

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佈全部或任何部分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的有限公司)

(股份代號：0456)

有關
建議收購
目標公司的
須予披露關連交易

本公司財務顧問

VEDA | CAPITAL
智 略 資 本

收購協議

於二零一五年十月三十日(交易時段後)，買方(本公司的全資附屬公司)與賣方訂立收購協議，據此，賣方已有條件同意出售而買方已有條件收購目標公司的全部已發行股本，代價為68,000,000港元。

於完成之後，目標公司將成為本公司的間接全資附屬公司，而目標集團的財務業績將於本集團的財務報表內綜合入賬。

於本公佈日期，目標公司持有信誠(洛陽)的90%股權，而信誠(洛陽)則直接持有洛陽萬亨的全部股權。洛陽萬亨的主要資產為該土地。該土地位於中國河南洛陽新區伊賓區環湖路以東、白塔路以南、開拓大道以西及地界以北，地盤總面積約為34,774.83平方米。洛陽萬亨已取得該土地的建設用地規劃許可證，該土地的用途為商業用地。於本公佈日期，本集團並未制定該土地的任何具體發展規劃，該土地將作為本集團的土地儲備保留作日後建築用途。

上市規則涵義

由於就收購事項根據上市規則計算的一項或多項有關適用百分比率高於5%但低於25%，收購事項構成本公司按上市規則第14章界定的須予披露交易，須遵守申報及公佈規定。

賣方由韓軍然先生(本公司主席及執行董事)的兄弟全資擁有，因此，賣方為本公司按上市規則第14A章界定的關連人士。故此，收購事項構成本公司按上市規則第14A章界定的關連交易，須遵守申報、公佈及獨立股東批准規定。

本公司將於二零一五年十一月二十日或之前向股東寄發載有(其中包括)(i)收購事項的詳情；(ii)獨立董事委員會就收購事項致獨立股東的推薦建議函件；(iii)獨立財務顧問就收購事項致獨立董事委員會的函件；(iv)該土地的估值報告；(v)召開股東特別大會的通告；及(vi)上市規則要求提供的其他資料的通函。

董事會欣然宣佈，於二零一五年十月三十日(交易時段後)，買方(本公司的全資附屬公司)與賣方訂立收購協議，據此，賣方已有條件同意出售而買方已有條件收購目標公司的全部已發行股本，代價為68,000,000港元。

收購協議

日期：

二零一五年十月三十日(交易時段後)

訂約方：

(i) Ultimate Perfect Limited(本公司的全資附屬公司)(作為買方)；及

(ii) 嘉德投資有限公司(作為賣方)

Ultimate Perfect Limited為一間在薩摩亞成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司，主要從事投資控股。

賣方為一間在英屬處女群島註冊成立的公司，其主要業務為投資控股。賣方的全部已發行股本均由

韓軍然先生(即本公司主席及執行董事)的兄弟全資擁有，因此，賣方為本公司按上市規則第14A章界定的關連人士。

將予收購的資產

根據收購協議，買方已有條件同意購買目標公司的全部已發行股本，而賣方已有條件同意出售該等股權。

於本公佈日期，目標公司持有信誠(洛陽)的90%股權，而信誠(洛陽)則直接持有洛陽萬亨的全部股權。洛陽萬亨的主要資產為該土地。有關目標公司、信誠(洛陽)、洛陽萬亨及該土地的進一步資料載於下文「有關賣方、目標集團及該土地的資料」一段。

代價

收購事項的代價為68,000,000港元，由買方按下列方式以現金付予賣方或其指定人士：

- (i) 於收購協議簽署後五(5)個營業日內支付初步可退回按金9,500,000港元；
- (ii) 於完成後支付51,700,000港元；及
- (iii) 餘款6,800,000港元(「**保留金**」)(或其於扣減賣方應支付予買方的任何款項後的部分)須於賣方向買方提供由買方指定的核數師編製的目標集團由二零一五年一月一日起至完成日期止期間的經審核綜合賬目(「**完成賬目**」)(核數師並無於當中發表保留意見)後五(5)個營業日內支付。

賣方須於完成後30個營業日內向買方提供完成賬目。倘(i)完成賬目內所示目標集團的負債總額超過目標集團截至二零一五年八月三十一日止八個月期間的未經審核綜合管理賬目內所示目標集團的負債總額；及／或(ii)完成賬目內所示目標集團的資產淨值下跌至少於目標集團截至二零一五年八月三十一日止八個月期間的未經審核管理賬目內所示目標集團的資產淨值，則賣方須於買方要求時立即以現金向買方支付相當於上述負債總額及／或資產淨值的差額的款項。

買方有權以保留金抵銷根據收購協議賣方應支付予買方的所有及任何款項。

代價乃由本集團與賣方經公平磋商之後釐定，並已參考(i)目標公司根據其未經審核財務報表於二零一五年八月三十一日之負債淨額約為人民幣2,185,447元；(ii)目標公司在完成後放棄於二零一五年八月三十一日金額將約為人民幣38,789,193.14元之貸款；及(iii)根據該土地由獨立物業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司釐定的於二零一五年八月三十一日之初步估值約人民幣66,000,000元(約等於80,190,000港元)。

代價所需資金將以本集團的內部資源撥付。

條件

收購事項須待達成或豁免(視情況而定)下列條件之後方告完成：

- (i) 賣方已提供由獨立物業估值師以買方接受的形式發出的估值報告，當中明示該土地於不早於收購協議日期的某一日期之估值不少於人民幣66,000,000元；
- (ii) 獨立股東在為批准、確認及追認收購協議及根據該協議擬進行的交易而將舉行的股東特別大會上通過必要的決議案；
- (iii) 買方已完成關於目標集團的法律、財務及業務方面以及該土地的盡職審查，並信納相關盡職審查的結果；
- (iv) 收購協議訂約雙方所作聲明、保證及承諾在任何重大方面仍屬真實準確且無誤導成份；
- (v) 賣方已提供由中國律師作出有關根據收購協議擬進行的交易之書面中國法律意見(尤其是洛陽萬亨及信誠(洛陽)的合法性)(以買方接受的相關形式及內容)；
- (vi) 賣方已提供由香港法律顧問作出有關根據收購協議擬進行的交易之法律意見(尤其是目標公司的合法性)(以買方接受的相關形式及內容)；
- (vii) 信誠(洛陽)已修訂其組織章程文件，以使其董事會包括3名董事，即2名由目標公司指定的董事(包括董事會主席)及1名由吉彩(洛陽)指定的董事(為董事會副主席)；及

(viii)收購協議訂約雙方已從有關政府或監管部門或其他第三方取得就收購協議及根據該協議擬進行的交易而言屬必要的所有必要免除、同意、批准、牌照、授權、許可、命令及豁免(如需要)。

買方可依其絕對酌情權書面豁免上文所述的所有或任何條件((ii)及(viii)除外)。

倘上述條件未能於簽署收購協議之後九(9)個月內全部達成，買方有權經書面通知賣方而取消收購協議，其後，收購協議應告終止，而收購協議任何一方概不對另一方負有任何責任及義務，惟之前違反收購協議的情況則除外。

一旦已經確定不會或無法完成，賣方應即時向買方退還全部按金(如於七(7)日內退還，不會收取任何補償、利息及費用)。

完成

於妥善達成(或豁免(如適用))先決條件之後十(10)個營業日內或收購協議訂約雙方書面協定的其他日期完成。

於完成後，吉彩(洛陽)及 Faith Grand Services Limited 須以目標公司為受益人分別簽署首份豁免契據及第二份豁免契據。

根據首份豁免契據，吉彩(洛陽)應不可撤銷及無條件地豁免、解除及免除目標公司償還目標公司欠付吉彩(洛陽)的金額為人民幣 36,712,237 元之貸款的義務。

根據第二份豁免契據，Faith Grand Services Limited 應不可撤銷及無條件地豁免、解除及免除目標公司償還目標公司欠付 Faith Grand Services Limited 的金額為人民幣 2,076,956.14 元之貸款的義務。

於完成之後，目標公司將成為本公司的間接全資附屬公司，而目標集團的財務業績將於本集團的財務報表內綜合入賬。

有關賣方、目標集團及該土地的資料

有關賣方的資料以及目標集團的性質及業務

賣方為一間在英屬處女群島註冊成立的公司，其主要業務為投資控股。於本公佈日期，賣方由韓軍然先生(本公司主席及執行董事)的兄弟全資擁有。賣方持有目標公司的全部股權。

目標公司為一間於香港成立的有限公司。目標公司直接持有信誠(洛陽)的90%股權，其餘10%股權由吉彩(洛陽)(韓先生的兄弟擔任其董事及企業代表的中國有限公司)擁有。信誠(洛陽)為一間於中國成立的有限公司，其主要業務為投資控股。信誠(洛陽)持有洛陽萬亨的全部股權。

洛陽萬亨為於中國成立的有限公司及其主要業務為投資控股。洛陽萬亨的主要資產為該土地。

該土地

該土地位於中國河南洛陽新區伊賓區環湖路以東、白塔路以南、開拓大道以西及地界以北，地盤總面積約為34,774.83平方米。洛陽萬亨已取得該土地的建設用地規劃許可證，該土地的用途為商業用地。於本公佈日期，本集團並未制定該土地的任何具體發展規劃，該土地將作為本集團的土地儲備保留作日後建築用途。

根據第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司進行的初步估值，該土地於二零一五年八月三十一日的估值約為人民幣66,000,000元(相等於約80,190,000港元)。

目標公司的財務資料

基於目標公司截至二零一五年八月三十一日止八個月期間的未經審核財務報表，目標公司於二零一五年八月三十一日的未經審核總資產及負債淨額分別約為人民幣37,934,692元及人民幣2,185,447元。

目標公司於截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止兩個財政年度並無錄得任何收益。

目標公司截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止兩個年度以及截至二零一五年八月三十一日止期間之虧損(除稅前及除稅後)如下：

	截至二零一五年 八月三十一日 八個月期間 (人民幣)	截至 二零一四年 十二月三十一日 止年度 (人民幣)	截至 二零一三年 十二月三十一日 止年度 (人民幣)
除稅前虧損	(495,912)	(119,579)	(8,354)
除稅後虧損	(495,912)	(119,579)	(8,354)

進行收購事項的理由及裨益

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。鑒於本集團的發展需要及未來計劃，而該土地所在的策略性位置具有巨大發展潛力，因此，本公司認為，收購事項符合本集團的綜合發展策略，對本公司長期發展有正面影響。

董事會(不包括(i)韓軍然先生(已放棄投票)；及(ii)獨立非執行董事，其將於考慮獨立財務顧問的推薦建議後提供意見)認為，收購協議的條款已按公平原則磋商，為公平合理的正常商業條款，以及收購事項符合本公司及股東的整體利益。

上市規則涵義

由於就收購事項根據上市規則計算的一項或多項有關適用百分比率高於5%但低於25%，收購事項構成本公司按上市規則第14章界定的須予披露交易，須遵守申報及公佈規定。

賣方由韓軍然先生(本公司主席及執行董事)的兄弟全資擁有，因此，賣方為本公司按上市規則第14A章界定的關連人士。故此，收購事項構成本公司按上市規則第14A章界定的關連交易，須遵守申報、公佈及獨立股東批准規定。

於股東特別大會上關於收購事項的的表決將以投票方式進行。韓軍然先生、賣方及彼等各自的聯繫人均須於股東特別大會上就批准收購協議及其項下擬進行的交易的決議案放棄投票。於本公佈日期，韓軍然先生透過君億投資有限公司持有1,668,062,752股股份，約佔本公司已發行股本之52.44%。除上述外及據本公司所深知，於本公佈日期，概無其他股東於收購事項中擁有重大權益，故概無任何其他股東須於股東特別大會上就批准收購協議及其項下擬進行的交易而提呈表決的決議案放棄投票。

本公司將於二零一五年十一月二十日或之前向股東寄發載有(其中包括)(i)收購事項的詳情；(ii)獨立董事委員會就收購事項致獨立股東的推薦建議函件；(iii)獨立財務顧問就收購事項致獨立董事委員會的函件；(iv)該土地的估值報告；(v)召開股東特別大會的通告；及(vi)上市規則要求提供的其他資料的通函。

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	根據收購協議的條款及條件收購目標公司的全部已發行股本
「收購協議」	指	買方與賣方於二零一五年十月三十日就收購事項訂立的買賣協議
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予該詞之涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行於其整個正常營業時間一般開門營業的任何日子(不包括星期六、星期日或公眾假期)
「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(股份代號：456)
「完成」	指	根據收購協議的條款及條件完成收購事項

「關連人士」	指	具有上市規則所賦予該詞之涵義
「代價」	指	根據收購協議就建議收購事項應付的總代價 68,000,000 港元
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	為批准收購協議而召開的本公司股東特別大會
「信誠(洛陽)」	指	信誠(洛陽)酒店物業管理有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司，由目標公司及吉彩(洛陽)分別擁有 90% 及 10%
「首份豁免契據」	指	目標公司與吉彩(洛陽)須簽署的豁免契據，當中列明吉彩(洛陽)應不可撤銷及無條件地豁免、解除及免除目標公司償還金額為人民幣 36,712,237 元之貸款的義務
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事陳耀東先生、司徒文輝先生、鄭清先生及歐陽晴汝醫生組成的獨立董事委員會已成立，以就收購協議的條款及其項下擬進行的交易向獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	於收購協議及其項下擬進行的交易中擁有權益的韓軍然先生、賣方及彼等各自的聯繫人及所有其他股東之外的股東
「吉彩(洛陽)」	指	吉彩(洛陽)體育健身服務管理有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司
「該土地」	指	位於中國河南洛陽新區伊賓區環湖路以東、白塔路以南、開拓大道以西及地界以北的用於商業用途的地塊

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「洛陽萬亨」	指	洛陽萬亨置業有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司，由信誠(洛陽)全資擁有
「韓先生的兄弟」	指	韓凱然先生，為韓軍然先生(本公司主席及執行董事)的兄弟
「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言不包括中國香港、澳門特別行政區及台灣
「買方」	指	Ultimate Perfect Limited，於薩摩亞成立的有限公司及為本公司的全資附屬公司
「第二份豁免契據」	指	目標公司與Faith Grand Services Limited須簽署的豁免契據，當中列明Faith Grand Services Limited應不可撤銷及無條件地豁免、解除及免除目標公司償還金額為人民幣2,076,956.14元之貸款的義務
「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
「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之涵義
「目標公司」	指	信誠(香港)投資有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，由賣方全資擁有
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司
「賣方」	指	嘉德投資有限公司，於英屬處女群島註冊成立的公司，由韓先生的兄弟擁有
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣

「%」 指 百分比

於本公佈中，人民幣金額按人民幣1元 = 1.215港元的匯率換算為港元。該匯率僅供參考，並不表示任何金額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，二零一五年十一月一日

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及(ii)四名獨立非執行董事陳耀東先生、司徒文輝先生、鄭清先生及歐陽晴汝醫生組成。

董事願就本公佈所載之資料的準確性共同及個別地承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，於本公佈內所發表之意見乃經審慎周詳之考慮後達致，且本公佈並無遺漏任何其他事實，導致本公佈所載任何陳述有所誤導。