

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。



## 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)

#### 主要交易 及 關連交易 提供財務資助

#### 提供財務資助

開曼眾安之全資附屬公司擬申請註冊本金總額最高為人民幣1,900,000,000元之中期票據，屬於年期為不超過三年之債券。中期票據擬由擔保人（為本集團之獨立第三方）無條件且不可撤回地個別及共同擔保，而本集團若干物業將會質押予擔保人作為反擔保。中期票據之最終條款（包括票面利率）須視乎訂約各方之決定。

於2023年2月27日（交易時段後），本公司與開曼眾安訂立該協議，據此中國新城市附屬公司(1)及中國新城市附屬公司(2)將會分別提供抵押物業(1)及抵押物業(2)，旨在質押予擔保人以協助發行中期票據。

#### 上市規則之涵義

於本公告日期，由於開曼眾安為本公司之控股股東（間接擁有本公司已發行股本約66.02%），根據上市規則第14A.07(1)條之規定，開曼眾安為本公司之關連人士。由於該協議相關之一項或多項適用百分比率（定義見上市規則）超過5%，該協議及其項下擬進行之交易構成上市規則第14A章項下本公司一項不獲豁免關連交易，因此，該協議及其項下擬進行之交易須遵守上市規則第14A章項下之申報、公告及獨立股東批准規定。

此外，該協議及其項下擬進行之交易構成上市規則第14章項下提供財務資助。由於該協議之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過25%，該協議及其項下擬進行之交易構成本公司一項主要交易，因此須遵守上市規則第14章項下之申報、公告及獨立股東批准規定。

### **獨立董事委員會及獨立財務顧問**

本公司已成立由獨立非執行董事(須成發先生、林友耀先生及沈霄先生)組成之獨立董事委員會，藉以考慮該協議項下擬進行之交易條款及其項下擬進行之交易。

本公司已委任獨立財務顧問，藉以就該協議項下擬進行之交易條款是否公平合理向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

### **股東特別大會**

於本公告日期，中國新城市附屬公司(1)及中國新城市附屬公司(2)尚未訂立該協議。本公司將會召開股東特別大會以便於訂立該協議之前尋求獨立股東之事先授權。

本公司將會召開股東特別大會，藉以考慮並酌情批准該協議及其項下擬進行之交易。

本公司將於2023年3月20日或之前向股東寄發一份通函，當中載有(其中包括)(i)有關該協議之進一步資料；(ii)獨立董事委員會就該協議致獨立股東之函件；(iii)獨立財務顧問就該協議之條款致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；及(iv)召開股東特別大會之通告。

### **提供財務資助**

#### **背景資料**

開曼眾安之全資附屬公司擬申請註冊本金總額最高為人民幣1,900,000,000元之中期票據(「**中期票據**」)，屬於年期為不超過三年之債券。

中期票據擬由一間國有企業(「**擔保人**」)(為本集團之獨立第三方)無條件且不可撤回地個別及共同擔保，而本集團若干物業將會質押予擔保人作為反擔保。

中期票據之最終條款(包括票面利率)須視乎訂約各方之決定。

於2023年2月27日(交易時段後)，本公司與開曼眾安訂立該協議，據此中國新城市附屬公司(1)及中國新城市附屬公司(2)將會分別提供抵押物業(1)及抵押物業(2)，旨在質押予擔保人以協助發行中期票據。

## 該協議

該協議之主要條款載列如下：

**日期：** 2023年2月27日

**訂約方：** (a) 本公司(為其本身並代表本集團)；及

(b) 開曼眾安(為其本身並代表本集團)

**主體事項：** 根據該協議，中國新城市附屬公司(1)及中國新城市附屬公司(2)將會分別提供抵押物業(1)及抵押物業(2)並將之質押予擔保人，以協助眾安集團發行中期票據。

當擔保人對中期票據提供之擔保終止或獲完全解除時(以較早者為準)，就抵押物業作出的質押將會獲完全解除。

**抵押品價值：** 將會透過質押抵押物業(1)及抵押物業(2)提供擔保之中期票據發行之抵押品總值最高將不超過人民幣2,236,000,000元。

**費用：** 作為本公司訂立該協議之代價，眾安集團同意向本集團支付一筆年度費用，相當於已發行中期票據本金額1.2%。

**期限：** 該協議將於下列日期到期：(i)2023年8月31日；或(ii)中期票據終止發行日期(以較早者為準)。

**先決條件：** 該協議及其項下擬進行之交易須待本公司遵守上市規則第14章及第14A章之相關規定後，方可作實。

**反擔保：** 開曼眾安同意就本公司有關提供抵押物業的負債，以本公司為受益人提供全面反擔保。

## 有關本集團及眾安集團之資料

### 本集團

本公司為投資控股公司。本集團主要從事商業物業發展、租賃及酒店營運業務。

### 眾安集團

開曼眾安之主要業務活動為投資控股。眾安集團主要從事物業發展、物業租賃及酒店營運業務。

## 有關抵押物業之資料

抵押物業(1)包括位於中國浙江省余姚市城區新建北路177號等之一幅土地及建築物，由新城市附屬公司(1)擁有。抵押物業(1)的總建築面積約為72,138.52平方米，目前由本集團用作酒店。

抵押物業(2)包括位於中國浙江省余姚市城區新建北路217號之一幅土地及建築物，由新城市附屬公司(2)擁有。抵押物業(2)的總建築面積約為92,489平方米，目前由本集團用作購物商場。

截至2022年6月30日，(a)抵押物業(1)之賬面值約為人民幣595百萬元，(b)抵押物業(2)之市場估值則約為人民幣1,026百萬元。抵押物業(1)已作抵押而抵押物業(2)並無任何抵押。

## 訂立該協議之理由及裨益

開曼眾安為本公司之控股股東(間接擁有本公司已發行股本約66.02%)。

預期抵押物業(1)及抵押物業(2)的現有用途以至本集團之整體營運將不會因該協議及其項下擬進行之交易而受到重大干擾或影響。此外，考慮到眾安集團之信譽及還款能力，該協議可為本集團提供收入費用。董事(獨立非執行董事除外，彼等將於考慮獨立財務顧問之意見後就該協議項下擬進行之交易達成意見)認為，(i)該協議按正常商業條款訂立；及(ii)該協議之條款屬公平合理且符合本集團及股東之整體利益。

董事會已批准該協議。概無董事在該等交易中擁有重大利益，並且必須就批准該等交易之決議案放棄投票。

## 上市規則之涵義

於本公告日期，由於開曼眾安為本公司之控股股東（間接擁有本公司已發行股本約66.02%），根據上市規則第14A.07(1)條之規定，開曼眾安為本公司之關連人士。由於該協議相關之一項或多項適用百分比率（定義見上市規則）超過5%，該協議及其項下擬進行之交易構成上市規則第14A章項下本公司一項不獲豁免關連交易，因此，該協議及其項下擬進行之交易須遵守上市規則第14A章項下之申報、公告及獨立股東批准規定。

此外，該協議及其項下擬進行之交易構成上市規則第14章項下提供財務資助。由於該協議之一項或多項適用百分比率（定義見上市規則）超過25%，該協議及其項下擬進行之交易構成本公司一項主要交易，因此須遵守上市規則第14章項下之申報、公告及獨立股東批准規定。

## 獨立董事委員會及獨立財務顧問

本公司已成立由獨立非執行董事（須成發先生、林友耀先生及沈霄先生）組成之獨立董事委員會，藉以考慮該協議項下擬進行之交易條款及其項下擬進行之交易。

本公司已委任獨立財務顧問，藉以就該協議項下擬進行之交易條款是否公平合理向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

## 股東特別大會

於本公告日期，中國新城市附屬公司(1)及中國新城市附屬公司(2)尚未訂立該協議。本公司將會召開股東特別大會以便於訂立該協議之前尋求獨立股東之事先授權。

本公司將會召開股東特別大會，藉以考慮並酌情批准該協議及其項下擬進行之交易。

本公司將於2023年3月20日或之前向股東寄發一份通函，當中載有（其中包括）(i)有關該協議之進一步資料；(ii)獨立董事委員會就該協議致獨立股東之函件；(iii)獨立財務顧問就該協議之條款致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；及(iv)召開股東特別大會之通告。

## 釋義

除另有說明者外，本公告內之下列詞彙具有以下涵義：

「該協議」	指 本公司與開曼眾安訂立日期為2023年2月27日的協議，內容有關就眾安集團發行中期票據而提供抵押物業(1)及抵押物業(2)
「董事會」	指 董事會
「中國新城市附屬公司(1)」	指 餘姚眾安時代廣場置業有限公司，一間於中國成立之有限公司，為抵押物業(1)之擁有人
「中國新城市附屬公司(2)」	指 餘姚眾安時代廣場開發有限公司，一間於中國成立之有限公司，為抵押物業(2)之擁有人
「本公司」	指 中國新城市商業發展有限公司，一間於開曼群島註冊成立之公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1321)
「關連人士」	指 具有上市規則所賦予之涵義
「控股股東」	指 具有上市規則所賦予之涵義
「董事」	指 本公司董事
「股東特別大會」	指 本公司將予召開之股東特別大會，藉以考慮並酌情批准該協議及其項下擬進行之交易
「本集團」	指 本公司以及其不時之附屬公司
「香港」	指 中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指 由獨立非執行董事須成發先生、林友耀先生及沈霄先生組成之董事委員會
「獨立財務顧問」	指 本公司委任之獨立財務顧問，以就該協議項下之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見

「獨立股東」	指 毋須於股東特別大會上放棄投票之股東
「上市規則」	指 聯交所證券上市規則
「抵押物業」	指 抵押物業(1)及抵押物業(2)之統稱
「抵押物業(1)」	指 位於中國浙江省余姚市城區新建北路177號等之一間酒店，其總建築面積約72,138.52平方米
「抵押物業(2)」	指 位於中國浙江省余姚市城區新建北路217號之一個商場，其總建築面積約92,489平方米
「中國」	指 中華人民共和國
「人民幣」	指 人民幣，中國法定貨幣
「股東」	指 本公司股份持有人
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司
「開曼眾安」	指 眾安集團有限公司，一間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：672)，並為本公司控股股東
「眾安集團」	指 開曼眾安及其不時之附屬公司
「%」	指 百分比

承董事會命

**China New City Commercial Development Limited**

**中國新城市商業發展有限公司**

主席

**施中安**

謹啟

香港，2023年2月27日

於本公告日期，董事會包括本公司執行董事施南路先生及劉波先生；本公司非執行董事施中安先生、唐岷先生及張春生先生；以及本公司獨立非執行董事須成發先生、林友耀先生及沈霄先生。