
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函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之股份，應立即將本通函連同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、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，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通函全部或任何部分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。



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的有限公司)

(股份代號：0456)

有關建議收購目標公司的須予披露關連交易 及 股東特別大會通告

本公司財務顧問

VEDA | CAPITAL
智 略 資 本

獨立董事委員會及
獨立股東的獨立財務顧問

HORAY 好盈
好盈融資有限公司

本封面所用詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第6至15頁。獨立董事委員會致獨立股東之推薦意見函件載於本通函第16至17頁。好盈融資(獨立財務顧問)函件載於本通函第18至29頁，當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東的意見。

本公司謹訂於二零一五年十二月三十一日(星期四)上午十時三十分假座香港九龍海濱道133號萬兆豐中心17樓D室舉行股東特別大會，召開股東特別大會之通告載於本通函第44至45頁。倘閣下未能出席股東特別大會，務請在切實可行情況下盡快並無論如何須不遲於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)或以投票方式表決的指定舉行時間48小時前，按照隨附之代表委任表格上印列之指示填妥該表格並交回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。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會(視情況而定)，並於會上以投票方式表決。

二零一五年十二月十四日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	6
獨立董事委員會函件	16
好盈融資函件	18
附錄一 — 估值報告	30
附錄二 — 一般資料	38
股東特別大會通告	44

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	根據收購協議的條款及條件收購目標公司的全部已發行股本
「收購協議」	指	買方與賣方於二零一五年十月三十日就收購事項訂立的買賣協議
「該公佈」	指	本公司於二零一五年十一月一日有關收購事項的公佈
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予該詞之涵義
「北京昌盛」	指	北京昌盛投資有限公司，於中國註冊成立的有限公司及由獨立第三方擁有10%及韓先生及其兄弟擁有90%
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行於其整個正常營業時間一般開門營業的任何日子(不包括星期六、星期日或公眾假期)
「本公司」	指	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，其股份於聯交所主板上市(股份代號：456)
「完成」	指	根據收購協議的條款及條件完成收購事項
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予該詞之涵義
「代價」	指	根據收購協議就建議收購事項應付的總代價68,000,000港元
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	為批准收購協議而召開的本公司股東特別大會

釋 義

「信誠(洛陽)」	指	信誠(洛陽)酒店物業管理有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司，由目標公司及吉彩(洛陽)分別擁有90%及10%
「首份豁免契據」	指	目標公司與吉彩(洛陽)須簽署的豁免契據，當中列明吉彩(洛陽)應不可撤銷及無條件地豁免、解除及免除目標公司償還金額為人民幣36,712,237元之貸款的義務
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「好盈融資」	指	好盈融資有限公司，根據證券及期貨條例可進行第6類(就企業融資提供意見)受規管活動之持牌法團，即就收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見的獨立財務顧問
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事陳耀東先生、司徒文輝先生、鄭清先生及歐陽晴汝醫生組成的獨立董事委員會已成立，以就收購協議的條款及其項下擬進行的交易向獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	於收購協議及其項下擬進行的交易中擁有權益的韓軍然先生、賣方及彼等各自的聯繫人及所有其他股東之外的股東
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士的人士
「吉彩(北京)」	指	北京吉彩體育健身服務有限公司，於中國註冊成立的有限公司及由京龍昌及北京昌盛分別擁有50%

釋 義

「吉彩裝飾」	指	北京吉彩裝飾工程有限公司，於中國註冊成立的有限公司，及由獨立第三方、北京昌盛及京龍昌分別擁有 60%、30% 及 10%
「吉彩(洛陽)」	指	吉彩(洛陽)體育健身服務管理有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司
「京龍昌」	指	北京京龍昌商貿有限公司，於中國註冊成立的有限公司及韓先生及其兄弟全資擁有
「該土地」	指	位於中國河南洛陽新區伊濱區環湖路以東、白塔路以南、開拓大道以西及地界以北的用於商業用途的地塊
「最後實際可行日期」	指	二零一五年十二月十日，即本通函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
「洛陽萬亨」	指	洛陽萬亨置業有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司，由信誠(洛陽)全資擁有
「韓凱然先生」	指	韓凱然先生，為韓軍然先生(本公司主席及執行董事)的兄弟
「韓先生及其兄弟」	指	韓軍然先生、韓凱然先生及韓宏然先生
「韓宏然先生」	指	韓宏然先生，韓軍然先生的兄弟
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言不包括中國香港、澳門特別行政區及台灣

釋 義

「買方」	指	Ultimate Perfect Limited，於薩摩亞成立的有限公司及為本公司的全資附屬公司
「第一太平戴維斯」	指	第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司，為獨立物業估值師
「第二份豁免契據」	指	目標公司與嘉德服務有限公司須簽署的豁免契據，當中列明嘉德服務有限公司應不可撤銷及無條件地豁免、解除及免除目標公司償還金額為人民幣2,076,956.14元之貸款的義務
「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
「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予該詞之涵義
「目標公司」	指	信誠(香港)投資有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，由賣方全資擁有
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司
「估值報告」	指	第一太平戴維斯於二零一五年十月三十日就該土地發出的估值報告，其全文載於本通函附錄一
「賣方」	指	嘉德投資有限公司，於英屬處女群島註冊成立的公司，由韓凱然先生擁有
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「%」	指	百分比

釋 義

除文義另有所指外，人民幣金額按人民幣1元 = 1.215港元的匯率換算為港元。該匯率僅供參考，並不表示任何金額可以按該匯率或任何其他匯率兌換。



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的有限公司)

(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：

有關建議收購目標公司的須予披露關連交易

緒言

茲提述本公司有關建議收購目標公司的該公佈。

於二零一五年十月三十日(交易時段後)，買方(本公司的全資附屬公司)與賣方訂立收購協議，據此，賣方已有條件同意出售而買方已有條件同意收購目標公司的全部已發行股本，代價為68,000,000港元。由於就收購事項根據上市規則計算的一項或多項適用百分比率高於5%但低於25%，收購事項構成本公司按上市規則第14章界定的須予披露交易，須遵守申報及公佈規定。於最後實際可行日期，賣方由韓軍然先生(本公司主席及執行董事)的兄弟全資擁有，因此，賣方為本公司按上市規則

董事會函件

第14A章界定的關連人士。故此，收購事項構成本公司按上市規則第14A章界定的關連交易，須遵守申報、公佈及獨立股東批准規定。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)收購事項的詳情；(ii)獨立董事委員會就收購事項致獨立股東的推薦建議函件；(iii)獨立財務顧問就收購事項致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件；(iv)該土地的估值報告；(v)召開股東特別大會的通告；及(vi)上市規則要求提供的其他資料。

收購協議

日期

二零一五年十月三十日(交易時段後)

訂約方

- (i) Ultimate Perfect Limited(本公司的全資附屬公司)(作為買方)；及
- (ii) 嘉德投資有限公司(作為賣方)

Ultimate Perfect Limited為一間在薩摩亞成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司，主要從事投資控股。

賣方為一間在英屬處女群島註冊成立的公司，其主要業務為投資控股。於最後實際可行日期，據董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方的全部已發行股本均由韓凱然先生全資擁有，因此，賣方為本公司按上市規則第14A章界定的關連人士。

將予收購的資產

根據收購協議，買方已有條件同意購買目標公司的全部已發行股本，而賣方已有條件同意出售該等股本。

於最後實際可行日期，目標公司持有信誠(洛陽)的90%股權，而信誠(洛陽)則直接持有洛陽萬亨的全部股權。洛陽萬亨的主要資產為該土地。有關目標公司、信誠(洛陽)、洛陽萬亨及該土地的進一步資料載於下文「有關賣方、目標集團及該土地的資料」一段。

代價

收購事項的代價為 68,000,000 港元，由買方按下列方式以現金付予賣方或其指定人士：

- (i) 於收購協議簽署後五(5)個營業日內支付初步可退回按金 9,500,000 港元；
- (ii) 於完成後支付 51,700,000 港元；及
- (iii) 餘款 6,800,000 港元(「保留金」)(或其根據收購協議於扣減賣方應支付予買方的任何款項後的部分)須於賣方向買方提供由買方指定的核數師編製的目標公司由二零一五年一月一日起至完成日期止期間的經審核綜合賬目(「完成賬目」)(核數師並無於當中發表保留意見)後五(5)個營業日內支付。

於最後實際可行日期，初步可退回按金 9,500,000 港元已由買方根據收購協議以現金支付予賣方的指定人士，作為按金。

賣方須於完成後 30 個營業日內向買方提供完成賬目。倘(i)完成賬目內所示目標集團的負債總額超過目標公司截至二零一五年八月三十一日止八個月期間的未經審核綜合管理賬目內所示目標集團的負債總額；及／或(ii)完成賬目內所示目標集團的資產淨值下跌至少於目標集團截至二零一五年八月三十一日止八個月期間的未經審核管理賬目內所示目標公司的資產淨值，則賣方須於買方要求時立即以現金向買方支付相當於上述負債總額及／或資產淨值的差額的款項。

買方有權以保留金抵銷根據收購協議賣方應支付予買方的所有及任何款項。

代價乃由本集團與賣方經公平磋商之後釐定，並已參考(i)目標公司根據其未經審核財務報表於二零一五年八月三十一日之負債淨額約為人民幣 2,182,032 元；(ii)目標公司在完成後放棄金額將約為人民幣 38,789,193.14 元之貸款；及(iii)第一太平戴維斯初步評估的該土地於二零一五年八月三十一日之價值約人民幣 66,000,000 元(約等於 80,190,000 港元)。

基於上述因素，目標集團於完成後的估計價值為(i)負債淨額約人民幣 2,182,000 元；(ii)約人民幣 35,118,000 元(即完成後豁免目標集團成員公司的貸款總額減非控股權益約人民幣 3,671,000 元)；(iii)約人民幣 25,991,000 元(即該土地的公平值中收

董事會函件

益淨額(乃該土地公平值減該土地現有賬面值約人民幣37,121,000元的差額)乘以目標集團於該土地90%的實際應佔權益(約為人民幣58,927,000元(約為71,597,000港元))的總和。因此,代價較目標集團的估計價值折讓約5.02%。

代價所需資金將以本集團的內部資源撥付。

條件

收購事項須待達成或豁免(視情況而定)下列條件之後方告完成:

- (i) 賣方已提供由獨立物業估值師以買方接受的形式發出的估值報告,當中明示該土地於不早於收購協議日期的某一日期之估值不少於人民幣66,000,000元;
- (ii) 獨立股東在為批准、確認及追認收購協議及根據該協議擬進行的交易而將舉行的股東特別大會上通過必要的決議案;
- (iii) 買方已完成關於目標集團的法律、財務及業務方面以及該土地的盡職審查,並信納相關盡職審查的結果;
- (iv) 收購協議訂約雙方所作聲明、保證及承諾在任何重大方面仍屬真實準確且無誤導成份;
- (v) 賣方已提供由中國律師作出有關根據收購協議擬進行的交易之書面中國法律意見(尤其是洛陽萬亨及信誠(洛陽)的合法性)(以買方接受的相關形式及內容);
- (vi) 賣方已提供由香港法律顧問作出有關根據收購協議擬進行的交易之法律意見(尤其是目標公司的合法性)(以買方接受的相關形式及內容);
- (vii) 信誠(洛陽)已修訂其組織章程文件,以使其董事會包括3名董事,即2名由目標公司指定的董事(包括董事會主席)及1名由吉彩(洛陽)指定的董事(為董事會副主席);及

董事會函件

(viii) 收購協議訂約雙方已從有關政府或監管部門或其他第三方取得就收購協議及根據該協議擬進行的交易而言屬必要的所有必要免除、同意、批准、牌照、授權、許可、命令及豁免(如需要)。

買方可依其絕對酌情權書面豁免上文所述的所有或任何條件((ii)項及(viii)項除外)。根據下列情況(其中包括)：(i) 該土地的價值；(ii) 目標集團及該土地的法律、財務及商業狀況；及(iii) 於收購事項完成後本集團於該土地的權益法律性及合法性，豁免任何條件可能對收購事項的本質造成重大不利影響。

儘管買方有權豁免收購協議項下的條件(上文(ii)項及(viii)項除外)，買方於最後實際可行日期不得行使及無意行使該權利。

倘上述條件未能於簽署收購協議之後九(9)個月內全部達成，買方有權經書面通知賣方而取消收購協議，其後，收購協議應告終止，而收購協議任何一方概不對另一方負有任何責任及義務，惟任何之前違反收購協議的情況則除外。

一旦已經確定不會或無法完成，賣方應即時向買方退還全部按金(如於七(7)日內退還，將不會收取任何補償、利息及費用)。

於最後實際可行日期，概無達成上述條件。

完成

於妥善達成(或豁免(如適用))先決條件之後十(10)個營業日內或收購協議訂約雙方書面協定的其他日期落實完成。

於完成後，吉彩(洛陽)及嘉德服務有限公司須以目標公司為受益人分別簽署首份豁免契據及第二份豁免契據。

根據首份豁免契據，吉彩(洛陽)應不可撤銷及無條件地豁免、解除及免除目標集團的相關成員公司償還目標集團的相關成員公司欠付吉彩(洛陽)的金額為人民幣36,712,237元之貸款的義務。

董事會函件

根據第二份豁免契據，嘉德服務有限公司應不可撤銷及無條件地豁免、解除及免除目標公司償還目標公司欠付嘉德服務有限公司的金額為人民幣2,076,956.14元之貸款的義務。

於完成之後，目標公司將成為本公司的間接全資附屬公司，而目標集團的財務業績將於本集團的財務報表內綜合入賬。

有關賣方、目標集團及該土地的資料

有關賣方的資料以及目標集團的性質及業務

賣方為一間在英屬處女群島註冊成立的公司，其主要業務為投資控股。於最後實際可行日期，賣方由韓凱然先生全資擁有。賣方持有目標公司的全部已發行股本。

目標公司為一間於香港成立的有限公司。目標公司直接持有信誠(洛陽)的90%股權，其餘10%股權由吉彩(洛陽)(韓凱然先生擔任其董事及法定代表的中國有限公司)擁有。

吉彩(洛陽)由兩名獨立第三方、吉彩(北京)及吉彩裝飾分別擁有80%、10%及10%。

吉彩(北京)由北京昌盛及京龍昌分別擁有50%及50%。

吉彩裝飾由兩名獨立第三方、北京昌盛及京龍昌分別擁有60%、30%及10%。

北京昌盛由獨立第三方、韓軍然先生、韓宏然先生及韓凱然先生分別擁有10%、52%、19%及19%。

京龍昌由韓軍然先生、韓宏然先生及韓凱然先生分別擁有40%、30%及30%。

信誠(洛陽)為一間於中國成立的有限公司，其主要業務為投資控股。信誠(洛陽)持有洛陽萬亨的全部股權。

洛陽萬亨為於中國成立的有限公司及其主要業務為投資控股。洛陽萬亨的主要資產為該土地。

該土地

該土地位於中國河南洛陽新區伊濱區環湖路以東、白塔路以南、開拓大道以西及地界以北，地盤總面積約為34,774.83平方米。洛陽萬亨已取得該土地的建設用地規劃許可證，該土地的用途為商業用地。於最後實際可行日期，董事表示，本公司初步計劃為將該土地開發為集酒店、辦公、零售及停車位為一體的綜合性發展地盤，但尚未就該土地制訂任何具體的開發計劃。然而，本公司將考慮聘用獨立專業人士，對該土地的未來開發進行可行性研究。在此之前，本公司將保留該土地為土地儲備。

根據第一太平戴維斯進行的初步估值，該土地於二零一五年十月三十日的估值約為人民幣66,000,000元(相等於約80,190,000港元)。

目標公司的財務資料

基於目標公司截至二零一五年八月三十一日止八個月期間的未經審核財務報表，目標公司於二零一五年八月三十一日的未經審核總資產及負債淨額分別約為人民幣37,938,107元及人民幣2,182,032元。目標公司於二零一五年八月三十一日的未經審核負債淨額(包括非控股權益)約為人民幣2,332,683元。

目標公司於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並無錄得任何收益。

目標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年度以及截至二零一五年八月三十一日止八個月期間之虧損(除稅前及除稅後)如下：

	截至 截至二零一五年 八月三十一日止 八個月期間 (人民幣)	截至 二零一四年 十二月三十一日 止年度 (人民幣)	截至 二零一三年 十二月三十一日 止年度 (人民幣)
除稅前虧損	(495,912)	(119,579)	(8,354)
除稅後虧損	(495,912)	(119,579)	(8,354)

目標公司截至二零一五年八月三十一日止八個月的虧損(於扣減非控股權益後)約為人民幣446,563元。

目標公司於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以及截至二零一五年八月三十一日止八個月期間尚未錄得任何收入。然而，於上述財政

董事會函件

年度及期間，目標公司已產生業務營運開支，包括薪金及工資、銀行費用、差旅費、地稅、汽車費用、登記及執照費用、專業費用及折舊與攤銷。因此，目標公司已於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以及截至二零一五年八月三十一日止八個月期間持續錄得虧損。

進行收購事項的理由及裨益

本公司為投資控股公司。其主要附屬公司於中國從事物業發展及投資。鑒於本集團的發展需要及未來計劃，而該土地所在的策略性位置具有巨大發展潛力，因此，本公司認為，收購事項符合本集團的綜合發展策略，對本公司長期發展有正面影響。

董事會（包括獨立非執行董事（其將於考慮好盈融資就此提供的意見後就本通函第16至17頁「獨立董事委員會函件」載列的事宜提供意見），但不包括已放棄投票的韓軍然先生）認為，收購協議的條款已按公平原則磋商，為公平合理的正常商業條款，以及收購事項符合本公司及股東的整體利益。

上市規則涵義

由於就收購事項根據上市規則計算的一項或多項有關適用百分比率高於5%但低於25%，收購事項構成本公司按上市規則第14章界定的須予披露交易，須遵守申報及公佈規定。

賣方由韓凱然先生全資擁有，因此，賣方為本公司按上市規則第14A章界定的關連人士。故此，收購事項構成本公司按上市規則第14A章界定的關連交易，須遵守申報、公佈及獨立股東批准規定。

於股東特別大會上關於收購事項的的表決將以投票方式進行。韓軍然先生、賣方及彼等各自的聯繫人均須於股東特別大會上就批准收購協議及其項下擬進行的交易的決議案放棄投票。於最後實際可行日期，韓軍然先生透過君億投資有限公司持有1,668,062,752股股份，約佔本公司已發行股本之52.44%。除上述外及據本公司所深知，於最後實際可行日期，概無其他股東於收購事項中擁有重大權益，故概無任何其他股東須於股東特別大會上就批准收購協議及其項下擬進行的交易而提呈表決的決議案放棄投票。

股東特別大會

本公司謹訂於二零一五年十二月三十一日(星期四)上午十時三十分假座香港九龍海濱道133號萬兆豐中心17樓D室舉行股東特別大會，以考慮及酌情批准收購協議及根據該協議擬進行的交易。

本公司謹訂於二零一五年十二月三十一日(星期四)上午十時三十分假座香港九龍海濱道133號萬兆豐中心17樓D室召開股東特別大會之通告載於本通函第44至45頁。倘閣下未能出席股東特別大會，務請在切實可行情況下盡快並無論如何須不遲於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)或以投票方式表決的指定舉行時間48小時前，按照隨附之代表委任表格上印列之指示填妥該表格並交回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。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會(視情況而定)，並於會上以投票方式表決。

獨立董事委員會及獨立財務顧問

本公司已成立由全體獨立非執行董事(即陳耀東先生、司徒文輝先生、鄭清先生及歐陽晴汝醫生)組成的獨立董事委員會，以就收購協議的條款及根據該協議擬進行的交易向獨立股東提供意見。在獨立董事委員會批准下，好盈融資已獲本公司委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

推薦意見

董事(包括經考慮好盈融資意見後的獨立非執行董事)認為，收購事項按正常商業條款訂立及於本集團的一般及日常業務過程中進行，收購協議的條款就獨立股東而言屬公平合理，且訂立收購協議符合本公司及股東的整體利益。因此，董事建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的決議案，以批准收購協議及根據該協議擬進行的交易。

閣下務請留意載列於本通函第16至17頁之獨立董事委員會函件(當中載列其於計及好盈融資的意見後，就收購事項及根據該協議擬進行的交易致獨立股東的推薦建議)及載列於本通函第18至29頁之好盈融資函件(當中載列其就收購協議及根據該協議擬進行的交易致獨立董事委員會及獨立股東的意見)。

董事會函件

其他資料

閣下務請留意載列於本通函附錄內之其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
新城市建設發展集團有限公司
主席
韓軍然
謹啟

二零一五年十二月十四日



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的有限公司)

(股份代號：0456)

敬啟者：

有關建議收購目標公司的須予披露關連交易

吾等茲提述本公司日期為二零一五年十二月十四日之通函(「通函」)(本函件構成其一部分)。除非文義另有規定，否則通函內界定的詞彙於本函件所用者內具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會成員，以就收購協議及根據該協議擬進行的交易向獨立股東提供意見，並就獨立股東是否就於股東特別額大會上提呈以批准收購協議及根據該協議擬進行的交易投票而提出推薦建議。

好盈融資已獲委任為本公司的獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等謹請閣下垂注通函內所載「董事會函件」及致獨立董事委員會及獨立股東的「好盈融資函件」(當中載有其就收購協議及根據該協議擬進行的交易致吾等的意見)。

經考慮好盈融資所考慮的主要理由及因素以及通函第18至29頁其致閣下的意見函件載列的意見，吾等認為，收購協議及根據該協議擬進行的交易按正常商業條款進行，符合獨立股東的利益且其條款就獨立股東而言屬公平合理。因此，吾等建

獨立董事委員會函件

議獨立股東投票贊成於股東特別大會上提呈的普通決議案，以批准收購協議及根據該協議擬進行的交易。

此 致

列位獨立股東 台照

代表

新城市建設發展集團有限公司

獨立董事委員會

獨立非執行董事
司徒文輝先生

獨立非執行董事
陳耀東先生

獨立非執行董事
鄭清先生

獨立非執行董事
歐陽晴汝醫生

謹啟

二零一五年十二月十四日

以下為好盈融資函件全文(截有其就收購事項及其項下擬進行的事宜致獨立董事委員會及獨立股東之意見)，乃為載入本通函而編製：



敬啟者：

有關建議收購目標公司的須予披露關連交易

緒言

吾等獲委任為獨立財務顧問，以就收購事項及其項下擬進行的事宜向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。收購事項之詳情載於 貴公司日期為二零一五年十二月十四日向股東發出的通函(「通函」，本函件亦為其部分內容)所載之「董事會函件」內。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於二零一五年十月三十日(交易時段後)，買方(貴公司的全資附屬公司)與賣方訂立收購協議，據此，賣方已有條件同意出售而買方已有條件同意收購目標公司的全部已發行股本，總代價為 68,000,000 港元。

由於根據上市規則就收購事項計算的適用百分比率(定義見上市規則)高於 5% 但低於 25%，收購事項構成 貴公司按上市規則第 14 章界定的須予披露交易。此外，於最後實際可行日期，賣方由韓軍然先生(即 貴公司主席及執行董事)的兄弟全資擁有，因此，賣方為 貴公司按上市規則第 14A 章界定的關連人士。故此，收購事

好盈融資有限公司
Hooray Capital Limited

香港干諾道中 148 號粵海投資大廈 19 樓 B 室

Unit B 19/F Guangdong Investment Tower, 148 Connaught Road Central, Hong Kong

Tel. 電話 : (852) 2159 4501

Fax. 傳真 : (852) 2110 4453

項構成 貴公司按上市規則第14A章界定的關連交易，須遵守申報、公佈及獨立股東批准規定。

貴公司已成立由全體獨立非執行董事(即陳耀東先生、司徒文輝先生、鄭清先生及歐陽晴汝醫生)組成的獨立董事委員會，以就(i)收購協議的條款是否屬公平合理；(ii)收購事項是否按正常商業條款訂立及於 貴集團的一般及日常業務過程中進行；(iii)收購事項是否符合 貴公司及其股東之整體利益；及(iv)如何就收購事項投票而向獨立股東提供意見。吾等已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，且該委任已獲獨立董事委員會批准。

於最後實際可行日期，根據上市規則第13.84條，吾等獨立於 貴公司及與其並無關連。吾等於過往兩年內並未擔任 貴公司其他交易的獨立財務顧問。吾等並不知悉任何現有情況或任何現有情況的變動會影響吾等之獨立性。因此，吾等認為，吾等符合資格就收購協議之條款提供獨立意見。除就吾等獲委任為獨立財務顧問而 貴公司應付予吾等之一般諮詢費用外，概無就吾等向 貴公司或任何其附屬公司收取任何其他費用或利益訂立安排。

吾等意見及推薦意見之基礎

於達致吾等意見及推薦意見時，吾等依賴通函所載或提述之資料、事實及聲明，以及董事、 貴公司及其管理層所提供之資料、事實及陳述、所表達之意見及所作出之陳述。吾等假設通函所載或提述之所有資料、事實、聲明、意見及陳述於最後實際可行日期在所有重大方面均屬真實、準確及完整，且於股東特別大會日期仍維持真實、準確及完整，且 貴公司將就該等資料、事實、聲明、意見及陳述出現任何重大變動盡快知會獨立股東。吾等並無理由質疑提供予吾等的資料之真實性或準確性，亦無理由相信有任何重大資料遭遺漏或隱瞞。

於依賴通函附錄一所載的估值報告時，吾等已審閱第一太平戴維斯所作任何假設之公平性、合理性及完整性。就第一太平戴維斯有關該土地提供的意見或估值而言，吾等已(i)審閱第一太平戴維斯的委聘條款及工作範圍；(ii)與第一太平戴維斯就其專業知識及與 貴公司、賣方、目標公司或彼等任何附屬公司或聯營公司之任何當前或過往關係進行面談；及(iii)與第一太平戴維斯就彼等已完成工作進行磋商。

好盈融資函件

吾等認為，吾等已審閱目前可用的足夠資料，以達致知情意見及為吾等依賴該資料提供合理依據。然而，吾等並無對 貴集團任何成員公司、目標集團及賣方以及其各自的附屬公司及聯營公司之業務、事務、財務狀況或未來前景進行任何獨立調查，亦無對所提供資料進行獨立核實。

全體董事共同及個別地就本通函所載資料、事實及聲明之準確性承擔全部責任，並且已作出所有合理查詢，確認據其所深知通函中表達之意見以及所作陳述乃經適當及仔細的考慮後方始達致，並且通函並無遺漏任何其他事實，令致通函所載任何陳述具有誤導成分。

本函件予以刊發作為吾等致獨立董事委員會及獨立股東的意見及推薦意見，僅供彼等考慮是否批准收購事項及其項下擬進行的事宜，除供載入通函外，未經吾等事先同意，本函件全部或部分內容不得加以引述或提述，亦不得作任何其他用途。

考慮之主要因素及理由

於達致吾等的意見及推薦意見時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

1. 收購事項的背景

(i) 有關 貴集團及買方的資料

貴集團主要於中國從事物業發展及投資。 貴集團持有廣東暢流投資有限公司(為 貴集團主要營運單位，主要透過租賃其位於廣州赤崗西路20-22號的投資物業賺取收入)100%實際權益。 貴公司一直積極物色物業開發及投資商機，其中包括 貴集團、一名獨立第三方(作為賣方)與青島成泰房地產開發有限公司(「青島成泰」)於二零一三年十一月就收購青島成泰全部已發行股本(其主要資產為位於中國山東省青島市的租賃土地，擬用於房地產開發)而訂立合作協議及於二零一五年一月及二零一五年六月分別訂立補充協議。

買方為於薩摩亞註冊成立的投資控股公司，為 貴公司全資附屬公司。

(ii) 有關賣方及目標公司的資料

賣方為於英屬處女群島註冊成立的投資控股公司。於最後實際可行日期，賣方由韓凱然先生全資擁有。賣方擁有目標公司全部已發行股本。

於最後實際可行日期，目標公司為於香港成立的投資控股有限公司。目標公司及吉彩(洛陽)(根據中國法律成立的有限公司，韓凱然先生擔任其董事及法定代表人)分別持有信誠(洛陽)90%及10%股權。信誠(洛陽)為根據中國法律成立的有限公司，主要擔任控股公司。信誠(洛陽)持有洛陽萬亨(根據中國法律成立的有限公司，已取得該土地的建設用地規劃許可證)全部股權。該土地為目標集團的主要資產，作商業用途。

(iii) 有關該土地的資料

該土地位於中國河南洛陽新區伊濱區環湖路以東、白塔路以南、開拓大道以西及地界以北(根據當地政府亦位於伊濱區未來中央商務區)，地盤總面積約為34,775平方米。洛陽萬亨已取得該土地的建設用地規劃許可證，該土地用途為商業用地。

根據當地政府官方網站，伊濱區為洛陽市地區之一，位於河南省洛陽市東南方向。伊濱區由五個鎮(即諸葛、李村、龐村、佃莊及寇店)及106個行政村組成，總面積約為280平方公里以及總人口約310,000人。伊濱區已列入《洛陽市城市總體規劃》(「該規劃」)，為洛陽市政府規劃擴大洛陽市的一部分以推進城鎮化及促進經濟增長。根據該規劃，其旨在於二零二零年前增加洛陽市城市總人口至約4,800,000人，城市化率為65%。與二零一五年河南統計年鑒記錄的統計數據比較，二零一四年洛陽市城市總人口約為3,400,000人，城市化率約為51%。該數據顯示於二零一四年至二零二零年城市總人口的複合平均增長率約5.92%。鑒於當地政府於洛陽市的擬定城市化及該土地位於伊濱區，吾等贊成董事的觀點，該土地具有巨大開發潛力。伊濱區特定規劃及開發計劃已作出修訂，惟根據 貴公司指示，伊濱區的整體開發規劃仍維持不變。

於最後實際可行日期，董事指示，貴公司初步計劃為將該土地開發為集酒店、辦公、零售及停車位為一體的綜合性發展地盤，但尚未就該土地制訂任何具體的開發計劃。然而，貴公司將考慮聘用獨立專業人士，對該土地的未來開發進行可行性研究。在此之前，貴公司將保留該土地為土地儲備。

2. 進行收購事項之理由及裨益

貴公司擬主要專注於城市開發及積極物色商機以增加收益來源，包括但不限於房地產開發。就此，收購事項可取得該土地之實際控制權，從而為貴公司提供機會以增加收入來源，並減少其對僅位於廣州赤崗西路20-22號投資物業所產生租金收入之依賴性。董事認為，收購事項將符合貴公司的主要業務。

據賣方告知，該土地的建設用地規劃許可證已授予洛陽萬亨且不可轉讓。董事認為，收購目標公司全部已發行股本以取得該土地的實際控制權較僅收購該土地而言更為恰當，原因為倘該土地所有權出現任何變動，貴公司可能面臨失去建設用地規劃許可證或當地機構相關批准的不必要風險。

吾等認為(i)收購事項符合貴公司主要業務及業務目標；(ii)收購事項將為貴集團提供額外土地儲備以供未來開發用途，此乃符合貴集團權益，故吾等亦認為，收購事項乃於貴集團一般及日常業務過程中進行的商業交易。

3. 收購協議的主要條款

收購協議的條款詳情載於通函「董事會函件」當中。

(i) 將予收購的資產

根據收購協議，買方已有條件同意購買及賣方已有條件同意出售目標公司全部已發行股本。

於最後實際可行日期，目標公司持有信誠(洛陽)90%股權，而信誠(洛陽)持有洛陽萬亨全部股權。洛陽萬亨的主要資產為該土地。

(ii) 代價

誠如「董事會函件」所載，收購事項總代價 68,000,000 港元乃由買方與賣方經公平磋商之後釐定，並已參考：(i) 目標集團根據其目標公司之未經審核財務報表於二零一五年八月三十一日之負債淨額約人民幣 2,182,000 元；(ii) 目標集團成員公司在完成後獲豁免金額將約為人民幣 38,789,000 元之貸款、應付吉彩（洛陽）及嘉德服務有限公司（「嘉德服務」）之款項總額；及(iii) 第一太平戴維斯初步評估的該土地於二零一五年八月三十一日之價值約人民幣 66,000,000 元（按人民幣 1 元兌 1.215 港元之匯率換算，約等於 80,190,000 港元），而總代價將分三批以現金支付：(a) 於收購協議簽署後五個營業日內向賣方或其指定人士支付初步可退回按金 9,500,000 港元；(b) 於完成後支付 51,700,000 港元；及(c) 餘款 6,800,000 港元（「保留金」）（或其根據收購協議於扣減賣方應支付予買方的任何款項後的部分）須於賣方向買方提供由買方指定的核數師編製的目標公司由二零一五年一月一日起至完成日期止期間的經審核綜合賬目（「完成賬目」）（核數師並無於當中發表保留意見）後五個營業日內支付。

賣方須於完成後 30 個營業日內向買方提供完成賬目。倘(i) 完成賬目內所示目標集團的負債總額超過目標公司截至二零一五年八月三十一日止八個月的未經審核綜合管理賬目內所示目標集團的負債總額；及／或(ii) 完成賬目內所示目標集團的資產淨值下跌至少於目標公司截至二零一五年八月三十一日止八個月期間的未經審核管理賬目內所示目標集團的資產淨值，則賣方須於買方要求時立即以現金向買方支付相當於上述負債總額及／或資產淨值的差額的款項（「抵銷」）。

買方有權以保留金抵銷根據收購協議賣方應支付予買方的所有及任何款項。

於最後實際可行日期，買方已根據收購協議以現金向賣方指定人士支付初步可退回按金 9,500,000 港元作為按金。

收購事項之代價將自 貴集團內部資源撥付。 貴公司已於二零一五年六月三十日開始公開發售，籌集約 174,000,000 港元（經扣除開支後）。據 貴公司確認， 貴公司於二零一五年十月三十一日之綜合現金及銀行結餘約為 216,000,000 港元，足夠支付代價。

好盈融資函件

經計及(i) 貴集團擁有充足現金資源以支付代價及毋須進行任何債務或股本融資；(ii) 貴公司之利息透過引入抵銷而獲得妥善保障；(iii) 引入保留金將避免賣方於抵銷情況下之付款違約，吾等認為，就獨立董事委員會及獨立股東而言，收購協議之條款屬公平合理，且符合 貴公司及股東之整體利益。

4. 目標集團之價值

以下載列目標公司之綜合財務資料概要，乃摘錄自目標公司截至二零一五年八月三十一日止八個月之未經審核綜合管理賬目：

	截至二零一五年 八月三十一日止 八個月 概約 人民幣 (未經審核)
收益	無
除稅前虧損	495,912
除稅後虧損	<u>495,912</u>
減：非控股權益	<u>(49,349)</u>
於扣減非控制權益後虧損淨額	<u>446,563</u>

好盈融資函件

於二零一五年
八月三十一日
概約
人民幣千元
(未經審核)

該土地賬面值	37,121
其他	817
資產總值	37,938
可予豁免之股東貸款	38,789
其他短期應付款項	1,331
負債總額	40,120
淨資產／(負債)	(2,182)
目標公司擁有人應佔權益	(2,333)
減：非控股權益	(151)
目標集團權益總額	(2,182)

洛陽萬亨於二零一三年二月透過公開投標收購該土地，代價約為人民幣31,270,000元。隨後，洛陽萬亨於二零一四年九月被出售予信誠(洛陽)，代價約為人民幣8,000,000元。據賣方告知該收購為內部公司重組之一部分，鑒於韓凱然先生為北京昌盛成員，而北京昌盛於該收購前乃洛陽萬亨之前股東及為擁有信誠(洛陽)90%權益之最終實益擁有人且交易並非按公平原則進行。因此，吾等認為，於吾等進行評估時，於二零一四年九月向信誠(洛陽)出售洛陽萬亨之交易並不相關。該土地之賬面值主要記錄為關鍵時間之初步收購成本加已付相關稅項、估值、勘探及調查費用、組建臨時設施成本及相關薪金及迄今為止產生之利益。

根據通函附錄一所載估值報告，該土地於二零一五年十月三十日之公平值約為人民幣66,000,000元(按人民幣1元兌1.215港元之匯率換算，約等於80,190,000港元)。該土地於二零一五年十月三十日之估值與就考慮 貴公司收購事項所評估該土地於二零一五年八月三十一日之初步估值並無重大差異。所有該等估值均由第一太平戴維斯編製，乃採用直接比較法並參考相關市場的可比較土地交易而達致。據第一太平戴維斯告知，有關估值方法乃常見市場慣例及毋須任何一方作出任何聲明。

好盈融資函件

吾等已檢討第一太平戴維斯之委聘函及工作範疇，吾等認為該委聘乃按正常商業條款進行且第一太平戴維斯之工作範疇於對該土地進行估值時屬適宜。此外，吾等已就第一太平戴維斯之專業知識及目前或過往與 貴公司之關係而與第一太平戴維斯進行會談。根據吾等與第一太平戴維斯之討論，吾等了解到，就其所深知，除(i)就收購事項而言該土地之估值及(ii)根據上市規則規定就 貴公司於二零一五年六月三日進行之公開發售而對位於中國廣東省廣州市海珠區赤崗西路20-22號物業之估值外，於過往三年，第一太平戴維斯與 貴公司、賣方、目標公司或彼等各自任何附屬公司或聯營公司並無其他當前或過往關係。

此外，吾等知悉代表第一太平戴維斯之有關負責人士之資歷及經驗。因此，吾等認為，第一太平戴維斯為對該土地進行估值之獨立合資格估值師。於評估第一太平戴維斯作出之任何假設是否公平、合理及完整時，吾等與第一太平戴維斯檢討、洽談及討論估值報告所載對該土地進行估值時採納之基準及假設，以及彼等已考慮之可比較土地交易及彼等於對該土地進行估值時已作之工作。於與第一太平戴維斯討論過程中，吾等並無識別出任何導致吾等質疑達致彼等估值時所採用假設之公平性、合理性及完整性之主要因素。吾等亦獲第一太平戴維斯告知，該土地之估值乃根據香港測量師學會頒佈之香港測量師學會物業估值準則(二零一二年版)進行。

經考慮上述因素，吾等認為，第一太平戴維斯對該土地進行估值時所採納的方法符合市場慣例及該土地的相關估值基準屬公平合理。

目標集團成員公司欠付吉彩(洛陽)及嘉德服務的股東貸款資料如下：

於二零一五年

八月三十一日

概約

(人民幣)

	目標公司	信誠(洛陽)	洛陽萬亨	總計
目標集團應佔權益	100%	90%	90%	
應付吉彩(洛陽)款項	–	34,985,812	1,726,425	36,712,237
應付嘉德服務款項	2,076,956	–	–	2,076,956
總計	2,076,956	34,985,812	1,726,425	38,789,193

吉彩(洛陽)為根據中國法律成立的有限公司，韓凱然先生擔任其董事及法定代表。嘉德服務為於香港註冊成立的有限公司且亦由韓凱然先生實益全資擁有。豁免

上述貸款將於目標集團各成員公司的相同款項中列作為收益，而須於非控股權益中作出任何扣減（如適用）。

基於收購事項的條款及文中提供的資料，目標集團於完成時的估計價值為下列者的總和約人民幣58,927,000元（按匯率人民幣1元兌1.215港元計算，約為71,597,000港元）：

- i) 約人民幣(2,182,000)元，即目標集團於二零一五年八月三十一日的未經審核綜合負債淨額；
- ii) 約人民幣35,118,000元，即豁免目標集團的貸款總額約人民幣38,789,000元減完成時的非控股權益約人民幣3,671,000元；及
- iii) 約人民幣25,991,000元，即該土地的公平值收益淨額（根據估值報告該土地的公平值約人民幣66,000,000元減該土地的現有賬面值約人民幣37,121,000元之差額乘以目標集團於該土地的實際應佔權益90%），

因此，代價較於完成時上文分析所述目標集團的估計價值折讓約5.02%。

吾等於評估收購事項的估值時未引用任何可比較對象，主要原因為第一太平戴維斯於估值報告採納的估值方法為直接比較法，其中已參考於相關市場可用的可比較土地交易。吾等亦認為，對該土地估值的該方法符合市場慣例及該土地的相關估值基準屬公平合理。

就上述因素而言，吾等認為，收購事項的代價就獨立董事委員會及獨立股東而言屬公平合理並符合 貴公司及股東的整體利益。

5. 收購事項的可能財務影響

(i) 有關綜合結果

於完成時，目標公司將成為 貴公司的間接全資附屬公司，因此 貴集團將於該土地擁有實際權益及目標集團的賬目將綜合至 貴公司的賬目。

(ii) 資產淨值

由於收購事項的代價將由 貴集團的內部資源撥資，預計於完成後 貴公司的綜合現金及銀行結餘將減少代價金額加有關收購事項的專業費用。有鑑於此，如上文所證實，代價較目標集團的價值有所折讓，負商譽列入其中及 貴集團的綜合資產淨值將增加折讓金額。

(iii) 盈利

經考慮(i)目標集團成員公司為該土地的控股公司及該等公司概無進行業務營運；(ii)根據 貴公司，目標集團的虧損淨額與 貴集團相比可予管理及不重大；(iii)貴公司尚未就該土地制定任何詳細的開發計劃，因此，收購事項將不會對 貴集團整體營運的盈利造成重大影響。然而，如上文所證實，鑒於代價較目標集團的價值有所折讓，負商譽按折讓金額於 貴集團損益賬中列作為溢利。

(iv) 資產負債比率

貴公司已採納資產負債比率(債務淨額／資本及債務淨額)作為進行有效資本管理的指標之一。據 貴公司所確認，除於二零一五年六月三日開始的公开发售籌集約174,000,000港元(於扣減開支後)外， 貴公司截至二零一五年六月三十日止六個月至最後實際可行日期之間的中期業績於財務狀況中並無重大差異。於公开发售後及收購事項前， 貴公司處於現金淨額狀況。因此，預計資產負債比率將於完成後上升，乃由於 貴公司將其現金用於支付代價。

(v) 現金流量

由於 貴集團將以現金支付代價，預計 貴集團的現金狀況將減少。此外， 貴公司並無預計日後開發該土地將產生任何現金，乃由於 貴公司並無就該土地制定詳細的開發計劃。因此，預計將不會對 貴公司的現有現金流量造成重大影響。

敬請注意，上述分析僅供參考，並無表示 貴集團的財務狀況將於收購事項完成後如何改善。

推薦意見

經考慮到(i)收購事項符合 貴公司的主要業務；(ii)收購事項的條款屬公平合理及符合 貴公司的利益；(iii) 貴集團擁有充足的資源以進行收購事項，毋須進行債務或股本融資以完成收購事項，故並無額外的利息開支及現有股東於 貴公司的權益將不會攤薄；及(iv)經計及完成後股東貸款的豁免及該土地的公平值後，代價較目標集團的相關價值折讓約5.02%，吾等認為，收購事項符合 貴公司及股東的整體利益。吾等亦認為，收購協議的條款為正常商業條款，對獨立董事委員會及獨立股東而言屬公平合理。因此，吾等建議獨立董事委員會以推薦獨立股東投票贊成建議決議案以批准收購協議及其項下擬進行的交易。

此 致

獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表
好盈融資有限公司
董事
伍世榮
謹啟

二零一五年十二月十四日

伍世榮先生為證券及期貨條例項下的持牌人士，可從事(其中包括)第6類(就企業融資提供意見)受規管活動，且於投資銀行業及企業融資方面擁有逾17年經驗。

以下為獨立物業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司就其對本公司將收購的物業權益於二零一五年十月三十日之估值意見而編製的函件全文及估值證書，以供載入本通函。



第一太平戴維斯
估值及專業顧問有限公司
香港中環
交易廣場二座23樓

電話：(852) 2801 6100
傳真：(852) 2530 0756

地產代理執照：C-023750
savills.com

敬啟者：

吾等遵照新城市建設發展集團有限公司（「貴公司」）的指示，對洛陽萬亨置業有限公司（「洛陽萬亨」）位於中華人民共和國（「中國」）擁有權益的物業（「該等物業」）進行估值。吾等確認已進行視察，並作出相關查詢，以及取得吾等認為必要的其他資料，藉以向閣下提供吾等對物業於二零一五年十月三十日（「估值日」）價值之意見，作通函用途。

估值基準

吾等的估值乃吾等對有關物業市場價值的意見，所謂市場價值，就吾等所下定義而言，指「在進行適當的市場推廣後，由自願賣方及自願買方於估值日達成資產或負債交易的公平交易估計金額，而雙方乃在知情、審慎及不受脅迫的情況下自願進行交易」。

市場價值被理解為資產或負債的價值，對其進行估計時亦無考慮買賣（或交易）的成本及並無抵銷任何相關稅項或潛在稅項。

吾等遵照香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第5章及應用指引第12項載列的規定並根據香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則（二零一二年版）編製估值。

物業分類及估值方法

對洛陽萬亨於中國持作未來開發的第一組物業估值時，吾等採用直接比較法及參照相關市場上可比較土地交易。

對洛陽萬亨於中國租賃的第二組物業估值時，由於該等物業不可轉讓或轉租或並無租金利潤及／或屬短期租賃性質，吾等認為並無任何商業價值。

業權調查

吾等已獲提供與物業有關的所有權文件副本。然而，吾等並無查閱文件正本以核實所有權或查核是否有未載於吾等所獲提供副本的修訂。於估值過程中，吾等在頗大程度上依賴洛陽萬亨、貴公司及其法律顧問中博律師事務所就物業業權向吾等提供的法律意見。

估值考慮及假設

吾等進行估值過程中，已假設該等物業於其指定年期的可轉讓土地使用權（按名義年度土地使用費計算）已獲授予，且已悉數支付任何應付的土地出讓金。除另有所述者外，對該等物業估值時，吾等亦假設該等物業的擁有人對該等物業擁有強制性業權人並於獲授權之整段尚未屆滿年期內有權自由及不受干擾地佔有、使用或轉讓該等物業。

於估值過程中，吾等在頗大程度上依賴貴公司及洛陽萬亨提供的資料，且接納吾等所獲提供的意見，包括有關規劃批文、法定通告、地役權、年期、佔用詳情、地盤及樓面面積，以及所有其他相關事項。估值證書內所載所有尺度、量度及面積乃以吾等獲提供的文件內所載資料為依據，因此僅為概約數值。吾等未能進行詳細之實地測量以核實有關物業之地盤及建築面積是否準確，且吾等假設送交吾等之文件所示之地盤及建築面積準確無誤。吾等概無任何理由懷疑貴公司及洛陽萬

亨提供予吾等對估值甚為重要的資料是否真實準確。吾等亦獲 貴公司及洛陽萬亨告知獲提供的資料概無遺漏任何重大事實。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情的意見。

吾等的估值並無考慮任何物業涉及的任何質押、按揭或所欠款項，亦無考慮物業出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除另有指明外，吾等假設物業概不附帶任何可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

實地視察

吾等已視察物業的外部。本公司焦琪女士(助理經理)於二零一五年八月三十一日對物業進行實地視察。於吾等視察期間，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行任何結構測量，因此不能報告該等物業確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無對任何設施進行測試。吾等亦無進行實地勘察以確定土地狀況及設施是否適合任何未來開發。吾等進行估值時假設上述方面均符合要求且發展期間不會出現非經常性開支或延誤。

備註

除另有說明外，所有列報金額均以人民幣(「人民幣」)呈列。

隨函附奉吾等的估值證書。

此致

香港
九龍
海濱道133號
萬兆豐中心
17樓D室
新城市建設發展集團有限公司
列位董事 台照

代表
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司
董事
劉振權
MRICS MHKIS RPS(GP)
謹啟

二零一五年十二月十四日

附註：劉先生為合資格測量師，擁有逾22年香港及中國物業估值經驗。

估值概要

第一組－洛陽萬亨於中國持作未來開發的物業

編號	物業	於二零一五年 十月三十日 現況下的市場價值
1.	中國 河南省 洛陽市 洛陽新區 伊濱區 環湖路以東、開拓大道以西及白塔 路以南第TDJYX-2012-04號地塊	人民幣66,000,000元
		小計： 人民幣66,000,000元

第二組－洛陽萬亨於中國租賃的物業

2.	中國 河南省 洛陽市 洛龍區 牡丹大道246號 5-1幢負4-201及202	無商業價值
3.	一塊位於中國 河南省 洛陽市 洛陽新區 伊濱區 白塔路以南、開拓大道綠化帶以西及 生產路以北的土地	無商業價值
		小計： 不適用
		總計： 人民幣66,000,000元

估值證書

第一組－洛陽萬亨於中國持作未來開發的物業

編號	物業	說明及年期	佔用詳情	於二零一五年 十月三十日 現況下之市場價值
1.	中國河南省洛陽市洛陽新區環湖路以東、開拓大道以西及白塔路以南第TDJYX-2012-04號地塊	<p>該物業包括一塊地盤面積約為34,744.80平方米的土地。</p> <p>該物業位於洛陽市洛陽新區伊濱區。附近的發展項目以在建的高層大樓為主。從該物業開車耗時約40分鐘達到市中心。</p> <p>據 貴公司告知，該物業擬發展為集酒店、辦公、零售及停車位為一體的綜合性發展項目，規劃總建築面積約為173,724.00平方米。</p> <p>該物業的土地使用權已獲授，於二零一三年三月一日到期，作商業用途。</p>	於估值日，該物業為空地。	人民幣 66,000,000元

附註：

1. 根據於二零一三年二月一日的國有土地使用權出讓合同—豫(洛新)出讓二零一三年—2號，該幅地盤面積約為34,744.825平方米的土地之使用權已授予洛陽萬亨作商業用途，代價為人民幣31,270,343元。建築工程須於二零一三年九月一日開工及於二零一六年九月一日竣工。
2. 根據於二零一三年三月二十二日的國有土地使用權證—洛市國用(二零一三年)第05005286號，該幅地盤面積約為34,744.8平方米的土地之使用權已授予洛陽萬亨，於二零一三年三月一日到期，作商業用途。
3. 根據於二零一三年三月十九日的建設用地規劃許可證—地字第410300201300020號，洛陽萬亨獲許可使用該幅地盤面積約為34,744.825平方米的土地進行開發。
4. 吾等已獲 貴公司的法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
 - i. 洛陽萬亨已合法獲得該物業的土地使用權；

- ii. 該物業並無擔保、司法查封、凍結或其他產權負擔；及
- iii. 洛陽萬亨已提交建築工程延遲開工申請並正在等待當地政府機關的答覆，且尚未因建築工程延遲開工而收到相關政府機關有關行政執法（例如對閒置土地的監管、質詢及處罰）的任何處理。

第二組－洛陽萬亨於中國租賃的物業

編號	物業	說明及租約詳情	佔用詳情	於二零一五年 十月三十日 現況下之市場價值
2.	中國 河南省 洛陽市 洛龍區 牡丹大道246號 5-1幢負 4-201及202	5-1幢(「該大廈」)為於二零一二年落成的4層高綜合大廈，總建築面積約為917.44平方米。 該物業為該大廈的2個單元。其總建築面積約為90.00平方米。 該物業由關連方吉彩(洛陽)(「出租人」)出租予洛陽萬亨，租期自二零一五年一月二十四日起計及於二零一八年十二月三十一日到期。	於估值日，該物業由洛陽萬亨佔用及用作辦公室。	無商業價值

附註：

1. 該物業已出租予洛陽萬亨，租期自二零一五年一月二十四日起計及於二零一八年十二月三十一日到期，年租金為人民幣43,200元。
2. 吾等已獲 貴公司的法律顧問就租賃協議合法性發出的法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
 - i. 洛陽萬亨已合法獲得於二零一五年一月二十四日至二零一八年十二月三十一日使用該物業的權利。

編號	物業	說明及租約詳情	佔用詳情	於二零一五年 十月三十日 現況下之市場價值
3.	一塊位於中國 河南省 洛陽市 洛陽新區 伊濱區 白塔路以南、開拓 大道綠化帶以西及 生產路以北 的土地	該物業為一塊地盤面積約為 8.5 畝(或 5,667.00 平方米)的 土地。 該物業由獨立第三方李村鎮 申明社區居民委員會(「出租 人」)出租予洛陽萬亨，租期 自二零一三年十月一日起及 於二零二零年九月三十日到 期。	於估值日，該物 業為空地。	無商業價值

附註：

1. 該物業已出租予洛陽萬亨，租期自二零一三年十月一日起計及於二零二零年九月三十日到
期，年租金為每畝人民幣 2,280 元。
2. 吾等已獲 貴公司的法律顧問就租賃協議合法性發出的法律意見，當中載有(其中包括)下
列資料：
 - i. 洛陽萬亨獲准使用該土地。

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則之規定以提供有關本集團之資料。董事就本通函共同及個別承擔全部責任。董事於作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函內所載資料在所有重大方面均屬準確完整且不含誤導或欺詐成份，而本通函並無遺漏任何其他事項，致使本通函或其所載任何陳述有所誤導。

2. 權益披露

(a) 本公司董事及主要行政人員的權益

於最後實際可行日期，本公司各董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(具有證券及期貨條例第XV部所賦予涵義)的股份、相關股份或債券中擁有：(i)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及淡倉)；或(ii)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(iii)根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)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	1,668,062,752	52.44

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司各董事或主要行政人員概無於本公司及其任何相聯法團(具有證券及期貨條例第XV部所賦予涵義)的股份、相關股份或債券中擁有或被視為擁有：(i)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任何權益或淡倉(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及淡倉)；或(ii)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任何權益或淡倉；或(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

(b) 主要股東權益

據本公司董事及主要行政人員所知，下列人士(本公司董事或主要行政人員除外)於股份或相關股份中擁有或被視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司及股東披露的權益及／或淡倉；或按本公司根據證券及期貨條例第336條規定存置的股東登記冊所記錄的權益及／或淡倉；或直接或間接於本公司已發行股本中擁有5%或以上權益：

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)	受控制法團權益	1,668,062,752	52.44
君億投資有限公司 (附註1)	實益擁有人	1,668,062,752	52.44
Trinty Grace Limited(附註2)	實益擁有人	496,500,000	15.61
周錫權(附註2)	受控制法團權益	496,500,000	15.61
北京誠達順逸商貿 有限公司(附註3)	受控制法團權益	198,600,000	6.24
Grandfield Holdings Limited (附註3)	實益擁有人	198,600,000	6.24
胥濤(附註3)	受控制法團權益	198,600,000	6.24
鍾慧英(附註3)	受控制法團權益	198,600,000	6.24

附註：

1. 於最後實際可行日期，(i)君億投資有限公司為1,668,062,752股股份(約佔本公司已發行股本之52.44%)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軍然先生持有。因此，韓軍然先生根據證券及期貨條例被視為擁有相關1,668,062,752股股份的權益。

2. 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15.61%)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。
3. 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6.24%)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。

3. 董事及聯繫人的競爭權益

於最後實際可行日期，董事及其各聯繫人概無於與本集團業務競爭或可能競爭的業務中擁有任何直接或間接權益。

4. 董事於本集團資產及合約的權益

於最後實際可行日期，董事概無自二零一四年十二月三十一日(即編製本集團最近刊發的經審核綜合賬目之截止日期)於本集團任何其下公司所收購或出售或出租予其或其擬收購或出售或出租予其的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

於最後實際可行日期，概無董事於最後實際可行日期存續及對本集團業務屬重要的任何合約或安排中擁有重大權益。

5. 服務合約

於最後實際可行日期，概無董事已經或擬與本公司或其任何附屬公司訂立本公司或其任何附屬公司不支付賠償(法定賠償除外)則不可於一年內到期或終止的服務合約。

6. 專家及同意

以下為已提供載於本通函內的意見、函件或建議的專家之資格：

姓名

資格

第一太平戴維斯

獨立的專業物業估值師

好盈融資

可根據證券及期貨條例從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團

於最後實際可行日期，第一太平戴維斯及好盈融資概無：(i)於本集團任何成員公司擁有股權及擁有任何權利(不論可否依法執行)可認購或提名他人認購本集團任何成員公司的證券；(ii)於自二零一四年十二月三十一日(編製本集團最近期刊發的經審核綜合財務報表之截止日期)以來本集團任何成員公司所收購或出售或出租予其或擬收購或出售或出租予之任何資產中擁有任何直接或間接權益；及(iii)已發出同意書，同意本通函之刊行，以及按其各自所示形式及涵義轉載其函件及提述本通函載列的其名稱及標誌，且迄今並無撤回各自之同意書。

7. 重大不利變動

茲提述本公司於二零一四年八月二十九日、二零一五年七月三十日及二零一五年十一月二十五日的公佈及本公司截至二零一五年六月三十日止六個月的中期報告(「二零一五年中期報告」)第16及17頁。

本公司及北京中証房地產開發有限公司(「北京中証」)(於關鍵時刻曾為本公司的附屬公司並於二零零七年由本公司出售)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(「光華信息」)已遞交民事訴訟案件複審申請(「該訟案」)。

於二零一五年七月二十九日，本公司透過其於中華人民共和國之法律顧問(「中國律師」)收到中國法院就該訟案日期為二零一五年五月十四日之裁決(「該裁決」)。根據該裁決，中國法院下令本公司及北京中証須就償還光華信息總額為人民幣14,529,886元連同自二零零二年七月一日至付款日期之應計利息承擔連帶清償責任(「該裁決債務」)。

董事會已收到其中國律師的法律意見，確認本公司須履行其於該裁決項下的責任。根據中國律師作出的初步估算，自二零零二年七月一日至二零一五年十一月十八日有關上述金額人民幣14,529,886元之應計利息為人民幣13,112,338.21元。利息將繼續累積直至根據該裁決悉數償還為止。因此，該裁決債務於二零一五年十一月十八日達人民幣27,642,224.21元(約等值於33,585,302港元)。

誠如二零一五年中期報告所披露，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。除上文所披露者外，廣東暢流專案並無其他重大不利變動。

誠如二零一五年中期報告所進一步披露，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。除上文所披露者外，青島項目並無其他重大不利變動。

除上文所披露者外，董事確認，自二零一四年十二月三十一日（編製本集團最近期刊發的經審核綜合財務報表之截止日期）起直至最後實際可行日期本集團的財務或貿易狀況或前景並無重大變動。

8. 備查文件

下列文件副本自本通函日期直至股東特別大會日期止期間（包括該日）於任何營業日（星期六、星期日及公眾假期除外）的一般辦公時間內（上午九時正至下午五時正）在香港九龍海濱道133號萬兆豐中心17樓D室可供查閱：

- (i) 本公司的組織章程大綱及細則；
- (ii) 收購協議；
- (iii) 董事會致股東的函件，其全文載於本通函第6至15頁；

- (iv) 獨立董事委員會致獨立股東的推薦建議函件，其全文載於本通函第16至17頁；
- (v) 好盈融資致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件，其全文載於本通函第18至29頁；
- (vi) 估值報告；
- (vii) 本附錄「專家及同意書」一節提述的同意書；及
- (viii) 本通函。

9. 其他資料

- (a) 本公司之公司秘書為陳艷琴女士（「陳女士」）。陳女士持有英國哈德斯菲爾德大學工商管理榮譽學士學位及香港理工大學專業會計學的碩士學位。陳女士為香港稅務學會、英國特許秘書及行政人員公會及香港公司秘書公會會員。
- (b) 本公司的註冊辦事處位於Floor 4, Willow House, Cricket Square, P.O. Box 2804, Grand Cayman KY1-1112, Cayman Islands。本公司的香港總辦事處及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。
- (c) 本公司的香港股份過戶登記處為聯合證券登記有限公司，位於香港灣仔駱克道33號中央廣場匯漢中心A18樓。
- (d) 本通函的中英文版本如有歧義，概以英文本為準。

股東特別大會通告



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)

股東特別大會通告

茲通告新城市建設發展集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零一五年十二月三十一日(星期四)上午十時三十分假座香港九龍海濱道133號萬兆豐中心17樓D室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮及酌情批准下列決議案為普通決議案：

普通決議案

「動議

- (a) 批准、確認及追認嘉德投資有限公司(作為賣方「賣方」)與Ultimate Perfect Limited(本公司的全資附屬公司)(作為買方「買方」)於二零一五年十月三十日訂立的買賣協議(「該協議」，其註有「A」字樣的副本已呈交大會並由大會主席簽署，以資識別)及根據該協議擬進行的所有交易，據此(其中包括)賣方出售而買方收購信誠(香港)投資有限公司的全部已發行股本，代價為68,000,000港元；及
- (b) 授權本公司董事於彼等絕對酌情認為對進行或就該協議或根據該協議擬進行的任何交易屬必要、適宜或權宜之情況下採取有關行動及事宜，簽署及訂立所有其他相關文件及採取相關措施。」

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，二零一五年十二月十四日

股東特別大會通告

附註：

1. 凡有權出席股東特別大會並於會上投票之任何本公司股東（「股東」），均有權委任其他人士作為其受委代表代替其出席大會及投票。受委代表毋須為股東。
2. 代表委任表格應由委任人或其書面正式授權人士親筆簽署或（倘委任人為法團）蓋上印章或由高級人員、授權人或其他有權簽署人士簽署。
3. 本代表委任表格連同簽署表格之授權書或其他授權文件（如有）或經公證人簽署證明之該等授權書或授權文件，最遲須於股東特別大會或其任何續會（視情況而定）指定舉行時間48小時前送達本公司的香港股份過戶登記處聯合證券登記有限公司，位於香港灣仔駱克道33號中央廣場匯漢中心A18樓，方為有效。
4. 填妥及交回代表委任表格後，股東仍可按意願親身出席股東特別大會或其任何續會（視情況而定）及於會上投票。在此情況下，其代表委任表格將被視作已撤銷論。
5. 如屬任何股份之聯名股東，則任何一名該等聯名股東均可親身或由受委代表就有關股份投票，猶如彼為唯一有權投票之人士；惟倘超過一名該等聯名股東親身或由受委代表出席上述股東特別大會，則排名於本公司股東名冊首位的聯名登記股東就股份所作的投票會獲接納，而其他聯名股東的投票一概不獲受理。

於本通告日期，董事會由(i)三名執行董事韓軍然先生（主席）、符耀廣先生及羅敏先生；及(ii)四名獨立非執行董事陳耀東先生、司徒文輝先生、鄭清先生及歐陽晴汝醫生組成。