

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

### 須予披露交易 簽訂 PPP 投資合作協議書及增資丹陽天晟

董事會欣然宣佈，本公司於2015年7月10日與丹陽投資、丹陽市政公司簽訂了PPP投資合作協議書，並據此協定按照PPP模式推進協議下本項目的建設運營。根據本協議，本公司將通過指定主體作為社會投資人向項目公司丹陽天晟合計增資人民幣200,000,000元，為項目建設提供資本金。增資完成後，本集團合計占丹陽天晟36.6%權益，而丹陽天晟將成為本公司聯營公司。

根據協議，本集團將在建設期內每季度獲得年化13%的投資收益，並獲保證在2年項目建設期滿後由丹陽投資全額購買本公司所持項目公司的中國新城鎮控股及國開新城股權。丹陽投資負責將項目建設期投資收益補貼、運營維護補貼及股權收購價款納入丹陽市年度財政預算及中期財政規劃。

各方同意，本項目合作期為15年，其中本集團參與的建設期限為2年，運營維護期限為13年。

#### 香港上市規則及新加坡上市手冊下的涵義

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%，增資及出售交易（「**本交易**」）於香港上市規則第14章下構成一宗須予披露交易。

就新加坡上市手冊而言，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。

本公司宣佈，本公司與丹陽投資集團有限公司（「**丹陽投資**」），江蘇丹陽市政建設有限公司（「**丹陽市政**」）於 2015 年 7 月 10 日簽訂投資合作協議（「**本協議**」），約定以公共私營合作制（「**PPP 模式**」）進行丹陽市城區排洪通道整治工程及蘇南運河丹陽城區段航道整治工程項目（「**本項目**」）的建設運營。

本公司的指定全資子公司中國新城鎮控股有限公司（「**中國新城鎮控股**」），國開新城（北京）資產管理有限公司（「**國開新城**」）與丹陽市政作為社會投資人（「**社會投資人**」），為丹陽投資通過招標方式選定的投資建設人，擬按照本協議提供本項目投資建設資金並享有明確的投資回報。

根據本協議，中國新城鎮控股、國開新城擬向丹陽市天晟新城建設投資發展有限公司（「**丹陽天晟**」或「**項目公司**」）累計增資人民幣 200,000,000 元。增資完成後，本集團合計占丹陽天晟 36.6%權益，而丹陽天晟將成為本集團聯營公司。

丹陽市政府同意以 PPP 模式支持本項目，並丹陽投資受丹陽市政府授權作為本項目唯一實施主體，將促使丹陽市政府將相關的投資收益和回購安排納入市財政局的年度預算及中期財政規劃。進一步詳情請見下列“主要條款”部分。

## 本協議的條款

### 日期

2015 年 7 月 10 日

## 簽約方

- (1) 丹陽投資；
- (2) 本公司；及
- (3) 丹陽市政公司。

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，丹陽投資、丹陽市政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。

## 公共私營合作制

丹陽市政府已同意以 PPP 模式支持本項目的建設運營。

PPP 模式通常指的是政府通過特許經營權、購買服務、股權合作等方式，與社會資本建立的利益共享、風險分擔及長期合作關係。通過 PPP 模式吸引社會資本參與基礎設施建設、市政建設、新型城鎮化建設及公共服務等項目，成為地方政府新的投融資模式，並成為國家政策鼓勵的方向，國家財政部、發改委相繼出台了推廣 PPP 模式的指導意見，也得到了包括國家開發銀行(「國開行」)在內的金融機構的專項資金支持。

具體在本項目中，PPP 是指由社會投資人共同出資組建負責完成項目的項目公司，並由丹陽投資為項目公司提供財政回購及補貼的合作模式。本項目總投資規模達人民幣 16 億元，其中擬向國開行申請不低於人民幣 11.2 億元的項目專項貸款。

## 增資交易

丹陽天晟為於中國新注冊成立的公司。於本公告日，丹陽天晟的註冊資本為人民幣 200,000,000 元，由丹陽投資全額認繳。根據本協議，本公司的全資子公司中國新城鎮控股、國開新城，以及丹陽市政將對項目公司分別增資人民幣 190,000,000 元，10,000,000 元和 96,430,000 元，同時丹陽投資增資人民幣 50,000,000 元。增資前後丹陽天晟各股東各自的出資額及按實繳金額比例所佔權益乃如下：

|             | 增資前              |        | 增資交易             | 增資後              |        |
|-------------|------------------|--------|------------------|------------------|--------|
|             | 實繳出資額<br>(億元人民幣) | 權益比例   | 實繳出資額<br>(億元人民幣) | 實繳出資額<br>(億元人民幣) | 權益比例   |
| 丹陽投資        | 2.0              | 100%   | 0.5              | 2.5              | 45.75% |
| 中國新城鎮控<br>股 | 0.0              | 0%     | 1.9              | 1.9              | 34.77% |
| 國開新城        | 0.0              | 0%     | 0.1              | 0.1              | 1.83%  |
| 丹陽市政        | 0.0              | 0%     | 0.9643           | 0.9643           | 17.65% |
| 合計          | 2.0              | 100.0% | 3.4643           | 5.4643           | 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丹陽天晟。

增資交易的總代價為人民幣346,430,000元，其為丹陽天晟擴大後註冊資本人民幣546,430,000元的約63%，而人民幣546,430,000元的擴大後註冊資本乃考慮到本項目日後的資金需求量以及匹配國開行的PPP項目專項貸款而釐定。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。隨着本集團的出資，丹陽天晟將基於中國新城鎮控股及國開新城的相關出資比例向中國新城鎮控股及國開新城配股。

丹陽天晟為一家新註冊成立的公司且於本公告日期並無任何重大資產及開展業務。丹陽天晟並無可參考的公開市場價值，其交易中的估值乃由增資各方參考其實繳的註冊資本金，以公平原則釐定。

除前述的每季度產生投資收益外，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) 丹陽投資已足額繳納其認繳的項目公司出資額；
- (2) 丹陽投資就將本項目投資建設相關之資金支出納入丹陽市財政局的預算獲得批覆；
- (3) 丹陽天晟增資獲得所有必要的審批；
- (4) 不存在其他導致中國新城鎮控股或國開新城無法履行出資義務的因素。

### 主要條款

- (1) 根據本協議，丹陽市政府授權丹陽投資作為本項目的獨家實施主體，負責引入項目的開發建設、管理項目資本金以及為項目公司融資提供增信條件，並負責將本項目投資建設資金納入丹陽市財政預算；
- (2) 丹陽投資在建設期內按季度向社會投資人支付年化13%的投資補貼。2年建設期滿後，丹陽投資將以人民幣200,000,000的代價款購買中國新城鎮控股及國開新城持有的項目公司股權（「**出售事項**」）。進一步詳情請見下列“出售事項”部分。建設期滿之後的13年運營期結束後，丹陽投資將按照實際投資金額購買丹陽市政的項目公司股權；
- (3) 項目公司董事會將由3名董事組成，其中由丹陽投資委派2名，本集團委派1名，董事會是項目公司的最高權力機構，重要事項應經全體董事一致同意。
- (4) 本項目投資總金額約人民幣16億元，項目公司擬向國開行申請不少於人民幣11.2億元的項目專項貸款。

### 合作期限及退出安排

各方同意，本項目合作期限為15年，其中建設期限為2年，運營維護期限為13年，自本協議生效且對丹陽天晟增資的相關工商變更登記完成之日起算。

適用於各方的合作期限屆滿前，各方有權依據項目投資建設情況共同協商延長合作期限等事項。

### 出售事項

建設期滿後，丹陽投資將回購中國新城鎮控股及國開新城持有的股權，回購價格為人民

幣200,000,000元，並在建設期滿之日起30日內完成價款支付。

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的要求。

### **合作提前解除條件**

倘發生本項目立項審批、規劃審批或PPP模式開發委託合同未獲政府認可或批准、本項目建設期投資補貼、運營維護補貼或股權收購價款未納入丹陽市年度財政預算或中期財政規劃、項目公司未能在本協定簽訂後3個月內取得國開行提供的不少於人民幣11.2億元的项目專項貸款等情況發生，則本集團及丹陽市政任何一方均有權提前解除本協議。

倘按照本協定約定終止或解除協定，社會投資人有權要求丹陽投資受讓其持有的項目公司股權，丹陽投資的支付金額為社會投資人投入的資本金加上當年及以前年度應取得而未取得的資金收益，以每年13%計算。

### **合作各方的主要義務**

#### **丹陽投資**

根據本協議，丹陽投資承諾：

- a) 協調辦理與本項目相關的公司組建、項目立項審批及規劃審批、PPP模式開發委託合同簽署等審批或審核手續並確保該等手續合法合規；
- b) 確保本項目按本協議確定的投資建設模式獲得政府批准，並納入丹陽市政府重點建設項目；
- c) 按照約定支付建設期補貼及股權收購價款，並負責將建設期內的投資收益、運營期內的維護補貼及股權收購代價款納入丹陽市年度財政預算及中期財政規劃；
- d) 將其持有的項目公司全部股權質押給國開新城，作為履行協議項下各項義務的擔保；
- e) 為項目公司融資提供必要的增信條件；及
- f) 在適當的情況下完成項目公司股權回購或清算。

#### **中國新城鎮控股、國開新城**

根據本協議，本集團承諾：

- a) 按本協議規定繳付出資；
- b) 利用國開系統的良好網絡資源，為丹陽市的城鎮化發展引入優質資源和合作夥伴。

### 丹陽市政

- a) 按本協議規定繳付出資；
- b) 為項目公司融資提供必要的增信條件；
- c) 項目運營期內負責項目的運營、維護及管理，並提供項目的整體技術支持。

### **本協議及增資交易的原因及意義**

本次增資之目標公司丹陽天晟擬進行的水利整治工程業務，有利於改善丹陽民生環境和帶動丹陽運河附近區域的經濟活動，並有助改善市容綠化和水環境，分別促進旅遊業及增加農作物產量品質，因此本項目被地方地方政府視作區域城鎮化的重要項目，這一點也可從由地方地方政府給予該項目之入選首批 PPP 模式、相關投資和收益納入政府預算案，以及國開行提供長期性 PPP 項目專項貸款等的高度支持，得以體現。

在本項目投資中，本公司得以發揮與國開行投貸結合的系統性協同效應，投資到風險回報特點非常具吸引力的項目中，而且 PPP 模式為國家大力支持鼓勵之發展城鎮化基礎設施的核心模式，具極佳發展空間及高度可複製性，本公司預期通過與國開行的緊密合作，可在江蘇省乃至全國各地快速落地一批位於重要區域的 PPP 項目，參與到各地多元化的城鎮化核心業態及物色項目下游的投資和運營業務。

鑒於項目公司資本金投資的收益率和股權回購已獲丹陽市財政局和人大列入財政預算，而且丹陽市財務實力較佳，該項目的投資預計具極高安全性，因此我司預期可通過適度的財務槓桿將投資回報率大幅提升。

總括而言，董事會認為本協議及本交易的條款為公平、公正及合乎公司股東的整體利益。本公司將繼續利用控股股東國開行及國開金融的業務網絡物色更多良好的城鎮化領域內之 PPP 項目投資機會，奠定良好的盈利基礎。

## 香港上市規則及新加坡上市手冊下的涵義

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%，本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，本交易須遵守香港上市條例及新加坡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。

## 本協議下本交易之財務影響

### 於 2014 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

|                 | 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    |

### 本協議下的增資交易對截至 2014 年 12 月 31 日的財務年度之每股盈利的備考影響

|                | 增資前     | 增資後     |
|----------------|---------|---------|
| 股東應佔溢利 (人民幣千元) | -61,404 | -41,904 |
| 每股盈利 (人民幣元)    | -0.0072 | -0.0049 |

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 日生效並於期內產生如前所述年化 13%的投資回報。

## 其他概況

### 關於本項目

近年來，中央先後出台《中共中央國務院關於加快水利改革發展的決定》、《水污染防治行動計劃》等一系列關於水利建設文件，明確了今後的水利建設方針政策、措施和重

要性。丹陽市城區排洪通道整治工程及蘇南運河丹陽城區段航道整治工程項目為丹陽市政府擬投資建設的重點基礎設施項目。其中丹陽市城區排洪通道整治工程主要為河道築堤、防汛公路建設、灌溉站建設、污水管網建設及綠化環保等工程；蘇南運河丹陽城區段航道整治工程主要為蘇南運河丹陽城區段的河道整治，包括整治航道、修復護岸、環保綠化和大橋改建等工程。

為推動合作，整合資源，發揮各自優勢，丹陽市政府擬採用政府和社會資本合作模式，引入社會投資人，進行項目的建設及運營。項目總投資約人民幣 16 億元，丹陽天晟擬向國開行申請不低於人民幣 11.2 億元的項目專項貸款，項目公司資本金由丹陽投資和社會投資人共同出資。

丹陽地處長江三角洲上海經濟圈走廊，位於江蘇省南部，屬鎮江市管轄。東距上海 200 公里，西距省會南京 68 公里。全市總面積 1,059 平方公里，2014 年地區生產總值人民幣 1,020 億元，較 2013 年增長 10.27%，為江蘇省最快增速和最具財政實力的經濟體之一。

#### 關於丹陽投資

丹陽投資是江蘇省丹陽市國有資產經營有限公司的全資子公司，是經丹陽市人民政府批准成立的，從事城市基礎設施投資建設的市屬國有獨資企業，是丹陽市唯一經營城市資產、支持城市建設的投資主體。據董事會所知、所悉及所信，及在作出合理查詢後瞭解到，丹陽投資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。

#### 關於丹陽市政

丹陽市政建設有限公司作為本項目的社會投資人之一，為一家私營有限責任公司，成立於 1989 年，註冊資本人民幣 5,000 萬元，主營業務包括市政及鄉鎮道路建設、城市橋樑工程施工、水務工程等。據董事會所知、所悉及所信，及在作出合理查詢後瞭解到，丹陽投資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。

#### 關於本集團

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。

### **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」     | 由本公司與丹陽投資及丹陽市政於 2015 年 7 月 10 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」    | 本協議項下的增資交易；                                                                                       |
| 「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；                                                                             |
| 「國開新城」    | 指國開新城（北京）資產管理有限公司，為本公司的全資子公司；                                                                     |
| 「中國新城鎮控股」 | 指中國新城鎮控股有限公司，為本公司的全資子公司；                                                                          |
| 「丹陽投資」    | 指丹陽投資有限公司；                                                                                        |
| 「丹陽市政」    | 指江蘇丹陽市政建設有限公司；                                                                                    |
| 「該出售」     | 指出售國開新城及中國新城鎮控股於項目公司的股份予丹陽投資；                                                                     |
| 「本集團」     | 本公司連同其附屬公司；                                                                                       |
| 「香港上市規則」  | 香港聯交所證券上市規則；                                                                                      |
| 「香港聯交所」   | 香港聯交所有限公司；                                                                                        |
| 「PPP 模式」  | 公共私營合作制(Public-Private-Partnership)，就本項目具體而言，是指由各方共同出資組建項目公司，並由項目公司完成本項目，由政府方為項目公司提供財政回購或補貼的合作模式； |
| 「社會投資人」   | 指丹陽市政公司、中國新城鎮及國開新城合稱；                                                                             |
| 「本項目」     | 指丹陽市城區排洪通道整治工程及蘇南運河丹陽城區段航道整治工程 PPP 項目，總投資約人民幣 16 億元；                                              |

|           |                                                               |
|-----------|---------------------------------------------------------------|
| 「項目公司」    | 指丹陽投資設立的丹陽市天晟新城建設投資發展有限公司，擬由中國新城鎮控股、國開新城及丹陽市政公司增資後作為本項目的執行主體； |
| 「人民幣」     | 人民幣，中國之法定貨幣；                                                  |
| 「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；                                                   |
| 「本交易」     | 增資交易及該出售                                                      |

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，二零一五年 7 月 10 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