

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分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。



**新城發展**  
FUTURE  
HOLDINGS

**Future Land Development Holdings Limited**

**新城發展控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1030)

**須予披露及關連交易  
建議出售一間全資附屬公司**

**出售事項**

董事會宣佈，於二零一六年四月一日（交易時段後），賣方（即本公司的一家間接全資附屬公司）與買方及目標公司訂立股權轉讓協議，據此，賣方已有條件同意出售及買方已有條件同意購買出售權益，總代價為人民幣320,000,000元。

於完成交易後，目標公司將不再為本公司附屬公司。

**上市規則的涵義**

由於出售事項及股權轉讓協議的適用百分比率（定義見上市規則）超過5%但低於25%，根據上市規則第14章，出售事項及股權轉讓協議構成本公司的須予披露交易，須遵守上市規則下的申報及公告規定。

買方為本公司的控股股東，因此，根據上市規則第14A章，買方為本公司的關連人士。

因此，出售事項及股權轉讓協議亦構成本公司的關連交易，須（其中包括）遵守上市規則第14A章項下的獨立股東批准規定。

## 一般事項

買方由Hua Sheng信託（由本公司控股股東、執行董事兼董事長王振華先生以其家族成員為受益人所設立的酌情信託）及王曉松先生（非執行董事及王振華先生之子）實益擁有。因此，王振華先生及王曉松先生為買方的聯繫人士及被視為於股權轉讓協議及其項下擬進行的交易中擁有重大利益，並已於董事會決議案放棄投票批准股權轉讓協議及其項下擬進行的交易。

已成立由全體獨立非執行董事（即陳華康先生、朱增進先生及鍾偉先生）組成的獨立董事委員會就股權轉讓協議及其項下擬進行的交易向獨立股東提供意見。本公司已委任新百利就股權轉讓協議及其項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

本公司將於實際可行情況下盡快召開股東特別大會，以考慮並酌情批准股權轉讓協議及其項下擬進行的交易。鑒於買方於股權轉讓協議中擁有重大利益，買方及其聯繫人士須於股東特別大會上就批准股權轉讓協議及其項下擬進行的交易的決議案放棄投票。

本公司預期於二零一六年四月二十五日或之前向股東寄發一份通函，當中載有（其中包括）(i)股權轉讓協議及其項下擬進行交易的詳情；(ii)獨立董事委員會就股權轉讓協議及其項下擬進行的交易向獨立股東提供的推薦建議；(iii)新百利向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見函；及(iv)股東特別大會通告。

## 緒言

董事會宣佈，於二零一六年四月一日（交易時段後），賣方（即本公司的一家間接全資附屬公司）與買方及目標公司訂立股權轉讓協議，據此，賣方已有條件同意出售及買方已有條件同意購買出售權益，總代價為人民幣320,000,000元。

## 股權轉讓協議

下文載列股權轉讓協議的主要條款。

**日期：**二零一六年四月一日

**賣方：**香港創智發展有限公司（本公司的間接全資附屬公司）

**買方：**富域香港投資有限公司，一家投資控股公司

**目標公司：**常州創悅諮詢管理有限公司

## **目標事項**

根據股權轉讓協議，賣方有條件同意出售而買方有條件同意購買出售權益，即目標公司的全部股本權益。

## **代價**

出售事項的代價為人民幣320,000,000元，將於完成出售權益轉讓的工商登記前或於下文「先決條件」一節中所載之先決條件獲達成後30日內（以較早者為準）以現金支付。

出售事項的代價乃由股權轉讓協議的訂約各方根據一般商業條款經公平協商後釐定及議定，經參考獨立估值師戴德梁行使用市場法根據可資比較市場交易，於二零一六年二月二十九日對目標公司進行的估值人民幣295,000,000元。

## **先決條件**

完成交易須待下列先決條件達成後，方可作實：

- (a) 獨立股東已於股東特別大會上批准股權轉讓協議及其項下擬進行的交易；及
- (b) 中國有關監管部門已根據適用法律批准股權轉讓協議及其項下擬進行的交易。

## **完成交易**

完成交易將於根據股權轉讓協議的條款就出售權益完成轉讓的工商登記後落實。股權轉讓協議的訂約各方均同意於上文「先決條件」一段所載的先決條件獲達成後30天內，就上述登記作出申請。

## **股權轉讓協議的財務影響**

出售事項所得未經審核收益（須經審核及除稅（如有））估計約為人民幣334,600,000元，即出售事項代價人民幣320,000,000元減(i)目標公司根據中國公認會計原則編製於二零一五年十二月三十一日的歸屬於權益持有人的綜合經審核淨負債約人民幣15,900,000元；與(ii)估計交易成本約人民幣1,300,000元兩項之和。出售事項所得淨款項經扣除開支後預期約為人民幣318,700,000元，將由本集團用作發展本集團之其他業務（包括兒童娛樂、電影院及智能櫃）及營運資金。於完成交易後，目標公司將不再為本公司的附屬公司。

## 目標公司的資料

目標公司為一間在中國成立的有限責任公司，截至本公告日期，其唯一資產為新城物業服務（一間於中國註冊成立的有限責任公司，其主要業務為在中國從事住宅物業管理）的93.75%股權。

新城物業服務位於（其中包括）常州、上海、南京、無錫及蘇州之79個住宅物業項目，於其管理下之總建築面積於二零一五年十二月三十一日約為20.4百萬平方米。新城物業服務之主要業務為向大型住宅物業提供傳統住宅物業管理服務，例如安保、維修及保養、清潔、花園景觀保養。

## 目標公司的財務資料

請參閱下文根據中國公認會計原則編製之目標公司截至二零一五年及二零一四年十二月三十一日止年度之經審核財務資料：

	截至 二零一五年 十二月 三十一日 止年度 (約人民幣千元)	截至 二零一四年 十二月 三十一日 止年度 (約人民幣千元)
除稅前淨利潤	40,348	7,619
除稅後淨利潤	34,097	7,358

於二零一五年十二月三十一日，目標公司的綜合經審核淨負債約為人民幣12,700,000元。

## 根據上市規則第14A.60條之持續關連交易

於股權轉讓協議日期，本公司（透過其附屬公司）與新城物業服務訂有50份服務協議，據此，新城物業服務為本集團各類住宅開發項目之銷售辦事處提供住宅物業管理服務（包括清潔、安保及保養）。所有服務協議均自二零一六年一月一日起至二零一六年十二月三十一日止為期一年及總代價約為人民幣59,000,000元。於完成交易後，新城物業服務將成為買方（本公司控股股東）之附屬公司，及本公司之關連人士，因此，服務協議將構成上市規則第14A章項下之持續關連交易。服務協議所有條款於完成交易時保持不變。

## 進行出售事項的理由

本公司主要在中國境內從事物業開發和物業投資業務。在較小程度上，本集團亦從事物業管理業務、兒童娛樂業務、電影院業務和智能櫃業務。目標公司和新城物業服務均為本集團進行住宅物業管理業務的營運附屬公司。



經考慮下列各項因素，董事會認為，出售事項為本集團優化資源並實現戰略藍圖的良機：

- (i) 與本集團之核心物業開發及投資業務不同，住宅物業管理業務對本集團的溢利貢獻較低，且住宅物業管理業務的勞動密集性質導致該業務板塊佔用大量員工，阻礙效率提高及成為本集團的行政及運營負擔；及
- (ii) 兒童娛樂業務、電影院業務及智能櫃業務擁有更好的行業環境和前景，因此將成為本集團未來發展的核心及出售事項所得淨款項會於該等經選定領域出現機遇時提供財務資源用於未來投資。

鑒於上述原因，董事（不包括獨立非執行董事，彼等將在收到新百利的建議後發表意見）認為，股權轉讓協議的條款屬公平合理，乃按一般商業條款訂立，及符合本公司及股東的整體利益。

## 上市規則的涵義

由於出售事項及股權轉讓協議的適用百分比率（定義見上市規則）超過5%但低於25%，根據上市規則第14章，出售事項及股權轉讓協議構成本公司的須予披露交易，須遵守上市規則下的申報及公告規定。

買方為本公司的控股股東，因此，根據上市規則第14A章，買方為本公司的關連人士。

因此，出售事項及股權轉讓協議亦構成本公司的關連交易，須（其中包括）遵守上市規則第14A章項下的獨立股東批准規定。

於完成交易後，新城物業服務將成為買方之附屬公司及因此成為本公司之關連人士，本集團及新城物業服務之現有服務協議將構成上市規則第14A章項下之持續關連交易，但所有條款保持不變。根據上市規則第14A.60章，本公司須就該等持續關連交易遵守上市規則第14A章項下之適用申報及披露規定。於服務協議出現任何變動或續期時，本公司將悉數遵守上市規則第14A章項下之所有申報、披露及（倘適用）獨立股東批准規定。

## 一般事項

買方由Hua Sheng信託（由本公司控股股東、執行董事兼董事長王振華先生以其家族成員為受益人所設立的酌情信託）及王曉松先生（非執行董事，為王振華先生之子）實益擁有。因此，王振華先生及王曉松先生為買方的聯繫人士及被視為於股權轉讓協議及其項下擬進行的交易中擁有重大利益，並已於董事會決議案放棄投票批准股權轉讓協議及其項下擬進行的交易。

已成立由全體獨立非執行董事（即陳華康先生、朱增進先生及鍾偉先生）組成的獨立董事委員會就股權轉讓協議及其項下擬進行的交易向獨立股東提供意見。本公司已委任新百利就股權轉讓協議及其項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

本公司將於實際可行情況下盡快召開股東特別大會，以考慮並酌情批准股權轉讓協議及其項下擬進行的交易。鑒於買方於股權轉讓協議中擁有重大利益，買方及其聯繫人士須於股東特別大會上就批准股權轉讓協議及其項下擬進行交易的決議案放棄投票。

本公司預期於二零一六年四月二十五日或之前向股東寄發一份通函，當中載有（其中包括）(i)股權轉讓協議及其項下擬進行交易的詳情；(ii)獨立董事委員會就股權轉讓協議及其項下擬進行的交易向獨立股東提供的推薦建議；(iii)新百利向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見函；及(iv)股東特別大會通告。

## 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「聯繫人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	新城發展控股有限公司，於開曼群島註冊成立的有限責任公司，其股份於聯交所上市
「完成交易」	指	完成股權轉讓協議
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方根據股權轉讓協議向買方有條件出售出售權益
「戴德梁行」	指	戴德梁行有限公司

「股東特別大會」	指	本公司將予召開之股東特別大會，藉以考慮並酌情批准（其中包括）股權轉讓協議及其項下擬進行的交易
「股權轉讓協議」	指	買方、賣方及目標公司就出售事項於二零一六年四月一日訂立的股權轉讓協議
「新城物業服務」	指	西藏新城物業服務有限公司，一間在中國註冊成立的有限責任公司，於本公告日期由目標公司擁有93.75%
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會，以就股權轉讓協議及其項下擬進行的交易向獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	除買方及其聯繫人士以外的股東
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「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
「中國公認會計原則」	指	中國採用的普遍接受的會計原則
「買方」	指	富域香港投資有限公司，為一間於英屬處女群島成立的有限公司及持有4,105,450,000股股份的本公司控股股東（於本公告日期佔本公司已發行股本約72.56%）
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「出售權益」	指	於本公告日期，賣方於目標公司擁有的100%股本權益
「服務協議」	指	本公司（透過其附屬公司）與新城物業服務訂立的二零一六年度50份銷售辦事處物業服務協議

「賣方」	指	香港創智發展有限公司，一間在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
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.001港元的普通股
「股東」	指	本公司股東
「新百利」	指	新百利融資有限公司，根據證券及期貨條例可進行第1類（證券交易）和第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之證券及期貨事務監察委員會持牌法團並獲委任為獨立財務顧問就股權轉讓協議及其項下擬進行交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	常州創悅諮詢管理有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司，於本公告日期為本公司的間接全資附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「%」	指	百分比

承董事會命  
 新城發展控股有限公司  
 董事長  
 王振華

中國，二零一六年四月一日

於本公告日期，董事包括執行董事王振華先生、呂小平先生、陸忠明先生、劉源滿先生及陳偉健先生，非執行董事王曉松先生，獨立非執行董事陳華康先生、朱增進先生及鍾偉先生。