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。

本公告僅供參考，並不構成收購、購買或認購本公司證券的邀請或要約。

實華發展
SHIHUA DEVELOPMENT

Shihua Development Company Limited
實華發展有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：485)

主要交易
收購物業

董事局欣然宣佈，於二零一五年一月十六日(交易時段後)，買方(本公司之間接全資附屬公司)與賣方訂立買賣協議，據此，賣方同意出售而買方同意收購該物業(為位於中國遼寧省本溪核心商業區之商用物業)，代價為人民幣105,000,000元。

由於有關收購事項之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但低於100%，根據上市規則第14.06條，收購事項構成本公司之主要交易，並須遵守上市規則項下之申報、公告及取得股東批准之規定。由於概無股東於收購事項中擁有重大權益，故概無股東將須就批准買賣協議及其項下擬進行之交易之決議案放棄投票。根據上市規則第14.44條，本公司將向達榮資本有限公司(持有1,085,755,571股股份，佔本公司於本公告日期全部已發行股本之53.39%)取得書面批准，以代替於本公司股東大會上取得股東批准。

載有(其中包括)買賣協議及其項下擬進行之交易之進一步詳情之通函預期將於二零一五年二月九日或之前寄發予股東。

由於收購事項受若干條件所限，且不一定會進行，股東及有意投資者於買賣股份時務請審慎行事。

買賣協議

日期： 二零一五年一月十六日(交易時段後)

訂約方： (i) 本溪鑫城房地產開發有限公司(作為賣方)

(ii) 本溪信華物業管理有限公司，本公司之間接全資附屬公司(作為買方)

就董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，賣方及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士且並非本公司關連人士之第三方。

將予收購之資產

根據買賣協議之條款及條件，賣方已同意出售而買方已同意收購該物業。

該物業位於中國遼寧省本溪明山區地工路與勝利路交界處，為本溪核心商業區。該物業為位於賣方物業發展項目(即鑫城廣場)之樓宇之一，為一幢17層高帶有兩層地庫之樓宇。該物業之地盤面積及初步總建築面積分別為3,335.00平方米及17,788.58平方米(包括所有地上及地下面積)。其包括該物業地上一層約3,000平方米之零售商舖。賣方已保證該物業之最終總建築面積將不少於17,500平方米。該物業擬用作酒店及辦公樓。該物業之主體工程已竣工並可於裝修後投入使用。

於本公告日期，該物業尚未產生任何收入。

代價

人民幣105,000,000元(相當於約每平方米人民幣5,903元)，將按以下方式結付：

(a) 人民幣50,000,000元須於完成後以向賣方(或其代名人)配發及發行400,000,000股股份之方式支付；

(b) 人民幣10,000,000元須由買方於二零一五年二月十日支付予賣方；及

(c) 人民幣45,000,000元須由買方於二零一五年十月三十一日或之前支付予賣方，以償還賣方結欠之貸款。

代價乃由買方及賣方於計及包括可資比較物業之市值及該物業之位置之因素後經公平磋商釐定。

本公司將委聘獨立專業估值師編製該物業之估值報告以供載入將寄發予股東之通函內。

先決條件

買賣協議完成須受限於以下先決條件並待達成該等先決條件後，方可作實：

(i) 根據上市規則取得收購事項所需之股東批准；及

(ii) 聯交所上市委員會批准代價股份上市及買賣。

完成

買賣協議將於二零一五年二月十日或之前於達成所有先決條件後完成。

代價股份

代價股份將按每股0.16港元配發及發行。有關發行價乃由董事局於計及現行股價後釐定，並較(i)股份於買賣協議日期於聯交所所報之收市價每股0.187港元折讓約14.44%；(ii)股份於緊接買賣協議日期前五個交易日於聯交所所報之平均收市價每股0.1934港元折讓約17.27%；及(iii)於二零一四年九月三十日股東應佔未經審核綜合資產淨值每股約0.04港元溢價300%。董事認為，代價股份之發行價屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

代價股份佔本公司現有已發行股本約19.67%及本公司經配發及發行代價股份擴大後之已發行股本約16.44%。代價股份一經配發及發行，將於各方面與於配發及發行日期已發行股份享有同等地位。代價股份將根據一般授權配發及發行，根據一般授權，董事獲准許

發行及配發最多406,761,697股股份。於本公告日期，概無根據一般授權發行及配發股份。

本公司將向聯交所上市委員會提出申請批准代價股份上市及買賣。

有關買方及本集團之資料

買方為本公司間接全資附屬公司，為從事物業投資及管理業務而成立。本集團從事設計、製造及銷售範圍廣泛之電子產品、物業投資以及證券交易業務。

有關賣方之資料

賣方為於中國註冊成立之公司，並從事物業開發業務。

進行收購事項之理由

誠如本公司截至二零一四年九月三十日止六個月之中期報告所述，本集團一直努力開展現有業務之同時，亦制訂業務策略，旨在多元化發展其業務及進一步提高股東價值。董事局認為，收購事項將有助本集團多元化其業務及拓寬其收入來源。經考慮中國之經濟狀況、該物業位於本溪核心位置以及毗鄰物業之市價，董事認為買方根據買賣協議應付之代價屬公平合理。收購事項為本集團提升長期增長潛力之良機，並符合本公司之業務計劃。董事局將繼續憑藉控股股東及董事之經驗及人際網絡發掘其他商機。

本集團目前擬於實施必要裝修工作後，(i)該物業之辦公區域將部分用作本集團之辦公室，旨在降低其經營成本及部分用作租賃以產生穩定收入；及(ii)位於地上一層約3,000平方米之零售商舖將於日後持作出售。

經考慮(i)根據買賣協議應付之代價遠低於毗鄰物業之市價；(ii)該物業位於本溪核心商業區；及(iii)本集團擬將該物業用作上述用途，董事局認為，收購事項符合本公司及股東之整體利益。

對本公司股權架構之影響

(i)於本公告日期；及(ii)緊隨配發及發行代價股份後，本公司股權架構之詳情載列如下(假設自本公告日期起本公司之已發行股本並無其他變動)：

	於本公告日期		**緊隨配發及發行代價股份後**	
	股份	*概約百分比*	*股份*	*概約百分比*
達榮資本有限公司*(附註)*	1,085,755,571	53.39	1,085,755,571	44.61
賣方(或其代名人)	–	–	400,000,000	16.44
公眾股東	948,052,914	46.61	948,052,914	38.95
合計	2,033,808,485	100	2,433,808,485	100

附註：

達榮資本有限公司由香港實華控股有限公司全資實益擁有，而香港實華控股有限公司由遼寧實華(集團)房地產開發有限公司(「遼寧實華房地產」)全資實益擁有。遼寧實華房地產由董事局主席兼執行董事王晶先生擁有82.8%。

上市規則之涵義

由於有關收購事項之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但低於100%，根據上市規則第14.06條，收購事項構成本公司之主要交易，並須遵守上市規則項下之申報、公告及取得股東批准之規定。由於概無股東於買賣協議中擁有重大權益，故概無股東將須就批准買賣協議及其項下擬進行之交易之決議案放棄投票。根據上市規則第14.44條，本公司將向達榮資本有限公司(持有1,085,755,571股股份，佔本公司於本公告日期全部已發行股本之53.39%)取得書面批准，以代替於本公司股東大會上取得股東批准。

載有(其中包括)買賣協議及其項下擬進行之交易之進一步詳情之通函預期將於二零一五年二月九日或之前寄發予股東。

由於收購事項受若干條件所限，且不一定會進行，股東及有意投資者於買賣股份時務請審慎行事。

釋義

在本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	根據買賣協議建議收購該物業
「董事局」	指	董事局
「本公司」	指	實華發展有限公司，於百慕達註冊成立之公司，其股份於聯交所上市
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「代價股份」	指	本公司將向賣方（或其代名人）配發及發行之400,000,000股新股份，以支付收購事項之部份代價
「董事」	指	本公司董事
「一般授權」	指	股東於本公司於二零一四年九月五日舉行之股東週年大會上授予董事局之一般授權
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「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	位於中國遼寧省本溪市明山區地工路與勝利路交界處之物業，由賣方擁有

「買方」	指	本溪信華物業管理有限公司，於中國註冊成立之有限公司，為本公司間接全資附屬公司
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「買賣協議」	指	賣方及買方訂立日期為二零一五年一月十六日之買賣協議
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.10港元之普通股
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方」	指	本溪鑫城房地產開發有限公司，於中國註冊成立之有限公司
「平方米」	指	平方米
「%」	指	百分比

承董事局命
實華發展有限公司
主席
王晶

香港，二零一五年一月十九日

於本公告日，董事局包括執行董事王晶先生、王星喬先生、陳萬金先生及趙爽先生；非執行董事李軍先生；及獨立非執行董事楊新華先生、王平先生及鄭大鈞先生。

* *僅供識別*