

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)

(股份代號：1278)

非常重大出售事項 出售附屬公司

出售事項

董事會欣然宣佈，於2022年6月30日，賣方(本公司間接全資附屬公司)、買方、本公司與新成開元(本公司間接全資附屬公司)訂立該協議。根據該協議，賣方有條件同意出售，而買方有條件同意購買出售股權，總購買對價為人民幣738,770,379.43元(相當於約863,856,851.53港元)，其中部分為出售股權之代價，部分將用於償還目標公司的應付欠款。

上市規則之涵義

由於根據上市規則第14.07條計算有關出售事項之其中一項或多項適用百分比率超過75%，故此根據上市規則，出售事項構成本公司之非常重大出售事項，因此須遵守有關申報、公告及股東批准之規定。

一般事項

本公司將召開及舉行股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准(其中包括)該協議及其項下擬進行的交易。

由於需要更多時間編製載入通函的資料，載有(其中包括)(i)出售事項的進一步詳情；(ii)上市規則規定的其他資料；及(iii)召開股東特別大會的通告及有關股東特別大會的代表委任表格的通函預期將於2022年8月26日或之前寄發予股東。

完成出售事項須待若干先決條件獲達成後方可作實，因此未必會進行。股東及有意投資者於買賣本公司股份時務請審慎行事。

緒言

董事會欣然宣佈，於2022年6月30日，賣方(本公司間接全資附屬公司)、買方、本公司與新成開元(本公司間接全資附屬公司)訂立該協議。根據該協議，賣方有條件同意出售，而買方有條件同意購買出售股權，總購買對價為人民幣738,770,379.43元(相當於約863,856,851.53港元)，其中部分為出售股權之代價，部分將用於償還目標公司的應付欠款。

協議

日期

2022年6月30日

訂約各方

- (1) 賣方(本公司間接全資附屬公司)；
- (2) 買方；
- (3) 本公司；及
- (4) 新成開元(本公司間接全資附屬公司)。

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

標的事項

根據該協議，賣方將向買方出售股權，即目標公司的全部股權。

出售股權將由賣方於瀋陽產權交易所掛牌，以不低於購買對價（倘若根據交易需要，買方和賣方將會進行進一步的評估，購買對價可能會根據進一步評估進行調整）的最低價格進行招標。該出售事項只有在出售股權獲買方或其代理人成功摘牌的情況下會進行。倘若出售股權獲買方或其代理人以外的第三方於瀋陽產權交易所成功摘牌，該協議將自動失效，而買方及賣方均無權向另一方提出任何性質的索償。於此情況下，賣方將有法律義務根據瀋陽產權交易所的規則按照最終摘牌價格向該第三方對出售股權進行出售，而本公司將適時就此另行刊發公告。

購買對價

賣方同意向買方出售股權，而買方同意購買出售股權，總購買對價為人民幣738,770,379.43元（相當於約863,856,851.53港元），其中部分為出售股權之代價，部分將用於償還目標公司的應付欠款。

出售股權的股權代價部分將由買方以現金分三期按如下方式結算：

- (a) 人民幣175,573,902.59元（相當於約205,301,569.91港元）須於買方向瀋陽產權交易所申請競標購買出售股權時支付予瀋陽產權交易所作為保證金。該保證金將於買方在瀋陽產權交易所成功就出售股權摘牌後，由瀋陽產權交易所釋放並用於支付出售股權的股權代價（「**第一筆代價分期**」）。
- (b) 人民幣234,098,536.79元（相當於約273,735,426.56港元）須於買方於瀋陽產權交易所成功摘牌出售股權後12個月內支付。
- (c) 人民幣175,573,902.60元（相當於約205,301,569.93港元）須於買方於瀋陽產權交易所成功摘牌出售股權後24個月內支付。

擬用於償還目標公司應付欠款的部分購買對價將由買方以現金分五期按如下方式結算：

- (a) 人民幣46,057,211.24元(相當於約53,855,485.55港元)須於買方向瀋陽產權交易所申請購買出售股權後支付予瀋陽產權交易所作為保證金。該保證金將於買方在瀋陽產權交易所成功就出售股權摘牌後，由瀋陽產權交易所釋放並用於支付出售股權的代價。
- (b) 人民幣26,866,706.55元(相當於約31,415,699.89港元)須於買方於瀋陽產權交易所成功摘牌出售股權後12個月內支付。
- (c) 人民幣26,866,706.55元(相當於約31,415,699.89港元)須於買方於瀋陽產權交易所成功摘牌出售股權後24個月內支付。
- (d) 人民幣26,866,706.55元(相當於約31,415,699.89港元)須於買方於瀋陽產權交易所成功摘牌出售股權後36個月內支付。
- (e) 人民幣26,866,706.55元(相當於約31,415,699.89港元)須於買方於瀋陽產權交易所成功摘牌出售股權後48個月內支付。

鑒於總購買對價的金額並考慮到買方及其最終實益擁有人瀋陽市渾南區人民政府的資金及融資安排以及本集團對出售所得款項的擬定用途，賣方及買方同意根據上述付款時間表分期支付總購買對價。

根據該協議，倘買方未能按時支付總購買對價的任何分期付款，則應按未償還金額按日支付0.01%的違約金。於買方在瀋陽產權交易所成功就出售股權摘牌後，就出售事項而簽立的相關進一步法律文件中，預期亦會有若干有關買方付款責任的違約條款。賣方亦可能對買方採取適當的法律行動，包括但不限於尋求對買方資產的凍結令，以追回與買方任何付款違約有關的任何損失。

購買出售股權已獲瀋陽市渾南區委常委會批准，當地政府已將目標公司先前負責的相關項目(包括受政府委託於指定項目地區進行土地一級開發)納入其長期發展計劃。賣方亦已對買方的資金可用性及融資安排進行了盡職調查，並認為買方將有足夠資金按照上述付款時間表支付購買對價。就此，董事會認為買方有意願並能夠履行其在協議項下的付款義務。

購買對價的釐定基準

購買對價乃由買方與賣方經過公平磋商後確定，其中(i)人民幣585,246,341.98元基於中國獨立專業估值師按照資產基礎法對目標公司於2021年5月31日的評估估值；及(ii)人民幣153,524,037.45元基於應付欠款於2021年5月31日的經審核賬面值按照等值基準確定，應付欠款包括(a)目標公司應付本公司款項人民幣76,795,022.81元(相當於約89,797,734.81港元)；(b)目標公司應付新成開元款項人民幣52,494,762.69元(相當於約61,383,024.66港元)，(a)及(b)統稱為「應付關聯方款項」；及(c)第三方合約項下的目標公司應付第三方往來及其他應付款項人民幣24,234,251.95元(相當於約28,337,525.67港元)（「應付第三方款項」）。

鑒於缺乏可比較的從事土地一級開發的公司，故市場法不適用，且由於目標公司近年來缺乏收入，故收入法不適用。因此獨立專業估值師對目標公司進行估值時採用了資產基礎法，在根據基礎資產法對目標公司進行估值時，獨立專業估值師已計及目標公司於評估日所有資產及負債的經審核價值，包括流動及非流動資產以及流動及非流動負債。

倘若根據交易流程需要，買方與賣方可對目標公司進行進一步估值。購買對價可於買方與賣方另行磋商及協定後根據有關最新估值作出調整。

有關應付第三方款項的賠償

根據該協議，第三方合約項下的付款義務將於完成向買方轉讓出售股權後轉移至新成開元。因此，倘若第三方合約項下的任何權利擁有人(包括訂約各方、相關股權

持有人及關聯方)提出任何索償，要求目標公司就履行第三方合約作出付款，新成開元將於審查及確認該項申索後代表目標公司就該項申索作出付款。

根據目標公司截至2021年5月31日的未經審核管理賬目，第三方合約項下應付總金額為人民幣42,558,123.65元(含應付第三方款項)。然而，根據賣方與買方共同委任的中國核數師的審定，(a)第三方合約項下的應付金額為人民幣24,234,251.95元，即應付第三方款項，其構成總購買對價的一部分，(b)第三方合約項下應付的其他款項因時間久遠且有關第三方提供的證明文件不充分將被視作或有金額，因此根據買方與賣方之間的談判結果，不構成總購買對價的一部分，不將由買方支付。鑒於上述中國核數師的審定及本公司對相關文件的審查，是否會產生與該金額相關的申索，以及該金額是否會成為應付款項仍屬不確定，且新成開元僅在該等索賠出現並在審查及確認該等索賠後，就第三方合約項下的該等索賠支付款項，故本公司認為總購買對價中不包括除應付第三方款項之外的其他第三方合約項下應付款項以及相關的補償支付安排乃屬合理。

就本公司所深知，根據目前可用資料，本公司認為由新成開元承擔的第三方合約項下應付總金額不大可能超過人民幣42,558,123.65元(含應付第三方款項)。

先決條件及終止

該協議須待妥善達成以下先決條件後方告生效：

- (a) 本公司股東於股東特別大會上批准該協議；及
- (b) 瀋陽市渾南區人民政府國有資產監督管理局批准該協議。

倘若上述任何條件未獲達成，該協議將視作無效及不具有效力。

完成

完成出售股權的過戶登記將於賣方收到第一筆代價分期後10個工作日內向中國有關機構辦理。

有關訂約各方的資料

本公司主要從事新城鎮開發業務板塊，在全國範圍內投資、開發並營運多元化城鎮化項目。

賣方為一間於英屬維京群島成立之本公司間接全資附屬公司，主要業務為投資控股。

新成開元為一間於中國成立的本公司間接全資附屬公司，主要從事城鎮化項目投資及運營。

買方為一間於中國成立的公司，主要從事投資及提供投資諮詢服務、土地開發及整理以及物業拆除。據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方最終由瀋陽市渾南區人民政府國有資產監督管理局控制。

有關目標公司的資料

目標公司為一間於中國成立的本公司間接全資附屬公司，主要從事土地開發及管理、公共社區設施及市政設施建設及物業管理業務。目標公司主要從事國有地塊的土地一級開發工作，以將未經開發的自然土地轉變為建設用地，有關土地開發完成後將由政府出售予房地產開發商。目標公司並無從事房地產開發業務，亦無擁有其開展土地開發業務的土地所有權。

目標公司先前承接政府委託，於相關項目地區進行國有地塊的土地一級開發。然而，鑒於政策變化及當地政府未能於相關項目地區落實土地建設及規劃目標，目標公司先前承接的該等項目已停滯，因此，於本公告日期，目標公司目前並無經營任何物業開發項目。除作自用的辦公場所外，目標公司並無擁有任何物業或土地。

財務資料

以下載列目標公司的未經審核財務資料：

	截至12月31日止年度	
	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元
	(概約)	(概約)
收益	—	—
稅前淨虧損	(4,581)	(3,951)
稅後淨虧損	(4,581)	(3,951)

目標公司於2021年12月31日的未經審核資產淨值約為人民幣542百萬元。

根據目標公司與當地政府簽訂的土地一級開發工作合約，於目標公司進行土地開發工作的相關土地被當地政府出售後，目標公司將獲得部分土地出讓金。然而，由於政策調整，及當地政府未能落實相關項目區的土地建設及規劃目標，2008年至今僅售出4塊地塊，項目已陷入停滯狀態。因此，目標公司於截至2020年及2021年12月31日止年度並無確認任何收入。

出售事項的財務影響

於出售事項完成後，目標公司將不再為本公司附屬公司，而其財務業績、資產及負債將不再納入本集團綜合財務報表。

由於本次交易涉及分期款項收回且分期時間超過12個月，採用反映交易對手信貸風險的利率估計購買對價的現值約為人民幣716,000,000元。

根據購買對價的現值，倘出售事項於2021年12月31日完成，預計將產生投資淨收益約人民幣17,541,000元(相當於約20,510,991.58港元)，主要包括出售股權的售出所得約人民幣27,420,000元(該金額乃根據(a)出售股權之代價的現值約人民幣569,550,000元及(b)目標公司於2021年12月31日的未經審核淨資產約為人民幣

542,130,000元之間的差額所計算)及承擔應付欠款產生的虧損約人民幣9,879,000元(該金額乃根據(a)用於償還應付欠款的購買對價現值約人民幣146,331,000元及(b)應付欠款於2021年12月31日的賬面值約人民幣156,210,000元之間的差額所計算)。本公司擬錄得的出售事項引致的實際盈虧受以下各項的變動所限，(其中包括)目標公司於完成之日的賬面值及出售事項相關的實際交易成本及開支及稅費。

出售事項理由及裨益

本集團認為鑒於出售事項為本集團提供了一個溢價變現於目標公司投資價值的寶貴機會，並將為本集團帶來充分現金流，因此出售事項對本集團有益。此外，出售事項亦將使本集團改善其流動資金並增強其整體財務狀況，倘機會出現，促進其未來發展。

同時，目標公司業務並不符合本集團的業務發展方向。本集團將結合國家政策及市場驅動因素，在控制投資風險的基礎上，通過股權或夾層投資，繼續保持城鎮化固定收益投資項目(包括產業、商業及科技園以及城市基礎設施建設等)穩定增長以實現收入及現金流穩定，並繼續開發及運營城鎮化民生改善領域的項目，以實現穩定規模的投資組合。同時本集團將尋求機會將投資擴展到大健康產業、戰略性新興產業、信息技術應用創新產業等新興經濟領域。出售股權的售出使本集團能集中尋求更好的投資機會並為股東創造長遠核心價值。

董事(包括獨立非執行董事)認為該協議的條款及其項下擬進行的交易屬公平合理，按正常商業條款進行及符合本公司及其股東之整體利益。

所得款項用途

出售事項的所得款項總額((a)包括出售股權的股權代價部分約人民幣585.25百萬元及將用於償還應付關聯方款項的部分購買對價約人民幣129.29百萬元，二者將由本集團收取，但(b)不計及將用於償還應付第三方款項約人民幣24.23百萬元的一部分購

買對價)預計將約人民幣714.54百萬元(相當於約835.52百萬港元)。出售事項所得款項淨額(經扣除相關稅項支出、交易成本及專業支出)擬將用於本集團一般營運資金。

上市規則之涵義

由於根據上市規則第14.07條計算有關出售事項之其中一項或多項適用百分比率超過75%，故此根據上市規則，出售事項構成本公司之非常重大出售事項，因此須遵守有關申報、公告及股東批准之規定。

一般事項

本公司將召開及舉行股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准(其中包括)該協議及其項下擬進行的交易。

由於需要更多時間編製載入通函的資料，載有(其中包括)(i)出售事項的進一步詳情；(ii)上市規則規定的其他資料；及(iii)召開股東特別大會的通告及有關股東特別大會的代表委任表格的通函預期將於2022年8月26日或之前寄發予股東。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「應付欠款」	指	目標公司應付欠款總額人民幣153,524,037.45元(相當於約179,518,285.14港元)
「該協議」	指	買方、賣方、本公司與新成開元擬訂立的有關出售事項的協議
「董事會」	指	董事會
「通函」	指	本公司有關出售事項的通函
「本公司」	指	中國新城鎮發展有限公司，一間於英屬維京群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市
「出售事項」	指	賣方擬將出售股權向買方出售的行為

「股東特別大會」	指	本公司將召開的股東特別大會，以考慮及酌情批准(其中包括)該協議及其項下擬進行的交易
「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	上市規則之定義下，與本集團董事、行政總裁及主要股東或彼等各自的任何關聯人士並無關聯且為獨立之人士或公司
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「購買對價」	指	買方就出售事項支付的總額人民幣738,770,379.43元(相當於約863,856,851.53港元)的購買對價
「買方」	指	瀋陽萬潤新城投資管理有限公司
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「出售股權」	指	目標公司的全部股權權益
「股東」	指	本公司股東
「瀋陽產權交易所」	指	瀋陽聯合產權交易所
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	本公司一間間接全資附屬公司瀋陽李相新城現代農業有限公司

「第三方合約」	指	目標公司與第三方於本協議日期前就聘請該等第三方為目標公司業務提供開發工作及其他服務而訂立的合約，該等合約在該協議中已經訂約方確認及同意
「賣方」	指	本公司一間間接全資附屬公司中國新城鎮發展(瀋陽)有限公司
「新成開元」	指	本公司一間間接全資附屬公司北京新成開元資產管理有限公司
「%」	指	百分比

本公告中的人民幣兌換港元是基於1.00港元兌換人民幣0.8552元的匯率，並僅供說明之用(除非另有說明)。該兌換不具代表性，因此，不應構成以該匯率或任何其他匯率兌換、可以兌換、或可能兌換任何金額的代表。

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，2022年6月30日

於本公告日期，董事會包括四名執行董事，分別為劉賀強先生(行政總裁)、胡志偉先生、楊美玉女士及施冰先生；四名非執行董事，分別為劉玉海先生(主席)、李耀民先生(副主席)、王紅旭先生及王建剛先生；以及四名獨立非執行董事，分別為陳頌國先生、江紹智先生、張浩先生及盧偉雄先生。