

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。



China New City Group Limited

中國新城市集團有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1321)

公 告

場外股份回購

和解契據

按照和解契據，註銷向中國新城市返還的代價股份將會根據股份回購守則透過場外股份回購的方式進行。中國新城市將根據股份回購守則第2條的規定，向執行人員申請批准股份回購。股份回購須待各項條件獲達成後，方為完成。

載有(其中包括)股份回購詳情、獨立董事委員會就股份回購向無利益關係股東提供推薦建議的函件、載有獨立財務顧問就股份回購向獨立董事委員會提供意見的函件、股東特別大會通告以及上市規則、收購守則及股份回購守則規定的其他資料的通函將於本公告日期起21天內向中國新城市股東寄發。

茲提述中國新城市日期為二零二四年五月二十八日有關和解契據的公告。按照和解契據向中國新城市返還及註銷代價股份的事宜將會根據股份回購守則透過場外股份回購方式進行。

股份回購

背景資料

於二零一八年七月二十日，眾安盛隆與杭州東方訂立股權轉讓協議。根據股權轉讓協議，眾安盛隆同意向杭州東方收購浙江新農都全部股權的22.65%，代價為人民幣352,994,400元（將透過配發及發行代價股份而支付）。於二零一九年一月七日完成收購事項後，眾安盛隆擁有浙江新農都的42.5%權益。

有關詳情請參閱眾安與中國新城市日期為二零一八年七月二十日及二零一九年一月七日的聯合公告以及中國新城市日期為二零一八年十一月三十日的通函，內容有關收購事項。

收購事項完成後，於二零一九年一月十五日，杭州東方在高級法院向中國新城市及眾安盛隆發起訴訟，要求（其中包括）(i)解除相關協議及備忘錄中有關收購事項交易的約定；及(ii)眾安盛隆向浙江新農都的22.65%股權歸還予杭州東方。

於二零二零年三月三十一日，高級法院於一審判決如下（其中包括）(a)解除相關協議及備忘錄中有關收購事項交易的約定；(b)將浙江新農都的22.65%股權歸還予杭州東方。中國新城市及眾安盛隆提出上訴。

於二零二二年十二月十三日，最高法院二審維持一審判決（「**該法院判決**」）。

於二零二三年五月二十三日，中國新城市及眾安盛隆申請再審。於二零二三年七月五日，最高法院受理再審申請，惟於本公告日期仍未對重審作出裁決。因應和解契據，再審申請已獲撤回。

有關訴訟的披露亦請參閱中國新城市二零二零年至二零二三年年報的財務報表內「訴訟產生之索償」一段。

於二零二三年四月十三日，高級法院受理杭州東方申請執行法院命令。經高級法院調解後，杭州東方、中國新城市與眾安盛隆訂立和解契據，且高級法院通知訂約方有關和解契據已於二零二四年五月二十七日生效。

根據和解契據，訂約方同意（其中包括）：

- (i) 眾安盛隆向杭州東方支付人民幣210百萬元，自眾安盛隆登記為浙江新農都22.65%股權的股東日期起，有關股權的所有股東權利及權益歸眾安盛隆所有；及

(ii) 代價股份將予返還中國新城市以作註銷處理。

訂約方進一步同意，於和解契據生效及支付人民幣210百萬元後，

- (i) 有關收購事項的所有爭議均獲解決及和解；
- (ii) 任何一方與收購事項有關已經或可能提出的索賠及訴訟均需撤銷；及
- (iii) 該法院判決將不予執行。

人民幣210百萬元將按下列方式支付：

- (a) 人民幣100百萬元將於二零二四年六月七日或之前支付；
- (b) 另一筆人民幣30百萬元將於二零二四年十二月三十一日或之前支付；
- (c) 另一筆人民幣40百萬元將於二零二五年三月三十日或之前支付；及
- (d) 另一筆人民幣40百萬元將於二零二五年六月三十日或之前支付。

訂約方同意，倘中國新城市及眾安盛隆拖欠人民幣210百萬元，則和解契據將告終止，而杭州東方有權要求未付金額按中國貸款優惠年利率4倍計算違約金，且該法院判決將告恢復。

人民幣210百萬元乃經訂約方計及最終和解對訂約方整體的利益等多項因素，透過高等法院協商調解所達成。

上文(a)段所述的人民幣100百萬元已於二零二四年六月五日悉數支付。166,744,833股代價股份的股票已於二零二四年六月二十八日退還予中國新城市，並正安排退還剩餘之代價股份的股票，其預計將於二零二四年八月三十一日或之前落實。

股份回購守則的涵義

於本公告日期，代價股份分別由杭州東方持有166,744,883股中國新城市股份及陶艷女士（獨立於中國新城市及其關連人士）持有11,535,117股中國新城市股份。根據和解契據，代價股份持有人將向中國新城市交還代價股份以作註銷。一間公司的已發行股份可透過股份回購方式予以註銷。為達致註銷代價股份的目的，場外股份回購將會根據股份回購守則進行。根據和解契據，由於股份回購被視為註銷代價股份所需的程序，因此股份回購將不會支付實際代價。中國新城市將根據股份回購守則第2條的規定，向執行人員申請批准股份回購。執行人員的批准（如獲批准）一般須待

(其中包括)於中國新城市股東大會上親自或委派代表出席的無利益關係股東於投票表決中以至少四分之三的票數批准股份回購，方可作實。

由於股份回購是實現返還代價股份註銷的程序，故股份回購不會支付實際代價。務請注意和解契據項下支付的人民幣210百萬元並非股份回購的代價。僅作演示及參考用途，倘以人民幣210百萬元(經參考中國銀行所報的匯率1.00港元兌人民幣0.913元，相當於約230,011,000港元)對比代價股份作表達，其可表示為每代價股份約1.29港元，但這並非在股份回購下而將予實際支付的代價，僅為上述用途所表示而已。

於二零二三年十二月三十一日，於股份回購完成前及後每股中國新城市股份的綜合淨資產分別約為2.65港元及將約為2.92港元(基於中國新城市集團於二零二三年十二月三十一日的綜合淨資產約人民幣4,840,839,000元，經參考中國銀行所報的匯率約為1.00港元：人民幣0.906元)。

股份回購須待以下條件獲達成後，方為完成：

- (1) 執行人員已批准且未撤回或撤銷對股份回購的批准，且該批准的條件(如有)已獲達成；
- (2) 於股東特別大會上無利益關係股東於投票表決中以至少四分之三的票數通過決議案，批准股份回購；及
- (3) 中國新城市已遵守上市規則的適用規定，包括披露規定及就股份回購獲無利益關係股東批准的規定。

訂約方不得豁免上述任何條件。截至本公告日期，尚未達成任何條件。和解契據並無註明合併股份註銷的任何時間表。倘條件未獲達成而無法進行股份回購以註銷代價股份，中國新城市將進一步尋求法律意見，以其他方式註銷代價股份。

完成

股份回購將於上述條件達成後的第三個營業日完成。股份回購完成後，杭州東方及陶艷女士及任何一方的一致行動人士將不再持有中國新城市任何權益。

緊隨完成後，中國新城市將立即註銷如此回購的代價股份，而其所附帶的任何權利自完成起終止。

於本公告日期，2,010,768,000股中國新城市股份已獲發行。於本公告日期，中國新城市並無任何可轉換或交換為中國新城市股份或中國新城市其他類型股本權益的尚未行使購股權、衍生工具、認股權證或相關證券（定義見收購守則規則22附註4）。緊隨註銷股份回購項下所有如此回購的代價股份完成後，已發行中國新城市股份數目將減少至1,832,488,000股中國新城市股份（假設自本公告日期至完成止已發行股份數目並無變動）。

中國新城市的董事信納，中國新城市於股份回購後有能力償還其於日常業務過程中到期的債務。

中國新城市股權架構之影響

下表載列中國新城市(i)於本公告日期；及(ii)緊隨完成後（假設自本公告日期至完成止中國新城市股本並無變動）的股權架構：

	於本公告日期		緊隨完成後	
	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比
Ideal World Investments Limited (附註1)	1,327,556,000	66.02	1,327,556,000	72.45
全好管理有限公司 (附註1)	31,303,594	1.56	31,303,594	1.71
小計：	1,358,859,594	67.58	1,358,859,594	74.16
公眾股東				
杭州東方 (附註2)	166,744,883	8.29	—	—
陶艷女士 (附註2、3)	11,535,117	0.58	—	—
其他公眾股東	473,628,406	23.55	473,628,406	25.85
總計：	2,010,768,000	100	1,832,488,000	100

附註：

1. Ideal World Investment Limited為眾安之全資附屬公司。眾安之全部已發行股份由全好管理有限公司擁有約57.89%權益，而全好管理有限公司則由眾安主席兼中國新城市非執行董事施中安先生全資擁有。眾安之剩餘股東為獨立於眾安的關連人士（定義見上市規則）的人士。
2. 11,535,117股中國新城市股份乃於二零一九年一月七日收購事項完成後根據杭州東方指示向陶艷女士配發及發行。除該等中國新城市股份外，以及除杭州東方於浙江新農都（其為眾安及中國新城市的聯營公司）的股權外，杭州東方及陶艷並無擁有中國新城市任何其他權益。

3. 陶艷女士為中國新城市及其關連人士的獨立第三方。
4. 概無董事直接持有中國新城市股份。根據證券及期貨條例（香港法例第571章），施中安先生透過其所控制法團持有中國新城市約67.58%權益。

股份回購的理由及裨益

股份回購是為達致和解契據下代價股份的註銷而進行的。簽訂和解契據的理由為解決及和解有關收購事項的糾紛。

訴訟結果通常為不確定，亦難以預測。中國新城市及眾安盛隆已撥備額外資源、成本及開支以應付法庭訴訟。根據和解契據，中國新城市及眾安盛隆將獲免除該等額外資源、成本及開支。中國新城市董事會認為，和解契據於解決及和解訂約方爭議方面具有成本效益及時間效益，因此對中國新城市集團及中國新城市的股東整體有利。此外，董事會認為，回購代價股份將對中國新城市及其股東更有利，原因為股份回購將增加每股股份的資產淨值，創造更大股東價值，符合中國新城市股東的整體利益。

鑒於以上所述，董事（不包括獨立董事委員會成員，彼等將於聽取獨立財務顧問的意見後提出推薦建議）認為，股份回購屬公平合理，並符合中國新城市及中國新城市股東的整體利益。

收購守則規定的資料

於本公告日期，中國新城市確認：

- (i) 中國新城市尚未接獲任何不可撤銷承諾需投票贊成或反對有關批准股份回購及其項下擬進行的交易而提呈的決議案；
- (ii) 並無收購守則規則22註釋8項下有關股份或代價股份而可能對股份回購及其項下擬進行的交易屬重大的安排（不論以購股權、彌償或其他方式）；
- (iii) 中國新城市並無訂立任何安排或協議而涉及有關情況致使其未必一定會援引或尋求援引股份回購及其項下擬進行的交易的先決條件或條件；
- (iv) 並無由中國新城市及其一致行動人士訂立有關中國新城市證券的已發行衍生工具；及
- (v) 中國新城市及其一致行動人士並無借入或借出中國新城市相關證券（定義見收購守則規則22註釋4）。

(i)中國新城市及其一致行動人士並無就股份回購向杭州東方、其最終實益擁有人及陶艷女士或任何與任何一方的一致行動人士以任何形式支付或將會支付任何代價、補償或利益；(ii)中國新城市及其一致行動人士與杭州東方、其最終實益擁有人及陶艷女士以及任何與任何一方的一致行動的人士之間並無訂立任何諒解、安排、協議或特別交易；(iii) (1)中國新城市任何股東；與(2)中國新城市及其一致行動人士、其附屬公司或聯營公司，彼等各方之間並無訂立任何諒解、安排或協議或特別交易。

杭州東方的資料

杭州東方為於二零零零年一月十八日於中國成立的有限責任公司，主要從事投資控股。杭州東方由杭州匯升合企業管理有限公司（「匯升合」）全資擁有。匯升合由吳軍民最終全資擁有。杭州東方及其最終實益擁有人均為獨立於中國新城市及其關連人士的第三方。杭州東方於中國新城市並無任何董事會代表。

浙江新農都的資料

浙江新農都為於二零零八年五月八日於中國成立的有限責任公司，主要從事投資控股及農產品貿易。眾安盛隆持有浙江新農都約42.5%權益，其為眾安及中國新城市的聯營公司。浙江新農都的其他股東為浙江省農村發展集團有限公司（持有約52.5%權益）及浙江省農都農產品有限公司（持有約5%權益），兩者最終均由浙江省財務廳控制。浙江新農都其他最終實益擁有人均為獨立於中國新城市及其關連人士的第三方。浙江新農都集團的主要業務為發展、建設及管理農產品物流中心。

中國新城市的資料

中國新城市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活動。

眾安的資料

眾安的主要業務為投資控股，並透過其附屬公司從事物業開發、租賃及酒店經營活動。

投票

本公司將會召開股東特別大會，會上將提呈批准股份回購的決議案。根據股份回購守則規定，杭州東方、陶艷女士、Ideal World Investment Limited、全好管理有限公司、施中安先生及眾安盛隆的其他股東及任何一方的一致行動人士將於股東特別大會上提呈就批准股份回購的決議案放棄投票。

除施中安先生外，概無董事於股份回購中擁有重大權益，因此，概無董事（施中安先生除外）於批准股份回購的董事會會議上放棄投票。

一般事項

獨立董事委員會將告成立，以就股份回購向無利益關係股東提供意見及推薦建議，並將委任一名獨立財務顧問，以就股份回購向獨立董事委員會提供意見。由於非執行董事施中安先生不被視為無利益關係股東，故其不會擔任獨立董事委員會的成員。

載有（其中包括）股份回購詳情、獨立董事委員會就股份回購向無利益關係股東提供推薦建議的函件、載有獨立財務顧問就股份回購向獨立董事委員會提供意見的函件、股東特別大會通告以及上市規則、收購守則及股份回購守則規定的其他資料的通函將於本公告日期起21天內向中國新城市股東寄發。

由於完成須待若干條件獲達成方可作實，股份回購未必會進行。中國新城市股東及潛在投資者於買賣中國新城市股份時務請審慎行事。

釋義

除另有說明者外，於本公告內下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	誠如眾安與中國新城市於二零一八年七月二十日聯合公佈，眾安盛隆向杭州東方收購浙江新農都22.65%的股權
「董事會」	指	董事會
「中國新城市」	指	中國新城市集團有限公司，一間於開曼群島註冊成立的公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：1321）

「中國新城市集團」	指	中國新城市及其附屬公司
「中國新城市股份」	指	中國新城市股本中每股面值0.10港元的普通股
「中國新城市股東」	指	中國新城市股份持有人
「完成」	指	股份回購完成
「代價股份」	指	按每股2.47港元（按經參考中國銀行所報的匯率1.00港元：人民幣0.80元計算，相當於約人民幣1.98元）配發及發行以結付收購事項代價的178,280,000股中國新城市股份
「董事」	指	中國新城市董事
「無利益關係股東」	指	股份回購中擁有與所有其他中國新城市股東權益不同的重大權益的中國新城市股東（杭州東方、其最終實益擁有人、陶艷女士、Ideal World Investment Limited、全好管理有限公司、施中安先生及眾安盛隆的其他股東及彼等各自任何一方的一致行動人士除外）
「股東特別大會」	指	中國新城市將召開及舉行以批准股份回購的股東特別大會
「股權轉讓協議」	指	杭州東方（作為賣方）與眾安盛隆（作為買方）就收購事項訂立日期為二零一八年七月二十日的股權轉讓協議
「執行人員」	指	證監會企業融資部執行董事，或執行董事的任何代表
「杭州東方」	指	杭州東方文化園旅業集團有限公司，一間於中國成立的有限責任公司，中國新城市將向其購回166,744,883股中國新城市股份並予以註銷
「高級法院」	指	浙江省高級人民法院
「香港」	指	中國香港特別行政區
「港元」	指	港元，香港法定貨幣

「獨立董事委員會」	指	將告成立由全體獨立非執行董事(即須成發先生、林友耀先生及袁淵先生)組成的獨立董事委員會，以就股份回購向無利益關係股東提供意見
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「和解契據」	指	杭州東方、中國新城市及眾安盛隆透過法院調解訂立並於二零二四年五月二十七日生效的和解契據，以最終及絕對地解決及和解訂約方就收購事項的所有爭議
「證監會」	指	證券及期貨事務監察委員會
「股份回購」	指	中國新城市為註銷代價股份根據和解契據購回代價股份
「股份回購守則」	指	香港股份回購守則
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「最高法院」	指	中華人民共和國最高法院
「收購守則」	指	香港收購及合併守則
「浙江新農都」	指	浙江新農都控股集團有限公司(前稱浙江新農都實業有限公司)，於中國成立的有限責任公司
「眾安」	指	眾安集團有限公司，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：672)，並為中國新城市控股股東

「眾安盛隆」 指 浙江眾安盛隆商業有限公司，一間於中國成立的有限責任公司，為中國新城市的間接非全資附屬公司（應佔股權為90%）及眾安的間接非全資附屬公司（應佔股權為59.4%）

「%」 指 百分比

承董事會命
中國新城市集團有限公司
主席
施中安

香港，二零二四年八月五日

於本公告日期，董事會包括執行董事施南路先生及金建榮先生；非執行董事施中安先生；以及獨立非執行董事須成發先生、林友耀先生及袁淵先生。

中國新城市董事共同及個別就本公告所載的資料之準確性承擔全部責任，並經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，於本公告所表達之意見乃經過謹慎周詳考慮後達致，且本公告並無遺漏其他事實而致使本公告中之任何陳述產生誤導。