
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，應諮詢閣下的持牌證券交易商、註冊證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下所有新城市建設發展集團有限公司股份售出或轉讓，應立即將本通函及隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或送交經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商、註冊證券商或經手買賣或轉讓的其他代理，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，並明確表明概不就本通函全部或任何部份內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

本通函僅供參考，並不構成購入、購買或認購新城市建設發展集團有限公司證券之邀請或要約。



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)

**關連交易
建議就資本化股東貸款根據特別授權發行新股份
及
股東特別大會通告**

獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問

VEDA | CAPITAL
智 略 資 本

新城市建設發展集團有限公司謹訂於二零二五年七月二十八日(星期一)上午十一時正假座香港九龍觀塘海濱道133號萬兆豐中心17樓D室舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第34及35頁。隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格，該代表委任表格亦刊載於香港交易及結算所有限公司之網站(www.hkexnews.hk)。無論閣下能否出席股東特別大會，務請盡快按照隨附之代表委任表格所載之指示填妥及簽署該表格，連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有)或經由簽署證明之該等授權書或授權文件副本，並盡快且無論如何須於有關大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間48小時前交回至本公司香港股份過戶登記分處聯合證券登記有限公司，地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場2期33樓3301-04室。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可出席大會或其任何續會(視情況而定)。

二零二五年七月十日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件.....	4
獨立董事委員會函件	11
獨立財務顧問函件	13
附錄 – 一般資料	29
股東特別大會通告	34

釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有下列涵義：

「協議」	指	認購方與本公司就資本化訂立日期為二零二五年六月十八日的協議
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的相同涵義
「董事會」	指	董事會
「資本化」	指	根據協議的條款透過向認購方配發及發行認購股份的方式資本化股東貸款的未償還本金額
「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的公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：456)
「完成」	指	資本化完成
「完成日期」	指	滿足協議條件後三個營業日內(或認購方與本公司可能以書面協議的有關其他日期)
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將予召開的股東特別大會，藉以考慮及酌情批准資本化及特別授權
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事組成的董事會獨立董事委員會已告成立，以就協議及其項下擬進行交易向獨立股東提供意見

釋 義

「獨立財務顧問」或「智略資本」	指	智略資本有限公司，為證券及期貨條例項下可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動(定義見證券及期貨條例)的持牌法團，即獨立董事委員會及獨立股東有關資本化的獨立財務顧問
「獨立股東」	指	除(i)認購方及其聯繫人及(ii)根據上市規則須於股東特別大會就有關協議及其項下擬進行交易之決議案放棄投票的任何其他股東之外的股東
「發行價」	指	發行價每股股份0.442港元
「君億投資」	指	君億投資有限公司，一間根據英屬處女群島法律註冊成立的公司並由認購方獨資擁有
「最後交易日」	指	二零二五年六月十八日
「最後實際可行日期」	指	二零二五年七月八日
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「訂約方」或「各訂約方」	指	協議項下各訂約方
「中國」	指	中華人民共和國
「股東」	指	股份持有人
「股東貸款」	指	認購方向本公司提供的本金額為13.85百萬港元的貸款
「股份」	指	本公司普通股
「特別授權」	指	配發及發行認購股份的特別授權，須待獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式批准後方可作實
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購方」	指	韓軍然先生，本公司控股股東(彼於70,255,009股股份中擁有權益，相當於最後實際可行日期已發行股本的50.82%)及執行董事兼董事會主席，其將認購認購股份

釋 義

「認購股份」 指 31,334,841 股新股份

「%」 指 百分比



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)

羅敏先生

獨立非執行董事：

陳耀東先生

歐陽晴汝醫生

梁貴華先生

張晶先生

羅振先生

註冊辦事處：

P.O. Box 31119 Grand Pavilion

Hibiscus Way

802 West Bay Road

Grand Cayman KY1-1205

Cayman Islands

香港主要營業地點：

香港九龍

觀塘

海濱道133號萬兆豐中心

17樓D室

敬啟者：

關連交易

建議就資本化股東貸款根據特別授權發行新股份

緒言

茲提述本公司日期為二零二五年六月十八日之公告，內容有關建議就資本化股東貸款根據特別授權發行新股份。

於二零二五年六月十八日(聯交所交易時段後)，本公司與認購方訂立協議，據此，各訂約方有條件同意，認購方將認購，而本公司將按發行價每股認購股份0.442港元發行及配發31,334,841股認購股份。認購方應付的所有認購股份的總發行價13.85百萬港元將於完成時以股東貸款的資本化方式結算。

董事會函件

本通函旨在向股東提供(i)資本化及協議詳情；(ii)獨立董事委員會有關資本化及協議以及其項下擬進行交易的推薦建議；(iii)獨立財務顧問就資本化及協議以及其項下擬進行交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見的函件；(iv)上市規則要求的其他資料；及(v)股東特別大會的通告。

協議

日期

二零二五年六月十八日(交易時段後)

各訂約方

- (i) 本公司；及
- (ii) 認購方。

認購股份的數目

31,334,841股認購股份相當於(i)最後實際可行日期本公司已發行股本約22.67%；(ii)經發行及配發認購股份擴大後本公司已發行股本約18.48%(假設本公司已發行股本於最後實際可行日期及直至完成概無變動)。

認購股份應根據於股東特別大會向獨立股東尋求的特別授權發行及配發。

發行價

發行價為每股股份0.442港元。發行價較：

- (i) 股份於二零二五年六月十八日(即協議日期)在聯交所所報收市價每股0.465港元折讓約4.95%；及
- (ii) 股份於協議日期前最後五個連續交易日在聯交所所報平均收市價約每股0.478港元折讓約7.53%。

認購股份(每股面值0.20港元)的總面值約為6.27百萬港元。

發行及配發認購股份的總代價13.85百萬港元須於完成時以抵銷股東貸款之方式結算。

認購方自二零二三年十一月提供的股東貸款不時用作本公司之一般營運資金。用作一般營運資金的股東貸款的明細約為(i) 7,348,000港元用於支付薪金；(ii) 872,000港元用於支付租金；及(iii) 5,630,000港元用作行政費用。該等貸款無抵押及免息。股東貸款並無到期日，且於要求時即時償還。

發行價乃由本公司與認購方經參考較截至最後交易日(包括該日)(每股0.465港元)止最後五個連續交易日在聯交所所報平均收市價約每股0.478港元折讓7.53%，公平磋商後達致。認購的理論攤薄約為1.39%。董事(包括獨立非執行董事，彼等意見已於考慮獨立財務顧問建議後單獨發表，惟不包括因於資本化中擁有利益而放棄投票的認購方)認為，發行價及協議的條款屬公平合理並符合本公司及股東之整體利益。

認購股份的地位

認購股份於發行及配發後，將在各方面於彼此之間及與於發行及配發認購股份當日的已發行股份享有同等地位，包括所有於完成日期或之後所宣派或應付的所有股息或所作出或建議的分派，且概無一切留置權、押記、擔保、不利權益及不利申索。

條件

完成須待以下條件達成後方可作實：

- (i) 聯交所上市委員會批准認購股份上市及買賣(且有關批准及上市其後於交付代表認購股份之正式股票前並未被撤回)；及
- (ii) 根據上市規則規定，本公司獨立股東(根據上市規則被禁止投票的韓先生及其聯繫人除外)於股東特別大會上通過所有必要決議案批准協議(包括但不限於特別授權以及發行及配發認購股份)及其項下擬進行的其他交易。

倘於二零二五年九月三十日(或各訂約方可能協定的有關較後日期)或之前上述條件未獲達成，屆時協議將即時終止(存續條文除外及並不影響任何訂約方就任何先前違反而產生之權利及／或責任)，及各訂約方將獲解除及免除彼等各自於協議項下的責任。

完成

完成將於完成日期(或認購方與本公司可能書面協定的有關其他日期)落實。

特別授權

認購股份將根據擬於股東特別大會上向獨立股東尋求的特別授權發行及配發。

申請上市

本公司將向聯交所上市委員會申請批准認購股份的上市及買賣。

進行資本化的理由及所得款項用途

於完成後，資本化的所得款項總額將為1,385萬港元，將用作抵銷於完成時的股東貸款1,385萬港元。

資本化旨在減輕本公司的部分債務及改善本公司的財務狀況及資產負債水平。根據本公司最新刊發的截至二零二四年十二月三十一日止全年業績，本公司錄得總負債對總資產比率約為83%。資本化股東貸款可使本集團結清其現有負債及避免現金流出。藉此透過降低資產負債水平及擴大資本基礎，改善本集團的財務狀況。此舉亦彰顯身為本公司控股股東的認購方給予的鼎力支持及堅定信心。

本公司已探索其他資本籌集方式，包括配售新股及供股。鑒於目前市況，本公司按發行價以該等資本籌集方法能否籌集足夠資金以償還股東貸款並無把握。本公司已聯絡兩家獲證監會發牌進行第1類(證券交易)及／或第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的金融機構，以諮詢除建議資本化外，進行股本集資及其他資本市場活動的可行性。鑒於本集團的歷史財務表現及中國房地產開發及投資的現行市況，該等金融機構對本公司邀請進行股本集資活動不感興趣。即使有關資本籌集方法最終落實，但亦將產生巨額成本，包括應付予配售代理及／或包銷商的佣金。向其他金融機構或第三方借款償還股東貸款並不可行，乃由於該等貸款將產生利息(而股東貸款並不計息)並導致本公司產生額外支出，亦會進一步惡化本公司的資產負債比率。因此，本公司認為，鑑於目前市況及本公司的情況，向認購方發行及配發認購股份將為本公司降低債務及改善財務狀況的理想手段。

董事會函件

鑒於上文所述，董事(包括經考慮獨立財務顧問之意見後表達彼等意見的獨立非執行董事及因於資本化中擁有權益而放棄投票的認購方)認為，協議的條款屬公平合理，符合本公司及股東的整體最佳利益。

對股權架構的影響

下文載列本公司於(i)於最後實際可行日期；及(ii)緊隨完成後的股權架構：

	於最後實際 可行日期的股權		緊隨完成後的股權	
	股份	%	股份	%
認購方(附註)	70,255,009	50.82	101,589,850	59.91
汪嘉康	21,000,000	15.19	21,000,000	12.38
公眾股東	46,990,035	33.99	46,990,035	27.71
總計	<u>138,245,044</u>	<u>100.00</u>	<u>169,579,885</u>	<u>100.00</u>

附註：認購方被視為於君億投資持有的37,733,255股股份中擁有權益，君億投資為一間根據英屬處女群島法律註冊成立的公司並由認購方獨資擁有。認購方為32,521,754股股份的實益擁有人。

於過去12個月期間的集資活動

本公司於緊接最後實際可行日期前12個月期間已進行以下股本集資活動。

公告日期	活動	已籌集所得	建議使用所 得款項	於最後實際
		款項淨額 (概約)		可行日期實際 使用所得款項
二零二五年 一月十七日	根據一般授權 認購新股份	6,625,000 港元	一般營運 資金	6,625,000 港元

有關訂約方的資料

本集團

本公司為一間投資控股公司。本集團主要(i)在中國從事物業發展及投資；及(ii)從事經營超市零售。

認購方

於最後實際可行日期，認購方與君億投資(由認購方獨資擁有的公司)共同持有70,255,009股股份，相當於本公司已發行股本的約50.82%。認購方為本公司的控股股東。認購方亦為執行董事兼董事會主席。

上市規則的涵義

於最後實際可行日期，認購方及君億投資(由認購方獨資擁有的公司)共同持有70,255,009股股份，相當於本公司已發行股本的約50.82%。故該認購方為本公司的關連人士。因此，資本化構成上市規則項下本公司的不獲豁免關連交易並須遵守上市規則第14A章項下申報、公告及獨立股東批准規定。

本公司將於股東特別大會上就協議、特別授權及其項下擬進行交易尋求獨立股東批准。認購方及君億投資(連同彼等各自的聯繫人)均於資本化中擁有權益，應於股東特別大會上放棄投票。

由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已告成立，以就協議向獨立股東提供意見。

獨立財務顧問已獲委任以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

認購方於資本化中擁有重大利益，因此須並已根據上市規則就批准資本化之董事會決議案放棄投票。

股東特別大會

股東特別大會通告載於本通函第34及35頁，股東特別大會將於二零二五年七月二十八日(星期一)上午十一時正假座香港九龍觀塘海濱道133號萬兆豐中心17樓D室舉行，會上將提呈普通決議案以批准協議、特別授權及其項下擬進行交易。

股東及其聯繫人於協議及其項下擬進行交易中擁有重大利益，須就批准該協議及其項下擬進行交易之決議案放棄投票。於最後實際可行日期，認購方及其獨資擁有的公司君億投資合共持有70,255,009股股份(相當於本公司已發行股本的約50.82%)，須於股東特別大會上就批准協議及其項下擬進行交易的決議案放棄投票。

董事會函件

無論閣下是否擬出席大會，務請細閱股東特別大會通告並將本通函隨附的代表委任表格按其上印列的指示填妥，盡快且無論如何須於大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回至本公司股份過戶登記分處聯合證券登記有限公司，地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場2期33樓3301-04室。

推薦建議

經計及上文「進行資本化的理由及所得款項用途」一段所載理由後，董事(包括獨立非執行董事，惟不包括於資本化中擁有權益的認購方)認為，協議及其項下擬進行交易的條款均屬公平合理，並按正常商業條款進行，而資本化符合本公司及股東的整體利益。因此，董事(包括獨立非執行董事，惟不包括於資本化中擁有權益的認購方)建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之普通決議案，以批准(i)協議及其項下擬進行交易；及(ii)授出發行及配發認購股份的特別授權。

其他資料

謹請閣下垂注載於本通函第11及12頁的獨立董事委員會函件、載於本通函第13至28頁的獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件以及本通函附錄所載的資料。

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

二零二五年七月十日

獨立董事委員會函件

下文為獨立董事委員會意見函件全文，當中載列其就協議及其項下擬進行交易(包括授出特別授權)致獨立股東之推薦建議，以載入本通函。



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)

敬啟者：

關連交易 建議就資本化股東貸款 根據特別授權發行新股份

吾等提述本公司日期為二零二五年七月十日之通函(「**通函**」)，本函件為其中一部分。除另有指明外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲成立以就(a)協議及其項下擬進行交易；及(b)授出特別授權向獨立股東提供意見。智略資本有限公司已獲本公司委任為獨立財務顧問，以就此向吾等提供意見。有關其意見連同發出其意見所考慮之主要因素及理由的詳情載於通函第13至28頁之其函件。謹請閣下亦垂注通函之董事會函件及附錄所載之其他資料。

獨立董事委員會函件

經考慮獨立財務顧問考慮之因素及理由以及其結論及意見後，吾等同意其觀點並認為協議的條款及其項下擬進行交易以及特別授權就本公司及股東而言屬公平合理，符合本公司及股東之整體利益。因此，吾等建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成將予提呈之決議案，以批准(i)協議及其項下擬進行交易；及(ii)授出特別授權以配發及發行認購股份。

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	獨立非執行董事	獨立非執行董事	獨立非執行董事	獨立非執行董事
陳耀東先生	歐陽晴汝醫生	梁貴華先生	張晶先生	羅振先生
		謹啟		

二零二五年七月十日

以下為智略資本有限公司函件全文，當中載列其致獨立董事委員會及獨立股東之意見，以載入本通函。

VEDA | CAPITAL 智 略 資 本

敬啟者：

關連交易 建議就資本化股東貸款根據特別授權發行新股份

緒言

吾等茲提述吾等已獲委任為獨立財務顧問，以就協議及其項下擬進行交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。協議及其項下擬進行交易之詳情載於 貴公司日期為二零二五年七月十日之通函(「**通函**」，本函件為其中一部分)所載董事會函件(「**董事會函件**」)。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。

於二零二五年六月十八日(交易時段後)， 貴公司與認購方訂立協議，據此，認購方有條件同意認購，而 貴公司有條件同意按發行價每股股份0.442港元配發及發行31,334,841股新股份，以於完成時將股東貸款資本化。

於最後實際可行日期，認購方及君億投資(由認購方獨資擁有的公司)共同持有70,255,009股股份，相當於 貴公司已發行股本的約50.82%。故認購方為 貴公司的關連人士。因此，資本化構成上市規則項下 貴公司的不獲豁免關連交易並須遵守上市規則第14A章項下申報、公告及獨立股東批准規定。

由全體獨立非執行董事(即陳耀東先生、歐陽晴汝醫生、張晶先生、梁貴華先生及羅振先生)組成的獨立董事委員會已告成立，以就協議向獨立股東提供意見。吾等(智略資本有限公司)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。

吾等之獨立性

於最後實際可行日期，吾等與 貴公司或任何其他可能被合理視為與吾等之獨立性有關之人士概無任何關係或於其中擁有任何利益。除是次獲委任為獨立財務顧問外，吾等與 貴集團於過去兩年內概無其他可能合理被視為與吾等之獨立性相關之委聘關係。除就此項交易已付或應付吾等之正常專業費用外，概不存在其他安排使吾等藉以已經或將會向 貴公司或任何可能被合理視為與吾等之獨立性有關之人士收取任何費用或利益。因此，吾等認為，根據上市規則第13.84條吾等屬獨立人士。

吾等意見之基礎

於達致吾等的意見及建議時，吾等已經依賴通函所載的資料及陳述以及董事及 貴公司管理層(統稱「**管理層**」)提供予吾等的資料的準確性。吾等假設，通函內所作出或提述的所有聲明、資料及陳述以及由管理層提供的所有資料及陳述(彼等單獨及共同就此承擔責任)於作出時均屬真實，且直至最後實際可行日期仍屬真實。

吾等亦假設董事於通函內就其信念、意見及意向而作出之所有陳述，均經適當及審慎查詢後合理作出，且通函並無遺漏其他事實，足以致使通函之任何陳述產生誤導。向吾等提供之資料及作出之聲明於最後實際可行日期後至股東特別大會日期(包括該日)期間如有重大變動，將盡快通知股東。

誠如通函所載，董事對通函內所載資料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，就彼等所深知及確信，通函並無遺漏其他事實，足以致使通函之任何陳述產生誤導。作為獨立財務顧問，除本函件外，吾等概不對通函任何部分的內容負責。吾等認為，吾等已獲提供充足資料以達致知情意見，及就吾等之意見提供合理基準。吾等並無理由相信吾等於達致吾等的意見時所依賴之任何資料及聲明為不實、不準確或具誤導性，吾等亦不知悉有遺漏任何重大事實將致使向吾等提供的資料及作出的聲明為不實、不準確或具誤導性。於提交吾等於通函中之意見時，吾等亦已研究、分析及依賴(i) 貴公司所提供之通函及資料；(ii) 貴集團的資料，包括但不限於 貴公司截至二零二三年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日止財政年度的年度財務報告；(iii)自聯交所網站獲取的市場資料。

鑒於以上所述，吾等認為，吾等已按照上市規則第13.80條(包括有關附註)之規定採取一切合理步驟，以達成吾等之意見及推薦建議。然而，吾等並無對 貴集團之商業事務、財務狀況或未來前景進行任何獨立深入調查，吾等亦無對管理層提供的資料進行任何獨立核實。

所考慮之主要因素及理由

在達成吾等致獨立董事委員會及獨立股東的意見及推薦建議時，吾等已考慮以下主要因素及理由。吾等之結論乃基於所有分析之整體結果而得出。

1. 貴集團之背景及財務資料

貴公司為一間投資控股公司。貴集團主要(i)在中國從事物業發展及投資(「物業發展」)；及(ii)從事經營超市零售(「超市零售」)。

貴集團之財務資料

下文載列貴集團截至二零二二年(「二零二二財政年度」)、二零二三年(「二零二三財政年度」)及二零二四年(「二零二四財政年度」)十二月三十一日止各財政年度之經審核綜合財務資料概要，乃摘錄自貴公司年報。

	二零二二 財政年度 千港元	二零二三 財政年度 千港元	二零二四 財政年度 千港元
營業額	<u>180,190</u>	<u>172,926</u>	<u>98,607</u>
– 物業發展	59,318	56,051	54,587
– 超市零售	120,872	116,875	44,020
經營虧損	91,192	177,273	132,771
股東應佔(虧損)	<u><u>76,228</u></u>	<u><u>125,946</u></u>	<u><u>127,649</u></u>

貴集團之財務表現

如上表所示，貴集團的營業額由二零二二財政年度的約180,190,000港元略微下跌至二零二三財政年度的約172,930,000港元。然而，貴集團於二零二四財政年度的營業額進一步下跌至約98,610,000港元，較二零二三財政年度的營業額減少約42.98%。

吾等注意到，貴集團於二零二三財政年度及二零二四財政年度各年的營業額減少主要由於來自超市零售的營業額下跌。超市零售營業額自二零二二財政年度起呈下降趨勢，由二零二二財政年度的約120,870,000港元減少至二零二三財政年度的約116,880,000港元，並最終減少至二零二四財政年度的約44,020,000港元。誠如管理層所告知，於中國經濟復甦的過去兩年期間，因宏觀經濟環境調整，超市零售業務受到不利影響，故貴集團已減少分配至中國超市業務發展的資源。

獨立財務顧問函件

貴集團股東應佔虧損由二零二二財政年度的約72,230,000港元顯著增加至二零二三財政年度的約125,950,000港元，該虧損主要由於(i)來自超市零售的營業額下跌；(ii) 貴集團投資物業的公平值虧損；及(iii) 貴集團於二零二三財政年度的無形資產、按金及其他應收款項之減值虧損增加。

於二零二四財政年度，貴集團錄得股東應佔虧損約127,650,000港元，與二零二三財政年度基本持平。儘管超市零售業務錄得營業額下跌，惟該下跌被(其中包括) 貴集團投資物業由二零二三財政年度公平值虧損約166,750,000港元轉為二零二四財政年度公平值收益約1,180,000港元所抵銷。

貴集團之財務狀況

	於十二月三十一日		
	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元
流動資產	949,410	943,434	886,103
– 發展中物業	456,399	478,088	448,483
– 預付款項、按金及其他應收款項	452,756	426,080	367,101
– 現金及銀行結餘	8,608	9,541	8,459
非流動資產	1,015,870	784,719	723,694
– 投資物業	856,025	661,819	651,809
– 物業、廠房及設備	89,478	79,890	28,707
資產總值	1,965,280	1,728,153	1,609,797
流動負債	186,576	395,741	666,974
– 借貸	65,768	255,953	420,878
– 應計款項及其他應付款項	41,594	56,840	145,865
– 應付關聯方款項	37,638	53,872	59,779
– 現金及銀行結餘	8,608	9,541	8,459
非流動負債	1,255,492	960,686	669,415
– 借貸	664,571	444,461	253,173
– 應計款項及其他應付款項	372,735	363,957	264,708
負債總額	1,442,068	1,356,427	1,336,389
資本負債比率(附註)	69%	74%	78%
淨流動資產	762,834	547,693	219,129
淨資產	523,212	371,726	273,408

獨立財務顧問函件

附註：經參考 貴公司年報，貴集團的資本負債比率乃按負債淨額除以資本加負債淨額的總和計算得出。

吾等注意到，貴集團之流動資產主要為(i)發展中物業；及(ii)預付款項、按金及其他應收款項，而 貴集團之非流動資產主要為(i)投資物業；及(ii)物業、廠房及設備(有關數字已於上表摘錄及說明)。貴集團的資產總值由二零二三年十二月三十一日的約1,728,150,000港元減少至二零二四年十二月三十一日的約1,609,800,000港元，原因為(包括但不限於)投資物業以及物業、廠房及設備的價值減少。

貴集團的負債主要為(i)借貸；(ii)應計款項及其他應付款項；及(iii)應付關連方流動負債(有關數字摘錄及列示於上表)。貴集團的流動負債由二零二三年十二月三十一日的約396,740,000港元增加至二零二四年十二月三十一日的約666,970,000港元，而 貴集團的非流動負債則由二零二三年十二月三十一日的約960,690,000港元減少至二零二四年十二月三十一日的約669,420,000港元。綜合上述結果，貴集團的負債總額維持於二零二三年十二月三十一日約1,356,430,000港元至二零二四年十二月三十一日約1,336,390,000港元。

因此，由於總資產隨時間減少，而負債總額基本持平，貴集團的淨資產由二零二三年十二月三十一日的約371,730,000港元減少至二零二四年十二月三十一日的約273,410,000港元。

2. 認購方之資料

認購方為一名控股股東。彼於一九九九年十二月加入 貴集團出任 貴集團總經理，並分別於一九九九年十二月及二零二二年十二月獲委任為執行董事及董事會主席。

於最後實際可行日期，認購方及君億投資(由認購方獨資擁有的公司)共同持有70,255,009股股份，相當於 貴公司已發行股本的約50.82%。

3. 進行資本化的理由及裨益及所得款項用途

由於資本化將透過抵銷股東貸款之未償還本金額方式獲全面落實，故將並無資本化所得款項可供 貴公司使用。

誠如董事會函件所載，資本化將減輕 貴公司的債務及改善 貴公司的財務狀況及資產負債比率。根據 貴公司最新刊發的截至二零二四年十二月三十一日止年度的年度業績，其錄得總負債與總資產的比率為83%。建議資本化股東貸款可使 貴集團償還其現有負債及避免流出現金，當中透過降低其資產負債水平及擴大資本基礎改善 貴集團的財務狀況。此舉亦彰顯認購方作為 貴公司控股股東

對 貴公司給予的鼎力支持及信心。此外， 貴公司管理層亦認為，作為房地產發展商，需要保有足夠的流動資金來支持未來項目開發及投資。

吾等注意到，股東貸款為無抵押、不計息，且並無到期日，惟須按要求即時償還。經參考「1. 貴集團之背景及財務資料」一節所載之財務資料， 貴集團之現金及銀行結餘錄得介於約8,500,000港元至9,500,000港元，倘無法取得額外資金，將不足以償還股東貸款。然而，於二零二三財政年度及二零二四財政年度， 貴集團的資本負債比率分別錄得74%及78%，處於相當高水平，因此 貴公司可能難以及時向商業銀行取得額外財務貸款。

吾等亦認為，鑒於物業發展及投資為 貴集團其中一項主營業務，一般需要較多前期資金，且投資回報期通常較長，故保留現金及改善影響 貴集團財務靈活性之財務狀況將符合 貴集團之利益。因此，資本化不僅可改善資本負債比率及加強 貴集團財務狀況，亦可讓 貴公司保留其資金及現有財務資源以用於業務發展，原因為物業發展及投資可能需要大量資金。

所考慮之其他資本籌集及還款方式

貴公司已探索其他資本籌集方式，包括配售新股及供股。鑒於目前市況， 貴公司按發行價以該等資本籌集方式能否籌集足夠資金以償還股東貸款並無把握。

吾等了解到， 貴公司已聯絡兩家獲證監會發牌進行第1類(證券交易)及／或第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的金融機構，以諮詢除建議資本化外，進行股本集資及其他資本市場活動的可行性。鑒於 貴集團的歷史財務表現及中國房地產開發及投資的現行市況，該等金融機構對 貴公司邀請進行股本集資活動不感興趣。即使有關資本籌集方式最終落實，但亦將產生巨額成本，包括應付予配售代理及／或包銷商的佣金。向其他金融機構或第三方借款償還股東貸款並不可行，乃由於該等貸款將產生利息(而股東貸款並不計息)並導致 貴公司產生額外支出，亦會進一步惡化 貴公司的資產負債比率。因此， 貴公司認為，鑒於目前市況及 貴公司的情況，向認購方發行及配發認購股份將為 貴公司降低債務及改善財務狀況的理想手段。

鑒於上文所述，吾等已取得並審閱管理層提供之 貴集團與上述兩家金融機構之溝通記錄，並注意到彼等經考慮 貴集團之集資額、過往財務表現及交易量相當稀薄，對 貴集團之邀請興趣不大。

就發行價而言，其僅較股份於訂立協議日期的收市價略微折讓4.95%，及較股份於協議日期前最後五個連續交易日的平均收市價約每股股份0.478港元折讓7.53%。

吾等就股份發行價及交易量之分析將於下文「4.協議之主要條款」一節中論述。

此外，基於吾等與管理層之討論，吾等了解到，經考慮(其中包括)(i)投資物業為 貴集團其中一項主營業務，出售其物業以償還股東貸款將影響 貴集團的盈利能力；(ii) 貴集團部分物業現仍在建設中及／或已抵押以獲取銀行借款，故短期內可能無法出售；及(iii) 貴集團已支付大部分預付款，以在不久將來為開拓項目投資機會進行盡職審查，而該等款項不太可能在短期內收回等因素，管理層認為出售／變現其資產以償還股東貸款並不適當，且並不符合股東及 貴公司整體利益。

經考慮，特別是 貴集團之財務表現及狀況以及其他資本籌集方式所需之時間、所產生之成本及所涉及之不確定性因素，相較於資本化，吾等觀點如下：

- － 其他債務融資方案(如銀行融資或發行債券)，(i)將導致 貴公司產生額外融資成本；(ii)鑒於 貴公司相對較高的資本負債比率及財務狀況， 貴公司將較難吸引潛在貸款人／投資者，且 貴公司可能須提供較市場更優惠的條款(向潛在投資者支付更高利息)以獲取資金；及(iii)可能需要更多的資產抵押以取得貸款，而 貴集團抵押更多資產將影響其管理資產的靈活性，因此債務融資及／或銀行借款為對 貴集團較不利的融資選擇。
- － 其他股本融資方案如配售、供股或公開發售(i)可能需要與潛在商業包銷商及配售代理進行長時間討論；(ii)可能需要額外成本，包括但不限於包銷佣金及其他專業費用；(iii)鑒於 貴集團最近公佈的財務表現及狀況， 貴公司可能需要提供較其股份價格更高的發行／發售價折讓，以吸引潛在認購者／投資者及獲取資金；及(iv)可能存在包銷不確定性因素及市場風險，因此股本融資為對 貴集團較不利的融資選擇。

鑒於上述，吾等認為，根據貴集團的情況，資本化為相對更合宜及可行的結算方式。經考慮(i)鑒於認購人對貴集團未來業務表現的信心，其有意將股東貸款資本化及增加其於貴公司的股本投資；(ii)債務融資及銀行借款將增加貴集團的財務成本而非降低貴集團的資產負債水平；(iii)其他股本融資可能需要較股份現行市價具吸引力的折讓且相比資本化成本效益相對較低；(iv)資本化使貴集團得以維持其現有財務資源；及(v)誠如下文「4.協議之主要條款」一節所論述之發行價分析，吾等認為且與董事一致同意，儘管資本化並非於貴集團一般及日常業務過程中進行，其符合貴公司及股東的整體利益。

4. 協議之主要條款

協議之主要條款如下：

日期	二零二五年六月十八日(交易時段後)
各訂約方	(i) 貴公司；及 (ii) 認購方
發行價	每股股份0.442港元
認購股份	31,334,841股認購股份

認購股份應根據於股東特別大會向獨立股東尋求的特別授權發行及配發。31,334,841股認購股份相當於(i)最後實際可行日期貴公司已發行股本約22.67%；(ii)經發行及配發認購股份擴大後貴公司已發行股本約18.48%(假設貴公司已發行股本於最後實際可行日期及直至完成概無變動)。

認購股份於發行及配發後，將在各方面於彼此之間及與於發行及配發認購股份當日的已發行股份享有同等地位，包括所有於完成日期或之後所宣派或應付的所有股息或所作出或建議的分派，且概無一切留置權、押記、擔保、不利權益及不利申索。

發行及配發認購股份的總代價13,850,000港元須於完成時以抵銷股東貸款之方式結算。

發行價

發行價每股股份0.442港元較：

- (i) 股份於協議日期在聯交所所報收市價每股股份0.465港元折讓約4.95%；

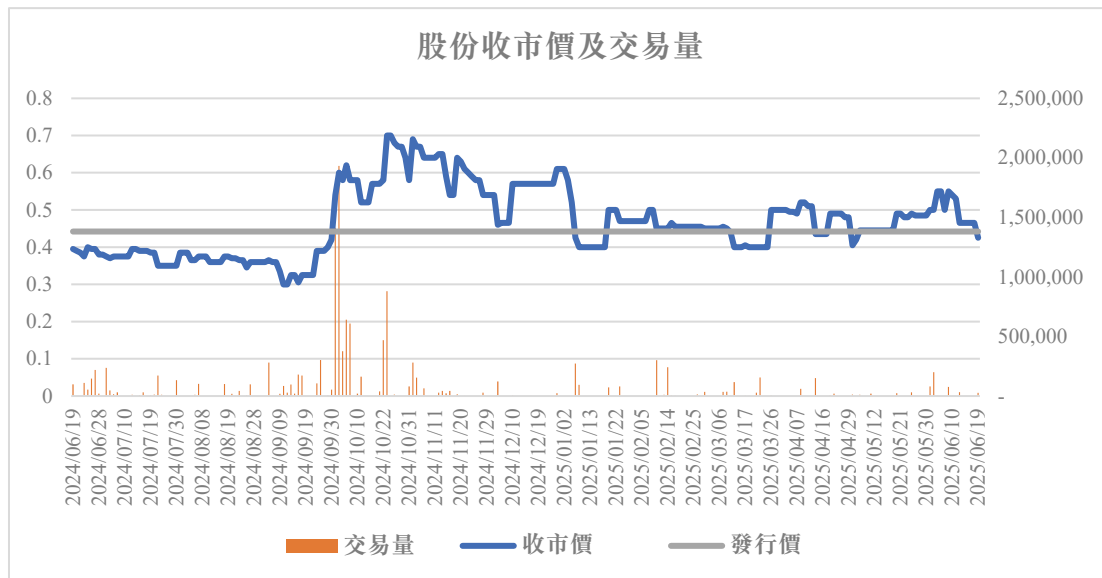
- (ii) 股份於協議日期前最後五個連續交易日在聯交所所報平均收市價約每股股份0.478港元折讓約7.53%。

發行價乃由 貴公司與認購方經參考股份近期交易表現公平磋商後達致。董事(不包括因於資本化中擁有利益而放棄投票的認購方)認為，發行價及協議的條款屬公平合理並符合 貴公司及股東之整體利益。

股份的歷史收市價

為評估發行價是否公平合理，吾等已回顧二零二四年六月十九日至二零二五年六月十八日(即協議日期(包括該日)前約12個月期間(「回顧期間」))股份每日收市價及交易量並與發行價進行比較。吾等認為回顧期間已足夠、公平及具代表性，以主要反映當前市場情緒，並說明股份每日收市價之一般趨勢及變動水平。

下圖載列股份於回顧期間於聯交所所報之每日收市價：



聯交所

如上圖所示，於回顧期間，股份的每日收市價介乎每股股份0.300港元(「最低收市價」)至每股股份0.700港元，而股份的平均收市價約為每股股份0.467港元(「平均收市價」)。

獨立財務顧問函件

因此，發行價每股股份0.442港元較(i)最低收市價溢價約47.33%；(ii)最高收市價折讓約36.86%；及(iii)平均收市價折讓約5.35%。

吾等認為，發行價較平均收市價約5.35%之略微折讓可予接受，原因為此略微折讓將可補償認購方，從而避免彼向貴公司要求收回股東貸款，以向其他人士提供進一步貸款，從而獲取潛在利息收入。

股份的歷史交易流通性

吾等亦已回顧股份於回顧期間的每月日均交易量(「日均交易量」)，此一般用作分析目的以說明股份的流通性，並被視為對吾等評估股份的歷史交易流通性而言屬充分及適當。

期間	交易日數 日	股份的 日均交易量 股	於期末的 已發行 股份數目 股	期內日均 交易量 佔股份 總數的 百分比 %
二零二四年				
六月十九日至 六月三十日	8	80,750	117,245,044	0.0689
七月	22	32,182	117,245,044	0.0274
八月	22	17,091	117,245,044	0.0146
九月	19	70,947	117,245,044	0.0605
十月	21	315,716	117,245,044	0.2693
十一月	21	32,134	117,245,044	0.0274
十二月	20	7,660	117,245,044	0.0065
二零二五年				
一月	19	27,312	117,245,044	0.0233
二月	20	30,620	117,245,044	0.0261
三月	21	18,362	138,245,044	0.0133
四月	19	13,158	138,245,044	0.0095
五月	20	4,268	138,245,044	0.0031
六月一日至六月十八日	14	29,747	138,245,044	0.0215

聯交所

如上表所示，股份日均交易量偏低，於回顧期間介乎4,268股至80,750股（因結果不尋常而不包括二零二五年十月315,716股），佔相關期間末已發行股份總數約0.0031%至0.0689%。吾等認為，於貴公司進行股本集資活動時，如此低而相對稀薄的交易流通性可能會阻礙獨立配售代理或包銷商參與其中，此外，貴公司可能需要對股份的現行市價作出更大的折讓，以吸引投資者參與相關活動。

市場可資比較交易

作為吾等分析之一部分，據吾等所知、所作努力及所能，吾等已根據以下標準選擇及識別19項可資比較交易（「可資比較交易」）詳盡清單：

- (i) 於聯交所上市的公司；
- (ii) 於回顧期間，就有關關連人士根據特別授權認購新股份而刊發公告的公司，而有關相關所得款項（不論是部分還是全部）為擬定用作貸款／債務資本化及／或償還債務等相關目的；
- (iii) 不包括根據股份獎勵計劃或就酬金、重組計劃或收購目的而發行的新股份；及
- (iv) 不包括發行A股或中國內資股

吾等限制吾等與關連人士認購事項的比較，原因為吾等認為在市場上向獨立第三方配售、供股及公開發售等交易往往以較彼等各自最後交易日折讓的價格進行，以吸引新投資者及現有股東認購，因此可能會扭曲吾等的可資比較分析。此外，約十二個月的時間段已獲採納，以顯示近期市場趨勢及可資比較交易的數量充足及具代表性，因此，吾等認為時間段屬合理及具代表性。

獨立財務顧問函件

吾等將搜尋結果載於下表：

日期	公司(股份代號)	發行價較相關協議 日期當日/之前的 收市價溢價/ (折讓) %	發行價較相關協議 日期之前/直至及 包括該日最後五 個連續交易日的 平均收市價溢價/ (折讓) %	所得款項總額 (百萬港元)	所得款項擬定用途 (附註1)
二零二五年 五月二十七日	天平道合控股有限公司(8403)	(18.57)	(19.61)	13.68	償還承兌票據及 一般營運資金
二零二五年 五月七日	超人智能控股有限公司(8176)	0.00	(1.80)	7.50	債務資本化
二零二五年 四月二十九日	國富量子創新有限公司(290)	4.92	2.56	587.23	貸款資本化
二零二五年 四月十七日	中國港能智慧能源 集團有限公司(931)	0.00	(0.51)	140.00	貸款資本化
二零二五年 四月十六日	中華燃氣控股有限公司(8246)	0.00	0.00	27.37	貸款資本化
二零二五年 四月十一日	大象未來集團(2309)	(19.83)	(18.10)	最高130.00	償還負債及一般 營運資金
二零二五年 四月七日	勵晶太平洋集團有限公司(575)	0.00	16.00	30.74	貸款資本化
二零二五年 一月二十七日	卓爾智聯集團有限公司(2098)	(10.34)	(9.72)	312.00	償還債務
二零二五年 一月二十一日	基石科技控股有限公司(8391)	0.00	0.00	16.02	貸款資本化
二零二五年 一月十七日	中港石油有限公司 (632)	5.06	(5.03)	5.00	貸款資本化

獨立財務顧問函件

日期	公司(股份代號)	發行價較相關協議	發行價較相關協議	所得款項總額 (百萬港元)	所得款項擬定用途 (附註1)
		日期當日/之前的 收市價溢價/ (折讓) %	日期之前/直至及 包括該日最後五 個連續交易日的 平均收市價溢價/ (折讓) %		
二零二四年 十二月二十七日	凱知樂國際控股有限公司(2122)(附註2)	94.00	101.15	21.41	貸款資本化
二零二四年 十一月二十八日	中國泰凌醫藥集團有限公司(1011)	6.45	13.79	135.35	貸款資本化
二零二四年 十一月十二日	卓悅控股有限公司(653)	0.00	(1.00)	33.18	貸款資本化
二零二四年 十月二十四日	直通電訊控股有限公司(8337)(附註2)	138.10	138.10	12.00	貸款資本化
二零二四年 十月二十三日	華潤電力控股有限公司(836)	(5.06)	(3.48)	3,311.85	償還金融負債及 增加現金儲備
二零二四年 十月二十一日	智昇集團控股有限公司(8370)	(60.53)	(60.63)	9.90	償還債券及 一般營運資金
二零二四年 九月四日	中國宏光控股有限公司(8646)	(42.80)	(34.40)	42.90	償還銀行借貸、 業務發展及 一般營運資金
二零二四年 九月二日	立橋證券控股有限公司(8350)	65.60	66.90	40.00	償還未償還債務

獨立財務顧問函件

日期	公司(股份代號)	發行價較相關協議 日期當日/之前的 收市價溢價/ (折讓)	發行價較相關協議 日期之前/直至及 包括該日最後五 個連續交易日的 平均收市價溢價/ (折讓)	所得款項總額 (百萬港元)	所得款項擬定用途 (附註1)
		%	%		
二零二四年 六月二十一日	中國瑞風新能源控股 有限公司(527)	(21.28)	(21.28)	139.21	償還借貸及其他 應付款項、業務 發展及一般營運資金
二零二五年 六月十八日	貴公司	(4.95)	(7.53)	13.85	資本化
	最低	(60.83)	(60.63)		
	最高	65.50	66.90		
	平均	(5.67)	(4.49)		
	中位數	0.00	(1.80)		

聯交所

附註：

1. 所得款項擬定用途乃摘錄自其相關公告。
2. 凱知樂國際控股有限公司(股份代號：2122)及直通電訊控股有限公司(股份代號：8337)因其發行價較(i)於相應協議日期/之前的收市價及(ii)於相應協議日期之前/直至該日(包括該日)止最後五個連續交易日的平均收市價存在顯著高溢價，可能提供異常平均值，故被視為異常值，並已從上述分析中剔除。

根據上表，吾等注意到，可資比較交易發行價：

- (i) 較相關協議日期或緊接之前彼等各自的收市價介乎折讓約60.53%至溢價65.60%，平均折讓約5.67%且中位數為無溢價或折讓。發行價較最後交易日每股股份收市價折讓約4.95%，屬可資比較交易的範圍內；及

- (ii) 較直至相關協議日期(包括該日)的五個連續交易日的每股股份平均收市價介乎折讓約19.61%至溢價約25.79%，平均折讓約4.49%且中位數折讓約1.80%。發行價較直至最後交易日(包括該日)止最後五個連續交易日平均每股股份收市價折讓約7.53%，屬可資比較交易的範圍內。

鑒於上述可資比較交易結果，而可資比較交易乃於合理及具代表性的時間期間內按與資本化有類似意向的所揀選，吾等進一步確認吾等的觀點，即發行價對獨立股東而言屬公平合理，而協議條款乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，並符合 貴公司及獨立股東的整體利益。

5. 資本化的潛在攤薄影響

如董事會函件股權架構表所示，公眾股東於 貴公司的股權將由最後實際可行日期的約49.18%攤薄至緊隨完成後的約40.09%。

經計及(i)資本化將有利 貴集團的財務狀況及提升 貴集團的資產淨值狀況而不會導致現金流出；(ii)協議的條款對獨立股東而言屬公平合理；(iii)認購方(為控股股東)的認購彰顯控股股東對 貴集團業務表現及前景抱持信心及信念；(iv)發行價較每股股份收市價的折讓處於可資比較交易的範圍內，被認為屬公平合理；及(v)「進行資本化的理由及裨益及所得款項用途」一節所述的理由，吾等認為對公眾股東持股權益之潛在攤薄影響可予接受，以及資本化將符合 貴公司及其股東的整體利益。

6. 資本化之財務影響

貴集團淨資產、流動資金及營運成本

於完成後，確認為 貴公司權益的認購股份將抵銷股東貸款，從而擴大資本基礎並提高 貴公司的淨資產狀況。

於完成後，股東貸款約13,850,000港元將償還。隨著負債減少， 貴集團的流動資金將得到改善， 貴集團營運資金狀況亦將受益。

上述分析僅作說明用途。

獨立財務顧問函件

推薦建議

經計及上述因素及理由後，吾等認為，儘管資本化並非於 貴公司的日常及一般業務過程中進行，但協議項下的資本化條款乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，並符合 貴公司及獨立股東的整體利益。因此，吾等建議獨立股東以及獨立董事委員會向獨立股東提供意見，就將於股東特別大會上提呈之決議案投贊成票，以批准協議及其項下擬進行交易，以及於股東特別大會上授出特別授權。

此 致

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

為及代表
智略資本有限公司
方敏
董事總經理
謹啟

二零二五年七月十日

方敏女士為在證監會註冊之持牌人，並為智略資本有限公司之負責人員，可從事證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，並在機構融資行業擁有逾28年經驗。

1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則規定之詳情，旨在提供有關本集團之資料。董事就本通函所載資料共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確完備及無誤導與欺詐成份，且並無遺漏任何其他事實致使本通函或本通函所載任何陳述有所誤導。

2. 權益披露

(a) 董事於本公司及其相聯法團證券之權益

於最後實際可行日期，除下文所披露者外，本公司董事或主要行政人員或彼等各自聯繫人概無於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中擁有或視為擁有(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權益及淡倉(包括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)須記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊內之權益或淡倉；或(iii)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須知會本公司及聯交所的權益及淡倉：

於本公司股份及相關股份的好倉

董事姓名	身份／權益性質	持有股份及 相關股份數目	佔股權 概約百分比*
韓軍然	受控制法團權益	37,733,255 ⁽¹⁾	27.29
	實益擁有人	32,521,754	23.52

* 百分比為本公司股份數目除以最後實際可行日期本公司已發行股份數目。

附註：

- (1) 君億投資有限公司(認購方全資擁有的公司)持有本公司37,733,255股股份，佔已發行股本之27.29%。根據證券及期貨條例，認購方被視為於君億投資有限公司持有的37,733,255股本公司股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事為另一家公司之董事或僱員，而該公司於本公司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分部條文須予披露之權益或淡倉。

(b) 主要股東權益

於最後實際可行日期，據本公司董事或主要行政人員所知，下列人士(本公司董事或主要行政人員除外)於本公司股份或相關股份中擁有按本公司根據證券及期貨條例第336條規定存置的登記冊所記錄的權益或淡倉而須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部向本公司披露。於最後實際可行日期，概無董事為下列任何主要股東的董事或僱員。

於本公司股份好倉

姓名	身份	持有股份及 相關股份數目	佔股權 概約百分比*
君億投資有限公司	實益擁有人	37,733,255 ⁽¹⁾	27.29
Qilu International Funds SPC (為及代表 Zhongtai Dingfeng Classified Fund SP 行事)	抵押權益持有人	70,255,009 ⁽²⁾	50.82
中泰國際資產管理 有限公司	投資經理	70,255,009 ⁽²⁾	50.82
汪嘉康	實益擁有人	21,000,000	15.19

* 百分比為本公司股份數目除以最後實際可行日期本公司已發行股份數目。

附註：

- (1) 君億投資有限公司為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並由本公司執行董事認購方全資擁有。
- (2) 本公司70,255,009股股份之抵押權益由Qilu International Funds SPC (為及代表 Zhongtai Dingfeng Classified Fund SP 行事) 持有，而Qilu International Funds SPC為一個由中泰國際資產管理有限公司管理之投資基金。
- (3) 披露的資料基於本公司該等主要股東分別提交的披露權益通告。

3. 董事的競爭權益

於最後實際可行日期，根據上市規則第8.10條，概無董事及彼等各自聯繫人於任何與本集團業務直接或間接競爭或可能競爭的業務(本集團業務除外)中擁有任何權益。

4. 董事於資產的權益

於最後實際可行日期，概無董事自二零二四年十二月三十一日(即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表結算日期)至最後實際可行日期於本集團任何成員公司所收購或出售或出租予其或本集團任何成員公司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。

5. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事已經或擬與本集團任何成員公司訂立該本集團任何成員公司不支付賠償(法定賠償除外)則不可於一年內到期或終止的服務合約。

6. 董事於重大合約或安排的權益

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司所訂立而於最後實際可行日期存續且對本集團業務而言屬重大的任何合約或安排中擁有直接或間接之重大權益。

7. 訴訟

除日期為二零二三年九月二十八日及二零二四年七月十五日的內幕消息公告所披露者外，本公司或其任何附屬公司概無牽涉任何重大訴訟或仲裁，且據董事所知，於最後實際可行日期，本公司或其任何附屬公司概無尚未了結或面臨威脅或被控之任何重大訴訟或索償。

8. 借款、抵押及其他或然負債

於最後實際可行日期，本集團借款的詳情載於年度報告第109至110頁；本集團抵押的詳情載於年度報告第6、100、101及107頁；本集團或然負債的詳情載於年度報告第75及117頁。

9. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉自二零二四年十二月三十一日(即本集團最近期刊發經審核財務報表結算日期)以來，本集團的財務狀況或交易狀況出現任何重大不利變動。

10. 專家資格及同意書

以下為本通函載有其名稱／意見及／或報告之專家資格：

名稱	資格
智略資本有限公司	證券及期貨條例項下持牌法團，可從事證券及期貨條例界定的第6類(就機構融資提供意見)受規管活動

於最後實際可行日期，上述專家(i)並無持有本集團任何成員公司任何股權，亦無任何權利(不論是否可依法強制執行)認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券；(ii)並無於本集團任何成員公司自二零二四年十二月三十一日(即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表結算日期)以來所收購或出售或租賃或建議收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益；及(iii)已就刊發本通函發出其同意書，同意以本通函所載形式及涵義轉載其函件及引述其名稱，且迄今並無撤回有關同意書。

11. 一般資料

- (a) 本公司的註冊辦事處位於P.O. Box 31119 Grand Pavilion, Hibiscus Way, 802 West Bay Road, Grand Cayman, KY1-1205, Cayman Islands。
- (b) 本公司總辦事處及香港主要營業地點位於香港九龍觀塘海濱道133號萬兆豐中心17樓D室。
- (c) 本公司之公司秘書為李綺華小姐(「李小姐」)。李小姐取得香港律師資格，專注於資本市場及公司財務事務。
- (d) 開曼群島股份過戶登記總處為Royal Bank of Canada Trust Company(Cayman) Limited，地址為4th Floor, Royal Bank House, 24 Shedden Road, George Town, Grand Cayman KY1-1110, Cayman Islands。
- (e) 本公司香港股份過戶登記分處為聯合證券登記有限公司，地址為香港北角華懋交易廣場2期33樓3301-04室。
- (f) 於最後實際可行日期，自二零二四年十二月三十一日以來，並無就發行或出售本集團任何成員公司股本而授出任何佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款。
- (g) 有關本集團自二零二四年一月一日以來的業務趨勢的一般資料詳情，請參閱年度報告。
- (h) 本通函以中英文編製。除另有指明外，中英文版本如有歧義，概以英文本為準。

12. 展示文件

下述文件副本自本通函日期起直至自本通函日期起計14日(包括該日)內於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.newcitygroup.com.hk>)可供查閱：

- (i) 協議；
- (ii) 獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的函件(函件全文載於本通函第13至28頁)；及
- (iii) 本附錄「專家資格及同意書」一節所述的專家同意書。

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)

茲通告新城市建設發展集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零二五年七月二十八日(星期一)上午十一時正假座香港九龍觀塘海濱道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」)，以考慮並酌情通過(無論有否修訂)下列決議案為本公司普通決議案：

普通決議案

「動議：

- (i) 批准、追認及確認本公司(作為發行人)與韓軍然(作為認購方)(「認購方」)就按發行價每股0.442港元(總發行價13.85百萬港元將由認購方以股東貸款13.85百萬港元資本化的方式支付)發行及配發31,334,841股新股份(「認購股份」)訂立日期為二零二五年六月十八日的協議(「協議」)(註有「A」字樣副本已提呈大會，並由大會主席簡簽以資識別)及其項下擬進行之所有交易；
- (ii) 批准授予本公司董事(「董事」)特別授權(「特別授權」)以根據協議的條款及條件行使本公司權利向認購方配發及發行入賬列為繳足的認購股份；及
- (iii) 授權任何一名董事根據協議的條款及條件配發及發行認購股份及就實施協議及／或使其生效而進行其認為可能屬必要或適宜的一切有關其他行動及事宜以及簽署及簽立一切有關文件並採取一切有關措施。」

承董事會命

新城市建設發展集團有限公司

主席

韓軍然

謹啟

香港，二零二五年七月十日

股東特別大會通告

註冊辦事處：

P.O. Box 31119 Grand Pavilion
Hibiscus Way
802 West Bay Road
Grand Cayman KY1-1205
Cayman Islands

香港主要營業地點：

香港九龍
觀塘
海濱道133號萬兆豐中心
17樓D室

附註：

1. 有權出席上述大會及於會上投票的本公司任何股東，可委任其他人士為其受委代表代其出席及投票。受委代表毋須為本公司股東。
2. 股東特別大會上所有決議案將根據上市規則以投票方式進行表決，而投票結果將根據上市規則在香港交易及結算所有限公司網站登載。
3. 如屬本公司股份之聯名登記持有人，則任何一位此等人士均可親自或委派代表於大會上憑該股份投票，猶如其為唯一有權投票者，但如有一位以上的聯名持有人出席大會，排名首位者親身或由受委代表作出之投票將被接納，其他聯名持有人的投票將不予點算，就此而言，排名先後按本公司股東名冊內有關聯名持有股份的排名次序而定。
4. 按代表委任表格印備之指示填妥並已簽署的代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有)或由公證人簽署證明的授權書或其他授權文件副本，須不遲於大會或其任何續會指定舉行時間48小時前送達本公司的香港股份過戶登記分處聯合證券登記有限公司，地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場2期33樓3301-04室，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可出席大會或其任何續會(視情況而定)。
5. 適用於大會的代表委任表格連同本通告一併寄交本公司股東。
6. 本公司將於二零二五年七月二十五日(星期五)至二零二五年七月二十八日(星期一)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，屆時不會處理本公司股份過戶登記。會議的記錄日期為二零二五年七月二十八日(星期一)。如欲符合出席大會並於會上投票的資格，所有本公司股份過戶文件連同有關股票及適用的過戶表格必須於二零二五年七月二十四日(星期四)下午四時正前送達本公司的香港股份過戶登記分處聯合證券登記有限公司，地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場2期33樓3301-04室，以辦理登記手續。
7. 倘於股東特別大會當日上午八時正後任何時間懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告信號生效，或香港政府公佈的「超強颱風後的極端情況」生效，大會將會延期。本公司將於聯交所網站(www.hkexnews.hk)刊發公佈，以通知本公司股東有關重新安排的會議日期、時間及地點。