

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

(根據英屬維京群島法例註冊成立為商業股份有限公司)

(股份代號：1278)

**主要交易
有限合夥協議**

有限合夥協議

董事會欣然宣佈，於2024年5月23日，本公司間接全資附屬公司北京新成與無錫開禾、海南雲虎及宜興新動能就以投資為目的而成立合夥企業訂立有限合夥協議。

於首次關賬日期，全體合夥人承諾認繳合夥企業的出資總額為人民幣1,000,000,000元，將由合夥人根據基金管理人繳付通知書以現金分期出資。北京新成、無錫開禾、海南雲虎及宜興新動能各自認繳出資額分別將為人民幣409,000,000元、人民幣1,000,000元、人民幣400,000,000元及人民幣190,000,000元。無錫開禾將作為合夥企業執行事務合夥人及普通合夥人，而北京新成、海南雲虎及宜興新動能將作為有限合夥人。

上市規則涵義

由於有限合夥協議項下擬進行之交易根據上市規則第14章計算之最高適用百分比率超過25%，惟低於100%，故根據上市規則第14章，有限合夥協議項下擬進行之交易構成本公司之主要交易。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東或任何彼等各自之聯繫人，於有限合夥協議及其項下擬進行之交易中擁有任何重大權益。因此，倘本公司召開股東大會以批准有限合夥協議及其項下擬進行之交易，則概無股東須放棄投票。根據上市規則第14.44條，本公司已取得錫通國際及國開國際控股(作為一組緊密聯繫的股東，於本公告日期分別持有2,917,000,000股及2,430,921,071股股份，分別約佔本公司已發行股本的29.99%及24.99%)的書面批准，批准有限合夥協議及其項下擬進行之交易，以取代須於本公司股東大會上通過之決議案。因此，本公司將不會召開股東特別大會，以批准有限合夥協議及其項下擬進行之交易。

根據上市規則第14.41(a)條，一份載有(其中包括)有限合夥協議及其項下擬進行之交易之更多詳情以及上市規則規定之有關其他資料之通函預計將於2024年6月14日或之前寄發予股東(僅供參閱)。

董事會欣然宣佈，於2024年5月23日，本公司間接全資附屬公司北京新成與無錫開禾、海南雲虎及宜興新動能就以投資為目的而成立合夥企業訂立有限合夥協議。

有限合夥協議

有限合夥協議的主要條款載列如下：

日期

2024年5月23日

訂約方

- (1) 無錫開禾，作為普通合夥人及執行事務合夥人；
- (2) 北京新成，作為有限合夥人；
- (3) 海南雲虎，作為有限合夥人；及
- (4) 宜興新動能，作為有限合夥人。

無錫開禾為一間根據中國法律成立的有限公司，由開禾北京(本公司全資附屬公司)、杭州增氧及雲智(海南)分別持有其48%、37%及15%的權益。

合夥企業名稱

宜興市開禾增氧私募股權投資基金合夥企業(有限合夥)(最終名稱以工商管理機關核定為準)。

投資期及合夥企業期限

根據營業執照，合夥企業期限將為九(9)年。然而，根據有限合夥協議，全體合夥人一致同意，合夥企業期限將為七(7)年。投資期為自投資起始日起至自該日起屆滿四(4)年之日的期間(「**投資期**」)；及自投資期屆滿次日起至自該日起屆滿3年之日的期間為退出期(「**退出期**」)。於退出期間，合夥企業僅能進行於投資期間所作投資的退出，不得進行任何新的投資項目，惟該等項目已於投資期間獲得合夥企業投資決策委員會批准除外。

執行事務合夥人有權決定將合夥企業期限延長一年；此後，經合夥人會議同意可進一步延長合夥企業的期限，延長期應被視為退出期。

合夥企業之目的及業務範圍

目的

合夥企業之目的為主要通過在適用法律法規允許下作出投資來實現資本增值。

目標及策略

根據相關法律法規及中國證券監督管理委員會及中國基金業協會的規定，合夥企業將通過直接或間接投資各類公司，主要投資新一代信息技術及新能源相關產業領域的優質公司的股權。合夥企業所投資的項目將通過A股、港股、美股獨立IPO上市或併購、回購等多種途徑實現退出，獲得相應的投資收益。當從投資項目中獲得投資收益後，合夥企業應於每個核算日計算投資本金及應向合夥人分配的收益，並根據有限合夥協議中有關收益分配機制的規定（有關進一步詳情，載於本公告「收益分配及虧損分擔—收益分配」一節），在分配日分配該等可分配收益（經扣除合夥企業應支付的費用、開支及稅項）。除非全體合夥人一致同意，否則合夥企業不得進行任何循環投資。

除非全體合夥人一致同意，原則上，合夥企業於單一企業中累計投資金額不得超過合夥企業最終認繳出資額的20%，於被投資企業持有的股權不得超過該被投資企業股權總額的30%，且不得為該被投資企業的最大出資人。合夥企業投資新一代信息技術及新能源相關產業鏈項目的比例不得低於合夥企業最終實繳出資額的60%。

根據有限合夥協議，合夥企業不得從事以下業務（其中包括）：(i)從事擔保、抵押或委託貸款業務；(ii)投資二級市場股票（除併購重組外）、期貨、房地產、證券投資基金、評級AAA以下的企業債、信託產品、保險計劃及其他金融衍生品；(iii)向任何第三方提供贊助及捐贈（經批准的公益性捐贈除外）；(iv)進行承擔無限連帶責任的投資；(v)吸收存款，或向第三方提供貸款；及(vi)其他國家法律法規禁止從事的業務。

此外，本合夥企業、基金管理人、普通合夥人、與基金管理人或普通合夥人受同一投資人投資的主體，投資於宜興市企業或介紹其他企業落地宜興市的資金不得低於宜興新動能於合夥企業中繳付出資額的1.5倍。

資本承擔

於首次關賬日期，全體合夥人承諾認繳合夥企業的出資總額為人民幣1,000,000,000元，將由合夥人根據基金管理人出資繳付通知書（「繳付通知書」）以現金分期出資。各合夥人於首次關賬日期的認繳出資額的金額及比例如下：

合夥人	認繳出資總額 (人民幣千元)	於合夥企業的概 約出資比例
無錫開禾	1,000	0.1%
北京新成	409,000	40.9%
海南雲虎	400,000	40.0%
宜興新動能	<u>190,000</u>	<u>19.0%</u>
總計	<u><u>1,000,000</u></u>	<u><u>100.00%</u></u>

合夥企業於中國證券投資基金業協會（「中國證券投資基金業協會」）登記備案為基金前，合夥人對合夥企業的首期出資總額須滿足中國證券投資基金業協會對私募基金首期實繳資本不低於人民幣1,000萬元的最低要求。就上述備案而言，各有限合夥人應認繳各自的實繳資本（「備案實繳資本」）如下：

合夥人	備案實繳資本 (人民幣千元)
無錫開禾	1,000
北京新成	4,090
海南雲虎	4,000
宜興新動能	<u>1,900</u>
總計	<u><u>10,990</u></u>

各合夥人應於收到基金管理人發出的繳付通知書後結清上述備案實繳資本，基金管理人應於繳付通知書所示繳付日期前10個營業日發出該通知。

各有限合夥人的首期出資為首次關賬日期時各自對合夥企業承諾出資總額的10%與該有限合夥人已繳納的備案實繳資本之間的差額，應由各有限合夥人根據基金管理人發出的繳付通知書出資。基金管理人應於繳付通知書所示繳付日期前10個營業日發出該通知書。隨後，餘下出資應由各有限合夥人根據基金管理人發出的繳付通知書出資，該通知書須提前10個營業日發出。在遵守適用法律及法規的前提下，合夥企業可於首次關賬日期後的12個月內，經全體合夥人一致同意，通過接受新的有限合夥人或增加現有有限合夥人的出資額的方式，增加認繳出資總額。

經全體合夥人同意，無論在任何時候或任何情況下，宜興新動能出資佔合夥企業出資總額的比例不得超過20%，若超過20%，宜興新動能將有權(i)停止向合夥企業繳付超過合夥企業出資總額20%部分的出資；或(ii)要求減少其對合夥企業的認繳出資額，以達到宜興新動能於合夥企業的出資比例不超過合夥企業出資總額的20%。

各合夥人對合夥企業的認繳出資比例乃經合夥人公平磋商後釐定，而對合夥企業於首次關賬日期的出資總額乃由合夥人公平磋商，經參考(其中包括)合夥企業的預期資本需求(包括新一代信息技術及新能源相關產業領域之可能投資)後釐定。預計投資總額約人民幣10億元。因此，合夥人釐定合夥企業的出資總額應為人民幣10億元。

本集團擬利用內部資金作為出資的資金來源。

合夥人

無錫開禾作為執行事務合夥人及普通合夥人，負責(其中包括)對外代表合夥企業及向合夥企業委派代表，合夥企業的日常管理(基金管理人負責的任何事項除外)，制定合夥企業的管理制度，召集、主持及參加合夥人會議，於合夥人會議上提呈投資議案，開通及維護合夥企業的銀行賬戶及定期向有限合夥人匯報合夥企業的經營情

況及財務狀況，代表合夥企業就合夥企業的任何投資對象行使股東投票權利。無錫開禾作為執行事務合夥人，於投資期內將根據有限合夥企業的實際繳足資金按每年2%的比率收取報酬，於退出期內按每年1%的比率收取報酬。於合夥企業的延長期(倘有)內，無錫開禾作為執行事務合夥人，不得收取任何報酬。

無錫開禾作為普通合夥人，應對合夥企業的債務承擔無限連帶責任。

有限合夥人不得參與合夥企業的管理或控制其投資活動，或以合夥企業的名義進行任何活動。

管理

開禾北京作為合夥企業的基金管理人，為於中國證券投資基金業協會登記備案的私募基金管理人，負責(其中包括)篩選、核實合夥企業的合格投資者，辦理合夥企業於中國證券投資基金業協會的相關備案、申請及後續信息申報等工作。開禾北京將收取管理費作為報酬，於合夥企業的七(7)年存續期限內，合夥企業的管理費為每年人民幣100,000元。於合夥企業的延長期內(如有)，開禾北京作為基金管理人，不得收取任何管理費。

投資決策委員會

合夥企業將成立投資決策委員會，以(其中包括)決定合夥企業的投資、管理及退出，將閒置資金用於增值投資，並委任及罷免專業顧問(如適用)。投資決策委員會由五名成員組成，所有成員均由執行事務合夥人(即無錫開禾)委派，一名成員為外部專家。外部專家由執行事務合夥人任命，執行事務合夥人有權根據不同投資項目的行業委任相應的外部專家。宜興新動能有權委派一名觀察員出席投資決策委員會會議。合夥企業投資決策委員會的每位成員享有一票表決權。投資決策委員會的所有決議案須經出席會議的投資決策委員會成員(不包括根據有限合夥協議條款放棄表決的成員)80%以上同意方可通過。

合夥人會議

合夥人會議將負責批准有關(其中包括)修改有限合夥協議、業務範圍、主要營業地點、基金名稱、組織架構變動的事宜及有關收益分配、更改或延長合夥企業期限、

處置重大資產、審閱關聯方交易及利益衝突等事宜；批准轉讓合夥人所持權益、合夥人的委任、吸納、退出及罷免、合夥企業的解散及清算以及執行事務合夥人的任命及變更。

上述事宜應於取得全體合夥人同意後決議通過，惟倘相關合夥人於關聯方交易等事宜中擁有重大權益，則應放棄投票。

收益分配及虧損分擔

收益分配

當從投資項目中獲得投資收益後，合夥企業應於各核算日計算投資本金及應向合夥人分配的收益，並根據有限合夥協議條款及條件，在分配日按下列方式分配該等可分配收益(經扣除合夥企業應支付的費用、開支及稅項)：

- (1) 第一，按各有限合夥人實際出資額的比例分配予所有有限合夥人，直至有限合夥人收回其累計出資額；
- (2) 第二，如有剩餘，則分配予普通合夥人，直至分配予普通合夥人的累計款項等於該普通合夥人實繳出資額；
- (3) 第三，如有剩餘，則根據各有限合夥人的實繳出資比例分配予所有有限合夥人，直至分配予有限合夥人的累計款項等於按以下公式計算的金額：

$\text{有限合夥人的累計實繳出資額} \times 8\% \times \text{該累計實繳出資額的實際使用天數} \div 365$ ；

- (4) 第四，如有剩餘，則分配予普通合夥人，直至分配予普通合夥人的累計款項等於根據以下公式計算的金額：

$\text{普通合夥人的累計實繳出資額} \times 8\% \times \text{該累計實繳出資額的實際使用天數} \div 365$ ；

- (5) 最後，經上述第(1)至(4)項分配後，剩餘的20%應作為業績報酬分配予普通合夥人及80%應按照實繳出資比例分配予有限合夥人。

此外，並非來自投資項目的任何可分配收益（「**非投資收益**」）應於最近的投資項目分配日（或合夥人可能同意的任何其他日期）予以分配。執行事務合夥人負責於分配日支付各合夥人的分配款項。

虧損分擔

合夥人應按與上述收益分配相同的順序及方式按彼等各自認繳出資額為限承擔虧損。普通合夥人將全面負責合夥企業的所有到期且無法以合夥企業的資產償還的債務。根據有限合夥協議，合夥企業不得向合夥人以外的任何第三方借款，且不得向任何第三方提供任何形式的公司擔保。

轉讓合夥企業權益

根據有限合夥協議的條款及條件，有限合夥人或普通合夥人可於取得全體合夥人同意後向任何一方轉讓其股權。

有關本集團之資料

本公司主要從事新城鎮開發業務板塊，在全國範圍內投資、開發並營運多元化城鎮化項目。

北京新成為本公司間接全資附屬公司，其為根據中國法律成立的有限公司，主要從事城鎮化投資。

有關無錫開禾、海南雲虎及宜興新動能之資料

無錫開禾

無錫開禾為一間根據中國法律成立的有限公司，由開禾北京（本公司全資附屬公司）、杭州增氧及雲智（海南）分別擁有48%、37%及15%的權益。無錫開禾主要從事投資管理、資產管理、投資諮詢及業務管理諮詢。杭州增氧由陳月明擁有約56.9%的權益，並有四名獨立第三方合共擁有約43.1%的權益，每名獨立第三方擁有杭州增氧不超過15%的股權，而雲智（海南）由馮媛及賴江紅分別擁有90%及10%的權益。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，杭州增氧、雲智（海南）及彼等各自之最終實益擁有人均為獨立第三方。

海南雲虎

海南雲虎為一間根據中國法律成立的有限合夥企業，其執行事務合夥人為雲虎(海南)投資有限公司(「雲虎海南」)，由深圳市新正為科技有限公司(「深圳市新正為」)及雲虎海南分別擁有90%及10%的權益。深圳市新正為由兩名自然人(即劉貴雙及劉成平)共同全資擁有及雲虎海南由另兩名自然人(即林楓及陶峰)共同全資擁有。海南雲虎主要從事企業管理及業務投資。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，海南雲虎、深圳市新正為、雲虎海南及彼等各自之最終實益擁有人均為獨立第三方。

宜興新動能

宜興新動能為一間根據中國法律成立的有限合夥企業，且其執行事務合夥人為宜興市金融發展集團有限公司(「宜興市金融」)，其由宜興市國有資產委員會(「宜興國有資產委員會」)最終擁有。宜興新動能主要從事投資管理。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，宜興新動能、宜興市金融、宜興國有資產委員會及彼等各自之最終實益擁有人均為獨立第三方。

訂立有限合夥協議的理由及裨益

建立合夥企業的目的在於使本集團能夠進入新一代信息技術和新能源市場，有效實施其轉型策略，並於利好的國家政策下抓住該等領域的投資機會。第一，本公司致力於發展成為包含投資、建設、產業、招商和運營等業務的綜合性平台企業，為更有效的利用和發揮資源優勢，推動戰略落地，特成立該合夥企業，聯合宜興政府與其他產業合作夥伴，共同搭建該市場化投資平台，投向新一代信息技術和新能源等戰略新興領域，促進並落實國家政策。

第二，本集團參與合夥企業的主動管理，參與制定投資策略並實施必要的管理，此舉更能有效的實現搭建該合夥企業平台的戰略目標。參與制定合夥企業投資策略亦有利於本集團招攬優秀人才與整合產業資源。

第三，本集團目前正值戰略轉型的重要發展階段，而轉型戰略的落實需要有深入的產業認知，通過合夥企業開展少數股權投資及構建更廣泛的投資組合，能有效的獲取和提升本集團對諸多產業的認知。通過合夥企業，為本集團更加精準的遴選適合主業切入的行業、賽道和標的。因此，本公司認為成立合夥企業與本集團現有業務的發展可進行深入協同，為股東增加回報，合夥企業在前期獲取行業認知，優質項目提前投資卡位。因此，該合夥企業的成立對本集團的發展有重要的戰略意義。

鑒於將會產生的預期回報，董事認為，有限合夥協議項下擬進行的交易對本公司有利。

經計及上文所述，董事認為有限合夥協議的條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，且有限合夥協議符合本公司及股東整體利益。

上市規則涵義

由於有限合夥協議項下擬進行之交易根據上市規則第14章計算之最高適用百分比率超過25%，惟低於100%，故根據上市規則第14章，有限合夥協議項下擬進行之交易構成本公司之主要交易。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東或任何彼等各自之聯繫人，於有限合夥協議及其項下擬進行之交易中擁有任何重大權益。因此，倘本公司召開股東大會以批准有限合夥協議及其項下擬進行之交易，則概無股東須放棄投票。根據上市規則第14.44條，本公司已取得錫通國際及國開國際控股(作為一組緊密聯繫的股東於本公告日期分別持有2,917,000,000股及2,430,921,071股股份，分別約佔本公司已發行股本的29.99%及24.99%)的書面批准，批准有限合夥協議及其項下擬進行之交易，以取代須於本公司股東大會上通過之決議案。因此，本公司將不會召開股東特別大會，以批准有限合夥協議及其項下擬進行之交易。

根據上市規則第14.41(a)條，一份載有(其中包括)有限合夥協議及其項下擬進行之交易之更多詳情以及上市規則規定之有關其他資料之通函預計將於2024年6月14日或之前寄發予股東(僅供參閱)。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「核算日」	指	就合夥企業投資的每一投資項目而言，指取得投資項目收益之日，合夥企業應計算於該核算日合夥人可供分配的投資本金及收益
「北京新成」	指	北京新成開元資產管理有限公司，一間於中國成立的公司，並為本公司的間接全資附屬公司
「董事會」	指	本公司董事會
「營業日」	指	中國法定節假日、休息日之外的日期
「國開國際控股」	指	國開國際控股有限公司，一間於香港註冊成立的公司，並為本公司主要股東
「本公司」	指	中國新城鎮發展有限公司，一間於英屬維京群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事」	指	本公司董事
「分配日」	指	合夥企業向合夥人分配於核算日計算的投資本金及收益之日，該日期應由合夥人會議釐定

「最後關賬日期」	指	首次關賬日期後的十二個月
「本集團」	指	於本公告日期本公司及其附屬公司
「海南雲虎」	指	海南雲虎企業管理合夥企業(有限合夥)，一間於中國成立的有限合夥企業
「杭州增氧」	指	杭州增氧投資有限公司，一間於中國成立的公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士且與彼等概無關連之人士
「首次關賬日期」	指	有限合夥協議生效之日，即2024年5月23日
「投資起始日」	指	所有合夥人付清其對合夥企業的首次出資的日期或所有合夥人應付清其對有限合夥企業的首次出資的最後日期的次日，以較早者為準
「開禾北京」	指	開禾(北京)私募基金管理有限公司，一間於中國成立的公司，為本公司之間接全資附屬公司
「有限合夥協議」	指	北京新成、無錫開禾、海南雲虎及宜興新動能就成立合夥企業訂立日期為2024年5月23日的合夥協議
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「合夥人」	指	合夥企業的普通合夥人及有限合夥人，於成立時為無錫開禾、北京新成、海南雲虎及宜興新動能

「合夥企業」	指	宜興市開禾增氧私募股權投資基金合夥企業(有限合夥)(最終名稱以工商管理機關核定為準)，於中國成立的有限合夥企業
「中國」	指	中華人民共和國(就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣地區)
「關聯方」	指	對關連實體有控制、共同控制或重大影響的人士或實體，或受同一人士或實體控制、共同控制或重大影響的其他人士或實體
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「股份」	指	本公司股份
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「無錫開禾」	指	無錫開禾增氧股權投資有限公司，一間於中國成立之公司
「錫通國際」	指	錫通國際(香港)控股有限公司，一間於香港成立之公司及本公司主要股東
「宜興新動能」	指	宜興新動能產業基金合夥企業(有限合夥)，一間於中國成立的有限合夥企業

「雲智(海南)」 指 雲智(海南)企業管理有限公司，一間於中國成立的公司
「%」 指 百分比

承董事會命
中國新城鎮發展有限公司
執行董事
胡志偉

香港，2024年5月23日

於本公告日期，執行董事為胡志偉先生(總裁)、楊美玉女士(首席執行官)、施冰先生及劉方慶先生；非執行董事為劉玉海先生(主席)、李耀民先生(副主席)、王紅旭先生及馮曉亮先生；以及獨立非執行董事為陳頌國先生、江紹智先生、張浩先生及盧偉雄先生。