

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。



聯合公告

關連交易

關於出售NEW WORLD HOTEL MANAGEMENT (BVI) LIMITED 全數已發行股份及轉讓股東貸款 及 持續關連交易

買賣協議

於2015年7月3日，周大福企業（「買方」）及賣方（新世界中國的全資附屬公司）訂立買賣協議，據此，買方有條件同意購買及賣方同意有條件出售出讓股份及題述貸款，現金代價為1,963,000,000港元。出讓股份代表目標公司的全數已發行股份。

買賣協議將於2015年12月31日（或賣方及買方書面同意的其他日期）或之前完成，惟須待買賣協議指定的全部先決條件獲達成或豁免（視情況而定）為前題。完成時，目標公司將不再為賣方的全資附屬公司。

綜合酒店租賃協議

於2015年7月3日，新世界中國及周大福企業（「租賃方」）訂立綜合酒店租賃協議，據此，新世界中國集團成員公司將與周大福企業集團成員公司訂立該等交易。

綜合酒店租賃協議將於生效日期開始，直至2025年6月30日（包括該日）止持續生效，惟其按照綜合酒店租賃協議提早終止則除外。待遵守綜合酒店租賃協議任何一方受規限的任何證券交易所規則當時的相關規定，包括但不限於上市規則，或獲得豁免嚴格遵守任何該等規定，綜合酒店租賃協議將於初步年期屆滿之時自動重續額外年期10年，惟倘按照綜合酒店租賃協議提早終止則除外。

上市規則涵義

於本公告日期，賣方為新世界中國的全資附屬公司。新世界發展為新世界中國的控股股東，持有新世界中國已發行股份約69.60%的應佔權益。周大福企業（即買方及租賃方）為新世界發展的控股股東，持有新世界發展已發行股份約43.41%權益。因此，根據上市規則，周大福企業為新世界發展及新世界中國各自的關連人士。故此，出售構成新世界發展及新世界中國各自的關連交易。再者，根據上市規則，綜合酒店租賃協議項下預期的交易構成新世界發展及新世界中國各自的持續關連交易。

由於買賣協議項下預期的出售的最高適用百分比率（按上市規則第14.07條的定義）超過0.1%但低於5%，根據上市規則第14A章，簽訂買賣協議僅須遵守申報及公告的規定，惟可獲豁免取得新世界發展及新世界中國各自獨立股東批准的規定。

由於綜合酒店租賃協議項下預期的持續關連交易的年度上限的最高適用百分比率（按上市規則第14.07條的定義）按年計高於0.1%但低於5%，根據上市規則第14A章，進行該等持續關連交易須遵守申報、公告及年度審閱的規定，惟可獲豁免取得新世界發展及新世界中國各自獨立股東批准的規定。

由於綜合酒店租賃協議的年期超過三年，根據上市規則第14A.52條，新世界發展及新世界中國已委聘上銀國際為獨立財務顧問，以就綜合酒店租賃協議年期超過三年的原因提供意見，以及確定綜合酒店租賃協議的期限是否屬正常商業慣例。

由於完成以若干先決條件的達成為前題，出售可能完成或可能不會完成。股東及潛在投資者在買賣新世界發展及新世界中國的股份時務請審慎行事。

買賣協議

日期

2015年7月3日

訂約方

- (i) 新世界發展（中國）有限公司，作為賣方；及
- (ii) 周大福企業，作為買方。

出售資產

出讓股份（代表目標公司的全數已發行股份）以及題述貸款（代表目標公司欠負及尚欠賣方的全數未償還股東貸款及應計利息）將在不附帶任何產權負擔及第三方權利下轉讓或讓與買方，並連同於完成日所產生的一切權利及利益。

代價

出讓股份及題述貸款的代價合共為1,963,000,000港元，其中392,600,000港元（即代價的20%）於簽訂買賣協議時由買方向賣方支付，而餘額1,570,400,000港元將於完成時由買方向賣方支付。

代價基準

出售的代價乃基於(i)獨立估值師評估目標公司於2015年3月31日股本權益的公平值427,650,000港元；及(ii)於買賣協議日期題述貸款的賬面值約1,506,402,000港元，由買方與賣方按公平原則磋商而達致。代價代表上述金額總和之約1.5%溢價。

先決條件

完成須待如下先決條件獲達成及／或豁免（視情況而定）為前題：

- (i) 買方已完成目標集團的商業、財務及法律盡職審查，並為其所合理地信納；
- (ii) 已取得賣方、買方、新世界中國及新世界發展各別董事會的所有批准及同意；
- (iii) 新世界中國及新世界發展已就買賣協議項下預期交易遵守彼等各自適用的上市規則所有相關規定；
- (iv) 新世界中國已（a）按照關於融資協議由新世界中國提供的企業擔保條款，就維持於目標公司的指定股權的責任取得銀行的同意或豁免，以及融資協議項下為目標公司的利益由新世界中國提供的企業擔保獲得解除、免除及由買方提供的新企業擔保所取替；或（b）訂立銀行可能要求及新世界中國及買方各自可能同意的該等協議、契約、文據及文件，具有本段（iv）內（a）部份的同等法律效力；

- (v) 賣方及買方各自取得賣方及買方訂立買賣協議及完成其項下預期交易必需的所有第三方（包括但不限於借貸銀行及債權人）批准、同意及／或豁免（倘適用）；
- (vi) 賣方的保證於完成時不存在不真實或不準確或誤導而導致或可導致重大不利變動；及
- (vii) 買方的保證於完成時不存在不真實或不準確或誤導而導致或可導致重大不利變動。

若任何上述先決條件於完成日（或賣方及買方可能釐定的較後時間及／或日期）或之前未獲達成或由買方（關於上文第（i）項及第（vi）項按其絕對酌情權）或賣方（關於上文第（vii）項按其絕對酌情權）豁免，則賣方及買方於買賣協議的責任將即時終止，及買賣協議將予終止。賣方將於三個營業日內向買方不計息退還賣方於買賣協議日期收取的20%代價，而賣方或買方皆不會向對方有任何索償，除非就買賣協議之前的違反所產生的索償則除外。

完成

買賣協議將於2015年12月31日（或賣方及買方書面同意的其他日期）或之前完成，惟以全部先決條件獲達成或豁免（視情況而定）為前題。完成時，目標公司將不再為賣方的全資附屬公司。

買方承諾

買方無條件及不可撤銷地向賣方承諾由完成日開始起四年內，買方或周大福企業集團任何成員公司不會出售其於目標集團及目標集團聯營公司的任何權益，惟周大福企業集團旗下成員公司之間的內部轉讓或重組除外。於本段落，「出售」應包括但不限於任何發售，轉讓或讓與，或於任何認可證券交易所公開發售股份或權益。

出售的理由及裨益

新世界發展集團主要從事物業、基建、酒店經營、百貨店經營、服務以及電訊及科技業務。

新世界中國集團主要在中國從事物業發展、物業投資、以及租賃及酒店經營。

提供酒店管理服務並不是新世界中國集團的主要業務。出售可讓新世界中國集團變現非核心業務的投資及集中資源於中國發展及投資物業的現有核心業務的營運。出售完成時，預期新世界中國集團可錄得約844,000,000港元的收益，即出售代價與目標公司於2015年3月31日未經審核綜合資產淨值的差額。確實出售收益須待完成時釐定資產淨值及附帶交易成本時確定。新世界中國董事擬將出售的所得款項淨額用於其核心業務的擴展及作為新世界中國集團的一般營運資金。

新世界發展董事及新世界中國董事（包括獨立非執行董事）相信買賣協議的條款已按公平基準磋商，屬正常商業條款及公平合理，並符合新世界發展集團、新世界中國集團及其各自股東的整體利益。

訂約方的資料

買方

據新世界中國董事所深知，買方主要從事投資控股。

賣方

賣方為於香港註冊成立的公司，主要從事投資控股。

目標公司

目標公司為一家於英屬維爾京群島註冊成立的公司，主要從事投資控股。目標公司為若干公司的控股公司，該等公司主要透過三個酒店品牌，包括Rosewood、新世界及penta從事提供全球酒店管理服務。

於2015年3月31日，目標公司的未經審核綜合負資產淨值約為391,881,000港元。於2013年6月30日及2014年6月30日止兩個財政年度，目標公司的未經審核綜合虧損分別約為66,633,000港元及140,697,000港元。

綜合酒店租賃協議

日期

2015年7月3日

訂約方

- (i) 新世界中國；及
- (ii) 租賃方。

該等交易的一般條款

新世界中國集團相關成員公司可能不時與周大福企業集團相關成員公司根據及受限於符合綜合酒店租賃協議的條款及條件，就有關任何該等交易訂立新世界中國集團相關成員公司與周大福企業集團相關成員公司可能協定的明確協議。

自生效日期開始，該等交易須按以下形式進行：

- (i) 新世界中國及租賃方的一般及日常業務過程中；
- (ii) 按正常商業條款；及
- (iii) 遵守上市規則的所有適用條文（包括年度上限）、適用法例、綜合酒店租賃協議及相關明確協議。

年期

綜合酒店租賃協議將自生效日期開始，直至2025年6月30日（包括該日）止持續生效，惟其按照綜合酒店租賃協議提早終止則除外。須待綜合酒店租賃協議任何一方受規限的任何證券交易所規則當時的有關規定，包括但不限於上市規則，或獲得豁免嚴格遵守任何該等規定，綜合酒店租賃協議將於初步年期屆滿之時自動重續額外年期10年，惟倘按照綜合酒店租賃協議提早終止則除外。

年度上限

新世界中國預期於2018年6月30日止三個財政年度，新世界中國集團成員公司與周大福企業集團成員公司將會訂立的該等交易年度上限將分別為114,300,000港元、115,800,000港元及117,500,000港元。新世界發展及新世界中國將會就釐定綜合酒店租賃協議餘下年期的年度上限重新遵守上市規則。

年度上限的基準

釐定上述年度上限乃基於(1)新世界中國集團將予出租的酒店（「出租酒店」）的預計每月租金，以鄰近酒店的市值租金作為參考；及(2)預計應收年度牌照費用，按出租酒店的預計總收入的1%而釐定（如有）。

訂立綜合酒店租賃協議的原因及裨益

該等交易預期屬經常性質，並將於新世界中國集團及周大福企業集團相關成員公司的一般及日常業務過程中按定期及持續的基準進行。

新世界發展董事及新世界中國董事相信訂立綜合酒店租賃協議符合新世界發展集團及新世界中國集團的利益，令新世界中國集團可以共同框架協議規範與周大福企業集團相關成員公司的酒店租賃協議。預期綜合酒店租賃協議將可使新世界中國集團精簡其酒店營運及進一步強化其租賃業務，從而為新世界中國集團產生穩定的租金收入來源。

新世界發展董事及新世界中國董事（包括獨立非執行董事）認為綜合酒店租賃協議條款已按公平基準磋商，屬正常商業條款及公平合理，並符合新世界發展集團、新世界中國集團及其各自股東的整體利益，而年度上限屬公平合理，並符合新世界發展集團、新世界中國集團及其各自股東的整體利益。

上市規則涵義

於本公告日期，賣方為新世界中國的全資附屬公司。新世界發展為新世界中國的控股股東，持有新世界中國已發行股份約69.60%的應佔權益。周大福企業（即買方及租賃方）為新世界發展的控股股東，持有新世界發展已發行股份約43.41%權益。因此，根據上市規則，周大福企業為新世界發展及新世界中國各自的關連人士。故此，根據上市規則，出售構成新世界發展及新世界中國各自的關連交易。再者，根據上市規則，綜合酒店租賃協議項下預期的交易構成新世界發展及新世界中國各自的持續關連交易。

由於買賣協議項下預期的出售的最高適用百分比率（按上市規則第14.07條的定義）超過0.1%但低於5%，根據上市規則第14A章，簽訂買賣協議僅須遵守申報及公告的規定，惟可獲豁免取得新世界發展及新世界中國各自獨立股東批准的規定。

由於綜合酒店租賃協議項下預期的持續關連交易的年度上限的最高適用百分比率（按上市規則第14.07條的定義）按年計高於0.1%但低於5%，根據上市規則第14A章，進行該等持續關連交易須遵守申報、公告及年度審閱的規定，惟可獲豁免取得新世界發展及新世界中國各自獨立股東批准的規定。

新世界發展董事會批准

鄭家純博士、鄭志剛博士、鄭家成先生及鄭志恒先生為新世界發展及周大福企業的共同董事。因此，上述新世界發展董事連同杜惠愷先生及鄭志雯女士（相關新世界發展董事的聯繫人）於新世界發展批准買賣協議、綜合酒店租賃協議及年度上限決議案的董事會會議上放棄投票。除上述者外，概無其他新世界發展董事於買賣協議、綜合酒店租賃協議及年度上限中擁有重大權益。

新世界中國董事會批准

鄭家純博士、鄭家成先生及鄭志剛博士為新世界中國及周大福企業的共同董事。鄭志雯女士及鄭志謙先生被視為彼等的聯繫人。因此，彼等於新世界中國批准買賣協議、綜合酒店租賃協議及年度上限決議案的董事會會議上放棄投票。除上述者外，概無其他新世界中國董事於買賣協議、綜合酒店租賃協議及年度上限中擁有重大權益。

獨立財務顧問的意見

上市規則第14A.52條規定，規管發行人持續關連交易協議的年期不得超過三年，惟於特別情況下除外。由於綜合酒店租賃協議的年期超過三年，新世界發展及新世界中國已委聘上銀國際為獨立財務顧問，以就綜合酒店租賃協議年期超過三年的原因提供意見，以及確定綜合酒店租賃協議的期限是否屬正常商業慣例。

上銀國際注意到酒店租賃合同通常有超過三年的長年期，由於 (i) 酒店租客一般會產生高初期成本，其中包括翻新酒店以配合彼等本身的營運模式、額外人力資源及培訓成本，以及設置資訊科技系統及預約平台的成本； (ii) 長年期可避免營運酒店的商業不明朗因素及容許時間建立顧客忠誠及聲譽；及 (iii) 頻密地變更酒店租客可能導致昂貴的重新裝修及暫時關閉酒店，從商業角度考慮此乃不利於出租者。上銀國際亦注意到若干可比較交易（「可比較交易」）涉及股份於聯交所主版上市的公司訂立酒店租賃協議，載列如下：

- i. 誠如一間上市房地產投資信託於2014年6月刊發的公告所載，該投資信託作為出租者訂立一份年期最長達20年的酒店租賃協議，當中包括10年的初步年期及由該投資信託經理人按其絕對酌情權重續額外年期10年的選擇權；
- ii. 誠如一間上市酒店投資公司於2013年5月刊發的招股書所披露，該公司作為出租者訂立多份綜合酒店租賃協議，年期為該公司上市日期起計14年；及
- iii. 誠如一間上市酒店集團公司於2006年11月刊發的招股書所披露，該公司訂立的多份酒店租賃協議一般年期範圍為10年至20年。

上銀國際注意到可比較交易的酒店租賃協議的年期範圍為 10 年至 20 年，而綜合酒店租賃協議的年期為 20 年（包括 10 年初步年期及可重續額外年期 10 年）乃該範圍之內。經考慮上文，上銀國際確認綜合酒店租賃協議最長 20 年的期限乃正常商業慣例。

釋義

於本公告內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有以下涵義：

「年度上限」	指	截至 2018 年 6 月 30 日止三個財政年度租賃方就該等交易向新世界中國集團支付的年度上限金額
「上銀國際」	指	上銀國際有限公司，持牌進行證券及期貨條例（香港法例第 571 章）項下第 1 類（證券交易）及第 6 類（就機構融資提供意見）受規管活動的法團
「先決條件」	指	買賣協議指定的先決條件
「完成」	指	買賣出讓股份及題述貸款的完成
「完成日」	指	2015年12月31日（或賣方與買方書面同意的其他日期）或之前，惟須待買賣協議指定的所有先決條件獲達成或豁免（視情況而定）為前題

「 關連人士 」	指	具有上市規則賦予的涵義
「 控股股東 」	指	具有上市規則賦予的涵義
「 周大福企業 」或 「 租賃方 」或「 買方 」	指	Chow Tai Fook Enterprises Limited （周大福企業有限公司），一家於香港註冊成立的有限公司並為新世界發展的控股股東
「 周大福企業集團 」	指	周大福企業及其不時的附屬公司
「 明確協議 」	指	新世界中國集團任何成員公司與租賃方任何成員公司於綜合酒店租賃協議年期內任何時間就任何該等交易可能不時訂立的酒店租賃協議
「 出售 」	指	根據買賣協議的條款及條件由賣方向買方出售出讓股份及題述貸款
「 生效日期 」	指	2015年7月3日
「 融資協議 」	指	於2011年7月25日由目標公司作為借款人、新世界中國作為擔保人及一間銀行作為貸款人就1,000,000,000港元的可轉讓有期貸款融資訂立的融資協議
「 港元 」	指	香港法定貨幣港元
「 香港 」	指	中國人民共和國香港特別行政區
「 初步年期 」	指	自生效日期開始直至2025年6月30日（包括該日）期間
「 上市規則 」	指	聯交所證券上市規則
「 重大不利變動 」	指	任何變動或影響，其後果重大及不利地影響目標集團任何成員公司或目標集團整體的情況（財務或其他方面）、業務、債務、營運業績及／或資產

「綜合酒店租賃協議」	指	新世界中國與租賃方於2015年7月3日就該等交易訂立的綜合酒店租賃協議
「新世界中國」	指	新世界中國地產有限公司，一家於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主版上市（股份代號：917）
「新世界中國董事」	指	新世界中國的董事
「新世界中國集團」	指	新世界中國及其不時的附屬公司
「新世界發展」	指	New World Development Company Limited（新世界發展有限公司），一家於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主版上市（股份代號：17），乃新世界中國的控股公司
「新世界發展董事」	指	新世界發展的董事
「新世界發展集團」	指	新世界發展及其不時的附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「買賣協議」	指	買方及賣方就出售於 2015 年 7 月 3 日訂立的買賣協議
「出讓股份」	指	目標公司每股面值一美元的1,000股股份，代表目標公司的全數已發行股本
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「題述貸款」	指	於完成日目標公司欠負及尚欠賣方的全數未償還股東貸款及應計利息，於買賣協議日期的金額約為 1,506,402,000 港元

「附屬公司」	指	具有公司條例（香港法例第622章）賦予的涵義
「目標公司」	指	New World Hotel Management (BVI) Limited，一家於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，於買賣協議日期為賣方的全資附屬公司
「目標集團」	指	目標公司及其不時的附屬公司
「該等交易」	指	新世界中國集團成員公司與周大福企業集團成員公司之間就租賃酒店及新世界中國集團成員公司向周大福企業集團成員公司授予相關牌照的所有交易
「賣方」	指	新世界發展（中國）有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，於買賣協議日期持有目標公司的全數已發行股份，為新世界中國的全資附屬公司
「%」	指	百分比

承董事會命
New World Development Company Limited
 （新世界發展有限公司）
 公司秘書
 王文海

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，2015年7月3日

於本公告日期，(a)新世界發展執行董事為鄭家純博士、鄭志剛博士、陳觀展先生、紀文鳳小姐、鄭志恒先生、鄭志雯女士及歐德昌先生；(b)新世界發展非執行董事為杜惠愷先生及鄭家成先生；及(c)新世界發展獨立非執行董事為楊秉樑先生、查懋聲先生（查懋聲先生之替任董事：查懋成先生）、何厚浚先生、李聯偉先生及梁祥彪先生。

於本公告日期，新世界中國執行董事為鄭家純博士、鄭家成先生、鄭志剛博士、鄭志雯女士、鄭志謙先生、方承光先生及顏文英女士；及新世界中國獨立非執行董事為鄭維志博士、田北俊議員、李聯偉先生及葉毓強先生。