

閣下對本通函任何內容或應採取之行動如有任何疑問，應諮詢持牌證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有大中華實業控股有限公司(「本公司」)股份，應立即將本通函及隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，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通函全部或任何部份內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



(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>

須予披露及關連交易

本公司之財務顧問



博大資本國際有限公司

Partners Capital International Limited

獨立財務顧問



第一上海

FIRST SHANGHAI GROUP

第一上海融資有限公司

本公司之獨立董事委員會函件載於本通函第10頁。第一上海融資有限公司之函件載有其向本公司之獨立董事委員會及股東提供之建議，載於本通函第11至第20頁。

本公司謹定於二零零七年十二月十二日(星期三)上午十時正假座香港灣仔謝斐道238號世紀香港酒店大堂低座宴會廳4號房舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第32至第33頁。無論閣下能否親身出席大會，務請盡早將隨附之代表委任表格按所印列之指示填妥並交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，而無論如何最遲須於大會指定舉行時間48小時前交回。填妥並交回隨附之代表委任表格後，閣下屆時仍可親身出席大會及於會上投票。

二零零七年十一月二十三日

目 錄

	頁次
釋義.....	1
董事會函件.....	3
獨立董事委員會函件.....	10
第一上海函件.....	11
附錄一 – 物業估值.....	21
附錄二 – 一般資料.....	27
股東特別大會通告.....	32

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞語具有下列涵義：－

「收購事項」	指	買方根據股權轉讓協議收購合營公司之14.29%股本權益之事項
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	Greater China Holdings Limited (大中華實業控股有限公司)，一家於百慕達註冊成立之公司，其股份現於聯交所上市及買賣
「董事」	指	本公司董事
「第一上海」	指	第一上海融資有限公司，一家可從事證券及期貨條例所定義第6類受規管活動(就企業融資提供建議)之持牌法團，就收購事項作為獨立董事委員會及股東之獨立財務顧問
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「獨立董事委員會」	指	由獨立非執行董事包括程萬琦先生、林瑞民先生及舒華東先生所組成之本公司獨立董事委員會
「合營公司」	指	太倉中化國際興業石化開發建設有限公司，一家於中國註冊成立之中外合營公司
「基創」	指	Keycharm Investments Limited (基創投資有限公司)，一家於英屬維京群島註冊成立之公司，並為本公司之全資附屬公司
「該地塊」	指	位於中國江蘇省太倉市(太倉港)浮橋鎮港區緯路以南、經二路以西及北環路以北之一幅地塊
「最後可行日期」	指	二零零七年十一月二十一日，即本通函付印前為確定本通函所載若干資料之最後可行日期

釋 義

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國
「中方」	指	江蘇省太倉港港口開發建設投資公司，一家中國國有企業，主要在中國太倉從事港口營運及發展業務
「買方」	指	Toobright Limited (圖輝有限公司)，一家於香港註冊成立之有限公司，並為本公司之全資附屬公司
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東特別大會」	指	本公司將於二零零七年十二月十二日(星期三)上午十時正假座香港灣仔謝斐道238號世紀香港酒店大堂低座宴會廳4號房舉行召開以批准股權轉讓協議之股東特別大會，大會通告載於本通函第32至第33頁
「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
「股權轉讓協議」	指	買方與中方於二零零七年十一月九日就收購事項所訂立之股權轉讓協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「港元」	指	香港元
「人民幣」	指	人民幣
「平方米」	指	平方米
「%」	指	百分比

就本通函而言，除另有註明者外，所有人民幣金額均按人民幣0.9614元兌1港元之匯率換算為港元。



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>

執行董事：

馬曉玲小姐(主席)

陳思翰先生

獨立非執行董事：

程萬琦先生

林瑞民先生

舒華東先生

註冊辦事處：

Canon's Court

22 Victoria Street

Hamilton HM12

Bermuda

總辦事處及

主要營業地點：

香港

中環

擺花街1號

一號廣場

1301室

敬啟者：

須予披露及關連交易

緒言

董事會於二零零七年十一月九日宣布，於二零零七年十一月九日，本公司之全資附屬公司買方與中方訂立股權轉讓協議，據此，買方同意向中方收購合營公司之14.29%股本權益，所涉及之現金代價為人民幣20,000,000元(約20,803,000港元)。

根據上市規則，由於收購事項之適用百分比比率高於5%但低於25%，故根據上市規則第14.08條，收購事項構成本公司一項須予披露交易。由於中方為本公司之關連人士，故根據上市規則，收購事項亦構成本公司一項關連交易，並必須遵照上市規則第14A.48條之規定，於股東特別大會上經股東以投票表決方式批准後方可作實。

由於概無股東於收購事項中涉及利益或參與收購事項，因此股東一概毋須於股東特別大會上放棄就有關批准股權轉讓協議之決議案投票。獨立董事委員會已獲董事會委任，以就收購事項向股東提供建議。第一上海已獲委聘為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及股東提供建議。

本通函旨在向股東提供有關收購事項之詳情、獨立董事委員會提供之推薦意見、第一上海之建議，以及為考慮並酌情通過有關批准股權轉讓協議之決議案而召開股東特別大會之通告。

日期為二零零七年十一月九日之股權轉讓協議

訂約方

甲方： 中方

乙方： 買方

由於中方為合營公司之主要股東，故中方為本公司之關連人士。

所收購資產

合營公司之14.29%股本權益。

合營公司現由基創及中方分別擁有85.71%及14.29%權益。於收購事項完成時，合營公司將成為本公司之全資附屬公司。

代價

收購事項之代價為人民幣20,000,000元(約20,803,000港元)，將於股權轉讓協議完成後，以及於股東在股東特別大會上批准根據股權轉讓協議所涉及之交易及買方取得一家中國律師事務所就收購事項之合法性及有效性所發出之中國法律意見後三十天內，由買方以等額港元之現金支付。

有關代價乃由股權轉讓協議之訂約方按公平原則磋商後釐定，並相當於合營公司之14.29%註冊資本為數人民幣20,000,000元(約20,803,000港元)。收購事項之代價將以本集團之內部資源撥付。

條件

完成須待(其中包括)下列條件達成後方告作實：

- (a) 股權轉讓協議之訂約方及合營公司均已取得一切必須或應盡可能獲取與收購事項及據此所涉及之交易有關之同意書及批文，包括有關政府部門、聯交所及規管當局及／或其他第三方所發出之同意書或批文；
- (b) 根據上市規則，股權轉讓協議及據此所涉及之交易已於股東特別大會上經股東批准。

倘若股權轉讓協議附帶之任何條件未能於二零零八年三月三十一日或股權轉讓協議之訂約方所釐定之其他日期或之前達成，則股權轉讓協議將告終止，惟先前已違反股權轉讓協議者則作別論。

完成

收購事項將於股權轉讓協議附帶之所有條件達成當日完成。

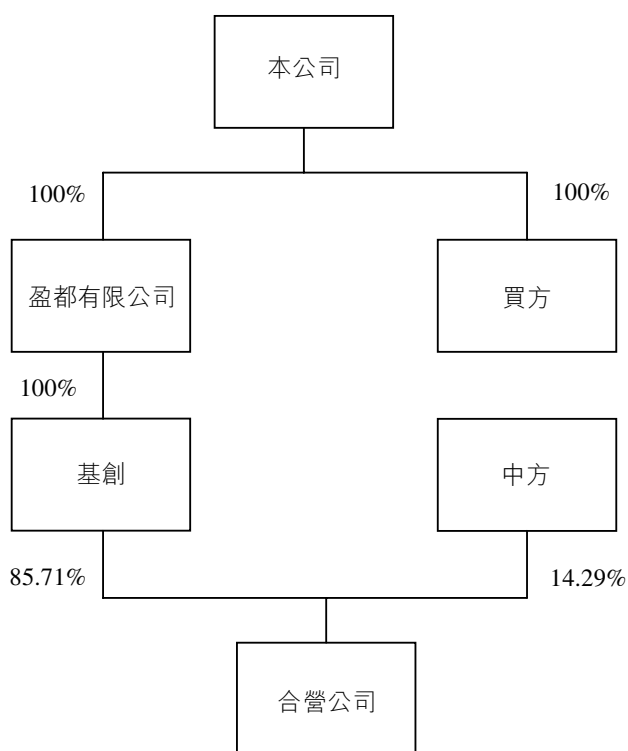
於股權轉讓協議完成後十四天內，買方有權委聘一家中國律師事務所就股權轉讓協議所涉及由中方向買方轉讓合營公司之14.29%股本權益一事之合法性、有效性及其他事宜發出法律意見。倘若有關中國法律意見指出轉讓合營公司之14.29%股本權益一事為不合法或無效或不符合中國法律所涵蓋之法例及程序，則買方有權於股權轉讓協議完成後十四天內要求中方簽立一份終止協議以終止股權轉讓協議，在此情況下，股權轉讓協議將告終止，惟並不抵觸有關訂約方向先前已違反股權轉讓協議者提出申索之權利。

本公司已取得有關中國法律之法律意見，並獲告知股權轉讓協議之訂約方已就轉讓合營公司之14.29%股本權益之事項辦妥必要之預先規定程序，且並無抵觸或觸犯任何適用法例。股權轉讓協議之訂約方在取得有關完成股權轉讓協議之批文方面應無任何困難。

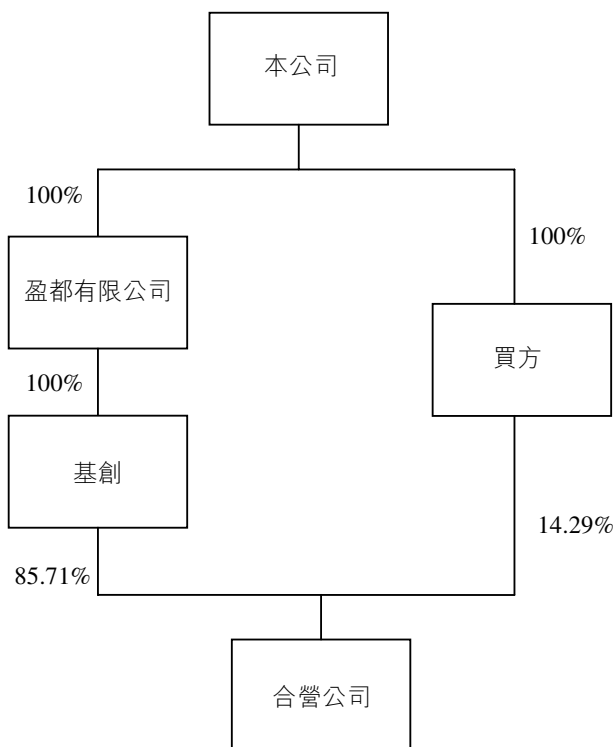
股權結構

下圖列示本集團現行之公司及股權結構：

於收購事項前



於收購事項完成時



有關合營公司之資料

合營公司為一家於二零零四年八月十二日在中國註冊成立之中外合資經營企業。合營公司之經營期自二零零四年八月十二日開始為期五十年。合營公司之註冊資本及投資總額分別為人民幣140,000,000元(約145,621,000港元)(已全數繳足)及人民幣240,000,000元(約249,636,000港元)。預期註冊資本與投資總額之間的差額為人民幣100,000,000元(約104,015,000港元)，將以銀行融資撥付。根據日期為二零零七年三月十二日之合營公司營業執照，合營公司之經營範圍包括港口基礎設施建設、石化產業項目開發，以及運輸業務相關物流倉儲設施之建設及經營(不含危險物品)(以上涉及許可經營的憑許可證經營)。董事有意讓合營公司從事工業用物業發展，並以倉庫基礎設施為重點。

合營公司現時持有該地塊。該地塊位於中國江蘇省太倉市(太倉港)浮橋鎮港區緯路以南、經二路以西及北環路以北，呈長方形，地盤面積約為94,793.5平方米，其土地使用權自二零零一年一月一日起至二零五零年十二月三十一日止為期五十年，可作工業及倉庫綜合用途。該地塊之土地及物業權益由獨立估值師中和邦盟評估有限公司於二零零七年八月三十一日按比較法估值為人民幣65,000,000元(約67,610,000港元)。

該地塊計劃發展為工業／倉庫用地，總建築面積為60,000平方米，連六個各佔約8,277平方米之倉庫。該地塊之收購成本約為人民幣28,438,000元(約29,580,000港元)，而有關物業之估計建築成本及專業費用將約為人民幣68,917,000元(約71,684,000港元)，將以合營公司之註冊資本撥付。預期有關物業之建造工程將於二零零八年年初竣工，並會於建造工程竣工後展開營運。預期從有關物業所得之收益包括租金收入及物流服務等其他收入。

按照合營公司截至二零零五年十二月三十一日止年度之未經審核財務報表計算，未經審核之除稅前及除稅後虧損均約為人民幣3,712,000元(約3,861,000港元)。按照合營公司截至二零零六年十二月三十一日止年度之未經審核財務報表計算，未經審核之除稅前及除稅後虧損均約為人民幣16,452,000元(約17,113,000港元)。按照合營公司於二零零七年六月三十日之未經審核資產負債表計算，合營公司於二零零七年六月三十日之淨資產約為人民幣115,192,000元(約119,817,000港元)。合營公司之所有財務報表均按照所有適用之香港財務報告準則而編製。

進行收購事項之理由

本集團之主要業務為投資控股、有機肥料之生產及銷售，以及工業用物業發展，著眼於倉庫基礎設施。

誠如本公司之二零零六年度年報所提述，繼二零零七年三月完成出售位於香港擺花街1號一號廣場之投資物業後，董事會認為本集團現時坐擁優勢，由於本集團將有充裕之現金資源，故可於任何寶貴之投資機遇湧現時，掌握先機。董事會將繼續通過投資於中港兩地之優質物業項目，尋求具合理回報之投資。

鑒於合營公司於二零零八年年中展開物流服務之營運後之未來盈利潛力，故董事會認為收購事項與本集團之公司策略相符一致，並將可讓本集團可進一步擴大其業務範圍在工業用物業發展，著眼於倉庫基礎設施。由於代價乃以合營公司之註冊資本為基準而釐定，故董事會（包括獨立非執行董事）認為，股權轉讓協議之條款均按一般商業條款所訂立，誠屬公平合理，而收購事項亦符合本公司及股東之整體利益。

收購事項之影響

於收購事項完成時，合營公司將成為本公司間接擁有之全資附屬公司，而其賬目已併入本公司之賬目內。

於收購事項完成時，預期本集團之總資產將減少約20,803,000港元（未扣除開支），而本集團之總負債將不會受到重大影響，以及收購事項將不會對本集團之盈利、資產及負債產生重大影響。

股東特別大會

召開股東特別大會之通告載於本通函第32至第33頁。股東特別大會將於二零零七年十二月十二日（星期三）上午十時正假座香港灣仔謝斐道238號世紀香港酒店大堂低座宴會廳4號房舉行，屆時將提呈決議案以考慮並酌情批准股權轉讓協議及據此所涉及之交易。無論閣下能否親身出席大會，務請盡早將隨附之代表委任表格按所印列之指示填妥並交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，而無論如何最遲須於大會指定舉行時間48小時前交回。填妥並交回隨附之代表委任表格後，閣下屆時仍可親身出席大會及於會上投票。

董事會函件

由於概無股東於收購事項中涉及利益或參與收購事項，因此股東一概毋須於股東特別大會上放棄就有關批准股權轉讓協議之決議案投票。

要求以投票方式表決之程序

根據本公司細則第69條，於任何股東大會中如需投票決定的決議案，須以舉手形式表決，不過（於宣布舉手表決的結果前或於宣布結果時）下列人士可要求以投票方式表決：

- (i) 主席；
- (ii) 最少三名親身或由受委代表或代表代其出席大會且有權於會上投票之股東；
- (iii) 任何親身或由受委代表或代表代其出席的任何股東，而彼等代表合共不少於有權出席大會及於會上投票的所有股東總投票權之十分之一；或
- (iv) 任何親身或由受委代表或代表代其出席或持有賦予權利可出席會議並於會上投票之股份之任何股東，而該等股份之已繳總額合共不少於賦予該項權利之所有股份已繳總額之十分之一。

推薦意見

謹請閣下垂注獨立董事委員會函件及第一上海函件，當中載有獨立董事委員會及第一上海就收購事項所提出之推薦意見及彼等於達致其推薦意見時所考慮之主要因素。獨立董事委員會函件載於本通函第10頁，而第一上海函件則載於本通函第11至第20頁。

董事會相信，收購事項符合本公司及股東之整體利益。因此，董事會建議股東投票贊成將於股東特別大會上提呈有關收購事項之決議案。

其他資料

另謹請閣下垂注本通函各附錄所載之其他資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命
大中華實業控股有限公司
主席
馬曉玲

二零零七年十一月二十三日



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>

敬啟者：

須予披露及關連交易

吾等茲提述本公司於二零零七年十一月二十三日刊發之通函，而本函件為其中一部份。除文義另有所指外，本函件所用之詞彙與本通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲委任為獨立董事委員會之成員，以考慮股權轉讓協議之條款，並就吾等認為股權轉讓協議之條款對股東是否公平合理而向閣下提供建議。第一上海已獲委聘為獨立財務顧問，以就股權轉讓協議之條款向獨立董事委員會提供建議。

吾等亦謹請閣下垂注(i)董事會函件；(ii)第一上海函件；及(iii)本通函各附錄所載之其他資料。

經考慮股權轉讓協議之條款及第一上海之意見(尤其本通函第11至第20頁之第一上海函件所載之因素、理由及推薦意見)後，吾等認為股權轉讓協議之條款對股東而言誠屬公平合理，而股權轉讓協議亦符合股東之利益。因此，吾等建議股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准股權轉讓協議之相關決議案。

此致

列位股東 台照

代表

獨立董事委員會

獨立非執行董事

程萬琦 林瑞民 舒華東

謹啟

二零零七年十一月二十三日

* 僅供識別

以下為第一上海就有關買方根據股權轉讓協議收購合營公司之14.29%股本權益(「收購事項」)之建議須予披露及關連交易而向獨立董事委員會及股東發出之意見函件全文，以供載入本通函內。



敬啟者：

須予披露及關連交易

緒言

吾等茲提述，吾等已獲委聘就收購事項向獨立董事委員會及股東提供意見，收購事項之詳情載於 貴公司於二零零七年十一月二十三日致股東之通函(「通函」)，而本函件為其中一部份。除文義另有指明外，本函件所用之詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

誠如通函「董事會函件」所提述，董事會於二零零七年十一月九日宣佈， 貴公司之全資附屬公司買方與中方於同日訂立股權轉讓協議，據此，買方同意向中方收購合營公司之14.29%股本權益，所涉及之現金代價為人民幣20,000,000元(約20,800,000港元)。

根據上市規則，由於收購事項之適用百分比比率高於5%但低於25%，故根據上市規則第14.08條，收購事項構成 貴公司一項須予披露交易。由於中方為 貴公司之關連人士，故根據上市規則，收購事項亦構成 貴公司一項關連交易，並必須遵照上市規則第14A.48條之規定，於股東特別大會上經股東以投票表決方式批准後方可作實。由於概無股東於收購事項中涉及利益或參與收購事項，因此股東一概毋須於股東特別大會上放棄就有關批准收購事項之決議案投票。

由三名獨立非執行董事包括程萬琦先生、林瑞民先生及舒華東先生所組成之獨立董事委員會已予成立，以就收購事項及根據股權轉讓協議所涉及之交易作出考慮，並就收購事項之條款及據此所涉及之交易是否公平合理而向股東提供意見。吾等作為獨立董事委員會及股東之獨立財務顧問，職責乃就(i)交易是否於日常及一般業務過程中按一般商業條款進行；(ii)訂立股權轉讓協議是否符合 貴公司及股東之整體利益；(iii)股權轉讓協議下之收購事項之條款是否誠屬公平合理；及(iv)股東應如何於股東特別大會上就有關批准股權轉讓協議及據此所涉及之交易之決議案投票，向獨立董事委員會及股東提出獨立意見。

吾等發表意見之基準

於制訂意見及推薦意見時，吾等已依賴通函所載資料及陳述及董事與 貴公司提供予吾等之資料及陳述之準確性，並已假設通函所作或所述及董事與 貴公司提供予吾等之一切資料及陳述於作出時均屬真實，並於通函刊發日期仍屬真實。吾等亦已依賴獨立估值師中和邦盟評估有限公司（「估值師」）(i)所提供之資料及陳述及(ii)就合營公司持有之土地及物業所編製之估值報告（載於通函附錄一）。吾等亦已假設董事於通函所作之一切信念、意見及意向聲明乃經周詳查詢後始行合理作出。吾等並無理由懷疑董事提供予吾等之資料及陳述之真實性、準確性及完整性，並獲董事告知，通函所提供及所述之資料並無隱瞞或遺漏任何重大事實。

吾等認為，吾等已審閱足夠資料以達致知情之意見，並為吾等依賴通函所載資料之準確性提供合理依據，亦為吾等之建議提供合理基礎。然而，吾等並無對通函所載資料以及董事提供予吾等之資料進行任何獨立核實，亦無對 貴集團之業務、具體事務或未來前景進行任何形式之調查。在達致吾等之意見時，吾等已採取上市規則第13.80條所規定之合理程序。

主要考慮因素及理由

就股權轉讓協議所涉及之收購事項之條款是否公平合理而制訂意見及推薦意見時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

1. 貴集團之背景資料

貴集團之主要業務為投資控股、有機肥料之生產及銷售，以及工業用物業發展，著眼於倉庫基建設施。

根據 貴公司截至二零零六年十二月三十一日止年度之年報（「二零零六年度年報」）， 貴集團截至二零零六年十二月三十一日止年度之收入約為13,600,000港元，較上一個財政年度約38,700,000港元下跌約64.9%。收入減少之主要原因是 貴集團於生產及銷售有機肥料之投資表現欠佳，以及 貴公司於二零零五年出售其全部於香港上市之股本投資所產生之一次性收入，佔 貴集團於上一個財政年度之總收入約60.3%。年內，生產及銷售肥料之收入約為3,300,000港元，佔 貴集團總收入約24.3%，而投資物業之租金收入則約為10,300,000港元，佔 貴集團總收入約75.7%。儘管以上所述， 貴公司股本持有人應佔年度純利由二零零五年約43,300,000港元增加至二零零六年約98,400,000港元，升幅約為127.1%，主要來自投資物業之公平值變動所產生之收益。

於二零零六年十二月， 貴集團與一名獨立第三方訂立一項臨時買賣協議，以出售 貴集團位於香港擺花街1號一號廣場之投資物業，所涉及之代價為440,000,000港元，而售價較有關投資物業於二零零六年六月之估值溢價逾30%。出售事項其後於二零零七年三月已告完成。 貴集團已於完成出售投資物業後收取出售事項之所得款項淨額。

誠如二零零六年度年報所述，繼二零零七年三月完成出售投資物業後，董事會認為 貴集團現時坐擁優勢，由於 貴集團將有充裕之現金資源，故可於任何寶貴之投資機遇湧現時，掌握先機。董事會將繼續通過投資於中港兩地之優質物業項目，尋求具合理回報之投資。

根據 貴公司截至二零零七年六月三十日止六個月之中期報告（「二零零七年年中期報告」），於二零零七年六月三十日， 貴集團之綜合資產淨值約為288,700,000港元、流動資產淨值約為253,100,000港元，以及銀行結餘及現金約為277,500,000港元，而計息銀行貸款僅為1,600,000港元，故其資本負債比率僅為0.57%，因而反映出 貴集團之財務狀況穩健。

2. 進行收購事項之理由及得益

誠如通函「董事會函件」所提述，鑒於合營公司於二零零八年年中展開物流服務之營運後之未來盈利潛力，故董事會認為收購事項與 貴集團之公司策略相符一致，並將可讓 貴集團可進一步擴大其業務範圍至工業用物業發展，著眼於倉庫基建設施。

根據《中國經濟新聞》(第47期)於二零零六年十二月刊登之一篇報導，穩定及高速之經濟增長、已見改善之商業環境，再加上迅速擴充之基建設施，均可為中國物流行業之發展確立良好之宏觀經濟環境及奠下微觀經濟基礎。專家預測中國物流需求之高速增長期將為期十年至十五年，尤其於「第十一個五年計劃」期間(即二零零六年至二零一零年)。倘若期內之國內生產總值之平均年增長率達8.5%，則所運輸貨品之總金額或會按16.7%之平均年率增長。因此，於二零一零年前，所運輸貨品之總金額將達至約人民幣90兆元，而中國物流市場之貨運量將達至約人民幣11,972億元。

中國江蘇省之企業正在與全球之生產鏈整合。誠如江蘇新聞網(www.js.chinanews.com.cn)刊登之一篇報導所披露，於二零零六年，江蘇省之進出口總量達到約2,840億美元，增長26.4%，而其中出口量相當於1,604億美元，增長約30.5%。

此外，經參考中國日報於二零零七年三月刊登之一篇報導，業界及顧問指出，在強勁之製造及零售業務推動下，中國之工業用房地產市場大有可能於未來數年顯著增長。在廣大之華中及華西地區約有8億人口居住，而該等地區之物業基建設施將需要改善，因此該市場具有龐大潛力。在中國江蘇省圍繞之城市—上海，於二零零七年三月底，工業用物業租金之收益率已達至約7.5%至10.0%，而商業用物業租金之收益率則約為6.5%至9.0%。

董事會注意到，合營公司於截至二零零六年十二月三十一日止兩個財政年度各年所產生之未經審核虧損淨額分別約為人民幣3,700,000元(約3,900,000港元)及人民幣16,500,000元(約17,100,000港元)，主要由於港口基建設施準項目於二零零六年產生減值虧損約人民幣8,300,000元(約8,600,000港元)所致。合營公司之管理層已重新評估港口基建設施準項目之進度，並決定暫時擱置港口基建設施準項目。董事預期合營公司將不會因港口基建設施準項目而涉及進一步開支。

鑒於(i)根據收購事項將予收購之14.29%股本權益應佔合營公司於二零零七年六月三十日之資產淨值約為人民幣16,461,000元(約17,122,000港元)(即按人民幣115,192,000元乘以14.29%而計算)；(ii)該地塊之市值增值約人民幣5,360,000元(約5,575,000港元)(即按(1)該地

塊之重估值為數人民幣65,000,000元與(2)合營公司於二零零七年六月三十日之資產負債表所載之預付土地租賃款項總額之賬面淨值約人民幣27,500,000元兩者之淨額，再乘以14.29%而計算)；及(iii)中國進出口貿易之增長潛力及合營公司於二零零八年年中展開物流服務之營運後之未來盈利潛力，董事會認為收購事項與 貴集團之公司策略相符一致，並將可讓 貴集團可進一步擴大其業務範圍至工業用物業發展，著眼於倉庫基建設施。然而，吾等認為合營公司對溢利水平及經營現金流入之實質貢獻將視乎 貴集團能否成功實行其業務計劃而定。

董事認為股權轉讓協議之條款乃按一般商業條款所訂立，並屬公平合理，而收購事項亦符合 貴公司及股東之整體利益。

經考慮進行收購事項之理由，以及中國及江蘇省之物流市場及工業用物業市場之前景後，吾等認為(i)由於 貴集團主要從事(其中包括)工業用物業發展，著眼於倉庫基建設施，故股權轉讓協議乃於 貴集團之日常及一般業務過程中訂立；(ii)股權轉讓協議之條款乃按一般商業條款所訂立，並屬公平合理；及(iii)收購事項符合 貴公司及股東之長遠整體利益，此乃由於收購事項更能保障 貴集團為日後之業務擴張而作出之固定資產投資。

3. 合營公司之背景資料

合營公司為一家於二零零四年八月十二日在中國註冊成立之中外合資經營企業。合營公司之經營期自二零零四年八月十二日開始為期五十年。合營公司之註冊資本及投資總額分別為人民幣140,000,000元(約145,600,000港元)(已全數繳足)及人民幣240,000,000元(約249,600,000港元)。預期註冊資本與投資總額之間的差額為人民幣100,000,000元(約104,000,000港元)，將以銀行融資撥付。根據日期為二零零七年三月十二日之合營公司營業執照，合營公司之經營範圍包括港口基礎設施建設、石化產業項目開發，以及運輸業務相關物流倉儲設施之建設及經營(不含危險物品)(以上涉及許可經營的憑許可證經營)。董事有意讓合營公司從事工業用物業發展，並以倉庫基建設施為重點。

合營公司現時持有該地塊。該地塊位於中國江蘇省太倉市(太倉港)浮橋鎮港區緯路以南、經二路以西及北環路以北，呈長方形，地盤面積約為94,793.5平方米，其土地使用權自二零零一年一月一日起至二零五零年十二月三十一日止為期五十年，可作工業及倉庫綜合用途。該地塊之土地及物業權益由獨立估值師中和邦盟評估有限公司於二零零七年八月三十一日按比較法估值為人民幣65,000,000元(約67,600,000港元)。

該地塊計劃發展為工業／倉庫用地，總建築面積為60,000平方米，連六個各佔約8,277平方米之倉庫。該地塊之收購成本約為人民幣28,400,000元(約29,600,000港元)，而有關物業之估計建築成本及專業費用將約為人民幣68,900,000元(約71,700,000港元)，將以合營公司之註冊資本撥付。預期有關物業之建造工程將於二零零八年年初竣工，並會於建造工程竣工後展開營運。預期從有關物業所得之收益包括租金收入及物流服務等其他收入。

按照合營公司截至二零零五年十二月三十一日止年度之未經審核財務報表計算，未經審核之除稅前及除稅後虧損均約為人民幣3,700,000元(約3,900,000港元)。按照合營公司截至二零零六年十二月三十一日止年度之未經審核財務報表計算，未經審核之除稅前及除稅後虧損均約為人民幣16,500,000元(約17,100,000港元)。按照合營公司於二零零七年六月三十日之未經審核資產負債表計算，合營公司於二零零七年六月三十日之淨資產約為人民幣115,200,000元(約119,800,000港元)。合營公司之所有財務報表均按照所有適用之香港財務報告準則而編製。

4. 股權轉讓協議

於二零零七年十一月九日，買方與中方訂立股權轉讓協議，據此，買方同意向中方收購合營公司之14.29%股本權益，所涉及之現金代價為人民幣20,000,000元(約20,800,000港元)。合營公司現由基創及中方分別擁有85.71%及14.29%權益。於收購事項完成時，合營公司將成為 貴公司之全資附屬公司。

5. 收購事項之代價

釐定代價之基準

收購事項之代價為人民幣20,000,000元(約20,800,000港元)，乃由股權轉讓協議之訂約方按公平原則磋商後釐定，並相當於合營公司之14.29%註冊資本為數人民幣20,000,000元(約20,800,000港元)，另較(i)中方應佔二零零七年六月三十日之資產淨值為數人民幣16,461,000元(約17,122,000港元)與(ii)按估值師於二零零七年八月三十一日就該地塊作出之估值所釐定，中方應佔該地塊之重估盈餘約人民幣5,360,000元(約5,575,000港元)兩者之總和(「經調整資產淨值」)折讓約8.34%。

謹此提述 貴公司於二零零七年九月十一日刊發之通函， 貴公司於二零零七年九月透過其全資附屬公司收購基創之49%股本權益，而基創為現時擁有合營公司85.71%股本權益之直接控股公司。 貴公司已收購基創之49%股本權益連同為數人民幣58,800,000元(約60,800,000港元)之銷售貸款(「銷售貸款」)，所涉及之總代價為人民幣63,300,000元(約65,400,000港元)，另較經調整資產淨值輕微折讓約1.20%，而經調整資產淨值乃(i)基創集團之49%股本權益應佔基創集團於二零零七年六月三十日經調整該地塊之重估盈餘後之未經審核資產淨值為數人民幣5,258,000元(約5,436,000港元)(即(1)基創股本持有人應佔負債淨額約人民幣21,400,000元與(2)基創應佔該地塊之重估盈餘約人民幣32,200,000元兩者總和之49%)與(ii)銷售貸款兩者之總和。基創為一項投資工具，持有之唯一資產為合營公司之85.71%股本權益。因此，上述由 貴公司與各賣方所訂立有關收購基創合共49%股本權益之事項，實際上是收購合營公司之85.71%股本權益。

與估值師討論後，吾等知悉合營公司所持有之該地塊仍然空置及有待作未來發展之用途，並已由估值師按公開市場法及參照區內可作比較之市場交易後進行估值，惟並無計及將支銷以完成該發展項目之建築費用，藉此反映擬建發展項目之素質。董事告知，該發展項目之估計建築成本及專業費用將約為人民幣68,900,000元(約71,700,000港元)。預期該發展項目之建造工程將於二零零八年年初竣工。吾等認為估值師採用之估值方法符合普遍市場慣例。

吾等亦認為，儘管中方(作為賣方)為合營公司之單一少數股東，並為創辦人之一兼具其董事會之議席，故中方能對合營公司之管理及日常營運發揮重大影響力。收購合營公司餘下之14.29%股本權益將可終止任何日後可能來自中方之影響，而 貴集團將因而對合營公司之財務及營運政策有絕對控制權。因此，收購事項將可為 貴集團帶來更大靈活性，藉以處理其日後於合營公司以至最終該地塊之投資。鑒於上述之考慮因素，吾等認同董事之意見，認為收購事項所涉及之總代價對股東而言誠屬公平合理，並且符合 貴公司及股東之整體利益。

與 貴公司之管理層討論後，吾等知悉合營公司於二零零八年年中前尚未開展物流服務之業務，故由此產生之收入(即只有銀行利息收入)並不足以彌補基創於開展初期所產生之行政開支。吾等注意到，合營公司截至二零零六年十二月三十一日止兩個財政年度各年之未經審核虧損淨額分別約為人民幣3,700,000元(約3,900,000港元)及人民幣

16,500,000元(約17,100,000港元)，主要由於港口基建設施準項目於二零零六年產生減值虧損約人民幣8,300,000元(約8,600,000港元)所致。因此，合營公司自其於二零零四年八月成立以來已錄得虧損淨額。然而，合營公司之管理層已重新評估港口基建設施準項目之進度，並決定暫時擱置港口基建設施準項目。董事預期合營公司將不會因港口基建設施準項目而涉及進一步開支。此外，董事預期在該地塊上之運輸相關物流設施之建造工程將於二零零八年年初竣工，並會於建造工程竣工後展開營運。預期從有關設施所得之收益將包括租金收入及物流服務等其他收入。董事對中國物流業未來之暢旺發展表示樂觀，並預期合營公司將可於二零零八年年中展開物流服務之營運後為 貴集團帶來正面影響及經營現金流入。

由於合營公司自其於二零零四年八月成立以來一直出現虧損，故與其他同類業務之市盈率作出比較並不切實可行。由於合營公司之資產主要為將予發展之土地及物業，故吾等認為考慮為數約人民幣21,800,000元(約22,700,000港元)之經調整資產淨值較參考合營公司過往之財務及營運表現更具意義。因此，經調整資產淨值乃合營公司之適當估值。

支付代價

收購事項之代價為人民幣20,000,000元(約20,800,000港元)，將於股權轉讓協議完成後，以及於股東在股東特別大會上批准根據股權轉讓協議所涉及之交易及買方取得一家中國律師事務所就收購事項之合法性及有效性所發出之中國法律意見後三十天內，由買方以等額港元之現金支付，並將以 貴集團之內部資源撥付。

考慮到(i)收購事項之代價較合營公司於二零零七年六月三十日之經調整資產淨值折讓約8.34%；(ii)收購事項之折讓率約8.34%高於早前於二零零七年九月所進行及 貴公司於二零零七年九月十一日刊發之通函所述之收購之折讓率約1.20%；(iii)估值師於評估該地塊及有關物業時所採用之方法符合市場慣例；(iv)收購事項與 貴集團未來發展之業務策略相符一致；及(v)收購事項可鞏固 貴集團於合營公司之管理地位並可讓 貴集團整合而取取得合營公司之全面及絕對控制權，吾等認為釐定收購事項之代價(包括付款條款)之基準乃按一般商業條款訂立，對股東而言誠屬公平合理，並且符合 貴公司及股東之整體利益。

6. 收購事項對 貴集團之財務影響

盈利

根據吾等與 貴公司管理層之討論，吾等知悉合營公司現時持有之該地塊仍處於發展階段，並將於二零零八年年中展開物流服務之營運。因此，於收購事項完成時，收購事項並無即時對 貴集團之盈利產生重大影響。然而，(i) 貴集團於合營公司所佔之實際權益將由85.71%股本權益增加至100%股本權益；及(ii)預期額外應佔合營公司之財務業績將於收購事項完成後併入 貴集團。董事認為收購事項長遠將可進一步為 貴集團之盈利基礎帶來貢獻，惟有關影響之幅度將取決於合營公司之日後表現，原因在於合營公司自其於二零零四年八月成立以來未曾錄得任何溢利。

資產淨值

根據二零零七年中期報告， 貴集團於二零零七年六月三十日之未經審核綜合資產淨值約為288,700,000港元。由於 貴公司擬於收購事項完成時以內部資源撥付收購事項之代價人民幣20,000,000元(約20,800,000港元)，故 貴集團之流動資產將因支付現金代價而有所減少，並將於緊隨收購事項完成後以 貴集團相對銷之少數股東權益所抵銷。因此，於收購事項完成後， 貴集團之資產淨值將不會受到重大不利影響。

營運資金

收購事項之總代價為數人民幣20,000,000元(約20,800,000港元)將以 貴集團之內部資源撥付。根據二零零七年中期報告， 貴集團於二零零七年六月三十日有銀行結餘及現金約277,500,000港元、流動資產約329,700,000港元及流動負債約76,600,000港元。流動比率(按流動資產總額除以流動負債總額計算)約為4.3倍。倘若收購事項將以 貴集團之內部現金資源撥付，則收購事項應會導致流動資產淨值減少約人民幣20,000,000元(約20,800,000港元)。因此，流動比率將下降至約4.0倍，降幅約為7.0%。因此，於收購事項完成後， 貴集團之營運資金狀況將不會受到重大不利影響。

資產負債比率

於二零零七年六月三十日，貴集團之計息借貸約為1,600,000港元，因此，資產負債比率(按計息銀行貸款總額除以貴集團之資產淨值計算)僅為0.57%。由於收購事項之代價將以貴集團之內部資源撥付，故於緊隨收購事項完成後，貴集團之資產負債狀況將不會轉差。

鑒於上述有關收購事項對貴集團之盈利、資產淨值、營運資金及資產負債狀況之影響微乎其微，故吾等認為，除因貴集團擬以其內部現金資源撥付收購事項所涉及之總代價約人民幣20,000,000元(約20,800,000港元)而必會導致營運資金減少外，收購事項將不會對貴集團之財務狀況產生重大負面影響。吾等因而認為，即使貴集團之現金資源將會減少，惟收購事項乃有效使用其現金資源之途徑，旨在讓貴集團妥善部署，務求於日後取得更佳增長，長遠可望為貴公司及股東帶來整體利益。

推薦意見

考慮到上述之主要因素，尤其是(i)收購事項對貴集團之長遠利益；(ii)釐定收購事項之總代價之基準；(iii)收購事項對貴集團之整體財務影響；及(iv)股權轉讓協議乃於貴集團之日常及一般業務過程中訂立，而股權轉讓協議之條款乃按一般商業條款所訂立及對股東而言誠屬公平合理，吾等認為收購事項符合貴公司及股東之整體利益。因此，吾等推薦獨立董事委員會建議股東於股東特別大會上投票贊成有關批准收購事項及根據股權轉讓協議所涉及或與股權轉讓協議有關之交易之普通決議案。

此致

香港
中環
擺花街1號
一號廣場
1301室
大中華實業控股有限公司

獨立董事委員會及
列位股東 台照

代表
第一上海融資有限公司
董事總經理 執行董事
徐閔 李翰文
謹啟

二零零七年十一月二十三日

下文為獨立估值師中和邦盟評估有限公司就其對本集團所持有之中國物業之估值發出之函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本通函內。

BMI APPRAISALS

BMI Appraisals Limited 中和邦盟評估有限公司

Suite 11-18, 31/F., Shui On Centre, 6-8 Harbour Road, Wanchai, Hong Kong
香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心3111-18室
Tel電話：(852) 2802 2191 Fax傳真：(852) 2802 0863
Email電郵：info@bmintelligence.com Website網址：www.bmintelligence.com

敬啟者：

指示

吾等遵照Greater China Holdings Limited（大中華實業控股有限公司）（「貴公司」）及／或其附屬公司（統稱「貴集團」）之指示，就其所持有位於中華人民共和國（「中國」）之物業進行估值。吾等確認曾就此進行視察及作出有關查詢，並蒐集吾等認為必要之其他資料，以便吾等就該物業於二零零七年八月三十一日（「估值日」）之市值向閣下提供意見。

估值基準

吾等對該物業之估值乃按其市值為基準，而市值之定義為「自願買方與自願賣方於適當推銷後基於公平原則，在知情、審慎及不受脅迫之情況下於估值日買賣物業之估計價值」。

估值方法

吾等採用比較法根據公開市場基準對該物業進行估值，並假設在其現狀下交吉出售，且已參考相關市場上所得之可資比較銷售憑證。吾等已就該物業與可資比較物業在樓齡、時間、位置、樓層及其他相關因素方面之差異作出適當調整。

業權調查

吾等已獲提供業權文件之副本，並獲 貴集團告知，並無編製其他相關文件。此外，基於中國土地註冊制度之性質，吾等無法查證文件正本以核實所有權，亦無法確定有否任何未載於交予吾等之文件副本之任何修訂文件。因此，於進行估值時，吾等倚賴 貴集團及其中國法律顧問瑛明律師事務所就中國物業業權所提供之建議及資料。所有文件僅供參考。

估值假設

吾等之估值乃假設業主將該物業在公開市場求售，而並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以影響該物業之價值。此外，吾等之估值並無考慮與此相關或影響出售該物業之任何購股權或優先購買權，以及在估值時並無出現以任何方式強制出售之情況。

就該物業進行估值時，吾等倚賴 貴集團所提供之建議， 貴集團於整段獲授之尚餘年期內擁有該物業之有效及可強制執行之業權，而該物業可自由轉讓，以及可自由及不受干擾地使用該物業，惟須悉數支付每年政府地租／土地使用費及所有必需之土地補價／應付購買代價。

估值考慮因素

吾等已視察該物業之外貌，並在情況許可下視察該等物業之內部。於進行視察時，吾等並無發現有任何嚴重損毀。然而，吾等並無進行結構測量，因此無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損毀。吾等並無進行任何樓宇設施之測試。

吾等進行估值時，在頗大程度上倚賴 貴集團所提供之資料，並採納就此給予吾等有關計劃批文或法定通告、地役權、年期、佔有詳情及其他相關資料之意見。

吾等並無仔細進行實地量度，以核實該物業地盤面積之準確性，但吾等假設交給吾等之文件所載之地盤面積均準確無誤。估值證書所載之量度、測量及面積乃按吾等獲提供之租賃及其他文件內所載資料計算，因此僅為約數。

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等所提供之資料之真實性及準確性，且吾等已依賴閣下表示所提供資料中並無遺漏重大事實之確認。

吾等之估值並無考慮該物業所欠負之任何抵押、按揭或款項，或進行銷售時可能產生之任何開支或稅項。

除另有指明者外，吾等假定該物業概無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等之估值已按照香港測量師學會頒佈之香港測量師學會物業估值準則(二零零五年第一版)而編製。

吾等之估值乃按照普遍採用估值程序而編製，並符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及第12項應用指引所載之規定。

備註

除另有指明者外，全部款額均以人民幣(「人民幣」)為單位，且並無就任何外匯換算作出撥備。

隨附吾等之估值概要及估值證書。

此致

香港
中環
擺花街1號
一號廣場
13樓1301室
大中華實業控股有限公司
列位董事 台照

代表

中和邦盟評估有限公司

董事
鄭澤豪博士

*BSc, MUD, MBA (Finance), MSc (Eng),
PhD (Econ), MHKIS, MCI Arb, AFA, SIFM, FCIM,
MASCE, MIET, MIEEE, MASME, MIE*

董事
陳詠芬

BSc. MSc. MRICS MHKIS RPS(GP)

謹啟

二零零七年十一月二十三日

附註：

鄭澤豪博士為特許測量師，彼於香港及中華人民共和國之物業估值方面擁有逾十五年經驗。

陳詠芬女士為特許測量師，彼於香港之物業估值方面擁有逾十五年經驗，以及於中華人民共和國之物業估值方面擁有逾九年經驗。

估值概要

物業	於二零零七年 八月三十一日 現況下之市值 人民幣	於收購事項後 貴集團應佔權益	於二零零七年 八月三十一日 貴集團應佔價值 人民幣
位於中國 江蘇省太倉市 太倉港港口開發區 浮橋鎮 港區緯路以南、 經二路以西及 北環路以北之 一幅地塊	65,000,000	100%	65,000,000
	總計：65,000,000		總計：65,000,000

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 八月三十一日 現況下之市值 人民幣
位於中國 江蘇省太倉市 太倉港港口開發區 浮橋鎮 港區緯路以南、 經二路以西及 北環路以北之 一幅地塊	該物業為一幅地盤總 面積為94,793.5平方 米之地塊(地段編號為 507-050-004-06)。 根據 貴集團所提供之 資料，該物業計劃發展 為工業／倉庫用地， 總建築面積為60,000平 方米，連六個各佔約 8,277平方米之倉庫。 該物業獲授為期五十年 之土地使用權，直至二 零五零年十二月三十一 日止屆滿，作工業及倉 庫用途。	該物業仍然空置，並 由 貴集團持有作未 來發展之用途。	65,000,000 (於收購事項後 貴集團應佔之 100%權益： 65,000,000)

附註：

1. 根據太倉市國土資源局與中遠國際城開發有限公司(「中遠」)所訂立日期為一九九七年十二月二十三日之國有土地使用權出讓合同太地出合(97)字第56號，前者同意以人民幣301,725,580元之代價，向中遠授出一幅地盤面積為2,277,518平方米之地塊之土地使用權，年期由二零零一年一月一日起計五十年，作工業及倉庫用途。
2. 根據日期為二零零一年十月三十一日之批文太土籍(2001)第440號，中遠同意將附註1所提述之該幅土地之擁有人名稱更改為江蘇太倉港開發建設股份有限公司(「江蘇太倉」)，年期直至二零五零年十二月三十一日止屆滿，作工業及倉庫用途。
3. 根據太倉市國土資源局簽發日期為二零零一年十一月一日之國有土地使用權証太國用(2001)第07050004-1號，江蘇太倉已獲授予一幅地盤面積為495,134平方米之地塊之土地使用權，年期直至二零五零年十二月三十一日止屆滿，作工業及倉庫用途。

4. 根據江蘇太倉與太倉中化國際興業石化開發建設有限公司(「合營公司」)所訂立日期為二零零五年十二月二十三日之國有土地使用權轉讓合同太地出合(97)字第56號，江蘇太倉同意以人民幣28,438,050元之代價，向合營公司轉讓附註3所提述的地塊之部分，地盤面積約為94,793.5平方米之土地使用權。
5. 根據太倉市國土資源局所簽發日期為二零零五年十二月二十三日之國有土地使用權証太國用(2005)第507000029號，合營公司已獲授予地盤面積為94,793.5平方米之該物業之土地使用權，年期直至二零零五年十二月三十一日止屆滿，作工業及倉庫用途。
6. 根據江蘇省太倉市工商行政管理局所簽發日期為二零零七年三月十二日之營業牌照企合蘇太總字第000997號，合營公司為一家中外合資經營企業，其註冊資本為人民幣140,000,000元，並獲准自二零零四年八月十二日起至二零五四年八月十一日止期間經營業務。
7. 貴集團告知，有關發展項目之估計建築成本及專業費用將約為人民幣68,917,000元。預期該物業之建議發展項目之建造工程將於二零零八年年初竣工。
8. 貴公司之中國法律顧問瑛明律師事務所提出之意見包括下列各項：
 - a. 合營公司由江蘇太倉擁有14.29%權益，並由Keycharm Investments Limited (基創投資有限公司)擁有85.71%權益；
 - b. 風險及利潤之攤佔基準乃按注資比率而定；
 - c. 中遠有權向江蘇太倉轉讓附註1所提述之地塊之國有土地使用權；
 - d. 江蘇太倉有權向合營公司轉讓附註3所提述之地塊之國有土地使用權；
 - e. 所有土地補價均已悉數支付；及
 - f. 在土地使用權期限內，合營公司有權轉讓、租賃及抵押該物業。
9. 於收購事項後，合營公司為 貴公司間接擁有之全資附屬公司。

責任聲明

本通函乃遵照上市規則之規定提供有關本集團之資料。董事已就本通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函概無遺漏任何其他事實，致使本通函所載任何聲明有所誤導。

權益披露

董事於本公司之權益

於最後可行日期，董事於本公司股本中擁有如下權益而須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所(包括根據證券及期貨條例有關條文董事被當作或視作擁有之權益)；或須根據證券及期貨條例第352條記入該條所指之登記冊；或須根據上市規則所載上市公司董事進行證券交易的標準守則知會本公司及聯交所：

股份長倉

姓名	權益性質	股份數目	持股百分比
馬曉玲小姐	公司權益(附註)	120,212,256	40.09%

附註：馬曉玲小姐為Keenlead Holdings Limited (建領控股有限公司)全部已發行股本之實益擁有人，其於最後可行日期擁有120,212,256股股份。

除上文披露者外，於最後可行日期，概無本公司董事或任何主要行政人員於本公司或任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)任何股份、相關股份或債券中擁有權益或淡倉而須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所(包括根據證券及期貨條例有關條文董事被當作或視作擁有之權益及淡倉)或須根據證券及期貨條例第352條記入該條所指之登記冊，或須根據上市規則所載上市公司董事進行證券交易之標準守則知會本公司及聯交所。

主要股東於本公司之權益

於最後可行日期，據董事所知，以下人士(本公司董事或主要行政人員除外)持有本公司股份及相關股份之權益或淡倉而須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文向本公司披露，或須記入本公司根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊；而該人士乃直接或間接持有附帶投票權可在一切情況於本集團任何成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值5%或以上或擁有該股本所涉及之任何購股權：

股東名稱	附註	股份數目	持股百分比
Keenlead Holdings Limited (建領控股有限公司)	1	120,212,256	40.09%
馬曉玲小姐	1	120,212,256	40.09%
中國未名投資(香港)有限公司	2, 3	32,000,000	10.67%
中心發展有限公司	2, 3	32,000,000	10.67%
中立國際有限公司	2, 3	32,000,000	10.67%
中國未名集團有限公司	2, 3	32,000,000	10.67%
陳達成先生	2, 3	32,000,000	10.67%
Shenzhen Venture Capital (BVI) Company Limited	2, 3	32,000,000	10.67%
梅健先生	2, 3	32,000,000	10.67%
張閩龍先生	2, 3	32,000,000	10.67%

附註：

- Keenlead Holdings Limited (建領控股有限公司)之全部已發行股本乃由本公司執行董事兼主席馬曉玲小姐全資實益擁有。馬曉玲小姐亦為Keenlead Holdings Limited (建領控股有限公司)之唯一董事。
- 中國未名投資(香港)有限公司(「中國未名」)由中心發展有限公司擁有60%權益及由中立國際有限公司擁有40%權益。中心發展有限公司由陳達成先生擁有99.99%權益及由中國未名集團有限公司擁有0.01%權益。中立國際有限公司由中國未名集團有限公司擁有99.99%權益及由白金明先生擁有0.01%權益。中國未名集團有限公司由陳達成先生擁有99%權益及由白金明先生擁有1%權益。
- 於二零零三年四月十四日，Shenzhen Venture Capital (BVI) Company Limited (「Shenzhen Venture Capital」)告知其於32,000,000股股份中擁有證券權益。Shenzhen Venture Capital由梅健先生及張閩龍先生各佔50%權益。

除上文披露者外，本公司董事及主要行政人員並無獲知會於最後可行日期有任何其他人士(本公司董事或主要行政人員除外)持有本公司股份及相關股份之權益或淡倉而須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文向本公司披露，或直接或間接擁有附帶投票權可在一切情況於本集團任何成員公司股東大會上投票之任何類別股本面值5%或以上或擁有該股本所涉及之任何購股權。

於合約或安排中之權益

於最後可行日期，董事於仍然有效且對本集團業務屬重要之合約或安排中概無重大權益。

於資產中之權益

於最後可行日期，董事概無於本集團任何成員公司自二零零六年十二月三十一日(即本公司最新刊發之經審核賬目之編製日期)以來已購入、出售或租賃或擬購入、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

於本集團其他成員公司之權益

於最後可行日期，據董事所知，概無任何人士(本公司董事或主要行政人員除外)於附帶投票權可在一切情況下於本公司任何附屬公司股東大會上投票之股本面值中直接或間接擁有5%或以上權益。

服務合約

概無董事與本公司或其任何成員公司訂有或擬訂立服務合約(不包括一年內屆滿或可於一年內免付賠償(法定賠償除外)而可由本集團所終止之合約)。

於其他競爭性業務之權益

各董事已確認，彼及其各自聯繫人士(定義見上市規則)概無於本集團業務以外而足以與本集團構成直接競爭並將會對本集團產生重大不利影響之業務中擁有任何權益。

訴訟

於最後可行日期，本公司或其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，董事亦不知悉本公司或其任何附屬公司有任何待決或面臨任何重大訴訟或索償。

專家及同意書

以下為在本通函發表意見之專家之資格：

名稱	資格
中和邦盟評估有限公司 第一上海	特許測量師 一家可從事證券及期貨條例所定義 第6類受規管活動(就企業融資提供建議) 之持牌法團

於最後可行日期，中和邦盟評估有限公司及第一上海均無於本集團任何公司擁有任何股權或可認購或提名他人認購本集團任何公司之證券之權利(不論可否依法強制執行)，亦無於本集團任何成員公司自二零零六年十二月三十一日(即本公司最新刊發之經審核賬目之編製日期)以來已購入、出售或租賃或擬購入、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

中和邦盟評估有限公司及第一上海已各自發出書面同意書，同意本通函其所載之形式及涵義轉載彼等各自之函件及／或引述其名稱，且迄今並無撤回書面同意書。

重大變動

董事確認，自二零零六年十二月三十一日(即本集團最新刊發之經審核綜合財務報表之編製日期)以來，本集團之財政或經營狀況或前景並無任何重大不利變動。

一般事項

- (a) 本公司之秘書兼合資格會計師為陳思翰先生，執業會計師。
- (b) 本公司之註冊辦事處位於Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM12, Bermuda。總辦事處及香港主要營業地點位於香港中環擺花街1號一號廣場1301室。
- (c) 本公司之香港股份過戶登記處為卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

備查文件

下列文件由即日起至二零零七年十二月十二日(包括該日)止期間上午九時正至下午五時正，在總辦事處及香港主要營業地點(地址為香港中環擺花街1號一號廣場1301室)可供查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及章程細則；
- (b) 本公司截至二零零六年十二月三十一日止兩個年度之年報；
- (c) 第一上海致獨立董事委員會及股東之函件，全文載於本通函第11至第20頁；
- (d) 估值報告，全文載於本通函附錄一；
- (e) 本附錄「專家及同意書」一段所述之同意書；及
- (f) 本公司於二零零七年一月三十一日及二零零七年九月十一日刊發之通函。



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>

股東特別大會通告

茲通告上述公司(「本公司」)謹訂於二零零七年十二月十二日(星期三)上午十時正假座香港灣仔謝斐道238號世紀香港酒店大堂低座宴會廳4號房舉行股東特別大會，以考慮並酌情通過下列決議案為普通決議案：

普通決議案

「動議：

- (a) 謹此批准、確認及追認江蘇省太倉港港口開發建設投資公司(作為賣方)與 Toobright Limited (圖輝有限公司)(作為買方)於二零零七年十一月九日簽訂之股權轉讓協議(「股權轉讓協議」)(註有「A」字樣之股權轉讓協議副本已提呈大會，並由大會主席簡簽以資識別)及據此所涉及之交易；
- (b) 謹此授權本公司董事作出、簽署並採取董事全權酌情認為必需、適當或權宜之一切其他行動及事宜、其他文件及所有措施，以實行股權轉讓協議之條款及據此所涉及之交易及／或使之生效。」

承董事會命
公司秘書
陳思翰

香港，二零零七年十一月二十三日

* 僅供識別

股東特別大會通告

總辦事處及香港主要營業地點：

香港

中環

擺花街1號

一號廣場

1301室

附註：

1. 有權出席上述通告召開之大會並於會上投票之股東，有權委任一名或多名代表代為出席及投票。受委代表毋須為本公司股東。
2. 代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有)或經公證人簽署證明之授權書或授權文件副本，最遲須於上述大會或續會指定舉行時間前48小時送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，方為有效。