

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。



NGAI LIK INDUSTRIAL HOLDINGS LIMITED

毅力工業集團有限公司[#]

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：332)

**非常重大出售事項
出售位於東莞之若干物業
及
恢復股份買賣**

財務顧問

**Access
Capital** 
卓怡融資

出售事項

董事會欣然宣佈，於二零零八年七月四日，賣方與買方訂立該協議，內容有關賣方向買方進行出售事項，現金代價為230,000,000港元。

出售事項可能造成之財務影響

根據該物業及毗鄰物業於二零零七年三月三十一日之經調整賬面值及該代價，出售事項預期變現虧損約113,159,000港元。

由於本集團尚未審定截至二零零八年三月三十一日止年度之綜合業績，董事會於現階段未能準確地確定有關財務影響之數額。本公司預計於二零零八年七月二十二日或之前公佈其截至二零零八年三月三十一日止年度之經審核綜合業績。

股東及有意投資者於買賣股份時務請審慎行事。

上市規則之影響

由於根據上市規則第14.07條計算之適用百分比率超過75%，根據上市規則，出售事項構成本公司之非常重大出售事項，故須遵守上市規則第14.49條有關股東批准之規定。經董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於出售事項中擁有重大權益，因此並無股東須於股東特別大會上就批准出售事項放棄投票。

一般資料

本公司將根據上市規則之規定於切實可行之情況下盡快向股東寄發一份通函，當中載有(其中包括)出售事項之進一步資料及股東特別大會通告。

恢復股份買賣

應本公司之要求，股份已於二零零八年七月七日上午九時三十分起暫停在聯交所買賣，以待發表本公佈。本公司已向聯交所申請於二零零八年七月九日上午九時三十分起恢復股份在聯交所買賣。

出售事項

董事會欣然宣佈，於二零零八年七月四日，賣方與買方訂立該協議，內容有關賣方向買方進行出售事項，現金代價為230,000,000港元。

該協議

日期

二零零八年七月四日

訂約方

賣方： 東莞鳳崗毅力電子有限公司

買方： 陽江市源泰投資有限公司

買方之主要業務為物業投資。經董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

主題事項

該物業包括集體土地連同座落於該集體土地上之該等樓宇及該等設施。

代價

代價乃由買方與賣方經參考獨立估值師對該物業於二零零八年六月三十日之初步估值人民幣215,000,000元(約238,650,000港元) (「市值」) 後按公平原則磋商釐定。代價較市值折讓約3.6%。代價將分四期以現金支付，載列如下：

- (i) 於簽訂該協議時支付相等於代價10%之訂金(「訂金」)，約23,000,000港元(或其等值款項)(「第一期分期付款」)；
- (ii) 於二零零八年七月三十日或之前支付40,000,000港元(或其等值款項)(「第二期分期付款」)；
- (iii) 於二零零九年一月三十日或之前支付67,000,000港元(或其等值款項)(「第三期分期付款」)；及
- (iv) 於二零零九年六月三十日或之前支付餘額100,000,000港元(或其等值款項)連同根據該協議未償付及應付之款項(「第四期分期付款」)。

先決條件

出售事項須待下列條件達成後，方告完成：

- (i) 聯交所及／或其他相關機構(如有)確認彼等對有關出售事項之公佈及通函並無其他意見；及
- (ii) 股東根據上市規則之規定於股東特別大會上表決通過普通決議案批准出售事項及據此擬進行之交易。

倘任何一項先決條件未能於簽訂該協議起計180日內達成，賣方有權撤銷該協議，並須將訂金連同已收取之任何代價款額及據此產生之利息退還予買方，而賣方及買方不得就該協議向另一方提出索償。

該協議之主要條款

- (i) 於買方支付第二期分期付款及股東於股東特別大會上批准出售事項後，於二零零八年九月一日之前，賣方將轉讓該等樓宇現時已出租予獨立第三方之部份之淨租金(已扣除開支)予買方。賣方將於買方支付第四期分期付款後十五日內一筆過向買方支付有關租金。倘買方未能根據上文所述之付款時間表支付款項，賣方已轉讓予買方之租金將悉數退還予賣方。
- (ii) 於買方支付第四期分期付款後，賣方將促使轉讓該物業之業權予買方。如買方(a)提前支付第四期分期付款或向賣方提供賣方所接納之抵押、融資及擔保；或(b)提前支付部份第四期分期付款及向賣方提供賣方所接納之部份抵押、融資及擔保，賣方可全權決定提早辦理有關該物業之轉讓手續。
- (iii) 待買方悉數支付代價後，賣方將促使修訂由賣方與有關租戶就該等樓宇現已租出之部分訂立之現有租賃協議(「現有租賃協議」)，以將賣方於現有租賃協議項下之所有權利及責任轉讓予買方，包括就此產生之租金收入。
- (iv) 於買方悉數支付代價及於完成後，按本公布日期並無取得毗鄰物業之土地使用權及物業所有權證之基準，賣方將轉讓毗鄰物業之權益予買方作為無償贈與(「轉讓」)。賣方乃根據本集團與有關地主簽訂之若干轉讓書之條款及條件擁有毗鄰物業之權益。根據該協議，買方確認彼等知悉毗鄰物業之業權現況及所承擔潛在經濟及法律之風險。買方承諾彼等將不會就毗鄰物業之業權出現問題終止該協議或所產生之任何賠償向賣方提出索償。

- (v) 在賣方全權決定並遵照中國適用法例及規例之情況下，該物業可轉讓予賣方新註冊成立之全資附屬公司（「新公司」）。賣方將根據相同條款及條件按代價出售新公司之100%股權予買方，其中包括上文所述之相同付款時間表及先決條件。買方將向賣方補償是項安排直接產生之任何額外費用，惟轉讓該物業之土地使用權予新公司所產生之費用之50%將由賣方承擔，而最高款額為3,000,000港元。本公司將於賣方決定採納有關安排後根據上市規則之規定另行發表公布。

「該協議之主要條款」一節所述之安排第(ii)項乃增加提早完成彈性，倘買方可透過向賣方提供抵押、融資及擔保等方式履行其於該協議項下之責任，令賣方信納其財務能力。就毗鄰物業之業權所出現之問題而言，根據中國法律顧問所告知，倘賣方未將毗鄰物業之權益轉讓予買方將不會構成賣方違反該協議，而賣方將不會就此承擔任何法律責任。

該物業及毗鄰物業

於二零零七年三月三十一日，該物業及毗鄰物業樓面面積分別約214,000平方米及69,000平方米乃用作投資用途及本集團生產設施之用途。截至二零零六年三月三十一日止年度，已租予本集團旗下若干公司之該物業及毗鄰物業乃分類為租賃物業及按成本值列賬。截至二零零七年三月三十一日止年度期間，當本集團若干生產設施重新調配至清遠時，曾空置該物業及毗鄰物業之部份地方。由於該等地方之用途轉變（即先前由本集團旗下公司使用），根據香港會計準則，該物業及毗鄰物業之有關部份已由租賃物業重新分類為投資物業，並根據獨立估值師於同日之估值按公平值列賬。部份該等樓宇現時為本集團之銀行融資提供按揭，於二零零七年三月三十一日之資產淨值約為172,000,000港元。

下表載列該物業及毗鄰物業所產生之收入、除稅前及除稅後溢利：

	截至三月三十一日 止年度	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
總收入		
— 公司間	22,168	33,592
— 獨立第三方	45	—
	<u>22,213</u>	<u>33,592</u>
該物業及毗鄰物業所產生之除稅前溢利	<u>49,508*</u>	<u>25,366</u>
該物業及毗鄰物業所產生之除稅後溢利	<u>38,345*</u>	<u>25,366</u>

* 包括公平值收益33,828,000港元

附註：上述數字乃來自及根據本公司之賬簿及記錄計算，構成本公司經審核綜合財務報表之部份。

根據中國法律顧問告知，本集團妥善擁有該物業之所有權。於本公佈日期，並未取得毗鄰物業之土地使用權及物業所有權證。截至二零零七年三月三十一日止年度，該物業及毗鄰物業所產生之總收入較去年減少約33.9%，乃由於本集團將其若干生產設施由東莞重新調配至清遠以提升效能。於本公佈日期，該等樓宇及座落於毗鄰物業上之樓宇總樓面面積約為36,800平方米之部份已租予多名獨立第三方作工業用途，月租約為人民幣297,000元(約329,670港元)。

進行出售事項之原因及好處

本公司之主要業務為投資控股。其附屬公司之主要業務為設計、製造及銷售電子產品以及物業投資。

董事會擬變現本集團之物業投資，並將出售之部份所得款項用作減少本集團之銀行借貸。誠如本公司截至二零零七年三月三十一日止年度之年報(「二零零七年年報」)所述，於二零零七年三月三十一日，本集團之經審核銀行及其他借貸總額約為707,517,000港元(二零零六年三月三十一日：約701,942,000港元)，當中約

426,371,000港元(二零零六年三月三十一日：約384,076,000港元)於一年內屆滿。本集團於截至二零零七年三月三十一日之銀行及其他借貸總額與權益總額之比率約為65.5%(二零零六年三月三十一日：約65.4%)。根據本公司截至二零零七年九月三十日止六個月之中期報告，銀行及其他借貸約為774,997,000港元，當中約469,230,000港元於一年內屆滿。

截至二零零七年三月三十一日止年度，銀行及其他借貸之利息開支約為37,961,000港元(二零零六年：約28,248,000港元)。利息開支增加主要由於本集團以人民幣計值之銀行借貸之平均利率較高。

於完成後，出售事項之部份所得款項淨額(已扣除開支)將用作償還本集團之銀行借貸，及解除該等樓宇之相關按揭。因此，本集團之利息開支及債項負擔預期將會減少。本集團之生產設施現時位於中國廣東省清遠及東莞。根據二零零七年年報及本公司截至二零零七年九月三十日止六個月之中期報告，本集團已透過將大部份業務重新調配至清遠以整固其生產設施，從而提升營運效益。完成後，該物業及毗鄰物業之所有生產設施將重新調配至位於中國清遠之清遠工業村。經考慮上述原因及出售事項之好處、修正毗鄰物業之業權所需之時間及所產生之費用及中國物業市場現時之不明朗因素後，董事認為，儘管出售事項所產生之預期虧損，該協議之條款，包括代價(較市值出現輕微折讓)及轉讓(該協議其中一項主要事項)，屬公平合理，而出售事項乃符合本公司及股東之整體利益。

所得款項用途

出售事項之所得款項總額將約為230,000,000港元。董事會擬將出售事項之部份所得款項淨額用作償還若干銀行借貸、解除該等樓宇之相關按揭及本集團之一般營運資金。然而，本集團尚未決定出售事項所得款項淨額之實際分配情況。

出售事項可能造成之財務影響

根據該物業及毗鄰物業於截至二零零七年三月三十一日之賬面值約為343,159,000港元(如適用，經調整至於二零零八年三月三十一日之匯率(「經調整賬面值」))，出售事項將變現虧損約113,159,000港元，即代價與經調整賬面值之差額。僅就參考而言，該物業及毗鄰物業於二零零七年九月三十日(即最近刊發本公司之中期報告之日期)之未經審核賬面值約為353,371,000港元。

出售事項之預期虧損主要由於該物業之市值下跌。位於東莞物業之價格由二零零八年初開始下跌，乃由於中國政府對物業市場採取嚴謹措施所致。

由於本集團尚未審定截至二零零八年三月三十一日止年度之綜合業績，董事會於現階段未能準確地確定有關財務影響之數額。本公司預計於二零零八年七月二十二日或之前公佈其截至二零零八年三月三十一日止年度之經審核綜合業績。

股東及有意投資者於買賣股份時務請審慎行事。

上市規則之影響

由於根據上市規則第14.07條計算之適用百分比率超過75%，根據上市規則，出售事項構成本公司之非常重大出售事項，故須遵守上市規則第14.49條有關股東批准之規定。

一般資料

本公司將召開及舉行股東特別大會，以考慮及酌情通過批准出售事項之所需決議案。

經董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於出售事項中擁有重大權益，因此並無股東須於股東特別大會上就批准出售事項放棄投票。

本公司將根據上市規則之規定於切實可行之情況下盡快向股東寄發一份通函，當中載有(其中包括)出售事項之進一步資料及股東特別大會通告。

恢復股份買賣

應本公司之要求，股份已於二零零八年七月七日上午九時三十分起暫停在聯交所買賣，以待發表本公佈。本公司已向聯交所申請於二零零八年七月九日上午九時三十分起恢復股份在聯交所買賣。

釋義

除文義另有所指外，於本公佈內，下列詞彙具有以下涵義：

「毗鄰物業」	指	包括集體土地毗鄰面積約為49,000平方米之集體土地連同座落於其上面積約為80,000平方米之該等樓宇
「該協議」	指	賣方與買方於二零零八年七月四日就出售事項訂立之買賣協議
「董事會」	指	董事會
「該等樓宇」	指	包括座落於集體土地上之二十八幢樓宇，佔地約198,297.14平方米，用作生產設施及員工宿舍
「集體土地」	指	集體建設用地，由農民共同擁有之土地，作非農業建設用途，包括位於中國廣東省東莞市鳳崗鎮官井頭龍平公路，面積約為124,176.10平方米之多幅集體土地，作工業用途
「本公司」	指	毅力工業集團有限公司，一家於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市
「完成」	指	完成出售事項
「代價」	指	230,000,000港元，即買方就出售事項應付賣方之代價
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	根據該協議出售該物業
「該等設施」	指	包括集體土地及該等樓宇所安裝之水電設備及裝置以及消防設施

「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其附屬公司及其關連人士(定義見上市規則)且並無關連之人士，或倘為公司，則彼等之最終實益擁有人
「獨立估值師」	指	保柏國際評估有限公司，與本公司並無關連之獨立估值師
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言，不包括香港及澳門
「中國法律顧問」	指	君道律師事務所，本公司之中國法律顧問
「該物業」	指	包括集體土地連同座落於其上之該等樓宇及該等設施
「買方」	指	陽江市源泰投資有限公司，一家於中國註冊成立之公司
「股東特別大會」	指	本公司就考慮並酌情批准出售事項及據此擬進行之交易而將予舉行之股東特別大會
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.1港元之普通股份
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方」	指	東莞鳳崗毅力電子有限公司，由本集團與一名獨立第三方於中國成立之中外合營企業

「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「平方米」	指	平方米
「%」	指	百分比

僅就說明而言，於本公佈內，人民幣兌港元乃按人民幣1.00元兌1.11港元之匯率換算。有關換算不應被詮釋為任何數額已經、應已或可以按此匯率或任何其他匯率換算。

承董事會命
主席
林文燦

香港，二零零八年七月九日

於本公佈發表日期，本公司之執行董事為林文燦博士、丁麗玲女士、丁麗華女士、楊卓光先生及林承毅先生；及獨立非執行董事為吳志揚先生、譚旭生先生及何樂昌先生。

僅供識別