

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

收購 SILVERY YIELD DEVELOPMENT LIMITED 餘下 51%權益

於2019年7月26日，買方（本公司的一家間接全資附屬公司）與賣方及周大福企業訂立協議，據此，(i)賣方同意出售及轉讓，而買方同意購入待售股份及接受待售貸款的轉讓，總代價為人民幣 4,010,000,000元；及(ii)周大福企業同意無條件及不可撤回地向買方保證賣方適當及準時地遵守及履行協議項下賣方的所有責任。目標集團主要於中國浙江省寧波市從事物業開發的業務。

交易緊隨協議簽訂後完成。完成時，目標公司成為本公司的一家間接全資附屬公司。

於本公告日期，周大福企業連同其附屬公司持有本公司全部已發行股本約44.36%。由於賣方由周大福企業實益全資擁有，各賣方均為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，收購構成本公司的一項關連交易。

由於根據上市規則第14.07條就收購計算的適用百分比率多於一個超過0.1%但全部低於5%，故進行收購須遵守上市規則第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。

協議

日期

2019年7月26日

訂約方

- (1) 賣方： 首賣方及次賣方，兩者均由周大福企業實益全資擁有
- (2) 擔保方： 周大福企業
- (3) 買方： 買方，本公司的一家間接全資附屬公司

將予收購的資產

根據協議的條款，首賣方（就首賣方待售股份及首賣方待售貸款而言）及次賣方（就次賣方待售股份及次賣方待售貸款而言）同意出售及轉讓，而買方同意購入待售股份及接受待售貸款的轉讓。

待售股份相當於目標公司全部已發行股本的51%。

待售貸款相當於目標公司結欠賣方的全數無擔保及不計息股東貸款。於協議日期及完成日期，待售貸款金額達3,452,742,000港元。

周大福企業同意無條件及不可撤回地向買方保證賣方適當及準時地遵守及履行協議項下賣方的所有責任。

代價

代價為人民幣 4,010,000,000 元，包括收購待售股份的代價人民幣 971,587,000 元及轉讓待售貸款的代價人民幣 3,038,413,000 元，並由買方向賣方按以下方式支付：

- (a) 於完成時，買方向賣方已支付人民幣 802,000,000 元（相當於代價的 20%），其中向首賣方支付人民幣 31,460,000 元及向次賣方支付人民幣 770,540,000 元；及
- (b) 於 2019 年 12 月 31 日或之前，買方將向賣方支付人民幣 3,208,000,000 元（相當於代價的 80%），其中向首賣方支付人民幣 125,840,000 元及向次賣方支付人民幣 3,082,160,000 元。

代價根據匯率及以立即可用資金以港元支付並轉撥至賣方指定的銀行帳戶。

代價乃經參考目標集團的資產淨值及該物業的評估值（以獨立專業合資格的估值師編製的評估報告為基準），由賣方及買方經公平磋商後釐定。

代價由及將由本集團內部資源撥付。

完成

交易緊隨協議簽訂後完成。完成時，目標公司成為本公司的一家間接全資附屬公司。

有關賣方、周大福企業及目標集團的資料

各賣方為一家於英屬維爾京群島註冊成立的有限責任公司，並為投資控股公司。

周大福企業為一家於香港註冊成立的有限責任公司。於本公告日期，周大福企業連同其附屬公司持有本公司全部已發行股本約44.36%。周大福企業主要從事投資控股。

目標公司，一家於英屬維爾京群島註冊成立的有限責任公司，為一家投資控股公司。目標集團的主要資產是該物業。目標集團主要從事該物業的物業開發，該物業位於中國浙江省寧波市中心商務區三江口，佔地約 100,000 平方米，項目建成後預計可提供 137,652 平方米的總樓面面積作住宅用途（當中 127,692 平方米的住宅單位已於預售期出售）、121,700 平方米作商業用途、188,475 平方米作辦公室用途、41,269 平方米作酒店用途、95,795 平方米作停車場用途及 231,808 平方米作配套設施用途。辦公大樓正在進行主體結構施工，而建造一個商場的商業整體方案已獲政府部門批准。

於2018年12月31日，目標公司的未經審核綜合資產淨值約為60億港元。

下列為目標公司截至2017年6月30日及2018年6月30日止兩個年度各年的未經審核綜合淨溢利或虧損概要：

	截至 6 月 30 日止年度	
	2017 年	2018 年
	百萬港元	百萬港元
除稅項及非經常項目前淨(虧損)/溢利	(75.74)	270.07
除稅項及非經常項目後淨(虧損)/溢利	(75.74)	190.46

根據首賣方獲得的資料，首賣方原始收購首賣方待售股份及首賣方待售貸款的成本約為 135.6 百萬港元。

根據次賣方獲得的資料，次賣方原始收購次賣方待售股份及次賣方待售貸款的成本約為 3,246.6 百萬港元。

有關買方的資料

買方是一家根據英屬維爾京群島法律註冊成立的公司，並為本公司的間接全資附屬公司。買方的主要業務為投資控股。

有關本集團的資料

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。

收購的原因及裨益

本集團積極優化其內部架構並適時審視其資產組合。在房地產業務方面，本集團持續策略性投資中國重點城市，並發展具備標誌性及潛力優厚之重點項目，為市場提供優質的生活環境及體驗。

本集團相信將選取的項目從合營企業轉變為附屬公司將可有助提昇資產的營運效率，並跟本集團增加經常性收入的發展策略一致。董事認為收購將可讓本集團取得該物業項目的全面管理控制權，從而達至提昇該物業項目的管理效率。本集團將充分利用其優勢、豐富資源及綜合商業營運經驗將該物業項目打造成一個標誌性的智慧商住綜合體，供銷售及投資用途。董事認為買方訂立協議以期獲取該物業項目的全部潛在收益及回報符合本集團的利益。

董事（包括獨立非執行董事）認為收購的條款乃於日常業務過程中經公平磋商及按一般商業條款釐定，屬公平合理，並且符合本公司及其股東的整體利益。

上市規則的涵義

於本公告日期，周大福企業連同其附屬公司持有本公司全部已發行股本約44.36%。由於賣方由周大福企業實益全資擁有，各賣方均為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，收購構成本公司的一項關連交易。

由於根據上市規則第14.07條就收購計算的適用百分比率多於一個超過0.1%但全部低於5%，故進行收購須遵守上市規則第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。

董事鄭家純博士、鄭志剛博士、鄭家成先生及鄭志恒先生同時亦為周大福企業的董事。彼等及彼等的聯繫人杜惠愷先生及鄭志雯女士並無出席就批准收購而舉行的董事會執行委員會會議，因此彼等並無就批准收購的相關決議上投票。除上文所述外，並無其他董事於收購中擁有重大權益。

釋義

除文義另有所指外，本公告內的下列詞彙具有下文所載的涵義：

「收購」	指	買方根據協議的條款及條件收購待售股份及待售貸款及履行協議項下的預期交易
「協議」	指	由賣方作為賣方、周大福企業作為擔保方及買方作為買方於 2019 年 7 月 26 日共同訂立有關收購的買賣協議
「聯繫人」	指	按上市規則所賦予的涵義
「營業日」	指	銀行於香港及中國一般開門營業的日期，惟星期六、星期日、公眾假期或香港懸掛8號颱風信號或黑色暴雨警告的日期除外
「董事會」	指	董事會
「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責任公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：0017）
「完成」	指	收購完成
「關連人士」	指	按上市規則所賦予的涵義
「周大福企業」	指	周大福企業有限公司，一家於香港註冊成立的有限責任公司，為本公司的主要股東
「董事」	指	本公司董事

「匯率」	指	就協議目的而言人民幣與港元之間的匯率，即由香港上海滙豐銀行有限公司、瑞穗銀行香港分行及星展銀行香港分行於緊接相關支付日期前的第二個營業日上午10時正（香港時間）所報的離岸人民幣兌港元的買入及賣出匯率的中間點的平均數（整合到小數點後4個位）。就上述整合而言，倘後一個數字是5或以上則向上調整，否則向下調整
「首賣方」	指	Praiseworthy International Limited ，一家於英屬維爾京群島註冊成立的有限責任公司，為首賣方待售股份及首賣方待售貸款的擁有人
「首賣方待售貸款」	指	目標公司於完成日期結欠首賣方的全數無擔保及不計息股東貸款，於協議日期及完成日期達135,535,000 港元
「首賣方待售股份」	指	2 股每股面值 1 美元，相當於目標公司的全部已發行股本的 2%
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「百分比率」	指	按上市規則所賦予的涵義
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港，中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「該物業」	指	寧波新世界廣場，位於中國浙江省寧波市中心商務區三江口的物業發展項目，包括住宅、商業、辦公樓、酒店及公共設施

「買方」	指	Esteemed Sino Limited ，一家於英屬維爾京群島註冊成立的有限責任公司，為本公司的一家間接全資附屬公司
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「待售貸款」	指	首賣方待售貸款及次賣方待售貸款
「待售股份」	指	首賣方待售股份及次賣方待售股份
「次賣方」	指	Property Giant Investments Limited ，一家於英屬維爾京群島註冊成立的有限責任公司，為次賣方待售股份及次賣方待售貸款的擁有人
「次賣方待售貸款」	指	目標公司於完成日期結欠次賣方的全數無擔保及不計息股東貸款，於協議日期及完成日期達 3,317,207,000 港元
「次賣方待售股份」	指	49 股每股面值 1 美元，相當於目標公司的全部已發行股本的 49%
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「平方米」	指	平方米
「附屬公司」	指	按上市規則所賦予的涵義
「目標公司」	指	Silvery Yield Development Limited ，一家於英屬維爾京群島註冊成立的有限責任公司
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司
「美元」	指	美元，美國法定貨幣
「賣方」	指	首賣方及次賣方
「%」	指	百分比。

承董事會命
公司秘書
王文海

香港，2019年7月26日

於本公告日期，董事會成員包括(a)七位執行董事，即鄭家純博士、鄭志剛博士、鄭志恒先生、鄭志雯女士、歐德昌先生、薛南海先生及蘇仲強先生；(b)三位非執行董事，即杜惠愷先生、鄭家成先生及紀文鳳小姐；及(c)六位獨立非執行董事，即楊秉樑先生、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、梁祥彪先生及葉毓強先生。