
此乃要件 請即處理

香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司及香港結算對本售股章程之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本售股章程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。

閣下如對本售股章程任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢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。

閣下如已售出或轉讓名下所有新城市建設發展集團有限公司（「本公司」）之股份，應立即將本售股章程及隨附之代表委任表格送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

各份章程文件連同本售股章程附錄三「送呈香港公司註冊處處長之文件」所述文件，已根據香港法例第32章公司（清盤及雜項條文）條例第342C條之規定送呈香港公司註冊處處長登記。香港證券及期貨事務監察委員會與香港公司註冊處處長對該等任何文件之內容概不負責。

買賣本公司證券可透過中央結算系統交收。閣下應就該等交收安排之詳情及有關安排對閣下之權利及權益可能造成之影響，諮詢持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

待發售股份獲准在聯交所上市及買賣，且符合香港結算收納股份之規定後，發售股份將獲香港結算接納為合資格證券，可由發售股份於聯交所開始買賣當日或香港結算決定之其他日期在中央結算系統內寄存、結算及交收。聯交所參與者之間於任何交易日進行之交易須於其後第二個交易日在中央結算系統內交收。所有中央結算系統之活動均須依據不時有效之中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則進行。



NEW CITY DEVELOPMENT GROUP LIMITED

新城市建設發展集團有限公司

（於開曼群島註冊成立之有限公司）

（股份代號：0456）

建議按於記錄日期每持有四股股份可獲發 一股發售股份的基準公開發售

包銷商
君億投資有限公司

新城市建設發展集團有限公司的財務顧問



海通國際資本有限公司

本封面頁所用詞彙與本售股章程所界定者具有相同涵義。

接納發售股份及繳付股款之最後時限為二零一五年八月三十一日（星期一）下午四時正。申請及付款手續載於本售股章程第17頁。

公開發售需待（其中包括）本售股章程第16頁「公開發售之條件」一節所載條件獲達成後，方可作實，而包銷協議載有條文，倘發生本售股章程第8頁「終止包銷協議」一節所載之若干事件，授權包銷商可於終止包銷協議的最後時間前終止包銷協議。倘包銷商終止包銷協議或倘包銷協議之條件未獲達成，公開發售將不會進行。股東及準投資者於買賣股份時應審慎行事。

任何股東或其他人士如於公開發售之所有條件獲達成當日（預期為二零一五年九月一日（星期二）下午四時正）前買賣股份，將須據此承擔公開發售不能成為無條件及未必會進行之風險。有意買賣股份之任何股東或其他人士如對本身之情況有任何疑問，應諮詢彼等之專業顧問。

二零一五年八月十七日

目 錄

	頁次
預期時間表	1
釋義.....	3
終止包銷協議.....	8
董事會函件	10
附錄一 – 本集團之財務資料	I-1
附錄二 – 本集團之未經審核備考財務資料	II-1
附錄三 – 一般資料	III-1

預期時間表

公開發售之預期時間表如下：

遞交股份過戶文件以符合公開發售資格

之最後時限..... 二零一五年八月六日(星期四)下午四時正

記錄日期.....二零一五年八月十三日(星期四)

寄發(i)售股章程文件予合資格股東及

(ii)海外函件及售股章程予除外股東(如有).....二零一五年八月十七日(星期一)

接納發售股份及付款之最後時限.... 二零一五年八月三十一日(星期一)下午四時正

終止包銷協議及公開發售成為無條件

之最後時限..... 二零一五年九月一日(星期二)下午四時正

公佈公開發售之接納結果..... 二零一五年九月七日(星期一)

寄發發售股份之股票及退款支票

(倘公開發售並無成為無條件)..... 二零一五年九月八日(星期二)

發售股份開始買賣之預期日期..... 二零一五年九月九日(星期三)上午九時正

本售股章程所示時間均指香港時間。倘上述時間表任何變動，本公司將另行刊發公佈。本公司就上述時間表內(或有關其他方面)有關公開發售之事件於本售股章程內訂明之日期或時限僅屬指示性質並可由本公司延長或更改。

本公司將於適當時向股東及聯交所刊發或知會彼等公開發售預期時間表之任何變動。

預期時間表

惡劣天氣對接納發售股份及付款之最後時限之影響

倘於以下時間懸掛八號或以上熱帶氣旋或「黑色」暴雨警告訊號，則接納發售股份及付款之最後時限將不會落實：

- (i) 於二零一五年八月三十一日(星期一)中午十二時正前之任何本地時間在香港懸掛，並於二零一五年八月三十一日(星期一)中午十二時正解除。接納發售股份及付款之最後時限將延長至同一個營業日下午五時正；及
- (ii) 於二零一五年八月三十一日(星期一)中午十二時正至下午四時正之間任何本地時間在香港懸掛。接納發售股份及付款之最後時限將更改為下一個營業日(而該等警告並無在上午九時正至下午四時正期間任何時間在香港生效)之下午四時正。

倘接納發售股份及付款之最後時限並無於二零一五年八月三十一日(星期一)落實，則本售股章程「預期時間表」一節所述之日期可能會受到影響。本公司將於實際可行情況下盡快以公佈形式通知股東預期時間表之任何變動。

釋 義

於本售股章程內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「一致行動」	指	具有收購守則賦予之涵義
「該公告」	指	本公司於二零一五年六月三日刊發之公告，內容有關(1)建議公開發售；(2)申請清洗豁免；(3)暫停辦理股東登記手續；(4)有關包銷協議的獲豁免關連交易；及(5)委任獨立財務顧問
「申請表格」	指	合資格股東用於申請發售股份時適用之申請表格
「組織章程」	指	本公司現時生效之組織章程
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行一般公開營業之日(星期六、星期日、公眾假期及香港於工作日上午九時正至下午五時正期間任何時間懸掛8號或以上熱帶氣旋警告或「黑色」暴雨警告信號之日除外)
「中央結算」	指	由香港結算設立及營運之中央結算及交收系統
「該通函」	指	本公司日期為二零一五年七月十三日之通函，內容有關(其中包括)公開發售
「本公司」	指	新城市建設發展集團有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「承諾股份」	指	259,050,000股發售股份，即包銷商於公開發售下的保證配額
「公司(清盤及雜項條文)條例」	指	香港法例第32章公司(清盤及雜項條文)條例

釋 義

「關連人士」	指	具有上市規則賦予之涵義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將於二零一五年八月三日舉行的股東特別大會，以批准(其中包括)公開發售、不提供超額申請安排及清洗豁免
「除外股東」	指	本公司(於取得有關及必要之法律意見後)認為基於有關地區法律之法律限制或該地區有關監管機構或證券交易所之規定，不向有關股東提呈發售股份實屬必要或合宜之海外股東
「執行人員」	指	證監會企業融資部之執行董事或執行董事之任何代表
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立股東」	指	除(i)包銷商、其聯繫人及其一致行動之人士；及(ii)於公開發售、包銷協議及／或清洗豁免(作為合資格股東對公開發售的任何保證配額除外)中擁有權益或參與其中之任何股東外之股東
「不可撤回的承諾」	指	韓先生及包銷商根據包銷協議分別給予本公司的不可撤回的承諾
「最後接納日期」	指	二零一五年八月三十一日，即接納發售股份及繳付股款之最後日期

釋 義

「最後交易日」	指	二零一五年六月三日(星期三)，即緊接該公佈日期前股份的最後交易日
「最後實際可行日期」	指	二零一五年八月十三日，即本售股章程付印前為確定當中所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「韓先生」	指	韓軍然先生，本公司執行董事兼主席，持有包銷商的全部已發行股本
「發售股份」	指	根據公開發售將予配發及發行之 636,196,999 股新股份
「公開發售」	指	根據包銷協議及售股章程文件之條款及受限於其條件，以於記錄日期每發行及持有四(4)股股份可獲發一(1)股發售股份為基準按認購價建議發行發售股份
「海外函件」	指	本公司向除外股東發出之函件，以就除外股東不準參與公開發售之情況作出解釋
「海外股東」	指	於記錄日期營業結束時名列本公司股東名冊及其於該名冊所示之地址為香港境外之股東
「中國」	指	中華人民共和國，就本售股章程而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「售股章程」	指	本公司將寄發予合資格股東及除外股東(僅供參考)之本售股章程
「售股章程文件」	指	售股章程及申請表格
「合資格股東」	指	於記錄日期營業時間結束時名列本公司股東名冊之股東(不包括除外股東)

釋 義

「記錄日期」	指	二零一五年八月十三日(星期四)(或包銷商與本公司可能書面協定之有關其他日期),即預期釐定公開發售配額之日期
「過戶登記處」	指	本公司之香港股份過戶登記分處聯合證券登記有限公司,地址為香港灣仔駱克道33號中央廣場匯漢大廈A18樓
「結算日期」	指	二零一五年九月八日(星期二)(或包銷商與本公司可能書面協定之有關較後日期)
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.004港元之普通股
「股東」	指	股份之持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購價」	指	每股發售股份0.28港元
「主要股東」	指	具有上市規則賦予之涵義
「收購守則」	指	公司收購及合併守則
「包銷商」	指	君億投資有限公司,根據英屬處女群島註冊成立的投資控股公司,其全部已發行股本由韓先生(亦是其唯一董事)實益及最終擁有
「包銷協議」	指	本公司、韓先生與包銷商於二零一五年六月三日就有關公開發售之包銷安排訂立之包銷協議
「包銷股份」	指	根據包銷協議之條款,包銷商包銷之377,146,999股發售股份

釋 義

「未承購股份」	指	於二零一五年八月三十一日(星期一)(即接納發售股份及支付股款之最後日期)下午四時正或之前未獲承購之發售股份
「清洗豁免」	指	誠如本售股章程所述，執行人員豁免包銷商根據收購守則規則26豁免註釋1就所有包銷商及其一致行動之人士尚未擁有、控制或同意收購之全部股份提出因公開發售之包銷產生之強制性全面要約之任何責任
「%」或「百分比」	指	百分比

終止包銷協議

倘發生以下事件，包銷商可於二零一五年九月一日（星期二）下午四時正前任何時間向本公司發出書面通知，終止包銷協議所載之包銷安排：

- (i) 包銷商合理認為，公開發售之成功將因下列事項而受到重大不利影響：
 - (a) 頒佈任何新法例或法規或現行法例或法規（或其司法詮釋）變動或發生任何性質之其他事件，而包銷商合理認為可能對本集團整體的業務或財務或經營狀況或前景構成重大不利影響，或可能對公開發售構成重大不利影響；或
 - (b) 任何地方、國家或國際發生政治、軍事、財政、經濟或其他性質之事件或變動（不論屬於包銷協議日期之前及／或之後發生或持續發生之一連串事件或變動一部份與否）或任何地方、國家或國際敵對行為或武裝衝突爆發或升級或以致影響當地證券市場，而包銷商合理認為可能對本集團整體的業務或財務或經營狀況或前景構成重大不利影響或對公開發售之成功構成重大不利影響或導致進行公開發售屬不適宜或不明智；或
- (ii) 市況出現任何不利變動（包括但不限於金融或貨幣政策或外匯或貨幣市場或買賣證券之任何變動、暫停或嚴格限制），而包銷商合理認為可能對公開發售之成功構成重大不利影響或導致進行公開發售屬不適宜或不明智；或
- (iii) 本公司或本集團任何成員公司之狀況出現任何變動，而包銷商合理認為將對本公司之前景構成不利影響，包括（在不限制前述事項一般性之原則下）提出清盤呈請或通過決議案清算或清盤，或本集團任何成員公司發生類似事件，或本集團任何重要資產遭受破壞；或
- (iv) 發生任何不可抗力事件，包括（在不限制前述事項一般性之原則下）任何天災、戰爭、暴亂、擾亂公共秩序、民亂、火災、水災、爆炸、疫症、恐怖活動、罷工或停工；或
- (v) 任何有關本集團整體的業務或財務或經營狀況或前景之其他重大不利變動（不論是否與前述任何一項同類）；或

終止包銷協議

(vi) 倘緊接售股章程日期前發生或發現並無於售股章程文件內披露之任何事項，而包銷商合理認為就公開發售而言會構成重大遺漏。

倘包銷商於二零一五年九月一日(星期二)下午四時正前發出上述任何有關通知後，則所有訂約方於包銷協議下之責任將告終止及終結，而包銷協議任何訂約方均不得就包銷協議所引致或與之有關之任何事宜或事情向任何其他方提出任何申索，惟本公司仍須支付因公開發售產生或附帶之所有費用、開支及支出。

倘包銷商於二零一五年九月一日(星期二)下午四時正前終止包銷協議或包銷協議並無成為無條件，則公開發售將不會進行。倘包銷商終止包銷協議，本公司將另行刊發公佈。



NEW CITY DEVELOPMENT GROUP LIMITED

新城市建設發展集團有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：0456)

執行董事：

韓軍然先生(主席)

符耀廣先生

羅敏先生

註冊辦事處：

Floor 4, Willow House

Cricket Square, P. O. Box 2804

Grand Cayman KY1-1112

Cayman Islands

獨立非執行董事：

司徒文輝先生

陳耀東先生

鄭清先生

歐陽晴汝醫生

香港總辦事處及主要營業地點：

香港

九龍

海濱道133號

萬兆豐中心17樓D室

敬啟者：

**建議按於記錄日期每持有四股股份可獲發
一股發售股份的基準公開發售**

緒言

誠如該公佈所披露，本公司擬透過按發售價每股發售股份0.28港元，以合資格股東於記錄日期每持有四(4)股合併股份可獲一(1)股發售股份之基準，公開發售636,196,999股發售股份，籌集(未計開支)約178,000,000港元。於記錄日期及最後實際可行日期，本公司有2,544,787,999股已發行股份。

於二零一五年七月十三日，該通函已向股東寄發。包括公開發售、不提供超額申請安排及清洗豁免及據此擬進行之交易已於二零一五年八月三日之股東特別大會以投票方式表決獲獨立股東批准。

本售股章程旨在向閣下提供有關(其中包括)公開發售之進一步資料，包括申請發售股份及繳付股款之資料，以及有關本公司之若干財務及其他資料。

公開發售

發行統計數據

公開發售之基準	於記錄日期合資格股東每持有四(4)股股份可獲發一(1)股發售股份
認購價	每股發售股份0.28港元
於最後實際可行日期已發行股份數目	2,544,787,999股股份
發售股份數目	636,196,999股發售股份(假設於記錄日期或之前並無進一步發行任何股份)
包銷商將予包銷之發售股份數目	377,146,999股發售股份，即包銷商根據公開發售下之保證配額不可撤回地承諾將予認購的所有發售股份，承諾股份除外(假設於記錄日期或之前並無進一步發行任何股份)
緊隨公開發售完成後之已發行股份數目	3,180,984,998股股份(假設於記錄日期或之前並無進一步發行任何股份)

於最後實際可行日期，本公司並無附有任何權利可認購、轉換或兌換為股份的已發行但未行使可換股證券、購股權或認股權證。

根據包銷協議，本公司已向包銷商承諾其將不會於包銷協議日期起直至二零一五年八月三十一日(星期一)(即接納發售股份及繳付股款之最後日期)後，發行任何股份，或發行或授出任何購股權或可轉換為、兌換為或附帶權利可認購股份之其他證券(發售股份除外)。

假設於記錄日期或之前(i)並無進一步發行任何股份；及(ii)本公司並無購回任何股份，該636,196,999股建議將予配發的發售股份佔於最後實際可行日期本公司已發行股本約25%，及經發行發售股份擴大後之本公司已發行股本約20%。

合資格股東

公開發售僅向合資格股東提呈，而向合資格股東提出認購發售股份之邀請將不可轉讓。

本公司將(i)向合資格股東寄發售股章程文件；及(ii)在法律上實際可行下，向除股東寄發售股章程(不包括申請表格)僅供參考。

董事會函件

為符合參與公開發售之資格，股東須於記錄日期營業時間結束時登記為本公司之股東，而不是除外股東。於記錄日期營業時間結束時，在本公司之股東名冊上所列之地址位於香港之股東符合參與公開發售之資格。於記錄日期營業時間結束時，在本公司之股東名冊上所列之地址位於香港境外之股東，僅會在董事會於根據上市規則第13.36(2)(a)條對有關地區法例下之法律限制或該地區有關監管機構或證券交易所之規定作出有關查詢後，認為剔除該等股東參與公開發售並非屬必要或合宜後，彼等方合資格參與公開發售。

登記及派發售股章程文件

售股章程文件不會根據香港以外任何司法權區之任何證券規例登記。

由於董事認為，在不履行香港以外司法權區之登記或其他特別手續之情況下，向除外股東提呈發售股份將會或可能屬非法或不可行，倘於記錄日期營業時間結束時股東於本公司股東名冊上的登記地址為香港境外，則有關股東並不符合參與公開發售的資格。

派發售股章程文件至香港以外之司法權區可能受法律限制。管有售股章程文件之人士(包括但不限於代理人、保管人、代名人及受託人)須知悉並遵守任何有關限制。

未能遵守任何該等限制可能構成違反任何有關司法權區之證券法例。任何股東如對其狀況有任何疑問，應盡快諮詢合適之專業顧問。

香港以外之任何人士(包括但不限於代理人、保管人、代名人及受託人)如欲申請發售股份，均有責任確保全面遵守相關地區或司法權區之法例及規例，包括獲取任何政府或其他同意，以及繳納相關地區或司法權區就此規定須繳付之任何稅項、關稅及其他款項。任何人士接納所提呈之發售股份將被視為構成該等人士向本公司聲明及保證，彼等已全面遵守該等地方方法例及規定。股東如有疑問，應諮詢彼等之專業顧問。

收到本售股章程及／或申請表格並不會及將不會在任何司法權區構成違法提呈要約，在該等情況下，本售股章程及／或申請表格須視為僅供參考，亦不得複製或轉發。任何人(包括(但不限於)代理人、保管人、代名人及受託人)如收到本售股章程及／或申請表格，不應就公開發售將之在、向或由任何有關地區派發或寄發。倘

董事會函件

若任何有關地區之任何人或其代理或代名人收到申請表格，其不應尋求接納申請表格內所述之權利或轉交申請表格，除非本公司認定有關行動不會違反任何適用法例或監管規定，則作別論。任何人(包括(但不限於)代理人、保管人、代名人及受託人)如將本售股章程或申請表格在、向或由任何有關地區轉交(無論根據合約或法律責任或其他理由)，應促使收件人注意本節內容。

海外股東之權利

由於售股章程文件不會根據香港以外任何司法權區之適用證券法例登記，倘於記錄日期營業時間結束時，任何股東於本公司股東名冊所列之地址屬於香港境外，則該股東未必符合參與公開發售之資格。

根據本公司於最後實際可行日期之股東名冊，本公司有兩名海外股東於股東名冊之登記地址分別位於中國及美國。根據上市規則第13.36(2)條，董事已就向該等海外股東提呈公開發售之法律限制作出查詢。根據有關法律顧問的意見，董事認為，(i)由於在有關監管部門就章程文件辦理登記或備案或申請有關監管部門批准所涉及的時間及費用及／或本公司及海外股東為遵守該地有關當地法例或監管規定或該地施行的法律或監管限制而須採取的額外行動，向位於美利堅合眾國境內的海外股東提呈發售發售股份並不合宜；及(ii)向位於中國境內的海外股東提呈發售發售股份乃屬合宜，蓋因在該等司法權區毋須遵守任何當地法律或監管規定。因此，本公司不會向位於美利堅合眾國境內的海外股東提呈發售任何發售股份。

因此，就公開發售而言，於最後實際可行日期，除外股東指屬下列範圍內的任何海外股東：

- (a) 於記錄日期名列本公司股東名冊而其於相關名冊內所示地址位於美利堅合眾國境內；及
- (b) 據本公司所知其於該時間居於上文(a)段指明的地區。

本公司將向除外股東寄發海外函件及售股章程，作參考之用。

董事會函件

海外股東應注意，彼等未必有權參與公開發售。因此，海外股東於買賣本公司證券時務須審慎行事。

認購價

認購價為每股發售股份0.28港元，股款須由合資格股東於接納公開發售下之保證配額時悉數支付。認購價較：

- (a) 股份於最後交易日在聯交所所報之收市價每股0.37港元折讓約24.32%；
- (b) 股份於截至最後交易日前五個連續交易日(包括該日)在聯交所所報之平均收市價每股0.369港元折讓約24.12%；
- (c) 股份於截至最後交易日前十個連續交易日(包括該日)在聯交所所報之平均收市價每股0.36港元折讓約22.22%；
- (d) 股份於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價每股0.31港元折讓約9.68%；
- (e) 按於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價每股0.31港元計算之理論除權價每股股份0.304港元折讓約7.89%；及
- (f) 股東於二零一四年十二月三十一日應佔本集團經審核綜合資產淨值每股約0.174港元溢價約60.92%。

每股發售股份的面值將為0.004港元。

認購價乃經本公司與包銷商根據當時市場環境、股份於最後交易日前之市價及本集團的遠期財務狀況按公平磋商後釐定。董事(包括獨立非執行董事)認為，公開發售之條款(包括認購價(已定為較股份近期收市價有所折讓，旨在鼓勵現有股東承購其配額，以參與本集團之潛在增長))屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。於接納發售股份之保證配額後，每股發售股份之淨價(經扣除所有公開發售相關開支之後)將約為0.274港元(假設於記錄日期或之前並無進一步發行新股份)。

零碎發售股份

發售股份之零碎股份將不會配發予合資格股東，而零碎配額將下調至最接近完整股數之發售股份。從彙集零碎發售股份而產生之任何發售股份將由包銷商彙集及承購。

碎股安排

股份現時於聯交所以每手買賣單位20,000股股份進行交易。公開發售並無作出任何碎股安排或因公開發售而作出碎股安排。

發售股份之地位

發售股份於配發及繳足股款後，將於各方面與於配發發售股份當日之已發行股份享有同地位。發售股份之持有人將有權收取於發售股份配發日期後宣佈、作出或支付之一切未來股息及分派。

概無額外發售股份申請

本公司概不會就合資格股東申請超出彼等根據公開發售之按比例保證配額之發售股份作出任何安排。考慮到各合資格股東將獲提同等公平機會參與公開發售，本公司認為倘作出額外發售股份申請安排，本公司將須投入額外努力及成本以處理額外申請程序。因此，經與包銷商之公平磋商後，董事會已決定將不會向合資格股東提呈額外發售股份申請。任何未承購股份將根據包銷協議由包銷商包銷。

根據上市規則第7.26A(2)條，不提供超額申請安排及其他安排以出售未承購發售股份須於股東特別大會上取得獨立股東之特別批准。

公開發售之股票及退款支票

待公開發售之條件獲達成後，預期發售股份之股票將於二零一五年九月八日(星期二)或之前以平郵方式寄予合資格股東，郵誤風險概由彼等自行承擔。每名股東將就所有配發的發售股份接獲一張股票。

倘終止公開發售而就發售股份發出退款支票，將於二零一五年九月八日(星期二)或之前以平郵寄交申請人，郵誤風險概由彼等自行承擔。

上市申請

本公司將向聯交所申請批准發售股份上市及買賣。

待發售股份獲准於聯交所上市及買賣，且符合香港結算之股份收納規定後，發售股份將獲香港結算接納為合資格證券，可由發售股份於聯交所開始買賣之日期或香港結算釐定之其他日期起在中央結算系統寄存、結算及交收。聯交所參與者之間之交易須於任何交易日後第二個營業日在中央結算系統內進行交收。所有中央結算系統活動均須依據不時生效之中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序進行。

於香港買賣發售股份將須繳納印花稅、聯交所交易費、證監會交易徵費及其他適用費用及開支。

公開發售之條件

公開發售須受限於包銷協議已成為無條件及並無根據其條款終止。包銷協議須待下列事項達成後，方可作實：

- (i) 於不遲於寄發日期獨立股東於股東特別大會上以投票方式通過普通決議案以批准公開發售、不提供超額申請安排及清洗豁免；
- (ii) 執行人員授出清洗豁免，且並無撤回或撤銷有關授出，而清洗豁免附帶之一切條件(如有)已達成；
- (iii) 經兩位董事(或由彼等正式書面授權之代理)簽妥並經董事決議案批准之各售股章程文件(及一切其他所需附奉之文件)副本，不遲於寄發日期分別送交聯交所取得授權及送交香港公司註冊處處長登記備案，並於其他方面遵守上市規則及公司(清盤及雜項條文)條例之規定；
- (iv) 於寄發日期向合資格股東寄發售股章程文件及向除外股東寄發海外函件及售股章程(如有)，僅作參考之用；
- (v) 聯交所上市委員會在所有情況下於二零一五年九月九日(即預期發售股份開始買賣之日期)(或本公司與包銷商可能協定之有關其他日期)前，批准或同

董事會函件

意批准(須待配發後，方可作實)所有發售股份上市及買賣，且並無撤銷或撤回有關批准或按本公司可能接納之該等條件進行所有發售股份上市及買賣；

(vi) 聯交所或證監會，或上市規則、收購守則下或另外有關公開發售及據此擬進行之交易(如有)頒佈之所有規定及條件已達成或遵守；

(vii) 本公司遵守其於本協議下之所有責任；

(viii) 韓先生及包銷商遵守及履行不可撤回的承諾；及

(ix) 包銷商並無根據包銷協議之條款終止本協議。

本公司或包銷商不得豁免上述條件。

於最後實際可行日期，條件(i)及(ii)尚未達成。

倘以上條件未能於上述相關日期或二零一五年九月一日(星期二)(或包銷商與本公司可能協定之有關其他日期)下午四時正或之前達成，則訂約各方於包銷協議下之一切責任將告終止及終結，而任何訂約各方均不得向其他方提出任何申索(任何先前違反包銷協議除外)，及公開發售將不會進行。

申請及付款程序

本售股章程附奉申請表格，賦予合資格股東權利申請根據其於記錄日期持股權獲配發之發售股份數目。倘閣下為合資格股東並欲申請閣下所獲發售股份保證配額任何數目之發售股份，須按照其上印列之指示填妥及簽署申請表格，以及連同所接納申請發售股份涉及之認購價總額款項，不遲於二零一五年八月三十一日(星期一)下午四時正，送交本公司之香港股份過戶登記分處聯合證券登記有限公司，地址為香港灣仔駱克道33號中央廣場匯漢大廈A18樓，方為有效。所有款項必須以港元支付，而付款支票或銀行本票必須由香港之持牌銀行戶口開出及註明抬頭人為「New City Development Group Limited – Open Offer Account」，並以「只准入抬頭人賬戶」劃線方式開出。

務請注意，除非已填妥之申請表格連同適當股款於二零一五年八月三十一日(星期一)下午四時正或之前，已遞交本公司之香港股份過戶登記分處聯合證券登記有限

董事會函件

公司，地址為香港灣仔駱克道33號中央廣場匯漢大廈A18樓，否則有關保證配額及其項下一切權利及權益，將被視為已放棄論，並將予註銷，而有關發售股份將由包銷商承購。

申請表格載有關於合資格股東如欲接納其全部或部分保證配額時所需辦理手續之進一步資料。

隨同已填妥申請表格之所有支票及銀行本票，將於收訖後即時兌現，而自該等股款所賺取全部利息(如有)將撥歸本公司。填妥及交回申請表格連同支票及／或銀行本票，即表示申請人保證有關支票及／或銀行本票將於首次過戶現時兌現。在不影響本公司其他有關權利下，本公司保留權利拒絕隨同支票及／或銀行本票於首次過戶時未獲兌現之任何申請表格；而在此情況下，有關保證配額及據此給予之一切權利及權益將被視為已放棄論，並將予註銷。

申請表格僅供當中名列人士使用，不得轉讓。本公司將不會就收到之任何接納款項發出收據。

倘於終止包銷協議的最後時間(即二零一五年九月一日(星期二)下午四時正)前包銷協議之條件未有達成及／或包銷協議根據其條款終止，則就接納發售股份所收取股款其後將於切實可行情況下，盡快透過支票以平郵寄往本公司股東名冊所載相關地址，不計利息退還合資格股東或(如屬聯名申請人)名列首位人士，郵誤風險概由彼等自行承擔。

包銷協議

日期： 二零一五年六月三日

訂約方： 本公司、包銷商及韓先生

包銷商： 君億投資有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，其全部已發行股本由韓先生(本公司執行董事兼主席)全資及最終實益擁有，且其日常業務過程不包括包銷。於最後實際可行日期，君億投資有限公司擁有1,036,200,000股股份(佔本公司已發行股本約40.72%)，因而為本公司之控股股東及關連人士。

董事會函件

包銷商包銷之發售股份數目：377,146,999股發售股份，即所有發售股份（不包括包銷商已作出不可撤回的承諾將根據於公開發售下保證配額而認購的承諾股份）（假設於記錄日期或之前並無進一步發行任何股份）

包銷佣金：根據包銷協議，本公司毋須向包銷商支付包銷佣金

除包銷商（於最後實際可行日期作為1,036,200,000股股份之持有人）不可撤回地承諾將承購之承諾股份外，該公開發售由包銷商悉數包銷。

在與包銷商訂立包銷協議之前，本公司已與一名獨立第三方包銷商接洽。但在與相關獨立第三方包銷商初步商談之後，本公司無法接受其所報包銷條款（尤其是包銷佣金率）。因此，包銷商（為控股股東）已決定承擔公開發售包銷商之責任，而不收取任何包銷佣金，從而直接減少本公司就公開發售將產生的費用。並且，控股股東擔任公開發售包銷商可向公眾表明其對本公司及其長期業務發展的信心與支持，因而亦有益於提升本公司市場形象。

經考慮上述因素，董事會（包括獨立非執行董事）認為，包銷協議之條款符合市場慣例，且就本公司及股東而言屬公平合理。

終止包銷協議

倘發生以下事件，包銷商可於二零一五年九月一日（星期二）下午四時正前任何時間向本公司發出書面通知，終止包銷協議所載之包銷安排：

- (i) 包銷商合理認為，公開發售之成功將因下列事項而受到重大不利影響：
 - (a) 頒佈任何新法例或法規或現行法例或法規（或其司法詮釋）變動或發生任何性質之其他事件，而包銷商合理認為可能對本集團整體的業務或財務或經營狀況或前景構成重大不利影響，或可能對公開發售構成重大不利影響；或

董事會函件

- (b) 任何地方、國家或國際發生政治、軍事、財政、經濟或其他性質之事件或變動(不論屬於包銷協議日期之前及／或之後發生或持續發生之一連串事件或變動一部份與否)或任何地方、國家或國際敵對行為或武裝衝突爆發或升級或以致影響當地證券市場，而包銷商合理認為可能對本集團整體的業務或財務或經營狀況或前景構成重大不利影響或對公開發售之成功構成重大不利影響或導致進行公開發售屬不適宜或不明智；或
- (ii) 市況出現任何不利變動(包括但不限於金融或貨幣政策或外匯或貨幣市場或買賣證券之任何變動、暫停或嚴格限制)，而包銷商合理認為可能對公開發售之成功構成重大不利影響或導致進行公開發售屬不適宜或不明智；或
- (iii) 本公司或本集團任何成員公司之狀況出現任何變動，而包銷商合理認為將對本公司之前景構成不利影響，包括(在不限限制前述事項一般性之原則下)提出清盤呈請或通過決議案清算或清盤，或本集團任何成員公司發生類似事件，或本集團任何重要資產遭受破壞；或
- (iv) 發生任何不可抗力事件，包括(在不限限制前述事項一般性之原則下)任何天災、戰爭、暴亂、擾亂公共秩序、民亂、火災、水災、爆炸、疫症、恐怖活動、罷工或停工；或
- (v) 任何有關本集團整體的業務或財務或經營狀況或前景之其他重大不利變動(不論是否與前述任何一項同類)；或
- (vi) 倘緊接售股章程日期前發生或發現並無於售股章程文件內披露之任何事項，而包銷商合理認為就公開發售而言會構成重大遺漏。

倘包銷商於二零一五年九月一日(星期二)下午四時正前發出上述任何有關通知後，則所有訂約方於包銷協議下之責任將告終止及終結，而包銷協議任何訂約方均不得就包銷協議所引致或與之有關之任何事宜或事情向任何其他方提出任何申索，惟本公司仍須支付因公開發售產生或附帶之所有費用、開支及支出。

董事會函件

倘包銷商於二零一五年九月一日(星期二)下午四時正前終止包銷協議或包銷協議並無成為無條件，則公開發售將不會進行。倘包銷商終止包銷協議，本公司將另行刊發公佈。

不可撤回的承諾

根據包銷協議所載之不可撤回的承諾：

- (i) 包銷商不可撤回地向本公司承諾：
 - (a) 其將認購所有承諾股份及繳付股款；及
 - (b) 於記錄日期營業時間結束時，其擁有之1,036,200,000股股份將仍由其實益擁有，且其將不會更改其於本公司股東名冊之登記地址；
- (ii) 韓先生不可撤回地向本公司承諾，於包銷協議日期起開始至結算日期止期間：
 - (a) 其將不會轉讓或以其他方式出售其於包銷商之任何股權，或就其於包銷商之任何股權設立任何權利；及
 - (b) 其將促使包銷商不會轉讓或以其他方式出售包銷商持有之任何股份，或就包銷商持有之任何股份設立任何權利。

韓先生擁有包銷商之全部已發行股本，因而能夠對包銷商行使控制權。

除包銷商已不可撤回地承諾以承購之承諾股份外，本公司並無接獲自任何股東有關根據公開發售彼等獲發售之發售股份之意向之任何資料或不可撤回的承諾。

有關包銷商及其一致行動人士之資料

包銷商為根據英屬處女群島法律註冊成立之投資控股公司。於最後實際可行日期，包銷商擁有1,036,200,000股股份(佔本公司已發行股本約40.72%)。於最後實際可行日期，包銷商的全部已發行股本由韓先生全資及最終實益擁有。

韓先生為本公司的執行董事兼主席。於最後實際可行日期，除其因持有包銷商的全部已發行股本而根據證券及期貨條例被視為於1,036,200,000股股份中擁有權益

董事會函件

外，韓先生並無持有、控制或操縱任何本公司股份、可換股證券、認購權證或期權或相關證券之任何其他未行使衍生工具（定義見收購守則規則 22 註釋 4）。

買賣股份之風險警告

公開發售須待（其中包括）(i) 本售股章程「公開發售之條件」一節所載列之條件獲達成；及 (ii) 包銷協議並無按本售股章程「終止包銷協議」一節所載列之條款予以終止，方可作實。因此，公開發售未必會進行。任何考慮於最後實際可行日期起至公開發售之條件獲達成當日出售或購買股份之股東或其他人士將承擔公開發售可能不會成為無條件及可能不會進行之風險。股東及公眾人士於買賣本公司證券時務須審慎行事。

本公司之股權架構

下文載列於最後實際可行日期及緊隨公開發售完成後之本公司股權架構（假設於最後實際可行日期之後及緊接公開發售完成之前 (i) 並無進一步發行任何股份；(ii) 本公司並無購回任何股份；及 (iii) 本公司主要股東之股權並無變動）：

股東	於最後實際可行日期		緊隨公開發售完成後 (假設所有合資格 股東承購彼等各自於 公開發售下之配額)		緊隨公開發售完成後 (假設並無其他合資格 股東承購彼等於公開發售 下之任何配額，惟包銷商 已承諾承購於公開發售下 之未承購股份除外)	
	概約百分比		概約百分比		概約百分比	
	股份數目	(%)	股份數目	(%)	股份數目	(%)
主要股東						
包銷商 (附註 1、2 及 3)	1,036,200,000	40.72	1,295,250,000	40.72	1,672,396,999	52.57
<i>包銷商及其一致 行動之人士小計</i>	1,036,200,000	40.72	1,295,250,000	40.72	1,672,396,999	52.57
Trinity Grace Limited (附註 4)	496,500,000	19.51	620,625,000	19.51	496,500,000	15.61
主要股東小計	1,532,700,000	60.23	1,915,875,000	60.23	2,168,896,999	68.18
公眾股東	1,012,087,999	39.77	1,265,109,998	39.77	1,012,087,999	31.82
總計	2,544,787,999	100	3,180,984,998	100	3,180,984,998	100

附註：

1. 於最後實際可行日期，(i) 包銷商為 1,036,200,000 股股份的登記持有人；(ii) 韓先生擁有包銷商全部已發行股本。根據證券及期貨條例，韓先生被視為於包銷商持有之 1,036,200,000 股股份中擁有權益。
2. 包銷商已向本公司承諾，其將認購其於公開發售下之所有配額。
3. 韓先生為本公司執行董事兼主席。
4. Trinity Grace Limited 為周錫權（與包銷商及其一致行動人士並無關聯）全資擁有的公司。

公開發售之理由及所得款項用途

本公司主要從事於投資控股。本集團主要在中國從事物業發展及投資。

扣除所有估計開支後的公開發售所得款項淨額估計約為 174,090,000 港元。本公司擬使用公開發售之所得款項淨額於出現任何機會時用作可能收購若干投資。本集團已認定若干投資商機（包括中國洛陽市的一個物業開發項目、中國北京市城市發展領域的一項泊車設施業務及一個中國醫療業務發展項目），現正與有關人士進行初步商談。但所有相關洽談現仍處於初期階段，故上述項目於最後實際可行日期尚未達成任何具體條款（本集團與一名獨立第三方於二零一四年七月十二日就在中國發展醫療業務的項目訂立意向書除外（本集團根據意向書將注資人民幣 340,000 元成立合營公司））。由於與有關人士就上述投資商機進行的商討仍處於初期階段，於最後實際可行日期尚未對就任何相關投資項目應付的代價作出任何估計。倘所有該等可能收購事項無法落實，公開發售所得款項淨額將用作本集團的一般營運資金，以鞏固本公司的財務狀況。

董事會認為以長期融資，尤其是透過不會增加本集團融資成本之股權方式以撥付本集團之長期增長實屬審慎。公開發售將為合資格股東提供平等之機會維持彼於本公司之權益比例及繼續參與本公司之未來發展。因此，董事會認為透過公開發售進行集資乃符合本公司及股東整體之利益。

本公司於過往十二個月之股本集資活動

本公司於最後實際可行日期前過去十二個月內並無進行任何股本集資活動。

董事會函件

本公司於未來十二個月之股本集資活動

於最後實際可行日期及就董事所深知、盡悉及確信，本公司目前並無考慮於自最後實際可行日期起計未來十二個月進行任何股本集資活動。

上市規則之涵義

由於公開發售並無提供額外申請發售股份的安排，且公開發售由包銷商(本公司的控股股東)包銷，根據上市規則第7.26A(2)條，已就不提供相關超額申請安排於股東特別大會上(包銷商及其聯繫人已於會上放棄投票)取得獨立股東之特別批准。

與包銷商(即本公司控股股東及亦為本公司執行董事兼主席韓先生的聯繫人)訂立包銷協議構成本公司於上市規則第14A章下之關連交易。由於概無包銷佣金由本公司就包銷商的包銷承諾而向其支付，本公司與包銷商訂立包銷協議獲豁免遵守上市規則第14A.76(1)條之申報、公佈及獨立股東批准之規定。

除韓先生外，概無任何其他董事參與公開發售、包銷協議、清洗豁免及據此擬進行的所有事宜或於其中擁有權益，及毋須就批准(其中包括)公開發售、包銷協議、清洗豁免及據此擬進行的所有事宜的相關董事會決議案放棄投票。

根據上市規則第14A.92(2)(b)條，倘上市規則第7.26A條已獲遵守，根據包銷協議向包銷商配發及發行包銷股份將獲豁免遵守上市規則第14A章下有關申報、公佈及獨立股東批准之規定。公開發售將按上述遵守上市規則第7.26A條進行。

其他資料

謹請閣下垂注本售股章程各附錄所載之其他資料。

此 致

列位合資格股東 台照

代表董事會
主席
韓軍然
謹啟

二零一五年八月十七日

1. 截至二零一四年十二月三十一日止三年及截至二零一五年六月三十日止六個月之財務資料

本公司截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止三個財政年度之經審核綜合財務資料，乃分別載於本公司截至二零一二年十二月三十一日止財政年度之年報 (http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2013/0423/LTN20130423458_C.pdf) 第32至99頁、本公司截至二零一三年十二月三十一日止財政年度之年報 (http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2014/0429/LTN20140429275_C.pdf) 第28至101頁及本公司截至二零一四年十二月三十一日止財政年度之年報 (http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2015/0429/LTN20150429152_C.pdf) 第28至97頁。本集團截至二零一五年六月三十日止六個月之未經審核財務業績已載於二零一五年中期業績公佈(本公司於二零一五年七月三十一日刊發)。

本公司上述年報及中期業績納入本發售章程供參考，構成本發售章程之一部分，可分別於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.newcitygroup.com.hk)查閱。

2. 債務

借貸

於二零一五年六月三十日(即於本售股章程付印前本債務聲明(「聲明」)之最後可行日期)，本集團擁有以下未償還借貸：

	非流動部分 千港元	流動部分 千港元	總計 千港元
本集團			
融資租約應付款項	185	159	344
應付董事款項(附註1)	–	1,260	1,260
計息銀行及其他借貸，有抵押			
– 銀行貸款 – 工行貸款(附註2a)	14,567	2,848	17,415
– 其他貸款 – 四川貸款(附註2b)	89,246	17,690	106,936
其他應付款項			
– 來自誠達的貸款(附註3a)			
貸款1	2,936	–	2,936
貸款2	8,308	–	8,308
貸款3	1,499	–	1,499
– 應付誠達款項(附註3b)	5,402	–	5,402
	<u>122,143</u>	<u>21,957</u>	<u>144,100</u>

附註：

- (1) 應付董事款項無抵押、免息及無固定還款期。
- (2) 所有銀行及其他借貸均以人民幣計值，並以對本集團的投資物業所作之法定押記作為擔保。有抵押計息銀行及其他借貸的詳情如下：

- (a) 於二零一一年六月十五日，廣東暢流投資有限公司（「暢流」）（本公司的間接附屬公司）與中國工商銀行（「中國工商銀行」）訂立一份貸款協議（「中國工商銀行貸款協議」），據此，中國工商銀行同意向暢流授出貸款人民幣140,000,000元（「中國工商銀行貸款」），為期十年。於二零一二年十二月三十一日，中國工商銀行貸款之人民幣19,700,000元（相當於24,546,200港元）已由暢流提取。中國工商銀行貸款按中國人民銀行年存貸款基準利率計息，並須自二零一一年七月起按月分120期支付。
- (b) 就未提取餘額人民幣120,300,000元而言，中國工商銀行已促使四川信託有限公司（「四川信託」）與暢流於二零一一年八月二日訂立一份貸款協議（「四川信託貸款協議」），據此，四川信託同意向暢流提供金額為人民幣120,300,000元之貸款（「四川信託貸款」），為期十年。於二零一二年十二月三十一日，四川信託貸款已由暢流全數提取。四川信託貸款按中國人民銀行年存貸款基準利率之120%計息，須按季度分40期支付本金，並須自二零一一年八月起每月分期還息。

此外，中國工商銀行按(i)中國工商銀行貸款利息之30%；及(ii)四川信託貸款利息之10%收取費用，作為安排中國工商銀行貸款及四川信託貸款之行政費用，總額為人民幣7,543,640元（相當於約9,399,000港元）。於二零一二年十二月三十一日，本集團已向中國工商銀行悉數預付行政費用，該等款項將自二零一一年起於十年期間內按實際利率於綜合損益表內攤銷。

- (3) 該金額指暢流向主要之債權人之一北京誠達順逸商貿有限公司（「誠達」）（亦為本公司一名主要股東）取得的三筆貸款。

- (a) 於二零一一年六月，暢流從誠達取得一筆貸款，原始本金為人民幣20,000,000元（相當於約24,920,000港元）（「貸款1」），為無抵押，並按以下方式計息(i)第一至第二年按中國人民銀行年度存貸款基準利率；及(ii)第三年按中國人民銀行年度存貸款基準利率的130%。貸款1須按年支付，每年約人民幣6,670,000元（相當於約8,306,667港元），最後還款期為二零一四年五月。於截至二零一三年十二月三十一日止年度，誠達已同意豁免貸款1由貸款日起之貸款利息，相應地，貸款1成為免息及二零一一年及二零一二年之應付利息約2,619,000港元已於截至二零一三年十二月三十一日止年度撥回綜合損益表內。於二零一五年六月三十日誠達貸款1已結算，總本金為人民幣17,650,000元（相當於約22,049,000港元）。淨餘金額為人民幣2,350,000元（相當於約2,936,000港元），誠達同意不在聲明日期後未來之十二個月要求還款及直至本集團財政狀況許可後還款。

於二零一四年四月，暢流從誠達取得第二筆貸款，原始本金為人民幣6,650,000元（相當於約8,308,000港元）（「貸款2」），為無抵押，並按中國人民銀行年度存貸款基準利率計息及還款期為兩年。於二零一五年三月，誠達已同意豁免貸款2由貸款日起之貸款利息。相應地，貸款2自貸款日以來並無財務支出且成為免息。尚未就貸款2支付任何清償款項。

於二零一五年三月，暢流進再次從誠達獲得第三筆貸款，本金額為人民幣1,200,000元（相當於約1,499,000港元）（「貸款3」）。該筆貸款無抵押、免息及無固定還款期。

- (b) 應付誠達款項為無抵押、免息及無固定還款期。
- (c) 誠達亦同意不在聲明後未來之十二個月要求償還貸款1、貸款2、貸款3及應付款項之餘款，直至本集團財政狀況許可後還款。因此，截至二零一五年六月三十日，總數約18,145,000港元被分類為非流動負債。

(4) 資產抵押

於二零一五年六月三十日，(i) 本集團賬面值約為738,307,000港元之投資物業被抵押作為銀行及其他借貸的擔保；(2) 根據融資租約持有賬面值為367,256港元之租賃汽車。

(5) 債務證券

於二零一五年六月三十日，本集團概無任何債務證券。

(6) 承擔

經營租約承擔

(a) 作為出租人

本集團根據經營租賃安排租賃其投資物業，租期商定為一年。於現有租賃安排到期時續新租賃協議。

於二零一五年六月三十日，本集團根據與其租戶之不可撤銷經營租約而須於下列限期支付之未來最低應收租金總額如下：

	總計 千港元
一年內	22,420
第二至第五年，包括首尾兩年	—
	<u>22,420</u>

(b) 作為承租人

本集團根據經營租賃安排租賃其若干辦公室。物業之租期商定為一至兩年。

於二零一五年六月三十日，本集團根據不可撤銷經營租約而須於下列限期支付之未來最低租金總額如下：

	總計 千港元
一年內	1,413
第二至第五年，包括首尾兩年	—
	<hr style="border-top: 1px solid black;"/>
	1,413

其他承擔

除上文所涉的經營租賃承擔外，本集團於二零一五年六月三十日有下列承擔。

(a) 建議收購

於二零一三年十一月八日，本集團與一名獨立第三方（「賣方」）及青島成泰房地產開發有限公司（「青島成泰」）訂立合作協議（「該協議」）。據此，本集團將會收購青島成泰全部股權（「青島收購事項」），代價為人民幣200,000,000元（相等於約249,850,000港元），代價分兩期並受限於上調規定。

青島成泰的主要資產為位於中國山東省青島市的租賃土地（「該土地」），並將用作房地產開發（「該項目」）。

在青島收購事項第一階段（「第一期」），除其他事項外，本集團將於該項目取得相關政府部門就該項目之規劃許可時，收購青島成泰65%股權，並應於二零一四年七月八日或之前完成。在青島收購事項第二階段（「第二期」），本集團將於該項目完成時收購青島成泰餘下35%股權。

代價將須以下列方式支付：(i) 人民幣80,000,000元（相當於約99,940,000港元），須於第一期完成時以現金支付；及(ii) 價值人民幣120,000,000元（相當於約149,910,000港元）的房地產，並受限於上調規定，通過轉讓房地產項目的相應部份，價值人民幣120,000,000元（相當於約149,910,000港元）並須於第二期完成時支付。

於二零一五年一月二十九日，本集團與賣方訂立補充協議，延長青島收購事項第一期之最後完成日期至二零一五年六月三十日。於二零一五年六月十九日，本集團再次與賣方訂立第二份補充協議，將青島收購事項第一期完成日期進一步延後至二零一六年六月三十日。於聲明日期，青島收購事項第一期及第二期尚未完成。

(b) 注資

於二零一四年七月十二日，本公司與獨立第三方（「合夥人」）訂立合作意向書，並成立了新城市永幸醫療集團有限公司（「新城市永幸醫療」），本集團持有新城市永幸醫療之34%的股權。新城市永幸醫療將會於上海成立一間全資擁有的附屬公司（「上海附屬公司」）以於

中國各城市發展醫療業務。上海附屬公司之註冊資本將為人民幣1,000,000元。於二零一五年六月三十日，本公司尚未透過新城市永幸醫療向上海附屬公司注入該由本集團注入之資本，金額為人民幣340,000元（相當於約425,000港元）。

(7) 訴訟

本公司及北京中証房地產開發有限公司（「北京中証」），北京中証是本公司的前附屬公司並於二零一零年出售，收到自北京市高級人民法院（「中國法院」）日期為二零一四年五月十五日的民事案件傳票，根據該傳票，上海復旦光華信息科技股份有限公司（「原告」）已遞交民事訴訟案件複審申請（「該訴訟」）。該訴訟源於原告自二零零三年以來在中國北京市第一中級人民法院及其他法院提起的一系列民事訴訟，聲稱北京中証未能履行其於北京中証與原告所訂立日期為二零零二年六月二十七日的銷售合同（「銷售合同」）項目（「物業交易」）下的義務，即按1,755,432美元（相當於人民幣14,529,886元（採用1美元兌人民幣8.2271元之匯率））之價格向原告出售位於中華人民共和國的若干不動產（「該指控」）。本公司成為其中一名被告，因原告聲稱本公司前董事及前主席梁戈先生（「梁先生」）代表本公司於二零零二年六月二十八日與原告訂立擔保協議（「擔保協議」），就北京中証需履行物業交易下之義務承擔連帶擔保責任。原告於該訴訟中並未對本公司提出具體賠償金額。

鑒於該訴訟，本公司董事（「董事」）已開展深入調查，其中(i)董事已檢查自其註冊成立日期起至二零一三年年底其董事會的所有會議紀錄，以了解董事會有否關注該指控，(ii)董事已聯繫北京中証的主要管理人員以確認該指控的理據，(iii)董事已於會上商討以確定該訴訟及該指控的財務影響；及(iv)就該訴訟尋求開曼群島律師和中國律師（統稱為「律師」）的法律意見。通過相關調查，本公司發現(i)概無記錄顯示董事曾關注該訴訟，及董事沒有批准和簽署擔保協議，(ii)北京中証知悉該指控及該訴訟，但其並無有關該訴訟中所指稱銷售或銷售所得款項收款記錄。基於調查結果及律師之法律意見，董事認為，原告於訴訟中並無任何可指控本公司的法律依據。

於二零一五年七月二十九日，本公司接獲中國法院就該訴訟作出的日期為二零一五年五月十四日之判決（「該判決」）。

根據該判決，中國法院否決其本身作出的日期為二零一三年七月二十六日之判決，而維持北京市第一中級人民法院就該訴訟作出的日期為二零一零年十一月十日之判決。簡言之，中國法院裁定銷售合同及擔保協議均具有法律效力。中國法院亦頒令本公司及北京中証有義務共同向原告支付人民幣14,529,886元之款項（連同其自二零零二年七月一日直至支付日期的應計利息）。鑒於該判決，本公司現正就其應採取的行動向中國律師徵求法律意見。於二零一五年六月三十日之聲明概無就此索償（如有）作出任何撥備。

(8) 或然負債

除該訴訟外，本集團於二零一五年六月三十日概無任何重大或然負債。

除上文所述或於本聲明其他章節披露以及集團內部負債及一般業務過程中的正常貿易及其他應付款項外，於二零一五年六月三十日，本集團概無任何其他已發行或同意發行的借入資本、銀行透支、貸款、已發行並流通在外及已授權或以其他方式增設但尚未發行的債務證券及定期貸款或其他借貸、屬借貸性質的債務、承兌負債（正常商業票據除外）或承兌信貸、債權證、按揭、質押、融資租賃或租購承擔（無論有擔保、無擔保、有抵押或無抵押）、擔保或其他未償還重大或然負債。

3. 營運資金

經考慮內部產生資金及待完成公開發售後估計所得款項淨額將約為174,090,000港元（如公開發售成為無條件），董事認為，若無不可預見情況出現，本集團將擁有充足營運資金可用於其自本售股章程日期起計至少12個月之現有需求。

4. 重大變動

誠如本公司於二零一五年三月二十六日刊發的截至二零一四年十二月三十一日止年度之業績公告所披露，與二零一三年同期相比，本集團於截至二零一四年十二月三十一日止年度錄得股權持有人應佔溢利減少。相關股權持有人應佔溢利減少主要乃由於(i)投資物業公平值收益減少約105,000,000港元；(ii)物業管理協議於二零一三年十二月三十一日屆滿，因此，本集團於截至二零一四年十二月三十一日止年度概無錄得任何物業管理費收入。

除於下文「財務及貿易展望」一段所披露外，董事確認，自二零一四年十二月三十一日（即本集團最近期已刊發經審核綜合財務報表的編製截止日期）起直至最後實際可行日期（包括該日），本集團的財務或貿易狀況或前景概無任何重大變動。

5. 財務及貿易展望

本集團擁有的位於中國廣東省廣州市海珠區赤崗西路20-22號的土地連同建於其上的樓宇現已出租以換取租金收入，並將由本集團進行長期重建（「廣州暢流專案」），目前是本集團的營運主體。鑒於國內實體經濟的下滑，可能對該專案的租金收入的穩定性有所影響。但本集團將積極應對目前的現狀，通過調整業態結構，增強服務內涵，注入資金進行局部的升級改造等一系列手段，力爭租金收入保持一定的平穩度。因此，本公司難以明確預計廣州暢流專案的租金收入未來是否將會減少、增加或保持其現有水平。另一方面，按照廣州市政府制定的三舊改造的整體規劃和政策，本集團也會配合當地政府的全面進度，繼續推進廣州暢流專案。

本集團於二零一三年十一月簽訂協議，收購一幅位於中國青島市的土地作科研用途，並擬於其上開發房地產（「青島項目」）。鑒於青島市政府對有關區域整體控制性詳規制定的延後，本公司目前正積極與區政府進行項目前期的彙報和溝通，同時已委託一家國際性規劃設計企業：柏城（上海）設計公司編製青島項目的方案設計。本集團爭取在二零一六年六月三十日前獲得政府相關部分的批復，故已訂立補充協議將最後期限相應延後。本集團將繼續執行原所制定的戰略發展方向。

除於本售股章程「董事會函件」一節「公開發售之理由及所得款項用途」分節內所披露的該等投資商機外，本公司於最後實際可行日期概無進行任何協商，亦無任何計劃收購任何新業務及／或資產。

於最後實際可行日期，本公司並無任何出售、縮減或終止本集團任何現有業務及／或主要經營資產的意向、協商或計劃。

A 節

本集團之未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表

1. 緒言

以下為根據下文所載附註編製的本集團之未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表（「未經審核備考財務資料」），用以說明建議公開發售（「公開發售」）對本集團的綜合有形資產淨值的影響（猶如其於二零一五年六月三十日已發生）。編製造未經審核備考財務資料乃僅供作說明用途，且因其假設性質使然，其可能並不真實反映本集團於二零一五年六月三十日或任何未來日期之財務狀況。

本集團之未經審核備考財務資料根據本集團於二零一五年六月三十日之經審核綜合有形資產淨值編製，乃摘錄自本公司中期業績公佈並就公開發售的影響作出調整。

本集團之未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表

	本集團 於二零一五年 六月三十日之 未經審核綜合 有形資產 淨值 千港元 (附註1)	公開發售估計 所得款項淨額 千港元 (附註2)	本集團 未經審核備考 經調整綜合有形 資產淨值 (猶如公開發售 於二零一五年 六月三十日 已完成) 千港元
	447,807	174,090	621,897
本集團於二零一五年六月三十日 之未經審核每股綜合 有形資產淨值(附註3)			0.18 港元
本集團之未經審核備考經調整 每股綜合有形資產淨值 (猶如公開發售於二零一五年 六月三十日已完成)(附註4)			0.20 港元

附註：

1. 本集團於二零一五年六月三十日之未經審核綜合有形資產淨值乃經從本集團於二零一五年六月三十日之資產淨值約447,807,000港元扣除無形資產零港元後得出。
2. 公開發售估計所得款項淨額約174,090,000港元按將以認購價每股發售股份0.28港元發行之636,196,999股發售股份(「發售股份」)計算，並扣除估計法律及專業開支及其他相關費用約4,045,000港元。
3. 本集團於二零一五年六月三十日之未經審核每股綜合有形資產淨值按本集團之綜合有形資產淨值約447,807,000港元及於二零一五年六月三十日已發行股份2,544,787,999股計算。
4. 本集團於二零一五年六月三十日之未經審核備考經調整每股綜合有形資產淨值按本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值(猶如公開發售於二零一五年六月三十日已完成)約174,090,000港元及緊隨公開發售完成後已發行股份636,196,999股計算。
5. 並無作出調整以反映本集團於二零一五年六月三十日後訂立之經營業績或其他交易。

獨立申報會計師有關編製供投資通函轉載的未經審核備考財務資料的核證報告

以下為獨立申報會計師天健德揚會計師事務所有限公司就本公司未經審核備考財務資料發出之報告全文，以供載入本售股章程。

致新城市建設發展集團有限公司董事

吾等已完成對新城市減少發展集團有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)編製的 貴公司及其附屬公司(統稱「貴集團」)未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表(「未經審核備考財務資料」)的核證工作並作出報告(僅供說明)，以提供有關按於二零一五年八月十三日(或包銷商可能與 貴公司書面協定的其他日期)(「記錄日期」)每持有4股股份獲發1股發售股份之基準按每股發售股份0.28港元之發售價向合資格股東公開發售636,196,999股發售股份(「公開發售」)可能會如何影響 貴集團的未經審核綜合有形資產淨值(猶如公開發售已發生並於二零一五年六月三十日完成)的資料。未經審核備考財務資料包括 貴公司發出的本售股章程(「售股章程」)附錄二A節所載於二零一五年六月三十日之未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表及相關附註。董事編製未經審核備考財務資料的適用標準載於本售股章程附錄二A節。

董事編製未經審核備考財務資料，以說明公開發售對 貴集團於二零一五年六月三十日之財務狀況之影響，猶如相關交易已於二零一五年六月三十日進行。於此過程中，董事從 貴公司截至二零一五年六月三十日止六個月之中期業績公佈(已刊發)中摘錄有關 貴集團財務狀況的資料。

董事對未經審核備考財務資料應付的責任

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條及參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」編製未經審核備考財務資料。

申報會計師的責任

吾等負責根據上市規則第4.29(7)條的規定，就未經審核備考財務資料達成意見並向閣下報告。對於吾等過往就編製未經審核備考財務資料所使用任何財務資料發出的任何報告，除對該等報告各自之發出當日吾等指定的受函人負責外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據香港會計師公會頒佈的香港核證委聘準則（「香港核證委聘準則」）第3420號「就編製招股章程所載的備考財務資料發出核證委聘報告」開展工作。此項準則要求申報會計師遵守職業道德，並計劃及執行有關程序，以合理確保董事乃根據上市規則第4.29條並參照香港會計師公會頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」編製未經審核備考財務資料。

就是次委聘而言，吾等概不負責就編製未經審核備考財務資料時所用的任何過往財務資料更新或重新發出任何報告或意見，在是次工作過程中吾等亦並無對編製未經審核備考財務資料時所用的財務資料進行審計或審閱。

售股章程所載未經審核備考財務資料僅為說明重大交易對貴集團未經調整財務資料的影響，猶如於為說明用途而選擇的較早日期該交易已進行。因此，吾等概不保證公開發售的實際結果應如呈列所述。

就未經審核備考財務資料是否已根據適用標準妥為編製而發出的合理核證委聘報告，涉及進行有關程序以評估董事於編製未經審核備考財務資料時所用的適用標準是否為呈現交易直接產生的重大影響提供合理依據，以及就下列事項取得充分恰當證據：

- 相關備考調整是否恰當地執行該等標準；及
- 未經審核備考財務資料是否反映對未經調整財務資料恰當地採用該等調整。

所選程序取決於申報會計師的判斷，並考慮到申報會計師對貴集團性質的了解、所編製未經審核備考財務資料相關的交易及其他相關委聘情況。

是次委聘亦涉及評估未經審核備考財務資料的整體呈列。

吾等相信，吾等所取得的證據乃足夠及恰當地為吾等的意見提供基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料乃按所述基準妥善編製；
- (b) 有關基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 有關調整就根據上市規則第4.29(1)條披露的未經審核備考財務資料而言屬恰當。

天健德揚會計師事務所有限公司

執業會計師

香港

陳志遠

執業證書號碼 P02671

1. 責任聲明

董事就本售股章程所載資料(與包銷商及其一致行動人士有關者除外)之準確性共同及個別承擔全部責任,並於作出一切合理查詢後確認,就彼等所知,本售股章程內所表達之意見(包銷商及其一致行動人士所表達者除外)乃經過審慎周詳考慮後始行達致,而本售股章程並無遺漏任何其他事實,致使本售股章程所載任何陳述有所誤導。

2. 股本

(a) 本公司股本

(i) 於最後實際可行日期

	港元
法定：	
<u>10,000,000,000</u> 股股份	<u>40,000,000.00</u>
已發行及繳足：	
<u>2,544,787,999</u> 股股份	<u>10,179,151.996</u>

(ii) 緊隨公開發售完成後(假設於記錄日期或之前未再發行新股份)

	港元
法定：	
<u>10,000,000,000</u> 股股份	<u>40,000,000.00</u>
已發行及繳足：	
2,544,787,999 股股份	10,179,151.996
636,196,999 股根據公開發售將予發行的 發售股份	2,544,787.996
<u>3,180,984,998</u> 股股份(於公開發售完成之後)	<u>12,723,939.992</u>

本公司法定股本自其上一財政年度末(即二零一四年十二月三十一日)以來概無任何變動。所有當前已發行股份在所有方面(尤其包括股息、投票權及股本方面)相互間均享有同等地位。自二零一四年十二月三十一日(即本公司最近期已刊發經審核財務報表的編製截止日期)起直至最後實際可行日期,本公司概無發行任何新股份。

倘獲發行並繳足股款,將予配發及發行的發售股份將在所有方面與當時之已發行股份享有同等地位。

本公司並無任何部份之股本或任何其他證券於聯交所以外之任何證券交易所上市或買賣,現時亦無申請或擬作出或尋求申請准許本公司股份或發售股份或任何其他證券於任何其他證券交易所上市或買賣。

於最後實際可行日期,概無任何可據以放棄或同意放棄未來股息的安排。

於最後實際可行日期,本公司或其任何附屬公司之股份或借貸資本並無設定選擇權,或有條件或無條件地同意設定選擇權。

於最後實際可行日期,本公司並無任何衍生工具、購股權、認股權證及其他可換股證券,或可轉換為股份之權利。

3. 權益披露

(a) 本公司董事及主要行政人員

於最後實際可行日期,各董事、主要行政人員及彼等的聯繫人於本公司或其任何聯營公司(具有證券及期貨條例第XV部所賦予涵義)的股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有的權益或淡倉);或須於本公司根據證券及期貨條例第352條規定存置的登記冊記錄的權益及淡倉;或根據上市規則所載上市公司董事進行證券交易的標準守則而須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下:

董事姓名	身份	股份／相關 股份數目	佔已發行股份 總數的概約 百分比
韓軍然 (附註1及2)	受控制法團權益	1,036,200,000	40.72

(b) 主要股東權益

於最後實際可行日期，就任何董事所知，於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文規定須向本公司披露的權益及淡倉的人士；或直接或間接擁有附有權利可在所有情況下於本集團任何其他成員公司的股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上權益的人士；或按本公司根據證券及期貨條例第336條規定存置的主要股東登記冊所記錄的主要股東如下：

於股份及相關股份的長倉

董事姓名	身份	股份／相關 股份數目	佔已發行股份 總數的概約 百分比
韓軍然 (附註1及2)	受控法團權益	1,036,200,000	40.72%
君億投資有限公司 (附註1及2)	實益擁有人	1,036,200,000	40.72%
Trinty Grace Limited (附註3)	實益擁有人	496,500,000	19.54%
周錫權 (附註3)	受控法團權益	496,500,000	19.54%
北京誠達順逸 商貿有限公司 (附註4)	受控法團權益	198,600,000	7.82%
Grandfield Holdings Limited (附註4)	實益擁有人	198,600,000	7.82%
胥濤 (附註4)	受控法團權益	198,600,000	7.82%
鍾慧英 (附註4)	受控法團權益	198,600,000	7.82%

附註：

1. 於最後實際可行日期，(i)君億投資有限公司為1,036,200,000股股份(約佔本公司已發行股本之40.72%)的註冊持有人；(ii)君億投資有限公司的全部已發行股本由韓先生持有。因此，韓先生根據證券及期貨條例被視為擁有相關1,036,200,000股股份的權益。
2. 於最後實際可行日期，韓先生持有包銷商君億投資有限公司的全部已發行股本。根據包銷協議，君億投資有限公司將承購所有包銷股份，即除包銷商作為公開發售之即定配額已不可撤銷地承諾將予認購的承諾股份以外的377,146,999股發售股份(假設於記錄日期或之前未再發行任何股份)。
3. 於最後實際可行日期，(i) Trinity Grace Limited為496,500,000股股份(約佔本公司已發行股本之19.54%)的註冊持有人；及(ii) Trinity Grace Limited的全部已發行股本由周錫權持有。因此，周錫權根據證券及期貨條例擁有相關496,500,000股股份的權益。
4. 於最後實際可行日期，(i) Grandfield Holdings Limited為198,600,000股股份(約佔本公司已發行股本之7.82%)的註冊持有人；(ii) Grandfield Holdings Limited的全部已發行股本由北京誠達順逸商貿有限公司持有；及(iii)北京誠達順逸商貿有限公司的全部已發行股本由胥濤及鍾慧英分別持有70%及30%；及(iv)因此，胥濤及鍾慧英根據證券及期貨條例被視為擁有相關198,600,000股股份的權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無任何人士於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司披露之權益或淡倉或直接或間接擁有附有權利可在所有情況下於本集團任何其他成員公司的股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上權益，亦無任何其他主要股東的權益或淡倉記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊內。

4. 服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司或其任何附屬公司或聯營公司之間有任何已訂立或建議訂立的下列服務合約：

- (i) 於該公告日期前六個月內訂立或修訂者（包括持續性及固定年期合約）；
- (ii) 通知期為十二個月或以上的持續性合約；
- (iii) 不論通知期長短，年期為十二個月以上之固定年期合約；或
- (iv) 非於一年內屆滿或僱主未支付賠償（法定賠償除外）即不可於一年內終止的服務合約。

5. 重大合約

於緊接本售股章程日期（即二零一五年八月十七日）之前兩年內及截至最後實際可行日期（包括該日），本集團的成員公司訂立下列屬重大或可能屬重大的合約（並非於本集團進行或擬進行的正常業務過程中訂立的合約）：

- (i) 包銷協議。
- (ii) 本公司與一名獨立第三方訂立的日期為二零一四年七月十二日之意向書，據此，訂約雙方已成立一間合營香港公司新城市永幸醫療集團有限公司（「新城市永幸醫療」），而本集團持有其34%的股權。新城市永幸醫療將於上海成立一間全資擁有的附屬公司（註冊資本為人民幣1,000,000元）以於中國各城市發展醫療業務。
- (iii) 一名獨立第三方（作為賣方）、貢裕投資有限公司（本公司的全資附屬公司）（「貢裕」）（作為買方）及青島成泰房地產開發有限公司（「青島成泰」）（作為目標公司）訂立的日期為二零一三年十一月八日之合作協議（「合作協議」），據此，本集團將以人民幣200,000,000元之代價收購青島成泰的全部股權。青島成泰的主要資產為位於中國山東省青島市的一幅租賃土地。
- (iv) 一名獨立第三方（作為賣方）、貢裕（作為買方）及青島成泰（作為目標公司）訂立的日期為二零一五年一月二十九日之合作協議的補充協議，據此，就

位於中國山東省青島市的土地之建設計劃取得規劃審批(「規劃審批」)的最後截止日期延後至二零一五年六月三十日。

- (v) 一名獨立第三方(作為賣方)、貢裕(作為買方)及青島成泰(作為目標公司)訂立的日期為二零一五年六月十九日之合作協議的第二份補充協議，據此，取得規劃審批的最後截止日期進一步延後至二零一六年六月三十日。
- (vi) 北京誠達順逸商貿有限公司(「北京誠達」)(作為貸方)與廣東暢流投資有限公司(本公司的間接全資附屬公司)(「廣東暢流」)(作為借方)訂立的日期為二零一四年四月二十一日之貸款協議，據此，北京誠達貸出人民幣6,650,000元之貸款予廣東暢流。
- (vii) 北京誠達(作為貸方)與廣東暢流(作為借方)訂立的日期為二零一五年三月三十一日之貸款協議，據此，北京誠達貸出人民幣1,200,000元之貸款予廣東暢流。

6. 於本集團的資產或本集團的重大合約或安排之權益

於最後實際可行日期，本公司董事概無於自二零一四年十二月三十一日(即本公司最近期已刊發經審核財務報表的編製截止日期)以來本集團的任何成員公司已收購或出售或租賃或本集團的任何成員公司擬收購或出售或租賃的任何資產中直接或間接擁有任何權益。

於最後實際可行日期，除本公司、韓先生(執行董事)及包銷商(韓先生全資擁有的公司)訂立的包銷協議外，概無任何董事於本集團的任何成員公司訂立的於最後實際可行日期仍存續且對本集團的業務而言屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益。

7. 競爭權益

於最後實際可行日期，董事及彼等各自之聯繫人概無直接或間接於與本集團的業務形成競爭或可能形成競爭的業務中擁有任何權益。

8. 重大訴訟

本公司及北京中証房地產開發有限公司（「北京中証」），北京中証是本公司的前附屬公司並於二零一零年出售，收到自北京市高級人民法院（「中國法院」）日期為二零一四年五月十五日的民事案件傳票，根據該傳票，上海復旦光華信息科技股份有限公司（「原告」）已遞交民事訴訟案件複審申請（「該訴訟」）。

該訴訟源於原告自二零零三年以來在中國北京市第一中級人民法院及其他法院提起的一系列民事訴訟，聲稱北京中証未能履行其於北京中証與原告所訂立日期為二零零二年六月二十七日的銷售合同（「銷售合同」）項目（「物業交易」）下的義務，即按1,755,432美元（相當於人民幣14,529,886元（採用1美元兌人民幣8.2271元之匯率））之價格向原告出售位於中華人民共和國的若干不動產（「該指控」）。本公司成為其中一名被告，因原告聲稱本公司前董事及前主席梁戈先生（「梁先生」）代表本公司於二零零二年六月二十八日與原告訂立擔保協議（「擔保協議」），就北京中証需履行物業交易下之義務承擔連帶擔保責任。原告於該訴訟中並未對本公司提出具體賠償金額。

於二零一五年七月二十九日，本公司接獲中國法院就該訴訟作出的日期為二零一五年五月十四日之判決（「該判決」）。

根據該判決，中國法院否決其本身作出的日期為二零一三年七月二十六日之判決，而維持北京市第一中級人民法院就該訴訟作出的日期為二零一零年十一月十日之判決。簡言之，中國法院裁定銷售合同及擔保協議均具有法律效力。中國法院亦頒令本公司及北京中証有義務共同向原告支付人民幣14,529,886元之款項（連同其自二零零二年七月一日直至支付日期的應計利息）。鑒於該判決，本公司現正就其應採取的行動向中國律師徵求法律意見。於二零一五年六月三十日之中期財務報表概無作出任何撥備。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，本集團成員公司概無涉及任何重大訴訟、仲裁或索償，董事亦不知悉本集團各成員公司有任何尚未了結或已提出或面臨威脅之重大訴訟、仲裁或索償。該訴訟於最後實際可行日期概無任何新進展。

9. 費用

與公開發售有關的費用(包括財務顧問費用、印刷、註冊、翻譯、法律及會計收費)估計將約為4,045,000港元，應由本公司支付。

10. 專家及同意書

以下為本售股章程內提述或已提供載於本售股章程內的意見、函件或建議的專家之資格：

名稱	資格
天健德揚會計師事務所有限公司	執業會計師

於最後實際可行日期，天健德揚會計師事務所有限公司概無於本集團任何成員公司直接或間接擁有任何股權或可認購或提名他人認購本集團任何成員公司的股份之權利(不論可否依法執行)；或直接或間接於自二零一四年十二月三十一日(本公司最近期經審核財務報表之編製截止日期)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之任何資產中擁有任何權益。

天健德揚會計師事務所有限公司之函件或報告乃於截至本發售章程日期發出，以供載入本發售章程。天健德揚會計師事務所有限公司已發出同意書，同意本售股章程之刊行，以及按其各自所示形式及涵義轉載其函件及提述其名稱及標誌，且迄今並無撤回各自之同意書。

11. 備查文件

下列文件文本由本售股章程刊發日期起至二零一五年八月三十一日(即發售股份接納及繳付股款截止日期)下午四時正止期間(i)於任何營業日的一般辦公時間內(上午九時正至下午五時正)(星期六、星期日及公眾假期除外)在香港九龍海濱道133號萬兆豐中心17樓D室可供查閱：

- (a) 本售股章程；
- (b) 本公司的組織章程大綱及細則；
- (c) 包銷商的組織章程大綱及細則；
- (d) 載有本公司截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止兩個財政年度之經審核綜合財務報表的本公司年報；

- (e) 天健德揚會計師事務所有限公司編製的有關本集團未經審核備考財務資料的報告(其全文載於本售股章程附錄二)；
- (f) 本附錄「5. 重大合約」一段提述的重大合約；及
- (g) 本附錄「10. 專家及同意書」一段提述的同意書。

12. 董事履歷

執行董事

韓軍然先生(「韓先生」)

韓先生，58歲，於一九八八年獲中國政法大學頒發法律專業文憑。於二零零一年，韓先生同時獲首都經濟貿易大學頒發企業管理專業碩士研究生證書。自一九八三年起，韓先生先後在北京市城建總公司，北京市人民代表大會常務委員會辦公廳，以及北京市政府辦公廳工作。韓先生於一九九九年十二月加入本集團出任總經理，現時負責本集團之整體策略發展及管理工作。韓先生於一九九九年十二月獲委任為本公司執行董事及於二零零二年十二月獲委任為本公司主席。

符耀廣先生(「符先生」)

符博士，57歲，擁有超過30年會計專業經驗，曾於多間本地上市公司任職，有豐富核數、並購、業務改組及公司重組經驗。符先生於二零零三年三月加入，成為執行董事。

羅敏先生(「羅先生」)

羅先生，48歲，為一位工程師並擁有豐富之地產物業發展、投資及管理經驗。羅先生於二零零八年五月獲委任為本公司非執行董事。於二零一二年三月一日，羅先生已由非執行董事調任執行董事。

獨立非執行董事**陳耀東先生（「陳先生」）**

陳先生，56歲，一九八二年畢業於多倫多大學，在建築及物業投資領域有逾20年經驗，現任陳森記森利建築公司董事總經理，陳先生現為多個團體會員，曾於一九九六／九七年度及二零零一／零二年度出任香港西區獅子會會長，現時為香港註冊承建商商會會長、香港建造商會委員、香港建築業承建商聯會二零一一至二零一三年度會長、香港魯班廣悅堂理事、香港南京同鄉會會董、中華總商會深水埗區委員、民建聯工商事務委員會委員、廣州海外聯誼會理事、仁愛堂二零零六至二零零九年度及二零一一至二零一四年度董事局總理。陳先生乃於二零零二年八月獲委任為本公司獨立非執行董事。

司徒文輝先生（「司徒先生」）

司徒先生，47歲，彼畢業於香港中文大學，獲會計專業學士學位。彼為美國註冊會計師公會會員、特許公認會計師資深會員及香港會計師公會會員，亦為英格蘭及威爾斯皇家特許會計師公會會員。司徒先生擁有豐富的會計、審計及企業融資的經驗。司徒先生現為兩家位於香港的會計師事務所的合夥人。司徒先生於二零零九年十月獲委任為本公司獨立非執行董事。

鄭清先生（「鄭先生」）

鄭先生，49歲，擁有豐富地產發展及管理之經驗。鄭先生現時為中國多間公司之董事，業務包括地產發展管理及證券投資等。鄭先生於二零零四年九月獲委任為本公司獨立非執行董事。

歐陽晴汝醫生（「歐陽醫生」）

歐陽醫生，48歲，畢業於上海第二醫科大學，現職為麻醉科臨床工程師。歐陽醫生長期在醫院工作，熟悉各類臨床醫療設備，並具有豐富的醫院管理經驗。歐陽醫生於二零一四年十二月獲委任為本公司獨立非執行董事。

除於上文披露者外，於最後實際可行日期，概無任何董事(i)於本公司股份中持有任何證券及期貨條例第XV部所指之權益；(ii)與本公司任何其他董事、高級管理人員或主要或控股股東有任何聯繫；(iii)在本公司或其附屬公司擔任任何其他職務；(iv)於過往三年在其證券於香港或海外的任何證券市場上市的其他公眾公司擔任任何其他董事職務；及(v)擔任於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部規定須向本公司披露的權益或淡倉之公司的董事或僱員。

13. 公司資料

執行董事

韓軍然先生
香港西營盤
第一街8號
縉城峰
2座45樓A室

符耀廣先生
香港新界
元朗新圍
廈村306號
新麗花園
H座地下

羅敏先生
香港
灣仔
港灣道28號
A層3204室

獨立非執行董事

陳耀東先生
香港九龍
又一村花園街30號
又一村花園3C室

司徒文輝先生
香港九龍
大角咀
維港灣
5座
22樓A室

鄭清先生
中國北京市海淀區
玉泉路16號院319號樓
2門8號

	歐陽晴汝醫生 中國 上海市 徐匯區 徐虹北路22弄1號1001室 郵編：200030
香港主要營業地點	香港九龍海濱道133號 萬兆豐中心17樓D室
註冊辦事處	Floor 4, Willow House, Cricket Square P.O. Box 2804, Grand Cayman, KY1-1112 Cayman Islands
核數師	天健德揚會計師事務所有限公司 香港 灣仔告士打道128號 祥豐大廈13樓F室
主要往來銀行	香港上海滙豐銀行有限公司 香港 皇后大道中1號 恒生銀行有限公司 香港 德輔道中83號 中信銀行(國際)有限公司 香港 德輔道中61-65號
主要股份過戶登記處	Royal Bank of Canada Trust Company (Cayman) Limited 4th Floor, Royal Bank House, 24 Shedden Road, George Town, Grand Cayman KY1-1110, Cayman Islands
香港股份過戶登記分處	聯合證券登記有限公司 香港灣仔 駱克道33號中央廣場 滙漢中心A18樓
法定代表	韓軍然先生 符耀廣先生

公司秘書 陳艷琴女士
(香港稅務學會、英國特許秘書及行政人員公會及香港公司秘書公會之會員)

14. 公開發售及清洗豁免之參與各方

包銷商 君億投資有限公司
P.O. Box 957,
Offshore Incorporations Centre,
Road Town, Tortola,
British Virgin Islands

一致行動人士 韓先生
香港九龍海濱道133號
萬兆豐中心17樓D室

本公司財務顧問 海通國際資本有限公司
香港德輔道中189號
李寶椿大廈22樓

獨立董事委員會及
獨立股東的
獨立財務顧問 智略資本有限公司
香港銅鑼灣勿地臣街
時代廣場2座37樓3711室

本公司法律顧問 *香港法律*
劉林陳律師行
香港中環
干諾道中21-22號
華商會所大廈5至7樓

中國法律
廣東政邦律師事務所
中國廣東省廣州市
天河區體育西路9號
駿匯大廈北座7樓B室

本公司申報會計師 天健德揚會計師事務所有限公司

本公司物業估值師 第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司

15. 送交香港公司註冊處處長的文件

各章程文件文本及本附錄「10. 專家及同意書」一段所述之同意書已根據公司(清盤及雜項條文)條例第342C條送交香港公司註冊處處長。

16. 法律效力

章程文件以及該等文件所載任何要約或申請之一切接納均受香港法例監管並須按其詮釋。倘依據任何該等文件提出申請，有關文件即具效力，令一切有關人士須受公司(清盤及雜項條文)條例第44A及44B條之條文(罰則除外)約束。

17. 其他事項

本售股章程及隨附的代表委任表格的中英文版本之間如有任何歧義，概以英文為準。