

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。



(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：896)

## 有關收購目標公司之銷售股份及股東貸款 之主要交易

### 收購事項

董事會欣然宣佈，於二零一九年七月十六日（於交易時段後），買方（本公司之間接全資附屬公司）與賣方就收購銷售股份及股東貸款按代價（即(a)港幣735,000,000元之基準購買價；及(b)最終資產淨值之總和）訂立買賣協議。

### 上市規則之涵義

由於收購事項之最高適用百分比率（定義見上市規則）超過25%但低於100%，收購事項構成了本公司之主要交易，並須遵守上市規則第14章項下之公告、申報及股東批准規定。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於收購事項中擁有任何重大權益，並須於倘本公司就批准收購事項召開股東特別大會之情況下放棄投票。本公司已根據上市規則第14.44條就收購事項取得由CCM Trust (Cayman) Limited及其附屬公司以及LBJ Regents Limited組成之一組緊密聯繫股東之書面批准，於本公告日期，CCM Trust (Cayman) Limited及其附屬公司以及LBJ Regents Limited分別實益擁有本公司487,702,041股股份及61,022,931股股份之權益，合共相當於本公司全部已發行股本之50.30%。CCM Trust (Cayman) Limited及LBJ Regents Limited以受託人身份為若干不同酌情信託持有本公司之股份，而該等信託之酌情受益人其中有查氏家族成員（當中包括董事查懋聲先生及查懋德先生）。

根據上市規則第14.41(a)條，一份載有（其中包括）收購事項詳情之通函須於刊發本公告後15個營業日內（即於二零一九年八月六日或之前）寄發予股東。考慮到需要更多時間編製載入通函之資料，本公司將向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第14.41(a)條，且將於適當時候根據上市規則之規定刊發進一步公告。

收購事項須待各項先決條件獲履行或被豁免後方告完成，故收購事項可能會或可能不會進行。股東及潛在投資者於買賣本公司股份時謹請審慎行事。

## 收購事項

董事會欣然宣佈，於二零一九年七月十六日（於交易時段後），買方（本公司之間接全資附屬公司）與賣方就收購銷售股份及股東貸款按代價訂立買賣協議。

## 買賣協議

買賣協議之主要條款概述如下：

### 日期

二零一九年七月十六日

### 訂約方

(a) 買方

(b) 賣方

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，各賣方、基金及其各自的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。

## 主體事項

於買賣協議之條款及條件所規限下，買方有條件地同意向賣方購買銷售股份（相當於目標公司之全部已發行及繳足股本）及股東貸款，均按代價（即(a)港幣735,000,000元之基準購買價；及(b)最終資產淨值之總和）進行且不附帶任何產權負擔（買賣協議內協定的若干許可產權負擔除外）。

目標公司為於開曼群島註冊成立之投資控股有限公司。目標公司：

- (a) 主要透過MAL從事迷你倉業務；
- (b) 透過SHIL持有該等物業，該等物業由以下物業組成：
  - (i) 香港柴灣利眾街第18號美利倉大廈（前稱美利倉大廈及弘茂集團大廈）；
  - (ii) 香港柴灣利眾街第20號柴灣中心工業大廈四樓A單位第1部分、四樓A單位第2部分（包括其附屬天台）以及地下12號停車位；及
  - (iii) 香港九龍觀塘道第448-458號官塘工業中心三座一樓N-3單位以及地下R4、R5及R6號樓梯、香港九龍觀塘道第436-446號官塘工業中心四座一樓Q-4單位（包括其附屬天台）以及香港九龍觀塘道第436-484號官塘工業中心地下55號及56號停車位。

## 代價

代價應為(a)港幣735,000,000元之基準購買價；及(b)最終資產淨值之總和（即最終購買價）。

代價應按以下方式支付：

- (a) 於簽署買賣協議時總共已支付予賣方之律師（作為保管者）總額港幣73,500,000元（即按金）；
- (b) 扣除按金後之估計購買價餘額應於交割時支付；及
- (c) 估計購買價與最終購買價間之差額（如有）應按下文「買賣協議—代價之調整及付款時間表」段落所述之方式及時間結清。

## 代價之調整及付款時間表

為進行交割，賣方與買方同意先行採納估計購買價作為初始代價。因此，買方應於交割時支付扣除按金後之估計購買價餘額。

賣方其後應按買賣協議所載之方式並利用買方同意之全部數字（或倘買方不同意有關數字，經會計師另行釐定）於交割後六十日內編製最終交割賬目。賣方及買方其後應參考最終交割賬目所示數字計算最終購買價，並作出下列調整（如有）：

- (a) 倘最終購買價超過估計購買價，則買方應於買方已同意（或經會計師另行釐定）最終交割賬目之數字後十個營業日內向賣方支付相等於差額之金額；
- (b) 倘最終購買價低於估計購買價，則賣方應於買方已同意（或經會計師另行釐定）最終交割賬目之數字後十個營業日內向買方支付相等於差額之金額；或
- (c) 倘最終購買價等於估計購買價，則買方及賣方均毋須作出任何付款。

轉讓股東貸款之價格應為股東貸款於交割時未償還總額之面值，而出售銷售股份之價格應為代價減轉讓股東貸款之價格之金額。

代價由賣方與買方公平磋商後釐定所得，並已計及臨近地區可資比較工業物業之要約價及股東貸款之面值。代價將以現金結算並悉數由本集團之內部資源撥付。

## 整改工程

於簽署買賣協議前，目標集團已就進行整改工程訂立若干合約。買賣協議中協定，於交割前任何時候，賣方可選擇促使目標集團指示相關服務提供商停止開展任何整改工程，並按經協定應向相關服務提供商支付之結算金額達成整改結算。

於交割前，賣方同意承擔及支付：

- (a) 代目標集團相關成員公司就整改結算產生或承擔之任何及所有成本（倘於交割前已達成整改結算），費用由賣方承擔；及
- (b) 代目標集團相關成員公司就整改工程產生或承擔之任何及所有成本（倘於交割前未達成整改結算），費用由賣方承擔，

否則，就整改結算產生之所有該等成本及／或就整改工程產生之所有該等成本應被視為就計算估計資產淨值及最終資產淨值而言之該等負債之一部分。

## 先決條件

待先決條件於交割日期或之前獲履行／滿足或被豁免，交割方告完成。先決條件包括（其中包括）以下各項：

- (a) 以下內部公司往來結餘（如有）已於交割或之前悉數結算：
  - (i) SML與賣方之間的內部公司往來結餘；
  - (ii) 目標公司與BRE Asia Pte. Ltd.之間的內部公司往來結餘；及
  - (iii) SML與BRE Asia Pte. Ltd.之間的內部公司往來結餘；
- (b) 賣方與目標集團均未接獲政府就該等物業建築面積的逾50%進行收回、扣押、國有化或類似行動的通知；
- (c) SHIL根據物業轉易及財產條例第13條擁有該等物業之業權並根據物業轉易及財產條例第13A條能夠於交割日期向買方出讓該等物業之妥善業權；惟買方同意豁免其對有關買賣協議內協定的若干許可產權負擔的業權提出任何反對或要求的權利；
- (d) 於交割或之前概無發生任何重大不利變動；及
- (e) 買賣協議所載之賣方的基本保證截至買賣協議日期及截至交割日期仍屬真實及準確。

## 交割

待先決條件獲滿足（或獲賣方及／或買方書面豁免）後，交割將於二零一九年八月三十日（即交割日期）進行。

倘任何先決條件未能在交割日期或之前獲悉數達成／滿足或獲賣方或買方（視情況而定）（有權自該等先決條件獲利）豁免，則賣方或買方（並無違反買賣協議的一方）可終止買賣協議。

賣方及買方協定買賣銷售股份及轉讓股東貸款共同構成一項不可分割交易，並因此互為條件，即買賣銷售股份及轉讓股東貸款應受限於單一協議（即買賣協議），且完成買賣銷售股份及轉讓股東貸款須同時進行及落實。

## 交割前之承諾

賣方就目標集團事務狀況於買賣協議中作出就類似性質及規模之協議而言為慣常之若干交割前承諾。

## 保證

賣方就目標集團、該等物業、銷售股份、股東貸款及目標公司透過MAL從事之業務於買賣協議中作出就類似性質及規模之協議而言為慣常之若干保證。

買方關於申索及違反買賣協議條款之責任不得超過最終購買價。賣方無權就任何間接或後果性損失提出申索。

賣方於買賣協議及其全部有關交易文件項下之最大責任總額不得超過最終購買價（就根據買賣協議規定的索賠或與之相關的基本保證而言）；或最終購買價的15%（就任何其他申索而言），惟無論如何買賣協議項下及與收購事項有關的其他文件中之全部申索不得超過最終購買價的100%。

## 成本

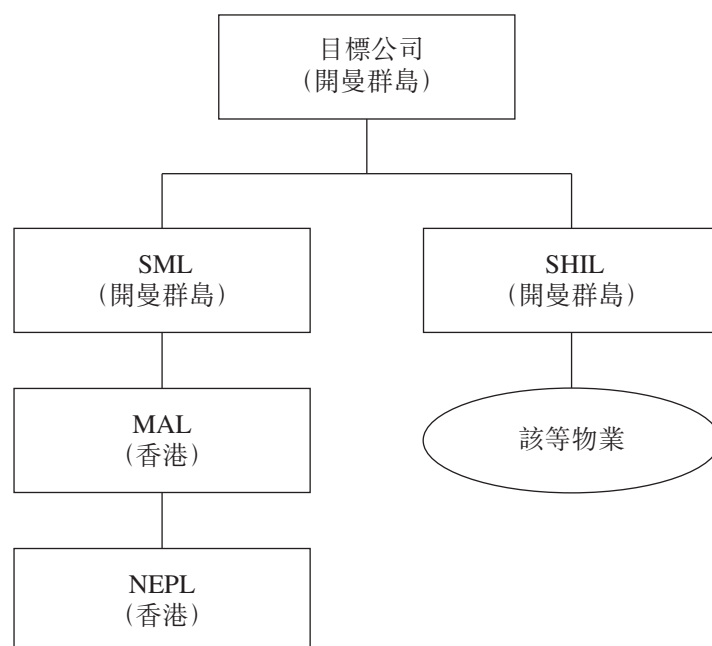
各訂約方須支付其本身有關磋商、編製、簽立及完成買賣協議及其他交易文件之法律及其他成本及開支。

## 有關目標公司及該等物業之資料

目標公司為於開曼群島註冊成立之控股有限公司。目標公司：

- (a) 主要透過MAL從事迷你倉業務；及
- (b) 透過SHIL持有該等物業。

緊接交割前，目標集團各成員公司由賣方全資擁有。交割後，目標集團各成員公司將由買方全資擁有，故將為本公司之間接全資附屬公司。目標集團於本公告日期之持股架構如下：



於本公告日期，該等物業被SHIL（作為業主）租予MAL（作為租戶）。於從事迷你倉業務時，該等物業之若干單位被授權予MAL之客戶使用，故收購事項受限於上述現有倉存許可證。

目標集團於截至二零一七年十二月三十一日止年度及截至二零一八年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務資料如下：

	截至 二零一七年 十二月三十一日 止年度 (美元)	截至 二零一八年 十二月三十一日 止年度 (美元)
除稅及扣除非經常性項目前之淨溢利	7,908,664 (相當於約港幣 61,688,000元)	18,168,248 (相當於約港幣 141,712,000元)
除稅及扣除非經常性項目後之淨溢利	7,610,847 (相當於約港幣 59,365,000元)	17,919,422 (相當於約港幣 139,771,000元)

目標集團於二零一八年十二月三十一日之經審核綜合資產總值及經審核綜合資產淨值分別約為91,990,941美元（相當於約港幣717,529,000元）及35,086,345美元（相當於約港幣273,673,000元）。

交割時，目標集團各成員公司將成為本公司之間接全資附屬公司。因此，其財務業績將被併入本公司之賬目。

## 有關本公司及買方之資料

本公司主要從事投資控股，其附屬公司主要從事建築、裝飾及維修工程、建築材料供應及安裝、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有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司。

## 有關賣方之資料

賣方為一間於開曼群島註冊成立之有限公司，主要於目標集團從事投資業務。賣方由基金擁有。

## 進行收購事項之理由

董事不時對本公司資產進行策略性檢討，旨在為股東創造最大回報。董事認為收購事項對本集團而言屬寶貴投資機會。因此，董事相信，收購事項將有助於本集團加強及優化其物業投資組合。

董事（包括獨立非執行董事）認為，收購事項及買賣協議項下擬進行之交易乃按一般商業條款訂立，屬公平合理並符合本公司及其股東之整體利益。

## 上市規則之涵義

由於收購事項之最高適用百分比率（定義見上市規則）超過25%但低於100%，收購事項構成了本公司之主要交易，並須遵守上市規則第14章項下之公告、申報及股東批准規定。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於收購事項中擁有任何重大權益，並須於倘本公司就批准收購事項召開股東特別大會之情況下放棄投票。本公司已根據上市規則第14.44條就收購事項取得由CCM Trust (Cayman) Limited及其附屬公司以及LBJ Regents Limited組成之一組緊密聯繫股東之書面批准，於本公告日期，CCM Trust (Cayman) Limited及其附屬公司以及LBJ Regents Limited分別實益擁有本公司487,702,041股股份及61,022,931股股份之權益，合共相當於本公司全部已發行股本之50.30%。CCM Trust (Cayman) Limited及LBJ Regents Limited以受託人身份為若干不同酌情信託持有本公司之股份，而該等信託之酌情受益人其中有查氏家族成員（當中包括董事查懋聲先生及查懋德先生）。



根據上市規則第14.41(a)條，一份載有（其中包括）收購事項詳情之通函須於刊發本公告後15個營業日內（即於二零一九年八月六日或之前）寄發予股東。考慮到需要更多時間編製載入通函之資料，本公司將向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第14.41(a)條，且將於適當時候根據上市規則之規定刊發進一步公告。

收購事項須待各項先決條件獲履行或被豁免後方告完成，故收購事項可能會或可能不會進行。股東及潛在投資者於買賣本公司股份時謹請審慎行事。

## 釋義

於本公告內，除文義另有規定外，下列詞彙具有以下涵義：

「會計師」	指	德勤•關黃陳方會計師行或其地方聯屬機構（或賣方與買方將協定之任何其他合資格審計事務所）
「收購事項」	指	買方根據買賣協議收購銷售股份及股東貸款
「該等資產」	指	經賣方及買方為計算估計資產淨值及最終資產淨值而於買賣協議中確認為「資產」之若干協定資產負債表項目（包括現金及等值、應收賬款以及預付款項、按金及其他應收款項，惟不包括投資物業、物業、廠房及設備、裝修按金、租賃資產、若干尚未收回的應收貸款、逾期超過90天的若干應收租金及與會計調整有關的若干費用）
「基準購買價」	指	金額為港幣735,000,000元之基準購買價
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	除星期六、星期日、於香港或新加坡之銀行獲准或被要求關閉營業之任何日子、香港或新加坡之任何公眾假期或於上午九時正至下午五時正（香港時間）之間的任何時間在香港懸掛八號或以上颱風訊號或黑色暴雨警告訊號之日子以外之日子
「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，其證券於聯交所主板上市
「交割」	指	根據買賣協議之條款完成收購事項
「交割日期」	指	二零一九年八月三十日，即根據買賣協議之條款將進行交割之日期

「先決條件」	指	交割之先決條件
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「代價」	指	買方就購買銷售股份及股東貸款應向賣方支付之代價，即(a)港幣735,000,000元之基準購買價；及(b)最終資產淨值之總和
「物業轉易及財產條例」	指	香港法例第219章《物業轉易及財產條例》
「按金」	指	買方於簽署買賣協議時總共已支付予賣方之律師（作為保管者）總額港幣73,500,000元之按金
「董事」	指	本公司董事
「估計交割賬目」	指	目標集團於交割日期下午十一時五十九分（香港時間）之交割賬目（由綜合資產負債表組成），由賣方按買賣協議所載之方式編製並於交割日期前至少五個營業日交付予買方
「估計資產淨值」	指	經參考估計交割賬目數字計算之資產淨值（惟估計資產淨值不得超過港幣40,000,000元）
「估計購買價」	指	(a)基準購買價；及(b)估計資產淨值之總和
「最終交割賬目」	指	目標集團於交割日期下午十一時五十九分（香港時間）之交割賬目（由綜合資產負債表組成），由賣方按買賣協議所載之方式並利用買方同意之全部數字（或倘買方不同意有關數字，經會計師另行釐定）於交割後六十日內編製
「最終資產淨值」	指	經參考最終交割賬目數字計算之資產淨值（惟最終資產淨值不得超過港幣40,000,000元）
「最終購買價」	指	(a)基準購買價；及(b)最終資產淨值之總和
「基金」	指	若干基金及投資工具（通常稱為Blackstone Real Estate Partners VII及Blackstone Real Estate Partners Asia）
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港幣」	指	港幣，香港法定貨幣

「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「該等負債」	指	經賣方及買方為計算估計資產淨值及最終資產淨值而於買賣協議中確認為「負債」之若干協定資產負債表項目（包括就整改結算產生之任何及所有成本（倘於交割前已達成整改結算）以及就整改工程產生之任何及所有成本（倘於交割前未達成整改結算）、遞延收入、其他應付款項及應計費用以及應付稅項，但不包括應付關聯人士款項、股東貸款、銀行貸款及遞延稅項負債）
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「MAL」	指	美利倉亞洲有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司
「重大不利變動」	指	對一個或多個該等物業造成的任何損壞或毀壞，致使該等物業超過50%的建築面積不適合其擬定用途
「NEPL」	指	鴻恩地產有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司
「資產淨值」	指	按買賣協議所載方式計算之該等資產與該等負債之間之差額
「該等物業」	指	目標公司透過SHIL持有之物業，包括以下各項： <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) 香港柴灣利眾街第18號美利倉大廈（前稱為美利倉大廈及弘茂集團大廈）；</li> <li>(ii) 香港柴灣利眾街第20號柴灣中心工業大廈四樓A單位第1部分、四樓A單位第2部分（包括其附屬天台）以及地下12號停車位；以及</li> <li>(iii) 香港九龍觀塘道第448-458號官塘工業中心三座一樓N-3單位以及地下R4、R5及R6號樓梯、香港九龍觀塘道第436-446號官塘工業中心四座一樓Q-4單位（包括其附屬天台）以及香港九龍觀塘道第436-484號官塘工業中心地下55號及56號停車位</li> </ul>

「買方」	指	卓誠有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司
「整改結算」	指	目標集團與相關服務提供商就終止或停止整改工程達成全數及最終之結算
「整改工程」	指	由或代目標集團於簽署買賣協議前已開展、正在開展或將開展有關在土地註冊處登記之若干指令及通知之樓宇工程及／或其他工程
「銷售股份」	指	243,375股目標公司股份，相當於目標公司之全部已發行及繳足股本，且不附帶產權負擔
「賣方」	指	銷售股份（相當於目標公司之全部已發行及繳足股本）之公司登記股東，其同意將所持之銷售股份法定及實益權益出售予買方及股東貸款轉讓予買方
「股東」	指	本公司股本中每股面值港幣0.1元之普通股之持有人
「股東貸款」	指	目標公司於交割時欠付賣方之無抵押不計息貸款。僅供說明用途，股東貸款於買賣協議日期之本金額為26,609,411.40美元（相當於約港幣207,553,000元）
「SHIL」	指	Storage Holding I Ltd，一間根據開曼群島法律成立之獲豁免公司
「SML」	指	Storage Management Ltd，一間根據開曼群島法律成立之獲豁免公司
「買賣協議」	指	賣方與買方於二零一九年七月十六日就收購事項訂立之正式買賣協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	Storage Portfolio Holding II Ltd，一間根據開曼群島法律成立之獲豁免公司
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司

「美元」 指 美元，美利堅合眾國法定貨幣

「%」 指 百分比

就本公告而言，除另有註明外，美元兌港幣之換算乃根據1.0美元兌港幣7.8元的匯率計算。此匯率僅供說明之用，並不表示有任何金額已按、應按或可按此匯率或任何其他匯率兌換。

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，二零一九年七月十六日

於本公告刊發日期，董事會包括下列成員：

**非執行主席**

查懋聲先生

**執行董事**

王世濤先生 (董事總經理)

戴世豪先生 (總經理)

老啟昌先生

**非執行董事**

查懋德先生

張煒博士

(亦為查懋聲先生之替任董事)

**獨立非執行董事**

陳伯佐先生

劉子耀博士

孫大倫博士