

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，概不對因本公告全部或任
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。



MACROLINK CAPITAL HOLDINGS LIMITED

新華聯資本有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：758)

- (1)主要及關連交易**
有關收購目標公司之全部股權；
(2)於收購事項完成後
可能進行的關連交易 —
目標公司提供財務資助；及
(3)於收購事項完成後
可能進行的持續關連交易

(I) 收購事項

董事會欣然宣佈，於二零二一年三月五日（交易時間結束後），本公司與賣方訂立買賣協議，據此，本公司有條件同意購買，而賣方有條件同意出售銷售股份（即目標公司之全部股權，不附帶任何產權負擔），總代價為186,000,000港元。

目標公司主要從事物業租賃以及物業管理運營，並擁有位於中國北京通州區及朝陽區之目標物業組合。

完成後，目標公司將成為本公司之直接全資附屬公司，而目標公司之財務業績將綜合計入本集團之財務報表。

(II) 目標公司提供財務資助

於本公告日期，目標公司已向新華聯礦業有限公司及新華聯控股有限公司提供財務資助。預計該等財務資助將於完成後繼續存在。

於二零一九年三月八日，目標公司(作為抵押提供者)與貸款人1(作為承按人)訂立物業按揭協議1，據此，目標公司同意提供按揭物業作為抵押，以擔保新華聯礦業有限公司根據貸款協議1應付貸款人1之債項(包括本金人民幣600,000,000元(相當於約720,000,000港元)、任何應計利息、罰息、損害賠償以及強制執行物業按揭協議1項下之權利及押記時之任何成本及開支)而最高擔保額為人民幣600,000,000元。

於二零一九年十二月二十四日，目標公司(作為抵押提供者)與貸款人2(作為承按人)訂立物業按揭協議2，據此，目標公司同意提供按揭物業作為抵押，以擔保新華聯控股有限公司根據貸款協議2應付貸款人2之債項(包括本金人民幣96,000,000元(相當於約115,200,000港元)、任何應計利息、罰息、損害賠償以及強制執行物業按揭協議2項下之權利及押記時之任何成本及開支)而最高擔保額為人民幣96,000,000元。

於二零二一年三月五日，目標公司與新華聯控股有限公司訂立物業按揭協助協議，據此，目標公司同意提供物業按揭，而新華聯控股有限公司同意為其本身及新華聯礦業有限公司就物業按揭向目標公司支付物業按揭協助費。

(III) 可能進行的持續關連交易

於二零二一年三月五日，目標公司已與新華聯控股有限公司訂立物業管理協議，據此，新華聯控股有限公司已授權目標公司對受託管理物業進行租賃及物業管理。因此，於完成後，根據上市規則，物業管理協議及其項下擬進行之交易將構成本公司之持續關連交易。

上市規則的涵義

(I) 收購事項

於本公告日期，新華聯集團有限公司直接於本公司已發行股本約72.14%中擁有權益，而賣方為新華聯集團有限公司之全資附屬公司，故賣方為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，收購事項構成本公司之關連交易。

由於收購事項之一個或多個適用百分比率(定義見上市規則)高於25%，但所有百分比率均低於100%，故根據上市規則第14章，收購事項亦構成本公司之一項主要交易。

基於上述情況，收購事項須遵守上市規則之申報、公告、通函及獨立股東批准之規定。

(II) 目標公司提供財務資助

於本公告日期，傅軍直接及間接透過其受控法團被視為合共於本公司已發行股本約72.51%中擁有權益，並為本公司之最終控股股東，故傅軍為本公司之關連人士。

於本公告日期，新華聯礦業有限公司由新華聯控股有限公司及新華聯資源開發投資有限公司分別擁有80%及20%。新華聯控股有限公司由長石投資有限公司擁有約93.4%，而長石投資有限公司則由傅軍擁有約59.76%。新華聯資源開發投資有限公司由新華聯控股有限公司間接全資擁有，而新華聯控股有限公司則由傅軍擁有約2.83%。因此，新華聯礦業有限公司為傅軍之聯繫人，故新華聯礦業有限公司為本公司之關連人士。

於本公告日期，新華聯控股有限公司為本公司最終控股股東傅軍之聯繫人，因此新華聯控股有限公司為本公司之關連人士。

完成後，目標公司將成為本公司之附屬公司。因此，根據上市規則第14A章，預期於完成後存續之物業按揭及物業按揭協助協議將於完成後構成本公司之關連交易。

由於物業按揭及物業按揭協助協議之一個或多個適用百分比率（定義見上市規則）高於5%，而均超過10,000,000港元，故根據上市規則第14A章，物業按揭及物業按揭協助協議遵守申報、公告、通函及獨立股東批准之規定。

(III) 可能進行的持續關連交易

由於物業管理協議及其項下擬進行之交易之建議年度上限之一個或多個適用百分比率（盈利比率除外）（定義見上市規則）高於5%而全部超過10,000,000港元，故預期於完成後存續之物業管理協議項下擬進行之交易將於完成後構成本公司之持續關連交易，並根據上市規則第14A章，須遵守申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准之規定。

一般資料

本公司已成立由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會，以就買賣協議、該等物業按揭協議、物業按揭協助協議、物業管理協議及其項下擬進行之交易之條款是否公平合理、是否按一般商務條款或更佳條款訂立，以及是否符合本公司及獨立股東之整體利益向獨立股東提供意見。本公司將委任獨立財務顧問就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

本公司將召開及舉行股東特別大會，以讓獨立股東考慮及酌情批准（其中包括）買賣協議、收購事項、該等物業按揭協議、物業按揭協助協議、物業管理協議及其項下擬進行之交易。

由於本公司需要額外時間編製將載入本通函的資料，載有(其中包括)(i)收購事項、物業按揭及物業按揭協助協議以及物業管理協議項下擬進行之交易之進一步資料；(ii)有關收購事項、物業按揭及物業按揭協助協議以及物業管理協議項下擬進行之交易之獨立董事委員會函件；(iii)獨立財務顧問就收購事項、物業按揭及物業按揭協助協議以及物業管理協議項下擬進行之交易致獨立董事委員會之函件；(iv)目標公司之會計師報告及物業估值報告；(v)經擴大集團之未經審核備考財務資料；及(vi)上市規則規定之其他資料連同股東特別大會通告及代表委任表格將於二零二一年四月十六日(即本公告刊發超過15個營業日後)或之前寄發予股東。

警告

收購事項須待本公告「先決條件」一段所載之買賣協議先決條件達成及／或獲豁免(視情況而定)後，方可完成。

收購事項可能會或可能不會進行。本公司股東及潛在投資者於買賣或考慮買賣股份或本公司其他證券(如有)時務必審慎行事。

(I) 收購事項

董事會欣然宣佈，於二零二一年三月五日(交易時間結束後)，本公司與賣方訂立買賣協議，據此，本公司有條件同意購買，而賣方有條件同意出售銷售股份(即目標公司全部已發行股本，不附帶任何產權負擔)，總代價為186,000,000港元。

目標公司主要從事物業租賃以及物業管理運營，並擁有位於中國北京通州區及朝陽區之目標物業組合。

買賣協議

買賣協議之主要條款載列如下：

日期：二零二一年三月五日

訂約方：(i) 本公司(作為買方)；及
(ii) 賣方(作為賣方)。

有關買賣協議訂約方之進一步資料載於下文「有關買賣協議訂約方之資料」一段。

收購事項之主題事項

在買賣協議之條款及條件之規限下，本公司有條件同意購買，而賣方有條件同意出售銷售股份（即目標公司之全部股權，不附帶任何產權負擔）。

於完成後，目標公司將成為本公司之直接全資附屬公司，而目標公司之財務業績將綜合計入本集團之財務報表。

代價及付款條款

買賣銷售股份之總代價將為186,000,000港元，須由本公司按下列方式向賣方支付：

- (i) 於簽訂買賣協議當日支付50,000,000港元作為按金（「**按金**」）。
- (ii) 於完成時支付33,000,000港元作為代價之首期款項（「**首期款項**」）；及
- (iii) 103,000,000港元於本公司與賣方在按揭解除日期後以書面方式相互協定之日期支付（「**第二期款項**」）。

代價將由本公司以現金向賣方支付，並擬以本公司之內部資源及外部融資撥付。

代價之基準

按金及首期款項乃買賣協議訂約方按公平原則商定，當中已考慮(其中包括)(a)本公司將收購之目標公司所擁有之目標物業組合之質素及規模；(b)中國北京通州區及朝陽區之房地產業務之業務發展及未來前景；(c)收購事項對本集團之策略意義及協同效益；(d)目標公司股東應佔目標公司於二零二零年十二月三十一日之未經審核資產淨值約人民幣154,942,000元(相當於約185,930,000港元)；及(e)下文「進行收購事項之理由及裨益」一節所載之因素。

第二期款項乃買賣協議訂約方按公平原則商定，當中已考慮(其中包括)根據目標公司於二零二零年十二月三十一日之未經審核財務報表按揭物業之公平市值約為103,000,000港元。

經考慮上述因素後，董事(不包括傅軍、陳躍及劉靜，彼等於收購事項中擁有重大利害關係及已對批准買賣協議及其項下擬進行之交易之董事會決議案放棄投票，亦不包括獨立非執行董事，彼等將於考慮獨立財務顧問之意見後發表看法)認為，代價屬公平合理及按一般商務條款或更佳條款訂立，而訂立買賣協議符合本公司及股東之整體利益。

先決條件

完成須待下列先決條件於最後完成日期或之前達成或獲豁免(視情況而定)後，方可作實。

- (i) 賣方已從相關政府或監管機構及任何其他第三方取得收購事項所需之一切必要同意、批准及通知；
- (ii) 目標公司已從其內部決策機關取得收購事項及簽立買賣協議及當中提述之所有相關文件所需之所有批准，而目標公司之股東已通過有關修訂目標公司組織章程細則之決議案(所有該等文件之形式及內容須符合適用法律)；
- (iii) 賣方已從其內部決策機關取得收購事項及簽立買賣協議及當中提述之所有相關文件所需之所有批准(所有該等文件之形式及內容須符合適用法律)；
- (iv) 本公司已從其內部決策機關取得收購事項及簽立買賣協議及當中提述之所有相關文件所需之所有批准(所有該等文件之形式及內容須符合適用法律)；
- (v) 賣方根據買賣協議及根據買賣協議須提交之任何其他文件所提供之陳述、保證及承諾，於完成日期及自買賣協議日期至完成日期(包括完成日期)止之整段期間內的所有時間，在所有重大方面仍屬真實、準確及完整；
- (vi) 直至完成日期及於完成日期，並無任何事件可能對目標公司構成重大不利影響；

- (vii) 並無任何因賣方本身之過失而產生之法律程序、合約、協議或其他安排可能導致買賣協議項下擬進行之交易被禁止、限制或以其他方式受到完全或重大之阻礙，或任何其他第三方可就買賣協議項下擬進行之交易提出反對、申索或尋求任何種類之補救，或任何其他第三方可能會對買賣協議項下擬進行之交易施加限制或條件或以其他方式進行干預，以及並無任何法律或法規、法院裁決或判決、仲裁裁決、政策或任何政府命令禁止或限制買賣協議的任何一方進行買賣協議項下擬進行的任何交易；
- (viii) 賣方已就買賣協議及其項下擬進行之交易取得貸款人1之書面批准（以本公司信納之形式及內容）；且該等批准於完成時或之前仍具法律效力，且並無被撤銷；
- (ix) 股東或獨立股東（如適用）於股東特別大會上通過決議案，以批准(1)買賣協議及其項下擬進行之交易；(2)物業按揭、物業按揭協助協議及其項下擬進行之交易；及(3)物業管理協議及其項下擬進行之交易；
- (x) 倘聯交所於最後完成日期或之前，對根據上市規則就買賣協議項下擬進行之交易而已發佈及將予發佈之任何公告及／或通函有任何口頭及／或書面意見，本公司已就此作出相應回應及／或修訂，而聯交所已表示其於最後完成日期或之前對上述披露並無進一步之口頭及／或書面意見；
- (xi) 聯交所並無識別或質疑收購事項為上市規則第14.06B條所指之反收購及／或新上市；或倘聯交所根據上市規則第14.06B條就反收購提出任何口頭及／或書面意見，本公司已提交聯交所信納之回應及／或資料，而聯交所將不會視收購事項為上市規則第14.06B條所界定之反收購及本公司將不會被視為新上市申請人，而本公司已完全符合聯交所就收購事項向本公司施加之任何條件（如有）；及就收購事項而言，聯交所並無根據上市規則第14.06B條就反收購對本公司提出任何待決意見或判決；及

(xii) 本公司信納對目標公司之法律、財務及商業盡職調查結果。

本公司可按其絕對酌情權，隨時向賣方發出書面通知，豁免上列條件(i)至(iii)、(v)至(viii)及(xii)。賣方可按其絕對酌情權，隨時以書面通知本公司，豁免上列條件(iv)。賣方及本公司均不得豁免上列條件(ix)至(xi)。

倘上文載列之任何先決條件於最後完成日期或之前並未根據買賣協議之條款達成(或獲豁免(如適用))，賣方須向本公司悉數退回按金，而買賣協議將告失效及不再具有任何效力，惟若干存續條款(包括但不限於保密條款)及就任何先前違反買賣協議而產生之任何申索除外。

完成

完成將於上文「先決條件」一段所載所有先決條件獲達成(或獲豁免(如適用))當日後第五(5)個營業日，或買賣協議訂約方可能相互以書面協定之其他日期作實。

於完成後，目標公司將成為本公司之直接全資附屬公司，而目標公司之財務業績將綜合計入本集團之財務報表。

誠如前持續關連交易公告所披露，於完成後，物業運營管理合同及各訂約方根據物業運營管理合同的所有責任和義務將立即及自動終止。

解除按揭物業之按揭及支付第二期款項

自目標公司收到按揭解除確認之日起50個工作日內，賣方與目標公司應適時採取有效行動，完成就正式解除及免除有關目標公司按揭物業之按揭的手續，並就上述按揭之解除及免除向中國之適用法律及監管部門完成相關解除登記或備案，使目標公司之按揭物業不存在任何形式之按揭或其他產權負擔。

倘若目標公司在按揭解除限期前未收到按揭解除確認及完成上述解除及免除按揭之登記及程序以使目標公司之按揭物業不存在任何形式之按揭或其他產權負擔，本公司無需支付第二期款項，同時，本公司與賣方可書面協定延長按揭解除限期至最多一年。倘若本公司與賣方未能就延長按揭解除限期達成書面協定，或在延長之按揭解除限期前未收到並完成按揭解除確認及上述解除及免除按揭之登記及程序以使目標公司之按揭物業不存在任何形式之按揭或其他產權負擔，則本公司無須支付第二期款項而本公司必須在法律及實務上允許之情況，將按揭物業無償轉讓予賣方或其他指定人士。

(II) 目標公司提供財務資助

於本公告日期，目標公司已向新華聯礦業有限公司及新華聯控股有限公司提供財務資助。預計該等財務資助將於完成後繼續存在。

(1) 物業按揭1

於二零一九年三月八日，目標公司（作為抵押提供人）與貸款人1（作為承按人）訂立物業按揭協議1，據此，目標公司同意提供按揭物業作為抵押，以擔保新華聯礦業有限公司根據貸款協議1應付貸款人1之債項（包括本金人民幣600,000,000元（相當於約720,000,000港元）、任何應計利息、罰息、損害賠償以及強制執行物業按揭協議1項下之權利及押記時之任何成本及開支）而最高擔保額為人民幣600,000,000元。

物業按揭協議1

除按揭之資產部分外，每份物業按揭協議1之條款及條件大致相同。物業按揭協議1之主要條款載列如下：

日期： 二零一九年三月八日

訂約方： (i) 目標公司，作為按揭人；

(ii) 貸款人1，作為承按人。

按揭資產

按揭物業包括目標物業II至目標物業VI，詳情載於「目標公司及目標物業組合之資料」一段。

已獲抵押之金額

新華聯礦業有限公司根據貸款協議1應付貸款人1之所有債項，包括但不限於本金人民幣600,000,000元（相當於約720,000,000港元）、任何應計利息、罰息、損害賠償以及強制執行物業按揭協議1項下之權利及押記時之任何成本及開支，均由按揭物業作抵押。

每份物業按揭協議1項下之最高獲抵押金額不得超過人民幣600,000,000元（相當於約720,000,000港元）。

物業按揭期限

物業按揭協議1項下之物業按揭與貸款協議1項下獲抵押之主要責任具有同等待遇，並在貸款協議1項下之主要責任消滅時消滅。

其他主要條款

按揭物業在主管登記機關辦理按揭登記手續之期間自二零一九年三月十四日起至二零二三年三月十四日止。

(2) 物業按揭2

於二零一九年十二月二十四日，目標公司（作為抵押提供人）與貸款人2（作為承按人）訂立物業按揭協議2，據此，目標公司同意提供按揭物業作為抵押，以擔保新華聯控股有限公司根據貸款協議2應付貸款人2之債項（包括本金人民幣96,000,000元（相當於約115,200,000港元）、任何應計利息、罰息、損害賠償以及強制執行物業按揭協議2項下之權利及押記時之任何成本及開支）而最高擔保額為人民幣96,000,000元。

物業按揭協議2

除按揭之資產部分外，每份物業按揭協議2之條款及條件大致相同。物業按揭協議2之主要條款載列如下：

日期： 二零一九年十二月二十四日

訂約方：

- (i) 目標公司，作為按揭人；
- (ii) 貸款人2，作為承按人。

按揭資產

按揭物業包括目標物業II至目標物業VI，詳情載於「目標公司及目標物業組合之資料」一段。

已獲抵押之金額

新華聯控股有限公司根據貸款協議2應付貸款人2之所有債項，包括但不限於本金人民幣96,000,000元（相當於約115,200,000港元）、任何應計利息、罰息、損害賠償以及強制執行物業按揭協議2項下之權利及押記時之任何成本及開支，均由按揭物業作抵押。

物業按揭協議2項下之獲抵押金額不得超過人民幣96,000,000元（相當於約115,200,000港元）。

物業按揭期限

物業按揭協議2項下之物業按揭與貸款協議2項下獲抵押之主要責任具有同等待遇，並在貸款協議2項下之主要責任消滅時消滅。

(3) 物業按揭協助協議

於二零二一年三月五日，目標公司與新華聯控股有限公司訂立物業按揭協助協議，據此，目標公司同意提供物業按揭，而新華聯控股有限公司同意為其本身及新華聯礦業有限公司向目標公司支付物業按揭協助費。

物業按揭協助協議之主要條款如下：

日期： 二零二一年三月五日

訂約方： (1) 新華聯控股有限公司；及

(2) 目標公司

物業按揭協助期

目標公司為新華聯礦業有限公司及新華聯控股有限公司之按揭物業提供擔保，以為相關貸款協議項下之所有債項提供擔保之有效期，將於相關貸款協議項下之獲抵押債項悉數清償及解除以及有關按揭物業之按揭根據相關法律法規完全解除及免除後終止（「**物業按揭協助期**」）。當目標公司從中國有關按揭登記部門取得解除或免除有關按揭物業之按揭之書面文件之日，物業按揭協助協議及其下之所有責任及義務將立即自動終止。

物業按揭協助費

作為一般原則，物業按揭協助費由新華聯控股有限公司與目標公司在公正、公平及公開之原則下按一般商務條款釐定，並根據目標公司於二零二零年十二月三十一日之未經審核管理賬目釐定目標公司按揭物業之價值。

在物業按揭協助期內，新華聯控股有限公司須就目標公司提供之物業按揭每年向目標公司支付根據目標公司於二零二零年十二月三十一日之未經審核管理賬目計算之目標公司按揭物業價值（即103,000,000港元）之0.5%（為數515,000港元）作為物業按揭協助費（「**物業按揭協助費**」）。每年之物業按揭協助費須於翌年三月三十一日前結算及支付。

物業按揭協助費將於二零二一年一月一日起計算。新華聯控股有限公司與目標公司同意按全年基準收取二零二一年之全部物業按揭協助費。

物業按揭協助協議將於物業按揭協助協議及其項下擬進行之交易以及收購事項獲本公司獨立股東於股東特別大會上批准當日生效。

(III) 可能進行的持續關連交易

目標公司一直就受託管理物業不時提供物業租賃及物業管理運營服務而目標公司將於完成後繼續向新華聯控股有限公司提供該等服務。於二零二一年三月五日，目標公司已與新華聯控股有限公司訂立物業管理協議，據此，新華聯控股有限公司已授權目標公司對受託管理物業進行租賃及物業管理。因此，於完成後，根據上市規則，物業管理協議及其項下擬進行之交易將構成本公司之持續關連交易。

物業管理協議

物業管理協議之主要條款如下：

日期：二零二一年三月五日

訂約方：

- (1) 新華聯控股有限公司(作為委任人)；及
- (2) 目標公司(作為獲委任人)

標的物業：七項受託管理物業如下：

- (i) 中國北京市通州怡樂園一區47號樓的新華聯家園南區會所，建築面積約為6,646.07平方米；
- (ii) 中國北京市通州區運河西大街30號38號樓東側的幼兒園，建築面積約為3,194.53平方米；
- (iii) 中國北京市通州區楊莊南里37號樓的新華聯家園北區幼兒園，建築面積約為1,879.45平方米；

- (iv) 中國北京市通州區水仙西路81、83、85、87、89、91、93、95號，建築面積約為1,567.54平方米，作商業用途；
- (v) 中國北京市通州區通朝大街203號1-2層的商店，建築面積約為3,748.16平方米；
- (vi) 中國北京市朝陽區紅軍營東路8號甲2號樓1至3層全部的青年城會所，建築面積約為3,905.76平方米；及
- (vii) 中國北京市通州區五里店西路6號幼兒園，建築面積約為1,872.04平方米。

服務範圍：

新華聯控股有限公司已排他地委託目標公司對受託管理物業進行租賃及日常管理，並授權目標公司全權行使受託管理物業之租賃及管理權，詳情如下：

- (i) 受託管理物業之租賃及租金收取（包括以本身之名義向租戶出租受託管理物業，並有權收取租金及按金）；
- (ii) 受託管理物業之日常物業管理；
- (iii) 保養及管理受託管理物業之相關設施及設備；及

(iv) 根據相關法律法規規定，業主需要管理之其他事項。

委託管理期及租金收取：委託管理期為三年，自二零二一年一月一日起至二零二三年十二月三十一日止（「**委託管理期**」），將收取之收管理服務費自二零二一年一月一日起計算。訂約方同意按全年基準收取二零二一年度之全部管理服務費。

在委託管理期內，目標公司享有上述管理權。

委託管理期按規定屆滿後，協議雙方可協商訂立補充協議以延長委託管理期；如雙方在協議屆滿時或之前並無訂約經重續合約，物業管理協議將自動終止。

受託管理物業之租賃：新華聯控股有限公司同意在委託管理期內，目標公司將以本身之名義出租受託管理物業，並有權代表新華聯控股有限公司向受託管理物業之各租戶收取租金。

新華聯控股有限公司與目標公司同意並確認，實際向受託管理物業租戶收取之租金，將作為目標公司在相應期間委託管理受託管理物業之管理服務費，即目標公司實際收取之租金歸目標公司所有，而除了目標公司已實際收取之租金外，新華聯控股有限公司不會向目標公司支付額外管理服務費。

預期目標公司將不時及按需要與有關租戶就受託管理物業訂立個別租賃協議，當中將列明相關物業、租金費用及租期等具體條款及條件。

受託管理物業之管理： 在委託管理期內，目標公司將對受託管理物業進行引進租賃及日常管理，包括但不限於對物業及配套設施進行維護、保養、維修，令受託管理物業得以保值增值，為物業營造安全整潔、美觀大方、舒適便捷之軟環境。

來自受託管理物業之過往交易金額

於截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止三個年度來自就受託管理物業提供物業租賃及物業管理運營服務之過往交易總額(由目標公司收取)如下：

	截至 二零一八年 十二月 三十一日 止年度	截至 二零一九年 十二月 三十一日 止年度	截至 二零二零年 十二月 三十一日 止年度
金額(人民幣)	4,908,000	13,545,000	13,000,000
金額(相當於港元)	5,890,000	16,254,000	15,600,000

物業管理協議之建議年度上限

本公司估計，截至二零二三年十二月三十一日止未來三個年度，根據物業管理協議提供物業租賃及管理服務之應收管理服務費之建議年度上限如下：

	截至 二零二一年 十二月 三十一日 止年度	截至 二零二二年 十二月 三十一日 止年度	截至 二零二三年 十二月 三十一日 止年度
金額(人民幣)	15,000,000	17,000,000	18,000,000
金額(相當於港元)	18,000,000	20,400,000	21,600,000

釐定建議年度上限之基準

就提供物業租賃及管理服務而應收之管理服務費之建議年度上限已參考以下因素而釐定，有關因素包括：(i)物業管理協議所載之條款及條件；(ii)來自就受託管理物業提供物業租賃及物業管理運營服務的過往租賃情況及過往交易總額；(iii)需要提供物業運營管理服務的服務類型、內容及標準；(iv)預期整體通貨膨脹及於中國內地提供物業運營管理服務的經營成本(包括勞工成本及行政費用等)之預期增加；(v)參考使用情況的物業租賃及物業運營管理服務之預期需求及受託管理物業之總建築面積；及(vi)市場中就相同或類似類型物業提供物業運營管理之當前市場收費。

目標公司及目標物業組合之資料

目標公司為一間於中國成立之有限責任公司。目標公司主要從事物業租賃以及物業管理運營，並擁有位於中國北京通州區及朝陽區之目標物業組合。

目標公司擁有擁有權權益之目標物業組合主要包括位於中國北京通州區及朝陽區之商業物業及幼兒園。

目標物業組合

下文載列目標物業組合之主要詳情：

目標物業I	位於中國北京市朝陽區八里莊南里28號1層01層幼兒園，建築面積約為1,308.32平方米
目標物業II	位於中國北京市通州區潞通大街195號1至2層03，建築面積約為216.12平方米，作商業用途
目標物業III	位於中國北京市通州區水仙路81、83、85、87、89、91、93、95號1至2層93，建築面積約為154.84平方米，作濕貨市場用途
目標物業IV	位於中國北京市通州區潞通大街188號1至2層04，建築面積約為161.41平方米，作商業用途
目標物業V	位於中國北京市通州區潞通大街191號1至3層01，建築面積約為3,880.31平方米，作商業用途
目標物業VI	位於中國北京市通州區潞通大街192號1至2層02，建築面積約為188平方米，作商業用途

除上述目標物業I外，目標物業組合中之每項目標物業均須根據該等物業按揭協議之條款及條件受限於物業按揭。

目標公司之財務資料

根據目標公司截至二零一九年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日止兩個財政年度各年之未經審核管理賬目，目標公司之未經審核收入及淨利潤(稅前及稅後)如下：

	截至 二零二零年 十二月 三十一日 止年度 人民幣千元 (未經審核)	截至 二零一九年 十二月 三十一日 止年度 人民幣千元 (未經審核)
收入	9,983	10,732
稅前淨利潤／(虧損)	(26,273)	5,779
稅後淨利潤／(虧損)	(26,723)	4,262

於二零二零年十二月三十一日，目標公司之未經審核資產總值及資產淨值分別約為人民幣165,498,000元及人民幣154,942,000元(分別相當於約198,598,000港元及185,930,000港元)。

有關買賣協議訂約方之資料

有關本集團之資料

本公司為一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市。本集團主要從事物業投資及發展、證券投資、製造及銷售建築材料、煤炭開採及精礦貿易。

有關賣方之資料

於本公告日期，賣方為一間於香港註冊成立之有限公司，為新華聯集團有限公司(即本公司之控股股東)之直接全資附屬公司，因此賣方為本公司之關連人士。賣方主要從事投資控股。其最終實益控股方為傅軍先生，彼為本公司執行董事、主席兼最終控股股東。

進行收購事項之理由及裨益

董事認為，基於以下原因，收購事項符合本公司及股東之整體利益。

1. 擴大物業發展及投資分部之核心業務

本集團之核心業務包括但不限於物業發展、管理及投資分部，其中本集團主要在北京從事物業租賃業務。

於本公告日期，本公司已完成對本集團業務活動、經營及財務狀況之檢討，以制定本集團未來發展之業務計劃及策略。參考過去五個財政年度之本公司年報，與精礦貿易等本公司其他核心業務分部相比，物業租賃之租金收入一直為本集團帶來較穩定之收入、利潤及盈利。

董事認為，進一步擴展其現有可產生穩定經常性收入之主要分部（如物業發展及投資分部），對本集團之業務增長具有重要之戰略意義。收購事項是一項戰略擴張，可推動本集團未來數年之業務增長。

2. 大幅增加本集團之土地儲備，並通過一次交易進入中國具有高投資價值及增長潛力之快速發展地區。

目標物業組合位於中國北京市通州區及朝陽區。根據中國國務院於二零一七年底頒佈及批准之《北京城市總體規劃（2016年至2035年）》，通州區將定位為北京城市副中心，具備行政辦公、商務服務及文化旅遊三大主導功能區。在優越天然環境、完善商業基礎設施、利好政府政策以及毗鄰北京市中心、與天津市及河北省接壤之天然區位優勢之推動下，北京市政府及一流之教育、醫療、商業等設施紛紛遷入通州區及／或在區內開業。

鑑於上文所述，董事認為，通州區及朝陽區之物業市場前景應可看俏，因此，收購事項為本集團提供黃金機會，以優質土地資產增加及補充土地儲備，並通過進軍具有高投資價值及增長潛力之快速發展地區，擴大其盈利基礎。

經考慮(i)收購事項與本集團擴張其目前於中國之物業發展及投資的核心業務之業務策略一致；(ii)通州區物業市場之前景應可看俏，因此目標物業組合可讓本集團於未來享有潛在資本收益，董事（不包括傅軍、陳躍及劉靜，彼等於收購事項中擁有重大利害關係及已對批准買賣協議及其項下擬進行之交易之董事會決議案放棄投票，亦不包括獨立非執行董事，彼等將於考慮獨立財務顧問之意見後發表看法）認為，買賣協議及收購事項之條款及條件屬公平合理，並按一般商務條款或更佳條款訂立，而訂立買賣協議符合本公司及股東之整體利益。

貸款協議、物業按揭協議及物業管理協議之訂約方的資料

貸款人1的資料

貸款人1是一間中國持牌商業銀行分行。據董事經作出一切合理查詢後深知、全悉及確信，貸款人1及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

貸款人2的資料

貸款人2是一間中國持牌商業銀行分行。據董事經作出一切合理查詢後深知、全悉及確信，貸款人2及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

新華聯礦業有限公司的資料

新華聯礦業有限公司是一間於中國成立之有限責任公司，是本公司最終控股股東傅軍之聯繫人，故新華聯礦業有限公司為本公司之關連人士。新華聯礦業有限公司主要從事採礦技術諮詢及技術服務、礦產品技術開發、礦產品金屬材料及機電設備批發、煤炭銷售、工程招投標及施工、進出口等業務。

新華聯控股有限公司的資料

新華聯控股有限公司是一間於中國成立之有限責任公司，本公司最終控股股東傅軍之聯繫人，故其於本公告日期為本公司之關連人士。新華聯控股有限公司主要從事投資控股。

進行物業按揭之理由及裨益

就以物業按揭形式提供之財務資助而言，董事認為，目標公司提供財務資助可讓本公司根據物業按揭協助協議的條款自收取物業按揭協助費中獲得額外及穩定的收入及現金流量。

經考慮上述因素，董事（不包括於物業按揭中擁有重大利害關係及已就批准物業按揭協助協議及其項下擬進行之交易之董事會決議案放棄投票之傅軍、張建、張必書及劉靜，以及將在考慮獨立財務顧問意見後表達看法之獨立非執行董事）認為，該等物業按揭協議、物業按揭協助協議及其項下擬進行之交易乃於本集團日常及一般業務過程中按一般商務條款訂立，其條款屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

可能進行的持續關連交易之理由及裨益

訂立物業管理協議將擴大本集團之收入來源，從而為本集團帶來穩定收入及實現更多效益。物業管理協議之條款已由各訂約方公平磋商後釐定。

經考慮上述因素，董事（不包括於物業管理協議中擁有重大利害關係及已就批准物業管理協議之董事會決議案放棄投票之傅軍、張建、張必書及劉靜，以及將在考慮獨立財務顧問意見後表達看法之獨立非執行董事）認為，物業管理協議及其項下擬進行之交易乃於本集團日常及一般業務過程中按一般商務條款訂立，其條款屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

上市規則的涵義

(I) 收購事項

於本公告日期，新華聯集團有限公司直接於本公司已發行股本約72.14%中擁有權益，而賣方為新華聯集團有限公司之全資附屬公司，故賣方為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，收購事項構成本公司之關連交易。

由於收購事項之一個或多個適用百分比率(定義見上市規則)高於25%，但所有百分比率均低於100%，故根據上市規則第14章，收購事項亦構成本公司之一項主要交易。

基於上述情況，收購事項須遵守上市規則之申報、公告、通函及獨立股東批准之規定。

(II) 目標公司提供財務資助

於本公告日期，傅軍直接及間接透過其受控法團被視為合共於本公司已發行股本約72.51%中擁有權益，並為本公司之最終控股股東，故傅軍為本公司之關連人士。

於本公告日期，新華聯礦業有限公司由新華聯控股有限公司及新華聯資源開發投資有限公司分別擁有80%及20%。新華聯控股有限公司由長石投資有限公司擁有約93.4%，而長石投資有限公司則由傅軍擁有約59.76%。新華聯資源開發投資有限公司由新華聯控股有限公司間接全資擁有，而新華聯控股有限公司則由傅軍擁有約2.83%。因此，新華聯礦業有限公司為傅軍之聯繫人，故新華聯礦業有限公司為本公司之關連人士。

於本公告日期，新華聯控股有限公司為本公司最終控股股東傅軍之聯繫人，因此新華聯控股有限公司為本公司之關連人士。

完成後，目標公司將成為本公司之附屬公司。因此，根據上市規則第14A章，預期於完成後存續之物業按揭及物業按揭協助協議項下擬進行之交易將於完成後構成本公司之關連交易。

由於物業按揭及物業按揭協助協議之一個或多個適用百分比率(定義見上市規則)高於5%，而均超過10,000,000港元，故根據上市規則第14A章，物業按揭及物業按揭協助協議遵守申報、公告、通函及獨立股東批准之規定。

(III) 可能進行的持續關連交易

由於物業管理協議及其項下擬進行之交易之建議年度上限之一個或多個適用百分比率(盈利比率除外)(定義見上市規則)高於5%而全部超過10,000,000港元，故預期於完成後存續之物業管理協議項下擬進行之交易將於完成後構成本公司之持續關連交易，並根據上市規則第14A章，須遵守申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准之規定。

一般資料

本公司已成立由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會，以就買賣協議、該等物業按揭協議、物業按揭協助協議、物業管理協議及其項下擬進行之交易之條款是否公平合理、是否按一般商務條款或更佳條款訂立，以及是否符合本公司及獨立股東之整體利益向獨立股東提供意見。本公司將委任獨立財務顧問就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

本公司將召開及舉行股東特別大會，以讓獨立股東考慮及酌情批准(其中包括)買賣協議、收購事項、該等物業按揭協議、物業按揭協助協議、物業管理協議及其項下擬進行之交易。

由於本公司需要額外時間編製將載入本通函的資料，載有(其中包括)(i)收購事項、物業按揭及物業按揭協助協議以及物業管理協議項下擬進行之交易之進一步資料；(ii)有關收購事項、物業按揭及物業按揭協助協議以及物業管理協議項下擬進行之交易之獨立董事委員會函件；(iii)獨立財務顧問就收購事項、物業按揭及物業按揭協助協議以及物業管理協議項下擬進行之交易致獨立董事委員會之函件；(iv)目標公司之會計師報告及物業估值報告；(v)經擴大集團之未經審核備考財務資料；及(vi)上市規則規定之其他資料連同股東特別大會通告及代表委任表格將於二零二一年四月十六日(即本公告刊發超過15個營業日後)或之前寄發予股東。

警告

收購事項須待本公告「先決條件」一段所載之買賣協議先決條件達成及／或獲豁免(視情況而定)後，方可完成。

收購事項可能會或可能不會進行。本公司股東及潛在投資者於買賣或考慮買賣股份或本公司其他證券(如有)時務必審慎行事。

釋義

於本公告內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	根據買賣協議擬買賣銷售股份
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	中國持牌銀行於其正常營業時間開門營業之任何日子，不包括星期六、星期日或其他日子
「長石投資有限公司」	指	長石投資有限公司，一間於中國成立之有限責任公司，由傅軍擁有約59.76%的權益

「本公司」	指	新華聯資本有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市及買賣（股份代號：758）
「完成」	指	根據買賣協議之條款及條件完成收購事項
「完成日期」	指	所有先決條件已獲達成或豁免（視乎情況而定）當日後第五(5)個營業日，或本公司與賣方可能雙方書面協定之其他日期
「代價」	指	本公司就收購事項應付賣方之總代價186,000,000港元，詳情載於本公告「代價及付款條款」各段
「先決條件」	指	本公告「先決條件」一段所載買賣協議項下完成之先決條件
「按揭解除確認」	指	確認新華聯礦業有限公司根據貸款協議1結欠貸款人1及新華聯控股有限公司根據貸款協議2結欠貸款人2之所有債項已悉數清償及償還，或目標公司在該等物業按揭協議項下之所有擔保責任已無條件獲豁免或終止之書面文件或協議
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「經擴大集團」	指	經收購事項擴大之本集團
「受託管理物業」	指	物業管理協議規定之七項受託管理物業，詳情載於本公告「物業管理協議」一節「標的物業」一段

「傅軍」	指	傅軍，本公司執行董事、主席及最終控股股東，被視為(直接及間接透過其受控法團)擁有本公司於本公告日期已發行股本約72.51%的權益
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由本公司成立之獨立董事委員會，由全體獨立非執行董事組成，旨在就買賣協議、該等物業按揭協議、物業按揭協助協議、物業管理協議及其項下擬進行之交易之條款是否公平合理、是否按一般商務條款或更佳條款訂立，以及是否符合本公司及獨立股東之整體利益，向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」	指	本公司將委任獨立財務顧問，就買賣協議、該等物業按揭協議、物業按揭協助協議、物業管理協議及其項下擬進行之交易之條款是否公平合理、是否按一般商務條款或更佳條款訂立，以及是否符合本公司及獨立股東之整體利益，向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	股東，惟(i)賣方；(ii)新華聯礦業有限公司；(iii)傅軍；(iv)新華聯集團有限公司以及彼等各自之聯繫人和彼等之一致行動人士(視情況而定)及(v)於收購事項、該等物業按揭協議、物業按揭協助協議及／或物業管理協議及其項下擬進行之交易中擁有利益或參與其中之所有其他人士(如有)除外
「貸款人1」	指	興業銀行股份有限公司北京通州支行

「貸款人2」	指	興業銀行股份有限公司北京通州運河支行
「該等貸款人」	指	貸款人1及貸款人2
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「劉靜」	指	劉靜，本公司執行董事，彼於新華聯集團有限公司全部股權之13.45%中擁有權益
「貸款協議1」	指	貸款人1(作為貸款人)與新華聯礦業有限公司(作為借款人)於二零一九年三月八日就總額為人民幣600,000,000元(相當於約720,000,000港元)之貸款訂立之貸款協議
「貸款協議2」	指	貸款人2(作為貸款人)與新華聯控股有限公司(作為借款人)於二零一九年十二月二十四日就總額為人民幣96,000,000元(相當於約115,200,000港元)之貸款訂立之貸款協議
「該等貸款協議」	指	貸款協議1及貸款協議2
「最後完成日期」	指	二零二一年十二月三十一日或本公司與賣方雙方書面協定之其他日期
「新華聯集團有限公司」	指	新華聯集團有限公司，一間於開曼群島註冊成立之公司，於本公告日期直接持有本公司已發行股本約72.14%，為本公司之控股股東
「新華聯控股有限公司」	指	新華聯控股有限公司，一間於中國成立之有限責任公司，於本公告日期為傳軍之聯繫人及本公司之關連人士
「新華聯發展投資」	指	新華聯發展投資有限公司，一間於中國註冊成立的有限責任公司，為本公司控股股東新華聯集團有限公司的間接全資附屬公司，亦為本公司的關連人士

「新華聯資源開發投資有限公司」	指	新華聯資源開發投資有限公司，一間於中國成立之有限責任公司，於本公告日期持有新華聯礦業有限公司20%的股權
「新華聯礦業有限公司」	指	新華聯礦業有限公司，一間於中國成立之有限責任公司，於本公告日期為傳軍之聯繫人及本公司之關連人士
「管理服務費」	指	新華聯控股有限公司根據物業管理協議就提供物業運營管理服務而向目標公司支付之服務費
「按揭物業」	指	目標物業組合，但不包括本公告「目標公司及目標物業組合之資料－目標物業組合－目標物業I」一節所述之目標物業I
「按揭解除日期」	指	目標公司在收到按揭解除確認後之50個工作日內，完成解除按揭物業所附之按揭權的登記及程序，以令到目標公司之按揭物業並不存在任何形式之按揭或產權負擔當日
「按揭解除限期」	指	二零二二年十二月三十一日，或本公司與賣方雙方書面同意之其他日期，即目標公司取得按揭解除確認及完成解除物業按揭之最後限期
「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
「前持續關連交易公告」	指	本公司日期為二零二一年二月八日之公告，內容有關物業運營管理合同方面之持續關連交易

「物業管理協議」	指	新華聯控股有限公司與本公司訂立日期為二零二一年三月五日之物業管理協議，據此，新華聯控股有限公司已授權目標公司於委託管理期內對受託管理物業進行租賃及物業管理
「物業按揭」	指	目標公司以貸款人1為受益人，以確保新華聯礦業有限公司在貸款協議1項下之責任及債務，以及以貸款人2為受益人，以確保新華聯控股有限公司在貸款協議2項下之責任及債務而所持有之按揭物業之按揭
「物業按揭協議1」	指	目標公司(作為按揭人)與貸款人1(作為承按人)於二零一九年三月八日訂立之五份物業按揭協議，據此，目標公司同意提供按揭物業，作為確保新華聯礦業有限公司根據貸款協議1結欠貸款人1之債項之擔保
「物業按揭協議2」	指	目標公司(作為按揭人)與貸款人2(作為承按人)於二零一九年十二月二十四日訂立之五份物業按揭協議，據此，目標公司同意提供按揭物業，作為確保新華聯控股有限公司根據貸款協議2結欠貸款人2之債項之擔保
「該等物業按揭協議」	指	物業按揭協議1及物業按揭協議2
「物業按揭協助協議」	指	目標公司與新華聯控股有限公司訂立日期為二零二一年三月五日之物業按揭協助協議，據此，目標公司同意提供物業按揭，而新華聯控股有限公司同意就其本身及新華聯礦業有限公司之物業按揭向目標公司支付物業按揭協助費

「物業運營管理合同」	指	深圳新華聯工貿發展與新華聯發展投資簽訂的日期為二零二一年二月八日的委託物業運營管理合同，據此，深圳新華聯工貿發展同意於服務期內就受託管理物業及目標物業組合提供物業運營管理服務，詳情載於前持續關連交易公告
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣
「買賣協議」	指	賣方與本公司就收購事項所訂立日期為二零二一年三月五日之有條件買賣協議
「銷售股份」	指	賣方於本公告日期持有之目標公司全部股權
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有香港法例第622章公司條例所賦予之涵義
「股東特別大會」	指	本公司將召開之股東特別大會，以考慮及酌情批准買賣協議、收購事項、該等物業按揭協議、物業按揭協助協議、物業管理協議及其項下擬進行之交易，以及上市規則可能規定之其他附帶事宜

「目標公司」	指	新華聯發展投資有限公司，一間於中國成立之有限責任公司，為賣方於完成前之直接全資附屬公司
「目標物業組合」	指	目標公司擁有擁有權權益之六項物業，詳情載於本公告「目標公司及目標物業組合之資料－目標物業組合」各段內
「賣方」	指	新華聯亞洲實業投資有限公司，一間於香港註冊成立之有限責任公司，為新華聯集團有限公司之直接全資附屬公司
「%」	指	百分比

僅供說明用途，於本公告內，人民幣乃按人民幣1.00元兌1.20港元之匯率換算為港元。該等換算概不表示任何金額已經、應可或可以按該匯率或任何其他匯率換算。

承董事會命
新華聯資本有限公司
主席
傅軍

香港，二零二一年三月五日

於本公告日期，執行董事為傅軍先生(主席)、張建先生、張必書先生、劉靜女士、陳躍先生及周建人先生；獨立非執行董事為林聞深先生、曹貽予先生及張嘉偉先生。