

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)

 **新創建 NWS**
新創建集團有限公司*
NWS HOLDINGS LIMITED
(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號：659)

聯合公告

須予披露及關連交易

新世界發展董事會與新創建董事會欣然宣佈，於2016年11月15日(於交易時段後)，買方(新創建的間接全資附屬公司)與賣方(周大福企業的直接全資附屬公司)訂立買賣協議，據此，賣方有條件同意出售及買方有條件同意購買待售股份(佔目標公司全部已發行股本的50%)，總代價為13.8億港元(可基於完成賬目予以調整)。於完成時，目標公司將成為新創建的間接全資附屬公司。目標集團主要在香港從事提供公共巴士、渡輪及旅遊相關服務。

於本公告日期，買方為新創建的間接全資附屬公司。新創建為新世界發展的附屬公司。由於對新世界發展及新創建各自而言，有關收購事項的一項或以上適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過5%但低於25%，收購事項構成新世界發展及新創建各自的須予披露交易，並須遵守上市規則第14.34條下的通知及公告規定。

於本公告日期，周大福企業連同其附屬公司持有新世界發展全部已發行股本約43.92%，而周大福企業持有新創建全部已發行股本約2.53%。新世界發展連同其附屬公司持有新創建全部已發行股本約61.32%。由於賣方為周大福企業的全資附屬公司，故於上市規則第14A章下賣方為新世界發展及新創建各自的關連人士，且收購事項構成新世界發展及新創建各自的關連交易。由於對新世界發展及新創建各自而言，有關收購事項的一項或以上適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過5%，新世界發展及新創建各自須就收購事項遵守上市規則第14A章下的申報、公告及獨立股東批准的規定。

新世界發展股東特別大會將予召開及舉行，以考慮及酌情批准通過決議案以批准買賣協議及其項下擬進行的交易。由於需要額外時間編製通函(當中載列(其中包括)有關買賣協議及收購事項的資料、獨立董事委員會致新世界發展獨立股東的函件、獨立財務顧問致新世界發展獨立董事委員會及獨立股東的函件以及召開新世界發展股東特別大會的通告)，預期通函將於2016年12月7日或之前寄發予新世界發展股東。

新創建股東特別大會將予召開及舉行，以考慮及酌情批准通過決議案以批准買賣協議及其項下擬進行的交易。由於需要額外時間編製通函(當中載列(其中包括)有關買賣協議及收購事項的資料、獨立董事委員會致新創建獨立股東的函件、獨立財務顧問致新創建獨立董事委員會及獨立股東的函件以及召開新創建股東特別大會的通告)，預期通函將於2016年12月7日或之前寄發予新創建股東。

緒言

新世界發展董事會與新創建董事會欣然宣佈，於2016年11月15日(於交易時段後)，買方(新創建的間接全資附屬公司)與賣方(周大福企業的直接全資附屬公司)就收購事項訂立買賣協議，總代價為13.8億港元(可基於完成賬目予以調整)。

買賣協議的主要條款

日期

2016年11月15日

訂約方

- (1) 賣方： Enrich Group Limited
- (2) 買方： NWS Service Management Limited

收購事項

根據買賣協議，賣方有條件同意出售及買方有條件同意購買待售股份，佔目標公司全部已發行股本的50%。於完成時，目標公司將成為新創建的間接全資附屬公司。

代價

收購事項的代價為 13.8 億港元，由買方於完成時以現金支付予賣方，且受下文所載的調整機制所規限：

- (1) 倘資產淨值變動報表顯示為正數（即完成賬目中所記錄的資產淨值大於九月管理賬目中所記錄的資產淨值），則代價須以相等於該超額的 50% 的金額上調；或
- (2) 倘資產淨值變動報表顯示為負數（即完成賬目中所記錄的資產淨值小於九月管理賬目中所記錄的資產淨值），則代價須以相等於該差額的 50% 的金額下調。

相等於上述超額或差額的 50% 的金額須於買方向賣方提交完成賬目及資產淨值變動報表後的 14 個營業日內由買方支付或由賣方償還（視乎情況而定）。買方須於完成日期後的 60 個營業日內向賣方提交完成賬目及資產淨值變動報表。

收購事項的代價由訂約方經考慮目標集團的財務表現及資產價值、市場倍數的比較、市況及行業風險因素並經公平磋商後釐定。收購事項的代價將以新創建集團的內部資源及銀行融資撥付。

先決條件

收購事項須待下列先決條件獲達成及／或豁免（視乎情況而定）後方可完成：

- (1) 賣方於買賣協議所作出的保證倘於完成時再次作出及於買賣協議日期與完成之間的所有時間仍然真實準確，且並無誤導成份；
- (2) 買方已滿意完成對目標公司各方面所進行的盡職審查；
- (3) 相關目標集團公司於簽署買賣協議前已通知香港政府相關部門有關買賣協議項下擬進行的交易及於完成前並無收到香港政府相關部門的反對或該反對已得到解決；

- (4) 第三方就完成買賣協議項下擬進行的交易授出所有必要的同意及批准(包括任何相關融資文件規定的銀行的同意、政府或官方機構的同意及批准)(如適用)，且任何政府或官方機構並無擬定、制定或採納禁止、限制或嚴重延遲收購事項的法規、規例或決定；及
- (5) 新創建及新世界發展各自的獨立股東以上市規則規定的方式批准買賣協議及其項下擬進行的交易。

買方可豁免第(1)至(3)項先決條件。倘先決條件於完成前未獲達成或豁免(視乎情況而定)，則買方毋須進行完成。

完成

收購事項將於最後一項先決條件(須於直至完成繼續達成的第(1)及(3)項先決條件除外)獲達成(或如適用，獲豁免)後的下一個營業日或訂約方可能書面釐定的其他日期完成。

終止股東協議

於完成時，股東協議將在毋須發出通知下自動終止，且股東協議任何訂約方不得向任何其他訂約方提出任何申索(任何先前違反股東協議除外)。

進行收購事項的原因及裨益

新創建集團透過其於目標集團公司的權益從事運輸業務逾十年。目標集團透過城巴、新世界第一巴士及新世界第一渡輪，成為香港主要巴士及渡輪營運商之一。目標集團於2016年9月30日擁有1,765輛巴士及24隻船舶(包括六艘躉船及一艘工作船)，並經營合共192條專營巴士路線及五條主要渡輪航線。收購事項乃新創建集團增加其於現有投資的權益及利用目標集團在運輸業奠定的市場地位、專業知識及經驗的良機。透過收購目標公司額外的50%股權，新創建集團將擁有目標公司的全部控制權，而目標集團的業績將悉數綜合入賬至新創建集團的財務報表內。新創建董事會認為，收購事項將令新創建集團充分受惠於目標集團的收入來源、現金流及業績。

港鐵南港島綫(東段)預期於2016年年底通車。儘管預期港鐵網絡的擴展帶來競爭，新創建董事會認為，就(其中包括)更廣泛的地域覆蓋、更大的行程靈活性、便利程度及可達性而言，香港公共巴士服務仍具其競爭優勢，並將繼續為香港的重要交通工具。

新世界發展董事會及新創建董事會(不包括各自的獨立非執行董事，彼等將於考慮各自的獨立財務顧問意見後於其各自予以寄發的通函中提出及闡述意見)認為，收購事項乃按一般商務條款訂立，且買賣協議條款屬公平合理並符合新世界發展、新創建及彼等各自股東的整體利益。

有關新世界發展集團、新創建集團、訂約方及目標集團的資料

新世界發展集團

新世界發展集團(包括新創建集團)主要從事物業發展及投資於物業、基建、酒店營運、百貨店經營、商務飛機租賃、服務及科技等領域。新世界發展為新創建的最終控股公司，於本公告日期，新世界發展連同其附屬公司於新創建全部已發行股本中擁有約61.32%權益。

新創建集團

新創建集團主要從事(i)發展、投資、經營及／或管理公路、環境項目、商務飛機租賃，以及港口及物流設施；及(ii)投資及／或經營設施管理、建築、交通及策略性投資。

賣方

賣方為投資控股公司及周大福企業的直接全資附屬公司。

買方

買方為投資控股公司及新創建的間接全資附屬公司。

目標集團

於本公告日期，目標公司由買方及賣方分別持有50%。目標集團主要在香港從事提供公共巴士、渡輪及旅遊相關服務。目標公司的主要附屬公司包括城巴、新世界第一巴士及新世界第一渡輪，而目標公司間接擁有該等附屬公司的100%股權。城巴及新世界第一巴士在香港經營巴士服務，而新世界第一渡輪在香港經營離島及港內線渡輪服務。

根據按香港財務報告準則編製截至2015年6月30日及2016年6月30日止兩個財政年度目標集團的經審核綜合財務報表，截至2015年6月30日及2016年6月30日止兩個財政年度目標集團的經審核綜合除所得稅前後溢利載列如下：

	截至6月30日止財政年度	
	2015年 百萬港元	2016年 百萬港元
除所得稅前溢利	286.5	456.1
除所得稅後溢利	242.7	386.1

根據按香港財務報告準則編製截至2016年6月30日止財政年度目標集團的經審核綜合財務報表，於2016年6月30日目標集團的經審核綜合資產淨值為34.992億港元。根據按香港財務報告準則編製的九月管理賬目，於2016年9月30日目標集團的未經審核綜合資產淨值為36.082億港元。

根據賣方提供的資料，賣方就待售股份的原收購成本約為7億港元。

上市規則的涵義

於本公告日期，買方為新創建的間接全資附屬公司。新創建為新世界發展的附屬公司。由於對新世界發展及新創建各自而言，有關收購事項的一項或以上適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過5%但低於25%，收購事項構成新世界發展及新創建各自的須予披露交易，並須遵守上市規則第14.34條下的通知及公告規定。

於本公告日期，周大福企業連同其附屬公司持有新世界發展全部已發行股本約43.92%，而周大福企業持有新創建全部已發行股本約2.53%。新世界發展連同其附屬公司持有新創建全部已發行股本約61.32%。由於賣方為周大福企業的全資附屬公司，故於上市規則第14A章下賣方為新世界發展及新創建各自的關連人士，且收購事項構成新世界發展及新創建各自的關連交易。由於對新世界發展及新創建各自而言，有關收購事項的一項或以上適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）超過5%，新世界發展及新創建各自須就收購事項遵守上市規則第14A章下的申報、公告及獨立股東批准的規定。

新世界發展董事鄭家純博士、鄭志剛博士、鄭家成先生及鄭志恒先生亦為周大福企業的董事。彼等及彼等的聯繫人（即杜惠愷先生及鄭志雯女士）已於新世界發展董事會會議上就批准收購事項的決議案放棄投票。

新創建董事鄭家純博士亦為周大福企業的董事。因此，鄭家純博士的聯繫人且身兼新創建董事（即鄭志明先生及杜家駒先生）已於新創建董事會會議上就批准收購事項的決議案放棄投票。鄭家純博士並無出席新創建相關董事會會議，故此並無就批准收購事項的決議案投票。

新世界發展獨立董事委員會將予成立，以就於新世界發展股東特別大會上提呈通過批准買賣協議及其項下擬進行的交易的相關決議案向新世界發展獨立股東提供意見。獨立財務顧問亦將獲委任，以就相關事項向新世界發展獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

新創建獨立董事委員會將予成立，以就於新創建股東特別大會上提呈通過批准買賣協議及其項下擬進行的交易的相關決議案向新創建獨立股東提供意見。獨立財務顧問亦將獲委任，以就相關事項向新創建獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

新世界發展股東特別大會

新世界發展股東特別大會將予召開及舉行，以考慮及酌情通過決議案以批准買賣協議及其項下擬進行的交易。

由於需要額外時間編製通函(當中載列(其中包括)有關買賣協議及收購事項的資料、獨立董事委員會致新世界發展獨立股東的函件、獨立財務顧問致新世界發展獨立董事委員會及獨立股東的函件以及召開新世界發展股東特別大會的通告)，預期通函將於2016年12月7日或之前寄發予新世界發展股東。

新創建股東特別大會

新創建股東特別大會將予召開及舉行，以考慮及酌情通過決議案以批准買賣協議及其項下擬進行的交易。

由於需要額外時間編製通函(當中載列(其中包括)有關買賣協議及收購事項的資料、獨立董事委員會致新創建獨立股東的函件、獨立財務顧問致新創建獨立董事委員會及獨立股東的函件以及召開新創建股東特別大會的通告)，預期通函將於2016年12月7日或之前寄發予新創建股東。

釋義

除文義另有所指外，本公告所用詞彙具有下列涵義：

「收購事項」	指	買方根據買賣協議向賣方收購待售股份；
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義；
「城巴」	指	Citybus Limited (城巴有限公司)，一家於香港註冊成立的有限公司及為目標公司的間接全資附屬公司；
「完成」	指	根據買賣協議完成收購事項；
「完成賬目」	指	目標集團於2016年7月1日起至完成日期(或賣方與買方可能書面釐定的其他日期)止期間的未經審核綜合財務報表；
「完成日期」	指	本公告中「買賣協議的主要條款」的「先決條件」一段所載最後一項先決條件(須於直至完成繼續達成的第(1)及(3)項先決條件除外)獲達成(或如適用，獲豁免)後的下一個營業日或賣方與買方可能書面釐定的其他日期；

「代價」	指	買方根據買賣協議就收購事項應付予賣方的初步代價13.8億港元；
「周大福企業」	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及為賣方的控股公司；
「港元」	指	港元，香港法定貨幣；
「香港財務報告準則」	指	香港財務報告準則；
「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；
「資產淨值」	指	資產淨值，即總資產減總負債；
「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，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：17)，並於本公告日期由周大福企業及周大福企業的附屬公司實益擁有約43.92%；
「新世界發展董事會」	指	新世界發展的董事會；
「新世界發展董事」	指	新世界發展的董事；
「新世界發展股東特別大會」	指	新世界發展將召開以考慮及酌情批准買賣協議及其項下擬進行的交易的股東特別大會；
「新世界發展集團」	指	新世界發展及其不時的附屬公司；
「新世界第一巴士」	指	New World First Bus Services Limited (新世界第一巴士服務有限公司*)，一家於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司及為目標公司的間接全資附屬公司；
「新世界第一渡輪」	指	New World First Ferry Services Limited (新世界第一渡輪服務有限公司*)，一家於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司及為目標公司的間接全資附屬公司；

「新創建」	指	NWS Holdings Limited (新創建集團有限公司*)，一家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)，並於本公告日期由新世界發展及其附屬公司持有約61.32%及周大福企業持有約2.53%；
「新創建董事會」	指	新創建的董事會；
「新創建董事」	指	新創建的董事；
「新創建集團」	指	新創建及其不時的附屬公司；
「新創建股東特別大會」	指	新創建將召開以考慮及酌情批准買賣協議及其項下擬進行的交易的股東特別大會；
「買方」	指	NWS Service Management Limited，一家於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司及為新創建的間接全資附屬公司；
「買賣協議」	指	賣方與買方就收購事項訂立日期為2016年11月15日的買賣協議；
「待售股份」	指	目標公司股本中250,000,008股每股面值1港元的股份，佔目標公司於買賣協議日期及於完成時全部已發行股本的50%；
「九月管理賬目」	指	目標集團於2016年7月1日起至2016年9月30日止期間的未經審核綜合財務報表；
「股東協議」	指	周大福企業、賣方、新創建及買方所訂立日期為2004年3月9日的股東協議，以規管彼等各自管理目標公司業務及事務的責任；
「資產淨值變動報表」	指	載列九月管理賬目中所記錄的資產淨值與完成賬目中所記錄的資產淨值差額的報表；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予的涵義；

「目標公司」	指	NWS Transport Services Limited(新創建交通服務有限公司*)，一家於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，於本公告日期由買方及賣方分別持有50%；
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司；
「目標集團公司」	指	目標集團的成員公司；
「賣方」	指	Enrich Group Limited，一家於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司及為周大福企業的全資附屬公司；及
「%」	指	百分比。

承董事會命

New World Development Company Limited
(新世界發展有限公司)

主席

鄭家純博士

承董事會命

NWS Holdings Limited
(新創建集團有限公司*)

主席

鄭家純博士

香港，2016年11月15日

於本公告日期，(a)新世界發展的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)新世界發展的非執行董事為杜惠愷先生及鄭家成先生；及(c)新世界發展的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，(a)新創建的執行董事為鄭家純博士、曾蔭培先生、許漢忠先生、張展翔先生及鄭志明先生；(b)新創建的非執行董事為杜顯俊先生、黎慶超先生、林煒瀚先生及杜家駒先生；及(c)新創建的獨立非執行董事為鄺志強先生、鄭維志博士、石禮謙先生、李耀光先生及馮慧芷女士。

* 僅供識別