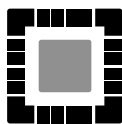

此乃要件 請即處理

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

出售中住佳展地產（徐州）有限公司的100%股本權益

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
附錄—一般資料	10

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：

「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；
「該公佈」	指	本公司所刊發日期為二零零七年五月三日的公佈；
「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；
「完成日期」	指	二零零七年四月三十日；
「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；

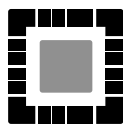
釋 義

「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；
「最後可行日期」	指	二零零七年五月二日，即確定本通函當中所載若干資料的最後可行日期；
「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；
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例；
「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；

釋 義

「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

於本通函內，除另有指明外，貨幣兌換(如適用)的匯率為人民幣1.00元兌1.00港元。該等匯率僅供說明用途，並不代表任何港元或人民幣款額已經、原可或可能按上述匯率或任何其他匯率兌換，或必定能夠兌換。



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)

董事會

執行董事:

鄺松校先生 (主席)

劉義先生

牛曉榮女士

元崑先生

劉岩女士

獨立非執行董事:

聶梅生女士

張青林先生

高岭先生

敬啟者:

註冊辦事處

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM11

Bermuda

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

須予披露交易

出售中住佳展地產（徐州）有限公司的100%股本權益

緒言

於日期為二零零七年五月三日的公佈，本公司宣佈，本公司的全資附屬公司 Advanteam 及中置與 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。根據第一項協議及第二項協議，Rotunda 及 Rotunda 之代理人公司將收購項目公司之 100% 股本權益。

* 僅供識別

董事會函件

根據上市規則第14.06(2)條，訂立第一項協議及第二項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)第一項協議及第二項協議的詳情。

第一項協議

於二零零七年四月二十六日，Advanteam與Rotunda就佳展訂立第一項協議。

第一項協議的概要

第一項協議日期： 二零零七年四月二十六日

訂約方： (1) Advanteam
(2) Rotunda

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各自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。

指涉項目： 佳展的100%持股權，佳展為Advanteam的全資附屬公司，並持有項目公司的90%股本權益，有關項目公司的詳細釋義列於第一項協議內。

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。

董事宣告，交易後，佳展將不再為本公司的附屬公司。

代價： 請參閱下文。

本公司、Advanteam及Rotunda的資料

本公司乃作為投資控股公司行事。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。

第一項協議下的條款及條件

第一項協議的若干主要條款及條件如下：

1. Advanteam將轉讓其於佳展的全部100%持股權予Rotunda，而佳展持有項目公司的90%股本權益。
2. Rotunda須以下列方式支付580,000,000港元，作為第一項協議的代價：

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。
3. Rotunda須於完成日期以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的負債的其他抵押品，在此情況下上述股份抵押會隨即獲解除。

董事會函件

進行第一項協議項下交易之理由及得益

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及得益」。

進行第一項協議項下交易的財務影響

請參閱下文「進行第一項協議及第二項協議項下交易的財務影響」一節。

第二項協議

於二零零七年四月二十六日，中置與Rotunda就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）訂立第二項協議。

第二項協議的概要

第二項協議日期： 二零零七年四月二十六日

訂約方：
(1) 中置
(2) Rotunda

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。

指涉項目： 中置於項目公司的全部持股權，相當於項目公司的10%股本權益，有關詳情列於第二項協議內。

董事宣告，交易後，項目公司將不再為本公司的附屬公司。

代價： 請參閱下文。

董事會函件

本公司、中置及Rotunda的資料

本公司的相關資料已載於上文「本公司、Advanteam及Rotunda的資料」一節。

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均為投資控股。

第二項協議下的條款及條件

第二項協議的若干主要條款及條件如下：

1. 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。
2. 中置將轉讓其於項目公司的全部持股權予Rotunda之代理人公司。
3. Rotunda須以下列方式支付人民幣90,000,000元，作為第二項協議的代價：

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。

董事會函件

進行第一項協議及第二項協議項下交易的理由及得益

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之投資。該出售的所得款項將會用作本集團的營運資金。

該出售的代價乃由第一項協議及第二項協議各自的訂約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。在釐定代價時，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。

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。

進行第一項協議及第二項協議項下交易的財務影響

董事會相信，該出售之建議將實現估計特殊收益約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。董事會預料，該出售的估計特殊收益約240,800,000港元將令本集團淨資產增加，並對本集團的營運資金狀況有正面影響。

其他資料

敬請閣下垂注本通函其他地方及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

二零零七年五月二十一日

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	佔已發行	
			股份數目	股本百分比
鄺松校	好倉	於法團的權益	3,668,021,390	53.3%

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3,055,391,390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
	二零零七年 三月十四日	二零一七年 三月六日	0.98	30,000,000

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／姓名	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	3,055,391,390	44.4%
鄺松校先生	好倉	於法團的權益 (附註a)	3,668,021,390	53.3%
劉輝女士	好倉	配偶 (附註b)	3,668,021,390	53.3%
Sinoeagle Pacific Limited	好倉	實益擁有人	600,000,000	8.7%
Penta Investment Advisers Ltd.	好倉	投資經理	319,890,000	5%
John Zwaanstra先生	好倉	於法團的權益 (附註c)	319,890,000	5%

附註：

- (a) 該等股份之中，3,055,391,390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3,668,021,390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毋須作出賠償（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。