

香港聯合交易所有限公司對本公布之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就本公布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。



大中華實業控股有限公司*

GREATER CHINA HOLDINGS LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：431)

網址：<http://www.irasia.com/listco/hk/greaterchina/index.htm>

非常重大出售交易 出售物業

本公司之財務顧問



博大資本國際有限公司

Partners Capital International Limited

董事會宣布，於二零零六年十二月十五日，本公司、授予人(為賣方之實益擁有人及本公司之全資附屬公司)及賣方(為本公司之間接全資附屬公司)與買方訂立臨時協議，據此，賣方已同意售出而買方已同意購入物業，代價為440,000,000港元。

根據物業於二零零六年六月三十日按估值之賬面值323,670,000港元計算，董事估計出售事項將產生收益約100,000,000港元(有待審核及經扣除相關成本及其他開支)。

由於出售事項根據上市規則之適用百分比率超逾75%，故出售事項根據上市規則第14.08條構成一項非常重大出售交易，並須待股東批准後方可作實。概無股東須於批准出售事項之股東特別大會上放棄投票。載有(其中包括)出售事項之詳情，連同股東特別大會通告之通函將於實際可行情況下盡快寄發予股東。

應本公司要求，股份自二零零六年十二月十八日上午九時三十分起暫停買賣，以待刊發本公布。本公司已向聯交所申請自二零零六年十二月二十日上午九時三十分起恢復股份買賣。

於二零零六年十二月十五日訂立之臨時協議

訂約各方

賣方：紀昌有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司

授予人：Sharp Star Investment Corporation (銳星投資有限公司)，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為本公司之全資附屬公司

本公司：大中華實業控股有限公司，一間於百慕達註冊成立之公司，其股份現時在聯交所上市及買賣

買方： GC Acquisitions III Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，其主要從事物業及投資控股

董事經作出一切合理查詢後，就彼等所知、所得資料及所信，買方及其最終實益擁有人為本公司及本公司之關連人士(定義見上市規則)之獨立第三方。

將予出售之資產

香港中環擺花街1號及威靈頓街78號地下之儲物室，地下4及5號舖位，1、2及3樓之商用物業，4至7樓1、2、3及4號辦公室，8樓1及4號辦公室，9至18樓1、2、3及4號辦公室，20至22樓1、2、3及4號辦公室，1樓平台以及3樓1、2及3號平台。

物業將以現狀出售，並受二零零六年十一月三十日之現有租約所規限。於簽署臨時協議日期之後，賣方不得訂立任何於完成日期後將會影響物業或買方之協議，或就物業或其任何部份增設任何新租約或牌照或產權負擔或變動租約之條款，除非事先取得買方之書面同意，而其可以全權決定發出或不發出有關同意。臨時協議之條件為賣方須於完成物業後交出不受二零零六年十一月三十日之現有租約所規限物業之該等空置部份。

正式協議及購股權通告

正式協議將由買方及賣方自簽署臨時協議起計45日內簽署。待簽署正式協議或臨時協議之訂約各方未能訂立正式協議，臨時協議之訂約各方同意臨時協議將繼續具約束力及全面法律效力。

根據臨時協議，授予人同意按代價授出購股權(「購股權」)予買方或其代名人，以購入賣方之全部已發行股本(連同股東貸款(如有)，統稱「有關股份」)，付款條款與銷售物業者相同。預期本集團將於完成日期支付尚未償還之銀行貸款。購股權須待買方於臨時協議日期後二十一(21)日內期間之任何時間就其行使向授予人發出書面通知(「購股權通知」)，方可行使。向授予人發出購股權通知後，訂約各方須於購股權通知生效日期起計十四(14)日內訂立買賣有關股份之協議(「股份協議」)。在有關情況下，則賣方向買方出售物業之責任將告終止，且直至購股權通知生效日期買方向賣方支付之任何部份代價，將根據股份協議由賣方轉讓予本公司或其代名人。本公司將作為授予人之擔保人，以保證股份協議項下之契諾、承諾及責任之履行。

代價

代價440,000,000港元乃由買方與賣方經公平磋商後釐定。董事經參考現時物業市況及經考慮代價(i)較利駿行測量師有限公司(由本公司委任之獨立合資格物業測量師)對物業之市價於二零零六年十一月三十日之估值337,100,000港元溢價約30.53%，以及(ii)較下列合共約322,065,000港元之款項溢價約36.62%，包括：(a)賣方於二零零六年六月三十日之資產淨值約59,792,000港元；(b)賣方於二零零六年六月三十日應付本集團公司約96,208,000港元之款項；及(c)於二零零六年六月三十日之銀行貸款約166,065,000港元後，認為代價屬公平合理。

代價440,000,000港元須由買方按以下方式支付：—

- (a) 於簽署臨時協議時，向賣方支付22,000,000港元(相等於代價之5%)作為首筆訂金；
- (b) 於訂約雙方於簽署臨時協議起計45日內簽署正式協議時，向賣方支付44,000,000港元(相等於代價之10%)作為進一步訂金；及

(c) 於完成日期向賣方支付代價餘額374,000,000港元(相等於代價之85%)。

條件及完成

買賣物業或有關股份(如適用)須遵照上市規則待於股東特別大會上通過決議案批准根據買賣協議之條款及條件進行據此擬進行之交易後，方告完成。

根據下文界定之經延長完成日期，買賣物業須於完成日期作實。倘交易因上述先決條件未能達成而無法於完成日期完成，則買方(或其代名人)有權(但並非有義務)於原完成日期當日或之前向賣方發出書面通知，從而將完成日期再延長三(3)個月至二零零七年七月三十一日或之前(「經延長完成日期」)。

倘於二零零七年四月十五日或經延長完成日期二零零七年七月三十一日或之前，先決條件未能達成，則賣方須將根據協議所支付之全部按金，連同按香港上海滙豐銀行有限公司不時所報之最優惠貸款利率計算之利息(由接收存款日期起(視乎情況而定)至退款日期止計算)退還予買方，惟因賣方及/或本公司及/或授予人違反臨時協議或因彼等之過失致使先決條件未能達成則除外。一旦收到買方支付之所述金額，臨時協議及/或正式協議及/或股份協議即告終止，且不再具有任何效力。為免生疑，買方謹此通告，買方無權就進行本文或其他地方提述之盡職審查產生之成本或費用向賣方索取彌償。

根據控股股東及馬曉玲小姐(其為本公司主席兼控股股東之實益擁有人)發出之承諾契據，馬曉玲小姐已作出無條件及不可撤回承諾以促使控股股東，且控股股東會以股東身份行使其全部投票權，對股東之決議案投贊成票，以批准臨時協議項下遵照上市規則並根據臨時協議之條款及條件擬進行之交易。

賣方及物業之資料

賣方為於二零零零年八月二十一日於香港註冊成立之公司，並於二零零二年成為授予人之全資附屬公司。賣方之唯一資產為其於物業之權益。賣方為本公司之附屬公司，其賬目綜合於本公司之賬目內。倘若授予人與買方訂立股份協議，則於出售事項完成後，賣方將終止為本集團之附屬公司。賣方經扣除非經常性項目後及截至二零零五年十二月三十一日止年度之(i)除稅前及(ii)除稅後之經審核溢利淨額分別約為(i)55,400,000港元及(ii)49,300,000港元。賣方經扣除非經常性項目後及截至二零零四年十二月三十一日止年度之(i)除稅前及(ii)除稅後之經審核溢利淨額分別約為(i)15,100,000港元及(ii)15,100,000港元。賣方於二零零五年十二月三十一日之未經審核資產淨值約為55,850,000港元，而賣方於二零零六年六月三十日之未經審核資產淨值約為59,792,000港元。

物業乃本集團於二零零二年購置。截至二零零五年十二月三十一日止年度，物業應佔除非經常性項目與(i)稅前及(ii)稅後之經審核純利分別約為(i)55,400,000港元及(ii)49,300,000港元；截至二零零四年十二月三十一日止年度，物業應佔除非經常性項目與(i)稅前及(ii)稅後之經審核純利分別約為(i)15,100,000港元及(ii)15,100,000港元。於二零零五年十二月三十一日，物業按投資物業計入本公司賬目。物業於二零零五年十二月三十一日之經審核賬面值為318,600,000港元，於二零零六年六月三十日之未經審核賬面值則為323,670,000港元。

進行出售事項之原因

本集團之主要業務為物業投資、投資控股、生產及銷售有機肥料以及專營倉庫基建設施之工業物業發展。

根據物業於二零零六年六月三十日按估值之賬面值323,670,000港元計算，董事估計出售事項將產生收益約100,000,000港元(有待審核及已扣除相關成本及其他開支)。經計及出售事項產生之豐碩收益，並考慮到租金收入、居高不下之利率及香港房地產之現有市況，董事認為，出售事項實為本公司締造良機，變現其於物業之投資，從而賺取豐碩收益。因此，董事(包括獨立非執行董事)認為，臨時協議乃按一般商業條款訂立，臨時協議之條款誠屬公平合理，出售事項符合本公司及股東之整體利益。

根據賣方截至二零零五年十二月三十一日止年度之經審核賬目，物業之收益及應佔除稅前溢利淨額分別約為9,557,000港元及55,382,000港元，分別相當於本集團於同一財政年度內之收益及除稅前溢利淨額約24.71%及112.57%。然而，物業之應佔溢利主要來自物業之重估收益約52,600,000港元。雖然截至二零零六年六月三十日止六個月，本集團繼續錄得物業重估收益約5,070,000港元，由於利率持續上升，本集團僅錄得除稅後虧損約1,372,000港元。由於在考慮為本集團之物業重估收益前，物業未能為本集團之溢利帶來貢獻，及基於代價較物業於二零零六年十一月三十日之市值溢價約30.53%，董事認為出售事項將不會對本集團之財務狀況有任何重大不利影響。

出售事項之所得款項淨額(在償還相關銀行貸款及扣除相關開支後)估計約為245,000,000港元，擬用作日後投資(詳述如下)及一般營運資金用途。

於二零零六年九月二十日，本公司完成收購Keycharm Investments Limited(基創投資有限公司)之51%股權。Keycharm Investments Limited(基創投資有限公司)之唯一資產為其於太倉中化國際興業石化開發建設有限公司(Taicang Sinochem International Xingye Petrochemical Development Company Limited)擁有之約85.71%股權。彼之業務範圍包括建造碼頭基建設施、發展石化業項目以及經營及發展運輸相關物流設施(有待獲授相關營業執照)。倉庫基建設施將分兩期興建，第一期工程預期於二零零七年底竣工，隨後則投入商業營運。出售事項完成後，本公司將具備充裕現金資源，董事或會考慮增持本公司於該項目之股權，惟現階段暫無展開磋商。

此外，董事現正評估於中國購置住宅物業項目以作投資用途是否可行。本公司現正著手蒐集有關該項目之相關資料，惟現階段暫無展開磋商。

儘管上述投資商機可能會或可能不會實現，董事認為，由於本集團於出售事項完成後將有充足之手頭現金資源，本集團有能力於任何寶貴之投資商機出現時把握有關商機。

一般事項

由於出售事項根據上市規則之適用百分比率超逾75%，故出售事項根據上市規則第14.08條構成一項非常重大出售交易，並須待股東批准後方可作實。概無股東須於批准出售事項之股東特別大會上放棄投票。載有(其中包括)出售事項之詳情，連同股東特別大會通告之通函將於實際可行情況下盡快寄發予股東。

應本公司要求，股份自二零零六年十二月十八日上午九時三十分起暫停買賣，以待刊發本公司公布。本公司已向聯交所申請自二零零六年十二月二十日上午九時三十分起恢復股份買賣。

本公布所用詞彙：

「英屬處女群島」 指 英屬處女群島

「本公司」	指	大中華實業控股有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，其股份目前於聯交所上市及買賣
「完成日期」	指	於收到買方就達成本公布「條件及完成」一節所述條件之書面通知後十四(14)個曆日內，並無論如何須於二零零七年四月三十日或之前完成
「代價」	指	買方根據臨時協議之條款將向賣方支付之440,000,000港元
「控股股東」	指	Keenlead Holdings Limited (建領控股有限公司)，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並由本公司之主席及持有本公司約42.03%現有已發行股本之控股股東馬曉玲小姐實益擁有
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方根據臨時協議之規定向買方出售物業
「正式協議」	指	賣方與買方就出售事項將予訂立之正式協議
「授予人」	指	Sharp Star Investment Corporation (銳星投資有限公司)，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為本公司之全資附屬公司
「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
「中國」	指	中華人民共和國，不包括香港、台灣及中國澳門特別行政區
「物業」	指	香港中環擺花街1號及威靈頓街78號地下之儲物室，地下4及5號舖位，1、2及3樓之商用物業，4至7樓1、2、3及4號辦公室，8樓1及4號辦公室，9至18樓1、2、3及4號辦公室，20至22樓1、2、3及4號辦公室，1樓平台以及3樓1、2及3號平台
「臨時協議」	指	本公司、賣方、授予人及買方於二零零六年十二月十五日訂立之有條件買賣協議
「買方」	指	GC Acquisition III Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「股東特別大會」	指	本公司將予召開之股東特別大會，以供股東考慮及批准臨時協議及其項下擬進行之交易
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.005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
「賣方」	指	紀昌有限公司，於香港註冊成立之有限公司，並為本公司之 間接全資附屬公司
「港元」	指	香港之法定貨幣港元
「%」	指	百分比

承董事會命
主席
馬曉玲

香港，二零零六年十二月十九日

於本公布日期，執行董事為馬曉玲小姐及陳思翰先生；以及獨立非執行董事程萬琦先生、林瑞民先生及舒華東先生。

* 僅供識別