

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分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



收購完成 及 持續關連交易

收購完成

茲提述有關收購的聯合公告。新世界發展董事會及新世界中國地產董事會欣然宣佈完成的先決條件已經全部達成，買賣協議項下預期的交易已於 2013 年 12 月 19 日完成。緊隨完成後，PHHL 集團成為新世界中國地產的全資附屬公司及新世界發展的附屬公司。

持續關連交易

完成之前，PHGG 在其日常業務過程中與業主（周大福企業的附屬公司）訂立酒店協議。由於 PHGG 於完成時成為新世界中國地產集團的全資附屬公司，根據酒店協議向業主提供的服務將由新世界中國地產集團透過 PHGG 提供。

於本公告日期，周大福企業持有新世界發展全部已發行股本約 42.54%，而新世界發展持有新世界中國地產全部已發行股本約 69.74% 應佔權益，並為新世界中國地產的主要股東。周大福企業因此被視為新世界中國地產的關連人士。業主為周大福企業的附屬公司，因此被視為新世界中國地產的關連人士。故此，根據上市規則第 14A 章，酒店協議於完成時構成新世界中國地產的持續關連交易。

由於新世界發展持有新世界中國地產全部已發行股本約 69.74% 應佔權益，根據上市規則第 14A 章，酒店協議於完成時亦構成新世界發展的持續關連交易。

本公告及酒店協議的詳情是根據上市規則第 14A.41 條作出及披露。新世界發展及新世界中國地產將會就酒店協議遵守上市規則第 14A 章項下的年度審閱規定，並當修改或更新酒店協議的條款時遵守上市規則第 14A 章項下適用的申報及公告規定，以及（如適用）獨立股東批准的規定。

收購完成

茲提述有關收購的聯合公告。新世界發展董事會及新世界中國地產董事會欣然宣佈完成買賣協議的先決條件已經全部達成，買賣協議項下預期的交易已於 2013 年 12 月 19 日完成。

持續關連交易

背景

完成之前，PHGG 在其日常業務過程中就管理酒店及授予許可使用「Penta」品牌名稱與各個業主簽訂了酒店協議。酒店協議的詳情載列如下。

(a) 酒店管理協議

PHGG 與各別酒店業主簽訂 24 份條款大致相同的酒店管理協議，詳情如下：

- 日期： 2007 年 2 月至 2013 年 3 月之間的不同日期
- 簽約方： 周大福企業的多家附屬公司作為業主
- PHGG 作為管理者
- 服務範圍： 根據各別酒店管理協議的條款，由 PHGG 作為管理者對酒店的管理及營運進行監管，指導及控制。
- 酒店位置： 德國，英國，比利時，捷克共和國及奧地利。
- 年期： 各別酒店管理協議年期如下：
- (i) 就業主擁有的 15 間酒店而言，從酒店管理協議的各別生效日期起計 15 年，屆滿日將為 2026 年至 2028 年之間的不同日期；或
 - (ii) 就業主承租的 9 間酒店而言，從酒店管理協議的各別生效日期起至租賃協議終止為止，租賃協議將會於 2016 年至 2032 年之間的不同日期終止。
- 服務費用： 根據酒店管理協議，PHGG 有權獲得：
- (i) 各別酒店總收入的 1% 作為基本管理費；以及
 - (ii) 各別酒店總經營溢利（即總收入減支出）的 4% 作為獎勵管理費。
- 終止： 酒店管理協議與許可及專利協議同時終止。

(b) 許可及專利協議

PHGG 與各別酒店管理協議項下的相同業主簽訂 24 份條款大致相同的許可及專利協議，詳情如下：

日期：	2007 年 2 月至 2013 年 3 月之間的不同日期
簽約方：	PHGG 作為許可人 各別業主作為被許可人
事項：	PHGG 向各別業主授予再授許可就有關酒店提供的商品及服務中使用「Penta」品牌名稱。
年期：	就相同的酒店而言，許可及專利協議的年期與酒店管理協議的年期一致。
專利費：	根據許可及專利協議，PHGG 有權獲得各別酒店總收入的 1% 當中的十二分之一作為專利費。
終止：	許可及專利協議與酒店管理協議同時終止。

酒店協議的原因及裨益

PHGG 現時主要以「Penta」品牌名稱於歐洲從事酒店管理。酒店協議是 PHGG 於其日常及一般業務過程中訂立，而其項下預期的交易屬經常性質。為維持持續性以確保 PHGG 履行任何現有合約責任或任何合約承擔，酒店協議將於完成後根據相關酒店協議的條款維持十足效力及有效。

就新世界發展的董事（包括新世界發展的獨立非執行董事）所知，酒店協議是 PHGG 與各別業主經過公平磋商後達致。新世界發展的董事（包括新世界發展的獨立非執行董事）認為酒店協議的條款為正常商業條款、公平合理及符合新世界發展及其股東的整體利益。

就新世界中國地產的董事（包括新世界中國地產的獨立非執行董事）所知，酒店協議是 PHGG 與各別業主經過公平磋商後達致。新世界中國地產的董事（包括新世界中國地產的獨立非執行董事）認為酒店協議的條款為正常商業條款、公平合理及符合新世界中國地產及其股東的整體利益。

上市規則涵義

完成之前，PHGG 在其日常業務活動中與業主（周大福企業的附屬公司）訂立酒店協議。由於 PHGG 於完成時成為新世界中國地產集團的全資附屬公司，根據酒店協議向業主提供的服務將由新世界中國地產集團透過 PHGG 提供。

於本公告日期，周大福企業持有新世界發展全部已發行股本約 42.54%，而新世界發展持有新世界中國地產全部已發行股本約 69.74% 應佔權益，並為新世界中國地產的主要股東。周大福企業因此被視為新世界中國地產的關連人士。業主為周大福企業的附屬公司，因此被視為新世界中國地產的關連人士。故此，根據上市規則第 14A 章，酒店協議於完成時構成新世界中國地產的持續關連交易。

由於新世界發展持有新世界中國地產全部已發行股本約 69.74% 應佔權益，根據上市規則第 14A 章，酒店協議於完成時亦構成新世界發展的持續關連交易。

本公告及酒店協議的詳情是根據上市規則第 14A.41 條作出及披露。新世界發展及新世界中國地產將會就酒店協議遵守上市規則第 14A 章項下的年度審閱規定，並當修改或更新酒店協議的條款時遵守上市規則第 14A 章項下適用的申報及公告規定，以及（如適用）獨立股東批准的規定。

一般資料

PHHL 集團主要於歐洲多個國家地區從事酒店管理業務，包括德國、英國、比利時、捷克共和國及奧地利。於本公告日期，PHHL 集團合共向 24 間酒店提供酒店管理服務。

就新世界發展董事會及新世界中國地產董事會所深知，每個業主均為各別酒店場地的擁有者或承租者。每個業主均直接或間接由 Hotel Property Investments (B.V.I.) Limited（周大福企業的一家間接附屬公司）所擁有。

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

新世界中國地產集團主要於中國從事物業發展、物業投資以及租務及酒店營運，及酒店管理業務。

釋義

除文義另有所指外，本公告所用詞彙具有以下涵義：

「收購」	指	根據買賣協議由新世界酒店管理收購 PHHL 的全部已發行股本
「英屬維爾京群島」	指	英屬維爾京群島
「完成」	指	買賣協議項下交易之完成
「關連人士」	指	具有上市規則賦予的涵義
「周大福企業」	指	周大福企業有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，並為新世界發展的主要股東
「CTF 控股」	指	CTF Holdings Limited，一家根據英屬維爾京群島法律註冊成立的有限公司及由周大福企業全資擁有
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「酒店」	指	位於奧地利、比利時、捷克共和國、德國及英國不同地點的酒店，並由 PHGG 營運及由業主擁有或承租
「酒店協議」	指	酒店管理協議以及許可及專利協議
「酒店管理協議」	指	PHGG 作為管理者和相關業主作為業主就關於 PHGG 為酒店提供管理而簽訂的管理協議，管理協議的詳情載於本公告內標題為“持續關連交易—（a）酒店管理協議”的段落
「聯合公告」	指	由新世界發展和新世界中國地產於 2013 年 12 月 16 日刊發關於收購的聯合公告
「許可及專利協議」	指	PHGG 作為許可人和相關業主作為被許可人簽訂的許可及專利協議，許可及專利協議的詳情載於本公告內標題為“持續關連交易—（b）許可及專利協議”的段落
「租賃協議」	指	各別業主與相關地主就若干酒店場地所簽訂的租賃協議

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「新世界中國地產」	指	新世界中國地產有限公司，一家於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：917）
「新世界中國地產董事會」	指	新世界中國地產董事會
「新世界中國地產集團」	指	新世界中國地產及其附屬公司
「新世界發展」	指	新世界發展有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：17）
「新世界發展董事會」	指	新世界發展董事會
「新世界發展集團」	指	新世界發展及其附屬公司
「新世界酒店管理」	指	New World Hotel Management (BVI) Limited，一家根據英屬維爾京群島法律註冊成立的有限公司，並由新世界中國地產間接全資擁有
「業主」	指	作為各別酒店管理協議以及許可及專利協議訂約方的各別酒店業主，所有均為周大福企業的附屬公司
「PHGG」	指	Penta Hotels Germany GmbH，一家根據德國法律註冊成立的公司，並為 PHHL 的全資附屬公司
「PHHL」	指	Penta Hotel Holdings Limited，一家根據英屬維爾京群島法律註冊成立的有限公司，並為新世界酒店管理的全資附屬公司
「PHHL 集團」	指	PHHL 及 PHGG
「買賣協議」	指	CTF 控股作為賣方和新世界酒店管理作為買方就收購於 2013 年 12 月 16 日簽訂的買賣協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「附屬公司」 指 具有上市規則賦予的涵義

「%」 指 百分比

承董事會命
新世界發展有限公司
王文海
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，2013年12月19日

於本公告日期，新世界發展董事會包括以下成員：執行董事為鄭家純博士、鄭志剛先生、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；非執行董事為杜惠愷先生以及鄭家成先生；以及獨立非執行董事為楊秉樑先生、查懋聲先生（查懋聲先生的替任董事：查懋成先生）、何厚浚先生、李聯偉先生以及梁祥彪先生。

於本公告日期，新世界中國地產董事會包括以下成員：執行董事為鄭家純博士、鄭家成先生、鄭志剛先生、鄭志雯女士、鄭志謙先生、方承光先生及顏文英女士；及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。