
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。

閣下如已出售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，或送交經手買賣之銀行、股票經紀或其他代理商，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)

重大交易

國中控股有限公司(「本公司」)之董事會函件載於本通函第3頁至第9頁。

本公司謹訂於二零零八年九月十九日上午九時正假座香港告士打道310號香港柏寧酒店薰衣草廳召開股東特別大會，大會之通告載於本通函第25頁至第26頁。隨函附奉適用於股東特別大會之代表委任表格。

無論閣下能否出席股東特別大會，務請閣下盡快按照隨附之代表委任表格上所列印之指示填妥及交回表格，並且無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前送達卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。閣下於填妥並交回代表委任表格後仍可依願於其後親自出席股東特別大會或其任何續會及於會上投票。

二零零八年八月二十六日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	
緒言	3
協議	4
進行出售事項之原因	7
出售事項之財務影響	7
財務及貿易前景	7
所得款項用途	7
一般事項	8
附錄一 — 估值報告	10
附錄二 — 一般資料	16
股東特別大會通告	25

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：

「協議」	指	CIC及買方於二零零八年八月三日就出售事項訂立之有條件買賣協議
「董事會」	指	董事會
「完成」	指	出售事項之完成
「條件達成日期」	指	出售事項之所有先決條件已達成之日期
「代價」	指	就買賣該土地之總代價人民幣474,266,500元
「CIC」	指	長沙國中星城置業有限公司，一家在中國成立之公司，為本公司之全資附屬公司
「本公司」	指	國中控股有限公司，於香港註冊成立之有限公司，其已發行股份在聯交所上市
「按金」	指	人民幣60,000,000元，組成代價之一部分
「董事」	指	本公司之董事
「出售事項」	指	該土地之出售
「股東特別大會」	指	為考慮及批准(其中包括)協議及據此擬進行之交易而舉行之本公司股東特別大會
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區

釋 義

「該土地」	指	位於長沙市雨花區市體育公園以南，曲塘路以北，白沙灣路以西，高嶺路以東，總面積約214,254.87平方米之三幅土地(體育新城地塊R-18南第1999983號標段、地塊R-11西第1999985號標段及地塊R-11東第1999986號標段)
「最後實際可行日期」	指	二零零八年八月二十一日，即本通函付印前為確定其所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國
「買方」	指	廣州市廣域實業有限公司
「安置公司」	指	長沙市土地開發建設有限責任公司，須負責進行安置該土地之餘下居民之公司
「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	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股股份
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「%」	指	百分比
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「平方米」	指	平方米

* 僅供參考



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)
朱勇軍先生(副主席)
陳永源先生
林長盛先生

註冊辦事處：

香港
中環
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：

重大交易

緒言

於二零零八年八月三日，本公司一間全資附屬公司CIC及買方就以現金支付代價(即人民幣474,266,500元)之出售事項(即該土地之出售)訂立協議。

根據上市規則，出售事項構成本公司之重大交易，而完成須於股東特別大會上獲得股東批准，方可進行。於最後實際可行日期，就董事所知，並無股東須於股東特別大會上放棄投票。

本通函旨在向閣下提供有關(其中包括)協議及據此擬進行之交易以及該土地之估值報告之有關詳情及股東特別大會通告之資料。

協議

日期

二零零八年八月三日

協議各方

賣方：CIC，其(i)38.89%由本公司擁有；及(ii)61.11%由國中(長沙)體育新城投資項目管理有限公司(為本公司全資附屬公司)擁有

買方：買方為廣州市廣域實業有限公司。據董事經過一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方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，買方、其最終實益擁有人及彼等各自聯繫人士(定義見上市規則)於最後實際可行日期均無持有任何股份。據買方所述，買方主要從事房地產發展。

將予出售之資產

該土地乃位於長沙市雨花區市體育公園以南，曲塘路以北，白沙灣路以西，高嶺路以東，總面積約214,254.87平方米之三幅土地(體育新城地塊R-18南第1999983號標段、地塊R-11西第1999985號標段及地塊R-11東第1999986號標段)。

於最後實際可行日期，該土地尚未發展。拆遷仍在進行中。

於最後實際可行日期，該土地已作抵押，以取得本集團所獲得之總額為人民幣45,000,000元之銀行貸款(「銀行貸款」)。

先決條件

出售事項須待以下條件獲達成後，方可作實：

1. 就協議及據此擬進行之交易獲得CIC之股東批准；及
2. 就協議及據此擬進行之交易在股東特別大會上獲得股東批准。

於最後實際可行日期，上述條件1已達成。

協議之其他條款

1. 盡職審查

買方有權在協議日期後五個營業日內對該土地進行盡職審查。倘買方對盡職審查之結果不滿意，買方有權終止協議。

於最後實際可行日期，有關該土地之盡職審查尚未完成，償還銀行貸款尚未進行，而該土地之新土地使用權証亦無以買方之名義發出。

2. 安置餘下居民

CIC須負責安置餘下居民。彼應就安置餘下居民於條件達成日期後十五日內促成CIC、買方及安置公司簽立協議。CIC須單獨承擔人民幣55,000,000元以下之安置費用。倘安置費用超出人民幣55,000,000元，CIC須承擔超出金額之90%，而買方須承擔超出金額之10%。

3. 償還貸款及證明文件

於收取按金(即人民幣60,000,000元)後五日內，人民幣15,000,000元應用作償還尚未支付的建築費用，及人民幣45,000,000元應用作償還銀行貸款以解除土地之押記。

於條件達成日期後四十日內，CIC應促致完成轉讓該土地之土地使用權予買方，而新土地使用權証以買方之名義發出。倘在條件達成日期後九十日內尚未取得新土地使用權証，買方有權終止協議，而CIC須支付相當於按金之200%之金額予買方。

交付土地

於條件達成日期後十五日內，CIC須將該土地(上述「2. 安置餘下居民」一段所載之須受安置限制之該部分除外)交付予買方。

安置公司須負責就有關上述「2. 安置餘下居民」一段所載之須受安置限制之該部分土地之交付。

代價

以現金支付之代價金額為人民幣474,266,500元，其中：

- (1) 於取得該土地之新土地使用權證後三個營業日內應付人民幣160,000,000元（「第一期款項」，當中已包括為數人民幣60,000,000元之按金）。但按金須於買方根據上述「1. 盡職審查」一段進行之盡職審查完成後三個營業日內支付；
- (2) 於支付第一期款項後三個月內應付人民幣205,000,000元；及
- (3) 於就該土地已作出有關（其中包括）安置該土地餘下居民及償還尚未支付之貸款（如有）之所有費用及開支後應付之人民幣109,266,500元。上述有關該土地之費用、開支及還款（如有）應在代價之有關款項中扣減及抵銷。倘該等費用、開支及還款之金額超出有關款項之金額，CIC須補償買方該超出金額。

於最後實際可行日期，CIC概無收到任何代價。

於最後實際可行日期，該土地之建築面積約417,515平方米。而CIC已就該等面積在協議內向買方作出保證。應買方保障其免受違反該保證影響之要求，CIC及買方同意倘政府在完成後四個月內削減該土地之建築面積，代價須受有關削減之限制。倘建築面積有任何減少，代價將按每平方米人民幣1,100元下調。於最後實際可行日期，董事會預計概無任何根據上文所述之代價之重大調整。倘代價有任何調整，本公司將刊發公佈以通知股東及公眾。

代價（包括調整機制）經CIC與買方於參考該土地之估值人民幣420,000,000元後，按公平原則磋商釐定，其詳情載於本通函附錄二。上述估值乃由獨立於本集團及其關連人士之第三方專業估值師進行。董事認為協議之條款（包括代價及有關調整機制）公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

進行出售事項之原因

本集團主要於香港及中國從事投資環保水務業務、城市建設及投資業務，以及策略投資業務。

董事認為，中國對房地產發展商實行宏觀調控措施後及在近期經濟放緩之情況下，本公司投資國內之物業發展業務以獲取可觀回報之不確定性有所增加。董事相信，出售事項可讓本集團為現有環保水務業務獲取額外營運資金。本集團將繼續在國內之物業投資領域物色業務機會，藉此將提供穩定和可觀之回報，從而提升本集團之盈利基礎和投資價值。

出售事項之財務影響

根據本集團於二零零八年六月三十日之未經審核綜合管理賬目，於二零零八年六月三十日，該土地之賬面淨值約為人民幣226,365,000元。於出售事項完成後，估計本集團將錄得約人民幣246,000,000元之淨收益(扣除所有有關開支後)，惟此一金額須視乎有關稅務開支及審核調整(如有)才可確定。

於完成後，本集團之資產總值估計將增加約人民幣186,000,000元，而本集團之負債總額將減少約人民幣60,000,000元，主要反映出售事項之收益。

財務及貿易前景

於完成後，本集團將繼續從事環保水務業務、物業投資業務及證券及金融業務。本集團將集中其投資於環保水務業務及物業投資業務，藉以追求持續和穩定之收益增長。本集團將集中各種資源於核心業務並努力使其資產增值及提高投資回報，以為股東創造最大價值。

所得款項用途

受上文所載代價之任何調整之限制，出售事項所得款項淨額預期約為人民幣412,365,000元，本集團有意將其用於本集團之環保水務業務及作一般營運資金用途。

一般事項

根據上市規則，出售事項構成本公司之重大交易。出售事項須於股東特別大會上獲得股東批准，方可進行。於最後實際可行日期，就董事所知，概無股東於出售事項擁有重大權益，且並無股東須於股東特別大會上放棄投票。

董事認為，股東特別大會通告所載之批准出售事項之建議普通決議案符合本公司及股東之整體利益。董事認為出售事項屬公平合理。董事因此建議股東投票贊成股東特別大會通告所載之普通決議案。

股東特別大會謹訂於二零零八年九月十九日上午九時正假座香港告士打道310號香港柏寧酒店薰衣草廳舉行。股東特別大會通告載於本通函第25頁至第26頁。

本通函隨附股東特別大會上供股東使用之代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請按照代表委任表格列印之指示將表格填妥，並於大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回本公司之香港股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中26樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

根據本公司之組織章程細則第73條，任何在股東大會上提呈表決之決議案必須以舉手方式表決，除非下列任何一方要求（此等要求須於宣佈舉手表決結果時或之前提出），則可以投票方式表決：

- (a) 大會主席；或
- (b) 最少三名親身出席之股東或其有權在會上投票之委派代表；或
- (c) 親身出席之股東或其正式授權代表並佔在會上有權投票之全部股東不少於十分之一投票權；或
- (d) 親身出席之股東或其正式授權代表並持有具投票權之股份合計之已繳足股本須不少於在會上全部具投票權之股份之已繳足股本總額十分之一。

根據日期為二零零八年八月十三日之本公司通函及本公司股東特別大會通告，本公司之股東特別大會已定於二零零八年九月六日上午九時四十五分舉行，藉以考

董事會函件

慮並酌情批准修訂本公司之組織章程細則。有關修訂將包括修訂有關於本公司舉行之任何股東大會上以投票方式表決程序之本公司組織章程細則第73條。該等修訂概要如下：

提呈本公司股東大會表決之決議案須以舉手方式表決，除非聯交所規則規定須以投票方式表決或下列任何一方要求（此等要求須於宣佈舉手表決結果時或之前或於撤回任何其他要求以投票方式表決時作出），則可以投票方式表決：

- (a) 大會主席；或
- (b) 至少三名親身出席的股東（或倘股東為法團，則由其正式授權之代表出席）或透過委任代表委託當時有權在會上投票之出席代表；或
- (c) 代表有權在會上投票的全部股東之中不少於十分之一投票權之一名或多名親身出席的股東（或倘股東為法團，則由其正式授權之代表出席）或其委任代表；或
- (d) 持有獲授權可於會上投票之股份之一名或多名親身出席的股東（或倘股東為法團，則由其正式授權之代表出席）或其委任代表，而該等股份合計之已繳足股本須不少於全部授予該項權利之股份之已繳足股本總額之十分之一；或
- (e) 根據上市規則，由個別或共同持有關於佔該大會總投票權百份之五（5%）或以上之股份之委任書之任何一名或多名董事。

倘若股東於上述本公司股東特別大會上批准修訂本公司之組織章程細則，投票表決程序之修訂條文應適用於股東特別大會。

謹請 閣下垂注本通函附錄所載之其他資料。

此 致

列位股東 台照
及列位本公司購股權及
可換股票據認購權持有人 參照

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

二零零八年八月二十六日

以下為獨立物業估值師永利行評值顧問有限公司就貴集團已訂約出售之該土地之物業權益於二零零八年七月三十一日之估值而編製之函件及估值證書全文，以供載入本通函。

永利行評值顧問有限公司 | RHL Appraisal Ltd

Surveying Practices - Corporate Valuation and Property Consultancy
License No.: C-015672

HONG KONG 香港
Room 1010, Star House
Tsimshatsui, Hong Kong

香港尖沙咀星光行1010室

T +852 2730 6212
F +852 2736 9284
E info@rhl-int.com
W www.rhl-int.com

敬啟者：

有關：位於中華人民共和國（「中國」）湖南省長沙市雨花區市體育公園以南，曲塘路以北，白沙灣路以西，高嶺路以東之三幅土地（體育新城地塊 R-18 南第 1999983 號標段、地塊 R-11 西第 1999985 號標段及地塊 R-11 東第 1999986 號標段）

指示

吾等根據閣下之指示，對國中控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱為「貴集團」）訂約出售予廣州市廣域實業有限公司（「買方」）之上述土地（「該土地」）進行估值。吾等確認曾進行視察，並作出有關查詢以及取得吾等認為必要之其他資料，以就該土地於二零零八年七月三十一日（「估值日」）之市值，向閣下提供吾等之意見。

估值基準

吾等對該土地之估值乃指其市值，所謂市值，就吾等所下定義而言，意指「自願買方與自願賣方均在知情、審慎及並無強迫之情況下，經過適當推銷後，在一項公平交易中於估值日進行物業交易之估計價值」。

估值方法

吾等對該土地乃採用直接比較法(根據可資比較之物業實際出售套現價格為基準)評估其價值,並假設現況下該土地可即時交吉出售,及參照有關地區可資比較之銷售交易以及基準地價。

估值假設

吾等之估值乃假設業主將該土地按其現有狀況在公開市場出售,而無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排,以影響該土地之價值。

由於該土地按長期土地使用權合同持有,吾等假設該土地之擁有人具有在其土地使用權合約剩餘年期內自由且不受干擾地使用該土地之權利,惟須支付年土地使用費及所有未償還之地價及收購代價(如有)。

吾等的報告並無考慮該土地所涉及任何押記、按揭或欠款,或在出售成交時可能須承擔之任何費用或稅項。除另有說明外,吾等假設該土地概無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷,以影響該等物業的價值。

有關該等物業之其他特別假設(如有)已載於隨附估值證書之註腳。

估值考慮因素

吾等對該土地進行估值時,已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及應用指引第12項,以及香港測量師學會頒佈並於二零零五年一月一日生效之《香港測量師學會物業估值標準》(二零零五年第一版)所載之所有規定。

吾等在頗大程度上依賴 貴集團所提供之資料,並接納向吾等提供之有關年期、規劃審批、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃及所有其他相關事項之意見。

業權調查

吾等獲提供多份有關該土地之業權文件副本,包括土地使用權出讓合同、國有土地使用權證及正式規劃,並進行有關查詢。然而,吾等並無查閱文件之正本以核實該土地於中國的現有所有權及該土地可能附帶之任何重大產權負擔或任何契約修

訂。吾等在頗大程度上倚賴 貴集團及 貴公司之中國法律顧問湖南驕陽律師事務所提供之有關 貴集團對該土地業權之有效性之資料。

限制條件

吾等並無仔細實地量度，以核實有關該土地之佔地面積之準確性，惟已假設向吾等提供之文件及正式土地規劃準確無誤。所有文件及合同僅作參考用途，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地量度。

吾等已視察該等物業之外部，並於可行情況下視察物業內部。然而，並無進行任何結構測量，惟於視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損毀。然而，吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損毀，亦無測試任何樓宇設備。

吾等無理由懷疑吾等獲 貴集團提供之資料之真實性及準確性。吾等亦已獲 貴集團確認，表示所提供資料並無遺漏任何重要事實。吾等認為已獲提供足夠資料以達致知情見解，且無理由懷疑任何重要資料遭隱瞞。

除另有說明外，本報告所載之全部金額均以人民幣(人民幣)為單位。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此 致

香港
中環
皇后大道中29號
怡安華人行
7樓701室
國中控股有限公司
列位董事 台照

代表

永利行評值顧問有限公司

董事總經理

劉詩韻

FHKIS AAPI RPS(GP)

聯席董事

楊婉芳

M Econ Bsc (surveying) MRICS MHKIS RPS (GP)

謹啟

二零零八年八月二十六日

劉詩韻女士為註冊專業測量師，在香港、中國及亞太地區之物業估值方面擁有逾17年經驗。劉女士為澳洲物業學會會員、香港測量師學會資深會員及中國註冊房地產估價師。

楊婉芳女士為註冊專業測量師，在香港、中國及亞太地區之物業估值方面擁有逾8年經驗。楊女士為英國皇家特許測量師學會會員及香港測量師學會會員。

估值證書

貴集團於中國持有作日後發展之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零八年七月三十一日現況下之市值 人民幣
位於中國湖南省長沙市雨花區市體育公園以南，曲塘路以北，白沙灣路以西，高岭路以東之三幅土地（體育新城地塊R-18南第1999983號標段、地塊R-11西第1999985號標段及地塊R-11東第1999986號標段）	該土地包括三幅土地，總佔地面積約214,254.87平方米，其細分資料如下： 地塊 R-18南 (第1999983號標段) R-11西 (第1999985號標段) R-11東 (第1999986號標段)	該物業現時為空置，附有臨時結構物。 貴集團表示，拆遷仍在進行中。	420,000,000
(「該土地」)	總計：	<u>214,254.87</u>	

該土地的土地使用權出讓期為70年，於二零七三年二月二十日到期，用作住宅用途。

附註：

- 長沙國中星城置業有限公司為於中國註冊成立之公司，且為貴公司之全資附屬公司，其38.9%股權由貴公司直接擁有，61.1%股權由國中(長沙)體育新城投資項目管理有限公司(於中國註冊成立之公司，由貴公司全資擁有)擁有。
- 根據長沙市國土資源局與長沙國中星城置業有限公司於二零零三年二月二十日訂立之國有土地使用權出讓合同一第2003066號及長沙市土地開發建設有限責任公司與長沙國中星城置業有限公司訂立之日期為二零零三年六月十日之建設用地協議，總佔地面積約427,926.14平方米之5幅地塊(地塊R-18南、R-18北、R-11西、R-11東及R-06南)(包括出讓土地約336,202.77平方米)之土地使用權以代價人民幣288,848,000元出讓予長沙國中星城置業有限公司，自二零零三年二月二十日起為期70年，用作商業/住宅用途。

貴集團表示，該土地構成上述國有土地使用權出讓合同訂明之土地之一部分。
- 根據長沙市土地開發建設有限責任公司(甲方)與長沙國中星城置業有限公司(乙方)訂立之日期為二零零七年十一月十六日之補充協議，R-11西、R-11東及R-18南三幅地塊之代價為人民幣65,000,000元。(註：該人民幣65,000,000元為附註2所述代價總額人民幣288,848,000元中上述三幅地塊所佔之比例代價。)乙方同意額外支付為數人民幣20,000,000元作為安置

及補償費用。甲方須於二零零八年十月三十日或之前完成安置並於二零零八年十二月三十一日或之前移交該土地予乙方。

4. 根據長沙市國土資源局於二零零三年五月十六日發出之國有土地使用權證書，總佔地面積約214,254.87平方米之該土地之土地使用權出讓予長沙國中星城置業有限公司，為期70年，於二零七三年二月二十日到期，用作住宅用途。其詳情如下：

國有土地使用權證書編號	地塊	佔地面積 概約(平方米)
長國用(2006)字第005442號	R-18南(第1999983號標段)	42,770.92
長國用(2003)字第005440號	R-11西(第1999985號標段)	86,694.82
長國用(2003)字第005439號	R-11東(第1999986號標段)	84,789.13
總計：		<u>214,254.87</u>

5. 根據長沙市國土資源局發出之建設用地規劃許可證出(2003)0015號，總規劃建築面積約352,607.71平方米之國中星城住宅小區已獲批准在物業之土地上建設。

貴集團表示，該土地構成國中星城住宅小區發展用地之一部分。

6. 根據長沙市規劃管理局於二零零五年六月十六日發出之規劃調整審批通知單及所附圖則，該土地之發展參數如下：

地塊	地點	地塊面積 (平方米)	用途	地積 比率	建築密度	建築 高度限制	綠化 面積比率
R-18南 (第1999983號標段)	M-07	42,770.92	R2	2.2	少於28%	50米	大於40%
R-11西 (第1999985號標段)	M-06	86,694.82	R2	1.6	少於22%	低於60米	大於40%
R-11東 (第1999986號標段)	M-06	73,539.13	R2	1.6	少於22%	低於60米	大於40%
	M-07	11,250.00	R2	2.2	少於28%	低於50米	
*R2-住宅土地類型2							

7. 根據長沙市發展與改革委員會於二零零八年三月十四日之文件長發改[2008]第114號，位於地塊R-11西及R-11東佔地面積約104,178.4平方米之土地及規劃總建築面積約156,841.13平方米之國中星城住宅小區二期之建設工程已獲批准。其詳情如下：

項目／用途	建築樓面面積 概約(平方米)
上蓋結構	
－多層住宅	42,543.00
－高層住宅	89,566.43
－商業店鋪	8,008.48
－物業管理及社區設施	1,442.11
－幼兒園	2,528.00
	小計 144,088.02
地庫	12,573.00
	總計 156,841.13

8. 根據06-1269-10號按揭協議及土地第三方業權證書－長國土他項(2006)字第222號，該土地之土地使用權已按揭予中國建設銀行股份有限公司長沙華興支行，由二零零六年九月二十日起至二零零八年九月十九日屆滿，以換取貸款人民幣85,000,000元。經告知，該土地已予抵押，以換取 貴集團獲得的銀行貸款合共人民幣45,000,000元。
9. 貴集團的中國法律顧問曾向吾等提供有關該土地的法律意見，其中包括下列各點：
- (i) 該土地之土地使用權及國中星城住宅小區二期建設的開發權由長沙國中星城置業有限公司合法擁有；
 - (ii) 長沙國中星城置業有限公司有權於其土地使用權餘下期間自由轉讓、租賃、按揭該土地，而毋須支付任何額外土地使用權轉讓費及地價；
 - (iii) 所有土地權轉讓費已悉數支付；及
 - (iv) 該土地已按揭予中國建設銀行股份有限公司長沙華興支行，由二零零六年九月二十日起至二零零八年九月十九日屆滿。

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。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. 權益披露

(a) 本公司董事及主要行政人員之權益

於最後實際可行日期，本公司董事或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（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），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買賣的標準守則知會本公司及聯交所之權益或短倉如下：

姓名	所持權益 或短倉		股份數目	概約股權 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1)	103,495,000股 股份(長)	0.51%
	本公司	實益擁有人 (附註2)	13,389,130,000股 股份(長)	66%
林長盛	本公司	實益擁有人	77,000,000股 股份(長)	0.38%
陳永源	本公司	實益擁有人	77,000,000股 股份(長)	0.38%

姓名	所持權益 或短倉 之公司名稱	權益性質	股份數目	概約股權 百分比
夏萍	本公司	實益擁有人 (附註3)	5,000,000股 股份(長)	0.02%
黃漢森	本公司	實益擁有人 (附註4)	5,000,000股 股份(長)	0.02%
鄧天錫	本公司	實益擁有人 (附註5)	5,000,000股 股份(長)	0.02%

(長) 指於股份所持之長倉

附註：

1. 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。
2. 該等股份指(i)張揚先生持有之4,389,130,000股股份(ii)於行使全部將由本公司發行之可換股票據附帶之換股權後，將向張揚先生配發及發行9,000,000,000股股份，詳情載於本公司日期為二零零七年七月六日之公佈。
3. 該等股份指本公司授予之購股權附帶之認購權全面行使時配發及發行予夏萍小姐之股份。
4. 該等股份指本公司授予之購股權附帶之認購權全面行使時配發及發行予黃漢森先生之股份。
5. 該等股份指本公司授予之購股權附帶之認購權全面行使時配發及發行予鄧天錫博士之股份。

除上文所披露外，概無本公司董事或主要行政人員，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。

(b) 持有 5% 權益之主要股東及人士

於最後實際可行日期，據本公司董事及主要行政人員所知，除本公司董事或主要行政人員外，下列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公司或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，該等人士各自於該等證券之權益或有關該等股本之任何期權數額如下：

主要股東 姓名	所持權益 或短倉			概約 股權百分比
	之公司名稱	權益性質	股份數目	
陳添成	本公司	實益擁有人	1,565,000,000股 股份(長)	7.71%

(長) 指於股份所持之長倉

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，據本公司董事及主要行政人員所知，除本公司董事或主要行政人員外，概無其他人士於本公司股份及相關股份中擁有權益或淡倉，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%或以上之權益或擁有有關該等股本之任何購股權。

3. 重大權益

於最後實際可行日期，概無董事於自二零零八年三月三十一日(即本公司最新公佈之經審核賬目之編製日期)以來，本集團任何成員公司所收購或出售或租賃或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃之任何資產中，擁有任何直接或間接權益。於最後實際可行日期，除有關以每股新股份0.10港元之認購價向張揚先生配發及發行2,700,000,000股新股份及以20,000,000港元之溢價授予可換股票據認購權(即以每股股份0.10港元之換股價認購兩批本金總額為1,850,000,000港元之可換股票據之認購權)之日期為二零零七年七月五日之認購協議外，概無董事於對本集團業務而言屬重大之任何合約或安排中擁有重大權益。

4. 服務合約

於最後實際可行日期，概無任何董事或候任董事與本公司或本集團任何成員公司訂立或建議訂立任何服務合約（不包括於一年內屆滿或本集團不作賠償（法定賠償除外）可予終止之服務合約）。

5. 董事於競爭業務之權益

據董事所知，於最後實際可行日期，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。

6. 重大不利變動

董事並不知悉本集團之財務或貿易狀況自二零零八年三月三十一日（即本公司最近期經審核賬目之編製日期）至最後實際可行日期期間有任何重大不利變動。

7. 訴訟

於最後實際可行日期，據董事所知，本公司或本集團任何成員公司概無牽涉針對本集團任何成員公司而且是據董事所知屬重大之未決或威脅本集團任何成員公司之訴訟或仲裁或索償。

8. 債項

借貸

於二零零八年七月三十一日（即刊印本通函前為確定本債務聲明之最後實際可行日期）營業時間結束時，本集團有未償還借貸約448,086,000港元，包括銀行借貸約341,292,000港元、其他借貸約100,657,000港元及應付一間關連公司款項約6,137,000港元。

於二零零八年七月三十一日，本集團之銀行借貸約為341,292,000港元，包括有擔保惟無抵押之款項約49,425,000港元及有抵押惟無擔保之款項約291,867,000港元。本集團之其他借貸約100,657,000港元，為有擔保及有抵押之借貸。本集團應付一間關連公司款項約6,137,000港元為既無擔保，亦無抵押之借貸。

於二零零八年七月三十一日，本集團之銀行借貸約291,867,000港元及其他借貸約100,657,000港元以本集團賬面值約878,663,000港元之資產予以抵押，該

等資產包括投資物業約249,900,000港元、物業、廠房及設備約289,559,000港元、租賃土地權益約43,204,000港元及本公司聯營公司之股權約296,000,000港元。

除以上所述者及集團內負債外，於二零零八年七月三十一日營業時間結束時，本集團並無任何已發行及未償還或已授權或以其他方式增設但未發行之債務證券、有期貸款、銀行透支、貸款或其他類似負債、承兌負債或承兌信用、債券、按揭、抵押、租購承擔、擔保、可換股債券或其他重大或然負債。

董事確認，本集團之債項及或然負債自二零零八年七月三十一日以來並無重大變動。

9. 營運資金

董事認為，計及本集團現有可動用之內部資源，在無任何不可預料之情況下，本集團有足夠營運資金以應付自本通函日期起計未來至少十二個月之所需。

10. 專家之資格及同意

以下為於通函載錄其意見或建議之專家之資格：

名稱	資格
永利行評值顧問有限公司	專業估值師
湖南驕陽律師事務所	中國法律顧問

永利行評值顧問有限公司及湖南驕陽律師事務所已就本通函刊發發出同意書，同意按本通函所示之形式及涵義分別轉載有關專家聲明及引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

於最後實際可行日期，永利行評值顧問有限公司及湖南驕陽律師事務所概無於本集團任何成員公司直接或間接擁有任何股權或認購或提名認購本集團任何成員公司證券之權利（不論是否可依法執行），且概無於本集團任何成員公司自二零零八年三月三十一日（即本公司最近期經審核賬目之編製日期）以來已收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

11. 重要合約

本集團成員於緊接最後實際可行日期前兩年內曾訂立下列合約（並非在一般業務過程中訂立之合約）：

- (a) 本公司與上海臨江控股（集團）有限公司（「**臨江**」）於二零零六年十月十九日就以總代價617,870,000港元買賣於柏寧頓（上海）投資有限公司（「**BSI**」）之全部股權、於國中（長沙）體育新城投資項目管理有限公司（「**ICIM**」）之全部股權、於CIC之38.9%股權、BSI欠柏寧頓國際集團有限公司（「**BIC**」）之股東貸款（「**BIC 股東貸款**」）、BSI欠中毅投資有限公司（「**CAI**」）之股東貸款（「**CAI 股東貸款**」）及ICIM欠本公司之股東貸款（「**ICIM 股東貸款**」）訂立框架協議（「**框架協議**」）；
- (b) BIC、CAI及張揚先生於二零零六年十月十九日就以總代價219,000,000港元出售於BSI之全部股權、BIC股東貸款及CAI股東貸款訂立買賣協議（「**BSI 協議**」）；
- (c) 本公司與富騰投資有限公司（「**TWI**」）於二零零六年十月十九日就以總代價398,870,000港元出售於ICIM之全部股權、於CIC之38.9%股權及ICIM股東貸款訂立兩份買賣協議（「**ICIM 及 CIC 協議**」）；
- (d) 本公司與孫毅先生於二零零七年二月十二日就以換股價每股0.10港元認購(i)本金總額為60,000,000港元之第一批可換股票據；及(ii)本金總額為51,698,000港元之第二批可換股票據訂立認購協議；
- (e) 本公司、臨江、BIC、CAI、張先生與TWI於二零零七年三月二十八日就終止框架協議、BSI協議以及ICIM及CIC協議訂立終止協議；
- (f) 本公司與臨江於二零零七年三月二十八日就以總代價206,000,000港元出售於BSI股本之100%股權連同BIC股東貸款及CAI股東貸款訂立主買賣協議；
- (g) BIC、CAI及張揚先生於二零零七年三月二十八日就以總代價206,000,000港元出售於BSI股本之全部股權、BIC股東貸款及CAI股東貸款訂立買賣協議；

- (h) 本公司與李功韜先生(「李先生」)於二零零七年六月十一日就以總代價195,039,455港元收購匯財投資有限公司之60%股權連同李先生於股東貸款之權益訂立買賣協議；
- (i) 本公司與張揚先生於二零零七年七月五日就(i)按每股股份認購價為0.10港元配發及發行2,700,000,000股新股及(ii)以20,000,000港元之溢價授出可換股票據認購權，即可按每股換股價0.10港元認購首批可換股票據(本金總額最高達650,000,000港元)及第二批可換股票據(本金總額最高達1,200,000,000港元)之認購權，訂立認購協議；
- (j) 本公司及李先生於二零零七年八月六日訂立協議，據此本公司須(i)支付現金4,189港元；及(ii)按每股換股價0.131港元發行本金額為132,676,800港元的可換股票據，以支付本公司收購財匯投資有限公司之60%股本權益之應付款項餘額；
- (k) 本公司與Mega Winner Investments Limited於二零零七年十月五日就以總代價167,000,000港元收購成信國際有限公司之全部已發行股本及股東貸款訂立買賣協議；
- (l) 國中(天津)水務有限公司(「國中(天津)」)(本公司全資附屬公司)與黑龍集團有限公司(「黑龍集團」)就收購黑龍約70.21%之已發行股本而於二零零七年五月十七日簽訂之有條件協議，總代價為人民幣420,000,000元(「黑龍股份轉讓協議」)；
- (m) 本公司與中國市政工程華北設計研究院就收購國中(天津)5.95%之權益而於二零零七年四月三十日簽訂之股份轉讓協議，代價為人民幣14,000,000元；
- (n) 國中(天津)與黑龍就出售國中水務之全部權益而於二零零七年五月十七日簽訂之有條件協議，代價為10,000美元(「國中水務股份轉讓協議」)；
- (o) 黑龍集團，國中(天津)及黑龍為修訂黑龍股份轉讓協議及國中水務股份轉讓協議而於二零零七年六月二十九日簽訂之補充協議；

- (p) 國中(天津)與黑龍集團就進一步修訂及補充黑龍股份轉讓協議(經日期為二零零七年六月二十九日之補充協議修訂及補充)而於二零零七年十一月十五日訂立之第二份補充協議；
- (q) 國中(天津)、黑龍及黑龍集團於二零零七年十一月十五日訂立之代理協議，據此，黑龍同意委任國中(天津)擔任其代理，以收購供水項目，而國中(天津)將提供金額不超過約人民幣173,000,000元之該筆貸款予黑龍，作為支付供水項目之代價；
- (r) 國中(天津)與黑龍就終止國中水務股份轉讓協議而於二零零七年十一月十五日訂立之終止協議；
- (s) 國中(天津)與黑龍集團於二零零七年十二月十七日訂立之第三份補充協議，以進一步修訂及補充黑龍股份轉讓協議條款(經二零零七年六月二十九日之補充協議及二零零七年十一月十五日之第二份補充協議修訂及補充)；
- (t) Maxable International Enterprises Limited與本公司於二零零七年十二月十八日就以代價296,000,000港元收購中國管業集團有限公司之股本中3,700,000,000股每股面值0.002港元之股份訂立之收購協議；及
- (u) 協議。

12. 其他事項

- (a) 本公司之註冊辦事處及總辦事處位於香港中環皇后大道中29號怡安華人行7樓701室。
- (b) 本公司之股份過戶登記處為卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26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劉志樂先生，彼為香港會計師公會及澳洲會計師公會會員(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。

13. 備查文件

下列文件將由本通函刊發日期直至股東特別大會日期(包括該日)期間任何營業日上午九時正至下午六時正內於香港中環皇后大道中29號怡安華人行7樓701室可供查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及組織章程細則；
- (b) 本附錄「重大合約」一節所述之重大合約；
- (c) 永利行評值顧問有限公司，其全文載於本通函第10頁至第15頁；
- (d) 本附錄「專家之資格及同意」一段提及之有關專家之同意書；及
- (e) 本公司截至二零零八年三月三十一日止兩個年度之經審核綜合賬目。



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)

茲通告國中控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零零八年九月十九日上午九時正假座香港告士打道310號香港柏寧酒店薰衣草廳舉行股東特別大會(或其續會)，以考慮及酌情通過下列決議案為本公司之普通決議案：

普通決議案

「動議：

- (i) 批准、確認及追認長沙國中星城置業有限公司(本公司之全資附屬公司)與廣州市廣域實業有限公司於二零零八年八月三日就買賣位於中華人民共和國長沙市雨花區市體育公園以南，曲塘路以北，白沙灣路以西，高岭路以東，總面積約214,254.87平方米之三幅土地(體育新城地塊R-18南第1999983號標段、地塊R-11西第1999985號標段及地塊R-11東第1999986號標段)而訂立之買賣協議(其註有「A」字樣之副本已送呈大會，並由大會主席簽署以資識別)；及
- (ii) 謹此授權本公司董事代表本公司按彼酌情認為有需要、合適或權宜而採取一切有關行動以及簽署所有有關文件，以執行協議及據此擬進行之交易及／或使之生效之任何有關事宜。」

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，二零零八年八月二十六日

股東特別大會通告

註冊辦事處及總辦事處：

香港
中環
皇后大道中29號
怡安華人行
7樓701室

附註：

1. 凡有權出席上述大會並於會上投票之股東，均可另委派一位受委代表出席，並於會上代其投票。受委代表毋須為本公司股東。
2. 如屬本公司之任何股份（「股份」）之聯名登記持有人，彼等中任何一人均可於大會上就有關股份親身或委派代表投票，猶如彼獨自持有該等股份一樣，但如超過一名該等聯名持有人親身或委派代表出席大會，則只有就該等股份而名列本公司股東名冊首位之人士，才有資格就該等股份投票。
3. 按照代表委任表格上之指示填簽妥當之代表委任表格連同簽署人士之任何授權書或其他授權文件（如有）或由公證人簽署證明之授權書或其他授權文件之副本，最遲須於大會或其任何續會指定召開時間四十八小時前交回本公司之香港股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，方為有效。
4. 於本通告日期，本公司執行董事為張揚先生、朱勇軍先生、陳永源先生及林長盛先生，獨立非執行董事則為黃漢森先生、夏萍小姐及鄧天錫博士。