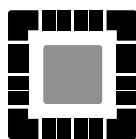


香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公佈全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



**中新集團**  
NEO CHINA GROUP

# 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)

包括兩宗主要交易之建議關連交易 –  
建議收購三家中國合營企業的權益  
及  
恢復股份買賣

### 該等建議收購

繼本公司日期為二零零六年十一月二十日之公佈後，董事會欣然宣佈，買方（本公司的全資附屬公司）（作為買方）於二零零六年十二月二十一日訂立以下三項協議：

- (i) 與北京新松投資訂立的長沙協議，據此（其中包括）買方有條件同意收購及北京新松投資同意出售長沙合營企業的67%註冊資本，代價為人民幣216,000,000元；
- (ii) 與北京國科訂立的青年匯協議，據此（其中包括）買方有條件同意收購及北京國科同意出售青年匯合營企業的22.1%註冊資本，代價為人民幣90,000,000元；及
- (iii) 與北京西華訂立的後現代城協議，據此（其中包括）買方有條件同意收購及北京西華同意出售後現代城合營企業的15%註冊資本，代價為人民幣100,000,000元。

\* 僅供識別

## 根據上市規則該等建議收購的影響

酈先生（彼乃長沙協議及青年匯協議下賣方：北京新松投資及北京國科的控股股東）為執行董事兼董事會主席，彼分別通過其全資擁有的兩家公司Invest Gain Limited及Sinoeagle Pacific Limited實益擁有3,602,381,390股股份，佔本公司現有已發行股本約56.2%。因此，根據上市規則，酈先生屬於本公司的關連人士。北京西華乃後現代城合營企業（本公司之間接附屬公司）之主要股東，因而在附屬公司層面上為本公司之關連人士。根據上市規則，訂立長沙協議、青年匯協議及後現代城協議構成本公司的關連交易，並須經獨立股東在股東特別大會上以表決方式批准後，方可作實。

本集團於二零零六年向酈先生收購青年匯合營企業之70%權益，其後並於二零零六年十二月二十一日分別與兩家由酈先生控制的公司訂立青年匯協議及長沙協議。由於本集團與互相關連或有其他聯繫之人士訂立此等協議，本公司認為其構成適宜彙總計算之一連串交易。因此，長沙協議連同青年匯協議彙總後亦構成本公司的主要交易。

本集團於二零零四年至二零零六年期間合共收購後現代城合營企業之100%實際權益。本公司認為，此等交易涉及收購相同資產之權益，故適宜彙總計算並視之為一宗交易處理。因此，根據上市規則，後現代城協議構成本公司一項主要交易。

長沙協議、青年匯協議及後現代城協議各自互為獨立，亦毋須以任何其他協議為附帶條件。

長沙協議、青年匯協議及後現代城協議各自須待多項先決條件達成後，方可完成。股東及準投資者於買賣股份時務請審慎行事。

### 一般事項

本公司將會組成獨立董事委員會，以就長沙協議、青年匯協議及後現代城協議的條款向獨立股東提供意見。獨立財務顧問已獲委任，以便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，當中載有（其中包括）該等建議收購的詳情、本公司獨立董事委員會的推薦意見、獨立財務顧問就長沙協議、青年匯協議及後現代城協議所發出的意見函件，以及股東特別大會的通告。

## 暫停及恢復股份買賣

應本公司要求，股份已自二零零六年十二月二十一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二零零七年一月三日上午九時三十分起恢復股份買賣。

## 該等建議收購

繼本公司日期為二零零六年十一月二十日之公佈後，董事會欣然宣佈，買方（本公司的全資附屬公司）（作為買方）於二零零六年十二月二十一日訂立長沙協議、青年匯協議及後現代城協議。長沙協議、青年匯協議及後現代城協議各自互為獨立，亦毋須以任何其他協議為附帶條件。

### 長沙協議

日期： 二零零六年十二月二十一日

#### 訂約方：

賣方： 北京新松投資集團有限公司，該公司的控股股東為本公司主席兼執行董事酈先生。

買方： 北京新松置地投資顧問有限公司，本公司的全資附屬公司。

待收購資產： 長沙合營企業的67%註冊資本。

代價： 人民幣216,000,000元（約216,000,000港元），將以現金支付。本公司擬以內部資源為該收購提供所需資金。

先決條件： 待下列條件達成後，方告完成：

- (i) 獨立股東於股東特別大會上以表決方式批准長沙協議；
- (ii) 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，據此：
  - (a) 北京新松投資為長沙合營企業67%註冊資本的合法擁有人，免受任何產權負擔限制，而買方收購相關長沙合營企業權益已獲中國有關的監管機構批准；及

- (b) 長沙合營企業的各合資方已根據相關政府批文，各自對所攤佔的長沙合營企業註冊資本作出出資，總額人民幣30,000,000元（約30,000,000港元），而長沙合營企業為長沙物業項目的合法擁有人、使用方、佔用方和開發方，除已披露的押記外，長沙物業項目佔用的土地一概不受任何產權負擔限制。

由於酈先生為關連人士並於此項交易中擁有重大權益，酈先生、Sinoeagle Pacific Limited、Invest Gain Limited及其各自之聯繫人及一致行動人士將於股東特別大會上放棄就批准長沙協議之決議案投票。

倘上述條件未能於二零零七年三月三十一日（或訂約各方可能同意的較後日期）或之前達成，則長沙協議將告結束及終止，而除了就長沙協議的任何先前違反外，任何訂約方概不得向其他方提出任何申索。不論北京新松投資或買方，均不得豁免第(i)項條件。

完成：長沙協議將於上述第(i)項條件達成後第十個營業日（不包括星期六）或訂約各方可能同意的其他日期完成。

根據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（「第一太平戴維斯」）發出的估值報告，長沙物業項目於二零零六年十月三十一日的市值（按市場估值基準）為人民幣372,300,000元（約372,300,000港元）。

## 青年匯協議

日期：二零零六年十二月二十一日

### 訂約方：

賣方：北京國科新業科技開發有限公司，該公司的控股股東為本公司控股股東及主席兼執行董事酈先生。

買方：北京新松置地投資顧問有限公司，本公司的全資附屬公司。

待收購資產：青年匯合營企業的22.1%註冊資本。

代價：人民幣90,000,000元（約90,000,000港元），將以現金支付。本公司擬以內部資源為該收購提供所需資金。

先決條件： 待下列條件達成後，方告完成：

- (i) 獨立股東於股東特別大會上以表決方式批准青年匯協議；
- (ii) 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，據此：
  - (a) 北京國科為青年匯合營企業22.1%註冊資本的合法擁有人，免受任何產權負擔限制，而買方收購相關青年匯合營企業權益已獲中國有關的監管機構批准；及
  - (b) 青年匯合營企業的各合資方已根據相關政府批文，各自對所攤佔的青年匯合營企業註冊資本作出出資，總額人民幣190,000,000元（約190,000,000港元），而青年匯合營企業為青年匯物業項目的合法擁有人、使用方、佔用方和開發方，除已披露的押記外，青年匯物業項目佔用的土地一概不受任何產權負擔限制。

由於酈先生為關連人士並於此項交易中擁有重大權益，酈先生、Sinoeagle Pacific Limited、Invest Gain Limited及其各自之聯繫人及一致行動人士將於股東特別大會上放棄就批准青年匯協議之決議案投票。

倘上述條件未能於二零零七年三月三十一日（或訂約各方可能同意的較後日期）或之前達成，青年匯協議將結束及終止，而除了就青年匯協議的任何先前違反外，任何訂約方概不得向其他方提出任何申索。不論北京國科或買方，均不得豁免第(i)項條件。

完成： 青年匯協議將於上述第(i)項條件達成後第十個營業日（不包括星期六）或訂約各方可能同意的其他日期完成。

根據第一太平戴維斯發出的估值報告，青年匯物業項目於二零零六年十月三十一日的市值（按市場估值基準）為人民幣621,520,000元（約621,520,000港元）。

## 後現代城協議

日期： 二零零六年十二月二十一日

## 訂約方：

賣方：北京西華。據本公司所悉，北京西華由兩名自然人合法實益擁有：He Xiao-Cheng (80%)及He Ging (20%)。據董事作出一切合理查詢後所深知、所得資料及確信，北京西華之實益擁有人均為獨立第三方。北京西華乃後現代城合營企業（本公司之間接附屬公司）之主要股東，因而在附屬公司層面上為本公司之關連人士。除後現代城合營企業外，北京西華並無擁有本公司或其任何附屬公司之證券權益。

買方：北京新松置地投資顧問有限公司，本公司的全資附屬公司。

待收購資產：後現代城合營企業的15%註冊資本。

代價：人民幣100,000,000元（約100,000,000港元），將以現金支付。本公司擬以內部資源為該收購提供所需資金。

先決條件：待下列條件達成後，方告完成：

- (i) 股東於股東特別大會上批准後現代城協議協議（僅獨立股東獲准就此項決議案投票）；
- (ii) 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，據此：
  - (a) 北京西華為後現代城合營企業15%註冊資本的合法擁有人，免受任何產權負擔限制，而買方收購相關後現代城合營企業權益已獲中國有關的監管機構批准；及
  - (b) 後現代城合營企業的各合資方已根據相關政府批文，各自對所攤佔的後現代城合營企業註冊資本作出出資，金額12,000,000美元（約93,600,000港元），而後現代城合營企業為後現代城物業項目的合法擁有人、使用方、佔用方和開發方，除已披露的押記外，後現代城物業項目佔用的土地一概不受任何產權負擔限制。

倘上述條件未能於二零零七年三月三十一日（或訂約各方可能同意的較後日期）或之前達成，後現代城協議將結束及終止，而除了就後現代城協議的任何先前違反外，任何訂約方概不得向其他方提出任何申索。不論北京西華或買方，均不得豁免第(i)項條件。

完成： 後現代城協議將於上述第(i)項條件達成後第十個營業日（不包括星期六）或訂約各方可能同意的其他日期完成。

根據第一太平戴維斯發出的估值報告，後現代城物業項目於二零零六年十月三十一日的市值（按市場估值基準）為人民幣804,700,000元（約804,700,000港元）。

### **釐定長沙代價、青年匯代價及後現代城代價的基準**

#### **長沙代價**

為數人民幣216,000,000元（約216,000,000港元）的長沙代價，乃訂約各方參考長沙合營企業於二零零六年七月三十一日的經審核資產淨值及其物業權益的價值後，按公平原則磋商後釐定。有關經審核資產淨值及估值（包括估值報告）的詳情，將載入本公司致股東的通函內。

#### **青年匯代價**

為數人民幣90,000,000元（約90,000,000港元）的青年匯代價，乃訂約各方參考青年匯合營企業於二零零六年七月三十一日的經審核資產淨值及其物業權益的價值後，按公平原則磋商後釐定。有關經審核資產淨值及估值（包括估值報告）的詳情，將載入本公司致股東的通函內。

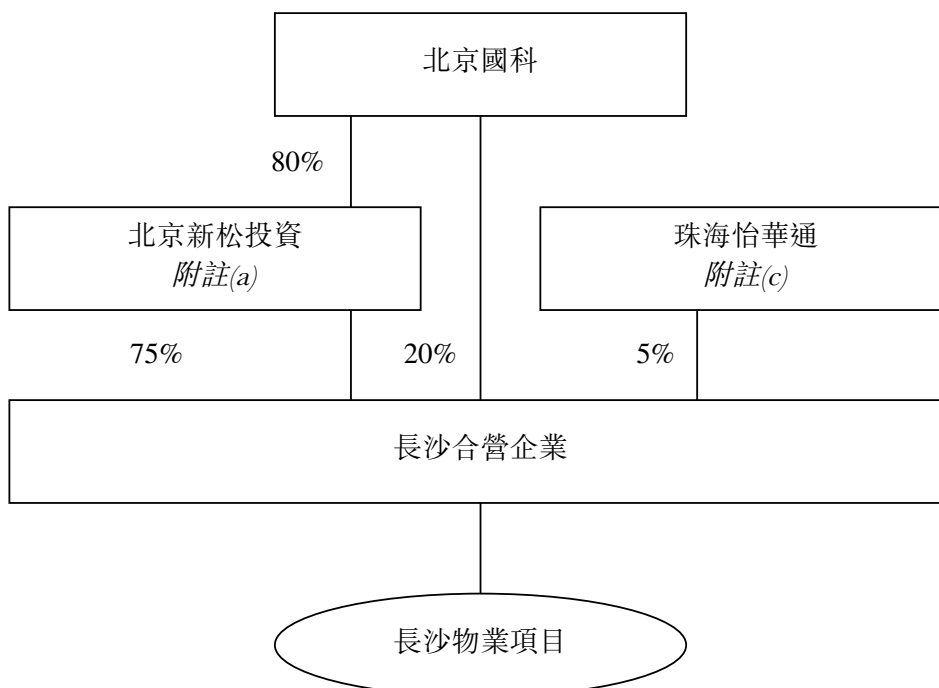
#### **後現代城代價**

為數人民幣100,000,000元（約100,000,000港元）的後現代城代價，乃訂約各方參考後現代城合營企業於二零零六年七月三十一日的經審核資產淨值及其物業權益的價值後，按公平原則磋商後釐定。有關經審核資產淨值及估值（包括估值報告）的詳情，將載入本公司致股東的通函內。

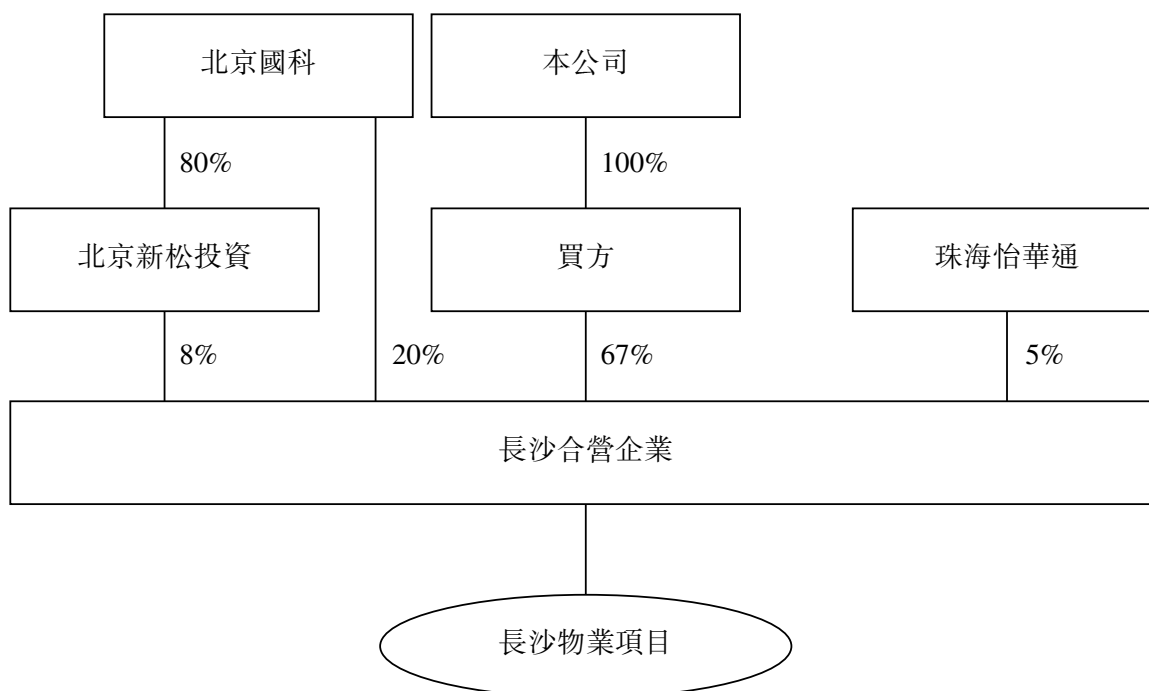
## 長沙合營企業及長沙物業項目的資料

下圖載列長沙完成前及完成後長沙物業項目的擁有權架構：

### 長沙完成前



### 長沙完成後





附註：(a) 北京新松投資分別由北京國科(80%)、酈先生之配偶劉輝(16%)及本公司一名前任董事宋宣(4%)擁有其權益。

(b) 北京國科由酈先生通過其於Beijing Li Wei Technology Development Co. Ltd (「Li We」) 之80%權益及於Beijing Zhi Ming Technology Development Co. Ltd (「Zhi Ming」) 之80%權益而控制。北京國科分別由Li Wei (55.56%)、Zhi Ming (37.04%)、酈先生(5.92%)及劉輝(1.08%)擁有其權益。

(c) 珠海怡華通分別由Wang Bao Ning (95%)及Zhang Kai Ying (5%)擁有其權益。

北京新松投資乃於中國註冊成立的有限公司，其由酈先生控制。北京新松投資的主要業務為投資控股。

長沙合營企業乃於二零零五年九月十四日在中國註冊成立的公司，其為長沙物業項目的唯一擁有人。長沙合營企業的總註冊及繳足資本為人民幣30,000,000元（約30,000,000港元），已由北京新松投資出資。長沙物業項目的發展乃以內部資源、物業預售收益及長沙合營企業的銀行貸款提供資金。

於長沙完成後，本公司將於長沙合營企業中擁有67%實際股本權益，而長沙合營企業將成為本公司的間接附屬公司。長沙合營企業的餘下股本權益將分別由北京新松投資(8%)、北京國科(20%)及珠海怡華通發展有限公司（「珠海怡華通」）(5%)擁有其權益。據董事作出一切合理查詢後所深知、所得資料及確信，珠海怡華通及其實益擁有人均為獨立第三方。

以下載列長沙物業項目的詳情：

地址：長沙市望城縣（原長沙火電廠基地）高塘嶺鎮蓮湖區高橋大道東西兩側

長沙物業項目包含五幅總地盤面積約665,987平方米的土地。長沙物業項目將發展為大型住宅發展項目，包括別墅、低層至高層住宅大樓、會所及其他配套設施，總建築樓面面積約為800,000平方米。長沙物業項目計劃分兩階段發展，預定約於二零一零年落成。長沙合營企業已於二零零五年十月及二零零六年十一月分兩批取得全部五幅土地的土地使用權，而取得所有權的總成本為人民幣33,111,878元（約33,111,878港元）。

於二零零五年九月十四日（註冊成立日期）至二零零五年十二月三十一日止期間，長沙合營企業的經審核虧損淨額約為人民幣260,000元（約260,000港元）。截至二零零六年七月三十一日止七個月，長沙合營企業的經審核虧損淨額約為人民幣30,000元（或約30,000港元）（期內並無產生稅項開支）。

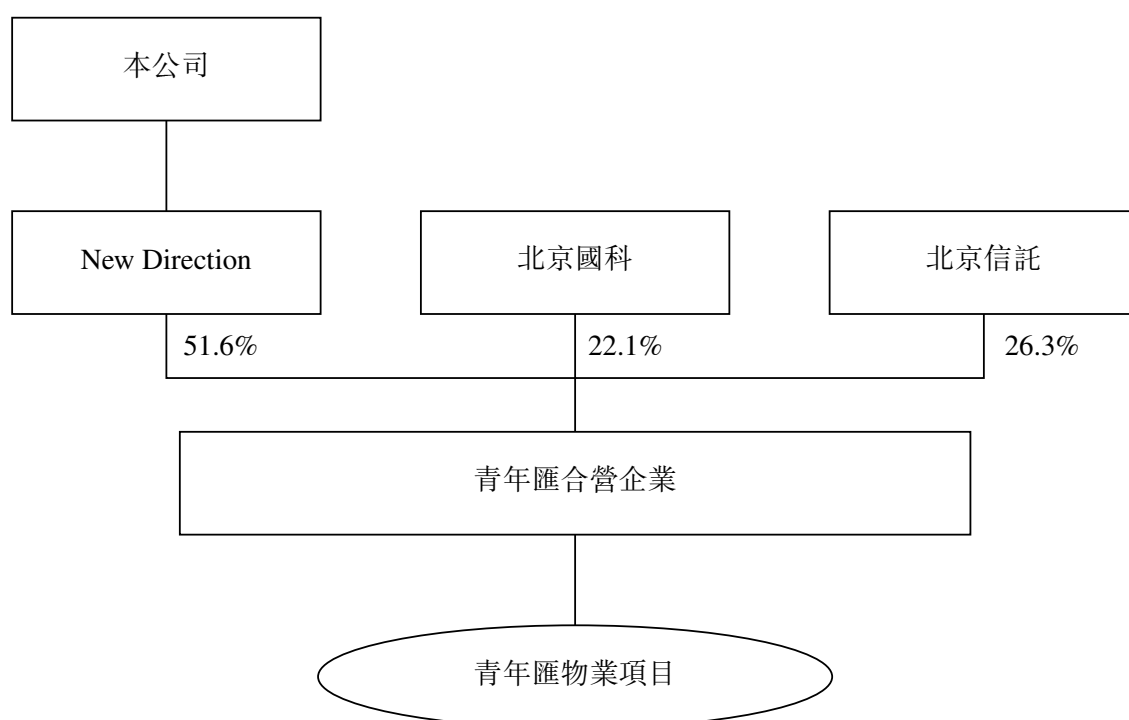
於二零零六年七月三十一日及二零零五年十二月三十一日，長沙合營企業的經審核資產淨值分別為人民幣29,710,000元（約29,710,000港元）及人民幣29,740,000元（約29,740,000港元）。審核乃根據中國／香港會計原則進行。

根據長沙合營企業按香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製於二零零六年七月三十一日之經審核賬目，長沙合營企業欠(i)湖南上地置業發展有限公司（「湖南上地」）一筆未償還金額人民幣9,980,000元（約9,980,000港元）；及(ii)北京新松投資一筆未償還金額人民幣74,000,000元（約74,000,000港元）。長沙合營企業之上述未償還負債合計約人民幣103,980,000元（約103,980,000港元）乃無抵押、免息及須按要求即時償還。有關欠款為該等公司為融資建造工程之貸款。據董事所深知、確悉及所信，湖南上地及其實益擁有人均為獨立第三方。

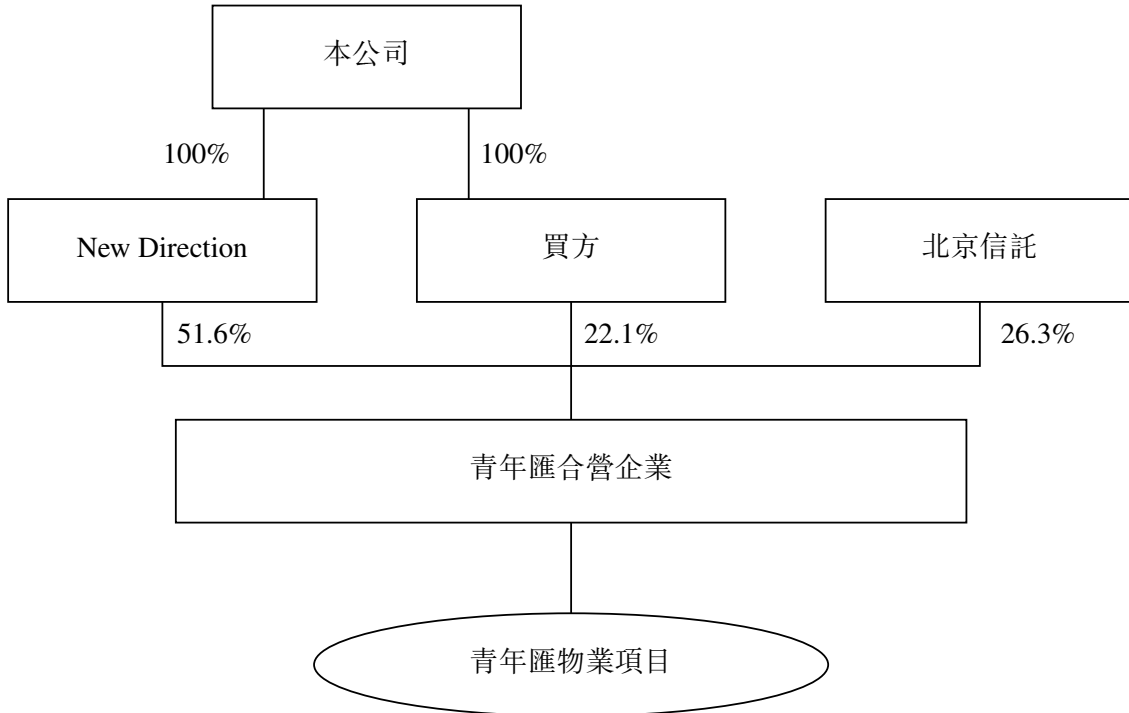
### 青年匯合營企業及青年匯物業項目的資料

青年匯合營企業已是本公司的附屬公司。下圖載列青年匯完成前及完成後青年匯物業項目的擁有權架構：

#### 青年匯完成前



## 青年匯完成後



北京國科乃於中國註冊成立的有限公司，其由酈先生控制。北京國科的主要業務為投資控股。北京國科之前稱為「北京新松科技開發有限公司」。更改公司名稱於二零零五年十二月九日生效。

青年匯合營企業乃於二零零零年五月二十九日在中國成立的中外合資經營企業，其唯一業務為發展青年匯物業項目。青年匯合營企業的現有總註冊及繳足資本為人民幣50,000,000元（約50,000,000港元）。於二零零五年六月二十二日，中國北京市發展和改革委員會已批准將青年匯合營企業的註冊資本由人民幣50,000,000元（約50,000,000港元）增加至人民幣140,000,000元（約140,000,000港元）。於二零零六年九月十二日，北京市商務局批准將青年匯合營企業的註冊資本由人民幣140,000,000元（約140,000,000港元）增加至人民幣190,000,000元（約190,000,000港元）。該註冊資本分別由New Direction、北京國科及北京國際信託投資有限公司（「北京信託」）出資，金額分別為人民幣98,000,000元（約98,000,000港元）、人民幣42,000,000元（約42,000,000港元）及人民幣50,000,000元（約50,000,000港元）。青年匯合營企業的合營期由其營業執照發出日期（即二零零零年五月二十九日）起計為期二十年。青年匯合營企業的估計總投資成本約為人民幣350,000,000元（約350,000,000港元）。

根據青年匯合營企業於二零零六年七月三十一日之經審核賬目，本公司於青年匯合營企業的實際股本權益為70%。於二零零六年九月之註冊資本增資後，本公司於青年匯合營企業的實際股本權益已降至51.6%。於青年匯完成後，本公司於青年匯合營企業的實際股本權益將由51.6%增加至73.7%，而青年匯合營企業將仍為本公司的附屬公司。

本公司於二零零六年透過一間全資附屬公司以代價311,878,000港元收購青年匯合營企業的70%權益。收購青年匯合營企業的70%權益構成本集團一項關連交易及一項非常重大收購事項。有關詳情已披露於本公司日期為二零零五年九月二十九日的公佈及本公司日期二零零六年一月二十三日的通函。

以下載列青年匯物業項目的詳情：

地址： 中國北京市朝陽區青年路甘露園中里2號

- 階段：
- (a) 第一期，地盤面積及建築樓面面積分別約為40,917.30平方米及約145,424平方米；
  - (b) 第二期（第1號地段），地盤面積及建築樓面面積分別約為17,472.3平方米及約19,300平方米；
  - (c) 第二期（第2號地段），地盤面積及總建築樓面面積分別為約12,128.5平方米及約13,350平方米；
  - (d) 第二期（第3號地段），地盤面積及總建築樓面面積分別為約13,664.55平方米及約45,578平方米；及
  - (e) 第二期（第4號地段），地盤面積及總建築樓面面積分別為約29,944.5平方米及約80,432平方米。

整個項目分為兩期（第一期及第二期）。第一期合共有1,587個住宅單位及25個商用單位可供銷售。第二期尚在規劃階段，而發展計劃於現階段仍未落實。第二期預期將於二零零七年十二月落成。整個青年匯物業項目仍在興建中。

第一期所有住宅單位已於二零零六年十一月三十日或之前預先售罄。有關預售的合約金額約為人民幣665,000,000元（約665,000,000港元）。

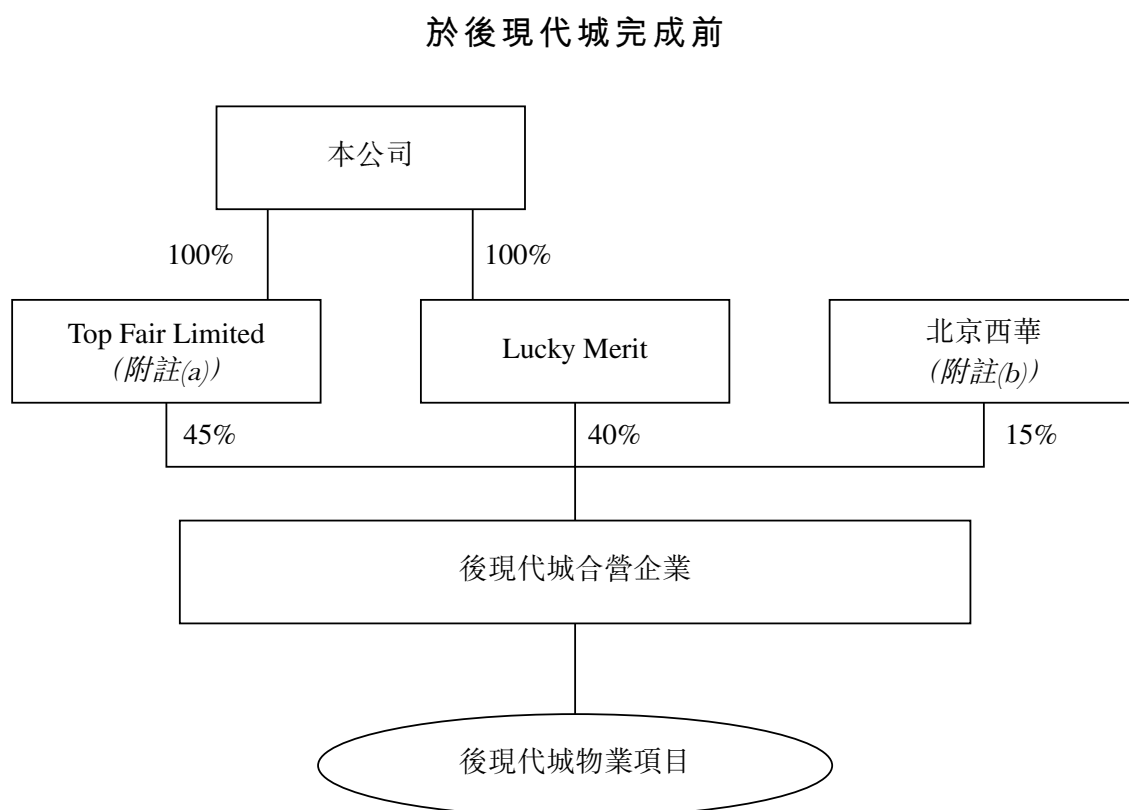
截至二零零五年十二月三十一日止年度，青年匯合營企業的經審核除稅前及除稅後純利分別為約人民幣790,000元（約790,000港元）及約人民幣530,000元（約530,000港元）。審核乃根據中國／香港會計原則進行。截至二零零四年十二月三十一日止年度，青年匯合營企業的經審核虧損淨額約為人民幣14,210,000元（約14,210,000港元）（年內並無稅項開支）。於截至二零零六年七月三十一日止七個月，青年匯合營企業的經審核除稅前及除稅後溢利淨額分別為約人民幣87,810,000元（約87,810,000港元）及人民幣58,830,000元（約58,830,000港元）。青年匯物業項目乃以內部資源、預售物業的所得款項及青年匯合營企業的銀行貸款撥付資金。

於二零零六年七月三十一日及二零零五年十二月三十一日，青年匯合營企業的經審核資產淨值分別為人民幣182,800,000元（約182,800,000港元）及人民幣33,970,000元（約33,970,000港元）。審核乃根據中國／香港會計原則進行。

根據青年匯合營企業於二零零六年七月三十一日的經審核賬目（按照香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製）所示，青年匯合營企業結欠中置（北京）企業管理有限公司（「中置北京」）的未償還金額為人民幣235,470,000元（或約235,470,000港元）。青年匯合營企業之前述未償還負債為無押記、免息及須按要求償還。所結欠的款項為就建築工程提供資金向該公司籌借的貸款。就董事於作出一切合理查詢後所深知、得悉及確信，中置北京及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

### 有關後現代城合營企業及後現代城物業項目的資料

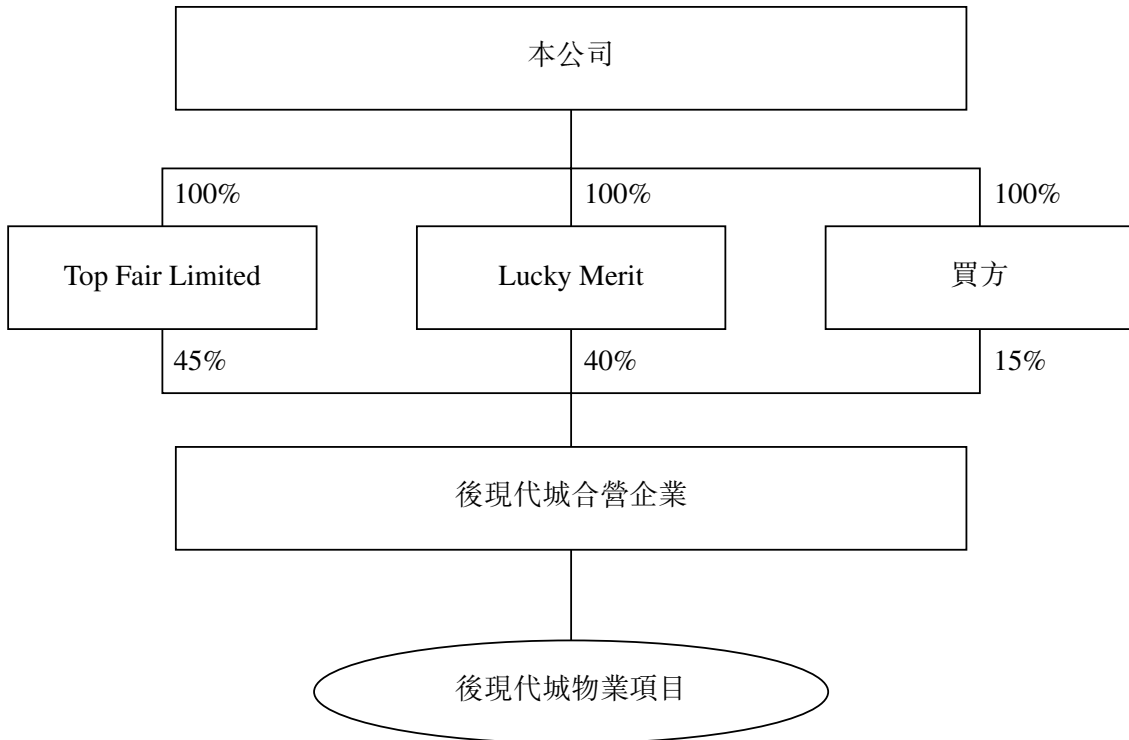
後現代城合營企業已是本公司的附屬公司。該公司將於後現代城完成後由本公司全資擁有。下表載列後現代城完成前及完成後後現代城物業項目的擁有權架構：



附註：(a) 本公司現時透過Top Fair Limited及透過Lucky Merit持有的85%權益，乃通過按上市規則取得批准的須予公佈及關連交易而收購。本公司以代價259,595,000港元收購後現代城合營企業的40%權益。收購Lucky Merit構成本集團的關連交易及非常重大收購。有關收購Lucky Merit的詳情於本公司日期為二零零五年九月二十九日的公佈及本公司日期為二零零六年一月二十三日的通函披露。

(b) 北京西華分別由He Xiao-Cheng及He Ging擁有80%及20%，彼等各自均為並無擁有任何股份的獨立第三方。

## 後現代城完成後



據本公司獲提供的資料，北京西華為一間於中國成立的有限公司，He Xiao-Cheng實益及合法擁有其80%，而He Ging則實益及合法擁有其20%。北京國科的主要業務為投資控股。

後現代城合營企業為一間於二零零二年十月十五日在中國成立的中外合資經營企業，其唯一業務為發展後現代城物業項目。後現代城合營企業的總註冊及繳足股本為12,000,000美元（約93,600,000港元），而Top Fair Limited、Lucky Merit及北京西華於當中的出資額分別為5,400,000美元（約42,120,000港元）、4,800,000美元（約37,440,000港元）及1,800,000美元（約14,040,000港元）。後現代城合營企業的經營年期為自其營業執照於二零零二年十月十五日簽發起計20年。後現代城合營企業的預期總投資成本約為29,500,000美元（約230,100,000港元）。

在先前遵從上市規則的須予公佈及關連交易中，本公司已持有後現代城合營企業的85%權益。待後現代城完成後，後現代城合營企業將成為本公司的間接全資附屬公司，而本公司於後現代城合營企業的實際股權將由85%增加至100%。

以下載列後現代城物業項目的詳情：

地址： 中國北京朝陽區百子灣路16號

建設階段： (a) 第一期（甲區）地盤面積及建築樓面面積分別約27,820.26平方米及約106,689.58平方米；

- (b) 第二期(乙區)地盤面積及建築樓面面積分別約35,011.07平方米及約117,409.32平方米;
- (c) 第二期(丙區)地盤面積及建築樓面面積分別約35,744.40平方米及約167,177.10平方米;及
- (d) 第二期(丁區)地盤面積及建築樓面面積分別約22,922.77平方米及約109,457.42平方米。

整個項目包括兩期工程(第一期及第二期)及四個區域(甲、乙、丙及丁區),合共提供約5,400個住宅及商業單位作銷售用途。甲區和乙區已分別於二零零三年十二月及二零零四年九月落成。截至二零零六年十一月三十日,甲區及乙區的住宅單位已售出約99.6%,而甲區及乙區的商業單位已分別售出100%及約97.1%。

截至二零零六年十一月三十日,丁區及丙區的住宅單位已分別售出約92.8%及62.1%。

截至二零零五年十二月三十一日止年度,後現代城合營企業的經審核除稅前及除稅後純利分別約為人民幣107,020,000元(約107,020,000港元)及約人民幣70,650,000元(約70,650,000港元)。截至二零零四年十二月三十一日止年度,後現代城合營企業的經審核除稅前及除稅後純利分別約為人民幣329,940,000元(約329,940,000港元)及約人民幣225,040,000元(約225,040,000港元)。截至二零零六年七月三十一日止七個月,後現代城合營企業的經審核除稅前及除稅後純利分別約為人民幣67,690,000元(約67,690,000港元)及約人民幣45,350,000元(約45,350,000港元)。審核乃根據中國/香港會計原則進行。後現代城項目的發展工程乃以內部資源、物業預售收益及後現代城合營企業的銀行貸款提供資金。

於二零零六年七月三十一日及二零零五年十二月三十一日,後現代城合營企業的經審核資產淨值分別為人民幣434,270,000元(約434,270,000港元)及人民幣388,920,000元(約388,920,000港元)。審核乃根據中國/香港會計原則進行。

按後現代城合營企業於二零零六年七月三十一日的經審核賬目(根據香港財務報告準則編製),後現代城合營企業結欠Top Fair Limited的未償還款項為人民幣100,000,000元(約100,000,000港元)。後現代城合營企業的上述未償還負債為無押記、免息及須按要求償還。所結欠的款項為就建築工程提供資金向該公司籌借的貸款。

## 進行該等建議收購的原因

本公司乃一家於百慕達註冊成立的有限公司，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的投資機會，務求於上海、北京、深圳等中國主要城市及其他地方開拓高潛力投資並具吸引力的業務商機。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北京及長沙物業市場的業務，而董事對北京及長沙市場的市況非常熟悉，並認為於北京及長沙市場為具有投資吸引力的地方，且可加強本集團的資產及收入基礎。

執行董事及非執行董事認為，該等建議收購屬於正常商業條款，對獨立股東而言誠屬公平合理。

獨立非執行董事須待接獲獨立財務顧問所提供的意見後進行審閱，方可給予意見。彼等對根據長沙協議、青年匯協議及後現代城協議擬進行的交易所發出的意見及推薦建議，將會載入本公司根據上市規則規定而向股東寄發的通函內。

## 根據上市規則該等建議收購的影響

酈先生（彼乃長沙協議及青年匯協議下賣方的控股股東）為執行董事兼董事會主席，彼分別通過其全資擁有的兩家公司Invest Gain Limited及Sinoeagle Pacific Limited實益擁有3,602,381,390股股份，佔本公司現有已發行股本約56.2%。因此，根據上市規則，酈先生屬於本公司的關連人士。此外，北京西華乃後現代城合營企業（本公司之間接附屬公司）之主要股東，因而在附屬公司層面上為本公司之關連人士。根據上市規則，訂立長沙協議、青年匯協議及後現代城協議構成本公司的關連交易，並須經獨立股東在股東特別大會上以表決方式批准後，方可作實。酈先生、Invest Gain Limited及其各自之聯繫人及一致行動人士將於股東特別大會上放棄就批准長沙協議及青年匯協議之決議案投票。

本集團於二零零六年年初向酈先生收購青年匯合營企業之70%權益，其後並於二零零六年十二月二十一日與兩家由酈先生控制的公司訂立青年匯協議及長沙協議。由於本集團與互相關連或有其他聯繫之人士訂立此等協議，本公司認為其構成適宜彙總計算之一連串交易。因此，長沙協議連同青年匯協議彙總後亦構成本公司的主要交易。

本集團於二零零四年至二零零六年期間合共收購後現代城合營企業之100%實際權益。本公司認為，此等交易涉及收購相同資產之權益，故適宜彙總計算並視之為一宗交易處理。因此，根據上市規則，後現代城協議構成本公司一項主要交易。



建議交易被當作有待取得目標公司財務資料之非常重大收購及關連交易，有關財務資料已進行最後審訂並於二零零六年十二月二十一日股份暫停買賣後提供予本公司。本公司基於上述原因將該等建議收購當作主要及關連交易處理。

長沙協議、青年匯協議及後現代城協議各自須待多項先決條件（詳述於上文）達成後，方可完成。長沙協議、青年匯協議及後現代城協議不一定得以完成。股東及準投資者於買賣股份時務請審慎行事。

## 一般事項

本公司已組成獨立董事委員會，以就長沙協議、青年匯協議及後現代城協議的條款向獨立股東提供意見。獨立財務顧問第一上海融資有限公司已獲委任，以便就此方面向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

本公司將於可行情況下儘快向股東寄發一份通函，當中將載有（其中包括）該等建議收購的詳情、本公司獨立董事委員會的推薦意見、第一上海融資有限公司就長沙協議、青年匯協議及後現代城協議所發出的意見函件，以及股東特別大會的通告。

## 暫停及恢復股份買賣

應本公司要求，股份已自二零零六年十二月二十一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二零零七年一月三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：

「後現代城協議」	指	北京西華及買方於二零零六年十二月二十一日就買賣後現代城合營企業已發行股本15%訂立的買賣協議
「後現代城完成」	指	後現代城協議的完成
「後現代城代價」	指	買方根據後現代城協議收購後現代城合營企業已發行股本15%支付的代價人民幣100,000,000元（約100,000,000港元）
「後現代城合營企業」	指	北京金馬文華園房地產有限公司，於二零零二年十月十五日在中國註冊成立的中外合資經營企業

「後現代城物業項目」	指	位於中國北京朝陽區百子灣路16號名為後現代城的商住物業項目，由後現代城合營企業發展中
「聯繫人」	指	具上市規則賦予該詞的涵義
「北京新松投資」	指	北京新松投資集團有限公司，於中國註冊成立的公司，並由酈先生控制
「北京國科」	指	北京國科新業技術開發有限公司，於中國註冊成立的公司，並由酈先生控制
「北京西華」	指	北京西華偉業建材經貿有限公司，於中國註冊成立的有限公司，並由獨立第三方擁有，詳見本公佈上文所述
「董事會」	指	董事會
「長沙協議」	指	買方及北京新松投資於二零零六年十二月二十一日就買賣長沙合營企業67%註冊資本訂立的買賣協議
「長沙完成」	指	長沙協議的完成
「長沙代價」	指	買方就根據長沙協議收購長沙合營企業已發行股本67%支付的代價人民幣216,000,000元（約216,000,000港元）
「長沙合營企業」	指	湖南淺水灣湘雅溫泉花園有限公司，於二零零五年九月十四日在中國註冊成立的公司，其為長沙物業項目的獨家發展商
「長沙物業項目」	指	位於中國長沙市望城縣的項目，由長沙合營企業發展中
「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，其股份於聯交所上市
「董事」	指	本公司的董事
「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」	指	中國香港特別行政區
「獨立股東」	指	該等於交易中擁有重大權益的關連人士或上市規則第14A.13(1)(b)(i)至(iv)條所述於交易中擁有重大權益的任何人士及其聯繫人以外的股東
「獨立第三方」	指	獨立於本公司或其附屬公司的董事、主要行政人員或主要股東或彼等各自的任何聯繫人且與其概無關連的人士
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「Lucky Merit」	指	Lucky Merit Development Limited，於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，於本公佈日期乃由本公司間接全資擁有
「市場估值基準」	指	參考可於市場上獲得的銷售憑證，以及估值師對當前市況的認知，以直接比較法作出物業估值的基準
「鄺先生」	指	鄺松校先生，董事兼董事會主席，彼於本公佈日期在本公司擁有56.2%實益持股權益
「New Direction」	指	New Direction Development Limited，於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，乃由本公司間接全資擁有
「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	買方根據長沙協議、青年匯協議及後現代城協議的條款及條件分別建議收購長沙合營企業的權益、以及青年匯合營企業及後現代城合營企業的額外權益
「買方」	指	北京新松置地投資顧問有限公司，於中國註冊成立的公司，乃由本公司間接全資擁有
「股東特別大會」	指	本公司將召開的股東特別大會，以考慮並酌情批准（其中包括）訂立長沙協議、青年匯協議及後現代城協議

「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.01港元的普通股
「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
「青年匯協議」	指	北京國科及買方於二零零六年十二月二十一日就買賣青年匯合營企業22.1%註冊資本訂立的買賣協議
「青年匯完成」	指	青年匯協議的完成
「青年匯代價」	指	買方就根據青年匯協議收購青年匯合營企業22.1%註冊資本支付的代價人民幣90,000,000元（約90,000,000港元）
「青年匯合營企業」	指	北京新松房地產開發有限公司，於二零零零年五月二十九日在中國註冊成立的有限公司，其為青年匯物業項目的獨家發展商
「青年匯物業項目」	指	位於中國北京市朝陽區青年路甘露園中里2號名為青年匯的商住物業項目，由青年匯合營企業發展中
「港元」	指	港元，香港的法定貨幣
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「美元」	指	美元，美利堅合眾國的法定貨幣
「%」	指	百分比

就本公佈而言，除另有指明外，貨幣兌換（如適用）的匯率為人民幣1.00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的英譯僅供參考，並非有關中文名稱或字眼的官方英譯。

代表董事會  
中新集團（控股）有限公司  
主席  
鄺松校

香港，二零零七年一月二日

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、張青林先生及王世勇先生（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。