

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)

(股份代號：0017)

關 連 交 易
公 佈

於二零零五年九月二十九日，本公司及買方（本公司之直接全資附屬公司）與賣方及擔保人訂立協議，據此，根據協議所載之條款及條件，賣方有條件同意出售而買方有條件同意購入銷售股份以及銷售貸款，代價為614,600,000港元（可予調整）。
賣方由楊世航擁有實益及重大權益，彼為本公司若干非全資附屬公司之主要股東兼董事。因此，交易事項構成本公司根據上市規則第14A章之一項關連交易，須根據上市規則第14A.45至14A.47條之規定作出呈報及公佈，但鑑於上市規則第14.07條之所有百分比率均低於2.5%，故獲豁免獨立股東批准之規定。

協 議

日 期

二零零五年九月二十九日

協 議 各 方

賣方：Winteam Holdings Limited，一間在英屬處女群島註冊成立之投資控股公司，由擔保人擁有實益及重大權益

擔保人：楊世航及楊國生（作為賣方之擔保人）

買方：Melowell Investment Limited，本公司之全資附屬公司

買方之擔保人：本公司

予 以 購 入 的 資 產

- (1) 銷售股份，佔 China Step 全部已發行股本之70%，並將在附所有產權負擔下出售。
- (2) 銷售貸款，即 China Step 於完成時欠負賣方及／或其代名人之所有款項（包括本金及利息）之70%，並將在附所有產權負擔下轉讓。

代 價

614,600,000港元（可按協議所規定而作調整），其中：

- (1) 銷售股份之代價為代價及貸款代價之差額，及倘銷售貸款超過代價，為70美元（或約相等於546港元）；及
- (2) 貸款代價相等於銷售貸款，及倘銷售貸款超過代價，金額相等於代價減70美元（或約相等於546港元）。

付 款 條 款

代價將由買方向賣方以現金按下列形式支付：

- (1) 於簽訂協議時已支付按金122,920,000港元；及
- (2) 代價（可按協議所規定而作調整）餘額將於完成時支付。

先 決 條 件

完成須待達成（其中包括）下列條件後始能作實：

- (1) 賣方已根據香港法例第219章物業轉易及財產條例第13節證明、提供及顯示該物業之妥善所有權；
- (2) 買方已在完成日期前最少七日，信納對 China Step 集團之法律及財政事務進行之盡職審查；及
- (3) 賣方在協議所載之聲明、保證及擔保，於完成日期在所有方面均為正確及準確，且並未在任何方面有所誤導。

買方可透過向賣方發出書面通知而於完成前任何時間豁免任何條件，而有關豁免可能受限於買方所釐訂之條款及條件。

倘於二零零五年十一月二十五日或之前或賣方與買方可能以書面協定之其他較後日期，尚有任何條件未達成（或由買方豁免），買方可向賣方發出有關書面通知而撤銷協議，屆時，協議之條文將由該日起不再具效力，概無一方須承擔其責任（無損各方有關任何先前違反之權利，而上述按金122,920,000港元須立即歸還予買方）。

完 成

完成須於二零零五年十一月二十五日或之前落實。

釐 訂 代 價 之 基 準

代價由各訂約方按公平磋商原則經考慮多項因素（包括（其中包括）該物業同區之物業的現時市值以及各訂約方之估計市值及土地未來發展潛力）而達成，屬一般商業條款。董事（包括獨立非執行董事）相信，交易事項之條款（包括代價）為公平合理，並符合本公司及股東整體利益。

代價將由本公司內部資源撥付。

有 關 CHINA STEP 集 團 之 資 料

China Step 於二零零五年七月六日在英屬處女群島註冊成立，並於本公佈日期，由賣方全資擁有。於完成後，賣方及買方將分別擁有 China Step 30%及70%權益。China Step 集團主要從事投資、持有及發展土地之業務。China Step 集團為擁有物業之註冊擁有人，並已就購入其他物業訂立購買物業協議。由於 China Step 僅於二零零五年七月六日註冊成立，故未能提供過往兩年的損益賬。根據賣方提供有關 China Step 之財務報表，於二零零五年九月二十三日，China Step 未經審核綜合總資產值及未經審核綜合資產淨值（不包括欠負其股東或其代名人之貸款），分別約182,000,000港元及約93,000,000港元，而其股東或其代名人向 China Step 墊支之貸款約為93,000,000港元。擁有物業之原購買成本約146,500,000港元，而擁有物業於二零零五年一月至二零零五年四月間由 China Step 之附屬公司購入。

於完成後，買方及本公司將與賣方及擔保人訂立股東協議，以規管其各自有關 China Step 集團之權利及義務。買方及賣方有權分別提供4名及2名代表加入 China Step 董事會。China Step 集團用於發展土地之所有投資金額，將由 China Step 集團安排之外界貸款融資。於本公佈日期，由於土地之發展計劃尚未落實，故未能確定投資金額。

該 物 業 資 料

該物業位於香港春暉台9—12號華苑作住宅用途。土地之地盤面積約1,193平方米，而擁有物業之實用面積約1,432平方米。China Step 集團之意向為於購入餘下單位後，China Step 集團將（待獲得所有有關批文後）透過在土地興建新住宅項目而再發展土地。

擁有物業於二零零五年九月二十三日之賬面值約146,500,000港元。買方並未就土地及／或該物業進行估值。

交 易 事 項 之 理 由

物業投資及發展為新世界發展集團其中一項主要業務。收購擁有物業及（受限於完成購買物業協議）其他物業之 China Step 70%權益，與新世界發展集團之核心業務一致。董事（包括獨立非執行董事）認為按一般商業條款訂立之交易事項，將使新世界發展集團能補充土地儲備，以按一般商業條款作日後發展，符合新世界發展集團之利益。

一 般 事 項

新世界發展集團主要從事物業發展、物業投資、酒店及基建投資、服務、電訊及科技業務。

賣方楊世航擁有實益及重大權益，彼為由本公司若干非全資附屬公司之主要股東兼董事。因此，交易事項構成本公司根據上市規則第14A章之一項關連交易，須根據上市規則第14A.45至14A.47條之規定作出呈報及公佈，但鑑於上市規則第14.07條之所有百分比率均低於2.5%，故獲豁免獨立股東批准之規定。

釋 義

「協議」	指	賣方、擔保人、買方與本公司於二零零五年九月二十九日就買賣銷售股份及銷售貸款而訂立之有條件協議
「China Step」	指	China Step Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，於協議日期為賣方之全資附屬公司
「China Step 集團」	指	China Step 及其附屬公司
「本公司」	指	新世界發展有限公司，其股份在聯交所主板上市
「完成」	指	根據協議之條款完成協議
「代價」	指	614,600,000港元（可按協議所規定而作調整），即買方就收購銷售股份及銷售貸款而向賣方支付之代價總額
「董事」	指	本公司董事
「屋苑」	指	香港春暉台9—12號華苑
「擔保人」	指	楊世航及楊國生
「土地」	指	該物業所在於土地註冊處註冊位於內地段3565號A段之土地
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「貸款代價」	指	相等於銷售貸款，及倘銷售貸款超過代價，金額相等於代價減70美元（或約相等於546港元）
「新世界發展集團」	指	本公司及其附屬公司
「其他物業」	指	屋苑3座地下、4座2樓及5號及8號停車位
「擁有物業」	指	屋苑1座1樓及2樓、2座地下、1樓及2樓、3座1樓及2樓、4座地下及1樓及1、2、3、6、7、10、12及13號停車位
「該物業」	指	擁有物業及其他物業
「買方」	指	Melowell Investment Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，為本公司之全資附屬公司
「餘下單位」	指	屋苑1座地下及14號停車位
「銷售貸款」	指	即 China Step 於完成時欠負賣方及／或其代名人之所有款項（包括本金及利息）之70%
「銷售股份」	指	佔 China Step 全部已發行股本之70%
「股東協議」	指	由（其中包括）賣方及買方於完成時就China Step 集團而簽訂之協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「交易事項」	指	買方根據協議從賣方購入銷售股份及銷售貸款以及進行協議所擬進行之交易
「賣方」	指	Winteam Holdings Limited，一間在英屬處女群島註冊成立之私人有限公司，由擔保人擁有實益及重大權益

美元與港元之滙率為1美元兌7.80港元。

承董事會命
新世界發展有限公司秘書
梁志堅

香港，二零零五年九月三十日

於本公佈刊發日期，(a)執行董事包括拿督鄭裕彤博士、鄭家純博士、冼為堅博士、梁仲豪先生及梁志堅先生；(b)非執行董事包括鄭裕培先生、鄭家成先生、周桂昌先生、何厚滙先生及梁祥彪先生；及(c)獨立非執行董事包括沈弼勛爵、楊秉樑先生、查懋聲博士（查懋聲博士之替任董事：查懋成先生）及李聯偉先生。