

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依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

(根據英屬處女群島法律註冊成立為一家股份有限責任商業公司)

香港股份代號: 1278

新加坡股份代號: D4N.si

自願性公告

就北京市門頭溝區軍莊鎮項目開發簽署合作協議

及

就成立項目合資公司簽署投資合作協議

本公司董事會欣然宣布，於2016年10月21日，本公司的全資子公司國開新城與北京萬科、北京市門頭溝區軍莊鎮政府、孟悟村合作社、東山村合作社及加華就軍莊鎮項目(「軍莊項目」或「該項目」)開發簽署了一系列投資協議，約定本集團將與北京萬科合作進行該項目的開發運營。其後，於2016年10月26日，國開新城與北京萬科簽署了《投資合作協議》，約定雙方成立合資公司合作該項目的相關事宜。

根據軍莊項目協議及投資合作協議(定義如下文)，國開新城與北京萬科同意補償加華前期開發成本、園區內地上建築物及開發權益等將支付總額為人民幣209,365,209元，國開新城及北京萬科將按各自於東區項目公司(詳見下文)的持股比例(即50%)支付對應部

份，即約人民幣104,682,604元。國開新城亦將按該比例向將與北京萬科共同為該項目設立的合資公司注入人民幣5,000萬元的實繳資本金。

考慮到該項目優越的地理位置和規模，本集團將全力打造該項目為選定的城鎮化下游領域中的旅遊和健康等消費行業的標志性項目。

軍莊項目

門頭溝區位於北京市西部，山地面積占98.5%，山脈與北京著名的國家級旅遊景點香山相連，為北京西部生態涵養區的重要組成部分，因此具有開發為大型旅遊度假項目的良好基礎。軍莊鎮位於門頭溝區東側，距離北京市中心約30公里，佔地34平方公里，是門頭溝產業功能布局的重要部份。

按照後續開發定位的不同，該項目分為東區和西區兩個片區，規劃中擬開發的佔地面積約為414公頃（約414萬平方米），其中東區區域佔地面積約270公頃（約270萬平方米）建設面積約於當中佔地111公頃（約111萬平方米），將開發建設成為集休閒度假、生態醫養、親子教育及創意產業於一體的綜合生態旅遊產業園區；西區佔地面積約144公頃（約144萬平方米），將主要進行棚戶區改造、一級土地開發及後續的建設開發。

軍莊項目協議

於2016年10月21日，國開新城、北京萬科與軍莊鎮政府、村合作社及加華簽署了《門頭溝軍莊鎮項目合作協議》（「**軍莊項目協議**」）。根據該協議，加華作為項目的原有開發機構，將與軍莊鎮政府簽署退地協議，退出項目的開發經營，國開新城及北京萬科作為將共同出資成立項目實體承繼該項目的開發商，對其過往投資建設已形成的開發權益和建築物等作出總額為人民幣209,365,209元的補償，國開新城及北京萬科將按照各自於東區項目公司的持股比例支付相應金額，即雙方分別將為此支付約人民幣104,682,604元。

此外，軍莊項目協議對於東區項目的開發模式作出了明確的約定，其中國開新城及北京萬科將共同出資成立項目公司，獲獨家授權負責東區項目的整體開發經營。項目公司將從相關村集體承繼承包農用地，並通過村合作社以村企合作方式開發運營村集體建設用地。

具體而言，項目公司將通過與相關村合作社合作，通過門頭溝區農村產權交易中心獲取農用地的承包經營權(具體面積詳見下文題為國開新城與北京萬科的投資合作協議部份之描述)，承包期限不低於50年，每亩承包費原則上為人民幣2,000元/年（折合約每平方米人民幣3元/年），具體待相關產權交易中心程序完成後確定。同時，雙方將選定特定面積的集體建設用地，通過村合作社以其所擁有的農村集體建設用地使用權換取建成後項目若干運營收益及收費權的合作模式進行開發建設與運營。有關該等模式的進一步合作詳情，請參考下文孟悟開發協議部份。

目前國開新城及北京萬科與孟悟村合作社已就通過村企合作開發25萬平方米的集體建設用地簽署具法律約束力的協議，後續將在軍莊鎮政府支持下，盡快與其他村合作社簽署正式合作協議。由於有關整體面積目前仍需待履行若干政府的審批手續後落實，本公司將在適當時候作出進一步的公告。

此外，對於西區項目發展的合作安排，軍莊鎮政府將與雙方另行協商，本公司將與政府及北京萬科合作磋商後落實有關條款並在適當時候作出進一步的公告。

孟悟開發協議

同日，作為軍莊鎮合作協議下落實村企合作的協議，國開新城、北京萬科與孟悟村合作社簽署了《北京市孟悟綠色休閒產業園區項目投資合作開發協議》（「**孟悟開發協議**」）。協議約定，孟悟村合作社將以孟悟村區域內的25萬平方米集體建設用地作為合作條件，與國開新城及北京萬科合作進行該項目投資，並在該項目建成之後享有若干項目權益，合作期限為50年，包括建設期4年及其後的運營期。

具體而言，國開新城及北京萬科每年作為孟悟村提供村企合作服務支持的報酬將向孟悟村合作社支付金額為人民幣285.1萬元/年（自2020年起每五年遞增5%）的服務費。此外，孟悟村合作社同意委托國開新城及北京萬科負責經營管理其項目內25萬平方米集體建設用地的權益，國開新城及北京萬科則向其支付委托收益。其中，建設期內（即2017年至2020年）的年委托收益分別為5.632萬元，11.264萬元，16.896萬元和320萬元；自2021年開始的運營期內，孟悟村合作社將按照：1) 孟悟村內的項目實際運營收益之10%；和2) 人民幣320萬元（該參考標準自2022年度起，每五年遞增5%），兩者之中較高者為原則收取委托收益。

國開新城與北京萬科的投資合作協議

於2016年10月26日，國開新城與北京萬科簽署了《門頭溝軍莊鎮整體開發項目投資合作協議》（「**投資合作協議**」），約定雙方將分別注冊成立東區及西區項目公司，負責項目的開發運營。東區項目公司的雙方認繳出資比例各為50%，首次實繳出資額分別為人民幣5,000萬元，後續實繳金額及時間將由雙方根據東區項目公司運營的需求，按照持股比例同步實繳增資。國開新城有權在其認為恰當時合併東區項目公司的財務報表。公司董事會由5名董事組成，由國開新城委派2名，董事長由國開新城提名的董事擔任，其餘3名董事及總經理由北京萬科委派，重大事項需董事會一致通過方可實施。

雙方將安排促進東區項目公司參與項目地塊土地經營權的承包及與相應的村集體組織簽署《土地承包合同》，其中包括承包孟悟村和東山村合計2,394畝農用地（約159萬平方米）。

西區項目公司股東出資額及比例將由雙方根據西區項目具體情況在適當時簽署補充協議約定。

本項目的原因和意義

在國開金融入股本公司後，本集團除了迅速建立起一個具有十多個處於全國核心經濟區、根據投資協定每年產生固定投資收益和現金流的城鎮化項目組合，還積極通過母公司強大的業務網絡、品牌和政府關係等核心優勢，謀劃更長遠的策略發展布局，及物色投資位於全國一線城市的資產。

軍莊項目是本公司自南京雨花項目後在城鎮開發上的又一重大突破。本項目落點在門頭溝區與海澱區交接處，離中關村 7 公里，離市中心 30 公里，為北京城區稀缺的大型土地開發項目，也是北京市重點發展的小城鎮之一。本次交易，在門頭溝區政府的大力支持和見證下，通過對土地政策深厚的理解與實踐，本集團與北京萬科以極具吸引力的土地成本，將獲得軍莊鎮東區 2 平方公里以上土地的獨家開發權和運營權，並有機會參與未來軍莊項目西區共約 144 萬平方米的棚戶區改造、一級土地及一二級聯動等開發業務。

北京作為全國首都，近年發展迅速，人口平均消費力居全國之首。然而北京主城區交通擁堵、生活節奏繁忙，文化旅遊、休閒度假的選擇極少，因此本公司與北京萬科認為結合軍莊鎮香山西麓豐富的天然環境資源和區域優勢，打造大型的休閒旅遊、生態醫養及

親子教育等的綜合消費型目的地，將成為城市繁囂生活中尋找平靜和放鬆的調劑之熱門去處。

軍莊鎮項目的東區土地，計劃將分期、分區建設開發。其中包含西山貢梨園、文化生態、養老養生，及家庭度假與含多個兒童主題樂園的親子營地等等不同主題的旅遊板塊，將在 2019 至 2023 年陸續投入經營。另外在東區的大面積建設用地，計劃將結合該項目接鄰北京海澱區的優勢，導入創新產業，建設含創新科技、會議酒店、商辦住宅等在內各類物業的產業園。

軍莊項目的落地，對本集團實現在核心城市建立優質資產組合和綜合消費運營業務有重大的意義，本公司銳意將打造本項目為本集團在消費行業旅遊、健康行業開發運營的標志性項目。在建設完成並付之運營後，本集團預計將從投資為主的業務，逐漸發展為「投資+運營」收益的較理想組合，能長遠持續地為股東創造核心價值。

本公司與北京萬科在本項目首次合作，乃作為國內領先的土地綜合開發商和萬科作為國內領先的物業開發商在資源和品牌上的兩強聯手。其中通過結合國開城鎮開發聯盟在醫養、綜合旅遊及國際教育方面的全球性優秀合作夥伴資源與萬科在國內頂尖的開發運營能力，必將把本項目建設為北京市綜合旅遊消費的典範項目。

釋義

在本公告內，除文義另有約定，下列詞彙具有如下涵義：

「農用地」	指	主要用於農業用途的土地，包括種植、畜牧、園地、草地、林地等
「國開新城」	指	國開新城(北京)資產管理有限公司，為本公司間接全資擁有、按中國法律成立的子公司
「集體建設用地」	指	鄉（鎮）村集體經濟組織的建設用地
「本公司」	指	中國新城鎮發展有限公司，根據英屬處女群島法律註冊成為一家股份有限責任商業公司

「建設用地」	指	主要用作發展住宅、商業、公共配套、其他功能及/或混合用途之建築物及設施的土地
「東山村合作社」	指	北京市門頭溝區軍莊鎮東山村股份經濟合作社，及北京市門頭溝區軍莊鎮東山村經濟合作社的統稱，是東山村集體經濟組織的兩種形式，均有權對外代表村集體行使資產經營、資產管理等職能；其為本公司的獨立第三方
「本集團」	指	本公司連同其附屬公司
「加華」	指	加華酒業貿易（大連）有限公司、其關聯公司北京韜普加華企業管理有限公司及適用情況下，其他關聯企業及關聯人，其均為本公司的獨立第三方
「軍莊鎮政府」	指	北京市門頭溝區軍莊鎮人民政府，為本公司的獨立第三方
「孟悟村合作社」	指	北京市門頭溝區軍莊鎮孟悟村股份經濟合作社，及北京市門頭溝區軍莊鎮孟悟村經濟合作社的統稱，是孟悟村集體經濟組織的兩種形式，均有權對外代表村集體行使資產經營、資產管理等職能；其為本公司的獨立第三方
「北京萬科」	指	北京萬科企業有限公司，為萬科企業股份有限公司控股的一級子公司，註冊資本金為人民幣 20 億元，為中國新城鎮的獨立第三方
「村合作社」	指	孟悟村合作社與東山村合作社的統稱

承董事會命
中國新城鎮發展有限公司
劉賀強
行政總裁

新加坡及香港，二零一六年十月二十六日

於本公告日，本公司的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；本公司的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。