

香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就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之任何損失承擔任何責任。



GREAT CHINA HOLDINGS LIMITED 大中華集團有限公司

(根據公司條例在香港註冊成立之有限公司)

關連交易

於一九九七年八月一日，本公司透過其全資附屬公司Pakka與姜先生訂立合作合營協議，內容關於成立Poppins以與兩名中方合組一家合營企業，從而投資於上海一項名為美麗園公寓之物業項目。根據合營協議，姜先生授予Pakka一項優先購買權，據此姜先生承諾於要約出售其於Poppins之全部或部份權益予任何第三方前，彼將以公允價格出售有關權益予Pakka。於二零零一年九月五日，Pakka亦同意Poppins向姜先生授出Poppins認股權，藉此將餘下參與貸款(連同利息)合共6,915,010.27港元轉換為Poppins之新股。

姜先生已於二零零三年五月一日行使Poppins認股權。由此，姜先生於Poppins之權益由4.82%增加至佔Poppins經發行換股股份所擴大之股本14.41%。而於姜先生行使Poppins認股權後，Pakka於Poppins之權益則由95.18%攤薄至85.59%。

於二零零三年五月五日，姜先生根據合營協議項下之優先購買權，要約出售其於Poppins之全部14.41%權益予Pakka。Pakka已於二零零三年五月二十九日接納該要約，而股份收購事項已於同日完成。

基於姜先生為本公司附屬公司Poppins之董事並於行使Poppins認股權後成為其主要股東，故此，彼於該等交易進行時為本公司之關連人士。

根據上市規則，該等交易構成本公司之關連交易。由於授出Poppins認股權毋須受制於任何最低豁免規定，加上股份收購事項之代價相當於本公司於二零零二年十二月三十一日之綜合有形資產淨值3%以上，故此，根據上市規則第14.26條，該等交易原應待獨立股東於股東大會上批准後方可作實。由於一時疏忽大意，董事並不知悉該等交易根據上市規則構成關連交易，因此並無以報章公佈形式披露該等交易，而該等交易於訂立前並無先行經股東批准後方才作實。本公司核數師於審閱本公司二零零三年度之中期業績時，提醒董事注意上市規則對該等交易之可能含義。本公司其後隨即徵詢其法律顧問意見，並向聯交所匯報該等交易。本公司承認其已違反上市規則，而聯交所已表示其保留就此對本公司及董事採取行動之權利。

Fulcrest Limited為於現時及該等交易之重要時刻持有本公司當時已發行股本總額約53%之本公司控權股東，且並無於該等交易中擁有利益，其表示倘若經已召開有關批准該等交易之股東大會，彼應已投票贊成該等交易。本公司將委聘獨立財務顧問，以便就該等交易之條款作出意見。

本公司將於本公佈刊發日期起計21日內向股東寄發一份通函，當中載有該等交易之詳情、獨立董事委員會給予獨立股東以載列其意見之函件、獨立財務顧問給予獨立董事委員會之意見書，與及獨立合資格估值師發出之估值報告。

1. 背景

於一九九七年八月一日，本公司透過其全資附屬公司Pakka與姜先生訂立合作合營協議，內容關於成立Poppins以與兩名中方（「中方」）合組一家合營企業（「中國合營企業」），從而投資於上海一項名為美麗園公寓之物業項目。根據上市規則，中方及其實益擁有人並非為本公司之關連人士。美麗園公寓與毗鄰之美麗園酒店均位於中國上海市靜安區。美麗園公寓及美麗園酒店下層為一座商場（第一至五層）連地庫停車場（一至三層）。中方持有美麗園公寓之住宅單位（第六至二十八層）、地庫及商場內若干單位之100%權益。當Poppins訂立合作合營協議（定義見下文）時，美麗園公寓仍在發展中。Pakka與姜先生已初步同意按每股1美元之價格分別認購Poppins之30,000股及20,000股股份。

姜先生向本集團推薦美麗園公寓之投資。作為代價，本集團與姜先生訂立合營協議，當中訂明（其中包括）下列各項：

- (i) Pakka將代姜先生支付Poppins股份之認購款項為數20,000美元（折合約156,000港元）；
- (ii) 倘Pakka向中國合營企業作出之出資額（「資本承諾」）不多於人民幣81,000,000元（折合約76,458,000港元），則姜先生毋須向Poppins提供任何股東貸款；
- (iii) 倘資本承諾超出人民幣81,000,000港元（折合約76,458,000港元）但不多於人民幣135,000,000元（折合約127,431,000港元），則姜先生須向Poppins提供股東貸款，金額相當於超出人民幣81,000,000元（折合約76,458,000港元）之數額，每月利率按1.5厘計算；
- (iv) 倘資本承諾超出人民幣135,000,000元（折合約127,431,000港元），Pakka及姜先生將按彼等各自於Poppins之股權比例向Poppins提供股東貸款；及
- (v) 姜先生授予Pakka一項優先購買權，據此姜先生承諾於要約出售其於Poppins之全部或部份權益予任何第三方前，彼將以公允價格出售有關權益予Pakka。

根據Poppins與中方於一九九七年六月二十二日訂立之合作合營協議（「合作合營協議」），中方同意將其於美麗園公寓（在建中）之全部權益注入中國合營企業作為出資額，而Poppins則同意就開發美麗園公寓提供資金。依據合作合營協議，Poppins已向中方支付若干款項，並已代為購買開發美麗園公寓之所需設備。於一九九八年十月底，Poppins已就該項目注資約65,000,000港元。

然而，中方並無履行其於合作合營協議下之責任，而中國合營企業未曾成立。Poppins其後於一九九八年在中國國際經濟及貿易仲裁委員會（「國經貿仲裁委員會」）對中方提出仲裁程序，仲裁判Poppins勝訴。Poppins就支付予及代表中方支付之款項，獲判取得65,000,000港元及有關利息。其後根據上海市高級人民法院之止贖令，中方於美麗園公寓之部份權益被拍賣。在法院同意下，Poppins於二零零零年十月透過一間中國全資附屬公司在拍賣中購入以下於美麗園公寓之權益，並動用國經貿仲裁委員會判處授予之款額支付拍賣款項：

地庫 : 第1-3層 - 整層

購物商場 : 第1層 - 西翼

: 第2層 - 整層

: 第3層 - 西翼

住宅單位 : 第6-15層 - 整層

截至一九九八年十月為止，Pakka及姜先生已向Poppins分別提供62,982,698港元及3,044,000港元之股東貸款。基於上述有關美麗園公寓之投資及向Poppins之出資額，Pakka與姜先生於二零零零年十一月十日訂立首份補充協議，並同意根據彼等各自之出資額及所提供予Poppins之股東貸款總額（截至一九九八年十月），將彼等於Poppins之權益比例由60%及40%調整為95.18%及4.82%，而Pakka及姜先生之股東貸款已其後於二零零三年三月三十一日資本化為Poppins之儲備。

除上述出資外，姜先生同意提供按Pakka要求之參與貸款（以12,000,000港元為限）應付Poppins之營運資本所需。根據首份補充協議，參與貸款附帶年息率10厘之利息，並賦予姜先生分享Poppins經營溢利之40%之權利，惟應收利息總額加上根據參與貸款分佔Poppins經營溢利之回報率，每年不得超過18%。由於Poppins一直虧損，故姜先生未曾根據參與貸款之條款分佔Poppins任何溢利。截至二零零一年九月四日，參與貸款及有關利息之金額分別為6,408,500港元及506,510.27港元，總額為6,915,010.27港元。

2. 授出及行使Poppins認股權

於二零零一年九月五日，Pakka與姜先生訂立第二份補充協議，據此，姜先生獲授予Poppins認股權。

Poppins認股權之詳情

授出日期 : 二零零一年九月五日

授出人 : Poppins

承授人 : 姜先生

Poppins認股權 : 於行使期間內（見下文所述）隨時將參與貸款餘額（截至二
下之權利 : 零零一年九月四日）連同有關利息為數6,915,010.27港元按行使價每股1,234.13港元（根據Poppins於二零零一年九月五日之資產淨值與Pakka及姜先生將予資本化之股東貸款之總和，合計61,706,324.19港元計算）全數轉換成Poppins之股份

- 行使期間 : 自授出日期起計三年內(即二零零一年九月五日至二零零四年九月四日)任何時間
- 授出之代價 : 姜先生同意,由二零零一年九月五日(即Poppins認股權之授出日期)起,免除參與貸款年息率10厘之利息
- 其他條款 : 根據參與貸款姜先生分享Poppins經營溢利之40%之權利將於Poppins認股權獲行使後即時失效

姜先生於二零零三年五月一日行使Poppins認股權,5,603股Poppins之新股份已配發及發行予姜先生。發行後,姜先生擁有8,013股Poppins股份,佔根據Poppins認股權發行換股股份所擴大之Poppins已發行股本總額14.41%。

3. 股份收購事項

- 股份收購事項日期 : 二零零三年五月二十九日
- 買方 : Pakka
- 賣方 : 姜先生
- 所收購之資產 : 8,013股Poppins股份,相當於姜先生於Poppins之全部權益,並佔Poppins已發行股本總額約14.41%
- 代價 : 人民幣17,900,000元(約16,896,000港元),須以分期形式支付,載述如下:

人民幣

二零零三年六月六日	6,000,000元
二零零三年六月三十日	5,000,000元
二零零三年七月三十一日	1,000,000元
二零零三年八月三十一日	1,000,000元
二零零三年九月三十日	1,000,000元
二零零三年十月三十一日	1,000,000元
二零零三年十一月三十日	1,000,000元
二零零三年十二月三十一日	1,900,000元
	17,900,000元

首七個月之分期款項已於截至本公佈日期止支付予姜先生。

根據姜先生遵照合營協議授予Pakka之優先購買權,姜先生承諾於要約出售其Poppins權益予任何第三方前,將以公允價格將該權益要約出售予Pakka。根據合營協議,公允價格相當於經一名專業估值師重估Poppins於美麗園公寓項目之權益後,就截至最後會計日期或訂約各方所協定之日期出售之股份而言,按比例分佔Poppins之經調整資產淨值。

於二零零三年五月五日，姜先生向Pakka送達通知，表示根據上述優先購買權要約出售銷售股份予Pakka。經公平原則磋商後及根據合營協議，姜先生於Poppins全部權益之代價經釐定為人民幣17,900,000元（約16,896,000港元）（約佔每股股份2,109港元），並相當於Poppins之經調整資產淨值117,255,923港元（即每股股份約2,109港元）之14.41%，其分析如下：

	港元
Poppins於二零零三年四月三十日之 未經審核資產值	68,486,880
於二零零三年五月二十一日之物業重估盈餘	64,474,763
減：稅務影響	(15,705,720)
	117,255,923
 按該數額14.41%計算，約相當於：	 16,896,000

由於美麗園公寓之權益由本集團持作轉售，因而依據本集團之會計政策，該等權益乃按成本值與可變現淨值之較低者在本集團之賬簿中列賬。因此並無於Poppins賬簿中記入重估盈餘。然而，倘若Pakka向姜先生購入Poppins餘下之14.41%權益，於綜合賬目時會產生一項商譽，而一筆等額款項將被視作及納入本集團之賬目，列為持作轉售物業之成本增加。

Pakka於二零零三年五月二十九日接納姜先生提出之要約，而股份收購事項已於同日完成。於股份收購事項完成後，Poppins已成為本公司之間接全資附屬公司。

4. 一般事項

本集團之主要業務

本集團主要業務為一般貿易、物業投資及提供物業及代理服務。

Poppins之資料

Poppins於一九九七年八月成立，其在中國從事物業投資，主要資產為於美麗園公寓之住宅單位、商舖及車位之權益。Poppins截至二零零一年及二零零二年十二月三十一日止兩個年度各年之未經審核除稅後虧損額分別為526,707港元及227,030港元。於Pakka之股東貸款(62,982,698港元)及姜先生之股東貸款(3,044,000港元)資本化前，Poppins於二零零一年十二月三十一日及二零零二年十二月三十一日之未經審核負資產淨值分別為3,045,671港元及3,272,701港元。

該等交易之原因

姜先生提供參與貸款予Poppins，以便提供Poppins所需之營運資金。於授出Poppins認股權前，參與貸款以年利率10厘計息。參與貸款之條款乃按公平原則磋商釐定。於二零零一年九月五日授出Poppins認股權時，董事認為本公司或會藉著授出該認股權而受惠於以下方面：

- (1) 鑑於姜先生同意自Poppins認股權之授出日期起免除參與貸款之利息，Poppins將因而即時節省利息；及
- (2) 參與貸款將撥充資本，因此，倘若姜先生選擇行使Poppins認股權，Poppins將可壯大其資金基礎。

Poppins認股權之行使價乃經各方按公平原則磋商後釐定，並經參考Poppins之資產淨值及由Pakka及姜先生授出並於Poppins認股權授出日期將會資本化之股東貸款。董事其後已考慮授出Poppins認股權，並認為該交易符合本公司及股東之整體利益，且Poppins認股權之條款誠屬公平合理。

中國物業投資一直為本集團之核心業務之一。於考慮姜先生要約發售銷售股份時，本集團認為隨著上海市之物業價格持續攀升，上海市物業市場坐擁優越前景。本集團亦注意到美麗園公寓之購物商場及美麗園酒店有待翻新，以將其設施及標準提升至達到國際四星級酒店水平。本集團認為有關翻新及提升工程可助提升美麗園公寓之整體市場價值。此外，Poppins與準租戶（以主要租戶為主）已進行磋商，藉此確保穩定之租金收入。股份收購事項之代價以Poppins之經調整資產淨值為基準，並經計及Poppins物業之重估盈餘及稅務影響。重估盈餘乃經參考一家獨立專業估值師行第一太平戴維斯於二零零二年五月二十一日發出之估值報告後釐定。基於上文所述者，本集團因而認為股份收購事項對本集團而言實屬投資良機。

股份收購事項之代價乃經各方按公平原則磋商後釐定，並以Poppins之經調整資產淨值為基準。董事認為，股份收購事項之條款誠屬公平合理，而股份收購事項符合本公司及股東之整體利益。

關連人士

姜先生直至出售其於Poppins之全部14.41%權益前為Poppins之董事。繼姜先生於二零零三年五月一日行使Poppins認股權後，彼亦已成為Poppins之主要股東。

上市規則

根據上市規則，該等交易構成本公司之關連交易。由於授出Poppins認股權毋須受制於任何最低豁免規定，加上股份收購事項之代價相當於本公司於二零零二年十二月三十一日之綜合有形資產淨值3%以上，故此，根據上市規則第14.26條，該等交易原應待獨立股東於股東大會上批准後方可作實。由於一時疏忽大意，董事並不知悉該等交易根據上市規則構成關連交易，因此並無以報章公佈形式披露該等交易，而該等交易於訂立前並無先行經股東批准後方才作實。本公司核數師於審閱本公司二零零三年度之中期業績時，提醒董事注意上市規則對該等交易之可能含義。本公司其後隨即徵詢其法律顧問意見，並向聯交所匯報該等交易。為免類似錯誤於日後重演，董事會擬採取下列糾正行動：(i)向本集團員工傳閱一份備忘錄提醒彼等上市規則之責任，並建議彼等如有任何疑問時應聯絡公司秘書；(ii)收緊本集團內之申報程序，以使董事會得悉類似交易；及(iii)為本集團員工提供培訓，以加強彼等對上市規則之認識。本公司之秘書主要負責監察上述措施之實施及遵守上市規則，而董事會將就遵守上市規則承擔總體責任。上文第(i)及(iii)項所述之備忘錄及培訓材料副本將提供予董事以供彼等參考之用，並就彼等在上市規則項下之責任給予提醒。本公司承認其已違反上市規則，而聯交所已表示其保留就此對本公司及董事採取行動之權利。

Fulcrest Limited為於現時及該等交易之重要時刻持有本公司已發行股本總額約53%之本公司控權股東，且並無於該等交易中擁有利益，其表示倘若經已召開有關批准該等交易之股東大會，彼應已投票贊成該等交易。本公司將委聘獨立財務顧問，以便就該等交易之條款作出意見。

本公司將於本公佈刊發日期後21日內向股東寄發一份通函，當中載有該等交易之詳情、獨立董事委員會給予獨立股東以載列其意見之函件、獨立財務顧問給予獨立董事委員會之意見書，與及獨立合資格估值師發出之估值報告。

5. 釋義

除文義另有指明外，於本公佈內，下列詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	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公司，其股份在聯交所上市
「董事」	指	本公司董事
「第一項補充協議」	指	Pakka與姜先生於二零零零年十一月十日就補充合營協議訂立之補充協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元
「獨立股東」	指	於該等交易中並無擁有利益之股東
「合營協議」	指	Pakka與姜先生於一九九七年八月一日就成立Poppins訂立之合營協議，並分別經日期為二零零零年十一月十日及二零零一年九月五日之兩份補充協議所補充
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「姜先生」	指	姜松寧先生，於股份收購事項完成前為Poppins之董事及Poppins之主要股東
「Pakka」	指	Pakka Properties Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之公司，為本公司之全資附屬公司
「參與貸款」	指	姜先生根據第一項補充協議同意提供予Poppins之股東貸款
「Poppins」	指	Poppins Properties Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之公司，並已於二零零三年五月二十九日股份收購事項完成後成為本公司之間接全資附屬公司
「Poppins認股權」	指	根據合營協議授予姜先生之認股權，藉以將於二零零一年九月四日之餘下參與貸款連同利息轉換為Poppins之新股
「中國」	指	中華人民共和國
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「銷售股份」	指	8,013股Poppins股份，相當於姜先生於二零零三年五月二十九日出售予Pakka之全部Poppins權益

「第二項補充協議」	指	Pakka與姜先生於二零零一年九月五日訂立以補充合營協議及第一項補充協議之補充協議
「股份收購事項」	指	Pakka藉著其根據合營協議獲授之優先購買權向姜先生收購銷售股份
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「美元」	指	美元
「該等交易」	指	Poppins授予姜先生Poppins認股權及股份收購事項 承董事會命 大中華集團有限公司 董事總經理 賀鳴鐸

為作說明之用，本公佈使用1港元兌人民幣1.0594元及7.8港元兌1美元之匯率，並不表示任何金額經已或應可或可以匯兌。

香港，二零零三年十二月十日

請同時參閱本公布於星島日報刊登的內容。