

香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就此公佈全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



(於香港註冊成立之有限公司)  
(股份代號:00017)



(於開曼群島註冊成立之有限公司)  
(股份代號:00917)

## 關連交易

## 須予披露及關連交易

### 合作協議

新世界發展與新世界中國地產各自之董事會欣然宣佈，於二零零六年五月八日，新世界發展中國及華美科技（兩公司同屬新世界中國地產之全資附屬公司）與華美國際、張先生及北京華美訂立合作協議，藉以規管訂約方於（其中包括）參與該項目之關係。

### 新世界中國地產之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%，合作協議乃構成新世界中國地產一項須予披露交易，故須遵守上市規則第14.34至第14.39條所載之公佈及公告規定。按照上市規則第14A.45條，有關詳情亦須載入新世界中國地產下次刊發之年報及賬目內。

於本公佈刊發日期，新世界中國地產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，華美國際乃新世界中國地產之關連人士。根據上市規則，合作協議亦構成新世界中國地產一項關連交易。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%，故合作協議須遵守上市規則之申報、公佈及取得獨立股東批准之規定。

新世界中國地產將於切實可行情況下，盡快向新世界中國地產股東寄發一份通函，當中載有合作協議之詳情、新世界中國地產獨立董事委員會函件以及獨立財務顧問函件。新世界中國地產獨立董事委員會及獨立財務顧問將就合作協議之條款提供意見。

## 新世界發展之關連交易

於本公佈刊發日期，新世界發展持有新世界中國地產已發行股本之應佔權益約70%，因此，合作協議亦構成新世界發展之關連交易。由於各個有關百分比率（定義見上市規則第14.07條）低於2.5%，合作協議僅須遵守上市規則第14A.45條及第14A.47條所載之申報及公佈規定，並按上市規則規定獲豁免取得獨立股東批准。根據上市規則第14A.45條，有關詳情亦將會載列於新世界發展下次刊發之年報及賬目內。

## 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，新世界中國地產之間接全資附屬公司；
- (4) 新世界發展中國，新世界中國地產之直接全資附屬公司；及
- (5) 北京華美，新世界中國地產之非全資附屬公司。

據新世界發展及新世界中國地產各自之董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，除本公佈所披露者外，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，與新世界發展及新世界中國地產，以及新世界發展及新世界中國地產各自之關連人士概無關連。

## 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。於本公佈刊發日期，是次股權轉讓經已完成。

### 該物業之發展權

於本公佈刊發日期，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，北京華美已獲授予該物業之一級開發權。為了規管開發該物業之一級開發權及盡力爭取二級發展權期間內訂約方之權利及責任，訂約方與北京華美同意訂立合作協議。該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

根據合作協議，華美國際已獲北京華美委聘開發該物業之一級開發權，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)該物業之面積其後有所增加。

根據合作協議，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。

倘開發一級發展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。

預期為開發該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該物業之二級發展權。

### 新世界發展中國提供之擔保

根據合作協議，新世界發展中國同意就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。

### **有關該項目及該物業之資料**

該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。根據訂約方目前之意向，該物業將會發展成為低密度住宅物業，以供銷售及投資用途。

### **有關新世界發展之資料**

新世界發展之主要業務包括物業、基建、服務及電信和科技等領域之投資。

### **有關新世界中國地產之資料**

新世界中國地產之主要業務包括中國之物業發展及物業相關投資。

### **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。於本公佈刊發日期，華美國際擁有北京華美之25%股權。

據新世界中國地產及新世界發展各自之董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，除本公佈所披露者外，華美國際及其最終實益擁有人各自均為獨立第三方，與新世界中國地產及新世界發展，以及新世界中國地產及新世界發展各自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，亦為新世界中國地產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。於本公佈刊發日期，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，亦為該物業一級開發權之持有人。

## **訂立合作協議之理由及裨益**

新世界中國地產主要從事中國物業發展及物業相關投資。訂立合作協議之目的，是為了載列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，訂立合作協議將為新世界中國地產帶來一寶貴機會，以取得該物業之發展權，該物業乃位於北京市內其中一個最著名住宅區，此舉讓新世界中國地產可爭取該項目之權益。

鑑於上述各項，新世界發展及新世界中國地產各自之董事（包括彼等各自之獨立非執行董事）相信，合作協議之條款公平合理，亦符合新世界發展及新世界中國地產股東之整體利益。

## **新世界中國地產之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%，合作協議乃構成新世界中國地產一項須予披露交易，故須遵守上市規則第14.34至第14.39條所載之公佈及公告規定。按照上市規則第14A.45條，有關詳情亦須載入新世界中國地產下次刊發之年報及賬目內。

於本公佈刊發日期，新世界中國地產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，華美國際乃新世界中國地產之關連人士。根據上市規則，合作協議亦構成新世界中國地產一項關連交易。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%，故合作協議須遵守上市規則第14A.32條之申報及公佈規定，並須待召開新世界中國地產股東大會取得新世界中國地產獨立股東批准，或根據上市規則第14A.43條透過新世界中國地產合共持有超過附有權利可出席並於該股東大會上投票之新世界中國地產股份面值50%之新世界中國地產獨立股東之書面批准後，方可作實。

於本公佈刊發日期，據新世界發展及新世界中國地產各自之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新世界中國地產任何權益。

鑑於以上所述，新世界中國地產已根據上市規則第14A.43條向聯交所申請，豁免嚴格遵守上市規則有關新世界中國地產須召開股東大會以尋求獨立股東批准合作協議，理由為(1)倘若新世界中國地產須予召開股東大會以批准合作協議，概無新世界中國地產之股東須於大會上放棄投票；及(2)已取得新世界發展通過合作協議之書面批准，而新世界發展乃直接及間接持有新世界中國地產之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新世界中國地產已發行股本之權益約70%。

## 新世界發展之關連交易

於本公佈刊發日期，新世界發展持有新世界中國地產已發行股本之應佔權益約70%，因此，合作協議亦構成新世界發展之關連交易。由於各個有關百分比率（定義見上市規則第14.07條）低於2.5%，合作協議僅須遵守上市規則第14A.45條及第14A.47條所載之申報及公佈規定，並按上市規則規定獲豁免取得獨立股東批准。根據上市規則第14A.45條，有關詳情亦將會載列於新世界發展下次刊發之年報及賬目內。

## 寄發通函

新世界中國地產將於切實可行情況下，盡快向新世界中國地產股東寄發一份通函，當中載有合作協議之詳情、新世界中國地產獨立董事委員會函件以及獨立財務顧問函件。新世界中國地產獨立董事委員會及獨立財務顧問將就合作協議之條款提供意見。

## 釋義

除文義另有規定者外，就本公佈而言，本公佈之詞彙須與下文所載者具有相同涵義：

「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，由華美科技直接擁有其75%股權
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「合作協議」	指	訂約方於二零零六年五月八日就彼等各自於該項目涉及之權利及責任訂立之合作協議
「本集團」	指	新世界中國地產及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區

「港元」	指	香港法定貨幣港元
「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
「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
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「張先生」	指	張長青先生，一名中國公民
「新世界中國地產」	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
「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，並為新世界中國地產之控股股東（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，並為新世界中國地產之全資附屬公司
「訂約方」	指	新世界發展中國、華美科技、華美國際及張先生
「中國」	指	中華人民共和國
「該項目」	指	就該物業開發一級開發權及盡力爭取二級發展權

「該物業」	指	位於中國北京市順義區高麗營鎮于庄村之物業
「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

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，二零零六年五月八日

於本公佈刊發日期，新世界發展之董事會成員包括：

拿督鄭裕彤博士、鄭家純博士、冼為堅博士、梁仲豪先生及梁志堅先生；鄭裕培先生#、鄭家成先生#、周桂昌先生#、何厚浚先生#及梁祥彪先生#；沈弼勛爵\*、楊秉樑先生\*、查懋聲博士\*（查懋聲博士之替任董事：查懋成先生）及李聯偉先生\*。

# 新世界發展之非執行董事

\* 新世界發展之獨立非執行董事

於本公佈刊發日期，新世界中國地產之董事會成員包括：

鄭家純博士、杜惠愷先生、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、顏文英小姐、符史聖先生#、鄭維志先生\*、田北俊先生\*及李聯偉先生\*。

# 新世界中國地產之非執行董事

\* 新世界中國地產之獨立非執行董事

就本公佈而言，1.00港元相當於人民幣1.04元。

「請同時參閱本公布於經濟日報刊登的內容。」