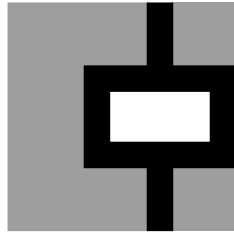


香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



# INTERCHINA HOLDINGS COMPANY LIMITED

## 國 中 控 股 有 限 公 司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：202)

有關出售栢寧頓(上海)投資有限公司全部權益  
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%權益  
之終止協議

及

須予披露交易

董事謹此宣佈，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。

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。載有(其中包括)BSI出售進一步詳情之通函將在實際可行情況下盡快寄發予股東。

茲提述本公司日期為二零零六年十月二十日之公佈及本公司日期為二零零七年一月五日之通函，內容有關出售本集團擁有中國上海及長沙物業權益之若干附屬公司之框架協議、BSI協議以及ICIM & CIC協議。

載於本通函「終止及BSI出售之原因」一段內所述之原因，已訂立終止協議及新BSI協議，其主要條款概述如下。

## 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)於本公佈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

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

### (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。

於本公佈日期，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。

## 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)於本公佈日均無持有任何股份。

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股本中之全部股權；
- (2) 於完成時BSI欠BIC之一筆免息股東貸款，於本公佈日約為112,703,000港元；及
- (3) 於完成時BSI欠CAI之一筆免息股東貸款，於本公佈日約為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，支付方式列載於本公佈之「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BSI銷售權益、BIC股東貸款及CAI股東貸款，且SLHG須對其進行收購。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

### 協議各方

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)於本公佈日均無持有任何股份。

## 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。

於本公佈日期，約124,188,000港元(即代價之60.29%)之款項乃轉讓自根據BSI協議及ICIM & CIC協議所支付之所有按金而支付。

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

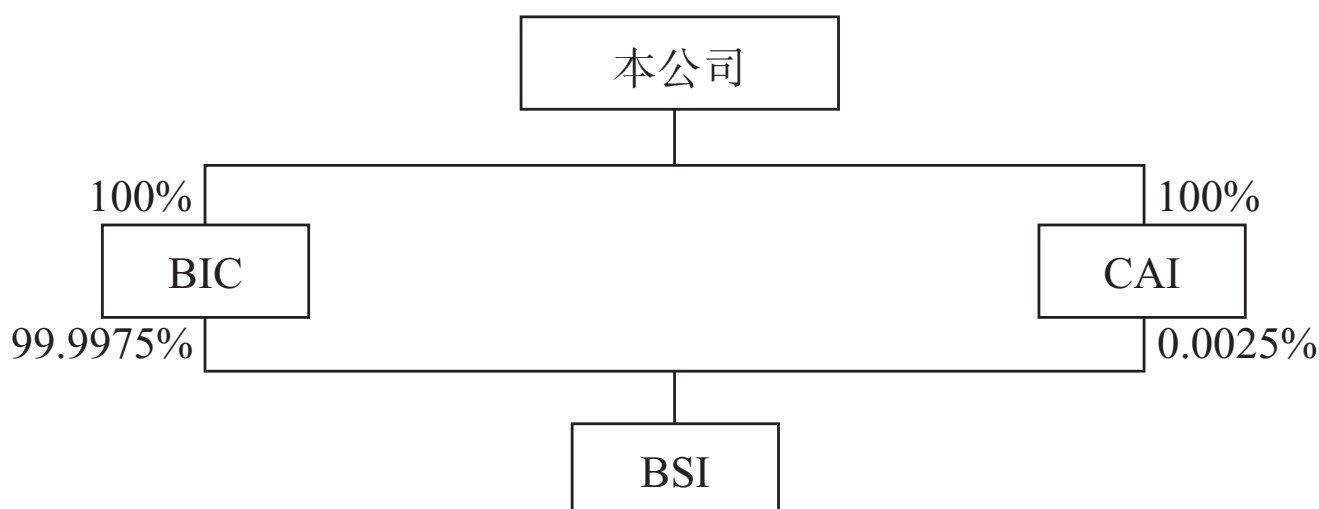
完成將於簽訂新BSI協議後第五個營業日(或協議雙方可能同意的其他日期)及已支付代價餘額後發生。

根據新BSI協議，完成並無先決條件。

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：



## 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。於本公佈日，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，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。

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將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。

## **一般事項**

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。載有(其中包括)有關BSI出售進一步詳細資料之通函將儘快寄發予各股東。

## 釋義

「該公佈」	指	本公司日期為二零零六年十月二十日之公佈
「董事會」	指	董事會
「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
「BSI」	指	栢寧頓(上海)投資有限公司，一家在香港註冊成立的公司，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	該公佈中披露之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	一幅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，地盤面積約為8,910平方米，由BSI通過其擁有90%權益之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至下午五時之間在香港懸掛8號或以上之熱帶風暴或暴風雨信號的日子)
「CAI」	指	中毅投資有限公司，本公司之全資附屬公司
「CAI股東貸款」	指	於完成時由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	地盤面積總計約237,281.96平方米位於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北的地塊的租賃土地，以及位於中國湖南省長沙市雨花區體育新城R-18北的地塊上的國中星城及體育新城1-4幢(供酒店及服務式住宅用途)建成後總樓面面積約為139,071.18平方米的在建物業，全部均由CIC擁有



「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	本公司董事
「框架協議」	指	該公佈中所披露之本公司與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	於該公佈中披露之本公司與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協議應付之總代價398,870,000港元
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「張先生」	指	張贊，中國個人
「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
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之股份
「股東」	指	本公司之股東
「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，由SLHG全資擁有
「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

人民幣兌換港元乃根據人民幣1.01元兌1.00港元之換算率換算。

承董事會命  
**國中控股有限公司**  
 董事兼公司秘書  
**林長盛**

香港，二零零七年三月二十八日

於本公佈日期，執行董事為張揚先生、陳永源先生及林長盛先生；而獨立非執行董事為黃漢森先生、夏萍小姐及鄧天錫博士。

請同時參閱本公佈於經濟日報刊登的內容。