

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：917)

須予披露交易

買賣大連國金公司及大連新世界酒店權益

根據二零零五年二月八日訂立的該協議，北京銀行同意出售而新世界發展中國(本公司的全資附屬公司)則同意購入大連國金公司70%權益及大連新世界酒店65%權益，總代價為人民幣440,000,000元(相當於415,096,000港元)。

須予披露交易

根據上市規則，該協議構成本公司的須予披露交易，須遵守上市規則第14.34至第14.39條所載的通知及刊登公告規定。本公司將在切實可行的情況下，盡快向本公司股東寄發通函，列載有關該協議的詳情。

買賣大連國金公司及大連新世界酒店權益

該協議

訂約日期 二零零五年二月八日

訂約方 (1) 北京銀行作為賣方
(2) 新世界發展中國(本公司的全資附屬公司)作為買方

北京銀行擁有大連國金公司70%權益及大連新世界酒店65%權益。

新世界發展中國擁有大連國金公司30%權益及大連新世界酒店30%權益。

該協議的主要條款

根據該協議，北京銀行同意出售而新世界發展中國則同意購入出售權益，包括大連國金公司70%權益及大連新世界酒店65%權益。

新世界發展中國就出售權益應向北京銀行支付的總代價為人民幣440,000,000元（相當於415,096,000港元），將分五期以現金支付，各期金額及到期日如下：

- (1) 自該協議日期起十個營業日內，人民幣88,000,000元（相當於83,019,200港元）；
- (2) 自大連國金公司及大連新世界酒店兩家公司反映各自股權變動的工商登記完成當日起十個營業日內，人民幣44,000,000元（相當於41,509,600港元）；
- (3) 二零零五年十二月二十五日或之前，人民幣88,000,000元（相當於83,019,200港元）；
- (4) 二零零六年十二月二十五日或之前，人民幣88,000,000元（相當於83,019,200港元）；及
- (5) 二零零七年十二月二十五日或之前，人民幣132,000,000元（相當於124,528,800港元）。

本公司根據該協議的條款於二零零五年二月八日簽立一份擔保書；據此，本公司須就新世界發展中國在該協議項下的全部付款責任向北京銀行提供無條件及不可撤銷擔保。上述收購事項的代價將以本公司的內部資源及／或本公司獲得的外部融資償付。

該協議的條款及條件（包括新世界發展中國就出售權益而將支付北京銀行的代價）乃訂約各方參考中國大連現行的土地市價等因素後，經公平磋商而釐定，董事相信該協議的條款及條件實屬公平合理，亦符合本公司股東的整體利益。

有關大連國金公司的資料

大連國金公司是一家於一九九三年三月八日在中國註冊成立的有限公司，於該協議之簽訂日期分別由北京銀行及新世界發展中國擁有70%及30%之權益。待該協議完成後，大連國金公司將成為本公司的間接全資附屬公司。大連國金公司的唯一資產及業務為持有位於中國大連中山區人民路41號一幅土地的所有權及發展權。該幅土地之土地使用權於一九九四年三月二十六日取得，而於該幅土地上將興建一幢總樓面面積約215,166平方米的商住綜合大樓，目前正在進行上部結構工程，預期於二零零八年或二零零九年左右落成。於該協議的簽訂日期，約人民幣224,005,498元（相當於211,326,787港元）已用作籌備及興建該幢綜合大樓。建成該幢綜合大樓之總成本估計約為人民幣844,109,508元（相當於796,332,910港元）。

大連國金公司於二零零四年六月三十日的未經審核資產淨值為人民幣496,606,955元（相當於468,499,001港元），截至二零零三年十二月三十一日及截至二零零四年十二月三十一日止兩個財政年度的未經審核除稅後綜合淨虧損則分別為人民幣1,708元（相當於1,611港元）及人民幣47,656元（相當於44,959港元）。

有關大連新世界酒店的資料

大連新世界酒店是一家於一九九五年四月二十八日在中國註冊成立的有限公司，於該協議之簽訂日期分別由北京銀行、新世界發展中國及大連中山區外商投資企業服務中心擁有65%、30%及5%之權益。待該協議完成後，大連新世界酒店將由新世界發展中國及大連中山區外商投資企業服務中心(不屬本公司關連人士的第三方，並獨立於本公司及其關連人士)分別擁有95%及5%。大連新世界酒店持有酒店業務牌照，待大連國金公司建成商住綜合大樓後，方會開展業務。就董事所知，大連新世界酒店開展酒店業務並不需要中國政府進一步的批准。

大連新世界酒店於二零零四年六月三十日的未經審核資產淨值為人民幣217,000元(相當於204,718港元)。截至二零零四年十二月三十一日止兩個財政年度，大連新世界酒店並無錄得任何盈虧。

出售權益的總代價價值，較出售權益的未經審核應佔資產淨值總額溢價約27%。

訂立該協議的理由

董事會考慮到大連經濟環境向好，相信該區對物業的需求將會持續，因此，進一步收購大連國金公司的權益將為本公司締造良機，得以加強對大連國金公司的控制，並增加其於大連國金公司名下土地的權益。該幅土地佔據大連商業區的中心，位置優越，加上附近土地供應缺乏，因而有利日後發展。大連新世界酒店持有酒店牌照，本集團將可藉此適時進軍大連的酒店業務。

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(1)條)多於5%但不足25%，該協議構成本公司的須予披露交易，須遵守上市規則第14.34至第14.39條所載的通知及刊登公告規定。本公司將在切實可行的情況下，盡快向本公司股東寄發通函，列載有關該協議的詳情。

有關本公司的資料

本公司主要從事中國的物業發展及物業相關投資業務。

有關北京銀行的資料

北京銀行是一家於一九九六年一月二十九日在中國註冊成立的股份有限公司，主要從事一般銀行業務及其他中國銀行業監督管理委員會批准的業務。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，北京銀行及其最終實益擁有人為不屬於本公司關連人士的第三方，並獨立於本公司及其關連人士。

釋義

除文義另有所指外，在本公佈內，下列詞彙具有以下涵義：

「該協議」	指	新世界發展中國與北京銀行於二零零五年二月八日就有關買賣出售權益而訂立的買賣協議
「北京銀行」	指	北京銀行股份有限公司(前稱北京市商業銀行股份有限公司)，一家於一九九六年一月二十九日在中國註冊成立的股份有限公司，為不屬於本公司關連人士的第三方，並獨立於本公司及其關連人士
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	於中國大連之商業銀行通常營業的日期
「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的有限公司，其股份在聯交所上市
「關連人士」	指	具上市規則所賦予的涵義
「大連國金公司」	指	大連奔德國際金融中心有限公司，一家於一九九三年三月八日在中國註冊成立的有限公司，於該協議日期由北京銀行及新世界發展中國分別擁有70%及30%
「大連新世界酒店」	指	大連奔德新世界酒店有限公司，一家於一九九五年四月二十八日在中國註冊成立的有限公司，於該協議日期由北京銀行、新世界發展中國及大連中山區外商投資企業服務中心分別擁有65%、30%及5%
「董事」	指	本公司董事
「集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「新世界發展中國」	指	新世界發展(中國)有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司

「中國」	指	中華人民共和國
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「出售權益」	指	大連國金公司70%權益及大連新世界酒店65%權益
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

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，二零零五年二月十四日

於本公佈日期，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、符史聖先生、鄭維志先生*、田北俊先生*及李聯偉先生*

* 獨立非執行董事

為方便閣下參考，本公告所載之港元與人民幣折算率為0.9434港元=人民幣1.00元。

請同時參閱本公佈於(香港經濟日報)刊登的內容。