

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，並明確表示概不會就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。



(股份代號：431)

終止主要交易 出售物業 及恢復股份買賣

訂立買賣協議

董事宣佈，賣方與買方已於二零零四年三月二十六日訂立買賣協議，據此，賣方有條件同意出售而買方有條件同意購買紀昌全部已發行股本（分別由SSIC及大中華企業服務擁有99.99%及0.01%）及股東貸款，總代價28,012,353.55港元將由買方全數以現金支付。

大中華企業服務以信託方式代SSIC持有一股紀昌股份。SSIC及大中華企業服務均為本公司之全資附屬公司。買方及其最終實益擁有人均為獨立人士，與本公司及其任何附屬公司之董事、行政總裁、主要股東及彼等各自之聯繫人士概無關連。銷售股份及股東貸款相當於賣方在紀昌之全部權益，而紀昌之主要資產為該等物業。

根據上市規則，買賣協議涉及之出售事項構成本公司之主要交易，並須待股東於股東大會上批准後方可作實。

終止買賣協議

然而，董事認為本公司於出售事項完成後可能並無足夠業務保證其於聯交所之上市地位，故賣方與買方於進行嚴正之討論及作出審慎之考慮後，同意於二零零四年四月十九日訂立終止協議，以終止買賣協議。

應本公司要求，本公司股份自二零零四年三月二十九日上午九時三十分起在聯交所暫停買賣，以待發表本份載有可影響股價之資料之公佈。由於賣方與買方在考慮到本集團於出售事項完成後是否有足夠業務保證本公司於聯交所之上市地位之情況下，需要時間討論及考慮是否根據買賣協議之條款進行出售事項，故須延長本公司股份暫停買賣之期間。賣方與買方最終同意訂立終止協議，以終止買賣協議。本公司已申請自二零零四年四月二十三日上午九時三十分起恢復股份之買賣。

於二零零四年三月二十六日訂立之買賣協議

訂約方

賣方： SSIC及大中華企業服務

買方： 買方

紀昌分別由SSIC及大中華企業服務擁有99.99%及0.01%。大中華企業服務以信託方式代SSIC持有一股紀昌股份。SSIC及大中華企業服務均為本公司之全資附屬公司。買方及其最終實益擁有人並非本公司之關連人士(定義見上市規則)，彼等均為獨立人士，與本公司及其任何附屬公司之任何董事、行政總裁、主要股東及彼等各自之聯繫人士概無關連。銷售股份相當於賣方在紀昌之全部權益，而紀昌之主要資產為該等物業。該等物業中大部份單位均予出租以賺取租金收入，而本集團已保留一個單位自用，作為主要營業地點。

將予出售之資產

根據買賣協議，賣方有條件同意出售而買方有條件同意購買銷售股份及股東貸款。銷售股份及股東貸款相當於賣方在紀昌之全部權益。

紀昌乃於二零零零年八月二十一日在香港註冊成立之有限公司，並由SSIC實益擁有。紀昌之唯一資產為總建築面積約87,836平方呎之該等物業，並經獨立估值師估值為255,000,000港元。

紀昌於二零零四年二月二十九日之未經審核負債淨額為7,788,680港元。本集團於截至二零零二年十二月三十一日止兩個財政年度收取租金收入所佔之經審核營業額分別約為7,806,644港元及9,012,712港元，而紀昌截至二零零二年十二月三十一日止兩個財政年度之經審核除稅前及除稅後虧損淨額則分別約為2,907,823港元及78,456港元。倘若出售事項得以根據買賣協議進行，則於買賣協議日期，出售事項涉及86,674,000港元之虧損。

代價

買賣銷售股份及轉讓股東貸款之代價為28,012,353.55港元，由買賣協議各訂約方按公平原則磋商並參考股東貸款約122,474,882.98港元之面值及紀昌於二零零四年二月二十九日之未經審核負債淨額約7,788,680港元後釐定。

買賣(i)銷售股份之代價為12,800,000港元；及(ii)股東貸款之代價則為15,212,353.55港元。

出售事項之條件

買賣協議須待(其中包括)本公司不會因出售事項而被聯交所在任何方面將其股份視為不適合在聯交所上市、買賣協議及據此所涉及之出售事項將於即將召開之股東特別大會上獲股東批准，以及所有與該等物業之按揭貸款有關之財務安排均可妥為處理等各項條件達成後，方告作實。

倘若所有條件未能於完成日期或之前(或買方與賣方以書面協定之較後日期)達成或獲豁免，則買賣協議將告失效，而各訂約方對買賣協議承擔之責任及債項亦告終止及結束，各訂約方亦概無權就買賣協議或據此涉及之出售事項向對方提出索償。

於二零零四年四月十九日訂立之終止協議

訂約方

賣方： SSIC及大中華企業服務

買方： 買方

賣方與買方於二零零四年四月十九日訂立終止協議，以終止買賣協議，包括買賣協議涉及之所有交易及安排所產生、附帶、引致及與此有關之所有權利、責任及債項。

根據終止協議，賣方與買方均不得就出售事項及據此所涉及之所有其他交易及安排向對方提出索償。

進行出售事項之原因

本公司於兩年前購入該等物業作投資用途。鑑於最近地產市道可見起色，而為了紓緩本集團因償還該等物業之按揭貸款所引致之財務負擔，故董事決定訂立買賣協議以出售銷售股份，務求在最近香港經濟復甦之市況下將本集團業務作多元化發展。

謹請注意買賣協議乃一項有條件協議，出售事項亦只會在本公佈所載之各項條件達成後方為完成，而董事將於完成時或之前竭盡全力發掘將本集團業務多元化之商機。

終止出售事項之原因

本集團之主要業務為投資控股、證券投資及物業投資。倘根據買賣協議進行出售事項，本集團於完成後將可能終止其所有物業投資，並僅餘下農藥及有機肥料之開發及銷售作為本集團之業務。

謹此提述本公司於二零零四年三月一日所發表之公佈，此乃關於本公司(作為買方)同意向謝忠先生及許偉秀女士(作為賣方)收購Lucky Green Limited之51%已發行股本。Lucky Green Limited已於上述買賣交易於二零零四年三月中旬完成後成為本公司之附屬公司。倘出售事項得以進行，於出售事項完成後，本集團之餘下資產將主要為Lucky Green Limited之51%已發行股本，該公司主要透過其全資附屬公司珠海經濟特區瑞農植保技術有限公司(「外商獨資企業」)，在國內從事開發包括(但不限於)殺蟲劑及有機肥料等農產品之業務。按外商獨資企業截至二零零三年十二月三十一日止年度之未經審核管理賬目計算，外商獨資企業之營業額及除稅後純利分別約為人民幣33,959,071元及人民幣600,113元。

基於以上所述及經考慮於出售事項完成後終止本集團於該等物業之投資而本集團尚未物色到潛在之商機(即收購Lucky Green Limited之51%已發行股本除外)以將旗下業務作多元化發展所帶來之影響後，董事認為本集團於出售事項完成後或未能符合上市規則第13.24條所訂明之充足營運規定。基於上述原因，賣方與買方最終決定訂立終止協議，以全面終止買賣協議。

出售事項之所得款項為數約28,000,000港元，應會撥用作一般營運資金。然而，鑑於香港經濟持續好轉，空置辦公室物業將可出租予準投資者，致令償還按揭貸款所產生之財務負擔逐步獲得紓緩，故此終止買賣協議將不會對本公司之財務狀況構成任何不利影響。

於終止買賣協議後，本集團之上述主要業務仍然保持不變，包括投資控股、證券投資及物業投資。此外，本集團亦會從事上文所述之殺蟲劑及有機肥料開發及銷售業務。務請注意本集團現時並無出售該等物業之意向。

於本公佈日期，董事會乃由執行董事徐鷹先生及劉明輝先生、非執行董事張爽先生，以及獨立非執行董事李偉斌先生及王憲軍先生所組成。

暫停及恢復股份買賣

股份已於二零零四年三月二十九日上午九時三十分起在聯交所暫停買賣，以待發表本份載有可影響股價之資料之公佈。本公司已申請自二零零四年四月二十三日上午九時三十分起恢復股份之買賣。

本公佈所用之詞彙

「聯繫人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「紀昌」	指	紀昌有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，並為該等物業之唯一登記擁有人
「本公司」	指	大中華實業控股有限公司，一家於百慕達註冊成立之有限公司，其股份在聯交所上市
「完成」	指	完成買賣協議
「完成日期」	指	二零零四年六月三十日或賣方與買方可能書面相互協定之其他日期，惟在任何情況下不得遲於買賣協議日期三個半月後之日
「代價」	指	出售事項之代價28,012,353.55港元
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方建議向買方出售銷售股份及股東貸款之事項
「大中華企業服務」	指	大中華企業服務有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，以信託方式代SSIC持有一股紀昌股份
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「該等物業」	指	香港中環擺花街1號一號廣場內之多個單位，總樓面面積約為87,836平方尺。
「買方」	指	Go Wisdom Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由Sure Grace Limited全資擁有。Sure Grace Limited乃一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並由Chan Tian Iu先生實益擁有
「銷售股份」	指	紀昌股本中10,000每股面值1.00港元之繳足股份，即紀昌之全部已發行股本

「買賣協議」	指	買方與賣方就出售事項於二零零四年三月二十六日訂立之有條件協議
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之股份
「股東」	指	股份持有人
「股東貸款」	指	122,474,882.98港元或於完成時紀昌結欠SSIC之有關金額(以較高者為準)，即紀昌結欠SSIC之全數款項。該筆款項為無抵押及免息
「SSIC」	指	Sharp Star Investment Corporation，一家於二零零二年一月二十二日根據國際商業公司法第291章在英屬處女群島註冊成立之公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「終止協議」	指	賣方與買方於二零零四年四月十九日訂立之協議，以終止買賣協議及據此所涉及之所有交易及安排
「賣方」	指	SSIC及大中華企業服務

承董事會命
大中華實業控股有限公司
主席
徐鷹

香港，二零零四年四月二十二日

* 僅供識別

請同時參閱本公布於香港經濟日報刊登的內容。