

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聯合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，概不對就因本聯合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。

本聯合公告僅供參考，並不擬及不構成購買或認購或邀請購買或認購新世界發展或新創建之任何證券的任何要約的一部份、或於任何司法權區招攬任何表決權或批准、亦不得在與適用法律或法規相抵觸之情況下於任何司法權區出售、發行或轉讓新世界發展或新創建之證券。倘此舉屬違反當地有關法律，本聯合公告不會於或向任何該等司法權區發佈、刊發或派發。



Century Acquisition Limited
(於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司)



聯合公告

(1) 香港上海滙豐銀行有限公司、中銀國際亞洲有限公司及 ING BANK N.V. 代表要約人作出附帶預設條件之自願全面現金要約，以收購新創建所有已發行股份(周大福控股集團已實益擁有者除外)，並註銷新創建所有尚未行使購股權

(2) 新世界發展之可能主要交易及關連交易

(3) 恢復新世界發展及新創建證券買賣

周大福企業及要約人的
獨家結構顧問兼聯席
財務顧問



香港上海滙豐銀行
有限公司

周大福企業及要約人的
聯席財務顧問



中銀國際亞洲有限公司

周大福企業及要約人的
聯席財務顧問



ING Bank N.V.

新創建股份要約

要約人(周大福企業之全資附屬公司)確定擬在預設條件獲達成或豁免(如適用)之前提下,提出有條件自願全面現金要約,以收購周大福控股集團尚未實益持有之新創建全部已發行股份。為免存疑,新創建要約股份包括新世界發展集團及其他要約人一致行動人士(周大福控股集團除外)已擁有之新創建股份。

待預設條件獲達成或豁免(如適用)後,新創建股份要約將由聯席財務顧問代表要約人在遵守收購守則下並按下文載列之基準提出。

每股新創建要約股份 現金9.15港元

除截至2023年6月30日止年度之末期股息(如有)外,倘於公告日期後但於新創建股份要約截止日期前,就新創建股份公佈、宣派或派付任何股息及/或其他分派及/或其他資本回報,則要約人保留按該等股息、分派及/或資本回報(視乎情況而定)之全部或任何部份金額或價值下調新創建股份要約價之權利,而在此情況下,本聯合公告、綜合文件或任何其他公告或文件內任何對新創建股份要約價之提述將被視為對按此下調後之新創建股份要約價之提述(且新創建購股權要約價將作出相應下調)。為免疑問,假設新創建要約成為無條件,倘就新創建股份於新創建股份要約截止日期或之後公佈、宣派或派付任何股息及/或其他分派及/或其他資本回報,則接受新創建股份要約之新創建股東將無權收取有關股息及/或分派及/或資本回報。

新創建購股權要約及新創建購股權要約價

根據新創建購股權要約,要約人將按照收購守則規則13以現金向新創建購股權持有人提供新創建購股權要約價(即「透視」價,為新創建股份要約價減相關新創建購股權之行使價),以註銷彼等持有之各新創建購股權(不論已歸屬或尚未歸屬),惟倘任何新創建購股權之行使價相等於或大於新創建股份要約價(致使「透視」價為零或負數),則新創建購股權要約價之名義金額將為每100份新創建購股權(或倘屬較少數目,則指其任何部份)0.01港元。下表載列於公告日期之84,638,650份尚未行使新創建購股權之行使價及相應「透視」價:

每股新創建股份之 新創建購股權行使價 (港元)	每份新創建購股權之 新創建購股權要約價 (按新創建股份要約價 每股新創建要約股份 9.15港元計算) (港元)	新創建購股權數目(各附 帶可認購一股新新創建 股份之權利)
7.83	1.32	84,638,650

新創建要約之預設條件

提出新創建要約須待以下預設條件獲達成或豁免(如適用)，方可作實：

- (a) (i) 已取得保險業監管局批准及百慕達金融管理局批准並維持十足效力及效用；及(ii) 已取得(或視乎情況而定，已完成)根據適用法律及法規就完成新創建要約所需之所有其他該等授權並維持十足效力及效用；及
- (b) 已取得就任何相關貸款條款所需之所有同意或豁免，且該等同意及豁免未有被撤銷並維持十足效力及效用。

倘預設條件未有於最後完成日期或之前獲達成或豁免(如適用)，新創建要約將不會被提出。要約人及新創建將在預設條件獲達成或豁免(如適用)後在可行情況下盡快刊發進一步公告。

新創建要約之條件

新創建股份要約一旦提出，須待以下該等條件獲達成或豁免(如適用)，方可作實：

- (a) 新世界發展獨立股東根據上市規則批准新世界發展出售事項；
- (b) 於新創建股份要約截止日期下午4時正前，收到新世界發展集團就2,380,495,938股新創建股份(即新世界發展集團所持有的新創建股份數目，佔公告日期新創建已發行股本60.88%)之新創建股份要約有效接納(及未有(如允許)撤回)；
- (c) 新創建股份直至及包括新創建股份要約截止日期仍在聯交所主板上市及買賣(因新創建要約或其他內幕消息而暫停新創建股份買賣以待刊發任何公告除外)，且於新創建股份要約截止日期或之前並無接獲證監會及/或聯交所之指示，表示新創建股份於聯交所之上市地位已經或可能被撤銷或暫停；
- (d) 概無發生任何事件，致使任何新創建要約、根據新創建要約收購任何新創建要約股份或註銷新創建購股權屬無效、不可強制執行或不合法，或禁止落實任何新創建要約或須對任何新創建要約或根據其各自之條款予以落實施加任何重大條件或責任；

- (e) 已根據新創建任何現有合約或其他責任可能須就新創建要約及／或(倘要約人行使權利(如有)以強制收購周大福控股集團尚未實益持有或收購之該等新創建要約股份)可能撤銷新創建股份於聯交所之上市地位取得之一切必要同意，且該等同意保持有效；
- (f) 概無香港、百慕達或任何其他司法權區之任何政府、法院或政府的、準政府、法定或監管機構或代理機構已採取或提起任何行動、程序、訴訟、調查或查詢(或頒佈、作出或建議作出任何立法、法規、要求或法令，且無任何立法、法規、要求或法令有待落實)，致令任何新創建要約或根據其各自之條款予以落實成為無效、不可強制執行、非法或不可行(或對任何新創建要約或根據其各自之條款予以落實施加任何重大條件或責任)；
- (g) 自公告日期起，新創建集團之業務、資產、財務或經營狀況或前景或環境(不論經營、法律或其他環境)概無發生對新創建集團而言屬重大之重大不利變動；及
- (h) 除新創建集團就其位於俄羅斯的六架飛機提出的任何現有索賠或新創建在公告日或之前披露的其他情況外，自公告日期起，概無任何以新創建集團任何成員公司為當事人(不論是作為原告、被告或其他身份)之訴訟、仲裁程序、檢控或其他法律程序被提起或仍未解決，且自公告日期起，概無對任何該等成員公司書面威脅提起該等程序(而且自公告日期起，概無香港、百慕達或任何其他司法權區之任何政府、法院或政府的、準政府、法定或監管機構或代理機構對或就任何該等成員公司或其從事之業務書面威脅進行、宣佈、提起或繼續進行對或關於任何該等成員公司之調查)，在各情況下對新創建集團而言或就新創建要約而言均屬重大及不利。

要約人保留全部或部份豁免所有或任何該等條件(條件(a)除外)之權利。於公告日期，除新創建集團在其日常業務過程中訂立之若干現有營運協議下之合約方同意外，要約人不知悉任何條件(e)規定的同意。

新創建購股權要約一旦提出，須待新創建股份要約於所有方面成為或宣佈為無條件後，方可作實。

新創建要約之價值

假設新創建股份(不論以行使任何新創建購股權或其他方式)及新創建購股權之數目於新創建股份要約截止前將不會出現變動，將有3,791,380,925股新創建要約股份(佔新創建於公告日期已發行股本之96.96%)及84,638,650份新創建購股權，新創建股份要約之價值約為34,691百萬港元，而註銷所有新創建購股權所需總金額約為112百萬港元。在此基礎上，新創建要約之價值合共約為34,803百萬港元。

假設於新創建股份要約截止前，新創建購股權之數目將不會出現變動，且所有新創建購股權將被行使，新創建將須發行84,638,650股新新創建股份，佔新創建於公告日期已發行股本之2.16%以及新創建經擴大已發行股本之2.12%。在此基礎上及假設新創建股份數目將不會出現其他變動，將設有3,876,019,575股新創建要約股份(包括因行使新創建購股權而發行之新新創建股份)(佔新創建經擴大股本之97.02%)，而新創建股份要約之價值將約為35,466百萬港元。在此情況下，要約人毋須根據新創建購股權要約支付任何款項。

可能提出強制性收購及撤銷新創建股份之上市地位

倘(a)新創建股份要約之接納水平(或要約人對新創建全部已發行股本之持股)達到公司法第103(1)條所指之門檻；及(b)新創建股份要約就無利益關係之新創建股份而言獲得接納以及要約人與要約人一致行動人士於寄發綜合文件後四(4)個月期間內購買無利益關係之新創建股份不少於90%，要約人將有權根據公司法第103(1)條行使其權利及根據收購守則規則2.11強制收購周大福控股集團尚未實益持有或收購之所有該等新創建要約股份，亦有權(但並非必須)行使有關權利。倘要約人行使該等權利並完成強制收購，新創建將成為周大福控股之間接全資附屬公司，將根據上市規則第6.15條申請從聯交所撤回新創建股份之上市地位，並自新創建股份要約截止起直至新創建股份從聯交所撤銷上市地位期間暫停買賣新創建股份。

聯交所已表明，(a)倘於新創建股份要約結束時，公眾持有之新創建股份低於新創建適用之最低規定百份比(即已發行新創建股份的25%)；或(b)倘聯交所相信(i)新創建股份之買賣出現或可能出現虛假市場；或(ii)新創建股份之公眾持股量不足以維持有秩序市場，其將會考慮行使其酌情權暫停新創建股份買賣。

倘要約人並未進行強制性收購剩餘新創建要約股份(不論因新創建股份要約之接納水平未達至公司法或收購守則項下之指定門檻或其他原因)，為遵守上市規則之適用規定，要約人將採取必要措施以確保(或促使新創建採取必要措施以確保)新創建會維持足夠之公眾持股量。

新創建獨立董事委員會及新創建獨立財務顧問

新創建董事會已成立新創建獨立董事委員會，成員包括杜顯俊先生、黎慶超先生、石禮謙先生、李耀光先生、黃馮慧芷女士、王桂壘先生、陳家強教授及伍婉婷女士，以就新創建要約是否公平合理以及是否接納向無利益關係之新創建股東及無利益關係之新創建購股權持有人作出推薦建議。

根據收購守則規則2.8，新創建獨立董事委員會須由所有在新創建要約中並無直接或間接利益(作為新創建股份及／或新創建購股權的持有人除外)的新創建非執行董事組成。杜家駒先生被認定為與要約人就新創建一致行動，根據收購守則項下「一致行動」定義的第8類(詳見本聯合公告「12.新創建的股權架構 — 新創建於公告日期的股權架構」股權表附註4)。因此，就收購守則規則2.8而言，杜家駒先生被視為於新創建要約中擁有權益，且並非新創建獨立董事委員會的成員。所有其他新創建非執行董事及獨立非執行董事均為新創建獨立董事委員會的成員。

新創建將委任新創建獨立財務顧問(經新創建獨立董事委員會批准)，以就新創建要約向新創建獨立董事委員會提供建議。新創建獨立財務顧問獲委任後，將作出進一步公告。

綜合文件

在預設條件達成或獲豁免(如適用)之前提規限下，載有(其中包括)(a)新創建要約之進一步條款及詳情；(b)新創建獨立董事委員會就新創建要約作出之推薦建議；及(c)新創建獨立財務顧問致新創建獨立董事委員會之意見之綜合文件以及隨附之接納表格，將於實際可行之情況下儘快寄發予新創建股東及新創建購股權持有人，以符合收購守則以及其他適用法例及法規之規定。載有新創建購股權要約詳情之函件，亦將於寄發綜合文件同時或前後寄發予新創建購股權持有人。

新世界發展之可能主要交易及關連交易

新創建股份要約(如作出)須受制於該等條件獲滿足或豁免(如適用)，其中包括收到新世界發展集團就其擁有的所有新創建股份的有效接納之條件。詳情請見本聯合公告「8.新創建要約之條件」中的條件(b)。因此，新世界發展出售事項(如可進行)，將是新世界發展集團對其所持有新創建股份的出售。由於新世界發展就新世界發展出售事項的最高適用百分比率超過25%但低於75%，根據上市規則第14章，新世界發展出售事項構成新世界發展的一項主要交易。

於公告日期，周大福企業及相關周大福企業附屬公司合共持有新世界發展已發行股本總數的約45.24%。因此，根據上市規則，周大福企業為新世界發展的關連人士，根據上市規則第14A章，新世界發展出售事項構成新世界發展的一項關連交易。

新世界發展出售事項將須遵守上市規則第14章及14A章項下之申報、公告及獨立股東批准之規定。

新世界發展董事的意見及新世界發展股東特別大會

新世界發展董事會認為，新創建股份要約(接受該股份要約將導致新世界發展出售事項)應提交予新世界發展獨立股東，供其於新世界發展股東特別大會上考慮及酌情批准。新世界發展獨立財務顧問將獲委任，以就新世界發展出售事項向新世界發展獨立董事委員會及新世界發展獨立股東作出推薦建議。新世界發展出售事項作為新世界發展的關聯交易，須符合上市規則第14A章的獨立股東批准要求。

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因其於新世界發展出售事項中擁有重大權益須及已就與新世界發展出售事項有關的新世界發展董事會決議案放棄投票，其他新世界發展董事尚未對新世界發展出售事項的理據達成意見，而彼等(包括新世界發展獨立董事委員會成員，將在收到新世界發展獨立財務顧問就新世界發展出售事項的推薦建議後)將於有關新世界發展出售事項的新世界發展股東特別大會通函中發表意見。

有關新世界發展出售事項的新世界發展股東特別大會通函預期將於綜合文件寄發後在切實可行情況下盡快寄發予新世界發展股東。

通函將包括(但不限於)(i)新世界發展出售事項的進一步詳情；(ii)新世界發展董事會(包括新世界發展獨立董事委員會但不包括因於新世界發展出售事項中擁有重大權益而須就與新世界發展出售事項有關的新世界發展董事會決議案放棄投票的新世界發展董事)對新世界發展出售事項的觀點及推薦意見；(iii)新世界發展獨立董事委員會對新世界發展出售事項的觀點及推薦意見；及(iv)新世界發展獨立財務顧問就新世界發展出售事項向新世界發展獨立董事委員會及新世界發展獨立股東提供的建議，連同新世界發展股東特別大會通告。

提出新創建要約的理由及裨益

提出新創建要約的主要理由及對新世界發展、全體新創建股東(包括新世界發展)、新創建集團及周大福企業的裨益(由要約人考慮)如下

(a) 就新創建股東而言

僅就新世界發展而言

- 即時強化新世界發展的財務狀況
- 強化新世界發展在物業發展、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
- 為新世界發展股東解鎖價值

就全體新創建股東(包括新世界發展)而言

- 新創建股份要約價有吸引人的退出溢價
- 新創建股東有機會將新創建股份變現但不對市場價格產生不利影響
- 新創建股東能收到對新創建要約股份的其他要約，或者即使收到要約，其條款也不大可能優於新創建股份要約的條款

(b) 就新創建集團而言

- 提高財務靈活性

(c) 就周大福企業而言

- 增加在新創建集團的權益，而要約人(由周大福企業全資擁有)成為新創建的直接控股股東

詳情請參閱本公告「28.提出新創建要約的理由及裨益」

要約人有關新創建集團的意向

於公告日期，要約人打算在新創建要約結束後，視乎審閱(定義見下文)結果，(i)新創建集團的管理層及僱員的持續僱傭不會有重大變化；(ii)新創建集團將繼續開展其現有業務；及(iii)除其日常業務過程以外新創建集團的現有營運或業務將不會有任何重大改變(包括新創建集團對任何固定資產的重新調配)。

要約人將於新創建要約結束後，對(其中包括)新創建集團的業務營運及策略、資產組合、財務狀況及股息政策進行審閱(「審閱」)、以優化新創建集團未來業務發展的業務計劃和策略，為新創建股東創造更多價值。

根據審閱的結果，並在遵守所有適用的法律及監管規定的情況下，要約人擬連同新創建董事會尋求機遇，以：

- (i) 根據新創建集團的財務狀況及需求，合理制定可持續及平衡的融資策略以優化股本結構，其中可能包括積極尋求新創建集團在新世界發展出售事項後可能獲得的融資及再融資機會；
- (ii) 增加新創建的整體派息。目前，新創建致力於提供一個可持續及漸進的股息政策，旨在穩步增加或至少保持每個財政年度派付的每股普通股息總額的港元數額。根據審閱的結果，要約人擬要求新創建董事會在遵守適用法律及監管規定，在有需要時獲得新創建董事會及新創建股東的批准，並考慮到新創建集團的財務表現(例如資本結構、現金流及流動性狀況)及未來的資金需求、當前的經濟及市場狀況以及任何其他可能影響新創建集團的業務或財務表現的相關事宜下，除普通股息外，額外派發特別股息，最大限度地提高新創建的整體派息；及

(iii) 積極優化新創建集團的業務及資產組合。根據新創建從其業務組合中凝聚價值以實現可持續長期發展、審慎的風險管理及為所有持份者創造價值的戰略，新創建集團近年來已作出若干投資，以及出售若干非核心業務及投資。例如，在過去三年，新創建集團收購貴港至梧州高速公路的40%權益及位於成都、武漢及蘇州的七個物流貨倉，以及透過Goshawk Aviation Limited出售其擁有的飛機租賃平台、出售新創建交通服務有限公司、蘇伊士新創建有限公司及廈門集裝箱碼頭集團有限公司的權益等。要約人擬新創建應積極地推進此戰略，並不斷監察其業務和資產組合的構成，包括識別及變現其在不再配合新創建集團未來業務發展或將該等資產出售將提高為股東帶來的價值的資產中的投資。要約人認為，此舉將使新創建集團能夠更好地集中其資源於其核心業務，優化其資產組合及對其股東的回報，並在提高公司長遠的企業效率。

確認財務資源

實施新創建要約所需的最高現金金額將約為35,512百萬港元(假設新創建購股權數目不會改變，所有新創建購股權將於新創建股份要約截止前行使及除因行使新創建購股權外不會進一步發行新創建股份，並計及要約人應付的買家從價印花稅)。

作為聯席財務顧問之一，滙豐信納要約人具有充足財務資源，可供新創建要約按照其各自條款獲全面接納。

恢復買賣新世界發展及新創建證券

應新世界發展要求，新世界發展股份及新世界發展債券於2023年6月23日下午3時42分起在聯交所暫停買賣，以待刊發本聯合公告。新世界發展已向聯交所申請恢復新世界發展股份及新世界發展債券買賣，由2023年6月27日上午9時正起生效。

應新創建要求，新創建股份及新創建債券於2023年6月23日下午1時05分起在聯交所暫停買賣，直至刊發本聯合公告。新創建已向聯交所申請恢復新創建股份及新創建債券買賣，由2023年6月27日上午9時正起生效。

警告

由於新創建要約的作出受制於預設條件的滿足或豁免，新創建要約僅是一種可能性，未必一定會作出。新創建股份要約的完成(如作出)將取決於該等條件是否得到滿足或豁免。因此，新世界發展出售事項未必一定會進行。此外，新創建購股權要約(如作出)將受制於新創建股份要約在各方面成為或被宣佈為無條件，並以此為條件完成。因此，新世界發展及新創建的股東、期權及其他證券持有人及潛在投資者於買賣新世界發展及新創建的證券時應謹慎行事。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。

致新創建證券之美國持有人之通知

新創建要約乃為一間於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司的證券而作出，須遵守香港披露及其他程序規定，該等規定有別於美國之相關規定。本聯合公告所載之財務資料乃根據香港財務報告準則編製，因此未必可與美國公司或按美國公認會計準則編製其財務報表之公司之財務資料進行比較。新創建要約將根據適用之美國收購要約規則或若干相關可得豁免或例外及以其他方式根據證券及期貨條例之規定於美國作出。因此，新創建要約將須遵守披露及其他程序規定，包括有關撤回權利、要約時間表、結算程序及付款時間，該等規定有別於美國本土收購要約程序及法律項下之適用規定。

就美國聯邦所得稅而言，並根據適用之州份及地方以及海外和其他地區稅法，新創建股份及／或新創建購股權之美國持有人各自根據新創建要約收取現金可能屬應課稅交易。新創建股份及／或新創建購股權之各持有人務須立即就接納新創建要約之稅務後果徵詢其獨立專業顧問之意見。

由於要約人及新創建均位於美國以外之國家，且彼等各自之部份或全部高級職員及董事可能是美國以外國家之居民，因此新創建股份、新創建購股權及新創建美國預託證券之美國持有人可能難以強制執行其根據美國聯邦證券法所產生之權利及任何申索。新創建股份及新創建購股權之美國持有人可能無法在非美國法院就違反美國證券法起訴一間非美國公司或其高級職員或董事。此外，新創建股份及新創建購股權之美國持有人可能難以迫使一間非美國公司及其聯屬人士服從美國法院之判決。

按照香港一般慣例及根據美國證券交易法第14e-5(b)條，要約人謹此披露其自身或其聯屬人士或其代名人或彼等各自之經紀(作為代理行事)於新創建股份要約可供接納之前或期間可在美國境外不時除依據新創建股份要約之外所進行的若干購買或安排購買新創建股份。在適用法律及法規許可的情況下，包括美國證券交易法第14e-5條，根據香港一般慣例、滙豐、中銀國際及彼等各自之若干聯屬人士可繼續擔任新創建股份及任何可即時轉換為、交換或行使為新創建股份之證券之獲豁免自營買賣商及獲豁免基金經理(獲證監會認可)。該等購買或購買安排可能按現行價格於公開市場或按磋商價通過私人交易進行，惟任何有關購買或安排均須遵守適用法律及收購守則，並在美國證券交易法第14e-5(b)條要求之情況下，於美國境外進行。任何有關該等購買之資料均將向證監會報告，並在收購守則規定向公眾披露之情況下分別刊登於證監會網站(<https://www.sfc.hk>)及聯交所網站(<https://www.hkexnews.hk>)。

第(1)部分：聯席財務顧問代表要約人提出附帶預設條件之自願全面現金要約，以收購新創建全部已發行股份(周大福控股集團已實益持有者除外)及註銷新創建全部尚未行使之購股權

1. 緒言

要約人(周大福企業之全資附屬公司)確定擬在預設條件獲達成或豁免(如適用)之前提下，提出有條件自願全面現金要約，以收購周大福控股集團尚未實益持有之新創建全部已發行股份及註銷新創建全部尚未行使之購股權。為免存疑，新創建要約股份包括新世界發展集團及其他要約人一致行動人士(周大福控股集團除外)已擁有之新創建股份。

2. 新創建股份要約

待預設條件獲達成或豁免(如適用)後，新創建股份要約將由聯席財務顧問代表要約人在遵守收購守則下並按下文載列之基準提出。

每股新創建要約股份現金9.15港元

除截至2023年6月30日止年度之末期股息(如有)外，倘於公告日期後但於新創建股份要約截止日期前，就新創建股份公佈、宣派或派付任何股息及／或其他分派及／或其他資本回報，則要約人保留按該等股息、分派及／或資本回報(視乎情況而定)之全部或任何部份金額或價值下調新創建股份要約價之權利，而在此情況下，本聯合公告、綜合文件或任何其他公告或文件內任何對新創建股份要約價之提述將被視為對按此下調後之新創建股份要約價之提述(且新創建購股權要約價將作出相應下調)。於公告日期，並無就新創建股份已公告或已宣派但未派付之任何股息、其他分派或其他資本回報。為免疑問，假設新創建要約成為無條件，倘就新創建股份於新創建股份要約截止日期或之後公佈、宣派或派付任何股息及／或其他分派及／或其他資本回報，則接受新創建股份要約之新創建股東將無權收取有關股息及／或分派及／或資本回報。

於公告日期，(i)新創建董事會並無公佈或宣派任何尚未支付之股息、分派或其他資本回報；及(ii)除截至2023年6月30日止年度之末期股息(如有)及截至2023年12月31日止六個月之中期股息(如有)外，新創建董事會不擬於新創建股份要約截止日期或新創建要約失效(視乎情況而定)之前公佈、建議、宣派及／或派付任何股息、分派或其他資本回報。

新創建股份要約價參考了不同數據，其中包括(i)新創建股份之近期及過往交易價格；(ii)新創建集團之近期財務表現；及(iii)香港近年其他自願全面要約交易價格之溢價後釐定。有關新創建股份要約價和新創建股份過往交易價格或過往每股新創建股份資產淨值之比較，請參閱本聯合公告「3.新創建股份要約價」及「28.提出新創建要約的理由及裨益」。

3. 新創建股份要約價

新創建股份要約項下之新創建股份要約價為每股新創建要約股份9.15港元，較：

- (a) 緊接新創建股份於最後交易日暫停買賣前在聯交所所報之收市價每股新創建股份7.99港元溢價14.5%；
- (b) 於最後完整交易日在聯交所所報之收市價每股新創建股份7.49港元溢價22.2%；
- (c) 平均收市價每股新創建股份7.40港元(即新創建股份於緊接最後完整交易日(包括該日)前五個交易日在聯交所所報之平均收市價)溢價23.6%；
- (d) 平均收市價每股新創建股份7.38港元(即新創建股份於緊接最後完整交易日(包括該日)前十個交易日在聯交所所報之平均收市價)溢價24.0%；
- (e) 平均收市價每股新創建股份6.99港元(即新創建股份於緊接最後完整交易日(包括該日)前30個交易日在聯交所所報之平均收市價)溢價30.9%；
- (f) 平均收市價每股新創建股份6.93港元(即新創建股份於緊接最後完整交易日(包括該日)前60個交易日在聯交所所報之平均收市價)溢價32.1%；
- (g) 平均收市價每股新創建股份6.81港元(即新創建股份於緊接最後完整交易日(包括該日)前180個交易日在聯交所所報之平均收市價)溢價34.4%；
- (h) 按照於2022年6月30日之已發行新創建股份總數計算，新創建股東於2022年6月30日應佔每股新創建股份經審核綜合資產淨值11.07港元折讓17.4%；及

- (i) 按照於2022年12月31日之已發行新創建股份總數計算，新創建股東於2022年12月31日應佔每股新創建股份未經審核綜合資產淨值10.15港元折讓9.9%。

4. 新創建股份之最高及最低收市價

於截至最後完整交易日(包括該日)止六個月期間，新創建股份於2023年2月1日在聯交所所報之最高收市價為每股新創建股份7.56港元，而新創建股份於2023年5月31日在聯交所所報之最低收市價為每股新創建股份6.46港元。

5. 新創建購股權要約及新創建購股權要約價

於公告日期，有84,638,650份新創建購股權賦予新創建購股權持有人權利可按行使價每股新創建股份7.83港元認購合共84,638,650股新創建股份。倘悉數行使有關新創建購股權，將導致發行84,638,650股新新創建股份(相當於新創建於公告日期之已發行股本2.16%及新創建經擴大已發行股本2.12%)。

根據收購守則規則13，待預設條件獲達成或豁免(如適用)後，要約人將以新創建購股權要約之方式向所有新創建購股權持有人提出(或促使他人代其提出)適當要約，以註銷所有新創建購股權(不論已歸屬或尚未歸屬)。

根據新創建購股權要約，要約人將按照收購守則規則13以現金向新創建購股權持有人提供新創建購股權要約價(即「透視」價，為新創建股份要約價減相關新創建購股權之行使價)，以註銷彼等持有之各新創建購股權(不論已歸屬或尚未歸屬)，惟倘任何新創建購股權之行使價相等於或大於新創建股份要約價(致使「透視」價為零或負數)，則新創建購股權要約價之名義金額將為每100份新創建購股權(或倘屬較少數目，則指其任何部份)0.01港元。下表載列於公告日期之84,638,650尚未行使新創建購股權之行使價及相應「透視」價：

每股新創建股份之 新創建購股權行使價 (港元)	每份新創建購股權之 新創建購股權要約價 (按新創建股份要約價 每股新創建要約股份 9.15港元計算) (港元)	新創建購股權數目(各附 帶可認購一股新新創建 股份之權利)
7.83	1.32	84,638,650

有關新創建購股權要約之進一步資料將載於致新創建購股權持有人函件，其將於寄發綜合文件時或前後寄發。

倘任何新創建購股權根據新創建購股權計劃之條款獲行使，因該等行使而於新創建股份要約截止前發行之任何新創建股份將受新創建股份要約所規限。

由於要約人將於新創建要約完成後獲得新創建之控制權(定義見收購守則)，根據新創建購股權計劃之規則，在獲得該控制權後六(6)個月期間，新創建購股權持有人將有權隨時行使全部或部分新創建購股權(不論其在相關時間是否已歸屬)，倘未有如此行使，新創建購股權將於該六個月期限屆滿後失效，前提是倘於該六個月期間，要約人有權根據公司法第103條行使強制收購新創建股份之權利，並向任何新創建股東發出書面通知，表示其擬行使該權利，則新創建購股權將可繼續行使，直至該通知日期起計14日為止，未獲行使之購股權其後將告失效。有關要約人可根據公司法行使強制收購權利之詳細情況，請參閱本聯合公告「10.可能強制收購及撤回新創建股份上市」。

6. 有關新創建美國預託證券之安排

於最後交易日期，有3,910,427,849股已發行新創建股份，包括45,534股新創建美國預託證券所代表之455,340股新創建股份(佔新創建已發行股本0.01%)。

新創建股份要約並不針對新創建美國預託證券之持有人，而新創建美國預託證券亦不可投入至新創建股份要約。每股新創建美國預託證券指存於Deutsche Bank Trust Company Americas(新創建委聘之存託銀行)之10股新創建股份。有意參與新創建股份要約之新創建美國預託證券持有人可聯絡存託銀行，以根據一般新創建美國預託證券註銷程序，提取相關新創建股份，該等股份其後可投入至新創建股份要約。新創建美國預託證券之持有人如對該程序有疑問，應聯絡存託銀行。

7. 新創建要約之預設條件

提出新創建要約須待以下預設條件獲達成或豁免(如適用)，方可作實：

- (a) (i) 已取得保險業監管局批准及百慕達金融管理局批准並維持十足效力及效用；及(ii) 已取得(或視乎情況而定，已完成)根據適用法律及法規就完成新創建要約所需之所有其他該等授權並維持十足效力及效用；及
- (b) 已取得就任何相關貸款條款所需之所有同意或豁免，且該等同意及豁免未有被撤銷並維持十足效力及效用。

上述預設條件(a)不可豁免。上述預設條件(b)可獲要約人豁免，不論全部或部分，亦不論總體或就任何事宜。

富通保險為新創建之全資附屬公司。根據保險業條例第35(1)條發出的通告，富通保險須在要約人成為新控權人前取得香港保險業監管局的書面同意、批准及／或不反對函。根據保險業條例，「控權人」包括單獨或連同聯繫人或透過提名人有權於富通保險或富通保險為其附屬公司之法人團體之股東大會上行使或控制行使15%或以上之投票權之人士。

此外，富通保險為百慕達保險法所指之持牌保險人，該法例要求：(i)任何身為富通保險之現任或候任股東控權人或控權人之每名人士須為一名適當人選，及(ii)倘要約人成為10%或以上富通保險附帶投票權的股份的持有人，或有權行使或控制富通保險10%或以上投票權或對其管理具重大影響力，則富通保險須向百慕達金融管理局取得不反對函。

在本聯合公告刊發後周大福企業及要約人將與保險業監管局及百慕達金融管理局接洽，以分別取得保險業監管局批准及百慕達金融管理局批准，且預期該等批准將於公告日期後六個月內取得。

就預設條件(a)而言，於公告日期，根據要約人可得之資料，除保險業監管局批准及百慕達金融管理局批准外，要約人並不知悉根據適用法律及法規就完成新創建要約所必需之任何該項授權。

倘預設條件未有於最後完成日期或之前獲達成或豁免(如適用)，新創建要約將不會被提出。要約人及新創建將在預設條件獲達成或豁免(如適用)後在可行情況下盡快刊發進一步公告。

警告：由於提出新創建要約須待預設條件獲達成或豁免(如適用)，方可作實，故新創建要約僅為可能進行之事項，未必一定提出。因此，新世界發展出售事項未必一定進行。故此，新世界發展及新創建股東及購股權和其他證券持有人以及潛在投資者在買賣新世界發展及新創建證券時務請審慎行事。任何人士如對彼等應採取之行動有疑問，應諮詢其股票經紀、銀行經理、律師或其他專業顧問。

8. 新創建要約之條件

新創建股份要約一旦提出，須待以下該等條件獲達成或豁免(如適用)，方可作實：

- (a) 新世界發展獨立股東根據上市規則批准新世界發展出售事項；
- (b) 於新創建股份要約截止日期下午4時正前，收到新世界發展集團就2,380,495,938股新創建股份(即於公告日期新世界發展集團所持有的新創建股份數目，佔新創建已發行股本60.88%)之新創建股份要約有效接納(及未有(如允許)撤回)；
- (c) 新創建股份直至及包括新創建股份要約截止日期仍在聯交所主板上市及買賣(因新創建要約或其他內幕消息而暫停新創建股份買賣以待刊發任何公告除外)，且於新創建股份要約截止日期或之前並無接獲證監會及／或聯交所之指示，表示新創建股份於聯交所之上市地位已經或可能被撤銷或暫停；
- (d) 概無發生任何事件，致使任何新創建要約、根據新創建要約收購任何新創建要約股份或註銷新創建購股權屬無效、不可強制執行或不合法，或禁止落實任何新創建要約或須對任何新創建要約或根據其各自之條款予以落實施加任何重大條件或責任；
- (e) 已根據新創建任何現有合約或其他責任可能須就新創建要約及／或(倘要約人行使權利(如有)以強制收購周大福控股集團尚未實益持有或收購之該等新創建要約股份)可能撤銷新創建股份於聯交所之上市地位取得之一切必要同意，且該等同意保持有效；

- (f) 概無香港、百慕達或任何其他司法權區之任何政府、法院或政府的、準政府、法定或監管機構或代理機構已採取或提起任何行動、程序、訴訟、調查或查詢(或頒佈、作出或建議作出任何立法、法規、要求或法令，且無任何立法、法規、要求或法令有待落實)，致令任何新創建要約或根據其各自之條款予以落實成為無效、不可強制執行、非法或不可行(或對任何新創建要約或根據其各自之條款予以落實施加任何重大條件或責任)；
- (g) 自公告日期起，新創建集團之業務、資產、財務或經營狀況或前景或環境(不論經營、法律或其他環境)概無發生對新創建集團而言屬重大之重大不利變動；及
- (h) 除新創建集團就其位於俄羅斯的六架飛機提出的任何現有索賠或新創建在公告日期或之前披露的其他情況外，自公告日期起，概無任何以新創建集團任何成員公司為當事人(不論是作為原告、被告或其他身份)之訴訟、仲裁程序、檢控或其他法律程序被提起或仍未解決，且自公告日期起，概無對任何該等成員公司書面威脅提起該等程序(而且自公告日期起，概無香港、百慕達或任何其他司法權區之任何政府、法院或政府的、準政府、法定或監管機構或代理機構對或就任何該等成員公司或其從事之業務書面威脅進行、宣佈、提起或繼續進行或關於對任何該等成員公司之調查)，在各情況下對新創建集團而言或就新創建要約而言均屬重大及不利。

要約人保留豁免全部或部份條件(條件(a)除外)之權利。於公告日期，除新創建集團在其日常業務過程中訂立之若干現有營運協議下之合約方同意外，要約人不知悉其他條件(e)下規定的同意。

新創建購股權要約一旦提出，須待新創建股份要約於所有方面成為或宣佈為無條件後，方可作實。

根據收購守則規則30.1註釋2，除非新創建要約中產生該等條件之權利之情況對要約人而言屬重大，否則要約人不得援引任何該等條件而使新創建要約失效。

根據收購守則規則15.3，倘新創建要約成為或宣佈為無條件(不論就接納或於所有方面而言)，新創建要約應於其後至少十四日繼續可供接納。

警告：新創建股份要約(如提出)須待該等條件獲達成或豁免後，方告完成。因此，新世界發展出售事項未必一定進行。此外，新創建購股權要約(如提出)須待新創建股份要約在所有方面成為或被宣告為無條件後，方告完成。故此，新世界發展及新創建股東及購股權與其他證券持有人以及潛在投資者於買賣新世界發展及新創建之證券時務請審慎行事。任何人士如對應採取之行動有疑問，應諮詢彼等之股票經紀、銀行經理、律師或其他專業顧問。

9. 新創建要約之價值

於公告日期，有(a)3,910,427,849股已發行新創建股份；(b)3,791,380,925股新創建要約股份(佔新創建於公告日期已發行股本之96.96%)；及(c)84,638,650份新創建購股權，賦予新創建購股權持有人權利可按行使價每股新創建股份7.83港元認購合共84,638,650股新創建股份。

假設新創建股份(不論以行使任何新創建購股權或其他方式)及新創建購股權之數目於新創建股份要約截止前將不會出現變動，將有3,791,380,925股新創建要約股份(佔新創建於公告日期已發行股本之96.96%)及84,638,650份新創建購股權，新創建股份要約之價值約為34,691百萬港元，而註銷所有新創建購股權所需總金額約為112百萬港元。在此基礎上，新創建要約之價值合共約為34,803百萬港元。

假設於新創建股份要約截止前，新創建購股權之數目將不會出現變動，且所有新創建購股權將被行使，新創建將須發行84,638,650股新新創建股份，佔新創建於公告日期已發行股本之2.16%以及新創建經擴大已發行股本之2.12%。在此基礎上及假設新創建股份數目將不會出現其他變動，將設有3,876,019,575股新創建要約股份(包括因行使新創建購股權而發行之新新創建股份)(佔新創建經擴大股本之97.02%)，而新創建股份要約之價值將約為35,466百萬港元。在此情況下，要約人毋須根據新創建購股權要約支付任何款項。

10. 可能提出強制性收購及撤銷新創建股份之上市地位

根據公司法第103(1)條，持有不少於95%已發行新創建股份之持有人可向餘下新創建股東發出強制性收購通知，表明其欲根據通知所載之條款收購彼等之新創建股份。發出有關強制性收購通知後，有關持有人將有權並必須收購餘下新創建股東之新創建股份，除非餘下新創建股東向法院申請估算將向彼收購之新創建股份之價值(該等股東向所有涉及收購的新創建股份持有人提出同樣條件除外)。倘要約人(不論根據新創建股份要約或以其他方式)進一步收購新創建股份，以致周大福控股集團持有不少於95%已發行新創建股份，則要約人將有權發出有關強制性收購通知。

根據收購守則規則2.11，除具有執行人員同意外，要約人如尋求以新創建股份要約及運用公司法下強制收購權之方式收購新創建或將新創建私有化，則除符合公司法所施加之任何規定外，有關權利僅可在新創建股份要約就無利益關係之新創建股份而言獲得接納以及要約人與要約人一致行動人士於寄發綜合文件後四(4)個月期間內購買無利益關係之新創建股份不少於90%的情況下方可獲行使。

因此，倘(a)新創建股份要約之接納水平(或要約人對新創建全部已發行股本之持股)達到公司法第103(1)條所指之門檻；及(b)不少於90%無利益關係之新創建股份在綜合文件寄發後四(4)個月期間獲有效提呈接納，要約人將有權根據公司法第103(1)條行使其權利及根據收購守則規則2.11強制收購周大福控股集團尚未實益持有或收購之所有該等新創建要約股份，亦可(但並非必須)行使有關權利。倘要約人行使該等權利並完成強制收購，新創建將成為周大福控股之間接全資附屬公司，將根據上市規則第6.15條申請從聯交所撤回新創建股份之上市地位，並自新創建股份要約截止起直至新創建股份從聯交所撤銷上市地位期間暫停買賣新創建股份。

根據收購守則規則15.6，由於要約人有權行使公司法項下之強制收購權利(若有該權利)，以強制性收購周大福控股尚未實益持有或收購之該等新創建股份，故新創建股份要約未必可在寄發綜合文件起計超過四(4)個月內仍然可供接納，惟要約人屆時已有權行使其根據公司法所獲得之強制收購權利除外，於此情況下，要約人必須如此行事，不得延誤。

聯交所已表明，(a)倘於新創建股份要約結束時，公眾持有之新創建股份低於新創建適用之最低規定百份比(即已發行新創建股份的25%)；或(b)倘聯交所相信(i)新創建股份之買賣出現或可能出現虛假市場；或(ii)新創建股份之公眾持股量不足以維持有秩序市場，其將會考慮行使其酌情權暫停新創建股份買賣。

倘要約人並未進行強制性收購剩餘新創建要約股份(不論因新創建股份要約之接納水平未達至公司法或收購守則項下之指定門檻或其他原因)，為遵守上市規則之適用規定，要約人將採取必要措施以確保(或促使新創建採取必要措施以確保)新創建會維持足夠之公眾持股量。

11. 新創建獨立董事委員會及新創建獨立財務顧問

新創建董事會已成立新創建獨立董事委員會，成員包括杜顯俊先生、黎慶超先生、石禮謙先生、李耀光先生、黃馮慧芷女士、王桂壘先生、陳家強教授及伍婉婷女士，以就新創建要約是否公平合理以及是否接納向無利益關係之新創建股東及無利益關係之新創建購股權持有人作出推薦建議。

根據收購守則規則2.8，新創建獨立董事委員會須由所有在新創建要約中並無直接或間接利益(作為新創建股份及／或新創建購股權的持有人除外)的新創建非執行董事組成。杜家駒先生被認定為與要約人就新創建一致行動，根據收購守則項下「一致行動」定義的第8類(詳見本聯合公告「12.新創建的股權架構 — 新創建於公告日期的股權架構」股權表附註4)。因此，就收購守則規則2.8而言，杜家駒先生被視為於新創建要約中擁有權益，且並非新創建獨立董事委員會的成員。新創建所有其他非執行董事及所有獨立非執行董事均為新創建獨立董事委員會的成員。

新創建將委任新創建獨立財務顧問(經新創建獨立董事委員會批准)，以就新創建要約向新創建獨立董事委員會提供建議。新創建獨立財務顧問獲委任後，將作出進一步公告。

12. 新創建的股權架構

於公告日期，新創建的法定股本為6,000,000,000港元，分為6,000,000,000股新創建股份，新創建的已發行股本為3,910,427,849港元，分為3,910,427,849股新創建股份。於最後交易日，45,534股新創建美國預託證券所代表之455,340股新創建股份(佔新創建已發行股本0.01%)。概無其他類別的新創建已發行股份。

於公告日期新創建的股權架構

下表列載新創建：(a)於公告日期；及(b)假設所有新創建購股權已於公告日期或之前獲行使情況下於公告日期的股權結構：

	於公告日期		於公告日期(假設所有新創建購股權已於公告日期或之前獲行使)	
	新創建股份數目	佔新創建已發行股本百分比	新創建股份數目	佔新創建已發行股本百分比
要約人	0	0.00%	0	0.00%
要約人一致行動人士，其新創建股份不構成新創建要約股份或無利益關係之新創建股份的一部分：				
— 周大福企業(除透過新世界發展所擁有外)(附註1)	97,034,424	2.48%	97,034,424	2.43%
— 周大福代理人(附註2)	22,012,500	0.56%	22,012,500	0.55%
要約人一致行動人士，其新創建股份構成新創建要約股份的一部分但不構成無利益關係之新創建股份的一部分：				
— 新世界發展集團(附註3)	2,380,495,938	60.88%	2,380,495,938	59.59%
— 鄭家純博士(附註4及5)	30,349,571	0.78%	41,339,571	1.03%
— 鄭家成先生及其配偶(附註4及6)	7,894,097	0.20%	7,894,097	0.20%
— 杜鄭秀霞女士(附註4)	5,800,000	0.15%	5,800,000	0.15%
— 陳修杰先生(附註7)	403,264	0.01%	403,264	0.01%
— 杜家駒先生(附註4及8)	128,869	0.00%	898,169	0.02%
— 鄭志剛博士(附註4及9)	0	0.00%	5,495,000	0.14%
— 鄭志明先生(附註4及10)	0	0.00%	6,868,750	0.17%
— 鄭志亮先生(附註4及11)	0	0.00%	6,868,750	0.17%
— 馬紹祥先生(附註12)	0	0.00%	7,693,000	0.19%
— 滙豐(附註13)	0	0.00%	0	0.00%
— 中銀國際(附註13)	0	0.00%	0	0.00%
— ING(附註13)	0	0.00%	0	0.00%
要約人及要約人一致行動人士所持新創建股份總數	2,544,118,663	65.06%	2,582,803,463	64.65%

	於公告日期		於公告日期(假設所有新創建 購股權已於公告日期或之前 獲行使)	
	新創建 股份數目	佔新創建已發行 股本百分比	新創建 股份數目	佔新創建已發行 股本百分比
無利益關係之新創建股份持有人				
持有無利益關係之新創建股份的				
新創建董事				
— 林煒瀚先生(附註14)	1,453,815	0.04%	1,453,815	0.04%
— 何智恒先生	0	0.00%	7,418,250	0.19%
— 杜顯俊先生	0	0.00%	769,300	0.02%
— 黎慶超先生	0	0.00%	769,300	0.02%
— 石禮謙先生	0	0.00%	1,648,500	0.04%
— 李耀光先生	0	0.00%	1,648,500	0.04%
— 黃馮慧芷女士	0	0.00%	1,648,500	0.04%
— 王桂壘先生	0	0.00%	1,648,500	0.04%
— 陳家強教授	0	0.00%	1,648,500	0.04%
其他無利益關係之新創建股東	1,364,855,371	34.90%	1,393,609,871	34.88%
無利益關係之新創建股份總數	1,366,309,186	34.94%	1,412,263,036	35.35%
新創建股份總數	3,910,427,849	100.00%	3,995,066,499	100%
新創建要約股份總數	3,791,380,925	96.96%	3,876,019,575	97.02%

附註：

1. 於公告日期，周大福控股的附屬公司周大福企業持有97,034,424股新創建股份之權益(佔新創建已發行股本的2.48%)，並不構成新創建要約股份的一部分。

於公告日期，周大福企業及相關周大福企業附屬公司持有新世界發展已發行股份的約45.24%，因此被視為於2,380,495,938股新創建股份(佔新創建已發行股本的60.88%)中擁有權益，而根據證券及期貨條例第XV部，新世界發展於其中擁有或被視為擁有權益。所有該等2,380,495,938股新創建股份構成新創建要約股份的一部分。為免存疑，新世界發展並非周大福企業的附屬公司。

2. 於公告日期，周大福控股的附屬公司周大福代理人持有22,012,500股新創建股份之權益(佔新創建已發行股本的0.56%)。

於公告日期，除了周大福企業持有的97,034,424股新創建股份及周大福代理人持有的22,012,500股新創建股份(合共為119,046,924股新創建股份，佔新創建已發行股本的3.04%)，周大福控股集團並無持有任何新創建股份(透過新世界發展所擁有者除外)。為免存疑，新世界發展並非周大福控股的附屬公司，亦非周大福控股集團的成員公司。

3. 於公告日期，周大福企業及相關周大福企業附屬公司持有新世界發展已發行股份的約45.24%。因此新世界發展集團成員為周大福企業及要約人的聯屬公司，並根據收購守則項下「一致行動」定義第1類被認定為就新創建與要約人一致行動。
4. 要約人由周大福企業全資擁有，周大福企業由周大福控股全資實益擁有，周大福控股由CTFC持有其中81.03%，CTFC則由Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited持有其中48.98%及由Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited持有其中46.65%。鄭家純博士連同其近親（定義見收購守則）即鄭家成先生、孫鄭麗霞女士及杜鄭秀霞女士對周大福企業及要約人有集體控制權。因此，鄭家純博士、鄭家成先生、孫鄭麗霞女士及杜鄭秀霞女士各自根據收購守則項下「一致行動」定義第8類被認定為就新創建與要約人一致行動。

按以上基礎，(i)鄭志剛博士、鄭志明先生及鄭志亮先生作為鄭家純博士的兒子及因而為其近親；(ii)鄭家成先生的配偶李倩琦女士作為鄭家成先生的近親；及(iii)杜家駒先生作為杜鄭秀霞女士的兒子及因而為其近親，根據收購守則項下「一致行動」定義第8類亦被認定為就新創建與要約人一致行動。

5. 於公告日期，鄭家純博士(i)實益持有18,349,571股新創建股份(佔新創建已發行股本的0.47%)及透過其獨資公司Dragon Noble Group Limited持有12,000,000股新創建股份(佔新創建已發行股本的0.31%)，總計為30,349,571股新創建股份(佔新創建已發行股本的0.78%)；及(ii)持有10,990,000份新創建購股權。鄭家純博士為新創建之主席兼執行董事及新世界發展之主席兼執行董事。
6. 於公告日期，鄭家成先生(i)實益持有656,870股新創建股份(佔新創建已發行股本的0.02%)；(ii)實益擁有PECC Investment Corporations S.A. 一其獨資擁有B.G. & Partners Limited而後者直接持有6,463,227股新創建股份(佔新創建已發行股本的0.17%)；及(iii)與其配偶李倩琦女士共同持有774,000股新創建股份(佔新創建已發行股本的0.02%)，總計為7,894,097股新創建股份(佔新創建已發行股本的0.20%)。鄭家成先生為新世界發展之非執行董事。
7. 陳修杰先生為周大福控股之董事，而周大福控股間接全資擁有要約人。因此根據收購守則項下「一致行動」定義第2類，陳修杰先生被認定為就新創建與要約人一致行動。
8. 於公告日期，杜家駒先生持有(i) 128,869股新創建股份(佔新創建已發行股本的0.00%) (透過其獨資公司Brilliant Gain Company Limited)及(ii) 769,300份新創建購股權。杜家駒先生為新創建之非執行董事。
9. 於公告日期，鄭志剛博士持有5,495,000份新創建購股權及並無持有任何新創建股份的權益。鄭志剛博士為新創建之執行董事及新世界發展之執行副主席、行政總裁及執行董事。
10. 於公告日期，鄭志明先生持有6,868,750份新創建購股權及並無持有任何新創建股份的權益。鄭志明先生為新創建之執行董事及新世界發展之非執行董事。
11. 於公告日期，鄭志亮先生持有6,868,750份新創建購股權及並無持有任何新創建股份的權益。鄭志亮先生為新創建之執行董事。

12. 馬紹祥先生同時為(i)新創建的執行董事兼行政總裁及(ii)新世界發展的執行董事。由於新世界發展為要約人的聯屬公司(定義見收購守則)，因此根據收購守則下「一致行動」定義第1類，推定為與要約人就新創建進行一致行動，馬紹祥先生亦被視為要約人一致行動人士。
13. 滙豐、中銀國際及ING為周大福企業及要約人就新創建要約之聯席財務顧問。據此，(i)滙豐及滙豐集團之相關成員公司，(ii)中銀國際及中銀國際集團之相關成員公司以及(iii)ING及ING集團之相關成員公司(其持有新創建股份(或購股權、認股權證或就該等股份之衍生工具)按照收購守則項下「一致行動」定義第5類被認定為就新創建與要約人一致行動(惟不包括就獲豁免自營買賣商或獲豁免基金經理(各自就收購守則而言均獲執行人員認可)所持有新創建股份(或購股權、認股權證或就該等股份之衍生工具)，亦不包括代表滙豐集團、中銀國際集團及ING集團之非全權委託投資客戶分別所持有新創建股份(或購股權、認股權證或就該等股份之衍生工具))。有關滙豐集團、中銀國際集團及ING集團其他成員公司所持有或訂立之新創建股份(或購股權、認股權證或就該等股份之衍生工具)的持有、借入或借出及買賣之詳情，將根據收購守則規則3.5註釋1於本聯合公告刊發後盡快取得。倘滙豐集團、中銀國際集團及ING集團其他成員公司持有、借入、借出或買賣的數量龐大，將另行刊發公告，且該等資料無論如何將會於綜合文件內披露。本聯合公告內有關與要約人一致行動之人士持有、借入、借出或買賣新創建股份(或購股權、認股權證或就該等股份之衍生工具)之陳述，受滙豐集團、中銀國際集團及ING集團其他成員公司的持有、借入、借出或買賣(如有)之數目所規限。
14. 林焯瀚先生因杜家駒先生新創建非執行董事之身份而為替任董事。於公告日期，林焯瀚先生擁有1,453,815股新創建股份之權益(佔新創建已發行股本的0.04%)而並無擁有任何新創建購股權之權益。

緊隨新創建要約完成及要約人強制性收購餘下新創建要約股份後新創建的股權架構

下表載列緊隨新創建要約完成及當要約人在公司法下並根據收購守則規則2.11成為有權行使其強制收購權並確實行使該權利之情況下強制收購餘下新創建要約股份後，並假設(a)於該項強制收購完成前新創建的股權架構不會有變(不論以行使任何新創建購股權或其他方式發生)(「**情境1**」)；及(b)新創建

購股權的數目不會有變及全部新創建購股權將於新創建股份要約截止前獲行使，且於該項強制收購完成前新創建的股權架構不會有其他變動（「**情境2**」），新創建的股權架構：

	緊隨新創建要約完成及要約人強制性收購餘下新創建要約股份後			
	情境1		情境2	
	新創建 股份數目	佔新創建已發行 股本百分比	新創建 股份數目	佔新創建已發行 股本百分比
要約人	3,791,380,925	96.96%	3,876,019,575	97.02%
要約人一致行動人士，其新創建股份並不構成新創建要約股份或無利益關係之新創建股份之一部份：				
— 周大福企業(透過新世界發展所擁有者除外) (附註1)	97,034,424	2.48%	97,034,424	2.43%
— 周大福代理人(附註2)	22,012,500	0.56%	22,012,500	0.55%
要約人一致行動人士，其新創建股份構成新創建要約股份的一部分但不構成無利益關係之新創建股份的一部分：				
— 新世界發展集團(附註3)	0	0.00%	0	0.00%
— 鄭家純博士(附註4及5)	0	0.00%	0	0.00%
— 鄭家成先生及其配偶 (附註4及6)	0	0.00%	0	0.00%
— 杜鄭秀霞女士(附註4)	0	0.00%	0	0.00%
— 陳修杰先生(附註7)	0	0.00%	0	0.00%
— 杜家駒先生(附註4及8)	0	0.00%	0	0.00%
— 鄭志剛博士(附註4及9)	0	0.00%	0	0.00%
— 鄭志明先生(附註4及10)	0	0.00%	0	0.00%
— 鄭志亮先生(附註4及11)	0	0.00%	0	0.00%
— 馬紹祥先生(附註12)	0	0.00%	0	0.00%
— 滙豐(附註13)	0	0.00%	0	0.00%
— 中銀國際(附註13)	0	0.00%	0	0.00%
— ING(附註13)	0	0.00%	0	0.00%
要約人及要約人一致行動人士所持新創建股份總數	3,910,427,849	100.00%	3,995,066,499	100.00%

緊隨新創建要約完成及要約人強制性收購餘下新創建要約股份後

	情境1		情境2	
	新創建 股份數目	佔新創建已發行 股本百分比	新創建 股份數目	佔新創建已發行 股本百分比
於公告日期無利益關係之新創建 股份持有人				
持有無利益關係之新創建股份的 新創建董事				
— 林煒瀚先生(附註14)	0	0.00%	0	0.00%
— 何智恒先生	0	0.00%	0	0.00%
— 杜顯俊先生	0	0.00%	0	0.00%
— 黎慶超先生	0	0.00%	0	0.00%
— 石禮謙先生	0	0.00%	0	0.00%
— 李耀光先生	0	0.00%	0	0.00%
— 黃馮慧芷女士	0	0.00%	0	0.00%
— 王桂壩先生	0	0.00%	0	0.00%
— 陳家強教授	0	0.00%	0	0.00%
其他無利益關係之新創建股東	0	0.00%	0	0.00%
無利益關係之新創建股份總數	0	0.00%	0	0.00%
新創建股份總數	3,910,427,849	100.00%	3,995,066,499	100.00%
新創建要約股份總數	—	—	—	—

附註：請參閱「於公告日期新創建的股權架構」下股權列表之附註。

13. 接納新創建股份要約之影響

新創建股份要約將須受以下條款所規限，即任何人士接納新創建股份要約，將構成該人士向要約人保證，該人士根據新創建股份要約出售之新創建股份，乃以概不附帶所有產權負擔之形式出售，並連同其於新創建股份要約截止日期所附帶或其後附帶之一切權利，包括收取於新創建股份要約截止日期或之後所宣派、作出或派付之所有股息及分派(如有)之權利(為免存疑，截至2023年6月30日止年度之末期股息(如有)除外)。

警告：為免存疑，假設新創建要約成為無條件，倘於新創建股份要約截止日期或之後就新創建股份公佈、宣派或派付任何股息及／或其他分派及／或其他資本回報，接納新創建股份要約的新創建股東將不享有該等股息或分派或回報。亦請參閱本聯合公告內「29.要約人有關新創建集團的意向」以了解要約人有關新創建股息政策之意向。

14. 香港印花稅

賣方從價印花稅之稅率為新創建要約股份之市值或要約人就接納相關新創建股份要約應付之代價(以較高者為準)之0.13%(向上湊整至最接近之1.00港元)，並將自接納新創建股份要約時應付相關新創建要約股份持有人之款項中扣除。要約人將會自行承擔其本身部份之買方從價印花稅，稅率為新創建要約股份之市值或要約人就接納相關新創建股份要約應付之代價(以較高者為準)之0.13%(向上湊整至最接近之1.00港元)，並將負責向香港印花稅署繳納因買賣已就此有效接納新創建股份要約之新創建股份而須支付之所有印花稅。毋須就註銷任何新創建購股權支付印花稅。

15. 海外新創建股東及新創建購股權持有人

向屬香港以外之司法權區之公民、居民或國民之新創建股東或(視乎情況而定)新創建購股權持有人提出新創建要約，在各情況下均須遵守相關司法權區之法例或法規。向該等新創建股東及新創建購股權持有人提出新創建要約以及彼等接納新創建要約可能受相關司法權區之法例或法規禁止或影響，而該等有意接納新創建要約之新創建股東及新創建購股權持有人有責任各自自行全面遵守相關司法權區與此有關之法例及法規，包括任何取得任何政府、外匯管制或其他同意之規定、進行任何備案及登記之規定、辦理任何必要手續、任何法律或監管規定及任何有關接納要約之新創建股東或(視乎情況而定)新創建購股權持有人就其接納支付任何轉讓或其他稅項(新創建股東或新創建購股權持有人應就其接受而承擔者)之規定。

任何新創建股東或新創建購股權持有人接納任何新創建要約，將被視為構成該新創建股東或(視乎情況而定)新創建購股權持有人向要約人、新創建及聯席財務顧問聲明及保證，其已遵守相關司法權區之所有法例及法規，且根據相關司法權區之法例及法規，該新創建股東可合法接納新創建股份要約或(視乎情況而定)該新創建購股權持有人可合法接納新創建購股權要約。新創建股東及新創建購股權持有人如有疑問，應諮詢彼等之專業顧問。

倘向任何海外新創建股東或新創建購股權持有人(視乎情況而定)寄發綜合文件及/或致新創建購股權持有人函件受任何相關法例或法規禁止，或僅可在符合屬過份繁重之條件或規定後方可寄發，則在獲得執行人員豁免之前提下，綜合文件及/或致新創建購股權持有人函件將不會寄發予有關海外新創建股東或新創建購股權持有人(視乎情況而定)。在此情況下，要約人將會根據收購守則規則8註釋3向執行人員申請可能規定之有關豁免。執行人員只會在其信納寄發綜合文件及/或致新創建購股權持有人函件予有關海外新創建股東或新創建購股權持有人(視乎情況而定)屬過份繁重之情況下，方會授出任何有關豁免。在授出豁免時，執行人員將會留意有關海外新創建股東或新創建購股權持有人(視乎情況而定)是否已獲提供新創建綜合文件內之所有重要資料。

16. 結算代價

接納新創建要約之代價將儘快結算，惟無論如何須於(a)收到完整及有效接納之日期或(b)新創建要約在所有方面成為或宣佈成為無條件之日期(以較後者為準)起計七(7)個營業日(定義見收購守則)內支付。

17. 新創建證券的買賣及權益以及其他安排

於公告日期：

- (a) 除新創建購股權及新創建美國預託證券外，新創建並無發行任何認股權證、購股權、衍生工具、可換股證券或其他可轉換為新創建股份之證券；
- (b) 除本聯合公告「12. 新創建股權結構」所披露者外，要約人或要約人一致行動人士均未擁有、控制或指導任何新創建股份的任何投票權或權利，或持有有關新創建的任何可轉換證券、認股權證、期權或衍生品；
- (c) 要約人及要約人一致行動人士概無接獲任何有關接納或不接納新創建要約之不可撤回承諾；

- (d) 除新創建購股權及要約人收購事項融資(包括新創建股份押記及要約人股份押記)外，概無有關新創建股份或新創建或要約人其他證券且對任何該等新創建要約而言可能屬重大之安排(不論以購股權、彌償保證或其他方式)；
- (e) 除任何已借出或出售之證券外，要約人及要約人一致行動人士概無借入或借出任何新創建相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)；
- (f) 除要約融資及要約人向聯合財務顧問承諾，在未經其同意下，其不會豁免「7.新創建要約之預設條件」一節中的預設條件(b)(該預設條件不得被無理拒絕)外，概無要約人為訂約方且有關其可能會或可能不會援引或尋求援引任何該等條件或新創建要約前設條件之情況之協議或安排；及
- (g) 除新創建股份要約價及新創建購股權要約價外，就新創建要約股份，要約人或要約人一致行動人士並無其他代價、補償或利益(不論任何形式)已或將向新創建股東、新創建購股權持有人或彼等之一致行動人士支付。

截至及包括公告日期止六個月期間內，要約人及要約人一致行動人士概無買賣任何新創建股份或有關新創建股份之可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具。

要約人確認，於公告日期，任何新創建股東與要約人或一名要約人一致行動人士之間概無訂立構成特別交易(定義見收購守則規則25)之諒解、安排或協議。

新創建確認，於公告日期，任何新創建股東與新創建、其附屬公司或聯營公司之間概無訂立構成特別交易(定義見收購守則規則25)之諒解、安排或協議。

18. 綜合文件

在預設條件達成或獲豁免(如適用)之前提規限下，載有(其中包括)(a)新創建要約之進一步條款及詳情；(b)新創建獨立董事委員會就新創建要約作出之推薦建議；及(c)新創建獨立財務顧問致新創建獨立董事委員會之意見之綜合文件以及隨附之新創建股份要約接納表格，將於實際可行之情況下儘快寄發予新創建股東及新創建購股權持有人，以符合收購守則以及其他適用法例及法規之規定。載有新創建購股權要約詳情並隨附新創建購股權要約接納表格之函件，亦將於寄發綜合文件同時或前後寄發予新創建購股權持有人。

第(2)部分：新世界發展之可能主要交易及關連交易

19. 新世界發展之可能主要交易及關連交易

新創建股份要約(如作出)須受制於該等條件獲滿足或豁免(如適用)，其中包括收到新世界發展集團就其擁有的所有新創建股份的有效接納之條件。詳情請見本聯合公告「8.新創建要約之條件」中的條件(b)。因此，新世界發展出售事項(如可進行)，將是新世界發展集團對其所持有新創建股份的出售。由於新世界發展就新世界發展出售事項的最高適用百分比率超過25%但低於75%，根據上市規則第14章，新世界發展出售事項構成新世界發展的一項主要交易。

於公告日期，周大福企業及相關周大福企業附屬公司合共持有新世界發展已發行股本總數的約45.24%。因此，根據上市規則，周大福企業為新世界發展的關連人士，根據上市規則第14A章，新世界發展出售事項構成新世界發展的一項關連交易。

新世界發展出售事項將須遵守上市規則第14章及14A章項下之申報、公告及獨立股東批准之規定。

20. 新世界發展出售事項對新世界發展的財務影響

估計新世界發展將在新世界發展出售事項上錄得未經審核綜合全面虧損總額約2,381百萬港元，此乃按新世界發展出售事項的所得款項總額與2022年12月31日新世界發展未經審核綜合財務報表中新世界發展應佔新創建資產淨值之間的差額計算。綜合全面虧損總額乃於新世界發展綜合全面收益表確認因出售主要在富通保險旗下持有的債務工具，而釋出約6,328百萬港元的儲備(其將於新世界發展的綜合收益表確認為虧損)後確定。該等債務工具為按公平值計入其他全面收益的金融資產，而其出售則因新世界發展出售於新創建的權益而所導致。此等均為非現金項目。

新世界發展股東應注意，將記入新世界發展綜合收益表的新世界發展出售事項虧損的確切金額將(a)有待審核；(b)根據新世界發展出售事項完成日期新世界發展綜合財務報表中新世界發展應佔新創建的資產淨值及最終收益總額計算；(c)扣除新世界發展出售事項完成日期前的任何附帶費用、稅務開支、交易成本及任何匯率波動，因此可能與上文披露的金額不同。

於公告日期，新世界發展集團持有2,380,495,938股新創建股份，佔新創建已發行股本的60.88%。如果新世界發展集團就其於新創建全部股權接受新創建股份要約，於新世界發展出售事項完成後，新世界發展將不再持有新創建的任何權益。自新世界發展出售事項完成之日起，新創建將不再是新世界發展的非全資附屬公司，新創建的財務業績將不再綜合計入新世界發展的財務報表。

21. 有條件特別股息

新世界發展董事會經考慮到新世界發展出售事項的預期收益金額及新世界發展的財務狀況後，擬向新世界發展股東宣佈有條件特別現金股息，金額達40億港元(根據公告日期已發行的新世界發展股份總數，即每股新世界發展股份獲得1.59港元)。該特別股息的派付將須待新世界發展出售事項完成後方可作實，而派付日期將由新世界發展於適當時候宣佈。

22. 新世界發展出售事項之所得款項用途

於公告日期，新世界發展集團持有2,380,495,938股新創建股份，佔新創建已發行股本的60.88%。在此基礎上，預計新世界發展出售事項的所得款總額將為約21,782百萬港元。新世界發展出售事項的所得款項總額預計將用於派付40億港元的特別股息(詳情見本聯合公告中「21.有條件特別股息」)，預計餘下資金將用於償還現有借款及作為新世界發展集團的一般營運資金。

23. 新世界發展董事的意見

新世界發展董事會認為，新創建股份要約(接受該股份要約將導致新世界發展出售事項)應提交予新世界發展獨立股東，供其於新世界發展股東特別大會上考慮。新世界發展將委任獨立財務顧問，以就新世界發展出售事項向新世界發展獨立董事委員會及新世界發展獨立股東作出推薦建議。新世界發展出售事項作為新世界發展的關聯交易，須符合上市規則第14A章的獨立股東批准要求。

下列新世界發展董事就有關新世界發展出售事項的新世界發展董事會決議案放棄投票：

- (a) 誠如本聯合公告「24.新世界發展股東特別大會」所披露，鄭家純博士(新世界發展主席兼執行董事)、鄭志剛博士(新世界發展行政副主席兼行政總裁兼執行董事)、鄭家成先生(新世界發展非執行董事)、鄭志雯女士(新世界發展執行董事)及鄭志恒先生(新世界發展非執行董事)各自於新世界發展出售事項中擁有重大權益，因此已就有關新世界發展出售事項的新世界發展董事會決議案放棄投票；
- (b) 杜鄭秀霞女士為杜惠愷先生(新世界發展副主席兼非執行董事)的配偶，因此是杜惠愷先生的上市規則聯繫人。誠如本聯合公告「24.新世界發展股東特別大會」所披露，杜鄭秀霞女士連同鄭家純博士、鄭家成先生及孫鄭麗霞女士對周大福企業及要約人有集體控制權。因此，新世界發展出售

事項能夠賦予杜惠愷先生的上市規則聯繫人(即杜鄭秀霞女士)一項其他新世界發展股東無法獲得的間接利益。在此基礎上，杜惠愷先生已就與新世界發展出售事項有關的新世界發展董事會決議案放棄投票；

- (c) 由於新世界發展非執行董事鄭志明先生亦為新創建執行董事，並於公告日期持有6,868,750份新創建購股權。鄭家純博士為鄭志明先生的父親，因此是鄭志明先生的上市規則聯繫人。誠如本聯合公告「24.新世界發展股東特別大會」所披露，鄭家純博士連同鄭家成先生、杜鄭秀霞女士及孫鄭麗霞女士對周大福企業及要約人有集體控制權。因此，新世界發展出售事項能夠賦予鄭志明先生的上市規則聯繫人(即鄭家純博士)一項其他新世界發展股東無法獲得的間接利益。在此基礎上，鄭志明先生已就與新世界發展出售事項有關的新世界發展董事會決議案放棄投票；及
- (d) 由於新世界發展執行董事馬紹祥先生亦為新創建執行董事兼行政總裁，並於公告日期持有7,693,000份新創建購股權，其已就與新世界發展出售事項有關的新世界發展董事會決議案放棄投票。

除上文披露者外，概無任何新世界發展董事被視為於新世界發展出售事項中擁有重大權益，亦無其他新世界發展董事須根據上市規則就與新世界發展出售事項有關的新世界發展董事會決議放棄投票。

新世界發展董事會已成立新世界發展獨立董事委員會，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，即新世界發展全體獨立非執行董事，以就新世界發展出售事項向新世界發展獨立股東作出推薦建議。

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因其於新世界發展出售事項中擁有重大權益須及已就與新世界發展出售事項有關的新世界發展董事會決議案放棄投票。其他新世界發展董事尚未對新世界發展出售事項的理據達成意見，而彼等包括新世界發展獨立董事委員會成員，將在收到新世界發展獨立財務顧問就新世界發展出售事項的推薦建議後，於有關新世界發展出售事項的新世界發展股東特別大會通函中發表意見。

有關新世界發展出售事項的新世界發展股東特別大會通函預期將於綜合文件寄發後在切實可行情況下由新世界發展盡快寄發予新世界發展股東。

通函將包括(但不限於)(i)新世界發展出售事項的進一步詳情；(ii)新世界發展董事會(包括新世界發展獨立董事委員會但不包括因於新世界發展出售事項中擁有重大權益而須就與新世界發展出售事項有關的新世界發展董事會決議案放棄投票的新世界發展董事)對新世界發展出售事項的觀點及推薦意見；(iii)新世界發展獨立董事委員會對新世界發展出售事項的觀點及推薦意見；及(iv)新世界發展獨立財務顧問就新世界發展出售事項向新世界發展獨立董事委員會及新世界發展獨立股東提供的建議，連同新世界發展股東特別大會通告。

警告：由於新創建要約的作出受制於預設條件的滿足或豁免，新創建要約僅是一種可能性，未必一定會作出。新創建股份要約(如作出)的完成將取決於該等條件是否得到滿足或豁免。因此，新世界發展出售事項未必一定會進行。此外，新創建購股權要約(如作出)將受制於新創建股份要約在各方面成為或被宣佈為無條件，並以此為條件完成。因此，新世界發展及新創建的股東、期權及其他證券持有人及潛在投資者於買賣新世界發展及新創建的證券時應謹慎行事。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。

24. 新世界發展股東特別大會

新世界發展股東特別大會將予召開，以考慮並酌情批准新世界發展出售事項為上市規則第14章及14A章項下新世界發展的主要交易及關連交易。

於新世界發展出售事項中擁有重大利益(定義見上市規則)的任何新世界發展股東，須就將於新世界發展股東特別大會上提呈的批准新世界發展出售事項為上市規則第14章及14A章項下新世界發展的主要交易及關連交易的決議案放棄投票。於公告日期：

- (a) 周大福企業及相關周大福企業附屬公司持有1,138,428,609股新世界發展股份(佔新世界發展已發行股本的約45.24%)。由於(i)周大福企業全資擁有要約人及(ii)相關周大福企業附屬公司為周大福企業的上市規則聯繫人，彼等於新世界發展出售事項中擁有重大權益，須就將於新世界發展股東特別大會上提呈的批准新世界發展出售事項的決議案放棄投票；

- (b) (i) 鄭家純博士於5,168,909股新世界發展股份(佔新世界發展已發行股本的0.21%)中擁有權益；(ii) 鄭家純博士(直接及透過其全資附屬公司)持有30,349,571股新創建股份(佔新創建已發行股本的0.78%)及10,990,000份新創建購股權，分別受新創建股份要約及新創建購股權要約所規限；(iii) 鄭家純博士為周大福企業董事、新創建主席兼執行董事以及新世界發展主席兼執行董事；及(iv) 要約人由周大福企業全資擁有，周大福企業由周大福控股實益上全資擁有，周大福控股由CTFC持有81.03%，CTFC由Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited及Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited分別持有48.98%及46.65%。鄭家純博士連同其家庭成員(具有上市規則的涵義)，即鄭家成先生、孫鄭麗霞女士及杜鄭秀霞女士，共同持有Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited及Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited各自的多數權益。因此，要約人及周大福企業各自為一間佔多數控制權的公司(具有上市規則的涵義)，因此是鄭家純博士、鄭家成先生、杜鄭秀霞女士及孫鄭麗霞女士的上市規則聯繫人。

由於(i) 鄭家純博士於新創建、周大福企業及要約人中擁有權益；及(ii) 要約人，亦即鄭家純博士的上市規則聯繫人，為新世界發展出售事項的一方，其於新世界發展出售事項中擁有重大權益，須就將於新世界發展股東特別大會上提呈的批准新世界發展出售事項的決議案放棄投票；

- (c) (i) 鄭家成先生持有213,444股新世界發展股份(佔新世界發展已發行股本的0.01%)並與其配偶共同持有141,641股新世界發展股份(佔新世界發展已發行股本的0.01%)；(ii) 鄭家成先生(直接及透過其獨資公司)持有7,120,097股新創建股份(佔新創建已發行股本的0.18%)，並連同其配偶共同持有774,000股新創建股份(佔新創建已發行股本的0.02%)，受新創建股份要約所規限；(iii) 鄭家成先生為周大福企業董事及新世界發展非執行董事；及(iv) 誠如上文(b)(iv)段所述，要約人及周大福企業各自為一間多數控制權公司(具有上市規則的涵義)，因此是(其中包括)鄭家成先生的上市規則聯繫人。

由於(i) 鄭家成先生於新創建、周大福企業及要約人中擁有權益；及(ii) 要約人，亦即鄭家成先生的上市規則聯繫人，為新世界發展出售事項的一方，其於新世界發展出售事項中擁有重大權益。由於鄭家成先生的配偶於新創建擁有權益，該名配偶於新世界發展出售事項中擁有重大權益。因此，鄭家成先生及其配偶均須就將於新世界發展股東特別大會上提呈的批准新世界發展出售事項的決議案放棄投票；

- (d) (i)鄭志剛博士於2,559,118股新世界發展股份(佔新世界發展已發行股本的0.10%)中擁有權益；(ii)鄭志剛博士持有5,495,000份新創建購股權，受新創建購股權要約所規限；及(iii)鄭志剛博士為周大福企業董事、新創建執行董事以及新世界發展行政副主席、行政總裁及執行董事。鄭家純博士為鄭志剛博士的父親，因此是鄭志剛博士的上市規則聯繫人。誠如上文(b)(iv)段所載，鄭家純博士連同鄭家成先生、杜鄭秀霞女士及孫鄭麗霞女士對周大福企業及要約人有集體控制權。因此，新世界發展出售事項能夠賦予鄭志剛博士的上市規則聯繫人(即鄭家純博士)一項其他新世界發展股東無法獲得的間接利益。

由於(i)鄭志剛博士於新創建擁有權益及(ii)新世界發展出售事項能夠賦予鄭志剛博士的上市規則聯繫人(即鄭家純博士)一項其他新世界發展股東無法獲得的間接利益，其於新世界發展出售事項中擁有重大權益，須就將於新世界發展股東特別大會上提呈的批准新世界發展出售事項的決議案放棄投票；

- (e) (i)鄭志雯女士持有825,672股新世界發展股份(佔新世界發展已發行股本的0.03%)及(ii)鄭志雯女士為新世界發展執行董事。鄭家純博士為鄭志雯女士的父親，因此是鄭志雯女士的上市規則聯繫人。誠如上文(b)(iv)所載，鄭家純博士連同鄭家成先生、杜鄭秀霞女士及孫鄭麗霞女士對周大福企業及要約人有集體控制權。因此，新世界發展出售事項能夠賦予鄭志雯女士的上市規則聯繫人(即鄭家純博士)一項其他新世界發展股東無法獲得的間接利益。在此基礎上，鄭志雯女士於新世界發展出售事項中擁有重大權益，須就將於新世界發展股東特別大會上提呈的批准新世界發展出售事項的決議案放棄投票；

- (f) (i)鄭志恒先生持有133,444股新世界發展股份(佔新世界發展已發行股本的0.01%)；及(ii)鄭志恒先生為周大福企業董事及新世界發展非執行董事。鄭家成先生為鄭志恒先生的父親，因此是鄭志恒先生的上市規則聯繫人。誠如上文(b)(iv)段所載，鄭家成先生連同鄭家純博士、杜鄭秀霞女士及孫鄭麗霞女士對周大福企業及要約人有集體控制權。因此，新世界發展出售事項能夠賦予鄭志恒先生的上市規則聯繫人(即鄭家成先生)一項其他新世界發展股東無法獲得的間接利益。在此基礎上，鄭志恒先生於新世界發展出售事項中擁有重大權益，須就將於新世界發展股東特別大會上提呈的批准新世界發展出售事項的決議案放棄投票；及

- (g) 杜家駒先生的配偶持有10,000股新世界發展股份(佔新世界發展已發行股本的0.00%)。儘管杜鄭秀霞女士為杜家駒先生配偶的奶奶，惟杜鄭秀霞女士並非杜家駒先生配偶的上市規則聯繫人。此外，周大福企業、要約人、新創建、鄭家純博士、鄭家成先生及孫鄭麗霞女士均非杜家駒先生配偶的上市規則聯繫人。杜家駒先生的配偶於周大福企業、要約人及新創建的股份中並無任何權益，亦非周大福企業、要約人及新創建任何一方的董事，且並無參與新世界發展出售事項及新創建要約，對其亦無影響力。在此基礎上，杜家駒先生配偶的權益與作為新世界發展出售事項賣方的其他新世界發展股東一致。因此，杜家駒先生的配偶並無於新世界發展出售事項中擁有重大權益，毋須就將於新世界發展股東特別大會上提呈的批准新世界發展出售事項的決議案放棄投票。

然而，鑑於(i)要約人，即新世界發展出售事項的一方，為一間佔多數控制權的公司(具有上市規則的涵義)，因此是(其中包括)杜鄭秀霞女士的上市規則聯繫人；及(ii)杜鄭秀霞女士與杜家駒先生配偶之間的家庭關係，杜家駒先生的配偶自願就將於新世界發展股東特別大會上提呈的批准新世界發展出售事項的決議案放棄投票。

第(3)部份：一般事項

25. 有關要約人之資料

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。於公告日期，周大福企業由周大福控股實益上全資擁有，周大福控股由CTFC持有81.03%，而CTFC由Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited持有48.98%及由Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited持有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於分別Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited及Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited持有大多數權益。

26. 有關新世界發展集團之資料

新世界發展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。新世界發展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。

於公告日期，周大福企業及相關周大福企業附屬公司持有新世界發展已發行股份約45.24%。

27. 有關新創建集團之資料

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，核心業務包括收費公路、建築及保險，策略組合則涵蓋物流及設施管理。

新創建於2022年12月31日的未經審核綜合資產淨值及新創建股東應佔資產淨值分別為50,083百萬港元及39,692百萬港元。

截至2022年6月30日及2021年6月30日止兩個財政年度及截至2022年12月31日及2021年12月31日止六個月，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		截至12月31日止六個月	
	2022年 百萬港元 (經審核)	2021年 百萬港元 (經審核) (經重列)	2022年 百萬港元 (未經審核)	2021年 百萬港元 (未經審核) (經重列)
來自持續經營業務的除 所得稅前溢利	2,458	2,443	1,750	1,820
來自持續經營業務及已 終止經營業務的 除所得稅後溢利	2,184	1,708	1,469	1,882

於公告日期，新世界發展集團持有2,380,495,938股新創建股份，佔新創建已發行股本60.88%。

28. 提出新創建要約的理由及裨益

提出新創建要約的主要理由及對新世界發展、所有新創建股東(包括新世界發展)、新創建集團及周大福企業的裨益(由要約人考慮)如下：

就新創建股東而言

僅就新世界發展而言

(a) 即時強化新世界發展的財務狀況

為了應對持續的高利率，新世界發展的管理層已表示致力於降低新世界發展的財務槓桿，作為新世界發展健全財務管理的一部分。誠如新世界發展先前所披露，其降低財務槓桿的計劃包括出售非核心資產、優化資本支出、庫房管理及調整其股息支付。

新世界發展出售事項將為新世界發展提供約21,782百萬港元的現金收益，繼而即時強化新世界發展的財務狀況。假設新世界發展出售事項於2022年12月31日完成，根據要約人的評估，新世界發展集團淨資產負債比率(按綜合淨債務對總權益比率計量)應會由約47%降至約42%(未計本聯合公告於「21.有條件特別股息」一節所披露的特別股息派付)。

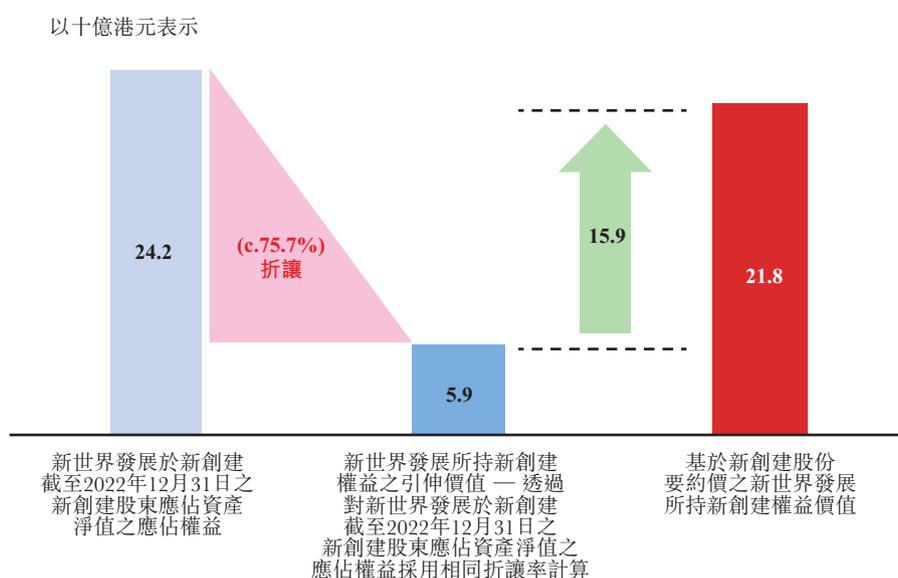
(b) 強化新世界發展在物業發展、物業投資及物業相關業務、以及其他以顧客為中心的相關業務的戰略重心

由於新世界發展集團的物業開發及投資業務與新創建集團的多元化產業業務的盈利、現金流和資產淨值情況不同，目前市場採用不同的估值方法對其進行評價和評估。其亦吸引了具有不同投資重心的投資者。

誠如新世界發展於其截至2022年12月31日止六個月中期業績公告所述，新世界發展正積極為不同業務物色策略性機遇，從而強化並集中於其集團公司的重點策略。新世界發展出售事項之後，新世界發展集團的業務組合和資產狀況將得以精簡，令新世界發展可專注於物業開發、物業投資及物業相關業務、以及其他於香港及中國內地以顧客為中心的相關業務。

(c) 為新世界發展股東解鎖價值

新世界發展出售事項將為新世界發展股東解鎖價值。目前，新世界發展於新創建所持的股權價值受控股公司折讓所影響。於最後交易日，新世界發展的市值較新世界發展集團於2022年12月31日的新創建股東應佔綜合資產淨值折讓約75.7%，意味著倘對新世界發展在新創建持有的股東應佔新創建資產淨值中的應佔權益採用同樣的折讓，則新世界發展在新創建的股權價值約為5,863百萬港元。由於新創建股份要約價僅較於新創建於2022年12月31日的每股新創建股份的新創建股東應佔資產淨值折讓約9.9%，以新創建股份要約價出售新世界發展在新創建的權益，將實現較新世界發展在最後交易日所持新創建股權的推算價值溢價約15,919百萬港元或約271.5%。

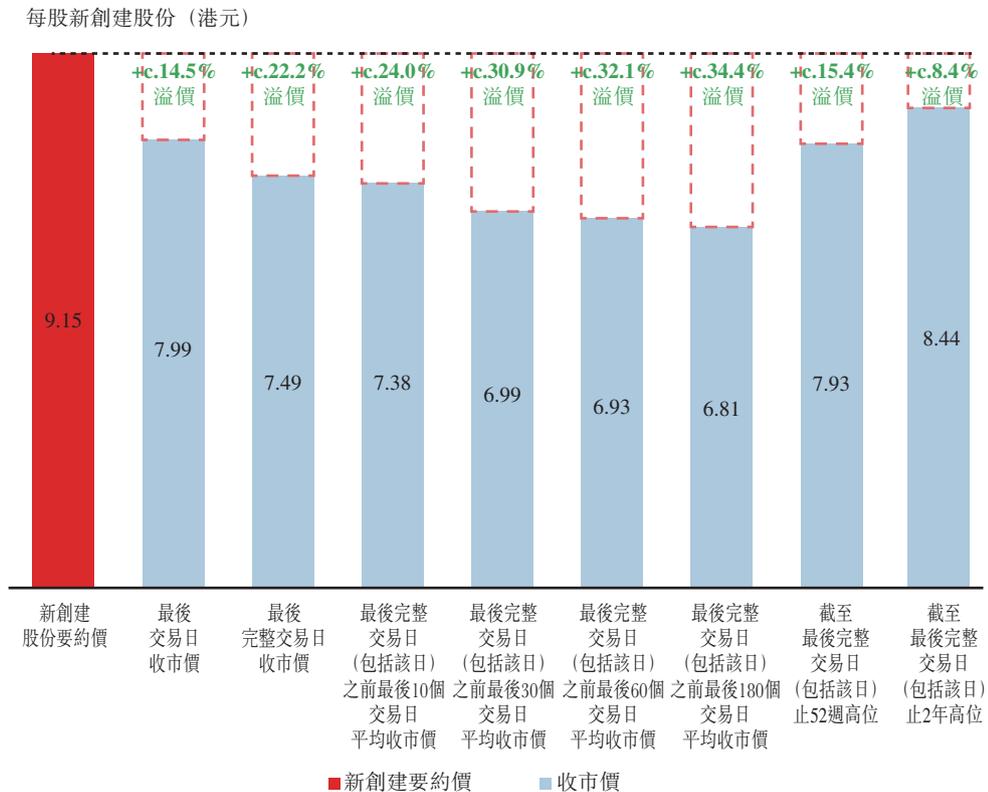


就全部新創建股東(包括新世界發展)而言

(a) 新創建股份要約價有吸引的退出溢價

新創建股份要約價(每股新創建要約股份9.15港元)較每股新創建股份於最後完整交易日的收市價7.49港元溢價約22.2%。其亦較每股新創建股份於截至最後完整交易日(包括當日)止60及180個連續交易日的平均收市價約6.93港元及6.81港元分別溢價約32.1%及34.4%。

於截至最後完整交易日（包括該日）止兩年期間，聯交所每股新創建股份的最高及最低收市價分別為8.44港元及5.57港元。新創建股份要約價較上述期間最高收市價溢價約8.4%。



(b) 新創建股東有機會將新創建股份變現而不對市場價格產生不利影響

新創建股份的流動性長期處於低水平。於最後完整交易日前12個月（包括最後完整交易日），新創建股份的平均每日交易量約為每日1.6百萬股新創建股份，僅佔新創建股份在最後完整交易日已發行股本總額的0.04%，以及佔新創建股份在最後完整交易日的公眾人士持股量不到0.12%。由於新創建股份的交易流動性低，新創建股份持有人難以在不影響新創建股份市價的情況下在市場上進行大量出售。新創建股份要約讓新創建股東有機會在免除這種困難的情況下變現其在新創建的投資，並獲得大大高於新創建股份現行市場價格的現金價格。

- (c) 新創建股東不太可能收到對新創建要約股份的其他要約，或者即使收到要約，其條款也不大可能優於新創建股份要約的條款

二十多年來，周大福企業一直為新世界發展的控股股東，新世界發展一直保持著對新創建的多數投票權控制。新世界發展及新創建均是周大福企業投資組合中不可或缺的部分。這令周大福企業集團及新世界發展集團以外的第三方對新創建要約股份提出要約帶來了額外的障礙，因為該第三方將無法獲得新創建的法定控制權，除非新世界發展集團同意出售其在新創建的控股權，而這又需要根據上市規則取得新世界發展股東(包括周大福企業集團)的批准。因此，新創建股東不大可能收到對新創建要約股份的其他要約，或者即使收到要約，其條款也不大可能優於新創建股份要約的條款。

就新創建集團而言

提高財務靈活性

新世界發展出售事項完成後，新創建將不再為新世界發展的附屬公司，因此將享有更大的財務靈活性，以優化其資本架構及改善其資本成本，包括在新創建有機會時尋求更有利的融資及再融資。

就周大福企業而言

周大福企業通過其在新世界發展(持有新創建的60.88%)的約45.24%股權間接於新創建集團中擁有權益，而周大福企業擬通過新創建要約增加在新創建集團的權益，而要約人(由周大福企業全資擁有)成為新創建的直接控股股東。

29. 要約人有關新創建集團的意向

於公告日期，要約人打算在新創建要約結束後，視乎審閱結果(定義見下文)，(i)新創建集團的管理層及僱員的持續僱傭不會有重大變化；(ii)新創建集團將繼續開展其現有業務；及(iii)除其日常業務過程以外新創建集團的現有營運或業務將不會有任何重大改變(包括新創建集團對任何固定資產的重新調配)。

要約人將於新創建要約結束後，對(其中包括)新創建集團的業務營運及策略、資產組合、財務狀況及股息政策進行審閱(「審閱」)、以優化新創建集團未來業務發展的業務計劃和策略，為新創建股東創造更多價值。

根據審閱的結果，並在遵守所有適用的法律及監管規定的情況下，要約人擬連同新創建董事會尋求機遇，以：

- (i) 根據新創建集團的財務狀況及需求，旨在優化其資本架構，合理制定可持續及平衡的融資策略，其中可能包括積極尋求新創建集團在新世界發展出售事項後可能獲得的融資及再融資機會；
- (ii) 增加新創建的整體派息。目前，新創建致力於提供一個可持續及漸進的股息政策，旨在穩步增加或至少保持每個財政年度派付的每股普通股息總額的港元數額。根據審閱的結果，要約人打算要求新創建董事會在遵守適用法律及監管規定、在有需要時獲得新創建董事會及新創建股東的批准，並考慮到新創建集團的財務表現（例如資本結構、現金流及流動性狀況）及未來的資金需求、當前的經濟及市場狀況以及任何其他可能影響新創建集團的業務或財務表現的相關事宜下，除普通股息外，額外派發特別股息，最大限度地提高新創建的整體派息；及
- (iii) 積極優化新創建集團的業務及資產組合。根據新創建從其業務組合中凝聚價值以實現可持續長期發展、審慎的風險管理及為所有持份者創造價值的戰略，新創建集團近年來已作出若干投資，以及出售若干非核心業務及投資。例如，在過去三年，新創建集團收購貴港至梧州高速公路的40%權益及位於成都、武漢及蘇州的七個物流貨倉，以及透過Goshawk Aviation Limited出售其擁有的飛機租賃平台、出售新創建交通服務有限公司、蘇伊士新創建有限公司及廈門集裝箱碼頭集團有限公司的權益等。要約人擬新創建應積極主動地推進此戰略，並不斷監察其業務和資產組合的構成，包括識別及變現其在不再配合新創建集團未來業務發展或將該等資產出售將提高為股東帶來的價值的資產中的投資。要約人認為，此舉將使新創建集團能夠更好地集中其資源於其核心業務，優化其資產組合及對其股東的回報，並長遠提高企業效率。

30. 確認財務資源

假設新創建購股權的數量不會改變，且所有新創建購股權將在新創建股份要約結束前被行使，新創建將須發行84,638,650股新新創建股份，佔新創建於公告日期已發行股本的2.16%及新創建經擴大已發行股本的2.12%。在此基礎上，並假設新創建股份的數量在新創建股份要約截止日期前不會發生其他變化，將有3,876,019,575股新創建要約股份，新創建股份要約的價值約為35,466百萬港元，而要約人在新創建購股權要約下毋須支付任何款項。在此基礎上，並考慮到買方應付的從價印花稅(按新創建股份在最後完整交易日的收市價計算的市場價值)，實施新創建要約所需的最高現金金額將約為35,512百萬港元。

要約人擬以其現有的現金資源及要約融資的組合中為新創建要約提供所需的現金。要約人目前預期以其營運資金償還要約融資，其中包括在新創建要約後可能從新創建收到的任何股息及分派。就此而言，在新創建要約後將成為新創建控股股東的要約人擬要求新創建董事會除普通股息外，額外派發特別股息，最大限度地提高新創建的總派息，惟受限於本聯合公告「29.要約人有關新創建集團的意向」所載因素。

作為聯席財務顧問之一，滙豐信納要約人具有充足財務資源，可供新創建要約按照其各自條款獲全面接納。

31. 稅務及獨立意見

倘新創建股東及新創建購股權持有人對接納新創建要約之稅務影響存有任何疑問，建議諮詢彼等本身之專業顧問。謹此強調，要約人、新世界發展、新創建或聯席財務顧問及其各自之任何董事、高級職員或聯繫人或參與新創建要約之任何其他人士概不因任何人士接納或拒絕接納新創建要約而引致之任何稅務影響或負債承擔責任。

32. 交易披露

根據收購守則規則3.8，新創建及要約人各自之聯繫人(包括(除其他外)持有任何類別相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)5%或以上之人士)務請披露其於新創建要約期內根據收購守則規則22買賣新創建相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)。

根據收購守則規則3.8，收購守則規則22註釋11之全文轉載如下：

「股票經紀、銀行及其他中介機構

代客買賣有關證券(包括新創建美國預託證券)的股票經紀、銀行及其他人，都負有一般責任在他們能力所及的範圍內，確保客戶知悉規則22下要約人或受要約公司的聯繫人及其他人應有的披露責任，及這些客戶願意履行這些責任。直接與投資者進行交易的自營買賣商及交易商應同樣地在適當情況下，促請投資者注意有關規則。但假如在任何7日的期間內，代客進行的任何有關證券的交易的總值(扣除印花稅和經紀佣金)少於1百萬港元，這規定將不適用。

這項豁免不會改變主事人、聯繫人及其他人士自發地披露本身的交易的責任，不論交易所涉及的總額為何。

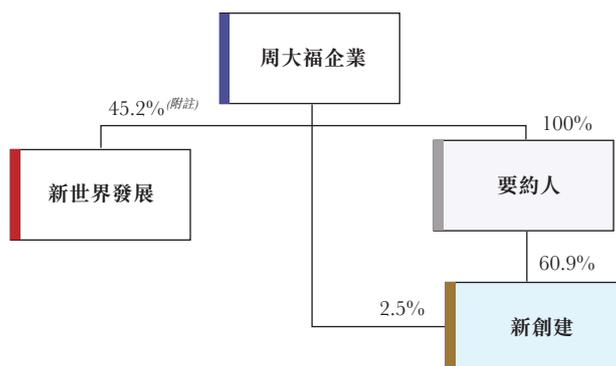
對於執行人員就交易進行的查訊，中介人必須給予合作。因此，進行有關證券(包括新創建美國預託證券)交易的人應該明白，股票經紀及其他中介人在與執行人員合作的過程中，將會向執行人員提供該等交易的有關資料，包括客戶的身分。」

33. 因新創建要約及新世界發展出售事項而可能產生的持續關連交易

緊隨新創建要約(如提出)完成後，並假設(i)要約人不會強制收購餘下新創建要約股份(在此情況下，新創建股份在聯交所主板的上市地位預計將保持不變)及(ii)新世界發展的股權架構並無變化：

- (a) 周大福企業連同要約人將持有新創建已發行總股本至少63.36%以上。因此，周大福企業將成為新創建的主要股東，並將繼續作為新創建的關連人士；
- (b) 周大福企業及相關周大福企業附屬公司將繼續持有新世界發展已發行總股本約45.24%。因此，周大福企業將繼續作為新世界發展的主要股東及關連人士；
- (c) 新世界發展作為新創建當時主要股東周大福企業的直接及間接擁有約45.24%的公司，亦將繼續作為新創建的關連人士；及
- (d) 新創建將成為新世界發展主要股東周大福企業的間接非全資附屬公司。因此，新創建將成為新世界發展的關連人士。

緊隨新創建要約完成後並假設僅新世界發展集團全面接納新創建股份要約下 新創建及新世界發展的簡化集團架構圖



附註：包括周大福企業及相關周大福企業附屬公司於新世界發展的總持股量

新世界發展與新創建之間的主服務協議

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。誠如其中所披露，除其他事項外：

- (a) 新世界發展目前為新創建主要股東，因此為新創建的關連人士。為了簡化新創建集團及新世界發展集團在日常業務過程中訂立的持續關連交易的報告、公告及獨立股東批准程序，新創建與新世界發展已於2020年4月24日訂立現行新世界發展主服務協議；
- (b) 現行新世界發展主服務協議將於2023年6月30日到期；
- (c) 新創建與新世界發展已於2023年4月28日訂立新新世界發展主服務協議，期限為2023年7月1日至2026年6月30日，其條款及／或條件與現行新世界發展主服務協議相若，涵蓋的服務範圍也相似；及
- (d) 新新世界發展主服務協議將於2023年7月1日生效，條件為新創建的獨立股東在新創建股東特別大會上通過一項普通決議案，以批准新新世界發展主服務協議、據此擬進行交易以及據此擬進行交易的最高年度交易總額。

有關新新世界發展主服務協議的主要條款，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」及新創建持續關連交易通函的董事會函件中「新主服務協議 — 1.新新世界發展主服務協議」。

謹此亦提述新世界發展持續關連交易公告，當中披露(其中包括)以下各項：

- (a) 周大福企業為新世界發展的主要股東，因而為新世界發展的關連人士；
- (b) 新世界發展及周大福企業就新世界發展集團與周大福企業集團之間提供若干服務，於2023年4月28日訂立新周大福企業總服務協議，為期由2023年7月1日至2026年6月30日，其條款及／條件及涵蓋的服務範圍，與現行周大福企業總服務協議(將於2023年6月30日屆滿)相若；
- (c) 新周大福企業總服務協議下的交易構成新世界發展的持續關連交易；及
- (d) 由於新周大福企業總服務協議下擬進行的交易的最高年度交易總值，就新世界發展而言的最高適用百分比率超過0.1%但少於5%，故新世界發展就新周大福企業總服務協議須遵守上市規則第14A章項下申報及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准之規定。

關於新周大福企業總服務協議的主要條款，請參見新世界發展持續關連交易公告的中「2023年周大福企業服務總協議」。

由於新創建在新創建要約完成後將成為新世界發展的關連人士，因此新新世界發展總服務協議項下擬進行交易亦將成為新世界發展的持續關連交易。由於新創建要約完成後，新創建將成為周大福企業的間接附屬公司，新新世界發展總服務協議下擬進行的交易，將被新周大福企業總服務協議下擬進行的交易涵蓋。故此，新周大福企業總服務協議下的最高年度交易總值可能增加。

倘於完成新創建要約後，新周大福企業總服務協議下擬進行的交易的任何經修訂最高年度交易總額，就新世界發展而言的最高適用百分比率，將為5%或以上，就新世界發展而言，該等經修訂最高年度交易總額將須遵守上市規則第14A章項下之申報、公告、年度審視及獨立股東批准之規定。新世界發展將於新世界發展股東特別大會上尋求任何相關獨立股東批准，惟相關獨立股東批准不會成為新創建股份要約的條件。

除上文披露外，於公告日期，新世界發展集團與新創建集團之間並無其他現有交易在新創建要約完成後將成為上市規則第14A章項下的新世界發展關連交易或持續關連交易。

34. 關於前瞻性聲明之謹慎用語

本聯合公告載有若干「前瞻性聲明」。該等聲明基於要約人、新世界發展及／或新創建(視乎情況而定)管理層之目前預期，自然存在不確定性及會因應情況而有所變動。本聯合公告所載前瞻性聲明包括有關新創建要約預期影響、新創建要約之預期時間表及範圍之聲明及本聯合公告內除歷史事實外的所有其他聲明。

前瞻性聲明包括但不限於通常含有「擬」、「預期」、「預計」、「旨在」、「估計」、「設想」等及類似涵義詞彙之聲明。基於其性質使然，前瞻性聲明牽涉風險與不確定性，因為該等聲明涉及將來發生之事件，並取決於將來發生之情況。存在多項因素會導致實際結果及進展與該等前瞻性聲明所明示或暗示者大相逕庭。該等因素包括但不限於新創建要約之預設條件及條件之達成情況以及額外因素，例如相關實體經營所在國家或其他國家出現對相關公司業務活動或投資構成影響之整體、社會、經濟及政治狀況、相關公司經營所在國家的利率、貨幣及利率政策、相關公司經營所在國家及全球通貨膨脹或通貨緊縮、外匯匯率、金融市場表現、相關公司經營所在國家的國內及國外法律、規例及稅法變動、競爭及定價環境變化、資產估價之地區或整體變化以及因自然或人為災害、流行病、傳染病或爆發傳染性或接觸傳染性疾病(如新型冠狀病毒或戰爭或敵對行動的爆發或升級)而導致旅遊及業務中斷或減少。其他未知或不可預測因素可能導致實際結果與該等前瞻性聲明所述情形大相逕庭。

要約人、新世界發展及／或新創建(視乎情況而定)或代表其任何一方行事之人士所作出全部前瞻性聲明整份均受上述謹慎聲明之明確限制。本公告所載前瞻性聲明僅在公告日期作出。

本聯合公告內所載根據以往或當前趨勢及／或相關公司之業務活動作出之任何前瞻性聲明不得作為該等趨勢或業務活動將於未來持續之聲明。本聯合公告內概無任何聲明擬在作為溢利預測或暗示相關公司本年度或未來年度之盈利必將相當於或超過其歷史或已公告盈利。各項前瞻性聲明僅以作出聲明當日為準。受收購守則及其他適用法律及法規之規定所規限，要約人、新世界

發展及新創建各方均明確表示概不負責或承諾公開發佈任何有關本聯合公告所載前瞻性聲明的更新資料或修訂，以反映相關公司就此所作預期的任何變動或依據任何有關聲明所涉事件、情況或事況的任何變動。

35. 新創建股東及新創建購股權持有人須知

本聯合公告不構成銷售要約或收購、購買或認購任何證券的要約邀請或招攬，亦不構成在任何司法權區誘使任何投票或批准。本聯合公告並不構成招股章程或相當於招股章程的文件。待寄發綜合文件及／或致新創建股東及／或新創建購股權持有人的函件後，謹請新創建股東及新創建購股權持有人仔細閱讀有關文件。

尤應注意，本聯合公告並非在美國或任何其他司法權區銷售證券的要約，亦不是在美國或任何其他司法權區購買任何證券的要約招攬，若有關司法權區的證券法下，有關要約、招攬或銷售在註冊或資格審閱之前屬非法。任何新創建股東或新創建購股權持有人如是香港以外的司法權區的公民、居民或國民，則有責任全面遵守並符合相關國家、司法權區或領土的法律，包括獲得可能需要的任何政府或其他同意，並遵守有關國家、司法權區或領土的任何其他手續。

36. 恢復買賣新世界發展及新創建的證券

應新世界發展要求，新世界發展股份及新世界發展債券於2023年6月23日下午3時42分起在聯交所暫停買賣，以待刊發本聯合公告。新世界發展已向聯交所申請恢復新世界發展股份及新世界發展債券買賣，由2023年6月27日上午9時正起生效。

應新創建要求，新創建股份及新創建債券於2023年6月23日下午1時05分起在聯交所暫停買賣，以待刊發本聯合公告。新創建已向聯交所申請恢復新創建股份及新創建債券買賣，由2023年6月27日上午9時正起生效。

37. 釋義

於本聯合公告內，除文義另有所指外，以下詞彙具有下列涵義：

「公告日期」	指	2023年6月26日，即本聯合公告日期；
「聯繫人」	指	具有收購守則賦予該詞之涵義；
「該項(等)授權」	指	由相關政府當局給予之授權、登記、備案、裁決、同意、准許、寬減、豁免及批准；
「百慕達保險法」	指	百慕達《1978年保險法》(經修訂)；
「百慕達金融管理局批准」	指	百慕達金融管理局根據百慕達保險法第30D條就新創建要約可能引致的富通保險控權人(定義見百慕達保險法)變更作出的同意、批准及／或不反對確認(以所需的有關確認為限)；
「中銀國際」	指	中銀國際亞洲有限公司，為聯席財務顧問之一，根據證券及期貨條例註冊從事證券及期貨條例所指之第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之註冊機構；
「中銀國際集團」	指	中銀國際及控制中銀國際、受中銀國際控制或與中銀國際受共同控制的人士；
「集體控制權」	指	鄭家純博士、鄭家成先生、杜鄭秀霞女士及孫鄭麗霞女士對周大福企業及要約人各自之集體控制權，此乃基於鄭家純博士、鄭家成先生、杜鄭秀霞女士及孫鄭麗霞女士集體持有Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited及Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited的多數權益，而Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited及Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited分別持有CTFC已發行股份的48.98%及46.65%，而CTFC持有周大福控股已發行股份的81.03%，而周大福控股全資擁有周大福企業，而周大福企業則全資擁有要約人；
「公司法」	指	百慕達1981年公司法(經修訂)；

「綜合文件」	指	根據收購守則就新創建要約由或代表要約人及新創建向新創建股東及新創建購股權持有人將予發出之綜合要約及回應文件；
「該等條件」	指	新創建股份要約之條件，載於本聯合公告「8.新創建要約的條件」；
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義；
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義；
「法院」	指	百慕達最高法院；
「CTFC」	指	Chow Tai Fook Capital Limited，一家於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司。CTFC於公告日期持有周大福控股的81.03%；
「周大福企業」	指	周大福企業有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司。周大福企業為周大福控股之實益全資附屬公司；
「周大福企業董事會」	指	周大福企業董事會；
「周大福企業董事」	指	周大福企業的董事；
「周大福企業集團」	指	周大福企業及其附屬公司，包括要約人；
「周大福控股」	指	周大福(控股)有限公司，一家於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司。周大福控股為周大福企業之唯一股東；
「周大福控股集團」	指	周大福控股及其附屬公司，包括周大福企業集團及周大福代理人。為免存疑，周大福控股集團不包括新世界發展集團；
「周大福代理人」	指	周大福代理人有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司。周大福代理人為周大福控股之附屬公司；
「無利益關係之新創建購股權持有人」	指	新創建購股權的持有人，其並非要約人一致行動人士；
「無利益關係之新創建股東」	指	無利益關係之新創建股份之持有人；

「無利益關係之新創建股份」	指	除要約人或任何要約人一致行動人士所擁有者以外的新創建股份。為免存疑，無利益關係之新創建股份包括滙豐集團、中銀國際集團或ING集團之任何成員公司為及代表任何並非要約人一致行動人士的非全權委託投資客戶持有的任何新創建要約股份；
「鄭志剛博士」	指	周大福企業董事、新創建之執行董事以及新世界發展之執行副主席、行政總裁及執行董事鄭志剛博士。鄭志剛博士為鄭家純博士之兒子、鄭志明先生、鄭志亮先生及鄭志雯女士之兄長、鄭家成先生、杜鄭秀霞女士、杜惠愷先生及孫鄭麗霞女士之侄兒、鄭志恒先生之堂弟，以及杜家駒先生之表弟；
「鄭家純博士」	指	周大福企業董事、新創建之主席兼執行董事及新世界發展之主席兼執行董事鄭家純博士。鄭家純博士連同鄭家成先生、孫鄭麗霞女士及杜鄭秀霞女士集體持有Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited及Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited各自之多數權益，而Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited及Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited分別持有CTFC的48.98%及46.65%，而CTFC持有周大福控股的81.03%，而周大福控股全資擁有周大福企業，而周大福企業為要約人之唯一股東。鄭家純博士為鄭志剛博士、鄭志明先生、鄭志亮先生及鄭志雯女士之父親、鄭家成先生、孫鄭麗霞女士及杜鄭秀霞女士之兄長、杜惠愷先生之妻舅，以及鄭志恒先生及杜家駒先生之伯／舅父；
「產權負擔」	指	任何按揭、質押、抵押、留置權、衡平權、擔保契約或其他產權負擔、優先權或擔保權益、延遲購買、業權保留權、租賃、售後購回或售後租回安排、優先購買權或任何性質之其他第三方權利或就當中任何一項訂立之任何協議；
「執行人員」	指	證監會企業融資部執行董事或其任何代表；

「現行周大福企業總服務協議」	指	由新世界發展與周大福企業於2020年4月24日訂立有關提供若干種類服務的總服務協議，見新世界發展日期為2020年4月24日的公告所披露；
「現行新世界發展主服務協議」	指	由新創建與新世界發展於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；
「富通保險」	指	富通保險有限公司，一家於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，於公告日期為新創建之間接全資附屬公司。富通保險主要從事為個人及機構提供多元化的保險及理財規劃產品與服務；
「港元」	指	港元，香港法定貨幣；
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區；
「滙豐」	指	香港上海滙豐銀行有限公司，為周大福企業及要約人就新創建要約之獨家結構顧問、聯席財務顧問之一及要約融資下的借款銀行之一，根據證券及期貨條例註冊從事證券及期貨條例所界定之第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、第4類(就證券提供意見)、第5類(就期貨合約提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動之註冊機構以及香港法例第155章銀行業條例下之持牌銀行；
「滙豐集團」	指	滙豐及控制滙豐、受滙豐控制或與滙豐受共同控制的人士；

「新世界發展獨立股東」	指	新世界發展股東，不包括(a)周大福企業及相關周大福企業附屬公司、鄭家純博士、鄭家成先生及其配偶、鄭志剛博士、鄭志雯女士及鄭志恒先生(按本聯合公告「24.新世界發展股東特別大會」所載，彼等須根據上市規則就於新世界發展股東特別大會上提呈批准作為上市規則第14及第14A章項下新世界發展的主要交易及關連交易之新世界發展出售事項的決議案放棄投票)；及(b)於新世界發展出售事項中擁有重大權益，且須根據上市規則就同一決議案放棄投票的任何其他新世界發展股東及其緊密聯繫人(定義見上市規則)；
「ING」	指	ING Bank N.V.，為(透過其香港分行行事)聯席財務顧問之一及要約融資下的借款銀行之一，根據證券及期貨條例註冊從事證券及期貨條例所界定之第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之註冊機構以及香港法例第155章銀行業條例下之持牌銀行；
「ING集團」	指	ING及控制ING、受ING控制或與ING受共同控制的人士；
「保險業監管局批准」	指	根據保險業條例第35(1)條就新創建要約可能引致的富通保險控權人(定義見保險業條例第9(1)(a)(iii)(B)條)變更作出的同意、批准及/或發出的不反對函(以所需的有關同意、批准及/或不反對函為限)；
「保險業條例」	指	《保險業條例》(香港法例第41章)；
「聯席財務顧問」	指	周大福企業及要約人就新創建要約之聯席財務顧問，即滙豐、中銀國際及ING；
「最後完整交易日」	指	2023年6月21日，即本聯合公告刊發前新創建股份及新世界發展股份之最後完整交易日；

「最後交易日」	指	2023年6月23日，即本聯合公告刊發前新創建股份及新世界發展股份之最後交易日，並為新創建股份及新世界發展股份暫停交易以待刊發本聯合公告之日期；
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則；
「最後完成日期」	指	於公告日期後滿六個月當日(或周大福企業及要約人可能同意的任何較後日期)；
「上市規則聯繫人」	指	具有上市規則第14A章賦予「聯繫人」之涵義；
「中國內地」	指	中華人民共和國，及僅就地理參考而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣；
「鄭志明先生」	指	新創建之執行董事及新世界發展之非執行董事鄭志明先生。鄭志明先生為鄭家純博士之兒子、鄭志剛博士、鄭志亮先生及鄭志雯女士之兄弟、鄭家成先生、杜鄭秀霞女士、杜惠愷先生及孫鄭麗霞女士之侄兒、鄭志恒先生之堂弟，以及杜家駒先生之表弟；
「鄭志恒先生」	指	周大福企業董事及新世界發展之非執行董事鄭志恒先生。鄭志恒先生為鄭家成先生之兒子、鄭家純博士、杜鄭秀霞女士、杜惠愷先生及孫鄭麗霞女士之侄兒，以及鄭志剛博士、鄭志明先生、鄭志亮先生、鄭志雯女士之堂兄，及杜家駒先生之表弟；
「鄭志亮先生」	指	周大福企業董事及新創建之執行董事鄭志亮先生。鄭志亮先生為鄭家純博士之兒子、鄭志剛博士、鄭志明先生及鄭志雯女士之弟弟、鄭家成先生、杜鄭秀霞女士、杜惠愷先生及孫鄭麗霞女士之侄兒，鄭志恒先生之堂弟，以及杜家駒先生之表弟；

- 「鄭家成先生」 指 周大福企業董事及新世界發展之非執行董事鄭家成先生。鄭家成先生連同鄭家純博士、孫鄭麗霞女士及杜鄭秀霞女士集體持有Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited及Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited各自之多數權益，而Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited及Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited分別持有CTFC的48.98%及46.65%，而CTFC持有周大福控股的81.03%，而周大福控股全資擁有周大福企業，而周大福企業為要約人之唯一股東。鄭家成先生為鄭志恒先生之父親、鄭家純博士、孫鄭麗霞女士及杜鄭秀霞女士之胞弟、杜惠愷先生之妻舅，以及鄭志剛博士、鄭志明先生、鄭志亮先生、鄭志雯女士及杜家駒先生之叔／舅父；
- 「杜家駒先生」 指 新創建之非執行董事杜家駒先生。杜家駒先生為杜惠愷先生與杜鄭秀霞女士之兒子、鄭家純博士、鄭家成先生及孫鄭麗霞女士之外甥，以及鄭志剛博士、鄭志明先生、鄭志亮先生、鄭志雯女士及鄭志恒先生之表兄；
- 「杜惠愷先生」 指 新世界發展之副主席及非執行董事杜惠愷先生。杜惠愷先生為杜鄭秀霞女士之配偶、杜家駒先生之父親、鄭家純博士、鄭家成先生及孫鄭麗霞女士之妹／姊夫，以及鄭志剛博士、鄭志明先生、鄭志亮先生、鄭志雯女士及鄭志恒先生之姑丈；
- 「杜鄭秀霞女士」 指 周大福企業董事杜鄭秀霞女士。杜鄭秀霞女士連同鄭家純博士、鄭家成先生及孫鄭麗霞女士集體持有Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited及Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited各自之多數權益，而Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited及Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited分別持有CTFC的48.98%及46.65%，而CTFC持有周大福控股的81.03%，而周大福控股全資擁有周大福企業，而周大福企業為要約人之唯一股東。杜鄭秀霞女士為杜家駒先生之母親、杜惠愷先生之配偶、鄭家純博士、鄭家成先生及孫鄭麗霞女士之姊／妹，以及鄭志剛博士、鄭志明先生、鄭志亮先生、鄭志雯女士及鄭志恒先生之姑媽／姑姐；

「孫鄭麗霞女士」	指	周大福企業董事孫鄭麗霞女士。孫鄭麗霞女士連同鄭家純博士、鄭家成先生及杜鄭秀霞女士集體持有Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited及Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited各自之多數權益，而Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited及Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited分別持有CTFC的48.98%及46.65%，而CTFC持有周大福控股的81.03%，而周大福控股全資擁有周大福企業，而周大福企業為要約人之唯一股東。孫鄭麗霞女士為鄭家純博士、鄭家成先生及杜鄭秀霞女士之姊／妹、杜惠愷先生之大姨，以及鄭志剛博士、鄭志明先生、鄭志亮先生、鄭志雯女士、鄭志恒先生及杜家駒先生之姑媽／姑姐／姨母；
「鄭志雯女士」	指	新世界發展之執行董事鄭志雯女士。鄭志雯女士為鄭家純博士之女兒、鄭志剛博士、鄭志明先生及鄭志亮先生之姊／妹、鄭家成先生、杜鄭秀霞女士、杜惠愷先生及孫鄭麗霞女士之侄女，鄭志恒先生之堂妹，以及杜家駒先生之表妹；
「新周大福企業總服務協議」	指	由新世界發展與周大福企業於2023年4月28日訂立有關提供若干種類服務的總服務協議，見新世界發展日期為2023年4月28日的新世界發展持續關連交易公告所披露；
「新新世界發展主服務協議」	指	由新創建與新世界發展於2023年4月28日訂立有關提供營運性質服務的主服務協議，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；
「新世界發展」	指	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）；
「新世界發展董事會」	指	新世界發展之董事會；
「新世界發展債券」	指	由新世界發展全資附屬公司發行，並由新世界發展擔保的債券（股份代號：4526、5312、5321、5343、5418、5468、5856、40110、40223、40262、40504、40534、40711及40742）

「新世界發展持續關連交易公告」	指	新世界發展就(其中包括)新周大福企業總服務協議所刊發日期為2023年4月28日之公告;
「新世界發展董事」	指	新世界發展之董事;
「新世界發展出售事項」	指	新世界發展集團由於接納新創建股份要約而致令出售所擁有的全部新創建股份,相當於新創建已發行股份不少於50%,有關出售根據上市規則為新世界發展的一宗主要交易及關連交易;
「新世界發展股東特別大會」	指	新世界發展將召開的股東特別大會,以讓新世界發展獨立股東考慮並酌情批准新世界發展出售事項作為上市規則下新世界發展的一宗主要交易及關連交易;
「新世界發展集團」	指	新世界發展及其附屬公司(為免存疑,包括新世界發展出售事項完成前的新創建集團);
「新世界發展獨立董事委員會」	指	新世界發展董事會根據上市規則設立之新世界發展獨立董事委員會,以就新世界發展出售事項作為上市規則下新世界發展的一宗主要交易及關連交易,向新世界發展獨立股東提出推薦意見。該獨立董事委員會由新世界發展全體獨立非執行董事組成;
「新世界發展獨立財務顧問」	指	新世界發展獨立董事委員會及新世界發展獨立股東就新世界發展出售事項的獨立財務顧問;
「新世界發展股東」	指	新世界發展股份之持有人;
「新世界發展股份」	指	新世界發展股本中之股份;
「新創建」	指	NWS Holdings Limited(新創建集團有限公司*),一家於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司,其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號:659);
「新創建美國預託證券」	指	美國預託證券(每張相當於10股新創建股份);

「新創建董事會」	指	新創建之董事會；
「新創建債券」	指	由(i)新創建間接全資附屬公司Celestial Dynasty Limited發行於2029年到期的650,000,000美元4.25%有擔保優先票據，並由新創建擔保(股份代號：5594)；及(ii)由新創建間接全資附屬公司Celestial Miles Limited發行的1,300,000,000美元5.75%有擔保優先永續資本證券，並由新創建擔保(股份代號：5706)；
「新創建持續關連交易公告」	指	新創建就更新新創建若干持續關連交易所刊發日期為2023年4月28日的公告；
「新創建持續關連交易通函」	指	新創建就更新新創建若干持續關連交易所刊發日期為2023年6月5日的通函；
「新創建董事」	指	新創建之董事；
「新創建集團」	指	新創建及其附屬公司；
「新創建獨立董事委員會」	指	新創建董事會設立之新創建獨立董事委員會，以就新創建股份要約及新創建購股權要約，分別向無利益關係之新創建股東及無利益關係之新創建購股權持有人提出推薦意見。該獨立董事委員會由新創建全體非執行董事(杜家駒先生除外)及全體獨立非執行董事組成；
「新創建獨立財務顧問」	指	將於本聯合公告刊發後委任的新創建獨立董事委員會就新創建要約的獨立財務顧問；
「新創建要約期」	指	具收購守則下賦予「要約期」一詞之涵義，其自2023年6月26日(即公告日期)開始並會於(i)新創建要約截止接納或(ii)新創建要約失效當天結束。為免存疑，除非及直至預設條件獲達成或豁免(如適用)，否則將不會作出新創建要約；

「新創建要約股份」	指	受新創建股份要約所規限之新創建股份；
「新創建要約」	指	新創建股份要約及新創建購股權要約；
「新創建購股權要約」	指	聯席財務顧問遵照收購守則規則13代表要約人向新創建購股權持有人提出之要約，以註銷全部新創建購股權；
「新創建購股權要約價」	指	就任何新創建購股權而言，新創建購股權要約將提出之價格；
「新創建購股權持有人」	指	新創建購股權之持有人；
「新創建購股權」	指	根據新創建購股權計劃不時授出且尚未行使之購股權，每份涉及一股新創建股份，無論有關購股權是否已歸屬；
「新創建股東特別大會」	指	新創建於2023年6月26日召開及舉行的新創建股東特別大會，以便(其中包括)考慮並酌情批准新世界發展主服務協議、據此擬進行之交易以及就該協議項下擬進行交易之全年交易價值總額上限；
「新創建股份押記」	指	要約人、周大福企業及周大福代理人為獲取要約融資而授予要約融資貸款人的股份押記，該押記涉及彼等任何一方不時持有或購入的新創建股份；
「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預設條件自願性全面現金要約，以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	將載於綜合文件之日期，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，則作為任何其後要約截止日期；
「新創建股份要約價」	指	每股新創建要約股份9.15港元；

「新創建購股權計劃」	指	新創建於2021年11月23日採納的購股權計劃；
「新創建股東」	指	新創建股份之持有人；
「新創建股份」	指	新創建股本中之股份；
「要約融資」	指	為融通新創建要約所需部分現金，要約人根據由要約人(作為借款人)、周大福企業(作為擔保人)以及滙豐(以借款銀行的身份)、中國銀行(香港)有限公司與ING(透過其香港分行行事)(作為原放款人)訂立日期為2023年6月26日的信貸協議獲取的外部債務融資；
「要約人」	指	Century Acquisition Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，為周大福企業之直接全資附屬公司；
「要約人收購融資」	指	要約融資及其附屬融資文件，包括新創建股份押記及要約人股份押記；
「要約人董事會」	指	要約人之董事會；
「要約人一致行動人士」	指	根據收購守則所釐定，為或被認為與要約人一致行動之人士(為免存疑，不包括滙豐集團及中銀國際集團的成員公司，彼等屬獲豁免自營買賣商及／或獲豁免基金經理(以彼等作為有關人士之身份)，該兩個身份就收購守則而言均須獲執行人員認可)，為免存疑，包括：
		(a) 要約人之唯一股東周大福企業；
		(b) 周大福企業之直接及間接控股公司周大福控股及CTFC；
		(c) 周大福控股之附屬公司周大福代理人；

- (d) Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited及 Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited，兩者分別持有CTFC的48.98%及46.65%，因而為要約人之聯屬公司(定義見收購守則)；
- (e) 鄭家純博士、鄭家成先生、杜鄭秀霞女士及孫鄭麗霞女士，彼等集體持有Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited及Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited各自之多數權益；
- (f) 鄭志剛博士、鄭志明先生及鄭志亮先生，為鄭家純博士之近親(定義見收購守則)；
- (g) 鄭家成先生之配偶，為鄭家成先生之近親(定義見收購守則)；
- (h) 杜家駒先生，為杜鄭秀霞女士之近親(定義見收購守則)；
- (i) 陳修杰先生，為周大福控股之董事；
- (j) 相關周大福企業附屬公司；
- (k) 新世界發展；及
- (l) 馬紹祥先生，為新世界發展之執行董事；

「要約人股份押記」 指 周大福企業為獲取要約融資而授予要約融資貸款人的股份押記，該押記涉及周大福企業持有要約人的股份；

「營運性質服務」 指 新新世界發展主服務協議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—2.新新世界發展主服務協議—交易性質／所涵蓋的營運服務」段落及新創建持續關連交易通函內董事會函件「新主服務協議—1.新新世界發展主服務協議—交易性質／所涵蓋的營運服務」段落)；

「預設條件」	指	本聯合公告「7.新創建要約之預設條件」所載的新創建要約預設條件；
「公眾人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義；
「相關政府當局」	指	政府及／或政務機關、監管機關、法院或機構；
「相關周大福企業附屬公司」	指	於公告日期持有103,035,786股新世界發展股份的周大福企業附屬公司；
「相關貸款條款」	指	根據新創建集團及周大福企業集團的任何現有債務工具及貸款融資，由於或就著新創建要約及／或（倘要約人將會行使權利（如有）以強制收購尚未被周大福控股集團實益持有或收購的該等新創建要約股份）新創建股份可能撤銷在聯交所上市而可能觸發的任何違約、違反承諾、加速條款或提早償還或提早贖回條款（不論其表述為何）；
「證監會」	指	證券及期貨事務監察委員會；
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義；
「主要股東」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義；
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則；
「美國」	指	美利堅合眾國、其領土及屬地、任何美國州份及哥倫比亞地區；
「美國證券交易法」	指	1934年美國證券交易法（經修訂）；及

「%」 指 百分比。

本聯合公告內的若干金額及百分比數據已作出約整，及本聯合公告載列的所有百分比為概約數。

* 僅供識別

承周大福企業董事會命
周大福企業有限公司
董事
鄭家純博士

承新世界發展董事會命
新世界發展有限公司
主席
鄭家純博士

承新創建董事會命
新創建集團有限公司
主席
鄭家純博士

承要約人董事會命
**Century Acquisition
Limited**
董事
曾安業先生

香港，2023年6月26日

於公告日期：

- (a) (i)要約人由周大福企業全資擁有，而周大福企業由周大福控股實益全資擁有，而周大福控股由CTFC持有其中81.03%，而CTFC則由Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited持有其中48.98%及由Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited持有其中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集體持有Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited及Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited各自之多數權益；(ii)要約人之董事為曾安業先生及林文剛先生；(iii)周大福企業之董事為鄭家純博士、鄭家成先生、孫鄭麗霞女士、杜鄭秀霞女士、鄭志恒先生、鄭志剛博士、鄭志亮先生、鄭錦標先生、鄭錫鴻先生、鄭裕偉先生、曾安業先生及黃紹基先生；(iv)周大福控股之董事為鄭家純博士、鄭家成先生、孫鄭麗霞女士、杜鄭秀霞女士、鄭志恒先生、鄭志剛博士、曾安業先生、鄭裕偉先生、鄭錫鴻先生及陳修杰先生；及(v)CTFC之董事為鄭家純博士、鄭家成先生、孫鄭麗霞女士及杜鄭秀霞女士；

- (b) 新世界發展董事會包括(i)七名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；(ii)四名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(iii)六名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；及
- (c) 新創建董事會包括(i)六名執行董事為鄭家純博士、馬紹祥先生、何智恒先生、鄭志剛博士、鄭志明先生及鄭志亮先生；(ii)三名非執行董事為杜顯俊先生、黎慶超先生及杜家駒先生(杜家駒先生的替任董事：林煒瀚先生)；及(iii)六名獨立非執行董事為石禮謙先生、李耀光先生、黃馮慧芷女士、王桂壘先生、陳家強教授及伍婉婷女士。

要約人、周大福企業、周大福控股及CTFC之董事願就本聯合公告所載資料(有關新世界發展集團或新創建集團之資料除外)之準確性共同及個別地承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知，本聯合公告所表達之意見(新世界發展董事會或新創建董事會所表達之意見除外)乃經審慎周詳考慮後始行作出，且本聯合公告並無遺漏任何其他事實，致令本聯合公告所載之任何陳述產生誤導。

新世界發展董事願就本聯合公告所載資料(有關新創建集團或周大福控股集團之資料除外)之準確性共同及個別地承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知，新世界發展董事會於本聯合公告所表達之意見乃經審慎周詳考慮後始行作出，且本聯合公告並無遺漏任何其他事實，致令本聯合公告所載之任何陳述產生誤導。

新創建董事願就本聯合公告所載資料(有關新世界發展集團(不包括新創建集團)或周大福控股集團之資料除外)之準確性共同及個別地承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知，新創建董事會於本聯合公告所表達之意見乃經審慎周詳考慮後始行作出，且本聯合公告並無遺漏任何其他事實，致令本聯合公告所載之任何陳述產生誤導。