

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倚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

### 出售NEW WORLD SPORTS DEVELOPMENT LIMITED之 全部股權及轉讓相關待售貸款 及 2024年約務更替契據 及 2024年終止契據

#### I. 關連交易 — 出售事項

茲提述本公司日期為2024年9月26日的自願公告，內容有關潛在出售本集團於KTSPL持有之全部股權予周大福企業。於2024年11月28日(交易時段後)，本公司與周大福企業訂立買賣協議，據此，本公司有條件同意出售及轉讓，而周大福企業有條件同意購入及承讓待售股份(即本公司持有之目標公司全部股權)和待售貸款，代價為416.7百萬港元。目標集團的主要成立目的為根據DCO合約承接該項目，以設計、建造及營運啟德體育園。

完成後，本公司將不再擁有目標集團的任何直接或間接權益。

於本公告日期，周大福企業(連同其附屬公司)擁有本公司已發行股本總額約45.24%。由於周大福企業為本公司的主要股東，根據上市規則，其為本公司的關連人士，而根據上市規則第14A章，出售事項構成本公司的關連交易。

鑑於適用百分比率超過0.1%但低於5%，根據上市規則第14A章，出售事項須遵守申報及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

## II. 2024年約務更替契據

鑑於出售事項，本公司、目標公司、新創建及NWS Sports (即2018年股東協議的訂約方) 須於完成後與周大福企業訂立2024年約務更替契據，據此本公司須(其中包括)更替及周大福企業須接納更替本公司於2018年股東協議項下的所有權利及責任。

## III. 2024年終止契據

鑑於出售事項，周大福企業已同意提供2024年周大福企業擔保及2024年周大福企業承諾。因此，2018年反彌償契據及2019年反彌償契據於完成時須予以終止。

## I. 關連交易 — 出售事項

茲提述本公司日期為2024年9月26日的自願公告，內容有關潛在出售本集團於KTSPH持有之全部股權予周大福企業。於2024年11月28日(交易時段後)，本公司與周大福企業訂立買賣協議，據此，本公司有條件同意出售及轉讓，而周大福企業有條件同意購入及承讓待售股份(即本公司持有之目標公司全部股權)和待售貸款，代價為416.7百萬港元。買賣協議的主要條款載列如下：

### 日期

2024年11月28日

### 訂約方

- (1) 賣方：                    本公司
- (2) 買方：                    周大福企業

根據買賣協議的條款及條件，本公司同意出售及轉讓，而周大福企業同意購入及承讓待售股份及待售貸款。

待售股份指目標公司全部已發行的股本。目標集團的主要成立目的為根據DCO合約承接該項目，以設計、建造及營運啟德體育園。

待售貸款指針對目標公司有關目標公司須向本公司償還無須付利息的貸款的本公司的股東權利。於本公告日期，待售貸款金額為約679.9百萬港元，較出售事項的代價金額416.7百萬港元為高，此乃由於截至2024年6月30日已在KTSPL的層面上確認75%應佔累計虧損，金額約為263.3百萬港元。

### **代價及釐定基準**

出售事項的代價為416.7百萬港元。

周大福企業須於完成時以港元悉數支付代價，方法為以電子轉賬方式將可用資金即時轉入本公司指定的銀行賬戶。

代價乃主要參考KTSPL於2024年6月30日未經審核綜合資產淨值的75% (即約416.7百萬港元)，由本公司與周大福企業經公平磋商後，按一般商業條款或更佳條款釐定。本公司認為，以資產淨值釐定代價符合其回收該項目投資的原意，進一步詳情見下文「出售事項的因由及裨益」一節。本公司自發委聘獨立估值師評估KTSPL的75%股權於2024年6月30日的價值，並得知估值約399.0百萬港元低於代價。鑑於KTSPL處於累計虧損狀態，故在釐定代價時並無計及待售貸款金額。

### **條件**

完成須受限於及待以下條件獲達成(或由周大福企業豁免(視情況而定))後，方告作實：

- (a) 於買賣協議日期及(明示僅以買賣協議日期為對象作出的保證除外)完成時，買賣協議內所載的保證在所有重大方面均為真實及準確；

- (b) KTSPL已就據此擬進行之交易向任何其他第三方取得任何合約責任項下的所有必要同意及／或批准；及
- (c) 除待售貸款外，目標公司並無結欠本公司其他股東墊款。

本公司及周大福企業各自須盡合理努力，促使所有條件(在適用於有關訂約方的範圍內)於最後截止日期前在切實可行的情況下盡快達成。本公司及周大福企業各自謹此承諾：當另一方提出合理要求時向其提供相關資料及文件，以證明所適用的條件已全面達成。

周大福企業可對任何條件(a)、(b)及(c)作全面或部分豁免。如任何條件於最後截止日期或之前未能達成或獲豁免(如適用)，則任何一方並無責任繼續完成。

本公司預期僅需較短時間即可達成上述正面條件，故預期交易將於本公告日期後盡快完成。

於本公告日期，已根據適用法律法規及DCO合約就買賣協議項下擬進行的交易向相關政府當局取得一切必要同意及批准。

#### **反彌償保證**

倘於完成後發生任何事件或出現任何狀況，使本公司於完成後根據2019年新世界發展擔保及2019年新世界發展承諾而蒙受、招致或支付任何損失、負債、責任、損害賠償、判決、申索、罰款、稅項、要求、訴訟、法律程序、仲裁、評估、費用及開支(包括但不限於律師與客戶之間的法律費用、就上述任何事項進行調查、爭辯和抗辯以及和解的費用)，周大福企業將向本公司作出全額彌償並使本公司免受損害。當政府簽立相應解除契據或任何其他文件，以解除本公司在2019年新世界發展擔保及2019年新世界發展承諾下的所有責任後，周大福企業的彌償保證將於當日解除。

倘於完成前發生任何事件或出現任何狀況，使周大福企業於完成前根據2024年周大福企業擔保及2024年周大福企業承諾而蒙受、招致或支付任何損失、負債、責任、損害賠償、判決、申索、罰款、稅項、要求、訴訟、法律程序、仲

裁、評估、費用及開支(包括但不限於律師與客戶之間的法律費用、就上述任何事項進行調查、爭辯和抗辯以及和解的費用)，本公司將向周大福企業作出全額彌償並使周大福企業免受損害。

## 完成

完成將於完成日期落實。

完成後，本公司將不再擁有目標集團的任何直接或間接權益。

## 訂約方的資料

本公司為一間於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市。本集團主要從事物業發展、物業投資以及酒店和其他策略性業務的投資及／或營運。

周大福企業為一間於香港註冊成立的有限公司。周大福企業主要從事投資控股。於本公告日期，周大福企業為周大福(控股)有限公司的全資附屬公司，後者由Chow Tai Fook Capital Limited持有約81.03%權益。Chow Tai Fook Capital Limited分別由Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited及Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited擁有約48.98%及約46.65%權益。

## 目標集團的資料

目標公司為一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，主要從事投資控股。於本公告日期，目標公司由本公司全資擁有。

KTSPL為一間於香港註冊成立的有限公司，分別由目標公司及NWS Sports擁有75%及25%權益。NWS Sports主要從事投資控股，並由新創建間接全資擁有。KTSPL的主要成立目的為根據DCO合約承接該項目，以設計、建造及營運啟德體育園。KTSPL的主要資產為在為期25年的合約期內設計、建造及營運啟德體育園的權利。KTSPL於2018年12月28日獲授DCO合約。於本公告日期，該項目的設計及建築階段已大致完成，故KTSPL於完成後的業務活動將主要與營運該項目有關。

於2024年6月30日，目標公司的未經審核綜合負資產淨值約為170.9百萬港元。  
於2024年6月30日，目標公司的未經審核綜合資產總值約為3,920.3百萬港元。

以下載列目標公司分別於截至2023年6月30日及2024年6月30日止兩個財政年度各年的未經審核綜合虧損淨額概要：

	截至以下日期止財政年度	
	2024年 6月30日 百萬港元 (未經審核)	2023年 6月30日 百萬港元 (未經審核)
除稅前未經審核綜合虧損淨額	63.3	120.5
除稅後未經審核綜合虧損淨額	63.3	120.5

### 出售事項的財務影響

完成後，目標集團的財務業績及資產與負債將不再綜合併入本集團賬目。

考慮到本集團就出售事項承擔的估計開支金額後，估計出售事項將產生非重大收益／虧損。於本公司綜合收益表入賬的確切出售事項收益／虧損金額將(a)有待審核；及(b)扣除任何附帶開支、稅項開支及交易成本，因此可能與上文披露的金額有所出入。

本集團會將出售事項的所得款項淨額撥充一般營運資金。

### 啟德體育園的資料

啟德體育園佔地面積約28公頃，為前機場用地的再開發重點，為各種興趣愛好者提供一個世界級的景點。

於本公告日期，啟德體育園的建築工程已大致完成。啟德體育園將提供的優質設施不僅適合舉辦大型活動，亦可供社區鄰里日常使用。園區內設有各種運動場館、公共空間、園區設施、零售店及餐飲店，勢將成為可滿足公眾、專業及業餘運動員多元化需要的城市綠洲。

## 出售事項的因由及裨益

儘管經濟逐漸復甦，市場煥發生機，但經濟環境仍然複雜多變。因此，董事會一直致力降低本集團的財務槓桿，令本集團在未來數年將有更好的財務狀況應對難以逆料的挑戰。鑑於啟德體育園預計於2025年1月啟用，估計可能需要額外的外部融資以支持啟德體育園的初期運作，其並不符合本集團目前的去槓桿化政策。

經考慮上述因素後，董事會認為出售事項實屬良機，可讓本集團變現該項目的投資及產生所得款項淨額，從而增加本集團的營運資金，有助加快本集團的去槓桿化流程。由於啟德體育園為一項零售面積相對較小的大型體育基建項目，出售事項亦可讓本集團將其專業知識集中於營運零售元素濃厚的物業項目，而此乃本集團的核心業務及強項。

經考慮出售事項的因由及裨益後，董事(包括獨立非執行董事)認為出售事項乃按一般商業條款或更佳條款(定義見上市規則)訂立，在本集團一般及日常業務過程中進行，誠屬公平合理，並符合本公司及股東整體利益。

鄭家純博士、鄭志剛博士、鄭家成先生及鄭志恒先生各自亦為周大福企業的董事。鄭家純博士、鄭家成先生、孫鄭麗霞女士及杜鄭秀霞女士集體持有Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited及Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited各自之多數權益。考慮到彼等具親屬關係，鄭家純博士、杜惠愷先生、鄭志剛先生、鄭家成先生、鄭志恒先生、鄭志雯女士及鄭志明先生各自被視為於出售事項中擁有重大權益。因此，彼等已全部(未有出席董事會會議的鄭家成先生、鄭志恒先生及鄭志明先生除外)於董事會會議上就批准出售事項的決議案放棄投票。除以上披露者外，概無其他董事被視為於出售事項中擁有重大權益，因此並無其他董事須根據上市規則於董事會會議上就批准出售事項的決議案放棄投票。

## 上市規則涵義

於本公告日期，周大福企業（連同其附屬公司）擁有本公司已發行股本總額約45.24%。由於周大福企業為本公司的主要股東，根據上市規則，其為本公司的關連人士，而根據上市規則第14A章，出售事項構成本公司的關連交易。

鑑於適用百分比率超過0.1%但低於5%，根據上市規則第14A章，出售事項須遵守申報及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

## II. 2024年約務更替契據

於2018年12月28日，本公司、New World Sports、新創建及NWS Sports訂立2018年股東協議，以規範目標公司及NWS Sports各自對KTSPL的營運及管理的權利及責任，以共同承接該項目。

鑑於出售事項，本公司、目標公司、新創建及NWS Sports（即2018年股東協議的訂約方）須於完成後與周大福企業訂立2024年約務更替契據，據此本公司須（其中包括）更替及周大福企業須接納更替本公司於2018年股東協議項下的所有權利及責任。

## III. 2024年終止契據

就DCO合約而言，本公司已提供多項擔保，詳情如下：

- (a) 目標公司及NWS Sports向政府提供共同及個別公司擔保，以確保KTSPL妥善履行DCO合約（「合營公司擔保」）。根據合營公司擔保，目標公司及NWS Sports亦同意不可撤銷及無條件地為由於(i) KTSPL在履行、遵守及承擔KTSPL於DCO合約及政府與KTSPL就DCO合約而訂立的任何進一步協議下的責任及義務；及(ii)目標公司及NWS Sports在履行及遵守彼等於合營公司擔保下的責任的任何行為、違約或遺漏而導致政府蒙受或產生的所有損失作出彌償。
- (b) 於2018年8月10日，目標公司、本公司、NWS Sports及新創建訂立2018年反彌償契據，據此(i)目標公司及本公司各自同意，倘若新創建集團根據合營公司擔保而蒙受或招致任何負債及申索，或者就KTSPL的義務向政府或

任何第三方債權人作出擔保而產任何其他負債(就超逾25%的部份)，彼等將會向NWS Sports及新創建及彼等各自的附屬公司作出彌償；及(ii)NWS Sports及新創建各自同意，倘若本集團(就此而言不包括新創建及其附屬公司(在相關時間為本公司之附屬公司))根據合營公司擔保而蒙受或招致任何負債及申索，或者就KTSPL的義務向政府或任何第三方債權人作出擔保而產任何其他負債(就超逾75%的部份)，彼等將會向目標公司及本公司及彼等各自的附屬公司作出彌償。

- (c) 於2019年1月31日，本公司同意向政府提供(1)金額不少於700,000,000港元的2019年新世界發展擔保，以保證KTSPL的首要義務是準時、確切且真誠地履行及遵守KTSPL在DCO合約及政府與KTSPL就DCO合約而另外訂立的任何協議之下的義務及責任；及(2)按DOC合約所載形式以政府為受益人的2019年新世界發展承諾。根據2019年新世界發展擔保，本公司亦同意不可撤銷及無條件地彌償政府因(i)KTSPL在履行、遵守及承擔KTSPL根據DCO合約及政府與KTSPL就DCO合約訂立的任何進一步協議的條文項下的義務及責任；及(ii)本公司在履行及遵守本擔保下的義務時的任何行為、違約或遺漏而蒙受或產生的所有損失。
- (d) 此外，於2019年1月16日，已經訂立新世界發展建築工程保證金擔保，據此本公司及新世界金融有限公司(為本公司的全資附屬公司)同意就(a)按相等於根據或就建築工程保證金CACIB要求支付或由CACIB支付或產生的所有款項的金額，及(b)CACIB根據建築工程保證金所產生與發行、修訂及維持建築工程保證金有關的任何責任，向CACIB提供共同及個別彌償。根據本公司與新世界金融有限公司的安排，CACIB已同意於2019年1月31日向政府提供建築工程保證金，以妥善履行DCO合約。

於2019年2月15日，本公司與新創建訂立2019年反彌償契據，據此新創建同意根據目標公司及NWS Sports在KTSPL的持股比例，就KTSPL因2019年新世界發展擔保、2019年新世界發展承諾及新世界發展建築工程保證金擔保而產生的

義務而須向政府或任何第三方債權人擔保的責任向本公司及其附屬公司(就此而言不包括新創建及其附屬公司(在相關時間為本公司之附屬公司))彌償。

鑑於出售事項，周大福企業已經以符合2019年新世界發展擔保及2019年新世界發展承諾的方式，訂立以政府為受益人的2024年周大福企業擔保及2024年周大福企業承諾。因此，2018年反彌償契據及2019年反彌償契據於完成時須予以終止。此外，新世界發展建築工程保證金擔保於完成時須予以終止。

## 釋義

除文義另有所指外，本公告所用詞彙具有下列涵義：

- |                |   |  |
|----------------|---|--|
| 「2018年反彌償契據」   | 指 | 目標公司、本公司、NWS Sports及新創建訂立日期為2018年8月10日的反彌償契據，內容有關(i)目標公司及本公司為新創建集團就KTSPL的責任提供的擔保所蒙受或產生的所有責任及索賠(就超逾25%的部份)向新創建集團提供彌償；及(ii) NWS Sports及新創建為本集團就KTSPL的責任提供的擔保所蒙受或產生的所有責任及索賠(就超逾75%的部份)向本集團提供彌償，詳情載於本公告「2024年終止契據」一節 |
| 「2018年股東協議」    | 指 | 本公司、目標公司、新創建及NWS Sports訂立日期為2018年12月28日的股東協議，以規範目標公司及NWS Sports各自對KTSPL的營運及管理的權利及責任，以便共同營運該項目  |
| 「2019年反彌償契據」   | 指 | 本公司與新創建訂立日期為2019年2月15日的反彌償契據，內容有關新創建向本集團提供彌償，詳情載於本公告「2024年終止契據」一節  |
| 「2019年新世界發展擔保」 | 指 | 本公司與政府於2019年1月31日就DCO合約訂立的擔保   |

「2019年新世界發展承諾」	指	本公司與政府於2019年1月31日就DCO合約訂立的承諾
「2024年周大福企業擔保」	指	周大福企業與政府於2024年11月27日就DCO合約訂立的擔保
「2024年周大福企業承諾」	指	周大福企業與政府於2024年11月27日就DCO合約訂立的承諾
「2024年約務更替契據」	指	目標公司、本公司、周大福企業、新創建及NWS Sports將於完成時訂立的約務更替契據，詳情載於本公告「2024年約務更替契據」一節
「2024年終止契據」	指	目標公司、本公司、新創建及NWS Sports將於完成時訂立的終止契據，以終止2018年反彌償契據及2019年反彌償契據，詳情載於本公告「2024年終止契據」一節
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行開門營業的日子，不包括(i)星期六或星期日；或(ii)香港於上午九時正至下午五時正內任何時間懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號或黑色暴雨警告信號的日子
「CACIB」	指	Crédit Agricole Corporate and Investment Bank
「本公司」	指	新世界發展有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：0017)
「完成」	指	完成買賣協議
「完成日期」	指	所有條件達成(或獲豁免)之後的第三個營業日(或本公司與周大福企業可能協定的其他時間)，即交易完成的日期
「條件」	指	本公告「條件」一段所述完成的先決條件

「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「代價」	指	出售事項的總代價
「建築工程保證金」	指	KTSP <sub>L</sub> 及CACIB根據DCO合約向政府提供日期為2019年1月31日的建築工程保證金
「周大福企業」	指	周大福企業有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，為本公司的主要股東
「DCO合約」	指	政府與KTSP <sub>L</sub> 於2018年12月28日就該項目的設計、建造及營運訂立的合約
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	本公司根據買賣協議向周大福企業買賣待售股份及轉讓待售貸款
「政府」	指	香港政府
「政府當局」	指	任何政府、行政或監管機構或部門、證券交易所、法院、法庭、仲裁員或任何行使監管機構職能的機構
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「KTSP <sub>L</sub> 」	指	啟德體育園有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，其已發行股份由目標公司及NWS Sports分別持有75%及25%
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後截止日期」	指	2024年12月31日或本公司及周大福企業可能書面協定的有關較後日期

「新世界發展建築工程保證金擔保」	指	本公司及新世界金融有限公司向CACIB提供日期為2019年1月16日的共同及個別彌償，詳情載於本公告「2024年終止契據」一節
「新創建」	指	新創建集團有限公司，一間於百慕達註冊成立的有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：659)
「新創建集團」	指	新創建及其不時之附屬公司
「NWS Sports」	指	NWS Sports Development Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，為新創建的間接全資附屬公司
「該項目」	指	位於香港九龍九龍城區啟德的啟德體育園項目
「買賣協議」	指	本公司與周大福企業就出售事項訂立日期為2024年11月28日的有條件買賣協議
「待售貸款」	指	針對目標公司有關目標公司須向本公司償還的貸款的本公司不附帶權益的股東權利，於本公告日期約為679.9百萬港元
「待售股份」	指	目標公司股本中一股每股面值1.00美元的股份
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司股本中之股份
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「主要股東」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「目標公司」	指	New World Sports Development Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，為本公司的直接全資附屬公司

「目標集團」 指 (a)目標公司及(b) KTSPL及其不時之附屬公司

「%」 指 百分比

承董事會命  
公司秘書  
王文海

香港，2024年11月28日

於本公告日期，本公司董事會成員包括(a)六位執行董事，分別為鄭家純博士、馬紹祥先生、鄭志雯女士、薛南海先生、黃少媚女士及趙慧嫻女士；(b)五位非執行董事，分別為杜惠愷先生、鄭志剛博士、鄭家成先生、鄭志恒先生及鄭志明先生；及(c)六位獨立非執行董事，分別為李聯偉先生、葉毓強先生、陳贊臣先生、羅范椒芬女士、羅詠詩女士及黃仰芳女士。