

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，並明確表示概不就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。



KASEN INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

卡森國際控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之受豁免有限公司)

(股份代號：496)

須予披露交易 成立合營企業

董事會宣佈，於二零一三年十一月十四日，本公司與杭州轉塘訂立合營協議，據此，本公司同意促使本公司一家全資附屬公司杭州卡森連同杭州轉塘成立合營公司，以參與土地拍賣及／或投標並合作開發土地。於合營公司成立時，杭州卡森將擁有合營公司49%股權，及預期杭州卡森將取得對合營公司董事會之控制權，故預期合營公司之財務業績將併入本集團之財務報表，因此，合營公司將作為本公司一家非全資附屬公司入賬。本公司對合營公司之投資將由本集團之內部資源及銀行借貸撥付。

關於成立合營公司而承諾投入之資本，由於上市規則所載之適用百分比比率超過5%但少於25%，故根據上市規則第十四章，合營協議項下之合營企業安排及其項下擬進行之交易構成本公司之須予披露交易，須遵守有關申報及公佈規定。

由於無法確定合營公司能夠贏得土地拍賣及／或投標，股東及公眾投資者於買賣本公司股份時須持審慎態度。

緒言

董事會宣佈，於二零一三年十一月十四日，本公司與杭州轉塘訂立合營協議，據此，本公司同意促使本公司一家全資附屬公司杭州卡森連同杭州轉塘成立合營公司，以參與土地拍賣及／或投標並合作開發土地。倘合營公司未能贏得土地拍賣及／或投標，則合營協議將立即終止，本公司根據合營協議所支付任何款項將獲全部退還。

合營協議

日期：二零一三年十一月十四日

訂約方：(1) 本公司；及
(2) 杭州轉塘。

經董事作出一切合理查詢後，據彼等所知、所悉及所信，於本公佈刊發日期，杭州轉塘及其最終實益擁有人，均為與本公司及關連人士概無關連之獨立第三方。於本公佈刊發日期，杭州轉塘為土地唯一註冊擁有人。

成立合營公司

根據合營協議之條款，於簽訂合營協議後三個月內，本公司將促使本公司一家全資附屬公司杭州卡森連同杭州轉塘於中國成立合營公司。合營公司之註冊資本將為人民幣100,000,000元，及由杭州卡森及杭州轉塘分別擁有49%及51%股權。註冊資本人民幣100,000,000元將由本公司以現金出資人民幣49,000,000元及由杭州轉塘以現金出資人民幣51,000,000元。有關注資乃由本公司與杭州轉塘經參考合營公司開發土地的最初資本需求後經公平磋商釐定。注資總額人民幣100,000,000元將用於支付土地部份地價、建設成本及其他投資成本。此外，訂立合營協議後，杭州轉塘須向杭州當地政府出讓土地，由杭州當地政府安排土地公開拍賣及／或投標，合營公司將參與土地拍賣及／或投標。

根據合營協議，考慮到杭州轉塘可向當地政府出讓土地用作公開拍賣及／或投標，本公司亦已同意於簽訂合營協議後七個營業日內，向杭州轉塘支付金額為人民幣19,500,000元之保證金，由本公司向杭州轉塘保證本公司將於簽訂合營協議後三個月內完成成立合營公司之相關註冊流程，及土地公開拍賣將於簽訂合營協議後六個月內完成，倘未能於有關期限內完成相關流程，則全部保證金將由杭州轉塘沒收。倘杭州轉塘未能遵守合營協議條款或決定不再繼續進行合營協議項下擬進行之合營企業安排，則杭州轉塘應向本公司退還全部保證金，並額外應付本公司人民幣19,500,000元作為補償金。此外，於土地開發完成及杭州轉塘取得土地上相關部份物業之擁有權後，本公司與杭州轉塘將就有關安排將土地上部份物業再租回予本公司而進行進一步商議並訂立協議，據此，保證金將用於償還本公司根據租回安排所應付之租金款項。

此外，為促進成立合營公司及根據合營協議擬訂立之臨時安排，本公司同意向杭州轉塘授出免息貸款融資，以使杭州轉塘能應付其對合營公司之資本承擔。於土地開發完成後，杭州市當地政府將向杭州轉塘支付根據土地地價釐定的款項，作為於土地開發前杭州轉塘將土地出讓予當地政府之補償。自向杭州當地政府收取

該款項後，杭州轉塘便將有關款項注入合營公司以作為其於合營公司注資的一部份及償還於合營公司成立前由本公司向杭州轉塘授出之免息貸款融資。倘從杭州當地政府收取之該款項無法償還由本公司向杭州轉塘授出之免息貸款融資款項，經計及土地之預期拍賣價（預計將低於土地之市價），雙方同意杭州轉塘無義務繼續償還本公司貸款且本公司須放棄向杭州轉塘索償有關債務負債之全部權利。根據土地的當前市價，本公司認為從杭州當地政府收取之該款項不足以償還免息貸款融資款項的機會不高。

於合營公司成立後，杭州卡森將擁有合營公司49%之股權，及由於預期杭州卡森將取得對合營公司董事會之控制權，故預期合營公司之財務業績將併入本集團之財務報表，因此，合營公司將作為本公司之非全資附屬公司入賬。本公司對合營公司之投資將由本集團之內部資源及銀行借貸撥付。

合營公司之業務經營範圍與營運

合營公司之業務經營範圍將包括在中國進行物業開發、物業銷售及租賃。於合營公司成立後，本公司及杭州轉塘將就開發及建設土地物業項目相互合作。本公司應負責合營公司之日常經營，並須向杭州轉塘之董事會進行諮詢，促進土地開發之管理及實施。此外，經杭州轉塘同意，本公司亦應自費負責土地開發之設計工作。

此外，由於杭州轉塘能夠將當地經驗引入合營公司，訂立合營協議各方已經同意於合營公司成立後，由杭州轉塘向合營公司提供部份有關土地開發之諮詢服務，包括促進與當地政府商議與合作之協調工作。經考慮杭州轉塘同意提供有關服務，合營公司須於合營協議訂立後第二年及第三年分別向杭州轉塘每年支付諮詢費人民幣800,000元及人民幣1,000,000元。合營公司與杭州轉塘將於適當時候就有關諮詢安排訂立一項諮詢協議。諮詢協議簽訂後，有關諮詢安排將構成本公司之持續關連交易。由於上市規則就有關諮詢協議所載之適用百分比比率預計少於0.1%，根據上市規則第十四A章，訂立諮詢協議及其項下擬進行之交易預計構成本公司之符合最低豁免水平交易，故此，預計諮詢協議可獲豁免遵守申報、公佈及獨立股東批准規定。

合營公司董事會之組成

於合營公司成立後，合營公司董事會之組成將由本公司及杭州轉塘釐定。預期董事會絕大多數成員將由杭州卡森控制。此外，本公司將有權提名合營公司的總經理，總經理亦將擔任合營公司之法定代表。在土地開發完成前及除非獲杭州轉塘之事先書面同意，否則本公司將不會(i)更改合營公司之股東及股權及／或(ii)就土地（現由本公司持有之部份除外）項目開發訂立融資安排，否則根據合營協議，本

公司有關行動將構成違約事件，杭州轉塘有權終止合營協議。合營協議終止後，土地（包括土地正在建設的任何部份）歸屬於杭州轉塘，簽訂合營協議後由本公司向杭州轉塘支付金額為人民幣19,500,000元之保證金將由杭州轉塘全部沒收。

合營公司之溢利／負債

合營公司成立後，將由本公司之全資附屬公司杭州卡森及杭州轉塘分別擁有49%及51%股權。本公司將享有合營公司的全部溢利並承擔一切負債。

有關土地之資料

土地位於杭州市西湖區轉塘街道環山路以南，總佔地面積為48.75畝，或約32,450平方米。土地已獲批准作商業用途。土地之土地使用權年期為40年。土地開發的總投資金額估計約為人民幣200,000,000元（相等於約252,652,855港元）。各訂約方同意杭州轉塘所擁有土地部份（即土地之51%）之開發成本不應低於每平方米人民幣3,500元。倘杭州轉塘所擁有土地部份（即土地之51%）之開發成本低於每平方米人民幣3,500元，則本公司將向杭州轉塘支付相等於協定最低開發成本與實際產生開發成本之間差額之款項。待合營公司完成土地開發後，土地上所建之相關物業將分為兩部份並按本公司及杭州轉塘各自於合營公司之股權比例分配。分配予本公司及杭州轉塘各自部份的總佔地面積及位置須本公司與杭州轉塘於開發早期階段進行商議。待杭州轉塘取得土地上物業相關部份之擁有權後，本公司與杭州轉塘將就有關安排將其土地上物業部份再租回予本公司而進行進一步商議並訂立協議，租金待雙方商議。

將由合營公司開發之土地擬開發為商業綜合中心，建築面積合共為66,324平方米。經計及現時市況、土地之位置、開發成本及開發潛力，董事會認為土地之總投資成本屬公平合理。土地開發之總投資成本將分階段按相關土地出讓合約所訂明金額支付。本公司將透過本集團內部資源及銀行借貸方式撥付土地投資成本。

訂立合營協議之理由及裨益

鑒於土地位於戰略據點之一，符合本集團的未來發展計劃，故發展及參與土地開發將提高本集團的市場地位及擴大本集團在該區域的市場份額，此舉符合本集團長期業務目標。因此，董事（包括獨立非執行董事）認為，本公司對合營公司的投資及合營協議項下擬進行的交易乃按一般商業條款訂立，且該等條款對本公司及股東而言屬公平合理，而合營協議及對合營公司的投資符合本公司及股東之整體利益。

上市規則之涵義

關於成立合營公司而承諾投入之資本，由於上市規則所載之適用百分比比率超過5%但少於25%，故根據上市規則第十四章，合營協議項下之合營企業安排及其項下擬進行之交易構成本公司之須予披露交易，須遵守有關申報及公佈規定。

一般資料

本公司為一家投資控股公司，附屬公司主要從事軟體傢俱、傢俱皮革及汽車皮革製造。本公司亦從事物業發展及零售業務。

杭州轉塘為農村集體經濟組織，由橫橋村成立，主要從事橫橋村之經濟開發。

釋義

除文義另有指明外，本公佈所用詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	卡森國際控股有限公司，於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份在聯交所主板上市
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及附屬公司
「杭州卡森」	指	杭州卡森投資管理有限公司，本公司一家全資附屬公司
「杭州轉塘」	指	杭州市轉塘街道橫橋股份經濟合作社
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「獨立第三方」	指	與本公司、其附屬公司或任何彼等各自的聯繫人的董事、主要行政人員或主要股東（定義見上市規則）概無關連（定義見上市規則）的個人或公司

「合營協議」	指	本公司與杭州轉塘於二零一三年十一月十四日訂立的合營企業協議，內容有關由杭州卡森與杭州轉塘成立合營公司
「合營公司」	指	將由杭州卡森與杭州轉塘分別按49%及51%之股權比例於中國成立以開發土地之合營公司
「土地」	指	位於杭州市西湖區轉塘街道環山路以南的一幅地塊，總地盤面積為48.75畝，或約32,450平方米
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「畝」	指	面積單位，相等於約666平方米
「中國」	指	中華人民共和國
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「%」	指	百分比

於本公佈內，人民幣金額已按1.00港元=人民幣0.7916元換算為港元，以供說明之用。

承董事會命
卡森國際控股有限公司
主席
朱張金

中國，二零一三年十一月十四日

於本公佈日期，執行董事為朱張金先生、周小松先生及張明發先生，非執行董事為仇建平先生及獨立非執行董事為孫曉鏞先生、張玉川先生及周玲強先生。

網址：<http://www.irasia.com/listco/hk/kasen/index.htm>