

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分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)

須予披露的交易  
成立合營企業以  
收購、控制及管理  
本集團的若干酒店

本公司獨家財務顧問

# J.P.Morgan

2015年4月29日，本公司及其附屬公司，即 Beames、Park New Astor 和 Great TST，與 HIP Company Limited (HIP) 訂立了具法律約束力的各交易協議，旨在設立一家新合營企業（合營企業），Beames 和 HIP 將各自（直接或間接）持有合營企業的 50% 已發行股本，而且三家酒店（即香港君悅酒店、萬麗海景酒店和尖沙咀凱悅酒店）（該等酒店）的全部擁有權將注入合營企業，自成交時生效。HIP 為阿布扎比投資局的全資附屬公司。

交易協議包括由 Beames 和 HIP 訂立的投資協議，以及由 Park New Astor、本公司、Great TST 和 HIP 訂立的資產購買協議。成交以若干慣常條件的達成為前提，包括完成成交前重組及訂立合營企業債務融通。

於本公告日期，香港君悅酒店和萬麗海景酒店由 Beames 的間接全資附屬公司啓悅間接持有 100% 股權，而 Beames 的 64% 股權由本公司持有及 36% 股權由周大福企業有限公司（周大福企業）持有；尖沙咀凱悅酒店由本公司的間接全資附屬公司 Park New Astor 及獨立第三方信暉投資持有。作為成交前重組的一部份，啓悅將設立合營企業，而香港君悅酒店和萬麗海景酒店將於成交前被轉讓至合營企業及其附屬公司（合營企業集團）旗下。於成交時，合營企業的 50% 股權將由 Beames 的全資附屬公司 Star Lagoon 擁有，其他 50% 股權將由 HIP 擁有。

將該等酒店出售並轉讓予合營企業集團的代價總額為 18,500 百萬港元（可予以慣常的成交時調整），其中約 10,082 百萬港元將由本公司於成交時收取，作為本公司就該等酒店的現金進款（扣除開支前並可予以慣常的成交時調整）所佔的份額。

上述代價乃於考慮相關因素（包括該等酒店各自的賬面值及當時的商業及業務狀況）後經公平磋商達成，並可予以慣常的成交時調整。

Beames、Star Lagoon、HIP 和合營企業亦將於成交時訂立股東協議，以規管合營企業的股東關係。根據股東協議，首三年內股東不得將其在合營企業中的股份轉讓予第三方。除非各方同意合資經營繼續進行，否則股東協議的期限應為 10 年。

### 上市規則的影響

由於 Beames 為本公司的附屬公司並且根據上市規則第 14.07 條就該等交易合共計算的一個或多個適用百分比率超過 5% 但低於 25%，該等交易共同構成本公司在上市規則第 14 章項下須予披露的交易，因此須遵守上市規則項下的通知及公告規定。

就董事作出一切合理查詢後所深知、所悉及所信，HIP 及其最終實益擁有人為獨立於本公司的第三方而且並非為上市規則界定的其關連人士。

新世界發展股東及有意投資者務請注意，實施及完成該等交易的每一項均視乎多項條件而定，當中包括成交前重組的完成。由於無法確保該等交易會否完成，因此，新世界發展股東及有意投資者在買賣本公司證券時務請審慎行事。

### 緒言

2015 年 4 月 29 日，本公司及其附屬公司，即 Beames、Park New Astor 和 Great TST，與 HIP Company Limited (HIP) 訂立了具法律約束力的各交易協議，旨在設立一家新合營企業（合營企業），Beames 和 HIP 將各自（直接或間接）持有合營企業的 50% 已發行股本，而且三家酒店（即香港君悅酒店、萬麗海景酒店和尖沙咀凱悅酒店）（該等酒店）的全部擁有權將注入合營企業，自成交時生效。HIP 為阿布扎比投資局的全資附屬公司。

交易協議包括由 Beames 和 HIP 訂立的投資協議，以及由 Park New Astor、本公司、Great TST 和 HIP 訂立的資產購買協議。成交以若干慣常條件的達成為前提，包括完成成交前重組及訂立合營企業債務融通。

於本公告日期，香港君悅酒店和萬麗海景酒店由 Beames 的間接全資附屬公司啓悅間接持有 100% 股權，而 Beames 的 64% 股權由本公司持有及 36% 股權由周大福企業有限公司

(周大福企業) 持有；尖沙咀凱悅酒店由本公司的間接全資附屬公司 **Park New Astor** 及獨立第三方信暉投資持有。作為成交前重組的一部份，啓悅將設立合資公司，而香港君悅酒店和萬麗海景酒店將於成交前被轉讓至合營企業及其附屬公司（合營企業集團）旗下。於成交時，合營企業的 50% 股權將由 **Beames** 的全資附屬公司 **Star Lagoon** 擁有，其他 50% 股權將由 **HIP** 擁有。

將該等酒店出售並轉讓予合營企業集團的代價總額為 18,500 百萬港元（可予以慣常的成交時調整），其中約 10,082 百萬港元將由本公司於成交時收取，作為本公司就該等酒店的現金進款（扣除開支前並可予以慣常的成交時調整）所佔的份額。代價總額按下述方式支付：

- (a) 就轉讓香港君悅酒店和萬麗海景酒店而言：
  - (i) 合營企業債務融通將提供約 7,556 百萬港元，將於成交時支付予啓悅；
  - (ii) 約 7,556 百萬港元將透過合營企業集團向啓悅償還股東貸款，其中 50% 將於成交時出售予 **HIP**，而其餘 50% 將於成交時轉讓予 **Star Lagoon**；及
- (b) 就轉讓尖沙咀凱悅酒店而言：
  - (i) 合營企業債務融通將提供約 1,694 百萬港元，其將支付予 **Park New Astor** 和信暉投資；
  - (ii) 約 1,694 百萬港元（可予以慣常的成交時調整）將使用股東貸款之進款以及 **HIP** 和 **Star Lagoon** 向合營企業集團進行的等額出資清償。

合營企業集團的股東貸款於成交後將按 **HIP** 和 **Star Lagoon** 各自在合營企業中的持股比例繼續為未清償貸款。

此外，**HIP** 將於成交時向 **Beames**（作為啓悅的代理）支付約 3,778 百萬港元現金（可予以慣常的成交時調整），作為啓悅向 **HIP** 轉讓合營企業的 50% 股權和約 7,556 百萬港元股東貸款之 50% 的代價。鑑於 **HIP** 為轉讓尖沙咀凱悅酒店作出的股權出資，**HIP** 應付的現金總額為約 4,625 百萬港元（可予以慣常的成交時調整）。

上述代價乃於考慮相關因素（包括該等酒店各自的賬面值及當時的商業及業務狀況）後經公平磋商達成，並可予以慣常的成交時調整。

**Beames**、**Star Lagoon**、**HIP** 和合營企業亦將於成交時訂立股東協議，以規管合營企業的股東關係。根據股東協議，首三年內股東不得將其在合營企業中的股份轉讓予第三方。除非各方同意合資經營繼續進行，否則股東協議的期限應為 10 年。

## 投資協議

### 先決條件

投資協議的完成須於下述先決條件達成後方可作實：

- (a) **Beames** 應已在所有重大方面履行其在投資協議項下應於成交時或成交前履行的所有義務；
- (b) **HIP** 應已在所有重大方面履行其在投資協議項下應於成交時或成交前履行的所有義務；
- (c) 成交前重組應已完成；
- (d) 融資公司（合營企業間接全資附屬公司）應已訂立合營企業債務融通以及合營企業債務融通項下要求的以任何合營企業集團成員公司作為訂約方的其他文件或協議，而且融資公司已向合營企業債務融通項下的貸款人有效提交不可撤銷的提款通知，要求合營企業債務融通項下的貸款人於成交時發放提款額；及
- (e) 資產購買協議項下的先決條件（如下文所列，但提及投資協議的先決條件除外）應已達成。

上述(a)段載列的先決條件可由 **HIP** 於任何時候全部或部分豁免，上述(b)段載列的先決條件可由 **Beames** 於任何時候全部或部分豁免，而上述(c)段至(e)段載列的先決條件僅可經 **Beames** 和 **HIP** 共同書面協議方可豁免。

### 成交

以上述先決條件達成為前提，而且如果資產購買協議的完成與投資協議的完成以及貸款人向融資公司發放提款額同時實現，則投資協議的完成將於香港的某一營業日且為成交前重組完成之日後第 10 個阿布扎比營業日實現。

如果投資協議的完成未於 2015 年 10 月 29 日或之前實現，則 **Beames** 或 **HIP** 均可終止投資協議。如果資產購買協議終止，投資協議亦應自動終止。

## 資產購買協議

### 於成交時向合營企業集團出售尖沙咀凱悅酒店

於本公告日期，本公司的間接全資附屬公司 **Park New Astor** 作為業權共有人在尖沙咀凱悅酒店物業中持有 8% 權益，而作為業權共有人的其餘 92% 權益由獨立第三方信暉投資持有。

根據資產購買協議，Park New Astor 將於成交時向 Great TST 出售並轉讓尖沙咀凱悅酒店的酒店業務。根據各交易協議，緊接成交前，Great TST、Park New Astor 和信暉投資亦將就向 Great TST 出售並轉讓尖沙咀凱悅酒店物業的 100% 法定及實益權益訂立協議。

### **先決條件**

資產購買協議的完成須於下述先決條件達成後方可作實：

- (a) 關於轉讓尖沙咀凱悅酒店酒店業務的業務轉讓通告，應已根據《業務轉讓（債權人保障）條例》（香港法例第 49 章）刊發並完成；
- (b) 凱悅應已就向 Great TST 更新尖沙咀凱悅酒店管理協議簽訂更新契約；
- (c) Park New Astor 目前就營運尖沙咀凱悅酒店持有的相關監管執照應已轉讓予 Great TST 或與 Great TST 重訂；及
- (d) 投資協議項下的先決條件（如上文所列，但提及資產購買協議的先決條件除外）應已達成（或被豁免）。

上述各項先決條件僅可由資產購買協議的所有各方通過書面協議豁免。

### **成交**

以上述先決條件達成為前提，而且如果投資協議的完成與資產購買協議的完成同時實現，則資產購買協議的完成將於香港的某一營業日且為根據投資協議成交前重組完成之日後第 10 個阿布扎比營業日實現。

如果資產購買協議的完成未於 2015 年 10 月 29 日或之前實現，則 Park New Astor 或 Great TST 均可終止資產購買協議。如果投資協議終止，資產購買協議亦應自動終止。

### **本公司提供母公司擔保**

根據資產購買協議，本公司將擔任 Park New Astor 的擔保人，就 Park New Astor 妥為履行其在資產購買協議項下的義務向 HIP 作出擔保。

## 行政管理服務協議

根據股東協議及投資協議，於成交時，新近發展（本公司的一家間接全資附屬公司）與融資公司（合營企業的一家間接全資附屬公司）將就由新近發展向融資公司提供若干行政管理服務（包括簿記、處理財政事宜及提供資訊科技服務）並由融資公司向新近發展支付月度服務費簽訂一份行政管理服務協議。

## 該等交易的原因及裨益

董事認為，該等交易使本公司有機會為新世界發展股東實現該等酒店的價值，並且合營企業將成為本集團和 HIP 創造協同效應的有效平台，從而未來能夠在酒店行業開展提升價值的收購行動。

董事認為，各交易協議的條款公平、合理並且該等交易符合本集團及新世界發展股東的整體利益。

## 該等交易的財務影響

成交後，該等酒店將不再是本公司的附屬公司，而成為本集團的合營企業。該等酒店的財務業績將採用權益會計法入賬。

預計本集團將就該等交易錄得約 155 億港元（以審核結果為準）的收益（除稅前並且撥歸非控股股東權益前），該收益參考以下計算：該等交易的進款淨額減於 2014 年 6 月 30 日君悅大酒店有限公司、新世界海景酒店有限公司及尖沙咀凱悅酒店的未經審核總計賬面值及相關印花稅，及在成交時出售 50% 權益後合營企業集團之保留的剩餘 50% 股權基於公允價值的重估值。本集團將錄得的該等交易的實際收益將以審核結果為準。

計及(i)於成交時 HIP 應付 Beames (作為啓悅的代理) 的約 3,778 百萬港元的現金代價及(ii)由合營企業債務融通提供並於成交時向啓悅支付的約 7,556 百萬港元之和，減(iii)Star Lagoon 就轉讓尖沙咀凱悅酒店所提供約 1,694 百萬港元出資的 50%，Beames (透過其附屬公司) 將於成交時收取的約 10,487 百萬港元現金所得款項總額（扣除開支前並可予以慣常的成交時調整）將由 Beames 按其股東，即本公司及周大福企業分別在 Beames 中的持股比例分派予本公司及周大福企業。

計及(i) 本公司於 Beames 中的 64% 股權，及(ii) 就尖沙咀凱悅酒店應付 Park New Astor 的現金代價，本公司從該等交易獲得的總現金進款淨額將為約 10,082 百萬港元（扣除開支前並可予以慣常的成交時調整）。本公司從該等交易收取的進款將用於其發展項目、擴充土地儲備及用作其他一般性流動資金。

## 有關該等酒店的資料

### 該等酒店的估值

根據本公司委任的獨立物業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司編制的物業估值報告，該等酒店於 2015 年 3 月 1 日的市值為 21,300 百萬港元。

### 有關香港君悅酒店的資料

香港君悅酒店是一家甲級高價酒店，亦是廣被視為君悅酒店於亞洲區的旗艦酒店之一。酒店地理位置優越，位於香港島灣仔地區，地處中環及金鐘中央商務區及銅鑼灣購物娛樂區之間。香港君悅酒店擁有 539 間客房，均提供豪華住宿及配套設施。酒店於 1989 年開業。

於 2014 年 6 月 30 日，君悅大酒店有限公司（Beames 在香港註冊成立的（間接）附屬公司，目前擁有香港君悅酒店）的賬面值為 315.8 百萬港元。

君悅大酒店有限公司截至 2014 年 6 月 30 日和 2013 年 6 月 30 日止財政年度的除稅前及除稅後應佔利潤淨額如下：

	截至 6 月 30 日止財政年度	
	2014 年	2013 年
除稅前	266.4 百萬港元	316.1 百萬港元
除稅後	222.0 百萬港元	263.6 百萬港元

### 有關萬麗海景酒店的資料

萬麗海景酒店是一家甲級高價酒店，位處海岸，坐擁迷人景致的維多利亞港。酒店毗鄰香港君悅酒店。萬麗海景酒店擁有 857 間客房，均提供豪華及現代化的住宿及配套設施。

於 2014 年 6 月 30 日，新世界海景酒店有限公司（Beames 在香港註冊成立的（間接）附屬公司，目前擁有萬麗海景酒店）的賬面值為 251.8 百萬港元。

新世界海景酒店有限公司截至 2014 年 6 月 30 日和 2013 年 6 月 30 日止財政年度的除稅前及除稅後應佔利潤淨額如下：

	截至 6 月 30 日止財政年度	
	2014 年	2013 年
除稅前	253.7 百萬港元	244.6 百萬港元
除稅後	211.8 百萬港元	204.1 百萬港元

## 有關尖沙咀凱悅酒店的資料

尖沙咀凱悅酒店位處香港最繁華的商務、購物及休閒區之一尖沙咀，地理位置十分優越。酒店毗鄰多個旅遊景點並可直通港鐵尖沙咀站及尖東站。尖沙咀凱悅酒店擁有 381 間客房，均提供現代化的舒適住宿及配套設施。

於 2014 年 6 月 30 日，尖沙咀凱悅酒店業務（包含酒店營運及酒店物業）的賬面值為 2,226.1 百萬港元。

尖沙咀凱悅酒店截至 2014 年 6 月 30 日和 2013 年 6 月 30 日止財政年度的除稅前及除稅後應佔利潤淨額如下：

	截至 6 月 30 日止財政年度	
	2014 年	2013 年
除稅前	163.5 百萬港元	149.6 百萬港元
除稅後	136.5 百萬港元	124.9 百萬港元

## 有關本公司的資料

本公司及其附屬公司主要從事房地產、基建、酒店營運，百貨經營，服務及電信和科技業務。

## 有關阿布扎比投資局及 HIP 的資料

HIP 是一家由阿布扎比投資局（阿布扎比酋長國政府於 1976 年作為一家獨立投資機構成立的公共機構）全資擁有的投資控股公司。阿布扎比投資局管理有一項多元化的全球投資組合，覆蓋 20 多類資產及子類別。

## 上市規則的影響

由於本公司持有 Beames 64% 的股權並且根據上市規則第 14.07 條就該等交易合共計算的一個或多個適用百分比率超過 5% 但低於 25%，該等交易共同構成本公司在上市規則第 14 章項下須予披露的交易，因此須遵守上市規則項下的通知及公告規定。

## 一般資料

新世界發展股東及有意投資者務請注意，實施及完成該等交易的每一項均視乎多項條件而定，當中包括成交前重組的完成。由於無法確保該等交易會否完成，因此，新世界發展股東及有意投資者在買賣本公司證券時務請審慎行事。

## 釋義

在本公告中，除非文義另有規定，否則下述詞彙具有以下涵義：

「 <b>阿布扎比投資局</b> 」	指	阿布扎比投資局；
「 <b>資產購買協議</b> 」	指	Park New Astor（作為賣方）、本公司（作為賣方擔保人）、Great TST（作為買方）與 HIP 就將尖沙咀凱悅酒店的酒店業務轉讓予 Great TST 而於 2015 年 4 月 29 日簽訂的資產購買協議；
「 <b>Beames</b> 」	指	Beames Holdings Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，其 64% 的股權由本公司擁有；
「 <b>成交</b> 」	指	完成投資協議及資產購買協議；
「 <b>本公司</b> 」	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）；
「 <b>周大福企業</b> 」	指	周大福企業有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司；
「 <b>董事</b> 」	指	本公司董事；
「 <b>提款額</b> 」	指	融資公司根據合營企業債務融通從多個貸款人提取不少於 9,250 百萬港元的款項；
「 <b>融資公司</b> 」	指	一家將於香港成立的有限公司並為合營企業の間接全資附屬公司；
「 <b>香港君悅酒店</b> 」	指	香港君悅酒店，其地址為香港港灣道 1 號；
「 <b>Great TST</b> 」	指	Great TST Limited，一家於香港註冊成立的有限公司，於成交時將成為合營企業の間接全資附屬公司；
「 <b>本集團</b> 」	指	本公司及其不時的附屬公司；
「 <b>HIP</b> 」	指	HIP Company Limited，一家根據澤西法律註冊成立的有限公司，並為阿布扎比投資局的全資附屬公司；

「該等酒店」	指	在成交後將構成合營企業集團酒店組合的三家酒店，包括香港君悅酒店、萬麗海景酒店及尖沙咀凱悅酒店，而「該酒店」指其中任何一家酒店；
「凱悅」	指	由凱悅國際（亞太區）有限公司，為香港君悅酒店及尖沙咀凱悅酒店的酒店管理人；
「尖沙咀凱悅酒店」	指	香港尖沙咀凱悅酒店，其地址為香港九龍尖沙咀河內道18號；
「投資協議」	指	Beames 與 HIP 就成立合營企業集團以及 Beames（透過其多個附屬公司）向合營企業集團出售並轉讓香港君悅酒店及萬麗海景酒店而於 2015 年 4 月 29 日簽訂的投資協議；
「合營企業」	指	啓悅擬成立的合營企業，其 50% 股份其後將於成交時分別轉讓予 Star Lagoon 及 HIP；
「合營企業債務融通」	指	融資公司將從多家銀行取得的金額不少於 9,250 百萬港元的貸款融通；
「合營企業集團」	指	合營企業及其不時的附屬公司；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「啓悅」	指	啓悅有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，並為 Beames 的間接全資附屬公司；
「新近發展」	指	新近發展有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司；
「新世界發展股東」	指	本公司的股份持有人；
「Park New Astor」	指	Park New Astor Hotel Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司；
「萬麗海景酒店」	指	香港萬麗海景酒店，其地址為香港灣仔港灣道 1 號；
「股東協議」	指	Star Lagoon、Beames、HIP 與合營企業將於成交時簽訂的股東協議；

「Star Lagoon」	指	Star Lagoon Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為 Beames 的全資附屬公司；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「信暉投資」	指	信暉投資有限公司，一家於香港註冊成立的獨立第三方有限公司，並且成立為市區重建局的全資附屬公司；
「各交易協議」	指	投資協議及資產購買協議；及
「該等交易」	指	投資協議及資產購買協議項下預期進行的多宗交易。

承董事會命  
公司秘書  
王文海

香港，2015 年 4 月 30 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、陳觀展先生、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、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。