

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。

新加坡證券交易所有限公司概不對本公告的內容作出的任何陳述、載列的任何報告或發表的任何意見的準確性承擔任何責任。



China New Town Development Company Limited

中國新城鎮發展有限公司

(根據英屬處女群島法例註冊成立為商業股份有限公司)

香港股份代號: 1278

新加坡股份代號: D4N.si

內幕信息

出售上海剝離資產

本公告乃中國新城鎮發展有限公司(「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」)按新加坡上市手冊第 703 條、香港上市規則第 13.09(2)(a)及證券及期貨條例第 XIVA 章的規定而作出。

茲提述本公司於 2013 年 10 月 10 日、2013 年 12 月 30 日及 2015 年 3 月 31 日所刊發之公告，及於 2013 年 12 月 11 日就有關包含剝離主協議在內的各項事宜所刊發之通函(「通函」)。除非本文另有界定，本公告內之詞彙具該通函內所賦予的涵義。

本公司董事會欣然宣布，本公司於 2016 年 4 月 20 日與上置集團有限公司(「上置集團」)及上置控股就一系列待剝離資產的出售事宜訂立了正式協議(「本協議」或「出售交易協議」)，據此協議將羅店公司所持有的一攬子剝離資產(「上海剝離資產」)出售予上置集團(「本出售交易」)，本出售交易與剝離主協議中所約定的各項條款及條件相

一致。根據本協議，本出售交易的對價為人民幣 1,315,198,723 元，與剝離主協議中列載的上海剝離資產代價金額一致。

背景

本公司於 2013 年 10 月 10 日與國開國際及上置控股簽署了國開國際股份認購協議，據此國開國際認購本公司新發行的 54.32% 股權並成為本公司的控股股東。作為股份認購交易的一部份，本公司於同日亦與上置控股簽署了剝離主協議。根據剝離主協議項下的條款及條件，本公司同意出售或促使出售，以及上置控股同意購買或促使購買剝離資產，並安排償還貸款，總代價為人民幣 2,069,832,594 元。根據剝離主協議，剝離資產代價須在 2014 年 3 月 28 日（即國開國際股份認購完成日）之後的 24 個月內，分 5 個階段由上置控股及 / 或其附屬公司向本公司以現金支付。

茲提述本公司於 2014 年 12 月 3 日刊發之有關出售無錫項目集團（涵義參閱無錫出售公告所定義）的公告（「無錫出售公告」）。於 2014 年 12 月 2 日，本集團與無錫市新區經濟發展集團總公司簽署了協議，協議約定以約人民幣 11.34 億元的對價出售無錫項目集團，其中根據剝離主協議約定歸屬剝離資產的對價款為人民幣 594,246,164 元。

然而，至 2014 年 3 月 28 日起的 24 個月屆滿，上置控股已延遲履行剝離主協議項下約定的付款義務。儘管本集團與上置控股就相關支付事宜進行了反復的協商，惟其因資金籌措困難未能履行其義務。有關剝離代價延遲支付的具體事宜，請參閱本公司於 2014 年 9 月 29 日及 2015 年 3 月 31 日刊發的公告。除此之外，於 2015 年 8 月 3 日，本公司獲悉上置控股將其所持之所有公司股份之法定權及應享權益質押予本公司的控股股東國開國際以就包括剝離主協議下的相關負債及義務等一攬子受保障債務提供保障，並就此刊發了公告，具體請參見本公司於 2015 年 8 月 3 日所刊發之公告。

於本公告日，部分資產剝離已經完成。目前尚未完成剝離的資產主要包括在羅店新鎮的一系列商業和城鎮配套設施，包括醫院、風情街、酒店和會議中心等物業。根據剝離主協議，尚未剝離的資產的總對價為人民幣 13.15 億元，其中包括人民幣 2.38 億元的對價款及人民幣 10.77 億元的相關貸款。

與上置集團的出售交易協議

根據剝離主協議約定，經本公司和上置控股雙方同意之後，剝離資產可出售予除上置控股及其附屬公司以外的獨立第三方。在此基礎上，於 2016 年 4 月 20 日，本公司與上置集團及上置控股訂立了本協議，據此本公司同意有條件地出售、上置集團同意有條件地購

買羅店公司所持有的部分尚未完成剝離的資產。

有關上置集團

上置集團為在百慕大注册的有限責任公司，並於香港交易所主板上市。上置集團為一家主要於中國境內一線城市開展高端房地產開發及城市更新的綜合性房地產開發商。目前，上置控股持有上置集團約 14.05%的股權並為其主要股東。於本公告日，上置控股為本公司的主要股東，但非控股股東。據董事所知、所悉及所信，及經一切合理查詢後確認，上置集團為獨立於本公司的第三方。

上海剝離資產

上海剝離資產包括成都置業之 100%權益、美蘭湖醫院之 100%權益、羅店新公司之 72.63%權益所對應的資產權益，具體包括羅店新鎮商業街（北歐風情街）72.63%的資產權益，美蘭湖會議中心 72.63%的資產權益，交通樞紐的零售部份及待售辦公樓部份 72.63%的資產權益，上海美蘭湖皇冠假日酒店及高爾夫俱樂部 72.63%的資產權益，美蘭湖硅谷項目的待售部份 72.63%的資產權益以及若干與美蘭湖高爾夫球場租賃有關的權利及義務。有關每項上海剝離資產的詳細資料和各自的對價款情況，請參閱通函。

支付時間表

本出售交易的對價為人民幣 1,315,198,723 元（「對價」）。該對價為剝離主協議所列載之上海剝離資產所對應之剝離資產代價。對價款將按以下方式分階段支付：於 2016 年 4 月 25 日之前，上置集團將以現金方式向本公司支付定金人民幣 263,039,744.60 元（相當於對價的 20%）元，同時支付人民幣 789,119,233.80 元（相當於對價的 60%）至一個由本公司和上置集團雙方共管的托管賬戶。於 2016 年 5 月 9 日，上述已繳入本公司與上置集團雙方共管的托管賬戶內的人民幣 789,119,233.80 元（相當於總對價的 60%）將解除並支付至本公司。在 2016 年 11 月 30 日或之前，上置集團將支付剩餘對價人民幣 263,039,744.60 元（相當於對價的 20%）至本公司。

另一方面，上置集團如已促使一獨立第三方與本公司訂立協議以收購目標資產，則本公司將以此獨立第三方所付的每期對價，將上置集團屆時已繳付的對價總額退還予上置集團。

本協議的先決條件和生效時限

本協議在以下條件達成後方告完成：(i) 上置集團獨立股東在特別股東大會上批准本協議及據之擬進行的交易；及(ii)本公司履行國家開發銀行內部對子公司管控所要求的內部審

批流程，獲得國家開發銀行總部批准本協議及據之擬進行的交易（「**國開行審批**」）。本協議的訂約各方均不可豁免該等先決條件（統稱「**先決條件**」）。若先決條件(i)由於任何原因未能得到達成，則上置集團須盡其最大努力采用包括但不僅限於安排獨立第三方按照本協議的約定履行等方法，令本出售交易得以按照約定的條款進行。

於本公告日期，本公司已經完成前述的國開行內部審批流程，獲得國開行總部的相關批復，因此先決條件(ii)已達成。

如在 2016 年 11 月 30 日或之前上置集團未能達成先決條件(i)，且未能促使一獨立第三方與本公司訂立協議以收購上海剝離資產，則本協議將即時自動終止。屆時本公司將收取對價的 20%（即人民幣 263,039,744.60 元）以作為違約金，並將上置集團已支付的代價扣除該違約金的餘額後返還給上置集團。

此外，當進行上海剝離資產具體資產的轉讓程序之時，本公司應或應促使其相關附屬公司、而上置集團亦應或應促使其相關附屬公司簽訂關於各目標資產的買賣協議，列出關於相應目標資產的任何額外先決條件等事項（視情況所需）。該等買賣協議的內容不得與本協議或剝離主協議的條文有任何抵觸。

交易完成

除(i)關於美蘭湖高爾夫球場租賃的權利及義務以及(ii) 美蘭湖硅谷項目的待售部份及上海美蘭湖皇冠假日酒店及高爾夫俱樂部 72.63%的資產權益（「**擬制交割資產**」）外，其他上海剝離資產的轉移交割將在先決條件達成之後盡早可行時間內完成。

根據本協議，在達成以下條件的前提下：

- (i) 達成先決條件；
- (ii) 本公司與上置集團共管的托管賬戶內的 60%對價支付至本公司；及
- (iii) 相關擬制交割目標資產達成若干條件（其中包括設立獨立核算賬目及賬戶、內部管理區隔及獨立使用公司印章），以反映在管理及營運方面均獨立於本公司及其轄下其他附屬公司，並因此適合進行擬制交額（定義見下），

在收到上置集團書面要求後 20 日內，本公司將促使完成本協議所述的若干移交程序（包括但不限於向上置集團交付與相關擬制交割目標資產的業務有關的所有動產、房產權屬文件、合同、證書及許可證、印章及其他文件與記錄）得以完成，藉此令上置集團對相關擬制交割目標資產的管理及營運擁有實際控制權（「**擬制交割**」）。

在擬制交割時，相關擬制交割目標資產的所有權利（如管有及使用物業、收益及利潤）及所有負債（如債務及稅務責任）將由上置集團享有、承擔、行使或繼承。然而，如有(i)相關擬制交割目標資產的出售、轉移或處置（正常業務過程中的物業出售或預售除外）；或(ii)任何與相關擬制交割目標資產有關且會構成本公司或其附屬公司不法行為的事件或情況，則仍須獲本公司的同意。

上置控股於本協議下的義務

根據本協議，上置控股同意本公司將上海剝離資產出售予上置集團。此外，上置控股承諾將繼續履行其在剝離主協議下的對於該批剝離資產的所有責任及義務，包括但不限於負責處理及完成資產轉讓所需的各項工作，當中包括平移及剝離資產所需之第三方銀行同意及適用情況下該批資產的少數股東的同意等。雖然上置控股為本協議的其中一方簽署方，惟其於本協議內僅為：1) 按剝離主協議所要求，就本出售交易授予無條件同意，及承諾盡全力促成本出售交易順利完成；及 2) 再次確認將妥善履行其於剝離主協議下的所有義務。除此以外，其於本協議概無任何利益。

本協議為落實剝離主協議約定之安排

董事會確認，就所有重大方面而言，本協議的商務條款與剝離主協議中的條款及條件相一致，包括但不限於：1) 本集團及上置控股均同意由本集團的獨立第三方承繼進行交易；2) 上海剝離資產的範圍與剝離方式與剝離主協議保持一致；3) 上海剝離資產對價與剝離主協議中列出的相關剝離資產代價保持一致；4) 上置控股承諾將繼續履行其在剝離主協議下的所有責任及義務。

儘管本協議所約定的對價分批次支付，但考慮到：1) 於 2016 年 5 月 9 日本公司將收到上海剝離資產累計共人民幣 1,052,158,978.40 元；2) 此金額連同本公司於 2016 年 3 月 28 日前已收到的上置控股已根據剝離主協議支付的第一期剝離資產代價人民幣 414,548,514 元，及出售無錫項目集團的交易對價中的人民幣 594,246,164 元歸屬於剝離資產，大部分剝離資產代價支付已獲滿足。因而，董事會認為本協議乃按照剝離主協議所約定之條款框架落實了剝離相關交易。

出售交易對本公司財務的影響

根據剝離主協議，剝離資產的剝離資產代價已鎖定於 2013 年 6 月 30 日的帳面值並不受相關資產之後的盈利或虧損所影響。因此，本協議約定的股權對價，即剝離主協議所約定的股權對價為人民幣 2.38 億元。按此對價，本集團在本次出售交易中預計將產生約人民

幣 2.75 亿元的稅前一次性投資收益。

預計在交易完成之後，於 2015 年 12 月 31 日於本集團合併財務報表中記為「分類為持有待售資產」及「與分類為持有待售資產直接相關的負債」中分別為人民幣 46.22 億元及人民幣 33.30 億元的資產和負債將完成脫離報表。

除上述以外，本協議項下交易預計將不會對本集團的財務表現和財務狀況產生其他重大的影響。

董事會討論

在國開國際入股時，本公司已定下清晰策略，剝離本集團與土地開發業務無關、與本公司發展戰略及管理層經驗不相符的資產，以便重新將財務資源及管理層精力投放於本公司於全國重點城市開展新城鎮規劃、投資及開發的核心業務。於過去兩年來，本公司一直堅決執行該策略，除繼續執行資產剝離交易外，亦進一步剝離了無錫和長春等公司的股權，回收可觀的現金。考慮到：

- i) 剝離交易已屆期滿，而剝離交易的對價款支付及剝離均較剝離主協議所約定有所延誤，對本公司及股東構成不利影響；
- ii) 在按本協議所定收到對價款後，連同上置控股以現金支付的對價款人民幣 414,548,514 元，及無錫剝離交易的現金交易對價中的人民幣 594,246,164 元將歸屬於剝離資產代價，原剝離交易的絕大部分總對價款支付已獲滿足；
- iii) 本協議的商務條款與剝離主協議中的條款及條件相一致，包括但不限於：1) 本集團及上置控股均同意由上置控股及其附屬公司以外的第三方承繼進行交易；2) 上海剝離資產的範圍與剝離方式與剝離主協議保持一致；3) 上海剝離資產對價與剝離主協議中列出的相關資產對價保持一致；及 4) 上置控股承諾將繼續履行其在剝離主協議下的所有責任及義務；
- iv) 本協議概無對本集團產生新的義務或負擔；及
- v) 上置控股在董事會決策本協議及據之擬進行交易時概無任何影響力。

因此董事會認為：

- a) 本出售交易為剝離主協議所約定條款框架下，落實上海剝離資產的剝離之安排，而非一宗新的交易；

- b) 由於出售上海剝離資產的條款與剝離主協議所約定的並無重大的分別，按照剝離主協議所列載之商業條款出售上海剝離資產之安排能讓本公司集中資源發展其主營業務，對本公司有利；及
- c) 董事會（包括獨立非執行董事）認為按照剝離主協議所列載之條款出售上海剝離資產予一獨立第三方的安排屬於一般商業條款，而本協議的條款及據之擬進行的交易乃公平、合理及符合本公司及公司股東的整體利益。

於本公告日期，除了上海剝離資產以外，預計只有上海美蘭湖藝術品展覽有限公司之20%權益一項資產尚在剝離過程中，其按剝離主協議之對價為人民幣 20 萬元。目前本公司已與上置控股就該剩餘的剝離資產順利對接，而該項資產的剝離預計概無其他技術因素阻撓，預期將於短期內完成剝離。

由於本出售交易仍取決於若干先決條件，該等先決條件可能會或不會獲得達成，因而本出售交易可能會或不會完成。董事會謹提醒股東及潛在投資者在買賣本公司股份時小心行事及就不確定事宜尋求專業意見。

承董事會命
中國新城鎮發展有限公司
劉賀強
行政總裁

香港及新加坡，二零一六年四月二十一日

於本公告日，本公司的執行董事為劉賀強先生(行政總裁)、楊美玉女士及任曉威先生；本公司的非執行董事為樊海斌先生（主席）、左坤先生（副主席）、李耀民先生（副主席）及解軫先生；以及本公司的獨立非執行董事為陳頌國先生、江紹智先生、張浩先生及葉怡福先生。