

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份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。

本公告僅為參考之用及並不構成收購、購買或認購本公司任何證券之邀請或要約。



China New City Commercial Development Limited

中國新城市商業發展有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1321)

根據一般授權配售新股份

配售代理



恒明珠證券有限公司
ETERNAL PEARL SECURITIES LTD.

配售事項

於2017年7月5日（交易時段後），本公司與配售代理訂立配售協議，據此，本公司有條件同意透過配售代理按盡力基準以每股配售股份1.82港元的價格向不少於六名獨立承配人配售最多260,000,000股股份。

假設根據配售事項配售最多數目260,000,000股股份，配售股份佔於本公告日期之現有已發行股本約14.98%及經發行配售股份擴大之本公司已發行股本約13.03%（除發行配售股份外，假設於本公告日期至配售事項完成日期期間本公司已發行股本並無變動）。

配售股份將根據一般授權發行，並將於彼此之間及與於配售事項完成日期的現有已發行股份享有同等地位。

配售事項須待（其中包括）上市委員會同意批准配售股份上市及買賣後，方可作實。

假設根據配售事項配售所有260,000,000股股份，配售事項的最高所得款項總額將約為473,200,000港元。根據配售事項估計開支約7,700,000港元計算，配售事項將籌集的所得款項淨額將約為465,500,000港元，擬定用途披露於本公告下文「所得款項用途」一段。

配售事項的完成受配售協議所載的先決條件獲達成及終止事件所規限。由於配售事項未必一定進行，股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

配售事項

配售協議

日期：

2017年7月5日

發行人：

本公司

配售代理：

恒明珠證券有限公司

經董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，配售代理及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

配售代理同意作為本公司的代理，以按盡力基準促使承配人購買配售股份。配售股份預期將配售予不少於六名獨立承配人（為專業、機構或其他投資者）。

承配人及（倘為公司）其最終實益擁有人將獨立於本公司及其關連人士且與彼等並無關連亦非一致行動。

於配售事項完成後，預期概無承配人將於緊隨配售事項完成後成為主要股東。

配售股份

最多260,000,000股股份，佔本公司於本公告日期之現有已發行股本約14.98%及經發行配售股份擴大之本公司已發行股本約13.03%（除發行配售股份外，假設於本公告日期至配售事項完成日期期間本公司已發行股本並無變動）。

倘配售代理根據配售協議成功悉數配售，配售股份（面值為每股0.10港元）的總面值為26,000,000港元。

配售股份的地位

配售股份將根據一般授權發行，並將於彼此之間及與於配售事項完成日期的現有已發行股份享有同等地位。

出售及禁售限制

根據配售協議之條款，配售股份不受任何禁售或其他出售限制所規限。

申請上市

本公司將向上市委員會申請配售股份上市及買賣。

配售價

配售價1.82港元較：

- (i) 於2017年7月5日（即配售協議日期）在聯交所所報的收市價每股股份2.27港元折讓約19.82%；
- (ii) 於截至最後交易日止（包括該日）最後五個交易日在聯交所所報的平均收市價每股股份約1.676港元溢價約8.59%；及
- (iii) 於截至最後交易日止（包括該日）最後十個交易日在聯交所所報的平均收市價每股股份約1.533港元溢價約18.72%。

配售價乃經本公司與配售代理參考股份現行市價及當前市場狀況後公平磋商而釐定。

一般授權

配售股份將根據股東於2017年6月8日舉行之股東週年大會上通過之一項決議案而授予董事之一般授權發行，上限為於股東週年大會日期已發行股份總數的20%（即347,224,000股新股份，相當於股東週年大會日期之1,736,120,000股已發行股份的20%）。

截至本公告日期，概無股份已根據一般授權發行。由於配售股份將根據一般授權發行，故配售事項毋須經股東批准。

配售佣金

配售代理（或其分配售代理）於配售事項完成後實際配售的配售股份總配售價之1.5%。

配售佣金乃由本公司與配售代理經參考市場水平及經考慮配售事項規模及在當前市況下允許配售代理促使潛在承配人的時間後公平磋商而釐定。

配售事項的條件

配售事項須待達成以下條件後，方可作實：

- (1) 配售協議項下的任何聲明、保證或承諾並無發生任何重大違反，亦無發生任何事件導致其失實或不準確；
- (2) 上市委員會原則上批准所有配售股份上市及買賣（僅受限於配發），及聯交所准許配售股份買賣（且其後並無撤回該上市及批准）；
- (3) 概無任何相關政府、政府性、類似政府、法定或監管機構、法院或代理頒佈任何命令或作出任何裁決，導致配售事項屬無效、不可執行或非法，或限制或禁止實行配售事項，或就配售事項施加任何額外重大條件或責任（對本公司進行配售事項之合法能力並無重大不利影響之有關命令或裁決除外）；

- (4) 本公司已取得其可能須就配發及發行配售股份及配售協議項下擬進行的交易取得的所有必要同意及批准（包括股東批准（如必要））；及
- (5) 配售代理並無根據下述配售協議之終止規定條款終止配售協議。

倘上述先決條件於2017年8月4日（或配售代理與本公司可能協定之有關較後日期）或之前未能達成，則本公司於配售事項下之義務及責任將告失效及無效，而本公司將獲解除根據配售事項的一切權利及義務，惟任何先前違反配售協議，以及本公司將繼續就已產生或將因終止配售協議而將予產生之所有成本及費用承擔付款責任除外。配售協議的彌償條文將維持十足效力及作用。

完成配售事項

預期配售事項將於上述配售協議之先決條件達成後第五個營業日（或本公司與配售代理將以書面協定的有關其他日期或時間）完成。

終止

倘於配售事項完成時或之前任何時間發生下列事件，則配售代理可終止配售協議：

- (1) 倘配售代理得悉：
 - (a) 本公告所載任何聲明於本公告刊發時在任何重大方面已經或成為失實、不確或有所誤導；或
 - (b) 已發生或發現任何倘於緊接本公告日期前發生或發現則構成本公告重大遺漏的事宜；或
 - (c) 本公司於配售協議項下作出的承諾、保證及陳述遭受任何違反；或
 - (d) 配售協議任何訂約方（配售代理除外）被施加的任何義務遭受重大違反；或
 - (e) 本公司作出的任何承諾、保證及陳述於作出時在任何重大方面屬失實或不確或有所誤導；或

(f) 本集團任何成員公司的整體業務或財務或營運狀況或前景出現就配售事項而言屬重大的任何重大不利變動；或

(2) 倘以下情況發展、發生或生效：

(a) 任何事件、發展或變動（不論為地方、國家或國際性，亦不論是否構成於本公告日期之前、之時及／或之後發生或持續的一連串事件、發展或變動的一部分）以及包括有關政治、軍事、工業、金融、經濟、財政、監管或其他性質（不論是否與前述任何一項屬同一類別）的現況或發展之事件或變動，其將導致或預期可導致政治、經濟、財政、金融、監管或股票市場情況出現重大不利變動，而配售代理全權絕對認為將對配售事項的成功造成損害；或

(b) 聯交所因特殊金融情況或其他理由而對證券買賣實施全面停止、暫停或重大限制，而配售代理全權絕對認為將對配售事項的成功造成損害；或

(c) 地方、國家或國際證券市場情況發生任何變動，而配售代理全權絕對認為將對配售事項的成功造成損害；或

(d) 任何新法律或法規或現有法律或法規變動，或香港或中國任何法院或其他主管機關對其作出詮釋或應用之任何變動，而配售代理全權絕對認為任何該等新法律或變動將對本集團之業務或財務前景造成重大不利影響及／或對配售事項的成功造成損害；或

(e) 發生涉及香港或中國稅務或外匯管制潛在改變（或實施外匯管制）之變動或發展，而配售代理全權絕對認為將對配售事項的成功造成損害；或

(f) 任何第三方向本集團任何成員公司提出任何重大訴訟或申索，其對本集團業務或財務前景已經或可能造成重大不利影響，而配售代理全權絕對認為將對配售事項的成功造成損害；或

(g) 本公司證券於聯交所暫停買賣超過兩個連續營業日，不包括因聯交所審批本公告（倘必要）之任何暫停。

進行配售事項的理由

董事會認為，配售事項為本公司增強其資本基礎及提高其財務狀況以更好地迎接本集團長期業務發展的良機，與其他集資方式比較不會產生任何利息負擔、可於相對較短時間完成及具較低成本，並拓闊其股東基礎。

董事認為，配售協議所載配售事項的條款（包括配售價）乃經本公司與配售代理按公平磋商後達致，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

所得款項用途

假設所有260,000,000股股份根據配售事項獲配售，配售事項之最高所得款項總額將約為473,200,000港元。根據配售事項之估計開支約7,700,000港元計算，配售事項將籌集之所得款項淨額將約為465,500,000港元。按此基準，每股配售股份的淨價約為1.79港元。

配售事項的所得款項淨額擬將用作投資於商用物業開發（於出現適當機會時）及（倘所得款項淨額並未用作投資用途）用作本集團一般營運資金。

對股權架構的影響

假設(a)根據配售事項將認購最多數目260,000,000股股份；及(b)於本公告日期至配售事項完成期間本公司已發行股本並無變動；及(c)承配人並無且將不會持有任何股份（配售股份除外），本公司(i)於本公告日期及(ii)緊隨配售事項完成後的股權架構如下：

股東	於本公告日期		緊隨配售事項完成後	
	股份數目	%	股份數目	%
關連人士				
Ideal World Investments Limited (「Ideal World」) (附註1)	1,270,000,000	73.15	1,270,000,000	63.62
全好管理有限公司 (「全好」) (附註1)	31,303,594	1.80	31,303,594	1.57
公眾人士				
承配人 (附註2)	–	–	260,000,000	13.03
其他公眾股東	434,816,406	25.05	434,816,406	21.78
小計：	434,816,406	25.05	694,816,406	34.81
合計：	1,736,120,000	100	1,996,120,000	100

附註：

1. Ideal World為眾安之全資附屬公司。眾安之全部已發行股份由全好擁有約57.79%，而全好由主席兼非執行董事施侃成先生全資擁有。
2. 預期承配人將為獨立第三方。預期概無承配人將於緊隨配售事項完成後成為主要股東。

誠如上文股權表所披露，緊隨配售事項完成後，本公司當時已發行股本最少25%將由公眾人士持有。

於過去十二個月的集資活動

本公司於緊接本公告日期前過去十二個月內概無進行任何股本集資活動。

本集團的資料

本公司之主要業務為投資控股，並透過其附屬公司於中國從事商用物業投資以供租賃、商用物業開發以供銷售及租賃以及商用物業管理。。

配售事項的完成受配售協議所載的先決條件獲達成及終止事件所規限。由於配售事項未必一定進行，股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

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。

「股東週年大會」	指	本公司於2017年6月8日舉行的股東週年大會
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港商業銀行一般開門營業的任何日子（星期六及星期日除外）
「本公司」	指	中國新城市商業發展有限公司，一間根據開曼群島法律註冊成立的獲豁免公司，其已發行股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義

「董事」	指	本公司董事
「一般授權」	指	股東於股東週年大會上透過決議案授予董事以配發、發行及處理股份的一般授權（或（如適用）股東隨後根據上市規則第13.36(2)(b)條可能向董事授出以配發、發行及處理股份之一般授權，只要其於配售事項完成日期仍有效及生效且足以涵蓋配售股份）
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其任何關連人士（具有上市規則賦予該詞的涵義）且與彼等概無關連亦非本公司關連人士的第三方
「最後交易日」	指	2017年7月4日，即緊接簽署配售協議前的最後交易日
「上市委員會」	指	聯交所董事會的上市小組委員會
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「承配人」	指	配售代理根據其於配售協議項下的責任促成認購任何配售股份的任何人士或實體
「配售事項」	指	建議由配售代理按盡力基準促使透過私人配售方式，按照配售協議所載條款及在其所載條件的規限下，向經挑選之投資者提呈發售配售股份
「配售代理」	指	恒明珠證券有限公司，可從事第1類（證券交易）及第2類（期貨合約交易）受規管活動（定義見香港法例第571章證券及期貨條例）的持牌法團
「配售協議」	指	本公司與配售代理就配售事項訂立日期為2017年7月5日的有條件協議

「配售價」	指	每股配售股份1.82港元
「配售股份」	指	根據配售協議將予配售的最多260,000,000股新股份
「中國」	指	中華人民共和國（不包括香港、澳門特別行政區及台灣）
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「主要股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「%」	指	百分比

承董事會命
中國新城市商業發展有限公司
主席
施侃成

中國，2017年7月5日

於本公告日期，董事會包括執行董事董水校先生、金妮女士及唐怡燕女士；非執行董事施侃成先生；獨立非執行董事吳士元先生、須成發先生及嚴振亮先生。