

香港聯合交易所有限公司對本公布之內容概不負責，對其準確性或完備性亦無發表聲明，且表明不會就本公布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。

本公布僅供參考之用，並不構成收購、購買或認購證券之邀請或要約。



(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>

**主要及關連交易  
及  
恢復股份買賣**

**本公司之財務顧問**



**博大資本國際有限公司**

**Partners Capital International Limited**

本公司宣布，買方與賣方於二零零七年七月二十七日訂立買賣協議，據此，買方同意向賣方收購銷售股份(佔基創已發行股本49%)及銷售貸款，所涉及之總代價為人民幣63,300,000元(約65,440,000港元)，其中人民幣53,300,000元(約55,102,000港元)將以現金支付，餘額人民幣10,000,000元(約10,338,000港元)將以發行及配發代價股份予賣方之方式支付。根據買賣協議，銷售股份之代價為人民幣4,500,000元(約4,652,000港元)，而銷售貸款之代價為人民幣58,800,000元(約60,788,000港元)。

現時，基創之唯一資產為其於合營公司所佔約85.71%之股權。合營公司之經營範疇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)。

根據上市規則，由於收購事項之適用百分比比率高於25%但低於100%，故根據上市規則第14.08條，收購事項構成本公司一項主要交易。由於賣方均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收購事項之決議案投票。本公司將成立本公司獨立董事委員會，以就收購事項向股東提供推薦意見。本公司將委聘獨立財務顧問，以就此向本公司獨立董事委員會及股東提供建議。本公司將在實際可行情況下盡快向股東寄發一份通函，當中載有收購事項之其他詳情、本公司獨立董事委員會提供之推薦意見、獨立財務顧問向本公司獨立董事委員會及股東提供之建議，以及股東特別大會通告。

應本公司要求，股份已於二零零七年七月三十日上午九時三十分起暫停在聯交所買賣，以待發表本公布。本公司已申請於二零零七年八月一日上午九時三十分起恢復股份在聯交所之買賣。

## 日期為二零零七年七月二十七日之買賣協議

### 訂約方

買方： Profit Capital Limited (盈都有限公司)，一家於英屬維京群島註冊成立之有限公司，並由本公司全資擁有

賣方： 王羽暉先生及林杰先生，彼等均為基創之董事及持有基創合共49%權益之股東

由於賣方均為基創之董事兼股東，故彼等均為本公司之關連人士。

### 所收購資產

銷售股份： 基創49股每股面值1.00美元之股份，其中40股由王羽暉先生擁有，餘下9股則由林杰先生擁有，共佔基創已發行股本49%

銷售貸款： 人民幣58,800,000元(約60,788,000港元)，即為(i)基創結欠王羽暉先生之免息無抵押貸款為數人民幣48,000,000元(約49,623,000港元)與(ii)基創結欠林杰先生之免息無抵押貸款為數人民幣10,800,000元(約11,165,000港元)兩者之總和

## 代價

收購銷售股份及銷售貸款之總代價為人民幣63,300,000元(約65,440,000港元)，乃由本公司與賣方按公平原則磋商後達致，另較(i)基創集團之49%股權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4,967,000元(約5,135,000港元)與(ii)銷售貸款金額為數人民幣58,800,000元(約60,788,000港元)兩者之總和折讓約0.73%。

根據買賣協議，銷售股份之代價為人民幣4,500,000元(約4,652,000港元)，而銷售貸款之代價為人民幣58,800,000元(約60,788,000港元)。銷售股份及銷售貸款之總代價為人民幣63,300,000元(約65,440,000港元)，將以如下方式支付：

- (a) 其中人民幣9,000,000元(約9,304,000港元)須於買賣協議簽訂時以現金支付予賣方(為數人民幣7,346,939元(約7,595,000港元)支付予王羽暉先生及為數人民幣1,653,061元(約1,709,000港元)支付予林杰先生)；
- (b) 其中人民幣44,300,000元(約45,798,000港元)須於完成時以現金支付予賣方(為數人民幣36,163,265元(約37,386,000港元)支付予王羽暉先生及為數人民幣8,136,735元(約8,412,000港元)支付予林杰先生)；及
- (c) 餘額人民幣10,000,000元(約10,338,000港元)(為數人民幣8,163,265元(按人民幣0.9673元兌1港元之匯率計算，折合8,439,228港元)支付予王羽暉先生及為數人民幣1,836,735元(按人民幣0.9673元兌1港元之匯率計算，折合1,898,827港元)支付予林杰先生)須於完成時以分別發行及配發11,312,637股代價股份及2,545,344股代價股份予王羽暉先生及林杰先生之方式支付。

人民幣53,300,000元(約55,102,000港元)之資金將以本公司之內部資源撥付。

## 代價股份

按人民幣0.9673元兌1港元之匯率計算，為數人民幣10,000,000元(約10,338,000港元)將按0.746港元之發行價發行及配發13,857,981股代價股份之方式支付。該發行價乃股份於截至二零零七年七月二十六日(即緊接買賣協議簽訂日期前之交易日)止最後五個交易日之平均收市價每股0.746港元。

每股代價股份0.746港元之發行價較：

- (a) 股份於二零零七年七月二十七日(即股份於暫停股份買賣以待發表本公布前之最後交易日)在聯交所所報之收市價每股0.75港元折讓約0.53%；
- (b) 股份按截至二零零七年七月二十七日(包括該日)止五個交易日在聯交所所報之每日收市價計算之收市價每股0.75港元折讓約0.53%；
- (c) 股份按截至二零零七年七月二十七日(包括該日)止十個交易日在聯交所所報之每日收市價計算之收市價每股0.732港元溢價約1.91%；及
- (d) 股份於二零零六年十二月三十一日之經審核綜合資產淨值每股約1.105港元折讓約32.49%。

按照本公布日期之285,989,133股已發行股份計算，合共13,857,981股之代價股份佔本公司現有已發行股本約4.85%，另佔本公司經發行代價股份所擴大後之已發行股本約4.62%。

代價股份將根據一項將於股東特別大會上獲批准之特別授權而獲發行。本公司將向聯交所上市委員會申請批准代價股份上市及買賣。

## 條件

完成須待(其中包括)下列條件達成後方告作實：

- (a) 賣方於買賣協議所作出之一切聲明、保證及承諾於買賣協議簽訂日期均屬真實及準確，並於完成後仍屬真實及準確；
- (b) 買方已取得所有與收購事項及據此所涉及之交易有關之必要同意書及批文，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；
- (c) 聯交所上市委員會批准代價股份上市及買賣；及
- (d) 根據上市規則，買賣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。

買方可按其唯一絕對酌情權豁免上述之條件((b)、(c)及(d)項條件除外)。倘買賣協議所附帶之任何條件未能於買賣協議簽訂日期起計六個月之當日(即二零零八年一月二十六日)或買方所釐定之其他日期或之前達成或獲買方豁免，則買賣協議將告終止，惟先前已違反買賣協議者則作別論，而賣方須於買方向賣方發出書面通知當日起計兩個營業日內退還買方所支付之部分代價連同利息(按照香港上海滙豐銀行有限公司所報之最優惠利率計算)。

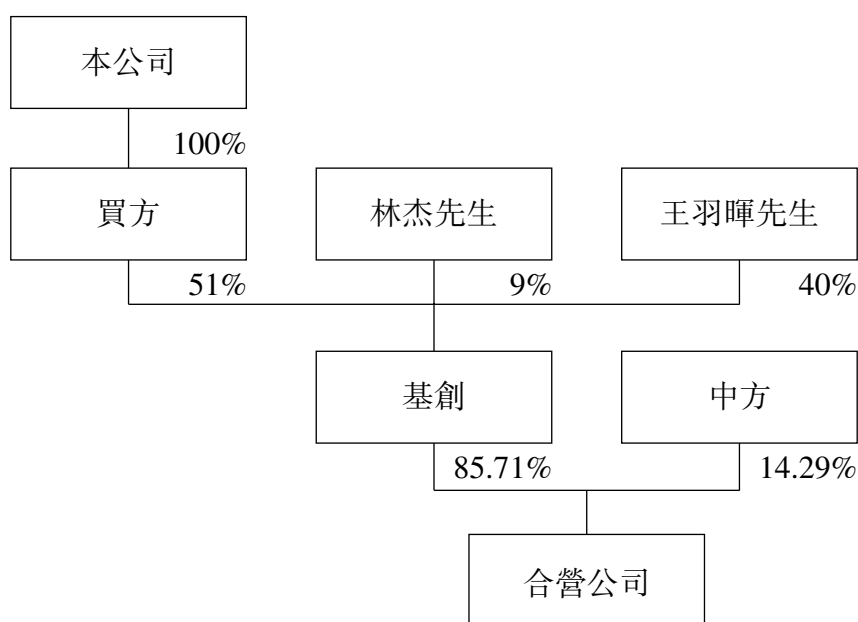
## 完成

完成須為買賣協議附帶之所有條件達成及／或獲豁免當日(或買方與賣方以書面協定之其他日期)後起計之十四日內。

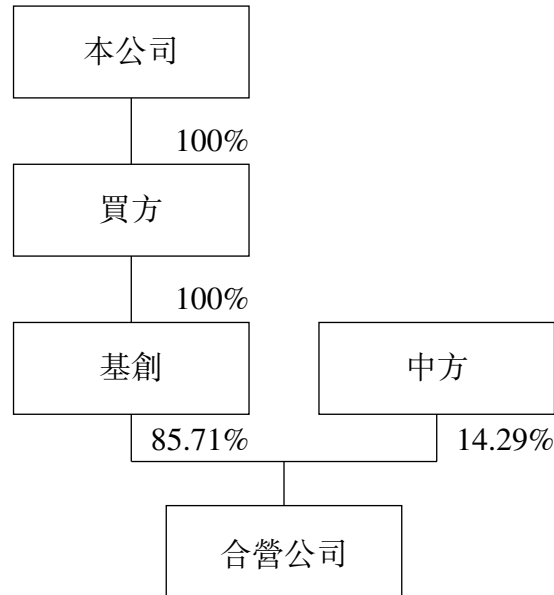
## 股權結構

下圖列示本集團及基創集團現行之公司及股權結構：

### 於收購事項前



## 於收購事項後



## 有關基創及合營公司之資料

基創為一家於二零零五年七月八日在英屬維京群島註冊成立之公司。於本公布日期，基創之法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1.00美元之股份，其中100股基創股份已獲發行及配發並已繳足股款或入賬列作繳足股款。於本公布日期，基創由買方、林杰先生及王羽暉先生分別合法實益擁有其中51%、9%及40%權益。買方、林杰先生及王羽暉先生已分別墊支人民幣61,200,000元、人民幣48,000,000元及人民幣10,800,000元予基創，作為免息無抵押貸款。完成後，基創將成為本公司之全資附屬公司。

基創之唯一資產為其於合營公司所佔約85.71%之股權，而合營公司餘下之14.29%股權則由中方擁有。由於中方為合營公司之主要股東，而合營公司為本公司之附屬公司，故中方及其最終實益擁有人均為本公司之關連人士。

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144,733,000港元)(已全數繳足)及人民幣240,000,000元(約248,113,000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103,381,000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利駿行測量師有限公司於二零零七年六月三十日按市場法估值為人民幣42,000,000元(約43,420,000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29,399,000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71,247,000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。

按照基創集團自二零零五年七月八日(即註冊成立日期)至二零零五年十二月三十一日止期間之經審核綜合財務報表計算，在計及少數股東權益後之經審核除稅前及除稅後虧損均約為人民幣3,556,000元(約3,676,000港元)。按照基創集團於截至二零零六年十二月三十一日止年度之未經審核綜合管理賬目計算，在計及少數股東權益後之未經審核除稅前及除稅後虧損均約為人民幣14,250,000元(約14,731,000港元)。按照基創集團於二零零七年六月三十日之未經審核綜合資產負債表計算，基創集團於二零零七年六月三十日之淨虧絀約為人民幣5,005,000元(約5,174,000港元)。在無計及於二零零七年六月三十日之股東貸款人民幣120,000,000元(約124,057,000港元)之情況下，基創集團於二零零七年六月三十日之未經審核淨資產約值人民幣114,995,000元(約118,883,000港元)。基創集團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，著眼於倉庫基建設施。

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本集團之公司策略相符一致，並將可讓本公

司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。董事會(包括獨立非執行董事)認為，買賣協議之條款均按一般商業條款所訂立，而收購事項亦符合本公司及股東之整體利益。

## 一般事項

根據上市規則，由於收購事項之適用百分比比率高於25%但低於100%，故根據上市規則第14.08條，收購事項構成本公司一項主要交易。由於賣方均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收購事項之決議案投票。本公司將成立本公司獨立董事委員會，以就收購事項向股東提供推薦意見。本公司將委聘獨立財務顧問，以就此向本公司獨立董事委員會及股東提供建議。本公司將在實際可行情況下盡快向股東寄發一份通函，當中載有收購事項之其他詳情、本公司獨立董事委員會提供之推薦意見、獨立財務顧問向本公司獨立董事委員會及股東提供之建議，以及股東特別大會通告。

應本公司要求，股份已於二零零七年七月三十日上午九時三十分起暫停在聯交所買賣，以待發表本公布。本公司已申請於二零零七年八月一日上午九時三十分起恢復股份在聯交所之買賣。

## 釋義

「收購事項」	指	買方根據買賣協議收購銷售股份及銷售貸款之事項
「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
「完成」	指	須於買賣協議附帶之所有條件達成及／或獲豁免當日(或買方與賣方以書面協定之其他日期)後起計之十四日內完成
「代價股份」	指	於完成後將予發行、配發及入賬列作繳足股款之新股份



「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「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
「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	<b>Keycharm Investments Limited</b> (基創投資有限公司)，一家於英屬維京群島註冊成立之公司，並由買方、王羽暉先生及林杰先生分別擁有其中51%、40%及9%權益
「基創集團」	指	基創及其附屬公司
「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
「買方」	指	<b>Profit Capital Limited</b> (盈都有限公司)，一家於英屬維京群島註冊成立之有限公司，並由本公司全資擁有
「買賣協議」	指	買方與賣方於二零零七年七月二十七日就收購事項所訂立之買賣協議
「銷售貸款」	指	人民幣58,800,000元(約60,788,000港元)，即為(i)基創結欠王羽暉先生之免息無抵押貸款為數人民幣48,000,000元(約49,623,000港元)與(ii)基創結欠林杰先生之免息無抵押貸款為數人民幣10,800,000元(約11,165,000港元)兩者之總和

「銷售股份」	指	基創49股每股面值1.00美元之股份，佔基創已發行股本49%
「賣方」	指	王羽暉先生及林杰先生
「股東特別大會」	指	本公司將召開以批准買賣協議之股東特別大會
「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
「港元」	指	香港元
「人民幣」	指	人民幣
「平方米」	指	平方米
「%」	指	百分比

就本公布而言，除另有註明者外，所有人民幣金額均按人民幣0.9673元兌1港元之匯率換算為港元。

承董事會命  
大中華實業控股有限公司  
主席  
馬曉玲

香港，二零零七年七月三十一日

於本公布日期，董事會由執行董事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組成。

\* 僅供識別