

香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算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。



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)

聯交所編號: 1278

新交所編號: D4N.si

須予披露交易

收購成都郫縣一塊住宅地皮的土地使用權

與成都市郫縣國土資源局訂立土地使用權出讓合同

2010年12月31日，由中國新城鎮發展有限公司非全資擁有的上海金羅店開發有限公司的附屬公司成都上置置業有限公司與成都市國土資源局下屬機構成都市郫縣國土資源局正式訂立土地出讓合同及補充協議，成功以人民幣446.53百萬元土地出讓總價款取得郫縣紅光鎮三觀村二、三、四社地塊（宗字編號PX3-5-3）之使用權。該土地為成都上置置業通過公開拍賣的形式投得。

該土地之建設用地面積為90,981.84平方米，建築面積約為225,000平方米，獲准作發展住宅物業及公共服務設施之用。

香港聯合交易所上市規則的涵義

由於適用比率超過5%但低於25%，故根據香港聯合交易所上市規則第14章規定，土地出讓合同及補充協議所涉交易構成本公司的須予披露交易。

背景

2010年12月31日，由本公司非全資擁有的上海金羅店開發的附屬公司成都上置置業與成都市國土局下屬機構成都市郫縣國土局正式訂立土地出讓合同及補充協議，成功取得郫縣紅光鎮三觀村二、三、四社地塊（宗字編號PX3-5-3）的土地使用權。出讓總價款為人民幣446.53百萬元。該土地為成都上置置業通過公開拍賣的形式投得。

該土地的建設用地面積為90,981.84平方米，獲准作發展住宅物業及公共服務設施之用。其中包括：(i) 二類住宅用地86,080.72平方米，容積率 ≤ 2.5 ；及(ii) 公共服務設施用地4,901.12平方米，容積率為0.8 - 2.0，總建築面積約為225,000平方米。

該土地之土地出讓金付款安排為：(i) 支付首期人民幣211.53百萬元；(ii) 2011年2月22日之前支付人民幣126.92百萬元；(iii) 2011年6月22日之前支付人民幣84.61百萬元，共計人民幣423.06百萬元。土地使用權的出讓金額及日後的項目開發成本將由上海金羅店開發的內部資源以及 / 或者銀行貸款支付。

土地出讓合同及補充協議

土地出讓合同及補充協議主要條款如下：

日期： 2010年12月31日

訂約方： (1) 成都市郫縣國土局作為出讓方

(2) 成都上置置業作為受讓方

事項： 成都市郫縣國土局同意將郫縣紅光鎮三觀村二、三、四社地塊（宗字編號PX3-5-3）之土地使用權出讓予成都上置置業。

年期： 出讓該土地之土地使用權之年期為自交付土地之日起計，住宅用地70年，公共設施用地50年

土地出讓總價款： 該土地之土地使用權的出讓總價款為人民幣446.53百萬元，其中包括

(1) 應繳土地出讓金： 人民幣423.06百萬元

(2) 用地指標保證金： 人民幣20.47百萬元

(3) 服務費： 人民幣3.00百萬元

成都上置置業須於2011年6月22日之前全額支付上述(2)及(3)所相關的金額。上海金羅店開發及成都上置置業必須根據土地出讓合同所約定用途使用該土地。該土地的開發期限為2011年6月22日至2013年6月22日。土地使用權的出讓金額將由上海金羅店開發的內部資源以及 / 或者銀行貸款支付。

有關本公司，上海金羅店開發以及成都上置置業的資料

本公司

本公司為於英屬處女島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所及新交所上市，本公司的主要業務為投資控股，其主要附屬公司的主要業務為致力於規劃並開發於中國若干大城市周邊市郊的大型新城鎮項目。

本集團為成立已久的非國營中國新城鎮開發商。其主要現正開發的各個項目，包括在上海羅店、無錫及瀋陽，佔地面積合計達六百萬平方米。我們的絕大部份收入均源自出售我們開發的新城鎮的土地使用權所產生的所得款項，我們獲得部份、經有關政府部門核准支付給我們的款項。此外，我們還擁有、經營和管理已開發的新城鎮內的若干商用物業。

上海金羅店開發

上海金羅店開發是由本公司持有72.63%權益的附屬公司，其發展的上海羅店新城鎮（自2002年起投入發展）是本公司的旗艦新城鎮項目，佔地6.8平方公里，為上海市政府所推行的「一城九鎮」項目之一。

成都上置置業

成都上置置業為上海金羅店開發全資擁有的附屬公司，成立於2010年12月20日，註冊資本為人民幣20百萬元。

有關成都市郫縣國土局及成都市國土局的資料

董事會獲悉成都市郫縣國土局是政府機構成都市國土局的下屬機構，負責組織及舉辦郫縣有關該土地之土地使用權的公開招拍掛程序。在作出一切合理查詢後，就董事所知所悉及所信，其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人仕之第三方。

訂立土地出讓合同之理由

本集團主要在中國從事房地產業務，其中雖以土地一級開發為主，但也從事其他房地產開發業務，包括已披露的現時上海羅店現有的兩個房地產項目 - 交通樞紐旁商住兩用的SOHO和總部

基地美蘭湖硅谷，以及無錫鴻山新城鎮一個住宅項目和一個酒店項目。因此，該交易乃於本集團一般及日常業務過程中進行。

成都市為四川省省會，董事會獲悉，其為省內政治、經濟、文化中心。而由於其作為中國西南地區的中心城市的地位，屬中國大陸地區機構、央企、外企西部或西南區域總部駐地主要城市之一。另外，根據成都市2009年統計年鑒，於2009年，全年GDP按年增長達14.1%，人均GDP達到35,215元人民幣，經濟實力及增長潛力位居國內一線城市之列。而該土地位於成都市六大城市組團之一的郫縣，地理位置良好，具有優秀的發展前景，並因而引得不少知名房地產發展商進駐。

鑒於新城鎮開發的商業模式屬資本密集型產業，投資周期一般較長。因此，董事會認為日後本集團若能選擇性地參與回報周期短，回報可見性高的優質二級房地產開發項目，將有助平衡本集團的收入來源及改善業務及回報的可預測性及穩定性。董事會進一步認為，該項目的收購及發展會有助本集團策略性地在成都及中國中西部建立業務基礎，有利將來的長遠發展。董事會進一步認為，該土地出讓合同的條款公平合理，而且價格非常合理，而且符合本公司及其股東整體利益。

聯交所上市規則的涵義

由於適用比率超過5%但低於25%，故根據聯交所上市規則第14章規定，土地出讓合同及協議所涉交易構成本公司的須予披露交易。

董事及控股股東的利益

本公司的董事及控股股東，或其各自的聯繫人均沒有直接或間接地從訂立該土地的土地出讓合同及補充協議中獲得利益（通過其各自在本公司的股份除外）。

可供查閱的文件

由公告日期起計的三個月內，土地出讓合同及補充協議的副本將在辦公時間內於本公司的註冊地址，即 2/F Palm Grove House P.O. Box 3340, Road Town, Tortola, British Virgin Islands，可供查閱

釋義

在本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有如下涵義：

「聯繫人」 指 具有上市規則賦予該詞的涵義

| | | |
|------------|---|--|
| 「董事會」 | 指 | 本公司董事會 |
| 「成都市國土局」 | 指 | 四川省成都市國土資源局 |
| 「成都市郫縣國土局」 | 指 | 四川省成都市郫縣國土資源局 |
| 「成都上置置業」 | 指 | 成都上置置業有限公司，一家在中國注冊成立的有限公司，為上海金羅店開發全資擁有 |
| 「本公司」 | 指 | 中國新城鎮發展有限公司，一家在英屬處女群島注冊成立的有限公司，其股份於聯交所及新交所上市 |
| 「關連人士」 | 指 | 具有上市規則賦予該詞的涵義 |
| 「控股股東」 | 指 | 具有上市規則賦予該詞的涵義 |
| 「董事」 | 指 | 本公司董事 |
| 「GDP」 | 指 | 國內生產總值，為一常用衡量經濟活動的指標 |
| 「本集團」 | 指 | 本公司及其附屬公司 |
| 「香港」 | 指 | 中華人民共和國香港特別行政區 |
| 「港元」 | 指 | 港元，香港的法定貨幣 |
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司 |
| 「上市規則」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司證券上市規則 |
| 「土地出讓價」 | 指 | 人民幣 423.06 百萬元，即根據土地出讓合同出讓該土地之土地使用權的價格 |

| | | |
|-----------|---|---|
| 「土地出讓合同」 | 指 | 成都上置置業與成都市郫縣國土局於 2010 年 12 月 31 日就該土地而正式訂立的國有建設用地使用權轉讓合同 |
| 「中國」 | 指 | 中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣 |
| 「一級開發」 | 指 | 對土地的一級開發活動，一般包括規劃、動遷安置現有居民和工商企業、平整及清理土地及建設土地基礎設施和公共設施等 |
| 「人民幣」 | 指 | 中國法定貨幣人民幣 |
| 「新交所」 | 指 | 新加坡交易所有限公司 |
| 「上海金羅店開發」 | 指 | 上海金羅店開發有限公司，本公司於羅店項目的合資公司，一間於中國注冊成立的有限責任公司，為由本公司擁有 72.63% 股權的公司 |
| 「附屬公司」 | 指 | 具有上市規則賦予該詞的涵義 |
| 「平方米」 | 指 | 平方米 |
| 「補充協議」 | 指 | 成都上置置業與成都市郫縣國土局於 2010 年 12 月 31 日就土地出讓合同正式訂立的補充協議 |
| 「該土地」 | 指 | 四川省成都市郫縣紅光鎮三觀村二、三、四社地塊（宗字編號 PX3-5-3） |

承董事會命
中國新城鎮發展有限公司
施建
主席

香港 · 2010 年 12 月 31 日

於本公告日期，執行董事為施建先生（主席）、李耀民先生、顧必雅女士、宋亦青女士、茅一平先生、楊勇剛先生及施冰先生；非獨立非執行董事為余偉亮先生；以及獨立非執行董事為陳頌國先生、羅永威先生、林炳麟先生及江紹智先生。