

---

## 此乃要件 請即處理

---

閣下如對本通函(「本通函」)任何方面或對閣下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」)普通股全部出售或轉讓，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)

(公司註冊編號：1003373)

(股份代號：1278)

#### 建議

- (1)重選退任董事；
- (2)授出股份購回授權；
- (3)授出股份發行授權；及
- (4)擴大股份發行授權；

#### 及

#### 股東週年大會通告

---

本封面下半部及本通函首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2021年6月25日(星期五)下午二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2021年股東週年大會，召開大會的通告載於本通函第18至23頁。未能親身出席2021年股東週年大會的股東，如欲委任代表其出席2021年股東週年大會並表決，須將本通函隨附的代表委任表格按其上印列的指示填妥及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，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，盡快且無論如何最遲須於2021年股東週年大會或其續會指定舉行時間前48小時交回。填妥並交回代表委任表格後，股東之後仍可依願親身出席2021年股東週年大會或其續會，並於會上投票。倘閣下已出席2021年股東週年大會並於會上投票，則閣下代表的授權將被撤銷。

鑑於新型冠狀病毒(COVID-19)疫情持續，本公司強烈建議股東委任2021年股東週年大會主席作為其代表在2021年股東週年大會上就相關決議案進行投票，以行使其投票權，代替其親身出席2021年股東週年大會。

2021年4月26日

---

# 目 錄

---

	頁次
預期時間表 .....	ii
釋義 .....	1
董事會函件 .....	4
1. 緒言 .....	5
2. 重選退任董事 .....	5
3. 授出股份購回授權 .....	6
4. 授出及擴大股份發行授權 .....	6
5. 2021年股東週年大會及受委代表 .....	7
6. 暫停辦理股東名冊登記手續 .....	7
7. 以投票方式表決 .....	7
8. 董事建議 .....	7
9. 董事責任聲明 .....	8
附錄一 — 擬重選的董事詳情 .....	9
附錄二 — 股份購回授權的說明函件 .....	13
股東週年大會通告 .....	18

## 2021年股東週年大會的預防措施

本公司將在2021年股東週年大會上採取以下措施，包括：

- 強制測量體溫
- 拒絕體溫超過37.3攝氏度的人士進場
- 於2021年股東週年大會期間佩戴口罩
- 將不設茶點招待，亦不派發公司禮品

任何違反預防措施的人士將不獲批准進入2021年股東週年大會會場。

---

## 預期時間表

---

寄發本通函及2021年股東週年大會通告 . . . . . 2021年4月26日(星期一)

為符合出席2021年股東週年大會並於會上投票之資格

交回股份過戶表格的最後時限 . . . . . 2021年6月21日(星期一)  
下午四時三十分

因釐定2021年股東週年大會投票權而

暫停辦理股東名冊登記手續(包括首尾兩天) . . . . . 2021年6月22日(星期二)至  
2021年6月25日(星期五)

提交2021年股東週年大會代表委任表格的最後時限

(無論如何不遲於2021年股東週年大會或  
其續會指定舉行時間前48小時) . . . . . 2021年6月23日(星期三)  
下午二時三十分

2021年股東週年大會日期及時間 . . . . . 2021年6月25日(星期五)  
下午二時三十分

---

## 釋 義

---

就本通函而言，除另有所指外，(倘文義許可)以下釋義適用於本通函全文：

「2020年股東週年大會」	指	本公司於2020年6月24日舉行的股東週年大會
「2021年股東週年大會」	指	本公司將於2021年6月25日(星期五)下午二時三十分假座中國北京市東城區祈年大街18號院6號樓舉行的股東週年大會，其通告載於本通函第18至23頁
「2021年股東週年大會通告」	指	召開2021年股東週年大會的通告載於本通函第18至23頁
「股東週年大會」	指	本公司股東週年大會
「細則」	指	本公司組織章程細則(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「審計委員會」	指	董事會審計委員會
「董事會」	指	董事會
「英屬維京群島」	指	英屬維京群島
「英屬維京群島商業公司法」	指	2004年英屬維京群島商業公司法(包括其項下的規例，經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「每股賬面值」	指	每股賬面值
「國開行」	指	國家開發銀行股份有限公司，為中國國務院註冊成立的國有策略性金融機構
「國開金融」	指	國開金融有限責任公司，為國開行的全資附屬公司
「國開國際」	指	國開國際控股有限公司，為國開金融之全資附屬公司
「本通函」	指	日期為2021年4月26日的本通函
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「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，其已發行股份於香港聯交所上市及買賣(股份代號：1278)

---

## 釋 義

---

「控股股東」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「核心關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司當時的董事
「每股盈利」	指	每股盈利
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立非執行董事」	指	當時之獨立非執行董事
「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2021年4月19日
「上市規則」	指	香港聯交所證券上市規則（經不時修訂、補充或以其他方式修改）
「提名委員會」	指	董事會提名委員會
「中國」	指	中華人民共和國，而就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「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，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓
「薪酬委員會」	指	董事會薪酬委員會
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「權益回報」	指	權益回報
「香港聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

---

## 釋 義

---

「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「股份購回授權」	指	股東將於2021年股東週年大會授出的一般及無條件授權，授權董事購買、贖回或以其他方式收購股份
「股份發行授權」	指	股東將於2021年股東週年大會授出的一般及無條件授權，授權董事配發、發行及處置額外股份
「股份」	指	本公司無面值的普通股
「股東」	指	股份不時的正式登記持有人
「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「新元」	指	新加坡元，新加坡法定貨幣
「收購守則」	指	香港公司收購、合併及股份購回守則(經香港證券及期貨事務監察委員會不時修訂、補充或以其他方式修改及管理)
「本年度」	指	截至2020年12月31日止年度
「%」	指	百分比

單數字詞(如適用)亦包括該字詞的複數，反之亦然，而男性的代名詞(如適用)亦包括女性及中性，反之亦然。人士一詞亦包括公司的意思。

本通函所提述的任何法令指當時已修訂或重新頒行的法令。證券及期貨條例、上市規則或其任何法定修改下界定並於本通函內使用的任何詞彙，須(如適用)具有證券及期貨條例、上市規則或其任何法定修改(視情況而定)賦予的涵義。

除另有訂明者外，本通函所述的日期時間指香港時間。

由於數字湊整，本通函內表列數目與其總數或有差異。

本文件備有英文本及中文本，中英文本如有任何歧義，概以英文本為準。



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：

劉賀強先生 (行政總裁)  
楊美玉女士  
任曉威先生  
施冰先生

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：

左坤先生 (主席)  
李耀民先生 (副主席)  
韋東政先生  
王建剛先生

總部及香港主要營業地點：

香港  
九龍  
柯士甸道西1號  
環球貿易廣場  
8203B-04A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  
葉怡福先生

敬啟者：

建議

- (1)重選退任董事；
- (2)授出股份購回授權；
- (3)授出股份發行授權；及
- (4)擴大股份發行授權；

及

股東週年大會通告

### 1. 緒言

本通函旨在向閣下提供2021年股東週年大會通告及有關將於2021年股東週年大會上提呈以批准(i)重選退任董事；(ii)授出股份購回授權；(iii)授出股份發行授權；及(iv)擴大股份發行授權的決議案的進一步資料。

### 2. 重選退任董事

於最後實際可行日期，執行董事有四名，即劉賀強先生、楊美玉女士、任曉威先生（「**任先生**」）及施冰先生；非執行董事有四名，即左坤先生、李耀民先生、韋東政先生及王建剛先生（「**王先生**」）；及獨立非執行董事有四名，即陳頌國先生（「**陳先生**」）、江紹智先生、張浩先生及葉怡福先生（「**葉先生**」）。

根據細則第86(1)條及第86(2)條，任先生、王先生、陳先生及葉先生將輪席告退及符合資格且願意於2021年股東週年大會上應選連任。

根據上市規則附錄十四第A.4.3段的守則條文，凡獨立非執行董事在任已超過九年，須獲股東以獨立決議案批准方可連任。於2021年股東週年大會日期，陳先生及葉先生作為獨立非執行董事為董事會服務超過九年。然而，彼等從未在本集團擔任任何行政或管理職位，亦從未在該期間於本集團任何成員公司任職。董事注意到，陳先生及葉先生透過彼等技能、專業知識及資歷以及彼等積極參與會議所支持的獨立、建設性及知情的貢獻，對本公司戰略及政策的制定作出積極貢獻。陳先生及葉先生各自已根據上市規則第3.13條的規定向本公司提交其獨立性的年度確認書，提名委員會已根據上市規則第3.13條所載的獨立性標準評估及審查各獨立非執行董事獨立性的年度書面確認書，並確認包括陳先生及葉先生在內的所有獨立非執行董事繼續保持獨立。因此，董事會認為陳先生及葉先生的長期服務不會影響彼等獨立判斷的行使，因此建議陳先生及葉先生在2021年股東週年大會上重選連任為獨立非執行董事。

此外，提名委員會亦根據本公司年報中披露的提名政策，對各退任董事於本年度的表現進行評估及評核，並信納彼等的表現。提名委員會亦認為按本通函附錄一所載陳先生及葉先生的經驗、技能及其他見解可為董事會及其多元化作出進一步貢獻。因此，經提名委員會提名，董事會建議退任董事任先生、王先生、陳先生及葉先生於2021年股東週年大會上重選



連任為董事。為實現良好的企業管治常規，任先生、王先生、陳先生及葉先生於相關董事會會議上就股東對其連任建議的相關主張放棄投票。董事會認為，繼續委任退任董事有助董事會的穩定及成員多元化。

根據上市規則須予披露有關建議重選的退任董事的詳情載於本通函附錄一。

### 3. 授出股份購回授權

本公司回購股份的現有授權乃由其當時股東於2020年股東週年大會上批准。除另有更新外，回購股份之現有授權將於2021年股東週年大會結束時失效。

在2021年股東週年大會上，本公司將提呈一項普通決議案以授予董事股份購回授權。根據股份購回授權，本公司可購回的股份數目最多不得超過在有關普通決議案通過之日已發行股份總數的10%。根據上市規則，本公司的授權限於在市場購回股份。該項授權只容許本公司於(i)下屆股東週年大會結束時；(ii)英屬維京群島商業公司法、適用法律或本公司組織章程大綱及細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿；及(iii)股東在本公司股東大會上以普通決議案方式撤回或修訂決議案所載授權之日(以最早者為準)的期間內購回股份。

根據上市規則，本通函附錄二載有一份說明函件，向閣下提供一切合理必需的資料，使閣下可在知情的情況下決定投票贊成或反對將在2021年股東週年大會上提呈以授出股份購回授權的普通決議案。

### 4. 授出及擴大股份發行授權

本公司發行股份的現有授權乃由其當時股東於2020年股東週年大會上批准。除另有更新外，發行股份之現有授權將於2021年股東週年大會結束時失效。

在2021年股東週年大會上，本公司亦將提呈一項普通決議案以授予董事股份發行授權，藉此確保賦予董事靈活性及酌情權以發行最多達1,945,249,283股新股份，即不超過有關決議通過之日已發行股份總數20%的股份(假設於最後實際可行日期後及於2021年股東週年大會前本公司並無發行及配發或購回及註銷其他股份)。

此外，本公司亦將提呈一項普通決議案以擴大股份發行授權至包括根據股份購回授權所購回的股份數目。

## 5. 2021年股東週年大會及受委代表

5.1 召開2021年股東週年大會的通告載於本通函第18至23頁。於2021年股東週年大會上，決議案將予提呈，以批准(其中包括)重選退任董事、授出股份購回授權、授出股份發行授權及擴大股份發行授權。

5.2 未能親身出席2021年股東週年大會的股東，如欲委任代表代其出席2021年股東週年大會並表決，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，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，惟無論如何最遲須於2021年股東週年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2021年股東週年大會，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。

鑑於新型冠狀病毒(COVID-19)疫情持續，本公司強烈建議股東委任2021年股東週年大會主席作為其代表在2021年股東週年大會上就相關決議案進行投票，以行使其投票權，代替其親身出席2021年股東週年大會。

## 6. 暫停辦理股東名冊登記手續

本公司將自2021年6月22日(星期二)至2021年6月25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2021年股東週年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2021年6月21日(星期一)下午四時三十分送達登記處，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，以辦理登記手續。

## 7. 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，2021年股東週年大會主席將要求就在2021年股東週年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。

## 8. 董事建議

8.1 董事欣然建議，退任董事(其詳情載於本通函附錄一)於2021年股東週年大會上重選連任。

---

## 董事會函件

---

8.2 董事認為，重選退任董事、授出股份購回授權、授出股份發行授權及擴大股份發行授權均符合本公司的最佳利益。因此，董事建議股東表決贊成有關將於2021年股東週年大會上提早以重選退任董事、授出股份購回授權、授出股份發行授權及擴大股份發行授權的決議案。

### 9. 董事責任聲明

本通函載有根據上市規則的規定提供有關本公司的資料，董事願就本通函所載資料共同及個別承擔全部負責，並經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在所有重大方面均屬準確完備，並無誤導或欺詐且並無遺漏其他事實足致本通函任何陳述或本通函產生誤導。

此 致

列位股東 台照

代表董事會  
中國新城鎮發展有限公司  
行政總裁兼執行董事  
劉賀強  
謹啟

香港，2021年4月26日

## 擬重選的董事詳情

以下為根據細則於2021年股東週年大會上建議重選的退任董事的詳情。

### 執行董事

#### 任曉威先生

任曉威先生，49歲，於2014年3月28日獲委任為執行董事。任先生以學士學位畢業於北京機械工業學院工程專業。任先生自2009年12月加入國開金融，而國開金融為本公司的控股股東，歷任國開曹妃甸投資有限公司助理總經理及營運總監、國開吉林投資有限公司副總裁兼投資總監，2009年至2014年分別起擔任國開金融股權三部高級經理及部門副總經理。任先生在進出口領域有豐富的工作經驗。在加入國開金融前，任先生在1995年至2003年期間擔任中國機械進出口公司部門經理及在2003年至2009年期間擔任Bidwiin Tech有限公司董事總經理。任先生現為本公司的副總裁，負責城鎮開發項目及工程項目的管理工作，並擔任上海金羅店開發有限公司法人代表及一系列本公司附屬公司的董事。

除上文所披露者外，任先生並無(i)於過去三年於香港及海外的上市公眾公司擔任任何董事職位；(ii)於本公司及本集團其他成員公司有任何其他職務或其他主要任命及專業資格；及(iii)與本公司任何董事、高級管理層或主要股東或控股股東有任何關係。

於最後實際可行日期，彼並無持有證券及期貨條例第XV部界定下股份的任何權益。任先生已與本公司簽訂服務合同，服務年期為三年，自2019年3月28日開始。儘管如此，彼之委任乃受制於細則有關在本公司股東週年大會上退任及重選之條款或任何其他適用法律。任先生目前有權獲得本公司應付的人民幣971,358元固定年薪，惟須由董事會參考其經驗及專長、責任及現行市況酌情不時進行檢討。任先生之服務合同將可由其中一方向另一方發出不少於六個月通知或根據服務合同的其他條款予以終止。任先生於本年度酬金總額為人民幣1,194,886.37元。

除上文所披露者外，並無任何有關任先生重選連任的其他事宜須提請股東垂註及並無其他資料須根據上市規則第13.51(2)(h)條至(v)條予以披露。

### 非執行董事

#### 王建剛先生

王建剛先生，39歲，於2019年3月21日獲委任為非執行董事，擁有超過10年法律經驗，以法學碩士學位畢業於外交學院國際法系國際法學專業。王先生現任國開金融投資管理部部門副總經理及風險與法律合規部負責人。國開金融為本公司之控股股東。彼於2010年加入國開金融，先後擔任風險管理部副總經理兼法律事務部負責人等職務。在加入國開金融前，彼曾任職於北京市金杜律師事務所破產重組部及訴訟仲裁部。

王先生並無於過去三年於香港及海外的上市公眾公司擔任任何董事職位。除上文所披露者外，王先生並無於本公司及本集團其他成員公司擔任任何其他職務或其他主要任命及專業資格；亦無與本公司任何董事、高級管理層、主要股東或控股股東有任何關係。

於最後實際可行日期，王先生並無持有證券及期貨條例第XV部界定下股份的任何權益。王先生已經與本公司簽訂委任函，服務年期為三年，自2019年3月21日開始，除非任何一方發出不少於一個月的通知或根據委任函的其他條款予以終止。根據委任函，王先生並無享有董事袍金或任何其他酬金。

除上文所披露者外，並無任何有關王先生的其他事宜須提請股東垂注及並無其他資料須根據上市規則第13.51(2)(h)條至(v)條予以披露。

## 獨立非執行董事

## 陳頌國先生

陳頌國先生，56歲，於2007年9月25日獲委任為獨立非執行董事。彼為首席獨立非執行董事、審計委員會主席以及提名委員會及薪酬委員會各自的成員。彼為尼克廈陳與司徒會計事務所及Nexia TS Pte Ltd.的集團行政總裁。彼曾為尼克廈國際的亞太區主席及董事會成員。彼擔任多間公司的董事職務。彼擔任友發國際有限公司、明輝環球海事有限公司、Asia Vets Holdings Ltd及Dyna-Mac Holdings Ltd(該等公司於新加坡證券交易所上市)的董事。彼為南洋理工大學南洋商學院校長校友顧問委員會主席。此前，彼為萊佛士教育集團有限公司、騰飛基金管理(新加坡)有限公司(騰飛房地產投資信託管理人)及Yinda Infocomm Limited的董事。陳先生取得新加坡國立大學會計學一等榮譽學士學位。彼為新加坡特許會計師協會、澳洲及紐西蘭特許會計師公會、澳洲會計師公會、Insolvency Practitioners Association of Singapore Ltd及新加坡董事協會的資深會員，以及內部審計師協會(新加坡分會)及新加坡特許稅務專業人士協會的會員。陳先生曾擔任新加坡金融科技協會的財政部長及行政委員，現為新加坡註冊會計師協會委員會理事。

於最後實際可行日期，陳先生於證券及期貨條例第XV部界定下的600,000股股份中擁有權益。

除上文所披露者外，陳先生並無(i)於過去三年於香港及海外的其他上市公眾公司擔任任何董事職位；(ii)於本公司及本集團其他成員公司有任何其他職務或其他主要任命及專業資格；及(iii)於證券及期貨條例第XV部界定下的股份中擁有任何權益。

陳先生並無與本公司任何董事、高級管理層或主要股東或控股股東有任何關係。根據彼與本公司日期為2020年10月22日的委任函，陳先生已獲委任為獨立非執行董事，自同一起計為期一年(須根據細則輪值退任及重選連任)，除非其中一方向另一方發出不少於一個月通知或根據委任函的其他條款予以終止。彼有權收取每年80,000新加坡元之薪酬(包括董事袍金)。於本年度，陳先生的酬金總額為82,800新加坡元。陳先生的薪酬乃經參考本公司的業績及盈利能力以及行業的薪酬標準及當前市況而釐定。

除上文所披露者外，並無任何有關陳先生重選連任的其他事宜須提請股東垂注及並無其他資料須根據上市規則第13.51(2)(h)條至(v)條予以披露。

### 葉怡福先生

葉怡福先生，65歲，於2012年5月29日獲委任為獨立非執行董事。彼亦為提名委員會主席，以及審計委員會及薪酬委員會各自的成員。彼於1978年獲得英國謝菲爾德大學化學工程學士學位。彼為英格蘭和威爾士特許會計師協會和香港會計師公會成員。彼於1978年8月至1983年5月間任職於KPMG倫敦辦公室審計部，擔任清算專家。於1983年5月至1987年1月間，葉先生主要從事投資銀行工作，曾先後就任於大通曼哈頓銀行以及區內多間其他投資銀行。葉先生之後在亞太地區數家金融服務公司擔任主管。於1999年8月至2007年12月間，彼在Prime Credit Limited擔任首席執行官和董事總經理。葉先生亦自2017年12月9日起獲委任為康宏環球控股有限公司(股份代號：1019)的執行董事。

葉先生與本公司任何董事、高級管理層、主要股東或控股股東並無任何關係。

除上文所披露者外，葉先生並無(i)於過去三年於香港及海外的其他上市公眾公司擔任任何董事職位；及(ii)於本公司及本集團其他成員公司擔任任何其他職務或其他主要任命及專業資格。

於最後實際可行日期，葉先生並無持有證券及期貨條例第XV部界定下股份的任何權益。根據彼與本公司日期為2020年10月22日的委任函，葉先生已獲委任為獨立非執行董事，任期自同一起計為期一年(須根據細則輪值退任及重選連任)，除非其中一方向另一方發出不少於一個月通知或根據委任函的其他條款予以終止。彼有權收取每年330,000港元之薪酬。於本年度，葉先生的酬金總額為330,000港元。葉先生的薪酬乃參考本公司的業績及盈利能力以及行業的薪酬標準及當前市況而釐定。

除上文所披露者外，並無任何有關葉先生的其他事宜須提請股東垂注及並無其他資料須根據香港上市規則第13.51(2)(h)條至(v)條予以披露。

本附錄乃上市規則所規定須寄發予股東的說明函件，旨在向閣下提供有關股份購回授權的若干資料。

## 1. 股本

於最後實際可行日期，本公司擁有9,726,246,417股已發行股份。待股東於2021年股東週年大會上授出股份購回授權後及基於在2021年股東週年大會前概不會進一步發行或購回及註銷股份，本公司將獲准根據股份購回授權購回最多972,624,641股股份，相當於不超過於2021年股東週年大會日期已發行股份總額的10%。

## 2. 股份購回的理由

授出股份購回授權以授權本公司購買、贖回或收購其股份將為本公司帶來靈活性，以於股份購回授權生效期間隨時進行其股份的購買，最多達所述的10%限額。本公司進行其已發行股份的購買的理據如下：

- (a) 在管理本集團業務時，本公司管理層將透過(其中包括)改善本公司的權益回報，力求增加股東價值。除業務增長及擴充外，購買股份可被視作可能藉以增加本公司權益回報的方式之一；
- (b) 與國際慣例一致，股份購回授權將為本公司在管理其資金及使股東回報最大化方面帶來更大靈活性。倘本公司有超過其財務需要的盈餘資金，經考慮其增長及擴充計劃，股份購回授權將按以被視作有利的價格購買其已發行股份的形式，以合宜、有效及具成本效益的方式促進過剩現金及盈餘資金對股東的回報；
- (c) 股份購回授權將為本公司帶來靈活性，在股份購回授權生效期間隨時(視乎市況)進行其股份的購買；
- (d) 股份購買可能有助減低短期市場波動性(以穩定已發行股份供需的方式)，抵銷短期投機的影響，支持已發行股份的基本價值及加強股東信心；及



- (e) 在所有因素相等下，根據股份購回授權購買股份將導致用以計算每股盈利及每股賬面值的已發行股份數目較低。因此，根據股份購回授權購買股份將會改善本公司的每股盈利及每股賬面值，繼而預期會對其已發行股份的基本價值有正面影響。

### 3. 股份購回的資金

本公司在購回股份時僅可以根據本公司的組織章程大綱、細則、英屬維京群島適用法律及上市規則規定可合法撥作該用途的資金撥付。

英屬維京群島商業公司法並無訂明一家於英屬維京群島註冊成立的商業公司可用以支付購買價的資金。只要其乃根據英屬維京群島商業公司法的條文或該公司組織章程大綱或細則可能就購買訂明的其他條文進行，且該公司的董事有合理理據信納該公司將於緊隨購買、贖回或收購後可通過償債能力測試，則該公司可購買其自身的股份。英屬維京群島商業公司法規定毋須通過償債能力測試的若干情況。舉例而言，當公司根據股東使其股份被贖回或以其股份交換金錢或公司的其他財產的權利贖回股份時。

在根據股份購回授權購買股份時，董事將主要考慮可動用的內部資源。董事倘於建議購回期間內隨時全面行使股份購回授權，則可能會對本公司的營運資金或資本負債狀況（相對於本公司本年度的年報所載經審核合併財務報表所披露的狀況）產生不利影響。然而，倘行使股份購回授權於某種情況下會對本公司的營運資金需求或董事不時認為對本公司而言屬適當的資本負債水平產生重大不利影響，則董事不擬行使股份購回授權。

#### 4. 股價

於最後實際可行日期前過去十二個月各月，股份於香港聯交所主板買賣的最高及最低價如下：

	股價	
	最高 港元	最低 港元
<b>2020年</b>		
4月	0.130	0.112
5月	0.129	0.106
6月	0.142	0.110
7月	0.165	0.118
8月	0.145	0.116
9月	0.141	0.121
10月	0.150	0.120
11月	0.150	0.120
12月	0.192	0.115
<b>2021年</b>		
1月	0.180	0.132
2月	0.164	0.140
3月	0.159	0.120
4月(截至最後實際可行日期)	0.171	0.149

#### 5. 董事承諾

董事已向香港聯交所承諾，在適用的情況下，彼等將行使本公司權力，以遵照上市規則和英屬維京群島任何適用法律，根據股份購回授權進行購回。董事或(經作出一切合理查詢後就彼等所深知)彼等的緊密聯繫人目前無意根據股份購回授權(如其獲股東批准)向本公司或其附屬公司出售任何股份。

核心關連人士概無知會本公司，表示其目前有意在股份購回授權獲股東批准後向本公司或其附屬公司出售股份，亦無承諾不會在上述情況下向本公司或其附屬公司出售股份。

## 6. 收購守則涵義

倘董事根據股份購回授權行使本公司權力購回股份，導致某一股東於本公司的投票權權益比例增加，則就收購守則規則32而言，該項增加將被視為一項收購。因此，一名股東或一群一致行動的股東可能獲得或鞏固其於本公司的控制權，因而須根據收購守則規則26作出強制性收購建議。

根據本公司按照證券及期貨條例第336條所存置之股份權益及淡倉登記冊，於最後實際可行日期，下列股東於5%或以上已發行股份中擁有權益或視為擁有權益：

主要股東名稱	身份	所持股份數目			佔已發行股份之	
		直接權益	公司權益	其他權益	合計	概約百分比
國開國際 <sup>(1)</sup>	實益擁有人	5,347,921,071	—	—	5,347,921,071	54.98%
國開金融 <sup>(1)</sup>	受控法團權益	—	5,347,921,071	—	5,347,921,071	54.98%
國開行 <sup>(1)</sup>	受控法團權益	—	5,347,921,071	—	5,347,921,071	54.98%
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>(2)</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>(3)</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>(3)</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>(3)</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>(3)</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>(3)</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>(3)</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>(3)</sup>	受控法團權益	—	1,027,849,803	—	1,027,849,803	10.57%

附註：

- (1) 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，國開行及國開金融均被視為於國開國際持有之5,347,921,071股股份中擁有權益。
- (2) 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的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。
- (3) 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，而中民嘉業則為中國民生的全資附屬公司。因此，根據證券及期貨條例第XV部，Jia Yun、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。

基於名列上表的股東所持股權及已發行股份數目保持不變，悉數行使股份購回授權將不會導致彼等有責任根據收購守則規則26及規則32提出強制性收購建議。

根據上文所述，董事並無獲悉根據股份購回授權作出任何股份回購將產生收購守則項下任何後果。假設於最後實際可行日期起至購回日期期間已發行股份並無變動，是否全部或部分行使股份購回授權將導致公眾人士持有的已發行股份總額低於25%。如上市規則第8.08條所規定，本公司必須維持25%的最低公眾持股量。董事不擬購回股份以致公眾持股量低於所規定的公眾人士持股最低百分比。

## 7. 本公司購回股份

本公司於最後實際可行日期前六個月概無在香港聯交所或其他證券交易所購買任何股份。



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)

股東週年大會通告

茲通告中國新城鎮發展有限公司(「本公司」)股東將於2021年6月25日(星期五)下午二時三十分假座中華人民共和國北京市東城區祈年大街18號院6號樓舉行股東週年大會(「股東週年大會」)。由於股東週年大會將於訂明時間舉行，為免干擾股東週年大會的進行，敬請閣下準時出席。股東週年大會乃為進行下列事項：

1. 考慮及採納本公司及其附屬公司截至2020年12月31日止年度(「本年度」)的經審核合併財務報表以及本公司董事會報告及獨立核數師報告。
2. (a) 根據本公司組織章程細則(「章程細則」)第86(1)條及第86(2)條重選下列輪值退任之本公司董事(「董事」)：
  - (i) 任曉威先生為執行董事。
  - (ii) 王建剛先生為非執行董事。
  - (iii) 陳頌國先生為獨立非執行董事(「獨立非執行董事」)。
  - (iv) 葉怡福先生為獨立非執行董事。
- (b) 授權董事會(「董事會」)釐定董事截至2021年12月31日止年度的薪酬。
3. 續聘安永會計師事務所為本公司獨立核數師，任期直至下屆股東週年大會結束為止，並授權董事會釐定其薪酬。

---

## 股東週年大會通告

---

### 普通決議案

4. 考慮及酌情通過(不論有否作出修訂)下列決議案為普通決議案：

「動議：

- (a) 在本決議案下文(c)段的規限下，一般及無條件批准本公司董事(「董事」)於有關期間(定義見下文)內，行使本公司的一切權力，以根據2004年英屬維京群島商業公司法(經不時修訂、補充或以其他方式修改)(「英屬維京群島商業公司法」)及所有其他適用法律、香港證券及期貨事務監察委員會(「委員會」)規管的香港公司股份購回守則以及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則的規定且在其規限下，在聯交所或股份可能上市及委員會認可的任何其他證券交易所購回本公司股本中的股份(「股份」)；
- (b) 於本決議案上文(a)段的批准將附加於已給予董事的任何其他授權，並將授權董事代表本公司於有關期間(定義見下文)內促使本公司按董事釐定的價格購回其股份；
- (c) 董事根據上文(a)段的批准於有關期間(定義見下文)內購回的股份總數，不得超過於本決議案通過日期已發行股份總數的百分之十，而上述批准亦將以此為限；及
- (d) 就本決議案而言：

「有關期間」指通過本決議案當日起至下列時間的最早者期間：

- (i) 本公司下屆股東週年大會(「股東週年大會」)結束時；
- (ii) 英屬維京群島商業公司法、適用法例或本公司的組織章程大綱及細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期間屆滿時；及
- (iii) 本公司股東在股東大會上以普通決議案撤銷或修訂本決議案所述的授權當日。」

---

## 股東週年大會通告

---

5. 考慮及酌情通過(不論有否作出修訂)下列決議案為普通決議案：

「動議：

- (a) 在本決議案下文(c)段的規限下，一般及無條件批准本公司董事(「董事」)於有關期間(定義見下文)內，行使本公司的一切權力，以配發、發行及處理本公司股本中的額外新股份(「股份」)，並作出或授出可能須行使該等權力的售股建議、協議、購股權及交換權或換股權；
- (b) 在本決議案上文(a)段的批准將附加於已給予董事的任何其他授權，並將授權董事代表本公司於有關期間(定義見下文)內作出或授出將會或可能須於有關期間(定義見下文)結束後方行使該等權力的售股建議、協議、購股權及交換權或換股權；
- (c) 董事根據本決議案上文(a)段的批准所配發或發行或同意有條件或無條件地將予配發或發行(不論是否根據購股權或其他)的股份總數，不得超過於本決議案通過日期已發行股份總數的百分之二十，而上述批准亦將以此為限，惟依據(i)供股(定義見下文)；或(ii)行使本公司採納之任何購股權計劃或類似安排項下所授出之購股權；或(iii)根據本公司不時的組織章程大綱及細則而實行配發股份以代替股份的全部或部分股息的任何以股代息或類似安排除外；及
- (d) 就本決議案而言：

「有關期間」具有召開本公司股東週年大會通告(本決議案構成其中一部分)所載第4項決議案所賦予的相同涵義；及

「供股」指董事於釐定期間向於指定記錄日期名列於股東名冊的股份持有人，按彼等於當日的持股比例提呈發售股份(惟董事有權在可能視為必要或權宜的情況下，就零碎股權或根據任何有關司法權區法例的任何限制或責任，或在香港以外的任何地區當地任何認可監管機構或任何證券交易所的規定下，不作此安排或作出其他安排)。」

## 股東週年大會通告

6. 考慮及酌情通過(不論有否作出修訂)下列決議案為普通決議案：

「**動議**待召開本公司股東週年大會通告(「**通告**」)(本決議案構成其中一部分)所載的第4項及第5項決議案通過後，特此擴大根據通告(本決議案構成其中一部分)所載的第5項決議案而授予本公司董事的一般授權的金額加大至包括本公司根據通告(本決議案構成其中一部分)所載的第4項決議案所賦予的權力已購回的本公司股份(「**股份**」)總數，惟該金額不得超過於本決議案通過日期已發行股份總數的百分之十。」

承董事會命  
中國新城鎮發展有限公司  
公司秘書  
曾若詩

香港，2021年4月26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  
九龍柯士甸道西1號  
環球貿易廣場  
8203B-04A室

附註：

1. 有權出席本通告召開的股東週年大會或其續會(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，最遲須於股東週年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，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。
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。



---

## 股東週年大會通告

---

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，其必須以其公司印鑑或其代理人或經正式授權的高級職員親筆簽立。
5. 為確定股東出席股東週年大會並於會上投票的權利，本公司將自2021年6月22日(星期二)至2021年6月25日(星期五)(包括首尾兩天)暫停辦理股份登記，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週年大會，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2021年6月21日(星期一)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，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，方為有效。

**鑑於新型冠狀病毒(COVID-19)疫情持續，本公司強烈建議股東委任股東週年大會主席作為其代表在股東週年大會上就相關決議案進行投票，以行使其投票權，代替其親身出席股東週年大會。**

6. 個人資料私隱：提交委任受委代表及／或代表出席股東週年大會及／或其續會並於會上講話及投票之文據，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、管理及分析就股東週年大會(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週年大會(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。

---

## 股東週年大會通告

---

### 股東週年大會的預防措施

本公司將在股東週年大會上採取以下措施，包括：

- 強制測量體溫
- 拒絕體溫超過37.3攝氏度的人士進場
- 於股東週年大會期間佩戴口罩
- 將不設茶點招待，亦不派發公司禮品

任何違反預防措施的人士將不獲批准進入股東週年大會會場。

於本通告日，董事會包括四名執行董事，分別為劉賀強先生(行政總裁)、楊美玉女士、任曉威先生及施冰先生；四名非執行董事，分別為左坤先生(主席)、李耀民先生(副主席)、韋東政先生及王建剛先生；以及四名獨立非執行董事，分別為陳頌國先生、江紹智先生、張浩先生及葉怡福先生。