

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)

關連交易 資產出售

緒言

董事會宣佈，於2021年2月8日（交易時段後），收購方（新城悅集團子公司）與出售方（本集團子公司）訂立資產出售協議，據此，出售方同意出售資產，金額為人民幣32,931,300元。

資產出售協議

資產出售協議的主要條款載列如下：

日期： 2021年2月8日（交易時段後）

訂約方： (1) 出售方

(2) 收購方

主要事項： 出售方將向收購方出售資產，其中包括快遞櫃及其零配件存貨，及快遞櫃相關的無形資產，而其所有權及管有權將於交割時轉讓予收購方。

代價： 出售資產之總代價將為人民幣32,931,300元。

出售價格中已經包括有形動產包裝、運輸至收購方指定地點(包括一切運費)、保護、裝卸、存儲、成品保護、安裝所需輔材、調試、各項實驗檢驗費、保險費、驗收費、勞保基金、安全措施、技術指導支援、使用培訓、伴隨服務／質保期服務、施工後建築垃圾清運費以及與無形資產有關的特殊要求等可能產生的所有成本和費用。

代價由資產出售協議訂約方經考慮(其中包括)估值師採用重置成本法編製的資產估值報告所載的價值人民幣32,931,300元及公告下文所載進行交易的理由及裨益後公平磋商釐定。

付款條款：

代價將由新城悅集團於資產出售協議及其他文件所載的所有陳述及保證屬真實、準確及完整，且出售方已全面遵守其於資產出售協議項下的責任後以現金支付，包括：

- (i) 出售資產已處於空置／閒置狀態，無其他第三方因出售資產而要求收購方承擔責任或履行義務，出售資產可由收購方自行和獨立佔有及使用。
- (ii) 出售方已按照收購方要求開具等額合法完稅的增值稅專用發票並送達收購方。

先決條件：

交割須待資產出售協議項下若干先決條件獲達成(或(如適用)獲豁免)後方可達致，包括但不限於：

- (a) 收購方未收到來自任何政府機構的任何命令或通知，要求收購方中止或者繼續資產出售協議所擬定的交易，很可能使收購方面臨被政府機構處罰的風險；
- (b) 出售方在資產出售協議中所作的或者出售方根據資產出售協議遞交或將要遞交給收購方的所有聲明或其他文件中所作的任何承諾和保證在交割日或其之前，在所有重大方面均是真實、準確的；及

- (c) 不存在導致或合理預期可能導致重大不利影響的情況發展、事件、事項。

交割：

- (a) 收購方應在2021年2月15日前通知出售方交貨地址。出售方應負責安排運輸並承擔運費、裝卸費等相關費用。在運輸和卸貨、安裝調試過程中所涉及的一切保險及安全事故責任均由出售方承擔。所有材料的損耗由出售方負責。
- (b) 有形動產的運送交割以將有形動產運抵收購方指定的交貨地址並且安裝調試運行均驗收完畢視為交割完成(以雙方的運送確認為準)；無形資產的運送交割以出售方將無形資產轉讓至收購方名下且完成知識產權的備案和／或登記手續視為交割完成。
- (c) 出售資產的完成之日，應當在2021年2月28日前發生。

終止條款：

- (a) 違約方應承擔違約責任，守約方有權要求違約方賠償其因此所遭受的一切直接或間接損失，並要求違約方賠償守約方追究違約責任所支付的相關費用，包括但不限於為解決糾紛而支出的各項訴訟費、差旅費、律師費、評估費、審計費等。
- (b) 如一方因任何原因擅自要求解除資產出售協議、導致資產出售協議被解除或者拒絕或拖延履行資產出售協議任何約定事項的，經守約方向違約方發出書面糾正通知後未能在通知所述期限或七(7)個工作日內恢復履行的，除法律和資產出售協議所述任何其他賠償外，守約方還有權視乎屆時實際情況選擇解除資產出售協議。

有關訂約方的資料

出售方為一家於中國成立的公司，主要從事智能倉儲設備銷售、租賃；倉儲服務；網絡技術服務等業務，並為本公司的子公司。本集團主要在中國從事物業發展、物業投資及商業物業管理業務。出售方原資產投資成本為人民幣235.7百萬元，而資產的未經審核資產淨值約為人民幣27.6百萬元。截至2019年12月31日及2020年12月31日止年度，出售方項下資產應佔未經審核收入分別為人民幣86.8百萬元及人民幣98.6百萬元。出售方的賬目中未有資產應佔溢利。

收購方為新城悅集團全資擁有的子公司。新城悅為中國一家經驗豐富的物業管理服務提供商，從事提供物業管理服務，如物業及設備維護、保安服務、清潔服務、園藝服務、公共區域維護。

進行出售事項的理由及裨益

本公司主要在中國從事物業開發和物業投資業務。在較小程度上，本集團亦從事智能櫃業務。董事會認為，智能櫃業務對本集團的收入貢獻較低，且阻礙效率提高及成為本集團的行政及運營負擔，出售資產為本集團優化資源的良機。董事會擬將出售資產所得款項淨額主要用作本集團的一般營運資金。本集團預期將就出售資產確認收益約人民幣5.37百萬元，其乃按代價與資產於2020年12月31日的未經審核資產淨值之間的差額為基準計算得出。

鑒於上文所述，董事會（包括獨立非執行董事）認為資產出售協議乃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

於本公告日期，王先生為持有本公司已發行股本總數約69.11%的控股股東，並持有新城悅集團已發行股本總數約73.08%。因此，根據上市規則第14A章，王先生為本公司的關連人士，而訂立資產出售協議及其項下擬進行的交易構成本公司的關連交易。

由於有關資產出售協議項下擬進行的交易的最高適用百分比率超過0.1%但低於5%，故資產出售協議須遵守上市規則第14A章項下的申報及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

本公司已就資產出售協議項下擬進行的交易取得董事會批准，而王曉松先生（本公司及新城悅非執行董事及王先生之子）、呂小平先生及陸忠明先生（執行董事及新城悅非執行董事）因其於有關交易中擁有重大權益，故已就批准資產出售協議的主要條款及其項下擬進行的交易的董事會決議案放棄投票。

釋義

除文義另有所指外，於本公告內所用詞彙具有以下涵義：

「資產」	指	出售方的快遞櫃及其零配件存貨及快遞櫃相關的無形資產的權利及權益（目前及未來、現有及或有），包括(a)有形動產，即機器、設備、固定設備、電子設備；及(b)無形資產，即知識產權、軟件使用權；
「資產出售協議」	指	出售方與收購方於2021年2月8日就出售資產訂立的資產收購協議；
「董事會」	指	董事會；
「本公司」	指	新城發展控股有限公司（一家根據開曼群島法例註冊成立的有限責任公司，其股份於聯交所上市）；
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予該詞之涵義；
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予該詞之涵義；
「董事」	指	本公司董事；
「本集團」	指	本公司及其子公司；
「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；
「王先生」	指	王振華先生，本公司的控股股東；
「中國」	指	中華人民共和國；
「收購方」	指	南京雲櫃網絡科技有限公司，一家於中國註冊成立的公司，為新城悅全資擁有的子公司；

「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；
「新城悅」	指	新城悅服務集團有限公司，一家於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市（股份代號：1755）；
「新城悅集團」	指	新城悅及其子公司；
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.001港元的普通股；
「股東」	指	本公司股份持有人；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「估值報告」	指	估值師就資產於2020年12月31日（即估值師就進行資產估值所採納的參考日期）的價值編製及發出的估值報告；
「估值師」	指	銀信資產評估有限公司，為獨立專業估值師；
「出售方」	指	江蘇雲櫃網絡技術有限公司，一家於中國註冊成立的公司，為本集團的子公司；
「%」	指	百分比。

承董事會命
新城發展控股有限公司
 董事長
王曉松

中國，2021年2月8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、曲德君先生及章晟曼先生，獨立非執行董事陳華康先生、朱增進先生及鍾偉先生。