

香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性及完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部份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。



(於香港註冊成立的有限公司)

(股份代號: 17)



(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號: 917)

**新世界發展有限公司  
及  
新世界中國地產有限公司的  
關連交易**

**重組**

新世界發展及新世界中國地產各自的董事會宣佈，於二零零八年六月十八日，新世界中國地產、新世界發展中國及杜先生就有關目標公司的重組而訂立該協議。

新世界中國地產、金寶及新世界中國房產於同日就關於新世界中國房產訂立股東協議，有關協議須待重組完成後方可作實，且不會於重組完成前生效。

杜先生為新世界中國地產的關連人士，於該協議日期，金寶由杜先生全資擁有，故根據上市規則，金寶為新世界中國地產關連人士的聯繫人。因此，根據上市規則，訂立該協議及股東協議構成新世界中國地產的關連交易。

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約70%應佔權益。因此，根據上市規則，訂立該協議及股東協議亦構成新世界發展的關連交易。

由於新世界發展及新世界中國地產各自根據上市規則第14.07條就該協議及股東協議計算的各個有關百分比率均低於2.5%，故該協議及股東協議項下擬進行的交易僅須遵守上市規則第14A.45條及14A.47條所載的申報及公告規定，而可獲豁免遵守有關取得獨立股東批准的規定。根據上市規則第14A.45條，該協議及股東協議的有關詳情將刊載於新世界發展及新世界中國地產各自的年報及賬目內。

## 背景

新世界中國地產考慮簽立新世界中國房產協議並就此與深圳公司（其股份於深圳證券交易所上市的一家公司）進行磋商，有關協議涉及深圳公司可能收購各目標公司的全數股本權益，以換取深圳公司向新世界中國房產發行若干新股份。進行重組以精簡目標公司的股權架構是為籌備及促成建議收購事項。

於本公告日期，新世界中國房產協議的條款尚待確定，且尚未與深圳公司就簽立新世界中國房產協議達成任何協議。

## 目標公司的現有擁有權

目標公司為三家於中國成立的公司，即局一、三聯及淮海。目標公司應佔權益的現有擁有權如下：

	應佔權益的擁有權		合計
	新世界發展中國	杜先生	
局一	70.0%	30.0%	100%
三聯	47.5%	52.5%	100%
淮海	44.1%	55.9%	100%

## 該協議

### 日期

二零零八年六月十八日

### 訂約方

新世界中國地產、新世界發展中國及杜先生

## 該協議標的事項

根據該協議的條款及條件，新世界中國地產、新世界發展中國及杜先生已同意執行重組，以致：

- (a) 新世界發展中國及杜先生將會向新世界中國房產（目前為新世界中國地產的全資附屬公司）轉讓其各自於局一、三聯及淮海的權益；及
- (b) 新世界中國房產將會分別按56.46%及43.54%的比例向新世界中國地產及杜先生的全資附屬公司金寶配發股份，有關比例與新世界中國地產及杜先生於二零零七年十二月三十一日在目標公司的未經審核經調整資產淨值（「**資產淨值**」）總額中各自的應佔權益的比例相同。未經審核經調整資產淨值乃參考各目標公司現時持有或進行的物業項目於二零零七年十二月三十一日的市值（獨立估值師已進行估值）以及目標公司於該日期的未經審核資產淨值釐定。未經審核經調整資產淨值隨後根據當時經調整的資產淨值計算，並已計及上述物業項目的除稅後重估盈餘。

	(1)	(2)	(1)+(2)=(3)	(4)	(5)	(3)+(4)+(5)
現有物業項目 於二零零七年 十二月三十一 日的未經審核 資產淨值	物業項目 重估盈餘 調整	物業項目 重估盈餘 調整	物業項目 市值	物業項目 重估盈餘的 稅項調整	其他未經審核 資產淨值 (不包括物業 項目)	未經審核 經調整 資產淨值
港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元
局一	1,360,356,352	2,722,622,372	4,082,978,724	(680,655,593)	(695,690,738)	2,706,632,393
三聯	385,618,952	668,636,367	1,054,255,319	(167,159,092)	58,131,926	945,228,153
淮海	3,621,276,595	-	3,621,276,595	-	(1,343,115,294)	2,278,161,301
	5,367,251,899	3,391,258,739	8,758,510,638	(847,814,685)	(1,980,674,106)	5,930,021,847

## 新世界中國房產向杜先生配發股份作為代價的基準

新世界中國房產承讓目標公司（目前由新世界發展中國及杜先生擁有）權益的代價將由新世界中國房產向新世界中國地產及金寶配發新世界中國房產股份支付，以致於配發股份後，新世界中國地產及金寶將分別按56.46%及43.54%的比例擁有新世界中國房產。

新世界中國地產及金寶將於新世界中國房產中擁有的股份比例按以下方法計算：

	於二零零七年十二月三十一日的未經審核經調整資產淨值	新世界發展中國的應佔權益	新世界發展中國於二零零七年十二月三十一日應佔的未經審核經調整資產淨值	杜先生的應佔權益	杜先生於二零零七年十二月三十一日應佔的未經審核經調整資產淨值
	港元		港元		港元
局一	2,706,632,393	70.0%	1,894,642,675	30.0%	811,989,718
三聯	945,228,153	47.5%	448,983,373	52.5%	496,244,780
淮海	2,278,161,301	44.1%	1,004,669,134	55.9%	1,273,492,167
<b>合計</b>	<b>5,930,021,847</b>		<b>3,348,295,182</b>		<b>2,581,726,665</b>
百分比	100%		56.46%		43.54%

新世界中國地產  
(新世界中國地產於配發前實益  
擁有2股新世界中國房產股份)

金寶

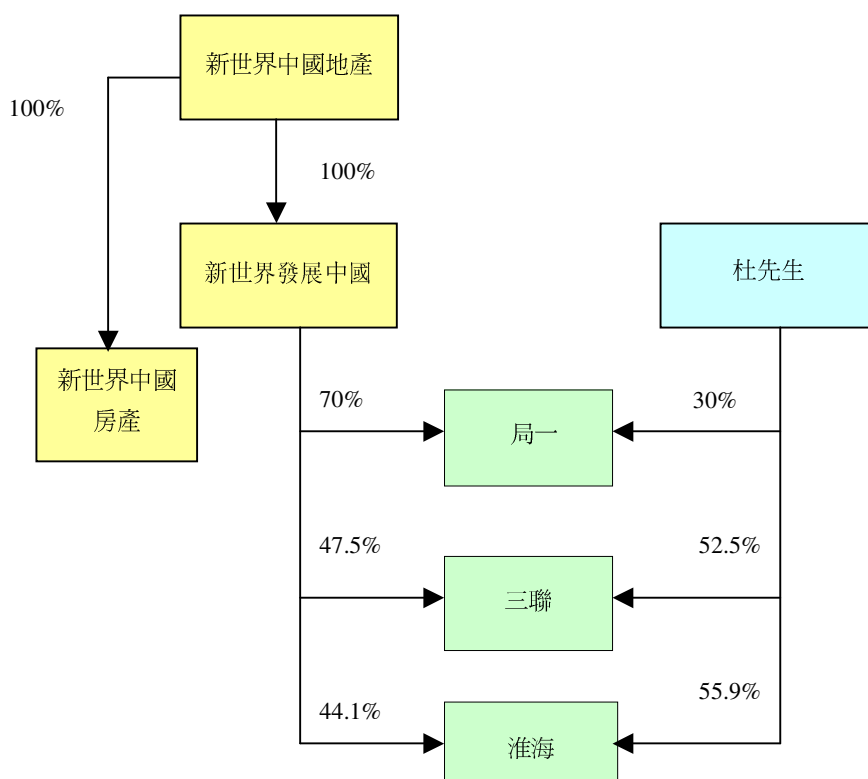
於完成後新世界中國房產  
將予配發的新世界中國房產  
股份數目

56,458股股份

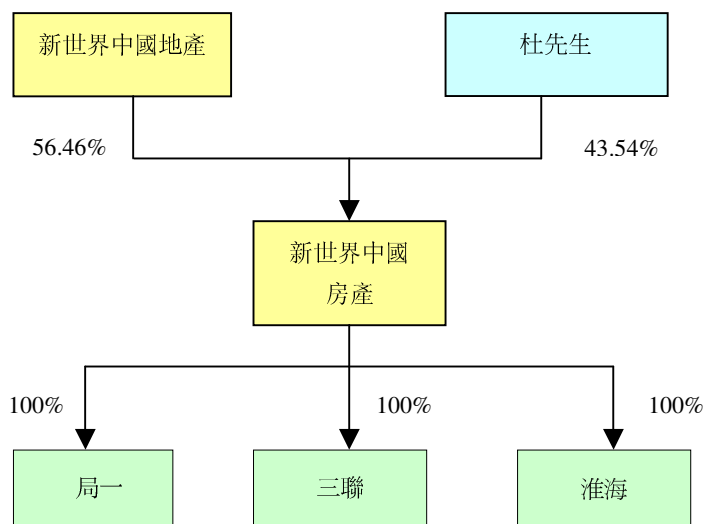
43,540股股份

## 重組前後的應佔權益架構

### 重組前



### 重組後



於完成後，新世界中國地產及杜先生將分別持有各目標公司56.46%及43.54%應佔權益。重組完成後，新世界中國房產將繼續為新世界發展及新世界中國地產的附屬公司。

## 新世界中國地產於重組後在目標公司的擁有權的影響

	目前 應佔權益	重組後 應佔權益	應佔權益 變動— 增加／ (減少)	對新世界中國地產 的影響
局一	70%	56.46%	(13.54%)	視作出售
三聯	47.5%	56.46%	8.96%	視作收購
淮海	44.1%	56.46%	12.36%	視作收購

## 先決條件

完成須待以下條件獲達成後，方可作實：

- (1) 已正式取得上市規則及／或聯交所可能就有關該協議、股東協議及該等協議擬進行的交易規定須取得的任何同意、批准及合規條件；
- (2) 已就該協議的執行按新世界發展中國及杜先生合理信納的條款，取得相關政府、法院、其他監管機構、銀行、金融機構或其他第三方的必須的同意、許可證、授權、命令、准許、確認、許可、登記、備案及其他所需的批准（如需要），而且該等同意、許可證、授權、命令、准許、確認、許可、登記、備案及其他所需的批准維持十足效力及作用；
- (3) 已就(i)轉讓局一、三聯及淮海的權益予新世界中國房產；及(ii)為使該等權益轉讓得以生效而需要對該等公司的合營合同及章程細則作出的所有修訂，取得中國所有有關政府當局或監管機構的正式批准；及
- (4) 杜先生根據該協議作出的保證於該協議日期及完成時（猶如於完成時重述）在所有重大方面仍屬真實及真確且在所有重大方面並無產生誤導。

倘上文所載任何一項或多項先決條件於二零零八年十一月三十日或之前尚未達成，則該協議的訂約方可協議選擇(a)豁免第(2)及(3)項所載的任何條件（就新世界發展中國而言，亦可豁免上文第(4)項所載條件），並繼續進行完成；或(b)將完成的日期延至不遲於二零零八年十一月三十日後30日（為營業日）。倘未能達成前述(a)或(b)任何一項協議，訂約方可終止該協議，則該協議將告無效，而且該協議的訂約方概不得向其他訂約方提出任何索償，惟任何先前違反該協議的情況則除外。

## 其後條件

儘管已經完成，惟該協議項下擬進行的交易須待達成以下條件後，方可進行：

- (1) 新世界中國房產協議在所有方面均成為無條件，惟規定該協議成為無條件的情況則除外；及
- (2) 已就有關（其中包括）(i)深圳公司為簽立新世界中國房產協議而將予尋求的許可及批准；(ii)深圳公司根據新世界中國房產協議發行及配發任何新股份；及(iii)任何就該等股份而言屬適當、必須或權宜的行為和事件以及所有連帶事宜，正式取得新世界中國地產認為必須的中國有關政府當局或監管機構（包括但不限於中國證監會）的所有同意、批准、許可及授權，而且該等同意、批准、許可及授權於完成前任何時間概無予以撤回或撤銷。

倘上文所載的任何其後條件於二零零九年一月三十一日前尚未達成，則該協議項下擬進行的交易將全被解除，而新世界中國地產、新世界發展中國及杜先生將恢復至原來位置，猶如完成並無發生。該協議將隨後失效及終止，而新世界中國地產、新世界發展中國及杜先生根據該協議所享有的權利及所承擔的責任將告停止及終止，任何訂約方概不得向該協議的其他訂約方提出任何索償，惟任何先前違反的情況則除外。

倘新世界中國房產訂立新世界中國房產協議（惟須取得新世界發展及新世界中國地產各自董事會的進一步批准），則新世界發展及新世界中國地產將須全面遵守上市規則的規定，並在適當時作出進一步公告。

## 股東協議

於該協議同日，新世界中國地產與金寶及新世界中國房產就關於新世界中國房產而訂立股東協議。股東協議須待重組完成後方可作實，且不會於重組完成前生效。

新世界中國房產（現時為新世界中國地產的全資附屬公司）於一九九二年在香港註冊成立，已發行股本為 2.00 港元。於重組完成後，新世界中國地產及金寶將分別持有新世界中國房產 56.46% 權益及 43.54% 權益，而新世界中國房產則將持有各目標公司 100% 權益。

根據股東協議，新世界中國地產及金寶將有權分別委任新世界中國房產董事會的三名董事及二名董事。新世界中國房產的整體管理將由新世界中國房產的董事會進行。三聯及／或淮海將採取的若干重要策略性行動須事先取得新世界中國地產及金寶的一致書面同意。

新世界中國房產於可見將來所需的資金可透過第三方借款及／或股東注資及／或股東按彼等各自於新世界中國房產中的持股比例提供的貸款進行融資。股東亦可能需要提供個別擔保，以按彼等各自於新世界中國房產中的持股比例擔保新世界中國房產的第三方借款。倘其中一名股東提供全數擔保，則另一名股東將須就代其提供的擔保金額，每年向該名股東支付 0.25% 的擔保費。除重組項下擬進行的交易外，新世界中國地產或金寶目前概無就新世界中國房產的資金需求存在任何資金承擔。然而，股東間目前並不擬進行該等交易，新世界發展及新世界中國地產將在進行有關交易時遵守上市規則的有關規定。

### 有關新世界中國房產及目標公司的財務資料

以下有關新世界中國房產及目標公司的財務資料乃分別摘錄自新世界中國房產的經審核財務報表及目標公司的經審核綜合財務報表，有關財務報表乃根據香港公認會計準則編製。

### 新世界中國房產

	截至六月三十日止年度	
	二零零六年 港元	二零零七年 港元
除稅及非經常項目前/後虧損	3,109,249	6,435,193

新世界中國房產於二零零七年十二月三十一日的未經審核淨負債為 7,517 港元。

預期新世界中國房產的主要業務為投資控股及新世界中國房產股東可能不時同意的其他業務。於重組完成時，新世界中國房產將由新世界中國地產及金寶分別擁有 56.46% 及 43.54%。於本公告日期，新世界中國房產暫無營業。



## 目標公司

### 局一

	截至六月三十日止年度			
	二零零六年 港元	被視作出售 13.54%權益 的應佔部份 港元	二零零七年 港元	被視作出售 13.54%權益 的應佔部份 港元
除稅及非經常項目前／後虧損	2,610,430	353,452	1,716,466	232,409

局一的註冊及繳足股本為人民幣765,000,000元。局一的主要業務為開發位於中國上海市盧灣區的上海香港新世界花園。於重組前，新世界中國地產擁有局一70%應佔權益。於重組完成後，新世界中國地產將擁有局一56.46%權益。於重組完成後，局一仍將繼續作為新世界發展及新世界中國地產的附屬公司。

被視作出售局一13.54%應佔權益的預期收益將約為276,000,000港元。約276,000,000港元的預期收益相當於局一於二零零七年十二月三十一日的物業項目的經調整重估盈餘金額（已按物業項目重估盈餘的稅項作出調整），並參考於局一的應佔權益減少13.54%。

### 三聯

	截至六月三十日止年度			
	二零零六年 港元	被視作收購 8.96%權益的 應佔部份 港元	二零零七年 港元	被視作收購 8.96%權益 的應佔部份 港元
除稅及非經常項目前／後虧損	1,350,611	121,015	1,892,713	169,587

三聯的註冊及繳足股本為81,000,000美元。三聯的主要業務為開發位於中國上海市虹橋開發區的上海中山廣場。於重組前，新世界中國地產擁有三聯47.5%應佔權益。於重組完成後，新世界中國地產將擁有三聯56.46%權益。於重組完成後，三聯仍將繼續作為新世界發展及新世界中國地產各自的共同控制企業，原因為三聯採取若干重要策略性行動時須事先取得所有股東的一致書面同意，而並無股東可向三聯行使主導影響。

杜先生就該等權益的原收購成本約為327,000,000港元。

## 淮海

	截至六月三十日止年度			
	二零零六年 港元	被視作收購 12.36% 權益的 應佔部份 港元	二零零七年 港元	被視作收購 12.36% 權益的 應佔部份 港元
除稅及非經常項目前溢利	445,013,683	55,003,691	375,660,378	46,431,623
除稅及非經常項目後溢利	304,613,370	37,650,212	336,188,444	41,552,892

淮海的註冊及繳足股本為108,500,000美元。淮海的主要業務為開發位於中國上海市盧灣區中山南一路的上海香港新世界大廈。有關開發已於二零零三年竣工，該物業隨後持作租賃用途。於重組前，新世界中國地產擁有淮海（分別作為新世界發展及新世界中國地產的聯營公司入賬）44.1%應佔權益。於重組完成後，新世界中國地產將擁有淮海56.46%權益，而淮海將成為新世界發展及新世界中國地產各自的共同控制企業，原因為淮海採取若干重要策略性行動時須事先取得所有股東的一致書面同意，而並無股東可向淮海行使主導影響。

杜先生就該等權益的原收購成本約為567,000,000港元。

### 訂立該協議的理由及裨益

訂立該協議乃為了促使新世界中國房產與深圳公司訂立協議，以便讓新世界中國房產將可出售其於目標公司的權益予深圳公司，以換取深圳公司的控股權。

新世界中國地產認為，執行該協議將會精簡由新世界中國地產及杜先生持有上海項目的股權架構，並可為新世界中國房產與深圳公司訂立新世界中國房產協議做好準備，而當本集團將持有深圳公司若干股權時，預期這將會為本集團於不久的將來另行提供一個離岸集資平台。

該協議及股東協議各自的條款乃經訂約方公平磋商後釐定，反映一般商業條款。新世界發展及新世界中國地產的董事（包括獨立非執行董事）分別認為，該協議及股東協議的條款乃屬公平合理，並分別符合新世界發展及新世界中國地產及其個別股東的整體利益。

## 上市規則的含義

杜先生是新世界中國地產的執行董事，並為新世界中國地產若干附屬公司的多個公司主要股東的實益擁有人。杜先生是拿督鄭裕彤博士（新世界發展的董事）的女婿、鄭家純博士（新世界發展及新世界中國地產的董事）的妹倩、鄭家成先生（新世界發展及新世界中國地產的董事）的姐夫，及鄭志剛先生（新世界發展及新世界中國地產的董事）的姑丈。鑑於上述情況，杜先生為新世界中國地產的關連人士。於該協議日期，金寶由杜先生全資擁有，故根據上市規則，金寶為新世界中國地產關連人士的聯繫人。因此，根據上市規則，訂立該協議及股東協議構成新世界中國地產的關連交易。

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約70%應佔權益。因此，根據上市規則，訂立該協議及股東協議亦構成新世界發展的關連交易。

由於新世界發展及新世界中國地產各自根據上市規則第14.07條就該協議及股東協議計算的各個有關百分比率均低於2.5%，故該協議及股東協議項下擬進行的交易僅須遵守上市規則第14A.45條及14A.47條所載的申報及公告規定，而可獲豁免遵守有關取得獨立股東批准的規定。根據上市規則第14A.45條，該協議及股東協議的有關詳情將刊載於新世界發展及新世界中國地產各自的年報及賬目內。

由於按照上市規則第 1.01 條有關"附屬公司"的釋義，在重組完成後，三聯和淮海亦可詮釋為新世界中國地產及新世界發展各自的附屬公司，故此，新世界中國地產及新世界發展將會就三聯和淮海，遵守上市規則內適用於附屬公司的所有條文。

## 一般資料

新世界發展的核心業務包括物業、基建、酒店經營、百貨業務、服務及電訊和科技等領域。新世界中國地產則主要在中國從事物業發展、與物業相關的投資以及租務及酒店營運。

## 釋義

「該協議」	指	新世界中國地產、新世界發展中國及杜先生就局一、三聯及淮海而於二零零八年六月十八日訂立的重組協議
「營業日」	指	香港的商業銀行一般開門經營銀行業務的日子（不包括星期六）
「完成」	指	該協議根據其條款完成

「金寶」	指	金寶投資有限公司，一家於香港註冊成立的公司，由杜先生全資擁有，主要從事投資控股業務
「本集團」	指	新世界中國地產及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「淮海」	指	上海新世界淮海物業發展有限公司，一家於中國註冊成立的中外合作經營企業
「局一」	指	上海局一房地產發展有限公司，一家於中國成立的外商獨資企業
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「杜先生」	指	杜惠愷先生，是新世界中國地產的執行董事，並為新世界中國地產若干附屬公司的多名公司主要股東的實益擁有人。杜先生是拿督鄭裕彤博士（新世界發展的董事）的女婿、鄭家純博士（新世界發展及新世界中國地產的董事）的妹倩、鄭家成先生（新世界發展及新世界中國地產的董事）的姐夫，及鄭志剛先生（新世界發展及新世界中國地產的董事）的姑丈
「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的一家公司（股份代號：917）
「新世界中國房產」	指	新世界中國房產有限公司，一家在香港註冊成立的公司，現時由新世界中國地產全資擁有
「新世界中國房產協議」	指	新世界中國房產與深圳公司可能訂立的股權轉讓協議，據此，新世界中國房產將會把目標公司的全部股本權益轉讓予深圳公司
「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的一家公司（股份代號：17）

「新世界發展中國」	指	新世界發展（中國）有限公司，一家於香港註冊成立並由新世界中國地產全資擁有的公司
「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
「重組」	指	目標公司根據該協議進行的重組
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股東協議」	指	新世界中國地產、金寶及新世界中國房產就關於新世界中國房產而於二零零八年六月十八日訂立的股東協議
「深圳公司」	指	其股份於深圳證券交易所上市的一家公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	上市規則所定義者
「目標公司」	指	局一、三聯及淮海
「三聯」	指	上海三聯物業發展有限公司，一家於中國成立的中外合資企業
「美元」	指	美國法定貨幣美元

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，二零零八年六月十八日

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，分別為沈弼勛爵、鄭家成先生、周桂昌先生及梁祥彪先生；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](http://www.nwd.com.hk))、新世界中國地產網站([www.nwcl.com.hk](http://www.nwcl.com.hk))以及聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))刊發。