

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 LAND GROUP (HOLDINGS) LIMITED 中新地產集團（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 收購中歐城開有限公司90%股本權益

收購事項

董事會欣然宣佈，本公司全資附屬公司榮鑫（北京）企業管理有限公司於二零零七年十一月十一日及於二零零七年十一月二十二日就收購中歐城開有限公司90%股本權益訂立該協議及補充協議，而該公司為一間就進行中國河北省名為「河北省燕郊經濟技術開發區冶金路綜合用地項目」的物業發展項目而成立的项目公司。

榮鑫原本同意收購項目公司100%股本權益的代價為人民幣816,000,000元。惟物業發展項目的若干規劃條件須於二零零七年十二月十一日前完成。然而，由於上述先決條件尚未於二零零七年十二月十一日前達成，榮鑫將僅以下調後的代價人民幣466,000,000元收購項目公司的90%股本權益。

根據上市規則第14章，收購事項構成本公司一項須予披露交易。本公司將於實際可行範圍內盡快向股東寄發一份關於收購事項的通函。

董事會亦確認，目前並無任何有關收購或變賣的商談或協議為根據上市規則第13.23條而須予披露者；董事會亦不知悉有任何足以或可能影響價格的事宜為根據上市規則第13.09條所規定的一般責任而須予披露者。

董事願就以上聲明的準確性個別及共同承擔責任。

* 僅供識別

收購中歐城開有限公司90%股本權益

董事會欣然宣佈，本公司全資附屬公司榮鑫於二零零七年十一月十一日訂立該協議及於二零零七年十一月二十二日訂立補充協議，據此，甲方及三河原本同意出售及榮鑫原本同意購入甲方及三河分別於項目公司持有的10%股本權益及90%股本權益，惟物業發展項目的若干規劃條件須於二零零七年十二月十一日前完成。然而，由於上述先決條件尚未於二零零七年十二月十一日前達成，榮鑫將僅收購項目公司的90%股本權益。

該協議的概要（經補充協議所修訂）

該協議日期 ： 二零零七年十一月十一日

補充協議日期 ： 二零零七年十一月二十二日

訂約方 ： 甲方：施峰
 ： 乙方：譚大德
 ： 丙方：林萬平
 ： 丁方：榮鑫

補充協議的訂約方 ： 甲方、乙方、丙方、三河及榮鑫

榮鑫為本公司一間全資附屬公司。榮鑫的主要業務為投資控股及／或中國該土地及房產投資及發展。

三河為於中國註冊成立的有限公司，其主要業務為提供企業管理顧問服務。甲方、乙方及丙方持有三河的股本權益分別為31.12%、34.44%及34.44%。

據董事作出一切合理查詢後所深知、確悉及所信，賣方及三河最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士（定義見上市規則）的第三方。

指涉事項

： 項目公司乃一間於二零零六年四月七日在中國註冊成立的有限責任公司，其註冊股本為人民幣100,000,000元，當中人民幣63,000,000元已繳足股款。項目公司的股本權益分別由甲方及三河持有10%及90%。項目公司現正在位於中國河北省燕郊經濟技術開發區冶金路並由其擁有的該土地上進行物業發展項目，而該土地的可用面積為333,333平方米。項目公司已獲批出該土地的土地使用權証，其將於二零五六年六月二十一日屆滿。項目公司所持有的土地使用權可在物業發展項目已完成不少於25%（按發展成本或已發展面積計算）的情況下自由轉讓。項目公司已於二零零六年七月六日取得物業發展項目的建設用地規劃許可証。物業發展項目為一項包含商業物業、酒店及住宅物業的綜合組合項目。土地現時為空置。物業發展項目的建築工程尚未展開，亦尚未定出施工日期。

根據項目公司最近期的管理賬目（按照中國公認會計原則編製），截至二零零七年九月三十日，項目公司的資產總值為人民幣104,752,239元。前述資產總值即（其中包括）撥充資本的土地收購成本及相關開支。項目公司於緊接收購事項前兩個財政年度並無錄得溢利（除稅及特殊項目前，以及除稅及特殊項目後）。項目公司仍在初步展開物業發展項目，尚未產生任何收益及溢利。本公司或項目公司均未有向物業發展項目作出進一步資本承擔。除代價人民幣466,000,000元之外，本公司初步有意於物業發展項目投資人民幣20億元。

先決條件

： 賣方已承諾修訂若干關於物業發展項目的規劃條件，致使總可售建築面積不會少於1,000,000平方米及住宅可售建築面積不會少於600,000平方米，並於該協議日期起計一個月內向燕郊經濟技術開發區規劃建設局取得修訂規劃條件的批文。

然而，由於賣方未能於限期前達成上述先決條件，榮鑫將僅會以下調後的總代價人民幣466,000,000元收購三河於項目公司的90%股本權益。項目公司90%股本權益的轉讓將於二零零八年農曆新年假期結束後30個工作天內完成。並無其他需達成的先決條件。

代價付款

： 代價人民幣466,000,000元將以以下方式支付：

- (i) 人民幣300,000,000元須由榮鑫於該協議日期起計一個月內以現金存入賣方與榮鑫共同持有的戶口。作為分期付款的暫時安排，上述人民幣300,000,000元將於三河辦妥轉讓項目公司70%股本權益予榮鑫的有關註冊手續後發放予賣方。倘榮鑫不信納對項目公司所作出的盡職審查的結果，前述人民幣300,000,000元將免息退還予榮鑫，而該70%股本權益將轉回賣方。於本公佈日期，榮鑫仍在進行盡職審查，盡職審查應該於第二次分期付款人民幣50,000,000元前完成。
- (ii) 榮鑫須不遲於二零零八年一月九日向三河支付人民幣50,000,000元。
- (iii) 餘下代價人民幣116,000,000元須於由三河辦妥轉讓項目公司餘下20%股本權益予榮鑫的所有註冊手續後支付。有關轉讓事項將於二零零八年農曆新年假期結束後30個工作天內完成。

下調後的總代價人民幣466,000,000元將支付予三河。董事認為總代價大幅下調為公平合理。由於目前物業發展項目所允許之建築面積只有433,333平方米，較建議經修訂之規劃條件的不少於1,000,000平方米少，且物業發展項目之潛在利潤將會大幅減少。因此，代價大幅減少不但反映項目公司10%股本權益之價值，亦反映：(i)當未能達致先決條件時，物業發展項目的盈利潛力亦被大幅削弱；及(ii)鑒於僅會收購項目公司的90%股本權益，項目公司於收購事項完成後將不會成為本公司全資附屬公司。儘管先決條件尚未於限期前達致，榮鑫亦會進行收購事項，而基於目前總代價已大幅下調至僅為人民幣466,000,000元，故按下調後的總代價計，董事會認為，物業發展項目仍具可觀的盈利潛力。

代價乃經該協議各訂約方按公平原則磋商後釐訂。在釐訂代價時，董事會已對該土地作出多次勘查，亦已研究及比較中國河北省燕郊類似物業之價值，以便對物業發展項目之價值及潛在溢利作出獨有評估。經過參考中國河北省燕郊經濟技術開發區的市況及該區的城市發展，以及已參考有關地區同類物業的市場價值，董事會認為儘管項目公司於二零零七年九月三十日的資產總值為人民幣104,752,239元，而收購事項的代價為人民幣466,000,000元，由於董事會認為項目公司之總資產人民幣104,752,239元並非完全反映物業發展項目之盈利潛力。根據董事會自行進行之評估，物業發展項目的價值及盈利潛力與協定代價人民幣466,000,000元相稱，故該協議的條款屬公平合理，亦符合本公司及股東的整體利益。

由於本公司董事認為，憑藉彼等於中國地產發展行業的豐富經驗，彼等有能力就土地的價值作出準確的商業判斷，故並無及不會就評估土地價值作出獨立物業估值。尤其，董事會主席酈松校先生於中國地產發展行業務擁超過二十年經驗，而且酈先生目前為中國中華全國工商業聯合會房地產行業副主席及中國房地產及住房研究委員會綜合發展委員會助理主管。

於收購事項完成後，項目公司將成為本公司的非全資附屬公司。

本公司確認並無有關賣方及／或彼等的最終實益擁有人的其他收購或交易須根據上市規則14.22條與收購事項彙集計算。

進行收購事項的理由

本集團主要在中國從事物業投資及發展。本集團為了配合其策略，一向致力在中國主要城市坐擁優厚潛力的投資及具吸引力的業務中評估投資機會。董事會認為，收購事項可讓本集團借此良機進一步拓展其在中國河北省燕郊經濟技術開發區物業市場的業務。

經審慎周詳考慮後，董事會認為該協議的條款及條件屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

一般事項

根據上市規則第14章，該協議項下的收購事項構成本公司一項須予披露交易。本公司將於實際可行範圍內盡快向股東寄發關於收購事項的通函。

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：

「收購事項」	指	根據該協議（經補充協議所修訂）收購項目公司的90%股本權益
「該協議」	指	甲方、乙方及丙方（作為賣方）與榮鑫（作為買方）於二零零七年十一月十一日就轉讓項目公司的股本權益訂立的協議
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	中新地產集團（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
「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
「該土地」	指	一幅位於中國河北省燕郊經濟技術開發區冶金路並由項目公司擁有的土地，可用面積約為333,333平方米
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「甲方」	指	施峰
「乙方」	指	譚大德
「丙方」	指	林萬平
「中國」	指	中華人民共和國

「項目公司」	指	中歐城開有限公司，一間於中國註冊成立的有限責任公司
「物業發展項目」	指	名為「河北省燕郊經濟技術開發區冶金路綜合用地項目」並將由項目公司在該土地上進行的物業發展項目
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「榮鑫」	指	榮鑫（北京）企業管理有限公司，一間於中國註冊成立的有限責任公司，乃本公司的全資附屬公司
「三河」	指	三河中歐城開企業管理有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.04港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「補充協議」	指	甲方、乙方、丙方、三河及榮鑫於二零零七年十一月二十二日為該協議訂立的補充協議
「賣方」	合指	甲方及三河
「%」	指	百分比

承董事會命
 中新地產集團（控股）有限公司
 主席
 鄺松校

香港，二零零七年十二月十三日

於本公佈日期，執行董事為鄺松校先生、劉義先生、牛曉榮女士、元崑先生及劉岩女士；獨立非執行董事為聶梅生女士、張青林先生及高岭先生。