
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下的中國新城鎮發展有限公司股份全部出售或轉讓，閣下應立即將本通函送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就本通函全部或任何部分內容所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)

(公司註冊編號：1003373)

(股份代號：1278)

**主要交易
有限合夥協議**

本封面頁所用詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具相同涵義。

有限合夥協議及其項下擬進行之交易已根據上市規則第14.44條經持有本公司已發行股本50%以上股東書面批准之方式獲批准。本通函僅寄發予股東作參考之用。

2024年7月10日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
附錄一 — 本集團之財務資料	19
附錄二 — 一般資料	21

釋 義

於本通函內，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
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「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	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
「通函」	指	日期為2024年7月10日的本通函
「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	於本通函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

釋 義

「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
「最後實際可行日期」	指	付印本通函前為確定其中所載若干資料的最後實際可行日期，即2024年7月4日
「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)，於中國成立的有限合夥企業
「中國」	指	中華人民共和國(就本通函而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣地區)

釋 義

「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
「上海恒常」	指 上海恒常商貿有限公司，一間根據中國法律成立的有限公司
「上海智源」	指 上海智源管理諮詢有限公司，一間根據中國法律成立的有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「上海元頤」	指 上海元頤實業有限公司，一間根據中國法律成立的有限公司
「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



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)

(公司註冊編號：1003373)

(股份代號：1278)

執行董事：

胡志偉先生 (總裁)

楊美玉女士 (首席執行官)

施冰先生

劉方慶先生

註冊辦事處：

2/F, Palm Grove House

P.O. Box 3340

Road Town, Tortola

British Virgin Islands

非執行董事：

劉玉海先生 (主席)

李耀民先生 (副主席)

王紅旭先生

馮曉亮先生

總部及香港主要營業地點：

香港

灣仔

港灣道18號

中環廣場6508室

獨立非執行董事：

陳頌國先生 (首席獨立非執行董事)

江紹智先生

張浩先生

盧偉雄先生

敬啟者：

主要交易
有限合夥協議

1. 緒言

茲提述本公司於2024年5月23日所發佈內容有關成立合夥企業的公告。

董事會函件

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。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)成立合夥企業的進一步詳情；(ii)本集團之財務資料；及(iii)上市規則所規定的本公司其他資料。

2. 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。無錫開禾並非本公司的附屬公司，且無錫開禾的財務業務不會併入本集團的財務報表。

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)。

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，該延長期應被視為退出期。此後，經合夥人會議同意可進一步延長合夥企業的期限，延長期亦應被視為退出期。倘合夥企業需要更多時間退出投資項目，或者於較晚及更合適的時間退出投資項目會產生更有利的投資回報，執行事務合夥人將考慮行使其權利，延長合夥企業的期限。

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，載於本通函「董事會函件 — 2.有

限合夥協議 — 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%。合夥企業亦可投資於其他產業，如生物醫藥、養老健康、其他戰略新興領域以及符合本公司戰略需求的協同產業。董事會認為上述產業得到中國近期有利國家政策的支持，具備發展潛力。此外，於該等行業中已出現優質目標企業，使得合夥企業能夠篩選並進行投資，為合夥企業獲取投資回報。此符合合夥企業的發展及投資戰略。董事會進一步認為，本公司透過合夥企業投資該等符合新經濟發展前景的行業，將積累行業經驗，並發展成為綜合性平台企業。經計及上述因素，董事會認為，合夥企業於上述產業中投資符合本公司及股東的整體利益。

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(除併購重組目的外)、期貨、房地產、證券投資基金、評級AAA以下的企業債券、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)從事其他國家法律法規禁止從事的業務。

對於合夥企業、基金管理人及由基金管理人的投資人投資的實體以及普通合夥人及由普通合夥人的投資人投資的實體(統稱「合夥企業、管理方及相關投資人」)於宜興市企業或合夥企業、管理方及相關投資人介紹任何企業落地宜興市所作的任何投資，投資金額不得低於宜興新動能於合夥企業中繳付出資額的1.5倍。

董事會函件

資本承諾

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>1,000,000</u>	<u>100.00%</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股權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>10,990</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。截至最後實際可行日

期，合夥企業正準備向中國證券投資基金業協會登記備案工作，基金管理人已於2024年6月底向各合夥人發出備案實繳資本的繳付通知書。

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。截至最後實際可行日期，首期出資的繳付通知書預計將於完成向中國證券投資基金業協會提交合夥企業登記備案後發出，預期時間為2024年7月。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。當合夥企業的可用基金不足以支付合夥企業每項投資項目所需的投資總額時，預計會發出各有限合夥人餘下出資的繳付通知書。因此，餘下出資的繳付通知書的簽發將取決於投資期內合夥企業投資決策委員會通過的投資項目的資金需求。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，宜興新動能認繳出資佔合夥企業認繳出資總額的比例不得超過20%。倘在任何時候，宜興新動能的認繳出資比例超過合夥企業認繳出資總額的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認繳出資總額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認繳出資比例不超過合夥企業認繳出資總額的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(基金管理人負責的各類事項除外)，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。於合夥企業的延長退出期(倘有)內，無錫開禾作為執行事務合夥人，不得收取任何報酬。

無錫開禾為由開禾北京(本公司全資附屬公司)、杭州增氧、雲智(海南)發起設立的合營公司，並由彼等分別擁有無錫開禾48%、37%及15%的權益。無錫開禾董事會由四名董事組成，包括開禾北京委任的兩名董事、杭州增氧委任的一名董事及雲智(海南)委任的一名董事。每位董事於無錫開禾董事會中享有一票表決權。無錫開禾的所有決議均需至少三名董事的同意方能通過。

無錫開禾的每名董事均具有金融及經濟學教育背景，在金融投資、投資管理、投資銀行、金融及法律管理等多個行業擁有豐富的經驗。尤其是其中若干董事擁有基金管理、及私募股權投資基金設立及啟動，及新能源、生物醫藥、消費品及科技產業等領域投資經驗，這為合夥企業帶來了符合其投資及發展戰略的寶貴的相關領域知識組合。此外，彼等各自在大型企業擔任或曾經擔任各種職務，包括但不限於國開金融有限責任公司、China Reits Investment、貴州省文投基金、燕創資本集團、國聯證券、中德投資控股集團及上海市碳中和技術創新聯盟，彼等彼時負責多項融資、首次公開發售、

併購及重組項目。鑒於無錫開禾的每名董事將兼任合夥企業投資決策委員會固定成員，倘出現任何利益衝突，或根據有限合夥協議的條款，則彼等須在合夥企業投資決策委員會中放棄投票。

開禾北京及杭州增氧分別持有私募證券投資基金管理人資格。自成立以來，開禾北京已發起並設立四隻私募股權基金。其中，累計投資金額超過人民幣19億元、專門為城鎮化建設設立的三隻項目基金已完成清算，累計退出及分配金額超過人民幣23億元。開禾北京集團(即本公司及其附屬公司)的股權投資項目包括生物醫藥、智能駕駛及醫療產業等。此外，杭州增氧亦發起並設立12隻基金，完成20個項目投資，涉及半導體及智能駕駛產業。

合夥企業的投資戰略是在新能源、新一代信息技術、生物醫藥、養老健康等戰略新興領域選擇優質目標進行投資。無錫開禾在合夥人會議上提出投資建議前，會考慮被投資方的相關因素，包括但不限於被投資方管理團隊的背景、現金流量及盈利規模、核心技術優勢及競爭壁壘等。

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。

經考慮上述因素，包括但不限於(i)無錫開禾股東在管理基金及投資項目方面的豐富經驗；及(ii)無錫開禾董事會在投資及投資管理能力方面的背景、資歷及豐富經驗，董事會認為無錫開禾及其董事會具有適當經驗及專業知識來評估及提出投資建議，並對合夥企業進行日常管理。

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。於合夥企業的延長退出期內(如有)，開禾北京作為基金管理人，不得收取任何管理費。

於確定執行事務合夥人及基金管理人於合夥企業延長退出期(如有)內分別不收取報酬及管理費時，董事會認為(i)執行事務合夥人及基金管理人負責於相應的投資期及退出期內進行合夥企業的相關投資及退出工作，而合夥企業在其延長退出期(如有)內的退出工作是執行事務合夥人及基金管理人於原退出期內未完成原義務的延續，因此各方同意執行事務合夥人及基金管理人在延長退出期內不得分別收取任何報酬或管理費；及(ii)執行事務合夥人及基金管理人在合夥企業延長退出期內不會收取報酬或管理費為行業慣例。考慮到上述情況，董事會認為，延長退出期內(如有)合夥企業的執行事務合夥人及基金管理人收取報酬及管理費乃公平合理，符合本公司及股東的整體利益。

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)。合夥企業的建議投資項目來源廣泛，包括行業研究、網絡、專業顧問及其他渠道。然後，合夥企業將在普通合夥人進行詳細的投資前盡職調查及審查會議，並經考慮市場前景、公司治理、財務狀況、所提供的技術及產品、風險評估及退出策略等因素後，向合夥企業投資決策委員會提出投資決策，供其投票表決。

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，四名成員為投資決策委員會固定成員，而一名成員為外部專家，其獨立於合夥企業、其合夥人及彼等各自的實益擁有人。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各待批准的投資項目的行業委任不同的外部專家。於遴選外部專家時，無錫開禾將首先在新能源、新一代信息技術、生物醫藥、養老健康等戰略性新興產業領域，組建符合以下條件的外部專家庫：(i)具有豐富的行業經驗；(ii)曾在該行業知名企業任職或投資過該行業；及(iii)對產業發展方向及技術發展有深刻理解及前瞻性。隨後，無錫開禾將根據相關投資項目需要，從專家庫中委任合適的外部專家加入投資決

策委員會。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(不包括因利益衝突或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。

同樣，投資決策委員會成員須在相應領域具有豐富的投資經驗及投資項目的成功退出案例。鑒於無錫開禾董事會符合上述要求，無錫開禾董事會各位董事將兼任合夥企業投資決策委員會固定成員。

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。倘合夥人會議未能就一項事宜達成一致，合夥人須進行深入溝通，直至就執行或不執行相關事宜達成一致意見。

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；

董事會函件

(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：

有限合夥人的累計實繳出資額 × 8% × 該累計實繳出資額的實際使用天數 ÷ 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：

普通合夥人的累計實繳出資額 × 8% × 該累計實繳出資額的實際使用天數 ÷ 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」，例如來自未投資資金的利息收入）應於收取有關非投資收益後最近的投資收益分配日（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及負債。根據有限合夥協議，合夥企業不得向任何第三方借款，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。

3. 簽訂有限合夥協議的財務影響

待合夥企業成立後，合夥企業將不會成為本公司的附屬公司，其財務業績亦不會併入本集團的財務報表。預計根據有限合夥協議擬成立合夥企業及北京新成對合夥企業的出資不會對本集團產生任何重大影響，且本集團的總資產及負債於合夥企業成立後仍將保持不變。

4. 有關本集團、無錫開禾、海南雲虎及宜興新動能之資料

本公司主要從事新型城鎮化業務板塊，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。

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，並由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。

經考慮本通函「董事會函件 — 2.有限合夥協議 — 合夥人」一節所進一步詳述的因素，包括(i)無錫開禾股東在管理基金及投資項目上的豐富經驗；及(ii)無錫開禾董事會在投資及投資管理能力方面的背景、資歷及豐富經驗，董事會認為無錫開禾有能力履行其作為合夥企業執行事務合夥人及普通合夥人的職責。

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，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。

5. 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。此外，本集團與合夥企業有著相同的投資策略及方向，即受近期國家優惠政策支持的戰略性新興產業，本集團能夠通過合夥企業拓寬項目來源渠道，在該等行業中尋找優質投資項目，並獲取該等行業的最新資料，以增強其理解及認知。一方面，本集團將能夠通過合夥企業獲得投資回報；而另一方面，通過與合夥企業的協同發展，本集團將能夠發揮其優勢。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。

6. 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通函日期分別持有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

董事會函件

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。

7. 推薦建議

基於上述理由及供股東參考，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。因此，倘本公司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，董事建議股東投票贊成決議案。

8. 其他資料

務請閣下垂注本通函附錄所載之其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
中國新城鎮發展有限公司
總裁
胡志偉

香港，2024年7月10日

1. 綜合財務報表

本集團截至2021年12月31日、2022年12月31日及2023年12月31日止各財政年度之經審核財務資料分別披露於本公司於2022年4月28日、2023年4月27日及2024年4月24日在聯交所網站(www.hkexnews.hk)和本公司網站(www.china-newtown.com)公佈的下列文件中：

- (i) 本公司於2021年12月31日止財政年度之年度報告
(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0428/2022042800893_c.pdf)；
- (ii) 本公司於2022年12月31日止財政年度之年度報告
(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0427/2023042702569_c.pdf)；
及
- (iii) 本公司於2023年12月31日止財政年度之年度報告
(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0424/2024042401915_c.pdf)。

2. 債務聲明

借款

於2024年5月31日(即編製本債務聲明之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團的債務載列如下：

- (i) 抵押及擔保借款約人民幣64,579.1萬元，以投資物業作抵押；
- (ii) 無抵押及無擔保借款約人民幣14,013.9萬元；
- (iii) 與樓宇及機動車輛相關的租賃負債約人民幣1,942.6萬元；
- (iv) 融資擔保，金額約為人民幣25,000萬元；及
- (v) 擔保債券約人民幣150,286.8萬元。

資產抵押

於2024年5月31日(即編製本債務聲明之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團資產抵押的抵押計息貸款及借款如下：

- (i) 本集團於2024年5月31日的投資物業抵押，賬面值為人民幣148,570萬元。

或有負債

上海智源目前遭上海恒常及上海元頤提出訴訟，聲稱分別超額收取人民幣14,400,000元及人民幣1,000,000元。有關訴訟之進一步詳情，請參閱本通函附錄二「3.訴訟」一節。

除上述或本文其他處提及者外，除本集團內部負債及日常業務過程中的一般應付賬款外，於2024年5月31日（即本通函付印前就本債務聲明而言的最後實際可行日期）營業時間結束時，本集團並無任何未償還的借款、按揭、押記、債權證、借貸資本及透支、債務證券或其他類似債務、融資租賃或租購承擔、承兌負債或承兌信貸或任何擔保或其他重大或有負債。本集團確認，自2024年5月31日起，其債務狀況並無任何重大變動。

3. 無重大不利變動

董事確認，自2023年12月31日（即本集團最新公佈的經審核綜合財務報表的編製日期）至最後實際可行日期，本集團的財務或業務狀況或前景並無任何重大不利變動。

4. 營運資金

董事認為，經計及本集團業務前景、可得財務資源，包括可得融資貸款的持續性後，於成立合夥企業後，在並無不可預見情況下，本集團將有足夠營運資金以應付其於本通函日期起計至少未來十二個月期間之現有需求。本公司已根據上市規則第14.66(12)條的規定獲得相關確認。

5. 本集團的財務及業務前景

除固定收益投資外，本集團將繼續尋求投資機會，在挑戰中審慎保持業務轉型，並利用股東的資源優勢。就固定收益投資板塊而言，本集團將保持穩定的投資組合，並努力在投資收益和風險管理之間尋求良好的平衡。同時，本集團將根據市場需求，結合國家政策，拓展新經濟領域的股權投資業務。本集團旨在促進業務高品質穩定發展，為股東創造長期可持續的核心價值。

1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本集團的資料。本公司的董事願就本通函的資料共同及個別承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，本通函所載資料於所有重要方面均屬準確及完整，並無誤導或欺詐成分，亦無遺漏任何其他事項，足以令本通函或其所載任何稱述產生誤導。

2. 董事權益

(a) 董事及主要行政人員於本公司或任何相聯法團的股份、相關股份及債權證中的權益及淡倉

於最後實際可行日期，董事及本公司主要行政人員在本公司或其相聯法團(定義見香港法例第571章證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須向本公司及聯交所知會的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視作為擁有的權益及淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條須存置於該條例所述登記冊的權益及淡倉；或(c)根據上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

於股份中的好倉

董事姓名	身份	所持有股份數目			合計	佔已發行股份 概約百分比
		個人權益	家族權益	公司權益		
李耀民	實益擁有人	8,352,672	—	—	8,352,672	0.086%
陳頌國	實益擁有人	600,000	—	—	600,000	0.006%

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事或本公司主要行政人員概無在本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須向本公司及聯交所知會的權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視作為擁有的權益及淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條須存置於該條例所述登記冊的權益或淡倉；或(c)根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

(b) 主要股東及其他人士於證券的權益

於最後實際可行日期，據董事所深知，以下人士（董事及本公司主要行政人員除外）或機構擁有或被視為或被當作於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須披露予本公司或須載入本公司根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊的權益及／或淡倉：

於股份中的好倉

名稱	身份	所持有股份數目			其他權益	合計	佔已發行股份 概約百分比
		直接權益	公司權益				
錫通國際 ⁽¹⁾	實益擁有人	2,917,000,000	—	—	2,917,000,000	29.99%	
無錫交通 ⁽¹⁾	受控法團權益	—	2,917,000,000	—	2,917,000,000	29.99%	
國開國際 ⁽²⁾	實益擁有人	2,430,921,071	—	—	2,430,921,071	24.99%	
國開金融有限責任公司 (「國開金融」) ⁽²⁾	受控法團權益	—	2,430,921,071	—	2,430,921,071	24.99%	
國家開發銀行(「國開行」) ⁽²⁾	受控法團權益	—	2,430,921,071	—	2,430,921,071	24.99%	
上置投資控股有限公司 (「上置控股」)	實益擁有人	1,468,356,862	—	—	1,468,356,862	15.10%	
施建(「施先生」) ⁽³⁾	實益擁有人及 受控法團權益	6,104,938	1,468,356,862	—	1,474,461,800	15.16%	
Jia Yun Investment Limited (「Jia Yun」) ⁽⁴⁾	於股份擁有抵押 權益人士	—	—	1,027,849,803	1,027,849,803	10.57%	
嘉鉞投資有限公司(「嘉鉞」) ⁽⁴⁾	受控法團權益	—	1,027,849,803	—	1,027,849,803	10.57%	
嘉順(控股)投資有限公司 (「嘉順」) ⁽⁴⁾	受控法團權益	—	1,027,849,803	—	1,027,849,803	10.57%	
嘉勝(控股)投資有限公司 (「嘉勝」) ⁽⁴⁾	受控法團權益	—	1,027,849,803	—	1,027,849,803	10.57%	
嘉析投資(上海)有限公司 (「嘉析」) ⁽⁴⁾	受控法團權益	—	1,027,849,803	—	1,027,849,803	10.57%	
中民嘉業投資有限公司 (「中民嘉業」) ⁽⁴⁾	受控法團權益	—	1,027,849,803	—	1,027,849,803	10.57%	
中國民生投資股份有限公司 (「中國民生」) ⁽⁴⁾	受控法團權益	—	1,027,849,803	—	1,027,849,803	10.57%	

附註：

1. 錫通國際為無錫交通的全資附屬公司。因此，根據證券及期貨條例第XV部，無錫交通被視為於錫通國際持有之2,917,000,000股股份中擁有權益。
2. 國開國際為國開金融的全資附屬公司，而國開金融由國開行全資擁有。因此，根據證券及期貨條例第XV部，國開行及國開金融被視為於國開國際持有之2,430,921,071股股份中擁有權益。
3. 根據證券及期貨條例第XV部，施先生因下列理由而被視為於合共1,474,461,800股股份中擁有權益：(i)施先生直接持有6,104,938股股份；及(ii)施先生連同其妻子司曉東女士作為控股股東實益擁有上置控股81%的已發行股本，故被視為於上置控股持有的1,468,356,862股股份中擁有權益。於2022年3月4日，本公司已向施先生確認，施先生直接持有的6,104,938股股份全部已售出。
4. 上置控股於2017年12月28日將1,027,849,803股股份抵押給Jia Yun。Jia Yun為嘉鉞的全資附屬公司，而嘉鉞則為嘉順的全資附屬公司。嘉順為嘉勝的全資附屬公司，而嘉勝則為嘉忻的全資附屬公司。嘉忻為中民嘉業的全資附屬公司，而中民嘉業由中國民生擁有62.60%。因此，根據證券及期貨條例第XV部，嘉鉞、嘉順、嘉勝、嘉忻、中民嘉業及中國民生均被視為於Jia Yun持有的1,027,849,803股抵押股份中擁有權益。根據本公司可得的公開資料，中國民生於中民嘉業的股權已變更為67.26%。

除以上所披露者外，董事並不知悉任何其他人士（董事或本公司主要行政人員除外）或機構於最後實際可行日期在股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司披露的權益及／或淡倉，或須載入本公司根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊內的權益及／或淡倉。

3. 訴訟

上海智源目前遭上海恒常及上海元頤提出訴訟，聲稱分別超額收取人民幣14,400,000元及人民幣1,000,000元。上海智源於2022年6月28日獲上海市寶山區人民法院一審判決，據此上海市寶山區人民法院判決上海智源勝訴，駁回上海恒常及上海元頤各自的訴訟請求。上海恒常及上海元頤隨後向上海市第二中級人民法院提起上訴，法院已下令進行重審，並已於2024年3月開庭。上海智源於2024年4月3日接獲通知，重審已於2024年3月29日完成，上海市寶山區人民法院重審判決上海恒常及上海元頤勝訴，上海智源敗訴。上海智源隨後向上海市中級人民法院申請重審二審，目前正在等待排定開庭日期。

根據本集團法律顧問的建議，董事認為上海智源申請重審二審的理由充分，因此，除了相關法律等其他費用外，本集團並未就該訴訟產生的任何索賠作出撥備。

誠如以上所披露者外，於最後實際可行日期，本公司及其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，且據董事所知，本集團任何成員公司亦無尚未了結或面臨遭提出的任何重大訴訟、仲裁或申索。

4. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立任何現有或擬訂的服務合約，該等合約將不會於一年內屆滿或不可於一年內由本集團任何成員公司終止而無須支付賠償(法定賠償除外)。

5. 董事及緊密聯繫人的競爭權益

於最後實際可行日期，據董事所深知，概無董事及彼等各自緊密聯繫人於與本集團業務構成競爭或可能構成競爭(不論直接或間接)之業務中擁有任何權益，亦無與本集團有任何其他利益衝突。

6. 董事於本集團合約及資產中的權益

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自2023年12月31日(即本公司最新公佈之經審核綜合財務報表之編製日期)以來所收購、出售或租用，或擬收購、出售或租用之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

於最後實際可行日期，概無董事在本集團任何成員公司所訂立而當日有效且與本集團業務有重大關係的合約或安排中擁有重大權益。

7. 重大合約

以下為本集團成員公司於緊接本通函日期前兩年內所訂立(並非本公司或其任何附屬公司於進行或擬進行之日常業務過程中訂立的合約)，並屬於或可能屬於重大的合約：

- (i) 瀋陽萬潤新城投資管理有限公司(作為買方)、中國新城鎮發展(瀋陽)有限公司(作為賣方)、本公司與新成開元訂立的日期為2022年6月30日的協議，內容有關建議出售瀋陽李相新城現代農業有限公司全部股權，購買價格總額為人民幣738,770,379.43元(相當於約863,856,851.53港元)，其進一步詳情載於本公司日期為2022年6月30日、2022年8月12日、2023年2月28日、2023年9月6日的公告以及本公司日期為2022年8月18日的通函；
- (ii) 瀋陽萬潤新城投資管理有限公司、中國新城鎮發展(瀋陽)有限公司、本公司與新成開元於2022年8月12日訂立的確認函，內容有關上文第(ii)段所述日期為2022年6月30日的協議，以同意將購買價格總額調整至人民幣738,652,429.56元(相當於約863,718,930.73港元)，其進一步詳情載於本公司日期為2022年6月30日、2022年8月12日、2023年2月28日、2023年9月6日的公告以及本公司日期為2022年8月18日的通函；
- (iii) 無錫新成諮詢管理有限公司與中國光大銀行股份有限公司無錫分行於2023年2月28日訂立的協議，內容有關認購本金金額為人民幣5,000萬元(相當於5,643萬港元)的結構性存款產品，其進一步詳情載於本公司日期為2023年2月28日的公告；
- (iv) CNTD Success Company Limited與中央國債登記結算有限責任公司於2023年3月20日訂立的中國(上海)自由貿易試驗區離岸債券發行人服務協議，內容有關下文第(v)段所述日期為2023年4月20日有關認購2026年到期、息率3.98厘之人民幣15億元擔保債券之認購協議，其進一步詳情載於本公司日期為2023年4月20日的公告；

- (v) CNTD Success Company Limited (作為發行人)、本公司、無錫交通 (作為擔保人) 與中信建投 (國際) 融資有限公司、農銀國際融資有限公司、光銀國際資本有限公司、中國民生銀行股份有限公司香港分行、招商永隆銀行有限公司、信銀 (香港) 資本有限公司、國泰君安證券 (香港) 有限公司及澳門國際銀行股份有限公司 (作為承銷商) 訂立的日期為2023年4月20日的認購協議，內容有關認購將於中國 (上海) 自由貿易試驗區發行的於2026年到期、息率3.98厘的人民幣15億元擔保債券，其進一步詳情載於本公司日期為2023年4月20日的公告；
- (vi) CNTD Success Company Limited (作為發行人) 與無錫交通 (作為擔保人) 於2023年4月27日或前後簽署的承諾契據，內容有關上文第(v)段所述日期為2023年4月20日有關認購2026年到期、息率3.98厘之人民幣15億元擔保債券之認購協議，其進一步詳情載於本公司日期為2023年4月20日的公告；
- (vii) (a) 北京新成、上海嘉通實業有限公司 (分別為本公司全資附屬公司及優先級有限合夥人)、無錫國晟資產管理有限公司 (作為普通合夥人) 及無錫通匯資本有限公司 (作為劣後級有限合夥人) 於2023年12月15日訂立的有限合夥協議，內容有關成立無錫新晟投資合夥企業 (有限合夥)。根據有限合夥協議，合夥人向無錫新晟投資合夥企業 (有限合夥) 出資總額為人民幣9.01億元，其中北京新成及上海嘉通實業有限公司將出資人民幣4.5億元；(b) 北京新成、上海嘉通實業有限公司於2023年12月15日為無錫國晟資產管理有限公司及無錫通匯資本有限公司訂立的權利義務安排協議，內容有關無錫通匯資本有限公司進行差額補足以確保北京新成及上海嘉通實業有限公司各自取得年利率為7% (稅前) 的預期投資收益；及(c) 無錫市交通產業集團有限公司分別與北京新成及上海嘉通實業有限公司於2023年12月15日訂立的保證合同，為無錫通匯資本有限公司履行上述(b)項所述的權利義務安排協議提供保證，其進一步詳情載於本公司日期為2023年12月15日的公告及本公司日期為2024年3月6日的通函；及

(viii) 海南新成開元投資有限責任公司與美邸養老服務(上海)有限公司現有股東於2024年4月25日訂立的增資協議，內容有關以出資人民幣50,000,000元之方式收購美邸養老服務(上海)有限公司30%股權，其進一步詳情載於本公司日期為2024年4月25日的公告。

8. 一般資料

- (i) 本公司註冊辦事處位於2/F, Palm Grove House, P.O. Box 3340, Road Town, Tortola, British Virgin Islands。
- (ii) 本公司主要辦事處位於香港灣仔港灣道18號中環廣場6508室。
- (iii) 本公司香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，位於香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。
- (iv) 本公司之聯席公司秘書為曾若詩女士及梅哲女士。曾若詩女士及梅哲女士均為香港公司治理公會及英國特許公司治理公會(前稱特許秘書及行政人員公會)會員。
- (v) 若本通函中文版與英文版存在任何不一致，概以本通函英文版為準。

9. 備查文件

以下文件可自本通函日期後十四天內於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.china-newtown.com)供查閱：

- (i) 有限合夥協議；及
- (ii) 本通函。