
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

MESSIS 大有融資

新城市建設發展集團有限公司謹訂於二零二三年十一月三日(星期五)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41及42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)。

二零二三年十月九日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件.....	4
獨立董事委員會函件	14
獨立財務顧問函件	16
附錄 — 一般資料.....	36
股東特別大會通告	41

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二零二三年九月六日的協議
「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
「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「大有融資」	指	大有融資有限公司，為證券及期貨條例項下可從事第1類(證券交易)及第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)的持牌法團或「大有」，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0.57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	二零二三年九月六日
「最後實際可行日期」	指	二零二三年十月四日
「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17.58百萬港元的貸款
「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

釋 義

「認購方」	指	韓軍然先生，本公司控股股東(彼於45,553,255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52.64%)及執行董事兼董事會主席，其將認購認購股份
「認購股份」	指	30,701,754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
及
股東特別大會通告**

緒言

茲提述本公司日期為二零二三年九月六日、二零二三年九月七日及二零二三年九月二十八日之公告，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。

於二零二三年九月六日(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

董事會函件

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0.57港元發行及配發30,701,754股認購股份。認購方應付的所有認購股份的總發行價17.50百萬港元將於完成時以股東貸款的資本化方式結算。

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

二零二三年九月六日(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

30,701,754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35.48%；(ii)經發行及配發認購股份擴大後本公司已發行股本約26.19%(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0.57港元。發行價較：

- (i) 股份於二零二三年九月六日(即協議日期)在聯交所所報收市價每股0.60港元折讓約5.00%；及

董事會函件

- (ii) 股份直至協議日期(包括該日)止最後五個連續交易日在聯交所所報平均收市價約每股0.61港元折讓約7.00%。

認購股份(每股面值0.20港元)的總面值約為6.14百萬港元。

發行及配發認購股份的總代價17.50百萬港元須於完成時以抵銷股東貸款之方式結算。

於最後實際可行日期，本公司欠付認購方合計總金額17.58百萬港元，該款項將不時用作本公司之一般營運資金。該等貸款無抵押、免息及於要求時即時償還。認購方的貸款詳情如下：

貸款日期	貸款金額 (港元)
1. 二零二一年十一月十五日	2,000,000.00
2. 二零二二年一月十日	800,000.00
3. 二零二二年一月二十四日	200,000.00
4. 二零二二年二月二十五日	800,000.00
5. 二零二二年三月一日	1,000,000.00
6. 二零二二年三月二十八日	1,000,000.00
7. 二零二二年三月二十九日	200,000.00
8. 二零二二年五月五日	1,000,000.00
9. 二零二二年五月三十日	1,000,000.00
10. 二零二二年七月六日	1,000,000.00
11. 二零二二年七月二十六日	1,000,000.00
12. 二零二二年八月二十九日	1,000,000.00
13. 二零二二年九月二十六日	1,000,000.00
14. 二零二二年十一月二日	1,000,000.00
15. 二零二二年十二月二十二日	1,000,000.00
16. 二零二三年一月十七日	1,000,000.00
17. 二零二三年二月二十一日	400,000.00
18. 二零二三年二月二十四日	500,000.00
19. 二零二三年三月二十八日	100,000.00
20. 二零二三年四月四日	400,000.00
21. 二零二三年四月六日	300,000.00
22. 二零二三年五月十五日	380,000.00
23. 二零二三年七月二十七日	500,000.00
總計：	17,580,000.00

董事會函件

發行價乃由本公司與認購方經參考股份近期交易表現及本集團業務前景公平磋商後達致。發行價較截至最後交易日(包括該日)(每股0.60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0.61港元折讓7%。折讓7%將鼓勵認購方以資本化方式償還股東貸款。鑒於當前利率持續走高的環境，於某種程度上，該折讓將對認購方放棄以現金收回股東貸款的權利進行補償，以便其將該款項用於其他投資或向其他方貸款獲得利息收入，尤其是股東貸款為免息貸款。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韓先生)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。

倘於二零二三年十一月三十日(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

於最後實際可行日期，本公司尚欠認購方本金總額為17.58百萬港元之股東貸款。

資本化的所得款項總額將約為17.50百萬港元，將用作抵銷於完成時的股東貸款。

資本化將減輕本公司的債務及改善本公司的財務狀況及資產負債比率。根據本公司最新刊發的截至二零二三年六月三十日止六個月的中期業績，其錄得淨負債權益比率為69%。建議資本化股東貸款可使本集團結清其現有負債及避免向認購方流出現金，當中透過降低其資產負債水平及擴大資本基礎改善本集團的財務狀況。此舉亦彰顯認購方對本公司作為其控股股東及董事會主席給予的鼎力支持及信心。

此外，本公司管理層亦認為，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。

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。於最後實際可行日期，本公司已聯絡三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

董事會函件

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。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5.00%，及較股份直至協議日期（包括該日）止最後五個連續交易日的平均收市價每股約0.61港元折讓7.00%。

於二零二三年六月三十日，本公司的投資物業約為833百萬港元；本公司按公平值計入損益之金融資產約為27百萬港元；本公司發展中待售物業約為456百萬港元；及本公司的預付款項、按金及其他應收款項約為451百萬港元。管理層認為出售／變現該等資產以償還股東貸款約17.50百萬港元並不可行，理由如下：

- (i) 如本集團於截至二零二三年六月三十日止六個月中期報告（「**中期報告**」）所披露，賬面值約765.04百萬港元之廣州投資物業已抵押以獲取銀行貸款，有關物業乃以經營租賃出租予租戶以為本集團賺取租金收入及管理服務收入。管理層認為，投資物業產生的收入為主營業務之一，因此出售該等資產償還股東貸款將影響本集團的盈利能力及其主營業務的持續性。此外，倘於短期內在當前市況下出售投資物業，可能會涉及大幅折扣；
- (ii) 由於賬面值約68.08百萬港元的中國洛陽投資物業仍在建設中，並已抵押以獲取銀行貸款，管理層認為中國洛陽的該等物業不太可能於短期內以合理的價格出售以償還股東貸款；
- (iii) 金融資產指本公司持有的台灣股票。經考慮該等台灣股票的成交量後，管理層認為，若該等金融資產在短期內於公開市場上出售，可能會涉及大幅折讓；

董事會函件

- (iv) 發展中待售物業指本公司賬面值約456百萬港元的中國珠海物業，已抵押以獲取銀行借款。如中期報告所披露，中國珠海的該等物業發展正在建設中，中國珠海的該等物業不太可能在短期內以合理價格出售以償還股東貸款。此外，變現該等資產將影響長期的業務增長；及
- (v) 如中期報告所披露，本集團已向中國洛陽及珠海物業建築預付大部分預付款約376.88百萬港元；本集團已支付約20.99百萬港元的按金，以在不久將來為開拓項目投資機遇進行盡職審查；及應收另一間公司的應收款項不太可能在短期內收回。

根據上文第(i)至(iv)段，本公司認為出售／變現上述資產並不是償還股東貸款約17.50百萬港元的適當方式，該等方法並不屬公平合理，亦不符合股東之整體利益。

另一方面，資本化將對現有股東造成攤薄影響及本公司的市賬率較低。鑒於上文所述的其他股本集資及借款方案的代價，資本化將是本公司理想的選擇。

於權衡上述因素後，董事會認為資本化及發行認購股份符合本公司及其股東之整體利益。

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(b)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)	45,553,255	52.64	76,255,009	65.00
公眾股東	<u>40,990,035</u>	<u>47.36</u>	<u>40,990,035</u>	<u>35.00</u>
總計	<u>86,543,290</u>	<u>100.00</u>	<u>117,245,044</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7,820,000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個月期間概無進行任何其他股本集資活動。

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45,553,255股股份，相當於本公司已發行股本的約52.64%。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45,553,255股股份，相當於本公司已發行股本的約52.64%。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。

韓先生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41及42頁，股東特別大會將於二零二三年十一月三日(星期五)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45,553,255股股份(相當於本公司已發行股本的約52.64%)，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。

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韓先生)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韓先生)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。

董事會函件

其他資料

謹請閣下垂注載於本通函第14及15頁的獨立董事委員會函件、載於本通函第16至35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

二零二三年十月九日

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二零二三年十月九日之通函(「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。大有融資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16至35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

二零二三年十月九日

以下為大有融資有限公司向獨立董事委員會及獨立股東發出的意見函件全文，以供載入本通函。

MESSIS 大有融資

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

吾等茲提述吾等獲委聘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，有關詳情載於 貴公司日期為二零二三年十月九日的通函（「通函」）所載「董事會函件」，本函件構成其中一部分。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。

誠如董事會函件所載，於二零二三年九月六日（聯交所交易時段後）， 貴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 貴公司將按發行價每股認購股份0.57港元發行及配發30,701,754股認購股份。認購方應付的所有認購股份的總發行價17.50百萬港元將於完成時以股東貸款的資本化方式結算。

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45,553,255股股份，相當於 貴公司已發行股本的約52.64%。故該認購方為 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。 貴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。

獨立財務顧問函件

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。吾等(大有融資有限公司)已獲委任為獨立財務顧問，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，可擔任獨立財務顧問就資本化提供獨立意見。

吾等意見之基礎

於達致吾等之意見時，吾等僅依賴通函所載之聲明、資料、意見及陳述，以及由 貴集團及／或董事向吾等提供之資料及陳述。吾等已假設通函所載或所提述或由 貴集團及／或董事及／或其高級管理層人員(「管理層」)以其他方式提供、作出或發出的所有相關聲明、資料、意見及陳述屬真實準確。吾等假設由董事及管理層提供的所有聲明、資料及陳述(彼等就此負全責)於提供時屬真實準確，且於最後實際可行日期仍屬真實準確。倘向吾等提供或作出之資料及聲明於最後實際可行日期後直至股東特別大會日期(包括該日)為止出現任何重大變動(如有)，吾等將會盡快通知各股東。吾等亦假設董事於本通函所作出的有關信念、意見、期望及意向之所有陳述均經周詳查詢及審慎考慮後合理作出。吾等並無理由懷疑有任何重大事實或資料已遭隱瞞，或懷疑通函所載資料及事實之真實性、準確性及完整性，或懷疑由 貴公司、其顧問及／或董事向吾等提供之意見的合理性。吾等亦倚賴若干公開可得資料，並假設該等資料屬準確可靠，且吾等並無理由懷疑該等公開資料的真實性及可靠性。

董事就本通函所載資料的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，本通函所表達的意見乃經審慎周詳考慮後作出，且本通函並無遺漏其他事實，致使本通函所載的任何聲明產生誤導。

獨立財務顧問函件

吾等認為，吾等已審閱吾等獲提供之所有資料及文件，以使吾等達致知情意見，並為吾等倚賴所獲提供資料提供合理依據，從而為吾等之意見提供合理基礎。吾等並無理由懷疑 貴集團及／或董事及／或管理層及彼等各自的顧問向吾等提供之聲明、資料、意見及陳述的真實性、準確性及完整性，亦無理由認為吾等獲提供或上述文件提述之資料已遭隱瞞或遺漏任何重要資料。然而，吾等並無對所獲提供之資料進行任何獨立核證，亦無對 貴集團或認購方之業務及事務進行任何獨立調查。

所考慮之主要因素及理由

於達致吾等向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見及推薦建議時，吾等已考慮以下主要因素及理由。吾等乃基於所有分析的整體結果得出結論。

1. 有關 貴集團的資料

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；及(ii)從事經營超市零售。

截至二零二三年六月三十日止六個月的財務業績

以下分別載列 貴集團截至二零二三年及二零二二年六月三十日止六個月的綜合損益表及 貴集團於二零二三年六月三十日及二零二二年十二月三十一日的綜合財務狀況表之概要，摘錄自 貴集團截至二零二三年六月三十日止六個月的中期報告(「二零二三年中期報告」)：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	千港元	千港元
營業額	90,483	78,032
－於中國經營超市零售之銷售	47,113	38,532
－租金收入及相關管理服務收入	43,370	39,500
毛利	41,908	38,258
行政費用及其他經營開支	(43,659)	(40,890)
經營溢利	4,968	678
融資成本	(12,994)	(14,400)
歸屬於股東的期間虧損	(8,655)	(13,267)

獨立財務顧問函件

截至二零二三年六月三十日止六個月，貴集團錄得營業總額約90.5百萬港元，較截至二零二二年六月三十日止六個月的營業總額約78.0百萬港元增加約16.0%，乃主要由於於中國經營超市零售之銷售增加。

貴集團的經營溢利由截至二零二二年六月三十日止六個月約0.68百萬港元增加至截至二零二三年六月三十日止六個月約5.0百萬港元。

貴集團歸屬於股東的期間虧損由約13.3百萬港元減少至約8.7百萬港元，乃主要由於(i)經營溢利增加；及(ii)融資成本減少所致。

	於二零二三年 六月三十日 千港元	於二零二二年 十二月三十一日 千港元
現金及銀行結餘	8,102	8,608
總資產	1,945,145	1,965,280
總負債	1,437,519	1,442,068
歸屬於股東的淨資產	529,022	544,188

貴集團的總負債由二零二二年十二月三十一日約1,442.0百萬港元減少至二零二三年六月三十日約1,437.5百萬港元。按淨債務除以資本及淨債務之和計算的資本負債比率於二零二二年十二月三十一日及二零二三年六月三十日均約為69%。貴集團歸屬於股東的淨資產由二零二二年十二月三十一日約544.2百萬港元減少至二零二三年六月三十日約529.0百萬港元。

	截至 二零二三年 六月三十日止 六個月 千港元	截至 二零二二年 六月三十日止 六個月 千港元
來自／(用於)經營活動之現金淨額	118,779	31,417

獨立財務顧問函件

	於 二零二三年 六月三十日 千港元	於 二零二二年 六月三十日 千港元
現金及現金等值項目	8,102	15,094

貴集團來自經營活動之現金淨額由截至二零二二年六月三十日止六個月約31.4百萬港元增加至截至二零二三年六月三十日止六個月約118.8百萬港元。然而，於二零二二年及二零二三年六月三十日的現金及現金等值項目分別約為15.1百萬港元及8.1百萬港元，不足以償還股東貸款約17.5百萬港元。

截至二零二二年十二月三十一日止財政年度

以下分別載列 貴集團截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度的綜合財務資料之概要，摘錄自 貴集團截至二零二二年十二月三十一日止財政年度的年報（「二零二二年年報」）：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
營業額	180,190	197,817
－於中國經營超市零售之銷售	120,872	136,449
－租金收入	32,527	32,508
－相關管理服務收入	26,791	28,860
毛利	81,807	93,756
行政費用及其他經營開支	(89,358)	(76,558)
發展中物業撥備	(70,851)	-
經營虧損	(91,192)	(37,720)
融資成本	(33,863)	(31,682)
歸屬於股東的本年度虧損	(76,228)	(64,419)

截至二零二二年十二月三十一日止年度， 貴集團錄得營業總額約180.2百萬港元，較截至二零二一年十二月三十一日止年度錄得的營業額減少約8.9%，乃主要由於於中國經營超市零售產生之銷售減少。

貴集團歸屬於股東的本年度虧損由約64.4百萬港元增加至76.3百萬港元，乃主要由

獨立財務顧問函件

於(i)行政費用及其他經營開支增加；(ii)發展中物業減值虧損撥備增加；及(iii)融資成本增加，致使經營虧損增加。

	於十二月三十一日	
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
現金及銀行結餘	8,608	6,035
總資產	1,965,280	2,285,650
總負債	1,442,068	1,552,077
歸屬於股東的淨資產	544,188	706,423

貴集團的總資產由二零二一年十二月三十一日約2,285.7百萬港元減少至二零二二年十二月三十一日約1,965.3港元，於二零二一年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日的現金及銀行結餘分別為約6.0百萬港元及約8.6百萬港元。

貴集團的總負債由二零二一年十二月三十一日約1,552.0百萬港元減少至二零二二年十二月三十一日約1,442百萬港元，乃主要由於非流動負債減少所致。

歸屬於貴集團股東的淨資產由二零二一年十二月三十一日約706.4百萬港元減少至二零二二年十二月三十一日約544.2百萬港元，乃由於自二零二一年十二月三十一日至二零二二年十二月三十一日總資產減幅高於總負債減幅所致。

	截至 二零二二年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至 二零二一年 十二月三十一日 止年度 千港元
	經營活動所得／(所用)現金淨額	175,742

	於 二零二二年 十二月三十一日 千港元	於 二零二一年 十二月三十一日 千港元
	現金及現金等值項目	8,608

貴集團經營活動所得現金淨額於截至二零二一年十二月三十一日止年度錄得流出約263.1百萬港元，及於截至二零二二年十二月三十一日止年度錄得流入約175.7百萬港

元。儘管自截至二零二一年十二月三十一日止年度至截至二零二二年十二月三十一日止年度，貴集團產生的現金流量有所增加，但於二零二一年及二零二二年十二月三十一日的現金及現金等值項目分別約為6.0百萬港元及8.6百萬港元，不足以償還股東貸款約17.5百萬港元。

2. 協議項下資本化的主要條款

協議項下資本化的主要條款如下：

日期

二零二三年九月六日(聯交所交易時段後)

各訂約方

- (i) 貴公司；及
- (ii) 認購方

認購股份的數目

30,701,754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35.48%；(ii)經發行及配發認購股份擴大後 貴公司已發行股本約26.19%(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)。認購股份應根據將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0.57港元。發行價較：

- (i) 股份於二零二三年九月六日(即最後交易日)在聯交所所報收市價每股0.60港元折讓約5.0%；及
- (ii) 股份直至最後交易日(包括該日)止最後五個連續交易日在聯交所所報平均收市價約每股0.61港元折讓約7.0%。

認購股份(每股面值0.20港元)的總面值約為6.14百萬港元。

獨立財務顧問函件

發行及配發認購股份的總代價17.50百萬港元須於完成時以抵銷股東貸款之方式結算。

發行價乃由 貴公司與認購方經參考股份近期交易表現及 貴集團業務前景公平磋商後達致。發行價較截至最後交易日(包括該日)(每股0.60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0.61港元折讓7.0%。折讓7%將鼓勵認購方以資本化方式償還股東貸款。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韓先生)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。

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， 貴公司獨立股東(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配發及發行認購股份)及其項下擬進行的其他交易。

倘於二零二三年十一月三十日(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。

3. 有關認購方的資料

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45,553,255股股份，相當於 貴公司已發行股本的約52.64%。認購方為 貴公司的控股股東。認購方亦為執行董事兼董事會主席。

4. 進行資本化的理由及所得款項用途

於最後實際可行日期， 貴公司尚欠認購方本金總額為17.58百萬港元之股東貸款。資本化的所得款項總額將約為17.50百萬港元，將用作抵銷於完成時的股東貸款。

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二零二三年六月三十日止六個月的中期報告，其錄得淨負債與資本及淨債務之和的比率為69%。建議資本化股東貸款可使 貴集團償還其現有負債及避免向認購方流出現金，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。此舉亦彰顯認購方對 貴公司作為其控股股東及董事會主席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。

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法能否籌集足夠資金以償還股東貸款並無把握。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 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，鑑於目前市況及 貴公司的情況，向認購方發行及配發認購股份將為 貴公司降低債務金額及改善財務狀況的理想手段。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5.0%，及較股份直至協議日期(包括該日)止最後五個連續交易日的平均收市價約每股0.61港元折讓7.0%。

獨立財務顧問函件

於權衡上述因素後，董事會認為資本化及發行認購股份符合 貴公司及其股東之整體利益。

吾等的觀點

吾等注意到 貴集團自二零一九年以來錄得本年度淨虧損，於二零二三年六月三十日， 貴集團的現金及銀行結餘約為8.1百萬港元。鑒於根據二零二二年年報股東貸款約17.5百萬港元按要求償還， 貴集團的現金狀況將減少約8.1百萬港元，令 貴集團難以維持其正常業務營運，原因為截至二零二三年六月三十日止六個月行政及其他經營開支約為43.7百萬港元。

吾等亦從二零二三年中期報告得悉， 貴集團於截至二零二三年六月三十日止六個月購置物業、廠房及設備約57.8百萬港元，顯示 貴集團正專注於開發及探索物業發展及投資分部，此亦將需要足夠的現金及銀行結餘。

如上所述， 貴集團的資產負債比率(按淨債務除以資本及淨債務之和計算)於二零二二年十二月三十一日及二零二三年六月三十日均約為69%，兩者均超過65%，處於相對較高的負債水平。根據二零二三年中期報告， 貴集團於二零二二年十二月三十一日及二零二三年六月三十日的借款分別約為730.3百萬港元及707.9百萬港元，為 貴集團總負債的主要貢獻者。倘進行額外的債務融資， 貴集團的資產負債比率將進一步上升。此外，如上文「有關 貴集團的資料」一節所述， 貴集團於二零二三年六月三十日的現金及現金等價物不足以償還股東貸款。股東貸款的資本化將抵銷應付董事的借款約17.50百萬港元，並改善財務槓桿結構，而不會導致任何現金流出。有關資本化亦彰顯控股股東對 貴集團業務營運及前景的信念及信心。

經計及(i) 貴集團正專注於開發及探索其物業發展及投資業務；(ii)股東貸款按要求償還；(iii)倘用於償還股東貸款， 貴集團的現金狀況將減少；(iv)資本化完成後， 貴集團的財務槓桿結構將得到加強；及(v)有關資本化彰顯控股股東對 貴集團業務營運及前景的信念及信心，吾等同意董事的觀點，即協議可幫助減輕 貴集團的債務負擔而不會導致任何現金流出，並符合 貴公司及股東的整體最佳利益。

獨立財務顧問函件

所考慮之其他還款方式

根據二零二三年中期報告，吾等注意到，由於其中一項主要業務為於中國的物業發展及投資，於二零二三年六月三十日，貴公司的投資物業約為833百萬港元；貴公司按公平值計入損益之金融資產約為27百萬港元；貴公司發展中待售物業約為456百萬港元；及貴公司的預付款項、按金及其他應收款項約為451百萬港元。吾等已與管理層討論後注意到，管理層認為出售／變現該等資產以償還股東貸款約17.50百萬港元並不可行，理由如下：

- (i) 如二零二三年中期報告所披露，賬面值約765.04百萬港元之廣州投資物業已抵押以獲取銀行貸款，有關物業乃以經營租賃出租予租戶以為貴集團賺取租金收入及管理服務收入。管理層認為，投資物業產生的收入為主營業務之一，因此出售該等資產償還股東貸款將影響貴集團的盈利能力及其主營業務的持續性。此外，倘於短期內在當前市況下出售投資物業，可能會涉及大幅折扣；
- (ii) 由於賬面值約68.08百萬港元的洛陽投資物業仍在建設中，並已抵押以獲取銀行借款，管理層認為洛陽的該等物業不太可能於短期內以合理的價格出售以償還股東貸款；
- (iii) 上述金融資產指貴公司持有的台灣股票。經考慮該等台灣股票的成交量後，管理層認為，若考慮該等金融資產在短期內於公開市場上出售，可能會涉及大幅折讓；
- (iv) 發展中待售物業指貴公司賬面值約456百萬港元的珠海物業，已抵押以獲取銀行借款。如二零二三年中期報告所披露，中國珠海的該等物業發展正在建設中，管理層認為中國珠海的該等物業不太可能在短期內以合理價格出售以償還股東貸款。此外，變現該等資產將影響長期的業務增長；及

獨立財務顧問函件

- (v) 如二零二三年中期報告所披露，貴集團已向洛陽及珠海物業建築預付大部分預付款約376.88百萬港元；貴集團已支付約20.99百萬港元的按金，以在不久將來為開拓項目投資機遇進行盡職審查；及應收另一間公司的應收款項不太可能在短期內收回。

根據上文第(i)至(iv)段，吾等已審閱貴集團的相關財務報告，並與管理層討論可能的還款方式。此外，吾等已審閱台灣股票的歷史交易量以及廣州及珠海近期的物業市況。吾等同意貴公司之意見，即出售／變現上述資產並不是償還股東貸款約17.50百萬港元的適當方式，該等方法未必屬公平合理，亦不符合股東之整體利益。

所考慮之其他集資方式

吾等已與管理層討論並知悉，鑒於於二零二三年六月三十日的現金及銀行結餘不足以償還股東貸款，且貴集團需要為一般業務營運保留足夠的營運資金，貴公司已探討貴集團可供償還股東貸款的其他集資方案，例如債務融資、供股、公開發售及配售股份。

經與董事討論，吾等得悉貴集團已考慮向其他銀行或金融機構獲得額外債務融資，然而，鑒於目前中國物業發展及投資市場的限制環境，貴集團所聯絡的銀行或金融機構不願以符合貴集團預期的利息及條款提供銀行貸款。吾等亦從二零二三年中期報告得悉，貴集團於二零二二年十二月三十一日及二零二三年六月三十日的借款分別約為730.3百萬港元及707.9百萬港元，為貴集團總負債的主要貢獻者。倘進行額外的債務融資，貴集團的資產負債比率將進一步上升。此外，在當前加息的宏觀經濟環境下，新貸款將向借款人要求更高的利率，從而使貴集團就新貸款支付更多利息，並導致貴集團面臨更大的還款壓力。因此，吾等同意董事的觀點，即債務融資及其各自的融資成本通常對貴集團不利，尤其是在當前加息的宏觀經濟環境下。

經與董事討論，吾等了解到貴集團亦已考慮將供股、公開發售及配售股份作為其他集資方式的方案。管理層指出，彼等已就債務資本化除外的股本集資活動的可行性聯絡三家金融機構，該等金融機構獲證監會許可從事第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，如股本集資及其他資本市場活動。吾等已審閱 貴集團與該等金融機構之間的電子郵件記錄，並經考慮 貴集團的歷史財務表現及當前市況後，獲悉彼等對 貴集團的邀請不太感興趣。此外，考慮到進行供股、公開發售及配售股份將產生交易成本及專業人士的委聘費用，管理層認為，基於 貴集團當前的財務狀況及歷史財務表現，資本化將為一種更好的融資方式。

5. 資本化價格的公平性及合理性

為進一步評估協議條款的公平性及合理性，吾等考慮了以下因素：

發行價

發行及配發認購股份的總代價17.50百萬港元將於完成時以抵銷全部股東貸款之方式結算。發行價乃由 貴公司與認購方經參考較直至最後交易日(包括該日)(每股0.60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0.61港元折讓7.0%而公平磋商後達致。吾等認為(i)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的平均收市價折讓將鼓勵認購方以資本化方式結算股東貸款；及(ii)鑒於目前持續加息的環境，該折讓將在一定程度上補償認購方，而不會直接從股東貸款收回現金，用於進一步借予其他人士以獲取利息收入。

獨立財務顧問函件

股份的歷史交易流通性

除上述情況外，吾等亦已回顧股份於二零二二年九月七日起直至二零二三年九月六日(包括該日)(即協議日期)止十二個月期間(「回顧期間」)的每月日均交易量，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。

月份／期間	交易日數 (日)	股份的 日均交易量 (股)	於期／ 月末的 已發行 股份數目 (股)	期內 日均交易量 佔股份總數 的百分比 (%)
二零二二年				
九月七日至九月三十日	17	239,655	86,543,290	0.2769%
十月	20	1,800	86,543,290	0.0021%
十一月	22	9,091	86,543,290	0.0105%
十二月	20	5,838	86,543,290	0.0067%
二零二三年				
一月	18	2,333	86,543,290	0.0027%
二月	12	167	86,543,290	0.0002%
三月	23	37,505	86,543,290	0.0433%
四月	17	8,235	86,543,290	0.0095%
五月	21	495	86,543,290	0.0006%
六月	21	69,030	86,543,290	0.0798%
七月	20	1,356,200	86,543,290	1.5671%
八月	23	71,754	86,543,290	0.0829%
九月一日至九月六日	3	114,000	86,543,290	0.1317%
回顧期間的日均交易量		152,109		0.1758%

資料來源：聯交所網站

獨立財務顧問函件

如上表所示，股份於回顧期間的日均交易量介乎二零二三年二月的約167股至二零二三年七月的約1,356,200股，佔各期／月末已發行股份總數的約0.0002%至約1.5671%。股份於回顧期間的日均交易量為152,109股，約佔協議日期已發行股份總數的0.1758%。

於回顧期間，股份的交易流通性稀薄，日均交易量佔當時已發行股份總數的百分比通常低於0.3%。吾等認為，於 貴公司試圖以供股、公開發售及配售股份方式進行集資活動時，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集資活動。

經考慮(i)資本化將使 貴公司在不造成任何現金流出的情況下結算股東貸款，從而改善 貴集團的財務槓桿；(ii)認購方願意接受以資本化方式結算，這亦向投資者表明 貴集團的控股股東對 貴集團的財務表現及前景有信心；及(iii)股份交易稀薄且流通性低可能阻礙 貴公司就其他集資活動對股份的現行市價作出更大的折讓，以鼓勵投資者參與相關集資活動，吾等認為，發行價較直至最後交易日(包括該日)(每股0.60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0.61港元折讓7.0%符合正常商業條款且屬公平合理。

市場可比性分析

為進一步評估發行價的公平性及合理性，吾等已盡最大努力對最近的債務／貸款資本化進行獨立研究，涉及根據聯交所上市公司(「可比對象」)初步公佈根據特別授權及一般授權向關連人士及獨立第三方發行股份。可比對象的甄選標準乃基於吾等認為與資本化類似且可比的以下各項：(i)債務／貸款資本化或結算交易於二零二一年九月七日至二零二三年九月六日期間進行，涵蓋協議日期前兩年；(ii)該等公司於聯交所上市；(iii)公司不會被長期停牌超過三個月；及(iv)相關交易的發行價為零，或較各自於最後交易日或公告日期的

獨立財務顧問函件

市場收市價以及最後五個連續平均收市價折讓。根據甄選標準，吾等已確定合共12家可比對象，據吾等所深知及所作努力，當中包括一份可比對象詳盡清單。

由於(i) 貴集團自二零一九年起已錄得本年度虧損；(ii)於二零二三年六月三十日，貴集團的現金及銀行結餘約為8.1百萬港元；(iii)股東貸款約17.58百萬港元須按要求償還；(iv)於二零二三年六月三十日，貴集團以淨債務佔資本與淨債務之和計算的資產負債比率約為69%，資產負債水平較高；(v)於二零二三年六月三十日，貴集團的借款約為707.9百萬港元；及(vi) 貴集團並無其他可供選擇的融資方式以改善其財務狀況，故貴集團開始與認購方進行討論，以債務資本化的方式償還股東貸款。吾等注意到，債務資本化發行價有所折讓乃貴公司與認購方開展討論的條件之一。因此，吾等認為，較最後交易日或公告日期的其各自市場收市價及／或最後五個連續平均收市價溢價的交易發行價，與資本化發行價作比較並無意義，且較最後交易日或公告日期的其各自市場收市價及／或最後五個連續平均收市價溢價的有關交易不被視為包含在可比對象中。

獨立財務顧問函件

吾等將搜尋結果載於下表：

公告日期	公司名稱(股份代號)	認購價	認購價
		較最後交易日/ 相應協議日期 收市價的折讓 概約(%)	較最後交易日/ 相應協議日期 收市價的折讓 概約(%)
二零二三年八月一日	中證國際有限公司(943)	0.00	0.00
二零二三年六月十二日	中國育兒網絡控股有限公司 (1736)	(17.86)	(17.86)
二零二三年三月二十一日	金侖控股有限公司(1783)	(14.89)	(17.86)
二零二三年一月二十日	大森控股集團有限公司(1580)	(11.76)	(12.54)
二零二三年一月十八日	國美零售控股有限公司(493)	(7.26)	(7.85)
二零二三年一月二日	國美零售控股有限公司(493)	(7.00)	(18.16)
二零二二年八月二十九日	毅高(國際)控股集團有限公司 (8218)	(3.23)	(4.58)
二零二二年八月二十二日	中科生物控股有限公司(1237)	(2.78)	0.00
二零二二年三月二十五日	毅高(國際)控股集團有限公司 (8218)	0.00	(1.07)
二零二一年十二月三十日	基石科技控股有限公司(8391)	(24.40)	(22.10)
二零二一年十二月二十九日	華夏文化科技集團有限公司 (1566)	(19.00)	(14.01)
二零二一年九月十日	皇冠環球集團有限公司(727)	(9.84)	(14.73)
	最低折讓	0.00	0.00
	最高折讓	(24.40)	(22.10)
	平均折讓	(9.84)	(10.90)
	貴公司	(5.00)	(7.00)

獨立財務顧問函件

根據上表，吾等注意到：

- (i) 發行價較最後交易日或可比對象相應協議日期每股收市價的折讓介乎零至約24.40%，平均折讓約為9.84%。發行價較最後交易日每股收市價折讓約5%，屬可比對象的範圍內；及
- (ii) 發行價較最後交易日之前／之時(包括該日)最後五個連續交易日或可比對象相應協議日期平均每股收市價的折讓介乎零至約22.10%，平均折讓約為10.9%。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收市價折讓約7%，屬可比對象的範圍內。

根據上述可比對象結果，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。

6. 資本化的潛在攤薄影響

貴公司於(a)最後實際可行日期；及(b)緊隨完成後的股權結構如下：

	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)	45,553,255	52.64	76,255,009	65.00
公眾股東	<u>40,990,035</u>	<u>47.36</u>	<u>40,990,035</u>	<u>35.00</u>
總計	<u><u>86,543,290</u></u>	<u><u>100.00</u></u>	<u><u>117,245,044</u></u>	<u><u>100.00</u></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7,820,000股股份的實益擁有人。

如上表所示，吾等注意到公眾股東於 貴公司的股權將由最後實際可行日期的約47.36%攤薄至緊隨資本化完成後的約35%。吾等亦注意到，截至二零二三年六月三十日， 貴公司每股資產淨值約為6.82港元。資本化完成後，考慮到股東貸款17.5百萬港元轉換為 貴公司股權， 貴

公司資產淨值將增至約607.5百萬港元，而每股資產淨值由6.82港元減少至5.18港元，減幅約為24.0%。由於每股資產淨值下降，市淨率上升。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)發行價較每股收市價的折讓處於可比對象的範圍內，被認為屬公平合理；及(v)「進行資本化的理由及所得款項用途」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。

7. 債務資本化的財務影響

下列分析僅作說明之用。

資產淨值

資本化完成後，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 貴公司的資產淨值狀況。

流動資金及營運資本

於資本化完成後，股東貸款約17.50百萬港元已償還。隨著負債減少， 貴集團的流動資金將得到改善，營運資金狀況亦將受益。

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
大有融資有限公司

董事總經理 董事
王國賢 王啟達
謹啟

二零二三年十月九日

王國賢先生為在證券及期貨事務監察委員會註冊之持牌人士並為大有融資有限公司之負責人員，可從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，其擁有超過15年的企業融資行業經驗。

王啟達先生為在證券及期貨事務監察委員會註冊之持牌人士並為大有融資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，其擁有超過15年的企業融資行業經驗。

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⁾	43.60
	實益擁有人	7,820,000	9.04

* 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(韓軍然先生全資擁有的公司)持有本公司37,733,255股股份，佔已發行股本之43.60%。根據證券及期貨條例，韓軍然先生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。

(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⁾	43.60
Qilu International Funds SPC (為及代表 Zhongtai Dingfeng Classified Fund SP 行事)	抵押權益持有人	45,553,255 ⁽²⁾	52.64
中泰國際資產管理有限 公司	投資經理	45,553,255 ⁽²⁾	52.64

* 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韓軍然先生全資擁有。
- (2) 本公司45,553,255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，概無董事自二零二二年十二月三十一日(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二零二三年中期報告第24至26頁；本集團抵押的詳情載於中報第17、18、20、23及30頁；本集團或然負債的詳情載於二零二三年中期報告第27及28頁。

9. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉自二零二二年十二月三十一日(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
大有融資有限公司	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1類(證券交易)及第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二零二二年十二月三十一日(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，自二零二二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) 有關本集團自二零二二年十二月三十一日以來的業務趨勢的一般資料詳情，請參閱中報。
- (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16至35頁)；及
- (iii) 本附錄「專家資格及同意書」一節所述的專家同意書。



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」)謹訂於二零二三年十一月三日(星期五)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0.57港元(總發行價15.70百萬港元將由認購方以全部股東貸款17.50百萬港元資本化的方式支付)發行及配發30,701,754股新股份(「認購股份」)訂立日期為二零二三年九月六日的協議(「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，二零二三年十月九日

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. 本公司將於二零二三年十月三十一日(星期二)至二零二三年十一月三日(星期五)(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。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二零二三年十月三十日(星期一)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。