

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的內容概不負責，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的任何損失承擔任何責任。



## HERALD HOLDINGS LIMITED

### 興利集團有限公司\*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號:00114)

### 有關於深圳物業之 主要及關連交易

#### 框架協議

董事會欣然宣佈，於二零一六年三月三十一日（交易時段過後），深圳興利、華僑城集團、興利投資（中國）與上海新工聯已就有關交易事項之事宜簽訂框架協議。根據框架協議，訂約方之間達成協議(i)深圳興利同意出售及華僑城集團同意收購物業 A 及物業 B，代價分別為人民幣 125,543,800 元（相當於約港幣 151,257,600 元）及人民幣 34,704,600 元（相當於約港幣 41,812,800 元），及(ii)深圳興利及華僑城集團同意終止先前轉讓協議，以及物業 C 及物業 D 待華僑城集團向深圳興利支付賠償人民幣 74,721,300 元（相當於約港幣 90,025,700 元）後須向華僑城集團作出轉讓。代價及賠償總額為人民幣 234,970,000 元（相當於港幣 283,100,000 元）。

#### 上市規則項下的涵義

深圳興利為本公司之非全資附屬公司，其 60%股權由本集團持有，剩餘股權由華僑城集團持有 20%及上海新工聯持有 20%。由於華僑城集團為深圳興利之主要股東，因此為本公司之關連人士，交易事項根據上市規則第 14A 章之規定構成本公司的關連交易。

根據上市規則第 14A.101 條，倘(1)上市發行人董事會已批准交易事項；及(2)獨立非執行董事已確認交易事項的條款屬公平合理，且交易事項乃按正常或較佳商業條款訂立並符合上市發行人及其股東的整體利益，則上市發行人集團與附屬公司層面的關連人士之間按正常或較佳商業條款訂立的關連交易獲豁免遵守通函、獨立財務意見及股東批准的規定。

本公司已就框架協議及交易事項取得董事會（包括獨立非執行董事）批准，而董事（包括獨立非執行董事）已確認框架協議及交易事項的條款實屬公平合理，且交易事項乃按正常或較佳商業條款訂立並符合本公司及股東的整體利益。因此，根據上市規則第 14A.101 條，框架協議及交易事項獲豁免遵守上市規則第 14A 章項下通函、獨立財務意見及獨立股東批准的規定。

然而，由於有關框架協議及交易事項的一項或多項適用百分比率超過 25%但均低於 75%，故交易事項構成本公司的主要交易並須遵守上市規則第 14 章項下有關申報、公佈及股東批准的規定。

據董事於作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無股東於交易事項中擁有重大權益。因此，概無股東須就將於股東特別大會上提呈以批准框架協議及交易事項之決議案放棄投票。

#### **一般事項**

本公司將召開股東特別大會，供股東考慮及酌情批准框架協議及交易事項。根據上市規則第 14 章，載有（其中包括）框架協議及交易事項、本集團財務資料、該等物業的估值報告及股東特別大會通告進一步詳情之通函預期將於二零一六年五月六日或之前寄發予股東。

**股東及有意投資者應注意，框架協議及交易事項受可能或未必能達成的各項條件限制。因此，無法保證交易事項將會進行。股東及有意投資者於買賣本公司股份時務請審慎行事。**

董事會欣然宣佈，於二零一六年三月三十一日（交易時段過後），本公司間接非全資附屬公司深圳興利、華僑城集團、興利投資（中國）與上海新工聯已就有關交易事項之事宜簽訂框架協議。

## 框架協議

日期： 二零一六年三月三十一日（交易時段過後）

訂約方：

- (1) 華僑城集團；
- (2) 興利投資（中國）；
- (3) 上海新工聯；及
- (4) 深圳興利

本公司非全資附屬公司深圳興利為於中國註冊成立的有限公司並主要從事生產玩具。深圳興利自二零零八年八月起終止營運，暫無業務。興利投資（中國）、華僑城集團及上海新工聯共同擁有深圳興利，分別持有60%、20%及20%股權。

華僑城集團為隸屬於國資委的央企，其主營業務包括文化旅遊產業經營、房地產及酒店開發經營、電子及配套包裝產品製造。

本公司全資附屬公司興利投資（中國）為於中國註冊成立的有限公司並為深圳興利之投資控股公司。

上海新工聯為於中國註冊成立的有限責任公司，主要從事工業、貿易、房地產及現代化服務業務。

就董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，除彼等於深圳興利之股權外，華僑城集團、上海新工聯以及彼等各自最終實益擁有人均為與本公司或本公司關連人士概無關聯的獨立第三方。

## 交易事項

根據框架協議：

- (1) 深圳興利將訂立物業A轉讓協議，據此深圳興利將出售而華僑城集團將收購物業A，代價為人民幣125,543,800元（相當於約港幣151,257,600元）；
- (2) 深圳興利將訂立物業B轉讓協議，據此深圳興利將出售而華僑城集團將收購物業B，代價為人民幣34,704,600元（相當於約港幣41,812,800元）；及
- (3) 深圳興利與華僑城集團將訂立終止協議以終止先前轉讓協議以及物業C及物業D待華僑城向深圳興利支付賠償人民幣74,721,300元（相當於約港幣90,025,700元）後將轉讓予華僑城集團。

### (1) 物業 A 轉讓協議之主要條款

訂約方：

- (i) 華僑城集團；及
- (ii) 深圳興利

### 將予出售之資產

物業A為位於深圳市南山區華僑城路東北工業區地盤面積約6,761.9平方米的土地，連同建於其上建築面積為14,315平方米的工業大樓A-1棟。物業A用作工業用途且其土地使用權已獲授出，期限至二零一八年屆滿。戴德梁行對物業A於二零一六年一月三十一日的初步估值約為人民幣118,000,000元（相當於約港幣142,170,000元）。

## 物業 A 的代價

物業 A 轉讓協議的代價人民幣 125,543,800 元（相當於約港幣 151,257,600 元）乃由框架協議訂約方，經考慮戴德梁行於二零一六年一月三十一日對物業 A 的初步估值約人民幣 118,000,000 元（相當於約港幣 142,170,000 元）後公平磋商釐定。物業 A 的代價將由華僑城集團按以下方式以現金支付：

- (i) 人民幣40,000,000元將須於生效日期後三(3)個營業日內支付；及
- (ii) 剩餘人民幣85,543,800元將須於完成房產產權轉讓與登記及華僑城集團正式取得物業A的房產產權證書後五(5)個營業日內支付。

## (2) 物業 B 轉讓協議之主要條款

訂約方：

- (i) 華僑城集團；及
- (ii) 深圳興利

## 將予出售資產

物業B為位於深圳市南山區華僑城路東北工業區地盤面積約1,139.3平方米的土地，連同建於其上建築面積為1,246.08平方米的住宅樓12棟。物業B用作住宅用途且其土地使用權已獲授出，期限至二零三八年屆滿。戴德梁行對物業B於二零一六年一月三十一日的初步估值約為人民幣34,500,000元（相當於約港幣41,570,000元）。

## 物業 B 的代價

物業 B 轉讓協議的代價人民幣 34,704,600 元（相當於約港幣 41,812,800 元）乃由框架協議訂約方，經考慮戴德梁行於二零一六年一月三十一日對物業 B 的初步估值約人民幣 34,500,000 元（相當於約港幣 41,566,300 元）後公平磋商釐定。物業 B 的代價將由華僑城集團按以下方式以現金支付：

- (i) 人民幣10,000,000元將須於生效日期後三(3)個營業日內支付；及
- (ii) 剩餘人民幣24,704,600元將須於完成房產產權轉讓與登記及華僑城集團正式取得物業B的房產產權證書後五(5)個營業日內支付。

## (3) 終止協議之主要條款

### 訂約方

- (i) 華僑城集團；及
- (ii) 深圳興利

### 將予轉讓之資產

物業C為深圳市華僑城東組團第17座單身樓60間單元，建築面積為1,858平方米。戴德梁行對物業C於二零一六年一月三十一日的初步估值約為人民幣45,000,000元（相當於約港幣54,220,000元）。

物業 D 為深圳市華僑城東組團住宅區第 23 座單身樓共 42 個單元，建築面積為 1,223.16 平方米。戴德梁行對物業 D 於二零一六年一月三十一日的初步估值約為人民幣 29,500,000 元（相當於約港幣 35,540,000 元）。

根據先前轉讓協議，深圳興利同意自華僑城房地產公司收購物業 C 及物業 D。深圳興利已根據先前轉讓協議履行其責任，因此根據先前轉讓協議之條款，深圳興利應有權享有作為物業 C 及物業 D 擁有人的權利及義務。然而，經參考本公司就有關中國法律獲得之法律意見，深圳興利並未登記為物業 C 及物業 D 的登記產權人以及物業 C 及物業 D 的房產產權並未獲華僑城房地產公司於簽訂先前轉讓協議時轉讓給予深圳興利。有鑒於此，深圳興利並無法律理據向華僑城集團出售物業 C 及物業 D。綜上所述，框架協議訂約方同意終止先前轉讓協議及物業 C 及物業 D 將待華僑城集團向深圳興利支付賠償後轉讓予華僑城集團。

### **就物業 C 及物業 D 作出之賠償**

華僑城集團承擔華僑城房地產公司有關物業 C 及物業 D 之權利及義務同意向深圳興利支付一筆相當於物業 C 及物業 D 市價之款項作為對深圳興利之賠償（假設深圳興利在法律上有權在公開市場上出售該等物業）。終止協議項下之賠償人民幣 74,721,300 元（相當於約港幣 90,025,700 元）乃由框架協議訂約方，經考慮戴德梁行於二零一六年一月三十一日對物業 C 及物業 D 的初步估值約人民幣 74,500,000 元（相當於約港幣 89,760,000 元）後公平磋商釐定。賠償將由華僑城集團於生效日期後十(10)個營業日內以現金支付。

### **先決條件**

#### **(1) 轉讓協議**

華僑城集團與深圳興利將訂立轉讓協議且轉讓協議將須待以下條件獲達成後，方可作實：

- (i) 根據上市規則框架協議及出售事項已獲得股東批准；及

- (iii) 深圳興利已接獲獨立專業估值師發出之估值報告，形式及內容獲深圳興利合理信納且代價金額不得少於物業 A 及物業 B 的估值總額。

轉讓協議將於生效日期生效，即為上述條件最後一項獲達成之日期。

## (2) 終止協議

華僑城集團與深圳興利將訂立終止協議且終止協議將須待以下條件獲達成後，方可作實：

- (i) 根據上市規則框架協議及終止已獲得股東批准；
- (ii) 深圳興利已接獲獨立專業估值師發出之估值報告，形式及內容獲深圳興利合理信納且代價金額不得少於物業 C 及物業 D 的估值總額。

終止協議將於生效日期生效，即為上述條件最後一項獲達成之日期。

概無有關轉讓協議及終止協議之上述條件可由框架協議之訂約方作出豁免。倘上述有關轉讓協議及終止協議之條件於二零一六年九月三十日或之前（或框架協議訂約方可能協定之其他日期）未能達成，框架協議將被終止以及轉讓協議及終止協議將不會生效。



完成

### **(1) 轉讓協議**

於轉讓協議生效後，華僑城集團及深圳興利將須向有關登記機關辦理所有轉讓物業 A 及物業 B 的產權給予華僑城集團的手續。物業 A 及物業 B 均須於華僑城集團分別妥善繳清物業 A 及物業 B 的代價付款後三(3)個營業日內交付予華僑城集團。

### **(2) 終止協議**

於終止協議生效後，華僑城集團及深圳興利須辦理所有的必要手續及簽訂相關文件（如有）以完善華僑城集團於物業 C 與 D 的產權。物業 C 及物業 D 須於收到賠償後三(3)個營業日內交付予華僑城集團。

### **終止轉讓協議及終止協議**

倘華僑城集團未能自生效日期起一年內（或框架協議訂約方可能協定的其他日期）取得物業 A 及/或物業 B 之房產產權證書，或華僑城集團未能根據轉讓協議之條款向深圳興利支付相關款項，則相關轉讓協議將被終止及框架協議內有關物業 A 及/或物業 B 之條款將告失效。

倘因華僑城集團未能履行其於轉讓協議項下之任何責任，使任何一份轉讓協議被終止，深圳興利有權保留其根據相關協議已收取款項之 50% 作為罰金。

倘華僑城集團未能根據有關物業 C 及物業 D 之終止協議條款向深圳興利支付相關款項，則終止協議將被終止及框架協議內有關物業 C 及物業 D 之條款將告失效。深圳興利有權繼續使用物業 C 及物業 D。

## 交易事項之財務影響

於最近期之經審核綜合財務報表日期（即二零一五年三月三十一日），該等物業賬面淨值為港幣2,210,000元。按代價及賠償總額人民幣234,969,700元（相當於港幣283,096,000元）計，本公司預期將就交易事項確認之除稅後收益（扣除估計應付稅項約人民幣151,000,000元、相關成本及費用如法律成本及專業顧問費用）為約港幣91,373,000元。本公司謹此強調上述預期收益將隨有關交易事項的實際應付稅項金額而改變。

## 建議動用所得款項

深圳興利自二零零八年終止營運以及本公司已議決將公司及其經營業務清盤。本公司計劃動用所得款項淨額作為深圳興利清盤之開支。剩餘款項（如有）將於深圳興利成功清盤時分配予興利投資（中國）、華僑城集團及上海新工聯。本公司計劃動用分配款項（如有）作為本集團的一般營運資金及作未來投資用途。

## 進行交易事項的理由及裨益

本公司為於百慕達註冊成立的投資控股有限公司。本集團主要從事玩具、家庭用品、電腦製品及鐘錶的製造與貿易。

## 出售事項

本公司分別於一九八八年及一九八九年收購物業A及物業B。由於深圳興利自二零零八年終止營運，故物業A不再用於本集團的製造業務，而物業B則由少數員工使用。本公司目前並無計劃重建物業A及物業B。董事會認為出售事項乃本公司變現其先前於物業A及物業B投資的良機。

## 終止事項

本集團自一九八九年於簽訂先前轉讓協議後一直佔用物業C及物業D。作為深圳興利的宿舍，物業C及物業D於深圳興利終止營運後已不再使用，且本公司當前並無計劃重建物業C及物業D。董事會認為終止事項可讓本公司在未因產權瑕疵而大幅折讓的公平價下退出先前對物業C及物業D的投資。

於交易事項完成後，由此產生的所得款項淨額將鞏固本公司現金流，可使本公司更有效地分配內部資源，進而可為預期日後發展提供更充裕流動資金。

董事會認為框架協議、轉讓協議及終止協議（包括代價及賠償）條款乃按正常商業條款訂立屬公平合理並符合股東及本公司的整體利益。

## 上市規則項下的涵義

深圳興利為本公司之非全資附屬公司，其 60%股權由本集團持有，剩餘股權由華僑城集團持有 20%及上海新工聯持有 20%。由於華僑城集團為深圳興利之主要股東，因此為本公司之關連人士，交易事項根據上市規則第 14A 章之規定構成本公司的關連交易。

根據上市規則第 14A.101 條，倘(1)上市發行人董事會已批准交易事項；及(2)獨立非執行董事已確認交易事項的條款屬公平合理，且交易事項乃按正常或較佳商業條款訂立並符合上市發行人及其股東的整體利益，則上市發行人集團與附屬公司層面的關連人士之間按正常或較佳商業條款訂立的關連交易獲豁免遵守通函、獨立財務意見及股東批准的規定。

本公司已就框架協議及交易事項取得董事會（包括獨立非執行董事）批准，而董事（包括獨立非執行董事）已確認框架協議及交易事項的條款實屬公平合理，且交易事項乃按正常或較佳商業條款訂立並符合本公司及股東的整體利益。因此，根據上市規則第 14A.101 條，框架協議及交易事項獲豁免遵守上市規則第 14A 章項下通函、獨立財務意見及獨立股東批准的規定。

然而，由於有關框架協議及交易事項的一項或多項適用百分比率超過 25%但均低於 75%，故交易事項構成本公司的主要交易並須遵守上市規則第 14 章項下有關申報、公佈及股東批准的規定。

據董事於作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無股東於交易事項中擁有重大權益且彼等概無須就將於股東特別大會上提呈以批准框架協議及交易事項之決議案放棄投票。

### **一般事項**

本公司將召開股東特別大會，供股東考慮及酌情批准框架協議及交易事項。根據上市規則第 14 章，載有（其中包括）交易事項、本集團財務資料、該等物業的估值報告及股東特別大會通告進一步詳情之通函預期將於二零一六年五月六日或之前寄發予股東，以便有充裕時間編製相關資料載入通函。

**股東及有意投資者應注意，框架協議及交易事項受可能或未必能達成的各項條件限制。因此，無法保證交易事項將會進行。股東及有意投資者於買賣本公司股份時務請審慎行事。**

## 釋義

「董事會」	指 董事會
「本公司」	指 興利集團有限公司，於百慕達註冊成立的有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市
「賠償」	指 華僑城集團根據終止協議應付深圳興利的賠償
「代價」	指 華僑城集團根據物業A轉讓協議及物業B轉讓協議應付深圳興利的總代價
「董事」	指 本公司董事
「出售事項」	指 根據框架協議及轉讓協議條款出售物業A及物業B
「戴德梁行」	指 獨立估值師戴德梁行有限公司
「生效日期」	指 轉讓協議及終止協議生效之日期
「框架協議」	指 深圳興利、華僑城集團、興利投資（中國）及上海新工聯於二零一六年三月三十一日就有關交易事項之事宜訂立之框架協議
「本集團」	指 本公司及其不時的附屬公司

「香港」	指 中國香港特別行政區
「港幣」	指 香港法定貨幣，港幣
「興利投資（中國）」	指 興利投資（中國）有限公司，本公司之全資附屬公司，主要業務為投資控股並持有深圳興利 60%權益
「上市規則」	指 聯交所證券上市規則
「華僑城集團」	指 華僑城集團公司，隸屬於國資委的央企並持有深圳興利 20%股權
「華僑城房地產公司」	指 深圳特區華僑城房地產公司，現稱深圳華僑城房地產有限公司，於簽訂先前轉讓協議時為華僑城集團之全資附屬公司
「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 物業 A、物業 B、物業 C 及物業 D 之總稱

「物業 A」	指 位於深圳市南山區華僑城路東北工業區地盤面積約 6,761.9 平方米之土地的土地使用權及建於其上建築面積為 14,315 平方米的工業大樓 A-1 棟
「物業 A 轉讓協議」	指 深圳興利（作為賣方）與華僑城集團（作為買方）就物業 A 將予訂立的協議
「物業 B」	指 位於深圳市南山區華僑城路東北工業區地盤面積約 1,139.3 平方米之土地的土地使用權及建於其上建築面積為 1,246.08 平方米的住宅樓 12 棟
「物業 B 轉讓協議」	指 深圳興利（作為賣方）與華僑城集團（作為買方）就物業 B 將予訂立的協議
「物業 C」	指 深圳市華僑城東組團第 17 座單身樓 60 間單元，建築面積為 1,858 平方米
「物業 D」	指 深圳市華僑城東組團住宅區第 23 座單身樓共 42 個單元，建築面積為 1,223.16 平方米

「先前轉讓協議」	指 就物業 C 所訂立日期為一九八九年七月一日的商業物業買賣協議及就物業 D 所訂立日期為一九八九年十二月一日的商業物業買賣協議，兩份協議均由深圳興利（作為買方）與華僑城房地產公司（作為賣方）簽訂
「人民幣」	指 中國法定貨幣，人民幣
「國資委」	指 國務院國有資產監督管理委員會
「股東特別大會」	指 本公司就尋求股東批准框架協議及其項下擬進行交易將予召開的股東特別大會
「股份」	指 本公司股本中每股面值 0.01 美元的股份
「股東」	指 股份持有人
「上海新工聯」	指 上海新工聯（集團）有限公司，為中國註冊成立的有限責任公司並持有深圳興利 20% 股權
「深圳興利」	指 深圳興利五金塑膠有限公司，於中國註冊成立的公司並為本公司之非全資附屬公司
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司



「終止事項」	指 根據終止協議終止先前轉讓協議
「終止協議」	指 深圳興利與華僑城集團就物業 C 及物業 D 將予訂立的終止協議
「交易事項」	指 出售事項及終止事項
「轉讓協議」	指 物業A轉讓協議及/或物業B轉讓協議

承董事會命  
主席  
Robert Dorfman

香港，二零一六年三月三十一日

於本公佈日期，董事會成員由下列董事組成：

執行董事：

Robert Dorfman 先生

岑錦雄先生 ACIS,CPA

張曾基博士 PhD,Hon LLD,Hon DBA,太平紳士

獨立非執行董事：

李大壯先生 SBS,OM,太平紳士

葉文俊先生

吳梓堅先生 CA(AUST.),FCPA

僅供說明，本公佈中人民幣款項已按人民幣 0.83 元兌港幣 1.00 元換算為港幣。

\*僅以資識別