

本公佈僅供參考，並不構成收購、購買或認購證券之邀請或要約。

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分內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

## WING HING INTERNATIONAL (HOLDINGS) LIMITED

### 永興國際(控股)有限公司\*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：621)



### 非常重大收購

於二零零七年五月二十一日，買方(本公司一家全資附屬公司)與賣方訂立買賣協議，據此買方及賣方分別同意以總代價150,000,000港元購買及出售銷售股份及銷售貸款。

銷售股份及銷售貸款之代價總額為150,000,000港元，並由買方以下列方式支付：(a)訂金15,000,000港元須於買賣協議日期後第14日由買方以現金支付予賣方；(b)30,800,000港元須由買方促使本公司於完成時按發行價配發及發行入賬列作繳足之代價股份予賣方之方式支付；及(c)餘額104,200,000港元須由買方促使本公司於完成時發行承付票予賣方之方式支付。

代價股份相當於本公司現有已發行股本約18.42%及本公司經配發及發行代價股份擴大後之已發行股本約15.55%。

根據上市規則，收購事項構成本公司之非常重大收購，並須待股東於股東特別大會批准後方可作實。本公司將遵照上市規則向股東寄發一份通函，當中載有包括收購事項之進一步資料及召開股東特別大會之通告。

應本公司要求，股份已於二零零七年五月二十二日上午九時三十分起暫停在聯交所買賣，以待刊發本公佈。本公司已向聯交所申請由二零零七年五月二十九日上午九時三十分起恢復買賣股份。

#### 買賣協議

日期： 二零零七年五月二十一日

訂約方： (1) 買方： CWS International Trading Limited，本公司之全資附屬公司

(2) 賣方： Leung Pui Kwan，一名獨立第三方

據董事作出一切合理查詢後所知、所得資料及所信，賣方為一名獨立第三方。

#### 所購資產

根據買賣協議，買方同意收購而賣方同意出售：(i)銷售股份，相當於本公佈日期目標公司之全部已發行股本；及(ii)銷售貸款，於二零零七年四月三十日之金額約為10,022,200港元。

#### 代價

銷售股份及銷售貸款之代價總額為150,000,000港元，並由買方以下列方式支付：

(a) 訂金15,000,000港元須於買賣協議日期後第14日由買方以現金支付予賣方；

(b) 30,800,000港元須由買方促使本公司於完成時按發行價配發及發行入賬列作繳足之代價股份予賣方之方式支付；及

(c) 餘額104,200,000港元須由買方促使本公司於完成時發行承付票予賣方之方式支付。

本集團將動用本集團之內部資源支付訂金及承付票下應付之金額。

#### 先決條件

完成附帶以下條件並須待該等條件達成後方可作實：

(a) 買方對所進行關於目標集團之資產、負債、營運及事務之盡職審查結果感到滿意；

(b) 賣方及買方就買賣協議及所涉及之交易需要取得之所有必要同意及批文均已獲取；

- (c) 本公司股東在將予召開和舉行之股東特別大會上通過一項普通決議案，批准買賣協議及其下涉及之交易，包括但不限於i)配發及發行入賬列作繳足之代價股份予賣方；及ii)簽立承付票；
- (d) 買方接收一份由買方選定之專業測量及估值師行所編撰有關該等物業之物業估值報告，顯示該等物業於二零零七年四月三十日之價值不少於400,000,000港元；
- (e) 目標公司或其全資附屬公司已獲金融機構提供收購該等物業之32,000,000美元(相當於約250,000,000港元)之融資，而有關係款(包括但不限於利息、還款及擔保方面)乃買方及賣方在合理情況下感滿意者；
- (f) 依據物業收購協議之條款完成物業收購協議；
- (g) 賣方根據買賣協議提供之保證在各方面仍為真實準確；
- (h) 聯交所上市委員會批准代價股份上市及買賣；及
- (i) 若有需要，百慕達金融管理局同意配發及發行代價股份。

買方可根據買賣協議豁免條件(a)、(d)、(e)、(f)及(g)項。買方目前無意豁免該等條件。若上述條件並無於二零零七年八月三十一日(或賣方與買方可能協定之較後日期)或之前達致或(按情況而定)獲買方豁免，買賣協議將告終止及結束，其後任何一方概不會對該協議另一方負有任何義務及責任，惟基於先前違反當中任何條款者除外。

關於以上條件(d)及(e)項，根據賣方聲明，該等物業之價值將不會少於400,000,000港元並將會取得32,000,000美元(相當於約250,000,000港元)之融資。目標集團將取得之融資將相當於該等物業之價值約62.5%，並會按買方及賣方合理滿意之條款取得。考慮到該等物業之價值和中國嚴謹之借貸政策，董事認為完成前就該等物業進行物業估值及由目標集團取得該融資乃公平合理。據此，董事認為有關該等物業之價值不少於400,000,000港元及就該等物業取得32,000,000美元(相當於約250,000,000港元)之融資之該等條件，乃公平合理並且符合本公司和股東整體之利益。

一份該等物業之估值報告將載入根據上市規則寄發予股東有關收購事項之通函內。

#### 完成

完成之時間將為該等條件達致(或獲豁免)後兩個營業日當日下午四時正(或賣方與買方可能協定之較後日期)。

完成後，目標公司將會成為本公司之間接全資附屬公司。

賣方目前無意於完成後委任任何董事會代表。

#### 訂金

倘若由於買方單方面違約而未能完成，賣方將可保留訂金。賣方應接納訂金作為算定損害賠償(而非罰款)，並為買方對賣方所負任何責任之十足及最終抵償，就此而言，賣方不可採取任何損害索償或強制履行或強制執行其他權利和補償之行動。

倘若由於買方單方面違約以外之其他原因而未能完成，賣方須馬上退還訂金予買方，但毋須支付任何利息。

#### 利潤保證

賣方向買方保證及擔保，於截至二零零九年十二月三十一日止兩個財政年度各年，目標集團之經審核除稅及非經常項目或特殊項目後綜合純利(及按該等準則之相關詮釋計算)將不會少於10,000,000港元(「保證利潤」)。

倘若目標集團於截至二零零九年十二月三十一日止兩個財政年度各年之實際經審核除稅及非經常項目或特殊項目後綜合純利(「實際利潤」)少於列明之保證利潤，賣方須按等額抵扣本公司在承付票下之付款責任，抵扣金額之計算方法如下：

$$A = \text{保證利潤} - \text{實際利潤}$$

A指賣方應從本公司在承付票下之付款責任抵扣之數額。

倘目標集團於截至二零零九年十二月三十一日止兩個年度各年之經審核綜合財務報表錄得虧損，賣方應抵扣本公司在承付票下之付款責任之數額，乃等同實際虧損與保證利潤之間的差額，亦即該數額等同(i)保證利潤，與(ii)實際虧損(以正數表示)之總和。

## 代價

收購事項代價乃以該等物業之市值為基準，其反映之市盈率約為一年保證利潤之15倍。該倍數為根據中國類似物業投資之市盈率計算出。在買賣協議加入有關保證利潤之條款，乃為確保本集團從收購事項獲取合理之投資回報。銷售股份及銷售貸款之代價由賣方與買方按公平原則磋商協定，並已考慮：(i)賣方給予之利潤保證；(ii)董事相信收購事項將為本集團提供穩定收入來源。董事(包括獨立非執行董事)因而認為，收購事項之條款及條件(包括相當於一年保證利潤之15倍之代價)公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

## 代價股份

10,000,000股代價股份將以發行價每股代價股份約3.08港元入賬列作繳足發行。代價股份一經配發及發行，將在各方面與代價股份配發及發行當日之已發行股份具有同等地位。

發行價較：

- (i) 股份於二零零七年五月二十一日(即緊接買賣協議訂立前之最後交易日)在聯交所所報收市價每股2.14港元溢價約43.93%；及
- (ii) 股份於截至及包括二零零七年五月二十一日(即緊接買賣協議訂立前之最後交易日)止最後連續五個交易日在聯交所所報平均收市價每股約2.189港元溢價約40.70%。

發行價由買方與賣方按公平原則磋商達致，並已計及多項因素，包括上文所提之收市價。董事(包括獨立非執行董事)認為發行價為公平合理。

代價股份將會根據一項將於股東特別大會上尋求之特定授權配發及發行，並將於完成日期配發及發行。

代價股份相當於本公司現有已發行股本約18.42%及本公司經配發及發行代價股份擴大後之已發行股本約15.55%。

賣方承諾並與買方訂立契約，由完成日期開始直至完成後滿六個月當日止期間，不會轉讓或以其他方式出售任何代價股份或有關任何代價股份之任何權益，或就此增設任何產權負擔或其他權利。

賣方進一步承諾並與買方訂立契約，由前段所述六個月期間屆滿後開始之再六個月期間，倘若緊隨該出售後賣方將不再為主要股東(定義見上市規則)，在未得買方事先書面同意下，不會轉讓或以其他方式出售任何代價股份或就此增設任何產權負擔或其他權利。

## 上市申請

本公司將向聯交所上市委員會申請批准代價股份上市及買賣。

## 承付票之條款

承付票之條款乃按公平原則磋商，其主要條款概列如下：

### 發行人

本公司

### 本金額

104,200,000港元

### 利息

承付票將以固定年利率1厘計息並須每年到期後支付。

董事認為承付票附帶1厘利息之條款將符合本公司利益。據此，董事在此基礎上與賣方磋商，賣方其後同意附帶1厘利息之條款。

### 到期

固定為承付票發行日期後三年。

### 提早償還

由完成日期後六個月當日開始直至緊接到期日前當日為止，本公司可向賣方發出早十個營業日之書面通知，選擇償還全部或金額為1,000,000港元倍數之部分承付票。任何提早償還均不會對承付票下之付款責任施加任何溢價或折讓。

### 出讓

若已事先通知本公司，承付票持有人可將承付票轉讓或出讓予任何並非本公司關連人士之人士。

## 股權架構之變動

下表載列本公司(i)於本公佈日期及完成前之股權架構；及(ii)緊隨完成及配發及發行代價股份後之股權架構：

股東	於本公佈日期及完成前		緊隨完成及配發及發行代價股份後	
	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比
伍達亮先生 (附註1)	4,917,369	9.06	4,917,369	7.64
呂紹誼先生	30,600	0.06	30,600	0.05
王德銘先生 (附註1)	30,000	0.06	30,000	0.05
Total Success Worldwide Limited (附註1)	10,772,700	19.84	10,772,700	16.75
Grand Legend Limited (附註2)	10,775,081	19.84	10,775,081	16.76
賣方	–	–	10,000,000	15.55
公眾股東				
Complete Success Limited (附註3)	3,587,550	6.60	3,587,550	5.58
其他公眾股東	24,186,700	44.54	24,186,700	37.62
全體公眾股東	27,774,250	51.14	27,774,250	43.20
總計：	54,300,000	100.00	64,300,000	100.00

附註：

1. 該等10,772,700股股份乃以Total Success Worldwide Limited之名義登記。Total Success Worldwide Limited之已發行股本由陳戊寅先生(已故)、本公司主席兼董事總經理伍達亮先生及執行董事王德銘先生分別擁有約46.46%、46.46%及7.08%。
2. Grand Legend Limited之全部已發行股本由Lo Chun Yang先生擁有。Loh Siu Yin, Lulu 女士為Lo Chun Yang先生之配偶。
3. Complete Success Limited之全部已發行股本由Li Dan Dan女士擁有。Complete Success Limited現持有本公司之5,681,818份認股權證，待該等認股權證獲行使後將發行5,681,818股股份。

## 有關目標集團之資料

目標公司於二零零七年五月八日註冊成立，主要業務為投資控股。香港附屬公司於二零零五年六月二十七日註冊成立，為目標公司之直接全資附屬公司，主要業務為樓宇建造管理及投資控股。中國附屬公司於二零零六年四月十七日註冊成立，為目標公司之間接全資附屬公司，主要業務為發展、建造及管理酒店以及發展及銷售住房物業。目標集團於二零零七年四月展開營運，主要業務為樓宇建造管理及投資控股。目標集團擬投資於高級中國物業，目標是實現投資收益。

於二零零七年四月九日，中國附屬公司(作為買方)與上海天益房地產開發有限公司及上海藍印實業有限公司訂立物業收購協議，以總代價人民幣256,389,000元(相當於約256,389,000港元)買賣該等物業。該等物業由位於中國上海市盧灣區徐家匯路淡水灣花園東方天地8號內之63個公寓單位組成，總建築樓面面積約8,840平方米，將於物業收購協議完成後由中國附屬公司合法實益擁有。預計根據物業收購協議收購該等物業將於二零零七年六月十一日或相近日子完成。中國附屬公司將以服務式公寓形式出租該等物業。由於該等物業之內部裝修預料於二零零七年九月完成，故截至本公佈日期，該等物業並無產生租金收入。

根據香港附屬公司由二零零五年六月二十七日起至二零零五年十二月三十一日止期間之未經審核綜合財務報表所示，並無錄得任何營業額，而除稅及非經常項目後之虧損淨額約為9,100港元。

於二零零五年十二月三十一日，目標集團之資產淨值約為900港元，目標集團之主要資產為應收一名股東之款項約900港元，而目標集團並無負債。

根據香港附屬公司截至二零零六年十二月三十一日止年度之未經審核綜合財務報表所示，並無錄得營業額，而除稅及非經常項目後之虧損淨額約為2,600港元。



於二零零六年十二月三十一日，目標集團之負債淨額約為1,700港元，目標集團之主要資產為銀行現金約10,000港元，而目標集團之主要負債為股東貸款約11,700港元。

根據香港附屬公司由二零零七年一月一日起至二零零七年四月三十日止期間之未經審核綜合財務報表所示，並無錄得營業額及溢利淨額。

於二零零七年四月三十日，目標集團之負債淨額約為1,700港元，目標集團之主要資產為存款約10,000,000港元，而目標集團之主要負債為股東貸款約10,022,200港元。

根據中國附屬公司由二零零七年一月一日起至二零零七年四月三十日止期間之未經審核財務報表所示，並無錄得營業額及溢利淨額。

於二零零七年四月三十日，中國附屬公司之負債淨額約為人民幣5,600元(相當於約5,600港元)，中國附屬公司之主要資產為存款約人民幣10,000,000元(相當於約10,000,000港元)，而中國附屬公司之主要負債為股東貸款約人民幣10,005,600元(相當於約10,005,600港元)。

### 進行建議收購事項之理由

本集團之主要業務為於香港及中國從事上蓋建築、地基打樁、基層建築工程、斜坡修護工程、專項建築工程及室內裝修工程。

近年來，本集團投標私人及公營部門之建築工程時面對其他市場競爭對手的激烈競爭。本地建築業市況嚴峻，迫使本集團重新評估其核心業務。就此，本集團已積極開拓新商機，以使其現有業務更多元化。董事現時無意終止經營本集團之現有業務。

董事認為，收購事項為本集團打進正在發展階段之中國物業市場之良機，並可讓其現有業務更多元化。經計及穩定之收入來源，董事會認為收購事項之條款及條件誠屬公平合理，且收購事項亦符合本公司及股東之整體利益。

### 一般事項

根據上市規則，收購事項構成本公司之非常重大收購，並須待股東於股東特別大會批准後方可作實。本公司將遵照上市規則向股東寄發一份通函，當中載有包括收購事項之進一步資料及召開股東特別大會之通告。

### 暫停及恢復買賣

應本公司要求，股份已於二零零七年五月二十二日上午九時三十分起暫停在聯交所買賣，以待刊發本公佈。本公司已向聯交所申請由二零零七年五月二十九日上午九時三十分起恢復買賣股份。

### 釋義

於本公佈內，除文義另有指明者外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	買賣協議項下由買方收購銷售股份及銷售貸款
「聯繫人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行於其一般營業時間內照常營業之日(不包括星期六、星期日或公眾假期)
「本公司」	指	永興國際(控股)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上市
「完成」	指	根據買賣協議之條款及條件完成買賣銷售股份及銷售貸款
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「代價股份」	指	本公司將配發及發行之10,000,000股新股份，作為收購事項之代價
「訂金」	指	買方將根據買賣協議以現金支付予賣方之訂金15,000,000港元
「董事」	指	本公司之董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

「香港附屬公司」	指	Crown Frame Construction Engineering Limited，目標公司直接全資擁有之附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	就董事於出作出一切合理查詢後所深知、得悉及確信，任何身為獨立於本公司及其關連人士之第三方之人士或公司及彼等各自之最終實益擁有人
「發行價」	指	每股代價股份約3.08港元之發行價
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國
「中國附屬公司」	指	新瀛國際酒店開發管理(沈陽)有限公司，於中國成立並由目標公司間接全資擁有之外商企業
「利潤保證」	指	賣方根據買賣協議就目標集團於截至二零零九年十二月三十一日止兩個財政年度各年之經審核綜合溢利淨額作出之利潤保證
「承付票」	指	本公司向賣方簽發之承付票，以償付買賣協議項下銷售股份及銷售貸款之部份代價
「該等物業」	指	位於中國上海市盧灣區徐家匯路淡水灣花園東方天地8號內之63個公寓，將由中國附屬公司合法實益擁有
「物業收購協議」	指	上海天益房地產開發有限公司及上海藍印實業有限公司(作為賣方)與中國附屬公司(作為買方)於二零零七年四月九日就買賣該等物業訂立之初步買賣協議
「買方」	指	CWS International Trading Limited，本公司之全資附屬公司
「買賣協議」	指	買方與賣方於二零零七年五月二十一日就買賣銷售股份及銷售貸款訂立之有條件買賣協議
「銷售股份」	指	目標公司已發行股本中十股每股面值1.00美元之普通股，即目標公司之全部已發行股本
「銷售貸款」	指	目標公司於完成前任何時間結欠或產生向賣方之所有責任、負債及債項，不論為實際、或然或遞延，亦不論是否於完成時到期應付
「股東特別大會」	指	本公司即將舉行及召開之股東特別大會，以考慮及酌情批准買賣協議及其項下擬進行之交易，包括(但不限於)配發及發行代價股份
「股份」	指	本公司股本中每股面值1.00港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	Charm Faith Group Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，並由賣方全資實益擁有
「目標集團」	指	目標公司、香港附屬公司及中國附屬公司，或(如文義所指於目標公司成為其現時之附屬公司之控股公司前之期間)目標公司現時之附屬公司
「賣方」	指	Leung Pui Kwan女士，其為一名獨立第三方
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「美元」	指	美元，美利堅合眾國法定貨幣
「%」	指	百分比

就本公佈而言，除另有註明外，人民幣及美元與港元之兌換乃根據人民幣1.00元兌1.00港元以及1.00美元兌7.80港元之概約匯率兌換。

承董事會命  
永興國際(控股)有限公司  
主席  
伍達亮

香港，二零零七年五月二十八日

於本公佈日期，董事會由八名董事組成。執行董事為伍達亮先生、王德銘先生、呂紹誼先生、陳偉強先生及盧仲新先生。獨立非執行董事則為黃列初先生、梁偉祥博士及羅嘉偉先生。

\* 僅供識別

請同時參閱本公佈於香港經濟日報刊登的內容。