

---

此乃要件 請即處理

---

閣下如對本通函的任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下中新地產集團（控股）有限公司的證券全部售出或另行轉讓，應立即將本通函轉交買方或承讓人或送交經手買賣或轉讓的銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買方或承讓人。

香港聯合交易所有限公司對本通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就本通函全部或任何部份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。

---



**中新集團**  
NEO CHINA GROUP

**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）*

**（股份代號：563）**

**須予披露交易**  
**收購中歐城開有限公司90%股本權益**

---

二零零八年一月四日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1-2
董事會函件 .....	3-9
附錄—一般資料 .....	10-14

---

## 釋 義

---

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙應具有以下涵義：

「收購事項」	指	根據該協議（經補充協議所修訂）收購項目公司的90%股本權益
「該協議」	指	甲方、乙方及丙方（作為賣方）與榮鑫（作為買方）於二零零七年十一月十一日就轉讓項目公司的股本權益訂立的協議
「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的有限公司，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
「該土地」	指	一幅位於中國河北省燕郊經濟技術開發區冶金路並由項目公司擁有的土地，可用面積約為333,333平方米
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後可行日期」	指	二零零七年十二月二十八日，即確定本通函所載若干資料之最後實際可行日期
「甲方」	指	施峰
「乙方」	指	譚大德
「丙方」	指	林萬平

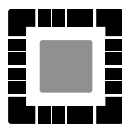
---

## 釋 義

---

「中國」	指	中華人民共和國
「項目公司」	指	中歐城開有限公司，一間於中國註冊成立的有限責任公司
「物業發展項目」	指	名為「河北省燕郊經濟技術開發區冶金路綜合用地項目」並將由項目公司在該土地上進行的物業發展項目
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「榮鑫」	指	榮鑫（北京）企業管理有限公司，一間於中國註冊成立的有限責任公司，乃本公司的全資附屬公司
「三河」	指	三河中歐城開企業管理有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.04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
「補充協議」	指	甲方、乙方、丙方、三河及榮鑫於二零零七年十一月二十二日為該協議訂立的補充協議
「賣方」	合指	甲方及三河
「%」	指	百分比

就本通函而言，除另有指明外，貨幣兌換（如適用）的匯率為人民幣1.00元兌1.04港元。該等匯率僅供說明用途，並不代表任何港元或人民幣款額已經、原可或可能按上述匯率或任何其他匯率兌換，或必定能夠兌換。



**中新集團**  
NEO CHINA GROUP

**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)

(股份代號：563)

**董事會**

**執行董事：**

鄺松校先生 (主席)

劉義先生

牛曉榮女士

元崑先生

劉岩女士

**獨立非執行董事：**

聶梅生女士

張青林先生

高岭先生

敬啟者：

**註冊辦事處**

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM11

Bermuda

**主要營業地點**

香港

灣仔港灣道1號

會展廣場辦公大樓

19樓1908-09室

**須予披露交易**

**收購中歐城開有限公司90%股本權益**

**緒言**

於日期為二零零七年十二月十三日的公佈中，本公司宣佈其全資附屬公司榮鑫分別於二零零七年十一月十一日及二十二日訂立該協議及補充協議。根據該協議（經補充協議所修訂），榮鑫將收購項目公司90%股本權益。

---

## 董事會函件

---

根據上市規則第14.06(2)條，訂立該協議及補充協議構成本公司的須予披露交易。

本通函旨在向閣下提供收購事項及本集團其他資料的詳情。

### 該協議的概要(經補充協議所修訂)：

該協議日期：二零零七年十一月十一日

補充協議日期：二零零七年十一月二十二日

該協議的訂約方： 甲方：施峰  
乙方：譚大德  
丙方：林萬平  
丁方：榮鑫

補充協議的訂約方： 甲方、乙方、丙方、三河及榮鑫

榮鑫為本公司一間全資附屬公司。榮鑫的主要業務為投資控股及／或於中國的土地及房產投資及發展。

三河為於中國註冊成立的有限公司，其主要業務為提供企業管理顧問服務。甲方、乙方及丙方持有三河的股本權益分別為31.12%、34.44%及34.44%。

據董事作出一切合理查詢後所深知、確悉及所信，賣方及三河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)的第三方。

---

## 董事會函件

---

指涉事項

： 項目公司乃一間於二零零六年四月七日在中國註冊成立的有限責任公司，其註冊股本為人民幣100,000,000元，當中人民幣63,000,000元股本經已繳足。項目公司的股本權益分別由甲方及三河持有10%及90%。項目公司現正在位於中國河北省燕郊經濟技術開發區冶金路並由其擁有的該土地上進行物業發展項目，而該土地的可用面積為333,333平方米。項目公司已獲批出該土地的土地使用權証，其將於二零五六年六月二十一日屆滿。項目公司所持有的土地使用權可在物業發展項目已完成不少於25%（按發展成本或已發展面積計算）的情況下自由轉讓。項目公司已於二零零六年七月六日取得物業發展項目的建設用地規劃許可証。物業發展項目為一項包含商業物業、酒店及住宅物業的綜合組合項目。該土地現時為空置。物業發展項目的建築工程尚未展開，亦尚未定出施工日期。

根據項目公司最近期的管理賬目（按照中國公認會計原則編製），截至二零零七年九月三十日，項目公司的資產總值為人民幣104,752,239元。前述資產總值即（其中包括）撥充資本的該土地收購成本及相關開支。項目公司於緊接收購事項前兩個財政年度並無錄得溢利（除稅及特殊項目前，以及除稅及特殊項目後）及收益。

項目公司仍在初步展開物業發展項目，尚未產生任何收益及溢利。本公司或項目公司均未有向物業發展項目作出進一步資本承擔。除代價人民幣466,000,000元之外，本公司初步有意於物業發展項目投資人民幣20億元。

---

## 董事會函件

---

先決條件 : 賣方已承諾修訂若干關於物業發展項目的規劃條件，致使總可售建築面積不會少於1,000,000平方米及住宅可售建築面積不會少於600,000平方米，並於該協議日期起計一個月內向燕郊經濟技術開發區規劃建設局取得修訂規劃條件的批文。

然而，由於賣方未能於限期前達成上述先決條件，榮鑫將僅會以下調後的總代價人民幣466,000,000元收購三河於項目公司的90%股本權益。項目公司90%股本權益的轉讓將於二零零八年農曆新年假期結束後30個工作天內完成。並無其他需達成的先決條件。

代價付款 : 代價人民幣466,000,000元將以以下方式支付：

- (i) 人民幣300,000,000元須由榮鑫於該協議日期起計一個月內以現金存入賣方與榮鑫共同持有的戶口。作為分期付款的暫時安排，上述人民幣300,000,000元將於三河辦妥轉讓項目公司70%股本權益予榮鑫的有關註冊手續後發放予賣方。倘榮鑫不信納對項目公司所作出的盡職審查的結果，前述人民幣300,000,000元將免息退還予榮鑫，而該70%股本權益將轉回賣方。於最後可行日期，榮鑫仍在進行盡職審查，盡職審查應該於第二次分期付款人民幣50,000,000元前完成。
- (ii) 榮鑫須不遲於二零零八年一月九日向三河支付人民幣50,000,000元。



---

## 董事會函件

---

- (iii) 餘下代價人民幣116,000,000元須於由三河辦妥轉讓項目公司餘下20%股本權益予榮鑫的所有註冊手續後支付。有關轉讓事項將於二零零八年農曆新年假期結束後30個工作天內完成。

下調後的總代價人民幣466,000,000元將支付予三河。董事認為總代價大幅下調為公平合理。由於目前物業發展項目所允許之建築面積只有433,333平方米，較建議經修訂之規劃條件的不少於1,000,000平方米少，物業發展項目之潛在利潤將會大幅減少。因此，代價大幅減少不但反映項目公司10%股本權益之價值，亦反映：(i)當未能達致先決條件時，物業發展項目的盈利潛力亦被大幅削弱；及(ii)鑒於僅會收購項目公司的90%股本權益，項目公司於收購事項完成後將不會成為本公司全資附屬公司。儘管先決條件尚未於限期前達致，榮鑫亦會進行收購事項，而基於目前總代價已大幅下調至僅為人民幣466,000,000元，故按下調後的總代價計，董事會認為，物業發展項目仍具可觀的盈利潛力。

---

## 董事會函件

---

代價乃經該協議各訂約方按公平原則磋商後釐訂。在釐訂代價時，董事會已對該土地作出多次調查，亦已研究及比較中國河北省燕郊類似物業之價值，以便對物業發展項目之價值及潛在溢利作出獨有評估。經過參考中國河北省燕郊經濟技術開發區的市況及該區的城市發展，以及已參考有關地區同類物業的市場價值，董事會認為儘管項目公司於二零零七年九月三十日的資產總值為人民幣104,752,239元，而收購事項的代價為人民幣466,000,000元，由於董事會認為項目公司之總資產人民幣104,752,239元並非完全反映物業發展項目之盈利潛力。根據董事會自行進行之評估，物業發展項目的價值及盈利潛力與協定代價人民幣466,000,000元相稱，故該協議的條款屬公平合理，亦符合本公司及股東的整體利益。

由於本公司董事認為，憑藉彼等於中國地產發展行業的豐富經驗，彼等有能力就土地的價值作出準確的商業判斷，故並無及不會就評估土地價值作出獨立物業估值。尤其，董事會主席酈松校先生於中國地產發展行業務擁超過二十年經驗，而且酈先生目前為中國中華全國工商業聯合會房地產行業副主席及中國房地產及住房研究委員會綜合發展委員會助理主管。

於收購事項完成後，本公司將持有項目公司90%股本權益，因而項目公司將成為本公司的非全資附屬公司。

本公司確認並無有關賣方及／或彼等的最終實益擁有人的其他收購或交易須根據上市規則14.22條與收購事項彙集計算。

---

## 董事會函件

---

### 進行收購事項的理由

本集團主要在中國從事物業投資及發展。本集團為了配合其策略，一向致力在中國主要城市坐擁優厚潛力的投資及具吸引力的業務中評估投資機會。董事會認為，收購事項可讓本集團借此良機進一步拓展其在中國河北省燕郊經濟技術開發區物業市場的業務。

經審慎周詳考慮後，董事會認為該協議（經補充協議所修訂）的條款及條件屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

### 收購事項之財務影響

根據按項目公司於二零零七年九月三十日之管理賬目及本公司截至二零零七年四月三十日止年度之最近期經審核綜合賬目計算之基準，(i)項目公司的資產總值為人民幣104,752,239元（相當於約108,942,329港元），其僅佔本公司綜合資產總值14,144,131,000港元約0.77%；(ii)項目公司之負債總額為人民幣38,752,240元（相當於約40,302,330港元），其僅佔本公司綜合負債總額8,632,580,000港元約0.47%；而(iii)項目公司於緊接收購事項前兩個財政年度並無任何溢利（不論除稅及非經常項目前及後）或產生任何收入，故董事會認為收購事項將不會對本集團的資產、負債或盈利帶來任何重大影響。

### 其他資料

務請閣下垂注本通函附錄所載之一般資料。

此 致

本公司列位股東 台照

承董事會命  
中新地產集團（控股）有限公司  
主席  
鄺松校

二零零八年一月四日

## 責任聲明

本通函乃遵照上市規則的規定而提供有關本公司的資料。董事對本通函所載資料的準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，並無遺漏任何其他事實，致使本通函所載的任何內容有誤導成份。

## 權益披露

### 董事權益

於最後可行日期，董事及本公司主要行政人員於本公司或任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債券中所擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部及上市公司董事進行證券交易的標準守則須通知本公司及聯交所的權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文被視作或計作擁有的權益及淡倉），以及須記入根據證券及期貨條例第352條存置的登記冊的權益及淡倉載列如下：

#### (1) 本公司的已發行股份

董事姓名	好倉／ 淡倉		身份	佔本公司 已發行 股份數目 股本百分比	
鄺松校	好倉		於法團的權益	1,061,376,995	
			實益擁有人	<u>2,407,500</u>	1,063,784,495
					(附註)
劉岩	好倉		實益擁有人		800,000 0.05%
牛曉榮	好倉		實益擁有人		1,375,000 0.07%

附註：鄺松校先生因其分別於Invest Gain Limited及Sinoeagle Pacific Limited的100%權益而被視為於本公司分別擁有911,376,995股股份及150,000,000股股份的權益。鄺先生亦為Invest Gain Limited及Sinoeagle Pacific Limited的董事。該2,407,500股股份由鄺先生直接持有。

## (2) 於本公司購股權計劃下尚未行使之購股權

董事姓名	身份	已授出購股權 所涉及的 相關股份數目	相關股份佔 本公司已發行 股本百分比
鄺松校	實益擁有人	750,000	0.04%
劉 岩	實益擁有人	10,700,000	0.55%
劉 義	實益擁有人	10,000,000	0.51%
牛曉榮	實益擁有人	8,625,000	0.44%
元 崑	實益擁有人	6,000,000	0.30%

除上文所披露者外，於最後可行日期，概無董事或本公司主要行政人員於本公司或任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部及上市公司董事進行證券交易的標準守則須通知本公司及聯交所的任何權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文被視作或計作擁有的權益及淡倉），以及須記入根據證券及期貨條例第352條存置的登記冊的任何權益及淡倉。

## 主要股東

於最後可行日期，就董事或本公司主要行政人員所知，以下人士於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部規定須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附有權利可在所有情況下於本集團任何成員公司的股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上權益：

## (1) 於本公司已發行股份的好倉／淡倉

主要股東 名稱／姓名	好倉／ 淡倉	身份	股份數目	佔已發行 股本百分比	
Invest Gain Limited	好倉	實益擁有人 (附註a)	911,376,995	46.85%	
Sinoeagle Pacific Limited	好倉	實益擁有人 (附註b)	150,000,000	7.71%	
劉輝女士	好倉	配偶的權益 (附註c)	1,063,784,495	54.68%	
Deutsche Bank Aktiengesellschaft	好倉	實益擁有人	69,851,987		
	好倉	於股份擁有抵押 權益之人士	89,699,534	159,551,521	8.20%
	淡倉	實益擁有人	11,003,500		
	淡倉	於股份擁有抵押 權益之人士	28,901,798	39,905,298	2.05%

附註：

- (a) 該等由Invest Gain Limited持有的股份乃由酈松校先生實益擁有。此等權益亦已於上文「董事權益」一節中披露為酈松校先生的權益。
- (b) 該等由Sinoeagle Pacific Limited持有的股份乃由酈松校先生實益擁有。此等權益亦已於上文「董事權益」一節中披露為酈松校先生的權益。
- (c) 劉輝女士被視為擁有本公司1,063,784,495股普通股的權益，相等於其配偶酈松校先生實益持有的權益。

## (2) 於本公司相關股份之好倉－實物結付非上市股本衍生工具

主要 股東名稱	身份	股份數目	佔已發行 股本百分比
劉輝	配偶的權益 (附註)	750,000	0.04%

附註：根據證券及期貨條例第XV部，劉輝女士被視為於其配偶鄺松校先生擁有的公司的750,000份購股權擁有權益，此等權益亦已於上文「董事權益」一節中披露為鄺松校先生的權益。

除上文所披露者外，於最後可行日期，就董事或本公司主要行政人員所知，概無人士（董事除外）於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部規定須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附有權利可在所有情況下於本集團任何成員公司的股東大會投票的任何類別股本面值10%或以上權益。

### 服務合約

董事與本集團任何成員公司並無訂立（或建議訂立）任何並非於一年內到期或可於一年內終止而毋須作出賠償（法定賠償除外）的服務合約。

### 競爭權益

於最後可行日期，概無董事及彼等各自的聯繫人士被視為於與本集團的業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的業務中擁有權益，惟董事及其聯繫人士獲委任代表本公司及／或本集團利益的業務除外。

### 訴訟

於最後可行日期，本集團各成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，而就董事或本公司所知，本集團任何成員公司概無任何尚未了結或面臨的重大訴訟或索償。

一 般 事 項

- (a) 本通函備有中英文版本，如有歧義，概以英文版本為準。
- (b) 本公司的秘書為陳艷琴女士，彼為英國特許秘書及行政人員公會、香港公司秘書公會及香港稅務學會的會員。陳女士持有英國工商管理（榮譽）學士學位以及香港專業會計學碩士學位。
- (c) 本公司註冊辦事處的地址為6 Front Street, Hamilton HM12, Bermuda，而主要營業地點為香港灣仔港灣道1號會展廣場辦公大樓19樓1908-09室。