
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函(「本通函」)任何方面或應採取的行動有任何疑問，應立即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(「本公司」)股份全部出售或轉讓，應立即將本通函連同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持牌證券交易商、註冊證券機構、銀行或其他代理商，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)

(股份代號：1278)

**主要及關連交易
成立合夥企業
及
股東特別大會通告**

獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問



新百利融資有限公司

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。

本公司謹訂於2024年3月22日(星期五)上午十時三十分假座中國北京市東城區祈年大街18號院6號樓舉行股東特別大會，召開大會的通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。未能親身出席股東特別大會的股東，如欲委任代表代其出席股東特別大會並表決，須將本通函隨附的代表委任表格按其上印列的指示填妥，並在任何情況下均不得遲於股東特別大會或其續會指定舉行時間前48小時交回本公司香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。填妥並交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席股東特別大會或其續會，並於會上投票。倘閣下已出席股東特別大會並於會上投票，則閣下代表的授權將被撤銷。

2024年3月6日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
獨立董事委員會函件	24
獨立財務顧問函件	26
附錄一 — 本集團的財務資料	I-1
附錄二 — 一般資料	II-1
股東特別大會通告	EGM-1

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	每個自然年度的12月20日及投資到期日(包括根據權利義務安排協議約定的提前到期日)
「收購日」	指	投資到期日或根據權利義務安排協議約定的其他收購日
「組織章程細則」	指	本公司經修訂及重述的組織章程細則，不時修訂、補充或另行修改
「聯繫人」	指	具上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「出資日期」	指	合夥人向合夥企業出資的日期
「通函」	指	日期為2024年3月6日的通函
「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，其股份於香港聯交所上市(股份代號：1278)
「關連人士」	指	具上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將召開的股東特別大會，以考慮並酌情批准成立合夥企業
「執行事務合夥人」	指	無錫國晟，執行事務合夥人
「成立合夥企業」	指	有限合夥協議、權利義務安排協議及保證合同下擬進行的交易
「普通合夥人」	指	合夥企業的普通合夥人
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「保證合同(上海嘉通)」	指	無錫交通與上海嘉通於2023年12月15日訂立的保證合同

釋 義

「保證合同(新成開元)」	指	無錫交通與新成開元於2023年12月15日訂立的保證合同
「保證合同」	指	保證合同(新成開元)與保證合同(上海嘉通)的統稱
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	本公司的獨立董事委員會，包括獨立於有關事項之全部獨立非執行董事，以就成立合夥企業向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」	指	新百利融資有限公司，一家根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，獲委任為就成立合夥企業向獨立董事委員會及獨立股東提供意見之獨立財務顧問
「獨立股東」	指	毋須就於股東特別大會上提呈的決議案批准成立合夥企業放棄投票的股東
「獨立非執行董事」	指	獨立非執行董事
「投資到期日」	指	自投資起始日起三年屆滿之日，或根據權利義務安排協議約定的提前到期日
「劣後級有限合夥人」	指	無錫通匯，劣後級有限合夥人
「最後實際可行日期」	指	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2月29日
「有限合夥人」	指	合夥企業的有限合夥人
「有限合夥協議」	指	合夥人就成立合夥企業於2023年12月15日訂立的有限合夥協議
「上市規則」	指	香港聯交所證券上市規則
「合夥人」	指	合夥企業的合夥人，包括普通合夥人和有限合夥人

釋 義

「合夥企業」	指	無錫新晟投資合夥企業(有限合夥)，一家根據中國法律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、澳門特別行政區和台灣地區
「股東名冊」	指	登記處於香港備存的本公司股東名冊
「登記處」	指	本公司的股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓
「權利義務安排協議」	指	所有合夥人於2023年12月15日訂立的權利義務安排協議
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「香港聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「優先級有限合夥人」	指	新成開元及／或上海嘉通，優先級有限合夥人
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「上海恒常」	指	上海恒常商貿有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司
「上海嘉通」	指	上海嘉通實業有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「上海智源」	指	上海智源管理諮詢有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「上海元頤」	指	上海元頤實業有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司

釋 義

「股份」	指	本公司已發行股本的普通股
「股東」	指	股份持有人
「主要股東」	指	具上市規則所賦予之涵義
「無錫交通」	指	無錫市交通產業集團有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司
「無錫國晟」	指	無錫國晟資產管理有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，為無錫通匯的直接全資附屬公司
「無錫通匯」	指	無錫通匯資本有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，為無錫交通的直接全資附屬公司
「新成開元」	指	北京新成開元資產管理有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「錫通國際」	指	錫通國際(香港)控股有限公司，一家根據香港法律成立的有限公司，為本公司的主要股東
「%」	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)

(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：

**主要及關連交易
成立合夥企業
及
股東特別大會通告**

1. 緒言

茲提述本公司於2023年12月15日發佈的有關成立合夥企業之公告。

董事會函件

董事會欣然宣佈，於2023年12月15日，新成開元及上海嘉通(分別為本公司全資附屬公司)與無錫國晟及無錫通匯訂立有限合夥協議，以共同成立合夥企業。

就有限合夥協議而言，於2023年12月15日，(1)合夥人訂立權利義務安排協議，據此，無錫通匯同意分別為新成開元及上海嘉通的投資收益進行差額補足，並收購新成開元及上海嘉通各自持有的合夥企業權益；及(2)無錫交通分別與新成開元及上海嘉通訂立保證合同，據此，無錫交通同意為無錫通匯於權利義務安排協議項下差額補足及收購義務的履行向新成開元及上海嘉通(視情況而定)提供一般保證擔保。

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)獨立董事委員會函件；(iii)獨立財務顧問意見函；(iv)召開股東特別大會通告；及(v)上市規則項下規定之有關本公司的其他資料。

2. 有限合夥協議

有限合夥協議的主要條款概述如下：

日期 2023年12月15日

訂約方 普通合夥人：

(i) 無錫國晟；

優先級有限合夥人：

(i) 新成開元

(ii) 上海嘉通；及

劣後級有限合夥人：

(i) 無錫通匯。

合夥企業之擬定名稱 無錫新晟投資合夥企業(有限合夥)。

董事會函件

合夥企業之目的	合夥企業之目的是本著平等互利的原則，利用合夥人自有資金(以任何公開或非公開形式募集)，共同投資、共同經營、共獲利益，以促進地方經濟的發展並增加合夥人的收入。
業務及投資範圍	合夥企業的業務範圍是以合夥人自有資金從事投資活動。合夥企業將優先投資於物聯網、集成電路、生物醫藥、軟件與信息技術服務、高端裝備、高端製造、高端紡織服裝、節能環保、新材料、新能源、汽車及零部件(含新能源汽車)、人工智能和元宇宙、量子科技、第三代半導體、氫能及儲能、深海裝備、基礎建設等領域。
合夥企業之期限	合夥企業的期限為五年，自取得營業執照之日起開始計算，而根據權利義務安排協議，優先級有限合夥人於合夥企業的投資期為三年，自投資起始日起開始計算。詳情請參閱下文「3.權利義務安排協議」一節。
認繳出資	<p>根據有限合夥協議，所有合夥人向合夥企業認繳的出資總額為人民幣9.01億元。</p> <p>無錫國晟作為普通合夥人承諾出資人民幣1百萬元。新成開元及上海嘉通作為優先級有限合夥人，分別承諾出資人民幣2.50億元及人民幣2.00億元。無錫通匯作為劣後級有限合夥人，承諾出資人民幣4.50億元。</p>

董事會函件

合夥企業的規模及合夥人對合夥企業的相應出資額，乃合夥人經參考潛在項目的融資需求後公平磋商釐定。所有出資均應以人民幣現金作出，各合夥人應根據執行事務合夥人發出的繳付出資通知一次性或分期出資。

全體合夥人同意，執行事務合夥人應將繳付出資通知於其所載明的出資日之前提前至少10個工作日送達相關的合夥人。

全體合夥人同意，普通合夥人全部出資實繳到位前，執行事務合夥人無權要求優先級有限合夥人實繳任何出資，且執行事務合夥人要求優先級有限合夥人實繳任何一筆出資之前，均應取得劣後級有限合夥人出資到位證明文件或優先級有限合夥人認可的其他書面文件。

倘任一合夥人未能按時出資，應承擔補繳義務，並對其他合夥人承擔違約責任。若逾期20日仍未足額履行出資義務的，經全體合夥人決定可減少其對合夥企業的出資及相應財產份額，或將其除名。為免疑義，倘優先級有限合夥人未能按時足額出資，其他合夥人同意給予不超過20日的寬限期，在此期間，任何合夥人均無權要求優先級有限合夥人對逾期出資承擔違約責任。

董事會函件

合夥人之虧損承擔及 債務

合夥企業遭受的損失應按照以下原則承擔：合夥人按照彼等認繳出資比例承擔損失。普通合夥人應對合夥企業的債務承擔無限連帶責任，而有限合夥人以其認繳出資額為限承擔責任。

利潤分配

合夥企業應於每個自然年度的12月20日之前根據財務盈餘向合夥人進行利潤分配（「**利潤分配**」）。如利潤分配依據的財務盈餘情況與當年度審計報告不一致的，待審計報告出具後根據實際情況進行調整。利潤分配應按以下原則和順序作出：

- (1) 不論項目退出與否，首先應向優先級有限合夥人根據其當時的實繳出資額，分配按每年7%（稅前）的基準收益率計算的基準投資收益（「**基準投資收益**」）；
- (2) 對於合夥企業已退出的投資項目，執行事務合夥人有權決定該項目所收回的款項用於向合夥人分配還是滾存後用於投資其他項目。至分配日已退出且執行事務合夥人決定分配該項目所收回的款項的投資項目，在完成上文第(1)分段所述分配後，應向優先級有限合夥人分配該投資項目對應的出資額，直至其在該投資項目上的實繳出資悉數收回；

董事會函件

- (3) 向普通合夥人及劣後級有限合夥人分配其基準投資收益；
- (4) 至分配日已退出且執行事務合夥人決定分配該項目所收回的款項的投資項目，向普通合夥人及劣後級有限合夥人分配該投資項目對應的出資額，直至其向合夥企業在該投資項目上的實繳出資悉數收回；
- (5) 據董事作出一切合理查詢後深知及確信，在投資項目有超額利潤的情況下，結餘(如有)應按每年不超過0.5%的費率(按合夥企業所收到的累計實際出資額計算)分配予執行事務合夥人作為其履行有限合夥協議項下的責任報酬，其次，按2:8比例同時分配予普通合夥人及劣後級有限合夥人。

利潤分配的實際金額及分配日(無論如何不遲於每個自然年度的12月20日)應由合夥人會議根據有限合夥協議條款及條件以及實際情況確定。

管理合夥企業

合夥人一致提名無錫國晟為執行事務合夥人，就合夥企業全部資產提供投資及經營管理服務。其他合夥人不得執行合夥企業事務，惟有權監督執行事務合夥人執行合夥企業事務的情況。

先決條件

根據組織章程細則及上市規則，有限合夥協議須待獨立股東於股東特別大會上批准後，方可生效。

終止與清算合夥企業

合夥企業將於發生以下情況之一時終止並清算：

- (i) 全體合夥人同意終止；
- (ii) 合夥企業所有投資項目均已提前收回；
- (iii) 合夥企業發生嚴重虧損或因不可抗力遭受嚴重虧損而無力繼續經營(嚴重虧損指金額達到或超過合夥企業實際出資總額的50%)；
- (iv) 發生下文「合夥企業退夥」段落所規定的若干事件時，普通合夥人根據有限合夥協議退出合夥企業，且無受讓人承接其責任和義務；
- (v) 普通合夥人未公開披露關連交易或關連人士未於相關決議案中放棄投票；
- (vi) 合夥人一方或數方不履行有限合夥協議規定的義務，致使合夥企業無法繼續經營；
- (vii) 合夥企業僅剩有限合夥人的，應當解散；合夥企業僅剩普通合夥人的，轉為普通合夥企業；
- (viii) 合夥企業的營業執照已被吊銷；
- (ix) 適用的法律法規規定的及有限合夥協議約定的其他情形。

自合夥企業退夥

於合夥企業有效存續期間內，合夥人可於發生下列事件之一時自合夥企業退夥：

- (i) 發生有限合夥協議中規定的退夥事件，當中包括(a)如合夥人為自然人，則合夥人自然死亡或被依法宣告死亡，或個人喪失償債能力；(b)如合夥人為實體或其他組織，則作為合夥人的法人或者其他組織依法被吊銷營業執照、責令關閉、撤銷或者被宣告破產；(c)法律規定或者合夥協議約定合夥人必須具有相關資格而喪失該資格；及(d)合夥人在合夥企業中的全部財產份額被中國人民法院強制執行；
- (ii) 全體合夥人一致同意退夥；
- (iii) 發生導致合夥人無法繼續參與合夥企業的事件；
- (iv) 其他合夥人嚴重違反有限合夥協議中約定的義務。

倘合夥人退夥違反有限合夥協議之條款及條件，則合夥人應當賠償因退夥給合夥企業造成的損失。

3. 權利義務安排協議

權利義務安排協議的主要條款概述如下：

日期	2023年12月15日
訂約方	(i) 無錫國晟； (ii) 新成開元； (iii) 上海嘉通；及 (iv) 無錫通匯。

董事會函件

- 投資起始日 新成開元或上海嘉通的實際出資日期(以較早者為準)(「**投資起始日**」)。
- 投資期 優先級有限合夥人於合夥企業的投資期為三年，自投資起始日起開始計算。若發生下文「終止」一段規定的若干事件時，優先級有限合夥人有權宣佈投資到期日提前到期，可要求無錫通匯根據權利義務安排協議補足差額並支付收購對價。
- 差額補足 無錫通匯應補足差額以確保新成開元及上海嘉通各自取得年利率為7%(稅前)的預期投資收益(「**差額**」)。
- 截至任何核算日，倘分配予優先級有限合夥人的利潤分配總額未達到根據權利義務安排協議累積及計算的預期投資收益，無錫通匯應根據優先級有限合夥人的要求承擔差額補足義務，補足由優先級有限合夥人計算的差額。
- 無錫通匯的差額補足義務屬無條件且不可撤銷。

收購

優先級有限合夥人有權於收購日或之前通過發送收購義務履行通知書的方式以告知無錫通匯，並要求無錫通匯以根據權利義務安排協議釐定的對價（「收購對價」）收購彼等於合夥企業的全部或部分權益（「收購權益」），收購對價乃經參考(i)優先級有限合夥人的實際出資額；(ii)自投資起始日（包括該日）起至支付收購對價日期（不包括該日）累積的預期投資收益；(iii)已分配予優先級有限合夥人的利潤分配總額及(iv)無錫通匯已向優先級有限合夥人補足的差額。

無錫通匯應於收購義務履行通知書規定的期限或收到收購義務履行通知書之日起10個工作日（以較晚者為準）之前啟動收購程序，並根據《企業國有資產評估管理暫行辦法》（國務院國資委令第12號）及屆時國有企業相關法律法規及政策履行審計評估等程序以滿足國有企業管理規定（如適用）。無錫通匯應就收購權益簽訂優先級有限合夥份額轉讓協議，收購對價應於有關收購權益之優先級有限合夥份額轉讓協議簽訂之日起10個工作日內支付至優先級有限合夥人指定賬戶。

倘根據當時國有企業相關法律法規及政策進行資產評估後對收購權益的估值(「收購權益(估值)」)低於根據權利義務安排協議計算的收購對價(「收購權益(協議)」)，則收購對價應等於收購權益(協議)。倘收購權益(估值)高於收購權益(協議)，則無錫通匯支付的收購對價應等於收購權益(估值)，優先級有限合夥人應退還收購權益(估值)與收購權益(協議)之間的差值，使得無論收購權益(估值)的價值如何，優先級有限合夥人應從收購事項收取收購權益(協議)，以便優先級有限合夥人有權收回彼等各自資本出資額並鎖定基準投資收益。

無錫交通擔保

無錫通匯應確保其實際控制人無錫交通與新成開元及上海嘉通分別訂立法律上有效的保證合同，據此，無錫交通應就無錫通匯於權利義務安排協議項下差額補足及收購義務的履行向新成開元及上海嘉通(視情況而定)提供一般保證擔保。有關保證合同的詳情，有關詳情請參閱下文「4.保證合同」一節。

違約金

倘無錫通匯未能按照權利義務安排協議悉數並及時支付差額及／或收購對價等款項，無錫通匯應繼續付款並按未付金額0.04%的日費率向新成開元及上海嘉通支付違約金，直至無錫通匯支付所有相關款項為止。

董事會函件

賠償 倘訂約一方違反權利義務安排協議，包括但不限於其陳述與保證不真實，違約方應賠償其他訂約方因該違約而遭受的一切經濟損失，並向其他訂約方支付有關費用(包括但不限於訴訟費、律師費、差旅費等為行使彼等權利而支付的費用)。

先決條件 根據組織章程細則及上市規則，權利義務安排協議須經本公司獨立股東於股東特別大會批准後，方可生效。

終止 除非經合夥人一致同意，否則任一合夥人不得終止權利義務安排協議。

儘管有上述規定，於發生下列事件時，優先級有限合夥人有權宣佈投資到期日提前到期，要求無錫通匯根據權利義務安排協議補足差額並支付收購對價：

- (i) 無錫通匯未履行或未適當履行其於權利義務安排協議及／或有限合夥協議項下的義務，或違反其項下的任何陳述、保證或承諾；
- (ii) 無錫通匯發生中止或終止營運、解散、被撤銷、清算或破產(包括重組)事件；
- (iii) 倘出現可能會對無錫通匯的財務狀況、合約義務履行能力或經營狀況產生嚴重負面影響的重大事件，以致對其履行有限合夥協議及權利義務安排協議項下的義務造成重大不利影響，包括但不限於重大債務糾紛、索賠事件、違反法律事件、法律訴訟(仲裁)、行政處罰、針對金融機構或其他第三方發生重大違約事件或其他不利事件；

- (iv) 發生擬終止(包括提前終止及延期終止)或清算合夥企業事件；
- (v) 合夥企業受到中國證券監督管理委員會(包括其派出機構)及中國證券投資基金業協會等監管部門的處罰(包括但不限於行政監管措施、行政處罰、自律管理措施、紀律處分措施等處罰(不論書面或口頭))；或未按時完成整改或整改不符合法律法規規定或監管要求。

無錫通匯有機會於優先級有限合夥人宣佈提前投資到期日起10個工作日(「澄清期」)內就上述事項發生與否作出澄清(「澄清權」)。儘管無錫通匯有澄清權，無錫通匯仍應按收購對價啟動收購流程(如「收購」分節所披露)，其中包括自投資起始日起(含該日)至收購對價支付日(不含該日)的預期投資收益，該期間涵蓋澄清期。

4. 保證合同

保證合同的條款基本相似，而保證合同的主要條款概述如下：

日期	2023年12月15日
訂約方	保證合同(上海嘉通) <ul style="list-style-type: none">(i) 無錫交通；及(ii) 上海嘉通。 保證合同(新成開元) <ul style="list-style-type: none">(i) 無錫交通；及(ii) 新成開元。

擔保期	自履行權利義務安排協議項下的差額補足及收購義務屆滿之日起計三年。
擔保	無錫交通同意為無錫通匯在權利義務安排協議項下應履行的如下支付義務向上海嘉通及新成開元(視情況而定)提供一般保證擔保：(1)差額補足；(2)收購對價。
先決條件	根據組織章程細則及上市規則，保證合同須待獨立股東於股東特別大會批准後，方可生效。
終止	除保證合同另有訂明者外，未經雙方一致同意，任意一方不得單方面終止保證合同。

5. 成立合夥企業的原因及裨益

成立合夥企業存在四個方面的原因及裨益。通過承諾以優先級有限合夥人的身份認購合夥企業的優先級權益，本公司將每年獲得7%(稅前)的穩定回報，為本公司帶來更多穩定收入。該7%(稅前)的年回報率由無錫通匯根據權利義務安排協議以差額補足的方式予以擔保，而本公司主要股東無錫交通則根據保證合同進一步提供擔保。無錫交通信譽良好，國際評級為惠譽BBB+。優先級有限合夥人亦有權於收購日或之前向其發出履行收購義務通知書的方式要求無錫通匯收購其於合夥企業中的全部或部分權益。儘管在澄清期無錫通匯有澄清權，無錫通匯仍應按照「收購」分節的規定啟動收購流程，不論收購權益(估值)的價值如何，收購對價包括自投資起始日(含該日)起至收購對價支付日(不含該日)的預期投資收益，該期間涵蓋澄清期。因此，通過行使收購權，優先級有限合夥人有權收回彼等各自投資及基準投資收益，無錫交通亦根據保證合同對此擔保，儘管收購權益(估值)高於收購權益(協議)的情況下，優先級有限合夥人須承擔將差價退回給無錫通匯的責任，但優先級有限合夥人無需承擔收購權益(估值)低於收購權益(協議)情況下收購權益估值可能降低的風險。

董事會函件

第二，成立合夥企業可以使本集團能夠更好地了解集成電路、軟件與信息技術服務及新能源等高科技行業市場，有效實施轉型策略，並根據國家的有利政策，抓住集成電路、軟件與信息技術服務及新能源等領域的投資機會。本公司整合地方國資平台無錫交通的產業優勢及國有控股金融投資機構國開金融的金融資源雙股東優勢，將本公司轉型為「投資、建設、產業招商、運營」的綜合性平台企業。本公司制定業務轉型戰略，主要通過積極探索在符合新經濟發展前景的產業領域進行相關投資，包括大健康產業、信息技術應用與創新等，並積累相關經驗。過去三年，本集團已於生物醫藥、自動駕駛、高端醫療器械、半導體材料等領域進行少數股權投資。本公司認為，合夥企業將與本集團現有業務產生協同效應，並能夠增加股東回報。

第三，無錫國晟於管理合夥企業預期投資範圍內的投資領域方面具有相關經驗及專業知識。據董事作出一切合理查詢後所深知及確信，無錫國晟的投資範圍包括鄉村振興、航空產業及基礎設施等。作為無錫通匯的直接全資附屬公司，無錫國晟亦充分利用無錫通匯集團的資源及專業知識。無錫通匯集團於過去五年中投資12個項目，總投資額約人民幣5.84億元，主要聚焦於大交通、航空航天、新能源、高端製造等行業。於2024年1月，融中2024(第十三屆)中國資本年會發佈的2023年股權年度榜單顯示，無錫通匯榮獲融中「2023年度中國私募股權投資機構TOP100」及「2023年度中國最佳併購投資機構」兩項殊榮。

此外，合夥企業的選址亦將支撐本集團業務發展。無錫作為江蘇經濟重點區域，擁有良好產業資源基礎，於集成電路、生物醫藥等產業領域具有先發優勢。無錫計劃於十四五計劃期間大力發展物聯網、高端製造、人工智能等戰略性新興產業，打造世界先進製造業基地。無錫的資源優勢及發展態勢可為本集團業務轉型過程中明確的新興產業投資目標提供良好的產業實施基礎並支撐本集團業務發展。鑒於上文所述，董事認為，成立合夥企業對本公司及其股東整體有利。

經考慮獨立財務顧問的建議(獨立財務顧問意見載於獨立財務顧問函件)，並參考市場上其他有限合夥協議的條款(包括管理費率、有權收取管理費的情況以及費用分配順序)，並考慮到澄清權及收購權益估值將不會損害優先級有限合夥人收回彼等各自資本投資及基準投資收益的權利，董事(包括獨立非執行董事，但不包括胡志偉先生、劉方慶先生及劉玉海先生)認為，成立合夥企業於本集團一般及日常業務過程中開展，並按正常商業條款進行，其條款及金額(包括但不限於執行事務合夥人收取的報酬、澄清期及收購對價)屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

6. 成立合夥企業之財務影響

成立合夥企業後，合夥企業將不為本公司的附屬公司，合夥企業的財務業績將不會綜合入賬至本集團的財務報表中。預期本集團的總資產及負債於合夥企業成立後將維持不變。通過承諾以優先級有限合夥人的身份認購合夥企業的優先級權益，本公司將每年獲得7%(稅前)的穩定回報，為本公司帶來更多穩定收入。該7%(稅前)的年回報率由無錫通匯根據權利義務安排協議以差額補足的方式予以擔保，而本公司主要股東無錫交通則根據保證合同進一步提供擔保。

7. 有關本公司、合夥企業、合夥人及無錫交通的信息

本公司主要從事新型城鎮化業務，於中國投資、開發及運營全國性多元化城鎮化項目。

合夥企業為根據中國法律成立的有限合夥企業。合夥企業將優先投資於物聯網、集成電路、生物醫藥、軟件與信息技術服務、高端裝備、高端製造、高端紡織服裝、節能環保、新材料、新能源、汽車及零部件(含新能源汽車)、人工智能及元宇宙、量子技術、第三代半導體、氫能及儲能、深海設備、基礎建設等領域。

新成開元為一家根據中國法律成立的有限公司，並為本公司間接全資附屬公司，其主要從事城鎮化投資。

上海嘉通為一家根據中國法律成立的有限公司，並為本公司間接全資附屬公司，其主要於中國從事諮詢服務，並持有上海金羅店開發有限公司(於中國從事土地開發) 27.37%權益。

無錫國晟為一家根據中國法律成立的有限公司，並為無錫通匯的直接全資附屬公司，其主要從事金融業務。據董事所知，於最後實際可行日期，其最終實益擁有人為無錫市人民政府國有資產監督管理委員會。

無錫通匯為一家於中國成立的有限公司，並為無錫交通的直接全資附屬公司，其主要從事資本市場服務。據董事所知，於最後實際可行日期，其最終實益擁有人為無錫市人民政府國有資產監督管理委員會。

無錫交通為一家於中國成立的有限公司，其主要從事提供交通運輸建設及工程服務。據董事所知，於最後實際可行日期，無錫交通由無錫市人民政府國有資產監督管理委員會全資擁有。

8. 上市規則之涵義

由於有關成立合夥企業之一項適用百分比率超過25%，但所有適用百分比率均低於100%，根據上市規則第14章，成立合夥企業構成本公司之主要交易，因此須遵守上市規則第14章項下之申報、公告、通函及股東批准規定。

於最後實際可行日期，無錫交通為本公司主要股東，間接持有本公司全部已發行股本約29.99%，而無錫國晟及無錫通匯為無錫交通的全資附屬公司。因此，根據上市規則第14A章，無錫交通及其聯繫人(包括無錫國晟及無錫通匯)為本公司關連人士。因此，成立合夥企業根據上市規則第14A章構成本公司的一項關連交易，且須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告、通函(包括獨立財務顧問意見)及獨立股東批准的規定。

本公司執行董事兼總裁胡志偉先生擔任錫通國際總經理。劉方慶先生為無錫交通推薦的執行董事。非執行董事劉玉海先生擔任無錫交通董事會主席。慮及上述無錫交通及錫通國

際之利益，且從良好企業管治常規角度考慮，胡志偉先生、劉方慶先生及劉玉海先生已就批准成立合夥企業之董事會決議案放棄投票。除上文披露者外，概無董事就相關董事會決議案放棄投票。

9. 獨立董事委員會及獨立財務顧問

本公司已成立由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會，以就成立合夥企業是否於本集團的一般及日常業務過程中及按一般商業條款進行，條款及金額是否屬公平合理，以及是否符合本公司及其股東的整體利益向獨立股東提供建議，並經考慮獨立財務顧問之建議後，就將於股東特別大會上就批准成立合夥企業獲提呈的決議案進行表決的方式向獨立股東提供建議。獨立董事委員會就成立合夥企業向獨立股東提供意見的函件載於本通函第24至25頁。新百利融資有限公司獲委任為就成立合夥企業向獨立董事委員會及獨立股東提供意見之獨立財務顧問。獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見函載於本通函第26頁至66頁。

10. 股東特別大會及受委代表

本公司將於2024年3月22日(星期五)上午十時三十分假座中國北京市東城區祈年大街18號院6號樓舉行股東特別大會，以考慮並酌情批准成立合夥企業。召開股東特別大會的通告載於本通函第EGM-1頁至EGM-3頁。該議案將於股東特別大會上以普通決議案方式通過。

未能親身出席股東特別大會的股東，如欲委任代表代其出席股東特別大會並表決，須盡快將隨附的代表委任表格按其上印列的指示填妥、簽署及交回登記處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，在任何情況下均不得遲於股東特別大會或其續會指定舉行時間前48小時送達。填妥並交回代表委任表格後，股東仍可代替受委代表親身出席股東特別大會，並於會上投票。倘該股東出席大會，則股東的代表委任表格將被視為已撤銷論。股東毋須採取進一步行動。

11. 暫停辦理股東名冊登記手續

本公司將自2024年3月20日(星期三)至2024年3月22日(星期五)(包括首尾兩天)暫停辦理股東名冊登記手續，期間將不會進行任何股份過戶登記，以釐定股東出席股東特別大會並於會上投票的權利。所有股份過戶文件連同相關股票須不遲於2024年3月19日(星期二)下午

四時三十分送達登記處，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，以辦理登記手續。於2024年3月22日(星期五)名列股東名冊之股東將有權出席股東特別大會並於會上投票。

12. 以投票方式表決

根據上市規則第13.39(4)條規定，除大會主席以誠實信用之原則做出決定，容許純粹有關程序或行政事宜之決議案以舉手方式表決外，股東在股東大會上所作之任何表決必須以投票方式進行。因此，股東特別大會主席將要求就在股東特別大會上提呈之全部決議案以投票方式表決，而本公司將根據上市規則第13.39(5)條指定之方式公佈投票結果。

於股東特別大會上，任何於成立合夥企業中擁有重大利益的股東均須就有關批准成立合夥企業的決議案放棄投票。由於錫通國際為無錫交通的全資附屬公司，因此錫通國際將於股東特別大會上就有關決議案放棄投票。於最後實際可行日期，據董事經作出一切合理查詢後所知及所信，除本通函所披露者外，概無其他股東須就股東特別大會將予提呈的有關決議案放棄投票。

13. 推薦建議

董事(包括獨立非執行董事，但不包括胡志偉先生、劉方慶先生及劉玉海先生)認為，成立合夥企業於本集團一般及日常業務過程中開展，並按正常商業條款進行，其條款及金額屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。因此，董事會推薦建議全體獨立股東表決贊成股東特別大會通告所載將予提呈的決議案。

14. 其他資料

務請閣下垂注本通函附錄所載之其他資料及股東特別大會通告。本通函之中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

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3月6日



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)

敬啟者：

**主要及關連交易
成立合夥企業**

吾等提述本公司向股東刊發的日期為2024年3月6日的通函(「**通函**」)，本函件為通函其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具相同涵義。

本公司已成立獨立董事委員會，就其認為成立合夥企業是否於本集團日常及一般業務過程中按正常商業條款進行、條款及金額是否公平合理以及是否符合本公司及其股東的整體利益向獨立股東提供意見。新百利融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，就成立合夥企業向獨立董事委員會和獨立股東提供意見。其意見之詳情，連同其提供意見時所考慮的主要因素及理由，載於通函第26至66頁的函件內。

吾等謹請閣下注意載於通函第5至23頁的董事會函件，以及載於通函第26至66頁的獨立財務顧問意見函件全文。經考慮(i)成立合夥企業；(ii)新百利融資有限公司之意見；及(iii)董事會函件所載之相關資料，吾等認為成立合夥企業之條款乃於本集團日常及一般業務過程中按一般商業條款進行，有關條款及金額屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

獨立董事委員會函件

因此，吾等建議獨立股東就將於股東特別大會上提呈的普通決議案投贊成票，以批准成立合夥企業。

此 致

列位獨立股東 台照

代表
中國新城鎮發展有限公司之
獨立董事委員會

獨立非執行董事
陳頌國先生

獨立非執行董事
江紹智先生

獨立非執行董事
張浩先生

獨立非執行董事
盧偉雄先生

2024年3月6日

以下為新百利融資有限公司致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件，以供載入本通函而編製。



新百利融資有限公司
香港
皇后大道中29號
華人行
20樓

敬啟者：

主要及關連交易 建議成立合夥企業

緒言

吾等謹此提述獲 貴公司委任就成立合夥企業向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。有關成立合夥企業的詳情載於 貴公司致股東日期為2024年3月6日的通函(「通函」)，而本函件為通函其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具相同涵義。

於2023年12月15日，董事會宣佈，新成開元及上海嘉通(分別為 貴公司全資附屬公司)與無錫國晟及無錫通匯訂立有限合夥協議，以共同成立合夥企業。就有限合夥協議而言，於2023年12月15日，(1)合夥人訂立權利義務安排協議，據此，無錫通匯同意分別為新成開元及上海嘉通的投資收益進行差額補足，並收購新成開元及上海嘉通各自持有的合夥企業權益；及(2)無錫交通分別與新成開元及上海嘉通訂立保證合同，據此，無錫交通同意為無錫通匯於權利義務安排協議項下差額補足及收購義務的履行向新成開元及上海嘉通(視情況而定)提供一般保證擔保。

於最後實際可行日期，無錫交通為 貴公司主要股東，間接持有 貴公司全部已發行股本約29.99%，而無錫國晟及無錫通匯為無錫交通的全資附屬公司。因此，根據上市規則第14A章，無錫交通及其聯繫人(包括無錫國晟及無錫通匯)為 貴公司關連人士。因此，成立合夥企業根據上市規則第14A章構成 貴公司的一項關連交易。由於有關成立合夥企業之一

獨立財務顧問函件

項或多項適用百分比率超過25%，但所有適用百分比率均低於100%，根據上市規則第14章，成立合夥企業構成 貴公司之主要交易，因此成立合夥企業須遵守上市規則項下之申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

貴公司已成立由全體獨立非執行董事陳頌國先生、江紹智先生、張浩先生及盧偉雄先生組成的獨立董事委員會，以就成立合夥企業向獨立股東提供意見並就投票事項作出推薦建議。吾等(新百利融資有限公司)已獲委任就上述事宜向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等與 貴公司、新成開元、上海嘉通、無錫國晟、無錫通匯、無錫交通或彼等任何緊密聯繫人、聯繫人或核心關連人士(定義均見上市規則)概無聯繫。於獲此委任前過去兩年內， 貴集團與吾等之間並無其他委聘關係。除就此委任應付予吾等之一般專業費用外，概無存在任何安排以致吾等將自 貴公司、新成開元、上海嘉通、無錫國晟、無錫通匯、無錫交通或彼等任何緊密聯繫人、聯繫人或核心關連人士收取任何費用或利益。因此，吾等被視為符合資格就成立合夥企業提供獨立意見。

於達致吾等的意見及推薦建議時，吾等已審閱(其中包括)有限合夥協議、權利義務安排協議、保證合同、 貴集團截至2022年及2021年12月31日止年度的年度報告(分別為「**2022年年報**」及「**2021年年報**」)、 貴集團截至2023年6月30日止六個月的中期報告(「**2023年中報**」)及通函載列之資料。吾等亦已與 貴集團管理層(「**管理層**」)討論成立合夥企業及其未來前景。

吾等倚賴董事及管理層所提供的資料及事實以及所表達的意見，並假設該等資料、事實及意見均屬真實、準確及完整。吾等亦已尋求並取得董事確認所提供的資料以及向吾等表達的意見並無遺漏重大事實。吾等並無理由相信其中隱瞞任何重大資料，亦無理由懷疑獲提供資料的真實性或準確性。吾等倚賴該等資料，並認為吾等已獲取充分資料以達致知情意見。然而，吾等並無對 貴集團、新成開元、上海嘉通、無錫國晟、無錫通匯及無錫交通的業務及事務進行任何獨立調查，亦未曾就獲提供的資料進行獨立核實。

所考慮的主要因素及理由

於達致吾等的意見及推薦建議時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 貴集團的業務及財務資料

貴公司主要從事新城鎮化業務，於中國投資、開發及運營全國性多元化城鎮化項目。

(a) 貴集團的財務業績

以下載列 貴集團截至2021年12月31日止年度（「**2021財年**」）及2022年12月31日止年度（「**2022財年**」）及截至2022年6月30日止六個月（「**2022年六個月**」）及2023年6月30日止六個月（「**2023年六個月**」）的財務業績摘要。

	截至6月30日止六個月		截至12月31日止年度	
	2023年 (人民幣千元) (未經審核)	2022年 (人民幣千元) (未經審核) 經重述	2022年 (人民幣千元) (經審核)	2021年 (人民幣千元) (經審核)
經營收入				
收益	158,042	156,057	305,029	273,038
其他收入	<u>55,683</u>	<u>51,595</u>	<u>100,639</u>	<u>94,738</u>
	213,725	207,652	405,668	367,776
經營開支				
銷售成本	(19,713)	(24,355)	(43,267)	(63,399)
銷售及管理費用	(44,092)	(46,365)	(116,673)	(115,755)
財務成本	(34,975)	(21,284)	(44,615)	(50,961)
其他開支	(21,478)	(10,944)	(110,219)	(24,425)
金融資產(減值虧損)/減值撥回	<u>(16,957)</u>	<u>(2,148)</u>	<u>(25,114)</u>	<u>35,978</u>
	(137,215)	(105,096)	(339,888)	(218,562)
經營溢利	76,510	102,556	65,780	149,214
母公司權益持有人應佔溢利	52,308	76,557	2,702	108,583

獨立財務顧問函件

截至2021年及2022年12月31日止兩個年度

於2022財年，貴集團錄得收益約人民幣3.05億元，較2021財年錄得約人民幣2.73億元增長約11.7%。以攤餘成本計量的債務工具之利息由2021財年的人人民幣8,510萬元增加約人民幣5,800萬元至2022財年的人人民幣1.431億元。同時，於2022財年貴集團自土地開發錄得收益人民幣270萬元，較去年同期下降約90.1%，主要由於工程進度放緩。於2021財年及2022財年，租金收入及物業管理產生的收益保持相對穩定。

銷售成本由2021財年的約人民幣6,340萬元減少至2022財年的約人民幣4,330萬元，主要由於(i)上海金羅店開發有限公司(「上海金羅店」)竣工導致土地開發成本減少；及(ii)物業管理服務及其他物業運營成本減少，乃由於2022年年報所披露的過往年度計提的勞工風險溢價撥回所致。其他開支由2021財年的人人民幣2,440萬元大幅增至2022財年的人人民幣1.102億元，增幅約351.6%。其主要由於瀋陽李相新城現代農業有限公司待售土地開發減值。該項目約為人民幣1.094億元，部分被2022財年並無確認以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融工具之公允價值虧損淨額及匯兌虧損淨額所抵銷。此外，2022財年的金融資產減值虧損約為人民幣2,510萬元，主要由於(i)由於地方政府多次逾期付款，土地開發應收賬款約人民幣1,420萬元；及(ii)由於抵押品公允價值下降，應收上置投資控股有限公司款項人民幣1,450萬元的預期信貸虧損撥備。

因此，貴集團的經營溢利由2021財年的約人民幣1.492億元減少至2022財年的約人民幣6,580萬元，而母公司權益持有人應佔溢利由2021財年的約人民幣1.086億元減少至2022財年的約人民幣270萬元。

截至2023年及2022年6月30日止六個月

於2023年六個月，貴集團錄得收入約人民幣1.58億元，較2022年六個月錄得約人民幣1.561億元增加約1.2%。以攤餘成本計量的債務工具之利息增加約人民幣1,030萬元，由2022年六個月的人人民幣6,810萬元增至2023年六

獨立財務顧問函件

個月的人民幣7,850萬元。此外，貴集團於2023年六個月錄得土地開發收入人民幣1,340萬元，較去年同期增加約522.9%，主要由於上海金羅店D1-3地塊幼稚園項目竣工結算。總體而言，已確認的收入保持相對穩定。

銷售成本由2022年六個月約人民幣2,440萬元減少至2023年六個月約人民幣1,970萬元，主要由於2023年中報所披露的上海金羅店D1-3地塊幼稚園項目結轉土地開發成本，減少約人民幣410萬元。財務成本由2022年六個月約的人民幣2,130萬元增加約64.3%至2023年六個月約的人民幣3,500萬元，主要由於新增擔保債券利息開支增加及部分貸款浮動利率上升。此外，其他開支由2022年六個月約人民幣1,090萬元增加約96.2%至2023年六個月約人民幣2,150萬元，主要由於以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融工具之公允價值虧損淨額增加，部分被2023年六個月無外匯虧損所抵銷。

因此，貴集團的經營溢利由2022年六個月的約人民幣1.026億元減少至2023年六個月的約人民幣7,650萬元，而母公司權益持有人應佔溢利由2022年六個月的約人民幣7,660萬元減少至2023年六個月的約人民幣5,230萬元。

(b) 貴集團財務狀況

下文載列截至2021年及2022年12月31日及2023年6月30日 貴集團的財務狀況摘要。

	截至 6月30日 2023年 (人民幣千元) (未經審核)	截至12月31日 2022年 (人民幣千元) (經審核)	2021年 (人民幣千元) (經審核)
資產總額	8,148,570	6,583,552	6,678,036
負債總額	3,547,920	2,047,615	2,163,517
資產淨值	4,600,650	4,535,937	4,514,519

於2023年6月30日，貴集團的資產總額約為人民幣81.486億元，主要包括：(i)按攤銷成本計量的債務工具約人民幣27.906億元；(ii)現金及銀行結餘約人民幣17.516億元；及(iii)投資物業約人民幣14.857億元。截至2023年6月30日，按攤銷成本計量的債務工具較截至2022年12月31日增加約67.9%，主要是由於2023年六個月，(i)江陰市長涇鎮工業園區污水處理廠項目增加約人民幣1.50億元；(ii)

無錫梁溪區食品科創中心項目增加約人民幣3.51億元；(iii)無錫高新區產業園項目增加約人民幣5.0億元，及(iv)無錫市新吳區運河文化科技產業園建設項目增加約人民幣2.0億元。

於2023年6月30日，貴集團的負債總額約為人民幣35.479億元，主要包括(i)計息貸款及借款約人民幣26.212億元；(ii)合同負債約人民幣3.828億元；及(iii)其他應付款項及應計費用約人民幣2.047億元。於2023年6月30日的計息貸款及借款較2022年12月31日增加約人民幣15.011億元，增加約134.0%，主要原因是貴公司之全資附屬公司CNTD Success Company Limited完成發行人民幣15億元的擔保債券，到期日為2026年4月27日。誠如2023年中報所述，所得款項淨額將根據適用的法律法規，用於項目建設和補充貴公司營運資金。

於2023年6月30日及2022年12月31日，貴集團的資產淨值保持相對穩定，分別約為人民幣46.007億元及人民幣45.359億元。

根據上述分析，吾等認為，貴公司已審慎為其增長撥付了資金，並保持了令人滿意的財務狀況。

2. 有關 貴公司、合夥企業、合夥人及無錫交通的信息

合夥企業為根據中國法律成立的有限合夥企業。合夥企業將優先投資於物聯網、集成電路、生物醫藥、軟件與信息技術服務、高端裝備、高端製造、高端紡織服裝、節能環保、新材料、新能源、汽車及零部件(含新能源汽車)、人工智能及元宇宙、量子技術、第三代半導體、氫能及儲能、深海設備、基礎建設等領域。

新成開元為一家根據中國法律成立的有限公司，並為貴公司間接全資附屬公司，其主要從事城鎮化投資。

上海嘉通為一家根據中國法律成立的有限公司，並為貴公司間接全資附屬公司，其主要於中國從事諮詢服務，並持有上海金羅店(於中國從事土地開發)27.37%權益。

無錫國晟為一家根據中國法律成立的有限公司，並為無錫通匯的直接全資附屬公司，其主要從事金融業務。據董事所知，於最後實際可行日期，其最終實益擁有人為無錫市人民政府國有資產監督管理委員會。

無錫通匯為一家於中國成立的有限公司，並為無錫交通的直接全資附屬公司，其主要從事資本市場服務。據董事所知，於最後實際可行日期，其最終實益擁有人為無錫市人民政府國有資產監督管理委員會。

無錫交通為一家於中國成立的有限公司，其主要從事提供交通運輸建設及工程服務。據董事所知，於最後實際可行日期，無錫交通由無錫市人民政府國有資產監督管理委員會全資擁有。

3. 成立合夥企業的理由及裨益

誠如通函所載董事會函件所述，通過以優先級有限合夥人的身份認購合夥企業的優先級權益，貴公司將每年獲得7% (稅前) 的穩定回報，為貴公司帶來更多穩定收入。該7% (稅前) 的年回報率由無錫通匯根據權利義務安排協議以差額補足的方式予以擔保，而貴公司主要股東無錫交通則根據保證合同進一步提供擔保。無錫交通信譽良好，國際評級為惠譽BBB+。優先級有限合夥人亦有權於收購日或之前向其發出履行收購義務通知書的方式要求無錫通匯收購其於合夥企業中的全部或部分權益。儘管在澄清期無錫通匯有澄清權，無錫通匯仍應按照「收購」分節的規定啟動收購流程，不論收購權益 (估值) 的價值如何，收購對價包括自投資起始日 (含該日) 起至收購對價支付日 (不含該日) 的預期投資收益，該期間涵蓋澄清期。因此，通過行使收購權，優先級有限合夥人有權收回彼等各自投資及基準投資收益，無錫交通亦根據保證合同對此擔保，儘管收購權益 (估值) 高於收購權益 (協議) 的情況下，優先級有限合夥人須承擔將差價退回給無錫通匯的責任，但優先級有限合夥人無需承擔收購權益 (估值) 低於收購權益 (協議) 情況下收購權益估值可能降低的風險。

第二，成立合夥企業可以使 貴集團能夠更好地了解集成電路、軟件與信息技術服務及新能源等高科技行業市場，有效實施轉型策略，並根據國家的有利政策，抓住集成電路、軟件與信息技術服務及新能源等領域的投資機會。 貴公司整合地方國資平台無錫交通的產業優勢及國有控股金融投資機構國開金融的金融資源雙股東優勢，將 貴公司轉型為「投資、建設、產業招商、運營」的綜合性平台企業。 貴公司制定業務轉型戰略，主要通過積極探索在符合新經濟發展前景的產業領域進行相關投資，包括大健康產業、信息技術應用與創新等，並積累相關經驗。過去三年， 貴集團已於生物醫藥、自動駕駛、高端醫療器械、半導體材料等領域進行少數股權投資。 貴公司認為，合夥企業將與 貴集團現有業務產生協同效應，並能夠增加股東回報。

第三，無錫國晟於管理合夥企業預期投資範圍內的投資領域方面具有相關經驗及專業知識。據董事作出一切合理查詢後所深知及確信，無錫國晟的投資範圍包括鄉村振興、航空產業及基礎設施等。作為無錫通匯的直接全資附屬公司，無錫國晟亦充分利用無錫通匯集團的資源及專業知識。無錫通匯集團於過去五年中投資12個項目，總投資額約人民幣5.84億元，主要聚焦於大交通、航空航天、新能源、高端製造等行業。於2024年1月，融中2024(第十三屆)中國資本年會發佈的2023年股權年度榜單顯示，無錫通匯榮獲融中「2023年度中國私募股權投資機構TOP100」及「2023年度中國最佳併購投資機構」兩項殊榮。

此外，合夥企業的選址亦將支撐 貴集團業務發展。無錫作為江蘇經濟重點區域，擁有良好產業資源基礎，於集成電路、生物醫藥等產業領域具有先發優勢。無錫計劃於十四五計劃期間大力發展物聯網、高端製造、人工智能等戰略性新興產業，打造世界先進製造業基地。無錫的資源優勢及發展態勢可為 貴集團業務轉型過程中明確的新興產業投資目標提供良好的產業實施基礎並支撐 貴集團業務發展。鑒於上文所述，董事認為，成立合夥企業對 貴公司及其股東整體有利。

亦誠如2022年年報所述，貴公司是一家「地方國資+央企金融機構」股東背景的城鎮化投資及運營平台。貴公司致力於成為中國領先的城鎮化及民生領域投資的綜合性運營平台，著力打造符合區域經濟發展需要、貼合民生利益的城鎮化民生投資產品，推進以人為核心的新型城鎮化建設，提升區域的城鎮化水平及居民生活幸福體驗。根據國家發展和改革委員會頒發的《2022年新型城鎮化和城鄉融合發展重點任務》，其主要任務之一是提升智慧化水平，包括但不限於建設城市數據大腦，推進市政公用設施及建築等物聯網應用、智能化改造。由於投資範圍將涉及物聯網、軟件與信息技術服務、節能環保、新材料和新能源等行業，參與合夥企業的成立可以為貴公司帶來潛在的商業機會，並使貴公司有機會與相關行業的投資對象及／或被投資方建立聯繫，促進未來的合作。

經考慮貴集團的主要業務、合夥企業之目的及吾等對成立合夥企業條款之評估(如下文各節所述)，吾等認同董事會的意見，認為成立合夥企業乃於貴集團日常及一般業務過程中進行且符合貴公司及其股東之整體利益。

4. 成立合夥企業的主要條款

4.1 有限合夥協議的主要條款

日期	2023年12月15日
訂約方	普通合夥人： (i) 無錫國晟； 優先級有限合夥人： (i) 新成開元； (ii) 上海嘉通；及 劣後級有限合夥人： (i) 無錫通匯。

獨立財務顧問函件

合夥企業之擬定名稱	無錫新晟投資合夥企業(有限合夥)。
合夥企業之目的	合夥企業之目的是本著平等互利的原則，利用合夥人自有資金(不以任何公開或非公開形式募集)，共同投資、共同經營、共獲利益，以促進地方經濟的發展並增加合夥人的收入。
業務及投資範圍	合夥企業的業務範圍是以合夥人自有資金從事投資活動。合夥企業將優先投資於物聯網、集成電路、生物醫藥、軟件與信息技術服務、高端裝備、高端製造、高端紡織服裝、節能環保、新材料、新能源、汽車及零部件(含新能源汽車)、人工智能和元宇宙、量子科技、第三代半導體、氫能及儲能、深海裝備、基礎建設等領域。
合夥企業之期限	合夥企業的期限為五年，自取得營業執照之日起開始計算，而根據權利義務安排協議，優先級有限合夥人於合夥企業的投資期為三年，自投資起始日起開始計算。
認繳出資	根據有限合夥協議，所有合夥人向合夥企業認繳的出資總額為人民幣9.01億元。

無錫國晟作為普通合夥人承諾出資人民幣1百萬元。新成開元及上海嘉通作為優先級有限合夥人，分別承諾出資人民幣2.5億元及人民幣2億元。無錫通匯作為劣後級有限合夥人，承諾出資人民幣4.5億元。

合夥企業的規模及合夥人對合夥企業的相應出資額，乃合夥人經參考潛在項目的融資需求後公平磋商釐定。所有出資均應以人民幣現金作出，各合夥人應根據執行事務合夥人發出的繳付出資通知一次性或分期出資。

全體合夥人同意，執行事務合夥人應將繳付出資通知於其所載明的出資日之前提前至少10個工作日送達相關的合夥人。

全體合夥人同意，普通合夥人全部出資實繳到位前，執行事務合夥人無權要求優先級有限合夥人實繳任何出資，且執行事務合夥人要求優先級有限合夥人實繳任何一筆出資之前，均應取得劣後級有限合夥人出資到位證明文件或優先級有限合夥人認可的其他書面文件。

倘任一合夥人未能按時出資，應承擔補繳義務，並對其他合夥人承擔違約責任。若逾期20日仍未足額履行出資義務的，經全體合夥人決定可減少其對合夥企業的出資及相應財產份額，或將其除名。為免疑義，倘優先級有限合夥人未能按時足額出資，其他合夥人同意給予不超過20日的寬限期，在此期間，任何合夥人均無權要求優先級有限合夥人對逾期出資承擔違約責任。

合夥人之虧損承擔及
債務

合夥企業遭受的損失應按照以下原則承擔：合夥人按照彼等認繳出資比例承擔損失。普通合夥人應對合夥企業的債務承擔無限連帶責任，而有限合夥人以其認繳出資額為限承擔責任。

利潤分配

合夥企業應於每個自然年度的12月20日之前根據財務盈餘向合夥人進行利潤分配（「**利潤分配**」）。如利潤分配依據的財務盈餘情況與當年度審計情況不一致的，待審計報告出具後根據實際情況進行調整。利潤分配應按以下原則和順序作出：

- (1) 不論項目退出與否，首先應向優先級有限合夥人分配根據其當時的實繳出資額，按每年7%（稅前）的基準收益率計算的基準投資收益（「**基準投資收益**」）；

- (2) 對於合夥企業已退出的投資項目，執行事務合夥人有權決定該項目所收回的款項用於向合夥人分配還是滾存後用於投資其他項目。至分配日已退出且執行事務合夥人決定當年分配該項目所收回的款項的投資項目，在完成上文第(1)分段所述分配後，應向優先級有限合夥人分配該投資項目對應的出資額，直至其在該投資項目上的實繳出資悉數收回；
- (3) 向普通合夥人及劣後級有限合夥人分配其基準投資收益；
- (4) 至分配日已退出且執行事務合夥人決定當年分配該項目所收回的款項的投資項目，向普通合夥人及劣後級有限合夥人分配該投資項目對應的出資額，直至其在該投資項目上的實繳出資悉數收回；

- (5) 據董事作出一切合理查詢後深知及確信，在投資項目有超額利潤的情況下，結餘(如有)應按每年不超過0.5%的費率(按合夥企業所收到的累計實際出資額計算)分配予執行事務合夥人作為其履行有限合夥協議項下的責任報酬，其次，按2:8比例同時分配予普通合夥人及劣後級有限合夥人。

利潤分配的實際金額及分配日(無論如何不遲於每個自然年度的12月20日)應由合夥人會議根據有限合夥協議條款及條件以及實際情況確定。

管理合夥企業

合夥人一致提名無錫國晟為執行事務合夥人，就合夥企業全部資產提供投資及經營管理服務。其他合夥人不得執行合夥企業事務，惟有權監督執行事務合夥人執行合夥企業事務的情況。

先決條件

根據組織章程細則及上市規則，有限合夥協議須待獨立股東於股東特別大會上批准後，方可生效。

終止與清算合夥企業

合夥企業將於發生以下情況之一時終止並清算：

- (i) 全體合夥人同意終止；
- (ii) 合夥企業所有投資項目均已提前收回；

- (iii) 合夥企業發生嚴重虧損或因不可抗力遭受嚴重虧損而無力繼續經營(嚴重虧損指金額達到或超過合夥企業實際出資總額的50%)；
- (iv) 發生下文「自合夥企業退夥」段落所規定的若干事件時，普通合夥人根據有限合夥協議退出合夥企業，且無受讓人承接其責任和義務；
- (v) 普通合夥人未公開通報關連交易或關連人士未於相關決議案中放棄投票；
- (vi) 合夥人一方或數方不履行有限合夥協議規定的義務，致使合夥企業無法繼續經營；
- (vii) 合夥企業僅剩有限合夥人的，應當解散；合夥企業僅剩普通合夥人的，轉為普通合夥企業；
- (viii) 合夥企業的營業執照已被吊銷；
- (ix) 適用的法律法規規定的及有限合夥協議約定的其他情形。

自合夥企業退夥

於合夥企業有效存續期間內，合夥人可於發生下列事件之一時自合夥企業退夥：

- (i) 發生有限合夥協議中規定的退夥事件，當中包括(a)如合夥人為自然人，則合夥人自然死亡或被依法宣告死亡，或個人喪失償債能力；(b)如合夥人為實體或其他組織，則作為合夥人的法人或者其他組織依法被吊銷營業執照、責令關閉、撤銷或者被宣告破產；(c)法律規定或者合夥協議約定合夥人必須具有相關資格而喪失該資格；及(d)合夥人在合夥企業中的全部財產份額被中國人民法院強制執行；
- (ii) 全體合夥人一致同意退夥；
- (iii) 發生導致合夥人無法繼續參與合夥企業的事件；
- (iv) 其他合夥人嚴重違反有限合夥協議中約定的義務。

倘合夥人退夥違反有限合夥協議之條款及條件，則合夥人應當賠償因退夥給合夥企業造成的損失。

4.2 權利義務安排協議之主要條款

日期	2023年12月15日
訂約方	(i) 無錫國晟； (ii) 新成開元； (iii) 上海嘉通；及

(iv) 無錫通匯。

投資起始日	新成開元或上海嘉通的實際出資日期(以較早者為準)(「 投資起始日 」)。
投資期	優先級有限合夥人於合夥企業的投資期為三年，自投資起始日起開始計算。若發生下文「終止」一段規定的若干事件時，優先級有限合夥人有權宣佈投資到期日提前到期，可要求無錫通匯根據權利義務安排協議補足差額並支付收購對價。
差額補足	<p>無錫通匯應補足差額以確保新成開元及上海嘉通各自取得年利率為7%(稅前)的預期投資收益(「差額」)。</p> <p>截至任何核算日，倘分配予優先級有限合夥人的利潤分配總額未達到根據權利義務安排協議累積及計算的預期投資收益，無錫通匯應根據優先級有限合夥人的要求承擔差額補足義務，補足由優先級有限合夥人計算的差額。</p> <p>無錫通匯的差額補足義務屬無條件且不可撤銷。</p>

收購

優先級有限合夥人有權於收購日或之前通過發送收購義務履行通知書的方式以告知無錫通匯，並要求無錫通匯以根據權利義務安排協議釐定的對價（「**收購對價**」）收購彼等於合夥企業的全部或部分權益（「**收購權益**」），收購對價乃經參考(i)優先級有限合夥人的實際出資額；(ii)自投資起始日（包括該日）起至支付收購對價日期（不包括該日）累積的預期投資收益；(iii)已分配予優先級有限合夥人的利潤分配總額及(iv)無錫通匯已向優先級有限合夥人補足的差額。

無錫通匯應於收購義務履行通知書規定的期限或收到收購義務履行通知書之日起10個工作日（以較晚者為準）之前啟動收購程序，並根據《企業國有資產評估管理暫行辦法》（國務院國資委令第12號）及屆時國有企業相關法律法規及政策履行審計評估等程序以滿足國有企業管理規定（如適用）。無錫通匯應就收購權益簽訂優先級有限合夥份額轉讓協議，收購對價應於有關收購權益之優先級有限合夥份額轉讓協議簽訂之日起10個工作日內支付至優先級有限合夥人指定賬戶。

倘根據當時國有企業相關法律法規及政策進行資產評估後對收購權益的估值(「收購權益(估值)」)低於根據權利義務安排協議計算的收購對價(「收購權益(協議)」)，則收購對價應等於收購權益(協議)。倘收購權益(估值)高於收購權益(協議)，則無錫通匯支付的收購對價應等於收購權益(估值)，優先級有限合夥人應退還收購權益(估值)與收購權益(協議)之間的差值，使得無論收購權益(估值)的價值如何，優先級有限合夥人應從收購事項收取收購權益(協議)，以便優先級有限合夥人有權收回彼等各自資本出資額並鎖定基準投資收益。

無錫交通擔保

無錫通匯應確保其實際控制人無錫交通與新成開元及上海嘉通分別訂立合法有效的保證合同，據此，無錫交通應就無錫通匯於權利義務安排協議項下差額補足和收購義務的履行向新成開元及上海嘉通(視情況而定)提供一般保證擔保。

- 違約金 倘無錫通匯未能按照權利義務安排協議足額、及時支付包括差額補足及／或收購對價等在內的款項，無錫通匯除應繼續作出付款外，還需按未支付金額0.04%的日費率向新成開元及上海嘉通支付違約金，直至無錫通匯支付所有相關款項為止。
- 賠償 倘訂約一方違反權利義務安排協議，包括但不限於陳述與保證不真實，違約方應賠償其他訂約方因該違約而遭受的一切經濟損失，並向其他訂約方支付有關費用(包括但不限於訴訟費、律師費、差旅費等為實現債權而支付的費用)。
- 先決條件 根據組織章程細則及上市規則，權利義務安排協議須經獨立股東於股東特別大會批准後，方可生效。
- 終止 除非經合夥人一致同意，否則任一合夥人不得終止權利義務安排協議。
- 儘管有上述規定，於發生下列事件時，優先級有限合夥人有權宣佈投資到期日提前到期，可要求無錫通匯根據權利義務安排協議補足差額並支付收購對價：
- (i) 無錫通匯未履行或未適當履行其於權利義務安排協議及／或有限合夥協議項下的義務，或違反其項下的任何陳述、保證或承諾；

- (ii) 無錫通匯發生中止或終止營運、解散、被撤銷、清算或破產(包括重組)事件；
- (iii) 倘出現可能會對無錫通匯的財務狀況、合約義務履行能力或經營狀況產生嚴重負面影響的重大事件，以致對其履行有限合夥協議及權利義務安排協議項下的義務造成重大不利影響，包括但不限於重大債務糾紛、索賠事件、違反法律事件、法律訴訟(仲裁)、行政處罰、針對金融機構或其他第三方發生重大違約事件或其他不利事件；
- (iv) 發生擬終止(包括提前終止及延期終止)或清算合夥企業事件；
- (v) 合夥企業受到中國證券監督管理委員會(包括其派出機構)及中國證券投資基金業協會等監管部門的處罰(包括但不限於行政監管措施、行政處罰、自律管理措施、紀律處分措施等處罰(不論書面或口頭))；或未按時完成整改或整改不符合法律法規規定或監管要求。

無錫通匯有機會於優先級有限合夥人宣佈提前投資到期日起10個工作日（「澄清期」）內就上述事項發生與否作出澄清（「澄清權」）。儘管無錫通匯有澄清權，無錫通匯仍應按收購對價啟動收購流程（如「收購」分節所披露），其中包括自投資起始日起（含該日）至收購對價支付日（不含該日）的預期投資收益，該期間涵蓋澄清期。

4.3 保證合同的主要條款

日期	2023年12月15日
訂約方	<i>保證合同(上海嘉通)</i> (i) 無錫交通；及 (ii) 上海嘉通。 <i>保證合同(新成開元)</i> (i) 無錫交通；及 (ii) 新成開元。
擔保期	自履行權利義務安排協議項下的差額補足及收購義務屆滿之日起計三年。
擔保	無錫交通同意為無錫通匯在權利義務安排協議項下應履行的如下支付義務向上海嘉通及新成開元（視情況而定）提供一般保證擔保：(1)差額補足；(2)收購對價。

先決條件 根據組織章程細則及上市規則，保證合同須待獨立股東於股東特別大會批准後，方可生效。

終止 除保證合同另有訂明者外，未經雙方一致同意，任意一方不得單方面終止保證合同。

有關有限合夥協議、權利義務安排協議及保證合同主要條款的進一步詳情，請參閱通函所載的董事會函件。

5. 吾等對合夥企業主要條款的評估

為進一步根據有限合夥協議、權利義務安排協議及保證合同評估成立合夥企業條款的公平性及合理性，吾等已將合夥企業的主要條款與自2023年9月15日至2023年12月15日期間（即 貴公司有關成立合夥企業的公告日期前三個月期間）（「可資比較合夥企業回顧期間」）由聯交所上市公司的相關實體成立的類似基金合夥企業（「可資比較合夥企業」）進行比較。總體而言，吾等確定15家基於上述標準被認為屬相關基金合夥協議的詳盡公平代表的可資比較合夥企業。合夥企業回顧期間覆蓋最近的三個月，鑒於已確定的可資比較合夥企業數量充足，吾等認為有充足時間為此分析提供有關基金合夥企業主要條款的近期市場常規作整體回顧。吾等亦認為涵蓋關連交易及非關連交易的可資比較合夥企業，可作為香港市場近期此類交易的市場趨勢的一般參考。

下列乃相關公告所載可資比較合夥企業主要條款與合夥協議的主要條款的比較概要。

獨立財務顧問函件

編號	公告日期	公司名稱 (股份代號)	出資百分比		期限 (投資期)	投資期	退出期	分配機制	分配政策		歸還出資額及 分配門檻回報 後向普通合夥 人分配超額 收益	關連交易？
			普通 合夥人	有限 合夥人					歸還出資額後 分配門檻回報 的最低收益率	歸還出資額後 分配門檻回報		
1	2023年12月11日	天津發展控股股份有限公司 (股份代號：882)	44.2%	55.8%	5年 (3年)	1.4%	0.7%	(1) 按各合夥人於分配時的實繳出資比例分配給所有合夥人，直至彼等已收回各自的實繳出資額； (2) 其後將向各合夥人進行分配，直至各合夥人收取的累計金額達到相當於其各自實繳出資額的年化單利8%； (3) 餘下可分配收入(如有)，其中80%在全體合夥人之間按實繳出資比例分配，14%作為業績報酬分配給兩位普通合夥人之一(以其作為管理人的身份)，6%作為超額收益分配給兩位普通合夥人中的另外一位。	8.0%	20.0%	是	
2	2023年12月8日	中國電力國際發展 有限公司 (股份代號：2380)	1.0%	99.0%	7年 (4年)	1.5%	1.0%	(1) 收入分配應按合夥人各自的實繳出資比例進行，直至分配予各合夥人的累計金額達到其各自的實繳出資額； (2) 全體合夥人截至分配日已按上述第(1)項收回其實繳出資額後，應按合夥人各自的實繳出資比例向各合夥人分配每年8%的門檻收入； (3) 倘按照上述第(1)項和(2)項分配後仍有任何盈餘則盈餘的20%應分配予普通合夥人作為業績報酬，而80%則應按全體合夥人各自的實繳出資比例分配予全體合夥人。	8.0%	20.0%	是	

獨立財務顧問函件

編號	公告日期	公司名稱 (股份代號)	出資百分比		期限 (投資期)	管理費		退出期	分配機制	分配政策		歸還出資額及 分配門檻回報 後向普通合夥 人分配超額 收益	關連交易？
			普通 合夥人	有限 合夥人		投資期	退出期			歸還出資額後 分配門檻回報 的最低收益率	歸還出資額後 分配門檻回報		
3	2023年12月8日	國聯證券股份有限公司 (股份代號：1456)	0.0%	100.0%	8年 (4年)	2.0%	2.0%	2.0%	(1) 100%向有限合夥人分配，直至該有限合夥人收回相當於其未償還的實繳出資額為止； (2) 100%向有限合夥人分配，直至該有限合夥人收到相等於其優先回報的金額(按8%的年利率(單利)針對尚未償付的實繳出資計算所得的利息金額)為止；	8.0%(僅限有限合夥人) 25.0% (全體合夥人)	不適用	是	
4	2023年12月8日	深圳市天圖投資管理股份有限公司 (股份代號：1973)	0.4%	99.6%	7年 (不適用)	1.0%– 2.0%	0.0%	當收益超過8%的回報率時，普通合夥人有權收取投資基金已變現收益的20%。倘基金收益超過其實繳資本的三倍，則有關超額收益的分配比例將為投資基金已變現收益的30%。	(3) 100%向績效分成實體進行分配，直至績效分成實體均已共同收到上述有限合夥人的優先回報的25%為止； (4) 80%分配給該有限合夥人和20%分配給績效分成實體。	8.0%	20.0%–30.0%	否	
5	2023年12月1日	清科創業控股有限公司* (股份代號：1945)	不適用	不適用	10年 (3年)	2.0%	2.0%	(i) 首先，分派予有限合夥人及普通合夥人，直至有限合夥人及普通合夥人收到相當於其累計實繳出資額100%的累計分配款項為止； (ii) 其次，餘額的80%將按照各自實繳出資比例分派予有限合夥人及普通合夥人，餘額的20%將分派予普通合夥人。	不適用	不適用	20.0%	是	
6	2023年11月23日	齊魯高速公路股份有限公司 (股份代號：1576)	0.0%	100.0%	5年 (3年)	0.1%	0.1%	可分配財產按合夥人實繳出資比例向各合夥人分配，但除全體有限合夥人另行協商一致對前述分配順序進行變更的除外。合夥企業的虧損由各合夥人以其實繳出資各比例分擔。	不適用	不適用	不適用	否	

* 僅供識別

編號	公告日期	公司名稱 (股份代號)	出資百分比		期限 (投資期)	管理費		分配政策	歸還出資額及 分配門檻回報 後向普通合夥 人分配超額 收益	關連交易？	
			普通 合夥人	有限 合夥人		投資期	退出期				分配機制
7	2023年11月23日	首程控股有限公司 (股份代號：697)	0.1%	99.9%	8年 (5年)	投資期 0.5%	退出期 0.5%	(1) 投資項目的運營收入； 於存續期限投資項目的運營收入所產生的可分配收入，管理人應根據各合夥人在投資項目中的投資成本分攤比例將該可分配收入分配給每個合夥人。	不適用	14.0%-21.0%	否
								(2) 投資項目的處置收益； 於存續期限處置投資項目所產生的收益，管理人應將其可分配金額分配如下：			
								(i) 按照各合夥人在投資項目中的投資成本分攤比例分配給每個合夥人，直至每個合夥人獲得各自的實繳出資額；			
								(ii) 就任何剩餘的可分配收入，根據各合夥人在投資項目中的投資成本分攤比例分配給每個合夥人，直至每個合夥人獲得其各自實繳出資的規定年度收益率；及			
								(iii) 就任何剩餘的可分配收入，其中的14%應分配給普通合夥人，其餘的86%應按照有限合夥人各自的實繳出資比例分配予所有有限合夥人。			

編號	公告日期	公司名稱 (股份代號)	出資百分比		管理費			分配政策		歸還出資額及 分配門檻回報 後向普通股合夥 人分配超額 收益	關連交易？
			普通股 合夥人	有限 合夥人	期限 (投資期)	投資期	退出期	分配機制	歸還出資額後 分配門檻回報 的最低收益率		
8	2023年11月12日	康聖環球基因技術 有限公司 (股份代號：9960)	1.0%	99.0%	5年 (2年)	2.0%	1.5%	<p>(3) 整體收入調整：</p> <p>在合夥企業退出所有投資項目後，若按照上述 [(1)]和[(2)]進行收入分配後，任何有限合夥人就其全部實繳出資所獲得的累計投資回報金額超過合夥協議中規定的整體投資回報標準，則：可分配收入中超過回報標準部分的21%應分配給普通股合夥人；及剩餘的79%應按照有限合夥人各自的實繳出資比例分配予有限合夥人。</p> <p>首先分配給所有合夥人(按其各自對合夥企業的實繳出資比例)，直至所有合夥人收到與其對合夥企業實繳出資總額相等的累積分配為止。此後，向各有限合夥人分配以該合夥人對合夥企業的實繳出資總額為基數的年化收益率8%。其後普通股合夥人可享有最高佔每位有限合夥人年化收益總額25%的附帶權益。最後，有限合夥人應收取剩餘收益的80% (按各自對合夥企業的實繳出資比例)，普通股合夥人應收取剩餘20%。</p>	8.0%	20.0%	否

編號	公告日期	公司名稱 (股份代號)	出資百分比		期限 (投資期)	管理費		退出期	分配機制	分配政策		歸還出資額及 分配門檻回報 後向普通股合夥 人分配超額 收益	關連交易？
			普通 合夥人	有限 合夥人		投資期	歸還出資額後 分配門檻回報 的最低收益率			歸還出資額後 分配門檻回報 的最低收益率			
9	2023年11月2日	安徽皖通高速公路股份 有限公司 (股份代號：995)	9.8%	90.2%	7年 (5年)	投資期 1.0% (固定) +0.2% (浮動)	退出期 0.5% (固定) +0.1% (浮動)	(1) 因項目投資收入產生的可分配現金按全體合夥人在該項目中的權益比例進行分配； 臨時投資收益產生的可分配現金按全體合夥人實繳出資比例進行分配；直至每個合夥人累計分配的金額達到其在合夥企業中的實繳出資額為止；	(2) 如有餘額，按第(1)項比例分配給全體合夥人，直至全體合夥人累計分配的金額等於該合夥人的實繳出資額自相應的實繳出資到賬之日起至該筆實繳出資完全返還之日起按8%年化收益率計算的業績報酬計提基準收益；	8.0%	20.0%	是	
								(3) 如有餘額，向普通股合夥人分配補足收益，直至普通股合夥人根據本第(3)項取得的分配金額達到上述第(2)項中全體合夥人實現的業績報酬計提基準收益總額的25%；	(4) 如有餘額，2/8分配，80%分配給全體合夥人，由全體合夥人按照第(1)項比例享有；20%分配給普通股合夥人。				

獨立財務顧問函件

編號	公告日期	公司名稱 (股份代號)	出資百分比		期限 (投資期)	管理費		退出期	分配機制	分配政策		歸還出資額及 分配門檻回報 後向普通合夥 人分配超額 收益	關連交易？
			普通 合夥人	有限 合夥人		投資期	退出期			歸還出資額後 分配門檻回報 的最低收益率	歸還出資額後 分配門檻回報 收益		
10	2023年10月31日	創維集團有限公司 (股份代號：751)	1.0%	99.0%	7年 (4年)	2.0%	1.0%	(1) 基金投資的任何項目退出後變現的收益不再投資，並應按基金合夥人各自的出资比例分配給基金合夥人；於截至分配日期最高可達其出資額的8% (稅前) 年化報酬率。	8.0%	20.0%	否		
11	2023年10月27日	深圳高速公路集團股份 有限公司 (股份代號：548)	0.2%	99.8%	7年 (3年)	1.5%	1.5%	(2) 超過第(1)項的金額應分配給普通合夥人；最高可達第(1)項下分配金額的25%。 (3) 任何進一步額外金額應按出资比例分配金額的80%給基金所有合夥人，並分配金額的20%給普通合夥人。	4.0% (僅限 有限合夥人)	20.0%	是		

編號	公告日期	公司名稱 (股份代號)	出資百分比		期限 (投資期)	管理費		分配政策		歸還出資額及 分配門檻回報 後向普通合夥 人分配超額 收益	關連交易？
			普通 合夥人	有限 合夥人		投資期	退出期	分配機制	歸還出資額後 分配門檻回報 的最低收益率		
12	2023年10月26日	上海上美化妝品股份 有限公司 (股份代號：2145)	1.3%	98.7%	7年 (4年)	2.0%	2.0%	(a) 首先，100%分配給有限合夥人，直至相關有限合夥人所收到的收益分配總額等於相關有限合夥人當時的累計實繳出資額為止；	8.0% (僅限有限合夥人)	20.0%	否
								(b) 第二，餘額(如有)的100%分配給相關有限合夥人，直至相關有限合夥人根據本(b)段所收到的收益分配總額達到相關有限合夥人根據(a)段所收到的收益分配金額產生的利息，該利息按年利率8%計算；			
								(c) 第三，餘額(如有)的100%分配給普通合夥人，直至普通合夥人根據本(c)段所分配的累計金額等於(i)截至該次分配時點相關有限合夥人根據上文(b)段所收到的收益分配金額，與(ii)普通合夥人根據本(c)段所收到的收益分配金額之和的20%；及			
								(d) 最後，餘額(如有)的80%分配給相關有限合夥人，20%分配給普通合夥人。			

編號	公告日期	公司名稱 (股份代號)	出資百分比		期限 (投資期)	投資期	退出期	分配機制	分配政策		歸還出資額及 分配門檻回報 後向普通合夥 人分配超額 收益	關連交易？
			普通 合夥人	有限 合夥人					歸還出資額後 分配門檻回報 的最低收益率	歸還出資額後 分配門檻回報 的最低收益率		
13	2023年10月16日	中國國際海運集裝箱 (集團)股份有限公司 (股份代號：2039)	0.2%	99.8%	15年 (10年)	2.0%	1.5%	(1) 全體合夥人實繳出資返還；向全體合夥人按各自相對實繳出資比例分配，直至每位合夥人的實繳出資全部得以返還；	6.0%	20.0%	是	
								(2) 全體合夥人門檻收益回報：若有剩餘，則向全體合夥人分配門檻收益回報，各合夥人門檻收益回報為該合夥人根據上述第(1)項金額，按年化收益率達到每年6% (單利) 計算的金額，核算年化收益率的期間自該合夥人相應的實繳出資額劃付至合夥企業賬戶之日起至分配基準日止；				
								(3) 超額收益分配：若仍有剩餘，該剩餘的80%向有限合夥人按其相對實繳出資比例分配，20%向普通合夥人分配。				

編號	公告日期	公司名稱 (股份代號)	出資百分比		期限 (投資期)	投資期	退出期	分配機制	分配政策		歸還出資額及 分配門檻回報 後向普通合夥 人分配超額 收益	關連交易？
			普通 合夥人	有限 合夥人					歸還出資額後 分配門檻回報 的最低收益率	歸還出資額後 分配門檻回報 的最低收益率		
14	2023年9月28日	聯想控股股份有限公司 (股份代號：3396)	1.0%	99.0%	8年 (不適用)	2.0%	2.0%	(1) 基金項目投資產生的收益，應於所有合夥人之間根據其對相關項目投資的股權比例進行分配；及	基金項目的最低收益率 不適用	20.0%	是	
								(2) 基金取得的臨時投資收益，應於所有合夥人之間根據其在產生該等收益的基金資產中所佔的比例進行分配。基金項目投資產生的可分配現金，應按照上述第(1)項約定的分配比例在基金相關合夥人之間分配。各有限合夥人按其分配比例計算的部 分主要按照以下方式及次序進行進一步分配： (1) 向有限合夥人返還實繳出資額； (2) 80%將分配予有限合夥人；及 (3) 剩餘20%將分配予普通合夥人。				

獨立財務顧問函件

編號	公告日期	公司名稱 (股份代號)	出資百分比		管理費			分配政策		歸還出資額及 分配門檻回報 後向普通股合夥 人分配超額 收益	關連交易？
			普通 合夥人	有限 合夥人	期限 (投資期)	投資期	退出期	分配機制	歸還出資額後 分配門檻回報 的最低收益率		
15	2023年9月25日	新焦點汽車技術控股 有限公司 (股份代號：360)	0.3%	99.7%	8年 (5年)	2.0%	1.0%	(i) 有限合夥企業的利潤將根據有限合夥人實繳出資比例平等分派予彼等，直至累計金額達到各有限合夥人的出資額； (ii) 普通合夥人的出資額應予以退還；及 (iii) 一經滿足上述條件(i)及(ii)，剩餘部分將在普通合夥人與有限合夥人之間按照20：80的比例進行分配。	不適用	20.0%	否
	平均值(附註2)	4.7%	95.3%	8年 (4年)	1.2%				7.3%	20.0%	
	中位數(附註2)	1.0%	99.0%	7年 (4年)	1.3%				8.0%	20.0%	
	最高	44.2%	100.0%	15年 (10年)	2.0%				25.0%	30.0%	
	最低	0.0%	55.8%	5年 (2年)	0.0%				4.0%	14.0%	

編號	公告日期	公司名稱 (股份代號)	出資百分比		管理費		分配政策		歸還出資額及 分配門檻回報 後向普通合夥 人分配超額 收益	關連交易？	
			普通 合夥人	有限 合夥人	期限 (投資期)	投資期	退出期	分配機制			歸還出資額後 分配門檻回報 的最低收益率
2023年12月15日	2023年12月15日	貴公司(股份代號： 1278)	0.1%	99.9%	5年(優先級 有限合夥人 為3年)	在其投資項目有任何超 額利潤的情況下，應按 每年不超過0.5%的費率 (按合夥企業所收到的 應計實際出資額計算)	(1) 不論項目退出與否，首先應向優先級有限 合夥人分配根據其當時的實繳出資額，按 每年7%(稅前)的基準收益率計算的基準 投資收益；	7%(稅前)保證 年化回報率(值 限優先級有限 合夥人)	執行事務合夥 人有權決定於 向所有合夥人 分配基準投資 收益及有關該 投資項目的出 資額後是否向 普通合夥人及 劣後級有限合 夥人分配利潤	是	
						分配予其履行有限合夥 協議項下的責任報酬	(2) 對於合夥企業已退出的投資項目，執行事 務合夥人有權決定該項目所收回的款項將 用於向合夥人分配還是滾存後用於投資其 他項目。至分配日已退出且執行事務合夥 人決定當年分配該項目所收回的款項的投 資項目，在完成上文第(1)分段所述分配 後，應向優先級有限合夥人分配該投資項 目對應的出資額，直至其在該投資項目上 的實繳出資悉數收回；				
							(3) 向普通合夥人及劣後級有限合夥人分配其 基準投資收益；				
							(4) 至分配日已退出且執行事務合夥人決定當 年分配該項目所收回的款項的投資項目， 向普通合夥人及劣後級有限合夥人分配該 投資項目對應的出資額，直至其在該投資 項目上的實繳出資悉數收回；				

出資百分比	管理費	分配政策	歸還出資額及 分配門檻回報 後向普通股夥 人分配超額 收益
公司名稱 (股份代號)	期限 (投資期)	退出期	歸還出資額後 分配門檻回報 的最低收益率
普通股 合夥人	投資期	退出期	收益
有限 合夥人	投資期	退出期	收益
編號	公告日期	(5)	關連交易？

(5) 據董事作出一切合理查詢後深知及確信，在投資項目有超額利潤的情況下，結餘(如有)應按每年不超過0.5%的費率(按合夥企業所收到的應計實際出資額計算)分配予執行事務合夥人作為其履行有限合夥協議項下的責任報酬，其次，按2 : 8比例同時分配予普通合夥人及劣後級有限合夥人。

資料來源： 相關公司就可資比較合夥企業發佈的公告

附註：

1. 「不適用」指因有關公告中未披露相應資料而不予披露。
2. 管理費及收益率的平均值及中位數乃通過剔除管理費及收益率(視情況而定)於一定範圍內的平均值及中位數得出。

5.1 認繳出資

誠如上表所示，可資比較合夥企業有限合夥人的出資比例於關連及非關連可資比較合夥企業中普遍接近99%。根據有限合夥協議，新成開元及上海嘉通作為優先級有限合夥人，分別承諾出資人民幣2.5億元及人民幣2億元。無錫通匯作為劣後級有限合夥人，承諾出資人民幣4.5億元。有限合夥人的出資總額約佔所有合夥人向合夥企業認繳的出資總額人民幣9.01億元的99.89%。該出資額符合市場慣例。

此外，吾等注意到(i)普通合夥人全部出資實繳到位前，執行事務合夥人不得要求優先級有限合夥人實繳任何出資；及(ii)執行事務合夥人要求優先級有限合夥人實繳任何一筆出資之前，均應取得劣後級有限合夥人出資到位證明文件或優先級有限合夥人認可的其他書面文件。該規定為優先級有限合夥人於合夥企業最高出資比例方面的權益提供額外保障。

根據上文所述，有限合夥協議中有關優先級有限合夥人出資的條款不遜於可資比較合夥企業的出資條款。

5.2 期限

誠如上表所示，可資比較合夥企業的期限介乎5年至15年不等，投資期介乎2年至10年不等。8家關連可資比較合夥企業的期限介乎5年至15年不等，投資期介乎3年至10年不等。根據有限合夥協議，合夥企業的期限為五年，而優先級有限合夥人的投資期為三年。合夥企業的有關期限及投資期屬於可資比較合夥企業的期限範圍內，並與可資比較合夥企業的最短期限相若。

5.3 管理費

誠如上表所示，可資比較合夥企業於投資期間的年度管理費介乎約0.1%至2.0%，平均值約為1.6%（不包括一定幅度或費率組合的合夥企業）。對於8家關連可資比較合夥企業，投資期的年度管理費介乎約1.4%至約2.0%，平均值約為1.8%（不包括一定幅度或費率組合的合夥企業）。根據有限合夥協議，在投資項目有超額利潤的情況下，執行事務合夥人有權因履行有限合夥協議項下之職責按每年不超過0.5%的費率收取執行事務報酬，計算基數為合夥企業累計收取的實繳金額。鑒於(i)執行事務合夥人於向優先級有限合夥人分配每年7%的基本投資收益及出資後，方有權獲得超額利潤的薪酬；及(ii)執行事務合夥人自投資項目獲得的不超過0.5%的薪酬，在投資期間屬於可資比較合夥企業的年度管理費範圍並低於其平均值。因此，就優先級有限合夥人而言，有限合夥協議中有關合夥企業管理費的條款不遜於可資比較合夥企業的條款。

5.4 分配機制

誠如上表所示，可資比較合夥企業的分配機制通常包括以下階段：

- (1) 按各自的出資比例分配予所有合夥人，直至所有出資悉數收回；
- (2) 進行第(1)項的分配後，分配予所有合夥人，直至每個合夥人收到的金額達致特定收益率；及
- (3) 進行第(1)及(2)項的分配後，將超額利潤的特定部分分配予普通合夥人。

對於採用上述分配機制的可資比較合夥企業而言，第(2)項所述之門檻率通常介乎4%至25%，平均值約為7.3%，而第(3)項所述之分配予普通合夥人之超額利潤特定部分通常介乎14%至30%，平均值約為20.0%。

根據有限合夥協議、權利義務安排協議及保證合同的條款，不論合夥企業是否已退出投資項目，貴公司將每年自合夥企業的優先級權益獲得7%（稅前）的穩定回報。至分配日已退出且執行事務合夥人決定當年分配該項目所收回的款項的

投資項目，在向優先級有限合夥人分配7%的年回報率後，應向優先級有限合夥人分配該投資項目對應的出資額，直至其在該投資項目上的實繳出資悉數收回後，方可分配予普通合夥人及劣後級有限合夥人。

由於在為期三年的投資期間內，無論合夥企業根據有限合夥協議、權利義務安排協議及保證合同的收入如何，均保證優先級有限合夥人可獲得7%的年回報率，因此不存在任何上行潛力或下行風險；而可資比較合夥企業通常遵循與其收入及／或利潤相關的分配機制（根據彼等各自的分配機制，相關分配機制存在上行潛力及下行風險），吾等認為，於評估合夥企業優先級有限合夥人的收益時，可資比較合夥企業的分配機制不適合用作比較。

鑒於固定收益債務工具與(i)合夥企業優先級有限合夥人的擔保年度分配及(ii)普通合夥人於投資到期日擔保收購優先級有限合夥人於合夥企業的權益性質類似，合夥企業優先級權益承擔的風險敞口與固定收益債務工具相當，吾等已自 貴公司管理層取得 貴集團具有固定收益性質的投資清單。吾等於審閱時注意到，截至2023年12月31日， 貴集團擁有8個具有固定收益性質的投資項目（不包括已計提減值撥備的項目），主要涉及開發、建設或營運揚州、大冶、無錫、江陰及溧陽等城市的科技園區、工業園區及其他基礎設施。每個項目的資本投資介乎人民幣1.5億元至人民幣5.0億元，而 貴集團於每個項目的固定收益率介乎每年6.00%至8.59%（稅前）。誠如 貴集團管理層所告知，合夥企業的投資活動將主要於無錫地區展開。於上述的八個投資項目中，其中四個項目位於無錫地區，固定回報率介乎每年6.00%至7.67%（稅前），平均值約為每年6.42%（稅前）。鑒於合夥企業7%的擔保年回報率（稅前）屬於 貴集團於無錫地區現有投資項目的固定收益率範圍並高於其平均值，預期合夥企業的投資活動將主要在無錫地區開展，吾等認為該回報率屬合理。

為進一步評估無錫交通(誠如通函中董事會函件所披露,其評級為惠譽BBB+)擔保的7%年回報率是否公平合理,吾等於彭博研究了無錫交通自2021年以來至2023年12月15日(即有限合夥協議訂立之日)(「債務證券回顧期間」)發行的固定票息債務證券清單,債務證券發行期約為三年,涵蓋了不同的市場週期及條件,於債務證券回顧期間,利率經歷了大幅波動。根據可得資料,吾等確定了足夠數量的36項債務證券,吾等認為債務證券回顧期間提供了無錫交通在不同市場週期及條件下發行的債務證券的總體概況,於吾等的分析中乃公平並具代表性。總體而言,吾等注意到,無錫交通於債務證券回顧期間發行的債務證券的票息率介乎約1.84%至4.49%,平均值約為2.90%;無錫交通自2023年以來發行的10項債務證券的票息率介乎約2.10%至3.58%,平均值約為2.37%,利率處於相對較高水平。在根據可得資料確定的無錫交通於債務證券回顧期間發行的36項債務證券中,當中有三項年期為三年,與合夥企業優先級有限合夥人的投資期間一致。該三項三年期債務證券的固定票息率介乎約2.95%至3.72%,已確定的債務證券要價(如適用)均等於或高於其面值,這意味著所確定債務證券的到期收益率等於或低於各自的票息率。

此外,吾等亦已對(i)美國公司債券(BBB+、BBB及BBB-評級);及(ii)非金融機構中國公司債券(BBB+、BBB及BBB-評級)的平均收益曲線進行彭博研究。根據彭博提供的資料,公司債券的平均收益率曲線分別以逾4,000支美國公司債券(BBB+、BBB及BBB-評級)及逾80支非金融機構中國公司債券(BBB+、BBB及BBB-評級)為基礎,該等債券包括相關市場上不同行業的公司債券。吾等從彭博提取的收益率曲線中注意到,該等三年期(與優先級有限合夥人的投資期間一致)債券於有限合夥協議日期(即2023年12月15日)的平均收益率分別約為5.2%(就美國公司債券(BBB+、BBB及BBB-評級)而言)及5.4%(就非金融機構中國公司債券(BBB+、BBB及BBB-評級)而言)。

因此，與(i)無錫交通發行的債務證券固定票息；及(ii)評級為BBB+、BBB及BBB-的三年期美國公司債券及非金融機構中國公司債券的平均收益率相比較，對合夥企業優先級權益的承擔將為 貴集團帶來7% (稅前) 的更高擔保回報率。

另一方面，根據權利義務安排協議，優先級有限合夥人有權通過發送收購義務履行通知書的方式以告知無錫通匯，並要求無錫通匯以收購對價收購彼等於合夥企業的全部或部分權益 (即收購權益)。規定優先級有限合夥人實際收到的收購對價應根據權利義務安排協議及經參考(i)優先級有限合夥人的實際出資額；(ii)自投資起始日 (包括該日) 起至支付收購對價日期 (不包括該日) 累積的預期投資收益；(iii)已分配予優先級有限合夥人的利潤分配總額及(iv)無錫通匯已向優先級有限合夥人補足的差額釐定，無論收購權益的估值是否根據《企業國有資產評估管理暫行辦法》(國務院國資委令第12號) 及屆時國有企業相關法律法規及政策履行審計評估等程序以滿足國有企業管理規定 (如適用)。無錫通匯履行上述義務由無錫交通根據保證合同提供擔保，為 貴集團的權益提供進一步保障。

基於上文所述，尤其是(i)合夥企業的主要條款，包括出資比例、期限及存續期以及管理費，均與可資比較合夥企業一致，且不遜於可資比較合夥企業；(ii)分配機制雖然不能與可資比較合夥企業的典型分配機制相提並論，但與產品性質類似的其他投資方案相比， 貴集團可獲得更高的回報；及(iii)無錫通匯的差額補足機制及收購義務 (由無錫交通進一步擔保) 使優先級有限合夥人有權獲得基準投資收益，吾等認為合夥企業的主要條款乃按正常商業條款訂立，就獨立股東而言屬公平合理。

6. 成立合夥企業的財務影響

成立合夥企業後，合夥企業將不會成為 貴公司的附屬公司，而合夥企業的財務業績將不會併入 貴集團的財務報表。

6.1 盈利

通過承諾向合夥企業的優先級權益出資，貴公司將於為期三年的投資期間內獲得7% (稅前) 的穩定年回報率，由無錫通匯根據權利義務安排協議以差額補足的方式予以擔保，而貴公司主要股東無錫交通則根據保證合同進一步提供擔保。

6.2 資產淨值

成立合夥企業後，預計貴集團的總資產及負債將維持不變。誠如貴公司截至2023年6月30日止六個月的中期報告所載，於2023年6月30日，股東應佔貴公司綜合資產淨值約為人民幣41.240億元。新成開元及上海嘉通的資本承擔合共為人民幣4.5億元，佔截至2023年6月30日股東應佔貴公司綜合資產淨值的約10.9%。預計成立合夥企業將不會對貴集團的資產淨值產生任何即時重大影響。

意見及推薦建議

經考慮上述主要因素及理由，吾等認為成立合夥企業乃於貴集團一般及日常業務過程中進行，符合貴公司及股東的整體利益，有限合夥協議、權利義務安排協議及保證合同的條款乃按正常商業條款訂立，且就獨立股東而言屬公平合理。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦建議，吾等本身亦推薦建議，獨立股東批准將於股東特別大會上提呈的相關決議案。

此 致

獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表
新百利融資有限公司
董事
梁文豪
謹啟

2024年3月6日

梁文豪先生為於香港證券及期貨事務監察委員會註冊的持牌人，並為新百利融資有限公司(可根據證券及期貨條例進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動)的負責人。彼於機構融資行業擁有逾19年經驗。

1. 綜合財務報表

本集團截至2020年12月31日、2021年12月31日及2022年12月31日止各財政年度經審核財務資料以及截至2023年6月30日止六個月的未經審核財務資料分別披露於本公司於2021年4月23日、2022年4月28日、2023年4月27日和2023年9月26日在香港聯交所網站(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2020年12月31日止財政年度之年度報告
(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0423/2021042301557_c.pdf)；
- (ii) 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)；
- (iii) 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
- (iv) 本公司於2023年6月30日止六個月之中期報告
(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0926/2023092600572_c.pdf)。

2. 債務聲明

借款

於2024年1月31日(即確定本債務聲明之最後實際可行日期)營業結束時，本集團的債務載列如下：

- (i) 抵押及擔保借款約人民幣56,029.4萬元，以投資物業作抵押；
- (ii) 無抵押及無擔保借款約人民幣16,868.9萬元；
- (iii) 與樓宇及機動車輛相關的租賃負債約人民幣2,401.1萬元；
- (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154,244.9萬元。

資產抵押

於2024年1月31日(即確定本債務聲明之最後實際可行日期)營業結束時，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1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1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1月31日起，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2022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制日期)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. 營運資本

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，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. 權益披露

(a) 董事及主要行政人員的證券權益

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分部須向本公司及香港聯交所知會的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例該等規定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條須存置的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」)須知會本公司及香港聯交所的權益及淡倉如下：

於股份中的好倉

董事姓名	身份	個人權益	所持有股份數目		合計	佔已發行股份 概約百分比
			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分部須向本公司及香港聯交所知會的權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例該等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條須存置的登記冊的權益或淡倉；或(c)根據標準守則須知會本公司及香港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部的第2及3分部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：

名稱	身份	所持有股份數目			其他權益	佔已發行股份	
		直接權益	公司權益	合計		概約百分比	
錫通國際 ⁽¹⁾	實益擁有	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%	
國開國際控股有限公司 (「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%	

名稱	身份	所持有股份數目			佔已發行股份	
		直接權益	公司權益	其他權益	合計	概約百分比
嘉忻投資(上海)有限公司 (「嘉忻」) ⁽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部的第2及3分部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，並計劃於2024年3月前後開庭。

根據本集團法律顧問的建議，董事認為上海智源於重審中對該指控的辯護是有效的，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2022年12月31日(即本公司最新公佈之經審核綜合財務報表編製之日期)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，概無董事擁有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的重大權益。

7. 專家資格及同意書

以下為本通函所載意見及建議之專家之資格：

名稱	資格
新百利融資有限公司	可從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團

獨立財務顧問就刊發本通函發出同意書，同意按本通函所載形式及涵義載入至本通函刊發日期的報告或函件(視情況而定)及引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

於最後實際可行日期，獨立財務顧問並無直接或間接擁有本集團任何成員公司的任何股權，亦無擁有任何權利(不論是否可依法執行)以認購或提名他人認購本集團任何成員公司的股份或自2022年12月31日(即本集團最新發佈經審核財務報表編製之日期)以來本集團任何成員公司所收購或出售或租賃，或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃的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) 國錫南京投資發展有限公司(「**國錫南京**」)(本公司間接全資附屬公司)、江蘇省建築工程集團第一工程有限公司(「**江蘇省建一公司**」)及南京國英中西建設開發有限公司(「**南京國英**」)於2022年5月18日訂立注資協議，據此，(i)南京國英註冊資本將由人民幣2.20億元增加至人民幣3.25億元；(ii)國錫南京已同意通過若干貸款資本化向南京國英增資人民幣5,250萬元；及(iii)江蘇省建一公司已同意通過若干貸款資本化向南京國英增資人民幣5,250萬元，有關進一步詳情載於本公司日期為2022年5月18日的公告；

- (ii) 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；
- (iii) 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，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；
- (iv) 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；
- (v) 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(vi)一段所述日期為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；

- (vi) 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；及
- (vii) 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(vi)一段所述日期為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。

9. 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) 本公司之公司秘書曾若詩女士為香港特許秘書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。

10. 備查文件

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

- (i) 有限合夥協議；

- (ii) 權利義務安排協議；
- (iii) 保證合同(上海嘉通)；
- (iv) 保證合同(新成開元)；
- (v) 獨立董事委員會函件，其全文載於本通函「獨立董事委員會函件」一節；
- (vi) 獨立財務顧問函件，其全文載於本通函「獨立財務顧問函件」一節；及
- (vii) 本附錄「7.專家資格及同意書」一段所述新百利融資有限公司之同意書。

股東特別大會通告



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)

股東特別大會通告

茲通告中國新城鎮發展有限公司(「本公司」)將於2024年3月22日(星期五)上午十時三十分假座中國北京市東城區祈年大街18號院6號樓舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以便處理下列事項。除另有界定者外，本通告所用詞彙與本公司日期為2024年3月6日的通函(「通函」)所界定者具有相同涵義。由於股東特別大會將於訂明時間舉行，為免干擾股東特別大會的進行，敬請閣下準時出席。股東特別大會乃為進行下列事項：

普通決議案

1. 「動議

- a) 批准、確認及追認有限合夥協議(定義見通函，本通告為其中一部分)(註有「A」字樣的副本已提呈大會並由大會主席簡簽以資識別)及其項下擬進行之交易及其實施情況；
- b) 批准、確認及追認權利義務安排協議(定義見通函，本通告為其中一部分)(註有「B」字樣的副本已提呈大會並由大會主席簡簽以資識別)及其項下擬進行之交易及其實施情況；
- c) 批准、確認及追認保證合同(上海嘉通)(定義見通函，本通告為其中一部分)(註有「C」字樣的副本已提呈大會並由大會主席簡簽以資識別)及其項下擬進行之交易及其實施情況；

股東特別大會通告

- d) 批准、確認及追認保證合同(新成開元)(定義見通函,本通告為其中一部分)(註有「D」字樣的副本已提呈大會並由大會主席簡簽以資識別)及其項下擬進行之交易及其實施情況;
- e) 授權本公司任何一名執行董事(「**執行董事**」)代表本公司簽立一切有關其他文件、文據及協議,並作出彼認為附帶於或附加於有限合夥協議、權利義務安排協議、保證合同(上海嘉通)及保證合同(新成開元)項下擬進行之事項及其項下擬進行之交易以及其實施或與之相關之一切有關行動或事宜(包括加蓋公司印鑑)並同意該執行董事認為符合本公司及其股東整體利益的變更、修訂或豁免或與此有關的事宜(包括該等文件或其任何條款之任何變更、修訂或豁免,惟不得與有限合夥協議、權利義務安排協議、保證合同(上海嘉通)及保證合同(新成開元)所規定者有根本差異)。」

承董事會命
中國新城镇發展有限公司
總裁
胡志偉
謹啟

香港, 2024年3月6日

註冊辦事處:

2/F, Palm Grove House
P.O. Box 3340
Road Town, Tortola
British Virgin Islands

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

附註:

1. 有權出席本通告召開的股東特別大會或其續會(視情況而定)並於會上投票的本公司任何股東(「**股東**」)有權委任一名(或倘其持有兩股或以上股份)或以上代表代其出席及投票,惟須遵守組織章程細則條文。代表毋須為股東。
2. 倘股東欲委任一名或以上代表,最遲須於股東特別大會及其續會指定舉行時間前48小時填妥、簽署隨附的代表委任表格並交回本公司香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司,地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

股東特別大會通告

3. 倘股東委任超過一名代表，彼須註明各名代表所代表的其持股比例(以整數百分比列示)。倘未有註明有關持股量比例，則名列首位之委任代表將被視為代表該股東之100%持股量，而名列次位之委任代表則被視為所委任之替任代表。
4. 委任一名或以上代表的文據必須由委任人或其以書面形式正式授權的代理人親筆簽署。倘委任一名或以上代表的文據乃由公司簽立時，其必須以其公司通用印鑑或其代理人或經正式授權的高級職員親筆簽立。
5. 股東填妥及交回本代表委任表格後，其後仍可依願親身出席股東特別大會或其續會並於會上投票。
6. 如屬任何股份的聯名登記持有人，任何一名該等人士可就有關股份於股東特別大會上投票(不論親身或委派代表)，猶如彼為唯一有權投票者；惟倘有超過一名該等聯名持有人出席股東特別大會(不論親身或委派代表)，則只有出席股東特別大會而於本公司股東名冊內就有關股份排名最前的一名上述人士方有權就有關股份投票。
7. 為確定股東出席股東特別大會並於會上投票的權利，本公司將自2024年3月20日(星期三)至2024年3月22日(星期五)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，屆時將不會辦理任何股份過戶登記手續。為符合資格出席應屆股東特別大會，非登記股東必須將所有股份過戶文件連同有關股票於不遲於2024年3月19日(星期二)下午四時三十分交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司以供登記，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，方為有效。
8. 個人資料私隱：提交委任受委代表及／或代表出席股東特別大會及／或其續會並於會上發言及投票之文據，即表示股東(i)同意本公司(或其代理或服務提供商)收集、使用及披露該股東之個人資料，以供本公司(或其代理或服務提供商)處理、管理及分析就股東特別大會(包括其續會)委任之受委代表及代表以及編製及編撰與股東特別大會(包括其續會)有關的出席名單、會議記錄及其他文件，以及符合任何適用法律、上市規則、法規及／或指引(統稱「目的」)；(ii)保證倘該股東向本公司(或其代理或服務提供商)披露該股東的受委代表及／或代表的私人資料，該股東已取得受委代表及／或代表事先同意本公司(或其代理或服務提供商)出於目的而收集、使用及披露該等受委代表及／或代表的私人資料；及(iii)同意該股東就其違反保證而導致之任何罰金、責任、索償、要求、損失及損害賠償金向本公司作出彌償。

於本通告日期，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。