

## 聯合公佈 關連交易

新世界發展及新世界中國地產之董事會宣佈，於二零零三年二月二十日，訂約方已就出售該股份及轉讓債務予 Sino Asset 訂立新世界中國地產協議，現金代價總額為 347,800,260 港元。新世界發展之董事會亦宣佈已於二零零三年二月二十日訂立參與協議，據此，Sino Asset 將參與該貸款，總現金代價為 270,038,324 港元。

Sino Asset 為周大福之全資附屬公司。於本公佈日期，周大福持有新世界發展已發行股本約 38.80% 之權益，而新世界發展則擁有新世界中國地產已發行股本約 69.77% 之權益，周大福因而成為新世界發展及新世界中國地產之主要股東。故此，Sino Asset 同時為新世界發展及新世界中國地產之關連人士（定義見上市規則）。

訂立新世界中國地產協議構成新世界中國地產之一項關連交易，而基於新世界發展於新世界中國地產之股本權益，該項交易亦構成新世界發展之關連交易。由於新世界中國地產協議之代價屬於上市規則第 14.25(1) 條之範疇，故此訂立新世界中國地產協議僅須以報章公佈方式作出披露。

訂立參與協議構成新世界發展之一項關連交易。由於參與協議之代價屬於上市規則第 14.25(1) 條之範疇，故此訂立參與協議僅須以報章公佈方式作出披露。

根據上市規則第 14.25(1)(A) 至 (D) 條之規定，新世界中國地產協議之詳情將載於新世界發展與新世界中國地產各自下期刊發之年報及賬目內，而參與協議之詳情將載於新世界發展下期刊發之年報及賬目內。

### 背景資料

#### 新世界中國地產協議

##### 訂約方及主要條款

日期	: 二零零三年二月二十日
賣方／轉讓方	: 新世界發展中國
買方／承讓方	: Sino Asset
有關事項	: 該股份（即 Steady Profits 之全部已發行股本）及債務（即於本公佈日期 Steady Profits 欠新世界發展中國為數 270,598,359 港元之股東貸款）
代價	: 347,800,260 港元，須於完成時以現金支付
完成	: 二零零三年二月二十四日或之前

##### Steady Profits 之資料

Steady Profits 乃一家投資控股公司，間接擁有麗來之 35% 權益。麗來之唯一資產乃持有四間中國合營公司（即北京寶苑、北京長樂、北京麗來及北京富華）之全部股權，而該四間公司則共同參與北京物業開發項目。

於二零零二年六月三十日，Steady Profits 之經審核綜合資產淨值為 282,756,238 港元。於截至二零零二年六月三十日止兩個財政年度各年，Steady Profits 之經審核除稅前及除稅後綜合溢利／（虧損）分別為 9,744,222 港元及（1,247,209）港元。

新世界中國地產協議之代價金額乃計及經賣方與買方同意下之投資估計回報及新世界中國地產於北京物業開發項目之投資（包括債務）之利息存置成本後，經各訂約方公平磋商及按一般商業條款而釐定。新世界發展中國應收之代價較 Steady Profits 於二零零二年六月三十日之經審核綜合資產淨值溢價約 23%。

#### 參與協議

##### 訂約方及主要條款

日期	: 二零零三年二月二十日
貸方	: 新世界金融
參與方	: Sino Asset
借方	: 北京長樂、北京富華、北京麗來及北京寶苑
參與金額	: 借方共同欠負之本金總額 30,247,916.53 美元（相等於約 235,933,749 港元）及按年息 15% 計算之應計利息連同該貸款之未提取部份
代價	: 270,038,324 港元，須於二零零三年二月二十四日或之前以現金支付

根據參與協議，新世界金融向 Sino Asset 授予一項該貸款（包括其任何未提取部份）之分參與權。訂約雙方之意向為待完成若干註冊及存案手續後，該貸款將完全轉讓予 Sino Asset。因此，新世界金融將合理地致力於促使與各借方簽訂以 Sino Asset 為受益人之有關轉讓文件，以及完成在中國之有關註冊及存案手續。

參與協議之代價金額乃計及經貸方與參與方同意下之新世界金融就該貸款產生之合理資金成本，並經各訂約方公平磋商及按一般商業條款而釐定。新世界金融根據參與協議之應收代價金額較該貸款之面值溢價約 14.5%。

#### 訂立新世界中國地產協議及參與協議之理由

新世界中國地產及新世界發展之董事會認為，新世界中國地產協議乃新世界中國地產集團將其在北京物業開發項目之長期投資變現為流動資金之大好良機。新世界中國地產協議之所得款項將用作新世界中國地產集團其他物業項目之資金。新世界中國地產及新世界發展之董事（包括獨立非執行董事）認為，訂立新世界中國地產協議乃公平合理並符合新世界發展及新世界中國地產以及其各別股東之整體利益。

新世界發展之董事會認為參與協議為新世界發展提供大好良機，將以形式為貸款予借方之投資變現為流動資金。參與協議之所得款項將用作新世界發展之一般營運資金。新世界發展之董事（包括獨立非執行董事）認為，訂立參與協議乃公平合理並符合新世界發展及其股東各自之整體利益。

#### 關連交易

Sino Asset 為周大福之全資附屬公司。於本公佈日期，周大福持有新世界發展已發行股本約 38.80% 之權益，而新世界發展則擁有新世界中國地產已發行股本約 69.77% 之權益，周大福因而成為新世界發展及新世界中國地產之主要股東。故此，Sino Asset 同時為新世界發展及新世界中國地產之關連人士（定義見上市規則）。

訂立新世界中國地產協議構成新世界中國地產之一項關連交易，而基於新世界發展於新世界中國地產之股本權益，該項交易亦構成新世界發展之關連交易。由於新世界發展中國根據新世界中國地產協議應收之代價屬於上市規則第 14.25(1) 條之範疇，故此訂立新世界中國地產協議僅須以報章公佈方式作出披露。

訂立參與協議構成新世界發展之一項關連交易。由於新世界發展根據參與協議應收之代價屬於上市規則第 14.25(1) 條之範疇，故此訂立參與協議僅須以報章公佈方式作出披露。

#### 一般資料

新世界發展的核心業務包括物業、基建、服務以及電訊及科技。新世界中國地產則主要在中國從事物業發展及物業相關投資。

根據上市規則第 14.25(1)(A) 至 (D) 條之規定，新世界中國地產協議之詳情將載於新世界發展與新世界中國地產各自下期刊發之年報及賬目內，而參與協議之詳情將載於新世界發展下期刊發之年報及賬目內。

### 釋義

除非文義另有所指，否則以下詞彙具有下列涵義：

「北京長樂」	指	北京長樂房地產開發有限公司，一家根據中國法律註冊成立之合作合營公司，其註冊資本為 12,000,000 美元；
「北京富華」	指	北京富華房地產開發有限公司，一家根據中國法律註冊成立之合作合營公司，其註冊資本為 8,000,000 美元；
「北京麗來」	指	北京麗來房地產開發有限公司，一家根據中國法律註冊成立之合作合營公司，其註冊資本為 8,000,000 美元；
「北京寶苑」	指	北京寶苑房地產開發有限公司，一家根據中國法律註冊成立之合作合營公司，其註冊資本為 12,000,000 美元；
「北京物業開發項目」	指	由北京長樂、北京富華、北京麗來及北京寶苑擁有，位於中國朝陽區順義縣天竺鎮之物業開發項目；
「董事會」	指	新世界發展及新世界中國地產之董事會（視乎文義而定）；
「借方」	指	北京長樂、北京富華、北京麗來及北京寶苑；
「周大福」	指	周大福企業有限公司，一家根據香港法例註冊成立之有限公司；
「債務」	指	Steady Profits 欠新世界發展中國之股東貸款合共 270,598,359 港元，該筆貸款乃免息及須於催繳時即時償還；
「董事」	指	新世界發展及新世界中國地產之董事（視乎文義而定）；
「該貸款」	指	新世界金融授予各借方之融資貸款，本金總額分別為 16,260,000 美元、10,110,000 美元、10,110,000 美元及 16,260,000 美元，年息為 15%；
「本集團」	指	新世界發展及其附屬公司；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「麗來」	指	麗來有限公司，一家根據香港法例註冊成立之有限公司；
「新世界中國地產」	指	新世界中國地產有限公司，一家於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份在聯交所上市；
「新世界中國地產協議」	指	新世界發展中國與 Sino Asset 於二零零三年二月二十日就買賣該股份及轉讓債務訂立之協議；
「新世界發展」	指	新世界發展有限公司，一家根據香港法例註冊成立之有限公司，其股份在聯交所上市；
「新世界發展中國」	指	新世界發展（中國）有限公司，一家根據香港法例註冊成立之有限公司，並為新世界中國地產之全資附屬公司；
「新世界金融」	指	新世界金融有限公司，一家根據香港法例註冊成立之有限公司，並為新世界發展之全資附屬公司；
「參與金額」	指	30,247,916.53 美元（相等於約 235,933,749 港元），即根據參與協議向 Sino Asset 授出分參與權涉及之本金總額，以及應計利息連同該貸款之未提取部份；
「參與協議」	指	新世界金融與 Sino Asset 於二零零三年二月二十日就參與該貸款（包括其任何未提取部份）而訂立之協議；
「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言，不包括香港及澳門特別行政區及台灣；
「該股份」	指	一股股份，即 Steady Profits 全部已發行股本；
「股份」	指	Steady Profits 股本中每股面值 1.00 美元之股份；
「Sino Asset」	指	Sino Asset Property Limited，一家根據英屬處女群島法例註冊成立之公司，為周大福之全資附屬公司，並為新世界發展及新世界中國地產之關連人士（定義見上市規則）；
「Steady Profits」	指	Steady Profits Limited，一家根據英屬處女群島法例註冊成立之公司，並為新世界發展中國之全資附屬公司；及
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司。

承董事會命  
新世界發展有限公司  
公司秘書  
梁志堅

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，二零零三年二月二十日