

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，並明確表示概不對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。



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)

非常重大出售事項 及 恢復買賣

董事會宣佈，於二零零八年十二月十日，本公司與買方訂立協議，據此本公司有條件出售，而買方有條件同意收購待售權益及待售貸款，涉及之總代價為人民幣330,000,000元，將以現金支付。

根據上市規則，出售事項構成本公司之非常重大出售，須獲得股東於股東特別大會上批准，方可進行。於本公佈日期，據董事所知，概無股東將須於股東特別大會上放棄投票。一份載有(其中包括)協議及據此擬進行交易之進一步詳情連同股東特別大會通告之通函將會於切實可行情況下盡快寄發予股東。

應本公司之要求，股份已由二零零八年十二月十一日上午九時三十分起暫停買賣，以待刊發本公佈。本公司已申請股份由二零零八年十二月十五日上午九時三十分起恢復買賣。

協議

日期： 二零零八年十二月十日

訂約雙方：

(i) 賣方：本公司；及

(ii) 買方：上海方華實業發展有限公司。就董事經作出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均為獨立於本集團及其關連人士（定義見上市規則）之第三方。據買方告知，其於中國主要從事貿易及投資活動。

將予出售之資產

(i) 待售權益，即ICIM之100%股權及CIC之38.9%股權。CIC乃由本公司擁有38.9%及由ICIM擁有61.1%。

(ii) 待售貸款，即本公司應收ICIM之免息貸款。於二零零八年十月三十一日，待售貸款金額為人民幣570,000,000元。

代價

出售事項之總代價為人民幣330,000,000元，其中：

(i) 人民幣35,000,000元相當於本公司所直接持有CIC之38.9%股權之代價（亦相當於本公司最初之投資成本）；

(ii) 人民幣150,000,000元相當於本公司所持ICIM之100%股權之代價（亦相當於本公司最初之投資成本）；及

(iii) 人民幣145,000,000元相當於待售貸款之代價。

買方將按下列方式以現金支付代價：

(i) 其中人民幣70,000,000元須於簽署協議後十(10)個營業日內支付，作為訂金及代價之部分付款；

(ii) 其中人民幣130,000,000元須於股東在股東特別大會上批准出售事項後五(5)個營業日內支付，作為訂金及代價之部分付款；及

(iii) 餘額人民幣130,000,000元須於股東在股東特別大會上批准出售事項後五(5)個月內支付。

代價乃由買方及本公司經公平原則磋商後釐定，並參考：(i) 按照香港財務報告準則編製之 ICIM 及 CIC 於二零零八年九月三十日之未經審核合併負債淨額約 40,941,000 港元（已包括於二零零八年九月三十日之待售貸款）；(ii) 由獨立專業估值師永利行評值顧問有限公司於二零零八年九月三十日對該土地（為 CIC 之主要資產）進行之初步估值人民幣 867,900,000 元；及 (iii) 鑒於 ICIM 之現金流緊張，待售貸款不大可能獲償還之事實；(iv) 估計完成位於該土地上之國中星城及體育新城 1-4 幢之建設工程將予產生之進一步成本（如下文「進行出售事項之原因」一段所載）。該土地之初步估值乃在假設國中星城及體育新城 1-4 幢之建設已竣工之情況下，採用直接比較法及折舊重置成本法而編製。

先決條件

完成須待下列條件獲達成後，方可作實：

- (1) 股東於股東特別大會上通過有關批准協議及據此擬進行之交易之相關決議案；及
- (2) 已獲得證券部門有關出售事項之所有必要批准及本公司已刊發有關出售事項之公佈和通函。

上文第 2 項先決條件所提述之證券部門批准包括可能須獲得聯交所或香港證券及期貨事務監察委員會之任何批准。倘若上述先決條件並未於協議日期起計六個月內獲達成，則協議將告失效，概無協議之訂約方須承擔任何責任，惟任何先前違反協議之責任除外。

協議之其他條款

1. 盡職調查

於簽署協議後，買方將委任審核公司對 ICIM 及 CIC 各自於二零零八年十月三十一日之資產及負債進行盡職調查。為免生疑，於完成該盡職調查後將不會對出售事項之代價作出調整。

2. 簽訂轉讓文件

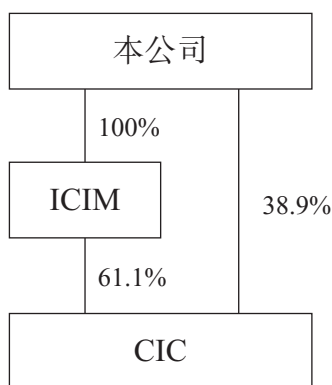
待上述「先決條件」一段所載之先決條件獲達成後，本公司及買方須於協議日期後九個月內就出售事項簽訂轉讓文件，以就轉讓事宜向中國湖南省長沙市政府進行登記。

完成

完成將於 ICIM 及 CIC 各自之待售權益轉讓事宜向中國湖南省長沙市政府進行登記後發生。該轉讓登記須於 (i) 股東於股東特別大會上批准出售事項；及 (ii) 本公司收到全額代價後進行。倘因本公司過失導致未能完成或待售權益已於完成前轉讓予任何其他人士，則買方有權要求獲支付相等於出售事項總代價 10% 之金額。

ICIM 及 CIC 之股權架構

以下所載乃 ICIM 及 CIC 於本公佈日期之股權架構：



有關 ICIM 之資料

ICIM 於二零零二年五月二十四日在中國成立。於本公佈日期，除持有 CIC 之 61.1% 股權外，ICIM 並無進行任何業務活動或持有任何資產。

下表為 ICIM 截至二零零八年三月三十一日止兩個年度之經審核財務資料 (並無根據綜合基準編製) 及 ICIM 截至二零零八年九月三十日止六個月之未經審核財務資料，乃根據中國公認會計原則編製，並已根據香港財務報告準則作出調整：

	截至二零零八年 九月三十日 六個月 (未經審核) (港元)	截至二零零八年 三月三十一日 止年度 (經審核) (港元)	截至二零零七年 三月三十一日 止年度 (經審核) (港元)
除稅前虧損淨額	3,492,000	5,042,000	5,642,000
除稅後虧損淨額	3,492,000	5,042,000	5,642,000

於二零零八年九月三十日，ICIM根據香港財務報告準則編製之未經審核資產淨值約為146,311,000港元。為數約63,218,000港元代表於CIC之61.1%股權之投資成本。

有關CIC之資料

CIC於二零零二年九月二十三日在中國成立。CIC之主要業務為在中國之物業投資及發展。於本公佈日期，CIC之主要資產為該土地。

以下所載乃CIC截至二零零八年三月三十一日止兩個年度之經審核財務資料以及CIC截至二零零八年九月三十日止六個月之未經審核財務資料，乃根據中國公認會計原則編製，並將根據香港財務報告準則作出調整，以就出售事項於本公司之通函內作出披露：

	截至二零零八年 九月三十日止 六個月 (未經審核) (港元)	截至二零零八年 三月三十一日 止年度 (經審核) (港元)	截至二零零七年 三月三十一日 止年度 (經審核) (港元)
除稅前虧損淨額	124,978,000	21,665,000	5,194,000
除稅後虧損淨額	124,978,000	21,665,000	5,194,000

為遵守香港財務報告準則，與國中星城及體育新城1-4幢有關之減值虧損120,508,000港元，已根據香港財務報告準則於CIC截至二零零八年九月三十日止六個月之除稅前及除稅後虧損淨額中確認。除該調整外，並無其他重大差異，猶如CIC之除稅前及除稅後虧損淨額已根據本集團所採納之會計準則編製。

於二零零八年九月三十日，CIC根據香港財務報告準則編製之未經審核負債淨額約為124,034,000港元。

進行出售事項之原因

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

CIC之主要資產為該土地之建設及發展項目。該土地之建設成本從銀行借貸及本公司之墊款融資。考慮到中國對房地產開發商採取之一系列宏觀調控措施，CIC作為中國一家規模細小之發展商，一直在透過銀行借貸取得進一步資金上面對困難。因此，國中星城及體育新城1-4幢之建設工程自二零零三年底動工以來接近五年仍未竣工。於該五年期間內，國中星城之建設已按持續基準

進行，但進度非常緩慢，而體育新城1-4幢之建設則於二零零八年中期或左右停工。根據最近之狀況和國中星城及體育新城1-4幢之建築預算，估計CIC將需進一步投資約人民幣250,000,000元以完成建築工程。此等款項主要為應付工程承包商及物料供應商之建築工程款。於二零零八年九月三十日，並無就該進一步投資簽訂任何建築或供應合同。董事認為，鑒於將對中國之房地產發展商頒佈新的宏觀調控措施及從最近經濟停滯不前之情況看來，中國房地產發展之前景將越來越不明朗。繼續發展該項目需要龐大資金，亦使投資之風險增加，並導致可供本集團其他核心業務使用之財務資源減少。董事相信，於現階段出售事項乃屬合適之舉，並將為本集團提供額外營運資本供發展現有之環保與水務業務。

董事(包括獨立非執行董事)認為，協議屬正常商業條款，其條款公平合理，訂立協議符合本公司及股東之整體利益。

出售事項之財務影響

於完成後，ICIM及CIC將不再為本公司之附屬公司。

根據(i)總代價人民幣330,000,000元(相等於約379,310,000港元)；(ii)ICIM及CIC於二零零八年九月三十日之未經審核合併負債淨額約40,941,000港元；及(iii)截止二零零八年十月三十一日，待售貸款金額為人民幣570,000,000元(相等於約655,172,000港元)，估計於完成後，本集團將錄得之虧損淨額，加上所有相關開支，約為人民幣204,881,000元(相等於約235,496,000港元)，惟須視乎有關之稅項支出和審核調整(如有)而定。

所得款項用途

預期出售事項之所得款項淨額合共為約人民幣329,500,000元，擬用作本集團環保與水務業務之額外營運資金和用作一般營運資金用途。

一般事項

根據上市規則，出售事項構成非常重大出售，須獲得股東於股東特別大會上批准，方可進行。於本公佈日期，據董事所知，並無股東於出售事項中擁有重大權益。因此，概無股東須於股東特別大會上放棄投票。

一份載有(其中包括)協議及據此擬進行交易之進一步詳情連同股東特別大會通告之通函將會於切實可行情況下盡快寄發予股東。

恢復買賣

應本公司之要求，股份已由二零零八年十二月十一日上午九時三十分起暫停買賣，以待刊發本公佈。本公司已申請股份由二零零八年十二月十五日上午九時三十分起恢復買賣

釋義

於本公佈內，除非文義另有所指，否則以下詞彙具有以下涵義：

「協議」	指 本公司與買方於二零零八年十二月十日就買賣待售權益和待售貸款而訂立之協議
「聯繫人」	指 具有上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指 董事會
「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
「完成」	指 出售事項之完成
「關連人士」	指 具有上市規則所賦予之涵義
「董事」	指 本公司之董事
「出售事項」	指 由本公司出售及促使出售待售權益和待售貸款予買方
「股東特別大會」	指 為批准(其中包括)出售事項而召開之本公司股東特別大會
「本集團」	指 本公司及其附屬公司

「港元」	指 香港法定貨幣港元
「香港財務報告準則」	指 香港財務報告準則
「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，於中國成立之公司，為本公司之全資附屬公司
「該土地」	指 位於中國湖南省長沙市雨花區市體育新城R-11西、R-11東、R-18南和R-18北總面積約237,281.96平方米之地塊，以及位於中國湖南省長沙市雨花區體育新城R-18北之地塊之國中星城及體育新城1-4幢(供發展酒店和服務式住宅之用)於建築工程完成後將建成樓面面積約139,071.18平方米之在建物業，全部由CIC全資擁有
「上市規則」	指 聯交所證券上市規則
「中國」	指 中華人民共和國
「中國公認會計原則」	指 中國公認會計原則
「買方」	指 上海方華實業發展有限公司，於中國上海註冊成立之公司，為獨立於本公司及其關連人士之第三方
「人民幣」	指 中國法定貨幣人民幣
「待售權益」	指 ICIM之100%股權及CIC之38.9%股權
「待售貸款」	指 ICIM於二零零八年十月三十一日應付本公司金額為人民幣570,000,000元之免息貸款
「股份」	指 本公司股本中每股面值0.1港元之普通股
「股東」	指 股份之持有人

「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指 具有上市規則所賦予之涵義
「%」	指 百分比

人民幣兌換港元乃根據人民幣0.87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，二零零八年十二月十二日

於本公佈日期，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；而獨立非執行董事為黃漢森先生、夏萍小姐及鄧天錫博士。