

此乃要件 請即處理

閣下如對本供股章程或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他持牌證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下於新世界發展有限公司(「本公司」)之股份全部售出或轉讓，應立即將本供股章程以及隨附之暫定配額通知書及額外申請表格送交買主或其他承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

各發行文件連同本供股章程附錄三「送呈公司註冊處處長之文件」一節指明之文件，已根據香港公司條例第38D條之規定，送呈香港公司註冊處處長登記。香港公司註冊處處長、聯交所及證監會對上文所述任何文件之內容概不負責。務請閣下細閱本供股章程全文，包括「買賣股份及未繳股款供股股份風險之警告」一節所載若干風險及其他因素之討論。

待未繳股款及繳足股款供股股份獲批准於聯交所上市及買賣，以及遵守香港結算之股份收納規定後，未繳股款及繳足股款供股股份將獲香港結算接納為合資格證券，可由各自開始在聯交所買賣之日或香港結算釐定之其他日期起，於中央結算系統內寄存、結算及交收。聯交所參與者之間於任何交易日進行之交易須於其後第二個交易日在中央結算系統內進行交收。中央結算系統之所有活動均須受不時有效之中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則所限制。

香港交易及結算所有限公司、聯交所及香港結算對本供股章程之內容概不負責，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供股章程全部或任何部分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。

本供股章程所述證券並非根據美國證券法或美國任何州份之法例登記，亦不會於未作登記或未獲豁免遵守美國證券法及適用州份法例之登記規定之情況下，於美國境內提呈發售或出售。現時無意將本供股章程所述任何供股部分或任何證券於美國進行登記或於美國公開發售證券。

本供股章程不得以電子或其他方式向美國境內人士傳閱、派發、轉交、交付或轉發，亦不供美國境內任何人士賴以作出任何投資決定或任何其他目的。

未繳股款及繳足股款之供股股份依據美國證券法規則S，在美國境外提呈。在美國境外提呈及出售之未繳股款供股股份或繳足股款供股股份之每名買主或認購人將被視為已聲明及同意(其中包括)買主或認購人在符合美國證券法規則S規定之境外交易中收購未繳股款供股股份或繳足股款供股股份。

本供股章程並不構成於作出有關要約或游說屬違法之任何司法權區內，出售或發行未繳股款供股股份或繳足股款供股股份之任何要約或邀請或任何收購要約游說之部分，亦不構成承購未繳股款供股股份或繳足股款供股股份任何配額之任何要約或邀請或收購要約游說之部分。

供股並不適用於登記地址位於加拿大、海峽群島(澤西島)、塞浦路斯、馬來西亞、荷蘭、巴布亞新畿內亞、菲律賓、中國、新加坡、南非、泰國、英國及美國之海外股東。本供股章程並無向該等司法權區之相關機關提呈或註冊。來自登記地址位於該等司法權區海外股東之供股股份認購概不受理。於該等司法權區接獲供股章程之任何人士均不應視本供股章程為構成對其之邀請或要約。該等司法權區海外股東提出之原先擬接納供股股份或申請認購額外供股股份不會生效，亦不會獲本公司接納。

除另有所指外，本供股章程所用詞彙與本供股章程所界定者具相同涵義。



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)

以每股5.68港元之價格

按於記錄日期

每持有兩股股份

獲發一股供股股份

之基準

供股發行供股股份

供股之聯席賬簿管理人

(按照英文字母次序排列)

HSBC 滙豐

Standard Chartered
渣打銀行

股份自2011年10月24日星期一起按除權基準買賣。未繳股款供股股份預期自2011年11月10日星期四起至2011年11月17日星期四止(包括首尾兩日)期間買賣。自2011年11月10日星期四起至2011年11月17日星期四止(包括首尾兩日)期間，任何擬自現時起至供股所有條件達成當日止期間買賣股份以及買賣未繳股款供股股份之人士，均須承擔供股不一定成為無條件及不一定進行之風險。因此，股東及有意投資人士買賣未繳股款股份或供股股份時，務請審慎行事，如對其情況有任何疑問，應諮詢本身之專業顧問。

接納供股股份及繳付股款之截止時間為2011年11月22日星期二下午四時正。接納未繳股款供股股份及繳付股款及/或轉讓該等股份之手續載於本供股章程「董事會函件」第14至40頁。

務請留意，有關供股之包銷協議載有條文，賦予聯席賬簿管理人權利於發生若干事件(包括不可抗力事件)時於最後終止時限前隨時終止包銷協議。有關其他詳情，請參閱本供股章程「終止包銷協議」第7至10頁。此外，包銷商於包銷協議項下之責任待本供股章程第32至34頁所載「供股之條件」一節所載條件達成或獲豁免(視情況而定)後，方可作實。

本公司股東及有意投資人士務請留意，供股須待包銷協議成為無條件後，於聯席賬簿管理人並無按照包銷協議條款終止包銷協議之情況下，方可作實。倘供股之條件未能達成或聯席賬簿管理人按照包銷協議條款終止該協議，則供股將不會進行。因此，本公司股東及有意投資人士買賣未繳股款及繳足股款之股份及供股股份時，必須/應審慎行事，如對其情況有任何疑問，應諮詢本身之專業顧問。

2011年11月8日

目 錄

	頁次
釋義	1
終止包銷協議	7
預期時間表	11
供股概要	13
董事會函件	14
1. 緒言	14
2. 供股	15
3. 包銷安排	27
4. 供股之條件	32
5. 進行建議供股之原因及所得款項用途	35
6. 供股對本公司股權之影響	37
7. 對可換股債券作出之調整及對購股權可能作出之調整	37
8. 供股股份之股票及供股之退款支票	38
9. 本公司過往的集資活動	38
10. 稅務	38
11. 有關買賣股份及未繳股款供股股份風險之警告	39
12. 其他資料	40
附錄一 — 本集團財務資料	41
附錄二 — 本集團未經審核備考財務資料	51
附錄三 — 法定及一般資料	55
附錄四 — 日期為2011年10月31日之聯合公告	86

釋 義

於本供股章程內，除文義另有規定外，以下詞彙具以下涵義：

「該公告」	指	本公司就供股所刊發日期為2011年10月18日之公告
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	銀行於香港一般開放營業之任何日子(星期六、星期日或香港懸掛8號熱帶氣旋警告信號或發出「黑色」暴雨警告之日除外)
「中央結算系統」	指	香港結算設立及營運之中央結算及交收系統
「承諾股份」	指	主要股東不可撤回地承諾於供股中認購或促使認購之808,158,774股供股股份
「公司條例」	指	香港法例第32章公司條例，經不時修訂及補充
「本公司」	指	新世界發展有限公司，於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市
「換股及認購權」	指	可換股債券所附換股權及已歸屬購股權所附認購權
「可換股債券」	指	本公司全資附屬公司Sherson Limited於2007年發行且由本公司擔保之本金總額6,000.00百萬港元之2014年到期零息可換股債券，可於2014年5月25日營業時間結束前任何時間，按經調整換股價每股股份23.842港元兌換成股份，而該等可換股債券於新加坡證券交易所上市
「寄發日期」	指	2011年11月8日星期二，即寄發發行文件之日期

釋 義

「董事」	指	本公司董事
「額外申請表格」	指	額外供股股份之申請表格
「義榮」	指	義榮企業有限公司，本公司全資附屬公司
「最後接納日期」	指	2011年11月22日星期二，即就接納供股暫定配發及支付股款以及申請額外供股股份及支付股款之截止日期
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「滙豐」	指	香港上海滙豐銀行有限公司，根據證券及期貨條例可從事證券及期貨條例所界定之第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、第4類(就證券提供意見)、第5類(就期貨合約提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，並為根據香港法例第155章銀行業條例之持牌銀行
「不可撤回承諾」	指	主要股東以本公司及聯席賬簿管理人為受益人所給予日期為2011年10月17日之不可撤回承諾
「發行文件」	指	本供股章程、暫定配額通知書及額外申請表格之統稱
「聯席賬簿管理人」	指	滙豐及渣打(按英文字母次序排列)
「最後收市價」	指	股份於最後交易日於聯交所所報之每股收市價9.00港元

釋 義

「最後交易日」	指	2011年10月17日星期一，即該公告刊發前股份之最後完整交易日
「最後可行日期」	指	2011年10月31日星期一，即本供股章程付印前用以確定本供股章程所載若干資料之最後實際可行日期
「最後終止時限」	指	最後接納日期後第三個營業日下午五時正
「上市委員會」	指	具有上市規則所賦予涵義
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「主要股東」	指	本公司之主要股東周大福企業有限公司
「主要股東之附屬公司」	指	實益擁有股份權益之主要股東之附屬公司，即Anderson & Kirkwood Limited、榮豐建業有限公司、裕益企業有限公司及福合證券有限公司
「不合資格股東」	指	根據相關司法權區法律顧問提供之法律意見以及考慮到有關地區法例項下之法律限制或當地相關監管機構或證交所之規定，董事認為不向彼等提呈供股股份屬必需或權宜之安排
「新世界中國地產」	指	新世界中國地產有限公司，於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份在聯交所上市
「新世界中國地產記錄日期」	指	新世界中國地產指定為確定參與新世界中國地產供股權利之記錄日期之日，誠如新世界中國地產供股公告所披露，現時預期為2011年12月2日星期五

釋 義

「新世界中國地產供股」	指	新世界中國地產建議以供股方式，按於新世界中國地產記錄日期每持有兩股新世界中國地產股份獲發一股新世界中國地產供股股份之基準，按每股新世界中國地產供股股份1.49港元，發行不少於2,881,306,455股新世界中國地產供股股份及不多於2,917,117,291股新世界中國地產供股股份，有關詳情於新世界中國地產供股公告披露
「新世界中國地產供股公告」	指	新世界中國地產日期為2011年10月18日之公告，內容有關新世界中國地產供股
「新世界中國地產供股股份」	指	新世界中國地產擬根據新世界中國地產供股新發行之新世界中國地產股份
「新世界中國地產供股股份之參股」	指	訂立新世界中國地產包銷協議，據此，本公司同意包銷不少於893,067,998股新世界中國地產供股股份及不多於928,878,834股新世界中國地產供股股份以及本公司不可撤回地承諾接納並促使義榮接納根據彼等各自於新世界中國地產供股項下供股配額獲暫定配發之新世界中國地產供股股份
「新世界中國地產股份」	指	新世界中國地產股本中每股面值0.10港元之普通股
「新世界中國地產包銷協議」	指	本公司與新世界中國地產就新世界中國地產供股所訂立日期為2011年10月17日之有條件包銷協議
「新創建」	指	新創建集團有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市
「海外股東」	指	於記錄日期名列本公司股東名冊，且於本公司股東名冊所示地址位於香港境外之股東
「暫定配額通知書」	指	供股股份之暫定配額通知書

釋 義

「中國」	指	中華人民共和國，就本供股章程而言，不包括香港、澳門及台灣
「供股章程」	指	本公司就供股刊發之本供股章程
「合資格股東」	指	於記錄日期名列本公司股東名冊之股東(不合資格股東除外)
「記錄日期」	指	2011年10月28日星期五，即為確定參與供股權利而設之日
「過戶處」	指	本公司香港股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓
「供股」	指	本公司以供股方式，按於記錄日期每持有兩股股份兌換一股供股股份之基準，以認購價發行1,995,062,501股供股股份
「供股股份」	指	將根據供股發行及配發之1,995,062,501股新股份
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例，經不時修訂及補充
「購股權計劃」	指	本公司於2006年11月24日採納之購股權計劃
「購股權」	指	根據購股權計劃授出可認購股份之購股權
「股份」	指	本公司股本中每股面值1.00港元之股份
「股東」	指	股份持有人

釋 義

「渣打」	指	渣打證券(香港)有限公司，可進行證券及期貨條例所界定第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動之證券及期貨條例項下持牌法團
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購價」	指	認購價每股供股股份5.68港元
「包銷商」	指	滙豐、渣打及主要股東
「包銷協議」	指	本公司與包銷商就供股所訂立日期為2011年10月17日之有條件包銷協議
「包銷股份」	指	除承諾股份外之供股股份
「美國」	指	美利堅合眾國(包括其領土及屬地、美國境內任何州份及哥倫比亞特區)
「美國證券法」	指	1933年美國證券法(經修訂)
「已歸屬購股權」	指	有效歸屬予持有人並可由彼等行使，以使彼等認購於記錄日期當日或之前將向彼等配發及發行之股份之購股權(於最後可行日期，購股權涉及129,767,684股股份)
「%」或「百分比」	指	百分比

終止包銷協議

包銷協議載有條文，賦予聯席賬簿管理人權利於發生若干事件時透過向本公司發出書面通知終止包銷協議。

倘發生以下事件，聯席賬簿管理人可於最後終止時限前隨時透過向本公司發出書面通知終止包銷協議：

- (1) 發生任何事宜或情況致使包銷協議所載任何條件變成不能於指定時間達成；
- (2) 聯席賬簿管理人得知本公司及主要股東於包銷協議作出之任何陳述、保證或承諾遭任何違反，或本公司或主要股東重大違反包銷協議任何其他條文，或聯席賬簿管理人有理由相信已發生任何有關違反；
- (3) 聯席賬簿管理人及主要股東得知發生或發現任何事件或事宜，而該等事件或事宜倘於包銷協議日期前發生或於本公司及主要股東視為作出陳述、保證及承諾之任何日期前或任何時間前發生，應會致使任何該等陳述、保證或承諾在任何方面變成失實、不準確、不完整或有誤導成分；
- (4) 供股章程所載任何聲明已成為或被發現為在任何重大方面屬失實、不準確、不完整或有誤導成分；
- (5) 發生或發現任何事宜，而倘於當時刊發供股章程，該事宜將因而構成一項重大遺漏；
- (6) 本公司撤回及／或聯交所拒絕本公司向聯交所主板提出有關批准未繳及繳足股款供股股份於聯交所上市以及未繳及繳足股款供股股份於聯交所買賣之申請；
- (7) 發生任何事件、行為或遺漏而導致或可能導致本公司根據包銷協議所述彌償保證負上任何責任；
- (8) 本集團任何成員公司之業務或財務或經營狀況或前景出現任何不利變動或預期不利變動，而聯席賬簿管理人真誠認為對供股而言屬重大；或

終止包銷協議

- (9) 有關或關於下列方面的任何事件、連串事件或情況(不論是否可預見)出現、發生、生效或為公眾得知：
- (i) 香港、美國、歐盟、英國或中國之地方、國家或國際金融、政治、經濟、軍事、工業、法律、財政、監管或證券市場事宜或情況或貨幣匯率或外匯管制(包括但不限於香港貨幣與美國貨幣幣值掛鈎制度之任何變動)有任何變動，或可能導致上述各項有所變動之任何事件或連串事件(不論是否永久變動)；
 - (ii) 政府機關頒佈任何新法例、規則、法規、條例、規例、指引或通告(在各情況下，以授權為限，或倘並不遵從，則為法律或法規後果之基礎)、法令、判決、判令或裁定(「法律」)，或香港或中國任何法院或其他主管機關更改現行法律或其詮釋或應用；
 - (iii) 任何影響香港、美國、歐盟、英國或中國之不可抗力事件，包括但不限於其一般適用性、天災、戰爭、敵對關係爆發或惡化(不論是否已經宣戰)或恐怖主義活動、或宣佈國家或國際進入緊急狀況、或開戰、內亂、經濟制裁、爆炸、疫症、災禍或停工(不論是否在保險保障範圍內)；
 - (iv) 由於特殊金融情況或其他原因，聯交所、倫敦證券交易所、紐約證券交易所對證券買賣全面實施任何延緩、暫停或限制，或香港任何證券結算或清算服務或香港商業銀行活動有任何重大中斷；
 - (v) 香港或中國之稅務或外匯管制(或任何外匯管制之實施)有任何變動或涉及預期變動之發展；或
 - (vi) 股份暫停買賣為期連續超過三個營業日(因宣佈供股者除外)；

終止包銷協議

而聯席賬簿管理人全權認為：

- (a) 現時或將會或可能會對本集團之一般事務、管理、業務、財務營運或其他狀況或前景或對任何現時或準股東之身分造成重大不利影響；
- (b) 現時或將會或可能會對供股之成功或供股股份於二手市場之買賣造成重大不利影響；或
- (c) 導致根據該公告及發行文件所擬定條款及方式進行供股變得不可行、不智或不宜。

倘聯席賬簿管理人於最後終止時限前行使彼等之權利終止包銷協議，則除根據包銷協議若干權利或責任外，訂約各方於該協議項下之責任將隨即終止，在有關終止不損害本公司、主要股東及聯席賬簿管理人有關權利之前提下，任何一方概不得就因包銷協議終止前違反該協議而涉及之任何費用、損害、補償或其他事項向其他訂約方提出任何索償。

倘聯席賬簿管理人行使有關權利，則包銷協議將不會成為無條件，而供股將不會進行。倘聯席賬簿管理人終止包銷協議，將另行刊發公告。

有關買賣股份及未繳股款供股股份風險之警告

股份自2011年10月24日星期一起按除權基準買賣。供股股份預期於2011年11月10日星期四至2011年11月17日星期四(包括首尾兩日)止期間以未繳股款形式買賣。供股須待包銷協議成為無條件或並無被終止之條件達成後，方告作實。另務請注意，包銷協議載有條文，授予聯席賬簿管理人權利，在若干事件(包括不可抗力事件)發生時，終止其責任。進一步詳情，請參閱本供股章程「終止包銷協議」一節。倘包銷協議並無成為無條件或被終止，供股將不會進行。

終止包銷協議

直至本供股章程「供股之條件」一段所載規限供股所有條件達成之日(及聯席賬簿管理人於包銷協議之終止權利停止之日),任何股東或其他買賣股份或本公司其他證券之人士,以及任何於2011年11月10日星期四至2011年11月17日星期四(包括首尾兩日)止期間內買賣未繳股款供股股份之人士,均須承擔供股不一定成為無條件或不一定進行之風險。股東及任何其他擬買賣本公司證券之人士以及有意投資人士如有任何疑問,務請諮詢專業顧問。股東及有意投資人士於買賣本公司證券時務請審慎行事。各投資者須就由現時至規限供股所有條件達成及/或獲豁免(視情況而定)之日止任何本公司證券之買賣,及任何未繳股款供股股份之買賣,自行承擔供股不一定成為無條件及不一定進行之風險。

預期時間表

供股預期時間表載列如下：

事項	日期
	2011年
按連權基準買賣股份的最後日期	10月21日星期五
按除權基準買賣股份的首日	10月24日星期一
為符合資格參與供股而 遞交股份過戶文件的截止時間	10月25日星期二下午四時三十分
暫停辦理股份過戶登記期間 (包括首尾兩天)	10月26日星期三 至10月28日星期五
記錄日期	10月28日星期五
預期寄發發行文件日期	11月8日星期二
買賣未繳股款供股股份首日	11月10日星期四
拆細未繳股款供股股份之截止時間	11月14日星期一 下午四時三十分
買賣未繳股款供股股份之最後日期	11月17日星期四
接納供股股份並支付股款以及 申請額外供股股份並支付股款的截止時間	11月22日星期二 下午四時正
終止包銷協議之最後期限	11月25日星期五下午五時正
預期供股成為無條件	11月25日星期五下午五時正或之前
刊發供股及額外申請的結果之公告	11月29日星期二
預期寄發全部或部分未能成功申請 額外供股股份的退款支票	11月30日星期三或之前

預期時間表

預期寄發繳足股款供股股份股票 11月30日星期三或之前

買賣繳足股款供股股份首日 12月2日星期五

*附註：*本供股章程所述所有時間及日期均為香港本地時間及日期。本供股章程所訂明就供股時間表內(或其他有關部分)事項的日期或期限僅作說明用途，可由本公司延長或更改。任何對供股預期時間表作出的變動，將於適當時候公佈或知會股東及聯交所。

惡劣天氣對接納供股股份及支付股款以及申請額外供股股份及支付股款截止時間的影響

倘在下列時間懸掛8號或以上熱帶氣旋警告信號，或發出「黑色」暴雨警告，則接納供股股份及支付股款以及申請額外供股股份及支付股款的截止時間或會順延：

- (1) 在2011年11月22日星期二中午十二時正前任何本地時間在香港懸掛或發出上述警告信號，但在中午十二時正後取消。接納供股股份及支付股款以及申請額外供股股份的截止時間將順延至同一個營業日下午五時正；及
- (2) 在2011年11月22日星期二中午十二時正至下午四時正間任何本地時間，在香港懸掛或發出上述警告信號。接納供股股份及支付股款以及申請額外供股股份的截止時間將改為下一個營業日(在該日中午十二時正至下午四時正期間任何時間並無懸掛或發出任何該等警告信號)下午四時正。

倘接納供股股份及支付股款以及申請額外供股股份的截止時間並非最後接納日期，則上文「預期時間表」一節所述的日期可能亦受到影響。本公司將在可行情況下盡快就預期時間表的任何變動以公告形式知會股東。

供股概要

以下資料來自本供股章程全文，並應與本供股章程一併閱讀：

供股基準： 於記錄日期每持有兩股股份獲發一股供股股份

於記錄日期已發行股份數目： 3,990,125,002股

將根據供股發行之供股股份數目： 1,995,062,501股供股股份

認購價： 每股供股股份5.68港元

接納供股股份並支付股款
以及申請額外供股股份及
支付股款的截止時間： 最後接納日期下午四時正

將籌集資金： 約11,331.96百萬港元(未扣除開支)

額外申請之權利： 合資格股東可透過額外申請申請認購超出暫定配額之供股股份。



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)

董事：

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
鄭志剛先生
鄭志恒先生

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：

鄭家成先生
梁志堅先生
周桂昌先生
梁祥彪先生
紀文鳳小姐

獨立非執行董事：

楊秉樑先生
查懋聲博士
查懋成先生
(查懋聲博士之替任董事)
何厚浚先生
李聯偉先生

敬啟者：

以每股5.68港元之價格
按於記錄日期
每持有兩股股份
獲發一股供股股份
之基準
供股發行供股股份

(1) 緒言

本公司建議以供股方式，按於記錄日期每持有兩股股份獲發一股供股股份之基準，以每股供股股份5.68港元之認購價，藉此集資約11,331.96百萬港元(未扣除開支)。

董事會函件

本供股章程旨在向閣下提供有關供股之詳情，包括買賣、轉讓及接納供股股份之資料以及本集團若干財務資料及其他資料。

(2) 供股

發行統計數字

供股基準	:	於記錄日期每持有兩股股份獲發一股供股股份
於記錄日期已發行股份數目	:	3,990,125,002股
將根據供股發行之供股股份數目	:	1,995,062,501股供股股份
認購價	:	每股供股股份5.68港元
將籌集資金	:	約11,331.96百萬港元(未扣除開支)
供股股份總面值	:	1,995,062,501港元
包銷商	:	滙豐； 渣打；及 主要股東

根據供股條款擬暫定配發之未繳股款供股股份總數相當於本公司於最後可行日期已發行股本50%，及將相當於本公司於緊隨供股完成後經擴大已發行股本約33%（假設本公司已發行股本自記錄日期起至供股完成日期止概無變動）。

合資格股東

本公司已於2011年11月8日星期二向合資格股東寄交發行文件。按照本公司有關司法權區之法律顧問意見及於合理可行情況下，本公司已向不合資格股東（加拿大、美國、巴布亞新畿內亞及中國之不合資格股東除外）以及向購股權持有人寄交供股章程，僅供參考，惟並無向彼等送交暫定配額通知書或額外申請表格。

董事會函件

為符合供股資格，股東或投資者須：

- (i) 於記錄日期已登記為本公司股東；及
- (ii) 並非不合資格股東。

按連權基準買賣股份之最後日期為2011年10月21日星期五。股份已自2011年10月24日星期一起按除權基準買賣。

接納供股股份並就此支付款項之截止日期預期為最後接納日期下午四時正。本公司已向聯交所上市委員會申請批准供股股份以未繳及繳足股款方式上市及買賣。

暫停辦理股份過戶登記

本公司已於2011年10月26日星期三至2011年10月28日星期五(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記。期間內概不辦理任何股份登記事宜。

供股條款

認購價

認購價為每股供股股份5.68港元，須於合資格股東接納相關供股股份之暫定配發或(如適用)根據供股申請額外供股股份，或於未繳股款供股股份承讓人申請供股股份時悉數支付。

認購價較：

- (1) 最後收市價折讓約36.89%；
- (2) 股份按最後收市價計算之理論除權價約每股7.89港元折讓約28.04%；
- (3) 股份截至最後交易日止連續五個交易日於聯交所所報平均收市價約每股8.68港元折讓約34.53%；
- (4) 股份截至最後交易日止連續十個交易日於聯交所所報平均收市價約每股8.08港元折讓約29.70%；及

董事會函件

- (5) 於2011年6月30日本公司權益持有人應佔每股股份經審核綜合資產淨值約26.01港元折讓約78.16%。

各供股股份面值1.00港元。

認購價由董事參考股份於現行市況下之市價釐定。各合資格股東有權按其於記錄日期所持本公司股權比例，以相同價格認購供股股份。

考慮到下文「進行供股之原因及所得款項用途」一節所述進行供股之原因，董事認為，供股條款(包括認購價及上文所示較有關價值之折讓)屬公平合理，並符合本公司及股東整體利益。

暫定配發基準

於記錄日期合資格股東每持有兩股股份獲發一股未繳股款供股股份。

合資格股東申請全部或任何部分暫定配額時，應填妥暫定配額通知書，並與所申請供股股份之股款一併提交。

供股股份地位

繳足股款之供股股份經發行及配發後，將在各方面與當時已發行股份享有同等權益。繳足股款供股股份持有人將有權收取於發行及配發繳足股款供股股份日期後所宣派、作出或派付之一切日後股息及分派，惟繳足股款供股股份將不會賦予其持有人獲派截至2011年6月30日止年度擬派末期股息每股股份0.28港元(據本公司於日期為2011年9月29日之「2010/2011年度全年業績公佈」所公佈)之權利。

海外股東之權利

由於發行文件將不會根據香港以外任何司法權區之適用證券法例登記，故部分海外股東將不合資格承購供股項下供股股份。

根據本公司於記錄日期之股東名冊，共有177名海外股東於本公司股東名冊所示登記地址位於香港境外，即澳洲、汶萊、加拿大、海峽群島(澤西島)、賽浦路斯、德國、日本、澳門、馬來西亞、荷蘭、新西蘭、巴布亞新畿內亞、菲律賓、中國、新加坡、南非、西班牙、台灣、泰國、英國及美國，於記錄

董事會函件

日期合共持有本公司全部已發行股本約0.02%。董事會已就根據上市規則第13.36(2) (a)條將供股延至該等海外司法權區海外股東，向本公司之海外法律顧問諮詢該等海外司法權區之相關法律限制及監管規定。

海外股東作為不合資格股東

根據本公司之加拿大、海峽群島(澤西島)、賽浦路斯、馬來西亞、荷蘭、巴布亞新畿內亞、菲律賓、中國、新加坡、南非、泰國、英國及美國法律顧問之法律意見，在無遵照該等司法權區(統稱「除外司法權區」)相關規例及／或存檔及／或其他特殊手續下，將供股延至登記地址位於除外司法權區之海外股東會或可能為不合法或不可行，而遵照除外司法權區規例及其他特殊手續可能昂貴、耗時或不可行，故不適宜作出此舉。考慮到倘遵照海外規例之有關情況、可能產生之費用、所牽涉時間及可行性以及除外司法權區海外股東持股量甚微，董事認為，因將除外司法權區海外股東納入供股產生之海外守規費用及／或所牽涉時間及／或可行性會超出本公司及其股東整體得益，故決定不將供股延至登記地址位於除外司法權區之海外股東。登記地址位於除外司法權區之海外股東為不合資格股東。因此，供股並無延至不合資格股東。本供股章程並未向除外司法權區任何有關機關遞交或登記。概不會接納來自登記地址位於除外司法權區之海外股東之供股股份認購。於任何除外司法權區收取本供股章程之人士不得視本供股章程為構成向其作出邀請或要約。任何不合資格股東意圖接納供股股份或申請額外供股股份將為無效及將不獲本公司接納。

由於供股並無延至(其中包括)登記地址位於加拿大、美國及巴布亞新畿內亞及中國之海外股東，故並無向該等司法權區海外股東寄發暫定配額通知書或額外申請表格，此外，鑑於法律及／或監管限制、規定及影響，根據本公司該等司法權區法律顧問之法律意見，本公司不向該等司法權區海外股東寄

董事會函件

發本供股章程為審慎之舉，因此，概無向登記地址位於加拿大、美國、巴布亞新畿內亞及中國之海外股東寄發此等發行文件。

根據本公司相關司法權區的法律顧問作出之法律意見，本公司僅向登記地址位於海峽群島(澤西島)、賽浦路斯、馬來西亞、荷蘭、菲律賓、新加坡、南非、泰國及英國之海外股東發送本供股章程，僅供彼等參照，惟並無向彼等發送暫定配額通知書及額外申請表格。本供股章程並不構成向該等司法權區海外股東提出認購未繳足或繳足形式供股股份之要約或邀請。

不合資格股東收到任何發行文件，不會亦將不會構成向不合資格股東或身處作出要約屬違法的任何地區之任何其他人士提呈供股要約。在香港境外(或代表境外投資者)接獲發行文件或任何有關申請表格之任何人士(包括但不限於代名人、代理及受託人)如欲根據供股承購供股股份，須自行全面遵守有關地區之法律，包括遵守該等地區或司法權區可能規定之任何其他正式手續而取得政府或其他同意，以及在該等地區或司法權區支付就此所需之任何稅項、關稅及其他款項。任何人士作出之接納供股股份或任何人士申請額外供股股份，將被視為構成該名人士就已遵守該等法律及規定向本公司作出聲明及保證。如閣下對本身情況有任何疑問，應諮詢閣下專業顧問。

接獲任何發行文件之人士(包括但不限於代名人、代理人及受託人)不應在將會或可能違反當地證券法例或規例之情況下，在任何該等地區或司法權區派發或寄發發行文件或將發行文件寄往該等地區或司法權區。倘身處任何該等地區或司法權區之任何人士或其代理人或代名人接獲暫定配額通知書及／或額外申請表格，該名人士不得在未經本公司表明同意下尋求接納供股股份或放棄該暫定配額通知書及／或額外申請表格。任何人士如須根據合約或法律義務或其他原因將暫定配額通知書及／或額外申請表格轉交任何該等地區或司法權區，應提醒收件人注意本節內容。

倘本公司或其代理認為，接納供股股份之暫定配額或放棄或登記放棄均可能涉及違反任何地區或司法權區之法例或法規，或倘股東或其代理並未在暫定配額通知書及／或額外申請表格就有關事項作出聲明，則本公司保留

董事會函件

權利，將於暫定配額通知書所載原先擬接納供股股份暫定配額及/或根據額外申請表格申請認購額外供股股份視為無效，或拒絕登記原先擬放棄有關權利。

收取本供股章程及/或暫定配額通知書及/或額外申請表格或於中央結算系統股份戶口記存入未繳股款供股股份，不會亦將不會構成在提呈要約屬違法之該等司法權區提呈要約，在該等情況下，本供股章程及/或暫定配額通知書及/或額外申請表格須被視作僅供參考，且不應被複製或轉發。任何人士(包括但不限於保管人、代名人及受託人)如收到本供股章程及/或暫定配額通知書及/或額外申請表格或其中中央結算系統股份戶口記存入未繳股款供股股份，就供股而言，不應向身處提呈供股股份屬違法之司法權區之任何投資者派發或寄發有關文件，或向身處提呈供股股份屬違法之司法權區之任何投資者轉讓未繳股款供股股份。倘若身處提呈供股股份屬違法之司法權區之任何投資者或其代理人或代名人收到暫定配額通知書或額外申請表格或中央結算系統股份戶口記存入未繳股款供股股份，其不應尋求接納暫定配額通知書內所述權利，或轉交暫定配額通知書(或根據額外申請表格申請任何額外供股股份)或在中央結算系統內轉讓未繳股款供股股份。除非本公司決定，有關行動不會導致違反適用法律或監管規定，則作別論。任何人士(包括但不限於保管人、代名人及受託人)如將本供股章程或暫定配額通知書或額外申請表格轉交身處提呈供股股份屬違法之司法權區之任何投資者(無論根據合約或法律義務或其他理由)，應提醒收件人注意本節內容。

本供股章程並不構成向任何要約或招攬即屬違法的司法權區之人士提呈出售或招攬購買供股股份之要約。派發本供股章程以及要約或銷售供股股份可能在若干司法權區受到法律限制。本公司並不表示可藉遵守該等司法權區任何適用登記或其他規定或豁免有關規定合法派發本供股章程或合法提呈供股股份，亦不就安排有關派發或發售承擔任何責任。擁有本供股章程或獲授任何供股股份之人士應知悉及遵守有關派發本供股章程以及發售及銷售供股股份之任何限制。

本公司並無亦將不會採取任何行動，允許公開發售任何供股股份或派發本供股章程或其任何修訂本或補充文件或任何條款或條件，或於規定就該目的採取行動之任何司法權區派發任何其他發售資料。因此，供股股份不得進行直接或間接發售、出售或分發；且本供股章程、其任何修訂本或補充文件、任何條款或條件，或任何廣告或其他發售資料均不得在任何司法權區派發或刊發，惟因須遵守任何適用法律及規例之情況除外。

董事會函件

海外股東作為合資格股東

本公司亦已獲其有關澳洲、汶萊、德國、日本、澳門、新西蘭、西班牙及台灣法律之法律顧問告知(i)有關司法權區之適用法例或任何有關監管機構或證券交易所之規定對將供股延至登記地址位於該等司法權區之海外股東並無法律限制；或(ii)本公司將獲豁免根據該等司法權區之適用法例及法規取得有關監管機關之批准及／或向有關監管機關登記發行文件。因此，本公司將供股延至登記地址位於澳洲、汶萊、德國、日本、澳門、新西蘭、西班牙及台灣之海外股東。

致澳洲海外股東及投資者之通告：

本公司於澳洲並無就所提呈供股股份提供財務建議之牌照。本公司亦謹此知會，並無任何冷靜期適用於供股股份申請。

致日本海外股東及投資者之通告：

供股股份(未繳股款及繳足股款)及股份並無亦將不會根據日本金融工具與交易法(1948年第25條法例，經修訂；「**金融工具與交易法**」)進行登記，且日本海外股東及投資者已各自表示並同意其均不會在日本直接或間接發售或出售任何供股股份(未繳股款及繳足股款)及／或股份，或直接或間接向任何日本居民(定義見外匯及外貿法(1949年第228條法例，經修訂)第6條第1段第5項)或為其利益發售或出售，或在日本直接或間接再發售或再出售，或直接或間接向任何日本居民或為其利益再發售或再出售，惟根據獲豁免遵守登記規定以及遵照金融工具與交易法及任何其他適用日本法例、法規管理守則者除外。

在香港境外擬接納(或指示登記擁有人接納)供股股份要約之任何人士(包括但不限於代名人、代理及受託人)如欲承購供股股份，須自行全面遵守有關地區或司法權區之法律，包括遵守該地區或司法權區可能規定之任何其他正式手續而取得政府或其他同意，以及在該等地區或司法權區支付就此所需之任何稅項、關稅及其他款項。任何人士如接納供股股份之要約，將被視為構成該名人士就已全面遵守該等法律及規定向本公司作出聲明及保證。如閣下對本身情況有任何疑問，應諮詢閣下專業顧問。倘本公司相信接納供股股份或接納額外供股股份之申請將違反任何地區或司法權區適用證券或其他法律或規例，則本公司保留權利拒絕任何供股股份之接納或額外供股股份之申請。

董事會函件

本公司將就原應向不合資格股東暫定配發之供股股份作出安排，以未繳股款方式向渣打或其代名人／代理暫定配發，並於未繳股款供股股份開始買賣後，在可行情況下以未繳股款之方式於市場出售，惟須取得溢價(扣除開支)。出售該等股份所得款項淨額全數由本公司按不合資格股東於記錄日期之股權比例，以港元分派予該等股東，惟倘任何該等人士將有權獲得不超過100港元之款項，則有關款項將撥歸本公司，供本公司受益。該等不合資格股東原應有權獲得之未售出未繳股款供股股份將可供合資格股東以額外申請表格額外申請認購。

供股股份之碎股

本公司不會暫定配發任何供股股份碎股，亦不接納任何有關申請。本公司不會提供碎股對盤服務。供股股份之所有碎股將予彙集(下調至最接近的整數)。彙集所產生全數未繳股款供股股份將以未繳股款方式暫定配發予渣打或其代名人／代理，並將於市場出售，收益歸本公司所有。倘在扣除開支後可取得超過100港元之溢價，則出售該等股份。所得款項將就本公司本身利益撥歸本公司。任何未售出供股股份碎股將可供合資格股東以額外申請表格額外申請認購。

合資格股東接納或轉讓供股股份的手續

就每名合資格股東而言，本供股章程隨附一份暫定配額通知書，授權合資格股東認購其上所列的供股股份數目。倘若閣下為合資格股東並欲行使權利接納隨附之暫定配額通知書所列明之供股股份，則必須根據其上所印備之指示將暫定配額通知書，連同接納向合資格股東暫定配發之供股股份時須全數繳足之股款，最遲須於2011年11月22日星期二下午四時正前送交過戶處。所有款項須以港元支付。支票須由香港銀行戶口開出，而銀行本票須由香港銀行開出，註明抬頭人為「**New World Development Company Limited – PAL**」，並以「**只准入抬頭人賬戶**」方式劃線開出。

務須注意，除非原承配人或已有效獲轉讓未繳股款供股股份之人士於2011年11月22日星期二下午四時正前，將暫定配額通知書連同適當股款送交過戶處，否則有關暫定配額及一切相關權利及權益將會視作遭放棄而將予取消，而有關供股股份將可供合資格股東以額外申請表格提出申請。即使並未

董事會函件

根據有關指示完成遞交，本公司仍可酌情視暫定配額通知書為有效，或使遞交暫定配額通知書之人士或其代表受其約束。

倘合資格股東僅欲接納部分暫定配額及／或欲轉讓彼等根據暫定配額通知書獲暫定配發以認購供股股份之部分權利或轉讓彼等之權利予多於一名人士，則須最遲於2011年11月14日星期一下午4時30分前，將原有的暫定配額通知書交回過戶處，以供過戶處註銷原有暫定配額通知書，再按要求票面數目發出新暫定配額通知書。

除上文「海外股東之權利」一段所述者外，本公司並無採取任何行動，以獲准在香港境外任何司法權區提呈發售供股股份或派發發行文件。因此，任何人士如在香港境外任何地區接獲本供股章程、暫定配額通知書或額外供股股份申請表格，除非要約或邀請在該地區可被依法提出而毋須辦理任何登記手續或符合該地區之其他法例及監管規定，否則不可視作申請供股股份或額外供股股份之要約或邀請。在香港境外接獲發行文件之任何人士如欲申請供股股份，須於取得任何認購獲暫定配發供股股份或額外供股股份之權利前，自行全面遵守有關司法權區之法律及規例，包括取得任何政府或其他同意，以及在該等司法權區支付就此所需之任何稅項、關稅及其他款項。倘本公司相信接納任何供股股份之申請會違反任何司法權區之適用證券或其他法例或規例，則本公司保留權利拒絕接納有關申請。任何身為不合資格股東之人士之供股股份申請將不獲接納。

所有支票及銀行本票將會於收訖後隨即過戶，而該等款項所賺取之全部利息將撥歸本公司所有。支票或銀行本票在首次過戶時不獲兌現之任何暫定配額通知書可遭拒絕受理。在此情況下，有關暫定配額及一切相關權利將視作已遭放棄而將予取消。

倘聯席賬簿管理人行使權力，於最後終止時限(預期為2011年11月25日星期五下午五時正)前終止包銷協議，及／或「供股之條件」一段所述任何條件未能達成及／或獲豁免(視適用情況而定)，則就接納供股股份而向合資格股東收取之股款或向已有效獲轉讓未繳款供股股份之該等人士收取之股款，將於其後在實際可行情況下盡快透過支票，以平郵方式不計利息退回合資格股東或該等其他人士，郵誤風險概由該等合資格股東或該等其他人士自行承擔。

申請認購額外供股股份

合資格股東可以額外申請之方式申請認購不合資格股東之任何未售出配額、透過彙集供股股份碎股產生之未售出供股股份以及暫定配發但不獲合資格股東接納或未繳股款供股股份承讓人認購之任何未繳股款供股股份。

倘合資格股東有意除本身暫定配額外再申請額外供股股份，須填妥及簽署額外申請表格，並與所申請額外供股股份之獨立匯款一併送交過戶處，惟須不遲於2011年11月22日星期二下午四時前。所有匯款須以港元繳付，並以在香港銀行開立之銀行戶口開出之支票或香港銀行開出之銀行本票方式支付，支票註明抬頭人為「**New World Development Company Limited – EAF**」並以「**只准入抬頭人賬戶**」方式劃線開出。

合資格股東僅可透過填妥額外申請表格連同所申請額外供股股份之獨立匯款一併提交，申請額外供股股份。董事會將根據以下原則，按公平公正基準酌情分配額外供股股份：

- (1) 倘有額外供股股份可供認購，則申請認購少於一手供股股份買賣單位，而董事認為有關申請乃用以補足所持碎股至完整買賣單位，且有關申請並非旨在濫用此機制者，將獲優先考慮；及
- (2) 倘根據上文第(1)項原則分配後，有額外供股股份可供認購，則將參考合資格股東所申請認購額外供股股份之數目，按滑準法向合資格股東分配額外供股股份，即申請認購較少數目供股股份之合資格股東將獲發較高百分比之所申請額外供股股份，而申請認購較多數目供股股份之合資格股東將獲發較低百分比之所申請額外供股股份(雖然彼等仍可較申請較少數目者獲取較多數目供股股份)。

董事認為上述分配基準屬公平合理。

由代名人持有(或於中央結算系統寄存)股份之投資者務請注意，董事將按照本公司之股東名冊，視代名人(包括香港中央結算(代理人)有限公司)為單一股東。因此，股份以代名人義登記之投資者務請留意，上述適用申

董事會函件

請額外供股股份之分配基準並不適用於個別透過代名人(包括香港中央結算(代理人)有限公司)持有股份作為實益擁有人之投資者。香港中央結算(代理人)有限公司按照相關中央結算系統參與者各自申請認購之額外供股股份數目,或根據中央結算系統運作程序規則8.10.4 (ix)規定之分配基準,按照香港中央結算(代理人)有限公司認為公平合理之其他方式,向該等參與者分配其接獲之額外供股股份。

合資格股東如欲申請認購彼等獲暫定配額以外之額外供股股份,必須填妥及簽署額外申請表格,連同就所申請額外供股股份於申請時應付之獨立匯款,於最後接納日期下午四時正或本公司與包銷商可能協定之較後日期及/或時間前,一併提交過戶處。本公司可行使酌情權將額外申請表格視為對有關人士本身,或對其代表已根據有關指示遞交表格之人士(即使尚未填妥)為有效及具約束力。

倘申請額外供股股份之合資格股東並無獲配發任何額外供股股份,申請時繳交之全數款額(不計利息)預期將於2011年11月30日星期三或之前,以支票按合資格股東之登記地址以平郵寄發,郵誤風險概由彼等自行承擔。倘合資格股東獲配發之額外供股股份數目少於所申請數目,就多繳之申請款額(不計利息)預期將於2011年11月30日星期三或之前,以支票按合資格股東之登記地址以平郵寄發,郵誤風險概由彼等自行承擔。

所有支票及銀行本票將於收訖後隨即過戶,從該等款額所賺取之全部利息(如有)將撥歸本公司所有。填妥及交回額外申請表格,即構成向本公司保證及聲明閣下已經(或即將)遵守所有相關司法權區內與額外申請表格及其任何接納有關之一切登記、法律及監管規定。填妥並交回額外申請表格連同繳付所申請之額外供股股份股款之支票或銀行本票,即表示申請人保證該支票或銀行本票將於首次過戶時獲得兌現。在不影響本公司其他權利之情況下,倘隨同已填妥之額外申請表格交回之任何支票或銀行本票於首次過戶時不獲兌現,有關額外申請表格將不獲受理。

額外申請表格僅供獲寄發有關表格之人士使用及不得轉讓。所有文件(包括應繳付金額之支票或銀行本票)將以平郵寄予應收取有關文件之人士於記錄日期名列本公司股東名冊之各自登記地址,郵誤風險概由彼等自行承擔。

董事會函件

倘包銷協議終止及／或倘「供股條件」一段載列之任何條件仍未達成及／或獲豁免(視適用情況而定)，則本公司會於其後在實際可行情況下儘快以平郵方式，將支票按彼等各自之登記地址寄予申請人(或倘屬聯名申請人，則為名列首位之人士)，不計息向彼等退還所收取申請額外供股股份之股款，郵誤風險由彼等自行承擔。

上市及買賣申請

本公司將向聯交所上市委員會申請批准供股股份以未繳股款及繳足股款方式上市及買賣。並無任何部分股份於任何其他證券交易所上市或買賣，本公司並未且亦不擬尋求批准任何部分股份於任何其他證券交易所上市或買賣。未繳股款及繳足股款供股股份之每手買賣單位預期與股份相同，即每手1,000股股份。

以未繳股款及繳足股款方式買賣供股股份須繳付香港印花稅以及其他適用收費及支出。

買賣未繳股款供股股份預期於2011年11月10日星期四開始並於2011年11月17日星期四結束(包括首尾兩日)，買賣繳足股款供股股份將於2011年12月2日星期五開始。

供股股份將合資格納入中央結算系統

待未繳股款及繳足股款之供股股份獲准於聯交所上市及買賣後，並符合香港結算之股份收納規定，未繳股款及繳足股款之供股股份將獲香港結算接納為合資格證券，可由未繳股款及繳足股款供股股份各自於聯交所開始買賣日期或由香港結算決定之其他日期起，於中央結算系統寄存、結算及交收。聯交所參與者之間在任何交易日進行之交易，須於進行交易當日後第二個結算日在中央結算系統交收。所有中央結算系統活動均須遵守不時有效之中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則。股東應諮詢股票經紀或其他專業顧問意見，以瞭解有關結算安排詳情以及有關安排如何影響其權利及利益。

本公司將作出一切必要安排，以便未繳股款及繳足股款之供股股份獲納入中央結算系統。

(3) 包銷安排

包銷協議：

日期：2011年10月17日

包銷商：滙豐、渣打及主要股東

所包銷供股股份數目：供股股份將由包銷商悉數包銷，惟主要股東不可撤回地承諾將會及促使主要股東之附屬公司按彼等各自於供股項下權利配額承購之供股股份除外。主要股東同意包銷不會由股東以其權利配額方式承購之首90,000,000股供股股份，而餘額將由聯席賬簿管理人按相同比例包銷

包銷商佣金：於記錄日期釐定就包銷股份應付之總認購價2.5%

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，滙豐、渣打及其各自最終控股公司均為獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)之第三方。

董事認為，包銷協議之條款(包括佣金率)按一般商業條款訂立，就本公司及股東而言屬公平合理。

包銷協議之條件

包銷商根據包銷協議認購或促使認購方認購包銷股份之責任須待下文「供股之條件」一節所述條件達成後，方可作實。

主要股東之不可撤回承諾

截至最後可行日期，主要股東連同主要股東之附屬公司合共持有1,616,317,555股股份，相當於本公司現有已發行股本約40.51%。根據包銷協

董事會函件

議，主要股東不可撤回地向本公司及包銷商承諾，其中包括：(i)承購及促使主要股東之附屬公司承購彼等就於記錄日期所實益擁有之股份而各自根據發行文件條款獲得供股項下之供股股份配額，並就彼等獲暫定配發之供股股份向本公司提交或促使向本公司提交接納，連同就此以現金悉數支付之款項；及(ii)自不可撤回承諾日期直至記錄日期(包括該日)止期間，不會直接或間接出售或轉讓(包括但不限於設置任何購股權、押記或產權負擔或相關權利)其於彼等截至不可撤回承諾日期擁有之任何股份實益權益並將促使該等股份之登記擁有人概無變動。根據包銷協議所載條款及條件，供股由包銷商全面包銷，惟暫定配發以及主要股東及主要股東之附屬公司按照不可撤回承諾承購之所有供股股份則除外。

包銷商包銷包銷股份之責任須待下列條件達成，方告作實：(i)據下文「供股之條件」一節所述之包銷協議條件達成或(如適用)獲豁免；及(ii)包銷協議並無根據其條款被聯席賬簿管理人終止。倘包銷協議條件未能達成或獲豁免，或包銷協議根據其條款終止，則供股將不會進行。

終止包銷協議

包銷協議載有條文，賦予聯席賬簿管理人權利於發生若干事件時透過向本公司發出書面通知終止包銷協議。

倘發生以下事件，聯席賬簿管理人可於最後終止時限前隨時透過向本公司發出書面通知終止包銷協議：

- (1) 發生任何事宜或情況致使包銷協議所載任何條件變成不能於指定時間達成；
- (2) 聯席賬簿管理人得知本公司及主要股東於包銷協議作出之任何陳述、保證及承諾遭任何違反，或本公司或主要股東重大違反包銷協議任何其他條文，或聯席賬簿管理人有理由相信已發生任何有關違反；

董事會函件

- (3) 聯席賬簿管理人及主要股東得知發生或發現任何事件或事宜，而該等事件或事宜倘於包銷協議日期前發生或於本公司及主要股東視為作出陳述、保證及承諾之任何日期前或任何時間前發生，應會致使任何該等陳述、保證或承諾在任何方面變成失實、不準確、不完整或有誤導成分；
- (4) 供股章程所載任何聲明已成為或被發現為在任何重大方面屬失實、不準確、不完整或有誤導成分；
- (5) 發生或發現任何事宜，而倘於當時刊發供股章程，該事宜將因而構成一項重大遺漏；
- (6) 本公司撤回及／或聯交所拒絕本公司向聯交所主板提出有關批准未繳及繳足股款供股股份於聯交所上市以及未繳及繳足股款供股股份於聯交所買賣之申請；
- (7) 發生任何事件、行為或遺漏而導致或可能導致本公司根據包銷協議所述彌償保證負上任何責任；
- (8) 本集團任何成員公司之業務或財務或經營狀況或前景出現任何不利變動或預期不利變動，而聯席賬簿管理人真誠認為對供股而言屬重大；或
- (9) 有關或關於下列方面的任何事件、連串事件或情況(不論是否可預見)出現、發生、生效或為公眾得知：
 - (i) 香港、美國、歐盟、英國或中國之地方、國家或國際金融、政治、經濟、軍事、工業、法律、財政、監管或證券市場事宜或情況或貨幣匯率或外匯管制(包括但不限於香港貨幣與美國貨幣幣值掛鈎制度之任何變動)有任何變動，或可能導致上述各項有所變動之任何事件或連串事件(不論是否永久變動)；

董事會函件

- (ii) 政府機關頒佈任何新法例、規則、法規、條例、規例、指引或通告(在各情況下，以授權為限，或倘並不遵從，則為法律或法規後果之基礎)、法令、判決、判令或裁定(「法律」)，或香港或中國任何法院或其他主管機關更改現行法律或其詮釋或應用；
- (iii) 任何影響香港、美國、歐盟、英國或中國之不可抗力事件，包括但不限於其一般適用性、天災、戰爭、敵對關係爆發或惡化(不論是否已經宣戰)或恐怖主義活動、或宣佈國家或國際進入緊急狀況、或開戰、內亂、經濟制裁、爆炸、疫症、災禍或停工(不論是否在保險保障範圍內)；
- (iv) 由於特殊金融情況或其他原因，聯交所、倫敦證券交易所、紐約證券交易所對證券買賣全面實施任何延緩、暫停或限制，或香港任何證券結算或清算服務或香港商業銀行活動有任何重大中斷；
- (v) 香港或中國之稅務或外匯管制(或任何外匯管制之實施)有任何變動或涉及預期變動之發展；或
- (vi) 股份暫停買賣為期連續超過三個營業日(因宣佈供股者除外)，

而聯席賬簿管理人全權認為：

- (a) 現時或將會或可能會對本集團之一般事務、管理、業務、財務營運或其他狀況或前景或對任何現時或準股東之身分造成重大不利影響；
- (b) 現時或將會或可能會對供股之成功或供股股份於二手市場之買賣造成重大不利影響；或
- (c) 導致根據該公告及發行文件所擬定條款及方式進行供股變得不可行、不智或不宜。

董事會函件

倘聯席賬簿管理人於最後終止時限前行使彼等之權利終止包銷協議，則除根據包銷協議若干權利或責任外，訂約各方於該協議項下之責任將隨即終止，在有關終止不損害本公司、主要股東及聯席賬簿管理人有關權利之前提下，任何一方概不得就因包銷協議終止前違反該協議而涉及之任何費用、損害、補償或其他事項向其他訂約方提出任何索償。

倘聯席賬簿管理人行使有關權利，則包銷協議將不會成為無條件，而供股將不會進行。倘聯席賬簿管理人終止包銷協議，將另行刊發公告。

禁售

本公司已向聯席賬簿管理人承諾及主要股東已向聯席賬簿管理人承諾，會促使，自包銷協議日期起至包銷協議成為無條件當日(預期為2011年11月25日)起計滿90日當日止期間，本公司不得(就供股除外)：

- (i) 直接或間接、有條件或無條件或以其他方式配發或發行，或提呈配發或發行或授出任何可認購股份或股份權益之購股權、權利或認股權證，或任何可兌換為或可行使或可換作股份或股份權益或與股份或股份權益性質大致相同之證券，惟(1)因根據尚未行使可換股債券行使換股權；(2)因行使尚未行使購股權；或(3)作為本公司截至2011年6月30日止財政年度代息股份而配發或發行股份除外；
- (ii) 有條件或無條件同意訂立或執行任何具有與上文(i)所述任何交易相同經濟效果之交易；或
- (iii) 宣佈有意訂立或執行上文(i)或(ii)所述任何交易，

惟聯席賬簿管理人事先書面同意且有關同意並無不合理撤回或延遲發出則除外。

董事會函件

主要股東已向聯席賬簿管理人承諾，在最後接納日期至包銷協議成為無條件當日(預期為2011年11月25日)起計滿90日當日止期間(「禁售期」)，其將不會，亦將促使主要股東之代名人及其所控制公司(不論個別或共同及直接或間接)一概不會：

- (a) 直接或間接、有條件或無條件或以其他方式提呈發售、借出、質押、發行、出售、訂約出售、出售任何購股權或訂約購買、購買任何購股權或訂約出售、授出任何購股權、權利或認股權證，以購買或以其他方式轉讓或處置由主要股東實益擁有或持有之任何股份(包括供股股份)或股份權益或可兌換為或可行使或可換作股份或權益或與股份或權益性質大致相同之證券，為免生疑，主要股東不得被限制或禁止接收本公司截至2011年6月30日止財政年度之代息股份；
- (b) 訂立任何掉期協議或類似協議以轉讓該等股份擁有權之全部或部分經濟風險，而不論上文(a)或(b)所述交易是否以交付股份或該等其他證券、現金或其他方式結算；或
- (c) 宣佈有意訂立或執行上文(a)或(b)所述交易，

除非聯席賬簿管理人事先書面同意，惟於以下情況上述限制將不適用：(i)倘包銷協議並無成為無條件及已終止；或(ii)倘包銷協議由聯席賬簿管理人按照有關終止事項終止，而於禁售期內，經任何聯席賬簿管理人事先同意之情況下，主要股東抵押任何股份(包括供股股份)或主要股東於當中實益擁有或持有之任何權益。為免引起疑問，特此表明，於禁售期內，主要股東並無受限制購買股份，惟購買該等股份時，須遵守所有適用法律，且無引致須按照公司收購、合併及股份購回守則提出全面收購建議之責任。

(4) 供股之條件

供股須待包銷協議成為無條件且並無按照其條款被終止之條件達成後，方告作實。包銷商於包銷協議項下之責任須待以下各項達成後，方可作實：

- (1) 根據上市規則，最遲於包銷協議日期下一個營業日上午八時三十分刊發公告；

董事會函件

- (2) 最遲須於記錄日期後第六個營業日獲聯交所上市委員會批准上市(「上市批准」)，且有關批准於最後終止時限前並無撤回；
- (3) 各項可致使未繳股款權利獲接納為合資格證券以於中央結算系統寄存、結算及交收(上市批准除外)之條件最遲須於記錄日期後第六個營業日達成，且屆時本公司並無獲香港結算通知，表示持有及作結算用途之有關接納事宜或措施已經或將會遭拒絕；
- (4) 根據公司條例第38D條，聯交所最遲須於寄發日期或之前或本公司與聯席賬簿管理人可能書面協定之較後時間及／或日期，發出證書授權向香港公司註冊處登記供股章程，另向香港公司註冊處登記供股章程後，並於寄發日期或本公司與聯席賬簿管理人可能書面協定之較後時間及／或日期前向聯交所提交供股章程之副本，以供於其網站刊載；
- (5) 最遲於寄發日期向香港公司註冊處提交經妥為核證之供股章程副本及其他所需文件，另香港公司註冊處於寄發日期發出登記確認書；
- (6) 最遲須於寄發日期向合資格股東寄發發行文件；
- (7) 主要股東向本公司及聯席賬簿管理人交付經正式簽立之不可撤回承諾及包銷協議；
- (8) 本公司及主要股東於包銷協議之陳述及保證於各重大方面仍屬真實準確，且本公司及主要股東並無違反包銷協議所述承諾；
- (9) 本公司遵守其於包銷協議項下之所有責任；
- (10) 主要股東遵守其於包銷協議及不可撤回承諾項下之所有責任；及

董事會函件

- (11) 包銷商於包銷協議指定時間前，接獲將由本公司提供之一切相關文件（形式及內容為包銷商合理信納者）。

本公司及主要股東將盡最大努力，促使於當時須予達成之相關條件在各情況所述到期時間及／或日期前（或倘無指定日期，則於最後終止時限前）達成，特別是足以應聯席賬簿管理人及聯交所就供股股份上市而可能合理作出之要求，提供有關資料、供應有關文件、支付（就本公司而言）有關費用、作出有關承諾以及進行一切有關行動及事宜。

倘於指定時間及日期或最後終止時限所定日期前，上述任何條件未能達成或（倘包銷協議條款准許）全部或部分未獲聯席賬簿管理人豁免，則包銷協議將告終止（有關包銷協議項下若干權利或責任者除外），而供股亦不會進行。

於上述任何條件可能達成之最後時間或日期或之前，透過向本公司及主要股東發出書面通知，聯席賬簿管理人將共同有權全權酌情：

- (1) 按包銷商可能決定之時間或日數或方式，延遲達成任何條件之期限；
- (2) 豁免有關條件（上述條件(2)及(4)除外），而有關豁免或須受包銷商可能訂定之條款及條件所限。

於最後可行日期，主要股東（亦即本公司控股股東）連同主要股東之附屬公司合共於1,616,317,555股股份中擁有權益，相當於本公司當時已發行股本約40.51%。主要股東不可撤回地承諾會並促使主要股東之附屬公司悉數承購彼等各自於供股項下之配額。

假設(a)進行並完成供股；(b)主要股東及主要股東之附屬公司悉數承購彼等各自於供股項下之配額；(c)主要股東須按照其於包銷協議項下之包銷責任承購90,000,000股供股股份；及(d)並無股份因換股及認購權獲行使而於記錄日期後獲配發及發行，則於緊隨供股完成後，主要股東及主要股東之附屬公司將合共於本公司約42.01%已發行股本中擁有權益。

(5) 進行供股之原因及所得款項用途

本公司之主要業務涉及物業、基建、酒店營運、百貨經營、各項服務以及電訊及科技。

董事認為，經考慮現時市況、本集團可採用之不同集資方法、於採納其他股本集資措施情況下對股東造成之攤薄影響及本集團就不久將來撥付土地儲備所需一般營運資金，就下文所述理由透過供股進行長期股本集資以撥作本集團一般營運資金，符合本公司及股東整體最佳利益。

鑑於中國及香港銀行貸款政策收緊，董事認為難以自銀行取得長期貸款撥付本集團之長期投資項目。經考慮可供本集團使用包括發行債務證券及股份配售之其他集資方法，並計及各方法之好處及成本(包括資金規模、年期及利息成本)後，董事認為，供股乃本集團籌集長期資金之較可取方法，不會令其承擔沉重利息或額外債務。供股亦為現有股東帶來參股之機會而其於本公司之權益不會遭攤薄。董事認為，供股之所得款項淨額亦將加強本公司的資本基礎及提升本集團財務上之抗逆能力，同時供股亦能令所有股東按公平條款參與本公司之未來發展。

供股之估計開支(包括財務、法律及其他專業開支)約177.00百萬港元將由本公司承擔。於全面接納供股股份之有關暫定配發時支付之每股供股股份淨認購價預期將約5.59港元。

扣除所有估計開支177.00百萬港元後，供股之估計所得款項淨額將約為11,154.96百萬港元。董事現時擬將供股所得款項淨額作以下用途(i)倘新世界中國地產供股按照其條款進行，2,962.48百萬港元(假設新世界中國地產合資格股東承購所有新世界中國地產供股股份及並無新世界中國地產股份於新世界中國地產記錄日期或之前因行使任何新世界中國地產尚未行使可換股債券或行使任何新世界中國地產授出之尚未行使已歸屬購股權而發行或配發)或4,346.50百萬港元(假設新世界中國地產合資格股東並無承購新世界中國地產供股股份，及新世界中國地產股份已於新世界中國地產記錄日期或之前因行使所有新世界中國地產尚未行使可換股債券或所有任何新世界中國地產授出之尚未行使已歸屬購股權而發行或配發)撥付認購新世界中國地產供股股份；(ii)撥付本公司就截至2011年6月30日止

董事會函件

財政年度刊發之2011年年報第58頁所列本集團物業項目之部分開發成本約20億港元；及(iii)餘額撥作本集團一般營運資金，包括但不限於透過各種方式，包括公開投標、私人收購、發展項目投標及支付土地溢價(包括本集團位於香港天后新東方臺1至15號及皇龍道5至11號之物業及／或農地轉換可能產生之土地溢價)，補充本集團於香港之土地儲備。

供股及新世界中國地產供股並非互為條件。倘供股不會進行，本公司擬透過其內部自資及／或銀行借貸撥付認購及包銷新世界中國地產供股股份。

新世界中國地產供股

另請參考日期為2011年10月18日之新世界中國地產供股公告，據此，新世界中國地產宣佈，其建議以供股方式，按於新世界中國地產記錄日期新世界中國地產合資格股東每持有兩股新世界中國地產股份獲發一股新世界中國地產供股股份之基準，以每股新世界中國地產供股股份1.49港元之認購價，發行不少於2,881,306,455股新世界中國地產供股股份及不多於2,917,117,291股新世界中國地產供股股份，藉此集資不少於4,293.15百萬港元(未扣除開支)及不多於4,346.50百萬港元(未扣除開支)。

於最後可行日期，本公司直接擁有，及透過其附屬公司義榮間接擁有合共3,976,476,914股新世界中國地產股份，相當於新世界中國地產已發行股份總額約69.00%。根據新世界中國地產包銷協議，本公司已向新世界中國地產作出不可撤回承諾，承諾其將會，並將促使義榮，全面接納及認購彼等各自獲配發之新世界中國地產供股股份，而該等股份將會根據新世界中國地產供股之條款，按認購價每股新世界中國地產供股股份1.49港元，分別暫定配發予彼等。新世界中國地產供股亦將由本公司悉數包銷。

新世界中國地產供股須待多項條件達成後方告作實，因此，根據新世界中國地產供股之條款，倘新世界中國地產供股之條件未能達成及／或獲豁免，新世界中國地產供股將不會進行。

董事會函件

(6) 供股對本公司股權之影響

本公司之股權結構於記錄日期現時及緊隨供股完成後將會如下：

	於記錄日期 ¹		緊隨供股完成後 (假設合資格股東承購 所有供股股份)		緊隨供股完成後 (假設合資格股東(主要股東、 主要股東之附屬公司及 包銷商除外) 概無承購供股股份)	
	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比
	主要股東	1,465,378,551	36.73	2,198,067,824	36.73	2,288,067,824
主要股東之附屬公司	150,939,004	3.78	226,408,505	3.78	226,408,505	3.78
	1,616,317,555	40.51	2,424,476,329	40.51	2,514,476,329	42.01
董事	5,770,876	0.14	8,656,314	0.14	5,770,876	0.10
公眾	2,368,036,571	59.35	3,552,054,860	59.35	2,368,036,571	39.57
滙豐 ²	-	-	-	-	548,451,864	9.16
渣打 ²	-	-	-	-	548,451,863	9.16
總計	<u>3,990,125,002</u>	<u>100.00</u>	<u>5,985,187,503</u>	<u>100.00</u>	<u>5,985,187,503</u>	<u>100.00</u>

附註：

- (1) 假設自記錄日期起至最後可行日期止股權並無變動。
- (2) 根據其包銷責任，惟不包括任何其已持有之股份。

(7) 對可換股債券作出之調整及對購股權可能作出之調整

截至包銷協議日期，有本金總額6,000.00百萬港元之尚未行使可換股債券，可按換股價每股股份26.784港元(可予調整)兌換成224,014,336股股份。如本公司於2011年10月21日所宣佈，由於進行供股，可換股債券初步換股價每股股份26.784港

董事會函件

元已根據可換股債券條款及條件中規定之適用調整公式，調整為每股股份23.842港元，自2011年10月24日起生效(即股份於聯交所按除權基準買賣首日)。

截至包銷協議日期，亦有涉及129,767,684股股份之尚未行使購股權，其中涉及129,767,684股股份之購股權為已歸屬購股權。由於進行供股，尚未行使購股權行使價可能根據購股權計劃各自條款及條件調整。本公司預期於適當時將候就適當調整(如有)及調整之生效日期另行刊發公告。

(8) 供股股份之股票及供股之退款支票

待供股條件達成後，預期繳足股款供股股份之股票，將於2011年11月30日星期三或之前，向接納及(如適用)申請供股供股股份並支付股款之人士以平郵寄發，郵誤風險概由彼等自行承擔。全部或部分不獲接納額外供股股份申請之退款支票(如有)，預期將於2011年11月30日星期三或之前，向該等申請人以平郵寄發，郵誤風險概由彼等自行承擔。

(9) 本公司過往的集資活動

除供股外，本公司於緊接本供股章程前12個月內概無進行任何股本集資活動。

根據上市規則第7.19(6)(a)條，由於供股將增加本公司已發行股本不超過50%，故供股毋須取得股東批准。

(10) 稅務

合資格股東如對持有、出售或買賣未繳及／或繳足形式供股股份，及就不合資格股東而言，彼等收取出售供股項下原應發行予彼等之供股股份之所得款項淨額的稅務影響有任何疑問，建議諮詢彼等之專業顧問。敬請注意，本公司、董事或任何參與供股之其他人士對供股股份持有人購買、持有、出售或買賣未繳及／或繳足形式供股股份所產生之任何稅務影響或負債，概不承擔任何責任。

(11) 有關買賣股份及未繳股款供股股份風險之警告

股份自2011年10月24日星期一起按除權基準買賣。供股股份預期於2011年11月10日星期四至2011年11月17日星期四(包括首尾兩日)止期間以未繳股款形式買賣。供股須待包銷協議成為無條件或並無被終止之條件達成後，方告作實。另務請注意，包銷協議載有條文，授予聯席賬簿管理人權利，在若干事件(包括不可抗力事件)發生時，終止其責任。進一步詳情，請參閱本供股章程「終止包銷協議」一節。倘包銷協議並無成為無條件或被終止，供股將不會進行。

直至規限供股所有條件達成之日(及包銷商於包銷協議之終止權利停止之日)，任何股東或其他買賣股份或本公司其他證券之人士，以及任何於2011年11月10日星期四至2011年11月17日星期四(包括首尾兩日)止期間內買賣未繳股款供股股份之人士，均須承擔供股不一定成為無條件或不一定進行之風險。股東及任何其他擬買賣本公司證券之人士以及有意投資人士如有任何疑問，務請諮詢專業顧問。股東及有意投資人士於買賣本公司證券時應審慎行事。各投資者須就由現時至規限供股所有條件達成及／或獲豁免(視情況而定)之日止任何本公司證券之買賣，及任何未繳股款供股股份之買賣，自行承擔供股不一定成為無條件及不一定進行之風險。

董事會函件

(12) 其他資料

就本供股章程附錄三「重大合約」一節第9(d)、(g)及(h)段所述重大合約項下交易而言，本公司謹此提述本公司與新創建訂立日期為2011年10月31日之聯合公告（「聯合公告」），內容有關Kaiming Holdings Limited行使認沽期權以出售Widfaith Group Limited已發行股份總額之65%，提供要約以出售Widfaith Group Limited已發行股份總額之額外10%，並由Moscan Developments Limited有條件原則上接納。倘訂約各方就Moscan Developments Limited收購相當於Widfaith Group Limited已發行股份總額合共75%之股份簽立具法律約束力之協議，則本公司與新創建將遵照上市規則相關規定，聯合另行刊發公告。倘Moscan Developments Limited與Widfaith Group Limited就上述收購簽立具法律約束力之協議，本供股章程第11及12頁所載供股預期時間表列明之日期及時限亦不會延遲或修訂。另外亦不會刊發補充供股章程。聯合公告於本供股章程轉載並於附錄四載述。

務請閣下垂注本供股章程各附錄所載其他資料。

此致

列位合資格股東 台照及
列位不合資格股東(惟加拿大、美國、
巴布亞新畿內亞及中國之不合資格股東除外)
及尚未行使購股權持有人 參照

代表
新世界發展有限公司
董事會
主席
拿督鄭裕彤博士
謹啟

2011年11月8日

1. 本集團財務資料概要

下文為本集團截至2009年、2010年及2011年6月30日止財政年度之綜合收益表、綜合全面收益表及綜合財務狀況表概要，乃按本公司已刊發年報作出。

於截至2011年6月30日止年度，本集團已採納須於截至2011年6月30日止財政年度應用的香港－詮釋第5號「財務報表的呈報－借款人對包含有通知還款條款的有期貸款的分類」及香港會計準則第17號(修訂)「土地和樓宇的租賃分類」。本集團亦提早採納香港會計準則第12號(修訂)「遞延所得稅：相關資產的收回」。

採納香港－詮釋第5號、香港會計準則第17號(修訂)及香港會計準則第12號(修訂)導致會計政策有所變動及已追溯應用。因此，截至2009年及2010年6月30日止年度各年之綜合財務報表已相應重列。

2009年及2010年6月30日之經重列綜合財務狀況表、截至2010年6月30日止年度之綜合收益表及綜合全面收益表乃摘錄自己刊發之截至2011年6月30日止年度年報。

綜合收益表

	截至6月30日止年度		
	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元 (經重列)	2009年 百萬港元 (經重列)
收入	32,882.0	30,218.6	24,415.0
銷售成本	<u>(20,672.6)</u>	<u>(18,775.0)</u>	<u>(17,421.8)</u>
毛利	12,209.4	11,443.6	6,993.2
其他收入	82.8	211.3	265.2
其他收益，淨值	2,132.6	2,547.8	1,714.5
銷售及推廣費用	(650.6)	(635.8)	(405.2)
行政費用及其他營運費用	(5,023.1)	(4,649.0)	(4,397.1)
投資物業公平值變動	<u>3,534.6</u>	<u>4,765.8</u>	<u>(1,841.2)</u>
營業溢利	12,285.7	13,683.7	2,329.4
財務收入	423.5	474.5	807.3
財務費用	<u>(889.4)</u>	<u>(812.9)</u>	<u>(1,068.9)</u>
	11,819.8	13,345.3	2,067.8
應佔業績			
共同控制實體	2,654.0	3,232.6	2,053.4
聯營公司	<u>1,104.0</u>	<u>994.1</u>	<u>52.2</u>
除稅前溢利	15,577.8	17,572.0	4,173.4
稅項	<u>(2,833.8)</u>	<u>(1,904.3)</u>	<u>(786.4)</u>
本年度溢利	<u><u>12,744.0</u></u>	<u><u>15,667.7</u></u>	<u><u>3,387.0</u></u>
應佔：			
本公司股東	9,153.9	12,398.6	1,723.4
非控權股東權益	<u>3,590.1</u>	<u>3,269.1</u>	<u>1,663.6</u>
	<u><u>12,744.0</u></u>	<u><u>15,667.7</u></u>	<u><u>3,387.0</u></u>
股息	<u><u>1,514.1</u></u>	<u><u>1,487.1</u></u>	<u><u>1,158.9</u></u>
每股盈利			
基本	2.32 港元	3.19 港元	0.45 港元
攤薄	<u><u>2.26 港元</u></u>	<u><u>3.07 港元</u></u>	<u><u>0.44 港元</u></u>

綜合全面收益表

	截至6月30日止年度		
	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元 (經重列)	2009年 百萬港元 (經重列)
本年度溢利	12,744.0	15,667.7	3,387.0
其他全面收益			
可供出售金融資產公平值變動	338.7	26.2	116.3
—公平值變動產生之遞延稅項	(59.2)	(20.1)	(116.9)
由物業、機器及設備重列為 投資物業之物業重估	2,302.0	1,000.9	—
—其中重估產生之遞延稅項	(0.7)	—	—
可供出售金融資產投資重估儲備 虧絀於耗蝕時撥回收益表	149.1	55.7	396.3
出售集團及其他待售資產出售時 儲備撥回	(29.7)	(7.2)	(9.1)
出售可供出售金融資產儲備撥回	(582.2)	(217.7)	(297.8)
—其中遞延稅項撥回	73.2	87.0	65.8
出售附屬公司匯兌儲備撥回	(10.6)	(6.7)	(267.3)
應佔共同控制實體及聯營公司 其他全面收益	2,803.7	(100.6)	423.3
現金流量對沖交易	1.4	(5.8)	—
匯兌差額	1,792.9	5.4	(14.6)
本年度內其他全面收益	6,778.6	817.1	296.0
本年度內全面收益總額	19,522.6	16,484.8	3,683.0
應佔：			
本公司股東	14,991.0	13,254.2	1,974.3
非控權股東權益	4,531.6	3,230.6	1,708.7
	19,522.6	16,484.8	3,683.0

綜合財務狀況表

	於6月30日		
	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元 (經重列)	2009年 百萬港元 (經重列)
資產			
非流動資產			
投資物業	53,265.0	41,083.0	31,007.7
物業、機器及設備	10,373.1	9,015.9	10,206.5
土地使用權	2,407.1	2,646.1	2,198.2
無形特許經營權	763.5	774.0	834.1
無形資產	1,754.7	1,490.1	1,684.0
共同控制實體權益	40,352.2	30,723.1	31,950.9
聯營公司權益	10,533.6	10,018.9	8,077.6
可供出售金融資產	6,229.5	6,167.2	5,509.3
持至到期日投資	281.5	281.9	34.6
按公平值透過損益列賬金融資產	1,006.3	270.8	378.1
衍生金融工具	119.8	172.1	152.1
持作發展物業	17,293.0	15,668.2	11,152.7
遞延稅項資產	697.8	650.8	476.5
其他非流動資產	808.3	1,294.3	1,532.2
	<u>145,885.4</u>	<u>120,256.4</u>	<u>105,194.5</u>
流動資產			
發展中物業	27,714.3	25,409.0	16,264.1
待售物業	10,654.1	11,058.9	14,565.5
可供出售金融資產	–	–	105.9
存貨	540.8	409.2	402.9
應收賬及預付款	16,955.2	16,815.2	20,914.7
按公平值透過損益列賬金融資產	1.4	55.3	63.3
代客戶持有之現金	–	–	3,661.9
有限制銀行存款	121.2	91.0	257.2
現金及銀行存款	23,971.6	23,508.6	14,080.0
	<u>79,958.6</u>	<u>77,347.2</u>	<u>70,315.5</u>
非流動資產列為待售資產	<u>3,271.4</u>	<u>2,376.5</u>	<u>1,291.0</u>
	<u>83,230.0</u>	<u>79,723.7</u>	<u>71,606.5</u>
總資產	<u>229,115.4</u>	<u>199,980.1</u>	<u>176,801.0</u>

	於6月30日		
	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元 (經重列)	2009年 百萬港元 (經重列)
權益			
股本	3,990.1	3,918.0	3,867.3
儲備	98,673.1	84,377.5	71,988.4
擬派末期股息	1,117.2	1,097.0	812.1
	<u>103,780.4</u>	<u>89,392.5</u>	<u>76,667.8</u>
股東權益	103,780.4	89,392.5	76,667.8
非控股股東權益	30,588.2	25,493.8	23,204.3
	<u>134,368.6</u>	<u>114,886.3</u>	<u>99,872.1</u>
負債			
非流動負債			
長期借貸	38,849.9	39,083.3	30,342.7
遞延稅項負債	4,624.8	4,493.0	2,988.8
衍生金融工具	756.8	308.0	–
其他非流動負債	650.7	402.6	375.0
	<u>44,882.2</u>	<u>44,286.9</u>	<u>33,706.5</u>
流動負債			
應付賬及應付費用	23,756.0	23,960.9	21,420.6
長期借貸之即期部分	13,023.1	5,194.5	7,416.2
短期借貸	8,735.7	8,041.5	12,796.1
即期應付稅款	3,748.8	2,315.6	1,589.5
	<u>49,263.6</u>	<u>39,512.5</u>	<u>43,222.4</u>
與待售資產直接相關之負債	601.0	1,294.4	–
	<u>49,864.6</u>	<u>40,806.9</u>	<u>43,222.4</u>
總負債	<u>94,746.8</u>	<u>85,093.8</u>	<u>76,928.9</u>
總權益及負債	<u>229,115.4</u>	<u>199,980.1</u>	<u>176,801.0</u>
流動資產淨值	<u>33,365.4</u>	<u>38,916.8</u>	<u>28,384.1</u>
總資產減流動負債	<u>179,250.8</u>	<u>159,173.2</u>	<u>133,578.6</u>

附註：採納香港會計準則第12號(修訂)後，會計政策之變動對截至2009年6月30日止年度之綜合收益表之影響如下：

	截至2009年 6月30日 止年度 香港會計準則 第12號(修訂) 百萬港元
本年度溢利減少	
應佔共同控制實體業績	2.2
應佔聯營公司業績	15.7
	<hr/>
除稅前溢利	17.9
稅項	347.0
	<hr/>
本年度溢利	364.9
	<hr/> <hr/>
應佔：	
本公司股東	360.1
非控股股東權益	4.8
	<hr/>
	364.9
	<hr/> <hr/>

2. 本集團經審核綜合財務報表

本集團截至2011年6月30日止年度之經審核綜合財務報表已分別於本公司截至2011年6月30日止年度之年報(第118至234頁)中披露，年報已刊登於聯交所網站 www.hkex.com.hk 及本公司網站 www.nwd.com.hk。

3. 重大不利變動

董事並不知悉本集團財務或營運狀況自2011年6月30日(即本集團最近期刊發之經審核財務報表結算日)起有任何重大不利變動。

4. 債務

借貨

於2011年9月30日(即本供股章程付印前就本債務聲明之最後可行日期)營業時間結束時，本集團之未償還借貸總額約75,732.3百萬港元，詳情載列如下：

	百萬港元
銀行貸款	
有抵押	27,910.0
無抵押	31,076.0
可換股債券	9,116.7
固定利率債券	5,838.9
其他無抵押貸款	156.6
非控股股東貸款，無抵押	1,634.1
	<hr/>
總計	75,732.3
	<hr/> <hr/>

約27,910.0百萬港元之銀行貸款以本集團若干投資物業、物業、機器及設備、土地使用權、發展中物業、持作發展物業、待售物業以及銀行存款作抵押。

或然負債

於2011年9月30日營業時間結束時，本集團之金融擔保合約如下：

	百萬港元
就若干物業買家之按揭款項(附註a)	1,662.6
擔保下列公司取得信貸額	
－共同控制實體(附註b)	7,287.1
－聯營公司(附註b)	221.4
－可供出售金融資產賬項內之被投資公司	148.5
就非全資附屬公司之中國大陸稅務賠償保證(附註c)	2,000.5
	<hr/>
	11,320.1
	<hr/> <hr/>

- (a) 於2011年9月30日營業時間結束時，本集團就若干銀行所授按揭融資提供擔保，乃關於為若干本集團若干附屬公司發展之物業的買家安排按揭貸款，該等擔保項下尚未償還按揭貸款為1,662.6百萬港元。根據擔保條款，於該等買家拖欠按揭款項時，本集團須負責向銀行償還尚未償還按揭本金連同拖欠買家應計利息，本集團則有權接管相關物業權益法定業權及擁有權。
- (b) 於2011年9月30日營業時間結束時，本集團或然負債中約7,508.5百萬港元與公司擔保有關，乃就若干聯營公司及共同實體獲授銀行貸款融資發出。於2011年9月30日，本集團應佔授予該等聯營公司及共同控制實體銀行貸款融資之未償還數額約為2,996.1百萬港元。
- (c) 於1999年7月，非全資附屬公司新世界中國地產與本公司訂立一項稅務賠償保證契據，據此，本公司向新世界中國地產若干附屬公司承諾就(其中包括)新世界中國地產出售其截至1999年3月31日所持有的若干物業而須於中國大陸支付的若干中國大陸企業所得稅及土地增值稅作出賠償保證。於2011年9月30日營業時間結束時，本集團就中國內地稅務負債應佔新世界中國地產作出之責任約為2,000.5百萬港元。

除上述者以及集團內公司間負債外，於2011年9月30日營業時間結束時，本集團並無任何未償還之貸款資本、銀行透支、貸款、按揭、抵押或其他類似債務、或財務租賃之租購承擔、承兌負債或承兌信貸、擔保或其他重大或然負債。

5. 營運資金

董事認為，供股完成後，計及內部產生資金、外來借貸及供股之估計所得款項淨額等本集團可動用財務資源，本集團將具備足夠營運資金應付其現有需要，即自本供股章程日期起計最少未來12個月。

6. 本集團之財務及業務前景

本集團繼續採取審慎嚴謹之財務管理政策，透過變現本集團發展中資產，提高現金流管理能力。本集團致力平衡負債比例，盡量監察及維持穩健財務狀況。收取供股所得款項後，隨著本集團之負債比率將減少，財務狀況將進一步改善，繼而提高本集團的財政實力及抗逆能力。

眾多國家之中，中國經濟增長預期表現最佳，而香港物業市場仍維持利好條件。然而，隨著信貸環境持續緊縮，預期借貸成本將於未來數個月進一步上升，物業銷量及價格下降風險亦可能於短期至中期內出現。本集團將繼續提升其現金流實力，以為抓緊市場機遇作好準備，為股東帶來長期利益。

政府政策對中國市場發展舉足輕重。最近，中央政府一方面在部分城市實施進一步的緊縮措施，另一方面亦根據個別地方的經濟改善情況，容許住宅物業價格因應當地生產總值的增長速度合理上升。市場預期中央政府將會審度國內外經濟發展形勢，不斷調整宏調措施，以鞏固和提升宏調的正面效果，並有效地管理通漲，以確保市場穩定發展。

整體而言，本集團對香港及中國內地房地產市場抱審慎樂觀態度。香港之按揭息率預期仍有一段時間維持低企。雖然香港政府增加土地供應，但現貨市場供應依舊出現短缺且需求維持穩定。本集團將秉持既有的發展計劃，以配合中國內地城市化進程所帶來的龐大機遇；同時亦會繼續採取一貫的審慎政策發展中國內地業務，適時制宜地持續調整計劃，以應對物業市場及政府政策的變化。

服務及基建業務帶來可持續的現金流量。於十二五規劃中，強化高速公路網絡仍然是內地的重要目標。公路營運商不單會受惠於投資機會增加，亦會受惠於發展更成熟及完善的公路網絡。

百貨店將受惠於中國本地消費穩步增長。本集團將會持續監控並調整開設自營店及增加總樓面空間之擴張策略。

香港仍錄得合理經濟增長，於2011年第二季度之本地生產總值較去年同期實質增長5.1%，而失業率維持於13年來之低位，於2011年7月至9月為3.2%。受惠於訪港旅客大幅增長，於2011年首八個月，零售銷售總值及銷量較去年分別增加25.6%及19.7%。

近期，本集團於2011年8月再推名鑄之反應理想。迄今已售出超過40個單位。於未來12個月，本集團將按市況推出六個住宅項目，提供1,949個單位。新創建宣佈，於2011年9月收購杭州繞城公路58.66%實際權益顯著加強於基建分部之投資。新世界百貨中國有限公司（「新世界百貨」）於2011年9月訂立協議收購上海「Channel 1調頻壹」的物業及經營權。該收購將進一步鞏固新世界百貨在上海的市場份額。

7. 費用

與供股相關之估計費用包括但不限於包銷佣金、財務、法律、日後發行費用、印刷、註冊、翻譯及其他相關開支，估計金額約177.0百萬港元，將由本公司承擔。

本供股章程載列按照上市規則第4.29段編製的財務資料，以作說明用途，以便向有意投資者提供有關供股完成對本集團財務資料的潛在影響之進一步資料，猶如供股已在2011年6月30日完成。陳述僅供說明用途，基於其性質，未必能真實反映本集團於供股完成後的財務狀況。

(A) 本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表

以下為按照下文所載附註編製之本公司權益持有人應佔本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值說明報表，以說明供股之影響，猶如供股已於2011年6月30日進行。此未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表僅為說明用途而編製，且由於其假設性質，未必能真實反映假設供股已於2011年6月30日或任何未來日期完成之本集團財務狀況。

	於2011年6月30日 本公司權益持有人 應佔本集團 經審核 綜合有形 資產淨值 ⁽¹⁾ 百萬港元	估計供股 所得款項淨額 ⁽²⁾ 百萬港元	於供股完成後 本公司權益持有人 應佔本集團 未經審核 備考經調整 綜合有形 資產淨值 百萬港元	於供股完成後 本公司權益持有人 應佔每股 未經審核 備考經調整 綜合有形 資產淨值 ⁽³⁾ 港元
根據每股供股股份 認購價5.68港元將予 發行之1,995.1百萬股 供股股份(附註2)計 算	99,506.1	11,155.0	110,661.1	18.5

附註：

- (1) 本公司權益持有人應佔本集團於2011年6月30日之綜合有形資產淨值乃按本公司權益持有人於2011年6月30日應佔本集團經審核綜合資產淨值約103,780.4百萬港元計算，並已就無形資產約4,274.3百萬港元作出調整(摘錄自本集團刊發之截至2011年6月30日止之年度報告)。

- (2) 估計供股所得款項淨額乃根據將按於記錄日期每持有兩(2)股股份獲發一(1)股供股股份之比例以認購價每股供股股份5.68港元發行之1,995.1百萬股供股股份及經扣除估計有關開支約177.0百萬港元。
- (3) 每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值乃經作出上文附註2所述之調整後，按已發行股份約5,985.2百萬股及假設供股於2011年6月30日已完成計算。
- (4) 除上文所述者外，概無對本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值作出調整，以反映本集團於2011年6月30日後之營運業績或其他交易。

(B) 有關未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表之會計師報告

以下為羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)就本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表所編製的報告全文，以供載入本供股章程。



羅兵咸永道

致新世界發展有限公司董事就未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表的會計師報告

本所謹就新世界發展有限公司(「貴公司」)建議供股所刊發日期為2011年11月8日的供股章程(「供股章程」)中附錄二第51至52頁所載有關 貴公司及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表(「未經審核備考財務資料」)作出報告。未經審核備考財務資料由 貴公司董事編製，僅供說明用途，以提供資料說明供股對 貴集團的相關財務資料可能造成的影響。未經審核備考財務資料的編製基準載於供股章程第51至52頁。

貴公司董事與申報會計師各自的責任

貴公司董事全權負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段及香港會計師公會(「會計師公會」)頒佈的會計指引第7條「編製備考財務資料以載入投資通函內」而編製的未經審核備考財務資料。

本所的責任是根據上市規則第4.29(7)段的規定，就未經審核備考財務資料表達意見並向 閣下報告。對於就編製未經審核備考財務資料所採用的任何財務資料，而本所過往對該等財務資料曾發出的任何報告，本所除於該等報告刊發日期對該等報告的抬頭人負上的責任外，本所概不承擔任何其他責任。

意見的基礎

本所是根據會計師公會頒佈的香港投資通函報告聘用協定準則第300條「投資通函中的備考財務資料的會計師報告」執行工作。本所的工作並不涉及對任何相關財務資料的獨立審閱，而工作主要包括比較於2011年6月30日 貴集團經審核綜合資產淨值與 貴集團於2011年6月30日之經審核綜合財務報表、考慮調整的支持文件，及與 貴公司董事討論未經審核備考財務資料。

本所在策劃和進行工作時，均以取得本所認為必需的資料及解釋為目標，以便獲得充分憑證，就未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按照所述的基準適當編製、該基準與 貴集團的會計政策一致、且調整就根據上市規則第4.29(1)段所披露的未經審核備考財務資料而言是適當的，作出合理的確定。

未經審核備考財務資料是根據 貴公司董事的判斷和假設編製，僅供說明用途，而基於其假設性質，其不提供任何保證或顯示任何事項將於未來發生，亦未必能代表 貴集團於2011年6月30日或任何未來日期的經調整綜合有形資產淨值。

意見

本所認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按照所述基準適當編製；
- (b) 該基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段所披露的未經審核備考財務資料而言，該等調整乃屬適當。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，2011年11月8日

1. 責任聲明

本供股章程之資料乃遵照上市規則規定而刊載，旨在提供有關本公司之資料。董事願就本供股章程所載資料共同及個別地承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後，確認就彼等所知及所信，本供股章程所載資料在各重要方面均準確完備，沒有誤導或欺詐成份，且並無遺漏任何事項，足以令致本供股章程任何陳述產生誤導。

2. 股本、購股權及可換股債券

股本

於最後可行日期及緊隨供股後，本公司之法定及已發行股本如下：

港元

法定：

10,000,000,000 股	每股面值1.00港元之普通股份	10,000,000,000
------------------	-----------------	----------------

已發行、將予發行及繳足或入賬列為繳足：

3,990,125,002 股	於最後可行日期已發行之股份	3,990,125,002
-----------------	---------------	---------------

1,995,062,501 股	根據供股將予發行之供股股份	1,995,062,501
-----------------	---------------	---------------

供股完成後之已發行股本(假設自最後可行日期起至供股完成當日止，除發行供股股份外，本公司已發行股本並無變動)：

<u>5,985,187,503</u>	股股份	<u>5,985,187,503</u>
----------------------	-----	----------------------

所有已發行股份及將予發行之供股股份將就表決權及資本回報彼此享有同等權益。供股股份(倘獲配發、發行及繳足)將就股息與屆時已發行股份於所有方面享有同等權益。因此，繳足供股股份持有人將有權收取於繳足供股股份發行及配發日期後宣派、作出或支付之所有未來股息及分派，惟繳足供股股份不會賦予其持有人權利獲得本公司於日期為2011年9月29日之「2010年／2011年全年業績公告」公佈之截至2011年6月30日止財政年度之每股股份0.28港元之建議末期股息。

購股權及可換股債券

於最後可行日期：

- (1) 共有本金總額6,000.00百萬港元之尚未兌換可換股債券，可按每股股份23.842港元之兌換價(可予調整)兌換為251,656,740股股份；及
- (2) 129,767,684股股份擁有尚未行使購股權，其中129,767,684股股份之購股權為已歸屬購股權。

除上述尚未兌換可換股債券及尚未行使購股權外，於最後可行日期，本公司概無其他已發行之尚未兌換可換股證券或購股權或賦予任何兌換或認購股份權利之其他相若權利。

授予合資格參與者(本集團董事除外)之購股權

(a) 本公司購股權計劃

於2006年11月24日，本公司採納購股權計劃。根據購股權計劃，董事可酌情向任何合資格參與者(包括僱員)授出認購股份之購股權。

以下為於最後可行日期根據購股權計劃授予合資格參與者(董事除外)之尚未行使購股權：

授予日期	行使期 (附註)	購股權數目	每股行使價 (港元)
2007年3月19日	(1)	14,595,167	17.652

附註：

- (1) 分為五批，可分別由2007年3月19日、2008年3月19日、2009年3月19日、2010年3月19日及2011年3月19日至2012年3月18日行使。
- (2) 各參與者繳付10.0港元作為獲授購股權的現金代價。

(b) 新世界中國地產購股權計劃

於2002年11月26日，新世界中國地產採納一項購股權計劃(「新世界中國地產購股權計劃」)，僱員(包括新世界中國地產及其附屬公司董事在內)因此有機會獲得新世界中國地產的股權。

以下為於最後可行日期根據新世界中國地產購股權計劃授予合資格參與者(董事除外)之尚未行使購股權：

授予日期	行使期 (附註)	購股權數目	每股行使價 (港元)
2006年10月17日至2006年11月13日	(1)	111,492	2.984
2006年12月28日至2007年1月24日	(1)	759,850	4.209
2007年3月19日至2007年4月13日	(1)	822,985	4.020
2007年6月14日至2007年7月11日	(1)	1,113,582	5.994
2007年10月17日至2007年11月13日	(1)	939,402	7.209
2007年12月28日至2008年1月24日	(1)	826,119	6.228
2008年4月22日至2008年5月19日	(1)	647,910	4.699
2008年7月31日至2008年8月27日	(1)	214,031	3.271
2008年11月12日至2008年12月9日	(1)	693,206	1.503
2008年12月2日至2008年12月29日	(2)	8,600,749	1.340
2008年12月2日至2008年12月29日	(1)	1,894,704	1.340
2009年2月3日至2009年3月2日	(1)	631,528	1.769
2009年6月26日至2009年7月23日	(1)	3,013,208	4.065
2009年11月19日至2009年12月16日	(1)	2,220,000	3.068
2010年1月12日至2010年2月2日	(1)	3,965,200	2.990
2010年5月18日至2010年6月14日	(1)	868,000	2.350
2010年5月31日至2010年6月25日	(1)	888,000	2.440
2010年11月10日至2010年12月7日	(1)	4,074,400	3.130
2011年1月18日至2011年2月14日	(1)	9,019,400	3.154
2011年5月3日至2011年5月30日	(1)	1,348,400	2.860
2011年7月26日至2011年8月22日	(1)	1,572,400	2.810
		<u>44,224,566</u>	

附註：

- (1) 購股權可於授出日期後一個月期限屆滿時起計的五年內行使，惟於每週年可行使的購股權最高數目，為已授出購股權總數的20.0%連同自過往週年結轉的任何尚未行使購股權，惟附註2內另有所述者除外。
- (2) 購股權可於授出日期後一個月期限屆滿時起計的四年內行使，惟於每週年可行使的購股權最高數目，為已授出購股權總數的25.0%連同自過往週年結轉的任何尚未行使購股權。
- (3) 各合資格參與者繳付10.0港元作為每次獲授購股權的現金代價。

(c) 新創建購股權計劃

於2001年12月6日，新創建採納一項購股權計劃（「新創建購股權計劃」），該計劃的若干條文已於2003年3月12日及2006年11月24日被修訂。根據新創建購股權計劃，新創建董事可酌情向任何合資格參與者（包括僱員）授出認購新創建股份的購股權。

以下為於最後可行日期根據新創建購股權計劃授予合資格參與者（董事除外）之尚未行使購股權：

授予日期	行使期 (附註)	購股權數目	每股行使價 (港元)
2007年8月21日	(1)	25,646,330	10.672
2008年1月28日	(1)	1,062,551	13.570

附註：

- (1) 購股權的40.0%可由2008年8月21日至2012年8月20日行使，而餘下的60.0%分為三批，可分別由2009年8月21日、2010年8月21日及2011年8月21日至2012年8月20日行使。
- (2) 各合資格參與者繳付10.0港元作為每次獲授購股權的現金代價。

(d) 新世界百貨中國有限公司購股權計劃

於2007年6月12日，新世界百貨中國有限公司採納一項購股權計劃（「新世界百貨計劃」）。根據新世界百貨計劃，新世界百貨中國有限公司董事可酌情向任何合資格參與者（包括僱員）授出可認購新世界百貨中國有限公司股份的購股權。

以下為於最後可行日期根據新世界百貨計劃授予合資格參與者（董事除外）之尚未行使購股權：

授予日期	行使期 (附註)	購股權數目	每股行使價 (港元)
2007年11月27日	(1)	14,860,000	8.66
2008年3月25日	(2)	2,150,000	8.44

附註：

- (1) 分為五批，可分別由2008年11月27日、2009年11月27日、2010年11月27日、2011年11月27日及2012年11月27日至2013年11月26日行使，惟於每週年可行使的購股權最高數目，為已授出購股權總數的20.0%連同自過往週年結轉的任何尚未行使購股權。
- (2) 分為五批，可分別由2009年3月25日、2010年3月25日、2011年3月25日、2012年3月25日及2013年3月25日至2014年3月24日行使，惟於每週年可行使的購股權最高數目，為已授出購股權總數的20.0%連同自過往週年結轉的任何尚未行使購股權。
- (3) 各合資格參與者繳付1.0港元作為每次獲授購股權的現金代價。

3. 公司資料及供股參與各方

本公司註冊辦事處	香港皇后大道中18號 新世界大廈30樓
本公司公司秘書	王文海先生
本公司授權代表	鄭家純博士 香港淺水灣道12號 王文海先生 香港九龍 大角咀深旺道8號 君匯港第2座3樓C室
包銷商	周大福企業有限公司 香港皇后大道中18號 新世界大廈31樓 香港上海滙豐銀行有限公司 香港皇后大道中1號 渣打證券(香港)有限公司 香港中環金融街8號 國際金融中心二期15樓
本公司法律顧問	胡關李羅律師行 香港中環康樂廣場1號 怡和大廈26樓

滙豐法律顧問	高偉紳律師行 香港中環康樂廣場1號 怡和大廈28樓
渣打法律顧問	高偉紳律師行 香港中環康樂廣場1號 怡和大廈28樓
核數師及申報會計師	羅兵咸永道會計師事務所 執業會計師 香港中環 太子大廈22樓
過戶及登記處	卓佳登捷時有限公司 香港灣仔皇后大道東28號 金鐘匯中心26樓
主要來往銀行	中國銀行 香港中環花園道1號 中銀大廈 交通銀行 香港中環畢打街20號 東亞銀行 香港中環德輔道中10號 招商銀行 香港中環夏慤道12號 美國銀行中心21樓 花旗銀行 香港花園道3號 花旗銀行廣場 花旗銀行大廈47樓 星展銀行 香港皇后大道中99號 中環中心11樓 恒生銀行 香港中環 德輔道中83號

香港上海滙豐銀行有限公司
香港
皇后大道中1號

中國工商銀行(亞洲)有限公司
香港中環花園道3號
中國工商銀行大廈33樓

南洋商業銀行
香港中環
德輔道中151號

三井住友銀行
香港中環
港景街1號
國際金融中心一期7-8樓

渣打銀行
香港德輔道中4至4A號

三菱東京UFJ銀行
香港中環干諾道1號
友邦金融中心8樓

4. 董事及高級管理層詳情

(1) 董事及本公司高級管理層之住址載列如下：

姓名	住址
<i>執行董事</i>	
拿督鄭裕彤博士	香港淺水灣道12號
鄭家純博士	香港淺水灣道12號
冼為堅博士	香港深水灣布力徑26號
梁仲豪先生	香港壽山村道61號南源
鄭志剛先生	香港淺水灣道12號
鄭志恒先生	香港淺水灣道12號
<i>非執行董事</i>	
鄭家成先生	香港淺水灣道12號
梁志堅先生	香港淺水灣道32號B座
周桂昌先生	香港太古城北海閣27E
梁祥彪先生	香港花園道55號愛都大廈2座31樓C室
紀文鳳小姐	香港淺水灣淺水灣道37號2座17B
<i>獨立非執行董事</i>	
楊秉樑先生	香港渣甸山包華士道4號
查懋聲博士	香港壽山村道55號
查懋成先生	香港壽山村道28號駿園B1座
<i>(查懋聲博士的替任董事)</i>	
何厚浚先生	香港梅道12號嘉富麗苑1座24樓B室
李聯偉先生	香港大坑道70號29B室
<i>授權代表</i>	
鄭家純博士	香港淺水灣道12號
王文海先生	香港九龍大角咀 深旺道8號君匯港 第2座3樓C室

(2) 有關董事及本公司高級管理層之履歷詳情摘要載列如下：

執行董事

拿督鄭裕彤博士(「鄭博士」)

DPMS, LLD(Hon), DBA(Hon), DSSc(Hon), GBM (86歲)

1970年5月出任董事，並自1982年起擔任本公司主席。鄭博士現任周大福企業有限公司主席，並為Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited及Chow Tai Fook (Holding) Limited董事，該三家公司均為本公司主要股東。彼亦為新世界酒店(集團)有限公司主席及本集團若干附屬公司董事。鄭博士亦為信德集團有限公司及澳門博彩控股有限公司非執行董事、萬邦投資有限公司主席，以及利福國際集團有限公司非執行主席，該等公司均為香港上市公眾公司。鄭博士曾任香港上市公眾公司恒生銀行有限公司獨立非執行董事直至2009年5月6日。鄭博士於2008年獲香港政府頒授大紫荊勳章。鄭博士為鄭家純博士及鄭家成先生之父親，以及鄭志剛先生及鄭志恒先生之祖父。

鄭家純博士

BA, MBA, DBA(Hon), LLD(Hon), GBS (64歲)

1972年10月出任董事，並於1973年出任執行董事，1989年任董事總經理迄今。鄭家純博士現任新世界中國地產主席兼董事總經理、新創建集團有限公司主席、新世界百貨中國有限公司主席兼非執行董事及國際娛樂有限公司主席，以及香港興業國際集團有限公司獨立非執行董事及利福國際集團有限公司非執行董事，該等公司均為香港上市公眾公司。彼曾任香港上市公眾公司海通國際證券集團有限公司(前稱大福證券集團有限公司)主席直至2010年1月13日辭任。鄭家純博士亦為新世界酒店(集團)有限公司董事總經理及本集團若干附屬公司董事。彼為Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited、Chow Tai Fook (Holding) Limited及周大福企業有限公司董事，該三家公司均為本公司主要股東。鄭家純博士為香港明天更好基金顧問委員會主席及中華人民共和國第

十一屆全國政協常務委員。於2001年，鄭家純博士獲香港政府頒授金紫荊星章。鄭家純博士為鄭裕彤博士之長子，鄭志剛先生之父親、鄭家成先生之兄長及鄭志恒先生之伯父。

冼為堅博士 (「冼博士」)

DSSc(Hon) (82歲)

1970年6月出任執行董事。冼博士為萬雅珠寶有限公司董事長、協興建築有限公司榮譽主席及本集團若干附屬公司董事。冼博士亦為香港上市公眾公司美麗華酒店企業有限公司副主席兼獨立非執行董事。彼曾任香港上市公眾公司恒生銀行有限公司獨立非執行董事直至2009年5月6日。

梁仲豪先生 (「梁先生」)

(66歲)

1979年11月出任董事，並於1986年任執行董事。梁先生為梁祥彪先生之堂兄。

鄭志剛先生 (「鄭先生」)

(32歲)

2007年3月出任執行董事。鄭先生現任新世界中國地產、新世界百貨中國有限公司及國際娛樂有限公司執行董事，該等公司均為香港上市公眾公司。彼為Chow Tai Fook (Holding) Limited及周大福企業有限公司董事，兩者皆為本公司主要股東。彼亦為本集團若干附屬公司董事。鄭先生於2006年9月加入本集團前曾任職於某大國際銀行，具有豐富企業融資經驗。鄭先生持有哈佛大學文學士學位(優等成績)。彼為中華全國青年聯合會副主席、中國人民政治協商會議天津市委員會委員、中國人民政治協商會議北京市委員會顧問、中華青年精英基金會主席及無止橋慈善基金籌款委員會榮譽主席。彼為鄭裕彤博士之孫兒，鄭家純博士之兒子、鄭家成先生之侄兒及鄭志恒先生之堂弟。

鄭志恒先生

(34歲)

2010年6月出任執行董事。鄭志恒先生為Chow Tai Fook (Holding) Limited及周大福企業有限公司董事，兩者皆為本公司主要股東。鄭志

恒先生曾於1999年至2000年於禹銘投資管理有限公司擔任企業融資行政人員一職。彼於1999年取得加拿大西安大略大學頒發之文學士學位(主修經濟)。彼為鄭裕彤博士之孫兒，鄭家成先生之兒子、鄭家純博士之侄兒及鄭志剛先生之堂兄。

非執行董事

鄭家成先生

(59歲)

1994年10月出任董事。鄭家成先生現任新世界酒店(集團)有限公司董事、新世界發展(中國)有限公司副董事總經理，並為新創建服務管理有限公司及本集團若干附屬公司董事。彼為Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited、Chow Tai Fook (Holding) Limited及周大福企業有限公司董事，該三家公司均為本公司主要股東。彼亦為新世界中國地產執行董事，並為景福集團有限公司及新豐集團有限公司獨立非執行董事，該等公司為香港上市公眾公司。鄭家成先生為香港工程師學會資深會員、香港仲裁司學會資深會員、香港和解中心認可調解員、CEDR認可調解員、香港國際仲裁中心認可的一般調解員及聯合調解專線辦事處土地(為重新發展而強制售賣)條例調解先導計劃之調解員。鄭家成先生為鄭裕彤博士之子，鄭家純博士之弟、鄭志恒先生之父親及鄭志剛先生之叔父。

梁志堅先生(「梁先生」)

(72歲)

1994年10月出任董事，於2004年8月改任為執行董事，並於2011年1月改任為非執行董事及被委任為本公司首席顧問。於退休前，彼為集團總經理及本公司公司秘書。彼目前仍擔任董事會轄下薪酬委員會主席。梁先生為協興建築有限公司及本集團若干附屬公司董事。彼亦為香港上市公眾公司新世界中國地產非執行董事(於2010年1月8日起調任，原為執行董事)。梁先生為香港地產建設商會執行委員會主席，亦為香港上市公司商會常務委員會成員。

*周桂昌先生(「周先生」)**(69歲)*

1994年10月出任董事。周先生為香港上市公眾公司新世界中國地產非執行董事(於2010年1月8日起調任，原為執行董事)，及泰國上市公眾公司Golden Land Property Development Public Company Limited董事。彼亦為協興建築有限公司及本集團若干附屬公司董事。周先生於1971年加入本集團，掌管工程策劃部門，於2011年3月1日退休。周先生於物業發展業務方面擁有逾40年經驗。

*梁祥彪先生**(64歲)*

2004年8月出任非執行董事。梁祥彪先生現任香港上市公眾公司美麗華酒店企業有限公司非執行董事及偉倫有限公司集團行政總裁。彼在財務管理、企業融資、銀行業、房地產發展及資本投資方面經驗豐富。梁祥彪先生為梁仲豪先生之堂弟。

*紀文鳳小姐(「紀小姐」)**SBS, JP (64歲)*

2008年12月出任非執行董事。紀小姐現任新世界中國實業項目有限公司董事總經理、昆明新世界第一巴士服務有限公司董事及本集團若干附屬公司董事。紀小姐亦為白馬戶外媒體有限公司及莎莎國際控股有限公司獨立非執行董事，兩者均為香港上市公眾公司。紀小姐於綜合傳播及市場推廣服務積逾30年經驗，曾創辦香港精英廣告公司及中國精信廣告公司，出任公司合夥人兼主席／行政總裁。紀小姐熱心公益及公共服務，曾任香港明天更好基金行政總裁。彼現為香港兒童癌病基金終生會員、海洋公園保育基金信託人、無止橋慈善基金榮譽秘書、香港體育委員會成員、香港房屋協會委員、香港嶺南大學校董會成員、加拿大西安大略大學(鄭裕彤工商管理學院)亞洲顧問委員會成員、香港中文大學高級管理人員工商管理碩士課程諮詢委員會成員、香港大學職業諮詢委員會成員及雲南省政協委員。

獨立非執行董事**楊秉樑先生 (「楊先生」)**

(54歲)

1985年11月出任董事。楊先生為董事會轄下審核委員會及薪酬委員會成員。彼亦為景福集團有限公司主席及美麗華酒店企業有限公司非執行董事，兩者皆為香港上市公眾公司。

查懋聲博士 (「查博士」)

JP, DSSc(Hon) (69歲)

1989年4月出任董事。查博士為董事會轄下審核委員會主席及薪酬委員會成員。查博士亦為香港興業國際集團有限公司主席及興勝創建控股有限公司非執行主席，兩者均為香港上市公眾公司。彼亦為鷹君資產管理(冠君)有限公司獨立非執行董事(該公司為於聯交所上市的冠君產業信託的管理人)、名力集團控股有限公司主席、亞洲電視有限公司董事及香港國際主題樂園有限公司獨立非執行董事。查博士出任中華人民共和國第十一屆中國人民政治協商會議全國委員會委員。

查懋成先生 (「查先生」)

(查懋聲博士之替任董事)

(62歲)

2000年9月出任替任董事。彼為香港興業國際集團有限公司副主席及董事總經理，以及SOHO中國有限公司獨立非執行董事，兩者均為香港上市公眾公司，及於奈及利亞證券交易所上市的United Nigerian Textiles PLC董事。查先生於紡織製造業及房地產業務上積逾多年經驗。彼亦為中國人民政治協商會議浙江省委員。

何厚滙先生 (「何先生」)

(60歲)

2004年8月出任非執行董事，並於2007年11月改任為獨立非執行董事。何先生自2004年1月7日至2004年8月29日期間，曾任本公司之替任董事。何先生為董事會轄下審核委員會及薪酬委員會成員。彼亦為香港上市公眾公司景福集團有限公司非執行董事。彼分別曾任香港上市公

眾公司中信泰富有限公司獨立非執行董事及大昌行集團有限公司非執行董事直至2010年1月1日。彼亦為恒威投資有限公司及德雄(集團)有限公司執行董事。

李聯偉先生(「李先生」)

BBS, JP (62歲)

2004年8月出任獨立非執行董事。李先生為董事會轄下審核委員會及薪酬委員會成員。李先生現任力寶有限公司董事總經理兼行政總裁、力寶華潤有限公司及香港華人有限公司行政總裁，以及新世界中國地產獨立非執行董事，該等公司均為香港上市公眾公司。彼亦為菲律賓上市公司Export and Industry Bank, Inc.及加拿大上市公司Asia Now Resources Corporation非執行董事。彼曾任菲律賓上市公司Medco Holdings, Inc.非執行董事直至2009年7月23日辭任。李先生為英國特許公認會計師公會及香港會計師公會資深會員，以及英格蘭及威爾斯特許會計師公會會員。彼曾為香港羅兵咸會計師事務所(現稱羅兵咸永道會計師事務所)合夥人之一。彼於企業融資及資本市場方面擁有豐富經驗。李先生為香港城市大學榮譽院士。彼為香港政府多個事務局及委員會的成員，包括醫院管理局委員會委員及醫院管理局財務委員會主席。彼亦為醫院管理局公積金計劃委員會主席及信託委員會委員，並擔任伊利沙伯醫院管治委員會主席。此外，李先生亦為非本地高等及專業教育上訴委員會委員。於2011年，李先生獲香港政府頒授銅紫荊星章。

公司秘書

王文海先生(「王先生」)，53歲，於2011年1月獲委任為本公司公司秘書及其中一名授權代表。彼於2000年11月加入本公司並於2001年11月出任法律部門主管。王先生為香港律師會成員及自1994年起為合資格執業律師。在加入本公司前，王先生曾任職於的近律師行為事務律師，並專務於房地產法律業務。王先生於1981年取得香港大學理學士(工程)學位，於1990年取得倫敦大學法學士學位並於1992年通過英格蘭及威爾斯律師會的最終律師考試。

5. 董事權益披露

- (a) 於最後可行日期，各董事及本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份或相關股份或債權證中擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例該等條文規定，彼等被視作或當作擁有的權益及淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條須記錄於本公司存置的登記冊內的權益及淡倉；或(c)根據上市規則所載的上市發行人董事進行證券買賣的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

(1) 於股份的好倉

	股份數目			總數	佔股權的 概約百分比
	個人權益	家族權益	控制 法團權益		
本公司					
(普通股每股面值1.00港元)					
鄭家純博士	-	300,000	-	300,000	0.01
冼為堅博士	4,727,287	47,098	-	4,774,385	0.12
梁志堅先生	134,538	-	-	134,538	0.00
周桂昌先生	57,561	-	-	57,561	0.00
何厚滸先生	-	-	439,177 ⁽¹⁾	439,177	0.01
梁祥彪先生	5,215	-	-	5,215	0.00
紀文鳳小姐	60,000	-	-	60,000	0.00
Dragon Fortune Limited					
(普通股每股面值1.00美元)					
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)					
冼為堅博士	42,000	-	-	42,000	7.00
彩暉集團有限公司(正進行清盤)					
(普通股每股面值1.00港元)					
鄭家純博士	-	-	420,585,070 ⁽³⁾	420,585,070	34.61

	股份數目			總數	佔股權的 概約百分比
	個人權益	家族權益	控制 法團權益		
新世界中國地產					
(普通股每股面值0.10港元)					
鄭家純博士	18,750,000	2,925,000	78,406,800 ⁽⁴⁾	100,081,800	1.74
梁志堅先生	790,000	-	-	790,000	0.01
周桂昌先生	126	-	-	126	0.00
李聯偉先生	83,600	-	-	83,600	0.00
鄭志剛先生	371,194	-	-	371,194	0.01
紀文鳳小姐	30,000	-	-	30,000	0.00
新世界百貨中國有限公司					
(普通股每股面值0.10港元)					
鄭志剛先生	-	-	1,107,000 ⁽⁵⁾	1,107,000	0.07
紀文鳳小姐	20,000	-	-	20,000	0.00
新創建					
(普通股每股面值1.00港元)					
鄭家純博士	13,768,798	-	12,000,000 ⁽⁴⁾	25,768,798	0.76
冼為堅博士	4,921	46	25,493,617 ⁽⁶⁾	25,498,584	0.75
梁仲豪先生	246	-	-	246	0.00
鄭家成先生	343,750	-	5,074,520 ⁽⁷⁾	5,418,270	0.16
梁志堅先生	2,700,000	-	-	2,700,000	0.10
周桂昌先生	14,033	-	-	14,033	0.00
紀文鳳小姐	15,000	-	-	15,000	0.00
新城集團有限公司					
(普通股每股面值1.00港元)					
鄭家成先生	-	80,000	3,570,000 ⁽⁸⁾	3,650,000	45.63
耀禮投資有限公司					
(普通股每股面值1.00港元)					
鄭家成先生	-	-	500 ⁽⁹⁾	500	50.00
YE Holdings Corporation					
(普通股每股面值1.00港元)					
梁志堅先生	37,500	-	-	37,500	1.50

附註：

(1) 該等股份由一家何厚浣先生擁有40.0%已發行股本的公司實益擁有。

- (2) 4,102股股份由鄭家成先生全資擁有的一家公司持有，另11,767股股份由新城集團有限公司(「新城」)持有，鄭家成先生被視為於該公司持有已發行股本45.63%權益。
- (3) 該等股份由鄭家純博士全資擁有的公司實益擁有。
- (4) 該等股份由鄭家純博士全資擁有的一家公司實益擁有。
- (5) 該等股份由鄭志剛先生全資擁有的一家公司實益擁有。
- (6) 該等股份由冼為堅博士及其配偶聯名擁有的一家公司實益擁有。
- (7) 該等股份由鄭家成先生全資擁有的一家公司實益擁有。
- (8) 該等股份由鄭家成先生間接擁有49.58%權益的一家公司持有。
- (9) 鑑於鄭家成先生於新城擁有權益，故彼被視為於該等股份中擁有權益。

(2) 於相關股份中的好倉－購股權

(i) 本公司

董事姓名	授予日期	於最後可行日期尚未行使而 行使價為每股17.652港元的 購股權數目		
		行使期 (附註1)	行使期 (附註2)	總數
拿督鄭裕彤博士	2007年3月19日	36,714,392	-	36,714,392
鄭家純博士	2007年3月19日	36,714,392	-	36,714,392
冼為堅博士	2007年3月19日	301,760	-	301,760
梁仲豪先生	2007年3月19日	301,760	-	301,760
楊秉樑先生	2007年3月19日	301,760	-	301,760
查懋聲博士	2007年3月19日	301,760	-	301,760
鄭家成先生	2007年3月19日	201,172	1,207,047	1,408,219
梁志堅先生	2007年3月19日	35,708,517	-	35,708,517
周桂昌先生	2007年3月19日	-	1,207,047	1,207,047
何厚浚先生	2007年3月19日	201,172	-	201,172
李聯偉先生	2007年3月19日	301,760	-	301,760
梁祥彪先生	2007年3月19日	201,172	-	201,172
鄭志剛先生	2007年3月19日	-	502,935	502,935
紀文鳳小姐	2007年3月19日	-	1,005,871	1,005,871

附註：

- (1) 由2007年3月19日至2012年3月18日。
- (2) 分為五批，可分別由2007年3月19日、2008年3月19日、2009年3月19日、2010年3月19日及2011年3月19日至2012年3月18日行使。
- (3) 各董事繳付10.0港元作為獲授購股權的現金代價。

(ii) 新世界中國地產

董事姓名	授予日期	行使期 (附註)	購股權數目	每股行使價 (港元)
鄭家純博士	2008年12月29日	(1)	1,791,045	1.340
	2011年1月18日	(2)	2,000,000	3.154
鄭家成先生	2008年12月29日	(1)	727,612	1.340
	2011年1月18日	(2)	800,000	3.154
梁志堅先生	2008年12月29日	(1)	127,910	1.340
	2011年1月18日	(2)	200,000	3.154
周桂昌先生	2008年12月29日	(1)	167,910	1.340
	2011年1月18日	(2)	200,000	3.154
李聯偉先生	2008年12月29日	(1)	252,221	1.340
	2011年1月18日	(2)	300,000	3.154
鄭志剛先生	2008年12月29日	(1)	337,284	1.340
	2011年1月18日	(2)	1,500,000	3.154

附註：

- (1) 分為四批，可分別由2009年1月30日、2010年1月30日、2011年1月30日及2012年1月30日至2013年1月29日行使。
- (2) 分為五批，可分別由2011年2月19日、2012年2月19日、2013年2月19日、2014年2月19日及2015年2月19日至2016年2月18日行使。
- (3) 上述各董事繳付10.0港元作為每次獲授購股權的現金代價。

(iii) 新世界百貨中國有限公司

董事姓名	授予日期	行使期 (附註)	購股權數目	每股行使價 (港元)
鄭家純博士	2007年11月27日	(1)	1,000,000	8.66
鄭志剛先生	2007年11月27日	(1)	500,000	8.66

附註：

- (1) 分為五批，可分別由2008年11月27日、2009年11月27日、2010年11月27日、2011年11月27日及2012年11月27日至2013年11月26日行使，惟於每週年可行使的購股權最高數目，為已授出購股權總數的20%連同自過往週年結轉的任何尚未行使購股權。
- (2) 上述各董事繳付1.0港元作為獲授購股權的現金代價。

(iv) 新創建

董事姓名	授予日期	行使期 (附註)	購股權數目	每股行使價 (港元)
鄭家純博士	2007年8月21日	(1)	4,553,871	10.672

附註：

- (1) 購股權的40%可由2008年8月21日至2012年8月20日行使，而餘下的60%分為3期，可分別由2009年8月21日、2010年8月21日及2011年8月21日至2012年8月20日行使。
- (2) 上述董事繳付10.0港元作為獲授購股權的現金代價。

(3) 於相關股份的好倉－債權證

Fita International Limited (「*Fita*」)

董事姓名	由Fita發行的美元債券證金額				於最後 可行日期 佔已發 行債券證 總金額的 概約百分比
	個人權益	家族權益	公司權益	總數	
李聯偉先生	1,000,000	1,000,000	—	2,000,000	0.27

除本供股章程所披露者外，於最後可行日期，概無董事、本公司主要行政人員或彼等之任何聯繫人士於本公司及其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債權證中擁有或視作擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例該等條文規定，彼等被視作或當作擁有的權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須記錄於本公司存置的登記冊內的權益或淡倉，或根據上市規則所載標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

- (b) 除本供股章程所披露者外，於最後可行日期，概無董事自2011年6月30日(即本公司最近期公佈經審核財務報表的編製日期)以來於本集團任何成員公司所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

6. 主要股東權益披露

於最後可行日期，據董事或本公司主要行政人員所知，根據證券及期貨條例第336條規定所存置的登記冊所記錄，下列人士(董事或本公司主要行政人員除外)於本公司的股份或相關股份擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文向本公司披露的權益或淡倉如下：

於股份的好倉

名稱	持有的股份數目			佔股權的 概約百分比
	實益權益	受控制法團的 權益	總數	
Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited (「CYTFH」) ⁽¹⁾	-	2,514,476,329	2,514,476,329	42.01
Chow Tai Fook (Holding) Limited (前稱Centennial Success Limited) (「CTFHL」) ⁽²⁾		2,514,476,329	2,514,476,329	42.01
周大福企業有限公司(「周大福」) ⁽³⁾	2,288,067,824	226,408,505	2,514,476,329	42.01
HSBC Holdings plc	-	567,541,186	567,541,186	9.48
Standard Chartered PLC	-	640,033,542	640,033,542	9.82

附註：

- (1) CYTFH持有CTFHL 66.08%直接權益，因此被視為於CTFHL被視為擁有權益的股份中擁有權益。
- (2) CTFHL持有周大福100%直接權益，因此被視為於周大福擁有或被視為擁有權益的股份中擁有權益。
- (3) 周大福連同其附屬公司。

於最後可行日期，據董事所知，下列人士及公司(董事或本公司主要行政人員除外)直接或間接擁有附帶投票權可在任何情況下於本集團任何成員公司(本公司除外)股東大會投票的任何類別股本的面值10%或以上的權益：

實體名稱	本集團成員公司名稱	所持 權益的概約 百分比
Aldburg Assets Limited	Coral Business Inc.	12.50
Asean Giant Limited	Gold Return Resources Ltd.	10.00

實體名稱	本集團成員公司名稱	所持 權益的概約 百分比
東亞環球有限公司	廣州北環高速公路有限公司	24.30
北京自然草廣告有限公司	北京信通時尚傳媒廣告 有限公司	25.00
Bolo Ltd	Bright Moon Company Limited	25.00
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
周大福企業有限公司	鋒卓有限公司	40.00
周大福企業有限公司	Beames Holdings Limited	36.00
周大福企業有限公司	鑫順有限公司	37.00
周大福企業有限公司	HH Holdings Corporation	12.00
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
任克勇博士	NoveMed Group Ltd.	20.00
遠豪投資有限公司	Autowin Limited	30.00
豐盛珠寶有限公司	銀隆有限公司	10.00
敬達發展有限公司	利裕發展有限公司	30.00
Ginza Assets Ltd	Rich Apple Developments Limited	49.99
Golden Sphere Investments Limited	新希望有限公司	15.00
Good Step Profits Limited	佳期國際有限公司	20.00
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
Grand Choice Profits Limited	Gold Return Resources Ltd.	10.00

實體名稱	本集團成員公司名稱	所持 權益的概約 百分比
廣西梧州恒通發展有限公司	梧州新梧公路有限公司	40.00
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
古交市路橋開發建設公司	太原新園公路有限公司	40.00
海南中泓投資有限公司	新世界中泓地產有限公司	20.00
慶鵬石油化工(香港)有限公司	成都心怡房地產開發有限公司	20.00
Honor Fidelity Limited	龍騰2000有限公司	30.00
Hotspring Ltd	Easlin Corporation	20.00
華美財富(北京)國際置業 有限公司	北京東方華美房地產開發 有限公司	25.00
華盛音像出版社	北京金盾信通影視文化 有限責任公司	25.00
Infinity Regent Inc.	Milestone Overseas Limited	16.67
上海國際展覽中心有限公司	鄭州香港會展管理有限公司	30.00
Ji Lee Company Limited	香港京廣開發有限公司	18.00
Kly (Nominees) Ltd	庶榮發展有限公司	20.00
Kly (Nominees) Ltd	康煌投資有限公司	20.00
麗新發展有限公司	Easlin Corporation	20.00
利達土木工程有限公司	Hip Hing – Leader JV Limited	33.33
Longreach Shipping Limited	倍益有限公司	20.00
Lucky Flow Limited	新世界ZGM有限公司	15.00

實體名稱	本集團成員公司名稱	所持 權益的概約 百分比
Lucky Flow Limited	Keenwise Technology Limited	15.00
Magic Pioneer Limited	Two-Way Communications Limited	10.00
萬邦投資有限公司	萬苑投資有限公司	14.29
Merino Holdings Limited	新世界ZGM有限公司	20.00
阮北耀先生	亨利寶企業有限公司	10.00
梁嘉曼小姐	亨利寶企業有限公司	10.00
張秀蓮小姐	Success Concept Investments Limited	15.00
姚寶珍小姐	北京信通時尚傳媒廣告 有限公司	25.10
Open Door Investments Ltd	Realistic Reward Limited	30.00
Panion Holdings Ltd.	NoveMed Group Ltd.	15.00
Polarway Investment Ltd	高地投資有限公司	40.00
瀋陽正居實業有限公司	新世界(瀋陽)房地產開發 有限公司	10.00 (附註)
Sparkle Spirit Limited	Milestone Overseas Limited	16.67
Stanford Ocean Limited	Two-Way Communications Limited	10.00
太原通泰工業實業總公司	太原新太公路有限公司	40.00
運添有限公司	保潤有限公司	16.58
天津高速公路集團有限公司	天津新展高速公路有限公司	40.00
Triumphal Fountain Limited	添益投資有限公司	36.00
Wah Tai Company Limited	銀隆有限公司	20.00
Weatbest Investments Limited	Right Choice International Limited	35.00
Winteam Holdings Limited	China Step Limited	30.00

實體名稱	本集團成員公司名稱	所持 權益的概約 百分比
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
北京商建房地產開發有限公司	北京新世界商建房地產開發 有限公司	10.00
北京崇遠投資經營公司	北京新世界物業管理有限公司	11.90
北京極致通達傳媒廣告 有限公司	北京信通傳之媒廣告有限公司	17.14
北京勵升豪廷房地產顧問 有限公司	北京新世界商建房地產開發 有限公司	15.00
成都深港石化有限公司	成都心怡房地產開發有限公司	20.00
佛山市高明區恒達交通投資 管理有限公司	佛山市高明新明大橋 有限公司	49.00
武漢市國營漢口魚場	武漢新漢發展有限公司	30.00 (附註)
國土資源部珠寶玉石首飾 管理中心	北京信通時尚傳媒廣告 有限公司	20.00
貴陽市南明區金水食府	貴陽金陽恆泰食品投資 有限公司	16.67
廣東番禺交通建設投資 有限公司	廣州市東新高速公路 有限公司	49.00
廣盛華僑(大亞灣)房產開發 有限公司	惠州市廣新房地產開發 有限公司	30.00

附註：指相關的合作合營企業合同所載的利潤分配比率

除上文所披露者外，據董事所知，於最後可行日期，概無其他人士於本公司的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3分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉，或擁有附帶投票權可在任何情況下於本集團任何成員公司股東大會投票的任何類別股本的面值10%或以上的權益。

7. 董事服務合約

於最後可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立或擬訂立僱主可於一年內在不予賠償(法定賠償除外)的情況下終止的服務合約。

8. 董事於合約或安排的權益

根據一項於1993年8月5日由Hotel Property Investments (B.V.I.) Limited(「HPI」)、Renaissance Hotel Holdings (B.V.I.) Limited(此兩間公司均為本集團的前附屬公司)及CTF Holdings Limited簽定的協議(「協議」)，HPI需根據協議條款承諾每年向CTF Holdings Limited支付一筆年費。於1997年7月25日，該協議已轉讓予本集團的附屬公司新世界酒店(集團)有限公司。截至2011年6月30日止年度，CTF Holdings Limited收取9.9百萬美元(約77.4百萬港元)。本公司董事鄭家純博士實益擁有CTF Holdings Limited，因此在此交易中佔有權益。

除集團公司間訂立的合約及上述的交易外，於最後可行日期，董事概無於本集團任何成員公司所訂立於本供股章程日期仍屬有效且對本集團業務而言屬重大的任何合約或安排中直接或間接擁有重大權益。

9. 重大合約

本集團成員公司於緊接本供股章程日期前兩年內所訂立以下屬或可能屬重大的合約(即本集團於其一般業務過程以外所訂立的合約)：

- (a) 海通(香港)金融控股有限公司(「**海通(香港)**」)與新創建所訂立日期為2009年11月19日的買賣協議，據此，海通(香港)已有條件同意購買及新創建已同意促使出售373,434,720股大福證券集團有限公司(現稱海通國際證券集團有限公司)股份，代價約為1,822.4百萬港元；
- (b) NWS Service Management Limited (作為賣方)、豐盛創建企業有限公司(作為買方)、杜惠愷先生及黃國堅先生(作為保證人)所訂立日期為2010年6月11日的買賣協議，內容有關買賣(1)NWS Facility Services Limited；(2)Building Material Supplies Limited；(3)Clever Basis Limited；(4)New World Risk Management (L) Limited；及(5)NWS International Insurance Limited各自的全部已發行股本，代價為445.9百萬港元；
- (c) NWS Service Management Limited (作為賣方)、豐盛創建企業有限公司(作為買方)、杜惠愷先生及黃國堅先生(作為保證人)所訂立日期為2010年6月11日的買賣協議，內容有關買賣(1)(a)新創機電工程集團有限公司；(b)Elite Master Holdings Limited；及(c)Waihong Cleaning Limited各自的全部已發行股本；(2)新創機電工程有限公司的工程業務；及(3)在香港的物業管理業務合約，代價為442.6百萬港元；
- (d) (其中包括)Widfaith Group Limited (「**Widfaith**」)作為賣方與Moscan Developments Limited (「**Moscan**」)作為買方所訂立日期為2011年6月13日的買賣協議，內容有關Moscan 向Widfaith收購Chinese Future Corporation (「**CFC**」)約22.68%之已發行股份，代價約為226.9百萬美元；

- (e) 本公司間接全資附屬公司New World Hotel Management (BVI) Limited (「**NWHM**」)與Hotel Value Funds L.P.及Rosewood Hotels and Resorts Holdings Inc(統稱「**賣方**」)所訂立日期為2011年6月18日之買賣協議，據此，NWHM同意向賣方收購Rosewood Hotels and Resorts, L.L.C.的100%權益及酒店品牌「Carlyle」的知識產權，代價分別約為235.0百萬美元及28.0百萬美元；
- (f) (其中包括) Wonderful Sky Limited、Modern Global Holdings Limited (「**Modern Global**」)及Fast Fortune Holdings Limited所訂立日期為2010年7月12日之買賣協議，內容有關(其中包括)Modern Global收購新礦資源有限公司(「**新礦資源**」)約43.34%的實際權益，代價為118.2百萬美元。新礦資源擁有及經營一個位於中國河北省的主要私營鐵礦場；Modern Global與(其中包括) Aleman Investments Limited、Big Yield Limited、Excellent Era Limited及Standlink Holdings Limited各自訂立四份全部日期均為2010年12月17日之買賣協議，內容有關由Modern Global收購新礦資源合共約16.66%的額外實際權益，總代價約為47.2百萬美元，因此，新創建於新礦資源之實際權益增加至約60%。於2011年5月27日，聯交所批准新礦資源於聯交所主板獨立上市，新礦資源的股份其後於2011年7月4日上市，使新創建擁有新礦資源的權益由約60%攤薄至約48%，故新礦資源上市後隨即不再為新創建之附屬公司；
- (g) (其中包括) Moscan與Kaiming Holdings Limited所訂立日期為2011年7月27日的買賣協議，內容有關收購Widefaith之25%已發行股份，代價約為145.2百萬美元；
- (h) (其中包括) Moscan與The Children's Investment Master Fund所訂立日期為2011年9月9日的買賣協議，內容有關Moscan收購CFC之約26.32%已發行股份，購買價為280.0百萬美元連同由2011年7月1日起至2011年8月31日(包括該日)止期間就購買價按年息率8厘計算的利息；
- (i) 包銷協議；及
- (j) 新世界中國地產包銷協議。

除上文披露者外，於最後可行日期，本公司或其附屬公司於緊接本供股章程刊發日期前兩年內概無訂立就本集團而言屬或可能屬重大的合約（並非於一般業務過程中訂立的合約）。

10. 訴訟

於最後可行日期，本公司及其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，而據董事所知，本公司及其任何附屬公司概無尚未了結或備受威脅的重大訴訟或索償。

11. 專家及同意書

(a) 專家的資格

以下為於本供股章程發表意見的專家的資格：

名稱	資格
羅兵咸永道會計師事務所	執業會計師

(b) 專家同意書

羅兵咸永道會計師事務所已就本供股章程的刊發並載入本集團日期為2011年11月8日的未經審核備考財務資料的會計師報告發出同意書，同意以本供股章程所載之形式及涵義分別刊載其函件及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

(c) 專家權益

於最後可行日期，羅兵咸永道會計師事務所，其並無於本集團任何成員公司任何證券的任何權益，或認購或指派他人認購本集團任何成員公司任何證券的任何權利（不論是否可在法律上執行），亦並無自2011年6月30日（即本公司最近期已公佈經審核財務報告的編製日期）起本集團任何成員公司已收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

12. 送呈公司註冊處處長的文件

各份發行文件及本附錄三「專家及同意書」一段所指由羅兵咸永道會計師事務所發出的同意書副本，已根據公司條例第38D條送呈公司註冊處處長。

13. 一般事項

- (a) 有關供股的開支包括但不限於包銷佣金；財務、法律、隨後發行費用、印刷、註冊、翻譯及其他相關開支，估計約為177.0百萬港元，將由本公司承擔。
- (b) 本供股章程所提述的所有日期及時間均指香港時間及日期。
- (c) 本供股章程的中英文版本如有任何歧異，概以英文版本為準。

14. 備查文件

下列文件的副本由本供股章程日期起至2011年11月22日(包括該日)止期間內任何工作日(星期六、星期日及公眾假期除外)的一般辦公時間內，在胡關李羅律師行的辦事處(地點為香港中環康樂廣場1號怡和大廈26樓)可供查閱：

- (a) 本公司的組織章程大綱及細則；
- (b) 本附錄三「重大合約」一段所述重大合約；
- (c) 羅兵咸永道會計師事務所就本集團未經審核備考財務資料所編製的會計師報告，其全文載於本供股章程附錄二；
- (d) 本附錄三「專家及同意書」一段所指的同意書；
- (e) 本公司截至2009年6月30日、2010年6月30日及2011年6月30日止年度的年報；及
- (f) 本供股章程。

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告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分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。



聯合公告

行使認沽期權及提呈出售

可能收購一間從事營運 杭州繞城公路之公司額外權益

本公告乃根據上市規則第13.09條作出。

於2011年10月31日，新世界及新創建各自之一間附屬公司Moscan收到Kaiming發出之書面通知並獲告知，Kaiming有意行使認沽期權出售期權股份，即Kaiming持有Widfaith全部已發行股份之65%，以及擬向Moscan提呈出售Widfaith全部已發行股份之額外10%，根據Widfaith買賣協議規定之相同基準價加日增金額，合共出售Kaiming持有Widfaith全部已發行股份之75%。認沽期權之接納受限於Widfaith買賣協議之條款及條件，(包括但不限於)訂立具法律約束力之有條件買賣協議。出售亦受限於Moscan及Kaiming訂立具法律約束力之有條件買賣協議。

股東及有意投資者務請注意，Moscan進一步收購Widfaith全部已發行股份之75%受多項條件所限，故此項收購未必進行。儘管Moscan與Kaiming正就買賣協議進行磋商，但概不保證Moscan會進行上述進一步收購，故新世界股東、新創建股東以及新世界與新創建證券之有意投資者在買賣或投資新世界與新創建證券時務須審慎行事。

本公告乃根據上市規則第13.09條作出。

茲提述新世界及新創建日期為2011年7月27日有關新世界及新創建各自之一間附屬公司Moscan收購Widafaith全部已發行股份之25%以及Moscan向Kaiming授出認沽期權及Kaiming向Moscan授出認購期權之聯合公告。另提述新世界及新創建日期為2011年9月9日有關Moscan向TCI收購CFC全部已發行股份之約26.32%之聯合公告。

除本公告另有界定外，本公告所用之詞彙與新世界及新創建於2011年7月27日及2011年9月9日作出之聯合公告所界定者具有相同涵義。

新世界及新創建各自之董事會欣然宣佈第三階段收購事項已於2011年9月16日完成。

於2011年10月31日，新世界及新創建各自之一間附屬公司Moscan收到Kaiming發出之書面通知並獲告知，Kaiming有意行使認沽期權出售期權股份，即Kaiming持有Widafaith全部已發行股份之65%，以及擬向Moscan提呈出售Widafaith全部已發行股份之額外10%（「出售」），根據Widafaith買賣協議規定之相同基準價加日增金額，合共出售Kaiming持有Widafaith全部已發行股份之75%。認沽期權之接納受限於Widafaith買賣協議之條款及條件，（包括但不限於）訂立具法律約束力之有條件買賣協議。出售亦受限於Moscan及Kaiming訂立具法律約束力之有條件買賣協議。

於2011年10月31日，Moscan已(a)確認其接納行使認沽期權之條款；及(b)表示其原則上接受出售之條款。惟須達成以下條件，方可作實：

- (i) 新世界及新創建各自董事會之批准；
- (ii) 新世界及新創建遵守彼等根據上市規則之披露責任及其他適用規定；及
- (iii) 簽訂Moscan及Kaiming將就買賣Widafaith全部已發行股份之75%而訂立互相滿意之具法律約束力之有條件協議。

倘若訂約方就Moscan收購Widafaith全部已發行股份之75%簽訂具法律約束力之有條件協議，新世界及新創建將根據上市規則之有關規定另行作出聯合公告。

股東及有意投資者務請注意，Moscan進一步收購Widfaith全部已發行股份之75%受多項條件所限，故此項收購未必進行。儘管Moscan與Kaiming正就買賣協議進行磋商，但概不保證Moscan會進行上述進一步收購，故新世界股東、新創建股東以及新世界與新創建證券之有意投資者在買賣或投資新世界與新創建證券時務須審慎行事。

承董事會命
新世界發展有限公司
鄭家純博士
董事總經理

承董事會命
新創建集團有限公司
鄭家純博士
主席

香港，2011年10月31日

於本公告日期，新世界董事會包括(a)六名執行董事，為拿督鄭裕彤博士、鄭家純博士、冼為堅博士、梁仲豪先生、鄭志剛先生及鄭志恒先生；(b)五名非執行董事，為鄭家成先生、梁志堅先生、周桂昌先生、梁祥彪先生及紀文鳳小姐；及(c)四名獨立非執行董事，為楊秉樑先生、查懋聲博士(查懋聲博士之替任董事：查懋成先生)、何厚浚先生及李聯偉先生。

於本公告日期，新創建董事會包括(a)六名執行董事，為鄭家純博士、曾蔭培先生、林煒瀚先生、張展翔先生、杜家駒先生及鄭志明先生；(b)四名非執行董事，為杜惠愷先生、維爾·卡馮伯格先生(維爾·卡馮伯格先生之替任董事：楊昆華先生)、杜顯俊先生及黎慶超先生；及(c)三名獨立非執行董事，為鄺志強先生、鄭維志博士及石禮謙先生。

* 僅供識別