

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倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



# 新創建 NWS

## 新創建集團有限公司\*

### NWS HOLDINGS LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：659)

## 關連交易

### 出售待售股份及轉讓股東貸款

董事會謹此宣佈，於2017年2月22日(交易時段後)，賣方與買方就買賣待售股份及轉讓股東貸款訂立該協議。根據該協議，賣方有條件同意出售及買方有條件同意購買待售股份(即目標公司的全部已發行股本)及股東貸款，總現金代價約為1.774億港元(可基於完成賬目予以調整)。目標公司間接持有該等物業的全部權益。

賣方為本公司的間接全資附屬公司。於本公告日期，新世界發展連同其附屬公司持有本公司全部已發行股本約61.32%，而買方為新世界發展的直接全資附屬公司。因此，在上市規則第14A章下買方為本公司的關連人士及該等交易構成本公司的關連交易。

由於該等交易的一項或以上適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過0.1%及全部適用百分比率均低於5%，本公司須就該等交易遵守上市規則第14A章下的申報及公告的規定，但獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

## 緒言

董事會謹此宣佈，於2017年2月22日(交易時段後)，賣方與買方就買賣待售股份及轉讓股東貸款訂立該協議，該協議的主要條款及條件載於下文。

## 該等交易

### 該協議的日期

2017年2月22日

### 訂約方

(1) Hip Hing Construction Holdings Limited (作為賣方)

(2) Coral Business Inc. (作為買方)

### 出售的資產

賣方已同意有條件出售待售股份(即目標公司(即Ultimate Cosmo、Central Key、Assets Castle、Cyber Track、Star Icon及Crystal City)的全部已發行股本)及轉讓股東貸款予買方。

於完成時，目標集團將不再為賣方的附屬公司及將成為買方的附屬公司，以及目標公司將欠負買方彼等各自的股東貸款。

### 代價

根據該協議，代價約為1.774億港元(可予調整，詳情載於下文)，乃賣方及買方經考慮獨立專業估值師對目標集團於2016年12月31日進行的估值約3,620萬港元及股東貸款的金額約1.412億港元，並經公平磋商後釐定。代價將由買方於完成時以現金支付。

如買方要求，賣方須於完成日期後14個營業日內向買方交付目標集團自2016年7月1日起至完成日期止期間的未經審核匯總管理賬目（「完成賬目」）。倘完成賬目中所示的有形資產淨值大於賬目中所示的有形資產淨值，則代價將以完成賬目中所示的有形資產淨值與賬目中所示的有形資產淨值之間的差額（「超額」）上調。倘完成賬目中所示的有形資產淨值小於賬目中所示的有形資產淨值，則代價將以完成賬目中所示的有形資產淨值與賬目中所示的有形資產淨值之間的差額（「差額」）下調。

在賣方向買方交付完成賬目後七個營業日內，買方將不計利息支付予賣方相當於超額的金額，或賣方將不計利息償還予買方相當於差額的金額。

### 先決條件

完成須待賣方根據香港法例第219章《物業轉易及財產條例》第13及第13A條證實、作出及顯示擁有該等物業的業權及買方滿意該等物業業權的盡職審查，方可落實。

### 完成

待先決條件獲達成，完成將於2017年3月31日或由賣方與買方可能以書面同意的其他日期落實。

### 有關目標集團的資料

目標公司均為投資控股公司，主要資產為其各自於該等附屬公司的投資。該等附屬公司（即 Affluent Master、Icon Treasure、Premier Gate、Prime Avenue、Rising Origin 及 Sunrise Vision）分別擁有位於香港新界屯門業旺路8號聯昌中心(i)地下樓層的廠房、地下樓層的停車場上落貨區域部分、北面及東北面的三個樓梯及平台、東北面的升降機及升降機井道及升降機機房、地下樓層的儲物室，以及地底燃料缸；(ii)一樓廠房A部分及廠房B部分和儲物室；(iii)二樓1號廠房（包括壓縮機房）及儲物室；(iv)三樓1號廠房及平台A連危險品儲存室；(v)地下樓層的第18及第19號貨車停車位；及(vi)外牆A部分。

根據按香港財務報告準則編製的賬目，於2016年12月31日，目標集團的未經審核匯總資產淨值約為3,620萬港元。根據按香港財務報告準則編製的目標集團未經審核匯總管理賬目，目標集團於截至2016年6月30日及2015年6月30日止財政年度的未經審核匯總除稅前及除稅後溢利如下：

	截至6月30日止財政年度	
	2016年	2015年
	百萬港元	百萬港元
除稅前溢利	9.9	23.8
除稅後溢利	10.5	22.9

### 進行該等交易的理由及裨益

該等物業(聯昌中心外牆A部分除外)現時出租予新世界發展一家間接全資附屬公司及本公司一家間接全資附屬公司，並為本集團的非核心投資物業。董事會認為，該等交易為變現該等物業(屬本集團的非核心資產)的良機。透過該等交易釋放該等物業的價值，本集團將能增加其現金資源，從該等交易銷售所得的款項淨額擬將用作本集團的一般營運資金。根據目標集團於2016年12月31日的未經審核匯總資產淨值，本集團預期從該等交易將錄得收益(扣除與該等交易相關的法律及專業費用前)約2,600萬港元。

董事(包括獨立非執行董事)認為，該協議的條款屬一般商務條款，屬公平合理並符合本公司及其股東的整體利益。

### 上市規則涵義

賣方為本公司的間接全資附屬公司。於本公告日期，新世界發展連同其附屬公司持有本公司全部已發行股本約61.32%，而買方為新世界發展的直接全資附屬公司。因此，在上市規則第14A章下買方為本公司的關連人士及該等交易構成本公司的關連交易。

由於該等交易的一項或以上適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過0.1%及全部適用百分比率均低於5%，本公司須就該等交易遵守上市規則第14A章下的申報及公告的規定，但獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

## 董事會的批准

董事鄭家純博士亦為新世界發展的董事。彼並無出席相關董事會會議，故並無就批准該等交易的決議案投票。此外，鄭家純博士的聯繫人且彼等亦為董事（即鄭志明先生及杜家駒先生）已於相關董事會會議上就批准該等交易的決議案放棄投票。

除上文所披露外，概無其他董事被視為於該等交易中擁有重大權益，因此概無其他董事須根據上市規則規定於董事會會議上就批准該等交易的決議案放棄投票。

## 一般資料

### 有關本集團的資料

本集團主要從事(i)發展、投資、經營及／或管理公路、環境項目、商務飛機租賃，以及港口及物流設施；及(ii)投資及／或經營設施管理、建築、交通及策略性投資。

### 有關買方及新世界發展集團的資料

買方為於英屬維爾京群島註冊成立的投資控股公司及為新世界發展的直接全資附屬公司。

新世界發展集團（包括本集團）主要從事物業發展及投資於物業、基建、酒店營運、百貨店經營、商務飛機租賃、服務及科技等領域。於本公告日期，新世界發展為本公司的最終控股公司，新世界發展連同其附屬公司持有本公司全部已發行股本約61.32%。

## 釋義

於本公告中，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「賬目」	指	目標集團自2016年7月1日起至2016年12月31日止期間的未經審核匯總管理賬目
「Affluent Master」	指	Affluent Master Limited，一家於香港註冊成立的有限公司，為Ultimate Cosmo的直接全資附屬公司及為聯昌中心地下樓層的廠房、地下樓層的停車場上落貨區域部分、北面及東北面的三個樓梯及平台、東北面的升降機及升降機井道及升降機機房、地下樓層的儲物室，以及地底燃料缸的擁有人
「該協議」	指	賣方與買方於2017年2月22日就買賣待售股份及轉讓股東貸款而訂立的協議
「Assets Castle」	指	Assets Castle Global Limited，一家於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司
「董事會」	指	董事會
「Central Key」	指	Central Key Investments Limited，一家於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司
「本公司」	指	新創建集團有限公司，一家於百慕達註冊成立的有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：659)，並於本公告日期由新世界發展及其附屬公司持有約61.32%權益
「完成」	指	完成該協議項下的該等交易
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「代價」	指	待售股份及股東貸款的初步總代價約1.774億港元
「Crystal City」	指	Crystal City Investments Limited，一家於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司

「Cyber Track」	指	Cyber Track Holdings Limited，一家於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港財務報告準則」	指	由香港會計師公會不時頒佈的香港財務報告準則
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「Icon Treasure」	指	Icon Treasure Limited，一家於香港註冊成立的有限公司，為 Central Key 的直接全資附屬公司及為聯昌中心一樓廠房 A 部分及廠房 B 部分和儲物室的擁有人
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「有形資產淨值」	指	目標集團的未經審核匯總有形資產淨值(不包括該等物業及扣除股東貸款前)，定義見該協議
「新世界發展」	指	新世界發展有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：17)，並為本公司的最終控股公司
「新世界發展集團」	指	新世界發展及其不時的附屬公司(包括本集團)
「Premier Gate」	指	Premier Gate Limited，一家於香港註冊成立的有限公司，為 Assets Castle 的直接全資附屬公司及為聯昌中心二樓 1 號廠房(包括壓縮機房)及儲物室的擁有人



「Prime Avenue」	指	Prime Avenue Limited，一家於香港註冊成立的有限公司，為 Cyber Track 的直接全資附屬公司及為聯昌中心三樓 1 號廠房及平台 A 連危險品儲存室的擁有人
「該等物業」	指	位於香港新界屯門業旺路 8 號聯昌中心 (i) 地下樓層的所有該廠房、地下樓層的停車場上落貨區域所有該部分、北面及東北面的所有該等三個樓梯及平台、東北面的所有該等升降機及升降機井道及升降機機房、地下樓層的所有該等儲物室，以及所有該地底燃料缸；(ii) 一樓廠房所有該 A 部分及所有該等廠房 B 部分和儲物室；(iii) 二樓所有該 1 號廠房 (包括壓縮機房) 及所有該等儲物室；(iv) 三樓所有該 1 號廠房及所有該等平台 A 連危險品儲存室；(v) 地下樓層的第 18 及第 19 號所有該等貨車停車位；及 (vi) 外牆所有該 A 部分
「買方」	指	Coral Business Inc.，一家於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司及為新世界發展的直接全資附屬公司
「Rising Origin」	指	Rising Origin Limited，一家於香港註冊成立的有限公司，為 Star Icon 的直接全資附屬公司及為聯昌中心地下樓層的第 18 及第 19 號貨車停車位的擁有人
「待售股份」	指	賣方於各目標公司股本中合法及實益擁有的一股面值 1.00 美元的股份，佔目標公司各自的全部已發行股本
「股東貸款」	指	目標公司於緊接完成前欠負賣方的全數無抵押貸款，於 2016 年 12 月 31 日約為 1.412 億港元
「Star Icon」	指	Star Icon Investments Limited，一家於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司



「該等附屬公司」	指	Affluent Master、Icon Treasure、Premier Gate、Prime Avenue、Rising Origin 及 Sunrise Vision
「Sunrise Vision」	指	Sunrise Vision Limited，一家於香港註冊成立的有限公司，為 Crystal City 的直接全資附屬公司，並為聯昌中心外牆 A 部分的擁有人
「目標公司」	指	Ultimate Cosmo、Central Key、Assets Castle、Cyber Track、Star Icon 及 Crystal City
「目標集團」	指	目標公司及該等附屬公司
「該等交易」	指	根據該協議的條款出售待售股份及轉讓股東貸款
「賣方」	指	Hip Hing Construction Holdings Limited，一家於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「Ultimate Cosmo」	指	Ultimate Cosmo Investments Limited，一家於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司
「美元」	指	美元，美利堅合眾國法定貨幣
「%」	指	百分比

承董事會命  
行政總裁兼執行董事  
曾蔭培

香港，2017年2月22日

於本公告日期，(a) 本公司的執行董事為鄭家純博士、曾蔭培先生、許漢忠先生、張展翔先生、鄭志明先生及麥秉良先生；(b) 本公司的非執行董事為杜顯俊先生、黎慶超先生、林煒瀚先生及杜家駒先生；及(c) 本公司的獨立非執行董事為鄺志強先生、鄭維志博士、石禮謙先生、李耀光先生及馮慧芷女士。

\* 僅供識別