

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。



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)

須予披露交易 收購目標公司合共55%股權

茲提述本公司日期為二零一九年一月六日之公告。於本公告日期，本公司持有目標公司39.12%股權。於二零一九年四月三十日，本集團向目標公司提供擔保。

董事會謹此宣佈，於二零一九年五月二十二日，廣州暢陽(本公司擁有其70%股權)，珠海祺田及目標公司訂立補充股權轉讓協議，據此，(i)自補充股權轉讓協議起，珠海祺田向本集團授出有關本集團以行使價人民幣50,000,000元收購目標集團額外30.88%股權之選擇權將不再具有任何效力；及(ii)珠海祺田將出售而廣州暢陽將按代價購買目標公司之15.88%股權。股權轉讓協議之其他條款及條件應維持不變。

於收購事項完成後，本集團將持有目標公司合共55%股權，目標公司將成為本集團之附屬公司，且其財務業績將綜合計入本集團之綜合財務報表。

根據股權轉讓協議，過往收購事項將根據上市規則第14.22及14.23條與收購事項合併計算。由於有關收購事項之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)(與過往收購事項合併)超過5%但均低於25%，故根據上市規則，收購事項構成本公司之一項須予披露交易，因此須遵守上市規則第14章之申報及公告規定。

收購事項

茲提述本公司日期為二零一九年一月六日之公告。於本公告日期，本公司持有目標公司39.12%股權。

於二零一九年四月三十日，本集團向目標公司提供擔保，據此，本集團訂立(i)抵押協議，據此，本集團將抵押一幅位於河南省洛陽市伊濱區玉溪東街以東，白塔路以南，光武大道以南，規劃路以北之地塊；及(ii)質押協議，據此，本集團將抵押其於目標公司之39.12%股權(均以中國東莞銀行為受益人)，以作為目標公司就開發該地塊於東莞銀行之貸款人民幣299,000,000元之擔保之一部分。根據上市規則第14章，擔保並不構成本集團之須予公佈交易。此外，本公司執行董事、董事會主席兼控股股東韓軍然先生亦就目標公司之貸款以全資金方式向東莞銀行提供個人擔保。擔保文件須遵守中國法律。

董事會謹此宣佈，於二零一九年五月二十二日，廣州暢陽(本公司擁有其70%股權)，珠海祺田及目標公司訂立補充股權轉讓協議，據此，(i)自補充股權轉讓協議起，珠海祺田向本集團授出有關本集團以行使價人民幣50,000,000元收購目標集團額外30.88%股權之選擇權將不再具有任何效力；及(ii)珠海祺田將出售而廣州暢陽將按代價購買目標公司之15.88%股權。股權轉讓協議之其他條款及條件應維持不變。

於收購事項完成後，本集團將持有目標公司合共55%股權，目標公司將成為本集團之附屬公司，且其財務業績將綜合計入本集團之綜合財務報表。

補充股權轉讓協議

補充股權轉讓協議之主要條款概要載列如下：

日期

二零一九年五月二十二日

訂約方

- (I) 廣州暢陽；
- (II) 珠海祺田；及
- (III) 目標公司

據董事經作出所有合理查詢後所深知、盡悉及確信，於收購事項完成前，珠海祺田及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

補充股權轉讓協議受中國法律規管及規限。

交易性質及所收購資產

根據補充股權轉讓協議，(i)自補充股權轉讓協議起，珠海祺田向本集團授出有關本集團以行使價人民幣50,000,000元收購目標集團額外30.88%股權之選擇權將不再具有任何效力；及(ii)廣州暢陽將收購而珠海祺田將按代價出售目標公司之15.88%股權。目標公司擁有該地塊。

代價

根據補充股權轉讓協議之條款及條件，有關本集團收購目標公司15.88%所有權之代價總額人民幣476,400.00元將於完成登記程序後五個營業日內由本集團結付。

完成

於收購事項完成後，本集團將擁有目標公司之合共55%股權，而目標公司間接擁有該地塊。目標公司將成為本公司之間接非全資附屬公司，且其財務業績將綜合計入本集團之綜合財務報表。

代價之基準

代價乃由珠海祺田與廣州暢陽經公平磋商後達致，及經參考(a)目標公司之繳足股本；(b)本集團之擔保；及(c)下文「進行收購事項之理由及裨益」一段所載之其他因素後釐定。

鑒於上文所述，董事認為，代價屬公平合理。代價將以本集團內部資源撥資。

目標公司之財務資料

以下為目標公司截至二零一七年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日止財政年度之未經審核財務資料：

	截至十二月三十一日止財政年度	
	二零一七年 (概約) 人民幣	二零一八年 (概約) 人民幣
除稅前溢利(虧損)淨額	(139,295)	(121,226)
除稅後溢利(虧損)淨額	(139,604)	(121,226)
資產(負債)總額	122,454,000	137,809,000
資產(負債)淨額	(142,354,000)	(142,475,000)

目標公司於二零一九年三月三十一日之未經審核負債淨額約為人民幣142,493,000元(相當於約161,924,000港元)。

有關珠海祺田、目標公司及該地塊之資料

珠海祺田之主要業務活動為物業相關業務，包括於中國進行物業開發。

目標公司為一間根據中國法律註冊成立之有限責任公司。其主要從事物業開發業務及興建位於廣東省珠海市金灣區三灶鎮虹陽路西側，金島路南側及擁有國有土地使用證及建設用地規劃許可證之地塊，作商業、零售及酒店用途。

該地塊擁有若干未竣工物業及建於其上之舊樓宇，該樓宇已拆除及已向過往承租人支付搬遷賠償及租金賠償，且搬遷過程已完成。

進行收購事項之理由及裨益

根據股權轉讓協議(經補充股權轉讓協議修訂及補充)所載之條款及條件，珠海祺田及本集團擬透過目標公司共同重新開發該地塊。

本集團之主要業務包括於中國物業開發及物業投資。目標公司參與開發總佔地面積約為11,956.46平方米及容積率為5.09之地塊，作商業、零售及酒店用途。考慮到該地塊位於珠海(中國戰略位置粵港澳大灣區之城市之一及被視為具備優質發展潛力之地)之黃金地段，董事認為過往收購事項將為本集團提供機遇，以鞏固及增強本集團於粵港澳大灣區之黃金地段土地儲備。

預期重新開發該地塊將為本集團之物業開發業務帶來協同效應，從而擴大本集團之經營收入，符合本公司及其股東之整體利益。

董事認為，補充股權轉讓協議之條款為一般商業條款，屬公平合理及訂立補充股權轉讓協議符合本公司及股東之整體利益。

上市規則涵義

根據股權轉讓協議，過往收購事項將根據上市規則第14.22及14.23條與收購事項合併計算。由於有關收購事項之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)(與過往收購事項合併)超過5%但均低於25%，故根據上市規則，收購事項構成本公司之一項須予披露交易，因此須遵守上市規則第14章之申報及公告規定。

釋義

「收購事項」	指	廣東暢陽以代價收購目標公司之15.88%股權
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行於其正常營業時間內一般開門營業之日(不包括星期六)
「本公司」	指	新城市建設發展集團有限公司，一間根據開曼群島法例註冊成立之公司，其股份於聯交所上市

「完成」	指	根據補充股權轉讓協議完成收購事項
「代價」	指	根據補充股權轉讓協議，珠海祺田就買賣目標公司之15.88%股權應付本集團之代價人民幣476,400.00元
「建設用地規劃許可證2018-019號」	指	建設用地規劃許可證地字第(金灣)2018-019號
「建築工程許可證」	指	目標集團獲准獲得之建築工程許可證，其為廣州暢陽支付最後付款之一項先決條件
「董事」	指	本公司董事
「股權轉讓協議」	指	珠海祺田、廣東暢陽及目標公司就收購目標公司之39.12%股權而訂立之日期為二零一八年十二月三十日之股權轉讓協議
「廣東暢陽」	指	廣東暢陽投資股份有限公司，一間根據中國法律註冊成立之有限公司，本公司間接擁有其70%股權
「擔保」	指	(i)抵押協議，據此，本集團將抵押一幅位於河南省洛陽市伊濱區玉溪東街以東，白塔路以南，光武大道以南，規劃路以北之地塊；及(ii)質押協議，據此，本集團將抵押其於目標公司之39.12%股權(均以中國東莞銀行為受益人)以作為目標公司就開發該地塊於東莞銀行之貸款人民幣299,000,000元之擔保之一部分

「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「獨立第三方」	指	並非本公司之關連人士(定義見上市規則)且連同其最終實益擁有人均獨立於本公司及本公司關連人士(定義見上市規則)之各方
「該地塊」	指	一幅位於廣東省珠海市金灣區三灶鎮虹陽路西側，金島路南側之地塊，根據國有土地使用證，總佔地面積約為11,956.46平方米
「土地使用權」	指	該地塊之土地使用權
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「過往收購事項」	指	廣東暢陽根據股權轉讓協議收購目標公司之39.12%股權
「擔保文件」	指	(i)本集團訂立之日期為二零一九年四月三十日之抵押協議，據此，本集團抵押一幅位於河南省洛陽市伊濱區玉溪東街以東，白塔路以南，光武大道以南，規劃路以北之地塊；及(ii)日期為二零一九年四月三十日之質押協議，據此，本集團抵押其於目標公司之39.12%股權；及(iii)韓軍然先生作出之日期為二零一九年四月三十日之個人擔保，均以中國東莞銀行為受益人，以擔保目標公司就開發該地塊於東莞銀行之貸款人民幣299,000,000元
「第0021636號國有土地使用證」	指	粵(2018)珠海市不動產第0021636號國有土地使用證

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「補充股權轉讓協議」	指	珠海祺田、廣東暢陽及目標公司就收購事項而訂立之日期為二零一九年五月二十二日之協議，修訂及補充股權轉讓協議
「目標公司」	指	珠海市騰順實業有限公司，一間根據中國法律註冊成立之有限公司及於補充股權轉讓協議日期，由珠海祺田全資擁有
「珠海祺田」	指	珠海市祺田實業有限公司，一間根據中國法律註冊成立之有限公司及為一名獨立第三方
「香港」	指	中國香港特別行政區
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「平方米」	指	平方米
「%」	指	百分比

已採用1.00港元兌換人民幣0.88元之匯率，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，二零一九年五月二十九日

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)及五名獨立非執行董事陳耀東先生、鄭清先生、歐陽晴汝醫生、梁貴華先生及張晶先生組成。