

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 City Commercial Development Limited

中國新城市商業發展有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1321)

自願公告

涉及就開發土地而建議成立合資公司之陸埠鎮合作協議及陸埠鎮補充合作協議

茲提述招股章程所載之陸埠鎮新城鎮化諒解備忘錄，除非下文另有界定，本公告所用詞彙應與招股章程所界定者具有相同涵義。

董事會欣然宣佈，本集團與陸埠鎮政府訂立陸埠鎮合作協議及陸埠鎮補充合作協議，內容有關就於用地進行土地開發活動而建議組建陸埠鎮合資公司。

陸埠鎮合作協議及陸埠鎮補充合作協議

日期：陸埠鎮合作協議：二零一五年一月四日

陸埠鎮補充合作協議：二零一五年一月十四日

訂約各方：(1) 眾安建築，本公司之間接非全資附屬公司；及

(2) 陸埠鎮政府。

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，陸埠鎮政府為獨立且與本公司及其關連人士並無關連。

目的：組建陸埠鎮合資公司，以共同開發用地範圍內的土地。

根據陸埠鎮合作協議及陸埠鎮補充合作協議組建陸埠鎮合資公司的主要條款

組建陸埠鎮合資公司的主要條款概述如下，惟須待簽訂合資公司協議及規定組建陸埠鎮合資公司的章程以及取得中國政府有關當局批准後，方可作實：

- 建議名稱 : 陸埠鎮小城鎮建設發展有限公司
- 陸埠鎮合資公司合作夥伴 : 由陸埠鎮政府根據陸埠鎮合作協議指定的實體；及
眾安建築(由本集團根據陸埠鎮合作協議指定)
- 經營期限 : 7年(暫定)
- 經營範圍 : 用地範圍內的土地開發(包括土地平整及前期開發)及經營。
有關活動包括(其中包括)用地總規劃、土地徵用、拆遷與安置、公共設施及設備建設、陸埠新城推廣及物業管理。
- 投資總額、註冊資本及出資 : 投資總額為人民幣5,000,000,000元，註冊資本為人民幣100,000,000元，由以下訂約方出資：
- 陸埠鎮政府出資人民幣20,000,000元(20%)；及
 - 本集團出資人民幣80,000,000元(80%)，自本集團內部資源撥資。
- 註冊資本由各陸埠鎮合資公司合作夥伴分兩期以現金出資：
- 自陸埠鎮合資公司成立日期起一個月內出資25%；及
 - 自陸埠鎮合資公司成立日期起兩年內出資75%。

投資總額及註冊資本的金額乃經參考陸埠鎮合作協議訂約各方就陸埠鎮合資公司預期初始業務規模所作出的商業評估後釐定。

陸埠鎮合作協議或陸埠鎮補充合作協議並無就陸埠鎮合資公司的投資總額與註冊資本之間的差額的資金來源訂立條款。預期陸埠鎮合資公司將透過其內部資金、營運收入及／或外部融資(除非日後倘董事會另行釐定並且經訂約方同意)為營運提供資金。

陸埠鎮合資公司董事會的組成 : 陸埠鎮合資公司董事會將由五名成員組成，其中兩名成員將由陸埠鎮政府提名及三名成員將由本集團提名。

陸埠鎮政府主要職責 :

- 協助取得開發用地(包括有關規劃、土地徵用、拆除、拆遷與安置工作)及／或經營陸埠鎮合資公司的所需批文；
- 於整體規劃中協助提供並協調市政設施，包括水、污水、電力、燃氣、河流、電信等；
- 促使中國政府有關當局與陸埠鎮合資公司簽訂土地前期開發協議(如下文所披露)及其執行；
- 協助本集團根據適用優惠政策以及其他提供予陸埠鎮合資公司的有關優惠措施取得用地範圍內的建設用地使用權；
- 給予本集團及／或陸埠鎮合資公司就經營陸埠鎮合資公司所需的所有相關協助及支援。

本集團主要職責 :

- 根據土地前期開發協議的條款(如下文所披露)，就用地開發總規劃(範疇涵蓋建設、資金安排、市場與財務分析、營運與管理)提供協助及諮詢服務。

利潤分配比例：按兩個陸埠鎮合資夥伴各自於陸埠鎮合資公司的權益比例。

轉讓限制：陸埠鎮合資公司註冊資本權益的任何轉讓須受優先購買權限制。

倘自簽訂陸埠鎮合作協議日期180日內並無獲得就成立陸埠鎮合資公司的註冊資本注資，則陸埠鎮合作協議將予終止。

用地

陸埠鎮是全國重點鎮之一，第三批全國發展改革試點小城鎮，浙江省的省級中心鎮，依據余姚市政府批准的陸埠鎮總體規劃，至2030年陸埠新城區規模將達到7.2平方公里，區內的相關產業將包括科技，商業，娛樂，旅游，醫療，教育，養生養老，環保及農業等產業。

發展陸埠新城一期的用地總面積約1,200畝。陸埠新城位於中國浙江省余姚市。陸埠新城距離余姚市中心約20公里。陸埠新城四通八達，前往余姚市中心、寧波及蕭山機場的交通便利，距寧波機場約40公里，距蕭山機場約80公里。

根據陸埠鎮合作協議，陸埠鎮合資公司將獲聘為進行用地土地開發的唯一及獨家發展商。陸埠鎮政府同意不邀請任何其他第三方在用地範圍內參與任何與陸埠鎮合資公司所進行的業務活動範圍相同或相似的任何土地開發活動。倘若其他第三方應邀參與該土地開發，則陸埠鎮合營公司將可按提供予該第三方的相同條款優先參與該土地開發。

土地開發安排

用地範圍內土地的前期開發將根據由陸埠鎮合資公司與中國政府有關當局不時訂立的土地前期開發協議，於7年內進行。

陸埠鎮合資公司將承擔用地範圍內前期土地開發的成本及開支。土地經陸埠鎮合資公司前期開發後，將通過公開招標、拍賣或掛牌競價過程(分部分)出售。陸埠鎮政府每年將安排可出讓的土地不少於140畝(相等於約93,332平方米)，以讓陸埠鎮合資公司產生經常性收入作營運之用。用地範圍內經陸埠鎮合資公司開發的所有地塊(其土地使用權須為可轉讓性質)須於7年期內完成銷售。

根據陸埠鎮合作協議及陸埠鎮補充合作協議，陸埠鎮合資公司有權收取自用地範圍內土地（由陸埠鎮合資公司所開發）的銷售一次性款額，該款項須由自用地的銷售所得中償付。該償付須包括相等於可能支付予陸埠鎮合資公司部份銷售所得款項，作為土地開發及報酬（「有權總額」）。倘有權總額超過每畝土地人民幣400,000元，陸埠鎮合資公司應收取之實際金額將相等於有權總額減每畝土地所協定金額；或倘有權總額低於每畝土地人民幣400,000元，陸埠鎮合資公司應收取之實際金額將相等於有權總額所協定之百分比。

交易事項的理由及裨益

本集團為商用物業發展商、業主及營運商，專門於長江三角洲地區的二線城市的副城市中心開發商業綜合體以及通過與中國當地政府部門訂立合作協議，參與中國不同城鎮及縣市的土地發展業務。

陸埠鎮合作協議及陸埠鎮補充合作協議的條款乃經公平磋商後達致，且交易事項乃按正常商業條款於本集團日常及一般業務中訂立。

訂立陸埠鎮合作協議及陸埠鎮補充合作協議及參與陸埠鎮合資公司（為用地的獨家發展商）可讓本集團：

- 於中國城鎮及縣市的持續的城市化進程中把握業務及發展機遇；
- 促進本集團擴展其市場及業務範圍至中國新城鎮及縣市；及
- 利用陸埠鎮政府與中國政府當局的資源及網絡，促進良好溝通，有利陸埠鎮合資公司進行業務活動。

董事認為，上述因素就本集團的長遠可持續業務發展非常重要。

綜合以上所述，董事認為，陸埠鎮合作協議及陸埠鎮補充合作協議的條款（包括陸埠鎮合資公司的建議組建）屬公平合理，而據此擬進行的交易事項符合本公司及股東的整體利益。

一般事項

由於陸埠鎮合作協議及陸埠鎮補充合作協議項下擬進行交易(包括陸埠鎮合資公司的建議成立)的適用百分比率(如上市規則第14.07條所載述)均不超過5%，訂立陸埠鎮合作協議及陸埠鎮補充合作協議並不構成本公司根據上市規則第14章的須予公佈交易。

本公告之中英文版本如有任何歧異，概以英文版本為準。

釋義

除非下文另有界定，本公告所用詞彙應與招股章程所界定者具有相同涵義。除非文義另有所指外，以下詞彙具有下列涵義：

「土地前期開發協議」	指	陸埠鎮合資公司與中國政府有關當局就規管陸埠鎮合資公司於用地範圍內土地前期開發的範疇及條款而不時訂立之協議
「陸埠鎮合作協議」	指	陸埠鎮政府與眾安建築就建議組建陸埠鎮合資公司於二零一五年一月四日訂立的合作協議
「陸埠鎮補充合作協議」	指	陸埠鎮政府與眾安建築於二零一五年一月十四日訂立的補充合作協議，以補充陸埠鎮合作協議
「陸埠鎮合資公司」	指	根據陸埠鎮合作協議，將於中國浙江省余姚市陸埠鎮成立之合資公司
「陸埠新城」	指	將於用地開發之新城
「招股章程」	指	本公司日期為二零一四年六月十七日之招股章程

「用地」 指 開發陸埠新城一期之用地，覆蓋總面積約 1,200 畝的土地

「%」 指 百分比。

承董事局命

China New City Commercial Development Limited

中國新城市商業發展有限公司

主席

施侃成

中國，二零一五年一月十四日

於本公告日期，董事局包括執行董事金妮女士、李礎先生及唐怡燕女士；非執行董事施侃成先生；以及獨立非執行董事吳士元先生、須成發先生及嚴振亮先生。

* 僅供識別