

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。

本公告僅供參考，並非收購、購買或認購本公司任何證券之邀請或建議。

在香港以外司法權區發出本公告或會受法律限制。獲得本公告之人士須自行了解並且遵守該等限制，不遵守有關限制或會構成違反該等司法權區的證券法例。

本公告或其任何副本概不得在美國，或在刊發或派發本公告屬違法的任何其他司法權區內刊發或派發，亦不得向任何美國人士派發。證券在未登記或獲豁免登記的情況下不得在美國提呈或出售，而本公告所述證券將根據所有適用法例及規例出售。



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)



New World China Land Limited
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)
(股份代號：917)

認購
供股股份的不可撤回承諾
及
恢復股份買賣

建議供股
按每股供股股份2.55港元的
價格每持有兩股股份
可認購一股面值0.10港元的
供股股份
及
恢復股份買賣

供股聯席包銷商
(根據其英文名稱字母排序)



中銀國際

HSBC 滙豐

供股

本公司及新世界發展的董事會謹此公告，於2009年10月9日，本公司訂立有關供股的包銷協議。本公司建議按每股供股股份2.55港元的認購價（須於接納時繳足），按記錄日期下午5時正合資格股東每持有兩股股份可獲一股未繳股款供股股份的比例，以供股方式發行不少於1,918,584,241股但不超過2,090,404,338股供股股份，集資不少於約4,892,400,000港元（未扣除費用）但不超過約5,330,500,000港元（未扣除費用）。供股僅讓合資格股東參加，不合資格股東不可參與。

董事謹此知會投資者及有意投資者，由於供股股份將於釐定可獲發末期股息資格的日期2009年12月9日星期三前發行，故繳足股款供股股份持有人可享有董事於2009年10月8日所建議截至2009年6月30日止年度的末期股息每股0.06港元。為符合獲發建議末期股息的資格，股東必須不遲於2009年12月4日星期五下午4時30分向過戶處遞交所有轉讓文件以及相關股票登記。

根據供股的條款，所發行的供股股份合共將等於：(i)於最後可行日期本公司已發行股本50%；及(ii)緊隨供股完成後經發行供股股份後擴大的本公司已發行股本約33%。

於最後可行日期，新世界發展及義榮分別持有2,537,632,731股股份及113,351,879股股份，合共佔本公司已發行股本約69.09%。根據包銷協議，新世界發展已向本公司及聯席包銷商作出不可撤回的承諾，其中包括，會接納或促使接納承諾股份的暫定配額，合共佔供股股份約69.09%（假設並無行使換股及認購權），以及在記錄日期下午5時正前任何時間不會行使本身所持有可換股債券附有的換股權。聯席包銷商已有條件及各自同意按比例包銷有關的包銷供股股份。新世界發展根據包銷協議向本公司及聯席包銷商作出的承諾不屬於上市規則所界定新世界發展的須公告交易。

聯席包銷商包銷有關包銷供股股份的責任有以下條件：(i)達成(或豁免)本公告下文「供股及包銷協議的條件」一節所述的條件；及(ii)聯席包銷商並無根據包銷協議的條款終止包銷協議。倘若未能達成(或豁免(如適用))條件或包銷協議根據其條款終止，則供股不會進行。

建議供股的理由及所得款項用途

本公司主要在中國經營物業發展、物業相關投資、租賃及酒店業務。董事認為基於目前的市況，籌集長期股本以便重新融資本公司現有借貸及債務(包括可能贖回或購回尚未贖回可換股債券)最符合本公司及股東的整體利益。根據可換股債券的條款，各債券持有人於2010年6月11日有權要求可換股債券發行人贖回彼等當日持有的全部或部分可換股債券。

經考慮本集團的其他集資方法(包括發行債券及配股)及各種方法的優點及成本，董事認為以供股籌集長期資金對本集團而言較為可取，原因在於毋須承擔利息且不會增加負債。供股亦讓現有股東有機會避免股權被攤薄。董事認為供股的所得款項淨額可加強本公司的資本基礎及本集團的財務實力，同時供股讓全體股東可公平參與本公司未來的發展。

基於上述理由，董事相信供股符合本集團與股東的整體利益。

估計供股費用(包括財務、法律及其他專業費用)約38,400,000港元，將由本公司支付。全數接納供股股份暫定配額的每股供股股份認購價淨額預計約為2.53港元。

估計供股所得款項淨額(已扣除所有估計費用38,400,000港元)不會少於約4,854,000,000港元。董事現時計劃將供股所得款項淨額作以下用途：

- 重新融資本集團現有借貸及債務，包括可能贖回或購回尚未贖回可換股債券；及
- 作為本集團日後於中國的物業發展及物業相關投資所需資金，以及本集團的額外一般營運資金。

假設於記錄日期下午5時正前全數行使換股及認購權而配發及發行最高數目的股份，則供股股份數目增加將導致有額外所得款項淨額約428,300,000港元，董事計劃該筆額外所得款項淨額會用作本集團一般營運資金。

載有供股其他資料的章程或章程文件(視情況而定)將會盡快寄發予股東。

買賣股份及供股股份的風險提示

謹請留意，包銷協議載有條文，授權聯席包銷商可在發生若干事件(包括不可抗力事件)的情況下終止包銷商的責任，詳情請參閱本公告下文「終止包銷協議」一節。

截至供股所有條件達成日期(及聯席包銷商終止包銷協議的權利結束日期)買賣股份或本公司其他證券的股東或其他人士，及2009年10月30日星期五至2009年11月6日星期五(包括首尾兩天)期間買賣未繳股款供股股份的人士須承擔供股未必成為無條件或不會進行的風險。如有疑問，股東、其他涉及本公司證券買賣的人士及有意投資者應自行諮詢專業顧問。股東及有意投資者在買賣本公司證券時務請審慎行事。

按附權基準買賣股份的最後日期為2009年10月21日星期三，股份將於2009年10月22日星期四起以除權基準買賣。於記錄日期(現時預期為2009年10月23日星期五)下午5時正名列本公司股東名冊的合資格股東方可參與供股。為於記錄日期下午5時正已登記為本公司股東，必須於記錄日期下午4時30分前將股份轉讓文件(連同有關的股票)交予過戶處辦理登記。

接納供股並且付款的截止時間預期為接納日期下午4時正。本公司會向聯交所上市委員會申請批准未繳股款及繳足股款的供股股份上市及買賣。

恢復買賣

在本公司及新世界發展要求下，股份、新世界發展股份及可換股債券於2009年10月9日下午2時30分起暫停在聯交所買賣，以待刊發本公告。本公司及新世界發展已向聯交所申請於2009年10月12日星期一上午9時30分起恢復股份、新世界發展股份及可換股債券買賣。

供股

供股的條款載於下文。

發行數字

供股的基準：	合資格股東於記錄日期下午5時正每持有兩股股份可認購一股供股股份
已發行股份數目：	於最後可行日期為3,837,168,482股股份
供股股份數目：	不少於1,918,584,241股供股股份(假設記錄日期下午5時正前並無根據行使換股及認購權配發及發行股份)但不超過2,090,404,338股供股股份(假設記錄日期下午5時正前根據全面行使換股及認購權配發及發行股份)
認購價：	每股供股股份2.55港元
聯席包銷商：	中銀國際及滙豐
(根據英文名稱字母排序)	

供股完成時最低經擴大之
已發行股本：
(假設完成供股前並無配發
及發行股份(不包括供股
股份))

5,755,752,723股股份

供股完成時最高經擴大之
已發行股本：
(假設於記錄日期下午5時正前
根據全面行使換股及認購權
配發及發行股份，但除此
以外在完成供股前並無配發
及發行任何其他股份
(不包括供股股份))

6,271,213,015股股份

於最後可行日期：

- (1) 未贖回可換股債券(包括新世界發展的可換股債券)的本金總額為人民幣2,550,000,000元，根據指定匯率1港元兌人民幣0.9848元按每股股份7.81港元的換股價(可予調整)可兌換331,543,936股股份。假設於記錄日期下午5時正前全數行使可換股債券(新世界發展的可換股債券除外)所附換股權而配發及發行股份，合共會發行325,563,145股新股份，因而會導致發行162,781,572股額外供股股份；
- (2) 未行使購股權涉及44,950,000股股份，其中涉及18,077,050股股份的購股權為已歸屬購股權。假設於記錄日期下午5時正前全數行使已歸屬購股權所附認購權而配發及發行股份，合共會發行18,077,050股新股份，因而會導致發行9,038,525股額外供股股份。

除上述未贖回及未行使的可換股債券及購股權外，本公司於最後可行日期並無其他已發行但未贖回或未行使的可換股證券或認股權或其他可轉換或認購股份的同類權利。

根據供股條款建議暫定配發的未繳股款供股股份總數相等於本公司於最後可行日期已發行股本的50%，佔緊隨供股完成後本公司經擴大之已發行股本約33%。

合資格股東

本公司僅會向合資格股東寄發章程文件。在合理可行的情況下，本公司會向不合資格股東及各可換股債券及購股權持有人寄發章程，惟僅供參考，但不會向彼等寄發暫定配額通知書或額外申請表格。

股東或投資者：(i)必須於記錄日期下午5時正已登記為本公司股東；及(ii)並非不合資格股東，方可參與供股。

按附權基準買賣股份的最後日期為2009年10月21日星期三。股份將於2009年10月22日星期四起以除權基準買賣。

為於記錄日期下午5時正已登記為本公司股東，必須於記錄日期下午4時30分前向過戶處遞交股份轉讓文件(連同有關的股票)辦理登記。

可換股債券持有人如欲參與供股，須於記錄日期下午5時正前根據可換股債券條款及條件行使可換股債券所附換股權並且向本公司登記成為所獲配發及發行股份的持有人。

已歸屬購股權持有人如欲參與供股，須於記錄日期下午5時正前根據購股權條款及條件行使已歸屬購股權所附認購權並且向本公司登記成為所獲配發及發行股份的持有人。

接納供股並且付款的截止時間預期為接納日期下午4時正。本公司會向聯交所上市委員會申請批准未繳股款及繳足股款的供股股份上市及買賣。

按比例全數接納配額的合資格股東所佔本公司權益不會遭攤薄。倘若合資格股東不接納本身的供股配額，則所佔本公司股權的比例會遭攤薄。

不合資格股東的權利

章程文件不會根據香港以外任何司法權區的相關證券法例或同類法例註冊或登記。

根據最後可行日期本公司的股東名冊，本公司合共有兩名股東的註冊地址在香港以外。

本公司正在查詢可否向海外股東提出供股。本公司了解上市規則第13.36(2)(a)條規定，僅在董事已查詢有關司法權區的法律限制或當地監管機構或證券交易所規定後，認為必須或應當不包含海外股東，則供股將會不包含海外股東。將該等海外股東排除供股的基準(如有)將於章程中披露。

本公司會在合理可行的情況下向不合資格股東及各可換股債券及購股權持有人寄發章程惟僅供參考，但不會向彼等寄發暫定配額通知書及額外申請表格。

原應暫定配發予不合資格股東的供股股份會安排在未繳股款供股股份開始買賣後盡快而無論如何在未繳股款供股股份結束買賣前以未繳股款方式，在扣除一切出售費用後有溢價的情況下於市場出售。本公司會將以上出售所得款項總淨額，按記錄日期下午5時正不合資格股東所持股權比例分派予不合資格股東，惟任何人士如可獲金額不足100港元，則有關數額歸本公司所有。原應配發予不合資格股東而未出售的供股股份，可供合資格股東以額外申請表格申請認購。

認購價

認購價為每股供股股份2.55港元，須於接納有關供股的暫定配額時，或(如適用)根據供股申請額外供股股份或未繳股款供股股份承讓人申請供股股份時全數支付。認購價較：

- (1) 最後收市價折讓約38.11%；
- (2) 基於最後收市價計算的理論除權價(假設換股及認購權未行使)約每股3.60港元折讓約29.17%；

- (3) 截至最後交易日的五個連續交易日在聯交所的平均收市價每股約3.83港元折讓約33.42%；
- (4) 截至最後交易日的十個連續交易日在聯交所的平均收市價每股約3.82港元折讓約33.25%；及
- (5) 較2009年6月30日本公司股權持有人應佔每股經審核綜合資產淨值約7.95港元折讓67.92%。

認購價由董事參考股份在現時市況下的市價及本集團目前財政狀況釐定。

經考慮下文「供股的理由及所得款項用途」一節所述供股的理由後，董事認為供股的條款（包括認購價及上文所述認購價對相關價值的折讓）公平合理，且對本公司及股東整體有利。

暫定配額的基準

暫定配額的基準為於記錄日期下午5時正合資格股東每持有兩股股份可獲發一股供股股份。

合資格股東申請全部或部分暫定配額須填寫暫定配額通知書，然後連同所申請供股股份的認購款項遞交。

供股股份的零碎配額

本公司不會暫定配發零碎的供股股份。所有零碎的供股股份會彙集，如扣除費用後可獲溢價，則所有零碎未繳股款的供股股份會於市場出售，出售的所得款項歸本公司所有。未出售的零碎供股股份可供合資格股東額外申請。

供股股份的權益

供股股份配發及發行並繳足股款後，在各方面與當時已發行股份享有同等權益。已繳足股款的供股股份持有人可獲得供股股份配發及發行日期或之後所宣派、作出或支付的所有未來股息及分派。

董事謹此知會投資者及有意投資者，由於供股股份將於釐定可獲發末期股息資格的日期2009年12月9日星期三前發行，故繳足股款供股股份持有人可享有本公司董事於2009年10月8日所建議截至2009年6月30日止年度的末期股息每股0.06港元。為符合獲發建議末期股息的資格，股東必須不遲於2009年12月4日星期五下午4時30分向過戶處遞交所有轉讓文件以及相關股票登記。

申請額外供股股份

合資格股東可以額外申請方式申請未出售的不合資格股東配額、彙集零碎供股股份及原已暫定配發但不獲合資格股東接納的未繳股款供股股份的未出售供股股份。

額外供股股份僅可由合資格股東填寫額外申請表格，連同所申請額外供股股份的款項提出申請。董事會將基於以下原則，按公平及中肯的方式酌情配發額外供股股份：

- (1) 會優先配發予申請不足一手買賣單位供股股份者，董事認為該等申請目的在於湊足完整買賣單位而並非濫用優先機制；及
- (2) 若根據以上第(1)項原則配發後尚有額外供股股份，額外供股股份會基於所申請額外供股股份數目按對應調整方式分配予合資格股東，即申請較小數目供股股份的合資格股東所獲額外供股股份數目佔其申請數目的百分比比較高，而申請較大數目的供股股份的合資格股東可獲得的供股股份數目雖然較申請小數目的股東多，但所獲額外供股股份數目佔其申請數目的百分比則較低。

由代理人或中央結算系統持有股份的投資者謹請留意，董事會根據本公司股東名冊會視有關的代理人(包括香港中央結算(代理人)有限公司)為單一股東。因此，以代理人名義登記股份的投資者請留意，彼等不會個別受惠於上述配發額外供股股份湊足非完整買賣單位的安排。由代理人(或中央結算系統)持有股份的實益擁有人請考慮應否安排在記錄日期下午4時30分前以本身名義登記有關的股份。

由代理人持有股份的投資者如欲以本身名義登記在本公司股東名冊，必須於記錄日期下午4時30分前將一切有關文件送交過戶處辦理登記。

合資格股東如欲申請超過暫定配額的供股股份，必須填寫及簽署額外申請表格，連同所申請額外供股股份的款項交予過戶處，截止時間現時預期為接納日期下午4時正或本公司與聯席包銷商同意的較後日期及／或時間。

供股的股票及退款支票

倘達成供股的條件，已繳足股款的供股股份股票預計於2009年11月18日星期三以普通郵遞方式寄予接納及申請(如適用)供股股份並已付款者，郵誤風險由收件者承擔。額外供股股份申請全部或部分不獲接納的退款支票(如有)預計於2009年11月18日星期三以普通郵遞方式寄予申請者，郵誤風險由收件者承擔。已繳股款供股股份預期約於2009年11月20日星期五開始買賣。

申請供股股份在聯交所上市

本公司會向聯交所上市委員會申請批准未繳及繳足股款供股股份上市及買賣。股份並無在其他證券交易所上市或買賣，亦無申請或建議申請在其他證券交易所上市或買賣。未繳及繳足股款供股股份預期的買賣單位與股份相同，即每手400股。

買賣未繳及繳足股款供股股份均須繳納香港印花稅以及其他相關費用及開支。

供股股份將合資格納入中央結算系統

倘獲得批准以未繳及繳足股款方式在聯交所上市及買賣且符合香港結算的股份收納規定，未繳及繳足股款的供股股份將獲香港結算接納為合資格證券，自未繳及繳足股款的

供股股份各自在聯交所開始買賣日期或香港結算決定的其他日期起，可在中央結算系統寄存、結算及交收。聯交所參與者之間在任何交易日的交易須於交易日期後第二個交易日在中央結算辦理交收。

中央結算系統的一切活動均須遵照不時生效的中央結算系統一般規則和中央結算系統運作程序規則。股東對上述結算安排詳情及有關安排對其權利及利益的影響如有疑問，應自行查詢股票經紀或其他專業顧問。

包銷安排

包銷協議的主要條款

日期：2009年10月9日

立約方：本公司、新世界發展及聯席包銷商

包銷供股股份數目：不少於593,091,937股供股股份(假設於記錄日期下午5時正前並無根據行使換股及認購權配發及發行股份)但不超過764,912,034股供股股份(假設於記錄日期下午5時正前根據全面行使換股及認購權配發及發行股份)。

聯席包銷商各自按其比例包銷有關的包銷供股股份。

聯席包銷商佣金：本公司須支付的供股佣金為根據記錄日期下午5時正所決定包銷供股股份實際數目計算總認購價的2.25%。

董事會認為包銷協議的條款(包括佣金比率)對本公司及股東公平合理。

供股及包銷協議的條件

供股須待包銷協議成為無條件方可作實。聯席包銷商根據包銷協議承擔的責任須待以下條件達成後方會作實：

- (1) 聯交所於不遲於供股股份分別以未繳及繳足方式開始買賣前的營業日，批准所有供股股份分別以未繳及繳足方式買賣及上市(僅適用於配發及寄發相關所有權文件後)，且有關批准於最後終止時間前並無撤回或撤銷；
- (2) 在須就供股於相關時間取得聯交所及證監會等監管機構的同意及批准時，取得所有相關同意及批准；
- (3) 本公司在包銷協議指定的時間遵守及履行有關進行供股及配發及發售供股股份的責任；
- (4) 新世界發展在包銷協議指定時間根據包銷協議所作出不可撤回承諾遵守及履行責任；及

- (5) 聯席包銷商在包銷協議指定時間收到本公司提供的所有相關文件，且滿意其形式及內容。

本公司及新世界發展須盡力合理安排在不遲於相關適當時間及／或日期(如無具體日期，則為不遲於最後終止時間)達成上述各條件，以及安排在充裕時間內達成上述各條件，以使最後終止時間在2009年11月30日星期一或之前(或本公司及聯席包銷商協定的較後日期)，特別是按聯席包銷商及聯交所就進行供股及供股股份上市而提出的合理要求，提供有關資料及文件、支付(適用於本公司)有關費用、作出承諾及一切有關行動及事宜。

如上述任何條件並無於不遲於指定時間及日期或最後終止時間的日期達成或根據包銷協議由聯席包銷商全部或部份批准豁免，或最後終止時間為於2009年11月30日星期一後(或本公司及聯席包銷商協定的較後日期)，包銷協議將會終止(除包銷協議規定的若干權利及責任外)及供股不會進行。

聯席包銷商可全權酌情於上述任何條件達成的最後時間或日期或之前向本公司及新世界發展發出書面通知：

- (1) 延長須達成任何條件的時限或日數或以聯席包銷商決定的方式延長有關期限；
- (2) 在聯席包銷商決定的有關條款及條件規限下，豁免有關條件(上文(1)及(2)項條件除外)。

禁售期

本公司已向聯席包銷商承諾，以及新世界發展已向聯席包銷商承諾會促使自包銷協議日期起至供股完成日期(預期為2009年11月16日星期一)起計滿90日當日期間，除非獲聯席包銷商事先書面同意(而有關同意不得無故撤回或延遲作出)，否則本公司不得(就供股及根據：(1)購股權條款；或(2)可換股債券條款除外)：(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或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的購股權、權利或認股權證；(ii)購回、註銷、撤回、減少、贖回、回購、購買或以其他方式購入股份；(iii)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的交易；或(iv)公佈有意訂立或執行上文(i)、(ii)或(iii)所述交易。

新世界發展已承諾不會在未先行取得本公司及聯席包銷商書面同意前，且在可行情況下促使義榮不會：

- (1) 在包銷協議日期至記錄日期期間轉讓或以其他方式處置(包括但不限於訂約處置或設立購股權或衍生工具)或購買股份或股份權益；或
- (2) 在記錄日期至接納日期下午4時正期間轉讓或以其他方式處置(包括但不限於訂約處置或設立購股權或衍生工具)或購買(不包括根據供股及包銷協議認購暫定獲配發的供股股份或購買未繳股本權利或遞交額外申請表格或在不違反上市規則的情況下購買股份)股份或股份權益。

新世界發展已向本公司及聯席包銷商進一步承諾，在最後終止時間發生日期起計滿90日期間，在未先行取得聯席包銷商書面同意(有關同意不得無故撤回或延遲作出)前，其不會，亦促使義榮不會(不論直接或間接)：

- (1) 直接或間接有條件或無條件或以其他方式發售、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新世界發展或該等受控公司實益擁有或持有的任何股份(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的證券；
- (2) 訂立任何掉期協議或類似協議以轉移該等股份擁有權的全部或部份經濟風險，而不論上文(1)或(2)所述的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
- (3) 公佈有意訂立或執行上文(1)或(2)所述交易。

終止包銷協議

包銷協議載有條文賦予聯席包銷商在發生若干事項的情況下向本公司發出書面通知終止包銷協議的權利。

倘出現以下事項，聯席包銷商可於最後終止時間前隨時終止包銷協議：

- (1) 任何聯席包銷商獲悉包銷協議內本公司及新世界發展所作任何保證或承諾遭嚴重違反，或本公司或新世界發展嚴重違反包銷協議的任何其他條文；或
- (2) 於包銷協議日期前或本公司及新世界發展於包銷協議所作保證視為作出前任何時間發生會使任何有關保證的任何重大內容不實、不確或誤導的事件或事宜；或
- (3) 章程所載任何陳述的任何重大內容成為或被發現不實、不確、不完整或誤導，或發生或發現事宜使章程在當時刊發會有重大遺漏；或
- (4) 本公司須刊發補充章程；或
- (5) 本集團任何成員公司的業務或財務或經營狀況或前景有任何不利轉變，而聯席包銷商真誠認為對供股屬重大；或
- (6) 聯交所撤回所有未繳股款及繳足股款供股股份的買賣及上市批准；或
- (7) 有關或關於下列方面的任何事件、連串事件或情況(不論是否可以預見)出現、發生、生效或為公眾所知：
 - (i) 地方、國家或國際金融、政治、軍事、工業、經濟、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(包括但不限於中國、香港或美國宣佈國家進入緊急狀態，以及於上述任何地方戰事、恐怖活動、其他傳染病、災難或危機爆發或升級)的任何轉變(不論是否永久)，或任何事項或連串事項導致上述事宜轉變；或

(ii) 香港有關當局宣佈銀行停止經營；或

(iii) 聯交所全面停止或暫停股份或證券交易、施加重大限制或設立價格下限；或

(iv) 連續超過三個營業日暫停股份買賣(公佈供股所導致者除外)；及

聯席包銷商真誠認為上文(i)至(iv)所述任何事項的影響：(a)對本集團或其前景嚴重不利，或將會有重大不利影響；(b)對於供股屬重大；或(c)將會或可能對供股成功與否有重大不利影響，或使供股不建議或不宜進行。

倘聯席包銷商行使權利終止包銷協議，則除根據包銷協議的若干權利或責任外，各立約方的責任會隨即終止。倘聯席包銷商行使該項權利，供股將不會進行。

新世界發展不可撤回的承諾

於最後可行日期，新世界發展及義榮分別實益擁有2,537,632,731股股份及113,351,879股股份，合共佔本公司全部現已發行股本約69.09%。

根據包銷協議，新世界發展已向本公司及聯席包銷商作出不可撤回的承諾，其中包括，會接納或促使接納全數根據供股本身及義榮所獲配發的承諾股份暫定配額，以及在記錄日期下午5時正前任何時間不會行使本身所持有可換股債券附有的換股權。

當發出書面終止通知，則除根據包銷協議的若干權利或責任外，聯席包銷商、新世界發展及本公司根據包銷協議的所有責任將會終止，任何一方均不得就包銷協議引致或有關的事宜向其他立約方索償(關於之前違反協議的索償除外)。倘若聯席包銷商行使上述權利，包銷協議將不會成為無條件，供股亦不會進行。倘若聯席包銷商終止包銷協議，將會另行發出公告。

預期時間表

建議供股的預期時間表如下：

2009年

按附權基準買賣股份最後日期..... 10月21日星期三

按除權基準買賣股份首日..... 10月22日星期四

遞交股份轉讓文件及相關文件以
符合資格參加供股的截止時間10月23日星期五下午4時30分

記錄日期的參考時間10月23日星期五下午5時正

寄發章程文件 10月28日星期三

買賣未繳股款供股股份首日..... 10月30日星期五

分拆未繳股款供股股份截止時間	11月3日星期二下午4時30分
買賣未繳股款供股股份截止日期	11月6日星期五
接納供股股份及付款與申請額外 供股股份及付款截止時間.....	11月11日星期三下午4時正
預期供股成為無條件	11月16日星期一下午4時正後
發出接納及額外申請供股結果公告	11月17日星期二
寄發全部或部分不獲接納額外供股股份 申請的退款支票	11月18日星期三或之前
寄發繳足股款供股股份的股票.....	11月18日星期三或之前
買賣繳足股款供股股份首日	11月20日星期五

附註：本公告所述時間及日期均指香港本地時間及日期。本公告所列日期或限期僅供參考，本公司與聯席包銷商或會協議押後或更改。預期時間表如有任何變更，會向股東及聯交所發出適當的公告或通知。

惡劣天氣對接納供股股份及付款的影響

倘若在以下時間八號或以上熱帶氣旋警告訊號或「黑色」暴雨警告訊號生效，則會取消接納供股股份及付款的截止時間：

- (1) 2009年11月11日星期三香港本地時間中午12時正前生效但中午12時正後取消，則接納供股股份及付款與申請額外供股股份及付款的截止時間會押後至同一營業日下午5時正；及
- (2) 2009年11月11日星期三香港本地時間中午12時正前生效但下午4時正後取消，則接納供股股份及付款與申請額外供股股份及付款的截止時間會改為當日上午9時正至下午4時正任何時間均無上述警告訊號的下一個營業日下午4時正。

倘若接納供股股份及付款截止時間並非接納日期，則上文「預期時間表」一節所述日期會受影響。本公司會盡快以公告知會股東有關預期時間表的任何更改。

供股對本公司股權的影響

於最後可行日期及緊隨供股完成後本公司的股權架構分別如下：

情況1：

假設完成供股前並無配發及發行股份(不包括供股股份)

	於記錄日期下午5時正前 ¹		緊隨供股完成後 (假設合資格股東 全數接納供股股份)		緊隨供股完成後 (假設除新世界發展及義榮 以外並無合資格股東 接納供股股份)	
	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
新世界發展	2,537,632,731	66.13	3,806,449,096	66.13	3,806,449,096	66.13
義榮	113,351,879	2.96	170,027,818	2.96	170,027,818	2.96
新世界發展的 聯營公司	63,874,170	1.66	95,811,255	1.66	63,874,170	1.11
董事	153,034,826	3.99	229,552,239	3.99	153,034,826	2.66
	2,867,893,606	74.74	4,301,840,408	74.74	4,193,385,910	72.86
公眾	969,274,876	25.26	1,453,912,315	25.26	969,274,876	16.84
聯席包銷商	—	—	—	—	593,091,937	10.30
總計	<u>3,837,168,482</u>	<u>100.00</u>	<u>5,755,752,723</u>	<u>100.00</u>	<u>5,755,752,723</u>	<u>100.00</u>

情況2：

假設於記錄日期下午5時正前根據全面行使換股及認購權配發及發行股份，但除此以外在完成供股前並無配發及發行任何其他股份(不包括供股股份)

	於記錄日期下午5時正前 ²		緊隨供股完成後 (假設合資格股東 全數接納供股股份)		緊隨供股完成後 (假設除新世界發展及義榮 以外並無合資格股東 接納供股股份)	
	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
新世界發展	2,537,632,731	60.70	3,806,449,096	60.70	3,806,449,096	60.70
義榮	113,351,879	2.71	170,027,818	2.71	170,027,818	2.71
新世界發展的 聯營公司	63,874,170	1.53	95,811,255	1.53	63,874,170	1.02
董事	178,346,980	4.27	267,520,470	4.27	178,346,980	2.84
	2,893,205,760	69.21	4,339,808,639	69.21	4,218,698,064	67.27
公眾	1,287,602,917	30.79	1,931,404,376	30.79	1,287,602,917	20.53
聯席包銷商	—	—	—	—	764,912,034	12.20
總計	<u>4,180,808,677</u>	<u>100.00</u>	<u>6,271,213,015</u>	<u>100.00</u>	<u>6,271,213,015</u>	<u>100.00</u>

¹ 假設自最後可行日期以來股權並無改變。

² 假設除根據行使換股及認購權外，自最後可行日期以來股權並無改變。

供股的理由及所得款項用途

本公司主要在中國經營物業發展、物業相關投資及租賃與酒店業務。董事認為基於目前的市況，籌集長期股本以便重新融資本公司現有借貸及債務(包括可能贖回或購回尚未贖回可換股債券)符合本公司及股東的整體利益。根據可換股債券的條款，各債券持有人於2010年6月11日有權要求可換股債券發行人贖回彼等當日持有的全部或部分可換股債券。

經考慮本集團的其他集資方法(包括發行債券及配股)及各種方法的優點及成本，董事認為以供股籌集長期資金對本集團而言較為可取，原因在於毋須承擔利息且不會增加負債。供股亦讓現有股東有機會避免股權被攤薄。董事認為供股的所得款項淨額可加強本公司的股本及本集團的財務實力，同時供股讓全體股東可公平參與本公司未來的發展。

基於上述理由，董事相信供股符合本集團與股東的整體利益。

估計供股所得款項總額(未扣除開支)不會少於約4,892,400,000港元。

估計供股開支(包括財務、法律及其他專業費用)約38,400,000港元，將由本公司支付。全數接納供股股份暫定配額的每股供股股份認購價淨額預計約為2.53港元。

估計供股所得款項淨額(已扣除所有估計開支38,400,000港元)不會少於約4,854,000,000港元。董事現時計劃將供股所得款項淨額作以下用途：

- 重新融資本集團現有借貸及債務，包括可能贖回或購回尚未贖回可換股債券；及
- 作為本集團日後於中國的物業發展及物業相關投資所需資金，以及本集團的額外一般營運資金。

假設於記錄日期下午5時正前全數行使換股及認購權而配發及發行最高數目的股份，則供股股份數目增加會有額外所得款項淨額約428,300,000港元，董事計劃該筆額外所得款項會用作本集團一般營運資金。

可能調整可換股債券及購股權

於最後可行日期，尚未贖回可換股債券(包括新世界發展的可換股債券)本金總額為人民幣2,550,000,000元，根據指定匯率1港元兌人民幣0.9848元按每股股份7.81港元的換股價(可予調整)可兌換331,543,936股股份。假設於記錄日期下午5時正前全數行使可換股債券(新世界發展的可換股債券除外)所附換股權而配發及發行股份，合共會發行325,563,145股新股份，因而會額外發行162,781,572股供股股份。亦有涉及44,950,000股股份的購股權尚未行使，其中涉及18,077,050股股份的購股權為已歸屬購股權。假設於記錄日期下午5時正前全數行使已歸屬購股權所附認購權而配發及發行股份，合共會發行18,077,050股新股份，因而會額外發行9,038,525股供股股份。

由於進行供股，尚未贖回可換股債券換股價及未行使的購股權行使價或會根據可換股債券及購股權計劃各自的條款及條件調整。本公司預期會在適當時間另行發出有關調整及生效日期的公告。

本公司之前的集資活動

除供股外，本公司於本公告日期前十二個月內並無進行任何股本集資活動。

一般資料

載有供股其他資料的章程或章程文件(視情況而定)將會盡快寄發予股東。股東及有意投資者在買賣股份時務請審慎行事。

根據上市規則第7.19(6)(a)條，由於供股會增加本公司已發行股本不超過50%，因此供股毋須以股東批准為條件。

新世界發展

根據包銷協議，新世界發展已向本公司及聯席包銷商作出不可撤回的承諾，其中包括，會接納及促使接納全數根據供股本身及義榮所獲配發的承諾股份暫定配額，以及在記錄日期下午5時正前任何時間不會行使本身所持有可換股債券附有的換股權。

新世界發展根據包銷協議向本公司及聯席包銷商作出的承諾不屬於上市規則所界定新世界發展的須公告交易。

買賣股份及未繳股款供股股份的風險提示

預期股份自**2009年10月22日**星期四起按除權基準買賣，而未繳股款供股股份預期於**2009年10月30日**星期五至**2009年11月6日**星期五(包括首尾兩天)期間買賣。供股有待包銷協議成為無條件方可作實。倘若供股的條件未能達成或獲豁免或聯席包銷商終止包銷協議，則供股不會進行。

有意買賣股份、供股股份或本公司其他未繳股款證券的股東或其他人士如對本身狀況有任何疑問，應自行諮詢專業顧問。供股所有條件達成日期(及聯席包銷商終止包銷協議的權利結束當日)前買賣股份或本公司其他證券的股東或其他人士，及**2009年10月30日**星期五至**2009年11月6日**星期五(包括首尾兩天)期間買賣未繳股款供股股份的人士，須承擔供股未必成為無條件或不會進行的風險。

恢復買賣

在本公司及新世界發展要求下，股份、新世界發展股份及可換股債券於**2009年10月9日**下午2時30分暫停在聯交所買賣，以待刊發本公告。本公司及新世界發展已向聯交所申請於**2009年10月12日**星期一上午9時30分恢復股份、新世界發展股份及可換股債券買賣。

釋義

除文義另有所指外，以下詞語在本公告中有以下含義：

「接納日期」	指	2009年11月11日星期三，即接納認購供股股份的最後期限
「董事會」	指	董事會或其正式授權的執行委員會
「中銀國際」	指	中銀國際亞洲有限公司，根據證券期貨條例註冊的持牌法團，可進行證券期貨條例第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動
「營業日」	指	香港的銀行全面公開辦理一般銀行業務的日子，不包括星期六及星期日
「中央結算系統」	指	香港結算成立及經營的中央結算及交收系統
「申索」	指	任何申索、訴訟、爭議、法律程序或調查(無論是由政府或監管機構或其他機構所作出者)、要求、判決或裁決
「承諾股份」	指	新世界發展已不可撤回地承諾接納或促使接納供股的1,325,492,304股供股股份
「本公司」	指	新世界中國地產有限公司，於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份在聯交所主板上市
「控股股東」	指	上市規則所定義者
「換股及認購權」	指	可換股債券(不包括新世界發展的可換股債券)的換股權及已歸屬購股權的認購權
「可換股債券」	指	可換股債券發行人於2007年6月11日及2007年6月28日發行且由本公司擔保本金總額人民幣28億元2012年到期的美元零息有擔保可換股債券(本集團已購回其中合共本金額人民幣250,000,000元)(股份名稱：NWCLFL B1206)(股份代號：1517)
「可換股債券發行人」	指	New World China Land Finance Limited，本公司的全資附屬公司
「董事」	指	本公司董事
「額外申請表格」	指	就供股發出的額外供股股份申請表格
「義榮」	指	新世界發展全資附屬公司義榮企業有限公司

「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「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，根據證券期貨條例註冊的持牌法團，可進行證券期貨條例第1類(證券交易)、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
「聯席包銷商」	指	中銀國際及滙豐(根據英文名稱字母排序)
「最後收市價」	指	最後交易日在聯交所的收市價每股股份4.12港元
「最後交易日」	指	2009年10月8日星期四，發出本公告前股份最後的完整交易日
「最後可行日期」	指	2009年10月8日星期四，發出本公告前收集本公告所載若干資料的最後可行日期
「最後終止時間」	指	接納供股股份及付款截止時間後第三個營業日下午4時正，預期為2009年11月16日星期一
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「不合資格股東」	指	董事基於法律意見認為基於有關地方的法律限制或當地監管機構或證券交易所規定必須或應當不獲供股股份的海外股東
「新世界發展」	指	新世界發展有限公司，於香港註冊成立的有限公司，為本公司的控股股東，其股份在聯交所主板上市
「新世界發展的可換股債券」	指	新世界發展所持本金額人民幣46,000,000元的尚未贖回可換股債券，可兌換為5,980,791股股份。新世界發展已向本公司及聯席包銷商不可撤回地承諾，不會於記錄日期下午5時正前任何時間行使附於該可換股債券的換股權
「海外股東」	指	於記錄日期下午5時正在本公司股東名冊所示地址在香港以外的股東
「暫定配額通知書」	指	就供股而發出的暫定配額通知書
「中國」	指	中華人民共和國，在本公告不包括香港、澳門特別行政區及台灣

「章程」	指	本公司就供股發出的章程
「章程文件」	指	章程、暫定配額通知書及額外申請表格
「合資格股東」	指	除不合資格股東以外，記錄日期下午5時正名列本公司股東名冊的股東
「記錄日期」	指	2009年10月23日星期五，或聯席包銷商與本公司書面協定的另一時間及日期，合資格股東可認購供股股份的配額基於上述時間及日期決定
「過戶處」	指	卓佳標準有限公司，香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓
「供股」	指	按每股供股股份2.55港元的價格，以供股方式就記錄日期下午5時正的每兩股已發行股份發行一股供股股份
「供股股份」	指	根據供股將配發及發行的新股份(將不少於1,918,584,241股但不多於2,090,404,338股)
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例，經不時修訂及補充
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元的普通股
「購股權」	指	根據購股權計劃授出可認購股份的購股權
「購股權計劃」	指	本公司於2002年11月26日採納的購股權計劃
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購價」	指	每股供股股份2.55港元的認購價
「補充章程」	指	本公司根據上市規則第11.13條刊發的任何補充章程
「包銷協議」	指	本公司、新世界發展與聯席包銷商於2009年10月9日就包銷包銷供股股份及有關供股的若干其他安排而訂立的有條件包銷協議

「包銷供股股份」	指	聯席包銷商根據包銷協議條款所包銷除承諾股份外的供股股份，即不少於593,091,937股但不多於764,912,034股供股股份
「已歸屬購股權」	指	已有效歸屬而持有人可行使認購股份的購股權，且可於記錄日期下午5時正或之前獲配發及發行股份者，即最後可行日期涉及18,077,050股股份的購股權
「%」	指	百分比

承董事會命
新世界發展有限公司
公司秘書
梁志堅

承董事會命
新世界中國地產有限公司
公司秘書
顏文英

香港，2009年10月9日

於本公告日期，本公司董事會成員包括(a)九位執行董事，分別為鄭家純博士、杜惠愷先生、鄭家成先生、鄭志剛先生、梁志堅先生、周桂昌先生、周宇俊先生、方承光先生及顏文英小姐；(b)非執行董事符史聖先生；及(c)三位獨立非執行董事，分別為鄭維志先生、田北俊先生及李聯偉先生。

於本公告日期，新世界發展董事會成員包括(a)六位執行董事，分別為拿督鄭裕彤博士、鄭家純博士、冼為堅博士、梁仲豪先生、梁志堅先生及鄭志剛先生；(b)四位非執行董事，分別為鄭家成先生、周桂昌先生、梁祥彪先生及紀文鳳小姐；及(c)四位獨立非執行董事，分別為楊秉樑先生、查懋聲博士(查懋聲博士之替任董事：查懋成先生)、何厚浹先生及李聯偉先生。

本公告於本公司網站(www.nwcl.com.hk)、新世界發展網站(www.nwd.com.hk)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)刊載。