

---

## 此 乃 要 件 請 即 處 理

---

**閣下如**對本通函任何內容或應採取之行動**有任何疑問**，應諮詢 閣下之股票經紀或其他註冊證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

**閣下如**已將名下的新城市(中國)建設有限公司(「本公司」)的股份全部**售出或轉讓**，應立即將本通函及隨附的代表委任表格送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓的銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表聲明，並明確表示概不會就本通函全部或任何部份內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

---

## NEW CITY (CHINA) DEVELOPMENT LIMITED 新 城 市 ( 中 國 ) 建 設 有 限 公 司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：0456)

### 建議重選董事、 發行股份及購回股份之一般授權 及 股東週年大會通告

---

本公司董事會函件載於本通函第3至6頁。

本公司謹訂於二零零八年六月二十三日(星期一)下午三時正假座香港灣仔謝斐道238號世紀香港酒店大堂低座四號宴會廳舉行股東週年大會或其任何續會，大會之通告載於本通函第13至17頁。

無論 閣下能否親身出席大會，務請將隨附之代表委任表格按其印列之指示填妥，並儘早交回新城市(中國)建設有限公司之股份過戶登記分處聯合證券登記有限公司，地址為香港灣仔駱克道33號中央廣場福利商業中心1901-1902室，惟無論在任何情況下，該表格須於大會或其任何續會之指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後， 閣下仍可親自出席大會或其任何續會，並於會上投票。

二零零八年五月二十一日

---

# 目錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	3
1. 緒言 .....	3
2. 重選董事 .....	4
3. 發行股份之一般授權 .....	4
4. 購回股份之一般授權 .....	4
5. 股東週年大會 .....	5
6. 要求投票之程序 .....	5
7. 推薦意見 .....	6
8. 一般資料 .....	6
附錄一 — 董事詳情 .....	7
附錄二 — 購回授權之說明函件 .....	9
股東週年大會通告 .....	13

---

## 釋義

---

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞語具有下列涵義：

「股東週年大會」	指	本公司謹訂於二零零八年六月二十三日(星期一)下午三時正假座香港灣仔謝斐道238號世紀香港酒店大堂低座四號宴會廳舉行之股東週年大會及其任何續會，大會及其任何續會之通告載於本通函第13至17頁
「章程細則」或 「組織章程細則」	指	本公司之組織章程細則
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	新城市(中國)建設有限公司，於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市
「公司法」	指	開曼群島法例第22章公司法(1961年法例3，經綜合及修訂)
「控股股東」	指	保利(香港)投資有限公司、New Rank Groups Limited、衛平先生及韓軍然先生
「董事」	指	本公司現任董事
「發行授權」	指	建議授予董事的一般及無條件授權，以配發、發行或處理合共不得超過於通過決議案批准本發行授權當日，本公司已發行股本20%之股份
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「最後可行日期」	指	二零零八年五月二十一日，即本通函付印前以確定所載若干資料之最後可行日期

---

## 釋義

---

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則，經不時修訂
「購回授權」	指	建議授予董事的一般及無條件授權，致使彼等能夠在聯交所購回合共不得超過於通過有關決議案批准本購回授權當日，本公司已發行股本10%之股份
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「股東」	指	已發行股份之持有人
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.001港元之現有普通股
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「港元及港仙」	分別指	港元及港仙，香港法定貨幣
「%」	指	百分比

---

## 董事會函件

---

# NEW CITY (CHINA) DEVELOPMENT LIMITED 新城市(中國)建設有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：0456)

執行董事：

韓軍然先生 (主席)

符耀廣先生

非執行董事：

羅敏先生

獨立非執行董事：

陳耀東先生

黃承基先生

鄭清先生

註冊辦事處：

Scotia Centre, 4th Floor

P.O. Box 2804

George Town

Grand Cayman

Cayman Islands

香港主要營業地點：

香港

皇后大道中183號

新紀元廣場

中遠大廈28樓2804-06室

敬啟者：

### 建議重選董事、 發行股份及購回股份之一般授權 及 股東週年大會通告

#### 1. 緒言

本通函之主要目的旨在向閣下提供有關股東週年大會提呈之決議案之資料，以批准(i)重選董事；(ii)授予發行授權；(iii)授予購回授權；及(iv)授予董事一般及無條件授權，致使根據發行授權可配發及發行之股份總數，可額外加上等於根據購回授權實際上已購回之股份數目。

---

## 董事會函件

---

### 2. 重選董事

按照本公司組織章程細則第86(3)條，羅敏先生可留任至股東週年大會，並有資格於當時膺選連任。此外，按照本公司組織章程細則第87(1)條，陳耀東先生及鄭清先生將於股東週年大會上輪值告退，並符合資格膺選連任。陳耀東先生、鄭清先生及羅敏先生之詳情載於本通函附錄一。

### 3. 發行股份之一般授權

於最後可行日期，本公司之已發行股本為271,758,000股股份。

於股東週年大會上將提呈一項普通決議案，授予董事發行授權，即一般及無條件授權以配發、發行及處理最多54,351,600股股份，佔有關決議案通過當日本公司已發行股本總面值20%。此外，會上亦將提呈一項普通決議案，授權增加根據發行授權可配發及發行之新股份總數，額外數目相等於本公司根據購回授權實際上已購回之股份數目。

### 4. 購回股份之一般授權

於股東週年大會上亦將提呈一項普通決議案，授予董事購回授權，即一般及無條件授權以行使本公司權力，購回佔有關決議案通過當日本公司已發行股本面值最多達10%之股份。

根據上市規則，本公司須提供一切合理必需之資料，令股東能夠就投票贊成或反對更新授予董事購回授權之決議案作出知情決定。就該目的而發出之說明函件載於本通函附錄二。

---

## 董事會函件

---

### 5. 股東週年大會

召開股東週年大會之通告載於本通函第13至17頁。隨函附奉股東週年大會適用之代表委任表格。按其印列指示填妥之代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有)或經公證人簽署認證之授權書或授權文件副本,必須於股東週年大會指定舉行時間48小時前送達本公司之股份過戶登記分處聯合證券登記有限公司,地址為香港灣仔駱克道33號中央廣場福利商業中心1901-1902室,方為有效。填妥及交回代表委任表格後,閣下仍可親身出席股東週年大會或其任何續會,並於會上投票。

### 6. 要求投票之程序

根據本公司組織章程細則第66條,凡於股東大會上提呈表決之決議案必須以舉手方式決定,除非須以點票方式表決(於宣佈舉手表決結果之前或當時或撤回任何其他投票要求時)或下列人士要求以點票方式表決:

- (a) 有關大會主席;或
- (b) 最少三名親身出席大會之股東(倘股東為公司,其正式授權代表)或當時有權在大會上投票之受委代表;或
- (c) 一名或多名親身出席之股東(倘股東為公司,其正式授權代表)或受委代表,而其持有在大會上有權投票之全體股東之投票權總數不少於十分之一;或
- (d) 一名或多名親身出席之股東(倘股東為公司,其正式授權代表)或受委代表,而其持有獲賦予權利於大會上投票之繳足股本總數相等於所有獲賦予投票權之繳足股本總額不少於十分之一之股份;或
- (e) 根據指定交易所規則所規定,任何一位或多位董事在會議上個別或共同持有委任代表投票權,佔該會議之總投票權5%或以上。

受委代表或(倘股東為公司)其正式授權代表提出投票要求將視為由有關股東提出。

---

## 董事會函件

---

### 7. 推薦意見

董事會認為，授出發行授權、購回授權及擴大發行授權均符合本公司及其股東整體之最佳利益。因此，董事會建議股東投票贊成將於股東週年大會上提呈的所有決議案。

### 8. 一般資料

閣下謹請注意載於本通函附錄二之說明函件。

此致

列位股東 台照

承董事會命  
新城市(中國)建設有限公司  
主席  
韓軍然  
謹啟

二零零八年五月二十一日

將於股東週年大會上建議重選之董事資料如下：—

**陳耀東先生**，49歲，一九八二年畢業於多倫多大學，擁有逾20年建築及物業投資經驗，現任香港兩間建築公司董事總經理，兼任廣悅堂基悅小學校監及建築商會學校校董，亦為多個團體之會員，曾於一九九六／九七年度及二零零一／零一年度出任香港西區獅子會會長，現時為香港建造商會義務秘書、香港建築業承建商聯會副會長、香港魯班廣悅堂副主席、香港南京同鄉會會董、中華總商會深水埗區委員、建造業訓練局徵款委員會委員、地政署地政委員會委員、臨時建造業檢討委員會(環境)委員、民建聯工商事務委員會委員、廣州海外聯誼會理事、仁愛堂二零零五／零六年度、二零零六／零七年度及二零零七／零八年度董事局總理、香港陳氏宗親總會永遠榮譽會長及副會長。陳先生乃於二零零二年八月獲委任為本公司獨立非執行董事。

除本附錄所披露者外，於最後可行日期，陳先生目前及過往於本公司及本公司集團的其他成員公司中概無擔任任何職位，於最後可行日期前三年亦概無於其他上市公司中擔任任何董事職位。此外，陳先生與本公司任何其他董事、高級管理人員、主要股東或控股股東(定義見上市規則)並無關連。陳先生並無擁有證券及期貨條例第XV部定義之本公司任何股份權益。陳先生並無訂下固定服務年期，並須根據本公司章程細則之規定，於本公司股東週年大會上輪席退任及膺選連任。彼之酬金乃根據其於本公司之權責、本公司之業績及當時市況而予釐定。彼於截至二零零七年十二月三十一日止年度共收取董事袍金120,000港元。

除上述披露者外，並無根據上市規則第13.51(2)條之規定而需予披露之任何資料，亦無與重選陳先生有關之其他事宜須知會股東。

**鄭清先生**，42歲，擁有豐富地產發展及管理之經驗。鄭先生現時為中國多間公司之董事，業務包括地產發展、管理及證券投資等。鄭先生於二零零四年九月獲委任為本公司獨立非執行董事。

除本附錄所披露者外，於最後可行日期，鄭先生目前及過往於本公司及本公司集團的其他成員公司中概無擔任任何職位，於最後可行日期前三年亦概無於其他上市公司中擔任任何董事職位。此外，鄭先生與本公司任何其他董事、高級管理人員、主要股東或控權股東（定義見上市規）並無關連。鄭先生並無擁有證券及期貨條例第XV部定義之本公司任何股份權益。鄭先生並無訂下固定服務年期，並須根據本公司章程細則之規定，於本公司股東週年大會上輪席退任及膺選連任。彼之酬金乃根據其於本公司之權責、本公司之業績及當時市況而予釐定。彼於截至二零零七年十二月三十一日止年度共收取董事袍金120,000港元。

除上述披露者外，並無根據上市規則第13.51(2)條之規定而需予披露之任何資料，亦無與重選鄭先生有關之其他事宜須知會股東。

**羅敏先生**，40歲，為一位工程師並擁有豐富之地產物業發展、投資及管理經驗。羅先生於二零零八年五月五日獲委任為本公司非執行董事。

羅先生為冠凱投資有限公司之董事之一，而該公司為本公司分別於二零零七年六月十四日及二零零七年六月二十八日發行之兩項本金額為33,403,150港元及23,055,000港元之可換股債券之持有人。詳情請參閱本公司分別於二零零七年六月十五日及二零零七年六月二十九日刊發之公佈。除本附錄所披露者外，於最後可行日期，羅先生目前及過往於本公司及本公司集團的其他成員公司中概無擔任任何職位，於最後可行日期前三年亦概無於其他上市公司中擔任任何董事職位。此外，羅先生與本公司任何其他董事、高級管理人員、主要股東或控權股東（定義見上市規）並無關連。羅先生並無擁有證券及期貨條例第XV部定義之本公司任何股份權益。羅先生並無訂下固定服務年期，並須根據本公司章程細則之規定，於本公司股東週年大會上輪席退任及膺選連任。彼之酬金於委任日期尚未釐定。彼之酬金乃根據其於本公司之權責、本公司之業績及當時市況而予釐定。

除上述披露者外，並無根據上市規則第13.51(2)條之規定而需予披露之任何資料，亦無與重選羅先生有關之其他事宜須知會股東。

本附錄乃上市規則規定之說明函件，旨在向閣下提供有關股東週年大會上提呈之購回授權之所需資料。

### **1. 有關購回股份之上市規則**

上市規則批准以聯交所作為第一上市地之公司，在若干限制下於聯交所及該公司之證券上市並獲香港證券及期貨事務監察委員會認可之任何其他證券交易所購回本身之股份。該等限制包括，上市規則規定公司之股份必須已繳足股款及公司之所有股份購回必須事先獲股東通過普通決議案，以購回授權或就指定交易作出特定批准之方式批准。

### **2. 股本**

於最後可行日期，本公司之已發行股本為271,758,000股股份。

待批准購回授權之建議普通決議案獲通過，及假設在股東週年大會前不再發行或購回股份之情況下，本公司將可根據購回授權購回最多27,175,800股股份，佔本公司已發行股本之10%。

### **3. 購回之理由**

董事認為，向股東尋求一般授權，使董事能夠在聯交所購回股份之購回授權乃符合本公司及其股東之最佳利益。視乎當時市況及資金安排，該等購回行動可提高每股股份資產淨值及／或盈利，並且只會在董事認為購回有利於本公司及其股東之情況下作出。

### **4. 購回之資金**

購回股份所用資金，必須全部來自根據本公司組織章程細則及開曼群島適用法例，可合法作此用途之本公司或其附屬公司可動用的流動現金或營運資金。公司法規定，就購回股份償還之資本，必須由本公司可分派溢利及／或就此發行新股所得款項中支付。

於建議購回期間任何時間全面行使購回授權或會對本公司之營運資金或負債資產水平有重大不利影響(與截至二零零七年十二月三十一日止年度年報所載經審核賬目所披露之狀況比較)。然而，董事並不建議過度行使購回授權以致對董事認為本公司不時宜具備之營運資金或負債資產水平有重大不利影響。

## **5. 股價**

應本公司要求，股份自二零零三年十二月三十日起在聯交所暫停買賣，故此股份於最後可行日期前十二個曆月內在聯交所並無買賣的最高及最低價。

## **6. 承諾**

董事已向聯交所承諾，將遵照上市規則及開曼群島所有適用法例，以及本公司組織章程大綱及細則之規定，根據購回授權行使本公司權力購回股份。

董事及(在董事作出一切合理查詢後，就董事所知)其任何聯繫人(定義見上市規則)現時無意在購回授權獲股東在股東週年大會批准之情況下出售股份予本公司或其附屬公司。

並無任何本公司之關連人士(定義見上市規則)已知會本公司，現時有意在購回授權獲通過時出售股份予本公司或其附屬公司，或承諾不出售股份予本公司或其附屬公司。

## 7. 收購守則之影響

倘若因本公司根據購回授權行使購回股份權力而導致股東在本公司投票權比例增加，則就收購守則第32條而言，該項權益增加將被視為收購。因此，一名股東及一群一致行動之股東可能取得或鞏固於本公司之控制權，須按照收購守則第26及32條之規定，提出強制收購建議。

於最後可行日期，本公司根據證券及期貨條例第336條存置的登記冊已記錄的股東權益及根據證券及期貨條例第352條存置的登記冊已記錄的董事權益如下：—

- (i) 根據New Rank Groups Limited (「NRG」) 與韓軍然先生 (押記人) 與保利 (香港) 有限公司 (「保利香港」) 之全資附屬公司星樂物業投資有限公司 (「星樂」) (承押記人) 於二零零三年六月二十三日訂立之股份抵押，NRG與韓軍然先生將彼等所佔本公司已發行股本分別20%及5%，即54,351,600股及13,587,900股本公司股份抵押予星樂。由於持有星樂股權，故此根據證券及期貨條例，保利香港被視為擁有本公司67,939,500股股份 (佔本公司已發行股本約25%) 之權益；
- (ii) NRG (為Silver World Limited (由Royal Bank of Canada Trust Company (Cayman) Limited全資擁有) 之全資附屬公司) 持有54,351,600股股份，佔本公司已發行股本約20%；
- (iii) 衛平先生持有47,032,000股股份，佔本公司已發行股本約17.31%；
- (iv) 本公司董事韓軍然先生個人持有13,587,900股股份，佔本公司已發行股本約5%；  
及
- (v) 韓軍然先生之配偶路曙光女士被視為持有13,587,900股股份之家族權益，佔本公司已發行股本約5%。

就本公司所深知及所信，並無其他人士連同其聯繫人實益擁有本公司已發行股本5%或以上之股份權益。

倘若董事根據股東週年大會提呈之購回授權全面行使購回股份之權力，則保利香港、NRG、衛平先生及韓軍然先生所佔本公司總權益將分別增至本公司已發行股本總額約27.5%、22%、19%及5.5%。

據董事所知悉，根據購回授權購買任何股份後將不會導致任何根據收購守則之後果，惟若干控股股東一致行動則除外，在該情況下，倘控股股東的總持股量達到本公司已發行股本30%或以上，或倘控股股東的總持股量佔本公司已發行股本30%至50%及控股股東在12個月期間收購本公司已發行總股本2%以上，則須根據收購守則提出全面收購建議。然而，董事現時無意行使根據購回授權所授予之授權，足以引致可能須根據收購守則提出強制性收購建議，或導致本公司已發行股本中少於25%乃由公眾所持有。

## **8. 本公司購回股份**

於最後可行日期前六個曆月期間，本公司並無在聯交所或循其他途徑購回任何股份。

---

## 股東週年大會通告

---

# NEW CITY (CHINA) DEVELOPMENT LIMITED 新城市(中國)建設有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：0456)

### 股東週年大會通告

茲通告本公司謹定於二零零八年六月二十三日(星期一)下午三時正假座香港灣仔謝斐道238號世紀香港酒店大堂低座四號宴會廳舉行股東週年大會，以便討論及處理下列事項：

1. 省覽本公司截至二零零七年十二月三十一日止年度之經審核財務報表及董事會與核數師報告；
2. 重選董事，並授權董事會釐定董事酬金；
3. 重新委聘暉誼(香港)會計師事務所有限公司為本公司核數師並授權董事會釐定其酬金；
4. 作為特別事項，考慮並酌情通過以下決議案為本公司普通決議案：

**「動議：**

- (a) 在下文(c)段之規限下，一般及無條件批准本公司董事於有關期間(定義見下文)行使本公司一切權力，以配發、發行及處理本公司股本中之額外股份，並作出或授予將或可能須行使此權力之售股建議、協議及購股權(包括可認購股份之認股權證)；
- (b) 上文(a)段之批准乃本公司董事會所獲授任何其他權力以外之權力，該決議案授權本公司董事會於有關期間內作出或授予將或可能須於有關期間結束後行使此等權力之售股建議、協議及購股權(包括可認購股份之認股權證)；

---

## 股東週年大會通告

---

- (c) 本公司董事依據上文(a)段之批准而配發或有條件或無條件同意配發(不論是否依據購股權)之股本總面額,不得超過本決議案通過當日已發行股本總面額之20%,惟依據配售新股(定義見下文)或行使附於本公司可不時發行之任何認股權證之認購權或行使根據本公司任何購股權計劃授出之購股權或根據本公司之組織章程細則發行股份以代替全部或部份股份股息者除外,而上述批准須受此限制;及
- (d) 就本決議案而言:

「有關期間」指由本決議案通過的日期起至下列最早日期止的期間:

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束時;
- (ii) 任何適用法例或本公司組織章程細則規定本公司下屆股東週年大會須予舉行期限屆滿之日;及
- (iii) 在本公司股東大會上以普通決議案通過撤銷或修改本決議案下之授權之日。

「配售新股」乃指於本公司董事指定之期間內,向於指定記錄日期名列本公司股份股東名冊內之股份持有人按彼等當時之持股比例提呈發售股份之建議(惟須受本公司董事就零碎股權,或於考慮適用於本公司任何地區之任何法律限制或責任或任何認可監管機構或任何證券交易所之規定後認為必要或權宜之豁免或其他安排所規限)。」

---

## 股東週年大會通告

---

5. 作為特別事項，考慮並酌情通過以下決議案為本公司普通決議案：

「動議：

- (a) 在下文(b)段之規限下，一般及無條件批准本公司董事於有關期間(定義見下文)內行使本公司一切權力，在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)或本公司證券可能上市且獲香港證券及期貨事務監察委員會與聯交所就此認可之任何其他證券交易所，購回本公司之證券，惟須符合所有適用法例及／或聯交所證券上市規則或任何其他證券交易所不時修訂之規定；
- (b) 本公司根據上文(a)段於有關期間之批准授權可購回之證券總面額不得超過本決議案通過當日本公司已發行股本總面額10%，而上述批准亦以此數額為限；及
- (c) 就本決議案而言：

「有關期間」指由本決議案通過的日期起至下列最早日期止的期間：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；
- (ii) 任何適用法例或本公司組織章程細則規定本公司下屆股東週年大會須予舉行期限屆滿之日；及
- (iii) 在本公司股東大會上以普通決議案通過撤銷或修改本決議案下之授權之日。」

---

## 股東週年大會通告

---

6. 作為特別事項，考慮並酌情通過以下決議案為本公司普通決議案：

「**動議**待召開本大會之通告第4及5項決議案獲通過後，擴大根據召開本大會之通告第4項決議案授予本公司當時在任之董事行使本公司之權力，以配發、發行及處理本公司額外股份之一般授權，以納入本公司根據召開本大會之通告第5項決議案授出之授權購回之本公司股本總面額，惟經擴大之數目不得超過於上述決議案通過當日本公司已發行股本總面額之10%。」

承董事會命  
**新城市(中國)建設有限公司**  
公司秘書  
司徒文輝

香港，二零零八年五月二十一日

---

## 股東週年大會通告

---

附註：

1. 凡有權出席股東週年大會及於會上投票的股東均有權委派另一位人士為其代表，代其出席及投票。持有兩股或更多股之股東可委任多於一個受委代表於股東週年大會上代其投票。受委代表毋須為本公司股東。代表個人股東或法團股東之受委代表有權行使所代表股東可行使之相同權力。
2. 倘本公司任何股份之持有人為聯名持有人，則任何一位聯名持有人均有權就該等股份投票（不論親身或委派代表），猶如其為唯一有權投票者無異；惟倘超過一位聯名持有人出席大會，則只有排名首位者方有權投票（不論親身或委派代表），其他聯名持有人概不得投票。就此方面而言，排名先後乃以股東名冊內有關聯名持股之排名次序而定。排名首位而已身故之股東之遺囑執行人或遺產管理人將被視作有關股份之聯名持有者。
3. 隨附股東週年大會適用之代表委任表格。
4. 填妥之代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件（如有）或經公證人簽署認證之授權書或授權文件副本，必須於股東週年大會指定舉行時間48小時前送達本公司之股份過戶登記分處聯合證券登記有限公司，地址為香港灣仔駱克道33號中央廣場福利商業中心1901-1902室，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可親身出席股東週年大會或其任何續會，並於會上投票。