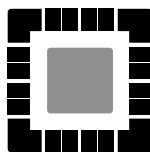


香港聯合交易所有限公司對本公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公佈全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



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)

須予披露交易公佈

兩個有關中國成都土地發展的投資項目

繼本公司刊發日期為二零零六年四月十一日有關於與中國郫縣人民政府就成都市郫縣犀浦鎮第一個合作項目訂立合作框架協議的公佈後，董事會欣然宣佈於二零零六年十二月三十一日，本公司的附屬公司中國綿世（成都）建設開發有限公司與政府（透過其認可實體郫縣土地儲備中心）訂立第一份協議。

董事會亦欣然宣佈於二零零七年一月三日，本公司與成都中泰交通建設發展有限公司就兩幅位於成都市溫江新城區的土地訂立第二份協議。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則，各項交易均構成本公司的須予披露交易。因此，本公司將於可行情況下儘快向本公司股東寄發一份有關交易的通函。

* 僅供識別

I. 於成都總地盤面積約1,400,000平方米的土地發展的投資

第一份協議

日期： 二零零六年十二月三十一日

訂約方： 中國綿世（即本公司的附屬公司）與土地儲備中心
（即政府的認可實體）

第一幅土地： 成都市郫縣犀浦鎮龍梓萬片區，定義詳見第一份協議

代價： 見下文

本公司乃作為投資控股公司行事，其附屬公司（包括中國綿世）的主要業務為投資控股及投資及發展中國的土地及房地產。

土地儲備中心為經政府認可的實體，負責處理中國成都市郫縣犀浦鎮土地的收回、搬移、賠償、遷移及重建事宜。

根據第一份協議，中國綿世已與土地儲備中心協定，共同發展第一幅土地。第一幅土地的總地盤面積約為1,400,000平方米。第一個合作項目將分兩階段進行，第一階段涉及約1,102,000平方米，而第二階段則涉及約298,000平方米。

第一個合作項目涉及土地發展、遷移及城市基礎建設（包括供水、排污、築路、供電、氣體供應、電訊裝設、光纖連接及第一幅土地的地面平整工程）。

第一份協議為期30個月。

待政府機關批准後，第一幅土地的擬定用途包括城市商業用途、居住及住宅用途、行政及辦公用途、教育及文化用途等。

中國綿世將作為項目代理／一間土地發展公司的代表，並負責（其中包括）管理及進行城市基礎建設的建築工程。

土地儲備中心須負責（其中包括）合法收回及購買第一幅土地的土地使用權以及遷移安排。土地使用權將繼續由土地儲備中心持有。

第一個合作項目中第一階段的投資額預期為人民幣700,000,000元，將由中國綿世根據第一個合作項目的進度出資。中國綿世並未就第一個合作項目的第二及最後階段作出任何其他資本承擔。代價人民幣700,000,000元乃經中國綿世與土地儲備中心公平磋商後協定，據此，儘管並無就第一幅土地進行獨立估值，惟經審慎及盡職審查後，董事會已參考成都市的市況及城市發展，並認為第一份協議的條款（包括代價）均為正常商業條款，屬公平合理，且符合本公司及其股東的整體利益。

中國綿世有權於發展城市基礎建設後享有來自拍賣第一幅土地的所得款項的投資回報。在向中國綿世償還其於第一個合作項目項下的投資金額後，來自拍賣的餘下所得款項將分配予中國綿世和土地儲備中心。拍賣預期於第一份協議期間，即30個月內舉行。由於第一幅土地的價值將不時按照多項因素（包括但不限於將由中國綿世與土地儲備中心釐定及經相關政府機關批准的拍賣條件，以及出售第一幅土地時的市場需求）調整，故現時估計中國綿世從出售第一幅土地中所得的收益實屬不切實際。董事會已參考成都市的市況及城市發展，並認為第一個合作項目有利及符合本公司及其股東的整體利益。

進行第一份協議項下交易的原因

簽立第一份協議標誌著本公司在土地及物業發展業務投資（尤其是在發展迅速的中國成都）方面再邁進一步。

經審慎及盡職審查後，董事認為，第一份協議的條款及條件屬公平合理，且符合本公司及其股東的整體利益。

II. 另一項於成都總建築面積約700,000平方米的土地發展的投資

第二份協議

日期： 二零零七年一月三日

訂約方： 本公司與成都中泰

第二幅土地： 兩幅位於成都市溫江新城區的土地，定義詳見第二份協議

代價： 見下文

第二份協議對本公司及成都中泰均具有法律約束力，雙方無須再訂立任何其他正式協議。根據第二份協議，本公司已與成都中泰協定共同發展第二幅土地，第二個合作項目的總建築面積約為700,000平方米。

成都中泰為一間在中國註冊成立的公司，主要從事物業發展業務。

本公司及成都中泰將為第二個合作項目成立一間項目公司，註冊資本為人民幣200,000,000元，而本公司及成都中泰將分別持有項目公司中70%及30%股份。

項目公司須於第二幅土地上發展住宅及商業物業。

本公司將向項目公司注入人民幣200,000,000元，其中人民幣140,000,000元為其70%股份的股本，餘下人民幣60,000,000元為項目公司的股東貸款。成都中泰將向項目公司注入人民幣300,000,000元，其中人民幣60,000,000元為其30%股份的股本，餘下人民幣240,000,000元為項目公司的股東貸款。

本公司將獨自負責而成都中泰不會涉足項目公司的經營及管理。

成都中泰現時持有第二幅土地的發展權，並將負責（其中包括）向項目公司轉讓第二幅土地的發展權。第二幅土地的總土地成本為人民幣775,438,000元（須經相關政府機關最終核實），並須分階段繳付。項目公司須動用本公司向其所作的人民幣200,000,000元總出資及成都中泰向其所作的人民幣300,000,000元總出資繳付部分土地成本。

於簽訂第二份協議後24個月內，本公司須以人民幣300,000,000元（相等於成都中泰的總出資額），另加人民幣100,000,000元的額外價格，收購(i)成都中泰於項目公司中的30%股份及(ii)項目公司所欠成都中泰人民幣240,000,000元的股東貸款。本公司於第二份協議項下的總資本承擔為人民幣300,000,000元。

人民幣100,000,000元的保證額外價格乃經本公司與成都中泰公平磋商後協定，據此，儘管並無就第二幅土地進行獨立估值，惟董事會已參考成都市的市況及城市發展，並認為以下項目的價值將超過人民幣100,000,000元：

- (i) 於24個月期間結束前後釐定於項目的30%股份的溢價；
- (ii) 購買成都中泰30%股份的本公司權利的價值。

經審慎及盡職審查後，董事會認為第二份協議的條款（包括保證額外價格）均為正常商業條款，屬公平合理，且符合本公司及其股東的整體利益。

進行第二份協議項下交易的原因

簽立第二份協議標誌著本公司在土地及物業發展業務投資（尤其是在發展迅速的中國成都）方面再邁進一步。

經審慎及盡職審查後，董事認為，第二份協議的條款及條件屬公平合理，且符合本公司及其股東的整體利益。

一般事項

根據上市規則，第一份協議及第二份協議每一份均構成本公司的須予披露交易。因此，本公司將於可行情況下儘快（惟無論如何不得遲於本公佈刊發後21日）向本公司股東寄發一份有關第一份協議及第二份協議的通函。

本公司乃作為投資控股公司行事，其附屬公司的主要業務為投資控股及投資及發展中國的土地及房地產。

本公司／中國綿世乃以內部資源為第一份協議及第二份協議提供資金。

董事會確認，就董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，

- (i) 政府及土地儲備中心均為獨立於本公司及本公司關連人士的第三方；
- (ii) 成都中泰及成都中泰的最終實益擁有人均為獨立於本公司及本公司關連人士的第三方；及
- (iii) 政府／土地儲備中心及成都中泰均為獨立於彼此的第三方。

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：

「中國綿世」 指 中國綿世（成都）建設開發有限公司，為本公司的附屬公司；

「土地儲備中心」 指 郫縣土地儲備中心，為政府的認可實體；

「成都中泰」	指	成都中泰交通建設發展有限公司；
「第一份協議」	指	中國綿世與郫縣土地儲備中心於二零零六年十二月三十一日訂立的合作開發協議書；
「第二份協議」	指	本公司與成都中泰於二零零七年一月三日訂立的合作開發協議書；
「董事會」	指	董事會；
「本公司」	指	中新集團(控股)有限公司，一間於百慕達註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市；
「第一個合作項目」	指	第一份協議項下擬進行的合作項目，位於成都市郫縣犀浦鎮；
「第二個合作項目」	指	第二份協議項下擬進行的合作項目，位於成都市溫江新城區；
「董事」	指	本公司的董事；
「政府」	指	中國郫縣人民政府；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「第一幅土地」	指	成都市郫縣犀浦鎮龍梓萬片區，定義詳見第一份協議；
「第二幅土地」	指	位於成都市溫江新城區的兩幅土地，定義詳見第二份協議；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「中國」	指	中華人民共和國；
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣；

「聯交所」 指 香港聯合交易所有限公司；及

「港元」 指 港元，香港的法定貨幣。

董事會願就本公佈的準確性個別及共同承擔責任。

承董事會命
中新集團(控股)有限公司
主席
鄺松校

香港，二零零七年一月九日

於本公佈日期，本公司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)；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。