

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。



China New City Commercial Development Limited **中國新城市商業發展有限公司**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1321)

須予披露交易 **成立合營公司**

於二零一七年十一月二十四日(交易時段後)，全勝(本公司之直接全資附屬公司)與Maggie & Rose (CN)、高悅及合營公司訂立合營文件，以成立合營公司投資優質家庭生活業務，包括(其中包括)在中國、澳門及台灣以「Maggie & Rose」品牌使用系統、網站、互聯網或其他媒介從事優質旗艦俱樂部、家庭俱樂部、兒童發展及教育機構、托兒所、書籍、餐飲及活動。

在簽署合營文件後，Maggie & Rose (CN)、Maggie & Rose (UK)及合營公司亦訂立獨家許可協議，據此，Maggie & Rose (CN)(作為許可人)同意將其不時具有的所有知識產權許可及提供予合營公司(作為獲許可人)，以在中國、澳門及台灣經營合營公司的業務。

在簽署合營文件後，高悅與合營公司另外訂立服務協議，據此，高悅(作為服務供應者)同意向合營公司(作為服務接收者)提供技術及經營服務，以支持在該等地區經營合營公司的業務。

根據合營文件，全勝已同意注入總款項人民幣150,000,000元或等值港元，將以現金形式注入，Maggie & Rose (CN)已同意注入總款項143,712,550港元，將以與合營公司訂立獨家許可協議的形式注入。高悅已同意注入總款項35,568,826港元，將以與合營公司訂立服務協議的形式注入。因此，合營公司須向全勝發行180,000,000股A類股份，向Maggie & Rose (CN)發行143,712,550股B類股份，向高悅發行35,568,826股C類股份。

由於成立合營公司按上市規則第14.07條計算的適用百分比率超過5%但均低於25%，成立合營公司構成本公司一項須予披露交易，須遵守上市規則第14章的申報及公告規定，但獲豁免遵守股東批准規定。

I. 合營文件

於二零一七年十一月二十四日(交易時段後)，全勝(本公司之直接全資附屬公司)與Maggie & Rose (CN)、高悅及合營公司訂立合營文件，以成立合營公司。合營文件的主要條款如下：

日期：二零一七年十一月二十四日

訂約方及各自股權	(1) 全勝(180,000,000股A類股份)
	(2) Maggie & Rose (CN)(143,712,550股B類股份)
	(3) 高悅(35,568,826股C類股份)
	(4) 合營公司

據董事在作出一切合理查詢後深知、盡悉及確信，Maggie & Rose (CN)、高悅及彼等各自的最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)的第三方。

業務範圍：

合營公司擬於該等地區成立合營附屬公司，以在該等地區從事使用知識產權透過各種渠道經營的優質家庭生活業務(不論網上或網下)，包括(其中包括)旗艦俱樂部、家庭俱樂部、兒童發展及教育機構、托兒所、書籍、餐飲產品及活動，或未來任何新業務。

股權架構及注資

根據合營文件，合營公司的股權如下：

- (a) 合營公司180,000,000股A類股份將按認購價人民幣150,000,000元或等值港元發行予全勝；
- (b) 合營公司143,712,550股B類股份將按認購價143,712,550港元發行予Maggie & Rose (CN)；及
- (c) 合營公司35,568,826股C類股份將按認購價35,568,826港元發行予高悅。

全勝將按下列方式以現金支付注資人民幣150,000,000元或等值港元：

1. 人民幣50,000,000元或等值港元將於合營公司銀行賬戶開設日期起十五(15)個工作日內支付予合營公司；
2. 人民幣20,000,000元或等值港元將於合營公司任何董事向全勝通知合營公司與合營附屬公司的綜合銀行結餘低於人民幣2,000,000元或等值港元之日起十五(15)個工作日內支付予合營公司，直至全勝已支付人民幣150,000,000元或等值港元為止；
3. 人民幣150,000,000元或等值港元的任何未結清餘額將於合營協議日期第五周年或之前支付予合營公司。

Maggie & Rose (CN)將透過與合營公司訂立獨家許可協議，授予合營公司使用知識產權經營合營公司的業務的許可而支付注資。

高悅將透過與合營公司訂立服務協議，為合營公司提供技術及經營服務支持而支付注資。

上述投資金額乃由合營夥伴按公平原則磋商，參考合營公司業務的初步資金需求及各合營夥伴協定佔合營公司權益的份額而釐定。

合營公司的管理：

合營公司將有五名董事，其中三名將由全勝委任，兩名將由Maggie & Rose (CN)委任。合營公司的董事會主席將由全勝委任的董事之一擔任。受限於合營協議，合營公司董事會將決定合營公司的管理及經營。

投票權

A類股份、B類股份及C類股份的持有人將就其每股該類別股份可投一票。

股息及分派

除合營公司清盤、解散或清算外，每名A類股份持有人與B類股份持有人及C類股份持有人具有同等地位，可獲得任何股息或分派。

清盤優先權

如合營公司清盤、解散或清算，A類股份持有人有權優先於所有其他類別股份的持有人收取等於每股A類股份已付現金認購總額的款項。

在A類股份持有人收取上述款項後，A類股份持有人將有權與合營公司所有股東按比例獲得須於合營公司清盤、解散或清算時須支付的餘下分派。

由於合營公司於近期成立，截至簽署合營文件日期，其並無任何資產或業務，亦並無產生任何收入。

鑒於：(i)Maggie & Rose (CN)將有權委任合營公司董事會五名成員中的兩名；及(ii)全勝(為本公司的直接全資附屬公司)控制合營公司董事會五名成員中的三名，本公司將控制合營公司的董事會大部分。因此，合營公司將成為本公司的附屬公司，其業績將綜合入本集團的財務報表。

II. 獨家許可協議

授予知識產權

在簽署合營文件後，Maggie & Rose (CN)、Maggie & Rose (UK)及合營公司亦訂立獨家許可協議，據此，(其中包括)Maggie & Rose (CN)(作為許可人)同意將知識產權免費獨家許可及提供予合營公司(作為獲許可人)，以在該等地區經營合營公司的業務。Maggie & Rose (UK)擁有及Maggie & Rose (CN)將根據獨家許可協議授予合營公司的知識產權，將有利於成立合營公司後合營公司的總體業務經營。

在達成獨家許可協議所載條件後，獨家許可協議的十(10)年期限(及此後各進一步發展期限)將於屆滿時自動續期十(10)年。

III. 服務協議

在簽署合營文件後，高悅與合營公司訂立服務協議，據此，高悅(作為服務提供者)同意免費向合營公司(作為服務接收者)提供技術及經營服務，以支持在該等地區經營合營公司的業務。高悅根據服務協議向合營公司提供的支持將有利於成立合營公司後合營公司的總體業務經營。

期限

委任高悅為合營公司服務供應商的期限將為五(5)年。

成立合營公司之資金來源

全勝的投資額人民幣150,000,000元或等值港元將由本公司以本集團內部資源支付。

成立合營公司各方之資料

本公司及全勝

全勝為本公司的直接全資附屬公司，僅從事投資控股。本公司的主要業務為投資控股，並透過其附屬公司在中國從事商業地產租賃投資、商業地產銷售及租賃開發以及商業地產管理。

Maggie & Rose (UK)及Maggie & Rose (CN)

Maggie & Rose (CN)為知識產權擁有人Maggie & Rose (UK)的直接全資附屬公司。Maggie & Rose (UK)擁有及經營英國「Maggie & Rose」品牌的家庭成員俱樂部。Maggie & Rose (UK)已向Maggie & Rose (CN)授予使用及轉發許可使用「Maggie & Rose」品牌的權利之相關許可。Maggie & Rose (UK)的管理團隊具有經營其業務的豐富經驗。Maggie & Rose (UK)為知識產權的擁有人，已投入大量時間、金錢及精力推廣及宣傳「Maggie & Rose」品牌及發展其業務方式並就此產生開支。

高悅

高悅主要在中國從事兒童教育諮詢服務，包括(其中包括)與地方政府及部門聯絡；就經營、成本節省及分配、業務推廣、營銷及新產品開發提供意見。

合營公司

合營公司為一家投資控股公司。合營公司擬於該等地區另外成立合營附屬公司，以在該等地區從事使用知識產權透過各種渠道經營的優質家庭生活業務(不論網上或網下)，包括(其中包括)旗艦俱樂部、家庭俱樂部、兒童發展及教育機構、托兒所、書籍、餐飲產品及活動，或未來任何新業務。

據董事在作出一切合理查詢後深知、盡悉及確信，於本公告日期，Maggie & Rose (CN)、Maggie & Rose (UK)、高悅、合營公司及彼等各自的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。

成立合營公司之理由及裨益

董事認為，透過從事包括(其中包括)兒童發展及教育機構在內的優質家庭生活業務而成立合營公司，將能夠把握上述商機及滿足中國對該等服務的市場需求。此外，董事會認為，成立合營公司是一個創造價值的機會，可利用合營夥伴的經驗、專長及關係就優質家庭生活業務在該等地區作出適當投資及創造協同效益。董事會認為，合夥將(i)在該等地區創造一個可持續發展的長期平台，以實現更快增長；(ii)能夠結合當地專長與國際實踐取得成本及經營協同效益；及(iii)引領該等地區的家庭生活業務發展，改善該等地區的消費者客戶服務。透過投資成立合營公司，本集團可分享合營公司未來的投資收入，把握機會發展及擴張業務。

基於上文所述，並經考慮到(其中包括)(1)成立合營公司各方注入投資金額的比例；(2)Maggie & Rose (CN)的管理角色；及(3)全勝於合營公司擁有的股份之類別，董事認為，成立合營公司的條款為一般商業條款，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

上市規則之涵義

由於合營文件項下擬進行之交易按上市規則第14章計算的適用百分比率超過5%但均低於25%，該交易構成本公司一項須予披露交易，須遵守上市規則的申報及公告規定。

釋義

本公告所用下列詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指 董事會
「營業日」	指 除星期六、星期日及中國公眾假期以外的日子
「A類股份」	指 合營公司股本中A類股份

「B類股份」	指	合營公司股本中B類股份
「C類股份」	指	合營公司股本中C類股份
「本公司」	指	中國新城市商業發展有限公司，於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市
「全勝」	指	全勝企業有限公司，根據英屬處女群島法律在當地註冊成立的有限公司，為本公司的直接全資附屬公司
「董事」	指	本公司董事
「獨家許可協議」	指	Maggie & Rose (CN)、Maggie & Rose (UK)及合營公司就中國、台灣及澳門訂立的日期為二零一七年十一月二十四日之獨家許可協議
「家庭俱樂部」	指	向父母及其小孩提供現場兒童看護、教育及休閒服務的俱樂部或其他組織
「旗艦俱樂部」	指	以「Maggie & Rose」品牌經營並符合Maggie & Rose (CN)制定的旗艦俱樂部標準的家庭俱樂部
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「高悅」	指	高悅有限公司，根據英屬處女群島法律在當地註冊成立的有限公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區

「知識產權」	指	商標、專門知識、系統，以及Maggie & Rose (UK)於合營文件時擁有或Maggie & Rose (UK)或其開發者、獲許可人或聯屬人士隨後不時開發的經營業務合理所需的任何及所有其他知識產權、專門知識、概念及／或技術
「合營協議」	指	全勝、高悅、Maggie & Rose (CN)及合營公司就成立合營公司簽署的日期為二零一七年十一月二十四日之合營協議
「合營文件」	指	於二零一七年十一月二十四日的合營協議及合營公司的經修訂組織章程細則
「成立合營公司」	指	全勝、高悅、Maggie & Rose (CN)成立合營公司以及合營文件項下擬進行交易
「合營公司」	指	Maggie & Rose (Greater China) Group Limited，根據香港法律在當地註冊成立的有限公司
「合營夥伴」	指	全勝、高悅、Maggie & Rose (CN)
「合營附屬公司」	指	任何一方可能就合營公司的業務組建或成立的中國公司或實體
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「澳門」	指	中國澳門特別行政區
「Maggie & Rose (CN)」	指	Maggie & Rose (CN) Limited，根據英格蘭及威爾士法律在當地註冊成立的有限公司及Maggie & Rose (UK)的直接全資附屬公司
「Maggie & Rose (UK)」	指	Maggie & Rose Limited，根據英格蘭及威爾士法律在當地註冊成立的有限公司

「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、澳門及台灣
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「服務協議」	指	合營公司與高悅訂立的日期為二零一七年十一月二十四日之服務協議
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則界定的「附屬公司」一詞涵義的任何實體，多間「附屬公司」應作相應解釋
「該等地區」	指	中國、澳門及台灣
「%」	指	百分比

承董事會命
中國新城市商業發展有限公司
主席
施侃成

中國，二零一七年十一月二十四日

於本公告日期，董事會包括本公司執行董事董水校先生、金妮女士及唐怡燕女士；本公司非執行董事施侃成先生；以及本公司獨立非執行董事吳士元先生、須成發先生及嚴振亮先生。