

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



GREAT CHINA HOLDINGS LIMITED

大中華集團有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：141)

有關出售SAMSTRONG INTERNATIONAL LIMITED

已發行股本的43%；

轉讓貸款

的非常重大出售事項

及

恢復買賣

出售事項

董事會欣然公佈，於二零一二年七月十一日，Great China Development與買方訂立出售協議，據此，Great China Development已有條件同意(i)向買方出售約人民幣313.6百萬元待售股份；及(ii)向買方轉讓人民幣51.9百萬元貸款。出售事項總代價約為57.7百萬元，相當於約人民幣365.5百萬元或約港幣447.8百萬元。

於二零一二年七月十一日，其他賣方就出售彼等各自於出售公司已發行股份及股東貸款之權益與買方訂立彼等各自之出售協議。出售協議構成(i)Great China Development；(ii)其他賣方(作為出售公司所有已發行股份的擁有人)；及(iii)買方(作為出售公司所有已發行股份的買方)的一系列互為條件協議的部分。買方毋須完成購買待售股份及轉讓貸款，而Great China Development毋須完成出售待售股份及轉讓貸款，除非出售公司所有已發行股份的買賣及股東貸款的轉讓同時完成。

於完成後，本集團將不再擁有出售公司任何權益。

上市規則之涵義

由於根據上市規則第14.07條計算的若干適用百分比率超過75%，根據上市規則，出售事項構成本公司的非常重大出售事項，故須遵守申報、公告及股東批准規定。由於買方為獨立第三方，且概無股東擁有出售事項的重大權益，故概無股東須於股東特別大會就批准出售事項的提呈決議案放棄投票。

一般事項

本公司將於二零一二年八月十三日或之前向股東寄發通函，當中載有(其中包括)(i)出售協議及出售事項的進一步資料；(ii)出售集團的財務資料；及(iii)餘下集團的未經審核備考財務資料；(iv)股東特別大會通告；及(v)上市規則項下規定的其他資料。

完成須待達成(或豁免，如適用)若干條件後方可作實，包括(其中包括)於股東特別大會上取得股東批准。因此，出售事項是否進行仍屬未知之數。股東及投資者買賣股份時務請審慎行事。

恢復買賣

應本公司要求，股份自二零一二年七月十二日上午九時正起暫停於聯交所買賣，以待發表本公佈。本公司已向聯交所提交申請，自二零一二年七月二十四日上午九時正起恢復股份買賣。

A. 緒言

董事會欣然公佈，於二零一二年七月十一日，Great China Development與買方訂立出售協議，據此，Great China Development已有條件同意(i)向買方出售約人民幣313.6百萬元待售股份；及(ii)向買方轉讓人民幣51.9百萬元貸款。出售事項總代價約為57.7百萬美元，相當於約人民幣365.5百萬元或約港幣447.8百萬元。

於二零一二年七月十一日，其他賣方就出售彼等各自於出售公司已發行股份及股東貸款之權益與買方訂立彼等各自之出售協議。出售協議構成(i)Great China Development；(ii)其他賣方(作為出售公司所有已發行股份的擁有人)；及(iii)買方(作為出售公司所有已發行股份的買方)的一系列互為條件協議的部分。買方毋須完成購買待售股份及轉讓貸款，而Great China Development毋須完成出售待售股份及轉讓貸款，除非出售公司所有已發行股份的買賣及股東貸款的轉讓同時完成。

於完成後，本集團將不再擁有出售公司任何權益。

下文概述出售協議的主要條款。

B. 出售協議

1. 日期

二零一二年七月十一日

2. 訂約方

買方：China Association Limited

賣方：本公司的全資附屬公司Great China Development (Shanghai) Limited

經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，買方及其最終實益擁有人為獨立第三方。

3. 出售事項標的

將轉讓予買方的待售股份及貸款。

4. 代價及支付方式

4.1 總代價

總代價乃由買方與Great China Development參考持有物業公司當前市場價值後經公平磋商釐定。總代價應以下列方式支付：

(a) 託管按金

根據出售協議條款，買方應於自出售協議日期起計五個營業日內向以託管代理名義開立的計息存款戶口支付總代價的10%作為按金（「託管按金」），即人民幣36.6百萬元，相當於約5.8百萬美元，其將按按金託管協議條款及出售協議條款持有及動用。

(b) 託管暫扣款及根據出售協議付款

於完成後，買方應根據暫扣款託管協議及出售協議的條款向暫扣款託管協議項下指定的託管戶口支付託管暫扣款。託管暫扣款或會面臨買方根據出售協議提起的任何申索。

待Great China Development履行出售協議項下的責任後，於完成日期起計第十八個月當日，暫扣款託管協議的訂約方應指示託管代理向Great China Development發放託管暫扣款(連同託管戶口中的任何應計利息，或會因買方根據出售協議提起的任何申索(包括任何尚未了結申索)予以扣減)。倘若任何買方提起之申索於當時尚未了結，該等金額將於託管代理保留作為託管暫扣款。其後，該等款項將於該等申索獲最終釐定後在切實可行情況下盡快發放予買方或Great China Development。

於完成時，買方應向Great China Development支付經扣除(i)託管按金；及(ii)總代價的5%後的總代價餘額，而買方、Great China Development及其他賣方須指示託管代理向Great China Development發放託管按金，以及向買方發放託管按金於按金託管協議項下指定的託管賬戶中應佔的任何累計利息，連同託管文件。

付款應以現金作出。根據出售協議作出的各項付款須以美元於付款到期日期或之前支付。倘若金額以人民幣計值而付款將以美元作出，則將予應用的匯率須為中國人民銀行公佈的美元兌人民幣匯率中間價。即出售協議日期前兩個營業日當日(即二零一二年七月九日)為1.00美元兌人民幣6.3293元。

5. 出售協議先決條件

完成須待達成(或豁免，如適用)以下先決條件後方可作實：

- (a) 本公司已按上市規則規定就出售協議及其項下擬進行的交易刊發通函及取得股東批准，並完全符合上市規則及適用法例；
- (b) 買方的兩名被提名人士獲委任為持有物業公司的董事、買方的一名被提名人士獲委任為持有物業公司的法定代表，及買方的一名被提名人士獲委任為持有物業公司的監事，而兩名已識別人士辭任持有物業公司董事及已識別法定代表辭任持有物業公司法定代表已於國家工商行政管理總局或其地方授權機關正式變更，並以發出使該等變動生效的持有物業公司新營業執照作為證明；
- (c) Great China Development於出售協議載列的保證屬真實、準確、完整及並無誤導；及

(d) 其他賣方就出售彼等於出售公司各自的權益以及股東貸款各自於彼等的買賣協議載列的保證屬真實、準確、完整及並無誤導。

買方可隨時向Great China Development發出通知，全部或部分豁免任何上述((a)項先決條件除外)，在該情況下，該等先決條件就出售協議而言應被視為已獲達成。

倘若Great China Development (i)無法促使本公司於出售協議日期起計80日期間或之前達成上述(a)項先決條件；或(ii)出售集團的財務狀況或營運出現重大不利變動，買方可向Great China Development送達通知以終止出售協議，在此情況下，按金託管協議的訂約方須於其中指示託管代理向買方發還託管按金(連同任何應計利息)；及(ii)向Great China Development發放託管文件。

倘若因Great China Development無法促使本公司於出售協議日期起計80日期間或之前達成上述(a)項先決條件，導致買方終止，Great China Development須全權負責就買方有關訂立出售協議及其他附帶文件所產生或蒙受的一切損失向買方作出賠償。Great China Development及買方均確認並同意，真確合理預先估計買方由於Great China Development未能達成上述(a)項先決條件而終止出售協議及其他附帶文件而將產生或蒙受的損失為約13.4百萬美元(即人民幣85百萬元的美元等值)(「賠償」)，而Great China Development應向買方支付賠償作為算定損害賠償，並不可撤銷地豁免其可能因該等算定損害賠償屬過高或懲罰性的抗辯而可能產生的任何權利。賠償乃經買方不可磋商要求釐定。

根據具法律約束力之若干承諾契據，該等承諾公司已同意就買家以Great China Development未能達成上述(a)項先決條件為由而終止出售協議時，Great China Development因向買家支付賠償而產生之所有現有及日後負債、訟費、訴訟、法律程序、會計、開支、申索、損失、損害及要求，以及有關其任何稅項、課稅或費用及利息或與此相關之罰款或成本之責任，向Great China Development作出彌償。董事認為該等承諾公司具有足夠資產(包括現金及證券)，足以於買方尋求上文所述的算定損害賠償時撥支賠償。

6. 完成

買方毋須完成購買待售股份及轉讓貸款，而Great China Development毋須進行完成出售待售股份及轉讓貸款，除非出售公司所有股份的買賣及股東貸款的轉讓同時完成。

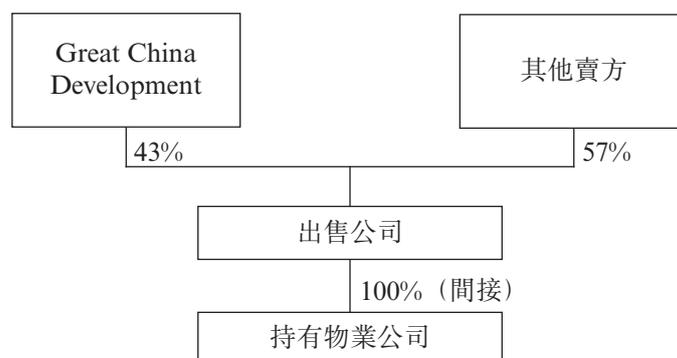
完成須於先決條件獲達成後第三個營業日或買方、Great China Development及其他賣方可能以書面協定的該等其他日期作實。

於完成後，本集團將不再擁有出售公司任何權益。

C. 出售集團的資料

1. 出售集團的現有企業架構

下文所載為出售集團於本公佈日期的現有企業架構：



2. 出售公司

出售公司為一家於英屬處女群島註冊成立的公司。出售公司的主要業務為投資控股。其間接持有持有物業公司的100%權益。

3. 持有物業公司

持有物業公司為大大置業(上海)有限公司，其為位於中國上海徐匯區湖南路28區20號地塊的住宅土地及樓宇的業主，當中包括20幢及一個地庫，總建築面積約為12,196平方米。持有物業公司主要作投資用途。持有物業公司的出租率自二零零九年的30%降至二零一一年的5%。據獨立估值師告知，根據市場法，持有物業公司於二零一二年六月三十日擁有的物業的公平市值約為人民幣740百萬元(相當於約港幣907百萬元)。

D. 出售集團的財務資料

出售集團於截至二零一一年十二月三十一日止兩個年度的除稅前及除稅後未經審核純利如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一零年 港幣千元 (未經審核)	二零一一年 港幣千元 (未經審核)
除稅前純利	31,686	1,428
除稅後純利	23,281	677

根據出售集團的未經審核財務資料，出售集團於二零一一年十二月三十一日的綜合資產淨值約為港幣335.4百萬元。目前，出售集團的業績以及資產及負債乃以權益會計法計入本集團的綜合財務報表。

E. 出售事項的財務影響

根據本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表，本集團預期確認(i)有關出售待售股份的收益約港幣192.0百萬元；及(ii)於完成時概無有關轉讓貸款的盈虧。出售待售股份的估計收益為港幣192.0百萬元，乃根據出售待售股份代價人民幣313.6百萬元(相當於港幣384.2百萬元)減本集團於二零一一年十二月三十一日確認的出售集團權益賬面值港幣146.5百萬元，並扣除有關出售事項的估計稅項負債、佣金及法律及專業費用合共港幣45.7百萬元計算。出售事項對本集團的財務影響預期為本集團的資產總值提高約港幣237.7百萬元，惟本集團的總負債略增約港幣45.7百萬元。本集團的總負債增加乃由於有關出售事項的估計稅項負債、佣金及法律及專業費用合共港幣45.7百萬元所致。

於完成後，本集團將不再擁有出售公司任何權益，而出售集團的財務業績將不再於本集團綜合財務報表中反映。

股東務請留意，將由本公司入賬記錄的出售事項實際收益將取決於出售集團於完成日期的資產淨值賬面值。

F. 所得款項用途

應付本集團的所得款項淨額預計約為港幣402.0百萬元。董事預期該等所得款項淨額將於具吸引力的機會出現時用作日後投資以及用作本集團日常營運資金。本公司目前無意收購任何新業務，及並無與任何訂約方就任何投資進行磋商。

G. 訂立出售協議的原因及益處

本公司為一間投資控股公司，而其附屬公司主要從事牲畜飼料貿易(包括魚粉)、物業投資及物業買賣。

由於本集團已於持有物業公司持有間接比例權益逾17年，董事相信，由於中國物業市場已經成熟，目前為變現此項投資的適當時機。於達成此項結論時，董事亦已計及(i)出售事項價格讓本集團得以確認上文所述的出售事項收益約港幣192.0百萬元；(ii)目前全球市況的不確定性，尤其是歐洲主權債務危機應不會於短期內解決；及(iii)此為提高股東整體回報的良機。

此外，董事亦認為出售事項的所得款項淨額將提高本集團的現金流量約港幣402.0百萬元，並增加其營運資金以保留更多財務資源以於時機出現時撥資日後投資。

賀鳴玉先生及賀鳴鐸先生為董事及本公司主要股東，彼等通過(i)賀鳴玉先生及賀鳴鐸先生間接持有之公司Fulcrest Limited；及(ii)賀鳴鐸先生家族成員直接持有之股份，合計擁有本公司約53.10%權益。於本公佈日期，Fulcrest Limited及賀鳴鐸先生家族成員分別持有138,347,288股及600,000股股份，分別相當於本公司已發行股本約52.87%及0.23%，而賀鳴玉先生及賀鳴鐸先生已承諾Fulcrest Limited，及賀鳴鐸先生之家族成員已承諾彼將投票贊成將於股東特別大會上提呈的決議案。

於評估出售事項之利弊時，董事已考慮倘若Great China Development無法達成上述「B. 出售協議」一節「5.出售協議先決條件」分節下之(a)項先決條件，本公司及股東須支付賠償之風險。董事認為買方進行有關終止，及繼而須支付賠償之風險以及本公司之任何信貸風險將因以下因素減輕：(i) 該等承諾公司作出之承諾；及(ii)股東將不會於股東特別大會上反對出售事項，此乃由於Fulcrest Limited及賀鳴鐸先生之家族成員持有本公司約53.10%權益，並已承諾投票贊成此項決議案。

此外，經考慮以下因素後：

- (i) 此為現市況下變現其於持有物業公司投資之良機；
- (ii) 出售協議項下之條款乃由買方與Great China Development經公平磋商後釐定；

- (iii) 出售事項讓本集團確認上文所述之出售事項之重大收益約港幣192.0百萬元。買方就待售股份及轉讓貸款所建議之代價為Great China Development及其他賣方截至出售協議日期所取得之最高及最有利要約；
- (iv) 於出售協議之磋商階段，買方已表達其有關本公司或未能取得股東必要批准之風險之關注，並認為此乃訂約方完成出售事項之最大障礙。董事認為該等承諾公司之支持，董事亦認為其具有足夠資金涵蓋賠償(如需要)，以及本集團自出售事項取得之財政利益，可減低該等風險，而經審慎考慮後，同意買方於出售協議載入有關賠償之條文之要求，以釋除買方有關進行出售事項之疑慮；及
- (v) 董事認為就變現其於持有物業公司之投資接納一項可控制風險實屬必要及合宜；

董事認為由該等承諾公司提供彼等的承諾實屬公平合理，且鑑於目前不明朗市況，就出售待售股份及轉讓貸款而言，乃符合本公司及股東之最佳利益。

根據上文所述，董事(包括獨立非執行董事)認為出售協議及其項下擬進行的交易的條款實屬公平合理及符合本公司及股東整體權益。

H. 買方資料

買方為於香港註冊成立的有限公司。買方主要從事物業投資。

I. 上市規則之涵義

由於根據上市規則第14.07條計算的若干適用百分比率超過75%，根據上市規則，出售事項構成本公司的非常重大出售事項，故須遵守申報、公告及股東批准規定。由於買方為獨立於本公司及其關連人士的第三方，且概無股東擁有出售事項的重大權益，故概無股東須於股東特別大會就批准出售事項的提呈決議案放棄投票。

J. 一般事項

本公司將於二零一二年八月十三日或之前向股東寄發通函，當中載有(其中包括)(i)出售協議及出售事項的進一步資料；(ii)出售集團的財務資料；及(iii)餘下集團的未經審核備考財務資料；(iv)股東特別大會通告；及(v)上市規則項下規定的其他資料。

完成須待達成(或豁免，如適用)若干條件後方可作實，包括(其中包括)於股東特別大會上取得股東批准。因此，出售事項是否進行仍屬未知之數。股東及投資者買賣股份時務請審慎行事。

K. 恢復買賣

應本公司要求，股份自二零一二年七月十二日上午九時正起暫停於聯交所買賣，以待發表本公佈。本公司已向聯交所提交申請，自二零一二年七月二十四日上午九時正起恢復股份買賣。

L. 釋義

在本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具有下列涵義：

「總代價」	指	約57.7百萬美元(相等於約人民幣365.5百萬元或約港幣447.8百萬元)，包括(i)出售待售股份約人民幣313.6百萬元；及(ii)向買方轉讓約人民幣51.9百萬元之貸款
「聯繫人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	本公司董事會
「營業日」	指	香港、中國及美利堅合眾國紐約之商業銀行開放經營日常業務的任何日子，星期六、星期日或公眾假期除外
「本公司」	指	大中華集團有限公司，於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「賠償」	指	約13.4百萬美元，(即人民幣85百萬元的美元等值)，而Great China Development須全權負責就買方有關訂立出售協議及其他附帶文件所產生或蒙受的一切損失向買方作出賠償(由該等承諾公司根據該等承諾契據承擔)，以及訂約方確認並同意買方由於Great China Development未能達成「B. 出售協議」一節「5. 出售協議先決條件」分節(a)項先決條件將產生或蒙受的損失的真確合理預先估計
「完成」	指	出售事項的完成

「按金託管協議」	指	Great China Development、其他賣方、買方與託管代理於二零一二年七月十一日就託管按金及託管文件訂立的協議
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	根據出售協議向買方出售待售股份及轉讓貸款
「出售協議」	指	買方與Great China Development就出售事項於二零一二年七月十一日訂立的買賣協議
「出售公司」	指	Samstrong International Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的投資控股公司。於本公佈日期間接持有持有物業公司的100%權益
「出售集團」	指	出售公司及其附屬公司
「股東特別大會」	指	本公司將予召開以考慮及酌情批准出售協議及其項下擬進行的交易的股東特別大會
「託管代理」	指	律師事務所寶德楊律師行
「託管文件」	指	由將予委任為持有物業公司董事的兩名被提名人士、將獲委任為持有物業公司法定代表的一名被提名人士及將獲委任為持有物業公司監事的一名被提名人士簽署的兩份未訂日期辭職函
「託管暫扣款」	指	總代價的5%，另加47,000美元的43%（即Great China Development按比例自買方收取退還分佔出售集團已向中國稅務機關繳納之利息稅）減(i)離職付款；及(ii)於完成時，Great China Development按比例分佔出售集團所產生且於完成時尚未支付的收費、費用、開支、成本或其他債務的總金額（包括任何公用開支及薪資）
「Great China Development」	指	Great China Development (Shanghai) Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港幣」	指	香港法定貨幣港幣
「暫扣款託管協議」	指	Great China Development、其他賣方、買方與託管代理就託管暫扣款於二零一二年七月十一日訂立的協議

「香港」	指 中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指 獨立於本公司及其附屬公司及其關連人士，或如屬法團（最終實益擁有人）及彼等各自的聯繫人士且與彼等概無關連的人士，或如屬公司，則為其最終實益擁有人
「上市規則」	指 香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「貸款」	指 出售集團結欠Great China Development的不計息貸款約人民幣51.9百萬元
「其他賣方」	指 出售公司的其餘兩名現有股東，為獨立於本公司及其關連人士的第三方。於本公佈日期，彼等合共持有出售公司已發行股本的57%
「中國」	指 中華人民共和國，就本公佈而言，不包括香港、澳門及台灣
「持有物業公司」	指 大大置業(上海)有限公司，位於中國上海徐匯區湖南路28區20號地塊的住宅土地及樓宇的業主
「買方」	指 China Association Limited，一家於香港註冊成立的有限公司，主要從事物業投資
「餘下集團」	指 本集團，不包括出售集團
「人民幣」	指 中國法定貨幣人民幣
「待售股份」	指 出售公司每股面值1美元的43股普通股，相當於出售公司已發行股本的43%
「股份」	指 本公司股本中每股面值港幣0.20元之普通股
「股東」	指 股份持有人
「股東貸款」	指 Great China Development與其他賣方授予出售集團的貸款
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司
「離職付款」	指 Great China Development按比例分佔出售集團應付其所有僱員及合約工人的離職付款及賠償總額

「該等承諾公司」	指	(i)由賀鳴鐸伉儷共同擁有；及(ii)由賀鳴玉先生及賀鳴鐸先生共同擁有的公司，其已承諾就買家以Great China Development未能達成上述(a)項先決條件為由而終止出售協議時，Great China Development因向買家支付賠償而產生之所有現有及日後負債、訟費、訴訟、法律程序、賬目、開支、申索、損失、損害及要求，以及有關其任何稅項、課稅或費用及利息或與此相關之罰款或成本之責任，向Great China Development作出彌償。
「美元」	指	美利堅合眾國法定貨幣美元
「%」	指	百分比

承董事會命
大中華集團有限公司
董事總經理
賀鳴鐸

香港，二零一二年七月二十三日

就本公佈而言，除另有說明者外，美元兌人民幣、美元兌港幣及人民幣兌港幣乃分別按概約匯率1.00美元兌人民幣6.3293元、1.00美元兌港幣7.754元及人民幣1.00元兌港幣1.2251元計算。此匯率僅供說明，並不表示任何金額已經、已可或可能按此匯率或按任何其他匯率兌換。

於本公佈日期，董事會成員包括四名執行董事，為賀鳴玉先生(主席)、賀鳴鐸先生(董事總經理)、潘國偉先生及鄭金輝先生；一名非執行董事，為賀羽嘉女士；以及三名獨立非執行董事，為余錦基先生BBS, MBE, JP、俞漢度先生及吳旭洲先生。