

香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，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公佈全部或任何部分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。



INNO-TECH HOLDINGS LIMITED

匯 創 控 股 有 限 公 司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號：8202)

須予披露交易—收購位於 中華人民共和國之酒店物業

收購位於中國廣東省開平市之酒店物業

於二零零八年二月四日，本公司全資附屬公司匯創酒店投資與賣方訂立買賣協議，按代價人民幣20,000,000元（約相當於20,860,000港元）收購康澤全部已發行股本。

據董事於作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，賣方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

康澤將於中國成立全外資企業，以持有開平酒店物業。收購須待（其中包括）康澤全外資企業成立及向康澤全外資企業轉讓開平酒店物業之業權後，方告完成。

茲提述本公司有關上一次收購日期為二零零七年十一月六日之公佈。由於上一次收購及收購涉及於12個月期間內向同一名實益擁有人收購物業權益，故根據創業板上市規則第19.23條就釐定有關交易之分類而言，上一次收購及收購將須綜合計算。除上一次收購及收購外，本公司與賣方及／或其最終實益擁有人並無任何其他交易。根據創業板上市規則第19.08條，綜合計算收購銷售股份構成本公司之須予披露交易。本公司將在可行情況下盡快向本公司股東寄發載有買賣協議詳情之通函。

* 僅供識別

A. 收購位於中國廣東省開平市之酒店物業

於二零零八年二月四日，本公司全資附屬公司匯創酒店投資與賣方訂立買賣協議，按代價人民幣20,000,000元（約相當於20,860,000港元）收購康澤全部已發行股本。

1. 日期為二零零八年二月四日之買賣協議

訂約各方：

(i) 賣方：

智盛投資有限公司，於英屬處女群島註冊成立之公司。賣方及其實益擁有人之主要業務為於中國從事物業投資。據董事於作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，賣方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

(ii) 買方：

匯創酒店投資，於英屬處女群島註冊成立之公司，為本公司全資附屬公司。

買賣協議之要旨

康澤股本中一股面值1.00港元之股份，相當於康澤全部已發行股本。

代價

康澤股份之代價為人民幣20,000,000元（約相當於20,860,000港元），須由匯創酒店投資按以下方式支付：

- (a) 於簽訂買賣協議時支付人民幣10,000,000元（約相當於10,430,000港元）；
- (b) 於(i)成立康澤全外資企業並取得其營運所需一切執照及許可證；及(ii)完成對康澤及康澤全外資企業之事務狀況所進行盡職審查並信納其結果時，支付人民幣8,000,000元（約相當於8,340,000港元）；及
- (c) 於買賣協議完成時以現金支付餘額人民幣2,000,000元（約相當於2,090,000港元）。

代價乃參考獨立物業估值師所編製估值報告，開平酒店物業於二零零八年一月二十九日之估值為人民幣20,000,000元，由訂約各方經公平磋商釐定。估值乃按公開市場基準以比較法編製，當中假設以現有狀況並在現有租約規限下出售開平酒店物業，並經參考可從有關市場取得之可供比較銷售證據。董事經考慮：(i)獨立物業估值師之估值及(ii)開平酒店物業之現況良好，且位置便利後，認為代價屬公平合理。本公司擬以內部資源支付代價。

買賣協議之先決條件

買賣協議須待於最後完成日期或之前達成以下條件後，方可作實：

- (a) 匯創酒店投資取得一家中國律師事務所發出之法律意見，其中包括(i)康澤全外資企業已合法成立，且註冊資本已全數注入；(ii)開平酒店物業之業權已轉讓予康澤全外資企業；(iii)康澤全外資企業將就開平酒店物業訂立之所有經營租約均具法律約束力及可予執行，且符合中國有關法例及法規，而於買賣合約完成後，康澤全外資企業將有權收取將產生的所有租金收入；及(iv)康澤全外資企業已取得其經營業務所需之一切批准、執照及許可證；
- (b) 康澤全外資企業已正式成立，而康澤全外資企業已取得其經營業務所需一切批准、執照及許可證；
- (c) 開平酒店物業之業權已轉讓予康澤全外資企業，而康澤全外資企業已接管開平酒店物業及其中配套設施；
- (d) 於最後完成日期或之前完成對康澤及康澤全外資企業之事務狀況之盡職審查，而匯創酒店投資信納其結果；
- (e) 匯創酒店投資董事會及本公司分別批准收購；及
- (f) 買賣協議所載有關康澤及開平酒店物業所作陳述及保證維持真實及準確。

上述條件可獲匯創酒店投資酌情豁免。倘任何條件未能於最後完成日期之前達成或獲豁免，買賣協議將告終止，而賣方將向匯創酒店投資退還已收取之全數代價（不計利息）。

完成

買賣協議將於上述先決條件達成或獲豁免後第七個營業日完成。

2. 有關康澤及開平酒店物業之資料

康澤為於二零零七年十月九日在香港註冊成立之公司。康澤註冊成立之唯一目的僅為在中國成立一家全外資企業，即康澤全外資企業。預計康澤全外資企業註冊資本將為人民幣18,000,000元，將由賣方全數繳付。開平酒店物業之業權將於康澤全外資企業成立後以其名義登記。自註冊成立以來，康澤並無從事任何業務活動。因此，於本公佈日期，康澤並無擁有任何資產，亦無錄得任何盈虧。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，開平酒店物業現時之合法擁有人及其最終實益擁有人均為獨立第三方。賣方與開平酒店物業之現時合法擁有人已訂立合約安排以將該物業以代價人民幣17,100,000元（約相當於17,830,000港元）轉讓予康澤全外資企業。向康澤全外資企業轉讓開平酒店物業之業權為買賣協議之先決條件。開平酒店物業為位於中國廣東省開平市三埠鎮長沙西郊路22號兩幢4層高樓宇及一幢7層高樓宇，樓面面積約4,387.29平方米。本公司將按其現有狀況接管該物業，惟須受所有現行經營安排規限。

於本公佈日期，開平酒店物業包括一家食肆、一家連鎖快餐店、一間酒店、一間桑拿浴室及一間批發店，均由並非現時合法擁有人之獨立第三方經營。買賣協議之先決條件為該等經營安排須於康澤全外資企業成立後，由康澤全外資企業與各自之經營商訂立。

根據賣方提供之資料，開平酒店物業截至二零零六年及二零零七年十二月三十一日止年度產生之年度租金分別為人民幣774,000元及人民幣774,000元。

B. 收購酒店物業之原因

本集團為軟件應用解決方案供應商，主要為住宅社區提供互聯網設計服務，以及基於i-Panel及其於中國之集成軟硬件應用，提供電子物業管理應用軟件諮詢服務。由於本公司奉行雙線公司發展策略，在加強現有業務之餘，同時運用其電子軟件解決方案作為平台，發掘機會以將業務範圍擴展至醫療及酒店業。

本集團進軍酒店業之擴展策略包括：(i)提供酒店管理服務；及(ii)擁有及管理酒店資產。為進行此擴展策略之第一部分，本集團於二零零七年十月十一日宣佈，已訂立合營協議，成立一家將主要在中國管理及營運經濟型酒店之合資企業。本集團於二零零七年十月二十九日再宣佈，本集團已與獨立第三方就管理九間位於中國廣東省之酒店簽訂九份管理合約。

於二零零七年十一月五日，本集團訂立中澤買賣協議及日滙買賣協議，進行其擴展策略第二部分之首個行動，收購酒店資產之物業權益。收購乃落實擴展策略第二部分之進一步行動。董事及本集團高級管理層人員在房地產管理及款客業務範疇均擁有豐富經驗。憑藉董事及本集團高級管理層之經驗，董事相信，本集團定能於酒店業進一步擴充及發展業務。

董事認為，買賣協議條款屬公平合理，且符合本公司及股東整體利益。

C. 一般事項

由於上一次收購及收購涉及於12個月期間內向同一名實益擁有人收購物業權益，故根據創業板上市規則第19.23條就釐定有關交易之分類而言，上一次收購及收購將須綜合計算。除上一次收購及收購外，本公司與賣方及／或其最終實益擁有人並無任何其他交易。根據創業板上市規則第19.08條，綜合計算收購銷售股份構成本公司之須予披露交易。本公司將在可行情況下盡快向本公司股東寄發載有買賣協議詳情之通函。

D. 釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，以下詞彙具有下列涵義：

「收購」	指	根據買賣協議擬收購康澤股份；
「董事會」	指	董事會；
「中澤」	指	中澤有限公司；
「中澤買賣協議」	指	智盛投資有限公司與匯創酒店投資就中澤股份所訂立日期為二零零七年十一月五日之買賣協議；
「中澤股份」	指	中澤股本中一股面值1.00港元之股份；
「本公司」	指	Inno-Tech Holdings Limited (匯創控股有限公司*)，於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份於創業板上市；
「董事」	指	本公司不時之董事（包括獨立非執行董事）；

* 僅供識別

「創業板」	指	聯交所創業板；
「創業板上市規則」	指	創業板證券上市規則；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「康澤」	指	康澤有限公司；
「康澤股份」	指	康澤股本中一股面值1.00港元之股份；
「康澤全外資企業」	指	將於中國成立之康澤全資擁有全外資企業；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及本公司關連人士（定義見創業板上市規則）之第三方；
「匯創酒店投資」	指	Inno Hotel Investment & Management Holdings Limited，於英屬處女群島註冊成立之公司，為本公司全資附屬公司；
「開平酒店物業」	指	該物業為位於中國廣東省開平市三埠鎮長沙西郊路22號之兩幢4層高樓宇及一幢7層高樓宇，總樓面面積合共約4,387.29平方米；
「最後完成日期」	指	買賣協議日期起計三個月內之任何日期
「上一次收購」	指	分別根據日滙買賣協議及中澤買賣協議擬收購日滙股份及中澤股份；
「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣；
「買賣協議」	指	賣方與匯創酒店投資就康澤股份所訂立日期為二零零八年二月四日之買賣協議；
「銷售股份」	指	日滙股份、中澤股份及康澤股份；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「日滙」	指	日滙有限公司；

「日滙買賣協議」	指	智盛投資有限公司與匯創酒店投資就日滙股份所訂立日期為二零零七年十一月五日之買賣協議；
「日滙股份」	指	日滙股本中一股面值1.00港元之股份；
「賣方」	指	智盛投資有限公司，於英屬處女群島成立之公司；
「港元」	指	香港法定貨幣港元；
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣；及
「%」	指	百分比。

承董事會命
匯創控股有限公司
主席
黃婉兒

香港，二零零八年二月五日

於本公佈內，所有人民幣金額已按人民幣0.959元兌1.00港元之匯率換算為港元。該兌換率僅供說明，並不表示任何金額已經、應已或可能按上述或任何其他匯率兌換。

於本公佈日期，董事會成員包括四名執行董事黃婉兒女士（主席）、黃祐榮先生（副主席）、黃國聲先生及林兆燊先生；以及三名獨立非執行董事王德良先生、黎應森先生及鄭景鴻先生。

本公佈乃遵照創業板上市規則而提供有關本公司之資料。各董事願就本公佈共同及個別承擔全部責任。各董事於作出一切合理查詢後，確認就彼等所深知及深信：(1)本公佈所載資料在各重大方面均屬準確及完整，且無誤導成份；(2)本公佈並無遺漏任何其他事項，致使其所載任何聲明產生誤導；及(3)本公佈內表達之一切意見乃經審慎周詳考慮後始行作出，並以公平合理之基準及假設為依據。

本公佈由刊發日期起最少一連七日於創業板網站(www.hkgem.com)之「最新公司公告」網頁及本公司網站(www.it-holdings.com)刊載。