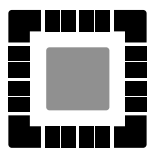


香港聯合交易所有限公司對本公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公佈全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本公佈僅供參考之用，並不構成收購、購買或認購股份之邀請或要約。



**中新集團**  
NEO CHINA GROUP

# NEO-CHINA GROUP (HOLDINGS) LIMITED

## 中新集團（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

## 收購天津市億嘉合置業有限公司的 100%股本權益

#### 收購事項

董事會欣然知會股東，本公司及中置（北京）企業管理有限公司（本公司的全資附屬公司）於二零零七年一月二十二日就天津市億嘉合置業有限公司的100%股本權益訂立兩份股份轉讓協議。天津市億嘉合置業有限公司乃一間為於中華人民共和國天津市從事物業發展項目而成立的項目公司。

於其中一份股份轉讓協議項下的部份代價將藉本公司向賣方配發及發行代價股份而支付。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第14.06(2)條，該交易構成本公司一項須予披露交易。本公司將於實際可行情況下盡快向本公司股東寄發有關該等交易的通函。

#### 暫停及恢復買賣

應本公司要求，股份已於二零零七年一月十八日上午九時三十分暫停買賣，以待於二零零七年一月二十三日發表有關一項股份交易的公佈，並繼續暫停買賣以待發表本公佈。本公司已向聯交所申請於二零零七年一月二十九日上午九時三十分起恢復股份買賣。

## 收購項目公司的100%股本權益

董事會欣然知會股東，於二零零七年一月二十二日，本公司及中置（本公司的全資附屬公司）與北辰端拱、青島北辰及亞星就項目公司的100%股本權益分別訂立第一項協議及第二項協議，據此：

- (i) 根據第一項協議，本公司須收購北辰端拱於華寶的所有股份，華寶持有麗星的95%股本權益，而麗星則持有項目公司的70%股本權益；
- (ii) 根據第二項協議，中置須收購亞星於項目公司的所有股份，佔項目公司股本權益的30%；及
- (iii) 根據第二項協議，中置須收購青島北辰於麗星的所有股份，佔麗星股本權益的5%，而麗星則持有項目公司的70%股本權益。

### 第一項協議之概要：

協議生效日期： 二零零七年一月二十二日

訂約方： 甲方： 北辰端拱  
乙方： 本公司  
丙方： 亞星

北辰端拱乃作為投資控股公司行事，並為華寶全部股本的合法及實益擁有人。華寶為一間投資控股公司，其主要資產為於麗星的股本權益。華寶現持有麗星的95%股本權益，而麗星則持有項目公司的70%股本權益。北辰端拱由朱蘭英實益擁有。

本公司乃作為投資控股公司行事，其附屬公司（包括中置）的主要業務為投資控股及／或投資及發展中國的土地及房地產。

亞星為一間投資控股公司，持有項目公司的餘下30%股本權益。亞星分別由華寶、朱蘭英、姜劍及郝斌實益擁有。於第一項協議內，亞星的角色為擔保華寶、麗星及項目公司並無未向本公司披露的債項。

項目公司為一間中國物業發展公司。

據董事作出一切合理查詢後所知、所得資料及所信，北辰端拱、華寶、麗星、亞星及彼等各自的實益擁有人均為獨立於本公司及本公司關連人士（定義見上市規則）的第三方。

第一項協議下  
收購事項的  
指涉項目：

項目公司為一間於中國註冊成立的有限公司，註冊資本為人民幣38,000,000元，其註冊股本已悉數繳足。項目公司現於中國天津市從事一項物業發展項目。

項目公司已取得該土地的發展權。該土地位於中國天津北辰區宜興埠舊村，根據物業發展項目，地盤面積約為1,115,476.40平方米、總建築面積則約為1,656,700平方米，而總可予銷售建築面積約為1,586,856平方米。於二零零四年十月十八日，項目公司與國土資源局就該土地訂立出售土地使用權出讓合同，代價為人民幣82,273,670元。項目公司已悉數支付該土地的代價。

待上述的出售土地使用權出讓合同的條款及條件達成，以完成該土地上居民的遷徙後，項目公司將悉數收購該土地的土地使用權。該土地將用作商業及住宅用途。該土地的發展仍處於初步階段，項目公司正辦理收購有關該土地的全部土地使用權手續。該土地的建築或建設尚未展開，預期將於二零零七年開始及於二零一一年完成。

根據第一項協議，本公司須收購北辰端拱於華寶的所有股份，華寶持有麗星的95%股本權益，而麗星則持有項目公司的70%股本權益。

#### 第一項協議之 代價及付款：

第一項協議之代價為655,170,000港元，並將以下列方式支付：

- (i) 有關當中205,170,000港元—於簽訂第一項協議後由本公司以現金向北辰端拱支付；
- (ii) 有關當中450,000,000港元—於第一項協議簽訂後90個工作日內，按發行價（即1.80港元）發行及配發250,000,000股代價股份予北辰端拱或其代理人支付，發行價乃由協議各方經公平原則磋商後，參考本公司之近期市值及未來前景釐訂。

第一項協議之現金代價將以本集團之內部資源提供資金。

代價股份於最後交易日之價值為310,000,000港元，即於二零零七年一月十七日營業時間結束時每股股份之市值1.24港元乘以250,000,000股將予發行之股份。

代價股份佔(i)本公司於二零零七年一月十七日之已發行股本約3.89%；及(ii)本公司經發行代價股份所擴大之已發行股本約3.75%。

代價股份將以列作繳足之方式發行，並將於各方面與當時已發行之普通股享有同等權利。代價股份於往後之出售將不附有任何限制。

本公司將向聯交所申請批准代價股份上市及買賣。

發行價較：

- (i) 股份於二零零七年一月十七日（最後交易日）在聯交所所報之收市價每股1.24港元溢價約45.2%；

- (ii) 股份於截至最後交易日(包括該日)止最後5個交易日在聯交所所報之平均收市價每股1.23港元溢價約46.3%。

代價股份將根據董事會獲授之一般授權發行。一般授權之授出日期為二零零六年九月二十五日，當日為本公司股東週年大會之舉行日期，董事會於會上獲授一般授權，以配發、發行及處置不超過本公司於二零零六年九月二十五日已發行股本面值總額20%之新股份。於二零零六年九月二十五日，已發行股份總數為5,722,374,340股股份，而其20%即1,144,474,868股股份。經計及於二零零七年一月二十四日有關股份交易之公佈將予發行之股份數目後，於發行代價股份後仍可發行之股份數目為81,474,868股。本公司現時並無計劃於日後進行集資活動。

根據項目公司最新管理賬目所示，於二零零六年十二月三十一日，項目公司(即交易之指涉項目)之資產淨值約為人民幣142,373,822元。項目公司於緊接交易前兩個財政年度並無應佔之溢利(除稅及特殊項目前及後)。項目公司乃新近於二零零三年四月十八日註冊成立，其發展之物業發展項目仍處於初步階段，且並無取得收益及溢利。

代價乃由第一項協議各方經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市之市場狀況及城市發展，以及有關地區類似物業之市值，並認為第一項協議之條款(包括代價)均為一般商業條款，誠屬公平合理並符合本公司及其股東之整體利益。於達致上述意見時，董事會亦已考慮到類似地點之急速發展，以及地價大幅增長之因素。

## 第一項協議項下之理由

請參閱下文「進行第一項協議及第二項協議項下交易之理由」

### 第二項協議之概要：

協議生效日期： 二零零七年一月二十二日

訂約方：  
甲方： 亞星  
乙方： 青島北辰  
丙方： 中置

亞星為一間投資控股公司，持有項目公司30%股本權益。

青島北辰為一間投資控股公司，持有麗星5%股本權益，而麗星則持有項目公司70%股本權益。青島北辰由郝斌、徐捷、廖劍銘及岳震寰實益擁有。

中置為本公司之全資附屬公司。中置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。

項目公司為一家於中國之房地產發展公司。

據董事作出一切合理查詢後所知、所得資料及所信，亞星、青島北辰及彼等各自之實益擁有人均為獨立於本公司及本公司關連人士（定義見上市規則）之第三方。

第二項協議下  
收購事項的  
指涉項目：

第二項協議中有關項目公司及物業發展項目之相關資料，已於上文「第一項協議下收購事項的指涉項目」項下載述。

根據第二項協議，中置向亞星收購其於項目公司之所有股份，即項目公司之30%股本權益。

根據第二項協議，中置向青島北辰收購其於麗星之所有股份，即麗星之5%股本權益，而麗星則持有項目公司70%股本權益。

根據第一項協議及第二項協議，本公司及中置合共持有項目公司之100%股本權益，故賬目將會綜合計算。項目公司將成為本公司之全資附屬公司。

第二項協議之  
代價及付款：

第二項協議之代價為人民幣12,630,000元，須以現金支付，其中：

- (i) 人民幣11,300,000元須於簽訂第二項協議日期後15個工作天內支付予亞星，作為其於項目公司之所有股份（佔項目公司股本權益之30%）之代價；
- (ii) 人民幣1,330,000元須於簽訂第二項協議日期後15個工作天內支付予青島北辰，作為其於麗星之所有股份（佔麗星股本權益之5%）之代價，而麗星則持有項目公司之70%股本權益。

第二項協議之現金代價將以本集團內部資源撥付。董事會確認，計及本公司近期進行之連串收購，本集團仍具備充裕內部資源支付第一項協議及第二項協議之現金代價。

代價乃由第二項協議各方經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市之市場狀況及城市發展，以及有關地區類似物業之市值，並認為第二項協議之條款（包括代價）均為一般商業條款，誠屬公平合理並符合本公司及其股東之整體利益。於達致上述意見時，董事會亦已考慮到類似地點之急速發展，以及地價大幅增長之因素。

根據第二項協議就項目公司之股本權益應付予亞星之代價及根據第一項協議就項目公司之股本權益應付予北辰端拱之代價，為第一項協議訂約各方及第二項協議訂約各方分別於同日達致。在進行所指涉交易前，北辰端拱及亞星以及彼等各自之實益擁有人為項目公司下之業務夥伴，而彼等已根據第一項協議及第二項協議提呈代價，該代價已獲本公司及其附屬公司中置接納。根據該交易，本公司及中置收購項目公司之100%股本權益，董事會評估項目公司之價值，並對整體代價加以考慮，而並非個別考慮第一項協議及第二項協議之代價。董事會認為第一項協議及第二項協議之

整體代價為一般商業條款，誠屬公平合理並符合本公司及其股東之整體利益。第一項協議及第二項協議為互為條件。於將予寄發之通函內，將自願包括一份估值報告。

訂立第二項協議前，亞星已墊出人民幣82,200,000元的貸款予項目公司（「該筆貸款」），以供後者向第三方履行合約責任。

根據第二項協議，中置同意分以下兩期向亞星支付現金人民幣82,200,000元：

- (i) 於簽訂第二項協議日期後15個工作天內支付人民幣37,200,000元；及
- (ii) 於第二項協議訂約各方將決定之日期支付人民幣45,000,000元，

此後，亞星先前墊予項目公司之貸款會全面解除，而中置將被視為向項目公司墊出人民幣82,200,000元的貸款。提供此筆貸款之原因是確保亞星會協助中置處理天津地方當局的要求。中置具備充足資源即時支付貸款。麗星並無提供類似貸款予本公司或中置。

## 本公司之股權架構

下表載列於本公佈日期及緊隨第一項協議及第二項協議完成後之本公司股權架構：

股東	於本公佈日期之 現有股權架構		緊隨完成後之 股權架構 (附註1)	
	持有股份數目	%	持有股份數目	%
Invest Gain Limited (附註2)	2,992,751,390	46.69%	2,992,751,390	44.93%
鄺松校先生及一致行動人士 (Invest Gain Limited除外) (附註3)	609,630,000	9.51%	609,630,000	9.15%
	<u>3,602,381,390</u>	<u>56.20%</u>	<u>3,602,381,390</u>	<u>54.08%</u>
公眾股東，包括賣方	2,807,992,950	43.80%	2,807,992,950	42.16%
	0	0%	250,000,000	3.75%
	<u>2,807,992,950</u>	<u>43.80%</u>	<u>3,057,992,950</u>	<u>45.91%</u>
總計	<u>6,410,374,340</u>	<u>100.00%</u>	<u>6,660,374,340</u>	<u>100%</u>

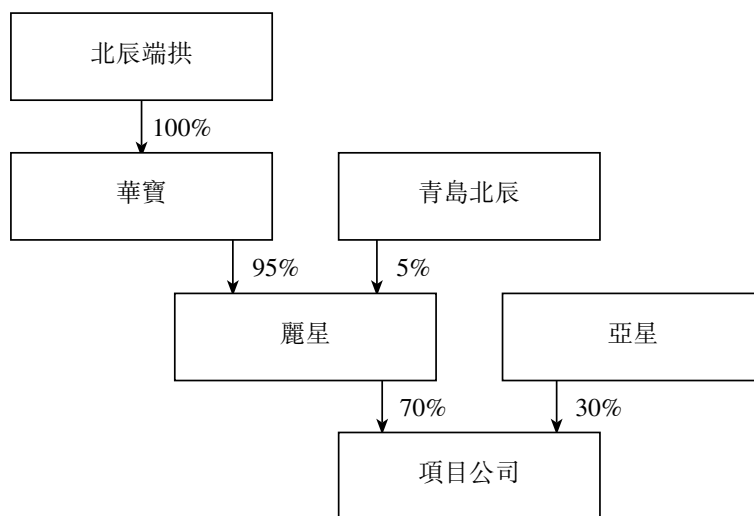
附註：

1. 假設除代價股份外，於本公佈日期後概不會發行任何股份及Invest Gain Limited概不會出售任何股份。
2. 鄺松校先生為Invest Gain Limited的最終唯一實益股東。

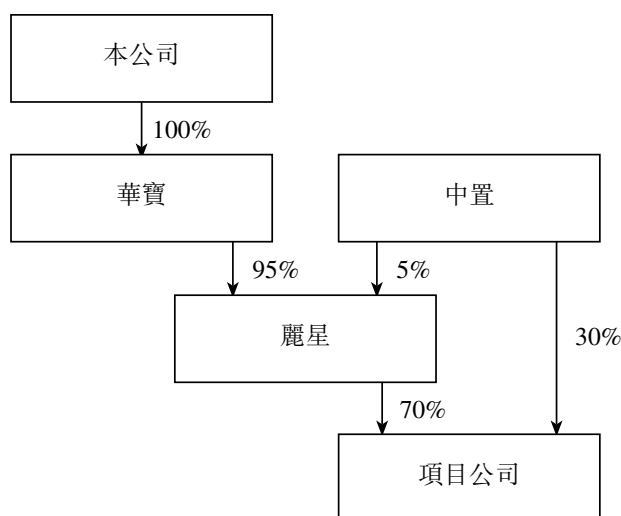
3. 該等股份其中600,000,000股由Sinoeagle Pacific Limited持有，其為一家由鄺松校先生全資擁有之公司；該等股份其中9,630,000股由鄺先生個人持有。

於第一項協議及第二項協議完成前後之項目公司架構如下：

#### 完成前架構



#### 完成後架構



#### 進行第一項協議及第二項協議項下交易之原因

本集團之主要業務為於中國從事物業投資及發展。作為其策略之一部分及誠如過往所公佈，本集團一直積極考慮投資於中國主要城市具高增值潛力之投資及具吸引力之業務。

董事會相信，建議投資將為本集團進一步擴展其於天津物業市場之業務提供良機。就該物業發展項目而言，本公司計劃在該土地發展房地產物業，而非將未發展之土地轉售。

本公佈乃承董事會之命而刊發，董事願就本公佈所載資料之準確性個別及共同承擔責任。

董事會確認，已對項目公司進行盡職審查，而董事對盡職審查之各個方面均感到滿意。經審慎及盡責衡量後，董事會認為第一項協議及第二項協議之條款及條件（包括代價）乃正常商業條款，誠屬公平合理及符合本公司及其股東之整體利益。

董事會確認，自二零零七年一月十七日以來概無任何董事買賣股份。

## 一般事項

根據上市規則，第一項協議及第二項協議各自構成本公司之須予披露交易。本公司將於實際可行情況下盡快及無論如何不遲於本公佈刊登後21日向本公司股東寄發有關第一項協議及第二項協議的通函。

## 暫停及恢復買賣

應本公司要求，股份已於二零零七年一月十八日上午九時三十分暫停買賣，以待於二零零七年一月二十三日發表有關一項股份交易的公佈，並繼續暫停買賣以待發表本公佈。本公司已向聯交所申請於二零零七年一月二十九日上午九時三十分起恢復股份買賣。

## 於過去十二個月之集資活動

於二零零六年二月十三日，董事會宣佈於二零零六年二月十日，配售代理同意以全面包銷基準，代表酈松校先生配售496,720,000股現有股份，每股股份作價0.89港元（「二月配售」）。同日，本公司與酈松校先生訂立有條件協議，按每股股份相同之價格認購496,720,000股新股份（「二月認購」）。二月配售及二月認購已分別於二零零六年二月十日及二零零六年二月二十七日完成。二月認購之所得款項淨額約434,000,000港元已按本集團於二零零六年二月十三日公佈之計劃，大部份用作本集團收購重慶項目之70%權益（見二零零六年六月五日之公佈），而餘款則作為營運資金。

於二零零六年五月十五日，本公司宣佈發行本金額達1,340,000,000港元於二零一一年到期之零息可換股債券。該發行之詳情載於本公司日期為二零零六年五月十五日之公佈內。所得款項淨額約為1,292,300,000港元，已擬定用作一般營運資金及潛在收購項目。本公司將應用約125,000,000港元於收購北京項目之25%權益（見二零零六年五月二十四日之公佈），餘款則用於本集團於天津之項目（見二零零六年六月二十八日之公佈）。天津項目預期將由銀行貸款及本公司之內部資源撥付（包括預售位於該項目之樓宇之所得款項淨額）。

除上文披露者外，本公司於緊接本公佈日期前十二個月並無藉任何發行股本證券或可換股債券籌集任何資金。

## 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：

- |         |   |  |
|---------|---|--|
| 「%」     | 指 | 百分比；   |
| 「收購事項」  | 指 | 收購項目公司100%股本權益；                                |
| 「第一項協議」 | 指 | 北辰端拱、亞星及本公司於二零零七年一月二十二日訂立日期為二零零七年一月十七日之股份轉讓協議； |



「第二項協議」	指	亞星、青島北辰及中置於二零零七年一月二十二日訂立日期為二零零七年一月十七日之股份轉讓協議；
「董事會」	指	董事會；
「現金代價」	指	收購事項之現金代價205,170,000港元及／或人民幣12,630,000元，其進一步詳情載於本公佈「第一項協議之概要」項目及「第二項協議之概要」項目內；
「本公司」	指	中新集團(控股)有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市；
「代價股份」	指	本公司將配發及發行予北辰端拱或其代名人之250,000,000股新股份，以作為第一項協議項下之部份代價；
「董事」	指	本公司董事；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「港元」	指	港元，香港法定貨幣；
「發行價」	指	發行價每股代價股份1.80港元，其乃各訂約方經參考本公司之近期市值及未來前景，按公平原則磋商後釐定；
「該土地」	指	位於中國天津北辰區宜興埠舊村，總建築面積約為1,656,700平方米及可銷售總建築面積約1,586,856平方米之土地；
「最後交易日」	指	二零零七年一月十七日，即本公佈發表前股份於聯交所買賣之最後日期；
「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；
「北辰端拱」	指	北辰端拱顧問有限公司，於英屬維爾京群島註冊成立，地址為Portcullis TrustNet Chambers, P.O. Box 3444, Road Town, Tortola, British Virgin Islands，其為華寶之唯一股東；
「項目公司」	指	天津市億嘉合置業有限公司，於中國註冊成立；
「物業發展項目」	指	由項目公司於天津北辰區宜興埠舊村進行名為「天津北辰區宜興埠舊村改造項目」之物業發展項目；
「建議投資」	指	根據第一項協議及第二項協議擬進行之建議投資，據此，本公司及中置收購項目公司之100%股本權益；
「青島北辰」	指	青島北辰端拱地產顧問有限公司，於中國註冊成立；

「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；
「股東」	指	股份持有人；
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之股份；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「華寶」	指	華寶控股有限公司，地址為Portcullis TrustNet Chambers, P.O. Box 3444, Road Town, Tortola, British Virgin Islands；
「亞星」	指	青島亞星置業有限公司，於中國註冊成立；
「中置」	指	中置(北京)企業管理有限公司，於中國註冊成立，其為本公司之全資附屬公司。

董事會願就本公佈的準確性個別及共同承擔責任。

代表董事會  
**中新集團(控股)有限公司**  
 主席  
**鄺松校先生**

香港，二零零七年一月二十六日

於本公佈日期，董事會成員包括鄺松校先生(主席)、劉義先生、牛曉榮女士、元崑先生及劉岩女士(執行董事)；聶梅生女士、王世勇先生及張青林先生(獨立非執行董事)。

\* 僅供識別

請同時參閱本公佈於香港經濟日報的內容。