

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之內容概不負責，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倚賴該等內容而引致之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)

#### 須予披露交易： 出售於STAR PROFIT GROUP之權益

##### 買賣協議

於二零零九年十二月一日，本公司與買方訂立買賣協議，據此，買方同意收購，而本公司同意出售銷售股份，即Star Profit Group全部已發行股本，總代價為1,120,000,000港元或其人民幣等額。

買賣銷售股份之代價由買方以下列方式支付：

- (a) 280,000,000港元或其人民幣等額由買方於首期付款日期或之前向本公司支付。
- (b) 280,000,000港元或其人民幣等額由買方於銷售股份轉讓予買方後三十天內向本公司支付。
- (c) 餘額560,000,000港元或其人民幣等額由買方於銷售股份轉讓予買方後六十天內向本公司支付。

本公司已於二零零九年十二月八日收訖首期付款，並已根據買賣協議促成銷售股份轉讓予買方。

##### 一般事項

上市規則第14.07條項下有關出售之適用百分比率超過5%但少於25%，根據上市規則，出售因而構成本公司之須予披露交易。

\* 僅供識別

## 買賣協議

日期： 二零零九年十二月一日

訂約方： (1)賣方： 本公司

(2)買方： 上海宏盟房地產發展有限公司

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，買方為於中國註冊成立且於中國從事房地產發展業務之公司，而買方及其最終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。

### 將出售資產：

將出售資產指銷售股份，即Star Profit Group全部已發行股本，Star Profit Group直接持有茂盈有限公司全部已發行股本，而茂盈有限公司則直接持有天津新潤全部註冊股本。

### 代價：

買賣銷售股份之代價為1,120,000,000港元或其人民幣等額，由買方以下列方式支付：

- (a) 280,000,000港元或其人民幣等額由買方於首期付款日期或之前向本公司支付。
- (b) 280,000,000港元或其人民幣等額由買方於銷售股份轉讓予買方完成後三十天內向本公司支付。
- (c) 餘額560,000,000港元或其人民幣等額由買方於銷售股份轉讓予買方完成後六十天內向本公司支付。

代價及買賣協議條款乃本公司與買方經公平磋商後按一般商業條款訂立。

### 完成：

本公司已於二零零九年十二月八日收訖首期付款，並已根據買賣協議促成銷售股份轉讓予買方。

根據買賣協議，於銷售股份轉讓予買方後，但於完成日期前，買方將以本公司為受益人抵押銷售股份作為支付代價之擔保，而該抵押於完成日期方予解除。

## 違反及終止：

- (1) 倘買方未能根據買賣協議於有關款額到期之日起計三十個工作天內支付代價，買方其後將須就代價未付金額按每日利率0.03厘向本公司支付利息。
- (2) 倘買方未能根據買賣協議於有關款額到期之日起計六十個或以上工作天內支付代價，本公司可終止買賣協議。於終止後，買方須將銷售股份轉回本公司，而本公司須退還根據買賣協議自買方收訖之一切款項。

## 有關目標集團之資料

Star Profit Group為本公司間接全資附屬公司，乃根據英屬處女群島法例註冊成立。Star Profit Group主要為投資控股公司，持有茂盈全部已發行股本。

茂盈為根據香港法例註冊成立之公司。茂盈主要為投資控股公司，持有天津新潤全部已發行股本。

天津新潤為於中國成立之公司，註冊股本為人民幣240,000,000元，全部屬實繳股本。天津新潤目前從事物業投資、房地產發展及物業銷售業務。

天津新潤目前擁有位於中國天津市南開區老城廂地段之地盤之土地使用權，總建築面積約294,038平方米，當中約216,000平方米將發展為住宅樓宇，約33,238平方米將發展為商業樓宇及44,800平方米則發展為辦公大樓。

## 有關目標集團之財務資料

下列資料乃按目標集團截至二零零七年十二月三十一日及二零零八年十二月三十一日止財政年度之綜合財務報表為基準得出：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
營業額	0	0
除稅前溢利／(虧損)	32,699	(1,038)
除稅後溢利／(虧損)	24,524	(1,038)

目標集團於二零零八年十二月三十一日之資產淨值約為人民幣262,000,000元。

## 天津新潤之財務資料

下列資料乃按天津新潤截至二零零七年十二月三十一日及二零零八年十二月三十一日止兩個財政年度之經審核財務報表為基準得出：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
營業額	0	0
除稅前溢利／(虧損)	32,699	(1,038)
除稅後溢利／(虧損)	24,524	(1,038)

天津新潤於二零零八年十二月三十一日之資產淨值約為人民幣262,000,000元。

### 進行出售之原因

本集團主要在中國從事物業投資及發展業務。

出售令本公司得以(i)將其所有資源及管理重點重新劃撥至餘下業務，以提高管理效率；(ii)實現額外現金流入約1,120,000,000港元，乃用作本集團營運資金，並撥付現有業務及／或未來物業發展所需資金。協議條款乃經公平磋商後按一般商業條款訂立。董事認為，協議條款屬公平合理，而訂立協議乃符合本公司及其股東整體利益。

### 出售之財務影響

出售完成時，本集團將不再擁有目標集團任何權益。

本集團估計，於出售完成時，將錄得出售收益約20,000,000港元，該金額乃以於目標集團投資之賬面成本約1,100,000,000港元，減代價1,120,000,000港元計算得出。該出售收益將於本集團下一個財政年度之綜合財務報表反映。

出售所得款項將撥作本集團一般營運資金。

## 上市規則之含義

上市規則第14.07條項下有關出售之適用百分比率超過5%但少於25%，根據上市規則，出售因而構成本公司之須予披露交易。

### 釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具以下涵義：

「董事會」	指	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公司，其已發行股份在聯交所主板上市
「完成日期」	指	買方根據買賣協議向本公司悉數支付代價之日
「代價」	指	買方根據買賣協議應付本公司之總金額1,120,000,000港元
「董事」	指	本公司董事
「出售」	指	本公司根據買賣協議擬出售之銷售股份
「首期付款」	指	買方於首期付款日期或之前應付本公司之金額280,000,000港元
「首期付款日期」	指	二零零九年十二月九日
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣

「茂盈」	指	茂盈有限公司，Star Profit Group之全資附屬公司，並為本公司之間接全資附屬公司
「買方」	指	上海宏盟房地產發展有限公司，於中國成立之公司
「買賣協議」	指	買方與本公司就買賣銷售股份所訂立日期為二零零九年十二月一日之買賣協議
「銷售股份」	指	Star Profit Group已發行股本中1股每股面值1美元之股份，即Star Profit Group全部已發行股本
「Star Profit Group」	指	Star Profit Group Limited，本公司之間接全資附屬公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標集團」	指	Star Profit Group、茂盈及天津新潤
「天津新潤」	指	天津新潤房地產開發有限公司，根據中國法例成立之有限公司，為茂盈之全資附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「美元」	指	美利堅合眾國法定貨幣美元

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

香港，二零零九年十二月八日

於本公佈日期，本公司董事如下：

執行董事

劉義先生(主席)

牛曉榮女士

元崑先生

劉岩女士

賈伯煒先生

鮑景桃女士

林君誠先生

非執行董事

黎亮先生(副主席)

獨立非執行董事

聶梅生女士

高嶺先生

張青林先生

本公佈乃承董事會之命作出，各董事個別及共同就本公佈所載資料之準確性承擔責任。