

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。



**HSIN CHONG GROUP HOLDINGS LIMITED**

**新昌集團控股有限公司**

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00404)

**3億美元於2018年到期之8.75厘優先票據**

(股份代號：5513)

**1.5億美元於2019年到期之8.50厘優先票據**

(股份代號：5607)

### **內地物業項目框架協議**

本公告乃由本公司根據上市規則第13.09(2)(a)條以及證券及期貨條例第XIVA部項下之內幕消息條文作出。

#### **內地物業項目框架協議**

於2018年9月19日（交易時段後），本公司與項目夥伴訂立內地物業項目框架協議，據此，本公司與項目夥伴已有條件同意共同開發若干物業項目。

內地物業項目框架協議項下擬進行之交易須待（其中包括）就訂立正式協議進行進一步協商後方可落實。於現階段，正式協議之條款及條件尚未落實並未經本公司及項目夥伴協定。因此，內地物業項目框架協議項下擬進行之交易未必會進行。本公司將於已簽立任何正式協議之情況下就內地物業項目框架協議項下擬進行之交易作出進一步公告。上述交易可能須受若干先決條件的規限，而該等先決條件未必會獲達成或獲豁免，且合作如落實，可能構成本公司於上市規則項下的非常重大出售事項。股東及投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

本公告乃由本公司根據上市規則第13.09(2)(a)條以及證券及期貨條例第XIVA部項下之內幕消息條文作出。

## 內地物業項目框架協議

於2018年9月19日（交易時段後），本公司與項目夥伴訂立內地物業項目框架協議，據此，本公司與項目夥伴已有條件同意共同開發若干物業項目。內地物業項目框架協議的詳情載列如下。

日期： 2018年9月19日

訂約方： (i) 本公司；及

(ii) 項目夥伴

項目夥伴為一間於中國註冊成立的公司，是北京控股集團有限公司的下屬公司。經作出一切合理查詢後，就董事所深知、盡悉及確信，項目夥伴及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

根據內地物業項目框架協議，項目夥伴同意以項目公司估值為基礎以注資及股份認購方式持有項目公司51%權益，以共同開發項目公司於北京、廣州、佛山、鐵嶺、天津及泰安的物業項目。

本公司及項目夥伴將成立工作小組，在本公告日期起30天內完成盡職調查，並在45日內簽署正式協議。

有關項目公司的詳情，請參閱「有關項目公司之資料」一節。

## 財務安排

項目夥伴將：

1. 分期支付增資款項；
2. 於項目夥伴持有項目公司51%權益後，優先安排向本公司及／或其聯營公司償還不少於人民幣15億元；及
3. 於項目夥伴持有項目公司51%權益後3年內以項目公司的保留溢利及股東貸款為本公司提供不少於人民幣60億元的資金支持。

## 營運目標

在項目夥伴完成收購，並成為合作項目公司的控股股東後，項目公司將以下述各項為營運目標：

1. 項目公司將獨立經營；
2. 利用項目夥伴的授信優勢的政策優勢，置換各項目現有債務及增量現金的補充（透過降低債務水平、減少融資成本及延長貸款還款期限）；及
3. 在於5至8年內完成項目公司所有物業項目的開發工作。

## 與項目夥伴之共同管理安排

於項目夥伴持有項目公司51%權益後，本公司及項目夥伴須根據中國法律促使(i)變更項目公司股東、董事及監事的組成及(ii)變更項目公司的備忘錄及其他適用規例。

## 有關項目公司之資料

於本公告日期，項目公司的總公允值資產及總負債分別為人民幣260億元及人民幣109億元。

項目公司的物業項目載於下表：

	項目名稱	狀態
1	北京新年華購物中心	已竣工
2	熹陽電腦城	已竣工
3	佛山新昌小鎮	在建中
4	鐵嶺星悅南岸	在建中
5	泰安項目	在建中
6	天津商業發展項目	在建中

## 訂立內地物業項目框架協議之理由及裨益

本集團主要從事樓宇建造、土木工程、機電安裝、物業發展及投資。

鑒於北京控股於綠色能源、城市基建及城市創新以及綜合營運方面經驗豐富且具備資源整合的能力及與金融機構維持良好關係，本集團憑藉豐富的樓宇建造及物業發展經驗，並依託北京控股提供的平台及資源，透過整合項目夥伴的品牌、資本及資源，預期能夠與項目夥伴產生重大協同效應。

內地物業項目框架協議條款由本公司及項目夥伴公平磋商後達成。董事認為，內地物業項目框架協議項下擬進行交易為按一般商業條款進行且內地物業項目框架協議之條款屬公平合理及符合本公司及其股東之整體利益。

內地物業項目框架協議項下擬進行之交易須待（其中包括）就訂立正式協議進行進一步協商後方可落實。於現階段，正式協議之條款及條件尚未落實並未經本公司及項目夥伴協定。因此，內地物業項目框架協議項下擬進行之交易未必會進行。本公司將於已簽立任何正式協議之情況下就內地物業項目框架協議項下擬進行之交易作出進一步公告。上述交易可能須受若干先決條件的規限，而該等先決條件未必會獲達成或獲豁免，且合作如落實，可能構成本公司於上市規則項下的非常重大出售事項。股東及投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

## 釋義

於本公告中，除文義另有所指外，下列詞彙應具有以下涵義：

「北京控股」 指 北京控股集團有限公司，一間於中國成立之國有企業並由北京市人民政府國有資產監督管理委員會全資擁有

「董事會」 指 董事會

「本公司」	指	新昌集團控股有限公司，一家於百慕達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：404）
「關連人士」	指	具有與主板上市規則所賦予者相同之涵義
「董事」	指	本公司董事
「正式協議」	指	就內地物業項目框架協議項下的合作及擬進行交易或會訂立之正式協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	非本公司之關連人士，及獨立於本公司及本公司或其任何附屬公司之董事、主要行政人員、控股股東及主要股東或彼等各自之聯繫人且與彼等並無關連之獨立第三方
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「主板」	指	聯交所主板
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、澳門及台灣
「內地物業項目 框架協議」	指	本公司及項目夥伴訂立日期為2018年9月19日的框架協議，當中載列有關合作之初步共識
「項目夥伴」	指	北控城市開發有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司

「項目公司」

指 項目公司包括：

- 1 北京中基信和置業有限公司
- 2 高慧國際有限公司
- 3 奧特萊斯置業廣東有限公司
- 4 廣東奧特萊斯物業管理有限公司
- 5 廣東景盛置業有限公司
- 6 廣東冠昇置業有限公司
- 7 廣東榮信置業有限公司
- 8 遼寧同濟置業有限公司
- 9 遼寧匯盛置業有限公司
- 10 嘉勵協盛(泰安)置業有限公司
- 11 天津星月置業有限公司

「人民幣」

指 人民幣，中國法定貨幣

「股份」

指 本公司已發行股本每股面值0.1港元之普通股

「股東」 指 股份持有人

「聯交所」 指 香港聯合交易所有限公司

承董事會命  
新昌集團控股有限公司  
副主席兼執行董事  
王國鎮

香港，2018年9月19日

於本公告日期，董事會成員包括非執行主席兼非執行董事林卓延先生；執行董事王國鎮先生（副主席）、蔡健鴻博士工程師（行政總裁）、鄔碩晉先生（首席風險官）及達振標先生；非執行董事閻傑先生、陳磊先生、崔光球先生及呂振邦先生；以及獨立非執行董事鄭瑞生先生、袁金浩先生、林家禮博士及盧永仁博士，太平紳士。