

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。

新加坡證券交易所有限公司概不對本公告內作出的任何陳述、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

有關可能認購本公司股份之補充諒解備忘錄及新諒解備忘錄

本公司的財務顧問



渣打銀行(香港)有限公司

本公告乃根據香港證券及期貨條例第XIVA部及港交所上市規則第13.09條及新交所上市手冊第703條而作出。

本公司、國開國際控股及上置控股就有關國開國際控股可能交易進一步討論後，本公司、國開國際控股及上置控股於2013年5月16日(在港交所及新交所交易時段後)訂立補充諒解備忘錄，據此，對國開國際控股諒解備忘錄作出若干修訂，以反映本公司、國開國際控股及上置控股就有關國開國際控股可能認購股份的最新條款。

此外，本公司亦於2013年5月16日(在港交所及新交所交易時段後)與每個投資者訂立投資者諒解備忘錄，據此，各投資者亦表示有意認購或促使由其指定的一間公司認購股份。

可能交易受(其中包括)進一步磋商具約束力文件、訂約各方全部必需的內部批准及任何所需監管當局的同意、批准及/或豁免所規限。

本公司將根據上市規則及/或收購守則（如適用）於適當時候就可能交易另行刊發公告。本公司將遵守所有適用的法律、法規及上市規則的所有適用規定以及有關可能交易的收購守則。

本公司股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務必審慎行事。本公司股東及潛在投資者尤其應注意，無法保證可能交易或本公告所述之任何其他交易將會落實或最終將會完成，且可能交易須受各項條件所規限，而國開國際控股諒解備忘錄、補充諒解備忘錄及各投資者諒解備忘錄條款可予更改。董事會謹此強調，截至本公告日期，並無就可能交易訂立任何具約束力文件，尤其可能交易須待（其中包括）任何所需監管當局同意、批准及/或豁免後，方可作實。任何人士如對應採取的行動有疑問，應諮詢其股票經紀、銀行經理、律師或其他專業顧問之意見。

本公告乃由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」）根據香港證券及期貨條例第 XIV A 部及港交所上市規則第 13.09 條及新交所上市手冊第 703 條而作出。

茲提述本公司及國開國際控股日期為 2013 年 3 月 18 日之聯合公告（「該公告」），內容有關本公司、國開國際控股及上置控股於 2013 年 3 月 18 日訂立的不具約束力的諒解備忘錄（「國開國際控股諒解備忘錄」），據此，國開國際控股表示有意認購或促使由其指定的一間公司認購 3,000,000,000 股股份。除本公告另有界定或文義另有所指外，本公告所用詞彙與該公告所界定者具有相同含義。

補充諒解備忘錄

本公司、國開國際控股及上置控股經進一步討論後，於 2013 年 5 月 16 日（在港交所及新交所交易時段後）訂立不具約束力的補充諒解備忘錄（「補充諒解備忘錄」），據此，對國開國際控股諒解備忘錄作出若干修訂，以反映以下本公司、國開國際控股及上置控股間就有關國開國際控股可能認購股份討論的最新條款：

- (1) 國開國際控股現表示有意認購或促使由國開國際控股指定的一間公司認購 5,347,921,071 股股份（相當於經可能交易（定義見下文）擴大的已發行股份總數的約 51%），認購價為每股股份 0.27 港元（「國開國際控股可能交易」）；
- (2) 國開國際控股可能交易完成日期後一年期間內，國開國際控股（或補充諒解備忘錄所指定認購股份的公司）將不會及將促使有關登記持有人不出售，或訂立任何出售協議以出售或以其他方式增設任何購股權、權利、權益或有關其所認購股份（或其任何股份）之產權負擔；及
- (3) 國開國際控股可能交易完成日期後一年期間內，上置控股將不會及將促使有關登記持有人不出售其於國開國際控股可能交易完成日期所實益擁有的股份，或就該等股份（或其任何股份）訂立任何出售協議或以其他方式增設任何購股權、權利、權益或產權負擔。

根據國開國際控股諒解備忘錄，本公司同意，於國開國際控股諒解備忘錄日期起 60 個營業日期間，其或其任何董事或任何代其行事的人將不會就有關配發及發行新股份的任何建議安排招攬國開國際控股或其代表以外之任何人士或與彼等進行任何討論或磋商（「獨家條文」）。根據補充諒解備忘錄，獨家條文之含意修訂為於國開國際控股諒解備忘錄日期起 60 個營業日期間，本公司或其任何董事或任何代其行事的人將不會就有關配發及發行新股份的任何建議安排招攬國開國際控股、Zennon Capital Partners, Ltd.

（「Zennon」）、新世界策略投資有限公司（「新世界策略」，連同 Zennon 統稱「投資者」）或其代表以外之任何人士或與彼等進行任何討論或磋商。

與各投資者的諒解備忘錄

董事會亦欣然宣佈，本公司於 2013 年 5 月 16 日(在港交所及新交所交易時段後) 分別與各投資者訂立不具約束力的諒解備忘錄（各稱為「投資者諒解備忘錄」），據此，Zennon 及新世界策略表示有意認購或促使由其指定的一間公司認購 520,000,000 股股份及 120,000,000 股股份，認購價為每股股份 0.30 港元（「投資者可能交易」，連同國開國際控股可能交易，統稱「可能交易」）。根據有關投資者諒解備忘錄，投資者可能交易準備與國開國際控股可能交易同步完成。

根據相關投資者諒解備忘錄，各投資者(或投資者諒解備忘錄所指定認購股份的公司)將不會及將促使有關登記持有人不出售其於該股份認購完成日期起六個月期間內所認購股份，或就該等股份(或其任何股份)訂立任何出售協議或以其他方式增設任何購股權、權利、權益或產權負擔。

就董事所深知、深悉及確信，並經作出一切合理查詢後，各投資者及彼等各自的最終實益擁有人為獨立於本公司、其附屬公司及其關連人士（定義見香港上市規則）以及利益關係人士（定義見新加坡上市規則）之第三方。

有關投資者之資料

就本公司所知，Zennon 為一家私募股權投資基金公司，及其主要業務為投資控股。

就本公司所知，新世界策略為一家由新世界發展有限公司(「新世界發展」)全資擁有的投資控股公司(一家於香港聯交所上市的公司，股票代碼 0017)，及其主要業務為投資控股。

考慮投資者可能交易的原因

本集團的主要業務乃於中國規劃及發展新城鎮項目，特別是有關土地開發的業務。於過去數年，本集團已於行業內累積了豐富經驗，並成功建立一個管理及經營團隊。由於開發新城鎮需要龐大資本，並需要大量初始資本支出，本集團目前僅於中國經營三個新城

鎮項目，而於過去數年並無擴展至新項目。受制於有限項目數量所致的土地銷售頻率，本集團過往經營業績因而比較波動。

預期投資者認購股份所得款項將通過為本公司的資本密集型業務提供長期的永久資本及額外資金而增強本公司的資本架構。

此外，本公司亦預期投資者向本公司提供以下策略略利益。新世界發展(新世界策略的控股公司)是一家總部設在香港的大型綜合企業集團，業務組合橫跨四個核心領域，包括香港、澳門及中國的物業、基建、服務及百貨。其中國物業發展及投資業務為本公司一級土地開發業務的自然延伸。預期新世界發展能有良好協同效應，並為本公司業務的設計及規劃提供寶貴意見。Zennon 為一家私募股權投資基金公司，致力於投資其認為具有良好增長潛力的公司。Zennon 基金經理的董事於房地產及相關行業的國際資本市場及與各大企業關係方面均有經驗。因此預期基金經理將能夠為本公司的未來集資活動以及向本公司引入潛在的財務或策略合作夥伴方面提供指導及支持。

完成可能交易後之股權架構

本公司控股股東上置控股現持有已發行股份總數約 32.64%，並預計其於本公司之股權百分比於可能交易完成後將被攤薄至約 14%。按國開國際控股及投資者將認購本公司合共 5,987,921,071 股股份，及自本公告日期至可能交易完成時並無發行新股份(本公司根據可能交易發行的股份除外)為基準，預計於緊接可能交易完成前後本公司的股權結構如下：

股東	緊接可能交易完成前		緊接可能交易完成後	
	股份數目	已發行股份總數概約百分比	股份數目	已發行股份總數概約百分比(經可能交易擴大)
國開國際控股及其一致行動人士	---	0%	5,347,921,071	51%
Zennon	---	0%	510,000,000	4.86%
新世界策略	---	0%	130,000,000	1.24%
上置控股	1,468,356,862	32.64%	1,468,356,862	14%
其他股東	3,029,841,814 (其中 2,998,675,614 股由公眾人士持有)	67.36% (其中 66.66% 由公眾人士持有)	3,029,841,814 (其中 2,998,675,614 股由公眾人士持有)	28.89% (其中 28.60% 將 由公眾人士持有)

可能交易受(其中包括)進一步磋商最終具約束力的協議及相關文件(「具約束力文件」)、訂約各方全部必需公司批准及任何所需監管當局的同意、批准及/或豁免(包

括有關 5,987,921,071 股新股份的上市批准及上市規則及收購守則項下的其他適用規定) 所規限。

誠如本公司及國開國際控股日期為 2013 年 3 月 18 日的聯合公告所述，國開國際控股根據國開國際控股可能交易將收購本公司超過 30% 的投票權下，由此將令對國開國際控股及其一致行動人士產生責任對所有股份（根據收購守則已擁有或同意將予收購的股份除外）作出強制性收購建議，而國開國際控股擬提呈清洗豁免的申請。

本公司了解到，倘獲得清洗豁免，國開國際控股將僅進行國開國際控股可能交易，及倘其須根據適用的收購守則作出收購要約，則國開國際控股可能交易將不會進行。

本公司將於適當時候根據上市規則及/或收購守則（如適用）就可能交易刊發進一步公告。本公司將遵守所有適用法律、法規以及上市規則及收購守則有關可能交易的所有適用規定。

一般資料

除有關（其中包括）獨家權利（如有）、費用及開支、規管法律及保密的條文外，國開國際控股諒解備忘錄、補充諒解備忘錄及各投資者諒解備忘錄並不構成訂約各方有關可能交易之具法律約束力承諾。

本公司股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務必審慎行事。本公司股東及潛在投資者尤其應注意，無法保證可能交易或本公告所述之任何其他交易將會落實或最終將會完成，且可能交易須受各項條件所規限，而國開國際控股諒解備忘錄、補充諒解備忘錄及各投資者諒解備忘錄的條款可予更改。董事會謹此強調，截至本公告日期，並無就可能交易訂立任何具約束力文件，尤其可能交易須待（其中包括）任何所需監管當局同意、批准及/或豁免後，方可作實。任何人士如對應採取的行動有疑問，應諮詢其股票經紀、銀行經理、律師或其他專業顧問之意見。

承董事會命
中國新城鎮發展有限公司
施建
主席

香港及新加坡，2013年5月16日

於本公告日期，執行董事為施建先生（主席）、李耀民先生、余偉亮先生、施冰先生、顧必雅女士、茅一平先生、楊勇剛先生、宋亦青女士及錢毅鋒先生；以及獨立非執行董事為陳頌國先生、林炳麟先生、江紹智先生、張浩先生及葉怡福先生。

本公司董事共同及個別對本公告所載資料（有關國開國際控股的資料除外）的準確性承擔全部責任，並在作出所有合理查詢後確認，據其所知，本公告發表的意見乃經審慎周詳考慮後發表，本公告概無遺漏任何其他事實致使本公告任何陳述具誤導成份。