

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)

有關收購物業的關連交易

及

有關租賃物業的持續關連交易

董事會欣然宣佈，於2021年8月31日(交易時段後)，(i) Modern Elite、富通及Tycoon Estate (全部均為本公司的間接全資附屬公司)各自與賣方分別訂立臨時合約一、臨時合約二及臨時合約三，據此，Modern Elite、富通及Tycoon Estate各自同意分別購買及賣方同意出售物業一、物業二和物業三以及物業四，總購買價約為13.67億港元；及(ii) 根據有關協議所載條件，賣方向買方提供及買方確認及接納(a) 每層物業的買方各自擁有於賣方指定發展項目中以每個停車位不高於150萬港元的價格購買最多九個停車位的優先認購權；及(b) 各買方享有賣方提供的租務優惠，其詳情載於本公告「租務優惠要約」一節。

上市規則涵義

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60.9%。賣方為新世界發展的間接全資附屬公司，因此為本公司的關連人士(定義見上市規則)。因此，(i) 臨時合約、停車位優先認購權及其項下擬進行的交易構成本公司於上市規則第14A章項下的關連交易；及(ii) 租賃協議及其項下擬進行的交易於訂立後，將構成本公司於上市規則第14A章項下的持續關連交易。

由於有關臨時合約、停車位優先認購權及其項下擬進行的交易的所有適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)合計預期均超過0.1%但低於5%，根據上市規則第14A章，臨時合約、停車位優先認購權及其項下擬進行的交易須遵守申報及公告的規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准的規定。

各租賃協議將訂立為新世界發展主服務協議項下的正式經營協議，因此受其項下條款及條件所規限。由於各租賃協議的期限將超過三年，本公司已委聘博思融資為獨立財務顧問，以就每份租賃協議需要為期三年以上的期限作出解釋，並就此類租期的協議是否屬正常商業慣例進行確認。

股東及潛在投資者謹請注意，正式協議、買賣發展項目中停車位的協議及租賃協議未必一定會訂立及須達成若干條件。因此，收購發展項目中物業及停車位以及租賃物業未必一定會進行。股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

緒言

董事會欣然宣佈，於2021年8月31日(交易時段後)，(i) Modern Elite、富通及Tycoon Estate(全部均為本公司的間接全資附屬公司)各自與賣方分別訂立臨時合約一、臨時合約二及臨時合約三，據此，Modern Elite、富通及Tycoon Estate各自同意分別購買及賣方同意出售物業一、物業二和物業三以及物業四，總購買價約為13.67億港元；及(ii) 根據有關協議所載條件，賣方向買方提供及買方確認及接納(a) 每層物業的買方各自擁有於賣方指定發展項目中以每個停車位不高於150萬港元的價格購買最多九個停車位的優先認購權；及(b) 各買方享有賣方提供的租務優惠，其詳情載於本公告「租務優惠要約」一節。

臨時合約

Modern Elite、富通及Tycoon Estate各自分別與賣方訂立臨時合約一、臨時合約二及臨時合約三，據此，Modern Elite、富通及Tycoon Estate各自同意購買及賣方同意出售物業一、物業二和物業三以及物業四。除各自的購買價格及實用面積大小外，各臨時合約的主要條款均相同並載列如下：

日期

2021年8月31日

標的物業

物業包括物業一、物業二和物業三以及物業四，均為位於香港九龍荔枝角道888號的發展項目的辦公室單位，總實用面積為72,960平方呎或總樓面面積為96,744平方呎。

代價及付款

購買物業的總購買價約13.67億港元包括：

- (i) 物業一：約3.33億港元；
- (ii) 物業二和物業三：共約6.79億港元；及
- (iii) 物業四：約3.55億港元。

各項物業的購買價將由相關買方按照以下方式向賣方支付：

- (i) 臨時訂金(佔相關物業購買價約5%)將於簽訂各份臨時合約時支付；及
- (ii) 相關物業的餘下購買價將於向相關買方發出有關賣方能夠有效地將各項物業轉讓予買方的通知日期後14日內支付。

於本公告日期，買方已向賣方支付物業的臨時訂金總額約6,800萬港元，該款項由本集團各成員公司的內部資源撥付。倘若相關買方未能遵守各臨時合約的任何條款及條件(包括未能簽署正式協議及／或根據臨時合約或正式協議(視乎情況而定)進一步支付部分購買價款項)，部分臨時訂金(購買價的3%)將由賣方沒收，而賣方將隨後有絕對酌情權取消相關臨時合約並將物業出售予其認為合適的任何人，而無需通知買方。

根據臨時合約，賣方保留權利修改購買價計算上的任何錯誤或遺漏，而購買價金額將在正式協議中列明。

代價釐定基準

購買物業的代價乃經訂約方公平磋商後按一般或更佳商業條款訂立，並參考(其中包括)(i) 樓層、景觀及樓齡；(ii) 鄰近類似面積及佈局的物業的現行市價；(iii) 獨立估值師根據市場法編製於2021年6月30日的物業估值13.67億港元(按交吉基準)；及(iv) 停車位優先認購權及租務優惠的公平值。本公司擬透過本集團各成員公司的內部資源及／或銀行融資以支付物業購買價。

由於物業於本公告日期仍在興建中，物業於截至2020年6月30日及2021年6月31日止財政年度並無可識別收入來源。

完成

各項物業的買賣須於向相關買方發出有關賣方能夠有效地將各項物業轉讓予買方的通知日期後14日內完成。

正式協議

買方及賣方已各自同意，臨時合約(除賣方有權沒收上文所述購買價的3%外)對買方不具約束力。各買方於正式協議簽立前不受購買約束。正式協議預期於2021年9月10日或之前由買方與賣方簽立。臨時合約彼此之間並非互為條件。

停車位優先認購權的要約

發展項目中停車位優先認購權的要約的主要條款載列如下：

日期

2021年8月31日

訂約方

(i) 要約人：賣方；及

(ii) 受要約人：各買方

主體事項

每層物業的買方可選擇購買賣方指定的發展項目中最多九個停車位。

停車位購買價

每個停車位購買價將不高於150萬港元。

停車位購買價的釐定基準

發展項目中各停車位的購買價的建議上限乃經訂約方公平磋商後按一般或更佳商業條款訂立，並參考(其中包括)發展項目中具有類似面積及佈局的停車位的預測市價以及鄰近類似面積及佈局的停車位的現行市價。停車位的購買價將透過本集團各成員公司的內部資源及／或銀行融資支付。

由於停車位於本公告日期仍在興建中，停車位於截至2020年6月30日及2021年6月31日止財政年度並無可識別收入來源。

條件

各項物業的停車位優先認購權受限於以下重要條款：

- (i) 根據正式協議(如適用，包括所有經修訂買賣協議及補充協議)悉數繳付物業的購買價及完成買賣物業；
- (ii) 倘若物業的購買價因任何理由而未能悉數繳付或倘若物業買賣因任何理由而未能完成，停車位優先認購權的要約將自動失效及相關買方將無權就此獲得任何賠償。停車位優先認購權的批准以賣方的最終決定為準；
- (iii) 停車位的實際價格及銷售安排詳情(包括但不限於揀選停車位的次序)將由賣方全權酌情確定及將於日後公佈；
- (iv) 買方將按照賣方所公佈的停車位銷售安排所規定的時限、條款及方式購買停車位。如相關買方未能按此行事，停車位優先認購權將自動失效及該買方將無權就此獲得任何賠償；
- (v) 停車位優先認購權的要約乃屬於買方專有及買方無權出讓或以其他方式轉讓予任何其他人士；及
- (vi) 賣方可全權酌情確定相關買方是否有權獲得要約。賣方亦保留要約的相關條款及條件的解釋權。如有爭議，賣方的決定為最終決定及對買方具約束力。

租務優惠要約

於2021年8月31日，於訂立臨時合約時，賣方向各買方提供租務優惠，惟須待購買價悉數繳付後方可作實。

於進行各項物業轉讓後，各買方可能就各物業與租戶訂立租賃協議。各租賃協議將訂立為新世界發展主服務協議項下的正式經營協議，因此受其項下的條款及條件所規限。有關新世界發展主服務協議的詳情，請參閱持續關連交易公告。

各租賃協議的年期為自物業轉讓日期起計為期六年，並須符合新世界發展主服務協議的條款及遵守不時生效的上市規則。各買方可(因其違約除外)隨時終止租約，並根據相關租賃協議終止的時間收取預先釐定的金額。

有關各租賃協議的期限超過三年以及獨立財務顧問確認租賃協議的有關期限是否屬正常商業慣例的理由詳情，請參閱本公告「獨立財務顧問意見」一段。

各物業的年度租金佔相關物業購買價約3.1%至約3.2%，因此，在所有租務優惠並未終止的情況下，物業的年度租金總額約為4,300萬港元。年度租金將包括差餉、地租及管理費，但不包括所有支出。除非轉租的期限超過相關租賃協議，否則租戶擁有批准轉租的全部權利，而毋須獲得相關買方的同意。

經計及租賃協議項下擬進行交易的金額，本公司預期，新世界發展主服務協議項下擬進行的交易於截至2022年6月30日及2023年6月30日止財政年度的各自年度的估算合約金額均不會超過持續關連交易公告所披露的年度上限金額。

進行交易的理由及裨益

董事會對香港物業市場持樂觀態度。於發展項目所處地區，甲級寫字樓的供應相對較少。交易為本集團提供一個具吸引力的資本增值的物業投資機會，而租務優惠要約將於未來提供穩定的租金收入。倘若干物業將作為自用，將可節省成本，以及將本集團與其若干成員公司的辦公室整合至同一樓宇內可產生協同效應。租務優惠要約為本集團提供於物業買賣完成前或租賃協議期限內可隨時終止租賃協議的靈活性，並根據租賃協議終止的時間收取預先釐定的金額。

鑒於上文所述，董事(包括獨立非執行董事)認為，各臨時合約的條款、停車位優先認購權及租務優惠乃按正常商業條款或更佳條款訂立，並屬公平合理，且臨時合約項下擬進行的交易、停車位優先認購權及租務優惠均符合本公司及其股東的整體利益。

有關各訂約方的資料

賣方

賣方為一家於香港註冊成立的有限公司，主要從事物業發展，為新世界發展的間接全資附屬公司。

新世界發展

新世界發展為一家於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市。新世界發展集團(包括本集團)主要從事物業發展、物業投資及投資及／或經營公路、商務飛機租賃、建築、保險、酒店及其他策略性業務。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60.9%。

買方

Modern Elite及Tycoon Estate各自為於香港註冊成立以進行物業投資的有限公司，彼等各自為本公司的間接全資附屬公司。

富通為一家於百慕達註冊成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司。其為一家於香港營運的人壽保險公司，提供範圍廣泛的保障性及與儲蓄相關的人壽及醫療保險產品，透過專屬代理及經紀為個人及機構客戶提供服務。

本集團

本公司為一家於百慕達註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市。本集團主要從事(i) 發展、投資及／或經營公路、商務飛機租賃、建築及保險；及(ii) 投資及／或經營環境、物流及設施管理項目。

上市規則涵義

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60.9%。賣方為新世界發展的間接全資附屬公司，因此為本公司的關連人士(定義見上市規則)。因此，(i) 臨時合約、停車位優先認購權及其項下擬進行的交易構成本公司於上市規則第14A章項下的關連交易；及(ii) 租賃協議及其項下擬進行的交易於訂立後，將構成本公司於上市規則第14A章項下的持續關連交易。

由於有關臨時合約、停車位優先認購權及其項下擬進行的交易的所有適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)合計預期均超過0.1%但低於5%，根據上市規則第14A章，臨時合約、停車位優先認購權及其項下擬進行的交易須遵守申報及公告的規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准的規定。

董事會批准

鄭家純博士及鄭志剛博士(兩者均為董事)亦為新世界發展的董事。因此，鄭志剛博士、鄭志明先生及鄭志亮先生(鄭志明先生及鄭志亮先生均為董事，並為鄭家純博士的兒子及鄭志剛博士的胞弟)及杜家駒先生(彼為董事，以及鄭家純博士的外甥及鄭志剛博士的表兄)在相關董事會會議上就批准臨時合約、接納停車位優先認購權及租務優惠以及交易的決議案放棄投票。此外，鄭家純博士並無出席相關董事會會議，因而並無就有關批准臨時合約、接納停車位優先認購權及租務優惠以及交易的決議案進行投票。

除上文所披露者外，概無其他董事被視為於臨時合約、停車位優先認購權及租務優惠及其項下擬進行的交易中擁有重大權益，因此，根據上市規則，概無其他董事須在相關董事會會議上就批准臨時合約、接納停車位優先認購權及租務優惠以及交易的決議案放棄投票。

獨立財務顧問意見

上市規則第14A.52條規定，除特別情況外，規管發行人的持續關連交易的協議期限不得超過三年。由於各租賃協議的期限預期超過三年，本公司已委聘博思融資為獨立財務顧問，以就每份租賃協議需要為期三年以上的期限作出解釋，並就此類租期的協議是否屬正常商業慣例進行確認。

於評估每份租賃協議期限超過三年的原因時，博思融資已考慮以下因素：

- (i) 倘若買方收購物業用作投資用途，租賃協議為期六年將可為買方的投資產生長期穩定的回報；及
- (ii) 買方可選擇在完成物業買賣前或租賃協議期限內任何時候終止租賃協議，並根據租賃協議終止的時間收取一筆預先釐定的款項。此選擇可使買方維持對物業的靈活性。

此外，於考慮到與租賃協議具有類似性質的協議的期限超過三年是否屬正常商業慣例時，博思融資已就於聯交所上市的公司在本公告前一年期內所訂立及公佈而涉及租賃物業用作辦公室用途且租期超過三年的租賃安排進行搜尋。博思融資已盡力識別出九項符合上述準則的可資比較租賃。按該等公告所述，該等可資比較租賃的租期介乎四至十年。各租賃協議的租期六年屬於該等可資比較租賃租期的範圍內。

於考慮以上各項後，博思融資認為，各租賃協議的六年租期符合該性質交易的一般商業慣例，並認為相關租期屬該類別協議的一般商業慣例。

釋義

除文義另有所指外，本公告所用詞彙具有以下涵義：

「博思融資」	指	Ballas Capital Limited (博思融資有限公司)，一家根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，作為獨立財務顧問就每份租賃協議需要為期三年以上的期限作出解釋，並就此類租期的協議是否屬正常商業慣例進行確認
「董事會」	指	本公司的董事會
「持續關連交易公告」	指	本公司日期為2020年4月24日有關重續持續關連交易的公告
「本公司」	指	NWS Holdings Limited(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)，於本公告日期，由新世界發展及其附屬公司持有約60.9%
「關連人士」	指	具上市規則所賦予的涵義
「發展項目」	指	香港九龍荔枝角道888號
「董事」	指	本公司的董事
「正式協議」	指	相關買方與賣方就根據臨時合約的條款及條件買賣相關物業而將予訂立的正式買賣協議
「富通」	指	FTLife Insurance Company Limited(富通保險有限公司)，一家於百慕達註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司

「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」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「租務優惠」	指	於2021年8月31日就根據租約所載條款及條件相關買方向租戶授出的每項物業的租約，由賣方提供而買方確認及接納的租務優惠，詳情載於本公告「租務優惠要約」一節
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「Modern Elite」	指	Modern Elite (Hong Kong) Limited，一家於香港註冊成立的有限公司及為本公司的間接全資附屬公司
「新世界發展主服務協議」	指	本公司與新世界發展於2020年4月24日就提供營運服務而訂立的主服務協議，詳情載於持續關連交易公告
「新世界發展」	指	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，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：0017)，
「新世界發展集團」	指	新世界發展及其不時的附屬公司
「臨時合約」	指	臨時合約一、臨時合約二及臨時合約三
「臨時合約一」	指	Modern Elite與賣方根據有關協議所載條款及條件就買賣物業一於2021年8月31日訂立的臨時合約，其詳情載於本公告「臨時合約」一節

「臨時合約二」	指	富通與賣方根據有關協議所載條款及條件就買賣物業二和物業三於2021年8月31日訂立的臨時合約，其詳情載於本公告「臨時合約」一節
「臨時合約三」	指	Tycoon Estate與賣方根據有關協議所載條款及條件就買賣物業四於2021年8月31日訂立的臨時合約，其詳情載於本公告「臨時合約」一節
「停車位優先認購權」	指	根據有關優先認購權所載條款及條件，就相關買方已購買的物業由賣方就每項物業於指定的發展項目中的最多九個停車位，於2021年8月31日由賣方提供而買方確認及接納的優先認購權，其詳情載於本公告「停車位優先認購權的要約」一節
「物業一」	指	位於香港九龍荔枝角道888號18樓的辦公室單位，實用面積為18,406平方呎或總樓面面積為24,406平方呎
「物業二」	指	位於香港九龍荔枝角道888號19樓的辦公室單位，實用面積為17,991平方呎或總樓面面積為23,856平方呎
「物業三」	指	位於香港九龍荔枝角道888號20樓的辦公室單位，實用面積為17,991平方呎或總樓面面積為23,856平方呎
「物業四」	指	位於香港九龍荔枝角道888號21樓的辦公室單位，實用面積為18,572平方呎或總樓面面積為24,626平方呎
「物業」	指	個別物業一、物業二、物業三及物業四或其統稱
「買方」	指	Modern Elite、富通及Tycoon Estate

「股東」	指	本公司股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	符合上市規則或公司條例(香港法例第622章)所賦予「附屬公司」一詞定義的任何實體
「租賃協議」	指	相關買方與租戶根據租務優惠的條款及條件就相關買方向租戶租出物業將予訂立的租賃協議
「租戶」	指	根據租務優惠的條款及條件，賣方於新世界發展集團內所指定向買方(作為業主)租賃物業的租戶
「交易」	指	臨時合約、停車位優先認購權及租務優惠項下擬進行的交易
「Tycoon Estate」	指	Tycoon Estate Investments (HK) Limited，一家於香港註冊成立的有限公司及為本公司間接全資附屬公司
「賣方」	指	Good Sense Development Limited(嘉勝發展有限公司)，一家於香港註冊成立的有限公司及為新世界發展的間接全資附屬公司
「%」	指	百分比

承董事會命
主席
鄭家純博士

香港，2021年8月31日

於本公告日期，(a) 執行董事為鄭家純博士、馬紹祥先生、鄭志剛博士、張展翔先生、鄭志明先生、何智恒先生、鄒德榮先生及鄭志亮先生；(b) 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：林焯瀚先生)；及(c) 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、黃馮慧芷女士及王桂壩先生。

* 僅供識別