

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佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈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。



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100%股權

董事會宣佈，於二零一三年十一月八日(交易時段後)，賣方、買方(本公司之全資附屬公司)與目標公司訂立協議，據此，買方將收購首批待售股份及餘下待售股份，總代價為人民幣200,000,000元(相等於254,000,000港元)，代價分兩期並受限於上調規定。目標公司擁有土地。

由於根據上市規則第14.07條收購事項其中一項或以上之適用百分比率超出5%但低於25%，故收購事項構成本公司一項須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下相關申報及公佈規定。

緒言

董事會宣佈，於二零一三年十一月八日(交易時段後)，賣方、買方(本公司之全資附屬公司)與目標公司訂立協議，據此，買方將收購首批待售股份及餘下待售股份，總代價為人民幣200,000,000元(相等於254,000,000港元)，代價分兩期並受限於上調規定。目標公司擁有土地。

協議

日期：二零一三年十一月八日(交易時段後)

協議訂約方：

1. 賣方；
2. 買方；及
3. 目標公司。

賣方為商人並擁有目標公司之全部股權。

經董事作出一切合理查詢後所盡悉、深知及確信，賣方及目標公司為獨立第三方。

將予收購之資產

買方將分兩期收購首批待售股份及餘下待售股份。

賣方與目標公司之責任

於簽訂協議後的十五個營業日內，賣方須促使目標公司將其董事會主席更換為買方提名之人士，並向相關工商管理總局更新相關註冊紀錄。

於獲得規劃許可後兩個月內，目標公司須完成其他資產轉讓。

買方責任

於買方所提名之人士成為目標公司董事會主席後，買方須負責與相關政府機關聯繫以獲取規劃許可。

第一期交易之先決條件

第一期交易須待達成下列事項後，方可完成：

- (a) 已獲取規劃許可；
- (b) 買方信納有關目標公司之資產、負債、業務、前景、財務狀況、法律及其他情況之盡職審查結果；
- (c) 買方信納賣方所提供之證據，證明目標公司為土地的唯一法定及實益擁有人，並有合法權限轉讓土地；
- (d) 於第一期交易前，賣方就協議之任何條文並無任何重大違反；
- (e) 於協議日期至第一期交易日期期間，目標公司之業務營運及條件並無任何重大不利變動；
- (f) 股東已於股東大會上（倘上市規則規定）批准協議之條款以及批准買方簽訂及履行協議；

- (g) 已獲得並無於先決條件內提及但根據適用法律及法規須就協議之擬行進交易於香港或其他地方之任何政府或監管部門取得的所有所需同意及許可(倘需要)；及
- (h) 因收購事項完成而導致目標公司之股權架構變動，目標公司須自目標公司之銀行或其他相關第三方取得之所有同意及許可已經獲得(倘需要)。

買方享有酌情權可豁免第(b)至(e)段所述之先決條件。

代價

就首批待售股份及餘下待售股份應付賣方之代價合共為人民幣200,000,000元(相等於254,000,000港元)，受限於上調之規定。

代價須以下列方式支付：

- (a) 現金代價人民幣80,000,000元(相當於101,600,000港元)，須於第一期交易時支付；及
- (b) 房地產代價人民幣120,000,000元(相當於152,400,000港元)，須於第二期交易時支付。

現金代價將以本公司之內部資源、來自第三方之融資或由董事會釐定本公司之進一步籌資活動支付。房地產代價將以轉讓房地產相應部分(價值為人民幣120,000,000元(相當於152,400,000港元))予賣方或其提名人的方式支付。

倘於項目完成日期每平方米房地產的市場價格超出參考市場價格(即人民幣31,000元(39,370港元))50%或以上，代價將向上調整人民幣100,000,000元(相等於127,000,000港元)。上調須於房地產市場價格釐定後五個營業日內，以向賣方轉讓相等於上調價值的相應房地產面積的方式支付。

代價乃協議訂約方參考(其中包括)土地之發展潛力及估計房地產之市價經公平磋商而釐定。

第一期交易

待先決條件達成或豁免(視情況而定)後，第一期交易須於其他資產轉讓完成後的二十個營業日內進行，於第一期交易時首批待售股份須轉讓予買方。

第二期交易

第二期交易須於項目完成後三個月內進行，屆時：

- (i) 賣方須轉讓餘下待售股份予買方；及
- (ii) 買方須實物交付房地產代價予賣方或其提名人，連同相關以賣方名稱或其提名人名稱登記之房地產權證。

倘項目完成後三個月內，相關機關並無發出以賣方或其提名人名稱登記之房地產代價之相關房地產權證，仍須進行第二期交易，屆時：

- (i) 賣方須就餘下待售股份簽立信託聲明，聲明賣方須以信託方式並以買方為實益人持有餘下待售股份；
- (ii) 買方須實物交付房地產代價予賣方或其提名人；及
- (iii) 當相關機關已發出以賣方或其提名人名稱登記之相關房地產權證，賣方須就轉讓餘下待售股份於相關國家工商行政管理局完成以買方或其提名人名稱登記之手續。

終止協議

倘於買方提名人士成為目標公司董事會主席後八個月內(可由訂約方協定予以延長)並無獲得規劃許可，或買方提前終止協議，則協議須予終止，而買方須於十個營業日內促使目標公司董事會主席更換為賣方提名之人士，而協議項下訂約方之責任亦終止。

違反協議之賠償

倘發生下列情況，買方須支付賣方人民幣100,000,000元(相等於127,000,000港元)之賠償：

- (a) 於第一期交易時買方未能支付現金代價予賣方；或
- (b) 於上文「終止協議」一段所述之情況下，買方未能於十個營業日內將目標公司董事會主席更換為賣方提名之人士。

倘賣方未能根據協議轉讓首批待售股份予買方或其提名人，賣方須支付人民幣371,430,000元(相等於471,716,000港元)之賠償予買方，而買方有權終止協議。

倘因買方或賣方其中一方違約以致第二期交易未能進行，違約一方須支付人民幣100,000,000元(相等於127,000,000港元)之賠償予非違約方。

賣方之資料

賣方為商人並為目標公司全部股權之法定及實益擁有人。

目標公司及土地之資料

目標公司為於一九九六年六月二十五日在中國註冊成立的有限公司，主要從事房地產開發及管理。目標公司擁有土地。

根據目標公司與青島市國土資源和房屋管理局訂立日期為二零零四年八月二十六日的國有土地使用權出讓合同(「**土地使用權出讓合同**」)，土地的詳情如下：

土地擁有人：	目標公司
土地用途：	科研用地
地點：	中國山東省青島市市南區香港中路13號
土地總面積：	5,117.1平方米
建築面積：	1,600.52平方米
授予期限：	五十年至二零五四年八月二十六日
地積比率：	0.31
現有租賃合同：	(1) 與一名獨立第三方就位於土地的物業訂立為期一年的佔地租賃合同(日期為二零一三年四月十四日)。 (2) 與一名獨立第三方就位於土地的處所訂立為期一年的香港中路13號院場地租賃合同(日期為二零一二年十二月二十四日)。

根據土地使用權出讓合同就收購事項應付土地的總代價已悉數支付。目標公司已就土地取得房地產權證。

截至二零一三年九月三十日，目標公司未經審核資產淨值為約人民幣2,990,000元(相等於約3,797,300港元)。以下載列目標公司截至二零一一年十二月三十一日及二零一二年十二月三十一日止兩個年度若干未經審核財務資料概要：

目標公司

	截至二零一二年 十二月三十一日止年度 人民幣／港元	截至二零一一年 十二月三十一日止年度 人民幣／港元
除稅前淨利潤／（虧損）	(947,683)/(1,203,557)	(869,635)/(1,104,436)
除稅後淨利潤／（虧損）	(947,683)/(1,203,557)	(869,635)/(1,104,436)

收購事項之理由及裨益

本公司為投資控股公司。其主要附屬公司於中國從事物業發展及投資。

收購事項為本集團提供一個在中國的投資良機。董事認為收購事項將有助本集團擴大於房地產市場的業務及有利於本集團於中國的業務發展。董事亦認為由於房地產位於青島商務中心的優越地理位置，長期而言擁有強勁升值潛力。本公司將於稍後階段在項目完成後決定出售或出租房地產。

協議之條款乃經賣方、買方及目標公司公平磋商後釐定。董事（包括獨立非執行董事）認為協議乃按正常商業條款訂立，而條款屬公平合理並符合本公司及股東整體利益。

上市規則規定

由於根據上市規則第14.07條收購事項其中一項或以上之適用百分比率超出5%但低於25%，故收購事項構成本公司一項須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下相關申報及公佈規定。

釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下所載之涵義：

「收購事項」	指	買方根據協議收購首批待售股份及餘下待售股份
「協議」	指	由賣方、買方及目標公司就收購事項訂立日期為二零一三年十一月八日的合作協議
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予該詞之涵義
「現金代價」	指	由買方就首批待售股份向賣方以現金支付的人民幣80,000,000元（相等於101,600,000港元）
「本公司」	指	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，其股份於聯交所主板上市
「先決條件」	指	第一期交易的先決條件
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予該詞之涵義
「代價」	指	買方就收購事項向賣方支付的現金代價及房地產代價總額人民幣200,000,000元（相等於254,000,000港元），受限於上調規定
「董事」	指	本公司董事
「第一期交易」	指	完成首批待售股份的買賣
「第一期交易日期」	指	第一期交易發生日期
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司或其任何關連人士（定義見上市規則）且與彼等並無聯繫之第三方

「首批待售股份」	指	目標公司的65%股權
「土地」	指	位於中國山東省青島市市南區香港中路13號用途為科研用地的土地，面積5,117.1平方米，並由目標公司合法擁有
「佔地租賃合同」	指	一名獨立第三方與目標公司就位於土地的物業訂立日期為二零一三年四月十四日的佔地租賃合同
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「其他資產轉讓」	指	目標公司以象徵式總代價人民幣1元向賣方或其提名人轉讓目標公司除有關土地及項目的所有資產及負債
「規劃許可」	指	有關政府部門批准項目的建設規劃，土地地積比率由0.31增加至不低於7，而土地目前用途則維持不變
「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「項目」	指	目標公司於土地上開發房地產
「項目完成」	指	項目的完成
「買方」	指	貢裕投資有限公司，於香港註冊成立之有限公司，為本公司全資附屬公司
「房地產」	指	項目將由目標公司於土地上開發的房地產
「房地產代價」	指	不超出參考市場價格之按市場價格計算的房地產價值人民幣120,000,000元(相等於152,400,000港元)
「餘下待售股份」	指	目標公司的35%股權
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣

「參考市場價格」	指	由賣方及買方於協議日期同意的土地附近地區辦公室平均市場價格
「第二期交易」	指	完成餘下待售股份的買賣
「第二期交易日期」	指	第二期交易發生日期
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.004港元之普通股
「股東」	指	股份之持有人
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予該詞之涵義
「目標公司」	指	青島成泰房地產開發有限公司，於中國註冊成立之有限公司，並為土地之擁有人
「上調」	指	代價向上調整人民幣100,000,000元(相等於127,000,000港元)，條件為於項目完成日期，房地產的市場價格超出參考市場價格(即每平方米人民幣31,000元(相等於39,370港元))50%或以上，須於房地產市場價格釐定後五個營業日內，以向賣方轉讓相等於上調價值的相應房地產面積的方式支付
「%」	指	百分比

本公佈以人民幣兌港元乃根據人民幣1元 = 1.27港元的匯率換算。以上匯率僅供參考，並不表示任何金額已經、應已或可以按該匯率或任何其他匯率兌換。

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，二零一三年十一月八日

於本公佈日期，董事會由(i)三名執行董事韓軍然先生(主席)、符耀廣先生及羅敏先生；(ii)三名獨立非執行董事陳耀東先生、司徒文輝先生及鄭清先生組成。