

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。

 **新世界發展有限公司**
New World Development Company Limited
(於香港註冊成立之有限公司)
(股份代號：0017)


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)

聯合公告

須予披露交易

茲提述新創建日期為2016年2月15日有關其對於新創建葵涌物流中心所全資擁有的權益的策略性檢討的自願性公告。新世界發展及新創建各自的董事會欣然宣佈，於2016年6月20日，賣方(為新創建的間接全資附屬公司)及賣方擔保人(為新創建的直接全資附屬公司)與買方及買方擔保人就出售耀名(一家持有位於新創建葵涌物流中心的該物業全部權益的投資控股公司)及債務轉讓訂立買賣協議，總現金代價為37.5億港元。

從出售事項所得的收益將大致上於截至2016年6月30日止財政年度以公允值溢利約8.5億港元的形式確認。

由於新世界發展及新創建各自就出售事項的若干適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)均超過5%但低於25%，出售事項構成新世界發展及新創建各自的須予披露交易，並須遵守上市規則第14.34條項下的通知及公告規定，惟獲豁免遵守上市規則第14章項下的股東批准的規定。

緒言

茲提述新創建日期為2016年2月15日有關其對於新創建葵涌物流中心所全資擁有的權益的策略性檢討的自願性公告，有關物業為新創建集團全資擁有的長期投資物業。

新世界發展及新創建各自的董事會欣然宣佈，於2016年6月20日，賣方（為新創建的間接全資附屬公司）及賣方擔保人（為新創建的直接全資附屬公司）與買方及買方擔保人就出售耀名（一家持有位於新創建葵涌物流中心的該物業全部權益的投資控股公司）及債務轉讓訂立買賣協議，總現金代價為37.5億港元。

以下載列買賣協議的主要條款。

買賣協議的主要條款

日期

2016年6月20日

訂約方

1. 賣方：NWS FM Limited
2. 買方：Delaware Industrial Limited
3. 賣方擔保人：NWS Service Management Limited（新創建服務管理有限公司）
4. 買方擔保人：China Resources Enterprise, Limited（華潤創業有限公司）

出售事項

根據買賣協議，出售事項包括賣方向買方進行股份出售，以及由賣方擔保人向買方（或其代名人）進行債務轉讓（該債務為賣方擔保人墊付予耀名的總貸款金額）。

代價

買方須向賣方（或其代名人）支付的代價為37.5億港元，並按耀名於完成日期的流動資產或負債淨值（視乎情況而定）予以調整。

代價的總金額將由買方按下列形式以現金支付：

- (1) 買賣協議日期後五個營業日內支付按金；及
- (2) 於完成日期支付餘額。

代價亦受完成後調整所規限。

代價乃經訂約方按公平原則磋商及考慮耀名的資產及負債後而釐定。進一步資料請參閱以下「出售事項的原因及裨益」一節。

完成

股份出售及債務轉讓將同時完成，預期於2016年8月31日或之前（或由賣方及買方雙方以書面同意的其他日期）完成。

於賣方及賣方擔保人為股份以及該等根據債務轉讓而轉讓的貸款而作出的聲明及保證，於完成前仍為真實和準確，以及該物業或其重大部份概無發生嚴重損毀，方為完成。倘若該等條件未能達成，買方沒有責任進行完成，並有權要求退回按金。

向政府作出的承諾

有關賣方擔保人就發展該物業向香港政府作出的擔保，於該擔保書獲得解除前，(i)買方須應賣方要求向香港政府作出及／或盡最大努力促使一名買方集團成員（「**替換擔保人**」）作出擔保；及(ii)買方擔保人須於簽訂買賣協議後向賣方擔保人簽立背對背擔保。

買方擔保人作出的擔保

買方擔保人訂立買賣協議以保證(i)買方及／或替換擔保人妥為履行及遵守彼等責任、契諾、承諾及保證，並已同意向賣方及／或賣方擔保人全數彌償彼等因買方及／或替換擔保人違反或未能履行及遵守上述對香港政府的承諾而產生的所有損失、法律責任、損害、成本及開支；及(ii)買方妥為履行及遵守其責任、契諾、承諾及保證，並已同意根據買賣協議向賣方全數彌償其因買方違反或未能履行及遵守其責任、契諾、承諾及保證而產生的所有損失、法律責任、損害、成本及開支。

賣方擔保人作出的擔保

賣方擔保人訂立買賣協議以保證賣方妥為履行及遵守其責任、契諾、承諾及保證，並已同意根據買賣協議向買方全數彌償其因賣方違反或未能履行及遵守其責任、契諾、承諾及保證而產生的所有損失、法律責任、損害、成本及開支。

稅項彌償契據

賣方及賣方擔保人將與買方及耀名並以買方及耀名的利益訂立稅項彌償契據，據此，賣方及賣方擔保人同意根據契據的條款及限制彌償買方及耀名有關耀名於訂立契據前若干稅務責任。

出售事項的原因及裨益

出售事項將為新創建集團變現其於該物業長期投資的良機。透過以出售事項釋放該物業的價值，新創建集團可套取現金資源作為其一般營運資金及用作其他投資項目，此將進一步提升新世界發展及新創建的股東價值。

該物業為新創建集團的一項投資物業，並按公允值入賬。代價反映該物業的現有市值，且與耀名的賬面值相若。從出售事項所得的收益將大致上於截至2016年6月30日止財政年度以公允值溢利約8.5億港元的形式確認。

於完成時，耀名將不再為新世界發展及新創建各自的附屬公司，而耀名的財務業績將不再作為附屬公司分別於新世界發展集團和新創建集團的集團財務業績綜合列賬。

新世界發展董事（包括新世界發展的獨立非執行董事）及新創建董事（包括新創建的獨立非執行董事）認為買賣協議的條款乃按一般商業條款而訂立，且屬公平合理並符合新世界發展集團、新創建集團及彼等各自股東的整體利益。

訂約方的資料

新世界發展集團

新世界發展集團(包括新創建集團)主要從事物業發展及投資物業、基建、酒店營運、百貨經營、服務及科技等領域。新世界發展為新創建的最終控股公司。於本公告日期，新世界發展連同其若干附屬公司持有新創建全部已發行股本約61.32%。

新創建集團

新創建集團主要從事(i)發展、投資、經營及／或管理公路、環境項目及商務飛機租賃，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。

賣方及賣方擔保人

賣方及賣方擔保人均為投資控股公司，並為新創建的全資附屬公司。

買方及買方擔保人

買方為買方擔保人的全資附屬公司，連同其附屬公司，主要從事投資、經營及／或管理香港的物流設施。

買方擔保人是華潤創業有限公司，為華潤(集團)有限公司的全資附屬公司。買方擔保人為香港上市的華潤啤酒(控股)有限公司的控股公司；及主要從事啤酒、食品、飲料、投資物業、物流業務及經營太平洋咖啡連鎖店。

經新世界發展董事及新創建董事作出一切合理查詢後，深知、盡悉及確信買方、買方擔保人及彼等各自的最終實益擁有人均為獨立於新世界發展、新創建及彼等各自的關連人士的第三方。

耀名

耀名(賣方的直接全資附屬公司)為一家投資控股公司及該物業的擁有人。

根據耀名於截至2015年6月30日止財政年度的經審核財務報表，耀名於2015年6月30日的資產淨值約為10.097億港元；其於截至2014年6月30日及2015年6月30日止財政年度的除稅前及除稅後的淨溢利如下：

	截至6月30日止財政年度	
	2014年 港元 (百萬)	2015年 港元 (百萬)
除稅前溢利	145.1 [#]	292.7 [#]
除稅後溢利	131.0 [#]	279.2 [#]

[#] 該物業為耀名的一項投資物業，並根據香港財務報告準則按公允值入賬。有關數字包括該物業因於相關財政年度估值增加而產生的公允值溢利。

上市規則的涵義

於本公告日期，賣方及賣方擔保人均為新創建的全資附屬公司。新創建為新世界發展的附屬公司。由於新世界發展及新創建各自就出售事項的若干適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)均超過5%但低於25%，出售事項構成新世界發展及新創建各自的須予披露交易，並須遵守上市規則第14.34條項下的通知及公告規定，惟獲豁免遵守上市規則第14章項下的股東批准的規定。

釋義

除文義另有所指外，本公告所用詞彙的涵義如下：

「債務轉讓」	指	根據買賣協議於完成時由賣方擔保人向買方(或其代名人)轉讓所有貸款總額，為賣方擔保人墊付予耀名的貸款金額，包括所有本金及其他須由耀名支付的金額(但不包括完成前因貸款而產生的應付利息)；
「餘額」	指	於完成日期由買方向賣方(或其代名人)支付的金額，相當於按耀名於完成日期(載於由2016年7月1日至完成日期期間的未經審核草擬賬目)的流動資產或負債淨值(視乎情況而定)予以調整的代價減去按金金額；
「完成」	指	出售事項的完成；
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予該詞的涵義；
「代價」	指	由買方根據買賣協議就出售事項向賣方(或其代名人)以現金支付的總代價金額37.5億港元；
「按金」	指	按金款額3.75億港元，為代價的10%，於買賣協議日期後五個營業日內由買方向賣方(或其代名人)支付，為代價的一部份款項；
「出售事項」	指	買賣協議項下的股份出售及債務轉讓的統稱；
「港元」	指	港元，香港的法定貨幣；
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區；

「香港政府」	指	香港政府；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「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：17)；
「新世界發展董事」	指	新世界發展的董事；
「新世界發展集團」	指	新世界發展及其不時的附屬公司；
「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的有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：659)；
「新創建董事」	指	新創建的董事；
「新創建集團」	指	新創建及其不時的附屬公司；
「完成後調整」	指	(i) 按耀名於完成日期(載於由2016年7月1日至完成日期期間的未經審核草擬賬目)的流動資產或負債淨值(視乎情況而定)；及(ii) 按耀名於完成日期(載於由2016年7月1日至完成日期期間的經審核賬目，該經審核賬目將於完成日期後60日內完成並送交賣方及買方)的流動資產或負債淨值(視乎情況而定)相差的金額，有關差額或超額須由買方或賣方(視乎情況而定)於賣方及買方收取上述經審核賬目後十個營業日內支付，否則違約方須就該差額或超額支付以年利率5%計算的利息；
「該物業」	指	於香港土地註冊處註冊為葵涌市地段第507號的地皮及地塊連同其上的宅院、搭建物及建築物，為香港新界葵涌達美路二號，新創建葵涌物流中心的所在地，並由耀名全資擁有；

「買方」	指	Delaware Industrial Limited，一家於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，由買方擔保人全資擁有；
「買方擔保人」	指	China Resources Enterprise, Limited (華潤創業有限公司)，一家於香港註冊成立的有限公司；
「買賣協議」	指	由賣方、買方、賣方擔保人及買方擔保人就出售事項於2016年6月20日訂立的買賣協議；
「股份」	指	一股面值1.00美元的股份(即耀名的全部已發行股本)；
「股份出售」	指	買賣協議項下由賣方向買方出售耀名股份；
「耀名」	指	Shine Fame Holdings Limited (耀名控股有限公司)，一家於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，於完成前由賣方全資擁有；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予該詞的涵義；
「賣方」	指	NWS FM Limited，一家於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，由賣方擔保人全資擁有；及
「賣方擔保人」	指	NWS Service Management Limited (新創建服務管理有限公司)，一家於開曼群島註冊成立的有限公司，由新創建全資擁有。

承董事會命

New World Development Company Limited

(新世界發展有限公司)

主席

鄭家純博士

承董事會命

NWS Holdings Limited

(新創建集團有限公司*)

主席

鄭家純博士

香港，2016年6月20日

於本公告日期，(a)新世界發展的執行董事為鄭家純博士、鄭志剛博士、陳觀展先生、紀文鳳小姐、鄭志恒先生、鄭志雯女士及歐德昌先生；(b)新世界發展的非執行董事為杜惠愷先生及鄭家成先生；及(c)新世界發展的獨立非執行董事為楊秉樑先生、查懋聲先生(查懋聲先生的替任董事：查懋成先生)、何厚浚先生、李聯偉先生及梁祥彪先生。

於本公告日期，(a)新創建的執行董事為鄭家純博士、曾蔭培先生、許漢忠先生、張展翔先生及鄭志明先生；(b)新創建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)新創建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