

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.sj

**於香港上市規則下的主要及關連交易及
新加坡上市規則下的利益人士交易及主要交易**

就於中華人民共和國成立投資合夥企業而簽訂的有限合夥協議

董事會欣然宣布，於2016年3月2日，國開新城（北京）資產管理與晟麒（嘉興）投資管理（均為本公司全資附屬公司）就(i)成立投資合夥企業國開新城新型城鎮化發展基金（有限合夥）（暫定名，包括總資本金額（定義見下文）人民幣50億元），及(ii)管理投資合夥企業各投資者之間的關係簽訂該協議。

由於國開金融為本公司的控股股東及國開基金為國開金融的聯繫人士，國開基金於香港上市規則下為本公司的關連人士及於新加坡上市規則下為本公司的利益人士。該協議及據之擬進行的交易因而於香港上市規則及新加坡上市規則下分別為本公司的關連交易及利益人士交易。由於該協議項下擬進行之交易按香港上市規則第14.07條所定義的相關比率超過5%，該協議及據之擬進行的交易因而須遵守香港上市規則下申報、公告及獨立股東批准規定。此外，由於按新加坡上市規則第905及906條所計算的相關比率超過5%，該協議及據之擬進行的交易因而須遵守新加坡上市規則下申報、公告、及獨立股東批准規定。同時，由於擬進行交易按香港上市規則第14.07條所載的其中一項適用百分比率超過25%但少於75%，擬進行交易構成香港上市規則第14章下本公司的主要交易，因而須遵守香港上市規則第14章下申報、公告以及股東批准規定。

最後，由於按新加坡上市規則第1006(c)條所計算的有關數字，該協議及據之擬進行的交易因而須遵守新加坡上市規則下申報及公告規定以及獨立股東批准規定。

一份載有（其中包括）(i)該協議及擬進行交易的進一步詳情；(ii)獨立董事委員會致本公司獨立股東的推薦意見；(iii)新加坡獨立財務顧問致本公司獨立董事及獨立股東的意

見；(iv)香港獨立財務顧問致本公司獨立董事委員會及獨立股東的意見；及(iv)股東特別大會通告的通函將於2016年3月31日或前後根據香港上市規則及新加坡上市規則的相關規定寄發予股東。

1. 緒言

中國新城鎮發展有限公司（「**本公司**」，連同其附屬公司統稱「**本集團**」）的董事會（「**董事會**」）欣然宣布，於2016年3月2日，本公司兩(2)間全資附屬公司國開新城（北京）資產管理有限公司（「**國開新城（北京）資產管理**」）及晟麒（嘉興）投資管理有限公司（「**晟麒（嘉興）投資管理**」）就(i)成立投資合夥企業國開新城新型城鎮化發展基金（有限合夥）（暫定名，包括總資本金額人民幣50億元）（「**投資合夥企業**」），及(ii)管理投資合夥企業各投資者之間的關係（「**擬進行交易**」）簽訂有限合夥協議（「**該協議**」）。

2. 該協議的條款

2.1 投資合夥企業的組織架構

投資合夥企業將根據中華人民共和國（「**中國**」）法律按有限合夥協議組建。投資合夥企業項下的合夥人將分為兩類，普通合夥人（定義見下文）及三(3)類有限合夥人（定義見下文）（統稱「**合夥人**」）。投資合夥企業各合夥人的權利及責任將按該協議的條款所載及中國法律所規定。

2.2 合夥人

投資合夥企業의普通合夥人（「**普通合夥人**」）為晟麒（嘉興）投資，晟麒（嘉興）投資本集團全資擁有的新成立附屬公司（註冊資本為人民幣1,000,000元），而其主營業務為運營及管理專注在城鎮化相關領域投資的基金。

投資合夥企業有三(3)類有限合夥人（「**有限合夥人**」），按彼等自投資合夥企業獲得分派的權利優先區分：

- (a) 優先層有限合夥人—興業財富資產管理有限公司（「**優先層有限合夥人**」），為興業基金管理有限公司的附屬公司，主要從事於中國提供特定客戶資產管理業務及中國證監會許可的其他業務。
- (b) 中間層有限合夥人—國開精誠（北京）投資基金有限公司（「**中間層有限合夥人**」或「**國開基金**」），由國開金融有限責任公司（「**國開金融**」，本公司的控股股東）募集的針對多種投資機會、其中尤以城鎮化為核心板塊的基金。
- (c) 劣後層有限合夥人（「**劣後層有限合夥人**」）—國開新城（北京）資產管理，為本集團的附屬公司，從事的主要業務為投資管理及諮詢。

2.3 投資合夥企業的出資

按照該協議的條款，投資合夥企業將按普通合夥人及有限合夥人各自當時承諾認繳的出資金額成立，具體如下：

合夥人名稱（級別）	承諾認繳金額（人民幣千元）（「認繳金額」）	於該基金下的承諾出資比例(%)	出資金額的時間
普通合夥人			
晟麒（嘉興）投資（普通合夥人）	1,000	0.02	設立基金後悉數支付
有限合夥人			
興業財富資產管理有限公司（優先層）	3,750,000	75	於發出繳付出資通知後及於提取繳付指明之期間內（將不少於 12 天）。
國開精誠（北京）投資基金有限公司（中間層）	200,000	4	
國開新城（北京）資產管理有限公司（劣後層）	1,049,000	20.98	
總額	5,000,000	100	

僅於投資合夥企業投資管理辦公室作出批准後，普通合夥人方有權就各合夥人出資發出繳付出資通知，且須按照投資合夥企業批准的任何投資所需的金額進行。除優先層有限合夥人另行協定者外，優先層有限合夥人就任何單一項目或投資繳付出資的總金額將不超過人民幣 937.5 百萬元，而各有限合夥人應繳付的出資金額將按上文所載的承諾出資比例進行相應分配。

國開新城（北京）資產管理及晟麒（嘉興）投資的總資本金額合共人民幣 1,050,000,000 元，乃經考慮到（其中包括）下文 2.5 段所述之擬定投資機會後釐定。董事會現時預期，本公司將通過本公司內部資源及潛在借款（如必要）組合方式撥付其應付資本金額所需資金。

2.4 投資期

預計投資合夥企業經營期限合共為八年，由投資合夥企業成立之日起計。投資期將分為以下：

- (a) 將有初始四年，稱為「投資期」，期間將進行投資；

- (b) 隨後四年為「退出期」，期間將不會再進行新增項目投資且變現的投資所得款項將於自收悉該等所得款項起之議定期間內按 2.8 段「利潤分享機制」所載之條件向全體合夥人分配。倘經全體合夥人同意，本期間可另行延長一年，惟最多可延長兩次。

全體合夥人可能同意進一步延長或縮短投資期、投資期及退出期。

2.5 目標投資領域及結構

投資合夥企業總資本金額中不少於 90%將投資於固定收益投資（以債務工具（如債券或票據）或夾層類投資（如對項目合營企業進行的股權投資，其中明確界定年度投資回報及於議定時間結束時退出原有投資全部金額的安排）的形式），及須符合（其中包括）以下主要規定：

- (a) 發行該等投資的項目須符合所有法律規定及取得所有同意及批准；
- (b) 將無評級規定，在項目符合投資合夥企業協議的規定時項目可以進行投資；
- (c) 該等投資的發行人的資產負債情況將根據投資合夥企業協議所載的標準評估；
- (d) 投資須提供足以涵蓋所投資的資本金額的擔保或抵押物，如有該等投資提供第一順位抵押擔保；
- (e) 政府資金應付的投資須符合中華人民共和國預算法的有關規定及國務院關於加強地方政府性債務管理的意見；及
- (f) 就房地產項目有關的投資而言，於投資後，投資合夥企業須繼續監管取得有關證書及償還風險。

餘下資本金額（以總資本金額 10%為上限）可投資於純股本式投資（如於證券交易所上市的公司發行股份），惟特定投資須經優先層有限合夥人另行同意。

投資重點將主要集中於位於國家級經濟區（即「京津冀地區」、長江三角洲、珠江三角洲、以省會城市為中心的領先經濟特區，以及按國家統計局及／類似機構統計國內生產總值及財政狀況排名靠前的城市及地區）的項目。倘一個項目的交易對手涉及政府實體，則該政府須擁有超過 100%的債務償還現金流量覆蓋率。

投資重點將集中於從事以下領域的政府、政府類及商業企業：

- (a) 舊城改造、棚戶區改造、一級土地開發：
 - (i) 尤其是，投資合夥企業將重點投資於符合地方政府政策且已自地方政府取得有關批准的開發項目、已實施居民搬遷及安置補償計劃的投資項目、有可能根據其拆遷及開發計劃取得進展的投資項目、與具有標準穩健財

務狀況的合夥人合作投資的項目、投資以及未來轉讓前景廣闊的最高標準開發項目；及

- (ii) 項目的合營企業方將包括財務狀況穩健的地方政府類企業、於有關城鎮擁有土地開發經驗或於某些區域有重大優勢的市場化開發機構以及擁有充足經驗及／或優勢的房地產開發商；
- (b) 提供市政設施，於經營或管理水務、垃圾處置、節能環保及公用事業資源或服務方面具有特許經營權：
- (i) 尤其是，投資合夥企業將主要支持與居民生活密切相關的項目、擁有明顯社會效益及透明定價機制的項目、提供穩定及長期現金流量的項目以及返還已投資資本金額及提供必要回報的項目；
 - (ii) 倘項目本身并無產生足夠現金流量以返還合夥人已投資本金及提供必要回報，需要政府補足缺口，則該等補足承擔須由有關財政補貼或地方人民代表大會批准政府財政預算的官方文件支持；
 - (iii) 開展的社會資本合作(PPP)項目應來自有關省級發改委的官方 PPP 項目列表并受相關 PPP 合約規管；及
 - (iv) 項目的合營企業方將包括實施市場化運作的公司并已就有關項目取得有關授權及許可並具備有關項目的有關資格及經驗，并已向投資合夥企業提供資質證明文件；
- (c) 二級開發：
- (i) 尤其是，投資合夥企業將主要重點投資位於一綫及二綫城市核心區域擁有充足市場容量及房價波動較小的土地，地理位置優越、交通便利且附近設備完善的土地，擁有明確及合理開發計劃且已完成可行性報告的優勢項目，6.2.3(d)土地成本、地價規定不超過所注入總資本金額中合理資本的開發項目（少於所注入總資本金額的 60%最佳）、已完成搬遷及清理工作的土地、擁有合理抵押品且可就已投資的資本金額提供回報的項目、擁有明確融資策略及退出條款的項目、資產管理公司支持的項目；及
 - (ii) 項目的合營企業方將包括全國，市，縣排名居前的房地產開發商。

2.6 投資合夥企業的決策

根據該協議條款，投資合夥企業的各投資項目評估程序及標準乃主要以本公司現有的評估程序及標準為基礎。本公司須已對各目標投資項目作出完整的評審流程，包括立項、盡職調查及本公司投資委員會批准，方可向投資合夥企業投資管理辦公室

（執行投資合夥企業投資及退出事宜的專職辦公室及其全部三(3)名成員將由普通合夥人委任）推薦該等目標投資項目，供彼等進行最終批准及決策。

普通合夥人須於項目投資出資到帳日前至少 12 個工作日向全體合夥人發出繳付出資通知。該等繳付出資通知須包括目標投資項目的評估報告及本公司投資委員會與投資合夥企業投資管理辦公室的有關會議記錄。普通合夥人作出的投資決策須符合有限合夥協議（投資合夥企業的投資標準及評估準則的進一步詳情載於 2.5 段「目標投資領域及結構」）所載的投資標準及評估準則。倘優先層有限合夥人要求就任何投資決策作出澄清，優先層有限合夥人須於收到繳付出資通知後 10 個工作日內以書面形式要求澄清，屆時普通合夥人須書面證明投資決策正確，并令優先層有限合夥人滿意。

有限合夥人須於規定的繳付日期或之前向投資合夥企業的指定銀行賬戶注入所需的資本金額。

2.7 各層有限合夥人的優先投資收益（「優先投資收益」）

優先層有限合夥人

為按相關出資日期時厘定之 5 年期以上貸款所適用之人民銀行基準利率（現為年化 4.9%）上浮 1.65%，並受下文 2.8 段「利潤分享機制」所述的條款及條件所約束。

中間層有限合夥人

固定收益率為年化 11.6%，並受下文 2.8 段「利潤分享機制」所述的條款及條件所約束。

劣後層有限合夥人及普通合夥人

劣後層有限合夥人及普通合夥人將無優先的投資收益但可按下文 2.8 段「利潤分享機制」所述的方式享受基金的利潤。

2.8 利潤分享機制

於整個投資期間，從繳付資本金額所得的現金及資金須於收取該等現金的五個(5)工作日內向合夥人分配。倘於分配日分配，該等現金須以下列方式進行分配：

- (a) 該等現金及資金將須優先向優先層有限合夥人分配，直至優先層有限合夥人有權就各投資現金分配及資金分配獲取之相關優先投資收益及資金獲滿足。該等金額按(i)優先層有限合夥人就該等投資繳足之實際資本金額；及(ii)有限合夥協議訂明之優先投資收益之公式計算；
- (b) 隨之，餘額（如有）將須優先向中間層有限合夥人分配，直至中間層有限合夥人有權就各投資現金分配及資金分配獲取之相關優先投資收益及資金獲滿足。該等金額按(i) 中間層有限合夥人就該等投資繳足之實際資本金額；(ii)有限合夥協議訂明之優先投資收益之公式計算；及
- (c) 最後，餘額將由劣後層有限合夥人及普通合夥人按彼等各自繳足該等投資之實際資本金額的分例進行分配。

倘出現於任何分配日就固定收益投資或純股本式投資（視情況而定）分配之金額不足以滿足優先層有限合夥人應占之優先投資收益及資金的情況，則於下個分配日固定收益投資或純股本式投資（視情況而定）之分配金額須首先用於滿足先前分配日向優先層有限合夥人所須支付的任何有關差額。

投資合夥企業代表合夥人須就投資收益支付相關商業稅（如有）及遵循各投資之適用商業稅。然而，各合夥人須各自承擔投資合夥企業向其分配之金額所應付之相關所得稅。

2.9 普通合夥人的義務及管理費用

普通合夥人有權代表投資合夥企業執行日常業務，並應當保障投資合夥企業符合中國法規。普通合夥人不收取管理費用。然而，普通合夥人於投資合夥企業之行政管理中所產生之開支將由投資合夥企業承擔。

根據有限合夥協議之條款，普通合夥人必須賠償有限合夥人因普通合夥人故意違反或實質違反有限合夥協議而使有關有限合夥人遭受的損失。

2.10 先決條件

投資合夥企業須待（其中包括）以下條件達成後，方告成立：

- (a) 根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「**香港上市規則**」）及新加坡證券交易所有限公司上市手冊（「**新加坡上市規則**」），就訂立擬進行交易獲得本公司獨立股東之批准；及
- (b) 取得成立投資合夥企業之營業執照。

2.11 終止

根據該協議條款，只要優先層有限合夥人仍為投資合夥企業合夥人之一，則中間層有限合夥人及劣後層有限合夥人無權退出投資合夥企業。除上文所述外，倘發生下列任何事項，有限合夥人將退出投資合夥企業：

- (a) 於該有限合夥人清盤、清算或破產後；
- (b) 倘有關條例禁止有限合夥人維持其於投資合夥企業作為有限合夥人的地位；
- (c) 倘該有限合夥人於投資合夥企業的全部資產已由法院查封；或
- (d) 發生中國合夥企業法項下任何事件後將導致有限合夥人不再為投資合夥企業的有限合夥人。

倘發生上述任何事項，則退出的有限合夥人須推薦一名新有限合夥人以接替其職位，該名新有限合夥人需獲得所有其他合夥人的一致同意。

根據該協議，普通合夥人不得退出投資合夥企業（惟投資合夥企業解散除外）。倘普通合夥人根據合夥企業法必須退出投資合夥企業，則基金將立即委任一名新普通合夥人，否則，投資合夥企業將解散。

倘發生下列任何事項，投資合夥企業將被解散：

- (a) 於投資合夥企業撤回其所有投資後；
- (b) 倘投資合夥企業不具備法定人數 30 日或以上；
- (c) 投資合夥企業之唯一普通合夥人獲罷免或退出投資合夥企業而合夥人未能委任一名新普通合夥人；
- (d) 倘投資合夥企業之營業執照被吊銷；
- (e) 於合夥人決議投資合夥企業因一(1)個或多個合夥人嚴重違反彼等於有限合夥協議項下之義務而無法繼續運營後；
- (f) 全體合夥人決定解散；及
- (g) 出現《合夥企業法》及本協議規定的其他解散原因。

3. 擬進行交易的理由

3.1 新型城鎮化投資作為集團的主營業務

鑒於國開行體系及本集團在新型城鎮化領域中擁有的核心競爭力，集團管理層將從戰略上加強對新型城鎮化項目的投資部署，特別是利用擬進行交易具有極大成本優勢的一站式融資解決方案。預計此類投資收益將成為未來集團日益重要的利潤增長點。此外，本集團的另外一個重要發展戰略是有效利用投資杠杆及與地方政府的密切關係在項目層面取得良好成果，從而發掘城鎮化投資下游的絕佳機會。因此，新型城鎮化投資戰略也是不可或缺的增長驅動。展望未來，管理層預計，為順應本集團核心戰略，新型城鎮化投資所產生的投資收益將以主營業務營收入帳。

3.2 擬進行交易的理由

擬進行交易（一經實施）符合本公司一級土地開發業務，及預期擬進行交易將為本公司帶來如下重大的策略性裨益：

- (a) 誠如本公司自國開金融透過國開國際控股（定義見下文）收購本公司普通股份（「股份」）以來所推出的項目可見，本公司未來項目的主要部分乃按收取固定投資收入的條款訂立，且通常由來自政府實體的穩固信用增強措施（以將付款安排列入當地財政預算及／或取得充足抵押品餘量的形式）支持。此乃高度安全的投資，其支持使用相對較多的外部資金以大幅提高股東的投資回報，并

體現本集團從財務支持、與政府的關係以及國開金融及其集團的專業知識中所獲得的裨益。

- (b) 通過成立投資合夥企業，各合夥人之風險及回報乃根據彼等投資厘定，且合夥人概無向本集團追索之權利，儘管本集團為投資合夥企業之普通合夥人及劣後層有限合夥人。此外，上文 2.7 段及 2.8 段所述之優先層有限合夥人及中間層有限合夥人應占之優先投資收益僅於由優先層有限合夥人及中間層有限合夥人實際提取資金及注資完成後方告有效，藉此為本公司就投資合夥企業將予進行之項目提供了高度靈活的融資選擇；
- (c) 承諾出資總額人民幣 50 億元，投資合夥企業為融資成本有吸引力之一站式融資解決方案，可供本集團支持其多年之城鎮化投資項目。因此，投資合夥企業在推動項目發展、擴張市場股份及於擴大之新城鎮項目組合中開放具吸引力之下游投資機會方面對本公司至關重要；及
- (d) 鑒於國開金融之國內城鎮化投資的出色往績記錄、品牌及行業領先地位，國開基金（作為中間層有限合夥人）之投資將充當投資合夥企業及本集團之業務及投資之堅強後盾，故在投資合夥企業的成功設立中擔當重要角色。

此外，基於將於派發給股東的通函中列載的新加坡獨立財務顧問的觀點，本公司的審計委員會認為，擬進行交易乃以一般商業條款進行，並無損害本公司及其少數股東的利益。

鑒於上文所述，董事（參考香港獨立財務顧問建議後將發表意見的獨立非執行董事除外）認為，該協議的條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，且擬進行交易符合本公司及股東的整體利益。

3.3 普通合夥人的風險及回報

本公司注意到，本公司的附屬公司晟麒（嘉興）投資管理為投資合夥企業的普通合夥人。普通合夥人乃合夥企業法規定的角色，而有限合夥乃由其普通合夥人管理。儘管普通合夥人在法律上須承擔無限責任，本公司注意到，普通合夥人的責任實際上將有限，且本公司須承擔的風險將因以下原因有所限制：

- (a) 目的乃令投資合夥企業於投資項目時動用實際繳付的資本金額，及合夥人不希望投資合夥企業產生額外借款以撥付投資項目所需資金。因此，普通合夥人將面臨的風險將不會超過普通合夥人實際繳付的資本金額；
- (b) 晟麒（嘉興）投資管理乃由本公司近期注冊成立為特殊目的實體，尤其是作為投資合夥企業的普通合夥人。於最後實際可行日期，晟麒（嘉興）投資管理並無任何重大資產及負債。倘作為投資合夥企業的普通合夥人，晟麒（嘉興）投資管理被催促承擔超過其實際繳納的資本金額的負債，本集團擬將晟麒（嘉興）投資管理清盤。因此，晟麒（嘉興）投資管理須承擔的任何負債將不會影響本集團；及

(c) 投資合夥企業將投資的項目將根據上文 2.6 段「投資合夥企業的決策」進一步詳述的流程作出批准。由於投資項目首先須經本公司投資委員會批准，本公司將有意投資於以下項目 (i)根據 2.8 段「利潤分享機制」國開新城（北京）資產管理及晟麒（嘉興）投資管理享受的投資回報，本集團將獲得超過優先層有限合夥人及中間層有限合夥人享有的優先投資收益的回報；及(ii)與國開新城（北京）資產管理及晟麒（嘉興）投資管理所承擔風險相對應的投資項目。

4. 作為利益人士交易及關連交易之擬進行交易

4.1 新加坡上市規則的涵義

根據新加坡上市規則第 906 條，倘利益人士交易（即有風險實體與其利益人士之間的交易）之金額超過最新經審核有形資產淨值的百分之五(5%)，則須就該交易刊發即時公告及獲取股東批准。

國開新城（北京）資產管理有限公司及晟麒（嘉興）投資管理（均為本公司的全資附屬公司）視為「有風險實體」（定義見新加坡上市規則第 9 章）。

於本公告日，國開國際控股有限公司（「**國開國際控股**」）直接持有本公司 5,347,921,071 股股份的權益，國開金融（國開國際控股之控股公司）間接持有本公司 5,347,921,071 股股份的權益，佔本公司已發行股本中的 54.32%。因此，根據新加坡上市規則，國開國際控股及國開金融均為本公司的控股股東。國開基金（國開金融之全資管理公司為國開金融之聯系人士，故被視為「利益人士」（定義見新加坡上市規則第 9 章）。

因此，擬進行交易將被視為利益人士交易，須遵守新加坡上市規則第 9 章的規定。

根據本集團於 2014 年 12 月 31 日的經審核綜合財務報表，本集團的有形資產淨值約為人民幣 3,847,436,000 元。根據新加坡上市規則第 906 條，倘總交易金額超過人民幣 192,372,000 元（為本集團於 2014 年 12 月 31 日之有形資產淨值的百分之五(5%)），則須就有關交易取得股東批註。

本集團將就擬進行交易注入的總資本金額為人民幣 1,050,000,000 元，即本集團於 2014 年 12 月 31 日的有形資產淨值的 27.3%。由於本集團於擬進行交易的投資的金額占本公司最新經審核有形資產淨值的 5%以上，本公司將於予以召開的股東特別大會（「**股東特別大會**」）上尋求獲得本公司股東批准擬進行交易為特別利益人士交易。

4.2 香港上市規則下的涵義

由於國開金融為本公司的控股股東，根據香港上市規則，國開金融為本公司的關連人士。因此，該協議及據之擬進行交易構成本公司的關連交易。

由於該協議項下擬進行之交易的適用比率超過5%（定義見香港上市規則第14.07條），該協議及據之擬進行交易須遵守香港上市規則的報告及公告的規定及獨立股東批准的規定。

儘管概無董事於該協議及據之擬進行交易有任何利益，就良好的企業管治而言，樊海斌先生、左坤先生、李耀民先生、劉賀強先生、楊美玉女士、任曉威先生及解軫先生均已就董事會批准該協議的決議案放棄投票。除上文所披露者外，概無董事須就董事會批准該協議之決議案放棄投票。

4.3 股東根據香港上市規則第 14 章批准擬進行交易

由於香港上市規則第 14.07 條所載之有關擬進行交易之一項適用比率超過 25%但低於 75%，根據香港上市規則第 14 章，擬進行交易構成本公司的主要交易，故須遵守香港上市規則第 14 章下的報告、公告及股東批准的規定。

5. 所有利益人士交易的總額

所有利益人士當前與(A)國開國際控股、國開金融及其聯繫人士；及(B)本公司所有利益人士由 2016 年 1 月 1 日至本公告日（在擬進行交易之前及包括該日）進行交易的交易總額（不包括低於 100,000 元的交易），以及本集團於 2014 年 12 月 31 日最新經審核有形資產淨值的百分比載於下表：

	在擬進行交易前		包括擬進行交易	
	金額 （人民幣千元）	占經審核有形 資產淨值的百分比	金額 （人民幣千元）	占經審核有形 資產淨值的百分比
與國開國際控股、國開金融及其聯繫人士交易總值	零	0%	1,050,000	27.3%
與本公司所有利益人士交易的總值	零	0%	1,050,000	27.3%

除上文所披露者外，自 2016 年 1 月 1 日開始的本財政年度至本公告日，概無其他利益人士交易。

6. 擬進行交易的財務影響

下文載列之本集團擬進行交易的財務影響僅供參考，并無反映本公司或本集團於擬進行交易完成後的未來財務狀況。財務影響乃使用本集團截至 2014 年 12 月 31 日止財政年度（「2014 年財政年度」）之最新經審核綜合財務報表按備考基準編製。

6.1 擬進行交易於每股有形資產淨值（「有形資產淨值」）的影響

假設擬進行交易已於 2015 年 12 月 31 日完成及本集團 2015 年財政年度的最新經審核綜合財務報表，如下表所示，擬進行交易將對本集團每股有形資產淨值產生以下影響：

於 2015 年 12 月 31 日	擬進行交易前	擬進行交易後
有形資產淨值（人民幣千元）	3,884,422	3,884,422 ⁽¹⁾
股票數目（千股）	9,846,120	9,846,120
每股有形資產淨值（人民幣元）	0.3945	0.3945

附註：

- (1) 由於擬進行交易涉及成立新的投資合夥企業而非收購現有業務，每股有形資產淨值乃根據擬進行交易并無對本集團的有形資產淨值產生任何影響之假設計算。

6.2 擬進行交易對每股盈利（「每股盈利」）的影響

假設擬進行交易已於 2015 年 12 月 31 日完成及本集團 2015 年財政年度的最新經審核綜合財務報表，誠如下表所示，擬進行交易將已對本集團每股盈利產生以下影響：

於 2015 年 12 月 31 日	擬進行交易前	擬進行交易後
本集團除稅後溢利／虧損（人民幣千元）	65,141	65,141 ⁽¹⁾
股份加權平均數（千股）	9,846,120	9,846,120
每股盈利／（虧損）（人民幣分）	0.66	0.66

附註：

- (1) 由於擬進行交易涉及成立新的投資合夥企業而非收購現有業務，每股盈利乃根據擬進行交易并無對本集團的盈利產生任何影響之假設計算。

6.3 擬進行交易對本集團資本負債的影響

假設擬進行交易已於 2015 年 12 月 31 日完成及本集團 2015 年財政年度的最新經審核綜合財務報表，誠如下表所示，擬進行交易將已對本集團之資本負債產生以下影響：

於 2014 年 12 月 31 日	擬進行交易前	擬進行交易後
資本負債比率（倍數）	0.16	0.16

6.4 擬進行交易於本公司之股本的影響

擬進行交易不會對本公司之股本產生影響。

7. 有關擬進行交易的新加坡上市規則第 10 章之相對數字

根據本集團截至 2015 年 9 月 30 日止財政期間的未經審核綜合財務報表，根據新加坡上市規則第 1006 條所載基準計算之有關擬進行交易之相對數字如下：

	投資合夥企業	本集團	相對數字 (%)
規則第 1006(a)條 將予出售的資產的資產淨值與該集團於 2015 年 12 月 31 日的資產淨值比較。	不適用	不適用	不適用
規則第 1006(b)條 已收購或出售的資產於 2015 年 12 月 31 日日應佔的淨利潤與本集團於 2015 年 12 月 31 日的淨利潤比較。	不適用	不適用	不適用
規則第 1006(c)條 所提供或收取代價總價值與本公司於 2016 年 3 月 1 日（即緊接簽訂該協議前之最後一個完整交易日）的市值比較。	人民幣 1,050,000,000 元	480,490,644 新 加坡元 ⁽¹⁾ 或人民 幣 2,236,972,241 元 ⁽²⁾	46.94%
規則第 1006(d)條 本公司作為收購代價而發行之股本證券數目與此前已發行股本證券數目比較。	不適用	不適用	不適用
規則第 1006(e)條 將予出售之已獲證實及可能儲量總容量或數量與本集團的已證實及可能儲量總額比較。該基準乃僅適用於礦產、油氣公司出售礦產、油氣資產，但并非此等資產之收購。	不適用	不適用	不適用

附註：

- (1) 本公司之市值約 480,490,644 新加坡元按 9,846,119,747 股已發行股份乘以該等股份於 2016 年 3 月 1 日（即該協議日期前的市場交易日）買賣的加權平均股價 0.0488 新加坡元計算。

- (2) 本公司於 2016 年 3 月 1 日之市值按 2016 年 3 月 1 日 1.00 新加坡元兌人民幣 4.6556 元之匯率計算。

由於根據新加坡上市規則第 1006(c)條所載基準計算的相對數字超過 20%，根據新加坡上市規則第 10 章所定義，擬進行交易構成主要交易。因而，擬進行交易須獲得股東於股東特別大會上批准後，方可作實。

8. 股東批准及派發通函

本公司將於適當時候召開股東特別大會尋求其獨立股東批准擬進行交易。由於準備通函之涵蓋內容需要額外時間，本公司將於 2016 年 3 月 31 日或之前將一份載有擬進行交易之進一步資料及詳情之通函，連同將予召開股東特別大會之通告寄發予股東。

本公司將召開股東特別大會，以考慮及酌情通過以決議案批准該協議，而國開國際控股將於股東特別大會上就批准該協議及其項下擬進行之交易放棄投票：

9. 董事及股東權益

除已披露者，概無任何董事或本公司的控股或主要股東，直接或間接地對本協議及/或擬進行交易有任何利益。

本公司或其任何附屬公司在擬進行交易中，概無任何人獲委任為董事。因此，本公司與任何該等人士并未訂立服務合約。

10. 董事的責任聲明

董事就本公告所載資訊的準確性共同及個別地承擔全部責任，且在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本公告構成有關該協議及擬進行交易之所有重大事實之完全及真實披露，且董事概不知悉有任何事實遺漏而導致本公告任何陳述產生誤導。

11. 備查文件

股東務請注意，該協議之副本自本公告日期起計三(3)個月內於正常營業時間於本公司之新加坡股份過戶代理 Tricor Barbinder Share Registration Services（地址為 80 Robinson Road, #02-00, Singapore 068898）及本公司之香港辦事處（地址為香港金融街 8 號國際金融中心二期 4506–4509 室）可供查閱：

股東及潛在投資者應注意，擬進行交易受一些先決條件制約，可能會或可能不會完成。股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事，如有疑問，應該採取諮詢其法律，財務，稅務或其他專業顧問的行動。

承董事會命

中國新城鎮發展有限公司

劉賀強

行政總裁

香港及新加坡，二零一六年三月二日

於本公告日，本公司的執行董事為劉賀強先生(行政總裁)、楊美玉女士及任曉威先生；本公司的非執行董事為樊海斌先生（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。