



# 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)

## 公告

### 主要交易

#### 購買位於九龍九龍塘喇沙利道1號及1E號 之百分之五十權益及就該物業重建成立合營企業

董事宣佈於二零零四年十二月二十三日，就Media Group(興勝之全資附屬公司)及Goldstore各自認購冠宇百分之五十股權，和規範冠宇股東之間的關係，Media Group與Goldstore訂立合營企業協議。另外，於二零零四年十二月二十三日，新高(於本公告日乃冠宇之全資附屬公司)，獲Viewfull以書面通知其呈交以購買該物業之標書已被接納。

該物業代價為大約港幣一億七千一百萬元。興勝預期該物業之估計發展成本約為港幣一億三千五百四十萬元。依據合營企業協議之條款，本集團將承擔該購買價及該物業之估計發展成本所需資金的一半，總額約為港幣一億五千三百二十萬元，此代價超過興勝之市場價值約港幣二億四千一百一十萬元(根據按聯交所日報表所載興勝之股份於接納標書日期之前五個營業日的平均收市價而計算)的百分之二十五，但少於百分之一百。據此，根據上市規則第14.06(3)條，該收購及合營企業對興勝而言構成主要交易，須獲得興勝股東之批准。

基於Great Wisdom及Novantenor(興勝之大多數股東，共持有興勝已發行股本約百分之六十六點六三)均為興勝之股東，彼等於該交易之利益與任何其他興勝股東於該交易中的利益並無重大分別(就擬於興勝之股東特別大會上提早表決以批准該交易之決議案而言)，及為了避免不必要之延誤及減低行政成本及費用，本集團已向聯交所尋求批准，在符合上市規則第14.44條的情況下，無需就上市規則第14.44(2)條規定召開股東特別大會以批准該交易。於二零零四年十二月二十三日，Great Wisdom及Novantenor(共持有百分之六十六點六三興勝股權)已給予興勝因該交易而所需之大多數股東之批准，以避免不必要之延誤或須召開股東特別大會所引致之開支。

就董事所了解、知悉及相信(經作出一切合理查詢)，Great Wisdom、Novantenor及其各自之附屬公司或聯繫人於該交易之任何利益與任何其他興勝股東於該交易之利益並無不同，Great Wisdom、Novantenor及其各自之附屬公司或聯繫人或任何其他興勝股東均不需要被禁止參與該交易之表決程序。

一份載有該交易詳情之通函將於本公告刊發日起二十一天內寄發給興勝之股東。

### 背景

董事宣佈於二零零四年十二月二十三日，就Media Group(興勝之全資附屬公司)及Goldstore各自認購冠宇百分之五十股權，和規範冠宇股東之間的關係，Media Group與Goldstore訂立合營企業協議。另外，於二零零四年十二月二十日，新高提交了一份標書，依照標書內的條款，以大約港幣一億七千一百萬元，向Viewfull購買該物業。根據該標書，當Viewfull接納該標書的時候，將構成一一份就買賣該物業而具約束力之合約。於二零零四年十二月二十三日，Viewfull以書面通知新高該標書已被接納。該標書之其他條款刊載於本公告內「標書條款」一節中。

### 合營企業條款

#### 日期：

二零零四年十二月二十三日

#### 訂約方：

Media Group及Goldstore

就董事所了解、知悉及相信(經作出一切合理查詢)，Goldstore及其最終實益擁有者均為獨立人士，且與興勝及其關連人士沒有任何關係。

#### 成立合營企業之目的

成立冠宇乃一項合營企業的安排，其唯一目的為於收購完成時就該物業進行重建。

#### 合營企業協議之主要條款

合營企業協議包括下列由Media Group及Goldstore商定之主要條款：

- (1) 冠宇的百分之五十股權將由Media Group所擁有，而其餘百分之五十股權則由Goldstore所擁有；
- (2) 於本公告日，新高(冠宇之全資附屬公司)已就該收購而成立；
- (3) 冠宇之所有資本承擔包括所有土地、建築及發展成本和費用以及任何因該物業、冠宇和合營企業之成立而產生之其他費用和成本，將由Media Group與Goldstore平均地承擔，以及如有需要時，以資本、銀行貸款或股東貸款的形式向冠宇作出承擔；
- (4) 就該物業及冠宇而產生之任何及全部可派發之利潤，將按Media Group及Goldstore(作為冠宇之股東)各自於冠宇之股份權益比例及根據冠宇的公司組織章程細則，以股息的形式派發；
- (5) 於本公告日，估計該物業之土地、建築及發展成本和費用(包括就該物業而需支付之購買價及成立合營企業)約為港幣三億零六百四十萬元，而重建該物業預期於二零零七年完成；
- (6) Media Group及Goldstore雙方將可各自委任兩名人士出任冠宇之董事，並享有相同投票權。冠宇之董事會主席將不享有決定性投票權。

就會計要求而言，該交易將會於興勝之賬目內以合營企業投資入賬。根據合營企業協議，Media Group及Goldstore將各自認購一股每股面值一美元之冠宇股份。餘下之估計成本為有關購買價及透過合營企業重建該物業之成本。興勝知悉上市規則第14.15(2)條之有關規定，並將於取得該物業之實際重建成本時，將進行有關之計算。

### 標書條款：

#### 接納日期：

二零零四年十二月二十三日

#### 訂約方

賣方：Viewfull

買方：新高

就董事所了解、知悉及相信(經作出一切合理查詢)，Viewfull及其最終實益擁有者均為獨立人士，且與興勝及其關連人士沒有任何關係。

#### 該物業

該物業包括位於香港九龍九龍塘喇沙利道1號及1E號(新九龍內地段2617號)上可作住宅用途之各類結構性建築物、豎立物及樓宇。

#### 成交日期：

二零零五年六月三十日

#### 購買價

購買價約為現金港幣一億七千一百萬元，此乃參考該物業之公開市場價值(經比較鄰近地區其他物業之成交買賣)。其付款條款如下：

- (1) 於呈交標書時以現金交付Viewfull首期訂金港幣七百五十萬元；
- (2) 於二零零四年十二月二十九日或之前，須以現金繳付相當於購買價之百分之十(扣除首期訂金)的加付訂金；及
- (3) 購買價之餘款須於成交日期或之前以現金繳付。

興勝預期購買價及該物業的估計建築及發展成本，將來自冠宇及/或新高各自之內部資源及/或銀行貸款、及/或本集團及Goldstore集團(按其各自於冠宇之股權)借予冠宇之股東貸款(如需要)。該股東貸款之條款將由本集團及Goldstore集團於相關時間決定。該標書乃透過公開投標競爭形式進行。儘管於本公告日並沒有取得有關該物業之獨立估值，興勝已於二零零四年十一月二十九日開始之星期內就該物業進行估值，當中包括位於該物業所在地之其他可比較物業之交易進行分析。但為符合上市規則之要求(如適用)，預期興勝將獲取一份物業估值報告以夾附於有關該交易而將發出之通函內。

#### 其他條款：

- (1) 於完成該收購時，Viewfull須將該物業以交吉狀況交收。
- (2) 該物業是根據「現狀」售予新高。
- (3) 所有有關該收購應繳付之印花稅及土地註冊費將由新高負責支付，而各方須負責各自之法律費用。

於本公告日，該物業建議將重建為住宅樓宇，但並沒有就該物業訂立實質計劃。

### 一般資料

董事相信該收購及合營企業之條款(包括有關該物業之估計建築及發展成本)屬公平合理，並符合興勝及其股東之整體利益。

就董事所了解、知悉及相信(經作出一切合理查詢)，Goldstore、Viewfull及彼等之最終實益擁有者均為獨立人士，且與興勝及其關連人士沒有任何關係。

### 該收購及合營企業之原因

本集團之成員與Goldstore集團於過往曾就若干建築工程成立合營企業。由二零零一年開始，本集團與Goldstore集團若干成員合夥進行建築工程。於此等工程期間，彼等維持友好及合作之關係，因此建議該交易由本集團與Goldstore集團一起進行。董事相信發展該物業可擴大本集團於香港物業市場之層面，並為本集團就未來發展和收益提供一個途徑。

### 上市規則就該交易之含義

該物業代價為大約港幣一億七千一百萬元。興勝預期該物業之估計發展成本約為港幣一億三千五百四十萬元。依據合營企業協議之條款，本集團將承擔該購買價及該物業之估計發展成本所需資金的一半，總額約為港幣一億五千三百二十萬元，此代價超過興勝之市場價值約港幣二億四千一百一十萬元(根據按聯交所日報表所載興勝之股份於接納標書日期之前五個營業日的平均收市價而計算)的百分之二十五，但少於百分之一百。據此，根據上市規則第14.06(3)條，該收購及合營企業對興勝而言構成主要交易，須獲得興勝股東之批准。

基於Great Wisdom及Novantenor(興勝之大多數股東，共持有興勝已發行股本約百分之六十六點六三)均為興勝之股東，彼等於該交易之利益與任何其他之興勝股東於該交易中的利益並無重大分別(就擬於興勝之股東特別大會上提早表決以批准該交易之決議案而言)，及為了避免不必要之延誤及減低行政成本及費用，本集團已向聯交所尋求批准，在符合上市規則第14.44條的情況下，無需就上市規則第14.44(2)條規定召開股東特別大會以批准該交易。

基於以下各點(就上市規則第14.44條及第14.45條而言)，Great Wisdom及Novantenor構成「一組緊密聯繫股東」：

- (1) 自興勝於二零零二年一月十日於聯交所上市以來，Great Wisdom一直為興勝之股東，而Novantenor則於二零零四年七月二十一日成為興勝股東；
- (2) 根據香港公司收購及合併守則，Novantenor與興業國際共同被視為「一致行動」人士；
- (3) Novantenor以若干不可撤回全權信託之信託人身份持有興勝股份，該等信託之酌情受益人為查氏家族(就此目的而言，包括查濟民博士、王查美龍女士(查濟民博士之女兒)、查懋聲先生、查懋成先生及查懋德先生(三人均為查濟民博士之兒子)、查耀中先生(查濟民博士之孫兒)及彼等之聯繫人士，但不包括(視情況而定)興業國際)；及
- (4) 於本公告日，Novantenor持有興業國際約百分之三十七點四六已發行股本，同時Great Wisdom乃興業國際之全資附屬公司。

就董事所了解、知悉及相信(經作出一切合理查詢)，Great Wisdom、其實益擁有者、Novantenor及其各自之附屬公司或聯繫人於該交易之任何利益與任何其他興勝股東於該交易之利益並無不同，及Great Wisdom、其實益擁有者、Novantenor及其各自之附屬公司或聯繫人或任何其他興勝股東均不需要被禁止參與該交易之表決程序。

於二零零四年十二月二十三日，Great Wisdom及Novantenor(共持有百分之六十六點六三興勝股權)已給予興勝因該交易而所需之大多數股東之批准，以避免不必要之延誤或須召開股東特別大會所引致之開支。

### 興勝、Goldstore集團及Viewfull之資料

興勝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。

Goldstore集團之主要業務為從事投資及/或經營設施、建築機電、交通運輸、金融及環境服務業務、發展、投資、經營及/或管理收費公路、高速公路、橋樑及隧道、發電廠、水務及廢物處理廠、以及發展、投資、經營及管理貨櫃裝卸、物流及倉儲業務。

據董事知悉，Viewfull乃該物業之登記業主，該物業現時為住宅佔用。

一份載有收購及合營企業詳情之通函將於本公告刊發日起二十一天內寄發給興勝之股東。

### 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有下列所界定之涵義：

「收購」	指	根據標書條款購買該物業
「聯繫人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「成交日期」	指	二零零五年六月三十日
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「冠宇」	指	冠宇投資有限公司，一家於英屬處女群島成立之有限公司，根據合營企業協議，其百分之五十股權由Media Group持有，餘下之百分之五十股權由Goldstore持有
「董事」	指	興勝之董事
「Goldstore」	指	Goldstore Investments Limited，一家於香港成立之有限公司，並為興勝及其關連人士之獨立第三者
「Goldstore 集團」	指	Goldstore，其控股公司(為一家於聯交所上市的公司)，及該控股公司之附屬公司
「Great Wisdom」	指	Great Wisdom Holdings Limited，一家於英屬處女群島成立之有限公司，乃持有興勝約百分之四十九股權益之控股股東(定義見上市規則)及興業國際之全資附屬公司
「集團」	指	興勝及其附屬公司
「興勝」	指	Hanison Construction Holdings Limited(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
「興業國際」	指	興業國際集團有限公司，一家於開曼群島成立之有限公司，其股份於聯交所上市，並透過其全資附屬公司Great Wisdom持有興勝百分之四十九已發行股本，為興勝之間接控股股東
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「合營企業」	指	根據合營企業協議之條款，由Media Group及Goldstore各自認購百分之五十冠宇股份，並且透過新高購買及重新發展該物業
「合營企業協議」	指	由Media Group、Goldstore和冠宇就購入冠宇之股份及規範冠宇股東間之關係而訂立一份日期為二零零四年十二月二十三日之合營企業協議
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「Media Group」	指	Media Group International Limited，一家於英屬處女群島成立之有限公司，並為興勝之全資附屬公司
「Novantenor」	指	Novantenor Limited，以若干不可撤回全權信託之信託人身份，直接持有約百分之十七點六三興勝股份，該等信託之酌情受益人為查氏家族(就此目的而言，包括查濟民博士、王查美龍女士(查濟民博士之女兒)、查懋聲先生、查懋成先生及查懋德先生(三人均為查濟民博士之兒子)、查耀中先生(查濟民博士之孫兒)及彼等之聯繫人士，但不包括(視情況而定)興業國際)。由於Novantenor Limited持有約百分之三十七點四六之興業國際之股權，根據證券及期貨條例，彼被視為持有興業國際於興勝所擁有之百分之四十九股權
「新高」	指	新高發展有限公司，為一家於香港成立之有限公司，根據合營企業協議，於本公告日，成為冠宇之全資附屬公司
「該物業」	指	香港九龍九龍塘喇沙利道1號及1E號，詳情載於本公告內「標書條款」一節中
「購買價」	指	約港幣一億七千一百萬元，乃新高應付予Viewfull作為該物業之代價
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「標書」	指	一份由Viewfull發出之備忘錄，載有該物業之詳細資料以及以投標方式出售該物業之條款
「Viewfull」	指	Viewfull Limited，一家於香港成立之有限公司，彼與其最終實益擁有者均為興勝及其關連人士之獨立第三者
「該交易」	指	該收購及合營企業

承董事會命  
公司秘書  
老啟昌

香港，二零零四年十二月二十三日

於本公告日，興勝之執行董事為王世濤先生、戴世家先生、林澤宇博士及沈大聲先生；興勝之非執行董事為陳伯聲先生、查懋德先生及查耀中先生；而興勝之獨立非執行董事為陳佐先生、孫大倫博士及劉子耀博士。