

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公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而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)

**關於向合營企業提供財務資助的
主要交易**

2025年財務資助

誠如本公司日期為2021年1月21日的公告披露，於2021年1月21日，新成開元(本公司全資附屬公司)以銀行為受益人與江蘇省建就2021年銀行貸款訂立擔保，據此，新成開元及江蘇省建各自己同意按彼等各自於合營企業的股權比例就合營企業準時到期償還2021年銀行貸款(包括利息)作出擔保。

於2025年10月22日，合營企業(作為借款人)、銀行(作為貸款人)、新成開元(作為擔保人)及江蘇省建(作為擔保人)訂立2025年貸款展期協議，據此，2021年銀行貸款的到期日及其還款時間表將展期兩年，即由2031年1月4日(展期前)延遲至2033年1月4日(展期後)(即展期貸款)，2021年擔保的擔保人新成開元及江蘇省建均須根據2021年擔保的條款繼續按2021年擔保項下的擔保比率(即每名擔保人各佔50%)就合營企業準時到期償還展期貸款作出擔保。於本公告日期，合營企業根據展期貸款結欠銀行的未償還本金金額約為人民幣423百萬元。

上市規則涵義

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

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

本公司已分別獲錫通國際及國開國際控股(一組密切聯繫的股東)(於本公告日期分別持有2,917,000,000股股份及2,430,921,071股股份，佔本公司已發行股本約29.99%及24.99%)書面批准2025年財務資助及據此擬進行交易，根據上市規則第14.44條代替於本公司股東大會上通過決議案。因此，本公司將不會召開股東特別大會批准提供2025年財務資助及據此擬進行交易。

根據上市規則第14.41(a)條，載有(其中包括)2025年財務資助及據此擬進行交易進一步詳情及上市規則規定的有關其他資料的通函，預期於2025年12月3日或之前寄發予股東以供參考。

背景

誠如本公司日期為2021年1月21日的公告披露，於2021年1月21日，新成開元(本公司全資附屬公司)以銀行為受益人與江蘇省建就2021年銀行貸款訂立擔保，據此，新成開元及江蘇省建各自己同意按彼等各自於合營企業的股權比例就合營企業準時到期償還2021年銀行貸款(包括利息)作出擔保(「**2021年擔保**」)，期限為2021年擔保日期起至2021年銀行貸款償還責任屆滿之日起計滿三年之日止。隨後，誠如本公司日期為2024年8月23日的公告披露，本公司於與銀行就合營企業逾期償付2021年銀行貸款展開談判後向合營企業提供2024年財務資助。

提供財務資助

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

日期：2025年10月22日

訂約方：

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

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

標的事項：

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

作為上述安排的一部分，於2025年10月22日：

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

提供2025年財務資助的理由及裨益

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

此外，本公司注意到，合營企業一直嘗試實施多項措施，以優化其營運及財務能力，尤其是考慮採取多項措施以提高其物業的營運效率及出租率、實施嚴格的成本控制、通過探索多種資產處置方案加快資本回收，以及通過結構性融資以降低整體財務成本。

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

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

有關本集團及新成開元之資料

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

新成開元(本公司全資附屬公司)主要從事投資及經營城鎮開發業務。

有關合營企業之資料

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

上市規則涵義

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

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

本公司已分別獲錫通國際及國開國際控股(一組密切聯繫的股東)(於本公告日期分別持有2,917,000,000股股份及2,430,921,071股股份，佔本公司已發行股本約29.99%及24.99%)書面批准2025年財務資助及據此擬進行交易，根據上市規則第14.44條代替於本公司股東大會上通過決議案。因此，本公司將不會召開股東特別大會批准提供2025年財務資助及據此擬進行交易。

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

根據上市規則第14.41(a)條，載有(其中包括)2025年財務資助及據此擬進行交易進一步詳情及上市規則規定的有關其他資料的通函，預期於2025年12月3日(為本公告刊發日期後超過15個營業日，原因是本公司須更多時日編製通函相關資料)或之前寄發予股東以供參考。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙應具有以下相關涵義。

「2021年銀行貸款」	指	銀行根據合營企業與銀行訂立的固定資產融資協議(編號：32010420200001328)向合營企業授出貸款本金人民幣500百萬元。於本公告日期，2021年銀行貸款項下的未償還本金金額約為人民幣423百萬元
「2021年擔保」	指	新成開元與江蘇省建以銀行為受益人訂立的日期為2021年1月21日有關2021年銀行貸款的擔保
「2024年財務資助」	指	國錫南京(為及代表合營企業)向銀行支付總額不超過人民幣35百萬元，協助合營企業償還2021年銀行貸款在2024年當時剩餘期限內的逾期本金、應計利息及相關罰息，有關進一步詳情載於本公司日期為2024年8月23日的公告。國錫南京於2024年已支付約人民幣34.41百萬元
「2025年財務資助」	指	新成開元提供2025年擔保(通過訂立貸款展期協議)及流動性支持函件

「2025年擔保」	指 具有本公告「提供財務資助」一節賦予該詞的含義
「銀行」	指 中國農業銀行股份有限公司南京雨花台支行
「董事會」	指 董事會
「國開國際控股」	指 國開國際控股有限公司，一家於香港註冊成立的公司，並為本公司主要股東
「本公司」	指 中國新城鎮發展有限公司，一家於英屬維京群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市
「關連人士」	指 具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事」	指 本公司董事
「展期貸款」	指 具有本公告「提供財務資助」一節賦予該詞之涵義
「本集團」	指 本公司及其附屬公司
「國錫南京」	指 國錫南京投資發展有限公司(前稱國開南京投資發展有限公司)，一家於中國成立的公司，為本公司間接全資附屬公司
「香港」	指 中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指 據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信為獨立於本公司及本公司關連人士(定義見上市規則)且與彼等並無關連的獨立第三方
「合營企業」	指 南京國英中西建設開發有限公司，一家於中國成立的公司，並為本集團共同控制實體

「江蘇省建」	指	江蘇省建築工程集團有限公司，一家於中國成立的公司，並為綠地控股集團股份有限公司(其股份於上海證券交易所上市(600606.SH))的非全資附屬公司
「流動性支持函件」	指	具有本公告「提供財務資助」一節賦予該詞之涵義
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「貸款展期協議」	指	合營企業(作為借款人)、銀行(作為貸款人)、新成開元(作為擔保人)及江蘇省建(作為擔保人)訂立的日期為2025年10月22日的貸款展期協議，其詳情載於本公告「提供財務資助」一節
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本公告而言不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣地區
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「股份」	指	本公司普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「江蘇省建一公司」	指	江蘇省建築工程集團第一工程有限公司，一家於中國成立的公司，其最終實益擁有人為趙金培先生
「新成開元」	指	北京新成開元資產管理有限公司(前稱國開新城(北京)資產管理有限公司)，一家於中國成立的有限公司，為本公司間接全資附屬公司

「錫通國際」 指 錫通國際(香港)控股有限公司，一家於香港註冊成立的公司，並為本公司主要股東

「%」 指 百分比

承董事會命
中國新城鎮發展有限公司
楊美玉
總裁兼執行董事

香港，2025年10月22日

於本公告日期，執行董事為楊美玉女士(總裁)及施冰先生；非執行董事為劉豔紅女士(主席)、王毅先生、解軫先生及秦瑒梵女士；以及獨立非執行董事為盧偉雄先生、季加銘先生及袁克儉先生。