

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分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。

# seazen

## 新城發展

### SEAZEN GROUP LIMITED

#### 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)

(股份代號：1030)

有關出售目標公司全部股權  
及償還股東貸款之  
須予披露交易

#### 出售事項

董事會宣佈，於2023年9月26日，買方、賣方、目標公司與上海星軼訂立出售協議，據此，(1)賣方已有條件同意出售而買方已有條件同意收購目標公司的全部股權，代價為人民幣1,367,037,100.85元(可能須於若干條件下額外支付人民幣100,000,000元)；及(2)賣方已有條件同意促使目標公司而目標公司已有條件同意向富域發展(本公司的全資附屬公司)償還股東貸款人民幣856,362,899.15元。

#### 上市規則的涵義

由於有關出售事項的最高適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過5%但低於25%，故根據上市規則第14章，出售協議項下擬進行的出售事項構成本公司的須予披露交易，須遵守申報及公告規定，但獲豁免遵守通函及股東批准規定。

股東及本公司潛在投資者應注意，出售協議須待出售協議的先決條件達成後方告完成，故出售事項不一定會進行。因此，股東及本公司潛在投資者於買賣本公司證券時務請謹慎行事。

## 緒言

董事會宣佈，於2023年9月26日，買方、賣方、目標公司與上海星軼訂立出售協議，據此，(1)賣方已有條件同意出售而買方已有條件同意以代價收購目標公司的全部股權；及(2)賣方已有條件同意促使目標公司而目標公司已有條件同意向富域發展(本公司的全資附屬公司)償還股東貸款。

## 出售協議

出售協議的主要條款載列如下：

日期： 2023年9月26日

訂約方：

- (1) 賣方
- (2) 買方
- (3) 目標公司
- (4) 上海星軼(為目標集團的營運實體，於本公告日期，目標公司擁有其97.6%股權)

經作出所有合理查詢後，就董事所深知、全悉及確信，買方及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

主要事項： 根據出售協議：

- (1) 賣方已有條件同意出售，而買方已有條件同意收購目標公司的全部股權；及
- (2) 賣方有條件同意促使目標公司，而目標公司已有條件同意償還股東貸款，即目標公司於完成時結欠富域發展的未償還貸款。於本公告日期，股東貸款金額為人民幣856,362,899.15元(包括截至本公告日期(包括該日)的應計利息)。

**代價：** 出售事項的代價應為人民幣1,367,037,100.85元。倘(i)買方未能於2023年9月30日前向國家市場監督管理總局提交合併審查申請；或(ii)因任何原因延遲至2023年11月30日後的日期支付代價或償還股東貸款，則買方應進一步向賣方額外支付人民幣100,000,000元，作為代價的餘下部分。

代價由出售協議訂約方經考慮(其中包括)估值師採用收入法下折現現金流法編製的目標公司估值報告所載的估值人民幣1,360,000,000元及公告下文所載「進行出售事項的理由及裨益」一節後公平磋商釐定。

**付款條款：** 待出售協議訂明的文件交付後，於完成日期，買方應向賣方指定的銀行賬戶以現金支付代價(扣除預扣稅)。

根據出售協議，目標公司應於獲取目標公司的經更新營業執照後不遲於第五(5)個營業日向富域發展全數償還股東貸款。買方及目標公司應對股東貸款的償還承擔共同及個別責任。

**先決條件：** 完成須待以下出售協議的先決條件獲達成(或(如適用)獲豁免)後方可作實：

- a) **無起訴或訴求。** 不存在亦無任何政府部門或其他任何主體提出的訴求或申索，根據買方合理認為，可能撤銷、限制、阻礙或禁止交易文件項下的任何交易或目標集團持有營業執照及經營其主營業務。

- b) **無法律上的限制**。任何政府部門均未制定、頒佈、實施或通過會導致交易文件項下的任何交易不合法或以其他方式撤銷、限制、阻礙或禁止交易文件項下的任何交易或目標集團持有營業執照及經營其主營業務的任何法律或政府命令。
- c) **簽立交易文件**。交易文件相關方已正式簽立並交付主管市場監督管理部門所要求涉及出售事項變更登記或進行備案的交易文件及其相關文件。
- d) **陳述、保證及承諾**。於出售協議的陳述及保證於出售協議訂立日期至完成日期在所有方面(受若干重大性限制條件規限)均保持真實、準確、完整，且不具誤導性。賣方、目標公司及上海星軼各自已於完成日期或之前履行或遵守其在交易文件項下的承諾、義務及約定。
- e) **無重大不利影響**。自出售協議日期起至完成日期，概無存在任何變動、事實或事宜單獨或共同已導致或合理預期會導致(i)對目標公司的主營業務、資產、聲譽、財務狀況、經營或業務前景帶來重大不利影響；或(ii)其他嚴重阻礙完成或對完成有不利影響的情況。上述變動、事實或事宜包括但不限於：(i)目標集團及／或賣方的重大違規行為；(ii)政府部門調查、法律、行業政策、法規及政治環境的變化；或(iii)自然災害、戰爭、破壞、武裝敵對行動及恐怖主義。
- f) **合併審查**。合併審查已完成並獲國家市場監督管理總局批准。

- g) **內部授權**。交易文件各方就完成根據交易文件擬進行的交易所需要或必要的所有相關內部批准與同意均已取得或完成，並維持有效，包括但不限於：目標公司、上海星軼、賣方及本公司的股東與董事會已通過書面決議案(倘適用)，以(i)批准簽立、交付及履行交易文件，(ii)採納買方滿意的目標公司及上海星軼新組織章程細則，及(iii)促成目標集團現任董事、監事、經理及法定代表的變動。
- h) **關連交易終止**。賣方及其關連方已終止關連交易(包括賣方及其關連方已償還借用或以其他方式部署的目標集團任何資金)，並向買方提供支付證明。
- i) **稅務備案**。買方已根據適用法律及出售協議就出售事項報稅，並已自相關稅務機關獲取納稅通知。
- j) **先決條件滿足確認函**。於完成日期，賣方已簽立及交付一份協定格式的確認函，確認出售協議的先決條件均已滿足。

完成：

完成日期應為出售協議的先決條件全部得到滿足或獲相關方書面豁免後的第一(1)個營業日(或在賣方及買方可能同意的其他日期)。

目標公司應於完成後儘快向國家市場監督管理總局提交相關備案及/或登記，而經更新營業執照應簽發予買方。

終止：

出售協議可通過下列方式終止：

- I. 出售協議所有訂約方應以書面形式協定終止出售協議終止生效時間；
- II. 倘發生下列情況，買方或賣方可通過書面形式通知出售協議其他訂約方終止出售協議：
  - (a) 目標公司、上海星軼及賣方(作為一方)及買方(作為另一方)嚴重違反其在出售協議項下的聲明及保證、契諾、義務，並於發出書面通知後五(5)日內仍未對有關違約作出補救，導致未能達成出售協議的合約目的；
  - (b) 於最終截止日期前未能完成出售協議或未能償還股東貸款(以較遲者為準)；
  - (c) 賣方於完成時並未提供出售協議要求的文件，且未能在買方發出書面通知後五(5)天內糾正該等違規行為；
  - (d) 賣方違反出售協議所要求的排他性條款，且未能在買方發出書面通知後五(5)天內糾正該違規行為；
  - (e) 買方未按出售協議的要求全數支付代價，且未能在賣方發出書面通知後五(5)天內糾正該違規行為；及
  - (f) 買方在取得目標公司經更新營業執照後第五(5)個營業日前仍未支付股東貸款，且未能在賣方發出書面通知後五(5)天內糾正該違規行為。

## 擔保函

於2023年9月26日，本公司向買方簽發擔保函，據此，其同意促使並向買方擔保賣方履行出售協議下的責任及義務。根據該擔保，本公司及賣方應對賣方於出售協議項下的任何違約、賠償及應付的付款義務承擔共同及個別責任。

## 估值報告

估值報告中所評估目標公司於2023年6月30日的公允價值乃採用收入法下折現現金流法編製，故此有關估值構成上市規則第14.61條項下的盈利預測。因此，上市規則第14.60A條及14.62條的規定適用。

根據上市規則第14.62(1)條，估值報告所依據的主要假設(包括商業假設)的詳情如下：

### 主要及商業假設

- 1 現時的政治、稅項、法律、科技、財政或經濟狀況並無可能會對目標公司業務產生不利影響的重大變動；
- 2 對業務營運的條件及對業務收入和成本至關重要的條件將維持不變；
- 3 目標公司管理層經審慎周詳考慮後按合理基準擬備業務預測；
- 4 目標公司已妥為獲取或將正式取得目標公司營運或計劃營運所在地的所有相關法律批准及商業證書或牌照；
- 5 有才幹的管理層、核心人員及技術員工將獲留聘，以支持目標公司的持續營運及發展；
- 6 所提供的所有資料均屬準確；
- 7 目標公司於估值日期後將持續經營；
- 8 目標公司的核心業務營運與目前或預期的業務營運將不會有重大差異；及
- 9 概無與目標公司相關的隱藏或意料之外狀況可能對報告價值造成不利影響。此外，毋須對估值日期後的市場狀況變化承擔責任。

董事會已審閱盈利預測所依據的主要及商業假設，並認為盈利預測經周詳考慮及查詢後作出。

本公司已委聘栢誠審閱經折現未來估計現金流的算數計算及擬備，經折現未來估計現金流為估值師編製的估值報告依據。

董事會函件及栢誠報告已按上市規則第14.60A及14.62條載入本公告附錄。以下為估值師及栢誠的資格：

## 專家及同意書

於本公告內發表意見及建議的專家的資格如下：

名稱	資格
上會栢誠會計師事務所有限公司	執業會計師
戴德梁行有限公司	獨立估值師

估值師及栢誠已各自就刊發本公告發出書面同意，表示同意以本公告所載形式及涵義載入其報告／函件及提述其名稱(包括其資格)，而迄今並無撤回有關同意。

據董事會經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，估值師及栢誠均為獨立於本集團的第三方，且並非本集團的關連人士。於本公告日期，估值師及栢誠均無於本集團任何成員公司中直接或間接持有任何股權，亦無任何可認購或提名人士認購本集團任何成員公司的證券的權利(不論可否合法強制執行)。

於本公告日期，估值師及栢誠並無於本集團任何成員公司自2022年12月31日(本集團最近期刊發全年業績的編製日期)以來所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃的任何資產中直接或間接擁有任何權益。

## 有關本集團、賣方及買方的資料

本集團主要於中國從事物業開發及物業投資業務。

賣方為於香港註冊成立的公司，主要從事投資控股，為本公司的間接全資附屬公司。



據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，買方為一間於香港註冊成立的投資控股有限公司，為太盟投資集團的間接全資附屬公司。太盟投資集團是一家領先並專注於亞太區的另類投資公司，旗下三大核心策略部門包括信貸及市場、私市股權及不動產。據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，買方及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

## 有關目標公司的資料

目標公司為於中國成立的公司，主要從事諮詢及投資業務，為本公司的間接全資附屬公司。上海星軼為於2015年1月16日於中國成立的公司，是目標集團的營運實體，主要從事影院業的投資及管理。於2023年6月30日，目標集團於中國營運及管理合共144家影院。

於本公告日期，上海星軼由目標公司擁有97.60%權益，並由本集團的管理層及僱員持股平台上海幕維與上海序悅分別擁有1.914%及0.486%權益，除董事呂小平先生及陸忠明先生各自實益擁有上海星軼的0.093%股權外，其最終實益擁有人為本集團僱員且與本公司任何關連人士並無關連。

截至2021及2022年12月31日止兩個年度以及截至2023年6月30日止六個月，目標集團根據中國會計準則編製的未經審核財務資料載列如下：

	截至以下止年度		截至
	2021年	2022年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元	6月30日 止六個月 人民幣千元
除稅前利潤／(虧損)淨額	54,061	(97,357)	103,117
除稅後利潤／(虧損)淨額	39,775	(64,938)	86,833

於2023年8月31日，目標集團根據中國會計準則編製的未經審核淨資產值約為人民幣170,111,485元。

## 出售事項的財務影響及所得款項建議用途

緊隨完成後，目標公司將不再為本公司的附屬公司，目標公司的財務業績、資產及負債將不再併入本集團的財務報表。

董事會擬將出售事項所得款項淨額主要用於償還借款及其他債務(集團內公司間貸款／債務除外)及作為本集團的一般營運資金。

根據代價、目標集團截至2021年及2022年12月31日止財政年度以及截至2023年6月30日止六個月的未經審核財務業績，預期本集團將錄得出售事項的未經審核收益約人民幣1,066,348,740元，當中參考(i)目標集團於2023年8月31日的未經審核淨資產總額約人民幣170,111,485元；(ii)目標集團於2023年8月31日的非控股權益約人民幣30,216,834元；(iii)股東貸款人民幣856,362,899.15元；(iv)代價人民幣1,367,037,100.85元(假設買方毋須進一步支付人民幣100,000,000元)；及(v)所有相關開支約為人民幣160,793,710元，惟須待本公司核數師進行進一步審核程序，方可作實。

## 進行出售事項的理由及裨益

目標集團的價值表明市場對於本公司一段期間內孵化及發展的資產的認可。倘出售事項落實，將被認為是合理的投資回報，符合本公司的長期投資發展策略。出售事項有利於本集團變現過往投資的價值，以優化持續進行的財務資源重新配置，尤其是增加資本儲備及降低負債比率。總體而言，相關舉措有助於本集團減低風險，實現長期穩健的發展。憑藉出售事項所得現金資源，本集團將考慮可改善其整體流動資金之各種途徑，包括但不限於償還貸款、於公開市場購買現有票據，或提早償還其他債務。由於所得款項用途取決於不同市況，可能不受本集團控制，故無法確保任何或全部相關所得款項能夠盡其所用。

鑒於上述，董事會(包括獨立非執行董事)認為出售協議按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

## 上市規則的涵義

由於有關出售事項的最高適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過5%但低於25%，故根據上市規則第14章，出售協議項下擬進行的出售事項構成本公司的須予披露交易，須遵守申報及公告規定，但獲豁免遵守通函及股東批准規定。

概無董事於出售協議項下擬進行的交易中擁有重大權益，亦無董事於批准出售協議項下擬進行的交易相關董事會會議上須放棄或已放棄投票。

股東及本公司潛在投資者應注意，出售協議須待出售協議的先決條件達成後方告完成，故出售事項不一定會進行。因此，股東及本公司潛在投資者於買賣本公司證券時務請謹慎行事。

## 釋義

除文義另有所指外，本公告所用詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	新城發展控股有限公司，一間根據開曼群島法例註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市
「完成」	指	根據出售協議的條款及條件完成出售事項
「完成日期」	指	完成的日期
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「代價」	指	目標公司全部股權的代價，其詳情已於本公告「出售協議—代價」一節披露
「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	賣方根據出售協議向買方出售目標公司的全部股權
「出售協議」	指	賣方、買方、目標公司與上海星軼就(其中包括)出售事項及償還股東貸款所訂立日期為2023年9月26日的出售協議
「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
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「最終截止日期」	指	2023年12月31日
「王先生」	指	王振華先生，於本公告日期為本公司控股股東

「中國」	指	中華人民共和國
「中國會計準則」	指	中國採納的一般會計準則
「栢誠」	指	上會栢誠會計師事務所有限公司
「買方」	指	PAGAC IV Holding II (HK) Limited，一間於香港註冊成立的公司
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「國家市場監督管理總局」	指	中國國家市場監督管理總局或其地方分支
「上海幕維」	指	上海幕維投資合夥企業(有限合夥)，一間於中國成立的有限合夥企業
「上海星軼」	指	上海星軼影院管理有限公司，一間於中國成立的公司，為目標公司的直接全資附屬公司
「上海序悅」	指	上海序悅企業管理諮詢中心(有限合夥)
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.001港元的普通股
「股東」	指	本公司股份持有人
「股東貸款」	指	富域發展以貸款方式向目標公司墊付於完成日期到期及尚未償還的所有款項(包括截至本公告日期(包括該日)該貸款未償還本金的應計利息)
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	常州恒軒諮詢管理有限公司，一間於中國成立的公司，於本公告日期為本集團的間接全資附屬公司
「目標集團」	指	目標公司及上海星軼

「交易文件」	指	(i) 出售協議；(ii) 目標公司與富域發展於2023年1月1日就股東貸款訂立的貸款協議及其任何補充協議；(iii) 本公司於2023年9月26日向買方簽發的擔保函(其詳情於本公告「擔保函」一節披露)；(iv) 買方的聯屬公司於2023年9月26日有關其承諾就出售協議向買方提供資金而向買方及賣方發出的股本承諾函；及(v) 與出售事項有關的任何其他文件
「估值日期」	指	2023年6月30日
「估值報告」	指	估值師就目標公司於2023年6月30日(即估值師所採納作出目標公司估值的參照日期)的估值所編製及發出日期為2023年9月22日的估值報告
「估值師」	指	戴德梁行有限公司，獨立專業估值師
「賣方」	指	香港恒逸發展有限公司，一間於香港註冊成立的公司，為本公司的間接全資附屬公司
「富域發展」	指	富域發展集團有限公司，一間於中國成立的公司，為本公司的間接全資附屬公司
「%」	指	百分比

代表董事會  
 新城發展控股有限公司  
 董事長  
 王曉松

中國，2023年9月26日

於本公告日期，董事包括執行董事呂小平先生及陸忠明先生，非執行董事王曉松先生及章晟曼先生，及獨立非執行董事陳華康先生、朱增進先生及鍾偉先生。

## 附錄一—董事會函件

敬啟者：

### 須予披露交易—出售目標公司全部股權

吾等茲提述新城發展控股有限公司(「本公司」)就標題所述交易刊發日期為2023年9月26日的公告(「該公告」)。除另有所指外，本函件所用詞彙應與該公告所界定者具有相同涵義。

吾等茲提述估值師戴德梁行有限公司就常州恒軒諮詢管理有限公司全部股權估值所編製日期為2023年9月22日的估值報告。該估值構成上市規則第14.61條項下的盈利預測。

董事會已審閱估值師負責的估值報告所載估值基準及假設。董事會亦已審議上會栢誠會計師事務所有限公司發出日期為2023年9月26日的函件，內容有關盈利預測的計算是否已妥善遵守估值報告所載基準及假設。

基於以上所述，根據上市規則第14.62(3)條的規定，董事會確認估值師編製的估值經適當及審慎查詢後作出。

此致

香港中環康樂廣場8號  
交易廣場2座12樓  
香港聯合交易所有限公司  
上市科 台照

代表董事會  
新城發展控股有限公司  
董事長  
王曉松

2023年9月26日

## 附錄二—上會栢誠會計師事務所有限公司函件

以下為上會栢誠會計師事務所有限公司(香港執業會計師)發出的報告全文，以供載入本公告。

### 有關常州恒軒諮詢管理有限公司全部股權估值的折現現金流預測的會計師報告

敬啟者：

吾等獲委聘對戴德梁行有限公司(「估值師」)就常州恒軒諮詢管理有限公司(「目標公司」)估值所編製日期為2023年9月22日的業務估值的折現現金流預測(「相關預測」)計算的算數準確性作出報告，有關估值為就新城發展控股有限公司(「貴公司」)日期為2023年9月26日的公告所披露貴公司截至2023年6月30日的全資附屬公司香港恒逸發展有限公司擬出售於目標公司的全部股權而作出。

#### 董事的責任

貴公司及目標公司的董事(「董事」)全權負責編製相關預測，包括基準及假設，以根據折現現金流法對目標公司進行業務估值。相關預測已採用一套基準及假設(「假設」)編製，包括不一定預期會發生的未來事件及管理層行動的假定性假設。即使發生所預期的事件，實際結果仍可能有別於相關預測，當中差異可能重大。董事對假設的合理性及有效性承擔責任。

#### 吾等的獨立性及質量管理

吾等已遵守香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的專業會計師道德守則的獨立性及其他道德規範，該守則以誠信、客觀、專業能力及應有謹慎、保密及專業行為作為基本原則。

本事務所應用香港質量管理準則第1號「對進行審核或審閱財務報表或其他核證或相關服務委聘的事務所的質量管理」，該準則要求事務所設計、實施及運作一個質量管理體系，包括有關遵守道德規範、專業標準及適用法律及監管規定的政策或程序。

## 申報會計師的責任

吾等的責任為根據吾等對相關預測的工作發表意見，並僅就根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第14.62條的報告目的僅向閣下(作為整體)報告吾等的意見，並無其他目的。吾等並無對假設的合理性及有效性進行審閱、考量或開展任何工作，且並不對相關預測所依據的假設的合理性及有效性發表任何意見。吾等概不就吾等的工作、吾等的工作所產生或關於吾等的工作對任何其他人士承擔任何責任。相關預測不涉及會計政策的採納。

吾等根據香港會計師公會所頒佈的香港核證工作準則第3000號(經修訂)「對過往財務資料進行審核或審閱以外的核證工作」進行有關工作。吾等已審查相關預測的算數準確性。吾等已計劃及進行工作，以獲得合理保證而發表以下意見。

吾等已計劃及執行吾等認為必要的程序，僅為協助董事評估相關預測就計算而言是否已根據董事作出的假設適當編製。吾等的工作不構成對目標公司的任何估值。

吾等相信，吾等所獲得的憑證屬充足恰當，並可為吾等的意見提供基礎。

## 意見

吾等認為，就計算而言，相關預測在所有重要方面均已根據董事採納的假設適當編製。

此致

新城發展控股有限公司列位董事 台照

上會栢誠會計師事務所有限公司

執業會計師

李國麟

執業證書編號：P06294

香港

2023年9月26日