

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

成立附屬公司國開現代農業投資管理有限公司

董事會欣然宣佈，於 2015 年 12 月 1 日，本公司全資擁有的附屬公司國開新城與成都菲爾斯特及國開龍泉驛就成立國開農業簽訂了該協議。

根據該協議，國開新城、國開龍泉驛及成都菲爾斯特將註冊成立一家合資公司國開農業，註冊資本金擬為人民幣 4,769.26 萬元，初定首期到位資本金為人民幣 4,344.26 萬元。成立完成後，國開農業將由國開新城持股 51%，成都菲爾斯特持股 28.6%及國開龍泉驛持股 20.4%。其中，國開新城將以現金出資人民幣 2,215.57 萬元，成都菲爾斯特以現金出資人民幣 390.99 萬元，及其所持有的合資公司國開成都農業有限公司(「成都農業」)之 49%股權以人民幣 851.47 萬元的估值參股，國開龍泉驛以其所持有的成都農業之 51%股權以人民幣 886.23 萬元的估值參股。國開農業餘下的人民幣 425 萬元註冊資本

金，將根據公司業務發展需要，由三方在相關法律規定下於 10 年內按照持股比例完成繳納。

完成交易後，國開農業及其所持有 100%股權的成都農業將成為本公司的附屬公司。

於本公告日期，國開龍泉驛為成都市人民政府持股 51%且由國開金融持股 49%的公司。由於國開金融為本公司的控股股東，國開龍泉驛作為本公司的關聯方，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。該協議及該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%，該協議及該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，按新加坡上市手冊第 916 條，該協議及據之擬進行的交易將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 12 月 1 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**」)與成都菲爾斯特農業開發有限公司(「**成都菲爾斯特**」)及國開龍泉驛有限公司(「**國開龍泉驛**」)就成立國開現代農業投資管理有限公司(「**國開農業**」)簽訂了合作協議(「**該協議**」，及根據其擬進行之交易「**該交易**」)。

2. 該交易概況

根據該協議，國開新城、國開龍泉驛及成都菲爾斯特將於中華人民共和國(「**中國**」)註冊成立一家合資公司國開農業，註冊資本金擬為人民幣 4,769.26 萬元，初定首期到位資本金為人民幣 4,344.26 萬元。成立完成後，國開農業將由國開新城持股 51%，成都菲爾斯特持股 28.6%及國開龍泉驛持股 20.4%。其中，國開新城將以現金出資人民幣 2,215.57 萬元，成都菲爾斯特以現金出資人民幣 390.99 萬元，及以其所持有的合資公司國開成都農業有限公司(「**成都農業**」)之 49%股權以人民幣 851.47 萬元的估值參股，國開龍泉驛以其所持有的成都農業之 51%股權以人民幣 886.23 萬元的估值參股。國開農業餘下的 425 萬元註冊資本金，將根據公司業務發展需要，由三方在 10 年內按照持股比例完成繳納。

國開新城將使用內部資金向國開農業出資人民幣 2,215.57 萬元。

3. 該協議中各方信息

本公司為一家新城鎮開發商，其主營業務為在中國進行的新城鎮規劃、管理及運營。

國開龍泉驛為由成都市人民政府持股 51%、由本公司的控股股東國開金融有限公司(「**國開金融**」)持股 49%的公司，成立於 2011 年，主營業務為於成都市龍泉驛區內規劃管理一級土地開發的土地增減掛鉤方案。

成都菲爾斯特乃一家於 2013 年在中國註冊成立的公司，其主營業務包括農業科技開發、農業項目投資及技術服務與諮詢。據董事會所知、所信及作出合理查詢後所悉，其為本公司的獨立第三方。

成都農業於 2013 年底在中國註冊成立，主營業務為農業種植與管理，農業貿易及籌備中的現代觀光農業。其實繳資本為 2,000 萬元，其中國開龍泉驛總出資額為人民幣 1,020 萬元，成都菲爾斯特總出資額為人民幣 980 萬元，持股比例分別為 51%及 49%。

在截至 2013 年 12 月 31 日止的財政年度，成都農業由於剛成立並未開展任何業務而並未有任何損益。在截至 2014 年 12 月 31 日止的財政年度，股東應佔純利為人民幣-303.37 萬元，在截至 2015 年 6 月 30 日止的 6 個月內，成都農業的股東應佔純利為人民幣 76.08 萬元。

據該協議，國開龍泉驛及成都菲爾斯特以其所持有的成都農業的股份作為代價支付方式參股國開農業，其中成都農業的整體作價為人民幣 1737.7 萬元。該作價乃經參考到以下因素後，各方以公平原則磋商所致：

- 截止至 2014 年 12 月 31 日及截止至 2015 年 6 月 30 日，成都農業的淨資產分別為人民幣 696.6 萬元及人民幣 1,772.7 萬元；
- 成都農業的現有專利產品系列，及成都農業近期的可觀業績前景；
- 成都農業已建立的一支善於管理運營和拓展中高端農業產品種植和貿易的團隊。

國開新城的總投資金額乃經考慮到戰略性收購成都農業為控股附屬公司及後續其作為本公司主營業務一部份，產生盤活存量資產及促成落地新的項目等協同效益所需之運營資本等因素後釐定。

4. 該協議的戰略意義及裨益

本集團為國開金融在城鎮開發的核心運營平台及唯一上市平台，主要於中國主要城市從事城鎮化項目的城鎮規劃、投資及土地開發。

本公司在運營城鎮化項目的過程中，曾接觸大部分涉及農地複墾且極具有地理位置優勢的項目區塊，土地拆遷整理後利潤和升值空間巨大。獲取項目的核心門檻涉及在偏遠區域同樣面積的農田開墾、規劃設計和後續管理等方面的能力。本次並購並設立農業產業平臺公司，一方面可突破土地獲取的限制，大幅增加對此類項目的獲取機率；一方面可直接借助此城鎮化土地增減掛鉤的政策，對原有城鎮化土地利用的不合理、不充分和廢棄閒置的農村建設用地進行調整利用及一體化產業規劃和管理，持續創造價值。

成都農業目前主營業務為農業種植與管理，農業貿易及籌備中的現代觀光農業三部分。農業種植與管理包括農作物種苗培育，及相關農地管理與種植區域分配；農業貿易為將成熟的培植作物於市場出售獲得利潤；現代觀光農業主要是將閒置土地建設成為能夠集休閒，旅遊，觀光為一體的目的地旅遊產業，未來可用於與周邊區域城市更新項目中現代生態觀光農業的產品培育和開發。

國開農業成立後，將延續並發展成都農業的主營業務，並將農業產業作為公司新城鎮化戰略的一項重要部署，在學習並獲取其操作及管理的核心價值後，在全國範圍內複製該模式，從而幫助本公司建立土地一級開發、城市基礎設施 PPP、現代綠色農業和旅遊地產等全產業鏈的城鎮化開發業務板塊。

基於上述原因，董事相信簽訂該協議將為本公司帶來策略性的裨益。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，基於上述因素及董事意見，認為國開新城及國開龍泉驛（於以下第 4 部分被詳述為利益人士）各自于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。

5. 於上市規則及上市手冊下的涵義

於本公告日期，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。國開龍泉驛為國開金融持股

49%之公司，國開龍泉驛在新加坡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。

由於國開龍泉驛為於香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%，該協議及該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。

該交易由於根據載於上市手冊第 1006 條的相關數字不到 5%的原則，被視為上市手冊下的非須予披露交易。

6. 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。該交易針對集團最近一期經審計 NTA 的比例大約為 0.63%。

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 連絡人交易總值	150,000	3.9%	174,320	4.53%
與本公司所有利 益人士交易的總 值	150,000	3.9%	174,320	4.53%

7. 擬進行交易的財務影響

擬進行的該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。

8. 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/或擬進行的該交易有任何利益。為保持良好企業管治，樊海斌先生、左坤先生、劉賀強先生、楊美玉女士及任曉威先生已在董事會批准該協議的決議案中放棄投票表決。

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，二零一五年十二月一日

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）及李耀民先生（副主席）；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。