

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈的內容概不負責，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的任何損失承擔任何責任。



陝西西北新技術實業股份有限公司
SHAANXI NORTHWEST NEW TECHNOLOGY INDUSTRY COMPANY LIMITED*

(在中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份編號：8258)

主要交易—
出售土地及在建工程

於二零零九年十二月二十八日，本公司(作為賣方)與第一路研院(作為買方)訂立該協議，以出售土地及在建工程，總代價為人民幣50,000,000元。

出售事項構成本公司一項主要交易，並須遵守創業板上市規則第19章的公告、公佈及股東批准規定。倘本公司召開股東大會以批准出售事項，概無股東須放棄投票。本公司已根據創業板上市規則第19.44條向西北集團取得書面批准，取代舉行股東大會以批准出售事項，而西北集團為持有609,500,000股內資股(佔本公司已發行股本約66.98%)的股東。本公司不會就批准出售事項而舉行股東大會。

本公司將盡快向股東寄發載有(其中包括)該協議及出售事項進一步詳情(僅供股東參考)的通函。

該協議

日期：二零零九年十二月二十八日

賣方：本公司

買方：第一路研院

經一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，第一路研院及其最終實益擁有人為獨立第三者。

- 土地 : 一幅位於中國陝西省西安市高新技術產業開發區高新六路東側及高新四路北側，佔地面積36,110.1平方米的土地，其土地使用權至二零二零年九月二十一日止。
- 在建工程 : 在土地上興建八層高(另設地庫)綜合大樓的在建工程，建築面積12,000平方米。
- 代價 : 人民幣50,000,000元，包括土地的人民幣22,770,000元及在建工程的人民幣27,230,000元。

土地及在建工程的代價乃本公司及第一路研院經公平磋商後議定，並參考(i)土地於二零零九年六月三十日的賬面值約人民幣22,760,000元，其賬面值減少約人民幣7,570,000元(為本公司就收購土地向有關政府當局支付的開支及稅項)；(ii)在建工程於二零零九年六月三十日的賬面值約人民幣39,190,000元，其賬面值減少約人民幣10,000,000元(為陳舊智能化控制系統、通風系統及與買方業務無關的化學實驗室及生產用的其他設施)；(iii)附近物業的市場價值每平方米約人民幣2,000元；及(iv)根據《西安市人民政府關於公佈西安市國有土地級別和基準地價的通告》、陝西省建築廳所頒布的《1999年陝西省建築工程綜合概、預算定額》及《1999年陝西省建築工程、安裝工程、市政工程、仿古園林工程及裝飾工程費用定額》所計算的建築及安裝成本約人民幣18,000,000元。

支付代價：代價將按下列方式以現金支付：

1. 人民幣5,000,000元將於該協議日期起計五天內支付；
2. 人民幣15,000,000元將於解除土地按揭後五天內支付；及
3. 人民幣30,000,000元將於第一路研院與管委會地政部門簽訂新國有土地使用權出讓合同及第一路研院取得土地的國有土地使用權證後五天內支付。

與該協議下的交易有關的一切契約稅、營業稅及其他有關開支將由第一路研院承擔。

有關本集團及第一路研院的資料

本公司主要從事環保、能源新材料產品和汽油添加劑的研發、生產及銷售。

第一路研院是在中國註冊成立之有限責任公司，亦為中國交通建設股份有限公司（其H股在聯交所主板上市（股份編號：1800））的全資附屬公司。第一路研院的主要業務為設計基礎建設。

進行出售事項的理由

本公司與管委會分別於二零零零年九月及二零零零年十二月訂立國有土地使用權出讓合同及其補充合同，以代價約人民幣15,200,000元收購土地。本公司原本計劃在土地上興建一個名為「陝西西北新技術實業股份有限公司科技園」的項目，當中設有一棟辦公樓，主要供本公司的研發部門使用，以及其主要產品FA-90無鉛汽油添加劑的生產設施。

如要完成在建工程及實行土地的原定計劃，須投入可觀投資及財務成本，從而會為本公司帶來財政壓力。鑑於本公司的研發部門現在位於渭南分公司，而本公司有充裕辦公空間供目前營運所用，故本公司認為，投入資金完成在建工程及實行原定計劃並不符合本公司的利益。

另一方面，經考慮(i)土地乃作工業用途，不可轉為其他用途；(ii)本公司並無物業開發方面的所需資質及經驗；及(iii)本公司現在並無項目使用及佔用土地，本公司決定出售土地及在建工程。出售事項亦將節省財務成本、改善本公司的資金流動性及鞏固其財政狀況。

董事認為，該協議的條款屬正常商業條款，屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。

出售事項的財務上影響

按照本公司截至二零零九年六月三十日止六個月的未經審核賬目，土地及在建工程於二零零九年六月三十日的賬面淨值分別約為人民幣22,760,000元及人民幣39,190,000元。按土地及在建工程於二零零九年六月三十日的賬面淨值計算，估計出售事項將為截至二零零九年十二月三十一日止財政年度帶來賬面損失約11,950,000港元。

所得款項用途

出售事項的所得款項人民幣50,000,000元，在扣除因此產生的開支約港幣100萬元後，其中人民幣15,000,000元將用作償還銀行貸款，餘款將用作本公司的一般營運資金。

創業板上市規則的含義

出售事項構成本公司一項主要交易，並須遵守創業板上市規則第19章的公告、公佈及股東批准規定。倘本公司召開股東大會以批准出售事項，概無股東須放棄投票。本公司已根據創業板上市規則第19.44條向西北集團取得書面批准，取代舉行股東大會以批准出售事項，而西北集團為持有609,500,000股內資股(佔本公司已發行股本約66.98%)的股東。本公司不會就批准出售事項而舉行股東大會。

本公司將盡快向股東寄發載有(其中包括)該協議及出售事項進一步詳情(僅供股東參考)的通函。

釋義

本公佈內，下列詞彙具有以下涵義：

「管委會」	指	西安高新技術開發區管理委員會
「該協議」	指	本公司(賣方)與第一路研院(買方)就出售事項所訂立日期為二零零九年十二月二十八日的協議
「聯繫人士」	指	具有創業板上市規則所賦予涵義
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	陝西西北新技術實業股份有限公司，於中國註冊成立的股份有限公司，其H股於創業板上市
「在建工程」	指	在土地上興建八層高(另設地庫)綜合大樓的在建工程，建築面積12,000平方米
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	本公司根據該協議出售土地及在建工程
「內資股」	指	本公司股本中每股面值人民幣0.10元之內資股，以人民幣認購
「第一路研院」	指	中交第一公路勘察設計研究院有限公司，於中國註冊成立之有限責任公司，為該協議下的買方
「創業板」	指	聯交所創業板

「創業板上市規則」	指	創業板證券上市規則
「H股」	指	本公司股本中每股面值人民幣0.10元之境外上市外資股，於創業板上市，並以港幣認購及買賣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三者」	指	獨立於本公司及其任何關連人士(定義見創業板上市規則)並與彼等概無關連的人士
「土地」	指	一幅位於中國陝西省西安市高新技術產業開發區高新六路東側及高新四路北側，佔地面積36,110.1平方米的土地，其土地使用權至二零二零年九月二十一日止
「西北集團」	指	西安西北實業(集團)有限公司，於中國成立的有限責任公司，為本公司的控股股東，持有本公司已發行股本約66.98%
「中國」	指	中華人民共和國，惟就本公佈而言，並不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「股東」	指	內資股及H股的持有人
「股份」	指	內資股及H股
「渭南分公司」	指	陝西西北新技術實業股份有限公司渭南分公司，本公司之生產基地
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣

「平方米」 指 平方米

「%」 指 百分比

承董事會命
陝西西北新技術實業股份有限公司
董事長
王聰

中國西安，二零零九年十二月二十八日

於本公佈日期，董事會由以下人士組成：

執行董事：

王聰先生、王峰先生、高鵬先生及楊小懷先生

非執行董事：

郭斌先生及鄭榮芳女士

獨立非執行董事：

李剛劍先生、陳濤先生及魏大志先生

本公佈乃遵照創業板上市規則提供有關本公司之資料，本公司各董事對本公佈共同及個別承擔全部責任。各董事並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及確信：(i)本公佈所載資料在各主要方面均為準確及完整及無誤導成分；(ii)並無遺漏任何其他事實致令本公佈之內容有所誤導；及(iii)本公佈所表達之意見乃經審慎周詳考慮後始行作出，並以公平合理之基準和假設為依據。

本公佈將於創業板網址www.hkgem.com之「最新公司公告」網頁內登出，由登出日期起計為期最少七日。

* 僅供識別