

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，概不對因本公佈全部或任
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。



VISIONS AHEAD

HANNY HOLDINGS LIMITED

錦興集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：275)

非常重大出售事項 及 恢復買賣

出售事項

於二零一一年六月十五日(交易時段結束後)，本公司、聯祥投資(作為賣方)及廣州吉祥與富利環球(作為買方)訂立框架協議，據此，富利環球有條件同意收購而聯祥投資有條件同意出售股本權益，代價為人民幣622,383,080元(相當於約746,860,000港元)。代價須由富利環球以現金分五期支付。

於二零一一年六月二十一日及二零一一年六月二十四日，框架協議之訂約方進一步訂立補充協議以修訂框架協議之若干條款及條件。

上市規則之含義

由於有關出售事項之相關百分比率(定義見上市規則)超過75%，根據上市規則第14章，出售事項構成本公司之非常重大出售事項，因此須遵守上市規則第14章項下之報告、公佈、通函及股東批准之規定。

就董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東於出售事項及框架協議（經補充協議所補充）中擁有重大利益。因此，並無股東須於股東特別大會上就有關批准出售事項、框架協議（經補充協議所補充）及據此擬進行之交易的決議案放棄投票。

一般事項

載有（其中包括）(i)出售事項之進一步詳情；(ii)出售集團之財務資料；及(iii)股東特別大會通告之通函，將根據上市規則於二零一一年七月十九日或之前寄發予股東。

由於完成須待本公佈所詳述之若干先決條件達成後方可作實，因此出售事項可能會或可能不會完成。股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

暫停及恢復股份買賣

應本公司要求，股份已於二零一一年六月十六日上午九時正起於聯交所暫停買賣，以待刊發本公佈。本公司已向聯交所申請自二零一一年六月二十八日上午九時正起恢復股份買賣。

框架協議（經補充協議所補充）

於二零一一年六月十五日（交易時段結束後），本公司、聯祥投資（其為本公司之間接全資附屬公司）及廣州吉祥與富利環球訂立框架協議，據此，富利環球有條件同意收購而聯祥投資有條件同意出售股本權益，代價為人民幣622,383,080元（相當於約746,860,000港元）。

於二零一一年六月二十一日及二零一一年六月二十四日，框架協議之訂約方進一步訂立補充協議以修訂框架協議之若干條款及條件。

框架協議（經補充協議所補充）之主要條款載列如下：

參與各方：

本公司
聯祥投資(作為賣方)
廣州吉祥
富利環球(作為買方)

富利環球為一間投資控股公司，其為廣州珀富集團(「珀富集團」)之附屬公司。就董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，富利環球為獨立第三方。此外，本集團於過去十二個月概無參與任何以往交易是與出售事項有關又或曾與富利環球進行交易而須根據上市規則第14.22條彙集計算。

將予出售之資產：

根據框架協議，富利環球有條件同意收購而聯祥投資有條件同意出售股本權益(即中廣投資之49%股本權益)。

代價：

代價為人民幣622,383,080元(相當於約746,860,000港元)，乃聯祥投資與富利環球經參考以下方程式而按公平原則商定：

代價 = 該項目之每平方米之售價 x 該項目之可銷售面積 x 49%

而

該項目之可銷售面積 = 該項目之合計總建築面積 – 該項目之總預售面積(附註) – 該項目內之停車位、庇護層及機房

附註：

於一九九八年六月九日，廣州吉祥與中國工商銀行廣州分行訂立物業預售協議及補充預售協議(「該等預售協議」)。根據該等預售協議，廣州吉祥同意出售而中國工商銀行廣州分行同意購入該項目中合共約5,839平方米之面積(「預售」)。中國工商銀行廣州分行已向廣州吉祥付清預售之代價，惟預售面積尚未交付予中國工商銀行廣州分行。

鑑於廣州吉祥已經收取預售之代價而該項目之預售面積將不再為廣州吉祥貢獻任何現金流量，因此於釐定代價時，預售面積並無計入該項目之可銷售面積。

富利環球須以港元現金（根據在支付相關款項前一日中國銀行所報之人民幣兌港元的相關平均買入及賣出匯率），按下述方式分五期支付代價：

- (i) 於簽訂框架協議日期起計三個營業日內已付100,000,000港元按金（「按金」）；
- (ii) 於二零一一年七月三十一日或之前須支付150,000,000港元，須待付清法定付款（定義見下文）而作實；
- (iii) 於二零一一年八月三十一日或之前須支付70,000,000港元；
- (iv) 於二零一一年十月三十一日或之前須支付130,000,000港元；及
- (v) 於二零一一年十二月三十一日或之前須支付其餘代價，須待富利環球信納已結清廣州賽馬會貸款（定義見下文）而作實。

先決條件及完成：

在董事會及股東批准出售事項、框架協議（經補充協議所補充）及據此擬進行之交易當日起計的三個營業日內，聯祥投資須向富利環球（或富利環球指定的任何人士）轉讓部份股本權益（其百分比與已付代價金額佔總代價之數成比例）。

就其後須分期支付的款項而言，聯祥投資須於支付相關部份代價款項之日期起計的五個營業日內向富利環球（或富利環球指定的任何人士）轉讓餘下股本權益（其百分比與已付代價金額佔總代價之數成比例）。

終止：

倘若聯祥投資未有根據框架協議向富利環球轉讓按比例計算之股本權益，富利環球將有權要求聯祥投資支付金額相等於按金之罰金，而富利環球亦有權決定是否繼續進行框架協議。倘富利環球因聯祥投資、廣州吉祥及／或本公司未能履行本身於框架協議項下的責任而終止框架協議（經補充協議所補充），按金須退還予富利環球並須向富利環球支付金額相等於按金之罰金。

倘若富利環球並無準時支付任何期數的代價款項，該按金將被沒收而聯祥投資亦將有權決定是否繼續進行框架協議。倘聯祥投資因富利環球未能履行本身於框架協議項下的責任而終止框架協議（經補充協議所補充），按金將被沒收。

倘若出售事項未能取得董事會及股東批准，則聯祥投資與富利環球均有權終止框架協議，而聯祥投資須於終止框架協議日期起計的十個營業日內退還按金連同應計利息（根據香港銀行提供的借貸利率計算）。

倘若終止框架協議的原因並非出售事項未獲董事會及股東批准，則聯祥投資與富利環球須另訂書面協議以規管相關結算安排。

框架協議（經補充協議所補充）之其他主要條款：

向廣州吉祥注資

本公司與聯祥投資已共同保證將會適時地向廣州吉祥注入足夠資金，以向有關政府當局支付（包括但不限於）有關建設及發展該項目之稅項、開支及費用、土地出讓金（定義見下文）及遞延地價（定義見下文）（統稱「法定付款」），以及有關廣州吉祥履行其於該等預售協議之責任的任何支出（如有）、有關終止建設合同（定義見下文）的任何開支，以及廣州吉祥之其他債務責任，以確保該項目之順利營運。

中廣投資及廣州吉祥之董事會組成及管理

中廣投資之董事會由聯祥投資將提名之兩名董事以及富利環球將提名之一名董事組成。

廣州吉祥之董事會中最少一名董事須由富利環球提名，而廣州吉祥的主席、法定代表及財務經理須由聯祥投資提名。於廣州吉祥董事會會議上提呈重大事宜之決議案（例如重大合約、重大資產配置、重大對外借貸（包括任何質押及擔保）以及主要業務計劃及決策），均須取得全體董事會成員的一致通過。

根據本公司有關中國法律的法律顧問經審閱框架協議(經補充協議所補充)後,本公司於完成後能夠(通過聯祥投資及中廣投資)而實質控制廣州吉祥。

廣州華欣譽轉讓股本權益

於完成時,聯祥投資、廣州吉祥及本公司須共同促使廣州華欣譽以人民幣1元(相當於約1.20港元)之象徵式代價將廣州吉祥之40%股本權益轉讓予一間由富利環球提名之公司。就董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信,廣州華欣譽為獨立第三方。除了參與廣州吉祥及該項目外,廣州華欣譽與本公司並無其他關係。由於根據承諾協議(定義見下文)廣州華欣譽無權通過廣州吉祥享有任何利潤亦不會對該項目享有任何權利,廣州華欣譽認為,轉讓其於廣州吉祥的40%股本權益為其退出目前參與廣州吉祥及該項目的機會。

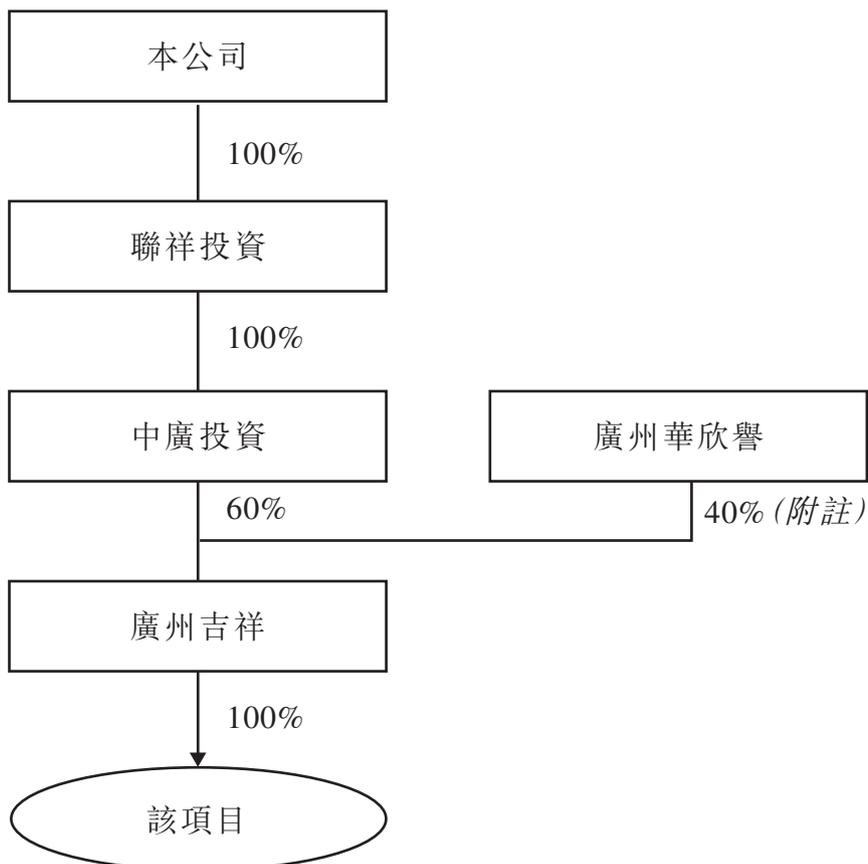
廣州吉祥之營運及該項目之管理

廣州吉祥之日常營運將由富利環球監察。此外,廣州吉祥已同意終止《廣東省建設工程施工合同》(「**建設合同**」)。該建設合同是廣州吉祥與江蘇省建築工程集團有限公司就該項目之建設、營運及管理而訂立。於完成後,該項目之建設、營運及管理將由一間由富利環球提名之合資格公司進行。

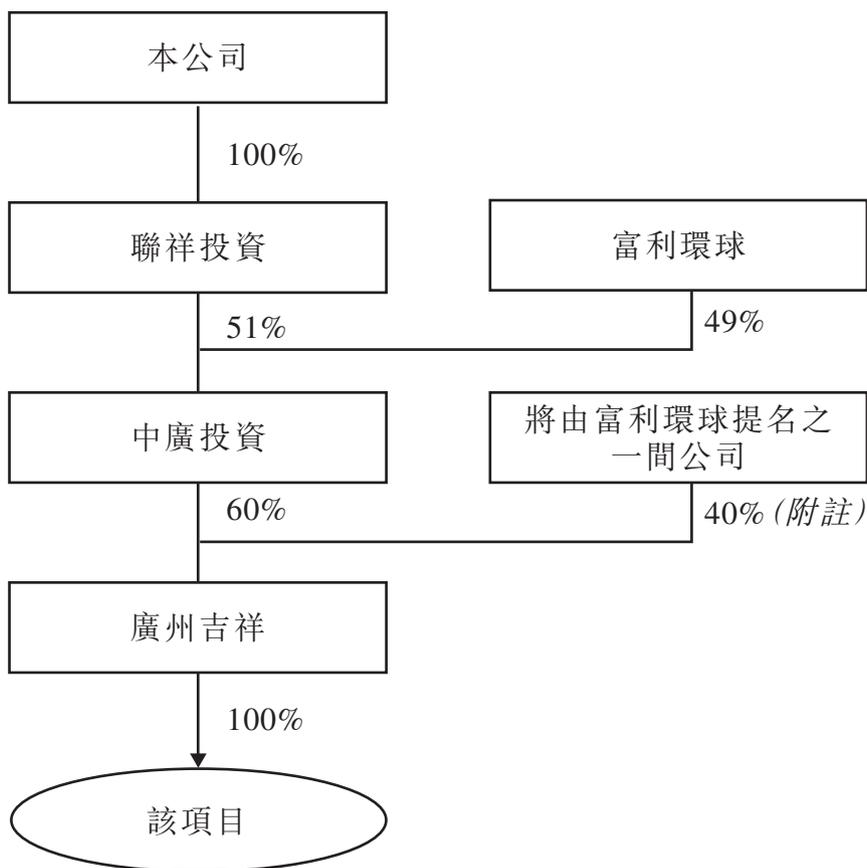
有關出售集團之資料

以下為(i)出售集團於框架協議日期之股權架構圖；及(ii)出售集團於緊接完成後之股權架構圖：

於框架協議日期之概括股權架構圖



於緊接完成後之概括股權架構圖



附註：

根據中廣投資與廣州華欣譽於二零零九年五月二十五日訂立之承諾協議（「承諾協議」），廣州華欣譽已不可撤回地承諾，放棄其於攤分廣州吉祥利潤分成之權利及所有其他對廣州吉祥之權利（包括但不限於資產之管有、使用、收入、分派及出售），而中廣投資亦已同意不可撤回及無條件地，就廣州華欣譽履行其對廣州吉祥之全部股東責任而作出彌償保證。由於承諾協議，中廣投資有權通過廣州吉祥享有來自該項目之全部利潤及對該項目之權利。

根據框架協議，將由富利環球提名以收購廣州吉祥之40%股本權益之該公司須與中廣投資訂立書面協議，以認可承諾協議之持續生效。因此，於完成後，承諾協議將會繼續生效，而中廣投資可以繼續通過廣州吉祥而享有來自該項目之全部利潤及對該項目之權利。

廣州吉祥之主要資產為該土地之土地使用權及該項目。該土地為一幅位於中國廣州市總建築樓面面積約7,750.25平方米之土地。該項目位於該土地之上，其中包括發展一座住宅、商業及金融綜合大樓，土地使用權年期約為54年(住宅用途)、24年(商業用途)及34年(其他用途)。該項目之合計總建築面積約為122,732平方米，其中約33,205平方米作商業用途，約59,077平方米作辦公室，而約29,718平方米作停車位、庇護層及機房之用。該項目現處於建設階段，預期將於二零一二年年底或之前完工。

有關出售集團之財務資料

以下為出售集團截至二零一零年三月三十一日止兩個年度及截至二零一零年九月三十日止六個月之未經審核財務資料概要：

	二零零九年 一月十六日 (註冊成立日期)至 二零零九年 三月三十一日 人民幣千元	截至 二零一零年 三月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零一零年 九月三十日 止六個月 人民幣千元
收益表			
營業額	無	無	無
除稅前虧損淨額	無	(29,823)	(12,727)
除稅後虧損淨額	無	(29,823)	(12,727)
財務狀況表	於二零零九年 三月三十一日 人民幣千元	於二零一零年 三月三十一日 人民幣千元	於二零一零年 九月三十日 人民幣千元
總資產之賬面值	無	798,483	937,364
總負債之賬面值	無	(902,511)	(1,054,106)
負債淨額	無	(104,028)	(116,742)

於框架協議日期，廣州吉祥有以下重要負債：

- (i) 應付廣州賽馬會之貸款本金額約人民幣104,000,000元(相當於約124,800,000港元)(「廣州賽馬會貸款」)。於框架協議日期，有關貸款之應計利息約為人民幣77,000,000元(相當於約92,400,000港元)。

- (ii) 根據廣州吉祥於二零一零年十二月二十八日訂立之《廣州市國有土地使用權出讓合同變更協議》，於框架協議日期之未付土地出讓金約人民幣84,000,000元（相當於約100,800,000港元）（「土地出讓金」）連同遞延地價約人民幣11,000,000元（相當於約13,200,000港元）（「遞延地價」）。

根據框架協議，上述廣州吉祥之所有債務須由聯祥投資與本公司承擔，除非聯祥投資與富利環球之間簽訂進一步的書面協議，則作別論。由於代價並不是根據出售集團之資產淨值釐定，董事認為，雖然聯祥投資與本公司須承擔上述債務，但代價為公平合理。

進行出售事項之背景及理由

本集團主要從事證券買賣、擁有採砂船隻、工業供水業務、物業發展及銷售及其他策略性投資。

富利環球為珀富集團之附屬公司。珀富集團是建基於廣州的商業零售物業發展商。珀富集團已成功發展逾十個商業零售項目，包括創興商業廣場、傾城匯婚慶廣場、信和商業廣場以及廣州市內其他知名商業零售項目。鑑於框架協議項下之買方為經驗豐富的商業零售物業發展商，董事會相信，引入其作策略夥伴將有利於該項目之建設和發展。此外，本集團之財務狀況亦可因為出售事項之所得款項淨額而增強，此將可配合本集團之其他現有物業項目之發展計劃。因此，董事會認為出售事項符合本公司及股東之整體利益。

董事認為框架協議（經補充協議所補充）之條款屬於正常商業條款並為公平合理。

所得款項用途及出售事項之財務影響

出售事項之所得款項淨額估計約為742,110,000港元。本公司擬將出售事項之所得款項淨額用於發展本集團之現有物業項目及撥作一般營運資金。

根據香港會計準則，出售集團之各成員公司在完成後將仍然是本公司之附屬公司，因此出售事項是按權益交易入賬，意味著毋須因為出售事項而在損益中確認收益或虧損。本公司預計本公司將錄得約4,750,000港元之估計虧損，此代表有關出售事項之估計法律及專業開支。

上市規則之含義

由於有關出售事項之相關百分比率(定義見上市規則)超過75%，根據上市規則第14章，出售事項構成本公司之非常重大出售事項，因此須遵守上市規則第14章項下之報告、公佈、通函及股東批准之規定。

就董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東於出售事項及框架協議(經補充協議所補充)中擁有重大利益。因此，並無股東須於股東特別大會上就有關批准出售事項、框架協議(經補充協議所補充)及據此擬進行之交易的決議案放棄投票。

一般事項

載有(其中包括)(i)出售事項之進一步詳情；(ii)出售集團之財務資料；及(iii)股東特別大會通告之通函，將根據上市規則於二零一一年七月十九日或之前寄發予股東。

由於完成須待本公佈所詳述之若干先決條件達成後方可作實，因此出售事項可能會或可能不會完成。股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

暫停及恢復股份買賣

應本公司要求，股份已於二零一一年六月十六日上午九時正起於聯交所暫停買賣，以待刊發本公佈。本公司已向聯交所申請自二零一一年六月二十八日上午九時正起恢復股份買賣。

釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「聯祥投資」	指	Ally Fortune Investments Limited 聯祥投資有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司以及框架協議項下之賣方
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行一般開門經營一般銀行業務之日(惟星期六、星期日或香港於正午十二時仍然懸掛8號或以上颱風訊號或黑色暴雨警告訊號之日除外)
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「中廣投資」	指	China Good Investments Limited 中廣投資有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為聯祥投資之直接全資附屬公司
「本公司」	指	錦興集團有限公司，一間於百慕達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	完成出售事項
「關連人士」	指	具上市規則賦予此詞之涵義，而「關連」一詞亦應按此詮釋
「代價」	指	富利環球根據框架協議(經補充協議所補充)就出售事項應付聯祥投資之代價人民幣622,383,080元(相當於約746,860,000港元)
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	聯祥投資根據框架協議(經補充協議所補充)向富利環球出售股本權益

「出售集團」	指	中廣投資及其附屬公司
「股本權益」	指	於框架協議日期在中廣投資之49%股本權益
「框架協議」	指	本公司、聯祥投資(作為賣方)、廣州吉祥及富利環球(作為買方)於二零一一年六月十五日就出售事項訂立之有條件框架協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「廣州華欣譽」	指	廣州華欣譽實業發展有限公司，一間於中國成立之有限公司
「廣州吉祥」	指	廣州吉祥房產發展有限公司，一間於中國成立之有限公司，為該項目之擁有人
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士之第三方及彼等之最終實益擁有人
「該土地」	指	位於中國廣州市越秀區中山五路與吉祥路交界處之一幅總建築樓面面積約為7,750.25平方米之土地
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣

「該項目」	指	位於該土地之物業發展項目
「富利環球」	指	Prosperous Global Development Limited (富利環球發展有限公司)，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為框架協議項下之買方
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「股東特別大會」	指	本公司將召開之股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准出售事項、框架協議(經補充協議所補充)及據此擬進行之交易
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「補充協議」	指	框架協議之訂約各方於二零一一年六月二十一日及二零一一年六月二十四日訂立之補充協議，以修訂框架協議之若干條款及條件
「%」	指	百分比

承董事會命
錦興集團有限公司
 主席
Yap, Allan 博士

香港，二零一一年六月二十七日

就本公佈而言，所有以人民幣計值之款額已按人民幣1.00元兌1.20港元之匯率換算為港元(僅供參考)。概無作出任何人民幣或港元款額可按或原可按上述匯率或任何其他匯率在相關日期兌換或曾作兌換。

本公佈之中英文本如有歧義，概以英文本為準。

於本公佈日期，本公司之董事如下：

執行董事：

Yap, Allan博士(主席)
陳國銓先生(董事總經理)
向碧倫先生

獨立非執行董事：

郭嘉立先生
潘國興先生
冼志輝先生

* 僅供識別