

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)

### 須予披露及關連交易 出售天得發展有限公司 的30%股權

#### 出售事項

於2024年6月26日(交易時段後)，賣方(本公司的間接全資附屬公司)與買方及本公司訂立買賣協議，據此，(i)賣方有條件同意出售及轉讓而買方有條件同意購入及承接待售股份和待售貸款，代價為人民幣1,440,450,187元，可予調整(如有)；及(ii)本公司同意無條件及不可撤回地向買方提供擔保，保證賣方妥善並準時地遵守和履行買賣協議下的所有責任。目標集團的主要業務為發展、管理及營運該物業，目標集團的主要資產為該物業。

交易完成後，本公司將不再直接或間接於目標集團及該物業擁有任何權益。

#### 上市規則的涵義

由於出售事項涉及的最高適用百分比率(定義見上市規則)高於5%但低於25%，出售事項構成本公司的須予披露交易，須遵守上市規則第14章的申報及公告規定。

於本公告日期，周大福企業(連同其附屬公司)擁有本公司已發行股本總額約45.24%。由於買方是周大福企業的全資附屬公司，故根據上市規則，買方是本公司的關連人士。因此，出售事項亦構成本公司的關連交易，須遵守上市規則第14A章的申報、公告及獨立股東批准的規定。

## 買賣協議

於2024年6月26日(交易時段後)，賣方(本公司的間接全資附屬公司)與買方及本公司訂立買賣協議，據此，(i)賣方有條件同意出售及轉讓而買方有條件同意購入及承接待售股份和待售貸款，代價為人民幣1,440,450,187元，可予調整(如有)；及(ii)本公司同意無條件及不可撤回地向買方提供擔保，保證賣方妥善並準時地遵守和履行買賣協議下的所有責任。買賣協議的主要條款載列如下：

### 日期

2024年6月26日

### 訂約方

- (1) 賣方： Total Partner Holdings Limited
- (2) 賣方擔保人： 本公司
- (3) 買方： Shine Through Holdings Limited

### 待售資產

根據買賣協議的條款及條件，賣方同意出售及轉讓而買方同意購入及承接待售股份和待售貸款。

待售股份佔目標公司全部已發行股本的30%。

待售貸款指目標公司結欠賣方的股東貸款，該筆貸款並無抵押、不計利息及須按要求償還。於2024年5月31日，待售貸款的金額約為1,556百萬港元，低於初步代價的金額人民幣1,440,450,187元(相當於約1,557百萬港元)。

本公司同意無條件及不可撤回地向買方提供擔保，保證賣方妥善並準時地遵守和履行買賣協議下的所有責任。

## 代價及釐訂基準

出售事項的代價指初步代價人民幣1,440,450,187元，可根據買賣協議予以調整(如有)。初步代價將會由買方以現金向賣方支付，具體方式如下：

- (a) 總額人民幣144,045,018.70元的按金(「**按金**」)，佔初步代價的10%，將會由買方於買賣協議日期後兩(2)個營業日內向賣方支付；及
- (b) 總額人民幣1,296,405,168.30元的初步代價餘額(「**餘款**」)，將會由買方於交易完成時向賣方支付。

初步代價乃買賣雙方經公平磋商釐訂，當中已參考(其中包括)(i)評估價值的30%；(ii)按備考賬目計算目標公司於2024年8月31日的30%資產淨值；及(iii)按評估價值估算未來應付土地增值稅及企業所得稅的30%。

交易完成後將會擬備完成賬目，藉以釐訂代價的調整額度，除非獲買賣雙方協定，否則完成賬目須經審核。代價可按以下方式上調或下調(視情況而定)：

- (i) 倘資產淨值差額為正數，另加相等於其30%的金額；或
- (ii) 倘資產淨值差額為負數，減去相等於其絕對值30%的金額。

調整金額將會由賣方或買方(視情況而定)於協定或交付最終完成賬目後五(5)個營業日內以現金向另一方支付。買方將以人民幣支付代價。

## 先決條件

交易以出售事項獲獨立股東根據上市規則批准為條件，須待條件達成後，方告完成。

賣方須盡一切合理努力，以使條件於最後截止日期或之前達成。買賣雙方均不得豁免條件。

倘未有於最後截止日期或之前達成條件，買賣協議即會終止，再無任何效力及作用。買賣協議終止後，賣方將於七(7)個營業日內不計息向買方(或買方的指定人士)退還按金，除先前違反協議的情況外，概無買賣協議的訂約方再就或根據買賣協議享有任何權利或利益或承擔任何義務或負有任何責任。

## 交易完成

交易將於條件達成後的第三(3)個營業日(或買賣雙方可能以書面形式共同協定的其他日期)完成。

交易完成後，本公司將不再直接或間接於目標集團及該物業擁有任何權益。

## 訂約方的資料

賣方為一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，亦為本公司的間接全資附屬公司。賣方主要從事投資控股。

本公司為一間於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市。本集團主要從事物業發展、物業投資以及酒店和其他策略性業務的投資及／或營運。

買方為一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，亦為周大福企業的全資附屬公司。買方主要從事投資控股。

周大福企業為一間於香港註冊成立的有限公司。周大福企業主要從事投資控股。於本公告日期，周大福企業由周大福(控股)有限公司實益全資擁有，後者由Chow Tai Fook Capital Limited持有約81.03%權益。Chow Tai Fook Capital Limited分別由Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited及Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited持有約48.98%及約46.65%權益。鄭家純博士、鄭家成先生、孫鄭麗霞女士及杜鄭秀霞女士共同持有Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited及Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited各自的大多數權益。

## 目標集團的資料

目標公司為一間於香港註冊成立的有限公司，主要從事投資控股。於本公告日期，目標公司分別由買方及賣方擁有70%及30%權益。

中國聯營公司為一間根據中國法律成立的外商獨資有限企業，由目標公司全資擁有。中國聯營公司的主要資產為該物業。

目標公司於2024年5月31日的未經審核綜合負資產淨值約為626百萬港元。

下表摘要載列目標公司於截至2022年3月31日及2023年3月31日止兩個財政年度各年及截至2024年5月31日止14個月的綜合淨溢利／(虧損)：

	截至		
	2024年 5月31日 止14個月 百萬港元 (未經審核)	截至以下日期止財政年度 2023年 3月31日 百萬港元 (經審核)	2022年 3月31日 百萬港元 (經審核)
綜合除稅前淨(虧損)／溢利	(1,638) <sup>#</sup>	838 <sup>#</sup>	308 <sup>#</sup>
綜合除稅後淨(虧損)／溢利	(1,419)	564	187

<sup>#</sup> 為確認各期間／財政年度的公平市值變動，該等數字已計及投資物業於相關期間或財政年度的重估損益，即截至2024年5月31日止14個月的重估虧損約1,568百萬港元(本集團分佔30%，即470百萬港元)，以及截至2023年3月31日及2022年3月31日止財政年度的重估收益，金額分別為約274百萬港元(本集團分佔30%，即82百萬港元)及約11百萬港元(本集團分佔30%，即3百萬港元)。

## 出售事項的財務影響

估計本公司將自出售事項錄得收益約113百萬港元，該數字乃根據初步代價與本公司於2024年5月31日應佔目標公司未經審核綜合資產淨值的差額計算，當中計及本集團將就出售事項承擔的估計交易成本及相關稅項。於本公司綜合收益表入賬的確切出售事項溢利金額將(a)有待審核；(b)參照完成後代價調整(基於資產淨值差額作出)釐定；及(c)扣除任何附帶開支、稅項開支及交易成本，因此可能與上文披露的金額有所出入。

## 該物業的資料

該物業坐落於中國深圳市深圳前海深港合作區南山街道樞紐大街66號，由一棟43層高辦公大樓(包括3層防火層及5層零售購物商場)及停車場構成。

該物業於2023年8月落成。該物業的總樓面面積明細及出租情況如下：

	概約 樓面面積 (平方米)	2024年 5月31日的 樓面面積 出租比率
商業	26,265.74	33%
辦公室	<u>99,390.83</u>	37%
總計	<u><u>125,656.57</u></u>	

## 出售事項的因由及裨益

董事會認為，本公司於該物業的權益並非本集團的核心投資，而由於本公司於目標集團僅擁有少數股權，故本集團並不擁有該物業的管理控制權。根據備考賬目估計，目標公司將於2024年6月至8月錄得每月約人民幣4百萬元的備考未經審核綜合虧損。董事會經考慮上述情況認為，出售事項是本集團釋放該物業投資價值的良機，可讓本集團套現現金資源，藉以改善本集團的資金流動並加強財務狀況。出售事項所得代價足夠本集團收回待售貸款。本集團會將出售事項所得款項淨額撥充為一般營運資金。

經考慮出售事項的因由及裨益，董事(不包括獨立非執行董事，彼等已全部獲委任為獨立董事委員會成員，以就出售事項向獨立股東提供意見，並將於通函內發表意見)認為出售事項乃按一般商務條款或更佳條款(定義見上市規則)訂立，誠屬公平合理，且符合本公司與股東的整體利益。

## **上市規則的涵義**

由於出售事項涉及的最高適用百分比率(定義見上市規則)高於5%但低於25%，出售事項構成本公司的須予披露交易，須遵守上市規則第14章的申報及公告規定。

於本公告日期，周大福企業(連同其附屬公司)擁有本公司已發行股本總額約45.24%。由於買方是周大福企業的全資附屬公司，故根據上市規則，買方是本公司的關連人士。因此，出售事項亦構成本公司的關連交易，須遵守上市規則第14A章的申報、公告及獨立股東批准的規定。

## **成立獨立董事委員會及委任獨立財務顧問**

獨立董事委員會已告成立，該委員會由全體獨立非執行董事組成，負責考慮獨立財務顧問的推薦建議，藉以審視出售事項的條款，並建議獨立股東應如何於股東特別大會上就出售事項投票。

博思融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就出售事項向獨立董事委員會及獨立股東提供建議。

## **股東特別大會及通函**

本公司將會召開股東特別大會，以徵求獨立股東批准出售事項。

由於需要額外時間擬備通函，預期通函將於2024年8月2日或之前方會向股東寄發，而通函將載有(其中包括)(i)董事會函件，當中載有出售事項的進一步資料；(ii)獨立董事委員會就出售事項給予獨立股東的推薦建議；(iii)獨立財務顧問函件，當中載有獨立財務顧問就出售事項提供的建議，及(iv)召開股東特別大會的通告。

## 釋義

除文義另有所指外，本公告所用詞彙具下述涵義：

「估得價值」	指	該物業的評估價值人民幣5,018,000,000元，乃本集團委任的獨立物業估值師於2024年5月31日評估所得
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港及中國銀行普遍開門營業的日子，即並非星期六、星期日、公眾假期或香港於任何時間發出或懸掛8號(或以上)颱風信號或「黑色」暴雨警告或「極端情況」公告的日子
「通函」	指	本公司將會就出售事項向股東寄發的通函
「本公司」	指	New World Development Company Limited(新世界發展有限公司)，一間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：0017)
「交易完成」	指	出售事項完成
「完成賬目」	指	目標公司的未經審核綜合財務報表，包括目標公司於完成日期的未經審核綜合財務狀況表及目標公司於2023年4月1日至完成日期的未經審核綜合收益表
「完成日期」	指	條件達成後的第三(3)個營業日(或買賣雙方可能以書面形式共同協定的其他日期)，即交易完成的日期
「條件」	指	交易完成的先決條件，詳情載於本公告「先決條件」一段
「關連人士」	指	上市規則賦予該詞的涵義

「代價」	指	出售事項的總代價，即初步代價，可根據買賣協議予以調整
「周大福企業」	指	周大福企業有限公司，一間於香港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
「出售事項」	指	根據買賣協議買賣待售股份並由賣方向買方轉讓待售貸款
「股東特別大會」	指	將予召開的股東特別大會，會上將考慮並在認為適當時，批准出售事項
「最終完成賬目」	指	根據買賣協議獲買賣雙方協定或經審核的完成賬目
「樓面面積」	指	總樓面面積
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	董事會根據上市規則成立的獨立董事委員會，由全體獨立非執行董事李聯偉先生、葉毓強先生、陳贊臣先生、羅范椒芬女士、羅詠詩女士及黃仰芳女士組成，負責就出售事項向獨立股東提供推薦建議
「獨立財務顧問」	指	博思融資有限公司，可根據香港法例第571章《證券及期貨條例》進行第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，已就出售事項獲委任為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問

「獨立股東」	指	除於出售事項中擁有重大利益，並須根據上市規則的規定於股東特別大會上放棄就批准出售事項的提呈決議案投票的股東
「初步代價」	指	人民幣1,440,450,187元
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「最後截止日期」	指	2024年12月31日(或買賣雙方可能共同協定的其他日期)
「資產淨值差額」	指	等於以下金額：(i)完成日期的資產淨值(參考最終完成賬目釐訂)減去(ii)於2024年8月31日的備考資產淨值(參考備考賬目釐訂)
「資產淨值」	指	等於以下金額：目標公司的綜合資產總值(不包括該物業及任何遞延稅項資產)減去目標公司的綜合負債總額(不包括任何遞延稅項負債)，上述綜合資產總值及綜合負債總額乃根據備考賬目或最終完成賬目(視情況而定)釐訂
「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
「中國聯營公司」	指	深圳天得房地產開發有限公司，一間根據中國法律成立的外商獨資有限企業，由目標公司全資擁有
「備考賬目」	指	目標公司的備考未經審核財務報表，包括目標公司於2024年6月1日至2024年8月31日期間的備考未經審核綜合收益表及目標公司於2024年8月31日的備考未經審核綜合財務狀況表

「該物業」	指	一棟43層高辦公大樓(包括3層防火層及5層零售購物商場)及停車場，坐落於中國深圳市深圳前海深港合作區南山街道樞紐大街66號
「買方」	指	Shine Through Holdings Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，為周大福企業的全資附屬公司
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「買賣協議」	指	賣方(作為賣方)、本公司(作為賣方擔保人)及買方(作為買方)於2024年6月26日就出售事項訂立的有條件買賣協議
「待售貸款」	指	目標公司於完成日期結欠賣方的全數股東貸款，該筆貸款並無抵押、不計利息及須按要求償還，於2024年5月31日的金額約為1,556百萬港元
「待售股份」	指	目標公司已發行股本中的三(3)股普通股，由賣方擁有，佔目標公司全部已發行股本的30%
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司股本中的股份
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	上市規則賦予該詞的涵義
「主要股東」	指	上市規則賦予該詞的涵義
「目標公司」	指	天得發展有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司
「目標集團」	指	目標公司及中國聯營公司
「賣方」	指	Total Partner Holdings Limited，一間於英屬維爾京群島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  
**New World Development Company Limited**  
**新世界發展有限公司**  
公司秘書  
王文海

香港，2024年6月26日

於本公告日期，(a)執行董事為鄭家純博士、鄭志剛博士、馬紹祥先生、鄭志雯女士、薛南海先生、黃少媚女士及趙慧嫻女士；(b)非執行董事為杜惠愷先生、鄭家成先生、鄭志恒先生及鄭志明先生；及(c)獨立非執行董事為李聯偉先生、葉毓強先生、陳贊臣先生、羅范椒芬女士、羅詠詩女士及黃仰芳女士。