

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告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

 **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：17)

 **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)

關連交易

收購湖南成功新世紀投資有限公司權益

收購湖南成功權益

新世界發展及新世界中國各自的董事會公佈，於2009年2月4日，銀威（新世界中國的間接全資附屬公司）與海南中泓訂立收購協議，據此，銀威同意向海南中泓收購湖南成功（銀威現時擁有90%的附屬公司）額外5%股本權益，代價為人民幣94,000,000元（約相當於106,818,182港元）。收購完成時，湖南成功將由銀威及海南中泓分別擁有95%及5%。

新世界中國的關連交易

由於海南中泓是新世界中國若干附屬公司的主要股東，故為新世界中國的關連人士。因此，根據上市規則，訂立收購協議構成新世界中國的一項關連交易。由於根據上市規則第14.07條就收購協議計算的各個適用百分比率超過0.1%但低於2.5%，根據收購協議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，而可獲豁免遵守上市規則有關取得獨立股東批准的規定。

新世界發展的關連交易

於本公告日期，新世界發展持有新世界中國已發行股本中約70%應佔權益，故根據上市規則，銀威訂立收購協議亦構成新世界發展的關連交易。由於根據上市規則第14.07條就收購協議計算的代價比率超過0.1%但低於2.5%，根據收購協議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，並獲豁免遵守上市規則有關取得獨立股東批准的規定。

日期為2009年2月4日的收購協議

訂約方：

- (1) 海南中泓，作為賣方
- (2) 銀威（新世界中國的間接全資附屬公司），作為買方
- (3) 湖南成功

收購

根據收購協議，銀威已同意收購及海南中泓已同意出售湖南成功的5%股本權益。

完成

收購將於中國有關監管機關發出批准證書時，方告完成。

湖南成功

湖南成功乃根據中國法律成立的公司，其繳足註冊股本為人民幣336,000,000元（約相當於381,818,182港元）。於收購協議日期，湖南成功由銀威及海南中泓分別擁有90%及10%。收購完成時，湖南成功將由銀威及海南中泓分別擁有95%及5%。

湖南成功主要從事該物業的開發及於該土地上進行土地改良項目。該物業包括一個住宅/商業綜合發展項目，分四期完成，總建築面積約1,111,600平方米，其中1,006,000平方米訂為住宅用途。該物業第一期部份已於2008年6月落成，第一期餘下部份總建築面積約191,360平方米現正施工，預期於2009年6月落成。

於2008年12月31日，湖南成功5%股本權益應佔經審核資產淨值為71,849,621港元。湖南成功截至2007年6月30日止年度的經審核淨虧損（扣除稅項及非經常性項目前後）為4,741,702港元。湖南成功截至2008年6月30日止年度的經審核淨溢利（扣除稅項及非經常性項目前後）分別為49,793,319港元及29,488,779港元。湖南成功的經審核賬目乃根據香港普遍採納的會計原則編製。

代價及付款

銀威就收購向海南中泓支付的代價為人民幣94,000,000元（約相當於106,818,182港元）。代價須於收購協議完成後3個月內以現金支付。

代價乃參考湖南成功於2008年9月30日的未經審核資產淨值1,443,501,131港元及由獨立估值師就該物業及於該土地的初級土地開發合約權益進行的估值而產生的重估盈餘（扣除入息稅及土地增值稅後）分別於2008年10月31日為人民幣501,288,098元（約相當於569,645,566港元）及人民幣198,579,545元（約相當於225,658,574港元）而達致。銀威根據收購協議支付的代價將由新世界中國內部資源撥付。

海南中泓就湖南成功5%股本權益的原收購成本為人民幣36,234,000元（約相當於41,175,000港元）。

有關新世界發展及新世界中國的資料

新世界發展及其附屬公司主要業務包括物業、基建、酒店營運、百貨業務、服務以及電訊和科技等領域。新世界中國及其附屬公司主要在中國從事物業發展、與物業相關之投資以及租務及酒店營運。

有關海南中泓的資料

海南中泓主要在中國從事物業發展及投資業務。

進行交易的原因

收購協議是隨海南中泓邀約出售湖南成功5%股本權益後由合約方以公平原則磋商。新世界發展及新世界中國的董事（包括獨立非執行董事）認為收購可令新世界中國集團鞏固於湖南成功的控制權及避免湖南成功的權益轉讓予外間人士。

新世界發展及新世界中國的董事（包括獨立非執行董事）認為收購協議乃按一般商業條款訂立，就彼等各自的公司及股東而言屬公平合理，收購協議亦符合新世界發展及新世界中國各自股東的整體利益。

新世界中國的關連交易

由於海南中泓持有湖南成功10%權益及持有新世界中國地產有限公司(一家新世界中國間接擁有70%的附屬公司)30%權益，故為新世界中國的關連人士。因此，根據上市規則，訂立收購協議構成新世界中國的關連交易。由於根據上市規則第14.07條就收購協議計算的各個適用百分比率超過0.1%但低於2.5%，根據收購協議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，而可獲豁免遵守上市規則有關取得獨立股東批准的規定。

新世界發展的關連交易

於本公告日期，新世界發展持有新世界中國已發行股本中約70%應佔權益，故根據上市規則，銀威訂立收購協議亦構成新世界發展的關連交易。由於根據上市規則第14.07條就收購協議計算的代價比率超過0.1%但低於2.5%，根據收購協議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，並獲豁免遵守上市規則有關取得獨立股東批准的規定。

本公告中使用的詞彙

除非文義另有規定，本公告所用詞彙之涵義如下：

「收購」	指	銀威向海南中泓收購湖南成功5%股本權益
「收購協議」	指	銀威、海南中泓及湖南成功於2009年2月4日就收購而訂立的協議
「海南中泓」	指	海南中泓投資有限公司，一家於中國註冊成立的有限公司，於收購協議日期為湖南成功10%股本權益的實益及登記擁有人
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「湖南成功」	指	湖南成功新世紀投資有限公司，於中國註冊成立的有限公司

「該地塊」	指	中國湖南省長沙市勞動東路以南、雅塘沖路/支路三以北、萬家麗路以西及東二環以東範圍的一塊土地，地盤淨面積約666,670平方米
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「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的有限公司，其股份在香港聯合交易所有限公司上市（股份代號：917）
「新世界發展」	指	新世界發展有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，其股份在香港聯合交易所有限公司上市（股份代號：17）
「中國」	指	中華人民共和國
「該物業」	指	長沙新城新世界，位於中國湖南省長沙市雨花區，總建築面積約1,111,600平方米及泊車位約168,500平方米
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「銀威」	指	銀威香港發展有限公司，一家於香港註冊成立的公司，為新世界中國間接全資附屬公司
「平方米」	指	平方米
「%」	指	百分比

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，2009年2月4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，分別為鄭家成先生、周桂昌先生、梁祥彪先生及紀文鳳小姐；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。

就本公告而言，人民幣轉換為港元乃基於人民幣0.88元 = 1.00港元之概約匯率換算。

本公告於新世界發展網站(www.nwd.com.hk)、新世界中國網站(www.nwcl.com.hk)以及香港聯合交易所有限公司網站(www.hkexnews.hk)刊發。