

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，並明確表示概不會就此公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等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:00017)



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:00917)

關連交易

股權轉讓協議

新世界發展與新世界中國地產各自之董事會欣然宣佈，於二零零六年五月八日，新世界中國投資（新世界中國地產之全資附屬公司）、海南中泓、湖南開發、蘭先生與顏先生訂立股權轉讓協議，據此，新世界中國投資及海南中泓同意向湖南開發、蘭先生及顏先生收購湖南成功100%股權。

新世界中國地產之關連交易

於本公告刊發日期，海南中泓於新世界中國地產之一家附屬公司持有20%股權，故海南中泓乃新世界中國地產之關連人士。因此，根據上市規則，股權轉讓協議構成新世界中國地產之關連交易。鑑於代價比率（按上市規則第14.07條之定義）超出2.5%，故股權轉讓協議須遵守上市規則之申報、公告及取得獨立股東批准之規定。

新世界中國地產將於切實可行情況下，盡快向新世界中國地產股東寄發一份通函，當中載有股權轉讓協議之詳情、新世界中國地產獨立董事委員會函件以及獨立財務顧問函件。新世界中國地產獨立董事委員會及獨立財務顧問將就股權轉讓協議之條款提供意見。

新世界發展之關連交易

於本公告刊發日期，新世界發展持有新世界中國地產已發行股本之應佔權益約70%，因此，股權轉讓協議亦構成新世界發展之關連交易。由於各個有關百分比率（定義見上市規則第14.07條）低於2.5%，股權轉讓協議僅須遵守上市規則第14A.45條及第14A.47條所載之申報及公告規定，並按上市規則規定獲豁免取得獨立股東批准。根據上市規則第14A.45條，有關詳情亦將會載列於新世界發展下次刊發之年報及賬目內。

股權轉讓協議

訂立日期： 二零零六年五月八日

- 訂約方：
- (1) 新世界中國投資，新世界中國地產之直接全資附屬公司（作為買方）；
 - (2) 海南中泓（作為買方）；
 - (3) 湖南開發（作為賣方）；
 - (4) 蘭先生（作為賣方）；及
 - (5) 顏先生（作為賣方）。

據新世界發展及新世界中國地產各自之董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，除海南中泓（持有新世界中國地產之一家附屬公司20%股權）外，湖南開發、其及海南中泓之最終實益擁有人、蘭先生及顏先生各自均為獨立第三方，與新世界發展及新世界中國地產，以及新世界發展及新世界中國地產各自之關連人士概無關連。

股權轉讓協議之主要條款

收購湖南成功之股權

買方同意向賣方收購湖南成功100%股權，總代價為人民幣724,680,000元（相等於約696,807,692港元），其中90%（即人民幣652,212,000元（相等於約627,126,923港元））將由新世界中國投資以現金支付，而其餘10%（即人民幣72,468,000元（相等於約69,680,769港元））將由海南中泓支付。新世界中國投資應付之代價金額將以本集團之內部資源撥付。

待該轉讓完成後，湖南成功將分別由新世界中國投資及海南中泓擁有90%及10%權益。

湖南成功之主要資產

由於湖南成功之主要資產乃該土地，故該土地之國有土地使用權將為該轉讓之一部分。

付款條款

代價將由買方按以下方式支付：

- (a) 代價之50%（即人民幣362,340,000元），將於湖南開發解除湘西自治州中級人民法院頒佈有關轉讓湖南成功股權之限制後六天內支付，條件為賣方僅可動用之代價為最多人民幣120,000,000元，以償還湖南成功之貸款，而資金餘款將由訂約方共同監控，直至完成該轉讓之相關法律手續為止。

- (b) 代價之30%(即人民幣217,404,000元),將於賣方與雨花國土局簽署有關進行土地拆遷之協議後六天內,支付予雨花國土局或其他相關機關,作為拆遷工程資金。同時,賣方將被視為已收取第二期代價。倘拆遷工程產生之開支超出或少於人民幣217,404,000元,則應付賣方之最後一期代價將作出相應調整。
- (c) 代價之20%(即人民幣144,936,000元),將於接獲賣方有關完成清拆該土地上現有建築物之通知後六天內支付予賣方,預期於支付第二期代價後一年內落實。

代價乃主要經參考有關該土地之國有土地使用權之現行市值後釐定。

違約責任

於支付首期代價日期起計15天內,買方須就收購股權提供相關法律文件。倘買方未能於指定時間內提供有關文件,買方將被視為違反股權轉讓協議,賣方有權自由動用首期代價。倘買方已提供有關文件而賣方未能完成就該轉讓登記買方為湖南成功擁有人之法律手續,則買方將有權撤銷股權轉讓協議,並獲退還截至該日已付之代價部分。

倘買方未能根據股權轉讓協議指定方式支付代價,彼等將於延遲付款首10天就應付金額支付每天0.3%之違約金。倘買方於10天後未能付款,賣方有權撤銷股權轉讓協議,並要求買方向其支付代價之25%作為規定賠償金。

倘賣方未能向買方轉讓湖南成功股權及未能根據股權轉讓協議完成相關法律程序,則彼等將於延遲轉讓首10天就已付代價金額支付每天0.3%之違約金。倘延遲轉讓為期超過10天,買方有權撤銷股權轉讓協議,並要求賣方向其退還已付代價部份,另加代價之25%作為規定賠償金。

解除湖南成功之債務

湖南成功於股權轉讓協議前發生之一切債務及負債(包括任何或然負債),將由賣方解除。賣方保證於收取首期代價後15天內償還湖南成功之所有貸款,以解除該土地之所有產權負擔。於股權轉讓協議日期,湖南成功之未償還貸款約達人民幣120,000,000元。

倘賣方未能在適當時間全面解除上述債務,並導致湖南成功遭到索償,則買方可要求賣方向其賠償所有損失。倘賣方招致有關該土地之土地使用權之索償,或因其未能於適當時間解除負債而遭到索償,則賣方將承擔買方因此而蒙受之所有損失。

有關湖南成功之資料

湖南成功之主要業務為中國之物業發展。其主要資產乃位於中國湖南省長沙市勞動東路以北、火星大道以西、東二環以東及桂友路以南之該土地，毗鄰長沙市中心，總面積約671畝。該土地可用作住宅及商業用途。批准可供發展之面積約為1,070,000平方米。

湖南成功於二零零五年十二月三十一日之經審核資產淨值為人民幣28,696,000元，而截至二零零四年十二月三十一日及二零零五年十二月三十一日止兩個財政年度之經審核虧損淨額（除稅項及非經常項目前後）分別為人民幣5,312,000元及人民幣4,799,000元。

有關新世界發展之資料

新世界發展之主要業務包括物業、基建、服務及電信和科技等領域之投資。

有關新世界中國地產之資料

新世界中國地產之主要業務包括中國之物業發展及物業相關投資。

有關新世界中國投資之資料

新世界中國投資之主要業務為中國物業項目之投資及提供有關中國物業發展之市場推廣及顧問服務。

有關海南中泓之資料

海南中泓之主要業務為中國之物業發展及投資業務。

有關湖南開發之資料

湖南開發之主要業務為中國之物業發展及投資業務。

訂立股權轉讓協議之理由及裨益

訂立股權轉讓協議之目的，是為了收購該土地之權益，而新世界中國地產之董事擬利用該土地興建中高檔住宅及／或商業物業。鑑於長沙市物業市場發展健康，加上近年物業售價穩步上揚，新世界中國地產董事相信，該土地擁有位置便利及面積廣闊的優點，現時乃本集團收購該土地權益之最佳時機。

鑑於上述各項，新世界中國地產及新世界發展各自之董事相信，股權轉讓協議之條款公平合理，亦符合新世界中國地產及新世界發展各自股東之整體利益。

新世界中國地產之關連交易

於本公告刊發日期，海南中泓於新世界中國地產之一家附屬公司持有20%股權，故海南中泓乃新世界中國地產之關連人士。因此，根據上市規則，股權轉讓協議構成新世界中國地產之關連交易。鑑於代價比率（按上市規則第14.07條之定義）超出2.5%，故股權轉讓協議須遵守上市規則第14A.32條之申報及公告規定，並須待召開新世界中國地產股東大會取得新世界中國地產獨立股東批准，或根據上市規則第14A.43條透過合共持有超過附有權利可出席並於該股東大會上投票之新世界中國地產股份面值50%之新世界中國地產獨立股東之書面批准後，方可作實。

於本公告刊發日期，據新世界發展及新世界中國地產各自之董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，海南中泓、湖南開發、其各自之最終實益擁有人、蘭先生、顏先生或彼等各自之聯繫人概無持有新世界中國地產任何權益。

鑑於以上所述，新世界中國地產已根據上市規則第14A.43條向聯交所申請，豁免嚴格遵守上市規則有關新世界中國地產須召開股東大會以尋求獨立股東批准股權轉讓協議之規定，理由為(1)倘若新世界中國地產須予召開股東大會以批准股權轉讓協議，概無新世界中國地產之股東須於大會上放棄投票；及(2)已取得新世界發展通過股權轉讓協議之書面批准，而新世界發展乃直接及間接持有2,714,858,780股新世界中國地產股份，佔附有權利可出席並於股東大會上投票之新世界中國地產已發行股本之權益約70%。

新世界發展之關連交易

於本公告刊發日期，新世界發展持有新世界中國地產已發行股本之應佔權益約70%，因此，股權轉讓協議亦構成新世界發展之關連交易。由於各個有關百分比率（定義見上市規則第14.07條）低於2.5%，股權轉讓協議僅須遵守上市規則第14A.45條及第14A.47條所載之申報及公告規定，並按上市規則規定獲豁免取得獨立股東批准。根據上市規則第14A.45條，有關詳情亦將會載列於新世界發展下次刊發之年報及賬目內。

寄發通函

新世界中國地產將於切實可行情況下，盡快向新世界中國地產股東寄發一份通函，當中載有股權轉讓協議之詳情、新世界中國地產獨立董事委員會函件以及獨立財務顧問函件。新世界中國地產獨立董事委員會及獨立財務顧問將就股權轉讓協議之條款提供意見。

釋義

除文義另有規定者外，就本公告而言，本公告之詞彙須與下文所載者具有相同涵義：

「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「代價」	指	買方根據股權轉讓協議就該轉讓向賣方支付總代價人民幣724,680,000元（相等於約696,807,692港元）
「股權轉讓協議」	指	訂約方於二零零六年五月八日就該轉讓訂立之股權轉讓協議
「本集團」	指	新世界中國地產及其附屬公司
「海南中泓」	指	海南中泓投資有限公司，一家於中國註冊成立之有限公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「港元」	指	香港法定貨幣港元及港仙
「湖南開發」	指	湖南成功開發投資有限公司，一家於中國註冊成立之有限公司，於股權轉讓協議日期擁有湖南成功60%股權
「湖南成功」	指	湖南成功新世紀投資有限公司，一家於中國註冊成立之有限公司，於股權轉讓協議日期由湖南開發、蘭先生及顏先生分別擁有60%、30%及10%權益
「該土地」	指	位於中國湖南省長沙市勞動東路以北、火星大道以西、東二環以東及桂友路以南之土地，總面積約為671畝
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「蘭先生」	指	蘭光明先生，中國公民，於股權轉讓協議日期擁有湖南成功30%股權
「顏先生」	指	顏超先生，中國公民，於股權轉讓協議日期擁有湖南成功10%股權
「新世界中國投資」	指	新世界（中國）地產投資有限公司，一家於中國註冊成立之公司，並為新世界中國地產之全資附屬公司

「新世界中國地產」	指	新世界中國地產有限公司，一家於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市
「新世界發展」	指	新世界發展有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市，並為新世界中國地產之控股股東（定義見上市規則）
「訂約方」	指	新世界中國投資、顏先生、蘭先生、湖南開發及海南中泓
「中國」	指	中華人民共和國
「買方」	指	新世界中國投資及海南中泓
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「該轉讓」	指	湖南開發、蘭先生及顏先生向新世界中國投資及海南中泓轉讓湖南成功100%股權
「雨花國土局」	指	中國國有土地管理局雨花區分局
「賣方」	指	湖南開發、蘭先生及顏先生

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，二零零六年五月十日

於本公告刊發日期，新世界發展之董事會成員包括：

拿督鄭裕彤博士、鄭家純博士、冼為堅博士、梁仲豪先生及梁志堅先生；鄭裕培先生#、鄭家成先生#、周桂昌先生#、何厚浹先生#及梁祥彪先生#；沈弼勛爵*、楊秉樑先生*、查懋聲博士*（查懋聲博士之替任董事：查懋成先生）及李聯偉先生*。

新世界發展之非執行董事

* 新世界發展之獨立非執行董事

於本公告刊發日期，新世界中國地產之董事會成員包括：

鄭家純博士、杜惠愷先生、鄭家成先生、梁志堅先生、周桂昌先生、周宇俊先生、方承光先生、顏文英小姐、符史聖先生#、鄭維志先生*、田北俊先生*及李聯偉先生*。

新世界中國地產之非執行董事

* 新世界中國地產之獨立非執行董事

就本公告而言，人民幣兌港元乃根據概約匯率人民幣1.04元相當於1.00港元計算。

「請同時參閱本公布於經濟日報刊登的內容。」