

閣下如對本通函之各方面內容或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之大同機械企業有限公司股份全部售出或轉讓，應立即將本通函送交買主或承讓人，或送交經手買賣或轉讓之銀行、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倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

---



大同機械企業有限公司  
COSMOS MACHINERY ENTERPRISES LIMITED

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：118)

須予披露的交易  
出售無錫土地及物業  
及  
提前終止租約的補償

財務顧問



御泰融資(香港)有限公司

	頁次
釋義 .....	1
<b>董事會函件</b>	
1. 緒言 .....	3
2. 出售合同 .....	4
3. 補償合同 .....	6
4. 出售及補償的背景及原因 .....	9
5. 出售及補償的財務影響 .....	9
6. 收入的用途 .....	9
7. 一般資料 .....	10
附錄 一 一般資料 .....	11

## 釋 義

在本通函中，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「本公司」	指	大同機械企業有限公司，在香港註冊成立之有限公司，其證券在聯交所上市
「補償」	指	根據補償合同，買方就提前終止了無錫格蘭於土地B及物業B餘下約十二年租用期的租約而向無錫格蘭支付的補償
「補償合同」	指	於二零零八年五月三十日，無錫格蘭、業主與買方就補償而訂立的合同
「董事」	指	本公司董事
「出售」	指	根據出售合同，無錫格蘭出售土地A及物業A予買方
「出售合同」	指	於二零零八年五月三十日，無錫格蘭與買方就出售而訂立的合同
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「土地A」	指	一幅位於中國江蘇省無錫市湖濱路89號，面積7,198.50平方米的土地，由無錫格蘭擁有的土地
「土地B」	指	一幅位於中國江蘇省無錫市湖濱路89號，面積46,947.10平方米的土地。於最後可行日期，無錫格蘭在土地B尚有大約12年的租用期，直至二零二零年五月三十一日
「業主」	指	無錫塑料機械廠，土地B及物業B的業主

## 釋 義

「最後可行日期」	指	二零零八年六月十八日，即本通函付印前用以確定本通函內所指的若干資料的最後可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，於本通函內不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「物業A」	指	由無錫格蘭擁有，建築於土地A上包括辦公室在內的5座建築物，共佔建築面積3,399.54平方米
「物業B」	指	建築於土地B上的19座包括生產車間、辦公室及員工宿舍在內的建築物，共佔建築面積27,408.66平方米。於最後可行日期，無錫格蘭於物業B尚有大約12年的租用期，直至二零二零年五月三十一日
「買方」	指	無錫產業發展集團有限公司
「人民幣」	指	中國之法定貨幣人民幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第五七一章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.40港元之股份
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「無錫格蘭」	指	無錫格蘭機械集團有限公司，本公司的全資附屬公司
「平方米」	指	平方米

就本通函而言，人民幣與港幣的兌換將按照人民幣1.00元兌港幣1.1243元之換算率換算。此換算率僅在本通函適合時作說明之用，並不表示任何金額已經或可以按上述換率或任何其他換率換算。



大同機械企業有限公司  
**COSMOS MACHINERY ENTERPRISES LIMITED**

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：118)

執行董事：

鄧燾 (主席)

蔣偉

黃耀明 (行政總裁)

李天來

註冊辦事處：

香港新界

青衣島青衣路29-33號

大同工業大廈8字樓

非執行董事：

鄧焜 (榮譽主席)

吳丁 (副主席)

簡衛華

瞿金平

獨立非執行董事：

葉慶輝

楊淑芬

鄭達賢

敬啟者：

須予披露的交易  
出售無錫土地及物業  
及  
提前終止租約的補償

1. 緒言

於二零零八年五月三十日，無錫格蘭與買方訂立出售合同，據此無錫格蘭同意以現金代價人民幣25,317,600元出售，而買方同意以該代價購買土地A及物業A。

於同日，無錫格蘭亦與買方及業主訂立補償合同，據此無錫格蘭將可由於提前終止了無錫格蘭於土地B及物業B餘下的約十二年租用期，直至二零二零年五月三十一日的租約，而獲取買家支付的補償金人民幣55,518,200元。

出售合同及補償合同所涉及的交易，根據上市規則構成本公司一項須予披露的交易。本通函旨在向閣下提供有關出售及補償的其他資料。

## 2. 出售合同

- 日期：二零零八年五月三十日(交易時段結束後)
- 訂約方：
- 無錫格蘭：無錫格蘭機械集團有限公司，本公司的全資附屬公司，土地A及物業A的擁有人；及
- 買方：無錫產業發展集團有限公司。經一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，買方及其最終實益擁有人乃獨立於本公司及其任何關連人士並與彼等人士並無關連。本集團於過去十二個月內，沒有與買方及其最終實益擁有人有根據上市規則第14.22條規定而須合併計算的交易。
- 土地A：一幅位於中國江蘇省無錫市湖濱路89號，面積7,198.50平方米，由無錫格蘭擁有的土地。
- 物業A：由無錫格蘭擁有，建築於土地A上包括辦公室在內的5座建築物，共佔建築面積3,399.54平方米。
- 代價：人民幣25,317,600元。

## 董事會函件

出售的代價乃本公司及買家經公平基準磋商後訂定，並參考由本公司委派的獨立評估師以折舊重置成本法為基準所進行的估值，於二零零七年十二月三十一日，土地A及物業A估值約共為人民幣9,100,000元。

代價的支付：

代價將以現金按下列形式支付：

1. 人民幣4,000,000元在本出售合同簽署後十天內支付；
2. 人民幣9,000,000元在二零零八年十二月底以前支付；
3. 人民幣4,000,000元在無錫格蘭廠房將遷入的新地點的工地開工後十天內支付；及
4. 餘款人民幣8,317,600元在出售合同完成後的十天內支付。

移交使用權：

無錫格蘭將於二零零九年十二月三十一日前向買方交付騰空的土地A及物業A。

罰則：

如出售合同不能完成，乃由於：

- (i) 買方違約，則買方須按已支付代價20%的金額賠償給無錫格蘭作為罰款；或
- (ii) 無錫格蘭違約，則無錫格蘭須退回買方已支付的代價並按已支付代價20%的金額賠償給買方。

如無錫格蘭不能在二零零九年十二月三十一日前向買方交付土地A及物業A，須向買方每日按實際已支付代價金額的3%繳納罰金。如無錫格蘭在超過二零零九年十二月三十一日的60日後，仍未能交付土地A及物業A予買方，買方有權解除出售合同，並要求無錫格蘭退回已收取的代價及賠償因未能交付土地及物業所造成的損失。

如買方不能依據出售合同條款向無錫格蘭支付代價，買方須向無錫格蘭每日按實際欠付金額的3%繳納罰款。如買方在超過二零零九年十二月三十一日的60日後，仍未能支付所有代價，無錫格蘭有權解除出售合同，買方須就未能支付代價承擔對無錫格蘭所造成的損失。

### 3. 補償合同

- 日期 : 二零零八年五月三十日 (交易時段結束後)
- 訂約方 :
- 無錫格蘭 : 無錫格蘭機械集團有限公司，本公司的全資附屬公司，土地B及物業B的租用者；
- 業主 : 無錫塑料機械廠，土地B及物業B的業主。其主要業務是生產機械及出租土地和物業。經一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，業主及其最終實益擁有人乃獨立於本公司及其任何關連人士並與彼等人士並無關連。本集團於過去十二個月內，沒有與業主及其最終實益擁有人有根據上市規則第14.22條規定而須合併計算的交易；及



## 董事會函件

買方 : 無錫產業發展集團有限公司。經一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，買方及其最終實益擁有人乃獨立於本公司及其任何關連人士並與彼等人士並無關連。本集團於過去十二個月內，沒有與買方及其最終實益擁有人有根據上市規則第14.22條規定而須合併計算的交易。

土地B : 一幅位於中國江蘇省無錫市湖濱路89號，面積46,947.10平方米的土地。於最後可行日期，無錫格蘭在土地B尚有大約12年的租用期，直至二零二零年五月三十一日。

物業B : 建築於土地B上的19座包括生產車間、辦公室及員工宿舍在內的建築物，共佔建築面積27,408.66平方米。於最後可行日期，無錫格蘭在物業B尚有大約12年的租用期，直至二零二零年五月三十一日。

補償金額 : 人民幣55,518,200元。

提前終止無錫格蘭在土地B及物業B尚餘之十二年租用期的租約之合共補償金額，乃本公司及買家經公平基準磋商後訂定，並參考了無錫市同類工業物業的租賃市況，並考慮了以無錫格蘭現廠房的規模、水平、功能、結構及設施等各方面，廠房搬遷到新地點的費用。

補償的支付 : 補償將以現金按下列形式支付：

1. 人民幣10,000,000元在本補償合同簽署後十天內支付；
2. 人民幣17,000,000元在二零零八年十二月底前支付；

3. 人民幣11,000,000元在無錫格蘭廠房將遷入的新地點的工地開工後十天內支付；及
4. 餘款人民幣17,518,200元在出售合同完成後的十天內支付。

移交使用權： 無錫格蘭將於二零零九年十二月三十一日前向買方交付騰空的土地B及物業B。

罰則： 如補償合同不能完成，乃由於：

- (i) 買方違約，則買方須按已支付補償金20%的金額賠償給無錫格蘭作為罰款；或
- (ii) 無錫格蘭違約，則無錫格蘭須退回買方已支付的補償金並按該已支付補償金20%的金額賠償給買方。

如無錫格蘭不能在二零零九年十二月三十一日前向買方交付土地B及物業B，須向買方每日按實際已支付補償金額的3%繳納罰金。如無錫格蘭在超過二零零九年十二月三十一日的60日後，仍未能交付土地B及物業B予買方，買方有權解除補償合同，並要求無錫格蘭退回已支付的補償金及賠償所有因未能交付土地及物業所造成的損失。

如買方不能依據補償合同條款向無錫格蘭支付補償金，買方須向無錫格蘭每日按實際欠付補償金的3%繳納罰款。如買方在超過二零零九年十二月三十一日的60日後，仍未能支付所有補償金，無錫格蘭有權解除補償合同，買方須就未能支付補償金承擔對無錫格蘭所造成的損失。

董事(包括獨立非執行董事)認為，出售合同及補償合同的條款為公平合理，按一般商業條款而定，並符合本公司及股東之整體利益。

#### 4. 出售及補償的背景及原因

本集團主要從事注塑機生產及貿易、工業器材貿易，製造及買賣注塑製品及印刷線路板。

根據買方提供的資料，買方乃一間由中國政府機構授權的公司，負責國有資產的管理工作及統籌國有企業內的國有資產之價值保留與增值。

在考慮到(i)出售的代價高於土地A及物業A的估值；(ii)預計補償足以支付無錫格蘭現廠房搬遷到新地點的搬遷費用；及(iii)現時有一幅由本集團於二零零六年購入的土地，可作為無錫格蘭廠房遷入之用，董事認為，出售合同及補償合同的條款為公平合理，按一般商業條款而定，並符合本公司及股東之整體利益。

本公司將會把無錫格蘭的生產車間、辦公室、員工宿舍及其他設施等搬遷至位於無錫國家高新科技產業開發區B7-C的一幅土地。該土地佔地75,354.6平方米，乃本集團於二零零六年購入。

#### 5. 出售及補償的財務影響

根據本集團截至二零零七年十二月三十一日止年度之已審核會計帳目，截至二零零七年十二月三十一日止，土地A及物業A的帳面值分別約為港幣2,054,000元(相等於人民幣1,827,000元)及港幣3,000,000(相等於人民幣2,668,000元)。估計出售可實現淨利潤約港幣23,410,000(相等於人民幣20,822,000元)(基於土地A及物業A的帳面值及出售代價的差額)。估計補償會為二零零八年十二月三十一日止財政年度帶來帳面利潤約港幣62,417,000元(相等於人民幣55,518,000元(計算支出前))。

#### 6. 收入的用途

由出售及補償所得的收入，將全數用作無錫格蘭新廠房的興建及機器更換之用。

7. 一般資料

務請閣下垂注本通函附錄所載之其他資料。

此致

列位股東 台照

代表董事會  
大同機械企業有限公司  
主席  
鄧燾  
謹啟

二零零八年六月二十日

## 1. 責任聲明

本通函包括為遵守上市規則而提供有關本公司之資料。董事願就本通函所載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，確認就彼等所深知及確信，本通函並無遺漏任何其他事實，以致本通函所載內容有誤導成份。

## 2. 董事權益披露

於最後可行日期，下列董事及本公司之最高行政人員於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）擁有或被認為擁有如下股份之長倉、相關股份及債券之權益，該等權益(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須向本公司及聯交所申報（包括根據證券及期貨條例之該等條文被視作或被認為擁有之權益及淡倉）；或(b)根據證券及期貨條例第352條必須列入該條例規定本公司存置之登記冊（「登記冊」）；或(c)根據上市公司董事進行證券交易之標準守則必須向本公司及聯交所申報：

### （一）股份的長倉

董事姓名	持有股份數目					總數	佔本公司 已發行股份 總數之概約 百分比
	個人權益	家族權益	企業權益	其他權益			
鄧燾	2,970,000	2,000 (附註2)	300,617,458 (附註1)	224,000 (附註3)	303,813,458	42.79	
黃耀明	11,696,072	—	—	—	11,696,072	1.65	
鄧焜	—	297,157,052 (附註4)	—	—	297,157,052	41.85	
簡衛華	136,400	—	—	—	136,400	0.02	
鄭達賢	1,716,000	—	—	4,400	1,720,400	0.24	

附註：

1. 於最後可行日期，在該300,617,458股股份中，3,460,406股乃由堅達有限公司（「堅達」）持有，而堅達則由一間鄧先生及其配偶各擁有50%權益之公司全資擁有。根據證券及期貨條例，鄧先生（基於其在高度發展有限公司（「高度」）被視作持有之權益）亦被視為擁有該300,617,458股股份中其餘的297,157,052股之權益。

於最後可行日期，高度透過其全資附屬公司大同機械（控股）有限公司（「大同控股」）及Tai Shing Agencies Limited（「Tai Shing」）被視為擁有合共297,157,052股股份之權益。高度乃在香港註冊成立，由(i)協生投資有限公司（一間由The Saniwell Trust之受託人Saniwell Holding Inc.控制之香港公司）擁有25.06%權益；(ii)豪力企業有限公司（「豪力」）擁有8.37%權益；(iii)友昌投資有限公司（「友昌」）（為一間香港公司，並由豪力擁有40%、Saniwell Holding Inc.擁有57.42%及Fullwin Limited擁有2.58%之股權）擁有30.25%權益；(iv)翼雲有限公司擁有16.09%權益；及(v)五名個別人士及兩間有限公司合共擁有20.23%權益。

2. 於最後可行日期，該2,000股股份由鄧先生之配偶擁有。
3. 於最後可行日期，該224,000股股份由鄧先生及其配偶共同擁有。
4. 於最後可行日期，根據證券及期貨條例，鄧焜先生（基於其配偶在高度被當作持有之權益）被當作持有297,157,052股股份之權益。於最後可行日期，高度透過其全資附屬公司大同控股及Tai Shing被當作持有合共297,157,052股股份之權益。高度乃在香港註冊成立，由(i)協生投資有限公司（一間由鄧焜先生家族之利益而設立之The Saniwell Trust（其中一位受益人乃鄧焜先生之配偶）所控制之香港公司）擁有25.06%權益；(ii)豪力擁有8.37%權益；(iii)友昌（為一間香港公司，由豪力擁有40%、The Saniwell Trust擁有57.42%及Fullwin Limited擁有2.58%之股權）擁有30.25%權益；(iv)翼雲有限公司擁有16.09%權益；及(v)五名個別人士及兩間有限公司合共擁有20.23%權益。

## （二）購股權的長倉

董事姓名	身份	持有 購股權數目	相關 股份數目	佔本公司 已發行股份 總數之概約 百分比 (附註)
李天來	實益擁有人	1,600,000	1,600,000	0.23

附註：上表所顯示之百分比以本公司於最後可行日期已發行股份計算。

除上文披露者外，於最後可行日期，董事或本公司之最高行政人員概無於本公司或其任何相聯法團擁有或被認為擁有必須向本公司及聯交所申報或列入上述登記冊內之任何股份的長倉、淡倉、相關股份及債券之權益。

### 3. 主要股東

就董事或本公司之最高行政人員所知，於最後可行日期，下列人士（董事或本公司之最高行政人員除外）擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司披露之股份的長倉，或直接或間接擁有可在一切情況下於本集團任何成員之股東大會上享有投票權之任何類別股本之面值10%或以上權益：

#### （一）股份的長倉

主要股東 姓名／名稱	所持股份數目			佔本公司 已發行股份 總數之概約 百分比 (附註6)
	直接權益	被當作 持有之權益	總數	
羅潔芳	—	297,157,052 (附註1)	297,157,052	41.85
高度	—	297,157,052 (附註2)	297,157,052	41.85
大同控股	127,052,600	170,104,452 (附註3)	297,157,052	41.85
Tai Shing	170,104,452	—	170,104,452	23.96
Saniwell Holding Inc.	—	297,157,052 (附註4)	297,157,052	41.85
華潤(集團) 有限公司	169,649,046 (附註5)	—	169,649,046	23.89

附註：

- 羅潔芳女士因分別持有豪力及高度之直接及間接權益而被當作擁有該批297,157,052股股份之權益。於最後可行日期，高度透過其全資附屬公司大同控股及Tai Shing被當作擁有合共297,157,052股股份之權益。於最後可行日期，高度之股權分別由友昌（其40%權益由豪力控制）擁有30.25%權益及由豪力（由羅潔芳女士全資擁有）擁有8.37%權益。
- 於最後可行日期，高度透過其全資附屬公司大同控股及Tai Shing被當作擁有合共297,157,052股股份之權益。於最後可行日期，高度之股權分別由(i)協生投資有限公司（一間由The Saniwell Trust之受託人Saniwell Holding Inc.控制之香港公司）擁有25.06%權益；(ii)豪力（由羅潔芳女士全資擁有）擁有8.37%權益；(iii)友昌（分別由豪力擁有40%，Saniwell Holding Inc.擁有57.42%及Fullwin Limited擁有2.58%之股權）擁有30.25%權益；(iv)翼雲有限公司擁有16.09%權益；及(v)五名個別人士及兩間有限公司合共擁有20.23%權益。

3. 大同控股透過其附屬公司Tai Shing被當作擁有170,104,452股股份之權益。
4. 於最後可行日期，根據證券及期貨條例，Saniwell Holding Inc.因擁有高度之權益而被當作擁有該批297,157,052股股份之權益。高度分別由(i)協生投資有限公司(一間由The Saniwell Trust之受託人Saniwell Holding Inc.控制之香港公司)擁有25.06%權益；(ii)豪力擁有8.37%權益；(iii)友昌(分別由豪力擁有40%、Saniwell Holding Inc.擁有57.42%及Fullwin Limited擁有2.58%之股權)擁有30.25%權益；(iv)翼雲有限公司擁有16.09%權益；及(v)五名個別人士及兩間有限公司合共擁有20.23%權益。
5. 按照本公司接獲中國華潤總公司、China Resources Co., Limited及CRC Bluesky Limited根據證券及期貨條例第XV部存案之最新權益披露表格顯示，該三間公司各被當作於華潤(集團)有限公司所擁有之股份中佔有權益。
6. 上表所顯示之百分比以本公司於最後可行日期已發行股份計算。

## (二) 本集團成員公司股份的長倉

本集團成員公司 之名稱	主要 股東之名稱	所持股權 概約百分比
冠寧投資有限公司	越秀發展有限公司	12.87
德科摩國際有限公司	鉅鑽企業有限公司	10
	BMPR Plastics	10
東華機械有限公司	東莞市外經實業有限公司	10.86
	東莞市西湖大酒店	10.86
東莞大同數控機械 有限公司	東莞市外經實業有限公司	12
東莞大同機械有 限公司	東莞市外經實業有限公司	10.86
	東莞市西湖大酒店	10.86



本集團成員公司 之名稱	主要 股東之名稱	所持股權 概約百分比
東莞華大機械有限公司	東莞市外經實業有限公司	10.86
	東莞市西湖大酒店	10.86
邦基實業(控股) 有限公司	葉嘉信	48
Gainbase Industrial (C.I.) Limited	葉嘉信	48
Gold Base Management Limited	葉嘉信	48
Taligain Limited	聚勇投資有限公司	20
	Talibest Limited	11.4
無錫吉愛爾精密塑料 產品有限公司	無錫市新區運昌電子 經營部	10

除上述披露者外，於最後可行日期，董事或本公司之最高行政人員並不知悉有任何人士(董事或本公司之最高行政人員或由彼等控制而所持權益已於上文披露之公司除外)於本公司之股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司申報之權益或淡倉，或直接或間接擁有可在一切情況下於本集團任何成員公司之股東大會上享有投票權之任何類別股本之面值10%或以上權益。

#### 4. 服務合約

於最後可行日期，概無任何董事與本集團任何成員公司訂有或擬訂立非於一年內屆滿或有關僱主不可於一年內不作賠償(法定賠償除外)而終止之服務合約。

## 5. 訴訟

於最後可行日期，據董事所知，本公司或其任何附屬公司概無涉及任何董事認為重大之訴訟或仲裁或索償，及據董事所知，本集團任何成員公司亦無任何董事認為重大之尚未了結或面臨威脅之訴訟或索償。

## 6. 競爭權益

於最後可行日期，概無任何董事及彼等各自之聯繫人於直接或間接與或可能與本集團業務構成競爭之業務中擁有權益(本集團業務除外)。

## 7. 其他事項

- (i) 本公司之合資格會計師為何廣生先生，彼為香港會計師公會會計師及英國特許公認會計師，亦為英國特許秘書及行政人員公會及香港特許秘書公會資深會員。
- (ii) 本公司之聯席公司秘書為何廣生先生及譚佩玲小姐，譚小姐為英國特許秘書及行政人員公會及香港特許秘書公會會員。
- (iii) 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳秘書商務有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金匯中心26樓。
- (iv) 本公司之註冊辦事處位於香港新界青衣島青衣路29-33號大同工業大廈8字樓。
- (v) 本通函中英文如有歧異，概以英文版本為準。