

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)

### 主要交易

#### 本公司之財務顧問



博大資本國際有限公司

Partners Capital International Limited

繼本公司於二零零五年八月三十一日及二零零五年十一月二十九日就旗下一家全資附屬公司買方建議收購基創已發行股本所發表之公布後，本公司宣布，買方與賣方及擔保人於二零零六年二月二十七日訂立正式協議，據此，買方同意向賣方收購銷售股份(佔基創已發行股本51%)及銷售貸款，所涉及之現金總代價為人民幣61,200,001元(約58,846,000港元)。根據正式協議，銷售股份之代價為人民幣1.00元(約0.96港元)，而銷售貸款之代價為人民幣61,200,000元(約58,846,000港元)，此為基創於緊接完成前結欠賣方之部份未償還貸款額，並於完成後佔基創集團股東貸款總額之51%(按比例基準)。

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(以上涉及許可經營的憑許可證經營)。

根據上市規則，收購事項構成本公司一項主要交易，並必須經股東批准後方可作實。根據上市規則第14.44條，獲取股東批准之方式可為一名持有本公司逾50%投票權之股東以書面批准有關交易。鑒於(i)倘本公司須召開股東大會以批准收購事項，概無股東須放棄投票；及(ii)大股東與其一致行動人士包括中國未名投資(香港)有限公司(合共持有本公司現有已發行股本約53.22%)已就根據正式協議之條款及條件所進行之收購事項及據此所涉及之交易授出書面批准，故本公司建議，在全面遵照上市規則第14.86條之前提下，本公司不會為股東召開股東特別大會以批准收購事項，而其他詳情將於通函中披露。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詳情及基創集團之會計師報告。

應本公司要求，股份已於二零零六年二月二十八日上午九時三十分起暫停在聯交所買賣，以待發表本公布。本公司已申請於二零零六年三月二日上午九時三十分起恢復股份在聯交所之買賣。

#### 於二零零六年二月二十七日訂立之正式協議

##### 訂約方

買方： Profit Capital Limited(盈都有限公司)，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： 林杰先生，為基創之董事及其中一名持有基創60%權益之股東

擔保人： 王羽暉先生，為基創之董事及其中一名持有基創40%權益之股東

賣方及擔保人均為商家及獨立第三方。

##### 所收購資產

銷售股份： 基創51股每股面值1.00美元之股份，佔基創已發行股本51%

銷售貸款： 人民幣61,200,000元(約58,846,000港元)，為基創於緊接完成前結欠賣方之部份未償還貸款額，並於完成後佔基創集團股東貸款總額之51%(按比例基準)

銷售貸款之主要條款與基創結欠賣方之股東貸款相同，為無抵押、免息及無固定還款期

按照基創集團於二零零五年十二月三十一日之未經審核綜合管理賬目計算，基創結欠賣方之股東貸款為人民幣42,000,000元（約40,385,000港元）。根據正式協議，賣方須促使基創於緊隨正式協議簽訂後清償應付中方款項人民幣30,000,000元（約28,846,000港元）。因此，於緊接完成前及於緊隨完成後，結欠賣方之股東貸款將分別為人民幣72,000,000元（約69,231,000港元）及人民幣10,800,000元（約10,385,000港元）

## 代價

收購銷售股份及銷售貸款之總代價為人民幣61,200,001元（約58,846,000港元），乃基於合營公司之註冊資本所釐定，且較基創集團於二零零五年十二月三十一日之未經審核淨虧絀約人民幣3,224,000元（約3,100,000港元）與於完成時之股東貸款總額人民幣120,000,000元（約115,385,000港元）之總和為人民幣116,776,000元（約112,285,000港元）溢價約2.69%。由於基創集團之未經審核淨資產當與其註冊資本比較時出現減值，乃主要因為合營公司於日常業務過程中產生行政開支所致，故董事會（包括全體獨立非執行董事）認為正式協議之條款誠屬公平合理，亦符合本公司及股東之整體利益。

根據正式協議，銷售股份之代價為人民幣1.00元（約0.96港元），而銷售貸款之代價為人民幣61,200,000元（約58,846,000港元），此為基創於完成後結欠賣方之部份未償還貸款額，並於完成後佔基創集團股東貸款總額之51%（按比例基準）。銷售股份及銷售貸款之總代價為人民幣61,200,001元（約58,846,000港元），將以如下方式支付：

- (a) 其中人民幣12,000,000元（按96.58港元兌人民幣100元之匯率計算，折合11,589,600港元）為首期款項，已與按金相抵。

由於賣方及擔保人已於二零零五年八月三十日按照彼等於基創之持股權比例獲支付按金，擔保人確認，其已於正式協議簽訂日期前向賣方退還人民幣4,800,000元（4,635,840港元）之金額（即按金之40%），作為部份代價；

- (b) 其中人民幣30,000,000元（約28,846,000港元）為第二期款項，須於正式協議簽訂時由買方代表賣方支付予基創。

根據正式協議，賣方須促使基創於緊隨正式協議簽訂後清償應付中方款項人民幣30,000,000元（約28,846,000港元）；及

- (c) 餘額人民幣19,200,001元（約18,462,000港元）為末期款項，須於正式協議簽訂日期起計六個月後或完成當日（以較後日期為準）支付予賣方。

首期款項為數人民幣12,000,000元（按96.58港元兌人民幣100元之匯率計算，折合11,589,600港元）之資金乃以本公司之內部資源撥付，餘下之代價則以及將以本公司於二零零五年九月配售股份之所得款項及本集團之銀行融資撥付。

## 條件

完成須待（其中包括）下列條件達成後方告作實：

- (a) 賣方於正式協議所作出之一切聲明、保證及承諾於正式協議簽訂日期均屬真實準確，並於完成後仍屬真實準確；
- (b) 買方已獲取為其接納之中國法律意見，並信納基創集團之業務、資產、負債及賣方訂立正式協議之責任；
- (c) 買方滿意對基創集團進行盡職審查之結果；
- (d) 賣方已向買方提供買方所要求之一切第三方同意書，包括有關中國及香港政府部門及規管當局就合營公司之成立及股權所發出之同意書，例如由蘇州市太倉工商行政管理局發出之營業執照及由蘇州產權交易所發出之相關轉讓文件；
- (e) 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；及
- (f) 根據上市規則，正式協議及據此所涉及之交易已於本公司股東特別大會上經股東批准，或如在上市規則允許之情況下，正式協議及據此所涉及之交易已獲大多數股東授出書面批准以取代本公司股東特別大會。

買方可按其唯一絕對酌情權豁免上述條件。目前，買方無意豁免任何上述條件。倘正式協議所附帶之任何條件未能於正式協議簽訂日期起計六個月當日(即二零零六年八月二十七日)或買方所釐定之其他日期或之前達成或獲買方豁免，則正式協議將告終止，惟先前已違反正式協議者則作別論，而賣方須於買方發出書面通知當日起計兩個營業日內不計利息退還總額為人民幣42,000,000元(約40,385,000港元)之兩期款項。

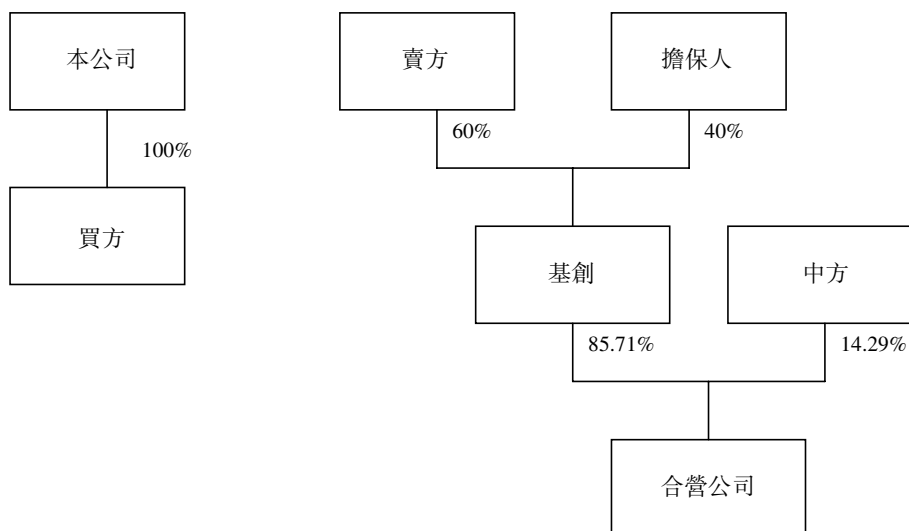
## 完成

完成須為正式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)後起計之三十日內。

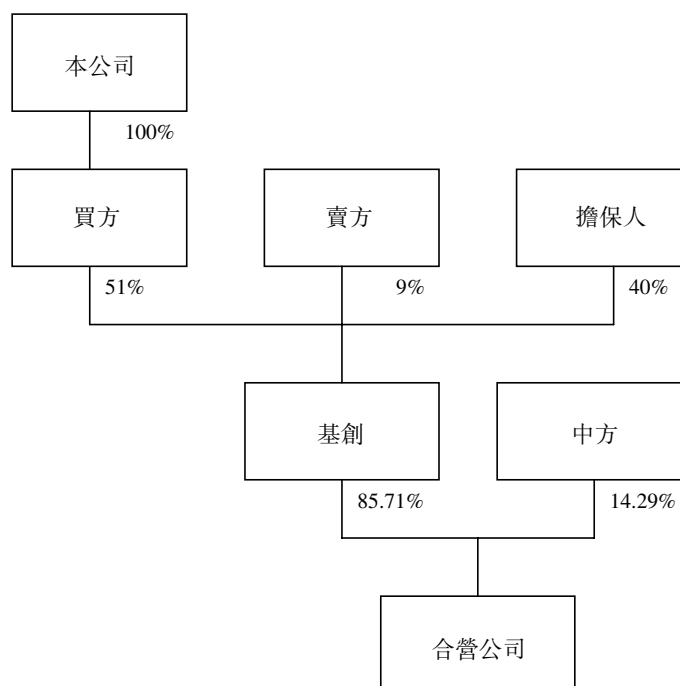
## 股權結構

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



### 於完成後



## 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及入賬列作繳足股款。於本公布日期，基創由賣方及擔保人分別合法實益擁有其中60%及40%權益。

完成後，基創將由買方、賣方及擔保人分別擁有其中51%、9%及40%權益，而賣方及擔保人將留任為基創之董事。基創將成為本公司之附屬公司。

基創之唯一資產為其於合營公司所佔約85.71%股權，而合營公司餘下之14.29%股權則由中方擁有。據董事所深知，中方及其實益擁有人皆為獨立第三方。

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134,615,000港元)及人民幣240,000,000元(約230,769,000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96,154,000港元)，將以銀行融資撥付。根據日期為二零零五年十一月二十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(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。合營公司之董事會現由三名董事組成。預期買方將委任兩名新董事，以取代合營公司兩名現任董事。

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二零零五年十二月三十一日估值為27,350,000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，連四個各佔約11,250平方米之倉庫。該地塊之收購成本約為人民幣28,438,000元(約27,344,000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65,050,000元(約62,548,000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二零零七年初竣工，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3,224,000元(約3,100,000港元)。按照基創集團於二零零五年十二月三十一日之未經審核綜合資產負債表計算，基創集團於二零零五年十二月三十一日之淨虧絀約為人民幣3,224,000元(約3,100,000港元)。在無計及於二零零五年十二月三十一日之股東貸款人民幣90,000,000元(約86,538,000港元)之情況下，基創集團於二零零五年十二月三十一日之未經審核淨資產約值人民幣86,776,000元(約83,438,000港元)。

基創集團於二零零五年十二月三十一日之未經審核總負債主要為股東貸款人民幣90,000,000元(約86,538,000港元)，當中人民幣48,000,000元(約46,154,000港元)為結欠擔保人之款項及人民幣42,000,000元(約40,385,000港元)為結欠賣方之款項；以及應付中方之其他款項人民幣30,000,000元(約28,846,000港元)。股東貸款及應付中方款項均為無抵押、免息及無固定還款期。

根據正式協議，賣方須促使基創於緊隨正式協議簽訂後清償為數人民幣30,000,000元(約28,846,000港元)之應付中方款項。因此，於緊接完成前，結欠賣方及擔保人之股東貸款將分別為人民幣72,000,000元(約69,231,000港元)及人民幣48,000,000元(約46,154,000港元)，而於緊隨完成後，結欠買方、賣方及擔保人之股東貸款將分別為人民幣61,200,000元(約58,846,000港元)(按比例基準，相當於股東貸款總額之51%)、人民幣10,800,000元(約10,385,000港元)及人民幣48,000,000元(約46,154,000港元)。結欠基創股東之股東貸款之任何還款將按基創之持股權比例償還。

基創集團於二零零五年十二月三十一日之未經審核總資產主要包括非流動資產人民幣39,391,000元(約37,876,000港元)、應收合營公司一名前股東款項人民幣29,900,000元(約28,750,000港元)、應收中方款項人民幣29,900,000元(約28,750,000港元)、預付款項及按金約人民幣7,460,000元(約7,173,000港元)，以及銀行結餘及現金約人民幣29,074,000元(約27,956,000港元)。應收合營公司前股東款項及應收中方款項均為於二零零五年一月借予合營公司其時之股東之貸款，且為無抵押、免息及無固定還款期。預期合營公司前股東及中方均會於完成前償還該等應收款項。倘合營公司前股東或中方未能於完成前償還該等應收款項，則買方不會滿意對基創集團進行盡職審查之結果(見正式協議所載之第(c)項條件所述)，而正式協議亦不會獲得完成。

據董事所深知，基創前股東及其實益擁有人皆為獨立第三方。

### 進行收購事項之理由

本集團之主要業務為物業投資、投資控股及有機肥料之生產及銷售。

董事認為，收購事項與本集團之公司策略(包括中國及香港之物業投資及發展)相符一致，亦讓本公司可藉此機會擴大其業務範圍，並拓展至工業物業發展，著眼於倉庫基礎設施。

## 一般事項

根據上市規則，收購事項構成本公司一項主要交易，並必須經股東批准後方可作實。根據上市規則第14.44條，獲取股東批准之方式可為一名持有本公司逾50%投票權之股東以書面批准有關交易。鑒於(i)倘本公司須召開股東大會以批准收購事項，概無股東須放棄投票；及(ii)大股東與其一致行動人士包括中國未名投資(香港)有限公司(合共持有本公司現有已發行股本約53.22%)已就根據正式協議之條款及條件所進行之收購事項及據此所涉及之交易授出書面批准，故本公司建議，在全面遵照上市規則第14.86條之前提下，本公司不會為股東召開股東特別大會以批准收購事項，而其他詳情將於通函中披露。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詳情及基創集團之會計師報告。

應本公司要求，股份已於二零零六年二月二十八日上午九時三十分起暫停在聯交所買賣，以待發表本公布。本公司已申請於二零零六年三月二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 買方根據正式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)，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 須於正式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)後起計之三十日內完成
「按金」	指 買方於諒解備忘錄簽訂後向賣方與擔保人支付之按金人民幣12,000,000元(按96.58港元兌人民幣100元之匯率計算，折合11,589,600港元)
「董事」	指 本公司董事
「正式協議」	指 買方、賣方與擔保人於二零零六年二月二十七日就收購事項訂立之買賣協議
「本集團」	指 本公司及其附屬公司
「擔保人」	指 王羽暉先生
「獨立第三方」	指 並非為本公司關連人士(定義見上市規則)且與本公司及本公司關連人士(定義見上市規則)概無關連之獨立第三方
「合營公司」	指 太倉中化國際興業石化開發建設有限公司，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)，於英屬維京群島註冊成立之公司，並由賣方及擔保人分別擁有其中60%及40%權益
「基創集團」	指 基創及其附屬公司
「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
「上市規則」	指 聯交所證券上市規則
「大股東」	指 Keenlead Holdings Limited(建領控股有限公司)，於英屬維京群島註冊成立之有限公司，並由本公司主席兼持有本公司現有已發行股本約42.03%之控股股東馬曉玲小姐實益擁有
「諒解備忘錄」	指 買方、賣方與擔保人於二零零五年八月三十日就收購事項訂立具法律約束力之諒解備忘錄
「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，中國國有企業
「買方」	指 Profit Capital Limited (盈都有限公司)，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
「銷售貸款」	指 基創於緊接完成前結欠賣方之部份未償還貸款額人民幣61,200,000元 (約58,846,000港元)，並於完成後佔基創集團股東貸款總額之51% (按比例基準)
「銷售股份」	指 基創51股每股面值1.00美元之股份，佔基創已發行股本51%
「賣方」	指 林杰先生
「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，除另有註明外，所有人民幣金額均按人民幣1.04元兌1.00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，二零零六年三月一日

於本公布日期，董事會成員計有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。

\* 僅供識別

請同時參閱本公布於香港經濟日報刊登的內容。