

閣下如對本通函任何方面或對應採取的行動有任何疑問，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（「本公司」）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或轉讓的銀行、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

本通函乃就本公司將於二零零五年三月二十一日（星期一）舉行的股東特別大會而寄發予本公司股東及購股權持有人（僅供後者參考）。本通函並非亦不構成認購或意圖邀請認購本公司股份或其他證券的要約。

香港聯合交易所有限公司及香港中央結算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：0917）

建議按每股供股股份價格 2.80 港元，
就每股面值 0.10 港元的供股股份進行供股，
供股價格須於接納時繳足
（按每持有兩股現有股份可供三股供股股份之比例）
及
發行及購回股份的一般授權

獨立董事委員會的獨立財務顧問

COMMERZBANK 

德國商業銀行

德國商業銀行致獨立董事委員會（定義見本通函）的意見函件載於本通函第21頁至第35頁。獨立董事委員會函件載於本通函第20頁。

如欲符合供股（定義見本通函）資格，本公司股份的任何過戶文件必須於二零零五年三月十一日（星期五）下午四時正前，送交本公司的股份過戶登記處香港分處標準證券登記有限公司登記，地址為香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心地下。

本公司謹訂於二零零五年三月二十一日（星期一）上午十時正假座香港灣道一號萬麗海景酒店八樓海景廳1舉行股東特別大會（定義見本通函），大會通告載於本通函第36至第38頁。倘閣下未能親身出席大會及／或於會上投票，則須盡快將隨附的代表委任表格按其印備的指示填妥，並無論如何最遲須於股東特別大會指定舉行時間48小時前交回本公司的股份過戶登記處香港分處。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會，並於會上投票。

謹請注意，有關供股的包銷協議（定義見本通函）載有條文，授權包銷商（定義見本通函）在發生若干事件（包括不可抗力事件）時，以書面通知方式終止其於包銷協議下的責任。該等事件載於本通函第7頁「終止包銷協議」一節。倘包銷商行使該權利，包銷商於包銷協議下的責任將告終止，而供股將告失效，且將不會進行。

謹請注意，本公司股份將由二零零五年三月十日（星期四）起按除權基準買賣，未繳款供股股份（定義見本通函）則將於二零零五年三月二十三日（星期三）至二零零五年四月四日（星期一）期間（包括首尾兩日）買賣，屆時供股的條件尚未達成。任何人士如在直至所有供股條件達成當日前買賣本公司股份或未繳款供股股份，則須自行承擔供股未必成為無條件的風險。倘於二零零五年四月八日（星期五）下午四時正前，供股條件並未達成，或包銷商根據包銷協議條款終止包銷協議，供股則不會進行。

投資者如欲在上述期間買賣本公司股份或未繳款供股股份，應諮詢專業意見。

目 錄

	頁次
釋義	1
供股概要	4
預期時間表	5
責任聲明	6
終止包銷協議	7
董事會函件	8
獨立董事委員會函件	20
德國商業銀行函件	21
股東特別大會通告	36
購回授權之說明文件	39

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：

「該公佈」	指	本公司與新世界發展於二零零五年二月十八日刊發的聯合公佈，內容乃關於(其中包括)供股以及發行及購回股份的一般授權
「聯繫人」	指	上市規則第1章所界定的涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港的商業銀行營業的日子(星期六及星期日除外)
「中央結算系統」	指	香港結算設立及運作的中央結算及交收系統
「德國商業銀行」	指	Commerzbank AG，透過其香港分行行事，為已向香港金融管理局註冊的認可機構，及香港法例第571章證券及期貨條例下的持牌法團，獲准進行第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，並就供股一事擔任獨立董事委員會的獨立財務顧問
「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的有限公司，其股份在聯交所上市
「公司法」	指	開曼群島法律第22章公司法(一九六一年法例三，經綜合及修訂)
「公司條例」	指	香港法例第32章公司條例
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將就考慮(其中包括)供股而召開的股東特別大會
「除外供股股份」	指	新世界發展作為合資格股東，有權並已承諾根據供股條款認購的不少於1,522,579,638股供股股份
「除外股東」	指	於記錄日期營業時間結束時名列本公司股東名冊並且名冊所示其地址為香港以外地區的股東，而董事根據有關司法權區法律顧問所提供的法律意見認為不向該等股東提呈任何供股股份乃屬必要或權宜之舉
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

釋 義

「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	董事會的委員會，成員包括鄭維志先生及田北俊先生，組成目的乃就供股向獨立股東提供建議。由於李聯偉先生身兼本公司及新世界發展的獨立非執行董事，故此並非獨立董事委員會成員
「獨立股東」	指	除新世界發展、其聯繫人及與其一致行動人士以外的股東
「最後接納日期」	指	二零零五年四月八日(星期五)下午四時正，即可有效接納未繳款供股股份暫定配額的最後日期
「最後實際 可行日期」	指	二零零五年三月一日，即於本通函刊發前將若干資料納入本通函而言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」或 「包銷商」	指	新世界發展有限公司，在香港註冊成立的有限公司，其股份在聯交所上市，為本公司的控股股東(按上市規則的定義)
「中國」	指	中華人民共和國
「供股章程」	指	本公司將就供股刊發的供股章程
「合資格股東」	指	於記錄日期名列本公司股東登記冊的股東(不包括除外股東)
「記錄日期」	指	二零零五年三月二十一日(星期一)
「供股」	指	建議根據供股條款及條件按每持有兩股現有股份可供三股供股股份之基準，以供股方式向合資格股東，或向未繳款供股股份持有人，按每股供股股份價格2.80港元發行供股股份
「供股文件」	指	供股章程、暫定配額通知書及額外供股股份申請表格

釋 義

「供股股份」	指	本公司將會根據供股發行的不少於2,253,426,138股及不超過2,295,347,178股的新股份
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元的普通股
「股東」	指	本公司股東
「購股權」	指	於最後實際可行日期，本公司已根據本公司的購股權計劃授出以認購合共30,174,800股股份的未行使購股權
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購價」	指	每股供股股份2.80港元的認購價
「認購款項」	指	新世界發展將會就所獲發行的供股股份支付予本公司的認購款項，該等供股股份包括倘若新世界發展須履行其於包銷協議項下的責任而將予發行的供股股份
「附屬公司」或 「控股公司」	指	具公司條例第2條所賦予的涵義
「包銷協議」	指	本公司與新世界發展就供股而於二零零五年二月十八日訂立的包銷協議
「已歸屬購股權」	指	根據本公司購股權計劃條款，於記錄日期已有效歸屬持有人並可由持有人行使的購股權
「%」	指	百分比

供 股 概 要

下列資料乃摘錄自本通函，務請與本通函全文一併閱覽：

- 供股基準： 合資格股東於記錄日期每持有兩股現有股份可供三股供股股份
- 已發行股份數目： 於最後實際可行日期為1,502,864,094股股份
- 已授出的購股權： 於記錄日期用以認購合共30,174,800股股份的尚未行使購股權，其中已歸屬購股權賦予持有人權利認購合共27,367,360股股份
- 將予發行的供股股份數目： 不少於 2,253,426,138股 供 股 股 份 及 不 多 於 2,295,347,178股 供 股 股 份
- 認購價及接納日期： 每股供股股份2.80港元，須於二零零五年四月八日（星期五）下午四時正前有效接納時繳足
- 額外申請供股股份： 合資格股東將有權申請認購超逾其暫定配額的供股股份
- 供股將可籌集的金額： 扣除開支前約為63.0959億港元（假設並無於記錄日期或之前因已歸屬購股權獲行使而向購股權持有人發行及配發任何股份）或約64.2697億港元（假設於記錄日期或之前因所有已歸屬購股權獲悉數行使而向購股權持有人發行及配發股份）
- 供股股份享有的權益： 在繳足、發行及配發後，供股股份在各方面將與當時已發行股份享有同等權益，而繳足股款供股股份持有人將可收取於發行及配發繳足股款供股股份當日以後所宣派的全部未來股息及分派
- 新世界發展的承諾： 新世界發展已不可撤回地承諾將悉數接納其供股配額
- 除外股東： 原應以未繳款方式暫定配發予除外股東（如有）的供股股份，倘扣除開支後可取得溢價，本公司將會作出安排，令供股股份在未繳款供股股份開始買賣後，在切實可行情況下盡快以未繳款方式於市場上出售。每次售股所得款項扣除售股開支（如有）後，如可取得100港元或以上，將按除外股東各自的持股比例，以港元支付予彼等。如售股所得款項不足100港元，則撥歸本公司所有。任何未在市場上售出的配額將可供合資格股東申請認購

預期時間表

股份附權買賣最後日期	二零零五年三月九日(星期三)下午四時正
股份除權買賣首日	二零零五年三月十日(星期四)
遞交股份過戶文件以符合供股資格的 最後時間	二零零五年三月十一日(星期五)下午四時正
暫停辦理股份過戶登記手續	二零零五年三月十四日(星期一)至 二零零五年三月二十一日(星期一)(包括首尾兩日)
遞交股東特別大會代表委任表格 最後時間	二零零五年三月十九日(星期六)上午十時正
股東特別大會	二零零五年三月二十一日(星期一)上午十時正
記錄日期	二零零五年三月二十一日(星期一)
寄發供股文件	二零零五年三月二十一日(星期一)
公佈股東特別大會結果	二零零五年三月二十二日(星期二)
重新開始辦理股份過戶登記手續	二零零五年三月二十二日(星期二)
未繳款供股股份首日買賣	二零零五年三月二十三日(星期三)
分拆未繳款供股股份最後時間	二零零五年三月三十日(星期三)下午四時正
買賣未繳款供股股份最後日期	二零零五年四月四日(星期一)
付款及接納供股股份最後時間	二零零五年四月八日(星期五)下午四時正
供款股份成為無條件最後時間	二零零五年四月八日(星期五)下午四時正
於報章公佈供股之接納及額外申請結果日期	二零零五年四月十三日(星期三)
寄發不獲接納或部分不獲接納的額外供股股份 申請的退款支票日期	二零零五年四月十四日(星期四)或之前
寄發繳足股款供股股份股票日期	二零零五年四月十四日(星期四)或之前
繳足股款供股股份開始買賣	二零零五年四月十八日(星期一)上午九時三十分

責 任 聲 明

本通函遵照上市規則而載述有關本集團之資料。董事願就本通函所載資料之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，據彼等所深知及確信，本通函內表達之意見乃經審慎周詳考慮後始行作出，而本通函概無遺漏任何其他事實，以致本通函所載任何內容有所誤導。

終止包銷協議

謹請注意包銷協議載有條文，授權新世界發展在發生若干事件時，以書面通知方式終止其根據包銷協議的責任。

如發生下列事件，新世界發展可於最後接納日期或之前終止其根據包銷協議的責任：

- (a) 本公司嚴重違反包銷協議所載的任何保證，在新世界發展就該等違約行為向本公司發出通知後七日內仍未能以新世界發展合理地信納的方式糾正或解決，但上述糾正期限的完結不得遲於最後接納日期；
- (b) 任何令新世界發展需履行其於包銷協議下的責任的任何先決條件未能達成或將不可能達成；或
- (c) 國內或國際、政治、軍事、外交、金融或經濟狀況發生新世界發展合理認為將會或極可能會對本集團業務或財政狀況或供股造成重大損害的任何變化。

若包銷協議由新世界發展於上述限期或該日前終止，或未能成為無條件，則供股將不會進行。



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 *GBS*(主席兼董事總經理)
杜惠愷先生 *JP*(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

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 *JP*

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
皇后大道中十八號
新世界大廈一期
九樓

建議按每股供股股份價格2.80港元，
就每股面值0.10港元的供股股份進行供股，
供股價格須於接納時繳足
(按每持有兩股現有股份可供三股供股股份之比例)
及
發行及購回股份的一般授權

序言

董事會於二零零五年二月十八日宣佈，本公司計劃以每股供股股份2.80港元的認購價，按於記錄日期每持有兩股現有股份可供三股供股股份之基準進行供股，藉以籌集(未扣除開

支的) 資金約63.0959億港元(假設於記錄日期或之前並無因已歸屬購股權獲行使而向購股權持有人發行及配發股份)，或約64.2697億港元(假設於記錄日期或之前因所有已歸屬購股權獲全數行使而向購股權持有人發行及配發股份)。

獨立董事委員會將會就供股一事向獨立股東提供意見。本公司已委任德國商業銀行就供股條款對獨立股東而言是否公平合理一事，向獨立董事委員會提供意見。

本通函旨在向閣下提供有關(其中包括)供股、獨立董事委員會的推薦建議及德國商業銀行對供股的意見的詳情，並向閣下發出股東特別大會通告。

建議供股

發行股份的統計數字

供股基準	:	於記錄日期每持有兩股現有股份可供三股供股股份
現有已發行股份數目	:	於最後實際可行日期為1,502,864,094股股份
已授出的已歸屬購股權	:	於記錄日期，已歸屬購股權賦予持有人權利認購27,367,360股股份
將予發行的供股股份數目	:	按每股供股股份2.80港元的認購價發行不少於2,253,426,138股供股股份及不多於2,295,347,178股供股股份

建議暫定配發的未繳款供股股份相當於本公司已發行股本150%及本公司在發行供股股份後之經擴大已發行股本約60%。

根據供股一事可予發行的供股股份數目，將會根據於記錄日期或之前因已歸屬購股權獲行使而可能發行及配發的任何額外股份之比例增加。於最後實際可行日期，已歸屬購股權賦予持有人權利於記錄日期認購合共27,367,360股股份。董事持有之已歸屬購股權附帶權利認購合共12,800,000股股份。

倘若於記錄日期或之前，所有已歸屬購股權所附認購權利獲正式行使，本公司據此而發行及配發股份，則已發行股份數目將增至1,530,231,454股，而根據供股可能發行的供股股份數目將會相應增至2,295,347,178股供股股份。

合資格股東

股東如要符合供股資格，其須於記錄日期營業時間結束時名列本公司股東名冊。為此，股東須於二零零五年三月十一日(星期五)下午四時正前，將任何股份過戶文件(連同有關股票)送交本公司的股份過戶登記處香港分處。因此，按附權基準買賣股份的最後日期預期為二零零五年三月九日(星期三)。由二零零五年三月十日(星期四)起，股份將按除權基準買賣。

然而，本公司保留權利，酌情決定變更上述規定，以避免向香港以外的股東(在不合註冊或其他法例規定時)提呈任何供股股份。

本公司的股份過戶登記處香港分處為：

標準証券登記有限公司
香港
灣仔
告士打道56號
東亞銀行港灣中心地下

本公司將僅向合資格股東寄發供股文件。股東如要符合供股資格，其：

- 於記錄日期營業時間結束時須已登記為本公司股東；及
- 於記錄日期營業時間結束時本公司股東名冊所示地址為於香港或倘若在香港以外地區，董事根據有關司法權區的法律顧問的法律意見並不認為，不向該股東提呈供股股份為必要或權宜。

在釐定除外股東身份時並遵照有關上市規則的規定，本公司將會作出所需查詢，以了解倘若本公司向該等根據記錄日期營業時間結束時股東名冊所示地址在香港以外任何司法權區的股東提呈供股股份，會否受到有關司法權區的法律限制或有關監管機構或證券交易所的規定所限。本公司將於寄發供股文件(預期為二零零五年三月二十一日(星期一))或之前，再發公佈交代有關除外股東之事宜。

暫停辦理股份過戶登記手續

根據目前意向，本公司將自二零零五年三月十四日(星期一)至二零零五年三月二十一日(星期一)(包括首尾兩日)為止，暫停辦理股份過戶登記手續，藉以(其中包括)確定供股配額。於該段期間內，本公司將不會辦理股份過戶登記。

除外股東的權益

供股文件將不會根據香港以外任何司法權區的適用證券或等同法例登記或存檔。本公司將會向除外股東(如有)寄發供股章程(不附暫定配額通知書及認購額外供股股份的申請表格)，惟只供彼等參考之用。

至於原應以未繳款方式暫定配發予除外股東(如有)的供股股份，倘扣除開支後可取得溢價，本公司將會作出安排，令該等供股股份在未繳款供股股份開始買賣後，在切實可行情況下盡快以未繳款方式於市場上出售。每次售股所得款項扣除開支後，如可取得100港元或以上，將按除外股東(如有)各自的持股比例，以港元支付予彼等。如售股所得款項不足100港元，則撥歸本公司所有。

認購價

供股股份的認購價為每股供股股份2.80港元，在合資格股東接納有關供股股份暫定配額，或申請認購額外供股股份時，或當未繳款供股股份的承讓人認購供股股份時予以繳足。誠如二零零五年二月十八日刊發的該公佈所述，認購價：

- 較二零零五年二月十七日(星期四)(即股份暫停買賣以待刊發該公佈前的最後交易日)股份於聯交所所報收市價每股4.00港元，折讓約30.0%；
- 較二零零五年二月十七日(星期四)(即股份暫停買賣以待刊發該公佈前的最後交易日)股份於聯交所所報收市價計算的每股理論除權價3.28港元，折讓約14.6%；及
- 較二零零四年六月三十日(星期三)每股股份經審核綜合有形資產淨值約10.99港元折讓約74.5%。

以最後實際可行日期為參考，認購價：

- 較二零零五年三月一日(星期二)(最後實際可行日期)股份於聯交所所報收市價每股3.40港元，折讓約17.6%；
- 較截至二零零五年三月一日(星期二)(最後實際可行日期)止(包括該日)連續十個交易日，股份的平均收市價每股3.55港元，折讓約21.1%；及
- 較二零零五年三月一日(星期二)(最後實際可行日期)股份於聯交所所報收市價計算的每股理論除權價3.04港元，折讓約7.9%。

認購價乃本公司與新世界發展經參考現行市況下的股份市價後，公平磋商釐定，而各股東有權按其於本公司的現有股權，按相同價格認購供股股份。董事認為認購價公平合理，並符合本公司及股東整體利益。

申請認購額外供股股份

合資格股東可申請認購任何未售的除外股東配額(如有)、零碎供股股份相加而成的未售供股股份及任何暫定配發但未獲接納的未繳款供股股份。

如欲提出申請，需填妥額外供股股份申請表格，並連同額外供股股份的個別股款一併遞交。董事將按公允公平的原則酌情分配額外供股股份，惟將優先作出令不足一手股份增至整手股份的分配。

零碎配額

本公司將不會發行未繳款供股股份的零碎配額，而會將此等零碎配額彙集出售，若(扣除開支後)可取得溢價，利益歸本公司所有。

供股股份享有的權益

在配發及繳足後，供股股份在各方面將與當時已發行股份享有同等權益。此等供股股份持有人將可收取於配發及發行供股股份當日以後所宣派的全部未來股息及分派。

供股股份的股票

待供股條件達成後，預期全部繳足股款供股股份的股票將於二零零五年四月十四日(星期四)或之前，寄予已經接納及申請(如適用)供股股份並已支付股款的合資格股東，郵誤風險概由彼等自行承擔。

供股的條件

供股須待下列各項條件達成後，方可作實：

- (a) 本公司向股東寄發本通函，通函內載有(其中包括)供股詳情，連同代表委任表格及股東特別大會通告；
- (b) 獨立股東於股東特別大會上通過普通決議案批准供股(包括但不限於排除提呈供股股份予除外股東)；
- (c) 聯交所上市委員會批准(僅視乎是否進行配發及寄發適當的所有權文件而定)未繳款及繳足股款供股股份上市及買賣；
- (d) 遵從公司條例，向香港公司註冊處處長送呈按照法例規定須予存檔及登記有關供股的所有文件，以供存檔及登記，及遵照其他公司法規定；
- (e) 向合資格股東寄發供股文件；及

- (f) 新世界發展在包銷協議下之責任成為無條件，且並無根據包銷協議的條款予以終止。

根據包銷協議的條款，本公司及／或新世界發展均不可豁免上述供股條件。倘上述任何供股條件於最後接納日期(或經本公司與新世界發展可能釐定的較後時間及／或日期)或之前仍未達成，則本公司或新世界發展在包銷協議下均無權亦無需受產生之責任所規限，且供股將告失效。

進行供股的理由及所得款項用途

本集團主要於中國從事物業發展、物業投資及物業相關業務活動。

倘供股股份獲全數認購，在扣除開支後，本公司將會收取認購所得款項約62.8513億港元(假設於記錄日期或之前並無因已歸屬購股權獲行使而向購股權持有人發行及配發股份)，或約64.0133億港元(假設於記錄日期或之前因所有已歸屬購股權獲全數行使而向購股權持有人發行及配發股份)。

董事擬將供股所得款項淨額用於下列各項：

- (a) 約33億港元用作減低本集團債項；
- (b) 約25億港元用於清償拆遷費用；及
- (c) 餘額撥作本集團物業項目發展成本所需以及日後發展的一般營運資金之用。

董事認為，供股為本公司提供了強化資金基礎及財務狀況的良機，本集團可藉此減低債項，並為日後的物業項目籌資。董事又認為，透過供股進一步集資以應付本公司上述各項之資金需要，實在符合本公司及股東之最佳利益，此舉可讓全體合資格股東有機會保持彼等各自於本公司所持股權之比例。

於本通函刊發日期前十二個月內，本公司並無進行任何集資活動。

供股的包銷安排

包銷協議

- 日期 : 二零零五年二月十八日
- 包銷商 : 新世界發展有限公司，本公司的控股股東，於最後實際可行日期連同其附屬公司擁有1,054,107,600股股份的權益，佔本公司現有已發行股本約70.14%
- 包銷股份數目 : 不少於730,846,500股供股股份(假設並無於記錄日期或該日前因已歸屬購股權獲行使而向購股權持有人發行及配發任何股份)及不超過772,767,540股供股股份(假設於記錄日期或該日前因所有已歸屬購股權獲全數行使而向購股權持有人發行及配發股份)(附註)
- 佣金 : 新世界發展所包銷供股股份的發行價總額1%
- 包銷商收取佣金最多約為21.6百萬港元

附註：此等數字不包括新世界發展就其於本公司實益股權而獲暫定配發並已承諾將全數認購的1,522,579,638股供股股份。

根據上市規則，本公司與新世界發展訂立的包銷協議構成本公司的關連交易，但根據上市規則第14A.31(3)(c)條，可獲豁免遵守申報、公告和獨立股東批准之規定。

根據包銷協議的條款，本公司與新世界發展協定，若供股條件於最後接納日期(或本公司與新世界發展可能釐定的較後時間及／或日期)或之前實現，而包銷協議成為無條件而且未有根據其條款被終止，新世界發展須於本公司與新世界發展將予協定的日期(或若未有協定日期，則不遲於最後接納日期後第三個營業日下午四時三十分)以現金支付認購款項(扣除新世界發展有權收取的佣金，即新世界發展所包銷供股股份的發行價總額1%)。

新世界發展作出的不可撤回承諾

根據包銷協議，新世界發展已不可撤回地承諾，將申請及認購除外供股股份的暫定配額，並就有關配額付款。

終止包銷協議

包銷協議載有條文，授權新世界發展在發生若干事件時，以書面通知方式終止其根據包銷協議的責任。如發生下列事件，新世界發展可於最後接納日期或該日前終止其根據包銷協議的責任：

- (a) 本公司嚴重違反包銷協議所載的任何保證，在新世界發展就該等違約行為向本公司發出通知後七日內仍未能以新世界發展合理地信納的方式糾正或解決，但上述糾正期限的完結不得遲於最後接納日期；
- (b) 任何令新世界發展需履行其包銷協議責任的任何先決條件未能達成或將不可能達成；或
- (c) 國內或國際、政治、軍事、外交、金融或經濟狀況發生新世界發展合理認為將會或極可能會對本集團業務或財政狀況或供股造成重大損害的任何變化。

若包銷協議由新世界發展於上述限期或該日前終止，或未能成為無條件，供股則不會進行。

董事會函件

本公司股權結構因供股而出現的變化

下表列出本公司股權結構於供股後的變化：

情況一

假設並無於記錄日期或之前因已歸屬購股權獲行使而向購股權持有人發行及配發任何股份：

	於最後實際可行日期		緊隨供股後， 若所有股東均悉數 認購其各自的 供股股份暫定配額		緊隨供股後， 若新世界發展須 根據包銷協議認購 所有供股股份	
	股數	%	股數	%	股數	%
新世界發展	1,015,053,093	67.54	2,537,632,731	67.54	3,269,349,231	87.02
新世界發展附屬公司	39,054,507	2.60	97,636,266	2.60	39,054,507	1.04
董事	8,086,926	0.54	20,217,315	0.54	8,086,926	0.22
新世界發展及其聯繫人 的分項總額	1,062,194,526	70.68	2,655,486,312	70.68	3,316,490,664	88.28
公眾	440,669,568	29.32	1,101,673,920	29.32	440,669,568	11.72
總數	1,502,864,094	100.00	3,757,160,232	100.00	3,757,160,232	100.00

情況二

假設於記錄日期或之前因所有已歸屬購股權獲悉數行使而向購股權持有人發行及配發股份：

	於最後實際 可行日期		緊隨供股後， 若所有股東均悉數 認購其各自的 供股股份暫定配額		緊隨供股後， 若新世界發展須 根據包銷協議認購 所有供股股份	
	股數	%	股數	%	股數	%
新世界發展	1,015,053,093	66.33	2,537,632,731	66.33	3,310,400,271	86.53
新世界發展附屬公司	39,054,507	2.55	97,636,266	2.55	39,054,507	1.02
董事	20,886,926	1.36	52,217,315	1.36	20,886,926	0.55
新世界發展及其聯繫人 的分項總額	1,074,994,526	70.24	2,687,486,312	70.24	3,370,341,704	88.10
公眾	455,236,928	29.76	1,138,092,320	29.76	455,236,928	11.90
總數	1,530,231,454	100.00	3,825,578,632	100.00	3,825,578,632	100.00

維持本公司的上市地位

新世界發展擬於供股後維持本公司的上市地位。因此，新世界發展及其董事已共同及個別地向聯交所承諾，如有必要，本公司及新世界發展將採取適當步驟，包括但不限於新世界發展在供股完成後在切實可行情況下盡快，或聯交所可能同意的期間或時間內，通過配售減持本公司股份，以確保遵守上市規則第8.08條有關最低公眾持股量的規定。聯交所已表明，倘若公眾（定義見上市規則）持有的股份少於25%，會密切注視股份買賣。倘若聯交所相信：(i) 股份出現或可能出現造市；或(ii) 公眾所持股份過少，不足以維持市場秩序，聯交所會考慮行使酌情權暫停股份在聯交所買賣。

買賣股份及未繳款供股股份的風險警告

股份將由二零零五年三月十日（星期四）起按除權基準買賣，未繳款供股股份則將於二零零五年三月二十三日（星期三）至二零零五年四月四日（星期一）期間（包括首尾兩日）買賣。倘若於最後接納日期（或本公司與新世界發展可能釐定的較後時間及／或日期）前，供股的條件未能達成，或新世界發展終止包銷協議，供股將不會進行，並將告失效。

任何人士如擬在本通函刊發日期至所有供股條件達成日期止期間購買或出售股份，以及於二零零五年三月二十三日（星期三）至二零零五年四月四日（星期一）期間（包括首尾兩日）買賣未繳款供股股份，則須自行承擔供股未必成為無條件或未必進行的風險。

任何股東或其他有意買賣股份或未繳款供股股份的人士，務請諮詢其專業顧問的意見。

發行股份及購回股份的一般授權

董事建議於股東特別大會上尋求股東批准授出一般授權，授權董事發行及購回分別不超過經供股擴大的已發行股本的20%及10%。

謹請同時參閱本通函「購回授權之說明文件」一節，當中載有根據上市規則第10.06(1)條所規定的資料，該等資料乃關於將於股東特別大會上提呈通過的向董事授出一般授權藉以購回股份的普通決議案。

上市及買賣

本公司已向聯交所上市委員會申請批准未繳款及繳足股款供股股份上市及買賣。預期供股股份將於二零零五年三月二十三日（星期三）至二零零五年四月四日（星期一）期間（包括首尾兩日）以未繳款形式買賣。

本公司概無任何股本於任何其他股票交易所上市或買賣或正在申請或計劃申請批准上市或買賣。

待未繳款及繳足股款供股股份獲准在聯交所上市及買賣，並符合香港結算的股份收納規定後，未繳款及繳足股款供股股份將獲香港結算接納為合資格證券，自未繳款及繳足股款供股股份開始於聯交所買賣當日(或由香港結算釐定的其他日期)起，可於中央結算系統記存、結算及交收。聯交所參與者之間於任何交易日作出的交易，均須於其後第二個交易日於中央結算系統進行結算。在中央結算系統下的所有活動，均須受不時生效的中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則所限。

買賣未繳款及繳足股款供股股份，將須繳納香港印花稅。

與購股權有關的調整

於最後實際可行日期，本公司已授出賦予持有人於行使期內就每股股份按每次授出購股權所指定的認購價認購合共30,174,800股股份的購股權(須予調整)，其中於記錄日期購股權持有人有權認購合共27,367,360股股份。行使購股權後的認購價及將予發行的股份數目，將因發行供股股份而有所調整。本公司將會就上述調整另行發表公佈。

稅項

合資格股東如對持有、出售或買賣供股股份，且就除外股東(如有)而言，如對收取原應根據供股向彼等發行的供股股份所得出售款項淨額涉及的稅務影響有任何疑問，應諮詢彼等的專業顧問。謹此強調，本公司、其董事或參與供股的任何其他人士一概不會就供股股份持有人因購買、持有、出售或買賣供股股份而造成的任何稅務影響或負債負上任何責任。

股東特別大會

本公司謹訂於二零零五年三月二十一日(星期一)上午十時正假座香港港灣道一號萬麗海景酒店八樓海景廳1召開股東特別大會，大會通告載於本通函第36至第38頁。會上將向股東提呈決議案，藉以考慮及酌情通過下列事項：

1. 供股；
2. 發行股份的一般授權；及
3. 購回股份的一般授權。

新世界發展、其聯繫人及與其一致行動人士將會就股東特別大會通告內所載有關批准供股的第1號決議案放棄投票，而該項決議案將會根據上市規則以投票方式進行表決。

董事會函件

隨函附奉適用於股東特別大會的代表委任表格。倘閣下未能親身出席股東特別大會，則須盡快將隨附的代表委任表格按其印備的指示填妥，並無論如何最遲須於股東特別大會指定舉行時間48小時前交回本公司的股份過戶登記處香港分處標準證券登記有限公司，地址為香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心地下。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會，並於會上投票。

要求以投票方式表決的程序

遵照本公司的公司章程第80條，下列人士可要求以投票方式進行表決：

- (a) 大會主席；或
- (b) 最少五名親身或委派代表出席並有權投票之股東；或
- (c) 佔有權出席大會並於會上投票之所有股東總投票權合計不少於十分之一之任何一位或多位親身或委派代表出席之股東；或
- (d) 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之任何一位或多位親身或委派代表出席之股東。

推薦建議

務請閣下垂注本通函所載的獨立董事委員會函件，當中載有其於股東特別大會上就供股一事投票而向獨立股東提供的推薦建議。

此外，務請閣下垂注以供載入本通函的德國商業銀行函件，當中載有德國商業銀行就供股一事而向獨立董事委員會提供的意見，以及其達致上述意見時考慮到的主要因素及理由。

獨立董事委員會已考慮供股條款及德國商業銀行所提供的意見，並建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上就供股提呈的第1號普通決議案。

執行董事及非執行董事認為供股的條款乃公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

董事認為，有關建議向董事授出發行及購回股份一般授權的決議案符合本公司利益，因此建議股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的第2至4號決議案。

此致

列位股東 台鑒
並供購股權持有人 參照

代表
新世界中國地產有限公司
主席兼董事總經理
鄭家純博士
謹啟

二零零五年三月四日



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：

建議按每股供股股份價格2.80港元，
就每股面值0.10港元的供股股份進行供股，
供股價格須於接納時繳足
(按每持有兩股現有股份可供三股供股股份之比例)

吾等謹此提述本公司於二零零五年三月四日刊發之通函(「通函」)內所載之董事會函件，本函件為通函之一部分。除文義另有所指外，通函所界定之詞彙與本函件所採用者具相同涵義。

吾等獲委任為獨立董事委員會，藉以考慮供股一事，並就供股是否公平合理向獨立股東提供意見，以及建議獨立股東是否應投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准供股之決議案。德國商業銀行已獲委任就供股條款向獨立董事委員會提供意見。

推薦建議

務請閣下垂注載於通函之董事會函件及德國商業銀行致獨立董事委員會之函件，當中載有德國商業銀行就供股一事向吾等提供之意見。

經考慮載於德國商業銀行之意見函件中其所考慮之主要因素和理由以及意見後，吾等認為供股之條款對獨立股東之利益而言屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准供股之決議案。

此致

列位獨立股東 台鑒

獨立董事委員會
鄭維志 田北俊
謹啟

二零零五年三月四日

以下為德國商業銀行於二零零五年三月四日致獨立董事委員會意見函之全文，以供載入本通函。

德 國 商 業 銀 行

COMMERZBANK 

(Public Limited Company Incorporated in the Federal Republic of Germany)

HONG KONG BRANCH

G.P.O. BOX 11378
HONG KONG

21/F, The Hong Kong Club Building
3A Chater Road, Central

telephone 28429666
telex 66 400 cbk hk hx
fax 28681414
swift COBAHK HX XXX

敬啟者：

**建議按每股供股股份價格 2.80 港元，
就每股面值 0.10 港元的供股股份進行供股，
供股價格須於接納時繳足
(按每持有兩股現有股份可供三股供股股份之比例)**

序言

吾等謹提述吾等獲委任為獨立財務顧問，就供股一事向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，供股之釋義等資料已載於日期為二零零五年三月四日的通函（「通函」）內，而本函件亦為通函之一部份。除非文義另有所指，否則本函件所採用之詞彙與通函所界定者具備相同涵義。

董事會於二零零五年二月十八日宣佈，貴公司建議以每股供股股份 2.80 港元之認購價，按於記錄日期每持有兩股現有股份可供三股供股股份之基準進行供股，發行不少於 2,253,426,138 股供股股份及不超過 2,295,347,178 股供股股份，藉以籌集（未扣除開支的）資金約 63.0959 億港元（假設於記錄日期或之前並無因已歸屬購股權獲行使而向購股權持有人發行及配發股份），或約 64.2697 億港元（假設於記錄日期或之前因所有已歸屬購股權獲全數行使而向購股權持有人發行及配發股份）。

吾等作為獨立財務顧問，負責就供股的條款對獨立股東是否公平合理，向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

在達致吾等之推薦意見時，吾等乃依賴貴公司向吾等提供的資料及事實。吾等假設，通函內所載或所提述之資料、意見及聲明在各重大方面均屬真實、準確及完備，吾等對此已加以依賴。此外，吾等亦依賴董事經審慎查詢及周詳考慮後始行作出的聲明，就其所深知及確信，並無遺漏其他事實或聲明，致使通函（包括本函件）所載任何聲明有所誤導。吾等亦假設通函所作出或提述由貴公司向吾等提供的一切資料、陳述及聲明（貴公司須就此承

擔全部責任)，於作出時在各重大方面均屬真實、完備及準確，且直至通函寄發日期仍然如此。

吾等認為，吾等已審閱充份資料，讓吾等足以對供股條款達致知情的意見，並為吾等的意見提供合理的基礎。吾等並無理由懷疑有任何重大事實被遺漏或隱瞞，吾等亦不知悉有任何事實或情況，將會導致吾等獲提供的資料或向吾等作出的聲明失實、不確或有所誤導。然而，吾等並無對 貴公司提供的資料進行任何獨立查核，亦無對 貴集團的業務及財務狀況進行任何獨立深入的調查。

主要考慮因素及理由

吾等在評估供股條款是否合理，並向獨立董事委員會及獨立股東提出獨立財務意見時，曾考慮以下主要因素：

1. 供股的理由及裨益

1.1 供股的主要條款

貴公司建議以認購價，按於記錄日期每持有兩股現有股份可供三股供股股份之基準，向合資格股東暫定配發供股股份。在配發及繳足後，供股股份在各方面將與當時已發行股份享有同等權益。此等供股股份持有人將可收取於配發及發行供股股份當日以後所宣派的全部未來股息及分派。

建議暫定配發的未繳款供股股份相當於 貴公司已發行股本150%及 貴公司在發行供股股份後之經擴大已發行股本約60%。

供股須待下列各項條件達成後，方可作實：

- (a) 貴公司向股東寄發通函，通函內載有(其中包括)供股詳情，連同代表委任表格及股東特別大會通告；
- (b) 獨立股東於股東特別大會上通過普通決議案批准供股(包括但不限於排除提呈供股股份予除外股東)；
- (c) 聯交所上市委員會批准(僅視乎是否進行配發及寄發適當之所有權文件而定)未繳款及繳足股款供股股份上市及買賣；

- (d) 遵從公司條例，向香港公司註冊處處長送呈按照法例規定須予存檔及登記有關供股之所有文件，以供存檔及登記，及遵照其他公司法之規定；
- (e) 向合資格股東寄發供股文件；及
- (f) 新世界發展在包銷協議下之責任成為無條件，且並無根據包銷協議之條款予以終止。

根據包銷協議之條款，貴公司及／或新世界發展均不可豁免上述供股條件。倘上述任何供股條件於最後接納日期（或經貴公司與新世界發展可能釐定之較後時間及／或日期），仍然未達成，則貴公司或新世界發展在包銷協議下均無權亦無需受產生之責任所規限，且供股將告失效。

1.2 貴公司的背景資料

貴公司主要於中國從事物業發展及物業相關投資業務活動，包括但不限於在中國的物業銷售、租賃及酒店經營業務。貴公司為中國的全國性房地產發展商，現有土地儲備約15,000,000平方米（「平方米」），分佈於十七個城市。吾等參考貴公司最近一期年報獲悉，貴公司有約80%土地儲備位於廣州、北京、瀋陽及武漢。土地儲備的建議用途如下：約80%用作住宅、12%用作商業、7%用作辦公室及1%用作酒店發展。董事相信中國的城鎮化加上人均可支配收入之增加，將繼續帶動中國住宅樓房需求上升。

貴集團於截至二零零四年六月三十日止財政年度已完成15個項目，總建築樓面面積（「**建築樓面面積**」）為997,283平方米，較二零零三年增加39%。貴集團的整體物業銷售量較上年同期增加約62%。吾等注意到，貴集團計劃於二零零五財政年度完成16個項目，總建築樓面面積約達707,205平方米；連同餘下存貨約600,000平方米，預期貴集團於二零零五財政年度可供出售的物業，總建築樓面面積將約達1,300,000平方米。吾等從董事方面瞭解，二零零五年計劃出售的所有物業當中，大部分位於廣州和北京，分別佔貴集團二零零五年可供出售的總建築樓面面積約30%及22%。

1.3 貴集團的財務表現

下表列示 貴集團過往在截至二零零四年六月三十日止兩個財政年度的部分主要財務資料，資料乃摘自 貴公司之年報：

	截至六月三十日止年度	
	二零零四年 百萬港元	二零零三年 百萬港元 (重列)
營業額	2,522	546
未計融資前經營溢利／(虧損)	153	(1,245)
股東應佔溢利／(虧損)	127	(1,706)
流動資產	5,753	4,748
流動負債	4,115	3,814
借款總額	5,770	6,452
股東資金	16,369	16,003
流動比率	1.40倍	1.24倍
資本負債比率(借款總額／股東資金)	35.2%	40.3%

貴集團截至二零零四年六月三十日止年度錄得溢利約127,000,000港元，截至二零零三年六月三十日止年度錄得虧損約1,706,000,000港元。 貴集團截至二零零四年六月三十日止年度的營業額約達2,522,000,000港元，較上年同期增加逾362%。溢利顯著改善是由於 貴集團三大業務(包括物業銷售、租賃及酒店經營業務)業績均有改善。

截至二零零四年六月三十日止年度物業銷售有所改善，主要歸因於落成的物業單位和所售出單位數目增加。於截至二零零四年六月三十日止年度內， 貴集團建成總建築樓面面積達997,283平方米，較上年同期增加逾39%。所租出的物業單位數目增加，以及租約期滿時加租，均致使租賃業務經營溢利增加。 貴集團的酒店業務亦因二零零三年初的非典疫情過去，中國酒店租住率上升，溢利表現得以改善。

於二零零四年六月三十日， 貴集團的流動比率為1.40倍，流動資產約5,753,000,000港元，流動負債約4,115,000,000港元，比對於二零零三年六月三十日的流動比率為1.24倍。流動比率上升主要由於截至二零零四年六月三十日止年度內已落成的項目增加，導至持作出售之已落成物業增加。 貴集團於二零零四年六月三十日的資本負債比率(借款總額除以股東資金)為35.2%，比對截至二零零三年六月三十日止年度為40.3%，借款總額約為5,770,000,000港元，股東資金約為16,369,000,000港元。資本負債比率下降主要由於在截至二零零四年六月三十日止年度內，繼若干項目落成後，開始償還項目貸款。

1.4 進行供股的理由與所得款項用途

誠如通函所載董事會函件（「**董事會函件**」）所述，供股所得款項擬作下列用途：(i)約33億港元用作減低 貴集團債項；(ii)約25億港元用以支付物業發展項目尚未支付的拆遷費用；及(iii)餘額約5億港元撥作 貴集團物業項目發展成本所需以及作為 貴集團日後發展的一般營運資金。

(a) 減債

誠如董事會函件所述，約33億港元將用於減債。吾等曾與董事討論，得悉於二零零四年十二月三十一日，約29億港元銀行貸款，將於未來12個月到期償還。吾等得悉， 貴公司自二零零四年下半年開始與中國的銀行及財務機構展開商討，為現有銀行貸款尋求延期或續期。隨著中國政府於二零零四年中採取宏觀調控措施，中國銀行業監督管理委員會（「**中國銀監會**」）宣佈對若干產業收緊信貸，其中房地產行業亦包括在內。

吾等曾與董事討論，並曾審閱中國銀監會就中國房地產行業發出的指引和通知。吾等特別注意到下列法律及法規：

(i) 向房地產發展商提供銀行貸款

對於房地產發展商申請銀行貸款的最低資本要求，由25%提高至35%。此項政策重申，房地產發展商申請銀行貸款之前，必須擁有發展物業項目所必要的資金，提高了 貴集團在每一個物業項目中的資本承擔；及

(ii) 預售限制

吾等注意到，當局制定了若干規則，收緊中國各省的商品房預售。以上海為例，低層樓房（樓高七層或以下）未平頂不得展開預售；高層樓房未建成三分之二層數不得展開預售。鑑於收緊了預售的限制， 貴集團預售商品房所回流的售樓款項可能較慢。

銀監會目前實施的宏觀調控措施，限制了中國房地產行業經營者的信貸來源，這些措施何時取消，目前仍屬未知之數。鑒於房地產發展是資本密集的行業，屬長期投資性質，投資期介乎三至十年以上不等，視乎房地產出售或出租而定。就此而

言，吾等認同董事的意見，鑒於上述宏觀調控措施致使融資安排存在不確定因素，董事須考慮銀行貸款以外的其他融資途徑。由於供股可讓 貴公司通過其他途徑滿足融資需求， 貴公司將可減少銀行貸款債務，因而受惠。

(b) 發展成本及清償尚未支付的拆遷費用

供股所得款項中， 貴集團擬運用約25億港元清償尚未支付的拆遷費用，餘額約5億港元撥作 貴集團物業項目發展成本所需以及作為日後發展的一般營運資金。吾等已與董事討論，根據 貴公司所提供的資料， 貴集團於二零零四年六月三十日的發展中項目總建築樓面面積約為15,000,000平方米，分佈中國17個城市。據吾等瞭解， 貴集團計劃開展多個建築項目，總建築樓面面積約1,400,000平方米，而土地成本及拆遷費用已全數支付。吾等從董事方面進一步瞭解，已劃定若干幅土地（總建築樓面面積約為1,800,000平方米）以作興建，位於北京、天津及廣州，在動工興建前必須清償尚未支付的拆遷費用，而供股所得款項乃擬定用以清償該等拆遷費用。 貴公司估計於未來18個月內需支付的拆遷費用約為27億港元。

貴公司高級管理層表示，上述資金需求已計入經營業務現金流入，包括物業銷售所得款項。吾等認為上述所得款項用途（已計入經營業務現金流入，包括物業銷售所得款項）實屬恰當。

吾等已審閱該等可資比較公司（定義見下文第5.2節）的最近期年報，並注意到，在該等可資比較公司中， 貴集團可供日後發展的土地儲備相對較大。鑑於(i) 貴集團於二零零四年奪得中國兩份報章經濟觀察報及北京青年報的「二零零四年度中國藍籌地產企業」殊榮，引證 貴集團之品牌已廣為人知；(ii) 二零零八年北京奧運會對經濟起刺激作用和中國按照加入世界貿易組織（「世貿」）承諾，開放更多產業，因而提升商業單位和高檔住宅樓房的需求；及(iii) 貴集團計劃於截至二零零五財政年度，出售約1,300,000平方米物業，較二零零四年同期增加約43%，而 貴集團計劃運用供股所得款項的一部分清償尚未支付的拆遷費用及撥作 貴集團物業項目發展成本，此將加快 貴集團的建築計劃，因而加快取得收入。

1.5 中國物業市場概覽

吾等已審閱國家發展和改革委員會（「國家改革委」）有關二零零四年最後一季，包括北京、天津、上海及廣州在內的中國35個城市物業價格走勢的資料。吾等注意到，一般而言，住宅物業價格已較二零零三年同期增加約10.8%。吾等亦注意到， 貴集團大部分物業位處中國十大城市，在二零零四年最後一季價格升幅達10%以上。

吾等注意到，貴集團在中國的金融業樞紐——北京和上海擁有大額投資。北京和上海的房地產市場，將繼續受以下因素帶動：兩市人民的可支配收入增加、二零零八年奧運會促成建造較佳基礎設施及北京其他有關奧運會的投資、中國按照加入世貿的承諾開放主要產業，繼而增加外資公司進駐，造就高檔住宅市場需求上升。除北京和上海外，貴集團在廣州和珠江三角洲有多個發展項目。鑑於二零一零年亞運會將於廣州舉行，不久將來基建和物業發展方面將有大額投資。

吾等已審閱市場研究報告，注意到市場普遍認為，在中國經濟持續增長、資金流入和預期人民幣（「人民幣」）重訂幣值之條件下，長遠而言中國房地產市場前景樂觀。然而，短期內房地產市場仍可能存在中國政府作出行政和經濟干預方面的風險。

1.6 其他集資途徑

為確定用於貴集團業務發展的現金流和債務到期情況，吾等已與董事討論循不同集資途徑籌措資金的可行性。

(a) 銀行借款

吾等從董事方面瞭解，鑑於中國政府宣佈宏觀調控措施，故在中國國內訂有的銀行融資安排難以延期。此外，董事認為即使當地銀行授予銀行貸款，貸款年期亦只約為一至兩年。由於房地產發展項目屬長期性質，吾等與董事均認為，短期銀行借款對貴集團而言會造成債務到期情況錯配，繼而導致集資的不確定性。吾等注意到貴集團在該公佈日期前12個月內，概無進行籌集股本資金的活動。根據貴公司提供的資料，貴集團於二零零四年十二月三十一日有借款總額6,009,000,000港元，其債務到期情況載述如下：

貴集團於二零零四年十二月三十一日的債務到期情況

	百萬港元
償還期限：	
— 一年內	2,901
— 一至兩年	1,740
— 兩年以上	1,368
	<hr/>
	6,009
	<hr/> <hr/>

鑑於(i)以人民幣為單位的貸款利率呈上升走勢(即中國人民銀行於二零零四年十月二十九日公佈一年期貸款年利率由5.31%上調至5.58%)；(ii)現有銀行貸款能否延期或續期本身存有不確定性；(iii)所需資金金額；及(iv)配對貴集團債項到期情況

的財務需要之緣故，吾等認同董事意見，認為籌措長期性質的資金供 貴集團長期投資之用，以及尋覓其他集資途徑，避免倚重中國的金融機構，實為審慎之舉。

(b) 配售股份／股本掛鈎證券

基於所需資金金額之緣故，若發行可換股債券或進行股份配售，對股東會有重大攤薄影響，據董事意見，此等做法均不符合股東利益。

(c) 公開售股

公開售股為向現有證券持有人提呈認購證券的建議，而不論是否按彼等現有持股量的比例。進行供股，可讓不參與之股東在聯交所出售及買賣彼等的未繳款配額，而公開售股則不能做到這點。此外，合資格股東有權額外認購暫定配發但不獲接納的供股股份。

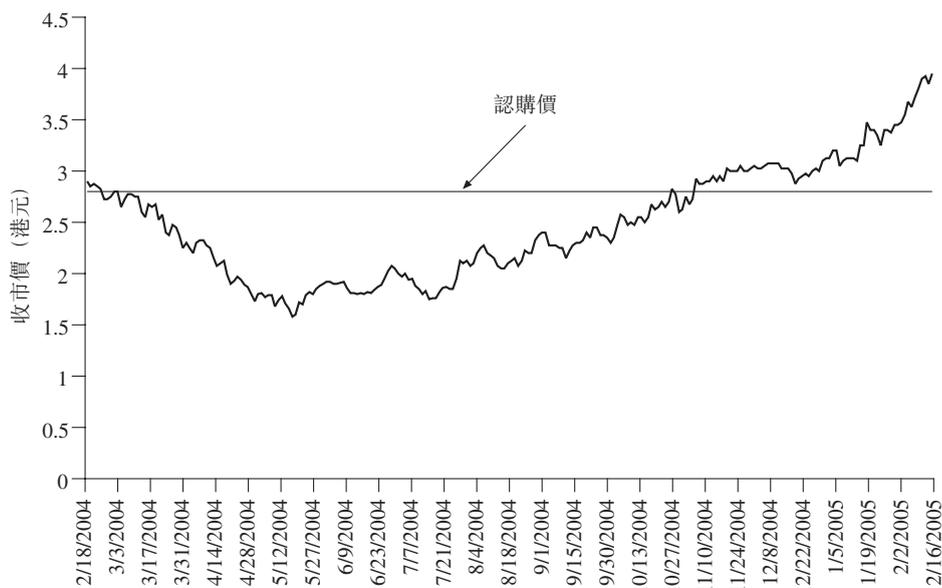
經考慮上述各點，由於(i)進行供股可讓 貴公司取得所需現金流，繼續把握在中國房地產市場的增長機會；(ii)債務到期情況更加確定，並有較佳配對，特別對長期性質的房地產項目而言；及(iii)所有股東均有機會按所持 貴公司股權比例參與集資活動之緣故，吾等認同董事意見，認為供股是 貴公司籌措資金的可接受和公平的方法。

2. 認購價

供股股份的認購價為每股供股股份2.80港元，在合資格股東接納有關供股股份暫定配額，或申請認購額外供股股份時，或當未繳款供股股份的承讓人認購供股股份時予以繳足。

德國商業銀行函件

下圖顯示自二零零四年二月十八日至二零零五年二月十七日(即該公佈日期前最後一個交易日)期間(首尾兩天包括在內)(「一年期間」)股份的收市價。



資料來源：彭博社

認購價：

- 較二零零五年二月十七日(該公佈日期前最後一個交易日)股份於聯交所所報收市價每股4.00港元，折讓約30.0%；
- 較截至二零零五年二月十七日(該公佈日期前最後一個交易日)止(包括該日)連續十個交易日，股份的平均收市價每股3.80港元，折讓約26.3%；
- 較截至二零零五年二月十七日(該公佈日期前最後一個交易日)止(包括該日)一個月，股份的平均收市價每股3.60港元，折讓約22.2%；
- 較截至二零零五年二月十七日(該公佈日期前最後一個交易日)止(包括該日)三個月，股份的平均收市價每股3.24港元，折讓約13.6%；
- 較於最後實際可行日期股份收市價每股3.40港元折讓約17.6%；
- 較根據二零零五年二月十七日(該公佈日期前最後一個交易日)股份於聯交所所報收市價計算的每股理論除權價3.28港元，折讓約14.6%；及
- 較二零零四年六月三十日每股股份經審核綜合有形資產淨值約10.99港元折讓約74.5%。

德國商業銀行函件

董事表示，認購價乃 貴公司與新世界發展經參考現行市況下的股份市價後，公平磋商釐定，並考慮到各股東有權按其於 貴公司的現有股權之比例，按相同價格認購供股股份。董事認為認購價公平合理，並符合 貴公司及股東整體利益。

吾等已審閱該一年期間由聯交所主板上市公司所宣佈進行，籌集所得金額超逾100,000,000港元的八項供股事項（「該等可資比較供股事項」），其詳情載列如下：

公司名稱	包銷佣金 %	公佈日期	供股 暫定配額 的基準	較最後 交易日期之 收市價折讓 %	較理論除 權價折讓 %
英皇（中國概念） 投資有限公司	1.00%	二零零四年 十一月十八日	一供五	12.8%	2.4%
保利達資產控股 有限公司	2.00%	二零零四年 九月十日	一供一	11.3%	6.0%
鞍鋼新軋鋼股份 有限公司	不適用*	二零零四年 十二月三十一日	十供八	21.0%**	12.9%**
長江製衣廠有限公司	2.00%	二零零四年 八月三十日	二供一	18.2%	12.9%
大慶石油化工集團 有限公司	2.75%	二零零四年 八月五日	二供一	21.1%	15.1%
位元堂藥業控股 有限公司	3.00%	二零零四年 四月二十日	一供四	66.7%	28.6%
保利達資產控股 有限公司	2.00%	二零零四年 四月十三日	一供一	51.0%	34.2%
麗豐控股有限公司	4.20%***	二零零四年 六月二十三日	四供一	57.4%	51.9%
貴公司	1.00%	二零零五年 二月十八日	二供三	30.0%	14.6%

* 此乃按非包銷基準進行的供股。

** 根據公佈所載供股認購價的中位價為基準計算。

*** 包銷佣金乃按定額佣金形式支付，約為2,610,000港元，約相當於4.20%。

誠如上表所載，該等可資比較供股事項的認購價較其各自在緊接有關公佈刊發前最後一個交易日的收市價，折讓約11.3%至66.7%不等。該等認購價亦相等於根據其各自在緊接有關公佈刊發前最後一個交易日每股股份收市價計算的每股理論除權價，折讓約2.4%至51.9%不等。

吾等留意到，是次供股的認購價較於該公佈日期前最後一個交易日股份的收市價折讓約30%，此乃介乎於該等可資比較供股事項的折讓範圍約11.3%至66.7%之間。此外，認購價較股份的理论除權價折讓約14.6%，同樣亦介乎於該等可資比較供股事項的折讓

範圍約2.4%至51.9%之間。吾等認為，貴公司以股份收市價的折讓幅度計算認購價的方法（介乎於該等可資比較供股事項所用的折讓範圍內）以及認購價為公平合理，原因是所有合資格股東均享有同等機會以低於該公佈日期前最後一個交易日收市價的價格，參與擴大股本基礎一事。

3. 包銷安排

貴公司的控股股東新世界發展根據證券及期貨條例被視為於1,054,107,600股股份（約佔於最後實際可行日期貴公司現有已發行股本70.14%）中擁有權益。新世界發展已向貴公司表示，其於該公佈日期實益擁有的1,015,053,093股股份於記錄日期將會繼續以相同名義登記。根據包銷協議，新世界發展已承諾接納根據供股暫定配發予其本身或其代名人的所有供股股份，成為該等供股股份的持有人。供股一事將由新世界發展，按包銷協議所載條款並在其條件規限下全數包銷（向新世界發展暫定配發的供股股份除外）。

根據供股一事，新世界發展將會收取按供股股份（暫定配發予新世界發展及／或其代名人並由新世界發展及／或其代名人接納的供股股份除外）計算的1.0%作為包銷佣金。新世界發展所收取的佣金最多約為21,600,000港元。誠如上表所載，供股的包銷佣金乃介乎於該等可資比較供股事項的包銷佣金範圍（即介乎1.0%至4.20%之間）；因此，吾等認為供股的包銷佣金範圍屬於下限，符合正常的市場做法。

4. 股東股權攤薄效應

所有合資格股東均有權認購供股股份。合資格股東倘若根據供股悉數接納其供股配額，則彼等於貴公司的股權將於供股後維持不變。此外，合資格股東亦可申請任何未售的除外股東（如有）配額、彙集零碎供股股份而成的未售供股股份、以及暫定配發但未獲接納的未繳款供股股份。

德國商業銀行函件

假設記錄日期或之前概無因已歸屬購股權獲行使而向購股權持有人發行及配發股份

	於最後實際可行日期		緊隨供股後， 若所有股東均悉數 認購其各自的 供股股份暫定配額		緊隨供股後， 若新世界發展須 根據包銷協議認購 所有供股股份	
	股數	%	股數	%	股數	%
新世界發展	1,015,053,093	67.54	2,537,632,731	67.54	3,269,349,231	87.02
新世界發展附屬公司	39,054,507	2.60	97,636,266	2.60	39,054,507	1.04
董事	8,086,926	0.54	20,217,315	0.54	8,086,926	0.22
新世界發展及其聯繫人 的分項總額	1,062,194,526	70.68	2,655,486,312	70.68	3,316,490,664	88.28
公眾	440,669,568	29.32	1,101,673,920	29.32	440,669,568	11.72
總數	1,502,864,094	100.00	3,757,160,232	100.00	3,757,160,232	100.00

就並無悉數行使權利認購供股股份的合資格股東而言，視乎彼等認購供股股份的數量，誠如上表所述，合資格股東的股權將被攤薄約60.0%。倘若全體合資格股東均不使其權利認購供股股份，而新世界發展須根據包銷協議認購所有供股股份，按上表所述，公眾股東（定義見上市規則）股權將自約29.32%降至約11.72%（假設於記錄日期或之前概無因已歸屬購股權獲行使而向購股權持有人發行及配發股份）。然而，務請垂注，該等股東可在市場上變現其未繳款權利認購供股股份，惟視乎當時市況而定，而已放棄其未繳款權利的股東則不得認購供股股份。

除外股東無權參與供股。除外股東為於記錄日期營業時間結束時名列 貴公司股東名冊並且名冊所示地址為香港以外地區的股東，而董事根據有關司法權區法律顧問所提供的法律意見認為不向該等股東提呈任何供股股份乃屬必要或權宜之舉。因此除外股東的股權將被攤薄約60.0%（假設於記錄日期或之前概無因已歸屬購股權獲行使而向購股權持有人發行及配發股份）。誠如「董事會函件」所述，在釐定除外股東身份時並遵照有關上市規則的規定， 貴公司將會作出所需查詢，以了解倘若向該等根據記錄日期營業時

間結束時 貴公司股東名冊所載地址在香港以外任何司法權區的股東提呈供股股份，會否受到有關司法權區的法律限制或有關監管機構或證券交易所的規定所限。 貴公司將於寄發供股文件(預期為二零零五年三月二十一日星期一)或之前，再發公告交代有關除外股東之事宜。 貴公司將作出安排出售除外股東原應獲暫定配發的該等未繳款供股股份，並向除外股東支付扣除開支後售股所得款項。吾等認為對除外股東而言此安排乃公平合理。

吾等認為供股建議安排符合市場供股做法，而吾等認為 貴公司已作出充分安排，尤其是不擬全數接納配額的獨立股東有權選擇因應市況出售其配額。

5. 供股對 貴公司的財務影響

5.1 有形資產淨值

按 貴公司二零零四年度年報所載， 貴集團於二零零四年六月三十日的有形資產淨值為16,369,200,000港元。按於最後實際可行日期已發行1,502,864,094股股份計算，供股前每股有形資產淨值為10.90港元。供股完成後， 貴集團有形資產淨值將增加6,285,130,000港元，即供股估計所得款項淨額(假設於記錄日期或之前概無因已歸屬購股權獲行使而向購股權持有人發行及配發股份)。假設全體股東接納彼等暫定配發的供股股份，而於記錄日期或之前概無向購股權持有人發行及配發股份，按緊隨供股後已擴大股份數目計算，每股有形資產淨值將減少約44.7%至6.03港元。每股有形資產淨值減少主要由於供股認購價較供股前的每股有形資產淨值有所折讓。吾等留意到，個別股東如根據供股悉數接納其各自的配額，則其應佔資產淨值總額將不會出現遞減。吾等已考慮到供股將擴大 貴集團的股本基礎，並認為 貴集團完成供股後有形資產淨值整體增加對 貴公司整體有利。

5.2 資產負債比率

誠如上文第1.3節所述， 貴集團於二零零四年六月三十日的資產負債比率為35.2%。緊隨供股完成後(假設於記錄日期或之前概無因所有已歸屬購股權獲行使而向購股權持有人發行及配發股份)，按二零零四年六月三十日借款總額5,770,000,000港元以及經供股所得款項淨額6,285,130,000港元擴大後股東資金22,654,000,000港元計算， 貴集團的資產負債比率將降至25.5%。吾等留意到供股所得款項淨額內約3,300,000,000港元擬撥作償還債務用途，按經擴大股東資金約22,654,000,000港元及借款總額將降低至約2,470,000,000港元計算，資產負債比率將進一步自25.5%改善至10.90%。因此，吾等認為資產負債比率降低對 貴公司整體有利。

吾等亦已審閱以下在規模及主要業務方面與 貴公司類似之上市公司(即其主要業務包括在中國從事物業發展及物業相關投資(「該等可資比較公司」))之資本負債比率。吾等注意到, 貴公司於供股前及供股後的資本負債比率35.2%及25.5%, 介乎該等可資比較公司的資本負債比率(即6.2%至85.5%, 按其最近期刊發的年報計算)之間。

公司	彭博社代號	資本負債比率
北京北辰實業股份有限公司	588HK	6.2%
中國海外發展有限公司	688HK	32.3%
深圳控股有限公司	604HK	77.8%
首創置業有限公司	2868HK	85.5%

資料來源: 彭博社

5.3 營運資金及流動資金

貴集團於二零零四年六月三十日之現金及銀行結餘約為857,000,000港元。緊隨供股完成後(假設於記錄日期或之前概無因所有已歸屬購股權獲行使而向購股權持有人發行及配發股份), 貴集團的現金及銀行結餘將加入供股所得款項淨額6,285,130,000港元, 該等款項將於接納時全數繳足。然而, 吾等留意到部份該等所得款項淨額將撥作償還債務及支付拆遷費用之用, 餘額估計約500,000,000港元則用作一般營運資金。按二零零四年六月三十日流動資產約5,753,000,000港元及流動負債約4,115,000,000港元計算, 貴集團的流動比率為1.40倍。緊隨供股完成後, 經計及一般營運資金增加約500,000,000港元, 流動比率將增至1.52倍。吾等認為 貴集團完成供股後現金結餘增加對 貴公司整體有利。

經考慮以上整體因素後, 吾等認為, 供股對 貴公司整體財務會有正面影響。

概要

經考慮上述主要因素及理由，吾等謹請閣下垂注以下吾等達致意見時的主要因素：

- (i) 供股所得款項用途；
- (ii) 除於中國籌措的銀行貸款外，董事考慮的其他融資安排；
- (iii) 供股的理由及裨益，尤其是供股可減輕對銀行借款的依賴，使貴集團的財務狀況更為穩健；
- (iv) 股東乃按比例參與是次集資活動；及
- (v) 供股對貴公司的整體財務狀況整體上帶來正面影響。

整體推薦建議

經考慮上文所述主要因素及理由後，吾等認為供股條款實屬公平合理，符合貴公司及其獨立股東的利益，並按一般商業條款進行。因此，吾等建議獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會提呈有關批准供股的決議案。

此致

獨立董事委員會及獨立股東 台鑒

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(併購業務)主管

二零零五年三月四日



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)

茲通告新世界中國地產有限公司(「本公司」)謹訂於二零零五年三月二十一日(星期一)上午十時正假座香港灣道一號萬麗海景酒店八樓海景廳1舉行股東特別大會，以考慮及酌情通過下列將予提呈之第1至第4號決議案為本公司之普通決議案：

普通決議案

1. 「動議待香港聯合交易所有限公司上市委員會批准以供股方式向本公司股東配發本公司已發行股本中每股面值0.10港元之未繳款及繳足股款股份(誠如本公司於二零零五年二月十八日公佈，詳情見本公司於二零零五年三月四日向本公司股東寄發之通函(「通函」)，召開本大會以提呈本決議案之通告乃通函之一部份)上市及買賣後：
 - (a) 批准本公司按照本公司就有關供股而於二零零五年二月十八日訂立之包銷協議(「包銷協議」)內所載之條款及條件，以認購價每股供股股份2.80港元按當時每持有本公司兩股現有股份供三股供股股份之比例，以供股方式(「供股」)向於二零零五年三月二十一日(星期一)(「記錄日期」)名列本公司股東名冊之本公司股份持有人，發行本公司已發行股本中不少於2,253,426,138股每股面值0.10港元之股份(「供股股份」)，註有「A」字樣的通函副本，以及註有「B」字樣的包銷協議副本已提呈大會，並由大會主席簽署以資識別之用；
 - (b) 授權本公司董事根據或就供股配發及發行供股股份，惟倘於記錄日期營業時間結束時本公司股東名冊所示其地址為香港境外任何司法權區之股東(倘若本公司董事根據有關司法權區的法律顧問所提供的法律意見認為不向該等股東提呈任何供股股份乃屬必要或權宜之舉者)(「除外股東」)則除外，在此情況下，供股股份將不會發行予除外股東，惟將彙集及發行予將由本公司指定之代名人，而有關供股股份將於供股股份以未繳款方式開始買賣後盡快在市場上出售，出售所得款項(經扣除開支後)若達100港元或以上，將按除外股東之持股比例向彼等支付，不足100港元之個別款項則撥歸本公司所有；及

股東特別大會通告

- (c) 授權本公司董事作出彼等認為必要或權宜之有關除外股東之其他豁免或其他安排，並全面授權彼等進行或作出彼等認為對供股生效適當之事宜或安排。」
2. 「**動議**待完成召開本大會之通告內所載之第1號普通決議案所述之供股後，本公司董事於有關期間（定義見下文）內行使本公司一切權力：
- (a) 配發、發行及處置本公司股本中之未發行股份及作出或授出可能須於有關期間內及之後行使該等權力之售股建議、協議、購股權及其他權力，或發行認股權證或其他證券，惟與行使上述授權有關之股本總面值（惟根據或由於(1)供股；或(2)按本公司之公司章程細則配發股份以代替本公司股份之全部或部份股息之任何以股代息計劃或類似安排；或(3)本公司股東在股東大會上授出之特定權力而進行者，則另作別論）不得超過透過根據供股發行股份而經擴大之本公司已發行股本總面值之20%，而上述批准亦須以此為限；及
- (b) 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（以較早發生者為準）之期間：
- (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；
- (ii) 按本公司之公司章程細則或開曼群島公司法第22章（一九六一年法例三，經綜合及修訂）規定本公司須舉行下屆股東週年大會之期限屆滿之日；及
- (iii) 本公司股東在股東大會上通過普通決議案撤銷、變更或更新根據本決議案所授予董事之權力之日。」
3. 「**動議**
- (a) 待完成召開本大會之通告內所載之第1號普通決議案所述之供股後及在本決議案(b)段之規限下，全面及無條件批准本公司董事於有關期間內，根據不時修訂之證券及期貨事務監察委員會、香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）或任何其他證券交易所之規則及規例及所有就此而言之適用法律並在其規限下，行使本公司一切權力，在聯交所或本公司股份可能上市且獲證券及期貨事務監察委員會及聯交所就此認可之任何其他證券交易所購回本公司股本中之已發行股份；

股東特別大會通告

- (b) 本公司根據本決議案(a)段之批准於有關期間內可予購回之本公司已發行股份之總面值，不得超過透過根據供股發行股份而經擴大之本公司已發行股本總面值之10%，而上述批准亦須以此為限；及
- (c) 就本決議案而言，「有關期間」與召開本大會之通告內所載第2(b)號決議案所定義之涵義相同。」

4. 「動議

待召開本大會之通告內所載第(2)及(3)號普通決議案通過後，擴大根據召開本大會之通告內所載第(2)號普通決議案授予本公司董事之全面無條件授權，即在本公司董事根據該項全面授權而可予配發或同意將予配發之本公司股本面值總額中，加入相等於本公司根據召開本大會之通告內第(3)號決議案授出之權力所購回之股份之總面值，惟增加之數額不得超過透過根據供股發行股份而經擴大之本公司已發行股本總面值之10%。」

承董事會命
公司秘書
周宇俊

香港，二零零五年三月四日

附註：

1. 凡有權出席透過上述通告召開之大會並於會上(或其任何續會)投票之本公司股東，均有權委任一名代表代其出席，及於表決時代其投票。受委代表毋須為本公司股東。
2. 代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有)或經公證人簽署證明之授權書或授權文件副本(如有)，最遲必須於大會或其任何續會指定舉行前48小時交回本公司之香港股份過戶登記分處標準証券登記有限公司，地址為香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心地下，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席大會或其任何續會，並於會上投票。
3. 倘屬本公司任何股份之聯名登記持有人，則任何一名該等人士均可親身或委派代表在會上就有關本公司之該等股份投票，猶如其為唯一有權投票者，惟倘多於一名聯名持有人親身或委派代表出席大會，則本公司股東名冊上只有排名首位之出席人士，方有權就本公司之該等股份投票。
4. 隨函附奉本大會適用之代表委任表格。

購回授權之說明文件

本章節乃上市規則第10.06(1)(b)條規定之說明文件，旨在向閣下提供在考慮授予董事購回授權時所需之資料。

股本

於最後實際可行日期，本公司之已發行股本包括1,502,864,094股股份；待供股完成後（假設於記錄日期或之前並無發行其他股份），已發行股本將增至3,757,160,232股股份。

待有關普通決議案通過後，假設本公司於供股完成後已發行3,757,160,232股股份，本公司根據購回授權獲准購回的股份上限是375,716,023股股份。

購回股份之理由

董事相信股東全面授權董事在市場購回股份乃符合本公司及股東之最佳利益。購回股份或可提高本公司之淨值及其每股資產值及／或每股盈利，惟須視乎當時之市場情況及集資安排而定，但董事只會在其相信此舉有利於本公司及股東之情況下方會進行。

購回股份之款項

購回股份時，本公司只可動用根據其組織章程大綱及細則與開曼群島適用法律之規定可作此用途之資金。開曼群島法律規定，購回股份須予支付之款項，僅可從本公司之溢利及／或就購回股份而發行新股份所得款項中撥付，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。

倘在建議購回股份期間內隨時全數購回獲准數目之股份，本公司之營運資金或負債狀況或會受到重大不利影響。然而，倘若董事認為行使購回授權會對本公司當時恰當之營運資金需求或借貸水平造成重大不利影響，董事則不擬在該等情況下行使購回授權。

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律適用，彼等將根據有關規定行使購回授權。

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

目前並無關連人士（定義見上市規則）通知本公司，表示彼等目前有意在購回授權獲股東批准後，向本公司出售股份，或承諾不會出售該等股份。

購回授權之說明文件

董事不擬購回股份，導致公眾持股量低於上市規則規定之指定水平。董事並不知悉根據香港公司收購及合併守則任何按購回授權進行之購回行動將會引致之後果。

股價

股份於過去十二個月內每月在聯交所錄得之最高及最低成交價如下：

	最高 港元	最低 港元
二零零四年		
三月	2.800	2.250
四月	2.325	1.730
五月	1.900	1.600
六月	2.075	1.800
七月	2.125	1.750
八月	2.400	2.050
九月	2.450	2.150
十月	2.825	2.475
十一月	3.050	2.625
十二月	3.125	2.875
二零零五年		
一月	3.475	3.050
二月	4.000	3.300

本公司購買股份

本公司於本通函刊發日期前六個月內並無在聯交所或以其他方式購買任何股份。