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分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。

ZHONG HUA INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED
中華國際控股有限公司*

（於百慕達註冊成立之有限公司）

重大交易
及
須予披露交易
建議出售Ample Dragon Limited之51%股權
及
建議收購代價單位

中華國際控股有限公司之財務顧問

Hooray Capital Limited

董事會欣然宣佈China Land於二零零二年十月二十五日就有關以總代價350,000,000港元出售銷售股份（佔Ample Dragon已發行股本51%）與買方訂立協議，包括現金120,000,000港元以及China Land收取估值不少於230,000,000港元之代價單位。

根據上市規則出售資產構成本公司一項重大交易，須待本公司股東批准後方可作實。根據上市規則，收購事項構成本公司一項須予披露之交易。本公司將在實際可行情況下儘快向股東寄發一份通函，當中載有出售資產及收購事項詳情及召開本公司股東特別大會之通告。

應本公司要求，本公司股份由二零零二年十一月六日（星期三）上午九時三十分起暫停買賣，以待刊發本公佈。本公司已申請由二零零二年十一月十二日（星期二）上午九時三十分起恢復本公司股份之買賣。

由於完成須待若干條件達成後方可作實，故可能或不可能落實，因此本公司之股東及投資者於買賣本公司證券時務須審慎行事。

協議

日期

二零零二年十月二十五日

訂約方

賣方： China Land，本公司之全資附屬公司

買方： 買方

買方及其實益擁有人乃獨立於及與本公司、本公司或其任何附屬公司之董事、行政總裁或主要股東或彼等各自之聯繫人士概無關連。

買方乃一家從事投資控股之私人公司。

出售資產

於本公佈日期，Ample Dragon有300股每股1.00美元之已發行股份，其中153股由China Land持有，而147股由Empower持有。

根據協議，China Land已有條件同意出售及買方已有條件同意認購銷售股份，即China Land所持之153股Ample Dragon股份。銷售股份佔Ample Dragon全部已發行股本51%，將於完成時由買方認購。

於完成時，China Land將不再擁有Ample Dragon任何股份或任何權益。

代價及付款條款

代價將由買方根據以下計劃支付予China Land：

- 5,000,000港元（「**首期訂金**」）於簽訂協議時由買方以現金方式支付予China Land；
- 15,000,000港元（「**第二期訂金**」）於完成日期由買方以現金方式支付予China Land；
- 50,000,000港元（「**第三筆分期**」）於二零零三年七月三十一日或之前由買方以現金方式支付China Land；
- 50,000,000港元（「**第四筆分期**」）於二零零四年三月三十一日或之前由買方以現金方式支付China Land；及
- 餘款230,000,000港元（「**其餘代價**」）由廣州東迅於緊接完成日期屆滿第30個月後首日或之前（「**支付餘款日期**」）向China Land及／或其代名人交吉及轉讓代價單位。

視乎China Land之絕對酌情權，買方可根據協議之條款透過向China Land及/或其代名人交吉及轉讓第三筆分期替代單位及第四筆分期替代單位之方式償付第三筆分期及第四筆分期。倘本公司選擇接納第三筆分期替代單位或第四筆分期替代單位以分別償還第三筆分期及第四筆分期，則本公司將遵守上市規則並作出適當披露（如需要）。本集團現時無意分別接納第三筆分期替代單位及第四筆分期替代單位，作為償付第三筆分期及第四筆分期之代價。

協議內並無承諾完成後本公司及其附屬公司（不包括Ample Dragon集團）董事會成員有任何變動。至於Ample Dragon集團，買方承諾，於完成後直至悉數支付代價期間，（除獲China Land事先書面同意外）：

a. China Land所委任廣州東迅全體現任董事將維持不變，而買方將無權委任董事加入廣州東迅；及
b. China Land有權委任其代名人出任Ample Dragon集團其他成員公司之董事，比例不超逾各有關公司董事會三分一。

第四期發展項目預期將於二零零五年落成及入伙。本公司相信訂立協議以收購現時在代價單位中之權利及權益是合法的。

保障調整機制

倘賣方接納第三筆分期替代單位及／或第四筆分期替代單位作為償還第三筆分期及／或第四筆分期之代價，則買方須向賣方提供最近期估值報告，而第三筆分期替代單位及第四筆分期替代單位須分別作出以下調整：

(a) 倘最近期估值報告所載之第三期發展項目之平均估值低於每平方米7,300港元，則第三筆分期替代單位須按以下方式計算：

$$\frac{50{,}000{,}000\text{港元}}{\text{平均估值}}$$

$$\text{平均估值} = \frac{\text{最近期估值報告所載第三期發展項目之總估值}}{\text{第三期發展項目總建築樓面面積}}$$

(b) 倘最近期估值報告所載之第三期發展項目之平均估值低於每平方米7,300港元，則第四筆分期替代單位須按以下方式計算：

$$\frac{50{,}000{,}000\text{港元}}{\text{平均估值}}$$

$$\text{平均估值} = \frac{\text{最近期估值報告所載第三期發展項目之總估值}}{\text{第三期發展項目總建築樓面面積}}$$

代價單位須就以下各項作出調整：

(a) 倘最近期估值報告所載之第四期發展項目之平均估值低於每平方米10,000港元，則代價單位須按以下方式計算：

$$\frac{230{,}000{,}000\text{港元}}{\text{平均估值}}$$

$$\text{平均估值} = \frac{\text{最近期估值報告所載第四期發展項目之總估值}}{\text{第四期發展項目總建築樓面面積}}$$

倘第三期發展項目及第四期發展項目之均估值分別超逾每平方米平7,300港元及10,000港元，則第三筆分期替代單位、第四筆分期替代單位或代價單位（視情況而定）將無變動。

根據廣州物業項目住宅單位過往售價及獨立資料來源，第三期發展項目及第四期發展項目之餘下部份合計之估計公開市值（「公開市值」）為510,400,000港元，其中（i）410,400,000港元為第三期發展項目（總建築樓面面積約為55,774平方米）之公開市值，即平均公開市值為每平方米7,358港元；及（ii）100,000,000港元為第四期發展項目（建築工程尚未展開）之公開市值。

欠繳款項

在不損China Land任何其他權利或補償措施情況下，倘買方未能於二零零三年七月三十一日、二零零四年三月三十一日及支付餘款日期或之前償付第三筆分期或第四筆分期或其餘代價，則：

(A) China Land有權立即沒收以下由買方支付之款項：
 a) 就第三筆分期而言，首期訂金及第二期訂金；
 b) 就第四筆分期而言，首期訂金、第二期訂金及第三筆分期；及
 c) 就其餘代價而言，首期訂金、第二期訂金、第三筆分期及第四筆分期；及

(B) China Land有權根據購股權契約之條款，於購股權期間內按1.00港元之價格，行使購股權向買方認購購股權股份／銷售股份。由於買方須以代價單位支付其餘代價，故倘於支付餘款日期代價單位尚未完成，則買方將無法支付其餘代價，而China Land將因上述欠繳款項而有權獲得上述補償。

代價乃經參考Ample Dragon集團於二零零一年十二月三十一日之綜合資產淨值之51%約335,000,000港元後按公平原則磋商釐定。

作為參考，代價較China Land於二零零一年十二月三十一日分佔Ample Dragon集團綜合資產淨值51%溢價約4%，並較本集團於Ample Dragon集團之估計物業權益（惟須待估值師進行估值方可作實）中之51%權益折讓約15%。因此，董事認為代價屬公平合理。

協議之先決條件

出售資產須待以下條件達成後，方可完成：

(A) 如適用，根據上市規則條文，就履行協議責任而進行之交易獲本公司股東（不包括上市規則規定就有關決議案投棄權票之股東）批准；

(B) 本公司獨立股東（如適用）於本公司股東特別大會上批准協議項下擬進行之交易；

(C) 訂約方就訂立協議及履行協議項下之責任獲得一切所需同意（如有），包括但不限於本公司股東及聯交所之同意（如有需要），而有關同意（如有）具十足效力及作用，且並無收到／接獲有關撤銷或更新有關同意之聲明及通知；

(D) 根據上市規則就China Land訂立及／或履行協議項下之責任通過所有適用披露及獲得有關批准；

(E) 獲得Ample Dragon現有股東放棄任何優先權及授予任何所需同意；

(F) 買方與Empower訂立從屬契據（於Ample Dragon股東協議內列明），據此，買方受Ample Dragon股東協議之所有條文約束；

(G) China Land信納合資格中國顧問之法律意見，核實確認契據之法律效力及可執行性。獲取上述法律意見之費用由買方承擔；

(H) 廣州東迅、香港東迅、Ample Dragon、Empower及買方訂立物業發展契據，據此，各訂約方確認Empower及買方作為Ample Dragon集團之最終股東，分別各佔第四期發展項目實用樓面面積約49%及51%，而買方擁有優先選擇上述應佔實用樓面面積之權利；及

(I) China Land在協議所作出之陳述及保證在各重大方面均屬實無誤。

買方可行使唯一酌情權，豁免全部或部分上述(E)及(I)項先決條件，或延長達成該等條件之期間。先決條件(E)項下之有關豁免及同意已於二零零二年十一月六日取得。

倘上述條件未能於協議日期後60個營業日（或協議訂約方可能以書面議定之其他日期）內達成（或獲買方豁免），則協議將作廢及終止，其後，各訂約方於協議項下之所有權利、責任及負債將予終止，而各方均不得就協議向另一方作出任何索償，惟於協議終止前之任何違約除外，而China Land須向買方退還首期訂金。

完成

買賣銷售股份將於上文所述之先決條件達成後第三個營業日（或China Land及買方可能同意之其他日期）完成。

收購事項須待完成後方可作實。

有關AMPLE DRAGON之資料

Ample Dragon乃一家投資控股公司，其附屬公司主要從事物業發展、控股、管理及市場推銷之業務。Ample Dragon之全資附屬公司包括：

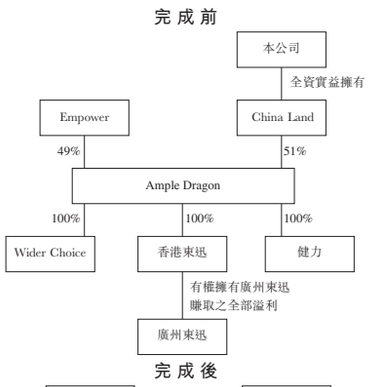
(a) 香港東迅，實益擁有廣州東迅所賺取之全部溢利。廣州東迅乃一家根據中國法律成立為中外合作合營企業之私人有限公司。根據其營業執照（企作粵穗總字第002670號），廣州東迅獲准開發、建造、出售、租賃及管理廣州東迅於土地上興建之物業項目。自成立以來，廣州東迅一直承包廣州物業項目，包括興建及管理綜合住宅大樓、會所及商場（已建於土地上或將建於土地上並構成土地之一部份）；

(b) 健力，從事商場之控股及投資業務；及

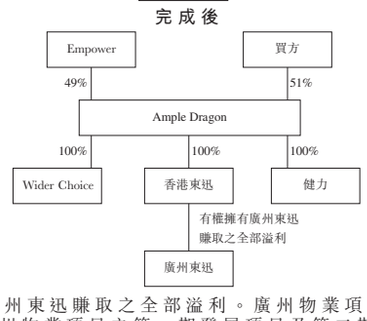
(c) Wider Choice，於中國從事廣州物業項目之物業銷售業務。

下圖說明Ample Dragon於完成前及完成後之股權架構。

完成前



完成後



Ample Dragon有權擁有廣州東迅賺取之全部溢利。廣州物業項目包括4期住宅單位及泊車位、商場及會所。廣州物業項目之第一期發展項目及第二期發展項目經已完成，而部份第一期發展項目及第二期發展項目之住宅單位及泊車位經已出售。第三期發展項目之上蓋工程已於二零零一年年底竣工，而預期第三期發展項目之住宅單位將於二零零二年年底入伙。截至二零零二年六月三十日，第三期發展項目逾55%之住宅單位經已預售一空。第四期發展項目之工程尚未展開。Ample Dragon集團所持有之物業權益估計約為809,000,000港元（惟須待估值師進行估值方可作實）。因此，本集團於該物業權益之51%權益約為413,000,000港元。

Ample Dragon集團截至二零零零年十二月三十一日止年度之備考未經審核除稅前及除稅後綜合純利分別約為268,701,000港元及258,947,000港元，其中包括集團內公司間賬目約258,401,000港元。此對本公司截至二零零零年十二月三十一日止年度之綜合純利並無影響。

Ample Dragon集團截至二零零一年十二月三十一日止年度之未經審核除稅前及除稅後綜合純利分別約為51,106,000港元及36,885,000港元，其中亦包括豁免一項結欠本集團前共同控制個體約14,133,000港元之集團內公司間賬目結餘。此對本公司截至二零零一年十二月三十一日止年度之綜合純利並無影響。

Ample Dragon集團於二零零零年十二月三十一日之備考未經審核綜合有形資產淨值約為620,000,000港元，而Ample Dragon集團於二零零一年十二月三十一日之未經審核綜合有形資產淨值約為657,000,000港元。本集團目前擁有Ample Dragon之51%權益。

上述財務資料乃根據香港公認會計原則而編製。

因銷售廣州物業項目之物業所產生而記入健力及Wider Choice之收益，會於Ample Dragon集團抵銷。因此，上述財務資料較Ample Dragon集團內個別公司者更有資料價值及意義。

代價單位之資料

代價單位包括尚未動工之第四期發展項目之完成單位。根據協議，買方須根據特定發展規劃建造第四期發展項目。目前，第三期發展項目正以每平方米約10,000港元之平均交易價進行預售。基於本公佈所述保障調整機制及第三期發展項目現時之平均交易價，代價單位之估計價值將不少於230,000,000港元。

第四期發展項目預期將於二零零五年完成及入伙。

訂立協議之理由

經考慮持續經營Ample Dragon集團業務之預期龐大資本開支，董事相信本集團就出售資產訂立協議乃符合本集團之最佳利益。出售資產將有助本集團變現其可動用資金，以進行其他投資及業務。同時，本公司將繼續在中國其他地區從事物業發展及繼續多元化拓展其科技相關業務。

所得款項用途

本公司擬利用出售資產所得現金淨額約120,000,000港元作：1)本集團現有業務之一般營運資金；2)撥資進行中國其他地區物業發展之新投資；及3)撥資進行科技相關業務之新投資。董事目前擬持有代價單位作投資用途。

本公司已於二零零二年十月二十三日與一名獨立人士訂立備忘錄（「備忘錄」）。該獨立人士乃獨立於本公司及其任何附屬公司之任何董事、行政總裁或主要股東或彼等各自之任何聯繫人士（定義見上市規則）並與彼等概無關連。備忘錄有關可能在中國河北省進行物業投資合作項目，其將包括低密度住宅及商用物業。備忘錄在其目標方面具有法律約束力，惟現階段並無就訂約方撤出有關項目制定任何刑罰。所涉及之投資總額（包括額外補地價）將為人民幣1,700,000,000元（以1.00港元兌人民幣1.06元之匯率換算，相等於約1,600,000,000港元）。該項目將分6個階段發展，預期為時15年。本集團於首階段之估計投資額將不多於人民幣300,000,000元（相等於約283,000,000港元）。誠如備忘錄所述，本公司目前正尋求法律意見及當地政府批文，並正研究進行投資之可行性，始落實任何投資計劃（包括投資代價之金額），惟目前並未作出任何投資決定。

此外，本集團亦正研究在中國投資一項科技相關業務之可能性。本公司目前正與有關人士進行磋商，惟尚未對該兩項投資作出任何決定。

本集團之資料

本集團主要從事：(i)於中國之物業投資及發展；(ii)提供網上英語學習服務；及(iii)提供技術諮詢服務：

位於中國之物業投資及發展

本集團其餘物業投資及發展業務，主要包括位於中國重慶之港渝廣場（「港渝」）。港渝為一幢於一九九七年落成，樓高16層之商業大廈。

提供英語學習服務

本集團於二零零二年三月起展開該項業務。其涵蓋香港及中國多個主要城市，包括北京、上海及廣州。本集團已於二零零二年與多名大型企業客戶及子經銷商訂立合約，而近月則與數名跨國客戶進行磋商。預期日後該業務將產生額外收益。

技術諮詢服務

於二零零一年年底及二零零二年年初，本集團曾在廣州進行大型市場推廣活動，宣傳使用電話銀行服務，且已贏得主要電訊服務供應商及其他公司之服務合約。該業務仍處於初步發展階段，故本集團預期日後來自該服務之收入將會增加。

完成後，本集團將繼續從事於中國之物業投資及發展業務，以及多元化拓展科技相關業務。

完成後本集團之財務資料

上述截至二零零二年六月三十日止六個月之未經審核營業額、除稅前溢利及除稅後溢利如下：

（千港元）	物業投資及發展	英語學習服務	技術諮詢服務
營業額	1,612	187	—
除稅前溢利／（虧損）	960	(80)	(215) 附註1
除稅後溢利／（虧損）	643	(80)	不適用

附註1：該數字代表本集團分佔持有35%股權之共同控制個體之業績。

以下出售資產後本集團之備考資產負債表，乃按本集團於二零零二年六月三十日之未經審核綜合資產負債表編製，並經調整以反映於完成日期出售資產之影響：

	千港元
非流動資產	806,653
流動資產	109,812
流動負債	(100,671)
流動資產淨額	9,141
非流動負債	(113,774)
總資產值減負債	702,020

聯交所亦已表示，其將密切監視本集團日後作出之一切資產收購或出售，包括惟不限於接納第三筆分期替代單位及第四筆分期替代單位、代價單位作為償還代價及行使購股權契約。聯交所已表示，其有權酌情要求本公司就建議之交易向股東寄發通函，而不論有關交易之規模，尤其當有關交易偏離本公司於本公佈所述之主要業務時。此外，聯交所有權將本集團連串交易集合處理，而任何上述交易可導致本集團被視為進行非常重大收購，以及被視為新上市申請人處理。

一般事項

根據上市規則出售資產構成本公司一項重大交易，故須在本公司即將召開之股東特別大會上取得本公司股東批准方可作實。根據上市規則，收購事項構成本公司一項須予披露交易。

本公司將儘快向本公司股東寄發一份通函，當中載有（其中包括）出售資產及收購事項詳情以及本公司股東特別大會之通告。

恢復本公司股份買賣

應本公司要求，本公司股份由二零零二年十一月六日（星期三）上午九時三十分起暫停買賣，以待刊發本公佈。本公司已申請由二零零二年十一月十二日（星期二）上午九時三十分起恢復本公司股份之買賣。

由於完成須待若干條件達成後方可作實，故可能或不可能落實，因此本公司之股東及投資者於買賣本公司證券時務須審慎行事。

釋義

「收購事項」	指	China Land接納代價單位作為部份代價
「協議」	指	China Land與買方於二零零二年十月二十五日訂立，有關出售資產之有條件買賣協議
「Ample Dragon」	指	Ample Dragon Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司，於完成前為本公司擁有其51%權益之附屬公司
「Ample Dragon集團」	指	Ample Dragon及其附屬公司
「Ample Dragon股東協議」	指	賣方、Empower及Ample Dragon於二零零一年六月二十九日訂立，有關賣方及Empower作為Ample Dragon股東之權利及義務之股東協議
「出售資產」	指	China Land根據協議向買方出售Ample Dragon之51%股本權益
「聯繫人士」	指	上市規則所賦予之涵義
「平均估值」	指	廣州物業項目其中一期之總估值（由估值師釐訂）除以廣州物業項目該期之總建築樓面面積之數額
「營業日」	指	香港銀行一般營業日（星期六除外）
「China Land」或「賣方」	指	China Land Realty Investment (BVI) Limited，一家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及協議之賣方
「會所」	指	位於第二期發展項目範圍內之住宅會所。Ample Dragon集團所佔權益估計約為9,000,000港元，惟須待估值師進行估值方可作實
「商場」	指	位於第一期發展項目範圍內之商場。Ample Dragon集團所佔權益估計約為173,000,000港元，惟須待估值師進行估值方可作實
「本公司」	指	中華國際控股有限公司，一家於百慕達註冊成立之有限公司，其證券於聯交所上市
「完成」	指	根據協議之條款及在其條件之規限下，完成買賣銷售股份
「完成日期」	指	完成之日期
「完成單位」	指	同時包括完成住宅單位及泊車位
「同意」	指	包括由中國及／或香港及／或其他地方有關政府部門（包括但不限於聯交所）發出及／或給予之任何牌照、同意、批准、授權、許可、寬免、命令、確認或豁免
「代價」	指	買賣銷售股份之代價，即現金120,000,000港元及代價單位
「代價單位」	指	第四期發展項目總建築面積23,000平方米（可根據協議條款予以調整（如有））之完成單位，其估計價值為230,000,000港元
「確認契據」	指	廣州東迅根據協議將予簽立，以確認其於協議項下責任之確認契據
「董事」	指	本公司董事
「Empower」	指	Empower Assets Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「第四筆分期替代單位」	指	第三期發展項目總建築面積6,849平方米（可根據協議條款予以調整（如有））之完成單位
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「廣州東迅」	指	廣州東迅房地產發展有限公司，一家根據中國法例成立為中外合作合營企業之有限公司
「香港東迅」	指	東迅房地產發展有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司
「廣州物業項目」	指	名為廣州海珠半島花園之物業發展項目，涉及建造及管理已在土地上落成或將落成並為土地其中部份之綜合住宅大廈、會所及商場。由商場、會所及四期住宅組成之廣州物業項目以及「**第一期發展項目**」、「**第二期發展項目**」、「**第三期發展項目**」及「**第四期發展項目**」等詞與本公佈所界定者具有相同涵義
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「土地」	指	位於中國廣州濱江東路543、545、547及549號地段之土地，其註冊擁有人為廣州東迅
「最近期估值報告」	指	(1) （就釐定第三筆分期替代單位而言）估值師於二零零三年四月三十日所編製之估值報告； (2) （就釐定第四筆分期替代單位而言）估值師於二零零三年十二月三十一日所編製之估值報告；及 (3) （就釐定代價單位而言）估值師於支付餘款日期前3個月內編製之估值報告
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「購股權契約」	指	China Land與買方於完成時訂立之購股權契約，據此，買方須向China Land或其代名人／指定人授出購股權，以於購股權期間根據購股權契約之條款購買購股權股份／銷售股份
「購股權期間」	指	由二零零三年七月三十一日起至支付餘款日期後12（十二）個曆月屆滿止之期間
「第一期發展項目」	指	廣州物業項目之第一期發展項目，包括三幢住宅大廈及地庫私人泊車位。第一期發展項目之施工經已完成。Ample Dragon集團所佔權益估計約為49,000,000港元，惟須待估值師進行估值方可作實
「第二期發展項目」	指	廣州物業項目之第二期發展項目，包括三幢住宅大廈及地庫私人泊車位。第二期發展項目之施工經已完成。Ample Dragon集團所佔權益估計約為67,000,000港元，惟須待估值師進行估值方可作實
「第三期發展項目」	指	廣州物業項目之第三期發展項目，包括531個住宅單位及750個地庫私人泊車位。於本公佈日期，第三期發展項目仍在興建中。Ample Dragon集團所佔權益估計約為410,400,000港元，惟須待估值師進行估值方可作實。
「第四期發展項目」	指	廣州物業項目之第四期發展項目，將包括三幢住宅大樓及地庫私人車位。於本公佈日期，第四期發展項目之地盤乃空置。Ample Dragon集團於現階段發展之權益估計約為100,000,000港元。
「健力」	指	健力投資有限公司，一家根據香港法例註冊成立之有限公司
「中國」	指	中華人民共和國
「買方」	指	Guangdong Properties Investment Ltd，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司，其本身及連同其最終實益擁有人乃獨立人士，與本公司或其任何附屬公司之董事、行政總裁或主要股東或彼等各自之聯繫人士概無關連
人民幣	指	人民幣，中國法定貨幣
「銷售股份」或「購股權股份」	指	Ample Dragon之153股股份，於完成前由China Land持有
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「第三筆分期替代單位」	指	第三期發展項目總建築面積6,849平方米（可根據協議條款予以調整（如有））之完成單位
「估值師」	指	卓德測計師行有限公司
「Wider Choice」	指	Wider Choice Investments Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「%」	指	百分比

承董事會命
中華國際控股有限公司
主席
何湛雄

香港，二零零二年十一月十一日

* 僅供識別

請同時參閱本公佈於香港經濟日報及中國日報刊登的內容。