

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。



(股份代號: 0017)

**持續關連交易
綜合酒店租賃協議
及
綜合酒店管理服務協議**

綜合酒店租賃協議

於 2017 年 4 月 10 日，本公司與周大福企業訂立綜合酒店租賃協議，據此，本集團成員公司將與周大福企業集團成員公司訂立酒店租賃交易。

綜合酒店租賃協議將於生效日期開始，持續生效直至 2027 年 6 月 30 日（包括該日）止，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，或獲豁免嚴格遵守任何該等規定，綜合酒店租賃協議將於最初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。

綜合酒店管理服務協議

於 2017 年 4 月 10 日，本公司與周大福企業訂立綜合酒店管理服務協議，據此，本集團成員公司將與周大福企業集團成員公司訂立管理服務交易。

綜合酒店管理服務協議將於生效日期開始，持續生效直至 2027 年 6 月 30 日（包括該日）止，惟其按照綜合酒店管理服務協議提早終止則除外。待遵守綜合酒店管理服務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，或獲豁免嚴格遵守任何該等規定，綜合酒店管理服務協議將於最初年期屆滿之時自動重續額外年期 10 年，惟倘按照綜合酒店管理服務協議提早終止則除外。

上市規則之涵義

周大福企業為本公司主要股東，因此為本公司關連人士。根據上市規則第 14A 章，該等交易構成本公司持續關連交易。

由於酒店租賃年度上限所有適用百分比率（定義見上市規則第 14.07 條）低於 0.1%，故訂立綜合酒店租賃協議完全獲豁免遵守上市規則第 14A 章的申報、公告及獨立股東批准規定。

由於管理服務年度上限相關所有適用百分比率（定義見上市規則第 14.07 條）中的最高者高於 0.1% 但低於 5%，故本公司須就訂立綜合酒店管理服務協議及管理服務年度上限遵守上市規則第 14A 章的申報及公告規定，惟獲豁免獨立股東批准規定。

由於綜合酒店租賃協議及綜合酒店管理服務協議各自的年期超過三年，本公司已委聘百德能證券為獨立財務顧問，以就綜合酒店租賃協議及綜合酒店管理服務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及綜合酒店管理服務協議的期限是否屬正常商業慣例。

緒言

於 2017 年 4 月 10 日，本公司與周大福企業就酒店租賃交易訂立綜合酒店租賃協議。

於 2017 年 4 月 10 日，本公司與周大福企業就管理服務交易訂立綜合酒店管理服務協議。

綜合酒店租賃協議的背景及綜合酒店管理服務協議的主要條款載列如下：

綜合酒店租賃協議

酒店租賃交易的背景及一般條款

於 2015 年 7 月 3 日，新世界中國地產與周大福企業訂立前綜合酒店租賃協議，據此，新世界中國地產集團相關成員公司可就根據前綜合酒店租賃協議擬進行的任何交易與周大福企業集團相關成員公司不時訂立明確協議。

於 2017 年 4 月 10 日，新世界中國地產（本集團全資附屬公司）與周大福企業訂立酒店租賃終止協議，據此，雙方同意於綜合酒店租賃協議於生效日期生效時終止前綜合酒店租賃協議。根據酒店租賃終止協議，任何一方概無須向另一方支付任何罰款及/或賠償。

本公司與周大福企業於同日就酒店租賃交易訂立綜合酒店租賃協議。綜合酒店租賃協議將於生效日期開始，持續生效直至 2027 年 6 月 30 日（包括該日）止，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，或獲豁免嚴格遵守任何該等規定，綜合酒店租賃協議將於最初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。

由於酒店租賃年度上限所有適用百分比率（定義見上市規則第 14.07 條）低於 0.1%，故訂立綜合酒店租賃協議完全獲豁免遵守上市規則第 14A 章的申報、公告及獨立股東批准規定。本公司將遵守上市規則釐定綜合酒店租賃協議餘下年期有關的酒店租賃交易的年度上限。

綜合酒店管理服務協議

背景

於 2015 年 12 月 29 日，新世界中國地產與周大福企業訂立前綜合酒店管理服務協議，據此，新世界中國地產集團相關成員公司可就根據前綜合酒店管理服務協議擬進行的任何交易與周大福企業集團相關成員公司不時訂立明確協議。

於 2017 年 4 月 10 日，新世界中國地產（本集團全資附屬公司）與周大福企業訂立管理服務終止協議，據此，雙方同意於綜合酒店管理服務協議於生效日期生效時終止前綜合酒店管理服務協議。根據管理服務終止協議，任何一方概無須向另一方支付任何罰款及/或賠償。本公司與周大福企業於同日就管理服務交易訂立綜合酒店管理服務協議。

日期

2017 年 4 月 10 日

訂約方

- (i) 本公司；及
- (ii) 周大福企業。

管理服務交易的一般條款

本集團相關成員公司可不時與周大福企業集團相關成員公司，根據及在符合本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綜合酒店管理服務協議條款及條件的情況下，就任何管理服務交易訂立管理服務明確協議。本集團相關成員公司與周大福企業集團相關成員公司之間就管理服務交易的所有現有協議（範圍涵蓋生效日期後的管理服務交易）將被視為自生效日期起根據綜合酒店管理服務協議訂立的管理服務明確協議。

自生效日期開始，管理服務交易須按以下形式進行：

- (i) 本集團及周大福企業集團的日常業務中；
- (ii) 按一般商務條款；及
- (iii) 遵守上市規則的所有適用條文（包括管理服務年度上限）、適用法例、綜合酒店管理服務協議及相關管理服務明確協議。

年期

綜合酒店管理服務協議將於生效日期開始，持續生效直至 2027 年 6 月 30 日（包括該日）止，惟其按照綜合酒店管理服務協議提早終止則除外。待遵守綜合酒店管理服務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，或獲豁免嚴格遵守任何該等規定，綜合酒店管理服務協議將於最初年期屆滿之時自動重續額外年期 10 年，惟倘按照綜合酒店管理服務協議提早終止則除外。

歷史數據及管理服務年度上限

截至 2016 年 6 月 30 日止六個月及截至 2016 年 12 月 31 日止六個月，本集團根據前綜合酒店管理服務協議應付周大福企業集團的總交易金額分別約為 49.6 百萬港元及 47.7 百萬港元。

本公司預期截至 2018 年、2019 年及 2020 年 6 月 30 日止三個財政年度各年，本集團成員公司與周大福企業集團成員公司將訂立之管理服務交易的管理服務年度上限分別為 136.4 百萬港元、224.7 百萬港元及 249.3 百萬港元。本公司將就釐定綜合酒店管理服務協議餘下年期有關管理服務的年度上限重新遵守上市規則。

上述管理服務年度上限乃按下列基準釐定：

1. 就現有酒店管理服務合約而言：現有酒店管理服務合約項下訂明的費用架構以及經參考該等酒店未來三年的營運預算後對收益及毛利的預測；
2. 就潛在酒店管理服務合約而言：估計費用架構及對相關酒店於未來三年的收益及毛利的預測；及
3. 就開業前技術顧問服務合約而言：各服務合約項下訂明的費用架構。

定價政策

酒店管理費用一般包括基本管理費用、市場推廣費用及／或與本集團擁有之相關酒店總收入及經營毛利掛鈎的獎勵管理費用，以及中央市場推廣費用及技術服務費用。董事注意到，周大福企業集團一般向同一品牌旗下的所有酒店收取標準比率的服務費用，並將根據酒店的不同地點而作出調整。本集團將定期監察行業慣例以確保向本集團提供的條款等同於或優於現行市場價格。

訂立綜合酒店管理服務協議的原因及裨益

管理服務交易預期屬經常性質，並將於本集團及周大福企業集團相關成員公司的日常業務中按定期及持續的基準進行。

董事相信訂立綜合酒店管理服務協議符合本集團的利益，訂立有關協議將為本公司提供遵守上市規則下相關規定的單一基準，並可以共同框架協議規範與周大福企業集團相關成員公司訂立的現有或日後之酒店管理服務合約。

董事（包括獨立非執行董事）認為綜合酒店管理服務協議條款已按公平基準磋商，屬一般商務條款及公平合理，並符合本集團及股東的整體利益，而管理服務年度上限屬公平合理，並符合本集團及股東的整體利益。

有關本集團及周大福企業集團的資料

本集團主要從事物業發展及投資於物業、基建、酒店營運、百貨營運、商務飛機租賃、服務及科技等領域。

據董事所知，周大福企業主要從事投資控股。

上市規則之涵義

周大福企業為本公司主要股東，因此為本公司關連人士。根據上市規則第 14A 章，該等交易構成本公司的持續關連交易。

由於酒店租賃年度上限的所有適用百分比率（定義見上市規則第 14.07 條）低於 0.1%，故訂立綜合酒店租賃協議完全獲豁免遵守上市規則第 14A 章的申報、公告及獨立股東批准規定。

由於管理服務年度上限相關的所有適用百分比率（定義見上市規則第 14.07 條）中的最高者高於 0.1% 但低於 5%，故本公司須就訂立綜合酒店管理服務協議及管理服務年度上限遵守上市規則第 14A 章申報及公告規定，惟獲豁免獨立股東批准規定。

董事會之批准

概無董事於綜合酒店租賃協議及綜合酒店管理服務協議中擁有重大權益。鄭家純博士、鄭志剛博士、鄭家成先生及鄭志恒先生均為董事亦為周大福企業的董事。鄭志剛博士、鄭家成先生及鄭志恒先生，以及彼等各自的聯繫人，即杜惠愷先生及鄭志雯女士，已於本公司董事會會議上就有關董事會決議案放棄投票。鄭家純博士並無出席上述的本公司董事會會議，因此並無就有關的董事會決議案投票。

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及綜合酒店管理服務協議各自的年期均超過三年，本公司已委聘百德能證券為獨立財務顧問，以就綜合酒店租賃協議及綜合酒店管理服務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及綜合酒店管理服務協議的期限是否屬正常商業慣例。

綜合酒店租賃協議

百德能證券注意到，基於酒店行業的獨特性質，酒店租賃合約一般為長期交易。三年的合約期並不實際可行且不合乎商業情理，原因是就酒店承租人而言，彼等為推廣新酒店品牌通常需投入龐大的首筆開銷，而建立系統以迎合各酒店特定需求以達致預期成果亦可能需要若干年時間。此外，綜合酒店租賃協議年期延長至三年以上將有助周

大福企業集團（作為承租人）為酒店的發展制定長遠策略計劃，務求實現於香港及中國酒店業務的協同效益。短期租約可能為業務帶來不明朗因素，並可能對酒店營商構成不利影響。百德能證券亦注意到以下在聯交所上市的公司中涉及訂立長期酒店租賃協議的若干可資比較交易：

公司	年期	公告日期	酒店	位置
美麗華酒店企業有限公司 (股份代號：0071)	10年6個月	2013年12月5日	Mira Moon	香港
珀麗酒店控股有限公司 (股份代號：1189)	6年，可續期6年	2013年11月10日	九龍珀麗酒店	香港
朗廷酒店投資有限公司 (股份代號：1270)	14年	2013年5月16日	香港朗廷酒店、 香港朗豪酒店及 香港逸東酒店	香港
富豪產業信託 (股份代號：1881)	5年，可續期5年	2013年1月11日	富薈上環酒店及 富薈炮台山酒店	香港
富豪產業信託 (股份代號：1881)	約9年	2007年3月19日	以富豪品牌命名 的5間酒店	香港
開元產業投資信託基金 (股份代號：1275)	10年，可續期10 年	2014年6月25日	上海松江開元名 都大酒店	中國上海

百德能證券注意到上述租賃協議年期介乎 5 至 14 年。因此，百德能證券認為綜合酒店租賃協議屬於上述市場可資比較租賃協議的期限範圍、合理，且此類協議訂立該等期限符合一般商業慣例。

綜合酒店管理服務協議

百德能證券注意到，基於酒店行業的獨特性質，酒店管理合約一般為長期交易。三年的合約期並不實際可行且不合乎商業情理，原因是就酒店管理人而言，彼等為推廣新酒店品牌通常需投入龐大的首筆開銷，而建立系統以迎合各酒店特定需求以達致預期成果亦可能需要若干年時間。另一方面，從酒店持有者的角度，不同酒店管理人對旗下酒店的管理可能有不同要求、品牌及營銷策略，以及管理標準。更換酒店管理人，將導致酒店持有者須重新裝修酒店以達到新酒店管理人的標準及規格。此為昂貴及費時之舉，而相關酒店甚或需要關閉一段時間以進行整修。因此，酒店持有者經常更換酒店管理人或酒店持有者與酒店管理人簽訂短期酒店管理合約均不符合商業利益。百德能證券亦注意到以下在聯交所上市的公司中涉及訂立長期酒店管理合約的若干可資比較交易：

公司	年期	公告日期	酒店	位置
金茂(中國)酒店投資管理有限公司 (前稱金茂(中國)投資控股有限公司) (股份代號:6139)	自正式開業或相關酒店管理協議之日起為期10至30年	2014年6月19日	以君悅、威斯汀、JW萬豪、麗思卡爾頓、希爾頓、萬麗及凱悅品牌命名的8間酒店	中國上海、中國北京、中國深圳、中國三亞、中國麗江
朗廷酒店投資有限公司 (股份代號:1270)	30年,可續期兩個連續10年期	2013年5月16日	朗廷酒店、朗豪酒店及逸東酒店	香港
香格里拉(亞洲)有限公司 (股份代號:0069)	20年	2012年10月17日	靜安香格里拉大酒店	中國上海
香格上海大酒店有限公司 (股份代號:0045)	30年,再自動續期20年	2009年1月20日	巴黎半島酒店	法國巴黎
富豪酒店國際控股有限公司 (股份代號:0078)	20年	2007年3月16日	以富豪品牌命名的5間酒店	香港
嘉里建設有限公司 (股份代號:0683)	20年,可續期10年	2006年5月30日	北京嘉里中心飯店	中國北京

百德能證券注意到上述管理合約年期超過 10 年。因此,百德能證券認為綜合酒店管理服務協議的期限合理,且此類協議訂立該等期限符合一般商業慣例。

釋義

於本公告內,除文義另有所指外,下列詞彙具有以下涵義:

「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「本公司」	指	New World Development Company Limited (新世界發展有限公司),於香港註冊成立之有限公司,其股份於聯交所主板上市(股份代號:0017)
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「周大福企業」	指	周大福企業有限公司,於香港註冊成立之有限公司,為本公司的主要股東
「周大福企業集團」	指	周大福企業及其不時之附屬公司

「董事」	指	本公司董事
「生效日期」	指	2017年7月1日
「前綜合酒店租賃協議」	指	新世界中國地產與周大福企業所訂立日期為2015年7月3日之綜合酒店租賃協議，詳情載於本公司與新世界中國地產日期為2015年7月3日之聯合公告
「前綜合酒店管理服務協議」	指	新世界中國地產與周大福企業所訂立日期為2015年12月29日之綜合酒店管理服務協議，詳情載於日期為2015年12月29日之新世界中國地產公告
「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
「酒店租賃年度上限」	指	截至2020年6月30日止三個財政年度各年周大福企業集團就酒店租賃交易應付本集團的年度上限金額
「酒店租賃明確協議」	指	本集團任何成員公司與周大福企業集團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酒店租賃交易可能不時訂立的酒店租賃協議
「酒店租賃終止協議」	指	新世界中國地產與周大福企業就終止前綜合酒店租賃協議所訂立日期為2017年4月10日之終止協議
「酒店租賃交易」	指	本集團成員公司與周大福企業集團成員公司之間就周大福企業集團成員公司向本集團成員公司租賃酒店及獲授予相關牌照的所有交易
「香港」	指	中國香港特別行政區
「酒店管理及諮詢服務」	指	提供管理及顧問服務，包括但不限於酒店開業前顧問服務以及持續管理、銷售及市場推廣服務，例如(a)制訂業務策略、營運計劃、定價政策及訂立相關酒店營運標準之指引；(b)協助編製預算報表及監察財務會計與財資管理職能；(c)監督裝修、設施維修及協助採購傢俬、設備、物資及其他供應品；(d)監督酒店員工、就員工招聘及薪酬政策提供意見以及提供員工培訓；及(e)監督相關酒店之廣告、市場推廣及宣傳活動與處理租賃事宜

「最初年期」	指	自生效日期開始直至 2027 年 6 月 30 日（包括該日）止期間
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「綜合酒店租賃協議」	指	本公司與周大福企業於 2017 年 4 月 10 日就酒店租賃交易訂立的綜合酒店租賃協議
「綜合酒店管理服務協議」	指	本公司與周大福企業於 2017 年 4 月 10 日就管理服務交易訂立的綜合酒店管理服務協議
「管理服務年度上限」	指	截至 2020 年 6 月 30 日止三個財政年度各年本集團就管理服務交易應付周大福企業集團的年度上限金額
「管理服務明確協議」	指	本集團任何成員公司與周大福企業集團任何成員公司於綜合酒店管理服務協議年期內任何時間就任何管理服務交易可能不時訂立的酒店管理服務協議及開業前技術顧問服務協議
「管理服務終止協議」	指	新世界中國地產與周大福企業就終止前綜合酒店管理服務協議所訂立日期為 2017 年 4 月 10 日之終止協議
「管理服務交易」	指	本集團成員公司與周大福企業集團成員公司之間就周大福企業集團成員公司向本集團成員公司提供酒店管理及諮詢服務訂立的所有交易
「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，為本公司全資附屬公司
「新世界中國地產集團」	指	新世界中國地產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
「百德能證券」	指	百德能證券有限公司，一間根據香港法例第 571 章證券及期貨條例可從事第 1 類（證券交易）及第 6 類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團
「股東」	指	本公司股東
「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）所賦予之涵義
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「該等交易」	指	酒店租賃交易及管理服務交易
「%」	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

香港，2017 年 4 月 10 日

於本公告日期，(a)本公司執行董事為鄭家純博士、鄭志剛博士、紀文鳳小姐、鄭志恒先生、鄭志雯女士及歐德昌先生；(b)本公司非執行董事為杜惠愷先生、鄭家成先生及陳觀展先生；及(c)本公司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。