

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分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。



**KONG SUN HOLDINGS LIMITED**

**江山控股有限公司**

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：295)

**須予披露交易  
物業交換**

董事會宣佈，於二零一二年二月二十四日，麗新與賣方訂立物業交換協議，據此，麗新將向賣方轉讓物業一之業權，而賣方則向麗新轉讓物業二之業權。於完成後，麗新將成為物業二之業主，而賣方則成為物業一之業主。麗新將向賣方支付代價1,820,000港元。

由於麗新向賣方轉讓物業一之業權及賣方向麗新轉讓物業二之業權各自按上市規則計算之相關百分比率超過5%但低於25%，根據上市規則，各項轉讓均構成本公司之須予披露交易，並須遵守上市規則項下之通知及公告規定。

董事會宣佈，於二零一二年二月二十四日，麗新與賣方訂立物業交換協議，據此，麗新將向賣方轉讓物業一之業權，而賣方則向麗新轉讓物業二之業權。於完成後，麗新將成為物業二之業主，而賣方則成為物業一之業主。麗新將向賣方支付代價1,820,000港元。

**物業交換協議**

**日期**

二零一二年二月二十四日

## 訂約方

(i) 麗新，本公司之全資附屬公司

(ii) 賣方，蔡家駿先生及梁婉儀女士

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，賣方為獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)之第三方，且與彼等概無關連。

## 物業交換之相關物業

(i) 麗新將轉讓予賣方之物業

物業一，位於香港九龍土瓜灣上鄉道39-41號昌華工廠大廈2C室，總銷售面積約為2,907平方呎，現由麗新自用作倉庫用途。

獨立估值師於二零一一年十二月三十一日以比較法就物業一進行估值，估值為6,250,000港元。本集團預期將錄得出售收益約4,518,000港元，有關金額乃按物業一之價值6,250,000港元減物業一於二零一二年一月三十一日之未經審核賬面淨值約1,732,000港元估算得出。出售之實際收益須視乎物業一於完成時之賬面淨值而定。

(ii) 賣方將轉讓予麗新之物業

物業二，位於香港九龍土瓜灣上鄉道39-41號昌華工廠大廈9C室，總銷售面積約2,907平方呎，現時其中一部分由賣方出租予麗新作辦公室用途，自二零一零年九月十七日至二零一三年九月十六日止為期三年，月租約為11,000港元。

獨立估值師於二零一二年二月二十日以比較法就物業二進行估值，估值為7,000,000港元。

於完成後，本集團將成為物業二之業主，且將不再向賣方租賃物業二。

## 代價

麗新應付賣方之代價1,820,000港元乃物業交換協議訂約各方經計及(i)獨立估值師對物業一及物業二所作估值；及(ii)簡化麗新之日常業務管理及營運之影響後，按一般商業條款公平磋商而釐定。

物業交換之代價已經及將按以下方式支付：

- (i) 簽訂物業交換協議時已支付182,000港元；及
- (ii) 於完成時將支付1,638,000港元。

代價已經及將會以本集團內部資源撥付。

## 完成

物業交換將於二零一二年五月三十一日或之前完成。

## 進行物業交換之原因

本集團主要從事物業投資及發展、製造及銷售仿真植物以及證券投資業務。

現時，麗新之辦公室位於昌華工廠大廈9B及9C室，其中9B室為自置物業，而9C室則向賣方租賃。麗新之倉庫位於昌華工廠大廈2C室。於完成後，昌華工廠大廈9B及9C室之業權將歸麗新所有。麗新之辦公室及倉庫將位於同一樓層。董事認為，物業交換可簡化本集團之物業業權以及其日常業務管理及營運。

董事認為，物業交換之條款乃一般商業條款，屬公平合理，且符合本集團及其股東整體利益。

## 一般事項

由於麗新向賣方轉讓物業一之業權及賣方向麗新轉讓物業二之業權各自按上市規則計算之相關百分比率超過5%但低於25%，根據上市規則，各項轉讓均構成本公司之須予披露交易，並須遵守上市規則項下之通知及公告規定。

## 釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	江山控股有限公司，於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市
「完成」	指	根據物業交換協議完成物業交換

「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「麗新」	指	麗新塑膠廠有限公司，於香港註冊成立之公司，為本公司之全資附屬公司
「物業一」	指	香港九龍土瓜灣上鄉道39-41號昌華工廠大廈2C室，總銷售面積約為2,907平方呎
「物業二」	指	香港九龍土瓜灣上鄉道39-41號昌華工廠大廈9C室，總銷售面積約為2,907平方呎
「物業交換」	指	麗新向賣方轉讓物業一之業權及賣方向麗新轉讓物業二之業權
「物業交換協議」	指	麗新與賣方就物業交換所訂立日期為二零一二年二月二十四日之物業交換協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方」	指	蔡家駿先生與梁婉儀女士
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「%」	指	百分比

承董事會命  
江山控股有限公司  
主席  
陳志遠

香港，二零一二年二月二十四日

於本公佈日期，董事會包括兩名執行董事陳志遠先生及余伯仁先生；以及三名獨立非執行董事黃潤權博士、劉文德先生及萬國樑先生。