
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

北京新松置地投資顧問有限公司

25%股本權益

二零零六年六月十五日

* 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25%股本權益；
「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，其證券在聯交所主板上市；
「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；
「最後可行日期」	指	二零零六年六月十二日，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	位於北京市海淀區西釣魚台村東2條15號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；

釋 義

「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。

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

北京新松置地投資顧問有限公司

25%股本權益

緒言

於二零零六年五月二十四日之公佈中，董事宣佈，買方（本公司之全資附屬公司）與賣方就收購目標公司25%股本權益於二零零六年五月二十二日訂立該協議。

* 僅供識別

董事會函件

根據上市規則第14.06(2)條，訂立該協議構成本公司之須予披露交易。本通函旨在向閣下提供（其中包括）該協議之詳情。

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。目標公司為一家於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註冊成立之公司。

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。

董事會函件

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），待滿意地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。

董事會函件

- (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。目標公司董事會目前有三名成員，其中一名由本集團提名。

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，主要因過去兩個財政期間為發展該項目產生之銷售及行政開支所致。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。董事會對中國物業市場之需求亦充滿信心，由於該項目位於優質地段，在中國物業市場之需求殷切，董事會認為，儘管中國政府最近對物業市場推出調控措施，收購並不會因該等措施而為本集團帶來不利影響。

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。

董事會函件

收購將由本公司之內部資源提供資金，預期本公司並不會因收購25%股本權益而承擔重大負債。於收購後，目標公司將視為本公司之「聯營公司」，本公司之資產將會增加，本公司之現金將會按所支付之代價之金額減少。由於該項目之發展仍處於非常初期階段，預期於短期內並不會對本公司之盈利有重大影響。

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

二零零六年六月十五日

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	2,301,986,537		51.39%

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。鄺松校先生亦根據本公司購股權計劃（見下文）之尚未行使購股權持有3,000,000股本公司股份。

(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	51.32%
鄺松校先生	好倉	於法團之權益 (附註a)	2,301,986,537	51.39%
劉輝女士	好倉	配偶 (附註b)	2,301,986,537	51.39%
Penta Investment Advisers Ltd.	好倉	投資經理	267,200,000	5.96%
John Zwaanstra先生	好倉	於法團之權益 (附註c)	267,200,000	5.96%
BOCI Financial Products Limited	好倉	實益擁有人	215,975,532	5.29%
BOC International Holdings Limited	好倉	於法團之權益 (附註d)	215,975,532	5.29%
Bank of China Limited	好倉	於法團之權益 (附註d)	215,975,532	5.29%
Central Safe Investments Limited	好倉	於法團之權益 (附註d)	215,975,532	5.29%

附註：

- (a) 該等股份之中，2,298,986,537股股份由Invest Gain Limited持有，而Invest Gain Limited由鄺松校先生實益全資擁有，而餘下3,000,000股本公司股份為根據本公司購股權計劃下之尚未行使購股權而擁有。
- (b) 劉輝女士被視為擁有本公司2,301,986,537股普通股之權益，相等於其配偶鄺松校先生持有之權益。
- (c) 該等股份乃由Penta Investment Advisers Ltd持有，而Penta Investment Advisers Ltd由Jonn Zwaanstra先生實益擁有。
- (d) 該等股份由BOCI Financial Products Limited持有，該公司由BOC International Holdings Limited全資擁有。BOC International Holdings Limited由Bank of China Limited全資擁有，而Bank of China Limited則由Central Safe Investments Limited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（或建議訂立）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。