

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

認購

董事會欣然宣佈，於二零一六年十月十九日（交易時段後），(i)認購方（本公司之全資附屬公司）認購認購股份（相當於該目標經配發及發行認購股份及額外股份擴大後已發行股本之40%）；(ii)賣方、認購方及該目標訂立貸款轉讓，據此，賣方已向認購方轉讓銷售貸款；(iii)賣方、認購方及該目標訂立股東契約，據此，訂約方已就該等目標公司及該項目之管理達成協議；(iv)賣方、認購方及該目標訂立股東貸款協議，據此，賣方及認購方向該目標已墊付並須繼續墊付股東貸款，用作轉借予項目公司以履行其就購買該物業之付款責任及該等目標公司之營運資金；(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，以該物業之總經理及市場推廣及租賃代理之身份，管理、監督及控制該項目以及提供有關服務；及(vi) Hanison Construction Holdings (BVI) Limited（本公司之全資附屬公司）簽立以五間有限合夥企業（皆為賣方之聯屬人士）為受益人之反彌償保證，據此，其將須應要求即時就五間有限合夥企業（皆為賣方之聯屬人士）於各項承擔項下責任之40%作出彌償，惟責任上限為港幣62,000,000元。

上市規則之涵義

由於有關認購及貸款轉讓、股東契約、股東貸款協議、反彌償保證及項目管理契約項下擬進行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，於二零一六年十月十九日（交易時段後），(i)認購方（本公司之全資附屬公司）認購認購股份及額外股份（相當於該目標經配發及發行認購股份擴大後已發行股本之40%）；(ii)賣方、認購方及該目標訂立貸款轉讓，據此，賣方已向認購方轉讓銷售貸款；(iii)賣方、認購方及該目標訂立股東契約，據此，訂約方已就該等目標公司及該項目之管理達成協議；(iv)賣方、認購方及該目標訂立股東貸款協議，據此，賣方及認購方向該目標已墊付並須繼續墊付股東貸款，用作轉借予項目公司以履行其就購買該物業之付款責任及該等目標公司之營運資金；(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，以該物業之總經理及市場推廣及租賃代理之身份，管理、監督及控制該項目以及提供有關服務；及(vi) Hanison Construction Holdings (BVI) Limited（本公司之全資附屬公司）簽立以五間有限合夥企業（皆為賣方之聯屬人士）為受益人之反彌償保證，據此，其將須應要求即時就五間有限合夥企業（皆為賣方之聯屬人士）於各項承擔項下責任之40%作出彌償，惟責任上限為港幣62,000,000元。

認購

日期

二零一六年十月十九日

訂約方

- (a) 該目標
- (b) 認購方
- (c) 賣方

就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，該目標、賣方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，本公司透過認購方間接擁有該目標40%權益，而賣方擁有該目標60%權益。

認購主體

認購方認購之認購股份相當於該目標經配發及發行認購股份及額外股份擴大後已發行股本總額之40%。額外股份連同賣方現持有該目標之股份，相當於該目標經配發及發行認購股份及額外股份擴大後已發行股本之60%。

代價

代價為80美元（相當於約港幣624元），已由認購方於完成時以支票方式支付。代價乃由該目標及認購方經公平磋商後釐定，相當於認購股份之面值總額。賣方認購額外股份之代價為20美元（相當於約港幣156元）。

完成

二零一六年十月十九日已落實完成對認購股份及額外股份之認購。

貸款轉讓

日期

二零一六年十月十九日

訂約方

- (a) 賣方（作為轉讓人）
- (b) 認購方（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，賣方、該目標及彼等各自之最終實益擁有人於完成前均為獨立於本公司及本公司關連人士之第三方。

轉讓主體

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63,517,880元之無抵押及免息貸款。該目標全資擁有項目公司。項目公司已投標購買該物業並成功中標。該物業為位於香港皇后大道中336及338號之一棟服務公寓。

賣方已向認購方轉讓銷售貸款。轉讓銷售貸款之代價為港幣25,407,152元，已由認購方於完成時以支票方式支付。代價乃由賣方與認購方經公平磋商後釐定，相當於銷售貸款之面值。

股東契約

於二零一六年十月十九日，賣方、認購方及該目標已就管治彼等作為該目標之股東之關係，按常規條款訂立股東契約，該等條款包含（其中包括）關於管理該項目、處理重大決策、分派政策、進一步融資、該目標之股份轉讓限制及違約事件之條文。

管理該項目

該目標之董事會將成立項目管理及市場推廣委員會，以處理若干有關該項目管理及市場推廣之重大決策。項目管理及市場推廣委員會之成員人數最多為五名，其中賣方有權委任及罷免最多三名成員，而認購方有權委任及罷免兩名成員。

項目公司將根據項目公司與本公司之全資附屬公司興勝物業服務有限公司（「興勝物業服務」）協定及訂立之物業管理契約（「物業管理契約」）之條款委任興勝物業服務為該物業之物業經理。於簽訂物業管理契約後，本公司將適時根據上市規則項下之相關規定另行刊發公告。

該等目標公司之董事人數最多為五名，其中賣方有權委任及罷免三名董事，而認購方有權委任及罷免兩名董事。該等目標公司之主席須為由賣方提名之董事，且於該等目標公司之任何董事會或股東會議上出現相同票數之情況下，無權投第二票或決定票。

處理重大決策

構成重大決策之若干協定事宜（其中包括獲得該目標或項目公司之任何債務融資或貸款安排或其他股東融資等）須經賣方及認購方（就根據英屬處女群島法例須於股東層面獲批准之重大決策而言）或該目標或項目公司（就須於該目標或項目公司之董事會層面獲批准之重大決策而言）之全體董事（包括至少一名由賣方委任之董事及一名由認購方委任之董事）批准。

分派政策

該目標或項目公司以現金或實物及無論是否以收入溢利、資本溢利或資本儲備作出之任何股息或其他分派須根據該目標或項目公司（如適用）之組織章程細則、所有適用法例及股東契約作出。該目標之股東將採取所有必要之商業行動，爭取最高分派。

進一步融資

每當該目標之進一步資金需要超過該目標本身資源時，將(i)首先透過銀行或金融機構尋求之外界借貸或融資撥付；及(ii)倘未能自外界貸款人獲得融資，則透過股東貸款撥付。就該目標或項目公司向銀行、金融機構或其他第三方之任何借款提供之任何擔保及／或抵押而言，倘要求提供任何有關擔保或抵押，賣方及認購方之責任將按彼等於該目標之股權分攤，而該目標之股東應據此互相向各方負責及提供彌償保證。於本公告日期，除現有貸款及新增貸款外，該目標或項目公司已無其他貸款。本公司將於本集團向該目標或項目公司作進一步融資提供彌償後，適時根據上市規則之相關規定另行刊發公告。

項目公司已簽訂條款表以獲得新增貸款，據此，賣方將透過其聯屬人士提供擔保。於二零一六年十月十九日（交易時段後），Hanison Construction Holdings (BVI) Limited（本公司之全資附屬公司）簽立以五間有限合夥企業（皆為賣方之聯屬人士）為受益人之反彌償保證，據此，其將須應要求即時就五間有限合夥企業（皆為賣方之聯屬人士）於各項承擔項下責任之40%作出彌償，惟責任上限為港幣62,000,000元。Hanison Construction Holdings (BVI) Limited於前述反彌償保證中之責任上限為港幣62,000,000元，乃反彌償保證中之各方參考新增貸款而估算之還息金額及為項目提供超支資助而擬定。就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，反彌償保證之交易對方全體（即賣方之聯屬人士）及彼等各自之最終實益擁有人於完成前均為獨立於本公司及本公司關連人士之第三方。

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並同意根據彼等各自之股權比例墊付該目標可能要求之金額。倘該目標之一位股東（「**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**」），則已遵從其融資責任之該目標之其他股東（「**遵從股東**」）將有權(i)按該等目標公司之協定折讓資產淨值認購金額相等於股東貸款差額之該目標之額外股份；或(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有關費用；或(iii)按以該部分股東貸款之協定折讓面值計算之購買代價向拖欠股東購買該目標虧欠拖欠股東之部分股東貸款，而有關折讓購買代價相等於股東貸款差額之金額。

該目標之股份轉讓限制

除股東契約規定者外，該目標之股東概不得出售、轉讓及／或另行轉移其於該目標之任何股份及股東貸款，除非完全遵守股東契約所載之規定，則另當別論。

倘認購方未能接納賣方授出之優先要約權，則認購方須受賣方可行使之領售權所規限，在此情況下，認購方須與賣方共同出售其於該目標之全部股份及股東貸款（或間接對項目公司權益或對該物業之出售）。此外，倘賣方收到任何要約收購其於該目標之全部股份及股東貸款（或間接對項目公司權益或對該物業之出售），認購方亦有權行使隨售權。在完成轉移及轉讓（或間接對項目公司權益或對該物業之出售）認購方因行使賣方可行使之領售權及／或因接納認購方可行使之隨售權而於該目標所持有之股份及股東貸款時，須遵守香港法例、英屬處女群島法例及上市規則（如適用）。本公司將適時根據上市規則之相關規定另行刊發公告。

違約事件

於發生違約事件及非違約股東向違約股東發出聲明已發生違約事件之通知後，違約股東將被視為已向非違約股東作出不可撤回要約，按較有關股份及股東貸款之公平市值折讓協定之百分比出售其於該目標之所有股份及股東貸款予非違約股東或其指定人士。違約事件包括：(a)嚴重違反股東契約之條款；(b)若干破產事件；或(c)該目標之任何股東之控制權出現變動。

股東貸款協議

日期

二零一六年十月十九日

訂約方

- (a) 賣方（作為第一貸款人）
- (b) 認購方（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，賣方、該目標及彼等之最終實益擁有人於完成前均為獨立於本公司及本公司關連人士之第三方。

股東貸款協議之主要條款

賣方及認購方已向該目標提供並須繼續提供本金為港幣230,683,850元（其中港幣138,410,310元及港幣92,273,540元將分別由賣方及認購方出資）或由賣方、認購方及該目標之間書面協定之較高金額，該決定由賣方、認購方及該目標之間根據物業之購入價格及該等目標公司之營運資金作為參考。以上將由認購方作出之股東貸款出資包括由該目標於銷售貸款項下結欠認購方之本金港幣25,407,152元。該項根據股東貸款協議已貸出之貸款將為無抵押及免息。該目標可於向賣方及認購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。賣方及認購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

二零一六年十月十九日

訂約方

- (a) 項目公司（作為擁有人）
- (b) 賣方（作為該目標股東）
- (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，項目公司、賣方及彼等之最終實益擁有人於完成前均為獨立於本公司及本公司關連人士之第三方。

主體事項

項目公司委任項目經理為獨立承包商，以擔任該物業之總經理（自開始日期起生效）及市場推廣及租賃代理（生效日期為(i)該物業之現時擁有人或任何由該物業之現時擁有人控制之實體於交割後訂立之短期租賃結束後，及(ii)二零一七年五月一日（以較早發生之日期為準）），代其管理、監督及控制該項目及提供有關服務。

有條件協議

項目管理契約須待(i)項目公司（作為買方）及南財有限公司（作為賣方）根據有關該物業之買賣協議之條款完成買賣及(ii)認購方根據股東契約之條款成為該目標之股東後，方為有效。倘有關買賣未於二零一六年十月三十一日或之前完成，項目管理契約將立即自動終止，而訂約方之所有權利及義務應於有關終止後立即停止（於終止前之任何先前違約行為引致之任何索償所涉及之權利及義務除外）。

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，其將按該物業之翻新成本之固定百分比計算，惟不得高於協定上限；
- (b) 租賃該物業之市場推廣及租賃服務費應(i)按每月費用相當於項目公司由租賃該物業之租金收入之固定百分比計算；(ii)視乎租期長短及項目經理於磋商該物業租賃之參與度，按一次性費用相當於租賃該物業或續租該物業之每月租金之協定範圍之固定百分比計算；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，編製物業保養計劃表。

項目經理須（其中包括）提供下列市場推廣及租賃服務：

- (a) 執行及管理該物業之租賃；
- (b) 聘任合適的外部租賃代理負責該物業之租賃；及
- (c) 編製租賃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，並於其法律身份及權力及可行範圍內，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。

認購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。興勝物業服務有限公司於香港註冊成立，並為本公司之全資附屬公司，其主要業務為提供物業管理服務。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之業務，以達長期投資之目的。

有關目標公司之資料

該目標為一間於二零一五年十二月八日註冊成立之投資控股公司，其全資擁有項目公司。項目公司將成為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之業務，以達長期投資之目的。

項目公司以港幣633,810,000元投標購買該物業，南財有限公司已於二零一六年九月二十二日接納其為該物業之中標者。項目公司將根據投標文件載列之時間表、條款及條件購買該物業，並成為該物業之法定及實益擁有人。

於二零一六年九月三十日，目標公司之未經審核綜合淨負債為港幣135,668元。

於二零一五年十二月八日（註冊成立日期）起至二零一六年九月三十日期間，於扣除稅項及非經常性項目前及後，該目標應佔之未經審核綜合淨虧損為港幣136,448元。

進行認購之理由及資金來源

該項目涉及該物業之翻新、管理、市場推廣及租賃。該項目預期包括約51,940平方呎之建築面積，現時用作服務公寓。

由於本集團將為該物業提供項目管理及市場推廣及租賃服務，因此認購及參與該項目將令本集團全面利用其專業知識及資源，對物業投資進行整體規劃。

認購及轉讓銷售貸款之代價將以本公司之內部資源支付。於完成後，該目標將因合乎會計原則下成為本公司之合營企業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，認購、貸款轉讓、股東契約、股東貸款協議、反彌償保證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

由於有關認購及貸款轉讓、股東契約、股東貸款協議、反彌償保證及項目管理契約項下擬進行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：

「額外股份」	指	於認購方對認購股份進行認購當日，賣方所認購該目標股本中每股1美元之額外20股股份
「董事會」	指	董事會
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「開始日期」	指	(i)項目公司根據該物業之買賣協議之條款完成向南財有限公司收購該物業及(ii)認購方根據股東契約之條款成為該目標之股東之日期
「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	認購之完成
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「代價」	指	認購之代價
「反彌償保證」	指	Hanison Construction Holdings (BVI) Limited於二零一六年十月十九日（交易時段後）簽立以五間有限合夥企業（皆為賣方之聯屬人士）為受益人之反彌償保證
「董事」	指	本公司董事
「現有貸款」	指	該目標結欠賣方及認購方本金總額為港幣63,517,880元。

「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
「貸款轉讓」	指	賣方、認購方及該目標於二零一六年十月十九日（交易時段後）訂立之貸款轉讓，據此，賣方已向認購方轉讓銷售貸款
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「市場推廣及租賃代理」	指	就該物業提供市場推廣及租賃服務之項目經理
「新增貸款」	指	項目公司將自香港金融機構獲得之優先有抵押定期貸款融資
「該物業」	指	於香港土地註冊處登記為內地段第1785號、內地段第1786號、內地段第1787號、內地段第1791號、內地段第1792號之整塊或整幅土地及內地段第213號之餘段連同建於其上之宅院及樓宇，現稱為香港中環皇后大道中336及338號「338 Apartment」
「該項目」	指	該物業之翻新、管理、市場推廣及租賃
「項目公司」	指	338 Apartment (BVI) Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「項目管理契約」	指	項目經理、賣方及項目公司於二零一六年十月十九日（交易時段後）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，為本公司之全資附屬公司
「銷售貸款」	指	本金額為港幣25,407,152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40%
「有關服務」	指	項目管理服務、市場推廣及租賃服務以及項目經理及項目公司可能不時就該項目以書面形式協定之其他服務
「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、認購方及該目標於二零一六年十月十九日（交易時段後）就該等目標公司及該項目而訂立之股東契約
「股東貸款協議」	指	賣方、認購方及該目標於二零一六年十月十九日（交易時段後）就賣方及認購方向該目標已墊付及／或將會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
「認購方」	指	銀濤國際有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司
「認購」	指	由認購方認購認購股份
「認購股份」	指	該目標股本中80股每股面值1美元之股份
「該目標」	指	338 Apartment Holdings (BVI) Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「該等目標公司」	指	該目標及項目公司
「承擔」	指	為項目公司於新增貸款項下的還息責任提供若干公司承擔，並將承諾敦促完成翻新工程及為該項目提供超支資助
「美元」	指	美元，美利堅合眾國法定貨幣
「賣方」	指	338 Apartment Member (BVI) L.P.，一間英屬處女群島有限合夥企業
「%」	指	百分比

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，二零一六年十月十九日

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

執行董事
王世濤先生（董事總經理）
戴世豪先生（總經理）

非執行董事
查懋德先生

獨立非執行董事
陳伯佐先生
劉子耀博士
孫大倫博士