
此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下對本通函或應採取之行動如有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓名下所有Hanison Construction Holdings Limited (興勝創建控股有限公司) 股份，應立即將本通函送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理，以便轉交買主或承讓人。

香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，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通函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。



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)

須予披露交易

- (1) 購買物業和**
- (2) 購買股份**

二零零五年十月四日

目錄

頁次

釋義.....	1
董事會函件.....	3
附錄——一般資料.....	10

釋義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有下列所界定之涵義：

「聯繫人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「Capital Full」	指	Capital Full Investment Limited，為萬順昌之全資附屬公司
「本公司」	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
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司之董事
「興偉」	指	興偉有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，並為本公司之全資附屬公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「最後實際可行日期」	指	二零零五年九月二十九日，即本通函付印前就確定本通函所載若干資料而言之最後實際可行日期
「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註冊成立之有限公司，並為本公司之全資附屬公司
「莫仕」	指	莫仕香港中國有限公司
「該物業」	指	詳細資料載於本通函「該物業」一節中
「收購該物業」	指	根據臨時協議條款，興偉向莫仕收購該物業
「臨時協議」	指	由興偉與莫仕就收購該物業而訂立之臨時買賣協議

釋義

「該銷售股份」	指	先滿之全部已發行股本，包括380股每股港幣1元之有投票權「A」組股份及10,000股每股港幣1元之沒有投票權「B」組遞延股份
「收購該銷售股份」	指	根據銷售股份協議條款，由Media Group向Capital Full收購該銷售股份
「銷售股份協議」	指	由Media Group、Capital Full及萬順昌就收購該銷售股份而訂立之買賣協議
「先滿」	指	先滿發展有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，其全部已發行股本為Capital Full所持有，彼並為萬順昌之間接全資附屬公司
「先滿之物業」	指	於土地註冊處登記為新界元朗丈量約第128號地段163A, 163B, 164, 165B, 165RP, 166RP, 167RP, 168, 169, 170及171號之土地
「股份」	指	本公司股本中每股面值港幣0.10元之股份
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「萬順昌」	指	萬順昌集團有限公司，一家於百慕達成立之有限公司，其股份於聯交所上市



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)

董事：

查懋聲先生 (主席) *
王世濤先生 (董事總經理)
戴世豪先生 (總經理)
查懋德先生 *
查耀中先生 *
陳伯佐先生 **
林澤宇博士
劉子耀博士 **
沈大馨先生
孫大倫博士 **

註冊辦事處：

P.O. Box 309, Uglan House
South Church Street, George Town
Grand Cayman, Cayman Islands
British West Indies

香港主要營業地點：

香港
新界沙田
源順圍5-7號
沙田工業中心B座4樓1室

* 非執行董事

** 獨立非執行董事

敬啟者：

須予披露交易

- (1) 購買物業和**
- (2) 購買股份**

緒言

董事宣佈於二零零五年九月十三日，興偉(本公司之間接全資附屬公司)與莫仕就收購該物業訂立臨時協議。

於二零零五年九月二十日，董事欣然公佈於二零零五年九月十六日，Media Group(本公司之全資附屬公司)與萬順昌及Capital Full(萬順昌之全資附屬公司)就收購該銷售股份訂立銷售股份協議。

董事會函件

甲. 該臨時協議

日期

二零零五年九月十三日

訂約方

買方：興偉

賣方：莫仕

就董事所了解、知悉及相信(經作出一切合理查詢)，莫仕及其最終實益擁有者均為獨立人士，且與本公司及其關連人士(定義見上市規則)沒有任何關係。莫仕的主要業務為製造電子、電機及光纖連接器及系統。

該物業

該物業包括位於香港新界沙田源順圍5-7號沙田工業中心A座2樓9至13室(首尾包括在內)，總面積為28,475平方尺，以及泊車位編號V49、V50、L42和L45。該物業可作工業用途。

代價及付款條款

收購該物業之代價為港幣27,030,000元，需以現金及以下方式支付：

- (1) 於簽訂臨時協議時，興偉已付港幣1,020,000元之首期訂金給莫仕的律師作訂金托管人；
- (2) 於二零零五年九月二十六日簽訂正式買賣協議時，興偉已付港幣1,683,000元之加付訂金予莫仕的律師作訂金托管人；
- (3) 於收購該物業完成時，興偉須付代價餘額港幣24,327,000元。

除非及直至莫仕能證明擁有該物業的妥善業權，該首期訂金及加付訂金將不會發放給莫仕。倘若莫仕未能證明擁有該物業的妥善業權，莫仕須隨即向興偉退還所有已收取的訂金(不連利息)。

董事會函件

該代價乃經過臨時協議雙方公平磋商，以及參考本集團物業部就該物業位於同區其他可比較物業的成交價格進行之分析，和位於同區之類似性質工業樓宇之現時市價後協定。根據該分析，董事認為該代價可與現時市價相比。本公司並無對該物業進行獨立估值。董事認為收購該物業對本公司及其整體股東而言乃屬公平合理。我們預計大約一半之收購成本將從本集團內部資源撥付，而餘下部分將透過銀行貸款。

除本集團於二零零五年四月向一名獨立第三者(非莫仕)購入位於沙田工業中心一個單位及一個泊車位，以及本通函內所披露外，本集團並無於過去十二個月內或向莫仕、其實益擁有人或彼等聯繫人士購入位於沙田工業中心之其他物業。

完成

收購該物業將於二零零六年三月三十一日或以前完成，惟莫仕可於二零零六年一月一日至二零零六年一月三十一日期間向興偉送達書面通知選擇下列權利：

- (a) 延長完成日期至二零零六年六月三十日或以前，惟在這情況下興偉於收到上述通知後的十四個工作天內須付港幣2,703,000元之加付訂金及代價之部分款項予莫仕或莫仕的律師作訂金托管人(視情況而定)；
- (b) 於二零零六年三月三十一日或以前完成收購該物業，但莫仕有權要求與興偉訂立租約佔用該物業，由完成日起計為期三個月。

除以上第(b)項之選擇外，莫仕須於完成時將該物業以交吉狀況交給興偉。倘若於二零零六年三月三十一日，或根據以上第(a)項選擇之其他較後日期(惟於任何情況下該日期將不能遲過二零零六年六月三十日)未能完成該收購，則本公司將另行發出公佈。

收購該物業之理由

本公司打算將該物業作投資及收租之用。現時同類型物業之市場租值約為每平方尺港幣四元至港幣六元。我們預計每年回報率將為大約百分之八。董事認為收購該物業可為本集團帶來良機以擴闊其物業投資部之投資組合。

乙. 該銷售股份協議

日期

二零零五年九月十六日

訂約方

買方 : Media Group

賣方 : Capital Full (萬順昌之全資附屬公司)，其主要業務為投資控股。

賣方擔保人 : 萬順昌，其集團之主要業務為買賣與存銷建築材料，及製造及買賣工業產品。

就董事所了解、知悉及相信(經作出一切合理查詢)，Capital Full、萬順昌、其主要股東及彼等各自之聯繫人士均為獨立人士，且與本公司及其關連人士(定義見上市規則)沒有任何關係。

將予收購之資產

根據該銷售股份協議，Media Group同意(連同其他事項)向Capital Full收購該銷售股份，總代價為港幣34,468,455元。Capital Full及其擔保人萬順昌於銷售股份協議內個別及共同地向Media Group提供若干保證和保障，當中包括(但不只限於)有關先滿的一般商業、稅務、公司和會計事務，以及先滿之物業的業權。

先滿乃一家物業投資公司，持有先滿之物業，佔地大約211,266平方尺。先滿之物業可作農業用途。先滿已獲政府給予一項豁免，可將先滿之物業的大部分面積用作工業貯存場地，惟(其中包括)任何一方可向另一方發出三個月的書面通知終止該豁免。

先滿現時將先滿之物業的大約120,000平方尺租予一名獨立第三者(與本公司及其關連人士沒有任何關係)，月租為港幣60,000元，年期至二零零六年十一月十四日。除該租賃外，Capital Full須於收購該銷售股份完成時將先滿之物業以交吉狀況交給Media Group。

截至二零零四年三月三十一日止年度，先滿之經審核扣除稅項及特殊項目前後的純利分別為港幣163,623元及港幣101,061元。截至二零零五年三月三十一日止年度，先滿之經審核扣除稅項及特殊項目前後的純利分別為港幣42,416元及港幣34,994元。於二零零五年三月三十一日，經審核資產淨值為港幣33,361,108元。

董事會函件

除本通函所披露外，本集團並無於過去十二個月內在先滿之物業附近購入其他物業，或向Capital Full、萬順昌、其主要股東或彼等各自之聯繫人士購入任何物業及任何公司的股份。

代價及付款條款

收購該銷售股份之代價為港幣34,468,455元，須以下列方式以現金全數支付：

- (1) 於簽訂銷售股份協議時，Media Group已付港幣2,000,000元之首期訂金給Capital Full的律師作訂金托管人；
- (2) 於二零零五年十月六日或以前，Media Group須付港幣1,450,621.7元之加付訂金及港幣3,406,978.3元之部分款項予Capital Full的律師作訂金托管人；
- (3) Media Group須於收購該銷售股份完成時繳付代價餘額港幣27,610,855元，惟須分別就先滿之管理賬目與將編制的經審核賬目(截至完成日)內的資產淨值的多出或不足作出調整。董事預期該等資產淨值將不會出現很大差異。

除非及直至Capital Full能證明擁有先滿之物業的妥善業權，該首期訂金、加付訂金及部分款項將不會發放給Capital Full。

該代價乃經過銷售股份協議雙方公平磋商，以及參考先滿之資產淨值和本集團物業部就先滿之物業位於同區其他可比較物業的成交價格進行之分析後協定。根據該分析，董事認為先滿之物業的賬面值港幣34,288,000元可與現時市價相比。本公司並無對先滿之物業進行獨立估值。董事認為收購該銷售股份對本公司及其整體股東而言乃屬公平合理。我們預計大約一半之收購成本將從本集團內部資源撥付，而餘下部分將透過銀行貸款。

條件

完成收購該銷售股份須待(其中包括)下列條件達成後，方可作實：

- (a) Media Group於完成日最少七天之前完成盡職審查，以及Media Group信納其結果和該銷售股份協議下之保證和擔保屬真實及準確；

董事會函件

(b) Capital Full能向Media Group證明擁有先滿之物業的妥善業權。

倘於完成日尚未達成任何條件(或獲豁免)，Media Group可以書面通知取消銷售股份協議，Capital Full須隨即向Media Group退還所有已收取的訂金及部分款項(不連利息)。

完成

待該銷售股份協議之條件達成(或獲豁免)後，收購該銷售股份將於二零零五年十一月九日或以前完成。倘於二零零五年十一月九日未能完成該收購，則本公司將另行發出公佈。

收購銷售股份之理由

本公司打算將先滿之物業大約一半之面積作收租之用，餘下部分將作本集團倉地。本集團現時從一名第三者租用了一塊土地作倉地用途，而本集團亦有需要其他額外倉地。董事相信收購該銷售股份可幫助本集團節省昂貴的貨倉租金，亦可為本集團帶來穩定租金收入。目前同類型物業之市場租值為每平方尺港幣八毫至港幣一元。我們預計每年回報率將為大約百分之六。董事認為收購該銷售股份對本公司及其整體股東而言乃屬公平合理。

丙. 一般資料及上市規則之含義

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。興偉及Media Group之主要業務分別為物業投資和投資控股。

根據上市規則第14.06(2)條，收購該物業和收購該銷售股份對本公司而言均構成須予披露之交易。

董事會函件

丁. 收購該物業和收購該銷售股份之財務影響

本集團於二零零五年三月三十一日之營運資金為港幣227,451,000元。收購該物業和收購該銷售股份之代價總額大約佔本集團於二零零五年三月三十一日之營運資金之百分之二十七。經考慮本集團之收入流、信貸需求、可供動用之銀行信貸，以及將由該物業和先滿之物業所產生之收入，本公司認為本集團擁有充足營運資金以應付進行中之業務需求。在完成收購該物業和收購該銷售股份後，本集團之流動營運資金比率將會由大約一點六下降至大約一點四。

於二零零五年三月三十一日，本集團之淨借款（銀行借款總額減銀行結餘及現金總額）為港幣13,000,000元，而本集團之資本負債比率（即淨借款除以股東資金）為0.03。本集團預期分別需要港幣14,000,000元及港幣20,000,000元之額外銀行貸款，為收購該物業和收購該銷售股份提供資金，而代價餘款將從本集團之內部資金中撥付。據此，預期完成收購該物業和收購該銷售股份後，本集團之淨借款將達到大約港幣47,000,000元，而資本負債比率將大約為0.1。董事認為這不會嚴重影響本集團之現金狀況。

從該物業和先滿之物業中產生之收入乃租金收入，而從該等物業中產生之年度稅前溢利估計約港幣1,000,000元。

戊. 其他資料

謹請閣下細閱本通函附錄載列之資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命
興勝創建控股有限公司
董事總經理
王世濤
謹啟

二零零五年十月四日

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則之規定以提供有關本公司之資料。董事願就本通函所載資料之準確性個別及共同地承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等深知及確信，本通函並無遺漏其他事實，致使其所載任何聲明產生誤導。

2. 董事之權益披露

於最後實際可行日期，以下本公司董事於本公司之股份、股本衍生工具的相關股份及債權證中擁有或被視為擁有(a)須根據證券及期貨條例(「證券條例」)第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所，或(b)根據證券條例第352條須記入本公司根據該條例而存置之登記冊內，或(c)根據本公司採納之上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)之規定須知會本公司及聯交所的好倉或淡倉如下：

於本公司股份之好倉

董事姓名	身分	普通股數目			普通股份 總數	發行股份 百分比
		個人權益	公司權益	其他權益		
查懋聲	實益擁有人， 受控制公司 之權益及 全權信託 受益人	459,541	512,616 (附註1)	104,263,263 (附註2)	105,235,420	23.74%
查懋德	全權信託 受益人	—	—	105,783,769 (附註2)	105,783,769	23.87%
查耀中	全權信託 受益人	—	—	104,263,263 (附註2)	104,263,263	23.52%
王世濤	實益擁有人 及受控制 公司之權益	3,718,409	2,823,786 (附註3)	—	6,542,195	1.48%
戴世豪	實益擁有人	376,875	—	—	376,875	0.09%
沈大馨	實益擁有人	8,202	—	—	8,202	0.0019%

附註：

(1) 根據證券條例第XV部，該等股份由一間相關董事被視為擁有權益之公司持有。

- (2) 該等股份由若干全權信託所持有，查懋聲先生、查懋德先生及查耀中先生均為若干不同全權信託之酌情受益人成員，其中包括查濟民博士及其家族成員。
- (3) 王世濤先生於本公司之公司權益乃透過彼擁有一間公司之百分之五十股權，而該公司於最後實際可行日期持有2,823,786股股份。

除本通函所披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司董事於本公司或其任何相聯法團(定義見證券條例)之股份、股本衍生工具的相關股份及債權證中擁有或被視為擁有(a)須根據證券條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所，或(b)根據證券條例第352條須記入本公司根據該條例而存置之登記冊內，或(c)根據本公司採納之標準守則之規定須知會本公司及聯交所之好倉或淡倉。

3. 主要股東及其他人士須予公佈之權益

據董事所知，於最後實際可行日期，以下人士(本公司董事除外)於本公司之股份及股本衍生工具的相關股份中擁有好倉而須根據證券條例第XV部第2及3分部之條文向本公司披露，或直接或間接擁有任何類別股本面值百分之十或以上(當中附帶可在任何情況下於本集團的任何其他成員公司之股東大會上投票之權利)：

於本公司之權益

姓名	身分	普通股數目	好倉／淡倉	佔已發行 股份百分比
Great Wisdom Holdings Limited (「Great Wisdom」) (附註1)	實益擁有人	217,185,676	好倉	49.0%
香港興業國際集團有限公司 (「興業國際」) (附註1)	受控制公司 之權益	217,185,957	好倉	49.0%
LBJ Regents Limited (「LBJ Regents」) (附註2)	信託人及 受控制公司 之權益	29,052,705	好倉	6.55%
Novantenor Limited (「Novantenor」) (附註3)	信託人及 受控制公司 之權益	295,320,953	好倉	66.63%

附註：

- (1) Great Wisdom乃興業國際之全資附屬公司，因此，根據證券條例，興業國際被視為於Great Wisdom所持有之217,185,676股股份中擁有權益。
- (2) 該等股份權益包括由LBJ Regents直接持有之14,911,093股股份及透過一間由LBJ Regents持有大約百分之五十二點二四之附屬公司，間接持有之14,141,612股股份。LBJ Regents以若干不可撤回全權信託之信託人身份，持有該等股份，該等信託之酌情受益人為查氏家族(就此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(三人為查濟民博士之兒子)、查耀中先生(查濟民博士之孫兒)及其各自之聯繫人，但不包括(視情況而定)興業國際)。
- (3) 該等股份權益包括由Novantenor直接持有之78,134,996股股份及興業國際持有之217,185,957股股份。於最後實際可行日期，Novantenor於興業國際直接持有大約百分之三十七點四六權益，而根據證券條例，Novantenor被視為於興業國際所持之217,185,957股股份中擁有權益。Novantenor以若干不可撤回全權信託之信託人身份，持有該等股份及興業國際的股份，該等信託之酌情受益人為查氏家族(定義見上文)。

除本通函所披露者外，董事概不知悉於最後實際可行日期有任何其他人士於本公司股份及股本衍生工具的相關股份中擁有權益或淡倉而須根據證券條例第XV部第2及3分部之條文向本公司披露，或直接或間接擁有任何類別股本面值百分之十或以上(當中附帶可在任何情況下於本集團的任何其他成員公司之股東大會上投票之權利)。

4. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，董事概無與本公司或其任何附屬公司訂立或計劃訂立任何服務合約(不包括於一年內屆滿或可由僱主於一年內終止而無須作出賠償(法定補償除外)之合約)。

5. 董事及聯繫人士之競爭性權益

於最後實際可行日期，董事及彼等之聯繫人士於任何與本集團業務直接或間接具競爭性或可能具競爭性，而根據上市規則須予披露之任何業務中擁有之權益如下：

董事姓名 (附註1)	公司名稱	權益性質	競爭性業務 (附註2)
查懋聲	興業國際	董事；及若干全權信託之酌情受益人成員，而根據證券條例第XV部，該受託人被視為主要股東	(a) 物業發展及投資 (b) 物業管理、租賃及市場推廣服務
	CDW Building Limited	董事；及若干全權信託之酌情受益人成員，而根據證券條例第XV部，該受託人被視為間接主要股東	物業投資
查懋德	興業國際	董事；及若干全權信託之酌情受益人成員，而根據證券條例第XV部，該受託人被視為主要股東	(a) 物業發展及投資 (b) 物業管理、租賃及市場推廣服務
	CDW Building Limited	董事；及若干全權信託之酌情受益人成員，而根據證券條例第XV部，該受託人被視為間接主要股東	物業投資

董事姓名 (附註1)	公司名稱	權益性質	競爭性業務 (附註2)
查耀中	興業國際	若干全權信託之酌情受益人成員，而根據證券條例第XV部，該受託人被視為主要股東	(a) 物業發展及投資 (b) 物業管理、租賃及市場推廣服務
	CDW Building Limited	若干全權信託之酌情受益人成員，而根據證券條例第XV部，該受託人被視為間接主要股東	物業投資
林澤宇	CDW Building Limited	董事	物業投資

附註：

- (1) 查懋聲先生、查懋德先生及查耀中先生乃本公司之非執行董事，彼等並無參與本集團之日常管理。
- (2) 該等業務可透過附屬公司或聯繫公司經營，或透過其他投資方式作出。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或彼等之聯繫人士於任何與本集團業務直接或間接具競爭性或可能具競爭性之任何業務(本集團之業務除外)中擁有權益。

6. 訴訟

除下文外，於最後實際可行日期，本集團之成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，而就董事所知，本集團之任何成員公司並無尚未了結或面對之重大訴訟或索償：

- (i) 於截至二零零四年三月三十一日止財政年度內，本公司若干從事健康產品業務之附屬公司就侵犯版權及誹謗被採取法律行動。由於有關行動對本集團只屬初步階段，董事認為不能切實地評估其對本集團之影響。有關行動已於之前作出披露，

茲參照本公司之二零零四／二零零五年年報附註34之或然負債，以及本公司於二零零五年三月二十三日致股東通函中附錄第6(i)段；

- (ii) 本集團於建築和裝飾及維修業務中不時面對有關身體受傷索償之訴訟，而所涉及之費用一般由保險公司及／或正在清盤中之有關保險公司的清盤人及／或僱員補償援助基金委員會承擔。董事認為該等訴訟將不會對本集團帶來重大影響。有關訴訟已於之前作出披露，茲參照本公司於二零零五年三月二十三日致股東通函中附錄第6(ii)段；
- (iii) 於截至二零零四年三月三十一日止財政年度內，本公司其中一間附屬公司（「附屬公司」）已就有關僱傭條例的問題及／或違反分判合約所引致的糾紛，向本集團之分判商採取法律行動，而該分判商其後就其所宣稱之已完成工程之未繳費用，向附屬公司作出反索償。由於附屬公司及該分判商所採取之行動只屬初步階段，董事認為不能切實評估其對本集團之影響。有關行動已於之前作出披露，茲參照本公司於二零零五年三月二十三日致股東通函中附錄第6(iii)段。

7. 一般資料

- (a) 本公司之公司秘書及合資格會計師為老啟昌先生，彼為香港會計師公會之資深會員。
- (b) 本公司之註冊辦事處位於P.O. Box 309, Ugland House, South Church Street, George Town, Grand Cayman, Cayman Islands, British West Indies。
- (c) 本公司之香港股份過戶登記處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東一百八十三號合和中心十七樓一七一二至六室。
- (d) 本通函備有中英文本，以英文本為準。