



New World China Land Limited

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)

關連交易

關於出售 Business Talent Limited、Mariss Investments Limited 及 Million Shine Property Limited 之全部已發行股本

分拆協議

根據分拆協議，本公司正行使新世界發展作出之購回承諾，向新世界發展出售其於 Business Talent、Mariss Investments 及 Million Shine (該等公司分別持有北京博興大廈、石家莊新世界廣場及清遠安居住房屋苑發展項目權益) 之全部權益。

買賣 Business Talent、Mariss Investments 及 Million Shine 全部已發行股本

根據協議，新世界發展(中國)已同意出售而 Solar Leader 已同意購買 Business Talent 之全部已發行股本及股東貸款，代價為 155,569,231 港元，已予現金支付。

根據同一協議，新世界發展(中國)已同意出售而 Solar Leader 已同意購買 Mariss Investments 之全部已發行股本及股東貸款，代價為 136,123,077 港元，已予現金支付。

根據同一協議，NWCH 已同意出售而 Solar Leader 已同意購買 Million Shine 之全部已發行股本及股東貸款，代價為 109,384,615 港元，已予現金支付。

本公司之關連交易

基於新世界發展實益擁有本公司 69.80% 之已發行股本，因此，根據上市規則，該等交易構成本公司之關連交易，並須以報章公佈方式作出披露。有關詳情亦須遵照上市規則第 14.25(1) 條載入本公司下期刊發之年報及賬目內。

分拆協議

根據分拆協議，新世界發展已承諾，(其中包括)倘由一九九九年七月十五日(即本公司根據首次公開招股(「首次公開招股」)向認購人及承配人發行及配發本公司股份之日)起計兩年內(「兩年期間」)，本公司未能取得於中國之若干物業(包括北京博興大廈、石家莊新世界廣場及清遠安居住房屋苑發展項目(「該等物業」))之土地使用權證或其他賦予可使用該等物業之類似或相類證書，新世界發展須應本公司之要求，向本公司購回其於該等物業之全部直接或間接權益(「購回承諾」)。本公司須於該兩年期間後六個月屆滿之日期或之前行使購回承諾。

由於本公司之董事認為符合中國有關當局規定有關簽發土地使用權證之條件(包括支付土地出讓金)在商業上並不可行，故本公司行使購回承諾，據此，新世界發展需向本公司購回該等物業。

買賣 Business Talent、Mariss Investments 及 Million Shine 全部已發行股本

協議

日期

二零零一年十二月二十七日

訂約方

- (1) 新世界發展(中國)；
- (2) NWCH；
(共同作為賣方)及
- (3) Solar Leader (作為買方)

新世界發展(中國)為本公司直接全資附屬公司，並為 Business Talent 及 Mariss Investments 全部已發行股本及相關股東貸款之登記及實益持有人。

NWCH 為本公司間接全資附屬公司，並為 Million Shine 全部已發行股本及相關股東貸款之登記及實益持有人。

Solar Leader 為新世界發展之全資附屬公司。

協議之主要條款

根據協議，新世界發展(中國)及 NWCH 已同意出售及轉讓，而 Solar Leader 則已同意購買銷售股份及股東貸款。Solar Leader 就銷售股份(包括股東貸款)須向新世界發展(中國)及 NWCH 支付之代價，就 Business Talent 為 155,569,231 港元，就 Mariss Investments 為 136,123,077 港元及就 Million Shine 為 109,384,615 港元。代價相當於本公司應佔該等物業之市值：(i) 北京博興大廈於二零零一年六月三十日為人民幣 320,000,000 元(相當於約 307,692,308 港元)；(ii) 石家莊新世界廣場於二零零一年六月三十日為人民幣 280,000,000 元(相當於約 269,230,769 港元)；及(iii) 清遠安居住房屋苑發展項目於二零零零年六月三十日為人民幣 225,000,000 元(相當於約 216,346,154 港元)，均按獨立專業物業估值師卓德測計師有限公司之最近期可供查閱估值報告計算及折讓 49.44%。釐定代價所採用之折讓率經分拆協議訂約方同意，相當於本公司於首次公開招股時發行價每股 9.5 港元對本公司於一九九九年六月三十日之經調整有形資產淨值每股 18.79 港元之折讓率。

代價已由 Solar Leader 於二零零一年十二月二十七日以現金方式分別支付予新世界發展(中國)及 NWCH。

協議之完成

銷售股份之買賣及股東貸款之轉讓已於二零零一年十二月二十七日根據協議完成。

有關 Business Talent 之資料

Business Talent 之唯一業務為持有於中國註冊成立之中外合作營企業之 60% 股本權益，該合營企業持有位於中國北京海澱區之北京博興大廈之全部權益。北京博興大廈現正興建中，計劃發展為一幢商業大廈，地基工程已完成。自本公司之招股章程刊發以來，北京博興大廈之現況並無變動。

於二零零一年六月三十日，Business Talent 之經審核綜合資產淨值為 221,180,034 港元。截至二零零零年六月三十日及截至二零零一年六月三十日止財政年度，Business Talent 之經審核綜合稅後虧損淨額分別為 14,848 港元及 32,327 港元。

有關 Mariss Investments 之資料

Mariss Investments 之唯一業務為持有於中國註冊成立之中外合作營企業之 55% 股本權益，該合營企業持有位於中國河北省石家莊長安區之石家莊新世界廣場之全部權益。石家莊新世界廣場於一九九七年落成，包括一個足球場連同一個擁有零售、寫字樓及康樂設施之商業中心。自本公司之招股章程刊發以來，石家莊新世界廣場之現況並無變動。

於二零零一年六月三十日，Mariss Investments 之經審核綜合資產淨值為 128,731,397 港元。截至二零零零年六月三十日及截至二零零一年六月三十日止財政年度，Mariss Investments 之經審核綜合稅後虧損淨額分別為 1,426,904 港元及 2,659,968 港元。

有關 Million Shine 之資料

Million Shine 之唯一業務為持有於中國註冊成立之中外合作營企業之 70% 股本權益，其組成目的為進行中國廣東省清新縣太和之清遠安居住房屋苑發展項目。惟並無展開建築工程。自本公司之招股章程刊發以來，清遠安居住房屋苑發展項目之現況並無變動。

於二零零一年六月三十日，Million Shine 之經審核綜合資產淨值為 54,444,088 港元。截至二零零零年六月三十日及截至二零零一年六月三十日止財政年度，Million Shine 之經審核綜合稅後虧損淨額為零港元及 4,290 港元。

訂立協議之理由

由於本公司之董事認為符合中國有關當局規定有關簽發土地使用權證之條件(包括支付土地出讓金)在商業上並不可行。本公司董事(包括獨立非執行董事)相信根據分拆協議行使購回承諾符合本公司之最佳利益。

本公司董事(包括獨立非執行董事)相信，就本公司股東而言，協議之條款乃屬公平及合理。雖然本公司會因該等交易產生共約 10,000,000 港元之虧損淨額，但其現金流量狀況會因該等交易所收取之總代價而有所改善。所收取之現金將用作本公司之營運資金。

關連交易

本公司為新世界發展之非全資附屬公司，新世界發展控制本公司已發行股本之 69.80%。由於此關係，根據上市規則，該等交易構成本公司一項關連交易。該等交易受上市規則第 14.25 條之披露規定所約束。

有關該項交易之詳情將根據上市規則第 14.25(1) 條載入本公司下期刊發之年報及賬目內。

有關本公司之資料

本公司之主要業務包括在中國之物業發展及物業相關投資。

釋義

就此公佈而言，除文義另有所指外，下列名詞具有以下涵義：

「協議」	指	一項日期為二零零一年十二月二十七日由新世界發展(中國)、NWCH 及 Solar Leader 就有關買賣銷售股份及轉讓股東貸款而訂立之股份買賣協議
「Business Talent」	指	Business Talent Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，並於協議日期為新世界發展(中國)之全資附屬公司
「本公司」	指	新世界中國地產有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「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
「Mariss Investments」	指	Mariss Investments Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，並於協議日期為新世界發展(中國)之全資附屬公司
「Million Shine」	指	Million Shine Property Limited，為一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，並於協議日期為 NWCH 之全資附屬公司
「NWCH」	指	NW China Homeowner Development Limited，為一間於開曼群島註冊成立之有限公司，並於協議日期為本公司之全資附屬公司
「新世界發展」	指	新世界發展有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市
「新世界發展(中國)」	指	新世界發展(中國)有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，並為本公司之全資附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「銷售股份」	指	Business Talent、Mariss Investments 及 Million Shine 各自之全部已發行股本，分別為 1 股每股面值 1 美元之普通股
「股東貸款」	指	由 Business Talent、Mariss Investments 及 Million Shine 各自欠新世界發展(中國)及/或 NWCH 之股東貸款，分別為 50,723,680 港元、137,280,457 港元及 230,465,990 港元。
「Solar Leader」	指	Solar Leader Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，並為新世界發展之全資附屬公司
「分拆協議」	指	由(其中包括)新世界發展及本公司於日期為一九九九年七月三日就本公司於聯交所獨立上市而訂立之分拆協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「該等交易」	指	買賣銷售股份及轉讓股東貸款

在本公佈中，人民幣金額乃按現行市場匯率約 1 港元相等於人民幣 1.04 元兌換為港元。

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，二零零一年十二月二十七日