

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)

有關  
成立合營企業、視作出售事項  
及  
授出認沽期權的  
須予披露交易

### 成立合營企業、視作出售事項及授出認沽期權

董事會欣然宣佈，於2022年9月29日，Noble Rich(本公司一家間接全資附屬公司)及合營夥伴(一名獨立第三方)同意就合營公司成立一家合營企業，其中Noble Rich將擁有49%的權益，而合營夥伴將擁有51%的權益。合營公司為位於香港九龍長沙灣永康街的一幅土地(即物業)的控權公司，該幅土地將用於建設及發展為一個商業綜合體。

完成認購事項(即視作出售事項)後，本集團於合營公司的持股權益減少(由持有100%減至49%)構成本集團的視作出售事項。

Noble Rich、合營夥伴、本公司及合營公司亦於2022年9月29日訂立期權協議，據此認沽期權授予人(即本公司與Noble Rich之統稱)同意，倘若發生認沽期權觸發事件，認沽期權受讓人(即合營夥伴)將有權要求相關認沽期權授予人向認沽期權受讓人購買其所持合營公司所有股份(即期權股份)。

## 上市規則的涵義

合營公司作為單一目的公司而成立，旨在開發商業綜合體以供銷售。合營成立安排乃根據正常商業條款按公平原則作出，因此，根據上市規則第14.04(1)(f)條，合營成立本身並不構成本公司之一項須予公佈的交易，並所以獲豁免遵守上市規則第14章項下的申報及公告規定。由於有關視作出售事項及合營企業項下擬授出認沽期權各自根據上市規則第14.07條計算的一項或多項適用百分比率高於5%但低於25%，視作出售事項及授出認沽期權（其行使與否並非由本集團酌情決定）各自構成本公司於上市規則第14章項下的須予披露交易，因此須遵守上市規則項下的申報及公告規定。有關合營成立的資料以自願性質載於本公告，以便股東及／或公眾投資人士了解視作出售事項及授出認沽期權的理由。

## 緒言

董事會欣然宣佈，於2022年9月29日，Noble Rich（本公司一家間接全資附屬公司）及合營夥伴（一名獨立第三方）同意就合營公司成立一家合營企業，其中Noble Rich將擁有49%的權益，而合營夥伴將擁有51%的權益。合營公司為位於香港九龍長沙灣永康街的一幅土地（即物業）的控權公司，該幅土地將用於建設及發展為一個商業綜合體。

完成認購事項（即視作出售事項）後，本集團於合營公司的持股權益減少（由持有100%減至49%）構成本集團的視作出售事項。

合營成立將於Noble Rich及合營夥伴分別成為持有合營公司49%及51%權益的股東後生效。Noble Rich、合營夥伴、本公司及合營公司亦於2022年9月29日訂立期權協議，據此認沽期權授予人同意，倘若發生認沽期權觸發事件，認沽期權受讓人將有權要求相關認沽期權授予人向認沽期權受讓人購買其所持合營公司所有股份（即期權股份）。

## **成立合營企業及視作出售事項**

以下為有關合營公司的股東協議的若干主要條款：

### **日期**

2022年9月29日(於交易時段後)

### **訂約方**

- (i) 合營夥伴
- (ii) 合營公司
- (iii) Noble Rich(本公司一家間接全資附屬公司)
- (iv) Marina Sun(合營公司的一家直接全資附屬公司，且其間接擁有物業的全部權益)
- (v) 項目公司(合營公司的一家間接全資附屬公司，且其直接擁有物業的全部權益)

就董事作出一切合理查詢後所深知、所悉及所信，合營夥伴及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士且與彼等並無關連的第三方。

### **合營公司的業務**

除非合營公司股東另行一致同意，否則合營公司的唯一業務應為透過直接持有 Marina Sun 的股份及間接持有項目公司的股份擁有、發展、銷售及出售物業。

### **資本承擔**

本集團及合營夥伴各自對合營公司總資本承擔的出資額乃經訂約方參考合營公司的建議資本需求進行公平磋商後釐定。

### **董事會組成**

合營公司的董事會應由三名董事組成，其中兩名董事應由合營夥伴委任，而一名董事應由 Noble Rich 委任。

## 認購事項及視作出售事項

作為合營成立的一部分，合營公司、Noble Rich及合營夥伴於2022年9月29日訂立認購協議，據此合營夥伴同意認購，而合營公司同意向合營夥伴配發及發行合營公司的510股新普通股股份(佔合營公司經擴大已發行股本的51%)，代價約為3,078.8百萬港元。於認購事項完成後，合營公司將不再為本公司附屬公司。合營公司的財務業績將不再於本集團綜合入賬。

認購價應由合營夥伴以現金支付，具體如下：

- (i) 於認購事項完成日期支付30%；
- (ii) 於2022年12月19日(或可能協定的其他日期)支付20%；
- (iii) 於2023年3月20日(或可能協定的其他日期)支付50%，

前提是上述(ii)及(iii)各自的付款須待(其中包括)合營夥伴收到(a)除發生若干事件外，物業的施工項目授權人士的證明，證明項目於相關時間並未暫停，亦無延誤項目里程碑日期，及(b)合營公司及Noble Rich的確認書，確認於相關時間(其中包括)本集團涉及此項目的任何成員公司並無發生破產事件，以致項目未能於原項目規定完成日期之前完成後，方可作出。

認購價乃經公平磋商後釐定，並參考物業51%的市場價值(計及鄰近地區類似物業的市值)。

完成認購事項須於達成(或獲豁免)(其中包括)下列條件後10個營業日當日(或訂約方共同協定的較早日期)作實：

- (i) 本公司已透過Noble Rich向合營公司提供一筆訂約方共同協定金額的股東貸款，該筆貸款將作為股東貸款供項目公司使用；
- (ii) 合營公司及Marina Sun各自的經修訂及重列組織章程大綱及細則的議定格式已獲正式採納；及
- (iii) 合營夥伴的融資銀行就向合營夥伴提供融資以作為認購事項的任何部份或全部認購價付款提供資金而言，已信納其所有了解客戶的要求。

認購事項完成後，合營公司將不再為本公司的附屬公司，而本公司將間接持有合營公司49%的持股權益。合營公司的財務業績將不再於本集團綜合入賬。

合營公司擬將認購事項所得款項用於建設及發展物業，以進一步實現此合營安排的商業目的。

### **擔保**

根據本公司以合營夥伴為受益人所發出日期為2022年9月29日的擔保契據，本公司向合營夥伴擔保(其中包括) Noble Rich將如期履行其於相關交易文件項下的責任(包括任何付款責任)。

### **授出認沽期權**

根據股東協議，以下訂約方亦已就授予認沽期權受讓人的若干權利(而非責任)訂立期權協議。以下為期權協議的主要條款：

#### **日期**

2022年9月29日(於交易時段後)

#### **訂約方**

- (i) 合營夥伴，作為認沽期權受讓人
- (ii) 合營公司
- (iii) Noble Rich(本公司一家間接全資附屬公司)，作為認沽期權授予人
- (iv) 本公司，作為認沽期權授予人

#### **標的事項**

倘認沽期權受讓人行使認沽期權(由其全權酌情行使，惟須待發生認沽期權觸發事件)，認沽期權受讓人應出售，而相關認沽期權授予人應購買期權股份。

誠如本公告上文所述，合營公司透過持股Marina Sun及項目公司，僅從事擁有、發展、銷售及出售物業。於本公告日期，合營夥伴所持期權股份的協議價值約為3,078.8百萬港元。

## 行使條件

認沽期權受人可藉向認沽期權授予人發出認沽期權行使通知，於行使期內任何時間行使認沽期權，惟須受下文所述條件規限。

認沽期權受人僅可於發生認沽期權觸發事件(「認沽期權觸發事件」)後行使認沽期權，其中包括：

- (a) Noble Rich違反有關促使以下各項於不遲於原項目規定完成日期發生的承諾：
  - (i) 發出合約完成證明書或(倘適用)取得香港地政總署出具的轉讓同意書或主管政府機構發出准許轉讓物業不可分割業權份數(連同相關單位的獨有管有權)以進行拆售的任何其他文件；及
  - (ii) 取得地政總署預售樓花同意書方案下的預售同意書，以進行分層出售物業單位；或
- (b) 經參考認可人士確認函，存在超過雙方協定物業可售面積或雙方協定物業最大樓面面積總量百分之五(5%)的物業面積差額。

倘認沽期權受人於行使期內行使認沽期權，任何一名認沽期權授予人(將由彼等之間選出)應向認沽期權受人購買期權股份並於期權完成時以現金支付認沽期權價(相當於期權的全部行使價)。期權完成將於認沽期權行使通知日期後滿十(10)個營業日當日(或認沽期權受人與相關認沽期權授予人協定的有關其他日期)發生。於期權完成後，合營公司將由本集團完全擁有並成為本公司的附屬公司。合營公司的財務業績將於本集團綜合入賬。

倘認沽期權受人於行使期內未有行使(或由於並無發生認沽期權觸發事件而不可行使)認沽期權，認沽期權應於行使期屆滿時失效，且認沽期權受人於期權協議項下的所有權利及權益亦應終止及終結，且期權協議的訂約方彼此之間均無任何權利或責任，惟任何先前違約除外。



倘認沽期權獲悉數行使，本集團將以代價約3,462.6百萬港元，即相關認沽期權授予人應付的代價(即認沽期權價及假設於認沽期權觸發事件發生時須支付的最高可能貨幣價值)購買期權股份(其擁有物業的權益)。倘認沽期權獲行使，董事預計本集團將利用本集團內部資源及／或外部融資為認沽期權價提供資金。

## 代價

認沽期權受讓人不得就期權協議項下擬定的認沽期權向認沽期權授予人支付任何溢價。根據本集團的最佳估計，相關認沽期權授予人應付的認沽期權價不會超過約3,462.6百萬港元。

認沽期權價乃經認沽期權受讓人與認沽期權授予人按正常商業條款進行公平磋商後釐定，當中參考(i)合營夥伴對合營公司作出的投資總額；(ii)認沽期權觸發事件的發生；及(iii)合營夥伴在香港進行此類商業物業發展的預期投資回報。

## 有關合營公司及物業的資料

合營公司於2022年5月註冊成立並為Marina Sun的控股公司，而後者為項目公司的控股公司。項目公司乃物業全部權益的註冊擁有人。

於本公告日期，除持有及發展物業外，合營公司、Marina Sun及項目公司並無開始任何其他業務營運。項目公司截至2020年6月30日及2021年6月30日止財政年度的經審核虧損淨額分別約為12,155港元及35,650港元。項目公司於2021年6月30日的經審核資產總值及經審核負債淨額分別約為3,895.4百萬港元及79,764港元。此外，項目公司截至2022年6月30日止財政年度的未經審核虧損淨額為201,324港元。項目公司於2022年6月30日的未經審核資產總值及未經審核負債淨額分別約為4,390.0百萬港元及281,088港元。

物業為一幅位於長沙灣永康街地塊。擬在該土地上進行建設及發展活動，以開發一幢估計物業可售面積約274,547平方呎的商業綜合體。於該建築建造及發展完成後，合營公司將以單位銷售方式銷售及出售物業。

## 有關本集團的資料

本集團主要從事物業發展、物業投資，以及投資及／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。

Noble Rich為一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由本公司間接全資擁有且主要從事投資控股。

## 有關合營夥伴的資料

合營夥伴為一間於新加坡共和國註冊成立的有限公司，主要從事投資業務。合營夥伴由Ares SSG Capital Partners VI, L.P.間接全資擁有，該基金由Ares SSG Capital Management Limited(與其集團實體統稱為「Ares SSG」)提供諮詢。Ares SSG為亞太地區最大的另類資產管理公司之一，在管資產達約98億美元。Ares SSG為Ares Management Corporation(於紐約證券交易所上市之公司，紐交所股份代號：ARES)的附屬公司。

## 進行交易的理由及裨益

本集團主要從事物業發展、物業投資，以及投資及／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。合營公司的經營目的為建設、發展、營銷及銷售商業綜合體，與本集團的日常及一般業務過程相符。

董事認為，透過該合營安排與合營夥伴合作提供一個良機，可結合本集團在物業建設及發展方面的知識及專長，連同全球領先房地產投資者的資源及經驗，以持續把握香港其中一個新興商業區優質商業物業的預期需求增長。長沙灣區近年變化翻天覆地。該區坐擁優良交通基礎設施及配套設施，位置及交通便利，包括約半小時車程可至香港國際機場及深圳灣公路大橋，具有巨大潛力將該區轉變為西九龍新核心商業區。待物業建成及發展為商業綜合體後，該商業綜合體的單位銷售將進一步加強本集團的收入來源。



視作出售事項及授出認沽期權屬合營成立的重要組成部份。認沽期權僅於發生認沽期權觸發事件時方可由認沽期權受讓人行使。有關該等觸發事件進一步資料，請參閱本公告上文所載各認沽期權觸發事件詳情。董事認為，認沽期權之條款屬公平合理，並代表此類合營安排經與合營夥伴公平磋商後的一般商業條款。

董事認為，股東協議、實現視作出售事項的認購協議、期權協議、上述擔保契據及據此擬進行的交易的條款屬正常商業條款、公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

## **對本集團的財務影響**

於計及合營夥伴就認購事項應付的認購價及物業的價值後，估計將就視作出售事項錄得未經審核收益約450百萬港元(扣除稅項、交易成本及其他慣常調整前)。

## **上市規則的涵義**

合營公司作為單一目的公司而成立，旨在開發商業綜合體以供銷售。合營成立安排乃根據正常商業條款按公平原則作出，因此，根據上市規則第14.04(1)(f)條，合營成立本身並不構成本公司之一項須予公佈的交易，並所以獲豁免遵守上市規則第14章項下的申報及公告規定。由於有關視作出售事項及合營企業項下擬授出認沽期權各自根據上市規則第14.07條計算的一項或多項適用百分比率高於5%但低於25%，視作出售事項及授出認沽期權(其行使與否並非由本集團酌情決定)各自構成本公司於上市規則第14章項下的須予披露交易，因此須遵守上市規則項下的申報及公告規定。有關合營成立的資料以自願性質載於本公告，以便股東及／或公眾投資人士了解視作出售事項及授出認沽期權的理由。

## 釋義

在本公告中，除非文義另有所指，否則下述詞彙具有以下涵義：

「認可人士確認函」	指	由Noble Rich及合營夥伴共同協定的認可人士(定義見香港法例第123章建築物條例)採用股東協議所附形式發出的書面確認函，證明最終物業可售面積及最終物業最大樓面面積總量
「Ares SSG」	指	具有本公告所賦予的涵義
「董事會」	指	本公司董事會
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「合約完成證明書」	指	香港政府地政總署署長發出的書面確認，確認物業的政府租契的所有必須履行的條款及條件已獲遵守，並令地政總署署長信納
「本公司」	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)
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「視作出售事項」	指	完成認購事項後本集團於合營公司持股權益的削減(由持有100%減至49%)，構成上市規則第14.29條項下的視作出售事項
「董事」	指	本公司董事
「行使期」	指	於股東協議期限內及認沽期權觸發事件發生後60日內
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣

「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士且與彼等概無關連之第三方
「合營公司」	指	Eastern City International Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，於認購事項完成前為本公司的間接全資附屬公司，而於認購事項完成後由Noble Rich及合營夥伴分別擁有49%及51%權益
「合營成立」	指	股東協議及相關交易文件項下擬進行的成立合營企業及相關交易
「合營夥伴」	指	Skyresh Investment (Singapore) Pte. Limited，一家於新加坡共和國註冊成立的有限公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「Marina Sun」	指	Marina Sun Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由合營公司直接全資擁有
「Noble Rich」	指	Noble Rich Holdings Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「期權協議」	指	合營夥伴、Noble Rich、本公司及合營公司就授出認沽期權所訂立日期為2022年9月29日的認沽期權協議
「期權完成」	指	完成認沽期權
「期權股份」	指	合營夥伴於認沽期權行使通知日期擁有的合營公司全部(但非部份)股份
「原項目規定完成日期」	指	2024年6月30日
「項目公司」	指	Bonson Holdings Limited，一家於香港註冊成立的有限公司，由合營公司間接全資擁有

「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「物業」	指	新九龍內地段第6572號餘下部份(香港差餉物業估價署提供的臨時街道編號：香港永康街83號)連同已或將於其上建造的所有宅院、建築物及樓宇
「物業面積差額」	指	認可人士確認函所載物業可售面積小於雙方協定的物業可售面積，或認可人士確認函所載物業最大樓面面積總量小於雙方協定的物業最大樓面面積總量
「物業可售面積」	指	物業的可售面積，約為274,547平方呎
「物業最大樓面面積總量」	指	物業可售面積及物業的分攤公共面積，包括公用電梯、電梯大堂、走廊、公用洗手間、行人通道、庇護層兼平台花園以及機電室
「認沽期權」	指	認沽期權受讓人根據期權協議條款出售及要求相關認沽期權授予人購買期權股份的權利
「認沽期權行使通知」	指	認沽期權受讓人於行使認沽期權時根據期權協議條款將發出的書面通知
「認沽期權受讓人」	指	合營夥伴
「認沽期權授予人」	指	本公司及Noble Rich的統稱

「認沽期權價」	指	就任何行使認沽期權而言，金額等於以下各項的總和：  (a) 截至相關釐定時間，合營夥伴就其於合營公司的投資所支付的累計總額；及  (b) 須向合營夥伴提供上文(a)段所述合營夥伴作出的投資金額百分之十二(12%)內部回報率的金額(包括合營夥伴收到的所有優先股息)
「認沽期權觸發事件」	指	具有本公告所賦予的涵義
「股東」	指	本公司股東
「股東協議」	指	合營夥伴、Noble Rich、合營公司、Marina Sun及項目公司所訂立日期為2022年9月29日的股東協議，以規管合營公司股東的權利及責任
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購事項」	指	作為合營成立的一部份，合營夥伴認購合營公司的510股新普通股股份，藉此，合營夥伴將擁有合營公司經擴大已發行股本的51%
「附屬公司」	指	具有香港法例第622章公司條例所賦予的涵義
「美元」	指	美元，美利堅合眾國法定貨幣
「%」	指	百分比

承董事會命  
公司秘書  
王文海

香港，2022年9月29日

於本公告日期，本公司董事會成員包括(a)八位執行董事，分別為鄭家純博士、鄭志剛博士、鄭志恒先生、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；(b)兩位非執行董事，分別為杜惠愷先生及鄭家成先生；及(c)六位獨立非執行董事，分別為楊秉樑先生、何厚浚先生、李聯偉先生、梁祥彪先生、葉毓強先生及陳贊臣先生。