

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聯合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，概不對因本聯合公佈全部或任何部分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。

本聯合公佈僅供參考，並不構成收購、購買或認購任何證券之邀請或要約。



**華銀控股有限公司**

SINO CREDIT HOLDINGS LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：628)



**ETERNITY INVESTMENT LIMITED**

**永恒策略投資有限公司\***

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：764)

## 聯合公佈

**有關出售BEST VOLUME  
INVESTMENTS LIMITED之  
全部股權之主要交易**

**(I) 有關收購BEST VOLUME  
INVESTMENTS LIMITED之  
全部股權之主要交易  
及  
(II)更改所得款項用途**

### 交易事項

華銀董事會及永恒策略董事會欣然聯合宣佈，於二零一五年九月七日（交易時段後），賣方與買方訂立買賣協議，據此，賣方已同意出售及買方已同意購買目標股份。目標公司乃一間投資控股公司，其間接全資附屬公司永翰、殷貿及迎瑞共同持有、管理及經營該物業。

就華銀及永恒策略各自而言，交易事項須待（其中包括）取得有關股東及監管機構批准後，方可作實。

交易事項之代價為400,000,000港元，將以下列方式支付：

- (i) 370,000,000港元於完成日期以現金方式支付；及
- (ii) 30,000,000港元於完成日期以買方向賣方發出承兌票據之方式支付。

\* 僅供識別

## 更改所得款項用途

茲提述永恒策略配售事項公佈。

根據一般授權以每股股份0.645港元之價格配售47,000,000股永恒策略新股份之事項已於二零一三年一月二十四日完成，並籌得29,931,000港元。誠如永恒策略配售事項公佈所披露，永恒策略擬將配售事項所得款項淨額用於香港投資物業，以豐富永恒策略集團之投資物業組合。由於永恒策略預期香港物業價格將有一段時期維持於現時高昂的水平，永恒策略董事有意將配售事項所得款項淨額29,931,000港元分配作代價之部分資金。

永恒策略董事認為更改尚未運用配售所得款項淨額的用途將有助永恒策略更有效地分配財務資源及壯大永恒策略集團的未來發展，屬公平合理，且符合永恒策略及永恒策略股東的整體利益。

## 上市規則之涵義

### 華銀

由於交易事項之適用百分比率超過25%但低於75%，根據上市規則第十四章，交易事項構成華銀之主要交易，並須遵守申報、公佈及股東批准之規定。

據華銀董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無華銀股東於交易事項中擁有重大權益。因此，倘華銀為批准交易事項而召開股東特別大會，根據上市規則，概無華銀股東須放棄投票。

將召開股東特別大會以供華銀股東考慮並酌情批准(其中包括)交易事項。

一份載有(其中包括)(i)交易事項之進一步資料；(ii)該物業之估值報告；及(iii)上市規則所規定之其他資料，連同股東特別大會通告及代表委任表格之通函，將於二零一五年九月二十九日或之前寄發予華銀股東。

### 永恒策略

由於交易事項之其中一項適用百分比率超過25%但所有比率均低於100%，根據上市規則第十四章，交易事項構成永恒策略之主要交易，並須遵守申報、公佈及股東批准之規定。

據永恒策略董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無永恒策略股東於交易事項中擁有重大權益。因此，倘永恒策略為批准交易事項而召開股東特別大會，根據上市規則，概無永恒策略股東須放棄投票。

將召開股東特別大會以供永恒策略股東考慮並酌情批准(其中包括)交易事項。

一份載有(其中包括)(i)交易事項之進一步資料；(ii)目標集團之會計師報告；(iii)永恒策略集團及目標集團之未經審核備考財務資料；(iv)該物業之估值報告；及(v)上市規則所規定之其他資料，連同股東特別大會通告及代表委任表格之通函，將於二零一五年九月二十五日或之前寄發予永恒策略股東。

交易事項須待買賣協議之先決條件獲達成及／或豁免後，方告完成，因此可能或未必會進行。華銀股東、永恒策略股東及有意投資者於買賣華銀及永恒策略之證券時務請審慎行事。

## 交易事項

### (a) 買賣協議

華銀董事會及永恒策略董事會欣然聯合宣佈，於二零一五年九月七日(交易時段後)，賣方與買方訂立買賣協議，據此，賣方已同意出售及買方已同意購買目標股份。

買賣協議載列交易事項之條款及條件，其主要條款概述如下：

#### 日期

二零一五年九月七日

#### 訂約方

(i) 賣方，作為賣方；及

(ii) 買方，作為買方。

據華銀董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方及其最終實益擁有人為獨立於賣方及其關連人士(定義見上市規則)之第三方，且與彼等並無關連。

據永恒策略董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方及其最終實益擁有人為獨立於買方及其關連人士（定義見上市規則）之第三方，且與彼等並無關連。

### 目標股份

根據買賣協議之條款及條件及在其規限下，賣方已同意出售而買方已同意購買目標股份。目標股份相當於目標公司全部股權。賣方已就目標股份、目標集團及該物業向買方提供慣常保證及聲明。

於完成交易事項後，目標公司將不再為賣方之全資附屬公司，並將成為買方之全資附屬公司。

### 代價及付款

交易事項之代價為400,000,000港元，將以下列方式支付：

- (i) 370,000,000港元於完成日期以現金方式支付；及
- (ii) 30,000,000港元於完成日期以買方向賣方發出承兌票據之方式支付。

代價乃根據一般商業條款由買賣協議之訂約各方按公平原則磋商後釐定，並考慮（其中包括）目標集團於二零一五年三月三十一日之未經審核資產淨值（經計及（其中包括）目標集團未償還之應付按揭貸款）、該物業的估值及該物業現時的租賃協議。根據獨立專業估值師於二零一五年三月三十一日發出的估值報告，該物業的估值為人民幣496,900,000元。

買方將同時運用永恒策略集團之內部資源及誠如永恒策略配售事項公佈所披露，配售47,000,000股永恒策略新股份之所得款項淨額29,931,000港元支付代價。

根據買賣協議之條款及條件，除賣方根據買賣協議作出之保證所涵蓋有關一名承建商就迎瑞未能支付該物業之建築合約項下若干款項所展開訴訟之任何扣減外，交易事項之代價將於完成交易事項時悉數支付，且不會作出任何扣減、抵銷或暫停，亦不會作出任何調整。

## 承兌票據

承兌票據之主要條款概述如下：

- 發行人：                    買方
- 本金額：                    30,000,000港元
- 利息：                        本承兌票據將不計任何利息
- 到期日：                    於迎瑞與承建商有關未有支付該物業之建築合約項下若干款項之訴訟獲得最終及有效判決或簽訂有效及具約束力之和解協議後三個營業日內
- 付款：                        買方將以香港法定貨幣支付所有款項。
- 贖回：                        買方可隨時透過向賣方(或其指定人)發出事先書面通知之情況下贖回承兌票據

## 先決條件

交易事項須待(其中包括)下列條件獲達成及/或豁免後，方告完成：

- (i) 買方完全信納目標集團及該物業之盡職審查；
- (ii) 根據及遵守上市規則之規定於股東特別大會上就下列事項取得華銀股東批准：(a)買賣協議；及(b)買賣協議項下擬進行之所有其他交易；
- (iii) 賣方已就買賣協議及其項下擬進行之交易向有關政府部門或監管機構(包括但不限於中國之政府部門或監管機構)、華銀股東或任何第三方取得一切必要之批准、授權、同意，並辦妥一切必要之登記及備案手續(如適用)；
- (iv) 永恒策略已根據上市規則之規定於股東特別大會就買賣協議項下擬進行之交易事項取得永恒策略股東相關批准，而買方已就擬根據買賣協議購買目標股份一事取得所有必要之內部同意及批准；

- (v) 買方已取得其所委聘之合資格中國法律顧問對目標集團於中國成立之公司及該物業出具之中國法律意見，其格式及內容須令買方滿意；
- (vi) 買方獲得認可獨立估值師發出的估值報告，當中訂明該物業於二零一五年八月三十一日的公平市值不低於人民幣497,000,000元；及
- (vii) 賣方於買賣協議項下之保證於所有重大方面仍然真實及準確。

### 終止

倘賣方違反有關目標股份、目標集團及該物業之任何保證及：

- (i) 在並無出現任何違反之情況下，目標集團旗下成員公司或其資產(包括保證存在但尚未存在之資產)之價值低於其於交易事項完成時應有之價值；或
- (ii) 目標集團旗下成員公司產生其將不會產生之負債，或負債之款項超過其作出擔保事宜所產生之款額；或
- (iii) 目標集團旗下成員公司因並無作出保證之違反或事宜而招致損失、費用或開支，

則在不影響買方之其他權利下，賣方應以損害賠償之方式向買方(或，倘買方作出指示，則為有關目標集團旗下成員公司)支付一筆金額相等於所減少之價值，或有關負債或超出負債之款項，以及損失、成本及開支(及包括但不限於因就根據買賣協議確立有關付款權利之爭議、維護、調查或提供證據而招致或產生之一切有關損失、負債、成本、費用或開支)；惟倘賣方因原賣方於原買賣協議完成前違反原買賣協議之保證或其他責任而違反保證，賣方須促使目標公司將其於原買賣協議項下之利益及權利轉讓予買方，並進行或簽立一切必要行動、事宜、契據、文件及事宜，讓買方可直接向原賣方進行申索或追討損害賠償。為免除疑慮，就賣方因原賣方違反原買賣協議下之保證或其他責任而違反保證之情況而言，除促使目標公司將其於原買賣協議項下的利益及權利轉讓予買方外，賣方將無任何其他責任。

倘賣方嚴重違反任何保證，買方將有權(附加於及無損其可獲得之所有其他權利或補救，包括索取損害賠償之權利)透過向賣方發出書面通知以終止買賣協議。賣方及買方於買賣協議項下之權益及責任將於有關終止通知日期即時終止，惟有關終止將不會影響賣方及買方於終止前已存在之權益及責任。為釋疑慮，除於終止前已存在之任何其他責任外，賣方將於有關終止後五個營業日內將買方根據買賣協議已支付之代價款項退還。

賣方就買方根據或就買賣協議提出之所有申索總額(包括任何人士透過或根據買方提出或其他與買方有關的所有申索)所承擔的負債總額，在任何情況下不應超過代價100%。

除非買方於二零一七年九月三十日或之前向賣方提供書面通知，當中載有申索的事實基礎之合理詳情(包括買方的估計申索金額)，否則賣方毋須就任何申索負責。

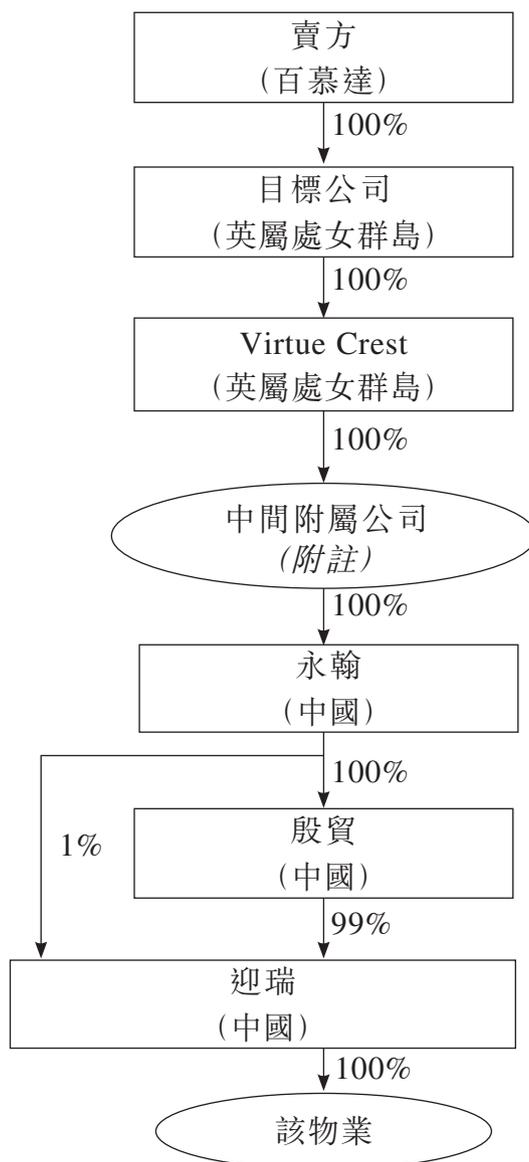
倘買賣協議之先決條件未能於二零一五年十二月三十一日或之前獲達成或豁免，買賣協議將自動終止，除非賣方與買方書面協定延長此最後截止日期。

#### 完成

完成須於根據買賣協議於交易事項之最後一項條件獲達成或豁免後三個營業日於賣方律師之辦公室，或於訂約各方可能書面協定之有關其他時間、日期或地點達致。

有關目標集團及該物業之資料

目標公司乃一間於英屬處女群島註冊成立之投資控股有限公司，並透過一系列全資附屬公司持有、管理及經營該物業。其間接全資附屬公司永翰、殷賢及迎瑞為直接持有、經營及管理該物業之相關實體。目標集團於完成交易事項前之擁有權架構載列如下：



附註：

所有中間附屬公司均為目標公司之間接全資附屬公司。

目標集團於交易事項完成後之擁有權架構載列如下：



附註：

所有中間附屬公司均為目標公司之間接全資附屬公司。

以下為該物業(由目標公司間接全資擁有及控制)之詳情：

|             |                 |
|-------------|-----------------|
| 登記擁有人：      | 迎瑞              |
| 土地使用權證簽發日期： | 二零一零年七月十九日      |
| 土地面積：       | 1,374平方米        |
| 地點：         | 中國廣州市越秀區農林下路33號 |
| 土地使用權年期：    | 二零一零年七月十日起計40年  |
| 土地用途類別：     | 商業及金融用途         |
| 該物業總樓面面積：   | 6,795.64平方米     |

於本聯合公佈日期，永翰就該物業結欠中國工商銀行之貸款約為人民幣161,562,000元。該筆貸款以該物業向中國工商銀行作出之按揭為抵押。貸款年期由二零一四年四月二十八日起計八年。貸款及按揭於交易事項完成後繼續生效。有關貸款及按揭之進一步詳情，將載於將寄發予永恒策略股東之通函。

#### *有關永翰、殷賢及迎瑞之財務資料*

永翰由二零一三年五月三十日(即成立日期)至二零一四年三月三十一日止期間及截至二零一五年三月三十一日止年度之未經審核財務資料載列如下：

|              | 由二零一三年五月三十日<br>至二零一四年<br>三月三十一日止期間<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 截至二零一五年<br>三月三十一日止年度<br>人民幣千元<br>(未經審核) |
|--------------|---|---|
| 除稅及特殊項目前虧損淨額 | (231)   | (12,498)                                |
| 除稅及特殊項目後虧損淨額 | (231)   | (12,498)                                |

於二零一五年三月三十一日，永翰之未經審核資產淨值約為人民幣37,271,000元。

殷貿由二零一三年九月三日(即成立日期)至二零一四年三月三十一日止期間及截至二零一五年三月三十一日止年度之未經審核財務資料載列如下：

|              | 由二零一三年九月三日<br>至二零一四年<br>三月三十一日止期間<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 截至二零一五年<br>三月三十一日止年度<br>人民幣千元<br>(未經審核) |
|--------------|--|---|
| 除稅及特殊項目前虧損淨額 | (15)   | (32)                                    |
| 除稅及特殊項目後虧損淨額 | (15)   | (32)                                    |

於二零一五年三月三十一日，殷貿之未經審核資產淨值約為人民幣4,953,000元。

迎瑞於截至二零一四年及二零一五年三月三十一日止兩個年度各年之未經審核財務資料載列如下：

|                   | 截至二零一四年<br>三月三十一日止年度<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 截至二零一五年<br>三月三十一日止年度<br>人民幣千元<br>(未經審核) |
|-------------------|---|---|
| 除稅及特殊項目前(虧損)/溢利淨額 | (3,974)                                 | 358,600                                 |
| 除稅及特殊項目後(虧損)/溢利淨額 | (3,974)                                 | 271,187                                 |

於二零一五年三月三十一日，迎瑞之未經審核資產淨值約為人民幣268,090,000元。

#### 交易事項對賣方的財務影響

根據代價，估計賣方將自交易事項確認約12,086,000港元(除稅及開支前並有待審核)之收益，乃參考代價超出華銀集團於二零一五年三月三十一日的綜合財務報表所示目標集團賬面淨值387,914,000港元之部分計算。

#### (b) 進行交易事項之理由及好處

##### 華銀

華銀董事(包括獨立非執行董事)認為，買賣協議之條款屬公平合理，並符合華銀及華銀股東之整體利益。透過出售目標股份，華銀將能專注於其主要業務。

## 永恒策略

永恒策略為一間投資控股公司及其附屬公司主要從事電影發行、轉授電影版權、銷售金融資產、物業投資、借貸業務、設計及銷售珠寶產品，以及開發、分銷及推廣個人護理療程、產品及服務。

於二零一三年出售永恒策略集團的所有投資物業後，永恒策略董事已審慎地為永恒策略集團投資物業業務物色合適的投資物業及／或物業項目。永恒策略董事相信交易事項為永恒策略集團提供於中國收購一項投資物業的機會，可為永恒策略集團帶來穩定的租金收入流。永恒策略董事亦相信交易事項與永恒策略集團的業務策略一致。

永恒策略董事(包括獨立非執行董事)認為，買賣協議之條款屬公平合理，並符合永恒策略及永恒策略股東之整體利益。

### (c) 華銀對所得款項之用途

預計交易事項之所得款項淨額(扣除所有相關費用及開支後)將用作華銀之營運資金及發展現有業務。

### (d) 有關賣方之資料

賣方為一間投資控股公司及其附屬公司之主要業務為提供金融服務，例如在中國提供典當貸款服務、房地產抵押貸款服務、融資租賃服務、商業保理服務，其他貸款服務及財務諮詢服務，以及在香港提供借貸服務。

### (e) 有關買方之資料

買方為投資控股公司。

## 更改所得款項用途

茲提述永恒策略配售事項公佈。

根據一般授權以每股股份0.645港元之價格配售47,000,000股永恒策略新股份之事項已於二零一三年一月二十四日完成，並籌得29,931,000港元。誠如永恒策略配售事項公佈所披露，永恒策略擬將配售事項所得款項淨額用於香港投資物業，以豐富永恒策略集團之投資物業組合。由於永恒策略預期香港物業價格將有一段時期維持於現時高昂的水平，永恒策略董事有意將配售事項所得款項淨額29,931,000港元分配作代價之部分資金。

永恒策略董事認為更改尚未運用配售事項所得款項淨額的用途將有助永恒策略更有效地分配財務資源及壯大永恒策略集團的未來發展，屬公平合理，且符合永恒策略及永恒策略股東的整體利益。

## 上市規則之涵義

### 華銀

由於交易事項之適用百分比率超過25%但低於75%，根據上市規則第十四章，交易事項構成華銀之主要交易，並須遵守申報、公佈及股東批准之規定。

據華銀董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無華銀股東於交易事項中擁有重大權益。因此，倘華銀為批准交易事項而召開股東特別大會，根據上市規則，概無華銀股東須放棄投票。

將召開股東特別大會以供華銀股東考慮並酌情批准(其中包括)交易事項。

一份載有(其中包括)(i)交易事項之進一步資料；(ii)該物業之估值報告；及(iii)上市規則所規定之其他資料，連同股東特別大會通告及代表委任表格之通函，將於二零一五年九月二十九日或之前寄發予華銀股東。

### 永恒策略

由於交易事項之其中一項適用百分比率超過25%但所有比率均低於100%，根據上市規則第十四章，交易事項構成永恒策略之主要交易，並須遵守申報、公佈及股東批准之規定。

據永恒策略董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無永恒策略股東於交易事項中擁有重大權益。因此，倘永恒策略為批准交易事項而召開股東特別大會，根據上市規則，概無永恒策略股東須放棄投票。

將召開股東特別大會以供永恒策略股東考慮並酌情批准(其中包括)交易事項。

一份載有(其中包括)(i)交易事項之進一步資料；(ii)目標集團之會計師報告；(iii)永恒策略集團及目標集團之未經審核備考財務資料；(iv)該物業之估值報告；及(v)上市規則所規定之其他資料，連同股東特別大會通告及代表委任表格之通函，將於二零一五年九月二十五日或之前寄發予永恒策略股東。

交易事項須待買賣協議之先決條件獲達成及／或豁免後，方告完成，因此可能或未必會進行。華銀股東、永恒策略股東及有意投資者於買賣華銀及永恒策略之證券時務請審慎行事。

## 釋義

於本聯合公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

|              |   |   |
|--------------|---|---|
| 「完成日期」       | 指 | 按照買賣協議完成交易事項當日  |
| 「代價」         | 指 | 交易事項之代價，為400,000,000港元  |
| 「永恒策略」       | 指 | Eternity Investment Limited (永恒策略投資有限公司*)，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以股份代號：764上市 |
| 「永恒策略董事會」    | 指 | 永恒策略之董事會  |
| 「永恒策略董事」     | 指 | 永恒策略之董事   |
| 「永恒策略集團」     | 指 | 永恒策略及其附屬公司  |
| 「永恒策略配售事項公佈」 | 指 | 永恒策略所刊發日期為二零一三年一月十四日之公佈，內容有關根據一般授權以每股股份0.645港元之價格配售47,000,000股永恒策略新股份           |
| 「永恒策略股東」     | 指 | 永恒策略之股東   |
| 「港元」         | 指 | 港元，香港法定貨幣   |
| 「香港」         | 指 | 中國香港特別行政區   |
| 「中間附屬公司」     | 指 | 普雋及駿新   |

\* 僅供識別

|         |   |  |
|---------|---|--|
| 「駿新」    | 指 | 廣州駿新環境監測有限公司，一間於中國成立及註冊之公司，由普雋全資擁有                               |
| 「上市規則」  | 指 | 聯交所證券上市規則  |
| 「原賣方」   | 指 | Ace Guide Holdings Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司                    |
| 「原買賣協議」 | 指 | 目標公司與原賣方訂立日期為二零一四年八月十一日之買賣協議                                     |
| 「該物業」   | 指 | 位於中國廣州市越秀區農林下路33號之商用樓宇，詳情載於本聯合公佈「有關目標集團及該物業之資料」分節                |
| 「中國」    | 指 | 中華人民共和國  |
| 「承兌票據」  | 指 | 買方將向賣方發行本金額為30,000,000港元之承兌票據，作為部分代價                             |
| 「買方」    | 指 | Golden Stone Management Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為永恒策略之全資附屬公司 |
| 「普雋」    | 指 | 普雋有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，由Virtue Crest全資擁有                          |
| 「人民幣」   | 指 | 人民幣，中國法定貨幣   |
| 「買賣協議」  | 指 | 賣方與買方所訂立日期為二零一五年九月七日之買賣協議，內容有關交易事項                               |
| 「賣方」    | 指 | 華銀   |

|                |   |   |
|----------------|---|---|
| 「股東特別大會」       | 指 | 華銀或永恒策略(視情況而定)將予召開之股東特別大會，以批准(其中包括)交易事項                             |
| 「華銀」           | 指 | 華銀控股有限公司，一間根據百慕達一九八一年公司法(經修訂)於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其已發行股份於聯交所以股份代號：628上市 |
| 「華銀董事會」        | 指 | 華銀之董事會  |
| 「華銀董事」         | 指 | 華銀之董事   |
| 「華銀集團」         | 指 | 華銀及其附屬公司  |
| 「華銀股東」         | 指 | 華銀之股東   |
| 「聯交所」          | 指 | 香港聯合交易所有限公司   |
| 「目標公司」         | 指 | Best Volume Investments Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，於完成交易事項前由賣方全資擁有  |
| 「目標集團」         | 指 | 目標公司、Virtue Crest、普雋、駿新、永翰、殷貿及迎瑞                                    |
| 「目標股份」         | 指 | 目標公司全部股權  |
| 「交易事項」         | 指 | 根據買賣協議擬進行的買賣目標股份  |
| 「Virtue Crest」 | 指 | Virtue Crest Investments Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並由目標公司全資擁有      |
| 「迎瑞」           | 指 | 廣州市迎瑞房地產開發有限公司，一間於中國成立及註冊之公司，由殷貿持有其99%股權及由永翰持有1%股權                  |

「殷貿」 指 廣州殷貿環保科技有限公司，一間於中國成立及註冊之公司，由永翰全資擁有

「永翰」 指 廣州永翰投資管理有限公司，一間於中國成立及註冊之公司，由駿新全資擁有

承董事會命  
華銀控股有限公司  
主席  
鍾達歡

承董事會命  
Eternity Investment Limited  
永恒策略投資有限公司\*  
主席  
李雄偉

香港，二零一五年九月七日

於本聯合公佈日期，華銀董事會包括：

**執行董事：**

鍾達歡先生 (主席)

鍾浩俊先生

扶而立先生

黃偉波先生

**非執行董事：**

蘇澤輝先生

王綺璇女士

**獨立非執行董事：**

李秀玉女士

潘偉開先生

鄧志豪先生

於本聯合公佈日期，永恒策略董事會包括：

**執行董事：**

李雄偉先生 (主席兼行政總裁)

張國偉先生

陳健華先生

張國勳先生

**獨立非執行董事：**

尹成志先生

吳向仁先生

黃德銓先生

\* 僅供識別