

香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，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之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
出售天津市億嘉合置業有限公司20%股本權益

董事會欣然公佈，於二零零八年四月二十八日，本公司與五礦置業公司及其他人士訂立合作協議，合作進行位於中國天津之該項目之物業發展，並出售項目公司20%股本權益。

根據上市規則，根據合作協議擬進行之交易（包括出售事項）構成本公司之須予披露交易。本公司將儘快向股東寄發一份通函，當中載有該等交易之詳情。

應本公司要求，本公司股份及可換股債券（股份代號：2528）已自二零零八年一月二十二日上午十時十分起暫停買賣，以待發表有關若干股價敏感資料之公佈。本公司股份及可換股債券將繼續暫停買賣，以待另行發表有關若干其他股價敏感資料之公佈。

合作協議

緒言

本公司、五礦、中置、麗星與項目公司訂立合作協議，包括經第一份補充協議及第二份補充協議修訂之總協議。於二零零七年十一月二十七日訂立之總協議訂明有關發展該項目之合作安排之條文，而於二零零七年十一月二十九日訂立之第一份補充協議則訂明，於簽訂另一份補充協議及／或於二零零八年六月三十日前成立新項目公司（且有關項目土地之土地使用權已轉讓予新項目公司，並取得規劃批文）後，總協議方告生效。

於二零零八年四月二十八日，本公司、五礦、項目公司、麗星與中置訂立第二份補充協議，訂明有關中置向五礦轉讓項目公司20%股本權益之條文。於訂立第二份補充協議後，經第一份補充協議修訂之總協議於二零零八年四月二十八日生效。

日期及訂約各方

總協議：	協議日期：	二零零七年十一月二十七日
	生效日期：	二零零八年四月二十八日
	訂約各方：	本公司、五礦與項目公司
第一份補充協議：	協議日期：	二零零七年十一月二十九日
	生效日期：	二零零八年四月二十八日
	訂約各方：	本公司、五礦與項目公司
第二份補充協議：	協議日期：	二零零八年四月二十八日
	生效日期：	二零零八年四月二十八日
	訂約各方：	本公司、中置、麗星、項目公司與五礦

本公司為一家投資控股公司，而其附屬公司之主要業務為投資控股及／或投資或發展中國之土地及房地產。

中置及麗星均為本公司之全資附屬公司，主要業務均為投資控股。

五礦為一家中國物業發展公司，主要業務包括發展及管理中國之物業。

項目公司為本公司之全資附屬公司，於中國成立，註冊資本為人民幣38,000,000元（約43,000,000港元）。項目公司現時之業務為中國天津之物業發展。

據董事作出一切合理查詢後所深知、確悉及所信，五礦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）之第三方。

總協議之重要條款

項目公司現時擁有位於中國天津北辰區宜興埠舊村之該土地之土地使用權。該土地之總建築面積約為2,040,000平方米。

根據總協議，本公司、項目公司與五礦須合作進行有關該土地所包含之項目土地（總建築面積為800,000平方米）之物業發展。本公司負責承擔進行該項目之前期發展工程，包括進行拆卸及重置工程、取得規劃批文、平整土地及成立新項目公司以持有項目土地之土地使用權。預期有關前期工程將於二零零八年六月或前後完成。五礦僅負責按照進度分期為該項目提供人民幣2,384,000,000元（約2,670,000,000港元）之資金，而此乃五礦根據總協議之法律義務。有關資金應涵蓋所有關於該項目之土地補價、必要政府費用、拆卸與重置開支及土地平整費用，以及因向新項目公司轉讓項目土地之相關土地使用權而產生之一切稅項。於五礦提供之資金中，人民幣800,000,000元（約896,000,000港元）（即出售事項之代價）將被視作本公司之非經常收入，而餘額人民幣1,584,000,000元（約1,774,000,000港元）將於項目公司及本集團分別入賬列作往來賬及應付關連公司款項。

該項目計劃發展為商業／住宅項目，惟詳細發展計劃仍有待落實。預期項目土地上將興建多幢樓宇供日後出售。現時並無有關於本集團根據總協議進行之前期工程完成後本集團及五礦之角色及責任之安排。

向五礦出售新項目公司85%股本權益

根據總協議，項目公司須於二零零八年六月三十日前成立一家新項目公司（註冊資本為人民幣100,000,000元（約112,000,000港元）），並向該公司轉讓有關項目土地之土地使用權。新項目公司須成立為中國境內企業，由項目公司及經本公司指定之一名第三方分別擁有85%及15%權益。本公司擬指定本公司一家全資附屬公司作為第三方，以持有該15%權益。五礦將按代價人民幣85,000,000元（約95,000,000港元）購入該新項目公司註冊資本之85%，惟五礦須已經為該項目提供人民幣2,000,000,000元（約2,240,000,000港元）之資金（「**85%權益購買事項**」）。代價將以五礦根據總協議提供之資金合共人民幣2,384,000,000元（約2,670,000,000港元）支付。

於有關85%權益購買事項完成後，五礦及另一名股東（預期為本公司之附屬公司）將按彼等之股權比例85%及15%分佔新項目公司之溢利，惟倘有關項目土地之物業單位之平均售價低於協定基準，則該另一名股東將放棄其分佔之溢利，並按人民幣15,000,000元（約16,800,000港元）另加利息作為代價向五礦轉讓新項目公司之15%股本權益。

由於五礦將於出售事項完成時成為本公司之關連人士（定義見上市規則），故根據上市規則，新項目公司註冊資本15%之持有人（預期為本公司之附屬公司）根據該協議向五礦轉讓有關15%註冊資本一事將構成本公司一項關連交易，並可能構成其他須予公布交易。本公司將會就是次轉讓遵守上市規則第14及14A章之規定，包括披露及獨立股東批准規定。

合作協議中之合作安排僅涉及該項目，而除項目土地外，項目公司將繼續擁有該土地之其他部分。由於利用一家獨立實體（即新項目公司）與五礦合作可清晰地分開有關該項目之權利及負債與項目公司餘下之資產，故對本公司有利。

新項目公司將於成立時成為本公司之附屬公司。於有關情況下，新項目公司之業績及資產與負債將利用權益會計法於本公司之綜合賬目中綜合入賬。於85%權益購買事項完成後，本公司於新項目公司之持股權益將於本公司之財務報表內利用成本會計法入賬列為投資項目。

根據項目公司於二零零八年三月三十一日之未經審核管理賬目所示該土地之賬面值約人民幣260,233,000元（292,000,000港元）及項目土地相對整幅該土地之比例（即約40.0%），有關項目土地之土地使用權之賬面值約為114,437,000港元。

抵押

作為本公司於新項目公司成立及85%權益購買事項完成前履行其於合作協議之義務之抵押，由麗星所擁有項目公司註冊資本之額外20%將存放於獨立託管代理，以託管方式持有，以待於本公司違約時向五礦發放或於本公司履行義務後退還本公司。除非本公司違約，而五礦選擇強制執行並轉讓有關項目公司註冊資本之額外20%，否則該20%註冊資本將不會轉讓予五礦。

第一份補充協議之重要條款

於簽訂另一份補充協議及／或於二零零八年六月三十日前成立新項目公司（且有關項目土地之土地使用權已轉讓予新項目公司，並取得規劃批文）後，總協議將告生效。

第二份補充協議之重要條款

出售事項

作為合作協議之安排之一部分，中置將向五礦出售及轉讓項目公司註冊資本之20%，代價為人民幣800,000,000元（約896,000,000港元）。代價已經以現金支付，並將計入五礦根據合作協議應就該項目提供之資金。

根據整家項目公司於二零零八年三月三十一日之未經審核資產淨值約人民幣63,500,000元（約71,000,000港元），出售事項所涉及資產（即項目公司註冊資本之20%）之價值約為人民幣12,600,000元（約14,200,000港元）。

代價乃經合作協議訂約各方按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天津之市況及城市發展，以及相關地點相類物業之市值，並認為合作協議之條款（包括出售事項之代價）屬一般商業條款，屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

出售事項已於二零零八年四月三十日完成。於出售事項完成後，項目公司將繼續為本公司之附屬公司，而五礦則成為本公司之關連人士（定義見上市規則）。

根據出售事項之成本約149,000,000港元（按照本集團就收購項目公司產生之總成本約744,000,000港元之20%（即出售事項所涉及項目公司之持股百分比）釐定）計算，預期本公司可從出售事項中獲得約747,000,000港元（約人民幣667,000,000元）之收益。

根據合作協議，銷售所得款項將透過本集團向項目公司墊付貸款之方式，用作該項目之資本開支及一般營運資金。

進行交易之理由

本集團主要於中國從事物業投資及發展業務。合作協議中與五礦之合作安排讓本集團能以相對較少之資本承擔，進一步拓展其物業投資及發展業務。屬該合作安排條款一部分之出售事項讓本集團可即時變現其於該項目之投資。

董事會（包括獨立非執行董事）認為，合作協議及出售事項之條款及條件（包括其代價）屬一般商業條款，屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

一般事項

根據上市規則，根據合作協議擬進行之交易（包括出售事項）構成本公司之須予披露交易。本公司將儘快向股東寄發一份通函，當中載有該等交易之詳情。

暫停買賣

應本公司要求，本公司股份及可換股債券（股份代號：2528）已自二零零八年一月二十二日上午十時十分起暫停買賣，以待發表有關若干股價敏感資料之公佈。本公司股份及可換股債券將繼續暫停買賣，以待另行發表有關若干其他股價敏感資料之公佈。

本公佈所用之詞彙

「85%權益購買事項」	指	五礦將根據總協議購入新項目公司註冊資本之85%，詳情載於本公佈「向五礦出售新項目公司85%股本權益」分節；
「董事會」	指	本公司董事會；
「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之公司，其已發行股份於聯交所主板上市；
「代價」	指	出售事項之代價合共人民幣800,000,000元（約896,000,000港元）；
「合作協議」	指	經第一份補充協議及第二份補充協議修訂之總協議；
「董事」	指	本公司現時之董事；
「出售事項」	指	本公司根據第二份補充協議向五礦出售項目公司註冊資本之20%；
「第一份補充協議」	指	本公司、五礦與項目公司於二零零七年十一月二十九日訂立之第一份補充協議；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「港元」	指	港元，香港法定貨幣；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「該土地」	指	位於中國天津北辰區宜興埠舊村之土地，總建築面積約為2,040,000平方米；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；

「麗星」	指	上海雅閣麗星裝飾有限公司，於中國註冊成立並由本公司全資擁有；
「總協議」	指	本公司、五礦與項目公司於二零零七年十一月二十七日就該項目訂立之項目合作發展協議；
「中國」	指	中華人民共和國；
「該項目」	指	有關項目土地之物業發展項目；
「項目公司」	指	天津市億嘉合置業有限公司，於中國註冊成立；
「項目土地」	指	該土地所包含之第7及8號土地，總建築面積為800,000平方米；
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；
「第二份補充協議」	指	本公司、五礦、項目公司、中置與麗星於二零零八年四月二十八日訂立之第二份補充協議；
「股東」	指	股份持有人；
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.04港元之股份；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「五礦」	指	五礦置業公司，一家於中國註冊成立之公司；及
「中置」	指	中置（北京）企業管理有限公司，於中國註冊成立並由本公司全資擁有。

承董事會命
中新地產集團（控股）有限公司
 主席
鄺松校

香港，二零零八年五月三十日

於本公佈日期，董事會成員包括執行董事酈松校先生、劉義先生、牛曉榮女士、元崑先生、劉岩女士、賈伯煒先生、蘆昭群先生、鮑景桃女士及林君誠先生；非執行董事黎亮先生；以及獨立非執行董事聶梅生女士、張青林先生、高嶺先生及黎文良先生。

本公佈乃承董事會命而作出，董事個別及共同就本公佈所載資料之準確性承擔責任。

本公佈所用之匯率為人民幣1元兌1.12港元，僅供參考之用。