

---

## 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)

(股份代號：1278)

**非常重大出售事項  
出售附屬公司  
及  
股東特別大會通告**

---

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2022年9月5日(星期一)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號樓舉行股東特別大會，召開大會的通告載於本通函第64至67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，並盡快且無論如何最遲須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。

鑒於新型冠狀病毒(COVID-19)疫情持續，本公司強烈建議股東委任股東特別大會主席作為其代表在股東特別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特別大會。

2022年8月18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 .....	15
附錄二 — 目標公司之財務資料 .....	17
附錄三 — 保留集團之管理層討論及分析 .....	27
附錄四 — 目標公司之商業估值報告 .....	34
附錄五 — 保留集團未經審核備考財務資料 .....	44
附錄六 — 一般資料 .....	57
股東特別大會通告 .....	64

### 股東特別大會的預防措施

本公司將在股東特別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
- 於股東特別大會期間佩戴口罩
- 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特別大會會場。

---

## 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：

「應付欠款」	指	目標公司應付欠款總額人民幣156,361,763.87元(相當於約182,239,818.03港元)
「該協議」	指	買方、賣方、本公司與新成開元訂立的日期為2022年6月30日的有關出售事項的協議
「該等公告」	指	本公司日期為2022年6月30日及2022年8月12日有關出售事項的公告
「董事會」	指	董事會
「通函」	指	日期為2022年8月18日的通函
「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
「確認函」	指	由買方、賣方、本公司與新成開元各方於2022年8月12日訂立的有關該協議的確認函
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方擬將出售股權向買方出售的行為
「股東特別大會」	指	本公司將召開的股東特別大會，以考慮及酌情批准(其中包括)該協議(誠如確認函所補充)及其項下擬進行的交易
「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
「獨立第三方」	指	上市規則之定義下，與本集團董事、行政總裁及主要股東或彼等各自的任何關聯人士並無關聯且為獨立之人士或公司

---

## 釋 義

---

「最後實際可行日期」	指	2022年8月12日
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣地區
「購買對價」	指	買方就出售事項支付的總額人民幣738,652,429.56元(相當於約860,900,267.55港元)的購買對價
「買方」	指	瀋陽萬潤新城投資管理有限公司
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「出售股權」	指	目標公司的全部股權
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東」	指	本公司股東
「瀋陽產權交易所」	指	瀋陽聯合產權交易所
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	本公司一間間接全資附屬公司瀋陽李相新城現代農業有限公司
「第三方合約」	指	目標公司與第三方於該協議日期前就聘請該等第三方為目標公司業務提供開發工作及其他服務而訂立的合約，該等合約在該協議中已經訂約方確認及同意
「賣方」	指	本公司一間間接全資附屬公司中國新城鎮發展(瀋陽)有限公司

---

## 釋 義

---

「新成開元」 指 本公司一間間接全資附屬公司北京新成開元資產管理有限公司

「%」 指 百分比

本通函中的人民幣兌換港元是基於1.00港元兌換人民幣0.858元的匯率，並僅供說明之用(除非另有說明)。該兌換不應構成以該匯率或任何其他匯率兌換、可以兌換、或可能兌換任何金額的代表。



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：

劉賀強先生 (行政總裁)

胡志偉先生

楊美玉女士

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：

劉玉海先生 (主席)

李耀民先生 (副主席)

王紅旭先生

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

江紹智先生

張浩先生

盧偉雄先生

敬啟者：

非常重大出售事項  
出售附屬公司  
及  
股東特別大會通告

### 緒言

茲提述本公司日期為2022年6月30日及2022年8月12日的該等公告，內容有關出售事項。

於2022年6月30日，賣方(本公司間接全資附屬公司)、買方、本公司與新成開元(本公司間接全資附屬公司)訂立該協議。根據該協議，賣方有條件同意出售，而買方有條件同意購買出售股權。

於2022年8月12日，賣方、買方、本公司與新成開元簽訂確認函，據此，訂約方基於對目標公司的進一步估值，同意調整購買對價。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)出售事項的進一步詳情；(ii)本集團之財務資料；(iii)目標公司之財務資料；(iv)目標公司之商業估值報告；(v)保留集團之未經審核備考財務資料；及(vi)召開股東特別大會之通告。

### 該協議

#### 日期

2022年6月30日

#### 訂約各方

- (1) 賣方(本公司間接全資附屬公司)；
- (2) 買方；
- (3) 本公司；及
- (4) 新成開元(本公司間接全資附屬公司)。

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

### 標的事項

根據該協議，賣方將向買方售出出售股權，即目標公司的全部股權。

---

## 董事會函件

---

出售股權(包括應付欠款)將由賣方於瀋陽產權交易所掛牌，以不低於購買對價(倘若根據交易需要，買方和賣方將會進行進一步的評估，購買對價可能會根據進一步評估進行調整)的最低價格進行招標。該出售事項只有在出售股權獲買方或其代理人成功摘牌的情況下方會進行。倘若出售股權獲買方或其代理人以外的第三方於瀋陽產權交易所成功摘牌，該協議將自動失效，而買方及賣方均無權向另一方提出任何性質的索償。於此情況下，賣方將有法律義務根據瀋陽產權交易所的規則按照最終摘牌價格向該第三方對出售股權進行出售，而本公司將適時就此另行刊發公告。

### 購買對價

根據該協議，賣方同意向買方銷售出售股權，而買方同意購買出售股權，總購買對價為人民幣738,770,379.43元，且同意買方及賣方可對目標公司進行進一步估值，並且購買對價可於買方及賣方的進一步磋商及協定後根據有關最新估值作出調整。

緊隨於該協議日期，已開展對目標公司的進一步估值，並根據確認函，總購買對價被調整為人民幣738,652,429.56元(相當於約860,900,267.55港元)，其中部分為出售股權之代價，部分將用於償還目標公司的應付欠款。

擬用於支付出售股權代價的部分購買對價將由買方以現金分三期按如下方式結算：

- (a) 人民幣174,687,199.71元(相當於約203,598,134.86港元)須於買方向瀋陽產權交易所申請競標購買出售股權時支付予瀋陽產權交易所作為保證金。該保證金將於買方在瀋陽產權交易所成功就出售股權摘牌後，由瀋陽產權交易所釋放並用於支付出售股權的股權代價(「第一筆代價分期」)。
- (b) 人民幣232,916,266.28元(相當於約271,464,179.81港元)須於買方於瀋陽產權交易所成功摘牌出售股權後12個月內支付。
- (c) 人民幣174,687,199.70元(相當於約203,598,134.85港元)須於買方於瀋陽產權交易所成功摘牌出售股權後24個月內支付。



---

## 董事會函件

---

擬用於償還目標公司應付欠款的部分購買對價將由買方以現金分五期按如下方式結算：

- (a) 人民幣46,908,529.16元(相當於約54,671,945.41港元)須於買方向瀋陽產權交易所申請購買出售股權後支付予瀋陽產權交易所作為保證金。該保證金將於買方在瀋陽產權交易所成功就出售股權摘牌後，由瀋陽產權交易所釋放並用於支付出售股權的代價。
- (b) 人民幣27,363,308.68元(相當於約31,891,968.16港元)須於買方於瀋陽產權交易所成功摘牌出售股權後12個月內支付。
- (c) 人民幣27,363,308.68元(相當於約31,891,968.16港元)須於買方於瀋陽產權交易所成功摘牌出售股權後24個月內支付。
- (d) 人民幣27,363,308.68元(相當於約31,891,968.16港元)須於買方於瀋陽產權交易所成功摘牌出售股權後36個月內支付。
- (e) 人民幣27,363,308.67元(相當於約31,891,968.15港元)須於買方於瀋陽產權交易所成功摘牌出售股權後48個月內支付。

鑒於總購買對價的金額並考慮到買方及其最終實益擁有人瀋陽市渾南區人民政府的資金及融資安排以及本集團對出售所得款項的擬定用途，賣方及買方同意根據上述付款時間表分期支付總購買對價。

根據該協議，倘買方未能按時支付總購買對價的任何分期付款，則應按未償還金額按日支付0.01%的違約金。於買方在瀋陽產權交易所成功就出售股權摘牌後，就出售事項而簽立的相關進一步法律文件中，預期亦會有若干有關買方付款責任的違約條款，包括若買方發生任何違約，買方對因其違約造成賣方的實際損失進行賠償。賣方亦可能對買方採取適當的法律行動，包括但不限於尋求對買方資產的凍結令，以追回與買方任何付款違約有關的任何損失。

---

## 董事會函件

---

購買出售股權已獲瀋陽市渾南區常委會批准，當地政府已將目標公司先前負責的相關項目(包括受政府委託於指定項目地區進行土地一級開發)納入其長期發展計劃。賣方亦已對買方的資金可用性及融資安排進行了盡職調查，並認為買方將有足夠資金按照上述付款時間表支付購買對價。就此，董事會認為買方有意願並能夠履行其在該協議(誠如確認函所補充)項下的付款義務。

### 購買對價的釐定基準

購買對價乃由買方與賣方經過公平磋商後確定，其中(i)人民幣582,290,665.69元基於中國獨立專業估值師按照資產基礎法對目標公司於2021年12月31日的評估估值；及(ii)人民幣156,361,763.87元基於應付欠款於2021年12月31日的經審核賬面值按照等值基準確定，應付欠款包括(a)目標公司應付本公司款項人民幣76,795,022.81元(相當於約89,504,688.59港元)；(b)目標公司應付新成開元款項人民幣59,620,262.69元(相當於約69,487,485.65港元)，(a)及(b)統稱為「應付關聯方款項」；及(c)第三方合約項下的目標公司應付第三方往來及其他應付款項人民幣19,946,478.37元(相當於約23,247,643.79港元)(「應付第三方款項」)。

鑒於缺乏可比較的從事土地一級開發的公司，故市場法不適用，且由於目標公司近年來缺乏收入，故收入法不適用。因此獨立專業估值師對目標公司進行估值時採用了資產基礎法，在根據資產基礎法對目標公司進行估值時，獨立專業估值師已計及目標公司於評估日所有資產及負債的經審核價值，包括流動及非流動資產以及流動及非流動負債。

倘若根據交易流程需要，買方與賣方可對目標公司再次進行進一步估值。購買對價可於買方與賣方另行磋商及協定後根據有關最新估值作出進一步調整。

### 有關應付第三方款項的賠償

根據該協議，第三方合約項下的付款義務將於完成向買方轉讓出售股權後轉移至新成開元。因此，倘若第三方合約項下的任何權利擁有人(包括訂約各方、相關股權持有人及關

聯方)提出任何索償，要求目標公司就履行第三方合約作出付款，新成開元將於審查及確認該項申索後代表目標公司就該項申索作出付款。

根據目標公司截至2021年12月31日的未經審核管理賬目，第三方合約項下應付總金額為人民幣38,355,034.78元(含應付第三方款項)。然而，根據賣方與買方共同委任的中國核數師的審定，(a)第三方合約項下的應付金額為人民幣19,946,478.37元，即應付第三方款項，其構成總購買對價的一部分，(b)第三方合約項下應付的其他款項因時間久遠且有關第三方提供的證明文件不充分將被視作或有金額，因此根據買方與賣方之間的談判結果，不構成總購買對價的一部分，不將由買方支付。鑒於上述中國核數師的審定及本公司對相關文件的審查，是否會產生與該金額相關的申索，以及該金額是否會成為應付款項仍屬不確定，且新成開元僅在該等索賠出現並在審查及確認該等索賠後，就第三方合約項下的該等索賠支付款項，故本公司認為總購買對價中不包括除應付第三方款項之外的其他第三方合約項下應付款項以及相關的補償支付安排乃屬合理。

就本公司所深知，根據目前可用資料，本公司認為由新成開元承擔的第三方合約項下應付總金額不大可能超過人民幣38,355,034.78元(含應付第三方款項)。

### 先決條件及終止

該協議須待妥善達成以下先決條件後方告生效：

- (a) 本公司股東於股東特別大會上批准該協議；及
- (b) 瀋陽市渾南區人民政府國有資產監督管理局批准該協議。

上述條件不可豁免。倘若上述任何條件未獲達成，該協議將視作無效及不具有效力。

截至最後實際可行日期，條件(b)已達成。

### 完成

完成出售股權的過戶登記將於賣方收到第一筆代價分期後10個工作日內向中國有關機構辦理。

### 有關訂約各方的資料

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

賣方為一間於英屬維京群島成立之本公司間接全資附屬公司，主要業務為投資控股。

新成開元為一間於中國成立的本公司間接全資附屬公司，主要從事城鎮化項目投資及運營。

買方為一間於中國成立的公司，主要從事投資及提供投資諮詢服務、土地開發及整理以及物業拆除。據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方最終由瀋陽市渾南區人民政府國有資產監督管理局控制。

### 有關目標公司的資料

目標公司為一間於中國成立的本公司間接全資附屬公司，主要從事土地開發及管理、公共社區設施及市政設施建設及物業管理業務。目標公司主要從事國有地塊的土地一級開發工作，以將未經開發的自然土地轉變為建設用地，有關土地開發完成後將由政府出售予房地產開發商。目標公司並無從事房地產開發業務，亦無擁有其開展土地開發業務的土地所有權。

目標公司先前承接政府委託，於相關項目地區進行國有地塊的土地一級開發。然而，鑒於政策變化及當地政府未能於相關項目地區落實土地建設及規劃目標，目標公司先前承接的該等項目已停滯，因此，截至最後實際可行日期，目標公司目前並無經營任何物業開發項目。除作自用的辦公場所外，目標公司並無擁有任何物業或土地。

財務資料

以下載列目標公司的未經審核財務資料：

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元 (概約)	2021年 人民幣千元 (概約)
收益	—	—
稅前淨虧損	(4,581)	(3,951)
稅後淨虧損	(4,581)	(3,951)

目標公司於2021年12月31日的未經審核資產淨值約為人民幣542百萬元。

截至2021年12月31日，目標公司流動資產項下的待售土地開發約為人民幣887,401,000元，為目標公司開展土地開發工作的成本。目標公司並不擁有相關土地使用權或開展土地開發工作的任何相關土地的所有權文件。

根據目標公司與當地政府簽訂的土地一級開發工作合約，於目標公司進行土地開發工作的相關土地被當地政府出售後，目標公司將有權獲得部分土地出讓金。然而，由於政策調整，及當地政府未能落實相關項目區的土地建設及規劃目標，2008年至今僅售出4塊地塊，項目已陷入停滯狀態。因此，目標公司於截至2020年及2021年12月31日止年度並無確認任何收入。

**出售事項的財務影響**

於出售事項完成後，目標公司將不再為本公司附屬公司，而其財務業績、資產及負債將不再納入本集團綜合財務報表。

由於本次交易涉及分期款項收回且分期時間超過12個月，採用反映交易對手信貸風險的利率估計購買對價的現值約為人民幣715,704,000元。

根據購買對價的現值，倘出售事項於2021年12月31日完成，預計將產生投資淨收益約人民幣17,217,000元(相當於約20,066,433.57港元)，主要包括出售股權的售出所得約人民幣24,544,000元(該金額乃根據(a)出售股權之代價的現值約人民幣566,669,000元及(b)目標公

---

## 董事會函件

---

司於2021年12月31日的未經審核淨資產約為人民幣542,125,000元之間的差額所計算)及承擔應付欠款產生的虧損約人民幣7,327,000元(該金額乃根據(a)用於償還應付欠款的購買對價現值約人民幣149,035,000元及(b)應付欠款於2021年12月31日的賬面值約人民幣156,362,000元之間的差額所計算)。本公司擬錄得的出售事項引致的實際盈虧受以下各項的變動所限，(其中包括)目標公司於完成之日的賬面值及出售事項相關的實際交易成本及開支及稅費。

此外，假設出售事項於2021年12月31日完成，預計(i)本集團資產總額將減少約人民幣213,337,000元(相當於約248,644,522.14港元)，及(ii)本集團負債總額將減少約人民幣227,719,000元(相當於約265,406,759.91港元)。

### 出售事項理由及裨益

本公司認為鑒於出售事項為本集團提供了一個溢價變現於目標公司投資價值的寶貴機會，並將為本集團帶來充分現金流，因此出售事項對本集團有益。此外，出售事項亦將使本集團改善其流動資金並增強其整體財務狀況，倘機會出現，促進其未來發展。

同時，目標公司業務並不符合本集團的業務發展方向。根據本集團的發展策略，本集團將結合國家政策及市場驅動因素，在控制投資風險的基礎上，通過股權或夾層投資，繼續保持城鎮化固定收益投資項目(包括產業、商業及科技園以及城市基礎設施建設等)穩定增長以實現收入及現金流穩定，並繼續開發及運營城鎮化及民生改善領域的項目，以實現穩定規模的投資組合。同時本集團將尋求機會將投資擴展到大健康產業、戰略性新興產業、信息技術應用創新產業等新興經濟領域。出售股權的售出使本集團能集中尋求更好的投資機會並為股東創造長遠核心價值。

董事(包括獨立非執行董事)認為該協議(誠如確認函所補充)的條款及其項下擬進行的交易屬公平合理，按正常商業條款進行及符合本公司及其股東之整體利益。

### 所得款項用途

出售事項的所得款項總額((a)包括擬用於支付出售股權代價的部分購買對價約人民幣582.29百萬元及將用於償還應付關聯方款項的部分購買對價約人民幣136.42百萬元，二者將由本集團收取，但(b)不計及將用於償還應付第三方款項約人民幣19.95百萬元(部分購買對價)預計將為約人民幣718.71百萬元(相當於約837.66百萬港元)。出售事項所得款項淨額(經扣除相關稅項支出、交易成本及專業支出)擬將用於本集團一般營運資金。

### 上市規則之涵義

由於根據上市規則第14.07條計算有關出售事項之其中一項或多項適用百分比率超過75%，故此根據上市規則，出售事項構成本公司之非常重大出售事項，因此須遵守有關申報、公告及股東批准之規定。

### 股東特別大會

召開股東特別大會的通告載於本通函第64至67頁，於股東特別大會上，普通決議案將予提呈，以供股東考慮及酌情批准(其中包括)該協議(誠如確認函所補充)及其項下擬進行的交易。

隨本通函附奉股東特別大會使用之代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請閣下按照隨附代表委任表格印備之指示填妥表格，並盡快及無論如何不得遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間前四十八(48)小時送達本公司之香港股份過戶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。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。倘閣下出席股東特別大會並於會上投票，受委任代表的權利將被撤回。

任何於出售事項中擁有重大權益之股東及其緊密聯繫人將就批准該協議(誠如確認函所補充)及其項下擬進行的交易於股東特別大會上放棄投票。

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，截至最後實際可行日期，概無股東於出售事項中擁有重大權益，因此並無股東須就投票批准該協議(誠如確認函所補充)及其項下擬進行的交易放棄投票。

### 暫停辦理股份過戶登記手續

為確定有權出席股東特別大會並於會上投票的股東，本公司將由2022年8月31日(星期三)至2022年9月5日(星期一)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會登記任何股份過戶。為符合資格出席大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票須不遲於2022年8月30日(星期二)下午四時三十分送交至本公司香港股份過戶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，以作登記。

### 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。

### 推薦建議

董事認為，該協議(誠如確認函所補充)及其項下擬進行的交易乃屬公平合理，且符合本公司及股東整體的最佳利益，因此建議股東表決讚成本通函末尾股東特別大會通告所載列之將於股東特別大會上提呈的相關決議案。

### 其他資料

謹請閣下垂注本通函附錄所載的其他資料。

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，2022年8月18日



## 1. 本集團的財務資料

本集團截至2019年、2020年及2021年12月31日止三個財政年度的經審核綜合財務報表披露於下列文件，刊發於披露易網站(<http://www.hkexnews.hk>)和本公司網站(<http://www.china-newtown.com>)：

- 本公司於2022年4月28日刊發的截至2021年12月31日止年度的年度報告(第113至204頁)；
- 本公司於2021年4月23日刊發的截至2020年12月31日止年度的年度報告(第105至192頁)；及
- 本公司於2020年4月28日刊發的截至2019年12月31日止年度的年度報告(第90至184頁)。

## 2. 債務聲明

於2022年6月30日(即本通函付印前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719,767,000元，以投資物業作抵押；
- (ii) 無抵押及無擔保借款約人民幣412,656,000元；
- (iii) 與樓宇及機動車輛相關的租賃負債約人民幣12,283,000元；
- (iv) 融資擔保，金額為人民幣250,000,000元。

除上文所述者或以上其他地方所披露者及除集團內公司間負債以及於日常業務過程中一般應付賬款外，於2022年6月30日，本集團並無其他尚未償還按揭、抵押、債券或其他借貸資本、銀行透支或貸款、其他類似債務、融資租賃或租購承擔、承兌負債或承兌信貸、擔保或其他重大或然負債。

本集團確認，自2022年6月30日起，債務狀況並無任何重大變動。

## 3. 無重大不利變動

董事確認本集團自2021年12月31日(即本集團最近期刊發的經審核綜合財務報表的編製日期)至截至最後實際可行日期的財務或貿易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，出售事項完成後，在並無不可預見情況下，本集團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. 本集團的財務及貿易前景

放眼未來，2022年世界經濟形勢仍然複雜嚴峻，復甦不穩定、不平衡，疫情衝擊導致的各類衍生風險不容忽視。與此相對，中國經濟發展潛力巨大，復甦動能領先全球。

本集團將繼續在挑戰中穩健尋求投資機會，堅持業務轉型，配合國家方針政策，以市場為導向，全力在大健康產業、戰略新興產業、信息技術應用創新產業等新經濟領域拓展投資業務，同時穩定運營優質資產，穩步推進公司高質量發展，長久持續地為股東創造核心價值。

在城鎮化項目方面的固定收益類投資方向，比如通過股權投資及夾層投資建設產業、商業及科學園區和城鎮基礎設施等，充分利用國際金融市場的融資功能，結合國內不同區域的資源稟賦篩選項目，按照「安全性、流動性、收益性」的原則，控制投資風險，獲取穩定的利潤來源，作為本公司主營業務的基本支撐。

同時，新經濟領域的股權投資將作為超額利潤的增長點。結合中國新經濟的發展方向篩選投資機會，精選戰略新興產業領域內的優質公司進行股權投資，按照「收益性、流動性、安全性」的原則，尋求實現較高的投資收益。

## 出售實體的未經審核財務資料審閱報告

致中國新城鎮發展有限公司董事會

### 緒言

本核數師已審閱載於第19至26頁之財務資料，其中包括瀋陽李相新城現代農業有限公司（「出售實體」）於2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年3月31日之財務狀況表與截至該等日期止各期間（「相關期間」）之損益及其他綜合收益表、權益變動表和現金流量表以及說明附註（「未經審核財務資料」）。編製未經審核財務資料乃純粹為按照主板上市規則第14.68(2)(a)(i)(A)條載入中國新城鎮發展有限公司（「發行人」）就出售出售實體而刊發之通函內。

發行人董事負責按照未經審核財務資料附註2所載編製基準及主板上市規則第14.68(2)(a)(i)條編製及呈列出售實體之未經審核財務資料。董事亦須對管理層認為為使未經審核財務資料的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。未經審核財務資料並無包含足夠資料以構成國際會計準則理事會頒佈之國際會計準則第1號「財務報表之呈列」所界定之完整一套財務報表或國際會計準則第34號「中期財務報告」所界定之中期財務報告。本核數師之責任是根據吾等之審閱對本未經審核財務資料作出結論。

### 審閱範圍

本核數師已根據香港會計師公會頒佈之國際審閱委聘準則第2410號「由實體獨立核數師審閱中期財務資料」並參照實務說明第750號「根據香港上市規則就非常重大的出售事項審閱財務資料」進行審閱。審閱未經審核財務資料包括主要向負責財務和會計事務之人員作出查詢，並應用分析性和其他審閱程序。審閱範圍遠少於根據國際核數準則進行審核之範圍，故本核數師不能保證本核數師將知悉在審核中可能發現之所有重大事項。因此，本核數師不會發表審核意見。

**結論**

按照本核數師之審閱，本核數師並無發現任何事項，令本核數師相信出售實體於相關期間之未經審核財務資料在各重大方面未有根據未經審核財務資料附註2所載之編製基準編製。

**強調事項**

在毋須作出保留的審閱結論的情況下，吾等謹請閣下留意出售實體未經審核財務資料附註2，其指出出售實體以持續經營基準經營的能力取決於其產生現金以支付到期負債的能力，包括實現待售土地開發的預期銷售。該等情況連同附註2所載的其他事宜顯示存在可能對出售實體持續經營的能力造成重大疑問的重大不確定性。

**其他事宜**

在不修改吾等的審閱結論的情況下，吾等注意到出售實體於未經審核財務資料中披露的截至2021年3月31日止三個月的可比較之未經審核損益及其他綜合收益表、未經審核權益變動表及未經審核現金流量表尚未審閱。

**公司收購及合併守則(「守則」)第10條項下的呈報事宜**

吾等獲發行人委聘根據守則第10條呈報出售實體未經審核財務資料。

按照吾等所進行之工作，就會計政策及計算方法而言，出售實體於相關期間之未經審核財務資料已根據未經審核財務資料附註2所載假設基準妥為編製。

此致

安永會計師事務所  
執業會計師  
香港

2022年8月18日

## 未經審核損益及其他綜合收益表

截至2021年12月31日止三個年度各年及截至2022年3月31日止三個月

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

	截至3月31日				
	截至12月31日止年度			止三個月	
	2019年	2020年	2021年	2021年	2022年
經營收入	<u>753</u>	<u>678</u>	<u>1,235</u>	<u>556</u>	<u>30</u>
其他收入	<u>753</u>	<u>678</u>	<u>1,235</u>	<u>556</u>	<u>30</u>
營業費用	<u>(5,332)</u>	<u>(5,259)</u>	<u>(5,186)</u>	<u>(930)</u>	<u>(24,044)</u>
銷售及管理費用	(5,321)	(4,695)	(5,184)	(929)	(1,064)
其他開支	<u>(11)</u>	<u>(564)</u>	<u>(2)</u>	<u>(1)</u>	<u>(22,980)</u>
除稅前虧損	<u>(4,579)</u>	<u>(4,581)</u>	<u>(3,951)</u>	<u>(374)</u>	<u>(24,014)</u>
所得稅	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
年內／期內虧損	<u>(4,579)</u>	<u>(4,581)</u>	<u>(3,951)</u>	<u>(374)</u>	<u>(24,014)</u>
其他綜合收益	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
綜合虧損總額，扣除稅項	<u>(4,579)</u>	<u>(4,581)</u>	<u>(3,951)</u>	<u>(374)</u>	<u>(24,014)</u>
以下人士應佔虧損：					
母公司權益擁有人	<u>(4,579)</u>	<u>(4,581)</u>	<u>(3,951)</u>	<u>(374)</u>	<u>(24,014)</u>

隨附解釋附註為構成未經審核財務資料的一部分。

## 未經審核財務狀況表

於2019年、2020年及2021年12月31日及2022年3月31日

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

	12月31日		3月31日	
	2019年	2020年	2021年	2022年
<b>資產</b>				
<b>非流動資產</b>				
物業、廠房及設備	8,236	7,781	6,927	6,714
使用權資產	<u>2,080</u>	<u>1,923</u>	<u>1,766</u>	<u>1,727</u>
<b>非流動資產總額</b>	<b><u>10,316</u></b>	<b><u>9,704</u></b>	<b><u>8,693</u></b>	<b><u>8,441</u></b>
<b>流動資產</b>				
待售土地開發	884,820	886,299	887,401	887,867
其他應收款項	23,885	23,458	23,420	440
應收賬款	31,896	31,574	31,896	31,896
現金及銀行結餘	<u>552</u>	<u>256</u>	<u>611</u>	<u>219</u>
<b>流動資產總額</b>	<b><u>941,153</u></b>	<b><u>941,587</u></b>	<b><u>943,328</u></b>	<b><u>920,422</u></b>
<b>資產總額</b>	<b><u>951,469</u></b>	<b><u>951,291</u></b>	<b><u>952,021</u></b>	<b><u>928,863</u></b>
<b>權益及負債</b>				
<b>權益</b>				
<b>以下應佔：</b>				
母公司權益持有人				
實繳資本	672,748	672,748	672,748	672,748
累計虧損	<u>(122,091)</u>	<u>(126,672)</u>	<u>(130,623)</u>	<u>(154,637)</u>
<b>權益總額</b>	<b><u>550,657</u></b>	<b><u>546,076</u></b>	<b><u>542,125</u></b>	<b><u>518,111</u></b>

	2019年	12月31日 2020年	2021年	3月31日 2022年
<b>流動負債</b>				
應付賬款	85,054	79,246	74,806	74,806
其他應付款項及應計款項	182,581	192,912	202,153	203,039
預收款項	890	770	650	620
當期所得稅負債	11,140	11,140	11,140	11,140
合約負債	<u>121,147</u>	<u>121,147</u>	<u>121,147</u>	<u>121,147</u>
<b>流動負債總額</b>	<b><u>400,812</u></b>	<b><u>405,215</u></b>	<b><u>409,896</u></b>	<b><u>410,752</u></b>
<b>負債總額</b>	<b><u>400,812</u></b>	<b><u>405,215</u></b>	<b><u>409,896</u></b>	<b><u>410,752</u></b>
<b>權益及負債總額</b>	<b><u>951,469</u></b>	<b><u>951,291</u></b>	<b><u>952,021</u></b>	<b><u>928,863</u></b>

隨附解釋附註為構成未經審核財務資料的一部分。

## 未經審核權益變動表

截至2021年12月31日止三個年度各年及截至2022年3月31日止三個月

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

	實繳資本	累計虧損	總權益
於2019年1月1日	672,748	(117,512)	555,236
綜合虧損總額	—	(4,579)	(4,579)
於2019年12月31日及2020年1月1日	672,748	(122,091)	550,657
綜合虧損總額	—	(4,581)	(4,581)
於2020年12月31日及2021年1月1日	672,748	(126,672)	546,076
綜合虧損總額	—	(3,951)	(3,951)
於2021年12月31日及2022年1月1日	672,748	(130,623)	542,125
綜合虧損總額	—	(24,014)	(24,014)
於2022年3月31日	<u>672,748</u>	<u>(154,637)</u>	<u>518,111</u>
於2021年1月1日	672,748	(126,672)	546,076
綜合虧損總額	—	(374)	(374)
於2021年3月31日	<u>672,748</u>	<u>(127,046)</u>	<u>545,702</u>

隨附解釋附註為構成未經審核財務資料的一部分。



## 未經審核現金流量表

截至2021年12月31日止三個年度各年及截至2022年3月31日止三個月

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

	截至12月31日止年度			截至3月31日 止三個月	
	2019年	2020年	2021年	2021年	2022年
<b>經營活動現金流量</b>					
除稅前虧損	(4,579)	(4,581)	(3,951)	(374)	(24,014)
經調整：					
金融資產減值虧損	2	559	(564)	(6)	22,980
物業、廠房及設備折舊	842	688	854	214	213
使用權資產折舊	157	157	157	39	39
銀行存款利息	<u>(1)</u>	<u>(1)</u>	<u>(1)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	(3,579)	(3,178)	(3,505)	(127)	(782)
待售土地開發增加	(4,812)	(1,479)	(1,102)	(410)	(466)
其他應收款項(增加)/減少	(210)	190	280	280	—
預收款項減少	(120)	(120)	(120)	(30)	(30)
應付賬款及其他應付款項增加	<u>8,978</u>	<u>4,522</u>	<u>4,801</u>	<u>287</u>	<u>886</u>
<b>經營活動現金流入/(流出)淨額</b>	<u>257</u>	<u>(65)</u>	<u>354</u>	<u>—</u>	<u>(392)</u>
<b>投資活動現金流量</b>					
購置物業、廠房及設備	(37)	(232)	—	—	—
出售物業、廠房及設備之所得款項	51	—	—	—	—
已收銀行存款利息	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
<b>投資活動現金流入/(流出)淨額</b>	<u>15</u>	<u>(231)</u>	<u>1</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

	截至12月31日止年度			截至3月31日 止三個月	
	2019年	2020年	2021年	2021年	2022年
	融資活動現金流入淨額	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	272	(296)	355	—	(392)
年初／期初現金及現金等價物	<u>280</u>	<u>552</u>	<u>256</u>	<u>256</u>	<u>611</u>
年末／期末現金及現金等價物	<u>552</u>	<u>256</u>	<u>611</u>	<u>256</u>	<u>219</u>

隨附解釋附註為構成未經審核財務資料的一部分。

## 未經審核財務資料附註

(除另有指明者外，所有金額乃以人民幣千元列示)

### 1. 一般資料

出售實體由中國新城鎮發展(瀋陽)有限公司(「中國新城鎮發展瀋陽」)及瀋陽市東陵區國有資產經營有限公司於2007年3月6日在瀋陽成立，註冊及實繳資本為98百萬美元。於2017年11月27日，中國新城鎮發展瀋陽及瀋陽市東陵區國有資產經營有限公司訂立減資協議(「減資協議」)。根據減資協議，瀋陽市東陵區國有資產經營有限公司減少其於出售實體的全部10%資本。於此次減資後，中國新城鎮發展瀋陽成為出售實體之唯一控股股東，實繳資本降至88.2百萬美元。

出售實體主要從事國有地塊的土地一級開發工作，以將未經開發的自然土地轉變為建設用地，有關土地開發完成後將由土地部門出售予房地產開發商。出售實體並無從事房地產開發業務，亦無擁有其開展土地開發業務的土地。

### 2. 未經審核財務資料之編製基準

出售實體之未經審核財務資料已根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第14.68(2)(a)(i)條編製，僅供納入本公司就銷售出售實體之通函。

未經審核財務資料已按歷史成本基準編製，並使用與發行人在編製發行人及其附屬公司於相關期間之綜合財務報表時採用的相同會計政策。

未經審核財務資料以人民幣(「人民幣」)列報，除另有指明外，所有數值均約整至最接近的千位數(人民幣千元)。

#### 採納新頒佈及經修訂國際財務報告準則的影響

未經審核財務資料並不包含足夠資料以構成國際會計準則理事會所頒佈之國際會計準則第1號「財務報表之呈列」所界定之一套完整財務報表，亦不構成國際會計準則第34號「中期財務報告」所界定之完整簡明中期財務報告。未經審核財務資料應與發行人於相關期間之有關年報一併閱讀。

#### 持續經營基礎

儘管截至2022年3月31日，出售實體的流動資產(扣除待售土地開發)為約人民幣33百萬元，其低於約人民幣290百萬元的流動負債(扣除合約負債)，但未經審核財務資料仍按持續經營基礎編製。

發行人董事一直積極向土地部門推介待售土地開發，並預期該等土地將於正常營運週期內(通常超過12個月)出售。變現待售土地開發的現金流入的時間及金額取決於土地部門的土地政策、市場需求及出售實體開發此類土地的銷售價格。

倘待售土地開發所得款項不足以支付到期的負債，出售實體將尋求其他融資機會，例如自其控股股東獲得財務支持，或要求其部分重要債權人延長還款期限。

經考慮上述措施及基於出售實體將繼續從收購方取得財務支持的假設，發行人董事認為，出售實體將有足夠營運資金為其業務及到期負債提供資金，因此，信納出售實體按持續經營基準編製未經審核財務資料乃屬恰當。

然而，發行人董事無法確定其是否能夠成功自收購方取得財務支持，或及時延長負債支付期限。

倘出售實體無法按持續經營基準繼續經營，出售實體可能無法變現其資產以清償其到期的負債，則須作出調整，將資產價值撇減至其可收回金額，並為可能產生的進一步負債作出撥備。該等調整的影響並無於未經審核財務資料中反映。

下文載列保留集團截至2019年、2020年及2021年12月31日止三個年度的管理層討論及分析。

### 截至2019年12月31日止年度的業務回顧

#### 經營業績

截至2019年12月31日止年度(「**2019年**」)，保留集團錄得收入約人民幣415百萬元，及股東應佔除稅後溢利約人民幣116百萬元。

保留集團的收入主要包括來自土地開發、城鎮化投資及物業租賃業務的收入。於2019年，保留集團錄得收入約人民幣415百萬元，較截至2018年12月31日止年度(「**2018年**」)下降31%，主要由於保留集團錄得土地開發收入約人民幣12,633,000元，較2018年下降95%。2019年保留集團錄得城鎮化開發收益人約人民幣297百萬元，包括以攤餘成本計量的債務工具利息約人民幣284百萬元、投資基金的類似利息收入為約人民幣6,833,000元、有關資產及基金管理費的收入約人民幣6,260,000元，較2018年下降5%。2019年保留集團錄得物業租賃相關收入約人民幣106百萬元，包括物業租賃的租金收入約人民幣78,109,000元、物業管理費收入約人民幣27,405,000元。因2018年5月保留集團開始收取租金及物業管理費，且2019年租戶數量顯著增加，收入較2018年同期增加4.13倍。

#### 流動資金及財務資源

於2019年12月31日，保留集團的淨流動資產及流動比率分別為約人民幣3,504百萬元及405%。於2019年12月31日，淨資產負債率(總計息借款扣除現金及現金等價物佔總權益百分比)為38%。

於2019年12月31日，保留集團的現金及現金等價物為約人民幣269百萬元。

#### 資產抵押

於2019年內，保留集團抵押其投資物業以擔保銀行借款。

### 資本架構

2019年保留集團主要透過經營業務所得現金流量及融資業務所得現金流入(主要來自保留集團獲授的銀行信貸)應付其流動資金所需。

於2019年，保留集團透過安排新增東亞銀行的300百萬港元的短期貸款(於2019年末等價於人民幣269百萬元)及新增中國銀行長期貸款人民幣795百萬元確保保留集團有充裕的融資應付其營運資金所需。於2019年12月31日，未償還銀行借貸總額為約人民幣2,655百萬元。約人民幣302百萬元的貸款(佔總銀行借貸約11%)於一年內到期、約人民幣1,648百萬元的貸款(佔總銀行借貸約62%)於第二年到期及約人民幣235百萬元的貸款(佔總銀行借貸約9%)於第三年至第五年到期。保留集團的計息銀行借貸按香港銀行同業拆息加2.0%、倫敦銀行同業拆息加2.2%、香港銀行同業拆息加2.2%及4.90%計息。所有銀行借貸主要以人民幣、美元及港元計值。

### 外匯風險

保留集團承擔的外匯匯率變動風險主要與其外幣現金及銀行結餘、按攤餘成本計量的債務投資、以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融工具及計息銀行借貸有關。

### 或有負債

於2019年12月31日，保留集團並無任何重大或有負債。

### 重大投資、重大收購及出售

於2019年，保留集團並無作出任何重大投資、重大收購或出售。

### 員工及薪酬政策

於2019年12月31日，保留集團合共有112名僱員，包括董事薪酬在內的總員工成本約為人民幣52百萬元。員工薪酬待遇乃經考慮市場環境及個人表現釐定，並會不時予以審閱。保留集團亦提供其他員工福利(包括醫療保險)，並根據員工的表現及對保留集團的貢獻，向合資格僱員授出酌情獎勵花紅。保留集團亦為員工提供及安排在職培訓。

## 截至2020年12月31日止年度的業務回顧

### 經營業績

截至2020年12月31日止年度(「2020年」)，保留集團錄得收入約人民幣392百萬元，及股東應佔除稅後虧損為約人民幣244百萬元。

保留集團的收入主要包括來自土地開發、城鎮化開發及物業租賃業務的收入。於2020年，保留集團錄得收入約人民幣392百萬元，較2019年下降6%。於2020年，保留集團錄得土地開發收入約人民幣11,873,000元，較2019年下降6%。2020年保留集團錄得城鎮化開發收益約人民幣229百萬元，包括以攤餘成本計量的債務工具利息約人民幣220百萬元、投資基金的其他收入約為人民幣9,133,000元，較2019年下降21%。2020年因管理的基金到期，未錄得資產及基金管理費收入。2020年保留集團錄得投資物業相關收入約人民幣150百萬元，包括物業租賃的租金收入約人民幣119百萬元、物業管理費收入約人民幣31,277,000元。因出租率上升及單位租金增加，投資物業相關收入較2019年增加42%。

### 流動資金及財務資源

於2020年12月31日，保留集團的淨流動資產及流動比率分別為約人民幣2,238百萬元及224%。於2020年12月31日，淨資產負債率(總計息借款扣除現金及現金等價物佔總權益百分比)為20%。

於2020年12月31日，保留集團的現金及現金等價物為約人民幣855百萬元。

### 資產抵押

於2020年內，保留集團抵押其投資物業以擔保銀行借款。

### 資本架構

2020年保留集團主要透過經營業務所得現金流量及融資活動所得現金流入(主要來自保留集團獲授的銀行信貸)應付其流動資金所需。

於2020年12月31日，未償還銀行借貸總額為約人民幣1,724百萬元。約人民幣1,019百萬元的貸款(佔總銀行借貸約59%)於一年內到期、約人民幣65百萬元的貸款(佔總銀行借貸約4%)於第二年到期及約人民幣270百萬元的貸款(佔總銀行借貸約16%)於第三年至第五年到期。截至2020年12月31日止年度，保留集團的計息銀行借貸按倫敦銀行同業拆息加2.2%、香港銀行同業拆息加2.2%及4.90%的年利率計息。所有銀行借貸主要以人民幣、美元及港元計值。

### 外匯風險

保留集團承擔的外匯匯率變動風險主要與其外幣現金及銀行結餘、按攤餘成本計量的債務投資、以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融工具及計息銀行借貸有關。

### 或有負債

於2020年12月31日，本集團並無任何重大或有負債。

### 重大投資、重大收購及出售

於2020年內，保留集團並無作出任何重大投資、重大收購或出售。

### 員工及薪酬政策

於2020年12月31日，保留集團合共有93名僱員，包括董事薪酬在內的總員工成本約為人民幣50百萬元。員工薪酬待遇乃經考慮市場環境及個人表現釐定，並會不時予以審閱。保留集團亦提供其他員工福利(包括醫療保險)，並根據員工的表現及對保留集團的貢獻，向合資格僱員授出酌情獎勵花紅。保留集團亦為員工提供及安排在職培訓。

### 截至2021年12月31日止年度的業務回顧

#### 經營業績

截至2021年12月31日止年度(「**2021年**」)，保留集團錄得收入約人民幣273百萬元，及股東應佔除稅後溢利為約人民幣135百萬元。



保留集團的收入主要包括來自土地開發、城鎮化開發及物業租賃業務的收入。於2021年，保留集團錄得收入約人民幣273百萬元，較2020年下降30%。2021年保留集團錄得土地開發收入約人民幣27,215,000元，較2020年增長129%，主要乃由於工程實際進度比去年同期提高，故結轉的土地開發收入和成本相應增加。受保留集團改革轉型影響，城鎮化開發收入減少60%至約人民幣91,552,000元。2021年保留集團錄得投資物業相關收入約人民幣154百萬元，包括物業租賃的租金收入人民幣120百萬元、物業管理費收入約人民幣34,638,000元，收入較2020年增加3%。

### 流動資金及財務資源

於2021年12月31日，保留集團的淨流動資產及流動比率分別為約人民幣1,449百萬元及251%。於2021年12月31日，淨資產負債率(總計息借款扣除現金及現金等價物佔總權益百分比)為16%。

於2021年12月31日，保留集團的現金及現金等價物為約人民幣385百萬元。

### 資產抵押

於2021年內，保留集團抵押其投資物業以擔保銀行借款。

### 資本架構

2021年保留集團主要透過經營業務所得現金流量及融資業務所得現金流入(主要來自保留集團獲授的銀行信貸)應付其流動資金所需。

於年內，保留集團透過安排34百萬歐元的短期借貸確保保留集團有充裕的融資應付其營運資金所需。於2021年12月31日，未償還銀行借貸總額為約人民幣998百萬元。約人民幣312百萬元的貸款(佔總銀行借貸約31%)於一年內到期、約人民幣82百萬元的貸款(佔總銀行借貸約8%)於第二年到期及約人民幣314百萬元的貸款(佔總銀行借貸約31%)於第三年至第五年到期。截至2021年12月31日止年度，保留集團的計息銀行借貸按歐元銀行同業拆息加1.95%及4.44%的年利率計息。借貸以人民幣及歐元計值。

## 外匯風險

保留集團承擔的外匯匯率變動風險主要與其外幣現金及銀行結餘、按攤餘成本計量的債務投資、以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融工具及計息銀行借貸有關。

## 或有負債

本公司目前遭上置投資控股有限公司(「**上置控股**」)提起一項仲裁，聲稱本公司超額收取人民幣372,988,860元(「**爭議金額**」)，但本公司尚未將爭議金額返還予上置控股。爭議金額與剝離資產部分對價及支付款有關。除爭議金額外，上置控股亦提出根據資產剝離主協議的條款，總對價應下調人民幣17.2百萬元，本公司還應相應支付上置控股人民幣17.2百萬元。上置控股聲稱，本公司在將若干剝離資產出售給第三方的時候，故意給剝離資產不合理的定價，違背溢價條款。本公司因此應就該剝離資產的合理對價與本公司處置的上述對價之間的差額(「**超額對價損害賠償**」)作出損失賠償(具體金額有待評估)。因此，上置控股要求的賠償包括：(i)本公司賠償人民幣390,188,860元或有待評估的金額；(ii)超額對價損害賠償，具體金額有待評估；(iii)利息；(iv)其他進一步濟助；及(v)訟費。

除上置控股提起的仲裁外，本公司非全資附屬公司上海金羅店開發有限公司(「**上海金羅店**」)目前遭瀋陽隕石山旅遊開發建設有限公司提起一項仲裁，本公司全資附屬公司上海智源管理諮詢有限公司(「**上海智源**」)目前遭上海恒常商貿有限公司及上海元頤實業有限公司提起的訴訟，聲稱剝離資產的部分對價及支付款分別超額收取人民幣9,950,000元、人民幣14,400,000元及人民幣1,000,000元。

根據保留集團法律顧問的建議，本公司董事認為本公司、上海金羅店及上海智源對該指控的辯護是有效的，因此，除相關法律等其他費用外，保留集團並未就該訴訟產生的任何索賠作出撥備。

## 重大投資、重大收購及出售

於2021年，保留集團並無作出任何重大投資、重大收購或出售。

### 僱員及薪酬政策

於2021年12月31日，保留集團合共有85名僱員，包括董事薪酬在內的總員工成本約為人民幣48百萬元。員工薪酬待遇乃經考慮市場環境及個人表現釐定，並會不時予以審閱。保留集團亦提供其他員工福利(包括醫療保險)，並根據員工的表現及對本集團的貢獻，向合資格僱員授出酌情獎勵花紅。保留集團亦為員工提供及安排在職培訓。



香港  
鰂魚涌  
華蘭路18號  
太古坊  
港島東中心27樓

敬啟者：

**有關：瀋陽李相新城現代農業有限公司全部股權的估值**

吾等遵照中國新城鎮發展有限公司（「貴公司」）之指示，對瀋陽李相新城現代農業有限公司（以下稱為「目標公司」）之全部股權進行估值，吾等欣然報告，吾等已作出相關查詢並取得必要資料，藉以向閣下提供吾等於2022年3月31日（下稱「估值日期」）之估值。

目標公司為貴公司之間接全資附屬公司。

本報告列明估值目的與基準、工作範圍、資料來源、主要假設、估值方法、限制條件，並呈列吾等之估值意見。

**1. 估值目的**

本估值旨在對目標公司全部股權進行估值，僅供貴公司作交易參考之用。

除貴公司外，吾等概不就本報告內容或就此產生之任何責任向任何人士負責。倘任何人士選擇以任何方式依賴本報告內容，彼等須自行承擔所有風險。

## 2. 估值基準

吾等根據國際估值準則按照市值進行估值。市值界定為「某項資產或負債於估值日期經適當市場推銷後，自願買賣雙方在知情、審慎及並無強迫之情況下進行公平交易之估計金額」。

## 3. 工作範圍

吾等之估值結論乃基於本報告所列假設以及目標公司及／或 貴公司管理層及／或其代表(統稱「管理層」)所提供資料而作出。

在吾等之估值工作過程中已進行以下程序，以評估管理層所採納之基準及所提供之假設是否合理：

- 就目標公司與管理層討論並取得相關財務資料；
- 審視目標公司之財務資料之相關基準及假設；
- 進行適當研究以取得足夠市場數據及統計數字，並根據公認估值程序及常規編製估值；及
- 在本報告呈列估值目的與基準、工作範圍、公司背景、資料來源、主要假設、估值方法及吾等之估值意見。

## 4. 公司背景

目標公司於2007年在中華人民共和國(「中國」)成立。其主要業務包括項目的土地開發及配套設施的建設。目標公司位於中國遼寧省瀋陽市渾南區李相新城，緊鄰瀋陽市中心，毗鄰瀋陽桃仙國際機場，佔地面積為20.55平方公里。根據政府策略性計劃，該項目將會轉型為「新中心、新地標、新樞紐及新動力」。

目標公司應負責將原始土地設計及夷平成可供政府出售的土地，以便進一步開發。目標公司享有政府出售土地使用權後所得的部分利益。

管理層提供的目標公司於2022年3月31日的資產負債表如下：

## 目標公司

於2022年3月31日

(人民幣千元)

## 資產

## 流動資產

現金及銀行結餘	219
應收賬款	31,896
其他應收賬款	440
待售土地開發(存貨)	887,867

**流動資產總額** **920,422**

## 非流動資產

物業、廠房及設備	6,714
使用權資產(無形資產)	1,727

**非流動資產總額** **8,441**

## 資產總額

**928,863**

## 負債及股東權益

## 流動負債：

應付賬款	74,806
預收款項	620
即期所得稅負債	11,140
其他應付款項及應計款項	203,039
合約負債	121,147

**流動負債總額** **410,752**

## 非流動負債：

長期債務	0
------	---

**非流動負債總額** **0**

## 負債總額

**410,752**

## 股東權益總額

**518,111**

## 5. 資料來源

吾等在達致對瀋陽李相全部股權之估值時，曾依賴管理層向吾等提供之以下資料以及吾等在自行研究過程中收集所得之其他公開資料，其中包括但不限於以下各項：

- 目標公司營業執照及其他相關文件之副本；
- 管理層提供目標公司於2022年3月31日之財務報表及相關財務資料；
- 管理層提供的「瀋陽東陵李相新城示範區建設之合作開發協議」及其補充協議；
- 管理層提供之有關原始土地開發之項目名單詳情、項目合約及項目完成數據；
- 管理層提供之未辦妥所有證之物業及廠房名單；
- 管理層提供之物業及廠房工程結算文件；
- 瀋陽市政府於2013年4月1日發出之國有土地使用權證第(2013)07210892號；及
- 其他有關估值之公開資料。

## 6. 主要假設

吾等在估值中採納了若干特定假設，當中之主要假設如下：

- 所提供之資料乃管理層經周詳審慎考慮後按合理基準編製；
- 目標公司經營或計劃經營之地區之現行稅法並無重大變動，應付稅項之稅率維持不變，並將符合所有適用法律及法規；
- 目標公司經營或計劃經營之地區之政治、法律、經濟或財務狀況並無重大變動，而會對目標公司之應佔收益及盈利能力造成不利影響；

- 目標公司之核心業務營運不會與現時或預期之核心業務營運有重大差異；及
- 管理層所提供有關目標公司之資料為真實及準確。

## 7. 估值方法

一般有三種公認方法獲取目標公司全部股權之市值，分別為市場法、收益法及資產基礎法。此等方法各自適用於一種或多種情況，而在部分情況下或會同時採用兩種或以上方法。是否採納某一種方法乃取決於對類似性質之業務實體進行估值時最常採用之常規而定。

### 市場法

市場法透過比較於公平交易中轉手之其他類似性質業務實體之價格，對業務實體進行估值。此方法之相關理論為一方不會支付超出其對其他具同等吸引力之選擇而支付之金額。市場法包括兩種方法，分別為指引(或可資比較)公司法及類似交易法。

指引公司法注重分析視為可與估值對象比較之公司之數據及估值倍數。就可資比較公司與估值對象公司之間之差異對可資比較公司作出調整。最後，對目標公司之正常化財務數據運用適當估值倍數，以達致對目標公司之估值。

類似交易法基於市場其他買方就合理視為與估值對象相若之公司所付價格而計量價值。採用類似交易法時，收集就合理可資比較公司所付價格之數據。就可資比較公司與估值對象公司之間的差異對可資比較公司作出調整。應用類似交易法需估計合理預期可從公司出售而變現之價格。

### 收益法

收益法集中於業務實體賺取收入之能力而帶來之經濟利益。此方法之相關理論為業務實體之價值可按業務實體於可使用年期獲得經濟利益之現值計量。按照此估值原



則，收益法估計日後經濟利益，並以適用於變現該等利益相關風險之貼現率將此等利益貼現至其現值。

另一方法乃按適當資本化比率將下一期間將獲得之經濟利益資本化以計算此現值。此現值須假設業務實體將可繼續維持穩定經濟利益及增長率。

#### 資產基礎法

資產基礎法基於業務實體之盈利能力主要源於其現有資產之一般概念。該方法之假設是，當營運資金、有形及無形資產各部分獨立估值時，其總和為業務實體之價值，並相等於投入資本之價值。換言之，業務實體之價值以可供購買所需業務資產之款項表示。

該款項來自購買業務實體股票之投資者及向業務實體貸出款項之投資者。在收取股權及債務款項總額並轉換成業務實體用於營運之各類資產後，其總和相等於業務實體之價值。

#### 估值法選擇

選擇估值法乃基於(其中包括)所提供資料之數量及質量、公開數據之獲取途徑、相關市場交易之可獲得性、目標資產之類別與性質、估值目的與目標，以及專業判斷與技術知識。由於目標公司擁有之主要資產為原始土地開發，因此在該三種方法中，吾等認為採用資產基礎法為目標公司全部股權估值更為適當。

## 估值摘要

就目標公司各資產負債表項目採納之估值及估值方法載列如下：

## 目標公司

於2022年3月31日	市值 (人民幣千元)	備註
<b>資產</b>		
流動資產		
現金及銀行結餘	219	1
應收賬款	31,896	1
其他應收賬款	440	1
待售土地開發(存貨)	909,747	2
<b>流動資產總額</b>	<b>942,302</b>	
非流動資產		
物業、廠房及設備	9,661	3
使用權資產(無形資產)	6,813	4
<b>非流動資產總額</b>	<b>16,474</b>	
<b>資產總額</b>	<b>958,776</b>	
<b>負債及股東權益</b>		
流動負債：		
應付賬款	74,806	1
預收款項	620	1
即期所得稅負債	11,140	1
其他應付款項及應計款項	203,039	1
合約負債	121,147	1
<b>流動負債總額</b>	<b>410,752</b>	
非流動負債：		
遞延稅項負債	5,470	5
<b>非流動負債總額</b>	<b>5,470</b>	
<b>負債總額</b>	<b>416,222</b>	
<b>股東權益總額</b>	<b>542,554</b>	

備註：

1. 目標公司於2022年3月31日之財務報表之賬面值乃按管理層提供者列示。

## 2. 待售土地開發(存貨)

目標公司主要從事土地開發及管理、公共社區設施及市政設施建設及物業管理業務。目標公司主要從事國有地塊的土地一級開發工作，以將未經開發的自然地塊轉變為建設用地，有關土地開發完成後將由政府出售予房地產開發商。目標公司並無從事房地產開發業務，亦無擁有其開展土地開發業務的土地所有權。

根據管理層提供之「瀋陽東陵李相新城示範區建設之合作開發協議」及其補充協議，瀋陽市東陵區國有資產經營有限公司與 貴公司共同成立合資公司(即目標公司)負責瀋陽市渾南區李相新城的土地開發及配套設施建設，並同意合資公司之收入不低於政府轉讓土地使用權收入的70%。

存貨之賬面價值指目標公司從事上述原始土地開發之相關費用，該項目目前已基本完成。

參照中國地方政府頒佈的《土地開發暫行辦法》中的原始土地開發利潤率，存貨的市場價值基於企業的實際開發成本(不含利息)、合理資金成本及原始土地開發利潤率8%進行估算。

## 3. 物業、廠房及設備

在對目標公司在中國持有的自用及在建該物業進行估值時，由於缺乏相關市場數據，故無法通過市場憑證獲得該物業的市場價值。吾等採用折舊重置成本法對該物業進行估值，折舊重置成本法須對該物業作現有用途的市場價值進行估值，並估計樓宇及建築的新的重置成本，當中就樓齡、狀況及功能過時作出扣減。以折舊重置成本法呈報之市值僅適用於作為單一權益之整個該物業，並假設該物業並無零碎交易。

對在使用之機器及電子設備之估值採用成本法，對車輛設備的估值採用市場法。

## 4. 使用權資產(無形資產)

使用權資產乃物業及廠房所在土地(國有土地使用權證編號(第(2013)07210892號)之未攤銷成本。目標公司擁有並佔用其以作辦公使用。

## 5. 遞延稅項負債

確認遞延稅項負債乃「存貨」估值升值乘以25%之企業所得稅率。

## 8. 限制條件

估值反映估值日期存在之事實及狀況。吾等並無考慮後續事件，亦無須就有關事件及狀況更新吾等之報告。

據吾等所深知，本報告所載一切數據均屬合理，且經準確釐定。制定是次分析時所採用由其他人士提供之數據、意見或所識別估計均收集自可靠來源；然而，吾等不會就其準確性作出任何保證或承擔任何責任。

吾等於達致估值意見時在頗大程度上依賴管理層提供之資料，包括書面資料及口頭聲明。吾等無法核實獲提供之所有資料之準確性。然而，吾等並無理由懷疑吾等所獲提供資料之真實性及準確性，亦無理由懷疑所獲提供資料中有遺漏任何重大事實。吾等不會就並無提供予吾等之任何營運及財務資料承擔任何責任。

最近爆發的新型冠狀病毒(COVID-19)給全球金融市場帶來極大動盪，並使股票市場產生不確定性。預計估值將對疫情的發展及金融市場的變化非常敏感。疫情對市場不同部門的影響程度不同，進行股份市場行銷及談判的時間將較正常情況更長。關於估值可以維持多久以及財務狀況在短期內可能發生快速及重大波動的確定性將會減少。吾等的估值僅於估值日期有效，市況隨後發生的任何變化及於估值日期後對股價的影響無法計量。如任何一方擬於進行任何交易時參考吾等的估值，則須牢記在此期間市場波動很大，且自估值日期起股價未必會發生變化。

吾等對市值作出之結論乃從公認估值程序及常規中作出，而該等程序及常規很大程度上依賴各項假設之運用並考慮眾多不明朗因素，而並非全部均可輕易量化或確定。

## 9. 備註

除另有指明外，本估值報告所列之所有金額均為人民幣。

吾等謹此確認，吾等現時並無且預期不會於 貴公司、目標公司、或本報告所呈報估值中擁有任何權益。

## 10. 估值意見

基於上述調查及分析和所採用之估值方法，吾等認為目標公司全部股權於估值日期之市值合理估計為人民幣542,554,000元(人民幣伍億肆仟貳佰伍拾伍萬肆仟元整)。

此 致

香港  
九龍  
柯士甸道1號  
環球貿易廣場  
8023B-04A室  
中國新城鎮發展有限公司  
列位董事 台照

代表  
戴德梁行有限公司  
曾俊叡  
香港商業價值評估公會註冊商業估值師  
MSc, MHKIS  
董事，估值和顧問服務  
謹啟

代表  
戴德梁行有限公司  
翁振德  
註冊會計師  
高級董事，估值和顧問服務  
謹啟

2022年8月18日



香港鰗魚涌  
英皇道979號  
太古坊一座27樓

## 獨立申報會計師有關編製備考財務資料出具之鑒證報告

致中國新城鎮發展有限公司董事：

吾等已完成有關就中國新城鎮發展有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)編撰 貴公司及其附屬公司(統稱為「貴集團」)之備考財務資料作出報告之鑒證業務，僅作說明用途。備考財務資料包括於2021年12月31日的備考綜合財務狀況表及截至2021年12月31日止年度備考綜合全面收益表及備考綜合現金流量表及相關附註(「備考財務資料」)，其載於通函(內容有關建議出售瀋陽李相新城現代農業有限公司(「出售公司」)100%股權(「出售事項」)， 貴公司通過其全資附屬公司擁有出售公司的100%股權)附錄五的第48頁至第56頁。董事編製該備考財務資料所採用之適用準則載於附註一。

備考財務資料由董事編製，以說明出售事項對 貴集團於2021年12月31日之財務狀況及截至2021年12月31日止年度的財務表現及現金流量之影響，猶如交易已於2021年1月1日發生。作為此過程之一部分， 貴集團財務狀況、財務表現及現金流量之相關資料乃董事摘錄自 貴公司截至2021年12月31日止年度的已刊發年度報告。

### 董事對備考財務資料之責任

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段之規定，並參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之會計指引(「會計指引」)第7號「編製供載入投資通函內之備考財務資料」，編製備考財務資料。

### 吾等的獨立性及質量控制

吾等已遵守香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》的獨立性及其他道德規定，而該等規定以誠信、客觀、專業能力及應有謹慎、保密及專業行為作為基本原則。

本所應用《香港質量控制準則》第1號「會計師事務所對執行財務報表審計和審閱、其他鑒證和相關服務業務實施的質量控制」，因此維持全面的質量控制制度，包括有關遵守道德規定、專業準則以及適用的法律及監管規定的成文政策及程序。

### 申報會計師的責任

吾等的責任是按上市規則第4.29(7)段的規定就備考財務資料發表意見，並向閣下作出匯報。對於吾等先前就編撰備考財務資料所用的任何財務資料而作出的任何報告而言，除對於該等報告發出日期的收件人的責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等按照香港會計師公會頒佈的《香港鑒證業務準則》第3420號「就編撰招股章程所載的備考財務資料作出報告的鑒證業務」進行吾等的工作。該準則要求申報會計師計劃及實施程序以對董事是否已按照上市規則第4.29段並參考香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編撰備考財務資料取得合理保證。

就是次委聘而言，吾等並無責任更新用以編撰備考財務資料的任何過往財務資料或就有關資料重新發出任何報告或意見，且吾等在是次委聘的過程中亦無審核或審閱用以編撰備考財務資料的財務資料。

通函所載之備考財務資料，僅旨在說明出售事項對貴集團未經調整財務資料之影響，猶如出售事項已於經選定較早日期發生，以便說明。故此，吾等概不就出售事項之實際結果會否如所呈列者發生作出任何擔保。

就備考財務資料是否已按適當準則妥善編製而作出報告之合理委聘查證，涉及進行程序評估董事在編製備考財務資料時所用之適用準則，有否提供合理基準，以顯示直接歸因於該交易之重大影響，以及就下列各項提供充分而適當之憑證：

- 相關備考調整是否對該等準則帶來恰當影響；及
- 備考財務資料是否反映未經調整財務資料之調整之適當應用。

所選程序視乎申報會計師之判斷，當中已考慮到申報會計師對 貴集團性質之理解、與備考財務資料之編製有關之交易，以及其他相關委聘查證狀況。

是次委聘亦涉及評估備考財務資料之整體呈列情況。

吾等相信，吾等所得之憑證充分及恰當，可為吾等之意見提供基準。

## 意見

吾等認為：

- (a) 備考財務資料已按所述基準妥為編製；
- (b) 有關基準與 貴集團的會計政策貫徹一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段所披露的備考財務資料而言，有關調整乃屬適當。

此 致

列位董事 台照

安永會計師事務所  
執業會計師  
香港

2022年8月18日



## 保留集團未經審核備考財務資料介紹

### (i) 保留集團未經審核備考財務資料編製基準

非常重大出售事項乃有關建議出售瀋陽李相新城現代農業有限公司(「出售公司」)100%股權(「出售事項」)，其由中國新城鎮發展有限公司(「貴公司」)的全資附屬公司中國新城鎮發展(瀋陽)有限公司(「賣方」)持有。本次交易完成後，賣方不再持有出售公司股權(包括直接及間接股權)。未經審核備考財務資料包括 貴集團於2021年12月31日的備考綜合財務狀況表及截至2021年12月31日止年度的備考綜合全面收益表及備考綜合現金流量表以及相關附註(「未經審核備考財務資料」)，已根據主板上市規則第4.29條編製，旨在說明出售事項對保留集團財務狀況的影響，猶如出售事項已於2021年12月31日完成，以及對保留集團業績及現金流量的影響，猶如出售事項已於2021年1月1日完成。

保留集團未經審核備考財務資料乃基於以下資料編製：

- (a) 摘自 貴公司已刊發年度報告的 貴集團於2021年12月31日的經審核綜合財務狀況表及截至2021年12月31日止年度 貴集團經審核綜合全面收益表及綜合現金流量表；
- (b) 摘自出售公司未經審核財務資料(由 貴公司董事編製)的出售公司於2021年12月31日的未經審核財務狀況表及截至2021年12月31日止年度的出售公司未經審核全面收益表及現金流量表；及
- (c) 經考慮與出售事項直接相關且有事實依據的未經審核備考調整，其載於闡明出售事項對保留集團財務狀況的影響(猶如出售事項已於2021年12月31日完成)以及其對保留集團財務業績及現金流量的影響(猶如出售事項已於2021年1月1日完成)的附註中。

保留集團未經審核備考財務資料乃由 貴公司董事基於若干假設、估計、不確定因素以及現時掌握的資料編製，僅作說明用途。由於未經審核備考財務資料的假設性，因此其可能

無法真實反映保留集團於2021年12月31日之財務狀況以及其截至2021年12月31日止年度的財務業績及現金流量。保留集團未經審核備考財務資料應連同本通函其他部分所載的財務資料一同閱讀。

## (ii) 保留集團未經審核備考財務資料

## 備考綜合財務狀況表

	貴集團於	出售公司於	出售事項未經審核備考調整			保留集團於
	2021年 12月31日	2021年 12月31日	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	2021年 12月31日
	附註1	附註2	附註3	附註4	附註5	人民幣千元
<b>資產</b>						
<b>非流動資產</b>						
於聯營公司的投資	148,145	—	—	—	—	148,145
於合營公司的投資	197,732	—	—	—	—	197,732
以攤餘成本計量的債務工具	1,371,795	—	—	—	—	1,371,795
以公允價值計量且其變動計入 當期損益的金融資產	91,565	—	—	—	—	91,565
投資物業	1,475,487	—	—	—	—	1,475,487
物業、廠房及設備	10,259	6,927	—	—	—	3,332
使用權資產	17,985	1,766	—	—	—	16,219
遞延稅項資產	11,410	—	—	—	—	11,410
其他資產	4,455	—	—	—	—	4,455
<b>非流動資產總額</b>	<b>3,328,833</b>	<b>8,693</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>3,320,140</b>
<b>流動資產</b>						
待售土地開發	887,401	887,401	—	—	—	—
預付款項	1,581	—	—	—	—	1,581
其他資產	14,548	—	—	—	—	14,548
其他應收款項	615,938	23,420	715,704	—	22,980	1,331,202
應收賬款	58,371	31,896	—	—	—	26,475
以攤餘成本計量的債務工具	224,495	—	—	—	—	224,495
以公允價值計量且其變動計入 當期損益的金融資產	1,160,866	—	—	—	—	1,160,866
現金及銀行結餘	386,003	611	—	—	—	385,392
<b>流動資產總額</b>	<b>3,349,203</b>	<b>943,328</b>	<b>715,704</b>	<b>—</b>	<b>22,980</b>	<b>3,144,559</b>
<b>資產總額</b>	<b>6,678,036</b>	<b>952,021</b>	<b>715,704</b>	<b>—</b>	<b>22,980</b>	<b>6,464,699</b>

	貴集團於	出售公司於	出售事項未經審核備考調整			保留集團於
	2021年 12月31日	2021年 12月31日	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	2021年 12月31日
	附註1	附註2	附註3	附註4	附註5	人民幣千元
<b>負債</b>						
<b>非流動負債</b>						
計息銀行借貸	686,380	—	—	—	—	686,380
遞延稅項負債	104,134	—	—	—	—	104,134
其他負債	6,361	—	—	—	—	6,361
<b>非流動負債總額</b>	<b>796,875</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>796,875</b>
<b>流動負債</b>						
計息銀行借貸	311,529	—	—	—	—	311,529
應付賬款	117,171	74,806	—	—	—	42,365
其他應付款項及應計款項	448,323	202,153	156,362	2,835	22,980	428,347
預收款項	11,223	650	—	—	—	10,573
即期所得稅負債	70,352	11,140	—	—	—	59,212
租賃負債	12,138	—	—	—	—	12,138
合約負債	395,906	121,147	—	—	—	274,759
<b>流動負債總額</b>	<b>1,366,642</b>	<b>409,896</b>	<b>156,362</b>	<b>2,835</b>	<b>22,980</b>	<b>1,138,923</b>
<b>負債總額</b>	<b>2,163,517</b>	<b>409,896</b>	<b>156,362</b>	<b>2,835</b>	<b>22,980</b>	<b>1,935,798</b>
<b>權益總額</b>	<b>4,514,519</b>	<b>542,125</b>	<b>559,342</b>	<b>(2,835)</b>	<b>—</b>	<b>4,528,901</b>

## 備考綜合全面收益表

	貴集團於截	出售公司於	出售事項未經審核備考調整			保留集團於
	至2021年	截至2021年	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	截至2021年
	12月31日	12月31日	附註3	附註4	附註6	12月31日
	止年度	止年度				止年度
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	附註1	附註2	附註3	附註4	附註6	
經營收入	<u>367,776</u>	<u>1,235</u>	<u>17,217</u>	<u>—</u>	<u>13,787</u>	<u>397,545</u>
收益	273,038	—	—	—	—	273,038
其他收入	94,738	1,235	—	—	13,787	107,290
出售出售公司收入	—	—	17,217	—	—	17,217
經營開支	<u>(218,562)</u>	<u>(5,186)</u>	<u>—</u>	<u>(2,835)</u>	<u>—</u>	<u>(216,211)</u>
銷售成本	(63,399)	—	—	—	—	(63,399)
銷售及管理費用	(115,755)	(5,184)	—	—	—	(110,571)
財務成本	(50,961)	—	—	—	—	(50,961)
其他費用	(24,425)	(2)	—	(2,835)	—	(27,258)
金融資產減值撥回	<u>35,978</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>35,978</u>
經營溢利／(虧損)	<u>149,214</u>	<u>(3,951)</u>	<u>17,217</u>	<u>(2,835)</u>	<u>13,787</u>	<u>181,334</u>
應佔合營公司及聯營公司損益	<u>(7,764)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(7,764)</u>
除稅前溢利／(虧損)	<u>141,450</u>	<u>(3,951)</u>	<u>17,217</u>	<u>(2,835)</u>	<u>13,787</u>	<u>173,570</u>
所得稅	<u>(10,500)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(10,500)</u>
年度溢利／(虧損)	<u>130,950</u>	<u>(3,951)</u>	<u>17,217</u>	<u>(2,835)</u>	<u>13,787</u>	<u>163,070</u>
其他全面虧損						
應佔聯營公司其他全面虧損	<u>(3,823)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(3,823)</u>
年度其他全面虧損，扣除稅項	<u>(3,823)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(3,823)</u>
年度全面收益／(虧損)，扣除稅項	<u>127,127</u>	<u>(3,951)</u>	<u>17,217</u>	<u>(2,835)</u>	<u>13,787</u>	<u>159,247</u>

## 備考綜合現金流量表

	貴集團於截	出售公司於	出售事項未經審核備考調整			保留集團於	
	至2021年	截至2021年	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	截至2021年	
	12月31日	12月31日	附註3	附註4	附註6	12月31日	
	止年度	止年度				止年度	
	人民幣千元	人民幣千元				人民幣千元	
	附註1	附註2				附註7	
<b>經營活動現金流量</b>							
除稅前溢利/(虧損)	141,450	(3,951)	17,217	(2,835)	13,787	—	173,570
經調整：							
金融資產減值撥回	(35,978)	(564)	—	—	—	—	(35,414)
物業、廠房及設備折舊	1,668	854	—	—	—	—	814
使用權資產折舊	12,925	157	—	—	—	—	12,768
無形資產攤銷	341	—	—	—	—	—	341
投資物業之公允價值收益							
淨額	(9,794)	—	—	—	—	—	(9,794)
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產							
收益淨額	(44,566)	—	—	—	—	—	(44,566)
應佔合營公司及聯營公司							
損益	7,764	—	—	—	—	—	7,764
以攤餘成本計量的債務工具							
利息及其他投資的股息							
收入	(91,552)	—	—	—	—	—	(91,552)
銀行存款利息收入	(9,182)	(1)	—	—	(13,787)	—	(22,968)
租賃負債利息開支	493	—	—	—	—	—	493
銀行及其他借貸的利息開支	50,468	—	—	—	—	—	50,468
外匯虧損	4,724	—	—	—	—	—	4,724
出售出售公司收入	—	—	(17,217)	—	—	—	(17,217)
	28,761	(3,505)	—	(2,835)	—	—	29,431

	貴集團於截	出售公司於	出售事項未經審核備考調整			保留集團於
	至2021年 12月31日 止年度 人民幣千元 附註1	截至2021年 12月31日 止年度 人民幣千元 附註2	人民幣千元 附註3	人民幣千元 附註4	人民幣千元 附註6	人民幣千元 附註7
<b>經營活動現金流量</b>						
待售土地開發增加	(1,102)	(1,102)	—	—	—	—
預付款項減少	91	—	—	—	—	91
其他應收款項及其他資產 減少	2,952	280	—	—	—	2,672
應收賬款減少	515,787	—	—	—	—	515,787
預收款項減少	(5,224)	(120)	—	—	—	(5,104)
合約負債減少	(29,041)	—	—	—	—	(29,041)
應付賬款及其他應付款項 (減少)/增加	(78,375)	4,801	—	—	—	(19,946)
	433,849	354	—	(2,835)	—	410,714
已付所得稅	(11,140)	—	—	—	—	(11,140)
<b>經營活動現金流入/(流出) 淨額</b>	<b>422,709</b>	<b>354</b>	<b>—</b>	<b>(2,835)</b>	<b>—</b>	<b>399,574</b>

	貴集團於截	出售公司於	出售事項未經審核備考調整			保留集團於
	至2021年 12月31日 止年度 人民幣千元 附註1	截至2021年 12月31日 止年度 人民幣千元 附註2	人民幣千元 附註3	人民幣千元 附註4	人民幣千元 附註6	截至2021年 12月31日 止年度 人民幣千元 附註7
<b>投資活動現金流量</b>						
購置／興建物業、廠房及 設備	(172)	—	—	—	—	(172)
出售物業、廠房及設備所得 款項	25	—	—	—	—	25
於合營公司及聯營公司的 投資	(10,550)	—	—	—	—	(10,550)
投資物業的資本支出	(6,229)	—	—	—	—	(6,229)
投資以攤餘成本計量的債務 工具	(1,116,766)	—	—	—	—	(1,116,766)
收回以攤餘成本計量的債務 工具之所得款項	1,021,109	—	—	—	—	1,021,109
已收以攤餘成本計量的債務 工具及其他投資之利息	95,840	—	—	—	—	95,840
投資以公允價值計量且其變動 計入當期損益的金融 資產	(1,131,863)	—	—	—	—	(1,131,863)
贖回以公允價值計量且其變動 計入當期損益的金融 資產之所得款項	974,575	—	—	—	—	974,575
已收銀行存款之利息	9,182	1	—	—	—	9,181
以公允價值計量且其變動計入 當期損益的金融資產之 投資收入	58,688	—	—	—	—	58,688
出售出售公司所得款項	—	—	—	—	—	481,875
<b>投資活動現金(流出)／流入 淨額</b>	<b>(106,161)</b>	<b>1</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>481,875</b>
						<b>375,713</b>

	貴集團於截	出售公司於	出售事項未經審核備考調整			保留集團於
	至2021年 12月31日 止年度 人民幣千元 附註1	截至2021年 12月31日 止年度 人民幣千元 附註2	人民幣千元 附註3	人民幣千元 附註4	人民幣千元 附註6	截至2021年 12月31日 止年度 人民幣千元 附註7
<b>融資活動現金流量</b>						
銀行借貸所得款項	245,510	—	—	—	—	245,510
償還銀行借貸	(971,429)	—	—	—	—	(971,429)
支付租賃負債	(13,204)	—	—	—	—	(13,204)
已付股息	(14)	—	—	—	—	(14)
已付利息	(46,576)	—	—	—	—	(46,576)
<b>融資活動現金流出淨額</b>	<b>(785,713)</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>(785,713)</b>
<b>現金及現金等價物(減少)/增加淨額</b>						
現金及現金等價物(減少)/增加淨額	(469,165)	355	—	(2,835)	—	461,929
匯率變動對現金及現金等價物的影響	(66)	—	—	—	—	(66)
年初現金及現金等價物	855,234	256	—	—	—	854,978
<b>年末現金及現金等價物</b>	<b>386,003</b>	<b>611</b>	<b>—</b>	<b>(2,835)</b>	<b>—</b>	<b>844,486</b>



## (iii) 保留集團未經審核備考財務資料附註

1. 結餘及款項乃摘自 貴公司已刊發年度報告所載之 貴集團於2021年12月31日之經審核綜合財務狀況表以及 貴集團截至2021年12月31日止年度之經審核綜合全面收益表及綜合現金流量表。
2. 結餘及款項乃摘自 貴公司董事編製之出售公司於2021年12月31日之未經審核財務狀況表以及出售公司截至2021年12月31日止年度之未經審核全面收益表及現金流量表。
3. 調整確認應收代價及應計負債淨現值對保留集團備考綜合財務狀況的影響，猶如出售事項已於2021年12月31日發生，及其對保留集團備考綜合全面收益表及備考綜合現金流量表的影響，猶如出售事項於2021年1月1日發生。

	人民幣千元
已出售權益現金代價	582,290
已償付負債現金代價	<u>156,362</u>
	<u>738,652</u>
代價淨現值 <sup>(1)</sup>	<u>715,704</u>
於2021年12月31日出售公司資產及負債賬面值 (附註2)	(542,125)
於2021年12月31日有關出售事項應計負債賬面值	<u>(156,362)</u>
預計除稅前收入	17,217
企業所得稅開支 <sup>(2)</sup>	<u>—</u>
預計除稅後收入	<u>17,217</u>

<sup>(1)</sup> 計算現值所用折讓率乃基於反映對手方信貸風險的現時利率。有關折讓率介乎2.78%至2.83%，視乎議定的現金代價償還期限而定。

<sup>(2)</sup> 出售公司於過往年度錄得累計虧損，由此確認稅項損失相關的遞延稅項資產。由於代價少於投資成本，因此無需承擔企業所得稅。

4. 貴公司董事估計，調整確認出售事項直接相關的其他稅項及交易成本人民幣2,835,000元對保留集團備考綜合財務狀況的影響，猶如出售事項已於2021年12月31日發生，及對備考綜合全面收益表及備考綜合現金流量表的影響，猶如出售事項已於2021年1月1日發生。
5. 調整撥回集團間結餘，其已於2021年12月31日編製 貴集團經審核綜合財務狀況表時消除。
6. 調整確認基於介乎2.78%至2.83%的實際利率釐定的利息收入以及應收代價賬面值，猶如出售事項已於2021年1月1日發生。

人民幣千元

應收代價初始結餘(代價淨現值)	715,704
基於實際利率確認的利息	13,787
於年內已收現金代價	<u>(481,875)</u>
應收代價年末結餘	<u><u>247,616</u></u>

7. 調整確認出售事項對保留集團備考綜合現金流量表的影響，猶如出售事項已於2021年1月1日發生。

人民幣千元

已收現金代價 <sup>(1)</sup>	481,875
減：償還應付第三方負債 <sup>(2)</sup>	<u>(19,946)</u>
現金流量淨影響	<u><u>461,929</u></u>

(1) 參照股權轉讓協議的支付期限。

(2) 於2021年12月31日有關出售事項應計負債賬面值人民幣156,362,000元(附註3)中，人民幣19,946,000元乃應付 貴集團之外的第三方。

8. 除上文附註6所述之調整及未賺取利息以及收取之代價外，預計上述調整不會對保留集團之未經審核備考綜合全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表產生持續影響。

## 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)根據上市規則附錄十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：

主要股東名稱	身份	所持有股份數目			合計	佔已發行股份 概約百分比
		直接權益	公司權益	其他權益		
錫通國際(香港)控股有限公司 (「錫通國際」) <sup>(1)</sup>	實益擁有人	2,917,000,000	—	—	2,917,000,000	29.99%
無錫市交通產業集團有限公司 (「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%
國開國際控股有限公司 (「國開國際」) <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%
國家開發銀行(「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：

- (1) 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。
- (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

本公司目前遭上置控股提起一項仲裁，聲稱本公司超額收取人民幣372,988,860元（「**爭議金額**」），但本公司尚未將爭議金額返還予上置控股。爭議金額與剝離資產部分對價及支付款有關。除爭議金額外，上置控股亦提出根據資產剝離主協議，總對價應下調人民幣17.2百萬元，本公司還應相應支付上置控股人民幣17.2百萬元。上置控股聲稱，本公司在將若干剝離資產出售給第三方的時候，故意給剝離資產不合理的定價，違背了溢價條款。本公司因此應就該剝離資產的合理對價與本公司處置的上述對價之間的差額（「**超額對價損害賠償**」）作出損失賠償（具體金額有待評估）。因此，上置控股要求的賠償包括：(i)本公司賠償人民幣

390,188,860元或有待評估的金額；(ii)超額對價損害賠償，具體金額有待評估；(iii)利息；(iv)其他進一步濟助；及(v)訟費。

除上置控股提起的仲裁外，上海智源目前遭上海恒常商貿有限公司及上海元頤實業有限公司提起的訴訟，聲稱剝離資產的部分對價及支付款分別超額收取人民幣14,400,000元及人民幣1,000,000元。

根據本集團法律顧問的建議，本公司董事認為本公司、上海智源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並非於一年內屆滿或不可由本集團成員公司於一年內終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)的任何現有或擬訂服務合約。

#### **5. 董事及緊密聯繫人的競爭權益**

於最後實際可行日期，就董事深知，各董事及彼等各自緊密聯繫人概無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. 董事於資產及合約中的權益**

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自2021年12月31日(即本公司最近期刊發之經審核綜合財務報表編製之日期)以來所收購或出售或租用或擬收購或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

以下為本通函所載建議或意見之專家之資格：

名稱	資格
安永會計師事務所	執業會計師
戴德梁行有限公司	獨立專業估值師

於最後實際可行日期，安永會計師事務所及戴德梁行有限公司各自已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其報告或函件(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，安永會計師事務所及戴德梁行有限公司概無於本公司或本集團任何成員公司持有任何股權，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公司或本集團任何成員公司的任何證券。

於最後實際可行日期，安永會計師事務所及戴德梁行有限公司概無於自2021年12月31日(即本集團最近期刊發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最後實際可行日期前兩年內所訂立(並非於日常業務過程中所訂立)，並屬於或可能屬於重大的合約：

- (a) (i)國開南京投資發展有限公司(「**國開南京**」)(為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**」)(江蘇省建築工程集團有限公司(「**江蘇建設**」)全資附屬公司)及南京國英中西建設開發有限公司(「**南京國英**」)於2020年12月17日訂立的貸款協議，據此，國開南京及江蘇省建一公司各自已同意向南京國英提供借款，借款本金分別為人民幣22,500,000元(經日期為2021年3月24日的補充借款協議(借款額分別為人民幣17,500,000元)修訂及補充)及(ii)國開新城(北京)資產管理有限公司(「**國開新城**」)(本公司間接全資附屬公司)、江蘇建

設及中國農業銀行(「銀行」)日期為2021年1月21日訂立的擔保，據此，國開新城及江蘇建設已同意為銀行向南京國英提供總額人民幣500,000,000元的貸款而提供擔保，並各自按其股權比例擔保人民幣250,000,000元。有關進一步詳情載於本公司日期為2021年1月21日及2021年1月27日的公佈；

- (b) 國錫南京投資發展有限公司(「國錫南京」)(本公司間接附屬公司)、江蘇省建一公司及南京國英於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220百萬元增加至人民幣325百萬元；(ii)國錫南京已同意通過若干貸款資本化向合營企業增資人民幣52.5百萬元；及(iii)江蘇省建一公司已同意通過若干貸款資本化向合營企業增資人民幣52.5百萬元，有關進一步詳情載於本公司日期為2022年5月18日的公佈；及
- (c) 該協議及確認函。

## 9. 一般資料

- (a) 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。本公司營業地點位於香港九龍柯士甸道西1號環球貿易廣場8203B-04A室。
- (b) 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。
- (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) 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(i)本公司網站([www.china-newtown.com](http://www.china-newtown.com))及(ii)聯交所網站([www.hkexnews.com.hk](http://www.hkexnews.com.hk))供查閱：

- (a) 本公司組織章程大綱及細則；



- (b) 本公司截至2019年、2020年及2021年12月31日止三個年度的年報；
- (c) 由安永會計師事務所發佈的未經審核備考財務資料，其文本載於本通函附錄五；
- (d) 由戴德梁行有限公司編製的商業估值報告，其文本載於本通函附錄四；
- (e) 安永會計師事務所及戴德梁行有限公司發出的書面同意書，載於本附錄「專家資格及同意書」一節；
- (f) 重大合約，載於本附錄「重大合約」一節；及
- (g) 本通函。



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」)股東將於2022年9月5日(星期一)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號樓舉行股東特別大會(「股東特別大會」)。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。股東特別大會考慮並酌情通過下列決議案為一項普通決議案：

普通決議案

1. 「動議

- a) 批准、確認及追認瀋陽萬潤新城投資管理有限公司(「買方」、中國新城鎮發展(瀋陽)有限公司(「賣方」)(本公司間接全資附屬公司)、本公司及北京新成開元資產管理有限公司(本公司間接全資附屬公司)之間訂立的日期為2022年6月30日的協議(「該協議」)(誠如日期為2022年8月12日的相關確認函(「確認函」)所補充)，據此，賣方已有條件同意出售及買方已有條件購買出售股權，同意該協議條款及條件及其項下擬進行的交易；
- b) 批准、確認及追認出售股權(包括應付欠款)於瀋陽聯合產權交易所(「瀋陽產權交易所」)以不低於購買對價的最低價格掛牌；

## 股東特別大會通告

- c) 倘若出售股權獲買方或其代理人以外的第三方於瀋陽產權交易所成功摘牌，批准、確認及追認賣方根據瀋陽產權交易所的規則，向該第三方按照不低於該協議(誠如確認函所補充)項下買方提供的購買對價對出售股權進行出售的行為(「**第三方出售**」)；及
- d) 授權本公司任何一名執行董事(「**執行董事**」)作出其認為對該協議(誠如確認函所補充)及據此擬進行之所有交易(包括但不限於**第三方出售**)生效或與之有關的事宜而言屬必要、適當、適宜及權宜的所有行動及事宜，代表本公司簽署及簽立有關文件或協議或契約，以及作出有關其他事宜及採取所有有關行動，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的任何變更、修訂或豁免，惟不得與該協議(誠如確認函所補充)所規定者有根本差異)。」

承董事會命  
中國新城鎮發展有限公司  
行政總裁兼執行董事  
劉賀強

香港，2022年8月18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(「**章程細則**」)條文。代表毋須為股東。

## 股東特別大會通告

- 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。
- 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。
- 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。
- 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2022年8月31日(星期三)至2022年9月5日(星期一)(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2022年8月30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。

鑒於新型冠狀病毒(COVID-19)疫情持續，本公司強烈建議股東委任股東特別大會主席作為其代表在股東特別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特別大會。

- 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。

### 股東特別大會的預防措施

本公司將在股東特別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
- 於股東特別大會期間佩戴口罩
- 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特別大會會場。

---

## 股東特別大會通告

---

於本通告日期，董事會包括四名執行董事，分別為劉賀強先生(行政總裁)、胡志偉先生、楊美玉女士及施冰先生；四名非執行董事，分別為劉玉海先生(主席)、李耀民先生(副主席)、王紅旭先生及王建剛先生；以及四名獨立非執行董事，分別為陳頌國先生、江紹智先生、張浩先生及盧偉雄先生。