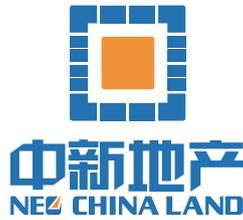


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



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)

(股份—股份代號：563，

於2011年到期之可換股債券—股份代號：2528)

須予披露及關連交易 收購位於上海市的地塊

於二零一零年九月二十九日，本公司全資附屬公司力暉、上海城開及城開綠碳以代價人民幣2,429,000,000元(相當於約2,813,000,000港元)成功投得位於上海梅隴的地塊的土地使用權。

土地發展擬由一間合營公司進行，該合營公司分別由力暉擁有25%、上海城開擁有40%及城開綠碳擁有35%。因此，力暉將負責支付25%代價。

由於按上市規則第14.07條界定的收購相關百分比率多於5%但少於25%，收購構成上市規則第14.06條項下本公司的須予披露交易。上實為本公司的控股股東，上海城開為上實的非全資附屬公司，故為本公司的關連人士。上海城開或會收購城開綠碳的權益。因此，收購亦構成本公司的關連交易。由於其中一項適用百分比率超過5%，收購須遵守上市規則項下申報、公告及獨立股東批准規定。

本公司的獨立董事委員會將予成立，以就收購向本公司獨立股東提供意見；亦將委任獨立財務顧問，以就收購向本公司獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

載有(其中包括)收購進一步詳情，連同本公司獨立董事委員會的推薦意見、獨立財務顧問向本公司獨立董事委員會及獨立股東提供意見的通函，連同召開股東特別大會通告，將於二零一零年十月二十二日或之前寄交股東。

收購

於二零一零年九月二十九日，本公司全資附屬公司力暉、上海城開及城開綠碳(合稱「買方」)以代價人民幣2,429,000,000元(相當於約2,813,000,000港元)成功投得位於上海梅隴的地塊的土地使用權。收購的主要條款如下：

確認函件日期

二零一零年九月二十九日

訂約方

買方： 本公司全資附屬公司力暉，其主要業務為投資控股

上實非全資附屬公司上海城開，為本公司的關連人士，從事開發、管理、租賃、買賣房地產物業與批發、進口及出口建築器材及物料業務

城開綠碳為獨立第三方，其主要業務為投資控股。根據上海城開提供的資料，城開綠碳擬由兩名獨立第三方及上海城開擁有

拍賣方： 上海土地交易中心土地交易市場

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，上海土地交易中心土地交易市場及其最終實益擁有人均獨立於本公司或任何其關連人士，且與彼等概無關連。

地塊詳情

本公司所收購地塊為一幅地盤面積8.73公頃(約131畝)的土地，位於中國上海市閔行區梅隴鎮南方商務區。

代價

代價為人民幣2,429,000,000元(相當於約2,813,000,000港元)。收購代價乃經公開拍賣釐定。上海城開已於申請競投當日前支付訂金人民幣486,000,000元(相當於約563,000,000港元)。

代價將由買方以下列比例支付：—

力暉	25%
上海城開	40%
城開綠碳	35%

因此，力暉將負責支付25%代價，即人民幣607,000,000元(相當於約703,000,000港元)。根據確認函件條款，買方將於二零一零年十二月二十九日前向地塊擁有人申請簽立土地出讓合同。倘土地出讓合約於二零一零年十二月二十九日前仍未簽立，買方將被視作放棄中標。付款條款詳情將受土地出讓合同及有關附屬文件規限。

地塊發展

地塊發展擬由一間合營公司進行，該合營公司將分別由力暉擁有25%、上海城開擁有40%及城開綠碳擁有35%。

買方擬建設一幢大型商業綜合大樓，可能發展成辦公室物業、酒店或作商業用途。

進行收購之原因及好處

本集團為中國其中一個主要物業發展商，主要從事物業發展業務。

上實及其附屬公司主要從事基建設施、房地產及消費產品業務。上實現時於本公司擁有約46.9%權益及於上海城開擁有約59%權益。

上海土地交易中心土地交易市場之主要功能為登記土地交易以及就中國上海之土地使用權交易進行投標、拍賣及公開報價。

地塊擁有人負責管理土地資源及有關中國上海閔行區城市發展規劃之土地用途。

董事會(不包括獨立非執行董事，彼等之意見將載入本公告所述本公司將發出之股東通函)認為，不久將來，閔行區之辦公室物業、娛樂設施、商舖、康樂及住宅物業需求殷切，故地塊發展潛力龐大。

董事會(不包括獨立非執行董事，彼等之意見將載入本公告所述本公司將發出之股東通函)認為，收購乃按正常商業條款於一般及尋常業務過程中訂立，收購的條款誠屬公平合理，並符合本公司及股東的整體權益。

上市規則之含義

由於收購佔上市規則第14.07條所界定的相關百分比率多於5%但少於25%，收購構成上市規則第14.06條項下本公司的須予披露交易。上實為本公司的控股股東，而上海城開為上實的非全資附屬公司，故為本公司的關連人士。上海城開或會收購城開綠碳的權益。因此，收購亦構成本公司的關連交易。由於其中一項適用百分比率超過5%，收購須遵守上市規則項下的申報、公告及獨立股東批准規定。

上實須於收購時放棄表決。由於上海城開為本公司關連人士，故倘其持有本公司股份，則須於股東特別大會就批准收購之決議案放棄表決。

本公司的獨立董事委員會將予成立，以就收購向本公司獨立股東提供意見；亦將委任獨立財務顧問，以就收購向本公司獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

一般資料

載有(其中包括)收購及土地發展進一步詳情，連同本公司獨立董事委員會的推薦意見、獨立財務顧問向本公司獨立董事委員會及獨立股東提供的意見的通函，連同召開股東特別大會通告將於二零一零年十月二十二日或之前寄交股東。

釋義

在本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有下列涵義。

「收購」	指	根據二零一零年九月二十九日成功取得之投標，收購土地之土地所有權
「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，於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「確認函件」	指	買方與上海土地交易中心土地交易市場就收購所訂立日期為二零一零年九月二十九日之函件
「關連人士」	指	具上市規則所賦予之涵義
「代價」	指	買方按照收購應付之總代價
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	香港特別行政區
「獨立第三方」	指	經作出一切合理查詢後，據董事所深知、全悉及確信，獨立於本公司及本公司關連人士之人士或實體
「地塊」	指	一幅位於中國上海市閔行區梅隴鎮南方商城地盤面積8.73公頃(約131畝)的地塊
「地塊擁有人」	指	上海市規劃和國土資源管理局閔行區單位
「上海土地交易中心 土地交易市場」	指	位於中國上海的上海土地交易中心(Shanghai Land Exchange Centre)
「地塊出讓合同」	指	地塊擁有人與買方就出讓地塊的土地使用權訂立的協議
「力暉」	指	力暉投資有限公司

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「買方」	指	力暉、上海城開及城開綠碳
「股東特別大會」	指	本公司就批准收購及其項下擬進行的交易召開的股東特別大會
「股東」	指	本公司股份持有人
「上實」	指	上海實業控股有限公司，於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「上海城開」	指	上海城開(集團)有限公司
「城開綠碳」	指	城開綠碳(天津)股權投資基金合夥企業
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「平方米」	指	平方米
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「%」	指	百分比

本公告按1港元兌人民幣0.8635元的匯率換算，並不表示以港元或人民幣計算之款項可按該匯率或任何其他匯率兌換。

承董事會命
中新地產集團(控股)有限公司
 執行董事
倪建達

香港，二零一零年九月三十日

於本公告日期，董事會成員包括執行董事蔡育天先生、倪建達先生、錢世政先生、周軍先生、楊彪先生、陳安民先生及賈伯煒先生，以及獨立非執行董事杜惠愷先生，太平紳士、黃英豪博士，銅紫荊星章，太平紳士、范仁達先生及李家暉先生。