

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，並表明不會就本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



MANWAH

MAN WAH HOLDINGS LIMITED

敏華控股有限公司

(於百慕達註冊成立的有限公司)

(股份代號：01999)

**須予披露交易
收購吳江土地**

董事會謹此宣佈，本公司之間接全資附屬公司敏華家具已成功以人民幣217,246,470元（相等於約266,429,323港元）競得位於中國吳江之土地。

由於上市規則所載之適用百分比比率超過5%但少於25%，故此，根據上市規則第14.06條，收購事項構成本公司之須予披露交易，並根據上市規則第14章須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守股東批准。

收購事項

於二零一一年十月二十六日，本公司之間接全資附屬公司敏華家具已以人民幣217,246,470元（相等於約266,429,323港元）成功競得位於中國吳江土地。敏華家具競得吳江市國土資源局的招標，並在同一日確認土地招標成功。

標書日期

二零一一年十月二十六日

參與標書之各方

- (1) 吳江市國土資源局
- (2) 敏華家具

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，吳江市國土資源局以及其最終實益擁有人，均為與本公司或其任何附屬公司或彼等各自之任何董事、主要行政人員或主要股東或彼等各自之任何聯繫人士概無關連之獨立第三方。

根據標書，於二零一一年十月二十六日，敏華家具確認已成功購得土地。

代價

土地收購事項之代價為人民幣217,246,470元（相等於約266,429,323港元）不含契稅和雜費，乃經公開競標後釐定，於二零一一年十月十九日已繳付的競標保證金人民幣110,000,000元（相等於約134,903,115港元）。董事經考慮土地之所在地點及發展潛力後，認為該代價乃屬公平合理。

根據協議付款安排，除競標保證金外，敏華家具應：

- (a) 於二零一二年一月二十五日之前支付人民幣60,000,000元（相等於約73,583,517港元）；及
- (b) 餘額款項人民幣47,246,470元（相等於約57,942,691港元），且須於二零一二年四月二十五日前全額支付。

該代價將由本集團內部資源撥付。

土地

土地位於中國吳江經濟技術開發區運東大道西、萬宇路北，現由吳江市政府擁有。總地盤面積為40,989.90平方米，已獲批准作商服（商務、金融、科教）（總部經濟用地）及住宅用途。批地用作商服物業及住宅物業之年期分別為40年及70年。預期土地將發展為商業物業及住宅。根據標書，應於二零一一年十一月四日前簽訂土地出讓書。

於二零一一年十月二十六日，敏華實業與吳江市委員會簽訂了一份協議書。根據該協議，吳江市委員會須於土地出讓金全部繳清之日起6個月內向敏華家具交付土地，敏華家具必須於獲得土地及相關土地使用權證三年內完成發展。

合資格財務獎勵

根據該協議書，敏華家具以註冊資本美金60,000,000元（相等於465,000,000港元）成立為一家全資擁有附屬公司，並於全部土地出讓金獲支付後，在15個工作日內可能合資格（其中包括）獲取有關基礎設施配套之基礎設施配套費獎勵人民幣146,629,070元（相等於約179,824,711 港元）。就有關土地及相關建築物之建設、發展及翻新，將可能進一步取得至少人民幣約29,727,200元（相等於約36,702,500港元）之財務獎勵，惟該等及其他獎勵將受吳江市委員會實施之該等條款及條件所約束。概無保證確保敏華家具將獲得該等財務獎勵或確保其將確實收取任何財務獎勵。

收購之理由

本公司為一家投資控股公司。其附屬公司主要從事生產製造和分銷沙發及床上用品。

隨著中國家具零售市場的發展，對於家具購物中心有很大的需求。本集團累積了豐富的家具零售經驗，明白顧客需要。本集團希望透過建設並營運該家具購物中心，進一步提升在中國家具零售市場的地位。

此外，考慮家具市場的急速增長，有必要設立一個位於富裕的長江三角洲地區的華東總部，把握發展機遇，滿足華東地區的客户需要。

本集團計劃興建家具購物中心經營一間銷售本公司產品及其它相關家具產品的旗艦店及寫字樓，部分面積用於公司在華東地區的總部，其餘部分將用於出售和／或出租。另將劃出部分興建住宅，以配合本公司區域總部之建立，同時亦可補貼總體建設項目的成本。本集團計劃於一年內取得土地並開始興建，並在三年內內完土地項目。

董事認為，收購土地是按正常商業條款訂立，該等條款就本公司及股東而言屬公平合理，收購事項符合本公司及股東的整體利益。

一般資料

由於上市規則所載之適用百分比比率超過5%但少於25%，故此根據上市規則第14.06條，收購事項構成本公司之須予披露交易，並根據上市規則第14章須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守股東批准。

釋義

於本公告內，除非文義另有所指，下列詞語具有下述涵義：

「收購事項」	指	根據標書收購土地
「協議」	指	於二零一一年十月二十六日由吳江市委員會及敏華實業簽訂之協議
「董事會」	指	本公司董事會
「本公司」	指	敏華控股有限公司，一家於百慕達註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市

「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「土地」	指	一幅位於中國江蘇省吳江市吳江經濟技術開發區運東大道西、萬宇路北地塊總地盤面積40,989.90平方米之土地
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「敏華家具」	指	敏華家具總部（吳江）有限公司，一家於中國成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司
「敏華實業」	指	敏華實業有限公司，一家於香港成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「標書」	指	吳江市國土資源局代表吳江市政府就安排土地成功競投由敏華家具所接獲之日期為二零一一年十月二十六日之掛牌成交確認書
「美元」	指	美元，美利堅合眾國的法定貨幣
「吳江市國土資源局」	指	吳江市國土資源局，吳江市政府轄下一個負責土地及資源之政府部門

「吳江市委員會」 指 吳江經濟技術開發區管理委員會，為吳江市人民政府指派之委員會以管理吳江市經濟技術開發區事宜

「%」 指 百分比

於本公告內，人民幣金額已按1.00港元＝人民幣0.8154元換算為港元，及美元金額已按1.00美元＝港幣7.75元換算為港元，以供說明之用。上述換算並不構成有關金額已經或可以按該匯率兌換為港元之聲明。

承董事會命
敏華控股有限公司
黃敏利
主席

香港，二零一一年十月二十六日

於本公告日期，執行董事為黃敏利先生、許慧卿女士、Stephen Allen Barr先生、王貴升先生及Alan Marnie先生；非執行董事為王祖偉先生及李福華先生；獨立非執行董事為周承炎先生、李德龍先生及陳華敏女士。