

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。



(股份代號：0017)

關連交易

出售華美達物業有限公司的全部權益

於 2017 年 10 月 27 日，賣方（本公司的間接全資附屬公司）與買方訂立買賣協議，據此，賣方同意出售而買方同意購買待售股份，代價為人民幣 18.5 億元，可予調整。目標集團的主要資產為該等物業。

於完成後，目標集團將不再為本公司的附屬公司。

由於買方為由副主席兼非執行董事杜先生全資擁有的一家公司，故買方為杜先生的聯繫人，因而根據上市規則為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第 14A 章，出售事項構成本公司的一項關連交易。由於有關出售事項的所有適用百分比率的最高者超過 0.1% 但低於 5%，故出售事項須遵守上市規則第 14A 章項下的申報及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

緒言

於 2017 年 10 月 27 日，賣方（本公司的間接全資附屬公司）與買方訂立買賣協議，據此，賣方同意出售而買方同意購買待售股份，代價為人民幣 18.5 億元，可予調整。買賣協議的主要條款如下。

買賣協議

日期： 2017 年 10 月 27 日

訂約方：

- (1) 賣方： 新世界發展（中國）有限公司，本公司的間接全資附屬公司。
- (2) 買方： 東凱有限公司，杜先生全資擁有的公司，因此根據上市規則屬於本公司關連人士。

將出售的資產

根據買賣協議的條款及條件，賣方同意出售而買方同意購買待售股份。待售股份相當於目標公司全部已發行股本，而目標公司連同其附屬公司擁有該等物業及經營上海華美達廣場與該等酒店。

代價

出售事項的代價為人民幣 18.5 億元，可予調整，須由買方按下列方式向賣方支付：

- (1) 人民幣 185,000,000 元已由買方於簽訂買賣協議時支付予賣方作為首筆訂金（「**首筆訂金**」）；
- (2) 人民幣 185,000,000 元，即第二筆訂金（「**第二筆訂金**」）須於 2018 年 3 月 1 日支付；及
- (3) 人民幣 1,480,000,000 元，即代價餘額須由買方於完成日期支付予賣方。

代價乃經買方與賣方參考（其中包括）該等物業的估值（以獨立專業合資格估值師編製的估值報告為基準）及目標集團的財務狀況經公平磋商後釐定。

代價將會根據買賣協議的條文基於賣方於完成時交付的目標集團備考資產負債表或買方於完成後交付的目標集團未經審核綜合資產負債表（如有）（視情況而定）作如下調整：（1）倘目標集團於完成日期的資產淨值高於代價金額，則代價將按代價與資產淨值之間的差額上調；（2）倘目標集團於完成日期的資產淨值低於代價金額，則代價將按代價與資產淨值之間的差額下調；或（3）倘資產淨值等於代價，則不會調整代價。

條件

完成須待下列條件獲達成後，方可作實：

- (1) 已就買賣協議及賣方與買方於買賣協議項下擬進行交易取得所需或適宜的一切批准、同意、追認、豁免或其他授權；

- (2) 概無賣方或買方所作保證，或發生任何事件或出現任何事宜可能或將會導致任何有關保證，於及截至完成日期屬不真實、不準確或存在誤導成份；及
- (3) 簽訂買賣協議及其項下擬進行交易已遵守上市規則下的所有適用規定。

如上述條件於 2018 年 7 月 31 日或之前（或賣方與買方可能書面協定的其他較後日期）尚未達成或獲賣方（關於上文涉及買方所作保證的第（2）項）或獲買方（關於第（1）項及上文涉及賣方所作保證的第（2）項）豁免，則賣方及買方於買賣協議項下的全部權利及責任將立即失效，而賣方須於 5 個營業日內向買方退回根據買賣協議收到的所有及任何首筆訂金及第二筆訂金的款項（不附帶利息）。

其他責任

根據買賣協議，買方確認轉讓公司將由賣方保留並待完成向中國部門登記後轉讓予賣方的集團公司。倘上述轉讓的登記無法於完成日期完成，則買方向賣方承諾，其將會促使盡快完成有關登記，並為賣方利益以信託方式持有相關轉讓公司的所有權利、權益及所有權，自完成日期起生效，直至該轉讓完成。

完成前責任

自買賣協議日期起直至完成時止：

- (1) 賣方須促使相關目標集團公司授權及轉授授權予買方或其代名人，以代表該目標集團公司就買賣協議訂明的 90 個停車位進行磋商，惟買方須對賣方及相關目標集團公司以及彼等各自之董事、高級職員、代理及僱員（各自為「獲彌償人士」）就買賣協議中訂明獲彌償人士可能遭受、造成或產生的任何及所有損失（不包括被最終裁定主要因為獲彌償人士的欺詐、故意違約或重大過失而造成的損失）作出彌償（按除稅後基準），並按要求作出支付及維持對彼等免除損害；及
- (2) 在未諮詢買方的情況下，目標集團公司的資本開支及承擔概不得超過人民幣 500,000 元。

完成

完成將於完成日期或賣方與買方可能協定的其他時間及地點作實。

於完成時，目標集團將不再為本公司的附屬公司。

補充函件

根據買賣協議，於完成時，買方須按下列主要條款向賣方交付優先租賃權補充函件：

優先租賃權補充函件的訂約方

- (1) 買方；及
- (2) 賣方

優先租賃權補充函件的主要條款

根據優先租賃權補充函件，買方不可撤回及無條件地承諾，倘買方將對經翻新場所進行翻新並完成（可能涉及或可能不涉及空間的重新安排），則賣方或賣方的代名人應將享有優先租賃權，僅可於賣方收到買方出租經翻新場所的意向通知後兩（2）個月內，按公平市場租金及賣方與買方可能進一步協定的其他公平合理條款與條件予以行使一次。

倘賣方行使優先租賃權，本公司將遵守上市規則下的相關規定。

優先租賃權補充函件的終止

優先租賃權補充函件將於發生以下事件的最早日期終止：

- (1) 杜先生不再擁有買方的控制權或不再成為經翻新場所控制權益的最終持有人；
- (2) 上海華美達廣場的零售場所及停車位（為免生疑，不包括該等酒店）自優先租賃權補充函件日期起三（3）年內並無進行翻新；及
- (3) 賣方收到買方出租經翻新場所的意向通知後兩（2）個月內並無行使優先租賃權。

目標集團的資料

目標公司（一家於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司）為投資控股公司。目標集團的主要資產為該等物業。目標集團主要從事上海華美達廣場及該等酒店的營運。

下列為根據香港財務報告準則編製截至 2016 年及 2017 年 6 月 30 日止兩個年度各年目標公司的未經審核綜合淨溢利概要：

	截至 6 月 30 日止年度	
	2017 年	2016 年
	百萬港元	百萬港元
除稅及非經常項目前淨溢利	19.1	78.7
除稅及非經常項目後淨（虧損）／溢利	(13.7)	80.3

根據香港財務報告準則編製截至 2017 年 6 月 30 日止年度目標公司的未經審核綜合財務報表，於 2017 年 6 月 30 日目標集團的未經審核綜合負資產淨值為 1.8 百萬港元。

經計及代價、目標公司於買賣協議日期的資產淨值及相關交易成本，估計將就出售事項入賬之未經審核收益為約 328.2 百萬港元。

買方的資料

買方為一家投資控股公司，由杜先生全資擁有。

本集團的資料

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。

進行出售事項的原因及裨益

出售事項可令本集團以公平市值變現現金資源及釋放目標集團所持低收益資產的價值。出售事項所得款項將用作本集團的一般營運資金。

董事（包括獨立非執行董事）認為買賣協議的條款乃於日常業務中經公平磋商及按一般商務條款釐定，屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

上市規則的涵義

由於買方由副主席兼非執行董事杜先生全資擁有，故買方為杜先生的聯繫人，因而根據上市規則為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第 14A 章，出售事項構成本公司的一項關連交易。由於有關出售事項的所有適用百分比率的最高者超過 0.1%但低於 5%，故出售事項須遵守上市規則第 14A 章項下的申報及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

除杜先生外，概無董事於買賣協議中擁有重大利益。杜先生、鄭家純博士、鄭志剛博士、鄭家成先生、鄭志恒先生及鄭志雯女士並無出席就批准出售事項而舉行的董事會執行委員會會議，因此彼等並無就批准出售事項的相關決議案作出投票。

釋義

除文義另有所指外，在本公告內，下列詞彙具有以下涵義：

「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港各商業銀行開門營業之任何日子（星期六或星期日除外），或倘買賣協議規定於並非營業日之日或之前採取任何行動，則為下一營業日
「本公司」	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，其股份於聯交所主板上市（股份代號：0017）
「完成」	指	出售事項的完成
「完成日期」	指	（a）2018年5月31日及（b）買賣協議所載最後一項條件（於完成時或截至完成時表述為達成的該等條件除外）獲達成或豁免之日後第5個營業日（以較遲者為準），或賣方與買方可能協定的有關較後日期
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「代價」	指	待售股份的代價人民幣18.5億元，可予調整（如有）
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	根據買賣協議由賣方出售待售股份予買方
「優先租賃權」	指	優先租賃經翻新場所的權利（並非責任），可由賣方全權酌情行使
「優先租賃權補充函件」	指	將以賣方為受益人由買方簽署及於完成時交付的有關優先租賃權的一份補充函件
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司
「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
「該等酒店」	指	上海巴黎春天新世界酒店及上海貝爾特酒店

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「杜先生」	指	杜惠愷先生，為本公司非執行副主席、本公司若干附屬公司的董事、本公司若干附屬公司的多個主要公司股東的實益擁有人、鄭家純博士的妹倩、鄭家成先生的姐夫、以及鄭志剛博士、鄭志恒先生及鄭志雯女士的姑丈
「資產淨值」	指	等於 (a) 人民幣 18.5 億元加上 (b) 流動資產價值與其他長期資產價值總和 (投資物業及酒店物業的價值除外)，再減去 (c) 以下兩項之和得出的數額：(i) 流動負債 (包括但不限於目標集團欠付的銀行貸款 (倘相關銀行貸款於完成時尚未償還)，截至完成日期目標集團的所有董事、高級職員、秘書及僱員的僱傭合約項下的終止僱傭金以及其他法定付款 (如有)，而不論彼等各自的僱傭合約會否於完成時終止) 的價值及 (ii) 長期負債的價值
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本公告而言不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「該等物業」	指	標的土地連同其上所建樓宇，包括上海華美達廣場及該等酒店
「買方」	指	東凱有限公司，一家於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，由杜先生全資擁有
「經翻新場所」	指	上海華美達廣場的零售場所及停車位 (為免生疑，不包括該等酒店)
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「買賣協議」	指	賣方及買方就出售事項所訂立日期為 2017 年 10 月 27 日的有條件買賣協議
「待售股份」	指	目標公司股本中每股面值 1.00 美元的 103,271,870 股股份，即其全部已發行股本

「上海華美達廣場」	指	位於中國上海市長寧區長寧路 823 號、中國上海市長寧區定西路 1555 號、中國上海市長寧區定西路 1525 號、中國上海市長寧區定西路 1515 號及中國上海市長寧區定西路 1507 號的綜合購物中心上海華美達廣場
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「標的土地」	指	土地使用權證滬房地長字（2016）第 014687 號（日期為 2016 年 8 月 22 日）；滬房地長字（2014）第 007199 號（日期為 2014 年 6 月 16 日）；滬房地長字（2011）第 004099 號（日期為 2011 年 3 月 31 日）；滬房地長字（2011）第 004092 號（日期為 2011 年 3 月 31 日）及滬房地長字（2011）第 004091 號（日期為 2011 年 3 月 31 日）列明的各幅土地，於買賣協議日期全部由目標集團各成員公司持有
「附屬公司」	指	具有公司條例（香港法例第 622 章）所賦予的涵義
「目標公司」	指	華美達物業有限公司，一家於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，為賣方的直接全資附屬公司
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司
「轉讓公司」	指	目標集團公司於買賣協議日期持有的任何公司，並非目標集團公司之附屬公司，因此並非目標集團公司之成員公司
「賣方」	指	新世界發展（中國）有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「%」	指	百分比

承董事會命
公司秘書
王文海

香港，2017 年 10 月 27 日

於本公告日期，(a)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)非執行董事為杜惠愷先生及鄭家成先生；及(c)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。