

香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因公告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

(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 — 收購物業

於二零零四年十月二十九日，博平透過與銀浦及潤燦訂立該協議向該銀行購入該物業。該物業之總成交價人民幣二千零八十萬元（約港幣19,622,640元）已經或將會按照下列方式清付：（一）於該協議訂立時已支付按金一千四百五十六萬元（人民幣，下同），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。

如承諾程序的總支出超過一千六百萬元，銀浦就超額部份所應承擔的分額將由博平支付。

於二零零四年十月二十九日，大中華集團有限公司（「本公司」，與其附屬公司統稱「本集團」）之全資附屬公司博平置業（上海）有限公司（「博平」），與上海銀浦房地產開發有限公司（「銀浦」）及上海潤燦企業發展有限公司（「潤燦」）訂立一合作投資協議（「該協議」）。按照該協議，銀浦已安排博平由中國建設銀行上海分行（「該銀行」）購入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（「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，相等於美麗園公寓16至28樓（「該等高層」）全部單位總建築面積之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上海美麗園龍都大酒店有限公司（「該酒店」）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（（甲）與（乙）合稱「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。於衡量過（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。

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。

博平於二零零零年十月通過拍賣購得美麗園公寓6至15樓(「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。

董事相信交易條款公平合理，且符合本公司及本公司股東之整體利益。

一份包含此項物業收購詳細資料的通函將會盡快發給本公司的股東。

董事會代表
賀鳴鐸
董事總經理

二零零四年十一月三日，香港

本公司於本公佈日之董事為：執行董事賀鳴玉先生(主席)及賀鳴鐸先生(董事總經理)、非執行董事邱垂益先生、及獨立非執行董事余錦基先生、俞漢度先生及吳旭洲先生。

請同時參閱本公布於商報刊登的內容。