

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，並明確表示概不就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。



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)

## 收購北京新松置地投資顧問有限公司之25%股本權益

買方(為本公司的全資附屬公司)於二零零六年五月二十二日與賣方訂立該協議，以收購目標公司之25%股權。

根據上市規則第14.06(2)條，訂立該協議構成本公司的須予披露交易。載有(其中包括)該協議詳情的一份通函，將於可行情況下儘快寄發予股東。

### 該協議之概要：

該協議訂立日期： 二零零六年五月二十二日

- 訂約各方：
- (1) 賣方，作為目標公司的25%股本權益的賣方
  - (2) 買方，作為目標公司的25%股本權益的買方

賣方主要從事物業投資。

據董事作出一切合理查詢後所知、所掌握資料及確信，賣方及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及本公司關連人士(定義見上市規則)的第三方

收購指涉事項：

目標公司之25%股本權益。目標公司為一家二零零三年五月二十二日在中國註冊成立的物業投資及管理公司，並為該項目的發展商。截至本公佈日期，賣方持有目標公司75%股本權益，而買方則持有餘下25%股本權益。於二零零三年八月八日，目標公司收購特設公司之50%股本權益，其後並於二零零四年七月二十七日進一步收購其30%權益。特設公司乃單獨為持有該項目所用土地而成立之公司。

該項目有關發展位於中國北京市一幅土地成為一個商業／住宅綜合項目。

該幅土地劃分為三個不同地盤發展。建於一號地盤的樓宇已於二零零五年開始預售，預計一號地盤於二零零六年八月底前完成施工，二號地盤的建設工程將於本年底展開，而三號地盤的工程則尚未展開。

根據目標公司自二零零五年五月一日至二零零六年三月三十一日（由於二零零六年四月份的財務報表尚未備妥，目標公司之最近期財務報表僅至二零零六年三月三十一日），及由二零零四年五月一日至二零零五年四月三十日之未經審核財務報表，期內／年內扣除少數股東權益後之虧損淨額分別約為人民幣22,800,000元（約21,900,000港元）及約人民幣200,000元（約200,000港元）。兩段期間的虧損均主要由於二零零五年五月一日至二零零六年三月三十一日期間產生之銷售費用約人民幣21,000,000元（約20,000,000港元）及行政開支約人民幣5,000,000元（約4,800,000港元），以及二零零四年五月一日至二零零五年四月三十日期間之銷售費用約人民幣100,000元（約100,000港元）及行政開支約人民幣100,000元（約100,000港元）所致。由於該項目仍處於非常初步發展階段，故兩段期間均無錄得任何營業額。於該兩段期間概無產生稅項。目標公司於二零零六年三月三十一日之未經審核資產淨值約為人民幣7,100,000元（約6,800,000港元）（二零零五年四月三十日：約人民幣29,900,000元，折合約28,700,000港元）。資產淨值與賣方出資額之間約有人民幣22,500,000元（約21,600,000港元）的差額，主要由於上述之本期及以往期間產生之虧損所致。

代價：現金人民幣130,000,000元（約125,000,000港元），待完成對目標公司的財務及法律盡職審查後，將由買方支付予賣方。

代價乃經公平原則磋商後達致，主要根據第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司編製之估值報告釐定，該獨立估值師估算該幅土地於二零零六年三月三十一日的價值為人民幣1,538,790,000元（約1,479,605,769港元）。

代價付款：

- (1) 買方須於簽立該協議後向賣方支付人民幣20,000,000元（約19,230,770港元）作為按金，此筆按金將作為代價的部份付款。
- (2) 買方須於滿意地完成對目標公司的財務及法律盡職審查後三個營業日內向賣方支付人民幣110,000,000元（約105,769,230港元）。訂約各方將於支付該人民幣110,000,000元後五個營業日內，簽立有關文件及辦理有關更改目標公司25%股本權益登記的手續。

董事會架構 根據該協議，在收購目標公司25%股本權益後，目標公司董事會架構不會改變。

## 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商機。目標公司目前為本集團之聯營公司，本集團直接持有於二零零三年十一月所收購之目標公司之25%股本權益，根據上市規則，該交易並不構成本公司之須予公佈交易。於收購目標公司額外25%股本權益後，本集團將直接持有目標公司50%權益及間接持有特設公司50%權益。

該項目尚處於非常初步之發展階段，並仍在虧損，乃主要因過去兩個財政年度為發展該項目產生之出售及行政開支所致。然而，由於該項目位於北京市優質地段，具備穩定住宅及商業市場狀況，董事對該項目之未來發展前景充滿信心，並認為進一步投資於目標公司乃屬適當。

董事認為該協議之條款（包括代價）乃公平合理，符合本公司及股東之整體利益。

## 一般事項

根據上市規則第14.06(2)條，訂立該協議構成本公司的須予披露交易。載有（其中包括）該協議詳情的一份通函，將於可行情況下儘快寄發予股東。

目標公司將於收購事項完成後以權益會計法計入本集團賬目。

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

## 釋義

於本公佈內，以下詞彙具有下列涵義：

「該協議」	指	賣方與買方就收購目標公司25%股本權益於二零零六年五月二十二日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，於百慕達註冊成立之有限公司，其股份在聯交所主板上市；
「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，香港之法定貨幣；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「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	位於北京市海淀區西釣魚台村之一幅土地之發展項目，地盤面積為42,541平方米，計劃發展為住宅／商業綜合大樓；

「買方」	指	中置(北京)企業管理有限公司,本公司全資附屬公司,乃該協議下之買方;
「人民幣」	指	人民幣,中國之法定貨幣;
「股份」	指	本公司之普通股;
「股東」	指	股份持有人;
「特設公司」	指	北京市御水苑房地產開發有限責任公司,為持有該項目之土地於中國註冊成立之特設公司;
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司;
「目標公司」	指	北京新松置地投資顧問有限公司;
「賣方」	指	北京西華偉業建材經貿有限公司,於中國註冊成立之公司,為該協議下之賣方;
「%」	指	百分比。

承董事會命  
 中新集團(控股)有限公司  
 主席  
 鄺松校

香港,二零零六年五月二十四日

就本公佈而言,人民幣已按1港元兌人民幣1.04元之兌換率兌換為港元。

\* 僅供識別

請同時參閱本公佈於香港經濟日報的內容。