

---

## 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持牌證券商、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。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表聲明，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)

### 關 連 交 易： 可 換 股 債 券 之 約 務 更 替 及 建 議 增 加 法 定 股 本

---

本公司董事會之獨立委員會(「獨立董事委員會」)函件載於本通函第14頁。獨立財務顧問豐盛融資有限公司有關向本公司獨立董事委員會及獨立股東提供意見之函件載於本通函第15頁至28頁。

本公司謹訂於二零零九年五月十一日(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4號會議廳舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，大會之通告載於本通函第43至45頁。本通函隨附股東特別大會之代表委任表格。無論閣下能否出席大會，務請將隨附之代表委任表格按其印列之指示填妥，並儘早交回本公司於香港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1901-02室，惟無論在任何情況下，該表格須於股東特別大會之指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回隨附之代表委任表格後，閣下仍可親自出席大會或其任何續會，並於會上投票。

二零零九年四月九日

---

# 目錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	4
獨立董事委員會函件 .....	14
獨立財務顧問函件 .....	15
附錄一 — 本集團之財務資料 .....	29
附錄二 — 一般資料 .....	34
股東特別大會通告 .....	43

---

## 釋義

---

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有下列涵義：

「該等協議」	指	約務更替契據、新貸款協議及新認購協議之統稱
「聯繫人士」	指	具有上市規則所賦予該詞彙之涵義
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	新城市(中國)建設有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所上市
「完成」	指	該等協議之完成
「可換股債券」	指	由冠凱持有本金額為56,458,150港元之可換股債券，詳情已披露於本公司日期為二零零八年二月二十九日之通函
「換股股份」	指	因轉換新可換股債券而將予配發及發行之股份
「冠凱」	指	冠凱投資有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，為可換股債券持有人
「約務更替契據」	指	本公司、韓先生及冠凱就貸款文件項下之債務自本公司更替為韓先生而於二零零九年三月十八日訂立之約務更替契據
「董事」	指	本公司董事，包括獨立非執行董事
「股東特別大會」	指	本公司就考慮並酌情批准該協議、新貸款協議、新認購協議、約務更替契據及據此擬進行之交易而將召開之股東特別大會

---

## 釋義

---

「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會，成立以就交易之公平合理向獨立股東提出意見
「獨立財務顧問」或 「豐盛融資有限公司」	指	豐盛融資有限公司，根據證券及期貨條例可進行第四類、第六類及第九類受規管活動(就證券提供意見、就企業融資提供意見及資產管理)之持牌法團，為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問
「獨立股東」	指	股東，不包括韓先生及其聯繫人士
「獨立第三方」	指	獨立於本公司、本公司或其任何附屬公司之董事、行政總裁、主要股東或管理股東或彼等之聯繫人士且與上述各方概無關連之人士
「最後可行日期」	指	二零零九年四月九日，即本通函付印前確定所載若干資料之最後可行日期
「貸款文件」	指	可換股債券連同將NR (BVI)及New Rank之股份按揭予冠凱之股份按揭作為抵押品，詳情已披露於本公司日期為二零零八年二月二十九日有關發行可換股債券之通函
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「韓先生」或「認購人」	指	本公司主席兼執行董事韓軍然先生
「新可換股債券」	指	本公司將發行予認購人之新可換股債券，本金額56,458,150港元加所有根據新貸款協議產生之利息

---

## 釋義

---

「新貸款協議」	指	韓先生及本公司於二零零九年三月十八日訂立之貸款協議
「新認購協議」	指	韓先生及本公司於二零零九年三月十八日就認購新可換股債券訂立之認購協議
「中國」	指	中華人民共和國
「經重組集團」	指	完成交易後之本集團
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東」	指	本公司之股東
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.001港元之普通股
「股份按揭」	指	將NR (BVI)及New Rank之股份按揭予冠凱之股份按揭
「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
「交易」	指	根據新貸款協議、新認購協議及約務更替契據擬進行之交易，包括但不限於可換股債券項下債務之約務更替及認購新可換股債券
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「%」	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

註冊辦事處：

Scotia Centre, 4th Floor

P.O. Box 2804, George Town

Grand Cayman, Cayman Islands

非執行董事：

羅敏先生

香港主要營業地點：

香港

獨立非執行董事：

陳耀東先生

皇后大道中183號

黃承基先生

新紀元廣場

鄭清先生

中遠大廈28樓2804-06室

敬啟者：

### 關連交易： 可換股債券之約務更替 及 建議增加法定股本

#### 緒言

茲提述本公司日期為二零零七年六月十五日、二零零七年六月二十九日及二零零七年十二月十一日之公佈及日期為二零零七年四月二十日及二零零八年二月二十九日之通函，內容有關向冠凱發行可換股債券。

另，茲提述本公司日期為二零零九年三月二十日之公佈，內容有關本公司訂立新貸款協議、新認購協議及約務更替契據。

根據上市規則第14及14A章，訂立該等協議構成本公司之關連交易。

本通函旨根據上市規則在向閣下提供有關該等協議之進一步詳情。

---

## 董事會函件

---

### 該等協議

本公司已與冠凱及韓先生訂立該等協議，內容有關可換股債券項下之責任由本公司更替為韓先生。

根據該等協議，訂約方同意，本公司根據貸款文件結欠冠凱之債務之尚未償還本金總額（連同全部利息）更替為本公司將獲全面解除及卸除貸款文件項下過往或未來之全部義務及責任，而可換股債券及股份按揭項下增設之任何抵押品將被註銷及解除，另韓先生將承諾根據該等協議之條款及條件向冠凱償還債務。

由於韓先生為本公司之主席兼執行董事，故韓先生為本公司之關連人士，而該交易構成本公司之關連交易。

考慮到可換股債券已於二零零九年二月二十八日屆滿，而基於本公司現時並無足夠現金償還可換股債券項下債務之事實，本公司有必要更替可換股債券，因而就更替可換股債券項下之責任與韓先生及冠凱訂立該等協議。

該等協議包括約務更替契據、新貸款協議及新認購協議，詳情載列如下：

### 約務更替契據

日期： 二零零九年三月十八日

訂約方： 本公司  
冠凱  
韓先生

根據約務更替契據，冠凱將不能撤回及無條件地解除及卸除本公司及NR (BVI)有關或因貸款文件及可換股債券產生之全部申索、要求、義務及責任，並接納韓先生償還債務之責任。

約務更替契據之條件為獨立股東在股東特別大會上通過決議案批准該等協議及據此擬進行之交易，包括但不限於向韓先生發行新可換股債券，而其主要目的為，韓先生須承擔本公司根據貸款文件對冠凱負上之全部責任及負債。

---

## 董事會函件

---

### 新貸款協議

日期： 二零零九年三月十八日

訂約方： 本公司  
韓先生

根據新貸款協議，本公司被視作減少為數56,458,150港元之債務，即本公司結欠冠凱之貸款本金額，加上截至本公司、冠凱及韓先生就本公司於執行約務更替契據日期結欠冠凱之貸款而簽立約務更替契據日期止之全部應計利息。

作為新貸款協議之抵押，本公司須(i)以韓先生為受益人就本公司於NR (BVI) Holdings Limited (一間根據英屬處女群島法律註冊成立之公司，為本公司之全資及實益擁有附屬公司) (「**NR (BVI)**」) 持有及擁有之47,001股股份 (佔NR (BVI)已發行股本之百分之百 (100%)) 之第一固定法定押記簽立股份按揭；及(ii)促使NR (BVI)以韓先生為受益人就NR (BVI)於New Rank (BVI 2) Limited (一間根據英屬處女群島法律註冊成立之有限公司，為本公司之全資及實益擁有附屬公司) (「**New Rank**」) 持有及擁有之36,000股股份 (佔New Rank已發行股本之百分之百 (100%)) 之第一固定法定押記簽立股份按揭。

本公司於新貸款協議項下之尚未清償貸款本金額應付之利息須按其年率計息，該年率相等於香港上海匯豐銀行有限公司就港元存款不時所報之最優惠借貸利率。

新認購協議完成後，新貸款協議項下之貸款本金額 (連同因其產生之利息) 須撥用於新可換股債券之認購事項，並視為已由本公司根據新貸款協議向韓先生作出付款，而本公司將獲解除及卸除償還新貸款協議項下之貸款，惟須受新可換股債券之還款條款所限。

倘新認購協議所載發行新可換股債券之先決條件於二零零九年六月三十日 (或韓先生與本公司可能協定之較後日期) 前未獲達成，則新貸款協議項下之貸款 (連同利息) 須由本公司按韓先生之書面要求全數償還。



---

## 董事會函件

---

新貸款協議之條件為獨立股東在股東特別大會上通過決議案批准該等協議及據此擬進行之交易，包括但不限於向韓先生發行新可換股債券，而其主要目的為，倘新可換股債券未能根據新認購協議之條款發行，則本公司將仍需因應約務更替償還結欠韓先生之貸款。

### 新認購協議

日期： 二零零九年三月十八日

訂約方： 本公司  
認購人

根據新認購協議，就新貸款協議項下之貸款而言，認購人須認購而本公司須發行新可換股債券，並根據及受限於新認購協議之條款及條件。

新認購協議須待以下條件達成後方告完成，其中包括：

- (a) 獨立股東於股東特別大會通過一項決議案，批准：
  - (i) 增加本公司法定股本，本公司須擁有足夠法定未發行股本，以履行其於新可換股債券及換股股份之責任；
  - (ii) 發行新可換股債券，以及於行使所附帶之換股權後配發及發行換股股份；
  - (iii) 根據所載條款及在有關條件規限下發行新可換股債券證書；及
  - (iv) 根據新認購協議擬進行之所有交易。
- (b) 聯交所上市委員會批准於轉換每份新可換股債券後將予發行之換股股份之上市及買賣；

---

## 董事會函件

---

- (c) 本公司獨立股東於股東特別大會上通過一項決議案，批准本公司訂立新認購協議及發行新可換股債券(是為關連交易)；
- (d) 聯交所並無撤銷本公司之上市地位；及
- (e) 新認購協議所載之陳述、保證及承諾在新認購協議完成時仍然維持真確無訛，且無任何誤導成份，而在新認購協議訂立日期起至其完成日期止之整段期間內亦維持不變。

訂立新認購協議之目的為向韓先生發行新可換股債券。

- 本金額： 56,458,150港元，即本公司欠付冠凱之貸款本金額，加上新貸款協議項下之所有應計利息，將由本公司按十足面值發行。新可換股債券之本金額由韓先生及本公司經公平磋商後議定。
- 息率： 新可換股債券按相等於香港上海匯豐銀行有限公司就港元存款不時所報之最優惠借貸利率之年息率計算。
- 到期日： 除非之前已贖回、購回及註銷或兌換，否則任何尚未贖回之新可換股債券將於發行新可換股債券當日起計滿三週年之日贖回。
- 地位： 於兌換新可換股債券時將予發行之換股股份將於各方面與於兌換新可換股債券當日所有其他現有已發行股份享有同等地位。
- 提早贖回： 新可換股債券或任何其部分不得提早贖回，除非本公司與新可換股債券持有人之間互相書面同意。

---

## 董事會函件

---

兌換： 只要兌換新可換股債券不會觸發認購人根據收購守則第26.1條提出強制性收購建議，則認購人將有權於發行新可換股債券當日起直至可換股債券到期日（包括該日），隨時及不時將新可換股債券之全部或部份本金額兌換為換股股份，惟每次兌換之有關金額不得少於300,000港元之完整倍數。

有關新可換股債券之兌換所受限制於新可換股債券整個有效期內一直有效。

兌換價： 每股換股股份之兌換價暫定為0.03港元，或會因下文所述之正常調整事件而作出調整。暫定兌換價較：

- (a) 每股股份於二零零三年十二月二十九日（即緊接長期暫停買賣前股份最後一個交易日）在聯交所所報之收市價0.265港元折讓約88.68%；及
- (b) 每股股份於截至及包括二零零三年十二月二十九日（即緊接該協議日期前股份最後一個交易日）五個連續交易日在聯交所所報之收市價0.265港元折讓約88.68%。

兌換價之調整： 兌換價或會在發生一般調整事件之情況下根據組成新可換股債券之文據所述的預設公式作出調整。

就兌換價作任何調整，須經（由本公司選擇）本公司當時之核數師或認可之商業銀行核實。

## 董事會函件

「認可商業銀行」指本公司就新可換股債券之調整而甄選，可提供特定意見或當中的計算或釐定方式並持有香港銀行牌照之具信譽商業銀行。

投票權： 認購人無權以其新可換股債券持有人之身份出席本公司之任何會議或於會上投票。

轉讓： 獲本公司事先書面同意後，新可換股債券可予轉讓，惟於任何時候均不得向本公司任何關連人士轉讓或指讓新可換股債券。

### 本公司股權架構之變動

因配發及發行換股股份(惟新可換股債券之轉換不會觸發認購人須按收購守則第26.1條提出強制性收購建議)導致本公司股權架構之變動如下：

股東	於本通函日期之 已發行股本		緊隨轉換新可換股債券 後(惟新可換股債券之 轉換不會觸發認購人 須按收購守則第26.1條 提出強制性收購建議)	
	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比
New Rank Groups Limited (附註1)	54,351,600	20.00%	54,351,600	14.76%
韓先生 (附註2)	13,587,900	5.00%	110,118,200	29.90%
其他公眾股東	203,818,500	75.00%	203,818,500	55.34%
總計	<u>271,758,000</u>	<u>100.00%</u>	<u>368,288,300</u>	<u>100.00%</u>

---

## 董事會函件

---

附註：

- (1) New Rank Groups Limited為Silver World Limited之全資附屬公司，而Silver World Limited則由Royal Bank Trustee全資擁有。Royal Bank Trustee為一項名為新協信託之全權信託之受託人，而新協信託之受益人包括一間控股公司、其全資附屬公司以及梁戈先生及其妻子劉洵女士若干親屬，惟該等親屬在稅務處理上不得屬於加拿大居民，彼等亦非中國居民。該控股公司由另一項名為持有信託之酌情信託全資擁有。持有信託之受益人包括梁戈先生及劉洵女士各自之祖父及外公每一個具血緣關係之直系子孫(連同彼等之配偶)，惟彼等在稅務處理上不得屬於加拿大居民，彼等亦非中國居民。
- (2) 韓先生為本公司執行董事兼主席。

### 申請上市

本公司將會向聯交所上市委員會申請批准換股股份上市及買賣。

### 於過去十二個月之集資活動

緊接本通函日期前十二個月內，本公司概無進行任何股本集資活動。

### 進行約務更替之理由及所得款項用途

本集團主要於中國從事物業發展業務。

由於貸款文件項下之貸款已於二零零九年二月二十八日到期，故本公司需就貸款文件之還款方式進行商討，若本公司並無訂立該等協議，則冠凱將根據貸款文件要求還款。

根據該協議，訂約方同意待該協議內規定之若干條件獲達成後，本公司根據貸款文件結欠冠凱之債務之尚未償還本金總額(連同全部利息)更替為本公司將獲全面解除及卸除貸款文件項下過往或未來之全部義務及責任，而可換股債券及股份按揭項下增設之任何抵押品將被註銷及解除，另韓先生將承諾根據協議條款及條件向冠凱償還債務。

就此而言，董事認為該協議、新貸款協議、新認購協議及約務更替契據之條款屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

---

## 董事會函件

---

### 建議增加法定股本

董事會亦建議尋求股東於股東特別大會上通過一項普通決議案批准增加本公司法定股本，由2,000,000港元分為2,000,000,000股每股面值0.001港元之股份增發8,000,000,000股未發行股份，增加至10,000,000港元分為10,000,000,000股每股面值0.001港元之股份。

增加本公司法定股本須待股東於股東特別大會上通過一項普通決議案批准，方可作實。

增加法定股本將讓本公司有足夠法定股本兌換新可換股債券，亦令本公司更靈活進行未來集資活動。

### 上市規則之含義

根據上市規則，交易構成本公司之關連交易，並將有待獨立股東於股東特別大會上之批准。根據上市規則第14A章，韓先生及其聯繫人士須於股東特別大會上就批准該等協議及據此擬進行之交易之決議案放棄投票。

於本通函日期，韓先生於13,587,900股股份擁有權益，佔本公司之已發行股本約5%。韓先生及其聯繫人士將於股東特別大會上就批准該等協議之決議案放棄投票。誠如本公司日期為二零零三年五月十五日之公佈所宣佈，韓先生持有之股份已抵押予星樂物業投資有限公司。

據董事所深知、所悉及所信及經一切合理查詢，概無股東於建議增加法定股本中擁有重大權益，亦無需於本公司股東特別大會上就批准建議增加法定股本之決議案放棄投票。

### 股東特別大會

召開謹訂於二零零九年五月十一日(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4號會議廳舉行股東特別大會之通告載於本通函第43至45頁。

本通函隨附股東特別大會之代表委任表格。無論閣下能否出席大會，務請將隨附之代表委任表格按其印列之指示填妥，並儘早交回本公司於香港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1901-02室，惟無論在任何情況

---

## 董事會函件

---

下，該表格須於股東特別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，閣下仍可親自出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

### 推薦意見

董事會認為，該等協議之條款屬公平合理，且符合本公司及其股東整體之利益。因此，董事會建議獨立股東投票贊成股東特別大會通告所載批准該等協議及據此擬進行之交易之普通決議案。

董事會亦認為，建議增加本公司法定股本屬公平合理，且符合本公司及其股東整體之利益。因此，董事會亦建議股東投票贊成股東特別大會通告所載批准建議增加法定股本之普通決議案。

敬請垂注(i)載於本通函第14頁之獨立董事委員會函件，內容有關獨立董事委員會就交易提出之意見；及(ii)獨立財務顧問函件，內容有關其就交易向獨立董事委員會及獨立股東提出之意見及其提出意見時所考慮之主要因素及原因。獨立財務顧問函件全文載於本通函第15頁至28頁。

經考慮獨立財務顧問提出之意見，獨立董事委員會認為交易乃按一般商業條款訂立，而交易之條款屬公平合理，且符合本集團及獨立股東之利益。

### 其他資料

閣下謹請注意載於本通函附錄所載之其他資料。

此致

列位股東 台照

代表董事會  
新城市(中國)建設有限公司  
主席  
韓軍然  
謹啟

二零零九年四月九日

---

## 獨立董事委員會函件

---

# 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)

敬啟者：

### 關連交易： 可換股債券之約務更替

吾等提述本公司日期為二零零九年四月九日致股東之通函(「通函」)，本函件乃其中一部分。除文義另有所指外，本函件內之詞彙具有通函所定義之相同涵義。

吾等獲董事會委任組成獨立董事委員會，向閣下就交易之條款是否屬公平合理及是否符合本公司及其股東整體之利益，以及如何就有關交易之決議案投票提出意見。

豐盛融資有限公司已獲委任，就交易之條款對獨立股東而言是否公平合理，及該等條款是否符合本公司及股東整體之利益，向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。其意見之詳情，連同其達致該意見時所考慮之主要因素，載於該通函第15至28頁。

敬請垂注載於本通函第4頁至13頁之董事會函件及本通函附錄所載之其他資料。

經考慮交易之條款及豐盛融資有限公司之意見後，吾等認為交易乃按一般商業條款訂立，而交易之條款對獨立股東而言屬公平合理且符合本公司及股東整體之利益。因此，吾等建議獨立股東投票贊成於股東特別大會提呈之決議案以批准交易。

此致

列位獨立股東 台照

新城市(中國)建設有限公司

獨立董事委員會

獨立非執行董事

陳耀東

獨立非執行董事

黃承基

謹啟

獨立非執行董事

鄭清

二零零九年四月九日



---

## 獨立財務顧問函件

---

下文為豐盛融資有限公司就交易而編製以供載入本通函內之致獨立董事委員會及獨立股東函件全文。

**AmCap**

*Ample Capital Limited*

豐盛融資有限公司

香港  
德輔道中135號  
華懋廣場二期  
14樓A室

敬啟者：

### 可換股債券之約務更替 關連交易

#### 緒言

吾等提述吾等獲委任為 貴公司之獨立財務顧問，以就交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，詳情載於日期為二零零九年四月九日寄發予股東之通函（「**通函**」），而本函件亦已載入通函內。除文義另有所指外，本函件所用之詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

豐盛融資有限公司已獲委任為獨立董事委員會及股東之獨立財務顧問，以就(i)新貸款協議、新認購協議、約務更替契據之條款是否公平合理；(ii)交易是否符合 貴公司及股東整體利益；及(iii)在股東特別大會上應如何投票提供意見。建議該等協議之理由詳情載於本通函「董事會函件」（「**董事會函件**」）一節。

---

## 獨立財務顧問函件

---

於二零零九年三月十八日，貴公司與冠凱及韓先生就(i)可換股債券項下之責任由貴公司更替為韓先生；(ii)貴公司被視作從韓先生減少為數56,458,150港元之債務，即貴公司結欠冠凱之貸款本金金額，加上截至簽立約務更替契據日期止之全部應計利息；及(iii)認購人(即韓先生)認購新可換股債券而訂立(i)約務更替契據；(ii)新貸款協議；及(iii)新認購協議。

根據上市規則之涵義，由於韓先生為貴公司之主席兼執行董事，故韓先生為貴公司之關連人士。因此，根據上市規則，交易構成貴公司之關連交易，並按上市規則第14A.48條須獲得獨立股東批准。

於最後可行日期，韓先生持有13,587,900股股份之權益，佔貴公司之已發行股本約5%。韓先生及其聯繫人士將於股東特別大會上就批准該等協議之決議案放棄投票。誠如貴公司日期為二零零三年五月十五日之公佈所宣佈，韓先生持有之股份已抵押予星樂物業投資有限公司。

由三名獨立非執行董事陳耀東先生、黃承基先生及鄭清先生組成之獨立董事委員會經已成立，以就該等協議向股東提供意見。

### 意見之基準

在達致吾等之意見及推薦建議時，吾等倚賴貴公司向吾等提供之資料及董事及貴公司管理層表達之意見及陳述(包括通函所載者)。吾等假設董事及／或貴公司管理層如此提供之一切資料及陳述以及通函(董事及貴公司須承擔唯一及全部責任)所述或所載之一切資料、意見及陳述於提供、表達或作出時屬真實、準確、完整及並無誤導，且截至通函日期仍然如此。吾等概不對有關資料、意見及／或陳述之準確性、真實性或完整性作出明示或暗示之陳述或保證。吾等並無理由懷疑董事向吾等提供之資料及陳述之真實性、準確性及完整性。

---

## 獨立財務顧問函件

---

吾等認為吾等已獲提供足夠資料，以據此為吾等之意見提供合理基準。惟吾等並無理由懷疑任何有關資料遭隱瞞，吾等亦不知悉任何會令向吾等提供之資料及作出之陳述不實、不確或產生誤導之事實或情況。吾等認為吾等已採取一切所需步驟，以便吾等達致知情觀點，及為吾等倚賴所獲提供資料提供理據，從而為吾等之意見提供合理基準。董事確認，就彼等所知，彼等相信所提供之資料並無遺漏任何重大事實或資料，而所作出之陳述或所表達之意見乃經謹慎考慮後作出，亦並無遺漏其他事實或陳述，致使通函(包括本函件)任何內容產生誤導。

儘管吾等已採取合理步驟以符合上市規則之規定，惟吾等並無對由或代表 貴公司提供或作出之資料、意見或陳述進行任何獨立核證，吾等亦無對 貴集團或參與該等協議之任何其他各方之業務事務或資產及負債進行獨立調查。

本函件之英文本與中譯本如有歧義，概以英文本為準。

### 所考慮之主要因素及理由

就該等協議之條款達致吾等之意見時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

#### 1. 貴集團之背景資料

貴集團主要於中國從事物業發展業務。下表概述摘錄自 貴集團截至二零零八年六月三十日止六個月之中期報告(「**中期報告**」)及截至二零零七年十二月三十一日止年度之年報(「**年報**」)之財務資料。

## 獨立財務顧問函件

	截至六月三十日		截至十二月三十一日	
	止六個月		止年度	
	二零零七年 千港元 (未經審核)	二零零八年 千港元 (未經審核)	二零零六年 千港元 (經審核)	二零零七年 千港元 (經審核)
營業額	2,074,010	—	—	2,160,427
溢利／(虧損)淨額	325,137	(34,200)	(32,909)	231,720
銀行結餘及現金(於期末)	42,739	22,093	64,084	42,739
資產總值(於期末)	864,380	882,561	1,971,762	864,380
負債總額(於期末)	917,250	960,012	2,166,464	917,250
資產淨值／(負債淨額) (於期末)	(52,870)	(77,451)	(194,702)	(52,870)

資料來源：<http://www.hkexnews.hk/>

從上表可見，截至二零零八年六月三十日止六個月，貴集團錄得未經審核虧損淨額34,200,000港元，而截至二零零七年六月三十日止六個月則為溢利淨額325,137,000港元。吾等亦注意到，貴集團於截至二零零八年六月三十日止六個月內並無產生收入。中期報告並未就截至二零零八年六月三十日止六個月內之零營業額提供明確理由，但曾提述貴集團已盡力獲得新短期融資以解除中國証券大廈之抵押。

貴集團於二零零八年六月三十日之未經審核銀行結餘及現金為22,093,000港元，少於貴公司結欠冠凱之56,458,150港元。貴集團之未經審核負債淨額由二零零七年六月三十日之52,870,000港元增加至於二零零八年六月三十日之77,451,000港元。

---

## 獨立財務顧問函件

---

### 2. 訂立該等協議之理由

誠如董事會函件所解釋，考慮到可換股債券已於二零零九年二月二十八日屆滿，故貴公司需就貸款文件之還款方式進行商討，若 貴公司並無訂立該等協議，則冠凱將根據貸款文件要求還款。董事會函件亦提及 貴公司現時並無足夠現金償還可換股債券項下債務。

### 3. 其他集資方式

基於本函件第1節所討論之 貴集團財政狀況， 貴集團現時之財政狀況，尤其是(i) 截至二零零八年六月三十日止六個月之零營業額；(ii) 截至二零零八年六月三十日止六個月之虧損淨額34,200,000港元；及(iii) 於二零零八年六月三十日之負債淨額77,451,000港元，對任何借款人及／或投資者而言並無吸引力，因此， 貴集團透過其他方式按一個吸引之利率集資，以償還結欠冠凱之可換股債券項下債務甚為困難。與 貴集團管理層商討後，吾等得知 貴集團除建議發行新可換股債券外，亦曾考慮以下其他集資方式。

#### 3.1 銀行融資

鑒於 貴集團之財政狀況及過往經營業績欠佳，董事相信 貴集團以有利條款獲取銀行貸款存在難度。此外，銀行貸款一般為短期性質，且不一定能完全符合 貴集團之長期融資需求。經審閱 貴集團於二零零八年六月三十日之財政狀況，並考慮現時之經濟氣候，吾等同意董事之意見。

### 3.2 股本融資

就透過私人配售新股或公開發售／供股獲取股本融資而言，董事認為(i)集得足夠權益以認購新股及(ii)以有利條款向 貴公司獲取包銷安排因上述討論因素而存在難度。於任何情況下，從中期報告得知，應 貴公司要求，股份自二零零三年十二月三十日於聯交所暫停買賣，有待發出有關 貴公司涉及中國証券大廈之主要交易之公佈。 貴公司於二零零五年一月十二日進入第二階段之撤銷上市程序，乃因聯交所質疑 貴公司是否符合上市規則第13.24條項下有關充裕資產及營運規模之規定。中期報告不斷指出 貴公司已積極編製額外資料提交聯交所，以證明其符合上市規則第13.24條項下之規定。股份將暫停買賣，直至達成聯交所可能附加於 貴公司之任何條件。經考慮上文討論之因素，吾等同意董事之意見，認為 貴公司難以進行任何股本集資活動。

## 4. 該等協議之主要條款

### 4.1 約務更替契據

根據約務更替契據，冠凱將不能撤回及無條件地解除及卸除 貴公司及NR (BVI) 有關或因貸款文件及可換股債券產生之全部申索、要求、義務及責任，並接納韓先生償還債務之責任。

鑒於約務更替契據並無具體條款，而且只是構成根據該等協議擬進行之交易之一部份，吾等認為約務更替契據屬公平合理，且符合 貴公司及其股東整體之利益。

### 4.2 新貸款協議

根據新貸款協議，貴公司被視作減少為數56,458,150港元之債務，即貴公司結欠冠凱之貸款本金額，加上截至貴公司、冠凱及韓先生就貴公司於執行約務更替契據日期結欠冠凱之貸款而簽立約務更替契據日期止之全部應計利息。

貴公司於新貸款協議項下之尚未清償貸款本金額應付之利息須按其年率計息，該年率相等於香港上海匯豐銀行有限公司就港元存款不時所報之最優惠借貸利率（**最優惠借貸利率**）。

新認購協議完成後，新貸款協議項下之貸款本金額（連同因其產生之利息）須撥用於新可換股債券之認購事項，並視為已由貴公司根據新貸款協議向韓先生作出付款，而貴公司將獲解除及卸除償還新貸款協議項下之貸款，惟須受新可換股債券之還款條款所限。

倘新認購協議所載發行新可換股債券之先決條件於二零零九年六月三十日（或韓先生與貴公司可能協定之較後日期）前未獲達成，則新貸款協議項下之貸款（連同利息）須由貴公司按韓先生之書面要求全數償還。

考慮到新貸款協議下之貸款乃按相等於最優惠借貸利率之年息率計息，吾等認為新貸款協議之條款屬公平合理，且符合貴公司及其股東整體之利益。

---

## 獨立財務顧問函件

---

### 4.3 新認購協議

#### 4.3.1 新可換股債券之主要條款

本金額： 56,458,150港元，即 貴公司欠付冠凱之貸款本金額，加上截至約務更替契據簽立日期止之所有應計利息。

息率： 新可換股債券按相等於最優惠借貸利率之年息率計息。

到期日： 除非之前已贖回、購回及註銷或兌換，否則任何尚未贖回之新可換股債券將於發行新可換股債券當日起計滿三週年之日贖回。

兌換價： 每股換股股份之兌換價暫定為0.03港元（「**暫定兌換價**」），或會因下文所述之正常調整事件而作出調整。暫定兌換價較：

- (a) 每股股份於二零零三年十二月二十九日（即緊接長期暫停買賣前股份最後一個交易日）在聯交所所報之收市價0.265港元折讓約88.68%；及
- (b) 每股股份於截至及包括二零零三年十二月二十九日（即緊接該協議日期前股份最後一個交易日）五個連續交易日在聯交所所報之收市價0.265港元折讓約88.68%。



## 獨立財務顧問函件

### 4.3.2 與其他涉及發行可換股票據及／或可換股債券之交易比較

為評估新可換股債券之條款是否公平合理，吾等已找出於截至二零零九年三月十八日（即該等協議日期）止三個月內香港上市公司涉及發行可換股票據及／或可換股債券之交易（「可資比較發行」）。吾等於找出可資比較發行時選擇以三個月為期，乃因為時期相對較短，較能反映近期與香港市場近期波動相關之情況。就吾等所知，吾等已找出18宗可資比較發行，此乃吾等之研究中所能找出之所有相關交易。可資比較發行之詳情概述如下：

公司	股份代號	公佈日期	每股兌換價 港元	息率 %	有效年期 年	兌換價相對 於最後 交易日收 市價之溢價 ／（折讓） %
中國富強集團有限公司	00290	二零零九年 三月十六日	0.160	0	3	(36.00)
中國趨勢控股有限公司	08171	二零零九年 三月十六日	0.125	0	3	0.00
東方明珠創業有限公司	00632	二零零九年 三月五日	0.300	最優惠 借貸利率	2	15.38
財訊傳媒集團有限公司	00205	二零零九年 三月四日	0.422	3	3.41	101.00
中海潔能集團有限公司	00260	二零零九年 三月三日	0.200	2	2	80.18
中國掌付(集團)有限公司	08047	二零零九年 三月二日	0.130	1	3	4.00
智富能源金融(集團)有限公司	01051	二零零九年 二月二十七日	0.034	0	3	(19.05)
國盛投資基金有限公司	01227	二零零九年 二月二十六日	0.050	2	3	(2.00)
必美宜集團有限公司	00379	二零零九年 二月二十四日	0.100	0	3	(67.21)
金源米業國際有限公司	00677	二零零九年 二月十八日	0.260	2	5	4.42
瑩輝集團有限公司	01163	二零零九年 二月十三日	0.250	0	2	(7.41)
百齡國際(控股)有限公司	08017	二零零九年 二月十二日	0.150	0	2	158.62
中聯石油化工國際有限公司	00346	二零零九年 二月十一日	1.250	最優惠 借貸利率	1	76.10
中國能源開發控股有限公司	00228	二零零九年 二月四日	0.168	0	30	0.00
亞洲資源控股有限公司	00899	二零零九年 二月二日	0.300	0	1.25	(21.10)
四海國際集團有限公司	00120	二零零九年 一月二十三日	0.300	0	2	(16.67)
中國長遠控股有限公司	00110	二零零九年 一月七日	0.700	0	2	337.50
時富金融服務集團有限公司	00510	二零零八年 十二月十九日	1.150	2	3	30.70
最高值				3	30	158.62
最低值				0	1	(67.21)
平均值				0.75	4.15	35.47
<b>貴公司</b>	<b>00456</b>	<b>二零零九年 三月二十日</b>	<b>0.03</b>	<b>最優惠 借貸利率</b>	<b>3</b>	<b>(88.68)</b>

資料來源：<http://www.hkexnews.hk/>

### 4.3.3 息率

從上表所見，吾等得悉18宗可資比較發行中，有16宗之年息率介乎0%及3%之間，平均值約為0.75%，其餘2宗可資比較發行則以最優惠借貸利率為息率。考慮到新可換股債券之年息率為最優惠借貸利率，吾等認為新可換股債券之年息率對 貴公司及獨立股東而言屬公平合理，蓋因(i)最優惠借貸利率一般為在最佳情況下 貴公司向相關銀行(獨立第三方)取得銀行貸款時所須支銷之市場基準利率；及(ii)最優惠借貸利率可用作認購人資本成本之合理指標。

### 4.3.4 有效年期

可資比較發行之有效年期介乎1年及30年之間，平均值約為4.15年，至於新可換股債券之有效年期則為3年。吾等相信，可換股債務證券之有效年期僅屬商業條款，須經有關各方磋商後達成，孰長孰短對借方或貸方均無特別有利或不利可言。因此，吾等認為新可換股債券之有效年期符合上述就可資比較發行分析出來之正常市場慣例。

### 4.3.5 暫定兌換價

吾等得悉，兌換價相對於股份就可資比較發行發佈相關公佈前之最後交易日各自之收市價之差距介乎折讓約67.21%及溢價約158.62%之間，平均值約為35.47%。因此，每股換股股份之暫定兌換價0.03港元較每股股份於二零零三年十二月二十九日之收市價0.265港元之折讓約88.68%，低於可資比較發行之範圍內。

誠如本函件第3.2節所述，應 貴公司要求，股份自二零零三年十二月三十日於聯交所暫停買賣，以待發出公佈。由於股份長期暫停買賣，故股份並不具流通性。除非股份恢復於聯交所買賣，否則，如認購人選擇將全部或部份新可換股債券轉換為換股股份，彼概不可能於開放市場內變現其換股股份。

## 獨立財務顧問函件

經吾等之上述分析，具體而言即：(i) 貴集團於截至二零零八年六月三十日止六個月並無產生營業額；(ii) 貴集團於截至二零零八年六月三十日止六個月錄得未經審核虧損淨額34,200,000港元；(iii) 貴集團於二零零八年六月三十日有未經審核淨負債77,451,000港元；(iv) 股份自二零零三年十二月三十日以來暫停於聯交所買賣，股份不具流通性；及(v) 貴集團於二零零八年六月三十日有未經審核銀行結存及現金22,093,000港元，金額較 貴公司欠冠凱之56,458,150港元為低， 貴集團並無足夠現金向冠凱償還可換股債券項下之債項，故吾等認為，暫定兌換價相對於股份歷史收市價出現大幅折讓實有其理據。

### 4.3.6 有關新可換股債券之結論

由於新可換股債券之息率及有效年期與可資比較發行相若，而暫定兌換價相對於股份於最後交易日之收市價之折讓亦屬合理(誠如本函件第4.3.5節所述)，故吾等認為新可換股債券之條款屬公平合理，且符合 貴公司及其股東整體之利益。

## 5. 對獨立股東股權之潛在攤薄

下表載列 貴公司於全面轉換新可換股債券前後之持股狀況。

股東	於本通函日期之 已發行股本		緊隨轉換新 可換股債券後 (惟新可換股債券 之轉換不會觸發認購人 須按收購守則第26.1條 提出強制性收購建議)	
	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比
New Rank Groups Limited (附註1)	54,351,600	20.00%	54,351,600	14.76%
韓先生(附註2)	13,587,900	5.00%	110,118,200	29.90%
其他公眾股東	203,818,500	75.00%	203,818,500	55.34%
總計	<u>271,758,000</u>	<u>100.00%</u>	<u>368,288,300</u>	<u>100.00%</u>

---

## 獨立財務顧問函件

---

附註：

- (1) *New Rank Groups Limited* 為 *Silver World Limited* 之全資附屬公司，而 *Silver World Limited* 則由 *Royal Bank Trustee* 全資擁有。 *Royal Bank Trustee* 為一項名為新協信託之全權信託之受託人，而新協信託之受益人包括一間控股公司、其全資附屬公司以及梁戈先生及其妻子劉洵女士若干親屬，惟該等親屬在稅務處理上不得屬於加拿大居民，彼等亦非中國居民。該控股公司由另一項名為持有信託之酌情信託全資擁有。持有信託之受益人包括梁戈先生及劉洵女士各自之祖父及外公每一個具血緣關係之直系子孫（連同彼等之配偶），惟彼等在稅務處理上不得屬於加拿大居民，彼等亦非中國居民。
- (2) 韓先生為 貴公司執行董事兼主席。

於最後可行日期， 貴公司之已發行股本為271,758,000股股份。全面轉換新可換股債券後，合共1,881,938,333股換股股份將予發行，約佔(i) 貴公司現有股本之692.50%；及(ii)經全面轉換新可換股債券擴大後 貴公司股本約87.38%。誠如董事會函件所述，新可換股債券之轉換不會觸發認購人須按收購守則第26.1條提出強制性收購建議。以 貴公司於最後可行日期之現有股權架構為基準，估計最多96,530,300股換股股份將予發行，佔(i) 貴公司現有已發行股本約35.52%；及(ii)經在上述條件所規限下轉換新可換股債券擴大後 貴公司股本約26.21%。其他公眾股東之持股量將於發行96,530,300股換股股份後由約75.00%攤薄至55.34%。

雖然其他公眾股東之持股權益將因可能轉換新可換股債券而須予攤薄，惟考慮到本函件先前所討論之因素後，吾等認為推斷潛在攤薄影響對股東而言可以接受乃屬公平合理。

### 6. 交易之財務影響

#### 6.1 資產淨值

根據中期報告，貴集團於二零零八年六月三十日之未經審核綜合淨負債約為77,451,000港元。預期該等協議之完成不會對貴集團之綜合資產淨值會有任何重大影響，蓋因可換股債券及新可換股債券之價值預期將大致相同。另外，預期貴公司不會因該等協議而即時涉及任何實際貨幣兌換。

#### 6.2 資金流動性

中期報告顯示，貴集團於二零零八年六月三十日分別錄得未經審核流動資產及未經審核流動負債分別約為880,270,000港元及755,211,000港元，換算為流動比率(流動資產／流動負債)則約為1.17。根據吾等與貴集團管理層之討論結果，可換股債券於中期報告內被列為流動負債。根據約務更替契據，貴公司可獲解除彼於可換股債券之責任，並預期新可換股債券(三年期)會於發行時被列為非流動負債。因此，預期交易之即時影響為，貴集團之流動負債將會降低，從而對貴集團之流動比率具正面影響。

#### 6.3 資產負債比率

根據中期報告，貴集團於二零零八年六月三十日之未經審核總負債約為339,128,000港元(包括(i)銀行借貸99,992,000港元、(ii)其他借貸(即期部份)59,873,000港元、(iii)可換股債券69,263,000港元，及(iv)其他借貸(非即期部份)110,000,000港元)。另外，於二零零八年六月三十日，其未經審核總資產約為882,561,000港元。因此，貴集團於二零零八年六月三十日之資產負債比率(總負債／總資產 x 100%)約為38.4%。發行新可換股債券不預期會對貴集團之資產負債比率有任何重大影響，蓋新可換股債券不預期會對貴集團之總負債及總資產有任何重大影響。

---

## 獨立財務顧問函件

---

### 6.4 盈利

根據中期報告，可換股債券之年息率介乎不時之最優惠借貸利率及最優惠借貸利率加4厘之間。由於新可換股債券之息率為最優惠借貸利率，故預期新認購協議可減低 貴集團之利息開支。就此而言，預期新認購協議會對 貴集團之未來盈利有正面影響。

務請注意，上述分析僅供參考，概不擬作為就發行新可換股債券對 貴集團之財務狀況之陳述。

### 結論

經考慮到上述因素及理由，吾等認為該等協議之條款對股東而言屬公平合理，亦符合 貴公司及其股東整體之利益。此外，吾等認為交易乃以正常商業條款，於 貴集團之一般日常業務過程中達成。因此，吾等建議(i)獨立董事委員會提議獨立股東，及(2)獨立股東於股東特別大會上投票贊成有關普通決議案，以批准該等協議及交易。

此致

**新城市(中國)建設有限公司**

獨立董事委員會及列位股東 台照

代表  
**豐盛融資有限公司**  
總裁  
鄧澔暉  
謹啟

二零零九年四月九日

## 1. 債務

於二零零九年二月二十八日(編製本集團債務報表之最後可行日期)營業時間結束時，此節之內容為最新資料。

截至二零零九年二月二十八日，中國建設銀行借貸之金額約為人民幣89,990,000元(約相等於99,989,000港元)，至於截至二零零七年十二月三十一日，銀行借貸之金額則約為人民幣90,000,000元(約相等於93,750,000港元)。

銀行借貸以中國証券大廈之土地使用權作抵押及計息。人民幣60,000,000元(約相等於66,667,000港元)由本集團之前附屬公司北京新協房地產開發有限公司擔保，而餘下之人民幣30,000,000元(約相等於33,333,000港元)並無擔保。該等銀行借貸主要用於發展中國証券大廈。為數人民幣89,990,000元(約相等於99,989,000港元)之銀行借貸已於二零零六年十月九日到期。

北京中証房地產開發有限公司(「中証」、中國建設銀行及中國網絡通訊集團公司(「網通」)均已根據二零零五年九月二十日之協議同意人民幣30,000,000元(約相等於33,333,000港元)之結餘將以網通支付之第八期付款付清，餘下將由中証償還之人民幣60,000,000元(約相等於66,667,000港元)之結餘將從網通完成轉讓代價物業後，與中國建設銀行進一步磋商。該餘款之付款限期，仍為中証及中國建設銀行磋商中，且仍未落實。本集團擬以出售代價物業之所得款項償還該餘款。

截至二零零九年二月二十八日，本集團其他借貸之金額為169,873,000港元(截至二零零七年十二月三十一日則為181,000,000港元)。

上述168,873,000港元之金額包括保利(香港)投資有限公司(前稱新海康航業投資有限公司)(「保利香港」)及／或其代理人向本公司授出按年利率10厘計息之3,873,000港元無抵押貸款、星樂物業投資有限公司(「星樂」)向同新有限公司(「同新」)授出按年利率10厘計息之55,000,000港元貸款，以及星樂向同新墊付一筆110,000,000港元之免息股東貸

款。按年利率10厘計息之貸款及免息股東貸款以韓軍然先生(主席兼執行董事)及梁戈先生(前任董事)所持有之本公司股份作抵押。其他借貸均無抵押。

1,000,000港元款項以香港上海匯豐銀行有限公司就港元存款不時所報之最優惠借貸利率(「最優惠利率」)加2厘之年息計息，乃英發顧問有限公司所批出之無抵押計息貸款。

誠如於二零零六年六月二十六日刊發之通函所披露，根據同新、New Rank (BVI2) Limited、星樂及保利香港於二零零五年十月二十五日訂立之第二份補充協議，各方同意就星樂向同新墊付之免息股東貸款總額165,000,000港元而言，同新須(i)於將由同新決定之日期(惟無論如何不得遲於二零零五年十二月三十一日)償還55,000,000港元款項，連同由二零零五年七月一日至償還上述55,000,000港元款項當日止期間(惟不包括還款當日)上述55,000,000港元款項按年利率10厘計算之利息(利率乃由訂約方參考不斷上升之最優惠利率及資金成本後，根據按公平基準進行之商業磋商釐定)；(ii)至於餘額110,000,000港元，則於完成向中証轉讓代價物業後，於切實可行情況下盡快向星樂轉讓代價物業中將由訂約方協定之部分，其估值總額(由專業估值師釐定，其為獨立第三方並由同新委聘，待另一方根據該協議向中証作出之轉讓完成後，將對代價物業作出估值，且該估值總額須由星樂及同新確認)相等於上述全數餘額。該項按年利率10厘計息之45,000,000港元無抵押貸款於二零零五年十二月三十一日到期。同新分別允許星樂及保利香港進一步延遲償還上述55,000,000港元及45,000,000港元之日期，而延期之細節仍在磋商中。

中証正與多個代價物業之準買家磋商，惟尚未達成協議。根據估值報告，代價物業之市值為人民幣700,000,000元(相當於約777,780,000港元)。董事認為，出售代價物業後，本集團將有足夠資金償還上述借貸及上述尚欠中國建設銀行為數人民幣60,000,000元(相當於約66,667,000港元)之借貸。



於二零零五年三月一日，本公司發行可換股債券，年利率3厘，本金額12,000,000港元（「二零零五年可換股債券」），可以每股股份0.30港元之兌換價轉換為股份。可換股債券自其發行日期起計兩年到期。於二零零七年三月一日，該可換股債券中有約7,500,000港元已予延期，可以每股股份0.138港元之兌換價轉換為股份，並按最優惠利率計息。可換股債券已於二零零七年八月三十一日屆滿。誠如於二零零八年二月二十九日刊發之通函所披露，本公司已與二零零五年可換股債券認購人作出協議，將可換股債券之到期日延長至二零零九年二月二十八日。本公司正與認購人進行磋商，以進一步延長可換股債券之到期日。

就二零零五年可換股債券本金額中5,219,480港元之餘額及其應計利息，本公司已於二零零七年八月二十一日與二零零五年可換股債券認購人訂立一項認購協議，以發行本金額為5,304,297港元之新可換股債券。新可換股債券以每股0.138港元之兌換價轉換為本公司之普通股，並將按最優惠利率加2厘之年率計息，到期日為二零零九年二月二十八日。本公司正與認購人進行磋商，將可換股債券之到期日進一步延長。

截至二零零六年十二月三十一日，為數30,000,000港元之款項為無抵押、按最優惠利率加4厘之年率計息，此乃預先收取之可換股債券代價。有關結餘已連同安排費及於二零零七年六月十四日應計利息轉移至可換股債券，為數33,403,150港元（「二零零七年可換股債券」）。可換股債券可以每股0.138港元之兌換價轉換為本公司之普通股。可換股債券自發行日期起計過期兩個月。誠如於二零零八年二月二十九日刊發之通函所披露，本公司已與二零零七年可換股債券認購人作出協議，將可換股債券之到期日延長至二零零九年二月二十八日。

於二零零七年六月二十八日，發行另一份為數23,055,000港元之可換股債券（「二零零七年可換股債券」）一事已經完成。可換股債券可以每股0.138港元之兌換價轉換為本公司之普通股，並將按最優惠利率加4厘之年率計息。可換股債券自發行日期起計過期兩個月。誠如於二零零八年二月二十九日刊發之通函所披露，本公司已與二零零七年可換股債券認購人作出協議，將可換股債券之到期日延長至二零零九年二月二十八日。

根據誠如本公司日期為二零零六年十一月二十七日之通函所述之新城市擔保，本公司與其他各方（即中証、韓軍然先生及梁戈先生）在共同作出悉數賠償保證之情況下同意（其中包括）：(i)促使及擔保中証履行其根據中証與網通於二零零三年十二月二十三日訂立有關中國証券大廈之該協議應負之所有責任；(ii)誠如本公司日期為二零零六年十一月二十七日之通函所述按中國保利集團公司（「保利集團」）擔保所規定之全部責任連同一切因此產生之額外虧損，向保利集團作出賠償保證；(iii)本公司向保利集團抵押(a)本公司於同新之51%權益，及本公司（並無擁有）授予同新之股東貸款，及(b)梁戈先生及韓軍然先生分別持有之本公司20%及5%股權。

根據誠如本公司日期為二零零六年十一月二十七日之通函所述之新城市反賠償保證及中証反賠償保證，本公司及中証各自承諾向保利集團提供已簽訂之反賠償保證，以就保利集團根據保利集團擔保向網通承擔之責任作賠償保證。

本集團就前附屬公司北京新協房地產開發有限公司所獲之2,500,000美元及人民幣14,000,000元（相當於約15,555,000港元）貸款而向銀行作出擔保。

於二零零三年十二月二十三日，本集團與網通訂立有關興建中國証券大廈之協議。根據協議，工程須於二零零五年六月三十日前完成，其擁有權則須於二零零五年十二月三十日之前與網通交收。本集團需於該物業之風險及回報轉交給網通後12個月內，將有關土地證擁有權轉讓給網通，否則本集團需繳付網通延遲交收利息，該利息計算按本集團已收取之款項計算每天0.03%之利息。該物業之風險及回報已於二零零六年十二月二十五日轉交給網通。

於二零零六年一月十九日，北京仲裁委員會作出獨立第三方北京太陽紅投資諮詢有限公司（「北京太陽紅」）勝訴之裁決，指北京太陽紅及中証（本集團擁有51%權益之間接附屬公司）就購入中國証券大廈12樓全層於二零零三年六月六日所訂立協議須予撤銷，中証須向北京太陽紅退回約人民幣14,000,000元（相當於約15,555,000港元）之已付購買款，並作出人民幣800,000元（相當於約889,000港元）之賠償。中証已向北京人民法院作出申請，暫緩該賠償裁決。

於二零零九年一月七日，中証於中國建設銀行為數人民幣9,090,000元之銀行存款被北京市仲裁委員會透過發出法庭頒令提取，以就向北京太陽紅承擔之法律責任作出撥備。於二零零九年三月三日，中証與北京太陽紅訂立還款協議，並同意支付約人民幣18,741,000元（相當於約20,823,000港元），按下列方式償還：(i)於訂立還款協議當日向北京太陽紅支付約人民幣14,118,000元（相當於約15,687,000港元）；(ii)於二零零九年十月三十一日之前償還結餘款項約人民幣4,623,000元（相當於約5,136,000港元）。

於二零零八年五月十五日，星樂向本公司展開法律程序（「法律行動」），以索償貸款及利息57,940,000港元。據董事經作出一切合理查詢後所深知，所得資料及所信，本公司已為上述貸款作出巨額還款，故董事認為星樂於法律行動中就聲稱未償還金額提出索償將不會對本公司產生重大影響。不需要作額外撥備，董事現正與星樂進行磋商，並且有信心將會就法律行動達致友善和解安排。

## 2. 營運資金

董事經審慎周詳考慮，亦考慮到本集團包括內部所得資金、現有銀行與其他融資等資金來源，認為本集團自本通函刊發日期起計最少十二個月有足夠營運資金。

## 3. 重大不利變動

於最後可行日期，據董事所知，本集團於二零零七年十二月三十一日（本集團最近期刊發之經審核財務報表結算日期）之財務或貿易狀況並無任何重大不利變動。

## 1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則而提供之本公司資料。董事共同及個別對本通函所載有關本公司之資料之準確性承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函並無遺漏任何不包括在本通函內之其他事實，致使本通函任何內容有所誤導。

## 2. 披露權益

### (a) 董事於本公司及其聯屬公司證券之權益及淡倉

於最後可行日期，董事及本公司行政總裁於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債券中擁有(i)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之權益及淡倉（包括根據上述證券及期貨條例之條文被視作或當作擁有之權益或淡倉）；或(ii)須記錄於根據證券及期貨條例第352條須予存置之登記冊內之權益及淡倉；或(iii)根據上市規則所述上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

#### 好倉

#### 本公司每股面值0.001港元之普通股

董事姓名	所持股份或淡倉 數目或應佔數目	權益性質	股權概約百分比 或應佔百分比 (%)
韓軍然（「韓先生」）	13,587,900	實益擁有人（附註i）	5%

附註：

- (i) 根據New Rank Groups Limited（「NRG」）（為Silver World Limited之全資附屬公司，而Silver World Limited則為Royal Bank of Canada Trust Company (Cayman) Limited（「Royal Bank Trustee」）全資擁有之公司）及韓先生（為押記人）與星樂物業投資有限公司（「星樂」）（保利（香港）投資有限公司（「保利香港」）之全資附屬公司）（為承押記人）於二零零三年六月二十三日進行股份押記，（其中包括）韓先生將其於本公司已發行股本之5%權益，即13,587,900股本公司股份，向星樂進行股份押記。

除上文所披露者外，於最後可行日期，概無董事或本公司行政總裁於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債券中擁有或被視作擁有(i)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之權益或淡倉（包括根據上述證券及期貨條例之條文被視作或當作擁有之權益及淡倉）；或(ii)須記錄於根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊內之權益及淡倉；或(iii)根據上市規則所述上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉。

**(b) 擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須予披露之權益或淡倉之人士**

就董事及本公司主要行政人員所知，於最後可行日期，以下人士（並非董事或本公司主要行政人員）於股份或相關股份中擁有或被視作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附有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之10%或以上權益：—

## (i) 於本公司股份之權益

股東姓名／名稱	所持股份或淡倉 數目或應佔數目 (好倉(L)／淡倉(S))	權益性質	股權概約百分比 或應佔百分比 (%)
保利香港	67,939,500 (L)	於股份擁有 抵押品權益之 人士 (附註1)	25%
NRG	54,351,600 (L) 54,351,600 (S)	實益擁有人 (附註1及2)	20%
Silver World Limited	54,351,600 (L) 54,351,600 (S)	(附註2)	20%
Royal Bank Trustee	54,351,600 (L) 54,351,600 (S)	(附註3)	20%
衛平	47,032,000 (L)	實益擁有人	17.31%
路曙光	13,587,900 (L)	(附註1及4)	5%

## (ii) 本集團其他成員公司之主要股東

附屬公司名稱	股東姓名／名稱	股權概約百分比 或應佔百分比 (%)
同新	New Rank (BVI 2) Limited (附註5)	51%
同新	星樂 (附註5)	49%
中証	同新 (附註6)	66%
中証	國証 (附註6)	34%

附註：

- (1) 根據NRG及韓先生(為押記人)與星樂(保利香港之全資附屬公司)(為承押記人)於二零零三年六月二十三日進行之股份押記, NRG及韓先生就其各自擁有之本公司已發行股本20%及5%權益, 分別為54,351,600股和13,587,900股本公司股份, 向星樂進行股份押記。透過其於星樂之持股量, 根據證券及期貨條例, 保利香港被視為擁有67,939,500股本公司股份。
- (2) NRG乃Silver World Limited之全資附屬公司, 而Silver World Limited則由Royal Bank Trustee全資擁有。
- (3) Royal Bank Trustee為一項名為新協信託之全權信託之受託人。新協信託之受益人包括一間控股公司及其全資附屬公司, 以及梁戈先生及其妻子劉珣女士之若干親屬, 惟該等人士並非加拿大之納稅居民或中國居民。該控股公司乃由另一項名為持有信託之全權信託全資擁有。持有信託之受益人包括與梁戈先生及劉珣女士各自父系祖父及母系祖父每一級血緣關係之直系後裔(連同彼等之配偶), 惟彼等並非加拿大之納稅居民或中國居民。
- (4) 路曙光女士為本公司董事兼主席韓先生之配偶。根據證券及期貨條例, 路曙光女士被視為擁有由韓先生持有之13,587,900股本公司股份之權益。
- (5) New Rank (BVI 2) Limited及星樂分別持有同新有限公司之51%及49%股權。
- (6) 中証於一九九五年六月五日成立, 現時之合營夥伴包括本公司附屬公司同新、國証及北京市金融街建設開發有限公司(「金融街建設開發」), 其註冊資本由同新及國証分別出資66%及34%。根據金融街建設開發、國証及同新於一九九九年十月九日訂立之協議, 同新獲得北京中証全部經濟利益, 而國証於中國證券大廈落成時, 可取得中國證券大廈建築樓面面積7,000平方米之辦公室擁有權, 作為固定收益。同新及國証乃中証之現有合營夥伴。

於最後可行日期, 概無董事於擁有或被視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司及聯交所披露之股份或相關股份權益或淡倉之公司出任董事或任職僱員。

### 3. 重大合約

以下為本公司或其任何附屬公司於緊接本通函日期前兩年內所訂立屬於或可能屬於重大之合約（並非於日常業務中訂立者）：

- (a) 本公司與冠凱於二零零七年二月二十三日就本公司所發行本金額分別最多40,000,000港元及23,055,000港元之兩份可換股債券訂立之認購協議；
- (b) 本公司與冠凱於二零零七年二月二十三日就本公司所發行最多總本金額人民幣24,000,000元之可換股債券訂立之認購協議；
- (c) 本公司與冠凱於二零零七年二月二十三日訂立之貸款融資協議；
- (d) 本公司於二零零七年二月二十三日訂立之股份抵押，據此，本公司向冠凱抵押其於NR (BVI) Holdings Limited所有已發行股份；
- (e) NR (BVI) Holdings Limited於二零零七年二月二十三日訂立之股份抵押，據此，NR (BVI) Holdings Limited向冠凱抵押其於New Rank (BVI 2) Limited所有已發行股份；
- (f) 本公司與冠凱於二零零七年二月二十三日就日期為二零零六年十二月二十日之貸款協議訂立之進一步補充協議；
- (g) 本公司與秦皇島市海洋置業有限公司於二零零七年八月十五日訂立之協議，內容有關買賣秦皇島海洋西嶺房地產開發有限公司股本權益總額之51%，並經本公司與秦皇島市海洋置業有限公司於二零零七年九月十二日訂立之合作備忘錄所補充；
- (h) 本公司及三泰控股有限公司於二零零七年八月二十一日訂立之認購協議，以便向三泰控股有限公司發行本金額為5,304,297港元之可換股債券；



- (i) 本公司與秦皇島市海洋置業有限公司於二零零八年九月十九日訂立之終止協議，以終止日期為二零零七年八月十五日之協議；及
- (j) 該等協議。

#### **4. 董事服務合約**

於最後可行日期，董事與本集團任何成員公司概無訂立或有意訂立服務合約（不包括將於一年內屆滿或可於一年內由僱主終止而毋須支付補償（法定補償除外）之合約）。

#### **5. 訴訟**

於二零零八年五月十五日，星樂物業投資有限公司（「星樂」）向本公司展開法律程序（「法律行動」），以索償57,940,624.30港元，即聲稱由星樂墊付予本公司之貸款（連同有關利息）之結欠金額。據董事經作出一切合理查詢後所深知、所得資料及所信，本公司已為上述貸款作出巨額還款，故董事認為星樂於法律行動中就聲稱未償還金額提出索償將不會對本公司產生重大影響。儘管如此，法律行動可能影響本集團之現金流量預測和營運資金充裕度。董事現正與星樂進行磋商，並且有信心將會就法律行動達致友善和解安排。

除上文披露者外，就董事所知悉，於最後可行日期，本集團任何其他成員公司概無涉及任何重大訴訟、仲裁或索償，而就董事所知，亦無未決或對本集團任何成員公司造成威脅之重大訴訟、仲裁或索償。

#### **6. 競爭權益**

於最後可行日期，董事或主要股東或任何彼等各自之聯繫人士並無於與本集團業務競爭或可能構成競爭之業務中擁有權益，亦無任何人士與本集團有或可能有其他利益衝突。

## 7. 於合約及資產之權益

於最後可行日期，本公司或其任何附屬公司概無訂立於最後可行日期仍屬有效且董事於其中直接或間接擁有重大權益及與本集團業務有重大關係的任何合約或安排。

各董事及第8段所指之專家並無於本公司或其任何附屬公司自二零零七年十二月三十一日（即本集團最近刊發之經審核財務報表之編製日期）起直至及包括最後可行日期止所購入或出售或租賃，或擬購入或出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

## 8. 專家

以下為提供本通函所載意見或建議之專家之專業資格：

名稱	專業資格
豐盛融資有限公司	可進行證券及期貨條例附表5所述第四類、第六類及第九類受規管活動（就證券提供意見、就企業融資提供意見及資產管理）之持牌法團
暉誼（香港）會計師事務所有限公司	執業會計師

於最後可行日期，豐盛融資有限公司及暉誼（香港）會計師事務所有限公司各並無於本集團任何成員公司自二零零七年十二月三十一日（即本集團最近刊發之經審核綜合財務報表之編製日期）以來所購入或出售或租賃，或擬購入或出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

於最後可行日期，豐盛融資有限公司及暉誼（香港）會計師事務所有限公司各並無於本公司或其任何附屬公司之任何股份中擁有實益或非實益權益，亦無於可認購或提名其他人士認購本集團任何成員公司之證券之任何權利或購股權中擁有實益或非實益權益（不論是否可合法強制執行）。

豐盛融資有限公司及暉誼（香港）會計師事務所有限公司各已就以本通函現時刊發之形式及涵義轉載其函件及／或報告及／或引述其名稱發出同意書，且迄今並無撤回同意書。

## 9. 其他事項

- (a) 本集團任何成員公司概無訂立於本通函日期仍屬有效且董事於其中擁有重大權益及與本集團業務有重大關係的任何合約或安排。
- (b) 於最後可行日期，董事並無於本集團任何成員公司自二零零七年十二月三十一日（即本集團最近刊發之經審核綜合財務報表之編製日期）以來所購入或出售或租賃，或擬購入或出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。
- (c) 本公司之主要股份過戶登記處為Butterfield Fund Services (Cayman) Limited，地址為Butterfield House, 68 Fort Street, P.O. Box 705, Grand Cayman KY1-1107, Cayman Islands。
- (d) 本公司之香港股份過戶登記分處為香港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1901-02室。
- (e) 本公司之公司秘書及認可會計師為黃慧婷女士，彼為香港會計師公會及國際會計師公會會員。黃女士擁有逾十年管理會計經驗。

## 10. 備查文件

下列文件可於本通函日期起至股東特別大會日期（包括當日）止期間於任何營業日之正常辦公時間於本公司之香港主要營業地點（香港皇后大道中183號新紀元廣場中遠大廈28樓2804-06室）可供查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及細則；
- (b) 本附錄「專家」一段所述之專家同意書；
- (c) 本附錄「重大合約」一段所述之重大合約；

- (d) 本公司根據上市規則第14章及／或第14A章所載規定自二零零七年十二月三十一日(即本集團最近期發表之經審核綜合財務報表編製之日)以來發表之各份通函；及
- (e) 本通函。

## 股東特別大會通告

# 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)

茲通告新城市(中國)建設有限公司(「**本公司**」)謹訂於二零零九年五月十一日(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4號會議廳舉行股東特別大會(「**大會**」)，以考慮並酌情通過(不論有否修訂)以下決議案為普通決議案：

### 普通決議案

#### 1. 「動議

- (i) 批准增加本公司法定股本，由2,000,000港元分為2,000,000,000股(每股「**股份**」)每股面值0.001港元之股份增發8,000,000,000股未發行股份，增加至10,000,000港元分為10,000,000,000股每股面值0.001港元之股份(「**建議增加法定股本**」)；及
- (ii) 授權任何一名或以上之本公司董事(「**董事**」)為著並代表本公司簽署一切其認為與根據建議增加法定股本擬進行或與完成建議增加法定股本有關、連帶或附隨之事宜之所有有關文件、文據及協議；並且採取或辦理一切有關行動或事宜。」

#### 2. 「動議

- (i) 追認、確認及批准本公司、冠凱投資有限公司(「**冠凱**」)及韓軍然先生(「**韓先生**」)於二零零九年三月十八日訂立之有條件約務更替契據(「**約務更替契據**」)，據此，本公司根據冠凱持有之可換股債券(「**可換股債券**」)總金額合共56,458,150港元連同抵押文件(統稱「**貸款文件**」)結欠冠凱之債務之尚未償還本金總額(連同全部利

---

## 股東特別大會通告

---

- 息)更替為本公司將獲全面解除及卸除貸款文件項下過往或未來之全部義務及責任，另韓先生將承諾根據該等文件之條款及條件向冠凱償還債務(註有「A」字樣之副本已提呈大會，並經大會主席簽署以資識別)；
- (ii) 追認、確認及批准本公司作為借款人與韓先生作為貸款人於二零零九年三月十八日訂立有關因執行約務更替契據而作出被視作貸出債項56,458,150港元之有條件貸款協議(「**新貸款協議**」，註有「B」字樣之副本已提呈大會，並經大會主席簽署以資識別)；
- (iii) 追認、確認及批准本公司作為發行人及韓先生作為認購人於二零零九年三月十八日訂立有關韓先生(或其代名人)認購本金額相等於本公司根據新貸款協議結欠韓先生之貸款金額加上全部應計利息之可換股債券(「**新可換股債券**」)之有條件認購協議(「**新認購協議**」，連同約務更替契據及新貸款協議稱為「**該等協議**」，註有「C」字樣之副本已提呈大會，並經大會主席簽署以資識別)；
- (iv) 批准本公司根據新認購協議之條款及條件發行新可換股債券及據此而進行之交易；
- (v) 授權任何一名或多名董事採取所有其／彼等認為屬必要、適當或權宜之步驟，以執行新可換股債券之發行及／或使之生效，包括但不限於配發及發行當新可換股債券所附兌換權獲行使時須予發行之本公司股本中每股面值0.001港元之普通股；

---

## 股東特別大會通告

---

- (vi) 授權任何董事作出彼等認為就執行該等議及據此擬進行之交易以及使其生效屬必須、適當或權宜之一切行動及事宜以及簽訂一切有關文件。」

承董事會命  
**新城市(中國)建設有限公司**  
主席  
**韓軍然**

香港，二零零九年四月九日

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

附註：

1. 凡有權出席上述通告召開之大會並於會上投票之股東，均有權委派一名或以上受委代表出席大會，並代表股東進行投票。受委代表毋須為本公司股東。
2. 代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有)，或經公證人簽署證明之授權書或授權文件副本，最遲須於大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回本公司之香港股份過戶登記分處香港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。
3. 填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席上述大會或其任何續會，並於會上投票，惟在此情況下，該代表委任表格將視為撤銷。