



# 興勝創建控股有限公司 HANISON CONSTRUCTION HOLDINGS LIMITED

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股票編號：896)

## 須予披露之交易 出售股份及轉讓貸款

董事宣佈於二零零六年十月四日，Media Group (乃本公司全資附屬公司) 及其士與柏溢進行一項交易，將Media Group及其士於輝華及寶耀的股份權益以及輝華及寶耀欠下Media Group及其士的貸款出售，總代價為港幣91,412,310元。該項交易以簽訂股權買賣協議及有關股東貸款轉讓契約的承諾函之方式進行。該項交易受限於(尤其是)一項由柏溢進行並令其滿意的盡職調查。如該項交易得以成交，本集團就該出售預計可錄得約港幣30,000,000元的未經審核收益。

根據股權買賣協議，在股權買賣協議所列之先決條件獲得滿足的情況下，Media Group及其士同意將待售股份以代價港幣60,000,000元出售予柏溢，而待售股份乃輝華(該公司全資擁有其興)及寶耀(該公司全資擁有其勝)之全部已發行股本。其興地塊之土地使用權由其興擁有，其勝地塊之土地使用權由其勝擁有。待售股份佔Media Group及其士擁有輝華及寶耀之全部權益。交易完成後，Media Group及其士將不再擁有輝華及寶耀任何權益。此外，柏溢、Media Group及其士同意在不可撤回的情況下，承諾簽署股東貸款轉讓契約，將股東貸款由Media Group及其士以代價港幣31,412,310元轉讓予柏溢。

根據股權買賣協議及股東貸款轉讓契約，Media Group可獲總代價之50%，金額為港幣45,706,155元，佔本公司總市值約17.78% (以緊接股權買賣協議日期前五個營業日，本公司股份於聯交所日報表的平均收市價為基準計算)。本公司的市值約港幣257,100,000元，故按照上市規則第14.06(2)條，該出售構成一項須予披露之交易。

本公司於實際可行的情況下會盡快向股東寄發一份載有該出售詳情之通函。

### 一、緒言

董事宣佈於二零零六年十月四日，Media Group (乃本公司全資附屬公司) 及其士與柏溢進行一項交易，將Media Group及其士於輝華及寶耀的股份權益以及輝華及寶耀欠下Media Group及其士的貸款出售，總代價為港幣91,412,310元。該項交易以簽訂股權買賣協議及有關股東貸款轉讓契約的承諾函之方式進行。該項交易受限於(尤其是)一項由柏溢進行並令其滿意的盡職調查。如該項交易得以成交，本集團就該出售預計可錄得約港幣30,000,000元的未經審核收益。

因應柏溢的要求，該出售的總代價港幣91,412,310元已分成購買待售股份的代價港幣60,000,000元，以及轉讓股東貸款的代價港幣31,412,310元。

股權買賣協議及承諾函的主要條款及條件載列如下：一

#### 甲、股權買賣協議

##### 日期：

二零零六年十月四日

##### 訂約方：

(1) 賣方：(i) Media Group (ii) 其士

(2) 買方：柏溢

就董事所知、所悉及所信並經過所有合理查詢後，柏溢及其最終實益擁有人均為獨立第三方，與本公司及其關連人士並無任何關係。柏溢的主要業務為投資控股。

其士為一獨立第三方，除了作為本公司於輝華及寶耀的合營夥伴以外，與本公司及其關連人士並無任何關係。

##### 出售之股份：

輝華及寶耀均由Media Group及其士以50:50的比例擁有。根據股權買賣協議，柏溢同意購買並獲Media Group及其士同意出售待售股份(即輝華及寶耀各自的2股已發行普通股股份，每股面值港幣1.00元)，相等於輝華及寶耀之全部已發行股本，代價為60,000,000元。每股售價為港幣15,000,000元。Media Group及其士將以50:50之基準分攤代價，並根據載於「出售總代價及付款條款」內的時間表以現金支付。

輝華及寶耀分別直接擁有其興及其勝100%之股權。其興地塊之土地使用權由其興持有，而其勝地塊之土地使用權則由其勝持有。根據一個由獨立物業估值師於二零零六年三月三十一日就其興地塊及其勝地塊所作的估值，該兩塊地塊的價值約為港幣47,000,000元。

截至二零零五年及二零零六年三月三十一日止之兩個財政年度，輝華及寶耀經審核之純利(包括除稅及非經常性項目前及後的純利)如下：

公司名稱	截至二零零六年三月三十一日止年度之經審核除稅及非經常性項目前及後之純利	截至二零零五年三月三十一日止年度之經審核除稅及非經常性項目前及後之純利
輝華	港幣10,131,107元	港幣941,292元
寶耀	港幣9,374,652元	港幣889,207元

##### 股權買賣協議之其他條款：

Media Group及其士於股權買賣協議內各自所須履行之責任，分別不可撤回地由本公司及其士國際集團有限公司作出擔保。

就此項交易，Media Group及其士已作出若干保證，其中包括對任何並未披露的負債作出承擔，以成交日起一年內為限。

訂約方須各自承擔有關買賣待售股份所產生的法律費用及其他收費及支出。

有關轉讓待售股份所涉及之釐印費將由Media Group及其士(即其中一方)，與柏溢(即另一方)以50:50之基準平均分擔。

##### 股權買賣協議之成交：

成交預計於二零零六年十月三十一日或緊接所有先決條件獲得滿足或被豁免後的第五個營業日(以較後者為準)，或訂約方書面同意之其他日子完成。

股權買賣協議的成交取決於並受限於達成下列先決條件：

(1) 就柏溢而言，其應盡力令以下之先決條件獲得滿足：  
(i) 在股權買賣協議成交之前，柏溢並沒有重大違反載於股權買賣協議之條款、條件、聲明、保證及承諾(已披露除外)；及  
(ii) 柏溢已完成對輝華及寶耀的盡職調查並合理和公平地滿意盡職調查結果，盡職調查範圍包括其興、其勝、其興地塊及其勝地塊有關的所有資料。盡職調查須不遲於二零零六年十月二十日完成。

上述條件(1)(i)可獲Media Group及其士豁免。

(2) 就Media Group及其士而言，其應盡力令以下先決條件獲得滿足：

(i) 在股權買賣協議成交之前，Media Group及其士並沒有重大違反載於股權買賣協議之條款、條件、聲明、保證及承諾(已披露除外)；及  
(ii) 僅就Media Group而言，本公司作為Media Group之控股公司，取得聯交所就對本公告及向股東發佈有關該出售之通函所出具的無意見函。

上述條件(2)(i)可獲柏溢豁免。

(3) 於股權買賣協議簽署日，柏溢、Media Group及其士須同時就轉讓股東貸款簽署一份不可撤回的承諾函，其內容必須為柏溢、Media Group及其士所接受。

### 乙、有關股東貸款轉讓契約之承諾函

於二零零六年十月四日，柏溢、Media Group及其士簽署一份不可撤回的承諾函，訂約方同意於股權買賣協議成交時，簽訂股東貸款轉讓契約，將股東貸款由Media Group及其士以代價港幣31,412,310元轉讓予柏溢。代價由Media Group及其士以50:50之基準分攤。股權買賣協議及股東貸款轉讓契約之成交附帶條件，乃兩者必須同時進行。

股東貸款乃於成交日，輝華欠下Media Group及其士之款項，及寶耀欠下Media Group及其士之款項。該等貸款乃以50:50之基準分別欠下Media Group及其士。Media Group及其士借出的股東貸款，於股權買賣協議簽訂當日，紀錄於輝華及寶耀帳簿內的結餘分別約為港幣31,200,000元及港幣24,900,000元，並可能會變動。

### 二、出售總代價及付款條款

總代價港幣91,412,310元(包括買賣待售股份之代價港幣60,000,000元及股東貸款轉讓契約之代價港幣31,412,310元)，將以下列方式以現金支付：

- 於簽署股權買賣協議時，柏溢已以現金支付訂金港幣18,282,462元，當中港幣9,141,231元由Media Group及其士所委託之律師托管，而港幣9,141,231元則由柏溢所委託之律師托管。當上述盡職調查之條件(1)(ii)獲得滿足，各方律師須全數支付訂金予Media Group及其士。如有關係條件未獲合理和公平地滿足，律師須退回訂金予柏溢；
- 金額港幣72,129,848元將於成交日以現金支付予Media Group及其士；
- 餘額港幣1,000,000元將以現金於成交日支付予柏溢所委託之律師並由其托管，於柏溢確認Media Group及其士已辦妥其興及其勝的董事及法人代表變更手續後支付予Media Group及其士。

代價是訂約方按公平原則磋商後，按一般商業條款，並參考中國普遍之物業市場釐定。董事(包括獨立非執行董事)認為港幣91,412,310元之總代價屬公平合理並符合本公司股東之整體利益。

於二零零六年三月三十一日，輝華及寶耀之經審核淨負債分別為港幣(6,131,111)元及港幣(1,868,939)元，而輝華及寶耀之經審核總資產值約為港幣47,483,000元。

雖然輝華及寶耀之帳簿錄得港幣47,483,000元之經審核總資產值(本集團佔50%，即港幣23,742,000元)，於本公司的綜合帳目內，於輝華及寶耀之投資，其帳面值於二零零六年三月三十一日約為港幣10,300,000元。本集團於二零零三年時只以代價港幣10,000,000元購買輝華及寶耀，連同其後再支付的成本，以及預計的專業與法律費用和項目及員工費用，預計於輝華及寶耀的總投資成本約為港幣15,700,000元，交易完成後，本集團將收到總代價的50%，即港幣45,706,155元。扣除本集團預計約港幣15,700,000元的成本，我們預期就股權買賣協議及股東貸款轉讓契約的成交可獲之收益約港幣30,000,000元。需要留意的是，總投資成本乃根據於二零零六年三月三十一日的成本加上可能會變動的預算未來成本，故此，預計的港幣30,000,000元收益亦可能會變動。

### 三、該出售之原因及所得款項之用途

根據本公司於二零零五年十二月二十日發出之公告，其興及其勝已簽訂一份聯合發展協議，共同發展其興地塊及其勝地塊。根據聯合發展協議，其興及其勝將共同發展其興地塊及其勝地塊(若將有關地塊合併計算，比率分別為52:48(「相關份額」)，相關份額乃按各自的土地面積釐定，而一切投資成本、開支及收入將由訂約各方按相關份額攤分。此外，本集團有責任提供約人民幣101,500,000元之資金，款項相當於其興地塊及其勝地塊預算發展成本的50%。於二零零六年八月三十一日，於輝華及寶耀的帳簿內，聯合發展項目的累計成本約為港幣55,600,000元。

其興及其勝已就發展項目展開初步的策劃工作，惟尚未在其興地塊及其勝地塊上進行建築工程。近期柏溢與Media Group及其士接洽，提出以總代價港幣91,412,310元，透過收購輝華及寶耀購入其興地塊及其勝地塊。持有地皮一段時間用作發展，收益未能確定，反而該出售則可為本集團帶來可觀的回報，又能確保本集團獲得即時的現金收益。該出售完成後，本集團預計可錄得未經審核出售收益約港幣30,000,000元。一個由本集團物業部就聯合發展項目進行的可行性研究報告曾呈示董事會供其考慮，可行性研究報告指出，發展該項目獲得的利潤，將少於該出售所獲得的利潤。故此董事(包括獨立非執行董事)認為該出售的條款屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

該出售所得款項將作為本集團額外的營運資金。

由於該出售只關乎出售輝華及寶耀的股份，以及借予輝華及寶耀的款項，若該出售未能成交，Media Group及其士或會繼續該發展項目，因此，直至成交為止，聯合發展協議並不會被終止。本集團並未獲悉柏溢會否在成交後終止聯合發展協議。

### 四、本公司、其士、輝華及寶耀的資料

本公司之主要業務為投資控股，其附屬公司主要從事樓宇建築、裝飾及維修工程、供應及安裝建築材料、健康產品貿易，以及物業投資及發展。

其士之主要業務為投資控股。

寶耀及輝華均是本公司之聯營公司，其主要業務均為投資控股。

其興由輝華全資持有，而其勝由寶耀全資持有，兩者的主要業務均為物業發展。

### 五、上市規則之含義

根據股權買賣協議及股東貸款轉讓契約，Media Group可獲代價50%，金額為港幣45,706,155元。佔本公司總市值約17.78%(以緊接股權買賣協議日期前五個營業日，本公司股份於聯交所日報表的平均收市價為基準計算)。本公司的市值約港幣257,100,000元，故按照上市規則第14.06(2)條，該出售構成一項須予披露之交易。

本公司於實際可行的情況下會盡快向股東寄發一份載有該出售詳情之通函。

### 六、辭義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「寶耀」	指	寶耀投資有限公司，一家於一九九二年六月十八日在香港註冊成立之公司，其股份由其士持有50%，而Media Group則持有50%
「董事會」	指	本公司之董事會
「營業日」	指	指除星期六及星期日外，一般本港銀行營業日
「其士」	指	其士(發展)有限公司，一家在香港註冊並為其士國際集團有限公司之全資附屬公司
「本公司」	指	興勝創建控股有限公司，一家於開曼群島成立之有限公司，其股份於聯交所上市
「成交日」	指	於二零零六年十月三十一日或緊接所有先決條件獲得滿足或被豁免後的第五個營業日(以較後者為準)，或訂約方書面同意之其他日子完成
「先決條件」	指	在「股權買賣協議之成交」一節內所列之條件，於成交前獲得滿足或獲訂約方豁免
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「代價」	指	根據股權買賣協議及股東貸款轉讓契約的該出售總代價，金額為港幣91,412,310元
「董事」	指	本公司之董事
「該出售」	指	根據股權買賣協議條款所列明之出售待售股份，及股東貸款轉讓契約內條款所列明之股東貸款轉讓
「輝華」	指	輝華有限公司，一家於一九九一年七月十六日在香港註冊成立之公司，其股份由其士持有50%，而Media Group則持有50%
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港幣」	指	香港法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「其興」	指	東莞其興置業開發有限公司，一家在中華人民共和國成立之外商獨資企業，乃輝華所擁有的全資附屬公司
「其興地塊」	指	國土局宗地編號為1903130500001，位於中華人民共和國廣東省東莞市，總面積為5,064.87平方米
「其勝」	指	東莞其勝置業開發有限公司，一家在中華人民共和國成立之外商獨資企業，乃寶耀所擁有的全資附屬公司
「其勝地塊」	指	國土局宗地編號為1903130500008，位於中華人民共和國廣東省東莞市，總面積為4,680.41平方米
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「股東貸款轉讓契約」	指	股東貸款之轉讓契約，Media Group及其士作為轉讓方，柏溢作為受讓方
「柏溢」	指	柏溢有限公司，一家在香港註冊成立之公司
「Media Group」	指	Media Group International Limited，一家於英屬處女群島成立之有限公司，乃本公司之全資附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國
「人民幣」	指	中國法定貨幣
「待售股份」	指	輝華及寶耀各自每股面值港幣1.00元之2股已發行普通股，相等於兩公司之全部已發行股本
「股權買賣協議」	指	於二零零六年十月四日就該出售所訂立之股權買賣協議，Media Group及其士作為賣方，柏溢作為買方
「股東貸款」	指	於成交日時，輝華欠下Media Group及其士之貸款，及寶耀欠下Media Group及其士之貸款
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「承諾函」	指	由柏溢、Media Group及其士於二零零六年十月四日簽署的不可撤回承諾函，承諾將以代價港幣31,412,310元於股權買賣協議成交時簽署股東貸款轉讓契約

承董事會命  
董事總經理  
王世濤

香港，二零零六年十月四日

於本公告日，本公司之執行董事為王世濤先生、戴世豪先生、林澤宇博士及沈大馨先生；本公司之非執行董事為查懋聲先生、查懋德先生及查耀中先生；而本公司之獨立非執行董事為陳伯佐先生、孫大倫博士及劉子耀博士。