

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依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

本公佈僅供參考，並不構成收購、購買或認購證券之邀請或要約。



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)

建議主要及關連交易
建議收購建築樓面面積
108.7萬平方米之天津項目

中新集團（控股）有限公司財務顧問

JPMorgan 

該等建議收購

二零零六年六月二十六日，鄺松校先生（作為賣方）、本公司全資附屬公司中新置地有限公司（作為買方）與本公司訂立該協議，據此同意若干事項，包括買方有條件同意收購而賣方同意出售控股公司全部已發行股本，總代價為845,263,700港元。

代價將悉數以按發行價每股0.68港元，向賣方配發及發行1,243,034,853股代價股份之方式支付。代價股份佔本公司現有已發行股本約27.75%，並佔經代價股份擴大後股本約21.72%。

完成時，控股公司合共將直接持有物業擁有人100%股權。物業擁有人為天津項目發展商。天津項目是一個位於中國天津南開區天津市老城廂之住宅／商業物業開發項目。

於本公佈日期，控股公司並不持有物業擁有人之100%權益，而物業擁有人共同擁有天津項目中之七幅土地及物業。賣方將會促使他們保持該項擁有權，作為完成之其中一項先決條件。

* 僅供識別

根據上市規則及收購守則該等建議收購之影響

於本公佈日期，賣方為董事會主席，通過其全資擁有之公司Invest Gain Limited和酈松校先生本人，持有實益權益2,311,616,537股股份，佔本公司現有已發行股本約51.60%。因此，根據上市規則，賣方屬於本公司關連人士。根據上市規則，訂立該協議構成本公司的關連交易，須經獨立股東在股東特別大會上以投票方式批准。該協議亦構成本公司的主要交易。

該協議完成時（假設由本公佈日期起至完成時，本公司沒有進一步發行股份），賣方及其一致行動人士於本公司持有的最終實益控股權益將由約51.60%增加至約62.12%。由於賣方已控制超過50%的已發行股份，根據收購守則26.1條，賣方毋須為已持有或同意由賣方及其一致行動人士所收購的所有已發行股份提出一般無條件授權要約。

該協議能否完成，端賴以下詳述之各項先決條件能否達成，因此該協議可能會、也可能不會完成。股東及有意投資者買賣股份時，務須審慎行事。

一般資料

本公司將會組成獨立董事委員會，以就該協議之條款向獨立股東提供意見。第一上海融資有限公司已獲委任就此方面向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

本公司將會儘快向股東寄發一份通函，當中將載有（其中包括）該等建議收購之詳情、本公司獨立董事委員會之建議、第一上海融資有限公司就該等建議收購所發出之意見函件以及股東特別大會通告。

暫停及恢復股份買賣

應本公司要求，股份已自二零零六年六月二十六日上午九時三十分起暫停買賣，以待刊發本公佈。本公司已向聯交所申請自二零零六年六月二十九日上午九時三十分起恢復股份買賣。

該等建議收購

二零零六年六月二十六日，買方（為本公司全資附屬公司）、本公司與賣方訂立該協議。

該協議

日期： 二零零六年六月二十六日

訂約各方：

賣方： 最終控權股東酈松校先生

買方： 本公司全資附屬公司中新置地有限公司

發行人： 本公司（作為代價股份發行人）

待收購資產： 各控股公司的全部已發行股本

代價： 845,263,700港元，本公司將於完成時按發行價向賣方（或其代名人）配發及發行1,243,034,853股代價股份支付，代價乃參考股份最近交易價格及本公司前景，並由訂約各方經公平磋商後釐定。

代價股份之價值以股份於二零零六年六月二十三日之收市價為基準，而緊接股份暫停買賣以待刊發本公佈前之收市價為663,947,775港元。

代價股份佔(i)於本公佈日期本公司已發行股本約27.75%，並佔(ii)本公司發行代價股份後經擴大已發行股本約21.72%。

代價股份將發行作為繳足股份，在各方面將與當時已發行的普通股享有同等地位。本公司將向聯交所申請批准代價股份上市及買賣。

發行價：

- (a) 較每股股份於二零零六年六月二十三日（最後交易日）在聯交所所報收市價0.51港元溢價約33.33%；
- (b) 較每股股份於過去十個交易日（直至及包括最後交易日）在聯交所所報平均收市價0.62港元溢價約9.50%；
- (c) 較每股股份在過去三十個交易日（直至及包括最後交易日）在聯交所所報平均收市價0.80港元折讓約14.68%；及

(d) 較二零零五年四月三十日每股股份最近期經審核綜合有形資產淨值約0.24港元溢價約187.65%。

先決條件：待下列條件達成後，方告完成：

- I. 聯交所上市委員會批准或同意批准代價股份上市及買賣；
- II. 買方信納重組已經完成；
- III. 該協議（包括配發及發行代價股份）通過投票表決方式獲得批准；
- IV. 中國法律顧問以買方信納的形式及內容向買方出具法律意見，致令（其中包括）：
 - a. 控股公司聯合屬於物業擁有人100%註冊資本的合法擁有人，免受任何產權負擔限制，而控股公司收購相關物業擁有人的權益，已獲中國有關的監管機關批准；及
 - b. 物業擁有人的擁有人已根據相關政府批文，各自對物業擁有人的註冊資本進行股份出資，而物業擁有人各自屬於物業權益的合法擁有人、使用方、佔用方和開發方，除已披露的按揭外，一概不受任何產權負擔限制。
- V. 發行人的二零一一年到期零息可換股債券的聯席牽頭經辦人同意發行代價股份；及
- VI. 買方所選聘的估值師按照買方信納的形式及內容向買方發出估值報告，對物業權益進行估值，總計人民幣1,750,350,000元（或約1,683,028,846港元）。（估值師為獨立第三方，但尚未發出報告，此項條件仍有待達成。）

倘若買方未能於最後終止日期（或訂約各方可能同意的較後日期）下午五時正或之前達成或豁免上述條件，則該協議訂約各方的一切權力與責任均須終止，而除了針對該協議的任何先前違反而提出申索（如有）外，任何訂約方概不得向其他方提出任何申索。不論賣方或買方，均不得豁免第(I)項及第(III)項條件。

完成：該協議將於上述所有條件達成後第三個營業日（不包括星期六）（或訂約各方可能同意的其他日期）完成。

釐定代價之基準

於二零零六年四月三十日，物業權益的市值經估值師評定為人民幣1,750,350,000元（或約1,683,028,846港元）。就物業擁有人之淨負債作出調整後，物業權益之淨市值為1,309,251,846港元。

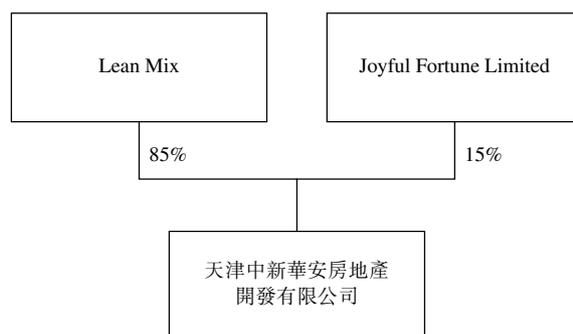
代價845,263,700港元較物業權益之淨市值出現了35.44%之收購折讓。此折讓是由本公司與賣方經過公平磋商後釐定，並已參考磋商時香港可比上市公司之折讓水平及現時市況。於簽訂買賣協議前五個交易日，在香港上市之可比中國物業公司之估計資產淨值平均折讓為34.72%。

有關會計師報告以及由估值師編製之估值報告之所有詳情，將會載入本公司致股東之通函內。

有關控股公司、物業擁有人及天津項目的資料

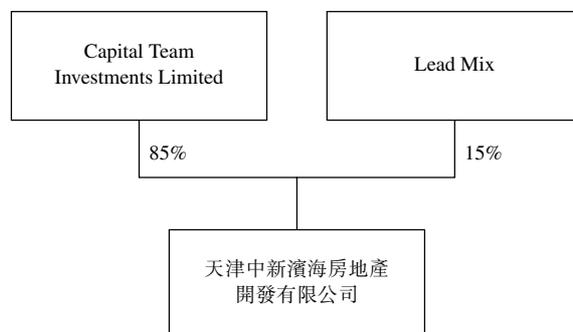
以下各圖表列示各物業擁有人於本公佈日期之擁有權架構：

(a) 天津中新華安房地產開發有限公司



附註：Joyful Fortune Limited是一家於二零零五年三月二十九日在英屬維爾京群島註冊成立之投資控股公司。Joyful Fortune Limited之最終實益擁有人是賣方。

(b) 天津中新濱海房地產開發有限公司



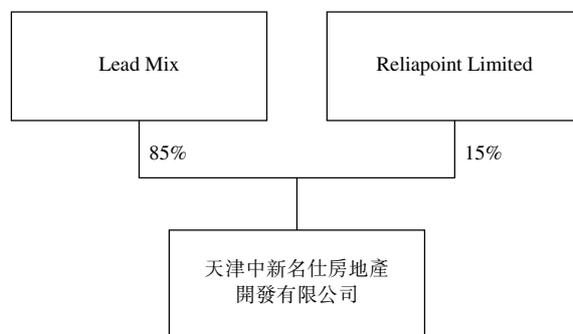
附註：Capital Team Investments Limited是一家於二零零三年十一月十三日在英屬維爾京群島註冊成立之投資控股公司。Capital Team Investments Limited之最終實益擁有人是賣方。

(c) 天津中新信捷房地產開發有限公司



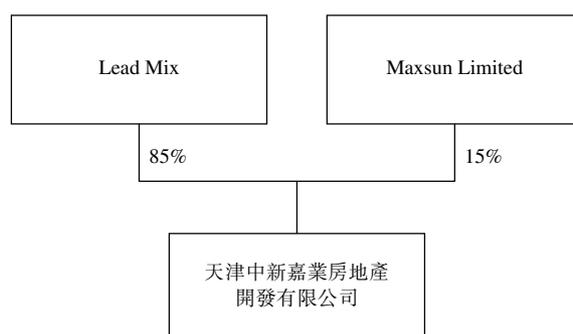
附註：Eastern Winway Limited是一家於二零零五年一月十八日在英屬維爾京群島註冊成立之投資控股公司。Eastern Winway Limited之最終實益擁有人是賣方。

(d) 天津中新名仕房地產開發有限公司



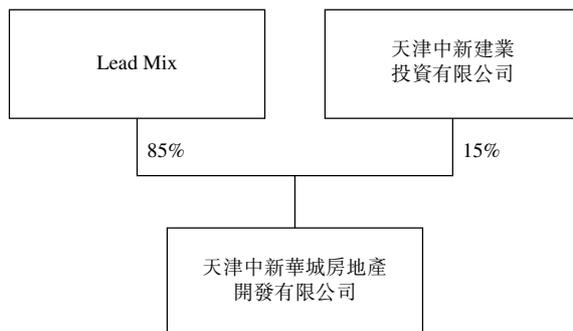
附註：Reliapoint Limited是一家於二零零五年二月一日在英屬維爾京群島註冊成立之投資控股公司。Reliapoint Limited之最終實益擁有人是賣方。

(e) 天津中新嘉業房地產開發有限公司



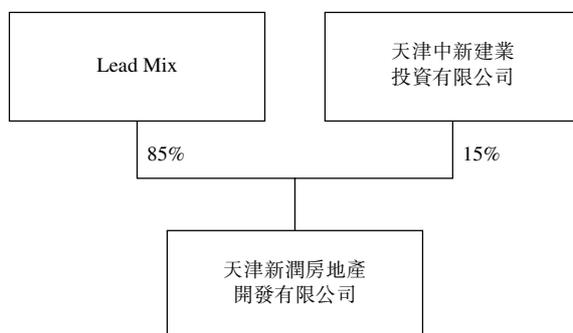
附註：Maxsun Limited是一家於二零零五年一月十三日在英屬維爾京群島註冊成立之投資控股公司。Maxsun Limited之最終實益擁有人是賣方。

(f) 天津中新華城房地產開發有限公司



附註：天津中新建業投資有限公司是一家於二零零四年八月十三日在中國註冊成立之投資控股公司。天津中新建業投資有限公司之最終實益擁有人為賣方、劉輝女士（賣方之配偶）及宋宣女士（前任董事，現任本集團首席執行官）。

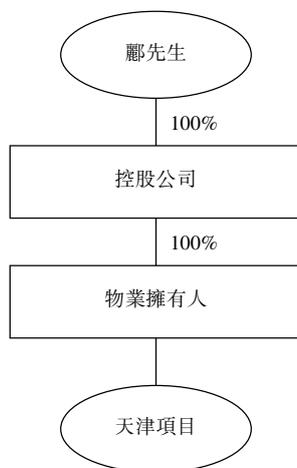
(g) 天津新潤房地產開發有限公司



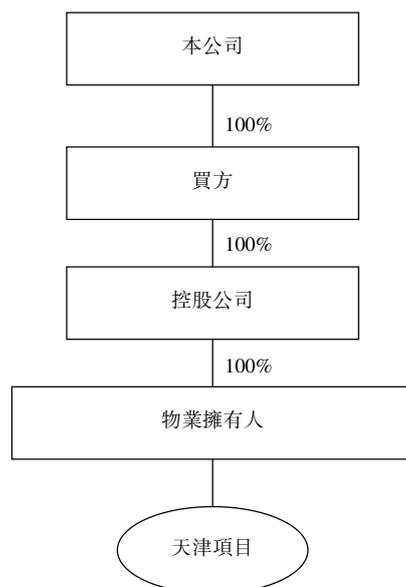
附註：天津中新建業投資有限公司是一家於二零零四年八月十三日在中國註冊成立之投資控股公司。天津中新建業投資有限公司之最終實益擁有人為賣方、劉輝女士（賣方之配偶）及宋宣女士（前任董事，現任本集團首席執行官）。

以下圖表列示天津項目於重組後及完成時之擁有權架構：

於重組後及緊接完成前



完成時



據本公司所知，物業擁有人擁有物業權益之妥善業權，並共同擁有構成天津項目之物業權益。

天津項目是一個位於中國天津南開區天津市老城廂之住宅／商業物業項目，包含七幅由物業擁有人擁有之相連土地，詳情在下文「物業擁有人之詳情」披露。天津項目由於規模龐大，故統稱為住宅／商業開發項目，但會按照各自之開發時間和用途而分為不同階段。各幅土地的擬定開發計劃包括辦公室、高層住宅、別墅、服務式寓所、商業設施及學校等其他公眾設施。

物業擁有人之註冊資本總額為人民幣150,620,000元（約144,740,000港元），而天津項目之開發資金（不包括土地成本）預期為人民幣3,261,000,000元（約3,135,576,923港元），將會從本公司所得之銀行貸款及內部資源（包括預售其上所建之建築物所得款項）中撥付。

控股公司均為於二零零六年四月六日在英屬維爾京群島註冊成立的有限責任公司，完成時各自為持有物業擁有人權益的投資控股公司。賣方為控股公司的唯一最終實益股東兼董事。控股公司均為投資控股公司，於完成時除了持有物業擁有人外，將不會擁有任何業務營運及資產。完成時，控股公司及物業擁有人將各自成為本公司的間接全資附屬公司，而本公司將擁有天津項目的100%實際股權。

物業擁有人之詳情

以下列載各物業擁有人之詳情：

(a) 天津中新華安房地產開發有限公司

| | |
|-----------|---|
| 地址 | 中國天津天津市南開區二馬路龍鳳市場內17-3號 |
| 註冊及繳足資本 | 人民幣20,000,000元（約19,230,000港元） |
| 年期 | 由二零零五年六月三日其營業執照發出日期起計二十年 |
| 價值及純利 | 截至二零零六年四月三十日止四個月以及由二零零五年六月三日（註冊成立日期）起至二零零五年十二月三十一日止期間，天津中新華安房地產開發有限公司的經審核除稅後淨虧損分別為約人民幣0元（約0港元）及約人民幣9萬元（約9萬港元）。截至二零零六年四月三十日止四個月以及由二零零五年六月三日（註冊成立日期）起至二零零五年十二月三十一日止期間，控股公司股東應佔經審核淨虧損分別約為人民幣0元（約0港元）及約人民幣9萬元（約9萬港元）（於財政期間內並無產生任何稅項開支）。天津中新華安房地產開發有限公司於二零零六年四月三十日及二零零五年十二月三十一日的經審核資產淨值分別為人民幣19,930,000元（約19,160,000港元）及人民幣19,930,000元（約19,160,000港元）。 |
| 業務及所持主要資產 | 開發位於中國天津市南開區老城廂1號地段之一幅土地，該幅土地是其所持有之主要資產。 該幅土地為物業權益中之其中一幅土地，地盤面積為55,423平方米，建築樓面面積為237,700平方米。該幅土地之建築工程預期於二零零七年底動工。該幅土地之開發資金將會從本集團所得之銀行貸款及內部資源撥付。 |

(b) 天津中新濱海房地產開發有限公司

| | |
|---------|-------------------------------|
| 地址 | 中國天津天津市南開區二馬路龍鳳市場內9號 |
| 註冊及繳足資本 | 人民幣10,620,000元（約10,210,000港元） |
| 年期 | 由二零零四年十二月九日其營業執照發出日期起計二十年 |

價值及純利

截至二零零六年四月三十日止四個月以及由二零零四年十二月九日（註冊成立日期）起至二零零五年十二月三十一日止期間，天津中新濱海房地產開發有限公司的經審核除稅後淨虧損分別為人民幣0元（約0港元）及人民幣2萬元（約2萬港元）。截至二零零六年四月三十日止四個月以及由二零零四年十二月九日（註冊成立日期）起至二零零五年十二月三十一日止期間，股東應佔經審核淨虧損分別為零及約人民幣2萬元（約2萬港元）（於兩個財政期間內並無產生稅項開支）。天津中新濱海房地產開發有限公司於二零零六年四月三十日及二零零五年十二月三十一日的經審核資產淨值分別為人民幣10,620,000元（約10,210,000港元）及人民幣10,620,000元（約10,210,000港元）。

業務及所持主要資產

開發位於中國天津市南開區老城廂2號地段的一幅土地，該幅土地是其所持有的主要資產。

該幅土地為物業權益中之其中一幅土地，地盤面積為77,156平方米，建築樓面面積為72,400平方米。該幅土地之建築工程預期於二零零七年底動工。該幅土地之開發資金將會從本集團所得之銀行貸款及內部資源撥付。

(c) 天津中新信捷房地產開發有限公司

地址

中國天津天津市南開區二馬路龍鳳市場內17-1號

註冊及繳足資本

人民幣20,000,000元（約19,160,000港元）

年期

由二零零五年八月三十日其營業執照發出日期起計二十年

價值及純利

截至二零零六年四月三十日止四個月以及由二零零五年八月三十日（註冊成立日期）起至二零零五年十二月三十一日止期間，天津中新信捷房地產開發有限公司的經審核除稅後淨虧損分別約為人民幣0元（約0港元）及約人民幣10萬元（約9萬港元）。截至二零零六年四月三十日止四個月以及由二零零五年八月三十日（註冊成立日期）起至二零零五年十二月三十一日止期間，控股公司股東應佔經審核淨虧損分別為零及約人民幣10萬元（約9萬港元）（於財政期間內並無產生稅項開支）。天津中新信捷房地產開發有限公司於二零零六年四月三十日及二零零五年十二月三十一日的經審核資產淨值分別為人民幣19,930,000元（約19,160,000港元）及人民幣19,930,000元（約19,160,000港元）。

業務及所持主要資產 開發位於中國天津市南開區老城廂9號地段之一幅土地，該幅土地是其所持有之主要資產。

該幅土地為物業權益中之其中一幅土地，地盤面積為41,107平方米，建築樓面面積為200,900平方米。預期該幅土地之建築工程於二零零六年底動工，並於二零零八年初竣工。該幅土地之開發資金將會從本集團所得之銀行貸款及內部資源撥付。

(d) 天津中新名仕房地產開發有限公司

地址 中國天津天津市南開區二馬路龍鳳市場內9-1號

註冊及繳足資本 人民幣20,000,000元（約19,230,000港元）

年期 由二零零五年六月三日其營業執照發出日期起計二十年

價值及純利 截至二零零六年四月三十日止四個月以及由二零零五年六月三日（註冊成立日期）起至二零零五年十二月三十一日止期間，天津中新名仕房地產開發有限公司的經審核除稅後淨虧損分別約為人民幣0元（約0港元）及人民幣9萬元（約9萬港元）。截至二零零六年四月三十日止四個月以及由二零零五年六月三日（註冊成立日期）起至二零零五年十二月三十一日止期間，控股公司股東應佔經審核淨虧損分別為零及約人民幣9萬元（約9萬港元）（於財政期間內並無產生稅項開支）。天津中新名仕房地產開發有限公司於二零零六年四月三十日及二零零五年十二月三十一日的經審核資產淨值分別為人民幣19,930,000元（約19,160,000港元）及人民幣19,930,000元（約19,160,000港元）。

業務及所持主要資產 開發位於中國天津市南開區老城廂12號地段之一幅土地，該幅土地是其所持有之主要資產。

該幅土地為物業權益中之其中一幅土地，地盤面積為25,866平方米，建築樓面面積為153,200平方米。該幅土地之建築工程預期於二零零六年底動工。該幅土地之開發資金將會從本集團所得之銀行貸款及內部資源撥付。

(e) 天津中新嘉業房地產開發有限公司

| | |
|-----------|---|
| 地址 | 中國天津天津市南開區二馬路龍鳳市場內17-2號 |
| 註冊及繳足資本 | 人民幣20,000,000元(約19,230,000港元) |
| 年期 | 由二零零五年六月三日其營業執照發出日期起計二十年 |
| 價值及純利 | 截至二零零六年四月三十日止四個月以及由二零零五年六月三日(註冊成立日期)起至二零零五年十二月三十一日止期間,天津中新嘉業房地產開發有限公司的經審核除稅後淨虧損分別約為人民幣10萬元(約10萬港元)及約人民幣10萬元(約10萬港元)。截至二零零六年四月三十日止四個月以及由二零零五年六月三日(註冊成立日期)起至二零零五年十二月三十一日止期間,股東應佔經審核淨虧損分別約為人民幣10萬元(約10萬港元)及約人民幣10萬元(約10萬港元)(於財政期間內並無產生稅項開支)。天津中新嘉業房地產開發有限公司於二零零六年四月三十日及二零零五年十二月三十一日的經審核資產淨值分別為人民幣19,800,000元(約19,040,000港元)及人民幣19,910,000元(約19,140,000港元)。 |
| 業務及所持主要資產 | 開發位於中國天津市南開區老城廂15號地段之一幅土地,該幅土地是其所持有之主要資產。 該幅土地為物業權益中之其中一幅土地,地盤面積為38,295平方米,建築樓面面積為140,100平方米。該幅土地之建築工程已於二零零六年二月動工,並預期於二零零七年六月竣工。位於該幅土地上之建築物亦已展開預售。該幅土地之開發資金將會從本集團所得之銀行貸款及內部資源撥付。 |

(f) 天津中新華城房地產開發有限公司

| | |
|---------|-------------------------------|
| 地址 | 中國天津天津市南開區二馬路龍鳳市場內9號 |
| 註冊及繳足資本 | 人民幣50,000,000元(約48,070,000港元) |
| 年期 | 由二零零四年九月二十三日其營業執照發出日期起計二十年 |

價值及純利

截至二零零六年四月三十日止四個月及截至二零零五年十二月三十一日止年度以及由二零零四年九月二十三日（註冊成立日期）起至二零零四年十二月三十一日止期間，天津中新華城房地產開發有限公司的經審核除稅後淨虧損分別約為人民幣3萬元（約2萬港元）人民幣19萬元（約18萬港元）及人民幣6萬元（約6萬港元）。截至二零零六年四月三十日止四個月、截至二零零五年十二月三十一日止年度以及由二零零四年九月二十三日（註冊成立日期）起至二零零四年十二月三十一日止期間，股東應佔經審核淨虧損分別約為人民幣3萬元（或約2萬港元）人民幣19萬元（約18萬港元）及人民幣6萬元（約6萬港元）（於財政期間內並無產生稅項開支）。天津中新華城房地產開發有限公司於二零零六年四月三十日、二零零五年十二月三十一日及二零零四年十二月三十一日的經審核資產淨值分別為人民幣49,770,000元（約47,860,000港元）、約人民幣49,740,000元（約47,830,000港元）及約人民幣49,940,000元（約48,020,000港元）。

業務及所持主要資產

開發位於中國天津市南開區老城廂11號地段之一幅土地，該幅土地是其所持有之主要資產。

該幅土地為物業權益中之其中一幅土地，地盤面積為62,867平方米，建築樓面面積為53,231平方米。該幅土地之建築工程已於二零零六年五月竣工，而位於該幅土地上之建築物亦已展開預售。該幅土地之開發資金將會從本集團所得之銀行貸款及內部資源撥付。

(g) 天津新潤房地產開發有限公司

地址 中國天津天津市南開區二馬路龍鳳市場內9號

註冊及繳足資本 人民幣10,000,000元（約9,610,000港元）

年期 由二零零五年四月五日其營業執照發出日期起計二十年

價值及純利

截至二零零六年四月三十日止四個月以及由二零零五年四月五日（註冊成立日期）起至二零零五年十二月三十一日止期間，天津新潤房地產開發有限公司的經審核除稅後淨虧損分別約為人民幣0元（約0港元）及約人民幣1萬元（約1萬港元）。截至二零零六年四月三十日止四個月以及由二零零五年四月五日（註冊成立日期）起至二零零五年十二月三十一日止期間，股東應佔經審核淨虧損分別約為人民幣0元（約0港元）及約人民幣1萬元（約1萬港元）（於財政期間內並無產生稅項開支）。天津新潤房地產開發有限公司於二零零六年四月三十日及二零零五年十二月三十一日的經審核資產淨值分別為人民幣19,990,000元（約9,600,000港元）及約人民幣9,990,000元（約9,600,000港元）。

業務及所持主要資產

開發位於中國天津市南開區老城廂13號地段之一幅土地，該幅土地是其所持有之主要資產。

該幅土地為物業權益中之其中一幅土地，地盤面積為52,299平方米，建築樓面面積為229,100平方米。預期該幅土地之建築工程於二零零六年十月動工，並將於二零零八年三月竣工。該幅土地之開發資金將會從本集團所得之銀行貸款及內部資源撥付。

本公司之股權架構

下表列載本公司於本公佈日期及緊隨完成後之股權架構：

| 股東 | 於本公佈日期之 現有股權架構 | | 緊隨完成後之 股權架構 (附註1) | |
|--|-----------------------------|-----------------------|-----------------------------|-----------------------|
| | 持有股份數目 | % | 持有股份數目 | % |
| Invest Gain Limited (附註2) | 2,298,986,537 | 51.32% | 2,298,986,537 | 40.18% |
| 鄺松校先生及其一致行動人士 (Invest Gain Limited除外) | 12,630,000 | 0.28% | 1,255,664,853 | 21.94% |
| | <u>2,311,616,537</u> | <u>51.60%</u> | <u>3,554,651,390</u> | <u>62.12%</u> |
| 公眾股東 | <u>2,167,722,950</u> | <u>48.39%</u> | <u>2,167,722,950</u> | <u>37.88%</u> |
| 總計 | <u><u>4,479,339,487</u></u> | <u><u>100.00%</u></u> | <u><u>5,722,374,340</u></u> | <u><u>100.00%</u></u> |

附註：

1. 假設(a) Invest Gain Limited於本公佈日期起至完成期間將不會出售任何股份。(b)但因根據該等建議收購支付代價而須發行代價股份則除外。
2. 鄺松校先生是Invest Gain Limited之最終實益唯一股東。

進行該等建議收購之原因

本公司乃一家於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市。本集團主要在中國從事物業投資及發展。本集團正積極尋求不同之投資機會，務求於北京、天津、上海、重慶、成都、深圳及其他地方等中國主要城市開拓高潛力投資並具吸引力之業務商機。董事已研究天津項目之地點及估計該項目之價值。本公司認為，該等建議收購可為本集團提供良好機會進一步擴展於天津物業市場之業務，以天津為中心之濱海地區是中國政府第十一個五年計劃主要之經濟發展地區之一。董事對天津市場之市況非常熟悉，並認為於天津市場發展房地產及投資充滿商機，且可加強本集團之資產及收入基礎。此外，董事會對中國物業市場之需求充滿信心，而由於天津項目之地點優越及中國物業市場中之強烈需求，董事會認為中國政府最近對物業市場的宏觀調控措施，將不會因該等建議收購而對本集團造成不良影響。

此外，以股份支付將予收購之資產，而不是以現金支付，讓本公司可增加其永久性資本，避免損耗現金儲備（及／或為建議收購提供資金之成本及借貸風險）。

執行董事及非執行董事認為，該建議收購屬於正常商業條款，對獨立股東而言公平合理。獨立非執行董事須待接獲獨立財務顧問所提供之意見後進行審閱，方可給予意見。彼等對根據該協議擬進行之交易所發出之意見及推薦建議，將會載入本公司根據上市規則規定而向股東寄發之通函內。

根據上市規則及收購守則該等建議收購之影響

於本公佈日期，賣方為董事會主席，主要通過其全資擁有之公司Invest Gain Limited持有實益權益2,311,616,537股股份，佔本公司現有已發行股本約51.60%。因此，根據上市規則，賣方屬於本公司關連人士，而該協議因而構成上市規則項下之主要關連交易，並須取得獨立股東（除賣方、Invest Gain Limited、彼等各自之聯繫人及一致行動人士以及根據上市規則未必能夠在股東特別大會上投票之其他股東以外之股東）的批准。於本公佈日期，根據上市規則，賣方亦為本公司關連人士。根據上市規則，訂立該協議構成本公司的關連交易。

完成時（假設由本公佈日期起至完成時，本公司沒有進一步發行股份），賣方及其一致行動人士在本公司持有的最終實益控股權益將由約51.60%增加至約62.12%。根據收購守則第26.1條，賣方毋須為已持有或同意由賣方及其一致行動人士所收購的所有已發行股份提出一般無條件授權要約。

一般資料

本公司將會組成獨立董事委員會，以就該協議之條款向獨立股東提供意見。第一上海融資有限公司已獲委任就此方面向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

本公司將會儘快向股東寄發一份通函，當中將載有（其中包括）該等建議收購之詳情、本公司獨立董事委員會之建議、第一上海融資有限公司就該等建議收購所發出之意見函件以及股東特別大會通告之。

暫停及恢復股份買賣

應本公司要求，股份已自二零零六年六月二十六日上午九時三十分起暫停買賣，以待刊發本公佈。本公司已向聯交所申請自二零零六年六月二十九日上午九時三十分起恢復股份買賣。

釋義

於本公佈內，除文義另有規定外，以下詞彙具有下列涵義：

| | | |
|------------|---|--|
| 「該協議」 | 指 | 賣方、買方與本公司於二零零六年六月二十六日就買賣控股公司全部已發行股本所訂立之買賣協議 |
| 「聯繫人」 | 指 | 具上市規則所賦予之涵義 |
| 「董事會」 | 指 | 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責任公司，其股份在聯交所上市 |
| 「完成」 | 指 | 完成該協議 |
| 「代價」 | 指 | 買方根據該協議收購控股公司全部已發行股本之代價845,263,700港元 |
| 「代價股份」 | 指 | 本公司根據該協議將向賣方（或其代名人）配發及發行以作代價之新股份 |
| 「董事」 | 指 | 本公司董事 |
| 「Divo」 | 指 | DIVO Success Limited，於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司 |
| 「產權負擔」 | 指 | 按揭（不論是法定或衡平法）、押記、留置權、租賃、期權、特許、契諾、條件、協議或其他第三方權利 |
| 「本集團」 | 指 | 本公司及其附屬公司 |
| 「香港財務報告準則」 | 指 | 香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則 |
| 「控股公司」 | 指 | Divo及Lead Mix |
| 「香港」 | 指 | 中國香港特別行政區 |

| | | |
|------------|---|--|
| 「獨立股東」 | 指 | 除賣方、Invest Gain Limited及彼等各自之聯繫人、一致行動人士以及根據上市規則未必獲許投票之其他股東以外之股東 |
| 「獨立第三方」 | 指 | 獨立於本公司或其附屬公司或彼等各自之任何聯繫人之董事、主要行政人員或主要股東之第三方，並與上述人士概無關連 |
| 「發行價」 | 指 | 每股代價股份之發行價0.68港元 |
| 「聯席牽頭經辦人」 | 指 | J P Morgan Securities Ltd.及中銀國際亞洲有限公司之統稱 |
| 「最後交易日」 | 指 | 二零零六年六月二十三日，即本公佈刊發前股份在聯交所買賣之最後日期 |
| 「Lead Mix」 | 指 | Lead Mix Limited，於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司 |
| 「上市規則」 | 指 | 聯交所證券上市規則 |
| 「最後終止日期」 | 指 | 二零零六年十月三十一日 |
| 「中國」 | 指 | 中華人民共和國，就本公佈而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣 |
| 「該等建議收購」 | 指 | 買方建議根據該協議收購控股公司各自之全部已發行股本 |
| 「物業權益」 | 指 | 位於天津天津市南開區老城廂之七幅土地及物業 |
| 「物業擁有人」 | 指 | (i)天津中新華安房地產開發有限公司、(ii)天津中新濱海房地產開發有限公司、(iii)天津中新信捷房地產開發有限公司、(iv)天津中新名仕房地產開發有限公司、(v)天津中新嘉業房地產開發有限公司、(vi)天津中新華城房地產開發有限公司及(vii)天津新潤房地產開發有限公司，各自在中國註冊成立，聯合持有物業權益總額 |
| 「買方」 | 指 | 中新置地有限公司，本公司全資附屬公司 |
| 「重組」 | 指 | 在完成前重組物業擁有人之擁有權，以使控股公司擁有物業擁有人之100%權益 |

| | | |
|----------|---|--|
| 「股東特別大會」 | 指 | 本公司將會召開之股東特別大會，以考慮並酌情批准（其中包括）訂立該協議 |
| 「股份」 | 指 | 本公司已發行股本中每股面值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 |
| 「收購守則」 | 指 | 香港公司收購及合併守則 |
| 「天津項目」 | 指 | 一個住宅／商業物業項目，包含物業擁有人所擁有之土地及物業 |
| 「港元」 | 指 | 港元，香港之法定貨幣 |
| 「人民幣」 | 指 | 人民幣，中國之法定貨幣 |
| 「美元」 | 指 | 美元，美利堅合眾國之法定貨幣 |
| 「估值師」 | 指 | 獨立物業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司 |
| 「賣方」 | 指 | 鄺松校先生，董事兼董事會主席，並為本公司最終控股股東，於本公佈日期擁有本公司51.60%實益持股權益 |
| 「%」 | 指 | 百分比 |

就本公佈而言，除另有指明外，貨幣兌換（如適用）之匯率為人民幣1.04元兌1.00港元及1.00美元兌7.80港元。該等匯率僅供說明用途，並不代表任何美元、港元或人民幣款額已經、原可或可能按上述匯率或任何其他匯率兌換，或必定能夠兌換。

本公佈若干中文名稱或字眼之英譯僅供參考，並非有關中文名稱或字眼之官方英譯。

承董事會命
中新集團(控股)有限公司
主席
鄺松校

香港，二零零六年六月二十八日

於本公佈日期，董事會成員包括鄺松校先生(主席)、劉義女士、牛曉榮女士及元崑先生(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)。

董事共同及個別對本公佈所載資料之準確性承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，據彼等所深知，本公佈所表達意見乃經審慎周全考慮後方始作出，且本公佈並無遺漏任何其他事實，以致本公佈所載任何聲明產生誤導。

請同時參閱本公佈於香港經濟日報的內容。