

香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就本公告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。



# 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)

(股份代號：0917)

### 須予披露交易

#### 合作協議

董事會欣然宣佈，於二零零六年五月十五日，新世界中國投資及本公司與成都心怡投資、成都心怡開發、四川中石化及慶鵬化工訂立合作協議，藉以規管訂約方於（其中包括）參與該物業發展之關係。

#### 須予披露交易

根據上市規則，由於代價比率（定義見上市規則第14.07條）超過5%但低於25%，合作協議乃構成本公司一項須予披露交易，故須遵守上市規則第14.34至第14.39條所載之申報及公告規定。

本公司將於切實可行情況下，盡快向本公司股東寄發一份載有合作協議詳情之通函。

#### 合作協議

訂立日期： 二零零六年五月十五日

訂約方：

- (1) 新世界中國投資，本公司之直接全資附屬公司；
- (2) 成都心怡投資；
- (3) 成都心怡開發；

- (4) 本公司；
- (5) 四川中石化；及
- (6) 慶鵬化工。

據本公司董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，除本公告所披露者外，成都心怡投資、成都心怡開發、四川中石化及慶鵬化工以及其各自之最終實益擁有人均為獨立第三方，與本公司及本公司之關連人士概無關連。

### 合作協議之主要條款

#### 收購成都心怡開發之股權

新世界中國投資同意向成都心怡投資收購成都心怡開發60%股權，總代價為人民幣500,000,000元（相等於約480,769,231港元）。代價將由新世界中國投資按以下方式以現金支付：

- (a) 人民幣50,000,000元於簽署合作協議後5個工作天內直接支付予成都心怡投資；
- (b) 人民幣150,000,000元於簽署合作協議後5個工作天內存入新世界中國投資與成都心怡投資之聯名銀行戶口，而有關款項將於取得轉讓成都心怡開發60%股權之一切所需政府批文後3個工作天內轉撥予成都心怡投資；
- (c) 人民幣100,000,000元於成都心怡開發取得立項批覆、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及該物業發展之首份建設工程施工許可證後3個工作天內，直接支付予成都心怡投資，惟成都心怡開發必先取得有關政府機關發出該物業發展之國有土地使用權證；及
- (d) 人民幣200,000,000元於成都心怡開發取得該物業發展之首份房屋預售許可證後3個工作天內直接支付予成都心怡投資。

倘未能取得轉讓成都心怡開發60%股權之所需政府批文，則成都心怡投資須於5天內向新世界中國投資退還首期付款人民幣50,000,000元，連同按當時適用之銀行最高借貸利率計算之利息。合作協議亦將隨之終止。

代價乃成都心怡投資與本公司參考（其中包括）該物業鄰近土地之現行市價後經公平磋商後釐定。代價將由本集團之內部資源撥付。

成都心怡投資同意向四川中石化及慶鵬化工平均出售其於成都心怡開發之其餘股權，佔成都心怡開發40%股權。於本公告刊發日期，成都心怡投資已完成出售該等股權。

待完成該交易後，成都心怡開發將由新世界中國投資、四川中石化及慶鵬化工分別持有60%、20%及20%，並將成為本公司之間接非全資附屬公司。

#### 先決條件

該交易須待完成下列成都心怡開發之初步重組後，方告落實：

- (a) 成都心怡投資向獨立第三方李女士收購成都心怡開發10%股權，致使成都心怡開發成為成都心怡投資之全資附屬公司；
- (b) 成都心怡開發出售其於成都心怡物業管理持有之所有股權，佔成都心怡物業管理70%股權；
- (c) 成都心怡開發獲取有關地方政府機關從事房地產開發業務之權利；及
- (d) 成都心怡開發委聘獨立會計師行審計其於該交易完成日期之資產負債表。

#### 董事會之組成

該交易後，成都心怡開發之董事會將由5名董事組成，其中3名將由新世界中國投資提名，並由四川中石化及慶鵬化工各提名1名董事。成都心怡開發之董事會主席

及其法定代表將由新世界中國投資提名。四川中石化及慶鵬化工將各自提名一名成都心怡開發董事會副主席。

#### 該物業之發展權

根據物業收購協議，成都心怡開發獲取該物業之土地使用權。為了規管開發該物業期間內訂約方之權利及責任，訂約方訂立合作協議。

根據合作協議，成都心怡投資將盡力協助成都心怡開發取得該物業之發展權，包括發展住宅及酒店。成都心怡投資、四川中石化及慶鵬化工已承諾，於二零零七年六月三十日前完成清拆該物業之現有建築物，並於完成清拆工作後之合理時間內（惟無論如何於二零零七年七月二十七日前），開展該物業之施工及建築工程。成都心怡投資、四川中石化及慶鵬化工亦保證該物業之獲准開發面積將不少於3,000,000平方米。

#### 該物業之成本

根據物業收購協議，該物業土地使用權之收購成本為人民幣1,067,477,760元。於收購該物業時，成都心怡投資已代表成都心怡開發支付部份收購成本及相關費用。根據合作協議，(i)新世界中國投資向成都心怡投資收購成都心怡開發60%股權完成後起計3天內，及(ii)新世界中國投資及成都心怡投資確認成都心怡投資代表成都心怡開發初步支付之部分收購成本及相關費用之實際金額後，成都心怡投資有權透過向成都心怡開發提供有關政府機關發出之相關發票，向成都心怡開發尋求補償該部分之收購成本及相關費用。

#### 股東貸款

新世界中國投資同意向成都心怡開發提供一項不超過人民幣1,100,000,000元之貸款，以作為該物業之發展資金，而有關貸款條款有待新世界中國投資、四川中石化與慶鵬化工磋商。額外資金需要可透過成都心怡開發之銀行融資撥付。該交易後，新世界中國投資、四川中

石化及慶鵬化工亦須於有需要時按其各自之出資比例，向成都心怡開發提供資金。

### 共同及個別責任

根據合作協議：

- (a) 本公司與新世界中國投資共同及個別承擔新世界中國投資於合作協議之一切責任；及
- (b) 四川中石化及慶鵬化工與成都心怡投資共同及個別承擔成都心怡投資於合作協議之一切責任。

### 攤分收入

經新世界中國投資、四川中石化及慶鵬化工公平磋商後，同意按以下次序動用及攤分發展該物業所得收入：

- (1) 支付發展該物業相關之一切成本、稅項及其他開支（包括所得稅及銀行借貸之利息款項），以及根據相關中國法例作出之儲備基金、職工獎勵及福利基金以及企業發展基金；
- (2) 償還新世界中國投資借出之貸款人民幣500,000,000元；
- (3) 向四川中石化及慶鵬化工分派合共人民幣200,000,000元；
- (4) 償還新世界中國投資借出之貸款餘額及利息；
- (5) 向新世界中國投資分派人民幣500,000,000元；
- (6) 向四川中石化及慶鵬化工分派合共人民幣232,500,000元；及
- (7) 發展該物業所得之餘下收入將由新世界中國投資、四川中石化及慶鵬化工按其於交易後之成都心怡開發股權比例攤分。

## **有關成都心怡開發及該物業之資料**

成都心怡開發乃一家於二零零一年十二月十六日在中國註冊成立之有限公司，擁有註冊資本人民幣30,000,000元。其主要業務為房地產開發及物業管理業務，並為位於中國成都雙流縣華陽鎮廣福村之該物業土地使用權之擁有人。該物業毗鄰正在興建之成都地鐵總站，並鄰近連接市中心之高速公路。該物業之總地盤面積為950,004.75平方米。

成都心怡開發於二零零五年十二月三十一日之經審核資產淨值為人民幣29,282,000元，而截至二零零四年十二月三十一日及二零零五年十二月三十一日止兩個財政年度並無產生任何盈虧。

## **有關新世界中國投資之資料**

新世界中國投資之主要業務為中國物業項目之投資，以及提供中國物業發展之市場推廣及顧問服務。

## **有關本公司之資料**

本公司之主要業務包括中國之物業發展及物業相關投資。

## **有關成都心怡投資之資料**

成都心怡投資乃一家根據中國法例於二零零一年五月三十日成立之中外合營公司，擁有註冊資本人民幣30,000,000元。成都心怡投資之主要業務為中國成都市之房地產發展。

## **有關四川中石化之資料**

四川中石化之主要業務為買賣石油化工產品及建材。

## **有關慶鵬化工之資料**

慶鵬化工之主要業務為進出口石油化工產品、進口石油勘探設備及經營石油化工產品及成品油批發。

## 訂立合作協議之理由及裨益

訂立合作協議之目的，是為了規管訂約方各自於該物業發展之權利及責任。簽署合作協議標誌著本集團策略性進入成都市物業市場之第一步，並符合本公司於具增長潛力城市增加物業組合之政策。董事認為，隨著中國經濟持續增長，加上中國公民之購買力不斷提升，收購該物業之權益將令本集團受惠於暢旺之中國物業市場。

鑑於上述各項，董事相信，合作協議之條款公平合理，亦符合本公司股東之整體利益。

## 須予披露交易

根據上市規則，由於代價比率（定義見上市規則第14.07條）超過5%但低於25%，合作協議乃構成本公司一項須予披露交易，故須遵守上市規則第14.34至第14.39條所載之申報及公告規定。

## 寄發通函

本公司將於切實可行情況下，盡快向本公司股東寄發一份載有合作協議詳情之通函。

## 釋義

除文義另有規定者外，就本公告而言，本公告之詞彙須與下文所載者具有相同涵義：

「董事會」	指	董事會
「成都心怡開發」	指	成都心怡房地產開發有限公司，一家於二零零一年十二月十六日於中國註冊成立之有限公司，於本公告刊發日期分別由成都心怡投資、慶鵬化工及四川中石化擁有60%、20%及20%股權

「成都心怡投資」	指	成都心怡投資實業有限公司，一家於二零零一年五月三十日根據中國法例成立之中外合營公司，於合作協議日期由慶鵬化工及四川中石化分別擁有其60%及40%股權
「成都心怡物業管理」	指	成都心怡物業管理有限公司，一家於中國註冊成立之公司，於合作協議日期由成都心怡開發及成都心怡投資分別擁有其70%及30%股權
「本公司」	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，其股份於聯交所上市
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「代價」	指	新世界中國投資向成都心怡投資收購成都心怡開發60%股權而支付予成都心怡投資之總代價人民幣500,000,000元（相等於約480,769,231港元）
「合作協議」	指	訂約方於二零零六年五月十五日就彼等各自於該物業發展涉及之權利及責任訂立之合作協議
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「慶鵬化工」	指	慶鵬石油化工（香港）有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「港元」	指	香港法定貨幣港元及港仙
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「李女士」	指	李平容女士，一名中國公民



「新世界中國投資」	指	新世界（中國）地產投資有限公司，一家於中國註冊成立之公司，並為本公司之全資附屬公司
「訂約方」	指	新世界中國投資、成都心怡投資、成都心怡開發、本公司、四川中石化及慶鵬化工
「中國」	指	中華人民共和國
「該物業」	指	位於中國成都市雙流縣華陽鎮廣福村之物業，總面積為950,004.75平方米
「物業收購協議」	指	成都心怡開發與中國成都市雙流縣國土資源局於二零零六年一月二十七日簽訂之國有土地使用權轉讓協議
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「四川中石化」	指	四川省中石化實業有限公司，一家於中國註冊成立之有限公司
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「該交易」	指	新世界中國投資以代價向成都心怡投資收購成都心怡開發60%股權，以及成都心怡投資向四川中石化及慶鵬化工平均出售成都心怡開發40%股權

承董事會命  
 新世界中國地產有限公司  
 公司秘書  
 顏文英

香港，二零零六年五月十五日

於本公告刊發日期，董事會成員包括：

鄭家純博士、杜惠愷先生、鄭家成先生、梁志堅先生、周桂昌先生、周宇俊先生、方承光先生、顏文英小姐、符史聖先生#、鄭維志先生\*、田北俊先生\*及李聯偉先生\*。

# 非執行董事

\* 獨立非執行董事

就本公告而言，人民幣兌港元按概約匯率人民幣1.04元兌1.00港元換算。

「請同時參閱本公布於經濟日報刊登的內容。」