

香港聯合交易所有限公司對本公佈的內容概不負責，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公佈全部或任何部份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。



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)

可能進行的關連交易

公佈

於 2007 年 8 月 28 日，新世界酒店（為本公司擁有 64%權益的附屬公司）向利興提出一項有條件不可撤回要約，據此，新世界酒店將促使新世界酒店的全資附屬公司 **Keep Silver** 向利興出售購回股份，代價為 163,500,000.00 港元，利興將按以下方式償付：

- (a) 向 **Keep Silver** 及／或其代名人轉讓及／或出讓 **Ichiban** 資產；及
- (b) 促使向 **Keep Silver** 及／或其代名人轉讓及／或出讓 **Higrade** 資產。

Diamond Way（利興的一間全資附屬公司），為 **Higrade Properties**（本公司一間非全資附屬公司）的主要股東。因此，根據上市規則第 14A 章，該交易構成本公司的關連交易，須遵守上市規則第 14A.45 至第 14A.47 條所載的申報及公告規定，但由於根據上市規則第 14.07 條計算的所有百分比率均少於 2.5%，故此獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

該要約

日期

2007 年 8 月 28 日

訂約方

- (1) 新世界酒店，本公司擁有 64%權益的附屬公司
- (2) 利興

該要約之標的事項

新世界酒店要約根據該協議所載條款及條件促使 **Keep Silver** 以實益擁有人身份向利興出售購回股份，即 54,500,000 股利興股份，免除一切產權負擔，佔利興於該要約日期全部已發行股本約 25.55%。

代價

163,500,000.00 港元，利興將於完成時按以下方式償付：

- (a) 利興應以唯一合法及實益擁有人身份，按其指示向 **Keep Silver** 及／或其代名人轉讓及出讓 **Ichiban** 資產，免除一切申索及任何類型的產權負擔，但須連同於完成日期或之後所附帶、已經或正在累計的全部權利；及
- (b) 利興應促使 **Diamond Way** 以唯一合法及實益擁有人身份，按其指示向 **Keep Silver** 及／或其代名人轉讓及出讓 **Higrade** 資產，免除一切申索及任何類型的產權負擔，但須連同於完成日期或之後所附帶、已經或正在累計的全部權利。

於該要約日期，**Higrade Properties** 於 **Higrade** 貸款項下欠負 **Diamond Way** 總金額 31,125,244 港元，而 **Ichiban** 於 **Ichiban** 貸款項下欠負利興總金額 136,486,660 港元。

先決條件

該要約須以下條件達成後，方始作實：

- (a) 新世界酒店於該要約日期後 14 天內接獲利興董事會發出的函件，當中（其中包括）確認收到該要約，並確認利興董事會將向其股東推薦該要約以供批准；
- (b) 利興向其股東寄發有關（其中包括）該要約的通函；
- (c) 利興於 2007 年 11 月 27 日或之前召開股東特別大會，以批准利興購買購回股份、該協議及清洗豁免（定義見下文）；
- (d) 執行理事根據收購守則規則 26.1 的豁免註釋 1，向因購買購回股份而有責任根據收購守則規則 26.1 作出強制要約的一名或多名利興股東及彼等的一致行動人士（**Keep Silver** 及新世界酒店除外）授出豁免，豁免彼等遵守上述責任（「清洗豁免」），以及上述豁免（如有）條件已告達成；
- (e) 執行理事批准按照股份購回守則規則 2 購買購回股份，以及達成上述批准（如有）的條件；及
- (f) 利興直至完成日期擁有及維持公司條例第 49B 條及其他相關條文規定的足夠可分發利潤，以便購買購回股份。

上列條件概不可獲豁免。倘上述任何一項條件未能於 2007 年 11 月 27 日或之前或據新世界酒店全權酌情釐定並書面通知利興的較後日期前達成，該要約將告失效，並將不會訂立該協議。

於本公佈日期，上文條件(a)已經達成。

該要約失效

倘於 2007 年 11 月 27 日下午 6 時正或據新世界酒店全權酌情釐定並書面通知利興的較後時間及／或日期前發生以下事件（以最早發生者為準），該要約將告失效：

- (a) 上述任何條件未能達成（惟新世界酒店延長時限除外）；或
- (b) 利興向新世界酒店交付達成上述條件的證明，以及利興、Keep Silver 及新世界酒店正式簽立該協議。

該協議

訂約方

- (1) 利興
- (2) Keep Silver
- (3) 新世界酒店

條件

完成須待以下各項達成後，方始作實：

- (a) 利興維持公司條例第49B條及其他相關條文規定的足夠可分發利潤，以便購買購回股份；
- (b) 執行理事已授出而並無撤回(i) 有關根據股份購回守則規則2購買購回股份的批准；及(ii)清洗豁免及已達成有關批准的全部條件（如有）及／或豁免；及
- (c) 根據股份購回守則、收購守則、公司條例及上市規則的規定，(i)在利興的股東特別大會上，最少四分之三出席大會的利興獨立股東以投票表決方式批准該協議、利興購買購回股份及根據該協議擬進行的其他交易；及 (ii) 在利興的股東特別大會上，過半數出席大會的利興獨立股東以投票表決方式批准清洗豁免。

該協議的條件概不可獲豁免。該協議的條件須於該協議的訂約方訂立該協議之時達成。

完成

該協議將於新世界酒店及 Keep Silver 接獲利興發出的書面通知日期後兩個營業日內完成，該通知須載列完成地點、時間及日期，並應由利興於簽訂該協議後 3 個營業日內發出。

完成後，Keep Silver 將不再持有任何利興股份。

代價釐定基準

代價乃該協議各訂約方經參考以下各項（其中包括）後按公平基準磋商後釐定：

- (i) 利興於2006年12月31日的經審核資產淨值約1,166,000,000港元（或按已發行213,336,285股利興股份為基準，每股利興股份約5.47港元）（載於利興截至2006年12月31日止年度的年報）；
- (ii) 利興股份於緊接該要約日期前六個月的持續不活躍交投情況；
- (iii) Ichiban於2006年12月31日的經審核資產淨值約51,900,000港元；
- (iv) Ichiban 於截至2005年及2006年12月31日止兩個年度綜合純利分別約為21,200,000港元及28,800,000港元；
- (v) Higrade Properties於2006年12月31日的經審核淨負債約164,400,000港元（包括股東貸款約300,800,000港元）；
- (vi) Higrade Properties於截至2005年及2006年12月31日止的經審核綜合淨虧損分別約2,400,000港元及2,900,000港元。

由於利興股份低於其資產值買賣，以及利興股份交投並不活躍，董事認為每股購回股份 3.00 港元的代價乃公平及合理。

基於以上各項，以及中國與越南經濟正當蓬勃，董事對於該等國家的酒店及物業投資感到樂觀，因此，董事（包括獨立非執行董事）認為該交易的條款（包括代價）公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

代價為每股購回股份 3.00 港元，較：

- 每股利興股份於 2007 年 8 月 27 日在聯交所所報收市價 3.40 港元折讓約 11.76%；
- 每股利興股份於截至 2007 年 8 月 27 日止最後 5 個交易日的平均價格 3.382 港元折讓約 11.29%；

- 每股利興股份於截至 2007 年 8 月 27 日止最後 10 個交易日的平均價格 3.372 港元折讓約 11.03%；
- 每股利興股份於截至 2007 年 8 月 27 日止最後一個月的平均價格 3.389 港元折讓約 11.48%；及
- 利興股份於 2006 年 12 月 31 日的經審核資產淨值約 5.47 港元（誠如利興截至 2006 年 12 月 31 日止年度的年報所披露）折讓約 45.16%。

有關利興的資料

利興及其附屬公司的主要業務活動為物業投資及投資控股、買賣可出售投資及持作買賣用途之投資。

有關 HIGRADE PROPERTIES 的資料

Higrade Properties 為一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，本公司及 Diamond Way（利興一間全資附屬公司）分別間接擁有其 80% 及 20% 權益。Higrade Properties 的唯一資產為中國哈爾濱一幢名為「北方大廈」的物業約 52.8% 的實際權益，該物業主要作為一間百貨店出租及經營。北方大廈為建於地盤面積 31,489.6 平方米的一綜合商業發展，擁有樓面面積 51,512 平方米。物業已獲授予 30 年期限的分配土地使用權，由 1994 年 7 月 12 日開始至 2024 年 7 月 11 日止。於該要約日期，Higrade Properties 虧欠 Diamond Way 的債務為 Higrade 貸款，為數合共 31,125,244 港元。

根據 Higrade Properties 截至 2006 年 12 月 31 日止年度的經審核綜合財務報表所示，Higrade Properties 於 2006 年 12 月 31 日的淨負債約為 164,400,000 港元。根據 Higrade Properties 截至 2005 年 12 月 31 日及 2006 年 12 月 31 日止兩個年度的經審核綜合財務報表所示，Higrade Properties 截至 2005 年及 2006 年 12 月 31 日止兩個年度的虧損淨額分別約為 2,400,000 港元及 2,900,000 港元。於上述期間並無任何稅項及非經常項目。

完成後，Higrade Properties 將由本公司及新世界酒店分別間接擁有 80% 及 20%。

有關 ICHIBAN 的資料

Ichiban 為一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，新世界酒店及利興各自擁有其 50% 權益。Ichiban 的唯一資產為 Saigon Riverside Hotel Company Limited 註冊資本的 64.8% 實際權益，Saigon Riverside Hotel Company Limited 於越南胡志明市根據一張 49 年（由 1992 年至 2041 年）的營業執照擁有及經營 Renaissance Riverside Hotel Saigon 及 Club Royale。於該要約日期，Ichiban 虧欠利興的債務為 Ichiban 貸款，為數合共 136,486,660 港元。

根據 Ichiban 截至 2006 年 12 月 31 日止年度的經審核綜合財務報表所示，Ichiban 於 2006 年 12 月 31 日的淨資產約為 51,900,000 港元。根據 Ichiban 於 2006 年 1 月 1 日至

2006年12月31日及2005年1月1日至2005年12月31日期間的經審核綜合財務報表所示，Ichiban 截至2005年及2006年12月31日止兩個年度的純利分別約為21,200,000港元及28,800,000港元。於上述期間並無任何稅項及非經常項目。

完成後，Ichiban 將成為新世界酒店的全資附屬公司。

進行該交易的理由

利興於2004年向Parkway的全資附屬公司購回利興股份後，新世界酒店於利興的間接股權由約15.7%增至約25.55%。然而，利興董事會概無委任任何新世界酒店的代表。此外，利興股份的市場交投亦不活躍，新世界酒店實難避免以大折讓於市場或私人配售方式變現其約25.55%的權益。為減低出售所涉及的成本及費用，新世界酒店建議向利興提出該要約。

利興股份於1995年由利興發行予Keep Silver，並以其他投資入本公司財務報表。近年，本公司所收有關利興股份的股息總額約0.7%〔按利興股份的投資成本計算〕。因此，董事認為過去數年於利興股份的投資回報並不滿意。

董事認為Higrade Properties於中國北方大廈實際權益的唯一資產及Ichiban於越南Renaissance Riverside Hotel Saigon及Club Royale實際權益的唯一資產乃與本集團現有物業發展、物業投資及酒店的業務一致。董事相信於中國及越南的物業及酒店投資為良好投資，因該等國家經濟正當蓬勃，且與本集團主要業務一致。基於以上原因，董事（包括獨立非執行董事）認為該交易按正常商業條款訂立，乃符合本集團及其股東的整體利益。

一般資料

本集團主要從事物業發展、物業投資、酒店及基建投資、服務、百貨店營運、電訊及科技業務。

利興為本公司一間非全資附屬公司的主要股東。因此，根據上市規則第14A章，該交易構成本公司的關連交易，須遵守上市規則第14A.45至第14A.47條所載的申報及公告規定，但由於根據上市規則第14.07條計算的所有百分比率均少於2.5%，故此獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

釋義

「該協議」	指	利興、Keep Silver與新世界酒店將予訂立的購回股份買賣協議
「營業日」	指	聯交所開市進行證券買賣的日子

「公司條例」	指	香港法例第 32 章公司條例
「本公司」	指	新世界發展有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市（股份代號：17）
「完成」	指	根據該協議的條款完成該協議
「完成日期」	指	完成的日期
「代價」	指	163,500,000.00 港元，為購回股份的代價，即每股購回股份 3.00 港元
「Diamond Way」	指	Diamond Way Inc.，一間於利比利亞註冊成立的有限公司，為利興的全資附屬公司
「董事」	指	本公司董事
「執行理事」	指	香港證券及期貨事務監察委員會企業融資部執行董事或執行董事的任何受委人
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「Higrade 資產」	指	Higrade 股份及 Higrade 貸款
「Higrade 貸款」	指	Higrade Properties 於該要約日期欠負 Diamond Way 的總金額 31,125,244 港元，為免息及須按要求償還
「Higrade Properties」	指	Higrade Properties Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司
「Higrade 股份」	指	Higrade Properties 20 股每股面值 1 美元的股份，佔 Higrade Properties 已發行股本總額 20%
「Ichiban」	指	Ichiban Properties Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司
「Ichiban 資產」	指	Ichiban 股份及 Ichiban 貸款
「Ichiban 貸款」	指	Ichiban 於該要約日期欠負利興的總金額 136,486,660 港元，為免息及須按要求償還
「Ichiban 股份」	指	Ichiban 1 股面值 1 美元的股份，佔 Ichiban 已發行股本總額 50%

「Keep Silver」	指	Keep Silver Investments Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由新世界酒店全資擁有
「利興」	指	利興發展有限公司，一間於香港註冊成立的公司，其已發行股份於聯交所主板上市（股份代號：68）
「利興董事會」	指	利興的董事會
「利興股份」	指	利興股本中每股面值 1.00 港元的股份
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「新世界酒店」	指	新世界酒店（集團）有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，為本公司擁有 64%權益的附屬公司
「Parkway」	指	Parkway Holdings Limited，其已發行股份於新加坡證券交易所上市
「中國」	指	中華人民共和國，就該協議而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「該要約」	指	新世界酒店於 2007 年 8 月 28 日向利興提出的有條件不可撤回要約，以按照該協議所載的條款及條件促使 Keep Silver 向利興出售購回股份
「股份購回收則」	指	香港股份購回守則
「購回股份」	指	Keep Silver 合法及實益擁有的 54,500,000 股利興股份，佔利興於該要約日期的已發行股本約 25.55%
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「該交易」	指	Keep Silver 根據該協議所載條款及條件向利興出售購回股份以及履行擬據此進行之交易

承董事會命
新世界發展有限公司
 公司秘書
梁志堅

香港，2007年8月28日

於本公佈日期，(a)本公司之執行董事包括拿督鄭裕彤博士、鄭家純博士、冼為堅博士、梁仲豪先生、梁志堅先生及鄭志剛先生；(b)本公司之非執行董事包括鄭裕培先生、鄭家成先生、周桂昌先生、何厚浹先生及梁祥彪先生；及(c)本公司之獨立非執行董事包括沈弼勛爵士、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。