

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。



## 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

### 出售中住佳展地產（徐州）有限公司的100%股本權益

#### 該出售

董事會欣然宣佈，本公司的全資附屬公司Advanteam及中置分別於二零零七年四月二十六日訂立兩份買賣協議，以出售於中住佳展地產（徐州）有限公司的100%股本權益，該公司乃為開發位於中國徐州市名為「君臨泉山」之物業發展項目而成立之項目公司。

根據上市規則第14章，該出售構成本公司之須予披露交易。本公司將於實際可行情況下盡快向股東寄發一份通函。

#### 出售中住佳展地產（徐州）有限公司的100%股本權益

董事會欣然宣佈，本公司的全資附屬公司Advanteam及中置分別於二零零七年四月二十六日與Rotunda訂立第一項協議及第二項協議，該等協議對訂約各方具法律約束力。據此：

- (i) 按照第一項協議，Advanteam同意出售而Rotunda同意購買其於佳展的100%持股權，而佳展持有項目公司的90%股本權益；及
- (ii) 按照第二項協議，中置同意出售而Rotunda同意提名Rotunda之代理人公司購買其於項目公司的全部持股權，相當於項目公司的10%股本權益。

## 第一項協議的概要：

### 第一項協議

生效日期： 二零零七年四月二十六日

訂約方： 甲方： Advanteam  
乙方： Rotunda

Advanteam為本公司的全資附屬公司。Advanteam的主要業務為投資控股及／或於中國投資或發展土地和房地產。

Rotunda為一家於英屬維爾京群島註冊成立的公司。Rotunda的主要業務為投資控股。

據董事作出一切合理查詢後所知、所得資料及所信，Rotunda及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士（定義見上市規則）的第三方。

第一項協議下  
該出售的  
指涉項目： 佳展為Advanteam的全資附屬公司，並為項目公司90%股本權益的合法和實益擁有人。佳展的唯一資產為項目公司的股份。

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。項目的公司的唯一資產為物業發展項目。

第一項協議下  
的代價及  
其支代： 根據第一項協議，該出售之代價為580,000,000港元，將以下列方式支付：

代價其中10%將由Rotunda於完成日期以現金支付；

而其餘90%代價將以下列方式支付：

- (i) 其中30%將於二零零七年五月三十日或之前支付；
- (ii) 其中20%將於二零零七年六月三十日或之前支付；
- (iii) 其中20%將於二零零七年八月三十日或之前支付；及
- (iv) 其中20%將於二零零七年十月三十日或之前支付。

根據項目公司最新管理賬目所示，於二零零七年三月三十一日，項目公司（即該出售之指涉項目）之資產淨值約為人民幣207,672,480元。項目公司（即交易之指涉項目）於緊接該出售前兩個財政年度並無應計溢利（除稅及特殊項目前及後）。於緊接該出售前兩個財政年度並無錄得收益。項目公司乃於二零零五年九月十二日註冊成立，仍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。

代價乃由第一項協議各方經公平原則磋商後達致。根據於二零零七年三月三十一日進行之土地獨立估值，土地的價值為人民幣550,000,000元。董事會亦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，並認為第一項協議之條款（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。

## 第一項協議項下交易之理由

請參閱下文「進行第一項協議及第二項協議項下交易之理由」

第二項協議之概要：

第二項協議 二零零七年四月二十六日  
生效日期：

訂約方： 甲方： 中置  
乙方： Rotunda

中置為項目公司10%股本權益的合法和實益擁有人。中置為本公司的全資附屬公司，其主要業務為投資控股及／或於中國投資或發展土地和房地產。

Rotunda為一家於英屬維爾京群島註冊成立的公司。Rotunda的主要業務為投資控股。Rotunda之代理人公司為一家在或將在中國註冊成立的公司。Rotunda及Rotunda之代理人公司由同一實益擁有人擁有。Rotunda及Rotunda之代理人公司之主要業務為投資控股。

據董事作出一切合理查詢後所知、所得資料及所信，Rotunda、Rotunda之代理人公司及彼等之最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士（定義見上市規則）的第三方。

第二項協議下該出售的指涉項目：按照第二項協議，Rotunda將提名Rotunda之代理人公司向中置收購其於項目公司的全部持股權，相當於項目公司的10%股本權益。

就第二項協議有關項目公司的相關資料，已於上文「第一項協議下該出售的指涉項目」項下載述。

按照第一項協議及第二項協議，Rotunda及Rotunda之代理人公司同意向Advanteam及中置收購項目公司的100%股本權益。於完成日期，Rotunda及Rotunda之代理人公司將持有項目公司的100%股本權益。因此，待該出售完成後，本公司將轉讓項目公司的擁有權予Rotunda及Rotunda之代理人公司，而佳展和項目公司將不再為本公司的附屬公司。

第二項協議下的代價及其支代：根據第二項協議，該出售之代價為人民幣90,000,000元，將以下列方式支付：

代價其中10%將由Rotunda於完成日期以現金支付；

而其餘90%代價將以下列方式支付：

- (i) 其中30%將於二零零七年五月三十日或之前支付；
- (ii) 其中20%將於二零零七年六月三十日或之前支付；
- (iii) 其中20%將於二零零七年八月三十日或之前支付；及
- (iv) 其中20%將於二零零七年十月三十日或之前支付。

就第二項協議有關項目公司的相關資料，已於上文「第一項協議下該出售的指涉項目」項下載述。

代價乃由第二項協議各方經公平原則磋商後達致。根據於二零零七年三月三十一日進行之土地獨立估值，土地的價值為人民幣550,000,000元。董事會亦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，並認為第二項協議之條款（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。

第一項協議其中一項條件為，Rotunda須於第一項協議完成日期以Advanteam作為受益人簽立一份股份抵押，作為第一項協議下Rotunda應付的90%餘下代價以及第二項協議下Rotunda之代理人公司應付的餘下代價的抵押品，直至該等代價獲悉數支付為止。Advanteam和Rotunda可不時協議Rotunda提供足以抵償Rotunda及Rotunda之代理人公司當時結欠Advanteam和中置的負債的其他抵押品。

## 進行第一項協議及第二項協議項下交易之原因

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，該出售為本集團提供額外資金，可於中國主要城市收購其他具高增值潛力之投資及具吸引力之業務。該出售亦讓本公司可於中國收購其他回報更高及擁有較佳商機的投資。

董事會相信，該出售之建議一旦落實進行，將實現來自估計特殊收益約240,800,000港元，即670,000,000港元總額（即第一項協議和第二項協議下該出售的總代價）減429,200,000港元總額（即Advanteam和中置用於收購及發展物業發展項目的總代價）所得的金額。此特殊收益於本公司由二零零六年五月一日至二零零七年四月三十日止財政年度的收入報表確認時可予調整。

該出售的所得款項將會用作本集團的營運資金。

經審慎及盡責衡量後，董事會認為第一項協議及第二項協議之條款及條件（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章，第一項協議及第二項協議各自構成本公司之須予披露交易。本公司將於實際可行情況下盡快向股東寄發關於該出售的本公司第一項協議及第二項協議的通函。

### 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：

「Advanteam」	指	Advanteam Limited，於英屬維爾京群島註冊成立之公司，其為本公司的全資附屬公司；
「第一項協議」	指	Advanteam與Rotunda就佳展（其為持有項目公司90%股本權益之公司）100%之股權於二零零七年四月二十六日訂立之買賣協議，其對各訂約方具有法律約束力；
「第二項協議」	指	中置與Rotunda就項目公司10%之股本權益於二零零七年四月二十六日訂立之買賣協議，其對各訂約方具有法律約束力；
「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之有限公司，其股份於聯交所主板上市；

「董事」	指	本公司董事；
「該出售」	指	出售項目公司100%之股本權益；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「港元」	指	港元，香港法定貨幣；
「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；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「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；
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；
「Rotunda」	指	Rotunda Group Limited，於英屬維爾京群島註冊成立，地址為Commence Chambers, P.O. Box 2208, Road Town, Tortola, British Virgin Islands；
「Rotunda之代理人公司」	指	於中國註冊成立或將註冊成立之有限責任公司並由Rotunda之同一擁有人實益擁有；
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.01港元之普通股；
「股東」	指	股份持有人；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「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Advanteam（本公司之全資附屬公司）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,二零零七年四月三十日

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、張青林先生及高岭先生(獨立非執行董事)。

\* 僅供識別

請同時參閱本公佈於香港經濟日報的內容。