

本公佈並非出售要約或邀請購買任何證券的要約，而本公佈或其任何內容亦不構成任何合約或承諾之依據。



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)

公 佈

二零零六年五月十一日，本公司全資附屬公司Neo-China Property Limited就有關中國天津物業項目與一家由本公司主席酈先生控制之公司訂立一項不具法律約束力的諒解備忘錄。

本公司正在考慮進行股票關聯集資活動，倘若落實進行，將需要引用發行授權。該發行授權由獨立股東單獨於二零零六年五月九日舉行的特別股東大會上投票通過的本公司決議案而授出。

本公司宣佈有關本集團截至二零零六年三月三十一日止十一個月之若干未經審核綜合財務資料摘要。

股東及有意投資者於買賣本公司證券時務請謹慎行事。

天津項目

二零零六年五月十一日，本公司全資附屬公司Neo-China Property Limited就收購中國天津南開區老城廟若干土地，與Beijing Newshine Investment Group Limited訂立一項不具法律約束力的諒解備忘錄，建議在該等土地上建設多用途商住物業(包括酒店)，總建築樓面面積估計達1,100,000平方米。收購事項的代價將基於市場狀況及獨立估值師之報告而釐定。Beijing Newshine Investment Group Limited是一家由本公司控股股東及主席酈先生控制之公司。

倘若該項交易落實訂立，根據上市規則第14A章將會構成本公司之關連交易，倘若該項交易落實進行，本公司須遵守上市規則第14A章的相關規定。此項建議並非必定會進行，而倘若進行，須獲得獨立股東批准，而獨立股東可能批准，也可能不會批准。

可能進行的股票關聯集資

於二零零六年五月九日舉行之本公司特別股東大會上，獨立股東以每股一票方式通過一項普通決議案，給予董事一般性授權，以配發、發行及處理不超過本公司當時已發行股本面值總額20%之新股份。發行授權所涉及股份數目為895,867,897股。

* 僅供識別

發行授權有效期限至：(i) 本公司下屆週年股東大會結束；(ii) 百慕達法律或公司細則規定本公司下屆週年股東大會舉行之期限屆滿；及 (iii) 股東在股東大會上通過普通決議案撤銷或修訂發行授權，以最早發生者為準。

本公司正在考慮進行股票關聯集資活動，倘若落實進行，將需要引用發行授權。目前並無保證股票關聯集資活動必定會進行，若進行也不保證必定獲得成功。

十一個月之未經審核綜合財務資料

本公司宣佈有關本集團截至二零零六年三月三十一日止十一個月之若干未經審核綜合財務資料摘要。

未經審核綜合收入報表

截至二零零六年三月三十一日止十一個月

	附註	千港元 (未經審核)
收入		37,359
銷售成本	3	<u>(60,429)</u>
毛損		(23,070)
其他收入		37,678
銷售開支		(18,087)
行政費用		(41,516)
融資成本		(7,420)
出售附屬公司收益	4	125,018
分佔聯營公司虧損		<u>(7,453)</u>
除稅前溢利		65,150
所得稅抵免		<u>14,858</u>
期內溢利		<u><u>80,008</u></u>
以下人士應佔：		
母公司股本持有人		96,808
少數股東權益		<u>(16,800)</u>
		<u><u>80,008</u></u>

未經審核綜合資產負債表

於二零零六年三月三十一日

千港元
(未經審核)

非流動資產

物業、廠房及設備	7,059
其他應收款項	259,615
可供出售投資	9,471
於聯營公司權益	2,059
應收聯營公司款項	417,543
已抵押銀行存款	49,705
	<hr/>
	745,452
	<hr/>

流動資產

存貨	2,304,008
預付供應商墊款	611,701
貿易及其他應收款項	690,096
應收關連公司款項	17,788
銀行結餘及現金	291,846
	<hr/>
	3,915,439
	<hr/>

流動負債

貿易及其他應付款項	436,714
客戶墊款	2,042,795
應付股息	23,122
應付關連公司款項	21,279
應繳稅項	126,304
應付股東款項	3,000
有抵押銀行借貸—須於一年內償還	161,490
應付貸款	69,065
可換股票據	98,256
	<hr/>
	2,982,025
	<hr/>

淨流動資產

933,414

總資產減流動負債

1,678,866

非流動負債

有抵押銀行借貸－須於一年後償還	105,952
遞延稅務負債	64,304

170,256

1,508,610

資本及儲備

股本	40,793
股份溢價及儲備	1,335,275

母公司股本持有人應佔權益	1,376,068
少數股東權益	132,542

1,508,610

未經審核綜合財務資料附註

截至二零零六年三月三十一日止十一個月

1. 未經審核綜合財務資料之編製基準

編製本未經審核綜合財務資料時所依循之會計政策與編製截至二零零五年四月三十日止年度之全年財務報表所依循者相符，惟因本公司採納香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則，故本綜合財務資料附註2所述者則除外。

2. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

於本期間，本集團已採納所有與其經營業務有關由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋（以下統稱「新訂及經修訂準則及詮釋」），新訂及經修訂準則及詮釋於二零零五年一月一日或之後開始之會計期間生效，而本集團截至二零零五年四月三十日止年度提前採納之香港會計準則第36號－資產減值、香港會計準則第38號－無形資產及香港財務報告準則第3號－業務合併則除外。應用新訂及經修訂準則及詮釋導致綜合收入報表、綜合資產負債表及綜合股本權益變動表之呈報有所變動。尤其是少數股東權益及分佔聯營公司稅項之呈報已作變動。採納該等新訂及經修訂準則及詮釋導致本集團之會計政策有以下各方面之變動，對本期業績構成影響：－

可換股票據

香港會計準則第32號要求複合財務工具（其中包括財務負債及權益部分）之發行人將複合財務工具於其初步確認時分為負債及權益部分，並就此等部分分別入賬。於往後期間，負債部分以實際利息法按攤銷成本計值。香港會計準則第32號對本集團之主要影響為有關由本集團發行之可換股票據，其中包括負債及權益部分。以往，可換股票據於資產負債表分類為負債。香港會計準則第32號要求追溯應用（財務影響見附註2A）。

財務資產及財務負債之分類及計量

本集團已應用香港會計準則第39號之相關過渡性條文，內容是有關屬於香港會計準則第39號範疇內之財務資產及財務負債之分類及計量。

本集團於二零零五年四月三十日並無債務或股本證券。

債務及股本證券以外之財務資產及財務負債

自二零零五年一月一日開始，本集團就其債務及股本證券以外之財務資產及財務負債（以往不屬於會計實務準則第24號「證券投資會計處理」範圍）按照香港會計準則第39號之規定進行分類及計量。財務資產及財務負債初步以公允價值計量。財務資產分類為「於損益賬按公允價值處理之財務資產」、「可供出售財務資產」、「貸款及應收款項」及「持有至到期日財務資產」。財務負債基本上分類為「於損益賬按公允價值處理之財務負債」或「於損益賬按公允價值處理之財務負債以外之財務負債（其他財務負債）」。於損益賬按公允價值處理之財務負債以公允價值計量，公允價值之變動在損益賬內直接確認。其他財務負債於初步確認後以實際利息法按攤銷成本計值。

本集團採納香港會計準則第39號對其本期或前期之業績並無重大影響。

2A. 會計政策變動之影響概要

上述之會計政策變動對本期業績之影響如下：—

	截至二零零六年 三月三十一日止 十一個月 千港元
可換股票據負債部分之利息增加及期內溢利減少	<u>(6,466)</u>

於二零零五年四月三十日應用新訂香港財務報告準則之累計影響概述如下：

	於二零零五年 四月三十日 (原先所列) 千港元	香港會計 準則第1號及 第27號之影響 千港元	香港會計 準則第32號 之影響 千港元	於二零零五年 四月三十日 (經重列) 千港元
資產負債表項目				
可換股票據	<u>104,000</u>	—	(13,676)	<u>90,324</u>
對資產及負債之總影響	<u>104,000</u>	—	(13,676)	<u>90,234</u>
股份溢利及儲備	180,295	—	13,676	193,973
少數股東權益	—	232,448	—	232,448
股本之總影響	<u>180,295</u>	<u>232,448</u>	<u>13,676</u>	<u>426,421</u>
少數股東權益	<u>232,448</u>	<u>(232,448)</u>	—	<u>—</u>

本集團並未提前應用以下已頒佈但尚未生效之若干新訂準則及詮釋。

香港會計準則第1號(修訂)	資本披露 ¹
香港會計準則第19號(修訂)	精算盈虧、集團計劃及披露 ²
香港會計準則第21號(修訂)	海外業務的淨投資 ²
香港會計準則第39號(修訂)	集團內公司間交易預測的現金流量對沖會計處理 ²
香港會計準則第39號(修訂)	公允價值選擇 ²

香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第4號(修訂)	財務擔保合約 ²
香港會計準則第6號	勘探及評估礦物資源 ²
香港會計準則第7號	財務工具：披露 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第4號	釐定一項安排是否包括租約 ²
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第5號	終止運作、復原及環境修復基金所產生權益之權利 ²
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第6號	因參與個別市場—電器及電子設備廢料產生之負債 ³
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第7號	採用根據香港會計準則第29號惡性通脹經濟財務報告 的重列處理法 ⁴
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第8號	香港財務報告準則第2號之範圍 ⁵
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第9號	重新評估內含衍生工具 ⁶

¹ 於二零零七年一月一日或其後開始的年度期間生效。

² 於二零零六年一月一日或其後開始的年度期間生效。

³ 於二零零五年十二月一日或其後開始的年度期間生效。

⁴ 於二零零六年三月一日或其後開始的年度期間生效。

⁵ 於二零零六年五月一日或其後開始的年度期間生效。

⁶ 於二零零六年六月一日或其後開始的年度期間生效。

本集團尚未能斷定該等準則及詮釋對經營業績及財務狀況之編製及呈列是否有重大影響。該等準則及詮釋可能改變日後編製及呈列經營業績及財務狀況之方法。

3. 銷售成本

	千港元 (未經審核)
本期間物業銷售之銷售成本	16,635
前期物業銷售之成本調整	43,794
	<hr/>
	60,429
	<hr/> <hr/>

4. 出售附屬公司

期內，本集團就出售其全資附屬公司Spot On Assets Limited及Neo-China Industrial Limited訂立協議，總代價為215,000,000港元。上述兩項出售於期內經已完成，出售附屬公司所得收益約為125,018,000港元。

5. 收購附屬公司

期內，本集團訂立協議，內容有關收購持有北京金馬文華園房地產有限公司(「後現代城合營企業」)40%權益之Lucky Merit Development Limited全部權益以及持有北京新松房地產開發有限公司(「青年匯合營企業」)70%權益之New Direction Development Limited全部權益。收購後現代城合營企業及青年匯合營企業分別於二零零六年二月二十八日及二零零六年三月三十日完成。上述收購詳情載於二零零六年一月二十日刊發之本集團致股東通函內。

於二零零六年四月，本公司已就完成銷售建築樓面面積約37,879平方米位於北京後現代城項目的兩幢樓宇，及同處北京而建築樓面面積約102,991平方米的青年匯項目七幢樓宇，取得一切所需的中國政府驗收合格文件。該等物業大部份已轉讓予買家。然而，到目前為止，並不能保證本公司就上述銷售將予確認之收入水平或確認收入之時間，亦不能保證上述銷售可對本公司任何財政期間的業績或溢利帶來影響。

該等資料並未經審核，且未涵蓋本集團整個財政年度。而乃以管理賬目為基準並可予修改。由於該等資料並不屬於對有關截至二零零六年四月三十日止財政年度的預測或預計資料，故不應作為全年任何估計數字的基準。

股東及有意投資者於買賣本公司證券時務請謹慎行事。

本公佈所用之詞彙

於本公佈：

「聯繫人」	指	具上市規則所賦予之涵義；
「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有限公司，其股份於聯交所上市；
「關連人士」	指	具上市規則所賦予之涵義；
「董事」	指	本公司董事；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「港元」	指	香港元；
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立股東」	指	除酈先生、Invest Gain Limited(一家由酈先生控制之公司)及彼等各自之聯繫人及與其一致行動人士以外之股東，而根據上市規則及／或收購守則或發行授權，其他股東一律不准投票；
「發行授權」	指	就行使本公司權力以配發、發行及處理不超過本公司於二零零六年五月九日已發行股本之20%(即895,867,897股股份)而於二零零六年五月九日授予董事之授權；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「酈先生」	指	本公司主席、董事兼控股股東酈松校先生，彼為2,298,986,537股股份之最終實益擁有人，佔本公司已發行股本約56.36%；
「中國」	指	中華人民共和國；
「人民幣」	指	中國人民幣；
「股份」	指	本公司股本每股面值0.01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；及
「收購守則」	指	由香港證券及期貨事務監察委員會頒佈之香港公司收購及合併守則。

承董事會命
中新集團(控股)有限公司
主席
酈松校

香港，二零零六年五月十一日

於本公佈日期，董事會成員包括鄺松校先生（主席）、劉義先生、宋宣女士、牛曉榮女士、張懷安先生及元崑先生（執行董事），以及聶梅生女士、鄭寬先生及王世勇先生（獨立非執行董事）。

請同時參閱本公佈於香港經濟日報的內容。