

閣下對本通函任何方面或對應採取之行動如有任何疑問，應諮詢持牌證券交易商、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或轉讓之銀行經理、持牌證券交易商或其他代理商，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。

---



**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  
- 出售物業

---

# 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
<b>董事會函件</b>	
1. 緒言.....	3
2. 正式協議 .....	4
3. 該物業資料 .....	4
4. 代價之釐定 .....	5
5. 進行出售事項之理由 .....	5
6. 訂約各方之資料.....	5
7. 出售事項之財務影響 .....	5
8. 其他資料 .....	6
附錄 — 一般資料 .....	7

## 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：

「代理」	指	宏星物業有限公司
「韋堅信」	指	韋堅信測量師行，為專業合資格測量師行，且以董事所知所信，並作出一切合理查詢後，彼為獨立第三方
「聯繫人」	指	具有《上市規則》所賦予之相同涵義
「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之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「完成」	指	完成出售事項
「董事」	指	本公司之董事
「出售事項」	指	根據正式協議出售該物業
「正式協議」	指	賣方與買方就出售該物業而於二零零七年九月十七日訂立之正式買賣協議
「本集團」	指	本公司與其附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士(定義見《上市規則》)之獨立第三方
「最後實際可行日期」	指	二零零七年九月二十一日，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	聯交所證券上市規則

## 釋 義

「李先生」	指	李銳釗先生，以董事所知所信，並經作出一切合理查詢後，彼為獨立第三方
「該物業」	指	香港九龍尖沙咀彌敦道186A號有利大廈地下B店舖
「臨時買賣協議」	指	賣方、李先生及代理就出售該物業而於二零零七年九月三日訂立之臨時買賣協議
「買方」	指	進利實業有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，以董事所知所信，並經作出一切合理查詢後，其及其最終實益擁有人為獨立第三方
「租金訂金」	指	根據賣方與該物業現有租戶於二零零七年八月七日訂立之租賃協議，該物業現有租戶向賣方所支付之按金港幣414,000元，該按金將於完成時由賣方轉讓予買方
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中每股面值港幣0.2元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方」	指	Halesite Limited，一間於香港註冊成立之有限公司，並為本公司之全資附屬公司
「港幣」	指	香港法定貨幣港幣
「%」	指	百分點



**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)

執行董事：

賀鳴玉先生(主席)

賀鳴鐸先生(董事總經理)

潘國偉先生

註冊辦事處及總辦事處：

香港德輔道西

九號六樓

獨立非執行董事：

余錦基先生 *BBS, MBE, JP*

俞漢度先生

吳旭洲先生

敬啟者：

**須予披露的交易 – 出售物業**

**1. 緒言**

茲提述本公司日期為二零零七年九月四日關於出售事項之公佈。根據臨時買賣協議，賣方同意以代價港幣34,300,000元出售該物業予李先生或其代名人。於二零零七年九月十七日，李先生簽署一份任命書，以委任、授權及任命買方為其代名人，接管彼在臨時買賣協議項下之所有權利與權益、訂立正式協議及根據正式協議之條款完成購買該物業。正式協議已於二零零七年九月十七日訂立。

按照《上市規則》第14.06(2)條，出售事項構成本公司之一項須予披露交易。本通函旨在為股東提供出售事項之進一步詳情。

## 2. 正式協議

日期： 二零零七年九月十七日

訂約各方： 賣方：Halesite Limited，本公司之全資附屬公司

買方：進利實業有限公司

該物業： 香港九龍尖沙咀彌敦道186A號有利大廈地下B店舖

代價： 現金港幣34,300,000元。首筆訂金港幣1,000,000元已於簽訂臨時買賣協議時支付。進一步訂金港幣2,430,000元已於二零零七年九月十三日支付。餘額港幣30,870,000元須於完成時或之前支付。

完成： 買賣該物業須於二零零七年十一月十五日或之前完成。

租約： 該物業將連同現有租約及其利益出售。

## 3. 該物業資料

該物業乃一座十五層綜合大樓內一個地下商舖單位，其淨樓面面積為34.84平方米(375平方呎)。該物業現作出租之用，近期續約前之舊租約期限為25個月，由二零零五年七月十五日起至二零零七年八月十四日止(包括首尾兩日)，每月租金為港幣120,000元(不包括管理費及政府差餉及地租)。續約後之期限為2年，由二零零七年八月十五日起至二零零九年八月十四日止(包括首尾兩日)，每月租金港幣138,000元(不包括管理費及政府差餉及地租)。

截至二零零五年十二月三十一日止財政年度，該物業應佔除稅及特別項目前及後之經審核虧損淨額為港幣185,000元。截至二零零六年十二月三十一日止財政年度，該物業應佔除稅及特別項目前及後之經審核純利為港幣120,000元。

該物業已按揭予香港上海滙豐銀行有限公司，作為取得約港幣29,000,000元之定期貸款及一般銀行融資之擔保。賣方須於完成時或之前償還該定期貸款之部份貸款約港幣11,000,000元以解除上述按揭(相關費用須由賣方支付)，以令該物業在無按揭之情況下出售。定期貸款之餘額及一般銀行融資將以本集團之另一物業作為擔保。

#### 4. 代價之釐定

出售事項之代價為港幣34,300,000元，乃賣方及李先生經對等地位公平議價及經參考附近物業之市價後所定。

#### 5. 進行出售事項之理由

鑒於非住宅物業之現行市況及香港之整體經濟，並計及預期出售事項所產生之理想收益，董事會認為，出售事項為本集團變現該物業提供良機。董事(包括獨立非執行董事)認為，臨時買賣協議及正式協議之條款及出售事項乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

出售事項之所得款項淨額約港幣33,900,000元，將用作償還上述部份定期貸款約港幣11,000,000元及支付租金訂金予買方。餘額將用作本集團之額外營運資金。

#### 6. 訂約各方之資料

本集團之主要業務為動物飼料(主要為魚粉及木薯片)之一般貿易，以及物業投資(包括出租及轉售物業及提供物業代理服務)。

據董事所知，買方為一間投資控股公司。以董事所知所信，並經作出一切合理查詢後，李先生、買方及其最終實益擁有人為獨立第三方。

#### 7. 出售事項之財務影響

該物業乃賣方於一九八六年四月以代價約港幣2,907,000元購入，自此該物業由本集團持作投資物業，以作投資及出租用途。根據本公司截至二零零六年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表，該物業之帳面值為港幣24,800,000元，與該物業於二零零六年十二月三十一日由韋堅信作出之估值相同。按該帳面值計算，預期本集團於完成後將錄得收益約港幣9,500,000元(未扣除相關開支及除稅前)，惟最終數額須待完成年度核數後確認。

## 董事會函件

完成出售事項後，本公司之綜合非流動資產將減少港幣24,800,000元，而本公司之綜合流動資產則將增加約港幣22,486,000元，相當於償還部份定期貸款約港幣11,000,000元及轉讓租金訂金予買方後將存放於銀行之現金所得款項淨額。本公司之綜合非流動負債將減少約港幣11,000,000元(為前述所償還之定期貸款)，而本公司之綜合流動負債將減少港幣414,000元(為前述所轉讓予買方之租金訂金)。於完成後，本集團將不再賺取該物業之租金收入，該租金於截至二零零六年十二月三十一日止年度合共為港幣1,440,000元。

### 8. 其他資料

謹請 閣下注意本通函附錄所載之其他資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命  
董事總經理  
賀鳴鐸  
謹啟

二零零七年九月二十五日

## 1. 責任聲明

本通函載有遵照《上市規則》而提供有關本公司之資料。董事願就本通函所載資料之準確性共同及個別地承擔全部責任；並於作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，本通函概無遺漏任何事實，足以令本通函所載任何陳述產生誤導。

## 2. 權益披露

### (I) 董事權益

於最後實際可行日期，董事就其於股份所擁有的權益而根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部規定向本公司及聯交所作出之通知(包括根據證券及期貨條例之該等條文被假設或視為擁有的權益)或根據本公司按證券及期貨條例第352條而置存的登記冊所記錄，或董事另根據《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》而通知本公司及聯交所的情況，董事於股份中擁有以下權益：

#### 於本公司股份之好倉

董事	擁有權益之股份數目			佔已發行股本之百分比(%)
	家屬權益	法團權益	總計	
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

\* 由於賀鳴玉先生及賀鳴鐸先生於Fulcrest Limited擁有控制性權益，故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所持的138,347,288股股份之權益。同一批股份之權益亦有於下文「主要股東權益」一節中列出。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，董事或本公司最高行政人員於本公司或其相聯法團(證券及期貨條例第XV部所界定者)的股份、相關股份或債權證中概無擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部規定須通知本公司及聯交所的權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例之該等條文被視作或視為擁有的權益及淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條規定須列入該條文所指的登記冊內的權益或淡倉；或(c)根據《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》須通知本公司及聯交所的權益或淡倉。

**(II) 主要股東權益**

於最後實際可行日期，就董事及本公司最高行政人員所知悉，除董事或本公司最高行政人員以外的下列人士，擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須向本公司披露的權益，或直接或間接擁有面值10%或以上的任何類別股本(附有一切情況下在本集團任何其他成員公司的股東大會上投票的權利)的權益：—

主要股東	擁有權益之本公司股份數目			佔已發行股本之百分比 (%)
	直接擁有 之權益	視為擁有 之權益	總計	
Fulcrest Limited	138,347,288	0	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	53.14
廣豐實業股份有限公司	8,680,000	139,057,288 #	147,737,288	56.46
COFCO (Hong Kong) Limited	45,058,000	0	45,058,000	17.22

# Fulcrest Limited之股本由Asian Pacific Investment Corporation擁有51%及Kwong Fong Holdings Limited擁有49%。Kwong Fong Holdings Limited為廣豐實業股份有限公司之全資附屬公司。因此，Asian Pacific Investment Corporation及Kwong Fong Holdings Limited被視為於Fulcrest Limited持有之138,347,288股股份中擁有權益；而廣豐實業股份有限公司則被視為於Kwong Fong Holdings Limited擁有權益之139,057,288股股份中擁有權益。

賀鳴玉先生及賀鳴鐸先生均為Fulcrest Limited、Asian Pacific Investment Corporation、Kwong Fong Holdings Limited及廣豐實業股份有限公司之董事。

除上文及上述第(I)段所披露者外，於最後實際可行日期，董事及本公司最高行政人員概無知悉任何人士於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露的權益或淡倉；或直接或間接擁有任何類別股本(乃附有可於一切情況下在本集團任何其他成員公司之股東大會投票之權利之股本)面值10%或以上之權益或擁有該類股本之購股權。

### 3. 訴訟

於最後實際可行日期，本公司或其任何附屬公司概無涉及任何重要之訴訟或索償要求。而據董事所知，本集團任何成員公司亦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。

### 4. 董事服務合約

於最後實際可行日期，董事概無與本公司或本集團任何成員公司訂立任何本集團不可於一年內終止而毋須給予賠償(法定賠償除外)的現存或建議的服務合約。

### 5. 董事於競爭業務之權益

於最後實際可行日期，除本集團業務外，概無董事或彼等各自之聯繫人士於任何直接或間接對本集團業務構成或可能構成競爭之業務中擁有權益。

### 6. 其他事項

- (I) 黃錦基先生為本公司之公司秘書兼合資格會計師。彼為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會資深會員以及特許秘書及行政人員公會會員。
- (II) 本公司之註冊及總辦事處地址為香港德輔道西9號6樓。
- (III) 本公司之股份過戶及登記處為卓佳雅柏勤有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。