

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。



TRANSPORT INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

(載通國際控股有限公司)*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份編號：62)

須予披露及關連交易

於 2009 年 12 月 11 日，本公司之全資附屬公司 KTPI 與 TRL 簽訂買賣協議，據此 KTPI 同意出售而 TRL 同意購入觀塘地段 50% 之權益，作價為港幣 4.9 億元。出售項目完成後，觀塘地段將由 KTRE 及 TRL 按等額權益共同擁有。

於 2009 年 12 月 11 日，KTRE、TRL、本公司及新鴻基地產簽訂發展協議，據此各訂約方同意共同發展觀塘地段作非住宅（不包括酒店）用途。項目成本估計為港幣 36 億元，並由 KTRE 及 TRL 以等額共同承擔。

TRL 為新鴻基地產之附屬公司，而新鴻基地產是本公司的主要股東，持有本公司約 33% 股權，故根據上市規則的規定，TRL 為本公司之關連人士。由於適用的百分比率超過 2.5%，故按照買賣協議及發展協議所進行之交易將構成本公司之關連交易，並須遵守上市規則第 14A 章的規定而作出報告、公佈及取得獨立股東的批准。

由於一個與買賣協議相關之適用百分比率及與本集團對項目成本估計所承擔之融資責任相關之適用百分比率均超過 5% 但少於 25%，故根據上市規則第 14 章規定，按照買賣協議及發展協議所進行之交易亦構成本公司之須予披露交易。本公司將於取得項目成本的實際總額時按上市規則第 14.15(2) 條規定進行相關的計算，並於需要時再作出進一步公佈。

買賣協議

日期

2009 年 12 月 11 日

訂約方

1. KTPI，本公司之全資附屬公司，為賣方
2. TRL，新鴻基地產之全資附屬公司，為買方

事項

根據買賣協議之條款及細則，KTPI同意出售而TRL同意購買觀塘地段50%之權益。

出售項目完成後，觀塘地段將由KTRE及TRL按等額權益共同擁有。

作價

出售項目之作價為港幣4.9億元，將由TRL以下列方式向KTPI支付：

- (a) 於簽訂買賣協議時，支付港幣4,900萬元作為訂金；及
- (b) 作價餘額港幣4.41億元將於出售項目完成時支付。

作價是訂約方參考由香港一位獨立估值師就觀塘地段於2009年11月16日之市場價格所作的估值，並於公平磋商後所達成。

先決條件

出售項目須由獨立股東於股東特別大會上批准。若先決條件未能於2010年1月22日(或KTPI及TRL以書面協定的其他日期)或之前完成，買賣協議將告終止，再無效力。

出售項目須於2010年1月25日或之前完成。

發展協議

日期

2009 年 12 月 11 日

訂約方

1. KTRE，本公司之全資附屬公司
2. TRL，新鴻基地產之全資附屬公司
3. 本公司
4. 新鴻基地產

發展協議之主要條款

發展協議之主要條款如下：

- (1) KTRE 及 TRL 須共同向政府申請修改觀塘地段的政府土地契約作非住宅(不包括酒店)發展用途。修改土地契約之條款及細則，包括補地價，須獲 KTRE 及 TRL 雙方同意。若於 2014 年 12 月 31 日或 KTRE 及 TRL 雙方協定的其他日期之前，政府並無批准或同意批准 KTRE 及 TRL 的修改土地契約事宜，或者如果 KTRE 及 TRL 雙方未能同意相關的補地價，則 KTRE 或 TRL 任何一方可終止發展協議；
- (2) 如出售項目並無完成，則 KTRE 或 TRL 任何一方可終止發展協議；
- (3) KTRE 及 TRL 須委任一家雙方同意的公司作為項目經理，而該公司的酬金、聘用條款、權責範圍須經 KTRE 及 TRL 雙方同意；
- (4) 項目的主承建合約，須經諮詢項目經理後，按 KTRE 及 TRL 雙方同意的條款及方式，批予有信譽、有能力的承建商；
- (5) 項目成本須由 KTRE 及 TRL 按相等份額承擔及出資；

- (6) 若 KTRE 或 TRL 任何一方未能支付所攤佔之項目成本，則另一方可代其支付未付的款項。在此情況下，由非違約方提供的此等融資金額將被視為違約方欠下非違約方的貸款，利率為香港銀行同業拆息加年息 2%。如違約持續超過 60 天，則非違約方可通知違約方，按公開市場價值購入違約方於項目中的權益；
- (7) KTRE 及 TRL 須委任一家雙方同意的公司，作為項目落成後的預租及租賃的租務代理。而該公司的酬金、聘用條款、權責範圍須經 KTRE 及 TRL 雙方同意；
- (8) KTRE 及 TRL 須委任一家雙方同意的公司，作為項目落成後首個產業經理；
- (9) 扣除所有成本及支出後，來自項目完成後的所有收入及盈利須由 KTRE 及 TRL 以等額平分；
- (10) 於項目完成前，除非經另一方批准，否則 KTRE 或 TRL 不得出售、轉讓、抵押、質押或以其他方式處置其於觀塘地段的權益；
- (11) 本公司及新鴻基地產須分別為 KTRE 及 TRL 在履行發展協議下的責任提供擔保。

項目成本

本公司估計項目成本約港幣 36 億元，當中包括項目涉及的所有成本及費用（包括但不限於由有關當局評估的補地價、建築成本、利息、項目管理費用及專業費用）。根據發展協議，KTRE 須承擔項目成本的 50%。

本公司預期本集團對項目成本的出資，將由出售項目的收入淨額及／或本公司的營運資金及／或銀行貸款支付。

先決條件

發展協議及在該協議下進行之交易須獲獨立股東在股東特別大會上通過。若此項先決條件未能於 2010 年 1 月 22 日（或 KTRE 及 TRL 以書面協定的其他日期）或之前履行，則 KTRE 或 TRL 任何一方可終止發展協議。

觀塘地段的資料

作工業用途的觀塘地段位於香港九龍巧明街 98 號觀塘內地段第 240 號，登記的地盤面積約為 95,830 平方呎。觀塘地段披露於本公司截至 2008 年 12 月 31 日止經審核的綜合財務報告的帳面淨值為港幣 2 元。於本公佈發表之日，觀塘地段為空置及由同屬本公司全資附屬公司的 KTPI 及 KTRE 按等額權益共同擁有。根據香港一位獨立估值師的估值，觀塘地段於 2009 年 11 月 16 日的市值為港幣 9.8 億元。

交易的理由及裨益

董事認為，重建觀塘地段可帶來寫字樓和商舖租金收入，符合集團尋求多元化業務發展以開拓經常性收入來源的策略。若本集團獨力進行觀塘地段重建項目，則估計的項目成本將對本集團構成龐大的財務支出。透過與 TRL 以各佔一半股權的方式共同發展觀塘地段，集團在發展項目中的資本承擔將減少 50% 至一個較能負擔的金額。此外，新鴻基地產是香港一家歷史悠久而具領導地位的地產發展商。董事相信，與新鴻基地產附屬公司 TRL 共同進行發展項目，本集團將受惠於 (i) 新鴻基地產在觀塘地段附近擁有的寫字樓和商場所產生的協同效應，及 (ii) 新鴻基地產在設計、規劃、建造，推廣及租賃商用物業範疇的專長及經驗。

本集團預期從出售項目中獲得約港幣 4.89 億元的利潤，代表出售項目的收入扣除觀塘地段 50% 的帳面淨值及相關開支。出售項目的收入淨額將用以支付項目成本。

董事（不包括獲委任為獨立董事委員會成員以就買賣協議和發展協議向獨立股東提供意見的獨立非執行董事，這些董事的意見將在諮詢獨立財務顧問的意見後，載於向股東派發的通函

中)認為，買賣協議和發展協議的條款公平合理，是按正常商業條款而訂立，並符合本公司及股東的整體利益。

上市規則規定

TRL 為新鴻基地產之附屬公司，而新鴻基地產是本公司的主要股東，持有本公司約 33% 股權，故根據上市規則的規定，TRL 為本公司之關連人士。由於適用的百分比率超過 2.5%，故按照買賣協議及發展協議所進行的交易將構成本公司之關連交易，並須遵守上市規則第 14A 章的規定而作出報告、公佈及取得獨立股東的批准。

由於一個與買賣協議相關之適用百分比率及與本集團對項目成本估計所承擔之融資責任相關之適用百分比率均超過 5% 但少於 25%，故根據上市規則第 14 章規定，按照買賣協議及發展協議所進行的交易亦構成本公司之須予披露交易。本公司將於取得項目成本的實際總額時按上市規則第 14.15(2) 條規定進行相關的計算，並於需要時再作出進一步公佈。

基於新鴻基地產在買賣協議和發展協議中的權益，新鴻基地產及其聯繫人（按上市規則的定義）將在股東特別大會上就有關通過買賣協議及發展協議的決議案放棄投票權。本公司已委任獨立董事委員會，就買賣協議和發展協議的條款是否符合本公司及股東的整體利益，以及對股東而言是否公平合理，向獨立股東提供意見。本公司亦已委任獨立財務顧問，就買賣協議和發展協議的條款，向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

本公司將會從速向股東寄發通函，當中包括買賣協議和發展協議的進一步詳情、獨立董事委員會發出的函件、獨立財務顧問向獨立董事委員會和獨立股東提供的意見、觀塘地段估值報告及股東特別大會通告等資料。

一般事項

本公司的主要業務為投資控股。本集團的主要業務為於香港及中國內地營運專營及非專營公共運輸服務、物業持有及發展，以及提供媒體銷售服務。

TRL 主要從事發展及投資物業。新鴻基地產及其附屬公司主要從事發展及投資作銷售及租賃用途的物業。

釋義

「董事會」	董事會
「本公司」	Transport International Holdings Limited (「載通國際控股有限公司」)，於百慕達註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市
「發展協議」	KTRE、TRL、本公司與新鴻基地產於2009年12月11日簽訂的發展協議
「董事」	本公司董事
「出售項目」	按照買賣協議，KTPI向TRL出售觀塘地段50%之權益
「政府」	香港特別行政區政府
「本集團」	本公司及其附屬公司
「港幣」	香港貨幣
「香港」	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	董事會的獨立委員會，包括獨立非執行董事梁乃鵬博士、孔祥勉博士及蕭炯柱先生，就買賣協議和發展協議向獨立股東提供意見
「獨立股東」	新鴻基地產及其聯繫人以外的股東
「觀塘地段」	香港九龍巧明街98號觀塘內地段第240號

「KTPI」	KT Properties Investment Limited，於英屬處女群島註冊成立的公司及本公司之全資附屬公司
「KTRE」	KT Real Estate Limited，於英屬處女群島註冊成立的公司及本公司之全資附屬公司
「上市規則」	香港聯合交易所證券上市規則
「項目」	申請觀塘地段的規劃許可、交還及重新批出，以及進行建築工程
「項目成本」	與項目有關的所有成本及費用（包括但不限於(a)由有關當局評估的補地價；(b)建築總成本，其中包括拆卸、地基、底層結構、上蓋建築、屋宇設備及裝飾的成本；及(c)所有專業顧問的費用）
「項目經理」	由KTRE和TRL委任以管理及進行項目的項目經理
「買賣協議」	KTPI和TRL於2009年12月11日就出售觀塘地段50%之權益而簽訂的買賣協議
「股東特別大會」	本公司舉行的股東特別大會，審議及，如認為合適，通過買賣協議和發展協議
「股東」	本公司股份的持有人
「新鴻基地產」	新鴻基地產發展有限公司，於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市
「新鴻基地產集團」	新鴻基地產及其附屬公司

「聯交所」	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	具有香港法例第 32 章公司條例第 2 條所賦予的含義
「TRL」	Turbo Result Limited，於英屬處女群島註冊成立的公司及新鴻基地產之全資附屬公司
「%」	百分比

承董事會命
公司秘書
胡蓮娜

香港，2009 年 12 月 11 日

於本公佈發表之日，本公司董事會成員包括主席兼獨立非執行董事鍾士元爵士太平紳士，*GBM, GBE*；副主席兼獨立非執行董事梁乃鵬博士太平紳士，*GBS*；獨立非執行董事孔祥勉博士，*GBS, OBE*（代行董事孔令成先生）、李家祥博士太平紳士，*GBS, OBE* 及蕭炯柱太平紳士，*GBS, CBE*；董事總經理何達文先生；執行董事雷中元先生，*M.H.*；非執行董事郭炳聯太平紳士（代行董事容永忠先生）、郭炳湘博士太平紳士（代行董事蘇偉基先生）、伍兆燦先生（代行董事伍穎梅女士）、雷禮權先生、陳祖澤博士太平紳士，*GBS*、伍穎梅女士、錢元偉先生及苗學禮先生，*SBS, OBE*。

* 僅資識別之用