

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聲明，且表明不會就本公佈全部或任何部分內容或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

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)

截至二零一二年十二月三十一日止年度之業績公佈

財務摘要

- 營業額約為 45,575,000 港元 (二零一一年：8,000,000 港元)
- 本年度溢利約為 164,363,000 港元 (二零一一年：虧損 17,557,000 港元)
- 每股盈利 (基本) 為 7.41 港仙 (二零一一年：每股虧損 (基本) 8.61 港仙)

全年業績

新城市建設發展集團有限公司 (「本公司」) 董事會 (「董事會」) 欣然公佈本公司及其附屬公司 (統稱為「本集團」) 截至二零一二年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績連同二零一一年度之比較數字如下：

綜合收益表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
營業額	3	45,575	8,000
銷售成本		(2,887)	—
毛利		42,688	8,000
其他收入及收益	3	208,373	885
行政費用及其他經營開支		(17,354)	(12,426)
融資成本	6	(16,403)	(14,016)
除稅前溢利／(虧損)	5	217,304	(17,557)
所得稅開支	7	(52,941)	—
本年度溢利／(虧損)		164,363	(17,557)
歸屬於：			
本公司擁有人	8	164,363	(17,557)
本公司普通股權持有人應佔 每股盈利／(虧損)	9		
基本		7.41 港仙	(8.61) 港仙
攤薄		6.67 港仙	(8.61) 港仙

綜合全面收益表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
本年度溢利／(虧損)	<u>164,363</u>	<u>(17,557)</u>
其他全面收益		
換算海外業務之匯兌差額	3,631	—
減：所得稅影響	<u>—</u>	<u>—</u>
本年度其他全面收益，扣除稅項	<u>3,631</u>	<u>—</u>
本年度全面收益總額	<u><u>167,994</u></u>	<u><u>(17,557)</u></u>
以下應佔：		
本公司擁有人	<u><u>167,994</u></u>	<u><u>(17,557)</u></u>

綜合財務狀況表

於二零一二年十二月三十一日

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
非流動資產			
物業、機械及設備		4,780	290
投資物業	11	550,732	—
非流動資產總值		555,512	290
流動資產			
貿易應收款項	12	2,000	2,000
預付款項、按金及其他應收款項	13	10,668	363
現金及銀行結餘		46,740	393
流動資產總值		59,408	2,756
流動負債			
其他應付款項及應計費用	14	27,357	7,613
已收訂金		4,519	—
融資租約應付款項		134	18
計息銀行借貸，有抵押	15	12,273	—
應付董事款項	16	1,234	29,639
可換股債券之負債部分		—	82,491
應付稅項		1,359	—
流動負債總額		46,876	119,761
淨流動資產／(負債)		12,532	(117,005)
總資產減流動負債		568,044	(116,715)
非流動負債			
其他應付款項	14	8,307	—
融資租約應付款項		563	—
計息銀行借貸，有抵押	15	153,732	—
遞延稅項負債		117,327	—
非流動負債總額		279,929	—
淨資產／(負債)		288,115	(116,715)
權益／(資產虧絀)			
本公司擁有人應佔權益			
已發行股本		10,179	272
儲備	17	277,936	(116,987)
權益總額／(資產虧絀)		288,115	(116,715)

附註

1. 一般資料

新城市建設發展集團有限公司(「本公司」)於一九九八年八月十日於開曼群島註冊成立為有限公司。本公司註冊辦事處位於 Scotia Centre, 4th Floor, P.O. Box 2804, George Town, Grand Cayman, Cayman Islands 及其香港主要營業地點位於香港九龍海濱道 133 號萬兆豐中心 17 樓 D 室。

本公司為一間投資控股公司。本集團之主要業務於本年度並無變動，為在中國從事物業發展及投資。

本公司股份已於二零零零年五月二十四日，於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市及其股份自二零零三年十二月三十日起暫停買賣。本公司股份已於二零一二年二月二十三日恢復買賣。

2.1 編製基準

該等綜合財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)及香港公認會計原則而編製。此外，綜合財務報表包括聯交所證券上市規則(「上市規則」)及香港公司條例之披露要求規定之適用披露。此報告已經根據歷史成本慣例法編製，惟投資物業除外，其已按公平值計量。

該等綜合財務報表以港元呈報，除另有指明外，所有列值均調整至最接近千元為單位。

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)截至二零一二年十二月三十一日止年度之財務報表。附屬公司之財務報表與本公司之報告期相同，並採用一致之會計政策編製。附屬公司之業績由收購日期(即本集團獲得控制權當日)起作綜合入賬，並繼續綜合直至有關控制權終止當日為止。

所有集團內公司間之結餘、交易、集團內公司間交易產生之未變現收益及虧損以及股息均於綜合時全部抵銷。

凡存在任何會計政策相異之處，均會作出調整以使其一致。

附屬公司之全面收益總額乃歸屬於非控股股東權益，即使此舉引致虧絀結餘。

附屬公司擁有權權益之變動(並未喪失控制權)乃按權益交易入賬。

倘若本集團對附屬公司喪失控制權，則其撤銷確認於權益內記錄之(i)該附屬公司之資產(包括商譽)及負債、(ii)任何非控股權益之賬面值及(iii)累計交易差額；及於損益中確認(i)所收代價之公平值、(ii)所保留任何投資之公平值及(iii)任何因此產生之盈餘或虧損。先前於其他全面收益內確認之本集團應佔部分重新分類為損益或保留溢利(視情況而定)。

2.2 會計政策變動及披露

本集團已就本年度財務報表首次採納下列經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第1號 (修訂本)	香港財務報告準則第1號 – 首次採納香港財務報告準則 – 嚴重惡性通脹及取消首次採納者之固定過渡日之修訂
香港財務報告準則第7號 (修訂本)	香港財務報告準則第7號金融工具：披露—轉讓金融資產之修訂
香港財務報告準則第12號 (修訂本)	香港財務報告準則第12號所得稅—遞延稅項：相關資產的收回之修訂

除下文就香港會計準則第12號之影響進一步闡釋者外，採納此等經修訂香港財務報告準則對該等綜合財務報表並無任何重大財務影響。

香港會計準則第12號之修訂本澄清如何釐定按公平值計量之投資物業之遞延稅項，並引入一項可推翻推定，按公平值計量之投資物業遞延稅項，應按其賬面值將會透過出售而收回之基準而釐定。此外，該等修訂包含香港(常務詮釋委員會)—詮釋第21號所得稅—已重估非折舊資產之收回早前所載規定，即採用香港會計準則第16號之重估模式計量之非折舊資產遞延稅項於任何時候均須按銷售基準計量。

以賬面值透過出售而收回之基礎而釐定之以公平值計量之投資物業之遞延稅項推定已被本集團推翻，因本集團之投資物業是於一個業務模式內持有，而其目標是實在地享用投資物業所有經濟利益，而不是透過出售。相應地，遞延稅項以透過使用而收回之基礎作釐定。

2.3 已頒佈但未生效之香港財務報告準則

本集團並未於該等綜合財務報表中應用以下已頒佈但未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第1號(修訂本)	香港財務報告準則第1號首次採納香港財務報告準則—政府貸款之修訂 ²
香港財務報告準則第7號(修訂本)	香港財務報告準則第7號金融工具：披露—抵銷金融資產及金融負債之修訂 ²
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁴
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 ²
香港財務報告準則第11號	合營安排 ²
香港財務報告準則第12號	披露其他實體權益 ²
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號(修訂本)	香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號—過渡性指引之修訂 ²
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號(二零一一年)(修訂本)	香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號(二零一一年)—投資實體之修訂 ³
香港財務報告準則第13號	公平值計量 ²
香港會計準則第1號(修訂本)	香港會計準則第1號財務報表的呈列—其他全面收益項目的呈列之修訂 ¹
香港會計準則第19號(二零一一年)	僱員福利 ²
香港會計準則第27號(二零一一年)	獨立財務報表 ²
香港會計準則第28號(二零一一年)	於聯營公司及合營公司的投資 ²
香港會計準則第32號(修訂本)	香港會計準則第32號金融工具：呈列—抵銷金融資產及金融負債之修訂 ³
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第20號	露天礦生產階段的剝採成本 ²
二零零九年至二零一一年週期之年度改進	於二零一二年六月頒佈之多項香港財務報告準則之修訂 ²

¹ 於二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於二零一五年一月一日或之後開始之年度期間生效

本集團正進行評估該等新訂及經修訂香港財務報告準則初步應用後之影響。至今為止，本集團認為，採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則應不會對本集團之經營業績及財務狀況構成重大影響。

3. 營業額、其他收入及收益

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團之營業額代表提供之物業管理服務之價值以及自投資物業已收及應收租金收入總額。

營業額、其他收入及收益之分析如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
營業額		
物業管理費收入	8,000	8,000
租金收入及相關管理服務收入	37,575	—
	<u>45,575</u>	<u>8,000</u>
其他收入及收益		
其他應付款項及應計費用撥回	613	885
利息收入	193	—
贖回可換股債務之收益 (附註 16)	2,259	—
出售物業、機械及設備項目之收益	150	—
廉價收購之收益 (附註 18)	2,419	—
投資物業之公平值收益 (附註 11)	202,716	—
其他	23	—
	<u>208,373</u>	<u>885</u>
營業額、其他收入及收益總額	<u><u>253,948</u></u>	<u><u>8,885</u></u>

4. 經營分部資料

就管理而言，本集團之主要經營分部在中國從事物業發展及投資。由於此分部為本集團僅有之經營分部，故並無進一步呈列有關分析。

地區資料

本集團主要在中國從事經營業務。本集團90%以上之資產位於中國及90%以上之營業額來自中國。因此，並無披露總資產及營業額之進一步地區資料。

有關最大客戶之資料

物業管理費收入

本集團於截至二零一二年及二零一一年十二月三十一日止年度之最大客戶為同新有限公司（「同新」），一間已於截至二零一零年十二月三十一日止年度由本集團出售之附屬公司。本集團自二零一一年一月起為同新管理及營運於中國之一項物業，為期三年，每年管理費（「物業管理費收入」）為8,000,000港元，按季支付。

租金收入及相關管理服務收入

由於租戶多元化，本集團並無重大集中信貸風險。

5. 除稅前溢利／(虧損)

本集團之除稅前溢利／(虧損)已扣除／(計入)以下項目：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
核數師酬金	300	230
折舊		
– 自有資產	757	59
– 租賃資產	93	17
	<u>850</u>	<u>76</u>
僱員福利開支(包括董事薪酬)：		
工資及薪金	7,063	4,301
退休金計劃供款	186	44
	<u>7,249</u>	<u>4,345</u>
土地及樓宇於經營租約項下之最低租金付款*	643	676
其他應付款項及應計費用撤回	(613)	(885)
物業、機械及設備撇銷	31	–
贖回可換股債務之收益(附註16)	(2,259)	–
出售物業、機械及設備項目之收益	(150)	–
廉價收購之收益(附註18)	(2,419)	–
投資物業之公平值收益(附註11)	(202,716)	–
利息收入	(193)	–
	<u><u> </u></u>	<u><u> </u></u>

* 土地及樓宇經營租約項下之最低租金付款包括一處董事寓所之租金11,500港元(二零一一年：253,000港元)。

6. 融資成本

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
利息：		
銀行貸款	13,948	—
可換股債券(附註16)	2,353	13,986
融資租約	26	20
其他應付款項	76	10
	<u>16,403</u>	<u>14,016</u>

7. 所得稅開支

本集團於本年度並無於香港產生應課稅溢利，故未就香港利得稅計提撥備(二零一一年：無)。

有關本集團成員公司在其他地區經營所得溢利之稅項已根據該等公司經營所在稅務國／司法權區的現行稅率按照現有法律、詮釋及有關慣例計算。

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
即期稅項：		
香港	—	—
其他地區	2,570	—
	<u>2,570</u>	<u>—</u>
遞延稅項	50,371	—
	<u>52,941</u>	<u>—</u>

按本公司及其附屬公司經營所在國家法定稅率計算之適用除稅前溢利／(虧損)稅項支出與按實際稅率計算的稅務支出對賬，及適用稅率(即法定稅率)與實際稅率的對賬如下：

	二零一二年		二零一一年	
	千港元	%	千港元	%
除稅前溢利／(虧損)	<u>217,304</u>		<u>(17,557)</u>	
按法定稅率計算之稅項	53,154	24.5	(2,897)	16.5
免繳稅收入	(3,122)	(1.4)	(1,466)	8.3
不可扣稅費用	1,523	0.7	4,360	(24.8)
未確認稅務優惠	1,036	0.5	3	—
過往年度撥備不足	350	0.2	—	—
按實際稅率計算之稅項支出	<u>52,941</u>	<u>24.5</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

於二零一一年及二零一二年十二月三十一日，本集團並無重大未撥備遞延稅項。

8. 本公司擁有人應佔溢利／(虧損)

截至二零一二年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔綜合溢利包括虧損1,458,000港元(二零一一年：溢利6,183,000港元)並已計入本公司之財務報表。

9. 本公司普通股權持有人應佔每股盈利／(虧損)

每股基本盈利／(虧損)金額乃按本公司普通股權持有人應佔該年度溢利／(虧損)，以及年內已發行普通股之加權平均數(經調整以反映年內股份合併及紅股發行之影響)計算。

每股基本盈利／(虧損)按以下方式計算：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
盈利／(虧損)		
本公司普通股權持有人應佔年內溢利／(虧損)		
用以計算每股基本盈利／(虧損)	<u>164,363</u>	<u>(17,557)</u>

股份數目

二零一二年 二零一一年

股份

年內已發行普通股加權平均數用以
計算每股基本盈利／(虧損)

2,218,250,355 **203,818,500***

* 如先前所呈報，截至二零一一年十二月三十一日止年度內已發行普通股之加權平均數已經調整以反映分別於二零一二年一月及二月報告期末後股份合併及紅股發行之影響。

每股攤薄盈利／(虧損)於計算時乃基於本公司普通股權持有人應佔年內溢利／(虧損)(經調整以反映於可換股債券之利息)及用於計算每股基本盈利之普通股加權平均數(就因被視為行使或將全部潛在攤薄普通股轉換為普通股而被假設以零代價發行之普通股加權平均數作出調整)。

由於年內尚未行使可換股債券對每股基本虧損具有反攤薄作用，故並未編制截至二零一一年十二月三十一日止年度之每股攤薄虧損。

截至二零一二年十二月三十一日止年度之每股攤薄盈利乃根據以下各項計算：

二零一二年
千港元

盈利

本公司普通股權持有人應佔年度溢利，用於計算每股基本盈利
可換股債券之利息(附註6)
減：稅務影響(16.5%)

164,363
2,353
(389)

母公司普通股權持有人應佔溢利
計入可換股債券之利息前

166,327

股份數目
二零一二年

股份

用於計算每股基本盈利的年內已發行普通股加權平均數
攤薄影響－普通股加權平均數可換股債券

2,218,250,355
275,037,821

2,493,288,176

10. 股息

董事不建議就截至二零一二年十二月三十一日止年度派發任何股息(二零一一年：無)。

11. 投資物業

	千港元
收購附屬公司(附註18)	338,494
年內添置	438
投資物業公平值變動(附註3)	202,716
滙兌調整	9,084
	<hr/>
於二零一二年十二月三十一日之賬面值	550,732

所有投資物業均位於中國並按中期租賃持有。

投資物業乃租賃予租戶以賺取租金收入及管理服務費(附註3)。於報告期末，投資物業乃按公平值呈列。

於二零一二年十二月三十一日，投資物業之公平值已由獨立估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司評估為人民幣442,000,000元(相當於約550,732,000港元)。

於二零一二年十二月三十一日，本集團賬面值為550,732,000港元之投資物業已抵押以獲取銀行借貸，其詳情載於附註15。

12. 貿易應收款項

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
貿易應收款項	2,000	2,000
減值	—	—
	<hr/>	<hr/>
	2,000	2,000

貿易應收款項指應收同新之物業管理費收入。本集團與同新之服務條款主要為賒賬14日。

報告期末後，貿易應收款項已於賒賬期內悉數結清。

於報告期末，按發票日期之貿易應收款項賬齡分析如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
一個月內	2,000	2,000

不視為已減值之貿易應收款項賬齡分析如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
既未逾期亦未減值	2,000	2,000

貿易應收款項指應收單一客戶款項，本集團因此有高信貸集中風險。貿易應收款項為不計息。

13. 預付款項、按金及其他應收款項

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
預付行政費用(附註15)	7,220	—
預付款項	544	192
按金	148	144
其他應收款項	2,756	27
	10,668	363

上述資產概無逾期或減值。上述結餘所列金融資產涉及近期無違約記錄之應收款項。

14. 其他應付款項及應計款項

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
累計開支	657	7,613
其他應付款項	467	—
來自前股東的貸款(附註(a))	24,920	—
應付前股東款項(附註(b))	9,620	—
	<hr/>	<hr/>
	35,664	7,613
減：分類為非流動部分	(8,307)	—
	<hr/>	<hr/>
流動部分	<u>27,357</u>	<u>7,613</u>

附註：

- (a) 該金額指暢流於二零一一年六月取得來自前股東北京誠達順逸商貿有限公司的貸款(「誠達貸款」)，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%。誠達貸款的原始本金為人民幣20,000,000元(相當於24,920,000港元)，須按年支付，每年約人民幣6,670,000元(相當於8,306,667港元)，第一筆還款於二零一二年五月到期，及利息每半年支付。於二零一二年十二月三十一日，首筆尚未結算。
- (b) 應付前股東款項為無抵押、免息及須按要求償還。

15. 計息銀行及其他借貸，有抵押

	實際利率 (%)	到期	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
銀行貸款－工行貸款 (附註 a)	8.8%-9.2%	二零二一年	23,275	—
其他貸款－四川貸款 (附註 b)	8.8%-9.2%	二零二一年	142,730	—
			<u>166,005</u>	<u>—</u>
分析為：				
償還期：				
一年內或按要求			12,273	—
第二至第五年 (包括首尾兩年)			80,915	—
五年後			72,817	—
總計			166,005	—
流動部分			(12,273)	—
非流動部分			<u>153,732</u>	<u>—</u>

附註：

如下文附註18所詳述，本公司於二零一二年二月二十一日收購French Land Limited (「French Land」)、芙地國際控股有限公司 (「芙地」) 以及廣東暢流投資有限公司 (「暢流」，連同French Land及芙地，統稱為「暢流集團」) 之100%股權。本集團之所有銀行及其他借貸乃因收購暢流集團而承擔，且以人民幣計值及以投資物業之法定押記作抵押 (附註11)。有抵押計息銀行及其他借貸之詳情如下：

- (a) 於二零一一年六月十五日，暢流與中國工商銀行 (「工行」) 訂立貸款協議 (「工行貸款協議」)，據此，工行同意向暢流授予貸款 (「工行貸款」) 人民幣140,000,000元，為期十年。於二零一二年十二月三十一日，人民幣19,700,000元 (相當於24,546,200港元) 之工行貸款已由暢流提取。工行貸款按中國人民銀行之年度存貸款基準利率計息，並須自二零一一年七月起按120個月分期支付。
- (b) 就未提取結餘人民幣120,300,000元，工行已促使四川信托有限公司 (「四川信托」) 與暢流於二零一一年八月二日訂立貸款協議 (「四川信托貸款協議」)，據此，四川信托同意向暢流提供人民幣120,300,000元貸款 (「四川信托貸款」)，為期十年。於二零一二年十二月三十一日，四川信托貸款已由暢流悉數提取。四川信托貸款按中國人民銀行之年度存貸款基準利率之120%計息，並自二零一一年八月起按40個季度分期支付本金及按月基準支付利息。

此外，工行收取(i)工行貸款利息之30%；及(ii)四川信托貸款利息之10%作為工行貸款及四川信托貸款安排之行政費用，合共達人民幣7,543,640元(相當於9,399,375港元)。於二零一二年十二月三十一日，本集團已向工行悉數結算行政費用，該費用按自二零一一年起10年期間的實際利率計算並已於綜合收益表攤銷。於截至二零一二年十二月三十一日止年度，人民幣1,002,900元已計入綜合收益表，餘下預付行政費用結餘人民幣5,794,940元(相當於7,220,495元)乃計入綜合財務狀況表，列作「預付款項」(附註13)。

16. 可換股債券

於綜合財務狀況表確認之可換股債券計算如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
於一月一日負債部分	82,491	68,505
利息開支(附註6)	2,353	13,986
年內贖回	(84,844)	—
	<u> </u>	<u> </u>
於十二月三十一日負債部分	<u> </u> —	<u> </u> 82,491

可換股債券之公平值由獨立估值師資產評值有限公司於發行日以本公司股份收市價及採用三元樹定價模式估算。該模式的採用資料如下：

	可換股債券A 二零零九年 五月五日 (發行日)	可換股債券B 二零零九年 八月十日 (發行日)
股份價格	0.03 港元	0.03 港元
到期	兩年十個月	三年
無風險利率	0.920%	1.264%
波幅	68.285%	69.077%
	<u> </u>	<u> </u>

負債部分於發行日之公平值為約52,407,000港元及列入非流動負債內的「可換股債券負債部分」。因此，餘下結餘約25,027,000港元應列入綜合權益變動表內的「可換股債券權益部分」。

可換股債券於報告期末之面值如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
可換股債券A (附註(i))	—	14,185
可換股債券B (附註(ii))	—	63,249
	—	77,434
	—	77,434

附註：

- (i) 於二零零九年二月二十八日，本公司與一名可換股債券持有人訂立協議，發行本金額為14,185,129港元之新可換股債券（「可換股債券A」），以償還本金總額為12,804,817港元及應計利息1,380,312港元之若干未償還債券。可換股債券A按優惠利率加每年2%計息並按轉換價每股0.03港元轉換為本公司普通股。股東已於二零零九年五月五日批准可換股債券A。
- (ii) 於二零零九年三月十八日，本公司與另一名可換股債券持有人（「債券持有人」）及韓先生訂立約務更替契據（「約務更替契據」）。根據約務更替契據，訂約方同意本公司欠付債券持有人之未償還本金總額及其所有應計利息由本公司約務更替予韓先生，而本公司獲全面解除及清償過往或未來之全部義務及責任，以及增設之任何抵押。

於同日，本公司與韓先生訂立新貸款協議及新認購協議（「新協議」），據此，本公司被視為已提取為數63,248,596港元之債務，即本公司結欠債券持有人之本金額56,458,150港元加截至執行約務更替契約之日止之全部利息6,790,446港元，而本公司自該日起已發行新可換股債券（「可換股債券B」）。可換股債券B按優惠利率計息並按轉換價每股0.03港元轉換為本公司普通股。股東已於二零零九年八月十日批准可換股債券B。

於二零一二年二月二十一日，可換股債券A及可換股債券B均已獲本公司提早贖回，總代價為88,227,000港元。於贖回日期，可換股債券A及可換股債券B之負債部分之公平值為82,585,000港元，乃由獨立估值師資產評值有限公司評估，及本集團相應地於綜合收益表確認提早贖回可換股債券之收益2,259,000港元。代價與可換股債券賬面值之差額19,385,000港元直接撥入累積虧損賬戶。計算之詳情如下：

	權益部分 千港元	負債部分 千港元	總計 千港元
贖回之代價	5,642	82,585	88,227
贖回前賬面值	(25,027)	(84,844)	(109,871)
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
提早購回可換股債券之收益	(19,385)	(2,259)	(21,644)
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

17. 股本

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
法定：		
10,000,000,000股每股面值0.004港元之普通股 (二零一一年：10,000,000,000股 每股面值0.001港元之普通股)	<u>40,000</u>	<u>10,000</u>
已發行及繳足：		
2,544,787,999股每股面值0.004港元之普通股 (二零一一年：271,758,000股 每股面值0.001港元之普通股)	<u>10,179</u>	<u>272</u>

法定股本

	股份數目 千股	法定股本 千港元
於二零一一年十二月三十一日及二零一二年一月一日		
每股普通股0.001港元	10,000,000	10,000
股份合併(i)	(7,500,000)	—
每股普通股0.004港元	2,500,000	10,000
法定股本增加(ii)	7,500,000	30,000
於二零一二年十二月三十一日	<u>10,000,000</u>	<u>40,000</u>

已發行及繳足股本

	已發行 股份數目 千股	已發行 股本 千港元	股份 溢價賬 千港元	總額 千港元
於二零一一年十二月三十一日及 二零一二年一月一日				
每股普通股0.001港元	271,758	272	20,773	21,045
股份合併(i)	(203,818)	—	—	—
每股普通股0.004港元	67,940	272	20,773	21,045
紅股發行(iii)	135,879	544	(544)	—
本年度發行新股：				
公開發售(iv)	520,869	2,084	60,420	62,504
報酬股份(v)	8,333	33	967	1,000
認購事項(vi)	1,112,500	4,450	129,050	133,500
	1,641,702	6,567	190,437	197,004
股份發行開支	—	—	(1,403)	(1,403)
	<u>1,641,702</u>	<u>6,567</u>	<u>189,034</u>	<u>195,601</u>
收購附屬公司(vii)	695,100	2,780	43,097	45,877
行使認股權證(v)	4,167	16	984	1,000
於二零一二年十二月三十一日	<u>2,544,788</u>	<u>10,179</u>	<u>253,344</u>	<u>263,523</u>

- (i) 根據於二零一二年一月十二日通過之普通決議案，本公司股本中每四股每股面值為0.001港元之已發行及未發行股份，合併為一股面值為0.004港元之合併股份（「合併股份」）。於股份合併生效後，合併股份將更改為以每手20,000股合併股份買賣。
- (ii) 根據於二零一二年一月十二日通過之普通決議案，通過增設額外7,500,000,000股合併股份，本公司之法定股本由10,000,000港元（分為2,500,000,000股每股面值0.004港元之合併股份）增加至40,000,000港元（分為10,000,000,000股每股面值0.004港元之合併股份）。
- (iii) 本公司已於二零一二年二月二十一日按股東所持每股現有合併股份獲發兩股紅股之基準向本公司現有股東按每股發行價0.004港元發行135,879,000股紅股。
- (iv) 於二零一二年一月二十日，本公司按股東每持有三股合併股份獲發二十三股發售股份之基準以每股發售股份0.12港元的價格進行公開發售（「公開發售」）。於二零一二年二月二十一日，合共520,869,500股發售股份已發行，其中，認購人及配售代理已分別認購88,300,000股及405,674,059股股份。
- (v) 本公司股份於聯交所恢復買賣之部分專業服務費為500,000港元，透過發行本公司報酬認股權證（「認股權證」）支付，及1,000,000港元結餘透過以發行價每股0.12港元發行8,333,333股合併股份支付。認股權證及合併股份由本公司於二零一二年二月二十一日發行。

認股權證之公平值500,000港元已於發行日期計入綜合財務狀況表之認股權證儲備。認股權證持有人有權以認購價每股合併股份0.12港元認購合併股份。於年內，認股權證已獲悉數行使，轉換為4,166,666股合併股份，所得款項總額為500,000港元。

- (vi) 根據本公司、韓軍然先生（「韓先生」）及君億投資有限公司（「認購人」）於二零一一年十一月十五日訂立之認購協議，認購人同意以金額133,500,000港元認購本公司之股份，其中(i)約71,000,000港元將用作抵銷贖回由韓先生持有之本公司尚未行使可換股債券（包括所有累計利息）；及(ii)約27,500,000港元將用作抵銷償還於認購事項完成日期本公司提取之營運資金貸款。於二零一二年二月二十一日，認購事項已完成，並已向認購人發行1,112,500,000股認購股份。

(vii) 如下文附註 18 所詳述，於截至二零一二年十二月三十一日止年度，本公司收購 French Land Limited 及其附屬公司，代價為人民幣 299,696,000 元（相當於約 357,100,000 港元），其中人民幣 70,000,000 元通過向賣方發行 695,100,000 股合併股份結清。

18. 業務合併

於二零一一年一月二十四日，本公司與兩名獨立第三方北京誠達順逸商貿有限公司（「賣方 A」）及 Kayuan Enterprise Investment Co., Limited（「賣方 B」，連同賣方 A 統稱「賣方」）訂立一份買賣協議，並經於二零一一年八月二十三日及二零一一年十一月十五日分別訂立之兩份補充協議所補充（統稱「買賣協議」），據此，賣方同意出售而本公司之一間全資附屬公司（「附屬公司」）同意向賣方 A 購買 French Land Limited（「French Land」）及芙地國際控股有限公司「芙地」之 100% 股權以及廣東暢流投資有限公司（「暢流」，連同 French Land 及芙地，統稱為「暢流集團」）之 75% 股權，及 (ii) 向賣方 B 購買暢流之 25% 股權，總代價為人民幣 299,696,000 元（相當於約 357,100,000 港元）（「代價」）（「收購事項」），其中，(i) 人民幣 70,000,000 元（相當於約 83,400,000 港元）將按每股 0.12 港元之發行價配發及發行本公司每股面值 0.004 港元之股份而支付予賣方；及 (ii) 人民幣 199,696,000 元（相當於約 238,000,000 港元）將通過轉讓暢流之其他應收款項結算；及 (iii) 人民幣 30,000,000 元（相當於約 35,700,000 元，即代價之餘下結餘）將以現金結算。暢流主要於中國從事物業開發及物業投資。

於收購事項日期，暢流集團之可識別資產及負債之公平值如下：

因收購確認之公平值
千港元

物業、機械及設備	974
投資物業(附註11)	338,494
預付款項、按金及其他應收款項	252,340
現金及現金等值項目	13,316
其他應付款項及應計費用	(37,427)
已收按金	(4,338)
預收款項	(256)
計息銀行及其他借貸，有抵押	(168,758)
遞延稅項負債	(65,073)
	<hr/>
暢流集團按公平價值列賬之可資識別資產淨值總額	329,272
於綜合收益表確認之廉價收購之收益(附註3)	(2,419)
	<hr/>
總代價	<u><u>326,853</u></u>
收購事項之總代價以下列方式支付：	
發行代價股份(附註17(vii))：	
已發行股本	2,780
股份溢價	43,097
	<hr/>
代價股份之公平值	45,877
現金	36,948
轉讓暢流之其他應收款項	244,028
	<hr/>
	<u><u>326,853</u></u>

有關收購暢流集團之現金流量分析如下：

	千港元
現金代價	(36,948)
所收購現金及銀行結餘	13,316
	<hr/>
計入投資活動之現金流量之現金及現金等值項目流出淨額	(23,632)
	<hr/> <hr/>

自收購以來，暢流集團於截至二零一二年十二月三十一日止年度已向本集團營業額及綜合溢利分別貢獻37,575,000港元及162,609,000港元。倘合併於年初發生，則本集團收入及本集團溢利於年內將分別為52,410,000港元及120,260,000港元。

19. 經營租賃承擔

(a) 作為出租人

本集團根據經營租賃安排租賃其投資物業(附註11)。物業之租賃按一至兩年租期磋商。

於二零一二年十二月三十一日，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：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
一年內	27,330	—
第二至第五年，包括首尾兩年	13,297	—
	<hr/>	<hr/>
	40,627	—
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

(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。物業之租賃按一至兩年租期磋商。

於二零一二年十二月三十一日，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：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
一年內	794	108
第二至第五年，包括首尾兩年	316	—
	<u>1,110</u>	<u>108</u>

20. 資本承擔

於二零一二年十二月三十一日報告期末，本集團及本公司並無任何重大資本承擔。

除附註18所述者外，於二零一一年十二月三十一日，本集團及本公司並無任何其他資本承擔。

業務及營運回顧

業務回顧

本集團於本年度錄得營業額45,575,000港元及錄得除稅後溢利約164,363,000港元。

主要業務安排

集團重組及恢復股份買賣

年內，本公司已進行如下集團重組及恢復股份買賣：

a) 股份合併及更改每手買賣單位

根據於二零一二年一月十二日通過的一項普通決議案，本公司股本中每四股每股面值為0.001港元之已發行及未發行股份，合併為一股面值為0.004港元之合併股份（「合併股份」）。於股份合併生效後，每手買賣單位將更改為每手20,000股合併股份。

b) 增加法定股本

本公司法定股本為10,000,000港元，分為10,000,000,000股每股面值0.001港元之股份，於股份合併生效前271,758,000股股份屬已發行。於股份合併生效後，本公司法定股本為10,000,000港元，分為2,500,000,000股每股面值0.004港元之合併股份，其中67,939,500股合併股份屬已發行。

根據本公司股東於二零一二年一月十二日通過之普通決議案，為發行代價股份、紅股、發售股份、認購股份、報酬股份及認股權證股份，於股份合併生效後，本公司增設額外7,500,000,000股合併股份，以將其法定股本由10,000,000港元(分為2,500,000,000股每股面值0.004港元之合併股份)增加至40,000,000港元(分為10,000,000,000股每股面值0.004港元之合併股份)。

c) 發行報酬股份及報酬認股權證

根據本公司與聯席財務顧問就恢復本公司股份買賣而訂立之委聘函件，本公司及聯席財務顧問同意，聯席財務顧問收取之專業服務費可透過下列方式結算：(i)發行總額為1,000,000港元之報酬股份(即8,333,333股合併股份)；(ii)發行總額為500,000港元之報酬認股權證；及(iii)以現金支付餘額1,000,000港元。本公司已於二零一二年二月二十一日向聯席財務顧問發行該等報酬股份及報酬認股權證。於本公佈日期，聯席財務顧問已按認購價每股合併股份0.12港元悉數行使報酬認股權證。

d) 認購股份

根據本公司、韓軍然先生(「韓先生」)及君億投資有限公司(「認購人」)於二零一一年十一月十五日訂立之認購協議，認購人同意以金額133,500,000港元認購本公司之股份，其中(i)約71,000,000港元將用作抵銷贖回由韓先生持有之本公司尚未行使可換股債券(包括所有累計利息)；及(ii)約27,500,000港元將用作抵銷償還韓先生於認購事項完成日期向本公司提供之營運資金貸款。於二零一二年二月二十一日，認購事項已完成，並已向認購人發行1,112,500,000股認購股份。

e) 發行紅股

本公司已於二零一二年二月二十一日按股東所持每股現有合併股份獲發兩股紅股之基準向本公司股東發行135,879,000股紅股。

f) 完成收購事項

於二零一一年一月二十四日，本公司與兩名獨立第三方北京誠達順逸商貿有限公司（「賣方 A」）及 Kayuan Enterprise Investment Co., Limited（「賣方 B」，連同賣方 A 統稱「賣方」）訂立一份買賣協議，並經於二零一一年八月二十三日及二零一一年十一月十五日分別訂立之兩份補充協議所補充（統稱「買賣協議」），據此，賣方同意出售而本公司之一間全資附屬公司同意向賣方 A 購買 French Land Limited 及 芙地國際控股有限公司之 100% 股權以及廣東暢流投資有限公司（「暢流」）之 75% 股權，及 (ii) 向賣方 B 購買暢流之 25% 股權，總代價為人民幣 299,696,000 元（相當於約 357,100,000 港元）（「代價」）（「復牌收購事項」），暢流主要於中國從事物業開發及物業投資。

復牌收購事項已於二零一二年二月二十一日完成，且代價透過下列方式支付：

1. 人民幣 30,000,000 元將以現金方式支付；
2. 人民幣 20,000,000 元藉向賣方 A 指定人士發行 198,600,000 股合併股份支付；
3. 人民幣 50,000,000 元藉向賣方 B 指定人士發行 496,500,000 股合併股份支付；
4. 人民幣 124,640,000 元藉促使暢流以現金向賣方 A 結算；及
5. 人民幣 75,056,000 元藉促使暢流以零代價交付以賣方 A 為受益人之其應收款項轉讓契據。

g) 公開發售

於二零一二年一月二十日，本公司按於記錄日期每持有三股合併股份獲發二十三股發售股份之基準進行公開發售（「公開發售」）。於本公佈日期，26,895,441 股發售股份已透過公開發售被認購。認購人及配售代理已按日期為二零一一年十一月十五日之包銷協議下之責任認購餘下 88,300,000 股發售股份及 405,674,059 股發售股份。

h) 償還可換股債券及董事貸款

本公司已於二零一二年二月二十一日悉數償還可換股債券之未償還本金及所有應計利息，以及欠付一名董事之未償還貸款總額約116,000,000港元。

i) 恢復股份買賣

應本公司之要求，股份已自二零零三年十二月三十日起於聯交所暫停買賣。因所有復牌條件均已獲達成，聯交所已批准本公司股份恢復買賣，自二零一二年二月二十三日上午九時正起生效。

j) 董事調任

於二零一二年三月一日，羅敏先生已由本公司之非執行董事調任為執行董事。

k) 董事及副主席之委任及辭任

於二零一二年四月二日，劉大貝博士（「劉博士」）已獲委任為非執行董事及副主席。於二零一二年九月二十六日，劉博士辭任非執行董事及副主席職務。

l) 更改公司名稱

於二零一二年六月十九日，本公司之英文名稱由「New City (China) Development Limited」更改為「New City Development Group Limited」，及本公司已採納新中文名稱「新城市建設發展集團有限公司」，及不再使用中文名稱「新城市（中國）建設有限公司」。開曼群島公司註冊處處長已於二零一二年五月十六日發出更改公司名稱註冊證書。

m) 持續關連交易

於二零一二年五月二十五日，(i) 本公司一間全資附屬公司新協（作為租戶）與永誠信投資有限公司（「永誠信」）（作為業主）之間；及(ii) 新協（作為租戶）與永嘉信投資有限公司（「永嘉信」）（作為業主）之間分別就租賃辦公室物業及泊車位訂立該等租賃協議。該等租賃協議自彼時起計，為期兩年。永誠信及永嘉信均為由本公司一名關連人士之聯繫人士間接全資擁有之公司，因此，該等租賃協議項下擬進行之交易構成本公司於上市規則第14A章項下之持續關連交易。

恢復股份買賣

本公司股份已自二零零三年十二月三十日起於聯交所暫停買賣。因所有復牌條件均已達成，本公司已向聯交所申請且聯交所已批准本公司股份恢復買賣，自二零一二年二月二十三日上午九時正起生效。

前景

從宏觀的經濟上看，世界經濟縱有復蘇的苗頭，但仍然存在不穩定的因素。中國經濟面臨挑戰，亦仍充滿機遇，而城鎮化建設將會是下一步經濟發展的重點。為此，管理層今年一方面保持公司在城市綜合體發展建設上的優勢，繼續在市場尋找發展投資機會。同時，圍繞國家經濟發展重點，通過與其他專業企業建立戰略合作關係，發揮各自優勢，圍繞城市建設拓展業務範圍，擴大收入來源，從而實現本集團一直所強調的新城市建設發展戰略。

核數師之工作範疇

有關本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度初步業績公佈之數據，經本集團核數師天健德揚會計師事務所有限公司（「天健德揚」）同意與本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度之綜合財務報表所載金額一致。根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則、香港審閱委聘準則或香港確證委聘準則，天健德揚就此履行的工作並不構成確證委聘，因此，天健德揚並無就初步公佈提供確證。

管理層討論及分析

財務回顧

業績

於回顧年度，本集團錄得之營業額指租金收入及管理費用收入45,575,000港元（二零一一年：8,000,000港元）。本集團於本年度之盈利淨額約為164,363,000港元（二零一一年：虧損約17,557,000港元）。年內每股之基本盈利約為7.41港仙（二零一一年：虧損約8.61港仙）。行政費用約為17,354,000港元（二零一一年：12,426,000港元）。融資成本約為16,403,000港元（二零一一年：14,016,000港元）。

流動資金、財務資源及資金需求

於二零一二年十二月三十一日，本集團在租購合約項下之責任約為697,000港元（二零一一年：18,000港元）。

於二零一二年十二月三十一日，本集團之總資產約為614,920,000港元(二零一一年：約3,046,000港元)及總負債約為326,805,000港元(二零一一年：約119,761,000港元)，而二零一二年十二月三十一日之可換股債券為零(二零一一年：約82,491,000港元)。於二零一二年十二月三十一日，現金及銀行結餘約為46,740,000港元(二零一一年：約393,000港元)，而二零一二年十二月三十一日之流動比率(流動資產／流動負債)為1.27(二零一一年：0.02)。

訴訟

本集團於二零一二年十二月三十一日並無任何訴訟。

資本負債比率

於二零一二年十二月三十一日之資本負債比率(淨負債／資本及淨負債)為0.36(二零一一年：44.99)。

股本架構

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，本公司曾變更其股本架構。誠如上文附註17所詳述，於報告期間，本公司之股本架構有若干變動。

匯兌風險

本集團之主要業務位於中國，而主要運作貨幣為港元及人民幣。本公司現正定期密切注視人民幣匯率之波動情況，並不斷評估其匯兌風險。

股息

董事並不建議就截至二零一二年十二月三十一日止年度派發任何股息(二零一一年：無)。

展望

廣州暢流項目的收購工作已於二零一二年完成。在暢流前管理層的加入下，暢流的經營已順利交接，本集團在今年已從項目中錄得穩定的租金及相關收入。在從項目中收取穩定收入的同時，本集團已開始為該物業的改造工程開展準備工作。物業項目受到密切監督且運行穩定，管理層相信該項目將為集團產生預期的業績。

僱員

於二零一二年十二月三十一日，本集團在香港及中國僱用約50名員工。本集團向其僱員提供具競爭力之薪酬組合。本集團每年參考當時僱傭市場慣例及法例檢討薪酬組合。

重大投資及重大收購

除附註18所詳述外，截至二零一二年十二月三十一日止年度，本公司並無任何重大投資或重大收購。

或然負債

本集團於二零一二年十二月三十一日並無任何或然負債。

承擔

承擔詳情載於附註19及20。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

本公司於截至二零一二年十二月三十一日止年度內並無贖回其任何股份。截至二零一二年十二月三十一日止年度內，本公司或其附屬公司概無購買或出售本公司任何股份。

企業管治

於二零一二年四月一日，上市規則附錄十四所載之企業管治常規守則（「企業管治守則」）修訂並易名為企業管治守則及企業管治報告（「經修訂企業管治守則」）。

於二零一二年一月一日至二零一二年三月三十一日期間內，本公司已遵守企業管治守則全部守則條文，並於二零一二年四月一日至二零一二年十二月三十一日期間內遵守經修訂企業管治守則，惟下列偏離守則條文者除外：

本公司主席亦為本公司行政總裁，偏離守則條文第A.2.1條，該條規定主席與行政總裁之身份應有區分，不應由一名人士同時兼任。鑑於本集團目前之業務並不繁複，故董事會認為現時架構足以監管及控制本集團的營運。本公司將不時檢討其架構，並於適當時作出相應安排以遵守上市規則的規定。

根據本公司的組織章程細則，本公司非執行董事並無特定任期，而本公司的董事會主席及／或董事總經理無須輪值告退。因此，上述各項偏離守則條文第 A.4.1 條以及守則條文第 A.4.2 條，第 A.4.1 條規定非執行董事須按固定年期獲委任並可重選，而第 A.4.2 條規定所有獲委任以填補臨時空缺的董事僅任職至下屆股東大會，且每名董事（包括按固定年期獲委任者）須至少每三年輪值告退。然而，鑒於非執行董事須按本公司的組織章程細則輪值告退，本公司認為已有足夠措施確保本公司的企業管治不遜於守則條文。就企業管治守則守則條文第 A.6.7 條而言，兩名獨立非執行董事由於工作承擔而未出席本公司於二零一二年五月九日舉行之股東週年大會。本公司將不時檢討其公司組織章程細則，並在需要時動議作出任何修訂以確保符合上市規則的規定。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納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」）。本公司已向董事作出具體查詢，而董事已確認彼等於截至二零一二年十二月三十一日止年度內均有遵守標準守則。

刊發年度業績公佈及年報

本業績公佈將於香港交易及結算所有限公司網站(www.hkex.com.hk)及本公司網站(www.newcitychina.com)刊載。二零一二年年報將於二零一三年四月三十日或之前寄發予本公司股東，並將於聯交所及本公司網站可供閱覽。

股東週年大會

本公司建議將於二零一三年五月二十四日舉行應屆股東週年大會（「股東週年大會」）。載有股東週年大會通告的通函將於適當時間刊登於本公司網站及聯交所網站並寄發予本公司股東。

就股東週年大會暫停辦理股份過戶登記

本公司將自二零一三年五月二十日起至二零一三年五月二十四日（包括首尾兩天）止暫停辦理股份過戶登記。為確定股東是否符合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票不得遲於二零一三年五月十九日下午四時三十分送抵本公司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 號中央廣場福利商業中心 18 樓。

審核委員會

審核委員會由三名獨立非執行董事組成，分別為陳耀東先生、司徒文輝先生及鄭清先生。審核委員會與管理層已審閱本集團採用之會計原則及慣例，並討論內部監控及截至二零一二年十二月三十一日止年度之綜合財務報表。

薪酬委員會

董事會已遵照上市規則附錄十四所載守則之條文成立薪酬委員會。薪酬委員會由兩名獨立非執行董事陳耀東先生(主席)、司徒文輝先生及董事會主席韓軍然先生(彼為執行董事)組成。薪酬委員會的主要職責包括檢討薪酬政策及結構，並釐定董事會成員及高級管理層的每年薪酬待遇及其他相關事宜。

提名委員會

本公司已設立提名委員會(「提名委員會」)，由董事會主席韓軍然先生(彼為執行董事)擔任主席，其他成員包括三名獨立非執行董事司徒文輝先生、陳耀東先生及鄭清先生。提名委員會負責就董事的委任提名人選及董事會的換屆計劃，同時定期檢討董事會之組成及結構，向董事會提出適當建議，以確保董事會成員之專業知識、技能與經驗取得平衡。

董事會

於本公佈刊發日期，本公司有(i)三名執行董事，即韓軍然先生(主席)、符耀廣先生及羅敏先生；及(ii)三名獨立非執行董事，即陳耀東先生、司徒文輝先生及鄭清先生。

承董事會命
新城市建設發展集團有限公司
主席
韓軍然

香港，二零一三年三月二十七日