

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之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就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之任何損失承擔任何責任。

本公告僅供參考，並不構成收購、購買或認購任何證券之邀請或要約。



NEW CITY DEVELOPMENT GROUP LIMITED

新城市建設發展集團有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：0456)

主要及關連交易

財務顧問



獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問



收購協議

於二零一九年四月十一日(交易時段後)，買方(本公司之間接全資附屬公司，作為買方)與賣方(作為賣方)及賣方擔保人(作為賣方之擔保人)訂立收購協議，據此，(i)買方有條件同意在完成之先決條件規限下向賣方收購待售股份及股東貸款，總代價為人民幣450,000,000元(相等於約525,701,000港元)，將透過於完成時由本公司根據特定授權按發行價每股代價股份0.818港元向賣方(或賣方可能指示之指定人士)配發及發行642,666,179股股份支付；及(ii)賣方擔保人同意按照收購協議之條款及在收購協議規限下擔保賣方之義務。於完成後，目標公司將成為本公司之全資附屬公司，而目標集團之財務業績將於本集團之財務報表中綜合入賬。

本公司將向聯交所申請批准代價股份上市及買賣。

於本公告日期，目標公司間接持有長春寅泰100%股本權益，而長春寅泰之主要資產為該物業。該物業位於中國吉林省長春市寬城區北人民大街以東、規劃路以南、九台路以西與慶丰路以北，總用地面積為39,991平方米。該物業計劃發展成名為長春熙旺中心之商業綜合體，總樓面面積合共約為188,779平方米，其上擬興建酒店、辦公、商業及配套設施。

上市規則之涵義

由於有關收購事項之一項或以上適用百分比率(定義見上市規則第十四章)超過25%，惟所有百分比率均不足100%，故根據上市規則第十四章，收購事項構成本公司之主要交易。

此外，由於(i)賣方為本公司之控股股東，於本公告日期持有1,886,662,752股股份(相當於本公司已發行股本之52.19%)，並由本公司主席兼執行董事韓軍然先生全資擁有；及(ii)韓軍然先生為賣方擔保人，故根據上市規則第十四A章，收購事項構成本公司之關連交易，須遵守相關申報、公告及獨立股東批准規定。

根據收購協議發行代價股份須待於股東特別大會上向獨立股東尋求特定授權後，方可進行。

本公司預期於二零一九年五月七日或之前向股東寄發一份通函，當中載有(其中包括)(i)收購事項之進一步詳情；(ii)獨立董事委員會就收購事項致獨立股東之函件；(iii)獨立財務顧問函件，當中載有其就收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供之推薦意見；(iv)該物業之獨立估值報告；及(v)召開股東特別大會之通告。

緒言

於二零一九年四月十一日(交易時段後)，買方(本公司之間接全資附屬公司，作為買方)與賣方(作為賣方)及賣方擔保人(作為賣方之擔保人)訂立收購協議，據此，(i)買方有條件同意在完成之先決條件規限下向賣方收購待售股份及股東貸款，總代價為人民幣450,000,000元(相等於約525,701,000港元)，將透過於完成時由本公司根據特定授權按發行價每股代價股份0.818港元向賣方(或賣方可能指示之指定人士)配發及發行642,666,179股股份支付；及(ii)賣方擔保人同意按照收購協議之條款及在收購協議規限下擔保賣方之義務。

收購協議

收購協議之主要條款概列如下：

日期： 二零一九年四月十一日

訂約方： 買方(作為買方)；

 賣方(作為賣方)；及

 賣方擔保人(作為賣方之擔保人)

標的： 根據收購協議，買方有條件同意向賣方收購待售股份(相當於目標公司全部股本權益)及股東貸款。

代價： 總代價為人民幣450,000,000元(相等於約525,701,000港元)，將透過於完成時由本公司根據特定授權按發行價每股代價股份0.818港元向賣方(或賣方可能指示之指定人士)配發及發行642,666,179股股份支付。

總代價乃由賣方與買方經公平磋商後釐定及達致，當中經參考(其中包括)(i)按照本公司所委任獨立專業估值師漢華評值有限公司編撰之獨立估值報告(將載於本公司將就收購事項向股東寄發之通函內)，該物業(為目標集團之主要資產)於二零一九年三月三十一日之估值約為人民幣450,000,000元(相等於約525,701,000港元)；及(ii)目標集團於二零一八年十二月三十一日之未經審核負債淨額約為276,000港元，乃按目標集團日期為二零一八年十二月三十一日按照香港財務報告準則編製之未經審核合併財務報表計算。

總代價乃由賣方與買方釐定及達致，其基礎為於完成時，除收購協議所披露者外，目標公司除股東貸款外別無任何負債；及Gold Channel集團附屬公司並無任何負債。倘除前述者外，目標公司及／或任何Gold Channel集團附屬公司擁有任何負債，賣方須就有關額外負債向買方及／或目標公司作出彌償。

先決條件：

完成須待以下條件全部達成或(按買方單方面絕對酌情決定)獲豁免(如適用)後，方始作實：

- (i) 完成賣方買賣協議；
- (ii) 買方合理地信納盡職調查之結果，包括但不限於對目標公司、各Gold Channel集團附屬公司及該物業之法律、財務及業務狀況以及前景之調查；
- (iii) 買方、賣方、賣方擔保人、目標公司及各Gold Channel集團附屬公司就收購協議及據此擬進行之交易須取得之所有必要同意已取得並維持十足效力及作用；
- (iv) 聯交所批准或同意批准代價股份上市及買賣，且有關批准未被撤銷；
- (v) 獨立股東根據上市規則於股東特別大會上批准收購協議及據此擬進行之所有交易；

- (vi) 中國法律顧問就相關Gold Channel集團附屬公司及該物業之法律盡職調查交付為買方可接受之法律意見(其形式及內容須獲買方絕對酌情下信納)；
- (vii) 賣方於收購協議中提供之該等保證仍屬真實、準確及完整；及
- (viii) 買方合理地信納目標公司、各Gold Channel集團附屬公司及該物業自收購協議日期以來並無任何重大不利變動或影響。

倘收購協議任何先決條件於二零一九年七月十一日(或訂約各方可能不時經書面協定之較後日期)(「最後截止日期」)或之前並未達成(或獲豁免，視情況而定)，則收購協議及當中所載各項內容將終止並告無效，且再無進一步效力，而收購協議訂約各方概不對任何其他訂約方負有任何責任，惟因先前違約而負有者除外。

收購協議訂約各方須合理地盡力確保收購協議之先決條件於最後截止日期或之前達成。

完成：

待收購協議之先決條件達成(或獲豁免，視情況而定)後，完成將於完成日期落實。

於完成後，目標公司將成為本公司之全資附屬公司，而目標集團之財務業績將於本集團之財務報表中綜合入賬。

承諾：

根據收購協議，賣方及賣方擔保人各自共同及各別承諾(其中包括)促使長春寅泰將就該物業取得建築工程施工許可證(「承諾」)。

彌償保證：

根據收購協議，賣方及賣方擔保人各自同意共同及各別承諾於任何時間向買方全面彌償(其中包括)(i)買方或目標公司蒙受之一切損失或責任，當中包括買方直接或間接因或就任何該等保證之違反而蒙受或產生之損失；及(ii)買方、目標公司或任何Gold Channel集團附屬公司因或就任何申索或訴訟而蒙受或產生之任何損失；及(iii)買方、目標公司或任何Gold Channel集團附屬公司因涉及或源自(尤其是)(a)土地使用權出讓合同之任何違約事件、(b)長春寅泰未能取得適用資質證書以將該物業發展為總樓面面積合共不少於188,779平方米之商業綜合體、(c)該物業之任何發展於完成前違反政府規定之任何申索而蒙受之任何損失或負債(「彌償保證」)。

此外，於完成後，賣方及賣方擔保人須訂立以買方及目標公司為受益人之彌償契據，據此，賣方及賣方擔保人作出契諾，彼等將於任何時間向買方及目標公司彌償(其中包括)全然或部分就或因收購協議、賣方買賣協議或於彌償契據日期或之前已發生之任何事件或目標公司已賺取、應計或已收之任何收入、溢利或收益而已經或可能產生且尚未於目標集團之賬目中悉數計提撥備之任何稅項負債。

賣方擔保人之擔保：

賣方擔保人無條件及不可撤回地向買方擔保賣方妥為準時履行其於收購協議下之義務，並承諾就買方可能因賣方失責或不合理地延遲履行其義務而蒙受或產生之一切損失、損害賠償、費用及開支(不論任何性質)向買方作出並維持彌償。

認沽期權：

考慮到買方同意訂立收購協議，且受收購協議所載條款及條件規限下，賣方不可撤回地向買方授出權利(但非義務)而買方獲授權利(但非義務)向賣方出售待售股份及股東貸款。

倘基於或由於該物業工程延誤，中國政府(包括但不限於長春市國土資源局)重收或收回該物業之管有權，或已發出任何重收或收回該物業土地使用權之命令(「**認沽期權觸發事件**」)，則認沽期權可由買方於完成後行使。買方可於(i)完成及(ii)發生認沽期權觸發事件(兩者均已出現)後十二個月期間內，透過向賣方發出認沽期權通知行使認沽期權。賣方根據認沽期權買賣待售股份及股東貸款之應付代價應為以現金支付之代價。

因認沽期權獲行使而買賣待售股份及股東貸款應於認沽期權通知訂明之相關日期、時間及地點完成。行使認沽期權及據此買賣待售股份及股東貸款應付之任何印花稅應由賣方全數承擔。

代價股份

代價股份將根據經獨立股東於股東特別大會上批准之特定授權發行。發行價每股代價股份0.818港元：

- (i) 較聯交所所報股份於收購協議日期之收市價每股0.93港元折讓約12.0%；
- (ii) 較聯交所所報股份於緊接收購協議日期前五個連續交易日之平均收市價每股0.912港元折讓約10.3%；
- (iii) 較聯交所所報股份於緊接收購協議日期前十個連續交易日之平均收市價每股0.91港元折讓約10.1%；及
- (iv) 較經審核綜合每股股份資產淨值約0.191港元(按照本集團於二零一八年十二月三十一日之最新公佈經審核資產淨值689,206,000港元及於本公告日期之已發行股份數目3,614,835,737股計算)溢價約328.3%。

發行價乃由買方與賣方經公平磋商後達致。董事(不包括(i)韓軍然先生(彼已因其於收購事項之利益而就相關董事會決議案放棄表決權)；及(ii)獨立董事委員會成員(彼等將於考慮獨立財務顧問之意見後發表見解))認為，發行價及代價屬公平合理，為一般商業條款，且符合本公司及股東之整體利益。

僅供說明之用，代價股份相當於(i)本公司於本公告日期現有已發行股本約17.78%；及(ii)本公司經發行代價股份擴大後之已發行股本約15.09%。

本公司將向聯交所申請批准代價股份上市及買賣。代價股份於配發及發行後，將於各方面與當時已發行之股份具有同等地位。

本公告僅供參考之用，並不構成收購、購買或認購股份之邀請或要約。

有關買方及本集團之資料

買方為本公司之間接全資附屬公司，於英屬處女群島註冊成立為有限公司，主要業務為投資控股。

本公司為投資控股公司。本集團之主要業務為於中國開發及投資物業以及買賣巴士。

有關賣方、目標集團及該物業之資料

目標集團之股權架構

下文載列(i)於本公告日期；及(ii)緊隨完成後，目標集團之股權架構：

目標集團於本公告日期之股權架構



目標集團緊隨完成後之股權架構



*附註：於本公告日期，賣方與Regal Vantage Limited (目標公司之控股公司)已訂立賣方買賣協議，據此，賣方有條件同意收購而Regal Vantage Limited有條件同意出售(其中包括)待售股份。進一步詳情請參閱「有關賣方之資料以及目標集團之性質及業務—賣方」分節。

有關賣方之資料以及目標集團之性質及業務

賣方

賣方(即君億投資有限公司)為一間於英屬處女群島註冊成立之投資控股有限公司，且為本公司之控股股東，於本公告日期持有1,886,662,752股股份(相當於本公司已發行股本之52.19%)，並由本公司主席兼執行董事韓軍然先生(即賣方擔保人)全資擁有。

Regal Vantage Limited(作為賣方)、韓凱然先生(作為Regal Vantage Limited之擔保人)與賣方(作為買方)已於二零一九年四月十一日訂立賣方買賣協議，而賣方已根據賣方買賣協議有條件同意向Regal Vantage Limited收購待售股份及股東貸款。Regal Vantage Limited為一間於英屬處女群島註冊成立之投資控股有限公司，由韓凱然先生全資擁有，而韓凱然先生為韓軍然先生之兄弟。根據賣方買賣協議，收購待售股份及股東貸款之總代價為人民幣450,000,000元(相等於約525,701,000港元及代價總額100%)，將於其完成時透過交付由賣方以Regal Vantage Limited為受益人妥為簽立之承兌票據清償。

為免生疑問，賣方買賣協議須待若干先決條件全部達成或(按賣方單方面絕對酌情決定)獲豁免(如適用)後方始完成，而該等先決條件包括達成本公告「收購協議」一節下「先決條件」所載除(i)項外的先決條件，以及信納盡職調查、取得必要同意、交付中國法律意見以及保證維持真實、準確及完整等其他先決條件。

目標公司

目標公司為一間於英屬處女群島註冊成立之投資控股有限公司，由賣方全資擁有，並為永富香港之控股公司。

除上文所披露者外，目標公司並無任何重大資產。

永富香港

永富香港為一間於香港註冊成立之投資控股有限公司，由目標公司全資擁有，並為東方嘉盛珠海之控股公司。

除上文所披露者外，永富香港並無任何重大資產。

東方嘉盛珠海

東方嘉盛珠海為一間於中國註冊成立之外商獨資投資控股有限責任企業，由永富香港全資擁有，並為東方佳譽北京之控股公司。

除上文所披露者外，東方嘉盛珠海並無任何重大資產。

東方佳譽北京

東方佳譽北京為一間於中國註冊成立之投資控股有限責任企業，由東方嘉盛珠海全資擁有，並為長春寅泰之控股公司。

除上文所披露者外，東方佳譽北京並無任何重大資產。

長春寅泰

長春寅泰為一間於中國註冊成立之投資控股有限責任企業，由東方佳譽北京全資擁有，主要資產為該物業。

有關該物業之資料

背景

該物業位於中國吉林省長春市寬城區北人民大街以東、規劃路以南、九台路以西與慶豐路以北，總用地面積為39,991平方米。該物業計劃發展成名為長春熙旺中心之商業綜合體，總樓面面積合共約188,779平方米，其上擬興建酒店、辦公、商業及配套設施（「土地發展項目」）。

土地發展項目現況

於二零一一年五月，長春寅泰與長春市國土資源局訂立土地使用權出讓合同，其後獲得有關該物業之國有土地使用證。因此，長春寅泰已獲得該物業之業權。

土地發展項目之立項及規劃審批階段已完成。於本公告日期，長春寅泰已取得長春市發展和改革委員會就土地發展項目立項發出之吉林省企業投資項目備案信息登記表(「登記表」)，並取得長春市規劃局就該物業之建設用地規劃及建設工程規劃分別發出之建設用地規劃許可證及建設工程規劃許可證。

土地發展項目已進入建築工程施工階段，而長春寅泰現正準備向長春市城鄉建設委員會申請建築工程施工許可證。

為對該物業進行盡職調查，本公司已委聘中國律師出具中國法律意見，有關詳情載於下文。

土地發展項目延遲施工

根據土地使用權出讓合同，長春寅泰須分別於二零一二年五月二十七日及二零一四年五月二十七日或之前開展及完成土地發展項目。

中國法律意見已參照一般項目發展程序，於取得由長春市規劃局發出之建設用地規劃許可證及建設工程規劃許可證後，長春市國土資源局將毋須再審視其他文件，而吉林省長春市城鄉建設委員會及長春市發展和改革委員會將負責進行監察及資質等跟進工作。長春寅泰已向吉林省長春市發展和改革委員會申請辦理土地發展項目之備案登記，而吉林省長春市發展和改革委員會已正式進行登記表之備案登記，當中顯示項目竣工日期已延至二零二一年十月，且土地發展項目之總樓面面積合共為188,779平方米。

考慮到土地發展項目之實際發展進度以及登記表及其他相關文件，中國法律意見總結，該物業並非閑置，故不會產生土地使用權出讓合同所擬的違約事件(即該物業被收回或長春寅泰被罰款之風險)以及被徵收土地閑置費之風險，因此長春寅泰有能力承造土地發展項目。

長春寅泰之開發及資質等級

根據長春寅泰日期為二零一五年六月三十日之暫定資質證書，長春寅泰只可承造總樓面面積合共50,000平方米或以下之建設項目，且有關資質之有效期僅至二零一七年八月十七日為止。然而，土地發展項目目前所涉總樓面面積合共達188,779平方米，超過許可建設範圍。再者，長春寅泰被吉林省住房和城鄉建設廳列為「不得從事房地產開發」。

就此，中國法律意見總結，儘管長春寅泰被吉林省住房和城鄉建設廳列為「不得從事房地產開發」，惟長春寅泰仍可申請建築工程施工許可證，然後提升其開發資質，並領取更高級別之資質證書，從而達到可開發總樓面面積合共達188,779平方米的土地發展項目之水平。有關建築工程施工許可證申請及提升有關開發資質不存在任何法律障礙；且長春寅泰亦有權按上文所述方式發展土地發展項目。

基於上文所述且就此而言，買方仍在對該物業進行盡職調查，並尋求中國律師之進一步意見。有關該物業及／或土地發展項目之進一步詳情將於本公司向股東寄發有關收購事項之通函內披露。

原收購成本

長春寅泰乃透過公開拍賣向長春市國土資源局收購該物業之土地使用權。長春寅泰原先收購上述土地使用權之成本為人民幣132,710,000元(按二零一八年十二月三十一日當時匯率計算，相等於約151,104,000港元)。連同印花稅開支、建築成本及已撥充資本之開支，長春寅泰截至二零一八年十二月三十一日所產生之該物業總成本為人民幣175,550,000元(按二零一八年十二月三十一日當時匯率計算，相等於約199,882,000港元)。韓凱然先生及／或其聯繫人出資人民幣6,000,000元作為目標集團的資本以及約人民幣175,550,000元作為原先收購上述土地使用權之成本連同印花稅開支、建築成本及已撥充資本之開支。

物業估值

按照本公司所委任獨立專業估值師漢華評值有限公司編撰之獨立估值報告，該物業於二零一九年三月三十一日之價值約為人民幣450,000,000元(相等於約525,701,000港元)。

有關目標集團之財務資料

按照目標集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之未經審核合併財務報表，目標集團於二零一八年十二月三十一日之未經審核資產總額及負債淨額分別約為201,229,000港元及276,000港元。

目標集團於截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止三個財政年度概無錄得任何營業額。

目標集團截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止三個財政年度之虧損(除稅前及除稅後)如下：

	截至 二零一六年 十二月三十一日 止財政年度 (千港元)	截至 二零一七年 十二月三十一日 止財政年度 (千港元)	截至 二零一八年 十二月三十一日 止財政年度 (千港元)
除稅前虧損	305	340	373
除稅後虧損	305	340	373

進行收購事項之理由及裨益

本公司一直於中國探索投資機會，對中國房地產發展長遠前景深感樂觀。董事認為，收購事項讓本公司投資於一個位於吉林省省會兼中國東北地區核心城市之一的大型商業綜合體建設項目，從而增強其物業發展業務，並減少其倚賴於廣州投資物業單獨產生之租金收入。

於二零一九年四月十一日訂立收購協議前，買方已對該物業進行若干盡職調查，並經考慮該物業之狀況後與賣方磋商收購協議之條款(其後載入承諾、彌償保證及認沽期權)。

董事會(不包括(i)韓軍然先生(彼已放棄表決權)；及(ii)獨立非執行董事(彼等將於考慮獨立財務顧問之推薦意見後發表見解))認為，收購協議之條款屬公平合理，且收購事項符合本公司及股東之整體利益。

對本公司股權架構之影響

下表載列(i)於本公告日期；及(ii)緊隨收購事項完成以及配發及發行代價股份後，本公司之股權架構：

股東名稱	於本公告日期		緊隨收購事項完成以及配發及發行代價股份後	
	已發行 股份數目	股權概約 百分比(%)	已發行 股份數目	股權概約 百分比(%)
賣方(附註1)	1,886,662,752	52.19	2,529,328,931	59.41
公眾股東	<u>1,728,172,985</u>	<u>47.81</u>	<u>1,728,172,985</u>	<u>40.59</u>
總計	<u>3,614,835,737</u>	<u>100.00</u>	<u>4,257,501,916</u>	<u>100.00</u>

附註1：於本公告日期，賣方為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由本公司主席兼執行董事韓軍然先生(即賣方擔保人)全資擁有；1,886,662,752股股份之抵押權益由Qilu International Funds SPC持有，而Qilu International Funds SPC為一個由中泰國際資產管理有限公司(中泰證券股份有限公司之全資附屬公司)管理之投資基金。

上市規則之涵義

由於有關收購事項之一項或以上適用百分比率(定義見上市規則第十四章)超過25%，惟所有百分比率均不足100%，故根據上市規則第十四章，收購事項構成本公司之主要交易，須遵守上市規則第十四章項下之申報、公告及股東批准規定。

此外，由於(i)賣方為本公司之控股股東，於本公告日期持有1,886,662,752股股份(相當於本公司已發行股本之52.19%)，並由本公司主席兼執行董事韓軍然先生全資擁有；及(ii)韓軍然先生為賣方擔保人，故根據上市規則第十四A章，收購事項構成本公司之關連交易，須遵守報告、公告及獨立股東批准規定。

根據收購協議發行代價股份須待於股東特別大會上向獨立股東尋求特定授權後，方可進行。

獨立董事委員會及獨立財務顧問

由全部獨立非執行董事(即陳耀東先生、歐陽晴汝醫生、梁貴華先生及張晶先生)組成之獨立董事委員會已告成立，以就收購事項向獨立股東提供意見，本公司亦已委任一名獨立財務顧問，以就收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

一般資料及寄發通函

本公司將舉行股東特別大會，以供有權表決且根據上市規則毋須放棄表決權之獨立股東考慮並酌情通過普通決議案，從而批准(其中包括)收購事項及授出配發及發行代價股份之特定授權。

於股東特別大會上，有關收購事項之表決將以投票方式進行。於股東特別大會上，賣方(即君億投資有限公司)及其相關聯繫人須就批准收購協議及據此擬進行之交易之決議案放棄表決權。於本公告日期，賣方(即君億投資有限公司)持有1,886,662,752股股份，相當於本公司已發行股本約52.19%。除上文所述者外，就本公司所知，於本公告日期，概無其他股東於收購事項中擁有重大利益，因此，於股東特別大會上，概無其他股東須就批准收購協議及據此擬進行之交易之所提呈決議案放棄表決權。

本公司預期於二零一九年五月七日或之前向股東寄發一份通函，當中載有(其中包括)(i)收購事項之進一步詳情；(ii)獨立董事委員會就收購事項致獨立股東之函件；(iii)獨立財務顧問函件，當中載有其就收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供之推薦意見；(iv)該物業之估值報告；及(v)召開股東特別大會之通告。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	根據收購協議之條款及條件收購目標公司全部已發行股本及股東貸款之利益及權益
「收購協議」	指	買方、賣方及賣方擔保人就收購事項所訂立日期為二零一九年四月十一日之買賣協議

「轉讓事項」	指	由賣方以買方為受益人轉讓股東貸款之利益及權益，不附帶一切產權負擔，惟連同於收購協議日期已附帶、已累算或應累算之一切權利
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	銀行於香港一般開門營業之任何日子(星期六、星期日或公眾假期除外)
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「本公司」	指	新城市建設發展集團有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：456)
「完成」	指	根據收購協議之條款實際完成收購事項
「完成日期」	指	收購協議之先決條件達成(或獲豁免(視乎情況而定))後五(5)個營業日內之日期(或買方與賣方可能於完成前協定之其他日期)
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「同意」	指	任何特許、同意、批准、授權、准許、豁免、命令、寬免、資格、註冊、認證、權力或其他批准
「代價」	指	人民幣450,000,000元(相等於約525,701,000港元)，即根據收購協議相關條文所訂明或釐定之收購事項代價

「代價股份」	指	本公司將按發行價每股代價股份0.818港元向賣方(或賣方可能指示之指定人士)發行之642,666,179股股份
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事」	指	本公司董事
「東方嘉盛珠海」	指	東方嘉盛國際貿易(珠海)有限公司，一間於中國註冊成立之有限責任外商獨資企業，由永富香港直接擁有100%權益
「東方佳譽北京」	指	北京東方佳譽企業信息諮詢服務有限公司，一間於中國註冊成立之有限責任企業，由東方嘉盛珠海直接擁有100%權益
「股東特別大會」	指	本公司將召開之股東特別大會，藉以(其中包括)批准收購協議及據此擬進行之交易
「財務顧問」	指	中泰國際融資有限公司，就香港法例第571章證券及期貨條例而言，從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團
「Gold Channel集團 附屬公司」	指	目標公司之附屬公司，包括永富香港、東方嘉盛珠海、東方佳譽北京及長春寅泰(各自亦為一間Gold Channel集團附屬公司)
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「彌償契據」	指	賣方及賣方擔保人將以買方及目標公司為受益人簽立之彌償契據

「獨立董事委員會」	指	董事會轄下已告成立之獨立委員會，由全體獨立非執行董事陳耀東先生、歐陽晴汝醫生、梁貴華先生及張晶先生組成，以就收購事項向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」	指	力高企業融資有限公司，就香港法例第571章證券及期貨條例而言，從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團
「獨立股東」	指	賣方、其相關聯繫人及於收購協議、特定授權及據此擬進行之交易中擁有權益之所有其他股東以外之股東
「發行價」	指	將於完成時根據特定授權配發及發行之代價股份發行價每股0.818港元
「土地使用權出讓合同」	指	長春寅泰與長春市國土資源局於二零一一年五月二十七日就該物業訂立之國有建設用地使用權出讓合同
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「韓凱然先生」	指	韓軍然先生之兄弟
「中國」	指	中華人民共和國
「中國律師」	指	吉林省銘靖成律師事務所
「中國法律意見」	指	中國律師所出具日期為二零一九年二月十五日之中國法律意見，內容有關(其中包括)目標集團及土地發展項目

「承兌票據」	指	賣方於完成時以Regal Vantage Limited為受益人所妥為簽立本金額為人民幣450,000,000元、為期48個月、年利率為2厘之承兌票據，以根據賣方買賣協議清償其項下之代價
「該物業」	指	目標公司擁有之物業，位於中國吉林省長春市寬城區北人民大街東側、規劃路南側、九台路西側與慶豐路北側，總地盤面積為39,991平方米
「買方」	指	Very Best Investments Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，於本公告日期由本公司間接全資擁有
「資質證書」	指	由吉林省住房和城鄉建設廳不時發出之中國房地產開發企業資質證書
「認沽期權」	指	賣方根據收購協議向買方授出之認沽期權，據此買方應有權(但非義務)向賣方出售待售股份及股東貸款
「認沽期權通知」	指	買方將向賣方發出之書面通知，訂明買方行使認沽期權，並說明根據認沽期權完成買賣待售股份及股東貸款之日期、時間及地點
「Regal Vantage Limited」	指	Regal Vantage Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，於本公告日期由韓凱然先生直接全資擁有
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣

「待售股份」	指	目標公司股本中之一(1)股普通股，相當於目標公司全部股本權益，將由賣方根據收購協議向買方出售
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.004港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「股東貸款」	指	目標公司及Gold Channel集團附屬公司於完成時欠負賣方之所有到期股東貸款，為免息，須按要求償還，於本公告日期為數約46,000港元及人民幣176,506,000元(相等於約206,199,000港元)
「特定授權」	指	將於股東特別大會上向獨立股東尋求之特定授權，以配發、發行或以其他方式處置額外股份，從而應付於完成時配發及發行代價股份
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	Gold Channel Holdings Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「目標集團」	指	目標公司及各間Gold Channel集團附屬公司
「永富香港」	指	香港永富國際有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，由目標公司直接擁有100%權益
「賣方」	指	君億投資有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之控股股東，於本公告日期持有1,886,662,752股股份(相當於本公司已發行股本52.19%)，並由本公司主席兼執行董事韓軍然先生全資擁有

「賣方擔保人」	指	本公司主席兼執行董事韓軍然先生
「賣方買賣協議」	指	Regal Vantage Limited (作為賣方)、韓凱然先生 (作為Regal Vantage Limited之擔保人) 及君億投資有限公司 (作為買家) 於二零一九年四月十一日就買賣目標公司全部已發行股本及轉讓目標公司之股東貸款 (為數約46,000港元及人民幣176,506,000元 (相等於約206,199,000港元)) (須待收購協議完成後方可作實) 訂立之買賣協議
「該等保證」	指	賣方及賣方擔保人向買方所作出載於收購協議之聲明、保證及承諾
「長春寅泰」	指	長春市寅泰房地產開發有限公司，一間於中國註冊成立之有限責任企業，為目標公司之間接全資附屬公司 (或由東方佳譽北京直接擁有100%權益)
「平方米」	指	平方米
「%」	指	百分比

除非另有指明，否則本公告採用之匯率為1.00港元兌人民幣0.856元，僅供說明之用。

承董事會命
新城市建設發展集團有限公司
 主席
韓軍然

香港，二零一九年四月十二日

於本公告日期，董事會由(i)兩名執行董事韓軍然先生(主席)及羅敏先生；及(ii)四名獨立非執行董事陳耀東先生、歐陽晴汝醫生、梁貴華先生及張晶先生組成。

* 僅供識別