

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因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。

本公佈僅供參考，並不構成收購、購買或認購本公司任何股份之邀請或建議。



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)

(股份代號：1064)

非常重大收購事項及關連交易；

根據一般授權配售新股份；

及

恢復買賣

中華國際控股有限公司之財務顧問



創越融資有限公司

收購事項

董事會宣佈，本集團與賣方於二零零七年十月九日訂立買賣協議（於二零零七年十月二十六日已修訂），據此，（其中包括）賣方同意出售而買方同意收購目標公司之全部已發行股本，代價為人民幣1,814,800,000元（約相當於1,880,000,000港元）。目標公司持有之主要資產為廣州正大全部股權，而廣州正大持有廣州物業。廣州物業包括三幅位於中國廣州越秀區之相連土地。

鑑於何氏家族於賣方及本公司中擁有權益，故根據上市規則第14A章，收購事項構成本公司之關連交易。由於若干適用百分比比率超逾100%，根據上市規則，收購事項亦構成本公司之非常重大收購事項。

根據上市規則，收購事項須待獨立股東於股東特別大會以點票方式投票批准後，方可作實。何氏家族及其成員各自之聯繫人士將於股東特別大會上就有關批准（其中包括）該協議及其擬進行之交易（包括發行代價股份、可換股債券及轉換股份）之決議案放棄投票。

根據一般授權配售新股份

於二零零七年十月九日，本公司與配售代理訂立配售協議，內容有關配售代理竭盡所能以每股股份0.25港元之價格配售合共145,000,000股配售股份。

涉及配售全部145,000,000股配售股份之配售事項之所得款項淨額約為36,100,000港元，將用作撥付收購事項之部分代價。

一般資料

本公司將於實際可行情況下儘快向股東寄發載有(其中包括)收購事項詳情、本公司獨立董事委員會致獨立股東之意見函件、獨立財務顧問就收購事項致本公司獨立董事委員會及獨立股東之意見函件、目標公司之會計師報告、廣東物業之估值報告及股東特別大會通告之通函。

暫停及恢復買賣

應本公司之要求，股份自二零零七年十月十日上午九時三十分起暫停買賣，以待刊發本公佈。本公司已向聯交所申請於二零零七年十月二十九日上午九時三十分恢復股份買賣。

收購事項

該協議

訂約方：

賣方： (i) Paton Bay Limited，其全部已發行資本由何鑑雄、何湛雄及何伯雄全資擁有。Paton Bay Limited之主要業務活動為投資控股。

(ii) Clear Smart Group Limited，其全部已發行資本由何鑑雄、何湛雄及何伯雄全資擁有。Clear Smart主要從事投資控股。

買方： Hero Master Group Limited，其全部已發行資本由本公司間接全資擁有

上市發行人： 本公司

擔保人： 何鑑雄、何湛雄及何伯雄

何鑑雄、何湛雄及何伯雄乃兄弟。何鑑雄及何湛雄為執行董事。擔保人已共同及個別無條件及不可撤回地向買方承諾，將促使賣方履行彼等於該協議項下之所有責任。

將予收購資產

根據該協議，賣方同意出售而買方同意收購銷售股份(佔目標公司之全部已發行股本)。目標公司持有之主要資產為廣州正大全部股權，而廣州正大持有廣州物業。廣州物業包括三幅位於中國廣州越秀區之相連土地。有關廣州物業之進一步詳情載於下文「目標集團之資料」一節。

Paton Bay Limited現時擁有目標公司已發行股本25%權益，其餘75%權益由Clear Smart直接持有。完成後，本公司將擁有銷售股份(佔目標公司已發行股本100%)。

代價

本公司應付賣方之總代價人民幣1,814,800,000元(約相當於1,880,000,000港元)乃由本公司與賣方經參考目標公司之未經審核綜合資產淨值及計及威格斯就廣州物業所進行之估值(誠如下文「目標集團之資料」一節所進一步論述)按公平原則磋商後釐定。董事認為代價屬公平合理。

收購事項將分四部分完成。第一部分之代價為人民幣453,700,000元(相當於470,000,000港元)，將於第一部分完成時以下列方式支付：

- (i) 按每股代價股份0.25港元之發行價向賣方(或彼等之指定代名人)發行243,800,000股代價股份；
- (ii) 促使向賣方(或彼等之指定代名人)發行總本金額為84,000,000港元之一份或多份可換股債券；
- (iii) 現金225,050,000港元(或人民幣之相等金額)；及
- (iv) 本公司以議定形式向賣方發行以獲取合共100,000,000港元(或人民幣之相等金額)之一份或多份承兌票據。

第二部分之代價為人民幣471,848,000元(或約相當於488,800,000港元)，將於第二部分完成時以下列方式支付：

- (i) 發行本金額合共244,440,000港元一份或多份之可換股債券；及
- (ii) 餘額按議定方式以現金及／或承兌票據支付。

第三部分之代價為人民幣435,552,000元(或約相當於451,200,000港元)，將於第三部分完成時以下列方式支付：

- (i) 發行本金額合共225,680,000港元之一份或多份可換股債券；及
- (ii) 餘額按議定方式以現金及／或承兌票據支付。

第四部分之代價為人民幣453,700,000元（或約相當於470,000,000港元），將於第四部分完成時以下列方式支付：

- (i) 發行本金額合共235,200,000港元之一份或多份可換股債券；及
- (ii) 餘額按議定方式以現金及／或承兌票據支付。

第一部分之現金代價部分將以本集團內部資源及配售事項之所得款項撥付。配售事項之進一步詳情載於下文「配售新股份」一節。第二部分、第三部分及第四部分之現金代價部分將以本公司之其他股本及／或債項集資活動撥付。本公司將於適當時另行發表公佈。

代價之調整

代價將根據目標集團於二零零七年六月三十日之經審核綜合資產淨值按實額作出調整，並非確實等同人民幣1,814,800,000元。倘出現差額，則第一部分、第二部分、第三部分及第四部分之現金代價部分將減少，減少之百分比相等於相關部分涉及之銷售股份除以銷售股份總數之百分比。目標集團載有其經審核綜合資產淨值之會計師報告將用作調整基準，並收錄於本公司將寄發予股東之通函內。

可換股債券之主要條款

以下為本公司將根據該協議發行可換股債券之主要條款：

- 本金額： 合共最多789,320,000港元。
- 到期日： 可換股債券之未清償本金額將於有關可換股債券發行日期第二週年前償還。
- 利息： 可換股債券將不計息。
- 兌換期： 由可換股債券發行日期至到期日前七日（不包括當日）止期間。
- 兌換： 每名債券持有人有權於截至到期日前七日止（包括當日）之任何營業日按現行換股價將可換股債券全部或部分（1,000,000港元或其完整倍數，或倘於相關時間之全部未清償本金額少於指定數額，則全部未清償本金額）本金額兌換為股份。
- 提早贖回： 本公司可隨時及不時按相當於可換股債券本金額105%之金額贖回全部或部分（1,000,000港元或其完整倍數，或倘於相關時間之全部未清償本金額少於指定數額，則全部未清償本金額）當時未清償之可換股債券本金額。
- 上市： 本公司將不會申請批准可換股債券於任何證券交易所上市。本公司將申請批准轉換股份於聯交所上市及買賣。

轉換股份：按本金額789,320,000港元及初步換股價每股股份0.28港元計算，可換股債券悉數兌換後將發行合共2,819,000,000股轉換股份。

轉換股份將(可予調整)佔本公司現有已發行股份363.6%，或本公司經發行配售股份及轉換股份後擴大之已發行股份76.9%。

轉讓：可換股債券僅可於事先獲得本公司書面同意之情況下出讓或轉讓。除上文所述者外，出售可換股債券及轉換股份將並無其他限制。

投票權：可換股債券之持有人不會僅因身為可換股債券持有人而有權獲發本公司任何股東大會之通告，亦無權出席本公司任何股東大會或在會上投票。

地位：轉換股份將在各方面與可換股債券所附之換股權被行使當日之所有已發行股份享有同等權益。

換股限制：倘於有關可換股債券兌換之有關日期，債券持有人及其一致行動人士(定義見收購守則)將於重大時刻實益擁有本公司當時經擴大已發行股本30%(或收購守則不時列明作為觸發強制性全面收購建議之百分比)或以上，則債券持有人不得行使可換股債券所附之換股權。

轉換股份之換股價

初步換股價每股0.28港元乃由本公司與賣方經參考股份之當時市價後按公平原則磋商後釐定。換股價：

- (i) 相當於股份於二零零七年十月九日(即股份暫停買賣以待刊發本公佈前之最後完整交易日)在聯交所所報之收市價每股0.28港元；
- (ii) 相當於股份於截至二零零七年十月九日(包括該日)止最後五個交易日在聯交所所報之平均收市價每股0.28港元；及
- (iii) 較股份於截至及包括二零零七年十月九日止最後30個交易日在聯交所所報之平均收市價每股0.30港元折讓約6.7%。

換股價須於進行股份合併、拆細股份、資本化發行、資本分派、供股及發行其他股本或股本衍生工具等事件時作出慣常反攤薄調整。

本公司將向聯交所申請批准轉換股份在聯交所上市及買賣。

代價股份之發行價

每股代價股份之發行價0.25港元較：

- (i) 股份於二零零七年十月九日(即股份暫停買賣以待刊發本公佈前之最後完整交易日)在聯交所所報之收市價每股0.28港元折讓約10.7%；

- (ii) 股份於截至二零零七年十月九日(包括該日)止最後五個交易日在聯交所所報之平均收市價每股0.28港元折讓約10.7%；及
- (iii) 股份於截至二零零七年十月九日(包括該日)止最後30個交易日在聯交所所報之平均收市價每股0.30港元折讓約16.6%。

代價股份之發行價乃由本公司與賣方經參考股份之當時市價後按公平原則磋商後釐定。代價股份將佔現有已發行股份約31.5%，及經發行代價股份及配售股份擴大後之已發行股份20.9%。代價股份之買賣概無限制。董事(包括獨立非執行董事)認為，發行代價股份之條款屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

本公司將向聯交所申請批准代價股份在聯交所上市及買賣。

承兌票據

本公司將於第一部分(及(倘適用)第二部分、第三部分及第四部分)完成時向賣方或其代名人發行承兌票據作為代價之一部分。承兌票據之主要條款如下：

本金： 第一部分為100,000,000港元，及相等於可換股債券及現金未能應付之代價餘額之額外款項。

還款： 本金須於相關承兌票據發行日期起計15個月前全數償還。

利息： 每年4%，須每季支付。

上市： 本公司將不會申請批准承兌票據在聯交所或任何其他證券交易所上市。

轉讓： 承兌票據將可自由轉讓。

承兌票據之條款乃由本公司與賣方按公平原則磋商後釐定。董事認為承兌票據之條款，包括利率(經計及香港商業銀行當時所提供之商業貸款及／或物業按揭貸款利率)，乃屬公平合理。

先決條件

收購事項須待以下條件達成或獲豁免後，方可作實：

- (i) 將就目標集團業務、營運及財務狀況進行之盡職審查完成及獲買方以其全權酌情權信納；
- (ii) 由經本公司認可之中國律師發出有關廣州正大及廣州物業之法律意見在形式及內容上獲買方信納，其中包括廣州正大之妥當註冊成立及其對廣州物業之所有權；
- (iii) 聯交所上市委員會批准轉換股份及代價股份上市及買賣；

- (iv) 本公司信納目標集團自二零零七年六月三十日以來並無任何重大不利變動(即對財務狀況、業務或營運具重大不利影響之任何變動)；
- (v) 根據上市規則，獨立股東通過決議案批准該協議及其擬進行之交易；
- (vi) 聯交所並無表示其將視(a)該協議項下擬進行之交易為上市規則第14.06(6)條項下之「反收購」及／或(b)本公司為上市規則第14.54條項下之新上市申請人；
- (vii) 根據配售事項發行及配發145,000,000股配售股份；
- (viii) 證券及期貨事務監察委員會並無表示其反對發行代價股份、轉換股份及配售股份；
- (ix) 增加本公司之法定股本(如就發行代價股份、轉換股份及配售股份而言有此需要)；及
- (x) 獲得合法完成所需之一切相關同意書及批准(不論是否政府機構之同意書或批准)。

第(i)、(ii)、(iv)及(x)項條件可予豁免。如上述任何先決條件未能於二零零七年十二月三十一日或之前或訂約方書面議定之較後時間及日期達成或獲該協議之任何訂約方豁免(視情況而定)，則該協議將自動失效。

完成

待上述條件達成或獲豁免後，四個部分將按下文所載完成：

部分	已收購目標 公司權益	緊隨每個部分 完成後本集團 所持有目標 公司之權益	每個部分之完成日期
第一部分	25%	25%	二零零七年十二月三十一日
第二部分	26%	51%	二零零八年五月三十一日
第三部分	24%	75%	二零零八年十月三十一日
第四部分	25%	100%	二零零九年三月三十一日

第二部分、第三部分及第四部分之買賣須待第一部分之買賣完成(預期將不遲於二零零七年十二月三十一日)後，方可完成。倘第一部分之買賣於二零零七年十二月三十一日前未能完成，或該協議於二零零九年三月三十一日尚未完成，則該協議將告失效，買方將不承擔任何責任，惟其須支付遞延利息之責任除外。所須支付之遞延利息乃就上述每個部分之相關完成日期期至買方支付相關代價或二零零九年三月三十一日(以較早者為準)(不包括該日)止期間之相關代價按年利率4厘計算。

於第一部分完成時，Clear Smart及買方須訂立股東協議，其主要條款載列如下：

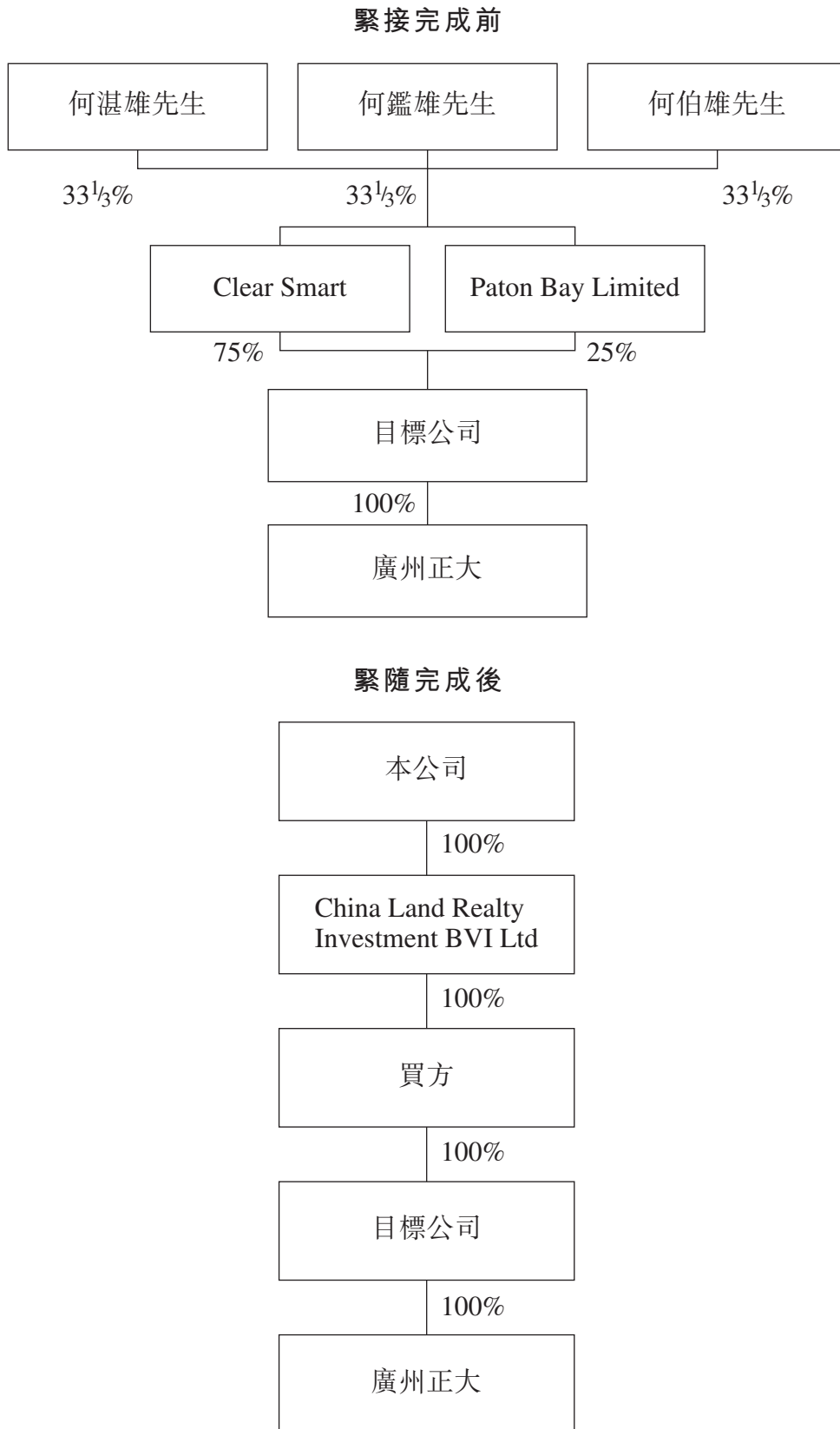
股東協議

以下概述將由Clear Smart及買方於完成時訂立之股東協議之主要條款：

- 訂約方： Clear Smart及買方
- 股東： Clear Smart及買方
- 內容： 目標公司之成立及營運
- 股本： 目標公司之已發行股本為4.00港元，分為4股股份。於該4股股份中，3股(相等於目標公司已發行股本之75%)由賣方實益擁有，1股(相等於目標公司已發行股本之25%)將於第一部分完成時由買方實益擁有。Clear Smart及買方須促成目標公司進一步發行及配發促成銷售第二部分、第三部分及第四部分之銷售股份所需數目之股份。
- 出售股份： 買方與Clear Smart任何一方擬向第三方出售目標公司之任何權益時，買方與Clear Smart均具有優先選擇權。
- 業務目標： 目標公司及其附屬公司之業務目標將限於經營、發展及投資廣州物業，以及由目標公司董事決定將在香港及其他司法權區進行之相關活動。
- 董事會： 只要買方仍為目標公司之股東，買方有權委任一名董事(或更多數目之董事，以致其董事會代表比例相等其於相關時間在目標公司之股權比例)。本公司擬委任一名獨立於何氏家族之第三方人士為目標公司董事。
- 營運資金及
融資： 目標公司之股東須促尋求使目標公司獲得毋須信用擔保之融資，但倘若目標公司未能夠以其他方式獲得所需融資，則目標公司之股東須按彼等各自之股權比例按比例提供股東貸款。
- 倘本公司向目標公司提供任何財務資助(定義見上市規則)，本公司將遵守上市規則之有關規定。

目標集團之股權架構

以下圖表說明目標公司緊接完成前後之股權架構。



配售新股份

於二零零七年十月九日，本公司與配售代理就配售新股份訂立配售協議。

日期為二零零七年十月九日之配售協議

訂約方

發行人： 本公司

配售代理： 道亨證券有限公司

承配人： 配售股份將配售予不少於六名承配人(將為獨立人士、公司及／或機構投資者)，而彼等之最終實益擁有人將為獨立於本公司及其關連人士之第三方。預期並無承配人將於緊隨配售事項完成後成為主要股東(定義見上市規則)。

本公司確認，董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，配售代理及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

配售股份

根據配售協議， 配售代理同意竭盡所能配售最多145,000,000股配售股份， 配售股份佔：

- 本公司現有已發行股本約18.7%；
- 經發行配售股份擴大後本公司已發行股本約15.8%。

繳足之配售股份將在各方面與於配售事項完成日期之已發行股份享有同等權益。

一般授權

配售股份將根據於二零零七年七月二十日之股東週年大會上通過之本公司普通決議案授予董事之一般授權予以配發及發行，以配發及發行最多146,648,260股新股份，佔當日本公司已發行股本面值總額20%。一般授權於配售協議訂立前未曾動用。

配售價

配售價為每股配售股份0.25港元，將於配售協議完成後以現金支付。配售價乃由本公司與配售代理按公平原則磋商後釐定，較：

- (i) 股份於二零零七年十月九日(即股份暫停買賣以待刊發本公佈前之最後完整交易日)在聯交所所報之收市價每股0.28港元折讓約10.7%；
- (ii) 截至二零零七年十月九日(包括該日)止最後五個交易日股份在聯交所所報之平均收市價每股0.28港元折讓約10.7%； 及

(iii) 截至二零零七年十月九日(包括該日)止最後30個交易日聯交所所報之平均收市價每股0.30港元折讓約16.6%。

董事(包括獨立非執行董事)認為由本公司與配售代理經參考股份之當時市價按公平原則磋商後釐定之配售價對股東而言屬公平合理。

配售佣金

有關配售事項之配售佣金相等於配售價之0.5%乘以配售代理根據配售協議實際配售之配售股份數目，該佣金乃由本公司與配售代理按公平原則磋商後釐訂。董事認為配售協議項下之配售佣金屬公平合理。

經計及有關配售事項之估計成本及開支約200,000港元後，每股配售股份之價格淨額預期約為每股0.25港元(假設全部145,000,000股配售股份由配售代理成功配售)。

終止配售事項

倘配售代理合理認為，於配售協議完成日期上午九時正前任何時間，配售事項之順利進行或本集團之業務或財務前景將會或可能受到以下事件不利影響：

- (a) 配售協議所載之任何聲明及保證之任何重大違反；或
- (b) 股份在聯交所暫停買賣或上市之期間達15個或以上交易日(因配售事項而暫停買賣或上市除外)；或
- (c) 下列任何事件：
 - (i) 引入任何新法律或規例，或現有法律或規例有任何更改，或其詮釋或應用有任何更改；或
 - (ii) 發生任何政治、軍事、工業、金融、經濟或其他性質之事件、事態發展或轉變(不論是否屬於地區、全國或國際性質，或屬於本公佈日期之前、當日及／或之後發生或持續之一連串事件或變動之一部分，以及包括有關或現有事態發展之事件或轉變)(不論是否與任何前述者屬同類性質)，因而足以或可能預期對政局、經濟情況或股市市況造成重大不利變動；或
 - (iii) 聯交所因特殊金融狀況或其他理由而全面禁止、暫停或嚴格限制證券買賣；或
 - (iv) 涉及香港或中國之稅項前瞻性變動之變動或事態發展或施行外匯管制，而將會或可能會對本公司或其現有股東或準股東(就其身份而言)造成重大不利影響；或
 - (v) 配售代理全權認為，地區、全國或國際證券市場之市況出現任何轉變或惡化，因而可能對配售事項之順利進行造成不利影響，或導致繼續進行配售事項為不宜或不智；或

(d) 於本公佈日期或之後及配售協議完成日中午十二時正前發生任何事件或出現任何事宜，導致任何該等陳述及保證在任何重大方面變成失實或不確，或本公司違反配售協議之任何其他條文，

則在上述任何情況下，配售代理可透過向本公司發出書面通知終止配售協議而毋須對本公司負責，惟該項通知須於配售協議完成日期上午九時正前已接獲。

配售協議之先決條件

配售協議須待聯交所上市委員會批准配售股份上市及買賣後，方告完成。

本公司將向上市委員會申請批准配售股份上市及買賣。

倘該等條件未能於配售協議訂立日期後第45日或之前(或本公司及配售代理議定之較後日期)達成，則配售協議將會終止。

配售協議之完成

配售協議將不遲於上述條件達成後第三個營業日(或本公司及配售代理議定之較後日期)完成。本公司將於配售事項完成後另行發表公佈。

於過去十二個月涉及發行證券之籌資活動

根據本公司與認購人於二零零七年七月四日訂立之認購協議，認購人同意認購而本公司同意按每股0.30港元之價格向認購人配發及發行120,000,000股股份。

上述認購之所得款項淨額約35,700,000港元及已按計劃應用於本集團之業務發展及一般營運資金。

除上文所披露者外，本公司並無於緊接本公佈刊發日期前十二個月期間內進行任何籌資活動或發行任何股本證券。

對本公司股權之影響

以下為於(i)本公佈日期；(ii)配售事項完成時；(iii)收購事項及配售事項完成時；及(iv)收購事項及配售事項完成時及假設可換股債券獲悉數兌換情況下之本公司股權概況：

股東	於本公佈日期		於配售事項完成時		於收購事項及 配售事項完成時		於收購事項及 配售事項完成時及 假設可換股債券 獲悉數兌換 情況下(附註7)	
	股份數目	%	股份數目	%	股份數目	%	股份數目	%
High Rank Enterprises Limited (附註1)	31,700,000	4.1%	31,700,000	3.4%	31,700,000	2.7%	31,700,000	0.8%
On Tai Profits Limited (附註2)	27,000,000	3.5%	27,000,000	2.9%	27,000,000	2.3%	27,000,000	0.7%
Morcambe Corporation (附註3)	27,000,000	3.5%	27,000,000	2.9%	27,000,000	2.3%	27,000,000	0.7%
Morgan Estate Assets Limited (附註4)	14,500,000	1.9%	14,500,000	1.6%	14,500,000	1.2%	14,500,000	0.3%
賣方	—	0.0%	—	0.0%	243,800,000	20.9%	3,062,800,000	76.9%
何氏家族 超宏控股有限公司 及其聯繫人士 (附註5)	100,200,000	12.9%	100,200,000	10.9%	344,000,000	29.6%	3,163,000,000	79.4%
承配人(附註6)	—	0.0%	145,000,000	15.8%	145,000,000	12.5%	145,000,000	3.7%
其他公眾股東	595,041,300	76.8%	595,041,300	64.7%	595,041,300	51.1%	595,041,300	14.9%
合計	<u>775,241,300</u>	<u>100.0%</u>	<u>920,241,300</u>	<u>100.0%</u>	<u>1,164,041,300</u>	<u>100.0%</u>	<u>3,983,041,300</u>	<u>100.0%</u>
公眾股東合計	<u>595,041,300</u>	<u>76.8%</u>	<u>820,041,300</u>	<u>89.1%</u>	<u>820,041,300</u>	<u>70.4%</u>	<u>820,041,300</u>	<u>20.6%</u>

附註：

1. 何湛雄先生及何鑑雄先生均為執行董事，各持有High Rank Enterprises Limited已發行股本約31.58%權益。何湛雄先生及何鑑雄先生為兄弟。
2. On Tai Profits Limited由前董事何伯雄先生全資擁有，彼為何湛雄先生及何鑑雄先生之兄弟。
3. Morcambe Corporation由執行董事何鑑雄先生全資擁有。
4. Morgan Estate Assets Limited由執行董事何湛雄先生全資擁有。
5. 超宏控股有限公司由孟亨利先生全資擁有。只要該公司於本公司之股權低於10%，該公司將被視作公眾股東。

6. 根據配售協議，配售代理將採取所有合理措施確保承配人及彼等之最終實益擁有人均為獨立第三方，且與本公司及其關連人士概無關連。因此，該等承配人被視作公眾股東。
7. 本欄僅作說明用途。倘賣方及其一致行動人士(定義見收購守則)將於所有重要時間實益持有本公司於有關可換股債券之相關兌換日期之當時經擴大已發行股本之30%(或收購守則不時規定作為觸發提出強制性全面收購建議之水平百分比)或以上，則賣方不得行使可換股債券所附之換股權。按此基準計算，收購事項將不會導致本公司之公眾持股量出現不足。
8. 以上數據乃基於本公司可取得之最新資料呈列。

目標集團之資料

目標公司

正大房地產開發有限公司乃於香港註冊成立之有限公司，從事投資控股業務。目標公司持有之主要資產為廣州正大之全部已發行股本。何氏家族成立目標公司之注資總額約為150,000,000港元。

廣州正大及廣州物業

廣州正大為目標公司之全資附屬公司。廣州正大乃於中國成立之中外合資有限公司。廣州正大之主要業務為物業投資、發展、銷售及租賃。除於廣州物業之全部權益外，廣州正大並無其他重大資產。廣州物業由三幅位於中國廣州市越秀區解放南路以西；大新路地段571號以北；一德路地段519號以南；及謝恩里以東之毗鄰地塊組成，總地盤面積約16,772.77平方米。廣州正大已獲授土地使用權，可用作商業、旅遊業及娛樂用途之土地使用權為期40年，於二零三九年屆滿，可用作其他用途之土地使用權為期50年，於二零四九年屆滿。

廣州物業位於黃金商業地段，被視為廣東省省會廣州發展最完善之商業區之一。本公司獲賣方告知，廣州物業已備有所有必需之許可及發展批文，惟有待本公司對目標集團及廣州物業進行之法律盡職審查確認。目前，廣州物業大部分用作露天停車場，餘下部分則被一幢舊樓佔用。

廣州物業計劃發展成一幢22層綜合大樓，包括購物商場、辦公室及住宅公寓，並設有配套設施，如停車場及裝卸貨區，整個發展項目總建築樓面面積約233,818平方米。該幢現有舊樓將被拆毀及開發為道路及綠化帶。預期該發展項目將於二零零八年開始動工並於二零一二年竣工。總投資額預計約為人民幣1,245,600,000元(相等於約1,290,400,000港元)。

廣州物業於二零零七年八月三十一日由威格斯按其現時狀況評估之現時市值為人民幣2,600,000,000元(相等於約2,693,600,000港元)。威格斯就廣州物業發出之函件及估值證書全文將載於通函。

目標集團截至二零零五年及二零零六年十二月三十一日止兩個財政年度及截至二零零七年六月三十日止六個月應佔之未經審核綜合純利(根據香港財務報告準則而編製)如下:

	截至 二零零七年 六月三十日 止六個月 百萬港元	截至十二月三十一日止年度 二零零六年 百萬港元	二零零五年 百萬港元
營業額	—	—	—
除稅及非經常性項目前未經審核綜合純利	986.8	652.7	372.1
除稅及非經常性項目後未經審核綜合純利	845.0	436.5	248.5

截至二零零五年及二零零六年止財政年度之綜合純利主要為廣州物業之重估盈餘。

有關目標集團之會計師報告(根據上市規則第4章之規定編製)將載入通函。

代價與目標集團之綜合資產淨值之比較

經計及廣州物業之重估盈餘後，目標集團於二零零七年六月三十日之未經審核綜合賬面淨值約為1,868,600,000港元。因此，於目標公司綜合賬面淨值之100%權益較代價折讓約0.6%。

進行收購事項之理由

本集團主要在中國從事物業投資及租賃銷售點設備。本公司現時持有中國重慶港渝廣場之物業投資，過去幾年來自租賃商業單位之租金收入持續增長及為本集團提供穩定之收益來源。

董事認為，廣州物業為國內非常優秀之物業發展項目，一般預期中國物業市場於未來幾年將持續增長。董事相信，中長期而言，廣州物業發展項目無論在資本收益或在商業單位租金及物業銷售之未來經常收入方面將為本集團提供可觀回報。董事認為，於收購事項後，可加強本集團之資產基礎，為本集團業務擴充提供更堅實之資產支持。

展望未來，董事對中國物業市場之發展潛力及前景非常樂觀，並相信收購事項將使本集團擴大在中國之物業投資組合。鑑於上述理由，董事(包括獨立非執行董事)認為，該協議之條款對獨立股東而言屬公平合理，而收購事項符合本公司及股東之整體利益。

進行配售事項之理由

董事認為配售事項為首選籌資途徑，其理由如下：

- (i) 以巨額銀行借貸支付代價將對本公司之資產負債比率造成負面影響，不符合本公司或其股東之整體利益；及
- (ii) 由於承配人為個人、機構或專業投資者，故配售事項將擴大股東基礎及提升本公司形象。

配售事項之所得款項淨額約為36,100,000港元，將用於支付上文「代價」一節所載之部分代價。

上市規則之涵義

於該協議日期，何氏家族於本公司已發行股本中擁有約12.9%權益，因此為本公司之主要股東。賣方乃由何氏家族全資擁有，因此彼等均為本公司之關連人士。鑑於何氏家族於賣方及本公司中擁有權益，故根據上市規則第14A章，收購事項構成本公司之關連交易。鑑於若干適用百分比比率超逾100%，故根據上市規則，收購事項亦構成本公司之非常重大收購事項。

根據上市規則，收購事項須待獨立股東於股東特別大會上以點票方式投票批准，方可作實。何氏家族及其成員各自之聯繫人士將於股東特別大會上就有關批准(其中包括)該協議及其擬進行之交易(包括發行代價股份、可換股債券及轉換股份)之決議案放棄投票。

本公司將召開股東特別大會，會上將提呈決議案以尋求獨立股東批准(其中包括)該協議及其擬進行之交易(包括發行代價股份、可換股債券及轉換股份)。本公司將成立獨立董事委員會以就收購事項向獨立股東提供意見。本公司亦將委任獨立財務顧問以就此向本公司之獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

一般資料

本公司將於實際可行情況下儘快向股東寄發載有(其中包括)收購事項詳情、本公司獨立董事委員會致獨立股東之意見函件、獨立財務顧問就收購事項致本公司獨立董事委員會及獨立股東之意見函件、目標公司之會計師報告、廣東物業之估值報告及股東特別大會通告之通函。

暫停及恢復買賣

應本公司之要求，股份自二零零七年十月十日上午九時三十分起暫停買賣，以待刊發本公佈。本公司已向聯交所申請於二零零七年十月二十九日上午九時三十分恢復股份買賣。

釋義

在本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	本公司建議根據該協議收購銷售股份
「該協議」	指	由(其中包括)買方及賣方就銷售股份於二零零七年十月九日(及於二零零七年十月二十六日修訂)訂立之買賣協議
「聯繫人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「債券持有人」	指	可換股債券持有人
「營業日」	指	香港銀行營業之日(星期六除外)

「通函」	指	將與股東特別大會通告一併寄發予股東之有關收購事項之通函
「Clear Smart」	指	Clear Smart Group Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，由何氏家族全資擁有
「本公司」	指	中華國際控股有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市
「完成」	指	第一部分之完成、第二部分之完成、第三部分之完成或第四部分之完成(視乎文義而定)
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「代價」	指	本公司根據該協議就銷售股份應付之總代價人民幣1,814,800,000元(約相等於1,880,000,000港元)
「代價股份」	指	於第一部分完成時以每股0.25港元之價格向賣方(或彼等之指定代名人)配發及發行之243,800,000股入賬列作繳足股份
「轉換股份」	指	於可換股債券持有人按初步換股價每股0.28港元(可予調整)悉數行使可換股債券隨附之換股權時預期由本公司發行之2,819,000,000股股份
「可換股債券」	指	將由本公司發行以支付部分代價之任何一份或一系列不計息可換股債券之總稱。將予發行之所有該等不計息可換股債券之總本金額為789,320,000港元
「董事」	指	本公司董事
「第一部分」	指	於完成日期相當於目標公司25%權益之數目之銷售股份
「第四部分」	指	於完成日期買方當時尚未擁有之數目之銷售股份
「一般授權」	指	根據於二零零七年七月二十日舉行之本公司股東週年大會上通過之股東普通決議案授予董事以行使本公司權力配發、發行及買賣最多達本公司已發行股本20%之本公司股份之一般授權
「本集團」	指	本公司及其附屬公司，及於該協議完成後指本集團及其當時之附屬公司，當中將包括目標集團
「廣州物業」	指	由三幅位於中國廣州市越秀區解放南路以西；大新路地段571號以北；一德路地段519號以南；及謝恩里以東之土地組成之物業

「廣州正大」	指	廣州正大房地產開發有限公司，一間於中國成立之中外合作公司，由目標公司全資擁有
「何氏家族」	指	何鑑雄、何湛雄及何伯雄
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	將由本公司三名獨立非執行董事組成之董事委員會，成立目的為就該協議向獨立股東提供意見及推薦建議
「獨立股東」	指	除何氏家族及其成員各自之聯繫人士以外之股東
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「配售股份」	指	本公司根據配售事項可予發行之145,000,000股新股份
「中國」	指	中華人民共和國
「配售事項」	指	配售代理根據配售協議竭盡所能配售配售股份
「配售代理」	指	道亨證券有限公司，根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌公司
「配售協議」	指	本公司與配售代理於二零零七年十月九日就配售事項訂立之有條件認購協議
「配售價」	指	每股配售股份0.25港元之價格
「承兌票據」	指	於第一部分完成時由本公司向賣方發出之本金額合共100,000,000港元，及相等於可換股債券未能應付之代價餘額之額外款項之承兌票據
「買方」	指	Hero Master Group Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，其全部股本由本公司間接全資擁有
「銷售股份」	指	目標公司之股本中全部每股面值1港元之普通股，即目標公司已發行股本之100%
「第二部分」	指	於完成日期相當於目標公司26%權益之數目之銷售股份
「股東特別大會」	指	本公司就批准收購事項而召開之股東特別大會
「股份」	指	本公司之股本中每股面值0.20港元之股份

「股東」	指	股份之持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「目標公司」	指	正大房地產開發有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司
「第三部分」	指	於完成日期相當於目標公司24%權益之數目之銷售股份
「賣方」	指	(i) Paton Bay Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司；及(ii) Clear Smart
「威格斯」	指	威格斯資產評估顧問有限公司，一間專業物業測量師行
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「平方米」	指	平方米
「%」	指	百分比

本公佈所載人民幣兌港元之換算乃按人民幣1.00元兌1.036港元之匯率進行。有關換算不應視為有關貨幣實際上可按該匯率或任何匯率進行兌換之陳述。

承董事會命
中華國際控股有限公司
執行董事
何鑑雄

香港，二零零七年十月二十六日

於本公佈日期，董事會成員包括執行董事何湛雄先生、何鑑雄先生及楊嘉健先生，非執行董事林戈女士及楊國瑞先生，以及獨立非執行董事譚剛先生、黃妙婷女士及黃鉅輝先生。

* 僅供識別