



新世界發展有限公司

New World Development Company Limited

(於香港註冊成立的有限公司)

(股份代號：0017)



新創建集團有限公司*

NWS Holdings Limited

(於百慕達註冊成立的有限公司)

(股份代號：0659)

聯合公佈

須予披露交易

建議出售 Asia Container Terminals Holdings Limited 的 31.4%權益及其所欠貸款及出售健營有限公司的全部已發行股本以及恢復買賣

新世界發展董事會與新創建董事會欣然宣佈，新創建及其間接全資附屬公司紳慕已於二零零五年二月四日與買方訂立紳慕售股協議；據此，在若干條件規限下，紳慕已同意出售而買方則同意買入 ACTH 的 31.4%權益及該等股東貸款，總代價為 19 億港元。同日，新創建及其間接全資附屬公司 Hetro 亦與買方訂立 Hetro 售股協議；據此，在若干條件規限下，Hetro 同意出售而買方則同意買入健營全部已發行股本，總代價為 11 億港元。健營間接持有環球貨櫃碼頭香港 33.34%，而後者則持有 CSXWT 8 的全部權益。環球貨櫃碼頭香港目前為三號貨櫃碼頭之營運商。

待 Hetro 售股協議完成後，Hetro、備都與買方將會訂立信託契據；據此，備都將會（其中包括）以 Hetro 為受益人持有亞洲貨櫃物流的 16.67%間接股權的實益所有權及其權益，猶如該等權益乃全數由 Hetro 保留，致使 Hetro 將繼續享有其中的一切經濟利益、權利、實益所有權及權益並承擔所有相關責任。

買方為獨立第三方，與新世界發展或新創建或彼等各自的附屬公司的董事、最高行政人員或主要股東或任何彼等各自的聯繫人概無關連。

根據上市規則規定，紳慕售股協議及 Hetro 售股協議項下擬進行的該等出售事項，將會同時構成新世界發展及新創建的須予披露交易。新世界發展及新創建將各自刊發一份通函，當中載列該等出售事項的詳情，並將在切實可行情況下，盡快寄發予新世界發展及新創建的股東。

應新世界發展及新創建的要求，其各自的股份及可換股債券已分別自二零零五年二月四日上午九時三十分起及上午九時三十一分起暫停買賣，以待發出本公佈。新世界發展及新創建已分別向聯交所申請，自二零零五年二月七日上午九時三十分起恢復各自的股份及可換股債券的買賣。

股東及潛在投資者務請注意，該等出售事項須視乎多項先決條件而定，會否完成仍屬未知之數。股東及潛在投資者於買賣新世界發展及新創建的證券時，務須小心審慎行事。

紳慕售股協議

訂立日期：二零零五年二月四日

訂約方

賣方：紳慕
買方：買方
賣方擔保人：新創建

買方為獨立第三方，與新世界發展及新創建或彼等各自的附屬公司的董事、最高行政人員或主要股東或任何彼等各自的聯繫人概無關連。

將予出售的資產

根據紳慕售股協議，紳慕已同意在若干條件的規限下出售，而買方則同意買入待售股份及該等股東貸款。

待售股份相當於 ACTH 已發行股本總額的 31.4%，於本公佈日期，該等股東貸款約為 264,819,765 港元。ACTH 乃一家由紳慕及 CSXWT 8 分別擁有 31.4% 及 68.6% 的合營公司。ACTH 乃一家投資控股公司，其全資附屬公司亞洲貨櫃碼頭從事八號貨櫃碼頭西的營運業務。

代價

待售股份的代價將為 2,253 港元，該等股東貸款應付代價將為 1,899,997,747 港元；總代價合共 19 億港元，將於完成時以現金支付紳慕。此代價乃經紳慕與買方參考多個因素，包括 ACTH 於新創建集團的賬面值及此項出售的相關估計開支（約為 8 億港元）及市場現況後，經公平磋商而釐定。

就出售 ACTH 的 31.4% 權益一事，新世界發展董事會預期可帶來分別約達 11 億港元及 6 億港元的未計少數股東權益前及計入少數股東權益後之出售後收益，而新創建董事會則預期，可帶來一筆約達 11 億港元的收益。收益乃根據代價扣除 ACTH 分別於新世界發展集團及新創建集團的賬面值及有關開支而釐定。

條件

紳慕售股協議須待（其中包括）以下先決條件於二零零五年四月五日或之前獲履行，並在該等條件的規限下，方告完成：

- 紳慕及新創建已向紳慕及新創建兩公司董事會取得就出售待售股份及該等股東貸款所需的一切必須同意、批准及其他審批，而該等同意、批准及其他審批仍具十足效力及作用；
- 紳慕及新創建向貸款人取得就出售待售股份及該等股東貸款，以及貸款融資協議及相關文件下由買方取替紳慕及／或新創建的一切必要同意、批准及其他審批，而該等同意、批准及其他審批仍具十足效力及作用；
- 在指定期限屆滿之時或之前，CSXWT 8 並無行使其作為 ACTH 現任股東的權利，根據東協協議收購待售股份及該等股東貸款；或 ACTH 或 CSXWT 8 於指定期限內另行給予紳慕書面通知，表示 ACTH 並無計劃另覓股東購入全部待售股份及全部該等股東貸款，或 CSXWT 8 將不會行使其優先購買權；
- 買方已向其董事會取得就收購待售股份及該等股東貸款所需的一切必要同意、批准及其他審批，而該等同意、批准及其他審批仍具十足效力及作用；
- 買方已向貸款人取得就收購待售股份及該等股東貸款，以及貸款融資協議及相關文件下由買方取替紳慕及／或新創建的一切必要同意、批准及其他審批，而該等同意、批准及其他審批仍具十足效力及作用。

Hetro 售股協議

訂立日期：二零零五年二月四日

訂約方

賣方：Hetro
買方：買方
賣方擔保人：新創建

將予出售的資產

根據 Hetro 售股協議，在若干條件規限下，Hetro 同意出售而買方則同意買入健營全部已發行股本。待 Hetro 售股協議完成後，健營將不再為新世界發展及新創建的附屬公司。

代價

收購健營全部已發行股本的代價將為 11 億港元，須於完成時以現金支付 Hetro。此代價乃經 Hetro 與買方參考多個因素，包括健營於新創建集團的賬面值及此項出售有關估計開支（約為 4 億港元）及市場現況後，經公平磋商而釐定。

就出售健營權益一事，新世界發展董事會預期可帶來分別約達 7 億港元及 4 億港元的未計少數股東權益前及計入少數股東權益後之出售後收益，而新創建董事會則預期，可帶來一筆約達 7 億港元的收益。收益乃根據代價扣除健營分別於新世界發展集團及新創建集團的賬面值及有關開支而釐定。

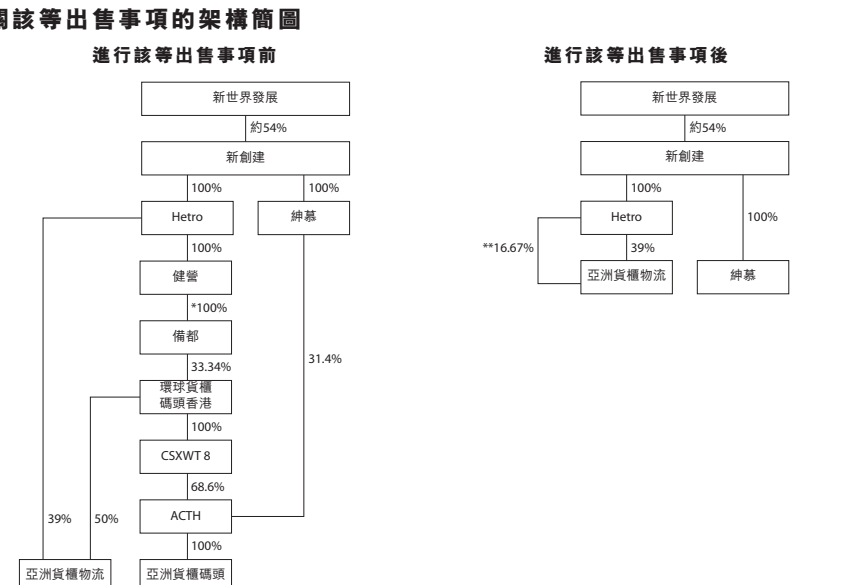
條件

Hetro 售股協議須待以下先決條件於紳慕售股協議完成日期或指定期限屆滿後第四個營業日（以較早者為準）或之前獲履行並在該等條件的規限下，方告完成：

- Hetro 及新創建已向 Hetro 及新創建兩公司董事會取得就完成出售健營全部已發行股本所需的一切必要同意及批准，而該等同意、批准及其他審批仍具十足效力及作用；
- 買方已向其董事會取得就收購健營所需的一切必要同意、批准及其他審批，而該等同意、批准及其他審批仍具十足效力及作用。

待 Hetro 售股協議完成後，Hetro、備都與買方將會訂立信託契據；據此，備都將會（其中包括）藉著其本身於環球貨櫃碼頭香港 33.34% 股權，以及環球貨櫃碼頭香港於亞洲貨櫃物流的 50% 股權，以 Hetro 為受益人而持有應佔亞洲貨櫃物流 16.67% 間接股權的實益所有權及其權益，猶如該等權益乃全數由 Hetro 保留，致使 Hetro 將繼續享有其中的一切經濟利益、權利、實益所有權及權益並承擔所有相關責任。信託契據將於 Hetro 售股協議完成時訂立，讓 Hetro 可得以保留其應佔亞洲貨櫃物流 16.67% 間接股權的實益所有權及其權益。

有關該等出售事項的架構簡圖



進行該等出售事項的理由以及對新世界發展及新創建帶來的裨益

新世界發展集團以中港兩地為核心，主要從事物業發展、物業投資、酒店及基建投資、服務及電訊和科技業務。新世界發展是（其中包括）新創建集團的最終控股公司。

新創建集團的主要業務包括：(i) 投資及／或經營設施管理、建築機電、交通運輸、金融保險及環境服務業務；(ii) 發展、投資、經營及／或管理收費公路、高速公路、橋樑及隧道、發電廠、水務及廢物處理廠；及 (iii) 發展、投資、經營及管理貨櫃裝卸、物流及倉儲業務。

新世界發展集團分別自一九九一年及一九九八年起注資三號貨櫃碼頭及八號貨櫃碼頭西以作長線投資，作為其擴充港口、倉儲及物流業務的策略一部分。根據新世界發展集團於二零零三年進行的重組，三號貨櫃碼頭及八號貨櫃碼頭西項目已由新創建集團承接。新創建董事會認為，經參考該等出售事項所帶來的估計收益（誠如上文所述），買方主動提出的要約相當吸引，預期該等出售事項將為新創建集團帶來約 18 億港元的收益。新創建集團繼續保留其於亞洲貨櫃物流所佔的 55.67% 權益（來自 Hetro 的 39% 直接股權及其 16.67% 間接應佔權益），藉以維持本身於物流業所持權益。鑑於亞洲貨櫃物流將繼續為新世界發展及新創建的共同控制實體，新世界發展及新創建將繼續根據各自在亞洲貨櫃物流的權益，計算亞洲貨櫃物流的業績及儲備。

新世界發展董事會及新創建董事會分別認為，該等出售事項的條款實屬公平合理，亦符合新世界發展及新創建各自的股東整體利益。

該等出售事項的所得款項淨額擬撥作償還若干銀行貸款、開闢新投資機會以及作新創建集團一般營運資金之用。於本公佈日期，新創建集團尚未確定該等出售事項所得款項淨額用於擬定用途的比例。倘若新創建集團收取的款項淨額並無即時如上運用，新創建董事會目前有意將該款項存入香港的持牌銀行。

買方的背景資料

買方為全球首屈一指的港口營運商之一，其營運重地位於新加坡及比利時。買方在歐洲、印度、中國及東亞共 11 個國家經營 16 個港口項目，網絡遍佈全世界。二零零四年，買方在全球各地處理的貨櫃超過 3,300 萬個標準箱。

ACTH 及健營的背景資料

ACTH 於一九九九年成立。ACTH 集團主要從事八號貨櫃碼頭西的營運。八號貨櫃碼頭西的基建及投入運作的工程已經完成，剛於二零零四年底開始營運。於二零零三年十二月三十一日，ACTH 的資產值錄得經審核淨虧絀為 3,650 萬港元。截至二零零二年及二零零三年十二月三十一日止兩個年度，ACTH 分別錄得除稅及非經常項目前後虧損為 930 萬港元及 1,410 萬港元。

健營於一九九一年成立，主要業務是於環球貨櫃碼頭香港之投資控股，健營持有其 33.34% 權益，而環球貨櫃碼頭香港則持有 CSXWT 8 的全部權益及亞洲貨櫃物流的 50% 權益。環球貨櫃碼頭香港目前為三號貨櫃碼頭的營運商，亞洲貨櫃物流的主要業務包括經營散貨裝卸及倉儲設施。於二零零四年六月三十日，健營錄得資產淨值 8.772 億港元。截至二零零三年及二零零四年六月三十日止兩個年度，健營分別錄得除稅及非經常項目前後純利達 2.873 億港元及 9,890 萬港元。

一般資料

根據上市規則規定，該等出售事項同時構成新世界發展及新創建的須予披露交易。新世界發展及新創建將各自刊發一份通函，當中載列該等出售事項的詳情，並將在切實可行情況下，盡快寄發予新世界發展及新創建的股東。

應新世界發展及新創建的要求，其各自的股份及可換股債券已分別自二零零五年二月四日上午九時三十分起及上午九時三十一分起暫停買賣，以待發出本公佈。新世界發展及新創建已分別向聯交所申請，自二零零五年二月七日上午九時三十分起恢復各自的股份及可換股債券的買賣。

釋義

除文義另有規定者外，在本公佈內，下列詞彙具有以下涵義：

「亞洲貨櫃碼頭」	指	亞洲貨櫃碼頭有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，為 ACTH 的全資附屬公司
「ACTH」	指	Asia Container Terminals Holdings Limited，一家根據開曼群島法律註冊成立的有限公司，即由紳慕及 CSXWT 8 分別擁有 31.4% 及 68.6% 的合營公司
「ACTH 集團」	指	ACTH 及其附屬公司（包括亞洲貨櫃碼頭）
「亞洲貨櫃物流」	指	亞洲貨櫃物流中心香港有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，Hetro 擁有其 39% 直接股權及 16.67% 的間接應佔權益
「完成」	指	根據紳慕售股協議或 Hetro 售股協議（視乎情況而定）的條款完成協議
「可換股債券」	指	由新創建一家全資附屬公司 NWSH Capital Finance Limited 發行並由新創建擔保的本金額為 13.5 億港元的零息擔保可換股債券，於二零零九年到期
「環球貨櫃碼頭香港」	指	環球貨櫃碼頭香港有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司
「CSXWT 8」	指	CSXWT Terminal 8 Limited，一家根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司，由 CSX World Terminals Infrastructure Limited（乃新創建的獨立第三方）擁有 66.66% 及備都擁有 33.34%
「三號貨櫃碼頭」	指	位於香港葵涌三號貨櫃碼頭內一個貨櫃碼頭泊位，目前由環球貨櫃碼頭香港營運
「八號貨櫃碼頭西」	指	位於香港葵涌八號貨櫃碼頭西內兩個貨櫃碼頭泊位，就亞洲貨櫃碼頭於九號貨櫃碼頭的權益進行泊位掉換安排後，目前由亞洲貨櫃碼頭營運
「該等出售事項」	指	建議出售待售股份、該等股東貸款及健營全部已發行股本
「貸款融資協議」	指	亞洲貨櫃碼頭（作為借款人）、Societe Generale Asia Limited（作為貸款融資代理）與協議提及的貸款人於二零零一年十一月十三日訂立的貸款融資協議（經不時修訂及增補）
「Hetro」	指	Hetro Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為新創建的間接全資附屬公司
「Hetro 售股協議」	指	新創建、Hetro 與買方於二零零五年二月四日就出售健營全部已發行股本而訂立的售股協議
「健營」	指	健營有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，為 Hetro 的全資附屬公司。健營持有環球貨櫃碼頭香港 33.34% 間接權益，而後者則直接持有 CSXWT 8 的全部權益及亞洲貨櫃物流的 50% 權益
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「新世界發展」	指	新世界發展有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市
「新世界發展董事會」	指	新世界發展的董事會
「新世界發展集團」	指	新世界發展及其附屬公司的統稱
「新創建」	指	新創建集團有限公司，一家於百慕達註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市
「新創建董事會」	指	新創建的董事會
「新創建集團」	指	新創建及其附屬公司的統稱
「中國」	指	中華人民共和國
「指定期限」	指	二零零五年二月四日（紳慕向 ACTH 發出通知表明有意出售待售股份之日）起計一個月
「買方」	指	PSA International Pte Ltd，一家於新加坡註冊成立的有限公司
「備都」	指	備都有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，由健營持有其全部實益權益
「待售股份」	指	ACTH 股本中共 314 股普通股，相當於 ACTH 已發行股本的 31.4%，即紳慕目前持有的 ACTH 全部權益
「股東協議」	指	ACTH 股東之間就有關 ACTH 而於一九九八年十二月三日訂立的股東協議，包括該協議有關的任何加入契據，而該協議可不時修訂、更替及增補
「該等股東貸款」	指	於紳慕售股協議完成當日營業時間結束時，ACTH 就紳慕給予 ACTH 的所有貸款應付紳慕的未償還款項
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	按香港法例第三十二章公司條例所賦予之涵義
「紳慕」	指	紳慕有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，為新創建的間接全資附屬公司
「紳慕售股協議」	指	新創建、紳慕與買方於二零零五年二月四日訂立的售股協議，內容有關向買方出售待售股份及該等股東貸款
「標準箱」	指	二十呎貨櫃單位，計量貨櫃體積的標準單位。每個標準箱為 20 呎長乘 8 呎闊乘 8 呎 6 吋高
「信託契據」	指	Hetro、備都與買方將於 Hetro 售股協議完成後，就亞洲貨櫃物流 16.67% 間接股權有關的經濟利益、權利、實益所有權、權益及責任而訂立的信託契據

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
新創建集團有限公司
主席
鄺家純博士

香港，二零零五年二月五日

於本公佈日期，(a) 新世界發展的執行董事包括余錦輝博士、鄺家純博士、沈為聖博士、梁仲豪先生及梁志堅先生；(b) 新世界發展的執行董事包括鄺培培先生、鄺家成先生、周桂昌先生、何厚澤先生及梁祥彪先生；及 (c) 新世界發展的獨立非執行董事包括沈亞強、楊業傑先生、查想聲博士 JP（查想聲博士的替任董事：查想成先生）及李聯偉先生 JP。

於本公佈日期，(a) 新創建的執行董事包括鄺家純博士、杜惠德先生、廉錦鏞先生、曾毓培先生、黃國堅先生、林耀翰先生及張展翔先生；(b) 新創建的非執行董事包括維爾•卡連伯格先生（維爾•卡連伯格先生的替任董事：楊昆華先生）、杜顯慶先生及黎慶超先生；及 (c) 新創建的獨立非執行董事包括鄧志強先生、鄧維志先生及石禮謙先生。

* 僅供識別