

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。



## 關連交易

### 收購 DRAGON FORTUNE LIMITED 餘下權益

#### 買賣協議

於 2014 年 4 月 7 日，賣方、買方、龍悅及 Dragon Fortune 就有關收購而訂立買賣協議，據此，賣方同意轉讓出售股份及轉讓股東貸款予買方，作價 260,000,000 港元（可予調整）。於完成時，Dragon Fortune 將成為新世界中國地產的間接全資附屬公司。

#### 新世界發展關連交易

於本公告日期，新世界發展持有新世界中國地產已發行股本約 69.68% 應佔權益。由於新城及 Potassium 各自為鄭家成先生的聯繫人，而 Brinkley 由鄭錦超先生實益擁有，因此，根據上市規則，向新城、Potassium 及 Brinkley 進行的收購構成新世界發展的關連交易。由於向新城、Potassium 及 Brinkley 進行收購的每個相關百份比率（定義見上市規則第 14.07 條）均高於 0.1% 但低於 5%，向新城、Potassium 及 Brinkley 進行的收購僅需遵守上市規則項下的申報及公告規定，並獲豁免獨立股東批准的規定。

#### 新世界中國地產關連交易

由於新城及 Potassium 各自為鄭家成先生的聯繫人，而 Brinkley 由鄭錦超先生實益擁有，因此，根據上市規則，向新城、Potassium 及 Brinkley 進行的收購構成新世界中國地產的關連交易。由於向新城、Potassium 及 Brinkley 進行的收購的每個相關百份比率（定義見上市規則第 14.07 條）均高於 0.1% 但低於 5%，向新城、Potassium 及 Brinkley 進行的收購僅需遵守上市規則項下的申報及公告規定，並獲豁免獨立股東批准的規定。

## 買賣協議

### 日期

2014年4月7日

### 訂約方

- (a) 賣方： 新城、  
Potassium、  
Brinkley、  
City Court 及  
Hold Fast；
- (b) 買方；
- (c) 龍悅；及
- (d) Dragon Fortune。

由於新城及 Potassium 各自為鄭家成先生的聯繫人，而 Brinkley 由鄭錦超先生實益擁有。因此，新城、Potassium 及 Brinkley 均為新世界發展及新世界中國地產的關連人士。

新世界發展董事及新世界中國地產董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，City Court、Hold Fast 及其各別的最終實益擁有人為獨立第三方，與新世界發展、新世界中國地產及其各別的關連人士概無關連。

買方及龍悅為新世界中國地產的全資附屬公司。於本公告日期，Dragon Fortune 由買方擁有 36.39%及由龍悅擁有 6.15%。

### 收購的目標物

賣方同意向買方轉讓出售股份（代表賣方擁有 Dragon Fortune 57.46%的已發行股本）及向買方轉讓股東貸款（代表 Dragon Fortune 於完成日欠負賣方的全數尚餘債務）。

新城、Potassium、Brinkley 及其餘賣方將予轉讓的出售股份數目及將予轉讓的股東貸款金額載列如下：

賣方	出售股份 數目	佔 Dragon Fortune 全部已發行股本 的百分比	股東貸款 本金金額連同 應計利息 (於 2013 年 9 月 30 日)* (港元)
新城	11,767	20.33%	83,157,030
Potassium	4,102	7.09%	18,585,386
Brinkley	593	1.02%	10,710,735
<b>小計</b>	<b>16,462</b>	<b>28.44%</b>	<b>112,453,151</b>
其餘賣方 (City Court 及 Hold Fast)	16,806	29.02%	75,688,070
<b>總計</b>	<b>33,268</b>	<b>57.46%</b>	<b>188,141,221</b>

\*附註：按於 2013 年 9 月 30 日的股東貸款金額連同應計利息呈列，僅供參考。

## 代價

須待如下所述調整（如有），收購的代價為 260,000,000 港元。

由新城、Potassium、Brinkley 及其餘賣方各別將予收取的代價金額（調整前）載列如下：

賣方	代價(港元)
新城	108,587,119.98
Potassium	27,453,691.61
Brinkley	11,987,174.92
<b>小計</b>	<b>148,027,986.51</b>
其餘賣方(City Court 及 Hold Fast)	111,972,013.49
<b>總計</b>	<b>260,000,000.00</b>

代價乃經賣方及買方公平磋商，參考 Dragon Fortune 於 2013 年 9 月 30 日的經調整資產淨值後釐定。該經調整資產淨值（約 483,000,000 港元）乃按獨立估值師根據於 2013 年 9 月 30 日的公開市場價值評估 Dragon Fortune 的資產（包括高爾夫球場及設施及持作日後發展的可發展土地），以該等資產的除稅（所得稅及土地增值稅）後評估盈餘對 Dragon Fortune 於 2013 年 9 月 30 日的未經審核綜合資產淨值（約 197,000,000 港元）作出調整而達致。

代價較 Dragon Fortune 於 2013 年 9 月 30 日的 57.46% 應佔經調整資產淨值（約 277,000,000 港元）折讓 6%。

代價將按以下方式以現金向賣方支付：

- (a) 於買賣協議日期向託管代理人支付按金金額 52,000,000 港元及將於完成日由託管代理人發放予賣方；
- (b) 餘額代價金額 178,000,000 港元將於完成日向賣方支付；及
- (c) 保留代價金額 30,000,000 港元將由買方保留及倘代價需要向下調整時用於對沖代價的調整。

若完成時資產淨值大於或少於現有資產淨值，代價將按以下程式調整：

$$\text{經調整代價} = \text{代價} \times (\text{完成時資產淨值} \div \text{現有資產淨值})$$

若棕櫚島渡假村六(VI)期的完工証未能於完成日或之前獲取，完成時資產淨值將根據以下程式計算的調整金額向上調整：

$$\text{調整金額} = (\text{銷售所得款項} \div \text{銷售款項總額}) \times \text{溢利預測} \times 90\%$$

視乎代價是否需要向上調整或向下調整或不需要調整，在買方收到完成賬目日期起十個營業日內，(i) 買方必須扣除或連同保留代價金額後向賣方支付經調整代價的調整金額；(ii) 買方有權沒收保留代價；或(iii) 賣方必須在扣除保留代價金額後向買方支付經調整代價的調整金額。

新世界發展董事及新世界中國地產董事並不預期代價將有重大調整。代價將以現金全數支付及由新世界中國地產的內部資源撥付。

## 先決條件

收購須待（其中包括）以下條件達成後方告完成：

- i. 完成 Dragon Fortune 集團的商業、法律及財務盡職審查，並為買方所信納；
- ii. 已獲得訂立及執行買賣協議及買賣協議項下擬進行的所有交易所必需的一切批准及同意（包括銀行、任何機關及所有相關第三方）且上述批准及同意於完成前任何時間並無撤銷或撤回；
- iii. 獲取棕櫚島渡假村六(VI)期的完工証；
- iv. 於完成時向 Dragon Fortune 的每個股東全數償還排除貸款的各別金額；
- v. 由買賣協議日期至完成日期間並無發生、或於完成日並無存在任何重大不利變動；及
- vi. 在買賣協議載列的保證於各方面仍然真實及準確及並無誤導。

由賣方向買方轉讓出售股份及轉讓股東貸款亦須受限於後續條件，包括 (i) 完成日後 10 個營業日內由賣方向買方提供完成賬目；(ii) 解除 Dragon Fortune 集團成員公司股本權益或資產的相關質押、按揭、押記或抵押；及 (iii) 解除 Dragon Fortune 集團若干成員公司若干負債的公司或個人擔保。

## 完成

收購將於 (i) 2014 年 4 月 15 日；(ii) 若經賣方共同要求，於 2014 年 5 月 31 日或之前的其他營業日；或 (iii) 賣方及買方以書面同意的其他日期完成。於完成時，Dragon Fortune 將成為新世界中國地產的間接全資附屬公司。

若任何後續條件未能為買方所信納而達成或為買方所豁免，由賣方向買方轉讓出售股份及轉讓股東貸款以及終止股東協議將會被解除，猶如完成從未發生。

## DRAGON FORTUNE 的股權分佈表

Dragon Fortune 於收購前後的股權分佈表列如下：

	收購前		收購後	
	股份數目	%	股份數目	%
新城	11,767	20.33	-	-
Potassium	4,102	7.09	-	-
Brinkley	593	1.02	-	-
City Court	16,213	28.00	-	-
Hold Fast	593	1.02	-	-
買方	21,070	36.39	54,338	93.85
龍悅	3,557	6.15	3,557	6.15
<b>總計</b>	<b><u>57,895</u></b>	<b><u>100.00</u></b>	<b><u>57,895</u></b>	<b><u>100.00</u></b>

## 終止股東協議

買賣協議的訂約方亦同意於完成時終止股東協議。

## 訂立買賣協議的原因及裨益

新世界發展董事會及新世界中國地產董事會認為收購將為取得 Dragon Fortune（主要從事棕櫚島渡假村項目的營運，包括高爾夫球會營運及房地產發展）的全部管理控制權提供有利投資機會，以期擴闊新世界中國地產集團的業務及收入基礎，並間接地補充新世界中國地產於具備發展潛力的地點擁有的土地儲備。收購亦可提供策略性平台，與新世界中國地產集團其他位於中國佛山的高爾夫球會項目達致合作及協同效益。

買賣協議的條款經賣方及買方公平磋商後釐定，反映正常商業條款。新世界發展董事及新世界中國地產董事認為買賣協議的條款公平合理，並符合新世界發展及新世界中國地產及其各別股東的整體權益。

## **DRAGON FORTUNE 的資料**

Dragon Fortune 是一家於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，並為投資控股公司。Dragon Fortune 集團主要於中國惠陽從事棕櫚島渡假村項目包括高爾夫球會的營運及房地產發展，分別佔地約 992,000 平方米及 268,000 平方米。房地產發展的餘下可發展樓面面積約為 430,000 平方米。Dragon Fortune 擁有棕櫚島渡假村項目高爾夫球會營運的 100%權益及房地產發展的 80%權益。棕櫚島渡假村項目的房地產發展的餘下 20%權益由新世界中國地產的全資擁有附屬公司所擁有。

Dragon Fortune 於截至 2013 年 6 月 30 日止財政年度的除稅及非經常項目前後的未經審核綜合淨虧損分別約為 25,915,000 港元及 23,400,000 港元，於截至 2012 年 6 月 30 日止財政年度則分別約為 51,124,000 港元及 51,362,000 港元。

由於 Dragon Fortune 集團的業務由 Dragon Fortune 集團發展，故並無 Dragon Fortune 的原收購成本。

## **新世界發展的資料**

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。

## **新世界中國地產的資料**

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。

## **賣方、買方及龍悅的資料**

新城、Potassium、Brinkley、City Court、Hold Fast、買方及龍悅的主要業務分別為投資控股。

## **董事會批准**

買賣協議已由新世界發展董事會批准。鄭家成先生於買賣協議項下擬進行的交易中擁有重大權益，並無出席新世界發展批准買賣協議的相關董事會或委員會會議。鄭家成先生已透過向新世界發展董事會以一般通告的方式申報其於買賣協議項下擬進行的交易的權益。鄭家純博士出席新世界發展董事會轄下的執行委員會會議，並於會上自願就批准買賣協議的董事會決議案放棄投票。

買賣協議已經由全體新世界中國地產董事以簽署書面決議案方式批准。鄭家成先生已透過向新世界中國地產董事會以一般通告的方式申報其於買賣協議項下擬進行的交易的權益。由於買賣協議由所有新世界中國地產董事以書面決議案的方式批准，雖然鄭家成先生於買賣協議項下擬進行的交易中擁有權益，彼無需放棄投票。

## 上市規則涵義

### 新世界發展關連交易

於本公告日期，新世界發展持有新世界中國地產已發行股本約 69.68% 應佔權益。由於新城及 Potassium 各自為鄭家成先生的聯繫人，而 Brinkley 由鄭錦超先生實益擁有，根據上市規則，向新城、Potassium 及 Brinkley 進行的收購構成新世界發展的關連交易。由於向新城、Potassium 及 Brinkley 進行收購的每個相關百份比率（定義見上市規則第 14.07 條）均高於 0.1% 但低於 5%，向新城、Potassium 及 Brinkley 進行的收購僅需遵守上市規則項下的申報及公告規定，並獲豁免獨立股東批准的規定。

### 新世界中國地產關連交易

由於新城及 Potassium 各自為鄭家成先生的聯繫人，而 Brinkley 由鄭錦超先生實益擁有，根據上市規則，向新城、Potassium 及 Brinkley 進行的收購構成新世界中國地產的關連交易。由於向新城、Potassium 及 Brinkley 進行收購的每個相關百份比率（定義見上市規則第 14.07 條）均高於 0.1% 但低於 5%，向新城、Potassium 及 Brinkley 進行的收購僅需遵守上市規則項下的申報及公告規定，並獲豁免獨立股東批准的規定。

## 釋義

於本公告內，下列詞彙具有以下涵義：

「收購」	指	根據買賣協議由買方向相關賣方收購出售股份及由相關賣方向買方轉讓股東貸款；
「經調整代價」	指	當完成時資產淨值大於或少於現有資產淨值時，按經同意的程式作出調整的代價；
「Brinkley」	指	Brinkley Holdings Ltd，一家於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，是構成 Dragon Fortune 於本公告日期全部已發行股本約 1.02% 之 593 股股份的登記持有人，並由鄭錦超先生實益擁有；
「City Court」	指	City Court Properties Limited，一家於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，是構成 Dragon Fortune 於本公告日期全部已發行股本約 28% 之 16,213 股股份的登記持有人，並為獨立第三方；
「完成」	指	買賣協議之完成；
「完成賬目」	指	Dragon Fortune 於完成日的未經審核綜合資產負債表，由 Dragon Fortune 任何董事驗證在各重大方面均為真實及準確，及由買方批准；

「完成日」	指	完成之日期；
「完成時資產淨值」	指	<b>Dragon Fortune</b> 於完成日的未經審核綜合資產淨值（可予調整，如有）；
「後續條件」	指	買賣協議的後續條件；
「關連人士」	指	具有上市規則賦予的涵義；
「代價」	指	出售股份及股東貸款的總代價合共 260,000,000 港元（可予調整）；
「控股股東」	指	具有上市規則賦予的涵義；
「按金」	指	由買方支付合共 52,000,000 港元，作為代價的一部份；
「Dragon Fortune」	指	<b>Dragon Fortune Limited</b> ，一家於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司；
「Dragon Fortune 集團」	指	<b>Dragon Fortune</b> 、其附屬公司及聯營公司；
「龍悅」	指	龍悅（中國）有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，是構成 <b>Dragon Fortune</b> 於本公告日期全部已發行股本約 6.15%之 3,557 股股份的登記持有人，並為新世界中國地產的全資附屬公司；
「排除貸款」	指	由 <b>Dragon Fortune</b> 股東按比例借予廣盛本金為 59,000,000 港元的不計息股東貸款，目的乃償還廣盛應繳付的銀行融資；
「現有資產淨值」	指	<b>Dragon Fortune</b> 於 2013 年 9 月 30 日的未經審核綜合資產淨值；
「廣盛」	指	廣盛投資有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，為 <b>Dragon Fortune</b> 的全資附屬公司；
「銷售款項總額」	指	根據於完成日或之前訂立銷售棕櫚島渡假村六（VI）期物業合同項下所釐定的銷售款項總額（不論是否已收取）；
「Hold Fast」	指	<b>Hold Fast Co Ltd</b> ，一家於香港註冊成立的有限公司，是構成 <b>Dragon Fortune</b> 於本公告日期全部已發行股本約 1.02%之 593 股股份的登記持有人，並為獨立第三方；



「港元」	指	港元，香港法定貨幣；
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「鄭家成先生」	指	鄭家成先生，為新世界發展董事及新世界中國地產董事，以及新世界發展及新世界中國地產若干附屬公司的董事。鄭家成先生是鄭家純博士（新世界發展董事及新世界中國地產董事）的胞弟；杜惠愷先生（新世界發展董事）的妻舅；鄭志恒先生（新世界發展董事）及鄭志謙先生（新世界中國地產董事）的父親；以及鄭志剛先生（新世界發展董事及新世界中國地產董事）及鄭志雯女士（新世界發展董事及新世界中國地產董事）的叔父；
「鄭錦超先生」	指	鄭錦超先生，為鄭家純博士（新世界發展董事及新世界中國地產董事）及鄭家成先生的堂弟；鄭志剛先生（新世界發展董事及新世界中國地產董事）、鄭志雯女士（新世界發展董事及新世界中國地產董事）、鄭志恒先生（新世界發展董事）及鄭志謙先生（新世界中國地產董事）的堂叔父；
「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）及為新世界發展的附屬公司；
「新世界中國地產董事」	指	新世界中國地產的董事；
「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）及為新世界中國地產的控股股東；
「新世界發展董事」	指	新世界發展的董事；
「新世界發展集團」	指	新世界發展及其附屬公司；
「棕櫚島渡假村」	指	位於中國廣東省惠州惠陽淡水鎮土湖高爾夫球路一號的高爾夫球場及住宅發展；
「溢利預測」	指	買方同意就棕櫚島渡假村六（VI）期全部物業銷售的估計除稅後淨溢利；

「Potassium」	指	Potassium Corp.，一家於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，是構成 Dragon Fortune 於本公告日期全部已發行股本約 7.09%之 4,102 股股份的登記持有人，並為鄭家成先生全資擁有；
「中國」	指	中華人民共和國（就本告而言不包括香港、台灣及中國澳門特別行政區）；
「買方」	指	White Heron Limited，一家於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，是構成 Dragon Fortune 於本公告日期全部已發行股本約 36.39%之 21,070 股股份的登記持有人，並為新世界中國地產的全資附屬公司；
「餘額代價」	指	扣除按金及保留代價後的代價（調整前）餘款；
「銷售所得款項」	指	於完成日或之前由銷售棕櫚島渡假村六（VI）期物業實際收取的銷售款項總金額；
「買賣協議」	指	由賣方、買方、龍悅及 Dragon Fortune 就收購於 2014 年 4 月 7 日簽訂的買賣協議；
「股東協議」	指	Dragon Fortune 日期為 1992 年 4 月 2 日的股東協議，經不時的契約所補充及修訂；
「出售股份」	指	由新城將予轉讓的 Dragon Fortune 股份 11,767 股、由 Potassium 將予轉讓的 Dragon Fortune 股份 4,102 股、由 Brinkley 將予轉讓的 Dragon Fortune 股份 593 股、由 City Court 將予轉讓的 Dragon Fortune 股份 16,213 股及由 Hold Fast 將予轉讓的 Dragon Fortune 股份 593 股；
「股東貸款」	指	Dragon Fortune 於完成日欠負賣方的尚餘股東貸款（連同任何應計利息），及為免產生疑問，不包括排除貸款；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「附屬公司」	指	具有公司條例（香港法例第 622 章）賦予的涵義；

「新城」	指	新城集團有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，是構成 Dragon Fortune 於本公告日期全部已發行股本約 20.33%之 11,767 股股份的登記持有人，並由鄭家成先生全資擁有的公司擁有 30.625 %、由鄭家成先生擁有 49.58%的公司擁有 44.625%、由鄭家成先生的配偶擁有 16.833%及由一名獨立第三方擁有 7.917%；
「賣方」	指	新城、Potassium、Brinkley、City Court 及 Hold Fast 及每一方為「賣方」；
「保留代價」	指	由買方將予保留合共 30,000,000 港元直至最終得出對代價作出調整的金額；及
「%」	指	百份比

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，2014年4月7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。