

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)

須予披露的交易 收購目標公司權益

董事會欣然宣佈，買方（本公司的一家間接全資附屬公司）在公開招標中就收購事項中標後，與賣方於 2018 年 11 月 27 日訂立收購協議，據此，買方同意收購而賣方同意出售股權及股東貸款，總代價為人民幣 4,781,334,136.91 元。

上市規則的涵義

由於收購協議的各適用百分比率（定義見上市規則第 14.07 條）中的最高者超過 5% 但低於 25%，故收購協議所涉交易構成本公司的須予披露的交易，須遵守上市規則第 14 章項下之申報與公告規定，惟獲豁免遵守股東批准的規定。

引言

董事會欣然宣佈，買方（本公司的一家間接全資附屬公司）在公開招標中就收購事項中標後，與賣方於 2018 年 11 月 27 日訂立收購協議，據此，買方同意收購而賣方同意出售股權及股東貸款，總代價為人民幣 4,781,334,136.91 元。

由於股權涉及中國國有資產，故收購事項須透過廣州產權交易所管理的公開招標方式進行。成功競投者將根據收購協議的條款及條件擁有目標公司的 65% 股權及受讓賣方對目標公司享有的 65% 債權。

收購協議

收購協議（包括交易合同及合作開發協議）的主要條款載列如下：

日期

2018年11月27日

訂約方

- (1) 買方；及
- (2) 賣方。

經董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士（定義見上市規則）的第三方。

生效日期

各收購協議將於買方及賣方的法定代表人或授權代表正式簽署各份協議並加蓋各自的公章當日生效。

I) 交易合同

將予收購的資產

買方同意收購(i)股權（佔目標公司總股權的 65%）；及(ii)股東貸款（佔目標公司應償還賣方的股東貸款總額的 65%）。

代價

買方就收購事項應付賣方的總代價為人民幣 4,781,334,136.91 元，其中包括收購股權的代價人民幣 302,873,700 元及承擔股東貸款的代價人民幣 4,478,460,436.91 元。

於就收購事項遞交競標書後，買方已向廣州產權交易所指定的銀行賬戶繳付保證金。

代價金額將以下列方式結算：

- (1) 代價（扣除保證金）將於收購協議生效日期起 5 個工作日內以銀行轉賬方式一次性支付予廣州產權交易所。

(2) 向廣州產權交易所作出上述付款及支付交易服務費後，保證金將自動用於支付代價。

(3) 代價將於廣州產權交易所收到賣方及買方妥為簽署的股權及股東貸款移交具結確認書後 5 個工作日內由廣州產權交易所轉至賣方。

代價相當於收購股權及股東貸款的最低競價，並由本集團內部資源撥付。收購股權應佔的代價相當於買方所佔股權於 2018 年 8 月 31 日估值的 65% 以及賣方就該地塊已付的若干費用。收購股東貸款應佔的代價相當於買方所佔目標公司於 2018 年 8 月 31 日就支付該地塊的地價、契稅及利息而應付賣方的股東貸款總額的 65%。

特定債務

除代價外，買方須按其所佔目標公司股權比例承擔目標公司對賣方負有的特定債務人民幣 67,899,552.59 元。

特定債務指，就目標公司為支付該地塊的地價及相關契稅而應付賣方債務總額合共人民幣 6,574,459,100 元而言，目標公司在 2018 年 9 月 1 日至 2018 年 11 月 27 日止期間按年利率 6.5% 計算應付賣方的利息金額。

買方承擔的特定債務款項人民幣 67,899,552.59 元乃按以下公式計算：

$$\text{人民幣 } 6,574,459,100 \text{ 元} \times 65\% \times 6.5\% \times 88 \text{ 日} / 360 \text{ 日}$$

買方須於交易合同生效日期起計 10 個工作日內一次性支付特定債務至目標公司的銀行賬戶。

目標公司在收到該筆款項後 5 個工作日內，須將有關款項轉撥至賣方的指定銀行賬戶，以償還目標公司所結欠賣方的特定債務。買方承諾，其將於目標公司收到買方的款項後，促使目標公司立即清償有關款項。如有因買方原因導致的延遲，視為買方逾期支付，並須由買方向賣方承擔逾期付款的違約責任。

收購事項完成後，買方將持有目標公司股權總額的 65%。目標公司將成為本公司的附屬公司。

債權轉讓通知書

於目標公司股權的工商變更登記完成起 3 個工作日內，賣方將向目標公司發出有關股東貸款轉讓的債權轉讓通知書。

II) 合作開發協議

標的事項及項目範圍

賣方同意與收購事項的成功競投者（即買方）合作，根據合作開發協議的條款及條件於該地塊上開發房地產項目（包括住宅、商場及商務辦公）。

受合作開發協議的條款規限，買方及賣方須按彼等各自於目標公司的股權比例就目標公司履行投資義務、共享收益及承擔風險。

融資

除股東注資外，項目開發及建設所需要的其他資金將由目標公司優先通過銀行貸款及金融機構貸款等方式融資籌措。目標公司的融資應首先以目標公司的資產作抵押，如有不足，再由買方提供擔保。

目標公司管理

根據合作開發協議，目標公司的董事會須由 5 名成員組成，其中 2 名成員須由賣方委任，其餘 3 名成員須由買方委任，而董事長須由賣方委任的一名董事擔任。目標公司的日常營運由 1 名總經理及若干名副總經理負責。總經理對目標公司的董事會負責，須由買方推薦的人選擔任，並由總經理擔任目標公司的法定代表人，而 1 名負責監管財務的副總經理及另外至少 1 名副總經理，則由賣方推薦的人選擔任，其他高級管理人員可由各方推薦，或公開招聘。

股權轉讓的限制

倘賣方有意轉讓其於目標公司的股權，買方應根據中國公司法及相關法例及法規的規定，在同等條件下具有優先購買權。

於合作開發協議期間，原則上禁止買方轉讓其於目標公司的股權給本公司全資公司以外的任何第三方。否則視為買方違約，而賣方有權追究買方違約責任並要求買方承擔因此給賣方造成的所有損失。倘買方將其於目標公司的股權轉讓給本公司的全資公司，則買方須承擔連帶擔保責任。

買方作出的重大承諾

- (1) 買方承諾並保證，自該地塊上的商業物業應當竣工之日起計 5 年期屆滿之日起，商業物業產生的年租金收入及經營總收入（將以目標公司的經審核財務報表為準）均不得少於根據下列公式計算所得的金額，否則買方將根據合作開發協議承擔違約責任：

$$\text{人民幣 200 元/平方米/月} \times \text{商業物業的總建築面積（以建設工程規劃驗收合格證所登記的商業建築面積為準，不含停車場面積）} \times 12 \text{ 個月}$$

- (2) 買方承諾並保證，自該地塊上的商務辦公部份竣工之日起計 5 年期屆滿之日起，商務辦公部份產生的年租金收入及經營總收入（將以目標公司的經審核財務報表為準）均不得少於根據下列公式計算所得的金額，否則買方將根據合作開發協議承擔違約責任：

$$\text{人民幣 120 元/平方米/月} \times \text{商務辦公的總建築面積（以建設工程規劃驗收合格證所登記的商務辦公建築面積為準，不含停車場面積）} \times 12 \text{ 個月}$$

- (3) 由於項目涉及開發賣方於地鐵上蓋的綜合體房地產開發項目，根據合作開發協議，買方須敦促並確保管理團隊於管理經營目標公司及項目的過程中不影響地鐵站的正常運營，並須全面保障項目質量符合賣方的要求。倘賣方發現涉及地鐵運

營或結構安全及品質問題時，賣方有權終止項目的測試或施工，而毋須承擔除目標公司須承擔的責任或費用以外的其他任何責任或任何費用。

- (4) 買方承諾確保（其中包括），除因不可抗力因素或政府同意延遲竣工外，該地塊上的項目（包括商務辦公及商場）須於 2022 年 5 月 29 日前竣工，並承諾確保商場將於建築工程竣工之日起 1 年內試業。

本公司作出的母公司承諾

作為買方的母公司，本公司向賣方簽立母公司承諾函，據此，本公司承諾（其中包括）：(i)買方須按照其於合作開發協議項下的全部義務履行合作開發協議及與項目相關的協議及文件；及(ii)在合作開發協議期間，本公司不得將其對買方的控制權轉讓給本公司全資附屬公司以外的任何第三方。

完成

於合作開發協議生效且賣方透過廣州產權交易所悉數收取買方應付總代價及買方所承擔的特定債務承擔額之日起計 30 日內，買方將負責辦理有關股權轉讓及目標公司人員變更的工商變更登記的相關程序。

向買方移交目標公司的公章及證照須在按照合作開發協議條款完成股權工商變更登記（含法定代表人、董事、監事、總經理及其他人員的變更備案）且目標公司獲得新營業執照之日的下一個工作日完成。

有關本集團及買方的資料

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。

買方為一家根據中國法律成立的公司，由新世界中國地產有限公司（本公司的一家間接全資附屬公司）全資擁有。其主要業務為投資控股。

有關賣方的資料

賣方為一家根據中國法律註冊成立的國有企業，於本公告日期擁有目標公司的全部股權。彼主要從事於中國廣州的城市快速軌道交通系統的工程建設、運營管理以及附屬業務的開發經營。賣方亦實施多元化經營，從事物業開發、諮詢服務及裝備製造等業務。

有關目標公司的資料

目標公司為根據中國法律於 2017 年 12 月 5 日註冊成立的公司，註冊資本為人民幣 10,000,000 元，主要從事房地產開發及經營。在 2018 年 4 月 16 日，目標公司與廣州市土地開發中心就廣州市土地開發中心代表廣州市國土資源和規劃委員會向目標公司移交該地塊簽署交地確認書。

根據目標公司的經審核財務報表，目標公司自 2017 年 12 月 5 日（即註冊成立日期）至 2018 年 8 月 31 日的總虧損為人民幣 23,848.96 元。

根據目標公司的經審核財務報表，目標公司於 2018 年 8 月 31 日的總資產賬面值為人民幣 6,899,915,284.74 元。

根據獨立估值師出具的評估報告，目標公司於 2018 年 8 月 31 日的總資產採用資產基礎法釐定的估值為人民幣 7,352,707,100 元。

預期買方將向目標公司作出金額約人民幣 31.8 億元的資本承擔（不包括收購事項代價），相當於買方按其於目標公司的股權比例須承擔的該地塊項目的估計開發及建築成本。

進行收購事項的理由及裨益

該地塊上之發展項目總用地面積為 70,936 平方米，可建設用地面積為 58,027 平方米，將包含總建築面積為 290,135 平方米作銷售及投資用途之綜合商住項目。該發展項目處於廣州漢溪長隆地鐵站上蓋，是廣州南部重要的交通、物流、人流及信息流的交換樞紐。座落於已開通的廣州地鐵 3 號線、7 號線及在建的佛莞城際軌道之交匯處，該項目連接珠江新城、廣州南站、亞運城、廣州大學城及萬博商圈等核心區域，地理位置優越，人流暢旺。收購事項乃本公司於大灣區之又一戰略部署。秉承 The Artisanal Movement 之工匠精神，本公司將充分發揮其多元產業和綜合商業運營的優勢及豐富資

源，與賣方攜手將該項目打造成爲廣州南部智能商住綜合體之標桿並推動該區域配套設施的升級。

董事認爲，收購協議之條款屬公平合理，收購協議及其項下擬進行之交易（包括收購事項）乃經公平磋商後訂立及按一般商業條款釐定，並且符合本公司及其股東之整體利益。

上市規則的涵義

由於收購協議的各適用百分比率（定義見上市規則第 14.07 條）中的最高者超過 5%但低於 25%，故收購協議所涉交易構成本公司的須予披露的交易，須遵守上市規則第 14 章項下之申報與公告規定，惟獲豁免遵守股東批准的規定。

定義

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 買方於公開招標中從賣方收購股權及股東貸款；
「收購協議」	指 (i)交易合同；及(ii)合作開發協議的統稱；
「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）；
「合作開發協議」	指 賣方與買方就賣方及買方開發該地塊而訂立的日期為 2018 年 11 月 27 日的合作開發協議；
「保證金」	指 買方就於公開招標中競投收購事項向廣州產權交易所支付的保證金人民幣 10 億元；
「董事」	指 本公司董事；
「股權」	指 目標公司總股權的 65%；
「本集團」	指 本公司及其不時的附屬公司；

「香港」	指 中華人民共和國香港特別行政區；
「該地塊」	指 一幅位於中國廣東省番禺區鍾村街漢溪村 BA0904007 地塊（宗地編號 2017KJ01130033）；
「上市規則」	指 聯交所證券上市規則；
「中國」	指 中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣；
「買方」	指 廣州新沛投資有限公司，一家根據中國法律成立的公司，由新世界中國地產有限公司（即本公司的一家間接全資附屬公司）全資擁有，為收購事項的成功競投者；
「人民幣」	指 人民幣，中國法定貨幣；
「股東貸款」	指 人民幣 4,478,460,436.91 元的股東貸款，佔於 2018 年 8 月 31 日目標公司應償還賣方的股東貸款總額的 65%；
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司；
「附屬公司」	指 具有香港法例第 622 章公司條例賦予該詞的涵義；
「目標公司」	指 廣州耀勝房地產開發有限公司，一家根據中國法律註冊成立的公司；
「交易合同」	指 賣方與買方就收購事項所訂立的日期為 2018 年 11 月 27 日的交易合同；
「賣方」	指 廣州地鐵集團有限公司，一家根據中國法律註冊成立的國有企業，於本公告日期擁有目標公司的全部股權；及
「%」	指 百分比。

承董事會命
公司秘書
王文海

香港，2018年11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、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)非執行董事為杜惠愷先生、鄭家成先生及紀文鳳小姐；及(c)獨立非執行董事為楊秉樑先生、查懋聲先生、查懋成先生（查懋聲先生之替任董事）、何厚浹先生、李聯偉先生、梁祥彪先生及葉毓強先生。