

此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本通函任何方面有任何疑問，應諮詢股票經紀或其他註冊證券商、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，應立即將本通函連同隨附的代表委任表格送交買主或經手買賣的銀行或股票經紀或其他代理，以便轉交買主。

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分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：917)

股東週年大會通告
重選退任董事
發行及購回股份的一般授權

新世界中國地產有限公司2008年股東週年大會將於2008年12月2日（星期二）上午10時正假座香港灣仔博覽道一號香港會議展覽中心（新翼）會議室201A室舉行，大會通告載於本通函第5頁至第8頁。隨附代表委任表格，不論閣下能否出席會議，務請按表格所印指示填妥，盡早及無論如何於會議指定舉行時間48小時前交回本公司之股份過戶登記處香港分處卓佳標準有限公司，地址香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可按意願親身出席會議，並於會上投票。

2008年10月31日

目 錄

	頁次
釋義	1
主席兼董事總經理函件	
緒言	2
重選退任董事	3
一般授權及購回授權	3
要求以點票方式進行表決的程序	3
委任代表	4
推薦意見	4
附錄一 — 股東週年大會通告	5
附錄二 — 擬膺選連任董事資料	9
附錄三 — 購回授權的說明文件	12

釋 義

於本通函內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具以下涵義：

「股東週年大會」	指	本公司將於2008年12月2日星期二上午十時正召開的股東週年大會
「公司章程」	指	本公司的公司組織章程細則
「聯繫人」	指	定義與上市規則的涵義相同
「本公司」	指	新世界中國地產有限公司，一間於開曼群島註冊成立及於聯交所上市的公司
「可換股債券」	指	由本公司全資附屬公司New World China Land Finance Limited發行，以美元償付的2012年到期零息擔保的可換股債券
「董事」	指	本公司的董事
「一般授權」	指	建議授權董事行使本公司所有權力，按股東週年大會通告內第5(1)項決議案所載方式配發、發行及處理股份的一般授權
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「最後實際可行日期」	指	2008年10月24日，即本通函付印前確定其中所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「新世界發展」	指	新世界發展有限公司，本公司的控股公司，其股份於聯交所上市
「購回授權」	指	建議授權董事行使本公司所有權力，按股東週年大會通告內第5(2)項決議案所載方式購回股份的一般授權
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元的股份
「股東」	指	本公司的股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「港元」	指	港元，香港的法定貨幣
「美元」	指	美元，美利堅合眾國法定貨幣
「%」	指	百分比



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)

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

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

顏文英小姐

非執行董事：

符史聖先生

獨立非執行董事：

鄭維志先生 金紫荊星章 英帝國官佐勳章 太平紳士

田北俊先生

李聯偉先生 太平紳士

敬啟者：

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18號

新世界大廈一期

9樓

股東週年大會通告
重選退任董事
發行及購回股份的一般授權

緒言

本通函的目的旨在向閣下提供即將舉行的股東週年大會上提呈有關建議(i)重選退任董事，及(ii)授出一般授權、購回授權及擴大一般授權的決議案資料。股東週年大會通告載於本通函附錄一。

重選退任董事

根據公司章程第116條，於本公司每次股東週年大會上，三分之一的在任董事（或倘董事人數並非三或其倍數，則為最接近但不超過三份之一的人數）須輪值告退，惟每位董事每三年須最少輪值告退一次。在此方面，杜惠愷先生、梁志堅先生、周宇俊先生及田北俊先生將於股東週年大會上告退，並符合資格及願意膺選連任。本通函之附錄二載有上市規則規定須作披露的有關退任董事的資料。

一般授權及購回授權

於本公司在2007年11月27日舉行的上屆股東週年大會上，董事獲授一般授權，以發行股份及購回股份。各項授權將有效至即將舉行的股東週年大會結束時為止，董事擬尋求閣下批准，以更新各項授權。

股東週年大會上將提呈一項普通決議案（股東週年大會通告所載之第5(1)項決議案），建議向董事授出一般授權，以配發及發行不多於本公司於決議案通過當日已發行股本總面值20%的新股份。該項一般授權將透過另一項決議案（股東週年大會通告所載的第5(3)項決議案）擴大，即於根據一般授權予以發行及配發的股份總面值上加上本公司根據購回授權購回之股份總面值。授出一般授權將可給予董事靈活彈性，於符合本公司利益的情況下發行股份。

股東週年大會上將向股東提呈另一項普通決議案（股東週年大會通告所載的第5(2)項決議案），建議向董事授出購回授權，以購回不多於本公司於決議案通過當日已發行股本總面值10%的股份。本通函的附錄三載有上市規則規定須向股東寄發有關購回授權的說明文件。

要求以點票方式進行表決的程序

遵照公司章程第80條，提交大會表決的決議案須以舉手方式表決，除非在宣佈舉手表決結果之前或之時，以下人士要求以點票方式表決：

- (a) 大會主席；或
- (b) 由任何董事個別或共同（連同大會主席）持有的委任代表書所涉及的股份佔該大會總投票權的百分之五或以上，而該大會以舉手方式表決時，表決結果與委任表格書授予者的指示相反；或
- (c) 最少五名親身或者委派代表出席並有權投票的股東；或

主席兼董事總經理函件

- (d) 佔有權出席大會並於會上投票的所有股東總投票權合計不少於十分之一的任何一位或多位親身（或倘為公司則其正式獲授權的代表）或者委派代表出席的股東；或
- (e) 持有股份繳足金額合計佔有權出席大會並於會上投票之所有股份繳足金額總額不少於十分之一的任何一位或多位親身（或倘為公司則其正式獲授權的代表）或者委派代表出席的股東。

委任代表

股東週年大會適用的代表委任表格已隨本通函奉上。不論閣下是否計劃出席股東週年大會，務請按表格所印指示填妥代表委任表格，並於股東週年大會或任何續會指定舉行時間四十八小時前交回本公司之股份過戶登記處香港分處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可按意願親身出席股東週年大會或任何續會，並於會上投票。

推薦意見

董事相信，重選退任董事、授出一般授權及購回授權均符合本公司與其股東整體的最佳利益。因此，董事建議閣下投票贊成股東週年大會通告所載所有普通決議案。

務請細閱附錄所載的其他資料。

此 致

列位股東 台照
並供購股權持有人 參照

主席兼董事總經理
鄭家純
謹啟

2008年10月31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：917)

股東週年大會通告

茲通告本公司謹訂於2008年12月2日星期二上午10時正假座香港灣仔博覽道一號香港會議展覽中心（新翼）會議室201A室舉行股東週年大會，以便處理下列事項：

- 一. 省覽及通過截至2008年6月30日止年度的經審核財務報表與董事會及核數師報告書。
- 二. 宣派末期股息。
- 三. 重選董事及授權董事會釐定其酬金。
- 四. 續聘核數師及授權董事會釐定其酬金。
- 五. 作為特別事項，考慮及酌情通過下列決議案為普通決議案（不論有否修訂）：

(一)「動議：

- (a) 在下文(c)段的限制下，全面及無條件批准公司董事會於有關期間（按下文的定義）內行使本公司全部權力，以配發及發行本公司股本中的額外股份，並就此作出或授予將會或可能需要行使此項權力的售股建議、協議及購股權；
- (b) 上文(a)段的批准將授權本公司董事會於有關期間（定義見下文）內作出或授予可能須於有關期間結束後行使該權力的售股建議、協議及購股權（包括可兌換為本公司股份的票據、認股權證及債券）；
- (c) 本公司董事會依據上文(a)段的批准所配發或同意有條件或無條件配發（不論依據購股權或其他方式）及發行的股本面值總額不得超過本公司於本決議案通過日期的已發行股本面值總額百分之二十；但不包括根據(i)配售新股（按下文的定義）；(ii)根據本公司當時的公司組織章程細則發行股份以代替股息；(iii)根據當時所採納向本公司及／或其任何附屬公司的僱員授出或發行股份或認購本公司股份權利的購股權計劃或類似安排而發行的股份；或(iv)票據持有人根據本

公司或本公司所全資擁有為特定目的而成立的附屬公司發行有擔保可換股票據的條款及條件，將其票據兌換為本公司股份時所發行的股份；而上述批准亦須受此數目限制；及

(d) 就本決議案而言：

「有關期間」乃指由通過本決議案之日起至下列日期止（以較早者為準）的期間：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；
- (ii) 按適用的法律或本公司的公司組織章程細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會期限屆滿之日；及
- (iii) 本公司股東在股東大會上通過普通決議案撤銷或修訂根據本決議案所授權力之日。

「配售新股」指本公司董事會於指定的期間內向於指定記錄日期名列股東名冊的股份持有人按其當時的持股比例提呈的股份配售建議（惟本公司董事會有權就零碎股份或就任何本港以外地域的法律或實際問題或任何認可管制機構或證券交易所定的限制下，作出其認為必要或權宜的豁免或其他安排）。」

(二)「動議：

- (a) 在下文(b)段的限制下，全面及無條件批准本公司董事會於有關期間（按下文的定義）內，根據開曼群島法律、一切適用法例及／或不時修訂的香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則或任何其他證券交易所的規則的要求，行使本公司的全部權力，在聯交所或本公司股份可能上市且獲香港證券及期貨事務監察委員會及聯交所就此認可的任何其他證券交易所購回本公司股本中的股份；
- (b) 本公司根據本決議案(a)段的批准於有關期間所能購回的本公司股份的面值總額，不得超過本公司於本決議案通過之日的已發行股本面值總額百分之十，而本決議案(a)段的批准亦須以此為限；及

(c) 就本決議案而言：

「有關期間」乃指由通過本決議案之日起至下列日期止（以較早者為準）的期間：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；
- (ii) 按適用的法律或本公司的公司組織章程細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會期限屆滿之日；及
- (iii) 本公司股東在股東大會上通過普通決議案撤銷或修訂根據本決議案所授權力之日。」

(三)「動議：

於召開本大會通告所載第（一）及第（二）項普通決議案獲得通過的條件下，擴大大公司董事根據召開本大會通告所載第（一）項普通決議案所獲授予的一般無條件授權，即在本公司董事會根據該項全面授權而可予配發或同意配發的股本的面值總額中，加入相等於本公司根據召開本大會通告所載第（二）項普通決議案所獲授予的權力而購回的股份面值總額，惟增加的數額不得超過本公司於本決議案通過之日的已發行股本面值總額百分之十。」

承董事會命
公司秘書
顏文英

香港，2008年10月31日

附註：

1. 本公司將於2008年11月28日星期五至2008年12月2日星期二（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續，期間的股份過戶將告無效。為符合資格收取建議的末期股息，所有股份過戶登記文件及相關股票須最遲於2008年11月27日星期四下午4時30分前送交本公司的股份過戶登記處香港分處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。
2. 凡有權出席上述會議及投票之股東，均可委派一位或多位代表（必須為個人）出席及於票選時代其投票，代表不必為本公司的股東。
3. 代表委任表格連同簽署人的授權書或其他授權文件（如有），或由公證人簽署證明之該等授權書或授權文件副本，最遲必須於大會或其任何續會舉行前48小時送交本公司股份過戶登記處香港分處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，方為有效。

4. 遵照公司章程細則第116條的規定，杜惠愷先生、梁志堅先生、周宇俊先生及田北俊先生將於上述大會上退任，惟全體退任董事均符合資格並將願意膺選連任。
5. 於本通告日期，本公司董事會由(1)執行董事：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；(2)非執行董事：符史聖先生；及(3)獨立非執行董事：鄭維志先生、田北俊先生及李聯偉先生組成。

退任董事杜惠愷先生、梁志堅先生、周宇俊先生及田北俊先生有意將於股東週年大會上膺選連任，現遵照上市規則第13.74條披露彼等資料如下：

杜惠愷先生 太平紳士

64歲，杜先生於1999年出任本公司之副主席及執行董事。彼現為新創建集團有限公司（股份代號：0659）及大福證券集團有限公司（股份代號：0665）之副主席。彼亦為利福國際集團有限公司（股份代號：1212）之執行董事、新世界酒店（集團）有限公司及豐盛珠寶有限公司之董事。於2008年1月10日，杜先生獲香港東亞銀行有限公司（股份代號：0023）委任為該行之獨立非執行董事。杜先生自1995年起獲邀出任加拿大商會駐港總監之成員。此外，彼為中國人民政協會議上海市第十一屆常務委員及港澳委員召集人。於2005年6月，杜先生獲摩洛哥王國委任為駐港名譽領事。杜先生為鄭家純博士之妹倩、鄭家成先生之姐夫及鄭志剛先生之姑丈。

本公司並無與杜先生訂立服務協議，杜先生於本公司並無指定委任年期，惟將根據本公司章程，至少每三年於本公司股東週年大會上輪值告退及重選。於2008年6月30日止年度，杜先生獲取董事袍金港幣150,000元，袍金由董事會根據股東於2007年股東週年大會上授出之授權而釐定。此外，彼於2008年6月30日止年度獲取薪酬港幣1,000,000元，薪酬由董事會根據彼於本公司承擔之職務及責任、本公司的表現及普遍市場之情況而釐定。

就證券及期貨條例第XV部而言，於最後實際可行日期，杜先生持有股份8,750,000股的實益權益，並於其多間全資擁有公司持有之股份69,010,000股中佔有權益，彼亦持有本公司所授出購股權附帶之相關股份800,000股之實益權益。此外，彼於其全資擁有公司所擁有面值人民幣59,000,000元之可換股債券中佔有權益，該等可換股債券可按其條款兌換為7,564,473股股份。彼亦視為於其配偶擁有面值人民幣28,000,000元之可換股債券中佔有權益，該等可換股債券可兌換為3,589,920股股份。

杜先生並不知悉任何根據上市規則第13.51(2)(h)至13.51(2)(v)條的規定而須予披露之其他資料、或任何需讓股東注意之事項。

梁志堅先生

69歲，梁先生於1999年6月獲委任為本公司之執行董事，彼現為新世界發展有限公司之執行董事兼集團總經理、新世界酒店有限公司及協興建築有限公司之董事。彼亦擔任香港地產建設商會執行委員會之副主席。

本公司並無與梁先生訂立服務協議，梁先生於本公司並無指定委任年期，惟將根據本公司章程，至少每三年於本公司股東週年大會上輪值告退及重選。於2008年6月30日止年度，梁先生獲取董事袍金港幣150,000元，袍金由董事會根據股東於2007年股東週年大會上授出之授權，並經參考彼於本公司承擔的職務及責任、本公司的表現及普遍市場之情況而釐定。

就證券及期貨條例第XV部而言，於最後實際可行日期，梁先生持有股份500,000股及本公司所授出購股權附帶的相關股份200,000股之實益權益。

除上述所披露者外，梁先生與本公司任何董事、高級管理人員或主要或控股股東概無任何關連。

梁先生並不知悉任何根據上市規則第13.51(2)(h)至13.51(2)(v)條的規定而須予披露之其他資料或任何需讓股東注意之事項。

周宇俊先生

61歲，周先生於1973年加入新世界集團並於1999年6月獲委任為本公司之執行董事。彼現為彩星玩具有限公司（股份代號：0869）及黛麗斯國際有限公司（股份代號：0333）之獨立非執行董事。周先生曾任新世界移動控股有限公司（股份代號：0862）的執行董事及彩星集團有限公司（股份代號：0635）及禹銘投資有限公司（股份代號：0666）之獨立非執行董事，惟已分別於2007年2月1日、2007年12月28日及2008年5月23日辭任。周先生為英國特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會會員，於香港物業發展及投資方面擁有三十年以上經驗。周先生現掌管本公司及新世界集團之財務運作。

本公司並無與周先生訂立服務協議，周先生於本公司並無指定委任年期，惟將根據本公司章程，至少每三年於本公司股東週年大會上輪值告退及重選。於2008年6月30日止年度，周先生獲取董事袍金港幣150,000元，袍金由董事會根據股東於2007年股東週年大會上授出之授權，並經參考彼於本公司承擔之職務及責任、本公司之表現及普遍市場之情況而釐定。

就證券及期貨條例第XV部而言，於最後實際可行日期，周先生持有股份6,550,000股及本公司所授出購股權附帶之相關股份500,000股之實益權益。

除上述所披露者外，周先生與本公司任何董事、高級管理人員或主要或控股股東概無任何關連。

周先生並不知悉任何根據上市規則第13.51(2)(h)至13.51(2)(v)條的規定而須予披露之其他資料、或任何需讓股東注意之事項。

田北俊先生

61歲，田先生於1999年6月獲委任為本公司之獨立非執行董事。現為萬泰控股有限公司、萬泰製衣（國際）有限公司及Manhattan Realty Ltd.之主席，並於多間私人公司擔任董事。田先生於1988-1991及1993-2008年間出任立法局／會議員，並一向熱心服務社會，擔任多個政府及非政府組織成員，其中包括香港旅遊發展局主席、中國全國政協委員會委員、香港貿易發展局理事會成員、香港總商會理事、香港工業總會理事及香港理工大學顧問委員會委員。

根據本公司與田先生訂立之服務協議，田先生之委任期由2006年1月1日起初步為期三年，惟將根據本公司章程，至少每三年於本公司股東週年大會上輪值告退及重選。於2008年6月30日止年度，彼獲取董事袍金港幣200,000元，袍金由董事會根據股東於2007年股東週年大會上授出之授權，並經參考彼於本公司承擔之職務及責任、本公司之表現及普遍市場之情況而釐定。

就證券及期貨條例第XV部而言，於最後實際可行日期，田先生持有本公司所授出購股權附帶之相關股份300,000股之實益權益。此外，彼於其擁有59.16%之公司所擁有面值人民幣7,000,000元之可換股債券中佔有權益，該等可換股債券可按其條款兌換為897,480股股份。

除上述所披露者外，田先生與本公司任何董事、高級管理人員或主要或控股股東概無任何關連。

田先生並不知悉任何根據上市規則第13.51(2)(h)至13.51(2)(v)條之規定而須予披露之其他資料、或任何需讓股東注意之事項。

除上述所披露者外，所有退任董事於過去三年均無擔任任何其他上市公眾公司的董事職務。

本附錄作為上市規則第10.06(1)(b)條規定之說明文件，向閣下提供在考慮授予董事購回授權時所需的資料。

股本

於最後實際可行日期，本公司的已發行股本包括3,834,607,132股股份。

待有關普通決議案通過後，假設本公司在股東週年大會舉行前並無發行或購回股份，本公司根據購回授權獲准購回的股份上限是383,460,713股股份。

購回股份的理由

董事相信股東全面授權董事在市場購回股份可符合本公司及股東之最佳利益。購回股份可提高本公司的淨值及其每股資產值及／或每股盈利，惟須視乎當時的市場情況及集資安排而定，但董事只會在認為此舉有利本公司及其股東的情況下方會進行。

購回股份的款項

本公司在購回股份時，只可動用本公司的組織章程大綱及細則與開曼群島適用法例中可作此用途的資金。開曼群島法例規定，購回股份須予支付之款項，只可由本公司的溢利及／或就購回股份而發行新股份所得款項中支付，或從股本中支付，惟本公司須於緊隨該項付款後，能夠在正常業務過程中償還到期之債務。

在建議可購回股份之期間內隨時全數購回獲准數目的股份，可能會對本公司的營運資金或負債狀況有重大不利影響（相對於本公司截至2008年6月30日止年度年報內經審核賬目所披露的狀況而言）。然而，倘若董事認為行使購回授權會對本公司當時合適之營運資金需求或借貸水平構成嚴重不利影響，董事則不擬行使購回授權至該程度。

一般資料

董事已向聯交所承諾，只要上市規則及開曼群島適用法例適用，彼等將根據有關規則行使購回授權。

目前並無任何董事或（於作出一切合理查詢後，盡其所知）其聯繫人有意向本公司出售任何股份。

目前並無關連人士（按上市規則之定義）通知本公司，在購回授權獲股東批准後，有意向本公司出售股份，或承諾不出售該等股份。

於最後實際可行日期，新世界發展直接及由其附屬公司間接持有本公司共2,714,858,780股股份，佔本公司已發行股本之有效權益約70%。由於周大福企業有限公司（「周大福」）擁有新世界發展的權益，故被視為擁有上述2,714,858,780股股份的權益。周大福由Centennial Success Limited（「CSL」）全資擁有，而CSL則由Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited（「CYT」）擁有51%，故此，CSL及CYT被視為擁有上述2,714,858,780股股份之權益。倘若董事全面行使購回授權，則新世界發展、周大福、CSL及CYT持有之本公司已發行股本之有效權益將增至約77.87%。董事不擬購回股份，導致公眾持股量低於25%。就董事所知，概無因根據購回授權購回任何股份而導致出現收購守則之任何後果。

股價

股份於最後實際可行日期十二個月每月在聯交所錄得的最高及最低成交價如下：

	最高 港元	最低 港元
2007年		
10月	9.160	7.330
11月	9.210	7.320
12月	8.260	6.660
2008年		
1月	6.920	4.300
2月	5.390	4.720
3月	5.300	4.000
4月	6.030	5.050
5月	5.910	4.810
6月	5.250	3.960
7月	4.060	3.500
8月	3.530	2.620
9月	2.740	1.780
10月（截至並包括最後實際可行日期）	1.900	1.360

本公司購買股份

本公司於本通函刊發當日前六個月內並無購買任何股份（不論透過聯交所或以其他方式）。