
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函之任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下中新集團（控股）有限公司之股份全部售出或轉讓，應立即將本通函轉交買方或送交經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買方或承讓人。

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，並明確表示概不就本通函全部或任何部份內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



NEO-CHINA GROUP

中新集團

NEO-CHINA GROUP (HOLDINGS) LIMITED

中新集團（控股）有限公司*

（於百慕達註冊成立之有限公司）

（股份代號：563）

須予披露交易

收購

重慶中華企業房地產發展有限公司

30%股本權益

二零零六年四月二十八日

* 僅供識別

目 錄

釋義	1
董事會函件	3
附錄 – 一般資料	8

釋 義

於本通函內，除非文義另有所指，否則下列詞語具有以下涵義：

「收購」	指	收購目標公司30%股本權益；
「該協議」	指	賣方與買方於二零零六年三月三十一日就收購目標公司30%股本權益而訂立之股本轉讓協議；
「董事會」	指	本公司董事會；
「本公司」	指	中新集團（控股）有限公司，一家於百慕達註冊成立之公司，其證券於聯交所主板上市；
「董事」	指	本公司董事；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「港元」	指	港元，香港法定貨幣；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「最後可行日期」	指	二零零六年四月二十六日，即為確定載入本通函若干資料之最後可行日期；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「中國」	指	中華人民共和國；
「該項目」	指	發展一幅位於重慶市高科技園區袁家崗區，地盤面積為96,000平方米之土地為住宅／商業綜合項目；
「買方」	指	中置（北京）企業管理有限公司，本公司之全資附屬公司；

釋 義

「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；
「股份」	指	本公司普通股；
「股東」	指	股份之持有人；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「目標公司」	指	重慶中華企業房地產發展有限公司，一家於中國註冊成立之公司；
「賣方」	指	上海昊泰房地產投資管理有限公司，該協議下之賣方；
「%」	指	百分比。

就本通函而言，人民幣按1港元=人民幣1.04元之匯率兌換為港元。



NEO-CHINA GROUP

中新集團

NEO-CHINA GROUP (HOLDINGS) LIMITED

中新集團（控股）有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號:563)

執行董事:

鄺松校先生 (主席)

劉義先生

牛曉榮女士

宋 宣女士

張懷安先生

元崑先生

獨立非執行董事:

聶梅生女士

鄭 寬先生

王世勇先生

註冊辦事處:

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

主要營業地點:

香港

灣仔

港灣道1號

會展廣場辦公大樓

19樓1908-09室

敬啟者:

須予披露交易

收購

重慶中華企業房地產發展有限公司

30% 股本權益

緒言

於二零零六年四月六日刊發之公佈中，董事宣佈本集團已於二零零六年三月三十一日與賣方就收購目標公司30%股本權益一事訂立該協議。

* 僅供識別

董事會函件

訂立該協議構成上市規則第14.06(2)條項下本公司一項須予披露交易。本通函旨在向閣下提供(其中包括)有關該協議之詳情。

該協議摘要：

協議日期： 二零零六年三月三十一日

訂約各方： (1) 賣方，出售目標公司30%股本權益
(2) 買方，收購目標公司30%股本權益

賣方主要於中國從事物業發展及投資。

就董事於作出一切合理查詢後所知悉、得知及確信，賣方及其最終實益擁有人為獨立第三方人士，與本公司及本公司之關連人士(定義見上市規則)概無關連。

收購之主體事項： 目標公司之30%股本權益，目標公司乃於二零零三年五月二十八日僅為收購及發展該項目而註冊成立。該項目涉及將一幅位於中國重慶市之土地發展為一個商業／住宅綜合項目。

該幅土地分為四個不同地盤，均用於發展，其中兩個地盤經已動工，預計該項目將於二零零七年年末前全部完成。

根據目標公司於截至二零零四年十二月三十一日止十二個月及截至二零零五年十二月三十一日止十二個月之未經審核財務報表，目標公司截至二零零四年十二月三十一日止年度及截至二零零五年十二月三十一日止年度之除稅及非經常項目後虧損淨額分別為人民幣5,618,542元(約5,402,444港元)及人民幣10,071,165元(約9,683,812.5港元)。目標公司於截至二零零四年十二月三十一日止年度及截至二零零五年十二月三十一日止年度並無錄得任何營業額。目標公司於二零零五年十二月三十一日之未經審核資產淨值為人民幣534,004,475元(約513,465,841港元)。

董事會函件

代價： 現金人民幣181,000,000元（約173,038,462港元），由買方向賣方支付。

代價乃根據賣方截至二零零五年十二月三十一日止向目標公司注入之實際債務金額及資金以及目標公司30%股本權益相應之股東權益，經公平磋商後釐定。

代價將以認購股份事宜（如本公司於二零零六年二月十三日所公佈）所得款項所產生之內部資源撥付。

支付代價： 代價將由買方按以下三個階段支付予賣方：

- (1) 買方於簽署該協議後三個營業日內向賣方支付人民幣37,500,000元（約36,057,692港元）。
- (2) 買方於簽署該協議後90日內及於簽署辦理目標公司20%股本權益變更登記之相關文件（以提交予有關政府機關）時，向賣方支付人民幣71,100,000元（約68,365,385港元）。
- (3) 買方於簽署上述登記文件後120日內或於買方有權轉讓目標公司其他兩位股東之股本權益時（以較早者為準），向賣方支付人民幣72,400,000元（約69,326,923港元）。支付第三期款項後，訂約各方將簽署辦理目標公司10%股本權益變更登記之相關文件。

進行收購之原因

本集團主要於中國從事物業投資及發展。作為本集團策略之一部份及誠如過往所公佈者，本集團正積極尋求投資機會，務求於中國主要城市開拓高潛力投資並具吸引力之業務商機。

董事會函件

賣方主要在中國從事物業投資及發展。該項目尚處於非常初步之發展階段，並仍在虧損，乃主要因土地收購成本所致。該項目之預期發展成本為人民幣660,000,000元，將以內部資源及該項目單位之預售所得款項撥付。然而，由於該項目位於重慶市之優質地段，屬於受歡迎之住宅及商業區，住宅及商業市況穩定，因此，董事對該項目之未來發展前景充滿信心，並認為繼續迅速發展該項目及收購目標公司之大部份股本權益乃屬適當。

董事認為，該協議之條款（包括代價）屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

收購資金將由本公司之內部資源撥付，預計本公司將不會因收購該30%股本權益而承擔重大負債。收購後，目標公司將被視為本公司之「聯營公司」，本公司之資產將會增加，而現金則會減少，減少之數額相當於所支付之代價金額。由於該項目尚處於非常初步之發展階段，預計不會對本公司之近期盈利帶來重大影響。

本集團亦擬進一步收購目標公司之權益。誠如本公司於二零零六年二月八日所公佈，本公司已就可能收購目標公司餘下70%股本權益一事與目標公司之其他兩位股東（即上海古北（集團）有限公司及中華企業股份有限公司）訂立一份諒解備忘錄。

於二零零五年九月十五日，本公司之全資附屬公司與本公司之控股股東鄺先生訂立後現代城協議及青年匯協議，分別進一步收購後現代城合營企業（收購完成後，後現代城合營企業將成為本公司擁有85%權益之附屬公司）40%權益及青年匯合營企業70%權益。該等收購分別於二零零六年二月及二零零五年三月完成。

於二零零六年四月十一日，本公司宣佈已與郫縣人民政府訂立一份合作框架協議，內容有關於成都市郫縣犀浦鎮城市基礎建設之土地開發、遷移及建設。本公司預期，該項目投資成本約為人民幣1,200,000,000元，將由本公司按項目進度分期出資。

董事會函件

除為發展該項目而產生之業務合作夥伴關係外，賣方與目標公司之其他兩位股東之間並無其他關係。本公司現處於完成對目標公司之盡職審查之後期階段，惟訂約各方仍在協商該項收購之正式買賣協議之條款及條件。收購目標公司70%股本權益可能進行，亦可能不會進行。本公司將就有關進一步收購事項另行發表公佈（倘上市規則要求）。

其他資料

敬請 閣下垂注本通函附錄所載之其他資料。

此 致

本公司列位股東 台照

承董事會命
中新集團（控股）有限公司
主席
鄺松校
謹啟

二零零六年四月二十八日

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則之規定而提供有關本公司之資料。董事對本通函所載有關資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，並無遺漏任何其他事實，致使本通函所載之任何內容有誤導成份。

2. 權益披露

董事權益

於最後可行日期，董事及本公司主要行政人員於本公司或任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中所擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部及上市公司董事進行證券交易的標準守則須通知本公司及聯交所之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文被視作或計作擁有之權益及淡倉），以及須記入本公司根據證券及期貨條例第352條保存之登記冊之權益及淡倉載列如下：

(1) 本公司已發行股份

董事姓名	好倉／淡倉	身份	股份數目	佔已發行股本	
					百分比
鄺松校先生	好倉	於法團之權益	2,298,986,537		56.36%

附註：此等股份由Invest Gain Limited持有，鄺松校先生因其於該公司之100%權益而被視為擁有本公司2,298,986,537股股份之權益。

(2) 本公司購股權計劃項下尚未行使之購股權

董事姓名	授出日期	屆滿日期	行使價 (港元)	尚未行使之 購股權數目
鄺松校	二零零六年 四月四日	二零一六年 四月三日	0.90	3,000,000
劉義	二零零六年 四月四日	二零一六年 四月三日	0.90	16,000,000
宋宣	二零零六年 四月四日	二零一六年 四月三日	0.90	16,000,000
牛曉榮	二零零六年 四月四日	二零一六年 四月三日	0.90	16,000,000
張懷安	二零零六年 四月四日	二零一六年 四月三日	0.90	16,000,000
元崑	二零零六年 四月四日	二零一六年 四月三日	0.90	8,000,000

除上文所披露者外，於最後可行日期，概無董事或本公司主要行政人員於本公司或任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部及上市公司董事進行證券交易的標準守則須通知本公司及聯交所之任何權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文被視作或計作擁有之權益及淡倉），以及須記入本公司根據證券及期貨條例第352條保存之登記冊之任何權益及淡倉。

3. 主要股東

於最後可行日期，就董事或本公司主要行政人員所知，以下人士於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部規定須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附有權利可在所有情況下於本集團任何成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上權益：

主要股東名稱	好倉／淡倉	身份	股份數目	佔已發行股本百分比
Invest Gain Limited	好倉	實益擁有人	2,298,986,537	56.36
鄺松校先生	好倉	於法團之權益 (附註a)	2,298,986,537	56.36
王岩先生	好倉	實益擁有人 (附註c)	400,000,000	9.81
Penta Investment Advisers Ltd.	好倉	投資經理	225,380,000	5.52
Mr. John Zwaanstra Ltd	好倉	於法團之權益 (附註d)	225,380,000	5.52
Michael Moore先生	好倉	於法團之權益 (附註d)	225,380,000	5.52

附註：

- (a) 該等股份由Invest Gain Limited持有，而Invest Gain Limited由鄺松校先生實益全資擁有。
- (b) 劉輝女士被視為擁有本公司2,298,986,537股普通股之權益，相等於其配偶鄺松校先生持有之權益。
- (c) 王岩先生乃本公司可換股票據之持有人，被視為本公司股東，有權在指定期間將票據兌換為本公司400,000,000股普通股。
- (d) 該等股份乃由Penta Investment advisers Ltd持有。Penta Investment Advisers Ltd.乃由Mr. Jonn Zwaanstra Ltd (50%)及Michael Moore先生(50%)實益全資擁有。

除上文所披露者外，於最後可行日期，就董事或本公司主要行政人員所知，概無人士（董事除外）於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部規定須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附有權利可在所有情況下於本集團任何成員公司之股東大會投票之任何類別股本面值10%或以上權益。

4. 服務合約

於最後可行日期，董事與本集團任何成員公司並無訂立（亦不建議訂立）任何並非於一年內到期或可於一年內終止而毋須作出賠償（法定賠償除外）之服務合約。

5. 競爭權益

於最後可行日期，概無董事及其各自之聯繫人士被視為於與本集團之業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之業務中擁有權益，惟董事及其聯繫人士獲委任代表本公司及／或本集團利益之業務除外。

6. 訴訟

於最後可行日期，本集團各成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，而就董事或本公司所知，本集團任何成員公司概無任何尚未了結或面臨之重大訴訟或索償。

7. 一般事項

- (a) 本通函備有中英文版本，如有歧義，概以英文版本為準。
- (b) 本公司之秘書為陳艷琴女士，彼為英國特許秘書及行政人員公會、香港公司秘書公會及香港稅務學會之會員。陳女士持有英國工商管理（榮譽）學士學位以及香港專業會計學碩士學位。
- (c) 本公司之註冊辦事處為The Bank of Bermuda Limited，地址為6 Front Street, Hamilton HM12, Bermuda，而主要營業地點為香港灣仔港灣道1號會展廣場辦公大樓19樓1908-09室。