

閣下對本通函任何方面或對應採取之行動如有任何疑問，應諮詢股票經紀或其他註冊證券商、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全部名下之大中華集團有限公司股份，應立即將本通函交予買主或承讓人或經手買賣之銀行、股票經紀或其他代理商，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。



GREAT CHINA HOLDINGS LIMITED

大中華集團有限公司

(按照公司條例於香港註冊成立)

股份代號：0141

須予披露的交易
購入物業

目錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	3
附錄：一般資料	6

釋義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「該協議」	指	博平與銀浦及潤燦於二零零四年十月二十九日訂立之合作投資協議
「聯繫人」		具有上市規則所賦予之相同涵義
「該銀行」	指	中國建設銀行上海分行
「董事會」	指	本公司董事會
「本公司」	指	大中華集團有限公司，一間於香港註冊成立及其股份於聯交所上市之公司
「董事」	指	本公司之董事
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港幣」	指	香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「該酒店」	指	上海美麗園龍都大酒店有限公司，一間於中國註冊成立之公司
「最後實際可行日期」	指	二零零四年十一月十九日，即本通函付印前就確定其中所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所上市規則
「該等低層」	指	中國上海市靜安區鎮寧路168號美麗園公寓6至15樓
「博平」	指	博平置業(上海)有限公司，一間於中國註冊成立之本公司全資附屬公司。該協議其中一方
「中國」	指	中華人民共和國
「承諾程序」	指	就該等高層(甲)補交未付的土地出讓金及(乙)安裝所須的市政配套設施

釋義

「該物業」	指	中國上海市靜安區鎮寧路168號美麗園公寓17、23及27樓每層中之全部5個住宅單位及16至28樓中另外一或兩個單位
「人民幣」	指	中國法定貨幣
「潤燦」	指	上海潤燦企業發展有限公司，一間於中國註冊成立之公司。該協議的其中一方
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章：證券及期貨條例
「股東」	指	持有本公司任何已發行普通股之人士
「該項交易」	指	該協議中之主題交易
「該等高層」	指	中國上海市靜安區鎮寧路168號美麗園公寓16至28樓
「銀浦」	指	上海銀浦房地產開發有限公司，一間於中國註冊成立之公司。該協議的其中一方



GREAT CHINA HOLDINGS LIMITED

大中華集團有限公司

(按照公司條例於香港註冊成立)

股份代號：0141

董事

執行董事

賀鳴玉 (主席)

賀鳴鐸 (董事總經理)

註冊辦事處

香港德輔道西

九號六樓

非執行董事

邱垂益

獨立非執行董事

余錦基

俞漢度

吳旭洲

敬啟者：

**須予披露的交易
購入物業**

本公司於二零零四年十一月三日宣佈，博平透過與銀浦及潤燦於二零零四年十月二十九日訂立該協議而向該銀行購入該物業。本通函旨在為閣下提供有關該協議之資料。

按照該協議，銀浦已安排博平由該銀行購入該物業。各方同意該物業的總建築面積將約為2,770.59平方米，相等於該等高層總建築面積之25%。銀浦亦已安排潤燦由該銀行購入佔該等高層總建築面積約10%之住宅單位。

該物業之總成交價為二千零八十萬元(人民幣，下同)。此乃參考於二零零四年七月一公開拍賣中所錄得該物業之市值，及博平與銀浦經對等地位公平議價後所定，並已經或將會

以本集團之內部資源按照下列方式清付：(一) 於該協議訂立時已支付按金一千四百五十六萬元，及(二) 餘額六百二十四萬元將一筆過於大產證發出後十五日內支付。

為取得該等高層的大產證，博平、銀浦及潤燦已共同委托該酒店處理承諾程序。承諾程序的總支出預計為一千六百萬元，此數目會由銀浦、博平及潤燦按65:25:10的比例分擔。如果實際總支出超過一千六百萬元，則銀浦就超額部份所本應承擔的分額將由博平支付。慮及(一) 轉售該物業所提供的潛在回報，及(二) 實際超額的可能性及其數額後，此一條款誠屬合理。根據博平於一類似項目(詳如下述)的經驗，就承諾程序的總支出而言，一千六百萬元為一公平及實在的預算。

如果承諾程序的實際總支出超過一千六百萬元，本公司將會另發通告。聯交所已指出，在按照上市條例第14.06條對該協議作最終分類時，博平就承諾程序超額支出所承擔的分額，將會加進該物業之總成交價內。

於最後實際可行日期，本集團仍未就承諾程序支付任何款項。

本公司確認：以各董事所知所信，並經過所有合理查詢，銀浦、潤燦、該銀行、該酒店及彼等各自的最終實益擁有人，均是獨立於及與本公司或其附屬公司之任何董事、行政總裁或主要股東或彼等相關人士概無關連之第三者。

交易相關資料

本集團之主要業務為(一) 香港、中國及加拿大之物業投資及(二) 一般貿易。銀浦之主要業務為中國物業發展。潤燦之主要業務為中國物業投資。

銀浦於二零零四年七月通過公開拍賣，以總額八千三百二十萬元(其中三百二十萬元為拍賣行佣金)向該銀行購得該等高層之業權。該等高層總建築面積為11,082.36平方米。現博平購入之該物業佔該等高層之建築面積25%，該物業之總成交價二千零八十萬元相等於該等高層之總成交價八千三百二十萬元之25%。

銀浦於完成購入該等高層前已與該銀行作出安排，讓博平可直接向該銀行購入該物業。

博平購入該物業後，還須取得該物業的大產證方能將該物業向公眾銷售。估計取得該大產證的總成本約為四百五十萬元。

董事會函件

博平於二零零零年十月通過拍賣購得該等低層。博平已獨自完成該等低層的各项市政配套設施及繳付相關的土地出讓金，並已取得該等低層的大產證。博平已自二零零二年起將該等低層的住宅單位向公眾銷售。

根據博平的紀錄，於過去三個月該等低層的住宅單位平均售價為每平方米15,248元。現該物業的成交價加上相關大產證的成本折合為平均每平方米9,132元。根據博平轉售該等低層的經驗及計入將該物業推出市場前尚須支付的其他所有費用，預期向公眾銷售該物業將會為本集團帶來合理回報。

董事相信該交易之條款公平合理，且符合本公司及本公司股東之整體利益。

此致

列位股東 台照

董事會代表
董事總經理
賀鳴鐸
謹啟

二零零四年十一月二十五日

一．責任聲明

本通函載有遵照上市規則而提供之關於本公司之資料。董事願就本通函所載關於本公司之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，據彼等所知及所信，本通函所表達之意見乃經審慎周詳考慮後始行作出；且概無遺漏任何足以令本通函所載內容產生誤導之事實。

二．權益披露

甲．董事權益

於最後實際可行日期，董事持有下列數量的本公司普通股：

董事	家族權益	公司權益	總計	佔已發行股本之百分比
賀鳴玉先生	0	138,347,288*	138,347,288	52.87
賀鳴鐸先生	600,000	138,347,288*	138,947,288	53.10

* 根據證券及期貨條例，賀鳴玉先生及賀鳴鐸先生均被視為擁有Fulcrest Limited（「Fulcrest」）所持的138,347,288股普通股之權益。Fulcrest為一於香港註冊成立之公司，其最終控股公司由賀鳴玉先生及賀鳴鐸先生控制，同一批普通股之權益亦有於下文「主要股東權益」一段中列出。

除上述外，於最後實際可行日期，董事及其各自之聯繫人在本公司或任何（符合證券及期貨條例第十五部所指的）相聯法團的股份、相關股份或債權證中概無擁有以下權益或淡倉：

- （甲）須依據證券及期貨條例第十五部第7及第8分部規定通知本公司及聯交所的（包括根據該等分部被假設或視為擁有的權益及淡倉）；或
- （乙）須依據證券及期貨條例第352條規定列入該條所指的登記冊的；或
- （丙）須依據《上市公司董事進行證券交易的標準守則》通知本公司及聯交所的。

董事已確認，彼等概無於任何與本集團轉售該物業之計劃構成競爭或可能構成競爭的業務中擁有直接或間接權益。

乙 · 主要股東權益

於最後實際可行日期，除董事外，以下人士持有下列數量的本公司普通股：

主要股東	直接擁有 之權益	視為擁有 之權益	總計	佔已發行 股本之 百分比
Fulcrest Limited	138,347,288	0	138,347,288	52.87
Raynor Holdings Limited	0	138,347,288	138,347,288	52.87
Seward Holdings Corp	0	138,347,288	138,347,288	52.87
Asian Pacific Investment Corporation	0	138,347,288	138,347,288	52.87
Kwong Fong Holdings Limited	710,000	138,347,288	139,057,288	53.10
Kwong Fong Industries Corporation	8,680,000	139,057,288	147,737,288	56.46
Top Glory Holding Company Limited	45,058,000	0	45,058,000	17.22

附註：*Fulcrest Limited*為*Raynor Holdings Limited*（「*Raynor*」）之全資附屬公司，*Raynor*為*Seward Holdings Corp*（「*Seward*」）之全資附屬公司，*Seward*之股本51%由*Asian Pacific Investment Corporation*持有，49%由*Kwong Fong Holdings Limited*持有，*Kwong Fong Holdings Limited*為*Kwong Fong Industries Corporation*之全資附屬公司。

除上述外，於最後實際可行日期，據董事所知，概無其他人士（董事除外）：

(甲) 於本公司股份或相關股份中擁有須（根據證券及期貨條例第十五部第2及第3分部）向本公司披露的權益或淡倉；或

(乙) 直接或間接擁有面值10%或以上附有（可於一切情況下在本集團內任何其他成員股東大會上行使的）投票權利的任何類別股本。

三 · 服務合約

於最後實際可行日期，董事概無任何下列現存或建議的服務合約：

(甲) 不於一年內屆滿的，或

(乙) 僱主不可於一年內終止而毋須給予賠償（法定賠償除外）的。

四 · 訴訟

於最後實際可行日期，據董事所知，本集團任何成員公司概無任何尚待了結或對其構成威脅之重要訴訟或索償要求。

五 · 公司秘書及合資格會計師

本公司之秘書及合資格會計師為謝家義先生，彼為香港會計師公會會員。