

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引致之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：0017)

 **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)

## 關連交易

### 涉及收購廣州榮和房地產有限公司 50%股權

新世界發展和新世界中國地產各自之董事會公佈，新世界中國地產(為新世界發展之附屬公司)之間接全資附屬公司富康與立泰及廣州勝賢訂立協議，以代價人民幣100,000,000元(相等於96,153,846港元)購入廣州榮和50%權益。

立泰由新世界中國地產之非執行董事符史聖先生之兄弟符史賢先生實益擁有。因此，根據上市規則之定義，立泰被視為新世界中國地產之關連人士之聯繫人士。因此，協議構成新世界中國地產之一項關連交易。於本公佈日期，新世界發展持有新世界中國地產已發行股本約71%之應佔權益，協議亦構成新世界發展之一項關連交易。

由於上市規則第14A.10條所界定之各相關百份比比率均低於2.5%，故交易僅須遵守上市規則第14A.45條及14A.47條所載之呈報及公佈規定，並根據上市規則獲豁免取得獨立股東之批准。

### 日期為二零零五年十二月二十三日之協議

#### 訂約方：

買方： 富康，一間於英屬維爾京群島註冊成立之公司，為新世界中國地產之間接全資附屬公司。

賣方： 立泰，為一間於香港註冊成立之投資控股公司。立泰為出售權益之實益及註冊擁有人。

其他訂約方：廣州勝賢

#### 收購事項

根據協議，富康已同意購入，而立泰已同意出售，廣州榮和50%股權之出售權益。

## 廣州榮和

廣州榮和為根據中國法律註冊成立之中外合作合營企業，註冊股本為人民幣93,330,000元（相等於約89,740,385港元），註冊股本經已繳足。於協議日期，廣州榮和由立泰及廣州勝賢實益擁有95%及5%權益。立泰由符史賢先生實益擁有，而廣州勝賢則由符史賢先生及符史聖先生各實益擁有50%權益。於協議完成後，廣州榮和將由富康、立泰及廣州勝賢分別擁有50%、45%及5%權益。

廣州榮和之主要資產為持有一幅面積為268,474.83平方米之土地之發展權。根據廣州市增城縣國土局與廣州榮和於一九九三年一月十七日訂立之土地使用權出讓合同，該幅土地之土地使用權已同意由一九九三年二月十日起至二零六二年二月九日（首尾兩天包括在內）授予廣州榮和，為期70年。該幅土地目前尚未開發。

廣州榮和於二零零四年十二月三十一日之經審核資產淨值為人民幣93,330,000元（相等於約89,740,385港元）。廣州榮和於截至二零零四年十二月三十一日止兩個財政年度並無賺取任何溢利或錄得任何虧損。

## 代價及付款

富康根據協議向立泰收購出售權益之應付代價為人民幣100,000,000元（相等於約96,153,846港元），並將由富康按下列形式支付：

- (a) 由簽訂協議之日起計三個工作天內支付人民幣60,000,000元；
- (b) 由廣州榮和獲得有關轉讓出售權益予富康之所需政府批覆以及反映其股權變動之新批准證書及營業執照之日起計三個工作天內支付人民幣10,000,000元；
- (c) 由廣州榮和獲得有關土地之國有土地使用權證之日起計三個工作天內支付人民幣10,000,000元；
- (d) 由廣州榮和獲得建設用地規劃許可證及項目規劃設計方案之政府批覆起計三個工作天內支付人民幣20,000,000元。

代價乃參考獨立估值師卓德測計師行有限公司於二零零五年十二月十六日就土地進行之估值人民幣205,300,000元而釐定。根據本協議富康應付之代價將由新世界中國地產之內部資源撥付。

廣州榮和之原土地收購價（包括地價人民幣40,271,200元）為約人民幣109,823,669元，其中人民幣25,295,669元須於二零零六年六月底前支付。

## 協議之完成

協議將於完成轉讓出售權益之註冊程序後方為完成。廣州榮和將於協議完成時列作新世界中國地產之共同控制公司。

## 契諾

協議規定，倘廣州榮和未能於簽署協議後六個月內獲得有關開發土地之政府批覆，或於簽署協議後一年內未能獲得建設用地規劃許可證，則協議將予終止，而立泰將隨後盡快從富康購回出售權益，並向富康退還根據協議而支付之分期付款，利息按中國人民銀行當時公佈之借貸利率計算。倘出現有關購回，新世界發展及新世界中國地產將遵守上市規則之所有有關規定，並屆時就此作進一步公佈。

## 協議之其他主要條款

### 董事會代表

廣州榮和之董事會由9名董事組成，其中5位由富康提名，而4名由立泰提名。廣州榮和董事會之主席及副主席分別由富康及立泰提名。

### 溢利攤分

富康有權獲取廣州榮和首人民幣100,000,000元之可分派溢利。立泰與廣州勝賢將有權在可分派溢利超逾人民幣100,000,000元時，獲取最高達人民幣100,000,000元之可分派溢利。而廣州榮和超逾人民幣200,000,000元之可分派溢利的部份或任何虧損，將按富康、立泰及廣州勝賢各自於廣州榮和之股權比例而攤分。

### 項目融資

立泰與富康承諾於取得建設用地規劃許可證後各自向廣州榮和提供人民幣20,000,000元之股東貸款。該筆股東貸款初步為期三年，可於到期時續訂，並將按中國人民銀行就三年期貸款所公佈之利率計息。任何續訂之股東貸款將由廣州榮和董事會經參考資本市場之情況後釐定之利率計息。

## 交易之理由

新世界發展之主要業務包括物業、基建、服務、電訊及科技。新世界中國地產主要在中國從事物業發展及物業相關投資。

新世界發展及新世界中國地產之董事(包括獨立非執行董事)經考慮土地位處交通便利之廣州東部，四周環境理想，認為收購出售權益為購入該土地之權益之良好投資機會。各董事會目前之意向為將土地發展成高尚住宅區，由豪華別墅組成，作為出售及投資用途。新世界發展及新世界中國地產之董事認為收購將使新世界中國地產掌握市場對華南地區高尚住宅物業之需求。

協議之條款由富康及立泰參考土地之獨立專業估值而按公平磋商原則而釐訂。新世界發展及新世界中國地產之董事(包括獨立非執行董事)認為協議屬一般商業條款，對各自之公司及股東而言屬公平合理，而協議乃符合新世界發展及新世界中國地產之利益。

## 一般事項

立泰由新世界中國地產之非執行董事符史聖先生之兄弟符史賢先生實益擁有。因此，根據上市規則之定義，立泰被視為新世界中國地產之關連人士之聯繫人士。因此，根據上市規則，協議構成新世界中國地產之一項關連交易。於本公佈日期，新世界發展持有新世界中國地產已發行股本約71%之應佔權益，協議根據上市規則亦構成新世界發展之關連交易。由於上市規則第14A.10條所界定之各相關百分比比率均低於2.5%，故交易僅須遵守上市規則第14A.45條及14A.47條所載之呈報及公佈規定，並根據上市規則獲豁免取得獨立股東之批准。

## 本公佈所使用詞彙

除文義另有所指外，本公佈所使用詞彙具下列涵義：

「協議」	指	由立泰、富康和廣州勝賢就有關立泰轉讓出售權益予富康而於二零零五年十二月二十三日訂立之協議。
「富康」	指	富康投資有限公司，一間於英屬維爾京群島註冊成立之公司，為新世界中國地產之間接全資附屬公司。
「廣州勝賢」	指	廣州勝賢投資有限公司，一間於中國註冊成立之公司，為廣州榮和5%權益之實益擁有人。廣州勝賢由符史賢先生及符史聖先生分別擁有50%權益。
「廣州榮和」	指	廣州榮和房地產有限公司，一間於中國註冊成立之公司。
「土地」	指	該塊位於中國廣東省增城市新塘鎮新墩村及南安村陳家林地段之土地。
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則。
「新世界中國地產」	指	新世界中國地產有限公司，一間於開曼群島註冊成立之公司，其股份在香港聯合交易所有限公司上市。
「新世界發展」	指	新世界發展有限公司，一間於香港註冊成立之公司，其股份在香港聯合交易所有限公司上市。
「中國」	指	中華人民共和國。
「出售權益」	指	於廣州榮和之50%股權。

「立泰」 指 立泰地產有限公司，一間於香港註冊成立之公司，於協議日期，為廣州榮和95%權益之實益及註冊擁有人。立泰由新世界中國地產之非執行董事符史聖先生之兄弟符史賢先生實益擁有。

「%」 指 百份比

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**  
**周宇俊**  
公司秘書

香港，二零零五年十二月二十三日

於本公佈日期，(a)新世界發展之執行董事為拿督鄭裕彤博士、鄭家純博士、冼為堅博士、梁仲豪先生及梁志堅先生；(b)新世界發展之非執行董事為鄭裕培先生、鄭家成先生、周桂昌先生、何厚浹先生及梁祥彪先生；及(c)新世界發展之獨立非執行董事為沈弼勳爵、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)及李聯偉先生。

於本公佈日期，(a)新世界中國地產之執行董事為鄭家純博士、杜惠愷先生、鄭家成先生、梁志堅先生、周桂昌先生、周宇俊先生及方承光先生；(b)新世界中國地產之非執行董事為符史聖先生；及(c)新世界中國地產之獨立非執行董事為鄭維志先生、田北俊先生及李聯偉先生。

就本公佈而言，人民幣與港元之概約匯率為人民幣1.04元=1.00港元。

請同時參閱本公佈於香港經濟日報刊登的內容。