

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。

本公佈僅供參考之用，並不構成收購、購買或認購股份之邀請或要約。



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)

股份交易公佈

收購中住佳展地產（徐州）有限公司的100%股本權益

收購事項

董事會欣然向股東匯報，本公司之全資附屬公司Advanteam Limited及中置（北京）企業管理有限公司於二零零七年一月十七日訂立一份有關中住佳展地產（徐州）有限公司100%股本權益之股份購買框架協議，該公司乃為開發位於中華人民共和國徐州市名為「君臨泉山」之物業發展項目而成立之項目公司。

股份購買框架協議項下之部份代價將透過本公司向賣方配發及發行代價股份支付。

訂立股份購買協議構成上市規則第14.06(1)條項下本公司之股份交易。

暫停及恢復股份買賣

應本公司要求，股份已自二零零七年一月十八日上午九時三十分起暫停買賣，以待刊發本公佈。股份將繼續暫停買賣，以待有關另一項須予披露交易之公佈之發放。

收購中住佳展地產（徐州）有限公司的100%股本權益

董事會欣然向股東匯報，本公司之全資附屬公司Advanteam Limited及中置於二零零七年一月十七日與孫先生及江蘇中住訂立該協議，該協議對訂約各方法律約束力。據此：

- (i) Advanteam將會向N&P（在作為N&P唯一股東的孫先生促成下）收購其於佳展的100%股份，而佳展持有項目公司的90%股本權益；及
- (ii) 中置將向江蘇中住收購其於項目公司的所有股份，相當於項目公司的10%股本權益。

* 僅供識別

該協議之概要：

該協議生效日期： 二零零七年一月十七日

訂約方：
甲方： 孫先生（作為N&P的唯一股東及佳展的唯一董事）
乙方： 江蘇中住
丙方： Advanteam
丁方： 中置

據孫先生及江蘇中住表示，N&P及江蘇中住為投資控股及／或物業發展公司。

孫先生（作為N&P的唯一股東及佳展的董事）已於該協議內聲明，N&P乃佳展全部股本的合法及實益擁有人；而佳展則是項目公司90%已發行股本的合法及實益擁有人。孫先生乃一位中國房地產發展商。彼通過業務上之相熟人士與本公司認識。

江蘇中住已於該協議內聲明，江蘇中住是項目公司10%已發行股本的合法及實益擁有人。孫先生持有江蘇中住的100%實益權益。

項目公司為一家房地產發展公司。

本集團正對項目公司進行盡職審查，至今為止，上述聲明與本集團的盡職審查的結果一致。

據董事作出一切合理查詢後所知、所得資料及所信，孫先生、N&P、佳展、江蘇中住及彼等各自之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）之第三方。

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

收購事項的 指涉項目：

項目公司乃一家於二零零五年九月十二日在中國註冊成立的有限公司，註冊資本人民幣100,000,000元，其註冊資本已全數繳足。項目公司正在中國徐州市進行一個物業發展項目。於二零零五年十月十九日，項目公司與銅山縣國土資源局就該土地訂立土地出售協議，代價人民幣672,000,000元；該土地會用作住房及商業用途。項目公司將於該土地進行物業發展項目，其為住房及商業物業之混合項目。

該土地的代價將由項目公司分階段支付予銅山縣國土資源局。項目公司已支付該土地的部份代價人民幣150,000,000元。項目公司正在辦理手續，以取得該土地整幅的土地使用權。

物業發展項目現處於早期發展階段，項目公司正處理土地使用權的轉讓，其進度取決於本集團將會進行的盡職審查。物業發展項目的建設工程已展開，並預期於二零零九年年底完成。

本集團正對項目公司及該協議項下對手方所作其他聲明進行盡職審查。

儘管該協議對訂約各方法律約束力，待盡職審查獲批准後，訂約各方將簽訂一份正式股份購買協議。

根據該協議，訂約各方同意就收購項目公司之100%股本權益之股份購買進行磋商。收購透過以下股份轉讓作出：

- (i) Advanteam將會向N&P收購其於佳展的100%股份，而佳展持有項目公司的90%股本權益；及
- (ii) 中置將向江蘇中住收購其於項目公司的所有股份，相當於項目公司的10%股本權益。

完成後，Advanteam將持有佳展的100%股份及因此持有項目公司的90%股本權益；而中置將持有項目公司餘下10%股本權益。項目公司將成為本公司的全資附屬公司。

完成後，孫先生將辭任項目公司董事一職。於該協議後，孫先生、其聯繫人士或代名人概不會獲委任為項目公司的董事。

代價及支付代價：

根據該協議，建議投資之代價為375,000,000港元，並將以下列方式支付：

- (1) 有關當中150,000,000港元—於本集團進行之盡職審查通過審批後5個工作日內，以現金向孫先生支付150,000,000港元（當中100,000,000港元須於該協議訂立日期起計3個工作日內存放於託管賬戶，以待審批本集團進行之盡職審查）；
- (2) 有關當中225,000,000港元—於聯交所批准代價股份上市及買賣後10個工作日內，按發行價（即1.80港元）發行及配發125,000,000股代價股份支付，發行價乃由協議各方經公平原則磋商後，參考本公司之近期市值及未來前景釐訂。

現金代價將以本集團之內部資源提供資金。

根據該協議訂約各方於二零零七年一月十七日訂立之託管賬戶協議，託管賬戶由本公司所指派之律師管理，而100,000,000港元將存放於該律師之客戶銀行戶口內。倘盡職審查通過審批，該100,000,000港元（不計利息）將根據該協議支付予孫先生，而由此產生之利息將支付予本公司。倘盡職審查未能通過審批，該100,000,000港元將連同由此產生之利息一併退還予本公司。

代價股份於緊接該協議訂立前之價值合共為148,800,000港元，即於二零零七年一月十七日營業時間結束時每股股份之市值1.24港元乘以120,000,000股將予發行之股份。

代價股份佔(i)本公司於二零零七年一月十七日之已發行股本約1.95%；及(ii)本公司經發行代價股份所擴大之已發行股本約1.91%。

代價股份將以列作繳足之方式發行，並將於各方面與當時已發行之普通股享有同等權利。本公司將向聯交所申請批准代價股份上市及買賣。代價股份於往後之出售將不附有任何限制。

發行價較：

- (a) 股份於二零零七年一月十七日(最後交易日)在聯交所所報之收市價每股1.24港元溢價約45.2%；
- (b) 股份於截至最後交易日(包括該日)止5個交易日在聯交所所報之平均收市價每股1.23港元溢價約46.3%。

根據孫先生提供予本公司之項目公司最新管理賬目所示，於二零零六年十二月三十一日，項目公司(即交易之指涉項目)之資產淨值約為人民幣100,182,000元。項目公司(即交易之指涉項目)於緊接交易前兩個財政年度並無應佔之溢利(除稅及特殊項目前及後)。於緊接交易前兩個財政年度並無錄得收益。項目公司乃新近於二零零五年九月十二日註冊成立，亦處於開發物業發展項目之初步階段，且並無取得收益及溢利。

代價乃由該協議各方經公平原則磋商後達致，儘管並無進行獨立估值，惟董事會已參考中國徐州市之市場狀況及城市發展，以及有關地區類似物業之市值，並認為該協議之條款(包括代價)均為一般商業條款，誠屬公平合理並符合本公司及其股東之整體利益。

代價股份將根據董事會獲授之一般授權發行。一般授權之授出日期為二零零六年五月九日，當日為本公司股東特別大會之舉行日期，董事會於會上獲授一般授權，以配發、發行及處置不超過本公司於二零零六年五月九日已發行股本面值總額20%之新股份。於二零零六年五月九日，已發行股份總數為4,479,339,487股股份，而其20%即895,867,897股股份。於發行代價股份後仍可發行之股份數目為331,474,868股。本公司現時並無計劃於日後進行集資活動。

就該協議訂立正式股份購買協議之最後完成日期為二零零七年四月十七日。

進行該協議項下交易之理由

本集團之主要業務為於中國從事物業投資及發展。作為其策略之一部分及誠如過往所公佈，本集團一直積極於中國主要城市尋求投資於具高增值潛力之投資及具吸引力之業務之機會。

董事會相信，倘建議投資獲得進行，將為本集團擴展其於徐州物業市場業務之良機。本公司計劃將物業發展項目發展為房地產物業，而非將未發展之土地轉售。

本集團將約於10日內對建議投資進行進一步之盡職審查，以及磋商建議投資之條款。本集團須就建議投資議定之條款（諸如完成後將須履行之進一步責任）取決於本集團所進行之盡職審查之結果。本公司將根據上市規則之規定，於有需要及適當時就建議投資發表公佈。

股東務請注意，建議投資不一定會進行。因此，股東及公眾投資者於買賣本公司股份時務請審慎行事。倘盡職審查未能通過審批，或孫先生及江蘇中住於該協議項下所作出之任何聲明被發現為失實，則Advanteam及中置可向孫先生及江蘇中住發出書面通知終止該協議。於該協議被終止後，本集團將獲退回託管賬戶內之100,000,000港元及就此產生之利息，而該協議訂約各方於該協議項下之義務及責任將獲解除。

本公佈乃承董事會之命而刊發，董事願就本公佈所載資料之準確性個別及共同承擔責任。

經審慎及盡責衡量後，董事會認為該協議之條款及條件（包括代價）乃正常商業條款，誠屬公平合理及符合本公司及其股東之整體利益。

一般事項

根據上市規則第14.06(1)條，該協議構成本公司之股份交易。

暫停及恢復股份買賣

應本公司要求，股份已自二零零七年一月十八日上午九時三十分起暫停買賣，以待刊發本公佈。股份將繼續暫停買賣，以待有關另一項須予披露交易之公佈之發放。

釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙應具有以下涵義：

「收購事項」	指	收購項目公司100%股本權益；
「該協議」	指	孫先生、江蘇中住、Advanteam及中置於二零零七年一月十七日訂立之股份購買框架協議，其對各訂約方具有法律約束力；
「Advanteam」	指	Advanteam Limited，於英屬維爾京群島註冊成立，其為本公司之全資附屬公司；
「董事會」	指	董事會；
「現金代價」	指	收購事項之現金代價150,000,000港元，其進一步詳情載於「該協議之概要」項目內；
「本公司」	指	中新集團（控股）有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市；
「代價股份」	指	本公司將配發及發行予孫先生或其代名人之125,000,000股新股份，以作為該協議項下之部份代價；
「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，香港法定貨幣；
「發行價」	指	發行價每股代價股份1.80港元，其乃各訂約方經參考本公司之近期市值及未來前景，按公平原則磋商後釐定；
「江蘇中住」	指	江蘇中住房地產有限公司，於中國註冊成立；
「該土地」	指	位於徐州市銅山縣漢王鎮，總地盤面積約為1,050,000平方米之土地，其受銅山縣國土資源局（作為賣方）及項目公司（作為買方）於二零零五年十月十九日訂立之土地出售協議所規限；
「最後交易日」	指	二零零七年十月十七日，即本公佈發表前股份於聯交所買賣之最後日期；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「孫先生」	指	孫伯榮先生，N&P之唯一股東及佳展之唯一董事；
「N&P」	指	Nice and Plenty Holdings Limited，於英屬維爾京群島註冊成立，地址為P.O. Box 173 Kingston Chambers, Road Town, Tortola, British Virgin Islands，其為佳展之唯一股東；
「中國」	指	中華人民共和國；
「項目公司」	指	中住佳展地產（徐州）有限公司，於中國註冊成立；
「物業發展項目」	指	由項目公司進行名為「君臨泉山」之物業發展項目；
「建議投資」	指	根據該協議擬進行之建議投資，據此，Advanteam及江蘇中住須購入項目公司之100%股本權益；
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之股份；
「股東」	指	股份持有人；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「佳展」	指	佳展投資有限公司，於英屬維爾京群島註冊成立，其由N&P全資擁有；
「中置」	指	中置（北京）企業管理有限公司，於中國註冊成立，其為本公司之全資附屬公司；及

「%」

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，二零零七年一月二十四日

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。