

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依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



# New World China Land Limited

## 新世界中國地產有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：917)

### 出售完成 及 持續關連交易

#### 出售完成

茲提述有關出售的聯合公告。董事會欣然宣佈，完成的先決條件已經全部達成，而買賣協議項下預期的交易已於完成日完成。緊隨完成後，目標公司已經不再為本公司的附屬公司。

#### 綜合酒店管理服務協議

目標集團一直根據現有酒店管理服務合約為本集團擁有的酒店提供酒店管理服務，有關合約屬持續性質，年期直至完成日期後。於2015年12月29日，本公司與周大福企業訂立綜合酒店管理服務協議，據此，本集團成員公司將與周大福企業集團成員公司持續進行或訂立該等交易。

綜合酒店管理服務協議將自生效日期開始，直至2025年12月31日（包括該日）止持續生效，惟其按照綜合酒店管理服務協議提早終止則除外。待遵守綜合酒店管理服務協議任何一方受規限的任何證券交易所規則當時的有關規定，包括但不限於上市規則，或獲得豁免嚴格遵守任何該等規定，綜合酒店管理服務協議將於初步年期屆滿之時自動重續額外年期10年，惟倘按照綜合酒店管理服務協議提早終止則除外。

## 上市規則涵義

於本公告日期，新世界發展為本公司的控股股東，持有本公司已發行股份約69.57%的應佔權益。周大福企業為新世界發展的控股股東，持有新世界發展已發行股份約43.87%權益。因此，根據上市規則，周大福企業被視為本公司的關連人士。故此，根據上市規則，綜合酒店管理服務協議項下預期的交易構成本公司的持續關連交易。

由於綜合酒店管理服務協議項下預期的持續關連交易的年度上限的最高適用百分比率（按上市規則第14.07條的定義）按年計將高於0.1%但低於5%，根據上市規則第14A章，進行該等持續關連交易須遵守申報、公告及年度審閱的規定，惟可獲豁免取得本公司獨立股東批准的規定。

由於綜合酒店管理服務協議的年期超過三年，根據上市規則第14A.52條，本公司已委聘上銀國際為獨立財務顧問，以就綜合酒店管理服務協議年期超過三年的原因提供意見，以及確定綜合酒店管理服務協議的期限是否屬正常商業慣例。

## 出售完成

茲提述有關出售的聯合公告。董事會欣然宣佈，完成的先決條件已經全部達成，而買賣協議項下預期的交易已於完成日完成。

## 綜合酒店管理服務協議

### 日期

2015年12月29日

### 訂約方

- (i) 本公司；及
- (ii) 周大福企業。

### 該等交易的一般條款

本集團相關成員公司可能不時與周大福企業集團相關成員公司根據及受限於符合綜合酒店管理服務協議的條款及條件，就有關任何該等交易訂立本集團相關成員公司與周大福企業集團相關成員公司可能協定的明確協議。本集團相關成員公司與周大福企業集團相關成員公司之間就該等交易的所有現有協議（範圍涵蓋生效日期後的該等交易）將被視為自生效日期起根據綜合酒店管理服務協議訂立的明確協議。

自生效日期開始，該等交易須按以下形式進行：

- (i) 本公司及周大福企業的一般及日常業務過程中；
- (ii) 按正常商業條款；及
- (iii) 遵守上市規則的所有適用條文（包括年度上限）、適用法例、綜合酒店管理服務協議及相關明確協議。

## 年期

綜合酒店管理服務協議將自生效日期開始，直至2025年12月31日（包括該日）止持續生效，惟其按照綜合酒店管理服務協議提早終止則除外。待遵守綜合酒店管理服務協議任何一方受規限的任何證券交易所規則當時的有關規定，包括但不限於上市規則，或獲得豁免嚴格遵守任何該等規定，綜合酒店管理服務協議將於初步年期屆滿之時自動重續額外年期10年，惟倘按照綜合酒店管理服務協議提早終止則除外。

## 年度上限

本公司預期於截至2018年6月30日止三個財政年度各年，本集團成員公司與周大福企業集團成員公司將會訂立的該等交易年度上限將分別為12,000,000港元、29,300,000港元及35,100,000港元。本公司將會就釐定綜合酒店管理服務協議餘下年期的年度上限重新遵守上市規則。

## 年度上限的基準

上述年度上限乃按下列基準釐定：

- (1) 就現有酒店管理服務合約而言：現有酒店管理服務合約項下訂明的費用架構以及經參考該等酒店未來三年的營運預算後對收益及毛利的預測；
- (2) 就潛在酒店管理服務合約而言：估計費用架構及對相關酒店於未來三年的收益及毛利的預測；及
- (3) 就開業前技術顧問服務合約而言：各服務合約項下訂明的費用架構。

## 定價政策

酒店管理費用一般包括基本管理費用、市場推廣費用及／或跟本集團擁有之相關酒店總收入及經營毛利掛鈎的獎勵管理費用，以及中央市場推廣費用及技術服務費用。董事注意到，目標集團一般向同一品牌旗下的所有酒店收取標準比率的服務費用，並將根據酒店的不同地點而作出調整。本集團將定期就市場慣例進行監察以確保向本集團提供的條款等同於或優於現行市場價格。

## 訂立綜合酒店管理服務的原因及裨益

根據上市規則，本集團與目標集團所訂立於完成日存續但尚未完成的酒店管理服務合約將會隨完成而成為本公司的持續關連交易。為使服務得以延續，董事相信訂立綜合酒店管理服務協議符合本集團的利益，訂立有關協議將為本公司提供遵守上市規則下相關規定的單一基準，並以共同框架協議規範與周大福企業集團相關成員公司訂立的現有或日後之酒店管理服務合約。該等交易預期屬經常性質，並將於本集團及周大福企業集團相關成員公司的一般及日常業務過程中按定期及持續的基準進行。

董事（包括獨立非執行董事）認為綜合酒店管理服務協議的條款已按公平基準磋商，屬正常商業條款及公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益，而年度上限屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

## 訂約方的資料

本集團主要在中國從事物業發展、物業投資以及租賃及酒店營運業務。

據董事所知，周大福企業主要從事投資控股。

## 上市規則涵義

於本公告日期，新世界發展為本公司的控股股東，持有本公司已發行股份約69.57%的應佔權益。周大福企業為新世界發展的控股股東，持有新世界發展已發行股份約43.87%權益。因此，根據上市規則，周大福企業被視為本公司的關連人士。故此，根據上市規則，綜合酒店管理服務協議項下預期的交易構成本公司的持續關連交易。

由於綜合酒店管理服務協議項下預期的持續關連交易的年度上限的最高適用百分比率（按上市規則第14.07條的定義）按年計將高於0.1%但低於5%，根據上市規則第14A章，進行該等持

續關連交易須遵守申報、公告及年度審閱的規定，惟可獲豁免取得本公司獨立股東批准的規定。

## 董事會批准

鄭家純博士、鄭家成先生及鄭志剛博士為本公司及周大福企業的共同董事。鄭志雯女士及鄭志謙先生被視為彼等的聯繫人。概無董事在其他方面於綜合酒店管理服務協議及年度上限中擁有重大權益。綜合酒店管理服務協議及年度上限已由所有董事以簽署書面決議案的方式予以批准。

## 獨立財務顧問的意見

上市規則第14A.52條規定，規管發行人持續關連交易協議的年期不得超過三年，惟於特別情況下除外。由於綜合酒店管理服務協議的年期超過三年，本公司已委聘上銀國際為獨立財務顧問，以就綜合酒店管理服務協議年期超過三年的原因提供意見，以及確定綜合酒店管理服務協議的期限是否屬正常商業慣例。

上銀國際注意到，由於(i)酒店管理營辦商就其管理的酒店訂有不同的規定及標準，而酒店擁有人通常須對其酒店進行裝修，以符合酒店管理營辦商的規定；及(ii)頻密地變更酒店管理營辦商可能導致昂貴的重新裝修、暫時關閉酒店以及酒店的形像含混不清，故酒店管理合約通常有超過三年的長年期。此外，上銀國際已識別下列股份於聯交所上市的其他公司訂立的若干酒店管理協議（「可比較交易」）：

- i. 誠如金茂（中國）投資控股有限公司（「金茂」，股份代號：6139）日期為2014年6月19日的招股書所披露，金茂與多家酒店管理人（即中國海悅有限公司、威斯汀酒店管理有限合夥公司、上海薑根酒店管理有限公司、The Ritz-Carlton International Management Company B.V.、希爾頓酒店管理（上海）有限公司、香港豪華酒店（中國）國際管理有限公司及凱悅國際酒店管理（北京）有限責任公司）訂立多份酒店管理協議，自正式開業或相關酒店管理協議日期起計為期15至30年不等；
- ii. 誠如朗廷酒店投資有限公司（「朗廷」，股份代號：1270）日期為2013年5月16日的招股書所披露，發星國際有限公司、朗豪酒店（香港）有限公司及展安發展有限公司（各為朗廷的附屬公司）與相關酒店擁有人已訂立酒店管理協議，自朗廷上市日期（包括該日）起計初步為期30年；及
- iii. 誠如香格里拉（亞洲）有限公司（「香格里拉」，股份代號：69）日期為2012年10月17日的公告所披露，上海吉祥房地產有限公司（由香格里拉最終擁有49%及為靜安香格里拉大酒店的擁有人）與香格里拉國際飯店管理有限公司（一家由香格里拉全資擁有

的公司) 訂立一份酒店管理協議，自靜安香格里拉大酒店開業日期起計為期 20 年。

上銀國際注意到可比較交易的各份酒店管理服務協議的年期介乎 15 至 30 年，而綜合酒店管理服務協議的年期最長為 20 年（包括自 2015 年 12 月 29 日起直至 2025 年 12 月 31 日(包括該日)的初步年期及可重續額外年期 10 年），乃屬該範圍之內。經考慮上文所述，上銀國際確認綜合酒店管理服務協議最長年期為 20 年屬正常商業慣例。

## 釋義

於本公告內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有以下涵義：

「年度上限」	指	截至 2018 年 6 月 30 日止三個財政年度各年本集團就該等交易須向周大福企業集團支付的年度上限金額
「上銀國際」	指	上銀國際有限公司，一家持牌進行證券及期貨條例（香港法例第571章）項下第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的法團
「本公司」	指	新世界中國地產有限公司，一家於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：917）
「完成」	指	完成買賣協議項下的交易
「完成日」	指	2015年12月29日，完成日期
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「周大福企業」	指	<b>Chow Tai Fook Enterprises Limited</b> （周大福企業有限公司），一家於香港註冊成立的有限公司並為新世界發展的控股股東

「周大福企業集團」	指	周大福企業及其不時的附屬公司，於完成日起包括目標集團
「明確協議」	指	本集團任何成員公司與周大福企業集團任何成員公司於綜合酒店管理服務協議年期內任何時間就任何該等交易可能不時訂立的酒店管理服務協議
「董事」	指	本公司董事
「出售」	指	根據買賣協議由本公司全資附屬公司新世界發展(中國)有限公司向周大福企業出售目標公司全數已發行股本以及目標公司到期應付及尚欠的全數未償還股東貸款及應計利息，有關詳情載於聯合公告內
「生效日期」	指	2015年12月29日
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「初步年期」	指	自生效日期開始直至2025年12月31日（包括該日）期間
「聯合公告」	指	新世界發展及本公司就出售於2015年7月3日刊發的聯合公告
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「綜合酒店管理服務協議」	指	本公司與周大福企業於2015年12月29日就該等交易訂立的綜合酒店管理服務協議
「新世界發展」	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，其股份於聯交所主版上市（股份代號：17），乃本公司的控股公司

「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「買賣協議」	指	新世界發展（中國）有限公司與周大福企業就出售於 2015 年 7 月 3 日訂立的買賣協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有公司條例（香港法例第622章）賦予該詞的涵義
「目標公司」	指	New World Hotel Management (BVI) Limited，一家於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司
「目標集團」	指	目標公司及其不時的附屬公司
「該等交易」	指	本集團成員公司與周大福企業集團成員公司之間就周大福企業集團成員公司向本集團成員公司提供酒店管理服務及開業前技術顧問服務進行的所有交易
「%」	指	百分比

承董事會命  
**新世界中國地產有限公司**  
 公司秘書  
**顏文英**

香港，2015年12月29日

於本公告日期，本公司執行董事為鄭家純博士、鄭家成先生、鄭志剛博士、鄭志雯女士、鄭志謙先生、方承光先生及顏文英女士；及本公司獨立非執行董事為鄭維志博士、田北俊議員、李聯偉先生及葉毓強先生。