

此乃要件 請即處理

閣下如對本章程之任何內容或應採取之行動有任何疑問，應尋求獨立專業意見。

各章程文件（連同本章程附錄四「送呈公司註冊處處長之文件」一節所述同意書）已遵照公司（清盤及雜項條文）條例（香港法例第32章）第342C條之規定向香港公司註冊處處長登記。香港證券及期貨事務監察委員會及公司註冊處處長對任何章程文件之內容概不負責。

閣下如已售出或轉讓所有名下之Hsin Chong Construction Group Ltd.（新昌營造集團有限公司*）（「本公司」）之證券，應立即將章程文件送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、證券經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

待未繳股款及繳足股款供股股份獲准在聯交所上市及買賣以及符合香港結算之股份收納規定後，該等未繳股款及繳足股款之供股股份將獲香港結算接納為合資格證券，可由供股股份（包括未繳股款及繳足股款形式）在聯交所各自開始買賣當日或香港結算可能釐定之其他日期起在中央結算系統寄存、結算及交收。聯交所參與者之間於任何交易日進行之交易須於其後第二個交易日在中央結算系統內交收。中央結算系統下之所有活動均須依據不時生效之中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則進行。

本章程並不構成於美國（包括其領土和屬地、美國任何州及哥倫比亞特區）銷售證券之任何要約或招攬購買證券之任何要約或組成其部分。本章程所指證券並未且將不會根據一九九三年美國證券法（經修訂）（「證券法」）或美國任何州立證券法登記，且在未有根據證券法辦理登記之情況下，有關證券不得於美國境內發售或銷售，除非獲得有關證券法登記規定之適用豁免或透過不受有關登記規定規限之交易則作別論。新昌營造集團有限公司將不會在美國公開發售證券，亦無意根據證券法進行任何證券登記。

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



HSIN CHONG CONSTRUCTION GROUP LTD.

新昌營造集團有限公司*

（於百慕達註冊成立之有限公司）

（股份代號：00404）

按每股港幣1.00元供股

發行857,449,996股供股股份，

基準為於記錄日期每持有十股股份

獲發三股供股股份

本公司之財務顧問



此封面所用專有詞彙與本章程所界定者具有相同涵義。

股份已自二零一四年十二月三日（星期三）起按除權基準買賣。未繳股款供股股份預期將自二零一四年十二月十一日（星期四）起至二零一四年十二月十八日（星期四）（包括首尾兩日）進行買賣。倘若包銷商於結算日期上午九時正或之前終止包銷協議（或供股的條件未獲達成或獲豁免（如適用）），則供股將不會進行。

股東及本公司之潛在投資者謹請注意，供股須待供股成為無條件後及在包銷商並無根據包銷協議所載條款（其概要載於本章程董事會函件內「供股—終止包銷協議」）終止或撤銷（視情況而定）包銷協議之前提下方可作實。因此，供股可能會或可能不會進行。擬於供股條件達成當日之前出售或購買股份及／或未繳股款供股股份之任何股東或其他人士，須承擔供股未必能夠成為無條件及可能不會進行之風險。股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。擬買賣股份及／或未繳股款供股股份之任何股東或其他人士務請諮詢本身之專業顧問之意見。

接納供股股份及繳付股款之最後日期為二零一四年十二月二十三日（星期二）下午四時正。接納及轉讓程序載於本章程第17頁至第18頁。

* 僅供識別

二零一四年十二月九日

通 知

除本章程另有載列外，本章程所述供股並不涵蓋登記地址位於除外司法權區之股東，或位處或居於該等司法權區之投資者。本章程並不構成或屬於在有關提呈、邀請或招攬屬違法的任何司法權區提呈或邀請出售或發行或招攬提呈收購未繳股款供股股份或繳足股款供股股份或承購任何未繳股款供股股份或繳足股款供股股份配額。未繳股款供股股份、繳足股款供股股份、本章程、暫定配額通知書及額外申請表格概無或概不會根據香港境外任何司法權區之證券法或於香港境外任何司法權區之證券委員會或類似管理機構登記或存檔，而除根據本公司同意之任何適用例外情況外，未繳股款供股股份、繳足股款供股股份、本章程、暫定配額通知書及額外申請表格概不合資格根據香港以外任何司法權區任何相關證券法分派。本公司並無採取任何行動，以准許在香港以外任何司法權區發售供股股份或分發章程文件或就供股發出之任何其他文件。除非在有關地區毋須遵守任何登記規定或其他法律及監管規定而可合法作出要約或邀請，否則任何香港以外地區接獲本章程、暫定配額通知書或額外申請表格之人士，概不得視之為接納供股股份或申請額外供股股份之要約或邀請。因此，未繳股款供股股份及繳足股款供股股份於未有根據香港以外司法權區各自之證券法辦理登記或符合資格，或未獲豁免遵守該等司法權區適用規則之登記或合資格規定之情況下，均不得直接或間接向香港以外任何司法權區或於其境內提呈、出售、抵押、承購、轉售、放棄、轉讓或交付。

登記地址位於香港以外任何司法權區之股東及位處或居住於該等司法權區之投資者，請參閱「董事會函件」內「供股－不合資格股東之權利」。

於加拿大、馬來西亞、紐西蘭、英國及美國之股東概無享有參與供股及認購本章程中所述之供股股份之權利。因此，本章程概無且無論如何不可詮釋為未繳股款或繳足股款供股股份之廣告或公開發售未繳股款或繳足股款供股股份，亦非於任何該等司法權區或任何國家領地及／或其屬地出售未繳股款或繳足股款供股股份之要約或購買未繳股款或繳足股款供股股份要約之招攬。本章程、暫定配額通知書及額外申請表格或供股或未繳股款或繳足股款供股股份之益處並無由香港以外之任何司法權區之任何證券委員會或類似管理機構審閱或以其他方式批准。

根據日期為一九八八年七月二十八日之西班牙證券市場法(Ley 24/1988, de Mercado de Valores) 第30.bis b)條、及歐洲議會及理事會日期為二零零三年十一月四日有關於證券將發售予公眾或獲准買賣時將予刊發之章程之指令第2003/71/CE號，本章程所載之要約於西班牙不應被視為於「公眾發售」。因此，概無章程已於西班牙國家證券市場委員會(Comisión del Mercado de Valores)登記。

通 知

茲提述本公司日期為二零一四年十一月四日之通函，內容有關收購事項。股東及投資者務須注意（其中包括）(i) 供股與配售事項同時實行，且供股及配售事項之完成構成收購事項之先決條件；(ii) 供股及配售事項各自分別受限於包銷協議及配售協議所載之若干先決條件之完成；(iii) 倘根據配售協議成功配售少於1,472,960,000股配售股份，則供股將不會完成；及(iv) 於發生若干不可抗力事件時，供股及配售事項各自分別可由包銷商及配售代理終止。倘包銷協議或配售協議不能成為無條件或被終止，則供股及配售事項均將不會進行，而因此於並無不少於港幣2,000,000,000元（扣除開支前）之其他替代股本或股本掛鈎集資之情況下，收購事項將不會成為無條件及將不會進行。

於截至收購事項、供股及配售事項均成為無條件之日期及終止各包銷協議及配售協議之權利截止之日期之前之任何股東或其他買賣股份之人士，及於二零一四年十二月十一日（星期四）至二零一四年十二月十八日（星期四）（包括首尾兩日）買賣未繳股款供股股份之任何人士將因此承擔供股、配售事項及收購事項可能不會成為無條件或可能被終止及可能不會進行之風險。

股東及有意投資者如有任何疑問，應諮詢彼等之專業顧問。謹請股東及有意投資者於買賣本公司證券時務須格外審慎行事。

通 知

前瞻性陳述

除過去事實之陳述外，本章程內所有陳述均為前瞻性陳述。在若干情況下，前瞻性陳述可能通過使用「可能」、「可」、「或會」、「會」、「將會」、「預期」、「擬」、「估計」、「預期」、「相信」、「計劃」、「尋求」、「繼續」、「說明」、「預測」等詞或類似陳述及其否定式。本章程內之前瞻性陳述包括（但不限於）有關本集團業務策略、服務提供、市場地位、競爭、財務前景、業績、流動資金狀況及資本資源之陳述，以及本集團經營之有關行業及市場趨勢、科技進步、財務及經濟發展、法律及監管變動及其詮釋與強制執行之陳述。

本章程內之前瞻性陳述乃基於本公司管理層目前對未來事項之預期。管理層目前之預期反映有關本集團策略、經營、行業、信貸及其他金融市場之發展及貿易環境之多項假設。基於其性質，存在已知及未知之風險及不明朗因素，可致實際結果及未來事項與前瞻性陳述所隱含或明示者有重大分別。倘若一項或多項該等風險或不明朗因素出現，或倘若前瞻性陳述之任何相關假設證實為不確，則本集團之實際業績可能與前瞻性陳述所明示或隱含者有重大分別。本集團並不知悉或本集團目前認為不重大之其他風險，亦可能導致本章程所述事項及趨勢不會出現，及財務表現的估計、說明及預測不會實現。

有意投資者務請注意，前瞻性陳述僅就本章程刊發日期之情況而言。除適用法律規定外，本集團並不承擔因新資料、未來事項或其他事項而修訂本章程內任何前瞻性陳述的任何責任，並明確表示不會承擔有關責任。

目 錄

	頁次
釋義	1
供股概要	9
預期時間表	10
董事會函件	12
附錄一 – 本集團之財務資料	I-1
附錄二 – 本集團之未經審核備考財務資料	II-1
附錄三 – 目標集團之財務資料	III-1
附錄四 – 一般資料	IV-1

釋 義

於本章程內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「接納日期」	指	二零一四年十二月二十三日下午四時正（或包銷商可能與本公司以書面協定之其他時間或日期），作為接納供股股份及繳付股款之最後時間
「收購事項」	指	買方根據收購協議之條款及條件以初步代價港幣10,625,000,000元（可予調整）向賣方建議收購銷售股份
「收購協議」	指	買方、賣方及保證人就收購事項而於二零一四年五月十五日訂立之協議（經相同訂約方於二零一四年十一月三日訂立之補充協議所修訂）
「一致行動」	指	具有收購守則所賦予之涵義
「該公佈」	指	本公司日期為二零一四年十一月二十七日有關供股及配售事項之公佈
「聯繫人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行一般開門營業之日子（星期六、星期日或公眾假期除外）
「英屬處女群島公司一a」	指	佳雅集團有限公司，港企一之50%已發行股本之法定及實益擁有人
「英屬處女群島公司一b」	指	冠升投資有限公司，港企一之50%已發行股本之法定及實益擁有人
「英屬處女群島公司二」	指	世界名牌折扣店（中國）有限公司，港企二之全部已發行股本之法定及實益擁有人
「英屬處女群島公司三」	指	奧特萊斯名牌折扣店置業有限公司，港企三之全部已發行股本之法定及實益擁有人
「英屬處女群島公司四」	指	奧特萊斯名牌折扣店投資有限公司，港企四之全部已發行股本之法定及實益擁有人

釋 義

「英屬處女群島公司五」	指	奧特萊斯名牌折扣店(中國)有限公司, 港企五之全部已發行股本之法定及實益擁有人
「中央結算系統」	指	香港結算建立及營運之中央結算及交收系統
「承諾股份」	指	不可撤回承諾函將涉及之將構成供股股份暫定配額之90,313,200股供股股份
「本公司」	指	Hsin Chong Construction Group Ltd. (新昌營造集團有限公司*), 一間於百慕達註冊成立之有限公司, 其證券於聯交所上市
「完成」	指	根據收購協議、包銷協議及配售協議之條款及條件完成收購事項、供股及配售事項
「關連人士」	指	具有上市規則賦予之涵義
「代價優先股」	指	作為收購事項之部份代價而將予發行之可換股優先股
「轉換股份」	指	於代價優先股獲轉換時將予發行之股份
「可換股優先股」	指	於股東特別大會上透過股東決議案增設之本公司股本中每股面值為港幣0.1元之新類別受限制具投票權可換股優先股
「董事」	指	本公司董事
「王博士」	指	王英偉博士, 本公司主席兼行政總裁
「額外申請表格」	指	就供股向合資格股東發出以供申請額外供股股份之額外申請表格
「經擴大集團」	指	經收購事項擴大之本集團
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港企一」	指	奧特萊斯名牌折扣店有限公司, 外企一之全部註冊資本之合法及實益擁有人, 且英屬處女群島公司一a及英屬處女群島公司一b分別擁有其50%權益

釋 義

「港企二」	指	世界名牌折扣店亞洲有限公司，外企二之全部註冊資本之合法及實益擁有人及由英屬處女群島公司二全資擁有
「港企三」	指	奧特萊斯名牌折扣店置業有限公司，外企三之全部註冊資本之合法及實益擁有人及由英屬處女群島公司三全資擁有
「港企四」	指	奧特萊斯名牌折扣店投資有限公司，外企四之全部註冊資本之合法及實益擁有人及由英屬處女群島公司四全資擁有
「港企五」	指	奧特萊斯名牌折扣店（中國）有限公司，外企五之全部註冊資本之合法及實益擁有人及由英屬處女群島公司五全資擁有
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「初步配售股份」	指	將根據配售協議初步配售之1,472,960,000股新股份
「不可撤回承諾函」	指	誠如本章程「供股－不可撤回承諾」一節中所述於各情況下，峰景控股有限公司向（其中包括）本公司發出之日期為二零一四年十一月二十七日之不可撤回承諾函及蔡健明女士向（其中包括）本公司發出之日期為二零一四年十二月五日之不可撤回承諾函
「土地一」	指	組成該物業部份之位於佛山市三水區蘆苞鎮之總地盤面積為652,915.2平方米之三幅地塊
「土地二」	指	組成該物業部份之位於佛山市三水區蘆苞鎮之地盤面積為494,378.8平方米之一幅地塊
「土地三」	指	組成該物業部份之位於佛山市三水區蘆苞鎮之地盤面積為344,491.3平方米之一幅地塊
「土地四」	指	組成該物業部份之位於佛山市三水區蘆苞鎮之地盤面積為138,624.4平方米（包括餘下土地）之一幅地塊

釋 義

「土地五」	指	組成該物業部份之位於佛山市三水區蘆苞鎮之地盤面積為294,647.0平方米之一幅地塊
「最後交易日」	指	二零一四年十一月二十七日，即該公佈日期
「最後實際可行日期」	指	二零一四年十二月四日，即就本章程而言之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「不合資格股東」	指	董事根據法律顧問提供之法律意見，考慮到相關地方法律之法律限制或該地區相關監管機構或證券交易所之規定，認為不向該等海外股東提呈供股權屬必須或合宜之海外股東
「超額配發股份」	指	除初步配售股份外，本公司於完成時可能將予發行之最多為294,592,000股新配售股份
「海外股東」	指	於記錄日期營業時間結束時名列本公司股東名冊，且股東名冊所示地址為香港境外之股東
「暫定配額通知書」	指	就供股向合資格股東發行之暫定配額通知書
「准許債務融資」	指	根據收購協議之條款，目標外企按照令買方全權酌情接受之條款於完成時可能結欠令買方全權酌情接受之人士之債務不超過合共人民幣2,326,600,000元，包括於到期時應付之(i)不早於二零一五年七月三十一日到期及按不超過每年12%之利率計息之本金總額不超過人民幣750,000,000元之債務並以土地一之第一法定按揭作抵押；(ii)不早於二零一五年三月三十一日到期及按不超過每年10%之利率計息之本金總額不超過人民幣206,600,000元之無抵押債務；及(iii)不早於二零一七年九月三十日到期及按不超過每年2.5%之利率計息之本金總額不超過人民幣1,370,000,000元之無抵押債務

釋 義

「配售事項」	指	配售代理根據配售協議之條款，盡最大努力按配售價配售最多1,767,552,000股新股份（誠如該公佈所宣佈並連同供股）
「配售代理」	指	建銀國際金融有限公司（一間根據證券及期貨條例可於香港進行第1類（買賣證券）、第4類（就證券提供意見）及第6類（就企業融資提供意見）受規管活動之持牌法團）及東方證券（香港）有限公司（一間根據證券及期貨條例可於香港進行第1類（買賣證券）及第4類（就證券提供意見）受規管活動之持牌法團）
「配售協議」	指	本公司與配售代理就配售事項訂立日期為二零一四年十一月二十七日之協議
「配售價」	指	每股配售股份港幣1.00元
「配售股份」	指	根據配售事項將予配售之最多1,767,552,000股新股份
「寄發日期」	指	二零一四年十二月九日（或包銷商與本公司可能書面協定向合資格股東寄發章程文件或向不合資格股東寄發章程（視情況而定）之有關其他日期）
「該物業」	指	目標集團之主要資產，由土地一、土地二、土地三、土地四及土地五（彼等為相鄰之土地而總地盤面積約為1,925,057平方米）連同相關土地使用權及其上興建之任何發展項目組成
「章程」	指	本公司就供股刊發之本章程
「章程文件」	指	本章程、暫定配額通知書及額外申請表格
「買方」	指	新昌地產控股有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並由本公司全資擁有，為收購協議項下之買方
「合資格股東」	指	於記錄日期營業時間結束時名列本公司股東名冊之股東（不合資格股東除外）
「記錄日期」	指	二零一四年十二月八日，即釐定供股配額之參考日期
「過戶登記處」	指	本公司於香港之股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖

釋 義

「供股」	指	建議按於記錄日期每持有十(10)股股份獲發三(3)股供股股份之基準以認購價向合資格股東發行供股股份
「供股股份」	指	本公司根據供股將予配發及發行之857,449,996股新股份
「銷售股份」	指	相當於目標公司於完成時之全部已發行股本之股份(構成收購事項之標的)
「結算日期」	指	二零一四年十二月三十日,即接納日期後第三個營業日(或包銷商與本公司可能書面協定之有關其他時間或日期)作為結算供股之日期
「股東特別大會」	指	本公司於二零一四年十一月二十七日舉行之股東特別大會,內容有關(其中包括)收購事項及根據配售事項建議發行新股份之特別授權
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值港幣0.1元之普通股
「認股權」	指	根據認股權計劃授出之可認購25,504,000股股份之認股權
「認股權計劃」	指	本公司於二零零八年五月二十二日採納之認股權計劃
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購價」	指	每股供股股份港幣1.00元之認購價
「附屬公司」	指	本公司附屬公司(定義見上市規則「附屬公司」)
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「目標英屬處女群島公司」	指	英屬處女群島公司一a、英屬處女群島公司一b、英屬處女群島公司二、英屬處女群島公司三、英屬處女群島公司四及英屬處女群島公司五
「目標公司」	指	Goleman International Limited,一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「目標集團」	指	目標公司及目標成員公司
「目標香港公司」	指	港企一、港企二、港企三、港企四及港企五

釋 義

「目標成員公司」	指	目標英屬處女群島公司、目標香港公司及目標外企
「目標外企」	指	外企一、外企二、外企三、外企四及外企五或按文義可能所指之其中任何一間公司
「包銷商」	指	峰景控股有限公司（一間於英屬處女群島註冊成立之公司，由王博士及馬炯女士各自擁有50%權益）及蔡健明女士
「包銷協議」	指	本公司與峰景控股有限公司訂立日期為二零一四年十一月二十七日之包銷協議，內容有關包銷及供股之若干其他安排（經本公司與包銷商訂立之日期為二零一四年十二月五日之補充協議所重列）
「包銷股份」	指	包銷商根據包銷協議之條款將予包銷之供股股份（承諾股份除外）
「非上市認股權證」	指	根據認股權證工具所授出之可認購港幣156,250,000元之股份之非上市認股權證（於以現有行使價港幣1.25元悉數行使其隨附之認購權後將導致發行125,000,000股股份）
「賣方」	指	利世發展有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「保證人」	指	林卓延先生（前稱為林展弘及林中潤）
「認股權證工具」	指	本公司於二零一四年一月二十七日發行之認股權證工具
「外企一」	指	奧特萊斯置業廣東有限公司，於中國成立之外商獨資企業及由港企一直接全資擁有並為土地一之土地使用權之合法擁有人
「外企二」	指	廣東冠昇置業有限公司，於中國成立之外商獨資企業及由港企二直接全資擁有並為土地二之土地使用權之合法擁有人
「外企三」	指	廣東榮信置業有限公司，於中國成立之外商獨資企業及由港企三直接全資擁有並為土地三之土地使用權之合法擁有人

釋 義

「外企四」	指	廣東景盛置業有限公司，於中國成立之外商獨資企業及由港企四直接全資擁有並為土地四（於最後實際可行日期尚未獲頒發相應土地使用權證之餘下土地除外）之土地使用權之合法擁有人
「外企五」	指	廣東奧特萊斯物業管理有限公司，於中國成立之外商獨資企業及由港企五直接全資擁有並為土地五之土地使用權之合法擁有人
「港幣」	指	港幣，香港之法定貨幣
「平方米」	指	平方米
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「%」或「百分比」	指	百分比

供股概要

以下資料乃摘錄自本章程且應於本章程全文一併閱讀：

供股之基準	:	於記錄日期每持有十(10)股股份獲發三(3)股供股股份
於最後實際可行日期之已發行股份數目	:	2,858,166,655股股份
供股股份數目	:	總面值為港幣85,744,999.6元之857,449,996股供股股份
每股供股股份之認購價	:	港幣1.00元
包銷商	:	峰景控股有限公司 蔡健明女士
籌集(未扣除開支)資金	:	約港幣857,400,000元
接納之最後時限	:	二零一四年十二月二十三日(星期二)下午四時正
額外申請權利	:	合資格股東有權利申請超出其暫定配額的供股股份

假設於記錄日期或之前概無配發及發行任何新股份(供股股份除外)，擬根據供股之條款配發及發行之總數為857,449,996股供股股份，將相當於於最後實際可行日期本公司已發行股份總數之約30.0%及經發行供股股份擴大後者之約23.1%。

然而，由於供股乃受最低為1,472,960,000股配售股份及最高為1,767,552,000股配售股份之配售事項之影響，而供股之結算將與配售事項同時進行，總數為857,449,996股供股股份，將相當於於最後實際可行日期經發行供股股份及1,472,960,000股或1,767,552,000股配售股份擴大後之本公司已發行股份總數之約16.5%或15.6%。

預期時間表

供股之預期時間表載列如下：

按連權基準買賣股份之最後一日.....	二零一四年十二月二日(星期二)
按除權基準買賣股份之首日.....	二零一四年十二月三日(星期三)
交回股份過戶文件以符合資格 參與供股之最後時間.....	二零一四年十二月四日(星期四) 下午四時三十分
暫停辦理股份過戶登記手續 (包括首尾兩日).....	二零一四年十二月五日(星期五) 至二零一四年十二月八日(星期一)
記錄日期.....	二零一四年十二月八日(星期一)
恢復辦理股份過戶登記手續.....	二零一四年十二月九日(星期二)
寄發章程文件.....	二零一四年十二月九日(星期二)
買賣未繳股款供股股份之首日.....	二零一四年十二月十一日(星期四)
分拆未繳股款供股股份之最後時間.....	二零一四年十二月十五日(星期一) 下午四時正
買賣未繳股款供股股份之最後一日.....	二零一四年十二月十八日(星期四)
接納供股股份與申請認購額外供股股份及 支付其代價之最後時間.....	二零一四年十二月二十三日(星期二) 下午四時正
終止包銷協議之最後時間.....	二零一四年十二月三十日(星期二) 上午九時正
公佈供股之接納及額外申請結果.....	二零一四年十二月三十日(星期二)
寄發全部及部分未成功額外 申請之退款支票.....	二零一五年一月二日(星期五)
寄發繳足股款供股股份之股票.....	二零一五年一月二日(星期五)
開始買賣繳足股款供股股份之首日.....	二零一五年一月五日(星期一)
碎股買賣服務運作之首日.....	二零一五年一月五日(星期一)
碎股買賣服務運作之最後一日.....	二零一五年一月二十六日(星期一)
附註： (i) 供股僅會於配售協議及收購協議於結算日期或本公司與包銷商及配售代理可能協定之有關較後日期完成後方告完成。終止配售協議之最後時間將與終止包銷協議之最後時間相同。	
(ii) 本時間表內之所有時間及日期均指香港當地時間及日期。本時間表內所指定之日期或期限僅供說明，且可由本公司與包銷商或配售代理經協定作出變更。預期時間表日後如有任何改動，本公司將於適當時候另行刊發公佈或通知股東。	

預期時間表

惡劣天氣對接納供股股份及付款和申請額外供股股份及付款之最後期限之影響

倘發生下列情況，接納供股股份及付款和申請額外供股股份及付款之最後期限將會作出更改：

- 八號或以上熱帶氣旋警告訊號，或
 - 「黑色」暴雨警告訊號
- (i) 於接納日期中午十二時正前之任何本地時間在香港生效，並於接納日期當日中午十二時正後不再生效。接納供股股份及付款和申請額外供股股份及付款之最後期限則將會延長至同一營業日下午五時正；或
- (ii) 於接納日期中午十二時正至下午四時正之間之任何本地時間在香港生效。接納供股股份及付款和申請額外供股股份及付款之最後期限則將會重新定於下一個營業日下午四時正，而該營業日於上午九時正至下午四時正之間之任何時間並無該等警告訊號生效。

倘接納供股股份及付款之最後期限並無於接納日期進行，則本節「預期時間表」所述之該等日期或會受到影響。本公司將會於發生該等情況時刊發公告。

董事會函件



HSIN新昌
CHONG

HSIN CHONG CONSTRUCTION GROUP LTD.

新昌營造集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00404)

執行董事：

王英偉博士

(主席兼行政總裁)

蔡健鴻先生

周煒先生

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton, HM 11

Bermuda

非執行董事：

邱令智先生

張小英先生

閻傑先生

香港主要營業地點：

香港

九龍

觀塘

偉業街107-109號

新昌中心

獨立非執行董事：

周明權博士

鄭瑞生先生

高景遠先生

李嘉音女士

敬啟者：

**按每股港幣1.00元供股發行857,449,996股供股股份
基準為於記錄日期每持有十股股份獲發三股供股股份**

緒言

於二零一四年十一月二十七日，本公司宣佈，本公司建議透過按每股供股股份港幣1.00元之認購價供股發行不少於857,449,996股供股股份（基準為於記錄日期每持有十(10)股股份獲發三(3)股供股股份）之方式籌集最少約港幣857,400,000元（扣除開支前）。供股於配售事項同時進行，初步按「盡力基準」，透過按每股港幣1.00元之價格私人配售最多1,767,552,000股配售股份，籌集最少港幣1,473,000,000元及最多港幣1,767,600,000元（均為扣除開支前）。除非配售最少1,472,960,000股配售股份，否則配售事項將不會進行。本公司已於其日期為二零一四年十一月二十七日之公佈及其日期為二零一四年十一月四日之股東通函中聲明，透過股本或股本掛鉤融資之方式籌集不少於港幣2,000,000,000元乃為完成收購事項之一項先決條件。供股及配售事項擬促進達成收購事項先決條件，及因此除非收購事項同時完成，否則將不會完成。

* 僅供識別

董事會函件

於二零一四年十二月五日，除峰景控股有限公司外，本公司透過原包銷協議之補充協議委任蔡健明女士為供股之包銷商。有關委任之目的旨在令新包銷商之包銷承諾包括64,500,000股供股股份，即就Win World Profits Limited於二零一四年十一月二十七日（即包銷協議之日期）實益擁有之股份而原應獲暫定配發之相同數目之供股股份。於原包銷協議內，Win World Profits Limited遞交接納供股股份之暫定配額之承諾為峰景控股有限公司之包銷責任之一項先決條件。於最後實際可行日期，本公司並無收到來自Win World Profits Limited之任何有關承諾。隨著委任新包銷商，要求交付該承諾之先決條件已自包銷協議（經根據補充協議重列）剔除。除委任額外包銷商產生之變動外，供股之條款並無改變。

本章程旨在向閣下提供供股詳情，包括買賣及轉讓未繳股款供股股份以及接納供股股份暫定配額之程序之資料以及本集團之若干財務資料。

於最後實際可行日期，本公司擁有2,858,166,655股已發行股份。根據供股之條款配發及發行之供股股份總數為857,449,996股，將相當於本公司於最後實際可行日期已發行股份總數之約30.0%及經發行供股股份擴大後之約23.1%。

然而，由於供股與配售最少1,472,960,000股配售股份及最多1,767,552,000股配售股份一併發生及結算供股與配售事項同時進行，則合共857,449,996股供股股份將佔本公司於最後實際可行日期經發行供股股份及1,472,960,000股或1,767,552,000股配售股份擴大後之已發行股份總數之約16.5%或15.6%。

供股

發行統計數據

供股之基準：	：	於記錄日期每持有十(10)股股份獲發三(3)股供股股份
於最後實際可行日期之 已發行股份數目	：	2,858,166,655股股份
供股股份數目	：	總面值為港幣85,744,999.6元之857,449,996股供股股份
每股供股股份之認購價	：	港幣1.00元
包銷商	：	峰景控股有限公司 蔡健明女士
扣除開支前籌集之資金	：	約港幣857,400,000元

董事會函件

於最後實際可行日期，峰景控股有限公司為持有221,850,000股股份之本公司股東及其由王博士及馬炯女士分別擁有50%權益，因此其為本公司關連人士之聯繫人士（定義見上市規則）。因此，包銷協議項下擬進行之交易構成本公司之一項關連交易。根據上市規則第14A.92(2)(b)條，由於已根據上市規則第7.21條就額外申請作出安排，故包銷協議獲豁免遵守上市規則項下之所有申報、公佈及獨立股東批准之規定。

包銷發行股份並非於峰景控股有限公司或蔡健明之日常業務過程中進行。

合資格股東

為符合資格參與供股，股東須：(i)於記錄日期登記為本公司股東；及(ii)並非不合資格股東。就於記錄日期持有少於四股股份之合資格股東而言，彼等將不獲暫定配發任何供股並僅將獲寄發章程及額外申請表格。本公司將以合理實際可行為限向不合資格股東及（按認股權計劃及認股權證文據之條款所規定）向認股權及非上市認股權證之持有人寄發章程副本，以僅供彼等參考，惟將不會向彼等寄發暫定配額通知書或額外申請表格。

預期供股股份將自二零一四年十二月十一日（星期四）至二零一四年十二月十八日（星期四）止（包括首尾兩日）按未繳股款形式買賣。

接納供股股份之最後期限預期為二零一四年十二月二十三日（星期二）下午四時正。倘合資格股東全數承購其按比例計算之配額，彼於本公司之權益將不會因僅進行供股後遭受任何攤薄。倘合資格股東並無全數承購其於供股項下之配額，其於本公司之股權比例則會被攤薄。

認購價

供股股份之認購價為每股供股股份港幣1.00元，須於接納有關暫定配發之供股股份後或當未繳股款供股股份承讓人申請供股股份時或（如適用）根據供股申請認購額外供股股份時悉數支付。該認購價較：

- (i) 股份於最後交易日在聯交所所報之收市價每股港幣0.940元溢價約6.38%；
- (ii) 股份於截至最後交易日止五個連續交易日之平均收市價每股約港幣0.938元溢價約6.61%；
- (iii) 股份於截至最後交易日止十個連續交易日之平均收市價每股約港幣0.943元溢價約6.04%；

董事會函件

(iv) 股份按於最後交易日在聯交所所報之收市價每股港幣0.940元計算之理論除權價每股約港幣0.954元溢價約4.84%；及

(v) 股份於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價每股港幣0.98元溢價約2.04%。

認購價乃由本公司與包銷商經參考股份之市價及近期市況以及配售價公平磋商後釐定。

董事認為，供股之條款（包括認購價）屬公平合理並符合本公司及股東之整體利益。有關進一步資料，亦請參閱本函件「供股及配售事項之理由及所得款項用途」一節。

暫定配額基準

於記錄日期營業時間結束時每持有十(10)股股份獲發行三(3)股供股股份。合資格股東須填妥暫定配額通知書連同所接納供股股份之股款於接納日期下午四時正或之前一併遞交本公司於香港之股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖，方可接納全部或任何部分暫定配額。

供股股份之股票及供股之退款支票

待供股之條件獲達成（或獲豁免（倘適用））後，全部繳足股款供股股份之股票預期將於二零一五年一月二日（星期五）或之前，以普通郵遞方式寄發予有權收取之人士，郵誤風險概由彼等自行承擔。

有關額外供股股份（如有）之全部或部分不成功申請之退款支票，預期將於二零一五年一月二日（星期五）或之前，以普通郵遞方式寄發予申請人，郵誤風險概由彼等自行承擔。

供股股份之地位

供股股份一經配發及繳足，將在各方面與當時之已發行股份享有同等地位。繳足股款供股股份之持有人將有權收取於配發供股股份當日或之後之記錄日期所宣派、作出或派付之所有股息及分派。

零碎供股股份

供股股份之零碎配額（如有）將不予發行，但將彙集及於扣除開支後可取得溢價時出售，利益撥歸本公司所有。由彙集零碎供股股份引致之任何未售出供股股份，將可供合資格股東以額外申請表格額外申請。

董事會函件

碎股買賣安排

為減輕供股可能導致之買賣零碎股份之困難，本公司已同意委聘中國銀河國際證券（香港）有限公司自二零一五年一月五日（星期一）至二零一五年一月二十六日（星期一）期間（包括首尾兩日）向有意湊足或出售彼等之零碎股份之股東提供對盤服務。有意利用此項服務以出售彼等之零碎股份或湊足彼等之零碎股份至一手完整買賣單位之零碎股份持有人，可於上述期間之辦公時間內直接或透過其經紀聯絡中國銀河國際證券（香港）有限公司（地址為香港上環皇后大道中183號新紀元廣場中遠大廈35樓3501-3507室）之蔡浩然先生（電話號碼：(852) 3698 6820）。股東應注意，概不擔保買賣零碎股份可獲對盤。任何股東如對碎股買賣安排有任何疑問，建議諮詢其本身之專業顧問。有關本公司將為買賣零碎股份提供對盤服務之期間，股東可參閱本章程「預期時間表」一節。

不合資格股東之權利

章程並無及將不會根據香港以外任何司法權區之適用證券或同等法例登記或存檔。於二零一四年十一月三十日（即就確定有關資料而言之最後實際可行日期），本公司擁有其登記地址位於加拿大、中國、法國、馬來西亞、新西蘭、西班牙、英國及美國之海外股東。根據適合之法律顧問所提供意見，董事認為基於相關地方法例之法律限制或該地方相關監管機構或證券交易所之規定，根據上市規則第13.36(2)條不包括於本公司之股東名冊所示之地址位於加拿大、馬來西亞、新西蘭、英國及美國之海外股東屬必要或權宜，則本公司將不會在供股中包括該等海外股東。供股將不會向該等不合資格股東提呈。本公司將僅於經計及相關地區之法律規定後於合理實際可行之情況下僅向不合資格股東寄發章程供其參考（不包括任何暫定配額通知書及額外申請表格）。

於未繳股款供股股份開始買賣後及於未繳股款供股股份收市前，倘在扣除開支後可取得溢價，本公司將在可行情況下盡快安排原應暫定配發予不合資格股東之未繳股款供股股份在市場出售。該項出售在扣除開支後之所得款項，將按彼等各自之持股比例以港幣支付予不合資格股東，惟港幣100元或以下之個別款額將由本公司為其利益而保留。不合資格股東之任何未出售配額連同暫定配發但不獲接納之任何供股股份，將提呈予合資格股東以額外申請表格額外申請認購。

董事會函件

接納或轉讓手續

本章程隨附暫定配額通知書，獲寄發之合資格股東有權接納及認購該通知書所列暫定配發予彼等之供股股份數目。合資格股東如欲行使彼等之權利認購暫定配額通知書所註明向彼等暫定配發之所有供股股份，必須按照暫定配額通知書印備之指示將完整通知書連同接納時應繳付之全數股款，最遲於二零一四年十二月二十三日（星期二）下午四時正前交回股份過戶登記處，方為有效。所有股款須以港幣支付，而支票或銀行本票分別須由香港持牌銀行之銀行賬戶開出及由香港持牌銀行發出，並須註明抬頭人為「**Hsin Chong Construction Group Ltd. – Rights Issue Account**」及以「只准入抬頭人賬戶」劃線開出。概不會就有關股款發出收據。

除非原承配人或獲有效轉讓權利之任何人士於二零一四年十二月二十三日（星期二）下午四時正前已將暫定配額通知書連同適當股款交回股份過戶登記處，否則有關暫定配發及項下所有權利及配額將被視作不獲接納並予以註銷。即使交回之暫定配額通知書並未按暫定配額通知書之相關指示填妥，本公司可（全權酌情決定）將其視為有效，並對遞交表格之人士或代表其交回之人士具約束力。本公司可要求有關未填妥暫定配額通知書之相關申請人於較後階段填妥有關表格。

填妥並交回暫定配額通知書，將構成申請人向本公司聲明及保證，該暫定配額通知書或任何接納暫定配發供股股份已經或將會妥為遵守香港境外所有相關司法權區之所有註冊、法例及監管規定。香港以外之人士如有意接納或申請供股股份，於接納暫定配發供股股份或申請額外供股股份之權利前，須自行遵守一切有關地區之法例及法規（包括在不影響前述者下取得任何政府或其他同意及支付該地區所要求支付之任何稅項及稅收）。為免生疑問，香港中央結算有限公司及香港中央結算（代理人）有限公司將作出或遵守任何上述聲明及保證。

倘本公司認為接納供股股份之暫定配額及拒絕接受額外供股股份之申請將違反任何司法權區適用之證券法例或其他法例或規例，則保留拒絕接納該項暫定配發及申請之權利。

合資格股東如欲將全部根據暫定配額通知書暫定配發予彼等之供股股份認購權全數轉讓，須填妥及簽署暫定配額通知書所載之轉讓及提名表格，並將暫定配額通知書交予承讓人或轉讓予彼等權利之經手人。承讓人須不遲於二零一四年十二月二十三日（星期二）下午四時正將暫定配額通知書所載之登記申請表格填妥及簽署，然後將整份暫定配額通知書連同須於接納供股股份時全數繳付之股款交回股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。所有股款必須以港幣支付及支票必須以香港持牌銀行之銀行賬戶開出，而銀行本票須由香港持牌銀行發出，並須註明抬頭人為「**Hsin Chong Construction Group Ltd. – Rights Issue Account**」及以「只准入抬頭人賬戶」方式劃線開出。概不會就有關股款發出收據。轉讓供股股份之認購權利及接納有關權利時，均須繳付印花稅。

董事會函件

合資格股東如欲只接納彼等之部份暫定配額，或轉讓根據暫定配額通知書暫定配發予彼等之供股股份之部份認購權利，或向超過一名人士轉讓根據暫定配額通知書暫定配發予彼等之供股股份之全部認購權利，則整個暫定配額通知書須不遲於二零一四年十二月十五日（星期一）下午四時正前交回股份過戶登記處，以供註銷，而股份過戶登記處將會註銷原暫定配額通知書，並按所需數面額發出新暫定配額通知書。新暫定配額通知書將可於交回原暫定配額通知書後第二個營業日上午九時正後於股份過戶登記處辦公室領取。

所有支票或銀行本票將於收訖後過戶，而有關款項所產生之所有利息（如有）將撥歸本公司所有。填妥及交回暫定配額通知書連同支票及／或銀行本票（不論由合資格股東或任何獲提名承讓人交回），即表示申請人聲明及保證該支票或銀行本票將於首次過戶時兌現。在不影響本公司之任何其他權利下，有關隨附支票或銀行本票於首次過戶時未能兌現的任何暫定配額通知書將被拒絕，及在此情況下，暫定配額及其項下之一切權利及配額將被視作遭拒絕及予以註銷。

倘包銷商於結算日期上午九時正前行使權利終止其根據包銷協議項下之責任或倘供股之條件尚未達成或獲豁免（如適用），則就有關暫定配額而收取之款項預期將於二零一五年一月二日（星期五）或之前不計利息退還予有關人士，退款支票將以平郵方式寄往彼等之登記地址，郵誤風險概由有關申請人士承擔。

申請額外供股股份

合資格股東可透過額外申請方式申請不合資格股東之任何未售出配額，申請已暫定配發但未獲接納之任何供股股份及零碎配額湊整產生之任何未售出供股股份。

倘合資格股東欲申請認購彼等之暫定配額以外之任何供股股份，彼等須按照隨附之額外申請表格上列印之指示將表格填妥及簽署，並連同就申請額外供股股份之應繳獨立股款，於二零一四年十二月二十三日（星期二）下午四時正前交回股份過戶登記處。所有股款須以港幣繳付，及支票必須以香港持牌銀行之銀行賬戶開出，而銀行本票須由香港持牌銀行發出，並須註明抬頭人為「**Hsin Chong Construction Group Ltd. – Excess Application Account**」及以「只准入抬頭人賬戶」方式劃線開出。概不會就有關股款發出收據。

填妥及交回額外申請表格將構成申請人對本公司之聲明及保證，即已經或將會就額外申請表格及就額外供股股份作出之任何申請完全遵守香港以外所有相關司法權區之一切登記、法律及監管規定。為免生疑問，香港中央結算有限公司及香港中央結算（代理人）有限公司將不會作出或受任何上述聲明及保證規限。

董事會函件

股份過戶登記處將通知合資格股東有關配發予彼等之任何額外供股股份，而這將由董事按公平合理基準酌情釐定，而所根據的原則是任何額外供股股份將參考所申請額外供股股份的數目按比例（就參與者而言）分配予已作出申請之合資格股東，但不會參考以暫定配額通知書申請的供股股份或合資格股東所持有的現有股份數目。倘未獲合資格股東根據暫定配額通知書接納的供股股份總數多於透過額外申請表格申請的額外供股股份總數，則董事將向申請額外供股股份的每名合資格股東全數分配彼等所申請的額外供股股份數目。本公司不會優先考慮將不足一手的零碎股補足為完整買賣單位。並不保證合資格股東將獲分配彼等申請的任何額外供股股份。

董事認為，對於在合資格股東之間平等受理彼等之申請且無先後之分的方式分配額外供股股份，按比例分配額外供股股份乃最公平方法。該等合資格股東可申請任何數目的額外供股股份，而彼等如希冀藉此機會補足彼等之零碎股份，則彼等可如此行事。

由代理人持有股份之投資者敬請垂注，代理人為供股股份之單一股東。因此，以代理人名義登記股份之投資者務須注意，上述有關分配額外供股股份之安排，將不適用於個別實益擁有人。

接納供股股份及申請額外供股股份連同支付其各自之股款之最後時限預期將為二零一四年十二月二十三日（星期二）下午四時正或本公司與包銷商可能協定之有關較後日期或時間。

所有支票或銀行本票將於收訖後過戶，而有關款項所產生之所有利息（如有）將撥歸本公司所有。合資格股東填妥及交回額外申請表格連同支票及／或銀行本票，即表示申請人聲明及保證該支票或銀行本票將於首次過戶時兌現。在不影響本公司之任何其他權利下，有關隨附支票或銀行本票於首次過戶時未能兌現的任何額外申請表格將被拒絕。

倘額外供股股份申請人不獲配發額外供股股份或包銷商於結算日期上午九時正前行使權利終止其於包銷協議項下之責任，或倘供股之條件尚未達成或獲豁免（如適用），則就有關額外供股股份之申請而收取之款項預期將於二零一五年一月二日（星期五）或之前不計利息退還予有關人士，退款支票將以平郵方式寄往彼等之登記地址，郵誤風險概由有關申請人士承擔。

額外申請表格僅供獲寄發人士使用，不得轉讓。所有文件（包括應付款項之支票或銀行本票）將由股份過戶登記處寄往應收取有關文件之人士之登記地址，郵誤風險概由彼等承擔。

董事會函件

上市及交易

本公司已向聯交所上市委員會申請批准未繳股款及繳足股款的供股股份於聯交所上市及買賣。未繳股款供股股份之交易預期將由二零一四年十二月十一日（星期四）開始及至二零一四年十二月十八日（星期四）結束（包括首尾兩日）。

本公司概無任何部分股本在任何其他證券交易所（聯交所除外）上市或買賣，亦無尋求或建議尋求在聯交所以外之任何其他證券交易所上市或批准買賣。

待未繳股款及繳足股款供股股份獲准在聯交所上市及買賣後及符合香港結算之股份收納規定後，未繳股款及繳足股款供股股份將獲香港結算接納為合資格證券，可由未繳股款及繳足股款供股股份開始在聯交所買賣當日或香港結算決定之其他日期起在中央結算系統寄存、結算及交收。本公司將作出一切所需安排，以使未繳股款及繳足股款供股股份獲准納入中央結算系統。聯交所參與者之間於任何交易日進行之交易須於其後第2個交易日在中央結算系統內交收。中央結算系統下之所有活動均須依據不時生效之中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則進行。

有關該等交收安排之詳情及該等安排將會對股東之權利及權益造成之影響，股東應諮詢彼等之股票經紀或其他專業顧問。

未繳股款及繳足股款供股股份均以每手2,000股股份為單位買賣，其交易於本公司香港股東名冊分冊登記，將須繳納香港印花稅。

供股之條件

供股須待以下各項條件達成或豁免（如適用）後，方可作實：

1. 於寄發日期或之前向聯交所交付並由香港公司註冊處處長登記章程文件及法律規定須進行存檔或交付之所有其他文件作登記；
2. 於寄發日期向合資格股東寄發章程文件副本；
3. 本公司遵守包銷協議項下有關暫定配發供股股份及寄發本章程、暫定配額通知書及額外申請表格之義務；

董事會函件

4. 聯交所上市委員會無條件或按本公司接受之有關條件（且於寄發日期前達成有關條件（如有及如相關））批准未繳股款及繳足股款之供股股份上市及買賣，且於結算日期上午九時正或之前並無撤銷或撤回有關上市及買賣批准；
5. 股份於結算日期前一直於聯交所上市，且股份之現有上市地位並無被撤銷，或股份並無暫停買賣連續超過五(5)個交易日之期間（有待審批該公佈之任何暫停除外），及聯交所於結算日期上午九時正之前並無發出任何指示，表示有關上市地位可能（包括但不限於因供股或就包銷協議之條款或任何其他原因）遭撤銷或否決（或將會或可能附帶條件）；
6. 先決條件（有關根據收購協議籌集股本或股本掛鈎融資之先決條件除外）獲達成（以未獲豁免者除外）；
7. 配售協議未被終止；及
8. 根據配售協議完成發行不少於1,472,960,000股股份及於結算日期完成收購協議。

第1至3條件於本章程日期或之前已獲達成及／或（僅就第3項條件而言）獲包銷商全部或部分豁免。倘第4至8項條件於結算日期上午九時正（或包銷商與本公司可能就各情況協定之有關較後日期）或之前未獲達成，則本公司及包銷商之一切責任將告停止及終止，而訂約方不得向另一方提出任何索償，惟涉及先前違反及索償者（包銷商之若干開支仍須由本公司支付則除外）除外，包銷協議將告失效且供股將不會進行。

包銷安排及日期為二零一四年十一月二十七日之包銷協議

包銷商已同意悉數包銷767,136,796股供股股份（即供股項下之857,449,996股供股股份減承諾股份）。

根據包銷協議，各包銷商已承諾其將盡最大努力保證其（包銷商本身及其聯繫人士除外）促成之供股股份之各認購方或買方（於各情況下，連同彼等各自之最終受益擁有人）(i)須為獨立於本公司董事、主要行政人員或主要股東或彼等各自之聯繫人士、不與其一致行動（該詞彙定義見收購守則），且與其概無關連之第三方；(ii)於完成供股後，連同與上述各人士一致行動人士（詞彙定義見收購守則）不得持有本公司29.9%（或將觸發根據收購守則就股份作出全面收購建議之有關其他百分比）或以上投票權；及(iii)緊隨供股後將不會擁有本公司10%或以上已發行股本且不會為本公司之關連人士。

董事會函件

佣金

本公司將向包銷商支付包銷佣金，金額相當於由其包銷之供股股份之總認購價之2.0%。董事認為包銷佣金與市場利率相符一致，且佣金及包銷協議之其他條款屬公平合理。

不可撤回承諾

於最後實際可行日期，峰景控股有限公司於221,850,000股股份（相當於本公司已發行股份約7.8%）中擁有權益及蔡健明女士於79,194,000股股份（相當於已發行股份約2.8%）中擁有權益。

根據包銷協議，包銷協議項下之包銷責任之一項先決條件為各包銷商以本公司為受益人就彼等實益擁有之股份交付不可撤回承諾函。彼等各自已於不可撤回承諾函項下承諾，（其中包括）其持有或其於二零一四年十一月二十七日擁有權益之股份仍將登記於其名下，或該等股份於記錄日期營業結束時仍將由其實益擁有，及就該等股份向彼等暫定配發之供股股份（相當於66,555,000股供股股份（就峰景控股有限公司而言）及23,758,200股供股股份（就蔡健明女士而言））將由其承購及悉數支付。於不可撤回承諾函項下之所有責任須待包銷協議根據其條款成為無條件後，方可作實。倘該條件未獲達成，則於不可撤回承諾函項下之所有責任將告停止及終止，且不可撤回承諾函將告失效。峰景控股有限公司亦已承諾不會申請任何額外供股股份。

終止包銷協議

倘發生以下情況，則包銷商可透過其向本公司發出之書面通知於結算日期上午九時正之前隨時終止包銷協議所載之安排：

- (a) 推出任何新法例或規例或現行法例或規例（或其司法詮釋）有任何變動；或
- (b) 出現本地、國家或國際政治、軍事、金融、經濟或貨幣（包括港幣價值與美利堅合眾國貨幣之掛鈎匯率制度出現變動）或其他性質（不論是否與任何前述者屬同類性質），或性質屬本地、國家或國際爆發敵對局面或武裝衝突或升級，或對本地證券市場構成影響之事件或變動（不論是否構成於包銷協議日期前及／或之後出現或持續之一連串事件或變動之一部分）；或
- (c) 任何天災、戰爭、暴亂、動亂、群眾騷亂、火災、水災、爆炸、疫症、恐怖主義、罷工或停產；

及包銷商合理認為，這種變化會對本集團整體之業務、財務或貿易狀況或前景或供股的成功造成重大不利影響，或使其繼續供股屬不明智或不適宜。

董事會函件

倘於結算日期上午九時正或之前：

- (i) 本公司嚴重違反或遺漏遵守其根據包銷協議明確規定須由其承擔之責任、承諾、聲明或保證，且有關違反或遺漏對其業務、財務或貿易狀況將構成重大不利影響；或
- (ii) 任何一位包銷商根據包銷協議接獲有關通知，或將得知包銷協議內所載任何聲明、保證或承諾於作出時為失實或不正確，或倘按包銷協議所規定之方式轉述將為失實或不正確，及該包銷商合理釐定任何有關失實聲明、保證或承諾，即為或可能為本集團整體業務、財務或貿易狀況或前景出現重大不利變動，或可能對供股構成重大不利影響；或
- (iii) 本公司於發生包銷協議相關條款所述之任何事宜或事件或包銷商得悉該等事宜或事件後，未能盡快以該包銷商合理要求之方式（及合適之內容）寄出任何公佈或通函（於寄發章程文件後），以防止本公司之證券產生虛假市場，

任何一位包銷商將有權（惟不受約束）透過其向本公司發出書面通知之方式選擇將有關事宜或事件被為解除及撤銷該包銷商於包銷協議項下之責任。

包銷協議將於配售協議終止後自動終止。

於發出終止通知後，包銷商於包銷協議項下之所有責任將告停止及終止，而其中一位包銷商或本公司概不得就包銷協議所產生或與之有關之任何事宜或事情向對方提出任何索償，惟本公司仍有義務須根據包銷協議向包銷商支付本公司應付之費用及開支（包銷佣金除外）。倘任何一位包銷商行使有關權利，供股將不會進行。

配售事項

於本公司於二零一四年十一月二十七日訂立包銷協議之同日，本公司亦與配售代理訂立配售協議。

董事會函件

根據配售協議，配售代理已有條件同意按盡力基準分別促使不少於六名獨立承配人以與認購價相同之配售價認購最多1,767,552,000股配售股份。各配售代理須於不遲於緊接接納日期前之聯交所交易日下午六時正，透過承諾通知方式知會本公司其已促成認購人之配售股份數目。發出承諾通知之各配售代理將有責任於完成日期促使認購人認購（或如未能促使認購，則其本身認購）其承諾通知指定之配售股份。倘概無配售代理發出任何承諾通知，或倘本公司收到之承諾通知涉及少於1,472,960,000股配售股份，則於諮詢配售代理後，本公司及／或任何配售代理可終止配售協議。除非本公司獲信納，於完成時，配售代理將促使承配人認購至少1,472,960,000股配售股份，否則本公司將終止配售協議，因此，供股亦將不會進行。

倘所發出之承諾通知涉及不少於1,472,960,000股配售股份，則配售代理可要求本公司於完成時按配售價發行進一步配售股份，其與彼等之承諾通知項下之彼等承諾股份合併計算時，不得超過1,767,552,000股配售股份。倘及於承諾通知或發行額外配售股份之任何通知超出最多1,767,552,000股配售股份之情況下，將根據配售協議之條款配發最多為（但不超過）該最多數目之配售股份予配售代理。超額配發股份相當於初步配售股份之20%。

假設1,472,960,000股初步配售股份獲成功配售，初步配售股份將相當於最後實際可行日期本公司之已發行股份總數約51.5%、經發行初步配售股份擴大後之於最後實際可行日期本公司已發行股份約34.0%及經發行初步配售股份及供股股份擴大後之於最後實際可行日期本公司已發行股份約28.4%。

假設1,767,552,000股配售股份（即1,472,960,000股初步配售股份及294,592,000股超額配發股份之總數）獲成功配售，配售股份將相當於最後實際可行日期本公司之已發行股份總數約61.8%、經發行配售股份擴大後之於最後實際可行日期本公司已發行股份約38.2%及經發行初步配售股份、超額配發股份及供股股份擴大後之於最後實際可行日期本公司已發行股份約32.2%。

配售價乃由本公司與配售代理經公平磋商後達致（其根據股東於二零一四年十一月二十七日授出之特別授權之條款必須與認購價相同），且必須不少於股份於緊接配售協議日期前五個交易日於聯交所之平均收市價或股份於配售協議日期於聯交所之收市價之較高者之20%，且無論如何不得低於每股港幣1.00元。

配售股份於配發及發行後，將在彼此之間及與於配售股份之配發及發行日期當時已發行之所有其他股份在所有方面享有同等權益，包括有權收取已宣派、作出或支付之所有股息（有關記錄日期為完成當日或之後）。配售股份將無權參與供股。

董事會函件

配售事項之條件

配售事項須待下列條件達成（除非獲配售代理另行豁免，惟條件(b)不得獲豁免）後，方告完成：

- (a) 於完成前任何時間內，股份於聯交所之買賣並無暫停任何單一連續期間超過五個營業日（就配售事項刊發該公佈或其他公佈而作任何臨時暫停則除外）；
- (b) 聯交所批准配售股份上市及買賣；
- (c) 先決條件（有關根據收購協議籌集股本或股本掛鈎融資之先決條件除外）獲達成（以未獲豁免者為限）；
- (d) 包銷協議未被終止；及
- (e) 供股及收購協議於結算日期完成。

倘於結算日期（或本公司與配售代理可能書面協定之有關較後日期）或之前，配售協議之條件未獲達成或豁免（惟條件(b)不得獲豁免），則配售協議將終止，而概無訂約方將有權就配售協議所產生或與之有關之任何事宜或事情向對方提出任何索償，惟任何先前違反配售協議項下之任何責任及配售協議內相關賠償及彌償條款項下之責任除外。誠如下文所述，儘管條件(d)可根據配售協議獲豁免，惟配售協議將於包銷協議終止時自動終止。

終止配售協議

倘於結算日期上午九時正或之前任何時間：

- (a) 發生、出現或生效：
 - (i) 任何事件、發展或變化（不論是否本地、全國或國際事件、發展或變化，或是否屬於一連串事件、發展或變化，亦不論是否在配售協議日期、之前及／或之後發生或持續），包括有關現時政治、軍事、工業、財政、經濟、金融、監管或其他性質之事件或變化，亦不論與前述事件是否屬於同一性質（包括但不限於政府措施、封閉、火災、戰爭、嚴重急性呼吸道綜合症及H5N1），導致或預期會導致政治、經濟、金融、財政、監管或股市狀況有重大不利潛在變動者；

董事會函件

- (ii) 聯交所由於特殊財務狀況或其他原因而全面禁止、暫停或重大限制證券買賣；
 - (iii) 本地、國內或國際證券市場情況之任何重大不利變動；
 - (iv) 香港或與本集團有關之任何其他司法權區法院或其他主管部門頒佈任何新法例及法規或涉及法例及法規潛在變動之演變或更改現有法例或法規或其詮釋或引用之變更；
 - (v) 涉及香港或其他地區之稅務或外匯管制（或外匯管制之實施）可能轉變之轉變或發展；
 - (vi) 任何第三方對本集團任何成員公司提出重大起訴、訴訟或索償；
 - (vii) 任何地方、國家或國際有敵對行為、暴動或武裝衝突爆發或升級；或
 - (viii) 配售代理無法合理控制之任何事件或系列事件（包括但不限於政府行動、罷工、停產、火災、爆炸、水災、民眾騷亂、戰爭、天災、恐怖主義行動、爆發疾病或流行病（包括嚴重急性呼吸系統綜合症、甲型禽流感(H5N1)或相關／變種疾病）或交通中斷或延誤）；或
- (b) 任何配售代理獲悉本公司在配售協議作出之任何聲明、保證或承諾在任何方面失實、不確、遭違反或不符規定；或
- (c) 任何配售代理獲悉本集團之業務或財務或貿易狀況出現任何變動，

而配售代理全權酌情認為對或可能對本公司或本集團有重大不利，或不利配售事項順利進行，或使配售事項不應或不宜進行，則任何配售代理將有權按向本公司發出書面通知之方式終止配售事項及配售協議。

配售協議將於包銷協議終止後自動終止。誠如上文所述，倘概無配售代理於不遲於緊接接納日期前之聯交所交易日下午六時正（即不遲於二零一四年十二月二十二日下午六時正）發出任何承諾通知，或倘本公司收到之承諾通知涉及少於1,472,960,000股初步配售股份，則本公司及／或任何配售代理可終止配售協議。

董事會函件

於根據配售協議之條款終止配售協議後，本公司及配售代理之所有責任將告終止，而概無配售協議之訂約方有權就配售協議所產生或與之有關之任何事宜或事情向對方提出任何索償，惟任何先前違反配售協議項下之任何責任及配售協議內相關賠償及彌償條文項下之責任除外。

買賣股份及供股股份之風險警告

股東及投資者務須注意（其中包括）(i)供股與配售事項同時實行，且供股及配售事項之完成構成收購事項之先決條件之一部分；(ii)供股及配售事項各自分別受限於包銷協議及配售協議所載之若干先決條件；(iii)倘根據配售協議成功配售少於1,472,960,000股配售股份，則供股將不會完成；及(iv)於發生若干不可抗力事件時，供股及配售事項各自分別可由包銷商及配售代理終止。倘包銷協議或配售協議不能成為無條件或被終止，則供股及配售事項均將不會進行，而因此於並無不少於港幣2,000,000,000元（扣除開支前）之替代股本或股本掛鈎集資之情況下，收購事項將不會成為無條件及將不會進行。

於截至收購事項、供股及配售事項均成為無條件之日期及終止包銷協議及配售協議各自之權利截止之日期之前之任何股東或其他買賣股份之人士，及於二零一四年十二月十一日至二零一四年十二月十八日（包括首尾兩日）買賣未繳股款供股股份之任何人士將因此承擔供股、配售事項及收購事項可能不會成為無條件或可能被終止及可能不會進行之風險。

股東及有意投資者如有任何疑問，應諮詢彼等之專業顧問。謹請股東及有意投資者於買賣本公司證券時務須審慎行事。

配售事項之完成

配售事項將於結算日期完成，而供股亦將於同日完成，惟須受上文「配售事項之條件」一段所載之所有條件獲達成（或豁免）所規限。本公司將於配售事項完成時作出進一步公佈。

董事會函件

有關收購事項之近期更新

於二零一四年五月十五日，本公司宣佈收購事項，據此，本集團將於完成時收購目標公司之全部已發行股本。目標集團之主要資產為位於中國廣東省佛山市三水區蘆苞鎮（其鄰近廣州市花都區）之該物業。於全部竣工後，該物業擬包括住宅物業、商用及零售物業及酒店物業及設施。董事認為，由於該物業位於城市化中之佛山市三水區及鄰近近年來已取得長足發展之廣州市花都區，並位於其他已城市化及城市化中之地區（包括佛山、廣州、中山、東莞、深圳、珠海、肇慶、清遠及鶴山）之合理往返距離範圍內，故該物業正好位於本集團之地理目標內。該物業已完成一個綜合零售名牌折扣商場並預期將於不久將來引入品牌零售商分期開業。

有關收購事項之通函已於二零一四年十一月四日寄發予股東及股東特別大會已於二零一四年十一月二十七日召開，據此，收購事項獲股東以投票表決方式批准。以下乃為達成完成收購事項之先決條件之狀況概要：

- 就與股東批准收購事項有關之先決條件(a)而言，已於二零一四年十一月二十七日獲得所須股東批准；
- 就與批准轉換股份上市有關之先決條件(b)而言，已作出有關上市批准之申請；
- 就與股本集資或股本掛鉤融資有關之先決條件(c)而言，本公司正進行供股及進行配售事項，其（倘成功完成）將籌集介於港幣2,000,000,000元至港幣4,375,000,000元之所得款項（扣除開支前）；
- 就與目標集團之債務淨額、對該物業之產權負擔、第三方同意、未履行合約狀況、盡職審查及法律意見等各方面有關之先決條件(d)至(j)而言，已作出處理該等事宜之安排，其中部份將需於完成日期完成。於最後實際可行日期，本公司並未獲賣方告知或另行獲悉，任何該等先決條件不可獲達成或獲豁免，且不會對收購協議項下擬進行之交易、本集團、目標集團及該物業之所有權及／或日後營運造成重大不利影響；

董事會函件

- 就與該物業之最低估值（假設已就土地四所有部分而刊發予外企四有效土地使用權證）之先決條件(k)而言，根據已刊發股東本公司日期為二零一四年十一月四日有關收購事項之通函附錄五所載之獨立估值報告，採用直接比較法計量於二零一四年八月五日現狀下之該物業總市值為人民幣14,200,000,000元（假設所有土地（包括土地四所有）具有已刊發之有效使用權證）。此包括價值人民幣284,000,000元（即土地四部分所述者，就其而言，概無獲刊發土地使用權證）及就此，代價扣留已根據收購事項之條款作出撥備。本公司擬要求獨立估值師緊接於完成前按相同基準確認該物業之價值。故此，除非該物業或整體物業市場出現任何重大不利變動，於最後實際可行日期，本公司預期該先決條件(k)將可獲達致。

將載入本章程之上市規則項下規定之有關目標集團之額外財務資料將載於本章程附錄三。

供股及配售事項之理由及所得款項用途

本集團為一間成熟之物業發展及建築公司，從事樓宇建造、土木工程、電器及機械工程、項目及建築管理、物業發展及資產管理服務。本集團於中國已擁有一個主要物業發展項目，即於瀋陽之星悅南岸項目。於二零一一年收購之星悅南岸項目為本集團首個郊區城鎮發展項目及標誌本集團全面進軍中國之地產界。收購事項（倘及於完成時）將為本集團於中國之第二大規模之綜合物業開發項目。

董事及管理層相信，收購事項可提升本集團作為垂直綜合物業發展商於中國內地進一步發展其建築服務及物業管理服務能力方面的前景。董事及本公司管理層亦相信，鑑於該物業之位置及地盤和可建設面積規模，該物業連同本集團於瀋陽之現有星悅南岸項目將為本集團於中國華北及華南之部份地區提供寶貴的土地儲備，長遠地作分期開發商用及住宅物業用途，因而逐漸為本集團的物業發展及投資業務形成優質的收益流來源。

於致股東日期為二零一四年十一月四日之收購通函內，本公司表明其擬透過結合(i)供股及(ii)根據特別授權進行配售事項介於港幣2,000,000,000元至港幣4,375,000,000元之間（兩者均於扣除開支前）以為該物業及本集團之其他現有項目及業務之進一步發展提供新營運資金，作為完成收購事項之一項先決條件。因此，供股及配售事項不僅對完成收購事項，而且對本公司收購及持續發展物業及本集團之星悅南岸項目之建設成本及日常開支，以及本集團之建設業務及一般營運資金需求（在並無疏通現有流動性或以其他方式大幅增加本集團之槓桿比率之情況下）而言，提供新資本為乃屬必要。

董事會函件

根據本章程附錄二所載經擴大集團之經調整綜合有形資產淨值之未經審核備考報表及假設收購事項、配售事項及供股於二零一四年六月三十日已完成以及假設於完成時最大准許債務融資，於發行857,449,996股供股股份及1,472,960,000股初步配售股份以及兌換6,250,000,000股代價優先股後（假設並無其他調整）每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值約為港幣1.49元，相當於認購價之約149.0%。

除上述理由外，董事認為優先選擇結合供股及配售事項之原因為：

- 透過股本融資之方式為本集團之長期發展提供資金更為謹慎，其將可加強本集團之資本基礎並可提高其財務狀況而無須產生大量財務成本；
- 配售事項將進一步拓寬本公司之股東基礎及，倘引入其他機構及專業投資者將可進一步增強本公司股東基礎組合；
- 供股結合配售事項將為現有股東提供按公平及按比例之基準參與股本融資之機會並可減輕配售事項帶來之攤薄影響。

假設供股及配售事項同時成功完成，供股及配售初步配售股份所得之最低估計所得款項淨額（經扣除所有佣金及產生之其他開支後）將分別約為港幣840,300,000元及港幣1,418,500,000元。供股及配售事項之總所得款項淨額將按以下方式動用：

建議用途	配售事項 所得款項淨額 (港幣百萬元)	供股 所得款項淨額 (港幣百萬元)
(a) 用作償還於二零一五年到期之准許債務融資之短期部份	1,196.0	-
(b) 用作支付融資之利息成本	8.3	23.9
(c) 用作該物業第一期翻新及開業籌備費用	72.7	208.0
(d) 用作該物業第一及二期之地盤平整及建設成本	71.7	16.3
(e) 用作該物業於二零一六年之經營開支	22.3	-
(f) 用作星悅南岸項目之建設成本及日常開支	31.0	340.0
(g) 用作撥付本集團其他建造業務之營運資金需求	-	168.1
(h) 一般營運資金	16.5	84.0
總計	1,418.5	840.3

董事會函件

倘配售事項完成發行最多為數1,767,552,000股股份（即包括超額配發股份），最高所得款項淨額（經扣除配售佣金及所產生之其他開支）將約為港幣1,707,200,000元。本公司擬於將初步所得款項淨額應用於償還於二零一五年到期之准許債務融資之短期部份約港幣1,196,000,000元，及將按比例就上述配售事項對自配售事項產生之所得款項淨額餘額之分配作出調整。

供股及配售事項產生之本公司股權架構之變動

情況1：

以下載列本公司之股權架構（假設根據供股及配售事項按每股股份港幣1.00元股本發行2,330,409,996股股份），包括：

- (i) 857,449,996股供股股份；
- (ii) 1,472,960,000股初步配售股份；及

轉換5,695,833,333股代價優先股（有關收購事項之最低代價總額港幣6,835,000,000元由買方按發行價每股代價優先股港幣1.2元發行之代價優先股支付）。

	於最後實際可行日期之 現有股權		緊隨供股及 配售事項完成 (假設所有供股股份 將獲合資格股東或 未繳股款供股股份之 承讓人承購)後， 轉讓代價優先股前		緊隨供股及 配售事項完成 (假設所有供股股份 將獲合資格股東或 未繳股款供股股份之 承讓人承購)後，根據適用 轉換限制最大程度 轉讓賣方之 代價優先股		緊隨供股及 配售事項完成 (假設概無供股股份 將獲合資格 股東(除根據 不可撤回承諾函件 認購者外)承購)後， 根據適用轉換 限制最大程度 轉讓代價優先股前		緊隨供股及 配售事項完成 (假設概無供股股份 將獲合資格 股東(除根據 不可撤回承諾函件 認購者外)承購)後， 根據適用轉換 限制最大程度 轉讓賣方之代價優先股		緊隨供股及 配售事項完成 (假設所有供股股份將獲合 資格股東或未繳股款供股 股份之承讓人承購)及悉數 轉換代價優先股後 (並無計及轉換限制)	
	股份數目	%	股份數目	%	股份數目	%	股份數目	%	股份數目	%	股份數目	%
天津物產集團有限公司	513,861,240	17.98%	668,019,612	12.87%	668,019,612	10.99%	513,861,240	9.90%	513,861,240	9.89%	668,019,612	6.17%
Neo Summit Limited (新峰有限公司*)	475,816,993	16.65%	618,562,090	11.92%	618,562,090	10.18%	475,816,993	9.17%	475,816,993	9.16%	618,562,090	5.72%
Win World Profits Limited	215,000,000	7.52%	279,500,000	5.39%	279,500,000	4.60%	215,000,000	4.14%	215,000,000	4.14%	215,000,000	1.99%
峰景控股有限公司	221,850,000	7.76%	288,405,000	5.56%	288,405,000	4.74%	1,055,535,796	20.34%	1,055,535,796	20.32%	288,405,000	2.67%
王萊偉博士	20,000,000	0.70%	26,000,000	0.50%	26,000,000	0.43%	20,000,000	0.39%	20,000,000	0.38%	26,000,000	0.24%
邱合智先生	700,000	0.02%	910,000	0.02%	910,000	0.01%	700,000	0.01%	700,000	0.01%	910,000	0.01%
周偉先生	48,932,000	1.71%	63,611,600	1.23%	63,611,600	1.05%	48,932,000	0.94%	48,932,000	0.94%	63,611,600	0.59%
賣方	-	-	-	-	889,997,211	14.64%	-	-	6,715,253	0.13%	5,695,833,333	52.64%
承配人	-	-	1,472,960,000	28.39%	1,472,960,000	24.23%	1,472,960,000	28.39%	1,472,960,000	28.35%	1,472,960,000	13.61%
蔡健明女士	79,194,000	2.77%	102,978,200	1.98%	102,978,200	1.69%	102,978,200	1.98%	102,978,200	1.98%	102,978,200	0.95%
其他現有公眾股東	1,282,792,422	47.66%	1,667,630,149	34.12%	1,667,630,149	27.43%	1,282,792,422	24.74%	1,282,792,422	24.70%	1,667,630,149	15.41%
	<u>2,858,166,655</u>	<u>100.00%</u>	<u>5,188,576,651</u>	<u>100.00%</u>	<u>6,078,573,862</u>	<u>100.00%</u>	<u>5,188,576,651</u>	<u>100.00%</u>	<u>5,195,291,904</u>	<u>100.00%</u>	<u>10,819,909,984</u>	<u>100.00%</u>

附註：

- 上表假設任何股東均並無作出額外供股股份申請及除另有指明外，於最後實際可行日期後所列名股東之股權概無變動。

* 僅供識別

董事會函件

情況 2：

以下載列本公司之股權架構（假設根據供股及配售事項按每股股份港幣1.00元股本發行2,625,001,996股股份），包括：

- (i) 最多857,449,996股供股股份
- (ii) 1,767,552,000股配售股份（即合共1,472,960,000股初步配售股份及294,592,000超額配發股份）。

轉換6,406,250,000股代價優先股（有關收購事項之最高代價餘額港幣10,812,500,000元，負港幣3,125,000,000元將以現金支付，由買方按發行價每股代價優先股港幣1.2元發行之代價優先股支付）。

	於最後實際可行日期之 現有股權		緊隨供股及配售事項完成 (假設所有供股股份將獲 合資格股東或未繳股款 供股股份之承讓人承購)後， 轉換代價優先股前		緊隨供股及配售事項完成 (假設所有供股股份將獲 合資格股東或未繳股款供股 股份之承讓人承購)後，根據 適用轉換限制最大程度 轉換賣方之代價優先股		緊隨供股及配售事項完成 (假設無供股股份 將獲合資格 股東(除根據不可推 回承諾函件認購者外) 承購)後，根據適用轉換限制 最大程度轉換賣方之 代價優先股		緊隨供股及配售事項完成 (假設所有供股股份 將獲合資格股東或 未繳股款供股股份之 承讓人承購)及悉數轉 換代價優先股後 (並無計及轉換限制)			
	股份數目	%	股份數目	%	股份數目	%	股份數目	%	股份數目	%		
天津物產集團有限公司*	513,861,240	17.98%	668,019,612	12.18%	668,019,612	10.28%	513,861,240	9.37%	513,861,240	9.15%		
Neo Summit Limited (新峰有限公司*)	475,816,993	16.65%	618,562,090	11.28%	618,562,090	9.52%	475,816,993	8.68%	475,816,993	8.47%		
Win World Profits Limited	215,000,000	7.52%	279,500,000	5.10%	279,500,000	4.30%	215,000,000	3.92%	215,000,000	1.82%		
峰景控股有限公司	221,850,000	7.76%	288,405,000	5.26%	288,405,000	4.44%	1,055,535,796	19.25%	1,055,535,796	18.79%		
王英偉博士	20,000,000	0.70%	26,000,000	0.47%	26,000,000	0.40%	20,000,000	0.36%	26,000,000	0.22%		
邱合智先生	700,000	0.02%	910,000	0.02%	910,000	0.01%	700,000	0.01%	910,000	0.01%		
周煒先生	48,932,000	1.71%	63,611,600	1.16%	63,611,600	0.98%	48,932,000	0.89%	63,611,600	0.54%		
賣方	-	-	-	-	1,016,190,813	15.64%	-	-	132,908,855	2.37%		
承配人	-	-	1,767,552,000	32.24%	1,767,552,000	27.20%	1,767,552,000	32.24%	1,767,552,000	14.95%		
蔡健明女士	79,194,000	2.77%	102,978,200	1.88%	102,978,200	1.58%	102,978,200	1.88%	102,978,200	0.87%		
其他現有公眾股東	1,282,792,422	44.89%	1,667,630,149	30.41%	1,667,630,149	25.65%	1,282,792,422	23.40%	1,282,792,422	14.09%		
	2,858,166,655	100.00%	5,483,168,651	100.00%	6,499,359,464	100.00%	5,483,168,651	100.00%	5,616,077,506	100.00%	11,824,918,651	100.00%

附註：

- 上表假設任何股東均並無作出額外供股股份申請及除另有指明外，於最後實際可行日期後所列名股東之股權概無變動。

本公司將確保於供股完成後符合上市規則第8.08條項下之公眾持股量規定。

* 僅供識別

董事會函件

於過往十二個月之集資活動

本公司於緊接最後實際可行日期前的過往十二個月內曾進行以下股本集資活動：

公佈日期	配售事項	所得款項淨額	所得款項之擬定用途	所得款項之實際用途
二零一三年十二月二十日／二零一四年一月二十七日	配售本金額共計港幣156,250,000元之一年期5%附息票據及發行賦予持有人權利可按每股股份港幣1.25元以現金認購合共最多達港幣156,250,000元之非上市認股權證	約港幣150,000,000元	為位於遼寧省瀋陽市現時正在建的鐵嶺物業發展項目之進一步發展提供資金及應付往後之投資及業務機會之資金需要	正用作擬定用途

一般事項

倘閣下對供股及配售事項有任何疑問，謹請於星期一至星期五（香港公眾假期除外）上午九時正至下午六時正營業時間內撥打熱線電話(852) 2862 8648聯絡股東。

其他資料

謹請閣下垂注本章程附錄一至四所載之其他資料。

此 致

列位合資格股東 台照及
不合資格股東 參照

代表

Hsin Chong Construction Group Ltd.

新昌營造集團有限公司*

主席兼行政總裁

王英偉

謹啟

二零一四年十二月九日

1. 本集團之經審核綜合財務報表

本集團截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止三個年度各年之財務資料已分別載於本公司截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止三個年度之年報內，該等年報已於本公司網站(<http://www.hsinchong.com>)及聯交所網站(<http://www.hkex.com.hk>)登載。

2. 債務

於二零一四年十月三十一日（即本章程付印前就本債務聲明而言之最後實際可行日期）營業時間結束時，經擴大集團擁有以下尚未償還之借貸：

<u>本集團</u>	港幣百萬元
銀行貸款：	
— 有抵押	2,169.6
— 無抵押	1,047.4
5%票據（按面值）	<u>156.3</u>
	<u><u>3,373.3</u></u>
 <u>目標集團</u>	
借貸	
— 有抵押	1,706.9
— 無抵押	744.6
其他應付款項	<u>472.9</u>
	<u><u>2,924.4</u></u>

除上述及於一般業務過程中之集團內公司間負債及正常應付賬款外，於二零一四年十月三十一日營業時間結束時，概無其他(i)已發行及尚未行使以及法定或另行增設惟未發行之經擴大集團債務證券、區分為有擔保、無擔保、有抵押及無抵押之定期貸款；(ii)經擴大集團之借貸或具借貸性質之債務，包括銀行透支及承兌負債或承兌信貸或租購承擔，區分為有擔保、無擔保、有抵押及無抵押借貸及債務；(iii)經擴大集團之按揭及押記；及(iv)經擴大集團之任何或然負債或擔保。

3. 營運資金

經考慮預期將完成之收購事項及根據特別授權以合併(i)供股及(ii)配售事項籌集最少港幣2,330,400,000元（扣除開支）以及經擴大集團可動用之財務資源（包括內部產生之資金及可用之銀行融資）後，董事認為，經擴大集團擁有足夠營運資金應付其目前（自本章程日期起計至少未來十二個月）之需要。

4. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團之財務或營業狀況自二零一三年十二月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核財務報表之編製日期）以來有任何重大不利變動。

5. 管理層論述及分析本公司業績

截至二零一一年十二月三十一日止年度

業務概覽

本集團的策略旨在透過實現增長及業績目標，為股東締造價值。本集團業務一直轉型，一方面把握傳統核心建造業務的優勢，以達致增長，同時發掘利潤豐厚的物業發展業務的商機。踏入第七十二周年，本集團於二零一一年再創高峰，達成以下成就：

- 本集團成功開拓中國主流物業發展業務，包括收購位於遼寧省鐵嶺縣（位於瀋陽市市郊）的土地，佔地面積約1,800,000平方米，價值為港幣2,500,000,000元。該土地將用作開發住宅及商業物業，總規劃建築面積約為3,000,000平方米。
- 作為本業，建造業務成績續創新高，於財政年度末的未完成合約額超過港幣11,000,000,000元，而包括樓宇及土木工程部門等各業務分部取得優秀成績，年內收益為港幣5,600,000,000元，及年內溢利為港幣172,000,000元，創造集團新記錄。
- 新昌管理之物業管理業務於二零一一年的收益亦創新高，達港幣673,000,000元，繼續在香港發展有關業務的同時，亦於中國開拓高邊際利潤的資產管理業務。

鑑於上述土地於二零一一年第四季方才購入，新開拓的物業發展業務尚未展開工程，亦無錄得任何收益。儘管如此，本集團的傳統業務無論在綜合收益及溢利方面均創佳績。

二零一一年亦見證了本集團在資產負債結構和資產組合方面成功作出轉型。所說的是集團在中國遼寧省的首宗購地交易，該宗非常重大收購事項結合了不同的資金融資安排，包括現金、新造貸款、發行零息可換股債券，以及發行新股作為收購代價。

此外，於二零一一年十二月，本公司向新少數投資者配售新股，集資額約港幣134,000,000元，是次配售乃根據二零一一年十月十九日舉行的股東特別大會上股東批准的特別授權而進行，讓本集團可於二零一二年四月三十日或之前發行最多達1,900,000,000股新股。

分類分析

(i) 建造業務

於二零一一年，接獲新增工程合約為港幣6,900,000,000元，令本集團於年結日之手頭未完成合約額總值超逾港幣11,000,000,000元，奠定集團新的里程碑。

本集團從不同類型的客戶取得建造合約，其中包括：(i)香港政府的水務署、渠務署及土木工程拓展署；(ii)公營及教育機構，其中包括香港中文大學、浸會大學、城市大學及香港體育學院；(iii)香港房屋委員會轄下之沙田及啟德公營房屋項目；(iv)港鐵之廣深港高速鐵路（香港段）；及(v)私營公司客戶，如滙豐集團、華為集團、太古地產、置地公司、萬泰集團、信和集團等。

於二零一一年，樓宇部門的收益增加56%至港幣4,000,000,000元，而年末的手頭未完成合約額超逾港幣8,000,000,000元。全賴香港樓宇部門的員工竭力齊心工作，努力達成目標，成為集團增長的主要原因。其中在面對人力資源及項目管理等挑戰下，仍能達致業務增長，實屬難能可貴。樓宇部門不但在高質量、可靠性及完善方面擁有聲望，亦符合許多嚴謹的安全水平及質量標準，同時締造了顯著的業務增長。

與此同時，樓宇部門在中國的業務範圍亦有所突破，繼成功於二零零五年建成的華為集團深圳總部後，再獲華為集團批出價值超逾港幣2,000,000,000元的建造合約，於杭州興建生產基地。亦繼二零零八年成功於將軍澳建成首個滙豐集團數據中心後，於年內，該部門再取得滙豐集團的另一份合約，在沙田興建第二個數據中心。此外，通過與日本前田建設工業株式會社成立的合營公司，本集團成功獲得日本通訊巨擘日本電信電話株式會社另一項位於將軍澳的數據中心建造項目。就中期而言，本集團期望投放更多資源於旗下中國內地的項目，以支持垂直整合。

澳門建造項目管理服務部門締造同樣非常優秀的成績，以極佳效率為威尼斯人集團完成路氹金光大道項目。然而，在此方面能否持續發展，取決於地塊五及六竣工後，能否成功開展地塊三的項目工作。

本集團的室內裝修部門再一年獲得卓越成績，隨着客戶組合的日益壯大，所取得高質量的合約數量與日俱增。年內取得的新項目包括翻新先施保險大廈和建造大家樂食品廠的工程。

自二零零九年下半年起，本集團已推行新的增長策略，重新發展香港的土木工程業務。土木工程部門於二零一零年年內所接獲新合約的施工過程中充分展現其優越的執行能力，錄得收益港幣857,000,000元，較二零一零年增加33%。三個在建中的港鐵廣深港高速鐵路項目，經克服工程及項目管理等問題後，工程進度進展理想。此部門的手

頭未完成合約額現時超逾港幣3,000,000,000元，現時為本集團第二大業務部門，僅次於香港樓宇部門。本公司的項目執行能力備受嘉許，已承接多項土木工程項目包括水務署的水管合約及多項私人住宅項目的地基工程。

機電工程部向以高質素機電安裝工程而享譽業界。二零一一年為此部門具有里程碑意義的年度並與策略夥伴的合作首次取得港鐵公司隧道環境控制系統的工程項目，以及荃灣西站的水管和排水合約。此部門在年末的未完成工程價值約港幣500,000,000元。

(ii) 物業發展業務

於二零一一年十一月十八日，本集團完成收購遼寧省鐵嶺縣（瀋陽市市郊）價值港幣2,500,000,000元地塊的非常重大收購事項，包括17幅土地，總佔地面積約1,800,000平方米，將發展為綜合用途發展項目，規劃總建築面積約3,000,000平方米，包括住宅物業約2,000,000平方米，以及多元化商用設施約1,000,000平方米，包括購物村、大型超市、購物商場、美食廣場、娛樂中心、酒店、國際學校及辦公室大樓。整個項目預期將在六至八年內分階段落成。

該等地塊的收購代價為港幣1,828,000,000元，支付方式如下：港幣350,000,000元以現金支付（當中港幣275,000,000元由新造銀行貸款提供融資）；港幣500,000,000元以發行優先貸款票據支付；港幣218,800,000元以配發及發行新股支付；及港幣759,200,000元以發行零息可換股債券支付。新股已配發及發行予賣方Neo Summit Limited（新峰有限公司*），其相當於本年結日已發行股本15.1%。可換股債券亦已發行予Neo Summit Limited（新峰有限公司*），可在七年後的最終到期日前隨時由本公司贖回。

另一項非常重大收購事項為收購江西省共青城的土地發展項目，須待達成各項完成條件後方可作實，該收購事項亦已於二零一一年十月獲本公司之股東批准。由於收購共青城的土地發展項目的協議的若干先決條件未能於二零一二年十二月三十一日獲履行或達成，故協議已被停止及終止，訂約雙方毋須承擔協議項下之任何義務及責任。

(iii) 物業及設施管理業務

新昌管理之收益增長至港幣673,000,000元，增幅為17%。除了在香港維持以獨立物業管理公司為主要核心業務，新昌管理成功提供設施管理和維修及保養等其他相關服務，亦對其香港業務之整體邊際利潤帶來貢獻。多年來，新昌管理已不斷錄得穩定收益。其較高的合約保留比率，反映了其高質素的服務水準。

有見及中國對高質素物業管理服務的需求日漸提升，新昌管理一直推行新經營方案，提供租賃及顧問服務和商場營運等服務。二零一二年是本項業務擴展計劃的首個全年年度，在中國經營成本的開支已增加，短期內會影響此業務分部的整體淨邊際利潤，然而，由於中國內地的商用物業市場具有龐大的市場機遇，管理層對此分部的未來發展充滿信心。

於二零一一年十二月三十一日之財務狀況

流動資金（港幣百萬元）

建造業務*

銀行及現金結餘	845.2
銀行貸款	546.6
現金淨額狀況	<u>298.6</u>
流動資產淨額	
— 不包括一年後到期的借貸	<u>775.4</u>

中國物業業務

銀行及現金結餘	51.7
銀行貸款	284.0
現金淨額狀況	<u>(232.3)</u>
流動資產淨額	
— 不包括一年後到期的借貸	<u>1,890.6</u>

本集團

銀行及現金結餘	896.9
銀行貸款	830.6
現金淨額狀況	<u>66.3</u>
流動資產淨額	
— 不包括一年後到期的借貸	<u><u>2,666.0</u></u>

* 包括物業及設施管理業務

資本負債比率

負債權益比率	
— 包括可換股債券及優先貸款票據	93%
— 不包括可換股債券	68%
— 不包括可換股債券及優先貸款票據	43%
流動比率	1.8
流動比率— 不包括一年後到期的借貸	2.0

銀行貸款

以港幣千元計

須於五年內悉數償還之銀行貸款	
— 有抵押	184,000
— 無抵押	646,647
	<hr/>
	830,647
	<hr/>
銀行貸款之還款期如下：	
短期循環銀行貸款	533,000
	<hr/>
須於一年內償還之銀行貸款部份	19,743
	<hr/>
包含要求償還條文	
須於一年後償還之銀行貸款部份	
(i) 於第二年到期	37,450
(ii) 於第三至第五年（首尾兩年包括在內）到期	240,454
	277,904
	<hr/>
	830,647
	<hr/> <hr/>

附註：

- (a) 本集團之銀行貸款以港幣為單位及其加權平均年利率為2.1%及1.8%。
- (b) 銀行貸款港幣175,000,000元乃以本集團之租賃土地樓宇約港幣350,000,000元作抵押。抵押銀行貸款餘額以本公司附屬公司之全部資產作第一浮動抵押（以銀行貸款之提取金額為限）。
- (c) 銀行貸款之賬面值與其公允值相近。

銀行結存及現金

以港幣千元計

二零一一年

不受限制之存款、現金及銀行結存	892,939
受限制之銀行存款（附註i）	4,006
	<hr/>
	896,945
	<hr/>
銀行及手頭現金	213,448
短期銀行存款（附註ii）	636,301
	<hr/>
	849,749
	<hr/>
超過三個月的定期存款（附註iii）	43,190
	<hr/>
	892,939
	<hr/> <hr/>

存款、現金及銀行結存以下列貨幣為單位

以港幣千元計

港幣	562,221
美元	51,551
人民幣	259,291
澳門幣	15,150
新加坡元	6,464
其他	2,268
	896,945

附註：

- (i) 於二零一一年十二月三十一日，受限制之銀行存款指：
- 向澳門特別行政區政府作出擔保從而使一附屬公司在澳門獲得職業介紹所行政執照而向銀行給予之存款。
 - 就中國建造項目職工福利之或然款項而向銀行給予之存款。
- (ii) 本集團之短期銀行存款最初到期日為三個月或以下。
- (iii) 本集團的定期存款按有效年利率3.3%計息，到期日為180天。

財務風險管理

(a) 財務風險因素

本集團之整體風險管理計劃專注於金融市場之難預測性，並尋求盡量減低對本集團財務表現之潛在不利影響。

(i) 市場風險

1) 外匯風險

本集團主要於香港、澳門及中國內地經營業務，透過適當地配合不同營運貨幣之收款和付款以監察外匯風險，並於需要時考慮利用外匯遠期合約對沖重大外匯風險。本集團並未對人民幣淨投資所承受之匯價主要波動風險進行對沖。本集團於二零一一年十二月三十一日並無尚未結算外匯遠期合約。於二零一一年十二月三十一日，倘所有其他變動因素維持不變，若人民幣及新加坡元兌港幣之匯率分別升值或貶值5%及10%（二零一零年：分別為對人民幣5%及新加坡元10%），本集團本年度溢利將大約增加／（減少）港幣4,600,000元（二零一零年：港幣5,400,000元）。主要由於換算以外幣計值之貿易及其他應收賬款、存款、現金及銀行結存及貿易及其他應付賬款所產生之外匯淨收益／（虧損）所致。

2) 利率風險

按固定利率及浮動利率計息之金融工具分別令本集團面對公允值利率風險及現金流量利率風險。本集團利率風險主要源自銀行借貸。按浮動利率授出之借貸，由於以港幣為單位，故受香港銀行同業拆息波動影響，致使本集團承受現金流量利率風險。本集團於二零一一年十二月三十一日並無尚未履行之利率掉期合約（二零一零年：面額為港幣90,000,000元以對沖其銀行借貸）。

於二零一一年十二月三十一日，假若以港幣為單位之借貸利率上升或下跌50基點（二零一零年：50基點）而所有其他因素維持不變，本集團本年度溢利將會由於浮動利率之銀行借貸利息開支增加或減少而減少／增加約港幣2,400,000元（二零一零年：減少約港幣400,000元或增加約港幣200,000元）。

3) 價格風險

本集團持有之財務資產被分類為可供出售之財務資產，使其承擔股本證券價格風險，惟本集團認為其價格風險承擔並不重大。

(ii) 信貸風險

本集團之信貸風險來自存款、現金及銀行結存及應收賬款。本集團並無重大集中信貸風險。

存款以及現金及銀行結存的相關信貸風險有限，此乃由於交易對方為具高信貸評級之銀行。

於訂立建造合約前，本集團會對準客戶作出評估，作為接納新合約程序之一部份。

為管理應收賬款之相關信貸風險，本集團已採納風險控制，評估客戶及債務人之信貸質素，並考慮其財務狀況、過往經驗及其他因素。各營運分類之管理層定期進行及審閱賬齡分析，並於適當時候採取跟進行動。

(iii) 流動資金風險

本集團採用審慎之流動資金風險管理，包括維持充足銀行結餘及現金，並透過取得充裕之承諾信貸融資獲得可動用資金。

現金流量預測乃於本集團各營運分類內進行，並由企業財務團隊彙集。企業財務團隊監察本集團的預測流動資金需求，確保本集團有充足現金應付營運所需。

(b) 資本風險管理

對於資金管理，本集團之目標為按持續經營之基準保障本集團有繼續營運之能力，並維持最佳之資本結構以減低資金成本。為保持或調整資本結構，本集團或會調整派發予股東之股息、退還股本予股東、發行新股份或出售資產以減低債務。

本集團根據負債對權益比率監控資本。負債的定義包括銀行貸款、可換股債券及優先貸款票據。權益包括本集團所有資本、儲備及非控股權益。於二零一一年十二月三十一日，兩者的比率為93.3%（二零一零年：52.8%）。此外，本集團維持現金淨額狀況至港幣66,300,000元（二零一零年：港幣217,000,000元）。現金淨額狀況是指不受限制存款、現金及銀行結存減銀行貸款之總和。

過去兩年，本集團的建造業務均錄得新紀錄的合約額，因此，本集團已增加營運資金以應付手頭未完成的餘下合約。各分部的現金淨額狀況仍保持強勢。於二零一一年十二月三十一日，可供本集團使用的貸款融資總額為港幣1,299,000,000元，未提取餘額為港幣468,000,000元。

本集團已於二零一一年完成鐵嶺收購事項。鐵嶺收購事項的代價為港幣1,828,000,000元，當中港幣275,000,000元由新造銀行貸款提供融資。

銀行借貸按香港銀行同業拆息加息差計息。就現有業務組合而言，本集團管理層預期本集團在本財政年度餘下期間的資金需求，可以可供動用手頭現金、業務產生現金及銀行融資提供。

資本承擔

於二零一一年十二月三十一日，本集團之辦公室設備資本承擔現列如下：

	港幣千元
已授權但未訂約	1,340
已訂約但未撥備	1,311
	<hr/>
	2,651
	<hr/> <hr/>

除以上章節所披露於截至二零一一年十二月三十一日止年度所進行者外，於二零一一年十二月三十一日，本集團並無任何重大投資或資本資產之未來計劃。

人力資本投資

於二零一一年十二月三十一日，本集團共聘用8,431名全職僱員，其中包括6,106名為新昌管理聘用之全職僱員。

或然負債

於二零一一年十二月三十一日，本集團於一般業務過程中面臨多項涉及若干建造合約之定額賠償索償。董事認為，本集團遞交延期申請以減低定額賠償金額，因此所產生之負債不會對本集團之財務狀況構成重大影響。

截至二零一二年十二月三十一日止年度

業務概覽

二零一二年度本公司的核心業務成績再創新高及其建造及物業管理業務之財務業績亦有所改善。

- 營業額增加38%，主要由於建造業務承接的工程合約數量可觀。
- 相關業務的毛利實際上達致可持續增長。撇除二零一一年入賬的一次性項目，建造業務和物業及設施管理服務業務的毛利分別增加11%及18%。
- 倘撇除一次性項目，相關業務的除稅前溢利亦按年錄得30%的可持續增長。

在管理層不斷努力改善傳統核心業務的同時，本公司繼二零一一年最後一季完成一項土地收購價值港幣2,480,000,000元之地塊後，隨即在中國內地開展首個巨型項目。由於此項重大發展，本集團目前共有三個業務部門：

1. 新昌物業發展一星悅南岸位於遼寧省鐵嶺新市鎮，佔地面積1,800,000平方米，為集商住物業發展於一身的當代新市鎮發展項目。該項目將於未來數年間分五期執行，屆時將帶來總建築面積約2,000,000平方米的住宅單位及1,000,000平方米的商用物業。第一期工程已於二零一二年八月展開，預期於二零一三年夏季開始公開發售，並將於二零一三年第四季起至二零一四年末止分階段交付單位，屆時再開展其他階段工程。
2. 新昌建造一年內，接獲新增工程合約為港幣11,900,000,000元，收入及經營溢利均錄得新高，標誌業務再創新里程。成績驕人乃由於所有業務單位的工程合約增加及工程圓滿完工。土木工程、澳門建造及室內裝修等部門的增長尤為強勁，而集團最大業務部門—香港建造進一步鞏固市場位置，接獲的工程合約持續增加，因此亦將於未來繼續錄得增長。

3. 新昌管理－物業管理業務在香港維持重要的市場位置，並擴展至其他相關業務，提供新的增長來源，擴展範圍包括收購本公司的室內裝飾及特殊項目業務。於二零一二年，新昌管理收入創新高，經營溢利亦有所提升。

分類分析

(i) 建造業務回顧

於二零一二年，本公司的建造業務組合不論在規模、類別及質量方面，均持續改進。新增工程合約金額突破港幣11,900,000,000元，合約來自不同範疇的眾多一般及尊貴客戶，當中包括：

- i. 公共建設工程：位於安達臣道及洪水橋的香港房屋委員會項目；渠務署的污水合約；及市區重建局於西營盤第三街的樓宇建設工程。
- ii. 大學校舍建設工程：香港科技大學新科研與教學大樓合約及澳門聖若瑟大學。
- iii. 新港鐵項目：沙中線宋王臺及土瓜灣隧道及鐵路站（與Samsung C&T Corporation合營）及興建南港島線黃竹坑鐵路維修車廠。
- iv. 澳門地標建設工程：銀河娛樂渡假村及娛樂場第二期及威尼斯人金沙綜合渡假村。
- v. 私人客戶：香港科技園第3a及3b期機械通風空調及電力安裝；中國移動於將軍澳的環球網絡中心建造工程；及華懋集團於義德道的住宅建造工程等。

此等新增合約令本公司的手頭未完成合約額刷新了記錄，確保了來年及往後期間的業務量。

預期手頭未完成合約交付時間加權平均數約2.2年¹。於二零一二年十二月三十一日，本公司的手頭未完成合約額超過港幣15,000,000,000元；倘計入指定分判商工程，則為港幣25,000,000,000元。

手頭未完成工程合約的分佈相當平均，樓宇及土木工程項目超過30項，連同大量小型機電及室內裝修項目。本集團能夠累積龐大的工程合約量，最大原因是我們在興盛但競爭相當激烈的市場，採取整體性的策略，(i)透過參與公共房屋等主要市場分部維持重大的市場佔有率；(ii)根據香港政府的倡議鎖定特定增長範圍，如新建鐵路線、新建醫院及大學擴建；(iii)發展本集團內人力資源的專業及技術，力爭在高價值專項建造工程（如數據中心及醫院）中締造卓越的成績；及(iv)繼續執行及交付所有已接獲項目，保持多年來創造的佳績。

營業額較先前年度增長42%，與過去三年的年度增長率40%一致。

毛利增長11%，速度較營業額慢，因為毛利邊際利潤已攤薄至4.9%，主要由於業務組合改變，邊際利潤較高的建造管理服務（「建造管理服務²」）被一般建造和土木工程業務總承包合約數量增加所攤薄。由於澳門威尼斯人路氹的龐大建造管理服務工程已大致順利完成，故業務組合改變乃無可避免。憑著大量手頭合約，管理層將以更高增值的工程項目為目標，並控制合約成本及創新技術，以改善經營利潤。

附註：

- 1 手頭未完成合約的平均年期反映根據手頭未完成合約的所有餘下價值以加權平均數計算的預期收益入賬時間表。
- 2 建造管理服務為向澳門威尼斯人路氹提供之建造管理服務，據此，服務費用乃根據所提供的項目管理人手（而非根據整個建造成本）入賬，因此利潤率較正常一般承建商合約高。

本集團的傳統香港樓宇建造部門仍為最大業務單位，其主要目標一向致力高質量、安全、可靠、誠實廉正及準時執行。於二零一二年，此部門完成了多個重要項目，包括香港中文大學學生宿舍及香港浸會大學校園發展項目。建造工程部門與主要客戶（如香港房屋委員會、威尼斯人集團及其他著名物業發展商）維持長期策略夥伴關係，與此同時，亦發展其他增長中的特定項目，如數據中心和醫院。管理層現時主要藉鎖定項目、控制項目成本及改進技術，以提升財務表現。

在澳門，樓宇建造部門為威尼斯人交付路氹金光大道地塊五及六，繼續彰顯其重要地位。現時，該部門亦於年內取得銀河娛樂渡假村及娛樂場第二期以及聖若瑟大學的建造合約，為客戶提供更廣泛的樓宇服務。憑藉過往能抓緊澳門政府新增的基建項目及娛樂業蓬勃發展所帶來的一切機遇，並建立名望，故管理層預期，本集團在澳門的業務將會持續增長。

自二零零九年以來，本集團額外建立兩條核心業務支線，即土木工程以及室內裝飾及特殊項目，兩者於本年度均取得重大成績。

土木工程部門現時負責港鐵五個大型項目，例如廣深港高速鐵路西九龍總站（南）工程³，廣深港高鐵路皇崗至米埔段隧道工程⁴，沙中線隧道、宋王臺及土瓜灣站工程⁵，南港島線黃竹坑鐵路維修車廠，以及港鐵南昌站地基工程。於二零一二年，即本集團重返該業務的第三年，土木工程部門貢獻毛利港幣87,000,000元，而營業額則為港幣1,600,000,000元。展望將來，該部門將繼續專注香港政府十大基建項目所帶來眾多的機遇。

室內裝飾及特殊項目部門向各行各業的商業和機構客戶，提供高質素的改建及加建、翻新及裝修服務，以及特殊樓宇建造項目。在商舖翻新、全幢大廈翻新及特殊項目（如食品廠）已有一定的往績。此外，眾多其他商機，如辦公室翻新工程、開拓新市場（例如中國內地一線城市），及澳門項目等，亦接踵而至。年內已接獲新工程合約錄得港幣750,000,000元。於二零一二年十二月本集團重組完成後，該部門現隸屬本集團附屬公司新昌管理，新昌管理一直有經營較小規模的維修及保養業務。

附註：

- 3 與Laing O'Rourke Construction Hong Kong Limited及保華建築有限公司合營。
- 4 與中國鐵建股份有限公司及中國鐵建十五局集團公司合營。
- 5 與Samsung C&T Corporation合營。

過去三年，建造業務增聘專業及資深人員，以獲取、保持並履行數量大增的工程合約。現時僱員總人數約為1,900名⁶，相對二零一零年初時為1,100名。根據目前的二零一三年計劃，管理層認為毋需進一步增聘人手，惟將著力於改善程序及生產力。隨著營業額增長，營運費用對營業額比率已改善至2.0%，而二零零九年為2.5%。

預計在未來數年，香港政府會持續投入基建及主要工程項目的開支。此外，私營部門的開支，歷來均與政府開支有一定程度的配對關係。因此，本集團預料將會不斷有新工程流入，本集團將竭力維持在市場上的優勢及翹楚地位。

附註：

- 6 此數字只包含全職僱員，而撇除在本集團的項目或工地工作的分判商員工。

本公司將致力繼續鞏固在基建工程的行業地位，延續最近於增進土木工程部門規模及能力方面的成果。同時，本集團將努力維持其在樓宇工程方面的市場佔有率、爭取該等可提供日常工程的主要市場環節，及發展高增值的專門市場。

此外，憑藉往績的支持，本集團計劃拓展其於澳門的業務組合，主要對象是當地的休閒博彩業，亦會參與澳門政府的基建及樓宇建造工程。

計及本集團現有未完成合約額達港幣15,000,000,000元（倘包括指定次承建商工程，則為港幣25,000,000,000元），足以令本集團未來兩年的建造業營業額維持於現水平，惟本集團仍將繼續尋求發揮其優勢，改善管理程序及項目執行，以提升整體現金流及盈利能力。

(ii) 物業發展業務

繼二零一一年十一月收購地塊後，於二零一二年整年，物業發展部門建立起一支專業團隊，於中國遼寧省鐵嶺新市進行星悅南岸物業發展項目的規劃、設計、推廣及銷售。

星悅南岸項目是鐵嶺建設現代化及混合用途的新型城鎮，為遼寧當地居民提供嶄新生活形態及新時代社區，提高住戶生活品味，為大瀋陽經濟區2,400萬人口帶來前所未有的體驗。星悅南岸集零售、娛樂、旅遊景點、住宅、辦公室及會議展覽及獎勵旅遊設施於一身。整個發展項目提供住宅建築面積約2,000,000平方米及商用物業建築面積1,000,000平方米，於六至八年內分五期落成，細分如下：

總建築面積 (平方米)	第一期	第二期	第三期	第四期	第五期	總計
住宅	386,000	331,000	474,000	404,000	399,000	1,994,000
商用	247,000	248,000	150,000	18,000	221,000	884,000
學校及公共設施	1,000	38,000	99,000	-	-	138,000
	634,000	617,000	723,000	422,000	620,000	3,016,000
以%表示 估計完成時間	21.0 二零一四年 第四季	20.4 二零一五年 第三季	24.0 二零一七年 第一季	14.0 二零一八年 第二季	20.6 二零一九年 第三季	

根據第一期的設計，建造工程已於二零一二年八月起開展，已策劃好一系列市場推廣及銷售活動，並已執行其中部份，為二零一三年夏季開始的公開預售做準備。住宅單位預期於二零一三年底前後開始交付，而整個第一期發展將於二零一四年底完成。

第一期住宅發展項目包括38棟住宅，高8層至28層不等，總實用面積340,000平方米。可供銷售單位合共3,100個，每單位面積由60至160平方米不等，平均每單位110平方米。預計共150,000平方米的低層住宅約於二零一三年底開始入伙。待交付住宅單位，收益及盈利仍隨之入賬，一直至二零一四年底整個第一期完成為止，而往後年度，隨著各期發展交付，會繼續有收益及盈利入賬。

第一期商業發展項目包括一個購物村及市中心的購物商場、超市、餐飲專區、以中國國學生為主的國際學校，綜合消閒設施如電影院及「水世界」。購物村預定於二零一四年五月的勞動節假期開業。租賃及市場策略已獲制訂，為購物村引入逾100個國際品牌經營商。

因應本集團進軍物業發展業務的長期業務擴展計劃，管理層定期評估其他大型綜合物業發展項目。星悅南岸項目標誌本集團全面進軍中國內地的地產界，以抓緊中國內地全速推行城鎮化所帶來的無限商機。本集團將繼續尋求在適當時間發展其他項目，並致力成為中國房地產市場的領先品牌。

(iii) 物業及設施管理業務回顧

物業及設施管理部門轄下的物業管理業務繼續發展和增長。二零一二年，此部門錄得營業額港幣804,000,000元（二零一一年：港幣673,000,000元），經營溢利增長至港幣21,900,000元（二零一一年：港幣20,800,000元）。

香港為本部門集團的核心市場，貢獻收益超過95%，本集團亦穩守這個市場的佔有率，旗下強大而覆蓋廣泛的物業管理組合，截至本年度末，由134個私人住宅及商業物業（總面積超過60,000,000平方呎，包含165,000個住宅單位）組成。憑著上述基礎，本集團逐步發展其他增值服務，為其客戶提供更全面的綜合解決方案，譬如維修保養、翻新工程、斜坡保養、能源管理、清潔、保安、物料採購及洗衣服務。該部門成功取得並履行數份在香港廣為人知的大型設施的新管理合約，知名客戶包括香港賽馬會及國泰航空運貨站。本集團於香港的保養業務策略進展理想。

本集團年內進一步發展中國業務，展開36個全新項目。就資產管理服務業務而言，項目包括瀋陽鐵嶺的星悅南岸項目，第一期總面積已超過100,000平方米，項目總面積更可達1,000,000平方米，以及廣東柏嘉半島，面積為1,200,000平方米。本集團亦取得多份租賃合約，包括北京飯店商場、上海采華餐飲管理，以及青島凱悅中心及萬邦中心。

新昌管理的管理層一直致力在本公司營運平台上開拓業務。除繼續改進香港物業及設施管理核心業務外，亦積極物色並延伸至新發展領域。香港方面，本集團開墾「一站式」解決方案，將業務推廣至集團龐大的物業管理組合內的現有客戶，利用其已提升的設施翻新及保養技能，抓緊政府政策（例如強制驗窗計劃及樓宇更新大行動）帶來的機遇。

管理層預計，中國大陸的業務仍將面對重重難關。然而，情況一旦有改善，將對該部門整體業績大有裨益。此外，其於香港的核心業務依然穩健並穩步增長，而設施保養等相關服務的發展，將有助往後業績提升。

財務狀況

資產負債表 (以港幣百萬元計)	建造	物業發展及 投資	物業及 設施管理	總計
流動資產				
發展中物業	-	2,839	-	2,839
應收賬款及其他	1,359	44	406	1,809
銀行及現金結餘	1,133	91	91	1,315
	<u>2,492</u>	<u>2,974</u>	<u>497</u>	<u>5,963</u>
流動負債				
銀行貸款—二零一三年到期	(417)	(275)	(24)	(716)
4%票息債券及可換股債券	-	(221)	-	(221)
應付賬款	(1,589)	(489)	(326)	(2,404)
	<u>(2,066)</u>	<u>(985)</u>	<u>(350)</u>	<u>(3,341)</u>
非流動				
租賃土地及樓宇	-	382	-	382
無形資產	2	23	118	143
應付一名股東的零息可換股債券	-	(523)	-	(523)
銀行貸款—超過一年後到期	(271)	-	(156)	(427)
遞延稅項負債	-	(89)	(18)	(107)
其他	19	30	15	64
	<u>(250)</u>	<u>(177)</u>	<u>(41)</u>	<u>(468)</u>
資產淨值	<u>236</u>	<u>1,812</u>	<u>106</u>	<u>2,154</u>

本集團的流動資金及資本負債比率於年末仍保持有序管理，並遵照多種信貸融資契約。

資本負債比率及流動資金

	二零一二年	二零一一年	二零一零年
淨(負債*)／現金(港幣百萬元)	(49)	(434)	217
淨負債*對有形資產淨值	2.5%	24.2%	現金淨額
總負債*對有形資產淨值	67.8%	74.1%	64.3%
流動比率	<u>1.8</u>	<u>2.0</u>	<u>1.3</u>

* 包括所有計息負債

銀行貸款 以港幣千元計	本集團	
	二零一二年	二零一一年
須於五年內悉數償還之銀行貸款	1,142,904	830,647
銀行貸款之還款期如下：		
短期循環銀行貸款	625,000	533,000
須於一年內償還之銀行貸款部份	91,450	19,743
包含要求償還條文須於一年後償還之 銀行貸款部份		
(i) 於第二年到期	107,640	37,450
(ii) 於第三至第五年(首尾兩年包括在內)到期	318,814	240,454
	<u>1,142,904</u>	<u>830,647</u>

附註：

- (a) 本集團之銀行貸款以港幣為單位及其加權平均年利率為2.3% (二零一一年：2.1%)。
- (b) 銀行貸款港幣225,000,000元之抵押品為本集團之租賃土地及樓宇，價值約為港幣382,000,000元 (二零一一年：港幣350,000,000元)。
- (c) 一項銀行貸款金額港幣180,000,000元以本集團若干附屬公司之資產作浮動押記。
- (d) 銀行貸款之賬面值與其公允值相近。

存款、現金及現金等值 以港幣千元計	本集團	
	二零一二年	二零一一年
銀行結存及現金	237,962	213,448
短期銀行存款 (附註i)	981,042	636,301
	<u>1,219,004</u>	<u>849,749</u>
超過三個月的定期存款 (附註ii)	95,530	43,190
不受限制之存款、現金及銀行結存	1,315,534	892,939
受限制之銀行存款 (附註iii)	291	4,006
	<u>1,314,825</u>	<u>896,945</u>

存款、現金及現金等值以下列貨幣為單位：

以港幣千元計	本集團	
	二零一二年	二零一一年
港幣	913,313	562,221
美元	74,367	51,551
人民幣	167,898	259,291
澳門幣	152,455	15,150
新加坡元	6,295	6,464
其他	497	2,268
	<u>1,314,825</u>	<u>896,945</u>

附註：

- (i) 本集團之短期銀行存款最初到期日為三個月或以下。
- (ii) 本集團的定期存款按實際年利率3.0%計息，平均到期日為286天。
- (iii) 於二零一二年十二月三十一日，受限制之銀行存款包括向澳門特別行政區政府作出擔保從而使一間附屬公司在澳門獲得職業介紹所行政執照而向銀行給予之存款。

財務風險管理

(a) 財務風險因素

本集團之整體風險管理計劃專注於財務市場之難預測性，並尋求盡量減低對本集團財務表現之潛在不利影響。

(i) 市場風險

(1) 外匯風險

就本集團在澳門及中國內地之業務產生之外匯風險，本集團將各種營運貨幣之收款及付款，透過適當地配合作出監察。對沖風險不予考慮，因為本集團營運資金面對之風險不重大。於二零一二年十二月三十一日，本集團並無未償還遠期外匯合約，惟在有需要時，將考慮採用遠期外匯合約，對沖外匯風險。

於二零一二年十二月三十一日，倘所有其他變動因素維持不變，若人民幣兌港幣之匯價升值／貶值5%（二零一一年：5%），本集團本年度溢利將大約增加／（減少）港幣4,900,000元（二零一一年：港幣4,000,000元）。此乃主要由於換算以外幣計值之貿易及其他應收賬款、存款、現金及銀行結存及貿易及其他應付賬款所產生之外幣兌換淨收益／（虧損）所致。

(2) 利率風險

按固定利率及浮動利率計息之金融工具分別令本集團面對公允值利率風險及現金流量利率風險。本集團利率風險主要源自銀行借貸。按浮動利率授出之借貸，由於以港幣為單位，故受香港銀行同業拆息波動影響，致使本集團承受現金流量利率風險。

於二零一二年十二月三十一日，假若以港幣為單位之借貸利率上升或下跌50基點（二零一一年：50基點）而所有其他變動因素維持不變，本集團本年度溢利將會由於浮動利率之銀行借貸利息開支增加或減少而減少／增加約港幣2,200,000元（二零一一年：港幣2,400,000元）。

(3) 價格風險

本集團持有之財務資產被分類為可供出售之財務資產，使其承擔股本證券價格風險。惟本集團認為其價格風險承擔並不重大。

(ii) 信貸風險

本集團之信貸風險主要來自存款、現金及銀行結存及應收賬款。本集團並無重大集中信貸風險。

存款以及現金及銀行結存的相關信貸風險有限，此乃由於交易對方為具高信貸評級之銀行。

於訂立建造合約前，本集團會對準客戶作出評估，作為接納新合約程序之一部份。

為管理應收賬款之相關信貸風險，本集團已採納風險控制，評估客戶及債務人之信貸質素，並考慮其財務狀況、過往經驗及其他因素。各營運分類之管理層定期進行及審閱賬齡分析，並於適當時候採取跟進行動。

(iii) 流動資金風險

本集團採用審慎之流動資金風險管理，包括維持充足銀行結餘及現金，並透過取得充裕之承諾信貸融資獲得可動用資金。現金流量預測乃於本集團各營運分類內進行，並由企業財務團隊彙集。企業財務團隊監察本集團的預測流動資金需求，確保本集團有充足現金應付營運所需。

(b) 資本風險管理

對於資金管理，本集團之目標為按持續經營之基準保障本集團有繼續營運之能力，並維持最佳之資本結構以減低資金成本。為保持或調整資本結構，本集團或會調整派發予股東之股息、退還股本予股東、發行新股份或出售資產以減低債務。

本集團按債務總額對有形資產淨值比率監察資本。債務總額界定為銀行貸款、計息票息債券、計息可換股債券及優先貸款票據。有形資產淨值包括本集團總資產淨值，但不包括商譽及無形資產。於二零一二年十二月三十一日，比率為67.8%（二零一一年：74.1%）。由於配合中國內地物業發展迅速增長的長期集資活動，本集團於二零一二年十二月三十一日已有債務狀況淨額港幣49,000,000元（二零一一年：債務淨額港幣434,000,000元）。債務狀況淨額乃指存款、現金及現金等值減銀行貸款、計息票息債券、計息可換股債券及優先貸款票據之總和。

為配合中國物業發展市場的迅速增長，管理層設法籌集長期資金，集資途徑包括發行新股及長期銀行貸款。

- 年內，透過發行4%票息債券及4%可換股債券，籌得港幣238,000,000元。所得款項用於償還二零一一年為收購星悅南岸項目用地而發行的優先貸款票據。整批債券可按每股港幣1元轉換為股票。
- 於二零一二年十一月，透過出售室內裝飾及特殊項目部門予新昌管理，本公司取得港幣180,000,000元的五年期銀行貸款，用於支付星悅南岸項目的初步建造開支。

建造業務繼續以充裕的財政實力，在面臨經濟或營運中帶來的挑戰下把握機遇。由於其主要經營實體為香港註冊承建商，因此需要定期評估財政實力，務求與其未完成工程合約的數量相符。管理層能夠維持穩健的現金淨額狀況，實有賴於其審慎及堅定的營運資金管理方針，同時亦得力於本公司於該業務的主要往來銀行滙豐銀行及其他銀行提供的信貸融資。

新昌管理的物業及設施管理業務持續帶來正面現金流量，與其溢利淨額相符。現階段預計該部門毋須籌集額外資金。

本集團的銀行借貸主要按香港銀行同業拆息加息差計息。就業務組合而言，管理層預期可結合採用各種途徑，滿足本集團的資金需求，包括發行新股、保留溢利及銀行融資。

資本承擔

於二零一二年十二月三十一日，本集團之辦公室設備資本承擔現列如下：

	港幣千元
已授權但未訂約	1,013
已訂約但未撥備	1,701,351
	<u>1,702,364</u>

除以上章節所披露於截至二零一二年十二月三十一日止年度所進行者外，於二零一二年十二月三十一日，本集團並無任何重大投資或資本資產之未來計劃。

人力資本投資

於二零一二年十二月三十一日，本集團共聘用8,885名全職僱員，其中包括6,649名為新昌管理聘用之全職僱員。

或然負債

於二零一二年及二零一一年十二月三十一日，本集團於一般業務過程中面臨多項涉及若干建造合約之定額賠償索償。董事認為，本集團遞交延期申請以減低定額賠償金額，因此所產生之負債不會對本集團之財務狀況構成重大影響。

截至二零一三年十二月三十一日止年度**業務概覽**

繼本集團於二零一一年透過收購名為「星悅南岸」的物業發展項目（於全面開發後總建築面積逾3,000,000平方米）為中國物業發展業務建立據點後，本集團成功於二零一三年九月完成另一項非常重大收購位於北京之物業。

在本集團期待星悅南岸於二零一四年後期推出預售物業將帶來重大收益貢獻之同時，在眾多動力帶動下，本集團之財務業績再創新高。

1. 物業發展

星悅南岸位於中國瀋陽鐵嶺新城，為一個集住宅、商業、娛樂休閒、教育及社區設施、體育及城市化主題為一體之大型物業發展項目。第一期發展項目之建設進度理想，並預期將於二零一四年下半年開始預售。

新年華購物中心為一個位於北京之新落成之商用物業，由六層高之商業購物中心及168個SOHO單位組成，總建築面積逾69,000平方米。購物中心及住宅大樓出租率自本公司接手經營以來已出現理想升幅。管理層現正檢討出售SOHO大樓之方案，以提升本公司投資回報之速度。

2. 建造

於二零一三年，建造業務之收益及毛利均錄得新高，乃主要受惠於持續強勁之工程合約量及本公司之交付實力。本公司於年內獲得價值逾港幣10,000,000,000元之新合約及本公司於年終手頭未完成合約價值突破港幣17,000,000,000元（計入NSC，港幣24,600,000,000元），再創本公司有史以來之新高。

3. 物業及設施管理

新昌管理之物業及設施管理業務表現在一眾香港頂尖獨立物業管理公司中佔有一席位。新昌管理透過交付其優質服務，一直為本集團帶來穩健收益及溢利。

分類分析

(i) 建造業務回顧

建造業務繼續保持來自政府、公共機構及知名私人客戶之優質建造合約組合。於二零一三年，建造業務承接新合約達港幣10,200,000,000元，其中港幣7,600,000,000元來自樓宇建造部門。

本公司之龐大客戶群包括：

(i) 香港房屋委員會（房委會）

於二零一三年年初成功完成兩個位於沙田之公營房屋項目後，本公司於年內獲得另外兩個位於東涌及元朗總價值達港幣3,300,000,000元之公營房屋項目。截至二零一三年年底，包括正在施工之房委會工程項目，本公司正在建造五個公營房屋項目。

(ii) 政府及公共機構

本公司與政府及公共機構之合作關係持續穩固。年內，本公司獲得荃灣港安醫院之建築及機電工程合約及天水圍醫院之機電工程合約，總價值達港幣1,900,000,000元。此外，土木工程部門獲得新界多個地段之更換及修復水管工程第四階段合約。

(iii) 私人客戶

年內，本公司獲得一個位於沙田九肚山之私人住宅發展項目之建造合約。於澳門，我們亦獲得一個有關廢水處理廠之更新改造工程合約。

(iv) 澳門博彩娛樂

憑藉本公司於澳門之優良往績記錄及與威尼斯人及銀河娛樂之穩固關係，本公司已取得威尼斯人金沙城中心5B樓之新建造管理合約及三份銀河娛樂渡假村及娛樂場之地盤平整及建築、建造工程及裝修組合之合約。

於年終後，本集團已取得兩份價值逾港幣700,000,000元之新合約，包括位於何文田之計劃住宅發展項目之地盤平整合約及港鐵沙中線之南北線前期工程合約。

於二零一三年十二月三十一日，未完成合約價值超過港幣17,000,000,000元（倘計入NSC，則為港幣24,500,000,000元）。客戶組合均衡，其中約59%來自政府及公共機構、房委會及港鐵公司，包括：

- (i) 政府及公共機構：水務署及渠務署及香港科技大學；
- (ii) 香港房屋委員會：位於安達臣道、洪水橋、東涌、凹頭及啟德¹之五個公營房屋發展項目；
- (iii) 港鐵公司：廣深港高鐵合約，即南昌站地基工程、皇崗至米埔段隧道²、廣深港高鐵西九龍總站³；南港島線黃竹坑鐵路維修車廠之上蓋工程；及沙中線之兩個鐵路站及隧道⁴；
- (iv) 澳門博彩娛樂：威尼斯人渡假村及娛樂場及銀河娛樂渡假村及娛樂場；
- (v) 知名私人客戶：嘉里建設、滙豐及信和集團等。

憑藉本集團於業界之卓越地位及龐大之手頭未完成合約量，透過追求卓越之承諾及不懈努力，其於未來數年將會帶來持續增長。

在所處行業遍及各地區之市況下，建造業務在實現業務增長之同時，亦憑藉其優質、可靠及誠信以及達致所制定之眾多嚴格安全水準及質量標準之目標而信譽昭著。受益於強勁之財務表現及在取得新訂單及回頭業務之實力，本集團之核心建造業務於二零一三年之收益及毛利分別按年增長4%至港幣8,300,000,000元及增長5%至港幣422,000,000元。在此瞬息萬變之經濟環境下，本集團於樓宇建造、土木工程、室內裝飾及特殊項目及機電工程方面之多元化組合及專業化交付實力將可促進收益及毛利實現均衡增長。

本集團之傳統樓宇建造部門繼續為財務業績之主要來源。該部門帶來毛利港幣237,000,000元，較二零一二年增長8%。於香港，本公司成功完成位於沙田之兩個公營房屋項目、香港城市大學之學術及行政大樓、香港體育學院及NTT Data Centre之項目，令我們於執行及交付方面再次贏得良好聲譽。年內，本集團之合約訂單量增加逾港幣7,000,000,000元之香港新樓宇合約。本集團於精簡業務方面之努力及與成本監察機制相關之成本削減舉措將可於未來數年為股東帶來理想回報。

於澳門，憑藉本集團於執行威尼斯人渡假村及娛樂場方面之優良往績及與兩間博彩專營公司威尼斯人及銀河娛樂之策略關係，本集團已於澳門建立穩固地位。現時，位於路氹金光大道地塊三之銀河娛樂渡假村及娛樂場第二期及威尼斯人項目之建造進度順利。除該等博彩項目外，團隊亦正在進行St. Joseph University之校園發展項目。加上該等於澳門半島之廢水處理廠升級工程之新合約，本公司再次彰顯本集團於澳門提供廣泛建造服務之實力。

土木工程部門現管理六個港鐵項目，包括廣深港高鐵西九龍總站南部份、廣深港高鐵皇崗至米埔段隧道、沙中線隧道及宋王臺及土瓜灣站、南港島線黃竹坑鐵路維修車廠、港鐵南昌站之地基工程，以及本年度後沙中線之南北線前期工程之新合約。該部門貢獻毛利港幣90,000,000元，其中總毛利之約21%來自建造業務。手頭未完成合約價值約為港幣3,600,000,000元，包括於年結日後獲得之新訂單。

室內裝飾及特殊項目（「室內裝飾及特殊項目」）部門於二零一二年重組後為本集團附屬公司新昌管理集團有限公司之整體一部份。其向各類知名客戶提供優質改建及加建、翻新及裝修服務，並已贏得廣泛讚賞及認可。年內成功完成位於第二街及麼地道之兩個樓宇建造項目彰顯室內裝飾及特殊項目部門於建造工程方面之延伸服務實力。於二零一三年，該部門再次錄得優異表現，取得價值逾港幣700,000,000元之新合約及為本集團帶來毛利港幣55,000,000元。憑藉建造部門所建立之緊密關係，室內裝飾及特殊項目部門於澳門之業務據點方面取得突破，獲得銀河娛樂渡假村及娛樂場第二期之商場裝修工程。為把握更新項目之日益增長需求，該部門亦取得一個位於黃竹坑之新更新項目，將一幢23層高廠房樓宇改造為一幢帶5層高購物中心之商業樓宇。展望未來，室內裝飾及特殊項目部門將可繼續一如既往憑藉其於市場上之獨特優勢取得增長。

(ii) 物業發展業務回顧

繼於二零一一年收購鐵嶺（鄰近中國遼寧瀋陽郊區）之地塊後，本集團於二零一三年九月二十五日完成另一項非常重大收購位於北京之物業即新年華購物中心。物業發展業務現已開始步入其動力增長之道。星悅南岸住宅單位計劃於二零一四年下半年開售，而收入將於單位交付予買家時確認。再加上新年華購物中心之穩定及平穩增長，確保物業收入發展業務之理想回報。

1) 星悅南岸

「星悅南岸為一個全新之城郊生活方式，集住宅、娛樂休閒、教育、社區設施、旅遊觀光及其他方面為一體之高尚優質城鎮社區，專為區內日益增多之中產及中上階層人士之需求而打造。星悅南岸不僅是中國東北大瀋陽經濟區之新地標，亦致力成為中國新的城郊可持續發展之樣版。」

星悅南岸位於遼寧省鐵嶺新城，覆蓋面積達180公頃及總建築面積約為3,000,000平方米，其中約2,000,000平方米及1,000,000平方米分別為住宅及商用物業。於完成後，其將提供逾20,000個住宅單位。其包括多種設施，例如零售、娛樂休閒、旅遊觀光、住宅、國際學校、酒店及其他MICE（會議、獎勵旅遊、大型會議及展覽）設施。該項目將分四期發展，耗時6至10年。旅遊房地產及城市化為支持星悅南岸發展理念之兩個驅動力。

鐵嶺政府已將其辦公地遷至鐵嶺新城，加上眾多來自鐵嶺舊城及其他附近地區之商業及居民。星悅南岸距此新中心僅五分鐘車程。憑藉此緊鄰新中心之優勢，本公司計劃發展一個大型綜合用途社區以令星悅南岸成為旅遊熱點以及理想居所。

住宅發展項目

一期住宅發展項目以Art Deco風格設計，包括16棟高層住宅樓及22棟低層住宅樓，總可售面積為340,000平方米，並將有合共3,100個單位可供銷售，每單位面積介乎40至210平方米。住宅物業將於二零一四年下半年配合分階段開幕之門店及水上樂園推出市場發售。

商業發展項目

商業發展項目首期包括購物村及一個水上樂園，計劃於二零一四年下半年開業。門店及水上樂園之總建築面積約為170,000平方米。購物村將室內及室外相連之水上樂園與極具創意之遊樂設施結合，包括首個潛水池、首個人工衝浪設施等。門店亦提供各式餐廳、區內首個以電影為主題之酒店及首個融合各樣有趣之歐洲建築設計風格之購物勝地；因此，星悅南岸將不僅為週末靜心休養之熱點，亦將為星悅南岸之居民提供極妙之購物及娛樂休閒之地。

2) 新年華購物中心

「新收購提高及多元化本集團之收入來源並提升本集團之物業資產組合基礎。」

該物業為一個建築面積達69,540平方米之商業發展項目，由地上15層及3層地庫組成，包括購物中心、停車場及合共168個SOHO（小型辦公，家裡辦公）單位（總建築面積達13,742平方米）。

於二零一四年四月十四日，購物中心部份之出租率約為80%。本公司擬於未來數年更改業務組合以進一步增強購物中心之零售面及滿足附近生活之大量居民之需求。根據上述計劃，本公司相信，來自購物中心之租金收入將為本集團提供一個穩定之定期收入來源。管理層亦擬於二零一四年下半年出售SOHO。

中國之城市化正以前所未有之速度發展。二、三線城市之物業市場已成為本集團業務發展之重點。根據本集團之長遠擴展計劃，管理層一直在定期評估多個大型物業發展項目。誠如二零一三年十二月十七日宣佈，本集團已就可能收購中國廣東省佛山市土地（由7幅相連地塊組成）訂立諒解備忘錄。本集團將繼續評估及發掘商機以進一步提升其物業組合及致力成為內地房地產市場之領先品牌。

(iii) 新昌管理物業管理業務回顧

新昌管理之物業管理業務為於香港提供優質物業服務（如租賃、顧問服務及商場營運）之領先公司之一。憑藉過去多年之高續約率及優質服務，新昌管理一直為本集團貢獻穩定收益。年內，收益及毛利分別為港幣791,000,000元及港幣117,000,000元。

財務狀況

資產負債表 (港幣百萬元)	建造	物業發展及 投資	物業及 設施管理	總計
流動資產				
發展中物業	-	3,880	-	3,880
應收賬款及其他	2,854	738	577	4,169
銀行及現金結餘	827	23	75	925
	<u>3,681</u>	<u>4,641</u>	<u>652</u>	<u>8,974</u>
流動負債				
銀行貸款—二零一四年到期	(623)	(360)	(144)	(1,127)
應付賬款	(2,797)	(658)	(403)	(3,858)
	<u>(3,420)</u>	<u>(1,018)</u>	<u>(547)</u>	<u>(4,985)</u>
非流動				
租賃土地及樓宇	-	399	-	399
投資物業	-	1,534	3	1,537
無形資產	12	23	106	141
銀行貸款—超過一年後到期	(187)	(1,075)	(132)	(1,394)
遞延稅項負債	-	(504)	(15)	(519)
其他	47	32	10	89
	<u>(128)</u>	<u>409</u>	<u>(28)</u>	<u>(253)</u>
資產淨值	133	4,032	77	4,242

資金摘要

- 年內，港幣189,000,000元之認股權證按每股港幣1元獲行使，而所得款項被用於贖回4%票息債券。港幣38,000,000元之4%可換股債券已按每股港幣1元轉換為股權。4%可換股債券之餘額已償還。
- 二零一三年九月，收購新年華購物中心之交易中，本集團已按發行價港幣1元配售1,350,000,000股普通股，並籌集人民幣300,000,000元及港幣360,000,000元之銀行貸款以為收購及贖回部份應付一名股東之零息可換股債券提供資金。零息可換股債券之餘額已按每股港幣1.53元全部轉換為股權。

- 本集團已籌集人民幣100,000,000元及40,000,000美元之銀行貸款以撥付星悅南岸項目之發展成本。
- 於年末後及直至本報告日期，本集團已於二零一四年一月二十七日配售港幣156,300,000元之票據（附有認購認股權證），扣除開支後其所得款項總額為港幣151,600,000元。就此籌集之資金被用於撥付星悅南岸項目之發展成本。

本集團的銀行借貸利息主要按香港銀行同業拆息加息差計息。就業務的現有組合而言，管理層預計將可結合採用各種途徑（包括發行新股及銀行借貸），滿足本集團的財務需求。本公司將繼續管理本集團之財務狀況，並維持充足營運資本及流動資金以把握任何商機及為經濟或經營挑戰作好準備。

銀行貸款 以港幣千元計	本集團	
	二零一三年	二零一二年
須於五年內悉數償還之銀行貸款		
— 有抵押	1,479,187	249,000
— 無抵押	1,041,765	917,904
	<u>2,520,952</u>	<u>1,166,904</u>
銀行貸款之還款期如下：		
短期循環銀行貸款	934,312	649,000
須於一年內償還之銀行貸款部份	192,981	91,450
	<u>1,127,293</u>	<u>740,450</u>
包含要求償還條文須於一年後償還之 銀行貸款部份		
(i)於第二年到期	307,548	107,640
(ii)於第三至第五年 (首尾兩年包括在內)到期	157,999	318,814
須於一年後償還及並無包含要求 償還條文之銀行貸款部份		
(i)於第二年到期	61,015	—
(ii)於第三至第五年 (首尾兩年包括在內)到期	867,097	—
	<u>1,393,659</u>	<u>426,454</u>
	2,520,952	1,166,904
減：非流動負債項下一年後到期之金額	<u>(928,112)</u>	<u>—</u>
	<u>1,592,840</u>	<u>1,166,904</u>

附註：

- (a) 本集團之銀行貸款加權平均年利率為3.2%（二零一二年：2.3%）。
- (b) 於二零一三年十二月三十一日，本集團之銀行貸款以租賃土地及樓宇；投資物業；發展中物業；港幣4,300,673元之受限制現金（二零一二年：無）；及本集團若干附屬公司之若干其他資產及股權作抵押。
- (c) 銀行貸款之賬面值與其公允值相近。

存款、現金及現金等值 以港幣千元計	本集團	
	二零一二年	二零一一年
銀行及手頭現金	192,642	445,022
短期銀行存款（附註i）	715,083	1,031,941
	907,725	1,476,963
三個月以上定期存款（附註ii）	13,463	118,083
不受限制之存款、現金及銀行結存	921,188	1,595,046
受限制之銀行存款（附註iii）	4,592	291
	925,780	1,595,337

存款、現金及現金等值以下列貨幣為單位：

以港幣千元計	本集團	
	二零一三年	二零一二年
港幣	441,285	1,173,231
美元	582	74,367
人民幣	179,614	179,902
澳門幣	294,890	152,455
新加坡元	6,078	6,295
其他	3,331	9,087
	925,780	1,595,337

附註：

- (i) 本集團之短期銀行存款最初到期日為三個月或以下。
- (ii) 本集團的定期存款按實際年利率2.8%計息，平均到期日為183天。
- (iii) 於二零一三年十二月三十一日，受限制之銀行存款代表
- 向澳門特別行政區政府作出擔保從而使一附屬公司在澳門獲得職業介紹所行政執照而向銀行給予之存款；
 - 用於創設押記以取得銀行融資而存放於銀行之存款。

財務風險管理

(a) 財務風險因素

本集團之整體風險管理計劃專注於財務市場之難預測性，並尋求盡量減低對本集團財務表現之潛在不利影響。

(i) 市場風險

(1) 外匯風險

就本集團在澳門及中國內地之業務產生之外匯風險，本集團將各種營運貨幣之收款及付款，透過適當地配合作出監察。對沖風險不予考慮，因為本集團營運資金面對之風險不重大。於二零一二年及二零一三年十二月三十一日，本集團並無未償還遠期外匯合約，惟在有需要時，將考慮採用遠期外匯合約，對沖外匯風險。

於二零一三年十二月三十一日，倘其他變動因素維持不變，若人民幣兌港幣之匯價升值／貶值5%（二零一二年：5%），本集團本年度溢利將大約增加／（減少）港幣9,900,000元（二零一二年：港幣5,500,000元）。主要由於換算以外幣計值之貿易及其他應收賬款、存款、現金及銀行結存及貿易及其他應付賬款所產生之外幣兌換淨收益／（虧損）所致。

(2) 利率風險

按固定利率及浮動利率計息之金融工具分別令本集團面對公允值利率風險及現金流量利率風險。本集團利率風險主要源自銀行借貸。按浮動利率授出之借貸，由於以港幣為單位，故受香港銀行同業拆息波動影響，致使本集團承受現金流量利率風險。

於二零一三年十二月三十一日，假若以銀行借貸利率上升或下跌50基點（二零一二年：50基點）而所有其他因素維持不變，本集團本年度溢利將會由於浮動利率之銀行借貸利息開支增加或減少而減少／增加約港幣4,400,000元（二零一二年：港幣2,700,000元）。

(3) 價格風險

本集團持有之財務資產被分類為可供出售之財務資產，使其承擔股本證券價格風險。惟本集團認為其價格風險承擔並不重大。

(ii) 信貸風險

本集團之信貸風險主要來自存款、現金及銀行結存及應收賬款。本集團並無重大集中信貸風險。

存款以及現金及銀行結存的相關信貸風險有限，此乃由於交易對方為具高信貸評級之銀行。

於訂立建造合約前，本集團會對準客戶作出評估，作為接納新合約程序之一部份。

為管理應收賬款之相關信貸風險，本集團已採納風險控制，評估客戶及債務人之信貸質素，並考慮其財務狀況、過往經驗及其他因素。各營運分類之管理層定期進行及審閱賬齡分析，並於適當時候採取跟進行動。

(iii) 流動資金風險

本集團採用審慎之流動資金風險管理，包括維持充足銀行結存及現金，並透過取得充裕之承諾信貸融資獲得可動用資金。

(b) 資本風險管理

對於資金管理，本集團之目標為按持續經營之基準保障本集團有繼續營運之能力，並維持最佳之資本結構以減低資金成本。為保持或調整資本結構，本集團或會調整派發予股東之股息、退還股本予股東、發行新股份或出售資產以減低債務。

本集團按債務總額對有形資產淨值比率監察資本。債務總額界定為銀行貸款、計息票息債券及計息可換股債券。有形資產淨值包括本集團總資產淨值，但不包括商譽及無形資產。於二零一三年十二月三十一日，比率為61.5%（二零一二年：69.0%）。由於配合中國內地物業發展迅速增長的長期集資活動，本集團於二零一三年十二月三十一日已有債務狀況淨額港幣1,600,000,000元（二零一二年：資產淨額港幣207,000,000元）。債務狀況淨額乃指存款、現金及現金等值減銀行貸款、計息票息債券及計息可換股債券之總和。

資本承擔

於二零一三年十二月三十一日，本集團之辦公室設備之資本承擔現列如下：

	港幣千元
已授權但未訂約	—
已訂約但未撥備	1,549,091
	<u>1,549,091</u>

除以上章節所披露於截至二零一三年十二月三十一日止年度所進行者外，於二零一三年十二月三十一日，本集團並無任何重大投資或資本資產之未來計劃。

人力資本投資

員工成本

以港幣千元計	二零一三年	二零一二年
工資、薪酬及津貼（已包括董事酬金）	1,571,397	1,428,130
年假撥備／撥備（撥回）	43	(14,428)
終止服務費用	11,174	10,728
長期服務金費用	(386)	1,376
退休計劃供款	45,418	55,272
以股份為基礎之補償	2,851	2,574
	<u>1,630,497</u>	<u>1,483,652</u>
已列支在銷售成本中	<u>(1,403,953)</u>	<u>(1,258,985)</u>
	<u>226,544</u>	<u>224,667</u>

或然負債

於二零一三年及二零一二年十二月三十一日，本集團於一般業務過程中面臨多項涉及若干建造合約之定額賠償索償。董事認為，本集團遞交延期申請以減低定額賠償金額，因此所產生之負債不會對本集團之財務狀況構成重大影響。

6. 本集團之財務及貿易前景

本集團剛順利走過第74個年頭並於二零一四年邁入第75年，本集團對此引以為傲。多年來，本集團一直與香港同步前進，一起成長，並在香港建立穩固根基，真誠地為香港各界提供優質服務。七十多年來，本集團一直陪伴著香港成長發展，隨著時間流逝而不斷超越自己、屢創高峰。

以手頭上有再一次創出高峰的未完成合約工程數量估計；香港的市場環境持續對建造及基建項目有利；澳門的娛樂博彩業市場繼續興旺發展，帶來更多合約及商機；及二零一四年本集團旗下物業項目的銷售前景，本公司的展望理想。然而，有見工資通脹持續，並因專業人員和工人短缺而進一步加劇，原料和商品成本增加，以及行業競爭更激烈，本集團會保持警惕及謹慎行事，本集團在投標及接辦新工程項目時，會採取較保守的策略。

本集團藉嚴謹有序的投標方法、成本控制系統和交付，以及有策略地進行採購，加上與客戶、供應商及分判商的緊密合作關係，審慎爭取利潤和盈利貢獻較豐厚的工程項目。其亦將物色將可提高勞工及時間效率的技術創新，同時將運用各部門的不同實力為本公司客戶提供完整解決方案。在荃灣港安醫院的新擴建大樓方面，本集團的樓宇建造部門為主要承建商，而機電工程部門則負責樓宇服務設施的安裝，包括冷氣、電氣及防火服務設施。

本集團將繼續密切監察政府政策及宏觀經濟大勢，為本集團作出相應部署及準備，本集團多元化的業務基礎，將讓我們有更大靈活性，可抵銷政策改變的潛在影響。

本集團在公營、私營、土木及專業（其中包括醫院及數據中心）範疇的回頭客戶基礎表明其所交付工程及服務的高質量，其將繼續把握在交付優質服務方面的經驗及專長以擴大客戶基礎。本集團將繼續在中國拓展物業發展業務及於日後繼續尋求進一步商機（其中包括可能收購廣東省佛山的土地）。

1. 本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表

以下本公司權益持有人應佔之本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表（「未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表」）乃根據上市規則第4.29條而編製，以說明進行供股及配售事項對本集團之未經審核綜合有形資產淨值的影響，猶如供股及配售事項已於二零一四年六月三十日完成。

未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表僅為說明的用途而編製，而基於其假設性質，未必可真實反映本集團於二零一四年六月三十日完成供股及配售事項時或任何未來日期之財務狀況。

未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表乃根據本集團於二零一四年六月三十日之未經審核簡明綜合財務狀況表（乃摘錄自本公司截至二零一四年六月三十日止六個月之已刊發中期報告）編製，其調整載述如下。

於二零一四年 六月三十日 本公司 應佔目標集團 未經審核備考 綜合有形 資產淨值及 因收購事項 產生之其他 備考調整 (附註i) 港幣千元		來自 配售事項之 估計所得 款項淨值 (附註iii) 港幣千元		來自供股之 估計所得 款項淨值 (附註iv) 港幣千元		緊隨供股 及配售事項 完成後本公司 權益持有人 應佔本集團 未經審核 備考經調整 綜合有形 資產淨值 (附註v) 港幣		供股 及配售事項 完成前 每股未經審核 備考經調整 綜合有形 資產淨值 (附註v) 港幣		供股 及配售事項 完成後 每股未經審核 備考經調整 綜合有形 資產淨值 (附註vi) 港幣	
按每股港幣1.00元之認購價供股 857,449,996股供股股份及 配售事項											
4,041,205	10,684,763	1,443,501	840,301	17,009,770	1.41	3.28					

附註i

股東於二零一四年六月三十日應佔本集團綜合有形資產淨值乃摘錄自本公司截至二零一四年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合中期財務資料，而該財務資料乃基於股東於二零一四年六月三十日應佔本集團未經審計綜合資產淨值約港幣4,177,516,000元以及商譽之調整及無形資產分別為港幣42,002,000元及港幣94,309,000元。

附註ii

目標集團之收購事項產生之有形資產淨值將根據香港財務報告準則第3號（經修訂）「業務合併」之收購法，於本集團之未經審核簡明綜合中期財務資料按公平值入賬。就未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表而言，於二零一四年六月三十日之備考有形資產淨值包括以下資產及負債。

	港幣千元
已購得資產及所承擔負債的已確認款項	
物業、機器及設備	6,336
投資物業	2,843,369
發展中物業	14,542,645
彌償資產	3,125,000
應收賬款及預付金	751,389
應計專業費用	(21,024)
其他借貸	(2,931,051)
遞延稅項負債	(7,631,901)
	10,684,763
有形淨資產總計	10,684,763

上述備考調整之詳情載於本集團日期為二零一四年十一月四日之通函。

由於於完成時目標集團之資產、負債之公允值與彼等各自被用於編製未經審核備考財務資料時之價值相比可能有差異，故將記錄於本集團之財務報表之實際金額可能有別於本附錄所示估計金額。

附註iii

初步配售股份之估計所得款項淨額港幣1,443,501,000元乃基於1,472,960,000股將按每股股份港幣1.00元之配售價發行之初步配售股份，在扣除估計相關開支約港幣29,459,000元後計算。

附註iv

供股之估計所得款項淨額港幣840,301,000元乃基於857,449,996股將按每股供股股份港幣1.00元之認購價發行之供股股份，在扣除估計相關開支約港幣17,149,000元後計算。

附註v

用於計算供股及配售事項完成前本公司權益持有人應佔每股未經審核綜合有形資產淨值之股份數目乃基於二零一四年六月三十日發行之2,858,166,665股股份。

附註vi

每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值乃經作出上文附註ii及iii所述之調整後，及按已發行供股股份857,449,996股及初步配售股份及假設供股及配售事項於二零一四年六月三十日已完成（經調整已發行合計5,188,576,661股股份數目指於供股完成前已發行股份2,858,166,665股、初步配售股份1,472,960,000股及供股股份857,449,996股）且並無計及轉換代價優先股（「代價優先股」）。

為供說明用途，倘6,250,000,000股代價優先股兌換為普通股（假設代價優先股數目概無調整），發行股份數目總數應調整至11,438,576,661股及計算於二零一四年六月三十日供股完成後每股經調整綜合有形資產淨值載列如下：

	緊隨供股 及配售事項 完成後本公司 權益持有人 應佔本集團之 未經審核備考 經調整綜合 有形資產淨值 港幣千元	於供股 及配售事項 完成後每股 股份之 未經審核備考 經調整綜合 有形資產淨值 港幣
已發行股份總數已調整至11,438,576,661股	<u>17,009,770</u>	<u>1.49</u>

附註vii

並無對本集團之未經審核備考經調整綜合有形資產淨值作出調整以反映本集團及目標集團於二零一四年六月三十日之後的任何經營業績或其他交易。

2. 本集團未經審核備考財務資料的申報會計師報告

以下為羅兵咸永道會計師事務所（香港執業會計師）發出的報告全文，以供載入本章程內。



羅兵咸永道

獨立申報會計師就編製章程內未經審計備考財務資料的鑑證報告

致新昌營造集團有限公司
列位董事

本所已對 貴公司董事對新昌營造集團有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱「貴集團」）編製的未經審計備考財務資料完成鑑證工作並作出報告，僅供說明用途。未經審計備考財務資料包括 貴公司就建議供股及配售事項而於二零一四年十二月九日刊發的章程中第II-1至II-3頁內所載有關本集團於二零一四年六月三十日的未經審計備考經調整有形資產淨值報表以及相關附註（「未經審計備考財務資料」）。董事用於編製未經審計備考財務資料的適用標準載於第II-1至II-3頁內。

未經審計備考財務資料由 貴公司董事編製，以說明建議供股及配售事項對 貴集團於二零一四年六月三十日的財務狀況可能造成的影響，猶如該建議供股及配售事項於二零一四年六月三十日已發生。在此過程中，貴公司董事從 貴集團截至二零一四年六月三十日止六個月的財務資料中摘錄有關 貴集團財務狀況的資料，而上述財務資料已公佈審閱報告。

貴公司董事對未經審計備考財務資料的責任

貴公司董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第4.29條及參考香港會計師公會（「會計師公會」）頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以載入投資通函內」（「會計指引第7號」），編製未經審計備考財務資料。

申報會計師對未經審計備考財務資料的責任

本所的責任是根據上市規則第4.29(7)段的規定，對未經審計備考財務資料發表意見並向閣下報告。與編製未經審計備考財務資料時所採用的任何財務資料相關的由本所曾發出的任何報告，本所除對該等報告出具日的報告收件人負責外，本所概不承擔任何其他責任。

本所根據會計師公會頒佈的香港鑑證業務準則第3420號「就編製章程內備考財務資料作出報告的鑑證業務」執行我們的工作。該準則要求我們遵守職業道德規範，計劃和實施工作以對董事是否根據上市規則第4.29段及參考會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審計備考財務資料獲取合理保證。

就本業務而言，本所沒有責任更新或重新出具就在編製未經審計備考財務資料時所使用的歷史財務資料而發出的任何報告或意見，且在本業務過程中，我們也不對在編製未經審計備考財務資料時所使用的財務資料進行審計或審閱。

將未經審計備考財務資料包括在章程中，目的僅為說明某一重大事項或交易對該實體未經調整財務資料的影響，猶如該事項或交易已在為說明為目的而選擇的較早日期發生。因此，我們不對建議供股及配售事項於二零一四年六月三十日的實際結果是否如同呈報一樣發生提供任何保證。

就未經審計備考財務資料是否已按照適用標準適當地編製的合理保證的鑑證業務，涉及實施程序以評估董事用以編製未經審計備考財務資料的適用標準是否提供合理基準以呈列該事項或交易直接造成的重大影響，並須就以下事項獲取充分適當的證據：

- 相關備考調整是否適當地按照該等標準編製；及
- 未經審計備考財務資料是否反映已對未經調整財務資料作出的適當調整。

所選定的程序取決於申報會計師的判斷，並考慮申報會計師對該公司性質的了解、與編製未經審計備考財務資料有關的事項或交易以及其他相關業務情況的了解。

本業務也包括評估未經審計備考財務資料的整體呈列方式。

我們相信，我們獲取的證據是充分、適當的，為發表意見提供了基礎。

意見

本所認為：

- (a) 未經審計備考財務資料已由 貴公司董事按照所述基準適當編製；
- (b) 該基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段所披露的未經審計備考財務資料而言，該等調整是適當的。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零一四年十二月九日

1. 目標集團之經審核綜合財務報表

目標集團截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止三個年度以及截至二零一四年六月三十日止六個月之財務資料已載於本公司日期為二零一四年十一月四日之通函，該通函已在本公司網站 (<http://www.hsinchong.com>) 及聯交所網站 (<http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2014/1104/LTN20141104005.pdf>) 刊發。

2. 目標集團業績之管理層討論與分析

截至二零一四年六月三十日止六個月

財務及業務回顧

於回顧六個月內，目標集團主要從事物業投資及發展業務。於回顧期間，由於目標集團之物業仍在建設中，故並無錄得任何收入。

於六個月錄得之全面虧損總額約為港幣129,000,000元，主要由於銷售、一般及行政開支約港幣59,000,000元及匯兌差額淨額虧損約港幣70,000,000元抵銷所致。

銷售、一般及行政開支由截至二零一四年六月三十日止六個月之約港幣10,000,000元增加約491.0%至港幣59,000,000元。該增加乃主要由於截至二零一四年六月三十日止六個月內就推遲土地發展之罰款約港幣41,000,000元所致，而於二零一三年同期則約為港幣6,000,000元。土地使用稅、房地產稅及僱員福利開支亦由二零一三年同期內分別約港幣3,000,000元、零及零增加至截至二零一四年止六個月內之約港幣8,000,000元、港幣3,000,000元及港幣3,000,000元。

財務狀況

於二零一四年六月三十日，目標集團之綜合資產總值約為港幣11,821,000,000元，其主要包括發展中物業及其他應收款項、按金及預付款項。於截至二零一四年六月三十日止六個月，其他應收款項、按金及預付款項自約港幣2,279,000,000元減少約66.1%至約港幣773,000,000元。有關減少主要由於於同期建築成本預付款項自約港幣2,152,000,000元減少約65.3%至約港幣746,000,000元，其繼而由於董事會函件所述部份實施重組所致，因此，目標外企已收到若干退回預付款項及亦已解除及減少若干付款責任。

目標集團賬面值約為港幣4,102,000,000元之發展中物業之部份已被抵押作為取得目標集團及目標集團之控股股東配偶之一名親屬所借自金融機構之貸款之抵押品。目標集團賬面值約為港幣2,485,000,000元之其他部份發展中物業已抵押以擔保一名獨立第三方所借自一間金融機構之貸款。此外，一幅賬面值約為港幣198,000,000元之法定土地使用權尚待轉讓予目標集團。

於二零一四年六月三十日，目標集團之綜合負債總額約為港幣7,336,000,000元，其主要包括遞延所得稅負債、應付貿易賬款及其他應付賬款及應計費用以及借貸。

流動資金及財務資源

於二零一四年六月三十日，目標集團之流動比率及資本負債比率分別約為3.97及0.28倍。

目標集團已動用來自一間金融機構之於二零一四年九月到期之人民幣計值定息借貸約港幣945,000,000元，乃以目標集團之部份發展中物業約港幣1,699,000,000元作抵押。目標集團亦擁有應付同系附屬公司及直接控股公司之款項約港幣320,000,000元，其為無抵押、免息及無固定還款期。

資本架構

於二零一四年六月三十日，目標集團之負債總額（不包括應付貿易賬款及其他應付賬款及應計費用以及遞延所得稅負債）約為港幣1,265,000,000元，以及現金及銀行結餘總額約為港幣1,000,000元。股東盈餘貢獻之資本總額約為港幣4,485,000,000元。

僱員

截至二零一四年六月三十日止六個月，僱員福利開支總額約為港幣2,800,000元，乃因工資、薪金及津貼約港幣13,600,000元減發展中物業之資本化金額約港幣10,800,000元。於回顧期間內，僅一名董事收取董事酬金約港幣200,000元。

重要收購及重大投資

截至二零一四年六月三十日止六個月，目標集團並無作出任何重要收購及重大投資。

資本承擔

於二零一四年六月三十日，目標集團就發展中物業之已訂約但未撥備之金額之資本承擔約為港幣391,000,000元。

外匯風險

截至二零一四年六月三十日止六個月，目標集團進行以外幣（主要涉及港幣）計值之若干交易，並產生匯率波動風險。管理層透過密切檢討外幣匯率之變動管理其外幣風險及於需要時考慮對沖重大外幣風險。

截至二零一三年十二月三十一日止年度

財務及業務回顧

於回顧年度內，目標集團主要從事物業投資及開發。目標集團於回顧年度因物業仍在建設中並無錄得任何收入。

年內錄得全面收入總額約為港幣3,172,000,000元，主要乃分別源自議價收購收益、重新計量先前所持聯營公司之股本權益之收益及由聯營公司到附屬公司之分階段收購時變現儲備約港幣1,704,000,000元、港幣1,473,000,000元及港幣29,000,000元。

銷售、一般及行政開支較二零一二年增加約803.9%至約港幣62,000,000元。有關增加乃主要由於於二零一三年延遲土地開發罰款、廣告開支及捐款分別約港幣37,000,000元、港幣4,000,000元及港幣4,000,000元而二零一二年則為零所致。土地使用稅亦增加約477.2%至約港幣11,000,000元。

財務狀況

於二零一三年十二月三十一日，目標集團之資產總值約為港幣13,402,000,000元，主要包括開發中物業及其他應收款項、按金及建設成本預付款項。賬面值約港幣4,168,000,000元之目標集團開發中物業部分已作質押，以作為目標集團控股股東之配偶之兄弟所控制之實體取得自一間金融機構借出貸款之抵押品。此外，賬面值約港幣201,000,000元之土地使用權之法定所有權尚未轉讓予目標集團。

於二零一三年十二月三十一日，目標集團之負債總額約為港幣10,431,000,000元，主要包括應付貿易及其他款項及應計費用、遞延所得稅負債及應付同系附屬公司及直接控股公司款項。

流動資金及財務資源

於二零一三年十二月三十一日，目標集團之流動比率及資本負債比率分別約為2.23及0.89倍。

目標集團已動用由約港幣1,727,000,000元之目標集團開發中物業部分作抵押之來自一間金融機構約港幣960,000,000元一年內到期之人民幣計值之固息借貸。目標集團亦擁有應付同系附屬公司及直接控股公司款項約港幣1,696,000,000元，其通常為無抵押、免息及無固定還款期。

資本架構

於二零一三年十二月三十一日，目標集團之債務總額（不包括應付貿易及其他應付賬款及應計費用以及遞延所得稅負債）約港幣2,656,000,000元以及現金及銀行結餘總額約港幣4,000,000元。股東盈餘所注入之資金總額約港幣2,970,000,000元。

僱員

截至二零一三年十二月三十一日止年度，由於工資、薪金及津貼約港幣19,300,000元減開發中物業資本化金額約港幣16,500,000元，僱員福利開支總額約港幣2,800,000元。於回顧年度內，僅一名董事收取董事酬金約港幣500,000元。

重要收購及重大投資

於二零一二年九月二十六日，目標集團與首創置業股份有限公司就按總代價約港幣651,000,000元分別收購於廣東冠昇（WFOE 2）、廣東榮信（WFOE 3）、廣東景盛（WFOE 4）及奧特萊斯置業（WFOE 1）之60%、60%、60%及50%股權訂立協議。於完成於相關政府部門登記後，該收購被視為已於二零一三年四月三十日完成。扣除於去年所收購之現金及銀行存款及已付按金分別為港幣30,000,000元及港幣75,000,000元後，因收購而產生之現金流出淨額為港幣546,000,000元。

資本承擔

於二零一三年十二月三十一日，目標集團有關開發中物業之已訂約但並未撥備之金額之資本承擔約港幣3,727,000,000元。

出售附屬公司／聯營公司

截至二零一三年十二月三十一日止年度，目標集團之由聯營公司到附屬公司之分階段收購時變現儲備總額港幣397,000,000元，導致於二零一三年十二月三十一日之於聯營公司之總投資結餘為零。

外匯風險

截至二零一三年十二月三十一日止年度，目標集團並無利用任何衍生合約以對沖其外匯風險。管理層透過密切檢討外匯匯率變動管理其外匯風險及必要時考慮對沖重大外匯風險。

截至二零一二年十二月三十一日止年度

財務及業務回顧

於回顧年度內，目標集團主要從事物業投資及開發。目標集團於回顧年度因物業仍在建設中並無錄得任何收入。

年內錄得全面收入總額約為港幣14,000,000元。期內銷售、一般及行政開支主要包括已付予一間關連公司之服務費及土地使用稅，合共約港幣7,000,000元及應佔聯營公司虧損約港幣9,000,000元。

財務狀況

於二零一二年十二月三十一日，目標集團之資產總值約為港幣916,000,000元，主要包括開發中物業及於聯營公司之投資。

於二零一二年十二月三十一日，目標集團之負債總額約為港幣1,117,000,000元，主要包括應付同系附屬公司及直接控股公司款項約港幣1,114,000,000元。

流動資金及財務資源

於二零一二年十二月三十一日，目標集團之流動比率約為0.46倍。

目標集團之應付同系附屬公司及直接控股公司款項約港幣1,114,000,000元，其通常為無抵押、免息及無固定還款期，惟計息之應付一間同系附屬公司款項約565,000,000元除外。

資本架構

於二零一二年十二月三十一日，目標集團之債務總額（不包括應付貿易及其他應付賬款及應計費用）約港幣1,114,000,000元以及現金及銀行結餘總額約港幣4,000,000元。股東虧絀所注入之資金總額約港幣202,000,000元。

僱員

截至二零一二年十二月三十一日止年度，概無作出僱員福利開支。

重要收購及重大投資

截至二零一二年十二月三十一日止年度，目標集團向聯營公司作出注資約港幣250,000,000元。截至二零一二年十二月三十一日止年度，目標集團並無其他重大收購。

資本承擔

於二零一二年十二月三十一日，目標集團有關開發中物業之已訂約但並未撥備之金額之資本承擔約港幣120,000,000元。

出售附屬公司／聯營公司

截至二零一二年十二月三十一日止年度，目標集團並未出售任何附屬公司或聯營公司。

外匯風險

截至二零一二年十二月三十一日止年度，目標集團並無利用任何衍生合約以對沖其外匯風險。管理層透過密切檢討外匯匯率變動管理其外匯風險及必要時考慮對沖重大外匯風險。

截至二零一一年十二月三十一日止年度**財務及業務回顧**

於回顧年度內，目標集團主要從事物業投資及開發。目標集團於回顧年度因物業仍在建設中並無錄得任何收入。

年內錄得全面虧損總額約港幣4,000,000元。年內銷售、一般及行政開支主要包括已付予一間關連公司之服務費約港幣18,000,000元。

財務狀況

於二零一一年十二月三十一日，目標集團之資產總值約為港幣383,000,000元，主要包括開發中物業及於聯營公司之投資。

於二零一二年十二月三十一日，目標集團之負債總額約為港幣571,000,000元，主要包括應付同系附屬公司及直接控股公司款項約港幣526,000,000元。

流動資金及財務資源

於二零一一年十二月三十一日，目標集團之流動比率約為0.40倍。

目標集團之應付同系附屬公司及直接控股公司款項約港幣526,000,000元，其通常為無抵押、免息及無固定還款期，惟應付一間同系附屬公司款項約46,000,000元除外。

資本架構

於二零一一年十二月三十一日，目標集團之債務總額（不包括應付貿易及其他應付賬款及應計費用）約港幣530,000,000元以及現金及銀行結餘總額約港幣500,000元。股東虧絀所注入之資金總額約港幣188,000,000元。

僱員

截至二零一一年十二月三十一日止年度，概無作出僱員福利開支。

重要收購及重大投資

截至二零一一年十二月三十一日止年度，目標集團並無作出任何重要收購及重大投資。

資本承擔

於二零一一年十二月三十一日，目標集團有關開發中物業之已訂約但並未撥備之金額及向聯營公司之注資之資本承擔分別約港幣134,000,000元及港幣250,000,000元。

出售附屬公司／聯營公司

截至二零一一年十二月三十一日止年度，目標集團並未出售任何附屬公司或聯營公司。

外匯風險

截至二零一一年十二月三十一日止年度，目標集團並無利用任何衍生合約以對沖其外匯風險。管理層透過密切檢討外匯匯率變動管理其外匯風險及必要時考慮對沖重大外匯風險。

1. 責任聲明

本章程乃遵照上市規則之規定提供有關本公司之資料，董事願共同及個別就此承擔全部責任。各董事經作出一切合理查詢後，確認就彼等盡悉及確信，本章程所載資料在各重大方面均屬準確及完整，且無誤導或欺詐成分，而本通函並無遺漏任何其他事項致使本章程或其載任何聲明產生誤導。

2. 股本

於緊隨完成供股及配售事項後之本公司法定及已發行股本預期如下：

法定：	港幣元
30,000,000,000 股股份	
<u>15,000,000,000 股可換股優先股</u>	<u>4,500,000,000</u>
已發行及繳足：	
於最後實際可行日期	
<u>2,858,166,655 股股份</u>	<u>285,816,666</u>
根據供股及配售事項將予發行之最低數目	
<u>2,330,409,995 股股份</u>	<u>233,041,000</u>
於緊隨完成供股及配售事項後將予發行之最新數目	
<u>5,188,576,651 股股份</u>	<u>518,857,665</u>

附註：

- 於最後實際可行日期，本公司擁有可認購合共25,504,000股股份之尚未行使認股權，及可認購港幣156,250,000元股份之非上市認股權證（於其附帶之認購權按現時行使價獲悉數行使後將導致發行125,000,000股股份）。
- 假設於截止日期並無扣減扣留金額及核證工程價值之最高金額，則根據收購事項可將發行最多6,406,250,000股代價優先股。

已發行股份於聯交所上市。本公司股本之任何部份或任何其他證券概無於聯交所以外之任何證券交易所上市或買賣，亦無正在申請或建議或尋求股份或本公司任何其他證券於任何其他證券交易所上市或買賣。

3. 權益披露

(a) 董事及行政總裁於本公司及其相聯法團之股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於最後實際可行日期，本公司董事及行政總裁於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債券中，擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉（包括本公司董事及行政總裁根據證券及期貨條例有關條文被視作或當作擁有的權益及淡倉）；或(ii)記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條存置的登記冊的權益及淡倉；或(iii)根據上市規則所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

(i) 於本公司股份及相關股份之權益

董事姓名	身份	持有之 股份數目	持有之相關 股份數目 (附註1)	總計	佔已發行 股份數目之 概約百分比 (附註2)
王英偉	實益擁有人	20,000,000	5,000,000	25,000,000	0.87%
	受控法團權益	697,666,993 (附註3)	-	697,666,993	24.41%
		702,636,796 (附註4)	-	702,636,796 (附註4)	24.58%
蔡健鴻	實益擁有人	-	1,334,000	1,334,000	0.05%
周焯	實益擁有人	48,932,000	-	48,932,000	1.71%
邱令智	實益擁有人	700,000	-	700,000	0.02%

附註：

1. 董事持有之相關股份之權益指根據本公司於二零零八年五月二十二日採納之認股權計劃授出之認股權。於最後實際可行日期持有之尚未行使認股權詳情如下：

董事姓名	於最後實際 可行日期 持有之 尚未行使 認股權數目	每股行使價 (港幣元)	行使期 (日/月/年)
王英偉	2,500,000	2.13	01/01/2009- 22/05/2018
	2,500,000	2.13	01/01/2010- 22/05/2018
蔡健鴻	666	1.02	04/12/2010- 03/12/2019
	666,667	1.02	04/12/2011- 03/12/2019
	666,667	1.02	04/12/2012- 03/12/2019

2. 於最後實際可行日期之已發行股份為2,858,166,655股。
3. 該等股份乃由Neo Summit Limited (新峰有限公司*) (「新峰」) 持有475,816,993股及由峰景控股有限公司 (「峰景」) 持有221,850,000股。新峰由以下各方擁有：(a)峻炫地產有限公司擁有28.89%；(b)峰景擁有13.33%；(c) Jones Capital Investments Limited擁有28.89%；及(d) Becl World Holding Ltd擁有28.89%。峻炫地產有限公司由王英偉博士間接全資擁有。峰景由王英偉博士及馬炯女士 (「馬女士」) 各自擁有50%。Jones Capital Investments Limited由馬女士全資擁有。因此，根據證券及期貨條例，新峰及峰景被視為王英偉博士及馬女士之受控法團。王英偉博士之權益披露於本章節之較前部份內。
4. 該等股份乃由峰景根據包銷協議包銷之供股股份。此外，峰景亦已承諾接納其66,555,000股未繳股款供股股份之暫定配額。

(ii) 於本公司相聯法團之股份及相關股份之權益

於最後實際可行日期，董事於本公司之非全資附屬公司Synergis Holdings Limited (新昌管理集團有限公司*) (「新昌管理」) 普通股及相關股份之權益如下：

董事姓名	身份	持有之 新昌管理 普通股數目	尚未行使的 認股權數目	總計	佔新昌管理 已發行 普通股本 股權之 概約百分比 (附註2)
王英偉	實益擁有人	14,420,000	3,200,000	17,620,000	5.26%
	受控法團權益 (附註1)	57,846,436	—	57,846,436	17.27%

* 僅供識別

持有之認股權詳情：

董事姓名	持有之 認股權數目	新昌管理 每股行使價 (港幣元)	行使期 (日/月/年)
王英偉	400,000	0.820	25/09/2010-24/09/2015
	400,000	0.820	25/09/2011-24/09/2015
	400,000	0.820	25/09/2012-24/09/2015
	400,000	0.820	25/09/2013-24/09/2015
	400,000	0.820	25/09/2014-24/09/2015
	240,000	0.952	27/05/2014-27/05/2019
	240,000	0.952	27/05/2015-27/05/2019
	240,000	0.952	27/05/2016-27/05/2019
	240,000	0.952	27/05/2017-27/05/2019
	240,000	0.952	27/05/2018-27/05/2019

附註：

1. 該等新昌管理股份乃由峰景（其由王英偉博士及馬女士各自擁有50%）持有。
2. 於最後實際可行日期，有335,000,000股新昌管理已發行普通股。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，概無董事及本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份或債券中，擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所的權益（包括本公司董事或主要行政人員根據證券及期貨條例有關條文被視作或當作擁有的權益或淡倉），或記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條須予存置的登記冊的權益，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益。

(b) 股東（董事或候任董事為其董事或僱員）於本公司之股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於最後實際可行日期，公司（董事或候任董事為其董事或僱員）於本公司之股份、相關股份或債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的規定須向本公司及聯交所披露的權益及淡倉如下：

(i) 股份之權益

董事姓名	股東名稱	於股東之 董事身份	持有之 股份數目	佔已發行 股份數目之 概約百分比
王英偉 (附註1)	新峰	董事	475,816,993	16.65%
	峰景	董事	221,850,000	7.76%
			702,636,796	24.58%
閻傑 (附註2)	天津物產集團	僱員	513,861,240	17.98%
	天物投資	董事	513,861,240	17.98%
	瑞安投資	董事	375,921,240	13.15%

附註：

- 王英偉博士為新峰及峰景之董事。於最後實際可行日期，新峰由以下各方擁有：(a)峻炫地產有限公司擁有28.89%；(b)峰景擁有13.33%；(c) Jones Capital Investments Limited擁有28.89%；及(d) Becl World Holding Ltd擁有28.89%。峻炫地產有限公司由王英偉博士間接全資擁有。峰景由王英偉博士及馬女士各自擁有50%。Jones Capital Investments Limited由馬女士全資擁有。因此，根據證券及期貨條例，新峰及峰景被視為王英偉博士及馬女士之受控法團。王英偉博士之權益已披露於本附錄「董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團之股份、相關股份及債券中擁有之權益及淡倉」一節內。峰景實益擁有221,850,000股股份，並根據包銷協議以其作為包銷商之身份於726,394,995股股份中擁有權益。
- 閻傑先生為天津物產集團有限公司（「天津物產集團」）企業發展部主管、天物投資有限公司（「天物投資」）及瑞安投資有限公司（「瑞安投資」）之董事。於最後實際可行日期，天津物產集團(i)透過瑞安投資持有375,921,240股股份及(ii)透過天物投資持有137,940,000股股份，合共相當於已發行股份總數約17.98%。瑞安投資乃天物投資之全資附屬公司，而天物投資則為天津物產集團之全資附屬公司。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或候任董事（為該公司之董事或僱員）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分部的規定須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉。

(c) 股東之權益

(i) 本公司主要股東之權益及／或淡倉

於最後實際可行日期，就董事或本公司主要行政人員所知，下列人士（並非為董事或本公司之主要行政人員）已報告或被視為於股份或本公司相關股份中擁有將根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉：

實體名稱或人士姓名	身份	透過其持有權益之 實體名稱／ 人士姓名	於本公司持有之 股份數目	於本公司持有之 相關股份數目	於本公司已發行 普通股本之概約 股權百分比 (附註1)
瑞安投資	實益擁有人	-	375,921,240	-	13.15%
天物投資	實益擁有人	-	137,940,000	-	4.83%
	受控法團權益	瑞安投資	375,921,240	-	13.15%
天津物產集團有限公司	受控法團權益	天物投資	137,940,000	-	4.83%
	受控法團權益	瑞安投資	375,921,240	-	13.15%
新峰	實益擁有人	-	475,816,993	-	16.65%
峰景	實益擁有人	-	924,486,796 (附註2)	-	32.35%
利世發展有限公司 (「利世」)	實益擁有人	-	6,406,250,000 (附註3)	-	224.14%
林卓延(「林先生」)	受控法團權益	利世	6,406,250,000 (附註3)	-	224.14%
	配偶權益	馬女士	475,816,993	-	16.65%
	配偶權益	馬女士	924,486,796 (附註2)	-	32.35%
馬炯(「馬女士」)	受控法團權益	新峰	475,816,993	-	16.65%
	受控法團權益	峰景	924,486,796 (附註2)	-	32.35%
	配偶權益	林先生	6,406,250,000 (附註3)	-	224.14%

實體名稱或人士姓名	身份	透過其持有權益之	於本公司持有之 股份數目	於本公司持有之 相關股份數目	於本公司已發行 普通股之概約 股權百分比 (附註1)
		實體名稱/ 人士姓名			
Win World Profits Limited (「Win World」)	實益擁有人	—	215,000,000	—	7.52%
楊受成(「楊先生」)	受控法團權益	Win World	215,000,000	—	7.52%
陸小曼	配偶權益	楊先生	215,000,000	—	7.52%

附註：

1. 於最後實際可行日期之已發行股份為2,858,166,655股。
2. 該等股份包括由峰景實益擁有之221,850,000股股份及由峰景根據包銷協議包銷之702,636,796股供股股份。此外，峰景亦已承諾接納其66,555,000股未繳股款供股股份之暫定配額。
3. 誠如本公司日期為二零一四年五月十五日及二零一四年十一月四日之公佈所披露，作為收購事項代價之一部份，本公司可向利世發行代價優先股（其可獲轉換為最多6,406,250,000股本公司普通股）。因此，根據證券及期貨條例，利世（為一間由林先生全資擁有之公司）被視為林先生之受控法團。馬女士為林先生之配偶，及根據證券及期貨條例被視為擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，就董事或本公司主要行政人員所知悉，並無人士（並非董事或本公司主要行政人員）已報告或被視為於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉。

(ii) 本集團其他成員公司之主要股東

於最後實際可行日期，下列人士（並非董事或本公司主要行政人員）乃直接或間接於賦予權利可於所有情況下在本集團其他成員公司之股東大會投票之任何類別股本面值之10%或以上權益：

於經擴大集團之 成員公司擁有10%或 以上權益之實體或 人士姓名／名稱	身份	持有權益之 附屬公司名稱	於有關公司之 權益(%)
Smart Lane Holdings Limited	實益擁有人	Synergis Holdings Limited (新昌管理集團有限公司*) (「新昌管理」) (附註1)	50.48%
峰景	實益擁有人	新昌管理	17.27%
馬女士	受控法團權益	新昌管理	17.27% (附註2)
黃寶玉	實益擁有人	景惠東方有限公司 (「景惠東方」)	10%
星光塑膠化工實業有限公司	實益擁有人	景惠東方	20%
廣州宏康房地產有限公司	實益擁有人	廣州豐裕房地產有限公司	40%
Aluminium Building Products Asia Limited	實益擁有人	新昌華德有限公司	30%

附註：

1. 於最後實際可行日期，新昌管理已發行普通股為335,000,000股。
2. 該等新昌管理股份由峰景持有，而峰景由馬炯女士擁有50%權益。
3. 誠如本公司日期為二零一四年十一月四日之通函所披露，目標集團將於收購協議完成後成為本集團之全資附屬公司。於最後實際可行日期，於目標集團之各公司乃由賣方直接或間接全資擁有，而賣方由林卓延先生全資擁有。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事及本公司之主要行政人員並不知悉有任何其他人士（並非為董事或本公司之主要行政人員）於賦予權利可於所有情況下在本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值中直接或間接擁有10%或以上權益或擁有有關股本之任何認股權。

* 僅供識別

4. 競爭權益

張小英先生（非執行董事）為天津物產置業發展有限公司（「天津物產置業」）及關連公司（本集團除外）之董事會主席，並於中國從事物業發展及投資業務（「天津物產置業業務」）。根據天津物產集團之網站，近年，其一直發展及正在發展位於天津、黑龍江省哈爾濱、山東省泰安及山西省臨汾之建築面積合共約1,400,000平方米之項目。天津物產置業為天津物產集團（其為本公司之主要股東）之全資附屬公司。

就上市規則而言，張小英先生被認為於競爭業務（即於中國之物業發展及投資）中擁有權益（透過董事職務方式）。天津物產置業之營運與本集團及彼等各自之管理乃完全分開及獨立。因此，本公司一直及繼續獨立於天津物產置業業務且與天津物產置業業務按公平原則開展其業務、管理及營運。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事及買方之董事以及彼等各自之緊密聯繫人概無於本集團業務以外任何與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之業務中擁有權益。

5. 於合約或安排之重大權益

概無董事於經擴大集團任何成員公司訂立之於最後實際可行日期仍然存續且與經擴大集團業務有重大關係之任何合約或安排中擁有重大權益。

概無董事於經擴大集團任何成員公司自二零一三年十二月三十一日（即最近期刊發之本集團經審核財務報表之編製日期）起收購或出售或租賃，或擬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。

6. 重大訴訟

於最後實際可行日期，就董事所知，經擴大集團之任何成員公司概無任何尚未了結或面臨之重大訴訟或索償。

7. 服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與經擴大集團任何成員公司訂立或擬訂立任何不會屆滿或不可由經擴大集團任何成員公司於一年內終止而毋須支付任何賠償（法定賠償除外）之服務合約。

8. 專家資格及同意書

- i. 以下為提供本章程所載意見、函件或建議之專家之專業資格：

名稱	專業資格
羅兵咸永道會計師事務所	執業會計師

羅兵咸永道會計師事務所已發出同意書，表示同意以本章程之形式及涵義，在本章程轉載其報告及引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

於最後實際可行日期，羅兵咸永道會計師事務所並無於本集團任何成員公司任何證券中擁有任何直接或間接權益，亦無擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司任何證券的任何權利（不論是否可依法強制執行），或於本集團任何成員公司自二零一三年十二月三十一日（即本公司最近期刊發經審核賬目的編製日期）以來所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃的任何資產中，擁有任何直接或間接權益。

9. 重大合約

於最後實際可行日期，以下合約（並非於一般業務過程中訂立之合約）為於緊接最後實際可行日期前兩年內由經擴大集團成員公司訂立且屬或可能被認為屬重大之合約：

- (a) 買方、Sky Realty Holdings Limited（「**Sky Realty**」）、保證人及周煒先生（執行董事）（「**周先生**」）於二零一三年四月十五日就由買方以代價人民幣780,000,000元（等同於約港幣975,000,000元）向Sky Realty及周先生收購德勝貿易有限公司之全部已發行股本而訂立之收購協議（「**德勝收購協議**」），其詳情載於本公司日期分別為二零一三年五月三十日及二零一三年四月十五日之通函及公佈；
- (b) 買方、Sky Realty、保證人及周先生於二零一三年七月三十日就延長德勝收購協議項下之最後截止日期而訂立之補充協議，其詳情載於本公司日期為二零一三年七月三十日之公佈；
- (c) 買方、Sky Realty、保證人及周先生於二零一三年九月十六日就（其中包括）削減德勝收購協議項下之現金代價自港幣975,000,000元至港幣965,370,000元而訂立之第二份補充協議，其詳情載於本公司日期為二零一三年九月十六日之公佈；

- (d) 本公司及英皇證券(香港)有限公司(「英皇證券」)於二零一三年四月十五日就按包銷基準按配售價每股配售股份港幣1.00元向不少於六名獨立承配人配售1,000,000,000股股份及按竭盡所能基準按配售價每股配售股份港幣1.00元向不少於六名獨立承配人配售350,000,000股股份而訂立之配售協議(「德勝配售協議」)，其詳情分別載於本公司日期為二零一三年五月三十日及二零一三年四月十五日之通函及公佈；
- (e) 本公司及英皇證券於二零一三年七月三十日就延長德勝配售協議項下之最後截止日期而訂立之補充協議，其詳情載於本公司日期為二零一三年七月三十日之公佈；
- (f) 本公司及英皇證券於二零一三年十二月二十日訂立之配售協議，據此，配售代理同意按竭盡所能基準擔任配售代理，以安排承配人發行本金總額最多為港幣261,250,000元之一年期5%票息之票據，其詳情載於本公司日期為二零一三年十二月二十日之公佈；
- (g) 收購協議；
- (h) 配售協議；及
- (i) 包銷協議。

10. 公司資料及參與供股之各方

註冊辦事處	Clarendon House 2 Church Street Hamilton HM 11 Bermuda
香港主要營業地點	香港 九龍觀塘 偉業街107-109號 新昌中心
授權代表	王英偉博士
公司秘書	王朗祺先生
財務顧問	中國銀河國際證券(香港)有限公司 香港 上環 皇后大道中183號 新紀元廣場中遠大廈 35樓3501-3507室

本公司法律顧問

香港法律：

禮德齊伯禮律師行
香港
中環
遮打道18號
歷山大廈20樓

百慕達法律：

Conyers Dill & Pearman
香港
中環康樂廣場8號
交易廣場1座2901室

核數師及申報會計師

羅兵咸永道會計師事務所
香港
中環
太子大廈22樓

主要股份過戶登記處

MUFG Fund Services (Bermuda) Limited
The Belvedere Building
69 Pitts Bay Road
Pembroke HM08
Bermuda

股份過戶登記分處

香港中央證券登記有限公司
香港
灣仔
皇后大道東183號
合和中心
17樓1712-1716號舖

主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司
恒生銀行有限公司
東亞銀行有限公司
中信銀行（國際）有限公司

包銷商

峰景控股有限公司
蔡健明女士

11. 董事資料

姓名	地址
執行董事	
王英偉博士	香港 山頂 種植道51-61號 The Belvedere, 1座
蔡健鴻先生	香港 跑馬地 藍塘道74號 永安新邨3樓
周煒先生	中華人民共和國北京 海澱區 知春路49號 希格瑪公寓 B座2008室
非執行董事	
邱令智先生	香港中環 卑利街69-71號 英邦大廈13C室
張小英先生	中華人民共和國天津市 河東區 大直沽五路 碧波園4-1-401
閻傑先生	中華人民共和國天津市 和平區榮業路 新文華花園 新雅居3-3-1101號
獨立非執行董事	
周明權博士	香港 加列山道44號 崑廬8B
鄭瑞生先生	香港 新界 將軍澳 坑口東港城 3座37樓F室

姓名	地址
高景遠先生	中華人民共和國北京市 朝陽區 麥子店街40號 富麗花園A-603室
李嘉音女士	香港 干諾道西141號 保柏中心17樓

12. 董事履歷簡況

執行董事

王英偉博士，*SBS, JP, MPA, BSOCS* (主席兼行政總裁)

王英偉博士(「王博士」)由二零零七年十二月起獲委任為執行董事兼董事會常務副主席，自二零一二年七月一日起獲調任為董事會主席及獲委任為本公司行政總裁。彼亦為本公司薪酬委員會、提名委員會及執行委員會之成員以及本公司若干附屬公司之董事。

王博士亦為新昌管理之執行董事，以及新昌管理之董事會主席。根據香港法例第571章證券及期貨條例，彼透過Neo Summit Limited (新峰有限公司*)或峰景控股有限公司被視為本公司的主要股東。

王博士於一九七五年加入香港政府政務官行列，並曾出任多個主要職位，包括副公務員事務司及工業署副署長。王博士於一九九二年加入私營公司，其後，彼於多家從事物業發展及建造業務之香港上市公司擔任高級管理職位，包括嘉華國際集團有限公司、恒基中國集團有限公司及瑞安集團。

王博士於一九八五年至一九九零年獲中央人民政府委任為基本法諮詢委員會委員，展開其服務祖國之政治職務。彼於一九九三年獲中華人民共和國全國人民代表大會(「全國人大」)委任為香港特別行政區(「香港特區」)籌備委員會預備工作委員會之委員及於一九九五年委任為香港特區籌備委員會委員，負責有關於一九九七年成立香港特區政府之過渡政策及安排。一九九七年至二零一三年期間，王博士為全國人大港區代表。

* 僅供識別

王博士繼續透過參與香港多個理事會及委員會，一直致力於公職服務。彼現為香港藝術發展局主席、公務員薪俸及服務條件常務委員會主席、香港國際電影節協會有限公司主席、香港浸會大學基金會主席、太平洋地區經濟理事會主席、香港公共行政學院主席，並於二零一三年四月委任為香港電影發展局副主席。彼於二零零七年至二零一二年曾任香港浸會大學諮議會及校董會主席。

由於王博士在公職服務方面表現傑出，故於二零零七年榮獲香港特區政府頒授銀荊星章。王博士於二零一三年十一月獲香港浸會大學頒授榮譽人文學博士學位，以表揚其卓越的專業成就及對社會的重大貢獻。王博士在美國哈佛大學（公共行政碩士學位）、英國牛津大學、香港大學(BSocSc)和香港中文大學接受教育。

王博士目前為於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市信義玻璃控股有限公司之獨立非執行董事。

蔡健鴻先生，*BSc, CEng, FHKIE, FHKIHT, MICE, RPE*

蔡健鴻先生（「蔡先生」）於二零一三年三月二十二日獲委任為執行董事。彼亦為執行委員會成員及本公司部份附屬公司之董事。

蔡先生於二零零九年八月加入本集團，擔任助理董事總經理，其後於二零一二年七月晉升為建造業務之董事總經理。彼負責監督本集團之整體建造業務。彼擁有逾四十三年豐富和全面之建造業經驗，曾於香港、中國內地、台灣、澳門及海外之承建商和客戶機構任職。蔡先生在加入本集團前，曾為九廣鐵路公司及香港鐵路有限公司之總經理，負責設計及建造多條新鐵路。彼為管理層帶來建造、物業發展及項目管理等多方面之寶貴經驗。

蔡先生畢業於英國伯明翰阿斯頓大學，取得土木工程理學士學位。彼為香港工程師學會（「工程師學會」）之資深會員並於二零一三年六月當選為工程師學會副會長。彼亦於二零一四年七月獲委任為工程師學會之行政政策委員會和學術評審政策委員會之當然委員以及資歷評核政策委員會之主席。彼亦於二零一四年四月獲工程師學會委任為專業聯合中心有限公司之董事。蔡先生亦為香港公路學會之資深會員、英國土木工程師學會之會員、英國特許工程師，以及香港註冊專業工程師。蔡先生為工程匯有限公司之董事及工程師註冊管理局之成員。彼亦為香港理工大學土木及環境工程學系之學系顧問委員會成員、香港承建商協會理事會成員，以及香港公路學會理事會成員。

周煒先生

周煒先生（「周先生」）於二零一四年五月九日獲委任為執行董事。彼亦為執行委員會成員。

周先生於一九七八年取得遼寧財經學院（現稱「東北財經大學」）財政系學位。在加入本公司前，周先生於國務院機關事務管理局擔任高級會計師。周先生曾擔任不同私人公司之高層管理人員，負責領導有關公司之財務及整體管理工作。周先生於香港及中國兩地擁有豐富財務及企業管理經驗，商業關係廣博。誠如本公司於二零一三年五月三十日刊發之通函所披露，彼當時為向本公司出售新年華購物中心之其中一名賣方。

非執行董事

邱令智先生，*MBA, BSc*

邱令智先生（「邱先生」）於二零一四年四月二日獲委任為本公司之非執行董事。彼亦為審核委員會及薪酬委員會之成員。

邱先生於環球資金募集及投資銀行方面擁有超過30年經驗。彼於二零一四年四月退休前為Kohlberg Kravis Roberts & Co.（「KKR」）之合夥人。彼於KKR亞太地區創立及領導資金募集活動及投資者關係。在加入KKR前，彼為摩根資產管理之董事總經理，領導亞洲機構業務及曾為花旗集團／Salomon Smith Barney主管其香港投資銀行及在此之前其在東京投資銀行任職。

邱先生為Cambium Learning Group, Inc.之董事，該公司於美國納斯達克證券交易所上市，其亦為路博邁亞洲及安祖高頓公司之高級顧問。彼為金融發展局市場推廣小組、西九文化區管理局投資委員會、將軍澳醫院醫院管治委員會之成員。彼亦為聖雅各福群會執行委員會、芝加哥大學布斯商學院全球諮詢委員會、賓夕法尼亞大學Weingarten學習資源中心諮詢委員會及Clinton Global Initiative之成員。

邱先生持有賓夕法尼亞大學沃頓商學院經濟理學士學位及芝加哥大學布斯商學院工商管理碩士學位。

張小英先生

張小英先生（「張先生」）於二零一四年五月三十日獲委任為非執行董事。

張先生，於一九七五年十一月加入天津物產集團有限公司（「天津物產集團」）（前稱天津市物資管理局及天津市物資集團總公司，為本公司的主要股東）所屬木材總公司，曾先後擔任經營科科長、副總經理、總經理等職務。彼自一九九九年開始從事房地產開發工作，現為天津物產置業發展有限公司（為天津物產集團之子公司）之董事長，主要負責項目的總體運營和開發，全程指導項目的設計、建造和管理工作。從業十餘年間，張先生領導天津及中國內地多個大型房地產開發項目，主要項目包括天津米蘭世紀花園、天津明家莊園等，總開發面積逾160萬平方米。張先生長期擔任大型國有企業的負責人，擁有豐富企業經營管理經驗及廣泛的客戶資源，並在國內房地產開發、項目運營等方面具有較高的知名度。

張先生畢業於中共天津市委黨校，持有經濟管理專業本科學歷，並獲得高級經濟師、高級工程師、高級職業經理人，以及房地產行業高級評估師資格。

閻傑先生

閻傑先生（「閻先生」）於二零一四年五月三十日獲委任為非執行董事。

閻先生，於一九八三年十月加入天津物產集團（前稱天津市物資管理局及天津市物資集團總公司，為本公司的主要股東），曾先後於財務部、審計部及資產部任職。從二零零一年八月至今，彼一直擔任天津物產集團企業發展部部長。閻先生於財務、審計、投資和戰略規劃等方面均擁有豐富管理經驗，並主持或參與多個境內外重大併購重組項目。閻先生為天物投資有限公司之執行董事，亦為天津物產集團多家子公司之董事。於二零一三年八月，彼為Palabora Mining Company Limited（於南非約翰尼斯堡證券交易所上市，並已於二零一四年除牌）之董事。

閻先生畢業於中共中央黨校，持有經濟管理專業研究生學歷，並持有會計師、高級經濟師和高級職業經理人等專業資格。

獨立非執行董事

周明權博士，*OBE, JP, RPE, FHKIE, FICE, FIStructE, FCIT, MIHT*

周明權博士（「周博士」）於二零一三年六月十七日獲委任為獨立非執行董事。彼亦為薪酬委員會之主席及審核委員會之成員。

周博士為特許土木及結構工程師。於香港大學畢業後，彼擁有近51年之經驗，於英國、中東、中國內地及香港籌劃、設計及興建多個大型工程項目。周博士熱衷於專業及社區服務。彼現任香港輔助警察隊之榮譽高級警司。他曾出任香港建造業工人註冊管理局主席、香港工程師學會會長、香港工程師註冊局、香港考試及評核局及東區尤德夫人那打素醫院管理委員會之主席，並曾任香港房屋委員會及醫院管理局之委員。周博士亦自一九八八年至二零零八年擔任上海市政協代表達二十年。

周博士於一九九二年創立其本身之顧問公司周明權工程顧問公司，儘管彼於二零零三年退任，惟現仍擔任該公司之非執行主席。彼現為其士國際集團有限公司、海港企業有限公司、路勁基建有限公司及利基控股有限公司（所有該等公司均於香港上市）之獨立非執行董事。彼亦曾擔任保華集團有限公司之獨立非執行主席及會德豐地產有限公司（曾為一間上市公眾公司）之非執行董事。

鄭瑞生先生，*MBA, BEc, CPA*

鄭瑞生先生（「鄭先生」）於二零一四年一月一日獲委任為本公司之獨立非執行董事。彼亦為審核委員會之主席及提名委員會之成員。

鄭先生於銀行、金融及投資領域擁有豐富經驗。彼為香港會計師公會會員。鄭先生於二零零六年八月至二零一四年六月為Cosmopolitan International Holdings Limited（四海國際集團有限公司*）（於聯交所上市）之董事，及於一九九七年起至二零零零年為至祥置業有限公司（於聯交所上市）（現稱為勒泰控股有限公司）之董事。彼於香港及海外多間公司以及多間在聯交所上市的公司擔任高級管理層職位。彼亦於中國及香港參與私人顧問工作。彼持有經濟學士學位及工商管理碩士學位。

高景遠先生

高景遠先生（「高先生」）於二零一四年五月九日起獲委任為獨立非執行董事及薪酬委員會之成員。

高先生於一九八五年取得北京師範大學歷史系學位。在加入本公司前，高先生曾任中國人民解放軍昆明軍區後勤政治處排長。彼曾在郵電部擔任不同職位，包括機關團委書記、行政司處長、機關服務中心主任及教育司助理巡視員（副司級）。高先生曾於中華全國歸國華僑聯合會擔任副秘書長及其經濟工作部部長。彼曾擔任若干私人公司之高層管理人員，負責領導有關公司之財務及整體管理工作。高先生在中國公營及私營機構擁有豐富財務及管理經驗，商業關係廣博。

李嘉音女士

李嘉音女士（「李女士」）於二零一四年五月九日起獲委任為獨立非執行董事及提名委員會主席。

李女士取得吉林大學醫學碩士學位。彼擁有逾三十年企業管理經驗。彼為漢生堂藥業有限公司董事長，精擅於傳統中藥研製工作。彼為香港太平紳士、香港政府封閉令（對健康的即時危害）上訴委員會成員及中國人民政治協商會議第九至十二屆全國委員會委員。

13. 開支

有關供股之開支（包括財務顧問費、包銷佣金（根據857,449,996股已發行供股股份計算）、印刷、申請、登記、翻譯、法律及會計費用）估計約為港幣17,100,000元，應由本公司支付。

14. 送呈公司註冊處之文件

本章程文件連同本附錄「專家資格及同意書」一段所述同意書之副本已根據公司條例第342C條之規定送呈香港公司註冊處登記。

15. 備查文件

以下文件之副本由本章程之日期起至二零一四年十二月二十三日（星期二）（包括該日）止於本公司正常營業時間內在九龍觀塘偉業街107-109號新昌中心10樓可供查閱：

- (a) 本集團成員公司之組織章程大綱及細則或其等同文件；
- (b) 本集團截至二零一三年十二月三十一日止兩個財政年度之經審核財務報表；
- (c) 羅兵咸永道會計師事務所發出之截至二零一三年十二月三十一日止三個年度及截至二零一四年六月三十日止六個月之會計師報告已併入本公司日期為二零一四年十一月四日之通函附錄二A；
- (d) 羅兵咸永道會計師事務所發出之有關本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表之會計師報告，全文載於本章程附錄二；
- (e) 本附錄「專家資格及同意書」一段所指之羅兵咸永道會計師事務所發出之同意書；
- (f) 本附錄「重大合約」一節所載之重大合約；及
- (g) 本公司日期為二零一四年十一月四日之通函，內容有關收購事項。

16. 其他事項

- (a) 本公司之公司秘書為王朗祺先生，彼為香港高等法院之律師。
- (b) 本公司之註冊辦事處之地址為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton, HM11, Bermuda，而本公司之香港之主要營業地點地址為香港九龍觀塘偉業街107-109號新昌中心。
- (c) 本公司之香港股份過戶登記分處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。
- (d) 本章程之中、英文版本如有歧義，概以英文版本為準。