

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。



**非常重大收購事項
及
恢復買賣**

收購事項

於二零一二年五月二十五日(聯交所交易時段後)，買賣雙方就收購事項訂立該協議。根據該協議，買方有條件同意收購而賣方有條件同意出售銷售股份及銷售貸款，現金代價為850,000,000港元。

於完成後，本公司將最終實益擁有目標公司之全部已發行股本權益，目標公司為項目公司之唯一股東。於本公佈日期，項目公司之主要資產為該等資產，即該土地及該等物業(包括該酒店及該會所)。

於完成時，肇慶宏通將正式簽署管理協議(其形式及內容須獲買方信納)，內容有關肇慶宏通管理及營運該等物業，為期三年，須向項目公司支付年租50,000,000港元。

上市規則之含義

由於有關收購事項(包括訂立管理協議)之其中一項相關百分比率(定義見上市規則)超過100%，根據上市規則第14章，收購事項(包括訂立管理協議)構成本公司之非常重大收購事項，因此須遵守上市規則項下之報告、公佈、通函及股東批准之規定。

本公司將召開及舉行股東特別大會以供股東考慮並酌情批准有關該協議及據此擬進行之交易(包括(但不限於)訂立管理協議)之普通決議案。就董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信,於本公佈日期,賣方及其聯繫人士概無持有任何股份。由於概無股東於該協議中擁有重大利益,因此,並無股東須於股東特別大會上就有關該協議及據此擬進行之交易之普通決議案放棄投票。

一般事項

鑑於編製以下資料所需之預期時間,載有(其中包括)(i)收購事項及據此擬進行之交易之進一步詳情;(ii)目標集團之經審核財務資料;(iii)估值報告;及(iv)股東特別大會通告之通函,將於二零一二年七月三十一日或之前寄發予股東。

恢復股份買賣

應本公司要求,股份已於二零一二年五月二十八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二零一二年六月七日上午九時正起恢復股份買賣。

董事會欣然宣佈,於二零一二年五月二十五日(聯交所交易時段後),買賣雙方就收購事項訂立該協議。根據該協議,買方有條件同意收購而賣方有條件同意出售銷售股份及銷售貸款,代價為850,000,000港元。

於完成後,本公司將最終實益擁有目標公司之全部已發行股本權益。

該協議

該協議之主要條款載列如下:

日期:

二零一二年五月二十五日

參與各方:

買方

買方,為本公司之間接全資附屬公司。

賣方

洪舜堯先生，為目標公司之唯一股東兼董事。就董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信：(i)賣方及其聯繫人士為獨立第三方；(ii)於該協議日期，賣方及其聯繫人士概無持有本公司任何股份或其他可換股證券；及(iii)本公司與賣方或其聯繫人士過往概無進行任何交易或有任何業務關係而須根據上市規則第14.22條合併計算。

將予收購之資產：

根據該協議，買方與賣方分別有條件同意按代價收購及出售銷售股份及銷售貸款。銷售股份相當於目標公司全部已發行股本。銷售貸款相當於目標公司於完成日期結欠賣方之全部股東貸款金額。於本公佈日期，該股東貸款之金額(可予變動)約為182,400,000港元。

目標集團之股權架構載於本公佈「股權架構圖」一節。目標集團之詳細資料載於本公佈「有關目標集團之資料」一節。

代價：

根據該協議，代價為850,000,000港元(銷售貸款之代價應為銷售貸款之面值(按實際數額基準)，但不得高於代價，而其餘額即為銷售股份之代價)，應按以下方式支付：

- (a) 250,000,000港元須於簽立該協議時或之前以現金支付作為按金(「**首期按金**」)；
- (b) 100,000,000港元須於買方滿意有關目標集團之盡職審查後以現金支付作為額外按金(「**第二期按金**」，連同首期按金統稱為「**該按金**」)；
- (c) 440,000,000港元須於完成時按買方同意之方式以現金支付予賣方；及
- (d) 餘款60,000,000港元之代價(「**餘下代價**」)須以現金按賣方所指示以下列方式付予項目公司：
 - 於該等物業各興建及裝修階段完成時，項目公司應按該協議所載之描述，開列有關該等物業之興建、開發及裝修工程應付予工程商之所有費

用(「該等費用」)之書面要求(「要求金額」)，並詳列已完成之興建及裝修工程之詳情；

- 於接獲有關書面要求後，買方應安排其專家及行政人員往該等物業檢查已完成之興建及裝修工程；及
- 買方應於滿意已完成之興建及裝修工程之檢查工作後，向項目公司支付要求金額。

買方根據上述規定向項目公司付款，應完全及絕對解除買方支付餘下代價之責任。假使要求金額之總額少於60,000,000港元(「差額」)，則買方須於滿意所有已完成之興建及裝修工程之檢查工作後三個營業日內向賣方支付差額。賣方承諾，彼將承擔該等費用高於60,000,000港元之任何未付部分金額，並於作出書面要求起計三個營業日內向買方或項目公司彌償相等金額。

全部代價將以本集團之內部資源及／或銀行借貸撥付。

代價之基準

代價乃買賣雙方經公平磋商後按一般商務條款釐定，且經計及(i)初步估值約人民幣760,900,000元(相當於約935,910,000港元)；(ii)銷售貸款之估計總額；(iii)完成興建該等物業之預期費用約60,000,000港元；及(iv)中國廣東省肇慶市大旺高新區酒店業之未來前景。

初步估值乃按市場比較法而釐定。估值報告之詳情將載於寄發予股東之通函內。

經考慮(i)收購事項與本公司之業務策略一致，且為本集團帶來機遇，憑藉進軍酒店業而擴闊收入基礎，從而提升本集團之未來財務表現及盈利能力；及(ii)代價(撇除銷售貸款金額及就要求金額支付該等費用之最高金額60,000,000港元後)預期對初步估值有所折讓，故董事會(包括獨立非執行董事)認為，代價誠屬公平合理且符合本公司及股東之整體利益。

先決條件：

完成須待下列條件獲達成或豁免後，方可作實：

- (i) 股東於股東特別大會上通過相關決議案批准該協議及據此擬進行之交易；
- (ii) 買方完全及無條件滿意有關目標集團之盡職審查結果；
- (iii) 該協議下之保證於完成時在各方面仍屬真實準確且無誤導成份（猶如於完成時再次作出）以及於該協議日期起至完成時期間內任何時間均屬真實準確且無誤導成份；
- (iv) 買方取得合資格於中國執業之律師行發出之法律意見（按買方信納之有關形式及內容），當中涵蓋有關根據該協議擬進行之交易之該等事宜，包括（但不限於）(i)項目公司有效存在；(ii)項目公司及其從事之業務之牌照及許可證之合法性及有效性；(iii)目標集團所擁有之該等資產之所有權之合法性；(iv)賣方訂立該協議之身份及對其於該協議項下之責任之履行；及(v)任何該等資產之任何押記或抵押已悉數免除及解除；及
- (v) 就出售及購買銷售股份及（如適用）出讓銷售貸款取得第三方（包括政府或行政或監管機關）之所有其他必須的同意及根據任何法律或監管規定之所有其他必須的同意及批准。

根據該協議，完成之其中一項先決條件為買方信納有關目標集團之資產、負債、營運及事務之盡職審查。於本公佈日期，買方正在進行該盡職審查而至今並無發現有關收購事項之重大不利事項。

買方可於任何時間就全權酌情豁免上述全部或任何條件（上述第(i)及(v)項條件除外，其無論如何不得豁免）向賣方發出書面通知。由於此乃符合買賣股份之通常及一般慣例以及為了給予買方彈性，買方認為第(ii)、(iii)及(iv)項條件須可以由其全權酌情豁免。董事會確認(a)本公司目前無意豁免任何有關條件；及(b)若本公司決定豁免任何有關條件，本公司將確保有關做法為公平合理以及符合本公司及股東之整體利益。

買賣雙方應竭盡所能促致該協議之先決條件於最後截止日期下午四時正或之前達成，惟經買方豁免者除外。倘該協議之任何先決條件並無於最後截止日期獲達成或豁免（視情況而定），則賣方與買方概不受約束出售及購買銷售股份以及轉讓銷售貸款，而該協議將不再具有任何效力，而賣方須於買方發出書面要求後三個營業日內，按買方以書面指示之方式向買方退還該按金連同利息。此後，各方概毋須向對方承擔任何責任（惟先前違反該協議者除外）。

完成：

待所有先決條件獲遵守或達成或豁免（視情況而定）後，完成將於完成日期下午四時正在該協議訂約各方書面同意之地點（或買方以書面同意之該等其他時間及地點）進行。

主要特定保證及承諾：

- (i) 賣方聲明、保證及承諾，於完成時，除銷售貸款及該協議所載之負債外，目標集團之總負債將不會多於5,000,000港元。
- (ii) 賣方聲明、保證及承諾，於完成時，目標集團並無超過人民幣1,000,000元（相當於約1,230,000港元）而未有向買方披露之承擔。
- (iii) 賣方承諾彼將於簽訂該協議後五個營業日內，就本公佈「進行收購事項之理由」一節所指有關將於該等物業進行之裝修工程向買方提供（且獲買方信納）裝修規格或其他要求（「**裝修規格**」）。
- (iv) 賣方向買方承諾彼將承擔根據裝修規格所載之描述（且獲買方信納）有關該等物業之興建、開發及裝修工程之一切費用、步驟及程序。

管理協議：

根據該協議，於完成時，賣方應向買方交付或促致交付（其中包括）肇慶宏通正式簽署之管理或租賃合同（其形式及內容須獲買方信納）（「**管理協議**」），內容有關該等物業之管理及營運。肇慶宏通目前已指派若干高級管理人員（費用由項目公司支

付)管理該酒店及監督該會所之興建工程。因此，預期訂立管理協議可確保該等物業於將來之運作暢順有效。此外，鑑於管理協議可確保為本集團帶來穩定之經常性收入來源，董事認為管理協議符合本公司及股東之整體利益。

管理協議草擬本之主要條款如下：

參與各方：

(i) 項目公司

(ii) 肇慶宏通。就董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，肇慶宏通(主要業務為物業發展及管理)由目標公司的前擁有人實益擁有，其為獨立第三方，現時及／或之前與本公司概無關連。

(iii) 賣方

(iv) 買方

主題事項

買方與項目公司協定按固定年租向肇慶宏通租出該等物業。於管理協議之年期內，肇慶宏通有權收取該等物業所產生之全部收益，並負責有關管理及經營該等物業之一切開支、費用及稅項，諸如水電、衛生、保安、員工、維修及保養開支。於管理協議到期時，肇慶宏通亦須就該等物業之樓宇、裝修及設施之任何損壞及損毀(正常損耗除外)向項目公司作出補償。

年期

由完成日期起計為期三年，除非項目公司與肇慶宏通於管理協議到期前最少三個月訂立新的管理協議。

支付租金

肇慶宏通須於管理協議年期內向項目公司支付每年50,000,000港元之租金。首年之年租應於簽立管理協議當日前三日內由肇慶宏通支付。

至於第二年及第三年之年租，應於各相關年度開始前十日內由肇慶宏通支付。

年租為50,000,000港元，代表年度回報率約5.9%，乃本集團與賣方參考目前物業市況後，經公平磋商後釐定。鑑於上述釐定年租之基準，董事認為有關年租為公平合理並且符合本公司及股東之整體利益。

終止

於管理協議年期內，項目公司有權向肇慶宏通發出三個月之事先通知終止管理協議。然而，賣方及肇慶宏通不能終止管理協議。

假使發生以下事件，項目公司有權終止管理協議，並於交付相關終止通知起即時生效：

- (i) 肇慶宏通於支付第一年、第二年及第三年之任何一年租金之規定期限後超過30日仍未向項目公司支付年租；
- (ii) 肇慶宏通就矯正該等物業而違反中國法律及法規超過30日；或
- (iii) 由於肇慶宏通導致之原因以致該等物業無法繼續業務及營運超過30日。

於本公佈日期，買賣雙方已根據公平磋商而同意管理協議之上述主要條款，而上述管理協議之主要條款將不會有重大變動。賣方須負責就管理協議之簽署與肇慶宏通洽商。

雖然訂立管理協議並非該協議之一項先決條件，惟倘若賣方未能交付由肇慶宏通正式簽署而其形式及內容須獲買方信納之管理協議，完成將不會發生。此外，上述管理協議之主要條款如有任何重大變動，本公司將於完成前作出相關披露以及尋求股東批准。

有關目標集團之資料

目標公司

目標公司為一間投資控股公司，於二零零六年三月二十九日在香港註冊成立之有限公司，於該協議日期由賣方全資擁有。於該協議日期，目標公司擁有項目公司之100%股本權益，且並無其他重大資產或營運。

賣方之法律顧問表示，賣方自二零零九年五月起成為目標公司全部股權之實益擁有人。

項目公司

項目公司為一間於二零零六年五月二十四日在中國成立之外商獨資企業，於該協議日期由目標公司全資擁有。於該協議日期，項目公司之主要資產為該等資產，即該土地及該等物業。

該等物業包括一幢建於該土地之16層高樓宇，以該酒店作經營。該幢16層高樓宇之建築面積約為34,221.48平方米，其包括餐廳、商業中心、多用途房間及合共276間客房。除12樓至16樓之最後裝修工程外，酒店主樓之興建工程已經完成，而該酒店已自二零一零年起分階段試營及開展業務。其後，項目公司之營業額一直錄得增長，而其虧損亦有顯著改善。

該等物業亦包括另一幢已經建成但目前仍在進行內部設計及裝修工程之樓宇，將開發為該會所(其建築面積約為22,412平方米)，其設施包括(但不限於)大型宴會廳、水療、夜總會及桑拿中心。預期酒店主樓之12樓至16樓以及該會所之裝修工程將於二零一二年十二月底完成。由於該酒店及該會所須待上述裝修工程完成後才能全面投入營運，因此目前的營運須／將承擔固定的行政經常費用(如折舊支出)。因此，預期項目公司錄得虧損之情況將於短期內持續，直至該等物業全面投入營運為止。

於本公佈日期，該土地位於中國廣東省肇慶市大旺高新區工業大街北面、肇慶宏通置業有限公司東面之餘下地塊(面積約38,219.89平方米)為空置。根據本公司之中國法律顧問，於本公佈日期已經取得《土地使用權證》。待於該空置土地開始建設工程前取得相關《建設用地規劃許可證》、《建設工程規劃許可證》及《建築工程

施工許可證》後，該空置土地可發展為商業物業。本公司之中國法律顧問亦確認，預期於取得上述權證及許可證方面並無面對法律上的障礙。此外，除若干行政費外，毋須就該空置土地之未來發展再向中國政府繳付任何費用。於完成時，本公司將根據本集團當時之業務策略及市況制訂相關興建及開發規劃。

目標集團之財務資料

目標集團包括目標公司及項目公司。於完成時，本公司將實際擁有目標公司全部已發行股本之權益。因此，於完成時，目標公司將成為本公司之間接全資附屬公司，而目標集團之財務業績將綜合計入本集團之財務報表。

下表載列目標公司截至二零一一年十二月三十一日止兩個年度之經審核財務資料概要：

收益表	截至二零一一年 十二月三十一日 止年度 港元	截至二零一零年 十二月三十一日 止年度 港元
其他收益	3	6
除稅前虧損淨額	(87,217)	(57,847)
除稅後虧損淨額	(87,217)	(57,847)
財務狀況表	於二零一一年 十二月三十一日 港元	於二零一零年 十二月三十一日 港元
資產淨值	4,571,657	4,658,874

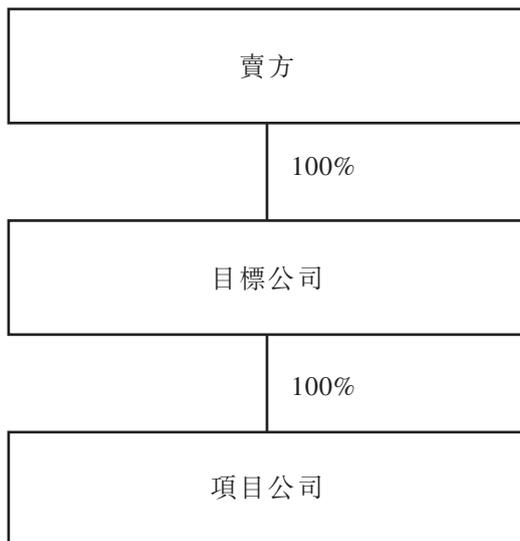
下表載列項目公司截至二零一一年十二月三十一日止兩個年度之未經審核財務資料概要：

收益表	截至二零一一年 十二月三十一日 止年度 人民幣	截至二零一零年 十二月三十一日 止年度 人民幣
營業額	20,368,500	12,144,907
除稅前虧損淨額	(6,492,401)	(21,302,254)
除稅後虧損淨額	(6,492,401)	(21,302,254)
財務狀況表	於二零一一年 十二月三十一日 人民幣	於二零一零年 十二月三十一日 人民幣
資產淨值	9,169,275	15,537,017

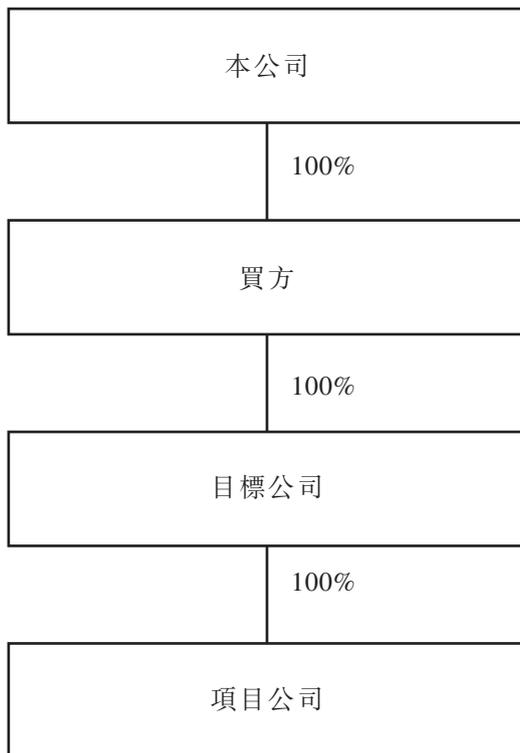
股權架構圖

下圖顯示(i)於該協議日期；及(ii)緊隨完成後目標集團之股權架構：

於該協議日期之簡化股權架構



緊隨完成後之簡化股權架構



進行收購事項之理由

本公司為一間投資控股公司，而本集團主要從事證券買賣、工業供水業務、物業發展及銷售及其他策略性投資。

為改善本公司整體之財務表現，董事一直檢討其現有業務，並努力積極物色能分散其現有業務組合與擴闊其收入來源之潛在投資機遇，從而改善本公司之業務營運及財務狀況，提升股東之價值。

中國廣東省肇慶市大旺高新區正在打造一個國家級的工商業區，在大旺高新區政府的規劃下，分為六個專門產業區域。該等資產位於大旺高新區六個區域的中心地帶，毗鄰交通樞紐、政府大樓以及置地廣場，其為一個一站式購物娛樂中心，面積約達36,000平方米。此外，該等資產位處鄰近著名旅遊勝地七星巖及鼎湖山。鑑於大旺高新區之經濟前景及發展潛力，以及該酒店毗鄰區內其他主要設施，預期大旺高新區內高級酒店之本地需求於日後定有所增加。

基於上文所述，且考慮到項目公司正在改善的財務表現以及該會所之未來發展，董事認為，儘管項目公司於過去兩個財政年度均錄得虧損，惟收購事項為本公司的一個良好投資機遇，可為本集團帶來穩定之經常性多元化收入。此外，本公司亦具備可因應本集團當時之業務策略及市況，將現時空置的該土地發展為商業物業之彈性。這亦與本集團之核心業務，即物業發展及銷售業務一致。

董事（包括獨立非執行董事）認為，該協議之條款乃按一般商務條款訂立，對股東而言屬公平合理，而收購事項亦符合本公司及股東之整體利益。

上市規則之含義

由於有關收購事項（包括訂立管理協議）之其中一項相關百分比率（定義見上市規則）超過100%，根據上市規則第14章，收購事項（包括訂立管理協議）構成本公司之非常重大收購事項，因此須遵守上市規則項下之報告、公佈、通函及股東批准之規定。

本公司將召開及舉行股東特別大會以供股東考慮並酌情批准有關該協議及據此擬進行之交易(包括(但不限於)訂立管理協議)之普通決議案。就董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信,於本公佈日期,賣方及其聯繫人士概無持有任何股份。由於概無股東於該協議中擁有重大利益,因此,並無股東須於股東特別大會上就有關該協議及據此擬進行之交易之普通決議案放棄投票。

一般事項

鑑於編製以下資料所需之預期時間,載有(其中包括)(i)收購事項及據此擬進行之交易之進一步詳情;(ii)目標集團之經審核財務資料;(iii)估值報告;及(iv)股東特別大會通告之通函,將於二零一二年七月三十一日或之前寄發予股東。

由於完成須待多項先決條件達成後方可作實,因此收購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。

恢復股份買賣

應本公司要求,股份已於二零一二年五月二十八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二零一二年六月七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:

「收購事項」	指	買方根據該協議所載之條款及條件向賣方收購銷售股份及銷售貸款
「該協議」	指	買賣雙方就收購事項所訂立日期為二零一二年五月二十五日之有條件買賣協議
「聯繫人士」	指	具上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會

「營業日」	指	香港之銀行開門經營一般銀行業務之日子(惟星期六及香港於上午九時正至下午五時正之間任何時間發出8號或以上颱風訊號或「黑色暴雨警告訊號」之日子除外)
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「該會所」	指	建於該土地上並將經營會所之樓宇，正在裝修中
「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(股份代號：275)
「完成」	指	根據該協議之條款及條件完成收購事項
「完成日期」	指	該協議之先決條件獲達成或豁免(視情況而定)後第五個營業日或買方可能書面同意及文義另有所指之該等其他日期，即為完成發生之日
「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	買方根據該協議就收購事項應付予賣方之總代價850,000,000港元
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區

「該酒店」	指	以悦凱國際酒店之名稱在該土地上經營之酒店
「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	(i)位於中國廣東省肇慶市大旺高新區工業大街北面、建設路西面之地塊，面積為43,681.80平方米；及(ii)位於中國廣東省肇慶市大旺高新區工業大街北面、肇慶宏通置業有限公司東面之地塊，面積為38,219.89平方米
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後截止日期」	指	二零一三年三月三十一日(或買方可能書面同意之該等其他日期)
「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
「該等物業」	指	由該酒店以及該會所組成
「項目公司」	指	肇慶宏通悦凱酒店有限公司，一間於中國成立之外商獨資企業，由目標公司全資擁有
「該等資產」	指	該土地及該等物業
「買方」	指	Hanny Investment Group Limited，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
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣

「銷售貸款」	指	目標公司於完成日期結欠賣方之全部股東貸款金額
「銷售股份」	指	目標公司已發行股本中5,000,000股每股面值1.00港元之股份，於該協議日期相當於目標公司全部已發行股本
「股東特別大會」	指	本公司將予召開及舉行之股東特別大會，以供股東考慮並酌情批准該協議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
「目標公司」	指	宏通集團(國際)投資有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，於該協議日期由賣方全資擁有
「目標集團」	指	包括目標公司及項目公司
「估值」	指	由合資格獨立專業估值師所估計，該等物業及該土地於二零一二年二月三日之市值合共約人民幣760,900,000元
「估值報告」	指	合資格獨立專業估值師就估值所編製之估值報告
「賣方」	指	洪舜堯先生，為一名獨立第三方

「肇慶宏通」 指 肇慶宏通置業有限公司，一間於中國成立之公司，
由一名獨立第三方實益擁有

「%」 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，二零一二年六月六日

就本公佈而言，所有以人民幣計值之款額已按人民幣1元兌1.23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，董事如下：

執行董事：
Yap, Allan博士
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