
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)

須予披露之交易

**購買個別物業之
臨時買賣協議**

本公司董事會函件載於本通函第3至6頁。

二零零四年六月二十九日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	3
附錄 — 一般資料	7

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：

「該等協議」	指	萬誠協議及雄懋協議
「本公司」	指	興勝創建控股有限公司，其股份於聯交所上市
「關連人士」	指	定義見上市規則，而「獨立第三者」及「獨立」之解釋均參考上市規則
「董事」	指	本公司之董事
「僱傭條例」	指	香港法例第57章僱傭條例
「永暉」	指	永暉發展有限公司，本公司之間接全資附屬公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「雄懋」	指	雄懋發展有限公司，主要從事房地產及一般貿易業務之公司
「雄懋協議」	指	永暉與雄懋於二零零四年六月四日訂立之臨時買賣協議
「雄懋物業」	指	位於香港九龍九龍塘書院道四號之物業
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「最後實際可行日期」	指	二零零四年六月二十五日
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「萬誠」	指	萬誠集團有限公司，主要從事一般貿易業務之公司
「萬誠協議」	指	永暉與萬誠於二零零四年六月四日訂立之臨時買賣協議
「萬誠物業」	指	位於香港九龍九龍塘秀竹園道二十一號之物業

釋義

「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、澳門及台灣
「該等物業」	指	雄懋物業及萬誠物業
「證券條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東」	指	本公司之股東
「股份」	指	本公司股本中每股面值港幣0.1元之股份
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「港幣」	指	港元，香港之法定貨幣



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)

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
沈大馨先生
孫大倫博士 **

註冊辦事處：

P.O. Box 309, Uglund 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
源順圍五至七號
沙田工業中心B座四樓一室

* 非執行董事

** 獨立非執行董事

敬啟者：

須予披露之交易

**購買個別物業之
臨時買賣協議**

緒言

董事會於二零零四年六月八日宣布，永暉(本公司之間接全資附屬公司)與萬誠及雄懋就購買該等物業訂立該等協議。

甲. 萬誠協議

背景

於二零零四年六月四日，永暉(本公司之間接全資附屬公司)與萬誠就購買萬誠物業訂立萬誠協議。

萬誠協議之主要條款

代價

購買萬誠物業之代價為港幣二千五百萬元，將以現金支付。此代價乃永暉與萬誠經過公平磋商而釐定。

應付代價如下：

1. 首期訂金為港幣一百二十五萬元，須於簽訂萬誠協議時支付；
2. 加付訂金港幣一百二十五萬元，須於簽訂正式買賣協議時支付；及
3. 餘款港幣二千二百五十萬元，須於完成萬誠協議時支付。

上述有關購買萬誠物業之正式買賣協議預期於二零零四年六月二十六日或以前簽訂，而萬誠協議則預期於二零零四年七月二十六日或以前完成。永暉已根據萬誠協議之條款，付給萬誠首期及加付訂金。於完成萬誠協議後，萬誠物業將以交吉狀況由永暉接收。

乙. 雄懋協議

背景

於二零零四年六月四日，永暉與雄懋就購買雄懋物業訂立雄懋協議。

雄懋協議之主要條款

代價

購買雄懋物業之代價為港幣二千七百八十萬元，將以現金支付。此代價乃永暉與雄懋經過公平磋商而釐定。

董事會函件

應付代價如下：

1. 首期訂金為港幣一百三十九萬元，須於簽訂雄懋協議時支付；
2. 加付訂金港幣一百三十九萬元，須於簽訂正式買賣協議時支付；及
3. 餘款港幣二千五百零二萬元，須於完成雄懋協議時支付。

上述有關購買雄懋物業之正式買賣協議預期於二零零四年六月二十六日或以前簽訂，而雄懋協議則預期於二零零四年七月十二日或以前完成。永暉已根據雄懋協議之條款，付給雄懋首期及加付訂金。於完成雄懋協議後，除雄懋物業之其中一層乃依據現有租約至二零零四年七月三十一日屆滿外，雄懋物業將以交吉狀況由永暉接收。

丙. 一般資料及上市規則之含義

本公司乃一家投資控股公司。本集團主要從事樓宇建築、裝飾及維修工程、建築材料供應及安裝、健康產品貿易及物業投資與發展業務。

本公司計劃保留該等物業作投資用途。董事皆認為購買該等物業可擴闊本公司物業投資部門之投資組合。董事認為該等協議之條款屬公平合理，並符合股東之整體利益。

儘管並沒有取得有關該等物業之獨立估值，本集團之物業部門已於二零零四年五月三十一日開始之星期內就該等物業進行估值，當中包括對位於該等物業所在地之其他可比較物業之交易進行分析。根據此等內部估值，董事認為萬誠物業及雄懋物業之相關代價與彼等相對之公平市場價值相符。根據萬誠協議及雄懋協議，永暉應付之代價（即分別為港幣二千五百萬元及港幣二千七百八十萬元）分別相等於按聯交所日報表所載本公司股份於該等協議日期之前五個營業日的平均收市價而計算之本公司市值總額（即約港幣一億三千二百八十萬元）約百分之十九及百分之二十一。根據上市規則，萬誠協議及雄懋協議對本公司而言分別構成一項須予披露之交易。

就董事所了解、知悉及相信，及作出一切合理查詢，萬誠、雄懋及萬誠與雄懋之最終實益擁有人乃獨立於本公司及其關連人士之第三者。

董事會函件

丁. 購買該等物業之財務影響

本集團於二零零四年三月三十一日之營運資金為港幣一億一千三百零八萬七千元。購買該等物業之代價總額大約佔本集團於二零零四年三月三十一日之營運資金之百分之四十六點七。經考慮本集團之收入流、信貸需求、可供動用之銀行信貸，以及由該等物業所產生之收入，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。在完成收購該等物業後，本集團之流動營運資金比率將會由約一點四下降至約一點二。

於二零零四年三月三十一日，本集團有港幣五千五百三十萬元之銀行貸款，而本集團之資本負債比率(即借款總額與股東資金之比率)為百分之十三點九。本集團預期需要額外港幣二千萬元之銀行貸款，為購買該等物業提供資金，而代價餘款將從本集團之內部資金中撥付。據此，預期於完成購買該等物業後，本集團所獲得之銀行貸款總額將達到約港幣七千五百三十萬元，而於完成購買該等物業時，本集團之資本負債比率將大約為百分之十八點九。

從該等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一百八十萬元。

戊. 附加資料

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
主席
查懋聲
謹啟

二零零四年六月二十九日

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共同及個別承擔全部責任，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，以下董事及本公司之首席行政人員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)根據本公司採納之上市公司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：

於本公司之權益

董事姓名	身分	個人權益	公司權益	其他權益	普通股總數	好倉/淡倉	佔已發行股份百分比
查懋聲	(1) 實益擁有人， (2) 受控制公司之權益及 (3) 全權信託受益人	294,107	328,075 (附註1)	66,728,489 (附註2)	67,350,671	好倉	23.74%
查懋德	全權信託受益人	—	—	67,701,613 (附註2)	67,701,613	好倉	23.87%
查耀中	全權信託受益人	—	—	66,728,489 (附註2)	66,728,489	好倉	23.52%
王世濤	(1) 實益擁有人及 (2) 受控制公司之權益	2,379,783	1,807,224 (附註1)	—	4,187,007	好倉	1.48%
戴世豪	實益擁有人	1,200	—	—	1,200	好倉	0.0004%
沈大馨	實益擁有人	5,250	—	—	5,250	好倉	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。王世濤先生於本公司之公司權益乃由於彼擁有一間公司之百分之五十股本，而此公司於最後實際可行日期持有1,807,224股股份。
- (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組別之成員，其中包括查濟民博士及其家族成員。

除本通函所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事及本公司之首席行政人員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(董事或本公司之首席行政人員除外)於本公司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	身份	普通股數目	好倉／ 淡倉	佔已 發行股份 百分比
Great Wisdom Holdings Limited (附註 1)	實益擁有人	138,998,833	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	138,999,013	好倉	49.0%
LBJ Regents Limited (「LBJ Regents」) (附註 2)	信託人及受控制公司之權益	207,599,143	好倉	73.18%

附註：

- (1) *Great Wisdom Holdings Limited*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 Holdings Limited*所持有之138,998,833股股份中擁有權益。
- (2) 此等股份權益包括由*LBJ Regents*直接持有之59,508,048股股份、由*LBJ Regents*透過一間全資附屬公司及一間*LBJ Regents*持有大約百分之五十二點二四股份之附屬公司，間接持有之9,092,082股股份，以及興業國際所持有之138,999,013股股份。*LBJ Regents*乃大約百分之五十點三一興業國際股份之持有人，而根據證券條例，*LBJ Regents*被視為於興業國際所持有之138,999,013股股份中擁有權益。於最後實際可行日期，*LBJ Regents*於興業國際直接持有大約百分之四十四點零三權益，並透過一間全資附屬公司及一間*LBJ Regents*持有大約百分之五十二點二四股份之附屬公司，間接持有興業國際約百分之六點二八權益。*LBJ Regents*以若干不可撤回全權信託之信託人之身份，持有此等股份及興業國際之股份，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、查懋德先生(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)。

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，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組別之成員，而根據證券條例第XV部，該信託人被視為主要股東	(a) 物業發展及投資 (b) 物業管理、租賃及推廣服務
	CDW Building Ltd.	董事	物業投資及物業管理
查懋德	興業國際	董事；及若干全權信託之酌情受益人組別之成員，而根據證券條例第XV部，該信託人被視為主要股東	(a) 物業發展及投資 (b) 物業管理、租賃及推廣服務
	CDW Building Ltd.	董事	物業投資及物業管理
查耀中	興業國際	若干全權信託之酌情受益人組別之成員，而根據證券條例第XV部，該信託人被視為主要股東	(a) 物業發展及投資 (b) 物業管理、租賃及推廣服務
林澤宇	CDW Building Ltd.	董事	物業投資及物業管理

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

除以下外，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) 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，但由於對本集團所採取之有關行動只屬初步階段，董事認為不能切實地評估其對本集團之影響；
- (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；
- (iii) 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。

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，FHKSA。
- (b) 本公司之註冊辦事處位於P.O. Box 309, Umland 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。