

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，並明確表示，概不對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的任何損失承擔任何責任。



## 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)

(股份代號：896)

### 公告 須予披露交易

### 收購該目標之25%權益及銷售貸款

#### 收購

董事會欣然宣佈，於二零一四年二月十日，(i)買方(本公司之全資附屬公司)與賣方訂立買賣協議，據此，賣方同意出售而買方同意購買銷售股份(相當於該目標之25%已發行股本)及銷售貸款；(ii)賣方、買方及該目標訂立貸款轉讓，據此，賣方已向買方轉讓銷售貸款；(iii)賣方、買方及該目標訂立股東契約，據此，訂約方已協定目標公司及該項目之管理；(iv)賣方、買方及該目標訂立股東貸款協議，據此，賣方及買方已向該目標墊付股東貸款，藉以轉借予項目公司以履行其就購買該物業之付款責任；及(v)項目經理(本公司之全資附屬公司)與賣方及項目公司訂立項目管理契約，據此，項目經理獲委任為獨立承包商以管理、監督及控制該項目。

#### 上市規則之涵義

由於有關買賣協議、貸款轉讓、股東契約、股東貸款協議及項目管理契約項下擬進行之交易之若干適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但低於25%，根據上市規則第14章，該等交易構成本公司之須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下之通知及公告規定。

## 緒言

董事會欣然宣佈，於二零一四年二月十日，(i)買方（本公司之全資附屬公司）與賣方訂立買賣協議，據此，賣方同意出售而買方同意購買銷售股份（相當於該目標之25%已發行股本）及銷售貸款；(ii)賣方、買方及該目標訂立貸款轉讓，據此，賣方已向買方轉讓銷售貸款；(iii)賣方、買方及該目標訂立股東契約，據此，訂約方已協定目標公司及該項目之管理；(iv)賣方、買方及該目標訂立股東貸款協議，據此，賣方及買方已向該目標墊付股東貸款，藉以轉借予項目公司以履行其就購買該物業之付款責任；及(v)項目經理（本公司之全資附屬公司）與賣方及項目公司訂立項目管理契約，據此，項目經理獲委任為獨立承包商以管理、監督及控制該項目。

## 收購

### 買賣協議

#### 日期

二零一四年二月十日

#### 訂約方

(a) 賣方

(b) 買方

就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及本公司關連人士之第三方。

#### 收購主體

銷售股份相當於該目標已發行股本總額之25%，而銷售貸款相當於緊接完成前該目標結欠賣方之尚未償還股東貸款之25%。

緊接完成前，賣方為該目標之全部已發行股本之法定及實益擁有人，而賣方已向該目標墊付本金總額為港幣20,077,558.00元之無抵押及免息貸款。該目標全資擁有中介控股公司，而中介控股公司全資擁有項目公司。項目公司已投標購買該物業並成功中標。該物業為一幅位於新界火炭樂林路沙田市地段第603號之土地，而項目公司擬進行該項目及於其上建設及發展住宅單位。

## **代價**

收購之代價為港幣5,019,584.50元，其已由買方於完成時以現金支付。代價乃由賣方與買方經公平磋商後釐定，相當於銷售股份面值及銷售貸款面值之總和。

## **完成**

完成已於簽署買賣協議之日期落實。

## **貸款轉讓**

### **日期**

二零一四年二月十日

### **訂約方**

- (a) 賣方（作為轉讓人）
- (b) 買方（作為承讓人）
- (c) 該目標（作為債務人）

就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於完成前，賣方、該目標及彼等各自之最終實益擁有人均為獨立於本公司及本公司關連人士之第三方。於完成後，本公司間接擁有該目標25%權益。

## **轉讓主體**

賣方已向買方轉讓銷售貸款。轉讓銷售貸款之代價為港幣5,019,389.50元，其已由買方於完成時以現金支付。代價乃由賣方與買方經公平磋商後釐定，相當於銷售貸款之面值。

## **股東契約**

### **日期**

二零一四年二月十日

### **訂約方**

- (a) 賣方（作為股東）
- (b) 買方（作為股東）
- (c) 該目標（作為主體公司）

就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於完成前，賣方、該目標及彼等之最終實益擁有人均為獨立於本公司及本公司關連人士之第三方。於完成後，本公司間接擁有該目標25%權益。

## **股東契約之主要條款**

### **該項目之管理**

該目標之董事會將成立項目管理委員會以處理若干有關該項目之重大決策。項目管理委員會之成員人數最多為三名，其中賣方有權委任及罷免最多兩名成員，而買方有權委任及罷免一名成員。

項目公司將委任總承包商作為該項目之總承包商，負責進行競爭性招標／投標以甄選發展該物業之各分包商，其收費將按該項目之建築成本之固定百分比計算。項目公司亦將根據項目管理契約之條款委任項目經理作為獨立承包商，以管理、監督及控制該項目。

該目標之董事會將成立市場推廣委員會以處理有關該項目之市場推廣及銷售相關事宜。市場推廣委員會之成員人數最多為三名，其中賣方有權委任及罷免最多兩名成員，而買方有權委任及罷免一名成員。項目公司將根據項目管理契約之條款委任項目經理作為市場推廣代理。

項目公司將進行招標程序以甄選最具競爭力之招標商／投標商作為該項目之物業經理。興勝物業服務有限公司（本公司之全資附屬公司）有權參與有關招標／投標程序。

目標公司之董事人數最多為三名，其中賣方有權委任及罷免兩名董事，而買方有權委任及罷免一名董事。目標公司之主席須為由賣方提名之董事，於目標公司之任何董事會或股東會議上如出現相同票數之情況，則主席可投第二票或決定票。

### **處理重大決策**

以下事宜須經賣方及買方（就根據英屬處女群島法例須經股東批准之重大決策而言）或目標公司之全體董事（包括最少一名由賣方委任之董事及一名由買方委任之董事）（就保留由目標公司之董事批准之重大決策而言）之批准：

- (a) 對股本或註冊資本作出任何增加或減少或以其他方式改變目標公司之股權架構；
- (b) 對該項目、該物業或目標公司之任何其他資產設立任何抵押權益或按揭；

- (c) 對目標公司之組織章程細則或股東契約作出變動；
- (d) 於任何債務融資（包括但不限於有抵押及無抵押按揭融資（永久性、過渡性及夾層）或其他股東融資）加入條款或對條款作出重大改變；
- (e) 批准根據股東契約而要求由賣方或買方向該目標提供屬借貸性質之任何貸款、借貸資本、借貸或債務；
- (f) 提供任何擔保或其他抵押；
- (g) 作出任何貸款或墊款或授出任何信貸；
- (h) 制定銷售及／或租賃指引及定價；
- (i) 除(A)根據股東契約向該目標提供之資金及／或融資，及(B)根據按股東契約發出之領售通知由賣方銷售或出售其於該目標之任何股份及由買方銷售或出售其於該目標之任何股份外，倘目標公司之財務機構、貸款人或債權人(i)請求及／或要求就有關公司提取之貸款補足資金以維持有關貸款與價值比率，(ii)請求及／或要求提早償還有關公司提取之任何貸款或債務融資，或(iii)請求及／或要求收回或終止贖回有關公司之任何重大資產，於各種情況下，批准有關該項目、該物業或目標公司之業務之任何銷售、出售、或其他退出決定；
- (j) 批准任何有關該項目、該物業或目標公司之業務之其他銷售、出售或其他退出決定，惟賣方根據股東契約進行之任何銷售或出售其於該目標之股份除外；
- (k) 目標公司（視乎情況而定）與該目標之一名股東（或其聯屬人士）訂立合約或批准合約之變動（或授出有關豁免），惟僅可根據有關條款作出修訂或終止之項目管理協議除外；
- (l) 以現金或以實物及無論是否以收入溢利、資本溢利或資本儲備方式宣派或作出任何股息或其他分派，惟根據股東契約進行者除外；
- (m) 訂立、實施或改變就稅務而言屬重大性質之任何索償、免責聲明、放棄、選擇或許可；
- (n) 保理或轉讓其任何賬面債務；
- (o) 開設或關閉任何銀行賬戶、或設立或改變目標公司之任何銀行賬戶之授權條款；
- (p) 產生偏離目標公司之業務計劃或經批准營運預算之開支；
- (q) 收購或設立任何附屬公司；
- (r) 出售該目標（根據股東契約進行之交易除外）、中介控股公司或項目公司或任何其他附屬公司（如有）；



- (s) 准許任何人士登記為該目標之股東（無論透過認購或轉讓方式），惟股東契約所准許者除外；
- (t) 與任何人士訂立任何合夥企業或溢利分享協議或合營企業；
- (u) 進行任何合併、兼併、剝離或銷售目標公司全部或絕大部分資產、或改變目標公司之組織；
- (v) 批准目標公司解散或清盤；
- (w) 與目標公司之債權人作出任何和解或安排，動議破產、接管或管理或准許或容受任何作出可能令目標公司清盤（不論是自願或強制）之任何行動或事宜，惟於股東契約內另行明確規定者除外；及
- (x) 對上述重大決策清單作出變動。

#### *進一步融資*

每當進一步資金需要超過該目標本身資源時，將(i)首先透過銀行或財務機構尋求之外界借貸或融資應付；及(ii)倘未能自外界貸款人獲得融資，則透過股東貸款方式應付。

倘該目標或項目公司向銀行、財務機構或其他第三方之任何借款須提供擔保或其他抵押，則(i)其首先由該目標提供；及(ii)僅就為該項目授出之銀行信貸向銀行提供抵押而言，買方將提供及安排Hanison Construction Holdings (BVI) Limited（本公司之全資附屬公司）按其於關鍵時間於該目標之股權比例提供有關抵押。

於該目標之董事會及／或股東要求股東貸款時，該目標之各位股東均有責任根據彼等各自之股權按比例墊款。倘該目標之股東（「拖欠股東」）於到期日前未能墊付其股東貸款之部分（「股東貸款差額」），則已遵從其提供資金責任之該目標之其他股東（「遵從股東」）將有權(i)按較目標公司之資產淨值折讓20%認購金額相等於股東貸款差額之該目標之額外股份（倘拖欠發生於完成發展該物業前）；(ii)向該目標墊付股東貸款差額，而拖欠股東須向遵從股東支付費用；或(iii)向拖欠股東購買該目標虧欠拖欠股東之部份股東貸款，購買代價為該部份股東貸款之面值折讓20%，該折讓購買代價相等於股東貸款差額之金額。

#### *股份轉讓之限制*

買方不可出售、轉讓及／另行轉移其於該目標之任何股份，惟賣方事先以書面同意或股東契約另行規定者除外。倘賣方擬轉移及轉讓其於該目標之所有股份，其須於向真實及經公平磋商的買家要約出售前，向買方授出優先購買權。買方於該目標持有之股份須受領售權所規限，倘賣方向第三方出售其於該目標持有之股份，則買方可行使其隨售權。

## 不競爭承諾

只要賣方與買方擁有該目標之任何股份，則於其後十二個月期間內，賣方或買方將不會及其將促使其聯屬人士概不會作出或表達損害該目標及／或項目公司之聲譽或可能導致任何人士（包括但不限於任何客戶、供應商、僱員或代理）不再按大致與先前提供者同等之條款與該目標及／或項目公司進行交易之任何事宜。

除非並直至以下各項（以較早發生者為準）為止：(i)未來發展物業之所有單位已悉數售出或由項目公司另行出售；及(ii)該目標已根據股東契約之條文或按該目標之股東另行協定清盤，則賣方及買方將具有優先購買權於沙田區之任何類似住宅物業發展項目或重建項目進行投資或就此與對方及／或其聯屬人士另行成立合營公司。

## 違約事件

於發生違約事件後，違約股東將按較有關股份之公平市值以30%之折讓要約出售其於該目標持有之所有股份予非違約股東或其指定人士。下列各項為違約事件：

- (a) 倘該目標之任何股東嚴重違反股東契約之條款；
- (b) 倘該目標（或其任何各直接及／或間接控股公司）之任何股東或其任何部分資產或業務乃涉及或須進行任何破產程序、因破產而停止或暫停支付其債務、已無力支付其債務或於任何相關司法權區破產或出現就該人士或其任何部分資產或業務須進行或引致任何破產程序之情況下（惟該目標（或任何其直接及／或間接控股公司）之股東之真誠重組或重建除外），而按該目標之其他股東批准（有關批准將不可不合理拒絕或延遲）之條款解決）；或
- (c) 倘該目標之任何股東之控制權出現變動，而該變動並不符合股東契約或並未另行獲得該目標之其他股東書面批准。

## 賣方之退出選擇權

儘管股東契約之任何其他條文，於出售該物業之100%住宅單位後，賣方將有權銷售及／或以其他方式出售其於該目標之所有股份予買方，而買方將有責任買入及／或以其他方式購買於該目標之所有該等股份（而並非僅其部分）。股份之應付代價將根據目標公司於出售時之資產淨值計算。

## 分派政策

該目標之各股東將有權享有達至20%之內部回報率之分派。倘於分派後尚有現金結餘，則額外溢利之60%及40%將分別分派予賣方與買方。

## 股東貸款協議

### 日期

二零一四年二月十日

### 訂約方

- (a) 賣方 (作為第一貸款人)
- (b) 買方 (作為第二貸款人)
- (c) 該目標 (作為借款人)

就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於完成前，賣方、該目標及彼等之最終實益擁有人均為獨立於本公司及本公司關連人士之第三方。於完成後，本公司間接擁有該目標25%權益。

### 股東貸款協議之主要條款

賣方及買方已向該目標作出並須繼續作出訂約方之間協定之港幣信貸。各項貸款將為無抵押及免息。

該目標可於向賣方及買方提供事先書面通知 (當中指明所要求之貸款金額及取得貸款之方式 (不論透過現金墊款或其他即時可用資金方式)) 後提取一筆或多筆貸款。賣方及買方將按彼等各自於該目標之股權比例向該目標作出有關貸款。

## 項目管理契約

### 日期

二零一四年二月十日

### 訂約方

- (a) 項目公司 (作為擁有人)
- (b) 賣方 (作為項目公司股東)
- (c) 項目經理 (作為項目經理)

就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於完成前，項目公司、賣方及彼等之最終實益擁有人均為獨立於本公司及本公司關連人士之第三方。於完成後，本公司間接擁有項目公司25%權益。



## 主體事項

項目公司委任項目經理為獨立承包商以管理、監督及控制該項目。

### 管理費及市場推廣服務費

項目公司須向項目經理支付(a)所進行之項目管理服務之項目管理費，其將按該項目之建築成本之固定百分比計算；(b)所進行之市場推廣服務之市場推廣服務費，其將按該項目之銷售所得款項總額之固定百分比計算；及(c)償付所產生之實付費用。

### 項目經理之職責

項目經理須（其中包括）提供下列項目管理服務：

- (a) 監督該項目之日常項目管理工作；
- (b) 令項目公司定期了解該項目之狀況；
- (c) 向項目公司就委聘專業人士提供建議，包括委聘會計師行提供審計服務、委聘工料測量師作為成本顧問及聘請僱員；
- (d) 向項目公司就該項目及該物業之保險安排提供建議；及
- (e) 於需要時，編制物業保養計劃表。

項目經理須（其中包括）提供下列市場推廣服務：

- (a) 實行及管理銷售於該物業上興建之住宅單位；及
- (b) 編製售樓說明書及其他市場推廣資料。

於履行職責時，項目經理可委聘其他分判顧問或服務供應商，並可分判或委派項目管理服務。

於項目公司進行任何融資或再融資時，項目經理將留意融資文件之條文並促使項目公司及／或項目經理遵守有關條文。

### 有關本集團之資料

本公司之主要業務為投資控股。其附屬公司主要從事建築、裝飾及維修工程、供應及安裝建築材料、物業投資、物業發展、提供物業代理及管理服務以及銷售健康產品。

買方為一間於英屬處女群島註冊成立之投資控股公司，並為本公司之全資附屬公司。總承包商於香港註冊成立，並為本公司之全資附屬公司，其主要業務為提供物業建築服務。項目經理於香港註冊成立，並為本公司之全資附屬公司，其主要業務為提供物業及項目管理服務。

## 有關賣方之資料

賣方之主要業務為投資控股。賣方透過目標公司主要從事持有該物業及發展該項目業務。

## 有關目標公司之資料

該目標為一間於二零一二年十月二十五日註冊成立之投資控股公司，其全資擁有中介控股公司，並透過中介控股公司間接全資擁有項目公司。項目公司為該項目及該物業之實益擁有人。

目標公司透過項目公司主要從事持有該物業及發展該項目之業務。

項目公司以港幣210,100,000.00元投標購買該物業，並已於二零一四年一月十日支付首筆款項港幣20,000,000.00元。

於二零一四年一月三十一日，目標公司之未經審核綜合淨負債為港幣111,578.00元。

## 進行收購之理由及資金來源

該項目為一項住宅物業發展項目。該項目預期包括約2,499平方米之建築面積並計劃用大約三年時間發展一棟住宅樓宇。該項目預期於二零一四年二月開始，而發展成本將以銀行貸款、股東貸款及預售產生之資金提供融資。

由於本集團為總承包商及為該項目提供項目管理及市場推廣服務，因此收購及參與該項目將令本集團全面利用其專業知識及資源，對住宅物業開發進行整體規劃及開發。

代價將以本公司之內部資源支付。於完成後，該目標將成為本公司之聯營公司而其財務資料將於本集團之財務報表內以權益會計法處理。

董事（包括獨立非執行董事）認為，於現時市況下，買賣協議、貸款轉讓、股東契約、股東貸款協議及項目管理契約之條款及條件屬公平合理，並符合本集團及股東之整體利益。

## 上市規則之涵義

由於有關買賣協議、貸款轉讓、股東契約、股東貸款協議及項目管理契約項下擬進行之交易之若干適用百分比率（定義見上市規則）超過5%但低於25%，故根據上市規則第14章，該等交易構成本公司之須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下之通知及公告規定。

## 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有下列涵義：

「收購」	指	根據買賣協議收購銷售股份及銷售貸款
「聯屬人士」	指	就(i)賣方而言，指賣方之任何附屬公司或控股公司、有關控股公司之任何附屬公司，以及賣方或任何有關控股公司直接或間接持有或控制其不少於20%之已發行股本之任何公司；及就(ii)買方而言，指Hanison Construction Holdings (BVI) Limited及其任何附屬公司
「營業日」	指	香港持牌銀行一般開門營業之日（不包括星期六、星期日、香港公眾假期以及於上午九時正至下午五時正任何時間於香港懸掛或仍然懸掛八號或以上熱帶氣旋警告訊號，或於上午九時正至下午五時正任何時間於香港懸掛或仍然懸掛「黑色暴雨」警告訊號之日）
「董事會」	指	董事會
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「本公司」	指	Hanison Construction Holdings Limited（興勝創建控股有限公司）（股份代號：896），一間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
「完成」	指	根據買賣協議之條款及條件完成收購
「公司條例」	指	香港法例第32章公司條例
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「代價」	指	收購之代價
「董事」	指	本公司董事

「分派」	指	該目標將根據股東契約透過股息、償還股東貸款或其他合法途徑按照其股東之股權向該目標股東分派之所有可用現金
「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
「港幣」	指	港幣，香港法定貨幣
「中介控股公司」	指	AG Acquisition O (BVI) Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「投資額」	指	就該目標之各位股東而言，為該目標股東根據股東契約之條款或按於股東契約日期後之相互協定而投資於該目標之股本、股東貸款金額及任何其他金額之總額
「內部回報率」	指	按年度複合計算之年度百分比率，當用於計算向該目標之一名股東作出之所有分派之現值時，其導致分派之有關現值相等於該目標股東之投資額之現值。所有投資額及分派將假設於其發生月份之最後一日發生。於某曆月內出現多次投資額之情況下，於該曆月作出之投資額將予合併計算，猶如其於該曆月之最後一日同時發生
「貸款轉讓」	指	賣方、買方及該目標訂立之貸款轉讓，據此，賣方已向買方轉讓銷售貸款
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「總承包商」	指	興勝營造有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，並為本公司之全資附屬公司
「該物業」	指	於香港土地註冊處登記為沙田市地段第603號之整塊或整幅土地連同建於其上之宅院及樓宇，現稱為新界火炭樂林路
「該項目」	指	興建、發展、管理、推廣及銷售該物業

「項目公司」	指	Eltara Limited，一間於香港註冊成立之有限公司
「項目管理契約」	指	項目經理、賣方及項目公司就委任該項目之項目經理而訂立之項目管理契約
「項目經理」	指	興勝項目管理有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，並為本公司之全資附屬公司
「買方」	指	Exceed Advance Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為本公司之全資附屬公司
「買賣協議」	指	賣方與買方就收購而於二零一四年二月十日訂立之買賣協議
「銷售貸款」	指	本金額為港幣5,019,389.50元之無抵押及免息貸款，即緊接完成前該目標虧欠賣方之尚未償還股東貸款之25%
「銷售股份」	指	25股該目標股本中每股面值1.00美元之股份
「股份」	指	本公司股本中每股面值港幣0.10元之普通股
「股東」	指	本公司股東
「股東契約」	指	賣方、買方及該目標就該目標而於二零一四年二月十日訂立之股東契約
「股東貸款協議」	指	賣方、買方及該目標於二零一四年二月十日就賣方及買方向該目標墊付股東貸款而訂立之股東貸款協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有公司條例所賦予之涵義
「該目標」	指	AG Acquisition M (BVI) Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「目標公司」	指	該目標、中介控股公司及項目公司



「目標股東權益」	指	賣方或買方（視情況而定）不時擁有之該目標之所有股份連同該目標於相關時點結欠賣方或買方（視情況而定）之股東貸款之總和
「美元」	指	美元，美利堅合眾國法定貨幣
「賣方」	指	AG Acquisition G (BVI) L.P.，一間英屬處女群島有限合夥企業

就本公告而言，已於適用情況下採用美元1.00元兌港幣7.80元之匯率，惟僅供說明用途，並不代表任何款額已經、可能已經或可以按本匯率或任何其他匯率換算。

承董事會命  
興勝創建控股有限公司  
董事總經理  
王世濤

香港，二零一四年二月十日

於本公告日期，董事會由以下成員組成：

**非執行主席**

查懋聲先生

**非執行董事**

查懋德先生

林澤宇博士

**執行董事**

王世濤先生（董事總經理）

戴世豪先生（總經理）

**獨立非執行董事**

陳伯佐先生

劉子耀博士

孫大倫博士