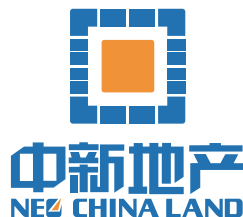


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



**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)

**關連交易**

**收購中歐城開有限公司已發行股本餘下10%**

**收購項目公司已發行股本餘下10%**

於二零零九年十二月三十一日，屬本公司全資附屬公司之買方與賣方訂立協議，據此，買方同意收購，而賣方同意出售項目公司已發行股本10%，代價為人民幣25,000,000元(約相當於28,000,000港元)。

根據上市規則第14A章，協議構成本公司之關連交易，然而，由於各百分比率均少於2.5%，故獲豁免遵守上市規則第14A.32條有關獨立股東批准之規定。

**暫停買賣**

應本公司要求，本公司股份(股份代號：563)及可換股債券(股份代號：2528)已自二零零八年一月二十二日上午十時十分起暫停在聯交所買賣，以待有關若干影響股價資料之公告刊發。本公司股份及可換股債券將仍然暫停買賣。

本公司將繼續就宣佈有關導致本公司證券暫停買賣之事宜與聯交所緊密合作，以尋求其股份及債券於可行情況下盡快恢復買賣。

\* 僅供識別

## 收購項目公司已發行股本餘下10%

茲提述本公司日期分別為二零零七年十二月十三日及二零零八年一月四日之公告及通函，內容關於向前賣方收購項目公司90%股本權益。

據該公告及通函所載，本公司全資附屬公司榮鑫分別於二零零七年十一月十一日及二零零七年十一月二十二日與前賣方訂立一項協議及補充協議。據此，榮鑫同意收購，而前賣方同意出售項目公司已發行股本90%，總代價為人民幣466,000,000元。上述協議於二零零七年十一月二十九日完成後直至協議日期止期間，項目公司分別由賣方及榮鑫擁有10%及90%權益。

於二零零九年十二月三十一日，屬本公司全資附屬公司之買方與賣方訂立協議，據此並受當中所載條款及條件之規限，買方同意收購，而賣方同意出售項目公司已發行股本10%，代價為人民幣25,000,000元(約相當於28,000,000港元)。

## 代價

代價人民幣25,000,000元(約相當於28,000,000港元)將以下列方式支付及/或償付：

- (a) 人民幣5,000,000元(約相當於5,680,000港元)須於辦妥有關賣方向買方轉讓項目公司10%股本權益之相關登記手續後三個工作天內，向賣方支付或存入賣方指定賬戶。有關轉讓須於二零零九年十二月三十一日前完成。於本公告日期，上述轉讓已完成，而人民幣5,000,000元(約相當於5,680,000港元)已支付；
- (b) 買方須於二零一零年六月三十日將人民幣10,000,000元(約相當於11,360,000港元)向賣方支付或存入賣方指定賬戶；及
- (c) 代價餘額人民幣10,000,000元(約相當於11,360,000港元)須於二零一零年十二月三十一日向賣方支付或存入賣方指定賬戶。

代價乃協議訂約雙方公平磋商釐定，並已參考中國河北省燕郊經濟技術開發區之市況及城市發展及相關地區同類物業之市值。

協議完成前毋須達成任何先決條件。

## 項目公司

項目公司於二零零六年四月七日註冊成立，以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之該土地上進行物業發展項目，該土地之可用面積為333,333平方米。

該土地現正空置。物業發展項目之建設工程尚未展開，亦未定出施工日期。

以下資料摘錄自項目公司按照中國公認會計原則所編製截至二零零九年十二月三十一日止兩個年度之未經審核管理賬目：

	截至二零零八年 十二月三十一日 止年度/ 於二零零八年 十二月三十一日 人民幣	截至二零零九年 十二月三十一日 止年度/ 於二零零九年 十二月三十一日 人民幣
營業額	—	—
除稅前虧損淨值	(92,388)	(19,362)
除稅後虧損淨值	(92,388)	(19,362)
資產淨值	99,907,611	99,888,215
資產總值	143,203,627	143,184,231

截至本公告日期止，項目公司一直被視作本公司擁有90%權益之附屬公司。於協議完成後，項目公司將成為本公司全資附屬公司，而本公司將繼續按綜合基準計入項目公司之業績及資產與負債。

## 進行收購之理由

本集團主要在中國從事物業投資及發展業務。於協議完成後，本集團將擁有項目公司全部擁有權，而項目公司將發展該土地為一項包含商業物業、酒店及住宅物業之綜合組合項目。

董事會(包括獨立非執行董事)認為，協議乃在本公司一般日常業務中按一般商業條款訂立，協議條款屬公平合理，且訂立協議符合本公司及股東之整體利益。

## 有關二零零七年收購事項之未付款項

於協議日期，榮鑫已向前賣方支付總結餘人民幣330,000,000元，而有關二零零七年收購事項之餘額人民幣136,000,000元(約相當於154,500,000港元)仍未支付。經二零零九年十二月三十一日以補充協議方式協定，未付餘額將以下列方式支付：

1. 人民幣20,000,000元(約相當於22,720,000港元)於二零零九年十二月三十一日前支付；
2. 人民幣40,000,000元(約相當於45,440,000港元)於二零一零年六月三十日前支付；
3. 人民幣36,000,000元(約相當於40,890,000港元)於二零一零年十二月三十一日前支付；及
4. 人民幣40,000,000元(約相當於45,440,000港元)於二零一一年六月三十日前支付。

## 一般事項

賣方為持有項目公司10%股本權益之主要股東，而項目公司於本公告日期為本公司非全資附屬公司，故就上市規則第14A章而言為本公司關連人士。因此，根據上市規則第14A章，協議構成本公司之關連交易，須遵守上市規則項下申報及公告規定，然而，由於各百分比率均少於2.5%，故獲豁免遵守上市規則第14A.32條有關獨立股東批准之規定。

## 暫停買賣

應本公司要求，本公司股份(股份代號：563)及可換股債券(股份代號：2528)已自二零零八年一月二十二日上午十時十分起暫停在聯交所買賣，以待有關若干影響股價資料之公告刊發。本公司股份及可換股債券將仍然暫停買賣。

本公司將繼續就宣佈有關導致本公司證券暫停買賣之事宜與聯交所緊密合作，以尋求其股份及債券於可行情況下盡快恢復買賣。

## 本公佈所用詞彙

- |             |   |                              |
|-------------|---|------------------------------|
| 「二零零七年收購事項」 | 指 | 榮鑫於二零零七年十一月向前賣方收購項目公司90%股本權益 |
| 「收購」        | 指 | 本集團根據協議之條款向賣方收購項目公司餘下10%股本權益 |

「協議」	指	買方與賣方所訂立日期為二零零九年十二月三十一日之協議，據此，買方同意按代價收購，而賣方同意出售項目公司已發行股本10%
「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公司，其已發行股份在聯交所主板上市；
「代價」	指	收購總代價人民幣25,000,000元(約相當於28,000,000港元)
「董事」	指	本公司現時之董事
「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，並由項目公司擁有之土地，可用面積為333,333平方米
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「未付餘額」	指	於二零零九年十二月三十一日，有關二零零七年收購事項仍未支付之餘額人民幣136,000,000元(約相當於154,500,000港元)
「前賣方」	指	賣方及三河
「中國」	指	中華人民共和國
「中國公認會計原則」	指	中國公認會計原則
「項目公司」	指	中歐城開有限公司，於中國註冊成立之有限責任公司
「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之物業發展項目

「買方」	指	北京新松置地投資顧問有限公司，於中國註冊成立之有限責任公司，為本公司全資附屬公司
「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，於中國註冊成立之有限責任公司，為本公司之全資附屬公司
「三河」	指	三河中歐城開企業管理有限公司，於中國註冊成立之有限責任公司
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方」	指	施峰女士
「%」	指	百分比

本公告以人民幣列值之款項已按人民幣1元=1.1361港元之匯率換算為港元。

承董事會命  
 中新地產集團(控股)有限公司  
 主席  
 劉義

香港，二零一零年一月七日

於本公告日期，董事會包括執行董事劉義先生、牛曉榮女士、元崑先生、劉岩女士、賈伯煒先生、鮑景桃女士及林君誠先生；非執行董事黎亮先生；及獨立非執行董事聶梅生女士、張青林先生及高岭先生。

本公告乃承董事會之命作出，董事願就本公告所載資料之準確性個別及共同承擔責任。