

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告全部或任何部分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。



## WANG SING INTERNATIONAL HOLDINGS GROUP LIMITED

### 旺城國際控股集團有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：2389)

- (I) 有關收購中國一幅地塊及  
成立合營公司之非常重大收購；  
(II) 建議更改公司名稱  
及  
(III) 恢復買賣

#### 收購

董事會欣然宣佈，於二零一零年一月十一日，本公司全資附屬公司上海顛峰於公開拍賣中中標，可按代價人民幣445,480,000元(約相當於503,400,000港元)購入地塊之土地使用權，當中人民幣50,000,000元(約相當於56,500,000港元)已支付作為訂金。同日，上海顛峰與國土局訂立確認書，確認上海顛峰成功投得地塊。

地塊位於江蘇省海安開發區七星湖東側、通揚河西側，總面積為248,764平方米，當中最少95%指定作住宅用途，其餘則指定作商業用途。

根據確認書，有關方面須於二零一零年一月二十五日前與國土局訂立土地出讓合同，代價餘額須於二零一零年二月八日前支付。由於預期本公司無法於二零一零年一月二十五日(即建議訂立土地出讓合同之日期)前(i)按上市規則規定召開股東特別大會(詳情載於下文「上市規則之影響」一節)，以獲股東批准進行(其中包括)收購；及(ii)成立合營公司(詳情載於下文「成立合營公司」一節)以簽訂土地出讓合同，故上海顛峰已於二零一零年一月二十二日向國土局及海安縣開發區管理委員會提出申請，要求將土地出讓合同之訂

立日期押後至二零一零年四月五日前，海安縣開發區管理委員會為管理(其中包括)有關地塊之一切事宜之部門，其已於同日確認有關申請。於本公告日期，國土局亦已向本公司作出口頭同意將訂立土地出讓合同及支付代價餘額之日期押後至二零一零年四月五日前。

此外，本公司將根據中國適用法律及規定成立合營公司，以訂立土地出讓合同以及持有及發展地塊。因此，於二零一零年一月十五日，上海顛峰與上海蘭開訂立合作合營協議以成立合營公司，作為上海顛峰與上海蘭開共同發展地塊之項目公司。合營公司之註冊資本將由上海顛峰及上海蘭開分別持有70%及30%。合作合營協議之進一步詳情載於下文「成立合營公司」一段。

上海蘭開為於中國成立之公司，主要從事房地產開發、提供裝修服務及物業銷售。據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，上海蘭開及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

### **建議更改公司名稱**

董事會擬將本公司英文名稱由「Wang Sing International Holdings Group Limited」更改為「Genvon Group Limited」，並採納新中文名稱「正峰集團有限公司」作為其第二名稱。

### **上市規則之影響**

根據上市規則，收購(包括成立合營公司以持有及發展地塊)構成本公司非常重大收購。收購及據此擬進行交易(包括成立合營公司以持有及發展地塊)須待股東於股東特別大會批准後，方可作實。合共持有900,866,000股股份(佔本公告日期本公司已發行股本約53.3%)之(i) Grand Vision Group Limited(由王先生全資實益擁有之公司)；(ii) Hillfame Holdings Limited(由王先生全資實益擁有之公司)；及(iii)沈領招女士(王先生之配偶)已各自向本公司發出不可撤回書面同意，表示其將於即將召開之股東特別大會表決贊成批准收購及據此擬進行交易之相關決議案。

建議更改本公司中英文名稱須待股東於股東特別大會通過特別決議案後，方可作實。



**地塊：**地塊位於江蘇省海安開發區七星湖東側、通揚河西側，地盤面積為248,764平方米，指定作住宅及商業用途。

**代價：**人民幣445,480,000元(約相當於503,400,000港元)

**代價付款方式：**代價人民幣445,480,000元(約相當於503,400,000港元)將以現金支付。於二零一零年一月七日就參與公開招標所支付按金總額人民幣100,000,000元(約相當於113,000,000港元)當中之人民幣50,000,000元(約相當於56,500,000港元)將用作支付部分代價，代價餘額人民幣395,480,000元(約相當於446,900,000港元)須於二零一零年二月八日前支付。

**完成日期：**地塊轉讓預期於二零一零年五月三十一日前完成

根據確認書，有關方面須於二零一零年一月二十五日前與國土局訂立土地出讓合同。由於預期本公司無法於二零一零年一月二十五日前(i)按上市規則規定召開股東特別大會(詳情載於下文「上市規則之影響」一節)，以獲股東批准進行(其中包括)收購；及(ii)成立合營公司(詳情載於下文「成立合營公司」一節)以簽訂土地出讓合同，故上海顛峰已於二零一零年一月二十二日向國土局及海安縣開發區管理委員會提出申請，要求將土地出讓合同之訂立日期押後至二零一零年四月五日前，海安縣開發區管理委員會為(其中包括)管理有關地塊之一切事宜之部門，其已於同日確認有關申請。於本公告日期，國土局亦已向本公司作出口頭同意將訂立土地出讓合同及支付代價餘額之日期押後至二零一零年四月五日前。由於押後訂立土地出讓合同及支付代價餘額之日期，故無法確定地塊轉讓能否於確認書預計之日期二零一零年五月三十一日前完成。本公司將於收購完成時作進一步公告。

誠如上文所述，於二零一零年一月七日就參與公開招標已支付按金(「按金」)人民幣100,000,000元(約相當於113,000,000港元)，當中人民幣50,000,000元(約相當於56,500,000港元)將用作支付部分代價。按金乃由本集團內部資源撥付。

根據公開招標條款及確認書，按金餘額人民幣50,000,000元(「額外地塊按金」)將用作申請參與另一幅地塊(「額外地塊」)之公開招標，該地塊位於江蘇省海安開發區通揚河東側、黃海大道南側、迎賓大道西側，總地盤面積為53,466平方米，可供作商業用途。根據地塊公開招標條款及確認書所述，倘上海顛峰並無申請參與額外地塊之公開招標，已支付按金餘額人民幣50,000,000元將不會退還上海顛峰。另一方面，倘上海顛峰參與額外地塊之公開招標，惟未能於額外地塊之公開招標中標(不論並無就額外地塊出價或上海顛峰之出價未能中標)，按金餘額人民幣50,000,000元將退還上海顛峰。

於本公告日期，國土局尚未公佈額外地塊之底價及額外地塊公開招標之實際日期，故上海顛峰對額外地塊之競投要求所知有限。因此，儘管上海顛峰將申請參與額外地塊之公開招標，惟尚未決定會否就額外地塊出價，直至上海顛峰進一步取得充足資料以評估有關投資之價值。倘上海顛峰決定就額外地塊出價，本公司將於有需要時遵守上市規則。

經考慮(i)支付額外地塊按金為確認書條款之一，以及合資格參與地塊公開招標之條款；(ii)支付額外地塊按金為上海顛峰提供機會，可在上海顛峰經評估就額外地塊將予公佈之資料後認為恰當時參與競投額外地塊；(iii)由於上海顛峰將申請參與額外地塊之公開招標，故額外地塊按金可予退還；及(iv)倘上海顛峰認為不適合，其並無承諾及責任收購額外地塊，因此，董事認為，根據收購條款支付額外地塊按金屬公平合理。

### **釐定代價之基準**

代價乃經計及地塊之位置及其潛在價值或可產生之回報後按上海顛峰之成功出價釐定。在評估地塊之潛在價值時，本公司已(i)審閱地塊鄰近物業過往銷售交易；(ii)審閱海安縣境內土地之歷史出價；及(iii)就地塊之估計市值口頭諮詢其香港專業估值師。

經考慮上述各項後，董事(包括獨立非執行董事)認為拍賣價屬公平合理。

## 成立合營公司

本公司將與一獨立物業發展商成立合營公司，以根據中國適用法律及規定訂立土地出讓合同以及持有及發展地塊。因此，於二零一零年一月十五日，上海顛峰與上海蘭開訂立合作合營協議以成立合營公司，作為上海顛峰與上海蘭開共同發展地塊之項目公司。合營公司之註冊資本將由上海顛峰及上海蘭開分別持有70%及30%。合作合營協議之主要條款如下：

### 訂約方：

- (i) 上海顛峰
- (ii) 上海蘭開，於中國成立之公司，主要從事房地產開發、提供裝修服務及銷售物業。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，上海蘭開及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

### 資本結構：

合營公司之註冊資本將為人民幣10,000,000元（約相當於11,300,000港元），將由上海顛峰及上海蘭開分別注入現金70%及30%。

合作合營協議項下擬進行交易完成後，合營公司將成為本公司擁有70%權益之附屬公司，其業績將綜合計入本公司之財務報表。

### 項目權益：

上海顛峰及上海蘭開將按其向合營公司註冊資本注資之比例於土地發展項目中擁有權益。

### 應佔代價：

代價將由上海顛峰及上海蘭開按其各自向合營公司註冊資本注資之比例承擔。

### 先決條件：

合作合營協議將於股東特別大會獲股東批准合作合營協議及據此擬進行交易後生效。

除上海顛峰向合營公司註冊股本注資及代價分別為人民幣7,000,000元(約相當於7,900,000港元)及人民幣311,836,000元(約相當於352,400,000港元)外，本集團並無就成立合營公司作出其他資本承擔或合約承擔。誠如上文所述，合營公司之成立目的為持有及開發地塊。有關開發成本及本集團應佔開發成本詳情，請參閱下文「有關地塊之資料」一段。

倘成立合營公司基於任何理由而未能完成，包括但不限於未能自有關當局取得成立合營公司之所需批准，或國土局不接納合營公司作為土地出讓合同之訂約方，則本公司將自行或透過其中一家全資附屬公司收購地塊。

## 有關地塊之資料

地塊位於江蘇省海安開發區七星湖東側、通揚河西側，總面積為248,764平方米，當中最少95%指定作住宅用途，其餘則指定作商業用途。地塊住宅部分及商用部分獲授之土地使用權之年期分別為70年及40年。

海安開發區位於中國江蘇省南通市北部。地塊毗鄰七星湖，佔地約500畝，四周建有公園及各種休閒娛樂設施。海安政府擬將七星湖發展為生態園，並邀請投資者發展若干休閒娛樂設施。

國土局將負責遷移於地塊上興建之任何建築物，而地塊將於完成時以交吉形式轉讓。預期地塊將發展為面積約547,780平方米之住宅社區，包括公寓及別墅。地塊之建築工程分為三個階段，預期將於二零一零年底動工，並於二零一五年前竣工。

根據公開拍賣條款，建築工程須於交付地塊日期起計六個月內動工，並於交付地塊日期起計三年內竣工。建築工程如有任何延誤，須每日支付相當於代價0.5%之罰款。

發展地塊之總投資成本估計約為人民幣1,700,000,000元(約相當於1,900,000,000港元)，包括(i)代價人民幣445,480,000元(約相當於503,400,000港元)；(ii)建築及發展成本約人民幣1,000,000,000元(約相當於1,100,000,000港元)；及(iii)稅項及其他開支約人民幣259,200,000元(約相當於292,800,000港元)。發展地塊所需資金擬由上海顛峰及上海蘭開分別按其各自就合營公司註冊資本所作注資，按比例撥付70%及30%，以及透過合營公司自銀行借貸所籌集資金及/或日後預售首兩期發展項目所產生收入支付。扣除自本公司內部資源撥付之人民幣50,000,000元後，上海顛峰所承擔地塊發展成本之所需資金及上海顛峰就成立合營公司所作出注資人民幣7,000,000元(約相當於7,900,000港元)以及其應佔總代價之70%人民幣311,836,000元(約相當於352,400,000港元)預期將以本集團內部資源、第三方或銀行借貸、以股本融資方式集資以及銷售上海物業項目(定義見下文)物業所產生收益撥付。

### 進行收購之理由

本公司主要從事電動工具、氣動工具及手動工具製造及分銷業務。二零零八年七月完成收購一幅位於中國上海之地塊後，本公司亦從事房地產開發業務。

誠如本公司截至二零零八年十二月三十一日止年度之年報(「年報」)及本公司截至二零零九年六月三十日止六個月之中期報告(「中期報告」)所載，本集團分別錄得虧損約77,500,000港元及約26,300,000港元。於年報及中期報告有關回顧期間，本公司正申領興建及發展上海地塊之相關許可證，故於有關回顧期間本集團之房地產開發業務並無產生任何收益及溢利/虧損。

鑑於本集團擬維持運作之電動工具、氣動工具及手動工具製造及分銷業務經營環境困難及面對激烈市場競爭，包括但不限於原材料價格飆升、人民幣升值及修訂退稅政策帶來之影響，本公司正尋求各種方法分散收入來源及財務風險。自二零零八年七月後，本公司已採取審慎土地儲備策略，繼續於中國物色更多具優厚潛力之高級物業發展項目。於本公告日期，位於中國上海該幅地塊之物業發展項目(「上海物業項目」)已展開。上海地塊南面之打樁工程已完成，而北面打樁工程預期將於二零一零年二月底展開。預期上海地塊南面之樓宇興建工程將於二零一零年二月展開，而於上址興建之物業將於二零一零年底準備作預售，有關建築工程將於二零一一年初完成。

根據中國國家統計局網站資料顯示，二零零九年首三季中國之國內生產總值約為人民幣217,817億元，較二零零八年同期上升約7.7%，而二零零八年江蘇省之本地生產總值超過人民幣30,000億元，較二零零七年上升約12.5%。國家信息中心營運之中國房地產信息網一篇報導提述，根據江蘇省住房和城鄉建設廳之統計，二零零九年一月至十一月江蘇省售出住宅樓宇之樓面面積為47,770,000平方米，較二零零八年同期增長約116.21%。

經考慮上述因素後，本公司認為江蘇之物業市場具有龐大潛力。就此，董事已物色地塊作為本集團之合適收購目標，原因為地塊位置理想，四周有七星湖、公園及多項康樂設施，適合作住宅用途，加上本公司於海安縣經營附屬公司及工廠，熟悉當地市場、規則及法規。

本公司將聯同上海蘭開根據中國適用法律及規定就持有及開發地塊成立合營公司。上海蘭開從事房地產開發業務逾7年，旗下物業發展項目位於中國。憑著上海蘭開之房地產開發經驗，董事相信夥拍上海蘭開發地塊符合本公司利益。

基於上述因素，董事(包括獨立非執行董事)認為收購及成立合營公司就股東而言屬公平合理，並符合本公司及股東整體利益。

### **建議更改公司名稱**

董事會擬將本公司英文名稱由「Wang Sing International Holdings Group Limited」更改為「Genvon Group Limited」，並採納新中文名稱「正峰集團有限公司」作為其第二名稱。

更改本公司中英文名稱之建議須待(i)股東於股東特別大會通過特別決議案；及(ii)獲得開曼群島公司註冊處處長批准後，方告作實。於本公告日期，上述條件尚未達成。

建議更改本公司名稱符合本公司在現有電動工具、氣動工具及手動工具製造及分銷業務之基礎上擴展至房地產開發業務之企業策略。董事會相信，新公司名稱可為本公司建立全新企業形象及定位，有利本公司日後業務發展，並符合本公司及股東整體利益。

待上述條件達成後，更改本公司名稱將於新名稱記入開曼群島公司註冊處處長存置之登記冊當日起生效。本公司其後將根據本公司註冊及／或股份上市及／或買賣所在之有關司法權區之適用法律、條例及法規，在香港辦理一切所需存檔手續。

建議更改本公司名稱不會影響股東任何權益。建議更改本公司名稱生效後，所有印有本公司現有名稱之現有已發行股票，將繼續為股份之所有權憑證，可有效作買賣、結算及登記用途。因此，本公司不會安排以現有股票免費換領印有本公司新名稱之新股票。其後發行之任何股票將以本公司新名稱發行。

## 上市規則之影響

根據上市規則，收購(包括成立合營公司以持有及發展地塊)構成本公司非常重大收購。收購及據此擬進行交易(包括成立合營公司以持有及發展地塊)須待股東於股東特別大會批准後，方可作實。合共持有900,866,000股股份(佔本公告日期本公司已發行股本約53.3%)之(i) Grand Vision Group Limited(由王先生全資實益擁有之公司)；(ii) Hillfame Holdings Limited(由王先生全資實益擁有之公司)；及(iii)沈領招女士(王先生之配偶)已各自向本公司發出不可撤回書面同意，表示其將於即將召開之股東特別大會表決贊成批准收購及據此擬進行交易之相關決議案。

建議更改本公司中英文名稱須待股東於股東特別大會通過特別決議案後，方可作實。

本公司將召開及舉行股東特別大會，以考慮及酌情批准收購及據此擬進行交易(包括成立合營公司以持有及發展地塊)以及更改本公司名稱。據董事所深知、全悉及確信，於本公告日期，由於並無本公司股東於收購(包括成立合營公司以持有及發展地塊)或更改本公司名稱之中擁有有別於其他股東之重大權益，故並無股東須就於股東特別大會提呈有關收購及據此擬進行交易(包括成立合營公司以持有及發展地塊)以及更改本公司名稱之相關決議案放棄表決。

根據上市規則，載有(其中包括)(i)收購、合作合營協議及更改本公司名稱進一步詳情；(ii)有關本集團之財務資料；(iii)本集團物業權益及地塊之估值報告；及(iv)股東特別大會通告之通函將於可行情況下盡快寄交股東。

## 恢復買賣

股份已按本公司要求自二零二零年一月十二日上午九時三十分起暫停於聯交所買賣，以待本公告刊發。本公司已向聯交所申請由二零二零年一月二十七日上午九時三十分起恢復股份買賣。

## 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購」	指	按本公告所述方式收購地塊
「聯繫人」	指	具上市規則所賦予相同涵義
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	旺城國際控股集團有限公司(股份代號：2389)，於開曼群島註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市
「確認書」	指	國土局與上海顛峰就確認成功投得地塊所訂立日期為二零二零年一月十一日之函件
「關連人士」	指	具上市規則所賦予涵義
「代價」	指	收購代價
「合作合營協議」	指	上海顛峰與上海蘭開就成立合營公司所訂立日期為二零二零年一月十五日之合營協議(經日期為二零二零年一月二十六日之補充協議補充)
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將召開以考慮及酌情批准收購及據此擬進行交易(包括成立合營公司以持有及發展地塊)以及更改本公司名稱之股東特別大會
「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

「獨立第三方」	指	獨立於本公司及本公司關連人士之獨立第三方
「合營公司」	指	根據合作合營協議之條款及條件將於中國成立之合營公司
「地塊」	指	位於江蘇省海安開發區七星湖東側、通揚河西側之一幅地塊，總面積為248,764平方米
「國土局」	指	海安縣國土資源局
「土地出讓合同」	指	將與國土局就授出地塊土地使用權訂立之合同
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「王先生」	指	本公司董事兼主席王正春先生
「公開拍賣」	指	國土局於二零一零年一月十一日舉行之地塊公開拍賣
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「上海蘭開」	指	上海蘭開房地產開發有限公司，於中國成立之公司
「上海顛峰」	指	上海顛峰房地產發展有限公司，於中國成立之公司，為本公司之全資附屬公司
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之股份
「股東」	指	已發行股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元

「人民幣」 指 中國法定貨幣人民幣

「%」 指 百分比

代表董事會  
旺城國際控股集團有限公司  
主席  
王正春

香港，二零一零年一月二十六日

於本公告日期，董事會包括五名執行董事王正春先生、鄭維沖先生、徐文聰先生、張岷先生及張秀鶴先生；一名非執行董事何厚榮先生；以及三名獨立非執行董事洪少倫先生、馬桂園先生及羅永德先生。

僅供說明用途，以人民幣列值之款額按人民幣1元兌1.13港元之匯率換算為港元。有關換算並不表示所報款額可能已經、能夠或將會按所述匯率或任何其他匯率兌換。