

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，概不就因本公告全部或任何部份內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



**New World China Land Limited**  
**新世界中國地產有限公司**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：917)

## 須予披露交易

新世界中國地產有限公司之獨家財務顧問

**HSBC**

香港上海滙豐銀行有限公司

### 協議

董事會宣佈，買方於2011年6月18日訂立協議，據此，買方同意向(i)賣方收購管理公司全部成員權益；及(ii)向該IP聯屬公司收購其所持有及有關 IP權利的所有權利。

### 上市規則的含義

由於根據協議項下擬進行的收購事項的其中一個適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）高於5%但低於25%及所有其他適用百分比率低於5%，故收購事項構成本公司的須予披露交易。因此，協議及其項下擬進行的收購事項須遵守上市規則第14章項下的申報及公告規定。

### 協議

#### 日期

2011年6月18日

#### 訂約方

- (i) 買方；
- (ii) 賣方；及

(iii) 該IP聯屬公司。

經作出一切合理查詢後，就董事深知、得悉及確信，賣方、該IP聯屬公司及他們的最終實益擁有人均各自為獨立於本公司及其關連人士的獨立第三方。

#### 收購事項的內容

根據協議，買方同意向(i)賣方收購管理公司全部成員權益；及(ii)向該IP聯屬公司收購其所持有及有關 IP權利的所有權利。

#### 代價

- 1) 作為收購管理公司全部成員權益的代價，買方同意向賣方支付合共229,500,000美元（約等於1,790,100,000港元），並按賣方各自於管理公司的擁有權比例支付（「**RHR基礎購買價**」），惟須於完成日對RHR基礎購買價作出以下完成後調整：
  - (a) 將 RHR 基礎購買價調減於完成時管理公司尚未償還的任何債項；及
  - (b) (i) 將 RHR 基礎購買價調升至根據按比例分配表管理公司於完成日的營運資金高於 RHR 營運資金目標的金額；或
  - (ii) 將 RHR 基礎購買價調減至根據按比例分配表管理公司於完成日的營運資金低於 RHR 營運資金目標的金額。

本公司預計，經考慮上述調整後，收購管理公司全部成員權益的代價將不會超過 241,000,000 美元（約等於 1,879,800,000 港元）。

- 2) 作為向買方出售 IP 權利的代價，買方同意向該 IP 聯屬公司支付合共 28,000,000 美元（約等於 218,400,000 港元）。
- 3) 收購事項的代價由買方按以下方式向賣方及該 IP 聯屬公司支付：
  - i) 託管按金為 20,000,000 美元（約等於 156,000,000 港元）須於簽署協議時支付予託管代理人；

- ii) 餘額 209,500,000 美元（約等於 1,634,100,000 港元）須於完成時支付予賣方；及
  - iii) 金額為 28,000,000 美元（約等於 218,400,000 港元）須於完成時支付予該 IP 聯屬公司。
- 4) 買方同意於完成日向賣方支付交易成本 2,900,000 美元（約等於 22,620,000 港元）。

以上收購事項的代價經賣方、該 IP 聯屬公司及買方公平磋商後釐定，並已參考管理公司及 IP 權利的業務企業價值。

預期代價由買方以其內部資源撥付。

### 託管按金

買方同意於簽署協議時向託管代理人存入 20,000,000 美元（約等於 156,000,000 港元）。託管按金根據託管協議的條款將由託管代理人持有。經作出一切合理查詢後，就董事深知、得悉及確信，託管代理人及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士的獨立第三方。

買方已同意向賣方及該 IP 聯屬公司授出託管基金的第一優先完善抵押權益，作為買方根據協議履行責任的抵押品。

由完成及於完成後，託管基金將由託管代理人持有，以保障賣方及該 IP 聯屬公司根據協議的彌償責任。賣方及該 IP 聯屬公司已向買方授出託管基金的第一優先完善抵押權益，作為賣方及該 IP 聯屬公司於完成後根據協議履行責任的抵押品。

託管基金將按以下方式支付予賣方及該 IP 聯屬公司（「託管付款」）：(i)於完成時支付相當於 8,000,000 美元（約等於 62,400,000 港元）的金額（該金額將用作買方作為收購事項代價一部份的付款）；(ii)於完成起計滿十九(19)個月，(a)支付託管基金當時的結餘超出 8,500,000 美元（約等於 66,300,000 港元）的差額，或(b)倘法律行動最終於有關期限前解決，則支付託管基金當時的結餘超出 6,000,000 美元（約等於 46,800,000 港元）的差額；(iii)於完成起計滿三周年，(a)支付託管基金當時的結餘超出 6,000,000 美元（約等於 46,800,000 港元）的差額，或(b)倘法律行動最終於有關周年前解決，則支付託管基金當時的結餘超出 2,000,000 美元（約等於 15,600,000 港元）的差額；及(iv)於 2014 年 12 月 15 日，(a)倘法律行動最終於截至該日獲解決，則支付託管基金當時的剩餘餘額，或(b)倘法律行動最終於截至該日未獲解決，則支付託管基金當時的結餘超出 5,000,000 美元（約等於 39,000,000 港元）的差額，減去管理公司自完成日起及後就法律行動而產生的任何法律費用及成本（扣除由保險補償的實際任何有關費用）。

倘有任何託管基金須就有關事宜根據協議向買方支付彌償索償，而該等事宜於任何預定託管付款前已獲解決，買方將有權收取託管基金結欠買方的有關索償金額，而向買方發放的有關金額須相應調減應付予賣方及該 IP 聯屬公司的任何託管付款。倘有任何須由託管基金支付的待決、真誠彌償索償，而該等事宜於任何預定託管付款前未獲解決，則任何有關待決索償金額將繼續以託管基金持有，直至有關索償獲解決，屆時曾出現糾紛的所持任何託管付款將於扣除就結欠買方的和解索償額向買方作出的實際付款後支付予賣方及該 IP 聯屬公司。

#### *完成後調整表*

於完成日後九十(90)天內，買方須編製並向賣方及該 IP 聯屬公司呈交一份就管理公司於完成日的成員權益的營運資金調整結算表（「**完成結算表**」），旨在確定根據按比例分配表下擬進行的 RHR 基礎購買價的調整（「**完成後調整**」）。

倘賣方及該 IP 聯屬公司對完成結算表中任何部分的完成後調整有任何糾紛，賣方及該 IP 聯屬公司須於接獲上述完成結算表後三十(30)天內呈交糾紛書面通知。買方須於接獲糾紛通知後三十(30)天內向賣方及該 IP 聯屬公司作出書面回應以建議任何更改。賣方及該 IP 聯屬公司須於十(10)個營業日內考慮買方作出的建議。倘賣方、該 IP 聯屬公司及買方未能就完成後調整達致共識，賣方、該 IP 聯屬公司及買方須共同委任一名會計專家來排解有關糾紛，並於呈交有關糾紛事宜的資料當日起計三十(30)天內就最終完成後調整作出最終及不可上訴的決定。

賣方及該 IP 聯屬公司應付予買方或買方應付予賣方及該 IP 聯屬公司的任何最終調整或付款（如適用）須於完成日後五(5)個月內支付，除非因為上述糾紛的和解而協定延期除外。

#### *完成*

收購事項將於 2011 年 7 月 29 日(或其他由賣方、該 IP 聯屬公司及買方以書面協商的日期)在紐約完成。

## **訂立協議的理由及裨益**

董事會認為，鑒於其國際知名的豪華酒店品牌、已建立的銷售及營銷以及預訂平台、具吸引力及理想的潛在開發中管理合約、多種類品牌整合所預計產生增強優化，以及與本集團現有酒店管理分支產生的協同效益，收購事項可帶來有利的策略投資機會。

董事（包括獨立非執行董事）認為，協議的條款屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

## **上市規則的含義**

由於根據協議項下擬進行的收購事項的其中一個適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）高於5%但低於25%及所有其他適用百分比率低於5%，故收購事項構成本公司的須予披露交易。因此，協議及其項下擬進行的收購事項須遵守上市規則第14章項下的申報及公告規定。

## **有關管理公司的資料**

管理公司為一家於特拉華州的有限責任公司，主要業務為向全球酒店擁有人提供超豪華酒店及渡假酒店的酒店管理服務以及技術顧問及諮詢服務。現有酒店組合位於美國、墨西哥、加拿大、加勒比及沙地亞拉伯。

管理公司截至2009年12月31日止財政年度除稅及非經常項目前後的經審核純利分別約為2,994,346美元（約等於23,355,899港元）及2,812,725美元（約等於21,939,255港元），而於截至2010年12月31日止財政年度則分別約為2,714,671美元（約等於21,174,434港元）及2,396,630美元（約等於18,693,714港元）。

於2010年12月31日，管理公司的經審核資產淨值約為22,047,801美元（約等於171,972,848港元）。

於完成收購事項後，管理公司將成為買方的間接全資附屬公司。

## **有關本公司及買方的資料**

本公司主要在中國從事物業發展、物業相關投資以及租務及酒店營運。

買方的主要業務為投資控股。

## 有關賣方的資料

賣方的主要業務為投資控股。

## 有關該IP聯屬公司的資料

該 IP 聯屬公司的主要業務為酒店營運。

## 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具以下涵義：

「收購事項」	指	買方根據協議收購管理公司全部成員權益及 IP 權利
「法律行動」	指	根據協議所載有關管理公司的法律行動
「聯屬公司」	指	具美國1934年證券法（經修訂）所頒佈的條例第12b-2條所載的涵義
「協議」	指	買方、賣方及該IP聯屬公司於2011年6月18日就收購事項訂立的買賣協議
「董事會」	指	董事會
「完成」	指	根據協議擬進行的收購事項完成
「完成日」	指	2011年7月29日
「本公司」	指	新世界中國地產有限公司，一家於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「託管基金」	指	買方根據協議的條款向託管代理人存入按金 20,000,000 美元（約等於 156,000,000 港元），連同就託管按金賺取的利息
「美國公認會計原則」	指	貫徹採用之美國公認會計原則

「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「債項」	指	就任何人士而言，於某時間（並無重疊）(i)該人士就借入款額於任何債項下的任何責任（包括相關本金、利息、溢價、罰款、費用、開支、破損費及銀行透支的所有責任），或票據、債券、債權證或其他類似文據所列的責任；(ii)該人士任何資本租賃責任或該人士因物業或服務的遞延購買價涉及的責任（於日常業務過程中產生的資本租賃責任或貿易應付賬款除外）；(iii)該人士就其所收購物業訂立任何有條件出售或其他業務保留協議（於日常業務過程中訂立的任何有條件出售或其他業權保留協議除外）而設立或產生的所有責任；(iv)該人士就對沖協議的所有責任；(v)任何其他人士的任何負債或責任（據此該人士為合約擔保人）；或(vi)該人士以其資產留置權抵押的任何債項
「該IP聯屬公司」	指	一間由 Hotel Value Fund, L.P. 擁有的附屬公司
「IP權利」	指	該 IP 聯屬公司或他們任何聯屬公司所持有或有關以下各項的任何及所有直接或間接權益：(i)涉及現由管理公司管理的酒店相關品牌的所有商標、服務標記、商標及服務標記註冊及申請（包括任何互聯網域名註冊）；(ii)涉及有關酒店品牌擁有的一切版權、版權註冊及申請；及(iii)使用有關酒店品牌的任何其他權利
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「管理公司」	指	Rosewood Hotels and Resorts, L.L.C.
「中國」	指	中華人民共和國
「按比例分配表」	指	協議其中一份列表，當中載述將對 RHR 基礎購買價作出的協定調整
「買方」	指	New World Hotel Management (BVI) Limited (以新世界酒店集團經營)，本公司之間接全資附屬公司

「RHR營運資金目標」	指	4,500,000 美元（約等於 35,100,000 港元）
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值 0.10 港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	就任何人士而言，該人士直接或間接擁有具有效投票權證券或其他投票權證券權益至少50%的任何其他人士，或就此而言擔任前者的一般合夥人或管理成員的有關人士
「營運資金」	指	管理公司及其附屬公司的綜合資產（根據美國公認會計原則視為流動資產（按過去慣例貫徹採用））減管理公司及其附屬公司的綜合負債（根據美國公認會計原則視為流動負債（按過去慣例貫徹採用））
「賣方」	指	Hotel Value Fund, L.P. 及 Rosewood Hotels and Resorts Holdings, Inc.
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「%」	指	百分比

附註：於本公告內，除另有指明外，美元兌港元乃按匯率1.00美元兌7.8港元換算，惟僅供參考。

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

香港，2011年6月20日

於本公告日期，董事會包括(a)七位執行董事，分別為鄭家純博士、鄭家成先生、鄭志剛先生、鄭志雯小姐、鄭志謙先生、方承光先生及顏文英小姐；(b)四位非執行董事，分別為杜惠愷先生、梁志堅先生、周桂昌先生及周宇俊先生；及(c)三位獨立非執行董事，分別為鄭維志博士、田北俊先生及李聯偉先生。

本公告於本公司網站([www.nwcl.com.hk](http://www.nwcl.com.hk))及聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))刊載。