

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。



Future Land Development Holdings 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)

內幕消息
重組

本公司正考慮重組建議，當中涉及兩家主要經營附屬公司，即江蘇新城地產（本公司附屬公司，其B股自二零零一年於上海證券交易所上市（股份代號：900950））；及(2)新城控股（為本公司全資附屬公司，且現時直接持有江蘇新城地產的58.86%股權）。根據重組計劃，新城控股將會發行A股予江蘇新城地產（不包括新城控股）的全體股東，並將會透過換股方式吸收合併江蘇新城地產。於完成換股吸收合併後，新城控股將會為存續公司，而江蘇新城地產將會終止上市及註銷法人資格。同時，新城控股將會申請其A股（包括為換股吸收合併而發行的A股）於上海證券交易所上市及買賣。

由於重組須待若干條件達成後方才完成，據此項下擬進行的重組可能或未可能進行。股東及本公司潛在投資者於買賣本公司證券時務必審慎行事。

茲提述新城發展控股有限公司（「本公司」）就建議重組本集團刊發日期為二零一五年四月七日的公告以及本公司於二零一五年五月十日刊發的海外監管公告，當中提述江蘇新城地產及新城控股就建議重組刊發的公告。

本公司董事（「董事」）會（「董事會」）欣然宣佈，本公司正考慮重組建議（「重組」），當中涉及兩家主要經營附屬公司，即(1)江蘇新城地產（其B股（「B股」）自二零零一年於上海證券交易所上市的本公司附屬公司（股份代號：900950））；及(2)新城控股（為本公司全資附屬公司且現時直接持有江蘇新城地產的58.86%股權）。

重組

合併及收購

根據重組計劃，新城控股將會發行A股（「A股」）予江蘇新城地產（不包括新城控股）的全體股東（「發行」），並將會透過換股方式吸收合併江蘇新城地產（「合併」），且發行及合併統稱為「換股吸收合併」。於完成換股吸收合併後，新城控股將會為存續公司，且將會持有江蘇新城地產的一切資產、負債、業務、人員、合同及其他權利及義務，而江蘇新城地產將會終止於上海證券交易所上市及註銷法人資格。同時，新城控股將會申請其A股（包括為換股吸收合併而發行的A股）於上海證券交易所獲准上市及買賣。由於合併的代價將會透過新城控股發行A股進行支付，發行及合併因此構成不可分割的整體安排，均互為條件及將同時進行。

目標

就商業性質而言，重組的主要目標為整合本集團現時透過兩家不同（儘管相關）的上市集團公司（即本公司及江蘇新城地產）從事的物業開發業務。重組的另一目的為令本集團的主要業務經營透過A股市場更為全面地進入中國資本市場。B股市場的流動資金供應有限，令本集團並無實際上取得資本。

關連交易

於重組落實前，本集團已進行內部重組，以便若干非全資附屬公司成為本公司的全資附屬公司。尤其是，內部重組涉及以下關連交易（「關連交易」）：

(a) 新城控股的股本削減

新城控股於二零一四年十月十五日削減其股本，方式為將初始註冊股本交回相關股東。相關詳情如下：

	股東	%	注資 (人民幣百萬元)
削減股本前	常州富域發展有限公司 (「常州富域」) ¹	97.7%	¥586.21
	王振華先生	2.07%	¥12.41
	王曉松先生	0.23%	¥1.38
削減股本後	常州富域	100%	¥586.21

(b) 常州新城萬德投資有限公司 (「常州萬德」) 的股本削減

常州萬德於二零一四年十月十七日削減其股本，方式為將初步註冊股本交回予相關股東。相關詳情如下：

	股東	%	注資 (人民幣百萬元)
削減股本前	常州德潤諮詢管理有限公司 ² (「常州德潤」)	90.909%	¥200
	王振華先生	8.182%	¥18
	王曉松先生	0.909%	¥2
削減股本後	常州德潤	100%	¥200

由於王振華先生及王曉松先生為本公司董事，前述交易根據上市規則第14A章屬關連交易。由於一項或多項適用百分比率(定義見香港上市規則第14.07條)超過0.1%但全部低於5%，因此前述關連交易僅須遵守香港上市規則第14A章所載述的申報及公告規定，惟可獲豁免獨立股東批准規定。鑒於(i)股本削減並無構成中國法律項下的「關連交易」；及(ii)股本削減被認定為與「交易」相對的一種方式，本公司誤認為，相關交易可獲豁免遵守上市規則項下關連交易規定。然而，經向聯交所作出諮詢後，本公司獲悉前述交易須遵守相關上市規則規定，因此應當刊發相應公告。

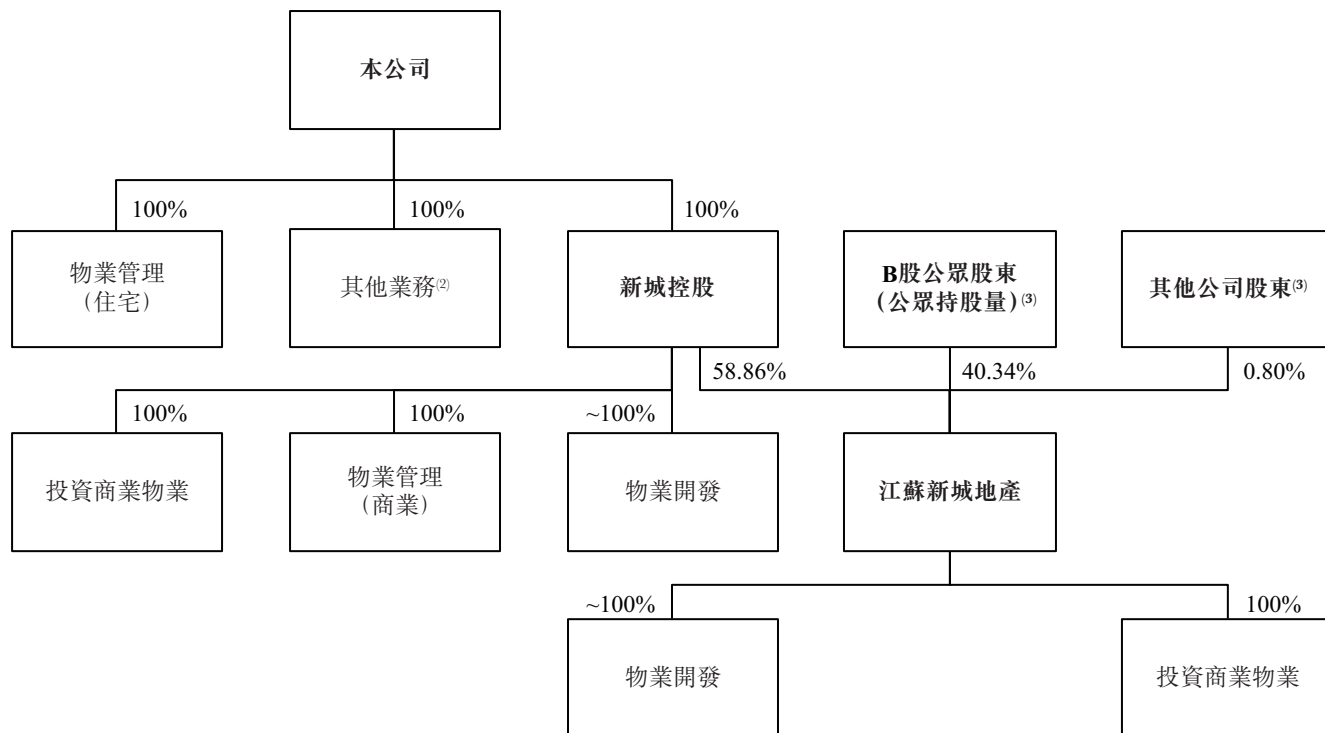
王振華先生及王曉松先生因彼等為於關連交易中擁有個人權益的關連人士而已就相關實體的董事會決議案以批准關連交易條款放棄投票。董事會(包括獨立非執行董事)認為，關連交易誠屬公平合理，並按正常商業條款或更優者訂立，且符合本公司及其股東的整體利益。

1 常州富域由香港創拓發展有限公司(本公司持有的全資附屬公司)及常州萬德(定義如下)於股本削減日期分別擁有93.78%及6.22%。於二零一四年十二月，常州富域削減股本後由香港創拓發展有限公司全資擁有。

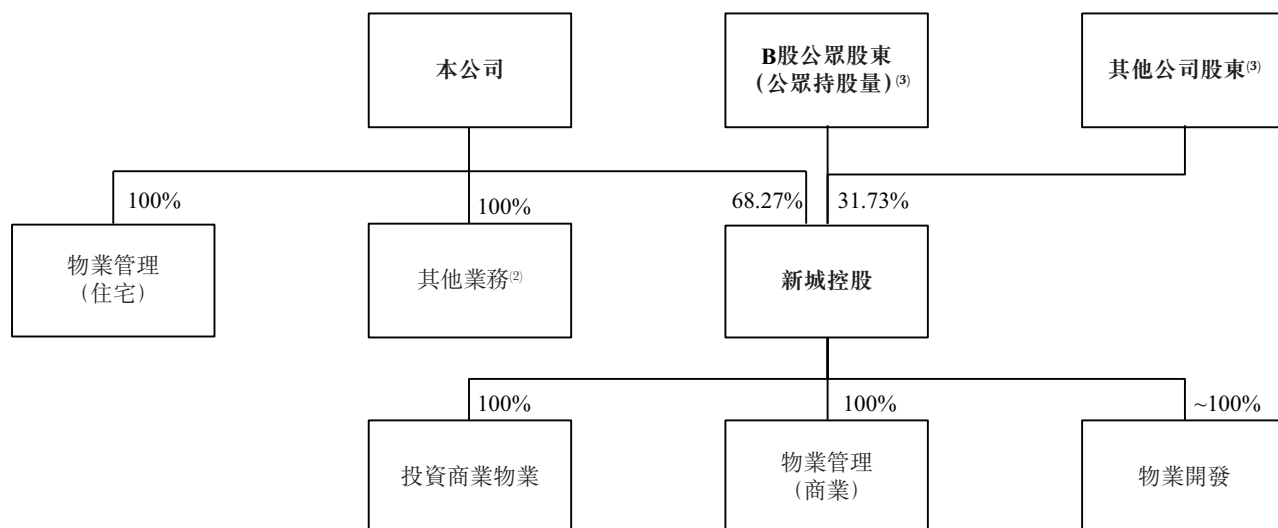
2 本公司持有100%股權的附屬公司。

經簡化的組織架構圖

下圖載列本集團於重組前的經簡化的企業架構：



下圖載列本集團於重組後的經簡化的企業架構：



附註：

- (1) 「~」指約等於。
- (2) 其他業務包括對海外物業公司及從事樓宇建築技術能力的公司進行的投資。
- (3) 據董事作出一切合理查詢後深知、瞭解及確信，「B股公眾股東」及「其他公司股東」以及其最終實際擁有人為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

合併的生效日期及完成日期

合併將會於以下全部條件落實當日生效：

- (1) 合併於獲得江蘇新城地產股東大會的批准，即分別經出席江蘇新城地產股東大會的全體非關連股東及B股非關連股東所持表決權的三分之二以上表決通過；
- (2) 合併獲新城控股股東於新城控股股東大會上一致表決通過；
- (3) 合併涉及相關事項取得中國證監會批准；及
- (4) 並無存在限制、禁止或取消合併的法律、法規或政府機構的禁令或命令、或法院的判決、裁決或裁定。

合併完成日期為新城控股（指發行A股及換股吸收合併完成後留存的公司）就換股吸收合併完成相應的工商管理機構變更登記手續之日及江蘇新城地產完成工商管理機構註銷手續之日，以兩者中較晚之日為準。

重組完成涉及若干步驟，且重組須待若干條件落實後方告完成，因此並無保證重組可以完成。

擬將發行股份的類別及面值

本次發行的股份為境內上市的人民幣普通股（A股），每股面值為人民幣1.00元。

目標認購人

發行將會向於換股股東記錄日期交易時段後在證券登記結算機構登記在冊的全體江蘇新城地產股東（新城控股除外）作出，包括此日交易時段後在證券登記結算機構登記在冊的選擇現金選擇權的人士（「目標認購人」）。

江蘇新城地產股東常州市華順建築工程有限公司、常州市武進湖塘邱墅鑄造廠、常州市宜煜鑄造有限公司及江蘇萬盛鑄造有限公司就其所持有的江蘇新城地產的B股股份全部參與換股，並在換股吸收合併中放棄任何形式現金選擇權的權利。新城控股持有江蘇新城地產股份均不參與換股，亦不行使現金選擇權，且該等股份將於合併後予以註銷。

江蘇新城地產的換股價

江蘇新城地產換股價格為每股1.317美元，較定價基準日（指江蘇新城地產審議換股吸收合併有關事宜的首次董事會會議決議公告日）前20個交易日的交易均價每股0.494美元有166.60%的溢價，採用B股停牌前一日即二零一四年七月三十日中國人民銀行公佈的人民幣對美元匯率中間價進行折算，每股折合人民幣約8.12元。若公司在本次吸收合併完成前發生派息、送股、資本公積金轉增股本等除權除息事項，則前述換股價格將按照上海證券交易所的相關規則相應調整。

新城控股的發行價格

綜合考慮當前資本市場情況、新城控股合併公司後的盈利情況以及房地產行業A股可比公司估值水平等因素來確定，新城控股本次A股發行價格為每股人民幣9.82元。

自新城控股審議本次換股吸收合併有關事宜的決議之首次董事會會議日期起至本次換股吸收合併完成前，若發生派息、送股、資本公積金轉增股本等除權除息事項，則上述發行價格將相應調整。

換股比例

換股比例計算公式為：換股比例=江蘇新城地產的換股價格／新城控股A股的發行價格（計算結果按四捨五入保留三位小數）。換股吸收合併的換股比例設為0.827，即換股股東所持有的每股江蘇新城地產B股可以換得0.827股新城控股發行的A股。

除非根據相關法律、法規或者有權監管部門的要求或根據《新城控股與江蘇新城地產換股吸收合併協議》的約定作出調整，上述換股比例在任何其它情形下均不做調整。

換股發行股份的數量

新城控股因本次合併而發行的股份總數為542,064,758股，將全部用於換股吸收合併江蘇新城地產。

現金選擇權

為充分保護江蘇新城地產全體股東的利益，合併中江蘇新城地產將向目標認購人（指除新城控股以外的江蘇新城地產全體股東）提供現金選擇權，並由常州富域擔任現金選擇權提供方，以美元為現金選擇權撥付資金。

待目標認購人選擇接收以每股1美元的價格有效申報的現金選擇權後，常州富域將須無條件承購該等股份並支付相應現金對價（對應的最大股份數為642,787,200股，對應的最大金額為642,787,200美元）予已選擇現金選擇權的目標認購人。

如已選擇現金選擇權的目標認購人轉讓予常州富域的股份數量超過448,921,743股，將由常州富域以每股人民幣6.16元（每股1美元乘以B股停牌前一日即二零一四年七月三十日中國人民銀行公佈的人民幣對美元匯率中間價）的價格向江蘇新城地產轉讓部分該等股份，江蘇新城地產取得的該等股份不參與換股，並在換股吸收合併後註銷，以遵守滿足有權監管部門規定的中國上市公司最低公眾持股量要求等相關法律、法規。

在現金選擇權實施股權登記日名列江蘇新城地產股東名冊的現金選擇權目標認購人，可以在現金選擇權申報期自行選擇以其持有的江蘇新城地產股票按照每股1美元的價格全部或部分申報行使現金選擇權，但下述股東除外：已承諾放棄現金選擇權權利的江蘇新城地產股東；其他存在權利限制且屆時未依法或按約解除選擇現金選擇權限制的江蘇新城地產股東。

自定價基準日至本次合併完成前，若發生派息、送股、資本公積金轉增股本等除權除息事項，則上述現金選擇權價格將相應調整。

換股日期

換股日期為換股股東將其所持江蘇新城地產的股份按換股比例轉換為新城控股A股之日，該日期將由江蘇新城地產與新城控股另行協商確定並公告。

換股方法

換股股東登記日收市後在證券登記結算機構登記在冊的除新城控股外的江蘇新城地產的全體股東（包括此日收市後已在證券登記結算機構登記在冊的選擇現金選擇權股東）所持的江蘇新城地產股票按照換股比率全部轉換為新城控股本次發行的A股。

本次合併中，換股股東通過換股持有的新城控股本次發行的A股股票所涉股份登記及管理事宜，按合併雙方相關股東大會會議決議、本次合併的報告書及本次合併的方案等文件執行。

新城控股發行股份的上市及買賣

新城控股的A股股票（包括因本次換股吸收合併發行的A股）將申請於上海證券交易所上市及買賣。

所得款項用途

新城控股因發行所發行的A股將全部用於以換股方式吸收合併江蘇新城地產，而不涉及股份的公開發行。因此，發行將不會獲得所得款項。

禁售期安排

新城控股的A股股票（包括因換股吸收合併發行A股）將申請在上海證券交易所上市及買賣。該等股份將須根據中國相關法律及監管規定受禁售期限限制。

新城控股的股東常州富域、常州德潤諮詢管理有限公司自新城控股A股股票上市交易首日起三十六個月內，不轉讓或委託他人管理其直接和間接持有的新城控股本次發行前已發行的股份，亦不得由新城控股回購該等股份。

江蘇新城地產股東常州市華順建築工程有限公司、常州市武進湖塘邱墅鑄造廠、常州市宜煜鑄造有限公司及江蘇萬盛鑄造有限公司自新城控股A股股票上市交易首日起十二個月內，不轉讓或委託他人管理其通過換股持有的新城控股的股份，也不得由新城控股回購該等股份。

合併決議案的有效期

換股吸收合併的決議案自本次換股吸收合併雙方各自股東大會審議通過之日起十二(12)個月內有效。倘江蘇新城地產與新城控股的股東大會決議案有效期屆滿日不一致，則以兩者較早到期日為準。

其它

王振華先生承諾，若新城控股二零一五年度經審計的實際淨利潤低於預測淨利潤，將由新城控股實際控制人王振華先生以現金方式向新城控股補足。新城控股的控股股東常州富域、常州德潤承諾，在新城控股A股股票於上海證券交易所上市後，向新城控股董事會根據預先確定的比率提出利潤分配議案。重組完成後，為避免潛在同業競爭，本公司（不包括新城控股）不在境內從事房地產開發業務。

有關本集團、江蘇新城地產及新城控股的財務資料，務請參閱本集團於聯交所網站的刊發資料：尤其是(i)本集團於二零一五年三月二十六日刊發的年度報告；及(ii)隨附本集團於同日刊發海外監管公告的新城控股財務資料。

有關重組的進一步詳情，請參閱本公司於本公告同日所刊發的海外監管公告。

重組及出售事項的理由及裨益

本集團於中國主要從事物業開發、物業投資及物業管理業務。重組的主要原因是B股於中國的證券市場缺少流通性。投資者普遍缺少買賣B股的興趣造成B股流通市場乏善可陳，這與江蘇新城地產維持其目前上市平台的初衷背道而馳。B股架構令江蘇新城地產難以進入中國資本市場，亦無法令其按有利條款獲得融資。另一方面，中國A股市場的流通性近年已大幅增加及就多數行業而言，A股市場通常較B股市場取得更有利市盈率。A股發行人可以較B股發行人以更有利的條款取得融資。

此外，董事認為江蘇新城地產之市場資本化並不反映其相關市值。董事預期將使江蘇新城地產能夠利用一般在A股市場上市的物業開發商較在B股上市的物業開發商可取得之更高平均市盈率倍數。

此外，重組將住宅物業及綜合用途項目開發、在地理及客戶分部方面具若干共性的兩條業務線合併為一個單一上市實體，因而減少本集團內現時雙重經營架構產生之任何不便。營運、營銷及行政等方面將可節省大量成本，其中某些方面乃由於本集團內部透過更加有效的資源分配可以盡量避免工作重疊。此外，就新城控股而言，重組將有助消除其控股股東經營的物業發展業務產生的潛在競爭。待重組完成後，新城控股將主要從事物業開發業務，該業務過往佔本集團幾乎所有收入且日後將繼續作出巨大貢獻。

本公司就重組委任新百利融資有限公司（「新百利」）擔任獨立財務顧問。新百利認為，重組符合本公司及股東的整體利益，且重組條款誠屬公平合理。

基於以上所述，董事認為重組條款誠屬公平合理，且符合股東的整體利益。

上市規則的涵義

就新城地產控股而言，合併實質上是收購江蘇新城地產的9.41%權益（「收購事項」）；而新城控股向江蘇新城地產換股股東發行A股實質上是被視為出售新城控股（不包括江蘇新城地產）的31.73%權益（「出售事項」）。

由於有關收購事項及出售事項之一項或多項適用百分比率超過5%但低於25%，故重組構成本公司之須予披露交易及須遵守上市規則第14章項下的通告及公告規定。

由於完成重組及出售事項須待達成若干條件方可作實，故重組及其項下擬進行的出售事項未必會進行。本公司股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

釋義

除另作界定外，於本公告內，下列詞彙具有以下涵義：

「常州富域」	指	常州富域發展有限公司，本公司於二零零二年四月二十七日在中國成立的全資附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括中國的香港、台灣、澳門特別行政區
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「中國證監會」	指	中國證券監督管理委員會
「董事」	指	本公司董事
「新城控股」	指	新城控股集團有限公司，本公司於一九九六年六月三十日在中國成立的全資附屬公司，其目前於江蘇新城地產持有58.86%股權
「江蘇新城地產」	指	江蘇新城地產股份有限公司，本公司於一九九七年十月十日成立的附屬公司，其B股於上海證券交易所上市（股份代號：900950）
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「換股股東記錄日期」	指	上海證券交易所設定的某一交易日，用於釐定有權參與換股的江蘇新城地產股東及彼等各自的股權，而換股股東記錄日期將由合併的訂約方另行協定及釐定

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則（經不時修訂、補充或以其他方式修改）
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.001港元的普通股
「股東」	指	本公司股份的持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

承董事會命
 新城發展控股有限公司
 董事長
 王振華

中國，二零一五年五月十日

於本公告日期，董事分別是執行董事王振華先生、梁志誠先生、劉源滿先生及陳偉健先生，非執行董事呂小平先生及王曉松先生，獨立非執行董事陳華康先生、鍾偉先生及朱增進先生。