
此乃重要通函 謹請立即處理

閣下如對本通函之任何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。

閣下如已售出或轉讓名下所有國中控股有限公司之股份，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，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。



國中控股有限公司
INTERCHINA HOLDINGS COMPANY LIMITED
(於香港註冊成立之有限公司)
(股份代號：202)

終止協議

**有關出售栢寧頓(上海)投資有限公司
全部股本權益及其所欠之股東貸款**

及

**出售國中(長沙)體育新城投資項目管理有限公司
全部權益及其所欠之股東貸款**

及

出售長沙國中星城置業有限公司38.9%股本權益

及

須予披露交易

二零零七年四月十八日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	
緒言	5
終止協議	6
主買賣協議	8
新BSI協議	9
BSI之股權架構	11
有關BSI之資料	11
終止及BSI出售之原因	12
BSI出售之財務影響	13
所得款項之用途	13
一般資料	13
其他資料	13
附錄 – 一般資料	14

釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「該公佈」	指	本公司日期為二零零六年十月二十日之公佈
「BIC」	指	栢寧頓國際集團有限公司，本公司之全資附屬公司
「BIC 股東貸款」	指	於完成時BSI欠BIC之一筆免息股東貸款
「董事會」	指	董事會
「BSI」	指	栢寧頓(上海)投資有限公司，一家在香港註冊成立之公司，由本公司間接全資擁有，其99.9975%股權由BIC擁有，0.0025%股權由CAI擁有
「BSI協議」	指	如該公佈所披露，BIC、CAI和張先生於二零零六年十月十九日訂立之有條件買賣協議
「BSI出售」	指	出售BSI銷售權益連同BIC股東貸款及CAI股東貸款
「BSI租賃土地」	指	位於中國上海市虹口區東大名路提籃橋街道81街坊6/1丘之租賃土地，地盤面積約為8,910平方米，由BSI通過其90%附屬公司上海鴻泰房地產有限公司實益擁有90%，並正進行原居民遷徙之租賃土地
「BSI銷售權益」	指	於BSI股本之100%股權
「營業日」	指	香港之銀行普遍開放辦理正常銀行業務交易之日(不包括週六及任何於上午九時正至下午五時正之間在香港懸掛8號或以上之熱帶氣旋警告訊號或暴雨警告訊號的日子)
「CAI」	指	中毅投資有限公司，本公司之全資附屬公司

釋 義

「CAI股東貸款」	指	於BSI完成時BSI欠CAI之一筆免息股東貸款
「CIC」	指	長沙國中星城置業有限公司，一家在中國註冊成立之公司，為本公司全資附屬公司，其38.9%股權由本公司直接擁有，61.1%股權由ICIM擁有
「CIC租賃土地」	指	CIC全資擁有位於中國湖南省長沙市雨花區體育新城R-11西、R-11東、R-18南及R-18北地塊，地盤總面積約為237,281.96平方米的租賃土地，以及位於中國湖南省長沙市雨花區體育新城R-18北地塊之國中星城及體育新城1-4棟酒店及服務式公寓，建成後建築面積約為139,071.18平方米的在建物業
「本公司」	指	國中控股有限公司，於香港註冊成立之有限公司，其股份在聯交所上市
「完成」	指	新BSI協議之完成
「代價」	指	購買BSI銷售權益、BIC股東貸款和CAI股東貸款之總代價，即206,000,000港元（可予調整）
「董事」	指	本公司之董事
「框架協議」	指	如該公佈所披露，本公司與SLHG於二零零六年十月十九日訂立之有條件框架協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「主買賣協議」	指	本公司與SLHG就BSI出售而於二零零七年三月二十八日訂立之有條件協議
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣

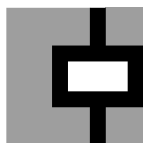
釋 義

「香港公認會計原則」	指	香港公認會計原則
「香港」	指	中國香港特別行政區
「ICIM」	指	國中(長沙)體育新城投資項目管理有限公司，一家在中國註冊成立之公司，由本公司全資擁有
「ICIM & CIC協議」	指	如該公佈所披露，本公司與TWI於二零零六年十月十九日訂立之有條件買賣協議
「ICIM & CIC代價」	指	根據ICIM & CIC協議應付的總代價398,870,000港元
「最後實際可行日期」	指	二零零七年四月十二日
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「張先生」	指	張贇，一位中國人士
「新BSI協議」	指	BIC、CAI及張先生就出售BSI銷售權益、BIC股東貸款及CAI股東貸款而於二零零七年三月二十八日訂立之有條件買賣協議
「中國」	指	中華人民共和國
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股份
「SLHG」	指	上海臨江控股(集團)有限公司，一家在中國註冊成立之公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「TWI」	指	富騰投資有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立之公司，並為SLHG全資擁有之附屬公司

釋 義

「終止」	指	終止框架協議、BSI協議以及ICIM & CIC協議
「BSI未經審核綜合 資產淨值」	指	BSI之未經審核綜合資產淨值
「估值師」	指	上海房地產估價師事務所有限公司，一家專業 物業測量公司
「%」	指	百分比

(人民幣乃根據人民幣1.01元兌1.00港元之匯率換算為港元)



國中控股有限公司
INTERCHINA HOLDINGS COMPANY LIMITED

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：202)

執行董事：
張揚先生(主席)
陳永源先生
林長盛先生

註冊辦事處：
香港
皇后大道中29號
怡安華人行
7樓701室

獨立非執行董事：
黃漢森先生
夏萍小姐
鄧天錫博士

敬啟者：

終止協議
有關出售栢寧頓(上海)投資有限公司
全部股本權益及其所欠之股東貸款
及
出售國中(長沙)體育新城投資項目管理有限公司
全部權益及其所欠之股東貸款
及
出售長沙國中星城置業有限公司38.9%股本權益
及
須予披露交易

緒言

本公司於二零零七年三月二十八日宣佈，本公司、SLHG、BIC、CAI、張先生及TWI於二零零七年三月二十八日訂立協議，以終止框架協議、BSI協議以及ICIM & CIC協議。

於二零零七年三月二十八日，本公司亦與SLHG就以總代價206,000,000港元買賣BSI全部權益、BIC股東貸款及CAI股東貸款訂立新協議。

董事會函件

根據主買賣協議，BIC、CAI及張先生於二零零七年三月二十八日就買賣BSI全部權益、BIC股東貸款及CAI股東貸款訂立新協議。

由於根據上市規則第14.07條之相關百分比率高於5%但低於25%，根據上市規則第14.06(2)條，BSI出售構成本公司之須予披露交易。

本通函旨在向股東提供有關終止及BSI出售之進一步詳情。

終止協議

日期

二零零七年三月二十八日

協議各方

本公司、SLHG、BIC、CAI、張先生及TWI，即框架協議、BSI協議以及ICIM & CIC協議之訂約方。

就董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，SLHG以及其最終實益擁有人，張先生及TWI及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)之第三方。就董事所深知，SLHG、張先生、TWI以及彼等各自之聯繫人士(定義見上市規則)於最後實際可行日期概無持有任何股份。

終止

終止協議之訂約各方協定終止框架協議、BSI協議以及ICIM & CIC協議。

終止之主題事項

如該公佈所披露，框架協議、BSI協議及ICIM & CIC協議下出售之主題事項為：

- (1) 就BSI而言
 - (a) BSI股本中之100%股權；
 - (b) BSI於BSI協議完成時應付BIC之免息股東貸款；及
 - (c) BSI於BSI協議完成時應付CAI之免息股東貸款。

(2) 就ICIM而言

(a) ICIM股本中之100%股權；及

(b) ICIM於ICIM & CIC協議完成時應付本公司之免息股東貸款。

(3) 就CIC而言

CIC股本中之38.9%股權。

ICIM之主要資產為於CIC股本中之61.1%股權。根據框架協議出售於ICIM股本中之100%股權之最終目的是為出售於CIC之全部股權。CIC之主要資產為CIC租賃土地，其仍在興建中。

條件

終止框架協議、BSI協議以及ICIM & CIC協議將於下列所有條件獲達成時生效：

1. 已就出售BSI全部權益、BIC股東貸款及CAI股東貸款訂立主買賣協議及新BSI協議；及
2. 根據BSI協議及ICIM & CIC協議支付之所有款項為數約124,188,000港元已用於支付根據新BSI協議應付之按金。

於最後實際可行日期，上述所有條件均獲達成。

根據BSI協議以及ICIM & CIC協議，到期應付之按金為308,935,000港元，但本集團至終止協議日期止僅收到SLHG約124,188,000港元。框架協議、BSI協議及ICIM & CIC協議並無就拖欠支付按金訂明罰則。

補償

根據終止協議，SLHG同意償付本公司、BIC、CAI就訂立框架協議、BSI協議、ICIM & CIC協議及終止協議所產生之合理費用及開支。截至最後實際可行日期，SLHG將予補償本公司之該等費用及開支約為1,500,000港元，惟須受本公司及其服務供應商協定之調整(如有)規限。

主買賣協議

日期

二零零七年三月二十八日

協議各方

甲方：本公司

乙方：SLHG

據董事經過合理查詢後所知、所悉及所信，SLHG及其最終實益擁有人為獨立於本集團及其關連人士(定義見上市規則)之第三方。就董事所知，SLHG及其聯繫人士(定義見上市規則)於最後實際可行日期均無持有任何股份。

據SLHG所述，SLHG乃一間私人公司，其主要業務為物業開發、建築、物業交易顧問服務、建築材料、商品及技術進出口。

將予出售之資產

- (1) BSI股本中之100%股權；
- (2) 於完成時BSI欠BIC之一筆免息股東貸款約為112,703,000港元；及
- (3) 於BSI完成時BSI欠CAI之一筆免息股東貸款約為9,468,000港元。

代價

BSI銷售權益、BIC股東貸款及CAI股東貸款之總代價為206,000,000港元。

該代價可予調整，支付方式列載於本通函之「代價之支付及調整」一段。

訂立主買賣協議之理由

主買賣協議為BSI出售事項之主協議，據此本公司須出售而SLHG則須收購BSI銷售權益、BIC股東貸款及CAI股東貸款。由於BIC及CAI(均為本公司之附屬公司)為BSI銷售權益、BIC股東貸款及CAI股東貸款之各自擁有人，故此有必要

通過簽訂新BSI協議對BIC及CAI加以約束。SLHG要求張先生作為SLHG之指定受讓方簽訂新BSI協議。SLHG須對張先生履行新BSI協議負責。如張先生未能完成新BSI協議，SLHG有責任按新BSI協議下的相同條款完成購買BSI銷售權益、BIC股東貸款及CAI股東貸款。據SLHG所述，張先生在中國從事商用物業發展業務，多年來作為SLHG若干商業交易之業務夥伴，彼並非SLHG之股東或董事。

新BSI協議

日期

二零零七年三月二十八日

協議雙方

賣方：BIC及CAI

買方：張先生

據董事經過合理查詢後所知、所悉及所信，張先生為獨立於本集團及其關連人士(定義見上市規則)之第三方。就董事所知，張先生及其聯繫人士(定義見上市規則)於最後實際可行日期均無持有任何股份。

將予出售之資產

BSI銷售權益、BIC股東貸款及CAI股東貸款。

代價之支付及調整

代價為206,000,000港元，以下列方式支付：

- (1) 約124,188,000港元(約相當於代價之60.29%)須於訂立新BSI協議時以現金支付；及
- (2) 約81,812,000港元(即代價之餘款)須於訂立新BSI協議後五個營業日內以現金支付。

於最後實際可行日期，約124,188,000港元(即代價之60.29%)之款項乃透過轉讓根據BSI協議及ICIM & CIC協議所支付之所有按金撥付。餘額約81,812,000港元亦已支付。

董事會函件

倘若二零零七年一月三十一日之管理層賬目中披露之BSI綜合資產淨值金額與截至同期之經審核賬目中所披露者之差額超過5%，代價可向下調整。該等經審核賬目之完成時間不得遲於二零零七年七月三十一日。代價之調整公式如下：

$$A = C - (M \times 95\% - N)$$

其中， A = 經調整之代價
C = 代價（即206,000,000港元）
M = 於二零零七年一月三十一日之管理層賬目中披露之BSI綜合資產淨值
N = 於二零零七年一月三十一日之經審核賬目中所披露之BSI綜合資產淨值

董事認為，該調整符合市場慣例，屬公平合理，符合本公司及其股東之整體最佳利益。

代價乃參考於二零零七年一月三十一日之經調整BSI未經審核綜合資產淨值約197,094,000港元釐定，乃按BSI未經審核綜合資產淨值約30,527,000港元加上(i) BSI租賃土地由獨立估值師於二零零七年一月三十一日估定之估計市值人民幣300,000,000元（約相等於297,030,000港元），減BSI租賃土地之賬面值285,014,000港元，(ii)本集團發展BSI租賃土地引致之利息成本約32,380,000港元，及(iii)最後再加上BIC股東貸款及CAI股東貸款約122,171,000港元計算。代價較所述經調整之BSI未經審核綜合資產淨值溢價約4.52%。

雖然代價低於之前根據BSI協議應付之代價219,000,000港元，然而出售收益將大致相若。

代價乃經過公平磋商協定，董事認為上述釐定代價金額之基準乃屬公平合理，整體而言對本公司及股東有利。

完成

根據新BSI協議，完成將於簽訂新BSI協議後第五個營業日及已支付代價餘額後發生。完成已於二零零七年三月三十日發生。

其他規定

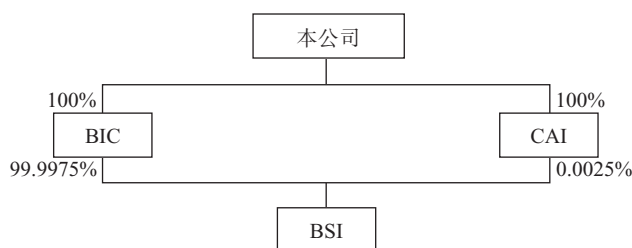
根據新BSI協議，完成並無先決條件。

董事會函件

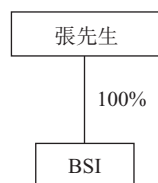
倘若BIC或CAI將BSI銷售權益出售予任何第三方，或未能根據新BSI協議之條款完成，本公司須支付相當於代價10%(可予調整)之款項作為違約付款，並將所有已收到之代價退還予張先生。新BSI協議並無載列如張先生未能完成須支付罰款的條文。

BSI之股權架構

於完成前，BSI之股權架構如下：



於最後實際可行日期，BSI之股權架構如下：



有關BSI之資料

BSI於一九八九年十二月一日在香港註冊成立。該公司為一家投資控股公司，其附屬公司主要在中國從事物業投資及發展。於完成時，BSI集團之主要資產為BSI租賃土地，即位於中國上海虹口區東大名路提籃橋街道81街坊6/1丘之一幅土地，地盤面積約8,910平方米，並正在進行原居民拆遷之租賃土地。

董事會函件

下表載列BSI截至二零零六年三月三十一日止兩年之經審核綜合財務資料及BSI截至二零零七年一月三十一日止十個月之未經審核綜合財務資料，乃按香港公認會計原則編製：

	截至 二零零七年 一月三十一日 止十個月 (未經審核) (港元)	截至 二零零六年 三月三十一日 止年度 (經審核) (港元)	截至 二零零五年 三月三十一日 止年度 (經審核) (港元)
除稅前溢利／(虧損)淨額	(11,457,000)	(2,646,281)	(7,982,534)
除稅後溢利／(虧損)淨額	(11,457,000)	(2,646,281)	(7,982,534)
資產淨值	30,527,000	45,405,353	49,141,105

終止及BSI出售之原因

本集團主要於香港及中國從事投資於環保水務業務、城市建設投資業務，以及策略性投資。

由於本集團於自二零零六年九月一日至二零零七年二月十六日止期間向ICIM及CIC墊支合共約86,000,000港元，以支付CIC租賃土地於持續開發過程中所產生之營運成本(包括但不限於建築成本及銀行借款)，本公司要求SLHG償還本集團此項金額以完成ICIM & CIC協議。結果，SLHG表示其不會繼續完成BSI協議及ICIM & CIC協議，並要求提出其他解決方案，包括終止BSI協議或ICIM & CIC協議。

如該公佈所載，董事關注中國對房地產發展商推行宏觀調控措施後，本公司投資於國內之物業發展業務中能獲取可觀回報之不確定性。因此，董事認為，減少投資於中國的房地產發展業務屬合適之舉。現時本集團將繼續透過CIC投資於CIC租賃土地。然而，如有可觀的價錢出現，本公司可能考慮出售CIC租賃土地。本公司將於適當時候根據上市規則作出進一步公佈。

董事認為，BSI出售所得款項可讓本集團獲取額外營運資金，而保留CIC租賃土地將為本集團貢獻額外營運盈利並提升本集團之盈利基礎和投資價值。因此，董事相信終止及BSI出售乃屬適當。董事認為，終止協議、主買賣協議及新BSI協議之條款及條件屬公平合理，且終止及BSI出售符合本公司及其股東之整體最佳利益。

BSI出售之財務影響

於完成後，BSI不再為本公司之附屬公司。

基於代價及二零零七年一月三十一日BSI未經審核綜合資產淨值加上本集團就發展BSI租賃土地已付之利息成本計算，估計本集團於完成後將錄得淨收益（減除所有相關開支後）約20,620,000港元（可作審核調整（如有））。

所得款項之用途

董事預計代價中約300,000港元將用於支付與BSI出售有關之費用及開支，如律師費及核數師費。BSI出售之剩餘款項約205,700,000港元將用作本集團之一般營運資金。

於完成時，本集團之資產減少約79,352,000港元及本集團之負債則減少約99,972,000港元。

一般資料

由於根據上市規則第14.07條之相關百分比率為高於5%但低於25%，因此根據上市規則第14.06(2)條，BSI出售構成本公司之須予披露交易。

其他資料

請注意各附錄所載之其他資料。

此 致

列位本公司股東 台照

承董事會命
國中控股有限公司
董事兼公司秘書
林長盛
謹啟

二零零七年四月十八日

1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本集團的資料。各董事願就本通函所載資料的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，確認就其所知及所信，本通函並無遺漏任何事實，致令本通函的內容產生誤導。

2. 董事之證券權益

於最後實際可行日期，董事或本公司主要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）之股份、相關股份及債券中持有須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所，或須根據證券及期貨條例第352條記錄於登記冊內，或須根據上市發行人董事進行證券買賣的標準守則知會本公司及聯交所之權益或短倉（包括根據證券及期貨條例該條文任何有關董事或主要行政人員被當作或視作持有之權益或短倉）如下：

姓名	所持權益或短倉		股份數目	佔本公司現有 已發行股本之 概約百分比
	之公司名稱	權益性質		
張揚	本公司	受控制公司之 權益（附註）	103,495,000股 股份（長）	1.56%

（長）指於股份所持之長倉

附註：該等股份由Wealth Land Development Corp. 持有。該公司由本公司之董事兼主席張揚先生全資及實益擁有。

除上文所披露外，概無董事或本公司主要行政人員，於最後實際可行日期於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中，持有須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所（包括根據證券及期貨條例該等條文任何有關董事或主要行政人員被當作或視作持有之權益或短倉），或須根據證券及期貨條例第352條記錄於本公司根據該條而設存之登記冊內，或須根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則知會本公司及聯交所之權益或短倉。

3. 主要股東

於最後實際可行日期，據董事所知，除董事或本公司主要行政人員外，並無任何人士於股份及相關股份中擁有權益或短倉，而根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文規定須向本公司及聯交所披露，或直接或間接擁有附帶權利可在任何情況下於本集團任何其他成員公司股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上之權益及該等人士各於該等證券之權益或有關該等股本之任何期權數額。

4. 董事於競爭業務之權益

據董事所知，董事或彼等各自之聯繫人士(定義見上市規則)概無於與本集團業務構成競爭或可能構成競爭之業務中擁有任何權益。

5. 服務合約

於最後實際可行日期，任何董事或候任董事概無與本公司或本集團任何成員公司訂有或建議訂立任何於一年內將不會屆滿或不可由僱主決定不作賠償(法定賠償除外)而終止之服務合約。

6. 訴訟

於最後實際可行日期，據董事所知，概無本集團成員公司牽涉任何關係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並無尚未了結或受威脅提出而關係屬重大之訴訟或索償。

7. 重大不利變動

據董事所知，自二零零六年三月三十一日(即本公司最新刊發之經審核財務報表之編製日期)以來，本集團之財務或經營狀況並無任何重大不利變動。

8. 其他事項

- (a) 本公司之註冊辦事處位於香港皇后大道中29號怡安華人行7樓701室。
- (b) 本公司之股份過戶登記處為登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東1號太古廣場三期25樓。
- (c) 本公司之公司秘書為林長盛先生，彼為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會資深會員。

- (d) 本公司之合資格會計師為曾向業先生，彼為香港會計師公會會員及英國特許公認會計師公會資深會員（按上市規則第3.24條之規定）。
- (e) 本通函之中英文版倘有歧異，概以英文版為準。