

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

(根據公司條例於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：295)

- (1) 舊上市規則項下之主要及關連交易；
- (2) 舊上市規則項下之須予披露及關連交易；
- (3) 上市規則項下之非常重大出售事項；
- 及
- (4) 根據上市規則第13.09條作出之披露

(1) 舊上市規則項下之主要及關連交易，內容有關就成立合營公司而合併計算物業發展合同及補充物業開發合同

繼本公司日期為二零零一年九月十七日之公佈(內容有關成立一家中外合資合營公司(包括但不限於物業發展合同)，以在中國北京市西城區進行物業發展)後，於二零零三年四月一日，北京西城、合營公司與博越訂立補充物業發展合同，據此，(1)該物業之總地盤面積由約20,045平方米增至約37,000平方米；(2)開發費墊款總額由約人民幣230,680,000元增至人民幣535,708,000元，由合營公司分六期支付予北京西城；及(3)倘合營公司未能履行其義務支付開發費墊款，博越會無條件負責達成是項義務。

僅就補充物業發展合同而言，由於適用百分比率超過15%但少於50%，因此，根據舊上市規則第14章，補充物業發展合同構成本公司一項須予披露交易，且須遵守舊上市規則第14章有關刊發公佈及通函之規定。

根據舊上市規則第14.04(5)條，補充物業發展合同與物業發展合同會合併計算。由於適用百分比率超過50%但少於100%，因此，根據舊上市規則第14章，合併計算補充物業發展合同及物業發展合同構成本公司一項重大交易。根據舊上市規則第14.10條，訂立補充物業發展合同須獲得股東批准後方可進行。根據舊上市規則第14.13條，本公司亦須向股東發出報章公佈及寄發通函。

此外，北京西城乃合營公司之一名主要股東(定義見舊上市規則)，而合營公司於緊隨第一次轉讓完成後成為本公司之附屬公司，因此，就舊上市規則第14章而言，北京西城乃本公司之關連人士。因此，倘合營公司未能履行其義務，則博越同意承擔合營公司之義務，向北京西城支付開發費墊款，根據舊上市規則第14.26(6)(a)條，此舉乃一項財務資助，且構成本公司一項關連交易。根據舊上市規則第14.25(2)(a)及14.26條，本公司須於交易完成後在本公司下一期刊發之年度報告及賬目內載入此財務資助之詳情；財務資助須經股東於股東大會上批准後方可作實，而於交易中擁有權益之任何關連人士均須於會上放棄投票。據現任董事所深知、得悉及確信，倘本公司就批准補充物業發展合同召開股東大會，概無任何股東須於關鍵時刻放棄投票。

現任董事得悉前任董事於關鍵時刻不慎未有遵守以下相關舊上市規則之規定，並因此深感抱歉：(a)並無於本公司股東大會上取得股東事先批准；(b)並無發出報章公佈；及(c)並無向股東寄發通函，當中載有物業發展合同及補充物業發展合同之詳情，以及獨立財務顧問之意見。

現任董事承認之前違反舊上市規則第14.10、14.13、14.25(2)(a)及14.26條之規定，聯交所保留權利就有關違規行為採取適當行動。

(2) 舊上市規則項下之須予披露及關連交易，內容有關合併計算第一次轉讓及第二次轉讓

二零零三年一月十日及二零零三年一月十六日，博越與北京西城分別訂立二零零三年一月諒解備忘錄(根據本公司當時之中國顧問之意見，二零零三年一月諒解備忘錄具有法律約束力)及第一份轉讓協議，二零零三年一月諒解備忘錄及第一份轉讓協議之條款相同。鑑於尚未支付開發費墊款(包括博越根據合資合同訂明向合營公司注資)，博越同意按代價人民幣24,000,000元(相當於約22,620,000港元)暫時轉讓其20.1%權益予北京西城，作為支付未付開發費墊款之擔保，而博越可選擇於第一份轉讓協議日期起一年內購回20.1%權益，代價為人民幣26,880,000元(相當於約25,330,000港元)。

於二零零三年四月十日，博越與北京西城訂立二零零三年四月諒解備忘錄，根據本公司當時之中國法律顧問之意見，二零零三年四月諒解備忘錄具有法律約束力。除有關訂約方不同(第二份轉讓協議的訂約方為北京天恒，而二零零三年四月諒解備忘錄之訂約方則為北京西城)外，二零零三年四月諒解備忘錄內其他條款跟博越與北京天恒所訂立日期為二零零三年四月二十二日之第二份轉讓協議的條款相同。鑑於尚未支付開發費墊款及開發費額外墊款，博越同意按代價人民幣72,000,000元(相當於約67,860,000港元)暫時轉讓60%權益予北京天恒，作為支付未付開發費墊款及開發費額外墊款之擔保，而博越可選擇於第二份轉讓協議日期起一年內購回60%權益，代價為人民幣80,640,000元(相當於約76,000,000港元)。

就二零零三年一月諒解備忘錄及二零零三年四月諒解備忘錄而言，該等諒解備忘錄各自構成本公司之股價敏感資料，須根據上市協議第二段作出披露。

僅就第一份轉讓協議而言，由於第一份轉讓協議之適用百分比率少於15%，因此，根據舊上市規則第14章，第一份轉讓協議並不構成本公司一項須予披露交易，且毋須遵守舊上市規則第14章有關刊發公佈及通函之規定。

僅就第二份轉讓協議而言，由於第二份轉讓協議之適用百分比率超過15%但少於50%，因此，根據舊上市規則第14章，第二份轉讓協議構成本公司一項須予披露交易，且須遵守舊上市規則第14章有關刊發公佈及通函之規定。

根據舊上市規則第14.04(5)條，由於第一份轉讓協議及第二份轉讓協議均有關出售合營公司之權益，因此，該兩份協議會合併計算。由於適用百分比率超過15%但少於50%，因此，根據舊上市規則第14章，合併計算第一份轉讓協議與第二份轉讓協議構成本公司一項須予披露交易。訂立第二份轉讓協議須遵守舊上市規則第14章有關刊發公佈及通函之規定。

此外，誠如上述由於北京天恒與本公司其中一名關連人士北京西城均受北京市西城區政府控制，因此，就舊上市規則第14章而言，北京天恒為本公司關連人士之聯繫人士。因此，根據舊上市規則，第二份轉讓協議構成本公司一項關連交易。根據舊上市規則第14.26條，交易須經股東於股東大會上批准後方可作實，而於交易中擁有權益之任何關連人士均須於會上放棄投票。據現任董事所深知、得悉及確信，倘本公司就批准第二份轉讓協議召開股東大會，概無任何股東須放棄投票。

現任董事得悉前任董事於關鍵時刻不慎未有遵守以下相關舊上市規則之規定，並因此深感抱歉：(a)並無於本公司股東大會上取得股東事先批准；(b)並無發出報章公佈；及(c)並無向股東寄發通函，當中載有第一份轉讓協議及第二份轉讓協議之詳情，以及獨立財務顧問之意見。

現任董事承認之前違反(1)上市協議第二段有關二零零三年一月諒解備忘錄及二零零三年四月諒解備忘錄之規定；及(2)舊上市規則第14.13及14.26條有關第二份轉讓協議之規定，聯交所保留權利就有關違規行為採取適當行動。

(3) 上市規則項下之非常重大出售事項，內容有關國浩地產協議

於二零零四年四月二十日，博越、北京天恒與國浩地產訂立國浩地產協議，據此，博越同意出售其於合營公司之10%權益，北京天恒同意出售其於合營公司之88%權益，而國浩地產則同意向博越及北京天恒收購98%權益，代價為人民幣527,471,300元(相當於約497,145,429港元)。

根據上市規則第14.22條，由於第一份轉讓協議、第二份轉讓協議及國浩地產協議均有關出售合營公司之權益，因此，該等協議會合併計算。由於適用百分比率超過75%，因此，根據上市規則第14章，合併計算第一份轉讓協議、第二份轉讓協議及國浩地產協議構成本公司一項非常重大出售事項，且須遵守上市規則第14章有關獲股東批准、刊發公佈及通函之規定。據現任董事所深知、得悉及確信，倘本公司就批准國浩地產協議召開股東大會，概無任何股東須放棄投票。

現任董事得悉前任董事於關鍵時刻不慎未有遵守以下相關上市規則之規定，並因此深感抱歉：(a)並無取得股東事先批准；(b)並無刊發公佈；及(c)並無向股東寄發通函。

現任董事承認之前違反上市規則第14.34及14.48至14.53條之規定，聯交所保留權利就有關違規行為採取適當行動。

(4) 根據上市規則第13.09條就清償協議作出披露

於二零零四年五月十日，博越與北京天恒訂立清償協議，據此，北京天恒同意就第一次轉讓及第二次轉讓支付人民幣96,000,000元(相當於約90,000,000港元)，以及就博越之前出資支付開發費墊款總額向博越支付人民幣100,000,000元(相當於約94,000,000港元)，而博越亦同意就其拖欠開發費墊款及開發費額外墊款造成之損失向北京天恒賠償人民幣113,650,000元(相當於約107,120,000港元)。

應本公司之要求，股份由二零零四年六月十七日上午九時三十分起暫停買賣，並將繼續暫停買賣，直至另行通知為止。

1. 舊上市規則項下之主要及關連交易，內容有關就成立合營公司而合併計算物業發展合同及補充物業開發合同

緒言

茲提述本公司日期為二零零一年九月十七日刊發之公佈，內容有關成立一家中外合資合營公司，以在中國北京市西城區進行物業發展(包括但不限於物業發展合同)。

二零零一年九月十三日，北京西城與博越簽訂合資合同，組建一家中外合資合營公司，在中國北京市西城區從事住宅及商業用途之物業發展業務。合營公司之註冊資本總額為人民幣120,000,000元(相當於約113,100,000港元)，其中博越及北京西城分別持有註冊資本之90.1%及9.9%。

根據日期為二零零一年八月二十七日之物業發展合同(為合資合同之一部分)，博越同意提供開發費墊款人民幣230,680,000元(相當於約217,420,000港元)，該筆款項包括博越向合營公司註冊資本注資人民幣108,120,000元(相當於約101,900,000港元)，以開發該物業。北京西城同意於收到開發費墊款後進行「七通一平」。

由於適用百分比率超過50%但少於100%，因此，根據舊上市規則第14章，物業發展合同構成本公司一項重大交易。根據舊上市規則第14.10條，訂立物業發展合同須獲得股東批准後方可進行。根據舊上市規則第14.13條，本公司須向股東發出報章公佈及寄發通函。有關物業發展合同及合資合同之公佈已於二零零一年九月十七日刊發。據前任董事於作出一切合理查詢後所深知、得悉及確信，北京西城及其最終實益擁有人於合資合同及物業發展合同訂立當日原為本公司及關連人士(定義見舊上市規則)之獨立第三方。誠如有關公佈所述，本公司已接獲Kong Fa及Kong Sun Enterprises之批准函，而Kong Fa及Kong Sun Enterprises於訂立合資合同及物業發展合同當日合共擁有本公司全部已發行股本之54.2% (Kong Fa及Kong Sun Enterprises於本公佈日期當日合共擁有本公司全部已發行股本之56.9%)。倘本公司就批准物業發展合同及合資合同召開股東大會，概無股東須放棄投票。

現任董事得悉前任董事於關鍵時刻不慎未有遵守相關舊上市規則之規定向股東寄發通函，並因此深感抱歉。

現任董事承認之前違反舊上市規則第14.13(2)條之規定，聯交所保留權利就有關違規行為採取適當行動。

二零零二年一月二十六日，博越、北京西城與合營公司訂立權利義務轉讓協議，據此(其中包括)，博越於物業發展合同項下之義務(包括直至訂立權利義務轉讓協議止博越須支付未付開發費墊款)轉讓予合營公司。現任董事認同前任董事之觀點，即訂立權利義務轉讓協議可為合營公司享有更大靈活度，尋找其他財務資源繼續開發該物業。根據舊上市規則第14章，由於權利義務轉讓協議僅涉及轉讓義務，故訂立權利義務轉讓協議並不構成一項交易，因而毋須作出披露。

二零零三年一月十日及二零零三年一月十六日，博越與北京西城分別訂立二零零三年一月諒解備忘錄及第一份轉讓協議。二零零三年一月諒解備忘錄及第一份轉讓協議之條款相同。鑑於尚未支付開發費墊款(包括博越根據合資合同訂明向合營公司注資)，博越同意按代價人民幣24,000,000元(相當於約22,620,000港元)暫時轉讓其20.1%權益予北京西城，作為支付未付開發費墊款之擔保，而博越可選擇於第一份轉讓協議日期起一年內購回20.1%權益，代價為人民幣26,880,000元(相當於約25,330,000港元)。僅就第一份轉讓協議而言，由於適用百分比率少於15%，因此，根據舊上市規則第14章，第一份轉讓協議並不構成本公司一項須予披露交易，亦毋須遵守舊上市規則第14章有關刊發公佈及通函之規定。

於第一份轉讓協議完成後，博越及北京西城分別持有合營公司當時註冊資本總額之70%及30%。第一次轉讓已於二零零三年三月五日完成，並於同時取得經修訂營業許可證。

補充物業發展合同之條款概要

協議日期： 二零零三年四月一日

訂約方： 1) 博越(本公司之全資附屬公司)

2) 合營公司

3) 北京西城

據前任董事於作出一切合理查詢後所深知、得悉及確信，北京西城及其最終實益擁有人於補充物業發展合同訂立當日原為本公司及關連人士(定義見舊上市規則)之獨立第三方。緊隨第一次轉讓完成後，北京西城成為合營公司(本公司之附屬公司)之主要股東，因而成為本公司之關連人士。

補充物業發展合同之主要條款：

- 1) 該物業之總地盤面積由約20,045平方米增至約37,000平方米，外加一幅地盤面積約16,955平方米之地皮(「額外地皮」)
- 2) 倘合營公司未能支付額外開發費墊款，博越則會無條件負責達成是項義務。

補充物業發展合同所涉及款項

開發費墊款總額由物業發展合同所載之人民幣230,680,000元(相當於約217,420,000港元)增至人民幣535,708,000元(相當於約504,908,577港元)，增加人民幣305,028,000元(相當於約287,491,046港元)。額外開發費墊款由合營公司分六期支付予北京西城，以便於額外地皮上進行「七通一平」。

額外開發費墊款根據當時之估計建築成本釐定。

支付額外開發費墊款

額外開發費墊款按以下方式支付：

- 1) 於簽訂補充物業發展合同日期後八日內支付人民幣15,708,000元(相當於約14,804,901港元)；
- 2) 以合營公司及博越通過抵押第一幅地皮而籌措之所有貸款支付；
- 3) 於二零零三年九月三十日或之前支付人民幣50,000,000元(相當於約47,125,353港元)；
- 4) 於平整額外地皮後一周內支付人民幣35,000,000元(相當於約32,987,747港元)；
- 5) 於取得因抵押額外地皮而籌措所得貸款後七日內支付人民幣130,000,000元(相當於約122,525,919港元)；及
- 6) 於額外地皮之「七通一平」工程完成後七日內支付開發費墊款之餘額。

訂立補充物業發展合同之理由

現任董事認同前任董事之觀點，即訂立補充物業發展合同可擴大並鞏固本集團當時於中國之物業發展業務。

現任董事(包括現任獨立非執行董事)認同前任董事(包括當時之獨立非執行董事)之觀點，即補充物業發展合同之條款乃按公平原則磋商後協定，屬公平合理且合乎一般商業條款，並符合本公司及股東之整體利益。

舊上市規則之涵義

(a) 重大交易

僅就補充物業發展合同而言，由於適用百分比率超過15%但少於50%，因此，根據舊上市規則第14章，補充物業發展合同構成本公司一項須予披露交易，且須遵守舊上市規則第14章有關刊發公佈及通函之規定。

根據舊上市規則第14.04(5)條，由於補充物業發展合同與物業發展合同均由同一訂約方(即北京西城與合營公司)訂立，因此，該兩份合同會合併計算。由於適用百分比率超過50%但少於100%，因此，根據舊上市規則第14章，合併計算補充物業發展合同及物業發展合同構成本公司一項重大交易。根據舊上市規則第14.10條，訂立補充物業發展合同須獲得股東批准後方可進行。根據舊上市規則第14.13條，本公司須向股東發出報章公佈及寄發通函。

(b) 關連交易及財務資助

此外，北京西城乃合營公司之一名主要股東，而合營公司於緊隨第一次轉讓完成後為本公司之附屬公司，因此，就舊上市規則第14章而言，北京西城乃本公司之關連人士。因此，倘合營公司未能履行其義務，則博越同意承擔合營公司之義務，向北京西城支付開發費墊款，根據舊上市規則第14.26(6)(a)條，此舉乃一項財務資助，且構成本公司一項關連交易。根據舊上市規則第14.25(2)(a)及14.26條，本公司須於交易完成後在本公司下一期刊發之年度報告及賬目內載入此財務資助之詳情；財務資助須經股東於股東大會上批准後方可作實，而於交易中擁有權益之任何關連人士均須於會上放棄投票。據現任董事所深知、得悉及確信，倘本公司於關鍵時刻就批准補充物業發展合同召開股東大會，概無任何股東須放棄投票。

現任董事得悉前任董事於關鍵時刻不慎未有遵守以下相關舊上市規則之規定，並因此深感抱歉：(a)並無於本公司股東大會上取得股東事先批准；(b)並無發出報章公佈；及(c)並無向股東寄發通函，當中載有物業發展合同及補充物業發展合同之詳情，以及獨立財務顧問之意見。

現任董事承認之前違反舊上市規則第14.10、14.13、14.25(2)(a)及14.26條之規定，聯交所保留權利就有關違規行為採取適當行動。

2. 舊上市規則項下之須予披露及關連交易，內容有關合併計算第一次轉讓及第二次轉讓

二零零三年一月諒解備忘錄

二零零三年一月十日，北京西城與博越訂立二零零三年一月諒解備忘錄，而下述條款與第一份轉讓協議相同。根據本公司當時之中國法律顧問之意見，二零零三年一月諒解備忘錄具有法律約束力。

第一份轉讓協議

第一份轉讓協議之條款概要

協議日期： 二零零三年一月十六日

賣方： 博越，本公司之全資附屬公司

買方： 北京西城

據前任董事於作出一切合理查詢後所深知、得悉及確信，北京西城及其最終實益擁有人於第一份轉讓協議訂立當日為本公司及本公司關連人士(定義見舊上市規則)之獨立第三方。

出售資產： 合營公司20.1%權益

第一次轉讓之代價

根據第一份轉讓協議，北京西城應向博越支付之代價為人民幣24,000,000元(相當於約22,620,000港元)，將於合營公司取得經修訂營業許可證後十五日內以現金支付。

第一次轉讓之代價由北京西城與博越按公平原則磋商後釐定，並已參照合營公司20.1%權益之投資成本。

博越可選擇於第一份轉讓協議日期起一年內購回20.1%權益，代價為人民幣26,880,000元(相當於約25,330,000港元)。

進行第一次轉讓之影響

於第一次轉讓完成後，博越及北京西城分別持有合營公司當時註冊資本總額之70%及30%。第一次轉讓已於二零零三年三月五日完成，並於同時取得經修訂營業許可證。

根據舊上市規則第14章，北京西城成為合營公司之主要股東，亦因而成為本公司之關連人士。

二零零三年四月諒解備忘錄

二零零三年四月十日，北京西城與博越訂立二零零三年四月諒解備忘錄，據此，除有關訂約方不同外，下述其他條款與第二份轉讓協議相同。根據本公司當時之中國法律顧問之意見，二零零三年一月諒解備忘錄具有法律約束力。

第二份轉讓協議

第二份轉讓協議之條款概要

協議日期： 二零零三年四月二十二日

賣方： 博越，本公司之全資附屬公司

買方：北京天恒

據前任董事於作出一切合理查詢後所深知、得悉及確信，北京天恒及其最終實益擁有人原為本公司及本公司關連人士(定義見舊上市規則)之獨立第三方。

北京西城乃合營公司之一名主要股東，而合營公司於第一次轉讓完成後成為本公司之附屬公司，因此，北京西城乃本公司之關連人士。

由於北京天恒與北京西城均受北京西城區政府控制。因此，於第一次轉讓完成後，北京天恒為本公司之關連人士。

出售資產：合營公司60%權益

第二次轉讓之代價

根據第二份轉讓協議，北京天恒應向博越支付之代價為人民幣72,000,000元(相當於約67,860,000港元)，將按下列方式以現金支付：—

- (i) 於簽訂第二份轉讓協議後七日內支付人民幣20,000,000元(相當於約18,850,000港元)；及
- (ii) 於合營公司取得經修訂營業許可證後十五日內支付人民幣50,000,000元(相當於約49,010,000港元)。

第二次轉讓之代價由北京天恒與博越按公平原則磋商後釐定，並已參照合營公司60%權益之投資成本。

博越可選擇於第二份轉讓協議日期起一年內購回60%權益，代價為人民幣80,640,000元(相當於約76,000,000港元)。

進行第二次轉讓之影響

於二零零三年四月二十二日，北京西城與北京天恒訂立轉讓協議，據此，北京西城同意出售而北京天恒亦同意收購合營公司註冊資本總額之30%，當中包括博越根據第一份轉讓協議向北京西城所售出之20.1%權益。

於第二次轉讓完成後，北京西城向北京天恒轉讓合營公司註冊資本總額之30%，博越及北京天恒分別擁有合營公司當時註冊資本總額之10%及90%。因此，合營公司不再為本公司之附屬公司。第二次轉讓於二零零四年二月十二日完成，並於同時取得經修訂營業許可證。

進行第一次轉讓及第二次轉讓之理由

現任董事知悉，按本集團當時之意向(可以二零零三年一月諒解備忘錄及二零零三年四月諒解備忘錄為憑證)與前任董事之意見，訂立第一份轉讓協議及第二份轉讓協議已落實，以動用20.1%權益及60%權益作為抵押品，擔保支付未付開發費墊款以持續發展該物業。根據第一份轉讓協議及第二份轉讓協議之規定，博越可選擇於第一份轉讓協議及第二份轉讓協議各自之訂立日期起一年內購回20.1%權益及60%權益。

此外，現任董事知悉，前任董事認為北京當局批准第一次轉讓及第二次轉讓會令北京西城／北京天恒有更大保障，可持有20.1%權益及60%權益作為擔保，以取得上述款項以持續發展該物業。

在博越於二零零四年三月十日發出確認函確認不會行使其權利購回20.1%權益及60%權益前，(a)本集團無意出售20.1%權益及60%權益，而(b)前任董事亦不知悉根據第一份轉讓協議及第二份轉讓協議出售20.1%權益及60%權益。

而且，簽訂第一份轉讓協議及第二份轉讓協議之時及之後，以及在前任董事促使博越發出確認函之前，(a)前任董事認為Kong Fa及Kong Sun Enterprises（彼等各自為本公司之主要股東）會安排向馬來西亞兩家銀行籌措適量融資款項以購回20.1%權益及60%權益，並繼續籌集資金以在北京進行物業發展項目；及(b)前任董事擬行使博越之權利購回20.1%權益及60%權益（可在直至博越發出確認函為止以事實為證），本集團無意索償任何現金代價。

本集團確認其因財務資源短缺而不能根據第一份轉讓協議及第二份轉讓協議行使選擇權購回20.1%權益及60%權益後，已於二零零四年三月十日向北京天恒發出確認函。

現任董事（包括現任獨立非執行董事）認同前任董事（包括當時之獨立非執行董事）之觀點，即第一份轉讓協議及第二份轉讓協議之條款乃按公平原則磋商後協定，屬公平合理且合乎一般商業條款，並符合本公司及股東之整體利益。

根據合營公司截至二零零一年及二零零二年十二月三十一日止年度之經審核賬目，所佔合營公司合共80.1%權益應佔之虧損淨額於截至二零零一年十二月三十一日及二零零二年十二月三十一日止財政年度分別為人民幣528,271元（相當於約497,899港元）及人民幣1,994,706元（相當於約1,880,024港元）。根據合營公司同一份經審核賬目，所佔合營公司合共80.1%權益應佔之虧損淨額於二零零一年十二月三十一日及二零零二年十二月三十一日分別為人民幣77,053,833元（相當於約72,623,782港元）及人民幣91,976,622元（相當於約86,688,616港元）。

根據第一份轉讓協議及第二份轉讓協議出售20.1%權益及60%權益之虧損總額為121,625,000港元，已於本公司截至二零零三年十二月三十一日止年度之年度業績內披露。出售事項之虧損總額之計算方法為以代價減本公司應佔合營公司之淨資產，再撇銷應收合營公司之款項及出售事項產生之有關開支。

所得款項用途

第一次轉讓之所得款項總額合共為人民幣24,000,000元(相當於約22,620,000港元)，而第二次轉讓之所得款項總額則合共為人民幣72,000,000元(相當於約67,860,000港元)，全部款項會用作本集團之一般營運資金。

誠如本公佈第四節所述，直至簽訂清償協議為止，博越並未取得所得款項總額。

上市協議及舊上市規則之涵義

就二零零三年一月諒解備忘錄及二零零三年四月諒解備忘錄而言，該等諒解備忘錄各自構成本公司之股價敏感資料，須根據上市協議第二段作出披露。

僅就第一份轉讓協議而言，由於第一份轉讓協議之適用百分比率少於15%，因此，根據舊上市規則第14章，第一份轉讓協議並不構成本公司一項須予披露交易，且毋須遵守舊上市規則第14章有關刊發公佈及通函之規定。

僅就第二份轉讓協議而言，由於第二份轉讓協議之適用百分比率超過15%但少於50%，因此，根據舊上市規則第14章，第二份轉讓協議構成本公司一項須予披露交易，且須遵守舊上市規則第14.13條有關刊發公佈及通函之規定。

根據舊上市規則第14.04(5)條，由於第一份轉讓協議及第二份轉讓協議均有關出售合營公司之權益，因此，該兩份協議會合併計算。由於適用百分比率超過15%但少於50%，因此，根據舊上市規則第14章，合併計算第一份轉讓協議與第二份轉讓協議構成本公司一項須予披露交易。訂立第二份轉讓協議須遵守舊上市規則第14章有關刊發公佈及通函之規定。

此外，由於北京天恒與北京西城(誠如上述，該公司為本公司之關連人士)均受北京市西城區政府控制，因此，就舊上市規則第14章而言，北京天恒為本公司關連人士之聯繫人士。因此，根據舊上市規則，第二份轉讓協議構成本公司一項關連交易。根據舊上市規則第14.26條，交易須經股東於股東大會上批准後方可作實，而於交易中擁有權益之任何關連人士均須於會上放棄投票。據現任董事所深知、得悉及確信，倘本公司就批准第二份轉讓協議召開股東大會，概無任何股東須放棄投票。

現任董事得悉前任董事於關鍵時刻不慎未有遵守以下相關舊上市規則之規定，並因此深感抱歉：(a)並無於本公司股東大會上取得股東事先批准；(b)並無發出報章公佈；及(c)並無向股東寄發通函，當中載有第一份轉讓協議及第二份轉讓協議之詳情，以及獨立財務顧問之意見。

現任董事承認之前違反(1)上市協議第二段有關二零零三年一月諒解備忘錄及二零零三年四月諒解備忘錄之規定；及(2)舊上市規則第14.13及14.26條有關第二份轉讓協議之規定，聯交所保留權利就有關違規行為採取適當行動。

現任董事已分別接獲Kong Fa及Kong Sun Enterprises (於進行第二次轉讓之時及於本公佈刊發日期，該兩家公司合共擁有本公司全部已發行股本之56.9% (Kong Fa擁有41.1%權益，而Kong Sun Enterprises則擁有15.8%權益))之確認函，確認倘本公司召開股東大會批准及確認第二次轉讓，則其在任何情況下均會批准第二次轉讓。Kong Fa及Kong Sun Enterprises受江祿森先生及江立哲先生共同控制，而其在第二次轉讓中並無擁有任何與其他股東權益所與別不同者。據現任董事所深知、得悉及確信，倘本公司召開大會，概無任何人士須放棄投票。

3. 上市規則項下之非常重大出售事項，內容有關國浩地產協議

國浩地產協議之條款概要

協議日期： 二零零四年四月二十日

賣方： 博越，本公司之全資附屬公司

北京天恒

買方： 國浩地產

據前任董事於作出一切合理查詢後所深知、得悉及確信，國浩地產及其最終實益擁有人為本公司及本公司關連人士(定義見上市規則)之獨立第三方。

出售資產 合營公司10%權益

此外，根據國浩地產協議，北京天恒同意出售而國浩地產亦同意購買合營公司註冊資本總額之88%。

國浩地產協議之代價

根據國浩地產協議，國浩地產應向兩名賣方支付之代價為人民幣527,471,300元(相當於約497,145,429港元)，即合共出售合營公司註冊資本總額之98%之款項人民幣117,600,000元(相當於約110,838,831港元)，以及合營公司就發展該物業向北京天恒借入之款項人民幣409,871,300元(相當於約386,306,598港元)。

總代價將以下列方式支付：

- (i) 於合營公司取得北京市規劃局就開發該物業發出之批文後七個工作日內，向北京天恒支付合共人民幣113,787,200元(相當於約107,245,240港元)；
- (ii) 於合營公司取得新營業許可證後十五個工作日內，向博越支付合共人民幣3,812,800元(相當於約3,593,591港元)；

- (iii) 於合營公司取得新營業許可證後十五個工作日內，向北京天恒支付合共人民幣76,440,000元(相當於約72,045,240港元)；
- (iv) 於合營公司取得新營業許可證後三個月內，向北京天恒支付合共人民幣129,360,000元(相當於約121,922,714港元)；及
- (v) 完成該物業之七通一平工程及全部拆卸工程後十個工作日內，向北京天恒支付合共人民幣204,071,300元(相當於約192,338,643港元)。

國浩地產協議之代價由北京天恒、博越與國浩地產按公平原則磋商後釐定，並已參照於國浩地產協議訂立日期合營公司註冊資本總出資額之賬面值，以及合營公司對北京天恒所承擔之付款義務所涉及之金額。

誠如確認函所述，本公司已授權北京天恒變更本集團於合營公司之股本權益。在北京天恒就其本身及代表本集團商討國浩地產協議之條款時，北京天恒在出售10%權益之代價(即人民幣12,000,000元，相當於約11,300,000港元)中保留人民幣8,187,200元(相當於約7,716,494港元)，作為博越違反物業發展合同及補充物業發展合同而產生之預計損失之保證金。預計損失包括(但不限於)(a)博越未能支付未付開發費墊款所產生之融資成本；(b)博越未能支付未付開發費墊款而產生之額外土地成本；(c)延遲開發該項目產生之溢利損失；(d)額外管理成本；及(e)物色新投資者之成本。

倘北京天恒並無保留部分代價人民幣8,187,200元(相當於約7,716,494港元)，應向博越支付總代價人民幣12,000,000元(相當於約11,310,085港元、合營公司註冊資本總額之10%)，即國浩地產協議所述博越之應收款項人民幣3,812,800元(約3,593,591港元)，以及北京天恒保留之款項人民幣8,187,200元(相當於約7,716,494港元)。

完成國浩地產協議之條件

國浩地產協議須待下列條件達成後，方告完成：(i)信納對合營公司進行之盡職調查；(ii)北京當局批准國浩地產協議；及(iii)在合營公司取得新營業許可證後三個月內，北京天恒已完成該物業之七通一平工程及全部拆卸工程。

預計於合營公司取得新營業許可證後三日內完成國浩地產協議。

直至本公佈日期止，該等條件經已達成。

國浩地產協議之影響

於國浩地產協議完成後，國浩地產及北京天恒分別持有合營公司當時註冊資本總額之98%及2%。本集團不再於合營公司擁有任何權益。

訂立國浩地產協議之理由

現任董事(包括現任獨立非執行董事)認同前任董事(包括當時之獨立非執行董事)之觀點，即出售10%權益符合本集團當時之投資政策，(其中包括)專注投資及發展其擁有20%及以上股本權益之任何實體。

現任董事(包括現任獨立非執行董事)認同前任董事(包括當時之獨立非執行董事)之觀點，即國浩地產協議之條款乃按公平原則磋商後協定，屬公平合理且合乎一般商業條款，並符合本公司及股東之整體利益。

誠如本公司截至二零零四年十二月三十一日止年度之年度業績所披露，出售10%權益之收益為708,000港元。出售收益之計算方法為以10%權益之代價減成本。

根據合營公司截至二零零二年及二零零三年十二月三十一日止年度之經審核賬目，10%權益應佔之虧損淨額於截至二零零二年十二月三十一日及二零零三年十二月三十一日止年度分別為人民幣249,027元(相當於約234,710港元)及人民幣190,049元(相當於約179,122港元)。根據合營公司同一份經審核賬目，10%權益應佔之淨資產於二零零二年十二月三十一日及二零零三年十二月三十一日分別為人民幣11,482,724元(相當於約10,822,549港元)及人民幣11,502,476元(相當於約10,841,165港元)。

所得款項用途

出售10%權益之所得款項為人民幣12,000,000元(相當於約11,310,000港元)，會用作本集團之一般營運資金。

上市規則之涵義

根據上市規則第14.22條，由於第一份轉讓協議、第二份轉讓協議及國浩地產協議均有關出售合營公司之權益，因此，該等協議會合併計算。由於適用百分比率超過75%，因此，根據上市規則第14章，合併計算第一份轉讓協議、第二份轉讓協議及國浩地產協議構成本公司一項非常重大出售事項，且須遵守上市規則第14章有關獲股東批准、刊發公佈及通函之規定。據現任董事所深知、得悉及確信，倘本公司就批准國浩地產協議召開股東大會，概無任何股東須放棄投票。

現任董事得悉前任董事於關鍵時刻不慎未有遵守以下相關上市規則之規定，並因此深感抱歉：(a)並無取得股東事先批准；(b)並無刊發公佈；及(c)並無向股東寄發通函。

現任董事承認之前違反上市規則第14.34及14.48至14.53條之規定，聯交所保留權利就有關違規行為採取適當行動。

一般資料

本公司及本集團

本公司之主要業務為投資控股，其附屬公司主要從事物業投資及發展業務。

北京西城

北京西城為於中國成立之國有公司，隸屬中國北京市西城區政府。北京西城主要從事房地產開發及管理。

北京天恒

北京天恒為於中國成立之股份有限公司，由於其與北京西城均受北京市西城區政府控制，故為北京西城之關連方。北京天恒主要從事房地產開發及管理。

國浩地產

國浩地產為Guoco Land Limited (在新加坡註冊成立之有限公司，其股份於新加坡證券交易所有限公司主板上市)之全資附屬公司，一家在百慕達註冊成立之有限公司。國浩地產主要在中國從事物業發展。

4. 根據上市規則第13.09條就清償協議作出披露

清償協議之條款概要

協議日期： 二零零四年五月十日

訂約方： 博越，本公司之全資附屬公司

北京天恒

清償條款及付款

北京天恒同意向博越支付下列款項：

- (i) 就第一次轉讓及第二次轉讓支付款項總額約人民幣96,000,000元(相當於約90,000,000港元)，根據第一次轉讓，20.1%權益其後由北京西城轉讓予北京天恒；及
- (ii) 就博越之前已付之開發費墊款總額支付款項總額約人民幣100,000,000元(相當於約94,000,000港元)；

博越同意向北京天恒支付下列款項：

- (i) 就博越拖欠物業發展合同及補充物業發展合同項下之開發費墊款造成之損失支付款項總額約人民幣113,650,000元(相當於約107,120,000港元)。

賠償相當於：

- (a) 博越未能支付未付開發費墊款所產生之融資成本人民幣45,400,000元(相當於約42,790,000港元)；

- (b) 博越未能支付未付開發費墊款而產生之額外土地成本人民幣20,000,000元(相當於約18,850,000港元)；
- (c) 延遲開發該項目產生之溢利損失人民幣28,700,000元(相當於約27,050,000港元)；
- (d) 額外管理成本人民幣4,550,000元(相當於約4,290,000港元)；及
- (e) 物色新投資者之成本人民幣15,000,000元(相當於約14,140,000港元)。

根據清償協議，北京天恒應向博越支付之淨餘款為人民幣82,350,000元(相當於約76,620,000港元)，須按下列方式支付：

- (i) 在國浩地產協議生效後60日內支付約人民幣6,350,000元(相當於約5,935,000港元)(「**第一筆付款**」)；
- (ii) 在國浩地產協議獲中國原審批機關批准，以及合營公司獲發新營業許可證後三個月內支付約人民幣20,000,000元(相當於約18,691,000港元)(「**第二筆付款**」)；及
- (iii) 在北京天恒完成該物業之七通一平工程及全部拆卸工程當日起30個工作日內支付約人民幣56,000,000元(相當於約52,336,000港元)(「**第三筆付款**」)。

本集團有關組建及出售合營公司之所有利益及負債已於清償協議列明。

截至二零零四年十二月三十一日止年度，本集團已收到第一筆付款約5,935,000港元。

應收北京天恒之第二筆付款原訂於二零零五年一月到期償還，即國浩地產協議於二零零四年九月二十九日獲中國原審批機關批准，以及合營公司獲發新營業許可證後三個月內。然而，於二零零五年，北京天恒因該物業之施工規劃變更以致須攤分額外成本分配而與國浩地產進行磋商。北京天恒及國浩地產均同意順延國浩地產向北京天恒支付應付代價之期限。因此，北京天恒亦順延向本集團支付第二筆付款之期限，直至北京天恒與國浩地產達成最終協議為止。

截至二零零六年十二月三十一日止年度，北京天恒向本集團償還約2,771,000港元。然而，北京天恒並無再向本集團償還應收代價餘款約68,256,000港元。直至二零零七年十二月三十一日為止，本集團已收到約8,706,000港元，即第一筆付款5,935,000港元及第二筆付款部分款項2,771,000港元。根據本公司中國法律顧問之建議，本公司不大可能收回未償還餘款，於截至二零零七年十二月三十一日止年度，本集團已撇銷應收代價68,256,000港元。

現任董事(包括現任獨立非執行董事)認同前任董事(包括當時之獨立非執行董事)之觀點，即清償協議之條款屬公平合理，按一般商業條款訂立，並符合本公司及股東之整體利益。

雖然訂立清償協議並不構成上市規則第14章項下之交易，但是訂立清償協議與出售合營公司之權益有關。現任董事(包括現任獨立非執行董事)認同前任董事(包括當時之獨立非執行董事)之觀點，即訂立清償協議為本公司之股價敏感資料，須根據上市規則第13.09條作出披露。

現任董事得悉前任董事不慎未有遵守上市規則第13.09條之規定在可行情況下盡快作出公佈，並因此深感抱歉。

暫停買賣

應本公司之要求，股份由二零零四年六月十七日上午九時三十分起暫停買賣，並將繼續暫停買賣，直至另行通知為止。

釋義

「10%權益」	指	博越擁有之合營公司全部註冊股本之10%
「20.1%權益」	指	博越擁有之合營公司全部註冊股本之20.1%
「60%權益」	指	博越擁有之合營公司全部註冊股本之60%
「開發費墊款」	指	根據物業發展合同就該物業之日後開發費撥備合共人民幣230,680,000元(相等於約217,420,000港元)，並根據補充物業發展合同將撥備增加至人民幣535,708,000元(相等於約504,908,577港元)
「二零零三年四月諒解備忘錄」	指	北京西城、博越與合營公司所訂立日期為二零零三年四月十日之B區開發補充合同之諒解備忘錄
「北京當局」	指	北京市商務局(前稱北京市對外經濟貿易委員會)
「北京天恒」	指	北京天恒房地產股份有限公司，一家於二零零二年十二月六日在中國成立之股份有限公司，由於其與北京西城均受北京市西城區政府控制，故為北京西城之關連方
「北京西城」	指	北京市西城區住宅建設開發公司，一家在中國成立之國有公司，隸屬北京市西城區政府
「博越」	指	博越投資有限公司，一家根據公司條例在香港註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司

「公司條例」	指	香港法例第32章公司條例
「本公司」	指	江山控股有限公司，一家根據公司條例在香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市
「確認函」	指	博越向北京天恒發出日期為二零零四年三月十日之書面確認函，確認博越不會行使其權利以購回20.1%權益及60%權益
「現任董事」	指	本公司現任董事，包括三名執行董事謝安建先生、陳志遠先生及余伯仁先生；以及三名獨立非執行董事羅妙嫦女士、劉文德先生及黃潤權博士
「董事」	指	本公司董事
「第一次轉讓」	指	根據第一份轉讓協議按代價人民幣24,000,000元(相等於約22,620,000港元)轉讓20.1%權益予北京西城
「第一份轉讓協議」	指	博越與北京西城就第一次轉讓所訂立日期為二零零三年一月十六日之協議
「本集團」	指	本公司、其附屬公司及聯營公司
「國浩地產」	指	國浩地產有限公司，為Guoco Land Limited (在新加坡註冊成立之有限公司，其股份於新加坡證券交易所有限公司主板上市)之全資附屬公司，一家在百慕達註冊成立之有限公司
「國浩地產協議」	指	北京天恒、博越與國浩地產所訂立日期為二零零四年四月二十日之協議
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「二零零三年一月諒解備忘錄」	指	博越與北京西城所訂立日期為二零零三年一月十日之豐盛危改小區中B區合作合同之諒解備忘錄

「合營公司」	指	江盛房地產開發有限公司，一家由博越(90.1%)與北京西城(9.9%)在中國成立之中外合資企業
「合資合同」	指	北京西城與博越就成立合營公司所訂立日期為二零零一年九月十三日之合資合同
「Kong Fa」	指	Kong Fa Holding Limited，本公司主要股東
「Kong Sun Enterprises」	指	Kong Sun Enterprises Sdn, Bhd，本公司主要股東
「上市協議」	指	本公司與聯交所訂立之協議
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「現金代價」	指	第一份轉讓協議及第二份轉讓協議規定分別就出售20.1%權益及60%權益應向博越支付之現金代價人民幣24,000,000元(相等於約22,620,000港元)及人民幣72,000,000元(相等於約67,860,000港元)
「新營業許可證」	指	合營公司之新營業許可證，列明北京天恒及國浩地產乃合營夥伴
「舊上市規則」	指	緊接二零零四年三月三十一日前生效之上市規則
「中國」	指	中華人民共和國(就本公佈而言不包括香港、澳門特別行政區及台灣)
「前任董事」	指	進行該等交易當時之本公司前任董事，包括三名執行董事江祿欽博士(主席兼董事總經理)、江立哲先生及江立師先生；以及兩名獨立非執行董事古宣輝先生及費昌厚先生

「該物業」	指	合資合同項下將開發之物業，稱為北京市西成區豐盛危改小區中B區項目
「物業發展合同」	指	博越與北京西城就開發該物業所訂立日期為二零零一年八月二十七日之豐盛危改小區中B區開發合同
「權利義務轉讓協議」	指	博越、北京西城與合營公司所訂立日期為二零零二年一月二十六日之權利義務轉讓協議
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣
「第二次轉讓」	指	根據第二份轉讓協議按代價人民幣72,000,000元(相等於約67,860,000港元)轉讓60%權益予北京天恒
「第二份轉讓協議」	指	博越與北京天恒就第二次轉讓所訂立日期為二零零三年四月二十二日之協議
「清償協議」	指	博越與北京天恒所訂立日期為二零零四年五月十日之協議
「七通一平」	指	在中國進行之預備建築工作，如打通道路、接通電源、供水及排水、氣體、通訊及有線電視及平整土地
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之股份
「股東」	指	本公司股份持有人
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「補充物業發展合同」 指 北京西城、合營公司與博越所訂立日期為二零零三年四月一日之B區開發補充合同

「%」 指 百分比

就本公佈而言，除另有指明外，在合適情況下採用之匯率為1.00港元兌人民幣1.061元，惟僅供說明，並不表示任何金額經已、應可或可作換算。

承董事會命
江山控股有限公司
主席
謝安建

香港，二零零八年十一月三日

於本公佈日期，江山控股有限公司董事會包括三名執行董事謝安建先生、陳志遠先生及余伯仁先生；以及三名獨立非執行董事羅妙嫦女士、劉文德先生及黃潤權博士。