

本公佈僅供參考，並不構成購入、購買或認購任何證券之邀請或要約，亦非用作招攬任何該等要約或邀請。本公佈或當中所載任何內容並不構成任何合約或承諾之基礎。該等要約或邀請僅會以發售通函方式提出，並僅會於該等要約或邀請可合法有效地提出之司法權區進行。



新鴻基地產發展有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：16)

公佈

建議出售物業及 建議創紀房地產投資信託基金 在香港聯合交易所有限公司主板上市

董事局欣然宣佈出售建議，當中將涉及本集團向創紀房託基金出售其物業權益，以及現有借款之物業公司透過創紀房託基金提供足夠清償現有借款之資金償還現有借款。預期出售建議將於上市日期完成。

本公司將向港交所申請本公佈所述將予發行的全部基金單位在港交所主板上市及買賣。發售建議將包括以公開發售方式在香港進行發售以供認購，以及向若干專業、機構及其他投資者進行國際配售。

創紀房託基金已向證監會申請認可其為將在香港上市之房地產投資之基金單位信託。迄今，證監會尚未批准創紀房託基金之認可申請。

創紀房託基金為一項房地產投資信託基金，成立目的主要為擁有及投資於香港之寫字樓、工商綜合及工業物業組合。待完成發售建議後，創紀房託基金將初步擁有香港十項寫字樓、工商綜合及工業物業組合。現建議由滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司作為受託人管理創紀房託基金，該公司為獨立於本集團之專業信託公司。創紀房託基金之建議管理公司創紀產業管理有限公司，為本公司之間接全資附屬公司。管理公司已申請證券及期貨條例之第9類牌照，以從事資產管理之受規管活動。現建議由本公司之間接全資附屬公司Sun Millennium Property Management Limited擔任創紀房託基金所持物業之物業管理公司，其將受管理公司全面監督。

現建議本公司透過其全資附屬公司認購基金單位總數最多約36.0%，該等基金單位將於完成發售建議時發行。超額配股權如獲行使，則本公司該家附屬公司將轉讓所認購之基金單位以應付所需，而其所持有之基金單位比率將削減至約29.6%（倘超額配股權獲全面行使）。

根據上市規則第15項應用指引之規定，董事局已妥為顧及股東之利益，要求管理公司倘決定進行發售建議及上市，則管理公司須以優先發售方式，向合資格股東提供若干數目之基金單位之保證配額（須受若干條件所規限）。優先發售之條款正待落實。本公司將於有關詳情落實後盡快公佈優先發售之進一步詳情，包括根據優先發售將予發行之基金單位數目，以及保留基金單位佔現有持股量之比例。

本公司將於記錄日期（即二零零六年六月七日）暫停辦理股份過戶登記手續，以釐定保證配額，於該日不會辦理股份過戶登記手續。為符合資格獲發保證配額，所有過戶表格連同有關股票，必須於二零零六年六月六日下午四時正（香港時間）前遞交過戶登記處。

發售建議及上市須待（其中包括）證監會授予認可及港交所上市委員會批准根據發售建議將予發行之基金單位在港交所主板上市及買賣後，方可作實。因此，謹請股東及其他投資者注意，建議交易、發售建議及上市乃視乎多項因素而定且受多項條件所限，而該等條件不一定會達成。董事局尚未作出最終決定是否進行建議交易及（倘進行）進行建議交易之時間。倘因任何原因不進行發售建議及上市，則優先發售亦不會進行；在此情況下，合資格股東概不能據此認購任何保留基金單位。故此，股東及其他投資者於買賣本公司證券時務須審慎行事。本公司將於適當時候就建議交易另行作出公佈。

緒言

謹提述本公司於二零零六年五月九日刊發之公佈。

董事局欣然宣佈出售建議，當中將涉及本集團向創紀房託基金出售其物業權益，以及現有借款之物業公司，透過創紀房託基金提供足夠清償現有借款之資金償還現有借款。

有關物業之資料

本集團計劃售予創紀房託基金之物業權益，包括本集團於下列十項物業之若干權益，該等物業位於觀塘、長沙灣、荃灣或葵涌，現作寫字樓、工商綜合或工業用途：

1. 創貿廣場，一幢位於觀塘樓高26層之工業大廈；
2. 鴻貿中心，一幢位於觀塘樓高25層之工業大廈；
3. 經緯商業大廈，一幢位於長沙灣樓高21樓之甲級寫字樓；
4. 新領域廣場，一幢位於荃灣樓高16層之甲級工商綜合大廈；
5. 訊科中心，一幢位於觀塘樓高22層之工業大廈；
6. 創紀之城一期，為觀塘高科技甲級智能商廈群創紀之城商業發展之首個據點；
7. 創紀之城三期，為創紀之城商業發展之第三期發展項目；
8. 貿易之都，一幢位於葵涌樓高18層之高科技甲級智能工商綜合大廈；
9. 半島大廈，位於長沙灣樓高30層之工商綜合大廈；及
10. 時代中心，位於長沙灣樓高23層之工業大廈。

建議將由本集團向創紀房託基金出售之物業權益詳情正待落實。本公司將於有關詳情落實後盡快公佈進一步詳情。

出售建議

賣方公司就物業公司應收取之總代價，將參照第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司評估物業於二零零六年三月三十一日之估值釐定，並就(其中包括)於完成時物業公司之現有資產／流動負債及現有借款，以及最終發售價超出發售價範圍(將於發售通函載述)最低價

格之差額(如有)作出調整。賣方公司就物業公司應收取之代價尚未落實。本公司將於有關詳情落實後盡快公佈代價之進一步詳情。

本公司將促使物業公司於完成時，透過創紀房託基金提供足夠清償現有借款之資金，向有關放款人償還現有借款。

本公司將為其於有關物業公司之股份，就各賣方公司(為其附屬公司)履行其於有關買賣協議項下之責任作出擔保。賣方公司及本公司(視乎情況而定)亦將與創紀房託基金訂立多項稅務契據，契諾就若干稅項負債向創紀房託基金付款。

出售建議須待達成若干先決條件後方告完成，預期將於上市日期完成。

有關發售建議及上市之資料

發售建議將包括以公開發售方式在香港進行發售以供認購，以及向若干專業、機構及其他投資者進行國際配售(包括優先發售)。

發售建議及上市須待(其中包括)下列條件達成後方可作實：

1. 證監會授予認可；
2. 港交所上市委員會批准本公佈所述將予發行之全部基金單位在港交所主板上市及買賣；
及
3. 包銷商根據與有關各方就發售建議將予訂立之包銷協議所須履行之責任成為無條件，而該等包銷協議亦無根據其條款或其他條款予以終止。

發售建議及上市須待若干先決條件達成後，方可作實，並須視乎多項因素而定。倘於將予指定之日期及時間前，該等條件尚未達成或獲豁免，則發售建議及上市將不會進行，而本公司亦將就此知會港交所並另行刊發公佈。

本公司將向港交所申請本公佈所述將予發行之基金單位在港交所主板上市及買賣。

創紀房託基金已向證監會申請認可其為將在香港上市之房地產投資之基金單位信託。迄今，證監會尚未批准創紀房託基金之認可申請。

有關創紀房託基金之資料

創紀房託基金為一項房地產投資信託基金，成立目的主要為擁有及投資於香港之寫字樓、工商綜合及工業物業組合。待完成發售建議後，創紀房託基金將初步擁有香港十項寫字樓、工商綜合及工業物業組合。

現建議由滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司作為受託人管理創紀房託基金，該公司為獨立於本集團之專業信託公司。

創紀房託基金之建議管理公司創紀產業管理有限公司，為本公司之間接全資附屬公司。管理公司已申請證券及期貨條例之第9類牌照，以從事資產管理之受規管活動。

現建議由本公司之間接全資附屬公司Sun Millennium Property Management Limited擔任創紀房託基金所持物業之物業管理公司，其將受管理公司全面監督。

基金單位之認購建議

現建議本公司透過其全資附屬公司認購基金單位總數最多約36.0%，該等基金單位將於完成發售建議時發行。超額配股權如獲行使，則本公司該家附屬公司將轉讓所認購之基金單位以應付所需，而其所持有之基金單位比率將削減至約29.6% (倘超額配股權獲全面行使)。認購建議須待包銷商根據與有關各方就發售建議將予訂立之包銷協議所須履行之責任成為無條件，以及該等包銷協議並無根據其條款或其他條款予以終止後，方告完成。

進行建議交易之理由及利益

董事局認為，進行建議交易及上市對本集團之商業利益包括可動用其經營業務產生之現金所得款項，以及得以把握新投資契機。董事局(包括獨立非執行董事)相信，建議交易之條款屬公平合理，且符合股東之整體利益。

保證配額

根據上市規則第15項應用指引之規定，董事局已妥為顧及股東之利益，要求管理公司倘決定進行發售建議及上市，則管理公司須以優先發售方式，向合資格股東提供若干數目之基金單位之保證配額(須受若干條件所規限)。

為使更多基金單位可根據優先發售分配予其他股東，本公司之控股股東Vantage Captain Limited已排除為合資格股東。

優先發售之條款正待落實。本公司將於有關詳情落實後盡快公佈優先發售之進一步詳情，包括根據優先發售將予發行之基金單位數目，以及保留基金單位佔現有持股量之比例。

謹請股東注意，保留基金單位之配額可能相當於並非基金單位整手買賣單位完整倍數，而零碎基金單位亦可能會以低於當時市價之價格買賣。保留基金單位之配額不得轉讓，而未繳款之配額亦不會在港交所買賣。根據優先發售將予發行之任何基金單位均已繳足款項，並在各方面均與根據發售建議將予發行之其他基金單位享有同等權益地位。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於記錄日期暫停辦理股份過戶登記手續，以釐定保證配額，於該日不會辦理股份過戶登記手續。為符合資格獲發保證配額，所有過戶表格連同有關股票，必須於二零零六年六月六日下午四時正(香港時間)前遞交過戶登記處。

預期連保證配額之股份之最後買賣日期為二零零六年六月二日，而除保證配額之股份則將於二零零六年六月五日起買賣。然而，倘發售建議及上市延期進行，則董事局可能會另行釐定日期作為記錄日期，以釐定有關配額，而本公司亦將於適當時候另行作出公佈知會股東及其他投資者。

毋須取得股東批准

根上市規則(包括第15項應用指引)及按照現有資料，由於(i)根據上市規則第14.07條，出售建議並非百分比率為25%或以上之交易，故出售建議並不構成主要或更大交易；及(ii)出售建議並不涉及對「主要附屬公司」權益之重大攤薄，因此，建議交易毋須取得股東批准。

一般事項

本公佈乃根據上市規則第13.09條及第15項應用指引之規定之作出。

本集團之主要業務為在香港及中華人民共和國進行物業發展及投資。

發售建議及上市須待(其中包括)證監會授予認可及港交所上市委員會批准本公佈所述將予發行之全部基金單位在港交所主板上市及買賣後，方可作實。因此，謹請股東及其他投資

者注意，建議交易、發售建議及上市乃視乎多項因素而定且受多項條件所限，而該等條件不一定會達成。董事局尚未作出最終決定是否進行建議交易及(倘進行)進行建議交易之時間。倘因任何原因不進行發售建議及上市，則優先發售亦不會進行；在此情況下，合資格股東概不能據此認購任何保留基金單位。故此，股東及其他投資者於買賣本公司證券時務須審慎行事。本公司將於適當時候就建議交易另行作出公佈。

釋義

「保證配額」	指	根據優先發售授予合資格股東申購保留基金單位之配額
「認可」	指	證監會根據證券及期貨條例第104條授予創紀房託基金之認可，其已向證監會提交有關申請
「董事局」	指	本公司董事局
「本公司」	指	新鴻基地產發展有限公司
「完成」	指	完成出售建議
「現有借款」	指	就各物業公司而言，為該公司欠負本集團有關成員公司借款之債項總額
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「上市」	指	建議基金單位在港交所主板上市
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「管理公司」	指	創紀產業管理有限公司，於香港註冊成立之公司，為本公司之間接全資附屬公司
「發售建議」	指	建議基金單位首次進行公開發售及配售，當中包括以公開發售方式在香港進行發售以供認購，以及向若干專業、機構及其他投資者進行國際配售(優先發售構成其一部分)

「發售通函」	指	倘進行發售建議，則管理公司就將按發售價以現金認購基金單位之發售建議所刊發之發售通函
「發售價」	指	發售建議內每個基金單位之發行價
「超額配股權」	指	本公司授予發售建議之聯席全球協調人之配股權，以要求本公司之間接全資附屬公司提供最多達若干數目之基金單位發售予投資者，作為發售建議之一部分，純粹為補足基金單位之超額配發(如有)
「優先發售」	指	根據發售通函及有關申請表格所述之條款及條件並在其規限下，按發售價向合資格股東提呈優先發售，以供認購保留基金單位
「物業」	指	本集團建議注入創紀房託基金之物業權益，有關概述載於本公佈「有關物業之資料」一段
「物業公司」	指	各物業直接擁有人，為本集團之有關成員公司
「出售建議」	指	建議由本集團出售物業公司(其持有物業之權益)予創紀房託基金，以及由現有借款之物業公司透過創紀房託基金提供足夠清償現有借款之資金償還現有借款
「認購建議」	指	本公司建議透過一家全資附屬公司認購最多達基金單位總數約36.0%，該等基金單位將於完成發售建議時發行
「建議交易」	指	出售建議及認購建議

「合資格股東」	指	於記錄日期營業時間結束時名列本公司股東名冊之股份登記持有人，不包括Vantage Captain Limited (為本公司之控股股東) 或其代理人及於記錄日期在本公司股東名冊所登記之地址為香港以外地區之股份登記持有人，而董事局經就根據有關地區之法例之法律限制或該地區之有關監管機構或證券交易所之規定而作出查詢後，認為不包括該等合資格股東屬必要或權宜
「記錄日期」	指	就確定保證配額之記錄日期，即二零零六年六月七日。
「過戶登記處」	指	中央證券登記有限公司
「保留基金單位」	指	於發售建議初步就優先發售保留作提呈發售之若干數目基金單位
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.50港元之普通股
「創紀房託基金」	指	創紀房地產投資信託基金，計劃根據香港法例成立之房地產投資信託基金，倘文義容許，則包括受其控制之公司
「基金單位」	指	創紀房託基金之基金單位
「賣方公司」	指	各物業公司股份賣家，為本集團之有關成員公司

「%」 指 百分比

承董事局命
新鴻基地產發展有限公司
公司秘書
黎浩佳

香港，二零零六年五月二十三日

於本公佈刊發日期，董事局由八位執行董事郭炳湘、郭炳江、郭炳聯、陳啓銘、陳鉅源、鄭準、黃奕鑑及黃植榮；六位非執行董事李兆基、胡寶星、李家祥、關卓然、盧超駿及羅景雲；以及四位獨立非執行董事鍾士元、馮國經、葉迪奇及王子漸組成。

請同時參閱本公布於香港經濟日報及信報刊登的內容。