

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份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。



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)

關連交易

1. 收購貝思有限公司 40%權益
2. 收購寶偉有限公司 40%權益
3. 收購利維投資物業

於 2009 年 3 月 10 日，本公司一家全資附屬公司 Prosperity Developments (a) 與嘉域企業訂立貝思收購協議，按總代價 10,605,000 港元向嘉域企業收購貝思待售股份（相當於貝思有限公司已發行股本的 40%）及受讓貝思待售貸款及(b)與嘉域企業訂立寶偉收購協議，按總代價 19,395,000 港元向嘉域企業收購寶偉待售股份（相當於寶偉有限公司已發行股本的 40%）及受讓寶偉待售貸款。

於 2009 年 3 月 10 日，本公司的非全資附屬公司 Ease Kind 與利維投資訂立該等物業收購協議，按總代價 15,000,000 港元收購該等利維投資物業。

嘉域企業及利維投資由本集團若干附屬公司的主要股東兼新創建集團有限公司（本公司的非全資附屬公司）一名董事的表兄鍾醫生擁有不少於 30%。因此，根據上市規則，嘉域企業及利維投資為本公司的關連人士，而根據上市規則，該等收購協議項下擬進行的收購構成本公司的關連交易。由於該等收購協議項下擬進行的交易的適用百分比率合共超逾 0.1%但低於 2.5%，故該等交易僅須遵守上市規則第 14A 章項下的申報及公告規定，而獲豁免遵守獨立股東批准規定。

貝思收購協議

日期

2009 年 3 月 10 日

訂約方

賣方： 嘉域企業，鍾醫生擁有不少於 30% 權益的一家公司

買方： Prosperity Developments，本公司一家全資附屬公司

將予收購的資產

在貝思收購協議的條款及條件的規限下，Prosperity Developments 同意：

- (a) 收購貝思待售股份（相當於貝思有限公司已發行股本的 40%）；及
- (b) 受讓貝思待售貸款中的一切利益及權益。

代價

收購貝思待售股份及貝思待售貸款的總代價為 10,605,000 港元（或會進行下文所述的調整），須由 Prosperity Developments 按以下方式向嘉域企業以現金支付：

- (a) 於簽訂貝思收購協議時支付一筆 2,121,000 港元的按金，即貝思代價的 20%；及
- (b) 貝思代價的餘額（可予調整）將於貝思收購協議的完成日期支付。

於釐定貝思代價時，訂約方已計及於 2008 年 10 月 28 日的貝思待售貸款金額。倘若於 2008 年 10 月 29 日起至貝思收購協議完成日期止期間，嘉域企業向貝思有限公司墊付進一步股東貸款，則貝思代價將可藉增加相當於嘉域企業上述所作的額外墊付金額予以調整。根據貝思收購協議，額外墊付金額無論如何不得超過 1,000,000 港元。

貝思代價乃由貝思收購協議訂約方計及獨立專業估值師於 2009 年 1 月 31 日就桂芳街物業編製的估值、載於共同發展協議內的貝思有限公司及寶偉有限公司於桂芳街物業的比例權益及於物業所在樓宇拆卸前貝思物業及寶偉物業的建築面積比率後，經公平磋商釐定。貝思代價將由本公司內部資源撥付。

完成

貝思收購協議的完成將於 2009 年 7 月 10 日或貝思收購協議訂約方書面協定的該等其他日期作實。嘉域企業可通過給予 Prosperity Developments 不少於 14 天的事先通知，將貝思收購協議的完成日期予以提前。

倘若貝思收購協議的完成日期由嘉域企業予以提前，則貝思代價將扣減按以下程式計算的一筆款項：

$$\text{貝思代價餘額} \times \frac{\text{提前完成日期與貝思完成日期之間相差的日數（首尾兩日包括在內）}}{365} \times 4\%$$

寶偉收購協議

日期

2009年3月10日

訂約方

賣方： 嘉域企業

買方： Prosperity Developments

將予收購的資產

在寶偉收購協議的條款及條件的規限下，Prosperity Developments 同意：

- (a) 收購寶偉待售股份（相當於寶偉有限公司已發行股本的 40%）；及
- (b) 受讓寶偉待售貸款中的一切利益及權益。

代價

收購寶偉待售股份及寶偉待售貸款的總代價為 19,395,000 港元（或會進行下文所述的調整），須由 Prosperity Developments 按以下方式向嘉域企業以現金支付：

- (a) 於簽訂寶偉收購協議時支付一筆 3,879,000 港元的按金，即寶偉代價的 20%；及
- (b) 寶偉代價的餘額（可予調整）將於寶偉收購協議的完成日期支付。

於釐定寶偉代價時，訂約方已計及於 2008 年 10 月 28 日的寶偉待售貸款金額。倘若於 2008 年 10 月 29 日起至寶偉收購協議完成日期止期間，嘉域企業向寶偉有限公司墊付進一步股東貸款，則寶偉代價將可藉增加相當於嘉域企業上述所作的額外墊付金額予以調整。根據寶偉收購協議，額外墊付金額無論如何不得超過 1,000,000 港元。

寶偉代價乃由寶偉收購協議訂約方計及獨立估值師於 2009 年 1 月 31 日就桂芳街物業編製的估值、載於共同發展協議內的貝思有限公司及寶偉有限公司於桂芳街物業的比例權益及於物業所在樓宇拆卸前貝思物業及寶偉物業的建築面積比率後，經公平磋商釐定。寶偉代價將由本公司內部資源撥付。

完成

寶偉收購協議的完成將於 2009 年 7 月 10 日或寶偉收購協議訂約方書面協定的該等其他日期作實。嘉域企業可通過給予 Prosperity Developments 不少於 14 天的事先通知，將寶偉收購協議的完成日期予以提前。

倘若寶偉收購協議的完成日期由嘉域企業予以提前，則寶偉代價將扣減按以下程式計算的一筆款項：

$$\text{寶偉代價餘額} \times \frac{\text{提前完成日期與寶偉完成日期之間相差的日數（首尾兩日包括在內）}}{365} \times 4\%$$

該等物業收購協議

日期

2009 年 3 月 10 日

訂約方

賣方： 利維投資，鍾醫生擁有不少於 30% 權益的一家公司

買方： Ease Kind, 為本公司的非全資附屬公司新創建集團有限公司的一家間接全資附屬公司

將予收購的資產

Ease Kind 同意向利維投資 (i)根據首份物業收購協議的條款及條件，收購首項利維投資物業及(ii) 根據第二份物業收購協議的條款及條件，收購第二項利維投資物業。

該等利維投資物業位於香港跑馬地桂芳街 4 號，包括一幢於 1950 年代落成的 6 層高住宅樓宇的地下、五樓以及天台。該等利維投資物業目前為空置。

根據由一家香港獨立估值師編製日期為 2009 年 1 月 31 日的估值報告，首項利維投資物業以

及第二項利維投資物業於報告日期的市值分別為 9,500,000 港元以及 5,500,000 港元。該等利維投資物業由利維投資於 1993 年按總代價約 2,100,000 港元收購。

代價

收購首項利維投資物業的代價為 9,500,000 港元（或會進行下文所述的調整），須由 Ease Kind 按以下方式向利維投資以現金支付：

- (a) 於簽訂首份物業收購協議時支付一筆 1,900,000 港元的按金，即代價的 20%；及
- (b) 代價的餘額將於首份物業收購協議的完成日期支付。

第二項利維投資物業的代價為 5,500,000 港元（或會進行下文所述的調整），須由 Ease Kind 按以下方式向利維投資以現金支付：

- (a) 於簽訂第二份物業收購協議時支付一筆 1,100,000 港元的按金，即代價的 20%；及
- (b) 代價的餘額將於第二份物業收購協議的完成日期支付。

利維投資物業的代價乃由 Ease Kind 及利維投資按上述利維投資物業的估值經公平磋商釐定，並將由本公司內部資源撥付。

完成

該等物業收購協議的完成將於 2009 年 7 月 10 日或之前作實。利維投資可通過給予 Ease Kind 不少於 14 天的事先通知，將該等物業收購協議的完成日期予以提前。

倘若首份物業收購協議及／或第二份物業收購協議的完成日期由利維投資予以提前，則相關協議項下的代價將扣減按以下程式計算的款項：

$$\text{代價餘額} \quad \times \quad \frac{\text{提前完成日期與物業完成日期之間}}{\text{365}} \quad \times 4\%$$

相差的日數（首尾兩日包括在內）

於該等物業收購協議完成後，Ease Kind 將擁有香港跑馬地桂芳街 3、4（二樓除外）、5（二樓除外）及 6 號。

有關貝思有限公司及寶偉有限公司的資料

貝思有限公司

貝思有限公司於香港註冊成立，由 Prosperity Developments、建協投資有限公司（本公司擁有 59% 的公司）及嘉域企業分別擁有 40%、20% 及 40%。貝思有限公司的主要業務為持有貝思物業作重新發展用途。貝思物業所在樓宇已被拆卸，而貝思物業所處地盤現為空置。

貝思有限公司截至 2007 年及 2008 年 6 月 30 日止兩個年度的除稅前及除稅後（虧損）／溢利如下：

	經審核 截至 2007 年 6 月 30 日止年度 千港元	經審核 截至 2008 年 6 月 30 日止年度 千港元
除稅前及除稅後（虧損）／溢利	(17.5)	68.1

貝思有限公司於 2008 年 6 月 30 日的經審核負債淨額及經審核資產總值分別為 1,397,632 港元及 12,332,136 港元。貝思待售股份於 1993 年由嘉域企業按面值 40 港元收購。

貝思有限公司目前為本公司擁有 51.8% 的附屬公司，將於貝思收購協議完成後成為本公司擁有 91.8% 的附屬公司。

寶偉有限公司

寶偉有限公司於香港註冊成立，由 Prosperity Developments、協興項目投資有限公司（本公司擁有 59% 的公司）及嘉域企業分別擁有 40%、20% 及 40%。寶偉有限公司的主要業務為持有寶偉物業作重新發展用途。寶偉物業所在樓宇已被拆卸，而寶偉物業所處地盤現為空置。

寶偉有限公司截至 2007 年及 2008 年 6 月 30 日止兩個年度的除稅前及除稅後虧損如下：

	經審核 截至 2007 年 6 月 30 日止年度 千港元	經審核 截至 2008 年 6 月 30 日止年度 千港元
除稅前及除稅後虧損	378.1	33.5

寶偉有限公司於 2008 年 6 月 30 日的經審核負債淨額及經審核資產總值分別為 2,086,721 港元及 23,924,077 港元。寶偉待售股份於 1995 年由嘉域企業按面值 4 港元收購。

寶偉有限公司目前為本公司擁有 51.8% 的附屬公司，將於寶偉收購協議完成後成為本公司擁有 91.8% 的附屬公司。

貝思有限公司及寶偉有限公司共同擁有桂芳街 7-9 號全部。桂芳街 10 號由東華三院擁有。根據貝思有限公司、寶偉有限公司及東華三院訂立的共同發展協議，協議訂約方同意共同發展桂芳街物業為附設配套設施的住宅發展項目，而於達成協議所載若干條件後，訂約方將會訂立交換契據統一桂芳街物業的業權，及一份為分割單位予貝思有限公司、寶偉有限公司及東華三院的協議，致使桂芳街物業由貝思有限公司及寶偉有限公司持有 72.54% 以及由東華三院持有 27.46%。於本公告日，桂芳街物業現為空置地盤。

根據由香港的獨立估值師編製日期為 2009 年 1 月 31 日的估值報告，桂芳街物業於該報告日期的市值為 103.5 百萬港元。桂芳街物業於估值報告日期為空置地盤。

該等交易的理由及裨益

董事（包括獨立非執行董事）認為此乃收購桂芳街項目全部控制權的機會，並將會擴闊本公司及股東整體的資產及盈利基礎，對本公司及其股東整體有利。

董事（包括獨立非執行董事）認為該等收購協議的條款屬公平合理、乃按正常商業條款訂立並符合本公司及本公司股東整體利益。

關連交易

嘉域企業及利維投資由本集團若干附屬公司的主要股東兼新創建集團有限公司（本公司的非全資附屬公司）一名董事的表兄鍾醫生擁有不少於 30%。因此，根據上市規則，嘉域企業及利維投資為本公司的關連人士，而根據上市規則，該等收購協議項下擬進行的收購構成本公司的關連交易。由於該等收購協議項下擬進行的交易的適用百分比率合共超逾 0.1% 但低於 2.5%，故該等交易僅須遵守上市規則第 14A 章項下的申報及公告規定，而獲豁免遵守獨立股東批准規定。

一般資料

本集團的核心業務包括物業、基建、酒店經營、百貨店營運、服務及電訊和科技等領域。

嘉域企業的主要業務為投資業務。

利維投資的主要業務為投資業務。

釋義

除文義另有所指外，本公告所用詞彙均具有下列涵義：

「該等收購協議」	指	貝思收購協議、寶偉收購協議及該等物業收購協議
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	新世界發展有限公司，一家在香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：17)
「董事」	指	本公司董事
「鍾醫生」	指	鍾立正醫生
「Ease Kind」	指	Ease Kind Development Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的公司，為新創建集團有限公司的一家全資附屬公司
「首項利維投資物業」	指	香港跑馬地桂芳街 4 號地下
「首份物業收購協議」	指	利維投資與 Ease Kind 就買賣首項利維投資物業於 2009 年 3 月 10 日訂立的買賣協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「共同發展協議」	指	寶偉有限公司、貝思有限公司及東華三院就共同發展桂芳街物業於 2008 年 8 月 21 日訂立的共同發展協議
「嘉域企業」	指	嘉域企業有限公司，一家於香港註冊成立的公司，由鍾醫生擁有不少於 30% 的權益

「桂芳街物業」	指	香港跑馬地桂芳街 7-10 號
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「利維投資」	指	利維投資有限公司，一家於香港註冊成立的公司，由鍾醫生擁有不少於 30% 的權益
「利維投資物業」	指	首項利維投資物業及第二項利維投資物業
「貝思收購協議」	指	嘉域企業與 Prosperity Developments 就買賣貝思待售股份及貝思待售貸款於 2009 年 3 月 10 日訂立的買賣協議
「貝思完成日期」	指	2009 年 7 月 10 日
「貝思代價」	指	10,605,000 港元(可予調整)，即收購貝思待售股份及貝思待售貸款的代價
「貝思物業」	指	之前建於香港跑馬地桂芳街 7 號的樓宇的五樓及之前建於香港跑馬地桂芳街 8 號的全幢樓宇
「貝思待售貸款」	指	貝思有限公司於貝思收購協議完成日期應付予嘉域企業的免息、按要求償還貸款，於 2008 年 6 月 30 日為 5,502,675 港元、於 2008 年 10 月 28 日為 5,555,775 港元及於貝思收購協議日期為 5,581,349 港元
「貝思待售股份」	指	40 股每股面值 1.00 港元的貝思有限公司股份，佔貝思有限公司已發行股本的 40%
「寶偉收購協議」	指	嘉域企業與 Prosperity Developments 就買賣寶偉待售股份及寶偉待售貸款於 2009 年 3 月 10 日訂立的買賣協議
「寶偉完成日期」	指	2009 年 7 月 10 日
「寶偉代價」	指	19,395,000 港元(可予調整)，即收購寶偉待售股份及寶偉待售貸款的代價
「寶偉物業」	指	之前建於香港跑馬地桂芳街 7 號的樓宇的地下至四樓及之前建於香港跑馬地桂芳街 9 號的全幢樓宇

「寶偉待售貸款」	指	寶偉有限公司於寶偉收購協議完成日期應付予及結欠嘉域企業的免息、按要求償還貸款，於2008年6月30日為9,996,234港元，以及於2008年10月28日及於寶偉收購協議日期為10,140,122港元
「寶偉待售股份」	指	4股每股面值1.00港元的寶偉有限公司股份，佔寶偉有限公司已發行股本的40%
「該等物業收購協議」	指	首份物業收購協議及第二份物業收購協議
「物業完成日期」	指	2009年7月10日或之前
「Prosperity Developments」	指	Prosperity Developments Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的公司，為本公司全資附屬公司
「第二項利維投資物業」	指	香港跑馬地桂芳街4號五樓及天台
「第二份物業收購協議」	指	利維投資與 Ease Kind 就買賣第二項利維投資物業於2009年3月10日訂立的買賣協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「東華三院」	指	東華三院
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「%」	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

香港，2009年3月11日

於本公告日期，(a) 本公司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、梁志堅先生及鄭志剛先生；(b) 本公司非執行董事為鄭家成先生、周桂昌先生、梁祥彪先生及紀文鳳小姐；及(c) 本公司獨立非執行董事為楊秉樑先生、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。