

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

（「本公司」）

（於百慕達註冊成立之有限公司）

（股份代號：563）

須予披露及關連交易

收購成都中新錦泰房地產開發有限公司 餘下30%的已發行股本

二零零八年六月協議

於二零零八年六月一日，本公司行使其於二零零七年一月協議項下的權利，並向成都中泰購買其於項目公司的30%股本權益及相關股東貸款，總代價為人民幣486,000,000元。

根據上市規則第14章及第14A章的規定，二零零八年六月協議構成本公司一項須予披露及關連交易。本公司將於可行情況下盡快向股東寄發一份通函，當中載有（其中包括）二零零八年六月協議的詳情，以及獨立董事委員會與獨立財務顧問的函件。

本公司將向聯交所申請上市規則第14A.43條項下的豁免，以豁免遵守就考慮及批准二零零八年六月協議及其項下擬進行的交易舉行股東大會的規定。尋求豁免將根據以下理據提出：(i)倘本公司就批准二零零八年六月協議召開股東大會，概無股東須放棄投票；及(ii)已取得酈先生及Invest Gain Limited（一間由酈先生全資實益擁有之公司）的書面批准，而彼等於本公佈日期合共持有1,054,920,495股（佔本公司全部已發行股本約54%）賦予彼等權力出席本公司股東大會，並於會上投票批准二零零八年六月協議及其項下擬進行的交易的股份。

倘未能取得酈先生及Invest Gain Limited之書面批准及／或聯交所並無授出上市規則第14A.43條項下的豁免，則會就考慮及批准二零零八年六月協議及其項下擬進行的交易舉行股東大會。本公司將於需要時另行發表公佈。

暫停股份買賣

應本公司的要求，股份及本公司可換股債券（股份代號：2528）已於二零零八年一月二十二日上午十時十分起暫停買賣，以待發表一份有關若干股價敏感資料的公佈。股份及本公司可換股債券將繼續暫停買賣，以待就若干其他股價敏感資料另行發表公佈。

二零零七年一月協議

茲提述本公司日期分別為二零零七年一月九日及二零零七年一月三十一日的公佈及通函。當中載述本公司與成都中泰於二零零七年一月三日訂立一項協議，據此，本公司及成都中泰同意組成項目公司共同發展該土地。

就董事於作出一切合理查詢後所理解、深知及確信，成都中泰為一間根據中國法律正式註冊成立及存續的有限公司，其主要業務涉及運輸建設、管理、投資及相關業務。

作為二零零七年一月協議的其中一項條款，本公司須於簽立二零零七年一月協議起計24個月內，向成都中泰購買其於項目公司的30%股本權益，而價格將相當於

- (a) 成都中泰所作出的總出資額人民幣60,000,000元（即人民幣200,000,000元的30%）；
- (b) 成都中泰給予項目公司的股東貸款餘額，當時為人民幣240,000,000元；及
- (c) 額外人民幣100,000,000元。

項目公司

項目公司為一間根據中國法律註冊成立及存續的有限公司，總註冊資本為人民幣200,000,000元，並由本公司及成都中泰分別擁有70%及30%權益。其成立目的為將該土地發展為一項綜合發展項目，當中包括商用及住宅樓宇，以及附屬設施，總建築樓面面積約為700,000平方米。

下列資料乃摘錄自項目公司由二零零七年五月二十四日（其註冊成立日期）起至二零零七年十二月三十一日止期間的經審核財務報表，以及項目公司截至二零零八年五月三十一日止五個月的未經審核管理賬目，兩者均按中國普遍採納的會計原則編製：

	截至二零零八年 五月三十一日 止五個月／ 於二零零八年 五月三十一日 人民幣	由二零零七年 五月二十四日 (註冊成立日期) 起至二零零七年 十二月三十一日 止期間／ 於二零零七年 十二月三十一日 人民幣
營業額	-	-
除稅前虧損淨額	(6,133,383.75)	(2,341,890.32)
除稅後虧損淨額	(6,054,370.42)	(2,341,890.32)
資產淨值	191,617,050.96	197,671,421.38
資產總值	<u>1,088,329,457.62</u>	<u>459,731,086.46</u>

二零零八年六月協議

於二零零八年六月一日，本公司與成都中泰訂立一項協議，據此，本公司行使其於二零零七年一月協議項下的權利，並向成都中泰購買其於項目公司的30%股本權益及相關股東貸款，總代價為人民幣486,000,000元，代價將以現金從本集團的內部資源中撥付，並須於二零零八年十二月三十一日或之前結付。

代價乃根據下列各項釐訂：

- (a) 成都中泰所作出的總出資額人民幣60,000,000元 (附註1)；
- (b) 成都大泰給予項目公司的股東貸款餘額，於債項轉讓協議當日約為人民幣326,110,000元 (附註2)；及
- (c) 額外人民幣100,000,000元 (附註3)。

附註：

1. 與二零零七年一月協議所載的金額相同，相當於成都中泰出資的實際金額。
2. 鑒於項目公司的資本需求以及成都中泰可動用的資源，成都中泰向項目公司所墊付的金額已超出二零零七年一月協議所載的預期金額人民幣240,000,000元。於訂立債務轉讓協議當日，項目公司結欠成都中泰的餘款約為人民幣326,000,000元。由於本公司同意承擔成都中泰向項目公司作出的所有股東貸款為收購事項的部分條件，因此，股東貸款餘額約人民幣326,000,000元將計入作為代價的部分。
3. 該人民幣100,000,000元為二零零七年一月協議中的保證額外金額，乃於董事會參考中國成都市的市場狀況及城市發展，以及成都市物業市值的上升潛力後，由本公司與成都中泰按公平原則磋商後釐訂。

項目公司自成立以來，一直視作本公司擁有70%權益的附屬公司處理。於二零零八年六月協議完成後，項目公司將成為本公司的全資附屬公司，而本公司將繼續以綜合基準計入項目公司的業績及資產與負債。

進行收購事項的理由

本集團的主要業務為於中國從事物業投資及發展。收購事項即本集團行使權利將於項目公司的持股權益由70%增加至100%。於二零零八年六月協議完成後，本集團將完全擁有項目公司，而項目公司將把該土地發展為一項包括商用及住宅樓宇，以及附屬設施的綜合發展項目。

董事會認為，二零零八年六月協議乃於本公司的日常業務過程中以一般商業條款訂立，而二零零八年六月協議的條款誠屬公平合理，且訂立二零零八年六月協議符合本公司及其股東的整體利益。本公司獨立非執行董事對二零零八年六月協議的意見將載入即將寄發予股東的相關通函內。

一般事項

根據上市規則第14章，二零零八年六月協議構成本公司的須予披露交易。成都中泰為項目公司的主要股東，而項目公司於本公佈日期為本公司的非全資附屬公司，因而根據上市規則第14A章為本公司的關連人士。據此，根據上市規則第14A章，二零零八年六月協議亦構成本公司的關連交易，並須遵守上市規則項下的申報、公佈及經獨立股東批准的規定，此乃由於就收購事項而言計算的上市規則第14.07條項下豁免的適用百分比率超出上市規則第14A.32條項下的豁免界限。

本公司將於可行情況下盡快向股東寄發一份通函，當中載有（其中包括）二零零八年六月協議的詳情，以及獨立董事委員會與獨立財務顧問的函件。

本公司將向聯交所申請上市規則第14A.43條項下的豁免，以豁免遵守就考慮及批准二零零八年六月協議及其項下擬進行的交易舉行股東大會的規定。尋求豁免將根據以下理據提出：(i)倘本公司就批准二零零八年六月協議召開股東大會，概無股東須放棄投票；及(ii)已取得酈先生及Invest Gain Limited的書面批准，而彼等於本公佈日期合共持有1,054,920,495股（佔本公司全部已發行股本約54%）賦予彼等權力出席本公司股東大會，並於會上投票批准二零零八年六月協議及其項下擬進行交易的股份。Invest Gain Limited為一間由酈先生全資實益擁有的公司。因此，根據上市規則第14A章，酈先生及Invest Gain Limited將被視為一組緊密合作股東。

就董事作出一切合理查詢後所理解、深知及確信，概無股東於收購事項擁有重大權益，因而須於本公司召開股東大會以批准收購事項的情況下放棄投票。在通函寄發予本公司股東前，已向酈先生及Invest Gain Limited尋求書面批准，並預期將會獲得有關批准。

倘未能取得酈先生及Invest Gain Limited之書面批准及／或聯交所並無授出上市規則第14A.43條項下的豁免，則會就考慮及批准二零零八年六月協議及其項下擬進行的交易舉行股東大會。本公司將於需要時另行發表公佈。

暫停股份買賣

應本公司的要求，股份及本公司可換股債券（股份代號：2528）已於二零零八年一月二十二日上午十時十分起暫停買賣，以待發表一份有關若干股價敏感資料的公佈。股份及本公司可換股債券將繼續暫停買賣，以待就若干其他股價敏感資料另行發表公佈。

本公佈所用詞彙

「收購事項」	指	本集團根據二零零八年六月協議的條款，進一步向成都中泰收購項目公司的30%股本權益
「董事會」	指	本公司董事會
「成都中泰」	指	成都中泰交通建設發展有限公司，持有項目公司30%權益的公司
「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，其已發行股份於聯交所主板上市
「代價」	指	收購事項的總代價約人民幣486,000,000元
「債項轉讓協議」	指	作為二零零八年六月協議的一部分，本公司於二零零八年六月一日與成都中泰訂立一項債項轉讓協議，據此，各方同意本集團將承擔成都中泰給予項目公司的股東貸款約人民幣326,000,000元
「董事」	指	本公司現時的董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

「港元」	指	港元，香港的法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	將予成立的本公司獨立董事委員會，以就收購事項及其項下擬進行的交易向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」	指	獨立董事委員會及獨立股東就收購事項及其項下擬進行的交易的獨立財務顧問
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士（定義見上市規則）的第三方及其最終實益擁有人
「二零零七年一月協議」	指	本公司與成都中泰所訂立日期為二零零七年一月三日的協議，據此，本公司與成都中泰同意組建項目公司
「二零零八年六月協議」	指	本公司與成都中泰所訂立日期為二零零八年六月一日的協議，據此，本公司行使其於二零零七年一月協議項下的權利，並以代價向成都中泰收購項目公司的30%股本權益
「該土地」	指	兩幅位於中國成都市溫江新城區的土地，其所佔總地盤面積約為228,000平方米，將發展為一項綜合發展項目，當中包括總建築樓面面積約700,000平方米之商用及住宅樓宇以及附屬設施
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「鄺先生」	指	董事會主席、執行董事兼控股股東鄺松校先生
「中國」	指	中華人民共和國
「中國普遍採納的會計原則」	指	中國普遍採納的會計原則

「項目公司」	指	成都中新錦泰房地產開發有限公司，一間根據中國法律正式註冊成立及存續的有限公司，並由本公司及成都中泰分別擁有70%及30%權益，其成立目的為將該土地發展為一項綜合發展項目，當中包括商用及住宅樓宇，以及附屬設施，總建築樓面面積約為700,000平方米
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.04港元的股份
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

承董事會命
中新地產集團(控股)有限公司
 主席
鄺松校

香港，二零零八年六月二十七日

於本公佈日期，董事會成員包括執行董事鄺松校先生、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。