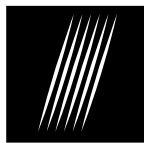


香港聯合交易所有限公司對本公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公佈全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本公佈僅供參考，並不構成收購、購買或認購證券的邀請或要約。



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)

#### 收購西安滄灞建設開發有限公司的71.5%股本權益

##### 收購事項

於二零零六年十月三十一日，本公司與本公司全資附屬公司Richspeed就收購目標公司全部已發行股本與賣方訂立目標公司收購協議。同日，本公司另一家全資附屬公司中置就收購特設公司合共17%股本權益分別與中遠及洲邦訂立特設公司收購協議。Richspeed、本公司、賣方、中置及中遠及洲邦其後各自於二零零六年十月三十一日訂立一份補充協議，以使目標公司收購協議及特設公司收購協議於二零零六年十一月六日生效。於二零零六年十一月十三日，本公司及Richspeed與賣方及嘉誠訂立補充目標公司收購協議，以補充及修訂目標公司收購協議的條款及條件。主要之修訂包括：(i)總代價已從人民幣730,000,000元提高至人民幣786,000,000元；(ii)嘉誠已加入成為其中一名訂約方；(iii)將加入可換股債券發行事項；及(iv)嘉誠將可享有該項目之28.5%溢利並有權提名一位特設公司董事。

目標公司收購協議的部份代價將以本公司配發及發行代價股份予賣方的方式支付。根據上市規則第14.06(2)條，訂立該等協議構成本公司的須予披露交易。本公司將於可行情況下盡快向股東寄發一份通函，當中載有(其中包括)該等協議的詳情。

##### 暫停及恢復買賣

應本公司的要求，股份已於二零零六年十一月六日下午二時三十分起暫停買賣，以待發表本公佈。本公司已向聯交所申請批准於二零零六年十一月十七日上午九時三十分起恢復股份的買賣。

於二零零六年十月三十一日，本公司與本公司全資附屬公司Richspeed就收購目標公司全部已發行股本與賣方訂立目標公司收購協議。同日，本公司另一家全資附屬公司中置就收購特設公司合共17%股本權益分別與中遠及洲邦訂立特設公司收購協議。

\* 僅供識別

該等協議的賣方其後要求在該等協議載入額外主要條款及條件，包括是否根據目標公司收購協議發行代價股份，並建議給予彼等更多時間以考慮有關條款。由於董事會有信心該等協議下的可能收購事項可令本集團的投資更加多元化，本公司因而同意將該等協議的生效日期更改為二零零六年十一月六日的建議。

## 目標公司收購協議概要：

協議生效日期：二零零六年十一月六日

訂約各方： (1) 賣方，作為目標公司全部已發行股本的賣方  
(2) Richspeed及本公司，共同作為目標公司全部已發行股本的買方

賣方為物業發展商，並已於目標公司收購協議中聲明，其為目標公司全部已發行股本的法定及實益擁有人。本公司現正對目標公司進行盡職審查，而上述聲明亦與本公司截至目前對目標公司進行之盡職審查結果相符。

據董事作出一切合理查詢後所深知、確悉及所信，賣方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。

收購事項的主要事項： 目標公司的全部已發行股本。目標公司持有特設公司54.5%權益，而特設公司於二零零四年十一月二十四日註冊成立，其唯一業務為發展該項目。該項目涉及把一幅位於中國西安市的土地發展為一座商住綜合大樓。

該土地就發展用途分三(3)個不同階段，建築面積約為3,000,000平方米，及地盤面積約為2,569,000平方米。第一期之建築工程已展開，並預期該項目將於二零一一年前整項完成。

目標公司為一家於二零零三年十月十五日註冊成立的投資控股公司，而除了持有特設公司54.5%股權外，並無業務。

根據特設公司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的經審核財務報表，特設公司於截至二零零四年十二月三十一日及二零零五年十二月三十一日止年度的除稅及非經常項目後虧損淨額分別為人民幣530,114元（約519,719.6港元）及人民幣2,674,451元（約2,622,010港元）。特設公司於截至二零零四年十二月三十一日及二零零五年十二月三十一日止年度並無產生營業額。特設公司於二零零五年十二月三十一日的經審核資產淨值為人民幣408,868,393元（約400,851,365.6港元）。

代價： 合共人民幣730,000,000元（約715,686,274.50港元）（包括人民幣50,000,000元之股東貸款），將以下列方式支付：

(i) 人民幣340,000,000元（約333,333,333.3港元）以現金支付，而該數額其後已根據補充目標公司收購協議修訂，詳見下文「補充目標公司收購協議概要」一節；及

- (ii) 由本公司按發行價配發及發行340,000,000股代價股份予賣方（或其代名人）的方式支付，乃經訂約各方參考近期市場價值及本公司的未來前景後按公平原則磋商釐定。

代價股份佔(i)本公司於本公佈日期的已發行股本約5.9%；及(ii)本公司經發行代價股份所擴大的已發行股本約5.6%。

代價股份將以入賬列作繳足股款方式發行，並在各方面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。

發行價較：

- (a) 股份於二零零六年十一月六日（即最後交易日）在聯交所所報的收市價每股0.98港元溢價約2.04%；
- (b) 股份於截至及包括最後交易日止最後5個交易日在聯交所所報的平均收市價每股0.974港元溢價約2.66%；
- (c) 股份於截至及包括最後交易日止最後10個交易日在聯交所所報的平均收市價每股0.952港元溢價約5.04%；
- (d) 股份於截至及包括最後交易日止最後30個交易日在聯交所所報的平均收市價每股0.825港元溢價約21.2%；及
- (e) 股份於二零零六年四月三十日最近期的經審核綜合有形資產淨值每股約0.378港元溢價約264.5%。

代價乃按公平原則磋商後釐定，並以獨立估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司以直接比較西安市毗鄰地區的同類物業的方法對特設公司的物業估值人民幣1,377,400,000元（約1,350,392,156港元）為基準，亦已考慮市場狀況及該項目的發展潛力。

代價股份將根據建議於股東特別大會上授予董事會的特定授權而予以發行。主要股東鄺松校先生已承諾會在股東特別大會上投票贊成發行代價股份。由於本公司希望保持日後發行股份集資之靈活性，因此不建議運用一般授權發行代價股份。本公司目前並無計劃進行任何日後集資活動。

將以現金撥付的代價部份將以本公司的內部資源提供資金。

特設公司管理：於本公佈日期，特設公司的董事會由5（五）名董事組成，其中1（一）名董事由洲邦提名、2（兩）名董事由目標公司提名，以及餘下1（一）名董事則由嘉誠提名。於Richspeed收購目標公司的全部已發行股本後，Richspeed將能夠提名有關董事人數加入特設公司，以控制特設公司的董事會，而賣方將不會獲委任為特設公司的董事。

發行代價股份之最後決定於二零零六年十一月六日約中午時作出。

本公司及Richspeed其後與嘉誠及賣方於二零零六年十一月十三日訂立補充目標公司收購協議，以修訂目標公司收購協議下之代價金額及付款。由於嘉誠為持有特設公司28.5%權益之特設公司餘下股東，因而亦已加入成為其中一名訂約方。嘉誠希望能確保其於特設公司之權利不會於該交易後改變。據此，本集團同意將該等條款加入補充目標公司收購協議，以向嘉誠作出雙重保證。

#### 補充目標公司收購協議之概要如下：

協議日期： 二零零六年十一月十三日

訂約方： (1) 賣方  
(2) 本公司  
(3) 嘉誠

嘉誠的最終實益擁有人為喬曉輝女士及關釗先生，彼等分別持有嘉誠之70%及30%股本權益。據董事作出一切合理查詢後所深知、確悉及所信，嘉誠及其最終實益擁有人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。

對目標公司收購協議之修訂： 總代價之金額由人民幣730,000,000元增加至人民幣786,000,000元（包括人民幣50,000,000元之股東貸款）。根據目標公司收購協議將以現金支付之部份代價金額（即現金部份）已由人民幣340,000,000元（約333,333,333港元）修訂為人民幣396,000,000元（約388,235,294港元），須由本公司以下列方式分三(3)期支付：

(1) 第一期付款人民幣190,000,000元（約186,274,510港元）：

- (i) 於簽訂補充目標公司收購協議後，本公司已支付200,000,000港元及人民幣90,000,000元（約88,235,294港元）予賣方；
- (ii) 人民幣190,000,000元較上文(1)(i)所述金額高出之數額，將於緊隨本公司按下文3(ii)所述方式發行170,000,000份可換股債券予賣方後六(6)個月期間內，由賣方扣除賣方提供予特設公司之貸款人民幣50,000,000元（約49,019,607.8港元）後退還予本公司；

(2) 第二期付款人民幣36,000,000元（約35,294,117.6港元）：

- (i) 第二期付款將按特設公司各股東作出的投資金額（按賣方於目標公司收購協議所披露）與該等股東作出的實際投資金額（按本公司進行的盡職審查所確定）兩者間的差額予以調整；
- (ii) 倘特設公司各股東作出的投資金額（按目標公司收購協議所披露）有別於該股東出資的實際投資金額，則第二期付款將相應作出調整，而第二期付款將須於確定特設公司各股東作出的實際投資金額後支付；

(3) 第三期付款人民幣170,000,000元(約166,666,666.6港元)：

- (i) 本公司將發行170,000,000份年期由發行日期起計六(6)個月的可換股債券予賣方以作為其支付第三期付款的保證。各訂約方同意於可換股債券屆滿後第三(3)個營業日期間內，本公司將按年息率3.88厘贖回債券。倘本公司未能於上述三(3)個營業日期間內贖回可換股債券，則賣方有權以換股價1.00港元將債券兌換為股份(此乃經各訂約方於二零零六年十一月十五日所協定)。
- (ii) 各訂約方同意，本公司支付人民幣170,000,000元的責任將以贖回或兌換可換股債券方式履行。

各訂約方其後於二零零六年十一月十六日同意(i)可換股債券將於批准上市日期當日後7日內發行；及(ii)由於可換股債券的換股價為固定，第二期付款將無進一步調整。盡職審查預期將於二零零六年十一月二十四日前完成。

因可換股債券獲兌換而將予發行的股份將根據建議於股東特別大會上授予董事會的特定授權(涵蓋代價股份及根據可換股債券將予兌換的股份)而予以發行。主要股東鄺松校先生已承諾於股東特別大會上就可換股債券獲兌換時發行股份投贊成票。

其他條款  
及條件：

- (i) 本公司將於簽訂補充目標公司收購協議後10個營業日內向聯交所申請批准代價股份上市及買賣。在聯交所上市委員會批准代價股份及根據可換股債券發行之股份上市及買賣後起計10個營業日內，本公司將發行及配發代價股份及可換股債券予賣方(或彼等的代名人)。上述批准須待股東於股東特別大會上批准發行代價股份及可換股債券後方告作實。
- (ii) 賣方將於簽訂本協議日期向本公司交付特設公司的公司文件正本及印章；
- (iii) 各訂約方同意，嘉誠將有權獲得該項目的28.5%溢利，並有權提名一(1)名董事加入特設公司。

代價的現金部份人民幣56,000,000元增加乃根據本集團的商業決定而定。付款安排(即首期)乃商業磋商的結果。該付款安排乃由賣方提出。董事認為根據本收購，本公司的土地儲備可增加近倍，此乃董事會接納代價增加及付款安排的主要原因之一。

**特設公司收購協議概要：**

**中遠特設公司協議：**

協議生效日期：二零零六年十一月六日

訂約各方： 中遠，作為特設公司的2.8%股本權益的賣方  
中置，作為特設公司的2.8%股本權益的買方

中遠已表示，其為特設公司的2.8%股本權益的法定及登記擁有人

據董事作出一切合理查詢後所知、確悉及確信，中遠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。

收購事項之  
主要事項： 特設公司的2.8%股本權益

代價： 人民幣20,000,000元（約19,607,843港元），已於中遠特設公司協議簽立日期由中置從本公司內部資源中以現金支付予中遠。簽立中遠特設公司協議後，協議各方將與特設公司共同辦理必要的程序及登記手續，以便轉讓特設公司的2.8%股本權益。

代價乃按公平原則磋商後達致，並以獨立估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司以直接比較西安市毗鄰地區的同類物業的方法對特設公司作出的估值人民幣1,377,400,000元（約1,350,392,156港元）為基準，亦已考慮市場狀況及該項目的發展潛力。

#### 洲邦特設公司協議：

協議生效日期：二零零六年十一月六日

訂約各方： 洲邦，作為特設公司的14.2%股本權益的賣方

中置，作為特設公司的14.2%股本權益的買方

洲邦已表示，其為特設公司的14.2%股本權益的法定及登記擁有人

據董事作出一切合理查詢後所知、確悉及確信，洲邦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。

收購事項之  
主要事項： 特設公司的14.2%股本權益

代價： 人民幣120,000,000元（約117,647,058港元），將從本公司內部資源中以現金支付

代價乃按公平原則磋商後釐定，並以獨立估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司以直接比較西安市毗鄰地區的同類物業的方法對特設公司作出的估值人民幣1,377,400,000元（約1,350,392,156港元）為基準，亦已考慮市場狀況及該項目的發展潛力。

支付代價： 中置向洲邦應付的代價按以下方式支付：

(1) 人民幣40,000,000元（約39,215,686港元）已支付予由中置與中遠共同控制的賬戶。

- (2) 在完成根據洲邦特設公司協議轉讓股本權益的所有預備工作的前提下，中置須支付人民幣80,000,000元（約78,431,372港元）予中置與中遠共同控制的賬戶。
- (3) 待取得有關地方當局就轉讓特設公司的14.2%股本權益的所需批文，及有關地方當局就變換特設公司股本權益的登記處理發出通知後，中置及洲邦將授權發還上述人民幣120,000,000元予洲邦。

目標公司收購協議及特設公司收購協議毋須互為條件方可完成。

本公司確認，洲邦特設公司協議及中遠特設公司協議的不同付款安排為商業磋商的結果。中遠特設公司協議的交易對方有較大議價能力，因此令本公司的付款安排較為遜色。然而，經審慎考慮後及鑑於本交易對本公司極為有利，董事認為本付款安排乃可予接受。董事認為中遠特設公司協議項下的交易整體而言誠屬公平合理，並符合本公司及其股東的利益。

## 本公司的股權架構

下表載列於本公佈日期及緊隨目標公司收購協議後本公司的股權架構：

股東	於本公佈日期 的現有股權架構		緊隨完成後 的股權架構 (附註1)		緊隨完成後 及假設可換 股債券獲悉 數轉換的股權架構	
	所持股份數目	%	所持股份數目	%	所持股份數目	%
Invest Gain Limited (附註2)	2,942,021,390	51.41%	2,942,021,390	48.53%	2,942,021,390	47.21%
鄺松校先生及 一致行動人士 (Invest Gain Limited除外) (附註3)	609,630,000	10.65%	609,630,000	10.05%	609,630,000	9.78%
	3,551,651,390	62.06%	3,551,651,390	58.58%	3,551,651,390	56.99%
公眾股東 (包括賣方)	2,170,722,950	37.94%	2,170,722,950	35.80%	2,170,722,950	34.83%
賣方	0	0%	340,000,000	5.62%	510,000,000	8.18%
	2,170,722,950	37.94%	2,510,722,950	41.42%	2,680,722,950	43.01%
總計	5,722,374,340	100.00%	6,062,374,340	100.00%	6,232,374,340	100.00%

附註：

1. 假設Invest Gain Limited於本公佈日期後直至該等協議完成前並無發行股份及並無出售股份（代價股份除外）。
2. 鄺松校先生為Invest Gain Limited的最終實益唯一股東。

3. 該等股份中的600,000,000股由酈松校先生全資擁有的公司Sinoeagle Pacific Limited持有；該等股份中的9,630,000股由酈松校先生個人持有。

## 進行收購事項的原因

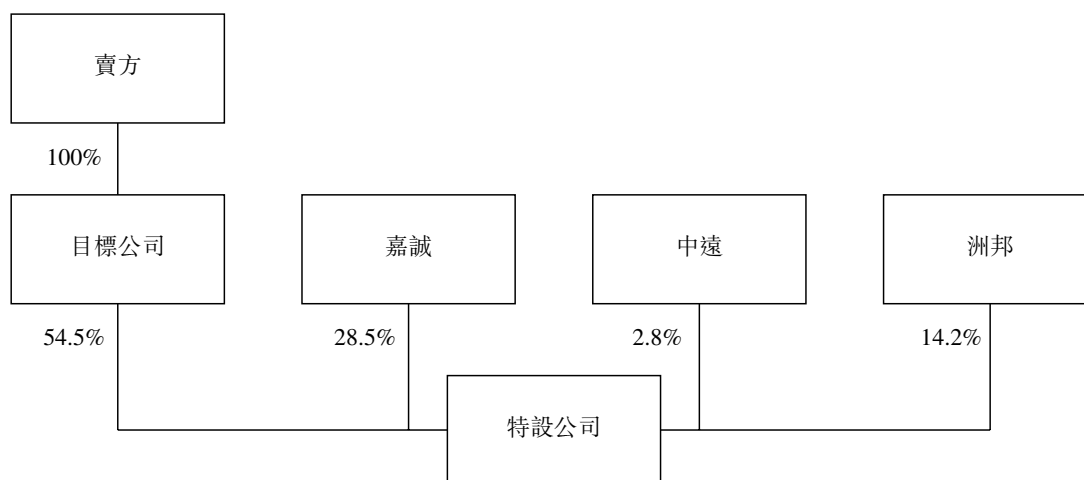
本集團主要於中國從事物業投資及發展。作為本集團策略之一部份及誠如過往所公佈者，本集團一直積極尋求投資機會，務求於中國主要城市開拓高潛力投資並具吸引力的商機。

該項目仍處於非常初步的發展階段，並仍錄得虧損，主要由於土地的發展成本及收購成本所致。然而，由於該項目位於中國山西省西安市滻灞河地塊A，位處西安優質地段，為極受歡迎的住宅及商業區，具備穩定的住宅及商業市場狀況，董事對該項目的未來發展前景充滿信心，並認為迅速發展該項目，以及收購目標公司的全部已發行股本及特設公司的大部分股本權益，以控制特設公司的董事會乃屬恰當。本集團不一定會收購特設公司的餘下28.5%股本權益，而倘本集團收購特設公司的餘下28.5%股本權益，則董事會將根據上市規則的規定另行發表公佈。

董事認為該等協議的條款（包括代價）乃公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

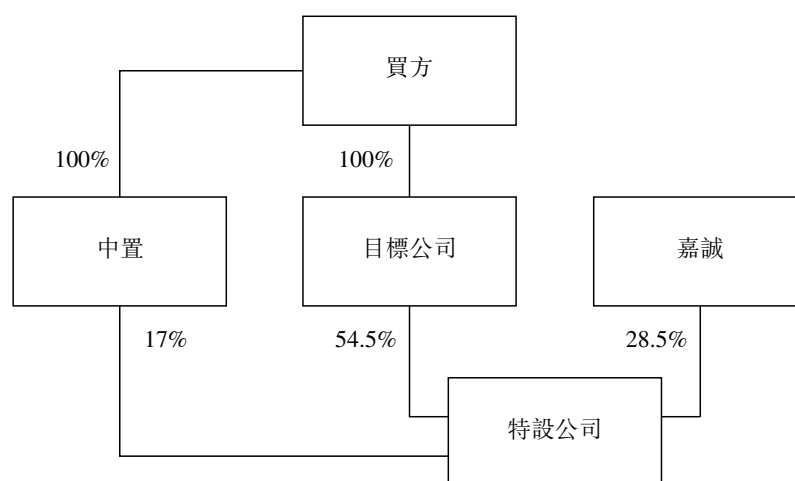
除各自為發展該項目的業務夥伴外，賣方與特設公司的其他股東間並無其他關係。特設公司於該等協議完成前及後的架構如下：

### 特設公司於完成前的架構





## 特設公司於完成後的架構



## 於過往12個月涉及發行本公司證券的集資活動

除下表所載的事項外，於本公佈日期前12個月內，本公司並無進行任何其他涉及發行其證券的集資活動：

完成日期	事件	所得款項淨額	所述的所得款項擬定用途	所得款項實際用途
分別於二零零六年二月十日及二零零六年二月二十七日完成認購及配售股份	本公司就代表鄺松校先生配售496,720,000股舊股份（誠如本公司於二零零六年二月十三日所公佈）向鄺松校先生發行496,720,000股新股份	約434,000,000港元	收購重慶中華企業房地產發展有限公司的股本權益及用作本公司之一般營運資金	與左欄所述者相同
二零零六年六月十二日	本公司發行可換股債券（誠如本公司於二零零六年五月十五日所公佈）	約1,292,300,000港元	收購位於天津市南開區舊城區的若干地塊及用作一般營運資金	與左欄所述者相同

## 一般事項

根據上市規則第14.06(2)條，訂立該等協議構成本公司的須予披露交易。本公司將於實際可行情況下盡快向股東寄發一份通函，當中載有（其中包括）該等協議的進一步詳情。

## 暫停及恢復買賣

應本公司的要求，股份已於二零零六年十一月六日下午二時三十分起暫停買賣，以待發表本公佈。本公司已向聯交所申請批准於二零零六年十一月十七日上午九時三十分起恢復股份的買賣。

## 釋義

於本公佈內，以下詞彙具有下列涵義：

「該等協議」	指	目標公司收購協議及特設公司收購協議；
「董事會」	指	本公司董事會；
「本公司」	指	中新集團(控股)有限公司，於百慕達註冊成立的有限公司，其證券於聯交所主板上市；
「代價股份」	指	本公司根據目標公司收購協議將配發及發行予賣方(或彼等的代名人)的新股份，作為部份代價；
「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，香港的法定貨幣；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「發行價」	指	發行價每股代價股份1港元；
「嘉誠」	指	上海嘉誠投資管理有限公司(Shanghai Jia Cheng Investment Management Limited)，一間持有特設公司28.5%股本權益之公司；
「最後交易日」	指	二零零六年十一月六日，即本公佈刊發前股份於聯交所買賣的最後交易日；
「上市委員會」	指	聯交所董事會上市小組委員會；
「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	發展一幅地盤面積約為2,569,000平方米位於中國山西省西安市滄灞河地塊A的土地為商住綜合項目，包括用於二零零七年十一月舉行「歐亞論壇」的綜合大樓；
「Richspeed」	指	Richspeed Investment Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立的公司，其為本公司的全資附屬公司；

「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣；
「特定授權」	指	建議於股東特別大會上將授予董事以發行代價股份及將根據可換股債券發行予賣方的特定授權；
「股東特別大會」	指	本公司將舉行的股東特別大會，以批准特定授權；
「特設公司」	指	西安滄灞建設開發有限公司(Xian Chan Ba Construction Development Company Limited)，一間於中國註冊成立的特定目的投資機構，乃就發展及持有該項目的土地而成立；
「特設公司收購協議」	指	中遠特設公司協議及洲邦特設公司協議；
「股份」	指	本公司普通股；
「股東」	指	股份持有人；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「補充目標公司收購協議」	指	賣方、本公司及嘉誠於二零零六年十一月十三日就補充目標公司收購協議的條款及條件訂立的協議；
「目標公司」	指	誠邦有限公司(Honest State Limited)，一間於英屬維爾京群島註冊成立的公司，其由賣方全資擁有；
「目標公司收購協議」	指	賣方及Richspeed於二零零六年十一月六日就收購目標公司全部已發行股本訂立的協議，並包根據補充目標公司收購協議（按文義所指）予以補充及修訂；
「賣方」	指	石德毅先生及喬曉輝女士；
「中置」	指	本公司全資附屬公司中置（北京）企業管理有限公司(Zhongzhi (Beijing) Enterprise Management Company Limited)，其為特設公司收購協議項下的買方；
「中遠」	指	上海中遠建設總承包有限公司(Shanghai Zhong Yuen Construction Subcontracting Company Limited)，其為根據中遠特設公司協議出售特設公司2.8%股本權益的賣方；
「中遠特設公司協議」	指	中置（作為買方）與中遠（作為賣方）於二零零六年十一月六日就收購特設公司2.8%股本權益訂立的協議；
「洲邦」	指	西安洲邦投資管理有限公司(Xian Zhou Bang Investment Management Company Limited)，其為根據洲邦特設公司協議出售特設公司14.2%股本權益的賣方；

「洲邦特設公司協議」 指 中置（作為買方）及洲邦（作為賣方）於二零零六年十一月六日就收購特設公司14.2%股本權益訂立的協議；

「%」 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，二零零六年十一月十六日

就本公佈而言，人民幣兌港元乃按1港元兌人民幣1.02元的匯率換算。

於本公佈日期，董事會成員包括鄺松校先生（主席）、劉義先生、牛曉榮女士、元崑先生及劉岩女士（執行董事）；以及聶梅生女士、王世勇先生及張青林先生（獨立非執行董事）。

請同時參閱本公佈於香港經濟日報的內容。