

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 TOWN DEVELOPMENT COMPANY LIMITED

中國新城鎮發展有限公司

(根據英屬維京群島法例註冊成立為商業股份有限公司)

香港股份代號：1278

主要交易之更新資料 股權轉讓及框架協議

茲提述中國新城鎮發展有限公司(「本公司」)於2017年11月28日作出的公告(「首份公告」)及於2018年2月7日作出的公告(「第二份公告」，連同首份公告為(「該等公告」))，內容有關收購聯想移動通信軟件(武漢)有限公司(「目標公司」)100%股權。除非下文另有界定外，本公告所用詞彙與該等公告所界定者具有相同涵義。董事會以本公告提供有關收購事項最新情況的更新資料。

於2018年6月1日(交易時段後)，國開新城(北京)資產管理有限公司(「買方」)與湖州同創金泰匯眾企業管理合夥企業(有限合夥)(「同創有限合夥」)訂立投資合作協議(「合作協議」)，據此，(其中包括)：

- (i) 買方與同創有限合夥共同於中國成立特殊目的公司(「合營公司」)，註冊資本為人民幣10,000,000元，由買方及同創有限合夥擁有58%及42%權益；及
- (ii) 合營公司將收購目標公司的80%股權，而買方將收購目標公司的20%股權。

於合營公司成立及收購事項完成後，合營公司及目標公司將成為本公司的非全資附屬公司。

合作協議的主要條款

合作協議的主要條款載列如下：

日期： 2018年6月1日(交易時段後)

訂約方： (i) 買方；及
(ii) 同創有限合夥。

經董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，同創有限合夥及其最終實益擁有人為獨立於本公司及關連人士的第三方。

合營公司的持股： 合營公司將由買方及同創有限合夥擁有58%及42%權益。

註冊資本： 合營公司的註冊資本將為人民幣10,000,000元，並將由買方及同創有限合夥分別出資58%(人民幣5,800,000元)及42%(人民幣4,200,000元)。買方及同創有限合夥(或其聯屬人士)將根據合作協議的條款就合營公司註冊資本按比例分別出資。

合營公司的註冊資本金額以及買方及同創有限合夥的出資乃訂約方經考慮合營公司發展業務的初步資金需求後經過公平磋商而釐定。

合營公司股東提供借款： 買方及同創有限合夥將按彼等各自於合營公司的持股量按比例向合營公司提供借款，總金額為人民幣462,000,000元(「合營公司股東借款」)，即買方提供人民幣267,960,000元及同創有限合夥提供人民幣194,040,000元。該股東借款將按年利率7%計息。

該股東借款將用於合營公司支付收購目標公司80%股權以及向目標公司提供借款以供其支付目標債務和建設成本。

投資安排：

於註冊資本出資（「**出資**」）完成以及買方及同創有限合夥提供合營公司股東借款後，

- (i) 合營公司將與賣方訂立股權轉讓協議，以收購目標公司80%股權，代價為人民幣240,000,000元；
- (ii) 買方將與賣方訂立股權轉讓協議，以收購目標公司20%股權，代價為人民幣60,000,000元；
- (iii) 於收購事項完成後，買方將按以下條件，自商業銀行獲得金額為人民幣650,000,000元的借款（「**銀行借款**」）：
 - (a) 目標公司須將其於目標項目的土地使用權和在建工程為銀行借款提供抵押擔保；
 - (b) 本公司對此筆銀行借款進行擔保；及
 - (c) 倘銀行提供銀行借款須合營公司及目標公司就銀行借款提供擔保或質押物，合營公司及目標公司將全力及無條件配合。

同創有限合夥及其普通合夥人將共同向買方承諾，彼等將對有關銀行借款的本金額及利息付款承擔連帶責任。

目標公司須將銀行借款用於結付目標債務及建設成本。該銀行借款亦應被視為買方提供予目標公司的借款，須按年利率7%計息。

於本公告日期，根據股權轉讓框架協議，買方已向賣方支付人民幣200,000,000元(即收購事項代價的第一筆分期付款項)及人民幣150,518,204.86元(即直至2018年5月為止的目標項目建設成本)。根據合作協議，買方已向目標公司支出的任何款項超出其於目標公司的持股比例部分，合營公司須支付按7%計算的利息。

**目標公司股東提供
借款：**

買方及合營公司將提供予目標公司股東借款，金額按彼等於目標公司的個別持股比例作出，分別為人民幣58,000,000元及人民幣232,000,000元，按年利率7%計息。目標公司須將該等借款用於結付目標債務及建設成本。

另外，根據項目進度，買方向目標公司提供不超過人民幣60,000,000元的股東借款，用於目標公司對物業的改造，以上股東借款的年利率按7%計算。

目標公司的管理：

目標公司董事會由5名董事組成，其中買方將委派1名，合營公司將委派4名；合營公司委派的4名目標公司董事中，將由買方和同創有限合夥分別提名2名。

於合營公司完成收購事項後，目標公司的公司章程將按買方及同創有限合夥達成的約定予以修訂（「**經修訂章程**」）。

根據經修訂章程，總經理、營運總監及項目總監將由同創有限合夥提名，而財務總監則由買方提名。

撤資安排：

倘下列任何條件獲達成，合營公司可轉讓其於目標公司的股權和／或債權（「**轉讓**」）：

- (i) 轉讓於合營公司成立首週年後發生；或
- (ii) 已獲得買方及同創有限合夥一致同意批准轉讓，惟該轉讓乃符合上市規則的相關規定。

倘轉讓發生，買方須出售其於目標公司股權的20%。

買方及同創有限合夥各自有權物色買家。倘一名合營公司股東（「**轉讓人**」）已物色買家（「**首名買家**」），合營公司其他股東將有權於轉讓人與首名買家訂立買賣協議的日期起計三個月內物色其他新買家。倘合營公司其他股東於該三個月期間內物色到另一名提供更佳條件的買家（「**第二名買家**」），轉讓人有責任與其他股東共同向第二名買家出售。倘其他股東無法於該三個月期間物色任何新買家，其他股東則有責任連同轉讓人共同向首名買家出售。倘合營公司任何股東無法達成本段載列的出售責任，則違約方有責任按首名買家或第二名買家提供的相同條款購買無過錯方的權益（視情況而定）。

於轉讓完成後，根據經修訂章程，合營公司將清盤，而合營公司可分派權益將分派予買方及同創有限合夥。

倘買方銷售目標公司或合營公司的股權須進行國有企業資產評估，買方及同創有限合夥將共同委任合資格估值師，成本由目標公司或合營公司(視情況而定)負責支付。倘該銷售須進行拍賣，買方須將按相同條款出售同創有限合夥持有的合營公司股權列作該出售的條件之一。

有關訂約方的一般資料

本集團

本公司為國開金融在新城鎮開發業務板塊的上市平台，在全國範圍內投資、開發並營運多元化城鎮化項目。

同創有限合夥

同創有限合夥是一家以企業管理、商務信息諮詢、經濟信息諮詢和實業投資為經營範圍的有限合夥企業，普通合夥人為同創金泰項目管理(北京)有限公司(「同創金泰」)，有限合夥人包括深圳市嘉源啟航創業投資企業(有限合夥)以及三位自然人。

同創有限合夥的普通合夥人同創金泰是一家由房地產及建築行業資深人士在中國組建的為客戶提供房地產開發全週期整體解決方案的專業化公司。

收購事項的財務影響及成立合營公司

由於合營公司由買方及同創有限合夥擁有58%及42%權益，合營公司將成為本公司的非全資附屬公司。

於收購事項完成後，目標公司將由買方及合營公司擁有20%及80%權益。由於買方將持有合營公司的58%股權，目標公司將被視為本公司的非全資附屬公司，而合營公司及目標公司的業績、資產及負債均會於本集團的賬目內綜合入賬。

訂立合作協議的理由及裨益

誠如首份公告所述，目標項目具有較強的區位優勢，收購目標公司符合本公司打造以集成電路產業基地為龍頭的總部基地類項目的發展戰略；本公司收購目標項目並建成運營後，可以整合國家開發銀行股份有限公司的資源優勢，引入以集成電路產業為主的相關優質企業入駐，保證目標項目的運營品質及盈利能力；同時，通過投資和配置此類優質的產業物業資產，也將為本公司提供穩定現金流量和長期資產升值收益。

同創有限合夥的普通合夥人同創金泰在項目商業策劃、規劃管理、設計管理、建造管理、合約管理、運營管理等開發建設全部環節具有領先水平。同創金泰以及同創金泰管理團隊曾完成在北京、天津、深圳等多個一、二線城市地標項目的開發建設和招商運營。引入同創金泰作為合作夥伴可讓目標公司充分利用同創金泰在工程管理方面的經驗，確保物業品質和交付標準，優化目標項目的內部設計和佈局。同時，本公司亦可結合同創金泰的運營能力，更好地對目標項目進行運營和管理，提升物業價值。

有關進行收購事項的更多原因及裨益請參閱首份公告。

董事(包括獨立非執行董事)認為，合作協議及其項下擬進行交易(包括成立合營公司)的條款屬公平合理，符合本公司及其股東的整體利益。

上市規則涵義

誠如首份公告所披露，儘管將不會就持有目標公司的權益而成立基金，根據上市規

則第14章，訂立股權轉讓及框架協議以及其項下擬進行交易仍為本公司的主要收購事項，須遵守上市規則第14章項下的申報、公告及股東批准的規定。

就合作協議，倘落實，由於根據上市規則計算的一項或多項適用百分比率超過25%但全部低於100%，根據上市規則第14章，訂立合作協議及其項下擬進行交易(包括成立合營公司)將構成本公司的一項主要交易，將須遵守上市規則第14章項下的申報、公告及股東批准規定。

經董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東或任何彼等各自的聯繫人於合作協議及其項下擬進行交易(包括成立合營公司)中擁有任何重大權益，故倘本公司將召開股東大會以批准合作協議及其項下擬進行交易(包括成立合營公司)，概無股東須放棄投票。誠如首份公告所披露，除自國開國際取得有關股權轉讓及框架協議的股東書面批准外，本公司已向本公司控股股東國開國際(於本公告日期持有本公司已發行股份總數約55%)取得書面股東批准，以代替召開股東大會批准合作協議及其項下擬進行交易(包括成立合營公司)。

一般資料

誠如第二份公告所披露，一份載有(其中包括)有關股權轉讓及框架協議及其項下擬進行交易進一步資料的通函將於2018年6月29日或之前寄發予股東。由於本公司需要額外時間編製及確定通函內容，通函寄發日期預期將推遲至2018年7月31日或之前。

承董事會命
中國新城鎮發展有限公司
行政總裁
劉賀強

香港，2018年6月1日

於本公告日期，執行董事為劉賀強先生(行政總裁)、楊美玉女士、任曉威先生及施冰先生；非執行董事為魏維先生(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。