

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佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

本公佈僅供參考，並不構成收購、購買或認購股份或本公司其他證券之邀請或要約。



**HSIN CHONG CONSTRUCTION GROUP LTD.**

**新昌營造集團有限公司\***

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00404)

- (1)有關涉及發行可換股優先股之收購一項中國物業發展項目之非常重大收購事項
- (2)建議增加法定股本

新昌營造集團有限公司之聯席財務顧問



### 非常重大收購事項

董事會欣然宣佈，於二零一四年五月十五日交易時段前，賣方、買方及保證人訂立收購協議，據此，賣方已有條件同意出售，而買方已有條件同意收購銷售股份（即目標公司之全部已發行股本），初步代價總額港幣10,625,000,000元（可予調整）。目標集團之主要資產為位於中國廣東省佛山市三水區蘆苞鎮（其鄰近廣州市花都區）之該物業。

\* 僅供識別

收購事項之初步代價乃經考慮(i)採用直接比較估值法對該物業(假設所有土地擁有已頒發之有效土地使用權證)之初步估值之價值為人民幣14,200,000,000元(相等於約港幣17,750,000,000元)及(ii)因全部或部份出售該物業所產生之目標集團之估計潛在稅項負債及物業稅項彌償項下擬進行之安排後按公平原則磋商後達致。(i)倘目標公司或目標成員公司之債務淨額大於零；(ii)倘外企四於截止日期或之前尚未就餘下土地以其名義獲頒發無產權負擔土地使用權證；及(iii)就截止日期前有關該物業發展或竣工任何延遲所扣除之任何費用、罰款或罰金，則代價將按等額現金基準減少；及就總核證工程價值(即該物業之建築工程於二零一四年三月三十一日後竣工並於截止日期或之前由買方所委任之專業品質測量師核證)按等額現金基準增加。

代價將以現金港幣3,125,000,000元支付，而代價之餘額(經調整)將按每股代價優先股發行價港幣1.2元發行及配發入賬列作繳足之代價優先股支付。代價優先股之發行價較(i)於二零一四年五月十四日(即最後交易日)在聯交所所報之收市價每股股份港幣1.08元溢價約11.11%；(ii)截至最後交易日(包括該日)止最後五個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股股份港幣1.072元溢價約11.94%；(iii)截至最後交易日(包括該日)止最後十個交易日在聯交所所報之平均收市價每股股份港幣1.067元溢價約12.46%；及(iv)於二零一三年十二月三十一日每股股份本公司權益持有人應佔之經審核綜合資產淨值約港幣1.47元折讓約18.367%。

收購協議之其中一項先決條件為代價之現金部份將透過本公司股本及／或股本掛鈎發行不少於港幣4,375,000,000元所得款項之一部份提供資金。於本公佈日期，本公司正與若干有意包銷商按保密及須知之基準進行討論以確定有關潛在集資活動之協定架構及條款。

股東及潛在投資者須謹慎，股本及／或股本掛鈎發行的時間與成功乃受不確定因素，包括但不限於當時之資本市場市況，本公司及有意包銷商是否能按有關股本及／或股本掛鈎發行之條款及條件達成協議，及可能所須之有關股東或獨立股東之批准所規限。因此，股本及／或股本掛鈎發行（及相應地收購事項）可能會或可能不會進行。股東及潛在投資者亦須留意股本及／或股本掛鈎發行（倘及於進行時）將導致現有股東之持股權益進一步攤薄。本公司將於與有意包銷商就有關股本及／或股本掛鈎發行達成協議時作出進一步公佈，其將包括（但不限於）有關股本及／或股本掛鈎發行之架構及條款及因此引致之對現有股東之股權權益之潛在攤薄。

### **建議增加法定股本**

於本公佈日期，本公司法定股本為港幣500,000,000元，由5,000,000,000股股份組成，其中2,858,166,655股股份為已發行。為促進發行可換股優先股及根據行使可換股優先股所附帶之轉換權而配發及發行轉換股份、收購協議中所規定的潛在股本及／或股本掛鈎發行以為代價之現金部份提供資金以及本集團之進一步擴充及增長，董事會預期將建議將本公司之法定股本由港幣500,000,000元增加至港幣4,500,000,000元，方法為在本公司法定股本中增設額外25,000,000,000股未發行股份及15,000,000,000股未發行可換股優先股。本公司將就增加法定股本之最終建議適時作出進一步公佈。增加本公司之法定股本及增設可換股優先股須待股東於股東特別大會上分別通過一項普通決議案及一項特別決議案後，方可作實。

### **上市規則之涵義**

由於適用於本公司之一個或多個相關百分比率超過100%，故根據上市規則第14章，收購事項構成本公司之一項非常重大收購事項，因此須遵守上市規則第14章項下之申報、公佈及股東批准之規定。

於本公佈日期，目標公司由賣方（一名獨立第三方）擁有100%權益，而賣方繼而由保證人最終實益擁有100%權益。由於王英偉博士（本公司之主席兼行政總裁）及馬炯女士（保證人之配偶）各自均(i)於本公司中擁有直接股權權益；及(ii)於Neo Summit Limited（新峰有限公司\*）中擁有間接股權權益，而Neo Summit Limited（新峰有限公司\*）為主要股東，故Neo Summit Limited（新峰有限公司\*）、王英偉先生及馬炯女士各自均自願同意不會就將於股東特別大會上提呈以批准收購事項及建議增加本公司法定股本之決議案投票。本公司將自願委聘獨立財務顧問以就收購事項及其項下擬進行之交易向獨立董事委員會及股東提供意見。

## 寄發通函

由於需要大量時間編製目標集團之財務及其他資料，因此本公司預期將於二零一四年六月三十日或之前向股東寄發一份通函，當中載有（其中包括）(i)收購協議及其項下擬進行之交易之進一步詳情；(ii)目標集團之會計師報告；(iii)經擴大集團之未經審核備考財務資料；(iv)該物業之估值報告；(v)獨立財務顧問（將予委任）之意見函件；及(vi)股東特別大會通告。

**收購事項之完成須待收購協議所載之先決條件獲達成及／或豁免後，方可作實。因此，收購事項不一定會進行。股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。**

## (A) 緒言

茲提述本公司日期為二零一三年十二月十七日、二零一四年三月三十一日及二零一四年四月三十日之公佈，內容有關可能收購位於中國佛山之一項物業發展項目。

董事會欣然宣佈，於二零一四年五月十五日交易時段前，賣方、買方及保證人訂立收購協議，據此，賣方已有條件同意出售，而買方已有條件同意收購銷售股份（即目標公司於完成時之全部已發行股本）。目標集團之主要資產為位於中國廣東省佛山市三水區蘆苞鎮（其鄰近廣州市花都區）之該物業。

## **(B) 收購事項**

### **1. 收購協議**

日期：                    二零一四年五月十五日

買方：                    新昌地產控股有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司並由本公司全資擁有

賣方：                    利世發展有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司

保證人：                  林卓延先生（前稱為林展弘及林中潤）

賣方乃由保證人全資實益擁有，而保證人為一名於中國專注於房地產業之商人。於二零一三年，本公司完成於北京之商用物業新年華購物中心之非常重大收購，而保證人亦為其中一名賣方之唯一實益擁有人。保證人為馬炯女士之配偶，而馬炯女士擁有(i)本公司之直接股權權益；及(ii)擁有Neo Summit Limited（新峰有限公司\*）之間接股權權益，而Neo Summit Limited（新峰有限公司\*）則為一名主要股東（有關其進一步詳情載於下文「(F)股權架構」附註1）。就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方及保證人均為獨立第三方。

### **2. 將予收購之資產**

根據收購協議，賣方已有條件同意出售而買方已有條件同意收購（受收購協議之條款及條件規限）銷售股份，即目標公司於完成時之全部已發行股本。於完成後，目標公司將成為本公司之間接全資附屬公司。

目標公司透過目標成員公司為該物業之合法及實益擁有人。根據賣方之初步發展計劃（其可於完成後由本集團作出修改），該物業擬分階段發展為一個大型住宅及商用綜合物業項目，初步階段重點於土地一（一個零售名牌折扣商場，其已竣工）及土地五（根據賣方之最初計劃為一間酒店，其尚未動工）上發展商用物業，而較後階段則於土地二、土地三及土地四上發展主要住宅物業。於全部竣工後，該物業擬包括住宅物業、商用及零售物業及酒店物業及設施。於本公佈日期，一個綜合零售名牌折扣商場連同有關場地區域週邊之若干景觀美化工程建設實質上已完工，而少量低密度住宅樓宇正在建設中。該等建築物均位於土地一（由外企一持有）上及構成該物業第一期發展之一部份。採用直接比較法對該物業（假設所有土地擁有已頒發之有效土地使用權證）之初步估值為人民幣14,200,000,000元（相等於約港幣17,750,000,000元）。

根據迄今進行之法律盡職審查，茲注意到（其中包括）：

1. 就土地四（即餘下土地）中地盤面積為38,572.3平方米之地價已獲悉數支付，惟相應土地使用權證尚未獲頒發。本公司已獲悉有關土地使用權證僅將於蘆苞鎮政府與大唐鎮政府（兩鎮均位於佛山市）之間之安排確定後方予頒發，據此，被法院裁定屬於大唐鎮之餘下土地之一半將轉讓予蘆苞鎮，以其他土地作為交換。由於餘下土地位於該物業外圍，且僅相當於該物業之微不足道部份，故本公司認為餘下土地將不會對該物業之整體規劃及發展產生任何重大影響；
2. 於各自土地出讓合約（詳解於下文）中訂明之指定期限內，外企一尚未完成土地一上之所有建設，而外企二、外企三、外企四及外企五尚未開始分別於土地二、土地三、土地四及土地五上之建設。於此方面，目標外企已共同於二零一四年四月獲得蘆苞鎮土地局之確認書，目標外企持有之土地（即土地一、土地二、土地三、土地四及土地五）並無被視為

閒置土地。然而，誠如本公司之中國法律顧問所告知，三水或佛山（蘆苞鎮所屬地）土地管理部門仍有可能會持不同意見或不同意蘆苞鎮土地局之確認書。工程動工或竣工延遲之可能法律後果於下文闡釋；

3. 外企一之房地產開發企業資質證書及外企五之暫定資質證書已於二零一四年初屆滿，而外企二、外企三及外企四尚未申請所須之房地產開發企業資質證書或暫定資質證書。於此方面，賣方已確認，外企一之房地產開發企業資質證書現時正在接受例行年檢，而外企五之暫定資質證書現時正在申請延展。該等證書之頒發（或延展）乃完成之一項先決條件（參見「6.先決條件」項下之條件(h)），而賣方表示，有關續期及延展（視情況而定）預期將可於一個慣常合理期限內（賣方初步估計將於二零一四年六月底或之前）完成；

本公司亦獲悉，外企二、外企三及外企四尚未申請必需之房地產開發企業資質證書及暫定資質證書之原因乃主要與土地二、土地三及土地四上的建設尚未根據賣方之該物業整體發展計劃（見上文「2.將予收購之資產」一段所述）開始動工有關。雖然土地出讓合約及蘆苞鎮土地局於二零一四年四月發出的確認函均指出，土地一、土地二、土地三、土地四及土地五須綜合規劃及開發，惟賣方認為（本公司根據本公司之其他開發物業項目（即位於瀋陽的星悅南岸項目）之經驗亦贊同），包括有商用物業發展的綜合開發可總體提升於較後階段進行開發之周邊住宅物業之市場需求及價值。

4. 作為外企一之一項融資安排，土地一之土地使用權已作抵押，其建於其上之建築及自其中取得收入之權利已轉讓予一名第三方以換取現金，惟須受於兩年內（該安排於本公佈日期仍有效）購回上述權利之責任所規限；及

5. 外企二、外企三、外企四及外企五各自已提供擔保，而此外外企三、外企四及外企五已各自將土地三、土地四及土地五之土地使用權連同其上之建築物作按揭，以為第三方借貸（於本公佈日期仍有效）提供擔保。

### **延遲動工或竣工**

茲注意到，根據土地出讓合約之條款，土地一上之建設應於土地出讓合約之日期（即二零零九年四月八日）後48個月內竣工，及土地二、土地三、土地四及土地五上之建設應自彼等各自之成交確認函日期（即二零零九年六月二十六日）起計八個月（「**動工最後時限**」）內完成各自之設計批准程序及開始動工，及自各自之成交確認函日期起計48個月（「**竣工最後時限**」）內完成建設。未有遵守上述指定限期可能導致有關目標外企因未獲有關土地局批准之任何延遲而遭受相當於地價0.03%之每日罰款。就外企二、外企三、外企四及外企五尚未於相關土地上動工而言，土地出讓合約亦規定，倘未能於動工最後時限後一年內開始建設，則有關目標外企可能須支付相當於地價20%之閒置土地費，而倘未能於動工最後時限後兩年內開始建設，則有關土地可能須被收回而毋須作出補償。然而，茲注意到，根據蘆苞鎮人民政府與各相關目標外企簽署之相關土地交付確認書，儘管相關目標外企悉數支付地價，然而土地二、土地三、土地四及土地五僅於二零一三年一月六日方正式交付予各有關目標外企，而於此日期之前相關目標外企未能開始建設工程。



按上述盡職審查發現，收購協議已訂明保留收購事項代價之一部份（參見以下「4.代價」之(a)(iii)項）以應付按自合約截止日期或（如更遲）參考相關土地的確認交付日期起至截止日期二零一五年十二月三十一日止計算之延遲期間因該物業上之建設動工及／或竣工延遲而產生之最高潛在延遲費用及閒置土地費用。此外，賣方及保證人已共同及個別承諾將就該物業之發展或投資之最後時限延長至適用中國法律規定之必須完成或作出之有關水平以有關部份行使任何權利撤銷相關土地使用權而毋須作出補償及／或獲得餘下土地之土地使用權證而及時提供買方可能所須之有關協助。

倘有關土地於完成前被相關政府機關收回而無補償，本公司可基於目標集團重大不利變動選擇行使其於收購協議項下之解除權。倘儘管有賣方及保證人之協助，有關土地於完成後仍被相關政府機關收回而無補償，其可能導致本公司當時所持有之資產貶值。於完成進行後，目標集團乃由買方全資擁有及目標集團業務之經營乃受買方之控制。倘若於完成後所有或部份土地被政府部門回收，則買方向賣方尋求補償之能力將視乎收回之理由（例如其是否僅由於所披露之延遲所致，就此如下文所解釋，收回風險很低）及賣方是否違反其對買方作出之有關其向買方所披露資料之準確性及完整性之聲明及保證（據此已作出低風險評估）而定。

根據來自本公司中國法律顧問之初步意見，本公司獲悉，鑑於以上所述具體情況，土地一上現時正進行實質性建設工作且土地上亦將進行實質性建設工作，而來自相關鎮土地局之確認書已確認，土地一、土地二、土地三、土地四及土地五須綜合規劃及開發，因此，由於土地一上正進行實質性開發，土地二、土地三、土地四及土地五不被視為閒置土地，故實際上主題土地被相關土地局收回之風險極微。本公司意向為於完成後積極與有關土地局進行聯絡及磋商（如適當），從而令本公司可採取積極預防措施以避免任何上述土地被收回而未獲任何補償。

## 沒有資質證書

有關外企二、外企三及外企四沒有房地產開發企業資質證書及暫定資質證書的問題，本公司已獲其中國法律顧問告知，延遲取得該等證書之現象於中國建築行業界相當普遍，而根據相關中國法律，任何從事房地產開發活動之公司倘未持有有效的房地產開發企業資質證書將會被處罰人民幣50,000元至人民幣100,000元；及任何從事房地產開發活動的公司須於取得營業執照或資質證書後30日內申請暫定資質證書（有效期為一年，到期後僅可展期兩年），否則其可能遭受處罰或註銷營業執照，視相關主管部門認定的違反程度而定。

中國顧問亦報告，根據向相關區土地局「匿名」查詢的結果，倘建設工程未於暫定資質證書發放後一年內進行，則申請暫定資質證書展期可能會有困難，而同時，倘符合必要規定，房地產開發企業一般有資格在公司營業執照有效期內任何時間申請房地產開發企業資質證書及暫定資質證書（而非上文所述之30日申請時限）。根據本公司之中國法律顧問之意見，外企二、外企三及外企四各自可透過提交其營業執照、組織章程細則、驗資報告、識別證明、勞動合約及專業人員資格證，向房地產管理部門申請暫定資質證書。房地產管理部門通常將於其接納上述申請後30日內發出暫定資質證書。

由於因先前所載原因，賣方之整體開發計劃打算令外企二、外企三及外企四於該物業之較後發展階段發展住宅物業，本公司獲悉，土地二、土地三及土地四上的建築活動不大可能於完成前開始。本公司正在制訂一項發展計劃，在完成規限下，令外企二、外企三及外企四於二零一五年六月三十日之前取得相關證書。

### 3. 重組

收購協議擬訂，賣方將於完成前實施重組，據此：

- (i) 目標集團結欠之海外負債（總計約211,800,000美元（相當於港幣1,640,000,000元））將透過指讓及／或約務更替（視乎情況而定）綜合計入目標公司結欠賣方之單一債務內，並由目標公司以目標公司向賣方發行一(1)股新股份（其將構成銷售股份之一部份）之方式悉數結算；
- (ii) 指定國內負債（總計約人民幣3,360,000,000元（相等於約港幣4,200,000,000元））將透過向債務人收款或目標外企收取的股本注資或由若干債權人（為賣方之聯屬人士）豁免部份債務方式結算。對目標外企的注資將透過由賣方向目標公司提供的股本資本提供資金，而股本資本則由賣方過渡融資提供資金。預計賣方就賣方過渡融資之付款責任可能以目標集團之部份或全部股本及／或資產之押記作擔保，而有關押記將於完成時於支付須結算有關付款責任之現金代價有關部份後獲解除。國內重組預計賣方將予提供之股本資本及由賣方之聯屬人士豁免之負債之總金額將約為358,200,000美元；及
- (iii) 有關於二零一四年三月三十一日有效及仍未履行之全部或部份建設或建設相關服務或其他貨品及服務之目標外企合約將予以註銷、終止、修訂或重組，致使其將削減（如有）至指定合約，而於完成時未履行合約價值之總額不超過人民幣519,000,000元（相等於約650,000,000港元）。

有關合約之重組本身不會引致對收購代價作出任何調整。反而，重組背景下有關未履行合約價值之規定旨在管理及約束目標集團之合約承擔，以避免過度限制本公司於完成後選擇參與該物業開發之承建商（包括其附屬公司）的能力。倘於二零一四年三月三十一日（初步物業估值（為協定收購代價之基礎）之日）後根據指定合約進行工程及就此付款（包括運用於二零一四年三月三十一日尚未動用之餘下預付款），則於二零一四年三月三十一日之未履行合約價值將減少。所進行的合約工程之價值預期將資本化及加入目標集團當時持有的發展中物業金額中。對收購事項代價之向上調整（於下文「4.代價」項下調整(b)中敘

述)乃為確認賣方對該物業之價值於二零一四年三月三十一日(為該物業之估值日期)後及截至截止日期止之任何增加之貢獻,以經核證為核證工程價值為限。

現時預期,重組按計劃完成時將令目標集團之資產淨值增加約港幣4,400,000,000元。

#### 4. 代價

收購事項之初步代價為港幣10,625,000,000元(可按下述予以調整)。初步代價乃經計及下列各項經公平磋商後釐定:(i)採用直接比較估值法對該物業之初步估值(假設所有土地已獲發有效土地使用權證)為人民幣14,200,000,000元(相等於約港幣17,750,000,000元);及(ii)全部或部份出售該物業及物業稅項彌償項下擬進行之安排所引致之目標集團之估計潛在稅項負債。

代價將:

(a) 按等額基準減少:

- (i) 目標公司及目標成員公司(個別及並非按綜合基準考慮)之債務淨額超逾零之總額;
- (ii) 港幣355,000,000元(即倘獲發土地使用權證,餘下土地之初步估值)(倘於截止日期或之前外企四尚未就餘下土地以其名義獲發無產權負擔之土地使用權證);及

- (iii) 就於截止日期或之前任何延遲開發土地二、土地三、土地四、土地五或延遲完成土地一而於完成後惟於截止日期或之前任何時間根據有關土地出讓合約或中國適用法律扣取之任何費用、罰款或罰金（如有）之金額（不超過港幣310,000,000元，即根據上文「2.將予收購之資產」）所述之適用比率及計算方法計算之估計最高金額（有關估計最高金額310,000,000港元連同上文(ii)「扣留金額」）；及
- (b) 於截止日期或之前按等額基準（最高達港幣650,000,000元）增加涉及下列之核證工程價值總額：
  - (i) 以於應用於或將應用於二零一四年三月三十一日之任何餘下預付款；及／或
  - (ii) （就於完成時有效之任何未履行合約而於完成後竣工之工程而言）賣方於完成後之每個日曆季度於香港向買方作出之有關現金付款，金額相等於任何目標外企就根據於完成時有效之未履行合約於該物業上自完成起及之後所完成工程之發票而作出之現金付款。

代價將不會就上文(i)及(ii)之超過核證工程價值之任何金額而增加，且買方將無責任償還（及賣方已不可撤銷豁免任何收款權利）上文(ii)項下就有關目標外企支付之相應工程而擬向賣方收取之超過核證工程價值之任何現金付款。

初步收購事項代價港幣10,625,000,000元並無計及於二零一四年三月三十一日之餘下預付款金額（經賣方確認，其合共約為人民幣208,000,000元（相等於約港幣260,000,000元）），因此，倘於截止日期或之前存在被用於抵銷任何餘下預付款的任何核證工程價值（即於二零一四年三月三十一日後完成之建築工程價值並經施工測量師核證），則對賣方而言透過將收購事項代價上調有關核證工程價值之金額而計入有關餘下預付款在商業上乃屬適當。

基於上述調整及假設於完成時，目標公司或任何目標成員公司概無債務淨額，最低及最高收購事項代價將分別為港幣9,960,000,000元（按於截止日期之核證工程價值釐定為零之基準）及港幣11,275,000,000元（按於截止日期之核證工程價值釐定為港幣650,000,000元之基準）。

代價將以現金港幣3,125,000,000元支付，而代價之餘額將以下列方式按發行價港幣1.2元發行及配發入賬列為繳足之代價優先股（向下湊整至有關股份之最接近整數）支付：

- (i) 於完成時，買方根據完成賬目初稿（將於估計完成日期前最少20個營業日由賣方提供以供買方審閱）及賣方交付之支持憑證估計金額（將為收購事項代價）之80%（減扣留金額），有關代價金額將予以支付或首次以現金支付及餘額透過按發行價發行及配發代價優先股（股份數目已下調至最接近整數）入賬列為繳足之方式支付；
- (ii) 於同意或視為同意最終完成賬目（其將由買方於完成後之四十五個營業日內提供），或（如出現爭議）本公司之核數師或由買方提名而賣方與買方共同委任及作為專家之另一間獨立國際會計師事務所將發出之書面認定之日期後五個營業日內，任何尚未支付之代價餘額減去扣留金額透過按發行價發行及配發入賬列為繳足之其他代價優先股（股份數目已下調至最接近整數）支付；
- (iii) 於外企四接獲就餘下土地以其名義發出之無產權負擔土地使用權證後五個營業日內（不遲於截止日期），港幣355,000,000元透過按發行價發行及配發295,833,333股入賬列作繳足的代價優先股支付；
- (iv) 於外企二、外企三、外企四及外企五全部接獲佛山土地局發出之有關買方支付條款之確認，確認(i)佛山土地局不認為該物業之建設工程動工出現任何延誤（土地一除外）；或(ii)儘管出現延誤，惟並不會收取任何罰款、費用或罰金，且該物業所處土地（土地一除外）不會因有關延誤而被收回；或(iii)佛山土地局同意根據有關該物業的各土地出讓合約（外企二、外企三、外企四及外企五為其訂約方）將建設動工日期延至完成後的某個日期後5個營業日內，港幣243,000,000元扣除於買方接獲有關確認之前因動工延誤由任何土地主管部門收取的罰款、費用或罰金總額，透過按發行價發行及配發入賬列作繳足的代價優先股支付；  
及

- (v) 於同意或視為同意收購事項代價之任何最終調整，或（如出現爭議）倘本公司之核數師或由買方提名而賣方與買方共同委任及作為專家之另一間獨立國際會計師事務所將發出之書面認定日期後十個營業日內，任何尚未支付之代價餘額透過按發行價發行及配發入賬列為繳足之有關代價優先股數目（向下湊整至最接近整數）支付；

倘收購事項代價作出最高向上調整，餘下541,666,666股代價優先股將須予發行。

收購協議之其中一項先決條件為代價之現金部份將透過股本及／或股本掛鈎發行不少於港幣4,375,000,000元所得款項之一部份提供資金。於本公佈日期，本公司正與若干有意包銷商按保密及須知之基準進行討論以確定有關潛在集資活動之協定架構及條款。

**股東及潛在投資者須謹慎，股本及／或股本掛鈎發行的時間與成功乃受不確定因素，包括但不限於當時之資本市場市況，本公司及有意包銷商是否能按有關股本及／或股本掛鈎發行之條款及條件達成協議，及可能所須之有關股東或獨立股東之批准所規限。因此，股本及／或股本掛鈎發行（及相應地收購事項）可能會或可能不會進行。本公司將於與有意包銷商就有關股本及／或股本掛鈎發行達成協議時作出進一步公佈。**

鑑於所涉及之收購事項代價之金額，董事認為結合外部股本集資及代價優先股乃更為可取，原因為：

- 發行代價優先股作為部份代價可顯著減少收購事項代價之現金需求；
- 代價優先股將（於發行時）構成本公司股本之一部份，惟並不附帶投票權（除與將就建議修訂可換股優先股之權利之任何決議案有關者除外），因此將不會對股東之現有投票權產生任何即時攤薄影響；

- 建議使用股權及／或股權相關發行支付收購事項代價之現金部份及為物業之未來發展提供新營運資本將可為本集團持續業務經營及業務拓展保留其現有內部資源，並防止本集團因收購事項產生過度槓桿；及
- 建議股本及／或股本掛鈎發行亦將極大地鞏固本公司之資本基礎並擴闊其股東基礎。

經考慮上述及(i)收購事項代價較目標集團於完成時之初步估計經調整資產淨值(待審閱)約港幣13,537,000,000元(經計及(其中包括)該物業之初步估值人民幣14,200,000,000元及其相應遞延稅項撥備、重組及物業稅項彌償項下安排之影響後計算)有折讓；及(ii)代價優先股之發行價，董事認為，收購事項之條款乃屬公平合理並符合股東之整體利益。

## 5. 可換股優先股

本公司將尋求股東批准(透過特別決議案之方式)增設可換股優先股作為本公司股本中之新股份類別，以促進配發及發行代價優先股以用於結算收購事項之部份代價。可換股優先股之主要條款概要如下：

發行人：	本公司
發行價：	每股可換股優先股港幣1.2元
收入權利：	各可換股優先股之持有人應有權享有，及獲支付本公司同等金額之股息或其他分派(無論以現金或其他方式，惟透過紅股或代替任何現金股息之方式發行股份除外)，同時亦就該等股份獲付款



轉換權： 於公眾持股量及收購守則之相關限制及特別限制（誠如下文所進一步載列）之規限下，可換股優先股可於其發行日期後之任何時間初步以一兌一之基準按持有人之選擇轉換為股份，可就股份及可換股優先股之拆細及合併作出調整

轉換可換股優先股（於發行後）須受（其中包括）上市規則所規定或聯交所要求之最低公眾持股量規限。倘可換股優先股持有人透過轉換可換股優先股而於根據收購守則與其或其一致行動人士或被視為其一致行動人士所持股份彙集時觸發收購守則項下之強制性收購，則可換股優先股持有人將不會轉換可換股優先股

可轉讓性： 可以法定面額（即一名可換股優先股持有人之全部持有股份或倘少於，100,000,000股可換股優先股或其完整倍數）自由轉讓，須受特別限制（誠如下文所進一步載列）所規限

購買／贖回： 本公司將擁有從(i)就有關可換股優先股之繳足股本；(ii)可供本公司派付股息或作出分派之資金；(iii)就此發行新股份之所得款項；或(iv)上述各項兼而有之資金中於發行日期後隨時按初步發行價（可於股份合併或拆細時作出調整）贖回／購買每股可換股優先股之唯一權利

任何由本公司或其任何附屬公司就此贖回或購買之可換股優先股可能不會再出售，及倘有關可換股優先股由本公司贖回，則有關可換股優先股將予註銷

- 資本退還： 於本公司清盤時，可換股優先股持有人將有權優先於股份而享有相等於初步發行價（可於可換股優先股合併或拆細時作出調整）之資本退還，惟將不得參與任何進一步資本退還
- 地位： 本公司將不會（除非已經由可換股優先股持有人就更更改其隨附特別權利發出所須之有關批准或除非公司細則另有其他規定）設立或發行任何於清盤時享有本公司資產之次序方面較可換股優先股優先之股份
- 轉換股份於所有方面與當時已發行股份享有同等權利
- 投票： 可換股優先股不附帶任何投票權，惟就將予提呈更改可換股優先股之權利之任何決議案除外
- 上市： 可換股優先股不會及將不會於任何證券交易所上市
- 特別限制： 封閉股份（定義見下文）不可轉換或轉讓

就物業稅項彌償（進一步詳情載於下文「7.物業稅項彌償」）而言，初步合共2,604,166,666股代價優先股（相當於總金額港幣3,125,000,000元）（「封閉股份」）不可轉讓或轉換，就此彼等可由本公司贖回，而贖回價乃物業稅項彌償產生之任何付款責任抵銷。封閉股份之證書將由本公司於其第一個發行日期之十週年內持有。封閉股份隨附收取股息及資本退還權利以及有限投票權利將保持不受影響。全部或部分封閉股份將向賣方發放（及不受特別限制所規限），倘彼等之總發行價（於可換股優先股合併或拆細時可予調整）相等於：

- (a) 賣方及／或保證人根據物業稅項彌償之條款及條件要求及支付之金額；及
- (b) 存放於本公司之任何現金金額（扣除用於上文(i)用途之任何金額）以取代部份或全部封閉股份作為物業稅項彌償項下支付責任之抵押品，就此而言，本公司全權酌情認為乃可予接受。

發行價港幣1.2元較：

- (i) 於最後交易日在聯交所所報之收市價每股股份港幣1.08元溢價約11.11%；
- (ii) 截至最後交易日（包括該日）止最後五個交易日在聯交所所報之平均收市價每股股份港幣1.072元溢價約11.94%；
- (iii) 截至最後交易日（包括該日）止最後十個交易日在聯交所所報之平均收市價每股股份港幣1.067元溢價約12.46%；及
- (iv) 本公司權益持有人於二零一三年十二月三十一日應佔未經審核綜合資產淨值每股股份約港幣1.47元折讓約18.367%。

發行價乃由收購協議之訂約方經計及（其中包括）股份之現行市價及流通量、本集團之財務表現及現行市況後經公平磋商達致。

假設並無對收購事項代價作出調整及於全數轉換代價優先股後將予發行合共6,250,000,000股代價優先股，轉換股份相當於：

- (i) 於本公佈日期全部已發行2,858,166,655股股份之218.7%；及
- (ii) 於悉數轉換可換股優先股後經發行6,250,000,000股轉換股份擴大後本公司已發行股本之68.6%。

假設對收購事項代價作出最高上調及於全數轉換代價優先股後將予發行最多6,791,666,666股代價優先股，轉換股份相當於：

- (i) 於本公佈日期全部已發行2,858,166,655股股份之237.6%；及
- (ii) 於悉數轉換可換股優先股後經發行6,791,666,666股轉換股份擴大後本公司已發行股本之70.4%。

本公司將向聯交所上市委員會申請轉換股份上市及買賣。轉換股份將根據擬於股東特別大會上股東尋求之特別授權予以發行。

## 6. 先決條件

完成須待下列條件獲達成後，方可作實：

- (a) 股東於股東特別大會上根據上市規則、公司法及／或任何其他適用法例或法規（如有）之規定通過全部決議案，以批准由本公司、買方或本公司任何附屬公司進行收購協議項下擬進行之交易（包括但不限於買賣銷售股份、設立可換股優先股、配發及發行代價優先股及於其轉換後配發及發行轉換股份）；
- (b) 聯交所上市委員會批准轉換股份上市及買賣；
- (c) 本公司已於完成時或之前即時透過一項或多項股本或股本掛鈎發行籌集合共不少於港幣4,375,000,000元之可用資金，條件是資金可用於支付收購事項代價之現金部份及已作出令買方信納之安排致使所籌集所得款項之適當金額可用於支付收購事項代價之現金部份；

- (d) 目標集團之各成員公司及其資產並無任何產權負擔（任何以賣方融資人為受益人設立之保證權益以取得賣方過渡融資而賣方過渡融資應於發放收購事項代價之現金部份之同時獲解除）及於完成時，除非買方另行以書面同意以下各項：
- (i) 目標公司並無任何債務淨額；
  - (ii) 各目標成員公司並無任何債務淨額；及
  - (iii) 除任何協定應付賬款或任何指定合約項下之款項外，概無任何目標成員公司結欠任何人士（無論是否目標集團之另一成員公司）之負債（無論實際或或然）；
- (e) 目標外企就第三方貸款或負債所提供之所有擔保及保證已獲無條件及悉數解除或免除，且並無目標集團之任何成員公司之資助以及來自有關第三方擔保或質押之受益人之書面確認或買方信納之其他證明，目標集團之相關成員公司並無有關第三方擔保或質押之任何其他負債；
- (f) 已取得來自本公司貸方及其他融資人、買方或本集團任何其他成員公司就進行收購協議項下擬進行之任何交易（包括上文(c)所述之股本及／或股本掛鈎發行）可能要求之任何書面同意；
- (g) 於完成時，
- (i) 所有未履行合約之合約總額不超過人民幣916,000,000元（其乃由賣方及買方經公平磋商，並根據賣方與相關債權人以及訂約人為減少合約總額及於二零一四年三月三十一日尚未完成之相關未履行工程之磋商後達致）；
  - (ii) 有關每份未履行合約之餘下預付款不超過其未履行合約值；

- (iii) 未履行合約總值不超過人民幣519,000,000元（其經扣除賣方確認為於二零一四年三月三十一日之工程值及／或已提供之服務值總額人民幣397,000,000元後達致）；
  - (iv) 於二零一四年三月三十一日有關各未履行合約之餘下預付款超過已就於二零一四年三月三十一日後而於完成前任何時間有關已完成之工程所收取或將收取之金額；
  - (v) 於完成時未履行合約總值不超過有關其餘下預付款總額逾人民幣311,000,000元（其經扣除賣方確認為於二零一四年三月三十一日尚未償還之合共餘下預付款總額人民幣208,000,000元後達致）；及
  - (vi) 概不存在指定合約外存續之未履行合約，
- (h) 完成對目標集團之法律及財務盡職審查並令買方合理信納（包括但不限於外企一及外企五之房地產開發企業資格證書或暫定資質證書之續期及展期獲追認或完成），及概無因盡職審查審閱而產生之將於任何重大方面對銷售股份價值造成負面影響之事宜；
- (i) 買方所收到之所有（而並非部份）下列文件：
- (i) 於形式及內容上令買方信納及買方全權酌情可接受之有關各目標外企及該物業之法律意見，包括（但不限於）於發行日期及於完成時該物業之合法所有權及良好業權、發展、出售及租賃該物業之所有或任何部份或其上興建之樓宇，以及重組項下涉及任何目標外企之交易之有效性；
  - (ii) 英屬處女群島法律顧問發出之於形式及內容上令買方信納之英屬處女群島法律意見，確認有關目標公司及各目標英屬處女群島公司之事宜；

- (iii) 已根據香港財務報告準則編製之各目標香港公司於截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止各個財政年度之經審核賬目連同經簽署核數師意見，當中載明有關賬目無保留意見並真實公平反映相應目標香港公司之事務及財務狀況；
- (iv) 已根據香港財務報告準則及另行遵照上市規則之規定編製目標公司及各目標外企於截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止各財政年度及根據上市規則可能規定之有關其他期間之會計師報告，連同彼等載有無限制情況或保留意見之簽署意見；
- (j) 目標集團任何成員公司就目標外企之正式註冊成立、有效存續及合法經營及營業、彼等對該物業之合法所有權及良好業權、發展、出售及租賃附有用於供水、供電、供熱、供氣、可供使用之通訊（包括但不限於相關營業執照、土地使用權證、房產證、施工許可證、任何地層銷售許可證、消防安全許可證）之相關設施之該物業所有或任何部份以及重組所必要或所須之所有授權及豁免；
- (k) 由訂約方可接受之獨立第三方估值師進行之獨立專業估值並確認該物業之公平市值不少於人民幣14,200,000,000元（假設有關於所有土地四之有效土地使用權證已向外企四發出）；及
- (l) 買方收到由或代表賣方融資人以書面寄予賣方（並向買方發出副本）之確認書，即於向由或代表賣方融資人以書面指定之賬戶支付不超過收購代價現金部份並足以用於及償還賣方過渡融資項下所有未償還之所有款額之金額後，(i)目標集團任何成員公司所發出任何及所有擔保及就任何股份或股本及／或資產所創立之產權負擔將不可撤回及無條件獲免除及解除（惟須受賣方融資人僅對賣方可能擁有之餘下權利所規限）及(ii)證明上述事項之文件（於形式及內容上令買方信納）將即時向買方（代表目標集團各成員公司）發出。

上文條件(d)至(l)可由買方豁免。倘上文所載之條件未能於二零一四年十二月三十一日或之前或訂約方可能另行以書面協定之有關其他日期獲達成，則買方可終止收購協議（惟慣常有效存續之條款（包括但不限於將於終止收購協議後仍有效之聲明及保證）除外），於此情況下，訂約方不得就費用、損害、賠償或其他而向其他訂約方提出任何索償（惟就任何先前違反收購協議者除外）。

與目標集團之法律及財務盡職審查有關之條件(h)已完成以獲得買方之合理信納。買方可決定豁免其並無完全信納惟於商業上可接納之盡職審查結果之任何方面。然而，買方無意豁免外企一之房地產開發企業資質證書續期或外企五之暫定資質證書延展之規定。

賣方及保證人以買方為受益人共同及個別承諾，（其中包括）：

- 就上述條件(g)而言，於完成前，倘已完成之工程價值將超過有關該未履行合約之餘下預付款，則不會影響任何未履行合約項下將予完成之任何工程，並於每月末向買方提供餘下預付款之金額，未履行合約之狀況及未履行合約價值；及
- 就上述條件(d)而言，於訂立收購協議後在實際可行情況下盡快進行重組，並向買方知會重組之進展及影響目標集團之任何成員公司之賣方過渡融資之條款及於完成時彼等各自於賣方過渡融資項下之資產或尚未償還金額。

於本公佈日期，概無上述條件已獲達成。



## 7. 完成

待上文所載之所有先決條件獲達成（惟以買方並無豁免者為限）後，完成將於(i)先決條件（須於完成時達成之上述條件(d)、(g)、(h)、(i)、(j)及(l)除外）獲達成或豁免（視情況而定）；(ii)上述條件(c)獲達成（倘於完成時進行實際融資則除外）；及(iii)本公司已收到完成賬目初稿及相關證明憑表明上述條件(d)可於完成時達成後由買方向賣方知會之有關營業日（惟不超過15個營業日）或訂約方可能另行書面協定之有關其他日期發生。

## 8. 廢除

倘於完成之前或之時任何時間內，買方知悉：

- (i) 賣方與保證人所作出之任何聲明、保證及承諾為失實或具誤導性；或
- (ii) 賣方或保證人違反其在收購協議項下部份之任何責任之任何重大方面；或
- (iii) 就賣方或目標集團之任何成員公司之任何部份資產或承諾委任清盤人或接管人或目標集團之任何成員公司待或正申請清算或接管或清盤；或
- (iv) 買方合理認為，目標集團之財務或貿易狀況或前景有任何重大不利變動；或
- (v) 已授出之收購協議之先決條件所提述之任何第三方同意或授權及／或豁免隨後被撤銷或撤回；

則買方有權向賣方發出書面通知選擇不完成收購事項，而毋須對賣方負上任何責任且不會妨礙其就任何違反而可能擁有之任何其他權利。

## 9. 物業稅項彌償

於進行收購事項同時，賣方及保證人將於完成時向買方交付或促使交付以本公司、買方及目標公司為受益人而簽訂之物業稅項彌償，據此，賣方及保證人將就以下各項彌償及一直會保持充份有效彌償本公司、目標集團之各成員公司及買方：

- (i) 目標外企於物業稅項彌償日期前後任何時間就對全部或部份任何該物業或其上所興建樓宇或其單位之任何出售而賺取、應計、收取、訂立或產生的任何收入、溢利、收益、交易、事件、事項或事情而可能須支付或根據香港財務報告準則應計的任何或所有方式之稅項金額（「**物業銷售稅項**」），不論有關稅項為單獨出現或連同其他任何情況出現，亦不論該等稅項是否應由任何其他人士、商號或公司承擔或負責，包括本公司、目標集團或買方因收取賣方或保證人根據物業稅項彌償支付的任何款項所產生的任何或全部稅項；
- (ii) 本公司、目標集團或買方就根據物業稅項彌償向本公司、目標集團或買方清算任何有效索償、有關物業稅項彌償之任何成功法律訴訟及強制執行有關結算或判決而產生之任何及全部成本、開支及損失。簡而言之，倘本公司、目標集團及／或買方之任何一方必須提出訴訟以要求賣方及／或保證人根據物業稅項彌償作出付款，且彼等均勝訴或賣方及／或保證人和解該等訴訟，則賣方及保證人將須支付本公司、目標集團及／或買方可能產生之所有成本、費用及損失。本公司有權（並非責任）贖回封閉股份及其可根據當時之情況決定如此行事是否符合本公司之最佳利益。

賣方及保證人就物業銷售稅項而言之全部責任將不會超過港幣3,125,000,000元，且賣方及保證人之彌償責任將僅於本公司或其任何附屬公司根據香港財務報告準則應計及／或目標集團支付之物業銷售稅項總額超過首個港幣3,125,000,000元之金額時方產生。物業稅項彌償僅適用於有關物業銷售稅項之負債，而物業銷售稅項於物業稅項彌償十週年當日或之前應要求支付。

## 10. 彌償契據

除物業稅項彌償外，於完成時，賣方及保證人須根據慣常條款就重組而產生之交易之任何並未披露稅項負債、任何額外負債（包括稅項負債）以及於初步盡職審查過程中識別之不合規行為交付彌償契據，有關不合規行為包括（不限於）：

- 任何目標外企之任何未能於有關土地出讓合約所訂明之時限內或延遲開始或完成興建及／或發展該物業之任何部份，而根據適用中國法律其並無在其他方面須對收購協議項下之收購事項代價作出下調；
- 任何目標成員公司未能遵守（無論直接或間接，透過其代理、投資人或其他）中國任何外匯法律或法規；
- 目標外企未能獲得、延長及／或延續其房地產開發企業資格證書或暫定資質證書書；
- 於該物業上之任何樓宇之任何興建違反外商投資產業指導目錄、授予目標外企之規劃許可證或任何適用中國法律；
- 目標集團之任何成員公司與任何人士就目標集團之任何成員公司使用中國之任何集體用地而訂立之任何租賃或其他安排；
- 由目標集團於中國註冊成立之任何成員公司作出或向該等公司作出屬墊付性質之任何貸款或其他付款（由或通過根據中國法律授權就墊付貸款的任何財務指示作出的任何貸款除外）或其還款；

- 任何未能遵守任何社會保障責任、退休福利（尤其包括支付予中國僱員之薪酬方面之社會保障保險（包括表現、項目及／或其他花紅））；及
- 任何目標香港公司未能編製經審核賬目、按香港公司條例規定於股東大會上為股東提供經審核賬目及舉行股東週年大會，及並無採取任何措施糾正有關不合規行為。

經考慮以下因素（其中包括）：(i)所涉及金額一般而言並不重大；(ii)所涉及相關風險一般為可控制；(iii)其一般與本公司於完成後對該物業之計劃發展相應；及(iv)若干條文作為除收購協議項下之其他措施（如下調代價或作為先決條件）外之補充保障後，本公司已於彌償契據包括上述各項，而並非將上述各項作為先決條件之一部份。

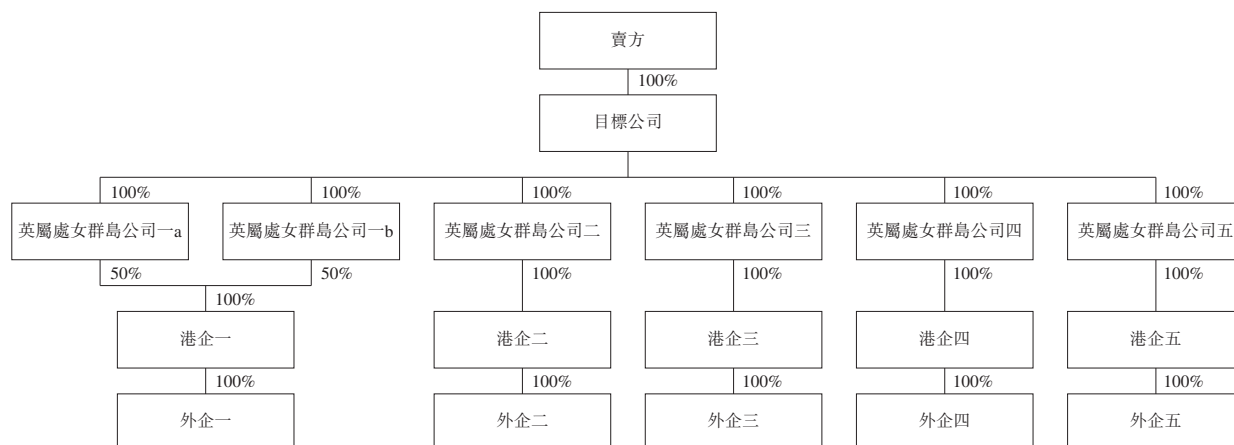
## (C) 有關目標集團之資料

### 1. 有關目標集團之資料

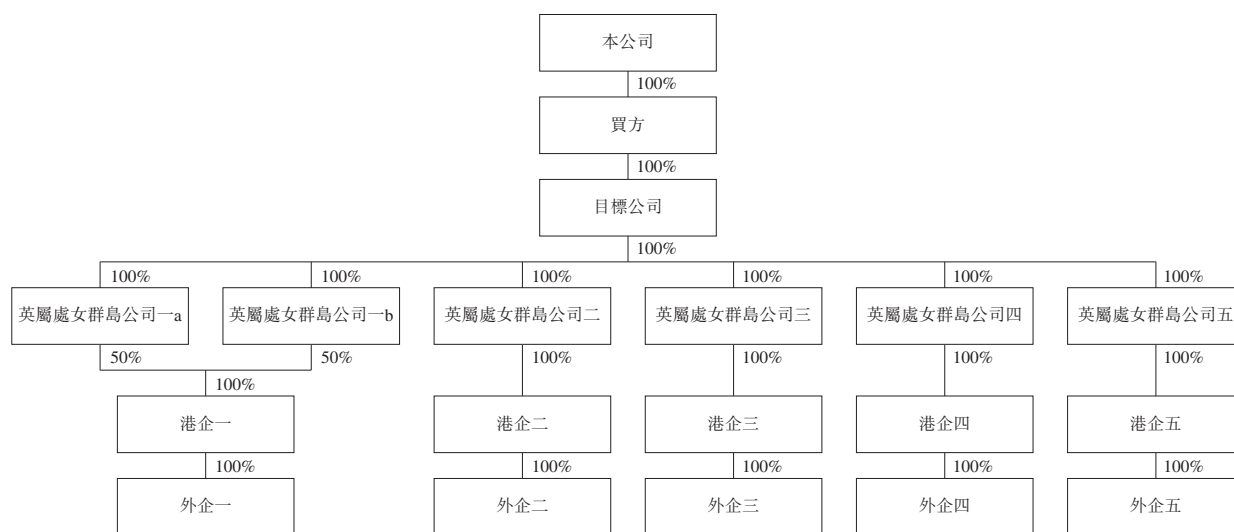
目標公司於英屬處女群島註冊成立，並透過目標成員公司持有該物業之全部權益。截至本公佈日期，除與收購該物業之權益及發展該物業有關之業務外，目標集團並無進行任何業務活動。由於賣方大體上透過債務為其收購該物業之權益及該物業之發展提供資金，賣方將提供之資金總金額將很大程度上反映賣方就截至完成前於該物業之權益所產生之成本，有關金額將轉換為部份銷售股份及賣方從屬債務之金額將根據重組獲豁免（誠如上文「(B)收購事項－3.重組」所披露之總計約為570,000,000美元）。於完成重組時，除與該物業之擁有權及發展該物業有關者外，目標集團並無其他重大資產及負債。

## 2. 目標集團之股權架構

目標集團於本公佈日期之公司及股權架構如下：



目標集團於完成時之公司及股權架構如下：



## 3. 有關該物業之資料

該物業包括一幅位於中國廣東省佛山市三水區蘆苞鎮獨樹崗村委99崗之總地盤面積為約1,925,056平方米之土地（由七幅相鄰之土地組成，其與廣州市花都區非常接近）連同相關土地使用權以及其上所興建之任何發展項目。

於本公佈日期，該物業有七份授予目標外企之土地使用權證，覆蓋總地盤面積1,886,484.4平方米（即餘下土地除外之所有該物業）。根據該等土地使用權證，該物業獲批准可作發展住宅及商業服務（商業、娛樂及酒店）用途。

於本公佈日期，一個綜合零售名牌折扣商場連同涉及地盤面積周圍之若干景觀美化工程之主體興建已完工，而少量之低密度住宅樓宇正在興建中。該等建築物均位於總地盤面積為652,915.2平方米之土地一（由外企一持有）上，並構成該物業第一期發展之部份。已竣工零售名牌折扣商場之建築面積約為97,958.7平方米。有關竣工零售名牌折扣商場之覆蓋總建築面積58,821.0平方米之二十份房屋所有權證已發出，而餘下建築面積39,137.7平方米之相應房屋所有權證尚未發出。

#### **4. 目標集團之財務資料**

於截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止三個年度，外企五為目標集團之全資擁有之公司，而其該等期間的財務業績已合併入賬。於二零一一年一月一日至二零一三年四月三十日止期間，外企一、外企二、外企三及外企四之股本權益分別由目標集團擁有50%、40%、40%及40%並於上述期間入賬列為聯營公司。目標集團之成員公司於二零一二年九月訂立協議，以自首創置業股份有限公司（一間於聯交所主板上市之公司）（股份代號：2868）之全資附屬公司收購外企一、外企二、外企三及外企四之餘下股本權益。收購事項被視為於二零一三年四月三十日完成，而外企一、外企二、外企三及外企四各自於二零一三年四月三十日後入賬列為目標集團之全資擁有成員公司。

下文載列賣方按照香港財務報告準則而根據目標集團之未經審核合併管理賬目編製之目標集團之未經審核合併財務資料概要：

	截至 二零一二年 十二月三十一日 止年度 港幣(百萬)	截至 二零一三年 十二月三十一日 止年度 港幣(百萬)
除稅前(虧損)／溢利淨額	(4.3)	<b>3,100.7</b>
除稅後(虧損)／溢利淨額	(4.3)	<b>3,100.7</b>

截至二零一二年十二月三十一日止年度之除稅前後虧損淨額乃主要來自所產生之一般及行政開支(包括但不限於辦公室開支、一般市場推廣開支、員工成本、政府稅項及徵費及捐款)。截至二零一三年十二月三十一日止年度之除稅前後溢利淨額乃主要來自議價收購收益及聯營公司重新計量收益(兩者均於目標集團於二零一三年四月完成購買若干附屬公司之控股權時入賬)。目標集團於二零一三年十二月三十一日之未經審核合併資產淨值為港幣2,903,900,000元。

下文載列摘錄自外企一之中國經審核財務報表之外企一財務資料概要：

	截至 二零一二年 十二月三十一日 止年度 人民幣(千元)	截至 二零一三年 十二月三十一日 止年度 人民幣(千元)
除所得稅前虧損淨額	(3,890.0)	<b>(3,823.8)</b>
除所得稅後虧損淨額	(2,917.4)	<b>(2,867.9)</b>

截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度之除稅前後虧損淨額乃主要來自所產生之一般及行政開支(包括但不限於員工成本、一般市場推廣開支、政府稅項及徵費)。根據外企一之中國經審核財務報表，外企一於二零一三年十二月三十一日之資產淨值為人民幣228,200,000元。

下文載列摘錄自外企二之中國經審核財務報表之外企二財務資料概要：

	截至 二零一二年 十二月三十一日 止年度 人民幣(千元)	截至 二零一三年 十二月三十一日 止年度 人民幣(千元)
除所得稅前虧損淨額	(805.5)	<b>(6,630.6)</b>
除所得稅後虧損淨額	(604.1)	<b>(4,972.9)</b>

截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度之除稅前後虧損淨額乃主要來自所產生之一般及行政開支(包括但不限於員工成本、一般市場推廣開支、專業及諮詢費用及捐款)。根據外企二之中國經審核財務報表, 外企二於二零一三年十二月三十一日之資產淨值為人民幣254,500,000元。

下文載列摘錄自外企三之中國經審核財務報表之外企三財務資料概要：

	截至 二零一二年 十二月三十一日 止年度 人民幣(千元)	截至 二零一三年 十二月三十一日 止年度 人民幣(千元)
除所得稅前虧損淨額	(27.9)	<b>(2,046.7)</b>
除所得稅後虧損淨額	(20.9)	<b>(1,535.1)</b>

截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度之除稅前後虧損淨額乃主要來自所產生之一般及行政開支(包括但不限於員工成本、一般市場推廣開支、專業及諮詢費用及政府稅項及徵費)。根據外企三之中國經審核財務報表, 外企三於二零一三年十二月三十一日之資產淨值為人民幣193,400,000元。



下文載列摘錄自外企四之中國經審核財務報表之外企四財務資料概要：

	截至 二零一二年 十二月三十一日 止年度 人民幣(千元)	截至 二零一三年 十二月三十一日 止年度 人民幣(千元)
除所得稅前虧損淨額	(16.9)	<b>(1,073.6)</b>
除所得稅後虧損淨額	(12.7)	<b>(805.2)</b>

截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度之除稅前後虧損淨額乃主要來自所產生之一般及行政開支(包括但不限於員工成本、一般市場推廣開支及政府稅項及徵費)。根據外企四之中國經審核財務報表, 外企四於二零一三年十二月三十一日之資產淨值為人民幣65,300,000元。

下文載列摘錄自外企五之中國經審核財務報表之外企五財務資料概要：

	截至 二零一二年 十二月三十一日 止年度 人民幣(千元)	截至 二零一三年 十二月三十一日 止年度 人民幣(千元)
除所得稅前虧損淨額	(74.0)	<b>(6,652.4)</b>
除所得稅後虧損淨額	(55.5)	<b>(4,989.3)</b>

截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度之除稅前後虧損淨額乃主要來自所產生之一般及行政開支(包括但不限於員工成本、一般市場推廣開支、專業及諮詢費用及政府稅項及徵費)。根據外企五之中國經審核財務報表, 外企五於二零一三年十二月三十一日之資產淨值為人民幣185,400,000元。

## (D) 進行收購事項之理由及裨益

自二零一一年以來，本集團已將其業務自實力雄厚之樓宇建造及土木、機電安裝工程以及房地產及設施管理服務積極拓展至房地產發展及物業投資，致力成為縱向綜合物業發展商及投資者。有鑑於此，本集團不僅於其長期立足之業務取得進一步增長，亦透過於二零一一年及二零一三年之兩項收購（即於瀋陽之星悅南岸項目及於北京之新年華購物中心項目）成功建立於房地產發展及物業投資之立足點。

誠如本公司於二零一四年四月四日寄發之二零一三年年報所披露，本集團之物業發展業務現開始步入其動力增長之路徑。尤其是，星悅南岸項目已於二零一二年下半年開始其打樁及地基工作，而該項目現時將分四期於未來6至10年內發展，預期其第1期住宅發展項目（涉及總可售面積為340,000平方米之高層及低層住宅樓宇）之住宅物業將於二零一四年下半年配合其第1期商業發展項目之分階段開幕之門店及水上樂園開始推出市場銷售，並將於適當時候為本集團帶來新的收入來源。此外，本集團之新年華購物中心項目之購物中心部份之出租率已達致約80%，而本集團擬於二零一四年下半年銷售該項目之小型辦公室家庭型辦公室部份，此亦將為本集團之未來發展產生租金收入及銷售所得款項。

鑑於中國城市化之發展步伐，二線及三線城市之物業市場已成為本集團發展活動之重點。根據本集團之長期擴展計劃，管理層已評估多個大型物業發展項目，據此，該物業成為本集團之重點項目。本公司已於二零一三年十二月十七日與賣方訂立諒解備忘錄，以取得磋商及盡職調查之獨家期間。由於本集團之首兩個物業發展項目／投資項目一直按計劃進行，並預期將可於不久將來開始帶來收入，管理層認為承接具良好業務潛力之新物業發展項目乃屬適當。

董事認為，由於該物業位於城市化中之佛山市三水區及鄰近近年來已取得長足發展之廣州市花都區，並位於其他已城市化及城市化中之地區（包括佛山、廣州、中山、東莞、深圳、珠海、肇慶、清遠及鶴山）之合理往返距離範圍內。此外，該物業之初步發展計劃與本集團之星悅南岸項目類似，就此本集團可利用其星悅南岸項目之有關發展及商業化經驗以進一步規劃及發展該物業，並可於未來發展及管理大型綜合物業發展項目方面帶來可能之品牌協同協應。另外，該物業已完成一個綜合零售名牌折扣商場並預期將於不久將來引入品牌零售商分期開業。本公司管理層之現時意向為於完成後於實際可行情況下盡快開始對該物業進行進一步發展、建設及市場推廣規劃並繼續分期發展該物業。在此方面，透過擬定之股本及／或股本掛鈎發行將予籌集之金額（作為收購協議之先決條件之一）已提供新營運資金逾港幣1,000,000,000元，倘及當收購事項將步入完成階段時，該筆資金可用作該物業之進一步發展，而不會耗用本公司之現有營運資金。

董事及本公司管理層相信，鑑於該物業之位置及地盤和可建設面積規模，該物業連同星悅南岸項目將為本集團於華北及華南地區提供寶貴的土地儲備，長遠地作分期開發商用及住宅物業用途，因而使本集團逐漸為本集團的物業發展及投資業務形成優質的收益流來源。董事及管理層亦相信，收購事項可提升本集團作為垂直綜合物業發展商於在中國內地進一步發展其建築服務及物業管理服務能力方面的前景。

經計及以上所述，董事認為收購事項符合本公司及其股東之整體利益。

## (E) 建議增加法定股本

於本公佈日期，本公司法定股本為港幣500,000,000元，由5,000,000,000股股份組成，其中2,858,166,655股股份為已發行。為促進發行可換股優先股及根據行使可換股優先股所附隨之轉換權而配發及發行轉換股份、收購協議中所訂明的潛在股本及／或股本掛鈎發行以為代價之現金部份提供資金、以及本集團之進一步擴充及增長，董事會預期將建議將本公司之法定股本由港幣500,000,000元增加至港幣4,500,000,000元，方法為在本公司法定股本中增設額外25,000,000,000股未發行股份及15,000,000,000股未發行可換股優先股。本公司將就增加法定股本之最終建議適時作出進一步公佈。增加本公司法定股本須待股東於股東特別大會上通過一項普通決議案後，方可作實。

經計及進行收購事項之理由及裨益、需要發行無投票權可換股優先股以作為部份代價、本公司現時股本中之未發行股份不足以滿足悉數轉換可換股優先股及潛在股權及／或股權相關發行所需及滿足本公司之日後增長，董事認為增加本公司之法定股本符合本公司及股東之整體利益。

## (F) 股權架構

以下載列本公司(i)於本公佈日期；(ii)於按初步轉換價港幣1.2元將合共6,250,000,000股代價優先股悉數轉換為轉換股份（即假設並無對收購事項代價作出調整及不計及公眾持股量及收購守則相關限制及上文「(B)收購事項-5.可換股優先股」中所述之特殊限制）後；及(iii)於按初步轉換價港幣1.2元將合共最多6,791,666,666股代價優先股悉數轉換為轉換股份（假設對收購事項代價作出最高向上調整及不計及公眾持股量及收購守則相關限制及上文「(B)收購事項-5.可換股優先股」中所述之特殊限制）後之股權架構：

	假設悉數轉換以下數目之代價優先股 <sup>(5)</sup>							
	於本公佈日期		賣方於適用轉換限制下 可轉換之最多數目		基本情況6,250,000,000股		最多6,791,666,666股	
	股份數目	%	股份數目	%	股份數目	%	股份數目	%
已故朱樹豪博士之遺產	375,921,240	13.15%	375,921,240	12.30%	375,921,240	4.13%	375,921,240	3.90%
Neo Summit Limited (新峰有限公司*) <sup>(1)(6)</sup>	475,816,993	16.65%	475,816,993	15.56%	475,816,993	5.22%	475,816,993	4.93%
Win World Profits Limited	215,000,000	7.52%	215,000,000	7.03%	215,000,000	2.36%	215,000,000	2.23%
馬炯女士 <sup>(6)</sup>	221,850,000	7.76%	221,850,000	7.26%	221,850,000	2.44%	221,850,000	2.30%
王英偉博士 <sup>(2)(6)</sup>	20,000,000	0.70%	20,000,000	0.65%	20,000,000	0.22%	20,000,000	0.21%
邱令智先生 <sup>(3)</sup>	700,000	0.02%	700,000	0.02%	700,000	0.01%	700,000	0.01%
周煒先生 <sup>(4)</sup>	48,932,000	1.71%	48,932,000	1.60%	48,932,000	0.54%	48,932,000	0.51%
賣方	-	-	199,253,231 <sup>(6)</sup>	6.52%	6,250,000,000	68.62%	6,791,666,666	70.38%
其他現有公眾股東	1,499,946,422	52.48%	1,499,946,422	49.06%	1,499,946,422	16.47%	1,499,946,422	15.53%
<b>總計</b>	<b>2,858,166,655</b>	<b>100.00%</b>	<b>3,057,419,886</b>	<b>100.00%</b>	<b>9,108,166,655</b>	<b>100.00%</b>	<b>9,649,833,321</b>	<b>100.00%</b>

附註：

- 於本公佈日期，Neo Summit Limited（新峰有限公司\*）之權益由以下各方擁有：(a)峻炫地產有限公司擁有28.89%；(b)峰景控股有限公司擁有13.33%；(c) Jones Capital Investments Limited擁有28.89%；及(d) Becl World Holding Ltd擁有28.89%。峻炫地產有限公司由王英偉博士間接全資擁有。峰景控股有限公司由王英偉博士及馬炯女士各自擁有50%權益。Jones Capital Investments Limited由馬炯女士全資擁有。馬炯女士為保證人之配偶。Becl World Holding Ltd由於上海證券交易所上市之公司北京首創股份有限公司（股份代號：600008）之全資附屬公司首創（香港）有限公司全資及間接擁有。
- 王英偉博士為本公司之主席兼行政總裁。

- (3) 邱令智先生為本公司之非執行董事。
- (4) 周煒先生已獲委任為執行董事，自二零一四年五月九日起生效。
- (5) 可換股優先股可自由轉讓及轉換為股份，惟可換股優先股持有人將不得轉換可換股優先股，倘透過此舉：(i)彼等將根據收購守則與其或其一致行動人士或被視為其一致行動人士所持股份彙集時觸發收購守則項下之強制性收購；或(ii)將不能達致上市規則規定之最低公眾持股量。此外，封閉股份初步不可轉讓或轉換（有關詳情請參閱上文「(B)收購事項－5.可換股優先股」）。
- (6) 該等轉換股份數目指經計及(i)可換股優先股項下之轉換限制；及(ii)上表所載之由與林先生（彼全資擁有賣方）一致行動之人士馬炯女士、王英偉博士及Neo Summit Limited（新峰有限公司\*）持有之股份後，就收購守則而言，賣方可透過轉換可換股優先股就本公司收購之最多投票權數額。並無計及可換股優先股之其他持有人（如有）之任何轉換。
- (7) 於本公佈日期，本公司有可認購合共34,704,000股股份之尚未行使購股權（其中750,000份購股權僅可於二零一四年九月三十日或之後行使），及可認購港幣156,250,000元股份之非上市認股權證（按現行行使價悉數行使其附隨之認購權將導致發行125,000,000股股份）。

由本公司將透過股本及／或股本掛鈎發行將籌集之款項港幣4,375,000,000元之部份用於為代價之現金部份提供資金乃收購協議之先決條件之一。於本公佈日期，本公司正按保密及須知基準與若干有意包銷商進行磋商，以確定有關潛在集資活動之協定架構及條款。

**股東及潛在投資者應注意，股本及／或股本掛鈎發行受不確定因素限制，其（及因此收購事項）可能不一定進行，股本及／或股本掛鈎發行倘若進行，將引致現有股東之股權權益進一步攤薄。倘與有意包銷商就有關股本及／或股本掛鈎發行達成協議，本公司將作出進一步公佈，其將包括（不限於）有關股本及／或股本掛鈎發行之架構及條款及因此引致之對現有股東之股權權益之潛在攤薄。**

## (G) 本公司於過往十二個月之集資活動

本公司於緊接本公佈日期前的過往十二個月內曾進行以下股本集資活動：

公佈日期	配售事項	所得款項淨額	所得款項之擬定用途	所得款項之實際用途
二零一三年十二月二十日/ 二零一四年一月二十七日	配售本金額共計港幣 156,250,000元之一年期5%附 息票據及發行賦予持有人權 利可按每股股份港幣1.25元 以現金認購合共最多達港幣 156,250,000元之股份之非上 市認股權證	約港幣150,000,000元	為位於遼寧省瀋陽市現時正 在建的鐵嶺物業發展項目 之進一步發展提供資金及 應付往後之投資及業務機 會之資金需要	正用作擬定用途
二零一三年四月十五日	按配售價每股股份港幣1.00元 配售1,350,000,000股新股份	約港幣1,281,000,000元	用作(i)支付新年華購物中心 收購事項之代價；(ii)贖回 尚未行使可換股債券；及 (iii)本集團業務發展及一 般營運資金	用作擬定用途

## (H) 上市規則之涵義

由於適用於本公司之一個或多個相關百分比率超過100%，故根據上市規則第14章，收購事項構成本公司之一項非常重大收購事項，因此須遵守上市規則第14章項下之申報、公佈及股東批准之規定。

於本公佈日期，目標公司由賣方（一名獨立第三方）擁有100%權益，而賣方繼而由保證人最終實益擁有100%權益。由於王英偉博士（本公司之主席兼行政總裁）及馬炯女士（保證人之配偶）各自均(i)於本公司中擁有直接股權權益；及(ii)於Neo Summit Limited（新峰有限公司\*）中擁有間接股權權益，而Neo Summit Limited（新峰有限公司\*）為主要股東（進一步詳情載於上文「(F)股權架構」附註1），故Neo Summit Limited（新峰有限公司\*）、王英偉先生及馬炯女士各自均自願同意不會就於股東特別大會上提呈以批准收購事項及建議增加本公司法定股本之決議案投票。本公司將自願委聘獨立財務顧問以就收購事項及其項下擬進行之交易向獨立董事委員會及股東提供意見。

由於需要大量時間編製目標集團之財務及其他資料，因此本公司預期將於二零一四年六月三十日或之前向股東寄發一份通函，當中載有（其中包括）(i)收購協議及其項下擬進行之交易之進一步詳情；(ii)目標集團之會計師報告；(iii)經擴大集團之未經審核備考財務資料；(iv)該物業之估值報告；(v)獨立財務顧問（將予委任）之意見函件；及(vi)股東特別大會通告。

收購事項之完成須待收購協議所載之先決條件獲達成及／或豁免後，方可作實。因此，收購事項不一定會進行。股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

## (I) 釋義

「收購事項」	指	買方根據收購協議之條款及條件向賣方建議收購銷售股份
「收購協議」	指	買方、賣方及保證人就收購事項而於二零一四年五月十五日訂立之協議
「協定應付賬款」	指	就各目標外企而言，於任何時間，於日常及正常交易過程中及根據一般商務條款產生之應付款項，並受買方接納
「聯繫人士」	指	具有上市規則賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行一般開門營業之日（星期六或星期日除外）
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「英屬處女群島公司一a」	指	佳雅集團有限公司，港企一之50%已發行股本之法定及實益擁有人
「英屬處女群島公司一b」	指	冠升投資有限公司，港企一之50%已發行股本之法定及實益擁有人



「英屬處女 群島公司二」	指	世界名牌折扣店(中國)有限公司, 港企二之全部已發行股本之法定及實益擁有人
「英屬處女 群島公司三」	指	奧特萊斯名牌折扣店置業有限公司, 港企三之全部已發行股本之法定及實益擁有人
「英屬處女 群島公司四」	指	奧特萊斯名牌折扣店投資有限公司, 港企四之全部已發行股本之法定及實益擁有人
「英屬處女 群島公司五」	指	奧特萊斯名牌折扣店(中國)有限公司, 港企五之全部已發行股本之法定及實益擁有人
「核證工程價值」	指	於二零一四年三月三十一日之未履行合約項下(經計及重組之影響)於二零一四年三月三十一日之後對該物業所完成之建築工程或相關工程或服務價值, 並經由買方委任之專業質量測量師於截止日期或之前核證
「公司法」	指	百慕達一九八一年公司法(經不時修訂)
「本公司」	指	Hsin Chong Construction Group Ltd. (新昌營造集團有限公司*), 一間於百慕達註冊成立之有限公司, 其股份於聯交所主板上市
「完成」	指	根據收購協議之條款及條件完成收購事項
「完成賬目」	指	於完成日期以綜合基準(就目標公司而言)及單一公司基準(就各目標成員公司而言)計算之目標公司及目標成員公司資產負債表
「代價優先股」	指	作為收購事項之部份代價而將予發行或須予發行之可換股優先股

「轉換股份」	指	於可換股優先股獲轉換時將予發行之股份
「可換股優先股」	指	本公司將於予增設之股本中每股面值為港幣0.1元之新類別股份
「截止日期」	指	二零一五年十二月三十一日（即將予釐定可能導致對代價作出調整之若干因素之截止日期，及釐定以為將予履行之未履行合約及將發出之餘下土地之證書提供合理時間）或買方與賣方可能協定之有關其他較後日期
「董事」	指	本公司董事
「港企一」	指	奧特萊斯名牌折扣店有限公司，外企一之全部註冊股本之合法及實益擁有人，且英屬處女群島公司一a及英屬處女群島公司一b分別擁有其50%權益
「港企二」	指	世界名牌折扣店亞洲有限公司，外企二之全部註冊股本之合法及實益擁有人及由英屬處女群島公司二全資擁有
「港企三」	指	奧特萊斯名牌折扣店置業有限公司，外企三之全部註冊股本之合法及實益擁有人及由英屬處女群島公司三全資擁有
「港企四」	指	奧特萊斯名牌折扣店投資有限公司，外企四之全部註冊股本之合法及實益擁有人及由英屬處女群島公司四全資擁有
「港企五」	指	奧特萊斯名牌折扣店（中國）有限公司，外企五之全部註冊股本之合法及實益擁有人及由英屬處女群島公司五全資擁有
「香港財務報告準則」	指	由香港會計師公會或任何承繼組織頒佈之財務報告準則及相關詮釋

「獨立董事委員會」	指	本公司將予組成之獨立董事委員會（包括所有獨立非執行董事），以考慮收購協議及其項下擬進行之交易
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士之人士及其最終實益擁有人（定義見上市規則）
「土地一」	指	組成該物業部份之位於佛山市三水區蘆苞鎮而總地盤面積為652,915.2平方米的三幅地塊
「土地二」	指	組成該物業部份之位於佛山市三水區蘆苞鎮而總地盤面積為494,378.8平方米的一幅地塊
「土地三」	指	組成該物業部份之位於佛山市三水區蘆苞鎮而總地盤面積為344,491.3平方米的一幅地塊
「土地四」	指	組成該物業部份之位於佛山市三水區蘆苞鎮而總地盤面積為138,624.4平方米（包括餘下土地）的一幅地塊
「土地五」	指	組成該物業部份之位於佛山市三水區蘆苞鎮而總地盤面積為294,647.0平方米的一幅地塊
「最後交易日」	指	二零一四年五月十四日，即刊發本公佈前股份之最後交易日
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「債務淨額」	指	就任何公司而言，該公司（不論是應付目標集團之另一間成員公司與否）於完成日期之負債總額（不包括就遞延稅項作出之任何撥備及與任何經協定應付賬款有關之任何負債）減去該公司持有之無產權負擔現金金額後所得之金額

「中國」	指	中華人民共和國
「該物業」	指	土地一、土地二、土地三、土地四及土地五（彼等為相鄰之土地而總地盤面積約為1,925,057平方米）連同相關土地使用權及任何其規劃建設用地
「物業稅項彌償」	指	賣方與保證人以本公司、買方及目標公司為受益人而將予簽立之有關目標集團與有關出售於其上興建之全部或任何部分物業或樓宇或其任何單位之任何遞延稅項有關之彌償契據
「買方」	指	新昌地產控股有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並由本公司全資擁有，為收購協議項下之買方
「餘下土地」	指	土地四之38,572.3平方米之餘下部份，其相應土地使用權證並未向外企四頒發
「餘下預付款」	指	就未履行合約而言，於任何時候根據未履行合約當時產生尚未用於及支付之已完成工程之付款
「重組」	指	誠如於本公佈內「(B)收購事項－3.重組」進一步載述而將由賣方進行之目標集團負債之重組
「銷售股份」	指	相當於目標公司於完成時之全部已發行股本之股份
「股東特別大會」	指	本公司就考慮及酌情批准收購協議、配售協議及其項下擬進行之交易而將召開之股東特別大會
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值港幣0.10元之普通股
「股東」	指	股份持有人

「指定合約」	指	由賣方確認且經買方同意於完成時仍可能有效之38份未履行合約
「主要股東」	指	具有上市規則賦予之涵義
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「目標英屬處女群島公司」	指	英屬處女群島公司一a、英屬處女群島公司一b、英屬處女群島公司二、英屬處女群島公司三、英屬處女群島公司四及英屬處女群島公司五
「目標公司」	指	Goleman International Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「目標集團」	指	目標公司及目標成員公司
「目標香港公司」	指	港企一、港企二、港企三、港企四及港企五
「目標成員公司」	指	目標英屬處女群島公司、目標香港公司及目標外企
「目標外企」	指	外企一、外企二、外企三、外企四及外企五
「未履行合約」	指	(於任何時間)任何目標外企為訂約方且當時尚未履行之全部或部份服務涉及之與該物業有關之建設、建設相關服務或其他貨品及服務之合約
「未履行合約價值」	指	於任何時間就各份未履行合約而言，該合約中當時尚未履行工程涉及之剩餘承擔價值
「賣方」	指	利世發展有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司

「賣方過渡融資」	指	賣方融資人將向賣方提供之有關融資，其本金利息及費用並無不超過收購事項代價之現金部份金額，就（其中包括）認購目標公司之新股份而言，其所得款項將進一步用於清償或償還目標外企於重組項下之國內債務
「賣方融資人」	指	將向賣方提供賣方過渡融資之海外融資人或海外融資人財團
「保證人」	指	林卓延先生（前稱為林展弘及林中潤）
「外企一」	指	奧特萊斯置業廣東有限公司，於中國成立之外商獨資企業及由港企一直接全資擁有並為土地一之土地使用權之合法擁有人
「外企二」	指	廣東冠昇置業有限公司，於中國成立之外商獨資企業及由港企二直接全資擁有並為土地二之土地使用權之合法擁有人
「外企三」	指	廣東榮信置業有限公司，於中國成立之外商獨資企業及由港企三直接全資擁有並為土地三之土地使用權之合法擁有人
「外企四」	指	廣東景盛置業有限公司，於中國成立之外商獨資企業及由港企四直接全資擁有並為土地四（於本公佈日期有待頒發相應土地使用權證之38,572.3平方米部份除外）之土地使用權之合法擁有人
「外企五」	指	廣東奧特萊斯物業管理有限公司，於中國成立之外商獨資企業及由港企五直接全資擁有並為土地五之土地使用權之合法擁有人

「港幣」	指	港幣，香港之法定貨幣
「平方米」	指	平方米
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「%」	指	百分比

承董事會命  
**Hsin Chong Construction Group Ltd.**  
**新昌營造集團有限公司\***  
 主席兼行政總裁  
**王英偉**

二零一四年五月十五日

本公佈可於聯交所網站：[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)及本公司網站：[www.hsinchong.com](http://www.hsinchong.com)查閱。

於本公佈日期，董事會成員包括執行董事王英偉博士（主席兼行政總裁）、朱嘉盈博士、蔡健鴻先生及周煒先生；非執行董事朱鼎健博士及邱令智先生；以及獨立非執行董事周明權博士、鄭瑞生先生、高景遠先生及李嘉音女士。