

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
的
關連交易**

**新世界中國地產有限公司
的須予披露及
關連交易**

收購及出售

謹此提述新世界發展及新世界中國地產於二零零八年六月十八日就首次重組刊發的聯合公告。新世界發展及新世界中國地產各自的董事會宣佈，首次重組並未完成，首份協議的訂約方已同意，令有關各方回復各自於局一、三聯及淮海的權益的原有狀況。就此而言，新世界中國地產、新世界發展中國、金寶及杜先生於二零零八年十二月三日訂立該等參與協議並同意終止首份協議。有關該等參與協議的進一步詳情載於本公告。

於二零零八年十二月三日，新世界中國地產、新世界發展中國、新世界中國房產、杜先生、SEL、GCE及金寶就該等買賣交易訂立該協議，當中涉及由新世界中國地產（透過其全資附屬公司）收購華美達、飛溢、富運盛及淮海的額外權益，及由新世界中國地產（透過其全資附屬公司或其本身）出售尚賢坊及局一的權益。

杜先生是新世界中國地產的執行董事，故為新世界中國地產的關連人士。於該協議日期，SEL、GCE及金寶由杜先生全資擁有，故根據上市規則，該等公司為新世界中國地產關連人士的聯繫人。新世界發展中國及新世界中國房產於該協議日期為新世界中國地產的全資附屬公司。因此，根據上市規則，訂立該協議及該等參與協議構成新世界中國地產的關連交易。

於本公告日期，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。因此，根據上市規則，訂立該協議及該等參與協議亦構成新世界發展的關連交易。

由於新世界中國地產根據上市規則第14.07條就該協議及該等參與協議計算的一個或以上有關百分比率超過2.5%，故該協議及該等參與協議項下擬進行的該等交易須遵守上市規則申報及公告規定及取得新世界中國地產獨立股東批准的規定。此外，按照適用的百分比率，根據上市規則第14.08條，該等交易亦構成新世界中國地產的須予披露交易。

由於新世界發展根據上市規則第14.07條就該協議計算的一個或以上有關百分比率超過2.5%，故該等買賣交易須遵守上市規則申報及公告規定及取得新世界發展獨立股東批准的規定。

載有該協議及該等參與協議詳情、新世界中國地產的獨立董事委員會函件、獨立財務顧問致新世界中國地產的獨立董事委員會及獨立股東的意見函件的通函連同召開股東特別大會的通告，將會在實際可行的情況下盡快寄發予新世界中國地產的股東。

載有該協議詳情、新世界發展的獨立董事委員會函件、獨立財務顧問致新世界發展的獨立董事委員會及獨立股東的意見函件的通函連同召開股東特別大會的通告，將會在實際可行的情況下盡快寄發予新世界發展的股東。

該協議及該等參與協議的詳情將會根據上市規則第14A.45條的規定，載於新世界發展及新世界中國地產各自的下一份年報及賬目內。

背景

A. 首次重組及該等參與協議

於二零零八年六月十八日，新世界發展及新世界中國地產聯合宣佈（其中包括）：(i)新世界中國地產、新世界發展中國及杜先生就首次重組訂立首份協議；(ii)新世界中國地產、金寶及新世界中國房產就關於新世界中國房產訂立新世界中國房產股東協議；及(iii)新世界中國地產考慮簽立新世界中國房產協議並就此與深圳公司進行磋商，有關協議涉及深圳公司可能收購局一、三聯及淮海的全部股權，以換取深圳公司向新世界中國房產發行若干新股份。

根據首份協議的條款：(i)新世界發展中國及杜先生同意向新世界中國房產轉讓其各自於局一、三聯及淮海的所有權益，而新世界中國房產將會持有局一、三聯及淮海各自的100%權益；及(ii)新世界中國地產同意促使新世界中國房產向杜先生全資擁有的公司金寶配發43.54%股份。

有關局一、三聯及淮海各方的全部法定權益，已轉讓予新世界中國房產，而新世界中國房產已登記為局一、三聯及淮海各方的唯一法定擁有人。然而，向金寶配發新世界中國房產43.54%股份一事並未由有關各方進行和生效。因此，首份協議條文項下的完成並未進行。新世界中國地產董事會已決定不進行新世界中國房產協議項下擬進行的有關交易，而在首份協議訂約各方的同意下，有關各方並未訂立新世界中國房產協議。新世界中國地產的董事會已決定不進行新世界中國房產協議（故此不進行首份協議），皆因新世界中國房產協議內有關的交易的條款並不符合新世界中國地產的最佳利益。

於二零零八年十二月三日，新世界中國地產、新世界發展中國、金寶及杜先生訂立該等參與協議，以令有關各方回復各自於局一、三聯及淮海的權益的原有狀況，並終止首份協議。有關該等參與協議的進一步詳情載於本公告下文。

B. 該等買賣交易及該協議

於二零零八年十二月三日，新世界中國地產、新世界發展中國、新世界中國房產、杜先生、SEL、GCE及金寶就該等買賣交易訂立該協議，當中涉及由新世界中國地產（透過其全資附屬公司）收購華美達、飛溢、富運盛及淮海的額外權益，及由新世界中國地產（透過其全資附屬公司或其本身）出售尚賢坊及局一的權益。完成後，(i)華美達、富運盛及飛溢的全部已發行股本將由新世界中國地產（透過其全資附屬公司新世界發展中國）持有；(ii)尚賢坊的99%股權將由杜先生（透過其全資附屬公司金寶）持有；及(iii)局一分別有50%股權及淮海分別有50%股權將由新世界中國地產（透過其全資附屬公司新世界中國房產）及杜先生（透過其全資附屬公司金寶）持有。有關該協議的進一步詳情載於本公告下文。

該等參與協議

日期

二零零八年十二月三日

訂約方

新世界中國地產、新世界發展中國、金寶及杜先生

該等參與協議標的事項

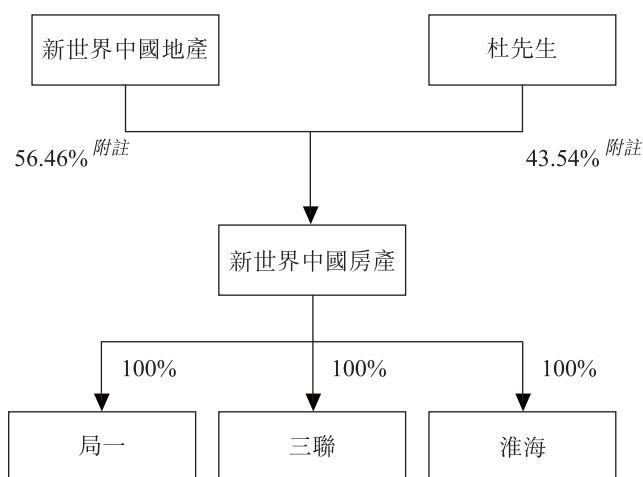
為令新世界中國地產及杜先生於局一、三聯及淮海持有的權益，回復至緊接首份協議簽署前已存在的狀況，新世界中國地產同意向金寶授予分別於局一、三聯及淮海進行的物業項目的間接參與權益，分別釐定為30%（就局一而言）、52.5%（就三聯而言）及55.9%（就淮海而言）。

金寶同意，在收到新世界中國地產的書面要求後七天內，以現金向新世界中國地產支付就局一、三聯及淮海分別進行的物業項目分別應支付的项目成本出資額的30%（就局一而言）、52.5%（就三聯而言）及55.9%（就淮海而言）。金寶有權向新世界中國地產收取由新世界中國地產就局一、三聯及淮海而收取的回報的30%（就局一而言）、52.5%（就三聯而言）及55.9%（就淮海而言）。

新世界中國地產並不預期在不久將來有任何項目建築成本產生導致金寶需要根據該等參與協議出資。局一、三聯及淮海各自的股權的法定擁有權將不會因新世界中國地產訂立該等參與協議而受影響。該等參與協議簽署後隨即生效。首份協議在該等參與協議簽署後隨即失效及終止。該等參與協議將於完成後隨即失效及終止。倘若該協議不能完成，該等參與協議將會繼續生效。

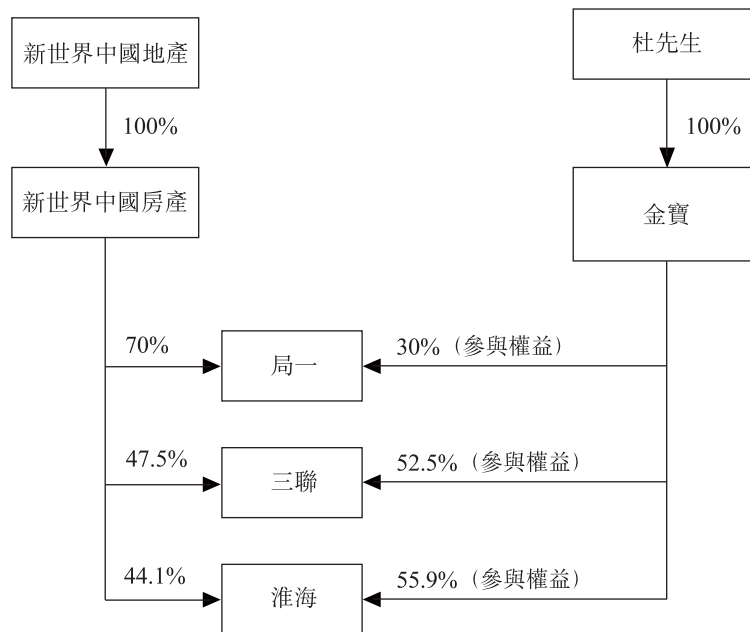
簽署該等參與協議前後應佔權益架構

簽署該等參與協議前



附註： 新世界中國地產及杜先生持有的應佔權益（猶如首份協議已經完成）。

該等參與協議完成後



簽署該等參與協議後新世界中國地產在局一、三聯及淮海擁有權的影響

	應佔權益 (猶如首份協議 已經完成)	該等參與 協議完成後 的應佔權益	應佔 權益變動 — 增加 / (減少)	對新世界中國 地產的影響
局一	56.46%	70%	13.54%	視作收購
三聯	56.46%	47.5%	(8.96%)	視作出售
淮海	56.46%	44.1%	(12.36%)	視作出售

先決條件

就完成該等參與協議各自項下擬進行的交易，須待以下各項先決條件於二零零九年六月三十日或之前獲達成，方可作實，並以此為完成的條件：

- (1) 新世界中國地產及新世界發展中國已於該等參與協議項下的相關交易完成時或之前根據該等參與協議履行須由彼等各自履行的所有契諾及協議；
- (2) 金寶及杜先生已於該等參與協議項下的相關交易完成時或之前根據該等參與協議分別履行須由彼等履行的所有契諾及協議；

- (3) 已獲得訂立及執行該等參與協議及該等參與協議各自項下擬進行的所有交易所必須的一切第三方及機關（包括聯交所及（如需要）貸款人）批准及同意；及
- (4) 該等參與協議及其項下擬進行的交易根據上市規則規定獲得新世界中國地產獨立股東在新世界中國地產的股東特別大會上批准。

新世界中國地產及／或新世界發展中國可隨時全權酌情決定以書面形式豁免上述任何條件（或其任何部分），而該等豁免可在新世界中國地產及／或新世界發展中國釐定的該等條款及條件的規限下作出。倘若該等豁免導致新世界中國地產違反上市規則或任何其他規則或法規，新世界中國地產及／或新世界發展中國不得就上文第(3)及(4)項行使該豁免權利。

倘若上述任何條件未能於二零零九年六月三十日前獲達成（或豁免），則該等參與協議的任何訂約方不一定要進行該等參與協議項下擬進行的交易，而該等參與協議的條文將不再具有任何效力，惟因先前違反該等參與協議而產生的申索則另作別論。

局一、三聯及淮海的財務資料

以下有關局一、三聯及淮海的財務資料乃分別摘錄自局一、三聯及淮海的經審核財務報表，有關財務報表乃根據香港公認會計原則編製。

局一

	截至六月三十日止年度			
	二零零八年 港元	視作收購13.54% 權益的應佔部分 港元	二零零七年 港元	視作收購13.54% 權益的應佔部分 港元
除稅及非經常項目 前／後虧損	43,905,887	5,944,857	1,716,466	232,409

視作轉讓代價為260,774,356港元，乃參考局一於二零零八年六月三十日的經審核資產淨值793,589,372港元及物業產生的重估盈餘連同有關稅項釐定。

有關權益的原收購成本為零。

有關局一的進一步資料載於本公告下文。

三聯

	截至六月三十日止年度			
	二零零八年 港元	視作出售8.96% 權 益的應佔部分 港元	二零零七年 港元	視作出售8.96% 權益的應佔部分 港元
除稅及非經常項目 前／後虧損	8,500,625	761,656	1,892,713	169,587

視作轉讓代價為41,830,471港元，乃參考三聯於二零零八年六月三十日的經審核資產淨值466,857,936港元釐定。

三聯的註冊及繳足股本為81,000,000美元。三聯的主要業務為開發位於中國上海市紅橋開發區的上海中山廣場。

淮海

	截至六月三十日止年度			
	二零零八年 港元	視作出售12.36% 權益的應佔部分 港元	二零零七年 港元	視作出售12.36% 權益的應佔部分 港元
除稅及非經常項目前 溢利	665,986,433	82,315,923	375,660,378	46,431,623
除稅及非經常項目後 溢利	511,072,296	63,168,536	336,188,444	41,552,892

視作轉讓代價為348,234,488港元，乃參考淮海於二零零八年六月三十日的經審核資產淨值2,817,431,130港元釐定。

有關淮海的進一步資料載於本公告下文。

根據該等參與協議進行視作出售將不會記錄收益或虧損。

該協議

日期

二零零八年十二月三日

訂約方

新世界中國地產、新世界發展中國、新世界中國房產、杜先生、SEL、GCE及金寶

該協議標的事項

根據該協議的條款及條件，訂約方已同意下列各項，以實施該等買賣交易：

(A) SEL已同意向新世界發展中國出售華美達股份及轉讓華美達股東貸款；

(B) GCE已同意向新世界發展中國出售飛溢股份；

(C) SEL已同意向新世界發展中國出售富運盛股份；

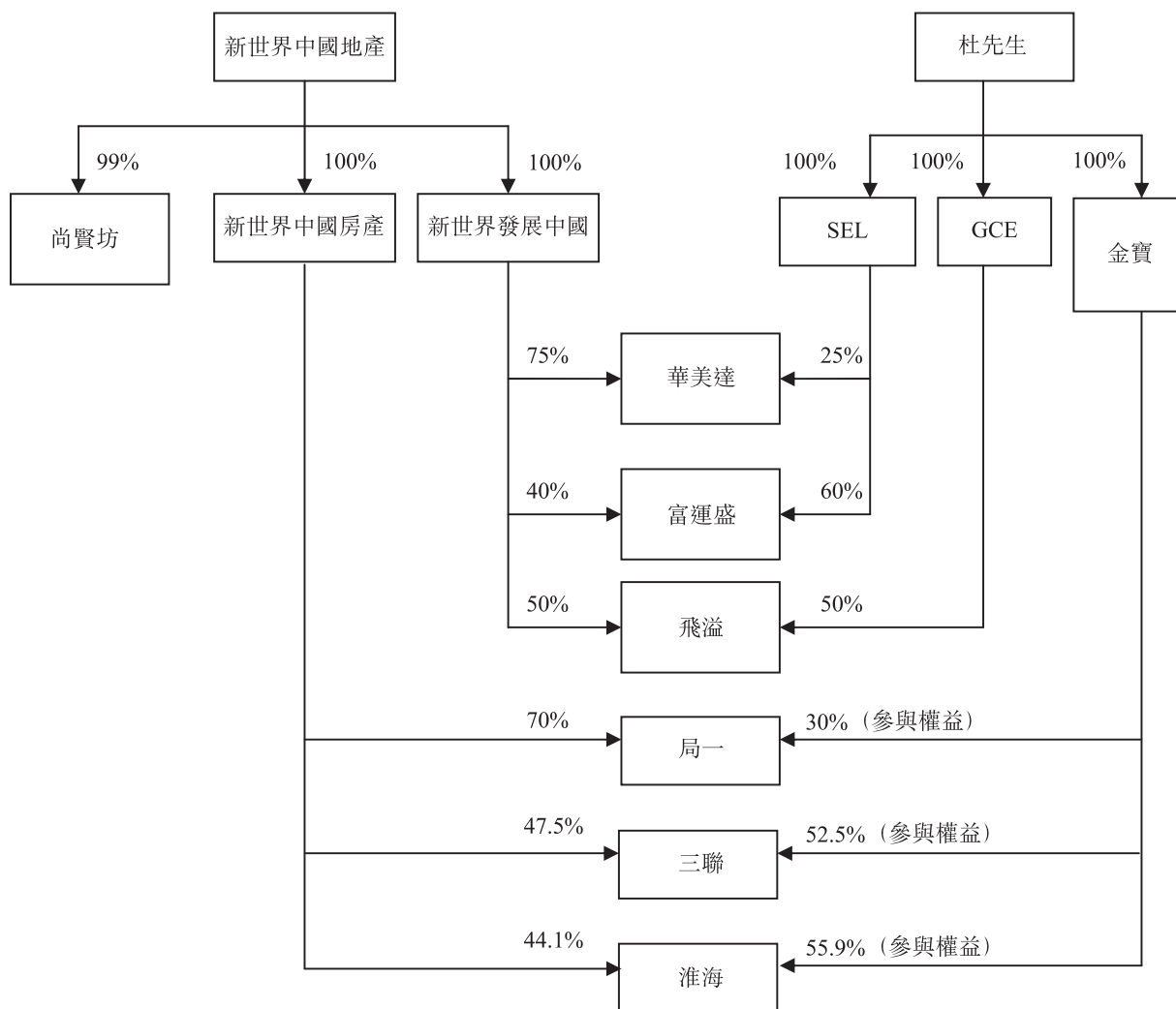
(D) 新世界中國地產已同意向金寶出售尚賢坊股權；

(E) 新世界中國房產已同意向金寶出售局一權益；及

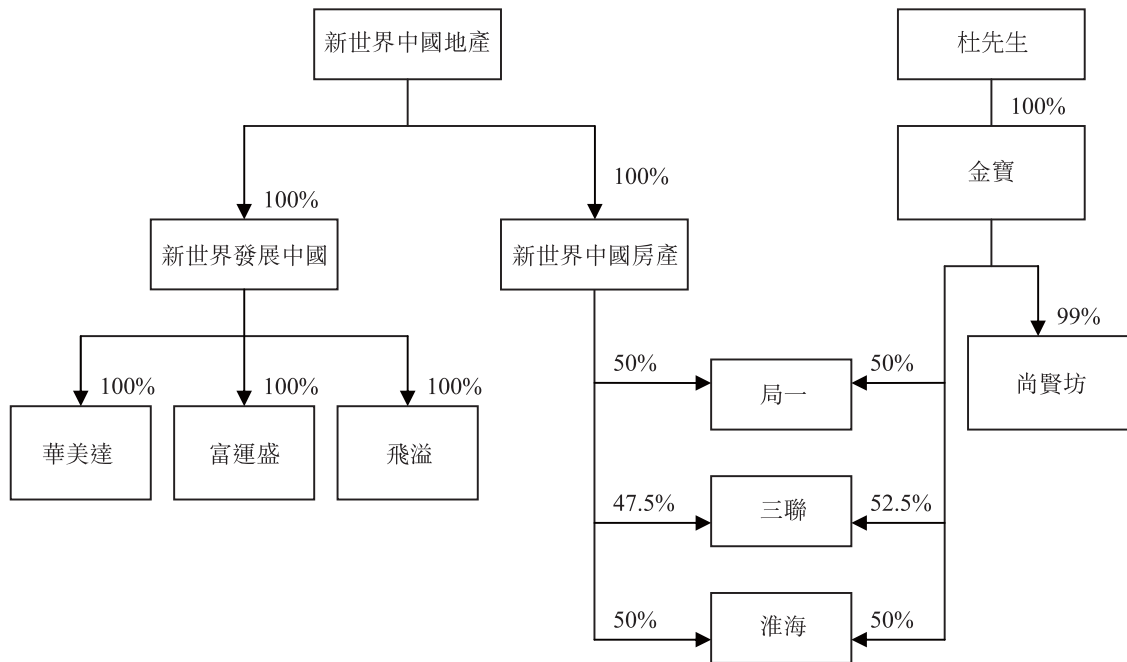
(F) 金寶已同意向新世界中國房產出售淮海權益。

該等買賣交易完成前後的應佔權益架構

該等買賣交易前



該等買賣交易後



於該等買賣交易後新世界中國地產在目標公司擁有權的影響

	於該等參與 交易完成時 應佔權益	於該等買賣 交易後 應佔權益	應佔 權益變動— 增加／(減少)	對新世界中國 地產的影響
華美達	75%	100%	25%	收購
飛溢	50%	100%	50%	收購
富運盛	40%	100%	60%	收購
淮海	44.1%	50%	5.9%	收購
尚賢坊	99%	0%	(99%)	出售
局一	70%	50%	(20%)	出售

先決條件

買賣出售權益、購買權益及華美達股東貸款的完成須待以下各項先決條件於二零零九年六月三十日或之前獲達成，方可作實，並以此為完成的條件：

- (1) 新世界中國地產及新世界中國房產已於完成時或之前根據該協議履行須由彼等各自履行的所有契諾及協議；

- (2) SEL及GCE各自已於完成時或之前根據該協議分別履行須由其履行的所有契諾及協議；
- (3) 華美達股份、飛溢股份及富運盛股份以新世界發展中國的名義登記；
- (4) 尚賢坊股權轉讓協議、局一股權轉讓協議、三聯股權轉讓協議以及淮海股權轉讓協議分別由相關各方訂立並正式簽立，並已就此向中國當局取得所有必須的批准、同意、備案及登記；
- (5) 局一及淮海的組織章程細則分別修訂至新世界中國地產及新世界中國房產滿意者，並經中國當局批准及備案；
- (6) 華美達、飛溢、富運盛或彼等各自的集團公司的任何成員公司的財務狀況、營運業績以及所有其他重大方面自該協議日期起至完成日期止期間內概無發生任何重大不利變動，或於完成日期概無任何重大不利變動存在；
- (7) 已獲得訂立及執行該協議及該協議項下擬進行的所有交易所必須的一切第三方及機關（包括聯交所及（如需要）貸款人）批准及同意；
- (8) 該協議及其項下擬進行的交易根據上市規則規定分別獲得新世界發展及新世界中國地產獨立股東在新世界發展及新世界中國地產各自的股東特別大會上批准；及
- (9) 該等參與協議各自項下規定的所有先決條件已根據該等參與協議的條款達成及符合。

新世界中國地產、新世界發展中國及／或新世界中國房產可隨時全權酌情決定以書面形式豁免上述任何條件（或其任何部分），而該等豁免可在新世界中國地產、新世界發展中國及／或新世界中國房產釐定的該等條款及條件的規限下作出。倘若該等豁免導致新世界中國地產違反上市規則或任何其他規則或法規，新世界中國地產、新世界發展中國及／或新世界中國房產不得就上文第(7)及(8)項行使該豁免權利。

倘若上述任何條件未能於二零零九年六月三十日前獲達成（或豁免），則新世界發展中國不一定要購入購買權益及轉讓華美達股東貸款，而金寶則不一定要購入出售權益，而該協議內有關買賣購買權益、出售權益及華美達股東貸款的條文將不再具有任何效力，惟因先前違反該協議而產生的申索則另作別論。

有關局一、三聯及淮海的該等買賣交易僅涉及新世界中國地產及杜先生各自於局一及淮海的應佔權益的變動。為使有關各方於局一、三聯及淮海的法定權益一致，(i)新世界中國房產、金寶及杜先生已同意訂立局一股權轉讓協議，於完成中國的相關登記手續後，局一將分別由新世界中國房產及金寶擁有及持有50%；(ii)新世界中國房產、金寶及杜先生已同意訂立三聯股權轉讓協議，於完成中國的相關登記手續後，三聯將由新世界中國房產及金寶分別擁有及持有47.5%及52.5%；及(iii)新世界中國房產、金寶及杜先生已同意訂立淮海股權轉讓協議，於完成中國的相關登記手續後，淮海將由新世界中國房產及金寶分別擁有及持有50%。

該等參與協議的終止

該等參與協議將於完成後隨即失效及終止。

代價

新世界中國地產集團就飛溢轉讓、華美達轉讓、淮海轉讓及富運盛轉讓向杜先生及／或其代名人應支付的買賣購買權益的總代價（1,034,285,003港元），將與杜先生及／或其代名人就尚賢坊轉讓及局一轉讓向新世界中國地產集團應支付的買賣出售權益的總代價（623,148,075港元）對銷。由於該等對銷的緣故，於完成時向杜先生及／或其代名人應支付的代價將為411,136,928港元，須按以下方式支付：

- (i) 簽署該協議時支付初步按金102,784,232港元，即代價的25%；
- (ii) 簽署該協議後一個月內支付進一步按金205,568,464港元，即代價的50%；及
- (iii) 於完成時支付代價餘額102,784,232港元。

買賣購買權益及出售權益的代價可按下文所述調整，惟無論如何分別不得超逾1,042,585,003港元及626,248,075港元：

- (i) 該協議訂約方須於完成日期起計30個營業日內釐定各目標公司於完成日期的NAV（「新NAV」）。
- (ii) 倘就華美達、飛溢、富運盛及淮海而言於完成日期的新NAV低於二零零八年六月三十日的經審核NAV，則SEL、GCE及金寶（視乎情況而定）須以現金向新世界發展中國及新世界中國房產（視乎情況而定）支付有關差額，惟無論如何金額不得超逾購買權益總代價的0.8%。倘就華美達、飛溢、富運盛及淮海而言於完成日期的新NAV高於二零零八年六月三十日的經審核NAV，則新世界發展中國及新世界中國房產（視乎情況而定）須以現金向SEL、GCE及金寶（視乎情況而定）支付有關餘額，惟無論如何金額不得超逾購買權益總代價的0.8%。

(iii) 倘就尚賢坊及局一而言於完成日期的新NAV低於二零零八年六月三十日的經審核NAV，則新世界中國地產及新世界中國房產（視乎情況而定）須以現金向金寶支付有關差額，惟無論如何金額不得超逾出售權益總代價的0.5%。倘就尚賢坊及局一而言於完成日期的新NAV高於二零零八年六月三十日的經審核NAV，則金寶須以現金向新世界中國地產及新世界中國房產（視乎情況而定）支付有關餘額，惟無論如何金額不得超逾出售權益總代價的0.5%。

倘若該協議於完成時或之前被終止，則杜先生或其代名人應向新世界中國地產發還新世界中國地產及／或其代名人已支付的任何款項，連同參考付款日期當日香港銀行同業拆息計算的相關利息。

代價乃參考目標公司於二零零八年六月三十日的經審核資產淨值及該等物業產生的任何重估盈餘連同有關稅項釐定。

目標公司的財務資料

以下有關目標公司的財務資料乃分別摘錄自目標公司的經審核財務報表，有關財務報表乃根據香港公認會計原則編製。

目標公司

華美達

	截至六月三十日止年度			
	二零零八年 港元	收購25%權益 的應佔部分 港元	二零零七年 港元	收購25%權益 的應佔部分 港元
除稅及非經常項目前 (虧損) / 溢利	(45,675,296)	(11,418,824)	44,195,004	11,048,751
除稅及非經常項目後 (虧損) / 溢利	(36,020,514)	(9,005,128)	46,961,782	11,740,446

華美達轉讓的代價為353,719,753港元，乃參考華美達於二零零八年六月三十日的經審核資產淨值782,690,516港元及物業產生的重估盈餘連同有關稅項釐定。根據華美達轉讓應支付的代價包括以等額現金基準轉讓華美達股東貸款的代價。

華美達的註冊及繳足股本為7,800港元。華美達的主要業務為持有上海華美達（一家於中國註冊成立的合作經營企業公司）99.81%應佔權益。上海華美達的主要業務為持有位於中國上海市長寧區定西路1555號的上海華美達廣場一部分。於該等買賣交易前，新世界中國地產擁有華美達75%股權。於完成後，新世界中國地產將擁有華美達全部權益。於完成後，華美達將繼續是新世界發展及新世界中國地產的附屬公司。

杜先生就有關權益的原收購成本約為224,395,389港元。

飛溢

	截至六月三十日止年度			
	二零零八年 港元	收購50%權益 的應佔部分 港元	二零零七年 港元	收購50%權益 的應佔部分 港元
除稅及非經常項目前溢利	216,976,186	108,488,093	23,303,463	11,651,732
除稅及非經常項目後溢利	201,757,333	100,878,666	20,050,463	10,025,232

飛溢轉讓的代價為318,777,160港元，乃參考飛溢於二零零八年六月三十日的經審核資產淨值637,554,319港元釐定。

飛溢的註冊及繳足股本為2美元。飛溢的主要業務為持有上海柏華麗大廈公寓及位於中國上海市長寧區定西路1555號的上海華美達廣場一部分。於該等買賣交易前，新世界中國地產擁有飛溢50%應佔權益。於完成後，新世界中國地產將擁有飛溢100%權益。於完成後，飛溢將會成為新世界發展及新世界中國地產的附屬公司。

杜先生就有關權益的原收購成本約為283,177,571港元。

富運盛

	截至六月三十日止年度			
	二零零八年 港元	收購60%權益 的應佔部分 港元	二零零七年 港元	收購60%權益 的應佔部分 港元
除稅及非經常項目 前／後溢利／(虧損)	(4,300,052)	(2,580,031)	3,272,117	1,963,270

富運盛轉讓的代價為195,559,653港元，乃參考富運盛於二零零八年六月三十日的經審核資產淨值180,876,370港元及物業產生的重估盈餘連同有關稅項釐定。

富運盛的註冊及繳足股本為100美元。富運盛為投資控股公司，其主要資產為持有肇慶房產及肇慶富邦的權益（兩者均由富運盛全資擁有）。肇慶房產的繳足註冊股本為13,750,000美元，主要從事開發位於中國廣東省肇慶市伴月湖旁的住宅開發項目肇慶新世界花園。肇慶富邦的繳足註冊股本為5,000,000港元，主要從事提供物業管理服務予肇慶新世界花園的物業。

於該等買賣交易前，新世界中國地產擁有富運盛40%股本權益。於完成後，新世界中國地產將擁有富運盛100%權益。於完成後，富運盛將會成為新世界發展及新世界中國地產的附屬公司。

杜先生就有關權益的原收購成本約為99,794,624港元。

淮海

	截至六月三十日止年度			
	二零零八年 港元	收購5.9%權益 的應佔部分 港元	二零零七年 港元	收購5.9%權益 的應佔部分 港元
除稅及非經常項目前溢利	665,986,433	39,293,200	375,660,378	22,163,962
除稅及非經常項目後溢利	511,072,296	30,153,265	336,188,444	19,835,118

淮海轉讓的代價為166,228,437港元，乃參考淮海於二零零八年六月三十日的經審核資產淨值2,817,431,130港元釐定。

淮海的註冊及繳足股本為108,500,000美元。淮海的主要業務為開發位於中國上海市盧灣區中山南一路的上海香港新世界大廈。有關開發已於二零零三年竣工，該物業隨後持作租賃用途。於該等買賣交易前，新世界中國地產擁有淮海（分別作為新世界發展及新世界中國地產的聯營公司入賬）44.1%應佔權益。於該等買賣交易完成後，新世界中國地產將擁有淮海50%權益，而淮海將會成為新世界發展及新世界中國地產各自的共同控制企業。

杜先生就有關權益的原收購成本約為567,000,000港元。

尚賢坊

尚賢坊於二零零八年七月十八日在中國註冊成立，其註冊股本為人民幣127,000,000元，並已獲得中國上海市盧灣區一個物業項目的開發權。於該等買賣交易前，新世界中國地產擁有尚賢坊99%應佔權益。於完成後，新世界中國地產將不再擁有尚賢坊任何權益。

尚賢坊轉讓的代價為237,957,002港元，乃參考尚賢坊於二零零八年六月三十日的經審核資產淨值198,418,916港元及物業產生的重估盈餘連同有關稅項釐定。

出售尚賢坊99%權益的預期收益約為39,500,000港元。

新世界中國地產就尚賢坊全部權益的原收購成本為198,000,000港元。約39,500,000港元的預期收益相當於尚賢坊的物業項目於二零零八年六月三十日的經調整重估盈餘金額（已按物業項目重估盈餘的稅項作出調整）。

局一

	截至六月三十日止年度			
	二零零八年 港元	出售20%權益 的應佔部分 港元	二零零七年 港元	出售20%權益 的應佔部分 港元
除稅及非經常項目 前／後虧損	43,905,887	8,781,177	1,716,466	343,293

局一轉讓的代價為385,191,073港元，乃參考局一於二零零八年六月三十日的經審核資產淨值793,589,372港元及物業產生的重估盈餘連同有關稅項釐定。

局一的註冊及繳足股本為人民幣765,000,000元。局一的主要業務為開發位於中國上海市盧灣區和上海香港新世界花園。於該等買賣交易前，新世界中國地產擁有局一70%應佔權益。於完成後，新世界中國地產將擁有局一50%權益。於完成後，局一將會成為新世界發展及新世界中國地產的共同控制企業。

出售局一20%股權的預期收益約為226,400,000港元。約226,400,000港元的預期收益相當於局一的物業項目於二零零八年六月三十日的經調整重估盈餘金額（已按物業項目重估盈餘的稅項作出調整），並參考於局一的20%股權的減少。

訂立該等參與協議及該協議的理由及裨益

新世界發展及新世界中國地產各自的董事會認為，執行該協議將會使新世界中國地產能夠收購華美達、飛溢及富運盛的全部控制權，從而增加其分別於上海華美達廣場、上海柏華麗大廈公寓及肇慶新世界花園的權益。由於華美達、飛溢及淮海持有的物業項目為已落成，收購該等物業項目的進一步權益將帶來穩定的收入及毋須為該等物業發展項目進一步投入資金，對新世界中國地產有利。同時預期於完成後，新世界中國地產及杜先生於淮海持有的股權架構將會得到精簡，而管理富運盛的效率則會有所提升。

該協議亦精簡新世界中國地產及杜先生於局一持有的股權架構，並使新世界中國地產能夠出售其於尚賢坊的權益。由於局一進行的物業開發項目資金需求龐大，現時信貸緊縮及股票市場的不利環境有礙籌集資金活動，出售局一20%權益會減輕新世界中國地產對該物業項目所需資金的負擔，同時可保留於局一的50%重大權益，讓新世界中國地產繼續受惠於該物業項目的未來前景，對新世界中國地產有利。而出售尚賢坊全部股權亦符合新世界中國地產的利益，皆因解決重置地盤上現有居民的時間難以預料。

該協議及該等參與協議的條款乃經訂約方公平磋商後釐定，反映一般商業條款。新世界發展及新世界中國地產各自的董事（包括獨立非執行董事）分別認為，該協議及該等參與協議的條款乃屬公平合理，並分別符合新世界發展及新世界中國地產及彼等各自的股東的整體利益。

上市規則的含義

杜先生是新世界中國地產的執行董事、新世界發展及新世界中國地產的若干附屬公司的董事，及新世界發展及新世界中國地產若干附屬公司的多個公司主要股東的實益擁有人。杜先生是拿督鄭裕彤博士（新世界發展的董事）的女婿、鄭家純博士（新世界發展及新世界中國地產的董事）的妹倩、鄭家成先生（新世界發展及新世界中國地產的董事）的姐夫，及鄭志剛先生（新世界發展及新世界中國地產的董事）的姑丈。鑑於上述情況，杜先生為新世界中國地產的關連人士。於該協議日期及該等參與協議日期，SEL、GCE及金寶由杜先生全資擁有，故根據上市規則，該等公司為新世界中國地產關連人士的聯繫人。新世界發展中國及新世界中國房產於該協議日期及該等參與協議日期為新世界中國地產的全資附屬公司。因此，根據上市規則，訂立該協議及該等參與協議構成新世界中國地產的關連交易。

於本公告日期，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。因此，根據上市規則，訂立該協議及該等參與協議亦構成新世界發展的關連交易。

由於新世界中國地產根據上市規則第14.07條就該協議及該等參與協議計算的一個或以上有關百分比率超過2.5%，故該協議及該等參與協議項下擬進行的該等交易須遵守上市規則申報及公告規定及取得新世界中國地產獨立股東批准的規定。此外，按照適用的百分比率，根據上市規則第14.08條，該等交易亦構成新世界中國地產的須予披露交易。

由於新世界發展根據上市規則第14.07條就該協議計算的一個或以上有關百分比率超過2.5%，故該等買賣交易須遵守上市規則申報及公告規定及取得新世界發展獨立股東批准的規定。

該協議及該等參與協議的詳情將會根據上市規則第14A.45條的規定，載於新世界發展及新世界中國地產各自的下一份年報及賬目內。

杜先生及其聯繫人以及任何參與該協議及該等參與協議或於該協議及該等參與協議擁有權益的人士將於新世界中國地產的股東特別大會上就批准該協議及該等參與協議的決議案放棄投票，而有關決議案將根據上市規則以投票方式表決。

杜先生及其聯繫人以及任何參與該協議或於該協議擁有權益的人士將於新世界發展的股東特別大會上就批准該協議的決議案放棄投票，而有關決議案將根據上市規則以投票方式表決。

獨立董事委員會及獨立財務顧問

新世界中國地產已委任獨立董事委員會，以就該協議及該等參與協議的條款向新世界中國地產的獨立股東提供意見。聯昌國際證券（香港）有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就該協議及該等參與協議的條款向新世界中國地產的獨立董事委員會及新世界中國地產的獨立股東提供意見。

新世界發展已委任獨立董事委員會，以就該協議的條款向新世界發展的獨立股東提供意見。聯昌國際證券（香港）有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就該協議的條款向新世界發展的獨立董事委員會及新世界發展的獨立股東提供意見。

寄發通函

載有該協議及該等參與協議詳情、新世界中國地產的獨立董事委員會函件、獨立財務顧問致新世界中國地產的獨立董事委員會及新世界中國地產的獨立股東的意見函件的通函連同召開股東特別大會的通告，將會在實際可行的情況下盡快寄發予新世界中國地產的股東。

載有該協議詳情、新世界發展的獨立董事委員會函件、獨立財務顧問致新世界發展的獨立董事委員會及新世界發展的獨立股東的意見函件的通函連同召開股東特別大會的通告，將會在實際可行的情況下盡快寄發予新世界發展的股東。

一般資料

新世界發展的核心業務包括物業、基建、酒店經營、百貨業務、服務及電訊和科技等領域。

新世界中國地產則主要在中國從事物業發展、與物業相關的投資以及租務及酒店營運。

新世界發展中國、新世界中國房產、GCE、SEL及金寶各自的主要業務均為投資控股。

釋義

「該協議」	指	新世界中國地產、新世界發展中國、新世界中國房產、杜先生、SEL、GCE及金寶，就華美達、飛溢、富運盛、尚賢坊、局一、三聯及淮海，而於二零零八年十二月三日訂立的買賣協議
「聯繫人」	指	上市規則賦予的涵義
「完成」	指	該協議根據其條文完成
「關連人士」	指	上市規則賦予的涵義
「股東特別大會」	指	新世界發展及新世界中國地產（視乎情況而定）為考慮及酌情批准該協議而召開的股東特別大會
「飛溢」	指	飛溢房產有限公司，一家於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司
「飛溢股份」	指	飛溢的一(1)股每股面值1.00美元的股份，相當於其已發行股本50%權益
「飛溢轉讓」	指	根據該協議，由GCE向新世界發展中國轉讓飛溢股份一事
「首份協議」	指	新世界中國地產、新世界發展中國及杜先生就局一、三聯及淮海而於二零零八年六月十八日訂立的重組協議
「首次重組」	指	根據首份協議，局一、三聯及淮海進行重組
「富運盛」	指	富運盛國際有限公司，一家於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司
「富運盛股份」	指	富運盛的60股每股面值1.00美元的股份，相當於其已發行股本60%權益
「富運盛轉讓」	指	根據該協議，由SEL向新世界發展中國轉讓富運盛股份一事
「GCE」	指	Grand China Enterprises Limited，一家於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司
「金寶」	指	金寶投資有限公司，一家於香港註冊成立的公司，由杜先生全資擁有，主要從事投資控股業務
「港元」	指	港元，香港法定貨幣

「香港」	指	中國香港特別行政區
「淮海」	指	上海新世界淮海物業發展有限公司，一家於中國成立的外商獨資企業
「淮海股權轉讓協議」	指	新世界中國房產、金寶與杜先生將予訂立的股權轉讓協議，據此，新世界中國房產將會轉讓淮海的50%法定權益予金寶
「淮海權益」	指	淮海5.9%應佔權益
「淮海轉讓」	指	根據該協議，由金寶向新世界中國房產轉讓淮海權益一事
「局一」	指	上海局一房地產發展有限公司，一家於中國成立的外商獨資企業
「局一股權轉讓協議」	指	新世界中國房產、金寶與杜先生將予訂立的股權轉讓協議，據此，新世界中國房產將會轉讓局一的50%法定權益予金寶
「局一權益」	指	局一20%應佔權益
「局一轉讓」	指	根據該協議，由新世界中國房產向金寶轉讓局一權益一事
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「杜先生」	指	杜惠愷先生，是新世界中國地產的執行董事、新世界發展及新世界中國地產的若干附屬公司的董事，及新世界發展及新世界中國地產若干附屬公司的多名公司主要股東的實益擁有人。杜先生是拿督鄭裕彤博士（新世界發展的董事）的女婿、鄭家純博士（新世界發展及新世界中國地產的董事）的妹倩、鄭家成先生（新世界發展及新世界中國地產的董事）的姐夫，及鄭志剛先生（新世界發展及新世界中國地產的董事）的姑丈
「NAV」	指	經計及物業產生的任何重估盈餘連同有關稅項後的資產淨值
「新世界中國地產」	指	新世界中國地產有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：917）
「新世界中國房產」	指	新世界中國房產有限公司，一家在香港註冊成立的公司，現時由新世界中國地產全資擁有

「新世界中國房產協議」	指	新世界中國房產與深圳公司可能訂立的股權轉讓協議，據此，新世界中國房產同意把局一、三聯及淮海的全部股權出售予深圳公司
「新世界中國房產股東協議」	指	新世界中國地產、金寶與新世界中國房產於二零零八年六月十八日就新世界中國房產訂立的股東協議
「新世界發展」	指	新世界發展有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：17）
「新世界發展中國」	指	新世界發展（中國）有限公司，一家在香港註冊成立的公司，由新世界中國地產全資擁有
「該等參與協議」	指	新世界中國地產、新世界發展中國、金寶與杜先生於二零零八年十二月三日就金寶於局一、三聯及淮海的參與而訂立的三份參與協議
「該等參與交易」	指	該等參與協議項下擬進行的交易
「中國」	指	中華人民共和國（就本公告而言，不包括香港、台灣及中國澳門特別行政區）
「購買權益」	指	根據該協議，華美達轉讓、飛溢轉讓、富運盛轉讓及淮海轉讓項下將予轉讓的股份及權益
「華美達」	指	華美達物業有限公司，一家於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司
「華美達股東貸款」	指	欠負SEL的華美達尚未償還股東貸款，於二零零八年六月三十日為數224,393,439港元
「華美達股份」	指	華美達的250股每股面值1.00美元的已發行股份，相當於其已發行股本25%權益
「華美達轉讓」	指	根據該協議，由SEL向新世界發展中國轉讓華美達股份及轉讓華美達股東貸款一事
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「該等買賣交易」	指	該協議項下擬進行的有關收購及出售目標公司的交易

「出售權益」	指	根據該協議，尚賢坊轉讓項下將予轉讓的尚賢坊股權，及局一轉讓項下將予轉讓的局一權益
「SEL」	指	Stanley Enterprises Limited，一家於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司
「上海華美達」	指	上海華美達廣場有限公司，一家於中國成立的合作經營企業公司，由華美達及獨立的中國合營方分別擁有99.81%及0.19%
「尚賢坊」	指	上海新尚賢坊房地產發展有限公司，一家於中國成立的中外合資經營企業，由新世界中國地產及獨立的中國合營方分別持有99%及1%
「尚賢坊股權」	指	尚賢坊的99%股權
「尚賢坊股權轉讓協議」	指	新世界中國地產、金寶與杜先生將予訂立的股權轉讓協議，據此，新世界中國地產將會出售尚賢坊股權予金寶
「尚賢坊轉讓」	指	根據該協議，由新世界中國地產向金寶轉讓尚賢坊股權一事
「深圳公司」	指	其股份於深圳證券交易所上市的一家公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	上市規則賦予的涵義
「目標公司」	指	根據該協議，華美達、飛溢、富運盛、尚賢坊、局一及淮海
「該等交易」	指	該等參與交易及該等買賣交易
「三聯」	指	上海三聯物業發展有限公司，一家於中國成立的外商獨資企業
「三聯股權轉讓協議」	指	新世界中國房產、金寶與杜先生將予訂立的股權轉讓協議，據此，新世界中國房產將轉讓三聯的52.5%法定權益予金寶
「美元」	指	美元，美國法定貨幣

「肇慶富邦」	指	肇慶富邦物業管理有限公司，一家於中國成立的外商獨資企業，由富運盛全資擁有
「肇慶房產」	指	肇慶新世界房產發展有限公司，一家於中國成立的外商獨資企業，由富運盛全資擁有
「%」	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，二零零八年十二月三日

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)三位非執行董事，分別為鄭家成先生、周桂昌先生及梁祥彪先生；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）、何厚浚先生及李聯偉先生。

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。

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