



ORIENTAL INVESTMENT CORPORATION LIMITED

東成控股有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號：735)

主要交易、主要及關連交易 以及須予披露交易

金源收購

董事宣佈，於二零零四年三月三日，Dragon Eagle(本公司之全資附屬公司)與鴻都訂立有條件買賣協議，以購入金源銷售股份及金源銷售貸款，總代價現金38,000,000港元。金源銷售股份相當於金源全部已發行股本之14.15%，而金源銷售貸款為金源於金源完成時結欠鴻都之股東貸款全額。於金源完成前，金源銷售貸款相當於金源欠其股東(即鴻都及Fastjob Investments Limited)貸款總額之14.15%。金源完成之日期為二零零四年四月二十六日。根據舊有上市規則，金源收購構成本公司須予披露之交易。本公司將會儘快向股東寄發載有金源收購資料之通函。

上海辦公室協議

於二零零四年三月三日，Oriental Merit(本公司之全資附屬公司)作為買方與上海新元作為賣方就第一上海辦公室訂立有條件買賣協議。該協議於二零零四年四月十八日已告失效。

於二零零四年三月九日，Oriental Merit與上海新元訂立第二上海辦公室協議，以代價人民幣12,000,000元收購第二上海辦公室。此項協議已於二零零四年四月十五日完成，代價已由Oriental Merit以現金全數支付。

根據舊有上市規則，收購第二上海辦公室並不構成本公司須予通知之交易。

State Empire收購

董事欣然宣佈，於二零零四年三月三十日，Sincere Vantage(本公司之全資附屬公司)與Praise Value訂立有條件買賣協議，以收購State Empire全部已發行股本及股東貸款，現金代價合共100,000,000港元。根據State Empire協議，本集團已從A.A. Finance Limited獲得100,000,000港元之State Empire貸款以支付代價。Praise Value及A.A. Finance Limited乃該信託所全資擁有。

於二零零四年五月三十一日，基於確信State Empire協議僅構成本公司之主要交易(由此Wealth Success之書面批准可接納為代替本公司舉行股東大會批准進行交易之方式)，State Empire協議之訂約方為完成Praise Value將State Empire銷售貸款及State Empire銷售股份之所有權轉讓予Sincere Vantage而簽署所有必需之文件。本公司於二零零四年五月三十一日前尚未向聯交所申請接納以Wealth Success之書面批准代替本公司召開股東大會。

然而，由於「State Empire協議之完成」一段所述之原因，State Empire協議及State Empire貸款安排根據舊有上市規則一併構成本公司之主要及關連交易，為此將會召開股東特別大會徵求獨立股東批准State Empire收購及State Empire貸款。Wealth Success須於股東特別大會就批准State Empire收購及State Empire貸款安排放棄投票，因此，就舊有上市規則第14.10條而言，Wealth Success之書面批准不可接納。獨立董事委員會將予成立，從而就State Empire收購及State Empire貸款之公平性及合理性向獨立股東提供意見。獨立財務顧問亦將被委任，以便向獨立董事委員會及獨立股東提供這方面的意見。

按State Empire協議及State Empire貸款之訂約方於二零零四年八月五日所議定，倘State Empire收購及State Empire貸款安排未能於股東特別大會獲獨立股東批准，則State Empire收購及State Empire貸款安排將會失效，而所有就完成State Empire收購及State Empire貸款所簽立之文件將會無效及作廢。

本公司將會儘快向股東寄發一份通函，內容為State Empire收購及State Empire貸款安排之詳情、威皇大廈之估值報告、有關State Empire之會計師報告、獨立財務顧問之意見函件、獨立董事委員會之推薦意見以及股東特別大會通告。

金龍船餅店收購

此外，董事宣佈，於二零零四年五月二十八日，Sincere Land(本公司之全資附屬公司)訂立金龍船餅店認購協議及金龍船餅店股東貸款協議。金龍船餅店協議於二零零四年六月十六日完成。於完成金龍船餅店協議後，本公司現擁有佔金龍船餅店已發行股本總額及金龍船餅店股東貸款各51%之權益。

根據現行上市規則第14章，金龍船餅店交易一併構成本公司之主要交易並須獲得股東批准。本公司將向聯交所申請，批准接納以書面批准代替現行上市規則第14.44條所規定召開股東特別大會以徵求批准金龍船餅店交易，此乃基於無股東須就金龍船餅店交易放棄投票及取得Wealth Success(持有賦予權利出席股東大會投票批准金龍船餅店交易之證券，持有額佔該等證券面值超過50%)之書面批准下進行。然而，按現行上市規則第14.86條之要求，倘有關金龍船餅店之會計師報告中載有保留意見，則聯交所不會接納以Wealth Success書面批准交易，因此根據第14.40條，金龍船餅店交易須以股東特別大會獲得股東批准。

按金龍船餅店協議之訂約方於二零零四年八月五日所議定，倘金龍船餅店交易須得股東批准但未能於股東特別大會上獲股東批准，則金龍船餅店交易將會失效，而所有就完成金龍船餅店交易所簽立之文件將會無效及作廢。

本公司將會儘快向股東寄發通函，內容為金龍船餅店交易資料、召開股東特別大會批准金龍船餅店交易之通告(如需要)及有關金龍船餅店之會計師報告。

有關集團其他物業投資之資料

本公佈亦向股東及投資者提供有關廣東物業(於中國發展中物業)之最新資料。

暫停股份買賣

應本公司要求，股份已於二零零四年二月二日上午九時四十五分暫停於聯交所買賣，以待本公司公佈股價敏感資料。本集團截至二零零三年十月三十一日止六個月之中期業績因二零零三年經營環境不利於本集團之加工鱈魚業務及鱈魚飼料生產業務而受到嚴重影響。本公司尚須向聯交所證明能根據現行上市規則第13.24條所規定維持足夠程度的業務，使之滿意本公司具備條件保持股份之上市地位。本公司將於適當時候另作公佈，讓公眾了解本集團最新之營業情況。股份繼續暫停買賣。

金源協議

訂約方

於二零零四年三月三日，以下各方訂立金源協議：

買方： Dragon Eagle，本公司之全資附屬公司

賣方： 鴻都，於一九九四年三月十日在香港註冊成立之投資控股公司，主要從事物業相關項目之投資。鴻都之75%股權由金源擔保人實益擁有，其餘25%股權由陳正曦、周啟豐和嚴愛娟攤分，各自擁有10%、10%和5%。金源擔保人以及少數股東乃業務夥伴，均為獨立第三方。

金源擔保人： 陳順兆先生(鴻都之董事兼股東)同意就鴻都於金源協議項下所需履行之責任作出保證。

鴻都連同其最終實益擁有人及彼等各自之聯繫人士均以均為獨立第三方，而根據舊有上市規則，金源收購並不構成本公司之關連交易。

金源收購

於金源協議之條款及條件所規限下，鴻都同意出售而Dragon Eagle同意購入金源銷售股份及金源銷售貸款，代價38,000,000港元，金源協議於完成時生效。金源完成日期為二零零四年四月二十六日。

金源銷售股份相當於金源全部已發行股本之14.15%，金源其餘85.85%已發行股本由Fastjob Investments Limited (中遠國際之全資附屬公司) 擁有。Fastjob Investments Limited與中遠國際連同中遠國際主要股東及彼等各自之聯繫人士均為獨立第三方。有關金源之其他資料載於下文「金源之資料」。

金源銷售貸款乃金源於金源完成時結欠鴻都之股東貸款之全額。於金源完成前，金源銷售貸款相當於金源欠其股東 (即鴻都及Fastjob Investments Limited) 貸款總額之14.15%。金源銷售貸款乃免息、無抵押，並須按通知償還。於金源協議日期及金源完成時，金源股東貸款之本金額約為30,470,000港元。

代價及付款條款

金源銷售股份及金源銷售貸款之總代價為38,000,000港元。於簽訂金源協議時，Dragon Eagle已向鴻都支付可退還按金500,000港元。代價之餘額37,500,000港元分為兩期支付，首期於金源完成時支付，第二期於金源完成後兩個月內支付。本公司已正式於二零零四年四月二十九日以集團手頭現金支付金源收購之代價。

代價乃經訂約方公平磋商後釐定，並計及(a) 金源股東貸款於二零零三年十二月三十一日未償還本總額約30,470,000港元及(b) 金源於二零零三年十二月三十一日之綜合資產淨值約41,740,000港元。基於本集團僅收購金源之少數權益，本集團並無委託任何估值師對金源物業進行估值，但董事自行研究和分析週邊物業市場之數據。代價38,000,000港元較於二零零三年十二月三十一日之金源股東貸款30,470,000港元及金源銷售股份應佔金源資產淨值5,910,000港元之總值36,380,000港元溢價約1,620,000港元。該溢價乃由訂約各方考慮到於二零零三年十二月三十一日後所增加之金源資產淨值及金源股東貸款額，並計及對未來中國物業市場之預期以商業原則釐定。按金源截至二零零三年十二月三十一日止財政年度之未經審核綜合純利計算，金源銷售股份應佔代價之部份 (即7,530,000港元) 相當於市盈率1.76倍。董事認為代價純屬公平合理。

金源協議之條件

金源協議須待以下條件達成後方告完成：

- 載於金源協議由鴻都作出之保證於金源完成時在各方面仍然真實準確；
- Dragon Eagle對金源及上海鴻洋之業務、財政狀況及資產所有權之盡職審查之結果滿意；
- (倘金源股東協議規定) 鴻都取得Fastjob Investments Limited就鴻都訂立及履行金源協議及其項下擬進行任何交易 (包括但不限於向Dragon Eagle轉讓金源銷售股份及轉售金源銷售貸款) 之條款作出有關之同意；及
- Dragon Eagle及/或本公司依照舊有上市規則可能作出之規定就Dragon Eagle訂立及履行金源協議向股東、聯交所或任何監管機構取得各項所需之同意、授權或其他批准。

根據於二零零四年四月十九日之函件，訂約方同意將金源協議之截止日期由二零零四年四月三日延長至二零零四年六月三日。倘上述條件未能於二零零四年六月三日或訂約方協定之日或之前達成，則金源協議將會成為無效及失效而再無效力，由此，鴻都須退還按金500,000港元予Dragon Eagle，而於退還及償還按金後，金源協議之訂約各方均無權向對方索償。截至本公佈刊發之日，上述所有條件已予達成，而金源協議已於二零零四年四月二十六日完成。

金源協議之完成

根據金源協議之條款，金源收購須待金源協議之條件達成後兩個營業日內或於訂約方協定之日方告完成。金源完成日期為二零零四年四月二十六日。

於金源收購完成後，本集團現擁有金源股權之14.15%權益，並可分享金源所分之股息。本集團將會把金源之股權作為長線投資。

金源之資料

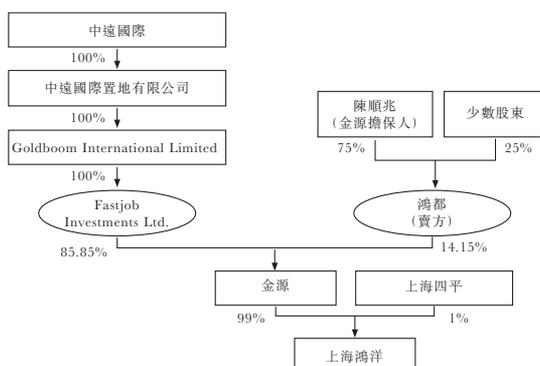
金源乃一家於一九九八年一月二日在英屬處女群島註冊成立之投資控股公司，其唯一資產為於上海鴻洋之99%股權。於金源完成前，金源之85.85%股權由Fastjob Investments Limited (中遠國際之全資附屬公司) 擁有，其14.15%股權 (即金源銷售股份) 由鴻都所擁有。Fastjob Investments Limited及中遠國際連同中遠國際主要股東及彼等各自之聯繫人士均為獨立第三方。於金源完成後，本集團現時持有金源之14.15%權益。於金源完成前，金源之董事會由五名董事組成，其中一名由鴻都委任。根據金源協議，於金源完成時本集團有權委任兩名董事加入金源之董事會。本集團已於金源完成時委任一名董事接任鴻都所提名之董事。金源之其他董事將會繼續管理金源之業務。

於金源協議前，上海鴻洋與本公司並無任何業務關係。上海鴻洋乃一家中外合資企業，於一九九八年五月二十九日由金源和上海四平所成立，繳足註冊資本為人民幣232,238,926元 (相等於219,093,326港元)。上海鴻洋由金源擁有99%，其餘1%之股權乃由上海四平所持有。上海四平乃中國國有獨資企業。上海四平及其最終實益擁有人乃獨立第三方。除陳順兆先生曾為上海四平之法人代表外，上海四平及其最終實益擁有人均獨立於鴻都。目前，陳順兆先生不再為上海四平之法人代表。

於上海鴻洋成立前，上海市房屋土地管理局作為一方與中遠國際置地有限公司 (Fastjob Investments Limited之控股公司)、鴻都和上海四平作為另一方於一九九八年四月二十一日訂立國有土地使用權出讓合同。據此，中遠國際置地有限公司、鴻都和上海四平將根據當中之條件獲授權使用金源土地。其後上海鴻洋於一九九八年五月二十九日予以成立，以從事金源土地之物業開發項目。金源土地之土地使用權於其時由上海市房屋土地管理局根據日期為一九九八年四月二十一日之國有土地使用權出讓合同及一九九九年六月二十九日由上海市房屋土地管理局與上海鴻洋訂立之國有土地使用權出讓補充合同轉讓予上海鴻洋。土地轉讓金人民幣5,011,668元已全數支付，而房地產權證亦於一九九九年八月十日發予上海鴻洋。

金源物業乃一項名為「香港麗園」之住宅開發項目，位於中國上海市通州路188號。金源物業分兩期興建，落成後為七棟住宅樓房。第一期及第二期之住宅單位之樓面總面積分別共約109,800平方米及70,200平方米。金源物業自一九九九年興起，於本公佈刊發之日，第一期與第二期的工程已分別於二零零三年年初及二零零四年五月完成。第一期所有單位已於二零零零至二零零三年期間售出及交付，而於二零零零年至二零零三年期間已出售第二期之43,600平方米 (按預售許可證出售)。經向上海鴻洋合理查詢後，就董事所深知，第二期餘下約26,600平方米之總樓面面積將於二零零四年可供發售。第一期之銷售所得收益已在上海鴻洋之賬目中確認為銷售額，而第二期之銷售所得收益則於二零零一年至二零零三年在上海鴻洋之賬目中確認為臨時收入。截至二零零三年十二月三十一日止，銷售第一期和第二期所得收益合計約人民幣807,000,000元。二零零四年七月起，若干已出售之第二期單位正逐步於買方及上海鴻洋同意之日期交付予買方。第二期單位預售銷售所得收益將按照中國會計規則於上海鴻洋之賬目中暫列作收入，直至交付單位為止。金源物業工程成本以往以多個途徑提供資金，計有其時股東之資本投資、銀行融資以及第一期售出及第二期預售所得之收益。

以下為上海鴻洋於緊接金源完成前之股權結構。



金源乃於英屬處女群島註冊成立之公司，因此無須編製經審核財務報表。然而，根據金源之未經審核財務報表，金源截至二零零三年十二月三十一日止之未經審核綜合資產淨值約為41,740,000港元。鴻都和Fastjob Investments Limited按截至二零零三年十二月三十一日止兩者於金源之股權比例所給予金源之股東貸款約215,000,000港元。股東貸款乃免息並須按通知償還。以下為金源之未經審核除稅前及除稅後綜合純利：

	未經審核 截至十二月三十一日止年度 二零零二年 百萬元	未經審核 二零零三年 百萬元
除稅前溢利	58.25	45.17
除稅後溢利	39.28	30.26

根據舊有上市規則，金源收購構成本公司之須予披露交易。本公司將儘快寄發一份通函予股東，詳載金源收購之細節。

上海辦公室協議

除金源收購外，本集團亦一直積極在中國吸納物業，從而拓寬其收入基礎及業務。

於二零零四年三月三日，Oriental Merit (作為買方) 以及上海新元 (作為賣方) 就第一上海辦公室訂立有條件買賣協議，代價為人民幣13,500,000元 (相等於12,740,000港元)。然而，基於下文「終止第一上海辦公室協議」所述原因，雙方於二零零四年四月十八日同意終止協議。

於二零零四年三月九日，Oriental Merit (作為買方) 以及上海新元 (作為賣方) 就第二上海辦公室訂立有條件買賣協議。收購第二上海辦公室已於二零零四年四月十五日完成。

上海新元乃於中國成立之公司，為上海四平 (即上海鴻洋之1%權益之實益擁有人) 及一家在法國註冊成立之公司分別實益擁有約68%及約32%。上海四平乃中國有獨資企業，上海新元及其最終實益擁有人均為獨立第三方。除陳順兆先生 (金源擔保人及鴻都其中一名股東) 曾為上海四平之法人代表外，上海新元及其最終實益擁有人均獨立於鴻都、Praise Value、E-Rapid (金源收購、State Empire收購及金龍船餅店交易之賣方) 及各自之最終實益擁有人，並與彼等並無關連。現時，陳順兆先生已不再為上海四平之法人代表。董事認為，陳順兆先生過去及現在於上海辦公室協議均無重大個人利益。

代價

購置第一上海辦公室之代價為人民幣13,500,000元 (相等於12,740,000港元)，Oriental Merit原定以現金支付上海新元。Oriental Merit於簽訂協議時已支付按金人民幣1,000,000元，餘額人民幣12,500,000元原定於完成時支付。於二零零四年四月十八日協議終止時，按金已妥為退還予Oriental Merit。

購置第二上海辦公室之代價為人民幣12,000,000元 (相等於11,320,000港元)，Oriental Merit已於二零零四年四月十五日以現金全數支付予上海新元。

第二上海辦公室之代價乃經訂約公平磋商後釐定，並參照邦盟匯駿評估有限公司以投資方法於二零零四年二月二十八日所估量第二上海辦公室之公平價值人民幣12,800,000元。邦盟匯駿評估有限公司乃獨立第三方之專業估值師，獨立於上海新元。第二上海辦公室之代價以本集團手頭現金支付。董事認為，購置第二上海辦公室之代價純屬公平合理。

完成第二上海辦公室協議

根據第二上海辦公室協議，交易能否完成取決於上海新元能否促使第二上海辦公室現有租戶瑞富投資有限公司 (「瑞富」) 簽署同意書向Oriental Merit轉讓上海新元於租賃協議項下之權利。因此，上海新元已促使瑞富同意，於二零零四年四月十六日，Oriental Merit與瑞富訂立新租約。根據瑞富與Oriental Merit於二零零四年四月十六日訂立之新租約，第二上海辦公室現按月租人民幣172,492.80元租予瑞富，由二零零四年四月十六日起至二零零七年四月十五日止為期三年，並無續約之選擇權。任何一方有權以一個月通知終止協議。租約之續期視乎屆時雙方就條款之磋商而釐定。

隨著收到上海新元有關Oriental Merit全數支付總代價之證明及瑞富之同意書後，第二上海辦公室協議之訂約方已向有關之政府機關申請批准上海新元將第二上海辦公室之業權轉讓予Oriental Merit，預期申請可於二零零四年八月完成。

當完成第二上海辦公室協議後及根據Oriental Merit與瑞富於二零零四年四月十六日訂立之新租約，第二上海辦公室帶來之租金收入已由二零零四年四月十六日起應計入本集團之帳目內。於本公佈刊發之日，瑞富已交妥所有租金。

終止第一上海辦公室協議

第一上海辦公室之協議能否完成，原亦取決於上海新元能否於簽訂協議之日後六十日內促使第一上海辦公室現有租戶簽署同意書向Oriental Merit轉讓上海新元於租賃協議項下之權利。然而，上海新元曾試圖但未能促使該同意轉讓。有鑒於此，雙方於二零零四年四月十八日同意終止協議，且上海新元已將按金退還予Oriental Merit。董事認為，終止協議乃公平合理，且符合本集團及全體股東之利益。

上海辦公室之資料

上海辦公室位於中國上海市虹口區一棟綜合商業大廈內，該處為上海商業區之黃金地段之一。上海辦公室所位處之商業大廈已正式完成建築工程，於二零零零年十二月已供租用。

第二上海辦公室之總樓面面積為1,112平方米，已全部出租予瑞富，由二零零三年十一月二十日起為期三年，月租為人民幣172,492.80元。經向上海新元進行一切合理查詢後，董事確認瑞富與其最終實益擁有人與上海新元及其最終實益擁有人並無關連。經一切合理查詢後，董事確認，瑞富及其最終實益擁有人乃獨立第三方，與本公司及其關連人士 (定義見舊有上市規則) 並無任何關係。

根據舊有上市規則，收購第二上海辦公室並不構成本公司須予通知之交易。

STATE EMPIRE協議

訂約方

日期：二零零四年三月三十日

買方：Sincere Vantage，本公司之全資附屬公司

賣方：Praise Value，於英屬處女群島註冊成立之投資控股公司，其附屬公司之主要業務為物業投資。Praise Value乃由該信託全資擁有。

Praise Value，該信託、楊先生及彼等各自之聯繫人士 (定義見舊有上市規則) 並無實益擁有股份之權益。除根據下文「完成State Empire協議」一段所載該信託集團與本公司之關係外，Praise Value，該信託、楊先生及彼等各自之聯繫人士均獨立於本公司及其關連人士，與彼等並無關連。

於本公佈日期，Wealth Success (本公司之主要股東) 將其980,020,000股股份 (佔本公司已發行股本總額之51.04%) 抵押予ESL，作為於二零零二年十二月給予Wealth Success之ESL貸款之抵押品。EIHL乃聯交所上市公司，約74.79%之股權乃由Charron Holdings Limited所持有 (Charron Holdings Limited乃該信託所全資實益擁有)，而EIHL其餘25.21%股權乃公眾所持有。在向各董事、Wealth Success及其最終實益擁有人作出所需及合理的查詢後，各董事確認EIHL之公眾股東均獨立於本公司及其附屬公司之董事、主要行政人員、主要股東及彼等各自之聯繫人士 (定義見舊有上市規則)，與彼等並無關連 (定義見舊有上市規則)。ESL貸款並非用作收購股份或物業，亦在任何方面與State Empire收購或本公司 並無關係。

目前，所抵押之股份屬Wealth Success實益擁有，並以Emperor Securities Nominees Limited的名義登記。除抵押予ESL之980,020,000股股份外，Wealth Success及其聯繫人士並無持有本公司任何股權。ESL貸款訂明，倘若Wealth Success違反當中條款，ESL可出售或收購所抵押之股份。ESL現時不會出售所抵押之任何股份，其本身現時亦無意收購任何股份。

截至本公佈刊發之日，Praise Value，該信託，楊先生及彼等各自之聯繫人士 (定義見舊有上市規則) 並非實益擁有任何股份。

State Empire收購

在State Empire協議之條款及條件所規限下，Praise Value同意出售而Sincere Vantage同意購入State Empire銷售股份及State Empire銷售貸款，由State Empire完成時生效，代價為100,000,000港元。

State Empire銷售股份為State Empire (於State Empire完成前為Praise Value全資擁有) 全部已發行股本。State Empire銷售貸款為State Empire完成時State Empire結欠Praise Value全額股東貸款。State Empire銷售貸款之法定業權已轉讓予本集團。然而，根據下文「State Empire協議之完成」一段所述之原因，倘獨立股東於股東特別大會上否決State Empire收購，則State Empire收購及所有權轉讓將會無效，而代價將會即時退還本集團而並不帶任何利息。

代價及付款條款

State Empire銷售股份及State Empire銷售貸款之總代價為100,000,000港元，並已於二零零四年五月三十一日由Sincere Vantage全數以現金支付。當付清代價時，State Empire銷售股份及State Empire銷售貸款之法定業權已轉讓予本集團。然而，根據下文「State Empire協議之完成」一段所述之原因，倘獨立股東於股東特別大會上否決State Empire收購，則State Empire收購及所有權轉讓將會無效，而代價將會即時退還本集團而並不帶任何利息。

代價經訂約方按公平磋商後釐定，期間參照(i)威皇大廈之議定價值100,000,000港元；(ii) State Empire於二零零四年三月三十日結欠Praise Value之股東貸款尚欠總額約43,000,000港元以及(iii) State Empire於二零零四年三月三十日之資產淨值約26,000,000港元。按二零零三年三月三十一日威皇大廈之估值計算，威皇大廈於二零零四年三月三十日之賬面價值為70,000,000港元。按威皇大廈於二零零四年三月三十日之議定價值約100,000,000港元計算，訂約方同意State Empire協議之代價須考慮State Empire於二零零四年三月三十日之資產淨值按備考基準調整為56,000,000港元，以反映威皇大廈之議定價值。董事認為代價純屬公平合理。根據State Empire協議之條款，本公司已委託專業估值行羅迅測計師行 (獨立於本集團及Praise Value) 對威皇大廈於二零零四年三月三十日之價值進行估量。

東成控股有限公司

本公司於二零零四年五月三十一日獲A.A. Finance Limited授予貸款，作為支付State Empire收購之代價。A.A. Finance Limited乃該信託所全資擁有之公司，從事貸款業務。State Empire貸款之100,000,000港元於二零零四年五月三十一日提取，而State Empire協議之代價已適時繳清。State Empire貸款按年利率以3%計息，並以State Empire及Harbour Wealth(直接持有威皇大廈之公司)之股份及股東貸款作抵押，為期十二個月。State Empire貸款並沒有就提早償還全部或部份State Empire貸款收取罰款之條款。董事憑本身之經驗及對物業市場之認識，曾將State Empire貸款之條款對照一般市場利率及慣例。董事認為State Empire貸款之利率略高於銀行所收取之利率乃經計及State Empire貸款乃100%融資貸款，融資人面對較高之風險。董事認為State Empire貸款之條款純屬公平合理。

本集團將會利用來自威皇大廈租戶之租金收入及管理費支付貸款利息。至於貸款之本金，屆時本集團將會以內部資源或(如情況許可)以本公司集資所得償還，亦會考慮以股東貸款或其他第三方或銀行之貸款償還。一如「收購金源、State Empire、第二上海辦公室、廣東物業及金龍船餅店之原因和得益」一段所示，各董事對物業市場的未來發展表示樂觀，特別注視到全球經濟復甦和外國資金湧進中國大陸之後更感樂觀。由此可見，董事對於本集團業務前景感到樂觀，本集團由此可籌集新投資的資金。董事認為，除不可預見之市況逆轉外，本集團憑着其物業組合(即第二上海辦公室以及其於廣東物業及威皇大廈之權益)，日後將可取得銀行或第三方之融資或A.A. Finance Limited之再融資。

股東及投資者必須注意，銀行融資和集資活動以及股東和第三方的信貸取決於經濟狀況和集團業務的表現。因此，當二零零五年五月到期償還State Empire貸款時，本集團可能面對未能獲得融資的風險。然而，倘本公司日後未能取得任何融資，則本集團或訴諸出售威皇大廈，所得款項將用以償還State Empire貸款。股東亦請留意，本公司無從確定能否出售威皇大廈，亦無法確定出售所得之金額。

State Empire協議之條件

State Empire協議須待以下條件達成後方告完成：

- 於State Empire完成時，Praise Value於State Empire協議中就State Empire銷售股份、State Empire銷售貸款及威皇大廈所作之保證在各方面仍屬真實和準確；
- Sincere Vantage信納有關State Empire、Harbour Wealth及威皇大廈業務、財政狀況及資產擁有權盡職審查之結果；
- State Empire協議之訂約方及/或Harbour Wealth，就訂定及履行彼等於State Empire協議項下之責任以及向本公司之股東以及Praise Value及Sincere Vantage各自之股東取得所需之同意、授權或其他批准以及聯交所按照舊有上市規則或任何監管及政府機構所規定之所有同意；及
- 經獨立專業估值行對威皇大廈於State Empire協議之日之估值不低於100,000,000港元。

倘上述條件未能於State Empire協議之日起計滿三個月之日或訂約方另行協定之日或之前達成，則State Empire協議將告失效作廢並再無效力，而State Empire協議之訂約方不可向對方索取任何賠償。

根據下段所列之原因，State Empire收購仍需先於股東特別大會上獲得獨立股東之批准。於本公佈之日，(b)項及(d)項條件已經達成。

State Empire協議之完成

於二零零四年五月三十一日，基於確信State Empire協議僅構成本公司之主要交易(由此Wealth Success之書面批准可接納為代替本公司舉行股東大會批准進行交易之方式)，State Empire協議之訂約方為完成Praise Value將State Empire銷售貸款及State Empire銷售股份之所有權轉讓予Sincere Vantage而簽署所有必需之文件。

根據舊有上市規則第14.10條，倘若本公司以股東大會批准主要交易時無須任何股東放棄投票，則取得股東批准主要交易之方式可改以徵求持有賦予權利出席股東大會投票之證券面值超過50%之股東書面以批准之方式代替舉行股東大會。於二零零四年五月三十一日，Wealth Success通過書面決議案批准State Empire收購。基於確信並無股東須放棄投票批准State Empire收購及State Empire協議及各項條件已告達成，State Empire收購之訂約方於二零零四年五月三十一日簽署各項所需之文件，以期完成從Praise Value轉讓予Sincere Vantage之State Empire銷售貸款及State Empire銷售股份。為完成State Empire收購，本公司已委任兩位董事加入State Empire及Harbour Wealth之董事會作為取代其時辭任之舊董事。此外，正如上文「代價及付款條款」一段所述，本集團已於二零零四年五月三十一日安排以State Empire貸款支付State Empire協議之代價。本公司於二零零四年五月三十一日尚尚未向聯交所申請接納以Wealth Success之書面批准代替本公司召開股東大會。

然而，鑑於：

- Wealth Success與該信託集團之間因Wealth Success所持之全部股份已抵押予ESL而有密切關係；
- 部份董事曾透過業務結識ESL，彼等之前與ESL均有業務關係；
- ESL、A.A. Finance Limited及Praise Value均為該信託集團屬下之公司；及
- 本公司未能向聯交所證明，使之信納Wealth Success獨立於該信託集團。

聯交所認為Wealth Success就舊有上市規則第14.10條所給予之書面批准並不適用於現時此項交易。因此，股東特別大會因而召開，而Wealth Success須於股東特別大會上放棄投票。

董事認為，(i)基於ESL與Wealth Success所訂立之ESL貸款，於Wealth Success未能履行ESL貸款之任何條款時，倘ESL強制行使其權利將已抵押股份之實益擁有權轉讓予自己，則ESL可能成為主要股東，以及(ii)基於ESL、A.A. Finance Limited及Praise Value之間的關係，State Empire協議連同State Empire貸款亦將於舊有上市規則第14章下構成一項關連交易。

本公司將會召開股東特別大會，以徵求獨立股東確認(i)Sincere Vantage所訂立之State Empire協議；(ii)董事於二零零四年三月三十一日完成State Empire收購而所簽立之文件；(iii)委任董事加入State Empire及Harbour Wealth之董事會；及(iv)已訂立之State Empire貸款安排。

Wealth Success(或以Emperor Securities Nominees Limited之名義(基於Wealth Success所實益擁有股份乃以Emperor Securities Nominees Limited之名義登記)及其聯繫人士(定義見舊有上市規則)將於股東特別大會上放棄投票。Wealth Success作為已抵押股份之實益擁有人將會確保Emperor Securities Nominees Limited不會在末得Wealth Success之指示前於股東特別大會自行投票批准State Empire收購及State Empire貸款。根據ESL貸款之條款，ESL僅可根據Wealth Success之指示投票，倘無Wealth Success之任何投票指示或授權，Emperor Securities Nominees Limited之投票並無法律效力。

按State Empire協議及State Empire貸款之訂約方於二零零四年八月五日所議定，倘於股東特別大會上，獨立股東沒有通過以上任何決議案，則State Empire收購及State Empire貸款安排將會因協議條件未能達成而失效，而為完成State Empire收購及就State Empire貸款簽立之文件將會失效作廢並無效力。

獨立董事委員會將會成立，就State Empire收購及State Empire貸款安排是否公平合理向獨立股東提供意見，為此亦會委任獨立財務顧問向獨立董事委員會及獨立股東就此提供意見。

本公司將會儘快向股東寄發通函，內容包括State Empire收購及State Empire貸款安排之詳情、威皇大廈之估值報告、會計師就有關State Empire之報告、獨立財務顧問之意見函件、獨立董事委員會之推薦意見，以及股東特別大會通告。

State Empire之資料

State Empire乃於二零零三年七月三日在英屬處女群島註冊成立之投資控股公司。除作為Harbour Wealth之投資控股公司外，自註冊成立以來並無進行任何業務。Harbour Wealth乃State Empire之100%全資附屬公司。State Empire乃於二零零四年二月二十七日納入該信託集團，作為Harbour Wealth之直接控股公司。

Harbour Wealth乃於一九八六年七月十五日在香港註冊成立之投資控股公司，其唯一資產乃於威皇大廈之全部權益，此項資產權益始自一九八九年Harbour Wealth開始發展威皇大廈時擁有。威皇大廈為位於香港中環之24層高商業大廈，總樓面面積約41,950平方呎，於一九九一年起可供租用作為辦公室及商店之用。威皇大廈之單位乃用於出租，其不同單位之平均出租面積由253平方呎至1,838平方呎不等。根據羅迅測計師對威皇大廈進行之估值，威皇大廈於二零零四年三月三十日之價值為106,000,000港元。截至二零零四年五月三十一日止，該大廈已出租之面積為31,081平方呎，租用率約為74%。租期一般為二至三年，月租約2,000港元至68,000港元不等。除收取租金外，Harbour Wealth亦向威皇大廈之租戶提供管理服務，從而賺取收入。威皇大廈之管理月費為每平方呎2.3港元(不包括空調費)或3.5港元(包括空調費)。以下為出租威皇大廈所得營業額之概要：

期間	總租金收入 百萬港元	管理費 百萬港元	總額 百萬港元
二零零三年四月一日至二零零四年五月三十一日	5.1	1.9	7.0
截至二零零三年三月三十一日止年度	4.4	1.7	6.1
截至二零零二年三月三十一日止年度	4.3	1.7	6.0

鑑於香港的經濟狀況日漸復甦，董事對物業投資環境感到樂觀，並預期於下個財政年度之租用率、管理費及租金收入均可上升。

根據於二零零四年三月三十日之未經審核管理賬目，State Empire之未經審核綜合資產淨值約為26,000,000港元，而威皇大廈之價值為70,000,000港元。經計及威皇大廈於二零零四年三月三十日之價值為106,000,000港元(按羅迅測計師之估值)，按備考基準計算，State Empire於二零零四年三月三十日之資產淨值應調整為62,000,000港元，以反映威皇大廈之公平價值。截至二零零四年三月三十日止，State Empire結欠Praise Value之股東貸款約為43,000,000港元。

東成控股有限公司

State Empire銷售貸款為免息貸款，須按通知償還。Harbour Wealth於二零零三年三月三十一日之經審核資產淨值約為23,600,000港元，威皇大廈之賬面值為70,000,000港元。截至二零零二年三月三十一日止及二零零三年三月三十一日止年度，Harbour Wealth之經審核除稅前溢利分別為291,522港元及2,155,379港元，而Harbour Wealth同期之經審核除稅後溢利分別為173,024港元及1,796,409港元。二零零三年之溢利較二零零二年大幅增加，原因在於二零零三年之銀行貸款額減少及利率下調，致使融資成本大減。於二零零三年四月一日至二零零四年三月三十一日期間，並無應繳稅項，而Harbour Wealth之未經審核溢利則約為2,862,383港元。

State Empire於二零零三年四月一日至二零零四年三月三十一日期內之未經審核綜合溢利約為2,855,883港元，此乃按備考基準視State Empire自二零零三年四月一日已成為Harbour Wealth之控股公司而編製。

本集團將會配置人手經營State Empire之業務。憑著在中國投資市場的知識以及從計劃及管理廣東物業及第二上海辦公室上所獲得之經驗，本集團之董事及現時集團之僱員可在經營State Empire業務上提供專業知識。

倘若獨立股東追認State Empire收購，本集團將會擁有State Empire全部股權，並於二零零四年五月三十一日起成為本集團之附屬公司。出租收入及Harbour Wealth向威皇大廈現有租戶提供管理服務所得收入將於本集團賬目綜合入賬。

金龍船餅店協議

於二零零四年五月二十八日，本集團訂立金龍船餅店認購協議及金龍船餅店股東貸款協議。金龍船餅店協議已於二零零四年六月十六日完成。

於二零零四年五月二十八日訂立之金龍船認購協議

訂約方

目標公司：金龍船餅店，金龍船之全資附屬公司

認購人：Sincere Land，本公司之全資附屬公司

保證人：黃先生，金龍船餅店之董事。黃先生就金龍船餅店之財政及業務狀況向Sincere Land作出保證。黃先生同為金龍船之董事。

黃先生為金龍船之主要股東，彼持有金龍船之65.43%股權。就董事作出一切合理查詢後所深知及確信，金龍船餅店及其實益擁有人以及黃先生(金龍船之主要股東)及彼等各自主之聯繫人士均為獨立第三方，亦為獨立於本公司關連人士之第三方。

金龍船餅店認購協議之代價及付款條款

在金龍船餅店認購協議之條款及條件(見下文「金龍船餅店認購協議之條件」一節)規限下，金龍船餅店同意發行而Sincere Land同意認購金龍船餅店認購股份，代價為1,040,000港元。認購股份之認購價為每股股份1.00港元乃金龍船餅店股份之面值。金龍船餅店認購股份佔金龍船餅店經於金龍船餅店認購協議完成後配發金龍船餅店認購股份而擴大之已發行股本總額之51%。金龍船餅店認購股份已於二零零四年六月十六日以繳足股款之方式發行及配發，並在各方面與所有現有金龍船餅店股份享有同等地位。

金龍船餅店認購股份之認購價已於金龍船餅店認購協議完成後全數由Sincere Land以現金支付。

根據金龍船餅店認購協議之條款，Sincere Land已向金龍船餅店提供為數1,000,000港元之股東貸款作為營運資金。Sincere Land提供之股東貸款乃免息無抵押貸款，須於通知時償還。

根據金龍船餅店認購協議，Sincere Land於簽訂金龍船餅店認購協議後十五日內向金龍船餅店支付2,040,000港元(即金龍船餅店認購股份及為數1,000,000港元Sincere Land股東貸款之代價)。倘若金龍船餅店認購協議予以終止，則上述2,040,000港元將會隨即退還予Sincere Land。Sincere Land已於二零零四年五月三十一日以本集團手頭現金妥為支付該2,040,000港元。

金龍船餅店認購協議之代價乃經訂約方按公平原則磋商後釐定。董事認為金龍船餅店認購協議符合本公司及其全體股東之最佳利益。

金龍船餅店認購協議之條件

金龍船餅店認購協議須待以下條件達成後方告完成：

- Sincere Land對就金龍船餅店業務及財政狀況進行之盡職審查結果滿意；
- 金龍船餅店認購協議之訂約方就發行金龍船餅店認購股份以及訂約方訂立金龍船餅店認購協議而取得一切所需之同意、授權或批准及履行金龍船餅店認購協議項下責任；
- 本公司及金龍船各自之股東批准金龍船餅店認購協議(如需要)；
- 金龍船餅店及黃先生於金龍船餅店認購協議項下所給予之保證須於金龍船餅店認購協議完成之日在各重大方面仍屬真實及準確；
- 金龍船餅店之法定股本因應發行金龍船餅店認購股份而增加；及
- 金龍船餅店股東貸款協議成為無條件。

金龍船餅店認購協議之完成

待上述條件達成後，有關協議將於達成條件後第二個營業日完成。倘若該等條件於二零零四年八月二十八日(或訂約方協定之較後日期)或之前未能達成或獲金龍船餅店認購協議之訂約方豁免，則金龍船餅店認購協議將會終止及撤銷，而金龍船餅店必須立即退回Sincere Land於金龍船餅店認購協議項下所支付之所有款項。於二零零四年六月十六日，基於確信Wealth Success之書面批准可接納為代替本公司舉行股東大會之方式批准進行交易，同時在相信金龍船餅店認購協議之各項條件已告達成，金龍船餅店認購協議之訂約方為完成協議而簽署所有必需之文件。然而，正如下文「股東之批准」一段所詳述，倘若有關金龍船餅店之會計師報告上載有保留意見及聯交所按照現行上市規則第14.44條不接納Wealth Success書面批准金龍船餅店交易，本公司可能需要於股東特別大會上徵求股東批准金龍船餅店認購協議。

於二零零四年五月二十八日訂立之金龍船餅店股東貸款協議

賣方：E-Rapid，金龍船之全資附屬公司

買方：Sincere Land

保證人：黃先生

就董事作出一切合理查詢後所深知及確信，E-Rapid及其實益擁有人以及黃先生(金龍船之主要股東)及彼等各自主之聯繫人士均為獨立第三方，亦為獨立於本公司關連人士之第三方。

金龍船餅店銷售貸款

在金龍船餅店股東貸款協議之條款及條件(見下文「金龍船餅店股東貸款協議之條件」一節)規限下，於完成金龍船餅店股東貸款協議後，E-Rapid已同意出售而Sincere Land已同意購入金龍船餅店銷售貸款之所有免除一切產權負擔之權益約11,860,000港元。黃先生在金龍船餅店股東貸款協議之條款及條件規限下已同意擔保E-Rapid履約。金龍船餅店銷售貸款之買賣已於二零零四年六月十六日完成。於二零零四年六月十六日完成金龍船餅店交易時，金龍船餅店股東貸款為數約25,210,000港元，而金龍船餅店銷售貸款則為數約11,860,000港元。

金龍船餅店股東貸款協議之代價及付款條款

金龍船餅店銷售貸款之代價乃經訂約方按公平原則磋商並參照金龍船餅店股東貸款於二零零四年四月三十日之賬面值約24,214,531港元後釐定。金龍船餅店銷售貸款之代價為5,000,000港元，須於完成金龍船餅店股東貸款協議後三個月內由Sincere Land支付予E-Rapid。金龍船餅店股東貸款協議已於二零零四年六月十六日完成，代價5,000,000港元乃以本集團之手頭現金撥付。

經參照E-Rapid於二零零四年四月三十日應佔金龍船餅店股東貸款賬面值約24,000,000港元以及Sincere Land於金龍船餅店認購協議完成後將Sincere Land股東貸款1,000,000港元給予金龍船餅店，金龍船餅店銷售貸款之數額約為11,860,000港元。按照金龍船餅店股東貸款協議之代價5,000,000港元計算，金龍船餅店銷售貸款之折讓約為6,860,000港元。此項折讓乃E-Rapid鑒於Sincere Land將會按面值認購金龍船餅店認購協議項下之金龍船餅店認購股份而給予。

完成金龍船餅店交易後(據此Sincere Land已提供Sincere Land股東貸款1,000,000港元予金龍船餅店並已吸納金龍船餅店銷售貸款約11,860,000港元)，Sincere Land於二零零四年六月十六日實益擁有金龍船餅店股東貸款(約25,000,000港元)之51%。

金龍船餅店股東貸款協議之條件

金龍船餅店股東貸款協議須待以下條件達成後方告完成：

- Sincere Land對就金龍船餅店業務及財政狀況進行之盡職審查之結果滿意；
- 金龍船餅店認購協議之訂約方就訂立金龍船餅店認購協議而取得一切所需之同意、授權或批准及履行金龍船餅店認購協議項下責任；
- 本公司及金龍船各自之股東批准金龍船餅店股東貸款協議(如需要)；

東成控股有限公司

(iv) E-Rapid於金龍船餅店股東貸款協議項下所給予之擔保須於金龍船餅店股東貸款協議完成之日在各重大方面仍屬真實及準確；

(v) 金龍船餅店認購協議成為無條件。

金龍船餅店股東貸款協議之完成

待達成上述條件後，有關協議將於達成條件後第二個營業日完成。倘若於二零零四年八月二十八日(或訂約方協定之較後日期)或之前上述條件未能達成或獲金龍船餅店股東貸款協議之訂約方豁免，則金龍船餅店股東貸款協議將會終止及撤銷。於二零零四年六月十六日，基於確信Wealth Success之書面批准可接納為代替本公司舉行股東大會批准進行交易，同時在相信金龍船餅店股東貸款協議之各項條件已告達成，金龍船餅店股東貸款協議之訂約方為完成協議而簽署所有必需之文件。然而，正如下文「股東之批准」一段所詳述，倘若有關金龍船餅店之會計師報告載有保留意見及聯交所按照現行上市規則第14.44條不接納Wealth Success書面批准金龍船餅店交易，本公司可能需要於股東特別大會上徵求股東批准金龍船餅店股東貸款協議。

於金龍船餅店交易完成後，Sincere Land現時擁有金龍船餅店股東貸款之51%權益及金龍船餅店已發行股本總額之51%權益。金龍船餅店將會成為本集團之附屬公司。於完成金龍船餅店交易前，金龍船餅店之董事會由五名董事組成。完成後，金龍船餅店在任之三位董事已經辭任，而Sincere Land亦已委任三名新董事加入金龍船餅店之董事會，構成該董事會之大多數席位。

金龍船餅店之資料

金龍船餅店乃於一九九九年三月一日在香港註冊成立之有限公司，主要從事製造麵包糕點業務並在香港以「金龍船餅店」品牌經營麵包店。根據二零零四年四月三十日向E-Rapid應付之金龍船餅店股東貸款之賬面值24,000,000港元乃免息無抵押貸款，須按通知還款。根據金龍船餅店之管理賬目，金龍船餅店於二零零四年四月三十日之未經審核資產淨虧損約為12,100,000港元。金龍船餅店於二零零三年四月三十日之經審核資產淨值約為2,300,000港元。以下為金龍船餅店截至二零零二年四月三十日止及二零零三年四月三十日止兩個財政年度之經審核業績及金龍船餅店截至二零零三年十月三十一日止六個月之未經審核業績以及金龍船餅店截至上述時期最後一日之資產淨值／淨虧損：—

	經審核	經審核	未經審核
	截至四月三十日止年度	截至十月三十一日止六個月	截至六月三十日止六個月
	二零零二年	二零零三年	二零零三年
	千港元	千港元	千港元
營業額	106,435	107,523	47,991
除稅前溢利／(虧損)	(5,360)	2,793	(6,824)
除稅後溢利／(虧損)	(4,336)	2,574	(6,824)
截至期內最後一日之資產淨值／(淨虧損)	(713)	2,256	(4,568)

根據金龍船之二零零三年中期報告，截至二零零三年十月三十一日止六個月之營業額較去年同期下降之原因在於二零零三年年中爆發非典型肺炎，期間食品及餐飲業乃最受打擊的行業之一，好些表現欠佳之麵包店因而倒閉。

股東之批准

根據現行上市規則，金龍船餅店交易一併構成本公司之主要交易，並須取得股東批准。根據現行上市規則第14.44條，倘無股東須放棄投票，則此項交易之批准可以由Wealth Success以書面方式代替股東大會。經作出所有合理查詢後，就董事所深知及確信，金龍船餅店、E-Rapid、金龍船餅店及E-Rapid之實益擁有人、黃先生及彼等各自之聯繫人士在法律上及實益上並沒有擁有股份權益。經作出所有合理查詢後，就董事所深知及確信，並無任何股東(包括Wealth Success)於金龍船餅店交易中擁有利益。就此方面而言，董事相信並無股東須批准金龍船餅店交易上放棄投票。由於本公司已取得Wealth Success之書面批准，而Wealth Success持有賦予權利出席股東大會投票批准金龍船餅店交易之證券(持有額佔該等證券面值超過50%)，金龍船餅店交易之訂約各方基於確信並無股東須放棄投票，已於二零零四年六月十六日簽署以完成交易之全部所需文件。

儘管金龍船餅店交易已於二零零四年六月十六日完成，本公司仍將基於上述原因向聯交所提出申請，納納以書面批准代替現行上市規則第14.44條所規定召開股東特別大會批准金龍船餅店交易。然而，按現行上市規則第14.86條之要求，倘有關金龍船餅店之會計師報告載有保留意見，聯交所將不會接納Wealth Success之書面批准，由此本公司須於股東大會上徵求批准進行交易。因此，本公司可能需要按照第14.40條於股東特別大會上徵求股東批准追認金龍船餅店交易。

倘金龍船餅店交易須得股東批准而交易獲得股東追認，則金龍船餅店交易將會視作已於二零零四年六月十六日妥為完成。按金龍船餅店協議之訂約方於二零零四年八月五日所議定，倘交易未能於股東特別大會上獲得股東追認，則所有就完成金龍船餅店交易所簽立之文件將會無效及作廢。

本公司將會儘快向股東寄發一份通函，內容包括金龍船餅店交易之細節、召開股東特別大會批准金龍船餅店交易之通告(如需要)及有關金龍船餅店之會計師報告。

集團其他物業發展項目

由於經營環境不利於本集團之前所經營之鱈魚貿易業務，本集團於二零零三年四月藉著收購Wealth Vantage拓寬其業務。收購Wealth Vantage乃本集團之策略性行動，從而為本集團發展物業市場鋪路。

廣東物業發展事項之最新動向

自本集團於二零零三年四月下旬按31,000,000港元之代價購入Wealth Vantage全部股權起，本集團開始拓展物業市場之業務。本集團於二零零三年四月二十二日訂立一項Wealth Vantage協議以收購Wealth Vantage，據此，本集團已支付5,000,000港元之訂金予該協議之賣方韓韜先生。收購Wealth Vantage之事項於二零零三年四月三十日完成，而代價餘額26,000,000港元亦已於完成時正式支付予賣方。根據舊有上市規則，收購Wealth Vantage構成本公司須予披露之交易。有關收購之詳情刊載於本公司日期為二零零三年四月二十三日之公佈及日期為二零零三年五月十四日之通函中作出披露。

Wealth Vantage於二零零二年十月與發展商廣州民潤房地產有限公司(「民潤」)訂立商品房買賣協議(廣東物業協議)，以收購中國廣東一項發展項目，該項目擬作商業辦公室用途。根據廣東物業協議，民潤同意預售而Wealth Vantage同意收購廣東物業，代價為人民幣39,684,217元。民潤已按照中國法律及法規有關之政府機關取得開發廣東物業之土地而所需之各項批准，同時民潤亦已獲得有關之政府機關發出之預售許可證，可銷售部份開發項目，包括廣東物業。截至Wealth Vantage協議日期，Wealth Vantage已就收購廣東物業支付應付予民潤之代價其中人民幣29,700,000元，尚未繳付之餘額約為人民幣10,000,000元。待Wealth Vantage已於Wealth Vantage協議完成後成為全資附屬公司，本集團將會資助於廣東物業協議項下應付予民潤之代價餘額。代價經下文所述調整後，本集團已於二零零四年四月二十九日以本集團手頭現金正式支付餘額人民幣2,000,000元予民潤。

誠如有關收購Wealth Vantage之通函所述，廣東物業之建造工程預期於二零零三年十月初竣工。根據廣東物業協議，廣東物業應於二零零三年十二月三十一日前交付。然而，廣東物業目前仍在興建中，預期於二零零五年初竣工。民潤於二零零四年二月向董事確認，大廈之外牆結構工程已完成。餘下工程乃大廈內部之最後加工部分。工程延誤乃由於發展項目所需資金之注入受到不利之經濟環境拖慢，同時亦因二零零三年年中非典型肺炎對整體經營環境所構成之不利影響所致。然而，民潤向董事保證，該發展項目仍在進行中，而大廈內部工程亦仍在進行中。不過，非典型肺炎肆虐後，資金注入減慢，因此，大廈內部工程仍未完成。由於某些工程於資金延遲注入期間已停頓，大廈內部工程進度將會需要一段時間才能回復。據董事對建築業之一般知識，完成大廈內外工程後尚需數個月時間進行檢測試驗及修葺(如需要)。根據二零零四年四月十四日民潤發予本集團信件中所修訂之時間表及當中所述之進度，工程將於二零零五年初完工，而民潤同意，廣東物業可於二零零五年六月底前交付。本集團於二零零四年五月曾到廣東物業之工地查察發展進度，大廈之外部工程已妥為完成，而內部裝修則仍在進行中。據董事所知，現時並無任何可拖慢工程進度之不尋常情況。由於工程意外延誤交付廣東物業，本集團因此而延遲獲得租金收入，本集團與民潤商討補救措施。經過本集團與民潤本著公平原則，在參照廣東物業協議之有關條款(包括規範延遲交付代價及延遲交付物業之條款)進行磋商後，民潤同意將預售協議項下應付民潤之餘款由人民幣10,000,000元減為人民幣2,000,000元。董事認為，減收廣東物業之代價乃屬公平合理。

待廣東物業完工後，Wealth Vantage可為廣東物業中領房地產所有權證書。待Wealth Vantage取得證書後，依法有權出售或出租該物業。待廣東物業完工後，本集團將會出租廣東物業予個別租戶作商業用途。迄今，本集團已接獲有關租用廣東物業之查詢，董事對於本集團能否在廣東物業完工不久後成功招租表示樂觀。預計收益可於二零零五年年中計入租金收入。

由於廣東物業可竣工，因此本集團已著手就其租賃業務策劃服務、宣傳及策略。本集團已著手研究向租戶提供管理服務、制定租金計劃及設計租戶增值服務之可行性。除專責監督本集團一般營運之行政總務及會計職務人員外，本集團迄今有兩名僱員專門為本集團投資廣東物業之業務負責前期行政工作、策略性發展及聯絡工作。該三名僱員亦負責第二上海辦公室之發展及日常行政工作。隨著本集團拓展業務，本集團日後或會調動或增聘更多僱員。

基於下列原因，董事認為工程延誤並非屬本集團股價敏感資料，因此並無於二零零三年十二月作出工程延誤之公佈。

廣東物業工程延誤，以至整體就中國物業工程而言，存在多種實行上之限制，董事認為，只要未能竣工之風險較低，目前工程之延誤乃合理並可接受。鑒於當時大廈仍在施工，並無任何嚴重損害及中斷整項工程之情況，加上廣東物業可竣工，董事當時相信廣東物業仍可改善本集團之收入基礎，並可於不久將來為本集團帶來收入。再者，本集團於關鍵時期一直物色其他物業投資機會，從而鞏固集團業務及分散廣東物業之風險。其時董事認為可在該段時期內落實新的投資項目，由此可減輕延遲從廣東物業獲得收入之影響。基於相信本集團延遲獲得收入只屬暫時性，而新的投資項目亦會在適當時候落實，董事因而認為並不急需作出股價敏感資料之公佈，即使本集團於關鍵時期並無其他收入來源。然而，日後如有類似情況發生，本公司將會徵詢其專業顧問以及聯交所之意見。

東成控股有限公司

股東及投資者應注意，廣東物業之工程存在再度延誤之風險，而於廣東物業竣工後，本集團亦未必可順利招租，因此存在本集團延遲取得廣東物業租金收入之風險。

若日後廣東物業工程對本集團財政狀況造成重大影響，董事將會刊發公佈，向股東交代廣東物業工程之最新情況。

收購金源、State Empire、第二上海辦公室、廣東物業及金龍船餅店之原因及得益

本集團一直從事 (i) 物業投資 (自二零零三年四月收購廣東物業權益起)；(ii) 環境保護業務投資 (自二零零二年七月與一獨立第三方成立公司起)；(iii) 一般貿易，當中包括經銷手提電話及配件 (自二零零四年二月起)；及 (iv) 製造麵包糕點產品及經營麵包店 (自二零零四年六月收購金龍船餅店起)。由於 Wealth Success 已於二零零二年初接管本集團之控制權，本集團一直物色合適之項目以分散及／或擴大其當時之業務。於二零零二年控制權轉讓前，本集團從事加工鱈魚貿易業務及鱈魚飼料生產。為彌補因業績未如理想而分別於二零零三年四月及二零零三年十二月逐步出售從事加工鱈魚生產業務之福清齊翔食品有限公司 (詳見本公司截至二零零三年四月三十日止年度之年報) 及從事鱈魚飼料生產業務之 Qixiang International Limited (詳見本公司截至二零零三年十月三十一日止六個月之中期報告)，本集團近年來作出多項收購，主要屬物業投資。中國經濟持續增長，尤以加入世界貿易組織後更為突出，加上國內固定資產持續增加，董事預期中國物業市場續會因此等因素所刺激，有見及此，自二零零三年初，董事一直在中國發掘物業投資及開發之商機。

本集團於二零零三年根據廣東物業協議 (詳見本公司於二零零三年四月二十三日刊發之公佈及於二零零三年五月十四日刊發之通函) 收購 Wealth Vantage (其則購入廣東物業之權益)。收購 Wealth Vantage 乃本集團之策略性行動，為本集團開拓了投資開發日益增長的中國物業市場之路。

鑒於中國物業市場前景壯闊，中國經濟迅速增長，國民收入上升，形成國內龐大之購買力，推動當地物業之需求，因此董事繼而於二零零四年四月收購第二上海辦公室。收購第二上海辦公室讓本集團有機會進入中國物業租務市場，並可拓寬本集團物業發展業務之地區組合。

本集團不斷在中國及香港物色優質、佔有地利之發展項目，以拓寬物業領域。於二零零四年五月，本集團收購 State Empire。State Empire 收購完成後可帶來租金收入，因此，購入 State Empire 可為本集團帶來穩定收入。基於威皇大廈現時與其租戶之租約，租戶轉交量不高，可見之將來將會繼續為本集團帶來穩定之收入。此外，董事亦認為，在中國及香港分散投資可將減低投資單一市場之風險。

鑒於外國投資者相繼湧入中國市場，致使市場對香港和中國之優質辦公大樓之需求增加，本集團因而對未來之商用發展項目尤為樂觀。董事相信，經濟情況之躍升亦可刺激市場對中國大城市住宅之需求。本集團於二零零四年四月收購金源銷售貸款及金源銷售股份，從而讓本集團有機會於中國住宅物業市場獲得經驗。收購金源可讓本集團分享金源逐步出售單位所分發之股息。本集團認為，收購金源可讓本集團測試中國住宅物業市場之狀況，此舉可作為本集團日後在中國投入發展住宅物業之踏腳石。

購入 Wealth Vantage、第二上海辦公室、State Empire 及金源符合本集團對拓展中國及香港物業市場業務之策略，從而可強化本集團之資產狀況。董事認為，有關收購符合本公司之最佳利益，因此舉不但進一步增強了本集團之物業組合，而且更鞏固了本集團物業發展業務之盈利基礎。

除作為本集團核心業務之一的物業投資及開發外，本集團繼而藉著收購金龍船餅店之51%股權將業務擴大。於完成金龍船餅店交易後，本集團將會發展麵包糕點業務，拓展中國市場。收購金龍船餅店可使本集團之業務多元化，藉此亦可擴大收入基礎。由於大量中國旅客來港，加上遊客及本地消費者增加消費，董事對本地食品及麵包市場感到樂觀，有信心香港食品業具有增長潛力。隨著中國當地人民之消費力日增，本集團亦對中國之食品行業表示樂觀。此外，收購金龍船餅店可發揮本集團在食品加工行業之專業知識及經驗。因此，董事認為，收購金龍船餅店符合本集團及全體股東之利益。

本集團將會繼續將重點放於中國物業投資開發之上，將之作為核心業務發展。本集團亦正評估及發掘可為之商機及投資機會，從而符合及有利於本公司及全體股東之長遠利益。

State Empire 收購、金源收購、金龍船餅店交易以及第二上海辦公室協議各自之賣方及彼等各自之最終實益擁有人之間彼此獨立，並無關連。

暫停股份買賣

應本公司要求，股份已於二零零四年二月二日上午九時四十五分暫停於聯交所買賣，以待本公司公佈股價敏感資料。本集團截至二零零三年十月三十一日止六個月之中期業績因二零零三年經營環境不利於本集團之加工鱈魚業務及鱈魚飼料生產業務而受到嚴重影響。本公司尚須向聯交所證明及使之滿意本公司符合現行上市規則第13.24條，即規定本公司須有足夠之業務運作以維持股份之上市地位。本公司將於適當時候另作公佈，讓公眾了解本集團最新之營業情況。股份繼續暫停買賣。

本公佈所用之詞彙

「金源」	指	金源企業有限公司，於一九九八年一月二日在英屬處女群島註冊成立之有限公司
「金源收購」	指	根據金源協議，Dragon Eagle 以總代價38,000,000港元收購金源銷售股份及金源銷售貸款
「金源協議」	指	Dragon Eagle、鴻都與金源擔保人於二零零四年三月三日就買賣金源銷售股份及金源銷售貸款訂立之協議
「金源完成」	指	完成金源收購
「金源擔保人」	指	陳順兆先生
「金源土地」	指	金源物業所在之土地
「金源物業」	指	名為香港麗園之住宅發展項目，位於中國上海市通州路188號，總樓面面積約180,000平方米
「金源銷售貸款」	指	於金源完成日期金源股東貸款之款額
「金源銷售股份」	指	金源股本中1,415股每股面值1.00美元之股份，佔其全部已發行股本14.15%
「金源股東協議」	指	Fastjob Investments Limited 與鴻都就有關金源於一九九八年四月二十三日訂立之股東協議
「金源股東貸款」	指	金源不時結欠鴻都之股東貸款
「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
「中遠國際」	指	中遠國際控股有限公司，於百慕達註冊成立之公司，其股份於聯交所上市
「中遠國際主要股東」	指	中遠國際截至二零零三年十二月三十一日止年度之年報所示中遠國際之主要股東，即中國遠洋運輸(集團)總公司、中遠(香港)集團有限公司、True Smart International Limited 和 COSCO Investments Limited
「現行上市規則」	指	二零零四年三月三十一日經修訂後之聯交所證券上市規則
「董事」	指	本公司董事
「Dragon Eagle」	指	Dragon Eagle Investments Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，本公司之全資附屬公司
「E-Rapid」	指	E-Rapid Developments Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為金龍船之全資附屬公司
「EIHL」	指	英皇集團(國際)有限公司，其股份於聯交所上市
「ESL」	指	英皇證券(香港)有限公司
「ESL貸款」	指	由ESL向Wealth Success授出之貸款，其中Wealth Success持有之股份已抵押予ESL
「第一上海辦公室」	指	位於中國上海市虹口區四平路257號一幢商業大廈25樓之A、B、D、E、G及H室，總樓面面積1,302平方米
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「廣東物業」	指	在建築中之一幢17層高商業大廈內4樓全層，位於中國廣東省越秀區盤福路73-83號及朱紫橫街11-23號
「Harbour Wealth」	指	Harbour Wealth Investment Company Limited，於一九八六年七月十五日在香港註冊成立之有限公司
「鴻都」	指	鴻都國際有限公司，於一九九四年三月十日在香港註冊成立之有限公司，由金源擔保人、陳正曦、周啟豐和嚴愛娟分別實益擁有75%、10%、10%及5%
「獨立董事委員會」	指	周敬偉博士和朱嘉榮先生(同為獨立非執行董事)所組成之獨立董事委員會，成立目的乃就State Empire收購及State Empire貸款向獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	Wealth Success及其聯繫人士(定義見舊有上市規則)以外之股東

東成控股有限公司

「獨立第三方」	指	與本公司及其附屬公司之董事、主要行政人員及主要股東或彼等各自之聯繫人士(定義見舊有上市規則或現行上市規則,視情況而定)並無關連之獨立第三方
「金龍船」	指	金龍船集團有限公司,於開曼群島註冊成立之有限公司,其股份於聯交所上市
「金龍船餅店」	指	金龍船餅店有限公司,一間於香港註冊成立之有限公司,為金龍船之全資附屬公司
「金龍船餅店協議」	指	金龍船餅店股東貸款協議及金龍船餅店認購協議
「金龍船餅店銷售貸款」	指	於金龍船餅店交易完成時扣除1,000,000港元之Sincere Land股東貸款後所欠下E-Rapid及Sincere Land之金龍船餅店股東貸款總額之51%
「金龍船餅店股東貸款協議」	指	Sincere Land作為買方、E-Rapid作為賣方及黃先生於二零零四年五月二十八日就買賣金龍船餅店銷售貸款所訂立之協議
「金龍船餅店股東貸款」	指	金龍船餅店交易完成前金龍船不時結欠E-Rapid之貸款額,或於金龍船餅店交易完成後金龍船餅店不時結欠E-Rapid及Sincere Land兩者之總額
「金龍船餅店認購協議」	指	Sincere Land作為認購人、黃先生作為擔保人及金龍船餅店於二零零四年五月二十八日就認購股份訂立之協議
「金龍船餅店認購股份」	指	根據金龍船餅店認購協議金龍船餅店擬發行之1,040,000股新股
「金龍船餅店交易」	指	金龍船餅店股東貸款協議及金龍船餅店認購協議項下擬進行之交易
「金龍船餅店股份」	指	金龍船餅店股本中每股面值1.00港元之已發行及繳足股款之股份
「少數股東」	指	陳正曦、周啟豐和嚴愛娟,分別擁有鴻都之10%、10%及5%股權
「黃先生」	指	黃治民先生,金龍船餅店之董事
「楊先生」	指	該信託之創辦人楊受成先生
「舊有上市規則」	指	二零零四年三月三十一日經修訂前之聯交所證券上市規則
「Oriental Merit」	指	Oriental Merit Limited,於英屬處女群島註冊成立之有限公司,本公司之全資附屬公司
「Praise Value」	指	Praise Value Group Limited,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,就本公佈而言,不包括香港及澳門
「威皇大廈」	指	威皇商業大廈,位於香港中環威靈頓街122-126號,由Harbour Wealth全資擁有之24層高商業大廈
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「非典型肺炎」	指	嚴重急性呼吸系統綜合症
「第二上海辦公室協議」	指	Oriental Merit與上海新元於二零零四年三月九日就買賣第二上海辦公室訂立之協議
「第二上海辦公室」	指	位於中國上海市虹橋區四平路257號一幢商業大廈17樓之A、B、D、G及H室,總樓面面積1,112平方米
「股東特別大會」	指	擬就批准State Empire收購及State Empire貸款以及(如需要)金龍船餅店交易而召開之股東特別大會
「上海鴻洋」	指	上海鴻洋置業有限公司,金源與上海四平於一九九八年五月二十九日在中國成立之中外合資經營企業,金源擁有其99%股權,上海四平擁有1%股權
「上海辦公室協議」	指	Oriental Merit與上海新元分別於二零零四年三月三日及二零零四年三月九日就買賣第一上海辦公室及第二上海辦公室訂立之協議
「上海辦公室」	指	第一上海辦公室及第二上海辦公室
「上海四平」	指	上海四平開發經營(集團)公司,乃獨立第三方
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之已發行股份
「股東」	指	本公司股東
「上海新元」	指	上海新元大酒店,乃一間由上海四平實益擁有約68%股權及一家於法國註冊成立之公司實益擁有約32%股權之合資企業。上海新元與其最終實益擁有人均為獨立第三方
「Sincere Land」	指	Sincere Land Limited,於英屬處女群島註冊成立之有限公司,本公司之全資附屬公司
「Sincere Land股東貸款」	指	Sincere Land根據金龍船餅店認購協議之條款給予金龍船餅店之1,000,000港元股東貸款
「Sincere Vantage」	指	Sincere Vantage Limited,於英屬處女群島註冊成立之有限公司,本公司之全資附屬公司
「State Empire」	指	State Empire Limited,於二零零三年七月三日在英屬處女群島註冊成立之有限公司
「State Empire收購」	指	Sincere Vantage以100,000,000港元之代價收購State Empire銷售股份及State Empire銷售貸款
「State Empire協議」	指	Praise Value(作為賣方)與Sincere Vantage作為買方於二零零四年三月三十日就買賣State Empire銷售股份及State Empire銷售貸款所訂立之協議
「State Empire完成」	指	完成State Empire收購
「State Empire銷售貸款」	指	State Empire於State Empire完成時結欠Praise Value之股東貸款額
「State Empire銷售股份」	指	State Empire之全部已發行股本
「State Empire貸款」	指	A.A. Finance Limited給予本集團用於收購State Empire之100,000,000港元貸款
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「該信託」	指	The Albert Yeung Discretionary Trust,由楊受成先生所成立之全權信託。該信託之受託人為GZ Trust Corporation, GZ Trust Corporation亦為由楊先生成立及控制之信託,並為獨立第三方
「該信託集團」	指	該信託轄下之附屬公司
「Wealth Vantage」	指	Wealth Vantage Limited,本公司於英屬處女群島註冊成立之全資附屬公司,對廣東物業權益之直接控股公司
「Wealth Vantage協議」	指	Oriental Target Limited(本公司之全資附屬公司)與韓韜先生就買賣Wealth Vantage之100%權益而於二零零三年四月二十二日訂立之協議
「Wealth Success」	指	Wealth Success Limited,持有980,020,000股股份之主要股東,佔本公司已發行股本51.04%。Wealth Success之最終實益擁有人為黎亮先生(佔48%)和祝義才先生(佔52%)

本公佈所採用之匯率為1港元=人民幣1.06元,僅作參考。

於本公佈日期,執行董事包括黎亮先生、祝義才先生及王浩先生;非執行董事包括郭志榮先生、李兆樂先生、溫彩霞女士;及獨立非執行董事包括周敬偉博士及朱嘉榮先生。

承董事會命
東成控股有限公司
主席
黎亮

香港,二零零四年八月五日

* 僅供識別

請同時參閱本公佈於新報二零零四年八月六日刊登的內容。