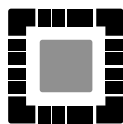

此乃要件 請即處理

閣下如對本通函的任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下中新集團（控股）有限公司的證券全部售出或另行轉讓，應立即將本通函轉交買方或承讓人或送交經手買賣或轉讓的銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買方或承讓人。

香港聯合交易所有限公司對本通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就本通函全部或任何部份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

兩個有關中國成都土地發展的投資項目

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	3
附錄－一般資料	11

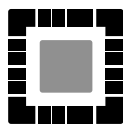
釋 義

於本通函內，除非文義另有規定，否則下列詞彙具有以下涵義：

「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；
「該公佈」	指	本公司所刊發日期為二零零七年一月九日的公佈；
「董事會」	指	本公司董事會；
「成都中泰」	指	成都中泰交通建設發展有限公司；
「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；
「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；

釋 義

「港元」	指	港元，香港的法定貨幣；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「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；
「土地儲備中心」	指	郫縣土地儲備中心，為政府的認可實體；
「最後可行日期」	指	二零零七年一月二十九日，即為確定載入本通函若干資料的最後可行日期；
「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；
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例；
「股東」	指	股份持有人；
「股份」	指	本公司的普通股；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「%」	指	百分比。



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)

執行董事：

酈松校先生 (主席)

劉 義先生

牛曉榮女士

元 崑先生

劉 岩女士

註冊辦事處

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM11

Bermuda

獨立非執行董事：

聶梅生女士

王世勇先生

張青林先生

主要營業地點

香港

灣仔港灣道1號

會展廣場辦公大樓

19樓1908－09室

敬啟者：

須予披露交易

兩個有關中國成都土地發展的投資項目

緒言

於日期為二零零七年一月九日的公佈，本公司宣佈(i)本公司附屬公司中國綿世（成都）建設開發有限公司及政府（透過其認可實體郫縣土地儲備中心）於二零零六年十二月三十一日訂立第一份協議；及(ii)本公司與成都中泰交通建設發展有限公司於二零零七年一月三日就兩幅位於成都市溫江新城區的土地訂立第二份協議。

* 僅供識別

董事會函件

根據上市規則第14.06(2)條，訂立第一份協議及第二份協議構成本公司的須予披露交易。

本通函旨在向閣下提供（其中包括）第一份協議及第二份協議的詳情。

第一份協議

於二零零六年十二月三十一日，中國綿世與土地儲備中心就第一幅土地訂立第一份協議。

第一份協議的概要

第一份協議訂立日期： 二零零六年十二月三十一日

訂約方： (1) 中國綿世（即本公司附屬公司）
(2) 土地儲備中心（即政府的認可實體）

據董事作出一切合理查詢後所深知、確悉及所信，政府及土地儲備中心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。

主要事項： 位於中國成都市郫縣犀浦鎮龍梓萬片區的第一幅土地的土地發展，定義詳見第一份協議。

代價： 見下文。

有關本公司、中國綿世及土地儲備中心的資料

本公司乃作為投資控股公司行事，中國綿世為本公司附屬公司，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。

第一份協議的條款及條件

第一份協議的若干主要條款及條件如下：

1. 中國綿世及土地儲備中心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。
2. 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）。
3. 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。
4. 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。
5. 中國綿世將負責（其中包括）管理及進行第一幅土地的城市基礎建設的建築工程。
6. 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。
7. 第一份協議期間為30個月，拍賣預期於第一份協議期間舉行。

董事會函件

8. 中國綿世將於發展城市基礎建設後獲土地儲備中心償還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按以下計算方法分配予中國綿世和土地儲備中心：

臨界點宗地單價相等於投資額 x 50% ÷ [售出土地面積 x 23% x (1 - 所得稅稅率)]

倘出售單價(除稅前)相等或低於臨界點宗地單價，則中國綿世將有權獲得相等於出售單價 x 售出土地面積 x 23%的投資回報(除稅前)。

倘出售單價(除稅前)高於臨界點宗地單價，則中國綿世將有權獲得相等於臨界點宗地單價 x 售出土地面積 x 23% + (發售單價 - 臨界點宗地單價) x 售出土地面積 x 15%的投資回報(除稅前)。

進行第一份協議項下交易的原因及益處

本集團主要業務為投資及發展中國的土地及房地產。作為本集團策略的一部分，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。

董事對於中國城市基礎建設及土地發展感到樂觀，特別是成都市，更為中國發展最迅速的城市之一。

簽立第一份協議標誌著本公司在中國成都的土地及物業發展業務投資方面再邁進一步，預期第一份協議項下的交易將對本集團的未來發展帶來正面貢獻。

經審慎及盡職審查，以及參考成都市的市況及城市發展後，董事認為，第一份協議的條款及條件(包括代價)屬公平合理，乃按公平原則釐定，且符合本公司及其股東的整體利益。

董事會函件

進行第一份協議項下交易的財務影響

第一個合作項目中第一階段的投資額為人民幣700,000,000元，將由中國綿世根據第一個合作項目的進度以內部資源出資。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。預期中國綿世將不會承擔任何重大負債。由於第一個合作項目尚在發展階段，預期不會對本集團不久將來的盈利構成重大影響。

第二份協議

於二零零七年一月三日，本公司及成都中泰就第二幅土地訂立第二份協議。

第二份協議的概要

第二份協議訂立的日期： 二零零七年一月三日

訂約方：

- (1) 本公司
- (2) 成都中泰

據董事作出一切合理查詢後所深知、確悉及所信，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（定義見上市規則）的第三方。

據董事作出一切合理查詢後所深知、確悉及所信，政府／土地儲備中心及成都中泰為獨立於對方的第三方。

主要事項： 兩幅位於成都市溫江新城區的土地的第二幅土地房地產發展，定義詳見第二份協議。

代價： 見下文。

董事會函件

有關本公司及成都中泰的資料

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／或投資及發展中國的土地及房地產。

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。

第二份協議的條款及條件

第二份協議的若干主要條款及條件如下：

1. 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。
2. 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。
3. 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。項目公司將成為本公司的附屬公司，而本公司持有其70%股份。
4. 項目公司須於第二幅土地上發展住宅及商業物業。
5. 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。
6. 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。

董事會函件

7. 根據一份於二零零六年十二月二十六日與國土資源局簽訂的出售土地使用權出讓合同，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元總出資繳付第二幅土地的部分土地成本。
8. 於簽訂第二份協議後24個月內，本公司須以人民幣300,000,000元的價格（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。收購於項目公司餘下的30%股份後，項目公司將成為本公司的全資附屬公司，而本公司會將其賬目綜合入賬。

進行第二份協議項下交易的原因及益處

本集團主要業務為投資及發展中國的土地及房地產。作為本集團策略的一部分，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。

董事對於中國物業發展及物業投資及發展感到樂觀，特別是成都市，更為中國發展最迅速的城市之一。

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方面再邁進一步，預期第二份協議項下的交易將對本集團的未來發展帶來正面貢獻。

本公司的資本承擔包括就本公司向成都中泰收購項目公司30%股份的人民幣100,000,000元保證額外價格，乃經本公司與成都中泰公平磋商後協定。於考慮資本承擔是否合理公平的過程中，董事已參考成都市的市況及城市發展，並考慮到於24個月期間結束前後釐定於項目的30%股份的溢價；以及購買成都中泰30%股份的本公司權利的價值。

董事會函件

經審慎及盡職審查，以及參考成都市的市況及城市發展後，董事認為，第二份協議的條款及條件（包括代價）屬公平合理，乃按公平原則釐定，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財務影響

本公司於第二個合作項目的總資本承擔為人民幣300,000,000元，將由本公司以內部資源出資。預期本公司將不會承擔任何重大負債。由於第二個合作項目尚在發展階段，預期不會對本集團不久將來的盈利構成重大影響。

其他資料

敬請閣下垂注本通函其他地方及各附錄所載的其他資料。

此 致

本公司列位股東 台照

承董事會命
中新集團（控股）有限公司
主席
鄺松校

二零零七年一月三十一日

責任聲明

本通函乃遵照上市規則的規定而提供有關本公司的資料。董事對本通函所載資料的準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，並無遺漏任何其他事實，致使本通函所載的任何內容有誤導成份。

權益披露

董事權益

於最後可行日期，董事及本公司主要行政人員於本公司或任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債券中所擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部及上市公司董事進行證券交易的標準守則須通知本公司及聯交所的權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文被視作或計作擁有的權益及淡倉），以及須記入根據證券及期貨條例第352條存置的登記冊的權益及淡倉載列如下：

(1) 本公司已發行股份

董事姓名	好倉／淡倉	身份	股份數目	佔已發行股本百分比
鄺松校	好倉	於法團的權益	3,605,381,390	56.2%

附註：鄺松校先生因其於Invest Gain Limited及Sinoeagle Pacific Ltd的100%權益而被視為分別擁有本公司的2,992,751,390股股份及600,000,000股股份的權益。至於餘下的12,630,000股股份，其中3,000,000股乃根據本公司購股權計劃的尚未行使購股權持有，而9,630,000股股份由鄺先生直接持有。

(2) 本公司購股權計劃項下尚未行使的購股權

董事姓名	授出日期	屆滿日期	行使價 (港元)	尚未行使的 購股權數目
鄺松校	二零零六年 四月四日	二零零六年 四月三日	0.90	3,000,000
劉 義	二零零六年 四月四日	二零零六年 四月三日	0.90	16,000,000
	二零零六年 十一月十七日	二零一六年 十月二十二日	0.93	24,000,000
牛曉榮	二零零六年 四月四日	二零一六年 四月三日	0.90	16,000,000
	二零零六年 十一月十七日	二零一六年 十月二十二日	0.93	24,000,000
元 崑	二零零六年 四月四日	二零一六年 四月三日	0.90	8,000,000
	二零零六年 十一月十七日	二零一六年 十月二十二日	0.93	16,000,000
劉 岩	二零零六年 十一月十七日	二零一六年 十月二十二日	0.93	16,000,000

除上文所披露者外，於最後可行日期，概無董事或本公司主要行政人員於本公司或任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份或債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部及上市公司董事進行證券交易的標準守則須通知本公司及聯交所的任何權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文被視作或計作擁有的權益及淡倉），以及須記入根據證券及期貨條例第352條存置的登記冊的任何權益及淡倉。

主要股東

於最後可行日期，就董事或本公司主要行政人員所知，以下人士於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部規定須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附有權利可在所有情況下於本集團任何成員公司的股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上權益：

主要股東名稱	好倉／淡倉	身份	股份數目	佔已發行股本百分比
Invest Gain Limited	好倉	實益擁有人	2,992,751,390	47.0%
鄺松校先生	好倉	於法團的權益 (附註a)	3,605,381,390	56.2%
劉輝女士	好倉	配偶 (附註b)	3,605,381,390	56.2%
Sinoeagle Pacific Limited	好倉	實益擁有人	600,000,000	9.0%
Penta Investment Advisers Ltd.	好倉	投資經理	319,890,000	5.0%
John Zwaanstra 先生	好倉	於法團的權益 (附註c)	319,890,000	5.0%

附註：

- (a) 該等股份之中，2,992,751,390股及600,000,000股股份分別由Invest Gain Limited及Sinoeagle Pacific Limited持有，該兩間公司均由鄺松校先生實益全資擁有，而餘下12,630,000股股份當中，3,000,000股股份為根據本公司購股權計劃下的尚未行使購股權而擁有，而9,630,000股股份由鄺先生直接持有。
- (b) 劉輝女士被視為擁有本公司3,605,381,390股普通股的權益，相等於其配偶鄺松校先生持有的權益。
- (c) 該等股份乃由Penta Investment Advisers Ltd持有，而Penta Investment Advisers Ltd由John Zwaanstra先生實益擁有。

除所披露者外，於最後可行日期，就董事或本公司主要行政人員所知，概無人士（董事除外）於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部規定須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附有權利可在所有情況下於本集團任何成員公司的股東大會投票的任何類別股本面值10%或以上權益。

服務合約

董事與本集團任何成員公司並無訂立（或建議訂立）任何並非於一年內到期或可於一年內終止而無須作出賠償（法定賠償除外）的服務合約。

競爭權益

於最後可行日期，概無董事及其各自的聯繫人士被視為於與本集團的業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的業務中擁有權益，惟董事及其聯繫人士獲委任代表本公司及／或本集團利益的業務除外。

訴訟

於最後可行日期，本集團各成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，而就董事或本公司所知，本集團任何成員公司概無任何尚未了結或面臨的重大訴訟或索償。

一般事項

- (a) 本通函備有中英文版本，如有歧義，概以英文版本為準。
- (b) 本公司的秘書為陳艷琴女士，彼為英國特許秘書及行政人員公會、香港公司秘書公會及香港稅務學會的會員。陳女士持有英國工商管理（榮譽）學士學位以及香港專業會計學碩士學位。
- (c) 本公司註冊辦事處的地址為6 Front Street, Hamilton HM12, Bermuda，而主要營業地點為香港灣仔港灣道1號會展廣場辦公大樓19樓1908-09室。