

新世界中國地產有限公司

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份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。



關連交易

涉及出售

武漢新鵬發展有限公司

之權益

買賣武漢權益

根據二零零一年六月十九日訂立之協議，新世界中國地產之直接全資附屬公司新世界中國同意出售，而新世界發展之間接全資附屬公司越峰同意購入武漢權益，代價為 408,411,215 港元。武漢權益相當於新鵬註冊股本之 95% 股本權益，與及新世界中國提供予新鵬用作投資發展所述物業之全部額外資金。

有關轉讓武漢權益之應付代價將由越峰以現金支付予新世界中國。

先決條件

買賣武漢權益須待中國有關當局批准轉讓武漢權益後，方告完成。

新世界中國地產之關連交易

根據上市規則，該交易構成新世界中國地產之關連交易，故須透過報章公佈予以披露。有關詳情亦將按照上市規則第 14.25(1) 條之規定，載於新世界中國地產下次刊發之年報及賬目內。

買賣武漢權益

該協議

日期

二零零一年六月十九日

訂約方

- (1) 新世界中國，作為賣方；及
- (2) 越峰，作為買方

新世界中國為新世界中國地產之直接全資附屬公司，並為武漢權益之擁有人。

越峰為新世界發展之間接全資附屬公司。

越峰擬透過收購新世界中國於新鵬之股本權益，購入新鵬於所述物業之權益，其中包括(a)商業中心之五層高裙樓，該裙樓已抵押作為一項款額達人民幣 116,000,000 元之貸款之抵押物，受益人為新世界中國地產間接參予之一間中外合作合營公司；及(b)貿易中心之六層高裙樓及一層地庫。為使越峰購入武漢權益（於簽署該協議時包括所述物業及除外物業），新鵬將須於簽署該協議後盡快出售除外物業予新世界中國一間非全資合營公司。由於轉讓除外物業可能會或不會構成上市規則下之關連交易，故此將會在有需要時就該項轉讓另行發表公佈。鑑於轉讓除外物業需要中國有關當局批准，為避免不必要地延誤該交易之完成，該協議之訂約方同意該轉讓不應作為完成該交易之先決條件。

該協議之主要條款

根據該協議，新世界中國同意出售而越峰則同意購入武漢權益，與及該協議完成前新世界中國提供予新鵬用作投資發展所述物業，超逾新鵬註冊股本之全部額外資金。越峰就武漢權益應付新世界中國之代價為 408,411,215 港元，將如下述由越峰以現金（間接由新世界發展自其內部資源撥出資金）支付予新世界中國：

- (1) 於簽署該協議時支付其中 80%；及
- (2) 於完成該協議後支付其餘 20%。

新世界中國地產有限公司

該協議之條款（包括代價）乃該協議各訂約方經公平原則磋商後達成。

該協議之先決條件

買賣武漢權益須待有關中國當局批准將武漢權益自新世界中國轉讓予越峰後，方告完成。

該協議之完成

根據該協議，買賣武漢權益將於達成上述條件後十五個營業日內完成，惟該日期不得遲於二零零一年八月三十一日。倘上述條件未能於二零零一年八月三十一日（或新世界中國與越峰書面協定之較後日期）或之前達成，則該協議將告失效。預期該協議將於二零零一年七月十五日或前後完成。

契諾

倘於二零零一年十二月三十一日（或新世界中國與越峰書面協定之較後日期）或之前未獲有關中國當局批准新鵬轉讓除外物業予新世界中國之一間非全資合營公司，則越峰將於其後盡快向新世界中國出售，而新世界中國將自越峰購入武漢權益，作價 408,411,215 港元。倘發生上述回購，新世界發展及新世界中國地產將遵守上市規則之所有有關規定，屆時亦將就此另作公佈。

有關新鵬之資料

新鵬為在中國註冊成立之中外合資合營公司，於該協議日期分別由新世界中國，及與新世界中國地產或其附屬公司之董事、行政總裁或主要股東或彼等各自之聯繫人士概無關連之獨立第三方擁有 95% 及 5% 權益。

新鵬之業務範疇為發展貿易中心及商業中心之商場設施、管理及翻新商業設施及裝置、租賃業務及提供配套設施。新鵬持有出租率約達 95% 之商業中心及貿易中心全部權益。於二零零零年十二月三十一日，新鵬之未經審核綜合資產淨值為 400,876,508 港元，其中武漢權益應佔約 346,290,766 港元及除外物業應佔約 36,359,912 港元（根據除外物業之資產淨值計算）。新鵬截至一九九九年六月三十日及二零零零年六月三十日止年度之未經審核綜合除稅前淨利潤分別為 7,204,555 港元及 5,757,936 港元。代價價值較二零零零年十二月三十一日武漢權益之應佔資產淨值溢價約 18%。新世界中國地產擬將該交易所得款項用作營運資金以供其位於中國之房地產發展項目之用，及作為行政開支。

訂立該協議之理由

新世界中國地產之董事會在考慮到有關價格及新世界中國地產取得可觀投資回報之機會後，認為出售武漢權益乃符合新世界中國地產在適當情況下將地產投資變現之業務策略。新世界中國地產之董事會（包括獨立非執行董事）認為該協議之條款就獨立股東而言乃公平合理，而該交易乃按一般商業條款在所有參與公司之一般正常業務範圍內進行，故訂立及實行該協議乃符合新世界中國地產之利益。

關連交易

新世界中國及越峰分別為新世界中國地產及新世界發展之全資附屬公司。於本公佈日期，新世界發展持有新世界中國地產已發行股本約 70.38%。因此，根據上市規則，該交易構成新世界中國地產之關連交易，故須遵守上市規則第 14.25 條之披露規定。

有關新世界中國地產之資料

新世界中國地產之主要業務包括中國地產發展及與地產相關之投資。

釋義

除文義另有所指外，本公佈之專用詞語具以下涵義：

- 「該協議」 指 新世界中國與越峰就買賣武漢權益而於二零零一年六月十九日訂立之買賣協議
- 「營業日」 指 香港銀行一般提供櫃位服務之日（星期六除外）
- 「商業中心」 指 武漢國際貿易商業中心，一幢位於中國武漢江漢區之十層高商業大廈
- 「除外物業」 指 商業中心及貿易中心內不屬於所述物業之部份
- 「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
- 「新鵬」 指 武漢新鵬發展有限公司，於中國成立之中外合資合營有限公司
- 「新世界中國地產」 指 新世界中國地產有限公司，於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市
- 「新世界發展」 指 新世界發展有限公司，於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市
- 「新世界中國」 指 新世界發展（中國）有限公司，於香港註冊成立之有限公司，為新世界中國地產之全資附屬公司
- 「中國」 指 中華人民共和國
- 「聯交所」 指 香港聯合交易所有限公司
- 「所述物業」 指 包括(a)商業中心之五層高裙樓及(b)貿易中心之六層高裙樓及一層地

新世界中國地產有限公司

- 庫
- 「貿易中心」 指 武漢國際貿易中心，一幢位於中國武漢江漢區之 52 層高商業大廈連一層地庫，其 6 層裙樓及地庫由新鵬擁有
- 「該交易」 指 買賣武漢權益
- 「越峰」 指 越峰集團有限公司，於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，並為新世界發展之間接全資附屬公司
- 「武漢權益」 指 新世界中國於新鵬註冊股本中擁有之 95%股本權益，與及新世界中國於該協議完成前提供予新鵬用作投資發展所述物業之全部額外資金

承董事會命
新世界中國地產有限公司
公司秘書
周宇俊

香港，二零零一年六月十九日

請同時參閱本公布於經濟日報於 20/6/2001 刊登的內容。