

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。

DAIDO

## 大同集團有限公司\*

(於百慕達註冊成立之有限公司)  
(股份代號: 544)

### 涉及出售之主要交易 及 恢復股份買賣

大同集團有限公司之財務顧問



金鼎綜合證券(香港)有限公司

董事會宣佈，賣方與買方於二零零六年二月十七日訂立出售協議，據此，按照出售協議之條款及條件，賣方同意出售，而買方同意購買就出售而言之出售集團全部權益，代價為25,000,000港元。

根據上市規則第14章，出售構成本公司主要交易。根據上市規則第14.40條，出售須待(其中包括)股東於股東特別大會批准或股東以聯交所接納之書面形式批准以代替舉行上述會議(視情況而定)後，方可作實。自二零零三年七月起為主要股東之Top Synergy Associates Limited擁有已發行股份約67.44%權益，惟除於本公司擁有與其他股東相同之股本權益外，於出售協議並無任何權益，並已就出售發出書面批准。因此，本公司已符合上市規則第14.44條毋須舉行上述會議之規定。

本公司將於實際可行情況下盡快向股東寄發載有出售進一步資料之通函。

應本公司要求，股份已自二零零六年二月二十日星期一上午九時三十分起於聯交所暫停買賣，以待本公佈刊發。本公司已向聯交所申請於二零零六年二月二十三日星期四上午九時三十分恢復股份買賣。

#### 出售協議

##### 出售協議主要條款

日期: 二零零六年二月十七日

賣方: Daido (BVI) Limited, 為本公司全資附屬公司

買方: Noble Star Pacific Limited, 於英屬處女群島註冊成立之有限公司, 主要業務為興建混凝土攪拌廠、興建水泥廠及土木工程

將予出售資產: 組成出售集團各公司(全部均為賣方之直接或間接全資附屬公司)全部已發行股本

##### 代價

出售集團全部權益之總代價為25,000,000港元, 須由買方按以下方式向賣方或其代名人以現金悉數支付:

- 於下文所述條件達成時, 向賣方支付5,000,000港元作為訂金及總代價之部分款項; 及
- 於出售協議完成時, 支付總代價之餘額。

代價乃訂約方經考慮出售集團於二零零五年十二月三十一日之未經審核綜合資產淨值(扣除應收賣方款項約41,000,000港元後)約67,800,000港元後公平磋商釐定。代價較出售集團於二零零五年十二月三十一日之未經審核綜合資產淨值折讓約63%。董事認為, 出售協議條款為一般商業條款, 屬公平合理且符合股東利益。

##### 出售協議之條件

出售協議須待(其中包括)下列各項條件達成, 方告完成:

- 買方於各方面信納其於出售協議日期起計30日內就出售集團之資產及負債及業務所進行盡職審查之結果, 並已向賣方發出有關書面通知。
- 如需要, 出售協議及出售獲上市規則規定於本公司召開之股東特別大會投票之股東批准, 或股東以聯交所接納之書面形式批准以代替舉行股東特別大會(視情況而定);
- 如需要, 取得聯交所就出售及執行出售協議發出之所有豁免、同意或批准; 及
- 出售集團成員公司Daido Building Materials Limited就其根據香港法例第219章物業轉易及財產條例第13條按分租持有之物業向買方證明其擁有物業之完整業權。

買方可不時向賣方發出通知, 豁免上述任何條件, 惟b及c項條件除外。

倘上述條件於出售協議日期起計90日(即二零零六年五月十八日)或賣方與買方可能書面協定之較後日期未能達成, 出售協議將告失效, 在不影響其任何其他有關權利之情況下, 訂金連同應計利息須於賣方律師接獲買方書面通知後之下一個營業日退還買方。

##### 出售協議完成

出售協議將於上述所有條件達成或(如適用)獲買方豁免後五個營業日內於買方之辦事處或賣方與買方可能協定之其他時間或地點完成。

##### 出售集團之資料

出售集團包括四家公司, 全部均為Daido (BVI) Limited之直接或間接全資附屬公司。Daido (BVI) Limited主要從事蒸壓護養輕混凝土板磚(「ALC」)產品製造、銷售及裝嵌之業務。該等產品主要用於居者有其屋及公共屋邨單位建築。

出售集團於二零零三及二零零四財政年度以及截至二零零五年六月三十日止六個月之主要財務資料如下:

二零零三年十二月三十一日

	出售集團 (百萬港元)	佔本集團百分比
營業額	77.6	51.0
除稅前溢利	24.7	100.0
溢利淨額	24.6	118.3
— 經營溢利	15.2	73.1
— 非經營溢利**	9.4	45.2
資產淨值^^	76.6	38.0

二零零四年十二月三十一日

	出售集團 (百萬港元)	佔本集團百分比
營業額	68.1	62.3
除稅前溢利	58.8	69.7
溢利淨額	58.3	67.5
— 經營溢利	(0.2)	不適用
— 非經營溢利##	58.5	67.7
資產淨值^^	134.9	34.7

截至二零零五年六月三十日止六個月

	出售集團 (百萬港元)	佔本集團百分比
營業額	38.4	65.6
除稅前溢利	3.4	77.3
溢利淨額	3.3	89.2
一經營溢利	2.6	70.3
一非經營溢利	0.7	18.9
資產淨值 <sup>^^</sup>	138.2	35

附註：  
 \*\* 二零零三年之非經營溢利主要包括出售一家附屬公司之收益約4,500,000港元、貸款利息收入淨額約1,700,000港元以及自同系附屬公司收取之管理費用淨額約3,600,000港元。

## 二零零四年之非經營溢利主要包括物業、廠房及設備之減值虧損撥回約56,000,000港元以及貸款利息收入淨額約3,900,000港元。

^^ 有關資產淨值包括有關應收賣方款項。

出售集團截至二零零四年十二月三十一日止兩個年度之經審核綜合資產淨值及截至二零零五年六月三十日止六個月之未經審核綜合資產淨值分別約為76,600,000港元、134,900,000港元及138,200,000港元。

出售集團之主要資產包括建於一幅Daido Building Materials Limited以分租形式持有之土地上之ALC製造廠房以及該廠房之生產機器，該廠房位於香港新界元朗元朗工業邨宏利街50號，總建築面積約為25,000平方米。上述物業之法定業權由Daido Building Materials Limited擁有及實益擁有。按RHL Surveyors Ltd編製之獨立估值報告基準調整，ALC製造廠房及生產機器於二零零五年十二月三十一日之未經審核賬面值為52,000,000港元。

於二零零五年十二月三十一日，出售集團其他主要資產包括應收保證金約5,800,000港元、應收賬款約7,000,000港元、存貨約6,000,000港元及應收賣方款項約41,000,000港元。除約41,000,000港元之應收賣方款項將於完成時由出售集團豁免及撥回外，所有其他資產（ALC製造廠房及生產機器除外）將按其於二零零五年十二月三十一日之成本值出售。

於二零零五年十二月三十一日，出售集團主要負債包括應付賬款及其他應付款項約8,000,000港元及就合約工程應付客戶款項約4,000,000港元。所有負債將按於二零零五年十二月三十一日之價值轉讓予買方。

#### 出售之理由及其財務影響

出售協議項下之代價25,000,000港元乃由買方與賣方經考慮出售集團於二零零五年十二月三十一日之資產淨值（即出售集團於扣除應收賣方款項約41,000,000港元後之未經審核資產淨值）67,800,000港元以及ALC於香港之業務前景後公平磋商釐定。

根據本公司截至二零零五年六月三十日止六個月之中期報告（「中期報告」），董事預期ALC產品表現將於二零零六年有所改善，此乃由於(i)公營機構方面，香港特區政府擬自二零零四年起計五年內，興建約88,000個公屋單位；(ii)私營機構方面，隨著物業市場興旺，酒店及甲級寫字樓等建築項目將會增加；及(iii)本集團可能進軍澳門建築市場。

然而，於二零零六年一月，房屋委員會認可出售現時16,641間多出之居者有其屋單位，自二零零七年七月起，該等單位將每年分兩期出售，每期約出售2,000至3,000個單位。有別於先前安排，房屋委員會將拒絕所有購回建議，且不會向買家批出按揭補助金。根據於二零零五年十一月十一日房屋委員會網站之數據顯示，公共屋邨之興建單位將由二零零五年約21,000個減至未來五年（即二零零五／零六年度至二零零九／一零年度期間）每年約15,600個。酒店及甲級寫字樓等建築工程對出售集團ALC產品之需求未如先前中期報告所述樂觀，而進軍澳門建築市場之計劃亦尚未實行。

基於上述事項，董事認為，(i)出售多出之居者有其屋單位對香港之物業發展市場構成負面影響，並進一步影響新私人樓宇之興建；(ii)由於出售集團之產品主要用於興建居者有其屋及公屋單位，故終止興建及出售居者有其屋之政策維持不變以及於未來五年減少興建公屋單位對出售集團業務構成負面影響；及(iii)酒店及甲級寫字樓等建築項目對出售集團ALC產品之需求未如預期。

儘管上述事項，董事認為(i)由於競爭對手以「割喉價」為產品訂價，以致香港ALC業務之競爭日趨激烈，出售集團於截至二零零四年十二月三十一日止年度錄得經營虧損；(ii)香港原材料、人工及運輸成本上漲所帶來壓力日增；(iii)於香港維持長期生產量低之ALC製造廠房產生龐大固定間接成本之負擔；及(iv)ALC業務於二零零五年首六個月期間之回報率減少，用於經營該業務之資源機會成本高昂，由於整體經濟最近有所改善，該等資源可用於其他業務機會。因此，董事相信，就經營虧損而言，ALC業務於二零零四年年度錄得虧損，且競爭趨於白熱化，加上前景欠佳，故出售乃本公司以合理價格套現ALC業務之良機。

誠如上文所述，出售集團之主要資產包括一家ALC製造廠房及生產機器，根據估值報告，該等資產於二零零五年十二月三十一日之未經審核賬面值約為52,000,000港元。董事認為，由於難以在市場物色有意從事ALC產品製造業務及願意（尤其以接近估值報告所述價格）購買該物業及生產機器之潛在買家，故就釐定出售之代價對出售集團之資產淨值作出折讓乃無可避免之做法。此外，董事認為，倘向多個買家收取出售出售集團之資產，而並非向買方出售，則出售集團作為持續業務，無法確定(i)上述資產於短期內將有即時買家；(ii)向多個買家收取之代價總和會否高於出售之代價；及(iii)本集團終止相關業務及分開出售資產可能面對之索償及補償限額。

根據上述因素，即(i)香港ALC市場之激烈競爭環境；(ii)出售集團就經營虧損而言錄得虧損；(iii)香港ALC市場之激烈競爭環境導致難以物色有意買家；及(iv)無法確定於短期內會否出現任何買家，故董事（包括獨立非執行董事）認為，出售協議之條款屬公平合理，並符合股東最佳利益。

透過出售套現業務所得款項可讓本集團多元化拓展其他商機，以便提升本集團之持續業務增長。現時，本公司尚未物色到任何目標，而本公司亦未有任何短期內多元化擴展本集團業務之具體計劃。

預期出售將導致本集團錄得賬面虧損約42,800,000港元（有待本公司核數師審閱），相等於出售集團於二零零五年十二月三十一日之未經審核賬面值（扣除應收賣方款項約41,000,000港元後）與出售代價之差額。

出售協議完成後，出售集團所有成員公司將終止為本公司附屬公司。

#### 一般事項

出售後，本集團之主要業務為於香港提供冷凍倉庫服務、冰塊製造與買賣以及提供物流服務。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、得悉及確信，買方及其最終實益擁有人為本公司之獨立第三方，除透過於本公司擁有權益外，並無股東於出售中擁有重大權益。買方、其最終實益擁有人及彼等任何聯繫人士亦無於股份中擁有任何權益。

根據上市規則第14章，出售構成本公司主要交易。根據上市規則第14.40條，出售須待（其中包括）股東於股東特別大會批准或股東以聯交所接納之書面形式批准以代替舉行上述會議（視情況而定）後，方可作實。自二零零三年七月起為主要股東之Top Synergy Associates Limited擁有已發行股份約67.44%權益，惟除於本公司擁有與其他股東相同之股本權益外，於出售協議並無任何權益，並已就出售發出書面批准。因此，本公司已符合上市規則第14.44條毋須舉行上述會議之規定。

本公司將於實際可行情況下盡快向股東寄發載有出售協議詳情之通函。

#### 暫停及恢復買賣

應本公司要求，股份已自二零零六年二月二十日星期一上午九時三十分起暫停買賣，以待本公佈刊發。本公司已向聯交所申請於二零零六年二月二十三日星期四上午九時三十分在聯交所恢復股份買賣。

釋義		
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行就一般銀行業務一般營業之日，不包括星期六或上午九時正至下午五時正任何時間香港懸掛八號或以上熱帶氣旋警告或「黑色暴雨警告訊號」之日
「本公司」	指	大同集團有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市
「完成」	指	根據出售協議完成出售
「完成日期」	指	完成之日期
「董事」	指	本公司董事
「出售」	指	賣方根據出售協議出售出售集團
「出售集團」	指	Daido Building Materials Limited、Daido Home International (B.V.I.) Limited、Daido Home International Limited及營通香港有限公司，全部均為賣方之直接或間接全資附屬公司
「出售協議」	指	Daido (BVI) Limited作為賣方與Noble Star Pacific Limited作為買方就買賣出售集團全部已發行股本所訂立日期為二零零六年二月十七日之有條件協議
「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

「房屋委員會」	指	香港房屋委員會
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「該物業」	指	建於一幅由出售集團其中一家成員公司 Daido Building Materials Limited 以分租形式持有之土地上之 ALC 製造廠房，該廠房位於香港新界元朗元朗工業邨宏利街 50 號，總建築面積約為 25,000 平方米。上述物業之法定業權由 Daido Building Materials Limited 擁有及實益擁有
「買方」	指	Noble Star Pacific Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為並非本公司關連人士及與本公司及其附屬公司之董事、行政總裁或主要股東及彼等任何聯繫人士（定義見上市規則）概無關連之獨立第三方
「股份」	指	本公司股本中每股面值 0.01 港元之股份
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「估值報告」	指	RHL Surveyors Ltd. 就該物業及生產機器編製之獨立估值報告
「賣方」	指	Daido (BVI) Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司全資附屬公司
「港元」	指	港元
「%」	指	百分比

於本公佈日期，本公司董事會成員為執行董事杜樹輝先生、馮華高先生及鄧子文先生；獨立非執行董事梁志雄先生、梁子風先生及謝遠明先生。

承董事會命  
公司秘書  
蔡啟昇

香港，二零零六年二月二十二日

\* 僅供識別