

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。



新世界發展有限公司

New World Development Company Limited

(於香港註冊成立之有限公司)

關 連 交 易

本公司董事宣佈本公司及裕華(本公司之全資附屬公司)與Bing Fu(周大福之全資附屬公司)於二零零二年七月二十四日訂立買賣協議。
根據買賣協議，本公司與裕華分別同意以現金總代價約164,000,000港元(將根據完成日期後三個月內編製、落實及發送之完成賬目予以調整)各自向Bing Fu出售於Mightypattern及華都全部已發行股本之12.5%。
基於Bing Fu為周大福(本公司控股股東)之全資附屬公司，根據上市規則，出售事項構成本公司一項關連交易。由於出售事項之總代價低於10,000,000港元或本集團於二零零一年十二月三十一日之未經審核綜合有形資產淨值之3%(以較高者為準)，根據上市規則第14.25(1)條，出售事項僅須以刊發本公佈方式披露。本公司將根據上市規則第14.25(1)條，將出售事項之有關詳情載入下次刊發之年報及賬目內。

買賣協議	
日期：	
二零零二年七月二十四日	
買賣協議之訂約各方：	
Mightypattern股份之賣方：	本公司
華都股份之賣方：	裕華，本公司之全資附屬公司
華都股份及Mightypattern股份之買方：	Bing Fu，周大福之全資附屬公司
出售之資產：	
1. Mightypattern每股面值1港元之普通股100股，相當於其全部已發行股本之12.5%；及	
2. 於華都每股面值100港元之普通股525股及無投票權遞延股份525股之50%權益，相當於其全部已發行股份之12.5%(於華都每股面值100港元之普通股525股及無投票權遞延股份525股之其餘50%權益現由周大福透過Bing Fu實益擁有)。	

代價：	
總代價為該等公司及彼等之附屬公司(如有)於完成日期總資產淨值之12.5%。該等公司及彼等之附屬公司(如有)於完成日期之總資產淨值乃按物業價值(就買賣協議而言為1,400,000,000港元)，加該等公司及彼等之附屬公司(如有)於完成賬目以綜合基準(如適用)所顯示及反映之有關流動資產，減該等公司及彼等之附屬公司(如有)於完成賬目以綜合基準(如適用)所顯示及反映之所有負債。此外，Bing Fu將促使於出售事項完成後收回之應收款項之任何數額之12.5%(減去所有有關收取及收回費用後)支付予賣方。	
出售事項之總代價乃經賣方及Bing Fu公平磋商，而其釐定基準與收購事項總代價之釐定基準相同。收購事項乃由Bing Fu(作為買方)及若干獨立第三方(與本公司、本公司或其任何附屬公司之董事、行政總裁、主要股東或彼等各自任何聯繫人士概無關連)(作為賣方)就收購Mightypattern及華都各自已發行股本之25%於二零零二年六月二十九日訂立。於釐定收購事項之總代價時，物業之價值亦定為1,400,000,000港元。	
本公司董事(包括本公司之獨立非執行董事)認為出售事項符合一般商業條款，而出售事項之條款(包括物業價值)對本公司股東而言乃屬公平及合理，且符合本公司之整體最佳利益。	
於完成日期，出售事項之總代價乃根據管理賬目(而非完成賬目)推測計算，並由Bing Fu以現金支付予賣方。根據管理賬目，出售事項之代價(可予調整)約為164,000,000港元。	
以確定出售事項之總代價之任何所需調整之完成賬目將於完成日期起計三個月內審核及完成。倘參考完成賬目而計算之出售事項總代價與Bing Fu於完成日期支付之總代價不同，賣方或Bing Fu(視情況而定)將於Bing Fu接收完成賬目起計五日內支付相等於差額之退款或收取相等於差額之額外款項(視情況而定)。	
出售事項之代價將用作本集團之一般營運資金。	
完成：	
出售事項已於二零零二年七月二十四日完成，該日亦為收購事項完成之日。	

MIGHTYPATTERN之資料

緊接收購事項及出售事項完成前，Mightypattern分別由本公司、周大福(透過Bing Fu)及獨立第三方(與本公司、本公司或其任何附屬公司之董事、行政總裁、主要股東或彼等各自任何聯繫人士概無關連)分別擁有12.5%、12.5%及75%之權益。緊隨收購事項及出售事項完成後，Mightypattern將分別由周大福(透過Bing Fu)及一位獨立第三方(與本公司、本公司或其任何附屬公司之董事、行政總裁、主要股東或彼等各自任何聯繫人士概無關連)擁有50%及50%之權益。

Mightypattern透過一間全資附屬公司擁有沙田物業之全部權益，當中包括沙田第一城內總樓面面積約達414,469平方呎之多個商業單位，以及合共約986個停車位。沙田物業現正出租。

Mightypattern及其附屬公司之經審核綜合資產淨值，根據其於二零零一年六月三十日經審核綜合資產負債表計算約為1,970,000,000港元。Mightypattern及其附屬公司之經審核稅前綜合純利，根據其截至二零零零年及二零零一年六月三十日止兩個年度各年之經審核綜合損益表計算分別約為151,000,000港元及141,000,000港元。Mightypattern及其附屬公司之經審核稅後綜合純利，根據其截至二零零零年及二零零一年六月三十日止兩個年度各年之經審核綜合損益表計算分別約為127,000,000港元及119,000,000港元。

華都之資料

緊接收購事項及出售事項完成前，華都分別由裕華、周大福(透過Bing Fu)及獨立第三方(與本公司、本公司或其任何附屬公司之董事、行政總裁、主要股東或彼等任何各自聯繫人士概無關連)擁有12.5%、12.5%及75%之權益。緊隨收購事項及出售事項完成後，華都分別由周大福(透過Bing Fu)及一位獨立第三方(與本公司、本公司或其任何附屬公司之董事、行政總裁、主要股東或彼等各自任何聯繫人士概無關連)擁有50%及50%之權益。

華都擁有華都物業之全部權益，當中包括總樓面面積約達80,842平方呎之華都花園第3層所有商舖，以及合共約73個停車位。華都物業現正出租。

華都之經審核資產淨值，根據其於二零零一年十二月三十一日之經審核資產負債表計算約為332,000,000港元。華都之經審核稅前純利，根據其截至二零零零年及二零零一年十二月三十一日止兩個年度各年之經審核損益表計算分別約為20,000,000港元及23,000,000港元。華都之經審核稅後純利，根據其截至二零零零年及二零零一年十二月三十一日止兩個年度各年之經審核損益表計算分別約為17,000,000港元及20,000,000港元。

出售事項之盈利

由於出售事項，本集團預期錄得約161,000,000港元之未經審核盈利，將於本集團截至二零零三年六月三十日止年度之綜合損益表入賬。

出售事項之理由

本集團主要在香港及中國從事物業發展、物業投資、酒店及基建投資以及電訊業務。本公司董事認為出售屬於本集團被動投資的該等公司12.5%股本權益，將令本集團得以專注經營其核心業務，同時有助增強本集團之營運資金狀況。

關連交易

由於Bing Fu為周大福(本公司控股股東)之全資附屬公司，根據上市規則，出售事項構成本公司一項關連交易。因出售事項之總代價低於10,000,000港元或本集團於二零零一年十二月三十一日之未經審核綜合有形資產淨值之3%(以較高者為準)，根據上市規則第14.25(1)條，出售事項僅須以刊發本公佈方式披露。本公司將會根據上市規則第14.25(1)條將出售事項之有關詳情載於下次刊發之年報及賬目內。

釋義

在本公佈中，除文意另有所指外，以下詞語具有下述涵義。

「收購事項」	指	Bing Fu根據於二零零二年六月二十九日訂立之買賣協議向與本公司、本公司或其任何附屬公司之董事、行政總裁、主要股東或彼等各自之任何聯繫人概無關連之若干獨立第三者收購Mightypattern及華都各自已發行股本之25%
「聯繫人士」	指	上市規則賦予之涵義
「Bing Fu」	指	Bing Fu Investment Company Limited，於香港註冊成立之有限公司，為周大福之全資附屬公司
「本公司」	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
「該等公司」	指	Mightypattern及華都
「完成賬目」	指	於完成日期Mightypattern及華都各自之經審核財務報表(倘適用，按綜合基準編製)
「完成日期」	指	二零零二年七月二十四日，即收購事項及出售事項之完成日期
「周大福」	指	周大福企業有限公司，於香港註冊成立之有限公司，為本公司之控股股東
「出售事項」	指	賣方根據買賣協議向Bing Fu出售華都股份及Mightypattern股份
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「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
「管理賬目」	指	於二零零二年六月三十日Mightypattern及華都各自之未經審核財務報表(倘適用，按綜合基準編製)
「Mightypattern」	指	Mightypattern Limited，於香港註冊成立之有限公司，於緊接收購事項及出售事項完成前其全部已發行股本現時由本公司擁有12.5%，周大福(透過Bing Fu)擁有12.5%，而75%則由獨立第三方擁有，該等獨立第三方與本公司、本公司或其任何附屬公司之董事、行政總裁、主要股東或彼等各自之任何聯繫人概無關連
「Mightypattern股份」	指	本公司根據買賣協議出售予Bing Fu之Mightypattern股本中每股面值1港元之普通股100股
「中國」	指	中華人民共和國
「物業」	指	沙田物業及華都物業
「應收款項」	指	該等公司及其附屬公司(如有)於完成日期就物業而應收取之任何租金、許可費、管理費、推廣費、差餉及利息及任何其他應收款之未償還金額，以及應向其他債務人收取之任何其他應收款項
「有關流動資產」	指	視作有關流動資產之項目包括但不限於(i)該等公司及其附屬公司(如有)持有之現金款額，(ii)預付款項；(iii)水電按金或其他按金；(iv)大廈物業持有者賬項；及(v)每一間該等公司及其附屬公司(如有)股東欠負之所有貸款、債項及其他款額(如有)，但不包括其他債務人及應收款項
「買賣協議」	指	由賣方與Bing Fu就出售事項而於二零零二年七月二十四日訂立之買賣協議
「沙田物業」	指	於土地註冊處登記為沙田市地段1號之全部該等地塊或地段上現稱為沙田第一城之商業單位及停車位
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方」	指	本公司及裕華之統稱
「華都」	指	華都地產有限公司，於香港註冊成立之有限公司，於緊接收購事項及出售事項完成前其全部已發行股本現時由裕華擁有12.5%，周大福(透過Bing Fu)擁有12.5%，而75%則由獨立第三方擁有，該等獨立第三方與本公司、本公司或其任何附屬公司之董事、行政總裁、主要股東或彼等各自之任何聯繫人概無關連
「華都物業」	指	於土地註冊處登記為屯門市地段194號之全部該等地塊或地段上之商舖及有關停車位
「華都股份」	指	裕華根據買賣協議售予Bing Fu之華都股本中每股面值100港元之普通股525股及無投票權遞延股份525股之50%權益
「裕華」	指	裕華企業有限公司，於香港註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司
「總樓面面積」	指	總樓面面積
「港元」	指	香港之法定貨幣
「平方呎」	指	平方呎
「%」	指	百分比

承董事會命
新世界發展有限公司
公司秘書
梁志堅

香港，二零零二年七月二十四日