

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)

香港股份代號：1278

新加坡股份代號：D4N.si

簽訂雨花台兩橋項目 及軟件谷南園發展建設 合作框架協議書

中國新城鎮發展有限公司董事會欣然宣佈，本公司於2014年6月30日，與南京市雨花台區人民政府及本公司控股股東國開金融有限責任公司聯合簽訂<<關於雨花台區鐵心橋—西善橋片區城市更新改造項目及軟件谷南園開發建設發展合作框架協議書>>，協定各方合作推進兩橋項目和軟件谷南園建設。

根據本框架協議，雨花區政府指定出資主體擬與本公司分別以51%及49%的股權按比例共同出資10億元人民幣設立南京國開雨花棚戶區改造發展有限公司(暫定名)，作為雨花區政府授權的兩橋項目及軟件谷南園土地一級開發整理平台。雨花區政府亦擬與本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。作為對本公司對項目在籌集資金及引入優質行業資源等多方面貢獻的激勵政策，對於本公司注入國開雨花的股本金，雨花區政府將促成其控制的附屬企業或實體給予本公司稅後12.8%的投資收益。

根據本框架協議，國開金融將協調本公司資金及國開雨花的資金籌措，並利用彼優勢，

配合本公司協調推動國家開發銀行對項目配套貸款等融資支持。同時，國開金融將引入優質資源和合作夥伴，發揮其全國的影響力，進一步提升雨花台區和兩橋項目的知名度。彼亦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。

此外，根據本框架協議，本公司承諾負責協調國開雨花的資金籌集方案，尤其為幫助國開雨花向國開行爭取中長期配套貸款。本公司亦承諾為國開雨花引入專業團隊、優質城市資源及集聚高端產業等。根據本公司於國開雨花的資金籌集的實質進展，本公司接受就當年投資收益的適度調整，以投資收益下調20%為限。惟如本公司在引入優質行業資源等方面有實質性進展，則可與雨花區政府商討減少或豁免該等調整。

本公司將在雨花區政府支持及協助下，通過市場取得在項目內若干二級開發土地，進一步開拓項目的利潤點和回報潛力。

各方同意，項目合作期暫定為5年，後續可根據各方合作情況商議延長合作期限。各方同意本協議在簽訂後兩個月內具備排他性。

本框架協議為意向性協議，旨在反映各方就進行投資合作所達成的共同意向，並不具有法律約束力。合作各方須就具體合作事宜另行簽訂協議。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。

本公告乃由中國新城鎮發展有限公司（「**本公司**」，連其附屬公司統稱「**本集團**」）根據新加坡證券交易所有限公司上市手冊第703條及香港聯合交易所有限公司證券上市規則第13.09條披露規定而作出。

中國新城鎮發展有限公司董事會（「**董事會**」）欣然宣佈，本公司於2014年6月30日，與南京市雨花台區人民政府（「**雨花區政府**」）及本公司控股股東國開金融有限責任公司（「**國開金融**」）聯合簽訂<<關於雨花台區鐵心橋—西善橋片區城市更新改造項目（「**兩橋項目**」）及軟件谷南園開發建設發展合作框架協議書>>（「**本框架協議**」），協定各方合作推進兩橋項目和軟件谷南園建設，將之打造為以高端產業、商業休閒、文化旅游、居住生活功能為主體的新型城鎮化典範。

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。兩橋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。「兩橋」片區城市更新改造實施規劃範圍總用地面積達21.4平方公里，兩橋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。

合作模式

本框架協議各方將按照產城互動、多方共贏的原則，合作推進兩橋項目和軟件谷南園建設：

- 1) 雨花區政府指定出資實體擬與本公司共同出資，設立南京國開雨花棚戶區改造發展有限公司（「國開雨花」），作為雨花區政府授權的兩橋項目及軟件谷南園土地一級開發整理平台。公司註冊資本擬為10億元人民幣，其中雨花區政府出資5.1億元人民幣、佔股51%；本公司出資4.9億元人民幣，佔股49%。
- 2) 雨花區政府擬指定南京軟件谷發展有限公司（「軟件谷公司」）與本公司共同設立由本公司控股的合資公司（「合資公司」），或由軟件谷公司與本公司獲取若干土地的獨資公司，合資成立由本公司控股的項目公司，共同參與土地二級開發。各方將就二級開發的具體事宜另行簽訂協議。
- 3) 作為對本公司對項目在籌集資金及引入優質行業資源等多方面貢獻的激勵政策，對於本公司注入國開雨花的股本金，雨花區政府將促成其控制的附屬企業或實體，給予本公司稅後12.8%的投資收益。

本框架協議下各方的合作意向

根據本框架協議，雨花區政府擬

- a) 促成其控制的附屬企業或實體給予本公司稅後12.8%的投資收益；
- b) 支持及協助本公司控股的合資公司或本公司的獨資公司通過市場取得二級開發的土地；
- c) 在不高於50%的範圍內，負責雨花台區註冊的本公司控股的合資公司或本公司的獨資公司產生的營業稅、增值稅、企業所得稅、個人所得稅之區級留存的部分以財政扶持或政府配建公共設施的方式，支援本公司及合資公司的發展。

國開金融擬

- 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國家開發銀行（「國開行」）對項目配套貸款的支持；
- 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；
- 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。

本公司擬

- a) 負責協調國開雨花的資金籌集方案，其中主要包括幫助國開雨花向國開行爭取中長期配套貸款；
- b) 為國開雨花引入專業團隊—本公司將派出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；
- c) 為國開雨花引入優質資源，包括配合國開金融引入國際先進的城市開發建設、城市運營理念，引入優質城市資源，根據二級開發土地的落實情況，配套相應的學校、醫院資源。根據雨花台區政府的經營授權，承擔綠色城市、智慧城市、新能源城市等基礎設施配套的建設和運營工作；
- d) 集聚高端產業，包括借助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，參與軟件谷內軟件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等；
- e) 根據本公司於國開雨花的資金籌集的實質進展，接受就當年投資收益的適度調整，但以投資收益下調20%為限。惟如本公司在引入優質行業資源等方面有實質性進展，則可與雨花區政府商討減少或豁免該等調整。

其他事項

各方同意，項目合作期暫定為5年，後續可根據各方合作情況商議延長合作期限。

本框架協議為意向性協議，旨在反映各方為進行投資合作所達成的共同意向，並不具有要求各方完成本框架協議項下之交易的法律約束力。合作各方須就具體合作事宜另行簽

訂協議。各方同意本框架協議在簽訂後兩個月內具備排他性，超過兩個月後，各方需重新擬定合作內容。

董事會認為，本框架協議為本公司參與兩橋項目開發奠定良好基礎，為本公司在國開金融支持下項目的快速拓展所邁出的重要一步。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。而本公司在兩橋項目創新的業務模式，將有助本公司實現更穩定的業績表現和現金流。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。

董事會將會密切關注兩橋項目具體商業條款的落實並持續評估及確保投資決策符合股東的最大價值，並按照上市規則的要求在適當時候向股東進行進一步披露。

本公司沒有任何董事於本框架協議獲得任何直接及間接的利益。

釋義

在本公告內，除文義另有所指，下列詞彙具有如下涵義：

「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」	南京國開雨花棚戶區改造發展有限公司（「國開雨花」），擬注冊成立之兩橋項目及軟件谷南園土地一級開發整理平台；
「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」	具有香港聯交合易所有有限公司證券上市規則及新加坡交易所所有有限公司上市手冊賦予該詞的涵義；
「上市規則」	香港聯合交易所所有有限公司證券上市規則及新加坡交易所的上市手冊
「人民幣」	人民幣，中國之法定貨幣。
「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，而兩橋項目也位於軟件谷中；
「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；
「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；

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
執行董事及總裁

新加坡及香港，二零一四年六月三十日

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