

閣下對本通函任何方面或應採取之行動如有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓所有名下新世界發展有限公司股份，應立即將本通函送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或其他代理，以便轉交買主或承讓人。

香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就本通函全部或任何部分內容而產生或因依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：17)

須予披露交易

建議合併香港流動通訊有限公司及
新世界流動電話有限公司之流動通訊業務：
(1) 合併協議；及
(2) 有關TELSTRA CSL LIMITED之股東協議

新世界發展有限公司財務顧問



UBS Investment
Bank

瑞銀投資銀行

目 錄

	頁次
釋義	1
新世界發展董事會函件	5
附錄 — 一般資料	16

釋 義

於本通函內，除文義另有所指者外，下列詞語具有以下涵義：

「2G服務」	指	採用及實施第二代流動通訊科技之流動通訊服務及相關活動及業務，以透過預留或指定用於此用途之頻譜中提供流動通訊服務
「3G服務」	指	採用及實施第三代流動通訊科技之流動通訊服務及相關活動及業務，以透過預留或指定用於此用途之頻譜中提供流動通訊服務
「公佈」	指	新世界發展有限公司與新世界移動控股有限公司於二零零五年十二月十二日就(其中包括)建議合併刊發之聯合公佈
「聯繫人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「營業日」	指	並非星期六、星期日或香港或澳洲悉尼之公眾假期之日子
「完成」	指	合併協議之完成
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「香港流動通訊」	指	香港流動通訊有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，為Telstra之間接全資附屬公司
「董事」	指	新世界發展董事
「未計利息、稅項、折舊及攤銷前之盈利」	指	未計利息、稅項、折舊及攤銷前之盈利
「股東特別大會」	指	新世界移動即將於二零零六年三月二十四日召開之股東特別大會，以徵求新世界移動股東批准合併協議及據此擬進行之交易
「香港」	指	中國香港特別行政區
「最後實際可行日期」	指	二零零六年二月二十二日，即本通函付印前為確定本通函所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

釋 義

「合併集團」	指	緊隨完成後之Telstra CSL及其附屬公司
「合併協議」	指	新世界移動、Telstra CSL及Telstra控股於二零零五年十二月八日就建議合併訂立之有條件合併協議
「流動通訊業務」	指	新世界流動電話及香港流動通訊分別於香港經營之流動通訊業務
「NWCBN」	指	New World CyberBase Nominee Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為新世界發展之間接全資附屬公司
「新世界發展」或「本公司」	指	新世界發展有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，其已發行股份(股份代號：17)於聯交所上市
「新世界發展董事會」	指	董事會
「新世界發展集團」	指	新世界發展及其附屬公司，而新世界發展集團之成員公司亦須按此詮釋
「新世界發展股東」	指	股份持有人
「新世界移動」	指	新世界移動控股有限公司，一家於開曼群島註冊成立之有限公司，其已發行股份(股份代號：862)於聯交所上市，為新世界發展之非全資附屬公司
「新世界移動董事會」	指	新世界移動董事會
「新世界移動集團」	指	完成前之新世界移動及其附屬公司，包括新世界流動電話，而新世界移動集團之成員公司亦須按此詮釋
「新世界移動股份」	指	新世界移動已發行股本中每股面值1.00港元之普通股
「新世界移動股東」	指	新世界移動股份之持有人
「新世界流動電話」	指	新世界流動電話有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，為新世界流動電話控股之全資附屬公司
「新世界流動電話出售」	指	新世界移動根據合併協議向Telstra CSL轉讓新世界流動電話控股之全部已發行股本
「新世界流動電話集團」	指	完成前之新世界流動電話控股及其附屬公司

「新世界流動電話控股」	指	New World PCS Holdings Limited，一家於開曼群島註冊成立之有限公司，在完成前為新世界移動之全資附屬公司，及新世界流動電話之控股公司
「NW SPV」	指	Upper Start Holdings Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為新世界移動之全資附屬公司
「電訊管理局」	指	香港電訊管理局
「PPG」	指	Power Palace Group Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為新世界發展之全資附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「建議合併」	指	根據合併協議建議將流動通訊業務結合及合併
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	新世界發展已發行股本中每股面值1.00港元之普通股
「股東協議」	指	新世界發展、新世界移動、NW SPV、Telstra、Telstra控股及Telstra CSL於二零零五年十二月八日就合併集團訂立之股東協議，有關協議僅於完成後方才生效
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購協議」	指	(i)新世界移動、新世界流動電話控股及Telstra CSL；及(ii) Telstra控股、Telstra CSL及新世界移動於二零零五年十二月八日訂立之兩項認購協議，內容分別關於認購新世界流動電話控股及Telstra CSL之股份
「電訊條例」	指	香港法例第106章電訊條例
「Telstra」	指	Telstra Corporation Limited，一家於澳洲註冊成立之有限公司，其已發行股份於澳大利亞證券交易所上市

釋 義

「Telstra CSL」	指	Telstra CSL Limited，一家於百慕達註冊成立之有限公司，為Telstra CSL集團之控股公司（於完成前）及為Telstra之間接全資附屬公司
「Telstra CSL收購」	指	新世界移動根據合併協議認購Telstra CSL之新股份
「Telstra CSL集團」	指	完成前之Telstra CSL及其附屬公司
「Telstra集團」	指	Telstra及其附屬公司，包括香港流動通訊
「Telstra控股」	指	Telstra Holdings (Bermuda) No. 2 Limited，一家於百慕達註冊成立之有限公司，為Telstra之全資附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「美元」	指	美元，美利堅合眾國法定貨幣
「%」	指	百分比



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：17)

執行董事：

拿督鄭裕彤博士 (主席)
鄭家純博士 (董事總經理)
冼為堅博士
梁仲豪先生
梁志堅先生

註冊辦事處：

香港
皇后大道中18號
新世界大廈30樓

非執行董事：

鄭裕培先生
鄭家成先生
周桂昌先生
何厚浹先生
梁祥彪先生

獨立非執行董事：

沈弼勛爵
楊秉樑先生
查懋聲博士JP (查懋聲博士之替任董事：查懋成先生)
李聯偉先生JP

敬啟者：

須予披露交易

建議合併香港流動通訊有限公司及
新世界流動電話有限公司之流動通訊業務：
(1)合併協議；及
(2)有關TELSTRA CSL LIMITED之股東協議

緒言

於二零零五年十二月十二日，新世界發展董事會宣佈，於二零零五年十二月八日(i)新世界移動、Telstra CSL及Telstra控股已訂立合併協議；及(ii)新世界發展、新世界移動、NW SPV、Telstra、Telstra控股及Telstra CSL已訂立股東協議，以規管合併集團之管理及經營相關事項。

上述事項之詳情已載於公佈內。本通函旨在向閣下提供有關建議合併之其他資料。

合併協議

日期：

二零零五年十二月八日

訂約各方：

- (i) 新世界移動；
- (ii) Telstra CSL；及
- (iii) Telstra控股。

經作出一切合理查詢後，就新世界發展董事會所知、所悉及所信，Telstra CSL、Telstra控股及其各自之最終實益擁有人均為獨立第三方，且與新世界發展及其關連人士概無關連。

主要條款：

Telstra CSL同意發行及配發且新世界移動同意促使NW SPV認購Telstra CSL之新股份，有關股份佔於完成後Telstra CSL經擴大已發行股本之23.6%，以換取將新世界移動於新世界流動電話控股之全部權益轉讓予Telstra CSL，以及新世界移動根據合併協議所載之條款及條件向Telstra CSL以現金支付244,024,000港元。新世界發展將會向新世界移動提供股東貸款，以使完成後新世界移動有能力以現金支付該244,024,000港元。根據上市規則第14A.11(5)條，新世界移動並非新世界發展之關連人士。

於完成後，合併集團將持有及經營流動通訊業務，而Telstra CSL將由Telstra控股擁有76.4%及由NW SPV擁有23.6%。

據合併協議所擬定，(i)新世界移動、新世界流動電話控股及Telstra CSL；及(ii) Telstra控股、Telstra CSL及新世界移動亦訂立認購協議，據此，緊接完成前，新世界移動將認購新世界流動電話控股之新股份，而Telstra控股則將認購Telstra CSL之新股份，各項均以現金交易。此舉將為新世界流動電話集團及Telstra CSL集團分別提供資金，以(i)償還於完成日期之所有未償還債項；及(ii)用作支付部分營運資金負額（於完成日期約為700,000,000港元）。新世界移動就新世界流動電話控股新股份應付之認購款項將於緊接完成前確定。於二零零五年十二月三十一日，新世界流動電話集團之未償還債項約為900,000,000港元。新世界發展將向新世界移動提供股東貸款，以使新世界移動有能力支付認購款項及償還新世界流動電話集團結欠第三方（包括新世界發展集團）之所有未償還債項。該股東貸款數額將於緊接完成前釐定，將按一般商業條款支付、並為無抵押及無固定還款期。

先決條件：

完成須待達成下列條件後，方可作實：

- (i) 根據上市規則之規定，新世界移動股東批准合併協議項下之新世界流動電話出售及Telstra CSL收購；
- (ii) 倘合併協議項下擬進行之交易作實後，電訊管理局根據電訊條例第7P(7)條就香港流動通訊及新世界流動電話各自之建議更改（根據電訊條例第7P(6)條產生）發出同意書；
- (iii) 若百慕達一九七二年外匯管制法及一九七三年外匯管制規則（經修訂）有所規定，百慕達金融管理局批准合併協議項下擬進行之交易；及
- (iv) 於簽立合併協議起至完成之期間，新世界流動電話集團或Telstra CSL集團並無發生重大不利變動。

於最後實際可行日期，第(iii)項先決條件已告達成，而第(i)及(ii)項先決條件尚未達成。

終止權利及付款：

倘發生下列情況後，新世界移動或Telstra CSL可於完成前任何時間向另一方發出通告終止合併協議：

- (a) 上文第(i)項先決條件未能於二零零六年三月三十一日或新世界移動及Telstra CSL書面同意之任何較後日期前達成；
- (b) 上文第(ii)或(iii)項先決條件未能於二零零六年六月三十日（或新世界移動及Telstra CSL書面同意之任何較後日期）前達成；
- (c) 上文第(i)至(iii)項所載任何一項先決條件所規定之任何同意書或批准並未按新世界移動或Telstra CSL可合理接受之條款授出；或
- (d) 另一集團發生任何重大不利變動。

倘合併協議予以終止，除了法律所賦予之任何其他權利、權力或補償外：

- (i) 除有關終止合約金、保密資料及私隱之若干條款及費用與印花稅外，訂約各方於合併協議項下之責任將可豁免；及
- (ii) 訂約各方有權保留就任何於終止前產生之違約或索償向另一方採取行動之權利。

終止合約金：

根據合併協議之條款，倘上文所載之第(i)項先決條件未能於二零零六年三月三十一日或新世界移動及Telstra CSL書面同意之任何較後日期前達成及合併協議被新世界移動或Telstra CSL之任何一方終止，新世界移動同意向Telstra CSL支付終止合約金15,000,000港元。

合併協議主要條款之基準：

NW SPV於完成後持有Telstra CSL之23.6%權益乃經合併協議訂約各方公平磋商後釐定，並已參考(其中包括)新世界流動電話集團及Telstra CSL集團截至二零零五年六月三十日止年度之未計利息、稅項、折舊及攤銷前之盈利。

完成：

合併協議將於合併協議之最後一項先決條件獲達成後第十個營業日(如該日為星期五，則為該星期五後首個營業日)或新世界移動及Telstra CSL書面同意之任何其他日期完成。新世界發展董事會預期合併協議將約於二零零六年三月三十一日完成。

股東協議

在籌劃建議合併時，新世界發展、新世界移動、NW SPV、Telstra、Telstra控股及Telstra CSL訂立股東協議，訂明Telstra CSL股東各自於合併集團之權利及責任。股東協議僅於完成及之後生效。

日期：

二零零五年十二月八日

訂約各方：

- (i) 新世界發展；
- (ii) 新世界移動；
- (iii) NW SPV；
- (iv) Telstra；
- (v) Telstra控股；及
- (vi) Telstra CSL。

經作出一切合理查詢後，就新世界發展董事會所知、所悉及所信，Telstra、Telstra控股、Telstra CSL及其各自之最終實益擁有人均為獨立第三方，且與新世界發展及其關連人士概無關連。

合併集團之主要業務：

根據股東協議之條款，除以下業務外，合併集團之主要業務不得包括其他業務：

- (i) 流動通訊業務，包括經營及發展提供2G服務及3G服務之業務；
- (ii) 經營及發展合併集團任何成員公司（為清晰起見，包括於完成日期時之新世界流動電話集團之任何成員公司）所從事之任何其他業務；
- (iii) 提供其他電訊服務；
- (iv) 提供電訊業務營辦商一般不時提供之產品及其他服務；
- (v) 向上述第(i)至(iv)項所述服務之客戶提供內容及應用服務；及
- (vi) 提供與上述第(i)至(v)項所述之服務有關或隨附之產品及服務。

董事會之組成及管理：

根據股東協議之條款，(i) Telstra控股有權委任四位Telstra CSL之董事；及(ii) NW SPV有權委任：

- (a) 若持有最少15%但不足50% Telstra CSL之權益時，並為新世界發展集團（即新世界發展及其當時之附屬公司，但不包括Telstra CSL及其當時之附屬公司）之成員公司，可委任兩名董事；

及不論其是否為新世界發展集團之成員公司，

- (b) 若持有50% Telstra CSL之權益時，可委任四名董事；及
- (c) 若持有多於50% Telstra CSL之權益時，可委任五名董事。

只要Telstra控股於Telstra CSL擁有超逾50%之權益，則Telstra CSL之主席須由Telstra控股不時提名之董事擔任，否則主席將由Telstra CSL董事會委任之Telstra CSL董事擔任。主席有權主持Telstra CSL之董事會會議及股東大會，但無權於Telstra CSL之董事會會議上或股東

大會上就任何事項投第二票或決定票。Telstra CSL董事會之決議由出席及有權投票之董事按委任彼等之相關股東合共持有之投票權，以大多數票數通過之方式而作出。合併集團之行政總裁將由Telstra CSL董事會委任。

合併集團於完成時不會成為新世界發展集團旗下之成員公司。

股息政策：

按股東協議條款之規限，Telstra CSL須每年向Telstra CSL股東派發股息，總金額不得少於按合併集團於相關財政年度在扣除應計入商譽或其他無形資產攤銷之任何款項前之除稅後綜合經營溢利之60%。倘任何財政年度派發股息總額少於該財政年度之上述數額，則下個財政年度之目標股息款項須加上有關差額。

出售之限制：

除集團內公司間之轉讓或任何根據股東協議內之條款經批准之轉讓外，根據股東協議之條款，新世界移動及Telstra由完成日期起18個月內不得（除獲同意外）轉讓彼等於Telstra CSL之權益。

不競爭：

新世界發展於股東協議承諾彼不會及促使新世界發展集團各成員公司不會於股東協議生效期間及當其不再於Telstra CSL持有任何直接或間接權益後18個月期間，於香港從事或直接或間接經營及提供包括涉及機站切換（包括2G服務及3G服務）之流動通訊服務或與該等服務關連之基建設施，惟於股東協議所載之若干例外情況除外。

新世界發展於股東協議進一步承諾，彼將促使新世界發展集團之任何成員公司（只要其仍然為成員公司），並盡力促使其任何成員公司於不再為新世界發展集團之成員公司後，不會以任何形式於香港使用「New World」或「新世界」之名稱經營及提供流動通訊服務或與該服務關連之基建設施，及不會於彼之企業名稱中使用「New World」或「新世界」以及「流動」字樣或其他可識別為流動通訊服務或任何其他作為經營及提供流動通訊服務或與該服務關連之基建設施之流動通訊服務供應商。該等承諾將於合併集團之成員公司繼續以「New World」或「新世界」提供服務及其後3年內有效。

倘由於新世界發展合理控制範圍以外之原因，其未能促使新世界發展集團任何成員公司避免該等行為，新世界發展將不會被視作違反上述承諾，惟新世界發展須即時撤出於該等成員公司之投資，令其不再為新世界發展集團之成員公司。

新世界發展董事會認為，由於新世界發展集團之餘下業務與合併集團之業務截然不同，故其將不受上述不競爭承諾所影響。

新世界發展集團及新世界流動電話集團之資料

新世界發展為一家於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市。新世界發展於最後實際可行日期於新世界移動已發行股本中實益擁有約58.04%權益。新世界發展集團之主要業務是在香港及中國兩地從事物業發展、物業投資、酒店及基建投資、服務及電訊及科技業務。

新世界移動集團透過其全資附屬公司新世界流動電話於香港經營提供2G服務之業務。新世界流動電話集團於二零零五年六月三十日之用戶數目超逾1,300,000戶。

新世界流動電話集團於截至二零零五年六月三十日止兩個年度之經審核綜合業績如下：

	截至二零零五年 六月三十日 止年度 (百萬港元) (經重列)	截至二零零四年 六月三十日 止年度 (百萬港元) (經重列)
營業額	1,704.8	1,698.7
未計利息、稅項、折舊及攤銷前之盈利	403.9	459.0
除稅及非經常性項目前之純利	81.3	199.0
股東應佔純利	60.3	163.1

於二零零五年十月三十一日，新世界流動電話集團之經審核綜合負債淨額約74,800,000港元。

由TELSTRA提供有關TELSTRA及香港流動通訊之資料

Telstra為澳洲之主要電訊及資訊服務公司，提供全面之電訊服務，業務遍及整個澳洲電訊市場。Telstra在澳洲提供超過一千萬條固網電話線，並為超過八百萬名用戶提供流動通訊服務。Telstra集團透過香港流動通訊，在香港提供2G服務及3G服務。Telstra CSL集團於二零零五年六月三十日之用戶數目約1,300,000戶。

Telstra CSL 集團於截至二零零五年六月三十日止兩個年度之經審核綜合業績如下：

	截至二零零五年 六月三十日 止年度 (百萬港元)	截至二零零四年 六月三十日 止年度 (百萬港元)
營業額	4,301.9	4,020.8
未計利息、稅項、折舊及攤銷前之盈利	1,272.9	1,302.6
除稅前之純利	344.2	474.1
股東應佔純利	209.9	331.0

於二零零五年十月三十一日，Telstra CSL集團之經審核綜合資產淨值約2,273,900,000港元。

建議合併之理由及好處

香港流動通訊市場為全球流動通訊服務用戶滲透率最高之地方之一。根據電訊管理局刊發之統計，於二零零五年九月三十日，香港之流動通訊用戶約為8,400,000名，流動通訊用戶之滲透率逾香港人口之100%。新世界發展董事會已注意到香港流動通訊市場之增長自二零零四年起已放緩，鑒於香港用戶滲透率已非常高，預期流動通訊用戶數目之增長將較溫和。由於香港目前已有六家流動通訊網絡商（四家擁有2G及3G牌照，兩家只擁有2G牌照）於過於飽和之市場提供服務，新世界發展董事會認為，香港流動通訊市場競爭非常激烈。

促成進行建議合併是由於香港流動通訊市場已過於飽和及競爭激烈所致，而透過改善營運效率，建議合併預期亦可達至減省成本之效。事實上，新世界流動電話及香港流動通訊使用同一網絡供應商將有助雙方於未來合併網絡平台提升效率。

新世界發展董事會注意到，倘建議合併之完成得以落實，合併集團將成為香港以用戶數目計之最大流動通訊營辦商。新世界發展董事會認為建議合併將為香港流動通訊及新世界流動電話提供整合服務之機會。

透過建議合併，新世界發展董事會相信合併集團將可憑藉更有效分配資源及調控資本開支與經營支出，以取得更佳之競爭力。預期建議合併可提供穩固基礎，以助合併集團加快為本港流動通訊市場中最具增長潛力之範圍，發展並推出嶄新之服務及產品。

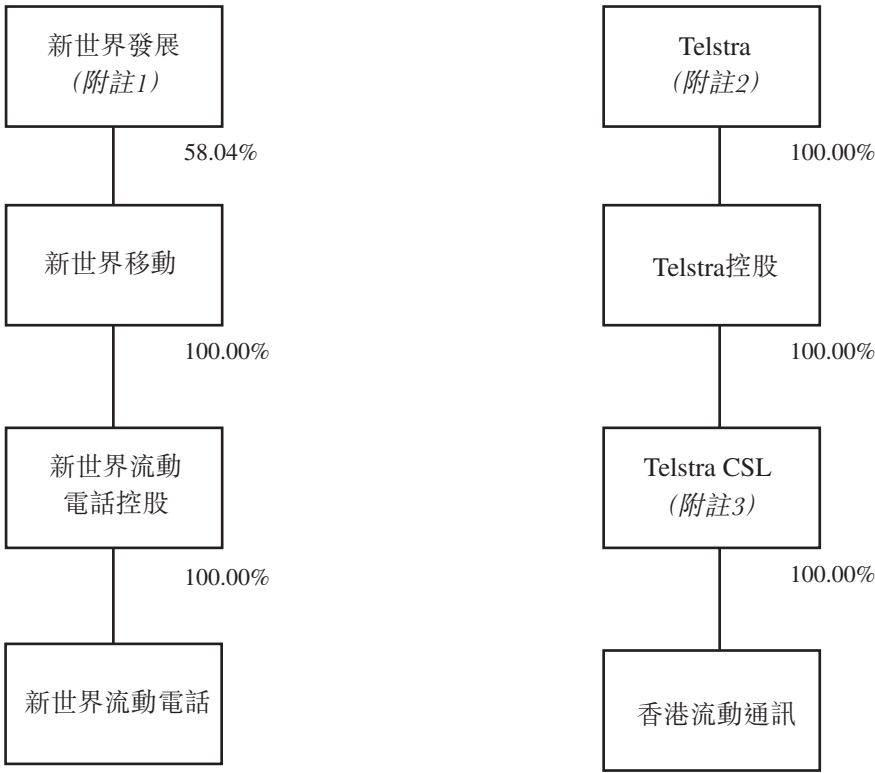
根據建議合併可行性研究所得之初步資料，主要透過提高網絡及員工效率，以及削減資訊科技及企業開支等其他成本，估計合併集團於結合香港流動通訊及新世界流動電話之網絡及服務後每年節省稅前經營成本合共約230,000,000港元。此外，每年之資本性開支可節省約45,000,000港元。因合併而產生之資本性開支估計約為170,000,000港元，主要用於網絡基礎建設及資訊科技平台方面。

新世界發展董事會認為新世界移動訂立合併協議及新世界發展訂立股東協議符合新世界發展集團及新世界發展股東之整體利益。新世界發展集團擬持有其於合併集團之權益作為長期投資。

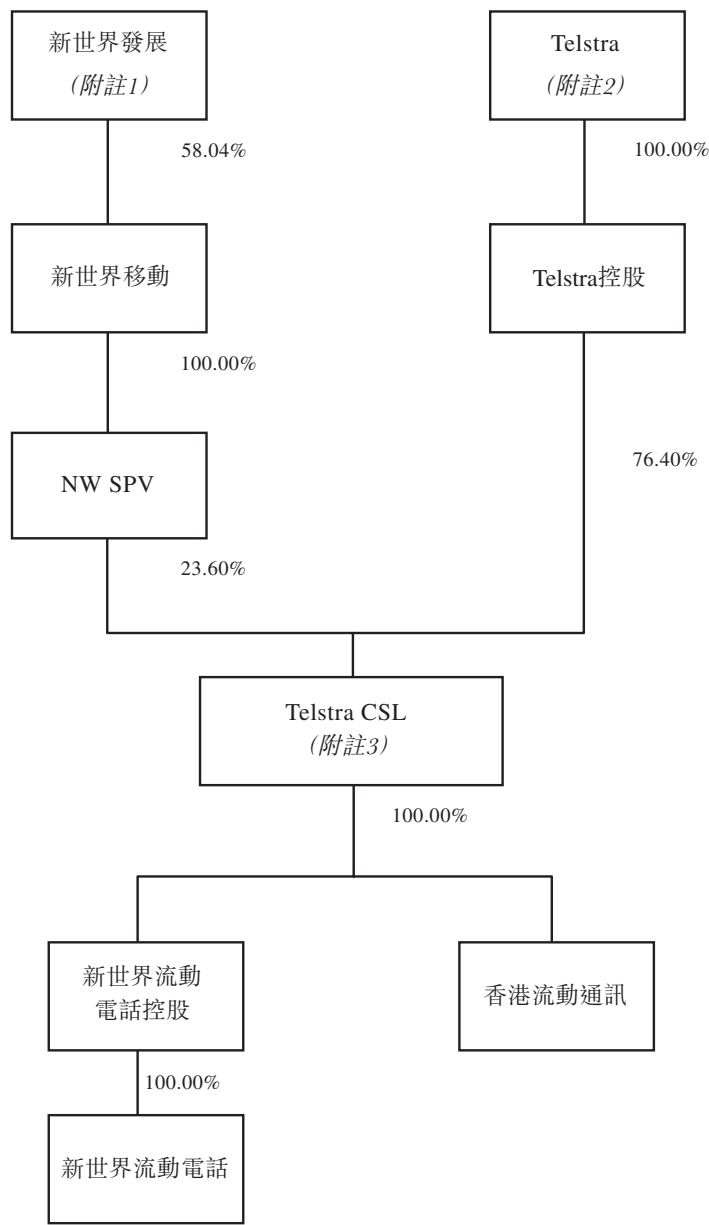
建議合併對新世界發展及新世界發展股東之影響

建議合併之流動通訊業務之簡明架構：

(1) 於最後實際可行日期：



(2) 緊隨完成後：



附註：

1. 於最後實際可行日期，透過(i)新世界移動已發行股本之55.84%權益由PPG持有；及(ii)新世界移動已發行股本之2.20%權益由NWCBN持有，新世界發展實益擁有新世界移動已發行股本之58.04%權益。

NWCBN為新世界移動面值28,286,000港元之尚未行使可換股票據（於二零零一年十一月二日發行）之持有人。PPG為新世界移動面值1,200,000,000港元之尚未行使認購票據（於二零零四年七月六日發行）之持有人。

2. 於最後實際可行日期，藉Telstra Holdings Pty. Limited (Telstra之全資附屬公司) 持有Telstra控股已發行股本之100%權益，Telstra持有Telstra控股已發行股本之100%權益。

3. 於最後實際可行日期，藉Bestclass Holdings Limited (Telstra CSL之全資附屬公司) 持有香港流動通訊已發行股本之100%權益，Telstra CSL持有香港流動通訊已發行股本之100%權益。

對新世界發展集團之財務影響：

於最後實際可行日期，新世界流動電話為新世界流動電話控股之全資附屬公司，而新世界流動電話控股為新世界移動之全資附屬公司，而新世界發展擁有新世界移動約58.04%之股權。緊隨完成後，通過NW SPV在Telstra CSL之權益，新世界移動將持有合併集團23.6%之權益，合併集團將在完成後擁有及經營流動通訊業務。在完成後，新世界流動電話集團各成員公司將不再為新世界移動及新世界發展之附屬公司。

完成後，新世界移動集團將繼續(i)經營其科技相關業務，包括透過New World CyberBase Solutions (BVI) Limited及其附屬公司提供流動互聯網服務及資訊科技外判服務；及(ii)通過NW SPV在Telstra CSL之權益，持有合併集團23.6%之權益。

新世界發展董事會預期，完成後，新世界發展集團將錄得：(i)因出售新世界流動電話控股之76.4%權益產生之未經審核實際出售收益約508,000,000港元；及(ii)因收購Telstra CSL之23.6%權益產生之未經審核無形資產淨增加金額約944,000,000港元。

一般事項

根據上市規則第14章，新世界移動訂立之合併協議及其項下擬進行之交易構成新世界發展一項須予披露交易。

其他資料

敬希 閣下垂注本通函附錄所載之其他資料。

新世界發展股東及其準投資者須注意，合併協議(須待若干先決條件達成後方可作實)可能落實亦可能無法落實。新世界發展股東及其準投資者於買賣新世界發展證券時務請審慎行事。

此致

列位新世界發展股東 台照

代表
新世界發展有限公司
公司秘書
梁志堅
謹啟

二零零六年三月七日

1. 責 任 聲 明

本通函載有遵照上市規則而編製之詳情，乃旨在提供有關本公司之資料。各董事願就本通函所載有關新世界發展集團之資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函並無遺漏任何其他事實，以致本通函所載任何聲明有誤導成分。

2. 董 事 或 行 政 總 裁 於 本 公 司 之 權 益

於最後實際可行日期，本公司董事及行政總裁於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份（定義見證券及期貨條例第XV部）或債券中，擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部而須知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括本公司董事或行政總裁根據該等證券及期貨條例條文而被視作或當作擁有之權益）；(ii)根據證券及期貨條例第352條須記錄於本公司存置之登記名冊內之權益及淡倉，或(iii)根據上市規則所載之上市發行人董事進行證券交易之標準守則規定而須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

(a) 於已發行股份之好倉

(i) 於股份

董事姓名	個人權益	股份數目			總數	佔股權 概約百分比
		家族權益	法團權益			
鄭家純博士	—	300,000	—	300,000		0.01
冼為堅博士	4,708,708	47,098	—	4,755,806		0.13
梁志堅先生	32,553	—	—	32,553		—
周桂昌先生	44,527	—	—	44,527		—
何厚浹先生	—	—	439,177 ⁽¹⁾	439,177		0.01
梁祥彪先生	5,215	—	—	5,215		—

(ii) 於相聯法團之股份

Dragon Fortune Limited
(普通股每股面值1.00美元)

董事姓名	個人權益	普通股數目			總數	佔股權 概約百分比
		家族權益	法團權益			
鄭家成先生	—	—	15,869 ⁽²⁾	15,869		27.41

HH Holdings Corporation
(普通股每股面值1.00港元)

董事姓名	個人權益	普通股數目		總數	佔股權 概約百分比
		家族權益	法團權益		
冼為堅博士	42,000	—	—	42,000	7.00

Master Services Limited
(普通股每股面值0.01美元)

董事姓名	個人權益	普通股數目		總數	佔股權 概約百分比
		家族權益	法團權益		
梁志堅先生	16,335	—	—	16,335	1.63
周桂昌先生	16,335	—	—	16,335	1.63

新世界中國地產有限公司
(普通股每股面值0.10港元)

董事姓名	個人權益	普通股數目		總數	佔股權 概約百分比
		家族權益	法團權益		
鄭家純博士	12,500,000	—	52,271,200 ⁽³⁾	64,771,200	1.70
鄭家成先生	810,000	—	—	810,000	0.02
周桂昌先生	650,126	—	—	650,126	0.02
梁志堅先生	500,000	—	—	500,000	0.01

新創建集團有限公司
(普通股每股面值1.00港元)

董事姓名	個人權益	普通股數目		總數	佔股權 概約百分比
		家族權益	法團權益		
鄭家純博士	3,179,199	587,000	8,000,000 ⁽³⁾	11,766,199	0.62
冼為堅博士	3,281	31	32,220,745 ⁽⁴⁾	32,224,057	1.70
鄭家成先生	196,975	—	2,659,700 ⁽⁵⁾	2,856,675	0.15
梁仲豪先生	163	—	—	163	—
梁志堅先生	3,526,630	—	84,607 ⁽⁶⁾	3,611,237	0.19
周桂昌先生	834,076	—	—	834,076	0.04

新城集團有限公司
(普通股每股面值1.00港元)

董事姓名	個人權益	普通股數目		總數	佔股權 概約百分比
		家族權益	法團權益		
鄭家成先生	—	80,000	3,570,000 ⁽⁷⁾	3,650,000	45.63

耀禮投資有限公司
(普通股每股面值1.00港元)

董事姓名	個人權益	普通股數目		總數	佔股權 概約百分比
		家族權益	法團權益		
鄭家成先生	—	—	500 ⁽⁸⁾	500	50.00

YE Holdings Corporation
(普通股每股面值1.00港元)

董事姓名	個人權益	普通股數目		總數	佔股權 概約百分比
		家族權益	法團權益		
梁志堅先生	37,500	—	—	37,500	1.50

附註：

- (1) 該等股份由非執行董事何厚浠先生擁有其已發行股本40%之公司實益擁有。
- (2) 4,102股由鄭家成先生全資擁有之公司持有，11,767股則由鄭家成先生被視為擁有其已發行股本45.63%權益之新城集團有限公司持有。
- (3) 該等股份由鄭家純博士全資擁有之公司實益擁有。
- (4) 該等股份由冼為堅博士及其配偶共同擁有之公司實益擁有。
- (5) 該等股份由鄭家成先生全資擁有之公司實益擁有。
- (6) 該等股份由梁志堅先生直接擁有55%權益之公司實益擁有。
- (7) 該等股份由鄭家成先生間接擁有其已發行股本48.18%權益之公司持有。
- (8) 鑒於鄭家成先生於新城集團有限公司擁有權益，彼亦被視為於耀禮投資有限公司之股份擁有權益。

(b) 於相聯法團之相關股份之好倉

(i) 新創建集團有限公司之購股權

董事姓名	授予日期	購股權期間	行使價	於最後實際 可行日期 尚未行使之 購股權數目 ⁽²⁾
梁志堅先生	二零零三年 七月二十一日	二零零四年 七月二十一日至 二零零八年 七月二十日	3.711港元	68,820 ⁽¹⁾

附註：

- (1) 分成兩批，分別可由二零零四年七月二十一日及二零零五年七月二十一日起至二零零八年七月二十日期間(包括首尾兩天)行使。
- (2) 各董事於每次獲授購股權時所支付之現金代價為10港元。

(ii) 新世界移動之購股權

董事姓名	授予日期	購股權期間	行使價	於最後實際 可行日期 尚未行使之 購股權數目 ⁽¹⁾
鄭家純博士	二零零五年 一月二十八日	二零零五年 一月二十八日至 二零一零年 十二月三十一日	1.260港元	780,000

附註：

(1) 鄭家純博士獲授購股權時支付之現金代價為1港元。

3. 主要股東權益披露

於最後實際可行日期，據本公司董事及行政總裁所知，除本公司董事或行政總裁外，下列人士於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部而須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉：

於已發行股份之好倉

名稱	身份	所持股份數目	於最後實際可行日期 佔現有已發行 股本之百分比
周大福企業有限公司	實益擁有人	1,262,446,712	34.69
Marathon Asset Management Ltd	實益擁有人	208,191,948	5.72

於最後實際可行日期，據本公司任何董事或行政總裁所知，下列各方(除新世界發展集團之成員公司外)直接或間接擁有附帶權利在任何情況下均可於新世界發展集團下列成員公司(除本公司外)之股東大會上投票之已發行股本10%或以上權益，而各自於該等證券所持有之權益如下：

股東名稱	新世界發展集團之成員公司	該股東所持之 應佔股權
大連市商業網點建設開發公司	大連新世界廣場國際有限公司	12.00%
Hopwin Construction Engineering Limited	合勝(中國)地產有限公司	20.00%
萬邦投資有限公司	萬苑投資有限公司	14.29%
瀋陽正居實業有限公司	新世界(瀋陽)房地產有限公司	10.00% (附註)
瀋陽正居實業有限公司	新世界(瀋陽)房地產開發 第二有限公司	10.00% (附註)
瀋陽正居實業有限公司	新世界(瀋陽)房地產開發 第三有限公司	10.00% (附註)
瀋陽正居實業有限公司	新世界(瀋陽)房地產開發 第四有限公司	10.00% (附註)
瀋陽正居實業有限公司	新世界(瀋陽)房地產開發 第五有限公司	10.00% (附註)
瀋陽正居實業有限公司	新世界(瀋陽)房地產開發 第六有限公司	10.00% (附註)
上海宏都企業(集團)有限公司	上海合裕房地產有限公司	20.00% (附註)
深圳瑋鵬實業有限公司	深圳拓勁房地產開發有限公司	10.00%
Stanley Enterprises Limited	華美達地產有限公司	20.00%
武漢市國營漢口漁場	武漢新漢發展有限公司	30.00% (附註)
Infinity Regent Inc.	Milestone Overseas Limited	16.67%
Sparkle Spirit Limited	Milestone Overseas Limited	16.67%
Stanford Ocean Limited	Two-Way Communications Limited	10.00%
Magic Pioneer Limited	Two-Way Communications Limited	10.00%
李秋明	電貿通科技有限公司	14.90%
任克勇	NoveMed Group Ltd.	20.00%
Panlon Holdings Ltd	NoveMed Group Ltd.	15.00%
宏業發展有限公司	北京新世界威邁特高新技術有限公司	45.00%
田濤	北京信通傳之媒文化發展有限公司	29.90%
姚寶珍	北京信通新視界傳媒廣告有限公司	20.00%
姚寶珍	北京信通時尚廣告有限公司	35.00%

該股東所持之
應佔股權

股東名稱	新世界發展集團之成員公司	
北京自然草廣告有限公司	北京信通時尚廣告有限公司	25.00%
姚寶珍	北京信都風帆廣告有限公司	20.00%
王繼權	北京信都風帆廣告有限公司	10.00%
頤信科技有限公司	陝西信通達文化傳播有限公司	40.00%
黃小剛	陝西信通達文化傳播有限公司	20.00%
陳尚武	上海奧梅地亞文化傳播有限公司	13.50%
畢盛音像出版社	北京金盾信通影視文化有限責任公司	25.00%
Merino Holdings Limited	新世界ZGM有限公司	20.00%
Wellington Equities Inc.	新世界ZGM有限公司	15.00%
Open Door Investments Ltd	增亮投資有限公司	30.00%
Asean Giant Limited	增亮投資有限公司	10.00%
Grant Choice Profits Limited	增亮投資有限公司	10.00%
周大福企業有限公司	鋒卓有限公司	40.00%
Ever Global Investments Ltd	Autowin Limited	30.00%
周大福企業有限公司	Beames Holdings Limited	36.00%
Gaintek Development Ltd	利裕發展有限公司	30.00%
Bolo Ltd	Bright Moon Company Limited	25.00%
Tenswin Ltd	保潤有限公司	16.58%
周大福企業有限公司	鑫順有限公司	37.00%
Honor Fidelity Ltd	龍騰2000有限公司	30.00%
Hotspring Ltd	Easlin Corporation	20.00%
麗新發展有限公司	Easlin Corporation	20.00%
周大福企業有限公司	躍柱有限公司	15.00%
周大福企業有限公司	君悅大酒店有限公司	36.00%
Philip Yuen	亨利寶企業有限公司	10.00%
Carmen Leung	亨利寶企業有限公司	10.00%
Polarway Investment Ltd	高地投資有限公司	40.00%
Space Enterprises Limited	彩暉集團有限公司	20.00%
周大福企業有限公司	新世界海景酒店有限公司	36.00%
Tacko Development (Zhanjiang) Ltd	新世界達高(西安)有限公司	30.00%
Golden Sphere Investment Ltd	新希望有限公司	15.00%
周大福企業有限公司	新世界酒店有限公司	36.00%
周大福企業有限公司	新世界酒店(集團)有限公司	36.00%
Glory Good Investments Ltd	貝思有限公司	36.00%
Kawick Enterprises Ltd	貝思有限公司	40.00%
豐盛珠寶有限公司	銀隆有限公司	10.00%

該股東所持之
應佔股權

股東名稱	新世界發展集團之成員公司	
Wah Tai Company Limited	銀隆有限公司	20.00%
Kly (Nominee) Ltd	庶榮發展有限公司	20.00%
Kly (Nominee) Ltd	康煌投資有限公司	20.00%
豐盛珠寶有限公司	最勤有限公司	20.00%
預制建築有限公司	新預制工程有限公司	35.00%
創業地基有限公司	Barbican-New Concepts Joint Venture	40.00%
北京市萬勝全物業管理中心	北京僑樂物業管理服務有限公司	40.00%
生物源(香港)環境工程與 技術有限公司	寶靈科技有限公司	30.00%
Cinagro Pte Limited	Cinabel (Singapore) Pte Limited	20.00%
美麗華酒店企業有限公司	Espora Company Limited	50.00%
佛山高明區交通發展公司	高明新明大橋有限公司	49.00%
廣西北流市高特有限責任公司	廣西北流新北公路有限公司	40.00%
廣西蒼梧電力有限公司	廣西蒼梧新蒼公路有限公司	30.00%
廣西容縣路橋建設有限責任公司	廣西容縣新容公路有限公司	30.00%
廣西玉林市恒通有限公司	廣西玉林新業公路有限公司	40.00%
廣西玉林玉石公路開發有限公司	廣西玉林新玉公路有限公司	40.00%
廣州市永通高速公路有限公司	廣州北環高速公路有限公司	10.41%
東亞環球有限公司	廣州北環高速公路有限公司	24.30%
Taisei Corporation	Hip Hing-Taisei Joint Venture	40.00%
南京港務管理局	南京惠寧碼頭有限公司	45.00%
清新縣交通建設開發總公司	清遠新清公路有限公司	21.00%
長治市暢達公路開發公司	山西新達公路有限公司	40.00%
長治市暢達公路開發公司	山西新黃公路有限公司	40.00%
順德市誠業建築集團公司	佛山市順德區協興建築工程有限公司	15.00%
太原通泰實業總公司	太原新太公路有限公司	40.00%
天津高速公路投資建設發展公司	天津新顏高速公路有限公司	33.38%
天津高速公路投資建設發展公司	天津新地高速公路有限公司	33.38%
天津高速公路投資建設發展公司	天津新隆高速公路有限公司	33.38%

該股東所持之
應佔股權

股東名稱
新世界發展集團之成員公司

天津高速公路投資建設發展公司	天津新路高速公路有限公司	33.38%
天津高速公路投資建設發展公司	天津新明高速公路有限公司	33.38%
天津高速公路投資建設發展公司	天津新青高速公路有限公司	33.38%
天津高速公路投資建設發展公司	天津新泉高速公路有限公司	33.38%
天津高速公路投資建設發展公司	天津新森高速公路有限公司	33.38%
天津高速公路投資建設發展公司	天津新實高速公路有限公司	33.38%
天津高速公路投資建設發展公司	天津新思高速公路有限公司	33.38%
天津高速公路投資建設發展公司	天津新通高速公路有限公司	33.38%
天津高速公路投資建設發展公司	天津新拓高速公路有限公司	33.38%
天津高速公路投資建設發展公司	天津新祥高速公路有限公司	33.38%
古交市路橋開發建設公司	太原新園公路有限公司	40.00%
天津高速公路投資建設發展公司	天津新展高速公路有限公司	33.38%
廣州市機電安裝公司	廣州定安機電工程有限公司	49.00%
武漢武建鼎安安裝工程有限公司	武漢定安機電工程有限公司	49.00%
武漢市機場路實業發展有限公司	武漢機場路發展有限公司	33.33%
廣西梧州恒通發展有限公司	梧州新梧公路有限公司	40.00%
廈門中遠國際集裝箱儲運有限公司	廈門新遠貨櫃儲運有限公司	30.00%
珠海國際經濟技術合作公司	珠海市景福工程有限公司	20.00%
珠海市萬泉河科技發展有限公司	深圳香島園花卉有限公司	20.00%
廣州市新運行汽車運輸有限公司	廣州銳萊停車場設備有限公司	10.00%
深圳市高戍達機械電子有限公司	襄樊高戍達停車場管理有限公司	35.00%
北京建工集團有限責任公司	北京協興建築工程有限公司	25.00%
北京崇建工程公司	北京協興建築工程有限公司	20.00%
Shine Vision International Limited	新利泊企業有限公司	35.00%
鏗時工程有限公司	Huns-Majestic Joint Venture	40.00%
威豐工程集團有限公司	富騰工程建設有限公司	40.00%

附註： 誠如相關之合作合營合約所載稱為利潤分配比率。

4. 董事於競爭業務中之權益

於最後實際可行日期，除董事獲委任為有關業務之董事以代表本公司及／或新世界發展集團之利益外，根據上市規則，下列董事擁有下列被視為與新世界發展集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之業務權益：

董事姓名	其業務被視為與新世界發展集團業務構成競爭或可能構成競爭之實體名稱	被視為與新世界發展集團業務構成競爭或可能構成競爭之實體之業務簡介	董事於該實體之權益性質
鄭裕彤博士	信德集團有限公司旗下集團	物業投資及發展、渡輪服務及酒店有關服務	董事
	周大福企業有限公司旗下集團	物業投資及發展以及交通	董事
	萬邦投資有限公司旗下集團	物業投資	董事
	利福國際集團有限公司 旗下集團	百貨公司經營及物業投資	董事
鄭家純博士	信德集團有限公司旗下集團	物業投資及發展、渡輪服務及酒店有關服務	董事
	周大福企業有限公司旗下集團	物業投資及發展以及交通	董事
	香港興業國際集團有限公司 旗下集團	物業投資及發展、建築及物業管理	董事
	北京麗來房地產開發有限公司	物業發展	董事
	北京富華房地產開發有限公司	物業發展	董事
	利福國際集團有限公司 旗下集團	百貨公司經營及物業投資	董事

董事姓名	其業務被視為與新世界發展集團業務構成競爭或可能構成競爭之實體名稱	被視為與新世界發展集團業務構成競爭或可能構成競爭之實體之業務簡介	董事於該實體之權益性質
冼為堅博士	美麗華酒店企業有限公司 旗下集團	物業投資及酒店經營	董事
鄭裕培先生	周大福企業有限公司旗下集團 萬邦投資有限公司旗下集團	物業投資及發展以及交通 物業投資	董事 董事
鄭家成先生	周大福企業有限公司旗下集團 Long Vocation Investments Limited 旗下集團	物業投資及發展以及交通 物業投資	董事 董事及股東
周桂昌先生	Asia Leisure Development Company Limited 北京麗來房地產開發有限公司 北京富華房地產開發有限公司 環宇代理人有限公司 Hinkok Development Limited	物業發展 物業發展 物業發展 投資控股 物業發展	董事 董事 董事 董事及股東 股東
何厚浹先生	中信泰富有限公司 恒威投資有限公司 德雄(集團)有限公司	物業發展及投資、 電訊及經營發電廠及 隧道及金融服務 物業發展及投資 物業發展及投資	董事 董事及股東 董事及股東
梁祥彪先生	Bermuda Investmnets Limited Greenwich Investors Limited Lambda Enterprises Limited 美麗華酒店企業有限公司 旗下集團 Notting Hill Devleopment Limited Ramadon Company Limited Roundtree Property Company Limited	物業投資 物業投資 物業投資 物業投資與酒店經營 物業投資 物業投資 物業投資	董事 董事 董事 董事 董事 董事 董事

上述董事獲委任為上述實體之董事，其於上述實體涉及之管理工作並不重要，而該等實體所經營之上述業務規模對新世界發展集團而言亦不重大。

鑒於新世界發展董事會乃獨立於該等實體之董事會，故新世界發展集團有能力獨立地按公平基準經營其業務。

5. 額外權益披露

於最後實際可行日期，各董事與新世界發展集團成員公司之間概無訂立任何現有或擬訂之服務合約（不包括新世界發展集團有關成員公司可於一年內無需支付任何賠償（法定賠償除外）而終止之服務合約）。

6. 訴訟

截至最後實際可行日期止，新世界發展集團就位於中國的若干物業發展項目，與一名合營夥伴發生爭議，雙方均已於香港向對方採取法律行動。新世界發展集團並無收到列載索償詳情的索償聲明。此外，新世界發展集團就一個位於馬來西亞的酒店項目與一位合營夥伴在香港展開法律訴訟。案件已於二零零三年七月審結，並於二零零四年四月一日宣判新世界發展集團勝訴。該合營夥伴之上訴已於二零零五年六月二十九日被上訴法院駁回，惟該合營夥伴已上訴至終審法院，並已排期於二零零六年六月十九日至二十二日展開聆訊。董事已就前述訴訟取得法律意見，認為前述訴訟對新世界發展集團的財務狀況並無重大不利影響。

本公司之附屬公司新世界信息科技有限公司（「新世界信息科技」）涉及一宗有關派威公司及其若干聯營公司之投資訴訟，有關詳情於本公司與新世界信息科技分別於二零零四年五月二十七日及二零零四年七月二十二日刊發之聯合公佈中披露。初審已定於二零零六年六月進行。新世界信息科技律師告知，該日期可能會押後，原因為該日期乃根據假設所有訴訟程序及事項將予依循之時間表而訂定。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司或其任何附屬公司概無牽涉任何重大訴訟或仲裁或索償，而據董事所知，本公司或新世界發展集團任何成員公司亦無任何尚未了結或面臨指控之重大訴訟或索償。

7. 一般事項

- (a) 本通函之中、英文本如有歧異，概以英文本為準。
- (b) 本公司之合資格會計師為周宇俊先生，彼為英國特許公認會計師公會之資深會員及香港會計師公會之會員。
- (c) 本公司之公司秘書為梁志堅先生。
- (d) 本公司之註冊辦事處位於香港皇后大道中18號新世界大廈30樓。