
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之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。

閣下如已將名下之C Y Foundation Group Limited(中青基業集團有限公司)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。



C Y FOUNDATION GROUP LIMITED

中青基業集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份編號：#1182)

須披露交易

收購北京物業及香港物業作辦公室用途

* 僅供識別

二零零七年十月三十日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	
緒言	4
中國收購事項	5
香港收購事項	7
中國收購事項及香港收購事項之目的	8
其他資料	9
附錄 一 一般資料	10

釋 義

於本通函內，除文義另有規定外，下列詞彙具備下列涵義：

「該公佈」	指	本公司於二零零七年十月九日就簽訂中國意向書及香港協議而刊發之公佈
「董事會」	指	本公司董事會
「本公司」	指	中青基業集團有限公司，一家於百慕達註冊成立之有限公司，其證券於聯交所主板上市
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港收購事項」	指	香港買方依據香港協議之條款收購香港物業之收購事項
「香港協議」	指	香港賣方及香港買方於二零零七年十月九日就收購香港物業而訂立之正式買賣合約
「香港成交」	指	香港收購事項之成交
「香港條件」	指	本通函內「香港條件」一分節所載有關成交香港協議之所有先決條件
「香港代價」	指	香港收購事項之代價，即53,500,000港元
「香港權益」	指	於Mansion Gains的所有股本權益及股東預支貸款
「香港物業」	指	香港灣仔告士打道200號銀基中心17樓
「香港買方」	指	Highsharp Investments Limited，本公司之全資附屬公司
「香港賣方」	指	Beauford Limited，彼及其最終權益者均為第三方，獨立於本公司及其關連人士（定義見上市規則）

釋 義

「最後實際可行日期」	指	二零零七年十月二十四日，乃本通函付印前之最後實際可行日期，以確定本通函內之某些資料
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「Mansion Gains」	指	Mansion Gains Holdings Limited，一家於英屬處女島成立之公司，其唯一投資為一香港全資附屬公司，該附屬公司之唯一營運及資產為持有香港物業
「中國」	指	中華人民共和國
「中國收購事項」	指	中國買方根據中國意向書及其後中國協議之條款及條件，收購中國物業之事項
「中國協議」	指	中國賣方及中國買方就收購中國物業而將於二零零七年十月二十九日(中國賣方及中國買方協議之其他日期)訂立之正式買賣合約
「中國成交」	指	中國收購事項之成交
「中國代價」	指	以每平方米16,650人民幣或2,200美元，即總代價為62,672,265人民幣或8,281,020美元(相當於64,591,956港元)收購中國物業之代價
「中國信託賬戶」	指	即將開立並附有利息的賬戶，以作存放中國買方於簽署中國協議後支付之中國代價全數及中國管理押金
「中國初步按金」	指	本公司於中國意向書簽署時或以前向中國賣方已支付約中國代價20%之按金
「中國延遲交付」	指	中國賣方依本通函內「中國延遲交付」一分節所載有關其向中國買方延遲交付中國物業之延遲交付
「中國租賃」	指	一項於中國成交後由中國賣方可能向中國買方租回部份中國物業之租賃，其主要條款列於本通函內「中國租賃」一分節

釋 義

「中國意向書」	指	中國賣方及本公司於二零零七年十月九日就買賣中國物業而訂立之有約束力意向書
「中國管理押金」	指	就中國物業有關管理費及日常費用，中國賣方已支付及現為其受益人之押金，該等押金將於中國成交時轉移至中國買方的名下
「中國物業」	指	北京市建國門內大街7號光華長安大廈16樓，樓面面積為3,764.1平方米
「中國買方」	指	現暫為北京零度聚陣文化有限公司，一家在中國成立之有限公司，及為本公司之100%控制實體，或本公司另一於中國成立之100%控制實體或全資擁有附屬公司
「中國賣方」	指	CitiRealty China (BVI) Limited，彼及其最終權益者均為第三方，獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「股份」	指	本公司的每股面值0.001港元之普通股份
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「港元」	指	港元，香港貨幣
「人民幣」	指	人民幣，中國貨幣
「美元」	指	美元，美國貨幣
「平方米」	指	平方米

* 就本通函而言，美金／港元及人民幣／港元分別以7.80及約1.03之匯率換算。



C Y FOUNDATION GROUP LIMITED
中青基業集團有限公司*
(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份編號：#1182)

董事會：
執行董事：
成之德先生(主席)
傅寶聯拿督
WOELM Samual先生(首席執行官)

註冊辦事處：
Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

非執行董事：
吳壯先生
曹東新先生

主要營業地點：
香港灣仔
告士打道200號
銀基中心17樓

獨立非執行董事：
史習平先生
周志文博士
王山川先生

敬啟者：

須披露交易

收購北京物業及香港物業作辦公室用途

緒言

於二零零七年十月九日，董事會透過該公佈宣佈有關：

- (1) 本公司訂立中國意向書以收購中國物業；及
- (2) 香港買方(本公司之全資附屬公司)訂立香港協議以收購香港物業。

根據上市規則，中國收購事項及香港收購事項分別構成本公司的須披露交易。本通函旨在向閣下提供有關中國意向書及和香港協議的進一步資料。

* 僅供識別

中國收購事項

- 日期： 二零零七年十月九日
- 中國賣方： CitiRealty China (BVI) Limited，一家中國房地產控股公司，是Citigroup, Inc全資擁有附屬公司，彼及其最終權益者均為第三方，獨立於本公司及其關連人士（定義見上市規則）
- 中國買方： 現暫為北京零度聚陣文化有限公司，一家在中國成立之有限公司，及為本公司之100%控制實體，或本公司另一於中國成立之100%控制實體或全資擁有附屬公司
- 收購項目： 中國物業，即北京市建國門內大街7號光華長安大廈16樓，總樓面面積為3,764.1 平方米
- 額外條款： 中國收購事項須以中國延遲交付及中國租賃為當中條件

中國延遲交付

中國物業現為中國賣方之辦公室。根據中國意向書，中國賣方可向中國買方延遲交付中國物業，交付日期為二零零八年六月三十日或以前。中國賣方可於二零零八年三月三十一日以前有權不付租金佔用中國物業。倘中國物業交付日於二零零八年三月三十一日後（但須為二零零八年六月三十日或以前），中國賣方須支付租金每月每平方米174人民幣，即總租金654,953人民幣（相當於674,602港元）。

中國租賃

根據中國意向書，中國賣方有權租賃部份中國物業作其延續使用，中國租賃條款如下：

- 單住及樓面面積： 物業之25及26單元，總面積為409.5平方米
- 租賃期： 緊接中國延遲交付之交付日後之三年期，即於由國成交後及二零零八年七月一日或以前始租
- 租金： 每月每平方米174人民幣，或總租金71,253人民幣（相當於73,391港元）
- 租金押金： 三個月租金

董事會函件

延租權： 中國賣方有權長租期三年，租金將為屆時市價釐定，惟不得加租超過15%

中國賣方於中國租賃內之延租權須由中國賣方於中國租賃首租期完結前以不少於六十日書面通知，方為有效。

中國代價

代價為以每平方16,650人民幣或2,200美元為基準，即總代價62,672,265人民幣或8,281,020美元(相當於64,591,956港元)，乃中國賣方與本公司按公平原則釐定，本公司及中國買方已將以如下方式支付中國代價：

- (1) 於二零零七年九月六日，本公司已向中國賣方支付414,040美元(相當於3,229,512港元)，約為中國代價5%，作為誠意金及中國初步按金之一部份，以取得購買中國物業的獨家洽商權；
- (2) 於簽署中國意向書時，本公司已向中國賣方支付1,242,120美元(相當於9,688,536港元)，約為中國代價15%，作為再一步中國初步按金之部份；及
- (3) 於簽署中國協議後七個工作天內，中國買方將以人民幣向中國信託賬戶存入中國代價全數，即62,672,265人民幣(相當於64,591,956港元)，及中國管理押金，而中國初步按金亦將同時全數歸還本公司。

中國代價將先以本集團之內部資金支付。於中國成交後，本集團有意安排按揭以融資部份中國代價。

中國成交

中國收購事項將於二零零七年十二月十七日或中國賣方及中國買方協議之其他日期成交。當中國物業之所有產權辦妥及轉移至中國買方後，中國信託賬戶內相等於中國代價及中國管理押金之金額將交付中國賣方，同時所有餘下之利息部份將交付中國買方。

倘由於本公司或中國買方之原因，以致中國購買事項未能成交，中國賣方有權沒收中國初步按金或於中國信託賬戶內中國代價的20%(適用者)，作為賠償。

倘由於中國賣方之原因，以致中國購買事項未能成交，中國賣方則須即時退回所有中國初步按金或於中國信託賬戶內金額之全數(適用者)，以及相等於中國代價20%之金額作為賠償。

董事會函件

中國賣方

中國賣方及其最終權益者均為第三方，獨立於本公司及其關連人士（定義見上市規則）。

香港收購事項

- 日期： 二零零七年十月九日
- 香港賣方： Beauford Limited，彼及其最終權益者均為第三方，獨立於本公司及其關連人士（定義見上市規則），及獨立於中國賣方
- 香港買方： Highsharp Investments Limited，本公司之全資附屬公司
- 收購項目： 香港權益，其唯一旗下資產為透過其全資附屬公司持有之香港物業，即香港灣仔告士打道200號銀基中心17樓

香港代價

香港收購事項之香港代價53,500,000港元，乃參照市價，及由香港賣方與香港買方按公平原則釐定，香港代價已將以如下方式支付：

- (1) 於簽署香港協議時，香港代價之20%，即10,700,000港元，已支付予香港賣方作為按金；
- (2) 於香港成交時，向香港賣方支付香港代價之餘下80%，即42,800,000港元。

香港代價部份由本集團之內部資金支付，其餘部份將安排由銀行按揭融資。

香港條件

香港收購事項之香港成交須待（其中包括）下列條件達成後，方可成交：

- (1) 香港買方對Mansion Gains及其下之附屬公司，以及香港物業之審查滿意；及
- (2) 獲得香港物業之現有按揭銀行同意（如需要）。

董事會函件

倘任何一項香港條件於概定之香港成交日或香港賣方及香港買方協議之其他日期或以前未獲達成或豁免，則香港協議將會失效，而所有根據香港協議由香港買方支付予香港賣方之金額須全數繳還。

香港成交

香港收購事項將視乎香港條件於二零零七年十一月三十日或香港賣方及香港買方協議之其他日期成交。

倘由於香港買方之原因，以致香港購買事項未能成交，香港賣方有權沒收香港買方已支付香港代價之按金。

倘由於香港賣方之原因，以致香港購買事項未能成交，香港賣方則須即時退回所有香港買方已付金額之全數，並補償相等該歸還款項之金額作為賠償。

香港賣方及Mansion Gains

香港賣方為一家投資控股公司及其最終權益者均為第三方，獨立於本公司及其關連人士（定義見上市規則）。香港賣方為Mansion Gains之單一股東。

Mansion Gains為一家英屬處女島成立之有限公司。其唯一投資為其於香港成立之全資附屬公司，該附屬公司旗下唯一營運及資產為持有香港物業。根據Mansion Gains二零零七年九月三十日之管理賬目，Mansion Gains的綜合資產總值為55,374,000港元。於香港成交時，本集團淨資產值將增加約1,874,000港元，而同時亦將錄得等值之收購折讓。由於香港物業將以按揭融資，本集團之負債總值及資產總值（除1,874,000港元增加外）將增加按揭之金額。此外，香港物業將繼續為本集團的香港辦公地點，故除卻按揭所需之利息支出外，香港收購事項不影響本集團之收益。

中國收購事項及香港收購事項之目的

本集團為一所互動媒體娛樂公司，主要經營以國內市場為主導之在線遊戲平台，當中，北京為其一主要據點。

董事會函件

現時，本集團於北京有多家附屬公司及業務營運，包括(a)中青基業文化有限公司，及(b)北京零度聚陣文化有限公司(為暫定中國買方)；兩家之業務已載於本公司二零零七年三月八日及二零零七年六月六日之公告內。此兩附屬公司及其旗下附屬公司之主要營運為舉辦、組織及統籌線上遊戲及競賽，以及特許經營網吧和娛樂中心。

現時，本集團之北京辦公地點及香港辦公地點均以租約形式佔用。中國物業將主要用作本集團之新北京主要辦公地點。而香港物業將繼續用作本集團之香港主要辦公地點。有著此兩項收購事宜，本集團能奠定其於北京及香港之永久辦公地點；由於本集團於北京與香港之運作繁重，以及北京及香港之物業價格持續增長，董事會決定在此兩地自購物業較租賃物業更有成本效益。

董事認為中國收購事項及香港收購事項之條款為公平合理，且對本集團及本公司股東整體均為有利。

其他資料

務請閣下注意本通函附錄所載之資料。

此致

列位股東 台照

代表董事會
主席
成之德
謹啟

二零零七年十月三十日

1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則而提供之本公司有關資料。董事願就本通函所載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，據彼等所深知及確信，本通函概無遺漏其他事實，以致其所載任何內容有所誤導。

2. 董事權益

於最後實際可行日期，根據本公司按照證券及期貨條例第352條規定置存之權益登記冊所記錄，或根據證券及期貨條例第XV部第七及第八條次或上市公司董事進行證券交易的標準守則須予知會本公司及聯交所之資料，董事及本公司行政總裁於本公司或任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券之權益或淡倉如下：

(a) 股份之好倉

姓名	身份	個人權益	股份數目		持股量 (%)
			公司權益		
傅寶聯 ⁽ⁱ⁾	受控制公司之權益	—	2,646,264,127		71.76
周志文	實益擁有人	55,000	—		0.00
		<u>55,000</u>	<u>2,646,264,127</u>		<u>71.76</u>

(b) 相關股份之好倉－認股權證

姓名	發行日期	行使期	認股權證 金額 (港元)	每股 行使價 (港元)	可行使 股份數目	與發行
						股份 之比率 (%)
傅寶聯 ⁽ⁱ⁾	2007-01-31	2007-01-31 至2010-01-30	6,000,000	0.01	600,000,000	<u>16.28</u>

(c) 相關股份之好倉－可換股票據

姓名	發行日期	換股期	可換股票據 金額 (港元)	每股 換股價 (港元)	可兌換 股份數目	與發行 股份 之比率 (%)
成之德 ⁽ⁱⁱ⁾	2007-04-13	2007-04-13 至2010-04-12	20,000,000	0.01	2,000,000,000	54.24

(d) 股份及相關股份之合計好倉

姓名	股份數目	相關股份數目	總數	與發行股份 之比率 (%)
成之德 ⁽ⁱⁱ⁾	—	2,000,000,000	2,000,000,000	54.24
傅寶聯 ⁽ⁱ⁾	2,646,264,127	600,000,000	3,246,264,127	88.04
周志文	55,000	—	55,000	0.00
	<u>2,646,319,127</u>	<u>2,600,000,000</u>	<u>5,246,319,127</u>	⁽ⁱⁱⁱ⁾ 142.28

(e) 附註：

- (i) 該等股份由Luck Continent Limited(「Luck Continent」)持有，Luck Continent為傅拿督全資擁有。就下文「主要股東」一節所述，傅拿督被視為擁有該等股份權益。
- (ii) 該等股份由Super Bonus Management Limited(「Super Bonus」)持有，Super Bonus為成先生全資擁有。就下文「主要股東」一節所述，成先生被視為擁有該等股份權益。
- (iii) 由於依照有關條例規定所申報，此數據未有按有關股份因應悉數發行後之應有攤薄所計算，而以致其數字失真至100%以上。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，按照證券及期貨條例第352條規定置存之權益登記冊所記錄，或根據證券及期貨條例第XV部第七及第八條次或上市公司董事進行證券交易的標準守則，概無董事、本公司行政總裁或彼等之聯繫人士須披露其於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份或債券中擁有任何個人、家族、公司或其他實益權益或淡倉。

3. 主要股東

於最後實際可行日期，根據證券及期貨條例第XV部第二及第三條次所規定及本公司按照該條例之存檔而置存之權益登記冊所記錄，下列人士／公司(董事或本公司行政總裁除外)擁有本公司股份或相關股份之權益或淡倉如下：

(a) 股份之好倉

姓名	身份	股份數目	持股量 (%)
Luck Continent ⁽ⁱ⁾	實益擁有人	2,646,264,127	71.76
Playtech Software Limited (「Playtech」) ⁽ⁱⁱ⁾	實益擁有人	53,750,000	1.46
		2,700,014,127	73.22

(b) 相關股份之好倉

姓名	身份	金融工具	相關股份 數目	與發行股份 之比率 (%)
Luck Continent ⁽ⁱ⁾	實益擁有人	認股權證	600,000,000	16.28
Super Bonus ⁽ⁱⁱⁱ⁾	實益擁有人	可換股票據	2,000,000,000	54.24
Copernicus Trading Limited (「Copernicus」) ^(iv)	實益擁有人	可換股票據	400,000,000	10.85
Emphasis Services Limited (「ESL」) ^(iv)	受控制公司之權益	可換股票據	400,000,000	10.85
TSLIB Limited (「TSLIB」) ^(iv)	受控制公司之權益	可換股票據	400,000,000	10.85
Hall Thomas Alexej (「Hall」) ^(iv)	受控制公司之權益	可換股票據	400,000,000	10.85
Evermore Trading Limited (「Evermore」) ^(iv)	受控制公司之權益	可換股票據	400,000,000	10.85
Playtech ^(iv)	受控制公司之權益	可換股票據	400,000,000	10.85

(c) 附註：

- (i) 根據證券及期貨條例，董事傅寶聯拿督被視為擁有該等股份，該等股份之詳細資料已載於上文「董事權益」一節內。
- (ii) Playtech就計入其相關股份權益後之權益總數，須記錄於是項登記冊。
- (iii) 根據證券及期貨條例，董事成之德先生被視為擁有該等股份，該等股份之詳細資料已載於上文「董事權益」一節內。
- (iv) 該等均為同一項就可換股票據之400,000,000相關股份。該等股份由Copernicus持有。Copernicus由(a)Hall以其名義以4.95%及以透過彼之全資擁有公司TSLIB以33.45%擁有之ESL擁有31.25%；及(b)Playtech以其全資擁有之Evermore擁有50%。每股該可換股票據之相關股份可以0.01港元之換股價於二零一零年三月二十日或以前兌換為股份。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，就證券及期貨條例第XV部第二及第三條次所規定及本公司按照該條例之存檔而置存之權益登記冊所記錄，概無其他人／公司（董事及本公司行政總裁除外）須披露其於本公司股份或相關股份之任何個人、家族、公司或其他實益權益或淡倉。

4. 業務競爭權益

於最後實際可行日期，各董事及任何彼等各自的聯繫人概無在任何與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的業務中擁有權益。

5. 服務合約

於最後實際可行日期，並無董事就其作為董事向本公司提供服務而與本公司訂立若在一一年內終止須作出賠償之服務合約（法定賠償除外）。

6. 訴訟

- (a) 於二零零五年八月，Orient Rise Limited（「Orient Rise」）提起針對法貿拓展有限公司及歐裝貿易有限公司（均為本集團之全資附屬公司）之法律訴訟，以就此兩間公司違反轉授特許權之條款而導致Orient Rise 蒙受損失及損朗索償。

直至最後實際可行日期，董事依據所獲取之法律意見，認為Orient Rise之申索並無理據，故並無就此事項提撥準備。

除上文所披露者外，本公司或本集團任何其他成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，且就董事所知，本公司或本集團任何其他成員公司亦概無任何尚未了結或面臨之重大訴訟或索償。

7. 其他事項

- (a) 本公司之合資格會計師為姚卓基先生，彼為香港會計師公會之資深會員。
- (b) 本公司之秘書為郭愛娟小姐，彼為香港公司秘書公會及英國特許秘書及行政人員公司之資深會員。
- (c) 本公司之註冊辦事處為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。本公司之香港總辦事處及主要營業地點為香港灣仔告士打道200號銀基中心17樓。
- (d) 本公司之百慕達之主要股份登記及過戶處為Butterfield Fund Services (Bermuda) Limited，地址為Rosebank Centre, 11 Bermudiana Road, Pembroke HM08, Bermuda。本公司之香港股份登記及過戶分處為秘書商業服務有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。
- (e) 本通函之中英文本如有歧義，應以英文本為準。