

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。



## 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 收購珠海市淇州島影視城有限公司的100%股本權益

### 收購事項

董事會欣然宣佈，本公司的全資附屬公司佳展及中新房地產已分別於二零零七年九月二十四日及二十六日訂立第一項協議及第二項協議，以收購珠海市淇州島影視城有限公司的100%股本權益，該公司乃為開發位於中國珠海市名為「淇澳島項目」的物業發展項目而成立的项目公司。

根據上市規則第14章，收購事項構成本公司的須予披露交易。本公司將於實際可行情況下盡快向股東寄發一份通函。

### 不尋常股價及成交量波動

董事會注意到今天股份價格及成交量上升，並謹此聲明，除本公佈所披露的資料外，董事會並不知悉導致該等上升之任何原因。

董事會亦確認，除收購事項外，目前並無任何有關擬收購或變賣之商談或協議為根據上市規則第13.23條而須予披露者；董事會亦不知悉有任何足以或可能影響價格之事宜為根據上市規則第13.09條所規定之一般責任而須予披露者。

董事願就上述聲明之準確性個別及共同承擔責任。

\* 僅供識別

## 收購珠海市淇州島影視城有限公司的100%股本權益

董事會欣然宣佈，本公司的全資附屬公司佳展及中新房地產已分別於二零零七年九月二十四日及二十六日訂立第一項協議及第二項協議，據此：

- (i) 裕卓同意出售而佳展同意購買裕卓於項目公司的55.56%股本權益；及
- (ii) 陳先生同意出售而中新房地產同意購買陳先生於運德的全部持股權，而運德持有項目公司的44.44%股本權益。

### 第一項協議的概要：

協議日期： 二零零七年九月二十四日

訂約方： 甲方： 裕卓  
乙方： 佳展

佳展為本公司的全資附屬公司。佳展的主要業務為投資控股及／或於中國投資或發展土地和房地產。

裕卓的主要業務為投資控股。

據董事作出一切合理查詢後所知、所得資料及所信，裕卓及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士（定義見上市規則）的第三方。

指涉項目： 裕卓為項目公司55.56%股本權益的合法和實益擁有人。

項目公司乃一家在中國註冊成立的有限責任公司，註冊資本人民幣90,000,000元，其註冊資本已全數繳足。項目公司正在其本身擁有位於中國珠海市淇澳島總地盤面積約2,215,516.28平方米的該土地上進行物業發展項目。物業發展項目為商業物業與高級別墅混合發展項目。建造工程計劃於二零零八年年初展開，建築期約五年。

根據項目公司最新管理賬目所示，於二零零七年八月三十一日，項目公司的資產總值為人民幣332,449,986.99元。項目公司於緊接收購事項前兩個財政年度並無應計溢利（除稅及非經常項目前及後）。於緊接收購事項前兩個財政年度並無錄得收益。項目公司所進行的物業發展項目仍處初步階段，且並無取得收益及溢利。

代價支代：

根據第一項協議，收購裕卓於項目公司的55.56%股本權益的代價為人民幣780,000,000元，將以下列方式支付：

- (i) 人民幣390,000,000元將於第一項協議日期起計三個營業日內由佳展以現金支付至裕卓與佳展聯名開設的賬戶。該人民幣390,000,000元會待（其中包括）轉讓項目公司55.56%股本權益的登記手續辦妥後發給裕卓。
- (ii) 餘下的代價人民幣390,000,000元將於上述登記手續辦妥後十個營業日內支付。

代價乃由第一項協議各方經公平原則磋商後達致。在釐訂代價時，董事會已參考中國珠海市的市場狀況及城市發展，以及有關地區類似物業的市值，並認為第一項協議的條款誠屬公平合理並符合本公司及其股東的整體利益。

經一名獨立估值師評定之該土地價值，將在致股東有關收購事項之通函內披露。

## 第二項協議的概要

協議日期：

二零零七年九月二十六日

訂約方：

甲方：陳先生

乙方：中新房地產

中新房地產為本公司的全資附屬公司。中新房地產的主要業務為投資控股及／或於中國投資或發展土地和房地產。

陳先生為運德全部已發股本的合法和實益擁有人，而運德則持有項目公司的44.44%股本權益。

據董事作出一切合理查詢後所知、所得資料及所信，陳先生為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

指涉項目： 根據第二項協議，陳先生將出售而中新房地產將購買運德全部已發行股本。

運德乃一家在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司。運德的主要業務為投資控股，而運德的唯一資產為於項目公司的44.44%股本權益。由於運德僅為一家投資控股公司，並無其他業務營運，而且據董事所知，運德根據英屬維爾京群島法律無須編製經審核賬目，因此並無有關運德之財務資料可供參考。

項目公司及物業發展項目的相關資料載述於「第一項協議的概要」一節「指涉項目」一項。

第一項協議與第二項協議並非互為條件，亦無任何條件乃同時規限兩項協議。

因此，待第一項協議及第二項協議完成後，項目公司將成為本公司的全資附屬公司。

代價支代： 根據第二項協議，收購陳先生於運德的全部持股權的代價為人民幣2,320,000,000元，將以下列方式支付：

- (i) 人民幣1,160,000,000元將於轉讓運德全部持股權的手續辦妥後兩個營業日內支付，而有關轉讓手續應於第二項協議日期起計兩個營業日內辦妥。
- (ii) 餘下的代價人民幣1,160,000,000元將於（其中包括）轉讓運德全部持股權的手續辦妥後九十個營業日內支付。

代價乃由第二項協議各方經公平原則磋商後達致。在釐訂代價時，董事會已參考中國珠海市的市場狀況及城市發展，以及有關地區類似物業的市值，並認為第二項協議的條款誠屬公平合理並符合本公司及其股東的整體利益。

與裕卓及陳先生商談期間，彼等與本公司協議，項目公司全部股本權益的總代價將不會超逾人民幣3,100,000,000元。就購買項目公司55.56%及44.44%股本權益應付予裕卓及陳先生之代價比例差異，為裕卓與陳先生作出的安排並已獲第一項協議及第二項協議全部訂約方同意。董事認為條款為公平合理。

## 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。作為其策略的一部分，本集團一直積極評估中國主要城市具高增值潛力投資及具吸引力業務的投資商機。董事會認為，收購事項為本集團進一步擴展珠海市物業市場的業務的良機。

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的條款及條件乃正常商業條款，誠屬公平合理及符合本公司及其股東的整體利益。

## 一般事項

根據上市規則第14章，根據第一項協議及第二項協議進行的收購事項構成本公司的須予披露交易。本公司將於實際可行情況下盡快向股東寄發一份通函。

## 不尋常股價及成交量波動

董事會注意到今天股份價格及成交量上升，並謹此聲明，除本公佈所披露的資料外，董事會並不知悉導致該等上升之任何原因。

董事會亦確認，除收購事項外，目前並無任何有關擬收購或變賣之商談或協議為根據上市規則第13.23條而須予披露者；董事會亦不知悉有任何足以或可能影響價格之事宜為根據上市規則第13.09條所規定之一般責任而須予披露者。

董事願就上述聲明之準確性個別及共同承擔責任。

## 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：

「收購事項」	指	根據第一項協議及第二項協議收購項目公司的100%股本權益
「第一項協議」	指	裕卓（作為賣方）與佳展（作為買方）於二零零七年九月二十四日就轉讓股本權益訂立的框架協議，其有關項目公司的55.56%股本權益

「第二項協議」	指	陳先生(作為賣方)與中新房地產(作為買方)於二零零七年九月二十六日就轉讓股本權益訂立的框架協議,其有關運德的全部已發行股本,而運高則持有項目公司的44.44%股本權益
「董事會」	指	董事會
「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
「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
「佳展」	指	佳展(北京)企業管理有限公司,於中國註冊成立的有限責任公司,其為本公司的全資附屬公司
「該土地」	指	位於中國珠海市淇澳島並由項目公司擁有,總地盤面積約2,215,516.28平方米的土地
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「運德」	指	運德集團有限公司,於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司
「陳先生」	指	Chan Kin Kay Stanley先生,運德全部已發行股本的合法及實益持有人
「中新房地產」	指	Neo-China Realestate (Shanghai) Limited,於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司,其為本公司的全資附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國
「項目公司」	指	珠海市淇州島影視城有限公司,於中國註冊成立的有限責任公司

「物業發展項目」	指	由項目公司在該土地進行名為「淇澳島項目」的物業發展項目
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.01港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「裕卓」	指	珠海市裕卓虹基集團有限公司，於中國註冊成立的有限責任公司
「%」	指	百分比

承董事會命  
 中新集團(控股)有限公司  
 主席  
 鄺松校

香港，二零零七年十月八日

於本公佈日期，執行董事為鄺松校先生、劉義先生、牛曉榮女士、元崑先生及劉岩女士；獨立非執行董事為聶梅生女士、張青林先生及高岭先生。