

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，並明確表示概不對因本公佈全部或任何部分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。

本公佈僅供參考，並非收購、購買或認購本公司任何證券之邀請或建議，本公佈或其任何內容亦非任何合約或承諾之根據。

在香港以外司法權區發出本公佈或會受法律限制。獲得本公佈之人士須自行了解並且遵守該等限制，不遵守有關限制或會構成違反該等司法權區之證券法例。

本公佈或其任何副本概不得在美國，或在刊發或派發本公佈屬違法之任何其他司法權區內刊發或派發，亦不得向任何美國人士派發。本公佈所提述之證券尚未亦將不會根據美國證券法或美國任何州份或司法權區之法律登記，證券在未登記或未獲適用之豁免登記之情況下，或在不受美國證券法及適用之州份立法律登記規定所限之交易中不得提呈或出售。本公司無意於美國公開提呈發售證券。



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)

建議供股按每股供股股份1.49港元之價格
於記錄日期每持有兩股股份可獲一股面
值0.10港元之供股股份

暫停辦理股份過戶登記手續通告

獨家供股包銷商



新世界發展有限公司

New World Development Company Limited

新世界中國地產有限公司之聯席協調人

(按英文字母順序排列)

HSBC  滙豐

Standard
Chartered
渣打銀行 

建議供股

本公司建議按每股供股股份1.49港元之認購價(須於接納時繳足)，按記錄日期合資格股東每持有兩股股份可獲一股未繳股款供股股份之基準，以供股方式發行不少於2,881,306,455股供股股份但不超過2,917,117,291股供股股份，集資不少於約4,293,100,000港元(未扣除費用)但不超過約4,346,500,000港元(未扣除費用)。供股僅讓合資格股東參加，不合資格股東不可參與。本公司不會暫定配發任何零碎供股股份，亦不會接納有關零碎供股股份之申請。所有零碎供股股份將被彙集(向下取最接近的整數)，如扣除費用後可獲溢價，則所有零碎供股股份會於市場出售，所得款項歸本公司所有。

董事謹此知會股東及有意投資者，由於建議供股股份於釐定可獲發末期股息資格之日期2011年11月28日星期一後配發及發行，故繳足股款供股股份持有人無權享有董事於股東週年大會上所建議之截至2011年6月30日止財政年度之末期股息。

根據供股之條款，建議配發及發行之供股股份合共佔於最後可行日期本公司已發行股本50%，及將佔緊隨供股完成後經發行供股股份擴大之本公司已發行股本約33%。

於最後可行日期，新世界發展及義榮分別持有3,806,449,096股股份及170,027,818股股份，合共佔本公司當時已發行股本約69.0%。根據包銷協議，新世界發展已向本公司作出不可撤回承諾，接納及促使義榮接納彼等獲暫定配發之承諾股份。

包銷商已有條件同意包銷包銷股份。包銷商包銷包銷股份之責任有以下條件：(i)本公佈「包銷協議」一節內「供股及包銷協議之條件」一段所提述之條件達成，及(ii)包銷商並無根據包銷協議之條款終止包銷協議。倘未能達成條件或包銷協議根據其條款終止，則供股不會進行。

倘包銷商於完成供股時全數接納包銷股份，則按照上市規則第8.08條之規定，股份之公眾持股量或會不足。倘於完成供股後公眾持股量不足25%，則本公司及新世界發展將於完成供股後且無論如何須於聯交所可能同意之時限內在可行情況下盡快採取適當行動，以確保股份擁有足夠之公眾持股量。有關行動或會包括新世界發展減持其於本公司之股東權益並配售予獨立第三方。

建議供股之理由及所得款項用途

本公司主要在中國經營物業發展、物業相關投資、租賃及酒店業務。董事認為基於目前市況，籌集長期股本以便重新融資本公司現有借貸及債務符合本公司及股東之整體最佳利益。

經考慮本集團之其他集資方法(包括發行債券及配股)及各種方法之優點及成本，董事認為，以供股籌集長期資金毋須承擔利息且不會增加負債，對本集團而言較為可取。供股亦讓現有股東有機會參與供股而股權不會被攤薄。董事認為供股之所得款項淨額可加強本公司之資本基礎及本集團之財務實力，同時供股讓全體股東可公平參與本公司未來之發展。

基於上述理由，董事認為，供股符合本集團與股東之整體利益。

估計供股費用(包括財務、法律及其他專業費用)將由本公司支付。全數接納供股股份相關暫定配額之每股供股股份認購價淨額預計約為1.48港元。

估計供股所得款項淨額(已扣除所有估計費用38,000,000港元)(假設於記錄日期之前並無根據換股及認購權之行使配發及發行任何股份)不會少於約4,255,100,000港元。董事現時計劃將供股所得款項淨額用作本集團日後於中國之物業發展及物業相關投資所需資金，以及本集團之一般營運資金。

假設於記錄日期前因全數行使換股及認購權而配發及發行最高數目之股份，則供股股份數目增加將產生額外所得款項淨額約52,000,000港元，董事計劃將該筆額外所得款項淨額用作本集團一般營運資金。

載有供股其他資料之章程或章程文件(視情況而定)將會於可行情況下盡快寄發予股東。

買賣股份及供股股份之風險提示

供股須待(i)股東於股東週年大會上通過有關增加本公司法定股本之決議案；及(ii)包銷協議成為無條件且並無終止後，方可作實。進一步詳情請參閱本公佈「包銷安排」一節中「供股及包銷協議之條件」各段。另請留意，包銷協議所載之條文賦予包銷商權利可於發生若干事件(包括不可抗力事件)之情況下終止其責任。進一步詳情請參閱本公佈「包銷安排」一節中「終止包銷協議」一段。倘供股之條件未能達成或倘包銷商終止包銷協議，則供股將不會進行。

於供股之條件全部達成日期(及包銷商終止包銷協議之權利結束日期)之前買賣股份或本公司其他證券之股東或其他人士，以及於2011年12月7日星期三至2011年12月14日星期三(包括首尾兩天)期間買賣未繳股款供股股份之任何人士，須相應承擔供股未必會成為無條件或可能不會進行之風險。如有任何疑問，股東、其他有意買賣本公司證券之人士及潛在投資者應諮詢彼等之專業顧問。股東及潛在投資者在買賣本公司證券時務請審慎行事。

交易安排

按附權基準買賣股份之最後日期預計為2011年11月25日星期五。股份預計將於2011年11月28日星期一起以除權基準買賣。未繳股款之供股股份預期將於2011年12月7日星期三至2011年12月14日星期三(包括首尾兩天)買賣。

於記錄日期(現時預期為2011年12月2日星期五)名列本公司股東名冊之合資格股東方可參與供股。為於記錄日期登記成為本公司股東，必須於最後過戶日下午4時30分前將任何股份過戶文件(連同有關股票)交予過戶處辦理登記。本公司之股東名冊將於2011年11月30日星期三至2011年12月2日星期五(包括首尾兩天)暫停辦理股東登記手續。

接納供股股份及付款之截止時間預期為接納日期下午4時正。本公司將向聯交所上市委員會申請批准未繳股款及繳足股款之供股股份上市及買賣。進一步詳情請參閱本公佈「預期時間表」一節。

建議供股

建議供股之條款載於下文。

發行統計數字

供股基準：	於記錄日期每持有兩股股份可獲發一股供股股份
已發行股份數目：	於最後可行日期為5,762,612,911股股份
供股股份數目：	不少於2,881,306,455股供股股份(假設於記錄日期之前並無根據換股及認購權之行使配發及發行任何股份)及不多於2,917,117,291股供股股份(假設於記錄日期之前根據換股及認購權之全面行使配發及發行股份)
認購價：	每股供股股份1.49港元
供股股份之面值總額：	不少於288,130,645.50港元及不多於291,711,729.10港元
獨家包銷商：	新世界發展

供股完成時最低經擴大之已發行股本 8,643,919,366股股份
(假設完成供股前並無配發及發行股份
(不包括供股股份))：

供股完成時最高經擴大之已發行股本(假 8,751,351,874股股份
設根據換股及認購權之全面行使於記錄
日期前配發及發行股份，但除此以外在
完成供股前並無配發及發行任何其他股
份(不包括供股股份))：

根據供股可能發行之供股股份數目，將會按照於記錄日期之前可能配發及發行之任何額外股份之比例增加，包括根據換股及認購權之行使而可能於記錄日期之前配發及發行之股份。

於最後可行日期：

- (1) 尚未贖回可換股債券之本金總額為人民幣313,200,000元，根據指定匯率1港元兌人民幣0.9848元按每股股份6.60港元之換股價(可予調整)可兌換為48,186,985股股份。假設於記錄日期之前全面行使可換股債券所附換股權而配發及發行股份，合共會發行48,186,985股新股份，因而會額外發行24,093,492股供股股份；
- (2) 有涉及52,628,548股股份未行使購股權，其中涉及23,434,687股股份之購股權為已歸屬購股權。假設於記錄日期之前全面行使已歸屬購股權所附認購權而配發及發行股份，合共會發行23,434,687股新股份，因而會額外發行11,717,343股供股股份。

除上述尚未贖回可換股債券及未行使購股權外，本公司於最後可行日期並無其他已發行但未贖回或未行使之可換股證券或購股權或其他可轉換或認購股份之類似權利。

根據供股之條款，建議配發及發行之供股股份合共佔於最後可行日期本公司已發行股本50%，及將佔緊隨供股完成後經發行供股股份擴大之本公司已發行股本約33%。

合資格股東

本公司僅會向合資格股東寄發章程文件。在合理可行之情況下，本公司會向每位不合資格股東以及各可換股債券及購股權持有人寄發章程，惟僅供參考，但不會向彼等寄發暫定配額通知書或額外申請表格。

股東或投資者：(i)必須於記錄日期已登記成為本公司股東；及(ii)並非不合資格股東，方合乎資格參與供股。

按附權基準買賣股份之最後日期為2011年11月25日星期五。股份將於2011年11月28日星期一起以除權基準買賣。

為於記錄日期登記成為本公司股東，必須於最後過戶日下午4時30分前將任何股份過戶文件(連同有關股票)交予過戶處辦理登記。

可換股債券持有人如欲參與供股，須於記錄日期之前根據可換股債券條款及條件行使可換股債券所附換股權並向本公司登記成為根據有關行使所獲配發及發行之股份之持有人。

已歸屬購股權之持有人如欲參與供股，須於記錄日期之前根據有關購股權之條款及條件行使已歸屬購股權所附認購權並向本公司登記成為根據有關行使所獲配發及發行之股份之持有人。

接納供股股份及付款之截止時間預期為接納日期下午4時正。本公司將向聯交所上市委員會申請批准未繳股款及繳足股款之供股股份上市及買賣。

按比例全數接納配額之合資格股東所佔本公司權益不會遭攤薄。倘若合資格股東不接納本身之任何供股配額，則其所佔本公司股權之比例會遭攤薄。

不合資格股東之權利

本公司不擬根據香港以外任何司法權區之適用證券法例或同類法例登記章程文件或將之備案。

根據最後可行日期之本公司股東名冊，本公司有一名股東之註冊地址在香港以外。

本公司將查詢向海外股東供股的可行性。本公司了解上市規則第13.36(2)(a)條之規定，並會僅在董事經查詢有關司法權區之法律限制及該司法權區相關監管機構或證券交易所之規定後，認為不向有關海外股東供股乃屬必須或權宜，方會排除有關海外股東之供股資格。排除有關海外股東供股資格之基準(如有)將於章程中披露。

在合理可行之情況下，本公司將向不合資格股東以及各可換股債券及購股權持有人寄發章程，惟僅供參考，但本公司不會向彼等寄發暫定配額通知書及額外申請表格。

倘扣除一切出售費用後仍有溢價，本公司會安排原應暫定配發予不合資格股東之供股股份在未繳股款供股股份開始買賣後盡快而無論如何在未繳股款供股股份結束買賣前以未繳股款方式於市場出售。本公司會將以上出售所得款項總淨額，按記錄日期不合資格股東所持股權比例分派予不合資格股東，惟倘任何有關人士可獲金額不超出100港元，則有關款額將撥歸本公司所有。不合資格股東原應有權獲配發而未出售之供股股份可供合資格股東以額外申請表格額外申請認購。

暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定供股資格，本公司之股東名冊將於2011年11月30日星期三至2011年12月2日星期五(包括首尾兩天)暫停辦理股東登記手續。此期間不會辦理任何股份轉讓。

認購價

認購價為每股供股股份1.49港元，須於接納有關供股股份之暫定配額時，或(如適用)根據供股申請額外供股股份或未繳股款供股股份承讓人申請供股股份時全數支付。認購價較：

- (1) 最後收市價折讓約33.48%；
- (2) 按最後收市價計算之理論除權價(假設換股及認購權未獲行使)約每股股份1.99港元折讓約25.13%；
- (3) 截至最後交易日止五個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股股份約2.14港元折讓約30.31%；
- (4) 截至最後交易日止十個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股股份約2.00港元折讓約25.39%；及
- (5) 較2011年6月30日本公司股權持有人應佔每股經審核綜合資產淨值約7.24港元折讓79.41%。

認購價乃由董事參考股份於當前市況下之市價及本集團現時之財務狀況後釐定。各合資格股東均有權以相同價格按照其於記錄日期於本公司之持股比例認購供股股份。

經考慮本公佈「進行供股之理由及所得款項用途」一節所述進行供股之理由後，董事認為供股之條款(包括認購價及上文所述認購價對相關價值之折讓)乃公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

暫定配額之基準

暫定配額之基準為於記錄日期合資格股東每持有兩股股份可獲發一股供股股份。

合資格股東申請全部或任何部分暫定配額須填寫暫定配額通知書，然後連同所申請供股股份之認購款項遞交。

供股股份之零碎配額

本公司不會暫定配發任何零碎供股股份，亦不會接納有關零碎供股股份之申請。本公司將不會提供碎股對盤服務。所有零碎供股股份將被彙集(向下取最接近的整數)。所彙集之所有未繳股款供股股份將暫定配發(以未繳股款方式)予包銷商或其代名人，如扣除費用後可獲溢價，則會於市場出售，出售之所得款項歸本公司所有。任何未出售之零碎供股股份可供合資格股東以額外申請表格額外申請認購。

供股股份之地位

供股股份配發及發行並繳足股款後，在各方面與當時現有已發行股份享有同等權益。繳足股款之供股股份持有人有權獲得供股股份配發及發行日期或之後所宣派、作出或支付之所有未來股息及分派。

董事謹此知會股東及有意投資者，由於建議供股股份於釐定可獲發末期股息資格之日期**2011年11月28日**星期一後配發及發行，故繳足股款供股股份持有人無權享有董事於股東週年大會上所建議之截至**2011年6月30日**止財政年度之末期股息。

申請額外供股股份

合資格股東可以額外申請方式申請不合資格股東之任何未出售配額、彙集零碎供股股份之任何未出售供股股份及任何暫定配發但不獲合資格股東接納之未繳股款供股股份，或由承讓人認購未繳股款供股股份。

額外供股股份僅可由合資格股東填寫額外申請表格，連同所申請額外供股股份之款項提出申請。董事會將基於以下原則，按公平及公正之方式酌情配發額外供股股份：

- (1) 會優先配發予申請不足一手買賣單位供股股份者，董事認為該等申請目的在於湊足完整買賣單位而並非濫用優先機制；及
- (2) 若根據以上第(1)項原則配發後尚有額外供股股份，額外供股股份會基於所申請額外供股股份數目按對應調整方式分配予合資格股東，即申請較小數目供股股份之合資格股

東所獲額外供股股份數目佔其申請數目百分比比較高，而申請較大數目供股股份之合資格股東可獲得之供股股份數目雖然較申請小數目之股東多，但所獲額外供股股份數目佔其申請數目百分比則較低。

由代理人或中央結算系統持有股份之投資者謹請留意，董事會根據本公司股東名冊會視有關代理人(包括香港中央結算(代理人)有限公司)為單一股東。因此，以代理人名義登記股份之投資者請留意，彼等不會個別受惠於上述配發額外供股股份湊足非完整買賣單位之安排。由代理人(或中央結算系統)持有股份之實益擁有人請考慮應否安排在最後過戶日下午4時30分前以本身名義登記有關股份。

由代理人(或中央結算系統)持有股份之投資者如欲以本身名義登記在本公司股東名冊，必須於最後過戶日下午4時30分前將一切有關文件送交過戶處辦理有關登記手續。

合資格股東如欲申請超過暫定配額之任何供股股份，必須填寫及簽署額外申請表格，連同所申請額外供股股份之應付款項交予過戶處，截止時間現時預期為接納日期下午4時正或本公司與包銷商可能同意之較後時間及／或日期。

供股之股票及退款支票

倘達成供股之條件，繳足股款之供股股份股票預計於2011年12月29日星期四或之前以普通郵遞方式寄予接納及申請(如適用)供股股份並已付款者，郵誤風險由收件人承擔。額外供股股份申請全部或部分不獲接納之退款支票(如有)預計於2011年12月29日星期四或之前以普通郵遞方式寄予申請人，郵誤風險由收件人承擔。繳足股款供股股份預期於2012年1月3日星期二或前後開始買賣。

申請供股股份在聯交所上市

本公司將向聯交所上市委員會申請批准未繳股款及繳足股款之供股股份上市及買賣。股份並無在其他證券交易所上市或買賣，亦無申請或建議申請在其他證券交易所上市或買賣。預期未繳及繳足股款供股股份之買賣單位與股份相同，即每手2,000股股份。

買賣未繳及繳足股款供股股份均須繳納香港印花稅以及任何其他相關費用及開支。

供股股份將合資格納入中央結算系統

倘供股股份獲得批准以未繳及繳足股款方式在聯交所上市及買賣且符合香港結算之股份收納規定，未繳及繳足股款之供股股份將獲香港結算接納為合資格證券，自未繳及繳足股款之供股股份各自在聯交所開始買賣日期或香港結算決定之其他日期起，可在中央結算系統寄存、結算及交收。聯交所參與者之間在任何交易日之交易須於交易日期後第二個交收日在中央結算系統辦理交收。

中央結算系統之一切活動均須遵照不時生效之中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則。股東對上述結算安排詳情及有關安排對其權利及利益之影響如有疑問，應諮詢彼等之股票經紀或其他專業顧問。

包銷安排

包銷協議之主要條款

日期： 2011年10月17日

訂約方： 本公司；及
新世界發展

包銷股份數目： 不少於893,067,998股供股股份(假設於記錄日期前並無根據行使任何換股及認購權配發及發行股份)但不超過928,878,834股供股股份(假設於記錄日期前根據全面行使換股及認購權配發及發行股份)。

包銷商佣金： 本公司須支付之供股佣金為根據記錄日期所釐定包銷股份實際數目計算總認購價之2.5%。

董事會認為包銷協議之條款(包括佣金比率)符合一般商業條款，且就本公司及股東而言屬公平合理。

新世界發展乃上市規則所界定之本公司控股股東及關連人士。因此，根據包銷協議擬進行之交易構成本公司之關連交易。根據上市規則第14A.31(3)(c)條，由於本公司已根據上市規則第7.21條就額外申請作出安排，故包銷協議獲豁免遵守上市規則之所有申報、公佈及獨立股東批准之規定。新世界發展並非於日常業務過程中包銷股份。

供股及包銷協議之條件

供股須待(i)股東於股東週年大會上通過有關增加本公司法定股本之決議案；及(ii)包銷協議成為無條件且並無終止後，方可作實。

建議增加本公司法定股本之詳情載於本公司日期為2011年10月15日之致股東通函內。

包銷商於包銷協議下之責任須待以下條件達成後方會作實：

- (1) 股東於股東週年大會上通過有關增加本公司法定股本之決議案；
- (2) 本公司向合資格股東寄發章程文件；
- (3) 聯交所上市委員會批准未繳股款及繳足股款之供股股份上市及買賣(僅適用於配發及寄發相關所有權文件)；及
- (4) 根據香港法例第32章公司條例或遵照開曼群島公司法第22章(1961年第3號法例)經綜合及修訂之規定，向香港公司註冊處存檔及登記所有根據法例須予存檔或登記之供股相關文件。

如上述任何條件未能於最後終止時間或之前(或本公司及新世界發展可能釐定之較後時間及/或日期)達成，包銷協議將告終止(包銷協議下之若干權利或責任除外)及供股不會進行。

新世界發展作出之不可撤回承諾

於最後可行日期，新世界發展及義榮分別實益擁有3,806,449,096股股份及170,027,818股股份，合共佔本公司當時已發行股本約69.0%。

根據包銷協議，新世界發展已向本公司作出不可撤回承諾，接納及促使義榮接納彼等獲暫定配發之承諾股份，而新世界發展及義榮於包銷協議日期分別持有之3,806,449,096股股份及170,027,818股股份於記錄日期仍將由新世界發展及義榮分別實益擁有。

新世界發展亦已承諾，未首先經本公司事先書面同意，其將不會且將促使義榮不會：

- (1) 於包銷協議日期至記錄日期期間轉讓或以其他方式處置(包括但不限於同意出售或增設任何期權或衍生工具)或購買任何股份或其任何權益；或
- (2) 於記錄日期至接納日期期間轉讓或以其他方式處置(包括但不限於同意出售或增設任何期權或衍生工具)或購買(惟根據供股及按照包銷協議認購獲暫定配發之供股股份除外)任何股份或其任何權益。

終止包銷協議

包銷協議載有條文賦予包銷商在發生若干事件之情況下向本公司發出書面通知終止包銷協議之權利。

倘發生以下事件，包銷商可於最後終止時間之前任何時間向本公司發出書面通知終止包銷協議：

- (1) 發生任何事宜或情況致使包銷協議所載之任何條件變成不能於指定時間達成；
- (2) 包銷商得知本公司於包銷協議內作出之任何陳述、保證或承諾遭任何違反，或本公司嚴重違反包銷協議任何其他條文，或包銷商有理由相信已發生任何有關違反；

- (3) 包銷商得知發生或發現任何事件或事宜，而該等事件或事宜倘發生於包銷協議日期之前，將會導致本公司於包銷協議作出之任何陳述、保證或承諾在任何方面變成失實、不準確、不完整或有誤導成份；
- (4) 章程所載之任何聲明已變成或被發現在任何重大方面屬失實、不準確、不完整或有誤導成份；
- (5) 發生或發現任何事宜，而倘於當時刊發章程，該等事宜將構成一項重大遺漏；
- (6) 本公司向聯交所上市委員會作出之供股股份(未繳股款及繳足股款)於聯交所上市及買賣之申請遭本公司撤回及／或遭聯交所拒絕受理；
- (7) 發生任何事件、行為或遺漏而導致或可能導致本公司根據包銷協議所述之彌償保證負上責任；
- (8) 本集團任何成員公司之業務或財務或經營狀況或前景出現任何不利變動或預期不利變動，而真誠行事之包銷商認為該等不利變動就供股而言乃屬重大；或
- (9) 發生、出現、浮現或公眾得知任何事件、連串事件或情況涉及或關乎(無論是否可以預見)：
 - (i) 於香港、美國、歐盟、英國或中國之本地、全國性或國際金融、政治、經濟、軍事、工業、法律、財政、監管或證券市場情況或條件或任何貨幣匯率或外匯管制(包括但不限於港元與美元聯繫匯率制度之任何變動)出現任何變動，或發生任何事件或一系列事件可能導致任何變動(不論是否屬永久性)；
 - (ii) 香港或中國之任何法院或其他主管當局發布任何新法例、規則、法規、條例、規例、指引或通告(於各情況下，均為強制性，或如不遵從，則成為引致法律或監管後果之基礎)、法令、判決、判令或任何政府機關之裁定(「法例」)，或改變現行法例或更改其詮釋或應用；

- (iii) 任何影響香港、美國、歐盟、英國或中國之不可抗力事件，包括(但不限於其一般性)天災、戰爭、爆發或敵對事件升級(不論是否宣戰)或恐怖主義行為、或宣佈全國性或國際性緊急狀態或戰爭、公共混亂、經濟制裁、爆炸、流行病、災難或停工(無論是否受保險保障)；
- (iv) 因特殊金融狀況或其他情況，導致聯交所、倫敦證券交易所、紐約證券交易所整體全面停止、暫停或限制證券買賣，或香港的證券結算或交收服務出現任何重大中斷，或香港的商業銀行活動出現任何停止、暫停或限制；
- (v) 涉及香港或中國之稅項或外匯管制之預期變動(或實施任何外匯管制)之變動或發展；或
- (vi) 股份於連續三個營業日以上期間暫停買賣(因刊發供股之公佈而暫停者除外)，

而包銷商認為：

- (a) 對本集團之整體事務、管理、業務、財務、貿易或其他狀況或前景或對本集團任何現有或未來之股東(以此身份)造成或將會造成或可能造成重大不利影響；
- (b) 對供股之順利完成或供股股份於第二市場之買賣造成或將會造成或可能造成重大不利影響；或
- (c) 導致按章程文件所擬定之條款及方式進行供股成為不可行、不明智或不適宜。

倘包銷商於最後終止時間之前發出書面終止通知行使其終止包銷協議之權利，除包銷協議下之若干權利或責任外，包銷商及本公司於包銷協議下之所有責任將立即終止及終結，任何一方均不得就包銷協議引致或與之有關之任何事宜或事情向其他訂約方提出任何申索(有關任何先行違反者則除外)。倘包銷商行使上述權利，包銷協議將不會成為無條件，供股亦不會進行。倘包銷商終止包銷協議，本公司將另行刊發公佈。

預期時間表

建議供股之預期時間表如下：

2011年

按附權基準買賣股份之最後日期	11月25日星期五
按除權基準買賣股份之首日	11月28日星期一 ⁽¹⁾
遞交股份轉讓文件及相關文件以符合資格 參與供股之截止時間及日期	11月29日星期二下午4時30分
暫停辦理本公司股份過戶登記手續	11月30日星期三至12月2日星期五 (包括首尾兩天)
記錄日期	12月2日星期五
寄發章程文件	12月5日星期一
買賣未繳股款供股股份之首日	12月7日星期三
分拆未繳股款供股股份之截止時間及日期	12月9日星期五下午4時30分
買賣未繳股款供股股份之最後日期	12月14日星期三
接納供股股份及付款與申請額外供股股份 及付款之截止時間及日期	12月19日星期一下午4時正
終止包銷協議之截止時間及日期	12月22日星期四下午5時正
預期供股成為無條件	12月22日星期四下午5時正
發出接納及額外申請供股結果之公佈	12月28日星期三
寄發全部或部分不獲接納額外供股股份申請之退款支票	12月29日星期四或之前
寄發繳足股款供股股份之股票	12月29日星期四或之前

2012年

買賣繳足股款供股股份之首日..1月3日星期二

附註：

- (1) 為釐定可獲發截至2011年6月30日止財政年度之末期股息之資格，本公司將於2011年11月28日星期一暫停辦理股份過戶登記手續。
- (2) 本公佈所述時間及日期均指香港時間及日期。本公佈所列日期或期限僅供參考，本公司與包銷商或會協議延後或更改。預期時間表如有任何變更，本公司將向股東及聯交所發出適當之公佈或通知。

惡劣天氣對接納供股股份及付款之截止時間之影響

倘若在以下時間八號或以上熱帶氣旋警告訊號或「黑色」暴雨警告訊號生效，則會取消接納供股股份及付款之截止時間：

1. 2011年12月19日星期一中午12時正前任何時間在香港生效但於當日中午12時正後取消，則接納供股股份及付款與申請額外供股股份及付款之截止時間將延後至同一營業日下午5時正；及
2. 2011年12月19日星期一中午12時正至下午4時正期間任何時間在香港生效，則接納供股股份及付款與申請額外供股股份及付款之截止時間將改為上午9時正至下午4時正任何時間均無上述警告訊號生效之下一個營業日下午四時正。

倘接納供股股份及付款之截止時間並無於接納日期落實，則本公佈之「預期時間表」一節所述日期或會受到影響。本公司將於可行情況下盡快就此以公佈形式知會股東有關預期時間表之任何變更。

供股對本公司股權之影響

於最後可行日期及緊隨供股完成後本公司之股權架構分別如下：

情況 1：

假設完成供股前並無配發及發行股份（不包括供股股份）

	於記錄日期前 ¹		緊隨供股完成後 (假設合資格股東全數 接納供股股份)		緊隨供股完成後 (假設除新世界發展及 義榮以外並無合資格 股東接納供股股份)	
	股份數目	概約百分比 (%)	股份數目	概約百分比 (%)	股份數目	概約百分比 (%)
新世界發展	3,806,449,096	66.05	5,709,673,644	66.05	6,602,741,642	76.39
義榮	170,027,818	2.95	255,041,727	2.95	255,041,727	2.95
新世界發展之聯屬公司	84,557,223	1.47	126,835,834	1.47	84,557,223	0.98
董事	179,407,170	3.11	269,110,755	3.11	179,407,170	2.08
	4,240,441,307	73.58	6,360,661,960	73.58	7,121,747,762	82.40
公眾	1,522,171,604	26.42	2,283,257,406	26.42	1,522,171,604	17.60
總計	5,762,612,911	100.00	8,643,919,366	100.00	8,643,919,366	100.00

情況 2 :

假設於記錄日期前已因全數行使換股及認購權而配發及發行股份，但除此以外在完成供股前並無配發及發行任何其他股份(不包括供股股份)：

	於記錄日期前 ²		緊隨供股完成後 (假設合資格股東全數接納 供股股份)		緊隨供股完成後 (假設除新世界發展及 義榮以外並無合資格 股東接納供股股份)	
	股份數目	概約百分比 (%)	股份數目	概約百分比 (%)	股份數目	概約百分比 (%)
新世界發展	3,806,449,096	65.24	5,709,673,644	65.24	6,638,552,478	75.86
義榮	170,027,818	2.91	255,041,727	2.91	255,041,727	2.91
新世界發展之聯屬公司 董事	84,557,223	1.45	126,835,834	1.45	84,557,223	0.97
	<u>185,370,818</u>	<u>3.18</u>	<u>278,056,227</u>	<u>3.18</u>	<u>185,370,818</u>	<u>2.12</u>
	4,246,404,955	72.78	6,369,607,432	72.78	7,163,522,246	81.86
公眾	<u>1,587,829,628</u>	<u>27.22</u>	<u>2,381,744,442</u>	<u>27.22</u>	<u>1,587,829,628</u>	<u>18.14</u>
總計	<u>5,834,234,583</u>	<u>100.00</u>	<u>8,751,351,874</u>	<u>100.00</u>	<u>8,751,351,874</u>	<u>100.00</u>

附註：

1. 假設自最後可行日期以來股權並無改變。
2. 假設除因全數行使換股及認購權外，自最後可行日期以來股權並無改變。

倘包銷商於完成供股時全數接納包銷股份，則按照上市規則第8.08條之規定，股份之公眾持股量或會不足。倘於完成供股後公眾持股量不足25%，則本公司及新世界發展將於完成供股後且無論如何須於聯交所可能同意之時限內在可行情況下盡快採取適當行動，以確保股份擁有足夠之公眾持股量。有關行動或會包括新世界發展減持其於本公司之股東權益並配售予獨立第三方。

進行供股之理由及所得款項用途

本公司主要在中國經營物業發展、物業相關投資、租賃及酒店業務。董事認為基於目前市況，籌集長期股本以便重新融資本公司現有借貸及債務符合本公司及股東之整體最佳利益。

經考慮本集團之其他集資方法(包括發行債券及配股)及各種方法之優點及成本，董事認為，以供股籌集長期資金毋須承擔利息且不會增加負債，對本集團而言較為可取。供股亦讓現有股東有機會參與供股而股權不會被攤薄。董事認為供股之所得款項淨額可加強本公司之資本基礎及本集團之財務實力，同時供股讓全體股東可公平參與本公司未來之發展。

基於上述理由，董事認為，供股符合本集團與股東之整體利益。

估計供股所得款項總額(未扣除費用)不會少於約4,293,100,000港元但不超過約4,346,500,000港元(未扣除費用)。

估計供股費用(包括財務、法律及其他專業費用)將由本公司支付。全數接納供股股份相關暫定配額之每股供股股份認購價淨額預計約為1.48港元。

估計供股所得款項淨額(已扣除所有估計費用38,000,000港元)(假設於記錄日期之前並無根據換股及認購權之行使配發及發行任何股份)不會少於約4,255,100,000港元。董事現時計劃將供股所得款項淨額用作本集團日後於中國之物業發展及物業相關投資所需資金，以及本集團之一般營運資金。

假設於記錄日期前因全數行使換股及認購權而配發及發行最高數目之股份，則供股股份數目增加將產生額外所得款項淨額約52,000,000港元，董事計劃將該筆額外所得款項用作本集團一般營運資金。

可能對可換股債券及購股權作出之調整

於最後可行日期，尚未贖回可換股債券之本金總額為人民幣313,200,000元，根據指定匯率1港元兌人民幣0.9848元按每股股份6.60港元之換股價(可予調整)可兌換為48,186,985股股份。假設於記錄日期之前全面行使可換股債券所附換股權而配發及發行股份，合共會發行48,186,985股新股份，因而會額外發行24,093,492股供股股份。於最後可行日期，亦有涉及52,628,548股股份未行使購股權，其中涉及23,434,687股股份之購股權為已歸屬購股權。假設於記錄日期之前全面行使已歸屬購股權所附認購權而配發及發行股份，合共會發行23,434,687股新股份，因而會額外發行11,717,343股供股股份。

由於進行供股，尚未贖回可換股債券之換股價及未行使購股權之行使價或會根據可換股債券及購股權計劃或本公司任何其他計劃各自之條款及條件進行調整。本公司預期會在適當時間另行刊發有關調整及生效日期之公佈。

本公司之前進行之集資活動

除供股外，本公司於本公佈日期前十二個月期間並無進行任何股本集資活動。

一般資料

載有供股其他資料之章程或章程文件(視情況而定)預期將會於2011年12月5日星期一寄發予股東。股東及潛在投資者在買賣股份時務請審慎行事。

根據上市規則第7.19(6)(a)條，由於供股會增加本公司已發行股本不超過50%，因此供股毋須以股東批准為條件。

買賣股份及供股股份之風險提示

按附權基準買賣股份之最後日期預計為**2011年11月25日**星期五。

股份預期將於**2011年11月28日**星期一起以除權基準買賣。買賣未繳股款之供股股份預期將於**2011年12月7日**星期三至**2011年12月14日**星期三(包括首尾兩天)進行。

供股須待(i)股東於股東週年大會上通過有關增加本公司法定股本之決議案；及(ii)包銷協議成為無條件且並無終止後，方可作實。另謹請留意，包銷協議所載之條文賦予包銷商權利可於發生若干事件(包括不可抗力事件)之情況下終止其責任。倘供股之條件未能達成或倘包銷商終止包銷協議，則供股將不會進行。

於供股之條件全部達成日期(及包銷商終止包銷協議之權利結束日期)之前買賣股份或本公司其他證券之股東或其他人士，以及於**2011年12月7日**星期三至**2011年12月14日**星期三(包括首尾兩天)期間買賣未繳股款供股股份之任何人士，須相應承擔供股未必會成為無條件或可能不會進行之風險。如有任何疑問，股東、其他有意買賣本公司證券之人士及潛在投資者應諮詢彼等之專業顧問。股東及潛在投資者在買賣本公司證券時務請審慎行事。

釋義

除文義另有所指外，下列詞彙在本公佈中有以下含義：

「接納日期」	指	2011年12月19日星期一，即接納供股股份要約及付款之最後日期
「股東週年大會」	指	本公司謹訂於2011年11月22日星期二舉行之股東週年大會，召開該大會之通函及大會通告已於2011年10月15日星期六刊發及寄發予股東
「董事會」	指	董事會或其正式授權之執行委員會
「營業日」	指	香港銀行一般開放辦理日常銀行業務之日(星期六及星期日除外)
「中央結算系統」	指	香港結算成立及營運之中央結算及交收系統
「承諾股份」	指	根據包銷協議，新世界發展及義榮作為合資格股東有權於記錄日期認購及新世界發展已不可撤回地承諾接納及促使義榮接納之供股股份（即於包銷協議日期合共1,988,238,457股供股股份）
「本公司」	指	新世界中國地產有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「換股及認購權」	指	可換股債券所附帶之換股權及已歸屬購股權所附帶之認購權

「可換股債券」	指	可換股債券發行人於2007年6月11日及2007年6月28日發行、由本公司作擔保之本金總額為人民幣2,800,000,000元於2012年到期之美元零息有擔保可換股債券(本集團已分別贖回或購回其中本金總額人民幣2,218,800,000元及人民幣268,000,000元之債券)(股份名稱：NWCLFL B1206)(股份代號：1517)
「可換股債券發行人」	指	New World China Land Finance Limited，本公司之全資附屬公司
「董事」	指	本公司董事
「額外申請表格」	指	將就供股發出之額外供股股份申請表格
「義榮」	指	義榮企業有限公司，新世界發展之全資附屬公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「滙豐」	指	香港上海滙豐銀行有限公司，為根據證券及期貨條例可進行證券及期貨條例所界定之第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、第4類(就證券提供意見)、第5類(就期貨合約提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之註冊機構，亦為根據香港法例第155章銀行業條例註冊之持牌銀行
「聯席協調人」	指	滙豐及渣打(按英文字母順序排列)
「最後收市價」	指	股份於最後交易日在聯交所所報之收市價每股股份2.24港元
「最後過戶日」	指	2011年11月29日星期二，即本公司暫停辦理股份過戶前遞交股份過戶文件之最後日期

「最後交易日」	指	2011年10月17日星期一，即發出本公佈前股份之最後完整交易日
「最後可行日期」	指	2011年10月17日星期一，即發出本公佈前為載入本公佈若干資料之最後實際可行日期
「最後終止時間」	指	預期為2011年12月19日星期一的接納日期後第三個營業日下午5時正
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「不合資格股東」	指	董事根據法律意見認為，基於有關地方之法律限制或當地有關監管機構或證券交易所之規定不向其發售供股股份乃屬必要或權宜之海外股東
「新世界發展」或「包銷商」	指	新世界發展有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為本公司之控股股東，其股份在聯交所主板上市
「海外股東」	指	於記錄日期在本公司股東名冊所示地址在香港以外之股東
「暫定配額通知書」	指	將就供股發出之暫定配額通知書
「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「章程」	指	本公司將就供股發出之章程
「章程文件」	指	章程、暫定配額通知書及額外申請表格

「合資格股東」	指	除不合資格股東以外，於記錄日期名列本公司股東名冊之股東
「記錄日期」	指	2011年12月2日星期五，或包銷商與本公司可能以書面協定之其他日期，合資格股東可認購供股股份之權利將基於上述日期釐定
「過戶處」	指	卓佳標準有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓
「供股」	指	按認購價，以供股方式就記錄日期之每兩股已發行股份發行一股供股股份
「供股股份」	指	根據供股將配發及發行之新股份（不少於2,881,306,455股新股份但不多於2,917,117,291股新股份）
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「渣打」	指	渣打證券(香港)有限公司，根據證券及期貨條例可進行證券及期貨條例所界定之第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(資產管理)受規管活動之持牌法團
「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	香港法例第571章證券及期貨條例(經不時修訂及補充)
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股
「購股權」	指	根據購股權計劃或本公司任何其他計劃授出可認購股份之購股權
「購股權計劃」	指	本公司於2002年11月26日採納之購股權計劃
「股東」	指	股份持有人

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購價」	指	每股供股股份1.49港元之認購價
「包銷協議」	指	本公司與新世界發展於2011年10月17日就包銷包銷股份及有關供股之若干其他安排而訂立之有條件包銷協議
「包銷股份」	指	包銷商根據包銷協議條款所包銷除承諾股份以外之供股股份，即不少於893,067,998股供股股份但不多於928,878,834股供股股份
「美國」	指	美利堅合眾國(包括其領土及屬土、美國任何州份以及哥倫比亞特區)
「美國人士」	指	就美國證券法規例S而言被視為美籍人士之任何人士或實體
「美國證券法」	指	1933年美國證券法(經修訂)
「已歸屬購股權」	指	已有效歸屬而持有人可行使認購股份的購股權，且可於記錄日期前獲配發及發行者，即於最後可行日期涉及23,434,687股股份之購股權
「%」	指	百分比

承董事會命
公司秘書
顏文英

香港，2011年10月18日

於本公佈日期，本公司董事會由(1)七位執行董事：鄭家純博士、鄭家成先生、鄭志剛先生、鄭志雯小姐、鄭志謙先生、方承光先生及顏文英小姐；(2)四位非執行董事：杜惠愷先生、梁志堅先生、周桂昌先生及周宇俊先生；及(3)三位獨立非執行董事：鄭維志博士、田北俊先生及李聯偉先生組成。

本公佈於本公司網站(www.nwcl.com.hk)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)刊載。