

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

(按照公司條例在香港註冊成立)

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：估值報告	5
附錄二：一般資料	8

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：

「該合同」	指	振盛與上海嘉登於二零零四年十月二十日訂立之買賣合同，振盛按此向上海嘉登購入該物業
「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
「第一太平戴維斯」	指	獨立於並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之聯繫人概無關連之專業評估師：第一太平戴維斯(香港)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
「振盛」	指	振盛企業有限公司，本公司一間於香港註冊成立之全資附屬公司，即該合同內該物業之買方
「最後實際可行日期」	指	二零零四年十一月十日，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
「中國」	指	中華人民共和國
「該物業」	指	中國上海長寧區虹梅路3887弄一號君悅花園第一幢之(甲)四樓全層，建築面積1,018.01平方米；及(乙)地庫內五個車位

釋 義

「人民幣」	指	中國法定貨幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章：證券及期貨條例
「上海嘉登」	指	上海嘉登置業有限公司，一間於中國註冊成立之公司，即該合同內該物業之賣方
「股東」	指	持有本公司任何已發行普通股之人士
「該項交易」	指	該合同中之主題交易



GREAT CHINA HOLDINGS LIMITED

大中華集團有限公司

(按照公司條例在香港註冊成立)

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月二十五日宣佈，振盛與上海嘉登已於二零零四年十月二十日訂立該合同，振盛同意按該合同向上海嘉登購入該物業。本通函旨在為閣下提供有關該合同之資料。

該物業之總成交價為八百萬元人民幣(約港幣7,547,170元)。此乃參考該物業之市值及經雙方對等地位公平議價後所定，並已經以本集團之內部資源按照下列方式清付：(一)於該合同訂立時已支付按金一百一十萬元(人民幣，下同)，(二)於該合同訂立時已替上海嘉登償還合共五百九十萬元之銀行貸款，及(三)當交易於二零零四年十月二十七日完成時一筆過支付一百萬元。

董事會函件

第一太平戴維斯就該物業於二零零四年十月二十日之現況下公開市值評估為人民幣八百萬元正 (RMB 8,000,000)。

本公司確認：以各董事所知所信，並經過所有合理查詢，上海嘉登及上海嘉登的最終實益擁有人，均是獨立於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之聯繫人之第三者。

交易相關資料

本集團之主要業務為物業投資及一般貿易。上海嘉登之主要業務為物業發展。

君悅花園第一幢樓高四層並附一層地庫。本集團於該項交易前已經擁有地下(一樓)、二樓及三樓，完成該項交易後，本集團現擁有該大廈地面上之全部樓層。

於該項交易前，該大廈地下(一樓)租予一中式餐館，二樓及三樓為本集團營運的服務式住宅，四樓為上海嘉登營運的私人會所。該會所與本集團共用大廈的入口大堂。入口大堂位於地下，實用面積約360平方米。本集團現計劃將入口大堂改作適合商業用途之樓面。

預期租出該等商業樓面會為本集團帶來每年約五十六萬元的租金收入。由於該物業之總成交價將以銀行結餘支付，故對本集團之總資產及負債並無即時影響。

董事相信交易條款公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

董事會代表
賀鳴鐸
董事總經理

以下為第一太平戴維斯之函件及為供載入本通函而就該物業於二零零四年十月二十日之估值所編製之估值證書。

FPDsavills

第一太平戴維斯 INTERNATIONAL PROPERTY CONSULTANTS

第一太平戴維斯(香港)有限公司
香港中環
交易廣場二座23樓
EA牌照：C-002450

電話：(852) 2842 4400
直線電話：(852) 2801 6100
直線傳真：(852)2530 0756

www.fpdsavills.com
www.fpdsavillsproperty.com

FPDsavills International

敬啟者：

有關： 中華人民共和國上海市長寧區君悅花園第一幢之四樓全層及第38，39，40，41及60號車位

吾等按閣下之指示，就上述位於中華人民共和國(「中國」)，而會被大中華集團有限公司(「貴公司」)及/或其附屬公司(以下合稱「貴集團」)購入之物業權益之價值進行估值。吾等確認，為向閣下提供吾等對該物業於二零零四年十月二十日(「該估值日」)之公開市值之意見，吾等曾視察該物業、進行相關之查詢及取得吾等認為必要之進一步資料。

吾等之估值乃吾等對該物業之公開市值之意見。吾等將公開市值定義為：「物業權益於估值日無附帶條件下完成出售之最高現金價，並假設：

- (甲) 有自願賣方；
- (乙) 在估值日之前，有一段合理期間(顧及物業之性質及市道)將該物業在市場上正式推銷、商議價格及條款、以及完成銷售；
- (丙) 物業市道、價值水平及其他情況，在任何一個假定較早交換合約之日期時，均與估值日相同；
- (丁) 不考慮具有特殊利益或興趣之買家之任何追加出價；及
- (戊) 參與交易之雙方在知情、審慎及自願之情況下進行交易。」

吾等之估值乃假設物業權益按現狀在公開市場出售，且無受遞延條件合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排等可能改變其價值之因素所影響。此外，亦假設並無任何與物業銷售相關的期權或優先購買權。

吾等假設相關之政府機構已經或將會就該物業發出無附帶條款或延誤之同意、批准或執照。吾等亦假設，於清付土地使用權費後獲頒之使用限期到臨之前的整段期間內，物業權益擁有人於使用或轉讓該物業時有完整及不受約束之權利。

其他之特別假設(如有)，已列明於估值證書之附註中。

吾等並無查證物業權益之產權，惟已獲得相關之產權文件副本。吾等倚賴 貴集團就該物業產權提供之意見。除另有註明外，吾等就吾等之估值已假設 貴集團對該物業權益擁有可以行使之產權。吾等於達至吾等之估值意見時已運用吾等之專業判斷，惟吾等仍促請 閣下謹慎考慮吾等於估值中的假設。

吾等曾視察該物業，但卻沒有為該物業進行結構查驗。吾等因此不能確定該物業沒有腐爛、蟲害或任何其他結構缺憾。對任何服務亦沒有進行測試。吾等之估值乃在假設這些各方面均令人滿意的情況下進行。

在查閱所有相關文件後，吾等相當倚賴 貴集團所提供之資料，尤其是規劃批文或法定通告、地役權、樓面面積及該物業之認證。所有文件及租約僅作參考之用。除另有註明外，載於估值證書內之尺寸、量度及面積乃按照提供予吾等之文件內所載之資料，故僅為約數。

吾等之估值並無考慮該物業所涉及之任何抵押、按揭或欠款，或於出售時可能須要承擔之任何開支或稅項。除另有說明外，已假設所有物業權益均不附帶可影響其價值之產權負擔、限制或支銷。

吾等並無核實該物業(包括其內任何廠房及設備)是否符合過渡公元二千規格，或該物業之價值在任何方面是否會因其任何部份未能符合過渡公元二千規格(按BSI就公元二千規格所下定義)而受到不利影響，吾等亦不會就此作出聲明。

除另有註明外，所有銀碼單位皆為人民幣。

吾等之估值證書隨函附奉。

此致

香港
德輔道西9號
6樓
大中華集團有限公司
列位董事 台照

代表
第一太平戴維斯(香港)有限公司

估價及諮詢顧問部
資深董事
王永霖
土地經濟學學士
英國皇家特許測量師學會會士
香港測量師學會會士
註冊專業測量師(產業測量組)
謹啟

二零零四年十一月十一日

附註：王永霖先生為特許測量師，於香港及國內分別擁有超過18年及10年之物業估值經驗。

估值證書

於二零零四年
十月二十日
按該物業現狀
之公開市值

物業	概況及年期	使用詳情	
中國上海市長寧區虹梅路3887弄一號君悅花園第一幢之四樓全層及第38, 39, 40, 41及60號車位	<p>該物業包括位於君悅花園第一幢(「該幢」)四樓建築面積約1,018.01平方米(10,958平方英尺)之會所及地庫層第38, 39, 40, 41及60號之車位。</p> <p>君悅花園為一中型商業/住宅發展項目, 約於1997年完成, 包括該幢及五幢8樓層住宅大廈。該幢為一5樓層(包括一地庫層)大廈, 容納了: 四樓會所、二至三樓服務式住宅、一樓零售舖面及地庫層停車場。</p> <p>該物業以一份上海市房地產權証持有, 土地使用權期限由1995年6月5日開始, 至2065年6月4日結束。</p>	該物業現被用作一間會所。	<p>人民幣 8,000,000元 (100%權益 屬 貴集團 RMB 8,000,000)</p>

附註:

1. 根據一份於1997年10月23日由上海市房屋土地管理局所發之上海市房地產權証(文件編號:滬房地市字(1997)第005003號), 虹梅路3887弄一號(包括該物業), 建築面積約8,957.37平方米(96,416平方英尺), 包括一建築面積約2,604.95平方米(28,039平方英尺)之地庫層, 乃以上海嘉登置業有限公司名義持有, 土地使用權期限由1995年6月5日開始, 至2065年6月4日結束。
2. 根據上海市房地產資料登記冊, 位於虹梅路3887弄一號發展項目第一幢四樓之會所, 建築面積約1,018.01平方米(10,958平方英尺), 乃以上海嘉登置業有限公司名義持有。
3. 根據一份2004年7月1日之上海市商品房出售合同(「該出售合同」), 振盛企業有限公司同意以人民幣8,000,000元之代價, 購入虹梅路3887弄一號君悅花園第一幢之四樓, 建築面積約1,018.01平方米(10,958平方英尺)及第38, 39, 40, 41及60號之車位。於該估值日, 尚未支付之代價為人民幣1,000,000元。

二. 主要證書/批文之摘要如下:

上海市房地產權証 有

- 三. 按照該出售合同而需支付之代價已於2004年10月27日全部清付。貴公司現正進行相關房地產權証之申請。

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．專家陳述

第一太平戴維斯為專業評估師。第一太平戴維斯已提供及並未撤回其書面同意，同意發出內附一項其所作陳述的本通函，該陳述在形式和文意上一如本通函所載。第一太平戴維斯既不持有本集團內成員公司的股權，亦不擁有可以認購或提名其他人士認購本集團內成員公司的證券的權利（不論在法律上是否可予行使）。

三．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	—	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購入該物業後準備經營的租賃業務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	—	138,347,288	52.87
Raynor Holdings Limited	—	138,347,288	138,347,288	52.87
Seward Holdings Corp	—	138,347,288	138,347,288	52.87
Asian Pacific Investment Corporation	—	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	—	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駛的）投票權利的任何類別股本。

四 · 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。

五 · 訴訟

於最後實際可行日期，本集團任何成員公司概無涉及任何重要之訴訟或仲裁。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。

六 · 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。

七 · 註冊辦事處

本公司之註冊辦事處位於香港德輔道西九號六樓。