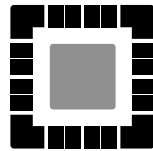


香港聯合交易所有限公司對本公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公佈全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本公佈僅供參考之用，並不構成收購、購買或認購股份的邀請或要約。



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）

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

茲提述本公司先前於二零零七年一月二十四日及二零零七年一月二十六日發表的公佈，內容有關根據日期為二零零七年一月十七日訂立的框架協議收購中住佳展地產（徐州）有限公司100%股本權益的股份交易。項目公司正進行一項位於中華人民共和國徐州名為「君臨泉山」的發展項目。

本公司董事會欣然宣佈，於作出進一步磋商及完成盡職審查後，本公司的全資附屬公司Advanteam Limited及中置（北京）企業管理有限公司於二零零七年二月二十八日訂立股份購買協議，為前述根據框架協議進行的收購事項的正式協議。該協議及框架協議的條款大致相同，惟於該協議中，盡職審查已獲滿意完成，並由N&P取代孫先生（N&P的唯一股東及董事）作為交易的其中一方，其原因為N&P需直接完成收購事項的責任。

該協議項下的部份代價將藉本公司向賣方配發及發行代價股份而支付。

根據上市規則第14.06(1)條，訂立該協議構成本公司之股份交易。

* 僅供識別

收購項目公司的100%股本權益

茲提述本公司所發表的過往公佈，內容有關根據日期為二零零七年一月十七日訂立的框架協議收購項目公司100%股本權益的股份交易。

董事會欣然宣佈，於簽訂框架協議後作出進一步磋商，以及完成對項目公司及該投資進行盡職審查後，本公司的全資附屬公司Advanteam及中置於二零零七年二月二十八日與N&P及江蘇中住訂立該協議（即股份購買協議），據此：

- (i) Advanteam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。

該協議的概要：

該協議生效日期： 二零零七年二月二十八日

訂約方：

甲方：	N&P
乙方：	江蘇中住
丙方：	Advanteam
丁方：	中置

N&P及江蘇中住為投資控股及／或物業發展公司。

N&P乃佳展全部股本的合法及實益擁有人。佳展則是項目公司90%已發行股本的合法及實益擁有人。孫先生持有N&P的100%實益權益。

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。

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

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的混合項目。

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。物業發展項目的建設工程已展開，並預期於二零零九年年底完成。

根據該協議，於該協議訂立當日（即二零零七年二月二十八日）
(i) Advanteam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。項目公司將成為本公司的全資附屬公司。

於該協議訂立當日（即二零零七年二月二十八日），孫先生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。

於該協議訂立當日，項目公司的資產已由N&P及江蘇中住交付及Advanteam及中置，該等資產包括（但不限於）項目公司的公司蓋章，項目公司、該土地及物業發展項目的文件正本及與上述各項有關的文件正本。

代價及支付代價：

該投資的代價由框架協議下各訂約方協定。根據該協議，該投資之代價為375,000,000港元，並以及將以下列方式支付：

- (1) 有關當中150,000,000港元—於該協議訂立日期起計3個工作日內，以現金向N&P支付150,000,000港元（當中包括140,000,000港元及人民幣10,000,000元，後者經協定為等同於10,000,000港元）；及
- (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。

代價股份於緊接框架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。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九月二十五日，當日為本公司股東週年大會之舉行日期，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九月二十五日已發行股本面值總額20%之新股份。於二零零六年九月二十五日，已發行股份總數為5,722,374,340股股份，而其20%即1,144,474,868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。

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，該投資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。

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	N&P、江蘇中住、Advanteam 及中置於二零零七年二月二十八日訂立之股權收購協議，其對各訂約方具有法律約束力，並根據框架協議而作出；
「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；
「先前公佈」	指	本公司於二零零七年一月二十四日及二零零七年一月二十六日所發出之先前公佈，內容有關根據日期為二零零七年一月十七日之框架協議收購項目公司100%股本權益之股份交易；
「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，其進一步詳情載於本公佈「該協議的概要」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	二零零七年一月十七日，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；
「該投資」	指	詳情載於該協議之該投資，據此，Advanteam及江蘇中住將購入項目公司之100%股本權益；
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；
「框架協議」	指	Advanteam及中置連同孫先生及江蘇中住就該投資於二零零零年一月十七日訂立之股份購買框架協議；
「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，二零零七年二月二十八日

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。