

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。



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的有限責任公司)

(股份代號：1030)

**(1) 有關收購事項的建議關連交易
及
(2) 有關提供擔保的建議持續關連交易之公告**

收購事項

本公司宣佈，新城控股已同意透過買方與賣方（江蘇實業及江蘇創業）訂立股權轉讓協議，據此，買方將有條件同意購買，而賣方將有條件同意出售於目標公司的全部股權，總代價為人民幣972,890,000元。股權轉讓協議將於取得上交所上市規則規定就收購事項的新城控股股東批准後簽訂。

於完成交易後，目標公司將成為本集團的附屬公司。

有關股權轉讓協議的上市規則涵義

王振華先生（本公司控股股東、執行董事兼董事會董事長）間接擁有江蘇實業的100%股權及江蘇創業的95%股權，因此，根據上市規則第14A章，江蘇實業與江蘇創業均為本公司的關連人士，而收購事項將構成本公司的關連交易。

由於有關收購事項的適用百分比率（定義見上市規則）超過0.1%但低於5%，收購事項及股權轉讓協議須遵守上市規則第14A章項下申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函及股東批准規定。

江蘇實業擔保

於二零一六年九月十三日，目標公司與江南銀行訂立江蘇實業擔保，為目標公司應付及欠付江南銀行的所有負債提供高達人民幣200百萬元的擔保。

江蘇實業擔保乃目標公司於簽訂股權轉讓協議前訂立，而本公司無意於到期時續訂江蘇實業擔保。

有關江蘇實業擔保的上市規則涵義

王振華先生（本公司控股股東、執行董事兼董事會董事長）間接擁有江蘇實業的100%股權，因此，根據上市規則第14A章，江蘇實業為本公司的關連人士。於完成交易後，目標公司將成為本公司之附屬公司。此外，根據上市規則第14A章之規定，江蘇實業擔保將成為本公司之持續關連交易，而江蘇實業擔保將構成持續關連交易。

由於有關江蘇實業擔保的適用百分比率（定義見上市規則）超過0.1%但低於5%，江蘇實業擔保須遵守上市規則第14A章項下申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函及股東批准規定。

一般事項

王振華先生（本公司控股股東、執行董事兼董事會董事長）間接擁有江蘇實業的100%股權及江蘇創業的95%股權。因此，王振華先生及王曉松先生（非執行董事及王振華先生之子）均為賣方的聯繫人士，且被視為於股權轉讓協議、江蘇實業擔保及其項下擬進行的交易中擁有重大利益，並已就批准股權轉讓協議、江蘇實業擔保及其項下擬進行交易的董事會決議案放棄投票。

全體董事（包括獨立非執行董事）認為，股權轉讓協議及江蘇實業擔保的條款整體屬公平合理，按一般商業條款（並非於本集團的日常業務過程）訂立並符合本公司及股東整體利益。

根據上交所上市規則，預計新城控股將於二零一八年八月十三日召開股東大會，以審議及批准（如適用）股權轉讓協議，本公司將於適當時候公佈其結果。

緒言

本公司宣佈，新城控股已同意透過買方與賣方（江蘇實業及江蘇創業）訂立股權轉讓協議，據此，買方將有條件同意購買，而賣方將有條件同意出售於目標公司的全部股權，總代價為人民幣972,890,000元。根據上市規則第14A章之規定，收購事項將構成本公司之關連交易。

根據上市規則第14A章之規定，於完成交易後，目標公司將成為本公司之附屬公司，而江蘇實業擔保將成為本公司之持續關連交易。

股權轉讓協議

下文載列股權轉讓協議的主要條款。

簽訂： 股權轉讓協議將於取得上交所上市規則規定就收購事項的新城控股股東批准後簽訂。

買方： 上海雅聚置業有限公司，為新城控股的全資附屬公司，因此也是本公司的附屬公司

賣方： 江蘇實業及江蘇創業

目標公司： 江蘇新啟投資有限公司

目標事項

根據股權轉讓協議，(1)買方將有條件同意購買，而江蘇實業將有條件同意出售江蘇實業於目標公司的70%股權；及(2)買方將有條件同意購買，而江蘇創業有條件同意出售江蘇創業於目標公司的30%股權。

代價

收購事項的代價為人民幣972,890,000元，其中人民幣681,020,000元應支付予江蘇實業，及人民幣291,870,000元應支付予江蘇創業。該代價乃由股權轉讓協議的訂約方按一般商業條款經公平協商後釐定及議定，並經參考獨立估值師銀信資產評估有限公司使用資產基礎法，於二零一八年六月三十日對目標公司的股東權益價值進行的估值人民幣972,896,200元。收購事項的代價將自本集團內部資源以現金結付。

完成交易

賣方及買方已達成共識於簽訂股權轉讓協議後在合理可行情況下盡快就目標公司的持股權變更向當地工商行政管理局提交申請登記。

完成交易須待目標公司的股權變更在當地工商行政管理局完成登記後，方可作實。於完成交易後，目標公司將成為本集團的附屬公司。

付款方式

買方將按照以下方式支付代價：

- (1) 在簽訂股權轉讓協議後五個營業日內，買方將向江蘇實業及江蘇創業分別支付人民幣476,020,000元及人民幣291,870,000元；及
- (2) 在江蘇實業擔保到期後五個營業日內，買方將向江蘇實業支付剩餘代價人民幣205,000,000元。倘目標公司根據江蘇實業擔保產生任何負債，則目標公司產生的該等負債的實際金額將從買方向江蘇實業支付的剩餘代價中扣除。

賣方及目標公司的資料

王振華先生（本公司控股股東、執行董事兼董事會董事長）分別間接擁有江蘇實業的100%股權及江蘇創業的95%股權。江蘇創業剩餘5%的股權由獨立第三方持有。江蘇實業及江蘇創業均為於中國為投資控股目的而註冊成立的有限責任公司。

目標公司為一家於中國成立的有限責任公司，其於本公告日期的唯一資產包括於江南銀行的3.49%股權及於鎮江銀行的9.99%股權，彼等各自為於中國註冊成立的持牌銀行。目標公司為江南銀行及鎮江銀行各自的創辦成員之一，及目標公司的主要業務為投資控股。

江南銀行為一家於二零零九年在中國註冊成立的持牌銀行，獲銀監會批准提供一系列商業銀行服務，包括企業融資、電子銀行及銀行卡、結算、融資、金融產品及涉外代理服務，以及從事基金業務。

鎮江銀行為一家於二零一一年在中國註冊成立的持牌銀行，獲銀監會批准提供一系列商業銀行服務，包括存款、貸款、財富管理、投資、票據貼現、保險代理和融資服務。

目標公司的財務資料

下文載列根據適用中國公認會計原則編製的目標公司截至二零一七年十二月三十一日止兩個年度的經審核財務資料：

| | 截至二零一七年 十二月三十一日 止年度 (約人民幣千元) | 截至二零一六年 十二月三十一日 止年度 (約人民幣千元) |
|--------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| 除稅前淨利潤 | 1,122 | 20,533 |
| 除稅後淨利潤 | 1,122 | 20,533 |

附註：目標公司的收入全部來自江南銀行及鎮江銀行分派的股息，該等股息根據中國法律法規無需繳稅。

於二零一八年六月三十日，目標公司的經審核資產總值約為人民幣1,105百萬元。

江蘇實業於目標公司的70%股權的原收購成本為人民幣483,535,000元，而江蘇創業於目標公司的30%股權的原收購成本為人民幣291,000,000元。

於完成交易後，目標公司將成為本集團的附屬公司，其財務資料將併入本集團的財務報表內。

有關股權轉讓協議的上市規則涵義

王振華先生（本公司控股股東、執行董事兼董事會董事長）間接擁有江蘇實業的100%股權及江蘇創業的95%股權，因此，根據上市規則第14A章，江蘇實業與江蘇創業為本公司的關連人士，而收購事項將構成本公司的關連交易。江蘇創業剩餘5%的股權由獨立第三方持有。

由於有關收購事項的適用百分比率（定義見上市規則）超過0.1%但低於5%，收購事項及股權轉讓協議須遵守上市規則第14A章項下申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函及股東批准規定。

江蘇實業擔保

目標公司與江南銀行訂立江蘇實業擔保，為目標公司應付及欠付江南銀行的所有負債提供高達人民幣200百萬元的擔保，江蘇實業擔保的主要條款載列如下。

日期：二零一六年九月十三日

標的事項：目標公司同意為江南銀行提供高達人民幣200百萬元擔保，以支付江蘇實業應付及欠付江南銀行的所有負債（包括本金、利息、罰款、賠償、法律費用及與債務追償有關的任何其他成本及費用）。

擔保期：二零一六年九月十三日至二零二零年十二月十二日，屆時江蘇實業擔保將到期。

於本公告日期，根據江蘇實業擔保，目標公司並未產生任何負債。除江蘇實業擔保外，目標公司並無向江蘇實業提供任何擔保。

有關江蘇實業擔保的上市規則涵義

王振華先生（本公司控股股東、執行董事兼董事會董事長）間接擁有江蘇實業的100%股權，故根據上市規則第14A章，江蘇實業為本公司的關連人士。於完成交易後，目標公司將成為本公司之附屬公司，而根據上市規則第14A章，江蘇實業擔保將成為本公司之持續關連交易。

由於有關江蘇實業擔保的適用百分比率（定義見上市規則）超過0.1%但低於5%，江蘇實業擔保須遵守上市規則第14A章項下申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函及股東批准規定。

進行收購事項的理由及裨益

本集團主要在中國境內從事物業開發及物業投資。目標公司為一家投資控股公司，其唯一資產（包括於江南銀行及鎮江銀行的股權）載於上文「目標公司的資料」一節。

為使股東價值最大化並為本集團帶來長遠利益，本公司一直積極探索物業發展業務的商機。於完成交易後，本集團將透過目標公司間接持有江南銀行及鎮江銀行的股權，以使本集團與江南銀行及鎮江銀行探索業務合作機會及融資活動，以促進業務發展，提升本集團的協同效應和競爭力。

董事認為，收購事項將加強本集團與江南銀行及鎮江銀行的合作，為本集團帶來優化資源及實現其戰略藍圖的良機，從而為本公司未來發展計劃創造協同效應。

鑒於上述者，董事（包括獨立非執行董事）認為，股權轉讓協議的條款屬公平合理，按一般商業條款（並非於本集團的日常業務過程）訂立並符合本公司及股東整體利益。

江蘇實業擔保乃目標公司於簽訂股權轉讓協議前訂立，而本公司無意於到期時續訂江蘇實業擔保。

一般事項

王振華先生（本公司控股股東、執行董事兼董事會董事長）間接擁有江蘇實業的100%股權及江蘇創業的95%股權。因此，王振華先生及王曉松先生（非執行董事及王振華先生之子）為賣方的聯繫人士，且被視為於股權轉讓協議、江蘇實業擔保及其項下擬進行的交易中擁有重大利益，並已就批准股權轉讓協議、江蘇實業擔保及其項下擬進行交易的董事會決議案放棄投票。

全體董事（包括獨立非執行董事）認為，股權轉讓協議及江蘇實業擔保的條款整體屬公平合理，按一般商業條款（並非於本集團的日常業務過程）訂立並符合本公司及股東整體利益。

根據上交所上市規則，預計新城控股將於二零一八年八月十三日召開股東大會，以審議及批准（如適用）股權轉讓協議，本公司將於適當時候公佈其結果。

釋義

除文義另有所指外，於本公告內，下列詞彙具有以下涵義：

| | | |
|--------|---|------------------------------|
| 「收購事項」 | 指 | 買方根據股權轉讓協議向賣方有條件收購於目標公司的全部股權 |
| 「聯繫人士」 | 指 | 具有上市規則所賦予的涵義 |
| 「董事會」 | 指 | 董事會 |
| 「銀監會」 | 指 | 中國銀行業監督管理委員會 |

| | | |
|----------|---|--|
| 「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有限責任公司，其股份於聯交所上市 |
| 「完成交易」 | 指 | 完成收購事項 |
| 「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 |
| 「股權轉讓協議」 | 指 | 買方及賣方將就收購事項訂立的股權轉讓協議 |
| 「新城控股」 | 指 | 新城控股集團股份有限公司，為本公司間接非全資附屬公司，其A股於上海證券交易所上市（證券代碼：601155） |
| 「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 |
| 「港元」 | 指 | 港元，香港法定貨幣 |
| 「獨立第三方」 | 指 | 根據上市規則之規定，經董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及盡信，任何並非本公司的關連人士，且獨立於本公司及其關連人士的第三方人士或公司及彼等各自的最終實益擁有人 |
| 「江南銀行」 | 指 | 江蘇江南農村商業銀行股份有限公司，一家於二零一一年在中國註冊成立的持牌銀行，獲銀監會批准提供一系列商業銀行服務 |
| 「江蘇創業」 | 指 | 江蘇新城創業投資有限公司，一家於中國成立的有限責任公司 |

| | | |
|------------|---|---|
| 「江蘇實業」 | 指 | 江蘇新城實業集團有限公司，一家於中國成立的有限責任公司 |
| 「江蘇實業擔保」 | 指 | 目標公司於二零一六年九月十三日就江蘇實業所有應付及欠付江南銀行的負債為江南銀行提供擔保訂立的擔保協議 |
| 「上市規則」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司證券上市規則 |
| 「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 | 中國採用之普遍接受，而於進行審計相關時間適用的會計原則 |
| 「買方」 | 指 | 上海雅聚置業有限公司，一家於中國成立的有限責任公司，為新城控股的全資附屬公司，因此也是本公司的附屬公司 |
| 「人民幣」 | 指 | 人民幣，中國法定貨幣 |
| 「賣方」 | 指 | 江蘇創業及江蘇實業 |
| 「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 |
| 「上交所上市規則」 | 指 | 上海證券交易所股票上市規則 |
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司 |
| 「附屬公司」 | 指 | 具有上市規則所賦予的涵義 |
| 「目標公司」 | 指 | 江蘇新啟投資有限公司，一家於中國成立的有限責任公司，於本公告日期由賣方全資擁有 |

「鎮江銀行」 指 江蘇鎮江農村商業銀行股份有限公司，一家於二零零九年在中國註冊成立的持牌銀行，獲銀監會批准提供一系列商業銀行服務

「%」 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，二零一八年七月二十七日

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