

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的任何損失承擔任何責任。



## NGAI HING HONG COMPANY LIMITED

### 毅興行有限公司\*

(於百慕達註冊成立之有限公司)  
(股份代號：1047)

網址：http://www.nhh.com.hk

#### 須予披露交易 收購土地及廠房

二零零七年二月十二日，賣方與買方訂立轉讓協議。據此，賣方同意出售，而買方同意向賣方購買物業(包括廠房及土地)，總代價為現金人民幣12,500,000元，有關代價須根據轉讓協議的條款支付。

賣方及買方亦於二零零七年二月十二日訂立質押協議。據此，賣方同意向買方質押廠房(惟其中的保安室除外)，以作為賣方妥善履行其根據轉讓協議的有關責任的抵押。

根據上市規則第14章，收購構成本公司的一項須予披露交易。一份載有收購詳情的通函，將於本公佈刊發後21日內寄予各股東。

#### 轉讓協議

##### 日期

二零零七年二月十二日

##### 訂約方

賣方：東莞市厚街鎮赤嶺經濟聯合社

買方：東莞毅興塑膠原料有限公司，一間於中國成立的外商獨資企業，為本公司的間接全資附屬公司

就董事所悉、所知及所信，賣方為村民的集體經濟組織。而在作出一切合理查詢後，就董事所悉、所知及所信，賣方與村民為本公司的獨立第三方，並非本公司關連人士，且與本公司或其任何附屬公司的董事、最高行政人員、主要股東，或彼等各自的任何聯繫人士(定義見上市規則第1.01條)概無關連。

##### 將購買的物業

根據轉讓協議，賣方須出售，而買方須向賣方購買物業(包括土地及廠房)：

##### (1) 土地

土地位於東莞市厚街鎮赤嶺工業區博覽大道旁。土地的地盤面積約為6,262平方米，並指定作工業用途。

買方獲賣方通知，指土地的相關集體土地使用權證經已遺失。然而，根據買方的中國法律顧問於二零零七年一月三十一日進行的業權查察，有關的集體土地使用權證原應於一九九六年已發出。根據轉讓協議，賣方須於轉讓協議日期起計兩個月內就土地的集體土地使用權證(工業或類似用途)辦理補發申請，而有關證書須於根據轉讓協議進行轉讓業權登記時向有關機關呈交。

##### (2) 廠房

廠房位於土地上，包括兩幢總建築樓面面積為11,215平方米的3層高廠房，以及一間建築樓面面積為22平方米的保安室。根據買方的中國法律顧問於二零零七年一月三十一日進行的業權查察，廠房涉及第一廠房押記及第二廠房押記。

買方的中國法律顧問有關賣方於土地的法定業權及其向買方出售物業、轉讓土地的土地使用權及廠房的房屋所有權身份的法律意見，將於本公司稍後向股東寄發的通函中概述及披露。

##### 代價

買方根據轉讓協議應付予賣方的代價為現金人民幣12,500,000元，有關代價須按以下方式分三期支付：

- (1) 訂金人民幣6,250,000元須於轉讓協議日期起計五個營業日內支付(其中人民幣300,000元將以買方已付的租金訂金所抵銷)；
- (2) 人民幣3,125,000元須在買方取得有關土地使用權證明買方有關土地的業權時支付；
- (3) 餘額人民幣3,125,000元須於買方取得有關房屋所有權證明買方有關廠房的業權時支付。

上述人民幣300,000元的租金訂金乃買方於二零零七年二月六日代表PolyOne BVI及東莞普立萬向賣方支付，此乃由於東莞普立萬尚未成立，並經協定買方將支付租金訂金，有關租金訂金將於東莞普立萬成立時退還予買方。

代價(i)其中約40%將以內部資源及(ii)餘下約60%以本集團的信貸撥付。

根據轉讓協議，買方有權按下列方式以支付租金的形式取得毅興租約及東莞普立萬租約的利益：

- (1) 由轉讓協議日期起，毅興租約根據毅興租約應付予賣方的租金數額，將按買方不時已支付代價的相關百分比而相應減少，而毅興租約須向買方支付因此扣減的租金數額。
- (2) 當東莞普立萬租約生效時(即東莞普立萬正式成立時)，毅興租約根據毅興租約向賣方支付租金的責任將失效，而毅興租約亦將就此終止。東莞普立萬根據東莞普立萬租約應付予賣方的租金數額，將按買方不時已支付代價的相關百分比而相應減少，而東莞普立萬須向買方支付因此扣減的租金數額。東莞普立萬根據東莞普立萬租約向賣方支付租金的責任，將於買方全數支付代價時失效。

根據轉讓協議，完成收購後，買方須每月向賣方支付土地管理費每平方米人民幣0.5元。土地管理費每五年可遞增一次，而有關詳情由各訂約方共同決定。完成收購後，買方須向賣方支付土地管理費的原因是由於賣方屬於地方政府組織，在收購後仍主要負責土地的日常管理，包括但不限於提供公共保安支援及監察土地所在的赤嶺村的环境衛生。

代價乃買方及賣方根據一般商業條款，並參考厚街鎮同類的土地出售建議及東莞市同類土地的當時市值(經買方委任的專業估值師RHL Surveyors Limited所發出的估值報告所示，於二零零七年二月八日約為人民幣14,000,000元)經公平磋商釐定。董事(包括獨立非執行董事)認為，轉讓協議的條款(包括代價)公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

##### 物業的產權負擔

該等物業涉及毅興租約、東莞普立萬租約、第一廠房押記及第二廠房押記。毅興租約由賣方(作為業主)與毅興塑化(作為租戶)就租賃物業而訂立，為期十年，由二零零四年一月一日起計。毅興租約的月租為人民幣115,600元，每五年可遞增5%。根據轉讓協議，毅興租約將於支付訂金日期後六個月內終止。截至二零零五年及二零零六年十二月三十一日止兩年度每年，根據毅興租約已支付合共人民幣1,387,200元，而就董事所知、所悉及所信，有關數額即截至二零零五年及二零零六年十二月三十一日止兩年度每年來自物業的收入。然而，董事未能確定賣方於過去兩年有關物業的開支或溢利。

東莞普立萬租約由賣方(作為業主)與PolyOne BVI(本身及代表東莞普立萬)(作為租戶)就租賃物業而訂立，為期七年，由東莞普立萬成立日期(預期約於二零零七年四月)起計，惟東莞普立萬可選擇將東莞普立萬租約續期。東莞普立萬租約生效後，據此應付的月租同為人民幣115,600元。自東莞普立萬租約的生效日期後兩年，有關的應付月租可遞增5%。其後，據此應付的月租每五年可遞增5%。根據轉讓協議，東莞普立萬租約將於支付訂金日期後六個月內終止。第一廠房押記由賣方就其中一幢廠房而向中國銀行厚街分行簽署，而第二廠房押記則由賣方就另一幢廠房而向赤嶺經濟聯合社簽署。根據轉讓協議，賣方須安排解除第一廠房押記及第二廠房押記，以及自買方取得訂金後30日內向有關機關完成上述解除押記文件的登記手續。

##### 完成

董事預期，土地的土地使用權證及以買方名義登記有關廠房的房屋所有權證，將於買方作出第一期付款當日起計60日或之前向買方發出。

##### 終止及退款

倘若：

- (1) 賣方未能向買方轉讓物業(惟政府政策、規則或規定要求則除外)；或
- (2) 賣方未能訂立質押協議或未能根據質押協議向中國有關機關登記質押；或
- (3) 賣方於二零零七年三月十五日或之前未能取得三分之二或以上的村民批准收購(惟買方以其他方式導致則除外)(就此而言，根據買方的中國法律顧問意見，董事得悉，根據中國有關規定，賣方在向買方出售物業前，須取得三分之二或以上的村民(或彼等的代表)批准)；
- (4) 賣方於買方支付訂金日期起計90日內未能向買方提供顯示買方有權使用土地的任何土地使用權證；
- (5) 賣方於買方作出第一期付款當日起計60日內未能向買方提供顯示買方有權取得廠房業權的任何房屋所有權證；
- (6) 賣方違反轉讓協議所載由賣方給予的任何承諾或保證(包括其有關解除第一廠房押記及第二廠房押記的承諾)；

則買方有權(i)終止轉讓協議；(ii)要求賣方不計利息退回根據轉讓協議已付予賣方的代價；及(iii)要求賣方賠償數額相等於代價20%的損失。

倘若買方違反轉讓協議所載由買方給予的任何承諾或保證，則賣方有權(i)終止轉讓協議及(ii)要求買方向賣方交還物業。此外，倘若買方未能根據轉讓協議支付代價及未能在賣方提出要求後60日內糾正有關違反，則賣方有權要求買方賠償數額相等於代價20%的損失。

#### 質押協議

二零零七年二月十二日，賣方與買方亦訂立質押協議。據此，賣方同意向買方質押廠房(惟其中的保安室除外)，以作為賣方妥善履行其根據轉讓協議的有關責任的抵押。

根據質押協議，賣方須於完成解除第一廠房押記及第二廠房押記當日起計15日內，向中國有關機關登記質押。質押協議將由轉讓協議日期起生效，直至完成收購為止。

#### 收購的原因

本集團主要從事買賣及製造塑膠原料、色粉、着色劑、混料、工程塑料及聚氣乙烯膠粒。

謹請參閱本公司就PolyOne(一間於紐約證券交易所上市的公司)認購股份、出售毅興塑化及東莞厚街毅興塑化廠(一間位於東莞及當時從事加工業務的廠房)全部資產(不包括所有貿易應收款及其他應收款)、PolyOne與本公司在PolyOne BVI(東莞普立萬的唯一股東兼PolyOne的一間附屬公司)的合作以及其他事項而分別於二零零六年十月二十五日及二零零六年十一月十六日刊發的公佈及通函。於東莞普立萬成立後，預期物業將由東莞普立萬用作進行乙烯基化合物相關加工業務。買家擬根據東莞普立萬租約相同的條款以月租人民幣115,600元租賃物業予東莞普立萬。待東莞普立萬妥為成立後，將訂立正式租約。

本集團與PolyOne從事相同行業(即塑膠原料)，但所專注/針對的層面有所不同。董事認為，除了兩個集團之間有少量交叉持股外，本集團根據東莞普立萬租約向PolyOne提供物業供使用將建立本集團與PolyOne之間的業主與租戶關係，並將進一步鞏固兩者之間的關係和連繫，為日後在業內的合作及發展建立起始平台。出售毅興塑化及東莞厚街毅興塑化廠的所有資產(不包括所有貿易應收款及其他應收款)前，本集團一直以租戶身份使用物業，並一直有意收購物業。然而，賣方在過去一直無意出售物業。因此，即使已出售毅興塑化的業務營運，本集團仍把握機會購買物業。董事(包括獨立非執行董事)認為，轉讓協議的條款公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

#### 一般資料

根據上市規則第14章，收購構成本公司的一項須予披露交易。一份載有收購詳情的通函，將於本公佈刊發後21日內寄予各股東。

於本公佈日期，董事會包括五名執行董事，即許世聰先生、許國光先生、黃子鑾博士、黎錦華先生及廖秀麗女士，以及三名獨立非執行董事，即何偉志先生、方邦興先生及陳秋龍先生。

#### 釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「收購」	指	買方根據轉讓協議購買物業；
「本公司」	指	毅興行有限公司，一間於百慕達註冊成立的獲豁免有限公司，其股份在聯交所主板上市；
「代價」	指	收購代價，即以現金分三期支付的總額人民幣12,500,000元；
「訂金」	指	買方須於轉讓協議日期起計五個營業日內向賣方支付的訂金人民幣6,250,000元；
「董事」	指	本公司當時的董事；
「東莞普立萬」	指	東莞普立萬氣乙烯聚合體有限公司，一間於中國成立中的外商獨資企業，成立後將成為PolyOne BVI的全資附屬公司；
「東莞普立萬租約」	指	賣方(作為業主)與PolyOne BVI(本身及代表東莞普立萬)(作為租戶)就租賃物業而於二零零七年一月十六日訂立的租約，將由東莞普立萬成立日期起生效；
「廠房」	指	位於土地的廠房，包括兩幢總建築樓面面積為11,215平方米的三層高廠房，以及一間建築樓面面積為22平方米的保安室；
「第一廠房押記」	指	賣方就其中一幢廠房而向中國銀行厚街分行作出的押記；
「第一期付款」	指	買方在取得有關土地使用權證時應付的人民幣3,125,000元；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「港元」	指	香港法定貨幣港元；
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區；
「土地」	指	包括(i)位於東莞市厚街鎮赤嶺工業區博覽大道旁的一幅土地，而在其上建有廠房；及(ii)於東莞厚街毅興塑化廠圍牆內一幅面積約1,200平方米的空置土地；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「毅興塑化」	指	毅興塑化有限公司，一間於香港註冊成立的公司，為本公司的間接非全資附屬公司；
「毅興租約」	指	賣方(作為業主)與毅興塑化(作為租戶)就租賃物業而於二零零三年十二月二十三日訂立的租約，為期十年，由二零零四年一月一日起至二零一三年十二月三十一日止；
「質押協議」	指	賣方與買方就質押而於二零零七年二月十二日訂立的協議；
「質押」	指	賣方根據質押協議而向買方質押廠房；
「PolyOne」	指	PolyOne Corporation，其股份在紐約證券交易所上市；
「PolyOne BVI」	指	Dongguan PolyOne Vinyl Compounds Asia Holdings Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的公司，為PolyOne的附屬公司；
「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣；
「物業」	指	廠房及土地；
「買方」	指	東莞毅興塑膠原料有限公司，一間於中國成立的外商獨資企業，為本公司的間接全資附屬公司；
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣；
「第二廠房押記」	指	賣方就另一幢廠房而向赤嶺經濟聯合社簽署的押記；
「股東」	指	本公司股東；
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.1港元的普通股；
「平方米」	指	平方米；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「附屬公司」	指	具香港法例第32章公司條例賦予該詞的涵義，而「該等附屬公司」須按此詮釋；
「轉讓協議」	指	買方與賣方就收購而於二零零七年二月十二日訂立的轉讓協議；
「賣方」	指	東莞市厚街鎮赤嶺經濟聯合社；
「村民」	指	東莞市厚街鎮赤嶺村村民；及
「%」	指	百分比。

承董事會命  
主席  
許世聰

香港，二零零七年三月八日

\* 僅供識別