

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。

本公告僅供參考，並不構成任何收購、購買或認購要約人或本公司證券的邀請或要約，亦非在任何司法權區招攬任何表決權或批准，且不會在任何司法權區內在與適用法律相抵觸的情況下銷售、發行或轉讓本公司證券。



**Wealth Zone Hong Kong  
Investments Limited**  
**富域香港投資有限公司**  
(於英屬處女群島註冊成立的有限公司)

**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公司)  
(股份代號：1030)

## 聯合公告

- (1) 要約人建議  
根據公司法第86條  
以協議安排方式  
私有化  
新城發展控股有限公司  
(2) 建議撤銷上市地位  
(3) 成立獨立董事委員會  
(4) 委任獨立董事委員會的  
獨立財務顧問  
及  
(5) 恢復股份買賣

要約人的財務顧問



獨立董事委員會的獨立財務顧問



## 建議

於2017年7月9日，要約人要求董事會向計劃股東提呈有關根據公司法第86條以協議安排方式將本公司私有化的建議，其中涉及註銷計劃股份，而代價是由要約人就每股計劃股份以現金向計劃股東支付註銷價，並撤銷股份於聯交所的上市地位。

計劃將訂明，計劃股份將予以註銷，而代價是每名計劃股東將有權就每股計劃股份以現金收取註銷價3.30港元。根據計劃，就計劃股份應付的總代價應由要約人支付。

**註銷價將不會上調，且要約人並不會就此保留權利。**

註銷價每股計劃股份3.30港元高於股份自2012年11月在聯交所上市以來在聯交所所報的最高歷史收市價。

註銷價亦較：

- 股份於2012年11月全球發售的發售價每股1.45港元溢價約127.59%；
- 於最後交易日在聯交所所報的收市價每股2.81港元溢價約17.44%；
- 根據於截至最後交易日（包括該日）止30個交易日在聯交所所報的每日收市價計算的平均收市價每股約2.771港元溢價約19.09%；
- 根據於截至最後交易日（包括該日）止60個交易日在聯交所所報的每日收市價計算的平均收市價每股約2.490港元溢價約32.53%；
- 根據於截至最後交易日（包括該日）止90個交易日在聯交所所報的每日收市價計算的平均收市價每股約2.403港元溢價約37.33%；
- 根據於截至最後交易日（包括該日）止120個交易日在聯交所所報的每日收市價計算的平均收市價每股約2.258港元溢價約46.15%；
- 根據於截至最後交易日（包括該日）止180個交易日在聯交所所報的每日收市價計算的平均收市價每股約2.008港元溢價約64.34%；
- 根據於截至最後交易日（包括該日）止250個交易日在聯交所所報的每日收市價計算的平均收市價每股約1.822港元溢價約81.12%；及
- 於2016年12月31日股東應佔本公司經審核綜合資產淨值每股約1.877港元溢價約75.81%。

建議及計劃將須待「建議及計劃的條件」一節所述的所有條件達成或獲豁免（如適用）後，方可實施。所有條件將須於最後完成日期或要約人與本公司可能協定或（如適用）執行人員可能同意及大法院可能指示的較後日期或之前達成或獲豁免（如適用），否則建議及計劃將告失效。本公司無權豁免任何條件。

於公告日期，本公司法定股本為10,000,000港元，分為10,000,000,000股股份及本公司有5,658,000,000股已發行股份。

於公告日期，要約人持有4,105,450,000股股份，相當於本公司已發行股本約72.56%，要約人一致行動人士合共持有27,876,000股股份，相當於本公司已發行股本約0.49%。計劃股份由1,552,550,000股股份組成，相當於本公司已發行股本約27.44%。要約人一致行動人士持有的股份將組成計劃股份一部分，但不會在法院會議上就計劃投票。只有獨立股東才會有權在法院會議上就計劃投票。

### **總代價及財務資源**

根據註銷價每股計劃股份3.30港元及於公告日期已發行1,552,550,000股計劃股份計算，計劃股份的合計價值約為5,123百萬港元。於公告日期，本公司概無發行其他股份或其他附有權利認購或轉換為股份的未行使認股權證、衍生或其他相關證券（定義見收購守則規則22註釋4）。

要約人擬以內部資源及貸款融資兩者結合，撥付建議所需的現金。華泰金融（為要約人的財務顧問）信納要約人可獲得充足財務資源以就全面實施計劃履行其責任。

### **獨立董事委員會及獨立財務顧問**

董事會已成立由本公司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，以就建議及計劃的條款是否屬公平合理及就投票方面向獨立股東作出推薦意見。

雖然王曉松先生為本公司非執行董事，但王曉松先生為王振華先生的兒子，故為要約人一致行動人士，因此並無獲委任為獨立董事委員會成員。

在獨立董事委員會的批准下，新百利已獲委任為獨立財務顧問，以就建議及計劃向獨立董事委員會提供意見。

## **寄發計劃文件**

載有（其中包括）建議及計劃之進一步詳情、預期時間表、公司法及大法院規則規定的說明備忘錄、有關本公司的資料、獨立董事委員會就建議及計劃作出的推薦意見及獨立財務顧問致獨立董事委員會的意見函件、有關本集團物業的物業估值報告、法院會議通告及本公司股東特別大會通告的計劃文件，連同與其有關的代表委任表格將遵照收購守則、公司法、大法院命令以及其他適用法規之規定，在實際可行情況下盡快寄發予股東。

## **撤銷股份上市地位**

待計劃生效後，所有計劃股份將予註銷，而計劃股份的股票將自此不再為有效的所有權文件或憑證。本公司將於緊隨生效日期後，根據上市規則第6.15條向聯交所申請撤銷股份於聯交所的上市地位。計劃股東將透過公告，獲通知股份最後買賣日期的確切日期，以及計劃與撤銷股份於聯交所上市地位將生效的確切日期。計劃的詳細時間表將載於計劃文件內，而該文件亦將載有（其中包括）計劃的進一步詳情。

## **倘計劃不獲批准或建議失效**

倘任何條件於最後完成日期或之前未有達成或獲豁免（如適用），計劃將告失效。倘計劃並未生效或建議在其他方面失效，則根據收購守則，提出日後要約須受到限制，要約人及於建議過程中與其一致行動之任何人士（或其後與彼等任何人一致行動的任何人士）不得於計劃未有生效或建議失效日期起12個月內公佈對本公司提出要約或可能提出要約，惟獲執行人員同意則除外。

## **股份恢復買賣**

應本公司要求，股份已於2017年7月10日上午九時正起於聯交所暫停買賣，以待刊發本公告。本公司已向聯交所申請於2017年7月19日上午九時正（香港時間）起於聯交所恢復股份買賣。

## 警告

股東及潛在投資者應注意建議及計劃的執行須待條件達成或獲豁免（如適用）後方會作實，因此建議未必會執行而計劃未必會生效。因此，股東及潛在投資者於買賣本公司證券時應審慎行事。任何人士如對應採取的行動有疑問，應諮詢其證券經紀、銀行經理、律師或其他專業顧問。

本公告不擬亦不構成或涉及在任何司法權區根據建議、計劃或在其他情況下出售或認購任何證券的要約或購買或認購任何證券的邀請，亦非任何表決或批准的招攬，而且不應於任何司法權區在與適用法律相抵觸的情況下出售、發行或轉讓本公司證券。建議及計劃將僅通過計劃文件提出，計劃文件中將載列建議及計劃的全部條款及條件，包括如何投票贊成建議及計劃的詳情。對建議及計劃的任何接納或其他回應僅應根據計劃文件或提出建議及計劃所基於的任何其他文件所載列資料作出。

非居於香港的人士能否獲提供建議及計劃可能視其所在的或身為公民的相關司法權區的法律而定。非居於香港的人士應了解並遵守其司法權區的任何適用法律或監管要求。有關海外計劃股東的進一步詳情將載於計劃文件內。

## 緒言

於2017年7月9日，要約人要求董事會向計劃股東提呈有關根據公司法第86條以協議安排方式將本公司私有化的建議，其中涉及註銷計劃股份，而代價是由要約人就每股計劃股份以現金向計劃股東支付註銷價，並撤銷股份於聯交所的上市地位。

倘建議獲批准及實施，根據計劃，本公司已發行股本將於生效日期因計劃股份被註銷及剔除而削減。隨即於有關削減後，本公司將按面值向要約人發行總數等於已註銷計劃股份數目的股份（入賬列為繳足），將本公司股本增加至原金額。本公司賬冊中因資本削減而設立的儲備，將用於按面值繳足所發行予要約人的新股份並入賬列為繳足。預期撤銷股份於聯交所上市地位將於生效日期後隨即生效。

## 建議的條款

### 計劃

計劃將訂明，計劃股份將予以註銷，而代價是每名計劃股東將有權就每股計劃股份以現金收取註銷價3.30港元。根據計劃，就計劃股份應付的總代價應由要約人支付。

**註銷價將不會上調，且要約人並不會就此保留權利。**

每股計劃股份3.30港元的註銷價高於股份自2012年11月在聯交所上市以來在聯交所所報的最高歷史收市價。

註銷價亦較：

- 股份於2012年11月全球發售的發售價每股1.45港元溢價約127.59%；
- 於最後交易日在聯交所所報的收市價每股2.81港元溢價約17.44%；
- 根據於截至最後交易日（包括該日）止30個交易日在聯交所所報的每日收市價計算的平均收市價每股約2.771港元溢價約19.09%；
- 根據於截至最後交易日（包括該日）止60個交易日在聯交所所報的每日收市價計算的平均收市價每股約2.490港元溢價約32.53%；
- 根據於截至最後交易日（包括該日）止90個交易日在聯交所所報的每日收市價計算的平均收市價每股約2.403港元溢價約37.33%；
- 根據於截至最後交易日（包括該日）止120個交易日在聯交所所報的每日收市價計算的平均收市價每股約2.258港元溢價約46.15%；
- 根據於截至最後交易日（包括該日）止180個交易日在聯交所所報的每日收市價計算的平均收市價每股約2.008港元溢價約64.34%；
- 根據於截至最後交易日（包括該日）止250個交易日在聯交所所報的每日收市價計算的平均收市價每股約1.822港元溢價約81.12%；及
- 於2016年12月31日股東應佔本公司經審核綜合資產淨值每股約1.877港元溢價約75.81%。

註銷價乃經計算股份於聯交所買賣的價格、於聯交所上市的可資比較公司的交易倍數後並參考近年香港的其他私有化交易，按商業基準釐定。

## 總代價及財務資源

根據註銷價每股計劃股份3.30港元及於公告日期已發行1,552,550,000股計劃股份計算，計劃股份的合計價值約為5,123百萬港元。於公告日期，本公司概無發行其他股份或其他附有權利認購或轉換為股份的未行使認股權證、衍生或其他相關證券（定義見收購守則規則22註釋4）。

要約人擬以內部資源及貸款融資兩者結合，撥付建議所需的現金。華泰金融（為要約人的財務顧問）信納要約人可獲得充足財務資源以就全面實施計劃履行其責任。

## 建議及計劃的條件

實施建議須待下列條件獲達成或獲豁免（如適用）後，方會作實，其後計劃將生效並對本公司及全體股東具有約束力：

- (a) 計劃得到佔親身或透過委任代表出席法院會議並於會上投票的計劃股份的持有人所持有計劃股份價值不少於75%的大多數計劃股份的持有人批准（以投票表決方式）；
- (b) 計劃獲親身或透過委任代表在法院會議投票的獨立股東（持有的票數佔獨立股東所持計劃股份所附的票數最少75%）批准（以投票表決方式），但前提是親身或透過委任代表出席法院會議並於會上投票的獨立股東投票（以投票表決方式）反對批准計劃的決議案的票數，不多於全體獨立股東持有的全部計劃股份所附票數的10%；
- (c) (i)親身或透過委任代表出席本公司股東特別大會及於會上投票的股東，以不少於四分之三的大多數票數通過一項特別決議案，批准透過註銷及取消計劃股份削減本公司股本並令其生效，及(ii)股東在本公司股東特別大會上通過一項普通決議案，以於其後隨即增加本公司的已發行股本至於註銷計劃股份前的金額，並將因上述註銷計劃股份而設立的儲備用於按面值繳足相等於因計劃而註銷的計劃股份數目之有關數目的新股份（入賬列為繳足），以供發行予要約人；
- (d) 大法院批准計劃（不論有否修訂）及確認削減本公司股本，並向開曼群島公司註冊處處長交付大法院的法令副本以作登記；
- (e) 在必要情況下，遵守公司法第15及16條中有關削減本公司已發行股本的程序規定及條件（如有）；

- (f) 在開曼群島、香港及任何其他相關司法權區，就建議及計劃自有關當局取得、或由其授出或獲其作出（視情況而定）所有必要的授權、登記、備案、判決、同意、意見、許可及批准；
- (g) 在各情況下直至及於計劃生效當時，所有有關建議或計劃的必要授權、登記、備案、判決、同意、意見、許可及批准仍具全面效力及作用且並無修改，及已遵從所有相關司法權區的全部必要法定或監管責任，且有關當局並無施加任何涉及建議或與此有關的任何事宜、文件（包括通函）或事項的規定，其並非於、或其為附加於相關法律、規則、法例或守則中明文訂立者；
- (h) 根據本公司任何現有合約責任，就實施建議及計劃的一切可能需要取得的同意，若無法取得或獲豁免有關同意，將對本集團的業務構成重大不利影響，均已從有關方取得或獲有關方豁免；
- (i) 概無任何司法權區的政府、官方機構、準官方機構、法定或監管機構、法院或部門作出或展開任何行動、法律程序、訴訟、調查或問訊，或制訂、作出或擬訂或存續任何法規、規例、要求或法令，可導致建議或計劃或其條款執行變成無效、無法執行、違法或不可行（或對於建議或計劃或其條款執行施加任何重大及不利條件或義務），惟對要約人進行建議或計劃的合法權力並無構成重大不利影響的有關行動、法律程序、訴訟、調查或問訊除外；
- (j) 自公告日期起，本集團業務、資產、財務或經營狀況、溢利或前景並無出現任何對本集團整體或就建議而言屬重大的不利變化；及
- (k) 直至緊接生效日期前當日止，本集團各成員公司仍然具償債能力，並無面對任何無力償債或破產或類似程序，且並無就本集團任何成員公司全部或任何重大部分資產或承諾，於全球任何地方委聘任何清盤人、接管人或其他承擔類似職能的人士，且於每種情況下就本集團整體而言屬重大不利者。

雖然就條件(f)、(g)及(h)而言，要約人並不知悉有任何特定授權或同意規定，但要約人保留全面或就任何特定事項全部或部分豁免條件(f)、(g)、(h)、(i)、(j)及／或(k)的權利。條件(a)、(b)、(c)、(d)及(e)在任何情況下均不得豁免。根據收購守則規則30.1註釋2，倘若因某些情況導致有權引用任何該等條件，而且就建議而言這些情況對要約人來說極為重要，則要約人僅可在此情況下引用任何或全部條件作為不再進行計劃的依據。於最後完成日期（或要約人及本公司或會協定或（在適用範圍內）執行人員或會同意及大法院或會指定的有關較後日期）或之前，全部上述條件將須予達成或豁免（如適用），否則建議及計劃將告失效。本公司無權豁免任何條件。

股東及潛在投資者應注意建議的執行須待條件達成或獲豁免（如適用）後方會作實，因此建議未必會執行而計劃未必會生效。因此，股東及潛在投資者於買賣本公司證券時應審慎行事。任何人士如對應採取的行動有疑問，應諮詢其證券經紀、銀行經理、律師或其他專業顧問。

## 贖回現有票據

本公司有尚未贖回的本金額為250,000,000美元於2017年11月12日到期的6.25厘優先票據，以及本金額為350,000,000美元於2020年2月16日到期的5.0厘優先票據。有關現有票據的詳情，請參閱本公司日期分別為2015年11月5日及2017年2月9日的公告。現有票據於新交所上市。要約人並非任何現有票據的持有人，而於公告日期並無與要約人一致行動的人士持有任何現有票據。於公告日期並無關連人士（定義見上市規則）為現有票據的持有人。

根據現有票據的條款，本公司可選擇按相等於現有票據本金額100%另加適用溢價的贖回價，全數（但不得部分）贖回現有票據。

要約人認為，倘計劃生效及本公司撤銷本身的上市地位，如要遵守在新交所上市的現有票據之監管規定會成為過於繁瑣的負擔。要約人預計，當本公司成為要約人的全資附屬公司時，現有票據的上市地位將會取消。

此外，票據贖回是要約人與華泰金融（作為貸款融資的唯一獲授權牽頭安排人）之間協定的商業安排，以改善本公司的負債水平，其組成貸款融資協定條款所依據的其中部份基準。要約人亦已在融資協議中承諾，於生效日期後在合理可行情況下盡快（在任何情況下應在五個營業日內）提交有關交付不可撤回通知的憑證。若在提交該憑證方面有任何違約，不會影響貸款人讓貸款融資可供支取的責任。

因此，當向董事會提呈建議時，要約人要求本公司訂立承諾契約（按下文「承諾契約」一節所載），使票據贖回可於計劃獲計劃股東在股東特別大會及法院會議上批准的日期下一個營業日發出不可撤回通知時隨即展開。

儘管票據贖回乃融資協議的協定條款所依據之一項基準，但發出不可撤回通知及票據贖回均非根據融資協議支取及動用貸款融資的先決條件。當計劃一經生效，貸款融資將可供隨時支取。

由於本公司需要向現有票據的票據持有人發出最少30日通知，預期票據贖回將於生效日期後落實完成。本公司計劃從內部資源撥付票據贖回所需資金。

## 承諾契約

為確保要約人遵守有關融資協議項下票據贖回的承諾，本公司已應要約人要求訂立承諾契約，據此本公司不可撤回地承諾於計劃及本公司削減股本在將舉行的法院會議及股東特別大會上獲批准後不遲於第一個營業日，透過票據持有人的受託人向現有票據的票據持有人發出不可撤回通知，如本公司未有發出該通知，則代理人有權根據承諾契約的條款以本公司代理的身份發出該不可撤回通知。

## 本公司股權架構

於公告日期，本公司法定股本為10,000,000港元，分為10,000,000,000股股份及本公司有5,658,000,000股已發行股份。

於公告日期，要約人持有4,105,450,000股股份，相當於本公司已發行股本約72.56%，要約人一致行動人士合共持有27,876,000股股份，相當於本公司已發行股本約0.49%。計劃股份由1,552,550,000股股份組成，相當於本公司已發行股本約27.44%。要約人一致行動人士持有的股份將組成計劃股份一部分，但不會在法院會議上就計劃投票。只有獨立股東才會有權在法院會議上就計劃投票。

假設本公司股權並無變動，下表載列本公司於公告日期及緊隨計劃完成後的股權架構：

股東	於公告日期 股份數目	%	於計劃完成後 股份數目	%
要約人	4,105,450,000	72.56	5,658,000,000	100
要約人一致行動人士				
呂小平先生	12,000,000	0.21	-	-
陸忠明先生	5,000,000	0.09	-	-
劉源滿先生	4,776,000	0.08	-	-
陳偉健先生	100,000	0.00	-	-
王曉松先生	6,000,000	0.11	-	-
華泰金融 <sup>附註</sup>	-	-	-	-
要約人一致行動人士持有的股份總數 (全部組成計劃股份一部份)	27,876,000	0.49	-	-
獨立股東持有的計劃股份總數	1,524,674,000	26.95	-	-
總數	5,658,000,000	100	5,658,000,000	100

**附註：** 華泰金融為要約人有關建議的財務顧問及貸款融資的唯一獲授權牽頭安排人。因此，根據收購守則「一致行動」第5類及第9類定義，華泰金融及華泰金融集團相關成員公司被假設為與要約人一致行動（就代表華泰金融集團的非全權投資客戶持有的股份除外）。根據收購守則規則3.5註釋1，在作出本公告後將盡快獲得華泰金融集團其他業務分部所持股份（或購股權、股份權利、認股權證或與之有關的衍生工具）的持倉或借入或借出及買賣之詳情，及在必要時，作出進一步公告。本公告根據收購守則就要約人一致行動人士持有或借入或借出或買賣股份或股份投票作出的聲明須受華泰金融集團有關成員公司的持倉、借入、借出或買賣（如有）所規限。

假設本公司股權並無變動，於生效日期及撤銷股份於聯交所的上市地位後，要約人將持有本公司全部已發行股本。

## **獨立董事委員會及獨立財務顧問**

董事會已成立由本公司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，以就建議及計劃的條款是否屬公平合理及就投票方面向獨立股東作出推薦意見。

雖然王曉松先生為本公司非執行董事，但王曉松先生為王振華先生的兒子，故為要約人一致行動人士，因此並無獲委任為獨立董事委員會成員。

在獨立董事委員會的批准下，新百利已獲委任為獨立財務顧問，以就建議及計劃向獨立董事委員會提供意見。

本公司董事（不包括將於考慮新百利提供的意見後達成見解的獨立董事委員會成員）認為，建議及計劃的條款屬公平合理並符合股東的整體利益。

謹請計劃股東於作出決定前，細閱計劃文件及當中所載獨立財務顧問致獨立董事委員會的意見函件。

## **進行建議的理由及裨益**

要約人計劃實施一系列長期發展策略，其或會影響本公司的短期發展狀況並可能導致要約人對本公司潛在長期價值的看法與投資者對本公司股價的看法之間出現分歧。於實施建議後，要約人及本公司在作出戰略決策時可專注於長遠利益而無需受壓於作為公眾上市公司需面對的市場預期、溢利透明度及股價波動。

自2012年上市以來，本公司的股價表現一直不令人滿意。作為在中國從事物業發展、物業投資及物業管理的主要市場參與者，本公司十分重視其聲譽。要約人認為股價低迷對本公司在市場上的口碑造成不利影響，繼而對其業務以及員工士氣造成不利影響。實施建議可消除該不利影響。

長期以來，股份流通量一直處於低水平。截至最後交易日（包括該日）止24個月的股份日均成交量約為每日6,880,000股股份，僅佔於公告日期已發行股份約0.12%。股份交易流通量低可能導致股東難以在不對股價造成不利影響的情況下進行大量場內出售，亦使股東難以在發生任何對本公司股價產生不利影響的事件時出售大量股份。

建議擬為計劃股東提供機會，以具有吸引力的溢價變現彼等於本公司的投資以獲取現金，且毋須承受任何缺少流通量折讓。

註銷價3.30港元較2012年11月的全球發售價1.45港元高出約127.59%，並較於2016年12月31日股東應佔本公司經審核綜合資產淨值每股約1.877港元溢價約75.81%。註銷價亦較股份於截至最後交易日（包括該日）止30/60/90/120/180/250個交易日的各平均收市價分別溢價約19.09%、32.53%、37.33%、46.15%、64.34%及81.12%。

鑒於本公司亦為新城控股集團股份有限公司（於上海證券交易所上市的主要附屬公司）之間接控股股東，而同時股份於聯交所上市，現有票據則於新交所上市，在不同司法權區內遵守規則及規例會令本公司承受相當大的監管負擔、額外行政、人力資源及上市相關費用。倘該等費用及開支被消減，要約人認為有更多資源可用於本公司的業務營運，並有更多時間可投放於營運而非耗用時間在遵守監管規定方面。

## 有關本公司的資料

本公司為一家於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市。本集團主要在中國從事物業發展、物業投資及物業管理業務。

於公告日期，本公司具備償債能力，並有能力償還其到期債務，且不會於緊隨公告日期後失去償債能力。

## 有關要約人的資料

要約人為一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，其由Hua Sheng信託實益擁有，而該信託為王振華先生（本公司控股股東、執行董事兼主席）以其家庭成員為受益人所創立的全權信託。王振華先生為要約人的唯一董事，而要約人的主要業務為投資控股。

由於上文所披露王振華先生與要約人及本公司的關係，根據收購守則「一致行動」的釋義第(1)及(2)類假定，王振華先生被假定為與要約人一致行動。

## 有關要約人一致行動人士的資料

本公司的非執行董事王曉松先生由於是王振華先生的兒子，因此為與要約人一致行動的人士。

根據收購守則「一致行動」的釋義第(6)類假定，本公司執行董事呂小平先生、陸忠明先生、劉源滿先生及陳偉健先生亦被假定為與要約人一致行動。

要約人的意向是保留王振華先生、呂小平先生、陸忠明先生、劉源滿先生、陳偉健先生及王曉松先生為本公司董事。

華泰金融為要約人有關建議的財務顧問及有關貸款融資的唯一獲授權牽頭安排人。因此，根據收購守則「一致行動」第5類及第9類定義，華泰金融及華泰金融集團的有關成員公司被假定為與要約人一致行動（就代表華泰金融集團的非全權投資客戶持有的股份除外）。

## 撤銷股份上市地位

待計劃生效後，所有計劃股份將予註銷，而計劃股份的股票將自此不再為有效的所有權文件或憑證。本公司將於緊隨生效日期後，根據上市規則第6.15條向聯交所申請撤銷股份在聯交所的上市地位。計劃股東將透過公告，獲通知股份最後買賣日期的確切日期，以及計劃與撤銷股份在聯交所上市地位將生效的確切日期。計劃的詳細時間表將載於計劃文件內，而該文件亦將載有（其中包括）計劃的進一步詳情。

## 倘計劃不獲批准或建議失效

倘任何條件於最後完成日期或之前未有達成或獲豁免（如適用），計劃將告失效。倘計劃並未生效或建議在其他方面失效，則根據收購守則，提出日後要約須受到限制，要約人及於建議過程中與其一致行動之任何人士（或其後與彼等任何人一致行動的任何人士）不得於計劃未有生效或建議失效日期起12個月內公佈對本公司提出要約或可能提出要約，惟獲執行人員同意則除外。

股東及潛在投資者於買賣股份及任何購股權或與之有關的其他權利時務請謹慎行事。如任何人士對應採取的行動有任何疑問，應諮詢其股票經紀、銀行經理、律師或其他專業顧問。

## 海外股東

向非居住於香港之計劃股東作出及推行建議，會受有關計劃股東所在相關司法權區的法律影響。有關計劃股東須自行了解並遵守任何適用法律、稅務或監管規定。任何海外計劃股東如欲就建議採取任何行動，則有責任就此完全遵守有關司法權區的法律，包括取得任何可能必要的政府、外匯管制或其他同意或辦理其他必要的正式手續，以及支付該司法權區的任何應付發行費、轉讓徵費或其他稅項。計劃股東一旦接納建議，將被視為向要約人及本公司以及彼等各自的顧問聲明及保證其已遵守該等法律及監管規定。倘任何計劃股東對其狀況有任何疑問，應諮詢其專業顧問。

計劃股東如對其接納建議所產生的稅務影響有任何疑問，務請諮詢本身的專業顧問。謹此強調，要約人、本公司及顧問或彼等各自的董事、主管人員或聯繫人或建議所涉及的任何其他人士，對任何人士因接納或拒絕建議所受到的任何稅務影響或產生的負債概不負責。

## 計劃股份、計劃股東會議及本公司股東特別大會

於公告日期，要約人持有4,105,450,000股股份，相當於本公司已發行股本約72.56%，要約人一致行動人士合共持有27,876,000股股份，相當於本公司已發行股本約0.49%。計劃股份由1,552,550,000股股份組成，相當於本公司已發行股本約27.44%。要約人一致行動人士持有的股份將組成計劃股份一部分，但不會在法院會議上就計劃投票。只有獨立股東才会有權在法院會議上就計劃投票。

要約人將向大法院承諾其將受計劃約束，以確保其將遵守計劃的條款及條件並受此規限。

所有股東將有權出席本公司股東特別大會並就下述各項表決：(i)批准並落實以註銷及廢除計劃股份的方式削減本公司股本的特別決議案，及(ii)下述普通決議案：於股本削減後立即將本公司的已發行股本增加至計劃股份註銷前的金額，並將因上述計劃股份的註銷而產生的儲備用於按面值繳足將發行予要約人入賬列為繳足的新股份，該等新股份的數目相等於因計劃而註銷的計劃股份數目。要約人已表示，倘計劃於法院會議獲批准，且並無受到上市規則項下的任何限制，要約人將以其所持股份就將於本公司股東特別大會上提呈的決議案投贊成票。

## 計劃的成本

根據收購守則規則2.3，倘獨立董事委員會或獨立董事委員會的獨立財務顧問不就建議或計劃作出推薦意見，且計劃並未生效，則本公司就此產生的所有開支應由要約人承擔。

### 一般事項

要約人已就建議委任華泰金融擔任其財務顧問。

要約人或任何要約人一致行動人士與任何其他人士之間並無有關股份且對建議而言可能屬重大的安排（不論以期權、彌償保證或其他方式）。

要約人並無參與訂立任何與未必一定會就建議援引或尋求援引條件的情形有關之協議或安排。

要約人及要約人一致行動人士於公告日期概無借入或借出任何股份或本公司任何其他證券。

陳偉健先生為本公司執行董事及要約人一致行動人士其中一員，於2017年4月7日按每股2.40港元出售200,000股股份。

華泰金融為要約人有關建議的財務顧問及有關貸款融資的唯一獲授權牽頭安排人。因此，根據收購守則「一致行動」第5類及第9類定義，華泰金融及華泰金融集團相關成員公司被假設為與要約人一致行動（就代表華泰金融集團的非全權投資客戶持有的股份除外）。根據收購守則規則3.5註釋1，在作出本公告後將盡快獲得華泰金融集團其他業務分部所持股份（或購股權、股份權利、認股權證或與之有關的衍生工具）的持倉或借入或借出及買賣之詳情，及在必要時，作出進一步公告。本公告根據收購守則就要約人一致行動人士持有或借入或借出或買賣股份或股份投票作出的聲明須受華泰金融集團有關成員公司的持倉、借入、借出或買賣（如有）所規限。

除上文披露者外，要約人、要約人一致行動人士或彼等各自的股東（如適用）於公告日期前六個月期間概無為換取價值而買賣本公司任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或有關證券的衍生工具。

於公告日期，要約人或要約人一致行動人士概無持有、控制或指示有關股份的購股權、認股權證或可換股證券，而要約人或要約人一致行動人士亦無訂立有關股份的尚未行使的衍生工具。於公告日期，要約人或要約人一致行動人士概無接獲投票贊成或反對計劃的不可撤銷承諾。

## 寄發計劃文件

載有（其中包括）建議及計劃之進一步詳情、預期時間表、公司法及大法院規則規定的說明備忘錄、有關本公司的資料、獨立董事委員會就建議及計劃作出的推薦意見及獨立財務顧問致獨立董事委員會的意見函件、有關本集團物業的物業估值報告、法院會議通告及本公司股東特別大會通告的計劃文件，連同與其有關的代表委任表格將遵照收購守則、公司法、大法院命令以及其他適用法規之規定，在實際可行情況下盡快寄發予股東。

計劃文件將載有重要資料，而計劃股東於法院會議或本公司股東特別大會上投票（或就此提供任何代表委任書）之前，務請仔細閱讀載有有關披露的計劃文件。對建議所作出的任何表決、接納或其他回應，應僅根據計劃文件或建議所依據的任何其他文件所載列資料作出。

## 交易披露

謹此提醒要約人及本公司的聯繫人（定義見收購守則，包括持有要約人或本公司相關證券（定義見收購守則規則22註釋4第(a)至(d)段）5%或以上的股東）須根據收購守則規則22披露彼等於要約期內買賣本公司任何證券之情況。

根據收購守則規則3.8規定，收購守則規則22註釋11之全文轉載如下：

### *「股票經紀、銀行及其他中介人的責任*

*代客買賣有關證券的股票經紀、銀行及其他人，都負有一般責任在他們能力所及的範圍內，確保客戶知悉規則22下聯繫人及其他人應有的披露責任，及這些客戶願意履行這些責任。直接與投資者進行交易的自營買賣商及交易商應同樣地在適當情況下，促請投資者注意有關規則。但假如在任何7日的期間內，代客進行的任何有關證券的交易的總值（扣除印花稅和經紀佣金）少於100萬元，這規定將不適用。*

*這項豁免不會改變主事人、聯繫人及其他人士自發地披露本身的交易的責任，不論交易所涉及的總額為何。*

*對於執行人員就交易進行的查訊，中介人必須給予合作。因此，進行有關證券交易的人應該明白，股票經紀及其他中介人在與執行人員合作的過程中，將會向執行人員提供該等交易的有關資料，包括客戶的身分。」*

## 股份恢復買賣

應本公司要求，股份已於2017年7月10日上午九時正起在聯交所暫停買賣，以待刊發本公告。本公司已向聯交所申請於2017年7月19日上午九時正（香港時間）起於聯交所恢復股份買賣。

## 警告

股東及潛在投資者應注意建議及計劃的執行須待條件達成或獲豁免（如適用）後方會作實，因此建議未必會執行而計劃未必會生效。因此，股東及潛在投資者於買賣本公司證券時應審慎行事。任何人士如對應採取的行動有疑問，應諮詢其證券經紀、銀行經理、律師或其他專業顧問。

本公告不擬亦並不構成或涉及在任何司法權區根據建議、計劃或在其他情況下出售或認購任何證券的要約或購買或認購任何證券的邀請，亦非任何表決或批准的招攬，而且不應於任何司法權區在與適用法律相抵觸的情況下出售、發行或轉讓本公司證券。建議及計劃將僅通過計劃文件提出，計劃文件中將載列建議及計劃的全部條款及條件，包括如何投票贊成建議及計劃的詳情。對建議及計劃的任何接納或其他回應僅應根據計劃文件或提出建議及計劃所基於的任何其他文件所載列資料作出。

非居於香港的人士能否獲提供建議及計劃可能視其所在的或身為公民的相關司法權區的法律而定。非居於香港的人士應了解並遵守其司法權區的任何適用法律或監管要求。有關海外計劃股東的進一步詳情將載於計劃文件內。

## 釋義

於本公告內，除非文義另有所指，以下詞彙具有下文所載的涵義。

「一致行動」	指	具有收購守則所賦予的涵義
「代理人」	指	Pioneer Festive Limited，華泰金融的全資附屬公司，僅就貸款融資成立的特別目的公司
「公告日期」	指	2017年7月18日，即本公告的日期
「聯繫人」	指	具有收購守則所賦予的涵義
「董事會」	指	本公司董事會

「註銷價」	指	要約人根據計劃就註銷的每股計劃股份以現金應付予計劃股東的每股計劃股份的註銷價3.30港元
「公司法」	指	開曼群島公司法（2016年修訂本）
「本公司」	指	新城發展控股有限公司，一家於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其普通股現時於聯交所主板上市
「條件」	指	本公告「建議及計劃的條件」一節所載實施建議及計劃的條件
「法院會議」	指	於會議記錄日期按照大法院的指示將予召開的計劃股份持有人會議，會上將就計劃（不論有否修訂）進行表決
「承諾契約」	指	本公司與代理人訂立日期為2017年7月18日的承諾契約
「生效日期」	指	計劃根據其條款及公司法生效的日期
「執行人員」	指	證監會企業融資部執行董事或其任何授權代表
「現有票據」	指	由本公司所發行本金額為250,000,000美元於2017年11月12日到期的6.25厘優先票據，以及本金額為350,000,000美元於2020年2月16日到期的5.0厘優先票據
「融資協議」	指	由要約人（作為借款人）、華泰金融（作為唯一獲授權牽頭安排人及原先貸款人）與代理人（作為代理及抵押代理）訂立日期為2017年7月7日的融資協議（經修訂及重列）
「大法院」	指	開曼群島大法院
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區

「華泰金融」	指	華泰金融控股(香港)有限公司，要約人有關建議的財務顧問。華泰金融為一間根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(資產管理)受規管活動的持牌法團
「華泰金融集團」	指	華泰金融及控制華泰金融、受華泰金融控制或與華泰金融受共同控制(具有收購守則所賦予的涵義)的人士
「獨立董事委員會」	指	董事會成立的本公司獨立董事委員會，以就(其中包括)建議及計劃向獨立股東提供推薦意見
「獨立財務顧問」 或「新百利」	指	新百利融資有限公司，一間根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，為獨立董事委員會有關建議及計劃的獨立財務顧問
「獨立股東」	指	除要約人及要約人一致行動人士以及於建議及／或計劃中擁有權益或參與其中的任何其他股東以外的股東
「不可撤回通知」	指	本公司將會就根據現有票據的條款全數贖回本金額為250,000,000美元於2017年到期的6.25厘優先票據及本金額為350,000,000美元於2020年到期的5.0厘優先票據，透過票據持有人的受託人向現有票據的票據持有人發出的不可撤回通知
「最後交易日」	指	2017年7月7日，即股份於聯交所暫停買賣以待刊發本公告前的最後一個交易日
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「貸款融資」	指	根據融資協議所載條款，及在其所載條件規限下，授予要約人的定期貸款融資
「最後完成日期」	指	2017年12月31日或本公司與要約人可能協定或在適用情況下由執行人員同意及大法院可能作指示的有關較後日期

「會議記錄日期」	指	計劃文件所載就釐定計劃股份持有人出席法院會議及在會上投票的權利以及股東出席本公司股東特別大會及在會上投票的權利的合適記錄日期
「票據贖回」	指	根據現有票據的條款贖回現有票據
「要約人」	指	富域香港投資有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，亦為本公司的控股股東
「要約人 一致行動人士」	指	根據收購守則「一致行動」的定義，與要約人一致行動或假定為與要約人一致行動之人士，包括王振華先生、呂小平先生、陸忠明先生、劉源滿先生、陳偉健先生、王曉松先生及華泰金融，「一致行動人士」指彼等其中任何一方
「中國」	指	中華人民共和國，但就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「建議」	指	根據本公告所載條款並在其條件規限下，要約人透過計劃及將本公司股本恢復至緊接計劃股份註銷前金額的方式將本公司私有化，以及撤銷股份於聯交所的上市地位的建議
「記錄日期」	指	計劃文件所載就釐定計劃股東在計劃項下的權利的合適記錄日期
「有關當局」	指	有關政府及／或政府部門、監管部門、法院或機構
「計劃」	指	公司法第86條為實施建議的協議安排，涉及註銷所有計劃股份
「計劃文件」	指	本公司及要約人將向全體股東寄發的計劃文件，當中載有（其中包括）建議的進一步詳情，連同本公告上文「寄發計劃文件」一節列明的其他資料
「計劃股份」	指	除要約人所持股份外的股份
「計劃股東」	指	於記錄日期計劃股份的持有人
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會

「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「新交所」	指	新加坡證券交易所有限公司
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.001港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	指	公司收購及合併守則
「交易日」	指	聯交所開市處理證券買賣事宜的日子

本公告內採用並僅供說明用途的匯率為1港元=人民幣0.86949元，乃中國人民銀行於最後交易日所報的匯率。該換算並不表示該貨幣可實際按該匯率或任何其他匯率換算為港元。

承董事會命  
富域香港投資有限公司  
董事  
王振華

承董事會命  
新城發展控股有限公司  
董事長  
王振華

香港，2017年7月18日

於公告日期，要約人的唯一董事為王振華先生。

要約人的唯一董事對本公告所載資料（與本集團有關者除外）的準確性承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就其所知，本公告內所發表意見（本集團所發表者除外）乃經審慎周詳考慮後始行作出，且本公告並無遺漏任何其他事實，致使本公告所載任何陳述有所誤導。

於本公告日期，本公司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，以及獨立非執行董事陳華康先生、朱增進先生及鍾偉先生。

董事共同及個別對本公告所載資料（與要約人有關者除外）的準確性承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知，本公告內所發表意見（要約人所發表者除外）乃經審慎周詳考慮後始行作出，且本公告並無遺漏任何其他事實，致使本公告所載任何陳述有所誤導。