

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依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

（「本公司」）

（於百慕達註冊成立之有限公司）

（股份代號：563）

須予披露交易

收購北京君合百年房地產開發有限公司之控股權益

該協議

於二零零八年五月二十八日，國銳（本公司之全資附屬公司）與景谷林業訂立該協議，據此並遵照載於該協議之條款，國銳同意收購，而景谷林業同意出售君合全部已發行股本12%，代價為人民幣82,090,000元。

根據上市規則所賦予之涵義，倘收購與該等先前交易彙集計算，構成本公司須予披露交易。一份載有收購（連同該等先前交易）詳情之通函將於實際可行之情況下盡快寄發予股東。

暫停股份買賣

應本公司要求，本公司股份及可換股債券（證券代號：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。

該等先前交易

於二零零七年十一月，本集團與代女士及鄭女士訂立多份協議以由本集團收購國銳全部已發行股本，總代價約人民幣510,000,000元由協議各方按公平原則磋商釐定，已參考該項目位處用地之價值以及中國北京市通州區之一般及物業市場情況，並計及藉行使國銳於君合之優先購買權，收購君合部分或全部其他股權（由君合其他股東擁有）之可能性。國銳由代女士及鄭女士分別擁有60%及40%，而其主要資產為其於君合之股本權益19%。除於君合之投資外，國銳並無其他業務營運及／或重大資產。君合擁有該項目之發展權利。經董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，代女士及鄭女士為獨立第三方。

上述協議已於二零零七年十一月底完成，約人民幣400,000,000元已於本公佈日期付訖。國銳已於二零零七年底成為本公司全資附屬公司。

於二零零七年十二月五日，本集團與景谷林業訂立協議，以由本集團收購君合全部已發行股本25.01%，代價約人民幣154,000,000元由協議各方按公平原則磋商釐定，已參考該項目位處用地之價值，及中國北京市通州區之一般及物業市場情況。景谷林業為一間中國公司，其股份於上海證券交易所上市。上述收購已經完成，而代價已於本公佈日期全數付訖。

根據上市規則第14章，以上收購個別及彙集計算並不構成任何須予公佈交易。

該協議、補充協議及債項轉讓協議

日期：二零零八年五月二十八日

訂約方：國銳，本公司之全資附屬公司

景谷林業

本公司為投資控股公司，其附屬公司之主要業務為投資控股及／或投資或發展中國土地及房地產。

經董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，景谷林業及其主要股東之最終實益擁有人為獨立第三方。

將予收購之資產

君合全部已發行股本之另外12%。

根據君合按中國公認會計原則編製之截至二零零七年十二月三十一日止年度之經審核財務報表，君合於二零零七年十二月三十一日之資產淨值約為人民幣143,000,000元。以下資料乃摘錄自君合截至二零零七年十二月三十一日止年度之經審核財務報表及君合截至二零零八年四月三十日止四個月之未經審核管理賬目：

	截至二零零八年 四月三十日 止四個月／ 於二零零八年 四月三十日 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 人民幣	截至二零零六年 十二月三十一日 止年度／ 於二零零六年 十二月三十一日 人民幣
營業額	-	1,975,217.75	-
除稅前虧損淨額	(4,069,848.30)	(14,104,449.95)	(5,759,106.49)
除稅後虧損淨額	(4,069,848.30)	(13,629,905.63)	(5,655,591.78)
資產淨值	138,899,336.07	142,969,184.37	156,599,090.00

於完成時，本集團將持有君合全部已發行股本約56%，君合並將成為本公司之附屬公司。因此，本集團將把君合之業績以及資產及負債按綜合基準入賬。

代價

收購之應付代價為人民幣82,090,000元，已經／將會以本集團內部資源撥付並應按以下方式支付：

1. 人民幣18,000,000元已於簽訂該協議後支付作為按金；
2. 人民幣50,000,000元將於簽訂該協議後五天轉賬至銀行賬戶，該賬戶由該協議之訂約各方共同管理；及
3. 餘下結餘人民幣14,000,000元將於完成更改工商業務登記時支付。

根據日期為二零零八年五月二十八日之債項轉讓協議，作為收購之部分條款，本集團於完成時須承擔以下君合之債項（「債項轉讓」）：

1. 君合之應付債項人民幣51,500,000元；及
2. 債項人民幣35,000,000元之應付利息，利息由二零零七年十二月六日起直至清償債項日期止以年利率12.5厘計算，於本公佈日期，該筆利息約為人民幣2,200,000元。

經計及以上條款，收購之總代價約為人民幣135,800,000元。

以上代價已由該協議之訂約各方按公平原則磋商後達致。在釐定數額時，董事會已參考：

- (a) 根據一家獨立專業估值師行編製之估值報告，該項目位處用地於二零零八年四月三十日之評估值約人民幣1,649,000,000元；
- (b) 中國北京市通州區之一般物業發展及市場狀況；
- (c) 相關地點類似物業之市值；及
- (d) 待該協議完成後可獲得君合之額外權益（由君合全部已發行股本約44%增至56%）；

並認為該協議之條款包括代價乃以一般商業條款訂立，誠屬公平合理並符合本公司及其股東之整體利益。

完成

根據日期為二零零八年五月二十八日之補充協議之條款，該協議須待以下事項達致後，方告完成：

1. 景谷林業股東於股東大會上批准該協議及債項轉讓；及
2. 中國證監會批准景谷林業向本集團轉讓君合股本權益12%。

該項目

涉及之該項目為自由小鎮，其為於中國北京北京市通州區梨園地區之物業發展項目，該地點交通便利，距離北京首都國際機場或北京市中央商業區僅為約15分鐘之車程。該地點佔地253,043平方米，總建築面積約為800,000平方米。按照現時計劃，該地將發展成包括商住樓宇以及配套設施之綜合發展項目，並將分兩期落成。前述發展之第一期已預定於二零一零年底前竣工。

進行收購之原因

本集團主要於中國從事物業投資及發展業務。收購可讓本集團進一步拓展其物業投資及發展業務，並透過持有君合全部已發行股本逾50%確保於該項目之控股權益。

董事會認為該協議之條款及條件(包括該協議之代價)乃以一般商業條款訂立,誠屬公平合理並符合本公司及其股東之整體利益。

一般事項

倘一連串交易於12個月內完成或在其他方面有關連,則根據上市規則第14A.22條,聯交所可要求上市發行人彙集該等交易並視作為一宗交易處理。經計及根據該等先前交易作出之該等收購,根據上市規則,收購(連同該等先前交易)構成本公司之須予披露交易。一份載有收購(連同該等先前交易)詳情之通函將遵照上市規則於實際可行之情況下盡快寄發予股東。

暫停買賣

應本公司要求,本公司股份及可換股債券(證券代號: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。

本公佈所用之詞彙

「收購」	指	本集團根據該協議之條款向景谷林業收購君合之全部已發行股本12%
「該協議」	指	國銳(本公司全資附屬公司)與景谷林業於二零零八年五月二十八日訂立之協議,據此並遵照載於該協議之條款,國銳同意收購,而景谷林業同意出售君合全部已發行股本12%,代價為人民幣82,090,000元
「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	就收購君合全部已發行股本12%之總代價人民幣135,800,000元
「中國證監會」	指	中國證券監督管理委員會
「董事」	指	本公司現時之董事

「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，一間根據中國法律註冊成立及存續之公司，並為本公司之全資附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士（定義見上市規則）之第三方及其最終實益擁有人
「景谷林業」	指	雲南景谷林業股份有限公司，一間根據中國法律正式註冊成立及存續之有限責任公司，其主要業務涉及製造、設計及生產多種林業化工產品及相關產品，其已發行股份於上海證券交易所上市
「君合」	指	北京君合百年房地產開發有限公司，一間根據中國法律正式註冊成立及存續之有限公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「代女士」	指	代榮芹女士，為獨立第三方
「鄭女士」	指	鄭向麗女士，為獨立第三方
「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
「該等先前交易」	指	以下為有關收購之交易： <ul style="list-style-type: none"> 1. 於二零零七年十一月向代女士及鄭女士收購國銳（擁有君合全部已發行股本約19%）之全部已發行股本，總代價約為人民幣510,000,000元；及 2. 於二零零七年十二月由國銳收購君合全部已發行股本約25%，代價約為人民幣154,000,000元

「該項目」	指	自由小鎮，為於中國北京北京市通州區梨園地區之物業發展項目
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「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

承董事會命
 中新地產集團(控股)有限公司
 主席
 鄺松校

香港，二零零八年六月十九日

於本公佈日期，董事會成員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、蘆昭群先生、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、高岭先生及黎文良先生。

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。