

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)

股份交易 根據一般授權發行股份 及 收購中國公司的權益

於二零一七年十二月十四日，眾安健康與賣方及鋒華香港訂立合作協議，內容有關(其中包括)：i)自李秋連女士及李秋嬌女士收購懷集岳山的全部股權；ii)與威信實業成立中國公司B；及iii)自威信實業收購中國公司B全部股權的5%。待完成作實後，懷集岳山及中國公司B將成為本公司的間接非全資附屬公司。

由於合作協議項下擬進行交易有關的所有適用百分比率均低於5%以及代價將部分通過現金以及部分通過配發及發行代價股份支付，因此交易構成上市規則第14.06條項下的本公司股份交易。

代價股份將根據一般授權發行，並將於彼此之間及與於完成日期的現有已發行股份享有同等地位。完成須待(其中包括)上市委員會同意批准代價股份上市及准予買賣，方可作實。

緒言

董事會謹此宣佈，於二零一七年十二月十四日，眾安健康與賣方及鋒華香港訂立合作協議，內容有關(其中包括)：i)自李秋連女士及李秋嬌女士收購懷集岳山的全部股權；ii)與威信實業成立中國公司B；及iii)自威信實業收購中國公司B全部股權的5%。待完成作實後，懷集岳山及中國公司B將成為本公司的間接非全資附屬公司。

合作協議

日期： 二零一七年十二月十四日

訂約方：

- (i) 李秋連女士，作為賣方之一；
- (ii) 李秋嬌女士，作為賣方之一；
- (iii) 威信實業，作為賣方之一；
- (iv) 鋒華香港；及
- (v) 眾安健康，作為買方。

據董事在作出一切合理查詢後深知、盡悉及確信，賣方、鋒華香港以及其各自最終實益擁有人均為獨立第三方。

將予收購之資產：

- (i) 李秋連女士所持有50%及李秋嬌女士所持有50%懷集岳山的全部股權；及
- (ii) 隨眾安健康與威信實業成立中國公司B後威信實業所持有的中國公司B全部股權的5%。

成立中國公司B

根據合作協議，眾安健康或眾安健康指定公司與威信實業將於中國成立一家公司，即中國公司B，於其成立後將由眾安健康及威信實業分別擁有95%及5%。

中國公司B的總註冊資本將為人民幣1,000,000元，將由眾安健康與威信實業按照彼等各自於中國公司B所佔的建議股權比例出資。

收購事項之代價：

A) 收購懷集岳山全部股權

人民幣50,000,000元用於收購懷集岳山全部股權

代價乃由眾安健康、李秋連女士與李秋嬌女士參考懷集岳山截至二零一六年十二月三十一日止年度及截至二零一七年六月三十日止六個月的綜合管理賬目，按公平原則磋商後釐定。

代價將分兩部分支付：i)待以眾安健康或眾安健康指定公司名義完成轉讓及註冊待售權益後，人民幣10,000,000元將於完成日期起計5個營業日由眾安健康以現金全數支付；及ii) (須遵守上市規則)人民幣40,000,000元將由本公司自以眾安健康或眾安健康指定公司名義轉讓及註冊待售權益完成日期起計60個營業日內按發行價每股代價股份1.75港元向李秋連女士及李秋嬌女士或彼等各自之指定代名人(必須為獨立第三方)(「獲配發人」)以相同比例配發及發行代價股份支付。

代價股份相當於本公司現有已發行股本之約1.46%，以及經配發及發行代價股份擴大後本公司已發行股本之約1.44%。代價股份將根據一般授權發行，並將於彼此之間及與於完成日期的現有已發行股份享有同等地位。

發行價每股代價股份1.75港元較：

- (i) 股份於二零一七年十二月十四日(即刊發本公告前股份之最後交易日「**最後交易日**」)在聯交所所報的收市價每股股份1.72港元溢價約1.74%；
- (ii) 股份於截至最後交易日(包括當日)止最後五個連續交易日在聯交所所報的平均收市價每股股份約1.74港元溢價約0.57%；
- (iii) 股份於截至最後交易日(包括當日)止最後十個連續交易日在聯交所所報的平均收市價每股股份約1.756港元折讓約0.34%；及
- (iv) 股份於截至最後交易日(包括當日)止最後三十個連續交易日在聯交所所報的平均收市價每股股份約1.769港元折讓約1.07%。

每股代價股份1.75港元的發行價乃經本公司、李秋連女士及李秋嬌女士公平磋商後達致，並計及股份的現行成交價。

本公司將向聯交所上市委員會申請代價股份上市及買賣。

B) 收購中國公司B全部股權的5%

人民幣50,000元用於收購中國公司B全部股權的5%。代價乃根據於中國公司B成立時由威信實業出資的中國公司B註冊資本釐定。待以眾安健康或眾安健康指定公司名義完成轉讓及註冊待售權益後，人民幣50,000元將於完成日期起計5個營業日內由眾安健康以現金全數支付。

條件：

合作協議須待達成(其中包括)下列先決條件後，方告完成：

- (i) 威信實業以零代價向懷集岳山轉讓懷集岳山溫泉開採權；
- (ii) 威信實業及鋒華香港以零代價向中國公司B轉讓金雞山旅遊資源開發權；
- (iii) 威信實業向中國附屬公司B悉數出資人民幣50,000元，即按威信實業於中國公司B的股權比例中國公司B的註冊資本；
- (iv) 眾安健康滿意(i)其對(其中包括)懷集岳山及中國公司B的財務、業務及法律方面進行的盡職審查的結果，包括但不限於懷集岳山對懷集岳山溫泉開發權及懷集岳山溫泉開採權的合法所有權，以及中國公司B對金雞山旅遊資源開發權的合法所有權進行的盡職審查及(ii)懷集岳山及中國公司B各自的物業估值報告；

- (v) (如有需要)眾安及本公司已就合作協議項下擬進行的交易於股東特別大會上獲得彼等各自股東的批准；
- (vi) 聯交所上市委員會批准代價股份上市及買賣；
- (vii) 就合作協議項下擬進行的交易，以及就向眾安健康轉讓待售權益已獲得懷集岳山及中國公司B各自的董事會及股東以及相關政府審批機構的一切必要批准；及
- (viii) 眾安健康收購懷集岳山的全部股權以及收購中國公司B全部股權的5%須同時完成。

如上述任何條件未能於二零一八年六月三十日下午五時正或之前(或眾安健康可能同意的其他期間)達成或獲眾安健康豁免(上述先決條件(i)至(iii)及(v)至(viii)不可由眾安健康豁免)，則合作協議將失效及不再具有效力。除合作協議另有規定者外，訂約一方彼此毋須向對方承擔任何義務及責任(惟任何先前違反合作協議的條文者除外)。

其他主要條款：

- (i) 如賣方根據合作協議提供的任何聲明、保證或承諾屬虛假、不準確或被隱瞞，或有關待售權益的任何重大資料未向眾安健康準確披露，則眾安健康有權終止合作協議。

- (ii) 於簽署合作協議後三個營業日內，眾安健康須向合作協議訂約方指定的託管代理支付人民幣10,000,000元作為可退還按金(「按金」)。倘合作協議根據其條款被終止，則按金(不計利息)須由該託管代理於三個營業日內退還予眾安健康。
- (iii) 倘眾安健康未能根據合作協議支付代價，則須按每日0.05%利率向各賣方支付任何逾期付款的利息。倘眾安健康未能根據合作協議支付代價超過十日，則李秋連女士、李秋嬌女士或威信實業有權終止合作協議，而眾安健康或眾安健康指定公司應於合作協議終止日期後十日內將當時轉讓予彼等的懷集岳山及中國公司B所有股權分別退還予李秋連女士、李秋嬌女士或威信實業。
- (iv) 倘李秋連女士及李秋嬌女士未能完成註冊懷集岳山全部股權；或倘威信實業未能根據合作協議以眾安健康或眾安健康指定公司名義完成註冊中國公司B股權的5%(統稱「註冊」)，則李秋連女士、李秋嬌女士或威信實業須按代價0.05%計算每天向眾安健康支付賠償。倘李秋連女士、李秋嬌女士或威信實業未能完成註冊超過三十日，則眾安健康有權終止合作協議，而李秋連女士、李秋嬌女士及威信實業須按初始金額兩倍向眾安健康退還按金，並向眾安健康賠償就此方面的全部損失。

完成

待達成(及／或眾安健康豁免，視乎情況而定)上述所有先決條件後，完成將於其後之第十個營業日進行。

對股權架構之影響

下表載列本公司(i)於本公告日期；及(ii)緊隨配發及發行所有代價股份後之股權架構，僅作說明用途：

	於本公告日期		緊隨配發及發行 所有代價股份後	
	股份數目	%	股份數目	%
股東				
關連人士				
Ideal World Investments Limited				
(「 Ideal World 」)(附註1)	1,270,000,000	68.79	1,270,000,000	67.80
全好管理有限公司(「 全好 」)(附註1)	31,303,594	1.70	31,303,594	1.67
公眾人士				
獲配發人	—	—	26,890,773	1.44
其他公眾股東	<u>544,828,406</u>	<u>29.51</u>	<u>544,828,406</u>	<u>29.09</u>
小計：	<u>544,828,406</u>	<u>29.51</u>	<u>571,719,179</u>	<u>30.53</u>
合計：	<u>1,846,132,000</u>	<u>100.00</u>	<u>1,873,022,773</u>	<u>100.00</u>

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55.9%，而全好由主席兼非執行董事施侃成先生全資擁有。
2. 誠如上文股權表所披露，緊隨配發及發行代價股份完成後，本公司已發行股本最少25%將由公眾人士持有。

進行收購事項之理由及裨益

懷集岳山為懷集岳山溫泉開發權的合法擁有人，以及懷集岳山的主要業務為開發、建設及管理位於中國廣東省懷集市岳山溫泉度假區的溫泉及其他基礎設施。

中國公司B的主要業務預期將為發展、建設及管理中國廣西省金雞山的旅遊資源及設施。

威信實業的主要業務為於中國進行建築材料貿易。

本公司的主要業務為投資控股，並透過其附屬公司在中國從事商業地產租賃投資、商業地產銷售及租賃開發以及商業地產管理。

根據合作協議擬進行的收購事項將令本集團把握中國廣東省懷集及廣西省金雞山地區持續城鎮化、經濟增長及居民生活水平提高而帶來的該等地區旅遊及健康設施開發所產生的業務及發展機遇。這有利於集團整體的長期增長及可持續發展，在長期而言可增強股東價值。

因此，董事認為，收購事項之合作協議的條款按一般商業條款訂立且屬公平合理，並符合本集團股東的整體利益。

懷集岳山的財務資料

根據懷集岳山的未經審核綜合管理賬目，懷集岳山於二零一六年十二月三十一日的資產淨值為約人民幣49,920,000元，而截至二零一六年十二月三十一日止年度懷集岳山應佔的除稅及非經常項目前後的純利為零。根據懷集岳山截至二零一五年十二月三十一日止年度的未經審核綜合管理賬目，懷集岳山的資產淨值為約人民幣49,055,000元，而截至二零一五年十二月三十一日止年度懷集岳山應佔的除稅及非經常項目前後的純利為零。

上市規則之規定

由於合作協議項下擬進行交易有關的所有適用百分比率均低於5%以及代價將部分通過現金以及部分通過配發及發行代價股份支付，因此交易構成上市規則第14.06條項下的本公司股份交易，合作協議項下擬進行的交易將須遵守上市規則第14章項下的申報及公告規定。

釋義

於本公告中，除文義另有所指外，下列詞彙於本公告使用時具有以下涵義。

「收購事項」	指	眾安健康按照合作協議的條款及條件並在該等條款及條件規限下向賣方收購待售權益
「股東週年大會」	指	本公司於二零一七年六月八日舉行的股東週年大會
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	除星期六、星期日或公眾假期以外香港銀行一般開業的日子
「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

「完成」	指	按照合作協議的條款完成該協議
「完成日期」	指	於合作協議所載條件獲達成或(視情況而定)獲眾安健康豁免日期後十個營業日內
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「代價」	指	根據合作協議眾安健康應付李秋連女士及李秋嬌女士的代價
「代價股份」	指	本公司按每股代價股份1.75港元將予配發及發行入賬列作繳足的26,890,773股新股份，以用於結付代價
「合作協議」	指	李秋連女士、李秋嬌女士及威信實業(作為賣方)、鋒華香港及眾安健康(作為買方)就收購事項訂立日期為二零一七年十二月十四日的有條件合作協議
「董事」	指	本公司董事
「鋒華香港」	指	鋒華(香港)有限公司，於香港註冊成立的有限公司
「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，只要其於完成日期仍有效及生效且足以涵蓋代價股份)
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區

「懷集岳山」	指	懷集岳山溫泉旅游度假區有限公司，一間於中國成立的有限公司
「懷集岳山溫泉開發權」	指	於完成之前懷集岳山持有的於中國廣東省懷集岳山溫泉度假區的若干開發權利及其他權利，包括(其中涉及)土地使用權及基礎設施的權利
「懷集岳山溫泉開採權」	指	於完成之前威信實業持有的於中國廣東省懷集岳山溫泉度假區的若干開發權利及其他權利及相關文件(包括有關政府批文)
「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)且與彼等概無關連的第三方
「金雞山旅遊資源開發權」	指	於完成之前威信實業及鋒華香港持有的中國廣西省金雞山的若干旅遊資源開發權利以及其他初步開發工程
「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
「李秋連女士」	指	李秋連女士，為獨立第三方及賣方之一
「李秋嬌女士」	指	李秋嬌女士，為獨立第三方及賣方之一
「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)
「中國公司B」	指	於完成之前根據合作協議將於中國成立的一間公司，其將由眾安健康及威信實業分別擁有95%及5%

「待售權益」	指	於完成之前李秋連女士及李秋嬌女士持有的懷集岳山的全部股權；以及待成立中國公司B後威信實業持有的中國公司B全部股權的5%
「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
「賣方」	指	李秋連女士、李秋嬌女士及威信實業的統稱
「威信實業」	指	肇慶市威信實業有限公司，一間於中國成立的有限公司及為賣方之一，由李秋連女士擁有50%及李秋嬌女士擁有50%
「眾安」	指	眾安房產有限公司，於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市
「眾安健康」	指	眾安健康產業發展有限公司，本公司之間接非全資附屬公司
「%」	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，二零一七年十二月十四日

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；以及獨立非執行董事吳士元先生、須成發先生及嚴振亮先生。