

香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性及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。



GOLDBOND GROUP HOLDINGS LIMITED

金榜集團控股有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

主要交易 收購南京國際商城建設有限公司25%權益 及 恢復買賣

本公司之財務顧問



金榜融資(亞洲)有限公司

董事會宣佈，於二零零三年十二月一日，本公司之全資附屬公司 Sino Dynasty (其中一方) 訂立有條件買賣協議，據此 (i) Sino Dynasty 同意以 SD 代價 91,000,000 港元購入南京國際商城之 25% 權益，亦即 SD 銷售權益，SD 代價其中 90,000,000 港元以現金支付，其餘 1,000,000 港元由本公司向賣方發行 5,000,000 股代價股份作付；(ii) 銳領 (黃先生之一位家族成員實益擁有 51% 及黃太太實益擁有 49% 之公司) 同意按 WL 代價 91,000,000 港元以現金購入南京國際商城之 25% 權益，亦即 WL 銷售權益；(iii) 銳領已於簽立買賣協議時支付訂金 100,000,000 港元，而 Sino Dynasty 須於完成時支付 SD 代價及交付代價股份；及 (iv) 倘 Sino Dynasty 未能落實完成，銳領須完成收購於南京國際商城之全部 50% 銷售權益。如銳領未能落實完成，Sino Dynasty 仍須按買賣協議完成收購建議。

南京國際商城乃一家於中國註冊成立之中外合資企業。南京國際商城之主要資產為於南京國際 (於中國註冊成立之股份有限責任公司，主要在中國南京市從事物業發展) 之 51% 權益。

賣方乃獨立第三方，與本公司、本公司或其附屬公司之董事、主要行政人員及主要股東以及彼等各自之聯繫人士並無關連。董事認為收購建議符合本公司之利益，而買賣協議之條款對股東公平合理。

根據上市規則，收購建議構成本公司一項主要交易，須待股東於股東特別大會通過後始可作實。本公司將儘快向股東寄發通函，內容包括收購建議之資料及股東特別大會通告。黃先生已向董事會聲明其與聯繫人士將於股東特別大會上放棄投票。

應本公司之要求，股份已於二零零三年十二月一日上午十時十七分暫停買賣，以待刊發本公佈。本公司已向聯交所申請由二零零三年十二月四日上午九時三十分起恢復股份買賣。

買賣協議

為求簡明及確保Sino Dynasty及銳領之大部份條款及條件相同，Sino Dynasty及銳領與賣方訂立予同一份之買賣協議，而非兩份獨立協議。

訂約方

買方： Sino Dynasty及銳領

賣方： Y&W Holdings Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，乃由與本公司、本公司或其附屬公司之董事、主要行政人員及主要股東以及彼等各自之聯繫人士並無關連之獨立第三方王伯陽先生實益全資擁有

擔保方： 王伯陽先生（賣方之唯一股東）及賣方

賣方與買方因一般社交而認識，賣方為與本公司、本公司或其附屬公司之董事、主要行政人員、主要股東或彼等各自之聯繫人士概無關連之獨立第三方。

擬收購之資產

Sino Dynasty將予購入之SD銷售權益（即於南京國際商城之25%權益）以及銳領將予購入之WL銷售權益（即於南京國際商城之另外25%權益）。Sino Dynasty收購SD銷售權益及銳領收購WL銷售權益並非互為條件。

倘Sino Dynasty未能落實完成，銳領須完成買賣南京國際商城之50%權益，亦即全部銷售權益。倘銳領未能落實完成，Sino Dynasty仍須按買賣協議完成收購建議。

代價

Sino Dynasty應付款項

91,000,000港元，其中90,000,000港元於完成時以現金支付，其餘1,000,000港元於完成時由本公司向賣方或其代理人按發行價每股0.20港元發行5,000,000股新股之代價股份作付。代價股份將根據股東在二零零三年十一月二十八日授予董事之一般授權而發行。Sino Dynasty並未有支付訂金，根據買賣協議亦毋須於完成前支付任何訂金。

代價股份之發行價每股0.20港元，乃參照二零零三年十一月二十八日股份收市價0.20港元釐定，較股份於二零零三年十一月二十八日前10個交易日之平均收市價約0.17港元溢價約17.6%。

擬發行之代價股份相當於本公司現有已發行股本約1.51%，亦相當於本公司經擴大之已發行股本約1.49%（並無計及公開發售實擬發行之新股份）。經計及公開發售實擬發行之新股份，擬發行之代價股份相當於緊隨公開發售完成後本公司經擴大之已發行股本約0.30%。

代價乃經本公司與賣方參照南京國際商城及其附屬公司於二零零一年及二零零二年十二月三十一日之備考經審核資產淨值，分別約人民幣296,675,000元（相當於約279,882,000港元）及人民幣292,787,000元（相當於約276,214,000港元），按公平原則磋商釐定。董事考慮到南京項目之增長潛力而付予南京國際之溢價約達21,946,000港元（根據二零零二年十二月三十一日之備考經審核資產淨值計算）之。SD代價中之90,000,000港元全數現金部份，將以公開發售之所得款項（預期為不少於130,000,000港元）支付。

銳領應付款項

91,000,000港元，於完成時以現金支付，惟先扣除簽立買賣協議時所支付之100,000,000港元訂金，餘額9,000,000港元將用於支付部份完成時銳領將給予南京國際之10,000,000港元股東貸款。

訂金

銳領已於簽立買賣協議時支付訂金100,000,000港元。

Sino Dynasty並無支付訂金，根據買賣協議，Sino Dynasty毋須於完成前支付任何訂金。

股東貸款

為確保南京國際獲得足夠之營運資金以發展及完成南京項目，Sino Dynasty、銳領及賣方須各自於完成時向南京國際商城借出按香港上海滙豐銀行有限公司之最優惠貸款利率加2厘之年利率計息之股東貸款，款額分別如下：

- (a) 賣方：150,000,000港元
- (b) Sino Dynasty：10,000,000港元
- (c) 銳領：10,000,000港元

上述有關股東貸款之條款乃經買賣協議之訂約方協定，亦載於買賣協議內。

南京國際商城僅可將股東貸款用於認購新南京國際股份，認購價為人民幣1.60元，乃經南京國際於二零零三年十一月二十六日舉行之臨時股東大會通過。據此(i)南京國際全體股東有權按其於南京國際之股權比例認購新南京國際股份；及(ii)南京國際商城承諾，倘其他股東不認購新南京國際股份，其會包銷新南京國際股份。該認購價乃參照南京國際於二零零三年八月三十一日之每股資產淨值約人民幣2.45元釐定。倘南京國際所有其他股東不認購新南京國際股份，南京國際商城於南京國際之股權將於完成認購新南京國際股份後由約51.0%增至約64.2%。因此，賣方、Sino Dynasty及銳領於認購新南京國際股份前及後各自之實益權益如下：

	認購新南京國際股份前 實益權益百分比	認購新南京國際股份後 (假設南京國際商城 須全面履行其包銷責任) 實益權益百分比
賣方	25.50%	32.10%
Sino Dynasty	12.75%	16.05%
銳領	12.75%	16.05%
合計	<u>51.00%</u>	<u>64.20%</u>

南京國際之管理層目前計劃僅將發行新股所得之款項用於發展南京項目。

買賣協議之條件

本公司已對南京國際商城及南京國際之法律、財務及業務等方面進行盡職審查，在若干條件達成之情況下，本公司滿意及接納有關結果。收購建議須待(其中包括)下列各項於二零零四年一月三十一日(或可由買賣協議訂約方另行協定之其他日期)或之前發生，方可作實：

- (a) 股東於股東特別大會上通過普通決議案以批准收購建議；
- (b) 公開發售已根據其條款妥善完成；
- (c) 買方信納已就賣方轉讓銷售權益予買方取得中國監管部門之正式批准；
- (d) 於買賣協議日期已就南京國際商城之合營合同作出全部所需修訂，以便轉讓銷售權益或將賣方現時因其持有南京國際商城之銷售權益而享有之有關權利及利益賦予買方；
- (e) 於買賣協議日期已就南京國際商城之章程作出全部所需修訂，以便轉讓銷售權益或將賣方現時因其持有南京國際商城之銷售權益而享有之有關權利及利益賦予買方；

- (f) 本公司已根據適用法律、規例或規則(包括但不限於上市規則及收購守則)取得其絕對酌情認為屬必須之一切同意、批准、許可及授權,以便簽立、實行及完成買賣協議;而截至及包括完成當時止前任何時間,全部該等同意、批准、許可及授權概無被撤銷或撤回;及
- (g) 銳領已根據適用法律、規例或規則(包括但不限於上市規則及收購守則)取得其絕對酌情認為屬必須之一切同意、批准、許可及授權,以便簽立、實行及完成買賣協議;而截至及包括完成當時止前任何時間,全部該等同意、批准、許可及授權概無被撤銷或撤回。

倘買賣協議所載任何條件並無於條件達成日下午五時正或之前達成,銳領及Sino Dynasty各自可向保證人發出通知,選擇(但非必要,亦不得損害任何可能享有之權利或補救方法):

- (a) 豁免載於買賣協議內之任何條件及繼續完成協議;
- (b) 押後至將由買方及賣方協定之日期(須為營業日)完成,或倘無協定之日期,則為條件達成日後第30日完成;或
- (c) 廢除買賣協議,因此,買賣協議將會無效及各訂約方將無權向對方作出任何申索,惟有闕先前違反買賣協議而作出者除外。

倘上述條件中第(f)項未能達成及Sino Dynasty不落實完成,銳領仍須落實完成;及倘上述條件中第(g)項未能達成及銳領不落實完成,Sino Dynasty仍須落實完成。

完成

完成之日期將為條件達成(或倘適用,獲豁免)後第三個營業日,其將不遲於二零零四年一月三十一日或買賣協議之訂約方可以書面協定之較後日期。

南京國際商城及南京國際之資料

南京國際商城為於一九九二年十二月四日註冊成立之中外合資企業,其註冊資本為10,000,000美元,由賣方擁有98%權益,其餘2%由珠海經濟特區南華有限公司擁有。賣方為獨立第三方,與本公司、本公司或其附屬公司之董事、主要行政人員、主要股東或彼等各自之聯繫人士概無關係。

南京國際商城之主要資產為於南京國際之51%股本權益,南京國際為於中國註冊成立之股份有限公司,主要於中國南京從事物業發展。南京國際之繳足註冊資本為人民幣271,237,500元(相當於約255,884,000港元),分為271,237,500股每股面值人民幣1.00元之股份。南京國際一直於中國南京發展物業項目,如南京國際商城項目,該項目位於中國南京鼓樓區中央門街道童家巷(北)、中央路(西),地盤面積約35,422平方米。南京項目之土地使用權由一九九三年十月十九日起至二零零四年十月十八日止為期50年。南京國際已正式支付南京項目之地價。由獨立估值師發出之物業估值報告將載入本公司就收購建議將盡快寄發予股東之通函內。

南京項目預計分為兩期發展。南京項目第一期現正興建中,預期於二零零六年完成,將包括一個商業中心、服務式公寓及辦公室大樓,總樓面面積約213,617平方米。南京項目第二期仍在規劃階段,預計興建一幢68層高商業大廈,總樓面面積約158,025平方米,將包括一幢酒店及辦公室大樓。

據南京國際之管理層表示,南京項目第一期之總投資額估計約人民幣1,473,500,000元(相等於約1,390,094,000港元),於買賣協議日期,已支付其中約人民幣357,910,000元(相等於約337,651,000港元),而約人民幣1,115,590,000元(相等於約1,052,443,000港元)餘款預期將由南京國際商城認購新南京國際股份之所得款項、預售南京項目第一期單位之銷售款項以及將由南京國際安排之外部融資撥款支付。南京項目第二期現處於規劃階段,南京國際之管理層估計,南京項目第二期之總投資額將約為人民幣1,500,000,000元,預期主要以銷售第一期單位將產生之銷售款項支付,及倘有需要,亦會以將由南京國際安排之外部融資撥款支付。

根據南京國際之中國經審核賬目,南京國際於二零零一年及二零零二年十二月三十一日根據中國會計準則計算之經審核資產淨值分別約為人民幣671,007,000元(相等於約633,025,000港元)及人民幣665,482,000元(相等於約627,813,000港元)。截至二零零二年十二月三十一日止兩個年度根據中國會計準則之經審核虧損淨額分別約為人民幣1,130,000元(相等於約1,066,000港元)及人民幣5,524,000元(相等於約5,211,000港元)。

收購建議之理由

本集團主要在香港及中國從物業投資及其他投資。本集團於二零零二年三月三十一日及二零零三年三月三十一日之經審核綜合資產淨值分別約為127,075,000港元及135,491,000港元。本集團截至二零零三年三月三十一日止兩個年度之經審核綜合虧損淨額分別約為78,965,000港元及71,962,000港元。誠如本公司於二零零三年十月二十二日就公開發售刊發之公佈所載，本集團之目標為使收入來源多元化及進一步拓展其現有業務，而本集團現正開拓多個商機。董事相信，收購建議將改善本集團之財務表現及擴闊其收入基礎。

董事認為，買賣協議之條款及條件乃公平合理，並符合本集團及股東之整體利益。

一般事項

根據上市規則，收購建議構成本公司之主要交易，及董事已議決召開股東特別大會，以考慮及批准收購建議。一份載有(其中包括)收購建議之資料及召開股東特別大會之通告之通函，將於實際可行情況下盡快寄發予股東。黃先生已向董事會聲明其與聯繫人士將於股東特別大會上放棄投票。

應本公司要求，股份已自二零零三年十二月一日上午十時十七分起暫停買賣，以待發表本公佈。本公司已向聯交所申請自二零零三年十二月四日上午九時三十分起恢復股份買賣。

釋義

於本公佈內，以下詞彙及句語具有以下涵義：

「聯繫人士」	指	具上市規則所賦予之定義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港之銀行一般開放營業之日(星期六除外)
「本公司」	指	金榜集團控股有限公司，一間根據香港法律正式成立之公司，其普通股於聯交所上市
「完成」	指	完成買賣銷售權益
「條件」	指	完成之先決條件
「條件達成日」	指	條件獲達成之日期，惟於任何情況下不得遲於二零零四年一月三十一日或買賣雙方可能以書面同意之該等較遲日期
「代價」	指	WL代價及SD代價
「代價股份」	指	將由本公司根據買賣協議發行予賣方之5,000,000股股份
「訂金」	指	100,000,000港元，即買賣協議項下銳領應付之可退回訂金
「董事」	指	本公司董事，包括獨立非執行董事
「股東特別大會」	指	就本公司而言，指就批准買賣協議及其項下擬進行之交易而將召開之本公司股東特別大會
「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
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「黃先生」	指	執行董事黃如龍先生，為主要股東，實益擁有Allied Luck Trading Limited(一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，持有本公司於本公佈日期已發行普通股本約11.34%)之50%權益。Allied Luck Trading Limited其餘50%權益則由黃太太擁有。
「黃太太」	指	黃先生之配偶黃范碧珍女士

「南京國際商城」	指	南京國際商城建設有限公司，一間根據中國法律正式成立之中資合營企業。該公司之註冊股本為10,000,000美元，當中98%由賣方擁有，而其餘2%則由珠海經濟特區南華有限公司（獨立第三方，與本公司、本公司或其附屬公司之董事、主要行政人員或主要股東或彼等各自之聯繫人士概無關連）持有
「南京國際」	指	一間根據中國法律註冊成立之股份有限公司。該公司之註冊股本為人民幣271,237,500元，全部股本權益中之51%由南京國際商城實益擁有，而餘下49%則由多名屬獨立第三方且與本公司、本公司或其附屬公司之董事、主要行政人員或主要股東或彼等各自之聯繫人士概無關連之股東實益擁有
「南京項目」	指	南京國際商城一期項目及南京國際商城二期項目
「新南京國際股份」	指	南京國際每股面值人民幣1.00元之新股100,000,000股，將由南京國際商城根據買賣協議按認購價每股人民幣1.60元認購。
「公開發售」	指	本公司按每持有本公司普通股本中一股現有股份可獲四股發售股份之基準，以認購價每股發售股份0.10港元（須於接納時繳足）向合資格股東公開發售1,325,952,000股發售股份，詳情載於本公司於二零零三年十一月十二日刊發之通函
「中國」	指	中華人民共和國
「中國監管部門」	指	南京市對外貿易經濟委員會，或就取得批准方面適用之該等其他中國政府或監管組織
「中國會計準則」	指	中國普遍接納之會計原則
「收購建議」	指	由Sino Dynasty及銳領分別根據買賣協議向賣方收購SD銷售權益及WL銷售權益之建議
「買方」	指	Sino Dynasty及銳領
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「銷售權益」	指	SD銷售權益及WL銷售權益
「SD代價」	指	91,000,000港元，即Sino Dynasty就收購SD銷售權益而應付予賣方之代價（惟須受買賣協議之條款所限），其中90,000,000港元將以現金支付，而1,000,000港元由本公司發行5,000,000股代價股份作付
「SD銷售權益」	指	南京國際商城於完成時之註冊股本之25%，將由Sino Dynasty根據買賣協議之條款及在其規限下收購
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股
「股東」	指	普通股持有人
「Sino Dynasty」	指	Sino Dynasty Investments Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由本公司全資實益擁有
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「買賣協議」	指	買方、賣方及王伯陽先生於二零零三年十二月一日就收購建議訂立之有條件買賣協議（經於二零零三年十二月一日及二零零三年十二月三日訂立之補充協議補充）
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「賣方」	指	Y&W Holdings Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由王伯陽先生全資實益擁有，為與本公司、本公司或其附屬公司之董事、主要行政人員或主要股東或彼等各自之聯繫人士概無關連之獨立第三方

金榜集團控股有限公司

「銳領」	指	銳領置業投資有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，由黃先生之一名家族成員及黃太太分別實益擁有51%及49%股權
「WL代價」	指	91,000,000港元，即銳領就收購WL銷售權益以現金應付予賣方之代價，惟須受買賣協議之條款所限
「WL銷售權益」	指	南京國際商城於完成時之註冊股本之25%，將由銳領根據買賣協議之條款及在其規限下收購
「平方米」	指	平方米

承董事會命
金榜集團控股有限公司
林國華
公司秘書

香港，二零零三年十二月三日

人民幣已按1.00港元兌人民幣1.06元之匯率兌換為港元。

請同時參閱本公佈於星島日報於04-12-2003刊登的內容。