

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。



**China New Town Development Company Limited**  
**中國新城鎮發展有限公司**

(根據英屬維京群島法例註冊成立為商業股份有限公司)

香港股份代號：1278

**關於合作協定的須予披露交易**

**合作協定**

董事會欣然宣佈，2017年11月23日，國開南京（本公司全資附屬公司）與明發集團簽訂合作協定，依照該協定，（i）國開南京將與明發集團成立合資企業；及（ii）國開南京與明發集團各自以股東借款的方式向合資企業支付預付款。

**上市規則涵義**

由於與成立合資企業及收購相關的所有適用百分比率（按上市規則定義）均低於5%，根據上市規則第14章，該合資企業的成立及收購並不構成本公司須予公佈的交易。

由於與支付預付款相關的其中一項適用百分比率（按上市規則定義）超過5%但少於25%，根據上市規則第14章，支付預付款構成本公司的須予披露交易。

## 背景

本公告參照公告（參見後文定義）。

2017年9月20日進行的土地競拍中，明發集團以人民幣8.1億元成功投得土地。由於集團認為該土地極有開發價值，遂與明發集團商洽合作開發該土地。

董事會欣然宣佈，2017年11月23日，國開南京（本公司全資附屬公司）與明發集團簽訂合作協定，依照該協定，（i）國開南京與明發集團成立合資企業；及（ii）國開南京與明發集團各自以股東借款的方式向合資企業支付預付款。

## 合作協定

日期：2017年11月23日

## 合作方

（i） 國開南京（本公司全資附屬公司）

（ii） 明發集團

經董事作出一切合理查詢後所悉及所信，明發集團及其最終權益擁有人均為獨立第三方。明發集團主要從事物業開發。

## 成立合資企業及收購

根據合作協定，國開南京及明發集團應根據中華人民共和國法律設立註冊資本金為人民幣5千萬元的合資企業，其中國開南京及明發集團分別投資人民幣2,450萬元及2,550萬元，並據此於該合資企業成立時分別持有其49%及51%股權。

在合資企業獲得該土地國有土地使用權屬證明後，明發集團將向國開南京轉讓合資企業1%股權，轉讓對價為人民幣50萬元。據此，股權轉讓完成後，國開南京和明發集團將同樣擁有合資企業50%股權，該合資企業根據上市規則將成為集團的一間合營公司，而非本公司附屬公司。

國開南京與明發集團各自有權任命兩名合資企業董事並享有其50%的可分配利潤。

合資企業擬主要從事土地開發建設和銷售。土地詳情如下：

地點	中國南京市雨花臺區鐵心橋吳尚一組地塊 A
總面積	23,475.91 平方米
土地使用權性質	商辦混合用地
土地使用權條款	40 年

### 預付款

根據合作協定條款規定：

- (i) 國開南京和明發集團將各自以無擔保股東借款的方式向合資企業提供總額人民幣 3.4 億元的本金，用於支付購置土地使用權的代價，並根據如下條款支付：
  - (a) 預付款的 50%到賬不得遲於相關土地出讓合同約定的土地出讓金的第一筆付款截止日前 10 個工作日；及
  - (b) 預付款的其餘部分不得遲于土地出讓合同約定的土地出讓金的剩餘付款截至日前 25 個工作日；及
- (ii) 國開南京和明發集團各自再等額向合資企業分別借款不超過人民幣 4 千萬元，用於合資企業前期各項費用開支及地鐵通道連通費用。

因此，本集團支付予合資企業的最高總款額將為人民幣 3.8 億元，均以雙方公平協商確定，並以購置土地代價及預計合資企業在未能產生收入之前需承擔的各項費用為基準。在合作協定下，股東借款沒有利息。借款的詳細條款（如借款償還日及借款利息（如有））將由合資企業董事會確定。

### 本次交易的原因及益處

本公司為國開金融在新型城市化業務板塊上市的平臺，在全國範圍內投資開發經營多元化城鎮化項目。

作為江蘇省省會及華東地區唯一的特大型城市，南京市具有良好的經濟發展水平、強大的居民購買力以及顯著的區域市場號召力，近年來地產市場獲得了蓬勃健康的發展，優質物業開發及資產持有具有良好的投資價值及增值潛力，因此南京地區一直作為本集團著力開發的重點區域。

本次合作協定項下擬進行的交易使本集團能夠與行業內的知名企業共同投資開發包括服務式公寓、寫字樓、商業及停車場等在內的物業資產，這也是繼 2014 年投資雨花臺區兩橋項目棚改項目之後，本集團於兩橋地區投資開發的首個大型物業項目，有力地兌現了本集團由一級開發投資拓展至下游物業開發運營的發展戰略，打造區域綜合開發運營標杆性項目。本項目一二級聯動模式的成功實現，充分證明了該模式的可行性，並可在未來進行複製推廣，具有重要的戰略意義。

本地塊位於雨花臺區鐵心橋片區，毗鄰軟件谷。軟件谷是南京市最重要的產業基地，是中國最大的通訊軟件產業研發基地和首個千億級軟件產業基地，區域內產業環境優越，對優質商業及辦公物業具有良好而迫切的需求。

本項目擬打造成為集高端辦公樓、綜合商業及精品公寓於一體的綜合體，規劃總建築面積約 12 萬平方米，未來發展潛力巨大。同時，根據土地競拍的要求，該土地將有至少 2 萬平方米的寫字樓以及 3.5 萬平方米的商業將長期持有運營。因此，在物業建成之後，本集團不僅能夠享受物業出售及租金的收益，還能夠擁有良好的商業及辦公樓資產作為長期投資，提升集團的物業資產品質，獲取長期穩定的租金回報及物業升值潛力，從而為股東創造更好的投資價值。

本次項目的合作方明發集團在江蘇及周邊地區具有多年的項目開發經驗，資源及合作夥伴優勢明顯。本集團擬通過本次項目與其建立良好的合作關係，有利於加快未來在南京區域物業開發業務的拓展。

董事亦認為，為促進土地開發，本集團按照合資企業股權比例提供股東借款用於土地開發是公平合理的。

董事認為，合作協定的條款及條件公平合理，屬於一般商業條款，本次交易符合本公司及股東的整體利益。

## 上市規則涵義

### 成立合資企業及收購

由於與成立合資企業及收購相關的所有適用百分比率（按上市規則定義）均低於 5%，根據上市規則第 14 章，對該合資企業的收購並不構成本公司須予公佈的交易。

## 預付款

由於與支付預付款相關的其中一項適用百分比率（按上市規則定義）超過 5%但少於 25%，根據上市規則第 14 章，支付預付款構成本公司的須予披露交易，須按照要求向聯交所報告並刊登公告，但無需尋求股東批准。

## 定義

“預付款”	根據合作協定，國開南京對合資企業的預付款
“公告”	本公司於 2017 年 9 月 19 日及 20 日登載的公告
“董事會”	董事會
“維京群島”	英屬維京群島
“國開南京”	國開南京投資發展有限公司，成立於中國，為本公司的全資附屬公司。
“公司”	中國新城鎮發展有限公司，成立於英屬維京群島，並於聯交所上市
“合作協定”	合作協定由南京國開與明發集團於 2017 年 11 月 23 日簽訂
“董事”	本公司董事
“集團”	本公司及其附屬子公司
“港幣”	港幣，香港的合法貨幣
“香港”	中華人民共和國香港特別行政區
“獨立第三方”	獨立於本公司及其關聯人士並與之無關聯的第三方

“合資企業”	根據國開南京與明發集團簽訂的合作協定成立的合資公司
“成立合資企業及收購”	國開南京根據合作協定成立合資企業並於其後進一步收購其1%股權
“土地”	中國南京市雨花臺區鐵心橋吳尚一組地塊A
“上市規則”	聯交所證券上市規則
“明發集團”	明發集團南京房地產開發有限公司，一間于中國成立的公司
“聯交所”	香港聯合交易所有限公司
“股份”	本公司無面值的普通股
“股東”	股份持有人
“交易”	合作協定項下擬進行的交易，包括成立合資企業及收購事項以及支付預付款
“兩橋項目”	位於雨花臺區鐵心橋-西善橋區域的城鎮開發及改造的土地一級開發項目
“%”	百分比

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，二零一七年十一月二十三日

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、任曉威先生及施冰先生；本公司的非執行董事為魏維先生(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。