

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，並明確表示概不會就本公佈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。



MEXAN LIMITED 茂盛控股有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

須予披露之交易

本公司與 Matrica 於二零零三年十月二十日訂立框架協議，據此協議，本公司同意促使其全資附屬公司奮耀向 Matrica 購買該物業。因此，於二零零三年十月二十日簽訂框架協議當日，奮耀與 Matrica 亦同時訂立買賣協議。

可予調整之購買價達 660,000,000 港元，乃訂約各方參照獨立物業估值師於二零零三年十月二十日就該物業作出之初步估值 660,000,000 港元至 700,000,000 港元，並按公平原則磋商後釐定。購買價將按以下方式支付：(i) 120,000,000 港元以現金支付；(ii) 60,000,000 港元以本公司向 Matrica 及／或其代理人配發及發行代價股份之方式支付；(iii) 160,000,000 港元以本公司向 Matrica 及／或其代理人發行可換股票據之方式支付；及 (iv) 最多 320,000,000 港元以奮耀向 Matrica 及／或其代理人發行承兌票據之方式支付。購買價中以現金支付之部份由本公司之內部資源撥付。該物業之買賣毋須受任何條件之限制。

本公司及／或奮耀於可換股票據及承兌票據項下之責任將以股份按揭及物業按揭之方式作為擔保。

待取得上市批准後，代價股份及可換股票據將於交付日期發行予 Matrica 及／或其代理人。

完成買賣物業一事後，奮耀將簽訂管理協議、承兌票據及物業按揭，而 Goodnews 將簽訂股份按揭。

Matrica 乃一獨立第三方，與本公司或其附屬公司之主要行政人員、董事或主要股東或彼等各自之聯繫人士概無關連，並為和記黃埔有限公司之間接非全資附屬公司。根據上市規則第 14 章，交易文件及其項下關交易構成本公司之須予披露之交易。

本公司將於實際可行之情況下，盡快向股東寄發載述交易文件及其項下交易詳情之通函。

應本公司之要求，股份將於二零零三年十月二十一日上午九時三十分暫停買賣，以待發表本公佈。本公司亦已向聯交所申請於二零零三年十月二十三日上午九時三十分恢復股份買賣。

於二零零三年十月二十日訂立之框架協議

訂約各方：
賣方： Matrica
買方： 本公司

購買該物業

本公司同意促使其全資附屬公司奮耀向 Matrica 購買該物業。因此，於二零零三年十月二十日簽訂框架協議當日，奮耀與 Matrica 亦同時訂立買賣協議。

購買價

購買該物業之購買價為 660,000,000 港元（可予調整），本公司將以下列方式及時間支付該筆款項：

- (a) 60,000,000 港元以現金於框架協議簽訂時從現金存款中撥付；
- (b) 60,000,000 港元以本公司於交付日期向 Matrica 及／或其代理人配發及發行代價股份之方式支付；
- (c) 160,000,000 港元以本公司於交付日期向 Matrica 及／或其代理人發行可換股票據之方式支付；及
- (d) 餘款 380,000,000 港元於完成時，其中 (i) 60,000,000 港元以現金支付；及 (ii) 最多 320,000,000 港元以奮耀向 Matrica 及／或其代理人發行承兌票據之方式支付。

購買價乃經 Matrica 及本公司參照獨立物業估值師於二零零三年十月二十日就該物業作出之初步估值 660,000,000 港元至 700,000,000 港元，並按公平原則磋商後釐定。購買價中以現金支付之部份由本公司之內部資源撥付。該物業之買賣毋須受任何條件之限制。

代價股份之定價基準乃經訂約各方按公平原則磋商後釐定，金額較股份於截至二零零三年十月十七日為止（包括當日）最後十日之股份平均收市價折讓 10%。同時，基於以下原因，董事認為折讓幅度合理：

- (i) Matrica 乃香港之知名藍籌上市公司和記黃埔集團之成員公司；
- (ii) Matrica 可促請知名酒店管理公司海逸酒店集團為本集團管理酒店，並提供最低 EBITDA 擔保；及
- (iii) 本公司在此項交易中所承擔之現金支出並非龐大。

代價股份約佔本公司現有已發行股本 1.90%，另約佔本公司經代價股份擴大之已發行股本 1.87%。

代價股份將以每股 2.45475 港元之價格發行予 Matrica 及／或其代理人，價格較股份於二零零三年十月二十日（即股份於二零零三年十月二十一日暫停買賣前最後一個交易日）在聯交所所報之每股收市價 2.90 港元折讓約 15.35%，或較股份於截至二零零三年十月二十日為止（包括該日）最後十個交易日在聯交所所報之每股平均收市價 2.75 港元折讓約 10.74%。

轉換股份將於行使可換股票據項下之換股權時發行予 Matrica 及／或其代理人。初步換股價為每股 3.00 港元，較股份於二零零三年十月二十日（即股份於二零零三年十月二十一日暫停買賣前最後一個交易日）在聯交所所報之收市價每股 2.90 港元溢價約 3.45%。初步轉換價亦較股份於截至二零零三年十月二十日為止（包括當日）最後十個交易日在聯交所所報之每股平均收市價 2.75 港元溢價約 9.09%。

根據每股 3.00 港元之轉換價計算，倘可換股票據所附帶之轉換權獲悉數行使，則將發行 53,333,333 股轉換股份，佔現有已發行股份約 4.15%，另佔經發行代價股份及轉換股份而擴大之已發行股份約 3.91%。

本公司將根據董事於二零零三年九月二十五日舉行之股東週年大會上獲授之一般授權發行代價股份及轉換股份，據此授權，董事有權發行最多 257,296,567 股股份。目前為止，並無根據該項一般授權發行任何股份。代價股份及轉換股份與於有關股份配發當日之已發行股份在各方面享有同等權益。本公司將向上市委員會申請上市批准。

根據承兌票據，奮耀須應要求向 Matrica 支付最高 320,000,000 港元（「貸款」），連同於每半年期末應付之利息，利息金額以未償還貸款本金額按年利率 3 厘計算。貸款須於承兌票據發行當日起計滿三週年時償還。倘奮耀於到期時無法償還承兌票據之應付還款，則須支付由屆滿日期起計至實際還款日期止期間之欠款利息，金額以年利率 8 厘計算。鑑於承兌票據僅以股份按揭及物業按揭擔保，本集團任何其他成員公司毋須承擔任何追索權，故董事認為 3 厘之年利率及年利率 8 厘之欠款利率實屬合理。

可換股票據及承兌票據乃以全部於完成日期授出之下列擔保權益擔保，作為本公司及奮耀依時妥善履行彼等各自於可換股票據及承兌票據項下責任之擔保：

- (i) Goodnews 以 Matrica 及／或其代理人為受益人簽訂之股份按揭，據此就奮耀全部已發行股本及奮耀目前或隨後結欠 Goodnews 之所有負債提供第一固定押記；及
- (ii) 奮耀以 Matrica 及／或其代理人為受益人簽訂之物業按揭，據此就該物業提供第一法律押記／按揭。

購買價可能作出調整

倘 (i) 酒店之客房數目介乎 750 至 799 間之範圍，購買價將按每間房間扣減 825,000 港元之幅度調整，及／或 (ii) 該物業之實用面積少於 24,000 平方米（「協定實用面積」），購買價將按照每平方米 27,500 港元之基準根據實用面積之變動而調整。以上述方式降低購買價之金額，將自承兌票據之本金額中扣減。然而，(i) 倘客房數目少於 750 間，Matrica 或奮耀任何一方可自由於完成前任何時間向另外一方發出七日之書面通知取消買賣協議項下之銷售；及 (ii) 倘該物業之實用面積少於協定實用面積 5% 以上，奮耀可自由向 Matrica 發出書面通知撤銷買賣協議，惟書面通知必須於 Matrica 向奮耀發出書面通知（內容有關向奮耀發出通知，Matrica 可以根據買賣協議出讓該物業予奮耀，而該通知將列明該物業之實用面積）後十個營業日內發出；在此情況下，框架協議將被終止。於取消或終止買賣該物業後，Matrica 須不計利息立即退回按金及部份付款予本公司或奮耀。

上市批准

本公司與 Matrica 達成協議，將盡本公司最大努力取得上市批准。倘本公司於盡其最大努力後在到期日或之前仍無法取得上市批准，訂約各方可共同磋商，尋求代價之替代方式代替代價股份及可兌換票據。本公司將發表公佈，通知股東代價之替代方式。然而，倘訂約各方未能就代價之替代方式達成共識，則其中任何一方均有權向對方發出書面通知終止框架協議，停止進行框架協議及買賣協議項下任何交易。於任何一方終止框架協議後，Matrica 須向本公司不計利息退還現金按金。

倘本公司因並未盡最大努力而無法取得上市批准，Matrica 有權向本公司及奮耀發出書面通知終止框架協議及買賣協議，並停止進行框架協議及買賣協議項下之任何交易。於 Matrica 終止框架協議後，Matrica 有絕對權力沒收及保留現金按金作為算定損害賠償。

完成

倘 Matrica 向奮耀發出書面通知，指出 Matrica 可以根據買賣協議向奮耀出讓該物業，則於該通知發出後十五個營業日內，該物業必須完成買賣，惟完成日期無論如何不得遲於二零零四年十二月三十日。

於完成時，Matrica 將促使酒店在無向本公司或奮耀收取額外費用之情況下已配備初步營運設備。

此外，於完成時，奮耀將簽訂管理協議、承兌票據及物業按揭，而 Goodnews 將簽訂股份按揭。

擔保

本公司無條件及不可撤回地擔保 (i) 奮耀依時妥善履行其於買賣協議項下之責任；及 (ii) 奮耀依時妥善向 Matrica 支付奮耀於買賣協議項下結欠、拖欠或須償還予 Matrica 之所有款項、責任或負債。

於二零零三年十月二十日訂立之買賣協議

訂約各方： 賣方： Matrica

買方： 奮耀

將予購買之物業： 該物業

購買價： 660,000,000港元，將按上文「購買價」一段所載之方式及時間支付

主要條款

- (i) Matrica須證明擁有該物業之妥善業權，所需費用由其本身承擔。
- (ii) 該物業在未徵得地政總署署長及Matrica同意前，不得分售。
- (iii) 於完成時，該物業須與買賣協議所列明之固定裝置、裝置、終飾、傢具、設備及設施一併交付。
- (iv) 倘奮耀違反買賣協議，按金將由Matrica沒收。
- (v) 倘Matrica未能按照買賣協議售出該物業，按金及部分付款將會隨即退回予奮耀。奮耀有權向Matrica申索賠償。
- (vi) 購買價可能作出價格調整，詳情載於上文「購買價可能作出調整」一節。

根據框架協議發行之可換股票據

可換股票據之主要條款概述如下：

本金額： 160,000,000港元

利息： 應付之利息乃自完成日期起就未償還本金額以每日基準計算，年利率為3厘，須於每六個月期末支付。倘本公司未能支付可換股票據項下到期及應付之任何款額，則須根據有關款額按年利率8厘支付欠款利息。

到期及贖回： 可換股票據之到期日將為由發行日期起計滿三週年當日（「到期日」），本公司須於該日悉數贖回可換股票據。然而，倘本公司於完成前分售該物業，則可換股票據須於分售協議簽訂當日（或倘該日並非營業日，則於簽訂當日後之下一個營業日）贖回。

轉換權： 票據持有人有權於完成日期後至到期日止期間之任何營業日，按轉換價（可予調整）將全部或任何部份之可換股票據本金額轉換為轉換股份。

轉換價： 每股3.00港元之轉換價於下列情況之下可予調整，其中包括股份合併、分拆或重新分類、溢利或儲備資本化、股本分派、供股及其他具攤薄影響之事件。轉換價乃本公司與Matrica按公平原則磋商後釐定。

將予發行之轉換股份： 於轉換時發行之股份與行使日期已發行之所有其他股份享有同等權益。

轉讓： 可換股票據或其任何部份於完成日期後方可出讓或轉讓，並僅可出讓或轉讓予並非本公司關連人士（定義見上市規則）之任何人士，惟倘若可換股票據持有人取得本公司之書面同意（有關同意不可遭無理擱置或延遲），則有權於完成日期或之前出讓或轉讓可換股票據或其任何部份。本公司已向聯交所承諾，一旦本公司知悉可換股票據將轉讓予本公司任何關連人士（定義見上市規則），本公司會立即知會聯交所。

本公司並無任何未行使股份轉換權之證券。本公司不會向聯交所或任何其他交易所申請批准可換股票據上市及買賣。

根據框架協議訂立之管理協議

訂約各方： 委託人： 奮耀
 管理人： 管理人

管理協議

管理人乃一獨立第三方，與本公司或其附屬公司之主要行政人員、董事或主要股東或彼等各自之聯繫人士概無關連。管理人乃和記黃埔有限公司間接擁有其50%權益之聯繫人士。管理人其餘50%權益由一獨立第三方擁有，與本公司或其附屬公司之主要行政人員、董事或主要股東或彼等各自之聯繫人士概無關連。管理人將於委聘期內負責酒店之管理及經營，並收取下列各項作為回報：(i)按酒店總收益之3%計算之基本費用；(ii)按酒店之經營溢利總額之5%計算之獎勵金；及(iii)根據管理協議就酒店之市場推廣及宣傳而提供服務之市場推廣費用，有關費用按總收益之1%計算。上述費用乃經雙方按公平原則磋商後釐定，並符合國際市場之標準。

管理人將於管理協議中向奮耀作出擔保，保證酒店由管理協議日期開始起計三年管理期內各年之未計利息、稅項、折舊及攤銷前盈利（「EBITDA」）不會少於21,000,000港元。倘酒店於管理人任期內任何年度之EBITDA少於21,000,000港元，管理人須向奮耀支付差額。倘於管理人三年管理期內各年，酒店之EBITDA超出21,000,000港元，所超出之任何金額將由奮耀與管理人按65:35之比率攤分，作為對管理人之獎勵，而有關比率乃經雙方按公平原則磋商後釐定。

奮耀有權透過向管理人發出不少於180日之書面通知，終止管理協議。管理人無權以發出通知之方式終止管理協議。

董事（包括獨立非執行董事）認為管理協議之條款就本公司及股東而言乃屬公平合理。

對本公司持股架構之影響

本公司之持股架構（已計及發行代價股份）因悉數轉換可換股票據（採用初步轉換價3.00港元計算）而受到之影響如下：

| | 本公佈發表日期 | | 於發行代價股份時 | | 於行使可換股票據所有轉換權發行代價股份及轉換股份時 | |
|---------------------|----------------------|------------|----------------------|------------|---------------------------|------------|
| | 股份數目 | % | 股份數目 | % | 股份數目 | % |
| Mexan Group Limited | 964,529,010 (附註) | 74.97 | 964,529,010 (附註) | 73.58 | 964,529,010 (附註) | 70.70 |
| Matrica | — | — | 24,442,408 | 1.87 | 77,775,741 | 5.70 |
| 公眾人士 | 321,953,826 | 25.03 | 321,953,826 | 24.55 | 321,953,826 | 23.60 |
| 總計 | <u>1,286,482,836</u> | <u>100</u> | <u>1,310,925,244</u> | <u>100</u> | <u>1,364,258,577</u> | <u>100</u> |

附註：Mexan Group Limited於二零零三年十月二十二日持有964,529,010股股份，當中69,013股股份須待核實其表格、有關股票及／或過戶收據或擁有權文件於各方面是否完好無缺後，方可作實。該數字乃假設根據Mexan Group Limited於二零零三年八月四日所發出通函所載之「根據百慕達一九八一年公司法發出之通告」，Mexan Group Limited將不會於二零零三年十月二十二日後進一步收購任何股份。有關該通告之詳情載於本公司於二零零三年七月二十四日發表之公佈。

購買該物業之原因

本公司及其附屬公司之主要業務包括物業發展及投資、證券投資與買賣及投資控股。

本公司從事酒店業務甚久，由於實施自由行政策，董事預期來自中華人民共和國之訪港旅客人數將會增加，而大部份旅客均不會選擇入住高級之酒店。此外，酒店所在位置可讓旅客更方便遊覽將於二零零五年左右開幕之迪士尼樂園。董事認為香港酒店業之市況將會改善，而於酒店之投資將會擴闊本公司之盈利基礎。

一般資料

Matrica乃一獨立第三方，與本公司或其附屬公司之主要行政人員、董事或主要股東或彼等各自之聯繫人士概無關連。根據上市規則第14章，交易文件及其項下之交易構成本公司之須予披露交易。

本公司將於實際可行之情況下，盡快向股東寄發載有交易文件及其項下交易詳情之通函。

應本公司之要求，股份將於二零零三年十月二十一日上午九時三十分暫停買賣，以待發表本公佈。本公司亦已向聯交所申請於二零零三年十月二十三日上午九時三十分恢復股份買賣。

釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具備以下涵義：

| | | |
|------------|---|--|
| 「聯繫人士」 | 指 | 上市規則所賦予之涵義 |
| 「營業日」 | 指 | 香港持牌銀行一般開門營業之日（星期六及星期日除外） |
| 「現金按金」 | 指 | 簽訂框架協議時應付總額為60,000,000港元之現金按金 |
| 「本公司」 | 指 | 茂盛控股有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市 |
| 「完成」 | 指 | 根據買賣協議完成該物業之買賣事宜 |
| 「完成日期」 | 指 | 完成買賣協議之日期 |
| 「代價股份」 | 指 | 24,442,408股股份，乘以發行價2.45475港元後所得之總價值為60,000,000港元 |
| 「轉換股份」 | 指 | 待可換股票據項下之轉換權獲行使後，可換股票據項下可予轉換之款項金額除以轉換價3.00港元（可予調整（倘有））所得出之有關股份數目 |
| 「可換股票據」 | 指 | 根據框架協議，本公司將發行予Matrica及／或其代理人之一張或多張有抵押可換股票據，票據本金總額為160,000,000港元，由物業按揭及股份按揭作為擔保 |
| 「交付日期」 | 指 | Matrica接到本公司就獲授上市批准之通知日期後兩個營業日中任何一日 |
| 「按金」 | 指 | 應付之現金按金及2,444,241股股份，構成於交付日期根據框架協議將予發行之代價股份之一部份 |
| 「董事」 | 指 | 本公司董事 |
| 「到期日」 | 指 | 二零零三年十一月三日 |
| 「框架協議」 | 指 | 本公司及Matrica於二零零三年十月二十日訂立之框架協議 |
| 「Goodnews」 | 指 | Goodnews Investments Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司全資附屬公司 |
| 「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 |
| 「酒店」 | 指 | 將在該物業上興建之「三星級」酒店，客房數量約為800間，該物業預期將於二零零四年底落成 |
| 「港元」 | 指 | 港元，香港法定貨幣 |
| 「初步營運設備」 | 指 | 根據該等標準（定義見管理協議），該酒店開業所需之全新陶瓷、玻璃器皿、床單枕套、銀器、制服、餐具及其他同類物件 |
| 「上市批准」 | 指 | 上市委員會批准代價股份及轉換股份於聯交所上市及買賣 |
| 「上市委員會」 | 指 | 聯交所上市委員會 |
| 「上市規則」 | 指 | 聯交所證券上市規則 |
| 「Matrica」 | 指 | Matrica Limited，於香港註冊成立之有限公司。該公司乃和記黃埔有限公司（於香港註冊成立之公司）之間接非全資附屬公司，其證券於聯交所主板上市 |
| 「管理協議」 | 指 | 奮耀及管理人於完成時就委聘管理人管理及經營酒店而訂立之酒店管理協議 |
| 「管理人」 | 指 | 海逸酒店管理有限公司，於香港註冊成立之公司。該公司乃和記黃埔有限公司（於香港註冊成立之公司）間接擁有其50%權益之聯繫人士，其證券於聯交所主板上市。管理人其餘50%權益由一獨立第三方擁有，與本公司或其附屬公司之主要行政人員、董事或主要股東或彼等各自之聯繫人士概無關連 |
| 「部份付款」 | 指 | 21,998,167股股份，構成於交付日期根據框架協議將予發行之代價股份及可換股票據之一部份 |
| 「奮耀」 | 指 | 奮耀有限公司，於香港註冊成立之有限公司，為Goodnews之全資附屬公司，而Goodnews乃本公司之全資附屬公司 |
| 「承兌票據」 | 指 | 奮耀於完成時將發行予Matrica及／或其代理人之一張或多張有抵押承兌票據，票據本金額高達320,000,000港元 |
| 「該物業」 | 指 | 開發項目中第二幢酒店及5樓商用單位之物業，該開發項目包括現時正在有關土地上興建之一個平台以及在該平台上建立之3幢酒店大廈及5幢服務性公寓大樓，有關土地已於荃灣新界土地註冊處登記為青衣市地段第140號並將命名為「藍澄灣」 |
| 「物業按揭」 | 指 | 奮耀於完成時就該物業授出及簽訂之第一法律押記／按揭，受益人為Matrica及／其代理人 |
| 「購買價」 | 指 | 買賣該物業之有關購買價，其總額為660,000,000港元 |
| 「買賣協議」 | 指 | Matrica及奮耀於二零零三年十月二十日就買賣該物業訂立之協議 |
| 「股份」 | 指 | 本公司股本中每股面值0.10港元之股份 |
| 「股東」 | 指 | 本公司股份之持有人 |
| 「股份按揭」 | 指 | Goodnews於完成時就奮耀之全部已發行股本及奮耀結欠Goodnews之所有當前及未來債務授出及簽訂之第一固定押記，受益人為Matrica及／或其代理人 |

「聯交所」 指 香港聯合交易所有限公司

「交易文件」 指 框架協議、買賣協議、可換股票據、承兌票據、物業按揭、股份按揭及管理協議

承董事會命
茂盛控股有限公司
主席
劉根山

香港，二零零三年十月二十二日

* 僅供識別

「請同時參閱本公布於經濟日報刊登的內容。」