

香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就本公佈全部或任何部份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。
本公佈並不構成要約出售或要約購買任何證券之邀請，而本公佈或其任何印本亦不構成任何合約或承諾的基礎。本公佈或其任何印本不得送往美國或於該地分發，亦不得向任何美國人分發。在無登記或不獲豁免登記的情況下，不得在美國提呈發售或出售證券，而本文所述證券將根據所有適用法例及規則出售。



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：0017)

建議發行

6,000,000,000港元的二零一四年到期零息擔保可換股債券

可轉換為新世界發展有限公司股份

及

恢復買賣

聯席賬簿管理人



Morgan Stanley

摩根士丹利

董事會欣然宣佈，於二零零七年五月十五日，本公司及瑞誠與經辦人簽訂認購協議，據此，經辦人同意認購及支付或促使認購人認購及支付初步本金總額為6,000,000,000港元的實發債券。此外，瑞誠亦已向經辦人授出購股權，可要求瑞誠全數或部份發行與實發債券比例相同額外本金總額為1,000,000,000港元的增發債券，可由經辦人全權決定於截止日期後第三十日（包括該日）之前隨時一次或多次行使全部或部份購股權。

以26.784港元之初步換股價為基準，假設債券以初步換股價全額轉換，則債券將可轉換為261,350,059股股份（為實發債券所轉換之224,014,336股與增發債券所轉換之37,335,723股的總和）（可予調整），約佔本公司於本公佈日期已發行股本之7.08%及約佔本公司經擴大後已發行股本之6.61%。將於債券轉換時發行的股份在所有方面將與相關轉換日期的已發行股份享有同等權益。

本公司將向新加坡證交所申請批准債券以選擇性銷售證券的方式上市。本公司股份在香港聯交所上市，本公司將向香港聯交所申請於債券轉換時發行之股份的上市買賣。

認購協議的完成須待先決條件滿足及／或獲豁免後方可作實。此外，認購協議可在若干情況下予以終止。有關進一步詳情請參考「認購協議」一節。

鑒於認購協議可能或無法完成，建議股東及潛在投資者在進行股份交易時審慎行事。

債券並未且不會在香港提呈發售或出售（除證券及期貨條例定義及該條例任何規則規定之專業投資者外），亦不得透過任何文件在其他會導致文件成為公司條例定義規定之「招股章程」或將構成按該條例定義會成為公眾要約情況的方式提呈發售或出售。

債券、擔保及將於債券轉換時發行的股份並未且不會根據證券法註冊（根據部份例外情況調整），亦不得在美國提呈發售或出售。根據證券法S規例，債券及擔保在美國境外提呈發售及出售。

預計發行實發債券之淨收益扣除開支後（包括但不限於法律費用及承銷佣金）約為5,913.9百萬港元。倘可要求瑞誠全數發行增發債券之購股權獲行使，預計發行債券之淨收益扣除開支後（包括但不限於法律費用及承銷佣金）約為6,887.9百萬港元。本公司目前計劃將發行債券之淨收益用作位於香港及中國的物業項目的物業開發成本以及一般營運資金。

應本公司之要求，股份由二零零七年五月十五日（星期二）上午九時三十分起暫停買賣，以待本公佈發佈。本公司已向聯交所申請由二零零七年五月十六日（星期三）上午九時三十分起恢復股份的買賣。

認購協議

日期：二零零七年五月十五日

協議方：瑞誠（發行人）
經辦人
本公司（擔保人）

於達成下述「認購協議的先決條件」一節所載條件的規限下，經辦人同意認購及支付或促使認購人認購及支付初步本金總額為6,000,000,000港元的實發債券。此外，瑞誠亦已向經辦人授出購股權，可要求瑞誠發行全部或部份與實發債券比例相同額外本金總額為1,000,000,000港元的增發債券，可於截止日期後第三十日（包括該日）之前隨時一次或多次行使全部或部份購股權，可由牽頭經辦人全權決定於截止日期後第三十日（包括該日）之前隨時一次或多次行使全部或部份購股權。

因此，可發行債券的最大本金總額為7,000,000,000港元。債券將按本金總額的100%發行。瑞誠的淨價格扣除開支後（包括但不限於法律費用及經辦人收取的承銷佣金）將約為其本金的98.4%。

以26.784港元之初步換股價為基準，假設債券以初步換股價全額轉換，則債券將可轉換為261,350,059股股份（為實發債券所轉換之224,014,336股與增發債券所轉換之37,335,723股的總和）（可予調整），約佔本公司於本公佈日期已發行股本之7.08%及約佔本公司經擴大後已發行股本之6.61%。將於債券轉換時發行的股份在所有方面將與相關轉換日期的已發行股份享有同等權益。

債券、擔保及將於債券轉換時發行的股份並未且不會根據證券法註冊（根據部份例外情況調整），亦不得在美國提呈發售或出售。根據證券法S規例，債券及擔保將在美國境外提呈發售及出售。債券並未且不會在香港提呈發售或出售（除證券及期貨條例定義及該條例任何規則規定之專業投資者外），亦不得透過任何文件在其他會導致文件成為公司條例定義規定之「招股章程」或將構成按該條例定義會成為公眾要約情況的方式提呈發售或出售。債券將不會向本公司任何關連人士（定義見上市規則）發售認購。

認購人並非本公司的關連人士（定義見上市規則）。

瑞誠於認購協議下之責任須由本公司根據認購協議作出擔保。

瑞誠及本公司及或其可行使管理或投票控制權之附屬公司或聯繫公司或彼或彼等各自之代表，在認購協議訂立日期起至截止日期（及倘發行任何增發債券，則為最後一個購股權截止日期）後180日之期間，未經經辦人書面同意（該同意不得無理地拒絕給予），不會發行、發售、出售、訂約出售、抵押或以其他方式處理（或公開宣佈任何該等發行、發售、出售或處理）任何股份、可兌換或轉換為股份之證券或可就股份行使之證券、認股權證或其他可購買股份之權利或其價值乃參考股份之價格直接或間接釐定之任何證券或金融產品，包括代表可獲得任何股份之權利之股票掉期、遠期出售及期權（不論該等合約是否以交付股份或其他證券、以現金或其他方式結算），惟(i)根據債券之兌換條文；或(ii)根據於認購協議（已公開披露）訂立日期已經存在之責任而發行股份除外。

認購協議的先決條件

認購協議須待（其中包括）下列條件達成後方告完成：

- (i) 經辦人信納其對瑞誠及其附屬公司進行盡職調查之結果，以就債券發行編製資料備忘錄，而該資料備忘錄已按經辦人滿意之形式及內容進行編製；
- (ii) 以經辦人合理滿意之形式（於截止日期或之前）簽立與債券發行相關的信託契據、支付及轉換代理協議；
- (iii) 新加坡證交所（根據經辦人合理滿意之任何條件）已批准債券上市，及香港聯交所（根據經辦人合理滿意之任何條件）已批准將於債券轉換時發行之新股份上市；
- (iv) 於刊發日期及截止日期及購股權截止日期（如有），以經辦人合理滿意之形式向經辦人交付核數師釋疑函件；
- (v) 於截止日期或之前，以經辦人滿意之合理形式向經辦人交付香港及英屬處女群島及開曼群島法律顧問之意見及其他有關決議書、同意書、授權書及與發行債券有關的文件（根據經辦人要求）；及
- (vi) 於截止日期及購股權截止日期（如有）(i)瑞誠及本公司的聲明及保證應在所有方面依然確保真實、準確及正確，猶如於在有關日期作出一樣；(ii)瑞誠及本公司應於有關日期或之前履行本文所述其應付之所有責任；及(iii)須由發行人或本公司之正式授權職員向經辦人寄發有關日期之證明；及
- (vii) 於截止日期及購股權截止日期（如有），倘發生涉及本集團及其附屬公司及共同控制實體及關連人士之狀況（金融或其他）、前景、經營、業務或物業之任何變化或可能涉及潛在變化之任何發展或事件，而經辦人認為可能產生重大不利影響而令其不能根據協議所述條款及預期方式銷售債券。

經辦人可以其全權決定權及根據其認為適用之條款，豁免遵守先決條件之全部或任何部份（上述(ii)及(iii)除外）。

終止

經辦人可於下列任何情況下，於債券認購款項淨額到期及應向瑞誠支付前的任何時間內向瑞誠及本公司發出通知終止認購協議：

- (i) 倘經辦人知悉認購協議的保證及聲明在任何重大方面被違反或屬失實或不準確，或瑞誠或本公司未能履行其於認購協議的承諾或協議；或
- (ii) 倘認購協議指定之任何先決條件未達至經辦人的要求或獲豁免；或
- (iii) 倘發生涉及全國或國際貨幣、金融、政治或經濟狀況或貨幣匯率或外匯管制之任何變化或發展，而經辦人認為極可能嚴重有損債券之發售及分銷的成功以及債券在二級市場進行的買賣；或
- (iv) 倘任何中國、英國、紐約州、美國聯邦或香港當局對中國或英國或美國或香港作出任何全面性禁止商業銀行活動，而經辦人認為有損債券之發售及分銷的成功以及債券在二級市場進行的買賣；或
- (v) 倘有任何敵對或恐怖事件發生或升級，而經辦人認為有損債券之發售及分銷的成功以及債券在二級市場進行的買賣；或
- (vi) 倘自認購協議日期或之後：(i)上海證券交易所、紐約證券交易所、美國納斯達克證券市場、倫敦證券交易所或香港聯交所整體暫停買賣證券或實施嚴重限制；或(ii)於截止日期前本公司證券於香港聯交所暫停買賣多於兩天，而經辦人認為有損債券之發售及分銷的成功以及債券在二級市場進行的買賣。

在上述情況規限下，實發債券之認購及發行預期於截止日期完成。

債券之主要條款

債券之主要條款概述如下：

發行人：	瑞誠
擔保人：	本公司
本金額：	實發債券本金總額為6,000,000,000港元。此外，瑞誠亦已向經辦人授出購股權，可要求瑞誠發行與實發債券比例相同額外本金總額為1,000,000,000港元的增發債券，可由經辦人全權決定於截止日期後第三十日（包括該日）之前隨時一次或多次行使全部或部份購股權。因此，將予發行債券的最大本金額為7,000,000,000港元。
發行價：	債券本金額之100%
利息：	除默認5%之年利率外，債券不附任何利息。
轉換期：	債券持有人可於二零零七年七月十六日或之後，至二零一四年五月二十五日營業時間結束時（於該等債券證明存作兌換之地點），或若該等債券由瑞誠於到期日之前提前贖回，則至指定贖回日期前七個營業日內之某日營業時間結束時之該等任何期間內行使換股權。
換股價：	初步換股價為每股26.784港元，較二零零七年五月十四日（認購協定簽署前暫停股份買賣之最後一個交易日）聯交所所報每股收市價格之19.84港元溢價35%。 換股價可因若干事件作出調整，（其中）包括部分合併、股份拆細或將股份重新分類、溢利或儲備撥充資本、股本分派、股份供股或就股份增設購股權、其他證券之配售或按低於現行市價95%或股本分派（包括任何現金股息，當其連同任何其他之前就相同財政年度以每股基準派發或支付之現金股息，超過現金股息宣佈派發日期前緊接之交易日結束後連續十個交易日每股收市價格的算術平均數的1.75%時）進行之發行。
轉換股份享有權益的等級：	轉換債券所發行之股份與相關換股日期之時已發行股份在各方面享有相同權利。
贖回瑞誠購股權：	瑞誠可以(i)在向債券持有人、託管人及主要支付代理發出不少於30天亦不多於60天的通知（該通知將不可撤回）的情況下，於二零一二年六月四日或其後及到期日前的任何時間內，於贖回日期按提早贖回金額相等之贖回價格，不時選擇贖回全部但非部份債券，惟須滿足於緊隨發出該贖回通知前的連續30個交易日（最後一日為發出贖回通知前5個交易日內）內，各日之股份收市價（來源於聯交所之日報表，或視情況而定，替代交易所之同等日報表）最少相等於適用提早贖回金額除以換股比率之130%，或(ii)倘債券本金額之至少90%已被轉換、贖回或購回及注銷，在向債券持有人、託管人及主要支付代理發出不少於30天亦不多於60天的通知（該通知將不可撤回）的情況下，於任何時間內，於贖回日期按與提早贖回金額相等之贖回價格，選擇贖回全部但非部份債券。

基於稅務理由贖回：	在向債券持有人發出不少於30天亦不多於60天的通知（該通知將不可撤回）的情況下，瑞誠可隨時根據債券的條款及條件，按提早贖回金額，選擇贖回全部但非部份債券，若(i)在發出該通知之前，瑞誠令託管人信納瑞誠或本公司（視乎情況而定）由於英屬處女群島或香港，或任何行政區或主管機構或有權徵稅的機構所指定之法律或法規出現任何修訂或修改，或該等法律或法規之含義或官方詮釋出現任何修改，及修訂和修改於二零零七年五月十五日或之後生效，而需支付額外稅款，及(ii)該等責任不能通過瑞誠或本公司（視乎情況而定）對其採取可用之合理措施而避免，惟並未於瑞誠或本公司（視乎情況而定）須支付該等額外稅款（倘有任何關於債券之款項到期應付）之最早日期前早於90天發出稅務贖回通知。
撤銷上市地位或控制權變動之贖回：	緊隨以下事件發生： (i) 當股份不再於香港聯交所上市或獲准交易；或 (ii) 當本公司之控制權發生變動（詳情載於債券之條款及條件內）， 債券持有人有權要求瑞誠於緊隨(a)任何上述兩個事件發生時，或若更晚，(b)瑞誠向債券持有人發出通知之日後的60日期間到期日後之第14日按其提早贖回金額贖回全部或部份債券。
到期日：	除非先前被贖回及註銷、轉換或購回，每份債券將於到期日按其本金額的128.3716%贖回。
上市：	本公司將向新加坡證交所申請債券上市 本公司將向香港聯交所申請將於債券轉換時發行之股份上市及買賣
擔保：	本公司擔保瑞誠根據與債券有關之信託契約妥善支付所有明確應付的款項。債券已獲得本公司無條件及不可撤回之擔保。
可換股債券的形式及面值：	債券以記名形式發行，其面值為10,000港元及其整倍數。
轉讓：	債券可自由轉讓
地位：	債券構成瑞誠直接、非後償、無條件及（受債券條件及條款規限）無抵押的責任，於任何時候各份債券均享有同等權利，彼此並無任何優先權或特權

對股本的影響

下表概述了本公司於本公佈之日及債券轉換股份後的持股結構（假設已發行股份總數自該日起保持不變）：

股東名稱	現有（於本公佈之日）		假設實發債券按初步換股價每股26.784港元悉數轉換為股份（或會調整）		假設實發債券及增發債券（附註4）按初步換股價每股26.784港元悉數轉換為股份（或會調整）	
	股份數目	佔本公司已發行股本約%	股份數目	佔本公司經擴大已發行股本約%	股份數目	佔本公司經擴大已發行股本約%
周大福企業有限公司（附註1）	1,348,865,983	36.53%	1,348,865,983	34.44%	1,348,865,983	34.12%
董事（附註2）	5,577,699	0.15%	5,577,699	0.14%	5,577,699	0.14%
公眾股東	2,337,665,846	63.32%	2,337,665,846	59.70%	2,337,665,846	59.13%
債券持有人（附註3）	—	—	224,014,336	5.72%	261,350,059	6.61%
總計	3,692,109,528	100.00%	3,916,123,864	100.00%	3,953,459,587	100.00%

附註：

1. 周大福企業有限公司連同其附屬公司
2. 包括配偶權益及企業權益
3. 債券持有人構成公眾股東
4. 假設要求瑞誠發行增發債券之購股權已獲悉數行使。

所得款項之用途

發行實發債券所得款項淨額扣除開支（包括但不限於律師費和包銷佣金）後約為5,913.9百萬港元。倘要求瑞誠全數發行增發債券之購股權已獲悉數行使，則發行債券所得款項淨額扣除開支（包括但不限於律師費和包銷佣金）後約為6,887.9百萬港元。本公司目前有意將發行債券所得款項淨額用於香港及中國的物業發展成本及一般營運資本。

發行債券之理由及利益

發行債券提供了靈活及具成本效益的融資機會，並符合本集團最佳利益。於債券換股後，本公司的資本基礎將得到擴大及增強，進而有利於本集團的未來增長及發展。董事認為認購協議及債券之條款及條件屬公平合理，按一般商業條款進行並符合本公司及其股東之整體利益。

一般資料

本集團主要從事房地產、基建設施、服務業、百貨商場經營、酒店經營及電訊及科技相關投資。

本公司將向新加坡證交所申請批准債券以選擇性銷售證券的方式上市。本公司股份在香港聯交所上市，本公司將向香港聯交所申請於債券轉換時發行之股份的上市買賣。

債券、擔保及將於債券轉換時發行的股份並未且不會根據證券法註冊（根據部分例外情況調整），亦不得在美國提呈發售或出售。根據證券法S規例，債券及將於債券轉換時發行的股份在美國境外提呈發售及出售。

債券並未且不會在香港提呈發售或出售（除證券及期貨條例定義規定之專業投資者外），亦不得透過任何文件在任何其他環境下會導致文件成為公司條例定義規定之招股章程情況的方式提呈發售或出售。

倘知悉本公司之任何關連人士（定義見上市規則）進行有關債券之交易，本公司將立即知會聯交所。

暫停及恢復買賣

應本公司之要求，股份由二零零七年五月十五日（星期二）上午九時三十分起暫停買賣，以待本公佈發佈。本公司向聯交所申請由二零零七年五月十六日（星期三）上午九時三十分起恢復股份的買賣。

一般授權

於本公司二零零六年十一月二十四日舉行之股東週年大會上，本公司向董事授出一般授權，配發及發行最多732,776,929股股份。董事會尚未根據所予一般授權行使權力配發及發行任何新股。截至本公佈之日期內，根據該一般授權，本公司有權發行最多732,776,929股股份。

釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具有下文所載之涵義：

「替代交易所」	指	就股份而言，倘股份於任何時間未能於香港聯交所上市及買賣，則為股份當時上市或報價或買賣的主要證券交易所或證券市場
「關連人士」	指	與上市規則定義相同
「債券」	指	實發債券及增發債券（假設可要求瑞誠發行增發債券之購股權已獲悉數行使）
「債券持有人」	指	不時持有債券的人士
「截止日期」	指	二零零七年六月四日或瑞誠、本公司與經辦人商定的稍後日期
「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，其股份於香港聯交所主板上市
「公司條例」	指	公司條例（香港法例第32章）
「換股價」	指	因換股而發行股份之價格初步為每股26.784港元，並將按債券條款及條件規定之方式予以調整
「董事」	指	本公司董事
「提早贖回金額」	指	就每份本金為10,000港元之債券而言，釐定該金額將致使債券持有人於截至贖回日期（包括該日）每半年計算一次的總收益率相當於每年3.60%
「實發債券」	指	於二零一四年到期的零息擔保可換股債券，本金總額為6,000,000,000港元
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「擔保」	指	「債券之主要條款」一節「擔保」一段所載由本公司提供之擔保
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「香港聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「經辦人」	指	Merrill Lynch及Morgan Stanley
「到期日」	指	二零一四年六月四日
「Merrill Lynch」	指	Merrill Lynch International，鑒於Merrill Lynch International Limited正從事證券及期貨條例附表5所界定的「證券交易」，其僅當證券及期貨條例附表5第2部「證券交易」定義第(iv)段第(I)、(II)、(III)、(IV)及(V)款之規定概不適用時方會透過代理人Merrill Lynch Far East Limited進行該活動
「Morgan Stanley」	指	鑒於Morgan Stanley & Co. International plc正從事證券及期貨條例附表5所界定的「證券交易」，其僅當證券及期貨條例附表5第2部「證券交易」定義第(iv)段第(I)、(II)、(III)、(IV)及(V)款之規定概不適用時方會透過代理人摩根士丹利添惠亞洲有限公司進行該活動
「購股權截止日期」	指	由經辦人指定行使可要求瑞誠發行全部或任何部份增發債券之購股權的日期，不遲於行使該購股權後十五個營業日
「增發債券」	指	於二零一四年到期的額外零息擔保可換股債券，本金總額為1,000,000,000港元
「中國」	指	中華人民共和國
「刊發日期」	指	資料備忘錄日期，不遲於截止日期或瑞誠、本公司與經辦人商定的其他日期前三個營業日
「S規例」	指	證券法S規例
「認購協議」	指	本公司、瑞誠與經辦人於二零零七年五月十五日訂立之認購協議
「證券法」	指	美國1933年證券法（經修訂）
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例（香港法例第571章）
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值1.00港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「瑞誠」	指	瑞誠有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司
「新加坡證交所」	指	新加坡證券交易所有限公司
「交易日」	指	香港聯交所或替代交易所（視情況而定）開市交易之日期，倘於一個或多個連續交易日並無呈報收市價，則在確定任何交易日期間時該等日期將不予計算，並被視作不存在
「港元」	指	香港法定貨幣
「美國」	指	美利堅合眾國
「美國人士」	指	根據1933年證券法S規例（經修訂）被視為美國人之任何人士或實體
「%」	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

香港，二零零七年五月十五日

於本公佈日期，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、梁志堅先生、鄭志剛先生、鄭裕培先生*、鄭家成先生*、周桂昌先生*、何厚滙先生*、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*。

* 非執行董事

* 獨立非執行董事

「請同時參閱本公佈於經濟日報刊登的內容。」