

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）

#### 進一步收購北京新松置地投資顧問有限公司之50%股本權益

買方（為本公司的全資附屬公司）於二零零六年九月五日與賣方訂立該協議，以收購目標公司之50%股權。於完成後，買方將擁有目標公司之100%股本權益。

根據上市規則，訂立該協議與25%收購事項彙合計算時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： 二零零六年九月五日

訂約各方：

- (1) 賣方，作為目標公司的50%股本權益的賣方
- (2) 買方，作為目標公司的50%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50%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50%股本權益，而買方則持有餘下50%股本權益。根據25%收購事項，買方於二零零六年五月二十二日向賣方收購目標公司之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，即為建築樓面面積分別為101,724平方米、98,042.04平方米及49,248平方米之一號地盤、二號地盤及三號地盤。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九月底前完成施工，二號地盤的建設工程已於最近展開，而整個項目的建築工程則預期於二零零八年底前完成。

根據目標公司自二零零五年七月一日至二零零六年六月三十日，及由二零零四年七月一日至二零零五年六月三十日之未經審核財務報表，該等期間扣除少數股東權益後之虧損淨額分別約為人民幣35,200,000元（約33,800,000港元）及約人民幣3,000,000元（約2,900,000港元）。於二零零五年七月一日至二零零六年六月三十日期間錄得扣除少數股東權益後之虧損淨額人民幣35,200,000元，主要原因為期內產生銷售開支約人民幣42,500,000元（約40,900,000港元）、行政開支約人民幣2,000,000元（約1,900,000港元）及其他收入約人民幣500,000元（約500,000港元）。此外，期內少數股東權益所佔虧損淨額約為人民幣8,800,000元（約8,500,000港元）。於二零零四年七月一日至二零零五年六月三十日期間錄得扣除少數股東權益後之虧損淨額人民幣3,000,000元，主要由於期內產生銷售開支約人民幣1,000,000元（約1,000,000港元）及行政開支約

人民幣2,700,000元(約2,600,000港元)所致。期內少數股東權益所佔虧損約為人民幣700,000元(約700,000港元)。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六月三十日之未經審核負債淨值約為人民幣8,200,000元(約8,000,000港元)(二零零五年六月三十日:未經審核資產淨值約人民幣27,000,000元,折合約26,000,000港元)。負債/資產淨值兩者間的差額,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260,000,000元(約250,000,000港元),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六月三十日的價值為人民幣1,782,370,000元(約1,713,817,307.69港元)。

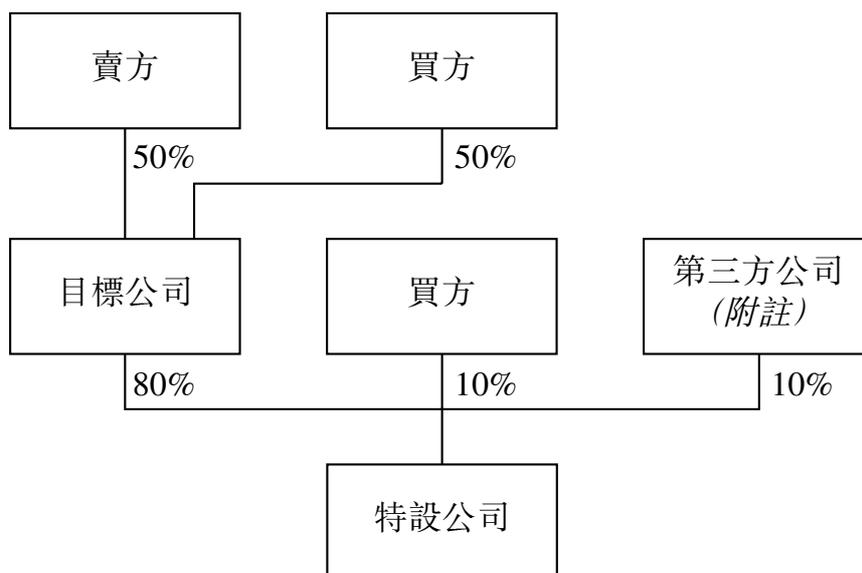
代價付款: 買方須於簽立該協議後20個營業日內向賣方支付人民幣260,000,000元(約250,000,000港元)。訂約各方將於支付該人民幣260,000,000元後五個營業日內,簽立有關文件及辦理有關更改目標公司50%股本權益登記的手續。

董事會架構: 在收購目標公司50%股本權益後,本集團將能控制目標公司之董事會,並有權提名及委任目標公司之大部份董事。

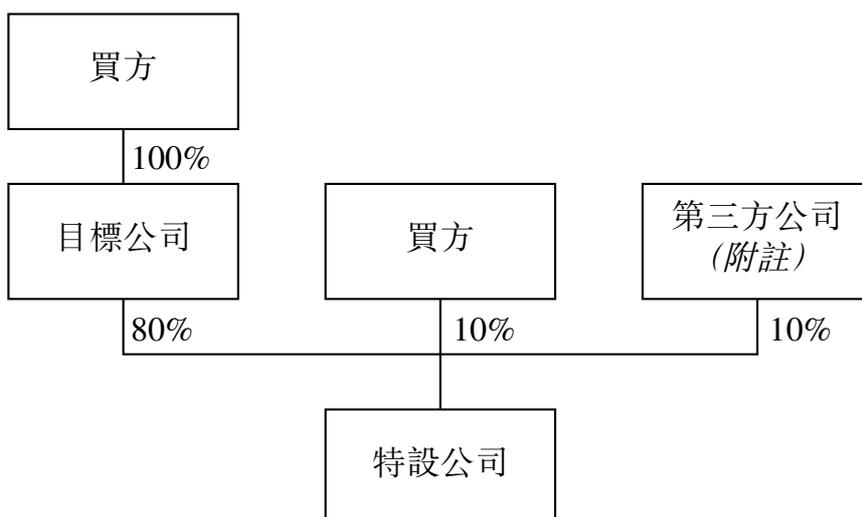
## 進行收購之原因

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,本集團在25%收購事項後直接持有目標公司之50%股本權益及間接持有特設公司之50%權益。於進一步收購目標公司50%股本權益後,本集團將直接持有目標公司100%權益及間接持有特設公司90%權益。特設公司於收購前及收購後之架構如下:

### 特設公司之現有架構



### 特設公司於收購後之架構



附註： 該名特設公司股東為獨立於本公司及本公司關連人士（定義見上市規則）之第三方。

該項目仍處於非常初步之發展階段，並仍錄得虧損，乃主要因過去兩個財政年度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恰當。

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，訂立該協議與25%收購事項彙合計算時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。

於收購事項完成後，目標公司將作為本集團之附屬公司處理。

於本公佈日期，董事會成員包括主席鄺松校先生、執行董事劉義先生、牛曉榮女士、元崑先生及劉岩女士，以及獨立非執行董事聶梅生女士、王世勇先生及鄭寬先生。

## 釋義

於本公佈內，以下詞彙具有下列涵義：

「25%收購事項」	指	誠如本公司日期為二零零六年五月二十四日之公佈所載，買方向賣方收購目標公司25%股本權益；
「該協議」	指	賣方及買方就進一步收購目標公司50%股本權益於二零零六年九月五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；
「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	位於北京市海澱區西釣魚台村東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；
「股東」	指	股份持有人；
「特設公司」	指	北京市禦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，於中國成立之有限公司；
「賣方」	指	北京西華偉業建材經貿有限公司，於中國成立之有限公司，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，二零零六年九月十二日

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。