別為葉劍平教授、*Derek Palaschuk*先生及姚旭升先生。

* 僅供識別