



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)



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)

關連交易 涉及收購華美達地產有限公司10%權益

新世界發展及新世界中國各自之董事會宣佈，新世界中國之全資附屬公司新世界發展中國已與信興訂立協議，內容有關收購華美達地產10%權益及有關股東貸款，合併代價為12,095,269.62美元及17,014,050.74港元(總代價相當於約111,357,154港元)。

在收購後，新世界發展中國於華美達地產已發行股本之實益權益將由65%增加至75%。

鑒於信興擁有華美達地產股權，故此為新世界中國之關連人士。華美達地產亦由杜先生一家全資擁有之公司持有20%，而杜先生為新世界發展及新世界中國之關連人士。因此，根據上市規則，收購構成新世界發展及新世界中國之關連交易。

由於各有關百分比率(定義見上市規則第14A.10條)不足2.5%，故此有關交易僅須遵守上市規則第14A.45條及第14A.47條所載之申報及公告規定，根據上市規則，可獲豁免遵守獨立股東批准之規定。

於二零零五年九月十二日訂立之該協議

訂約方：

買方：新世界發展中國，在香港註冊成立之公司，為新世界中國之直接全資附屬公司

賣方：信興，在香港註冊成立之投資控股公司，為出售股份及出售債務之實益及註冊擁有人

收購

根據該協議，新世界發展中國無條件同意向信興購入信興無條件同意出售之出售股份(佔華美達地產已發行股本總額10%)及出售債務。

華美達地產

華美達地產於一九九六年一月十日在英屬維爾京群島註冊成立，已發行股本為1,000美元，分為1,000股每股面值1美元之股份。於該協議訂立日期，華美達地產分別由(i)新世界發展中國擁有65%；(ii)信興擁有10%；(iii)杜惠愷先生全資擁有之公司Stanley Enterprises Limited擁有20%；及(iv)一名獨立第三方擁有5%。待該協議完成後，新世界發展中國將擁有華美達地產之75%。不論在收購前後，華美達地產均作為新世界中國之附屬公司入賬。

華美達地產之唯一資產是於上海華美達(在中國註冊成立之合作合營企業)持有之99.81%應佔權益。上海華美達之主要業務為持有座落於中國上海市長寧區定西路1555號之上海華美達廣場之全部權益。

於二零零四年十二月三十一日，華美達地產之未經審核綜合資產淨值為724,400,000港元。截至二零零三年六月三十日及二零零四年六月三十日止年度，華美達地產之經審核綜合虧損淨額(除稅及非經常項目前後)分別為84,714,944港元及31,749,218港元。

代價及付款

根據該協議，新世界發展中國為收購出售股份及出售債務而須向信興支付之合併代價為12,095,269.62美元及17,014,050.74港元(總代價相當於約111,357,154港元)，將從新世界中國之內部資源撥付，而新世界發展中國須於二零零五年九月十三日以本票或銀行本票支付。

進行交易之理由

新世界發展之核心業務包括物業、基建、服務以及電訊與科技。新世界中國主要在中國從事物業發展及物業相關投資。

新世界發展及新世界中國各自之董事會認為，上海營商環境將保持強勁穩定發展，因此進一步收購華美達地產之股權，實為新世界中國進一步收購上海華美達之權益及控制權締造良機。上海華美達之唯一業務是經營上海華美達廣場，包括一幢24層高商業/住宅/酒店綜合大樓，連同6層商業/泊車樓及3層地庫，總建築樓面面積約50,000平方米，為新世界中國之穩定租金收入來源。

該協議之條款乃由信興與新世界發展中國進行公平磋商後釐定，有關代價乃參考出售債務之本金額及華美達地產之資產淨值後釐定。新世界發展及新世界中國各自之董事會(包括獨立非執行董事)認為，該協議乃按一般商業條款訂立，對各別公司及股東而言屬公平合理，訂立該協議亦符合新世界發展及新世界中國之最佳利益。

一般資料

鑒於信興擁有華美達地產股權，故此為新世界中國之關連人士。華美達地產亦由杜先生一家全資擁有之公司持有20%，而杜先生為新世界發展及新世界中國之關連人士。因此，根據上市規則，該協議項下之收購構成新世界發展及新世界中國之關連交易。於本公佈刊發日期，新世界發展持有新世界中國已發行股本約71.23%之應佔權益。由於各有關百分比率(定義見上市規則第14A.10條)不足2.5%，故此有關交易僅須遵守上市規則第14A.45條及第14A.47條所載之申報及公告規定，根據上市規則，可獲豁免遵守獨立股東批准之規定。

本公佈所用詞彙

除文義另有所指外，本公佈所用詞彙具有以下涵義：

| | | |
|-----------|---|--|
| 「該協議」 | 指 | 新世界發展中國(作為買方)與信興(作為賣方)於二零零五年九月十二日就買賣出售股份及出售債務而訂立之協議 |
| 「上市規則」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司證券上市規則 |
| 「杜先生」 | 指 | 杜惠愷先生，新世界中國執行董事，並為新世界中國若干附屬公司多間法人主要股東之實益擁有人。杜先生為新世界發展董事拿督鄭裕彤博士之女婿，亦分別為新世界發展及新世界中國董事鄭家純博士及鄭家成先生之妹夫及姐夫 |
| 「新世界中國」 | 指 | 新世界中國地產有限公司，一家於開曼群島註冊成立之公司，其股份於香港聯合交易所有限公司上市 |
| 「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公司，其股份於香港聯合交易所有限公司上市 |
| 「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之公司，由新世界中國全資擁有 |
| 「中國」 | 指 | 中華人民共和國 |
| 「華美達地產」 | 指 | 華美達地產有限公司 |
| 「出售債務」 | 指 | 本金額9,719,074.15美元及16,680,368.89港元之股東貸款 |
| 「出售股份」 | 指 | 華美達地產100股每股面值1美元之普通股，佔華美達地產已發行股本總額10% |
| 「上海華美達」 | 指 | 上海華美達廣場有限公司，一家於中國成立之合作合營企業，由華美達地產及一名獨立中國合營企業夥伴分別持有99.81%及0.19% |
| 「信興」 | 指 | 信興中國投資有限公司，出售股份及出售債務之賣方 |
| 「%」 | 指 | 百分比 |

承董事會命
新世界發展有限公司
公司秘書
梁志堅

承董事會命
新世界中國地產有限公司
公司秘書
周宇俊

香港，二零零五年九月十二日

於本公佈刊發日期，新世界發展之(a)執行董事為拿督鄭裕彤博士、鄭家純博士、冼為堅博士、梁仲豪先生及梁志堅先生；(b)非執行董事為鄭裕培先生、鄭家成先生、周桂昌先生、何厚滂先生及梁祥彪先生；及(c)獨立非執行董事為沈弼勳爵、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。

於本公佈刊發日期，新世界中國之(a)執行董事為鄭家純博士、杜惠愷先生、鄭家成先生、梁志堅先生、周桂昌先生、周宇俊先生及方承光先生；(b)非執行董事為符史聖先生；及(c)獨立非執行董事為鄭維志先生、田北俊先生及李聯偉先生。