

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，概不對就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)

- (1) 主要及關連交易 —  
出售新創建集團有限公司的股份
- (2) 修訂周大福企業主服務協議項下持續關連交易的年度上限
- (3) 寄發通函  
及
- (4) 暫停辦理股份過戶登記手續以釐定出席股東特別大會  
並於會上投票的權利

## 主要及關連交易 — 出售新創建集團有限公司的股份

茲提述日期為2023年6月26日之聯合公告，據此，要約人董事會、董事會及新創建董事會聯合宣佈，待若干預設條件獲達成或豁免(如適用)後，聯席財務顧問擬代表要約人(即周大福企業的全資附屬公司)提出新創建股份要約(即有條件自願全面現金要約，以收購尚未由周大福控股集團實益擁有的所有新創建已發行股份，包括本集團擁有的新創建股份)及新創建購股權要約。誠如周大福企業、要約人及新創建於2023年8月31日的聯合公告所披露，要約人擬於新創建要約結束後維持新創建在聯交所主板的上市地位，且不擬根據公司法行使強制收購的權力。於2023年10月6日，周大福企業、要約人及新創建聯合宣佈，新創建要約的所有預設條件已獲達成。

於本公告日期，本集團持有2,380,495,938股新創建股份，佔新創建於本公告日期已發行股本約60.87%，以及倘因行使所有於本公告日期尚未行使的新創建購股權而發行新的新創建股份，則佔新創建按全面攤薄基準計算於本公告日期已發行股本約59.59%。本集團擁有的2,380,495,938股新創建股份中，(i)2,979,975股新創建股份(佔於本公告日期已發行新創建股份約0.076%及倘因行使所有於本公告日期尚未行使的新創建購股權而發行新的新創建股份，則佔新創建按全面攤薄基準計算於本公告日期已發行股本約0.075%)由新創建的間接全資附屬公司Financial Concepts Investment Limited擁有，及(ii)餘下2,377,515,963股新創建股份(佔於本公告日期已發行新創建股份約60.79%，及倘因行使所有於本公告日期尚未行使的新創建購股權而發行新的新創建股份，則佔新創建按全面攤薄基準計算於本公告日期已發行股本約59.52%)由本公司及其全資附屬公司擁有。倘本集團接納新創建股份要約中有關本集團持有的新創建要約股份，且新創建股份要約在各方面成為或被宣佈為無條件，則出售事項將會發生。

由於出售事項的最高適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但低於75%，因此根據上市規則第14章，出售事項構成本公司的主要交易，而由於周大福企業及相關周大福企業附屬公司於本公告日期合共持有本公司已發行股本總額約45.24%，而要約人為周大福企業之全資附屬公司，故根據上市規則為本公司的關連人士，所以根據上市規則第14A章，出售事項亦構成本公司的一項關連交易。因此，出售事項須遵守上市規則第14章及14A章項下之申報、公告及獨立股東批准的規定，而於股東特別大會上將提呈一項普通決議案以尋求獨立股東批准出售事項。

### **修訂周大福企業主服務協議項下持續關連交易的年度上限**

茲提述新創建持續關連交易公告及新創建持續關連交易通函。由於本公司為新創建的主要股東及其關連人士，為簡化新創建集團與本集團在日常業務過程中進行持續關連交易的申報、公告及獨立股東批准程序，新創建與本公司於2023年4月28日訂立有關提供營運性質服務的新創建主服務協議，由2023年7月1日起至2026年6月30日止為期三年，並於2023年6月26日獲新創建獨立股東批准。

謹此亦提述持續關連交易公告，當中披露本公司及周大福企業(本公司的主要股東，因而為其關連人士)就本集團與周大福企業服務集團之間提供周大福企業服務，於2023年4月28日訂立周大福企業主服務協議，為期由2023年7月1日起至2026年6月30日。誠如持續關連交易公告所披露，周大福企業主服務協議下的交易構成本公司的持續關連交易及根據周大福企業年度上限，周大福企業主服務協議項下的交易須遵守上市規則第14A章項下申報、公告及年度審閱規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准之規定。

待獨立股東於股東特別大會上通過批准出售事項的普通決議案後，及於出售事項完成後，新創建將不再為本公司的附屬公司，並將成為周大福企業的附屬公司，因而成為本公司的關連人士，而根據上市規則第14A章，新創建集團與本集團訂立的新創建主服務協議項下擬進行的交易將成為本公司的持續關連交易。在此情況下，由於新創建集團的成員公司將不再為本公司的附屬公司，而將成為周大福企業服務集團的成員公司，新創建集團與本集團訂立的新創建主服務協議項下擬進行的交易亦將成為周大福企業主服務協議項下擬進行的交易的一部份，導致出售事項完成後周大福企業主服務協議項下的年度交易價值預期有所增加。

本公司建議，待獨立股東於股東特別大會上通過普通決議案批准出售事項後，且待出售事項完成後，將周大福企業年度上限修訂為建議修訂年度上限。由於建議修訂年度上限的最高適用百分比率(定義見上市規則)超過5%，故修訂年度上限須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告、年度審閱及獨立股東批准規定。因此，獨立股東將於股東特別大會上提呈一項普通決議，以批准修訂年度上限。

為免生疑問，倘獨立股東於股東特別大會上不通過批准出售事項的普通決議案，即使獨立股東於股東特別大會上通過批准修訂年度上限的普通決議案，周大福企業主服務協議項下周大福企業交易的年度上限仍將為周大福企業年度上限，且不會增加。

## 寄發通函

本公司將召開股東特別大會，以尋求獨立股東批准出售事項及修訂年度上限。本公司已委任高盛(亞洲)有限責任公司為出售事項的財務顧問。獨立董事委員會(由全體獨立非執行董事組成)已告成立，以考慮出售事項及修訂年度上限，並就出售事項及修訂年度上限向獨立股東提供意見，而新百利融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就出售事項及修訂年度上限向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

載有(其中包括)(i)出售事項及修訂年度上限的進一步詳情；(ii)董事(獨立董事委員會除外及不包括於出售事項或修訂年度上限中擁有重大利益的董事)的意見及推薦建議；(iii)獨立董事委員會有關出售事項及修訂年度上限的意見及推薦建議；(iv)獨立財務顧問向獨立董事委員會及獨立股東就出售事項及修訂年度上限提供的意見；及(v)召開股東特別大會的通告(會上將提呈決議案以考慮及酌情批准出售事項及修訂年度上限)的通函，將於2023年10月13日寄發予股東。

考慮及酌情批准出售事項及修訂年度上限的股東特別大會將於2023年11月2日(星期四)上午11時30分舉行。股東特別大會的進一步詳情將載於通函所載的股東特別大會通告內。

### 暫停辦理股份過戶登記手續以釐定出席股東特別大會並於會上投票的權利

本公司將自2023年10月27日(星期五)至2023年11月2日(星期四)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續，以釐定股東出席股東特別大會並於會上投票的權利。

暫停辦理股份過戶登記手續期間將不會進行任何股份過戶登記。為有權出席股東特別大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同相關股票須不遲於2023年10月26日(星期四)下午4時30分送達本公司股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，以辦理股份過戶登記手續。

**警告：**新創建股份要約(如作出)將待若干條件獲達成或豁免後，方告完成。因此，出售事項未必一定會進行。因此，股東及本公司其他證券持有人及潛在投資者於買賣本公司證券時應謹慎行事。對應採取的行動有疑問的人士應諮詢其股票經紀人、銀行經理、律師或其他專業顧問。

## 主要及關連交易 — 出售新創建集團有限公司的股份

茲提述日期為2023年6月26日之聯合公告，據此，要約人董事會、董事會及新創建董事會聯合宣佈，待若干預設條件獲達成或豁免(如適用)後，聯席財務顧問擬代表要約人(即周大福企業的全資附屬公司)提出新創建股份要約(即有條件自願全面現金要約，以收購尚未由周大福控股集團實益擁有的所有新創建已發行股份，包括本集團擁有的新創建股份)及新創建購股權要約。誠如周大福企業、要約人及新創建於2023年8月31日的聯合公告所披露，要約人擬於新創建要約結束後維持新創建在聯交所主板的上市地位，且不擬根據公司法行使強制收購的權力。於2023年10月6日，周大福企業、要約人及新創建聯合宣佈，新創建要約的所有預設條件已獲達成。

除非本公告另有界定，本公告中使用的詞彙與聯合公告所定義者具有相同涵義。

於本公告日期，本集團(包括Financial Concepts Investment Limited)持有2,380,495,938股新創建股份，佔新創建於本公告日期已發行股本約60.87%，以及倘因行使所有於本公告日期尚未行使的新創建購股權而發行新的新創建股份，則佔新創建按全面攤薄基準計算於本公告日期已發行股本約59.59%。倘本集團接納新創建股份要約中有關本集團持有的新創建要約股份，且新創建股份要約在各方面成為或被宣佈為無條件，則出售事項將會發生。

於本公告日期，除Financial Concepts Investment Limited(其為新創建的間接全資附屬公司，因此亦為本公司的間接非全資附屬公司)擁有的2,979,975股新創建股份外，本集團持有2,377,515,963股新創建股份。按此基準，本集團(不包括Financial Concepts Investment Limited)將自出售事項收取的所得款項總額將約為21,754.3百萬港元(為免生疑問，此款項並不包括Financial Concepts Investment Limited將自出售事項收取的所得款項總額約27.3百萬港元，而本公司於出售事項完成後將不再擁有Financial Concepts Investment Limited的任何股本權益)。出售事項的所得款項總額當中，預計約4,001.4百萬港元將用於派付有條件特別股息，而款項餘額大部份預計將用於償還現有借款並執行債券及／或永續資本證券回購計劃，以改善資本成本及債務狀況，餘款撥作本集團的一般營運資金(包括撥付本集團物業發展項目以及其投資物業及酒店的資本開支之用)。

出售事項構成上市規則第14章項下本公司的一項主要交易及上市規則第14A章項下本公司的一項關連交易。因此，出售事項須待獨立股東於本公司股東大會上批准後，方可作實，而於股東特別大會上將提呈一項普通決議案以尋求獨立股東批准出售事項。

## 修訂周大福企業主服務協議項下持續關連交易的年度上限

### 背景

茲提述新創建持續關連交易公告及新創建持續關連交易通函。由於本公司為新創建的主要股東及關連人士，為簡化新創建集團與本集團在日常業務過程中進行持續關連交易的申報、公告及獨立股東批准程序，新創建與本公司於2023年4月28日訂立有關提供營運性質服務的新創建主服務協議，由2023年7月1日起至2026年6月30日止為期三年，並於2023年6月26日獲新創建獨立股東批准。有關新創建主服務協議主要條款的詳情，請參閱新創建持續關連交易公告中「新主服務協議-2.新新世界發展主服務協議」一節及新創建持續關連交易通函的新創建董事會函件中「新主服務協議-1.新新世界發展主服務協議」一節。

謹此亦提述持續關連交易公告，當中披露本公司及周大福企業(本公司的主要股東，因而為其關連人士)就本集團與周大福企業服務集團之間提供周大福企業服務，於2023年4月28日訂立周大福企業主服務協議，為期由2023年7月1日起至2026年6月30日止。誠如持續關連交易公告所披露，周大福企業主服務協議下的交易構成本公司的持續關連交易及根據周大福企業年度上限，周大福企業主服務協議項下的交易須遵守上市規則第14A章項下申報、公告及年度審閱規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准之規定。有關周大福企業主服務協議主要條款的詳情，請參閱持續關連交易公告「2023年周大福企業主服務協議」一節。

待獨立股東於股東特別大會上通過批准出售事項的普通決議案後，及於出售事項完成後，新創建將不再為本公司的附屬公司，並將成為周大福企業的附屬公司，因而成為本公司的關連人士，而根據上市規則第14A章，新創建集團與本集團訂立的新創建主服務協議項下擬進行的交易將成為本公司的持續關連交易。在此情況下，由於新創建集團的成員公司將不再為本公司的附屬公司，而將成為周大福企業服務集團的成員公司，新創建集團與本集團訂立的新創建主服務協議項下擬進行的交易亦將成為周大福企業主服務協議項下擬進行的交易的一部份，導致出售事項完成後周大福企業主服務協議項下的年度交易價值預期有所增加。

誠如新創建持續關連交易公告內所述，新創建與周大福企業就新創建集團成員公司與周大福企業服務集團成員公司(本集團及新創建集團的成員公司除外)之間提供營運性質服務訂立周大福企業-新創建主服務協議。由於新創建為本公司附屬公司，周大福企業-新創建主服務協議項下擬進行的交易目前構成周大福企業主服務協議項下擬進行交易的一部份。完成出售事項後，新創建將不再為本公司附屬公司，而周大福企業-新創建主服務協議項下擬進行的交易將不再構成周大福企業主服務協議項下擬進行交易的一部份。因此，釐定建議修訂年度上限時毋須包括出售事項完成後周大福企業-新創建主服務協議的預計交易價值。有關周大福企業-新創建主服務協議主要條款的詳情，請參閱新創建持續關連交易公告「新主服務協議-1.新周大福企業主服務協議」一節。

## **2020年周大福企業主服務協議的過往交易金額及周大福企業主服務協議項下周大福企業交易的現有年度上限**

誠如持續關連交易公告所披露：

- (a) 截至2021年及2022年6月30日止兩個財政年度，2020年周大福企業主服務協議項下由周大福企業服務集團支付予本集團(反之亦然)的交易總金額分別約為639.8百萬港元及1,049.4百萬港元；及
- (b) 截至2024年、2025年及2026年6月30日止三個財政年度各年，周大福企業年度上限分別為2,398.2百萬港元、2,395.1百萬港元及2,321.9百萬港元。

截至2023年6月30日止財政年度，2020年周大福企業主服務協議項下由周大福企業服務集團支付予本集團(反之亦然)的交易總金額約為1,668.2百萬港元。

截至2021年、2022年及2023年6月30日止三個財政年度，2020年新創建主服務協議項下由新創建集團支付予本集團(反之亦然)的交易總金額分別約為882.6百萬港元、402.2百萬港元及511.8百萬港元。

誠如新創建持續關連交易公告及／或新創建持續關連交易通函所披露：

- (a) 截至2024年、2025年及2026年6月30日止三個財政年度各年，新創建—新世界發展年度上限分別為1,297.0百萬港元、2,283.0百萬港元及2,623.0百萬港元；及
- (b) 截至2024年、2025年及2026年6月30日止三個財政年度各年，新創建—周大福企業年度上限分別為623.0百萬港元、711.0百萬港元及763.0百萬港元。

## 周大福企業主服務協議項下周大福企業交易的建議修訂年度上限

建議待獨立股東於股東特別大會上通過普通決議案以批准出售事項後，且待出售事項完成後，根據周大福企業主服務協議就周大福企業交易於截至2024年、2025年及2026年6月30日止三個財政年度各年的年度上限修訂如下：

	截至6月30日止年度		
	2024年	2025年	2026年
	百萬港元	百萬港元	百萬港元
建議修訂年度上限	3,087.7	3,538.0	3,887.3

建議修訂年度上限乃參照(i)截至2024年、2025年及2026年6月30日止三個財政年度各年的周大福企業年度上限及新創建—新世界發展年度上限的總值而釐定，(ii)減去同期於出售事項完成後，由於新創建屆時將不再為本公司的附屬公司，其將不再構成周大福企業主服務協議項下擬進行的交易的一部份的新創建—周大福企業年度上限(而就截至2024年6月30日止財政年度而言，假設出售事項將於2023年年底或之前完成，則為相關年度上限的50%)，及(iii)本集團於2023年6月完成出售其於協盛建築集團有限公司(該公司主要從事提供樓宇建築服務)的股權，並因而可能委聘新創建集團向本集團提供周大福企業建築機電服務，故此就本集團減少向周大福企業服務集團提供周大福企業建築機電服務作出調整，以及(iv)在截至2024年6月30日止財政年度的建議修訂年度上限加入8%的緩衝，以考慮到新創建集團在出售事項完成前的期間向周大福企業服務集團提供周大福企業建築機電服務的交易金額的任何波動，以及在截至2026年6月30日止財政年度的建議修訂年度上限加入5%的緩衝，以配合該年度本集團向周大福企業服務集團提供周大福企業建築機電服務的預計交易金額微增。

由於僅有在新創建集團與本集團訂立的新創建主服務協議項下擬進行的交易成為周大福企業主服務協議項下交易的一部份時(將於出售事項完成後新創建成為周大福企業附屬公司後發生)，才需要修訂周大福企業年度上限，修訂年度上限須待出售事項完成後方可作實，而完成出售事項須待獨立股東於股東特別大會上通過批准出售事項的普通決議案後方可作實。

除周大福企業年度上限外(倘出售事項獲獨立股東批准及完成，則建議修訂周大福企業年度上限並由建議修訂年度上限取代)，持續關連交易公告及／或上文所披露的周大福企業主服務協議的所有其他條款將維持不變。



## 內部控制程序

為確保周大福企業主服務協議及其項下擬進行之交易，根據出售事項後的建議修訂年度上限，遵循一般商務條款或更佳條款（定義見上市規則）及交易金額不超過建議修訂年度上限（倘由獨立股東於股東特別大會上批准），本公司已實施以下內部控制程序：

- (1) **明確協議審查及評估**：於訂立周大福企業主服務協議範圍內的任何明確協議前，本集團相關人員將審查及評估相關明確協議的條款，以確保其與周大福企業主服務協議所載的原則及條文一致。明確協議的定價政策及其他條款將由本集團相關人員按一般商務條款或更佳條款（定義見上市規則）釐定，以公平原則磋商，及按與獨立第三方類似的基準商定。
- (2) **投標程序及報價**：就參與建築機電服務投標或提供報價而言，本集團旗下成員公司須遵循內部投標指引。該等措施／程序旨在確保本集團將予提供的投標價格或報價及投標或報價的條款乃屬公平合理及與本集團提供予獨立第三方的價格及條款相若。
- (3) **交易監察及報告**：本集團財務部將持續記錄及監察周大福企業交易金額，以確保不超過適用建議修訂年度上限。將每年撰寫兩份定期報告（包括報告期內進行的持續關連交易清單及相關建議修訂年度上限的使用情況）並提交予董事會審核委員會審閱。
- (4) **內部審核部門進行半年度審查**：本集團審計及管理服務部將對上一財政年度的持續關連交易的內部控制進行半年度審查。
- (5) **外聘核數師及獨立非執行董事進行年度審查**：本公司外聘核數師連同獨立非執行董事將根據上市規則對上一財政年度的持續關連交易進行年度審查。

## 出售事項及修訂年度上限的原因及裨益

### 出售事項

出售事項為一項重大企業行動，可為股東創造即時價值，圍繞較高潛力的物業業務對本公司進行重新定位，並透過使用所得款項償還債務及為業務提供資金而回收資本。在短期內，股東將受惠於從部份收益中支付的有條件特別股息。長遠而言，隨著本公司的許多資產開始從過去的資本投資中獲得回報，並得益於消費情緒改善及市場回穩，股東將獲得更多投資機會，參與本公司物業業務的增長。

更具體而言，出售事項完成後，本公司將處於更強的競爭地位，股東亦將因以下各項而受益：(i)為股東創造即時價值；(ii)即時強化本公司的財務狀況；(iii)強化本公司在物業發展、物業投資及物業相關業務、以及其他以顧客為中心的相關業務的戰略重心；(iv)新創建股份要約價為本公司帶來具吸引力的退出溢價；(v)本公司有機會將新創建股份變現而不對市場價格產生不利影響；及(vi)本公司不太可能收到其他條款更優惠的要約，甚或沒有要約。出售事項的原因及裨益詳情將載於通函。

### 修訂年度上限

出售事項後根據周大福企業主服務協議擬進行的周大福企業交易(包括原根據新創建主服務協議擬進行的交易)預期屬經常性質，並將於周大福企業服務集團(包括出售事項後的新創建集團)及本集團的日常業務中定期及持續進行。周大福企業主服務協議旨在簡化周大福企業服務集團成員公司與本集團成員公司之間的持續關連交易。修訂年度上限(如獲批准)將為本公司遵守上市規則的規定提供單一基準，從而減輕本公司在出售事項完成後簽立或續訂有關提供周大福企業服務的協議時遵守該等規定的行政負擔及成本。

數十年來，周大福企業服務集團及新創建集團分別已拓展其各自的業務範疇至涵蓋多個行業及服務，並於各自行業建立聲譽及累積寶貴行業經驗。根據周大福企業服務集團及新創建集團的過往經驗及已完成項目的往績記錄，本公司對其能力及所提供產品／服務的質素均有高度評價，並認為彼等乃未來就提供相關服務予本公司的招標項目可加以考慮的合適及稱職人選。一般而言，周大福企業服務集團過去三年參與的招標項目，相關合約均通過具競爭性的投標程序批出及不一定由彼等投得。以本公司為一方與周大福企業服務集團及新創建集團為另一方的長期關係確保各方合作暢順並建立彼此間默契及信任，並於工作效率、溝通、相互靈活配合等方面產生無可取代的協同效益，讓本集團對產品或服務成效和質素發揮更大影響力。

倘獨立股東並未在股東特別大會上批准修訂年度上限，本公司有可能：(i) 因為超逾周大福企業年度上限而無法向周大福企業服務集團進一步提供服務，招致收入及利潤損失，(ii) 因為取消與周大福企業服務集團及／或新創建集團的若干現有服務合約並須邀請新投標者作為替代，招致出缺成本，(iii) 如須取消或終止相關建築合約，則會因本集團完成在建物業項目的效率下降並需要額外時間方能竣工而受到影響，從而延遲物業銷售及交付時間，及(iv) 與獨立第三方供應商訂立新合約，對本公司而言，相對於周大福企業服務集團及／或新創建集團憑藉在各自業界的市場領導者身份而享有規模經濟效益，應可提供具競爭力的定價條款，該等新合約的條款可能較遜。

#### **董事(獨立非執行董事及其他擁有重大利益的董事除外)的推薦建議**

如持續關連交易公告所述，董事(包括獨立非執行董事)認為，周大福企業主服務協議乃按一般商務條款或更佳條款訂立，屬公平合理，其符合本公司及股東的整體利益。

經考慮進行出售事項及修訂年度上限的理由及裨益及其影響後，董事（不包括獨立非執行董事，彼等已獲委任為獨立董事委員會成員，就出售事項及修訂年度上限向獨立股東提供意見，並將於通函內表達彼等之意見以及鄭家純博士、鄭志剛博士、鄭家成先生、鄭志雯女士、鄭志恒先生、杜惠愷先生、鄭志明先生及馬紹祥先生，該等董事為於出售事項中擁有重大利益的董事，因此已放棄就有關出售事項的本公司相關董事會決議案表決，並自願放棄就有關修訂年度上限的本公司相關董事會決議案表決）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）進行，屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益，修訂年度上限亦屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。因此，該等董事建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准出售事項及修訂年度上限的普通決議案。

## **本集團、要約人、周大福企業集團及新創建集團之資料**

### **本集團**

本公司為一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市。本集團主要從事物業發展、物業投資及投資及／或經營公路、建築、保險、酒店及其他策略性業務。

### **要約人**

要約人為一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，為周大福企業的全資附屬公司。要約人從事投資控股。

### **周大福企業集團**

周大福企業為一間於香港註冊成立之有限公司。周大福企業集團主要從事投資控股。周大福企業由周大福控股實益全資擁有，周大福控股由CTFC持有約81.03%，而CTFC由Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited持有約48.98%及由Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited持有約46.65%。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分別於Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited及Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited持有大多數權益。

於出售事項完成後，新創建將成為周大福企業的附屬公司，因此，新創建集團成員公司將成為周大福企業服務集團成員公司。

### **新創建集團**

新創建為一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市。新創建集團主要在香港及中國內地投資及經營多元化業務，包括收費公路、建築、保險、物流及設施管理。

於2023年6月30日，新創建股東應佔經審核綜合資產淨值為約39,737百萬港元。

截至2023年6月30日及2022年6月30日止兩個財政年度，新創建來自持續經營業務的除所得稅前綜合溢利及來自持續經營業務及已終止經營業務的除所得稅後綜合溢利如下：

	截至6月30日止財政年度	
	2023年 百萬港元 (經審核)	2022年 百萬港元 (經審核)
來自持續經營業務的除所得稅前溢利	3,420	2,458
來自持續經營業務及已終止經營業務的 除所得稅後溢利	2,663	2,184

### 上市規則之涵義

由於出售事項的最高適用百分比率超過25%但低於75%，因此根據上市規則第14章，出售事項構成本公司的主要交易，而由於周大福企業及相關周大福企業附屬公司於本公告日期合共持有本公司已發行股本總額約45.24%，而要約人為周大福企業之全資附屬公司，故根據上市規則為本公司的關連人士，根據上市規則第14A章，出售事項亦構成本公司的一項關連交易。因此，出售事項須遵守上市規則第14章及14A章項下之申報、公告及獨立股東批准的規定。

待獨立股東於股東特別大會上通過批准出售事項的普通決議案後，及於出售事項完成後，新創建將不再為本公司的附屬公司，並將成為周大福企業的附屬公司，因而成為本公司的關連人士，而根據上市規則第14A章，新創建集團與本集團訂立的新創建主服務協議項下擬進行的交易將成為本公司的持續關連交易。在此情況下，由於新創建集團的成員公司將不再為本公司的附屬公司，而將成為周大福企業服務集團的成員公司，新創建集團與本集團訂立的新創建主服務協議項下擬進行的交易亦將成為周大福企業主服務協議項下擬進行的交易的一部份，導致出售事項完成後周大福企業主服務協議項下的年度交易價值預期有所增加。

由於建議修訂年度上限的最高適用百分比率(定義見上市規則)超過5%，故根據上市規則第14A章，修訂年度上限須遵守申報、公告、年度審閱及獨立股東批准的規定。

為免生疑問，倘獨立股東於股東特別大會上不通過批准出售事項的普通決議案，即使獨立股東於股東特別大會上通過批准修訂年度上限的普通決議案，周大福企業主服務協議項下周大福企業交易的年度上限仍將為周大福企業年度上限，且不會增加。

## 寄發通函

本公司將召開股東特別大會，以尋求獨立股東批准出售事項及修訂年度上限。本公司已委任高盛(亞洲)有限責任公司為出售事項的財務顧問。獨立董事委員會(由全體獨立非執行董事組成)已告成立，以考慮出售事項及修訂年度上限，並就出售事項及修訂年度上限向獨立股東提供意見，而新百利融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就出售事項及修訂年度上限向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

載有(其中包括)(i)出售事項及修訂年度上限的進一步詳情；(ii)董事(獨立董事委員會除外及不包括於出售事項或修訂年度上限中擁有重大利益的董事)的意見及推薦建議；(iii)獨立董事委員會有關出售事項及修訂年度上限的意見及推薦建議；(iv)獨立財務顧問向獨立董事委員會及獨立股東就出售事項及修訂年度上限提供的意見；及(v)召開股東特別大會的通告(會上將提呈決議案以考慮及酌情批准出售事項及修訂年度上限)的通函，將於2023年10月13日寄發予股東。

考慮及酌情批准出售事項及修訂年度上限的股東特別大會將於2023年11月2日(星期四)上午11時30分舉行。股東特別大會的進一步詳情將載於通函所載的股東特別大會通告內。

## 暫停辦理股份過戶登記手續以釐定出席股東特別大會並於會上投票的權利

本公司將自2023年10月27日(星期五)至2023年11月2日(星期四)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續，以釐定股東出席股東特別大會並於會上投票的權利。

暫停辦理股份過戶登記手續期間將不會進行任何股份過戶登記。為有權出席股東特別大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同相關股票須不遲於2023年10月26日(星期四)下午4時30分送達本公司股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，以辦理股份過戶登記手續。

## 預期時間表

以下為有關股東特別大會、出售事項及派付有條件特別股息的當前預期時間表：

事件	香港時間
綜合文件及隨附之接納表格的寄發日期	2023年10月13日(星期五)
通函及股東特別大會通告的寄發日期	2023年10月13日(星期五)
遞交股份過戶文件以符合資格出席 股東特別大會並於會上投票的最後時限	2023年10月26日(星期四) 下午4時30分
暫停辦理本公司之股份過戶登記手續以 釐定出席股東特別大會並於會上投票的權利	自2023年10月27日(星期五) 至2023年11月2日(星期四) (包括首尾兩日)
遞交股東特別大會適用之 代表委任表格的最後時限	2023年10月31日(星期二) 上午11時30分
釐定有權出席股東特別大會並於 會上投票的記錄日期	2023年11月2日(星期四)
股東特別大會	2023年11月2日(星期四) 上午11時30分
股東特別大會結果公告刊載於聯交所網站	2023年11月2日(星期四) 下午4時30分後
有意提呈日期(本集團接納新創建股份要約)，其後 新創建要約可能成為無條件 <sup>(附註1)</sup>	2023年11月9日(星期四)
首個新創建股份要約截止日期 <sup>(附註1)</sup>	2023年11月13日(星期一)
新創建末期股息記錄日期 <sup>(附註1及2)</sup>	2023年11月16日(星期四)
就有效接納其提呈的新創建股份及完成出售事項而 向本集團寄送付款支票的最後日期(假設新創建股 份要約於2023年11月9日(星期四)在各方面成為或 被宣佈為無條件) <sup>(附註1)</sup>	2023年11月20日(星期一)
按有條件特別股息連權基準買賣股份的 最後日期 <sup>(附註3)</sup>	2023年11月22日(星期三)

## 事件

香港時間

按有條件特別股息除權基準買賣股份的首日 <sup>(附註3)</sup>	2023年11月23日(星期四)
遞交股份過戶文件以符合資格享有有條件特別股息的最後時限 <sup>(附註3)</sup>	2023年11月24日(星期五) 下午4時30分
有條件特別股息的記錄日期 <sup>(附註3)</sup>	2023年11月24日(星期五)
有條件特別股息的派付日期 <sup>(附註3)</sup>	2023年12月20日(星期三)

附註1：倘獨立股東於股東特別大會上通過批准出售事項的決議案，本集團擬於2023年11月9日(星期四)，即首個新創建股份要約截止日期(2023年11月13日(星期一))之前就2,380,495,938股新創建股份(佔新創建於本公告日期已發行股本的60.87%)提呈接納新創建股份要約。

故此，預期所有該等條件將於2023年11月9日(星期四)獲達成或豁免(如適用)，同時新創建股份要約將在各方面成為或被宣佈為無條件。其他詳情將於綜合文件內披露。

附註2：誠如新創建2023年全年業績公告所披露，新創建董事會建議派發新創建2023財政年度末期股息每股新創建股份0.31港元，而新創建2023財政年度末期股息的新創建末期股息記錄日期為2023年11月16日(星期四)。待於2023年11月10日(星期五)舉行的新創建2023年股東週年大會上通過批准宣派新創建2023財政年度末期股息的相關決議案後，預期新創建2023財政年度末期股息將於2023年12月7日(星期四)或前後派付。

預期任何接納新創建股份要約的新創建要約股東(包括本集團相關成員公司)將仍有權就新創建股份要約獲接納的新創建要約股份收取新創建2023財政年度末期股息，惟彼須於新創建末期股息記錄日期為該等新創建要約股份的登記擁有人。其原因將在下一段中解釋。

基於(a)宣派新創建2023財政年度末期股息於新創建2023年股東週年大會上獲批准及(b)本集團於2023年11月9日(星期四)就2,380,495,938股新創建股份有效提呈接納新創建股份要約，有關新創建股份要約有效提呈以供接納的所有新創建要約股份的股份轉讓將於2023年11月17日(星期五)或以後——即新創建末期股息記錄日期(2023年11月16日(星期四))之後——完成，不論接納日期為何，以及所有接納的新創建要約股東(惟於遞交過戶文件作登記以釐定收取新創建2023財政年度末期股息權利的最後時限(即如新創建2023年全年業績公告內所述2023年11月15日(星期三)下午4時30分)後遞交過戶文件予新創建的香港股份過戶登記分處卓佳標準有限公司以作登記之任何新創建要約股份除外)將有權收取新創建2023財政年度末期股息。

附註3：有條件特別股息須待出售事項完成後方會派付。



敬請留意，上述時間表中指定的日期和時間可能會有變動。如上述時間表有任何變動，將另行作出公告。

## 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，以下詞彙具有下列涵義：

「2020年周大福企業主服務協議」	指	由周大福企業與本公司於2020年4月24日訂立有關周大福企業交易的主服務協議(經補充協議補充)，見本公司日期為2020年4月24日的公告所披露
「2020年新創建主服務協議」	指	由新創建與本公司於2020年4月24日訂立有關提供營運性質服務的主服務協議，見新創建日期為2020年4月24日的公告及新創建日期為2020年6月1日的通函所披露
「董事會」	指	董事會
「持續關連交易公告」	指	由本公司於2023年4月28日刊發有關(其中包括)周大福企業主服務協議的公告
「通函」	指	有關出售事項及修訂年度上限的通函，將於2023年10月13日寄發予股東
「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之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：17)
「綜合文件」	指	就新創建要約將由要約人及新創建向新創建要約股東及新創建購股權持有人共同發出之日期為2023年10月13日的綜合要約及回應文件，包括其中的每封信函、聲明、附錄及通知，並可不時予以修訂或補充
「有條件特別股息」	指	董事會所宣派每股1.59港元的有條件特別股息，見2023年9月29日刊發的本公司截至2023年6月30日止年度的全年業績公告所披露，其派付以出售事項完成為條件

「周大福企業年度上限」	指	截至2024年、2025年及2026年6月30日止三個財政年度各年，周大福企業主服務協議項下周大福企業交易之現有年度上限，詳情載於持續關連交易公告
「周大福企業建築機電服務」	指	提供作為總承包商、承包商、管理承包商、項目管理人、分包商、供應商或代理、樓宇及一般建築、土木工程、樓宇外部及室內設計、樓宇維護及維修、修葺、保養諮詢及其他服務、拆卸、打樁及地基、樓宇及物業裝置設備及裝飾工程、建築管理、機電工程項目、供應及安裝空調、暖氣及通風系統、消防服務系統、管道及渠務系統、升降機維修及保養服務、供電系統及系統設計與諮詢，以及電腦輔助繪圖服務及相關服務
「周大福企業主服務協議」	指	由本公司與周大福企業於2023年4月28日訂立有關周大福企業交易的主服務協議，見持續關連交易公告所披露
「周大福企業服務」	指	具有持續關連交易公告所賦予之相同涵義
「周大福企業服務集團」	指	周大福企業、(a)任何其他為其附屬公司或控股公司的公司或為該控股公司的同系附屬公司；及／或(b)周大福企業及上文(a)項所指的該等其他公司合共直接或間接於其股本中擁有權益可於股東大會上行使或控制行使30% (或收購守則不時規定會觸發強制性全面購要約所需的其他百分比)或以上投票權，或足以讓其控制組成董事會大多數成員的任何其他公司，以及此等其他公司的附屬公司，而就周大福企業主服務協議及本公告而言，不包括本集團旗下成員公司
「周大福企業交易」	指	周大福企業服務集團成員公司(包括出售事項完成後的新創建集團成員公司)與本集團成員公司之間就提供周大福企業服務而進行的交易

「周大福企業 — 新創建主服務協議」	指	由新創建與周大福企業於2023年4月28日就提供營運性質服務訂立的主服務協議，並具有新創建持續關連交易公告內對「新周大福企業主服務協議」一詞所賦予的涵義
「明確協議」	指	周大福企業服務集團任何成員公司(包括出售事項完成後新創建集團的成員公司)與本集團任何成員公司不時於周大福企業主服務協議期限內任何時間就任何周大福企業交易可能訂立之明確協議
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	倘新創建股份要約在各方面成為或宣佈成為無條件，本集團由於接納新創建股份要約而出售所擁有的全部新創建股份，佔於本公告日期已發行新創建股份的60.87%
「股東特別大會」	指	本公司將於2023年11月2日(星期四)上午11時30分召開的股東特別大會，以考慮及酌情批准出售事項及修訂年度上限
「Financial Concepts Investment Limited」	指	Financial Concepts Investment Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為新創建的間接全資附屬公司，因此於出售事項完成前為本公司的間接非全資附屬公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司(為免生疑問，包括出售事項完成前的新創建集團)
「獨立董事委員會」	指	本公司的獨立董事委員會，成員包括李聯偉先生、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，即全體獨立非執行董事，由董事會根據上市規則成立，以就出售事項及修訂年度上限向獨立股東作出推薦建議

「獨立財務顧問」	指	新百利融資有限公司，根據證券及期貨條例可從事證券及期貨條例所界定之第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，已就出售事項及修訂年度上限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	股東，不包括於出售事項或修訂年度上限(視情況而定)中擁有重大利益，且須根據上市規則就將於股東特別大會上提呈以批准出售事項或修訂年度上限的相關決議案放棄投票的股東(或任何人士之上市規則聯繫人)
「聯合公告」	指	由周大福企業、要約人、本公司及新創建就(其中包括)新創建要約聯合刊發的日期為2023年6月26日之聯合公告
「新創建2023年 全年業績公告」	指	新創建發表日期為2023年9月29日之截至2023年6月30日止年度之全年業績公告
「新創建2023年股東 週年大會」	指	將於2023年11月10日(星期五)舉行之新創建股東週年大會，以(其中包括)考慮及批准宣派新創建2023財政年度末期股息
「新創建末期股息記 錄日期」	指	根據新創建2023年全年業績公告，釐定新創建股東收取新創建2023財政年度末期股息資格的記錄日期，即2023年11月16日(星期四)
「新創建2023財政年 度末期股息」	指	根據新創建2023年全年業績公告，於2023年9月29日舉行的新創建董事會會議上建議派發的末期股息每股新創建股份0.31港元，預期將於2023年12月7日(星期四)或前後派付(視乎於新創建2023年股東週年大會上通過批准宣派有關股息的相關決議案而定)
「新創建主服務協 議」	指	由新創建與本公司於2023年4月28日就提供營運性質服務訂立的主服務協議，見新創建持續關連交易公告及新創建持續關連交易通函所披露
「新創建要約股東」	指	新創建要約股份之持有人

「新創建購股權要約」	指	聯席財務顧問遵照收購守則規則13將代表要約人向新創建購股權持有人提出之要約，以根據綜合文件註銷全部新創建購股權
「新創建股份要約」	指	聯席財務顧問將代表要約人提出之附帶條件自願性全面現金要約，以根據綜合文件收購所有新創建已發行股份(不包括周大福控股集團實益擁有着)
「新創建股份要約截止日期」	指	2023年11月13日(星期一)，載於綜合文件內作為新創建股份要約之首個要約截止日期，或倘新創建股份要約根據收購守則予以延長或修訂，則任何其後之要約截止日期
「新創建 — 周大福企業年度上限」	指	截至2024年、2025年及2026年6月30日止三個財政年度各年，新創建就周大福企業 — 新創建主服務協議項下交易所設年度上限，詳情載於新創建持續關連交易公告及本公告
「新創建 — 新世界發展年度上限」	指	截至2024年、2025年及2026年6月30日止三個財政年度各年，新創建就新創建主服務協議項下的交易設定的年度上限，詳情載於新創建持續關連交易公告、新創建持續關連交易通函以及本公告
「營運性質服務」	指	新創建主服務協議或周大福企業-新創建主服務協議(按情況而定)下主要服務類別將產生或所產生的服務，有關詳情載於新創建持續關連交易公告內「新主服務協議」段落及新創建持續關連交易通函內新創建董事會函件之「新主服務協議」段落)
「建議修訂年度上限」	指	周大福企業主服務協議項下周大福企業交易的建議修訂年度上限，見本公告所述
「修訂年度上限」	指	建議修訂周大福企業主服務協議項下周大福企業交易的年度上限，見本公告所述
「股東」	指	本公司股本之持有人
「股份」	指	本公司股本中之股份

「補充協議」 指 由周大福企業與本公司於2021年11月5日訂立之補充協議，以補充2020年周大福企業主服務協議，將2020年周大福企業主服務協議的服務範圍擴大至涵蓋機械、電力及樓宇服務，見本公司日期為2021年11月5日的公告所披露

「提呈日期」 指 本集團向要約人提呈接納新創建股份要約的日期

警告：新創建股份要約（如作出）將待若干條件獲達成或豁免後，方告完成。因此，出售事項未必一定會進行。因此，股東及本公司其他證券持有人及潛在投資者於買賣本公司證券時應謹慎行事。對應採取的行動有疑問的人士應諮詢其股票經紀人、銀行經理、律師或其他專業顧問。

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，2023年10月12日

於本公告日期，(a)本公司執行董事為鄭家純博士、鄭志剛博士、鄭志雯女士、薛南海先生、黃少媚女士、趙慧嫻女士及馬紹祥先生；(b)本公司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)本公司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。