

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

收購上海新世界淮海物業發展有限公司餘下 50%權益

於2021年9月8日，買方（本公司一家間接全資附屬公司）與賣方訂立協議，據此，賣方同意出售而買方同意購買該股權，總代價為人民幣3,375,000,000元。目標公司主要從事開發、管理及營運位於中國上海市黃浦區淮海中路300號的上海香港新世界大廈。

交易緊隨協議簽訂後完成。於目標公司新營業執照獲簽發後，目標公司將成為本公司的間接全資附屬公司。

於本公告日期，周大福控股間接持有本公司全部已發行股本約45.14%。由於賣方為周大福控股的直接附屬公司，故賣方因作為周大福控股的聯繫人而成為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，收購事項構成本公司的一項關連交易。

由於根據上市規則第14.07條就收購事項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。

協議

日期

2021年9月8日

訂約方

- (1) 賣方： 周大福代理人有限公司，周大福控股的直接附屬公司
- (2) 買方： 新世代上海物業發展有限公司，本公司的間接全資附屬公司

將予收購的資產

根據協議條款，賣方同意出售而買方同意購買該股權。

該股權相當於目標公司全部股權的50%。

代價

收購事項之代價為人民幣 3,375,000,000 元，並由買方按以下方式支付予賣方：

- (a) 於完成時，買方向賣方已支付人民幣 1,687,500,000 元（或等值港元）（相當於代價的 50%）；及
- (b) 於 2022 年 9 月 8 日或之前，買方將向賣方支付人民幣 1,687,500,000 元（或等值港元）（相當於代價的 50%）。

代價乃經參考目標公司的資產淨值及該物業的評估值（以兩間獨立估值師編製的兩份評估報告為基準），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。

股息

目標公司於完成前宣派的股息將根據目標公司組織章程細則的規定分派予賣方及買方。

完成

交易緊隨協議簽訂後完成。於完成日期後15個工作日內，賣方及買方應盡最大努力完成該股權的轉讓登記。於目標公司的新營業執照獲簽發後，目標公司將成為本公司的間接全資附屬公司。

有關賣方及目標公司的資料

賣方為一家於香港註冊成立的有限公司，主要從事投資控股。賣方為周大福控股的直接附屬公司。周大福控股是 Chow Tai Fook Capital Limited 擁有約81.03%權益的附屬公

司。Chow Tai Fook Capital Limited由Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited及Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited分別擁有約48.98%及46.65%的權益。

目標公司為一家於中國成立的公司，註冊及實繳資本為108,500,000美元。目標公司的主要業務為開發、管理及營運位於中國上海市黃浦區淮海中路300號的上海香港新世界大廈。該發展項目已於2002年竣工，此後一直持作租賃用途。通過引進K11品牌進行重新定位，上海香港新世界大廈自2013年起引進中國內地首個購物藝術中心上海K11購物藝術中心，該中心匯集環球品牌、全市獨一無二的商店及餐飲、加上獨特的藝術空間及內部採用生態環保設計，一同創造出獨特的購物及藝術體驗，使其成為淮海中路乃至上海地區的商業地標及文化景點。於收購事項前，目標公司由賣方及買方各自擁有50%權益，並於本集團財務報表內作為附屬公司綜合入賬。

下列為目標公司截至2019年12月31日及2020年12月31日止兩個年度的經審核淨溢利概要：

	截至12月31日止年度	
	2020年	2019年
	人民幣(百萬元)	人民幣(百萬元)
	(概約)	(概約)
除稅項及非經常項目前淨溢利	148	153
除稅項及非經常項目後淨溢利	111	117

根據目標公司的經審核財務報表，目標公司總資產於2020年12月31日的賬面值為人民幣2,005,397,803.92元。目標公司於2021年6月宣派現金股息人民幣360,000,000元，並將於完成後用相等數額支付予賣方及買方。

根據兩間獨立估值師按收益法計算出具的兩份評估報告，該物業於2021年6月30日的評估值分別為人民幣7,011,000,000元及人民幣7,300,000,000元。

根據董事獲得的資料，賣方於2009年購入該股權，而該股權的原始收購成本為54,250,000美元。

有關買方的資料

買方為一家於香港註冊成立的公司，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、物業投資及投資及／或經營公路、商務飛機租賃、建築、保險、酒店及其他策略性業務。

進行收購事項的理由及裨益

本集團積極優化其內部架構並適時審視其資產組合。

本集團相信，收購事項將有助於提升資產的營運效率，並與本集團在上海的發展策略一致。由於進行收購事項前目標公司由買方擁有 50%權益，故董事認為，收購事項將讓本集團取得對該物業的全面管理控制權，從而將提升該物業的管理效率。該物業內設 58 層寫字樓及上海 K11 購物藝術中心，於過去數年間錄得理想的出租率及租金表現。隨著 2021 年中國內地經濟回暖，董事認為，上海的穩健商業及消費復甦趨勢將得以延續，且該物業的出租率將穩步增長。此外，該物業緊鄰本集團於 2020 年 8 月收購及位於淮海中路的地塊。該地塊總建築面積（不包括停車場）約 100,000 平方米，並將包括一個高端商業綜合體。

董事認為，買方訂立協議以期取得該物業的全部潛在收益及回報符合本集團的利益，且收購事項亦將為本集團在上海的發展計劃帶來正面的協同效益。

董事（包括獨立非執行董事）認為收購事項的條款屬公平合理，乃於本集團日常業務中訂立，且協議乃經公平磋商後按一般商務條款釐定，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，周大福控股間接持有本公司全部已發行股本約45.14%。由於賣方為周大福控股的直接附屬公司，故賣方因作為周大福控股的聯繫人而成為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，收購事項構成本公司的一項關連交易。

由於根據上市規則第14.07條就收購事項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。

董事會批准

董事鄭家純博士亦為賣方的董事。彼及彼之聯繫人（即鄭志剛博士、鄭志雯女士、杜惠愷先生及鄭家成先生）已於本公司董事會會議就批准收購事項的決議案放棄投票。鄭志恒先生並無出席上述的本公司董事會會議，因此並無就有關董事會決議案投票。

除上文所述外，並無其他董事於收購事項中擁有重大權益。

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：

「收購事項」	指	買方根據協議的條款及條件收購該股權及履行協議項下的預期交易
「協議」	指	由賣方（作為賣方）及買方（作為買方）於 2021 年 9 月 8 日共同訂立有關收購事項的買賣協議
「聯繫人」	指	按上市規則所賦予的涵義
「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公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：0017）
「完成」	指	收購事項的完成
「完成日期」	指	完成的日期
「關連人士」	指	按上市規則所賦予的涵義
「周大福控股」	指	周大福（控股）有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的主要股東
「董事」	指	本公司董事
「該股權」	指	目標公司全部股權的50%
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「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	上海香港新世界大廈，位於中國上海市黃浦區淮海中路300號
「買方」	指	新世代上海物業發展有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，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
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	按上市規則所賦予的涵義
「目標公司」	指	上海新世界淮海物業發展有限公司，一家於中國成立的公司
「美元」	指	美元，美利堅合眾國法定貨幣
「賣方」	指	周大福代理人有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，為周大福控股的一家直接附屬公司
「%」	指	百分比。

承董事會命
公司秘書
王文海

香港，2021年9月8日

於本公告日期，(a)本公司之執行董事包括鄭家純博士、鄭志剛博士、鄭志恒先生、鄭志雯女士、薛南海先生、黃少媚女士及趙慧嫻女士；(b)本公司之非執行董事包括杜惠愷先生及鄭家成先生；及(c)本公司之獨立非執行董事包括楊秉樑先生、何厚浹先生、李聯偉先生、梁祥彪先生及葉毓強先生。