

香港交易及結算所有限公司及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)

須予披露及關連交易

收購事項

董事會欣然宣佈，於二零一三年十一月二十九日，本公司與賣方(即姜先生及其兄弟)就收購事項訂立買賣協議。根據買賣協議，本公司已同意有條件地收購及賣方已同意有條件地出售待售股份(代表來富之全部已發行股本)及待售貸款，作價為代價(即合計573,000,000港元)。

待達成(或豁免，視乎情況而定)下文所載之先決條件後，方完成交易。

根據賣方提供之資料，來富為該等物業之間接持有人，該等物業為該酒店(上海五角場快捷假日酒店)及該停車場。

上市規則之規定

由於有關收購事項的適用百分比率超過5%但低於25%，根據上市規則第14章，收購事項構成本公司的須予披露交易。

於本公佈日期，(i)姜先生(為賣方之一及本公司執行董事兼主席)擁有1,742,300,000股股份的權益，佔本公司已發行股本約28.66%；及(ii)姜雷先生(為賣方之一)為姜先生的兄弟。因此，賣方被視為本公司之關連人士，而根據上市規則第14A章，收購事項亦構成本公司的關連交易，須遵守申報、公佈及獨立股東批准規定。

獨立董事委員會經已組成，以就買賣協議及據此擬進行之交易向獨立股東提供推薦建議。獨立財務顧問將會就此獲委任以向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

本公司將在股東特別大會上，尋求獨立股東以股數投票表決方式批准買賣協議及據此擬進行之交易，就此，姜先生及其聯繫人(包括姜雷先生)須放棄投票。

一般事項

本公司將遵照上市規則，寄發一份通函予股東，當中載有(其中包括)：(i)收購事項詳情；(ii)獨立董事委員會致獨立股東之推薦建議函件；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見書；及(iv)股東特別大會通告。通函之寄發日期為二零一四年一月十日或之前。

緒言

謹此提述本公司日期為二零一三年十一月二十六日之公佈。

董事會欣然宣佈，於二零一三年十一月二十九日，本公司與賣方(即姜先生及其兄弟)就收購事項訂立買賣協議。根據買賣協議，本公司已同意有條件地收購及賣方已同意有條件地出售待售股份(代表來富全部已發行股本)及待售貸款，作價為代價(即合計573,000,000港元)。

買賣協議之詳情於以下各節詳述：

買賣協議

日期

二零一三年十一月二十九日(聯交所交易時段後)

訂約方

賣方 : (i) 姜先生，本公司執行董事兼主席。於本公佈日期，姜先生擁有1,742,300,000股股份之權益，佔本公司已發行股本約28.66%。

(ii) 姜雷先生，姜先生的兄弟。

根據上市規則，姜先生及姜雷先生均被視為本公司之關連人士。

買方 : 本公司

將予收購之資產

- (i) 待售股份，即來富的10,000股股份(於本公佈日期，其中6,000股由姜先生持有及4,000股由姜雷先生持有)，代表來富於本公佈日期之全部已發行股本；及
- (ii) 待售貸款，即來富於緊接完成交易後到期及結欠賣方之總金額。

於本公佈日期，來富結欠賣方之到期金額約為139,576,000港元。預期於完成交易後，待售貸款將約為360,000,000港元。

代價

代價為573,000,000港元，其中待售貸款之代價相等於其面值，而餘額將為待售股份之代價。代價將由本公司按以下方式支付現金：

- (i) 其中255,000,000港元須於簽署買賣協議後即時支付，作為按金及部分代價付款(「按金」)；及
- (ii) 其中318,000,000港元(「餘額」)，須於完成交易後支付。

倘下文所載之先決條件未能於最後完成日期或之前達成(或豁免，視乎情況而定)，或本公司已送達通知予賣方，表示不信納盡職審查之結果，或本公司已行使其撤回權，則將不會根據買賣協議之條款完成交易，而賣方將退回按金(連同按5%年利率計算的利息)予本公司。退回日期須為本公司發出書面要求後七個營業日內，退回方式由本公司以書面方式協定。

代價由本公司與賣方經公平磋商後釐定，並已考慮該等物業於二零一三年十月三十一日之初步估值人民幣454,500,000元(相當於約578,980,000港元)。前述初步估值由中國獨立專業估值師公司戴德梁行有限公司採用直接比較法進行評估，已參考相關市場上可得之可資比較銷售證據；及(倘適用)採用投資法，將該等物業可能產生之收入作為基礎。本集團將以內部資源提供資金支付代價。

董事會(除獨立非執行董事外，彼等考慮獨立財務顧問就收購事項所提供意見後得出之看法將載入本公司將刊發之通函)認為買賣協議之條款(包括代價)誠屬公平合理。

先決條件

完成交易取決於以下條件：

- (a) 本公司單獨及完全信納將對重組集團進行之盡職審查結果；
- (b) 買賣協議所載之保證於完成交易時在各方面仍屬真確且無誤導成份，猶如在完成交易時及由買賣協議日期至完成交易期間任何時候重申；
- (c) 完成重組，而賣方已向本公司提供其信納之憑證，以及由本公司及其任何高級職員、僱員、代理人、專業顧問或本公司授權之其他人士對本集團之業務、事務、營運及財務狀況作出本公司以其酌情認為就完成重組而言屬必須、適宜或適當之該等查詢、調查及審閱；
- (d) 本公司已收到由一家合資格在中國執業之律師行出具之法律意見，其形式及內容獲本公司信納，內容涵蓋據買賣協議擬進行之交易等事項，包括但不限於中國公司有效成立、該等物業之合法擁有權及該等物業之擁有權由外商獨資企業轉移至來富之有效性，下文(g)段所載之管理協議；
- (e) 本公司已獲得該等物業之估值報告，而該報告由獨立估值師根據香港測量師學會估值準則編製及發佈，其形式及內容獲本公司信納，而該等物業之價值不少於人民幣450,000,000元；
- (f) 獨立股東於股東特別大會通過所需決議案，批准買賣協議及據此擬進行之交易；
- (g) 完成重組後，(i)外商獨資企業終止現有管理協議；(ii)中國公司與六洲酒店管理(上海)有限公司就該酒店之營運及管理訂立管理協議，其格式及內容獲本公司信納；(iii)按本公司可能作出之要求，外商獨資企業終止關於營運該等物業之任何合約；及(iv)按本公司可能作出之要求，將外商獨資企業就營運該等物業訂立之任何其他合約藉約務更替及轉讓轉予中國公司；及
- (h) 就據買賣協議擬進行之交易而須向第三方(包括政府或官方或監管機關)取得任何其他必須同意及根據任何法律或監管規定須取得所有其他必須之同意書及批文，均已取得。

本公司可全權酌情隨時向賣方發出書面通知，豁免全部或任何上文列明之條件(第(c)至(h)項列述之條件除外)。上文第(c)至(h)項列述之條件於任何情況均不得豁免。

倘任何條件於二零一四年三月三十一日(或本公司可能書面協定之其他日期)(「最後完成日期」)或之前尚未獲達成(或豁免，視乎情況而定)或本公司已送達通知予賣方，表示其不信納盡職審查之結果，賣方及本公司將毋須繼續待售股份及待售貸款之買賣，且於賣方向本公司退還按金(連同按5%年利率計算的利息)後，買賣協議將停止生效，且各訂約方毋須就此承擔任何責任，惟先前違反買賣協議者除外。

完成交易

完成交易將待先決條件獲達成(或豁免，視乎情況而定)後第三個營業日或本公司可能協定之其他日期下午四時正進行。

完成交易後，來富將成為本公司之全資附屬公司，而其業績、資產及負債將於完成交易後於本公司財務報表內綜合入賬。

來富集團及重組集團的資料

根據賣方提供之資料，來富為一間於二零零三年一月八日在香港註冊成立的有限公司，獲授權發行10,000股每股面值1.00港元之股份，其中10,000已獲配發及發行，並為繳足股款或入賬列作繳足。於本公佈日期，來富由姜先生及姜雷先生分別擁有60%及40%。來富從事投資控股，而其主要資產為其於外商獨資企業的全部股權。

根據賣方提供之資料，外商獨資企業為一間於二零零四年四月六日在中國成立的公司，註冊資本為18,000,000美元。外商獨資企業目前為該等物業(即該酒店及該停車場)之擁有人。外商獨資企業已於二零零六年就該酒店之經營及管理與六洲酒店管理(上海)有限公司訂立現有管理協議，該酒店及該停車場自二零零七年十二月起展開營運。

據賣方所述，該等物業位於中國上海楊浦區黃興路1729號，自上海地鐵站步行數分鐘即可抵達，亦鄰近上海多個著名旅遊景點，包括陸家嘴、外灘、人民廣場、豫園及南京東路步行街。此外，該酒店離上海浦東國際機場及上海虹橋國際機場僅35分鐘車程。楊浦區位於上海西部，已發展為工貿兼商業及教

育樞紐，區內合共有25間學院及大學，如復旦大學、同濟大學、上海財經大學及上海開放大學(前稱上海電視大學)。

據賣方所述，該酒店為二十層樓高的經濟酒店，設有296間客房、3間宴會廳、商業中心及一間餐廳，總樓面面積約達15,949平方米。該酒店目前由六洲酒店管理(上海)有限公司(洲際酒店集團一間成員公司)根據現有管理協議管理及營運，直至二零一七年年末止。於二零一三年十月三十一日，該酒店有68名僱員。

據賣方所述，該停車場為總樓面面積約18,329平方米之兩層地庫，可提供約370個泊車位，其中約110個泊車位已根據租賃協議出租，而餘下260個泊車位則為時租泊車位。該停車場目前由外商獨資企業管理。

下表載列來富截至二零一一年十二月三十一日止年度之經審核財務資料及來富截至二零一二年十二月三十一日止年度及截至二零一三年十月三十一日止十個月之未經審核財務資料，內容乃根據香港財務報告準則編製(按非綜合基準)：

	截至二零一一年 十二月三十一日 止年度 (經審核) 港元	截至二零一二年 十二月三十一日 止年度 (未經審核) 港元	截至二零一三年 十月三十一日 止十個月 (未經審核) 港元
除稅前虧損	(13,505)	(14,110)	(5,110)
除稅後虧損	(13,505)	(14,110)	(5,110)
負債淨額	(82,925)	(97,035)	(102,145)

下文所載未經審核財務資料歸屬於該等物業及摘錄自該酒店及該停車場於截至二零一二年十二月三十一日止兩個年度及截至二零一三年十月三十一日止十個月之業務：

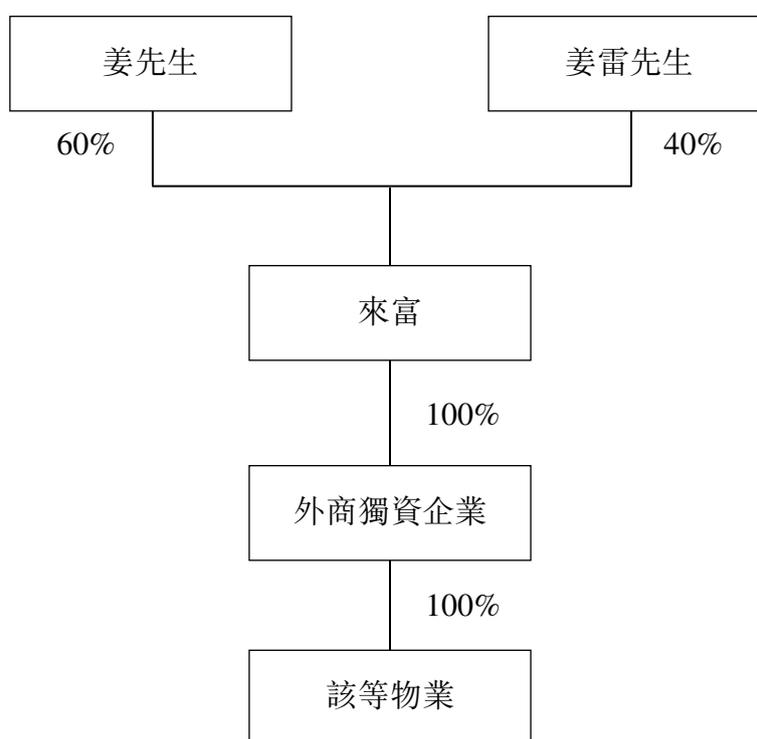
	截至二零一一年 十二月三十一日 止年度 人民幣	截至二零一二年 十二月三十一日 止年度 人民幣	截至二零一三年 十月三十一日 止十個月 人民幣
收益	18,895,000	23,245,000	19,030,000
除稅前後之溢利	6,977,000	9,713,000	8,010,000

根據目前之資料，該等物業之投資成本約為人民幣300,000,000元，代表該等物業的初步建築成本及租賃裝修。

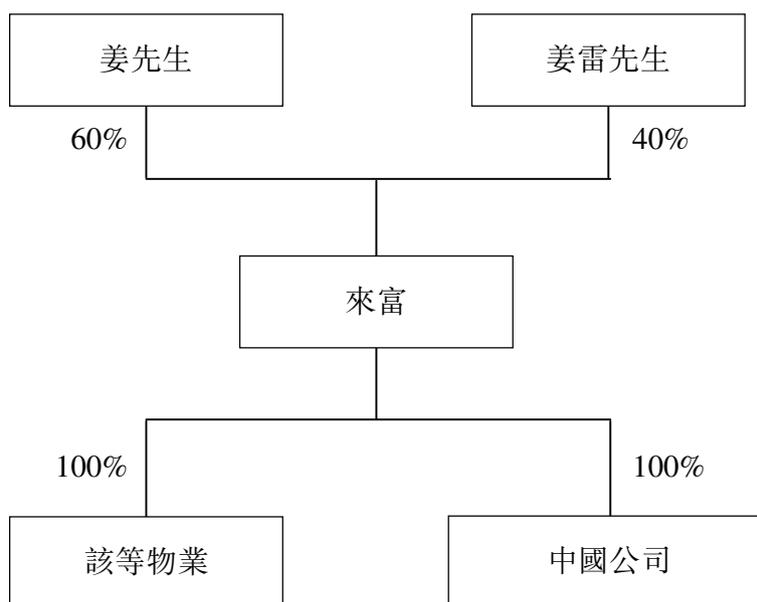
來富集團將進行重組，致使重組完成後，(i)來富將為該等物業及中國公司(將於完成交易前成立)的股權的唯一擁有人；(ii)外商獨資企業將不再為來富的附屬公司；及(iii)中國公司將就該酒店的經營及管理與六洲酒店管理(上海)有限公司訂立管理協議。

下圖載列來富集團於本公佈日期之公司架構及重組集團於重組完成後之公司架構：

(a) 來富集團於本公佈日期之公司架構



(b) 重組集團於重組完成後之公司架構



收購事項之因由

本公司為投資控股公司，其附屬公司主要從事環保水處理業務、物業投資業務、天然資源業務，以及融資及證券投資業務。

誠如本公司截至二零一三年三月三十一日止年度之年報披露，本集團對物業投資業務之前景持審慎樂觀態度，並相信該業務可提供穩定收入流量，提升本集團之資產基礎，以及增加本集團日後之盈利。收購事項切合本集團之既定策略，即投資於可產生收入及具有長遠資本增值潛力之物業。此外，經考慮(其中包括)中國國內旅遊業蓬勃發展，以及中國的經濟型酒店大受歡迎，故此本公司看好中國的經濟型酒店業務。

因此，董事(不包括獨立非執行董事)認為，買賣協議的條款是以一般商業條款作為基準，對獨立股東誠屬公平合理，而收購事項符合本公司及股東之整體利益。

上市規則之規定

由於有關收購事項的適用百分比率超過5%但低於25%，根據上市規則第14章，收購事項構成本公司的須予披露交易。

於本公佈日期，(i)姜先生(為賣方之一及本公司執行董事兼主席)擁有1,742,300,000股股份的權益，佔本公司已發行股本約28.66%；及(ii)姜雷先生(為賣方之一)為

姜先生的兄弟。因此，賣方被視為本公司之關連人士，而根據上市規則第14A章，收購事項亦構成本公司的關連交易，須遵守申報、公佈及獨立股東批准規定。

獨立董事委員會經已組成，以就買賣協議及據此擬進行之交易向獨立股東提供推薦建議。獨立財務顧問將會就此獲委任以向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

本公司將尋求獨立股東在股東特別大會上，以股數投票表決方式批准買賣協議及據此擬進行之交易，當中，姜先生及聯繫人(包括姜雷先生)須放棄投票。

一般事項

本公司將遵照上市規則，寄發一份通函予股東，當中載有(其中包括)：(i)收購事項詳情；(ii)獨立董事委員會致獨立股東之推薦建議函件；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見書；及(iv)股東特別大會通告。通函之寄發日期為二零一四年一月十日或之前。

釋義

於本公佈中，除文義另有所指外，以下詞彙具有下列涵義：

「收購事項」	指	根據買賣協議，本公司擬向賣方收購待售股份及待售貸款
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行於正常營業時間內一般開門營業之日(不包括星期六及於上午九時正至中午十二時正懸掛或仍然懸掛且於中午十二時正或之前仍然未除下八號或以上熱帶氣旋警告訊號或於上午九時正至中午十二時正期間懸掛或仍然懸掛且於中午十二時正或之前仍然未除下「黑色」暴雨警告訊號之日)
「該停車場」	指	兩層停車場，位於上海市楊浦區五角場街道黃興路1737號地下2及地下3層，建築面積約18,329.46平方米
「本公司」	指	國中控股有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所上市

「完成交易」	指	完成收購事項
「關連人士」	指	具有上市規則賦予之涵義
「代價」	指	573,000,000港元，即買賣協議項下買賣待售股份及待售貸款之總對價
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司即將舉行之股東特別大會，以考慮及酌情批准買賣協議及據此擬進行之交易
「現有管理協議」	指	外商獨資企業與六洲酒店管理(上海)有限公司訂立之管理協議，日期為二零零六年七月十二日
「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
「該酒店」	指	上海五角場快捷假日酒店，一座二十層樓高酒店，建築面積約15,949.09平方米，位於上海市楊浦區五角場街道黃興路1729號1-20層
「獨立董事委員會」	指	董事會轄下之獨立委員會，成員包括全體獨立非執行董事，成立旨在就買賣協議及據此擬進行之交易向獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	除姜先生及其聯繫人(包括姜雷先生)以外之股東
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「來富」	指	來富國際投資有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司
「來富集團」	指	來富及外商獨資企業
「姜先生」	指	姜照柏先生，本公司執行董事兼主席
「中國」	指	中華人民共和國(不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣)
「中國公司」	指	來富根據重組將於中國成立之外商獨資企業

「該等物業」	指	該酒店及該停車場
「重組」	指	完成交易前將進行之來富集團重組，以滿足本公司之要求
「重組集團」	指	來富及中國公司
「買賣協議」	指	本公司與賣方就收購事項訂立之買賣協議，日期為二零一三年十一月二十九日
「待售貸款」	指	完成交易後來富結欠賣方之到期欠款總額
「待售股份」	指	來富股本中10,000股每股面值1.00港元之股份(於本公佈日期6,000股由姜先生持有及4,000股由姜雷先生持有)，即來富於本公佈日期之全部已發行股本
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方」	指	姜先生及姜雷先生(姜先生的兄弟)
「外商獨資企業」	指	上海滬裕房地產有限公司，一間於中國成立之公司，於本公佈日期由本公司全資擁有
「平方米」	指	平方米
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「人民幣」	指	人民幣
「%」	指	百分比

承董事會命
國中控股有限公司
 行政總裁及執行董事
林長盛

香港，二零一三年十一月二十九日

於本公佈日期，執行董事為姜照柏先生、沈安剛先生、林長盛先生、朱德宇先生、陸耀華先生及顧雲高先生；而獨立非執行董事為何耀瑜先生、高明東先生及陳懿先生。