

# 東成控股有限公司

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。



## QUALITY FOOD INTERNATIONAL LIMITED

### 東成控股有限公司\*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

#### 須予披露交易

董事欣然宣佈，Oriental Target與賣方已於二零零三年四月二十二日訂立協議，以從賣方收購股東貸款及Wealth Vantage全部已發行股本，總代價31,000,000港元。賣方為獨立第三方，與本公司或其任何附屬公司之行政總裁、董事及主要股東或彼等各自之聯繫人士(定義見上市規則)概無關連。由於代價乃參照一名獨立估值師就Wealth Vantage唯一資產於二零零三年三月三十一日之公開市值而進行之估值計算，董事會認為代價屬公平合理。

收購乃本公司之策略性行動，藉以進軍中國物業市場。此舉亦為本集團提供寶貴機會，於中國物業市場汲取市場經驗，董事相信，中國物業市場之未來增長潛力優厚。

根據上市協議下本公司之一般責任，協議擬定進行之收購構成本公司一項須予披露交易，而一份載有(其中包括)收購之其他詳情之通函，將盡快寄發予股東。

## 買賣協議

日期：

二零零三年四月二十二日

賣方：

韓韜先生，為中國商人，Wealth Vantage之唯一實益擁有人及董事，亦為獨立第三方，與本公司或其任何附屬公司之行政總裁、董事或主要股東或彼等各自之聯繫人士（定義見上市規則）概無關連。

買方：

Oriental Target Limited，本公司之全資附屬公司。

擬收購之資產：

協議項下擬收購之資產如下：

- 1) 銷售股份，包括一股面值1.00美元之股份，相當於Wealth Vantage全部已發行股本；及
- 2) 為數約人民幣29,684,217元之股東貸款，此為賣方代表Wealth Vantage就購買物業而向物業發展商廣州民潤房地產有限公司作出之付款總額，該款額須由Wealth Vantage支付予賣方。

Wealth Vantage將於完成後成為本公司之全資附屬公司。

## Wealth Vantage之資料

Wealth Vantage為於二零零二年七月於英屬處女群島註冊成立之有限公司，其唯一資產為一項在建物業，其為位於中華人民共和國（「中國」）廣東省廣州市越秀區盤福路73-83號、朱紫橫街11-23號東成商務大廈一棟四層整層（下文稱「物業」）之商業發展項目。

Wealth Vantage於二零零二年十月八日與中國發展商廣州民潤房地產有限公司訂立協議，以向該發展商收購物業，作價人民幣39,684,217元。Wealth Vantage已向發展商支付合共人民幣29,684,217元，包括首期訂金及其後續付之訂金。Wealth Vantage須於二零零三年十月支付代價餘額人民幣10,000,000元。預期協議將於二零零三年十月前完成，而Wealth Vantage屆時將成為本公司之全資附屬公司，因此該項為數人民幣10,000,000元之最終付款將由本集團撥款支付。本集團將透過內部資源支付代價之餘額。

## 東成控股有限公司

於支付收購物業之代價餘額後，Wealth Vantage就物業再無其他應支付之債項。

物業預定於二零零三年年底前落成。

### 代價及付款條款：

購買資產之總代價為31,000,000港元，其中2,729,317港元將為銷售股份之應付代價及28,270,683港元則為股東貸款之應付代價。

- i) 首期可予退還之訂立5,000,000港元須於簽署協議後隨即以現金支付；  
及
- ii) 代價餘額26,000,000港元須於完成後隨即以現金支付。

代價乃經訂約各方按公平原則，並參照本公司委任之獨立估值師邦盟滙駿評估有限公司就物業於二零零三年三月三十一日之公開市值人民幣43,500,000元（相當於41,100,000港元）釐定。由於物業於二零零三年三月三十一日之公開市值最少相等於Wealth Vantage就收購物業應付之代價加代價餘額人民幣10,000,000元之總額，董事會認為，代價就本公司及其股東之利益而言屬公平合理。

完成協議之先決條件包括：

- 1) 於預定完成日期前至少四個營業日內任何時間本公司對Wealth Vantage以及物業之現況、條件及業權所作盡職審查之結果表示滿意；
- 2) 本公司已就物業之現況、條件及業權，以及有關Wealth Vantage向中國發展商廣州民潤房地產有限公司收購物業之協議之有效性及可執行性，取得使之滿意的中國法律意見。

### 物業之狀況：

物業乃位於中國廣東省廣州市越秀區盤福路73-83號、朱紫橫街11-23號東成商務大廈一棟四層整層之商業發展項目。物業為預定於二零零三年年底左右落成之一幢十六層高商業大廈內四層整層。

物業仍在興建中，於落成之前將不會產生收益。物業日後將出租作購物廣場，以產生穩定之租金收益。

物業之總樓面面積約為1,312平方米。

物業之商用部份之土地使用權已獲批授，由一九九五年八月十四日起至二零三五年八月十三日止為期四十年，作商業用途。

## 完成：

待協議下全部先決條件達成後，協議將於二零零三年七月三十一日或之前完成。倘任何先決條件並無於二零零三年七月三十一日或之前由本公司達成或豁免，協議即告失效及賣方須退還5,000,000港元之訂金連同利息予本公司。

## 收購之理由及利益

本集團目前從事食品生產及貿易業務。誠如本公司於二零零三年三月七日就「更改本公司之英文名稱」刊發之公佈所披露，本集團之全新企業策略為發掘涉及於中國市場進行物業投資之新商機。由於中國經濟持續增長，董事相信，中國物業市場之未來增長潛力優厚。收購提供寶貴機會，以便於此增長迅速之行業汲取市場經驗。

收購代價須以現金支付，並將由本集團內部資源撥款支付。

## 一般事項

董事認為，根據上市規則，收購構成本公司一項須予披露交易，並須受上市規則第14章所載披露規定所規限。一份載有(其中包括)收購之其他詳情之通函，將盡快寄發予股東。

## 釋義

「收購」	指	根據及按照Oriental Target與賣方於二零零三年四月二十二日訂立之買賣協議而從一名獨立第三方收購Wealth Vantage Limited全部已發行股本及股東貸款
「協議」	指	Oriental Target與賣方(一名獨立第三方)於二零零三年四月二十二日就買賣Wealth Vantage Limited全部已發行股本及股東貸款而訂立之買賣協議
「資產」	指	根據協議將予收購之資產，包括Wealth Vantage之銷售股份及股東貸款
「董事會」	指	東成控股有限公司之董事會
「本公司」	指	東成控股有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市
「完成」	指	完成協議，預期於二零零三年七月三十一日或之前

# 東成控股有限公司

「代價」	指	購買資產須付之代價總額31,000,000港元
「董事」	指	本公司董事，包括獨立非執行董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「上市協議」	指	本公司與聯交所訂立之上市協議
「Oriental Target」	指	Oriental Target Limited，本公司之全資附屬公司，於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「中國」	指	中華人民共和國
「物業」	指	位於中國廣東省廣州市越秀區盤福路73-83號、朱紫橫街11-23號東成商務大廈一棟四層整層之商業發展項目，其為預定於二零零三年年底左右落成之一幢十六層高商業大廈內四層整層
「人民幣」	指	中國法定貨幣
「銷售股份」	指	Wealth Vantage全部已發行股本，即一股面值1.00美元之已發行股份
「股東」	指	本公司股東
「股東貸款」	指	股東貸款，為一項並無固定還款期之免息貸款，此乃賣方於二零零二年十月及二零零三年一月代表Wealth Vantage就購買物業而分數日向物業發展商(為獨立第三方，與本公司或其任何附屬公司之行政總裁、董事或主要股東或彼等各自之任何聯繫人士(定義見上市規則)概無關連)作出之付款，該款額於協議日期為人民幣29,684,217元，須由Wealth Vantage支付予賣方
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方」	指	韓韜先生，為中國公民，Wealth Vantage Limited之唯一實益擁有人及董事，亦為獨立第三方，與本公司或其任何附屬公司之行政總裁、董事或主要股東或彼等各自之任何聯繫人士(定義見上市規則)概無關連

東成控股有限公司

24-4-2003

東成控股有限公司

「Wealth Vantage」指一間於二零零二年七月於英屬處女群島註冊成立之有限公司

承董事會命  
東成控股有限公司  
主席  
黎亮

香港，二零零三年四月二十三日

\* 僅供識別

除另有說明外，人民幣乃按1.00港元兌人民幣1.05元之匯率換算為港元。上述換算不應詮釋為有關金額曾已、應已，或可以按此匯率或任何其他匯率兌換之聲明。

請同時參閱本公佈於信報於24-4-2003刊登的內容。