

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佈之內容概不負責，  
對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就本公佈全部或任何  
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。



**SUNLINK INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED**

**科浪國際控股有限公司\***

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：2336)

**有關  
收購一幅位於澳洲之土地  
之非常重大收購事項**

**非常重大收購事項**

於二零一四年十二月二十二日，董事會已批准於股東在股東特別大會上通過全部  
所需決議案批准將由本公司(作為擔保人)、買方(本公司之全資附屬公司)及賣方  
訂立之該協議及據此擬進行之其他交易後，根據該協議之條款及條件(有關條款  
經訂約方落實)向賣方收購位於澳洲之該土地之建議收購事項，代價為34,000,000  
澳元。

**上市規則之涵義**

由於參照上市規則第14.07條計算之一項或多項適用百分比率(倘適用)超過  
100%，建議收購事項構成上市規則項下本公司之非常重大收購事項，因此須遵  
守上市規則第14章有關公佈、通函及股東批准之規定。

本公司將舉行股東特別大會，以考慮並酌情通過普通決議案，以批准(其中包括)  
建議收購事項。由於並無股東於建議收購事項中擁有重大權益，因此概無股東須  
於股東特別大會上就建議收購事項及據此擬進行之交易放棄投票。

一份載有(其中包括)建議收購事項之詳情及召開股東特別大會通告之通函將於  
二零一五年一月十六日或之前寄發予股東。

## 該協議

### 訂立該協議之擬定日期

取得股東批准當日，即二零一五年一月三十一日或之前。

### 訂約方

賣方： CHP Group Pty Ltd，作為CHP信託之受託人。據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，於本公佈日期，(i)CHP Group Pty Ltd乃CHP信託之受託人，而CHP信託之唯一受益人為一名獨立第三方人士；(ii)賣方、CHP信託連同彼等各自之最終實益擁有人及受益人均為獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)之第三方，且並無關連；及(iii)賣方乃一家於澳洲成立之特殊目的實體，以就信託持有該土地。

買方： Hailiang Property Group Australia Pty Ltd，一家根據澳洲法例註冊成立之有限公司，為本公司之直接全資附屬公司。

擔保人： 本公司

### 有關該土地之資料

該土地位於445-453 Canterbury Road, Campsie, New South Wales (NSW) 2194, Australia，佔地約4,416平方米。該土地之現有建築物現時租予多名獨立於本公司及其關連人士且與本公司及其關連人士並無關連之第三方，作商業用途。該土地乃連同現有租約出售，該等租約正進行重續，新租期介乎一年至兩年半不等，大部份附帶六個月之拆遷條款。

根據買方所得之資料，(i)該土地之現有建築物為一座樓齡約50年之舊式二手龐大商品零售建築物，現時由四名租戶佔用，其中三名租戶現擬重續到期之租約，新租約為期十八個月，於二零一六年四月十四日屆滿，並可選擇再續約一年，而一名租戶現時之租約將於二零一五年四月二十八日屆滿，並可選擇續約兩年，所有該等租約均附帶六個月通知期之拆遷條款。可租用淨面積合共為2,462平方米。現有租戶類別為零售店舖、汽車租賃業務及技工車間；及(ii)上述租約於截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止兩個財政年度各年所產生之收益總額約為252,816澳元(未計稅項)及197,283澳元(未計稅項)。該土地乃連同現有租約出售，惟就該土地於該協議中描述為空置之部份，將於完成時按「現狀」交吉。

待取得發展同意書(即聯合區域規劃委員會(Joint Regional Planning Panel)或相關同意機構發出之符合發展批文(complying development approval)，連同與坎特伯雷委員會(Canterbury Council)訂立之自願規劃協議(voluntary planning agreement)，或當中任何一項，以批准(其中包括)符合所協定最低規定之重建建議書)後及根據該土地之現有重建計劃，該土地將會重新發展成為一個住宅地區，將建有最少200個住宅公寓單位及若干商業／零售樓面空間。根據買方可取得之資料，該土地之重建計劃已於二零一四年十月初通過最終審批程序，允許座落於其上之物業可增加高度限制，而該物業之兩側及前方地區並無密度限制。此有助賣方進行規劃審批程序以取得包括額外200間住宅公寓之所需混合發展項目，以符合該協議之償付條件。該土地將予興建之樓宇之估計樓面面積約為13,943.27平方米，而商業／零售及住宅物業之比率則為約1,000平方米作商業／零售用途，而12,943.27平方米作住宅用途。

該土地之估計發展成本約為70,866,000澳元，經考慮建築成本約52,944,000澳元、資本化利息約4,340,000澳元及行政開支約13,582,000澳元。本公司將透過銀行借貸撥付未來發展成本。

## 代價

代價34,000,000澳元(未計稅項及倘最終規劃批文包括超過200個公寓單位及倘獲批准設有任何商業／零售樓面空間，則可予調整)將由買方根據下列時間表以現金支付或應付：

- (i) 6,400,000澳元將分兩期支付作為按金：(a) 3,400,000澳元於簽訂該協議時支付；及(b) 3,000,000澳元將於取得澳洲之地方規劃當局就地盤發出第一階段發展批文起計42日內支付；及
- (ii) 27,600,000澳元(加上任何調整款項)，即代價餘額將於完成當日支付，惟須於取得澳洲之地方規劃當局就地盤發出第二階段發展批文起計42日內。

代價乃由訂約各方參考發展同意書可取得之公寓數目(最少須為200個公寓單位)按每個單位170,000澳元計算，及位於澳洲Campsie NSW等待取得發展同意書之同類或類似「發展地盤」根據預期「可供興建」之住宅公寓數目按介乎每個單位170,000澳元至每個單位190,000澳元之價格計算之現行市價釐定。獨立專業估值師羅馬國際評估有限公司於二零一四年十一月三十日就該土地之初步估值(採用直接比較法)

為41,300,000澳元。彼採用直接比較法，經參照有關市場上可供比較之銷售證據，並考慮完成發展項目將予產生之成本及費用以反映已落成發展項目之質素。羅馬國際評估有限公司就該土地編製之估值報告將載於將寄發予股東之通函內。

代價可於完成時根據下列情況進一步作出調整，其中包括：

- 就根據發展同意書所批准之任何商用樓面空間而言，買方須於完成時向賣方支付就有關商用空間按平方米計算之面積乘以每平方米2,500澳元得出之額外款項。據董事所深知及盡悉，位於澳洲Campsie NSW之商用空間之現行市值介乎每平方米5,400澳元至6,000澳元，而空置空間之建築成本約為2,000澳元，因此董事認為該等經審批商用空間之議定價格每平方米2,500澳元乃經公平原則磋商後釐定，介乎現行市價之範圍；及
- 就發展同意書所批准超過200個單位之任何公寓單位而言，買方須於完成時向賣方支付按有關額外單位數目乘以每個單位170,000澳元計算之額外款項。

現時估計，經上述調整後，本公司就建議收購事項將予支付之最高代價將不會超過37,400,000澳元。

董事認為，經考慮該土地之估值為41,300,000澳元及正在等待取得發展同意書之其他鄰近類似發展地盤之現行市價後，代價屬公平合理。

於二零一四年十一月三十日，本集團錄得未經審核銀行結餘及現金約140,000,000港元。本集團將部份以其內部資源及／或對外債務，並大部份以股本集資方式為建議收購事項提供資金。本公司一直考慮不同集資計劃為建議收購事項提供資金，包括但不限於根據一般授權進行配售、公開發售及／或供股。然而，於本公佈日期，本公司尚未就擬定集資計劃訂立任何具體協議或安排（不論是否已落實）。

## 先決條件

買方與賣方已口頭上同意於緊隨股東於股東特別大會上以投票表決方式通過所有所需決議案批准該協議及據此擬進行之交易後正式交換該協議之簽字頁。

## 完成

完成將於授出發展同意書(將於二零一五年十一月三十日或之前取得)後42日內或訂約各方可能相互書面協定之其他日期落實。

## 進行建議收購事項之理由及好處

本集團主要從事銷售半導體及相關產品；及開發及提供電子裝置解決方案業務。

誠如本集團之二零一四年中期報告所披露，本集團之營商環境正面對競爭加劇，邊際利潤持續萎縮，董事會認為是不可逆轉之趨勢。董事會擬就本集團現有業務及新業務商機制定長遠業務計劃及策略，務求提升本集團之增長潛力及增加股東回報。於本公佈日期，本公司並無訂立或擬訂立任何協議、安排、備忘錄或承諾(不論正式或非正式及明確或不明確)及磋商(不論完成與否)，意圖出售或縮減本集團之現有業務。

本公司之新董事會及管理層(自二零一四年六月三日起)觀察到澳洲物業市場蓬勃發展，董事會認為此乃掌握開拓國際物業市場機會之最佳時機。誠如本集團二零一四年中期報告所披露，董事會認為澳洲悉尼之若干物業項目均具有良好發展潛力，而建議收購事項乃其中一項正在落實之物業項目。於本公佈日期，本公司已就於澳洲悉尼擁有良好發展潛力之多個可能進行物業項目與澳洲之多名其他獨立第三方地主進行初步討論，惟尚未達致任何協議、安排、備忘錄或承諾(不論正式或非正式及明確或不明確)。

本集團之新董事會及管理層對房地產市場擁有全面透徹了解，於中國物業發展方面擁有逾10年經驗。董事會現時帶領著一支中國物業發展團隊，該團隊於全中國涉及超過人民幣300億元房地產投資項目之50大房地產發展公司中排行第35位。於上海、浙江、江蘇、重慶、安徽、江西、山東、內蒙古、寧夏及西藏之物業項目形成了於整個中國進行物業發展之策略性地圖。憑藉彼等於中國物業發展方面之深厚知識及豐富經驗，彼等對首次進軍海外市場充滿信心。董事會亦決定其後於澳洲及其他市場尋求其他發展機會。

董事認為，建議收購事項符合本公司及其股東之整體利益，而建議收購事項之條款屬一般商業條款，公平合理。

### 上市規則之涵義

由於參照上市規則第14.07條計算之一項或多項適用百分比率(倘適用)超過100%，建議收購事項構成上市規則項下本公司之非常重大收購事項，因此須遵守上市規則第14章有關公佈、通函及股東批准之規定。

儘管於本公佈日期尚未正式簽署該協議，惟該協議之條款經已落實，而賣方及買方已各自簽署該協議之簽字頁，有關簽字頁尚未正式交換，該協議須待股東批准後方可落實日期。採納上述替代安排(而非一開始簽立協議)乃由於賣方不同意於該協議中加上有關股東批准之條件(除發展同意書外，其並不接納建議收購事項之任何先決條件)。採納此項安排乃確保符合上市規則第14.49條之規定。該協議將正式交換，並於股東特別大會日期生效(須待取得股東批准)。於股東特別大會日期正式交換簽字頁前，該協議之條款不得作出任何修訂。

本公司將舉行股東特別大會，以考慮並酌情通過普通決議案，以批准(其中包括)建議收購事項。由於並無股東於建議收購事項中擁有重大權益，因此概無股東須於股東特別大會上就建議收購事項及據此擬進行之交易放棄投票。由於需要更多時間編製載於通函之資料，載有(其中包括)建議收購事項之詳情及召開股東特別大會通告之通函將於二零一五年一月十六日或之前寄發予股東。

### 釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「該協議」 指 本公司(作為擔保人)、買方及賣方就建議收購事項於股東特別大會上取得股東之批准當日或相近日子訂立之買賣協議(有關條款經訂約方落實)

「聯繫人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「澳元」	指	澳元，澳洲法定貨幣
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	科浪國際控股有限公司，一家於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「完成」	指	完成根據該協議擬進行之建議收購事項
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「代價」	指	34,000,000澳元(未計稅項及可予調整)，即買方就建議收購事項已付或應付之初步代價
「發展同意書」	指	聯合區域規劃委員會(Joint Regional Planning Panel)或相關同意機構發出之符合發展批文(complying development approval)，連同與坎特伯雷委員會(Canterbury Council)訂立之自願規劃協議(voluntary planning agreement)，或當中任何一項，以批准(其中包括)符合所協定最低規定之重建建議書
「董事」	指	本公司之董事
「股東特別大會」	指	本公司將召開之股東特別大會，以批准該協議及據此擬進行之交易
「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
「該土地」	指	一幅位於445-453 Canterbury Road, Campsie, New South Wales (NSW) 2194, Australia，佔地約4,416平方米之土地，由註冊地段：13/DP3995、15/DP3995、3/DP337683、A/DP355656、B/DP355656、A/DP391661、B/DP391661、A/DP416123及B/DP416123組成

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國
「建議收購事項」	指	買方根據該協議之條款及條件建議向賣方收購該土地
「買方」	指	Hailiang Property Group Australia Pty Ltd，本公司之直接全資附屬公司，即該協議項下之買方
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股股份
「股東」	指	股份之持有人
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方」	指	CHP Group Pty Ltd，作為CHP信託之受託人，乃一家於澳洲註冊成立之信託公司，即該協議項下之賣方
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「%」	指	百分比

承董事會命  
科浪國際控股有限公司  
主席  
馮海良

香港，二零一四年十二月二十二日

於本公佈日期，董事會包括一名非執行董事，即馮海良先生(主席)；三名執行董事，即曹建國先生(行政總裁)、周迪永先生及季丹陽女士；以及三名獨立非執行董事，即鄭達祖先生、何智恒先生及徐觀林先生。

\* 僅供識別