

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。



# 北方興業控股有限公司\*

## NORTHERN INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)  
(股份代號：736)

### 就上海物業之非常重大收購事項及恢復買賣

#### 非常重大收購事項

董事會欣然公佈，本公司與賣方於二零零六年八月二十一日訂立買賣協議，據此本公司同意向賣方收購祥生之全部已發行股本及出售之貸款。倘收購事項完成，則本公司將擁有(i)祥生(其主要資產為該等物業)之全部已發行股本；及(ii)出售之貸款。

應付賣方之代價將按以下方式支付(i)24,811,764港元以現金方式於完成日期後九十天內支付；(ii)82,692,308港元以發行承兌票據一方式支付；及(iii)75,000,000港元以發行承兌票據二方式支付。承兌票據之主要條款載於下文「代價」分節。

#### 一般資料

根據上市規則第十四章，就本公司而言收購事項構成非常重大收購事項，並須根據上市規則第14.49條於股東特別大會上取得股東批准。本公司將召開股東特別大會以便股東考慮及酌情批准買賣協議及據此擬進行之交易。

本公司將根據上市規則盡快於可行之情況下向股東寄發通函，其載有(其中包括)收購事項之進一步詳情、上市規則所規定之與收購事項有關之其他披露事項及股東特別大會通告。

#### 恢復買賣

應本公司要求，股份已自二零零六年八月二十一日(星期一)上午九時三十分起暫停在聯交所買賣，以待發表及刊登本公佈。本公司已向聯交所申請批准股份自二零零六年九月六日上午九時三十分起恢復在聯交所買賣。

#### 買賣協議

日期：二零零六年八月二十一日

#### 有關各方：

買方：本公司  
賣方：徐東先生為中國商人，其獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)，並與彼等概無關連

## 將予收購之資產：

(i) 祥生之全部已發行股本，而祥生乃一間於二零零五年八月八日在英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，其主要資產為該等物業，物業甲位於中國上海市徐匯區淮海中路1329及1331號雲海大廈201單元及202單元夾層及物業乙位於中國上海市普陀區蘭溪路277及289號朝歌大廈地下室及底層；及

(ii) 出售之貸款。

有關祥生、樂榮及上海祥宸行之進一步資料(包括該等物業)載於本公佈中「有關祥生、樂榮及上海祥宸行之資料」及「有關該等物業之資料」兩節。

## 代價：

代價達到182,504,072港元，此乃由買方及賣方經公平磋商後釐定並將按以下方式支付：

(i) 24,811,764港元(「現金付款」)以現金方式於完成日期後九十天內支付予賣方；

(ii) 82,692,308港元以將於下列條件獲履行後第二個營業日向賣方發行承兌票據一方式支付：

(a) 第三方按揭一屆滿及；

(b) 上海祥宸行就第三方按揭一之任何實際或或然債務或負債不再負有任何責任及第三方按揭一已被取銷；及

(iii) 75,000,000港元以將於下列條件獲履行後第二個營業日向賣方發行承兌票據二方式支付：

(a) 第三方按揭二及第三方按揭三屆滿(以較晚者為準)及；

(b) 上海祥宸行就第三方按揭二及第三方按揭三之任何實際或或然債務或負債不再負有任何責任及第三方按揭二及第三方按揭三已被取銷。

代價金額182,504,072港元(可按下文調整)乃參考目標集團於二零零六年四月三十日之未經審核資產淨值約110,000,000港元釐定，並加出售之貸款之價值。目標集團於二零零六年四月三十日之未經審核資產淨值乃由董事會審閱。本公司擬以內部財務資源及/或外部銀行融資為現金付款及承兌票據提供資金。倘該等物業於第三方按揭一、第三方按揭二及第三方按揭三屆滿前任何時間，被第三方按揭一、第三方按揭二及第三方按揭三之按揭銀行所查封，則本公司擁有全權酌情權不發出承兌票據一及承兌票據二，並要求賣方償還現金付款。

## 對於代價之調整

賣方向本公司承諾，於完成日期，目標集團之資產淨值總額(「實際資產淨值」)(將由本公司之核數師根據香港會計師公會頒佈之會計指引第5項「共同控制合併之合併會計」按照合併會計原則審核，猶如現時之集團架構於整個期間內一直存在)將不少於110,000,000港元(「擔保資產淨值」)。根據買賣協議，倘實際資產淨值少於擔保資產淨值，即實際資產淨值與擔保資產淨值間之差額(「差額」)，本公司將有權以下列方式按幣值對幣值基準自現金付款、承兌票據一及承兌票據二削減差額：

(1) 倘現金付款並無支付予賣方，則自現金付款中扣除差額，或倘現金付款已支付予賣方，則賣方將自現金付款中歸還相等於差額之金額；

(2) 倘現金付款之總額不足以支付差額，則自承兌票據一之面值中扣減；及

(3) 倘現金付款及承兌票據一之價值不足以支付差額，則由承兌票據二之面值中扣減。

## 承兌票據之主要條款

- 本金：承兌票據一 — 82,692,308港元  
承兌票據二 — 75,000,000港元
- 到期日：發行日期之第五個週年紀念日
- 利息：每年5%並連同本金於到期日支付
- 轉讓：持有人可將之轉讓
- 提早償還：本公司可自由選擇於彼等之到期日前全部或部分償還承兌票據一及／或承兌票據二，惟須於十個營業日前向賣方提交書面通知

## 先決條件

買賣協議之完成須待下列條件獲履行，方可作實，其中包括：

- (i) 賣方就收購事項取得所有必要之同意及批准；
- (ii) 根據買賣協議，就賣方作出之保證\*而言並無出現重大違反或可能重大違反；
- (iii) 本公司就收購事項取得所有必要之同意及批准，包括由股東於股東特別大會上通過有關批准買賣協議及據此擬進行之交易（包括發行承兌票據一及承兌票據二）之有關決議案；
- (iv) 由本公司指定之中國法律顧問以本公司滿意之形式及內容發表有關買賣協議之中國法律意見；
- (v) 由本公司指定之獨立合資格估值師就該等物業發表之估值報告顯示總價值不少於241,000,000港元\*\*；
- (vi) 本公司對目標集團進行之盡職審查滿意；及
- (vii) 向本公司送交目標集團截至二零零六年四月三十日止四個月期間之經審核賬目\*\*\*。

\* 所給予之保證包括目標集團之該等有關資產淨值（為110,000,000港元）、目標集團之法團權力、賬目、稅項、物業、訴訟及其他一般業務及營運事項。

\*\* 根據香港測量師學會頒佈之估值準則，該等物業之估值基準為「市值」。

\*\*\* 目標集團之合併經審核財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之會計指引第5項「共同控制合併之合併會計」按照合併會計原則編製，猶如現時之集團架構於整個期間內一直存在。

本公司可隨時以書面形式豁免任何或所有條件（上文條件(i)及(iii)除外）之全部或部份。倘任何上述條件未能於二零零六年十月二十一日（或於買賣協議各方可能同意之其他較晚日期）或之前獲履行，買賣協議將立即失效，而有關各方之所有責任將獲解除，且有關各方將不得就買賣協議向對方要求索償。

## 完成

買賣協議將於上文所提到之所有條件獲完成後第五個營業日完成。

## 有關祥生、樂榮及上海祥宸行之資料

祥生（一間於二零零五年八月八日在英屬處女群島註冊成立之有限公司）由賣方實益擁有。祥生為一間投資控股公司。除收購及持有樂榮之股權外，自其成立起，祥生並無進行任何業務。倘收購事項完成，祥生將成為本公司之全資附屬公司。董事確認，祥生自二零零五年九月（賣方向秘書服務公司收購祥生時間）以來並無由本公司之關連人士（定義見上市規則）所擁有或控制。

樂榮（一間於二零零四年二月二十五日在香港註冊成立之有限公司）自二零零五年八月以來一直由祥生全資擁有。樂榮於二零零四年擁有上海祥宸行股權之30%權益。於二零零五年三月十六日及二零零五年八月十八日，樂榮進一步向上海錫武實業有限公司（「上海錫武」）分別購入上海祥宸行股權之25%及45%權益，因此，於本公佈發表日期，樂榮之主要資產為其於上海祥宸行之100%權益。董事確認，樂榮自二零零四年三月（賣方向秘書服務公司收購樂榮之時間）以來並無由本公司之關連人士（定義見上市規則）所擁有或控制。

上海祥宸行（一間於二零零四年六月十六日根據中國法律成立之外商獨資企業）自二零零五年八月三十日以來一直由樂榮全資擁有。上海祥宸行之主要業務為物業投資，而其主要資產為該等物業。董事確認，上海祥宸行自二零零五年八月（上海祥宸行全部由樂榮收購之時間）以來並無由本公司之關連人士（定義見上市規則）所擁有或控制。

根據香港公認會計原則所編製之樂榮經審核綜合資產總值及資產淨值於二零零五年十二月三十一日分別約為77,196,513港元及46,135,535港元。根據香港公認會計原則編製之樂榮自其註冊成立日期起截至二零零五年十二月三十一日止期間之經審核綜合營業額及溢利（均為除稅前及除稅後）如下：

	自二零零四年 二月二十五日 (註冊成立日期) 起至二零零五年 十二月三十一日 止期間 (經審核) 港元
營業額	2,128,347
除稅前溢利／(虧損)	(3,757,516)
除稅後溢利／(虧損)	(3,864,465)

上海祥宸行之經審核綜合資產總值及資產淨值於二零零五年十二月三十一日分別約為人民幣79,707,897元及人民幣47,381,293元。根據中國公認會計原則編製之上海祥宸行截至二零零四年及二零零五年十二月三十一日止兩個年度各年之經審核營業額及溢利（均為除稅前及除稅後）如下：

	自二零零四年 六月十六日 (註冊成立日期) 起至二零零四年 十二月三十一日 止期間 (經審核) 人民幣元 (附註)	截至 二零零五年 十二月三十一日 止年度 (經審核) 人民幣元
營業額	—	2,216,354
除稅前溢利／(虧損)	—	(1,466,424)
除稅後溢利／(虧損)	—	(1,466,424)

附註：於二零零四年上海祥宸行並無進行任何租賃業務。

## 有關該等物業之資料

### 物業甲

地址：中國上海市徐匯區淮海中路1329及1331號雲海大廈201單元及202單元夾層

總樓面面積：1,889.36平方米

用途：商業

物業甲包括一棟商廈之201單元及202單元，樓面面積分別為1,515.97平方米及373.39平方米。就董事所深知，該物業現租予獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)並與彼等概無關連之獨立第三方。租賃協議之主要條款如下：

#### 租賃協議之主要條款

日期：二零零五年七月二十二日

業主：上海祥宸行

租戶：上海泰和廣告有限公司

月租(附註)：人民幣252,908元(約相等於243,180港元)

租賃按金：人民幣877,670元(約相等於843,913港元)

租期：二零零五年七月二十二日至二零一零年十二月三十一日

附註：月租將自租賃期間之第三年(即二零零七年七月二十三日)開始按連續方式每兩年增加5.5%。

除根據租賃協議之租金收入以外，由於出租大廈外牆予一間獨立於且與本公司及其關連人士(定義見上市規則)並與彼等概無關連之公司，上海祥宸行有權按月收取約人民幣162,000元(約相等於155,769港元)之廣告收入。廣告協議之主要條款如下：

#### 廣告協議之主要條款

日期：二零零五年十一月十五日

業主：上海祥宸行

租戶：上海仕昱實業有限公司(前稱為上海邁漢貿易有限公司)

月租(附註)：人民幣162,000元(約相等於155,769港元)

租賃按金：人民幣324,000元(約相等於311,538港元)

租期：二零零五年十一月二十日至二零零八年十一月十九日

附註：每月廣告收入將每年增加10%。

根據第三方按揭二，物業甲已作為上海錫武(「獨立借款人」)獲授為數約人民幣50,000,000元(約相等於48,076,923港元)之銀行融資(年利率最多為6.435厘)之抵押。於本公佈發表日期，尚未償還之貸款金額為人民幣30,000,000元(約相等於28,846,154港元)。第三方按揭二將於二零零七年十二月十三日屆滿，而銀行融資將於二零零六年十一月十六日屆滿。於二零零五年八月三十日前，上海錫武為上海祥宸行之股東之一，並為獨立於本公司、其關連人士(定義見上市規則)及上海祥宸行之第三方，並與彼等概無關連。深圳中昌工貿有限公司(中國國有企業)為上海錫武之最終實益擁有人。就董事於作出一切合理查詢後所深知、得悉及相信，借款人(上海錫武)為賣方具有高信用等級之長期業務夥伴，故賣方願意將物業甲作為上海錫武獲授之銀行融資之抵押。

此外，根據第三方按揭三，物業甲已作為上海錫武獲授為數約人民幣28,000,000元（約相等於26,923,077港元）之銀行融資（年利率最多為6,435厘）之抵押。於本公佈發表日期，尚未償還之貸款金額為人民幣10,000,000元（約相等於9,615,385港元）。第三方按揭三將於二零零九年六月二十二日屆滿，而銀行融將於二零零七年六月二十二日屆滿。就董事所深知，上海祥宸行及賣方並無就第三方按揭二及第三方按揭三收取任何代價。

## 物業乙

地址：中國上海市普陀區蘭溪路277及289號朝歌大廈地下室及底層  
總樓面面積：3,732.33平方米  
用途：商業

物業乙包括商業樓宇之底層及地下室，樓面面積分別約為2,210.73平方米及1,521.60平方米。

就董事所深知，該物業現租予獨立於本公司及其關連人士（定義見上市規則）並與彼等概無關連之第三方。租賃協議之主要條款如下：

### 租賃協議之主要條款

日期：二零零五年十二月二十五日  
業主：上海祥宸行  
租戶（附註1）：上海帝賦苑餐飲娛樂管理有限公司  
月租（附註2）：人民幣270,000元（約相等於259,615港元）  
租賃按金：人民幣1,200,000元（約相等於1,153,846港元）  
租期：二零零五年七月二十九日至二零一五年三月三十一日

附註：1. 根據租賃協議，租戶已租賃大廈其中七層（包括物業乙）。  
2. 該金額指上海祥宸行須收取之租金之一部份。租金收入每年將增加約人民幣110,800元（約相等於106,538港元）。根據補充租賃協議，租金收入從人民幣220,000元改為人民幣270,000元，自二零零六年一月一日起生效。

除租賃協議項下之租金收入外，上海祥宸行由於出租樓宇外牆予一家公司（獨立於本公司及其關連人士（定義見上市規則）並與彼等概無關連），有權享有每月約人民幣188,000元（約相等於180,769港元）之廣告收入。

### 廣告協議之主要條款

日期：二零零五年十二月十二日  
業主：上海祥宸行  
租戶：上海金啟淵貿易有限公司  
月租（附註）：人民幣188,000元（約相等於180,769港元）  
租賃按金：人民幣376,000元（約相等於361,538港元）  
租期：二零零五年十二月十五日至二零一零年十二月十四日

附註：每月廣告收入將每年增加10%。

根據第三方按揭一，物業乙已作為上海辰炫貿易有限公司（「上海辰炫」）（「獨立借款人」）獲授為數約人民幣86,000,000元（約相等於82,692,308港元）之銀行融資（年利率最多為5.85厘）之抵押。於本公佈發表日期，尚未償還之金額為人民幣80,000,000元（約相等於76,923,077港元）。第三方按揭一將於二零零七年七月二十六日屆滿，而銀行融資將分別於二零零七年七月二十三日及二零零七年七月二十五日屆滿。上海辰炫乃本公司及其關連人士（定義見上市規則）之獨立第三方，並與彼等概無關連。徐蓓為上海祥宸行之董事，亦為上海辰炫之董事。成都成電正元（集團）有限公司（「成都成電」）（上海辰炫之最終實益擁有人）乃由電子科技大學、成都創先科技開發有限公司、成都中奧信息技術有限公司、成都滙金科技開發有限公司、成都成電領先軟件股份有限公司及雷鳴擁有之公司，且並無個別股東持有其50%以上之股權。成都成電及其股東均與本公司及其關連人士（定義見上市規則）概無關連。就董事於作出一切合理查詢後所深知、得悉及相信，借款人（上海辰炫）乃賣方具高信用等級之長期業務夥伴，故賣方願意將物業乙作為上海辰炫獲授之銀行融資之抵押。就董事所深知，上海祥宸行及賣方並無就第三方按揭一收取任何代價。

董事確認，該等物業並無由本公司之關連人士（定義見上市規則）所擁有或控制。本公司已諮詢中國法律顧問之意見，其認為（其中包括）(i)上海祥宸行（其最終實益擁有人為賣方）已分別取得物業甲201單元及202單元之房地產證書（徐2004第038951號及徐2004第038949號）及物業乙底層及地下室之房地產證書（普2005第033005號及普2005第032997號）及將該等物業之法定業權轉讓之權利；(ii)賣方可將祥生之股份轉讓予本公司而毋需取得按揭銀行之同意；及(iii)毋須就收購事項取得按揭銀行及借款人之任何同意及批准。

### 進行收購事項之理由

本公司為投資控股。其附屬公司之主要業務包括物業投資及製造與銷售分段使用剃刀。

由於消費電子業務業績不佳，本公司及其附屬公司已於二零零六年六月終止消費電子業務，並將繼續經營分段使用剃刀業務。誠如本公司於二零零六年八月十四日刊發之通函（「該通函」）所披露，本集團擬租回已出售之物業其中一幢工廠及一幢三層高員工宿舍樓，為期不少於三年。批准出售有關物業之普通決議案已在本公司於二零零六年八月三十日舉行之股東特別大會上以投票方式獲正式通過。本集團現在位於中國廣東省番禺市區魚窩頭鎮沙灣大橋南岸南側之物業內經營其製造分段使用剃刀業務。待該通函所載之所有條件獲履行後，本集團將出售有關物業。有關建議租回有關物業之安排之進一步詳情，將於本公司刊發之通函內披露。

鑑於過去十年中國經濟迅速發展，中國主要城市（例如上海、北京及深圳）之地產需求（特別是作商業用途之地產需求）已大幅上升。為著減少欠佳業務之虧損及將股東及投資者資金之效益最大化，本集團一直積極在中國尋求潛在物業投資，尤其是發展中之城市，例如上海、北京及深圳。儘管本集團於製造及銷售分段使用剃刀方面擁有豐富經驗，但本集團轉為收購中國物業資產，以求取得長期資本增值、為本集團帶來持續之收入及加強其投資物業業務（本集團主要業務之一）。

物業甲位於徐匯區，該區為上海市發展迅速之地區。物業乙位於普陀區，該區為上海市中心。鑑於宏觀經濟環境利好、中國上海經濟增值速度迅速，董事對該等物業之升值潛力抱樂觀態度，並預期收購事項於日後將為本集團之租金收入提供穩定之來源。

根據買賣協議，倘該等物業於第三方按揭一、第三方按揭二及第三方按揭三屆滿前任何時間，被第三方按揭一、第三方按揭二及第三方按揭三之按揭銀  
行所查封，則本公司擁有全權酌情權不發出承兌票據一及承兌票據二，並要  
求賣方償還現金付款（「安排」）。本公司不會發出承兌票據承擔責任直至在按  
揭屆滿後或上海祥宸行無義務承擔來自各第三方按揭（無論實際或或然）任何  
債務或負債，而所有各自按揭已撤銷。就此而言，董事會認為買賣協議項下任  
何潛在損失之用途。董事會認為，儘管該等物業已由賣方質押予按揭銀行，  
以作為獨立借款人獲授的為數約人民幣120,000,000元（約相等於115,384,615港元）  
之銀行融資之抵押，惟憑藉適當之安排，本集團將受到保護，免遭受按揭銀  
行查封該等物業所導致之任何潛在損失，而這是符合本公司利益於本階段開  
始實施收購事項及鎖定該等物業於來年之估值之任何潛在增長，蓋因本集團  
能夠從該等物業獲得穩定之租金收入來源。董事會認為，買賣協議之條款及  
條件（包括安排）對本公司而言乃公平合理，並符合股東之整體利益。

基於上述，董事認為，收購事項(i)對本集團而言，為吸引人機會，蓋因其使  
本集團能夠參與中國上海之房地產市場；(ii)為本集團帶來該等物業之穩定租  
金收入流量；及(iii)為本集團提供從該等物業獲得保證現值潛力之機會。董事  
相信，收購事項之條款、條件及理由乃公平合理，並符合本公司及股東之整  
體利益。

## 股東特別大會

根據上市規則，收購事項構成本公司之一項非常重大收購事項，此舉須待股  
東於股東特別大會上批准後，方可作實。本公司將召開及舉行股東特別大會，  
以供股東考慮及酌情批准買賣協議及據此擬進行之交易（包括承兌票據一及承  
兌票據二）。

## 一般事項

根據上市規則，本公司將於本公佈刊發日期後21日內向股東寄發通函，其載有  
（其中包括）收購事項及出售本公司現時用作製造分段使用剃刀之物業之非常  
重大出售事項之狀況之進一步詳情及根據上市規則有關非常重大收購事項之  
規定就收購事項作出之其他披露，及連同股東特別大會通告，以批准收購事  
項。

## 恢復買賣

應本公司之要求，股份已自二零零六年八月二十一日星期一上午九時三十分  
起暫停買賣，以待刊發本公佈。本公司已向聯交所申請批准自二零零六年九  
月六日上午九時三十分起恢復股份買賣。

## 釋義

除非文義另有所指，否則本公司所採用之下列詞匯及詞組具有下列涵義：

「收購事項」	指	本公司根據買賣協議向賣方收購祥生之100%股權及 出售之貸款
「聯繫人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	北方興業控股有限公司，於百慕達註冊成立之公司， 其證券於聯交所上市
「完成」	指	根據協議之條款及條件完成買賣協議

「代價」	指	收購事項之代價，合共為182,504,072港元，將以下列方式支付：(1)其中24,811,764港元以現金支付；(2)其中82,692,308港元以承兌票據一支付；及(3)其中75,000,000港元以承兌票據二支付
「董事」	指	本公司董事（包括本公司之獨立非執行董事）
「公認會計原則」	指	公認會計原則
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「樂榮」	指	樂榮集團有限公司，於二零零四年二月二十五日在香港註冊成立並由祥生全資擁有之公司
「祥生」	指	祥生集團有限公司，於二零零五年八月八日在英屬維爾京群島註冊成立並由賣方實益及全資擁有之公司
「按揭銀行」	指	中國農業銀行及上海銀行
「承兌票據」	指	承兌票據一及承兌票據二之統稱
「承兌票據一」	指	作為代價之一部分應付賣方之本金額達82,692,308港元之承兌票據
「承兌票據二」	指	作為代價之一部分應付賣方之本金額達75,000,000港元之承兌票據
「中國」	指	中華人民共和國
「該等物業」	指	物業甲及物業乙之統稱
「物業甲」	指	中國上海市徐匯區淮海中路1329及1331號雲海大廈201單元及202單元夾層
「物業乙」	指	中國上海市普陀區蘭溪路277及289號朝歌大廈地下室及底層
「買賣協議」	指	本公司與賣方於二零零六年八月二十一日就收購事項訂立之協議
「出售之貸款」	指	祥生及上海祥宸行於完成日期結欠賣方或向賣方承擔之所有責任、負債及債務。於買賣協議訂立日期，祥生結欠賣方為數50,000,000港元之貸款，及上海祥宸行結欠賣方為數人民幣23,404,234.88元（約相等於22,504,072港元）之貸款。就董事所深知，有關貸款乃由賣方發放予各自公司作營運資金之款項
「上海祥宸行」	指	上海祥宸行置業有限公司，於二零零四年六月十六日在中國註冊成立之公司，並為祥生之全資附屬公司，其主要資產為該等物業
「股份」	指	本公司現有股本中每股面值0.20港元之普通股
「股東」	指	股份之持有人
「股東特別大會」	指	本公司將舉行之股東特別大會，以批准（其中包括）買賣協議及據此擬進行之交易
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標集團」	指	祥生及其附屬公司

「第三方按揭一」	指	上海祥宸行與中國農業銀行於二零零五年七月二十七日訂立之按揭貸款協議
「第三方按揭二」	指	上海祥宸行與上海銀行於二零零四年十二月十四日訂立之按揭貸款協議
「第三方按揭三」	指	上海祥宸行與上海銀行於二零零六年六月二十二日訂立之按揭貸款協議
「賣方」	指	徐東先生
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣
「平方米」	指	平方米
「%」	指	百分比

於本公佈內，人民幣乃按人民幣1.04元兌1港元換算為港元，以作說明用途。

承董事會命  
**北方興業控股有限公司**  
 主席  
**莊聲元**

香港，二零零六年九月五日

\* 僅供識別

於本公佈刊發日期，董事會由四名執行董事莊聲元先生、黃兆強先生、區達安先生及陸曉東先生，以及三名獨立非執行董事鄭國興先生、楊源禧先生及楊景華先生組成。

請同時參閱本公布於香港經濟日報刊登的內容。