

---

## 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，應諮詢閣下的股票經紀或其他註冊證券交易商、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及隨附的代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、股票經紀或其他代理商，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)

### 關於向合營企業提供財務資助的 主要交易

---

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。

董事會函件載於本通函第4至10頁。

2025年財務資助及據此擬進行之交易已上市規則第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。

2025年12月3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 .....	11
附錄二 — 一般資料 .....	14

---

## 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：

「2021年銀行貸款」	指	銀行根據合營企業與銀行訂立的固定資產融資協議(編號：32010420200001328)向合營企業授出貸款本金人民幣500百萬元。於該公告日期，2021年銀行貸款項下的未償還本金金額約為人民幣423百萬元；
「2021年擔保」	指	新成開元與江蘇省建以銀行為受益人訂立的日期為2021年1月21日有關2021年銀行貸款的擔保；
「2024年財務資助」	指	國錫南京(為及代表合營企業)向銀行支付總額不超過人民幣35百萬元，協助合營企業償還2021年銀行貸款在2024年當時剩餘期限內的逾期本金、應計利息及相關罰息，有關進一步詳情載於本公司日期為2024年8月23日的公告。國錫南京於2024年已支付約人民幣34.41百萬元；
「2025年財務資助」	指	新成開元提供2025年擔保(通過訂立貸款展期協議)及流動性支持函件；
「2025年擔保」	指	具有通函「提供2025年財務資助」一節賦予該詞的含義；
「該公告」	指	本公司日期為2025年10月22日內容有關向合營企業提供財務資助的公告；
「組織章程細則」	指	本公司組織章程細則(經不時修訂及重述)；
「銀行」	指	中國農業銀行股份有限公司南京雨花台支行；
「董事會」	指	董事會；
「國開國際控股」	指	國開國際控股有限公司，一家於香港註冊成立的公司，並為本公司主要股東；
「通函」	指	本通函；

---

## 釋 義

---

「本公司」	指	中國新城鎮發展有限公司，一家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；
「公司條例」	指	經不時修訂公司條例(香港法例第622章)；
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義；
「董事」	指	本公司董事；
「展期貸款」	指	具有通函「提供2025年財務資助」一節賦予該詞之涵義；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「集團成員公司」	指	本集團旗下任何公司；
「國錫南京」	指	國錫南京投資發展有限公司(前稱國開南京投資發展有限公司)，一家於中國成立的公司，為本公司間接全資附屬公司；
「港元」	指	香港法定貨幣港元；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「獨立第三方」	指	據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信為獨立於本公司及本公司關連人士(定義見上市規則)且與彼等並無關連的獨立第三方；
「合營企業」	指	南京國英中西建設開發有限公司，一家於中國成立的公司，並為本集團共同控制實體；
「江蘇省建」	指	江蘇省建築工程集團有限公司，一家於中國成立的公司，並為綠地控股集團股份有限公司(其股份於上海證券交易所上市(600606.SH))的非全資附屬公司；
「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2025年11月27日；

---

## 釋 義

---

「流動性支持函件」	指	具有本通函「董事會函件 — 2.提供2025年財務資助」一節賦予該詞之涵義；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「貸款展期協議」	指	合營企業(作為借款人)、銀行(作為貸款人)、新成開元(作為擔保人)及江蘇省建(作為擔保人)訂立的日期為2025年10月22日的貸款展期協議，其詳情載於本通函「董事會函件 — 2.提供2025年財務資助」一節；
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本通函而言不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣；
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；
「股份」	指	本公司普通股；
「股東」	指	股份持有人；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義；
「江蘇省建一公司」	指	江蘇省建築工程集團第一工程有限公司，一家於中國成立的公司，其最終實益擁有人為趙金培先生；
「新成開元」	指	北京新成開元資產管理有限公司(前稱國開新城(北京)資產管理有限公司)，一家於中國成立的有限公司，為本公司間接全資附屬公司；
「錫通國際」	指	錫通國際(香港)控股有限公司，一家於香港註冊成立的公司，並為本公司主要股東；
「%」	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：

楊美玉女士(總裁)

施冰先生

非執行董事：

劉豔紅女士(主席)

王毅先生

解軫先生

秦瑒梵女士

獨立非執行董事：

盧偉雄先生(首席獨立非執行董事)

季加銘先生

袁克儉先生

註冊辦事處：

Vistra (BVI) Limited

Vistra Corporate Services Centre

Wickhams Cay II

Road Town

Tortola

British Virgin Islands VG1110

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

敬啟者：

關於向合營企業提供財務資助的  
主要交易

1. 緒言

茲提述本公司於2021年1月21日、2024年8月23日及2025年10月22日所發佈內容有關向合營企業提供財務資助的公告。

於2021年1月21日，新成開元(本公司全資附屬公司)以銀行為受益人與江蘇省建就2021年銀行貸款訂立擔保，據此，新成開元及江蘇省建各自已同意按彼等各自於合營企業的股權比例就合營企業準時到期償還2021年銀行貸款(包括利息)作出擔保。隨後，誠如本公司日期為2024年8月23日的公告披露，本公司於與銀行就合營企業逾期償付2021年銀行貸款展開談判後向合營企業提供2024年財務資助。

董事會欣然宣佈，於2025年10月22日，合營企業(作為借款人)、銀行(作為貸款人)、新成開元(作為擔保人)及江蘇省建(作為擔保人)訂立貸款展期協議，據此，2021年銀行貸款的到期日及其還款時間表將展期兩年，由2031年1月4日(展期前)延長至2033年1月4日(展期後)(即展期貸款)，新成開元及江蘇省建(2021年擔保的擔保人)均須根據2021年擔保的條款繼續按2021年擔保項下的擔保比率(即每名擔保人各佔50%)就合營企業準時償還到期展期貸款作出擔保。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)向合營企業提供2025年財務資助的進一步詳情；(ii)本集團的財務資料；及(iii)上市規則所規定的本公司其他資料。

## 2. 提供2025年財務資助

鑒於合營企業目前的財務狀況，於2025年10月22日，合營企業(作為借款人)、銀行(作為貸款人)、新成開元(作為擔保人)及江蘇省建(作為擔保人)訂立貸款展期協議，其主要條款載列如下：

日期：2025年10月22日

訂約方：

- (1) 合營企業(作為借款人)；
- (2) 銀行(作為貸款人)；
- (3) 新成開元(作為擔保人)；及
- (4) 江蘇省建(作為擔保人)。

就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，江蘇省建、銀行及彼等各自的最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

標的事項：

- (1) 2021年銀行貸款(本金金額人民幣500百萬元的貸款融資)的到期日及其還款時間表將展期兩年，由2031年1月4日(展期前)延長至2033年1月4日(展期後)(經此展期的2021年銀行貸款統稱為「**展期貸款**」)於最後實際可行日期，合營企業結欠銀行的未償還本金金額約為人民幣423百萬元。
- (2) 新成開元及江蘇省建(2021年擔保的擔保人)均須根據2021年擔保的條款繼續按2021年擔保項下的擔保比率(即每名擔保人各佔50%)就合營企業準時償還到期展期貸款(包括相關利息)作出擔保(「**2025年擔保**」)。擔保期應於展期貸款到期日起三年後終止。
- (3) 貸款展期協議為2021年銀行貸款及2021年擔保的修訂及補充，除上述者外，2021年銀行貸款及2021年擔保的所有其他條款及條件(包括利率)維持不變。

作為上述安排的一部分，於2025年10月22日：

- (i) 新成開元已簽署流動性支持函件(「**流動性支持函件**」)，據此，倘合營企業無法履行展期貸款項下的還款責任，新成開元須就所需償還金額與合營企業實際償還金額之間的差額向合營企業提供流動性支持。流動性支持以擔保額及新成開元應佔2025年擔保的擔保比率為限(因此提供予合營企業的財務資助的總體水平不會增加)，且須由合營企業用於履行展期貸款項下的還款責任；及
- (ii) 本公司已訂立承諾函，據此，本公司承諾於展期貸款期間，將繼續實益擁有新成開元的全部股權。



### 3. 提供2025年財務資助的理由及依據

鑒於合營企業所處的宏觀經濟環境及其財務狀況，貸款展期是管理合營企業及本集團潛在風險的積極措施。通過展期2021年銀行貸款（即展期貸款）及2021年擔保（即2025年擔保），擔保人（新成開元及江蘇省建）繼續按原擔保比例（各擔保人各佔50%）為合營企業提供擔保，而不會增加或擴大風險。因此，提供2025年財務資助將使合營企業有更多時間及空間安排及優化其財務和營運效率，並為合營企業提供更穩定的環境，從而降低觸發新成開元2021年擔保的風險，並減輕本集團財務業績及流動資金的壓力。因此，2025年財務資助為管理合營企業所面臨潛在風險的更經濟實惠的解決方案。如上所述，2025年財務資助的條款乃由貸款展期協議各方經考慮合營企業的財務狀況及出於管理其所面臨潛在風險及避免觸發2021年擔保潛在風險的目的公平磋商釐定。

合營企業目前擁有三個獨立地塊，總佔地面積約106,300平方米。其中一個地塊於2018年開始興建幼稚園，並於2019年竣工；另一個地塊已於2020年啟動小學及中學建設項目，並於2023年7月竣工。鑒於當前市場環境及優化整體項目規劃之需要，未開發地塊的具體開發計劃尚未釐定。合營企業及本公司將持續關注行業政策、市場需求變化及現有學校項目的實際運營情況，審慎評估未開發地塊的開發可行性與開發方案。

截至2025年6月30日，合營企業未經審核總資產及總負債分別約為人民幣863百萬元及624百萬元，資產負債率約為72.3%。截至2024年12月31日止年度，合營企業錄得收入約人民幣24.8百萬元，淨虧損約人民幣28.5百萬元。本公司注意到，合營企業一直嘗試實施多項措施，以優化其營運及財務能力，尤其是考慮採取多項措施以提高其物業的營運效率及出租率、實施嚴格的成本控制、通過探索多種資產處置方案加快資本回收，以及通過結構性融資以降低整體財務成本。本公司持續對合營企業項目的信貸及潛在違約風險進行系統性評估。儘管合營企業面臨階段性債務償還壓力及一定程度的風險敞口，但通過實施貸款展期及還款計劃優化措施，短期債務償還壓力已獲得有效緩解。此外，合營企業持有的校園資產具備

持續產生現金流的潛力。隨著招商進程推進、出租率提升及成本管控強化，債務償還計劃將更貼合項目現金流狀況，進一步確保風險可控。本公司亦正積極推動合營企業債務重組，以實現風險化解。

此外，提供2025年財務資助亦有助於維持國際學校（其校舍由合營企業（作為出租人）出租）的穩定運作及連續性，避免於現階段對校園內的正常教育活動造成潛在不利影響。董事會認為，這不僅能維護本集團作為國有企業的社會責任形象，亦可確保合營企業穩定的租金收入來源，並維護合營企業的企業價值。

因此，董事認為2025年財務資助及據此擬進行的交易乃按一般商業條款訂立，屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。本集團將以其內部資源為2025年財務資助提供資金。

#### **4. 提供2025年財務資助的財務影響**

鑒於2025年財務資助屬擔保性質，其於貸款展期協議日期對本公司的盈利、資產及負債均無即時影響。然而，倘合營企業未能償還展期貸款，預期作為擔保人的新成開元（故此亦包括本集團）將須承擔約人民幣251.5百萬元的責任（經計及50%擔保比例後），而該負債金額將計入本集團的合併財務狀況表。

除上文所披露者外，董事認為提供2025年財務資助將不會對本集團的盈利、資產及負債構成任何重大影響。

#### **5. 有關本集團及新成開元之資料**

本集團主要從事新型城鎮化業務板塊，在中國範圍內投資、開發並營運多元化城鎮化項目。

新成開元（本公司全資附屬公司）主要從事投資及經營城鎮開發業務。

## 6. 有關合營企業之資料

合營企業為本集團的共同控制實體，為於中國成立的有限公司。其主要於中國南京從事學校項目的建設及開發。於最後實際可行日期，合營企業由國錫南京及江蘇省建一公司分別持有50%權益。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，江蘇省建一公司的最終實益擁有人為個人趙金培先生（為獨立第三方）。

## 7. 上市規則涵義

由於根據上市規則第14章計算（不論(i)與2024年財務資助合併或(ii)單獨）有關2025年財務資助的最高適用百分比率超過25%但低於100%，故2025年財務資助及據此擬進行交易根據上市規則第14章構成本公司的一項主要交易，須遵守上市規則第14章項下的申報、公告、通函及股東批准規定。

就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，股東及彼等各自的聯繫人概無於2025年財務資助及據此擬進行交易中擁有任何重大權益。因此，若本公司召開股東大會批准提供2025年財務資助及據此擬進行交易，股東均無需放棄投票。

本公司已分別獲錫通國際及國開國際控股（一組密切聯繫的股東（如下文進一步所述））（於最後實際可行日期分別持有2,917,000,000股股份及2,430,921,071股股份，佔本公司已發行股本約29.99%及24.99%）書面批准2025年財務資助及據此擬進行交易，根據上市規則第14.44條代替於本公司股東大會上通過決議案。因此，本公司將不會召開股東特別大會批准提供2025年財務資助及據此擬進行交易。根據上市規則第14.45條，錫通國際及國開國際控股被視為一組密切聯繫的股東，經計及以下因素：(i)二者均為中華人民共和國政府的國有企業。錫通國際於2021年自國開國際控股購入股份，自此成為本公司主要股東；(ii)此外，自2010年起，國開國際控股（及其控股股東及聯繫人（分別具有上市規則所賦予的涵義））已與錫通國際（及其控股股東及聯繫人）建立長達逾10年的長期業務關係。國開國際控股的控股公司國家開發銀行，作為中國一家由國家出資、國有開發性金融機構，是中國專注於提供中長期融資服務的主要銀行。具體而言，國家開發銀行不時向錫通國際的控股公司無錫市交通產業集團有限公司（「無錫交通集團」）提供銀行融資，此舉表明國開國際控股（及其控股股東

---

## 董事會函件

---

及聯繫人)及錫通國際(及其控股股東及聯繫人)已建立穩固的業務關係；(iii)無錫交通集團及錫通國際的董事會代表(即劉豔紅女士(非執行董事兼董事會主席)及秦瑒梵女士(非執行董事))，以及國開國際控股的董事會代表(即王毅先生及解軫先生(均為非執行董事))近年來均積極參與本公司董事會會議上重大決議案的決策，且就本公司董事會會議的所有決議案投票一致(惟要求其放棄投票或缺席董事會會議的情況除外)；(iv)錫通國際自國開國際控股購入股份後，儘管國開國際控股與錫通國際未就本公司股東大會的投票方式訂立正式協議，但國開國際控股與錫通國際於2025年6月19日、2024年6月21日、2023年6月16日及2022年6月24日舉行的股東週年大會，以及2022年9月5日及2024年3月22日舉行的股東特別大會上，均一致投票表決(惟根據上市規則要求其泛起投票的情況除外)。

董事概無(i)於2025年財務資助及據此擬進行交易中擁有任何重大權益及(ii)須就關於2025年財務資助及據此擬進行交易的本公司相關董事會決議案放棄投票。

### 8. 推薦建議

基於上述理由及供股東參考，董事認為2025年財務資助及據此擬進行交易乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，且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提供2025年財務資助及其項下擬進行之交易，董事建議股東投票贊成決議案。

### 9. 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  
總裁兼執行董事  
楊美玉

香港，2025年12月3日

## 1. 綜合財務報表

本集團截至2022年12月31日、2023年12月31日及2024年12月31日止各財政年度及截至2025年6月30日止六個月之財務資料分別披露於本公司於2023年4月27日、2024年4月24日、2025年4月24日及2025年8月28日在聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))和本公司網站([www.china-newtown.com](http://www.china-newtown.com))公佈的下列文件中：

- (i) 本公司截至2022年12月31日止財政年度的年報  
([https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0427/2023042702569\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0427/2023042702569_c.pdf))；
- (ii) 本公司截至2023年12月31日止財政年度的年報  
([https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0424/2024042401915\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0424/2024042401915_c.pdf))；
- (iii) 本公司截至2024年12月31日止財政年度的年報  
([https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0424/2025042400870\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0424/2025042400870_c.pdf))；  
及
- (iv) 本公司截至2025年6月30日止六個月的中期報告  
([https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0828/2025082801011\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0828/2025082801011_c.pdf))。

## 2. 債務聲明

### 借款

於2025年10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) 有抵押及有擔保借款約人民幣579.0百萬元，以投資物業作抵押；
- (ii) 無抵押及無擔保借款約人民幣150.0百萬元；
- (iii) 與樓宇及機動車輛相關的租賃負債約人民幣16.6百萬元；
- (iv) 融資擔保，金額約為人民幣250.0百萬元；及
- (v) 擔保債券約人民幣1,530.1百萬元。

### 資產抵押

於2025年10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，本集團賬面值約為人民幣579.0百萬元的有抵押及有擔保借款，由於2025年10月31日本集團賬面值約為人民幣1,465.7百萬元的投資物業作抵押。

### 或有負債

除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2025年10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2025年10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2024年12月31日(即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之結算日)起至最後實際可行日期止，本集團之財務或經營狀況或前景概無任何重大不利變動。

### 4. 營運資金

董事認為，經計及2025年財務資助撥備、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，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

本集團深入貫徹新時代高品質發展要求。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. 董事及主要行政人員於股權或債權證中的權益披露

截至最後實際可行日期，概無董事及本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的任何股份或相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須(a)知會本公司及聯交所的權益及淡倉（包括董事及本公司主要行政人員根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部被當作或視為擁有的權益或淡倉），或(b)記錄於根據證券及期貨條例第352條本公司須予存置的登記冊的權益或淡倉，或(c)根據上市規則附錄C3所載的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或淡倉。

## 3. 主要股東於股份的權益

於最後實際可行日期，就董事所深知，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部的第2及3分部條文須向本公司披露或本公司根據證券及期貨條例第336條須存置於登記冊或須另行通知本公司及聯交所的權益及／或淡倉如下：

### 於股份中的好倉

主要股東名稱／姓名	身份	直接權益	所持有股份數目		合計	於本公司權益 的概約百分比 (%)
			公司權益	其他權益		
錫通國際 <sup>(1)</sup>	實益擁有人	2,917,000,000	—	—	2,917,000,000	29.99%
無錫交通集團 <sup>(1)</sup>	受控法團權益	—	2,917,000,000	—	2,917,000,000	29.99%
國開國際控股 <sup>(2)</sup>	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」） <sup>(2)</sup>	受控法團權益	—	2,430,921,071	—	2,430,921,071	24.99%



主要股東名稱／姓名	身份	直接權益	所持有股份數目		合計	於本公司權益 的概約百分比 (%)
			公司權益	其他權益		
國家開發銀行公司(「國開行」) <sup>(2)</sup>	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」) <sup>(3)</sup>	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」) <sup>(4)</sup>	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」) <sup>(4)</sup>	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」) <sup>(4)</sup>	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」) <sup>(4)</sup>	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」) <sup>(4)</sup>	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」) <sup>(4)</sup>	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」) <sup>(4)</sup>	受控法團權益	—	1,027,849,803	—	1,027,849,803	10.57%

## 附註：

- 錫通國際為無錫交通集團的全資附屬公司。因此，根據證券及期貨條例第XV部，無錫交通集團被視為於錫通國際持有之2,917,000,000股股份中擁有權益。
- 國開國際控股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控股持有之2,430,921,071股股份中擁有權益。
- 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，本公司已與施先生確認，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股股份抵押予JiaYun。JiaYun為嘉鉑的全資附屬公司，而嘉鉑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，嘉鉑、嘉順、嘉勝、嘉忻、中民嘉業及中國民生均被視為於JiaYun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%。

除上文所披露者外，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部的第2及3分部須向本公司披露的權益及／或淡倉，或本公司根據證券及期貨條例第336條須存置於登記冊的權益或淡倉。

#### 4. 訴訟

上海智源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高級人民法院申請再審，並於2025年10月17日上海智源接獲駁回的裁決。上海智源正考慮向檢察機關提出抗議申請。

除以上所披露者外，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。

#### 5. 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）。

## 6. 董事的競爭權益

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。

## 7. 董事於本集團合約及資產中的權益

截至最後實際可行日期，

- (a) 概無董事在於最後實際可行日期存續且與本集團業務有重大關係的任何合約或安排中擁有重大權益；及
- (b) 概無董事於本集團任何成員公司自2024年12月31日（即本集團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，或本集團任何成員公司擬收購、出售或租用之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

## 8. 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) (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

- (ii) 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。

## 9. 一般資料

- (a) 本公司註冊辦事處位於Vistra(BVI)Limited, VistraCorporateServicesCentre, WickhamsCayII, RoadTown, Tortola, BritishVirginIslandsVG1110。
- (b) 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。
- (c) 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。
- (d) 本公司之公司秘書為梅哲女士。梅哲女士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。

## 10. 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](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.china-newtown.com](http://www.china-newtown.com))供查閱：

- (a) 貸款展期協議、流動性支持函件及本公司就新成開元全部股權出具的上述承諾函；及
- (b) 本通函。

## 11. 其他資料

本通函中英文本如有任何歧義，概以英文本為準。