

---

**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)

**須予披露交易**

---

二零零七年十月二十六日

---

# 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件	
緒言 .....	3
買賣協議 .....	4
有關成信之資料 .....	5
進行收購事項之原因 .....	6
其他資料 .....	6
附錄 — 一般資料 .....	7

---

## 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：

「收購事項」	指	根據買賣協議收購待售股份及股東貸款
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港之持牌銀行於正常營業時間內普遍開放辦理業務交易之日(不包括週六)
「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	收購事項之完成
「代價」	指	收購事項之總代價 167,000,000 港元
「董事」	指	本公司董事
「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
「最後實際可行日期」	指	二零零七年十月二十四日，即本通函付印前確定其所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「物業」	指	位於中國北京市東城區燈市口大街33號國中商業大廈之23個零售單位，總樓面面積約為5,807.57平方米
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣

---

## 釋 義

---

「買賣協議」	指	本公司與賣方於二零零七年十月五日就收購事項簽訂之協議
「待售股份」	指	成信已發行股本中之一股股份，相當於其全部已發行股本
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之股份
「股東」	指	股份之持有人
「股東貸款」	指	成信於完成當時應付及尚欠賣方之款項，於最後實際可行日期約141,000,000港元
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「成信」	指	成信國際有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司，賣方擁有其全部已發行股本
「賣方」	指	Mega Winner Investments Limited
「外商獨資企業」	指	北京龍堡物業管理有限公司，一家於中國成立之外商獨資企業，成信間接擁有其全部已發行股權
「港元」	指	香港元，香港之法定貨幣
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣
「平方米」	指	平方米
「%」	指	百分比



**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

**須予披露交易**

**緒言**

本公司於二零零七年十月五日宣佈，本公司與賣方就收購事項訂立買賣協議，收購成信之全部已發行股本(即待售股份)及於完成時成信應付予賣方之金額(即股東貸款)。代價為167,000,000港元，其中60,000,000港元須於買賣協議日期後三個營業日內支付予賣方作為訂金及部分代價，餘額107,000,000港元須於買賣協議後三個月內支付予賣方。

成信主要從事投資控股，並間接擁有外商獨資企業全部股權。於最後實際可行日期，外商獨資企業為該等物業(位於中國北京一幢商業樓宇內之23個零售單位)之持有人。

根據上市規則第14章，收購事項構成本公司之須予披露交易。本通函旨在向閣下提供有關收購事項之進一步資料及根據上市規則所規定之其他資料。

## 買賣協議

日期：二零零七年十月五日

## 訂約方

賣方：賣方  
買方：本公司

董事於作出一切合理查詢後，就彼等所知、所悉及所信，賣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。

## 將予收購之資產

根據買賣協議，本公司同意向賣方收購(i)待售股份，相當於成信之全部已發行股本；及(ii)股東貸款，即完成時成信應付予賣方之金額。

## 代價

代價為167,000,000港元，其中60,000,000港元已於買賣協議日期支付予賣方作為訂金及部分代價，餘額107,000,000港元須於買賣協議後三個月內支付予賣方。倘收購未能根據買賣協議完成，賣方須退還該訂金予本公司。

代價經賣方與本公司於考慮該等物業於二零零七年七月三十一日之初步估值人民幣161,000,000元（相當於約167,700,000港元）（由獨立專業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司進行評估）後，按公平原則磋商釐定。倘成信及其附屬公司於完成時之負債超出人民幣100,000元及本公司決定豁免以下「條件」一段次段(b)所述之條件，由於超出人民幣100,000元，代價可予調整並減去該金額。賣方保證於完成前股東貸款之金額將不會有任何變動。董事認為，收購事項之條款公平合理，乃按正常商業條款進行，符合本公司及股東之整體利益。該收購事項將會動用本集團之內部資源。

## 條件

買賣協議須待達成以下條件後，方告完成：

- (a) 本公司信納對成信及其附屬公司進行之盡職審查(包括但不限於法律、財務及業務方面)之結果；
- (b) 除股東貸款外，成信及其附屬公司於完成時之負債不得超出人民幣100,000元；
- (c) 本公司獲得並信納中國法律顧問就外商獨資企業及該等物業發出之意見；
- (d) 本公司獲得並信納英屬處女群島法律顧問之意見，確認(其中包括)成信之註冊成立及有效存續之合法性；
- (e) 聯交所審批通過有關收購事項之公佈及本通函；
- (f) 本公司取得董事會及(如適用)其股東就收購事項授出之同意；及
- (g) 賣方並無違反其於買賣協議內所作之保證。

如果上述條件未能於二零零七年十二月三十一日(或賣方與本公司可能書面協定之其他較後日期)或之前達成或豁免(視乎情況而定)，買賣協議將失效及終止，訂約各方均毋須就買賣協議承擔任何義務及責任，惟先前對買賣協議之違反除外。

## 完成

完成將於所有條件獲達成或獲豁免(視乎情況而定)後第三個營業日或賣方與本公司可能以書面協議之該其他日期發生。

## 有關成信之資料

成信於二零零六年七月十日在英屬處女群島註冊成立，為一家投資控股公司，其主要資產為於該等物業之間接權益。成信於二零零七年七月三十一日之未經審核綜合資產淨值約為7,500,000港元，其由二零零六年七月十日(即其註冊成立日期)起至二零零七年七月三十一日止期間之未經審核綜合淨虧損(除稅前及除稅後和特別項目)為1,900,000港元。

---

## 董事會函件

---

外商獨資企業於二零零六年十二月十四日成立。外商獨資企業於二零零七年七月三十一日之未經審核資產淨值約為人民幣44,000,000元，其由二零零六年十二月十四日(即其註冊成立日期)起至二零零七年七月三十一日止期間之未經審核綜合淨虧損(除稅前及除稅後和特別項目)為人民幣1,000,000元。外商獨資企業為該等物業之擁有人。

該等物業由位於中國北京市之一幢商用樓宇內之23個零售單位組成。該商用樓宇位於北京王府井區(首都中心地區)，很多中國重要國家機構及外資公司亦位於該地區。鄰近長安街(北京著名街道)及東方廣場(大型購物綜合區)。於本公佈日期，組成該等物業之所有23個零售單位均已出租，租戶包括一間大型美國快餐連鎖店、一間超級市場及一間銀行。

### 進行收購事項之原因

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。

董事會相信，收購事項將可加強其房地產業務。由於明年二零零八年奧運會前景明朗，董事對北京房地產市場充滿信心。因此，董事認為收購事項將改善本集團資產基礎，同時，該等物業之出租收入對本集團未來收益及收入增長帶來貢獻。董事認為，買賣協議之條款及條件公平合理，收購事項符合本公司及股東之整體最佳利益。於完成後，成信將成為本公司之全資附屬公司，其業績將納入本集團之綜合賬目內。

於完成時，成信將成為本公司之全資附屬公司。成信之100%溢利及虧損以及成信之資產及負債將記錄於本集團之財務報表。

### 其他資料

請注意本通函附錄所載之其他資料。

此 致

列位股東台照

及本公司可換股票據及購股權持有人 參照

代表董事會  
董事兼公司秘書  
林長盛  
謹啟

二零零七年十月二十六日



## 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	所持權益或短倉之公司名稱	權益性質	股份數目	股權之概約百分比
張揚	本公司	受控制公司之權益(附註1)	21,380,495,000 (長)	199.65%
林長盛	本公司	實益擁有人	77,000,000 (長)	0.72%
陳永源	本公司	實益擁有人	77,000,000 (長)	0.72%
夏萍	本公司	實益擁有人(附註2)	5,000,000 (長)	0.05%
黃漢森	本公司	實益擁有人(附註3)	5,000,000 (長)	0.05%
鄧天錫	本公司	實益擁有人(附註4)	5,000,000 (長)	0.05%

(長) 指於股份所持之長倉

附註：

- 該等股份代表(i)由Wealth Land Development Corp.持有之103,495,000股股份，該公司由本公司之董事兼主席張揚先生全資及實益擁有；(ii)張揚先生持有之2,700,000,000股股份；(iii)於行使全部隨附於將由本公司發行之可換股票據之換購權後，由向張揚先生配發及發行

之18,500,000,000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；及(iv)於行使全部隨附於由本公司授予彼之購股權之認購權後，將向張揚先生配發及發行之77,000,000股股份。

2. 該等股份代表於行使全部隨附於由本公司授出之購股權之認購權後，將向夏萍小姐配發及發行之股份。
3. 該等股份代表於行使全部隨附於由本公司授出之購股權之認購權後，將向黃漢森先生配發及發行之股份。
4. 該等股份代表於行使全部隨附於由本公司授出之購股權之認購權後，將向鄧天錫博士配發及發行之股份。

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. 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。

### 5. 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。

## 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. 其他事項

- (a) 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。
- (b) 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。
- (c) 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。
- (d) 本通函之中英文版倘有歧異，概以英文版為準。