

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，概不對因本公告全部或任何部分內容所產生或因倚賴該等內容而引致的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：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)

關連交易

關連交易

及

須予披露交易

收購及出售

買賣協議

新世界發展及新世界中國地產各自之董事會於2009年4月30日宣佈，新世界中國地產全資附屬公司新世界中國房產與Guilherme Holdings訂立買賣協議，據此，新世界中國房產有條件同意(i)以代價523,308,026港元向Guilherme Holdings收購三聯52.5%股本權益；及(ii)以代價953,169,139港元向Guilherme Holdings出售局一50%股本權益。待收購及出售之所有先決條件獲完成後，三聯將成為新世界中國房產之全資附屬公司，而新世界發展及新世界中國地產將不再於局一中擁有任何權益。

關連交易及須予披露交易

杜先生為新世界中國地產執行董事，並因此為新世界中國地產之關連人士。於本公告日期，Guilherme Holdings由杜先生全資擁有，因此，屬上市規則下杜先生之聯繫人及新世界中國地產之關連人士。買賣交易因而構成新世界中國地產之關連交易。就上市規則第14A.25及14A.26條而言，買賣交易與日期為2008年12月3日之買賣協議項下之交易（詳情載於新世界發展及新世界中國地產日期分別為2008年12月3日及2008年12月15日之公告及通函）合併計算。由於新世界中國地產就合併交易所涉及之一個或多個有關百分比率（定義見上市規則第14.07條）超過2.5%，買賣交易須遵守上市規則項下之申報、公告及取得新世界中國地產獨立股東批准之規定。此外，根據上市規則第14.08條，按適用百分比率計算，買賣交易亦構成新世界中國地產之須予披露交易。

於本公告日期，新世界發展持有新世界中國地產已發行股本中約70%應佔權益。因此，根據上市規則，買賣交易亦構成新世界發展之關連交易。由於新世界發展就合併交易所涉及之一個或多個有關百分比率（定義見上市規則第14.07條）超過2.5%，買賣交易須遵守上市規則項下之申報、公告及取得新世界發展獨立股東批准之規定。

寄發通函

新世界發展將在切實可行之情況下盡快向新世界發展股東寄發通函，當中載有買賣協議詳情、新世界發展獨立董事委員會函件、獨立財務顧問致新世界發展獨立董事委員會及獨立股東之意見函件，以及召開股東特別大會之通告。

新世界中國地產將在切實可行之情況下盡快向新世界中國地產股東寄發通函，當中載有買賣協議詳情、新世界中國地產獨立董事委員會函件、獨立財務顧問致新世界中國地產獨立董事委員會及獨立股東之意見函件，以及召開股東特別大會之通告。

買賣協議

於 2009 年 4 月 30 日，新世界中國房產與 Guilherme Holdings 就買賣交易訂立買賣協議。買賣協議之詳情載列如下：

日期 : 2009 年 4 月 30 日
訂約各方 : 新世界中國房產及 Guilherme Holdings

收購

新世界中國房產有條件同意購買而 Guilherme Holdings 有條件同意出售於三聯之 52.5% 股本權益，代價為 523,308,026 港元。收購完成時，三聯將成為新世界中國房產之全資附屬公司。

出售

新世界中國房產有條件同意出售而 Guilherme Holdings 有條件同意購買於局一之 50% 股本權益，代價為 953,169,139 港元。於出售完成時，新世界發展及新世界中國地產將不再於局一中擁有任何權益。

代價

新世界中國房產就收購應付之代價將與其就出售應收之代價抵銷，而 Guilherme Holdings 應付予新世界房產之淨代價 429,861,113 港元將以下列方式支付：

- (i) 淨代價 10% (即 42,986,111 港元) 於簽訂買賣協議後隨即由 Guilherme Holdings 向新世界中國房產支付；及
- (ii) 淨代價之餘額 (即 386,875,002 港元) 於 2009 年 12 月 31 日或之前由 Guilherme Holdings 向新世界中國房產支付。

收購代價可就 2009 年 4 月 1 日至完成日期期間於三聯之應佔資產淨值之任何變動而作出調整。考慮到預期於上述期間三聯將產生之營運開支，代價於任何情況下均不會下調至低於 520,308,026 港元及不會向上調整。

出售代價可就於完成日期於局一應佔之資產淨值之任何變動，尤其為新世界發展及新世產中國地產於 2009 年 4 月 23 日宣佈預期向局一註冊資本出資所造成之變動而作出調整。出售代價於任何情況下均不會低於 953,169,139 港元及不會超過 1,175,169,139 港元。

買賣協議訂約各方將於完成日期後 30 日內釐定應佔三聯及局一各自之資產淨值。買賣交易之任何額外代價淨額，將由 Guilherme Holdings 以現金支付予新世界中國房產。

收購及出售之代價乃由訂約各方參考三聯及局一於 2009 年 3 月 31 日之未經審核資產淨值（即分別為 463,707,223 港元及 781,839,284 港元），以局一及三聯擁有之物業產生之重估盈餘（連稅）後，經公平磋商釐定。

出售對新世界中國地產集團之財務影響

預期出售將令新世界中國地產集團錄得未經審核收益約 562,200,000 港元，即出售代價與局一於 2009 年 3 月 31 日未經審核資產淨值間之差額。新世界中國地產擬將出售之所得款項淨額用作新世界中國地產集團之一般營運資金。

買賣協議之條件

先決條件

買賣協議項下之收購及出售須待以下各項先決條件於 2009 年 11 月 30 日或之前達成後，方告完成：

- (1) 新世界中國房產及 Guilherme Holdings 已於完成時或之前履行彼等各自根據買賣協議須履行之所有契諾及協議；
- (2) 新世界中國房產及 Guilherme Holdings 信納已按照中國相關法律及法規之規定簽立及完成有關收購及出售之協議；
- (3) 自買賣協議日期至完成日期期間，局一及三聯之財務狀況、營運表現及所有其他重大方面沒有受到任何重大不利影響，或上述各項於完成日期均並無出現任何重大不利變動；
- (4) 已取得訂立及執行買賣協議及買賣協議項下擬進行之所有交易所必需之所有第三方及機關（包括聯交所及（如需要）貸款人）批准及同意；及
- (5) 根據上市規則之規定，於新世界中國地產及新世界發展各自之股東特別大會獲新世界中國

地產及新世界發展獨立股東批准買賣協議及買賣協議項下擬進行之交易。

新世界中國房產及Guilherme Holdings可隨時全權酌情以書面形式豁免上述任何條件（或其任何部分），而該等豁免可能附帶新世界中國房產及 / 或Guilherme Holdings釐定之該等條款及條件，惟倘若作出該等豁免將導致新世界中國地產及 / 或新世界發展違反上市規則或任何其他規則或規例，則新世界中國房產及 / 或Guilherme Holdings無權行使豁免上述第(4)及(5)項之權利。

完成

買賣協議將於所有條件達成後十個營業日內（或買賣協議訂約各方以書面形式協定之該等較後日期）完成。

局一及三聯之資料

以下為有關局一及三聯之財務資料，乃分別摘錄自局一及三聯根據香港公認會計準則編製之經審核財務報表。

局一

	截至 6 月 30 日止年度			
	2008 年 港元	出售 50%股本權 益之應佔部分 港元	2007 年 港元	出售 50%股本權 益之應佔部分 港元
除稅及非經常性項目前 / 後虧損	43,905,887	21,952,944	1,716,466	858,233

於 2008 年 12 月 31 日，局一之未經審核資產淨值為 786,185,920 港元。局一之物業由獨立估值師估值，於 2009 年 3 月 31 日，該物業之估值為人民幣 5,207,000,000 元。

局一之註冊及實繳資本為人民幣 765,000,000 元。局一之主要業務為發展位於中國上海盧灣區之上海香港新世界花園。於本公告日期，局一由新世界中國房產及 Guilherme Holdings 分別各自實益擁有 50%。完成後，新世界發展及新世界中國地產將不再於局一中擁有任何權益。

三聯

	截至 6 月 30 日止年度			
	2008 年 港元	出售 52.5%股本 權益之應佔部分 港元	2007 年 港元	出售 52.5%股本 權益之應佔部分 港元
除稅及非經常性項目前 / 後虧損	8,500,625	4,462,828	1,892,713	993,674

於 2008 年 12 月 31 日，三聯之未經審核資產淨值為 465,396,236 港元。三聯之物業由獨立估值師估值，於 2009 年 3 月 31 日，該物業之估值為人民幣 1,452,000,000 元。

Guilherme Holdings 購入該權益之原收購成本為 327,181,146 港元。

三聯之註冊及實繳資本為 81,000,000 美元。三聯之主要業務為發展位於上海虹橋發展區之上海中山廣場。於本公告日期，三聯由新世界中國房產及 Guilherme Holdings 分別實益擁有 47.5% 及 52.5%。完成後，三聯將由新世界中國房產全資擁有。

訂立買賣協議之原因及裨益

新世界發展及新世界中國地產各自之董事會認為，訂立買賣協議可讓新世界中國房產透過收購取得上海中山廣場及其發展之全面控制權。上海中山廣場為一項總建築面積達 113,220 平方米之商住綜合發展項目，預期將於 2009 年 12 月竣工。新世界發展及新世界中國地產各自之董事會認為，上述項目將於短期內為新世界發展及新世界中國地產帶來回報。

新世界發展及新世界中國地產各自之董事會認為，考慮到局一所進行之上海香港新世界花園發展項目正進入需要投放龐大資本之發展階段，出售為新世界中國地產集團將其中一項長期投資套現之良機。出售將可為新世界中國地產帶來現金回報，從而提升其營運資金狀況，同時亦可免除新世界中國地產日後再為上述項目提供進一步資金之責任。

新世界發展及新世界中國地產各自之董事會認為，買賣交易間接讓兩家集團進一步精簡相關項目集團架構，並可消除杜先生於有關項目之關連人士關係，從而提升新世界中國地產之公司形象。

買賣協議之條款由訂約雙方經公平磋商訂立，為一般商業條款。新世界發展及新世界中國地產各自之董事（不包括獨立非執行董事，彼等之意見將於考慮獨立財務顧問之意見後載入通函內）認為，買賣協議之條款屬公平合理，並符合新世界發展、新世界中國地產及彼等各自股東各自之整體利益。

上市規則之涵義

關連交易及須予披露交易

杜先生為新世界中國地產執行董事，並因此為新世界中國地產之關連人士。於本公告日期，Guilherme Holdings 由杜先生全資擁有，因此，屬上市規則下杜先生之聯繫人及新世界中國地產之關連人士。買賣交易因而構成新世界中國地產之關連交易。就上市規則第 14A.25 及 14A.26 條而言，買賣交易與日期為 2008 年 12 月 3 日之買賣協議項下之交易（詳情載於新世界發展及新世界中國地產日期分別為 2008 年 12 月 3 日及 2008 年 12 月 15 日之公告及通函）合併計算。由於新世界中國地產就合併交易所涉及之一個或多個有關百分比率（定義見上市規則第 14.07 條）超過 2.5%，買賣交易須遵守上市規則項下之申報、公告及取得新世界中國地

產獨立股東批准之規定。此外，根據上市規則第 14.08 條，按適用百分比率計算，買賣交易亦構成新世界中國地產之須予披露交易。

杜先生、其聯繫人及任何於買賣協議中擁有重大權益之股東，將於新世界中國地產股東特別大會放棄就批准買賣協議之決議案表決，而根據上市規則，有關決議案將以按股數投票方式進行表決。

於本公告日期，新世界發展持有新世界中國地產已發行股本中約 70%應佔權益。因此，根據上市規則，買賣交易亦構成新世界發展之關連交易。由於新世界發展就合併交易所涉及之一個或多個有關百分比率（定義見上市規則第 14.07 條）超過 2.5%，買賣交易須遵守上市規則項下之申報、公告及取得新世界發展獨立股東批准之規定。

杜先生、其聯繫人及任何於買賣協議中擁有重大權益之股東，將於新世界發展股東特別大會放棄就批准買賣協議之決議案表決，而根據上市規則，有關決議案將以按股數投票方式進行表決。

獨立董事委員會及獨立財務顧問

新世界發展已委任獨立董事委員會，以就買賣協議之條款向新世界發展獨立股東提供意見。聯昌國際證券（香港）有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就買賣協議之條款向新世界發展獨立董事委員會及新世界發展獨立股東提供意見。

新世界中國地產已委任獨立董事委員會，以就買賣協議的條款向新世界中國地產獨立股東提供意見。聯昌國際證券（香港）有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就買賣協議之條款向新世界中國地產獨立董事委員會及新世界中國地產獨立股東提供意見。

寄發通函

新世界發展將在切實可行之情況下盡快向新世界發展股東寄發通函，當中載有買賣協議詳情、新世界發展獨立董事委員會函件、獨立財務顧問致新世界發展獨立董事委員會及獨立股東之意見函件，以及召開股東特別大會之通告。

新世界中國地產將在切實可行之情況下盡快向新世界中國地產股東寄發通函，當中載有買賣協議詳情、新世界中國地產獨立董事委員會函件、獨立財務顧問致新世界中國地產獨立董事委員會及獨立股東之意見函件，以及召開股東特別大會之通告。

一般事項

新世界發展之核心業務包括物業、基建、酒店經營、百貨店營運、服務以及電訊及科技。

新世界中國地產主要在中國從事物業發展、與物業相關之投資以及租務及酒店營運。

Guilherme Holdings 之主要業務為投資控股。

釋義

「收購」	指	新世界中國房產根據買賣協議向 Guilherme Holdings 收購三聯 52.5%股本權益
「聯繫人」	指	具上市規則賦予之涵義
「完成」	指	買賣協議根據其條文完成
「關連人士」	指	具上市規則賦予之涵義
「出售」	指	新世界中國房產根據買賣協議向 Guilherme Holdings 出售局一 50%股本權益
「股東特別大會」	指	新世界發展及/或新世界中國地產為考慮及酌情批准買賣協議而召開之股東特別大會
「Guilherme Holdings」	指	Guilherme Holdings (Hong Kong) Limited，於香港註冊成立之公司，由杜先生全資擁有
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「局一」	指	上海局一房地產發展有限公司，一家於中國註冊成立之公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「杜先生」	指	杜惠愷先生，為新世界中國地產執行董事、新世界發展及新世界中國地產若干附屬公司之董事，以及新世界發展及新世界中國地產若干附屬公司之多名公司主要股東之實益擁有人。杜先生為拿督鄭裕彤博士（新世界發展之董事）之女婿、鄭家純先生（新世界發展及新世界中國地產之董事）之妹倩、鄭家成先生（新世界發展及新世界中國地產之董事）之姐夫，及鄭志剛先生（新世界發展及新世界中國地產之董事）之姑丈

「新世界中國地產」	指	新世界中國地產有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：917）
「新世界中國地產集團」	指	新世界中國地產及 / 或其不時之附屬公司
「新世界中國房產」	指	新世界中國房產有限公司，於香港註冊成立之公司，現時由新世界中國地產全資擁有
「新世界發展」	指	新世界發展有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：17）
「中國」	指	中華人民共和國（就本公告而言，不包括香港、台灣及中國澳門特別行政區）
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣
「買賣協議」	指	新世界中國房產與 Guilherme Holdings 於 2009 年 4 月 30 日就買賣交易而訂立之買賣協議
「買賣交易」	指	買賣協議項下之收購及出售
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具上市規則賦予之涵義
「三聯」	指	上海三聯物業發展有限公司，一家於中國註冊成立之公司
「%」	指	百分比

承董事會命
新世界發展有限公司
梁志堅
 公司秘書

承董事會命
新世界中國地產有限公司
顏文英
 公司秘書

香港，2009 年 4 月 30 日

於本公告日期，新世界發展的董事會成員包括(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（查懋聲博士的替任董事：查懋成先生）、何厚浹先生及李聯偉先生。

於本公告日期，新世界中國地產的董事會成員包括(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)一位非執行董事，即符史聖先生；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。

本公告於新世界發展網站(www.nwd.com.hk)、新世界中國地產網站(www.nwcl.com.hk)以及聯交所網站(www.hkexnews.hk)刊發。