

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。



## 聯合公告

### 須予披露交易

### 主要交易

## 關於出售

新世界發展及新世界中國地產各別董事會欣然宣布新世界中國地產一家全資附屬公司與恒大一家全資附屬公司訂立武漢買賣協議、惠陽買賣協議及海口買賣協議，總代價約為人民幣13,500,000,000元（約等值16,363,600,000港元）（受限於代價調整）。

### 武漢買賣協議

於2015年12月2日，賣方（為新世界中國地產直接全資附屬公司及新世界發展間接非全資附屬公司）及買方（為恒大的全資附屬公司）訂立武漢買賣協議。據此，賣方有條件地同意出讓及買方有條件地同意收購武漢出售股份及武漢目標貸款，現金代價為人民幣3,800,000,000元（約等值4,606,100,000港元）（受限於代價調整）。武漢出售股份代表武漢目標公司的全數已發行股份。

武漢完成將發生於武漢完成日。於武漢完成時，武漢目標公司將不再為賣方的全資附屬公司，及武漢新世界將不再為新世界發展集團及新世界中國地產集團的合營企業。

### 惠陽買賣協議

於2015年12月2日，賣方及買方訂立惠陽買賣協議。據此，賣方有條件地同意出讓及買方有條件地同意收購惠陽出售股份及惠陽目標貸款，現金代價為人民幣1,100,000,000元（約等值1,333,300,000港元）（受限於代價調整）。惠陽出售股份代表惠陽目標公司的全數已發行股份。

惠陽完成將發生於惠陽完成日。於惠陽完成時，各別惠陽目標公司將不再為賣方的全資附屬公司。

## 海口買賣協議

於2015年12月2日，賣方及買方訂立海口買賣協議。據此，賣方有條件地同意出讓及買方有條件地同意收購海口出售股份及海口目標貸款，現金代價為人民幣8,600,000,000元（約等值10,424,200,000港元）（受限於代價調整）。海口出售股份代表海口目標公司的全數已發行股份。

海口完成將發生於海口完成日。於海口完成時，海口目標公司將不再為賣方的全資附屬公司。

## 上市規則涵義

於本公告日期，賣方為新世界中國地產直接全資附屬公司，而新世界中國地產為新世界發展直接非全資附屬公司。故出售構成新世界中國地產及新世界發展各別的須予公布交易。

鑑於買賣協議由賣方與相同訂約方（即買方）簽訂，根據上市規則第14.22條，武漢出售、惠陽出售及海口出售須合併計算。

由於新世界發展就出售合併計算的最高適用百份比率（定義見上市規則第14.07條）高於5%但低於25%，根據上市規則第14章，出售構成新世界發展的須予披露交易，需遵守申報及公告規定，惟獲豁免股東批准的規定。

由於新世界中國地產就出售合併計算的最高適用百份比率（定義見上市規則第14.07條）高於25%但低於100%，根據上市規則第14章，出售構成新世界中國地產的主要交易，需遵守申報、公告及股東批准的規定。

倘若新世界中國地產就批准出售而召開股東大會，概無新世界中國地產股東需要放棄投票，而新世界中國地產已取得新世界發展有關出售的書面批准。新世界發展連同其附屬公司實益持有6,092,601,173股新世界中國地產股份，代表於本公告日期新世界中國地產已發行股本約69.58%應佔權益，其中5,014,011,861股新世界中國地產股份以新世界發展名義登記，代表於本公告日期新世界中國地產已發行股本約57.69%權益。根據上市規則第14.44條，新世界中國地產不須就批准出售而召開股東大會。

根據上市規則第14.41條，一份載有（其中包括）出售詳情的通函將於本公告刊發後15個營業日內（即於2015年12月23日或之前）寄發予新世界中國地產股東。

**由於武漢出售、惠陽出售及海口出售各別以履行若干先決條件為前題，各別可能達成或可能不會達成。概無保證全部或任何出售將會完成。股東及潛在投資者在買賣新世界發展及新世界中國地產的證券時務請審慎行事。**

新世界發展及新世界中國地產董事會欣然宣布，於2015年12月2日（聯交所交易時段後），賣方（新世界中國地產直接全資附屬公司及新世界發展間接非全資附屬公司）分別就武漢出售、惠陽出售及海口出售與買方訂立武漢買賣協議、貴陽買賣協議及海口買賣協議。買方為恒大的全資附屬公司。

武漢買賣協議、貴陽買賣協議及海口買賣協議各別的主要條款載列如下:-

## 武漢買賣協議

### 日期

2015年12月2日

### 訂約方

- (a) 新世界發展(中國)有限公司，作為賣方；及
- (b) 盛譽(BVI)有限公司，作為買方

### 待出售資產

武漢出售股份以及武漢目標貸款將轉讓予買方，並連同於武漢完成日所產生的一切權利及利益。

### 武漢代價

武漢代價達人民幣3,800,000,000元（約等值4,606,100,000港元）（受限於代價調整），並將由買方以現金按下列方式向賣方支付：

- (a) 人民幣1,000,000,000元（約等值1,212,100,000港元）將於武漢完成日時支付；
- (b) 人民幣700,000,000元（約等值848,500,000港元）於武漢完成後六個月內支付（或賣方及買方書面同意的任何其他日期）；
- (c) 人民幣700,000,000元（約等值848,500,000港元）於武漢完成後十二個月內支付（或賣方及買方書面同意的任何其他日期）；
- (d) 人民幣700,000,000元（約等值848,500,000港元）於武漢完成後十八個月內支付（或賣方及買方書面同意的任何其他日期）；及
- (e) 人民幣700,000,000元（約等值848,500,000港元）於武漢完成後二十四個月內支付（或賣方及買方書面同意的任何其他日期）。

自武漢買賣協議簽訂日起三個營業日內（或賣方及買方書面同意的任何其他日期），買方應送交作為武漢首期的武漢支票予賣方律師代為保管，並應於武漢完成日送交賣方及兌付。任何按照由中國銀行(香港)有限公司於武漢完成日前一日公布人民幣兌港元匯率中間價計算的等值港元的武漢首期與武漢支票的金額之差價應補償或退回予相關方（倘適用）。

若武漢完成根據武漢買賣協議而延期，或由於賣方造成的原因而令武漢完成未能於2016年1月5日發生，武漢支票應失效並退回買方，買方應於延遲武漢完成日發出另一張銀行支票作為武漢首期。

於中國支付部份武漢代價應以人民幣進行，而於香港支付其餘部份武漢代價可以人民幣或根據匯率釐定的等值港元進行。

倘買方沒有履行或未能履行（包括但不限於沒有或未能完全履行）支付武漢代價的責任，則應（在為期10天的寬限期屆滿）向賣方支付按武漢代價的逾期金額以年率30%按日計算的滯納金，除非及直至武漢代價相關逾期支付金額獲付清為止。

## 武漢代價的基準

武漢代價乃由買方及賣方根據（其中包括）(i)武漢項目於2015年6月30日由獨立合資格估值師進行的估值達人民幣2,000,604,000元；及(ii)就分期支付武漢代價的附帶利息成本，按公平基準磋商後達致。武漢代價代表武漢目標公司集團於2015年6月30日綜合應佔資產淨值約354%的溢價。

## 保證

作為完全支付武漢代價的保證，恒大於武漢買賣協議日期簽訂及交付武漢擔保予賣方，以保證買方於履行武漢買賣協議項下的責任。此外，買方同意於武漢完成時簽訂及交付武漢股份質押予賣方。

## 武漢先決條件

武漢完成須待以下武漢先決條件獲達成及 / 或豁免（視情況而定）為前題：

- (a) 已取得賣方、新世界中國地產及新世界發展各別董事會的所有批准及同意。如上市規則需要或聯交所要求，新世界中國地產及/或新世界發展應（根據上市規則）通過所有必須的股東決議（以股東書面批准之方式或於股東大會上通過一項普通決議案之方式（若未能取得有關書面批准）），以批准武漢買賣協議及其項下的預期交易，遵守上市規則項下有關公告的規定及獲取一切其他所需的批准或豁免（倘適用）；
- (b) 賣方就武漢買賣協議項下預期交易取得所有需要從第三方（包括武漢新世界的若干借貸銀行的同意）的批准（倘適用）；
- (c) 武漢銀行質押已被解除；
- (d) 已取得買方及恒大各別董事會的所有批准及同意。如上市規則需要或聯交所要求，買方之最終控股公司（即恒大）應（根據上市規則）通過所有必須的股東決議（以股東書面批准之方式或於股東大會上通過一項普通決議案之方式（若未能取得有關書面批准）），以批准武漢買賣協議及其項下的預期交易，遵守上市規則項下有關公告的規定及獲取一切其他所需的批准或豁免（倘適用）；及
- (e) 買方就武漢買賣協議項下預期交易取得所有需要從第三方的批准（倘適用）。

賣方及買方應盡最大努力促使其負責的武漢先決條件得以達成。在法律允許的程度下，武漢完成前任何時間透過向另一方提交書面通知，買方可豁免所有或任何載於上文第(b)及(c)段的武漢先決條件，而賣方可豁免載於上文第(e)段的武漢先決條件。

若任何武漢先決條件於武漢完成日或之前沒有達成或豁免，賣方及買方可延長武漢完成日至武漢先決條件達成之日，但在任何情況下不應遲於武漢最後限期。

若任何武漢先決條件於武漢最後限期或之前沒有達成或豁免，武漢買賣協議將立即停止及終止及概無任何一方可向另一方進行索償（除任何先前違反）。

## 終止

武漢買賣協議可於下列情況下終止：

- (a) 武漢買賣協議的履行已完成；
- (b) 如適用法例要求下；
- (c) 武漢買賣協議因不可抗力事件而無法履行達三個月以上，而訂約方書面同意終止武漢買賣協議；或
- (d) 武漢先決條件未獲達成或豁免。

## 武漢完成

武漢完成應發生於武漢完成日。在武漢完成時，武漢目標公司將不再為賣方的全資附屬公司，及武漢新世界將不再為新世界發展集團及新世界中國地產集團的合營企業。

## 武漢出售的財務影響

武漢完成後，武漢目標公司將不再為新世界發展及新世界中國地產的附屬公司，而武漢新世界將不再為新世界發展集團及新世界中國地產集團合作合營企業。

新世界中國地產就武漢出售產生的預期指標收益淨額約2,900,000,000港元，及該收益乃參考武漢代價與賣方於武漢目標公司集團的應佔權益於2015年6月30日的經審核綜合資產淨值之差額釐定。實際可入賬收益只能於武漢完成時武漢目標公司集團的應佔綜合資產淨值及附帶交易成本釐定後才能確定。

## 惠陽買賣協議

### 日期

2015年12月2日

### 訂約方

- (a) 新世界發展(中國)有限公司，作為賣方；及
- (b) 盛譽(BVI)有限公司，作為買方

### 待出售資產

惠陽出售股份及惠陽目標貸款將轉讓予買方，並連同於惠陽完成日所產生的一切權利及利益。

### 惠陽代價

惠陽代價達人民幣1,100,000,000元（約等值1,333,300,000港元）（受限於代價調整），並將由買方以現金按下列方式向賣方支付：

- (a) 人民幣150,000,000元（約等值181,800,000港元）將於惠陽完成日時支付；
- (b) 人民幣200,000,000元（約等值242,400,000港元）於惠陽完成後六個月內支付（或賣方及買方書面同意的任何其他日期）；
- (c) 人民幣200,000,000元（約等值242,400,000港元）於惠陽完成後十二個月內支付（或賣方及買方書面同意的任何其他日期）；
- (d) 人民幣200,000,000元（約等值242,400,000港元）於惠陽完成後十八個月內支付（或賣方及買方書面同意的任何其他日期）；及
- (e) 人民幣350,000,000元（約等值424,300,000港元）於惠陽完成後二十四個月內支付（或賣方及買方書面同意的任何其他日期）。

自惠陽買賣協議簽訂日起三個營業日內（或賣方及買方書面同意的任何其他日期），買方應送交作為惠陽首期的惠陽支票予賣方律師代為保管，並應於惠陽完成日送交賣方及兌付。任何按照由中國銀行(香港)有限公司於惠陽完成日前一日公布人民幣兌港元匯率中間價計算的等值港元的惠陽首期及惠陽支票的金額之差價應補償或退回予相關方（倘適用）。

若惠陽完成根據惠陽買賣協議而延期，或由於賣方造成的原因而令惠陽完成未能於2016年1月5日發生，惠陽支票應失效並退回買方，買方應於延遲惠陽完成日發出另一張銀行支票作為惠陽首期。

於中國支付部份惠陽代價應以人民幣進行，而於香港支付其餘部份惠陽代價可以人民幣或根據匯率釐定的等值港元進行。

倘買方沒有履行或未能履行（包括但不限於沒有或未能完全履行）支付惠陽代價的責任，則應（在為期10天的寬限期屆滿）向賣方支付按惠陽代價的逾期金額以年率30%按日計算的滯納金，，除非及直至惠陽代價相關逾期支付金額獲付清為止。

## 惠陽代價的基準

惠陽代價乃由買方及賣方根據（其中包括）(i)惠陽項目於2015年6月30日由獨立合資格估值師進行的估值達人民幣1,142,000,000元及(ii)分期支付惠陽代價的附帶利息成本，按公平基準磋商後達致。惠陽代價代表惠陽目標公司集團於2015年6月30日綜合資產淨值約20%的溢價。

## 保證

作為完全支付惠陽代價的保證，恒大於惠陽買賣協議日期簽訂及交付惠陽擔保予賣方，以保證買方於履行惠陽買賣協議項下的責任。此外，買方同意於惠陽完成時簽訂及交付惠陽股份質押予賣方。

## 惠陽先決條件

惠陽完成須待以下惠陽先決條件獲達成及 / 或豁免（視情況而定）為前題：

- (a) 已取得賣方、新世界中國地產及新世界發展各別董事會的所有批准及同意。如上市規則需要或聯交所要求，新世界中國地產及/或新世界發展應（根據上市規則）通過所有必須的股東決議（以股東書面批准之方式或於股東大會上通過一項普通決議案之方式（若未能取得有關書面批准）），以批准惠陽買賣協議及其項下的預期交易，遵守上市規則項下有關公告的規定及獲取一切其他所需的批准或豁免（倘適用）；
- (b) 賣方就惠陽買賣協議項下預期交易取得所有需要從第三方（包括Dragon Fortune集團若干附屬公司的若干借貸銀行的同意）的批准（倘適用）；
- (c) 已取得買方及恒大各別董事會的所有批准及同意。如上市規則需要或聯交所要求，買方之最終控股公司（即恒大）應（根據上市規則）通過所有必須的股東決議（以股東書面批准之方式或於股東大會上通過一項普通決議案之方式（若未能取得有關書面批准）），以批准惠陽買賣協議及其項下的預期交易，遵守上市規則項下有關公告的規定及獲取一切其他所需的批准或豁免（倘適用）；及
- (d) 買方就惠陽買賣協議項下預期交易取得所有需要從第三方的批准（倘適用）。

賣方及買方應盡最大努力促使其負責的惠陽先決條件得以達成。賣方及買方均有權豁免若干另一方有責任達成的惠陽先決條件。

若任何惠陽先決條件於惠陽完成日或之前沒有達成或豁免，賣方及買方可延長惠陽完成日至惠陽先決條件達成之日，但在任何情況下不應遲於惠陽最後限期。

若任何惠陽先決條件於惠陽最後限期或之前沒有達成或豁免，惠陽買賣協議將立即停止及終止及概無任何一方可向另一方進行索償（除任何先前違反）。

## 終止

惠陽買賣協議可於下列情況下終止：

- (a) 惠陽買賣協議的履行已完成；
- (b) 如適用法例要求下；
- (c) 惠陽買賣協議因不可抗力事件而無法履行達三個月以上，而訂約方書面同意終止惠陽買賣協議；或
- (d) 惠陽先決條件未獲達成或豁免。

## 惠陽完成

惠陽完成應發生於惠陽完成日。在惠陽完成時，各別惠陽目標公司將不再為賣方的全資附屬公司。

## 惠陽出售的財務影響

惠陽完成後，各別惠陽目標公司將不再為新世界發展及新世界中國地產的附屬公司，彼等綜合財務業績、資產及負債將不再計入新世界發展集團及新世界中國地產集團各別的综合財務報表內。

新世界中國地產就惠陽出售產生的預期指標收益淨額約77,000,000港元，及該收益乃參考惠陽代價與賣方於惠陽目標公司集團的權益於2015年6月30日的經審核綜合資產淨值之差額釐定。實際可入賬收益只能於惠陽完成時惠陽目標公司集團的综合資產淨值及附帶交易成本釐定後才能確定。

## 海口買賣協議

### 日期

2015年12月2日

### 訂約方

- (a) 新世界發展(中國)有限公司，作為賣方；及
- (b) 盛譽(BVI)有限公司，作為買方

## 待出售資產

海口出售股份及海口目標貸款將轉讓予買方，並連同於海口完成日所產生的一切權利及利益。

## 海口代價

海口代價達人民幣8,600,000,000元（約等值10,424,200,000港元）（受限於代價調整），並將由買方以現金按下列方式向賣方支付：

- (a) 人民幣2,000,000,000元（約等值2,424,200,000港元）將於海口完成日時支付；
- (b) 人民幣1,600,000,000元（約等值1,939,400,000港元）於海口完成後六個月內支付（或賣方及買方書面同意的任何其他日期）；
- (c) 人民幣1,600,000,000元（約等值1,939,400,000港元）於海口完成後十二個月內支付（或賣方及買方書面同意的任何其他日期）；
- (d) 人民幣1,600,000,000元（約等值1,939,400,000港元）於海口完成後十八個月內支付（或賣方及買方書面同意的任何其他日期）；及
- (e) 人民幣1,800,000,000元（約等值2,181,800,000港元）於海口完成後二十四個月內支付（或賣方及買方書面同意的任何其他日期）。

自海口買賣協議簽訂日起三個營業日內（或賣方及買方書面同意的任何其他日期），買方應送交作為海口首期的海口支票予賣方律師代為保管，並應於海口完成日送交賣方及兌付。任何按照由中國銀行(香港)有限公司於海口完成日前一日公布人民幣兌港元匯率中間價計算等值港元的海口首期及海口支票的金額之差價應補償或退回予相關方（倘適用）。

若海口完成根據海口買賣協議而延期，或由於賣方造成的原因而令海口完成未能於2016年1月5日發生，海口支票應失效並退回買方，買方應於延遲海口完成日發出另一張銀行支票作為海口首期。

於中國支付部份海口代價應以人民幣進行，而於香港支付其餘部份海口代價可以人民幣或根據匯率釐定的等值港元進行。

倘買方沒有履行或未能履行（包括但不限於沒有或未能完全履行）支付海口代價的責任，則應（在為期10天的寬限期屆滿）向賣方支付按海口代價的逾期金額以年率30%按日計算的滯納金，除非及直至海口代價相關逾期支付金額獲付清為止。

## 海口代價的基準

海口代價乃由買方及賣方根據（其中包括）(i)海口項目於2015年6月30日由獨立合資格業估值師進行的估值達人民幣6,040,000,000元及(ii)分期支付海口代價的附帶利息成本，按公平基準磋商後達致。海口代價代表海口目標公司集團於2015年6月30日綜合資產淨值約81%的溢價。

## 保證

作為完全支付海口代價的保證，恒大於簽訂海口買賣協議日期簽訂及向賣方交付海口擔保，以保證買方於履行海口買賣協議項下的責任。此外，買方同意於海口完成時簽訂及交付海口股份質押予賣方。

## 海口先決條件

海口完成須待以下海口先決條件獲達成及 / 或豁免（視情況而定）為前題：

- (a) 已取得賣方、新世界中國地產及新世界發展各別董事會的所有批准及同意。如上市規則需要或聯交所要求，新世界中國地產及/或新世界發展應（根據上市規則）通過所有必須的股東決議（以股東書面批准之方式或於股東大會上通過一項普通決議案之方式（若未能取得有關書面批准）），以批准海口買賣協議及其項下的預期交易，遵守上市規則項下有關公告的規定及獲取一切其他所需的批准或豁免（倘適用）；
- (b) 賣方就海口買賣協議項下預期交易取得所有需要從第三方（包括新世界中國地產海口若干借貸銀行的同意）的批准（倘適用）；
- (c) 海口架構已完成；
- (d) 已取得買方及恒大各別董事會的所有批准及同意。如上市規則需要或聯交所要求，買方之最終控股公司（即恒大）應（根據上市規則）通過所有必須的股東決議（以股東書面批准之方式或於股東大會上通過一項普通決議案之方式（若未能取得有關書面批准）），以批准海口買賣協議及其項下的預期交易，遵守上市規則項下有關公告的規定及獲取一切其他所需的批准或豁免（倘適用）；及
- (e) 買方就海口買賣協議項下預期交易取得所有需要從第三方的批准（倘適用）。

賣方及買方應盡最大努力促使其負責的海口先決條件得以達成。買方可以書面豁免所有或任何載於上文第(b)及(c)段的海口先決條件，而賣方可以書面豁免載於上文第(e)段的海口先決條件。

若任何海口先決條件於海口完成日或之前沒有達成或豁免，賣方及買方可延長海口完成日至海口先決條件達成之日，但在任何情況下不應遲於海口最後限期。

若任何海口先決條件於海口最後限期或之前沒有達成或豁免，海口買賣協議將立即停止及終止及概無任何一方可向另一方進行索償（除任何先前違反）。

## 終止

海口買賣協議可於下列情況下終止：

- (i) 海口買賣協議的履行已完成；
- (ii) 如適用法例要求下；
- (iii) 海口買賣協議因不可抗力事件而無法履行達三個月以上，而訂約方書面同意終止海口買賣協議；或
- (iv) 海口先決條件未獲達成或豁免。

## 海口完成

海口完成應發生於海口完成日。在海口完成時，海口目標公司將不再為賣方的全資附屬公司。

## 海口出售的財務影響

海口完成後，海口目標公司將不再為新世界發展及新世界中國地產的附屬公司，海口目標公司集團的財務業績、資產及負債將不再計入新世界發展集團及新世界中國地產集團的綜合財務報表內。

新世界中國地產就海口出售產生的估計指標收益淨額約3,600,000,000港元，及該收益乃參考海口代價與賣方於海口目標公司集團的權益於2015年6月30日的經審核綜合資產淨值之差額及經考慮估計應付稅項釐定。實際可入賬收益只能於海口完成時的綜合資產淨值及附帶交易成本釐定後才能確定。

## 出售的原因及裨益

出售可讓新世界發展集團及新世界中國地產集團加快錄得現金收及以公平的市場價值將武漢目標公司、惠陽目標公司及海口目標公司持有的物業項目的投資價值變現資金，有助改善新世界中國地產集團現金流及鞏固財務狀況。這出售更標誌著新世界發展集團及新世界中國地產集團以減低二線及三線城市及毛利率較低項目之投資，把資源集中在一線及1.5線城市及發展中型物業項目，達致優化物業發展及投資組合策略。賣方從出售收取的淨款額將應用於新世界中國地產集團的營運資金需求。

新世界發展董事及新世界中國地產董事(包括獨立非執行董事)相信武漢買賣協議、惠陽買賣協議及海口買賣協議乃按公平基準磋商及為正常商業條款，實屬公平合理，且符合新世界發展集團、新世界中國地產集團及彼等各別股東的整體利益。

## 訂約方的資料

### 買方

據新世界中國地產董事及新世界發展董事所知，買方為於英屬維爾京群島成立的投資公司，並由恒大間接全資擁有。恒大主要從事在中國開發大型住宅物業及綜合商用物業。

據新世界發展董事及新世界中國地產董事作出一切合理查詢後所知，買方及其實益擁有人（即恒大）乃獨立於及與新世界發展、新世界中國地產及彼等各別的關連人士沒有關連。

### 賣方

賣方為於香港成立的公司，主要從事投資控股。彼為新世界中國地產的直接全資附屬公司。由於新世界中國地產為新世界發展的非全資附屬公司，賣方亦為新世界發展的非間接附屬公司。

新世界發展集團為主要從事物業、基建、酒店營運、百貨營運、服務以及電訊及科技等領域。

新世界中國地產集團主要在中國從事物業發展、物業投資以及租務及酒店營運業務。

## 武漢目標公司

武漢目標公司為於英屬維爾京群島成立的公司，主要從事持有武漢新世界（一家於中國成立的合作合營公司）60%權益。武漢新世界主要業務為發展一個位於中國湖北省武漢市漢口的大型低密度社區住宅項目名為武漢常青花園、武漢常青南園及武漢新華家園，總面積約為2,493,000平方米。項目可發展總樓面面積包括約753,273平方米的住宅發展及418,419平方米的商用、零售及配套設施。

於2015年6月30日，武漢目標公司集團經審核應佔綜合資產淨值約為1,043,125,000港元。於截至2014年6月30日止財政年度，武漢目標公司集團的經審核應佔綜合（除稅前及後）溢利分別約為261,573,000港元及261,630,000港元及其於截至2015年6月30日止財政年度則分別為160,017,000港元及156,267,000港元。

## 惠陽目標公司

各別惠陽目標公司為投資控股公司，當中個別或其附屬公司持有Dragon Fortune 集團全部權益。Dragon Fortune 集團主要於中國惠陽從事棕櫚島渡假村項目營運包括高爾夫球會的營運及房地產發展，分別佔地約992,000平方米及378,000平方米。房地產發展的餘下可發展樓面面積約為415,914平方米。

於2015年6月30日，惠陽目標公司集團經審核綜合資產淨值合併約為1,154,350,000港元。於截至2014年6月30日止財政年度，惠陽目標公司集團的經審核綜合（除稅前及後）溢利合併分別約為61,991,000港元及61,799,000港元及其於截至2015年6月30日止財政年度經審核綜合（除稅前及後）虧損合併分別約為64,333,000港元及63,832,000港元。

## 海口目標公司

海口目標公司為投資控股公司，透過新世界中國地產海口持有位於海甸島西北部沿海的海口項目全部權益。項目包括住宅別墅、低及高密度住宅及服務式住宅，總樓面面積超過二百萬平方米。項目第二期總樓面面積約為90,000平方米現正進行施工及預計於2017年竣工。

於2015年6月30日，海口目標公司集團經審核綜合資產淨值約為5,933,642,000港元。於截至2014年6月30日止財政年度，海口目標公司集團的經審核綜合（除稅前及後）溢利分別約為120,445,000港元及89,253,000港元及其於截至2015年6月30日止財政年度經審核綜合（除稅前及後）虧損分別約為28,501,000港元及32,967,000港元。

## 上市規則涵義

於本公告日期，賣方為新世界中國地產直接全資附屬公司，而新世界中國地產為新世界發展直接非全資附屬公司。故出售構成新世界中國地產及新世界發展各自須予公布的交易。

鑑於買賣協議由賣方與相同訂約方（即買方）簽訂。根據上市規則第14.22條，武漢出售、惠陽出售及海口出售須合併計算。

由於新世界發展就出售合併計算的最高百份比率（定義見上市規則第14.07條）高於5%但低於25%，根據上市規則第14章，出售構成新世界發展的須予披露交易，需遵守申報及公告規定，惟獲豁免股東批准的規定。

由於新世界中國地產就出售合併計算的最高百份比率（定義見上市規則第14.07條）高於25%但低於100%，根據上市規則第14章，出售構成新世界中國地產的主要交易，需遵守申報、公告及股東批准的規定。

倘若新世界中國地產就批准出售而召開股東大會，概無新世界中國地產股東需要放棄投票，而新世界中國地產已取得新世界發展有關出售的書面批准。新世界發展連同其附屬公司實益持有6,092,601,173股新世界中國地產股份，代表於本公告日期新世界中國地產已發行股本的69.58%應佔權益，其中5,014,011,861股新世界中國地產股份以新世界發展名義登記，代表於本公告日期新世界中國地產已發行股本的57.69%權益。根據上市規則第14.44條，新世界中國地產不須就批准出售而召開股東大會。

根據上市規則第14.41條，一份載有（其中包括）出售詳情的通函將於本公告刊發後15個營業日內（即於2015年12月23日或之前）寄發予新世界中國地產股東。

由於武漢出售、惠陽出售及海口出售各別以履行若干先決條件為前題，各別可能達成或可能不會達成。概無保證全部或任何出售將會完成。股東及潛在投資者在買賣新世界發展及新世界中國地產的證券時務請審慎行事。

## 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：

- 「**關聯方**」：在財務和經營決策中，如果一方有能力控制、共同控制另一方或對另一方施加重大影響，則該方為另一方之關聯方，如果各方同受一方控制、共同控制或重大影響的，彼等亦被視為關聯方
- 「**關連人士**」：具有上市規則賦予的涵義
- 「**代價調整**」：根據分別於惠陽完成日、海口完成日及武漢完成日，惠陽目標集團、海口目標集團的淨資產及應佔武漢目標集團的淨資產比較各別於2015年9月30日的數字增加或減少而可能分別對惠陽代價、海口代價及武漢代價需要作出的調整
- 「**出售**」：所有或任何武漢出售、惠陽出售及海口出售（視情況而定）
- 「**Dragon Fortune**」：Dragon Fortune Limited，一家於英屬維爾京群註冊成立的有限公司
- 「**Dragon Fortune 集團**」：Dragon Fortune、其附屬公司及聯營公司
- 「**龍悅**」：龍悅（中國）有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，於惠陽買賣協議日期為賣方的全資附屬公司

「龍悅出售股份」	:	龍悅股本中一股普通股，代表龍悅的全數已發行股本
「恒大」	:	恒大地產集團有限公司（股份編號：3333），一家於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主版上市，為買方的最終控股公司
「匯率」	:	緊接相關支付日期前一天由中國銀行（香港）有限公司公布人民幣兌換港元的匯率中間價
「海口支票」	:	日期為 2016 年 1 月 5 日及從買方銀行戶口支付金額為人民幣 2,000,000,000 元（或根據緊接出具該支票日期前一天中國銀行（香港）有限公司公布人民幣兌換港元匯率中間價計算的等值港元）的銀行支票
「海口完成」	:	買賣海口出售股份及海口目標貸款之完成
「海口完成日」	:	2016年1月5日（或賣方及買方同意的其他日期）
「海口先決條件」	:	海口買賣協議指定海口出售的先決條件
「海口代價」	:	海口出售股份及海口目標貸款的總代價
「海口出售」	:	根據海口買賣協議的條款及條件由賣方向買方出讓海口出售股份及海口目標貸款
「海口首期」	:	人民幣 2,000,000,000 元（約等值 2,424,200,000 港元），代表海口代價的首期
「海口擔保」	:	日期為2015年12月2日由恒大以賣方為受益人提供的擔保契約，以保證買方履行海口買賣協議項下的責任
「海口最後限期」	:	自海口買賣協議日期起兩個月（於2016年2月2日結束）
「海口項目」	:	新世界中國地產海口開發的海口新世界·美麗沙項目，進一步詳情載於「訂約方資料」

「海口買賣協議」	:	由買方與賣方就關於海口出售訂立日期為 2015 年 12 月 2 日的買賣協議
「海口出售股份」	:	海口目標公司股本中的一股普通股，代表海口目標公司的全數已發行股本
「海口股份質押」	:	由買方於海口完成時按賣方接受的格式及內容簽訂及交付的股份質押契約，據此，買方把持有或將會持有的海口目標公司全數已發行股本質押予賣方，作為全數支付海口代價的保證
「海口架構」	:	於海口完成之前達致的海口目標公司架構，致使由海口目標公司間接持有新世界中國地產海口的全數股本權益
「海口目標貸款」	:	於海口買賣協議及海口完成日由海口目標公司應付賣方及其關聯方的金額 5,556,800,870 港元
「海口目標公司」	:	佳裕投資有限公司，一家於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，於海口買賣協議日期為賣方的全資附屬公司
「海口目標公司集團」	:	海口目標公司、昇益發展及新世界中國地產海口
「港元」	:	港元，香港法定貨幣
「香港」	:	中國香港特別行政區
「惠陽支票」	:	日期為 2016 年 1 月 5 日及從買方銀行戶口支付金額為人民幣 150,000,000 元（或根據緊接出具該支票日期前一天中國銀行(香港)有限公司公布人民幣兌換港元匯率中間價計算的等值港元）的銀行支票
「惠陽完成」	:	買賣惠陽出售股份及惠陽目標貸款之完成
「惠陽完成日」	:	2016年1月5日（或賣方及買方同意的其他日期）
「惠陽先決條件」	:	惠陽買賣協議指定惠陽出售的先決條件
「惠陽代價」	:	惠陽出售股份及惠陽目標貸款的總代價
「惠陽出售」	:	根據惠陽買賣協議的條款及條件由賣方向買方出讓惠陽出售股份及惠陽目標貸款
「惠陽首期」	:	人民幣 150,000,000 元（約等值 181,800,000 港元），代表惠陽代價的首期

- 「惠陽擔保」：日期為2015年12月2日由恒大以賣方為受益人提供的擔保契約，以保證買方履行惠陽買賣協議項下的責任
- 「惠陽最後限期」：自惠陽買賣協議日期起兩個月（於2016年2月2日結束）
- 「惠陽項目」：主要由Dragon Fortune集團開發的棕櫚島渡假村項目，進一步詳情載於「訂約方資料」
- 「惠陽買賣協議」：由買方與賣方就關於惠陽出售訂立日期為2015年12月2日的買賣協議
- 「惠陽出售股份」：龍悅出售股份、Superb Capital出售股份及White Heron出售股份
- 「惠陽股份質押」：由買方於惠陽完成時按賣方接受的格式及內容簽訂及交付的股份質押契約，據此，買方把持有或將會持有的惠陽目標公司全數已發行股本質押予賣方，作為全數支付惠陽代價的保證
- 「惠陽目標貸款」：於惠陽買賣協議日期及惠陽完成日由惠陽目標公司應付賣方及其關聯方的金額1,080,509,125港元
- 「惠陽目標公司」：龍悅、White Heron及Superb Capital
- 「惠陽目標公司集團」：呈列於惠陽買賣協議的惠陽目標公司、其附屬公司及聯營公司（包括但不限於Dragon Fortune集團）
- 「獨立第三方」：獨立於新世界發展、新世界中國地產及彼等的關連人士及與彼等概無關連的第三方
- 「上市規則」：聯交所證券上市規則
- 「新世界中國地產」：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，其股份於聯交所主版上市（股份代號：917）
- 「新世界中國地產董事」：新世界中國地產的董事
- 「新世界中國地產集團」：新世界中國地產及其不時的附屬公司
- 「新世界中國地產海口」：新世界中國地產(海口)有限公司，一家於中國註冊成立的有限公司，於海口架構完成後為昇益發展全資附屬公司

「新世界中國地產股份」	:	新世界中國地產已發行股本中每股0.10的普通股份
「新世界中國地產股東」	:	新世界中國地產股份的登記持有人
「新世界發展」	:	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），為新世界中國地產的控股公司
「新世界發展董事」	:	新世界發展的董事
「新世界發展集團」	:	新世界發展及其不時的附屬公司
「棕櫚島渡假村」	:	位於中國廣東省惠州惠陽淡水鎮土湖高爾夫球路一號的高爾夫球場及住宅發展
「訂約方」	:	買賣協議的訂約方，即賣方及買方，及「訂約方」單數指賣方或買方（視情況而定）
「中國」	:	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」	:	盛譽 (BVI)有限公司，一家於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，為恒大的間接全資附屬公司
「昇益發展」	:	昇益發展有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，為海口目標公司的全資附屬公司
「人民幣」	:	人民幣，中國法定貨幣
「買賣協議」	:	武漢買賣協議、惠陽買賣協議及海口買賣協議
「聯交所」	:	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	:	具有公司條例（香港法例622章）賦予的涵義

「 <b>Superb Capital</b> 」	:	Superb Capital Enterprises Limited，一家於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，於惠陽買賣協議日期為賣方的全資附屬公司
「 <b>Superb Capital 出售股份</b> 」	:	Superb Capital股本中的一股普通股，代表Superb Capital的全數已發行股本
「 <b>賣方</b> 」	:	新世界發展（中國）有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，於買賣協議日期持有武漢目標公司、惠陽目標公司及海口目標公司的全數已發行股本，為新世界中國地產的全資附屬公司
「 <b>White Heron</b> 」	:	White Heron Limited，一家於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，於惠陽買賣協議日期為賣方的全資附屬公司
「 <b>White Heron出售股份</b> 」	:	White Heron股本中的一股普通股，代表White Heron的全數已發行股本
「 <b>武漢銀行質押</b> 」	:	由賣方以一家香港持牌銀行為受益人，根據賣方與該銀行於 2011 年及 2014 年簽訂的若干股份質押，授出以（其中包括）武漢目標公司全數已發行股本的質押
「 <b>武漢支票</b> 」	:	日期為 2016 年 1 月 5 日及從買方銀行戶口支付金額為人民幣 1,000,000,000 元（或根據緊接出具該支票日期前一天中國銀行(香港)有限公司公布人民幣兌換港元匯率中間價計算的等值港元）的銀行支票
「 <b>武漢完成</b> 」	:	買賣武漢出售股份及武漢目標貸款之完成
「 <b>武漢完成日</b> 」	:	2016年1月5日（或賣方及買方同意的其他日期）
「 <b>武漢先決條件</b> 」	:	武漢買賣協議指定武漢出售的先決條件
「 <b>武漢代價</b> 」	:	武漢出售股份及武漢目標貸款的總代價
「 <b>武漢出售</b> 」	:	根據武漢買賣協議的條款及條件由賣方向買方出讓武漢出售股份及武漢目標貸款
「 <b>武漢首期</b> 」	:	人民幣 1,000,000,000 元（約等值 1,212,100,000 港元），代表武漢代價的首期
「 <b>武漢擔保</b> 」	:	日期為2015年12月2日由恒大以賣方為受益人提供的擔保契約，以保證買方履行武漢買賣協議項下的責任

- 「武漢最後限期」：自武漢買賣協議日期起兩個月（於2016年2月2日結束）
- 「武漢新世界」：武漢新世界康居發展有限公司，一家於中國註冊成立的合作合營公司，由武漢目標公司擁有60%及一名獨立第三方擁有40%
- 「武漢項目」：由武漢新世界開發名為武漢常青花園、武漢常青南園及武漢新華家園的住宅項目，進一步詳情載於「訂約方」資料
- 「武漢買賣協議」：由買方與賣方就關於武漢出售訂立日期為 2015 年 12 月 2 日的買賣協議
- 「武漢出售股份」：武漢目標公司股本中面值1美元一股普通股，代表武漢目標公司的全數已發行股本
- 「武漢股份質押」：由買方於武漢完成時按賣方接受的格式及內容簽訂及交付的股份質押契約，據此，買方把持有或將會持有的武漢目標公司全數已發行股份質押予賣方，作為全數支付武漢代價的保證
- 「武漢目標貸款」：於武漢買賣協議日期及武漢完成日由武漢目標公司應付賣方及其關聯方（如有）的金額 116,414,182 港元
- 「武漢目標公司」：Hinto Developments Limited，一家於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，於武漢買賣協議日期為賣方的全資附屬公司
- 「武漢目標公司集團」：武漢目標公司及武漢新世界
- 「%」：百份比

承董事會命  
**New World Development Company Limited**  
 （新世界發展有限公司）  
 公司秘書  
 王文海先生

承董事會命  
**新世界中國地產有限公司**  
 董事總經理  
 鄭家純博士

香港，2015年12月2日

於本公告日期，(a)新世界發展執行董事為鄭家純博士、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)新世界發展非執行董事為杜惠愷先生及鄭家成先生；及(c)新世界發展獨立非執行董事為楊秉樑先生、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。

於本公告日期，新世界中國地產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；及新世界中國地產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。

*就本公告而言，1港元相當於人民幣0.825元。*