

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，而本公佈或其任何部份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。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例出售。

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：0917)

建議發行 以人民幣計值及以美元償付的二零一二年到期零息擔保可換股債券 可轉換為新世界中國地產有限公司股份 及 恢復買賣

董事會欣然宣佈，於二零零七年五月四日，本公司及New World BVI與德意志銀行簽訂認購協議，據此，德意志銀行同意認購及支付，或促使認購人認購及支付初步本金總額為人民幣2,500,000,000元的實發債券。此外，New World BVI亦已向德意志銀行授出購股權，德意志銀行可要求New World BVI全數或部份發行額外本金總額為人民幣300,000,000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。

以8.044港元之初步換股價為基準，假設債券以初步換股價按固定匯率為1港元兌人民幣0.9848元全額轉換，則債券將可轉換為353,458,084股股份（為實發債券所轉換之315,587,575股與增發債券所轉換之37,870,509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9.23%及約佔本公司經擴大後已發行股本之8.45%。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。

本公司將向聯交所作出申請，以批准債券以選擇性銷售證券的方式以及將於債券轉換時發行之股份上市及買賣。然而，該審批（倘獲授予）不得作為New World BVI、本公司或債券的良好證明。

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中止。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，建議潛在投資者在進行股份交易時審慎行事。

根據公司條例之含義，債券並未且不會向香港公眾人士提呈發售或出售。

債券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，亦不得在美國提呈發售或出售（根據部份例外情況則除外）。根據證券法S規例，債券及將於債券轉換時發行的股份將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320,000,000美元。倘可要求New World BVI全數發行增發債券之購股權行使，預計發行實發債券及增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358,000,000美元。本公司目前計劃將所有債券之淨收益用作位於北京的物業項目的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四日（星期五）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七日（星期一）上午九時三十分起恢復股份的買賣。

認購協議

日期：二零零七年五月四日

協議方：New World BVI（發行人）
德意志銀行
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，德意志銀行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人民幣2,500,000,000元的實發債券。此外，New World BVI亦已向德意志銀行授出購股權，德意志銀行可要求New World BVI發行全部或部份額外本金為人民幣300,000,000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。因此，可發行債券的最大本金總額為人民幣2,800,000,000元。

債券將按本金總額的100%發行。New World BVI獲取的淨價格扣除開支後（包括但不限於法律費用及德意志銀行收取的承銷佣金）將約為本金的98.4%。

以8.044港元之初步換股價為基準，假設債券以初步換股價按固定匯率為1港元兌人民幣0.9848元全額轉換，則債券將可轉換為353,458,084股股份（為實發債券所轉換之315,587,575股與增發債券所轉換之37,870,509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9.23%及約佔本公司經擴大後已發行股本之8.45%。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，亦不得在美國提呈發售或出售（根據部份例外情況則除外）。根據證券法S規例，債券將在美國境外提呈發售及出售。債券不會向香港公眾人士提呈發售（釋義見公司條例），亦不會配售予本公司任何關連人士（定義見上市規則）。

債券將依據美國證券法S規例向不少於六名於日常業務中涉及在美國境外買賣或投資證券的人士提呈發售及出售。

認購人並非本公司的關連人士（定義見上市規則）。

New World BVI於認購協議下之責任須由本公司根據認購協議作出擔保。

禁售承諾

New World BVI及本公司均已（其中包括）向德意志銀行承諾，New World BVI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90日之期間，未經德意志銀行書面同意（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)根據於認購協議訂立日期已經存在之責任而發行股份，並已向德意志銀行披露者除外。

本公司控股股東新世界發展將履行禁售協議，承諾其本身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，於認購協議訂立日期起至截止日期（或倘發行任何增發債券，則為最後一個購股權截止日期）後90日之期間，將不會出售任何股份或訂立具有類似作用之其他交易。

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) 德意志銀行信納其對本集團、其共同控制實體及關連人士進行盡職調查之結果，以就債券發行編製資料備忘錄。該資料備忘錄已按德意志銀行滿意之形式及內容進行編製；
- (ii) 以德意志銀行合理滿意之形式（於截止日期或之前）簽立及交付與債券發行相關的信託契據、支付及轉換代理協議；
- (iii) 聯交所已批准債券及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），以德意志銀行合理滿意之形式向德意志銀行交付核數師釋疑函件；及
- (v) 於截止日期或之前，以德意志銀行滿意之形式向德意志銀行交付英國、中國、英屬處女群島及開曼群島法律顧問之意見。

德意志銀行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）。

倘任何先決條件於截止日期或購股權截止日期（如有）前未達至德意志銀行之要求或獲豁免（視情況而定），認購協議將終止及不再有後續效力，且任何人士毋須就認購協議向任何其他人士承擔任何責任（除非協議另有所述）。

於截止日期後，倘本公司之債券及將於債券轉換時發行之新股份未能獲准於聯交所上市，本公司有責任根據認購協議盡最大努力於替代交易所獲得上市。倘本公司已按認購協議之要求進行，債券及／或股份未獲上市並不構成違反認購協議。

倘本公司未能於聯交所獲准上市，本公司將向有關公眾發出相應公佈。

終止

德意志銀行可於下列任何情況下，向New World BVI支付債券認購款項淨額前的任何時間內向New World BVI發出通知終止認購協議：

- (i) 倘德意志銀行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New World BVI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德意志銀行的要求或獲豁免；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，而德意志銀行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，而德意志銀行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，而德意志銀行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、倫敦證券交易所或聯交所整體暫停買賣證券或實施嚴重限制；或(ii)本公司證券於聯交所暫停買賣，而德意志銀行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	:	New World BVI
擔保人	:	本公司
債券之本金額	:	實發債券本金總額為人民幣2,500,000,000元。此外，New World BVI亦已向德意志銀行授出購股權，德意志銀行可要求New World BVI發行額外本金總額為人民幣300,000,000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。因此，將予發行債券的最大本金總額為人民幣2,800,000,000元。
發行價	:	債券本金總額之100%
利息	:	除5%違約利息外，債券不附任何利息。
轉換期	:	債券持有人可於截止日期之後十五日或之後，至二零一二年截止日期第五個週年日前十五日之營業時間結束時（於該等債券證明存作兌換之地點），或若該等債券由New World BVI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購股權。
換股價	:	初步換股價為每股8.044港元，(i)較二零零七年五月三日（認購協定簽署前最後一個交易日，即本公司、New World BVI以及德意志銀行議定認購協議條款之前一日）每股加權平均價格之5.7459港元溢價約40.0%；(ii)較二零零七年五月三日聯交所報每股收市價5.91港元溢價約36.1%；(iii)較二零零七年五月三日之前（包括當日）5個交易日聯交所報每股平均收市價5.636港元溢價約42.7%；及(iv)較二零零七年五月三日之前（包括當日）十個交易日聯交所報每股平均收市價5.493港元溢價約46.4%。 換股價可因若干事件作出調整，包括合併、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進行之發行。
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。
到期日	:	除非先前根據債券之條款及條件規定被贖回、轉換或購回及註銷，New World BVI將於二零一二年截止日期第五個週年日按其人民幣本金的103.81%之等值美元贖回每份債券。
贖回New World BVI購股權	:	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，New World BVI可於二零一零年六月十一日後及到期日前的任何時間內，於相關指定贖回日期按於其提早贖回金額之等值美元，選擇贖回全部而非部份債券，惟須滿足(i)於連續30個交易日（最後一日為發出贖回通知前5個交易日內），按適用於相關交易日之現行匯率轉換為人民幣的股份收市價（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）最少相等於提早贖回金額除以換股比率之130%；或(ii)債券本金總額之至少90%已被轉換、贖回或購回及註銷。

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, New World BVI可隨時根據債券的條款及條件,按其提早贖回金額之等值美元,選擇贖回全部但非部份債券;若(i)在發出該通知之前, New World BVI令託管人信納New World BVI或擔保人(視乎情況而定)由於開曼群島或香港,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,及修訂和修改於認購協議簽訂之日或之後生效,而需按債券之條款及條件所規定支付額外稅款,及(ii)該等責任不能通過New World BVI或擔保人(視乎情況而定)對其採取可用之合理措施而避免,惟並未於New World BVI或擔保人(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	:	緊隨以下事件發生: (i) 當股份不再於聯交所上市或獲准交易;或 (ii) 當本公司之控制權發生變動, 債券持有人有權要求New World BVI緊隨(a)任何上述兩個事件發生時,或若更晚,(b) New World BVI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之等值美元贖回全部或部份債券。
債券持有人選擇贖回	:	於二零二零年六月十一日,各債券持有人可要求New World BVI按其人民幣本金額乘以102.27%的等值美元贖回該等債券之全部或部份。 贖回通知一經寄出將不可撤回,且未經New World BVI同意不得收回。債券持有人應於二零二零年六月十一日之前不遲於30天亦不早於60天寄發贖回通知及被贖回債券之證書。
投票權	:	在債券轉換為股份之前,債券持有人無權憑債券持有人身份出席本公司任何股東會議或於會上投票。
上市	:	本公司將向聯交所申請債券及將於債券轉換時發行之股份上市及買賣。
擔保	:	本公司擔保New World BVI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。債券已獲得擔保人無條件及不可撤回之擔保。
形式及面值	:	債券以記名形式發行,其面值為人民幣100,000元,不附帶股息。
轉讓	:	債券可自由轉讓。
地位	:	債券構成New World BVI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。
美元結算	:	債券、擔保及/或與債券有關之信託契約之任何到期款項及任何索償(無論由New World BVI及/或本公司提出,或要求New World BVI及/或本公司支付)均需以美元支付及結算。

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	於本公佈之日		假設實發債券 以固定兌換率1港元= 人民幣0.9848元,按初步 換股價每股8.044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3) 以固定兌換率1港元= 人民幣0.9848元,按初步 換股價每股8.044港元 悉數轉換為股份 (或會調整)	
	股份數目	佔本公司 已發行 股本概約%	股份數目	佔本公司 經擴大已發行 股本概約%	股份數目	佔本公司 經擴大已發行 股本概約%
新世界發展	2,537,632,731	66.26	2,537,632,731	61.22	2,537,632,731	60.66
新世界發展之其他附屬公司(附註1)	177,226,049	4.63	177,226,049	4.28	177,226,049	4.24
小計	2,714,858,780	70.89	2,714,858,780	65.50	2,714,858,780	64.90
董事	147,871,326	3.86	147,871,326	3.57	147,871,326	3.53
公眾股東	966,938,926	25.25	966,938,926	23.32	966,938,926	23.12
債券持有人(附註2)	—	—	315,587,575	7.61	353,458,084	8.45
總計	3,829,669,032	100.00	4,145,256,607	100.00	4,183,127,116	100.00

附註:

- 該等股份包括由新世界發展分別擁有100%、59%、56%的附屬公司各自持有的113,351,879股、22,508,064股及41,366,106股。
- 債券持有人構成公眾股東。
- 假設要求New World BVI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320,000,000美元。倘要求New World BVI發行增發債券之購股權已獲行使,則發行實發債券及增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358,000,000美元。本公司有意將發行債券全部所得款項淨額用於提供位於北京之一項房地產項目的開發成本融資及一般營運資本。

發行債券之理由及利益

轉換債券為股份將可擴大及多樣化本公司之股東基礎,同時令本公司得以位於北京之一個房地產項目的開發成本融資。董事認為此舉將加強本公司的財務實力,進而推動本集團整體發展和擴張。董事認為認購協議及可換股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

本集團主要從事在中國的房地產開發及房地產相關投資。

本公司將向聯交所申請批准債券以選擇性銷售證券的方式及將於債券轉換時發行之股份上市交易。然而,該審批(若獲得授予)不得作為New World BVI、本公司或債券的良好證明。

債券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，亦不得在美國提呈發售或出售（根據部分例外情況則除外）。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。

並無債券向香港公眾人士發售。

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四日（星期五）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七日（星期一）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二十一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765,579,286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765,579,286股股份。

過去十二個月的集資

本公司於本公佈之前的十二個月內並無進行任何涉及股本證券發行之資金籌集活動。

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
「董事會」	指	董事會
「債券」	指	實發債券及增發債券（假設可要求New World BVI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	二零零七年六月十一日或New World BVI、本公司與德意志銀行商定的稍後日期
「本公司」	指	新世界中國地產有限公司，一家於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市
「公司條例」	指	香港公司條例（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8.044港元，固定匯率為1.00港元兌人民幣0.9848元，並將按債券條款及條件規定之方式予以調整
「德意志銀行」	指	德意志銀行香港分行，獲證券及期貨事務監察委員會授權根據香港法例第571章證券及期貨條例可進行第1、4、6、7及9類受規管活動之持牌法團，及根據銀行業條例（香港法例第155章）為持牌銀行
「董事」	指	本公司董事
「提早贖回金額」	指	就每份本金為人民幣100,000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0.75%
「實發債券」	指	於二零一二年到期以美元償付的零息擔保可換股債券，本金總額為人民幣2,500,000,000元
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，中國香港特別行政區法定貨幣
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「到期日」	指	二零一二年六月十一日
「New World BVI」	指	New World China Land Finance Limited，一家於二零零七年三月二十日在英屬處女群島註冊成立之公司，其為本公司的全資附屬公司
「新世界發展」	指	新世界發展有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市，該公司為本公司之控股股東
「購股權截止日期」	指	由德意志銀行指定行使可要求New World BVI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	於二零一二年到期以美元償付的額外零息擔保可換股債券，本金總額為人民幣300,000,000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New World BVI與德意志銀行商定的其他日期前三個營業日
「S規例」	指	證券法S規例
「人民幣」	指	人民幣，中華人民共和國法定貨幣
「證券法」	指	美國1933年證券法（經修訂）
「證券及期貨事務監察委員會」	指	證券及期貨事務監察委員會
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.10港元的普通股
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購協議」	指	本公司、New World BVI與德意志銀行於二零零七年五月四日訂立之認購協議
「交易日」	指	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日期間時該等日期將不予計算，並被視作不存在
「美國」	指	美利堅合眾國

「美元」 指 美元，美國法定貨幣
「%」 指 百分比

承董事會命
公司秘書
顏文英

香港，二零零七年五月四日

於本公佈刊發日期，本公司董事會成員包括(a)九名執行董事鄭家純博士、杜惠愷先生、鄭家成先生、梁志堅先生、周桂昌先生、周宇俊先生、方承光先生、顏文英小姐及鄭志剛先生；(b)一名非執行董事符史聖先生；及(c)三名獨立非執行董事鄭維志先生、田北俊先生及李聯偉先生。

「請同時參閱本公佈於經濟日報刊登的內容。」