
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之

70%股本權益

二零零六年六月二十六日

* 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	按本文所述以入標競投方式收購目標公司70%股本權益；
「主管當局」	指	上海聯合產權交易所；
「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；
「確認書」	指	主管當局在完成收購之投標後於二零零六年五月二十六日致本公司之上市掛牌項目信息反饋函，確認本公司收購目標公司70%股本權益之權利；
「董事」	指	本公司董事；
「古北」	指	上海古北（集團）有限公司，一家於中國註冊成立之公司，並為中華企業之全資附屬公司；
「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	二零零六年六月二十二日，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；
「諒解備忘錄」	指	賣方與本公司於二零零六年二月八日訂立之諒解備忘錄，藉以記錄彼等買賣目標公司70%股本權益之意向；

釋 義

「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；
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；
「股份」	指	本公司普通股；
「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	古北及中華企業，諒解備忘錄項下之賣方；
「中華企業」	指	中華企業股份有限公司，一家於中國註冊成立之公司，其股份於中國上海證券交易所上市；
「%」	指	百分比。

於本通函內，人民幣按1港元兌人民幣1.04元之兌換率換算為港元。



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

元崑先生

註冊辦事處:

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

獨立非執行董事:

聶梅生女士

鄭寬先生

王世勇先生

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之

70%股本權益

緒言

按日期為二零零六年六月五日之公佈，本公司公佈於二零零六年六月八日與賣方簽立諒解備忘錄，本公司以入標競投方式成功取得進一步收購目標公司70%股權之權利，並於二零零六年五月二十六日接獲主管當局有關該宗收購之確認書。

* 僅供識別

董事會函件

根據上市規則第14.06(2)條，收購與目標公司30%股權之收購（誠如本公司於二零零六年四月六日披露）加總後，構成本公司一項須予披露交易。本通函旨在向閣下提供關於（其中包括）協議之進一步詳情。

本公司公佈於二零零六年二月八日與賣方簽立諒解備忘錄。在簽立諒解備忘錄後，賣方通過一項招標程序為收購尋求最佳價格。投標由主管當局管轄，其為中國一個地方政府機關，專責該項目所在地區之資產轉讓。本公司已根據諒解備忘錄之條款參與投標，而董事欣然宣佈，本公司透過該次投標成功取得進一步收購目標公司70%股本權益之權利，並於二零零六年五月二十六日接獲主管當局有關該等權利之確認書。

據董事作出一切合理查詢後所知悉、得知及確信，主管當局及其最終實益擁有人（如有）均為第三方人士，獨立於本公司及本公司之關連人士（定義見上市規則）。

協議摘要

- 訂約各方：
- (1) 中華企業，其中一位賣方，出售目標公司60%股本權益
 - (2) 古北，另一位賣方，出售目標公司10%股本權益
 - (3) 本公司，買方，收購目標公司70%股本權益

古北為中華企業之全資附屬公司，而集團則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各自均為第三方人士，獨立於本公司及本公司之關連人士（定義見上市規則）。

董事會函件

收購指涉事項： 目標公司之70%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。收購後，目標公司將成為本公司之全資附屬公司，目標公司之董事會將由本公司提名。

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。該項目之預計發展成本為人民幣2,000,000,000元（約1,923,076,923港元），將由本公司內部資源撥付。

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）。目標公司於二零零五年十二月三十一日之未經審核資產淨值為534,004,475港元（約人民幣513,465,841元）。

代價： 現金人民幣422,100,000元（約405,865,385港元），由本公司向賣方支付。

代價乃根據賣方截至二零零六年一月十五日止向目標公司注入之實際資金人民幣50,000,000元（約48,076,923港元），經公平磋商後釐定，惟可視乎賣方於二零零六年一月十五日後至收購完成前之額外注資額，及獨立估值師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估算土地於二零零六年三月三十一日之價值人民幣616,900,000元（約593,173,077港元）作出調整。

董事會函件

支付代價： 代價將以本集團之內部資源撥付。

本公司已在接獲確認書後向賣方支付現金人民幣253,260,000元（約243,519,231港元），諒解備忘錄各方現正辦理目標公司股本權益變更之登記。

買方須於完成目標公司股本權益變更登記後120日內向賣方支付人民幣168,840,000元（約162,346,154港元）之代價餘款。

董事會架構： 收購須待取得有關同意及批准（包括有關各方之董事會及股東之批准）及待本公司完成盡職審查且滿意其結果後，方可作實。

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。

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。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全部股本權益乃屬適當。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。

董事會函件

董事認為，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而承擔重大負債。於收購後，目標公司將成為本公司之附屬公司，本公司之資產將會增加，而本公司之現金將會按所支付之代價金額減少。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

二零零六年六月二十六日

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	股份數目	佔已發行股本 百分比
鄺松校先生	好倉	2,311,616,537 (附註)	51.60%

附註：該等股份之中，2,298,986,537股股份由Invest Gain Limited持有，而Invest Gain Limited由鄺松校先生全資實益擁有，鄺松校先生亦以個人權益擁有9,630,000股本公司股份，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（見下文）。

(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
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
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)	2,311,616,537	51.60%
劉輝女士	好倉	配偶 (附註b)	2,311,616,537	51.60%
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由鄺松校先生全資實益擁有，鄺松校先生亦以個人權益擁有9,630,000股本公司股份，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2,311,616,537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。