



- (1) 新世界發展有限公司
有關收購大福證券集團有限公司股份之
關連交易
- (2) 新創建集團有限公司
有關收購大福證券集團有限公司股份之
須予披露及關連交易
- (3) 渣打銀行(香港)有限公司
代表
NWS Financial Management Services Limited
(新創建集團有限公司之全資附屬公司) 收購
大福證券集團有限公司
之所有已發行股份及註銷所有尚未行使之購股權
(已由NWS Financial Management Services Limited及其一致行動人士
擁有或同意收購之股份及購股權除外)
而可能提出之強制性無條件現金收購建議
- (4) 大福證券集團有限公司股份恢復買賣
新創建集團有限公司之財務顧問



大福證券集團有限公司之聯席獨立財務顧問



國泰君安融資有限公司

購股協議

於二零零七年四月二十六日，賣方及買方(即新創建之全資附屬公司)訂立購股協議，據此賣方已同意出售而買方已同意購買246,986,763股待售股份，相當於大福現有已發行股本約41.0%，購買價為每股待售股份2.43港元(總購買價為600,177,834.09港元)，惟須受購股協議之條款及條件所限。

購股協議須待該協議所指定之條件及於本公佈中有關「購股協議之條件」一段所述之條件達成後，方告完成。

於完成後，大福及大福集團之其他成員公司將成為新世界發展及新創建兩者之附屬公司。

收購建議

於本公佈日期，買方擁有129,628,340股大福股份，佔大福現有已發行股本約21.5%。賣方則合共擁有246,986,763股大福股份，佔大福現有已發行股本約41.0%。於完成後，買方及與其一致行動人士將合共擁有376,615,103股大福股份，佔大福現有已發行股本約62.5%，並根據收購守則第26.1條及第13條，將須作出強制性無條件現金收購建議，以收購所有已發行大福股份及註銷所有尚未行使大福購股權(已由買方及其一致行動人士擁有或同意收購之股份及購股權除外)。

收購建議之主要條款載於本公佈「可能提出之強制性無條件現金收購建議」一節。新創建(即買方之控股公司)之財務顧問渣打銀行納買方有充足財政資源，以支付總購買價及其就收購建議被全面接納而履行收購建議之責任。

根據收購建議之條款及條件，收購建議須待購股協議完成後，方可落實。

綜合文件

根據收購守則第8.2條，於本公佈日期起計二十一日內或執行人員可能批准之較後日期，買方須寄發收購建議文件予大福股東及大福購股權持有人，當中載有收購建議之條款連同接納表格。由於購股協議購買待售股份構成新創建之須予披露及關連交易以及新世界發展之關連交易，因此分別須於新創建之股東特別大會上取得新創建獨立股東之批准，以及於新世界發展之股東特別大會上取得新世界發展獨立股東之批准。因此，預期購股協議不會於本公佈日期起計二十一日內完成。新世界發展及新創建將根據收購守則第8.2條向執行人員申請同意在購股協議所有先決條件履行後七日內將收購建議文件連同所有必須文件一併寄發(詳情載於下文「購股協議之條件」一段)。

根據收購守則，大福須於寄發收購建議文件後十四日內或執行人員可能批准之較後日期，向大福股東及大福購股權持有人寄發與收購建議有關之受要約方文件。大福之意向為，受要約方文件將與收購建議文件合併為一份綜合文件，並將根據上述時間表寄發予大福股東。

新世界發展之關連交易

鑑於下文「訂約各方之關係」一節更具體載列有關賣方及買方之關係，根據上市規則第14A.13(1)(a)條，收購事項構成新世界發展之關連交易，並須於新世界發展之股東特別大會上取得新世界發展獨立股東之批准。

新世界發展獨立董事委員會經已成立，以(其中包括)根據購股協議及收購事項之條款就購股協議及收購事項之公平性及合理性向新世界發展獨立股東提出意見。聯昌國際已獲新世界發展委任為獨立財務顧問，以根據購股協議之條款就收購事項之公平性及合理性向新世界發展獨立董事委員會及新世界發展獨立股東提出意見。根據上市規則第14A.18條，賣方(及(如適用)彼等之最終實益擁有人)及彼等各自之聯繫人士及彼等任何一致行動人士須於新世界發展之股東特別大會上放棄投票。

一份載有(其中包括)購股協議之進一步資料、新世界發展獨立董事委員會之建議、聯昌國際函件以及新世界發展之股東特別大會通告之通函，將在實際可行情況下盡快寄發予新世界發展之股東。

新創建之須予披露及關連交易

收購事項構成新創建之須予披露交易。鑑於下文「訂約各方之關係」一節更具體載列有關賣方及買方之關係，根據上市規則第14A.13(1)(a)條，收購事項亦構成新創建之關連交易，並須於新創建之股東特別大會上取得新創建獨立股東之批准。

新創建獨立董事委員會經已成立，以(其中包括)根據購股協議及收購事項之條款就購股協議及收購事項之公平性及合理性向新創建獨立股東提出意見。聯昌國際已獲新創建委任為獨立財務顧問，以根據購股協議之條款就收購事項之公平性及合理性向新創建獨立董事委員會及新創建獨立股東提出意見。根據上市規則第14A.18條，新世界發展、賣方(及(如適用)彼等之最終實益擁有人)及彼等各自之聯繫人士及彼等任何一致行動人士須於新創建之股東特別大會上放棄投票。

一份載有(其中包括)購股協議之進一步資料、新創建獨立董事委員會之建議、聯昌國際函件以及新創建之股東特別大會通告之通函，將在實際可行情況下盡快寄發予新創建之股東。

股份暫停及恢復買賣

應大福之要求，大福股份由二零零七年四月二十三日上午九時三十分起暫停於聯交所主板買賣，以待發表本公佈。

大福已申請大福股份由二零零七年四月二十七日上午九時三十分起恢復於聯交所主板買賣。

注意

購股協議須待該協議所指定之條件達成後，方告完成，而收購建議僅於購股協議完成後會作出。由於完成可能或未必會發生，故收購建議可能會亦可能不會進行。因此，投資者於買賣新世界發展、新創建及/或大福之證券時務請審慎行事。

A. 購股協議

日期：二零零七年四月二十六日

訂約各方：(1) 賣方(各自作為其所持有之待售股份之實益擁有人)出售：

- 周大福代理人有限公司(「周大福代理人」)，一間於香港註冊成立之有限公司，並由拿督鄭裕彤博士全資擁有；
- 周大福企業有限公司(「周大福企業」)，一間於香港註冊成立之有限公司，並為新世界發展之主要股東周大福企業由Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited(由拿督鄭裕彤博士家庭成員控制)最終擁有51%。
- 魯連城(「魯先生」)，大福之副主席之一及執行董事；
- Wellington Equities Inc.(「Wellington」)，一間於巴拿馬共和國註冊成立之有限公司，並由魯先生全資擁有；
- Grand Partners Group Limited(「GPGL」)，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並由杜惠愷(「杜先生」)全資擁有，杜先生為新創建之副主席兼執行董事及大福之副主席之一及執行董事，以及杜家駒先生之父(定義見下文)；及
- 杜家駒先生，新創建之執行董事及杜先生之兒子。

- NWS Financial Management Services Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為新創建之全資附屬公司及新世界發展之附屬公司(作為買方)。

將予收購之權益：

246,986,763股待售股份，相當於由賣方所持有約41.0%之大福現有已發行股本如下：

賣方	待售股份數目及佔大福已發行股本之概約百分比	向賣方支付之總購買價
周大福企業	30,977,916 (5.1%)	75,276,335.88港元
周大福代理人	107,140,540 (17.8%)	260,351,512.20港元
魯先生	9,500,000 (1.6%)	23,085,000.00港元
Wellington	70,616,222 (11.7%)	171,597,419.46港元
GPGL	4,346,000 (0.7%)	10,560,780.00港元
杜家駒先生	24,406,085 (4.1%)	59,306,786.55港元
總數：	<u>246,986,763 (41.0%)</u>	<u>600,177,834.09港元</u>

於完成後，將概無賣方持有任何大福股份。

向各賣方原定購買每股待售股份之成本如下：

賣方	每股待售股份平均原定購買成本
周大福企業	(附註)
周大福代理人	(附註)
魯先生	0.95港元
Wellington	(附註)
GPGL	1.06港元
杜家駒先生	1.83港元

附註：該等賣方為大福於一九九六年上市之時之股東，而該等賣方持有之待售股份於上市後當每股待售股份之購買價可以確定時未獲收購。

將予收購待售股份之地位

於完成時，待售股份乃連同其所附帶之所有權利一併購入，惟不包括應付於二零零七年六月五日名列大福股東名冊之大福股份持有人截至二零零六年十二月三十一日止年度之每股待售股份0.07港元末期股息之權利。該項權利將由待售股份持有人保留。該末期股息(如獲大福股東於其應屆股東週年大會上批准)預期將於二零零七年六月十二日或前後支付予該合資格股東。

代價

買方於完成時向賣方支付購買價每股待售股份2.43港元，即總購買價600,177,834.09港元。

代價經由賣方及買方參照大福股份之當時市價進行公平磋商後釐定。

購買價相當於：

- (a) 較最後交易日於聯交所主板所報之每股大福股份收市價2.14港元溢價約13.6%；
- (b) 截至最後交易日(包括該日)前最後連續十個完整交易日於聯交所主板所報之每股大福股份平均收市價2.02港元溢價約20.3%；及
- (c) 按照大福截至二零零六年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表及於本公佈日期已發行之603,139,699股大福股份，每股大福股份之經審核綜合資產淨值約1.96港元溢價約24.0%。

總購買價將由買方以新創建集團之銀行借款撥付。

購股協議之條件

購股協議須待以下條件於最後完成日期或之前達成後，方告完成：

- (i) 收購事項及根據購股協議擬進行之其他交易已根據上市規則獲新創建之股東(毋須根據上市規則或收購守則或其他規定而放棄投票權者)於新創建之股東特別大會上批准；
- (ii) 收購事項及根據購股協議擬進行之其他交易已根據上市規則獲新世界發展之股東(毋須根據上市規則或收購守則或其他規定而放棄投票權者)於新世界發展之股東特別大會上批准；
- (iii) 就證監會或其他有關政府或監管機關向大福集團任何成員公司授出有關該成員公司業務經營之任何許可或牌照而言，已取得根據購股協議擬進行之收購事項而改變大福股權所須之證監會或其他有關政府或監管機關之批准，而倘該項批准受任何條件所限，該等條件之條款須為買方所合理接受；及
- (iv) 已經取得一切根據任何適用法律、規則或規例，或根據對賣方、買方或大福集團任何成員公司具約束力或大福集團任何成員公司或其資產為其所限制或約束之任何合約，或就根據購股協議擬進行之收購事項所須任何其他人士發出之授權、同意、豁免、批准或牌照(賣方、買方或大福集團任何成員公司之任何一方所須者)，並於完成時一直生效，而倘該等授權、同意、豁免、批准或牌照受任何條件所限，該等條件之條款須為買方所合理接受。

買方可隨時絕對酌情以書面豁免(就與賣方或大福集團任何成員公司有關者而言)任何第(iii)項及第(iv)項。

倘上述第(i)至第(iv)項所載之條件未能於最後完成日期或之前達成或獲豁免(視乎情況而定)，購股協議訂約各方就進行及完成收購事項之責任(特別包括買方之付款責任)將會終止，而購股協議訂約各方概不會就購股協議所述之任何事項(事先違反購股協議者除外)向其他訂約方提出任何索償或負上任何責任。

完成

完成將於緊隨上述所有條件履行後第三個營業日或購股協議訂約各方可能以書面協定的其他日期發生。根據股份購買協議各方之估計，完成將於二零零七年六月五日(即大福截至二零零六年十二月三十一日止年度末期股息之記錄日期)後發生。

於完成後，大福及大福集團之其他成員公司將成為新世界發展及新創建的附屬公司。

上市規則之含義

根據上市規則第14.06條，收購事項構成新創建一項須予披露交易。鑑於訂約各方之關係(於本公佈「訂約各方之關係」一段有更詳盡之載述)，尤其，周大福企業乃新世界發展之主要股東，周大福代理人為新世界發展之執行董事拿督鄭裕彤博士全資擁有，以及杜先生(GPGL之唯一股東)及杜家駒先生為新創建之執行董事，收購事項亦構成新世界發展與新創建各自之關連交易。

新世界發展將就此召開股東特別大會，藉以考慮及酌情批准其中包括(如有)購股協議及其項下擬進行之交易。根據上市規則第14A.18條，賣方(及，如適用，其最終實益擁有人)及彼等相關之聯繫人士及其一致行動人士須於新世界發展之股東特別大會上放棄投票。

新世界發展已成立獨立董事委員會，就(其中包括)根據購股協議之條款及其項下擬進行之收購事項之公平及合理性向新世界發展獨立股東作出建議。聯昌國際已獲新世界發展委任為獨立財務顧問，就購股協議條款項下之收購事項之公平及合理性向新世界發展獨立董事委員會及新世界發展獨立股東作出建議。

一份載有(其中包括)購股協議之進一步資料、新世界發展獨立董事委員會之建議、聯昌國際函件及新世界發展股東特別大會通告之通函將盡快寄發予新世界發展之股東。

新創建亦將召開股東特別大會，藉以考慮及酌情批准(其中包括)(如有)購股協議及其項下擬進行之交易。根據上市規則第14A.18條，新世界發展、賣方(及，如適用，其最終實益擁有人)及彼等相關之聯繫人士及其一致行動人士須於新創建之股東特別大會上放棄投票。

新創建已成立獨立董事委員會，就(其中包括)根據購股協議之條款及其項下擬進行之收購事項之公平及合理性向新創建獨立股東作出建議。聯昌國際已獲新創建委任為獨立財務顧問，就購股協議條款項下之收購事項之公平及合理性向新創建獨立董事委員會及新創建獨立股東作出建議。

一份載有(其中包括)購股協議之進一步資料、新創建獨立董事委員會之建議、聯昌國際函件及新創建股東特別大會通告之通函將盡快寄發予新創建之股東。

B. 收購事項之理由

新創建董事認為大福為一間於香港的著名經紀行，在提供全面綜合財務服務方面信譽超卓。該公司積極從事股權包銷業務，過去多年來錄得理想的財務表現。憑著雄厚的財務狀況，新創建集團現正尋求具有潛質的投資，透過均衡的多元化策略提升其長期盈利能力。鑑於大福的增長表現理想，收購大福權益與新創建集團的投資策略貫徹一致。預期是次收購將可提高新創建集團於財務服務業務的持續增長。

新世界發展董事認為，購股協議及根據其項下條款進行的收購事項之條款乃屬公平合理，且符合新世界發展股東的整體利益。

新創建董事認為，購股協議及根據其項下條款進行的收購事項之條款乃屬公平合理，且符合新創建股東的整體利益。

C. 大福集團之財務資料

於二零零六年十二月三十一日，大福集團之經審核綜合資產總值約4,405,100,000港元及約2,600,500,000港元(於不包括大福集團代表客戶持有之現金結餘後)。按於本公佈日期已發行大福股份603,139,699股為基準，大福集團於二零零六年十二月三十一日之經審核綜合總資產之價值為每股大福股份約7.3港元及約4.3港元(根據上文所述經調整經審核綜合總資產2,600,500,000港元)。

大福集團截至二零零五年十二月三十一日及二零零六年十二月三十一日止兩個年度之經審核綜合溢利(除稅及特別項目前)分別約69,000,000港元及約197,900,000港元，大福集團截至二零零五年十二月三十一日及二零零六年十二月三十一日止兩個年度之經審核綜合淨溢利(除稅及特別項目後)分別約63,000,000港元及約175,000,000港元。每股大福股份截至二零零五年十二月三十一日及二零零六年十二月三十一日止兩個年度之經審核基本盈利分別為0.1080港元及0.2971港元。而每股大福股份截至二零零六年十二月三十一日止年度經審核全面攤薄盈利為0.2953港元，而由於年內並無發生攤薄事件，故並無披露截至二零零五年十二月三十一日止年度每股大福股份之經審核全面攤薄盈利。

D. 於本公佈日期及緊隨完成後之大福股權架構

下表載列於本公佈日期及緊隨完成後大福之股權架構（假設除根據購股協議擬作之變動外概無其他變動，以及概無於本公佈日期尚未行使之大福購股權將於完成時或之前行使）：

	於本公佈日期		於緊隨完成後	
	大福股份數目	概約百分比	大福股份數目	概約百分比
買方 (附註 2)	129,628,340	21.5	376,615,103	62.5
賣方				
周大福企業	30,977,916	5.1	—	—
周大福代理人	107,140,540	17.8	—	—
魯先生	9,500,000	1.6	—	—
Wellington	70,616,222	11.7	—	—
GPGL (附註3)	4,346,000	0.7	—	—
杜家駒先生	24,406,085	4.1	—	—
	246,986,763	41.0	—	—
大福董事 (附註 3及4)				
黃紹開先生	12,000,000	2.0	12,000,000	2.0
李耀榮先生	1,380,000	0.2	1,380,000	0.2
陳志安先生	562,000	0.1	562,000	0.1
	13,942,000	2.3	13,942,000	2.3
公眾人士	212,582,596	35.2	212,582,596	35.2
總額	603,139,699	100.0	603,139,699	100.0

附註：

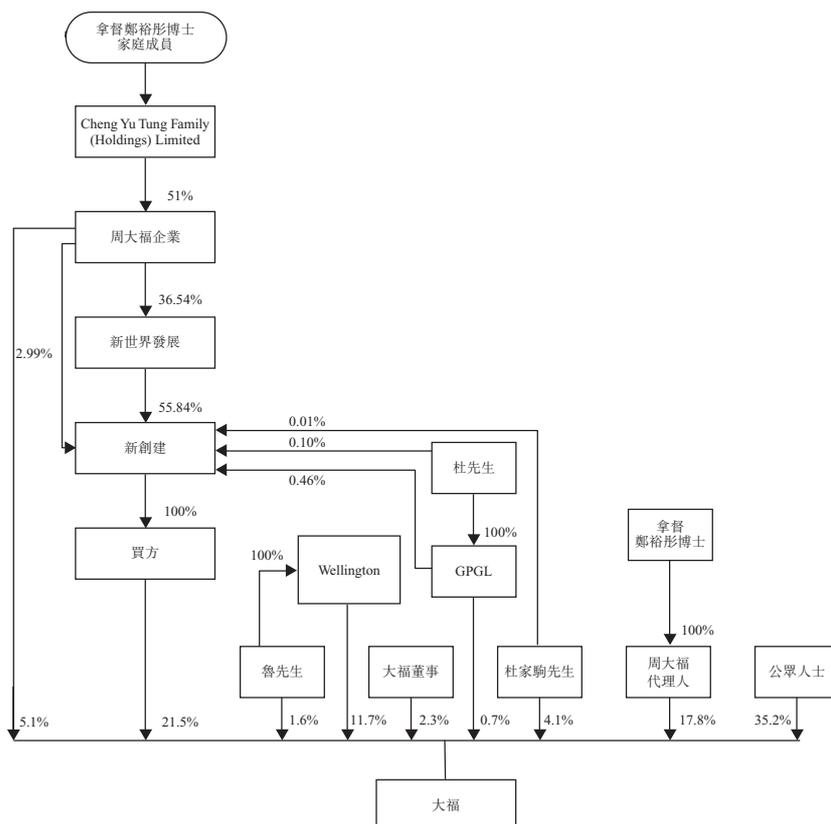
1. 上表僅反映相關人士於大福已發行股本之權益。編製上述資料並無計入大福股份之衍生權益。
2. 買方乃新創建之全資附屬公司及新世界發展之附屬公司。新世界發展及新創建透過買方持有大福股份。
3. GPGL由杜先生全資擁有，杜先生為大福之副主席之一及執行董事。
4. 不包括大福兩名董事魯先生及杜先生之權益。

如黃紹開先生、李耀榮先生及陳志安先生（各自為大福之執行董事）確認，彼等概無於新世界發展或新創建擁有任何股權，亦無慣於按照買方及／或鄭家純博士之指示行事。大福該等董事概無身為買方之一致行動人士。除鄭家純博士身兼大福董事職務並為大福僱員外，黃紹開先生、李耀榮先生及陳志安先生概無與新世界發展、新創建、鄭家純博士及彼等之任何一致行動人士存有任何其他關係（財務或其他）。

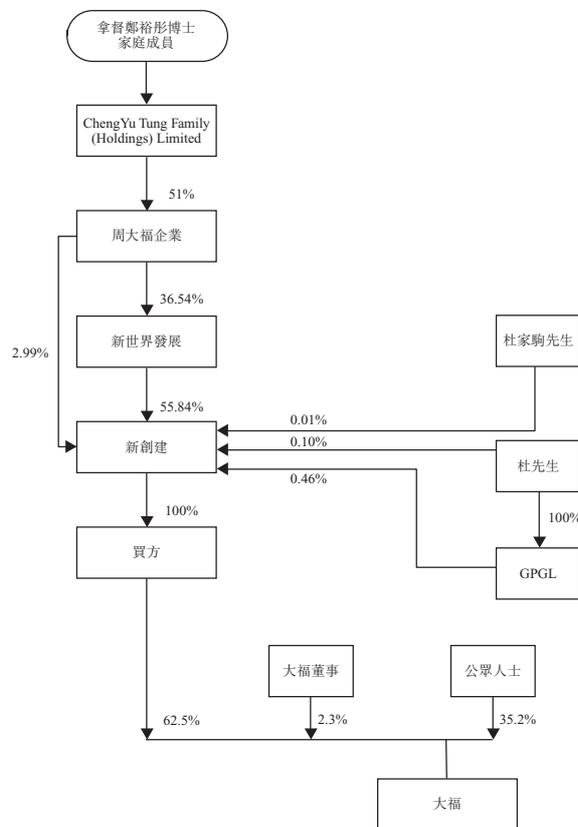
E. 大福集團之資料

大福乃一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份自一九九六年起於聯交所主板上市及買賣。大福集團之主要業務包括證券及期貨合約經紀及買賣；提供孖展及其他財務借貸；提供企業諮詢、配售及包銷服務、貴金屬合約買賣及交易、槓桿外匯買賣、提供代理人及保管服務、基金管理，以及提供財務策劃服務。

以下為大福於本公佈日期股權架構簡圖：



以下為大福緊隨完成後股權結構簡圖：



F. 訂約各方之關係

新世界發展集團主要從事於物業、基建、服務、百貨店營運、酒店營運及電訊及科技範疇的投資。新世界發展為新創建之控股公司，持有新創建現有已發行股本約55.8%。

新創建集團之主要業務包括(i)設施、合約及運輸之投資及經營；及(ii)發電廠、水處理及廢水管理廠、道路及貨櫃碼頭之發展、投資、經營及／或管理。

買方乃新創建之全資附屬公司，主要業務為投資控股。

周大福企業乃新世界發展之主要股東，於本公佈日期持有新世界發展現有已發行股本約36.54%，及最終持有Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited (由拿督鄭裕彤博士家庭成員控制51%)。周大福企業之主要業務為投資控股。

周大福代理人為於香港註冊成立之公司，其主要業務為代理人業務。拿督鄭裕彤博士全資擁有周大福代理人，而周大福代理人連同拿督鄭裕彤博士之家庭成員控制新世界發展及新創建。

GPGL乃於英屬處女群島註冊成立之公司，由新創建副主席兼執行董事及大福副主席之一兼執行董事及杜家駒先生之父親杜先生全資擁有。GPGL之主要業務為投資控股。杜家駒先生為新創建之執行董事。

魯先生為大福之副主席之一及執行董事，以及Wellington之唯一實益擁有人。Wellington之主要業務為投資控股。

於本公佈日期，賣方(及，如適用，其最終實益擁有人)及彼等相關之聯繫人士於新世界發展及新創建之股份擁有權益載列如下：

	持有新世界 發展股份數目	持有新世界 發展已發行 股本概約百分比	持有新創建 股份數目	持有新創建 已發行股本 概約百分比
周大福企業 (附註1)	1,348,865,983	36.54	59,831,893	2.99
周大福代理人	—	—	—	—
魯先生	—	—	—	—
Wellington	—	—	—	—
GPGL (附註2)	—	—	9,130,000	0.46
杜家駒先生 (附註3)	—	—	165,566	0.01

附註：

1. 周大福企業除直接於59,831,893股新創建股份擁有權益外，亦透過新世界發展視作於新創建持有1,116,904,911股股份(佔新創建現有已發行股本約55.8%)。

2. GPGL之唯一股東杜先生，個人持有2,006,566股新創建股份，佔新創建現有已發行股本約0.1%。

3. 杜家駒先生透過其全資擁有之公司於新創建持有165,566股股份，佔新創建現有已發行股本約0.01%。

除上文所披露者外，於本公佈日期，概無賣方(及，如適用，其最終實益擁有人)於新世界發展及新創建之股份持有任何權益。

G. 可能提出之強制性無條件現金收購建議

於本公佈日期，買方擁有大福股份129,628,340股，相當於大福現有已發行股本約21.5%。賣方合共擁有大福股份246,986,763股，相當於大福現有已發行股本約41.0%。

於完成時，買方及與其一致行動人士擁有大福股份合共376,615,103股，相當於大福現有已發行股本約62.5%，並須按照收購守則第26.1條及第13條就買方及其一致行動人士尚未擁有或同意收購之所有已發行大福股份及註銷所有未行使大福購股權作出強制性無條件現金收購建議。

於本公佈日期，大福擁有603,139,699份已發行大福股份及賦予大福購股權持有人最多認購合共15,010,000股大福股份之未行使大福購股權，其中10,950,000份大福購股權可按每股大福股份0.94港元之行使價行使，而其中4,060,000份大福購股權可按每股大福股份1.20港元之行使價行使。

因此，除了買方將收購之246,986,763股大福股份及目前由買方擁有之大福股份外，

(i) 226,524,596股大福股份(假設已授出之未行使大福購股權於收購建議截止前尚未行使)將受股份收購建議所規限，而15,010,000份未行使大福購股權(如於當時尚未行使)將受購股權收購建議所規限；或

(ii) 241,534,596股大福股份(假設15,010,000份未行使大福購股權已於收購建議截止前全部行使)將受股份收購建議所規限。

除上述披露之未行使大福購股權，於本公佈日期，概無未行使之認股權證、購股權或可轉換為大福股份之證券。

鑒於一方面新世界發展及新創建之董事同時兼任另一間公司之董事，而另一方面，新創建及大福之董事同時兼任另一間公司之董事遵照收購守則第2.4條，新世界發展及新創建之董事已取得聯昌國際口頭上給予之意見，而根據此口頭意見，新世界發展及新創建之董事認為收購建議符合新世界發展股東或(視情況而定)新創建股東之利益。

聯昌國際向新世界發展董事會以及新創建董事會提供之意見重點載列如下：

- 大福於本地經紀業擁有悠久之營業記錄。
- 香港及中國證券市場經濟條件持續改善，對業務前景有利。
- 收購事項符合新世界發展及新創建擴大服務業務至包括提供金融服務之業務策略。
- 購買價所代表之歷史市盈率及市賬率均較於聯交所上市之可比較公司低。
- 基於新世界發展及新創建於二零零六年十二月三十一日之現有財務狀況，如收購建議獲接納全部則所需之資金將以銀行借款償付，將不會對新世界發展及新創建之財務狀況造成重大不利影響。

考慮到上述因素後，聯昌國際(i)向新世界發展董事會提供意見，認為收購建議符合新世界發展股東之利益及(ii)向新創建董事會提供意見，認為收購建議符合新創建股東之利益。

聯昌國際提供之意見全文將按照收購守則第2.4條收錄於將向新世界發展股東寄發之通函及將向新創建股東寄發之通函。

收購建議之主要條款

於完成時，渣打將按以下基準，代表買方就收購所有已發行大福股份及註銷所有未行使大福購股權(買方及其一致行動人士已擁有或同意收購者除外)作出強制性無條件現金收購建議：

股份收購建議

就每股大福股份 現金2.43港元

購股權收購建議

就每份大福購股權(行使價為每份大福股份0.94港元) 現金1.49港元

就每份大福購股權(行使價為每份大福股份1.20港元) 現金1.23港元

根據收購守則，買方須就所有未行使大福購股權提出類似收購建議，作為收購建議之一部份。買方建議按上述基準就每份大福購股權向大福購股權持有人支付現金，作為大福註銷購股權持有人就該等大福購股權之所有權利之代價。

比較價值

股份收購建議之收購價為每股大福股份2.43港元，相等於買方根據購股協議繳付予賣方之購買價，為免存疑及考慮到待售股份之價值，收購價相當於：

- 大福股份於最後交易日在聯交所主板所報之收市價每股2.14港元溢價約13.6%；
- 大福股份約股份於截至及包括最後交易日最近連續十個完整交易日聯交所主板所報之平均收市價每股2.02港元溢價約20.3%；
- 每股大福股份之經審核綜合資產淨值約1.96港元(按大福截至二零零六年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表及本公佈日期已發行之603,139,699股股份計算)溢價約24.0%。

本公佈日期前六個月期間內，大福股份在聯交所所報之最高收市價為於二零零七年四月十七日之收市價每股2.18港元，而大福股份在聯交所所報之最低收市價則為於二零零六年十月十三日之收市價每股1.25港元。

行使價為0.94港元之每份大福購股權之1.49港元建議收購價，相等於股份收購建議之收購價及其行使價之價值差額。行使價為1.20港元之每份大福購股權之1.23港元建議收購價，相等於股份收購建議之收購價及其行使價之價值差額。

根據收購建議將予收購之大福股份之狀況

於完成時，大福股份將連同所有附帶權利(惟不包括大福股份持有人所保留之收取應付於二零零七年六月五日名列股東名冊之大福股份持有人之截至二零零六年十二月三十一日止年度之每股大福股份0.07港元末期股息之權利)被收購。

由於大福購股權持有人於直至大福購股權被行使(大福股份持有人可於當時選擇接受股份收購建議)前無權收取任何股息，購股權收購建議將不會包括每股大福股份0.07港元之末期股息價值。

收購建議

購股協議須待該協議所指定之條件達成後，方告完成，而收購建議僅於購股協議完成後作出。由於完成可能或未必會發生，故收購建議可能會亦可能不會進行。

與收購建議有關之其他事項

除購股協議預計進行之收購事項外，概無有關大福股份或大福購股權訂立任何安排(不論以選擇權、賠償保證或其他之方式)而可能對收購建議屬重大。除購股協議外，買方概無成為任何協議或安排之一方，據此其可能或未必會觸發或尋求觸發收購建議之先決條件或條件。

於本公佈日期，買方或其一致行動人士概無接獲不可撤回承諾，倘按照收購守則提出收購建議，會接納或不接納收購建議。

總代價

假設大福之已發行股本於提出收購建議前並無變動，按每股大福股份2.43港元計算，大福所有已發行股本於股份收購建議項下之估值約為1,465,600,000港元，而受股份收購建議所限之所有大福股份之估值約為550,500,000港元。假設所有15,010,000份未行使大福購股權，按購股權收購建議項下每股大福股份行使價0.94港元之每份大福購股權1.49港元，及每股大福股份行使價1.20港元之每份大福購股權1.23港元之價值接受收購，則買方根據購股權收購建議應付之總代價為21,309,300港元。

假設於提出收購建議前可認購15,010,000股大福股份之未行使購股權(並非買方或其一致行動人士擁有或同意購入之大福購股權)獲悉數行使，則將有618,149,699股已發行大福股份，而大福所有已發行股本於股份收購建議項下之估值將約為1,502,100,000港元，而受股份收購建議所限之所有大福股份之估值則約為586,900,000港元。

渣打作為新創建(即買方之控股公司)之財務顧問，信納買方有充足財務資源，於收購建議被全面接納時支付總購買價及履行收購建議之責任。

接納收購建議之影響

倘接納股份收購建議，大福股東將向買方或其代理人出售彼等之大福股份，不附帶所有留置權、申索及產權負擔，並連同該等大福股份所附有之所有權利，包括收取於提出收購建議當日(即寄發將由買方及大福就收購建議共同刊發之綜合收購建議文件之日期)或之後所有宣派、作出或派付之股息及分派之權利(為免存疑，大福董事會建議就截至二零零六年十二月三十一日止年度派付之每股大福股份末期股息0.07港元將不計入該等股息及分派)。

倘接納購股權收購建議，大福購股權持有人將同意註銷彼等之大福購股權及所附有之所有權利，由提出購股權收購建議之日期起生效。

印花稅

接納股份收購建議或購股權收購建議所產生之賣方從價稅(即就有關接納應付之款項之0.1%)將於應付予接納股份收購建議或購股權收購建議之大福股東或大福購股權持有人之款項中扣除。買方將按就有關接納應付之款項之0.1%承擔其應付從價印花稅之部分，並將負責就根據接納收購建議買賣有關大福股份及大福購股權應付之印花稅向香港印花稅署作出交代。

支付款項

就接納收購建議之現金款項將盡快惟在任何情況下於買方或其代理正式接獲完整接納之日起計10日內支付。

II. 買賣大福證券

於二零零七年四月二十三日，魯先生按行使價為每股大福股份0.94港元行使附於大福購股權之認購權，並獲配發及發行4,000,000股大福股份。

除上文所披露者外及除訂立購股協議外，於購股協議日前六個月開始至本公佈日期止期間，賣方、買方、其相關之實益擁有人及與任何彼等一致行動之人士並無買賣任何大福股份或任何可轉換為大福股份之購股權。

渣打確認，於購股協議日期前六個月至本公佈日期之期間，其本身及其聯繫人士(按收購守則之涵義)目前概無持有任何大福股份或轉換為大福股份之任何購股權，亦無處置任何大福股份或轉換為大福股份之任何購股權。

I. 買方對大福之意向

雖然新世界發展及新創建建議透過收購事項擴充其業務，以納入大福集團之業務，新世界發展及新創建擬於收購事項後挽留大福集團大部分高級管理人員。大福集團現時高級管理人員之經驗及專業知識乃大福集團持續成功之主要推動力。透過挽留大福集團大部分高級管理人員，亦可維持大福集團整體營運及業績之蓬勃，以致符合新世界發展整體股東及新創建整體股東之利益。買方擬繼續經營大福集團之現時業務，除大福集團之日常業務外，其目前並無計劃向大福集團注入任何額外資產或調用大福集團資產。

J. 新世界發展、新創建、買方及大福董事會之組成

於本公佈日期，新世界發展之董事會成員包括(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)五位非執行董事，分別為鄭裕培先生、鄭家成先生、周桂昌先生、何厚滄先生及梁祥彪先生；及(c)四位獨立非執行董事，分別為沈弼勳爵士、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。

於本公佈日期，新創建之董事會成員包括(a)八位執行董事，分別為鄭家純博士、杜惠愷先生、陳錦靈先生、曾蔭培先生、黃國堅先生、林煒瀚先生、張展翔先生及杜家駒先生；(b)三位非執行董事，分別為維爾·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)三位獨立非執行董事，分別為鄺志強先生、鄭維志先生及石禮謙先生。

於本公佈日期，買方之董事為陳錦靈先生、黃國堅先生及林煒瀚先生。

於本公佈日期，大福之董事會成員包括(a)六位執行董事，分別為鄭家純博士、魯連城先生、杜惠愷先生、黃紹開先生、李耀榮先生及陳志安先生；(b)五位非執行董事，分別為黃國堅先生、林煒瀚先生、張永銳先生、何厚鏘先生及杜顯俊先生；及(c)三位獨立非執行董事，分別為文晷良先生、徐慶全先生及劉偉彪先生。

於本公佈刊發後，新創建將檢討大福董事會組成，而該組成於完成前或之後及／或收購建議截止後可能或未必會改變。任何該等變更將按照收購守則及上市規則進行。倘大福董事會組成發生任何變更，大福將遵照上市規則之規定知會公眾人士。

K. 大福之上市地位

買方之意向為大福於收購建議結束後仍維持其於聯交所主板上市，且不擬行使任何權利強制收購大福所有股份。買方各董事將共同及個別向聯交所承諾，於收購建議結束後採取適當行動確保大福股份存在充足公眾持股量。

聯交所已表明，如於收購建議結束後，少於大福適用之最低指定百分比(即已發行股份之25%)由公眾人士持有，或如聯交所相信：

(i) 大福股份買賣存在或可能存在虛假市場；或

(ii) 公眾人士持有之大福股份不足以維持有秩序之市場，則聯交所將考慮行使其酌情權以暫停大福股份買賣。

L. 一般事項

綜合文件

根據收購守則第8.2條，於本公佈日期起21日內或執行人員可能批准之較後日期，買方須寄發收購建議文件予大福股東及大福購股權持有人，當中載有收購建議之條款連同接納表格。

根據購股協議收購事項構成新世界發展及新創建各自之關連交易，而須獲新世界發展獨立股東及新創建獨立股東批准，故預期購股協議不會於本公佈日期起計21日內完成。因此，新世界發展及新創建將根據收購守則第8.2條向執行人員申請同意在購股協議所有先決條件履行後七日內將收購建議文件連同所有必須文件一併寄發(詳情載於標題為「購股協議」一段)。

根據收購守則，大福須於寄發收購建議文件十四日內或執行人員可能批准之較後日期，向大福股東及大福購股權持有人寄發與收購建議有關之受要約方文件。大福之意向為受要約方文件將與收購建議文件併合，而一份綜合文件根據上述之時間表寄發予大福股東。

由大福全體非執行董事及獨立非執行董事(於收購建議並無擁有直接或間接權益，但為大福股東或大福購股權持有人除外)組成之獨立董事委員會已獲委任，就收購建議向大福股東及大福購股權持有人提供意見。該獨立董事委員會已批准委任卓越企業融資有限公司及國泰君安融資有限公司為聯席獨立財務顧問，以就收購建議向其提供意見。

大福之進一步資料將載於有關收購建議之綜合文件內。

M. 披露買賣

各買方及大福之聯繫人士(具有收購守則賦予該詞之涵義)務請披露彼等買賣大福股份及大福購股權之詳情。

根據收購守則第3.8條，收購守則第22條附註11全文轉載如下：

「股票經紀、銀行及其他中介人的責任

代客買賣有關證券的股票經紀、銀行及其他人，都負有一般責任在他們能力所及的範圍內，確保客戶知悉規則22下聯繫人及其他人應有的披露責任，及這些客戶願意履行這些責任。直接與投資者進行交易的自營買賣商及交易商應同樣地在適當情況下，促請投資者注意有關規則。但假如在任何7日的期間內，代客進行的任何有關證券的交易的總值(扣除印花稅和經紀佣金)少於100萬元，這規定將不適用。

這項豁免不會改變主事人、聯繫人及其他人士自發地披露本身的交易的責任，不論交易所涉及的總額為何。

對於執行人員就交易進行的查訊，中介人必須給予合作。因此，進行有關證券交易的人應該明白，股票經紀及其他中介人在與執行人員合作的過程中，將會向執行人員提供該等交易的有關資料，包括客戶的身分。」

N. 大福股份暫停及恢復買賣

應大福之要求，大福股份已於二零零七年四月二十三日九時三十分起在聯交所主板暫停買賣，以待刊發本公佈。

大福已向聯交所申請批准大福股份於二零零七年四月二十七日上午九時三十分起恢復買賣。

O. 警告

購股協議須待該協議所指定之條件達成後，方告完成，而收購建議將僅於購股協議完成後作出。由於完成可能或未必會發生，故收購建議可能會亦可能不會進行。因此，投資者於買賣新世界發展、新創建及／或大福之證券時，務請審慎行事。

P. 釋義

除文義另有所指外，本公佈所用詞彙均具有下列涵義：

「一致行動」	指	具有收購守則賦予該詞之涵義
「總購買價」	指	待售股份之總購買價，即600,177,834.09港元
「收購事項」	指	買方根據購股協議之條款及條件收購待售股份
「聯繫人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「營業日」	指	香港持牌銀行一般開門營業之日子(不包括星期六及懸掛8號或以上熱帶氣旋警告訊號或於上午九時至正午十二時之間仍然懸掛有關警告訊號，而於正午十二時或之前並無改掛較低警告訊號或發出「黑色」暴雨警告訊號或於上午九時至正午十二時之間有關警告訊號仍然生效，而於正午十二時或之前並無取消有關警告訊號之任何日子)
「聯昌國際」	指	聯昌國際證券(香港)有限公司，委任以向新世界發展獨立董事委員會及新創建獨立董事委員會提供意見之獨立財務顧問
「完成」	指	根據購股協議之條款完成收購事項
「執行人員」	指	證監會企業融資部之執行董事或其任何代行人
「接納表格」	指	大福股份之接納及轉讓表格及大福購股權之接納及註銷表格
「香港」	指	中國香港特別行政區
「最後交易日」	指	二零零七年四月二十日，即大福股份於二零零七年四月二十三日暫停買賣前之最後一個完整交易日
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後完成日期」	指	二零零七年八月三十一日下午五時正或賣方與買方以書面形式協定之其他日期

「新世界發展」	指	新世界發展有限公司，一家在香港註冊成立之有限公司，其已發行股份在聯交所主板上市
「新世界發展之股東特別大會」	指	新世界發展之股東特別大會，乃召開以批准(其中包括)(如有)購股協議項下擬進行之交易
「新世界發展集團」	指	截至本公佈日期，新世界發展及其附屬公司(包括新創建集團成員)
「新世界發展獨立董事委員會」	指	新世界發展之獨立董事委員會，由楊秉樑先生、查懋聲博士(查懋聲博士之替任董事：查懋成先生)及李聯偉先生組成，以就收購事項向新世界發展股東提供意見
「新世界發展獨立股東」	指	除賣方(及(如適用)彼等之最終實益擁有人)外之新世界發展股東、彼等各自之聯繫人士及與任何彼等行動一致之人士
「新創建」	指	新創建集團有限公司，一家在百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份在聯交所主板上市，並為新世界發展之非全資附屬公司
「新創建集團」	指	截至本公佈日期，新創建及其附屬公司
「新創建獨立董事委員會」	指	新創建之獨立董事委員會，由鄭志強先生、鄭維志先生及石禮謙先生組成，以就收購事項向新創建股東提供意見
「新創建獨立股東」	指	除賣方(及(如適用)彼等之最終實益擁有人)外之新創建股東、彼等各自之聯繫人士及與任何彼等行動一致之人士
「新創建之股東特別大會」	指	新創建之股東特別大會，乃召開以批准(其中包括)(如有需要)購股協議項下擬進行之交易
「收購建議」	指	股份收購建議及購股權收購建議之統稱
「購股權收購建議」	指	買方或其一致行動人士尚未擁有或同意購入之所有尚未行使購股權之強制性無條件現金收購建議，由渣打根據收購守則按每份大福購股權1.49港元(就行使價為每股大福股份0.94港元之大福購股權而言)及每份大福購股權1.23港元(就行使價為每股大福股份1.20港元之大福購股權而言)代表買方提出
「購買價」	指	買方於完成時應付賣方每股待售股份2.43港元之價格
「買方」	指	NWS Financial Management Services Limited，一家在英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為新創建之全資附屬公司
「購股協議」	指	賣方與買方於二零零七年四月二十六日訂立之有條件購股協議，乃有關賣方出售及買方購買待售股份
「待售股份」	指	246,986,763股大福股份，即買方根據購股協議同意購入大福之現有已發行股本約41.0%
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「股份收購建議」	指	買方或其一致行動人士尚未擁有或同意購入之所有已發行大福股份之強制性無條件現金收購建議，由渣打根據收購守則按每股大福股份2.43港元代表買方提出
「渣打」	指	渣打銀行(香港)有限公司，新創建(即買方之控股公司)之財務顧問。渣打為於證監會註冊之註冊機構，以經營證監會所指第一類(證券交易)、第四類(就證券提供意見)及第六類(就機構融資提供意見)受規管活動，並為銀行業條例(香港法例第155章)所指之持牌銀行
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「大福」	指	大福證券集團有限公司，一家在百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份在聯交所主板上市
「大福集團」	指	大福及其不時之附屬公司
「大福購股權」	指	大福發行之購股權，授權大福購股權持有人按每股大福股份0.94港元或1.20港元之認購價認購大福股份
「大福購股權持有人」	指	大福購股權之持有人
「大福股份」	指	大福股本中每股面值0.10港元之股份
「大福股東」	指	大福股份之持有人
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「賣方」	指	周大福代理人有限公司、周大福企業有限公司、魯連城先生、Wellington Equities Inc.、Grand Partners Group Limited及杜家駒先生
「港元」	指	香港之法定貨幣港元
「%」	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

代表董事會
新創建集團有限公司
董事
鄭家純博士

代表董事會
大福證券集團有限公司
董事總經理
黃紹開

香港，二零零七年四月二十六日

買方董事願就本公佈所載資料(有關新世界發展集團(不包括買方)、新創建集團(不包括買方)及大福集團之資料除外)之準確性共同及個別承擔所有責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，本公佈所表達之意見乃經審慎周詳考慮後始行作出，且本公佈並無遺漏任何其他事實(有關新世界發展集團(不包括買方)、新創建集團(不包括買方)及大福集團之事實除外)，致使本公佈所載任何聲明產生誤導。

新世界發展董事願就本公佈所載資料(有關新創建集團及大福集團之資料除外)之準確性共同及個別承擔所有責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，本公佈所表達之意見乃經審慎周詳考慮後始行作出，且本公佈並無遺漏任何其他事實(有關新創建集團及大福集團之事實除外)，致使本公佈所載任何聲明產生誤導。

新創建董事願就本公佈所載資料(有關新世界發展集團(不包括新創建集團)及大福集團之資料除外)之準確性共同及個別承擔所有責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，本公佈所表達之意見乃經審慎周詳考慮後始行作出，且本公佈並無遺漏任何其他事實(有關新世界發展集團(不包括新創建集團)及大福集團之事實除外)，致使本公佈所載任何聲明產生誤導。

大福董事願就本公佈所載有關大福集團之資料之準確性共同及個別承擔所有責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，本公佈所表達之意見乃經審慎周詳考慮後始行作出，且本公佈並無遺漏有關大福集團之任何其他事實，致使本公佈所載任何聲明產生誤導。

* 僅供識別

請同時參閱本公佈於經濟日報刊登的內容。