

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依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



CHINA NEW TOWN DEVELOPMENT COMPANY LIMITED

中國新城鎮發展有限公司

(根據英屬維京群島法例註冊成立為商業股份有限公司)

(股份代號：1278)

**須予披露交易
收購目標公司30%股權**

增資協議

董事會謹此宣佈，於2024年4月25日，本公司間接全資附屬公司海南新成與現有股東及目標公司訂立增資協議及股東協議，據此，海南新成有條件同意通過向目標公司出資人民幣50,000,000元(相當於約54,945,055港元)收購目標公司約30%的股權，其中，人民幣17,543,858.57元將計入目標公司的註冊資本，而人民幣32,456,141.43元則計入目標公司的資本公積。

完成增資後，本公司透過海南新成將持有目標公司約30%的股權。因此，目標公司將成為本公司之聯營公司，其財務業績將不會納入本集團之合併財務報表。

上市規則項下之涵義

由於最高適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但少於25%，故訂立增資協議構成本公司之一項須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下的申報及公告規定。

增資

董事會謹此宣佈，於2024年4月25日，本公司間接全資附屬公司海南新成與現有股東及目標公司訂立增資協議及股東協議，據此，海南新成有條件同意通過向目標公司出資人民幣50,000,000元(相當於約54,945,055港元)收購目標公司約30%的股權，其中，人民幣17,543,858.57元將計入目標公司的註冊資本，而人民幣32,456,141.43元則計入目標公司的資本公積。

增資協議

增資協議的主要條款概要如下：

日期： 2024年4月25日

訂約方： (1) 海南新成；
(2) 目標公司；及
(3) 現有股東

經董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，於本公告日期，目標公司、現有股東及彼等各自之最終實益擁有人均為獨立第三方。

主體事項

截止本公告日期，目標公司是一家於中國註冊成立的有限公司，註冊資本為人民幣40,935,670元。

根據增資協議，海南新成有條件同意通過向目標公司出資人民幣50,000,000元(相當於約54,945,055港元)收購目標公司約30%的股權，其中，人民幣17,543,858.57元將計入目標公司的註冊資本，而人民幣32,456,141.43元則計入目標公司的資本公積。截至本公告日期，現有股東持有目標公司的全部股權。

增資完成後，目標公司的註冊資本將由人民幣40,935,670元增至人民幣58,479,528.57元。增資完成後，目標公司將由海南新成持有約30%的股權及現有股東合共持有約70%的股權。

代價及付款方式

海南新成的出資額人民幣50,000,000元(相當於約54,945,055港元)將以現金支付，並按下列方式支付：

- (i) 海南新成於收到目標公司發出的增資協議項下先決條件滿足確認書(「**條件滿足確認書**」)(惟海南新成另行書面豁免者除外)且確認無異議後10個營業日內，將相當於出資額60%的人民幣30,000,000元(相當於約32,967,033港元)(「**首期款項**」)支付至目標公司的指定銀行賬戶；及
- (ii) 海南新成於收到目標公司的條件滿足確認書且確認無異議後10個營業日內，根據目標公司的實際情況(包括投入資金的營運管理及使用進度)，將相當於出資額40%的人民幣20,000,000元(相當於約21,978,022港元)支付至目標公司的指定銀行賬戶，惟須完全並持續滿足增資協議項下的先決條件(惟海南新成另行書面豁免者除外)，且目標公司及現有股東未違反增資協議項下的任何規定。

出資額乃經海南新成、目標公司及現有股東按一般商業條款公平磋商後釐定，並參考(i)獨立專業估值師上海利滄資產評估有限公司(「**估值師**」)採用收益法編製的目標公司100%股權於2023年12月31日的評估價值約人民幣1.17億元(「**估值**」)；(ii)於本公告日期，目標公司的註冊資本人民幣40,935,670元；(iii)目標公司的業務模式及增長潛力；(iv)目標公司目前所處的行業前景；及(v)中國有利的政策環境。

估值師為本公司委聘的獨立專業機構，具備估值所需的資格，並擁有同類估值工作的豐富經驗。估值乃根據中國資產評估準則編製。

根據估值師出具有關估值的估值報告，就估值而言，由於考慮到被評估資產（即目標公司的全部股權）的實際情況，估值師認為收益法是較為合適的評估方法，因此於市場法及資產法等其他方法中採用收益法以評估。收益法的評估結果應更符合目標公司的實際情況。經考慮目標公司所處的行業現狀、目標公司的現有營運及業績情況以及本次增資所涉及的股權投資的類型，董事會亦認為收益法可更全面、合理地反映目標公司全體股東股權的價值。

估值師已於估值中作出若干主要基本假設（「**基本假設**」），據董事所知及所悉，該等假設與市場慣例及本公司可得資料一致，包括但不限於下列各項：

- (i) 國家現行相關法律、法規、政策或宏觀經濟形勢不會發生重大變化，交易各方所在地的政治、經濟及社會環境不會發生重大變化；
- (ii) 目標公司並不存在持續經營相關問題，並將繼續開展業務營運；
- (iii) 目標公司的經營者對其營運負責，目標公司的管理層有能力擔當起職務；
- (iv) 目標公司於各方面均遵守相關法律法規；
- (v) 擬採用之會計政策與估值報告編製之日採用的會計政策在重要方面基本保持一致；
- (vi) 目標公司預計將基於其現有管理實踐及能力以保持其現有的業務範圍及營運模式；
- (vii) 相關利率、匯率、稅項及其他與政策有關的費用及收費並不會發生重大變化；
- (viii) 對目標公司業務造成重大不利影響的不可抗力因素或其他不可預見事件並不會發生。

除基本假設外，估值師亦於估值中作出若干特定假設，據董事所知及所悉，該等假設與市場慣例及本公司可得資料一致，包括但不限於下列各項：

- (i) 目標公司為估值目的提供的所有文件，包括業務合同、營業執照、組織章程細則、已簽訂的協議、審計報告及財務數據，均真實有效；
- (ii) 目標公司的現有股東、高級管理層及核心團隊將繼續為目標公司提供服務，不參與和目標公司業務有直接競爭的企業運營，及目標公司管理層未來不會發生損害公司運營的個人行為；
- (iii) 目標公司股東將不會採取有損目標公司利益的行動，目標公司的營運將按目標公司的組織章程細則及合資協議進行；
- (iv) 目標公司成本及開支的任何變化將遵循歷史趨勢，並不會出現任何重大異常變化；
- (v) 過往年度與本年度簽訂的合同仍屬有效且可執行；

誠如上文所述，本公司認為估值屬公平合理，因此可作為釐定出資額的可靠參考。

本集團有意利用本集團的內部資源為出資額提供資金支持。

先決條件

除其他常規先決條件(如目標公司及現有股東的陳述及保證在所有重大方面屬真實、準確且無誤導，並未制定、頒佈或執行導致限制、約束或禁止增資協議項下擬進行交易的法律、法規或命令)外，出資額須待下列主要先決條件滿足或被海南新成書面豁免後，方可支付：

- (a) 海南新成已完成對目標公司的盡職調查，並對盡職調查結果滿意；
- (b) 海南新成已完成有關增資的所有必要內外部審批程序，並簽立有關增資的交易文件，包括增資協議及股東協議；

- (c) 增資協議各訂約方已簽立所有交易文件，包括增資協議及股東協議；
- (d) 現有股東已作出批准增資的有效股東決議案，並在相關決議文件中現有股東已同意放棄其根據適用法律、文件及目標公司的組織章程大綱及細則應享有的有關增資的現有股東權利，如優先購買權及優先認購權；
- (e) 目標公司的核心管理層成員(其名單隨附於股東協議)已與目標公司訂立合法有效的僱傭合同、保密協議及知識產權歸屬及不競爭協議，該等核心管理層成員可與目標公司以外的其他集團公司成員訂立類似協議，惟須獲海南新成的事先同意；
- (f) 目標公司的核心專家(其名單隨附於股東協議)已與目標公司訂立合法有效的僱傭合同及保密協議，並完成作為外籍人士於中國工作所需的所有批准、許可及登記手續，該等核心專家可與目標公司以外的其他集團公司成員訂立類似協議及／或完成類似手續，惟須獲海南新成的事先同意；
- (g) 日本美邸已向目標公司授予其根據中國法律法規有權享有的知識產權的獨家專有許可，期限不少於十年；及
- (h) 目標公司已委聘符合目標公司要求的新財務負責人，並與其訂立合法有效的僱傭合同。

業績補償

根據股東協議(作為交易文件的一部分)，倘未達到股東協議項下的以下業績指標，海南新成有權不時要求現有股東將彼等持有的目標公司相關股權轉讓予海南新成，以獲得補償(「**業績補償**」)：

- (i) (a)計入目標公司截至2025年的經審計合併財務報表(「**2025年財務報表**」)的護理床位數量不少於1,450張，或(b)2025年財務報表所載的營業收入不少於人民幣7,200萬元，或(c)2025年財務報表所載的淨溢利不少於人民幣-1,800萬元；及
- (ii) 目標公司應於2026年6月30日或之前完成新一輪增資，增資金額不低於人民幣5,000萬元，增資價格按增資前估值不低於人民幣2.3億元計算。

相關現有股東向海南新成轉讓股權作為業績補償的金額或比例應根據股東協議項下海南新成與現有股東協定的公式進行計算及調整。

交割日

交割日為海南新成支付出資額首期款項的日期，在交割日目標公司需向海南新成提供簽字及加蓋公章的出資證明及股東名冊原件。

最後截止日期

現有股東應於增資協議簽署日期起六個月內或增資協議訂約方書面協定的較後日期(「**最後截止日期**」)，共同促使增資協議項下先決條件悉數達成(或由海南新成書面豁免)。

倘於最後截止日期前增資協議項下先決條件未獲悉數達成(或由海南新成書面豁免)，海南新成有權通過向目標公司發出書面通知的方式不進行增資並終止或以其他方式解除交易文件項下的所有義務。

增資的理由及裨益

目標公司主要於中國從事提供養老服務。於2023年，中國政府發佈《關於推進基本養老服務體系建設的意見》，支持並鼓勵社會力量參與提供居家社區養老服務，以提供符合當地情況的家居社區養老服務。根據2023年國家統計局發佈的人口統計數據，於2022年底，中國65歲及以上的老年人數目達到2.1億人，佔總人數的14.9%。隨著中國人口老齡化不斷加劇，加上中國政府的利好政策，董事會認為養老行業在中國具有光明的前景，而增資亦為本集團通過響應國家戰略以加強企業社會責任所作出的行動。

本公司主要從事新城鎮化業務板塊，於中國投資、開發及運營全國性多元化城鎮化項目及符合中國經濟發展前景的行業。董事會認為，增資為本集團提供投資機會，以開拓中國養老及健康市場，並探索進一步投資與上述行業相關的物業及城鎮開發以及醫療保健業務的可能性。鑒於目標公司處於養老行業的中游，董事會認為目標公司通過在養老行業進行縱向及橫向拓展，具有顯著增長潛力。此外，董事會認為國內養老市場的顯著增長潛力在於認知症照護領域，該服務日益增長的市場需求尚未得到充分滿足。因此，董事會希望藉助目標公司的專業知識及經驗及其於日本養老市場建立的聲譽，抓住該特定領域即將出現的市場機會。此外，董事會亦預期增資將與本集團改善民生投資的業務產生協同效應，另一方面，目標公司將能夠憑藉本集團現有的廣闊本地業務網絡及其與業務伙伴建立的關係，進一步拓展其於中國的業務。

因此，董事(包括獨立非執行董事)認為增資協議的條款乃增資協議訂約方公平磋商後釐定，按正常商業條款進行，屬公平合理，且訂立增資協議符合本公司及股東的整體利益。

訂約方的資料

本集團及海南新成的資料

本集團主要從事新城鎮化業務板塊，於中國投資、開發及運營全國性多元化城鎮化項目。海南新成為本公司之間接全資附屬公司，於中國註冊成立為有限公司，其主要於中國從事提供資本市場服務。

現有股東資料

日本美邸是一家於日本註冊成立的有限公司，主要從事養老設備的營運及管理、提供輔助設備租賃服務及於日本開發並應用智能養老技術，為獨立第三方。

高橋誠一為自然人及日本公民。彼為於房地產、養老、教育及食品以及飲料領域擁有豐富經驗的企業家，為目標公司及日本美邸的創始人及獨立第三方。

三光株式會社是一家於日本註冊成立的有限集團公司，其業務包括六大業務板塊，即醫療、保健、兒童保健、食品及飲料、酒店及房地產。

漢栖公司是一家於中國成立的投資控股有限公司，為獨立第三方。其為目標公司核心管理成員的員工持股平台。

目標公司資料

目標公司是一家在中國成立的有限公司，主要於中國提供養老服務、包括經營及管理養老設備及社區養老選址、提供居家養老服務、養老工作人員培訓及養老相關管理諮詢服務。於本公告日期，目標公司分別由日本美邸、高橋誠一、三光株式會社及漢栖公司持有約40%、27%、30%及3%的股權。

下文分別載列根據中國公認會計準則編製的截至2022年及2023年12月31日止兩個財政年度目標公司的經審計及未經審計財務資料：

	截至12月31日止年度	
	2022年 (經審計) 人民幣千元	2023年 (未經審計) 人民幣千元
除稅前利潤	-17,668.42	-29,520.93
除稅後利潤	-17,668.42	-29,520.93

截至2022年12月31日及2023年12月31日止兩個年度各年目標公司的經審計及未經審計資產淨值分別約為人民幣18,857,577元及人民幣6,395,963元。

完成增資後，本公司透過海南新成將持有目標公司約30%的股權。因此，目標公司將成為本公司之聯營公司，其財務業績將不會納入本集團之合併財務報表。

上市規則項下之涵義

由於最高適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但少於25%，故訂立增資協議構成本公司之一項須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下的申報及公告規定。

釋義

於本公告內，除非文義另有所指，下列詞彙及用語具有以下涵義：

「聯營公司」	指 具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事會」	指 本公司董事會
「出資額」	指 海南新成根據增資協議將提供的出資額為人民幣50,000,000元(相當於約54,945,055港元)

「增資」	指 海南新成根據增資協議條款及條件通過向目標公司出資人民幣50,000,000元的方式收購目標公司約30%的股權，其中，人民幣17,543,858.57元將計入目標公司的註冊資本，而人民幣32,456,141.43元則計入目標公司的資本公積
「增資協議」	指 海南新成、目標公司與現有股東訂立的日期為2024年4月25日的增資協議，內容有關增資
「本公司」	指 中國新城鎮發展有限公司，一間於英屬維京群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市(股份代號：1278)
「關連人士」	指 具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事」	指 本公司董事
「現有股東」	指 訂立增資協議前目標公司的現有股東，即日本美邸、高橋誠一、三光株式會社及漢栖公司，彼等各自為獨立於且與本公司及其關連人士並無關連的第三方
「海南新成」	指 海南新成開元投資有限責任公司，一間於中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「港元」	指 港元，香港法定貨幣
「獨立第三方」	指 據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信獨立於本公司及關連人士之第三方人士或公司及其最終實益擁有人
「日本美邸」	指 メディカル・ケア・サービス株式會社，一家於日本註冊成立的有限公司

「三光株式會社」	指	三光ソフランホールディングス株式會社，一家於日本註冊成立的有限公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「漾栖公司」	指	上海漾栖養老服務有限公司，一家於中國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、澳門特別行政區及台灣地區
「中國公認會計準則」	指	中國公認會計準則
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「股東協議」	指	海南新成、目標公司與現有股東訂立的日期為2024年4月25日的股東協議，該協議規管海南新成及作為目標公司股東的現有股東之權利
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「高橋誠一」	指	高橋誠一，日本公民
「目標公司」	指	美邸養老服務(上海)有限公司，一家於中國成立的有限公司，於本公告日期分別由日本美邸、高橋誠一、三光株式會社及漾栖公司持有約40%、27%、30%及3%的股權
「交易文件」	指	增資協議及股東協議

「%」 指 百分比

承董事會命
中國新城鎮發展有限公司
胡志偉
總裁

香港，2024年4月25日

於本公告日，本公司的執行董事為胡志偉先生(總裁)、楊美玉女士(首席執行官)、施冰先生、劉方慶先生；本公司的非執行董事為劉玉海先生(主席)、李耀民先生(副主席)、王紅旭先生及馮曉亮先生；以及本公司的獨立非執行董事為陳頌國先生、江紹智先生、張浩先生及盧偉雄先生。

於本公告內，任何以「人民幣」計值之金額已按人民幣1.00元兌0.91港元之兌換率換算為港元(僅供說明)。該等換算不應詮釋為有關金額已經、應可或可以按任何特定兌換率兌換。