
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有新世界中國地產有限公司的股份，應立即將本通函送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或其他代理，以便轉交買主或承讓人。

香港聯合交易所有限公司對本通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就本通函全部或任何部份內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



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)

須予披露及關連交易

有關北京東方華美房地產開發有限公司之合作協議

及

須予披露交易

有關成都心怡房地產開發有限公司之合作協議

獨立董事委員會及

獨立股東之獨立財務顧問

COMMERZBANK 

德國商業銀行香港分行

獨立董事委員會就北京華美合作協議發出之函件載於本通函第19頁。獨立財務顧問德國商業銀行函件載於本通函第20至第25頁，當中載有其就北京華美合作協議向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見。

二零零六年五月二十九日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	6
獨立董事委員會函件	19
德國商業銀行函件	20
附錄 — 一般資料	26

釋 義

於本通函內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有以下涵義：

「聯繫人」	指	定義與上市規則之涵義相同
「北京華美」	指	北京東方華美房地產開發有限公司，一家於二零零四年二月二十四日於中國註冊成立之有限公司，於本通函日期分別由華美科技及華美國際直接擁有其75%股權及25%股權
「北京華美合作協議」	指	新世界發展中國、華美科技、華美國際、張先生與北京華美就彼等參與該項目之權益及責任而於二零零六年五月八日簽訂之合作協議
「北京物業」	指	位於中國北京市順義區高麗營鎮于庄村之物業，面積約1,590畝
「董事會」	指	董事會
「成都物業」	指	位於中國成都市雙流縣華陽鎮廣福村之物業，總面積為950,004.75平方米
「成都物業收購協議」	指	成都心怡開發與中國成都市雙流縣國土資源局於二零零六年一月二十七日就成都物業簽訂之國有土地使用權轉讓協議
「成都心怡合作協議」	指	新世界中國投資、成都心怡投資、成都心怡開發、本公司、四川中石化與慶鵬化工就彼等參予成都物業發展涉及之權益及責任而於二零零六年五月十五日簽訂之合作協議
「成都心怡開發」	指	成都心怡房地產開發有限公司，一家於二零零一年十二月十六日於中國註冊成立之有限公司，於本通函刊發日期分別由成都心怡投資、慶鵬化工及四川中石化擁有60%、20%及20%股權

釋 義

「成都心怡投資」	指	成都心怡投資實業有限公司，一家於二零零一年五月三十日根據中國法例成立之中外合營公司，於成都心怡合作協議日期由慶鵬化工及四川中石化分別擁有其60%及40%股權
「成都心怡物業管理」	指	成都心怡物業管理有限公司，一家於中國註冊成立之有限公司，於成都心怡合作協議日期由成都心怡開發及成都心怡投資分別擁有其70%及30%股權
「德國商業銀行」	指	德國商業銀行，透過其香港分行行事（根據銀行業條例之持牌銀行及根據證券及期貨條例之授權金融機構），可進行根據證券及期貨條例附表五所載之第1類（證券交易）、第4類（就證券提供意見）及第6類（就企業融資提供意見）之受規管活動，及就北京華美合作協議而言獲委任為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問
「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
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「代價」	指	新世界中國投資向成都心怡投資收購成都心怡開發60%股權而支付予成都心怡投資之總代價人民幣500,000,000元（相等於約480,769,231港元）
「董事」	指	本公司之董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「慶鵬化工」	指	慶鵬石油化工（香港）有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司

釋 義

「香港」	指	中國香港特別行政區
「港元」	指	香港法定貨幣港元及港仙
「華美國際」	指	華美財富(北京)國際置業有限公司,一家於中國註冊成立之有限公司
「華美科技」	指	華美財富(北京)科技有限公司,一家於中國註冊成立之有限公司,為新世界發展中國之全資附屬公司
「獨立董事委員會」	指	本公司之獨立董事委員會,包括全體獨立非執行董事,即鄭維志先生、田北俊先生及李聯偉先生
「獨立股東」	指	須根據上市規則就批准北京華美合作協議之決議案投棄權票之人士以外之股東
「最後實際可行日期」	指	二零零六年五月二十三日,即本通函付印前確定其中所載若干資料之最後實際可行日期
「一級開發權」	指	籌備征地、補償及安置原居民、拆除現有建築物、進行土地平整、興建基礎設施之權利,以達致中國有關機關就公開拍賣該幅土地之土地使用權而釐定之標準
「二級發展權」	指	一幅土地之土地使用權,乃透過投標方式或公開拍賣中取得,賦予擁有人權利以注資、開發及建設該幅土地以供銷售及/或租賃用途
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

釋 義

「張先生」	指	張長青先生，一名中國公民
「李女士」	指	李平容女士，一名中國公民
「新世界中國投資」	指	新世界(中國)地產投資有限公司，一家於中國註冊成立之公司，並為本公司之全資附屬公司
「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，並為本公司之控股股東(定義見上市規則)
「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有限公司，並為本公司之全資附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國
「該項目」	指	就北京物業開發一級開發權及盡力爭取二級發展權
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司每股面值0.10港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「四川中石化」	指	四川省中石化實業有限公司，一家於中國註冊成立之有限公司
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	按香港法例第32章公司條例第2條及第2B條所賦予之涵義

釋 義

「該交易」 指 新世界中國投資以代價向成都心怡投資收購成都心怡開發60%股權，以及成都心怡投資向四川中石化及慶鵬化工平均出售成都心怡開發40%股權

就本通函而言，1.00港元相當於人民幣1.04元。



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)

執行董事：

鄭家純博士金紫荊星章 (主席兼董事總經理)

杜惠愷先生太平紳士 (副主席)

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

顏文英女士

非執行董事：

符史聖先生

獨立非執行董事：

鄭維志先生

田北俊先生

李聯偉先生太平紳士

敬啟者：

須予披露及關連交易

及

須予披露交易

緒言

北京華美合作協議

於二零零六年五月八日，董事會宣佈於二零零六年五月八日，新世界發展中國及華美科技（兩公司同屬本公司之全資附屬公司）與華美國際、張先生及北京華美訂立北京華美合作協議，藉以規管北京華美合作協議訂約方於（其中包括）參與該項目之關係。

註冊辦事處：

P.O. Box 309

Ugland House

South Church Street

George Town

Grand Cayman

Cayman Islands

British West Indies

香港主要營業地點：

香港

皇后大道中十八號

新世界大廈一期

九樓

董事會函件

根據上市規則，由於代價比率（定義見上市規則第14.07條）超過5%但低於25%，北京華美合作協議乃構成本公司一項須予披露交易，故須遵守上市規則第14.34至第14.39條所載之通知及公告規定。

於最後實際可行日期，本公司之非全資附屬公司北京華美，分別由華美科技及華美國際擁有75%及25%權益，因此，根據上市規則，華美國際乃本公司之關連人士。故此，根據上市規則，北京華美合作協議亦構成本公司一項關連交易。鑑於資產比率及代價比率（同時按上市規則第14.07條之定義）超出2.5%，故北京華美合作協議須遵守上市規則之申報、公告及取得獨立股東批准之規定。

成都心怡合作協議

於二零零六年五月十五日，董事會欣然宣佈，於二零零六年五月十五日，新世界中國投資及本公司與成都心怡投資、成都心怡開發、四川中石化及慶鵬化工訂立成都心怡合作協議，藉以規管成都心怡合作協議訂約方於（其中包括）參與成都物業發展之關係。

根據上市規則，由於代價比率（定義見上市規則第14.07條）超過5%但低於25%，成都心怡合作協議乃構成本公司一項須予披露交易，故須遵守上市規則第14.34至第14.39條所載之通知及公告規定。

本通函之目的

本通函之目的旨在向閣下提供有關北京華美合作協議及成都心怡合作協議之詳情，以載列獨立董事委員會就北京華美合作協議提供之意見以及載列德國商業銀行就北京華美合作協議之條款向獨立董事委員會及獨立股東發出之意見函件。

1. 北京華美合作協議

訂立日期： 二零零六年五月八日

訂約方：

- (1) 華美國際；
- (2) 張先生；
- (3) 華美科技，本公司之間接全資附屬公司；
- (4) 新世界發展中國，本公司之直接全資附屬公司；及
- (5) 北京華美，本公司之非全資附屬公司。

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，除本通函所披露者外，華美國際及其最終實益擁有人及張先生各自均為獨立第三方，與本公司及本公司之關連人士概無關連。

北京華美合作協議之主要條款

向華美國際轉讓張先生於北京華美之股權

張先生同意，自北京華美合作協議生效日期起計二十個營業日內，將會向華美國際轉讓其所持北京華美之全部權益（即北京華美之2%股權），並不會再涉及北京華美之營運。待是次轉讓完成後，北京華美將分別由華美科技及華美國際擁有75%及25%權益。於最後實際可行日期，是次股權轉讓經已完成。

北京物業之發展權

於最後實際可行日期，北京華美分別由華美科技及華美國際擁有75%及25%權益。根據中國北京市國土資源局於二零零五年八月發出之京國土市（2005）第543號批覆，北京華美已獲授予北京物業之一級開發權。為了規管開發北京物業之一級開發權及盡力爭取二級發展權期間內北京華美合作協議訂約方之權利及責任，新世界發展中國、華美科技、華美國際、張先生與北京華美同意訂立北京華美合作協議。北京物業位於中國北京市順義區高麗營鎮于庄村，佔地約1,590畝，其中約840畝屬建設用地，餘下部分則可供綠化及基建用途。

土地一級開發權

根據北京華美合作協議，華美國際已獲北京華美委聘開發北京物業之一級開發權，包括制定及落實征地、清拆、安置及補償原居民，以及興建基礎設施之計劃，以達致有關國土資源局以拍賣形式進行公開買賣而釐定之標準，總代價約為人民幣899,860,000元（相等於約865,250,000港元）。代價為進行一級開發權之預算成本，並將因下列各項而作出調整(1)政府政策改變致令已產生之成本增加，及／或(2)北京物業之面積其後有所增加。

根據北京華美合作協議，華美科技負責籌集用作開發一級開發權所需全部財務資源，而上述總代價之各期款項將由華美科技自取得華美國際所得資金計劃用途後十日內提供予華美國際。本集團將以內部資金及銀行借貸撥付該筆資金。

倘開發一級開發權之實際成本超出所述總代價，超出之金額將從華美國際有權攤分之溢利中扣除。倘該項目之實際成本低於上述總投資額，餘款將根據華美國際及華美科技各自於北京華美之股權比例分派予華美國際及華美科技。

預期為開發北京物業一級開發權而進行之建築工程將於二零零六年底展開。

盡力爭取二級發展權

根據北京華美合作協議，華美國際將會負責與中國有關機關磋商，並聯同華美科技盡力為北京華美取得北京物業之二級發展權。

新世界發展中國提供之擔保

根據北京華美合作協議，新世界發展中國同意就北京華美合作協議下華美科技之全部責任提供共同及個別擔保。

攤分溢利

華美國際及華美科技將會根據兩公司各自於北京華美所持股權之比例（即分別為25%及75%）攤分該項目之溢利。華美國際及華美科技將會每年攤分該項目所得溢利。

倘北京華美需按其股權持有人所釐定增加註冊資本，雖然華美科技及華美國際於北京華美擁有之股權將保持不變，但該註冊資本增加之部分將僅由華美科技出資，而華美科技(1)有權於分派北京華美之溢利前，獲退回北京華美註冊資本所增加之部分；及(2)倘北京華美清盤，則華美科技將有權優先獲補償註冊資本所增加之部分。

有關該項目及北京物業之資料

北京物業位於中國北京市順義區高麗營鎮于庄村，毗連溫榆河北岸。該項目為中國北京市順義區「一城兩區」計劃之一部分；據此，「一城」乃指空港城，而「兩區」則指于庄生態旅遊區及住宅區，以及泗上生態旅遊區及住宅區。根據北京華美合作協議訂約方目前之意向，北京物業將會發展成為低密度住宅物業，以供銷售及投資用途。

有關華美國際之資料

華美國際乃一家於中國註冊成立之有限公司，主要從事中國物業投資。於最後實際可行日期，華美國際擁有北京華美之25%股權。

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，除本通函所披露者外，華美國際及其最終實益擁有人各自均為獨立第三方，與本公司以及本公司之關連人士概無關連。

有關華美科技之資料

華美科技乃一家於中國註冊成立之外資企業，亦為本公司之間接全資附屬公司，其主要資產為北京華美之投資。

有關北京華美之資料

北京華美乃一家於二零零四年二月二十四日在中國註冊成立之有限公司，擁有註冊資本人民幣50,000,000元。於最後實際可行日期，華美國際及華美科技分別擁有北京華美之25%及75%權益。

北京華美主要從事中國之物業發展及投資，亦為北京物業一級開發權之持有人。

訂立北京華美合作協議之理由及裨益

訂立北京華美合作協議之目的，是為了載列北京華美合作協議訂約方各自於該項目中之權利及責任。鑑於北京發展低密度住宅之土地供應有限，訂立北京華美合作協議將為本公司帶來一寶貴機會，以取得北京物業之發展權，該物業乃位於北京市內其中一個最著名住宅區，此舉讓本公司可爭取該項目之權益。

鑑於上述各項，董事（包括獨立非執行董事）相信，北京華美合作協議之條款公平合理，亦符合股東之整體利益。

須予披露及關連交易

根據上市規則，由於代價比率（定義見上市規則第14.07條）超過5%但低於25%，北京華美合作協議乃構成本公司一項須予披露交易，故須遵守上市規則第14.34至第14.39條所載之通知及公告規定。按照上市規則第14A.45條，有關詳情亦須載入本公司下次刊發之年報及賬目內。

於最後實際可行日期，本公司之非全資附屬公司北京華美，分別由華美科技及華美國際擁有75%及25%權益，因此，根據上市規則，華美國際乃本公司之關連人士。故此，根據上市規則，北京華美合作協議亦構成本公司一項關連交易。鑑於資產比率及代價比率（同時按上市規則第14.07條之定義）超出2.5%，故北京華美合作協議須遵守上市規則第14A.32條之申報及公告規定，並須待召開股東大會取得獨立股東批准，或根據上市規則第14A.43條透過合共持有超過附有權利可出席並於該股東大會上投票之股份面值50%之獨立股東之書面批准後，方可作實。

董事會函件

於最後實際可行日期，據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，華美國際及其最終實益擁有人、張先生或彼等各自之聯繫人概無持有本公司任何權益。

鑑於以上所述，本公司已根據上市規則第14A.43條向聯交所申請，豁免嚴格遵守上市規則有關本公司須召開股東大會以尋求獨立股東批准北京華美合作協議，理由為(1)倘若本公司須予召開股東大會以批准北京華美合作協議，概無股東須於大會上放棄投票；及(2)已取得新世界發展通過北京華美合作協議之書面批准，而新世界發展乃直接及間接持有2,714,858,780股股份，相當於附有權利可出席並於股東大會上投票之本公司已發行股本之權益約70%。

於最後實際可行日期，新世界發展持有本公司已發行股本之應佔權益約70%，因此，華美國際亦為新世界發展之關連人士，故北京華美合作協議亦構成新世界發展之一項關連交易。

訂立北京華美合作協議對本集團造成之財務影響

本公司將不會產生盈虧，且訂立北京華美合作協議亦不會對本公司之資產及負債造成任何影響。

2. 成都心怡合作協議

訂立日期： 二零零六年五月十五日

訂約方：

- (1) 新世界中國投資，本公司之直接全資附屬公司；
- (2) 成都心怡投資；
- (3) 成都心怡開發；
- (4) 本公司；
- (5) 四川中石化；及
- (6) 慶鵬化工。

除本通函所披露者外，據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，成都心怡投資、成都心怡開發、四川中石化及慶鵬化工以及其各自之最終實益擁有人均為獨立第三方，與本公司及本公司之關連人士概無關連。

成都心怡合作協議之主要條款

收購成都心怡開發之股權

新世界中國投資同意向成都心怡投資收購成都心怡開發60%股權，總代價為人民幣500,000,000元（相等於約480,769,231港元）。代價將由新世界中國投資按以下方式以現金支付：

- (a) 人民幣50,000,000元於簽署成都心怡合作協議後5個營業日內直接支付予成都心怡投資；
- (b) 人民幣150,000,000元於簽署成都心怡合作協議後5個營業日內存入新世界中國投資與成都心怡投資之聯名銀行戶口，而有關款項將於取得轉讓成都心怡開發60%股權之一切所需政府批文後3個營業日內轉撥予成都心怡投資；
- (c) 人民幣100,000,000元於成都心怡開發取得立項批覆、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及成都物業發展之首份建設工程施工許可證後3個營業日內，直接支付予成都心怡投資，惟成都心怡開發必先取得有關政府機關發出成都物業發展之國有土地使用權證；及
- (d) 人民幣200,000,000元於成都心怡開發取得成都物業發展之首份房屋預售許可證後3個營業日內直接支付予成都心怡投資。

倘未能取得轉讓成都心怡開發60%股權之所需政府批文，則成都心怡投資須於5天內向新世界中國投資退還首期付款人民幣50,000,000元，連同按當時適用之銀行最高借貸利率計算之利息。成都心怡合作協議亦將隨之終止。

代價乃成都心怡投資與本公司參考（其中包括）成都物業鄰近土地之現行市價後經公平磋商後釐定。代價將由本集團之內部資源及銀行借貸撥付。

董事會函件

成都心怡投資同意向四川中石化及慶鵬化工平均出售其於成都心怡開發之其餘股權，佔成都心怡開發40%股權。於本通函刊發日期，成都心怡投資已完成出售該等股權。

待完成該交易後，成都心怡開發將由新世界中國投資、四川中石化及慶鵬化工分別擁有60%、20%及20%，並將成為本公司之間接非全資附屬公司。

先決條件

該交易須待完成下列成都心怡開發之初步重組後，方告落實：

- (a) 成都心怡投資向獨立第三方李女士收購成都心怡開發10%股權，致使成都心怡開發成為成都心怡投資之全資附屬公司；
- (b) 成都心怡開發出售其於成都心怡物業管理持有之所有股權，佔成都心怡物業管理70%股權；
- (c) 成都心怡開發獲取有關地方政府機關從事房地產開發業務之權利；及
- (d) 成都心怡開發委聘獨立會計師行審計其於該交易完成日期之資產負債表。

董事會之組成

該交易完成後，成都心怡開發之董事會將由5名董事組成，其中3名將由新世界中國投資提名，並由四川中石化及慶鵬化工各提名1名董事。成都心怡開發之董事會主席及其法定代表將由新世界中國投資提名。四川中石化及慶鵬化工將各自提名一名成都心怡開發董事會副主席。

成都物業之發展權

根據成都物業收購協議，成都心怡開發獲取成都物業之土地使用權。為了規管開發成都物業期間內新世界中國投資、成都心怡投資、成都心怡開發、本公司、四川中石化與慶鵬化工之權利及責任，訂約方訂立成都心怡合作協議。

根據成都心怡合作協議，成都心怡投資將盡力協助成都心怡開發取得成都物業之發展權，包括發展住宅及酒店。成都心怡投資、四川中石化及慶鵬化工已承諾，於二零零七年六月三十日前完成清拆成都物業之現有建築物，並於完成清拆工作後之合理時間內（惟無論如何於二零零七年七月二十七日前），開展成都物業之施工及建築工程。成都心怡投資、四川中石化及慶鵬化工亦保證成都物業之獲准開發面積將不少於3,000,000平方米。

成都物業之成本

根據成都物業收購協議，成都物業土地使用權之收購成本為人民幣1,067,477,760元。於收購成都物業時，成都心怡投資已代表成都心怡開發支付部份收購成本及相關費用。根據成都心怡合作協議，(i)新世界中國投資向成都心怡投資收購成都心怡開發60%股權完成後起計3天內，及(ii)新世界中國投資及成都心怡投資確認成都心怡投資代表成都心怡開發初步支付之部分收購成本及相關費用之實際金額後，成都心怡投資有權透過向成都心怡開發提供有關政府機關發出之相關發票，向成都心怡開發尋求補償該部分之收購成本及相關費用。

股東貸款

新世界中國投資同意向成都心怡開發提供一項不超過人民幣1,100,000,000元之貸款，以作為成都物業之發展資金，而有關貸款條款有待新世界中國投資、四川中石化與慶鵬化工磋商。額外資金需要可透過成都心怡開發之銀行融資撥付。該交易完成後，新世界中國投資、四川中石化及慶鵬化工亦須於有需要時按其各自之出資比例，向成都心怡開發提供資金。

共同及個別責任

根據成都心怡合作協議：

- (a) 本公司與新世界中國投資共同及個別承擔新世界中國投資於成都心怡合作協議之一切責任；及
- (b) 四川中石化及慶鵬化工與成都心怡投資共同及個別承擔成都心怡投資於成都心怡合作協議之一切責任。

攤分收入

經新世界中國投資、四川中石化及慶鵬化工公平磋商後，同意按以下次序動用及攤分發展成都物業所得收入：

- (1) 支付發展成都物業相關之一切成本、稅項及其他開支（包括所得稅及銀行借貸之利息款項），以及根據相關中國法例作出之儲備基金、職工獎勵及福利基金以及企業發展基金；
- (2) 償還新世界中國投資借出之貸款人民幣500,000,000元；
- (3) 向四川中石化及慶鵬化工分派合共人民幣200,000,000元；
- (4) 償還新世界中國投資借出之貸款餘額及利息；
- (5) 向新世界中國投資分派人民幣500,000,000元；
- (6) 向四川中石化及慶鵬化工分派合共人民幣232,500,000元；及
- (7) 發展成都物業所得之餘下收入將由新世界中國投資、四川中石化及慶鵬化工按其於交易後之成都心怡開發股權比例攤分。

有關成都心怡開發及成都物業之資料

成都心怡開發乃一家於二零零一年十二月十六日在中國註冊成立之有限公司，擁有註冊資本人民幣30,000,000元。其主要業務為房地產開發及物業管理業務，並為位於中國成都市雙流縣華陽鎮廣福村之成都物業土地使用權之擁有人。成都物業毗鄰正在興建之成都地鐵總站，並鄰近連接市中心之高速公路。成都物業之總地盤面積為950,004.75平方米。

成都心怡開發於二零零五年十二月三十一日之經審核資產淨值為人民幣29,282,000元，而截至二零零四年十二月三十一日及二零零五年十二月三十一日止兩個財政年度並無產生任何盈虧。

有關新世界中國投資之資料

新世界中國投資之主要業務為中國物業項目之投資，以及提供中國物業發展之市場推廣及顧問服務。

有關成都心怡投資之資料

成都心怡投資乃一家根據中國法例於二零零一年五月三十日成立之中外合營公司，擁有註冊資本人民幣30,000,000元。成都心怡投資之主要業務為中國成都市之房地產發展。

有關四川中石化之資料

四川中石化之主要業務為買賣石油化工產品及建材。

有關慶鵬化工之資料

慶鵬化工之主要業務為進出口石油化工產品、進口石油勘探設備及經營石油化工產品及成品油批發。

訂立成都心怡合作協議之理由及裨益

訂立成都心怡合作協議之目的，是為了規管成都心怡合作協議訂約方各自於成都物業發展之權利及責任。簽署成都心怡合作協議標誌著本集團策略性進入成都市物業市場之第一步，並符合本公司於具增長潛力城市增加物業組合之政策。董事認為，隨著中國

董事會函件

經濟持續增長，加上中國公民之購買力不斷提升，收購成都物業之權益將令本集團受惠於暢旺之中國物業市場。

鑑於上述各項，董事相信，成都心怡合作協議之條款公平合理，亦符合股東之整體利益。

須予披露交易

根據上市規則，由於代價比率（定義見上市規則第14.07條）超過5%但低於25%，成都心怡合作協議乃構成本公司一項須予披露交易，故須遵守上市規則第14.34至第14.39條所載之通知及公告規定。按照上市規則第14A.45條，有關詳情亦須載入本公司下次刊發之年報及賬目內。

訂立成都心怡合作協議對本集團造成之財務影響

於完成收購成都心怡開發之60%股權後，成都心怡開發將會成為本公司之附屬公司，因此其財務業績將與本公司之財務業績合併計算，而其資產及負債則會計入本公司之綜合賬目內。

有關本公司之資料

本公司之主要業務包括中國之物業發展及物業相關投資。

意見

閣下務請留意本通函第19頁所載之獨立董事委員會函件（當中載有其就北京華美合作協議向獨立股東提供之意見）、本通函第20至第25頁所載由獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問德國商業銀行發出之意見函件，當中載有（包括）其就北京華美合作協議之條款而向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見，以及其就達致有關意見而考慮之主要因素及理由。

閣下亦務請細閱本通函附錄所載之一般資料。

此致

列位股東 台照

代表
新世界中國地產有限公司
主席兼董事總經理
鄭家純
謹啟

二零零六年五月二十九日



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)

敬啟者：

須予披露及關連交易

吾等茲提述於本公司二零零六年五月二十九日刊發致股東的通函（「通函」）所載董事會函件，而本函件乃通函的一部分。除非文義另有所指，否則通函所界定的詞彙當用於本函件時具相同涵義。

吾等獲委任為獨立董事委員會，以考慮北京華美合作協議之條款及就北京華美合作協議之條款對獨立股東而言是否公平合理，以及北京華美合作協議是否符合本公司及股東之整體利益向獨立股東提供意見。德國商業銀行已就此獲委任為獨立財務顧問，以向吾等提供意見。

敬請閣下垂注通函所載董事會函件，以及德國商業銀行致獨立董事委員會及獨立股東之函件，後者載列德國商業銀行向吾等所提供有關北京華美合作協議的意見。

經考慮德國商業銀行在其意見函件中所載主要考慮因素及理由及其提供之意見後，吾等認為北京華美合作協議之條款對獨立股東之利益而言屬公平合理，且北京華美合作協議亦符合本公司及其股東之整體利益。

此致

獨立股東 台照

獨立董事委員會

鄭維志 田北俊 李聯偉
謹啟

二零零六年五月二十九日

以下為德國商業銀行就北京華美合作協議致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件全文，以供載入本通函內。

德 國 商 業 銀 行

COMMERZBANK 

(於德國聯邦共和國註冊成立之公眾有限公司)

香港分行
香港郵政總局信箱
11378號
中環遮打道3A號
香港會所大廈21樓

電話 28429666
電傳 66 400 cbk hk hx
傳真 28681414
swift代碼 COBAHK HX XXX

敬啟者：

須予披露及關連交易

引言

吾等獲委任為獨立財務顧問，就北京華美合作協議項下擬進行之交易（「**關連交易**」）（於二零零六年五月二十九日刊發的通函（「**通函**」）載列（其中包括）此詞的釋義，而本函件乃通函的一部分）向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函內所界定者具相同涵義。

吾等作為獨立董事委員會的獨立財務顧問，需就關連交易是否公平合理、按一般商業條款訂立及符合 貴公司及獨立股東整體利益，向獨立股東提供意見及推薦建議。

在訂定吾等的意見時，吾等乃依賴 貴公司向吾等提供的資料及事實。吾等假設由 貴公司提供並於通函所載或引述之所有資料、意見及聲明在各主要方面均屬真實、完備及準確而加以依賴。吾等亦依賴 貴公司作出之聲明，指彼等已作出一切合理查詢及審慎決定，而就彼等所知及所信，通函並無遺漏任何其他事實或聲明足致通函（包括本函件）所載的任何陳述有所誤導。吾等亦假設 貴公司向吾等提供並在通函發表或引述之所有資料、陳述及聲明（彼等對此完全負責）於作出時及在寄發通函當日在各主要方面均屬真實、完備及準確。

貴公司之非全資附屬公司北京華美，分別由華美科技及華美國際擁有75%及25%權益，北京華美之主要股東華美國際乃 貴公司之關連人士。因此，根據上市規則，北京華美合作協議下擬進行之交易構成 貴公司一項關連交易。

吾等認為已審閱足夠資料，使吾等可就關連交易之條款達致知情之觀點，並為吾等之意見提供合理依據。吾等並無理由懷疑遺漏或隱瞞任何重大事實，而就吾等所知亦無出現任何事實或情況致使向吾等提供的資料及發出的聲明變得失實、不確或誤導。然而，吾等並無對 貴集團提供之資料進行獨立核證，亦無對 貴集團之業務及狀況進行獨立深入調查。

主要考慮因素及理由

在評估關連交易整體上是否公平合理及向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立財務意見時，吾等已考慮下列主要因素：

1. 貴公司之背景資料

貴公司之主要業務為中國之物業發展及物業相關投資，包括但不限於中國之物業銷售、租金及酒店業務。 貴公司乃中國一家房地產發展商，目前擁有土地儲備約17,000,000平方米，遍佈國內逾十七個城市。吾等從 貴公司最近期截至二零零五年六月三十日之年報中留意到，其約78%土地儲備位於廣州、北京、瀋陽及武漢。董事相信，隨着中國漸趨城市化及人均可支配收入增加，將會繼續帶動中國住宅樓房之需求增長。

2. 華美國際之背景資料

華美國際乃一家於中國註冊成立之有限公司，主要從事中國物業投資。於通函最後實際可行日期，華美國際擁有北京華美之25%股權。

3. 北京華美之背景資料

北京華美為 貴公司之非全資附屬公司，乃一家於二零零四年二月二十四日在中國註冊成立之有限公司，擁有註冊資本人民幣50,000,000元。於通函最後實際可行日期，北京華美由華美國際及華美科技分別擁有25%及75%股權。北京華美主要從事中國物業發展及投資，並為北京物業一級開發權之持有人。

4. 北京物業之資料

誠如通函所載，北京物業位於中國北京市順義區高麗營鎮于庄村，佔地約1,590畝（相等於約1,060,000平方米），其中約840畝（相等於約560,000平方米）屬建設用地，餘下部分則可供綠化及基建用途。

於二零零五年八月，北京國土資源局向北京華美授出北京物業之一級開發權。按目前意向，北京物業將會發展成為低密度住宅物業，以供銷售及投資用途。

5. 訂立北京華美合作協議之背景資料及理由

於二零零六年五月八日，新世界發展中國及華美科技（兩公司同屬 貴公司之全資附屬公司）與華美國際、張先生及北京華美就北京物業訂立北京華美合作協議。

就考慮關連交易整體是否公平合理時，吾等曾與董事討論，並了解訂立北京華美合作協議之目的在於載列新世界發展中國、華美科技、華美國際及張先生（「訂約方」）各自於該項目中之權利及責任。鑑於北京乃中國之首都，董事認為，在中國目前之整體經濟發展持續向好之勢頭帶動下，相信房地產市場將會跟隨大勢所趨增長。此外，董事亦相信訂立北京華美合作協議符合 貴公司參與中國優質土地發展之策略。

5.1 北京房地產市場之概覽

根據吾等本身之內部研究及已審閱之多項研究報告，吾等留意到由於中國政府實施控制措施以打壓中國過熱之房地產市場，導致中國之整體房地產市場放緩，該等政策包括(i)實施首兩年內出售新購入居所之新營業稅；及(ii)限制買方之間轉讓在建中新物業。儘管中國政府實施緊縮措施，根據北京市統計局之資料，過去五年北京房地產投資錄得複合年增長率（「複合年增長率」）約14%。鑑於北京市內之經濟將會持續強勁增長，加上地方需求殷切，吾等與市場共識一致，相信北京房地產市場之長遠基本因素前景仍然樂觀。

此外，吾等從北京二零零五年統計年鑑留意到，二零零五年北京人均國內生產總值（「國內生產總值」）超過人民幣44,969元（約43,239港元），增長約達8.1%。人均國內生產總值增長強勁，部分由於北京之外商直接投資（「外商直接投資」）持續上升，過去五年之複合年增長率達19%。根據北京二零零五年統計年鑑，二零零五年外商直接投資約達65億美元（約507億港元），年增長率約為4.2%。

5.2 北京華美合作協議之主要條款

吾等曾與董事討論，並留意到（其中包括）北京華美合作協議之主要條款如下：

5.2.1 轉讓北京華美之股權

根據北京華美合作協議，張先生同意，自北京華美合作協議生效日期起計二十個營業日內，將會向華美國際轉讓其所持北京華美之2%股權。待是次轉讓完成後，北京華美將分別由華美國際及華美科技擁有25%及75%權益。於最後實際可行日期，該股權轉讓經已完成。

5.2.2 一級開發權

根據北京華美合作協議，華美國際已獲北京華美委聘開發北京物業之一級開發權，預期將於二零零六年底前展開。總代價約為人民幣899,860,000元（「建議代價」）（相等於約865,250,000港元）。

吾等曾與董事討論，留意到批授一級開發權乃北京國土資源局於二零零五年八月頒佈之一項新法規，藉著授權合適且財政狀況穩健之實體，按議定價格開發及整治指定土地之方法，以監控土地之供應及規劃，而開發所述土地之成本由一級開發權之承授人自行融資撥付。

5.2.3 建議代價

吾等曾與董事討論，留意到建議代價乃根據取得一級開發權之估計成本為基準而達致。吾等已審閱北京國土資源局於二零零五年八月三日頒佈之一級開發權暫行條例（「該通知」），並留意到(i)一級開發權之估計成本包括填海成本、原居民之補償及安置、清拆現有建築物、土

地平整工程、以及有關北京物業興建基礎設施之配套成本；以及(ii)訂約方於計算建議代價時採納之機制，乃按該通知所載已訂明之方法計算。鑑於達致建議代價之機制屬官方訂明之方法，吾等認為建議代價相當於北京物業之公平市價。

此外，吾等亦曾審閱北京華美合作協議，並留意到建議代價可因下列各項而作出調整(i)政府政策改變致令已產生之成本增加；及／或(ii)北京物業之面積其後有所增加。

吾等留意到華美科技負責籌集開發一級開發權所需全部財務資源，而 貴集團將會從內部資源及銀行借貸撥付建議代價。誠如北京華美合作協議所載，北京華美因開發一級開發權產生之任何超出建議代價之額外資金需要，均需取得訂約方之一致批准後，方可作實。

5.2.4 二級發展權

根據北京華美合作協議，華美國際將會負責與中國有關機關磋商，並聯同華美科技盡力為北京華美取得北京物業之二級發展權。

5.2.5 攤分溢利

華美國際及華美科技將會根據兩公司各自於北京華美所持股權之比例（即分別為25%及75%）攤分北京華美有關該項目之任何可供分派溢利。吾等認為攤分溢利之比例（即按訂約方各自於北京華美所持股權之比例）就 貴公司及獨立股東而言屬公平合理。

經考慮上述北京華美合作協議之主要條款後，鑑於(i)建議代價按政府訂明之機制計算；(ii)訂立北京華美合作協議符合 貴公司之公司

策略；及(iii)攤分溢利乃按訂約方各自所持股權之比例計算，吾等認為北京華美合作協議之條款公平合理。

6. 北京華美合作協議之財務影響

誠如董事會函件所述，華美國際已獲北京華美按建議代價委聘開發北京物業之一級開發權，以達致北京國土資源局以拍賣形式進行公開買賣而釐定之標準。根據北京華美合作協議，華美科技負責籌集開發一級開發權所需全部財務資源，而該等財務資源會提供予華美國際以開發一級開發權。貴集團將以內部資源及銀行借貸撥付建議代價。

吾等從 貴公司最近期之年報中得知，於二零零五年六月三十日未動用手頭現金及銀行結存為6,184,980,000港元。建議代價透過 貴集團內部資源或銀行借貸撥付資金之比例目前仍屬未知之數，惟需視乎市況而定。假設由 貴集團撥付建議代價，則有關款項將佔未動用手頭現金及銀行結存約14.5%。

鑑於 貴公司可藉此機會進一步打入北京房地產市場，而 貴公司於北京經已建立一定知名度，儘管建議代價佔二零零五年六月三十日之未動用手頭現金及銀行結存約14.5%，吾等認為建議代價對 貴公司及獨立股東而言屬公平合理。

整體推薦建議

經考慮上述主要因素及理由後，吾等認為關連交易乃公平合理，按一般商業條款訂立，並符合 貴公司及獨立股東之整體利益。

此 致

獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表

德國商業銀行香港分行

富國德

香港分行行長

何婉儀

企業融資部(併購業務)主管

二零零六年五月二十九日

責任聲明

本通函載有遵照上市規則而編製的詳情，乃旨在提供有關本公司的資料。董事願就本通函所載資料的準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函並無遺漏任何其他事實，以致本通函所載任何聲明有誤導成分。

權益披露

本公司董事及行政總裁

於最後實際可行日期，董事及本公司行政總裁於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例）之股份、相關股份及／或債券（視乎情況而定）中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部而須知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括彼等根據該等證券及期貨條例條文而被視作或當作擁有之權益及淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須記錄於本公司存置之登記名冊內之權益或淡倉，或根據上市規則之上市公司董事進行證券交易的標準守則而須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

(I) 於本公司的股份、相關股份及債券中擁有的權益及淡倉

(a) 於已發行股份的好倉

	股份數目				於最後實際 可行日期 佔已發行 股本的百分比
	個人權益	家屬權益	法團權益	總計	
鄭家純博士	—	12,500,000	52,271,200 (附註1)	64,771,200	1.69
杜惠愷先生	8,750,000	—	49,039,200 (附註2)	57,789,200	1.51
梁志堅先生	500,000	—	—	500,000	0.01
周宇俊先生	6,250,000	—	—	6,250,000	0.16
周桂昌先生	650,126	—	—	650,126	0.02
方承光先生	1,600,000	—	—	1,600,000	0.04

附註：

1. 該等股份由鄭家純博士全資擁有的一間公司實益擁有。
2. 該等股份由杜惠愷先生全資擁有的一間公司實益擁有。

(b) 於相關股份中的好倉

根據本公司於二零零二年十一月二十六日採納的購股權計劃，本公司向下述董事授予購股權以認購股份，故此彼被視作擁有相關股份中的權益。該董事於最後實際可行日期持有的購股權詳情如下：

董事姓名	授予日期	可行使期間	購股權數目	每股行使價
顏文英女士	二零零五年七月十四日	二零零六年八月十五日至 二零零七年八月十四日	100,000	2.300港元

(II) 於本公司相聯法團的股份、相關股份及債券中的權益及淡倉

(a) 於本公司相聯法團股份的好倉

	股份數目／ 註冊資本金額				於最後實際 可行日期 佔有關 已發行／註冊 股本的百分比
	個人權益	家屬權益	法團權益	總計	
新世界發展有限公司 (每股面值1.00港元 的普通股)					
鄭家純博士	—	300,000	—	300,000	0.01
梁志堅先生	32,553	—	—	32,553	0.001
周桂昌先生	44,527	—	—	44,527	0.001

	股份數目／ 註冊資本金額				於最後實際 可行日期 佔有關 已發行／註冊 股本的百分比
	個人權益	家屬權益	法團權益	總計	
新創建集團有限公司					
(每股面值1.00港元 的普通股)					
鄭家純博士	3,179,199	587,000	8,000,000 (附註1)	11,766,199	0.61
杜惠愷先生	2,006,566	—	3,130,000 (附註2)	5,136,566	0.27
鄭家成先生	180,308	—	2,659,700 (附註3)	2,840,008	0.15
梁志堅先生	3,526,630	—	84,607 (附註4)	3,611,237	0.19
周桂昌先生	540,000	—	—	540,000	0.03
周宇俊先生	2,404,761	—	—	2,404,761	0.13
方承光先生	2,356,051	—	—	2,356,051	0.12
鄭維志先生	688,091	—	—	688,091	0.04
Dragon Fortune Limited					
(每股面值1.00美元 的普通股)					
鄭家成先生	—	—	15,869 (附註5)	15,869	27.41
飛溢房地產有限公司					
(每股面值1.00美元 的普通股)					
杜惠愷先生	—	—	1 (附註2)	1	50.00
富運盛國際有限公司					
(每股面值1.00美元 的普通股)					
杜惠愷先生	—	—	60 (附註2)	60	60.00

	股份數目／ 註冊資本金額				於最後實際 可行日期 佔有關 已發行／註冊 股本的百分比
	個人權益	家屬權益	法團權益	總計	
豐盛地產發展(上海) 有限公司 (美元註冊資本)					
杜惠愷先生	—	—	3,000,000 (附註6)	3,000,000	30.00
偉業國際有限公司 (每股面值1.00美元的 普通股)					
杜惠愷先生	—	—	10 (附註2)	10	10.00
Guangzhou Ronghe Real Estate Co., Ltd. (人民幣註冊資本)					
符史聖先生	—	—	4,666,500 (附註7)	4,666,500	50.00
Master Services Limited (每股面值0.01美元的 普通股)					
梁志堅先生	16,335	—	—	16,335	1.63
周桂昌先生	16,335	—	—	16,335	1.63
周宇俊先生	16,335	—	—	16,335	1.63
華美達地產有限公司 (每股面值1.00美元的 普通股)					
杜惠愷先生	—	—	200 (附註2)	200	20.00
上海局一房地產發展 有限公司 (人民幣註冊資本)					
杜惠愷先生	—	—	105,000,000 (附註6)	105,000,000	30.00

	股份數目／ 註冊資本金額				於最後實際 可行日期 佔有關 已發行／註冊 股本的百分比
	個人權益	家屬權益	法團權益	總計	
上海三聯物業發展 有限公司 (美元註冊資本)					
杜惠愷先生	—	—	28,350,000 (附註8)	28,350,000	52.50
新城集團有限公司 (每股面值1.00港元 的普通股)					
鄭家成先生	—	80,000	3,570,000 (附註9)	3,650,000	45.63
耀禮投資有限公司 (每股面值1.00港元 的普通股)					
鄭家成先生	—	—	500 (附註10)	500	50.00
YE Holdings Limited (每股面值1.00港元 的普通股)					
梁志堅先生	37,500	—	—	37,500	1.50
肇慶新世界房產發展 有限公司 (美元註冊資本)					
杜惠愷先生	—	—	8,250,000 (附註11)	8,250,000	60.00
肇慶新世界物業管理 有限公司 (港元註冊資本)					
杜惠愷先生	—	—	300,000 (附註11)	300,000	60.00

附註：

1. 此等股份由鄭家純博士全資擁有的一家公司實益擁有。
2. 此等股份由杜惠愷先生全資擁有的公司實益擁有。
3. 此等股份由鄭家成先生全資擁有的一家公司實益擁有。
4. 此等股份由梁志堅先生直接擁有55%權益的一家公司實益擁有。
5. 鄭家成先生全資擁有的一家公司持有4,102股，另外新城集團有限公司（「新城」）持有11,767股，而鄭先生被視為擁有新城45.63%的已發行股本。
6. 此為杜惠愷先生全資擁有的一家公司持有的參與權益。
7. 此為符史聖先生擁有50%權益的一家公司實益擁有的股份。
8. 此包括杜惠愷先生全資擁有的公司持有上海三聯物業發展有限公司註冊資本的50%直接權益及2.5%參與權益。
9. 此等股份由鄭家成先生間接擁有48.18%權益的公司持有。
10. 由於鄭家成先生擁有新城的權益，故被視為擁有耀禮投資有限公司股份的權益。
11. 由於杜惠愷先生間接擁有富運盛國際有限公司60%權益，故被視為分別擁有此等公司的註冊股本的權益。

(b) 於本公司相聯法團相關股份的好倉

(i) 新世界移動控股有限公司

根據同系附屬公司新世界移動控股有限公司（「新世界移動」）的購股權計劃，下列董事擁有可認購新世界移動股份的購股權中的個人權益，故此被視為擁有新世界移動相關股份的權益。董事於最後實際可行日期持有的新世界移動購股權詳情如下：

董事姓名	授予日期	可行使 期間	購股權 數目	每股 行使價
鄭家純博士	二零零五年一月二十八日	(附註)	780,000	1.26港元
杜惠愷先生	二零零五年一月二十八日	(附註)	300,000	1.26港元
周宇俊先生	二零零五年一月二十八日	(附註)	482,000	1.26港元

附註：行使期由二零零五年一月二十八日起至二零一零年十二月三十一日止。

(ii) 新創建集團有限公司

根據同系附屬公司新創建集團有限公司（「新創建」）採納的購股權計劃，下列董事持有可以認購新創建股份的購股權的個人權益，故被視作擁有新創建相關股份的權益。董事於最後實際可行日期持有的新創建購股權詳情如下：

董事姓名	授予日期	可行使 期間	購股權 數目	每股 行使價
梁志堅先生	二零零三年七月二十一日	(附註)	68,820	3.711港元
周宇俊先生	二零零三年七月二十一日	(附註)	134,943	3.711港元

附註：分為兩批，行使期分別由二零零四年七月二十一日及二零零五年七月二十一日起至二零零八年七月二十日止。

除本通函所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司行政總裁於本公司及其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例）之股份、相關股份及債券中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部而須知會本公司及聯交所之權益或淡倉（包括彼等根據該等證券及期貨條例條文而被視作或當作擁有之權益及淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須記錄於本公司存置之登記名冊內之權益或淡倉，或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則而須知會本公司及聯交所之權益及淡倉。

(III) 董事於競爭業務中的權益

於最後實際可行日期，下列董事被視為在若干與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的業務（不包括根據上市規則董事獲委任以董事身份代表本公司及／或本集團利益的該等業務）中擁有權益，詳情如下：

董事姓名	被視為與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的業務企業名稱	被視為與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的企業從事的業務	董事於企業的權益性質
鄭家純博士	香港京廣開發有限公司	於北京經營酒店	董事
	惠州新世界實業開發有限公司	於惠州發展物業	董事
	清遠新世界康居發展有限公司	於清遠發展物業	董事
	天津天正房地產招商有限公司	於天津從事土地整治工程	董事
	武漢新鵬發展有限公司	於武漢投資物業	董事
	無錫華美達酒店有限公司	於無錫經營酒店	董事

董事姓名	被視為與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的業務企業名稱	被視為與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的企業從事的業務	董事於企業的權益性質	
杜惠愷先生	新北方酒店有限公司	物業投資	董事	
	天津天正房地產招商有限公司	於天津從事土地整治工程	董事	
鄭家成先生	清遠新世界康居發展有限公司	於清遠發展物業	董事	
	武漢新鵬發展有限公司	於武漢投資物業	董事	
周桂昌先生	北京市天竺花園別墅發展有限公司	於北京發展物業	董事	
	天津天正房地產招商有限公司	於天津從事土地整治工程	董事	
	廣州金湖住宅發展有限公司	於廣州發展物業	董事	
	廣州紅丰房地產有限公司	於廣州發展物業	董事	
	增城永裕房地產有限公司	於廣州發展物業	董事	
	周宇俊先生	北京富華房地產開發有限公司	於北京發展物業	董事
		北京麗來房地產開發有限公司	於北京發展物業	董事
古都新世界大酒店有限公司		於西安經營酒店	董事	
廣州新都會房地產有限公司		於廣州發展物業	董事	

董事姓名	被視為與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的業務企業名稱	被視為與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的企業從事的業務	董事於企業的權益性質
周宇俊先生	廣州新世界物業發展有限公司	於廣州發展物業	董事
	惠州新世界實業開發有限公司	於惠州發展物業	董事
	新北方酒店有限公司	物業投資	董事
	清遠新世界康居發展有限公司	於清遠發展物業	董事
	武漢新鵬發展有限公司	於武漢投資物業	董事
方承光先生	北京京廣中心有限公司	於北京經營酒店	董事
	北京富華房地產開發有限公司	於北京發展物業	董事
	北京麗來房地產開發有限公司	於北京發展物業	董事
	古都新世界大酒店有限公司	於西安經營酒店	董事
	無錫新城發展有限公司	於無錫經營酒店	董事
顏文英女士	北京富華房地產開發有限公司	於北京發展物業	董事
	北京麗來房地產開發有限公司	於北京發展物業	董事

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事概無於與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的業務（本集團之業務除外）中擁有權益。

(IV) 其他董事權益

自二零零五年六月三十日（本集團最近期已刊發之經審核綜合財務報表結算日）起，概無董事於本集團任何成員公司已經或計劃購買、出售或租賃之任何資產中擁有或曾經擁有任何直接或間接權益。

於最後實際可行日期，概無董事於任何對本集團整體業務而言屬重大並於本通函日期存續的合約或安排中擁有重大權益。

於最後實際可行日期，下列董事亦為以下公司之董事，各公司於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文規定須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉：

董事姓名	主要股東名稱
鄭家純博士	Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited Centennial Success Limited 周大福企業有限公司 新世界發展 義榮企業有限公司
鄭家成先生	Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited Centennial Success Limited 周大福企業有限公司 新世界發展
梁志堅先生	新世界發展
周桂昌先生	新世界發展
周宇俊先生	義榮企業有限公司
李聯偉先生	新世界發展

本集團之主要股東

- (a) 於最後實際可行日期，據董事所知，除董事或本公司行政總裁外，以下各方於股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文規定須向本公司及聯交所披露之權益：

於已發行股份之好倉

名稱	股份數目		衍生工具涉及的股份數目 (附註4)			佔本公司 已發行股本 的百分比
	實益權益	法團權益	實益權益	法團權益	總計	
Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited (「CYTF」) ^(附註1)	-	2,714,858,780	-	262,000,000	2,976,858,780	77.81
Centennial Success Limited (「CSL」) ^(附註1)	-	2,714,858,780	-	262,000,000	2,976,858,780	77.81
周大福企業有限公司 (「周大福企業」) ^(附註2)	-	2,714,858,780	-	262,000,000	2,976,858,780	77.81
新世界發展 ^(附註3)	2,537,632,731	177,226,049	-	262,000,000	2,976,858,780	77.81
義榮企業有限公司 (「義榮」)	113,351,879	-	262,000,000	-	375,351,879	9.81

附註：

1. CYTF持有CSL之51%權益，而CSL則持有周大福企業之全部權益。因此，由於下文附註(2)所述周大福企業於新世界發展擁有權益，CYTF及CSL均被視為於周大福企業被視作擁有之股份中擁有權益。
2. 周大福企業及其附屬公司擁有新世界發展超過三分之一已發行股份的權益，因此被視為於新世界發展擁有或被視作擁有的股份中擁有權益。
3. 新世界發展所持法團權益下之股份數目，包括其59%附屬公司Great Worth Holdings Limited所持之22,508,064股股份，以及其54%附屬公司High Earnings Holdings Limited所持之41,366,106股股份。由於新世界發展擁有義榮之100%權益，因此亦被視為於義榮持有之股份中擁有權益。
4. 根據全部於二零零五年五月三十日訂立的若干期權協議，義榮向獨立第三方授予涉及262,000,000股股份的認沽期權。該等認沽期權可於二零零七年五月二十五日(受限於當中所訂明的若干加速事件)按每股2.90港元之初步行使價(可予調整)行使。

- (b) 於最後實際可行日期，據董事或本公司行政總裁所知，除本通函另有披露外，下列各方（除董事或本公司行政總裁或本集團任何成員公司外）直接或間接擁有附帶權利在任何情況下均可於本公司任何附屬公司的股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上權益，而各自於該等證券所持有的權益如下：

主要股東名稱	附屬公司名稱	所持股份數目／ 股本權益數額
大連市商業網點建設開發公司	大連新世界廣場國際有限公司	人民幣6,960,000元 (12%股本權益)
海南中泓投資有限公司	長沙香湘海房地產開發有限公司	人民幣25,000,000元 (20%股本權益)
華美財富(北京)國際置業 有限公司	北京東方華美房地產開發 有限公司	人民幣12,500,000元 (25%股本權益)
萬邦投資有限公司	萬苑投資有限公司	142,900股 (14.29%股本權益)
瀋陽正居實業有限公司	新世界(瀋陽)房地產開發有限公司	10% (附註)
瀋陽正居實業有限公司	新世界(瀋陽)房地產開發 第二有限公司	10% (附註)
瀋陽正居實業有限公司	新世界(瀋陽)房地產開發 第三有限公司	10% (附註)
瀋陽正居實業有限公司	新世界(瀋陽)房地產開發 第四有限公司	10% (附註)
瀋陽正居實業有限公司	新世界(瀋陽)房地產開發 第五有限公司	10% (附註)
瀋陽正居實業有限公司	新世界(瀋陽)房地產開發 第六有限公司	10% (附註)

主要股東名稱	附屬公司名稱	所持股份數目／ 股本權益數額
深圳瑋鵬實業有限公司	深圳拓勁房地產開發有限公司	18,200,000港元 (10%股本權益)
武漢市國營漢口漁場	武漢新漢發展有限公司	30% (附註)
佛山市祥福房地產開發有限公司	佛山鄉村俱樂部房地產開發有限公司	10% (附註)
濟南陽光置業有限公司	濟南新世界陽光發展有限公司	8,094,600美元 (27%股本權益)
上海豐收投資有限公司	濟南匯泉新世界置業有限公司	人民幣6,000,000元 (30%股本權益)

附註：誠如相關之合作合營合同所載列之利潤分配比率。

除上文所披露外，於最後實際可行日期，概無任何其他人士（董事或本公司行政總裁或本集團任何成員公司除外）於股份或相關股份中擁有權益或淡倉，須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部規定向本公司作出披露，或直接或間接擁有附帶權利在任何情況下均可於本集團任何其他成員公司的股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上權益。

服務合約

於最後實際可行日期，董事與本集團任何成員公司之間概無訂立任何現有或擬訂之服務合約（不包括一年內屆滿或毋須支付任何賠償（法定賠償除外）而可予終止之合約）。

無重大不利變動

於最後實際可行日期，董事概無獲悉自二零零五年六月三十日（本集團所刊發最近期經審核財務報表之編制日期）以來，本集團之財務或經營狀況出現任何重大不利變動。

專家

(a) 以下為名列本通函或曾提供本通函所載之意見或建議之專家之資格：

名稱	資格
德國商業銀行	根據香港法例第155章香港銀行業條例透過其香港分行下之持牌銀行及根據證券及期貨條例獲認可之金融機構，可從事證券及期貨條例附表五所載第1類（證券交易）、第4類（就證券提供意見）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動

(b) 德國商業銀行並無直接或間接擁有本集團任何成員公司的任何股權，或認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券之權利（不論在法律上是否可以執行）。

(c) 德國商業銀行概無於本集團任何成員公司自二零零五年六月三十日（本集團所刊發最近期經審核財務報表之編制日期）以來已收購或出售或租用或擬收購或出售或租用之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

(d) 德國商業銀行已就本通函之刊發發出同意書，表示同意以本通函所載形式及文義載列其函件或引述其名稱，且迄今尚未撤回同意書。

(e) 德國商業銀行發出之函件及推薦意見乃以本通函刊發日期為截止日期，以供載入本通函。

訴訟

本集團任何成員公司概無牽涉任何就本集團而言重大之訴訟或仲裁，而據董事或本公司所知，本集團任何成員公司亦無任何尚未了結或提出或面臨指控之重大訴訟或索償。

一般資料

(a) 本通函之中、英文本如有歧異，概以英文本為準。

(b) 本公司之註冊辦事處位於 P.O. Box 309, Uglund House, South Church Street, George Town, Grand Cayman, Cayman Islands, British West Indies。

- (c) 本公司之總辦事處及主要營業地點位於香港皇后大道中18號新世界大廈一期九樓。
- (d) 本公司之香港股份過戶登記處為標準證券登記有限公司，位於香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。
- (e) 本公司之公司秘書為顏文英女士 *FCCA CPA*。
- (f) 本公司之合資格會計師為顏文英女士 *FCCA CPA*。

備查文件

北京華美合作協議之副本由本通函刊發日期起至二零零六年六月十三日（包括該日）止期間的一般營業時間內，在本公司之香港主要營業地點香港皇后大道中十八號新世界大廈一期九樓可供查閱。