

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，並明確表示概不就因本公告全部或任何部份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）

（股票-股份代號: 563；於二零一一年到期之可換股債券-股份代號: 2528）

### 須予披露交易

### 出售北京國銳民合投資有限公司全部權益

#### 該協議

於二零零九年七月三十一日，賣方（本公司的全資附屬公司）與買方訂立該協議，協定賣方須出售及買方須購買國銳的 100% 權益，代價為人民幣 1,031,000,000 元（約相等於 1,175,000,000 港元）。

根據上市規則第 14.06 條，出售事項構成本公司部分須予披露交易。

#### 暫停買賣

應本公司之要求，本公司之股份（股份代號：563）及債券（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於聯交所暫停買賣，以待發表有關若干股價敏感資料之公佈。本公司之股份及債券將繼續暫停買賣。

本公司將繼續與聯交所密切合作就導致本公司證券暫停買賣之事宜作出公佈，並尋求在切實可行情況下盡快恢復股份及債券之買賣。

## 背景

於二零零九年七月十七日，賣方與買方就賣方以建議代價人民幣 1,150,000,000 元（約相等於 1,311,000,000 港元）向買方出售國銳的 100% 權益的建議出售訂立框架協議。

根據框架協議的條款，買方須向賣方支付保證金人民幣 200,000,000 元（約相等於 228,000,000 港元）及將人民幣 950,000,000 元（約相等於 1,083,000,000 港元）轉賬至框架協議項下由訂約方共同管理的銀行賬戶。

於訂立框架協議的日期，買方已開始對國銳、君合及該項目進行盡職審查。

框架協議的有效期至二零零九年七月三十一日。框架協議的各方須就上述交易於二零零九年七月三十一日或之前訂立正式協議。倘於二零零九年七月三十一日前並無訂立正式協議，則框架協議將自動終止，且並無進一步效力，賣方有權向任何其他方出售國銳的權益，而買方則須於二零零九年八月五日或之前歸還保證金及於共同管理賬戶內的人民幣 950,000,000 元。

## 該協議

日期：二零零九年七月三十一日

訂約方：

北京中新沃克（即賣方）為本公司的全資附屬公司，且於本公佈日期為國銳全部權益的合法及實益擁有人；及

深圳市華富溢投資有限公司（即買方），為一家中國公司，主要從事物業開發業務，且將於該協議完成時持有國銳的 100% 權益。

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。

經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，買方及其最終實益擁有人乃獨立第三方。

## 將作出售資產

根據該協議，賣方已同意出售而買方已同意購買國銳的 100% 權益。

## 代價

出售事項的總代價為人民幣 1,031,000,000 元（約相等於 1,175,000,000 港元）。

賣方須予簽訂該協議後三個營業日內，於工商登記局為國銳的股份轉讓註冊。

於國銳股份轉讓的所需註冊完成時，訂約方須同時完成以下各項：

- (1) 關閉及取消訂約方就框架協議共同管理的銀行賬戶；
- (2) 將買方先前根據框架協議的條款向賣方支付的保證金人民幣 200,000,000 元中的人民幣 160,000,000 元（約相等於 182,000,000 港元）須用作支付部分代價；
- (3) 買方須透過君合向賣方或其指定賬戶支付人民幣 871,050,5000 元（約相等於 993,000,000 港元），其中包括保證金餘額人民幣 40,000,000 元（約相等於 45,600,000 港元）。
- (4) 賣方須向買方轉讓國銳及君合的經修訂營業執照及公司印章。

該項目的交接須於上述項目完成後五個營業日內進行。

根據國銳按中國公認會計準則編製的截至二零零八年十二月三十一日止年度的經審核財務報表，國銳於二零零八年十二月三十一日的資產淨值約為人民幣 10,000,000 元（約相等於 11,400,000 港元）。

以下資料乃摘錄自國銳截至二零零八年十二月三十一日止兩年度的經審核財務報表：

|              | 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<br>人民幣 | 截至二零零七年十二月三十一日止年度／於二零零七年十二月三十一日<br>人民幣 |
|--------------|--|--|
| 營業額          | 185,000                                | 無                                      |
| 除稅前溢利／（虧損）淨額 | 42,926                                 | (1,181)                                |
| 除稅後溢利／（虧損）淨額 | 23,704                                 | (1,187)                                |
| 資產淨值         | 9,999,378                              | 9,975,674                              |

根據君合按中國公認會計準則編製的截至二零零八年十二月三十一日止年度的經審核財務報表，君合於二零零八年十二月三十一日的資產淨值約為人民幣 136,100,000 元（約相等於 155,100,000 港元）。

以下資料乃摘錄自國君合截至二零零八年十二月三十一日止兩年度的經審核財務報表：

|           | 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<br>人民幣 | 截至二零零七年十二月三十一日止年度／於二零零七年十二月三十一日<br>人民幣 |
|-----------|--|--|
| 營業額       | 無                                      | 1,975,218                              |
| 除稅前（虧損）淨額 | (4,016,682)                            | (14,005,956)                           |
| 除稅後（虧損）淨額 | (4,016,682)                            | (13,629,906)                           |
| 資產淨值      | 136,085,563                            | 140,102,245                            |

### 該協議的違反事項

根據該協議，倘賣方未能就國銳的股份轉讓申請工業註冊，則賣方須每日支付代價 0.03% 的罰款。

根據根協議，倘買方未能按框架協議取消訂約雙方的共同管理銀行賬戶，則買方須每日支付代價 0.03% 的罰款。

## 完成

就該協議的完成概無先決條件。該協議於本公佈日期已正式完成。

## 有關國銳及君合的資料

國銳為一家根據中國法律註冊成立及合法存續的有限公司，為本公司的全資附屬公司，且持有君合全部註冊資本的 55.95%。國銳的註冊資本為人民幣 10,000,000 元（約相等於 11,400,000 港元），全部均已繳足。

除於君合的投資外，國銳並無擁有任何其他業務經營及／或重大資產。

君合為一家根據中國法律正式註冊成立及合法存續的有限公司，分別由國銳及獨立第三方擁有 55.95% 及 44.05%。君合的註冊資本為人民幣 168,000,000 元（約相等於 192,000,000 港元），全部均已繳足。

君合已獲授開發該項目的權利。該項目位於自由小鎮，乃一個位於中國北京北京市通州區梨園地區的物業開發項目。該處以各種交通工具均可抵達，由北京首都國際機場或北京市的中心商業區前往約需 15 分鐘車程。地盤佔地 253,043 平方米，總建築面積約為 800,000 平方米。根據目前規劃，將開發成為綜合開發項目，包括商業及住宅樓宇及配套設施，且會分兩期完成。上述開發項目的第一期已計劃於二零二零年底或之前完成。

## 進行出售事項的原因

本集團主要於中國物業投資及開發業務。

出售事項令本公司可(i) 重新分配其所有資源及管理專注力予其餘業務以作更有效率的管理，(ii) 變現額外現金流入約人民幣 1,031,000,000 元（約相等於 1,175,000,000 港元）作為本集團的營運資金、現有業務及／或將來物業發展。

該協議的條款乃經公平磋商及按一般商業條款而定。董事認為，該協議的條款乃屬公平合理，且訂立該協議符合本公司及其股東的最佳利益。

## 出售事項的財務影響

出售事項完成時，本集團將不再於國銳及君合擁有任何權益。

出售事項完成時，估計將就出售事項錄得收益約 117,000,000 港元，此乃根據於國銳的投資的賬面成本約 1,020,000,000 港元減出售事項總代價約人民幣 1,031,000,000 元（約相等於 1,175,000,000 港元）及中國稅項支出約人民幣 33,000,000 元（約相等於 38,000,000 港元）而定。出售事項的該等收益將會反映於本集團截至二零一零年四月三十日止財政年度的綜合財務報表。

出售事項的所得款項將用作本集團的一般營運資金。

## 上市規則之涵義

根據上市規則第 14.06 條，出售事項構成本公司部分須予披露交易。

## 暫停買賣

應本公司之要求，本公司之股份（股份代號：563）及債券（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於聯交所暫停買賣，以待發表有關若干股價敏感資料之公佈。本公司之股份及債券將繼續暫停買賣。

本公司將繼續與聯交所密切合作就導致本公司證券暫停買賣之事宜作出公佈，並尋求在切實可行情況下盡快恢復股份及債券之買賣。

## 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：

|               |   |  |
|---------------|---|--|
| 「該協議」         | 指 | 賣方及買方就出售事項於二零零九年七月三十一日訂立的買賣協議  |
| 「北京中新沃克」或「賣方」 | 指 | 北京中新沃克建築裝飾工程有限公司，即賣方，為本公司的全資附屬公司，於本公佈日期持有國銳100%權益  |
| 「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有限公司，其發行的股份於聯交所主板上市  |
| 「關連人士」        | 指 | 具上市規則所賦予之涵義  |
| 「代價」          | 指 | 根據該協議的條款，出售事項的代價人民幣1,031,000,000元（約相等於1,175,000,000港元）                                   |
| 「董事」          | 指 | 本公司董事  |
| 「出售事項」        | 指 | 賣方根據該協議的條款及條件出售其於國銳的100%權益   |
| 「框架協議」        | 指 | 買方及賣方就賣方以建議代價人民幣1,150,000,000元（約相等於1,311,000,000港元）向買方出售國銳100%權益的[建議]出售而於二零零九年七月十七日訂立的協議 |
| 「本集團」         | 指 | 本公司及其附屬公司  |
| 「國銳」          | 指 | 北京國銳民合投資有限公司，根據中國法律正式註冊成立及合法存續的有限公司，為本公司之全資附屬公司，並持有君合全部已發行股本之56%                         |
| 「香港」          | 指 | 中國香港特別行政區  |
| 「獨立第三方」       | 指 | 本公司及其關連人士（具上市規則所賦予之涵義）之獨立第三方   |
| 「君合」          | 指 | 北京君合百年房地產開發有限公司，根據中國法律正式註冊成立及合法存續的有限公司   |

|        |   |                                  |
|--------|---|----------------------------------|
| 「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、澳門特別行政區及台灣） |
| 「該項目」  | 指 | 自由小鎮，位於中國北京北京市通州區梨園地區的物業開發項目     |
| 「買方」   | 指 | 深圳市華富溢投資有限公司，為獨立第三方              |
| 「股份轉讓」 | 指 | 賣方向買方轉讓國銳100%權益                  |
| 「股份」   | 指 | 本公司股本中每股面值0.04港元的普通股             |
| 「聯交所」  | 指 | 香港聯合交易所有限公司                      |
| 「港元」   | 指 | 港元，香港當時法定貨幣                      |
| 「人民幣」  | 指 | 人民幣，中國當時法定貨幣                     |
| 「%」    | 指 | 百分比                              |

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

香港，二零零九年八月十一日

人民幣換算為港元乃按人民幣 1 元兌 1.14 港元的匯率計算（僅供參考）。該等換算不應視為有關金額已經、應已或可按任何該匯率或其他匯率換算。

於本公告刊發日期，董事會包括執行董事鄺松校先生、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以及獨立非執行董事聶梅生女士、張青林先生及高岭先生。

本公佈乃承董事會命而作出，董事個別及共同就本公佈所載資料之準確性承擔責任。

\*僅供識別