

重要提示：倘閣下對本補充招股章程的內容有任何疑問，應徵詢獨立專業意見。

此乃由中國新城市商業發展有限公司於2014年6月30日刊發的補充招股章程（「**補充招股章程**」），旨在為其於2014年6月17日就全球發售及其股份於香港聯合交易所有限公司（「**聯交所**」）主板上市刊發的招股章程（「**招股章程**」）提供補充資料。本補充招股章程的副本，連同(i)白色確認申請表格（「**白色確認申請表格**」）、藍色確認申請表格（「**藍色確認申請表格**」，連同白色確認申請表格，統稱「**確認申請表格**」）及特別白色重新申請表格（「**特別白色重新申請表格**」）的印刷副本；(ii)就本補充招股章程、確認申請表格及特別白色重新申請表格中文翻譯的準確性發出的認可證書；(iii)獨家保薦人發出有關中文翻譯員資歷的認可證書；(iv)獨家保薦人及安永就本補充招股章程的刊發發出的書面同意書，同意按本補充招股章程所載的形式及涵義引述彼等的名稱；及(v)本補充招股章程「招股章程修訂—法定及一般資料」一段所述的額外重大合同文本，已根據香港法例第32章公司（清盤及雜項條文）條例第342C條規定送呈香港公司註冊處處長註冊。證券及期貨事務監察委員會及香港公司註冊處處長對本補充招股章程及上述任何其他文件的內容概不負責。

香港交易及結算所有限公司、聯交所及香港中央結算有限公司（「**香港結算**」）對本補充招股章程的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本補充招股章程全部或部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

潛在投資者應將本補充招股章程與招股章程一併閱讀，藉此了解該等文件所涉及的要約，尤其於確認有關香港發售股份申請或（如屬買賣一手單位申請人）重新申請香港發售股份前。倘本補充招股章程的任何內容對招股章程所載者有所保留或與其有所抵觸，則本補充招股章程的內容將修訂招股章程。

除另有界定者外，本補充招股章程所用的詞彙與招股章程所界定者具有相同涵義。



China New City Commercial Development Limited

中國新城市商業發展有限公司

（於開曼群島註冊成立之有限公司）

（股份代號：1321）

補充招股章程

本公司乃根據公司（清盤及雜項條文）條例附表二十第2部第1(a)(i)條及上市規則第11.13條刊發本補充招股章程。本文件修訂招股章程且應與招股章程、申請表格、確認申請表格及特別白色重新申請表格一併閱讀。

閣下可於2014年6月30日（星期一）、2014年7月2日（星期三）及2014年7月3日（星期四）上午九時正至下午五時正於本補充招股章程「獨家全球協調人地址」及「收款銀行相關分行」兩節所載列的任何地點及香港結算客戶服務中心（其地址為香港德輔道中199號無限極廣場2樓）索取本補充招股章程、確認申請表格及重新申請表格的文本。本補充招股章程、確認申請表格及特別白色重新申請表格亦可於聯交所網站（www.hkexnews.hk）及本公司的網站（www.chinanewcity.com.cn）瀏覽。本公司網站的內容並不構成本補充招股章程的一部分。不應依賴本公司網站的內容。潛在投資者務請注意，閣下必須於本補充招股章程經修訂時間表第(4)項規定的期限前確認閣下的香港發售股份及／或預留股份申請或於本補充招股章程經修訂時間表第(5)項規定的期限前重新申請香港發售股份（就買賣一手單位申請人而言）。倘閣下已就香港發售股份及／或預留股份提出有效申請，但並無根據本補充招股章程「確認申請或重新申請程序」一節所載確認程序確認有關香港發售股份的申請或（如屬買賣一手單位申請人）重新申請，閣下將被視為不繼續進行申請，而閣下的申請將被拒絕受理，退款支票將會按照本補充招股章程經修訂時間表第(10)項規定寄出。

2014年6月30日

目 錄

	頁次
將最終發售價訂於載於招股章程內之指示發售價範圍以下.....	2
一手買賣單位變動.....	2
招股章程修訂.....	2
營運資金.....	10
重大新資料.....	10
經修訂的全球發售時間表.....	11
確認申請或重新申請.....	14
確認申請或重新申請程序.....	18
獨家全球協調人地址.....	23
收款銀行相關分行.....	23
就本補充招股章程授出的豁免證書.....	23
無重大變更及無重大新事項.....	25
備查文件.....	25
附錄一 未經審核備考財務資料.....	I-1

將最終發售價訂於載於招股章程內之指示發售價範圍以下

本公司、控股股東、獨家保薦人及獨家全球協調人經計及現行市況及全球發售的踴躍程度後，決定將最終發售價釐定為每股發售股份1.30港元（「**最終發售價**」），低於招股章程所載的指示發售價範圍。

日期為2014年6月16日的香港包銷協議及日期為2014年6月25日由本公司及獨家全球協調人（為其本身及代表香港包銷商）訂立釐定最終發售價的香港包銷協議的修訂及重列協議及定價協議（「**定價協議**」）須待（其中包括）國際包銷協議簽立後，方可作實。

一手買賣單位變動

由於最終發售價被釐定為低於招股章程所載指示發售價範圍，本公司須將每手買賣單位由1,000股增加至2,000股股份，原因是聯交所的慣例規定每手買賣單位於上市時的價值不得少於2,000港元。因此，招股章程內有關1,000股股份或1,000股香港發售股份的每手買賣單位的提述（該等載於招股章程第433頁「基礎投資者」一節第一段及招股章程附錄五第V-27頁「有關本公司業務進一步資料—9. 重大合約概要」一節的分段(z)的提述除外）謹此修訂至2,000股股份或2,000股香港發售股份（視情況而定）的提述。

有關適用於之前香港發售股份或預留股份的有效申請安排，請參閱本補充招股章程「確認申請或重新申請程序」一節。該等安排將適用於(i)合資格香港申請人認購1,000股香港發售股份或2,000股或以上香港發售股份的有效申請及(ii)合資格眾安申請人認購保證配額及／或超額預留股份的有效申請。

招股章程修訂

鑒於最終發售價及每手買賣單位增加，已對招股章程作出下列修訂。

全球發售統計數字

招股章程第 16 頁「概要－全球發售統計數字」一節已修訂如下：

「根據最終發售價每股 1.30 港元
計算
股份的市值^(附註 1) 2,259,400,000 港元

本公司擁有人應佔未經審核備考
經調整合併有形資產淨值^(附註 2) 2.00 港元

- (1) 市值乃假設緊隨資本化發行及全球發售完成後(假設超額配股權未獲行使)將會有 1,738,000,000 股已發行及發行在外股份而計算所得。
- (2) 每股未經審核備考經調整合併有形資產淨值乃於本補充招股章程附錄一一節所述調整後及按緊隨資本化發行及全球發售完成後(假設超額配股權未獲行使)將會有 1,738,000,000 股已發行及發行在外股份的基準計算。」

所得款項用途

招股章程第 16 頁「概要－所得款項用途」一節已修訂如下：

「假設超額配股權未獲行使及最終發售價為每股發售股份 1.30 港元，則全球發售的所得款項淨額將約為 550,800,000 港元。我們目前擬將該等所得款項淨額用作下列用途：

金額 (百萬港元)	佔總估計所得款項 淨額的百分比	所得款項淨額的擬定用途
385.6	70.0%	為本公司國際辦公中心項目的工程及發展提供資金
110.2	20.0%	為本公司其他項目的工程及發展提供資金
55.0	10.0%	營運資金及其他一般企業用途

有關進一步資料，請參閱本補充招股章程「招股章程修訂－發行股份建議所得款項用途」一節。」

釋義

招股章程內標題為「釋義」一節新增以下釋義：

「香港包銷協議的修訂及重列協議」 指 由本公司、控股股東、獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人及香港包銷商就香港包銷協議而於2014年6月27日就香港公開發售訂立的修訂及重列協議」

招股章程內標題為「釋義」一節中以下釋義已修訂如下：

「香港包銷協議」 指 由本公司、控股股東、獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人及香港包銷商就香港公開發售所訂立日期為2014年6月16日的包銷協議(經香港包銷協議的修訂及重列協議修訂及重列)」

風險因素

招股章程第74頁「風險因素－與全球發售有關的風險－若本公司在未來發行額外股份，股份買家的權益將會即時遭到攤薄，並可能遭到進一步攤薄」一節第一段修訂如下：

「本公司股份的最終發售價高於緊接全球發售和資本化發行前的每股股份有形資產淨值。因此，根據最終發售價每股股份1.30港元計算，在全球發售中購買本公司股份的買家的備考合併每股股份有形資產淨值人民幣1.59元(2.00港元)將會立即遭到攤薄(假設超額配股權未獲行使)。」

基礎配售

招股章程第433頁「基礎投資者－基礎配售」一節第二、三及四段以下文取代：

「根據最終發售價為每股股份1.30港元，則Bondic International將予認購的發售股份總數為119,267,000股股份，佔發售股份約25.5%，或緊接全球發售及資本化發行完成後(假設超額配股權不獲行使)佔已發行股份約6.9%。」

未經審核備考經調整有形資產淨值

招股章程第506頁「財務資料－未經審核備考經調整有形資產淨值」一節修訂如下：

「本公司未經審核備考經調整合併有形資產淨值乃基於下文所載附註而編製，以闡述倘全球發售已於2013年12月31日進行所帶來的影響。編製未經審核備考經調整合併有形資產淨值僅供說明，且因其假設性質使然，未必能真實反映本公司的財務狀況。

	於2013年 12月31日		未經審核 備考經調整 合併有形 資產淨值	未經審核 備考經調整 合併每股股份 有形資產淨值	未經審核 備考經調整 合併每股股份 有形資產淨值
	本公司擁有人 應佔合併有形 資產淨值	估計全球 發售所得 款項淨額	人民幣千元 (附註1)	人民幣元 (附註3)	(等值港元) (附註4)
按最終發售價每股 股份1.30港元計算	2,326,407	437,810	2,764,217	1.59	2.00

附註：

1. 誠如全文載於招股章程附錄一的會計師報告所述，於2013年12月31日本公司擁有人應佔合併有形資產淨值乃於2013年12月31日本公司擁有人應佔經審核合併權益人民幣2,326,407元中扣除無形資產人民幣零元後計得。
2. 估計全球發售所得款項淨額乃根據最終發售價每股股份1.30港元計算，並已扣除本公司應付的包銷費用及其他相關開支，但未計入因行使超額配股權而可能發行的任何股份。
3. 未經審核備考經調整合併每股股份有形資產淨值已於作出以上各段所述調整後列賬，並分別按已發行1,738,000,000股股份(假設全球發售已於2013年12月31日完成)及最終發售價為每股股份1.30港元計算，但未計入因行使超額配股權而可能發行的股份。
4. 未經審核備考經調整合併每股股份有形資產淨值以1.00港元兌人民幣0.79486元的匯率換算為港元。
5. 並無作出調整以反映本集團於2013年12月31日後的任何經營業績或其他交易。」

發行股份所得款項淨額建議用途

招股章程第510頁「未來計劃及所得款項用途－發行股份所得款項淨額建議用途」一節修訂如下：

「根據最終發售價為每股股份1.30港元，估計發行新股份所得款項淨額(扣除本公司就全球發售須支付的包銷費用及估計開支)合共約為550,800,000港元。本集團現時計劃將該等所得款項淨額用作下列用途：

- 約385,600,000港元或約70.0%將用作為本公司國際辦公中心的發展提供資金，包括：
 - 約110,200,000港元或約20.0%將用作為國際辦公中心A3項目的建設及發展提供資金；
 - 約275,400,000港元或約50.0%將用作為國際辦公中心A1及A2項目的建設及發展提供資金；
- 約110,200,000港元或約20.0%將用作為本公司其他項目的建設及發展提供資金；
- 約55,000,000港元或約10.0%將用作營運資金及其他一般企業用途。

倘發行股份的所得款項淨額不足以撥付上述用途，我們擬透過不同途徑支付短欠的款項，包括營運產生的現金及銀行融資。我們目前相信，發行新股份的所得款項淨額加上其他融資渠道，將足以撥付上述用途。

倘超額配股權獲全面行使及根據最終發售價每股股份1.30港元計算，我們估計扣除應付的包銷費用及估計開支後，可自發行額外新股份額外獲得所得款項淨額約89,000,000港元。本公司行使超額配股權所獲得的額外所得款項將按比例用作上述用途。

倘發行新股份的所得款項淨額未有即時撥作上述用途，我們會將該等所得款項淨額存入計息銀行賬戶。在該情況下，我們將根據上市規則遵守適當的披露要求。」

包銷

招股章程第 521 頁「包銷－佣金及開支」一節第二段修訂如下：

「佣金和估計開支總額，連同聯交所交易費、證監會交易徵費、聯交所上市費用、法律和其他專業費用、印刷及其他有關全球發售的費用和開支，估計合共約為 68,400,000 港元，（根據最終發售價每股發售股份 1.30 港元及假設超額配股權未獲行使）（經本公司、聯席賬簿管理人及其方他同意，可予調整）。」

法定及一般資料

招股章程附錄五第 V-27 頁「有關本公司業務的其他資料－9. 重大合約概要」一節新增 (bb) 及 (cc) 分段，修訂如下

(bb) 香港包銷協議的修訂及重列協議；及

(cc) 日期為 2014 年 6 月 25 日由本公司及獨家全球協調人（為其自身及代表香港包銷商）簽訂的定價協議，據此本公司及獨家全球協調人（代表香港包銷商）已協議每股發售股份發售價為 1.30 港元（不包括經紀佣金、聯交所交易費及證監會交易徵費）。

持續關連交易

招股章程第 408 至 411 頁「持續關連交易－B. 須遵守申報、年度審閱、公告但豁免獨立股東批准規定的持續關連交易」一節全段修訂如下：

「(B) 須遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易

合作協議

誠如「歷史、重組及公司架構」一節下「重組」一段披露，本集團已與余姚眾安置業訂立合作協議，據此，余姚眾安置業已獲委任為獨家項目管理人，根據以下條款及條件承擔時代廣場住宅部分持續建設、發展及銷售的整體管理及監督：

- (i) 余姚眾安置業須全權負責時代廣場住宅部分的建設、開發及銷售的管理及監督，並有權取得自時代廣場住宅部分產生的淨經濟利益；

- (ii) 於合作協議於2014年3月16日生效後，余姚眾安置業將承擔時代廣場住宅部分開發及銷售有關的一切成本、開支及稅項，並且須賠償及補償我們因時代廣場住宅部分的銷售及預售，以及如下文(vi)分段所述的擔保安排而招致或蒙受的任何有關成本、開支、稅項及其他負債；
- (iii) 雖然相關土地使用權及(於完成開發後)房屋所有權的合法業權及所有權仍將歸屬本集團，惟於完成開發時代廣場住宅部分後及應餘下眾安集團的要求，本集團將代表及以餘下眾安集團的利益持有該等業權及所有權，協助其買家取得所購物業的物業所有權證書或(視情況而定)轉讓或協助餘下眾安集團取得任何未出售物業的物業所有權證書；
- (iv) 余姚眾安置業須負責時代廣場住宅部分的建設、開發及銷售的管理及監督，而我們須以時代廣場住宅部分合法業主身份採取相關必要行動(費用由余姚眾安置業承擔)以促進時代廣場住宅部分的開發、預售及銷售，包括協助余姚眾安置業申請必要的預售許可證、與物業買家按余姚眾安置業釐定的有關售價及按有關條款及條件訂立預售及/或銷售協議以及協助買家及/或余姚眾安置業取得有關物業的物業所有權證書；
- (v) 來自預售及銷售時代廣場住宅部分的所得款項將會存入由銀行所監管的本集團銀行賬戶，並用於建設持續項目，惟受有關預售所得款項的相關法定規定所限。於扣除本集團或代表本集團於合作協議生效前就時代廣場住宅部分所招致的一切未償還開發的成本及開支(早前並未向余姚眾安置業償還)以及余姚眾安置業根據合作協議須向我們支付之其他款項後，時代廣場住宅部分的銷售所得款項淨額須支付予余姚眾安置業；
- (vi) 我們以業主身份將就時代廣場住宅部分預售買家的按揭貸款提供以銀行為受益人的擔保。余姚眾安置業將悉數向我們賠償因該等擔保安排而可能蒙受的一切索賠、負債、成本、開支及/或虧損；及

(vii) 合作協議須於整個時代廣場住宅部分的銷售、轉讓及交付予其買家或(視情況而定)余姚眾安置業完成後終止。倘時代廣場住宅部分的任何公寓於截至2016年6月30日仍未售出，則我們承諾於該日將按賬面成本將該等未售出公寓轉讓予余姚眾安置業，有關成本將通過其他已售出公寓的銷售所得款項總額予以補償及支付。本集團根據合作協議應付余姚眾安置業的銷售所得款項淨額將於2016年6月30日支付。

根據上述合作協議項下的條款及安排，本集團只就時代廣場住宅部分的銷售擔任餘下眾安集團的代理。

由於本集團根據合作協議應付余姚眾安置業的銷售所得款項淨額將於2016年6月30日支付，本公司董事預期於截至2014年、2015年及2016年12月31日止年度本集團根據合作協議應付余姚眾安置業的款項將分別為零元、零元及不多於人民幣104,000,000元。此等年度上限為本集團根據合作協議應付余姚眾安置業的時代廣場住宅部分估計銷售所得款項淨額。本公司董事根據(a)時代廣場住宅部分於合作日期前產生的開發成本及開支；(b)余姚眾安置業就時代廣場住宅部分持續發展的預算及本集團以往就開發及出售類似住宅物業發展的成本、開支及稅費；(c)時代廣場住宅部分的住宅物業目前向預售買家提供的估計售價；(d)時代廣場住宅部分的估計預售、銷售及交付的預計時間表；及(e)向余姚眾安置業支付時代廣場住宅部分銷售所得款項淨額的協定時間表，估計上述年度上限。

尋求的豁免

我們已就合作協議項下擬進行的交易向聯交所申請及聯交所已授出豁免嚴格遵守上市規則第14A章下的適用公告及獨立股東批准規定：

- 合作協議項下的安排為重組的一部分，旨在於上市後通過向餘下眾安集團分配時代廣場住宅部分持續發展及銷售的責任及回報，達致清楚界定本集團與餘下眾安集團之業務。
- 由於合作協議已於上市日期前訂立，並已於本招股章程披露，而本公司的潛在投資者將以該等披露為基礎參與全球發售，本公司董事認為，於上市後立即遵守相關公告及獨立股東批准規定對本公司而言過份繁瑣，且增加不必要的行政時間及費用。

遵守上市規則第14A章的適用規則

本公司將就合作協議項下交易遵守上市規則的適用規定。倘上市規則將來任何修訂施加較於本招股章程日期上市規則第14A章下與交易相關的適用規則更嚴格的規定，本公司將立即採取措施，確保於合理時間內符合該等規定。

董事確認

本公司董事(包括獨立非執行董事)認為，合作協議項下擬進行的持續關連交易於一般正常業務運作過程中已經並將按一般商業條款訂立，而上文所述的合作協議條款及相關年度上限屬公平合理，並符合本公司股東的整體利益。

獨家保薦人確認

獨家保薦人認為，合作協議項下擬進行的持續關連交易於一般正常業務運作過程中已經及將按一般商業條款訂立，而上文所述的合作協議條款及相關年度上限屬公平合理，並符合本公司股東的整體利益。」

營運資金

經計及可供我們動用的經營業務產生的現金、現金及現金等價物、可用銀行及信貸融資及全球發售的估計所得款項淨額，我們的董事於恰當及謹慎查詢後，認為我們有足夠可用營運資金應付目前和自本補充招股章程日期起計最少12個月的需求。

重大新資料

我們的董事認為，釐定最終發售價、變更一手買賣單位大小及有關招股章程的修訂構成重大新資料，有關資料可能對投資者於決定是否確認申請香港發售股份及／或預售股份或(如屬買賣一手單位申請人)重新申請認購香港發售股份時對本公司作出知情評估的能力造成重大影響。

儘管存在上述情況，惟閣下應注意本公司及獨家全球協調人有意繼續進行全球發售。

倘招股章程中「全球發售的架構－香港公開發售及優先發售的條件」一節所載列的條件（其中包括聯交所正式批准股份上市）並未於2014年7月10日（星期四）上午八時正前獲完全達成或豁免（如可能），則全球發售將會失效。閣下應仔細閱讀本補充招股章程，倘閣下已申請認購發售股份，則應慎重考慮於下文經修訂時間表第(4)項所訂明的期限前確認申請香港發售股份及／或預留股份或於本補充招股章程經修訂時間表第(5)項規定的期限前（如屬買賣一手單位申請人）重新申請香港發售股份的權利。有效申請香港發售股份申請人（「合資格香港申請人」）及有效申請預留股份的合資格眾安股東（「合資格眾安申請人」，連同合資格香港申請人為「合資格申請人」），但並無根據下文「確認申請或重新申請程序」一節所載確認程序確認申請香港發售股份及／或預留股份或（如屬買賣一手單位申請人）重新申請香港發售股份，將被視為不繼續進行申請，或（就買賣一手單位申請人或買賣一手單位眾安申請人而言）重新申請，彼等的申請將被拒絕受理，而退款支票將會按照下文經修訂時間表第(10)項規定寄出。

經修訂的全球發售時間表

股份分配及上市已延期以確保閣下於決定是否投資於發售股份時可考慮釐定最終發售價（設定為較招股章程所披露的指示發售價範圍的最高價每股股份2.92港元低1.62港元的價格）的潛在影響及本補充招股章程所披露的其他事項。因此，本公司正要求申請人確認彼等申請香港發售股份及／或預留股份或（如屬買賣一手單位申請人）重新申請有關香港發售股份。

經修訂的全球發售時間表⁽¹⁾為如下：

- (1) 在南華早報(以英文)、香港經濟日報(以中文)、
聯交所網站 www.hkexnews.hk 及
本公司網站 www.chinanewcity.com.cn
刊登最終發售價及香港公開發售及優先發售的
初步分配基準的公告，及透過多種渠道公佈
香港公開發售及優先發售的初步分配基準的詳情
(連同身份證明文件號碼(如適用))
(請參閱招股章程「如何申請香港發售股份及
預留股份—公佈結果」一節) 自2014年6月26日(星期四)起

- (2) 就根據香港公開發售及優先發售提出的
有效申請發送退款支票或發出網上白表有關的
多繳申請股款的電子自動退款指示
(即招股章程披露的指示發售價範圍上限每股
股份2.92港元與最終發售價每股股份1.30港元之
差額)連同相關經紀佣金、證監會交易徵費及
聯交所交易費，及就根據香港公開發售及
優先發售提出的無效申請(包括申請1,000股香港
發售股份)及申請超額股份發送退款支票
(全數申請款項) 2014年6月26日(星期四)

- (3) 將在南華早報(以英文)、香港經濟日報(以中文)
聯交所網站 www.hkexnews.hk 及本公司
網站 www.chinanewcity.com.cn 刊發
本補充招股章程的刊發公告、確認
申請表格及特別白色重新申請表格. 自2014年6月30日(星期一)起

- (4) 合資格申請人可全數確認彼等根據香港公開
發售及優先發售申請，按初步基準分配
的香港發售股份或預留股份的期間：
 - (a) 以白色或黃色申請表格或使用
網上白表作出申請的合資格香港申請人 2014年6月30日(星期一)、
2014年7月2日(星期三)、
2014年7月3日(星期四)
上午九時至下午五時正

- (b) 以**藍色**申請表格作出申請的合資格眾安申請人 2014年6月30日(星期一)、
2014年7月2日(星期三)、
2014年7月3日(星期四)
上午九時至下午五時正
- (c) 透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示作出申請的合資格香港申請人 2014年6月30日(星期一)、
2014年7月2日(星期三)、
2014年7月3日(星期四)
上午九時至下午五時正
- (5) 合資格香港申請人可遞交**特別白色**重新申請表格認購香港發售股份的期間 2014年6月30日(星期一)、
2014年7月2日(星期三)、
2014年7月3日(星期四)
上午九時至下午五時正
- (6) **特別白色**重新申請表格開始登記認購香港發售股份的申請⁽²⁾ 2014年7月3日(星期四)
下午四時四十五分
- (7) **特別白色**重新申請表格截止登記認購香港發售股份的申請 2014年7月3日(星期四)
下午五時正
- (8) 在南華早報(以英文)及香港經濟日報(以中文)刊登香港公開發售及優先發售的最終基準分配及國際配售的踴躍程度(經考慮合資格申請人發出有關香港發售股份及/或預留股份的所有確認及(如屬買賣一手單位申請人)合資格香港申請人發出的重新申請)及就未確認申請發送退款支票的安排或網上白表電子自動退款指示的公告 2014年7月9日(星期三)
- (9) 將在聯交所網站 www.hkexnews.hk 及本公司網站 www.chinaneconomy.com.cn 刊登上文第(8)項的公告 自2014年7月9日(星期三)起
- (10) 發送未確認申請或無效重新申請的退款支票或網上白表電子自動退款指示 2014年7月9日(星期三)

- (11) 就獲接納申請發送股票⁽³⁾或將股票
存入中央結算系統..... 2014年7月9日(星期三)
- (12) 股份開始在聯交所買賣..... 2014年7月10日(星期四)

附註：

- (1) 所有時間均指香港本地時間。
- (2) 倘香港於2014年7月3日(星期四)上午九時正至下午五時正內任何時間懸掛下列警告信號，將不會開放登記申請：
- 八號或以上熱帶氣旋警告信號；或
 - 「黑色」暴雨警告信號，
- 並改為於下一個營業日(而當日上午九時正至下午五時正內任何時間並無懸掛上述任何一項警告)下午四時四十五分至下午五時正期間進行申請認購登記。就此而言，「營業日」乃指除星期六、星期日或香港公眾假期以外的日子。
- 倘申請登記於2014年7月3日(星期四)將不會開始及截止辦理，或倘八號或以上熱帶氣旋警告訊號或「黑色」暴雨警告訊號於香港懸掛，而可能影響本節「經修訂的全球發售時間表」所述的日期，在該情況下將會作出公告。
- (3) 發售股份的股票將僅於(i)全球發售在各方面成為無條件及(ii)招股章程「包銷一包銷安排及費用—香港包銷商提出終止之理由」一節所述的終止權利並無獲行使及已失效的情況下，方會於2014年7月10日(星期四)上午八時正成為有效的所有權證書。

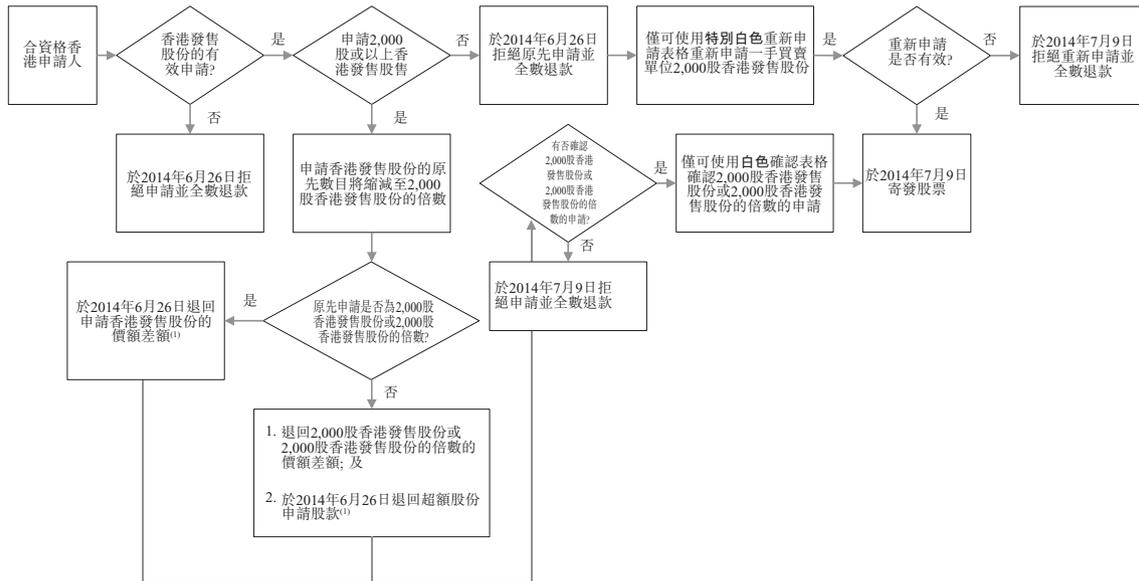
確認申請或重新申請

由於每手買賣單位由1,000股股份增至2,000股股份，下述安排將適用於(i)合資格香港申請人認購1,000股香港發售股份或2,000股或以上香港發售股份的有效申請及(ii)合資格眾安申請人認購保證配額及／或超額預留股份的有效申請。

有關合資格申請人就彼等的申請所收取的退款詳情，請參閱本公司於2014年6月26日就有效申請水平及香港公開發售及優先發售的初步分配基準刊發的公告。

合資格香港申請人*

確認合資格香港申請人的申請及重新申請程序概述於下表：



附註 (1) 連同相關1%經紀佣金、0.003%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費，不計利息

* (i) 透過經紀、銀行或其他中介人；或(ii) 透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示申請的合資格香港申請人應向彼等的經紀、銀行或其他中介人查詢彼等可給予申請確認或重新申請(如適用)香港發售股份指示的最後限期(或會早於本補充招股章程所列的限期)

** 香港結算代理人只會為已通過向香港結算發出電子認購指示作出申請的合資格香港申請人處理申請確認，而非代表買賣一手單位申請人作重新申請。有意重新申請2,000股香港發售股份的買賣一手單位申請人須填妥特別白色重新申請表格後，方可作出有關申請。有關申請須根據本補充招股章程所載的程序作出。

申請1,000股香港發售股份的合資格香港申請人

由於每手買賣單位增加，所有認購1,000股香港發售股份的申請不會視為有效或獲接納。全數退款已於2014年6月26日寄發予提出申請的有關人士。原已有效申請認購一手買賣單位1,000股香港發售股份的任何合資格香港申請人(有關申請載於本公司於2014年6月26日所刊發有關香港公開發售有效申請數目及初步分配基準的公告)(「買賣一手單位申請人」)僅可使用特別白色重新申請表格重新申請一手買賣單位2,000股香港發售股份。有關申請必須根據本補充招股章程「確認申請及重新申請程序－買賣一手單位申請人的重新申請」一節所述程序作出。

申請 2,000 股或以上香港發售股份的合資格香港申請人

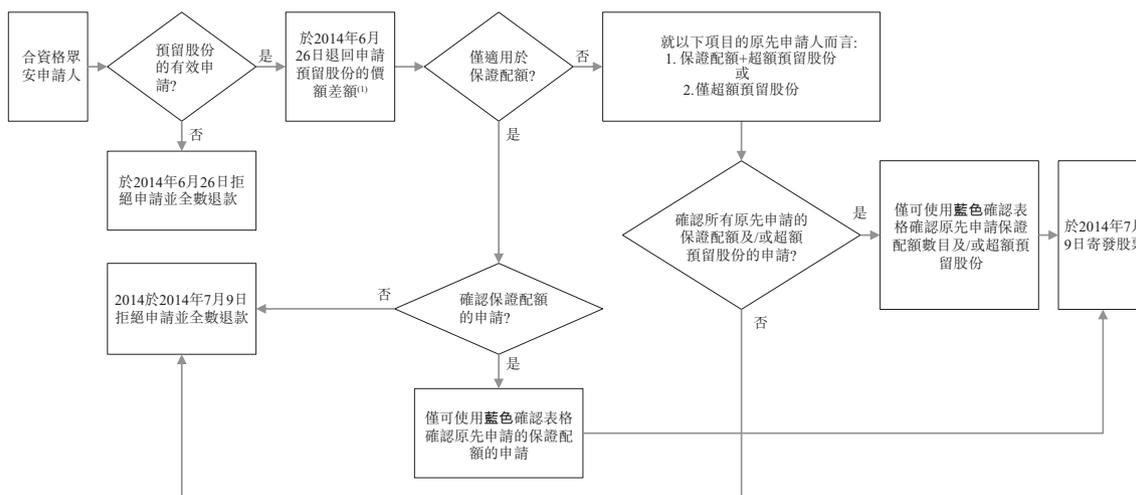
有效申請超過 2,000 股或以上香港發售股份(無論有關申請是否為 2,000 股香港發售股份的倍數)的合資格香港申請人的申請可能全部或部分獲接納。任何有關申請人(本公司於 2014 年 6 月 26 日所刊發有關香港公開發售有效申請數目及初步分配基準的公告包括彼等的申請)所申請的香港發售股份數目將縮減至 2,000 股香港發售股份的倍數，並須確認初步獲分配相當於 2,000 股香港發售股份倍數的股份申請。有關確認須根據本補充招股章程「確認申請或重新申請程序－確認合資格香港申請人(買賣一手單位申請人除外)的申請」一節所載程序作出，否則有關香港發售股份的申請可遭拒絕受理。超過已按初步基準分配予合資格香港申請人的任何經縮減數目香港發售股份的相關香港發售股份(「超額股份」)餘下申請未能成功且未獲接納。

並無根據本節所載程序確認彼等申請(原先暫分配予彼等的香港發售股份數目)的合資格香港申請人就該等香港發售股份作出的申請將遭拒絕受理，而彼等餘下的申請股款連同相關 1% 經紀佣金、0.003% 證監會交易徵費及 0.005% 聯交所交易費將不計利息退還。有關退款支票或網上白表電子自動退款指示預期將於 2014 年 7 月 9 日(星期三)寄發。

倘截至 2014 年 7 月 3 日(星期四)下午五時正前仍未收到有關香港發售股份的有效確認，則合資格香港申請人將就初步分配予彼等的香港發售股份按每股香港發售股份 1.30 港元(即最終發售價)獲發全數不計息退款(連同相關 1% 經紀佣金、0.003% 證監會交易徵費及 0.005% 聯交所交易費)，有關退款預期將於 2014 年 7 月 9 日(星期三)寄發。

合資格眾安申請人**

確認合資格眾安申請人的申請程序概述於下表：



附註(1) 連同相關1%經紀佣金、0.003%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費，不計利息

- ** 合資格眾安申請人只須填妥一份藍色確認表格確認原先申請的保證配額及超額預留股份(如適用)。
- ** 以香港結算代理人的名義獲分配預留股份的合資格眾安申請人應向彼等的經紀、銀行或其他中介人查詢彼等可給予該申請確認指示的最後限期(或會早於本補充招股章程所列的限期)

(i) 申請保證配額及/或(ii) 申請超額預留股份的合資格眾安申請人

有效申請保證配額及/或超額預留股份及本公司於2014年6月26日刊發有關優先發售有效申請程度及初步分配基準的公告包括彼等的合資格眾安申請人，須確認上述初步獲分配的申請。有關確認須根據本補充招股章程「確認申請及重新申請程序—確認合資格眾安申請人申請」一節所述程序作出，否則有關預留股份的申請將遭拒絕受理。

倘截至2014年7月3日(星期四)下午五時正前仍未收到有關預留股份的有效確認，則合資格眾安申請人將就初步分配予彼等的預留股份按每股預留股份1.30港元(即最終發售價)獲發全數不計息退款(連同相關1%經紀佣金、0.003%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費)，有關退款預期將於2014年7月9日(星期三)寄發。

確認申請或重新申請程序

為使合資格香港申請人(並非買賣一手單位申請人)的申請不會遭拒絕受理，相關合資格申請人須填妥分別適用於合資格香港申請人或合資格眾安申請人確認其申請香港發售股份的**白色**確認表格或申請預留股份的**藍色**確認表格，明確確認有關申請。

倘已提交**白色**或**藍色**確認表格，則該確認必須(及將會)適用於按初步基準分配予相關合資格香港申請人或合資格眾安申請人的所有香港發售股份或預留股份(惟香港結算代理人因其代表不同中央結算系統結算參與者行事而可能確認其獲初步分配的部分香港發售股份或預留股份則除外)。

為使買賣一手單位申請人成功重新申請，買賣一手單位申請人須分別填妥**特別白色**重新申請表格及按下述方式付款以重新申請。

確認或重新申請(視乎情況而定)一經提出將不可撤回。

所有申請人應透過本補充招股章程所述的渠道查核香港發售股份或預留股份有效申請的詳情，以在考慮是否確認申請或重新提出申請(視乎情況而定)前(如接受)確定其有效申請及已按初步基準獲分配或可重新申請的香港發售股份或預留股份數目(如有)。

合資格申請人如欲確認其申請或(如為買賣一手單位申請人)重新提出申請，須不遲於經修訂預期時間表第(4)項或第(5)項(視乎情況而定)所列的限期按下列方式作出行動。

未根據所述方式確認其申請或重新提出申請(視乎情況而定)的合資格申請人的申請將遭拒絕受理。

本公司不會因延長全球發售時間表或延長全球發售時間表後或其他理由就申請股款(包括任何退還申請股款)支付任何利息。

確認合資格香港申請人(買賣一手單位申請人除外)的申請

白色確認表格可於2014年6月30日(星期一)、2014年7月2日(星期三)及2014年7月3日(星期四)上午九時正至下午五時正在下文「獨家全球協調人地址」及「收款銀行相關分行」兩節所述的任何地點以及香港結算的客戶服務中心(地址為香港德輔

道中199號無限極廣場2樓)索取。使用網上白表提出申請的合資格香港申請人將收到指定網上白表服務供應商以電郵方式發出的白色確認表格副本，連同補充招股章程的連結及刊登於聯交所網站的經修訂預期時間表第(3)項所述的公告。

合資格香港申請人對所作出申請的確認只可待有效填妥及遞交白色確認表格後，方可作實。

(a) 就使用白色或黃色申請表格或使用網上白表提出申請的合資格香港申請人(買賣一手單位申請人除外)而言：

為確認申請，申請人必須：

1. 填妥白色確認表格的所有必要資料(包括必須與白色或黃色申請表格或網上白表所填的相同申請人身份證明文件編號)，並於白色確認表格簽署。就聯名申請人而言，任何聯名申請人有效填妥的白色確認表格將屬有效，且對其他聯名申請人具約束力；及
2. 於2014年7月3日(星期四)下午五時正前將填妥的白色確認表格交往下文「收款銀行相關分行」一節所述的任何分行。

(b) 就透過中央結算系統向香港結算發出電子申請指示提出申請的合資格香港申請人(買賣一手單位申請人除外)而言：

- 身為中央結算系統投資者戶口持有人的合資格香港申請人可向香港結算發出指示，確認彼等的申請。有關詳情，合資格香港申請人可透過中央結算系統互聯網系統 <https://ip.ccass.com> 的互聯網廣播訊息或致電2979 7888的「結算通」電話系統尋求協助；及
- 並非中央結算系統投資者戶口持有人的合資格香港申請人可指示身為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者的經紀或託管商向香港結算發出指示，確認彼等的申請。有關詳情，中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者可查詢中央結算系統終端的廣播訊息。如有查詢，彼等可致電中央結算系統熱線2979 7111。

(i) 透過經紀、銀行或其他中介人提出申請及／或並無於申請表格提供其名稱及地址；或(ii) 透過中央結算系統向香港結算發出電子申請指示提出申請的合資格香港申請人應向經紀、銀行或其他中介人查詢彼等可發出申請確認指示的最後限期(或會早於上述經修訂時間表第(4)項所列的限期)。有關申請人若無法於經紀、銀行或其他中介人所定限期前發出確認指示將不一定能確認彼等的申請。倘經紀、銀行或其他中介人未能根據確認所列程序確認申請人的確認，則申請人的確認將不獲接納，而本公司及任何與香港公開發售或優先發售相關的人士對任何相關虧損概不負責。

確認合資格眾安申請人申請

藍色確認表格可於2014年6月30日(星期一)、2014年7月2日(星期三)及2014年7月3日(星期四)上午九時正至下午五時正在下文「獨家全球協調人地址」及「收款銀行相關分行」兩節所述的任何地點以及香港結算的客戶服務中心(地址為香港德輔道中199號無限極廣場2樓)索取。

合資格眾安申請人就其保證配額及／或超額預留股份所作出申請的確認只可待有效填妥及遞交一份**藍色**確認表格後，方可作實。

為確認申請，申請人必須：

1. 填妥**藍色**確認表格的所有必要資料(包括必須與**藍色**申請表格所填的相同申請人身份證明文件編號)，並於**藍色**確認表格簽署。就聯名申請人而言，任何聯名申請人有效填妥的**藍色**確認表格將屬有效，且對其他聯名申請人具約束力；及
2. 於2014年7月3日(星期四)下午五時正前將填妥的**藍色**確認表格遞交卓佳證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓)的特設收集箱內。

以香港結算代理人名義獲分配預留股份的合資格眾安申請人，應向彼等的經紀、銀行或其他中介人查詢彼等可發出申請確認指示的最後限期(或會早於上述經修訂時間表第(6)項所列的限期)。有關申請人若無法於經紀、銀行或其他中介人所定限期前發出確認指示將不一定能確認彼等的申請。倘經紀、銀行或其他中介人未能根據確認所列程序確認申請人的確認，則申請人的確認將不獲接納，而本公司及任何與香港公開發售或優先發售相關的人士對任何相關虧損概不負責。

買賣一手單位申請人的重新申請

特別白色重新申請表格可於2014年6月30日(星期一)、2014年7月2日(星期三)及2014年7月3日(星期四)上午九時正至下午五時正在下文「獨立全球協調人地址」及「收款銀行相關分行」兩節所述的任何地點以及香港結算的客戶服務中心(地址為香

港德輔道中199號無限極廣場2樓)索取。使用網上白表提出的買賣一手單位申請人將收到指定網上白表服務供應商以電郵方式發出的特別白色重新申請表格副本，連同補充招股章程的連結及刊登於聯交所網站的經修訂預期時間表第(3)項所述的公告。為重新申請2,000股香港發售股份，買賣一手單位申請人必須(不論提出原有申請的方法)：

1. 填妥特別白色重新申請表格的所有必要資料(包括必須與白色或黃色申請表格或網上白表或透過中央結算系統向香港結算發出的電子認購指示所填相同的申請人身份證明文件編號)，並於特別白色重新申請表格簽署。就聯名申請人而言，任何聯名申請人有效填妥的特別白色重新申請表格將屬有效，且對其他聯名申請人具約束力；及
2. 特別白色重新申請表格隨附金額為2,626.21港元(即2,000股股份的最終發售價每股股份1.30港元的總額加1%經紀佣金、0.003%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費)的支票。更多詳情載於特別白色重新申請表格的「重新申請的方法」一節；及
3. 於2014年7月3日(星期四)下午五時正前將填妥的特別白色重新申請表格(連同上述支票)交往下文「收款銀行相關分行」一節所述的任何分行。

香港結算代理人只會為已通過向香港結算發出集體電子認購指示作出申請的合資格香港申請人處理申請確認，而非代表買賣一手單位申請人作重新申請。有意重新申請2,000股香港發售股份的買賣一手單位申請人須填妥特別白色重新申請表格後，方可作出有關申請。有關申請須根據本補充招股章程所載的程序作出。

僅就向買賣一手單位申請人提呈發售而言，將於2014年7月3日(星期四)下午四時四十五分正式開始登記認購申請，並於2014年7月3日(星期四)下午五時正截止登記認購申請。

買賣一手單位申請人謹請注意，不論以白色申請表格、黃色申請表格或透過中央結算系統向香港結算或網上白表服務供應商提交電子認購指示提出原有申請，彼等申請香港公開發售的2,000股香港發售股份的唯一方法為透過特別白色重新申請表格提出。因此，使用特別白色重新申請表格申請成功的任何買賣一手單位申請人將以股票形式收取股份(香港公開發售的條款及條件另有規定除外)。

買賣一手單位申請人的其他條款及條件

倘買賣一手單位申請人重新申請香港發售股份，彼等須向本公司及獨家全球協調人(代表包銷商)同意下文及經本補充招股章程所修訂之招股章程所載條款及條件。

- 正式填妥**特別白色**重新申請表格的買賣一手單位申請人可根據經本補充招股章程修訂之招股章程所載條款及條件以及**特別白色**重新申請表格的條款及條件申請按最終發售價購買一手買賣單位2,000股的香港發售股份。
- 任何重新申請可能被全數或部分拒絕受理。本公司及獨家全球協調人可自行酌情接納或拒絕全部或任何部分重新申請，而毋須說明原因。
- 倘買賣一手單位申請人的重新申請已接獲、有效、已處理且並無遭拒絕，本公司可透過公佈最終分配基準及／或公佈最終分配結果接納買賣一手單位申請人的購股申請。
- 倘本公司接納買賣一手單位申請人的購買申請，將成為有約束力的合約，規定在全球發售的條件已達成而全球發售並無基於其他理由而終止的情況下，買賣一手單位申請人須購買所獲接納申請的香港發售股份。更多詳情載於經本補充招股章程修訂之招股章程「全球發售的架構」一節。
- 買賣一手單位申請人的重新申請獲接納後，概不得基於為補救無意失實陳述而撤銷申請，但這不會影響買賣一手單位申請人的其他權利。

買賣一手單位申請人不獲分配重新申請的香港發售股份情況的詳情載於**特別白色**重新申請表格隨附的附註，買賣一手單位申請人務必細閱。

倘買賣一手單位申請人基於任何理由而並未獲得任何香港發售股份，本公司將不計利息向彼等退還申請股款，包括1%經紀佣金、0.003%證券交易徵費及0.005%聯交所交易費。截至退款支票寄發日期前退款的應計利息歸本公司所有。本公司預期於2014年7月9日(星期三)寄發有關重新申請的香港發售股份的退款支票。本公司將盡力避免在退款過程中出現不當延誤。

買賣一手單位申請人所提供的香港身份證號碼／護照號碼部分或(如為聯名申請人)名列首位申請人所提供的香港身份證號碼／護照號碼部分或會列印於退款支票(如有)。有關資料將用作核實**特別白色**重新申請表格是否有效，亦可能轉交第三方作相關用途及安排退款。買賣一手單位申請人兌現退款支票前，銀行亦可能要求核對彼等的香港身份證號碼／護照號碼。買賣一手單位申請人所填寫香港身份證號碼／護照號碼不準確，可能導致退款支票延遲甚至無法兌現。

未收到有效確認的香港發售股份及預留股份或重新申請的重新分配

未收到有效確認或重新申請(如屬買賣一手單位申請人)的香港發售股份及預留股份將重新分配予國際發售的投資者，而不會根據香港公開發售或優先發售重新提呈發售。

獨家全球協調人地址

交銀國際證券有限公司

香港

德輔道中68號

萬宜大廈9樓

收款銀行相關分行

香港公開發售的收款銀行下列任何一間分行：

交通銀行股份有限公司香港分行

	分行名稱	地址
港島區	香港分行	中環畢打街20號
九龍區	尖沙咀支行 牛頭角支行	尖沙咀麼地道22-28號地下1-3號舖 牛頭角道77號淘大商場一期地下G1及G2號舖
新界區	沙田支行	沙田好運中心商場三樓193號舖

就本補充招股章程授出的豁免證書

第44A(1)條公司條例(清盤及雜項條文)

本公司已獲證監會發出豁免嚴格遵守公司(清盤及雜項條文)條例第44A(1)條與發行經本補充招股章程補充的招股章程後就股份配發開始認購登記相關規定的證書。此外，基於(i)合資格申請人可考慮本補充招股章程的額外資料後確認是否繼續申請香港發售股份及／或預留股份或重新申請香港發售股份；(ii)本公司就本補充招股章程、確認表格及特別白色重新申請表格於本補充招股章程「全球發售經修改時間表」一節第(3)項提述之公告將可供所有合資格申請人查閱，以知會彼等有關彼等可

確認申請香港發售股份及／或預留股份或重新申請香港發售股份的安排；及(iii)本補充招股章程、確認表格及特別白色重新申請表格於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.chinanewcity.com.cn)可供瀏覽，由於上市時間表已進一步押後，故合資格申請人及參與香港公開發售及／或優先發售的人士的權利並無受損，而嚴格遵守公司(清盤及雜項條文)條例第44A(1)條將會造成不必要的負擔，因此獲發豁免證書。補充招股章程、確認表格及重新申請表格的副本亦可由2014年6月30日、2014年7月2日及2014年7月3日上午九時正至下午五時正於獨家全球協調人的辦事處、收款銀行的相關分行及香港結算之客戶服務中心索取。

本公司董事確認，董事亦已考慮對本補充招股章程所作修訂的重要性，並結論此等修訂的重要性不足以解釋延長或延遲發售期，影響合理潛在投資者對香港發售股份及／或預留股份的投資決定的可能性亦不高。

公司(清盤及雜項條文)條例第342(1)條(公司(清盤及雜項條文)條例附表三第1部第3段除外)

本公司亦已獲證監會發出豁免嚴格遵守公司(清盤及雜項條文)條例第342(1)節(公司(清盤及雜項條文)條例附表三第1部第3段除外)與本補充招股章程內容相關規定的證書。由於(i)有關公司(清盤及雜項條文)條例第342(1)節的資料並無更改(公司(清盤及雜項條文)條例附表三第1部第3段有關最終發售價、每手買賣單位及上市時間表所需的資料除外，有關資料載於本補充招股章程)；(ii)該等資料已載於招股章程，而招股章程與本補充招股章程應一併參閱，而本補充招股章程、確認表格及特別白色重新申請表格將於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.chinanewcity.com.cn)可供瀏覽。補充招股章程、確認表格及特別白色重新申請表格的副本亦可於2014年6月30日、2014年7月2日及2014年7月3日上午九時正至下午五時正於獨家全球協調人的辦事處、收款銀行的相關分行及香港結算之客戶服務中心索取；(iii)所有合資格申請人可考慮本補充招股章程的額外資料後確認是否繼續申請香港發售股份及／或預留股份或重新申請香港發售股份；及(iv)加入公司

(清盤及雜項條文) 條例第 342(1) 條所規定資料會導致本公司及參與全球發售的專業人士需履行額外工作，因而無可避免地進一步延遲上市時間表，故加入公司(清盤及雜項條文) 條例第 342(1) 條所規定資料會對本公司刊發造成不必要的負擔，因此獲發豁免證書。

無重大變更及無重大新事項

除披露者外，自日期為 2014 年 6 月 17 日的招股章程刊發後至本補充招股章程日期，概無重大變更及重大新事項出現。自 2014 年 6 月 17 日起至本補充招股章程日期，除於招股章程第 14 及 15 頁「概要－近期發展」及第 509 頁「財務資料－無重大不利變化」兩節所披露者外，本公司的財務、貿易狀況或前景概無重大不利變更。

備查文件

下列文件副本，連同招股章程附錄六「送呈香港公司註冊處處長及備查文件－B. 備查文件」一段所載的文件並按本補充招股章程補充及修訂，由本補充招股章程日期起計 14 日(包括該日)內的一般辦公時間，於趙不渝馬國強律師事務所辦事處(地址為香港中環康樂廣場 1 號怡和大廈 40 樓)可供公眾查閱：

- (a) 安永會計師事務所就未經審核備考財務資料編製的函件，全文載於本補充招股章程附錄一；
- (b) 本補充招股章程「招股章程修訂－法定及一般資料」一段所述的其他重大合約；
- (c) 交銀國際(亞洲)有限公司及安永會計師事務所已各自就本補充招股章程的刊發發出同意書，並同意按現時所示的方式及內容分別轉載其意見及／或函件(視乎情況而定)，以及引述其名稱或意見概要。

承董事局命

China New City Commercial Development Limited

中國新城市商業發展有限公司

主席

施侃成

董事對本補充招股章程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，就彼等所知及所信，(i) 本補充招股章程所載資料在各重大方面準確完整且無誤導或欺詐成份，亦無遺漏任何其他事實致使本文件的任何陳述有任何誤導性質；及(ii) 本文件內所發表的意見乃經審慎周詳考慮後，根據公平合理的基準及假設作出。

截至本補充招股章程日期，本公司董事局包括執行董事金妮女士、李礎先生及唐怡燕女士；非執行董事施侃成先生(又名施中安)；及獨立非執行董事吳士元先生、須成發先生及嚴振亮先生。

本補充招股章程不會直接或間接於或向美國(包括美國的領土及屬地、任何州以及哥倫比亞特區)發表、發行、分派。本公告所述證券並無及將不會根據1933年《美國證券法》(經修訂)(「《美國證券法》」)或美國任何州的證券法律登記，而在無根據《美國證券法》登記或除根據《美國證券法》的登記規定適用豁免或在毋須遵守有關登記規定的交易中外，證券不得在美國提呈發售或出售。本公司並無意根據《美國證券法》登記其證券或在美國公開發售其證券。

附錄一 – 未經審核備考財務資料

本附錄所載資料並不構成招股章程附錄一所載本公司申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)編製的會計師報告的一部份，僅為說明用途而載入本招股章程。

未經審核備考財務資料應與招股章程「財務資料」一節及載於招股章程附錄一的「會計師報告」一併閱讀。

以下根據上市規則第四章第29段編製的未經審核備考財務資料僅供說明用途，並載於本附錄，以向有意投資者提供有關建議上市可能如何影響全球發售完成後的本集團合併有形資產淨值的其他財務資料。

隨附的本集團未經審核備考財務資料乃基於目前可供查閱的資料連同一系列假設、估計及不確定因素。由於此等假設、估計及不確定因素，隨附的本集團未經審核備考財務資料的本意並非用以預測本集團的未來財務狀況及業績。

雖然於編製所述資料時已採取合理審慎態度，但閱讀資料的有意投資者仍應謹記，此等數字本身可予調整且未必反映本集團財務狀況的實況。

A. 未經審核備考經調整合併有形資產淨值

我們的未經審核備考經調整合併有形資產淨值已根據下文所載附註編製，旨在說明全球發售猶如已於2013年12月31日進行的影響。其僅供說明用途而編製，而基於其假定性質，未必可真實公平反映我們的財務狀況。

	於2013年 12月31日		未經審核 備考經調整 合併有形 資產淨值 人民幣千元 (附註2)	未經審核 備考經調整 合併每股股份 有形資產淨值 人民幣元 (附註3)	未經審核 備考經調整 合併每股股份 有形資產淨值 (等值港元) (附註4)
本公司擁有人 應佔合併有形 資產淨值 人民幣千元 (附註1)	估計全球 發售所得 款項淨額 人民幣千元 (附註2)				
按最後發售價每股股份 1.30港元計算	2,326,407	437,810	2,764,217	1.59	2.00

附註：

1. 誠如全文載於招股章程附錄一的會計師報告所述，於2013年12月31日本公司擁有人應佔合併有形資產淨值乃於2013年12月31日本公司擁有人應佔經審核合併權益人民幣2,326,407元中扣除無形資產人民幣零元後計得。
2. 估計全球發售所得款項淨額乃根據最終發售價每股股份1.30港元計算，並已扣除本公司應付的包銷費用及其他相關開支，但未計入因行使超額配股權而可能發行的任何股份。
3. 未經審核備考經調整合併每股股份有形資產淨值已於作出以上各段所述調整後列賬，並分別按已發行1,738,000,000股股份(假設全球發售已於2013年12月31日完成)及最終發售價為每股股份1.30港元計算，但未計入因行使超額配股權而可能發行的股份。
4. 未經審核備考經調整合併每股股份有形資產淨值以1.00港元兌人民幣0.79486元的匯率換算為港元。
5. 並無作出調整以反映本集團於2013年12月31日後的任何經營業績或其他交易。

B. 申報會計師就未經審核備考財務資料發出的函件

以下為本公司申報會計師安永會計師事務所就本集團的未經審核備考財務資料而發出的報告全文，以供載入本補充招股章程而編製。



香港中環
添美道1號
中信大廈22樓

吾等已完成受委聘進行之核證工作，以就中國新城市商業發展有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）之備考財務資料之編製作報告。備考財務資料由 貴公司董事（「董事」）編撰，僅供說明之用。該備考財務資料包括 貴公司於2014年6月30日刊發之補充招股章程（「補充招股章程」）第I-1至I-2頁所載於2013年12月31日之備考合併有形資產淨值及有關附註（「備考財務資料」）。董事編製該備考財務資料所採用之適用準則於附註A中闡述。

備考財務資料由董事編製，以說明 貴公司股份之全球發售對 貴集團於2013年12月31日之財務狀況之影響，猶如該交易已於2013年12月31日發生。作為此過程的一部分， 貴集團財務狀況之資料乃由董事摘錄自 貴集團截至2013年12月31日止期間之財務報表（已就此刊發會計師報告）。

董事於備考財務資料之責任

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段之規定，並參考香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之會計指引第7號「編製供載入投資通函內之備考財務資料」，編製備考財務資料。

申報會計師之責任

吾等之責任為根據上市規則第4.29(7)段之規定，對備考財務資料發表意見並向閣下報告。對於就編製備考財務資料所採用之任何財務資料而由吾等於過往發出之任何報告，除於刊發報告當日對該等報告之發出對象所承擔之責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等乃根據香港會計師公會頒佈之香港核證工作準則第3420號「受委聘核證以就招股章程所載備考財務資料之編製作報告」進行受委聘核證工作。該準則要求申報會計師須遵守職業道德規範，並規劃及實程序，以就董事是否已根據上市規則第

4.29段之規定並參照香港會計師公會頒佈之會計指引第7號「編製供載入投資通函內之備考財務資料」編製備考財務資料，取得合理核證。

就是次委聘而言，吾等概不負責就於編製備考財務資料時所用之任何歷史財務資料更新或重新發出任何報告或意見，吾等於受委聘進行核證之過程中亦無就編製備考財務資料所用之財務資料進行審核或審閱。

補充招股章程所載之備考財務資料，僅旨在說明 貴公司股份之全球發售對 貴集團未經調整財務資料之影響，猶如該交易已於供說明用途而選定之較早日期進行。故此，吾等概不就該交易之實際結果會否與呈列者相同作出任何保證。

就備考財務資料是否已按適當準則妥善編製，已經過委聘進行之合理核證作出報告，有關工作涉及進程序評估董事在編製備考財務資料時所用之適用準則有否提供合理基準，以顯示直接歸因於該交易之重大影響，以及就下列各項取得充分而適當之憑證：

- 相關備考調整是否按該等準則適當地進行；及
- 備考財務資料是否反映該等調整已適當應用於未經調整財務資料。

所選程序視乎申報會計師之判斷，當中已考慮到申報會計師對 貴集團性質之理解、與備考財務資料之編製有關之交易，以及其他相關受委聘工作狀況。

是次委聘亦涉及評估備考財務資料之整體呈列情況。

吾等相信，吾等所得之憑證充分及恰當，可為吾等之意見提供基準。

意見

吾等認為：

- (a) 備考財務資料乃根據所列基準妥為編製；
- (b) 該等基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段所披露的備考財務資料而言，該等調整乃屬恰當。

本報告取代吾等先前於2014年6月17日就 貴集團的未經審核備考財務資料(載於 貴公司日期為2014年6月17日的招股章程附錄二)所編製的報告。

此 致

中國新城市商業發展有限公司
列位董事 台照

安永會計師事務所
執業會計師
香港
謹啟

2014年6月30日