

香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完備性亦無發表聲明，且表明不會就本公佈全部或任何部份內容或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



ZHONG HUA LAND HOLDINGS LIMITED

中華置業地產控股有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

須予披露交易

於二零零一年四月六日，本公司之全資附屬公司 CLRI 有條件同意向 Empower 收購 I-Action 全部股權，代價為 320,000,000 港元（或會作現金調整）。I-Action 之主要業務為對 I-Mall 之投資控股。在完成前，I-Mall 之間接附屬公司世聯匯通將與飛躍信息訂立獨家技術顧問協議，而世聯匯通將據此向飛躍信息收取技術顧問費。

董事認為收購使本集團獲得技術顧問費而加強長遠之盈利基礎。

收購代價乃經公平磋商釐定，將以向 Empower 及／其代理人發行及配發相等於 320,000,000 港元之每股面值 1.00 美元入賬列為繳足普通股（「代價股份」）之方式支付，惟或會作現金調整。代價股份相等於完成時 Ample Dragon 經擴大已發行股本之 49%。上述發行及配發視為出售 Ample Dragon 集團 49% 權益（「出售」）。Ample Dragon 現時為 CLRI 之全資附屬公司。Empower 及其最終實益擁有人與本公司、本公司各董事、主要行政人員、主要股東、附屬公司或彼等各自之聯繫人士（定義見上市規則）並無關連。

根據上市規則第 14 章，收購及出售屬於須予披露交易。載有上市規則所指定資料之通函（包括 Ample Dragon 集團所持物業權益及世聯匯通估值報告）將於短期內寄予各股東參考。

協議日期

二零零一年四月六日

立約方

賣方：Empower，由獨立第三者實益擁有，而該獨立第三者與本公司、本公司各董事、主要行政人員、主要股東、附屬公司或彼等各自之聯繫人士(定義見上市規則)並無關連。

買方：CLRI

收購

根據協議，Empower 同意出售而 CLRI 則同意收購一股面值 1.00 美元之 I-Action 股份，即 I-Action 全部股本。

有關 I-ACTION 資料

I-Action 為 I-Mall 全部已發行股本其中 68.63%之法定及實益擁有人，而 I-Mall 則合法實益擁有 B2B 全部已發行股本其中 51%。I-Mall 已發行股本中其餘之 31.37%分別由 Sky Rank Inc.及 Technocrat Technology Limited 合法實益擁有 19.60%及 11.77%。Sky Rank Inc.及 Technocrat Technology Limited 均為獨立第三者，與本公司、本公司各董事、主要行政人員、主要股東、附屬公司或彼等各自之聯繫人士（定義見上市規則）並無關連。

B2B 其餘 49%已發行股本由以下公司分別合法實益擁有：

股東名稱	股權(%)	註冊	成立	日期
a. Guangzhou Industries Limited	9.975%		二零零零年	八月二日
b. Mainland Overseas Finance Limited	9.975%		二零零零年	八月十一日
c. Catch-up Technology Limited	7.525%		二零零零年	八月十一日
d. Supersonic Technology Limited	4%		二零零零年	一月十八日
e. Moneynet International Limited	4%		一九九九年	七月二日
f. Power King Technology Limited	4%		二零零零年	一月十八日
g. Quick Step Holdings Limited	4%		二零零零年	一月十八日
h. Homa Finance Limited	4%		二零零零年	一月六日
i. Tocsin Securities Limited	1.525%		一九九九年	九月九日

(合稱「九間處女群島公司」)

除持有合共 49% B2B 股權之股東外，九間處女群島公司並無互相持有股權，亦無與本公司、I-Mall、I-Action、彼等各自之董事、主要行政人員、主要股東、彼等各自之附屬公司或聯繫人士（定義見上市規則）互相持有股權。

I-Action 須於二零零一年三月二十八日起計 365 日內向 I-Mall 注資 1,428,000 美元，有關資金將以本集團內部資源支付。除上述 I-Action 之資本承擔外，本集團於完成時並無任何其他資本承擔。

由於 I-Action 於二零零一年一月二日註冊成立，故此截至本公佈日期並無經審核賬目。

B2B 之全資附屬公司世聯企業（於二零零零年五月十九日在香港註冊成立之有限公司）現時並無經營任何業務，惟正籌備成立世聯匯通，而世聯匯通為根據中國法例成立之外資獨資企業。世聯企業之主要業務為當世聯匯通約於二零零一年五月底成立時投資其股權。根據中國有關當局於二零零一年四月四日發出之立項批文，世聯匯通之業務範圍包括開發電腦軟件通訊網絡技術及提供有關之技術顧問服務。預料世聯匯通約於二零零一年五月底獲得營業執照。**世聯匯通將於獲發營業執照後即時開始營業**，並將另行發出公佈。

飛躍信息乃根據中國法例成立之中國內資企業，可根據其營業執照之條款經營技術開發及電腦網絡系統集成業務。在簽訂協議前，飛躍信息與廣東銀聯訂立合作協議，雙方同意合作經營及管理廣東省（深圳除外）之電話付款項目，自二零零零年九月二十八日起計，為期十五年。

廣東銀聯獲得中國人民銀行及廣東省人民政府編制委員會認可成立，為金融網絡服務機構，在廣東省（不包括深圳）建立省內銀行同業 ATM/POS 網絡。飛躍信息與廣東銀聯之合作為飛躍信息將倚賴上述電腦網絡系統，於廣東省（不包括深圳）設立及開發傳呼中心與數據管理系統，提供有效之電話銀行付款服務。

世聯企業與飛躍信息經過一連串磋商後，飛躍信息會在世聯匯通正式成立後，盡快委任世聯匯通為飛躍信息提供獨家技術顧問服務。預料世聯匯通約於二零零一年五月底成立。當世聯匯通成立後但於完成之前，世聯匯通將與飛躍信息訂立由簽訂獨家技術顧問協議當日起計為期十五年之獨家技術顧問協議。為全面發揮世聯匯通在軟件技術之專業知識，飛躍信息將在符合飛躍信息與廣東銀聯雙方利益之情況下，盡力安排廣東銀聯延長委任世聯匯通期限一年。稍後將會另行發出有關獨家技術顧問協議之公佈。

根據飛躍信息與世聯匯通將訂立之獨家技術顧問協議，飛躍信息將委任世聯匯通作為獨家技術顧問，協助開發、維修及改良所有銀行同業間付款系統。飛躍信息之服務包括改良銀行同業間之電話付款系統，並為利用 ATM/POS 網絡提供其他增值服務進行研究及開發。獨家委任世聯匯通指飛躍信息於獨家技術顧問協議期間提供上述服務時不得委任或任命世聯匯通以外之其他技術顧問。世聯匯通將聘用當地之電腦軟件技術專才以提供上述服務。根據獨家技術顧問協議，飛躍信息將就世聯匯通之服務於獨家技術顧問協議期間向世聯匯通支付技術顧問費，該等技術顧問費將根據不同項目由雙

方協議收取，而董事預計未來五年收取該等技術顧問費每年平均將不少於400,000,000 港元。

由於飛躍信息與廣東銀聯訂立之合作協議訂明，廣東銀聯不得於該十五年期間與任何其他企業或機構合作從事類似業務，故此飛躍信息與廣東銀聯之合作屬獨家性質。根據獨家技術顧問協議，世聯匯通與飛躍信息亦同意將委任世聯匯通為獨家技術顧問，為期十五年，由獨家技術顧問協議日期起計。期間，飛躍信息不得委任其他技術顧問提供類似世聯匯通所提供之技術顧問服務。

飛躍信息向董事表示初步計劃與廣東省內（深圳除外）各公共服務公司洽商，並訂立合約為該等公司提供電話付款服務，然後將服務範圍擴大至其他地區，並加入其他商品之付款服務，例如機票、電視購物等。

董事認為飛躍信息現時在廣東省所提供電話付款服務之優勢，在於其方便及多功能之特性，客戶可於單一中央銀行賬戶中扣數付款，而所有現有其他付款服務均要求客戶在貨品供應商之銀行開設賬戶。因此，倘若需支付電費、煤氣費及水費等費用，客戶或需同時開設多個銀行賬戶，並需撥多個電話以完成付款。憑藉廣東銀聯之網關及飛躍信息提供之傳呼中心服務，資金則可由客戶之單一賬戶轉讓至多個貨物供應商，以減少親自往多間銀行存款之繁複手續。

基於上述理由，董事預期世聯匯通將協助飛躍信息成立傳呼中心，及安裝廣東銀聯之保密付款確認網關等有關服務。該保密付款確認網關之方便與多功能特性吸引及鼓勵消費者使用上述付款服務。由於世聯匯通自獨家技術顧問服務日期起計獲獨家委任為飛躍信息之技術顧問，為期十五年，故倘若客戶廣泛使用該電話付款系統，則世聯匯通將自飛躍信息中大大獲益。董事預期，世聯匯通於未來五年就其向飛躍信息提供顧問服務所收取之顧問費每年平均將不少於 400,000,000 港元。董事認為代價及獨家技術顧問協議之條款及條件公平合理。

協議先決條件

協議須待達成以下及其他條件後方可完成：

- (a) 獲得所有立約方訂立及／或履行協議所必需之同意（如有），包括（但不限於）買方之股東同意（如有），且有關同意一直全面有效，亦並無接獲／取得有關撤回或不再繼續同意之聲明或通知；
- (b) 世聯企業已正式成立世聯匯通；
- (c) 世聯匯通與飛躍信息按核准或買方認可之格式訂立獨家技術顧問協議；

- (d) CLRI 自行決定下認為對 I-Action 集團之法律及財務事宜詳細調查之結果滿意，亦滿意業務計劃；
- (e) CLRI 獲得中國認可法律顧問之法律意見（CLRI 對其格式及內容滿意），確認（包括但不限於）以下事項：
 - (i) 飛躍信息與世聯匯通根據中國法例有效成立及組成；
 - (ii) 廣東銀聯根據中國法例有效成立及組成，而廣東銀聯與飛躍信息所訂立之合作協議有效且具約束力，各立約方亦已根據各自之組織章程細則與中國有關法規遵守所有關於同意、要求及批准之規定；
 - (iii) 獨家技術顧問服務協議有效且具約束力，各立約方亦已根據各自之組織章程細則與中國有關法規遵守所有關於同意、要求及批准之規定；
 - (iv) 世聯匯通根據獨家技術顧問協議所擁有之一切權利及權益均屬合法；
- (f) CLRI 接獲以下各項：
 - (i) CLRI 滿意之估值報告。該估值報告在協議所載全部先決條件達成後之情況下由估值師編撰，確認世聯匯通於二零零一年三月三十一日之市值不少於 918,000,000 港元（「估值報告」）；及
 - (ii) CLRI 認可之英屬處女群島法律顧問發出之法律意見，確認根據英屬處女群島法律，I-Action 具有全權、授權及法定權利訂立協議及執行其中之交易，與及辦理 CLRI 可能要求之事宜。

倘若該等條件截至簽署協議後 60 個辦公日（即二零零一年七月九日或 CLRI 自行釐定之較後日期）仍未達成，則協議將會終止。在此情況下，未能履行條件之一方須向另一方賠償協議有關之所有合理實付費用及法律費用。

代價

收購總代價為 320,000,000 港元（或會調整），將向 Empower 及／或其代理人發行及配發入賬列為繳足股本之代價股份之方式支付，而該等代價股份相等於 Ample Dragon 於完成時經擴大已發行股本 49%（或會作現金調整）。

倘若估值報告所載世聯匯通於二零零一年三月三十一日之價值低於 918,000,000.00 港元達 5% 以上，則 Empower 將於完成時向 CLRI 支付按以下算式計算之現金：

$$35\% \times 320,000,000.00 \text{ 港元} \times \left[1 - \frac{A - (B - Ax5\%)}{A} \right]$$

A = 918,000,000.00 港元，即世聯匯通之估計市值，為釐定收購代價之根據

B = 918,000,000.00 港元與世聯匯通於二零零一年三月三十一日實際市值之差額

倘若在二零零零年十二月三十一日之備考經審核資產淨值報表所載 Ample Dragon 集團於二零零零年十二月三十一日之資產淨值低於 652,300,000.00 港元達 5%或以上，則 CLRI 須於完成時向 Empower 支付按以下算式計算之現金：

$$68.63\% \times 51\% \times 320,000,000.00 \text{ 港元} \times \left[1 - \frac{C - (D - Cx5\%)}{C} \right]$$

C = 652,300,000.00 港元，即 Ample Dragon 集團於一九九九年十二月三十一日之估計資產淨值，為釐定代價股份數目之根據

D = 652,300,000.00 港元與安永會計師事務所證實 Ample Dragon 集團於二零零零年十二月三十一日實際資產淨值之差額

收購之代價乃經公平磋商釐定。該代價乃參考根據世聯匯通之估計市值 918,000,000 港元及 Ample Dragon 集團於一九九九年十二月三十一日之未審核備考資產淨值 652,300,000 港元計算而相等於 I-Action 集團應佔 35% 股權之價值而釐定。董事認為收購應付代價及協議之條款及條件公平合理。

假設協議所載先決條件已於二零零一年三月三十一日全部達成之情況下，估值師按市值基準於二零零一年三月三十一日按資本資產定價法對世聯匯通進行估值。市值乃指有意買方與有意賣方在市場進行適當推銷，加上雙方均在知情、審慎及自願情況下於估值日交換資產之估值數額。

在評估世聯匯通市值時，估值師採用現金流量折現法以收入進行估值。根據現金流量折現法，價值乃基於未來付款交易收入之未來經濟效益之現值而定。先行估計世聯匯通未來十四年半（即合作協議餘下期限）之現金流量，再按估值師認為符合有關業務風險水平之市場回報率，將推算股東可得未來現金流量淨額折現為參考價值。

在釐定價值時，估值師僅考慮付款交易之收入來源，以及勞工成本、推廣費用、管理成本及稅項等有關開支。估值師在估值時並無考慮利息收入、匯兌盈虧等非經營現金流量項目。在釐定世聯匯通之折現率為 34% 時，估值師已考慮多項因素，其中包括現

時市況及業務之基本風險，如營運初期風險、流動資金風險、外匯風險及信貸風險等。世聯匯通之估值報告全文將載於通函。

完成

完成將於協議成為無條件後第三個辦公日進行。

有關 AMPLE DRAGON 資料

買方為 Ample Dragon 全部已發行股本之法定及實益擁有人。Ample Dragon 於一九九九年十二月三十一日之未審核備考資產淨值為 652,300,000 港元，而 Ample Dragon 集團截至一九九九年十二月三十一日止年度之未審核備考除稅前溢利約為 12,265,000 港元。Ample Dragon 之主要業務為對以下全資附屬公司進行投資控股：

- (a) 香港東迅為廣州東迅全部股權之合法實益擁有人，而廣州東迅則為根據中國法例成立之中外合作合營有限公司。根據其營業執照（企作粵穗總副字第 002670 號），廣州東迅可開發、建造、出售、出租及管理廣州東迅在該土地所興建之物業。自成立以來，廣州東迅一直負責項目發展工作，參與建造及管理已經或將會在該土地上興建之綜合住宅大廈；
- (b) 健力現時之業務為持有及投資在中國之物業；及
- (c) Wider Choice 現時之業務為出售中國之物業。

卓德測計師行有限公司（獨立估值師）估計 Ample Dragon 集團所擁有之物業權益於二零零一年三月十五日之市值約為 750,000,000 港元。收購代價乃以出售 Ample Dragon 集團 49% 權益之方式支付，而代價較 Ample Dragon 集團所持物業權益市值折讓約 15%。

收購及出售之理由

本公司現時之業務為投資控股，而各附屬公司則主要在中國從事物業發展及投資。

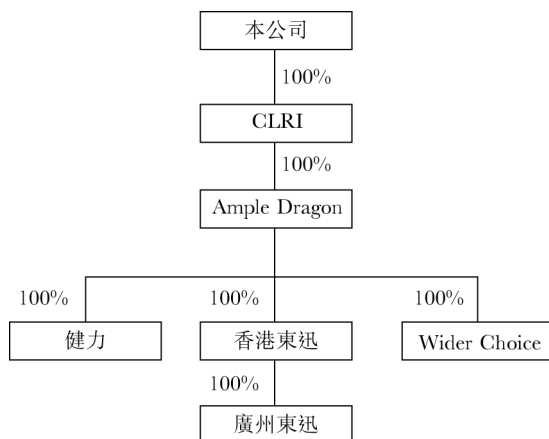
董事認為本公司獲得獨家機會參與廣東省消費服務市場相當有利，且是項收購可擴大本集團之業務範圍，並且為本集團提供額外收入來源。董事亦認為中國之消費市場即將會由於中國加入世界貿易組織而蓬勃發展。董事認為出售 Ample Dragon 集團 49% 權益作為收購代價對本集團有利，使本集團得以掌握上述在中國投資之獨家機會。

董事日後擬將 I-Action 作為本公司其中一項主要業務。本集團將聘用合資格人士經營 I-Action 集團之業務。董事認為中國房地產發展市場之氣氛並未因預期中國加入世界

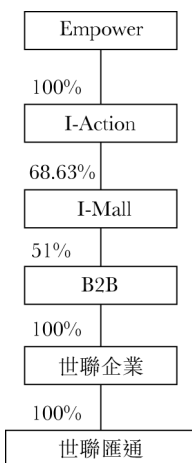
貿易組織後而有太大改善，因此，董事將繼續評估具吸引力之投資機會，進一步拓展本集團業務。

董事目前無意進一步出售 Ample Dragon 股權。本集團目前並無進行任何投資磋商。

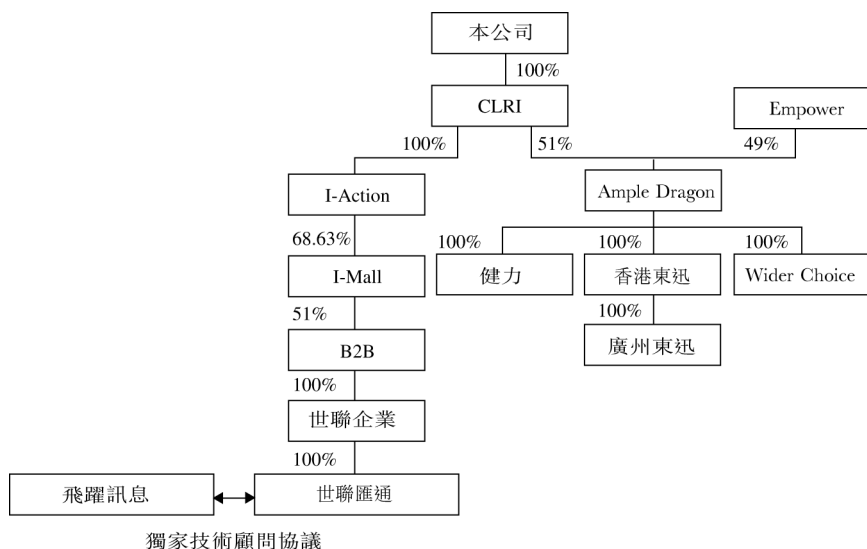
本公司於完成收購前之股權架構



Empower 於完成收購前之股權架構



本公司於收購及出售後之股權結構



一般資料

根據上市規則第 14 章，協議所涉及之收購及出售屬於「須予披露交易」。協議所涉及之收購以本集團內部資源支付。載有上市規則所指定關於收購及出售之資料，包括但不限於 Ample Dragon 集團及世聯匯通所持物業權益之估值報告之通函將於本公佈日期起計 21 日內寄予本公司各股東。

本公佈所用詞語

「收購」	指	本公司向 Empower 收購 I-Action 100%股權
「協議」	指	於二零零一年四月六日就收購而訂立之有條件協議
「Ample Dragon」	指	Ample Dragon Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，完成前為本公司之間接全資附屬公司
「B2B」	指	B2B Market Investments Limited，於二零零一年一月二日在英屬處女群島註冊成立之有限公司
「辦公日」	指	香港銀行一般辦公日期，星期六除外
「CLRI」	指	China Land Realty Investment (BVI) Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司，即協議之買方
「本公司」	指	中華置業地產控股有限公司，於百慕達註冊成立之公司，其股份於聯交所主板上市
「完成」	指	收購完成
「同意」	指	中國及／或香港及／或其他地區之有關政府部門所發出及／或來自該等部門之一切執照、同意書、批文、授權、許可、豁免、指令、確認或通融
「代價」	指	收購之代價 320,000,000 港元（或會作現金調整）
「合作協議」	指	飛躍信息與廣東銀聯於二零零零年九月二十八日訂立有關經營及管理電話付款項目之合作協議

「世聯企業」	指	世聯企業有限公司
「Empower」	指	Empower Assets Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，即協議之賣方
「獨家技術顧問協議」	指	世聯匯通將與飛躍信息訂立之獨家技術顧問協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「廣州東迅」	指	廣州市東迅房地產發展有限公司，根據中國法例註冊成立之中外合作合營有限公司
「香港東迅」	指	東迅房地產開發有限公司，於香港註冊成立之有限公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「I-Action」	指	I-Action Agents Limited，根據英屬處女群島法例註冊成立之公司，其全部已發行股本由 Empower 合法實益擁有
「I-Mall」	指	I-Mall Investments Limited，於二零零一年一月二日在英屬處女群島註冊成立之有限公司，I-Action 擁有其 68.63%權益
「土地」	指	中國廣州市濱江東路 543、545、547 及 549 號地段，登記業主為廣州東迅
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「資產淨值」	指	Ample Dragon 集團資產總值高於所有負債總和之差額
「健力」	指	健力投資有限公司，根據香港法例註冊成立之有限公司

「業務計劃」	指	透過投資於 I-Mall、B2B、世聯企業及世聯匯通之股權，I-Action 集團從事開發電腦軟件通訊網絡技術及提供技術顧問服務
「中國」	指	中華人民共和國（不包括香港）
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「估值師」	指	Sallmanns (Far East) Limited，CLRI 委任之獨立特許估值師
「Wider Choice」	指	Wider Choice Investments Limited，根據英屬處女群島法例註冊成立之有限公司
「飛躍信息」	指	廣州市飛躍信息技術開發有限公司，根據中國法例註冊成立之內資企業
「世聯匯通」	指	世聯匯通科技有限公司，根據中國法例正籌備註冊成立之外資獨資企業，為世聯企業之全資附屬公司
「廣東銀聯」	指	廣東省銀行卡網絡服務中心，獲得中國人民銀行及廣東省人民政府編制委員會認可成立之公司

承董事會命
中華置業地產控股有限公司
主席
何湛雄

香港，二零零一年四月十日

* 僅以資識別

請同時參閱本公布於信報刊登的內容。