

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)

(公司註冊編號: 1003373)

香港股份代號: 1278

新加坡股份代號: D4N.si

簽訂投資合作協議書及增資國開雨花

董事會欣然宣佈，本公司於2014年11月3日與雨花區政府、雨花區國有資產經營及本公司控股股東國開金融聯合簽訂了投資合作協議書，並據此協定各方合作推進協議下本項目的發展。根據本協議，本公司同意將通過其指定主體向國開雨花增資人民幣490,000,000元。增資完成後，本公司將通過指定主體佔國開雨花49%權益，而國開雨花將成為本公司聯營公司。

作為激勵本公司於資金籌措及項目操盤方面的貢獻，雨花區政府同意通過雨花區國資經營保證本公司增資於國開雨花的資金獲得稅前17.1%的固定現金投資收益（本公司從而保證了從投資中獲得12.8%的稅後回報）。

各方同意，兩橋項目合作期限為5年，自本協議生效且對國開雨花增資的相關工商變更登記完成之日起算。

香港上市規則及新加坡上市手冊下的含義

由於根據香港上市規則第14.07條定義所計算的其中一個百分比測試超過5%但不超過25%，增資交易於香港上市規則第14章下構成一宗須予披露交易。本公司認為增資交易及兩橋項目乃屬於本公司於中國主要城市中進行新城鎮項目的一級土地規劃及開發之日

常業務。

雖然此協議其中一簽署方國開金融為本公司的控股股東，但由於國開金融於本協議內將不會獲得本公司的任何代價，所以與國開金融相關之交易價值為零。

因此，增資交易須遵守香港上市條例及新加坡上市手冊中的申報及公告要求。

介紹

本公告乃由本公司根據香港上市規則第 14 章及新加坡上市手冊第 704(17)(c)條的披露規定而作出。本公司董事會提述本公司於 2014 年 6 月 30 日刊發之公告，內容有關簽署框架協議的事宜。

本公司宣佈，後經與有關各方的進一步磋商及達至共識，於 2014 年 11 月 3 日，本公司與雨花區政府、雨花區國資經營及國開金融簽訂了本協議，協定各方整合資源，合作推進本項目的發展。

根據本協議，本公司同意將通過其指定出資主體向國開雨花增資人民幣 490,000,000 元。增資完成後，本公司將通過指定主體佔國開雨花 49%權益，而國開雨花將成為本公司聯營公司。

本協議的詳情

日期

2014 年 11 月 3 日

簽約方

- (1) 雨花區政府；
- (2) 雨花區國資經營；
- (3) 國開金融；及
- (4) 本公司。

本公司確認，據董事所知、所悉及所信，及在作出合理查詢後了解到，除了國開金融為本公司的控股股東以外，雨花區政府、雨花區國資經營及其各自的實質受益人概為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

增資交易

國開雨花為於中國註冊成立的公司。於本公告日，國開雨花的實繳註冊資本為人民幣 510,000,000 元，軟件谷旅遊及軟件谷資產分別持有 80.4%及 19.6%的權益。

根據本協議，本公司同意通過其指定主體向國開雨花增資人民幣 490,000,000 元，並使其註冊資本由人民幣 510,000,000 元增加至人民幣 1,000,000,000 元。增資前後國開雨花各股東各自的出資額及所佔權益乃如下：

	增資前		增資交易	增資後	
	實繳出資額 (億元人民幣)	權益比例	實繳出資額 (億元人民幣)	實繳出資額 (億元人民幣)	權益比例
軟件谷旅遊	4.1	80.4%	0.0	4.1	41.0%
軟件谷資產	1.0	19.6%	0.0	1.0	10.0%
本公司	0.0	0.0%	4.9	4.9	49.0%
合計	5.1	100.0%	4.9	10.0	100.0%

上述註冊資本金須於全部相關先決條件獲履行或豁免後的一個月內到位至國開雨花。

增資交易的總代價為人民幣 490,000,000 元，其為國開雨花擴大後註冊資本人民幣 1,000,000,000 元的 49%，而人民幣 1,000,000,000 元的擴大後註冊資本乃考慮到兩橋項目日後的資金需求量而釐定。增資交易的資金將由本集團的內部資源包括現存銀行的現金及由經營活動所產生的資金等應付。

由於國開雨花為一家新註冊成立的公司且於本日期並無任何重大資產，目前國開雨花之 49%權益並無可參考的公開市場價值。

增資交易預計不會對本公司及集團當前財政年度的有形資產淨值及每股盈利構成任何重大影響。

先決條件

增資交易的完成乃取決於以下先決條件的履行或豁免：

- (1) 軟件谷資產及軟件谷旅遊國開雨花已證明繳足現有注冊資本金；
- (2) 國開雨花就增資交易獲得所有相關的批准；
- (3) 概無其他可能妨礙本公司指定出資主體履行增資交易項下義務的事項（由於本公司原因所造成者除外）。

其他主要條款

- (1) 根據本協議，雨花區政府同意授權國開雨花為兩橋項目唯一的土地一級開發主體，並由雨花區政府與國開雨花就兩橋項目簽署土地一級開發委託合同。兩橋項目的規劃面積約為21.4平方公里。同時，對於雨花台區規劃範圍內的其他一級開發項目，在同等條件下，國開雨花享有優先開發權。
- (2) 雨花區政府同意通過雨花區國資經營保證向本公司的到位資本金支付每年稅前17.1%的固定投資收益，並將以以下方式達成該等固定投資收益：國開雨花每年根據情況向各股東進行分紅，若國開雨花分紅未達本公司的固定稅後收益要求，則雨花區政府及雨花區國資經營將確保其或其下屬公司向本公司支付直至達到前述投資收益要求。

預期本公司在取得該等收益並自行納稅後，可實現稅後12.8%的固定收益。

- (3) 國開雨花董事會將由7人組成，其中雨花區政府及雨花區國資經營合共委派3名董事，本公司委派3名董事，另設1名董事由職工代表擔任，其由雨花區政府及雨花區國資經營共同提名並通過職工代表大會或者其他形式選舉產生。國開雨花的重大事項決策須經其董事會一致同意，未形成一致意見之前，該董事會任何成員不得單獨就決議事項採取行動。
- (4) 為支持國開雨花的土地開發成本及保障國開雨花的償債能力，雨花區政府同意，國開雨花一級開發的土地出讓收入在扣除中央省市級政府依法、依規計提的稅、費後，經區裡統籌後返還予國開雨花。此外，雨花區政府同意賦予國開雨花規劃參與權、土地出讓方案及價格參與制定權及土地出讓進度參與制定權，並落實國開雨花每年的土地出讓指標。

- (5) 各方同意與本公司或本公司的全資附屬公司共同設立由本公司控股的合資公司，共同參與土地二級開發。本項目中土地二級開發的目標範圍之總規劃面積為40.4平方公里。
- (6) 此外，各方同意設立由本公司控股的合資公司負責本項目區域內智慧應用系統、新能源系統等配套設施的建設及後續長期運營，打造服務平台和運營體系。雨花區政府承諾給予運營公司最大限度的支持，包括但不限於稅收獎勵等形式的財政扶持政策。

以上第(5)和第(6)項下之相關事宜須由各方另行商定，並將在適當時候按有關規則作出公告。

合作期限及退出安排

各方同意，本項目合作期限為5年，自本協議生效且對國開雨花增資的相關工商變更登記完成之日起算。

合作期限屆滿前，各方依據項目情況確定是否延長合作期限及其相關條件。

合作終止時，須按下列方式處理：

- (1) 由國開雨花回購本公司所持有的股權；
- (2) 由雨花區國資經營或雨花區政府指定的第三方收購本公司所持有的股權；
- (3) 國開雨花的股東共同對國開雨花進行清算。

合作終止時，雨花區政府及雨花區國資經營將向本公司或本公司指定公司支付本公司投入的資本金加上當年及以前年度應取得而未取得的固定收益。

本公司退出程序應符合相關法律法規或規範性文件的要求，包括香港上市規則及新加坡上市手冊。

合作各方的主要承諾

雨花區政府

根據本協議，雨花區政府承諾：

- a) 促成雨花區國資經營就確保本公司注入國開雨花的出資額之固定投資收益承擔連帶責任；
- b) 按時履行本公司對國開雨花的退出安排上之約定；
- c) 此外，雨花區政府承諾，除國開雨花外，本公司為開展本項目在南京市雨花區注冊設立的其他公司繳納的營業稅、增值稅、企業所得稅、個人所得稅四項稅收之雨花台區區級留存部分之50%以財政扶持或政府配建公共設施的方式，支持本公司的發展；及
- d) 將負責協調辦理與本項目相關的所有政府審批或審核手續，以保障本項目投資順利進行。

雨花區國資經營

根據本協議，雨花區國資經營承諾：

- a) 就確保本公司注入國開雨花的出資額之固定投資收益承擔連帶責任；及
- b) 按時履行本公司對國開雨花的退出安排上之約定。

國開金融

根據本協議，國開金融承諾：

- a) 協調本公司資金及國開雨花的資金籌措，並利用國開金融優勢，配合本公司協調推動獲得項目配套貸款；
- b) 引入優質資源和合作夥伴，包括引入國際先進的城市開發建設、城市運營理念及有實力的戰略合作夥伴，引入設計、規劃、財務等領域的優秀人才，並發揮國開金融在全國的影響力，進一步提升雨花台區和兩橋項目的知名度；及
- c) 發揮戰略聯盟優勢—國開金融同意向雨花區政府開放中國城市開發戰略聯盟資源，協調聯盟優質企業參與區域發展，並協調本公司落實相關產業及配套商貿服務業的投資安排。

本公司

根據本協議，本公司承諾：

- a) 負責協調國開雨花的資金籌集方案，包括為國開雨花提供項目有關股權和債權融資方案和相關金融產品的專業化服務，尤其幫助國開雨花爭取中長期配套貸款；
- b) 在本協議約定的合作期限前兩年內，根據國開雨花實際融資需求，本公司原則上承諾國開雨花得到各項配套貸款的規模不低於3,000,000,000元，並對於後續資金根據開發建設投資總規模及分期開發實際需求，確保相應的配套貸款；
- c) 如本公司不能履行配套貸款承諾，則同意從當年起在固定收益基礎上下調，由雨花區政府及雨花區國資經營酌情結合本公司其他承諾的履行情況考慮，最高不超過該收益的20%，直至我司履行該等承諾為止；
- d) 將派出各方認可的專業的成熟的城市開發運營團隊進入國開雨花，共同為兩橋地區城市建設發展提供切實可行的綜合解決方案；及
- e) 將結合國開金融的中國城市開發戰略聯盟，引入城市開發全業務鏈的優質戰略合作夥伴，參與軟體谷內軟體產業園及其生活配套區的開發建設、根據規劃情況引進高端商貿服務業。

本協議及增資交易的原因及意義

董事會認為，隨本協議的簽署，本集團的第四個城鎮開發項目南京兩橋項目順利落地，標誌着本集團在控股股東國開金融支持下項目的快速拓展所邁出的第一步，也是極具策略意義的一步。由於一級土地開發資本密集，對開發公司的要求門檻甚高，本公司以往未能形成一個具規模的項目組合，業績比較波動，而且不利於品牌價值和核心優勢的積累。但國開金融成為控股股東後為本公司的發展創造了良好的契機。本項目的落地，實有賴於國開行及國開金融良好的政府關係及國開金融以其融資和城鎮開發行業的資源優勢對本公司作出的充份支持。

兩橋項目土地一級開發的固定投資收益模式，屬本集團創新的業務模式，特點為回報率清晰且現金周期較短，資金投入量可測、退出期明確。尤其該模式可期在房地產行業的波動周期中保持穩定的業績表現及現金流，有助平衡本集團原有的上海、無錫及瀋陽三個新城鎮項目的風險回報特點。

此外，本公司將派專業團隊協助推進項目發展，並充份利用在項目管理過程中對整體規劃的深刻理解優勢及土地一級開發之良好切入機遇，積極開拓土地二級開發及其他配套設施項目的利潤點，進一步改善股東的回報。

作為江蘇省省會及經濟重心，南京的區域經濟實力、城市發展潛力及土地市場供求均高度符合本公司選址理想。尤其是雨花台區受中國（南京）軟件谷的蓬勃產業經濟支持，雨花區政府財政實力雄厚，為土地一級開發理想的合作夥伴。

綜合上述各點，董事會認為本協議的條款乃公平、合理及符合公司股東的整體利益。本公司將繼續背靠國家支持城鎮化的宏觀政策和控股股東國開行及國開金融的資源優勢，鞏固全國領先新城鎮發展商及綜合運營商的地位，並積極物色更多具投資價值的城鎮開發項目，為股東創造最大價值。

香港上市規則及新加坡上市手冊下的含義

由於根據香港上市規則第 14.07 條定義所計算的其中一個百分比測試超過 5%但不超過 25%，增資交易於香港上市規則下構成一宗須披露交易。

就新加坡上市手冊而言，本公司認為增資交易及兩橋項目乃屬於本公司於中國主要城市中新城鎮項目的一級土地規劃及開發的日常業務。。

雖然本公司的控股股東國開金融為本協議的其中一方，但就本協議而言，其只有支持項目發展的若干承諾，並無於本項目有任何直接或間接利益，因而本協議於香港上市規則下並不構成關連交易。

就新加坡上市手冊第 9 章而言，由於國開金融於本協議內將不會獲得本公司的任何代價，所以與國開金融相關之交易價值為零。

除國開金融外，本公司沒有董事或控股股東於本投資安排及兩橋項目有任何直接或間接利益。

本協議下的增資交易之財務影響

於 2013 年 12 月 31 日本協議下的增資交易對每股有形資產淨值的備考影響

本協議下的投資安排對每股有形資產淨值的備考影響如下：

	增資前	增資後
有形資產淨值 (人民幣千元)	2,846,659	2,846,659
每股有形資產淨值 (人民幣元)	0.6328	0.6328

本協議下的增資交易對截至 2013 年 12 月 31 日的財務年度之每股盈利的備考影響

	增資前	增資後
股東應佔溢利 (人民幣千元)	-212,992	-150,272
每股盈利 (人民幣元)	-0.0474	-0.0334

以上有關每股盈利的影響乃假設本協議下的增資交易已於 2013 年 1 月 1 日生效並於期內產生如前所述年化 12.8% 的稅後投資回報收益。

其他概況

關於本項目

南京為江蘇省會、長三角及華東地區第二大城市，2013 年實現地區生產總值人民幣 8,011.78 億元，城市居民人均可支配收入人民幣 39,881 元。2014 年 5 月，江蘇省發佈了《新型城鎮化與城鄉發展一體化規劃》，明確提出截至 2020 年全省城鎮化發展的目標，從而為區域市場提供了新的發展機會。本項目開發地區位處雨花台區域中心及中國最大的通訊軟件產業基地、2013 年實現軟件和資訊服務業收入約人民幣 1,000 億元的南京軟件谷之心臟地帶。本項目西距南京市未來商業中心區 2 公里，東鄰新興發展城市副中心南京南站區域 1.5 公里，為南京南部金色發展廊重要樞紐。本項目的一級土地開發規劃範圍總用地面積達 21.4 平方公里，而本項目中的土地二級開發項目指的是在規劃用地面積約 40.4 平方公里範圍內選擇合適地塊進行的二級開發。

關於雨花區政府

為南京市雨花台區區級人民政府，據董事所知、所悉及所信，及在作出合理查詢後了解到，於本公告日為本集團的獨立第三方。

關於雨花區國資經營

雨花區國資經營於 1997 年 11 月由南京市雨花台區財政局出資設立，主要負責南京市雨花台區內國有資產經營及資訊諮詢，閒置國有資產的調劑、利用以及基礎設施建設。據董事所知、所悉及所信，及在作出合理查詢後了解到，於本公告日為本集團的獨立第三方。

關於國開金融

國開金融為本公司控股股東。國開金融成立於 2009 年 8 月，是國家開發銀行根據國務院批復的改革方案設立的全資附屬公司，主要從事私募股權投資、直接投資、投資諮詢和財務顧問等業務，並於過去數年發展中在中國運營超過 20 個新城鎮項目，積累良好的行業資源。

關於本集團

本集團主要於中國主要城市從事新城鎮項目的一級土地規劃及開發。

釋義

在本公告內，除文義另有所指，下列詞彙具有如下涵義：

「本協議」	由本公司、雨花區政府、雨花區國資經營及國開金融於 2014 年 11 月 3 日所簽署之有關本項目事宜的投資合作協議；
「董事會」	本公司的董事會；
「增資交易」	由本公司指定出資主體向國開雨花進行人民幣 490,000,000 元的增資交易；
「國開行」	國家開發銀行股份有限公司，為國開金融的全資控股股東；
「國開金融」	國開金融有限責任公司，為本公司的控股股東；
「國開雨花」	南京國開雨花城市更新發展有限公司；
「中國城市開發戰略聯盟」	中國城市開發戰略聯盟，為由國開金融城市開發相關產業鏈中的優秀合作夥伴組成的聯盟，乃國開金融於城市開發業務領域中積累的行業資源；

「本公司」	中國新城鎮發展有限公司，於英屬處女群島以有限責任制註冊成立的公司，其股份於香港聯交所及新加坡交易所同步上市；
「控股股東」	具有香港上市規則及新加坡上市手冊賦予該詞的涵義；
「指定主體」	將按本協議為增資交易出資的本公司之直接及非直接持有附屬公司；
「框架協議」	於 2014 年 6 月 30 日簽署之有關本項目的合作框架協議書；
「本集團」	本公司連同其附屬公司；
「香港上市規則」	香港聯交交易所證券上市規則；
「香港聯交交易所」	香港聯交交易所有限公司；
「土地一級開發」	政府或其授權實體，按照土地利用總體規劃、城市總體規劃及控制性詳細規劃，進行徵地、拆遷、土地平整和市政道路等基礎設施建設；
「本項目」	兩橋項目及軟件谷南園項目；
「人民幣」	人民幣，中國之法定貨幣；
「土地二級開發」	指土地使用者從土地市場取得土地使用權後對土地進行開發建設；
「新加坡上市手冊」	新加坡交易所上市手冊；
「新加坡交易所」	新加坡交易所有限公司；
「軟件谷資產」	南京軟件谷資產管理有限公司，乃軟件谷公司的全資附屬公司，於本公告日為本集團之獨立第三方；
「軟件谷公司」	南京軟件谷發展有限公司，為雨花區政府的附屬

公司，於本公告日為本集團之獨立第三方；

「軟件谷南園」

中國（南京）軟件谷產業基地的南園園區，中國（南京）軟件谷為中國最大型的通訊軟件產業研發基地之一；

「軟件谷南園項目」

軟件谷南園開發項目，為一個土地二級開發項目；

「軟件谷旅遊」

南京軟件谷文化旅遊發展有限公司，乃南京市雨花區國有資產經營非全資擁有的附屬公司，於本公告日為本集團之獨立第三方；

「兩橋項目」

雨花台區鐵心橋—西善橋（兩橋）片區城市更新改造項目，為一個土地一級開發項目；

「雨花區政府」

南京市雨花台區人民政府，於本公告日為本集團之獨立第三方；

「雨花區國資經營」

南京市雨花台區國資經營中心，於本公告日為本集團之獨立第三方。

謹此提醒股東及潛在投資者，於交易本公司股票時務必小心行事。

承董事會命

中國新城鎮發展有限公司

劉賀強

執行董事及行政總裁

新加坡及香港，二零一四年十一月三日

於本公告日，本公司董事會有四名執行董事，分別為施建先生（副主席）、劉賀強先生、楊美玉女士及任曉威先生；四名非執行董事，分別為樊海斌先生（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、張浩先生及葉怡福先生