

---

此乃要件 請即處理

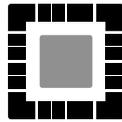
---

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之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）有限公司之股份全部售出或轉讓，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之銀行、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之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

出售

天津市億嘉合置業有限公司

20%股本權益

---

二零零八年六月二十日

---

# 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
<b>董事會函件</b>	
1. 緒言 .....	3
2. 合作協議 .....	4
3. 總協議之重要條款 .....	6
4. 第一份補充協議之重要條款 .....	8
5. 第二份補充協議之重要條款 .....	8
6. 出售事項之財務影響 .....	9
7. 進行交易之理由 .....	9
8. 一般事項 .....	9
9. 其他資料 .....	10
10. 暫停買賣 .....	10
附錄一 一般資料 .....	11

---

## 釋 義

---

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

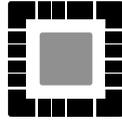
「該公佈」	指	本公司於二零零八年五月三十日就出售事項發表之公佈；
「董事會」	指	本公司董事會；
「本公司」	指	中新地產集團（控股）有限公司，一間於百慕達註冊成立之公司，其已發行股份於聯交所主板上市；
「代價」	指	出售事項之代價合共人民幣800,000,000元（約896,000,000港元）；
「合作協議」	指	經第一份補充協議及第二份補充協議修訂之總協議；
「董事」	指	本公司現時之董事；
「出售事項」	指	本公司根據第二份補充協議向五礦出售項目公司註冊資本之20%；
「第一份補充協議」	指	本公司、五礦與項目公司於二零零七年十一月二十九日訂立之第一份補充協議；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「港元」	指	港元，香港法定貨幣；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「該土地」	指	位於中國天津北辰區宜興埠舊村之土地，總建築面積約為2,040,000平方米；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；

---

## 釋 義

---

「麗星」	指	上海雅閣麗星裝飾有限公司，於中國註冊成立並由本公司全資擁有；
「總協議」	指	本公司、五礦與項目公司於二零零七年十一月二十七日就該項目訂立之項目合作發展協議；
「85%權益購買事項」	指	五礦將根據總協議購入新項目公司註冊資本之85%，詳情載於本通函「向五礦出售新項目公司85%股本權益」分節；
「中國」	指	中華人民共和國；
「該項目」	指	有關項目土地之物業發展項目；
「項目公司」	指	天津市億嘉合置業有限公司，於中國註冊成立；
「項目土地」	指	該土地所包含之第7及8號土地，總建築面積為800,000平方米；
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；
「第二份補充協議」	指	本公司、五礦、項目公司、中置與麗星於二零零八年四月二十八日訂立之第二份補充協議；
「股東」	指	股份持有人；
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.04港元之股份；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「五礦」	指	五礦置業公司，一家於中國註冊成立之公司；及
「中置」	指	中置（北京）企業管理有限公司，於中國註冊成立並由本公司全資擁有。



**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)

**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  
鮑景桃女士  
賈伯煒先生  
蘆昭群先生  
林君誠先生

**註冊辦事處：**

Clarendon House  
Church Street  
Hamilton HM11  
Bermuda

**總辦事處及香港主要營業地點：**

香港  
灣仔  
港灣道1號  
會展廣場辦公大樓  
19樓1908-09室

**非執行董事：**

黎 亮先生

**獨立非執行董事：**

聶梅生女士  
張青林先生  
高 岭先生  
黎文良先生

敬啟者：

**須予披露交易**

**出售**  
**天津市億嘉合置業有限公司**  
**20%股本權益**

**緒言**

於該公佈內，董事會公佈：

- (1) 於二零零八年四月二十八日，本公司與五礦置業公司及其他人士訂立合作協議，合作進行位於中國天津之該項目之物業發展，並出售項目公司20%股本權益。

---

## 董事會函件

---

- (2) 根據上市規則，根據合作協議擬進行之交易（包括出售事項）構成本公司之須予披露交易。
- (3) 應本公司要求，本公司股份及可換股債券（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買賣，以待發表有關若干股價敏感資料之公佈。本公司股份及可換股債券將繼續暫停買賣，以待另行發表有關若干其他股價敏感資料之公佈。

本通函旨在向閣下提供合作協議及據此擬進行之交易之其他詳情，以及根據上市規則規定提供之其他資料。

### 合作協議

#### 引言

本公司、五礦、中置、麗星與項目公司訂立合作協議，包括經第一份補充協議及第二份補充協議修訂之總協議。於二零零七年十一月二十七日訂立之總協議訂明有關發展該項目之合作安排之條文，而於二零零七年十一月二十九日訂立之第一份補充協議則訂明，於簽訂另一份補充協議及／或於二零零八年六月三十日前成立新項目公司（且有關項目土地之土地使用權已轉讓予新項目公司，並取得規劃批文）後，總協議方告生效。

於二零零八年四月二十八日，本公司、五礦、項目公司、麗星與中置訂立第二份補充協議，訂明有關中置向五礦轉讓項目公司20%股本權益之條文。於訂立第二份補充協議後，經第一份補充協議修訂之總協議於二零零八年四月二十八日生效。

---

## 董事會函件

---

### 日期及訂約各方

總協議：	協議日期：	二零零七年十一月二十七日
	生效日期：	二零零八年四月二十八日
	訂約各方：	本公司、五礦與項目公司
第一份補充協議：	協議日期：	二零零七年十一月二十九日
	生效日期：	二零零八年四月二十八日
	訂約各方：	本公司、五礦與項目公司
第二份補充協議：	協議日期：	二零零八年四月二十八日
	生效日期：	二零零八年四月二十八日
	訂約各方：	本公司、五礦、中置、麗星與項目公司

本公司為一家投資控股公司，而其附屬公司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。

中置及麗星均為本公司之全資附屬公司，主要業務均為投資控股。

五礦為一家中國物業發展公司，主要業務包括發展及管理中國之物業。

項目公司為本公司之全資附屬公司，於中國成立，註冊資本為人民幣38,000,000元（約43,000,000港元）。項目公司現時之業務為中國天津之物業發展。

據董事作出一切合理查詢後所深知、確悉及所信，五礦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）之第三方。

### 總協議之重要條款

項目公司現時擁有位於中國天津北辰區宜興埠舊村之該土地之土地使用權。該土地之總建築面積約為2,040,000平方米。

根據總協議，本公司、項目公司與五礦須合作進行有關該土地所包含之項目土地（總建築面積為800,000平方米）之物業發展。本公司負責承擔進行該項目之前期發展工程，包括進行拆卸及重置工程、取得規劃批文、平整土地及成立新項目公司以持有項目土地之土地使用權。預期有關前期工程將於二零零八年六月或前後完成。五礦僅負責按照進度分期為該項目提供人民幣2,384,000,000元（約2,670,000,000港元）之資金，而此乃五礦根據總協議之法律義務。有關資金應涵蓋所有關於該項目之土地補償、必要政府費用、拆卸與重置開支及土地平整費用，以及因向新項目公司轉讓項目土地之相關土地使用權而產生之一切稅項。於五礦提供之資金中，人民幣800,000,000元（約896,000,000港元）（即出售事項之代價）將被視作本公司之非經常收入，而餘額人民幣1,584,000,000元（約1,774,000,000港元）將於項目公司及本集團分別入賬列作往來賬及應付關連公司款項。

該項目計劃發展為商業／住宅項目，惟詳細發展計劃仍有待落實。預期項目土地上將興建多幢樓宇供日後出售。現時並無有關於本集團根據總協議進行之前期工程完成後本集團及五礦之角色及責任之安排。

### 向五礦出售新項目公司85%股本權益

根據總協議，項目公司須於二零零八年六月三十日前成立一家新項目公司（註冊資本為人民幣100,000,000元（約112,000,000港元）），並向該公司轉讓有關項目土地之土地使用權。新項目公司須成立為中國境內企業，由項目公司及經本公司指定之一名第三方分別擁有85%及15%權益。本公司擬指定本公司一家全資附屬公司作為第三方，以持有該15%權益。五礦將按代價人民幣85,000,000元（約95,000,000港元）購入該新項目公司註冊資本之85%，惟五礦須已經為該項目提供人民幣2,000,000,000元（約2,240,000,000港元）之資金（「85%權益購買事項」）。代價將以五礦根據總協議提供之資金合共人民幣2,384,000,000元（約2,670,000,000港元）支付。

---

## 董事會函件

---

於有關85%權益購買事項完成後，五礦及另一名股東（預期為本公司之附屬公司）將按彼等之股權比例85%及15%分佔新項目公司之溢利，惟倘有關項目土地之物業單位之平均售價低於協定基準，則該另一名股東將放棄其分佔之溢利，並按人民幣15,000,000元（約16,800,000港元）另加利息作為代價向五礦轉讓新項目公司之15%股本權益。

由於五礦將於出售事項完成時成為本公司之關連人士（定義見上市規則），故根據上市規則，新項目公司註冊資本15%之持有人（預期為本公司之附屬公司）根據該協議向五礦轉讓有關15%註冊資本一事將構成本公司一項關連交易，並可能構成其他須予公布交易。本公司將會就是次轉讓遵守上市規則第14及14A章之規定，包括披露及獨立股東批准規定。

合作協議中之合作安排僅涉及該項目，而除項目土地外，項目公司將繼續擁有該土地之其他部分。由於利用一家獨立實體（即新項目公司）與五礦合作可清晰地分開有關該項目之權利及負債與項目公司餘下之資產，故對本公司有利。

新項目公司將於成立時成為本公司之附屬公司。於有關情況下，新項目公司之業績及資產與負債將利用權益會計法於本公司之綜合賬目中綜合入賬。於85%權益購買事項完成後，本公司於新項目公司之持股權益將於本公司根據香港公認會計原則編製之財務報表內利用成本會計法入賬列為投資項目。

根據項目公司於二零零八年三月三十一日根據中國公認會計原則編製之未經審核管理賬目所示該土地之賬面值約人民幣260,233,000元（292,000,000港元）及項目土地相對整幅該土地之比例（即約40.0%），有關項目土地之土地使用權之賬面值約為114,437,000港元。

### 抵押

作為本公司於新項目公司成立及85%權益購買事項完成前履行其於合作協議之義務之抵押，由麗星所擁有項目公司註冊資本之額外20%將存放於獨立託管代理，以託管方式持有，以待於本公司違約時向五礦發放或於本公司履行義務後退還本公司。除非本公司違約，而五礦選擇強制執行並轉讓有關項目公司註冊資本之額外20%，否則該20%註冊資本將不會轉讓予五礦。

### 第一份補充協議之重要條款

於簽訂另一份補充協議及／或於二零零八年六月三十日前成立新項目公司（且有關項目土地之土地使用權已轉讓予新項目公司，並取得規劃批文）後，總協議將告生效。

### 第二份補充協議之重要條款

### 出售事項

作為合作協議之安排之一部分，中置將向五礦出售及轉讓項目公司註冊資本之20%，代價為人民幣800,000,000元（約896,000,000港元）。代價已經以現金支付，並將計入五礦根據合作協議應就該項目提供之資金。

根據整家項目公司於二零零八年三月三十一日之未經審核資產淨值約人民幣63,500,000元（約71,000,000港元），出售事項所涉及資產（即項目公司註冊資本之20%）之價值約為人民幣12,600,000元（約14,200,000港元）。

代價乃經合作協議訂約各方按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之市況及城市發展，以及相關地點相類物業之市值，並認為合作協議之條款（包括出售事項之代價）屬一般商業條款，屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

---

## 董事會函件

---

根據合作協議，銷售所得款項將透過本集團向項目公司墊付貸款之方式，用作該項目之資本開支及一般營運資金。

出售事項已於二零零八年四月三十日完成。於出售事項完成後，項目公司將繼續為本公司之附屬公司，而五礦則成為本公司之關連人士（定義見上市規則）。

### 出售事項之財務影響

根據出售事項之成本約149,000,000港元（按照本集團就收購項目公司產生之總成本約744,000,000港元之20%（即出售事項所涉及項目公司之持股百分比）釐定）計算，預期本公司可從出售事項中獲得約747,000,000港元（約人民幣667,000,000元）之收益。

進行出售事項後，預期本集團之盈利、資產及負債將分別增加約747,000,000港元、747,000,000港元及187,000,000港元。負債增加主要源於因出售事項而產生之中國稅務負債。

### 進行交易之理由

本集團主要於中國從事物業投資及發展業務。合作協議中與五礦之合作安排讓本集團能以相對較少之資本承擔，進一步拓展其物業投資及發展業務。屬該合作安排條款一部分之出售事項讓本集團可即時變現其於該項目之投資。

董事會（包括獨立非執行董事）認為，合作協議及出售事項之條款及條件（包括其代價）屬一般商業條款，屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

### 一般事項

根據上市規則第14章，根據合作協議擬進行之交易（包括出售事項）構成本公司之須予披露交易，因而須遵守上市規則第14.34及14.38條所載之公告及通函規定。

---

## 董事會函件

---

### 其他資料

務請垂注本通函附錄所載之其他資料。

### 暫停買賣

應本公司要求，本公司股份及可換股債券（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買賣，以待發表有關若干股價敏感資料之公佈。本公司股份及可換股債券將繼續暫停買賣，以待另行發表有關若干其他股價敏感資料之公佈。

此 致

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

二零零八年六月二十日

## 1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則之規定而提供有關本公司之資料。董事對本通函所載資料之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，致使本通函所載之任何內容有誤導成份。

## 2. 權益披露

### (a) 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（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份、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（「標準守則」）須通知本公司及聯交所之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文被計作或視作擁有之權益及淡倉），以及須記入根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊之權益及淡倉載列如下：

#### (i) 於本公司普通股之好倉

董事姓名	身份	擁有權益之 普通股數目	佔本公司 已發行股本 百分比 %
鄺松校	於法團之權益 (附註)	1,051,762,995	
	實益擁有人	<u>3,157,500</u>	
		1,054,920,495	54.21
劉岩	實益擁有人	800,000	0.05
牛曉榮	實益擁有人	1,375,000	0.07

附註：

鄺松校被視為擁有Invest Gain Limited所持之1,051,762,995股本公司股份之權益。

## (ii) 於本公司相關股份之好倉－實物結算非上市股本衍生工具

董事姓名	身份	尚未行使之 購股權數目	於本公司 已發行 股本中相關 股份之百分比 %
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	0.31
賈伯煒	實益擁有人	2,500,000	0.13
鮑景桃	實益擁有人	250,000	0.01

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）之股份、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之任何權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文被計作或視作擁有之權益及淡倉），以及須記入根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊之任何權益及淡倉。

**(b) 主要股東權益**

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之權益或淡倉，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之股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上權益：

**(i) 於本公司普通股之好倉／淡倉**

主要股東 名稱／姓名	好倉／ 淡倉	身份	擁有權益之 本公司 股份數目	佔本公司 已發行 股本百分比 %
Invest Gain Limited (附註(a))	好倉	實益擁有人	1,051,762,995	54.05
劉輝 (附註(b))	好倉	實益擁有人及 配偶權益	1,054,920,495	54.21
Deutsche Bank Aktiengesellschaft	好倉	實益擁有人及 於股份擁有抵押 權益之人士	212,510,141	10.92
	淡倉	實益擁有人及 於股份擁有抵押 權益之人士	97,412,800	5.01

附註：

- (a) 該等由Invest Gain Limited持有之股份由鄺松校實益擁有。該等權益亦已於上文「董事及主要行政人員於股份及相關股份之權益」一節中以鄺松校之權益披露。
- (b) 劉輝被視為擁有本公司1,051,762,995股普通股之權益，相等於其配偶鄺松校實益持有之權益。

除已披露者外，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之權益或淡倉，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之股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上權益。

### 3. 董事之服務合約

董事與本集團任何成員公司並無訂立或建議訂立任何服務合約（不包括於一年內到期或可由僱主於一年內終止而毋須作出賠償（法定賠償除外）之合約）。

### 4. 競爭權益

於最後可行日期，就董事所知，概無董事及彼等各自之聯繫人士於與本公司業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之業務中擁有任何權益。

### 5. 訴訟

於最後可行日期，本公司各成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，而就董事所知，本公司任何成員公司概無任何尚未了結或面臨之重大訴訟、仲裁或索償。

### 6. 一般事項

- (a) 本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, Church Street, Hamilton HM11, Bermuda。
- (b) 本公司之總辦事處位於香港灣仔港灣道1號會展廣場辦公大樓19樓1908-09室。
- (c) 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳秘書商務有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

- (d) 於本通函日期，董事會成員包括酈松校先生（主席兼執行董事）、劉義先生（執行董事）、牛曉榮女士（執行董事）、元崑先生（執行董事）、劉岩女士（執行董事）、鮑景桃女士（執行董事）、賈伯煒先生（執行董事）、蘆昭群先生（執行董事）、林君誠先生（執行董事）、黎亮先生（非執行董事）、聶梅生女士（獨立非執行董事）、張青林先生（獨立非執行董事）、高岭先生（獨立非執行董事）及黎文良先生（獨立非執行董事）。
- (e) 本公司之公司秘書為司徒澤樺先生（「司徒先生」）。司徒先生為香港執業律師及香港一間律師事務所之顧問。彼亦為德發集團國際有限公司（該公司之股份於香港聯合交易所有限公司主板上市）之非執行董事。
- (f) 本公司之合資格會計師為曹鎮偉先生（「曹先生」）。曹先生為香港會計師公會會員。彼於二零零五年獲香港理工大學頒授企業融資碩士學位。
- (g) 本通函備有中英文版本，如有歧義，概以英文版本為準。