

香港交易及結算所有限公司及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份內容而產生或因倚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\***

**（本公司）**

*（於百慕達註冊成立之有限公司）*

（股票-股份代號: 563，於二零一一年到期之可換股債券 - 股份代號: 2528）

## 須予披露交易

於二零零九年六月十日，賣方（本公司之全資附屬公司）與買方（獨立第三方）訂立該協議，同意賣方須出售及買方須購買在線投資40%權益，代價為人民幣4.50億元（相等於約5.11億港元），且買方須承擔中新於該協議日期應付Sky East的應付結餘人民幣1.06億元（相等於約1.20億港元）。

根據上市規則第14.06條，出售事項構成本公司的須予披露交易。

### 該協議

日期：二零零九年六月十日

訂約方：

中新置地，為本公司全資附屬公司，於本公佈日期持有在線投資40%權益。

Star Platinum為一間主要從事投資控股業務的公司，於本公佈日共持有在線投資40%權益。

Sky East為一間主要從事投資控股業務的公司，於本公佈日期持有在線投資20%權益。

Rich Stone（即買方）為一間主要從事投資控股業務的公司，於該協議完成時將持有在線投資 100% 權益

本公司為一間投資控股公司，其附屬公司的主要活動為投資控股及／或於中國投資或開發土地及房地產。

經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，買方、Star Platinum及Sky East及彼等的最終實益擁有人均為獨立第三方。

## 所出售資產

根據該協議，賣方（中新置地）已同意出售及買方已同意以代價人民幣4.50億元（相等於約5.11億港元）購買在線投資40%權益，且買方將承擔中新於該協議日期應付Sky East的應付結餘人民幣1.06億元（相等於約1.20億港元）。

## 代價：

出售事項的總代價為人民幣5.56億元（相等於約6.31億港元），並按以下方式支付：

- (1) 其中人民幣4.50億元（相等於約5.11億港元）由買方於簽訂該協議起三個月內以現金（以人民幣或其他同等價值的貨幣）支付予賣方；
- (2) 其中人民幣1.06億元（相等於約1.20億港元）（即應付結餘）須由買方按雙方協定的條款支付予Sky East。

出售事項的代價經該協議的訂約方公平磋商，並參考本集團所委聘的獨立專業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司對該物業於二零零九年四月三十日的估值金額人民幣1,250,000,000元（其40%約為人民幣5億元）而定。

出售事項能令本集團變現額外現金用於其營運資金、現有業務經營及／或未來物業發展。因此，董事認為，代價及該協議條款乃屬公平合理，且訂立該協議符合本公司及股東之整體利益。

## 完成：

該協議的完成並無先決條件。

該協議的訂約方須各自於簽訂該協議後就出售事項完成向有關當局作出的所需轉讓及註冊程序以及其他事宜。

## 有關在線投資之資料

在線投資於二零零零年十二月二十八日根據英屬處女群島法律正式註冊成立及有效存在為有限公司。在線投資的註冊資本為10美元，全部均已繳足。

二零零七年協議完成時，在線投資由賣方持有40%權益、Star Platinum持有40%及Sky East持有20%。

在線投資持有哈爾濱亞麻95%權益。

哈爾濱亞麻乃根據中國法律正式註冊成立及有效存在的公司，為將該物業分期開發為具公共設施的商住區而成立。該商住區總建築面積約為1,100,000平方米（約12,000,000平方尺）。

## 進行出售事項的理由

本公司為一間投資控股公司，其附屬公司的主要活動為投資控股及／或於中國投資或開發土地及房地產。

出售事項能讓本公司(i) 重新分配其所有資源及管理層的專注集中於現有業務，以達致更有效率的管理，(ii) 變現額外現金用於本集團之營運資金、現有業務經營及／或未來物業發展。

該協議的條款乃經公平磋商按一般商業條款而定。董事認為，該協議的條款屬公平合理，且訂立該協議符合本公司及其股東之整體利益。

## 出售事項的財務影響

出售事項完成時，本集團將不再於在線投資擁有任何權益。

出售事項完成時，估計本集團將錄得出售事項虧損約人民幣2.0億元（相等於約2.26億港元），此乃按於在線投資之投資賬面成本約人民幣7.56億元（相等於約8.57億港元）減出售事項的總代價人民幣5.56億元（相等於約6.31億港元）而定。出售事項的該等虧損將會反映於本集團截至二零一零年四月三十日止財政年度的綜合財務報表。

出售事項的所得款項將用作本集團之一般營運資金。

## 上市規則涵義

根據上市規則第14.06條，出售事項構成本公司的須予披露交易。

## 暫停買賣

應本公司之要求，本公司之股份及債券（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於聯交所暫停買賣，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。本公司將繼續與聯交所密切合作就導致本公司證券暫停買賣之事宜作出公佈，並尋求盡快恢復其股份及債券之買賣。

## 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：

「該協議」	指	賣方與買方就二零零九年六月十日之出售事項訂立的買賣協議
「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有限公司，其發行的股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方所出售的在線投資40%權益及所獲的應付結餘須按照及根據該協議的條款及條件
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「哈爾濱亞麻」	指	哈爾濱亞麻房地產開發有限公司，根據中國法律正式註冊成立及有效存在為有限公司，由在線投資擁有95%權益及一個獨立第三方擁有5%權益
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	本公司及其關連人士（具上市規則所賦予之涵義）之獨立第三方
「在線投資」	指	在線投資有限公司，根據英屬處女群島法律正式註冊成立及有效存在為有限公司，持有哈爾濱亞麻95%已發行股本權益
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中新置地」或「賣方」	指	中新置地有限公司，為本公司全資附屬公司，於本公佈日期持有在線投資40%權益
「應付結餘」	指	根據二零零七年協議，中新置地應付Sky East的應付結餘人民幣1.06億元，於該協議日期尚未償付
「中國」	指	中華人民共和國（就本公佈而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣）

「該物業」	指	哈爾濱亞麻集團老廠區土地，一幅位於中國黑龍江省哈爾濱市南崗區民生路94號的土地
「買方」	指	Rich Stone Global Limited，為獨立第三方
「股份」	指	本公司股本中每股0.04港元之普通股
「Sky East」	指	Sky East Resources Limited，為獨立第三方，根據二零零七年協議出售在線投資40%權益，於本公佈日期持有在線投資20%權益
「Star Platinum」	指	Star Platinum Limited，為獨立第三方，於本公佈日期持有在線投資40%權益
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「二零零七年協議」	指	中新置地、Star Platinum及Sky East於二零零七年十一月訂立的協議，據此Sky East向中新置地出售其於在線投資40%權益，總代價人民幣7.56億元（包括就在線投資40%權益的人民幣6.50億元及就所獲貸款的人民幣1.06億元）
「港元」	指	港元，香港當時法定貨幣
「人民幣」	指	人民幣，中國當時法定貨幣
「%」	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，二零零九年六月十八日

人民幣換算為港元乃按人民幣0.8818元兌1港元的匯率計算（僅供參考）。該等換算不應視為有關金額已經、應已或可按任何該匯率或其他匯率換算。

於本公佈日期，本公司執行董事為鄺松校先生、劉義先生、牛曉榮女士、元崑先生、劉岩女士、賈伯煒先生、鮑景桃女士及林君誠先生；本公司非執行董事為黎亮先生；而本公司獨立非執行董事為聶梅生女士、張青林先生及高崙先生。

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。

\* 僅供識別