

香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）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部分內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



關連交易

出售 China United Holdings Limited

本公司宣佈，於二零零三年八月二十日，與買方簽訂協議，據此，本公司已有條件同意出售，而買方已同意有條件購買China United Bermuda股本中每股面值0.01港元之股份10,000,000股，相當於China United Bermuda全部已發行股本，總代價為10,000,000港元。完成協議須待（其中包括）於本公司之股東特別大會上獲獨立股東批准出售後，方可作實。

買方由該等附屬公司之董事莊先生全資擁有，而莊先生為本公司主席莊友衡先生之兄弟，故根據上市規則，買方被視為本公司之關連人士。因此，根據上市規則，出售構成本公司之關連交易。交易屬於上市規則第14.26條之範圍，並須待獨立股東於本公司之股東特別大會上批准後，方可作實。

獨立董事委員會已成立，為本公司之獨立股東就出售提供意見。將委任獨立財務顧問為獨立董事委員會提供意見。

載有出售之詳情、獨立財務顧問之意見函件、獨立董事委員會之推薦建議、China United Bermuda Group所持有之物業之估值報告、餘下集團顯示出售影響之備考未經審核財務報表及股東特別大會之通告之通函，將盡快寄予本公司之股東。

協議完成後，餘下集團將向China United Bermuda Group租賃或繼續租賃租賃物業。本公司已向聯交所申請豁免，惟（其中包括）於本公司之各個財政年度，租約之每年租金總額須不超過10,000,000港元或有關財政年度最新公佈財務報表所載列之餘下集團綜合有形資產淨值3%（以較高者為準）。由於租約屬於上市規則第14.25(1)條之範圍，故毋須取得獨立股東批准。

日期為二零零三年八月二十日之協議

訂約方

賣方： 本公司。

買方： Sunderland Properties Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，由莊先生實益持有。

將予購買之股份

China United Bermuda股本中每股面值0.01港元之股份10,000,000股，相當於本公司所擁有其全部已發行股本。

於出售完成後，本公司將不會持有China United Bermuda Group任何股份中之權益。

條件

完成協議須待於二零零三年十月三十一日或訂約雙方書面同意之該等其他日期達成以下條件後，方可作實：

- (i) 出售獲得本公司之獨立股東於即將召開及舉行之股東大會上，以普通決議案方式之批准；及
- (ii) 獲得百慕達金融管理局批准轉讓China United Bermuda之股份予買方。

完成日期

出售之完成將於達成協議之條件後下一個營業日，或本公司及買方同意之該等其他日期進行。

代價

於簽署協議時支付10,000,000港元作為按金。倘條件並未於二零零三年十月三十一日，或訂約方可能同意之該等其他日期前達成，按金將不計利息退還予買方。

協議之條款乃經公平磋商而釐定，並屬正常商業條款。出售之代價乃經本公司及買方商業磋商，計及China United Bermuda Group之財務狀況及China United Bermuda Group於二零零三年七月三十一日之未經審核負債淨額約172,900,000港元而釐定。餘下集團並無向China United Bermuda Group作出任何股東貸款。餘下集團概無為China United Bermuda Group之利益提供任何擔保、彌償保證或抵押。餘下集團毋須就出售取得任何同意（於上文「條件」一節所述者除外）。

有關China United Bermuda Group之資料

截至二零零一年十二月三十一日止年度，China United Bermuda Group之除稅及非經常性項目前後經審核綜合虧損均約為355,000,000港元。

截至二零零二年十二月三十一日止年度，China United Bermuda Group之除稅及非經常性項目前後經審核綜合虧損分別約為177,000,000港元及187,000,000港元。

僅供參考用途，截至二零零三年七月三十一日止七個月，China United Bermuda Group之除稅及非經常性項目前後未經審核綜合虧損均約為106,000,000港元。截至二零零三年七月三十一日止七個月，China United Bermuda Group之未經審核綜合營業額約為14,100,000港元。

僅供參考用途，根據China United Bermuda Group於二零零三年七月三十一日之未經審核綜合財務報表，China United Bermuda Group之資產總值約為235,900,000港元，而China United Bermuda Group之負債總額約為408,800,000港元。

下表載列China United Bermuda Group擁有之主要資產以及有關該等資產之若干資料：

物業 編號 物業用途		於二零零二年 十二月三十一日 物業之賬面淨值*	於二零零三年 七月三十一日之 概約未償還 按揭金額
1. 香港北角馬寶道28號 華滙中心郵票廊地庫	部分投資(租賃) 部分由餘下集團租用 作辦公室用途	60,000,000港元	73,500,000港元
2. 香港北角馬寶道28號 華滙中心郵票廊地下1號單位	投資(租賃)	18,000,000港元	24,800,000港元
3. 香港北角馬寶道28號 華滙中心郵票廊地下5及6號單位	投資(租賃)	14,000,000港元*	67,300,000港元
4. 香港北角馬寶道28號華滙中心7樓	投資(租賃)	20,000,000港元*	
5. 香港北角馬寶道28號華滙中心 30樓、31樓及32樓	部分投資(租賃) 部分由餘下集團 租用作辦公室用途	91,000,000港元	118,000,000港元
6. 九龍紅磡馬頭圍道37-39號 紅磡商業中心 1樓7-14、44、51-67號單位	投資(租賃)	18,000,000港元	16,200,000港元
7. 新界荃灣青山公路603-609號 江南工業大廈B座地下 貨櫃車位第C1號、貨車車位第L9號、 L23號及L34號及B-5-B12與B21-B25 之主要天台部分	投資(租賃)	1,800,000港元	600,000港元
總計		222,800,000港元	300,400,000港元

除第3、4項物業(屬於投資物業)估值乃根據可變現淨值進行外，上表所述之投資物業乃按現有用途基準於公開市場估值，而上表所述之租賃物業(第5項物業)按成本減折舊及減值虧損(即物業之可變現淨值與賬面值之差額)估值。

僅供參考用途，根據China United Bermuda Group於二零零三年七月三十一日之未經審核綜合財務報表，China United Bermuda Group之其他資產由流動資產組成，包括為數約10,200,000港元之現金及應收賬款。

根據本集團截至二零零二年十二月三十一日止年度之財務報表，China United Bermuda Group所持有之物業，相當於本集團所持有物業賬面總值約80%。

進行出售之原因及影響

China United Bermuda Group主要從事物業投資及物業持有之業務。

本公司有意集中其主要業務於投資買賣證券及提供經紀及財務服務，並保留物業投資為其第二業務。本公司之策略為透過出售重整其虧損業務，從而改善其財務狀況。本公司預期，餘下集團之利息開支(出售後)將會減少。出售之所得款項將用於餘下集團之一般營運資金。於本公佈刊發日期，本公司無意出售餘下集團持有之其他物業。

本集團之財務服務業務佔本集團大部分之營業額，並佔本集團截至二零零二年十二月三十一日止年度之營業總額約95.8%。根據本集團截至二零零二年十二月三十一日止年度之財務報表，本集團之財務服務業務資產值約佔本集團資產總值約64.1%。由於在二零零三年七月三十一日China United Bermuda Group之負債淨額約為172,900,000港元，本公司董事認為，出售之完成將改善餘下集團之淨資產狀況。

本公司董事認為，出售之條款公平合理，並符合本公司整體股東之利益。餘下集團應佔出售之未經審核純利預期約為183,000,000港元。

一般事項

買方由該等附屬公司之董事莊先生全資擁有，而莊先生為本公司主席莊友衡先生之兄弟，故根據上市規則，買方被視為本公司之關連人士。因此，根據上市規則，出售構成本公司之關連交易。交易屬於上市規則第14.26條之範圍，並須待獨立股東於本公司之股東特別大會上批准後，方可作實。莊先生、莊友衡先生、Radford及彼等各自之聯繫人將就出售放棄投票。

將委任獨立財務顧問為獨立董事委員會提供意見。獨立董事委員會已組成以考慮出售，並為獨立股東提供推薦建議。

本公司將盡快寄發通函予股東。通函將載有出售之其他詳情、獨立財務顧問之意見函件、獨立董事委員會之推薦建議、China United Bermuda Group所持有之物業之估值報告、餘下集團顯示出售影響之備考未經審核財務報表及為批准出售而將予召開之股東特別大會之通告。

租約

餘下集團將向China United Bermuda Group租賃或繼續租賃下列位於香港北角馬寶道28號華滙中心之租賃物業，詳情載列如下：

租賃物業之地址	承租人	租金 (每月)	其他收費	年期
地庫45號舖 郵票廊	中南証券有限公司	5,814.00港元	包括在內 (附註1)	二零零三年五月十六日至 二零零四年六月十五日
地庫42號舖 郵票廊	中南証券有限公司	33,066.00港元	包括在內 (附註1)	二零零二年九月二十六日至 二零零三年十月二十五日
30樓2號室	中南証券有限公司	87,668.00港元	不包括在內 (附註2)	二零零二年十一月一日至 二零零五年十月三十一日
31樓辦公室A	中南証券有限公司	28,155.00港元	不包括在內 (附註3)	二零零二年一月一日至 二零零三年十二月三十一日
31樓辦公室B	富聯財務策劃 有限公司	28,155.00港元	不包括在內 (附註3)	二零零二年一月一日至 二零零三年十二月三十一日
31樓辦公室D	Kam Kwong Company Limited	28,155.00港元	不包括在內 (附註3)	二零零二年一月一日至 二零零三年十二月三十一日
32樓全層， 1號室除外	互聯控股有限公司	100,000.00港元	不包括在內 (附註2)	由協議完成起計兩年

附註1： 包括差餉、地租、管理費，但不包括電費

附註2： 不包括差餉、管理費用及空調費

附註3： 不包括差餉及其他支出

餘下集團就上列物業應向China United Bermuda Group支付之每年租金總額約為3,732,156.00港元(不包括任何差餉、管理費、空調費用及其他開支)。

每年上限

於各個財政年度，租約項下之每年租金總額將不超過10,000,000港元或有關財政年度公佈財務報表所載列之餘下集團綜合有形資產淨值3% (以較高者為準)。

簽訂租約之原因

所有上述租賃物業目前均由餘下集團佔用作辦公室商舖。有關租賃物業之租金乃根據就有關租賃物業簽訂租賃協議時各自之現行市價而定。租約屬於及將屬於一般商業條款，並於及將於餘下集團日常及一般業務過程中進行及以公平基準磋商。

尋求豁免

本公司預期租約將按持續進行基準繼續，並相信訂立或繼續租約符合餘下集團之商業利益。協議完成時，China United Bermuda Group將由買方 (如上文所解釋，為本公司之關連人士) 全資擁有，故根據上市規則，租約構成本公司之關連交易，一般須作出披露。因此，本公司已向聯交所申請豁免，就租約豁免嚴格遵守上市規則第14.25(1)條之規定，惟須符合下列條件，始可作實：

1. 租約乃：
 - (a) 餘下集團於其日常及一般業務過程中訂立；
 - (b) 按正常商業條款訂立；
 - (c) 按公平合理之條款訂立，並符合本公司整體股東之利益；及
 - (d) 按下列其中一個方式訂立：
 - (i) 根據規管該等交易之協議條款訂立；或
 - (ii) 倘並無該協議，則按不遜於給予獨立第三者 (或獨立第三方給予 (如適用)) 之條款訂立。
2. 於各個財政年度，租約之每年租金總額將不超過10,000,000港元或有關財政年度公佈財務報表所載列之餘下集團綜合有形資產淨值3% (以較高者為準)；
3. 任何財政年度之租約簡單詳情，將根據上市規則第14.25(1)(A)至(D)條之規定，於有關年度之本公司年報中披露；
4. 本公司之獨立非執行董事將每年審閱租約，並於有關年度之本公司年報中確認，該等交易乃按上文(1)及(2)段所述之方式進行；

5. 本公司之核數師將每年審閱租約，並向本公司之董事提供函件(副本送交聯交所)，確認：
- (a) 本公司董事會已批准租約；
 - (b) 租約之每年價值並不超過上文(2)段所訂明之有關每年上限；
 - (c) 租約已根據監管租約之協議之條款，並按不遜於提供予獨立第三者或從獨立第三者獲得之條款訂立。

倘上文所述有任何租約之條款予以修改或倘本公司於未來與任何關連人士(定義見上市規則)訂立任何新協議，則本公司將遵照上市規則第十四章監管關連交易的條文，惟本公司已向聯交所申請並取得個別豁免則作別論。

本公司董事(包括獨立非執行董事)認為，租約之條款(包括應付租金)公平合理，並符合本公司整體股東之利益。

釋義

「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義；
「協議」	指	本公司及買方就出售簽訂之買賣協議；
「China United Bermuda」	指	China United Holdings Limited，一間於百慕達註冊成立之公司，並為本公司之全資附屬公司；
「China United Bermuda Group」	指	China United Bermuda及其附屬公司；
「本公司」	指	互聯控股有限公司，一間於香港註冊成立之公司，其股份於聯交所上市；
「出售」	指	本公司向買方出售China United Bermuda之所有股份；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司(包括China United Bermuda Group)；
「獨立董事委員會」	指	包括本公司獨立非執行董事之獨立委員會；
「獨立股東」	指	本公司股東(Radford、莊先生、莊友衡先生及彼等各自之聯繫人除外)；
「租賃物業」	指	位於香港北角馬寶道28號華滙中心郵票廊地庫及30樓、31樓及32樓之物業或其部分，總樓面面積為25,919.50平方呎，詳述於本公佈「租約」一段表內之「租賃物業之地址」一欄；

「租約」	指	於協議完成時，餘下集團向China United Bermuda Group租用租賃物業；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「莊先生」	指	莊友堅先生，本公司主席莊友衡先生之兄弟，並持有本公司12,000股股份，相當於本公司已發行股本約0.005%；
「買方」	指	Sunderland Properties Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，由莊先生全資實益持有；
「Radford」	指	Radford Developments Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，該公司由一個基金控制，該基金目前之唯一受益人為本公司主席莊友衡先生之兒子，亦為本公司之主要股東，並持有本公司67,486,180股股份，相當於本公司已發行股本約27.46%；
「餘下集團」	指	本集團，不包括China United Bermuda Group；
「該等附屬公司」	指	China United Securities Services Limited、Grand Wishes Limited、Hennabun Management Inc.、富聯財務策劃有限公司及Hennabun Investment Limited，均為本公司之附屬公司；及
「豁免」	指	就租約申請豁免嚴格遵守上市規則第十四章所載之披露規定。

承董事會命
 互聯控股有限公司
 主席
 莊友衡

香港，二零零三年八月二十日

請同時參閱本公布於香港經濟日報刊登的內容。