

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

新加坡股份代號: D4N.si

於上市規則下的關連交易及 上市手冊下的利益人士交易

就於中國成立投資合夥企業而簽訂的有限合夥協議

董事會欣然宣佈，於 2015 年 6 月 16 日，本公司全資擁有的附屬公司國開新城就成立國開（北京）-交行新型城鎮化發展基金（一個總金額為人民幣 100 億元的投資合夥企業）及就確立該合夥企業的各投資者之間的關係簽訂了協議。

由於國開金融為本公司的控股股東，國開金融於上市規則下為本公司的關連人士及於上市手冊下為本公司的利益人士。該協議及據之擬進行的交易因而於上市規則及上市手冊下分別為本公司的關連交易及利益人士交易。由於按上市規則第 14.07 條所定義的相關比率超過 0.1%及低於 5%，該協議及據之擬進行的交易因而須遵守上市規則下披露及公告的規定但可豁免於須獲獨立股東批准的規定。此外，由於按新加坡上市手冊第 905 及 906 條所計算的相關比率過 3%及低於 5%，該協議及據之擬進行的交易因而須遵守上市手冊下披露及公告的規定但可豁免於須獲獨立股東批准的規定。

1. 背景

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**」)的董事會(「**董事會**」)欣然宣佈，於2015年6月16日，本公司全資擁有的附屬公司國開新城(北京)資產管理有限公司(「**國開新城**」)就成立國開(北京)-交行新型城鎮化發展基金(「**該合夥企業**」，一個總金額為人民幣100億元的投資合夥企業)及確立該合夥企業的投資者之間的關係(「**擬進行交易**」)，簽訂了有限合夥協議(「**該協議**」)。

2. 該協議的條款

2.1 合夥人

該合夥企業的普通合夥人為國開投資發展基金管理(北京)有限責任公司，國開金融(如下文所定義)全資擁有的附屬公司，而其主營業務為運營及管理國開金融專注在城鎮化相關領域投資的基金。

該合夥企業有如下三類有限合夥人(「**有限合夥人**」)：

- (a) 優先層有限合夥人-交銀施羅德資產管理有限公司(「**優先層有限合夥人**」)，為交通銀行、施羅德投資和中國國際集裝箱海運公司的合資公司交銀施羅德基金管理有限公司的全資子公司，主要於中國從事基金管理業務。就董事的所知、所信及經作出合理查詢後所悉，其為本集團的獨立第三方。
- (b) 中間層有限合夥人-國開發展基金(「**中間層有限合夥人**」)，由國開金融募集的針對多種投資機會、其中尤以新型城鎮化為核心板塊的基金。
- (c) 劣後層有限合夥人(「**劣後層有限合夥人**」)-本公司的控股股東國開金融有限責任公司(「**國開金融**」)及由本公司全資擁有、主營業務為投資管理及諮詢的附屬公司國開新城。

2.2 本公司的投資

按照該協議的條款，優先層有限合夥人、國開新城及關連人士/利益人士(如下文所定義)乃如下所示：

合夥人名稱(級別)	投資金額(人民幣千元)	於該合夥企業下的 承諾出資比例(%)
交通銀行施羅德基金管理 有限公司(優先層)	8,000,000	80.00
國開發展基金(中間層)	800,000	8.00
國開金融(劣後層)	1,049,000	10.49
國開新城(劣後層)	150,000	1.50
國開投資發展基金管理 (北京)有限公司(普通合 夥人)	1,000	0.01
總額	10,000,000	100

國開新城的總投資金額乃經考慮到包括如何策略性地分配財務資源至各類的投資機會中等因素後釐定。董事會現擬本公司將通過調度內部資源進行該筆的投資。

2.3 擬進行交易的主要條款

投資期

預計投資期總共為 8 年，並在所有有限合夥人同意的情況下可作出 2 年的延長期。該等 8 年的投資期將設首 3 年之投資佈署期，而於該等期內所有從退出投資所得的資金均可再次投入至新的項目中；其後的 5 年為退出期，而於該等期內從退出投資所得的資金必須按下文「利潤分享及回撥機制」一節中所述的條件向全體合夥人作出分配。

目標投資領域及結構

該合夥企業將主要集中投資於舊城改造、棚戶區改造、一級土地開發及一二級聯動土地開發；其亦將探索具特許經營權的市政設施投資，例如水務、垃圾處置、節能環保及公用事業等。

該合夥企業將主要致力於定息回報的投資(純債務或夾層類投資)，而該等投資將由合資格的交易對手通過合適的抵押物或擔保等提供信用支持及保障退出的安全性。該類投資將佔合夥企業之總投資量的不少於 80%。此外，純股權投資及向上市公司認購新發行股份的投資各不可超越該合夥企業之總投資量的 10%，而且全部須經優先層有限合夥人同意。

該合夥企業之決策

為充份發揮國開金融在項目評審和項目管理方面的優勢，該合夥企業擬投資的項目均需經過完整的評審流程，包括立項、盡職調查和決策等，並取得國開金融投資決策委員會評審通過意見後，方可提交由普通合夥人提名的三名代表組成的該合夥企業的投資委員會進行最終投資決策。

各層有限合夥人的優先投資收益(「優先投資收益」)

優先層有限合夥人

為按相關出資日期時釐定之 5 年期以上貸款所適用之人民銀行基準利率(現為年化 5.65%)上浮 1.60%，並受下文「利潤分享及回撥機制」一節所述的條款及條件所約束。

中間層有限合夥人

固定收益率為年化 12%，並受下文「利潤分享及回撥機制」一節所述的條款及條件所約束。

劣後層有限合夥人及普通合夥人

劣後層有限合夥人及普通合夥人將無優先的投資收益但可按下文「利潤分享及回撥機制」一節所述的方式享受合夥企業的利潤。

利潤分享及回撥機制

從投資所得的現金將須優先向優先層有限合夥人分配，直至其按實際出資金額計算之相關本金及優先投資收益獲滿足；隨之，從投資所得的現金餘額將須優先向中間層有限合夥人分配，直至其按實際出資金額計算之相關本金及優先投資收益獲滿足；

最後，從投資所得的現金餘額將由劣後層有限合夥人及普通合夥人分別按其實際出資金額的分例進行分配。

倘出現優先層有限合夥人未能於適用的分配日足額獲得本金及優先投資收益的情況，以其各自從該合夥企業累積所得的稅後現金流為限，普通合夥人、劣後層有限合夥人及中間層有限合夥人將有按如下次序向優先合夥人支付差距部份的義務（「**回撥義務**」）：1) 普通合夥人及劣後層有限合夥人須按其各自的承諾出資比例履行回撥義務；倘該等金額仍不足以滿足向優先層有限合夥人所須支付的金額，則 2) 中間層有限合夥人須負責滿足餘下的回撥金額。

國開金融及國開新城共同作為劣後層有限合夥人將承擔劣後的風險及享受剩餘的收益，而劣後層有限合夥人的風險和收益均為相等。

普通合夥人及有限合夥人的其他權利及義務

普通合夥人不收取管理費用。然而，該合夥企業應承擔其建立，運營，結業，解散及清算的相關費用。

普通合夥人有權代替該合夥企業執行日常業務，並應當保障合夥企業的合規性。普通合夥人對該合夥企業的債務有無限責任，但不對有限合夥人的投資本金及投資收益承擔任何保證責任。

當資金請求在所需資金日提前至少十個工作日交付至有限合夥人時，有限合夥人必須支付所需金額至該合夥企業指定的銀行賬戶。有限合夥人以其認繳出資金額為限對該合夥企業的債務承擔責任。

其他

由於該合夥企業只會於簽署該協議後設立，而按該協議條款所有合夥人將於相若的時間出資，因而在國開新城參與該合夥企業前，利益人士概不會於該合夥企業已有任何的權益。

3. 擬進行交易的裨益

本公司的董事(「董事」)認為於該合夥企業中的投資將為本公司帶來如下的策略性裨益：

- 本公司可全面地借助控股股東國開金融作為目前中國城鎮化領域中最大及最具影響力的投資機構之一在管理層經驗、項目管道及融資實力上有力的策略性支持；
- 本公司可參與至國開金融的核心投資模式，在借助國開金融優秀的融資能力實現高杠杆可觀投資收益的同時，亦受益於國開金融優秀的投資決策力、風險控制系統及在城鎮化領域上的影響力有效控制風險，並進一步從充份的分散投資中受惠；
- 該合夥企業建立了系統性共投於國開金融的城鎮化項目的機制，並因此有助於本公司迅速提升品牌知名度及拓展業務網絡；
- 本公司可以相對較小額的資金，緊密地參與到國開金融大量的城鎮化項目中，有利於本公司發掘在城鎮化整個產業鏈中的開發及運營性業務機遇，從而更鞏固本集團作為國開金融在此領域的核心運營平台的地位。

基於上述原因，董事相信簽訂該協議對本公司甚有裨益。董事(包括獨立非執行董事)認為該協議乃按正常商業條款進行，屬公平、合理及合乎本公司及其股東的整體利益。

此外，本公司的審計委員會認為國開新城及其利益人士各自於該合夥企業的投資之風險及回報相匹配，而擬進行交易乃以正常商業條款進行，並無損本公司及其少數股東的利益。

4. 於上市規則及上市手冊下的涵義

國開金融間接持有本公司 5,347,921,071 股普通股(「公司股份」)的權益，即本公司的已發行股本中的 54.32%，為本公司的控股股東。作為本公司的控股股東，國開金融、國開金融管理的國開發展基金及由國開金融全資擁有的附屬公司國開投資發展基金管理(北京)有限公司(統稱「利益人士」)在證券交易所有限公司上市手冊(「上市手冊」)第 9 章涵義下被視為利益人士。作為本公司的附屬公司，國開新城在上市手冊第 9 章的涵義下被視為「有風險實體」。因此，擬進行交易被視為利益人士交易，須遵守上市手冊第 9 章的規定。

由於國開金融為本公司的控股股東，國開金融於香港聯合交易所有限公司上市規則（「上市規則」）下為本公司的關連人士。該協議及據之擬進行的交易因此構成本公司的關連交易。由於按上市規則第 14.07 條定義之適用比率超過 0.1%但低於 5%，該協議及據之擬進行交易須遵守上市規則的披露及公告的規定，並豁免於獲得獨立股東批准的規定。

由於樊海斌先生、左坤先生、劉賀強先生、張岩先生、楊美玉女士及任曉威女士均為由國開金融提名的董事，於批准該協議的決議案中有利益衝突，因此彼等已全部在董事會批准該協議的決議案中放棄投票表決。

5. 所有利益人士交易的總額

根據集團截至 2014 年 12 月 31 日財政年度最新經審核報表，集團於 2014 年 12 月 31 日的有形資產淨值（“NTA”）約為 38.5 億元人民幣。

所有利益人士當前的交易總額，不包括低於 10 萬元的交易，與（A）國開金融及其關聯人士；及（B）本公司所有利益人士，由 2015 年 1 月 1 日至本公告日（在擬進行交易之前及包括擬進行交易），以及於 2014 年 12 月 31 日本集團最近一期 NTA 的百分比值，列於下表：

	在擬進行交易前		包括擬進行交易	
	金額 (人民幣千元)	經審計 NTA 的百分比	金額 (人民幣千元)	經審計 NTA 的百分比
與國開金融及其聯繫人交易總值	-	-	150,000	3.9%
與本公司所有利益人士交易的總值	-	-	150,000	3.9%

6. 擬進行交易的財務影響

擬進行交易預計不會對集團截至 2015 年 12 月 31 日財政年度的每股綜合有形資產淨值及綜合每股盈利產生重大影響。

7. 董事及控股股東權益

除已披露者，概無任何董事或本公司的控股或主要股東，直接或間接地對本協議及/或擬進行的交易有任何利益。

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，二零一五年六月十六日

於本公告日，本公司的執行董事為施建先生（副主席）、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）及張岩先生；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。