

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.sj

須予披露交易

簽訂鄭州黑朱莊城中村改造項目協議

董事會欣然宣佈，本公司的全資子公司國開新城於2015年12月30日與河南仁信置業簽訂了債權融資協議，根據本協議，國開新城向河南仁信置業提供債權融資支持，用於本項目，金額為人民幣 180,000,000 元。該城中村改造項目債權融資期限為1年，年利率為12%，由河南仁信按季度支付利息，並在1年期限到期之後一次性償還本金。河南仁信置業之控股股東河南宏光天地及其實際受益人張凱先生及其配偶秦世茹，歐一兵女士及其配偶張天順將為本次債權融資提供連帶責任擔保以及資產抵押，作為保障措施。

### 上市規則及上市手冊下的涵義

由於根據上市規則第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%，本交易於上市規則第14章下構成一宗須予披露交易。

就上市手冊而言，本公司認為本交易乃屬於其在中國主要城市進行城鎮化建設和投資之日常業務範圍。

因此，本交易須遵守上市條例及上市手冊下的申報及公告要求。

## 概況

本公告乃由中國新城鎮發展有限公司（「**本公司**」或「**中國新城鎮**」，連同本公司附屬公司統稱「**本集團**」）根據香港聯交所證券上市規則（「**上市規則**」）第 14 章及新加坡證券交易所有限公司上市手冊（「**上市手冊**」）第 10 章的披露規定而作出。

本公司董事會（「**董事會**」）欣然宣佈，本公司之全資附屬公司國開新城（北京）資產管理有限公司（「**國開新城**」）與河南仁信置業有限公司（「**河南仁信**」）於 2015 年 12 月 30 日簽訂債權融資協議（「**本協議**」），約定向河南仁信提供債權融資（「**本交易**」），用於鄭州市黑朱莊城中村改造項目（「**本項目**」）。債權投資金額為人民幣 180,000,000 元，期限為 1 年，年化利率為 12%，債權利息和本金償還由河南仁信之控股股東河南省宏光天地實業有限公司（「**河南宏光天地**」）及其實際受益人張凱及其配偶秦世茹，歐一兵及其配偶張天順為債權還本付息提供連帶責任擔保及資產抵押擔保，進一步詳情請見下列「**本協議的主要條款**」部份。

本項目為被河南省住建廳列入 2013 年-2017 年棚戶區改造計劃的重點項目，並獲本公司母公司國家開發銀行支持，提供逾人民幣 23 億元的棚改貸款。本項目位於鄭州東部核心區，緊鄰鄭東新區核心商業區，地理位置優越，蘊含可觀升級改造價值。項目建設用地 302 畝（約 20 萬平方米），規劃總建築面積為 1,355,050 平方米，是一個集住宅、商業、辦公、教育為一體的大型城市綜合體。本項目開發階段成熟，動拆遷階段基本完成，預期將於本公司投資期產生穩定現金流。

本集團將以內部資源應付本交易中的投資金額，包括現有銀行資金以及經營活動現金。

## 本協議的主要條款

日期 2015 年 12 月 30 日

### 簽約方

- (1) 投資方：國開新城；
- (2) 投資目標：河南仁信。

河南仁信置業成立於鄭州，主營業務為房地產開發與經營，為本項目的開發主體，由河南宏光奧林匹克置業有限公司（「**宏光奧林匹克**」）和河南省國土資源開發投資管理中心合資成立，河南宏光天地及自然人張凱先生為宏光奧林匹克的控股股東。

本公司確認，據董事會所知、所悉及所信，及在作出合理查詢後瞭解到，河南仁信、河南宏光天地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獨立第三方。

### **1、債權金額及期限**

國開新城向河南仁信提供的債權投資金額為人民幣 180,000,000 元，期限為一年，年化利率為 12%，由河南仁信按季度支付，而投資本金將由河南仁信在一年期滿時全額償還。

### **2、債權的保障措施**

2.1 由河南仁信的控股股東河南宏光天地及其實際受益人張凱及其配偶秦世茹，歐一兵及其配偶張天順提供連帶責任保證擔保；

2.2 由張作彬，張凱先生之兄弟，河南宏光天地及其全資子公司擁有的物業和土地所有權提供第二順位抵押，其評估值超過人民幣 12 億元，河南仁信及其關聯方保證第一及第二順位抵押權合併計算的抵押率不得高於 70%。

### **3. 其他權利及義務**

3.1 河南仁信有關的重大事項須經本集團的書面同意後方可實施，包括但不限於業務範圍、經營事項的重大改變、股權變更、對外投資、新增融資、擔保或貸款等；

3.2 河南仁信須向本集團定期提供財務數據及經營狀況等信息；

3.3 在本集團發現河南仁信財務情況惡化或相關抵押物價值大幅降低的情況下，有權要求其或連帶責任保證人提前償還本次融資的本金及利息或提前處置抵押財產。

### **本交易的原因及意義**

本集團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。城鎮化領域中的棚戶區及城中村改造是國家政策重點支持的方向，也是本集團的控股股東國家開發銀行的重要業務方向之一。自2014年3月28日國開金融完成對本公司控股權的收購之後，本公司就致力於將棚戶區改造和城中村改造作為業務發展的重點之一，並參與投資了南京雨花臺兩橋地區棚戶區改造項目，以及參與發起設立了國開（北京）-交行新型城鎮化發展基金並陸續出資了四川、湖南、海南等地區的棚戶區改造項目。位於省會城市鄭州的本項目屬納入省政府棚戶區改造項目的重點工程，符合本公司的投資方向。同時項目開發已進入成熟階段，區域優勢明顯，因此本交易為風險回報相匹配的一筆交易。

據此，董事會認為本協議的條款以及本交易公允、合理且符合股東的一致利益。本公司將繼續借勢控股股東國開行及國開金融的網絡資源，在新型城鎮化領域開拓更多優質項目，為本公司的利潤增長打下良好基礎。

## 香港上市規則及新加坡上市手冊下的涵義

由於根上市規則第 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%，本交易於上市規則下構成一宗須披露交易。

就上市手冊而言，本公司認為本交易乃屬於其在中國主要城市進行城鎮化建設和投資之日常業務範圍。

因此，本交易須遵守上市規則及上市手冊中的申報及公告要求。

本公司沒有董事或控股股東於本交易及本項目有任何直接或間接利益。

## 本交易之財務影響

### 本交易對截至 2014 年 12 月 31 日的財政年度之每股有形資產淨值的備考影響

|                 | 增資前       | 增資後       |
|-----------------|-----------|-----------|
| 有形資產淨值 (人民幣千元)  | 3,806,287 | 3,806,287 |
| 每股有形資產淨值 (人民幣元) | 0.3866    | 0.3866    |

### 本交易對截至 2014 年 12 月 31 日的財務年度之每股盈利的備考影響

|                | 投資前     | 投資後     |
|----------------|---------|---------|
| 股東應佔溢利 (人民幣千元) | -61,404 | -45,204 |
| 每股盈利 (人民幣元)    | -0.0072 | -0.0053 |

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 2014 年 1 月 1 日生效，於期內獲得年化 12%的利息收入，經抵扣相關稅項後所得之淨利潤。

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，二零一五年十二月三十日

於本公告日，本公司董事會有三名執行董事，分別為劉賀強先生、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）及謝軫先生；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