
此 乃 要 件 ， 請 即 處 理 。 謹 請 細 閱

本通函由中國新城鎮發展有限公司（「本公司」）發出。

閣下如對本通函（「本通函」）任何方面或對閣下應採取的行動有任何疑問，應立即諮詢閣下的持牌證券交易商、註冊證券機構、股票經紀、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下的本公司普通股全部出售或轉讓，應立即將本通函連同股東特別大會通告及代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的持牌證券交易商、註冊證券機構、股票經紀、銀行或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

新加坡證券交易所有限公司概不對本通函內作出的任何陳述、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。

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通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就本通函全部或任何部分內容所產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



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

致股東通函

有關：

- 建議於中華人民共和國成立投資合夥企業，其中包括：
- 新加坡上市規則項下的利益人士交易及主要交易（定義見通函）
 - 香港上市規則項下的主要交易及關連交易（定義見通函）

獨立董事有關擬進行交易之新加坡獨立財務顧問



畢馬威企業融資私人有限公司

（於新加坡共和國註冊成立）

（公司註冊編號：198500417D）

獨立股東有關擬進行交易之香港獨立財務顧問



RHB Capital Hong Kong Limited

興業金融融資有限公司

（於香港註冊成立）

（公司註冊編號：0681244）

重要日期及時間

遞交代表委任表格的最後日期及時間	:	2016年4月27日下午3時30分
股東特別大會日期及時間	:	2016年4月29日下午3時30分（或緊隨將於同日下午2時正及同一地點舉行之股東週年大會結束或續會後）
股東特別大會地點	:	新加坡1 Beach Road，新加坡萊佛士酒店三樓Casuarina Suite B（郵編：189673）

日期為2016年4月14日的通函

目 錄

頁次

釋義	1
董事會函件	
1. 緒言	8
2. 擬進行交易	10
3. 擬進行交易的理由	21
4. 作為利益人士交易及關連交易之擬進行交易	23
5. 與國開金融訂立的其他交易	25
6. 財務影響	29
7. 有關擬進行交易的新加坡上市規則第10章之相對數字	31
8. 董事及主要股東權益	33
9. 新加坡獨立財務顧問及香港獨立財務顧問的意見	34
10. 放棄投票	35
11. 審核委員會之聲明	36
12. 股東特別大會	36
13. 股東將採取之行動	36
14. 同意書	37
15. 董事之推薦建議	37
16. 董事之責任聲明	37
17. 備查文件	37
18. 其他資料	38
獨立董事委員會函件	39
附錄一 — 香港獨立財務顧問函件	40
附錄二 — 新加坡獨立財務顧問函件	61
附錄三 — 本集團之財務資料	76
附錄四 — 一般資料	81
股東特別大會通告	86

於本通函內，除另有所指外，以下釋義適用於本通函全文：

- 「聯繫人士」：(a) 就任何董事、最高行政人員、主要股東或控股股東（屬個人）而言，指：
- (i) 其直系親屬；
 - (ii) 其本人或其直系親屬為受益人或（如屬全權信託）全權託管的對象的任何信託的受託人；及
 - (iii) 其本人及其直系親屬合共（直接或間接）擁有30%或以上權益的任何公司；或
- (b) 就主要股東或控股股東（屬公司）而言，指作為其附屬公司或控股公司或該控股公司的附屬公司的任何公司，或其及／或該等其他公司合共（直接或間接）擁有30%或以上權益的公司
- 「審核委員會」：本公司之審核委員會
- 「董事會」：本公司當時之董事會
- 「英屬處女群島」：英屬處女群島
- 「英屬處女群島商業公司法」：英屬處女群島2004年商業公司法（經不時修訂、補充或以其他方式修改）
- 「資本金額」：2.2段所述各合夥人將注入投資合夥企業之資本金額
- 「承諾出資比例」：2.2段所述各合夥人將注入投資合夥企業之相對資本金額

釋 義

「國開行」	:	國家開發銀行股份有限公司
「國開金融」	:	國開金融有限責任公司
「國開基金」或 「中間層有限合夥人」	:	投資合夥企業之中間層有限合夥人國開精誠（北京）投資基金有限公司
「國開新城（北京） 資產管理」或 「劣後層有限合夥人」	:	投資合夥企業之劣後層有限合夥人國開新城（北京）資產管理有限公司
「國開國際控股」	:	國開國際控股有限公司
「CDP」	:	The Central Depository (Pte) Limited
「興業財富資產 管理有限公司」或 「優先層有限合夥人」	:	投資合夥企業之優先層有限合夥人興業財富資產管理有限公司
「本通函」	:	於2016年4月14日向股東發出之本通函
「公司法」	:	新加坡法例第50章公司法（經不時修訂或修改）
「本公司」	:	中國新城鎮發展有限公司
「控制權」	:	直接或間接主導有關某一公司財務及營運政策的決策的權力
「控股股東」	:	根據新加坡上市規則，以下人士： (a) 直接或間接持有本公司已發行股本的15%或以上（除非新交所釐定該人士並非本公司的控股股東）；或 (b) 對本公司實際行使控制權的人士

釋 義

		根據香港上市規則，直接或間接持有本公司股東大會30%或以上投票權，或能控制董事會大多數成員組合的人士
「寄存人代表委任表格」	:	隨附的有關委任受委代表為寄存人的代表委任表格
「董事」	:	本公司於本通函日期之董事
「股東特別大會」	:	本公司將於2016年4月29日下午3時30分（或緊隨將於同日下午2時正及同一地點舉行之股東週年大會結束或續會後）假座新加坡1 Beach Road，新加坡萊福士酒店三樓Casuarina Suite B（郵編：189673）舉行之股東特別大會，大會通告載於本通函第86至87頁
「執行董事」	:	本公司之執行董事
「財政年度」	:	截至12月31日止財政年度
「本集團」	:	於本通函日期的本公司及其附屬公司
「香港」	:	中國香港特別行政區
「香港獨立財務顧問」	:	興業金融融資有限公司，根據證券及期貨條例獲准從事第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團，即獨立董事委員會及獨立股東就擬進行交易之香港獨立財務顧問
「香港獨立財務顧問函件」	:	香港獨立財務顧問於2016年4月14日就擬進行交易向獨立董事委員會及獨立股東發出之函件，作為附錄一附於本通函
「香港上市規則」	:	香港聯合交易所證券上市規則

釋 義

「香港聯交所」	:	香港聯合交易所有限公司
「獨立董事委員會」	:	由全體獨立非執行董事（即陳頌國先生、江紹智先生、張浩先生及葉怡福先生）組成之獨立董事委員會
「獨立董事」	:	就擬進行交易而言視為獨立之董事，即陳頌國先生、江紹智先生、張浩先生及葉怡福先生
「獨立股東」	:	國開國際控股及其聯繫人士以外之股東
「利益人士」	:	本公司董事、最高行政人員或控股股東或有關董事、最高行政人員或控股股東之聯繫人士
「利益人士交易」	:	本集團與利益人士之間擬進行之交易
「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），根據有限合夥協議之條款組建之合夥架構
「最後實際可行日期」	:	2016年4月7日，即本通函日期前為確定本通函所載若干資料之最後實際可行日期
「有限合夥人」	:	投資合夥企業之合夥人（根據中國法律，其於投資合夥企業之責任以有限合夥協議項下所載注入之有關資本金額為限），即興業財富資產管理有限公司、國開基金及國開新城（北京）資產管理

「有限合夥協議」	:	晟麒嘉興投資管理、興業財富資產管理有限公司、國開基金與國開新城（北京）資產管理就組建投資合夥企業而訂立之有限合夥協議，包括本集團、興業財富資產管理有限公司及國開基金將注入之總資本金額人民幣50億元
「有形資產淨值」	:	有形資產淨值
「合夥人」	:	普通合夥人與有限合夥人之統稱
「中國」	:	中華人民共和國，而就本通函而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「擬進行交易」	:	建議成立投資合夥企業及本公司於其中之投資，根據香港上市規則及新加坡上市規則第9章構成利益人士交易，及根據香港上市規則及新加坡上市規則第10章構成主要交易
「代表委任表格」	:	寄存人代表委任表格及股東代表委任表格
「證券賬戶」	:	由寄存人於CDP存置的證券賬戶，惟不包括附屬證券賬戶
「新加坡證券及期貨法」	:	新加坡證券及期貨法（第289章）（經不時修訂或修改）
「證券及期貨條例」	:	香港法例第571章證券及期貨條例
「新交所」	:	新加坡證券交易所有限公司
「股東代表委任表格」	:	隨附的有關委任受委代表為股東的代表委任表格

釋 義

「股東」	:	股份不時的正式登記持有人，惟倘登記持有人為CDP，則「股東」一詞就該等股份而言及在文義許可下，指名列於CDP（證券賬戶內記存該等股份）存置的寄存登記冊內的寄存人
「股份」	:	本公司無面值的普通股股份
「晟麒（嘉興）投資管理」或「普通合夥人」	:	投資合夥企業之普通合夥人晟麒（嘉興）投資管理有限公司，其對投資合夥企業之負債承擔無限責任
「新加坡」	:	新加坡共和國
「新加坡獨立財務顧問」	:	有關擬進行交易之新加坡獨立財務顧問，即畢馬威企業融資私人有限公司
「新加坡獨立財務顧問函件」	:	新加坡獨立財務顧問於2016年4月14日就擬進行交易向獨立董事發出之函件，作為附錄二附於本通函
「新加坡上市規則」	:	新交所上市手冊所載的新交所上市規則
「上置投資」	:	上置投資控股有限公司，前執行董事施建先生及其配偶合共擁有66%權益之公司
「附屬公司」	:	本公司當時的附屬公司（定義見公司法第5條或公司條例第15條（香港法例第622章），經不時修訂或修改）
「主要股東」	:	直接或間接持有本公司百分之五(5%)或以上已發行股本之人士
「工作日」	:	中華人民共和國國務院釐定之正常工作日

貨幣、單位及其他

「人民幣」：人民幣，中國法定貨幣

「新加坡元」及「新加坡分」：新加坡元及新加坡分，新加坡共和國法定貨幣

「%」：百分比

「寄存人」、「寄存代理人」及「寄存登記冊」須具有新加坡證券及期貨法第81SF條或其任何法定修改（視情況而定）所賦予的涵義。

單數字詞（如適用）亦包括該字詞的複數，反之亦然，而男性的代名詞（如適用）亦包括女性及中性，反之亦然。人士一詞亦包括公司的意思。

本通函所提述的任何法令指當時已修訂或重新頒行的法令。英屬處女群島商業公司法、公司法、新加坡證券及期貨法、證券及期貨條例、新加坡上市規則、香港上市規則或其任何法定修改下界定並於本通函內使用的任何詞彙，須（如適用）具有英屬處女群島商業公司法、公司法、新加坡證券及期貨法、證券及期貨條例、新加坡上市規則、香港上市規則或其任何法定修改（視情況而定）賦予的涵義。

除另有訂明者外，本通函所述的日期時間指新加坡及香港（此兩個地區處於同一時區）時間。

由於數字湊整，本通函內表列數目與其總數或有差異。

本文件備有英文本及中文本，中英文本如有任何歧義，概以英文本為準。



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

董事：

樊海斌先生 (主席兼非執行董事)

左坤先生 (副主席兼非執行董事)

劉賀強先生 (行政總裁兼執行董事)

楊美玉女士 (執行董事)

任曉威先生 (執行董事)

李耀民先生 (副主席兼非執行董事)

解軫先生 (非執行董事)

陳頌國先生 (首席獨立非執行董事)

江紹智先生 (獨立非執行董事)

張浩先生 (獨立非執行董事)

葉怡福先生 (獨立非執行董事)

註冊代理：

Tricor Services (BVI) Limited

註冊辦事處：

2/F Palm Grove House

P.O. Box 3340

Road Town, Tortola

British Virgin Islands

總部及香港主要營業地點：

香港中環

金融街8號

國際金融中心二期

4506-4509室

敬啟者：

建議於中華人民共和國成立投資合夥企業，其中包括：

- － 新加坡上市規則項下的利益人士交易及主要交易 (定義見通函)
- － 香港上市規則項下的主要交易及關連交易 (定義見通函)

1 緒言

1.1 擬進行交易

- 1.1.1 於2016年3月2日，本公司宣佈，本公司之附屬公司國開新城（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」）已於2016年3月2日與興業財富資產管理有限

公司（「興業財富資產管理有限公司」）及國開精誠（北京）投資基金有限公司（「國開基金」）就組建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）（「投資合夥企業」）（包括本集團（作為普通合夥人及劣後層有限合夥人）、興業財富資產管理有限公司（作為優先層有限合夥人）及國開基金（作為中間層有限合夥人）將注入的總資本金額人民幣50億元）（「擬進行交易」）訂立有限合夥協議（「有限合夥協議」）。

1.1.2 由於根據香港上市規則，國開基金為「關連人士」及根據新加坡上市規則為「利益人士」，根據香港上市規則，擬進行交易為關連交易（根據香港上市規則第14.07條須獲本公司獨立股東批准）及根據新加坡上市規則第9章為利益人士交易（根據新加坡上市規則第906條須獲本公司獨立股東批准）。

1.1.3 鑒於本集團將向投資合夥企業注入之資本總額，擬進行交易亦將視為「主要交易」（定義見新加坡上市規則第1014號及香港上市規則第14章），將須獲得本公司股東批准。

1.2 股東特別大會

1.2.1 董事將於2016年4月29日下午3時30分（或緊隨將於同日下午2時正及同一地點舉行之股東週年大會結束或續會後）假座新加坡1 Beach Road，新加坡萊福士酒店三樓Casuarina Suite B（郵編：189673）召開股東特別大會，以尋求股東批准擬進行之交易。

1.3 本通函目的

1.3.1 本通函旨在向股東提供關於擬進行交易的相關資料及解釋其理由，以及尋求股東批准將於應屆股東特別大會提呈之普通決議案。股東特別大會通告載於本通函第86至87頁。

1.3.2 本通函僅為上述目的而編製，而不應依賴任何人士（本公司將向其寄發本通函之股東除外）或作任何其他用途。

1.3.3 新交所概不對本通函內作出的任何陳述、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。

- 1.3.4 倘香港及新加坡的適用法律、規則及／或法規存有差異，須以較為嚴格的法律、規則及法規為準。

2 擬進行交易

2.1 投資合夥企業的組織架構

投資合夥企業將根據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，普通合夥人及三類有限合夥人。各合夥人於投資合夥企業項下的權利及責任將按有限合夥協議的條款所載及中國法律所規定。

- 2.1.1 中國適用法律之概要－投資合資企業將根據合夥企業法條款成立。根據合夥企業法，成立為有限合夥企業之投資合夥企業將由其普通合夥人管理。普通合夥人與普通合夥企業之合夥人具有相若法律地位。該等包括管理控制、根據合夥企業安排之條款應佔投資合夥企業之溢利，及對投資合夥企業之債務的無限責任。有限合夥人僅對投資合夥企業所產生之負債負責，以彼等議定之注資為限，惟倘有限合夥人從事管理投資合夥企業除外。有限合夥人於投資合夥企業並無管理權，惟可根據合夥企業安排之條款以若干有限方式參與（如就管理及營運提出意見）。

- 2.1.2 合夥人之描述－根據中國法律，普通合夥人就投資合夥企業之負債屬無限，而有限合夥人就投資合夥企業之負債以有限合夥協議之條款所規定之注資為限，惟倘有限合夥人從事管理投資合夥企業則除外。投資合夥企業之合夥人為：

- (a) 普通合夥人－投資合夥企業之普通合夥人為晟麒（嘉興）投資管理，晟麒嘉興投資管理為本集團新成立的全資附屬公司（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。
- (b) 投資合夥企業有三類有限合夥人（「**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：
 - (i) 優先層有限合夥人－優先層有限合夥人為興業財富資產管理有限公司，為興業基金管理有限公司的附屬公司，及於中國從事

提供資產管理服務及中國證監會許可的其他業務。本公司曾尋求與一眾其他可資比較金融機構合作並決定與興業基金管理有限公司訂立投資合夥企業，因為其認為本通函所載的與興業基金管理有限公司議定的條款屬公平合理並符合本集團整體的利益。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知、盡悉及確信，於最後實際可行日期，興業財富資產管理有限公司及其最終實益擁有人與本公司及其關連人士概無關連。

- (ii) 中間層有限合夥人 — 中間層有限合夥人為國開基金，由國開金融募集及管理的針對多種投資機會、其中尤以城鎮化為核心板塊的基金。國開金融為本公司的間接控股股東。
- (iii) 劣後層有限合夥人 — 劣後層有限合夥人為國開新城（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。

2.2 投資合夥企業的注資

2.2.1 按照有限合夥協議的條款，投資合夥企業將按合夥人各自當時同意注入的資本金額於有關時間成立，具體如下：

合夥人名稱 (級別)	議定的 資本金額 (人民幣千元) (「資本金額」)	於投資合夥 企業下的 承諾出資比例 (「承諾出資 比例」) (%)	注入資本 金額的時間
晟麒（嘉興）投資 管理有限公司 (普通合夥人)	1,000	0.02	就普通合夥人 而言，組建投資 合夥企業後悉數 支付

董事會函件

合夥人名稱 (級別)	議定的 資本金額 (人民幣千元) (「資本金額」)	於投資合夥 企業下的 承諾出資比例 (「承諾出資 比例」) (%)	注入資本 金額的時間
興業財富資產管理 有限公司 (優先層)	3,750,000	75	就所有有限合夥人 而言，於發出 提取通知後 及於提取通知 指明之期間內 (將不少於12個 工作日)。
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	

2.2.2 僅於獲投資合夥企業投資管理辦公室批准後，普通合夥人方有權就各合夥人注入資本金額頒發提取通知，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注入資本金額將不超過人民幣937.5百萬元，而各有限合夥人注入的資本金額將按上文2.2.1段表格所載的承諾出資比例進行相應分配。

2.2.3 國開新城(北京)資產管理及晟麒投資管理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2.4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。

總資本金額人民幣50億元及資本金額在普通合夥人及有限合夥人之間的分配基準乃經有限合夥協議之訂約各方公平磋商後議定，並經參考多項因素，包括投資合夥企業的潛在投資回報、各方的財務狀況及可供使用的資源以及預期投資期間會出現及透過投資合夥企業撥付所需資金的投資機會。

2.3 投資期

2.3.1 預計投資期合共為八年，由投資合夥企業成立之日起計。投資期將分為以下：

- (a) 將有初步四年，稱為「投資佈暑期」，期間將進行投資；
- (b) 隨後四年稱為「退出期」，期間將不會進行更多新投資項目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2.7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。

2.3.2 全體合夥人可能同意進一步延長或縮短投資期、投資佈暑期及退出期。於決定是否延長或縮短投資期、投資佈暑期及退出期時，本公司將考慮投資合夥企業之業務需求及堅持合夥人原始條款之機會成本（其中包括，當時之資本佈署進度、項目管道、佈署投資表現以及根據商業價值調整投資資本之期限）。

2.3.3 本公司現時預期延長投資期、投資佈暑期及／或退出期並無導致本公司將注入之資本總額超過人民幣1,050,000,000元。倘資本金額超過人民幣1,050,000,000元，將就投資之其他金額取得股東批准。

2.4 目標投資領域及結構

2.4.1 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(i)債務工具（如附有根據債務工具不時支付利息條款的債券或票據）或(ii)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) 將無評級規定且投資可於項目符合投資合夥企業協議的規定時作出；

- (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，該等投資優先由第一固定押記擔保；
- (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。

2.4.2 餘下資本金額（以總資本金額10%為上限及經優先層有限合夥人同意後）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。根據有限合夥協議，「股權投資」指投資項目公司的股權，而不會購回或出售及向對方購買業務，或任何形式的保證或指向投資回報的擔保安排。

2.4.3 在釐定投資規模時，預期投資合夥企業將考慮投資類型，如固定收益投資或純股權類投資。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／或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。

2.4.4 投資重點將集中於從事以下領域的政府、政聯企業及商業公司發行的證券：

- (a) 舊城改造、棚戶區改造、一級土地開發：
 - (i) 尤其是，投資合夥企業將主要致力於符合當地政府條例且已自當地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、有可能根據其結算及開發計劃取得進展的投資項目、合夥人財務狀況穩健的投資項目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聯企業、於有關城鎮擁有土地開發經驗或重大支援的市場開發機構以及擁有充足經驗及／或支援的房地產開發商；
- (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專有權：
 - (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價格機制的項目、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) 倘有關政府補足任何缺口，而項目本身並無產生足夠現金流量以返還合夥人已投資的資本金額及提供必要回報，則該等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項目列表並受相關PPP合約規管；及
 - (iv) 項目的合營企業方將包括實施以市場為導向的營運的公司（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，該等資格及經驗將以書面記錄證明）；
- (c) 二級土地開發：
 - (i) 尤其是，投資合夥企業將主要致力於位於一線及二線城市核心擁有充足市場容量及物業價格走勢偏低的土地、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、簡單且不需太長時間處理竣工後事宜的項目、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项目、資產管理公司支持的项目；及

(ii) 項目的合營企業方將包括縣、市及含區市的最佳房地產開發商。

2.4.5 投資合夥企業目前無意將資本金額投資於本集團或關連人士持有權益的任何項目。倘投資合夥企業投資於會導致香港上市規則項下任何涵義的項目，則本公司將遵守香港上市規則的所有必要規定（倘適合）。

2.5 投資合夥企業的決策

2.5.1 根據有限合夥協議條款，投資合夥企業承接的各投資的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（投資合夥企業投資佈署及退出執行的專職辦公室及其全部三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。本公司的投資委員會有(i)四位常委（由本公司兩位執行董事及兩位高級管理人員擔任）；及(ii)三位輪值成員（一般由本集團高級管理人員擔任）。本公司投資委員會的所有成員均參與本集團的日常營運管理，包括項目評估及風險分析，且在城鎮化項目管理以及投資及土地開發方面擁有豐富的經驗。因此，對於所有類型的投資（包括股權類投資）而言，本公司的管理層有能力透過深度分析、盡職調查及項目可行性研究評估項目的財務前景，確認及管理風險以及從事投資後管理及營運。

本公司在決定是否對項目進行投資時將考慮的主要因素為風險與回報比率，即(a)固定投資回報水平及(b)涉及的風險，乃透過（其中包括）項目的預期盈利能力及現金流量、項目的能見度及可行性、項目所在地區的經濟

波動及增長率、相關證券組合、已設立的信貸增強措施安排及對手方的財務狀況體現。此外，本公司將考慮其是否將透過投資控制、管理或監控項目，以及其可能直接或間接從其對該項目的投資獲取的其他利益。

2.5.2 普通合夥人須於要求提取日期前至少12個工作日向全體合夥人發出提取通知。該等提取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2.4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提取通知後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，並令優先層有限合夥人滿意。

2.5.3 有限合夥人須於提取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。

2.6 各層有限合夥人的優先投資收益

2.6.1 優先層有限合夥人

為按相關出資日期時釐定之五年期以上貸款所適用之人民銀行基準利率（現為年化4.90%）上浮1.65%，並受下文2.7段「利潤分享機制」所述的條款及條件所約束。

2.6.2 中間層有限合夥人

固定收益率為年化11.6%，並受下文2.7段「利潤分享機制」所述的條款及條件所約束。

2.6.3 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2.7段「利潤分享機制」所述的方式享受投資合夥企業的利潤。

優先層有限合夥人及中間層有限合夥人的回報率乃經訂約各方公平磋商後議定，並經參考相對的分派優先及投資合夥企業內不同層級的相對結構安全性。尤其是，對優先層有限合夥人而言，回報率乃經參考人民銀行基準利率之上的合理範圍及其同意承擔的資本金額而議定，對於中間層有限合夥人而言，回報率乃經參考中間層有限合夥人預期提供的堅強支持（鑒於其品牌名及於全國城鎮化投資中的行業領導地位）而議定。

2.7 利潤分享機制

2.7.1 於整個投資期間，從繳入資本金額所得的款項及資金須於收取該等現金的五(5)個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；及(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。

2.7.2 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佔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。根據有限合夥協議，劣後層有限合夥人不需要承擔優先層有限合夥人及中間層有限合夥人應佔的回報與資本金額的差額。劣後層有限合夥人承擔的最大風險將限於其於投資合夥企業的投資的資本金額（即人民幣1,049百萬元）。

2.7.3 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。

2.8 普通合夥人的義務及管理費用

2.8.1 普通合夥人有權代替投資合夥企業執行日常業務並對投資合夥企業的業務營運負責，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。

2.8.2 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。

2.9 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) 根據香港上市規則及新加坡上市規則，就訂立擬進行交易獲得獨立股東之批准；及
- (b) 取得成立投資合夥企業之營業執照。

2.10 終止

2.10.1 根據有限合夥協議之條款，只要優先層有限合夥人仍為投資合夥企業之一名合夥人，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) 倘有關條例防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所有資產已由法院查封；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。

2.10.2 倘發生上文2.10.1段所述的任何事項，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，該名新有限合夥人將獲得所有其他合夥人的一致同意。

2.10.3 根據有限合夥協議，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，則投資合夥企業將立即委任一名新普通合夥人，否則，投資合夥企業將解散。

2.10.4 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) 投資合夥企業持續缺少法定人數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，及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) 於全體合夥人一致同意解散投資合夥企業後；或
- (g) 於發生根據合夥企業法或有限合夥協議解散出現投資合夥企業之任何理由後。

3 擬進行交易的理由

3.1 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收購本公司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，並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) 透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釐定，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2.6節及2.7節所述之優先層有限合夥人及中間層有限合夥人應佔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靈活的融資選擇；
- (c) 憑藉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，故在成功成立投資合夥企業中擔當重要角色。

鑒於上述者，董事認為有限合夥協議之條款乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，且擬進行交易符合本公司及股東之整體利益。

3.2 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承接投資項目時動用實際注入的資本金額，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注入的資本金額；
- (b) 晟麒（嘉興）投資管理乃由本公司近期註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晟麒（嘉興）投資管理實際注入的資本金額的負債，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) 投資合夥企業將承接的投資項目將根據上文2.5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，本公司將有意承接(i)將透過根據2.7段「利潤分享機制」注入國開新城（北京）資產管理及晟麒（嘉興）投資管理的所得款項及資本總額為本集團帶來權益回報；及(ii)將與國開新城（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。

3.3 投資合夥企業的會計處理

由於本集團享有參與投資合夥企業所得可變動回報之權利，並能夠運用對投資合夥企業的權力影響該等回報金額，故根據國際財務報告準則第10號，投資合夥企業的財務報表將綜合計入本集團之綜合財務報表。投資合夥企業進行的投資一般將於本集團的綜合財務狀況表列作金融資產，具體項目將視乎具體投資的性質及管理層對具體投資的意圖在財務報表確認。此外，視乎將於本集團綜合財務狀況表確認的金融資產的具體類型，相應類型的收入或收益將於綜合收益組別確認。來自其他有限合夥人的資金將視作少數股東權益並於本集團綜合財務狀況表列作負債。

4 作為利益人士交易及關連交易之擬進行交易

4.1 就利益人士交易應用新加坡上市規則

4.1.1 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。

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

4.1.3 於最後實際可行日期，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繫人士，故被視為「利益人士」（定義見新加坡上市規則第9章）。

4.1.4 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。

4.2 根據新加坡上市規則第9章就擬進行交易取得股東批准

4.2.1 根據本集團於2015年12月31日的經審核綜合財務報表⁽¹⁾，本集團的有形資產淨值約為人民幣3,884,422,000元。根據新加坡上市規則第906條，倘總交易金額超過人民幣194,221,100元（為本集團於2015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准。

4.2.2 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2015年12月31日的有形資產淨值的27.03%。由於本集團於擬進行交易的投資的金額佔本公司最新經審核有形資產淨值的5%以上，本公司將於股東特別大會上尋求獲得股東批准擬進行交易為特別利益人士交易。

附註：

(1) 本集團於2015年財政年度之經審核綜合財務報表將由股東於2016年4月29日下午2時正舉行之股東週年大會上採納。

4.3 香港上市規則下的涵義

4.3.1 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，有限合夥協議及據其擬進行交易構成本公司的關連交易。

4.3.2 由於有限合夥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），有限合夥協議及據其擬進行交易須遵守香港上市規則第14A章項下的報告及公告的規定及獨立股東批准的規定。

4.3.3 儘管概無董事於有限合夥協議及據其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、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有限合夥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有限合夥協議之決議案放棄投票。

4.3.4 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。

4.5 過往財政年度訂立的其他利益人士交易

4.5.1 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日至最後實際可行日期（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港元的交易），以及本集團於2015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	
	估經審核 有形資產 淨值的 金額 (人民幣千元)	百分比	估經審核 有形資產 淨值的 金額 (人民幣千元)	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	27.03%
與本公司所有利益 人士交易的總值	零	0%	1,050,000	27.03%

4.5.2 除上文所披露者外，自2016年1月1日開始的本財政年度至最後實際可行日期，概無其他利益人士交易。

5 與國開金融訂立的其他交易

於國開金融透過國開國際控股於2014年3月28日完成收購本公司股份後，本公司一直在充分利用國開行及國開金融的業務網絡，並獲悉國開行及國開金融網絡提供的多項交易及投資。此外，本公司亦與國開金融訂立以下交易，詳述如下。

5.1 有關於中國成立投資合夥企業的有限合夥協議

5.1.1 本公司於2015年6月16日宣佈，國開新城（北京）資產管理就成立另一間投資合夥企業國開（北京）-交行新型城鎮化發展基金（總資本金額為人民幣100億元的基金）訂立有限合夥協議（「2015年投資合夥企業」）。2015年投資合夥企業的條款與投資合夥企業的條款大致相似。

5.1.2 國開新城（北京）資產管理乃2015年投資合夥企業項下的劣後層有限合夥人，其承諾投資金額為人民幣150,000,000元。2015年投資合夥企業的其他訂約方如下：

- (a) 普通合夥人為國開金融全資擁有的附屬公司國開投資發展基金管理（北京）有限責任公司；
- (b) 優先層有限合夥人為交銀施羅德資產管理有限公司；
- (c) 中間層有限合夥人為國開發展基金（國開金融就各類投資機會籌集的基金，其中新型城鎮化為核心業務）；及
- (d) 另一劣後層有限合夥人（連同國開新城（北京）資產管理）為國開金融本身。

5.1.3 於優先層有限合夥人及中間層有限合夥人根據彼等於2015年投資合夥企業項下的優先投資收益分派各投資項目的所得款項及資本總額後，作為2015年投資合夥企業的劣後層有限合夥人，國開新城（北京）資產管理連同國開金融（其他劣後層有限合夥人）及國開投資發展基金管理（北京）有限責任公司（普通合夥人）將共享該等款項的餘額。

5.1.4 自2015年投資合夥企業成立以來，2015年投資合夥企業已投資若干項目（包括瀘州棚改項目、晉江棚改項目、邵陽棚改項目、蕪縣新城項目、三亞棚改項目、泰州華信基礎設施項目及華生漢口城市廣場四期經濟適用房項目）。於最後實際可行日期，本集團透過國開新城（北京）資產管理向2015年投資合夥企業合共注入投資金額人民幣65.96百萬元。

5.1.5 有關2015年投資合夥企業的更多資料，請參閱本公司日期為2015年6月16日題為「於上市規則下的關連交易及上市手冊下的利益人士交易－就於中國成立投資合夥企業而簽訂的有限合夥協議」的公告，及有關2015年投資合夥企業所投資項目的更多資料，請參閱本公司日期為2015年7月20日、2015年8月10日、2015年11月2日、2015年12月3日及2015年12月31日的公告。

5.2 成立附屬公司國開現代農業投資管理有限公司

5.2.1 本公司於2015年12月1日宣佈，國開新城（北京）資產管理已與成都菲爾斯特農業開發有限公司（「成都菲爾斯特」）及國開龍泉驛有限公司（「國開龍泉驛」）就成立國開現代農業投資管理有限公司（「國開現代農業」）訂立協議。

5.2.2 於成立國開現代農業後，國開新城（北京）資產管理將持有國開現代農業51%的股權，成都菲爾斯特將擁有國開現代農業28.6%的股權，及國開龍泉驛將持有國開現代農業20.4%的股權。國開新城（北京）資產管理繳足以現金悉數其應佔國開現代農業的初始實繳資本，成都菲爾斯特部分以現金及部分透過股份（即有關股份數目佔國開成都農業有限公司（「成都農業」）股本的49%）的方式繳足其應佔國開現代農業的初始實繳資本，以及國開龍泉驛部分以現金及部分透過股份（即有關股份數目佔成都農業股本的51%）的方式繳足其應佔國開現代農業的初始實繳資本。此舉將導致成都農業成為國開現代農業的全資附屬公司。

5.2.3 有關成立國開現代農業的更多資料，請參閱本公司日期為2015年12月1日題為「於上市規則下的關連交易及上市手冊下的利益人士交易－成立附屬公司國開現代農業投資管理有限公司」的公告。

5.3 與國家集成電路產業投資基金之基金管理人華芯投資管理公司簽署戰略合作框架協議

5.3.1 本公司於2015年5月27日宣佈，其與華芯投資管理公司（「華芯投資」）訂立《戰略合作框架協議》（「《戰略協議》」），華芯投資由國開金融牽頭發起設立及為國家集成電路產業投資基金股份有限公司（「基金」）的唯一管理人，基金擬募集資金規模超過人民幣1,200億元。

5.3.2 《戰略協議》體現協同效應及國開金融給本集團帶來的增長機遇，且雙方合作將主要在集成電路產業鏈和城鎮開發產業鏈的交叉領域開展，內容包括但不限於：

- (a) **業務介紹**：華芯投資將向本公司介紹其合作的地方政府以及集成電路行業內的主要企業，從而幫助本公司發掘各種業務機會；
- (b) **新園區建設**：對於基金投資的地方產業基金發起建設的新產業園區，或者基金投資企業新增項目集中落地的產業園區，將促使優先選擇本公司作為配套建設等一攬子服務的供應商；
- (c) **園區改造**：對於基金投資企業產生的舊城改造機會，將優先選擇本公司作為開發主體，包括但不限於園區就地改造工程、園區異地搬遷後的土地開發等；
- (d) **綜合服務**：本公司將充分利用自身資源優勢和行業經驗，為基金所投資企業的廠房改建、搬遷及新增項目落地，以及基金所投資的地方產業基金發起建設新產業園提供一攬子綜合服務方案；
- (e) **戰略聯盟**：作為本公司發起的城鎮發展戰略聯盟的會員，華芯投資協調基金投資的企業加入該聯盟，參與和共享在各地的城鎮開發機遇；及
- (f) **優先項目落戶**：在可行範圍內，華芯投資引導基金所投資企業新增項目集中落地於本公司作為開發商和綜合服務商的產業園區。

5.3.3 有關《戰略協議》的更多資料，請參閱本公司日期為2015年5月27日題為「與國家集成電路產業投資基金管理人簽署戰略合作框架協議」的公告。

5.4 與南京國開雨花城市更新發展有限公司（「國開雨花」）訂立投資合作協議及增資國開雨花

5.4.1 本公司於2014年6月30日宣佈，其已與南京市雨花臺區人民政府（「**雨花區政府**」）及國開金融就國開雨花（雨花區政府授權的若干項目的一級土地開發整理平臺）的成立及出資訂立框架協議（「**框架協議**」）。本公司將出資國開雨花49%的啟動資金，及國開雨花將由本公司管理。本公司亦承諾負責

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，並引入專業團隊、優質城市資源及集聚高端產業。根據框架協議的條款，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。另一方面，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開行對項目配套貸款等融資支持，並引入優質資源和合作夥伴，以進一步提升雨花臺區和國開雨花承接的項目的知名度。

5.4.2 本公司於2014年11月3日進一步宣佈，其與雨花區政府、雨花區國資經營中心（「**雨花區國資經營**」）及國開金融訂立投資合作協議（「**投資合作協議**」）以落實框架協議的條款。此外，根據投資合作協議，本公司將繳足其應佔國開雨花的股本，及雨花區政府已同意雨花區國資經營須保證本公司對國開雨花的資本出資獲得稅前17.1%的固定投資收益，此舉實際允許本公司在取得該等收益並自行納稅後，可實現稅後12.8%的固定收益。

5.4.3 有關國開雨花及國開雨花承接的項目的投資合作的更多資料，請參閱本公司日期為2014年6月30日題為「**簽訂雨花臺兩橋項目及軟件谷南園發展建設合作框架協議書**」及日期為2014年11月3日題為「**簽訂投資合作協議書及增資國開雨花**」的公告。

6 財務影響

6.1 下文載列之本集團擬進行交易的財務影響僅供參考，並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。

6.2 財務影響乃使用本集團於2015年財政年度之最新經審核綜合財務報表⁽¹⁾按備考基準編製。

附註：

- (1) 本集團於2015年財政年度之經審核綜合財務報表將由股東於2016年4月29日下午2時正舉行之股東週年大會上採納。

6.3 擬進行交易於每股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⁾
股份數目（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並無對本集團的有形資產淨值產生任何影響之假設計算。

6.4 擬進行交易對每股盈利的影響

假設擬進行交易已於2015年1月1日完成及本集團於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
母公司普通權益持有人應佔本年度利潤 （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並無對本集團的盈利產生任何影響之假設計算。

6.5 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2015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）	0.09	0.09

6.6 擬進行交易對本公司股本的影響

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

7.1 一般事項

根據新加坡上市規則第10章，一項交易將被分類為「重大交易」，倘按新加坡上市規則第1006條所載的基準計算的任何相對數字超過20%，及倘如此，則須就「重大交易」取得股東批准。

7.2 新加坡上市規則第1006條之相對數字

根據本集團截至2015年12月31日止財政年度的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 本集團於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

董事會函件

	投資合夥企業	本集團	相對數字 (%)
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 (即緊接有限合夥協議日期 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， 但並非此等資產之收購。	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(即緊接有限合夥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日之人民幣市值按2016年3月1日1新加坡元兌人民幣4.6556元之匯率計算。

7.3 主要交易

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大會上批准後，方可作實。

8 董事及主要股東權益

8.1 董事權益

於最後實際可行日期，董事於本公司資本中擁有的權益如下：

	直接權益		於最後實際可行日期 根據新加坡證券及 期貨法視作擁有權益		根據證券及 期貨條例視作擁有權益	
	股份數目	概約	股份數目	概約	股份數目	概約
		百分比 ⁽¹⁾		百分比 ⁽¹⁾		百分比 ⁽¹⁾
樊海斌	—	—	—	—	—	—
李耀民	8,352,672	0.085	—	—	—	—
劉賀強	—	—	—	—	—	—
楊美玉	—	—	—	—	—	—
任曉威	—	—	—	—	—	—
左坤	—	—	—	—	—	—
陳頌國	600,000	0.006	—	—	—	—
張浩	—	—	—	—	—	—
江紹智	—	—	—	—	—	—
葉怡福	—	—	—	—	—	—
解軫	—	—	—	—	—	—

附註：

(1) 權益百分比乃按於最後實際可行日期的已發行股份總數（即9,846,119,747股股份）計算得出。

8.2 主要股東權益

於最後實際可行日期，主要股東於本公司資本中擁有的權益如下：

	直接權益		於最後實際可行日期 根據新加坡證券及 期貨法視作擁有權益		根據證券及 期貨條例視作擁有權益	
	股份數目	概約	股份數目	概約	股份數目	概約
		百分比 ⁽¹⁾		百分比 ⁽¹⁾		百分比 ⁽¹⁾
國開國際控股 ^{(2) (3) (4)}	5,347,921,071	54.32	—	—	1,468,356,862	14.91
國開金融 ^{(2) (3) (4)}	—	—	5,347,921,071	54.32	6,816,277,933	69.23
國開行 ^{(2) (3) (4)}	—	—	5,347,921,071	54.32	6,816,277,933	69.23
上置投資 ⁽⁵⁾	1,468,356,862	14.91	—	—	5,347,921,071	54.31
施建 ⁽⁶⁾⁽⁷⁾	6,104,938	0.062	1,468,357,952	14.91	6,816,279,023	69.23

附註：

- (1) 權益百分比乃按於最後實際可行日期的已發行股份總數（即9,846,119,747股股份）計算得出。
- (2) 國開國際控股為國開金融的全資附屬公司，而國開金融由國開行全資擁有。因此，根據新加坡證券及期貨法，國開行及國開金融被視為於國開國際控股擁有權益之5,347,921,071股股份中擁有權益。
- (3) 國開國際控股為國開金融的全資附屬公司，而國開金融由國開行全資擁有。因此，根據證券及期貨條例第XV部，國開行及國開金融被視為於國開國際控股擁有權益之6,816,277,933股股份中擁有權益。
- (4) 由於根據股份認購協議，上置投資及國開國際控股各自所持股份均受三年禁售期規限，根據證券及期貨條例第317條及第318條，國開國際控股被視為於上置投資持有之1,468,356,862股股份中擁有權益。
- (5) 由於根據股份認購協議，上置投資及國開國際控股各自所持股份均受三年禁售期規限，根據證券及期貨條例第317條及第318條，上置投資被視為於國開國際控股持有之5,347,921,071股股份中擁有權益。
- (6) 根據新加坡證券及期貨法第4部份，施建先生因下列理由而被視為於合共1,468,357,952股股份中擁有權益：(i)施建先生連同其配偶司曉東女士作為控股股東實益擁有上置投資的66%的已發行股本，故被視為於上置投資持有的1,468,356,862股股份中擁有權益；(ii)施建先生為司曉東女士的配偶，故被視為於司曉東女士持有的1,090股股份中擁有權益。
- (7) 根據證券及期貨條例第XV部，施建先生因下列理由而被視為於合共6,816,279,023股股份中擁有權益：(i)施建先生連同其配偶司曉東女士作為控股股東實益擁有上置投資的66%的已發行股本，故被視為於上置投資持有的1,468,356,862股股份中擁有權益；(ii)由於根據股份認購協議，上置投資及國開國際控股各自所持股份均受三年禁售期規限，根據證券及期貨條例第317條及第318條，上置投資被視為於國開國際控股根據證券及期貨條例持有之5,347,921,071股股份中擁有權益，及施建先生亦被視為於上置投資視為擁有權益之該等股份中擁有權益；及(iii)施建先生為司曉東女士的配偶，故被視為於司曉東女士持有的1,090股股份中擁有權益。

8.3 董事及主要股東於擬進行交易擁有的權益

除本通函第4及8段已披露者外，概無任何董事或本公司控股股東或主要股東直接或間接於有限合夥協議及／或擬進行交易中擁有任何利益。

概無任何人士就擬進行交易獲委任為本公司或其任何附屬公司董事。因此，本公司與任何該等人士概無擬訂立的服務合約。

9 新加坡獨立財務顧問及香港獨立財務顧問的意見

9.1 本公司已委任畢馬威企業融資私人有限公司為新加坡獨立財務顧問，以就擬進行交易向獨立董事及審核委員會提出建議。新加坡獨立財務顧問函件（載有新加坡獨立財務顧問的所有意見）載於本通函附錄二，務請股東仔細閱讀新加坡獨立財務顧問函件。

- 9.2 經考慮新加坡獨立財務顧問函件所載的因素及假設後，在該函件所載資質的規限下及根據新加坡獨立財務顧問對擬進行交易的評估，新加坡獨立財務顧問認為擬進行交易乃按一般商業條款進行，且將不會損害本公司及其少數股東的權益。
- 9.3 本公司已委任興業金融融資有限公司為香港獨立財務顧問，以就擬進行交易向獨立董事委員會提出建議。香港獨立財務顧問函件（載有香港獨立財務顧問的所有意見）載於本通函附錄一，務請股東仔細閱讀香港獨立財務顧問函件。
- 9.4 經考慮香港獨立財務顧問函件所載的因素及假設後，在該函件所載資質的規限下及根據香港獨立財務顧問對擬進行交易的評估，香港獨立財務顧問認為擬進行交易乃於本集團一般及日常業務過程中進行，且符合本公司及股東的整體利益；及有限合夥協議的條款乃按一般商業條款訂立且就獨立股東而言屬公平合理。因此，香港獨立財務顧問建議獨立董事委員會推薦獨立股東於股東特別大會上投票贊成批准有限合夥協議及據其擬進行交易的擬提呈決議案。香港獨立財務顧問亦建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成批准有限合夥協議及據其擬進行交易的擬提呈決議案。

10 放棄投票

新加坡上市規則第919條規定，利益人士及彼等之聯繫人士不得就批准有關任何利益人士交易之任何授權之任何股東決議案表決。

香港上市規則第14A.36條規定，於交易中擁有重大權益之任何股東須就決議案放棄投票。

國開國際控股（持有本公司54.32%的股權）將於股東特別大會上就擬進行交易放棄投票，及將不會接納代名人為代表或以其他方式於股東特別大會上就上述普通決議案投票，惟委任國開國際控股為代表之獨立股東以彼等欲就普通決議案投票之方式於有關代表委任表格內作出特定指示除外。

11 審核委員會之聲明

審核委員會成員於擬進行交易中並無任何權益，因此就擬進行交易而言視為獨立。

經考慮(其中包括)擬進行交易之條款、理由及裨益及新加坡獨立財務顧問有關擬進行交易之函件後，審核委員會認為，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。

12 股東特別大會

本公司謹定於2016年4月29日下午3時30分假座新加坡1 Beach Road，新加坡萊福士酒店三樓Casuarina Suite B（郵編：189673）舉行股東特別大會，以考慮並酌情通過股東特別大會通告所載之普通決議案，大會通告載於本通函第86至87頁。

13 股東將採取之行動

13.1 股東委任受委代表

未能出席股東特別大會的股東，如欲委任代表代其出席股東特別大會並表決，須盡快將隨附的股東代表委任表格按其上印列的指示填妥、簽署及交回本公司新加坡股份過戶代理人Tricor Barbinder Share Registration Services的辦事處，地址為新加坡羅敏申路80號#02-00，新加坡郵區068898（就於本公司英屬處女群島股東名冊登記的股東而言），或本公司香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓（就於本公司香港股東名冊分冊登記的股東而言），惟無論如何最遲須於股東特別大會指定舉行時間48小時前送達。填妥並交回股東代表委任表格後，股東如可出席，則仍可代替受委代表親身出席股東特別大會，並於會上投票。倘該等股東出席大會，則股東的股東代表委任表格將被視為已撤銷論。股東毋須採取進一步行動。

13.2 寄存人委任受委代表

寄存人將不會視作本公司有權出席股東特別大會並於會上發言及投票之股東，惟其於股東特別大會前72小時名列寄存登記冊除外。寄存人如欲出席股東特別大會並於會上表決，而在不早於股東特別大會舉行時間72小時前的時間名列CDP向本公司提供的CDP記錄，則可作為CDP的代表出席。有關寄存人如屬個人，並欲親身出席股東特

別大會，則毋須採取進一步行動，可出席股東特別大會並於會上表決，而毋須交回任何代表委任表格。有關寄存人如未能親身出席，並欲委任代名人代其出席並表決，而有關寄存人如非個人，須盡快將寄存人代表委任表格按其上印列的指示填妥、簽署並交回本公司新加坡股份過戶代理人Tricor Barbinder Share Registration Services的辦事處，地址為新加坡羅敏申路80號#02-00，新加坡郵區068898，惟無論如何不遲於股東特別大會的指定舉行時間48小時前交回。填妥並交回寄存人代表委任表格後，寄存人如可出席，則仍可代替其代名人，親身出席股東特別大會並於會上表決。

14 同意書

新加坡獨立財務顧問已就本通函之刊發發出書面同意書，同意以本通函所示之形式及涵義載入其名稱、附錄二所轉載之新加坡獨立財務顧問函件及引述其名稱及就本通函以有關身份行事，且迄今並無撤回其同意書。

15 董事之推薦建議

經考慮(其中包括)擬進行交易之條款、理由及裨益、新加坡獨立財務顧問函件、香港獨立財務顧問函件及審核委員會之聲明後，董事認為，擬進行交易符合本公司之權益，且並無損害其少數股東的利益。因此，彼等推薦股東投票贊成有關擬進行交易之普通決議案(載於股東特別大會通告內)。

16 董事之責任聲明

董事就本通函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，本通函構成有關擬進行交易、本公司及其附屬公司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通函任何陳述產生誤導。本通函所載資訊若摘錄自出版物或其他公開資訊，或從已知來源獲得，董事的唯一責任為確保該等資訊已經準確無誤摘錄自該等來源及／或以適當的形式及內容轉載於本通函。

17 備查文件

股東務請注意，有限合夥協議之副本自本通函日期起計三(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的辦事處(地址為新加坡羅敏申路80號#02-00，新加坡郵區068898)及本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓)可供查閱。

18 其他資料

務請閣下亦垂注本通函其他附錄所載之其他資料。

此致

列位股東 台照

代表

中國新城鎮發展有限公司

董事會

中國新城鎮發展有限公司

行政總裁兼執行董事

劉賀強

謹啟

新加坡及香港，2016年4月14日



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

敬啟者：

建議於中華人民共和國成立投資合夥企業，其中包括：

- － 新加坡上市規則項下的利益人士交易及主要交易
- － 香港上市規則項下的主要交易及關連交易

吾等已獲委任為獨立董事委員會，以就擬進行交易、有限合夥協議及據期擬進行之交易向閣下提供意見，有關詳情載於本公司於2016年4月14日向其股東發出通函（「通函」）所載董事會函件內，而本函件為通函之一部分。吾等謹請閣下垂注載於通函第40至第60頁之香港獨立財務顧問函件。除文義另有所指外，通函界定的詞彙與本函件所使用者具相同涵義。

經考慮董事會函件所載之資料、擬進行交易、有限合夥協議及據其擬進行之交易之條款以及通函第40至第60頁所載香港獨立財務顧問就此提供之意見後，吾等認為，擬進行交易及有限合夥協議符合本公司及股東之整體利益，乃於本公司日常及一般業務過程中按正常商業條款訂立，及就獨立股東而言屬公平合理。

因此，吾等推薦獨立股東投票贊成擬於股東特別大會上提呈之普通決議案，以批准擬進行交易、有限合夥協議及據其擬進行之交易。

此致

列位獨立股東 台照

代表

獨立董事委員會

獨立非執行董事
陳頌國先生

獨立非執行董事
江紹智先生

獨立非執行董事
張浩先生

獨立非執行董事
葉怡福先生

謹啟

新加坡及香港，2016年4月14日

以下為香港獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見函全文，乃為載入本通函而編製。



香港
中環德輔道中19號
環球大廈12樓

敬啟者：

主要及關連交易

A. 緒言

吾等獲委任為香港獨立財務顧問，以就建議組建投資合夥企業向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。有關投資合夥企業的詳情載於2016年4月14日 貴公司致股東通函（「**通函**」）內的董事會函件（「**董事會函件**」）中，而本函件亦為通函之一部份。除文義另有界定外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

誠如董事會函件所述， 貴公司的全資附屬公司，即國開新城（北京）資產管理及晟麒投資管理已於2016年3月2日與興業財富資產管理有限公司及國開基金就組建投資合夥企業（包括 貴集團以普通合夥人及劣後層有限合夥人的身份、興業財富資產管理有限公司以優先層有限合夥人的身份及國開基金以中間層有限合夥人的身份將注入之總資本金額人民幣50億元）（「**擬進行交易**」）訂立的有限合夥協議。

由於國開金融為 貴公司的控股股東及國開基金為國開金融的聯繫人，根據香港上市規則，國開基金為 貴公司的關連人士。因此，根據香港上市規則，擬進行交易、有限合夥協議及據其擬進行交易構成一項關連交易，根據香港上市規則第14A章須取得 貴公司獨立股東之批准。

擬進行交易須待獨立股東於股東特別大會上批准後，方可作實。根據香港上市規則，於交易中擁有重大權益之股東及彼等各自之聯繫人須就有關決議案放棄投票。於最後實際可行日期，國開國際控股直接持有 貴公司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 貴公司5,347,921,071股股份的權益，佔 貴公司已發行股本中的54.32%。因此，國開國際控股將於股東特別大會上就擬進行交易、有限合夥協議及據其擬進行交易放棄投票。

吾等作為獨立董事委員會及獨立股東之香港獨立財務顧問，負責就擬進行交易、有限合夥協議及據其擬進行交易是否在 貴集團日常及一般業務過程中進行，是否符合 貴公司及股東之整體利益；及有限合夥協議之條款是否按正常商業條款訂立及對獨立股東而言是否屬公平合理向 閣下提供獨立意見及推薦建議。

於最後實際可行日期，吾等與 貴公司或任何其他可合理地認為對吾等獨立性有影響之各方概無關係或利益。此外，於過往兩年直至最後實際可行日期，吾等並無就其他交易擔任 貴公司獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問。除因是次委任已付予吾等之正常專業費用外，概無存在任何安排，使吾等已就上述交易從 貴公司或任何其他交易方收取任何費用或利益，因此吾等認為該等關係不會影響吾等之獨立性。

B. 意見基準

在達致吾等的意見及推薦建議時，吾等乃依賴 貴集團、董事及 貴集團管理層向吾等提供的資料、事實及所發表的意見的準確性。吾等假設董事在通函內所作出的所有信念及意向陳述，均經過審慎周詳查詢後始行作出。吾等亦假設通函內所作出或提述的所有資料、聲明及意見於作出時均屬真實、準確及完整，且於股東特別大會日期將仍屬真實。吾等無理由懷疑 貴集團、董事及 貴集團管理層向吾等提供的資料及聲明的真實性、準確性及完整性，而吾等已獲董事告知，通函內所提供或提述的資料並無遺漏重大事實。

吾等假設該等資料準確可靠，並無對該等資料的準確性進行任何獨立核證。該等相關資料為吾等提供能夠制定獨立意見的基準。

吾等認為，吾等已查閱足夠資料以達致知情見解，並有理由依據通函所載資料的準確性，及為吾等的推薦建議提供合理基礎。吾等亦認為，吾等已採取香港上市規則第13.80條（包括有關附註）項下規定的一切合理措施，以達致吾等的意見及推薦建議。然而，吾等並無對 貴集團及 貴公司各方的業務事宜、財務狀況及未來前景進行任何形式的深入調查，亦未對 貴集團、董事及 貴集團管理層所提供的資料、所作出的聲明或所發表的意見進行任何獨立核證。

C. 所考慮的主要理由及因素

於達致吾等有關擬進行交易、有限合夥協議及據其擬進行交易之意見及推薦建議時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

(a) 貴集團之主要業務

貴公司根據英屬處女群島法律註冊成立為有限公司，其股份於香港聯交所主板及新交所作雙重上市。 貴集團為中國的新城鎮開發商，主要在中國最大型的城市從事大規模新城鎮規劃及開發，其中，活動包括設計總體規劃、動遷安置現有居民和企業、平整和預備土地和安裝基建。 貴集團開發的新城鎮的住宅地塊的土地使用權其後由相關土地部門向房地產開發商出售，其所得款項按特定基準向 貴集團分配。在國開金融的控制下， 貴集團亦將其主要業務延伸至於城市化和城鎮發展固定收益投資，藉此， 貴公司一般於項目合資企業中持有非控股權益，並從合資夥伴收取保證的固定投資回報。

(b) 貴集團之財務資料

下表為 貴集團財務資料概要，乃摘錄自 貴公司截至2014年12月31日止年度的年報（「**2014年年報**」）以及 貴公司截至2015年12月31日止年度的年報（「**2015年年報**」）：

	截至2014年 12月31日止年度 ／於2014年 12月31日 (經審核) (人民幣千元)	截至2015年 12月31日止年度 ／於2015年 12月31日 (經審核) (人民幣千元)
收入	56,813	67,022
利息收入	36,334	134,881
貴公司權益持有人應佔年內（虧損）／ 利潤	(61,404)	65,141
資產淨值	3,847,436	3,884,422

資料來源：2014年年報及2015年年報

吾等從2014年年報及2015年年報獲悉， 貴集團產生的收入主要來自其土地開發分部，該分部負責開發土地基礎設施及建設公共配套設施。

截至2015年12月31日止年度， 貴集團錄得總收入約人民幣67,000,000元（2014年：約人民幣56,800,000元），增加約18.0%。收入增長主要是由於上海金羅店項目開發進度從截至2014年12月31日止年度的約96.2%增加到截至2015年12月31日止年度的約96.6%，導致相應確認收入約人民幣30,900,000元。此外，於截至2015年12月31日止年度，上海金羅店項目確認配套費收入約人民幣36,100,000元。於截至2015年12月31日止年度， 貴集團錄得利息收入約人民幣134,900,000元（2014年：約人民幣36,300,000元），增加約271.6%。利息收入增加主要是由於(i)本年度應收款項類投資於南京兩橋項目之收益淨額較增加約人民幣70,700,000元；及(ii)截至2015年12月31日止年度新增應收款項類投資於丹陽洩洪、航道工程PPP（公私營合作制）項目之收益淨額約為人民幣10,400,000元。有關上述項目的詳情，請參閱2015年年報。

於2014年12月31日及2015年12月31日， 貴集團的經審核資產淨值分別約為人民幣3,800,000,000元及人民幣3,900,000,000元。

誠如 貴公司截至2015年6月30日止六個月的中期報告（「**2015年中期報告**」）所述，2015年是國開金融完成認購 貴公司5,347,921,071股新發行股份及成為 貴公司最大股東後加速發展的第一年。在 貴公司控股股東的大力支持下， 貴集團積極進行融資管道的拓展及新項目的開拓，並取得了不俗成績。

吾等從2015年中期報告獲悉，在項目開拓方面， 貴集團一直充分利用 貴公司控股股東的策略資源和業務網絡優勢，繼續參與新型的全國城市化項目，並為 貴公司股東創造更大回報，包括但不限於以下投資舉措：

- (i) 於2015年5月， 貴公司與國家集成電路產業投資基金的管理人華芯投資管理有限責任公司簽署了《戰略合作框架協議》，雙方將建立長期戰略合作，包括產業園區建設、園區改造、戰略聯盟及企業落戶等方面。基金擬募集資金規模將超過人民幣120,000,000,000元，由 貴公司的控股股東國開金融等共同發起成立，預計未來基金在全國範圍內的產業投資將帶來大量業務機會。
- (ii) 於2015年6月， 貴公司作為劣後級有限合夥人參與投資的國開（北京）新型城鎮化發展基金簽約成立，總金額人民幣10,000,000,000元。依靠國開金融全國性的業務網絡優勢，基金成立後迅速完成了四川瀘州棚戶區改造項目投資，為 貴公司帶來良好的投資回報，預計未來 貴公司能夠以相對較小的投資金額參與到全國範圍內的城鎮化建設當中。

此外，吾等獲悉 貴公司於2015年7月20日、2015年8月10日、2015年11月2日、2015年12月3日及2015年12月31日就 貴公司全資附屬公司國開新城成立的投資合夥企業國開（北京）新型城鎮化發展基金出資的系列投資項目刊發的自願性公告（「**自願性公告**」）。根據自願性公告，於2015年， 貴集團已取得13個項目。該等投資預計每年將為 貴公司貢獻穩定可測的盈利。按照自願性公告所列表載之分配機制及當前適用的參考利率水平，假設該合夥企業獲得上述議定的投資收益及經對優先及中間層有限合夥人作出分配後，預計 貴集團每年從以上項目投資中獲得約30%左右或以上的投資回報。誠如公告所述， 貴公司預計將借助該合夥企業的投資在全國範圍內繼續快速落地各類新城鎮開發項目，提升股東投資收益回報。

因此，吾等獲悉 貴公司擁有關於成立及投資投資合夥企業類似實體之過往經驗。

(c) 投資合夥企業的背景

誠如董事會函件所述，成立投資合夥企業乃主要集中於投資從事以下領域的政府、政聯企業及商業公司發行的證券：舊城改造、棚戶區改造、一級土地開發；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專有權；及二級土地開發。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／或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。

誠如董事會函件所述，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(i)債務工具（如附有根據債務工具不時支付利息條款的債券或票據）或(ii)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）。餘下資本金額（以總資本金額10%為上限及經優先層有限合夥人同意後）可投資於純股本式投資。根據有限合夥協議，「股權投資」指投資項目公司的股權，而不會購回或出售及向對方購買業務，或任何形式的保證或指向投資回報的擔保安排。

在評估總資本金額的分配是否公平合理時，吾等獲悉，貴公司認為進行固定收益投資或股本投資與貴公司的主要業務相符。吾等亦審閱有限合夥協議並注意到(i)有限合夥協議並無訂明投資合夥企業必須參與股本證券投資的義務；(ii)對純股本式投資施加了進一步限制，其中投資將限於與二級土地開發有關的項目（主要致力於位於一線及二線城市核心擁有充足市場容量及物業價格走勢偏低的土地、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、簡單且不需太長時間處理竣工後事宜的項目、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%較佳）、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(iii)純股本式投資須經優先

層有限合夥人同意。因此，吾等注意到，倘若並無確認有利的純股本式投資目標，並無固定回報的純股本式投資將受到上述條款的保護。鑒於上述各項以及本函件「投資合夥企業的管理」一節進一步詳述之投資合夥企業將就各投資項目進行之投資標準及評估準則，吾等認為，總資本金額的分配對獨立股東而言屬公平合理。

吾等從有限合夥協議注意到，投資合夥企業有一類普通合夥人及三類有限合夥人（即優先層有限合夥人、中間層有限合夥人及劣後層有限合夥人）各合夥人有不同的風險及回報狀況及出資金額，有關詳情於本函件「優先投資收益及利潤分享機制」一節討論。根據有限合夥協議，國開新城（北京）資產管理（即劣後層有限合夥人）及晟麒投資管理（即普通合夥人）將注入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）財務資源在不同投資機會之間的策略分配後釐定。董事會現時預期，貴公司將通過貴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。

(d) 中國舊城改造行業的前景

吾等從貴公司獲悉，投資合夥企業將重點投資從事舊城改造、棚戶區改造、一級土地開發等項目的政府、政聯企業及商業公司發行的證券。根據中國國家統計局的數據，中國城鎮人口由2013年的約731,100,000人增加至2014年的約749,200,000人，而城鎮化率由2008年的約47.0%提高至2014年的約54.8%。根據中國共產黨中央委員會（中共中央）及國務院於2014年3月頒佈的《國家新型城鎮化規劃(2014-2020年)》，預期中國的城鎮化率將於2020年達到60%。城鎮化加速將導致城市數量增加及規模擴大，從而導致中國城鎮化項目的需求增加。經考慮有關中國城鎮化項目的日後樂觀前景後，吾等認為，擬進行交易的回報將大有前途。

(e) 擬進行交易的理由及益處

誠如董事會函件所述，擬進行交易（一經實施）符合 貴公司一級土地開發業務，及預期擬進行交易將為 貴公司帶來如下重大的策略性裨益：

- (i) 誠如 貴公司自國開金融收購 貴公司股份以來所推出的項目可見， 貴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，並體現 貴集團從國開金融及其集團帶來之財務支持、與政府的關係以及專業知識中所獲得的裨益；
- (ii) 透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釐定，且合夥人概無向 貴集團追索之權利，儘管 貴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，董事會函件所述之優先層有限合夥人及中間層有限合夥人應佔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 貴公司就投資合夥企業將予進行之項目提供了靈活的融資選擇；
- (iii) 憑藉承諾出資總額人民幣5,000,000,000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 貴集團支持其數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 貴公司至關重要；及
- (iv) 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 貴集團之業務及投資之堅強後盾，故在成功成立投資合夥企業中擔當重要角色。

貴公司管理層指出投資的下跌風險有限且可控，及日後上漲空間巨大。儘管 貴集團實際注入的資本金額可能存在其他有限合夥人優先取得優惠的投資收益的風險，但其亦可較優先層有限合夥人及中間層有限合夥人享有更大比例的投資收益。有關詳情，請參閱本函件「優先投資收益及利潤分享機制」一節。

貴公司管理層進一步指出，擬進行交易符合 貴集團的最近業務策略，因為投資合夥企業主要集中投資舊城改造、棚戶區改造、一級土地開發、整合土地、物業開發等相關項目，這表明 貴公司仍全年致力於新城鎮開發業務並將繼續充分利用其控股股東的專業知識及策略資源以及在項目採購及融資方面尋求更多突破，藉以為其股東創造更多可持續回報。誠如本函件「貴集團的財務資料」一節所示， 貴公司自刊發2015年中期報告以來一直積極物色投資機會。

經考慮上述各項，尤其是(i) 貴公司擁有關於成立與投資投資合夥企業類似實體之過往經驗；(ii)擬進行交易符合 貴集團的最近業務策略；(iii) 貴公司一直充分利用 貴集團控股股東的策略資源和業務網絡優勢，繼續參與新型的全國城市化項目；及(iv)長遠而言投資合夥企業對 貴集團的潛在正面貢獻，吾等認為，進行交易交易的理由正當，及有限合夥協議及據其擬進行交易乃於 貴集團之日常及一般業務過程中進行，及符合 貴公司及股東的整體利益。

D. 有限合夥協議的主要條款

於2016年3月2日， 貴公司的全資附屬公司，即國開新城（北京）資產管理及晟麒投資管理與興業財富資產管理有限公司及國開基金就組建投資合夥企業（包括 貴集團以普通合夥人及劣後層有限合夥人的身份、興業財富資產管理有限公司以優先層有限合夥人的身份及國開基金以中間層有限合夥人的身份將注入之總資本金額人民幣5,000,000,000元）訂立有限合夥協議。

投資合夥企業項下的合夥人將分為兩類，普通合夥人及三類有限合夥人。

普通合夥人－投資合夥企業之普通合夥人為晟麒（嘉興）投資管理，是 貴集團新成立的全資附屬公司（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。

投資合夥企業有三類有限合夥人，按彼等自投資合夥企業獲得分派的權利優先區分：

- (i) 優先層有限合夥人－優先層有限合夥人為興業財富資產管理有限公司，為興業基金管理有限公司的附屬公司，於中國從事提供資產管理服務及中國證監會許可的其他業務。

- (ii) 中間層有限合夥人－中間層有限合夥人為國開基金，由國開金融募集及管理的針對多種投資機會、其中尤以城鎮化為核心板塊的基金。國開金融為 貴公司的間接控股股東。
- (iii) 劣後層有限合夥人－劣後層有限合夥人為國開新城（北京）資產管理有限公司，為 貴集團的附屬公司，從事的主要業務為投資管理及諮詢。

除普通合夥人、中間層有限合夥人及劣後層有限合夥人，經董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，有限合夥協議的其他方及彼等的最終實益擁有人均為獨立於 貴公司及 貴公司關連人士的第三方。

在釐定將投資的有限合夥人的類別時，投資者（包括 貴公司）已考慮彼等各自的預期回報及風險承受能力，有關回報及風險承受能力在本函件「優先投資收益及利潤分享機制」分節所述的分配機制中反映。

預計投資期合共為八年，由投資合夥企業成立之日起計。投資期將分為以下：

- (i) 將有初步四年，稱為「投資佈署期」，期間將進行投資；及
- (ii) 隨後四年稱為「退出期」，期間將不會進行更多新投資項目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董事會函件第2.7節「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、投資佈署期及退出期。於決定是否延長或縮短投資期、投資佈署期及退出期時， 貴公司將考慮投資合夥企業之業務需求及堅持合夥人原始條款之機會成本（其中包括，當時之資本佈署進度、項目管道、佈署投資表現以及根據商業價值調整投資資本之期限）。

根據董事會函件， 貴公司現時預期延長投資期、投資佈署期及／或退出期不會導致 貴公司將注入之總資本金額超過人民幣1,050,000,000元。倘資本金額超過人民幣1,050,000,000元，將就投資之其他金額取得股東批准。

誠如 貴公司管理層指出，有限合夥協議之條款（包括注資金額）乃經各方參考投資合夥企業的資本需求後公平磋商而釐定。

為評估有限合夥協議的條款是否屬公平合理，吾等已考慮以下主要數點：

(a) 投資合夥企業的注資

按照有限合夥協議的條款，投資合夥企業將按合夥人各自當時同意注入的資本金額於有關時間成立，具體如下：

合夥人名稱（級別）	議定的資本金額 （「資本金額」） （人民幣千元）	於投資合夥 企業下的承諾 出資比例 （「承諾 出資比例」） （%）	注入資本 金額的時間
晟麒（嘉興）投資管理 有限公司 （普通合夥人）	1,000	0.02%	就普通合夥人而言，組建 投資合夥企業後悉數支 付。
興業財富資產管理有限 公司 （優先層有限合夥人）	3,750,000	75.00%	就所有有限合夥人而言， 於發出提取通知後及於 提取通知指明之期間內 （將不少於12個工作日）。
國開精誠（北京）投資 基金有限公司 （中間層有限合夥人）	200,000	4.00%	
國開新城（北京）資產 管理有限公司 （劣後層有限合夥人）	1,049,000	20.98%	
總額	5,000,000	100.00%	

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注入資本金額頒發提取通知，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注入資本金額將不超過人民幣937,500,000元，而各有限合夥人注入的資本金額將按上表所載的承諾出資比例進行相應分配。

假設正在考慮優先層有限合夥人將注入最高上限人民幣937,500,000元的單一項目，則 貴集團（作為普通合夥人及劣後層有限合夥人）及中間層有限合夥人將注入的資本金額分別約為人民幣262,500,000元及人民幣50,000,000元，及所有合夥人注入的總資本金額約為人民幣1,300,000,000元。吾等從自願性公告獲悉，國開（北京）新型城鎮化發展基金於2015年分多期向任何投資項目注入的金額不超過人民幣500,000,000元。經考慮 貴集團於類似投資的往績記錄，最大單一投資金額限制仍賦予有限合夥企業靈活性且不會禁止投資合夥企業投資於潛在項目。

根據有限合夥協議，普通合夥人同意向投資合夥企業作出出資承諾人民幣1,000,000元，佔向投資合夥企業議定注資總資本金額的約0.02%，因此，其權益與投資合夥企業的其他有限合夥人相同。根據 貴集團的管理層，此架構符合令普通合夥人及有限合夥人的權益相同的市場慣例，因此，有利於投資合夥企業的集資能力。

根據董事會函件，國開新城（北京）資產管理及晟麒投資管理將注入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）董事會函件2.4段所述之擬定投資機會後釐定。誠如董事會函件所述，董事會現時預期， 貴公司將通過 貴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。

根據董事會函件，總資本金額人民幣5,000,000,000元及資本金額在普通合夥人及有限合夥人之間的分配基準乃經有限合夥協議之訂約各方公平磋商後議定，並經參考多項因素，包括投資合夥企業的潛在投資回報、各方的財務狀況及可供使用的資源以及預期投資期間會出現及透過投資合夥企業撥付所需資金的投資機會。吾等已審閱 貴公司於2015年投資類似項目的條款，並注意到在 貴集團於2015年取得的13個項目中，投資期限介乎一年至八年，13個項目的總投資額約為人民幣4,400,000,000元，與有限合夥協議內訂明的總資本金額的規模相若。

根據上述各項，吾等認為，對優先層有限合夥人施加的最大單一投資金額人民幣937.5百萬元的限制、資本金額在普通合夥人及有限合夥人之間的分配基準、貴集團注入的總資本金額及有限合夥企業的總資本金額等安排對獨立股東而言屬公平合理。

(b) 投資合夥企業的管理

誠如董事會函件所述，普通合夥人有權管理投資合夥企業的日常營運並對投資合夥企業的業務營運負責，並須確保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。

根據有限合夥協議條款，投資合夥企業承接的各投資的評估程序及標準乃主要以貴公司現有的評估程序及標準為基礎。貴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、盡職調查及貴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（投資合夥企業投資佈署及退出執行的專職辦公室及其全部三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。

吾等已與貴公司管理層討論並審核貴公司核心投資委員會成員的資質及經驗並注意到，有關成員(i)參與貴集團的日常營運管理並了解貴公司投資目標及投資方向；(ii)擁有包括投資管理、項目管理、風險管理及企業融資等多個領域的經驗；及(iii)熟悉城鎮化項目管理及投資並具有相關經驗。據此，吾等認為，貴公司的投資委員會成員擁有充足的專業知識及經驗評估及決定投資合夥企業將進行的投資。

投資合夥企業的管理及經營僅屬於普通合夥人，普通合夥人有權代表及以投資合夥企業名義在其或會視為必要或明智或偶然的情況下進行投資合夥企業的任何及所有有關目的，履行所有有關行為，及訂立及履行所有有關合同及其他承諾。在不限制上述各項的前提下，普通合夥人獲授權及獲賦予權力以投資合夥企業的名義及代表投資合夥企業作出、擁有、管理、監督及出售投資合夥企業的投資以及以投資合夥企業的名義執行交付任何及所有必要文據以令有關交易生效。

普通合夥人作出的投資決策須符合有限合夥協議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提取通知後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，並令優先層有限合夥人滿意。

於審閱有限合夥協議，吾等注意到投資合夥企業的董事會包括三位董事，所有三位董事須由普通合夥人委任。透過董事會代表，貴集團可對投資合夥企業的投資管理辦公室發揮影響力並行使控制，並最終影響及控制投資合夥企業。

吾等亦從有限合夥協議獲悉，優先層有限合夥人對投資合夥企業進行的各項投資有若干否決權。然而，由於否決權限於若出現投資合夥企業日常業務過程中以外的潛在投資項目或違反有限合夥協議若干條款的潛在投資項目的情況，及有關否決權僅為保護有限合夥人權益的防禦措施，而非優先層有限合夥人取得控制權的手段，普通合夥人仍將能夠在沒有優先層有限合夥人干涉的情況下於正常過程中管理其業務。因此，優先層有限合夥人不應被視為會對投資合夥企業的投資決策實施主要影響。因此，吾等仍認為優先層有限合夥人擁有有關否決權的理由屬合理。除上述者外，優先層有限合夥人及中間層有限合夥人為投資合夥企業的被動投資者，且無權參與投資合夥企業業務的管理或控制或代理或約束投資合夥企業。

(c) 優先投資收益及利潤分享機制

優先層有限合夥人－為按相關出資日期時釐定之5年期以上貸款所適用之人民銀行基準利率（現為年化4.90%）每年上浮1.65%，並受董事會函件2.7節「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%，並受董事會函件2.7節「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享受投資合夥企業的利潤，並受董事會函件2.7節「利潤分享機制」所述的條款及條件所約束。

誠如貴公司管理層指出，上文分別載列的各項優先投資收益乃有限合夥協議考慮彼等對性質及規模類似投資預期產生的回報水平後公平磋商而釐定。

優先層有限合夥人及中間層有限合夥人的回報率乃經訂約各方公平磋商後議定，並經參考相對的分派優先及投資合夥企業內不同層級的結構相對安全程度。尤其是，對優先層有限合夥人而言，回報率乃經參考人民銀行基準利率之上的合理範圍及其同意承擔的資本金額而議定，對於中間層有限合夥人而言，回報率乃經參考中間層有限合夥人預期提供的堅強支持（鑒於其品牌及於全國城鎮化投資中的行業領導地位）而議定。

吾等從 貴公司管理層獲悉， 貴集團在訂立有限合夥協議前已訂立其他有限合夥協議。於2015年6月16日， 貴公司全資附屬公司國開新城（北京）資產管理有限公司就成立投資合夥企業國開（北京）—交行新型城鎮化發展資金（總金額為人民幣10,000,000,000元）訂立有限合夥協議。吾等注意到(i)相應的優先層有限合夥人的回報率為人民銀行公佈的現行基礎貸款利率（當時為5.65%）加每年1.65%，因此，優先層有限合夥人的固定年化率約為每年7.3%；及(ii)相應的中間層有限合夥人的回報率為每年12%的固定利率。因此，優先層有限合夥人及中間層有限合夥人的回報率均低於 貴集團其他有限合夥企業中的回報率。

吾等亦已審閱香港聯交所上市公司（「可資比較公司」）於有限合夥協議日期前及直至該日止六個月內（即2015年9月3日至2016年3月2日）公佈的其他合夥企業／基金（可資比較公司或其附屬公司作為普通合夥人／有限合夥人進行投資）的回報率並識別該等合夥企業的八項投資的詳盡名單。由於可資比較公司之投資乃以有限合夥協議之方式進行，而該等有限合夥協議之法律形式與投資合夥企業相似，吾等認為將可資比較公司投資合夥企業之回報率作比較屬恰當。吾等亦認為，六個月之審閱期以獲取就其他上市公司之投資根據有限合夥協議釐定回報率之市場慣例乃屬適當。

根據吾等的調查結果，八間可資比較公司中僅兩間向其任何特定有限合夥人提供每年8%的固定投資回報。吾等注意到，優先層有限合夥人的回報率低於市場可資比較公司的回報率，而中間層有限合夥人的回報率高於市場可資比較公司的回報率。另外，吾等注意到，儘管大多數可資比較公司未向其有限合夥人提供固定回報率，但市場可資比較公司的有限合夥人一般有权在合夥人之間分享盈餘投資回報，且一般按各自出資比例進行。

吾等注意到(i)優先層有限合夥人及中間層有限合夥人的回報率低於 貴集團其他有限合夥企業的回報率；(ii)優先層有限合夥人的回報率低於可資比較公司的回報率；(iii)儘管中間層有限合夥人的回報率高於可資比較公司的回報率，但如 貴公司管理層指出，回報率乃經參考中間層有限合夥人預期提供的堅強支持（鑒於其品牌及於全國城鎮化投資中的行業領導地位）而議定；及(iv)與市場可資比較公司的分配安排相比，優先層有限合夥人及中間層有限合夥人無權享有固定回報以外的任何收益，而與其他有限合夥人相比 貴集團有權收取超額利潤分成的全部利潤。根據上述各項，儘管吾等並無總結特定有限合夥人擁有固定回報率屬常見市場慣例，但吾等並不認為向優先層有限合夥人及中間層有限合夥人設立固定回報率的整個分配機制將危害 貴公司及獨立股東之整體利益。吾等認為，優先層有限合夥人及中間層有限合夥人的回報率屬公平合理。

誠如董事會函件所述，於整個投資期間，從繳入資本金額所得的款項及資金須於收取該等現金的五個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：

- (i) 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(a)優先層有限合夥人就該等投資繳足之實際資本金額；及(b)有限合夥協議訂明之優先投資收益之公式計算；
- (ii) 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(a)中間層有限合夥人就該等投資繳足之實際資本金額；及(b)有限合夥協議訂明之優先投資收益之公式計算；及
- (iii) 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佔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。

根據吾等對有限合夥協議的審閱，吾等獲悉，優先層有限合夥人、中間層有限合夥人及 貴集團（作為普通合夥人及劣後層有限合夥人）將承擔的風險水平有所不同，分析如下：

- (i) 貴集團（作為普通合夥人及劣後層有限合夥人）在所有合夥人之間將承擔最高風險，因為 貴集團對任何投資項目承諾的資本金額將不能全數保存，除非投資項目所得的款項及資金超過優先層有限合夥人及中間層有限合夥人的注資金額及優先投資收益權利、 貴集團的出資金額以及先前分派日期向優先層有限合夥人及中間層有限合夥人付款的差額的總額。
- (ii) 鑒於(a)儘管優先層有限合夥人的投資金額與投資合夥企業的出資總額相比最高，但其將就其出資收取參考5年期以上貸款所適用之基準利率（現為年化4.90%）每年上浮1.65%的擔保年化回報；(b)所得的款項及資金須首先優先分配予優先層有限合夥人；及(c)其對投資合夥企業作出的各項投資有若干否決權，優先層有限合夥人承擔的風險水平低於 貴集團。
- (iii) 鑒於(a)中間層有限合夥人的投資金額與 貴集團在投資合夥企業的出資總額相比相對較小，及其將就其出資收取11.6%的擔保年化回報；及(b)中間層有限合夥人對任何投資項目承諾的資本金額將全數保存，除非投資項目所得的款項及資金低於優先層有限合夥人的注資金額及優先投資收益權利、中間層有限合夥人的出資金額以及先前分派日期向優先層有限合夥人付款的差額的總額，中間層有限合夥人承擔的風險水平亦低於 貴集團。

另外，誠如董事會函件所述，儘管普通合夥人在法律上須承擔無限責任，普通合夥人的責任實際上將有限，且 貴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承接投資項目時動用實際注入的資本金額，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注入的資本金額；
- (b) 晟麒（嘉興）投資管理乃由 貴公司近期註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晟麒（嘉興）投資管理實際注入的資本金額的負債， 貴集團擬將晟麒（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 貴集團；及
- (c) 投資合夥企業將承接的投資項目將根據董事會函件2.5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 貴公司投資委員會批准， 貴公司將有意承接(i)將透過根據董事會函件2.7段「利潤分享機制」分派予國開新城（北京）資產管理及晟麒（嘉興）投資管理的所得款項及資本總額為 貴集團帶來權益回報；及(ii)將與國開新城（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。

根據有限合夥協議，普通合夥人及劣後層有限合夥人不需要承擔優先層有限合夥人及中間層有限合夥人應佔回報與資本金額的差額。 貴集團於投資合夥企業項下承擔的最大責任限於 貴集團承諾的資本金額約人民幣1,050,000,000元加普通合夥人的註冊資本約人民幣1,000,000元。然而， 貴集團（作為普通合夥人及劣後層有限合夥人）將有較優先層有限合夥人及中間層有限合夥人更高的回報潛力。因此，吾等認為，分配機制安排對 貴公司及其股東而言仍屬公平合理。

根據有限合夥協議，優先層的擔保年化回報為人民銀行公佈的現行基本貸款利率加每年1.65%。中國目前現行的5年期以上貸款的基本貸款利率為4.90%，因此，假設中國現行的基本貸款利率不變，優先層有限合夥人的擔保年化回報將約為其出資的

6.55%。中間層有限合夥人的擔保年化回報將為其出資的11.6%。經考慮(i)投資合夥企業的性質及擬進行交易的益處（分別於本函件「投資合夥企業的背景」及「擬進行交易的理由及益處」中討論）；及(ii)合夥人的不同風險狀況，尤其是上文分析之承諾出資比例、利潤分享機制及於投資合夥企業的角色之差異後，吾等認為，優先層有限合夥人及中間層有限合夥人的擔保年化回報屬公平合理。

吾等從自願性公告獲悉，貴公司之前一直從事與投資合夥企業類似實體的成立及投資。根據自願性公告，於2015年，貴集團已取得13個項目。吾等注意到，該等項目的投資期介乎一至八年，及各個項目的擔保年化投資回報不低於10.0%。根據自願性公告載列的分配基準以及目前的現行基準利率，貴集團預期將從上述項目中實現約30%或以上的年投資回報。

根據吾等對分配機制的計算，假設中國現行基礎貸款利率並無變動，因而優先層有限合夥人的優先投資收益約為6.55%，及中間層有限合夥人的擔保年化回報為11.6%，吾等注意到(i)當回報超過注資的約5.3765%時，合夥人注入的資本金額的投資總回報將能夠支付優先層有限合夥人及中間層有限合夥人的擔保回報。

務請注意，倘回報低於注資的5.3765%，則合夥人注入的資本金額產生的回報將不能夠支付優先層有限合夥人的有關人民銀行基準利率回報以及中間層有限合夥人的11.6%的擔保年化回報，及貴公司不能保護其向有關項目承諾的全部資本金額。然而，經考慮(i)貴集團透過其作為普通合夥人的角色持有選擇盈利性項目的自由裁量權，及貴集團對有關項目實現合理回報的往績記錄，實現總出資5.3765%的回報並不困難；及(ii)相對其他有限合夥人而言，貴公司有權收取超額利潤分成的全部利潤，吾等認為，貴公司在向優先層有限合夥人及中間層有限合夥人支付資本金額及擔保年化回報後才獲分配其資本金額的安排可予接受。

吾等已審閱 貴公司與其他第三方成立的其他投資合夥企業的分派政策，並注意到普通合夥人與有限合夥人之間的分派規模與投資合夥企業相比或會有所不同，此乃各投資合夥企業之普通合夥人與有限合夥人公平磋商的結果，但投資合夥企業的分派模式並非特殊。因此，吾等認為分派政策屬公平合理。

吾等獲悉，擬進行交易的投資回報取決於投資項目是否成功，此乃未來事件且結果難以預測。因此，獨立股東務須就此謹慎行事，並在股東特別大會上就有關決議案進行投票時作出慎重決定。

根據上文討論之投資合夥企業的管理及政策，以及 貴集團承諾的資本金額（倘已向投資合夥企業作出）， 貴公司的經濟利益／回報將通過投資合夥企業的管理及分配機制得到妥善保護，吾等認為，有限合夥協議的有關條件乃按正常商業條款訂立並屬公平合理。

整體而言，吾等認為，有限合夥協議條款(i)乃按正常商業條款訂立；及(ii)對獨立股東而言屬公平合理並符合 貴公司及獨立股東的整體利益。

E. 擬進行交易的可能財務影響

(a) 對資產淨值及盈利的影響：

誠如2015年年報所述，於2015年12月31日， 貴集團的未經審核綜合資產淨值約為人民幣3,900,000,000元。截至2015年12月31日止年度， 貴公司擁有人應佔的利潤約為人民幣65,100,000元。擬進行交易預期不會對 貴集團截至2016年12月31日止年度的盈利帶來任何顯著貢獻。預期緊隨擬進行交易完成後 貴集團承諾的資本金額不會對 貴集團的資產淨值及盈利產生即時重大影響。

(b) 對銀行結餘及現金以及營運資金的影响：

誠如2015年年報所述，於2015年12月31日， 貴集團的現金及銀行結餘約為人民幣1,600,000,000元。於2015年12月31日， 貴集團的營運資金（按流動資產減流動負債計算）約為人民幣4,600,000,000元。

誠如董事會函件所述，貴集團撥付的資本金額將通過貴集團內部資源及潛在借款（如必要）組合方式撥付。誠如貴公司管理層指出，貴集團仍有充足營運資金應付現時營運所需。經考慮上述各項後，吾等認為，預期緊隨擬進行交易完成後貴集團承諾的資本金額不會對貴集團的營運資金產生任何重大影響。

務請留意，以上分析僅用於說明，並不意味著貴集團於擬進行交易完成後將錄得之財務狀況和表現。

F. 推薦建議

經考慮上文分析的主要因素及原因後，吾等認為，擬進行交易、有限合夥協議及據其擬進行交易乃於貴集團日常及一般業務過程中進行，符合貴公司及股東的整體利益；及有限合夥協議的條款乃按正常商業條款訂立，對獨立股東而言屬公平合理。

因此，吾等建議獨立董事委員會推薦獨立股東於股東特別大會上投票贊成建議決議案以批准有限合夥協議及據其擬進行交易。吾等亦建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成建議決議案以批准擬進行交易、有限合夥協議及據其擬進行交易。

此致

中國新城鎮發展有限公司

香港中環

金融街8號

國際金融中心二期

4506-4509室

中國新城鎮發展有限公司獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表

興業金融融資有限公司

董事總經理兼投資銀行主管

企業融資董事

鄭大雙

胡尚智

謹啟

2016年4月14日

鄭大雙先生(i)乃於證券及期貨事務監察委員會註冊之持牌人，為興業金融融資有限公司之持牌代表，可進行證券及期貨條例項下第6類（就機構融資提供意見）受規管活動及(ii)於投資銀行行業有逾11年經驗。

胡尚智先生(i)乃於證券及期貨事務監察委員會註冊之持牌人，為興業金融融資有限公司之持牌代表，可進行證券及期貨條例項下第6類（就機構融資提供意見）受規管活動及(ii)於企業融資行業有逾8年經驗。

獨立董事
中國新城鎮發展有限公司
2/F Palm Grove House
P.O. Box 3340
Road Town, Tortola
British Virgin Islands

敬啟者：

有關建議於中華人民共和國成立投資合夥企業（其中包括新加坡上市規則項下的利益人士交易及主要交易）的獨立財務顧問函件

就本函件而言，本函件中並無另行界定的詞彙與日期為2016年4月14日就（其中包括）上述事項致中國新城鎮發展有限公司（「中國新城鎮發展」或「貴公司」）股東（「公司股東」）的通函（「通函」）所界定者具有相同涵義。

1 緒言

概覽

於2016年3月2日，貴公司宣佈，貴公司的全資附屬公司，即國開新城（北京）資產管理已於2016年3月2日與興業財富資產管理有限公司及國開基金就組建投資合夥企業（包括貴集團以普通合夥人及劣後層有限合夥人的身份、興業財富資產管理有限公司以優先層有限合夥人的身份及國開基金以中間層有限合夥人的身份將注入之總資本金額人民幣50億元）（「擬進行交易」）訂立有限合夥協議。

有關擬進行交易的重要詳情，尤其是投資合夥企業的條款載於通函第2節。

監管制度

新加坡上市手冊

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 貴公司的全資附屬公司）均視為「有風險實體」（定義見新加坡上市規則第9章）。

於最後實際可行日期，國開國際控股直接持有 貴公司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 貴公司5,347,921,071股股份的權益，佔 貴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 貴公司的控股股東。國開基金（國開金融之全資管理公司為國開金融之聯繫人士，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 貴集團於2015年12月31日的經審核綜合財務報表， 貴集團的有形資產淨值約為人民幣3,884,422,000元。根據新加坡上市規則第906條，倘總交易金額超過人民幣194,221,100元（為 貴集團於2015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准。

貴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 貴集團於2015年12月31日的有形資產淨值的27.03%。由於 貴集團於擬進行交易的投資的金額佔 貴公司最新經審核有形資產淨值的5%以上， 貴公司將於股東特別大會上尋求獲得股東批准擬進行交易為特別利益人士交易。

獨立財務顧問

根據上述監管事宜，畢馬威企業融資私人有限公司（「畢馬威企業融資」）已獲委任為獨立財務顧問（「獨立財務顧問」），以就擬進行交易是否(a)按正常商業條款訂立；及(b)對中國新城鎮發展及少數公司股東的利益有否構成損害向獨立董事提供意見。

2 職權範圍

吾等的責任是就擬進行交易提供意見。

吾等的意見向獨立董事作出，以供彼等於達致有關擬進行交易的利處及弊處的決定以及提供任何推薦意見前，用以考慮擬進行交易。吾等並無參與任何有關擬進行交易的磋商，亦無參與獨立董事有關進行擬進行交易的決策及推薦意見。獨立董事須就

其決策及推薦意見承擔所有責任。公司股東可能有不同投資目標及考慮，彼等應尋求專業意見。

吾等並無就中國新城鎮發展的業務、營運或財務狀況進行任何全面審閱。吾等的職權範圍亦無要求吾等評估或評論擬進行交易的可取之處及／或風險（不論是策略、商業、財務或其他）或中國新城鎮發展的未來前景，因此，吾等不會就此發表任何意見。有關評估或評論僅為獨立董事的責任。

吾等的職權範圍亦不包括就擬進行交易與中國新城鎮發展先前曾考慮或可得的其他交易或任何日後可得的其他交易的可取之處作出比較。儘管吾等於達致吾等的意見時可參考彼等的意見或就其作出評論（以吾等視為必要或合適為限），惟有關評估或評論完全由獨立董事負責。

此外，吾等亦無就中國新城鎮發展的現有或建議資產或負債（包括但不限於房地產）作出任何獨立評估或估值。

於達致吾等的意見時，吾等曾與中國新城鎮發展的董事會（「董事」）及中國新城鎮發展的管理團隊（「管理層」）進行討論。吾等已考慮到通函所載的資料、吾等所對照的公開可得資料以及中國新城鎮發展及其專業顧問（可能包括律師、核數師、稅務顧問及估值師）所提供的書面及口頭資料。吾等並無獨立核實有關書面或口頭資料，因此，吾等不能及並無就該等資料作出任何明確或暗示聲明或保證，吾等概不會就向吾等提供或吾等以其他方式取得或吾等倚賴的所有該等資料的準確性、完整性或充足性承擔任何責任。然而，吾等於評估該等資料時已作出合理查詢及使用吾等的判斷，且無理由懷疑該等資料的可靠性。

吾等倚賴董事（包括可能已就詳細監察通函及擬進行交易而作出委託的任何董事）作出的聲明，彼等已作出一切合理步驟，以確保通函所載的一切資料及事實為公平準確，而有關擬進行交易的一切資料及事實已向吾等披露，且並無遺漏任何重大資料及事實而致使通函所載的任何陳述、向吾等披露的資料及事實或吾等於本函件所作的意見於任何重大方面為不準確、不完整或具有誤導成份。董事（包括可能已就詳細監察通函及擬進行交易而作出委託的任何董事）共同及個別就通函所載的「董事之責任聲明」承擔責任。因此，吾等並無就一切該等資料及事實發出任何明確或暗示聲明或保證，亦概不就一切該等資料及事實的準確性、完整性或充足性承擔任何責任。

吾等的意見基於通函付印前的最後實際可行日（即2016年4月7日）（「最後實際可行日」）存在的市場、經濟、行業、金融及其他狀況（如適用）及吾等可得的資料而作出。該等狀況及資料可於短期內出現重大變化。吾等並無責任就最後實際可行日後出現的任何其後變化或發展作出任何更新、修訂或重申，即使有關變化或發展可能會影響吾等於本文所作出的意見。公司股東應留意可能由中國新城鎮發展於最後實際可行日後所發佈且與彼等考慮擬進行交易相關的任何公告。

於提供吾等的意見時，吾等亦無考慮任何公司股東的整體或特定投資目標、財務狀況、風險承擔、稅務狀況或特定需求及限制。由於不同公司股東有不同投資目標及風險承擔，吾等將提議獨立董事建議可能就其投資組合需要特定意見的任何公司股東諮詢其股票經紀、銀行經理、會計師或其他專業顧問。

獨立董事已就編製通函（除本函件外）獲得其專業顧問的獨立意見。吾等無職責或並無參與編製、審閱及核實通函（除本函件外），且概無及不會就此而提供任何意見（財務或其他方面的意見）。因此，吾等概不會就通函的內容（除本函件外）承擔任何責任及發表任何明確或暗示的意見。

吾等有關擬進行交易的意見應結合本函件及通函全文來考慮。

3 擬進行交易的評估

於達致吾等有關擬進行交易的意見時，吾等已考慮下列主要因素：

3.1 擬進行交易的理由

中國新城鎮發展已提供有關擬進行交易的理由，下文摘錄自通函第3.1節：

「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收購本公司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，並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) 透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釐定，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2.6節及2.7節所述之優先層有限合夥人及中間層有限合夥人應佔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靈活的融資選擇；
- (c) 憑藉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，故在成功成立投資合夥企業中擔當重要角色。」

3.2 投資合夥企業的決策

投資合夥企業項下的合夥人將分為兩類，普通合夥人及三類有限合夥人。投資合夥企業的普通合夥人為晟麒（嘉興）投資管理（中國新城鎮發展新成立的全資附屬公司）。

貴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 貴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（投資合夥企業投資佈署及退出執行的專職辦公室及其全部三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。

憑藉上述架構，中國新城鎮發展對將向投資合夥企業投資管理辦公室推薦的目標投資項目以及投資合夥企業投資管理辦公室組成具有自由裁量權。據此，中國新城鎮發展僅能夠推薦其認為符合以下條件的投資項目：

- (a) 將透過注入國開新城（北京）資產管理及晟麒（嘉興）投資管理的所得款項及資本總額為 貴集團帶來權益回報；及
- (b) 將與國開新城（北京）資產管理及晟麒（嘉興）投資管理所承擔風險相對應。

吾等注意到投資合夥企業的上述決策過程允許中國新城鎮發展僅從事其認為有利的投資項目。

3.3 合夥人的財務權利

按照有限合夥協議的條款，投資合夥企業將按合夥人各自當時注入的資本金額於有關時間成立，具體如下：

合夥人名稱（級別）	議定的 資本金額 （人民幣千元） （「資本金額」）	於投資 合夥企業下的 承諾出資比例 （「承諾 出資比例」） （%）	注入資本金額的時間
晟麒（嘉興）投資管理 有限公司 （普通合夥人）	1,000	0.02	就普通合夥人而言， 組建投資合夥企業 後悉數支付
興業財富資產管理 有限公司 （優先層有限合夥人）	3,750,000	75	
國開精誠（北京）投資 基金有限公司 （中間層有限合夥人）	200,000	4	
國開新城（北京）資產 管理有限公司 （劣後層有限合夥人）	1,049,000	20.98	就所有有限合夥人而 言，於發出提取通知 後及於提取通知指明 之期間內（將不少於 12個工作日）。
總額	5,000,000	100	

於整個投資期間，從繳入資本金額所得的款項及資金須於收取該等現金的五(5)個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：

- 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；
- 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；及ii)有限合夥協議訂明之優先投資收益之公式計算；及
- 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佔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。

各層有限合夥人的優先投資收益如下：

優先層有限合夥人：為按相關出資日期時釐定之5年期以上貸款所適用之人民銀行基準利率（現為年化4.90%）上浮1.65%。

中間層有限合夥人：固定收益率為年化11.6%。

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無優先的投資收益但可享受投資合夥企業的利潤。

吾等已審閱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並注意到以下各項：

- 吾等嘗試參考其他投資合夥企業的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，然而，注意到並無已知數據庫，且可供參考的資料來源有限。
- 鑒於上述各項以及基於優先層有限合夥人及中間層有限合夥人的義務及權利分別與優先放貸人及夾層類放貸人的義務及權利類似，吾等已尋求確定應付投資合夥企業項下優先層有限合夥人及中間層有限合夥人的混合利率並將其與可大致與中國新城鎮發展比較的公司的實際借款利率（「大致可資比較借貸利率」）進行比較。

吾等的調查結果於下表載列：

公司	描述	大致可資比較 借貸利率
景瑞控股有限公司	景瑞控股有限公司在中華人民共和國開發住宅及商業房地產物業。其亦投資住宅及商業物業，提供物業管理及安保服務，及城鎮基礎設施開發服務。	9.69%
當代置業（中國）有限公司	當代置業（中國）有限公司主要在中華人民共和國從事房地產開發、物業投資及酒店經營活動。其項目包括融住宅單位、零售商鋪及其他娛樂設施於一體的多用途社區綜合體。該公司為極地控股有限公司的附屬公司。	10.82%
中國奧園地產集團股份有限公司	中國奧園地產集團股份有限公司在中華人民共和國廣東、沈陽、重慶、遼寧、湖南、廣西及江西開發及投資住宅及商業物業。其亦出租物業，經營酒店，及提供房地產諮詢及管理服務。	10.03%

公司	描述	大致可資比較 借貸利率
中駿置業控股有限公司	中駿置業控股有限公司在中華人民共和國開發、投資及管理多用途住宅及商業物業。其亦參與旅遊相關物業開發項目。該公司為新昇控股有限公司的附屬公司。	8.38%
	最低	8.38%
	中位數	9.86%
	最高	10.82%
投資合夥企業		6.81%

資料來源：彭博、標普資本智商公司、公司通函、KPMG分析

吾等觀察到，應付投資合夥企業項下優先層有限合夥人及中間層有限合夥人的混合利率低於大致可資比較借貸利率。

吾等謹此強調大致可資比較借貸利率清單並非詳盡無遺，且可能並無可直接與中國新城鎮發展或投資合夥企業比較的任何公司或借貸安排。因此，就大致可資比較借貸利率進行的任何比較擬僅作為一般指引用途。

除上述各項外，吾等注意到，貴公司於2015年6月16日宣佈，國開新城（北京）資產管理已就成立另一投資合夥企業國開（北京）－交行新型城鎮化發展基金成立有限合夥協議（其條款與投資合夥企業的條款大致相同）。吾等注意到優先層有限合夥人及中間層有限合夥人在國開（北京）－交行新型城鎮化發展基金享有的優先投資收益如下：

- 優先層有限合夥人：為按相關出資日期時釐定之5年期以上貸款所適用之人民銀行基準利率上浮1.60%。
- 中間層有限合夥人：固定收益率為年化12%。

吾等注意到，國開（北京）－交行新型城鎮化發展基金的利率與應付投資合夥企業的優先層有限合夥人及中間層有限合夥人的利率類似。

3.4 投資重點

誠如通函第2.4節所述，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(i)債務工具（如債券或票據）或(ii)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：

- 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；
- 將無評級規定且投資可於項目符合投資合夥企業協議的規定時作出；
- 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；
- 投資須提供足以涵蓋所投資的資本金額的擔保或抵押物，該等投資優先由第一固定押記擔保；
- 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
- 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%為上限及經優先層有限合夥人同意後）可投資於純股本式投資（如於證券交易所上市的公司發行的股份），惟特定投資須經優先層有限合夥人另行同意。根據有限合夥協議，「股權投資」指投資項目公司的股權，而不會購回或出售及向對方購買業務，或任何形式的保證或指向投資回報的擔保安排。

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／或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、政聯企業及商業公司發行的證券：

- 舊城改造、棚戶區改造、一級土地開發；
- 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專有權；及
- 二級土地開發。

吾等注意到對固定收益投資及夾層類投資的投資與 貴公司自國開金融收購 貴公司股份以來推出的其他項目一致。尤其是，吾等將注意國開（北京）－交行新型城镇化發展基金具有以下特徵：

- 國開（北京）－交行新型城镇化發展基金有四個合夥人：(i)國開投資發展基金管理（北京）有限責任公司（作為普通合夥人）；(ii)交銀施羅德資產管理有限公司（作為優先層有限合夥人）；(iii)國開發展（作為中間層有限合夥人）；及(iv)國開新城（北京）資產管理有限公司（作為劣後層有限合夥人）。
- 優先層有限合夥人及中間層有限合夥人在國開（北京）－交行新型城镇化發展基金中享有的優先投資收益如下：
 - 優先層有限合夥人：為按相關出資日期時釐定之5年期以上貸款所適用之人民銀行基準利率上浮1.60%。
 - 中間層有限合夥人：固定收益率為年化12%。

國開（北京）－交行新型城镇化發展基金劣後層有限合夥人及普通合夥人無優先的投資收益但可享受利潤。

- 國開（北京）－交行新型城镇化發展基金的主要重點為舊城改造、棚戶區改造、一級土地開發及一二級聯動土地開發；其亦將探索具特許經營權的市政設施投資，例如水務、垃圾處置、節能環保及公用事業等。

國開（北京）－交行新型城镇化發展基金的主要重點為固定收益投資（純債務或夾層類投資），而該等投資將由合資格的交易對手通過合適的抵押物或擔保等提供信用支持及保障退出的安全性。該類投資將佔合夥企業之總投資量的不少於80%。此外，純股權投資及向上市公司認購股份的投資各不可超越該合夥企業之總投資量的10%，而且全部須經優先層有限合夥人同意。

除上述者外，吾等注意到，投資合夥企業的投資重點乃根據 貴公司的一級土地開發業務作出。

3.5 作為普通合夥人的責任

貴公司的附屬公司晟麒嘉興投資管理為投資合夥企業和普通合夥人。儘管普通合夥人在法律上須承擔無限責任，但吾等注意到 貴公司斷言，普通合夥人的責任實際上將有限，且 貴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承接投資項目時動用實際注入的資本金額，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注入的資本金額；及
- (b) 晟麒（嘉興）投資管理乃由 貴公司近期註冊成立為特殊目的實體，尤其是作為投資合夥企業和普通合夥人。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和普通合夥人，晟麒（嘉興）投資管理被催促承擔超過晟麒（嘉興）投資管理實際注入的資本金額的負債， 貴集團擬將晟麒（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 貴集團。

吾等明白， 貴公司的斷言乃經計及法律意見而作出。因此，吾等注意到，由於中國新城鎮發展為目標投資項目的管理方，其有機會在向投資合夥企業推薦投資機會以供其批准前考慮有關風險。

3.6 普通合夥人不收取管理費

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。

儘管理想中普通合夥人將收取管理費，但吾等注意到投資合夥企業為准借貸架構，而中國新城鎮發展為最終借款人。吾等注意到，於借款人及放款人之間的日常商業安排中，借款人不會收取管理費。據此，吾等認為普通合夥人不收取管理費可接受。

3.7 投資範圍以外的投資活動

吾等注意到，經所有各方一致同意後，投資合夥企業可從事約定範圍以外的投資活動。吾等從中國新城鎮發展管理層獲悉，這種靈活性已納入安排，藉以可能允許並不完全適合約定範圍的投資。吾等理解從中國新城鎮發展管理層獲悉有關投資活動不太可能出現，並注意到有關投資活動將需要所有各方同意。

3.8 擬進行交易的財務影響

貴公司已提供擬進行交易的備考財務影響概要。以下資料摘錄自通函第6節。

「下文載列之本集團擬進行交易的財務影響僅供參考，並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於2015年財政年度之最新經審核綜合財務報表按備考基準編製⁽¹⁾。

附註：

- (1) 本集團於2015年財政年度之經審核綜合財務報表將由股東於2016年4月29日下午2時正舉行之股東週年大會上採納。

擬進行交易於每股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⁾
股份數目（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並無對本集團的有形資產淨值產生任何影響之假設計算。

擬進行交易對每股盈利的影響

假設擬進行交易已於2015年1月1日完成及本集團於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
母公司普通權益持有人應佔本年度利潤 (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並無對本集團的盈利產生任何影響之假設計算。

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2015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)	0.09	0.09

擬進行交易對本公司股本的影響

擬進行交易不會對本公司之股本產生影響。」

4 吾等的意見

於達致吾等有關擬進行交易的意見時，吾等已審閱並查證吾等認為與吾等的評估有關的所有因素，其中包括以下主要考量：

擬進行交易的理由

吾等已審閱擬進行交易的理由，並認為擬進行交易乃按合理基準而作出。

投資合夥企業的決策

吾等注意到投資合夥企業的上述決策過程允許中國新城鎮發展僅從事其認為有利的投資項目。

合夥人的財務權利

吾等注意到，應付投資合夥企業項下優先層有限合夥人及中間層有限合夥人的混合利率低於大致可資比較借貸利率。此外，投資合夥企業適用的利率與國開（北京）—交行新型城鎮化發展基金中議定的利率大致相當。

投資重點

吾等注意到對固定收益投資及夾層類投資的投資與 貴公司自國開金融收購 貴公司股份以來推出的其他項目一致。行業重點領域乃根據 貴公司的一級土地開發業務作出。

普通合夥人的責任

吾等注意到 貴公司斷言（吾等明白此乃根據法律意見而作出），普通合夥人的責任實際上將有限，且 貴公司須承擔的風險將有所限制。

經審慎考慮吾等於最後實際可行日可得的資料，以及根據於最後實際可行日存在的金融、行業、市場、經濟及其他相關狀況，吾等認為，根據新加坡上市手冊，擬進行交易乃按正常商業條款訂立，且不會損害中國新城鎮發展及其少數公司股東的利益。

有關意見僅為獨立董事而作出以供其用作考慮擬進行交易及從中獲利。

上述各方須就其向公司股東作出的推薦意見負責。本函件的副本可能於通函中轉載。

有關意見乃受新加坡法律監管並按其詮釋，並僅限於本文所載的事項，及不會應用於任何其他事項。

代表

畢馬威企業融資私人有限公司

執行董事

Vishal Sharma

董事

Jeremy Bogue

謹啟

2016年4月14日

1. 營運資金聲明

經考慮本集團可動用之財務資源（包括內部產生資金及可動用之銀行信貸），董事認為，在有限合夥協議項下擬進行之交易完成後及在並無不可預見之情況下，本集團將擁有足夠營運資金應付其目前（即本通函刊發日期起計最少未來十二個月）所需。

2. 本集團之債務

持續經營業務的債務：

於2016年2月29日（即本通函付印前就本債務聲明而言之最後實際可行日期）營業時間結束時，本集團的債務總額（不包括分類為持作待售者）約為人民幣1,965百萬元，詳情如下：

	<u>截至2016年</u> <u>2月29日</u>
人民幣千元	
非流動負債	
優先擔保票據	1,291,099
計息之銀行及其他借貸	<u>309,030</u>
非流動負債總額	1,600,129
流動負債	
計息之銀行及其他借貸	<u>365,000</u>
流動負債總額	365,000
負債總額	<u><u>1,965,129</u></u>

於2016年2月29日，銀行借貸人民幣200百萬元乃以本集團銀行存款擔保，該等銀行存款於2016年2月29日的賬面淨值為人民幣206,186,000元。銀行借貸人民幣324,030,000元由關聯方國開金融擔保。

已終止經營業務的債務：

於2016年2月29日（即本通函付印前就本債務聲明而言之最後實際可行日期）營業時間結束時，本集團分類為持作待售的債務如下。

分類為持作待售的債務總額估計將透過銷售剝離資產而非透過日常營運結算。

	<u>截至2016年</u> <u>2月29日</u>
人民幣千元	
非流動負債	
計息之銀行及其他借貸	703,619
非流動負債總額	703,619
流動負債	
計息之銀行及其他借貸	487,929
流動負債總額	487,929
負債總額	<u><u>1,191,548</u></u>

於2016年2月29日，銀行借貸人民幣501,670,000元乃以本集團若干物業（分類為持作待售資產，包括已完工投資物業、待售開發中物業以及預付土地租賃款項）擔保，其中，貸款人民幣79,570,000元亦由施建先生擔保（抵押品除外），及貸款人民幣422,100,000元亦由上置提供擔保（抵押品除外）。

銀行借貸人民幣25,000,000元乃以上海安信復興置地有限公司的地產作抵押。

銀行借貸人民幣380,000,000元由若干公司及個人提供擔保，（為上海金羅店開發、上置、上海碩誠置業有限公司、上海美蘭湖房地產開發有限公司、施建先生及司曉東女士及無錫永慶房地產有限公司）。

銀行借貸人民幣284,878,000元由若干公司及個人（為上海金羅店開發、上海美蘭湖商業管理有限公司、上置、上海碩誠置業有限公司、上海美蘭湖房地產開發有限公司、施建先生及司曉東女士及無錫永慶房地產有限公司）提供擔保。

於2016年2月29日，本集團就若干銀行向若干本集團商品房（分類為持作待售）買家授出的按揭銀行貸款提供擔保。根據擔保安排的條款，倘若該商品房買家未能支付按揭款項，本集團須負責向銀行償還該商品房買家欠款本金額連同應計利息及罰款。本集團的擔保期由銀行授出有關按揭貸款開始，至該等買家向銀行抵押相關物業證書（作為擔保）之日止。於2016年2月29日，本集團簽署的擔保合同本金額合計約人民幣296百萬元。

3. 財務及營業前景

本集團主要業務介紹

本集團為國開行和國開金融在中國從事城鎮化開發業務的唯一上市及運營平臺。其主要在中國主要城市從事城市總體規劃、投資及土地開發。通過與當地政府實體建立合資合夥企業，其將裸地變為可用土地資源。作為一名項目管理人，其通常參與各種活動，包括整體規劃、項目融資、動遷安置現有居民和企業、預備和平整土地、建立基礎建設和公共設施，最終於巨大增值後出讓地塊。近期，本公司亦將其業務模式延伸至投資拉動方式，藉此，向城鎮化項目合資公司投資並從合資夥伴獲取良好投資回報。

中國城鎮化業務前景

城鎮化已獲中國領導人確認為推動國內消費拉動增長及經濟改革的重要及可持續動力。近年，中國政府為推動中國新型城鎮化的進程而出臺了各項政策文件。例如，2014年3月公佈的《國家新型城鎮化規劃(2014－2020年)》，明確提出了2020年需要實現的城鎮化率，而2014年7月公佈的《國務院關於進一步推進戶籍制度改革的意見》，打破了戶籍制度對於城鎮化的制約，為農業人口轉移落戶城鎮地區創造了條件。該等政策支持預計將推動整個新城鎮發展行業的發展，增加對優質新城鎮開發商（有能力

為長期價值作出規劃，執行及整合城鎮居民所需的各項因素）的需求，例如，創造就業機會以及建設市政設施及學校及醫院等其他設施的能力。這要求大量的前期投資及專業化經營，及於整個相關業務鏈中協調若干戰略夥伴的能力。

憑藉本集團控股股東的背景（作為支持城鎮化的中國主要政策性銀行）及本集團執行力及往績記錄，本集團相信，其最終將從支持新型城鎮化建設的政府政策及巨大的業務機會中獲得利益。

最近發展及近期戰略及前景

本公司致力於利用其母公司具影響力的背景及戰略性資源以及提高其業務及財務表現。迄今為止，本公司在以下戰略方面已取得長足進展及將通過以下方式繼續全力為股東創造可持續價值：

從一級土地開發取得穩定收入流的新業務模式

本集團轉向一種獨特的固定投資收益模式，其中包括回報率清晰、現金週期較短、控制嚴格的投資量及退出期明確。本集團預期於相對短的投資期間內獲得合理回報及收取更加穩定的現金流，對本集團在房地產市場波動情況下的財務表現至關重要。如「擬進行交易的理由及裨益」一節所討論，向固定投資回報模式轉變及穩定的項目組合擴張為系統的融資結構支撐及創造需求，提升股東投資的回報。

新業務模式下的回報率清晰特點，連同強化的核心資產組合為本公司於2015年全年的轉虧為盈及於未來數年的利潤開拓奠定了基礎。

重組資產組合及提升資產組合，恢復非核心及／或不良資產的現金價值以及重新部署新投資

本集團持續調整其資產分配，著重出售或重組其非核心資產及前景不明朗地區的資產，恢復該等項目的現金價值以及重新部署其管理資源及財務資源至更加穩定及可持續的新業務模式。

維持可靠及多樣化的融資渠道以支持未來增長

本集團計劃利用國開行良好的融資能力以加快其項目收購及開發計劃。此外，由於國開行擁有與中國國家主權級相同之信貸評級，本集團期望受益於國開

行強大的信用背景以提高其自身的信用及降低其資金成本。另外，如上文「交易的理由及裨益」一節所討論，擬成立投資合夥企業為融資成本有吸引力之一站式解決方案，為推動本公司城镇化投資的核心業務增長獲得融資。

發揮國開行集團的強有力支持及戰略性資源以及開拓土地開發增值方面

另外，本公司能夠通過土地開發平臺在有利位置戰略性地開創獲利豐厚的下游業務機會。在不久的未來，本集團擬沿著整個綜合新城鎮開發價值鏈積極拓展下游業務以便推動本集團可持續利潤增長。國開金融之現有項目組合（中國各地的約50個城镇化項目）及與世界一流商業夥伴於城镇化價值鏈之不同部分的戰略關係對本公司執行該戰略至關重要。

總之，充分利用國開行的強有力支持、戰略性資源及業務網絡，本集團將繼續積極進行融資渠道及項目管道的拓展。董事認為有限合夥協議及擬進行交易之訂立將以有吸引力的融資成本為本集團提供一站式融資解決方案，以支持其城镇化投資項目管道，此舉符合本公司及股東的整體利益。

4. 本集團於過往三個財政年度之財務資料

有關過往三個財政年度之資料，請參閱本公司截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度之年報（均可自聯交所網站<http://www.hkexnews.hk>獲取）。

1. 責任聲明

本通函乃為遵守香港上市規則而提供有關本公司的資料。董事為本通函共同及個別承擔全部責任，並在作出所有合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函所載資料於所有重大方面均屬準確完整且並無誤導或欺詐成份，亦無遺漏任何其他事項，致使本通函所載任何陳述或本通函構成誤導。

2. 權益披露

(a) 董事於本公司及其相聯法團的證券的權益及淡倉

於最後實際可行日期，本公司董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份或債權中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及香港聯交所的權益及淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有的權益及淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入該條文所指的登記冊內的權益及淡倉；或(iii)根據香港上市規則所載的上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及香港聯交所的權益及淡倉如下：

於公司股份的好倉

董事姓名	權益性質	所持股份／ 相關股份數目	已發行股本的 概約百分比
李耀民	個人	8,352,672	0.085%
陳頌國	個人	600,000	0.006%

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司董事或主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的任何股份、相關股份或債券權益中擁有或被視為擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及香港聯交所的任何權益及淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有的權益及淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入該條文所指的登記冊內的任何權益及淡倉；或(iii)根據香港上市規則所載的上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及香港聯交所的任何權益及淡倉。

(b) 董事於本集團資產、合約或安排中的權益

本集團任何成員公司概無訂立於最後實際可行日期仍然生效且任何董事擁有重大權益並與本集團業務有重大關係的合約或安排。

於最後實際可行日期，概無董事或擬委任董事於本集團任何成員公司自2015年12月31日（即本公司最近刊發及經審核綜合財務報表之結算日）以來已購入、出售或租賃或擬購入、出售或租賃的任何資產中曾經擁有或擁有任何直接或間接權益。

(c) 服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立或擬訂立任何服務合約（不包括於一年內屆滿或可由僱主在一年內終止而毋須支付賠償（法定賠償除外）的合約）。

(d) 根據證券及期貨條例作出的其他披露

於最後實際可行日期，董事會主席樊海斌先生為國開金融總裁，董事會副主席左坤先生為國開金融副總裁，本公司非執行董事解軫先生為國開金融國際業務部總經理。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事為於股份或相關股份中擁有或被視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉之公司之董事或僱員。

3. 訴訟

於最後實際可行日期，就董事所知，本集團成員公司均無涉及任何重大訴訟或仲裁，而據董事所知，本集團成員公司亦無待決或面對之重大訴訟或申索。

4. 重大合約

於緊接本通函日期前兩(2)年內，本集團成員公司已訂立以下屬重大或可能屬重大之協議（並非於日常業務過程中訂立之合約）：

- (a) 有限合夥協議；
- (b) 國開新城（北京）資產管理（本公司之全資附屬公司）與河南仁信置業有限公司訂立日期為2015年12月30日之債務融資協議，據此國開新城（北京）資產管理同意向河南仁信置業有限公司提供人民幣180,000,000元的債務融資，以支持鄭州黑朱莊城中村改造項目發展；
- (c) 丹陽投資集團有限公司與丹陽成泰發展有限公司訂立日期為2015年12月18日之投資協議，據此中國新城鎮控股有限公司及國開新城（北京）資產管理（均為本公司附屬公司）向天晟水利建設的註冊資本注入合共人民幣200,000,000元，以支持丹陽市新孟河延伸拓浚工程項目發展及營運；
- (d) 國開新城（北京）資產管理、成都菲爾斯特農業開發有限公司與國開龍泉驛有限公司訂立日期為2015年12月1日之合作協議，據此國開新城（北京）資產管理提供人民幣22,155,700元，以成立（國開現代農業投資管理有限公司）；
- (e) 國開新城（北京）資產管理為成立投資合夥企業訂立日期為2015年6月16日之有限合夥協議，據此國開新城（北京）資產管理向該等合夥人注入人民幣150,000,000元；
- (f) 中國新城鎮發展（無錫）有限公司（本公司之全資附屬公司）與無錫市新區經濟發展集團總公司訂立日期為2014年12月2日之協議，據此，本集團同意向無錫市新區經濟發展集團總公司出售向無錫項目集團（定義見本公司日期為2014年12月3日之公告），代價為人民幣1,133,905,524元；及
- (g) 本公司與南京雨花臺區人民政府、雨花區國資經營中心及國開金融有限責任公司訂立日期為2014年11月3日之協議，據此本公司同意向南京國開雨花城市更新發展有限公司出資人民幣490,000,000元。

5. 董事的競爭性權益

於最後實際可行日期，就董事所知，概無董事或彼等各自的聯繫人士於直接或間接與本集團業務構成或可能構成競爭的業務中擁有任何權益。

6. 重大不利變動

董事確認，於最後實際可行日期，本公司的財務狀況或交易狀況自2015年12月31日（即本公司最近刊發及經審核綜合財務報表之結算日）以來概無出現任何重大不利變動。

7. 專家的同意書及資格

以下為提供本通函所載或所提述意見或建議的專業顧問名稱及資格：

名稱	資格
興業金融融資有限公司	可從事香港證券及期貨條例項下第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團
畢馬威企業融資私人有限公司	根據新加坡證券及期貨法可就機構融資提供意見的持牌法團

於最後實際可行日期，興業金融融資有限公司及畢馬威企業融資私人有限公司各自並無於本集團任何成員公司之股本中持有任何實益權益，亦無可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的任何權利（不論是否可依法強制執行），亦並無於本集團任何成員公司自2015年12月31日（即本公司最近刊發及經審核綜合賬目之結算日）以來所購入或出售或租賃或擬購入或出售或租賃的任何資產中直接或間接擁有任何權益。

興業金融融資有限公司及畢馬威企業融資私人有限公司已各自就刊發本通函發出書面同意書，同意按本通函所示形式及文義引述日期為2016年4月14日的專家聲明（載於本通函第40至第75頁，作出聲明旨在載入本通函）及名稱，且迄今並無撤回書面同意書。

8. 備查文件

下列文件的副本將於本通函日期起計14天期間的正常營業時間，在本公司的香港主要營業地點（地址為香港中環金融街8號國際金融中心二期4506-4509室）可供查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及組織章程細則；
- (b) 本公司截至2014年及2015年12月31日止兩個財政年度各自之年報；
- (c) 本附錄「專家的同意書及資格」一節所提述之書面同意書；
- (d) 本附錄「重大合約」一段所提述之重大合約；
- (e) 香港獨立財務顧問之函件，全文載於本通函；及
- (f) 本通函。

9. 其他事項

- (a) 本公司之註冊辦事處為2/F, Palm Grove House, P.O. Box 3340, Road Town, Tortola, British Virgin Islands。
- (b) 本公司之香港主要營業地點為香港中環金融街8號國際金融中心二期4506-4509室。
- (c) 本公司之公司秘書為陳秀玲，彼為香港特許秘書公會之會員。



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

茲通告中國新城鎮發展有限公司(「本公司」)謹訂於2016年4月29日下午3時30分(或緊隨將於同日下午2時正及同一地點舉行之股東週年大會結束或續會後)假座新加坡1 Beach Road, 新加坡萊福士酒店三樓Casuarina Suite B (郵編：189673)舉行股東特別大會，以考慮及酌情通過(不論有否修訂)以下普通決議案：

除本通函另有界定外，本股東特別大會通知所用且於日期為2016年4月14日之通函(「通函」)所界定之詞彙具有本通函所賦予的相關涵義。

普通決議案

建議於中華人民共和國成立投資合夥企業，其中包括：

- 新加坡上市規則項下的利益人士交易及主要交易
- 香港上市規則項下的主要交易及關連交易

動議：

- (a) 批准建議按本公司及合夥人於2016年3月2日訂立之有限合夥協議之條款及在其條件之規限下成立投資合夥企業及由本公司向投資合夥企業投資總金額人民幣1,050,000,000元，以及根據有限合夥協議擬進行之任何其他交易；及
- (b) 授權本公司董事及／或其中任何一名董事在彼等及／或其認為對落實本普通決議案擬進行或批准之交易屬權宜或必要的情況下，完成及作出一切相關行動及事宜(包括但不限於協商、簽署、執行及交付一切所需的相關文件及批准對任何文件作出的所需修改、更改或修訂)。

承董事會命
陳秀玲
公司秘書

股東特別大會通告

附註：

- (1) 有權出席會議並於會上投票的本公司股東有權委任超過一名代表代其出席及投票。代表毋須為本公司股東。
- (2) 倘寄存人欲委任一名或以上代表，則必須於不少於股東特別大會指定舉行時間前48小時填妥、簽署及交回隨附的寄存人代表委任表格至本公司的新加坡股份過戶代理Tricor Barbinder Share Registration Services，地址為新加坡羅敏申路80號#02-00，新加坡郵區068898。
- (3) 倘股東欲委任一名或以上代表，必須於不少於股東特別大會指定舉行時間前48小時填妥、簽署及交回隨附的股東代表委任表格至（就於本公司英屬處女群島股東名冊登記的股東而言）本公司的新加坡股份過戶代理Tricor Barbinder Share Registration Services，地址為新加坡羅敏申路80號#02-00，新加坡郵區068898，或（就於本公司香港股東名冊分冊登記的股東而言）本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。
- (4) 倘股東委任超過一名代表，彼須註明各名代表所代表的其持股比例（以整數百分比列示）。倘未有註明有關持股量比例，則名列首位之委任代表將被視為代表該股東之100.0%持股量，而名列次位之委任代表則被視為所委任之替任代表。
- (5) 委任一名或以上代表的文據必須由委任人或其以書面形式正式授權的代理人親筆簽署。倘委任一名或以上代表的文據乃由公司簽立時，其必須以其公司印鑑或其代理人或經正式授權的高級職員親筆簽立。
- (6) 個人資料私隱提交委任受委代表及／代表出席股東特別大會或其續會並於會上講話及投票之文據，即表示本公司股東(i)同意本公司（或其代理或服務提供商）收集、使用及披露該股東之個人資料，以供本公司（或其代理或服務提供商）處理、管理及分析就股東特別大會（包括其任何續會）委任之受委代表及代表以及編製及編撰與股東特別大會（包括其任何續會）有關的出席名單、會議記錄及其他文件，以及符合任何適用法律、上市規則、法規及／或指引（「目的」）；(ii)保證倘該股東向本公司（或其代理或服務提供商）披露該股東的受委代表及／或代表的私人資料，該股東已取得受委代表及／或代表事先同意本公司（或其代理或服務提供商）出於目的而收集、使用及披露該等受委代表及／或代表的私人資料；及(iii)同意該股東就其違反保證而導致之任何罰金、責任、索償、要求、損失及損害賠償金向本公司作出彌償。

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。