

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。



(股份代號：0017)

持續關連交易
設定綜合酒店租賃協議及
綜合酒店管理服務協議的新年度上限

茲提述 (i)有關綜合酒店租賃協議及綜合酒店管理服務協議的2017年公告及 (ii)有關設定截至2023年6月30日止三個年度的綜合酒店租賃協議及綜合酒店管理服務協議的新年度上限的2020年公告。

綜合酒店租賃協議

於2017年4月10日，本公司與周大福企業訂立綜合酒店租賃協議，據此，本集團成員公司將與周大福企業集團成員公司訂立酒店租賃交易。

綜合酒店租賃協議自2017年7月1日起為期10年，於2027年6月30日屆滿，惟按照綜合酒店租賃協議提早終止則除外。酒店租賃交易現有年度上限將於2023年6月30日屆滿。由於本集團擬持續進行酒店租賃交易，且綜合酒店租賃協議於2027年6月30日前不會屆滿，故董事會建議設定截至2024年、2025年及2026年6月30日止三個財政年度的新酒店租賃年度上限。

綜合酒店管理服務協議

於2017年4月10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訂立管理服務交易。

綜合酒店管理服務協議自2017年7月1日起為期10年，於2027年6月30日屆滿，惟按照綜合酒店管理服務協議提早終止則除外。管理服務交易現有年度上限將於2023年6月30日屆滿。由於本集團擬持續進行管理服務交易，且綜合酒店管理服務協議於2027年6月30日前不會屆滿，故董事會建議設定截至2024年、2025年及2026年6月30日止三個財政年度的新管理服務年度上限。

上市規則之涵義

於本公告日期，周大福企業為本公司主要股東，因此為本公司關連人士。根據上市規則第14A章，該等交易構成本公司持續關連交易。

由於新酒店租賃年度上限相關所有適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）中的最高者高於0.1%但低於5%，故本公司須就新酒店租賃年度上限遵守上市規則第14A章的申報及公告規定，惟獲豁免獨立股東批准的規定。

由於新管理服務年度上限相關所有適用百分比率（定義見上市規則第 14.07 條）中的最高者高於 0.1%但低於 5%，故本公司須就新管理服務年度上限遵守上市規則第 14A 章的申報及公告規定，惟獲豁免獨立股東批准的規定。

緒言

茲提述 (i)有關綜合酒店租賃協議及綜合酒店管理服務協議的2017年公告及 (ii)有關設定截至2023年6月30日止三個年度的綜合酒店租賃協議及綜合酒店管理服務協議的新年度上限的2020年公告。

綜合酒店租賃協議及綜合酒店管理服務協議的背景及一般條款載列如下：

綜合酒店租賃協議

背景

於2017年4月10日，本公司與周大福企業訂立綜合酒店租賃協議，據此，本集團成員公司將與周大福企業集團成員公司訂立酒店租賃交易。

日期

2017年4月10日

訂約方

- (i) 本公司；及
- (ii) 周大福企業。

酒店租賃交易的一般條款

本集團相關成員公司可不時與周大福企業集團相關成員公司，根據及在符合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綜合酒店租賃協議條款及條件的情況下，就任何酒店租賃交易訂立酒店租賃明確協議。

酒店租賃交易已及須按以下形式進行：

- (i) 本集團及周大福企業集團之日常業務中；
- (ii) 按一般商務條款；及
- (iii) 遵守上市規則的所有適用條文（包括新酒店租賃年度上限）、適用法例、綜合酒店租賃協議及相關酒店租賃明確協議。

年期

綜合酒店租賃協議自2017年7月1日起為期10年，於2027年6月30日屆滿，惟按照綜合酒店租賃協議提早終止則除外。待遵守綜合酒店租賃協議任何一方受規限的任何證券交易所規則當時的相關規定，包括但不限於上市規則，或獲豁免嚴格遵守任何該等規定，綜合酒店租賃協議將於最初年期屆滿之時自動重續額外年期10年，惟倘按照綜合酒店租賃協議提早終止則除外。

付款條款

有關付款時間及方法的條款將載於相關酒店租賃明確協議，且對本集團而言，將不遜於給予獨立第三方及／或獨立第三方給予的條款。

歷史數據及新酒店租賃年度上限

截至2021年及2022年6月30日止兩個財政年度各年以及截至2022年12月31日止六個月，周大福企業集團根據綜合酒店租賃協議已付本集團的總交易金額分別約為8.2百萬港元、108.0百萬港元及85.7百萬港元。

截至2024年、2025年及2026年6月30日止三個財政年度各年，新酒店租賃年度上限分別為297.1百萬港元、341.7百萬港元及377.8百萬港元。本公司將就釐定綜合酒店租賃協議餘下年期有關酒店租賃交易的年度上限重新遵守上市規則。

新酒店租賃年度上限基於以下各項釐定：(i)綜合酒店租賃協議過往交易金額；(ii)經計及本集團及周大福企業集團預期增長及業務發展，與周大福企業集團訂立新酒店租賃交易的可能性；(iii)周邊類似酒店現行及預測市場價格；(iv)相關酒店收益預測；(v)獨立專業物業估值師的估值；及(vi)通脹因素。

定價政策

釐定酒店租賃／許可証費用時，本公司將在就類似市場可比較者（具備類似狀況，包括但不限於位置、酒店等級、客房數目、配套及租賃年期）進行研究及／或審閱與獨立第三方的可比較交易（如有）以及考慮相關酒店收益預測等因素後向周大福企業集團提供報價。

訂立綜合酒店租賃協議的原因及裨益

誠如2020年公告所述，酒店租賃交易預期屬經常性質，並將於本集團及周大福企業集團的日常業務中按定期及持續的基準進行。

董事認為綜合酒店租賃協議為本集團以共同框架協議規範與周大福企業集團相關成員公司的現有或日後酒店租賃及／或授出相關許可証提供單一基準。

董事（包括獨立非執行董事）認為綜合酒店租賃協議條款已按公平基準磋商，屬一般商務條款或更佳條款（定義見上市規則）及於本集團日常業務中訂立，屬公平合理，並符合本集團及股東的整體利益，且新酒店租賃年度上限屬公平合理，並符合本集團及股東的整體利益。

綜合酒店管理服務協議

背景

於2017年4月10日，本公司與周大福企業就管理服務交易訂立綜合酒店管理服務協議。

日期

2017年4月10日

訂約方

- (i) 本公司；及
- (ii) 周大福企業。

管理服務交易的一般條款

本集團相關成員公司可不時與周大福企業集團相關成員公司，根據及在符合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綜合酒店管理服務協議條款及條件的情況下，就任何管理服務交易訂立管理服務明確協議。

管理服務交易已及須按以下形式進行：

- (i) 本集團及周大福企業集團之日常業務中；
- (ii) 按一般商務條款；及
- (iii) 遵守上市規則的所有適用條文（包括新管理服務年度上限）、適用法例、綜合酒店管理服務協議及相關管理服務明確協議。

年期

綜合酒店管理服務協議自2017年7月1日起為期10年，於2027年6月30日屆滿，惟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相關規定，包括但不限於上市規則，或獲豁免嚴格遵守任何該等規定，綜合酒店管理服務協議將於最初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。

付款條款

有關付款時間及方法的條款將載於相關管理服務明確協議，且對本集團而言，將不遜於給予獨立第三方及／或獨立第三方給予的條款。

歷史數據及新管理服務年度上限

截至2021年及2022年6月30日止兩個財政年度各年以及截至2022年12月31日止六個月，本集團根據綜合酒店管理服務協議已付周大福企業集團的總交易金額分別約為73.6百萬港元、114.1百萬港元及72.5百萬港元。

截至2024年、2025年及2026年6月30日止三個財政年度各年，新管理服務年度上限分別為236.7百萬港元、265.2百萬港元及279.1百萬港元。本公司將就釐定綜合酒店管理服務協議餘下年期有關管理服務交易的年度上限重新遵守上市規則。

新管理服務年度上限乃按下列基準釐定：

- (i) 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；
- (ii) 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
- (iii) 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／或與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，以及中央管理市場推廣費用及技術服務費用。董事注意到，周大福企業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位置而作出調整。本集團將定期監察行業慣例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協議的原因及裨益

誠如2020年公告所述，管理服務交易預期屬經常性質，並將於本集團及周大福企業集團的日常業務中按定期及持續的基準進行。

董事認為綜合酒店管理服務協議為本集團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提供單一基準。

董事（包括獨立非執行董事）認為綜合酒店管理服務協議條款已按公平基準磋商，屬一般商務條款或更佳條款（定義見上市規則）及於本集團日常業務中訂立，屬公平合理，並符合本集團及股東的整體利益，且新管理服務年度上限屬公平合理，並符合本集團及股東的整體利益。

內部控制程序

為確保綜合協議及該等交易遵循一般商務條款或更佳條款（定義見上市規則）及該等交易金額不超過相關新年度上限，本公司已實施以下內部控制程序：

- (1) **該等明確協議審查及評估：**於訂立綜合協議範圍內的任何該等明確協議前，本集團相關人員將審查及評估相關該等明確協議的條款，以確保其與相關綜合協議所載的原則及條文一致。該等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，及按與獨立第三方交易基準類似的基準商定。
- (2) **該等交易監察及報告：**本集團財務部將持續記錄及監察該等交易金額，以確保不超過適用新年度上限。定期報告（包括報告期內進行的持續關連交易清單及相關新年度上限的使用情況）將提交予審核委員會審閱。
- (3) **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。
- (4) **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。

有關本集團及周大福企業集團的資料

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。

於本公告日期及根據公開資料，周大福企業為周大福(控股)有限公司的一家全資附屬公司。周大福(控股)有限公司為Chow Tai Fook Capital Limited擁有81.03%的一家附屬公司，而Chow Tai Fook Capital Limited乃由Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited及Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited分別擁有48.98%及46.65%。根據董事所深知，周大福企業的主要業務為投資控股。

上市規則之涵義

於本公告日期，周大福企業為本公司主要股東，因此為本公司關連人士。根據上市規則第14A章，該等交易構成本公司的持續關連交易。

由於新酒店租賃年度上限相關所有適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）中的最高者高於0.1%但低於5%，故本公司須就新酒店租賃年度上限遵守上市規則第14A章的申報及公告規定，惟獲豁免獨立股東批准的規定。

由於新管理服務年度上限相關所有適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）中的最高者高於0.1%但低於5%，故本公司須就新管理服務年度上限遵守上市規則第14A章的申報及公告規定，惟獲豁免獨立股東批准的規定。

於截至2026年6月30日止財政年度末，本公司將重新遵守上市規則第14A章的申報、公告及獨立股東批准規定，（如適用）包括就綜合酒店租賃協議及綜合酒店管理服務協議項下應付最高費用總額設定額外三年期間的新年度上限的規定，惟受限於綜合酒店租賃協議及綜合酒店管理服務協議的自動重續條款。

董事會之批准

概無董事於綜合酒店租賃協議及綜合酒店管理服務協議中擁有重大權益。鄭家純博士、鄭志剛博士、鄭家成先生及鄭志恒先生均為董事，亦為周大福企業的董事。

鄭家純博士、鄭志剛博士、鄭家成先生及鄭志恒先生，以及彼等各自的聯繫人，即鄭志雯女士及鄭志明先生，已於本公司董事會會議上就有關董事會決議案自願放棄投票。杜惠愷先生，即鄭家純博士、鄭志剛博士、鄭家成先生及鄭志恒先生的聯繫人，並無出席上述的本公司董事會會議，因此並無就有關的董事會決議案投票。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「2017年公告」	指	本公司日期為2017年4月10日有關綜合酒店租賃協議及綜合酒店管理服務協議的公告
「2020年公告」	指	本公司日期為2020年5月8日有關設定截至2023年6月30日止三個年度的綜合酒店租賃協議及綜合酒店管理服務協議的新年度上限的公告
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「審核委員會」	指	本公司之審核委員會
「本公司」	指	New World Development Company Limited （新世界發展有限公司），於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：0017）
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「周大福企業」	指	周大福企業有限公司，於香港註冊成立之有限公司，為本公司的主要股東
「周大福企業集團」	指	周大福企業及其不時之附屬公司
「該等明確協議」	指	酒店租賃明確協議及／或酒店管理服務明確協議（視乎情況而言）
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「酒店租賃明確協議」	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租賃協議年期內任何時間就任何酒店租賃交易可能不時訂立的酒店租賃協議
「酒店租賃交易」	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租賃酒店及獲授予相關許可証的所有交易
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區

「酒店管理及諮詢服務」	指	提供管理及顧問服務，包括但不限於酒店開業前顧問服務以及持續管理、銷售及市場推廣服務，例如(a)制訂業務策略、營運計劃、定價政策及訂立相關酒店營運標準之指引；(b)協助編製預算報表及監察財務會計與財資管理職能；(c)監督裝修、設施維修及協助採購傢俬、設備、物資及其他供應品；(d)監督酒店員工、就員工招聘及薪酬政策提供意見以及提供員工培訓；及(e)監督相關酒店之廣告、市場推廣及宣傳活動與處理租賃事宜
「最初年期」	指	自2017年7月1日開始直至2027年6月30日（包括該日）止期間
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「綜合協議」	指	綜合酒店租賃協議及／或綜合酒店管理服務協議（視乎情況而言）
「綜合酒店租賃協議」	指	本公司與周大福企業於2017年4月10日就酒店租賃交易訂立的綜合酒店租賃協議
「綜合酒店管理服務協議」	指	本公司與周大福企業於2017年4月10日就管理服務交易訂立的綜合酒店管理服務協議
「管理服務明確協議」	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管理服務交易可能不時訂立的酒店管理服務協議及開業前技術顧問服務協議
「管理服務交易」	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諮詢服務訂立的所有交易
「新年度上限」	指	新酒店租賃年度上限及／或新管理服務年度上限（視乎情況而言）
「新酒店租賃年度上限」	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集團就酒店租賃交易應付本集團的年度上限金額
「新管理服務年度上限」	指	截至2024年、2025年及2026年6月30日止三個財政年度各年本集團就管理服務交易應付周大福企業集團的年度上限金額
「股東」	指	本公司股東

「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）所賦予之涵義
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「該等交易」	指	酒店租賃交易及／或管理服務交易（視乎情況而言）
「%」	指	百分比

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

香港，2023年4月28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。