

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，並明確表示概不就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的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)

**主要及持續關連交易  
重續現有財務墊款框架協議**

**背景**

茲提述本公司日期為2022年6月27日、2022年7月5日及2022年9月19日的公告，以及本公司日期為2022年8月31日的通函，內容有關本公司（為其本身及代表其附屬公司）與開曼眾安（為其本身及代表其附屬公司（但不包括本集團））訂立之現有財務墊款框架協議。

由於現有財務墊款框架協議將於2024年12月31日屆滿，於2024年12月11日，本公司（為其本身及代表其附屬公司）按與現有財務墊款框架協議大致相同的條款與開曼眾安（為其本身及代表其附屬公司（但不包括本集團））訂立新財務墊款框架協議，據此，本集團將繼續向眾安集團提供墊款，自2025年1月1日起至2027年12月31日止為期三年。

新財務墊款框架協議項下墊款於截至2025年12月31日、2026年12月31日及2027年12月31日止年度之建議上限分別為人民幣1,800百萬元、人民幣1,800百萬元及人民幣1,800百萬元。

## 上市規則之涵義

由於開曼眾安為本公司控股股東（間接於本公司已發行股本中擁有約66.02%權益），故開曼眾安為本公司之關連人士（定義見上市規則）。因此，根據上市規則第14A章，新財務墊款框架協議項下擬進行之交易構成本公司之持續關連交易。由於按新財務墊款框架協議年期內的最高上限計算，有關墊款的一項或多項適用百分比率（定義見上市規則）超過5%，故墊款構成本公司之不獲豁免的持續關連交易，並因此須遵守上市規則第14A章項下申報、公告、通函、年度審閱及獨立股東批准之規定。

此外，根據上市規則第14章，墊款構成由本集團向眾安集團提供財務資助。由於按新財務墊款框架協議年期內的最高上限計算，有關墊款之最高適用百分比率超過100%，故墊款構成本公司之主要交易，並因此須遵守上市規則第14章項下申報、公告、通函及股東批准之規定。

本公司將召開及舉行股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情批准新財務墊款框架協議、其項下擬進行之交易以及建議上限。

## 一般事宜

載有（其中包括）(i)新財務墊款框架協議項下墊款之進一步詳情；(ii)獨立董事委員會就新財務墊款框架協議項下墊款之條款致獨立股東之函件；(iii)獨立財務顧問就新財務墊款框架協議項下墊款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之通函將於2025年1月6日或之前寄發予股東。

## 背景

茲提述本公司日期為2022年6月27日、2022年7月5日及2022年9月19日的公告，以及本公司日期為2022年8月31日的通函，內容有關本公司（為其本身及代表其附屬公司）與開曼眾安（為其本身及代表其附屬公司（但不包括本集團））訂立之現有財務墊款框架協議。

由於現有財務墊款框架協議將於2024年12月31日屆滿，於2024年12月11日，本公司（為其本身及代表其附屬公司）按與現有財務墊款框架協議大致相同的條款與開曼眾安（為其本身及代表其附屬公司（但不包括本集團））訂立新財務墊款框架協議，據此，本集團將繼續向眾安集團提供墊款，自2025年1月1日起至2027年12月31日止為期三年。

新財務墊款框架協議項下墊款於截至2025年12月31日、2026年12月31日及2027年12月31日止年度之建議上限分別為人民幣1,800百萬元、人民幣1,800百萬元及人民幣1,800百萬元。

## 新財務墊款框架協議

新財務墊款框架協議之主要條款概述如下：

日期：2024年12月11日（交易時段後）

訂約方：(1) 本公司（為其本身及代表其附屬公司）；及  
(2) 開曼眾安（為其本身及代表其附屬公司（但不包括本集團））。

新財務墊款框架協議中所使用的「本公司」及「開曼眾安」二詞將（視情況而定）指本公司及開曼眾安的附屬公司。

年期：2025年1月1日起至2027年12月31日止（包括首尾兩日），須待下文所述之先決條件獲達成後，方可作實。

新財務墊款框架協議之年期可互相協定延長，惟須遵守上市規則之相關規定。

先決條件：新財務墊款框架協議須待本公司遵守上市規則第14章及第14A章項下之相關上市規則規定後，方可作實。

墊款 : 開曼眾安會將本公司根據新財務墊款框架協議作出的墊款用於其日常業務營運。

於收到開曼眾安要求墊款之書面通知後，本公司將按(其中包括)其流動資金狀況決定是否作出墊款。倘本公司決定作出墊款，則其將於收到開曼眾安書面通知後15個營業日內，根據有關書面通知作出相關墊款。倘本公司未能根據開曼眾安之書面通知作出墊款，或認為有必要修訂書面通知條款，則其將於收到開曼眾安之有關書面通知後3個營業日內回覆開曼眾安。

每筆墊款有關金額、收款銀行賬戶及還款日期等具體條款將由訂約方互相協定，並(如有需要)於訂約方訂立的獨立協議下訂明。倘發生任何違反特定協議的情況，各墊款須按要求償還。

訂約方同意，除非訂約方另行磋商及協定，否則開曼眾安毋須就墊款提供任何擔保。

利息 : 開曼眾安將就每筆墊款向本公司支付利息，利率將參考中國人民銀行當時公佈的人民幣短期貸款基準利率釐定，並與當時的正常商業條款或更佳條款相若。

上限 : 截至2027年12月31日止三個年度的上限如下：

(a) 截至2025年12月31日止年度為人民幣1,800百萬元；

(b) 截至2026年12月31日止年度為人民幣1,800百萬元；及

(c) 截至2027年12月31日止年度為人民幣1,800百萬元，

乃按眾安集團之預期財務需要釐定。

## 內部控制程序

為確保(i)新財務墊款框架協議之條款及其項下擬進行之交易乃按正常商業條款訂立，且對本公司及其股東整體而言屬公平合理；及(ii)向眾安集團收取之利息不遜於本公司就類似交易向獨立第三方收取之利息，本公司已採納下列內部控制措施，據此，其會定期監察及檢討相關交易：

- (a) 於申請墊款前，開曼眾安應向本公司提交書面通知以申請墊款。於此情況下，本公司相關人員應準備通知表格供本集團財務管理部門內部審批，表格內列明申請細節，包括墊款款項用途、預期利率、預期提款日期、預期還款日期，以及該墊款是否預期有擔保；
- (b) 於收到要求後決定是否作出墊款時，本公司財務管理部門會評估本集團之流動資金及財務資源，當中參考所要求墊款金額及本集團之任何可預見資金需要，以確保在作出所要求墊款之情況下，本集團之流動資金狀況仍然充裕，足以應付其不時之資金需要，以及本集團總資產及總負債並無受到重大不利影響；
- (c) 此外，本集團須於眾安集團批准相關墊款前對眾安集團進行盡職調查，其中包括(i)對相關眾安集團公司的良好信譽進行公開搜索；(ii)考慮到眾安集團於償還本公司款項時的當時歷史信譽；(iii)就協商墊款的具體條款與相關眾安集團公司舉行會議；(iv)審閱不時提交予本集團的眾安集團經審核賬目及管理賬目，以評估其財務狀況；
- (d) 本公司財務管理部門會定期追蹤中國人民銀行公佈的人民幣短期貸款基準利率及類似墊款之交易採納之任何相關利率，以確保就每筆墊款收取之利率將按正常商業條款或更佳條款釐定；及
- (e) 最後，本公司財務管理部門會審閱及監察墊款，以確保不會超出相關上限。

根據本集團於截至2023年12月31日止兩個年度（自2022年9月19日起，即本公司獨立股東批准現有財務墊款框架協議當日起）及自2024年1月1日起至本公告日期（包括該日）期間向眾安集團過往提供之墊款，本集團始終能根據相關墊款條款及條件向眾安集團全數收回於本公告日期或之前到期應付之有關墊款。雖然墊款一般不予擔保，但為確保可收回性（如需要），本集團可能與眾安集團達成協議為墊款提供擔保。

## 訂立新財務墊款框架協議之理由及裨益

作為物業開發商，眾安集團不時需要短期資金來為其日常營運提供資金。本集團的財務目標之一為尋求其資金的最佳用途，從而為本集團創造收入。由於眾安集團可能不時需要資金，新財務墊款框架協議項下擬進行之交易將有助提高本集團使用可用資金或營運資金之效率，並自預期利息收入產生收益流。

本集團將以內部資源為墊款提供資金。

董事（不包括獨立非執行董事，彼等將於考慮獨立財務顧問之建議後就新財務墊款框架協議項下擬進行之交易達成意見）認為(i)訂立新財務墊款框架協議雖並非於本集團之日常及一般業務過程中進行，但新財務墊款框架協議之條款被視為按正常商業條款進行且屬公平合理，並符合本集團及股東之整體利益；及(ii)釐定建議上限之基礎屬公平合理。

董事會已批准新財務墊款框架協議、其項下擬進行之交易及建議上限。本公司非執行董事及開曼眾安執行董事施中安先生就批准有關交易之相關決議案放棄投票。除上文所披露者外，概無其他董事於有關交易中擁有重大權益，並須就批准有關交易之相關決議案放棄投票。

## 上市規則之涵義

由於開曼眾安為本公司控股股東(間接於本公司已發行股本中擁有約66.02%權益)，故開曼眾安為本公司之關連人士(定義見上市規則)。因此，根據上市規則第14A章，新財務墊款框架協議項下擬進行之交易構成本公司之持續關連交易。由於按新財務墊款框架協議年期內的最高上限計算，有關墊款的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過5%，故墊款構成本公司之不獲豁免的持續關連交易，並因此須遵守上市規則第14A章項下申報、公告、通函、年度審閱及獨立股東批准之規定。

此外，根據上市規則第14章，墊款構成由本集團向眾安集團提供財務資助。由於按新財務墊款框架協議年期內的最高上限計算，有關墊款之最高適用百分比率超過100%，故墊款構成本公司之主要交易，並因此須遵守上市規則第14章項下申報、公告、通函及股東批准之規定。

## 訂約方之資料

### 本公司及本集團

本公司為投資控股公司。本集團主要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。

### 開曼眾安及眾安集團

開曼眾安之主要業務為投資控股。眾安集團主要從事物業開發、物業租賃及酒店營運。

### 獨立董事委員會與獨立財務顧問

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已告成立，以考慮新財務墊款框架協議項下擬進行交易之條款及建議上限。

獨立財務顧問已獲委任，以就新財務墊款框架協議項下擬進行交易之條款及建議上限是否公平合理向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

## 股東特別大會及寄發通函

本公司將召開及舉行股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情批准新財務墊款框架協議、其項下擬進行之交易及建議上限。

載有(其中包括)(i)新財務墊款框架協議項下墊款之進一步詳情；(ii)獨立董事委員會就新財務墊款框架協議項下墊款之條款致獨立股東之函件；(iii)獨立財務顧問就新財務墊款框架協議項下墊款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之通函將於2025年1月6日或之前寄發予股東。

## 釋義

除另有說明者外，本公告內之下列詞彙具有以下涵義：

「墊款」	指	本集團將根據新財務墊款框架協議所載之條款及條件以經常性墊款形式向眾安集團提供之財務資助；
「董事會」	指	董事會；
「營業日」	指	中國商業銀行開門營業之日(不包括星期六、星期日及公眾假期)；
「上限」	指	本集團根據新財務墊款框架協議於其年期內各年度可向眾安集團提供墊款的每日最高結餘金額；
「本公司」	指	中國新城市集團有限公司，一間於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其已發行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	將予召開及舉行的本公司股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情批准新財務墊款框架協議、其項下擬進行之交易及建議上限；
「現有財務墊款 框架協議」	指	本公司(為其本身及代表其附屬公司)與開曼眾安(為其本身及代表其附屬公司(但不包括本集團))於2022年6月27日(交易時段後)訂立之財務墊款框架協議；
「本集團」	指	本公司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、林友耀先生及袁淵先生組成的董事委員會；
「獨立財務顧問」	指	力高企業融資有限公司，一間根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，獲委任為獨立財務顧問，以就新財務墊款框架協議項下之交易及建議上限向獨立董事委員會及獨立股東提供意見；
「獨立股東」	指	毋須在股東特別大會上放棄投票的股東；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「新財務墊款 框架協議」	指	本公司(為其本身及代表其附屬公司)與開曼眾安(為其本身及代表其附屬公司(但不包括本集團))於2024年12月11日(交易時段後)訂立之財務墊款框架協議；
「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，其已發行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；及
「%」	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

中華人民共和國，2024年12月11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。