

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。



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)

主要及關連交易— 收購物業 及 更新一般授權

主要及關連交易

董事局欣然宣佈，於二零一五年三月十七日(交易時段後)，買方(本公司之間接全資附屬公司)與賣方訂立購買協議，據此，賣方同意出售而買方同意收購該物業，代價為208,276,000港元。

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、公告及於股東大會上取得股東批准之規定。

賣方乃由王先生及其家庭成員控制，並因此為本公司之關連人士。因此，收購事項構成本公司之關連交易，並須遵守上市規則第14A章項下之申報、公告、年度審閱及獨立股東批准之規定。本公司將於股東特別大會上尋求獨立股東批准購買協議及其項下擬進行之交易。

更新一般授權

本公司將向獨立股東提呈一項普通決議案，授予董事新一般授權以配發及發行不超過有關普通決議案於股東特別大會上通過當日本公司已發行股本之20%。

一般事項

本公司將舉行股東特別大會以批准(i)購買協議及其項下擬進行之交易；及(ii)新一般授權。本公司預期將於二零一五年四月三十日或之前向股東寄發包括(其中包括以下資料)(i)載有購買協議及其項下擬進行之交易及新一般授權進一步詳情之董事局函件；(ii)獨立董事局委員會之函件；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之函件；及(iv)股東特別大會通告之通函。

買賣協議

日期： 二零一五年三月十七日(交易時段後)

訂約方： (i) 賣方；及
 (ii) 買方。

將予收購之資產

該物業位於中國遼寧省本溪平山區環山路與廣裕路交界處，為本溪核心商業區之一。該物業為賣方物業發展項目(即實華一美蘭城)之組成部分，及為地上及地庫一層之購物中心。該物業之初步總建築面積分別為23,568平方米。該物業之主體施工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。賣方已支付有關開發該物業所產生之投資成本約為人民幣188,773,000元。

物業租賃協議

該物業須受物業租賃協議規限。根據物業租賃協議，租戶已同意就經營「沃爾瑪」百貨租賃該等物業，即該物業之部份地上及地庫一層(總共14,908平方米)。

授予租戶四個月免租施工期預期將於二零一六年四月或前後開始。物業租賃協議之初步期限為20年，其預期將於二零一六年八月或前後開始。租戶有權重續物業租賃協議且有關權利可能最多獲行使四次，而每次重續之期限將為五年。

第一個及第二個年度之租賃開支約為每年5,000,000港元。於第20個租賃年度整個期間自第三個租賃年度起，租賃開支將按第二個租賃年度之租賃開支之基準每兩年增加3%。於初步20年期限屆滿時，倘租戶決定重續物業租賃協議，則自第一個重續期限(即第21個租賃年度)之第一個租賃年度起至重續期限結束，重續期限之年度租賃開支將按初步20年期限(即第20個租賃年度)之最後一個租賃年度之租賃開支之基準每2年增加3%。租賃開支須每月支付。

代價

收購事項之代價為208,276,000港元，其將以本公司於完成購買協議時向賣方或其提名人發行承兌票據之方式支付。

本公司根據購買協議應付之代價乃由買方及賣方經參考賣方的投資成本後經公平磋商釐定。

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

購買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獨立股東批准；及
- (ii) 就轉讓該物業取得租戶之同意書。

完成

完成購買協議將於二零一五年六月三十日或之前於達成所有先決條件後完成。

承兌票據

承兌票據之本金額為208,276,000港元，並無利息且由本公司按要求支付。

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

賣方乃一間於一九九八年一月十二日於中國成立並由王先生及其家庭成員控制之有限責任公司。

進行收購事項之理由

本集團之業務策略旨在多元化發展其業務及進一步提高股東價值。收購事項連同收購一幢已竣工並由本公司於二零一五年二月十日宣佈之位於中國遼寧省本溪區之核心商業區之商業物業將有助本集團多元化其業務及拓寬其收入來源。

憑藉國際品牌零售店之入駐，本集團目前擬於實施必要裝修工作後，將予持有該物業之餘下8,660平方米以供租賃及，倘屆時物業價格有利，則出售所有或部份該總建築面積。

董事局認為，(i)鑑於該物業位於本溪區並有相當高之人口密度，其具有高增值潛力；(ii)根據購買協議應付之代價較相若之物業之市價而言對本集團有利；(iii)物業租賃協議(其與知名國際零售集團訂立)將為本集團帶來長期穩定收入；及(iv)國際品牌店之入駐將有助提升該物業之餘下8,660平方米之價值。董事局認為，購買協議之條款及條件乃由賣方及買方公平磋商並為一般商業條款，屬公平合理，且收購事項符合本公司及股東之整體利益。

上市規則之涵義

由於有關收購事項之適用百分比率(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、公告及股東批准之規定。

賣方乃由王先生及其家庭成員控制，並因此為本公司之關連人士。因此，收購事項亦構成本公司之關連交易，並須遵守上市規則第14A章項下之申報、公告、年度審閱及獨立股東批准之規定。本公司將於股東特別大會上尋求獨立股東批准購買協議及其項下擬進行之交易。

於有關董事局會議上，王先生及王星喬先生(即王先生之子)已就批准購買協議及其項下擬進行之交易(彼等及／或其聯繫人於當中擁有重大權益)之決議案放棄投票。

於股東特別大會上，王先生及其聯繫人將就批准購買協議及其項下擬進行之交易之決議案放棄投票。於本公告日期，王先生及其聯繫人持有1,085,755,571股股份，相當於本公司之現有已發行股本約44.61%。就董事所知、所悉及所信，除王先生及其聯繫人外，概無須於股東特別大會上放棄投票之人士於本公告日期持有任何股份。

更新一般授權

一般授權

於股東週年大會上，股東批准(其中包括)一項普通決議案，授予董事一般授權以配發及發行不超過406,761,697股股份，即於股東週年大會日期本公司已發行股本2,033,808,485股股份之20%。

於二零一五年一月十六日(交易時段後)，本溪鑫城房地產開發有限公司(作為賣方)與本公司之間接全資附屬公司本溪信華物業管理有限公司(作為買方)訂立買賣協議。於上述買賣協議擬進行之交易完成後，本公司已於二零一五年二月十日發行400,000,000股股份予本溪鑫城房地產開發有限公司之代名人。因此，一般授權已獲動用約98.34%。於本公告日期，根據一般授權本公司僅可發行最多6,761,697股股份。自股東週年大會起直至本公告日期，本公司並未更新一般授權。

建議更新一般授權

本公司將召開股東特別大會，於會上將向獨立股東提呈一項普通決議案，授予董事新一般授權以配發及發行不超過有關普通決議案於股東特別大會上通過當日本公司已發行股本之20%。

一般事項

本公司將舉行股東特別大會以批准(i)購買協議及其項下擬進行之交易；及(ii)新一般授權。本公司預期將於二零一五年四月三十日或之前向股東寄發包括(其中包括以下資料)(i)載有購買協議及其項下擬進行之交易及新一般授權進一步詳情之董事局函件；(ii)獨立董事局委員會之函件；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之函件；及(iv)股東特別大會通告之通函。

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	根據購買協議建議收購該物業
「股東週年大會」	指	本公司於二零一四年九月五日舉行之股東週年大會
「董事局」	指	董事局
「營業日」	指	於香港持牌銀行一般開門營業之任何日子(並非星期六、星期日及公眾假期)
「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及買賣
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「一般授權」	指	股東於股東週年大會上授予董事之一般授權
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區

「獨立董事委員會」	指 本公司就購買協議及其項下擬進行之交易向獨立股東提供意見已成立之董事局之獨立委員會(包括楊新華先生、王平先生及鄭大鈞先生，其全體均為獨立非執行董事)
「獨立財務顧問」	指 本公司就購買協議及其項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見將予委任之獨立財務顧問
「獨立股東」	指 就購買協議及其項下擬進行之交易而言，為王先生及其聯繫人以外之股東；及就新一般授權而言，為本公司控股股東及彼等之聯繫人以外之任何股東，或倘無控股股東，則為於股東特別大會日期持有股份之董事(不包括獨立非執行董事)、本公司最高行政人員及彼等各自之聯繫人以外之任何股東
「租賃開支」	指 佔有及使用根據物業租賃協議租賃之物業之所有支出，包括但不限於租金、使用設施及設備之支出及物業服務費(即物業管理費)等
「上市規則」	指 聯交所證券上市規則
「王先生」	指 王晶先生，本公司主席、執行董事及執行董事王星喬先生之父
「新一般授權」	指 建議於股東週年大會上呈請之授權董事配發、發行及處理不超過有關決議案通過當日本公司已發行股本20%之股份之一般授權
「中國」	指 中華人民共和國
「物業租賃協議」	指 賣方(作為業主)與租戶(作為租戶)於二零一四年六月十二日訂立之物業租賃協議

「承兌票據」	指	本金額為208,276,000港元、並無利息及由本公司於完成購買協議時向賣方將予發行按要求支付之承兌票據
「該物業」	指	於本公告之「購買協議－將予收購之資產」所述更多詳情之物業
「購買協議」	指	賣方與買方訂立日期為二零一五年三月十七日之買賣協議
「買方」	指	本溪同盛遠實業有限公司，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
「股東特別大會」	指	本公司將予召開以批准購買協議及其項下擬進行之交易以及新一般授權之股東特別大會，或任何續會
「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
「租戶」	指	沃爾瑪(遼寧)百貨有限公司，一間正式註冊成立之有限責任公司並根據中國法律有效存續
「賣方」	指	遼寧實華(集團)房地產開發有限公司，其乃本公司之控股股東(定義見上市規則)

「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，二零一五年三月十八日

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。