

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

關於合作協議的須予披露交易

合作協議

董事會欣然宣佈，2018年1月21日，國開南京（本公司全資附屬公司）、新城鎮控股（本公司全資附屬公司），四川中西及合資企業簽訂合作協議，依照該協議，（i）國開南京，新城鎮控股及四川中西分別向合資企業注資人民幣3,454萬元，人民幣7,326萬元及人民幣11,220萬元，並據此分別持有該合資企業經擴大後股本的15.7%，33.3%及51%；（ii）合資企業取得國有土地使用權屬證明後，國開南京將以人民幣220萬元收購四川中西持有的合資企業的1%股權。注資及股權收購完成後，本集團將持有合資企業之50%股權。

上市規則涵義

由於注資及股權收購事項之一項或多項適用百分比率（按上市規則定義）超過5%但少於25%，故構成本公司的一項須予披露交易，並因此須遵守上市規則第14章項下的通知及公告規定。

董事會欣然宣佈，2018年1月21日，國開南京（本公司全資附屬公司）、新城鎮控股（本公司全資附屬公司），四川中西及合資企業簽訂合作協議，依照該協議，（i）國開南京，中國新城鎮控股及四川中西分別向合資企業注資人民幣3,454萬元，人民幣7,326萬元及人民幣11,220萬元，並據此分別持有該合營企業經擴大後股本的15.7%，33.3%及

51%；(ii) 合資企業取得國有土地使用權屬證明後，國開南京將以人民幣 220 萬元收購四川中西持有的合資企業的 1% 股權。注資及股權收購完成後，本集團將持有合資企業之 50% 股權。

合作協議

日期：2018 年 1 月 21 日

合作方

- (i) 國開南京（本公司全資附屬公司）
- (ii) 新城鎮控股（本公司全資附屬公司）
- (iii) 四川中西；及
- (iv) 合資企業

經董事作出一切合理查詢後所悉及所信，四川中西及其最終權益擁有人均為獨立協力廠商。

四川中西主要從事教育專案建設、開發及管理。國開南京主要從事棚戶區改造、產業園區、文化旅遊、康養等城鎮化業務的投資建設，新城鎮控股主要從事以教育、醫療為主的戰略業務板塊的投資與運營，以及跨境投資。

資本注入

四川中西已根據中華人民共和國法律成立合資公司，註冊資本為人民幣 1,000 萬元，尚未完成繳納。根據合作協議的條款及條件，國開南京，新城鎮控股及四川中西各自按照以下金額於下文「注資的先決條件」所述之條件滿足一（1）個月內以增資方式將合資企業的實繳資本增資至人民幣 22,000 萬元：

- (i) 國開南京向合資企業支付人民幣 3,454 萬元；
- (ii) 新城鎮控股向合資企業支付人民幣 7,326 萬元；
- (iii) 四川中西向合資企業支付人民幣 11,220 萬元（包括未付註冊資本 1,000 萬元）。

代價

本集團向合資企業注資之總代價將為人民幣 10,780 萬元，乃經考慮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，經雙方公平磋商厘定。

董事認為，注資之代價屬公平合理，並符合本集團及股東之整體利益。

注資的先決條件

各方須完成注資之責任須待（其中包括）下列條件達成後，方可作實：

- (i) 合作協議已由各方有效簽訂；及
- (ii) 已取得所有有關中國政府或監管機構或代理就根據合資協議擬進行的有關注資交易的所有必要同意及批准，且有關注資（如有）的所有註冊程式已經完成；

注資完成

注資將於上文「注資先決條件」一節所述之先決條件達成後一（1）個月內完成。

注資完成後，國開南京，新城鎮控股及四川中西各自將分別持有合資企業 15.7%，33.3% 及 51% 股權。因此，本集團將於合資企業中持有 49% 的股權。

股權收購

根據合作協議，國開南京將於合資企業獲得國有土地使用權屬證明後十（10）日內以人民幣 220 萬元收購四川中西持有的合資企業的 1% 股權。代價人民幣 220 萬將於下文「股權收購先決條件」一節所述先決條件滿足後一（1）個月內由國開南京支付予四川中西。

代價

國開南京以人民幣 220 萬元代價收購四川中西持有的合資企業股權，此乃經公平磋商厘定，並經考慮注資完成後合資企業擴大的註冊資本人民幣 22,000 萬元。

董事認為，股權收購事項之代價屬公平合理，且符合本集團及股東之整體利益。

股權收購的先決條件

雙方完成股權收購的責任須待（其中包括）下列條件達成後，方可作實：

- (i) 已取得合資企業股東有關股權收購的批准；及

(ii) 有關股權收購事項之所有登記程式已正式完成。

完成股權收購

股權收購事項將於上文「股權收購之先決條件」一節所述之先決條件達成後，一（1）個月內完成。

股權收購完成後，國開南京，新城鎮控股及四川中西分別將於合資企業中持有 16.7%，33.3%及 50%股權，因此本集團將擁有合資企業 50%股權。合資企業將成為本集團的共同控制實體（而非上市規則項下本公司的附屬公司）。

進一步注資合資企業

根據合資企業的發展需要，經各方同意，國開南京、新城鎮控股及四川中西將根據各自持有的合資企業股權比例，分別向合資企業進行進一步注資，直至項目公司註冊資本達到人民幣 3 億元。根據本集團持有合資企業 50%計算，本集團對合資企業最高出資額為人民幣 15,000 萬元。

關於合資企業

合資企業的經營範圍及經營情況

合資企業的主要業務是擬在以下地塊進行國際化學校項目的建設及開發，該學校將覆蓋學前教育到高中的一體化民辦教育，以雙語國際化課程為主（K12 雙語課程）。合資企業未來將通過將校舍租賃給學校運營方的方式，獲取長期收入。

地塊的詳情如下：

地點	中國南京市江寧區麒麟運糧河以東，啓迪大街以北及南灣營以南區域
規劃用地總面積	122,233.96平方米
土地使用權性質	科教用地（幼、小學及中學）
土地使用權期限	50 年

合資企業的董事會構成

國開南京及四川中西分別有權委任兩（2）名合資企業董事。

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台，在全國範圍內投資開發經營多元化城鎮化項目。

教育一直被中國居民視為是需要優先保證的，以及不可或缺的消費品。因此教育也成為城鎮化建設進程中的重要配套設施，並受到區域政府以及居民的高度重視。受惠於國內中產階級收入水準的提升，對優質教育的需求增加以及政策鼓勵民辦教育等有利因素，民辦教育近年來快速發展，並已經成為國內教育體系的重要組成部分。鑒於國內教育資源配置的不均衡，以及家長對於更加豐富和多元化教育項目的訴求的增長，政策傾向於鼓勵民辦教育的投資。特別是，2017年推出的《民辦教育促進法修正案》，進一步規範及開拓了民辦教育市場的發展。受到以上這些有利因素的支持，預計未來民辦教育市場在教育體系中的影響力有望繼續提升，市場發展潛力巨大。

在充分瞭解及分析市場潛力的基礎上，自2016年初，集團就選定了教育板塊作為重點開拓的板塊之一。通過在城鎮化投資業務中所積累的政府網絡資源、潛在土地資源、資金優勢等，集團積累了在教育行業的投資及運營，特別是K12雙語學校的運營所需要的良好的先發優勢。

南京作為江蘇省省會，經濟發展水準良好，一直是本集團著力拓展的區域。通過兩橋項目投資，集團在區域內積累了優質資源，推進了其他業務的進一步拓展，如雨花臺區的商辦物業開發運營。本次在南京進行K12雙語學校的開發和建設，將是集團在教育板塊業務發展所邁出的堅實一步。南京作為六朝古都，居民重視下一代教育的傳統悠久，教育氛圍濃厚。在公立教育資源緊張的背景下，民辦教育政策的放寬，將有力地推動南京地區對優質民辦教育資源的需求快速增長。

項目位於江寧區，這是國家重要的科教中心和創新基地。江寧區2016年GDP總值位列南京市各區之首，人均GDP位列第二，經濟發展勢頭良好。伴隨經濟的快速增長，區域居民對包括學校在內的配套設施的訴求也不斷提升，江寧區政府已將教育作為未來幾年工作的重點，鼓勵優質民辦學校的發展。項目地塊位於麒麟科技園，是南京市重點發展的科技創新園區，目前區內人口已超過10萬人，規劃人口50萬人，計劃發展成為高端產業和高端人才的科技創新基地。學校周邊住宅密集，預計隨著人口密度進一步提升，將對學校產生旺盛的需求。

在學校建設完成之後，將通過集團引入合作的海外優質教育機構，設立集團參與管理的專業教育平台實體，進行學校的招生及運營。因此，一方面集團將通過持有校舍資產獲取長期的租金收入，享受教育資產升值的潛力；另一方面還將通過學校的運營，獲取運營收入

及回報。通過開發建設並持有校舍等資產，同時進行學校運營，集團能夠形成在 K12 學校板塊的完整產業鏈，培育具有成長性和穩定的現金流的良性循環的營收體系。

同日，集團亦宣佈通過其全資附屬的新城鎮教育有限公司，將在開曼群島成立教育產業投資基金。其中新城鎮教育將作為主要的戰略合夥人，持有該教育基金普通合夥人 40% 的股權，同時作為有限合夥人承諾出資不高於 5,000 萬美金。基金將主要投資於大中華區及普通合夥人不時酌情決定的其他全球地區教育行業內公司及項目。未來集團將通過基金對教育運營品牌的投資及收購，採用與集團建設持有校舍物業相結合，以及與行業夥伴合作的方式，快速實現集團教育平台在全國範圍內項目的拓展，實現教育板塊的可持續收入及利潤。同時通過提供專業的教育產品和方案，形成與公司的城鎮開發業務的協同發展，進一步提升新城鎮在城鎮化開發行業的品牌價值，並形成相輔相成的良性循環。

董事認為，合作協議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

由於注資及股份收購事項之適用百分比率（按上市規則定義）超過 5% 但低於 25%，根據上市規則第 14 章，交易構成本公司之須予披露交易，因此須遵守申報及公告的規定，但可豁免股東批准。

定義

“董事會”	董事會
“維京群島”	英屬維京群島
“注資”	國開南京和新城鎮控股根據合作協議注入合計人民幣 107,800,000 元
“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。
“新城鎮控股”	中國新城鎮控股有限公司，成立於香港，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

“合作協議”	合作協議由國開南京、新城鎮控股與四川中西及其合資企業於 2018 年 1 月 21 日簽署
“董事”	本公司董事
“股權收購”	國開南京根據合作協議收購合資企業的 1% 股權
“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
“獨立協力廠商”	獨立於本公司及其關聯人士並與之無關聯的協力廠商
“合資企業”	南京國英中西建設開發有限公司，由四川中西根據合作協議成立的合資公司
“土地”	位於中國南京市江寧區麒麟運糧河以東，啓迪大街以北及南灣營以南區域
“上市規則”	聯交所證券上市規則
“中國”	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港特別行政區、澳門特別行政區及台灣
“學校項目”	地塊將建立的雙語學校項目
“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
“四川中西”	四川中西置業有限公司，成立於中國。
“交易”	合作協議項下擬進行的交易，包括包括注資及股權收購
“%”	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，二零一八年一月二十一日

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。