


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，概不對因本公告全部或任何部分內容所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

## 須予披露及關連交易

### 轉讓協議

於2009年11月27日，轉讓方、新穗及中樂就收購訂立轉讓協議，據此，新穗同意收購而轉讓方同意出售合營企業權益，代價為人民幣465,400,980元。收購完成時，合營企業將成為新世界中國地產之全資附屬公司。

### 新世界中國地產之須予披露及關連交易

由於收購之一個或多個相關百分比率（定義見上市規則第14.07條）超過5%但低於25%，故收購屬新世界中國地產之須予披露交易。因此，進行收購須遵守上市規則第14章之申報及公告規定。

於本公告刊發日期，轉讓方僅因持有合營企業權益而屬於新世界中國地產之關連人士。因此，根據上市規則，收購屬新世界中國地產之關連交易。由於收購之一個或多個相關百分比率（定義見上市規則第14.07條）超過2.5%，因此進行收購須遵守上市規則之申報、公告及取得新世界中國地產獨立股東批准之規定。

概無新世界中國地產股東須就收購放棄投票。新世界中國地產已於2009年11月20日自新世界發展獲得有關批准收購之股東同意書。新世界發展為新世界中國地產之控股股東，連同其附屬公司持有新世界中國地產4,061,034,137股股份，相當於本公告刊發日期新世界中國地產已發行股本約70%應佔權益。鑑於即使新世界中國地產召開股東大會批准收購，亦無新世界中國地產股東須放棄投票，加上新世界中國地產已自新世界發展獲得有關收購之股東同意書，因此聯交所已根據上市規則第14A.43條規定批准豁免嚴格遵守召開股東大會徵求獨立股東批准收購之規定。

載有轉讓協議詳情、新世界中國地產獨立董事委員會函件、獨立財務顧問之意見函件及獨立估值師就合營企業物業發出之估值報告的通函將寄予新世界中國地產股東。

## **新世界發展之關連交易**

於本公告刊發日期，新世界發展持有新世界中國地產已發行股本約70%應佔權益。轉讓方僅因持有合營企業權益而屬於新世界發展之關連人士。因此，根據上市規則，收購屬新世界發展之關連交易。由於收購之各個相關百分比率（定義見上市規則第14.07條）低於2.5%，因此進行收購僅須遵守上市規則之申報及公告規定，而獲豁免遵守獨立股東批准之規定。

## **轉讓協議**

### **日期**

2009年11月27日

### **訂約方**

1. 轉讓方；
2. 新穗；及
3. 中樂。

## **收購事項**

根據轉讓協議，新穗同意收購而轉讓方同意出售合營企業權益。收購完成時，合營企業將成為新世界中國地產之全資附屬公司。

## **代價**

收購之代價為人民幣465,400,980元，新穗須於2009年12月24日或之前以現金一次過支付。

由於轉讓方為國有企業，且合營企業權益視為國有資產，故轉讓方已根據中國有關轉讓國有資產的規定及程序委任廣州產權交易所拍賣方式轉讓合營企業權益。新穗於2009年11月25日的拍賣成功投得合營企業權益。收購代價為廣州產權交易所釐定合營企業權益的拍賣底價。

新世界發展及新世界中國地產董事經考慮合營企業權益於2009年6月30日經調整資產淨值(「資產淨值」)約561,000,000港元後，認為該代價公平合理。有關經調整資產淨值乃參考合營企業所進行物業項目於2009年6月30日的市場估值(由獨立估值師以直接比較法評估)及合營企業於同日的經審核資產淨值釐定。合營企業之經調整資產淨值2,244,000,000港元已計入該物業項目的重估盈餘。

預期新穗將以內部資源支付代價。

新穗須於廣州產權交易所發出交易確認當日起計15個工作日內(預期為2009年12月17日)向廣州產權交易所一次過支付相當於代價3%的佣金，即人民幣13,962,029.40元。

### **訂立轉讓協議之理由及裨益**

新世界發展及新世界中國地產各自之董事會認為，收購將是取得合營企業全面控制權的良機。

轉讓協議之條款由訂約各方公平磋商釐定，為一般商業條款。新世界發展及新世界中國地產各自之董事(不包括考慮獨立財務顧問建議後將意見載入新世界中國地產通函之新世界中國地產獨立非執行董事)認為，轉讓協議之條款公平合理，符合新世界發展、新世界中國地產及彼等各自股東之整體利益。

### **合營企業的資料**

合營企業為轉讓方與中樂根據合營企業協議於中國成立之合作合營企業，註冊資本為人民幣330,000,000元，由中樂悉數付清。合營企業主要業務是開發住宅物業項目，即位於中國廣州荔灣中心總地盤面積約370,000平方米的廣州逸彩庭園。該物業項目的一期及二期均已完工並幾近售罄，三期工程總建築面積約287,000平方米，預期於2011年11月完工。三期其餘部分及物業項目其餘分期部分可供開發的建築面積約為793,000平方米。

截至2008年6月30日止財政年度合營企業應佔經審核除稅及非經常項目前純利與經審核除稅及非經常項目後純利均約為963,044港元，而截至2009年6月30日止財政年度則分別約為110,132,432港元及86,837,394港元。

於2009年6月30日，合營企業之經審核資產淨值約為426,222,848港元。合營企業物業由獨立估值師估值。於2009年6月30日，該物業之估值為人民幣2,410,500,000元。

## **新世界發展的資料**

新世界發展之核心業務包括物業、基建、酒店經營、百貨店營運、服務以及電訊及科技。

## **新世界中國地產的資料**

新世界中國地產主要在中國從事物業發展、物業相關投資以及租賃及酒店經營。

## **中樂的資料**

中樂之主要業務為投資控股。

## **第一轉讓方的資料**

第一轉讓方主要從事物業發展、提供室內設計以及物業代理及諮詢服務。

## **第二轉讓方的資料**

第二轉讓方主要從事物業發展、物業租賃以及提供房屋拆遷及室內設計服務。

## **上市規則規定**

### **新世界中國地產之須予披露及關連交易**

由於收購之一個或多個相關百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過5%但低於25%，故收購屬新世界中國地產之須予披露交易。因此，進行收購須遵守上市規則第14章之申報及公告規定。

於本公告刊發日期，轉讓方僅因持有合營企業權益而屬於新世界中國地產之關連人士。因此，根據上市規則，收購屬新世界中國地產之關連交易。由於收購之一個或多個相關百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過2.5%，因此進行收購須遵守上市規則之申報、公告及取得新世界中國地產獨立股東批准之規定。

概無新世界中國地產股東須就收購放棄投票。新世界中國地產已於2009年11月20日自新世界發展獲得有關批准收購之股東同意書。新世界發展為新世界中國地產之控股股東，連同其附屬公司持有新世界中國地產4,061,034,137股股份，相當於本公告刊發日期新世界中國地產已發行股本約70%應佔權益。鑑於即使新世界中國地產召開股東大會批准收購，亦無新世界中國地產股東須放棄投票，加上新世界中國地產已自新世界發展獲得有關收購之股東同意書，因此聯交所已根據上市規則第14A.43條規定批准豁免嚴格遵守召開股東大會徵求獨立股東批准收購之規定。

## 新世界發展之關連交易

於本公告刊發日期，新世界發展持有新世界中國地產已發行股本約70%應佔權益。轉讓方因持有合營企業權益而屬於新世界發展之關連人士。因此，根據上市規則，收購屬新世界發展之關連交易。由於收購之各個相關百分比率（定義見上市規則第14.07條）低於2.5%，因此進行收購僅須遵守上市規則之申報及公告規定，而獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

## 獨立董事委員會及獨立財務顧問

已委任獨立董事委員會就轉讓協議條款向新世界中國地產獨立股東提供建議。聯昌國際證券(香港)有限公司已獲委任為獨立財務顧問，就轉讓協議條款向新世界中國地產獨立董事委員會及獨立股東提供建議。

## 寄發通函

載有轉讓協議詳情、新世界中國地產獨立董事委員會函件、獨立財務顧問之意見函件及獨立估值師就合營企業物業發出之估值報告的通函將寄予新世界中國地產股東。

## 釋義

於本公告，下列詞語具有以下涵義：

- |        |   |   |
|--------|---|---|
| 「收購」   | 指 | 新穗根據轉讓協議向轉讓人收購合營企業權益；                               |
| 「關連人士」 | 指 | 上市規則所定義者；   |
| 「控股股東」 | 指 | 上市規則所定義者；   |
| 「中樂」   | 指 | 中樂國際有限公司，根據香港法例註冊成立之有限公司，為新世界中國地產之全資附屬公司；           |
| 「合營企業」 | 指 | 廣州芳村 – 新世界房地產發展有限公司，由轉讓方與中樂於1993年根據合營企業協議成立的合作合營企業； |

「合營企業協議」	指	轉讓方與中樂於1992年11月8日為成立合營企業而訂立之協議，經不時補充者；
「合營企業權益」	指	轉讓方根據合營企業協議合共應佔合營企業溢利25%之權利；
「董事」	指	新世界發展及新世界中國地產（視情況而定）之董事；
「廣州產權交易所」	指	廣州產權交易所
「港元」	指	香港法定貨幣港元；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「新世界中國地產」	指	新世界中國地產有限公司，根據開曼群島法例註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：917）；
「新世界發展」	指	新世界發展有限公司，根據香港法例註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：17），為新世界中國地產之控股股東；
「中國」	指	中華人民共和國（在本公告不包括香港、台灣及中國澳門特別行政區）；
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「附屬公司」	指	具香港法例第32章公司條例賦予之涵義；
「轉讓協議」	指	轉讓方、新穗及中樂於2009年11月27日就收購訂立之協議；

「第一轉讓方」	指	廣州市芳村區房地產開發總公司，根據中國法律註冊成立之有限公司；
「第二轉讓方」	指	廣州市芳村房地產開發經營有限公司，根據中國法律註冊成立之有限公司；
「轉讓方」	指	第一轉讓方及第二轉讓方；
「新穗」	指	廣州新穗旅游中心有限公司，根據中國法律註冊成立之有限公司，為新世界中國地產之間接全資附屬公司；及
「%」	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  
**顏文英**

香港，2009年11月27日

於本公告日期，新世界發展的董事會成員包括(a)六名執行董事，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)四名非執行董事，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)四名獨立非執行董事，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）、何厚滸先生及李聯偉先生。

於本公告日期，新世界中國地產的董事會成員包括(a)九名執行董事，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)一名非執行董事，即符史聖先生；及(c)三名獨立非執行董事，分別為鄭維志先生、田北俊先生及李聯偉先生。

本公告於新世界發展網站([www.nwd.com.hk](http://www.nwd.com.hk))、新世界中國地產網站([www.nwcl.com.hk](http://www.nwcl.com.hk))以及聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))刊發。