

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\***

*（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）

**須予披露及關連交易**

**另行出售天津市億嘉合置業有限公司 40%股本權益**

**二零零九年六月協議及第三份補充協議**

於二零零九年六月十日，本公司、五礦、中置、麗星與項目公司訂立(a)二零零九年六月協議，據此協定（其中包括），五礦須增持其於項目公司之股本權益至60%，總代價為人民幣11.6億元（約港幣13.15億元）；及(b)與相關方就項目發展而開展合作之條款有關之第三份補充協議。由於已根據第二份補充協議支付人民幣8.0億元，因此根據二零零九年六月協議應付代價之餘款為人民幣3.6億元（約港幣4.08億元）。

根據上市規則第14A章之規定，二零零九年六月協議構成本公司之關連交易。本公司將儘快向股東寄發一份通函，當中載有（其中包括）二零零九年六月協議之詳情，以及獨立董事委員會與獨立財務顧問之函件。

本公司將向聯交所申請上市規則第14A.43條項下之豁免，以豁免遵守就考慮及批准二零零九年六月協議及其項下擬進行之交易舉行股東大會之規定。

## 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，以申請恢復本公司證券之買賣。

## 背景

茲提述本公司日期分別為二零零八年五月三十日及二零零八年六月二十日之公佈及通函，當中載述本公司與五礦及其他各方為合作發展中國天津項目而訂立合作協議（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主協議）以及本集團將項目公司之20%股本權益出售予五礦。

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。

項目公司乃一間於中國成立的公司，其註冊資本為人民幣38,000,000元（約港幣43,000,000元）。項目公司目前於中國天津從事物業發展。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開發權。該土地之總建築面積約為2,040,000平方米。

就董事作出一切合理查詢後所理解、深知及確信，除項目公司之20%股本權益以外，五礦及其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）之第三方，且於本公佈刊發日期並無持有任何股份。

## 二零零九年六月協議

於二零零九年六月十日，本公司、五礦、中置、麗星與項目公司訂立二零零九年六月協議，據此，訂約各方協定：

1. 五礦將另行收購項目公司之 40% 股本權益，而緊隨股份轉讓完成後，五礦應持有項目公司 60% 之股本權益，餘下 40% 之股本權益分別應由(a)麗星持有 30% 並由(b)中置持有 10% ；
2. 項目公司 60% 股本權益之總代價應為人民幣 11.60 億元（約港幣 13.15 億元），其中人民幣 8.0 億元（約港幣 9.07 億元）已根據第二份補充協議予以支付並結清。人民幣 3.60 億元（約港幣 4.08 億港元）之餘款須於訂立二零零九年六月協議後十五個工作日內由五礦支付予麗星；及
3. 於訂立二零零九年六月協議當日，有關各方應已完成與股份轉讓有關之所有必要文件之簽訂，且於訂立二零零九年六月協議後五個工作日內有關各方應已完成與股份轉讓有關之必要登記。

項目公司 60% 股本權益之總代價乃於二零零九年六月協議由訂約各方參考中國天津至市場狀況及城市發展以及相關地段類似物業之市值後，經公平磋商而釐定。

完成出售後，本集團（透過麗星及中置）將繼續擁有項目公司 40% 之股本權益；由於項目公司不再是本公司之附屬公司，本集團將按權益基準計入其於項目公司之權益。

根據項目公司截至二零零九年五月三十一日止五個月的未經審核管理賬目，項目公司於二零零九年五月三十一日的未經審核資產淨值約為人民幣 64,000,000 元（約港幣 73,000,000 元）。根據截至二零零八年十二月三十一日止兩年度的經審核財務報表，項目公司截至二零零七年十二月三十一日止年度的除稅前後淨虧損為人民幣 66,731 元（約港幣 75,675 元），而截至二零零八年十二月三十一日止年度的淨虧損為人民幣 285,822 元（約港幣 324,135 元）。

經參考本集團於項目公司的賬面值及經計及人民幣 3.60 億元(約港幣 4.08 億元)之代價且須經本公司核數師審核，故此來自出售事項之收益預期約為人民幣 17,000,000 元（經扣除相關可能稅務費用及開支後約港幣 20,000,000 元）。

本集團擬將來自出售之銷售所得款項用作額外的一般營運資本。

### **第三份補充協議**

於二零零九年六月十日，五礦、中置、麗星與項目公司亦訂立第三份補充協議，據此，相關各方已就項目發展而協定以下與合作有關之重要條款：

#### **第三份補充協議之重要條款：**

##### **A. 有關該土地內地段之共享及有關項目土地之利潤分成：**

1. 五礦、麗星及中置同意將該土地第 3 號地塊(其總建築面積約為 410,000 平方米)轉讓予五礦，而五礦將全權負責上述地塊之發展；
2. 五礦、麗星及中置一致同意訂立與發展項目及分享項目利潤有關之下列條款：
  - (a) 於 2,040,000 平方米之總建築面積之中，五礦將擁有可發展、處置第 3 號、第 7 號及第 8 號地塊（其總建築面積約為 1,210,000 平方米）及分享該等地段所產生利潤之獨家所有權，而麗星及中置將放棄其發展、處置上述地段及分享上述地段所產生利潤之權利；

- (b) 麗星及中置將擁有可發展、處置第 3 號、第 7 號及第 8 號地塊以外之該土地及分享其所產生利潤之獨家所有權；
  - (c) 根據合作協議之條款，五礦、本公司及任何關連方不再成立新的項目公司，且不會按 85 比 15 的比例分佔開發項目土地所得之溢利。因此，有關「新項目公司」之條款及該合作協議所載之任何相關事宜將不再進一步產生任何影響；及
  - (d) 倘項目公司及/或該項目公司將予投資之四間項目公司之註冊資本並未繳足，則本公司及其關連方有責任繳付上述公司註冊資本之餘額；
3. 麗星須根據合作協議繼續履行其責任，該等責任包括拆卸及重置項目土地、取得項目土地之規劃批文、平整項目土地。於麗星接管五礦所持有之項目公司之業務後，麗星須繼續履行上述責任，惟其工作不會影響項目土地之開發。五礦有權就拆卸及重置項目土地之進度提出要求。
4. 五礦、麗星及中置有權根據一份股東協議之條款分佔彼等之溢利。  
(附註：已於二零零九年六月十日召開項目公司之股東大會，且上述所載分佔項目土地的基準已於該大會上進行協定。)

**B. 有關五礦對項目土地所投入之金額、股東預付款項及支付條款：**

1. 五礦負責向項目土地注資人民幣 15.84 億元（約港幣 17.96 億元）。本公司、五礦、項目公司、中置及麗星已確認，五礦已支付人民幣 6.40 億元，餘下人民幣 9.44 億元尚未支付。五礦亦確認，所注入之資金人民幣 15.84 億元將被視為項目公司作出的股東貸款。

2. 五礦就項目土地而須支付之資金如下：
  - (a) 除五礦向項目公司已付的人民幣 6.40 億元，項目土地進行拆卸及重置工程所需之餘款則為人民幣 9.44 億元。倘需要支付額外款項，則由麗星負責支付該等超出部分，且本公司須確保上述責任須由麗星承擔，而五礦則不再負責承擔任何該等超出款項。
  - (b) 五礦須支付之注資如下：
    - (i) 五礦須根據項目之進度支付餘款人民幣 9.44 億元；
    - (ii) 項目公司僅須負責麗星、中置及本公司任何關連公司於截至二零零九年三月三十一日止所招致之債務，毋須負責任何該等公司於二零零九年三月三十一日之後所招致之任何債務。就麗星、中置及本公司任何關連公司於二零零九年三月三十一日至股份轉讓完成之日止期間招致與拆卸及重置項目土地有關之任何款項而言（「已招致之款項」），項目公司將審核及確認其是否須支付已招致之任何款項，且項目公司須於計及項目土地之拆卸及重置進度、其現金流量狀況及第 3、7 及 8 號土地之開發進度後，酌情支付所招致之款項。

**C. 有關關連方於第三份補充協議簽署前所訂立之關於關連方權利及責任之任何協議**

1. 於股份轉讓完成後，麗星須根據合作協議接納本公司、麗星及中置之所有權利、責任及職責，包括但不限於有關項目土地之拆卸及重置工程、平整土地及取得項目土地政府批文之成本及費用；

2. 本公司、麗星及中置已同意繼續負責有關該項目之相關事宜，以及聯絡及協調天津市與北城區之相關政府部門（包括監督成本控制、拆卸及重置進度、取得第 3、7 及 8 號土地之土地使用權及相關批文，以及完成有關該項目開發之必要手續）；
3. 倘該項目之持股情況出現任何變動，則遭受影響退出該項目之股東須向該項目之新股東提供相關事宜及法律文件（包括股東大會之會議紀要）之完整及全面之披露資料，以及各方就該項目所訂立之合作協議之協定條款。受到影響退出該項目之股東之權利及責任須由新股東承擔。

#### **D. 有關保護五礦之權利及利益的安排：**

麗星及中置同意將彼等各自於項目公司之持股股份（持股總額為項目公司 40% 的股權）抵押予五礦，作為可能因本公司、項目公司、麗星及中置違反該協議項目下之責任而作出之擔保。倘本公司、項目公司、麗星及中置或該等各方之任何合併違反該協議所協定之任何責任，則五礦有權將已抵押股份作為擔保，且可根據有關法律法規行使已抵押股份之權利。

於向五礦抵押已抵押股份之期間內，中置之所有股東權利及開發該土地（第 3、7 及 8 號土地除外）之權利及利益不會受到影響。

須關注有關抵押已抵押股份及股份轉讓之程序，且二者須同時生效，與此同時，根據二零零九年六月協議之條款，五礦須支付與股份轉讓相關之款項人民幣 3.6 億元

**E. 有關五礦轉讓其於該項目第 3、7 及 8 號土地之所有權或持續擁有其於項目公司 60%之所有權之權利，以及任何稅項責任**

1. 當第 3、7 及 8 號土地（或該等土地中任何一幅土地）已符合轉讓條件，則五礦有權將該等土地（或其中之任何一幅土地）轉讓予五礦之提名項目公司。麗星及中置則須在就批准該轉讓而召開之股東大會上，對批准上述轉讓之決議案投贊成票，且須協助五礦完成該項轉讓之必要手續。有關轉讓第 3、7 及/或 8 號土地之轉讓之相關稅務開支須由麗星承擔。

於向五礦所提名之項目公司轉讓第 3、7 及 8 號土地之後，五礦須將其於項目公司之 60% 股權轉讓予麗星。與上述轉讓有關之全部稅務開支均須由麗星承擔。

轉讓第 3 號、第 7 號及第 8 號地塊之價格須自五礦向項目公司注入之股東貸款之款項中扣除，以便符合彼等各自之轉讓價格。超過轉讓價格之任何超出部分須自五礦就其於麗星 60% 股權之轉讓而支付之代價中撥付（附註）。轉讓第 3 號、第 7 號及第 8 號地塊之總價格不得超過上述股東貸款及就項目公司股權所支付之代價之總額。於上述土地及股份轉讓完成後，五礦及其提名項目公司便不再就持股、債務及負債而與項目公司、麗星及中置擁有任何關係。

（附註：根據二零零九年六月協議之條款，該款項指人民幣 11.60 億元（約港幣 13.15 億元。基於本公司之理解，除上述款項之外，就第三份補充協議之特定條款而言，並無五礦及本集團進一步收取或支付之其他款項。）

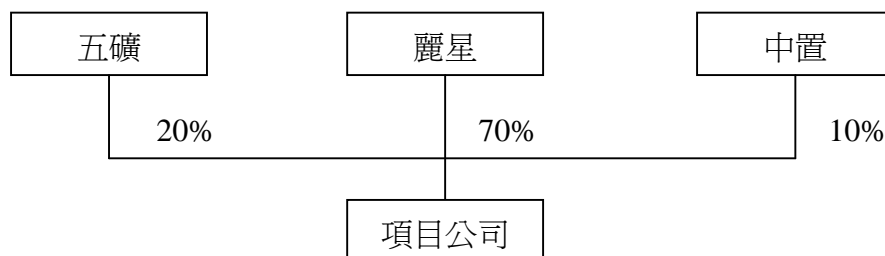


2. 倘於完成項目土地之拆卸及重置工程之前，麗星願意將其所擁有開發權之土地轉讓予一間指定公司，則其須取得項目公司所有其他股東之一致同意，並承擔有關上述轉讓之全部稅務開支。倘於完成項目土地之拆卸及重置工程、相關事宜之後，以及相關土地已符合轉讓條件，麗星則有權將上述土地轉讓予一間指定公司。五礦及項目公司將一致同意上述轉讓。有關上述轉讓之稅務開支將由麗星承擔。倘麗星及中置向彼等指定之公司轉讓第 3、7 及 8 號土地之外的土地之開發權及利益及已完成該項轉讓，則彼等須向五礦退還於項目公司 40% 之股權。有關上述轉讓之所有稅務開支須由麗星承擔。於該等事項完成後，麗星及中置便不再就持股、債務及負債而與項目公司及五礦擁有任何關係。

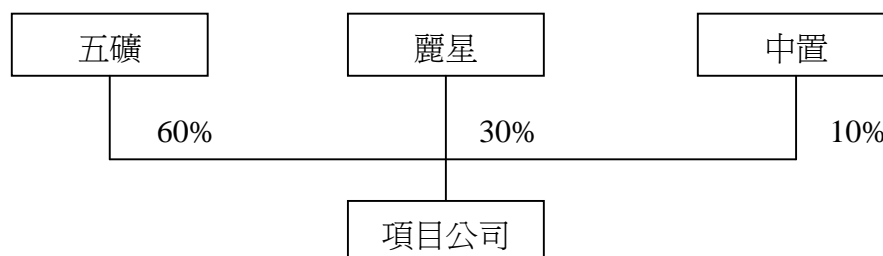
第三份補充協議主要是按照項目公司各股東各自於項目公司按比例所得之權益，改變彼等之權利及責任。於二零零九年六月協議完成後，項目公司之控股股東五礦將接管項目公司之經營業務，同時亦將擁有可發展、處置第 3 號、第 7 號及第 8 號地塊（其總建築面積約為 1,210,000 平方米，約佔該土地總建築面積 2,040,000 平方米之 59%）及分享該等地塊所產生利潤之獨家所有權，而麗星及中置將擁有可發展、處置及分享第 3 號、第 7 號及第 8 號地塊以外之土地及分享其所產生利潤之獨家所有權。除上述變動外，第三份補充協議之其他主要條款基本符合合作協議之條款。

## 項目公司之股權架構及所有權

完成出售事項之前項目公司之股權架構：



完成出售事項完成之後項目公司之股權架構：



出售事項完成後，五礦將擁有可發展、處置第 3 號、第 7 號及第 8 號地塊（其總建築面積約為 1,210,000 平方米，約佔該土地總建築面積 2,040,000 平方米之 59%）及分享該等地段所產生利潤之獨家所有權，而麗星及中置將擁有可發展、處置該土地第 3 號、第 7 號及第 8 號地塊以外之土地及分享其所產生利潤之獨家所有權。有關該等地段所有權之詳情如下：

	平方米
該土地之總面積	2,042,800
	=====
五礦持有之地塊：	
第 3 號地塊	408,900
第 7 號地塊	278,200
第 8 號地塊	523,900
	-----
第 3 號、第 7 號及第 8 號地塊之總面積	1,211,000
本集團擬將持有之地塊	831,800
	=====

## 出售事項之理由

本集團主要於中國從事物業投資及開發業務。合作協議及第三份補充協議之條款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開發業務。出售事項可讓本集團實現其於該項目之部分投資，此舉將帶來現金流入約人民幣3.60億元（或約港幣4.08億元）作為本集團之額外營運資本，並進一步加強其與五礦於該項目開發中之合作安排。

董事會（不包括獨立非執行董事，其觀點將於考慮獨立財務顧問之建議後再發表）認為，二零零九年六月協議之條款及條件（包括其代價）屬一般商業條款，屬公平合理，且二零零九年六月協議之簽署符合本公司及其股東之整體利益。

## 上市規則之要求

五礦持有項目公司股本權益之20%，且為該公司之主要股東，而項目公司為本公司之非全資擁有附屬公司，故根據上市規則，五礦屬本公司之關連人士。由於根據上市規則第14章計算二零零九年六月協議之有關百分比率低於5%，故根據上市規則14A章，訂立二零零九年六月協議構成本公司之關連交易，根據上市規則規定須經獨立股東批准方可作實。

本公司將儘快向股東寄發一份通函，當中載有（其中包括）二零零九年六月協議之詳情，以及獨立董事委員會與獨立財務顧問之函件。

)

本公司將向聯交所申請上市規則第14A.43條項下之豁免，以豁免遵守就考慮及批准二零零九年六月協議及其項下擬進行之交易舉行股東大會之規定。尋求豁免將根據以下理據提出：(i)倘本公司就批准二零零九年六月協議召開股東大會，概無股東須放棄投票；及(ii)已取得酈先生及其全資附屬公司Invest Gain Limited之書面批准，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，並於會上投票批准二零零九年六月協議及其項下擬進行之股份。Invest Gain Limited為一家由酈先生全資實益擁有之公司。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，概無股東於二零零九年六月協議中擁有重大權益，因而須於本公司召開股東大會以批准二零零九年六月協議之情況下放棄投票。在通函寄發予股東前，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／或聯交所並無向本公司授出上市規則第14A.43條項下之豁免，則會就考慮及批准二零零九年六月協議及其項下擬進行之交易舉行股東大會。本公司將於需要時另行發表公佈。

## **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，以申請恢復本公司證券之買賣。

## 本公佈所用之詞彙

「二零零八年四月協議」	指	本公司、五礦、中置、麗星與項目公司訂立之協議，據此，中置同意（其中包括）以人民幣 8.0 億元之代價出售及轉讓項目公司註冊資本之 20% 予五礦
「二零零九年六月協議」	指	本公司、五礦、中置、麗星與項目公司訂立之協議，據此達成協議（其中包括），五礦應以人民幣 11.60 億元（約港幣 13.15 億元）之總代價將其於項目公司之股本權益增至 60%
「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之公司，其已發行股份於聯交所主板上市
「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	本公司之董事
「出售事項」	指	本集團根據二零零九年六月協議向五礦出售項目公司之額外40%股本權益
「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
「獨立董事委員會」	指	將予成立的本公司獨立董事委員會，以就二零零九年六月協議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二零零九年六月協議及其項下擬進行的交易的獨立財務顧問
「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，根據中國法律正式註冊成立及合法存續的有限公司
「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訂立之總協議
「鄺先生」	指	董事會主席、執行董事兼控股股東鄺松校先生
「已抵押股份」	指	麗星及中置根據第三份補充協議之條款各自向五礦抵押以作為擔保之股本權益，合共佔項目公司股本權益之 40%
「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，根據中國法律正式註冊成立及合法存續的有限公司
「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就於中國天津項目物業發展之合作及出售項目公司總權益之20%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
「股份轉讓」	指	本集團向五礦轉讓項目公司 40%之股本權益
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「第三份補充協議」	指	本公司、五礦、項目公司、中置與麗星於二零零九年六月十日就於中國天津項目物業發展之合作訂立之第三份補充協議
「五礦」	指	五礦置業公司，根據中國法律[正式註冊成立及合法存續
「中置」	指	中置（北京）企業管理有限公司，本公司之全資附屬公司

承董事會命  
**中新地產集團**  
**（控股）有限公司**  
 主席  
**鄺松校**

香港，二零零九年六月二十五日

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