
此乃要件 請即處理

如閣下對本售股章程任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

如閣下已售出或轉讓名下所有新城市(中國)建設有限公司之股份，應立即將章程文件送交買方或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買方或承讓人。

各份章程文件連同本售股章程附錄三「送呈香港公司註冊處處長之文件」所述文件，已根據香港法例第32章公司條例第342C條之規定送呈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與香港公司註冊處處長對該等任何文件之內容概不負責。

買賣本公司證券可透過中央結算系統交收。閣下應該等交收安排之詳情及有關安排對閣下之權利及權益可能造成之影響，諮詢持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

待發售股份獲准在聯交所上市及買賣，且符合香港結算收納股份之規定後，發售股份將獲香港結算接納為合格證券，可由發售股份於聯交所開始買賣當日或香港結算決定之其他日期在中央結算系統內寄存、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。所有中央結算系統之活動均須依據不時有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。

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結算對本售股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，概不就因本售股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。

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)

公開發售(基準為於記錄日期每持有三股合併股份 可獲發二十三股發售股份)

聯席財務顧問

VEDA | CAPITAL
智略資本

 統一證券(香港)有限公司
PRESIDENT SECURITIES (HONG KONG) LTD.

包銷商

君億投資有限公司

 統一證券(香港)有限公司
PRESIDENT SECURITIES (HONG KONG) LTD.

聯席財務顧問本封面所使用之詞彙與本售股章程所界定者具有相同涵義。

接納發售股份及繳付股款之最後時限為二零一二年二月八日(星期三)下午四時正。申請及付款手續載於本售股章程第18頁。

公開發售需待(其中包括)本售股章程第22頁「公開發售之條件」一節所載條件獲達成後，方可作實，而包銷協議載有條文，倘發生本售股章程第11頁內「包銷協議之終止」一節所載之若干事件，授權包銷商可於終止包銷協議的最後時間前終止包銷協議。倘包銷商終止包銷協議或倘包銷協議之條件未獲達成，公開發售將不會進行。股東及準投資者於買賣股份時應審慎行事。

股份已自二零零三年十二月三十日起暫停買賣。務請股東注意，倘包銷協議之條件尚未達成，則股份將不會恢復買賣。因此，股東或其他人士如於公開發售所有條件達成當日(預期為二零一二年二月十三日星期一下午五時正)前買賣股份，須承擔公開發售不能成為無條件及未必進行之風險。任何股東或其他有意買賣股份之人士，如對本身情況有任何疑問，建議諮詢其專業顧問。

二零一二年一月二十日

目 錄

| | 頁次 |
|-------------------------------------|----|
| 釋義..... | 1 |
| 預期時間表 | 9 |
| 終止包銷協議..... | 11 |
| 董事會函件 | 13 |
| 附錄一 – 本集團之財務資料 | 30 |
| 附錄二 – 經擴大集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表..... | 33 |
| 附錄三 – 一般資料 | 39 |

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，以下詞彙具下列涵義：

| | | |
|--------------|---|--|
| 「二零零九年可換股債券」 | 指 | 本公司於二零零九年八月十日向韓先生發行本金額為63,248,596港元之可換股債券，兌換價為每股股份0.03港元 |
| 「收購事項」 | 指 | 買方根據買賣協議於重組完成後，(i)向賣方A收購馬歇爾控股公司之全部已發行股本；及(ii)向賣方B收購目標公司之25%股權 |
| 「一致行動」 | 指 | 具有收購守則所賦予之涵義 |
| 「該公佈」 | 指 | 本公司日期為二零一一年十一月十五日之公佈，內容有關：(1)復牌建議之狀況；(2)股份合併及更改每手買賣單位；(3)增加法定股本；(4)發行報酬股份及報酬認股權證；(5)透過認購事項及公開發售集資；關連交易、申請清洗豁免及特別交易；(6)紅股發行；及(7)物業業務之非常重大收購事項 |
| 「申請表」 | 指 | 合資格股東用於申請發售股份時適用之申請表 |
| 「聯繫人」 | 指 | 具有上市規則所賦予之涵義 |
| 「增加法定股本」 | 指 | 透過額外增加7,500,000,000股合併股份，以將本公司之法定股本由10,000,000港元（分為2,500,000,000股每股面值0.004港元之合併股份）增加至40,000,000港元（分為10,000,000,000股每股面值0.004港元之合併股份） |
| 「紅股發行」 | 指 | 建議按於記錄日期營業時間結束時每持有一股現有合併股份獲發行兩股紅股 |
| 「紅股」 | 指 | 按紅股發行方式配發及發行135,879,000股新合併股份 |

釋 義

| | | |
|-----------|---|--|
| 「BVI」 | 指 | 英屬處女群島 |
| 「營業日」 | 指 | 香港銀行一般公開營業之日(星期六、星期日或公眾假期或香港於工作日上午九時正至下午五時正期間任何時間懸掛8號或以上熱帶氣旋警告或「黑色」暴雨警告信號之日除外) |
| 「可換股債券承諾」 | 指 | 三泰作出於恢復買賣前不兌換三泰可換股債券及韓先生作出於恢復買賣前不兌換二零零九年可換股債券之承諾 |
| 「中央結算系統」 | 指 | 由香港結算設立和營運的中央結算及交收系統 |
| 「該通函」 | 指 | 本公司日期為二零一一年十二月二十三日之通函，內容有關(其中包括)復牌建議項下之交易 |
| 「公司條例」 | 指 | 香港法例第32章《公司條例》 |
| 「本公司」 | 指 | 新城市(中國)建設有限公司(股份代號：456)，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市 |
| 「關連人士」 | 指 | 具有上市規則所賦予之涵義 |
| 「代價股份」 | 指 | 本公司將以每股合併股份0.12港元之發行價配發及發行之合共695,100,000股新合併股份，作為收購事項的代價之部份，有關詳情載於該通函 |
| 「合併股份」 | 指 | 於股份合併生效後，本公司股本中每股面值0.004港元之普通股 |
| 「董事」 | 指 | 本公司董事 |

釋 義

| | | |
|--------------|---|--|
| 「股東特別大會」 | 指 | 本公司就考慮及酌情批准(其中包括)股份合併、增加法定股本、發行報酬股份及報酬認股權證、認購事項、公開發售、清洗豁免、特別交易、紅股發行及收購事項而將召開之股東特別大會 |
| 「股東特別大會結果公佈」 | 指 | 本公司於股東特別大會之日將予刊發之股東特別大會結果公佈 |
| 「經擴大集團」 | 指 | 復牌建議項下擬進行交易完成後之本集團 |
| 「除外股東」 | 指 | 本公司(於取得有關及必要之法律意見後)認為基於有關地區法律之法律限制或該地區有關監管機構或證券交易所之規定,不向有關股東提呈發售股份實屬必要或合宜之海外股東 |
| 「執行人員」 | 指 | 證監會企業融資部之執行董事或執行董事之任何代表 |
| 「本集團」 | 指 | 本公司及其附屬公司 |
| 「港元」及「港仙」 | 指 | 港元及港仙,香港法定貨幣 |
| 「香港結算」 | 指 | 香港中央結算有限公司 |
| 「香港」 | 指 | 中國香港特別行政區 |
| 「獨立股東」 | 指 | 除(i)韓先生、認購人、其聯繫人及與彼等任何一方一致行動人士;(ii)統一證券、其聯繫人及與其一致行動人士;及(iii)於公開發售、認購事項及清洗豁免中擁有權益或參與其中之該等股東外之股東(包括智略資本、其聯繫人及與其一致行動人士) |
| 「獨立第三方」 | 指 | 獨立於本公司及本公司關連人士之第三方且並非本公司關連人士 |

釋 義

| | | |
|----------|---|---|
| 「聯席財務顧問」 | 指 | 智略資本及統一證券，為本公司就恢復買賣之聯席財務顧問 |
| 「最後接納日期」 | 指 | 二零一二年二月八日，即接納發售股份及繳付股款之最後日期 |
| 「最後交易日」 | 指 | 二零零三年十二月二十九日，即暫停買賣前之最後交易日 |
| 「最後可行日期」 | 指 | 二零一二年一月十六日，即本售股章程付印前以確定所載若干資料之最後可行日期 |
| 「上市委員會」 | 指 | 聯交所上市委員會 |
| 「上市科」 | 指 | 聯交所上市科 |
| 「上市規則」 | 指 | 聯交所證券上市規則 |
| 「最後限期」 | 指 | 二零一二年十二月三十一日(或各方可能書面協定之較後日期)，即買賣協議、認購協議及包銷協議之最後限期 |
| 「管理協議」 | 指 | 本公司與同新有限公司及信盈投資有限公司就本公司提供物業管理服務而訂立日期為二零一零年十一月三十日之協議(於二零一一年三月二十三日補充)，有關詳情載於該通函 |
| 「韓先生」 | 指 | 本公司執行董事兼主席，且為認購人之唯一股東韓軍然先生 |
| 「發售價」 | 指 | 每股發售股份為0.12港元之價格 |
| 「發售股份」 | 指 | 根據公開發售將予發行及配發之520,869,500股新合併股份 |
| 「公開發售」 | 指 | 建議按於記錄日期營業時間結束時每持有3股合併股份獲發23股發售股份之基準以發售價發行發售股份 |

釋 義

| | | |
|-----------|---|--|
| 「海外股東」 | 指 | 於紀錄日期名列本公司股東名冊，而其登記地址為香港境外之股東 |
| 「中國」 | 指 | 中華人民共和國，就本通函及僅就地區參考而言，並不包括台灣、澳門特別行政區及香港(另有指明除外) |
| 「統一證券」 | 指 | 統一證券(香港)有限公司，一間根據證券及期貨條例可進行第1類受規管活動(證券交易)、第4類受規管活動(就證券提供意見)、第6類受規管活動(就企業融資提供意見)及第9類受規管活動(資產管理)之持牌法團，並為本公司恢復買賣之其中一名包銷商及聯席財務顧問 |
| 「該物業」 | 指 | 位於中國廣東省廣州市海珠區赤崗西路20-22號之土地、多項建築物及構築物 |
| 「售股章程」 | 指 | 本公司將寄發予合資格股東及除外股東(僅供參考)關於公開發售之本售股章程 |
| 「售股章程文件」 | 指 | 售股章程連同申請表 |
| 「合資格股東」 | 指 | 於紀錄日期營業時間結束時名列本公司股東名冊之股東，不包括除外股東 |
| 「記錄日期」 | 指 | 用以確定公開發售配額之日期及時間 |
| 「股份過戶登記處」 | 指 | 本公司之香港股份過戶登記分處聯合證券登記有限公司 |
| 「報酬股份」 | 指 | 本公司將根據日期為二零一零年八月六日委任函之條款以相當於本公司根據復牌建議集資之發行價每股合併股份0.12港元向聯席財務顧問(或彼等各自之代名人)配發及發行之8,333,333股新合併股份 |

釋 義

| | | |
|-----------|---|--|
| 「報酬認股權證」 | 指 | 本公司將向聯席財務顧問(或彼等各自之代名人)發行之4,166,666份認股權證，於發行報酬認股權證日期至此日期後36個月內任何時候以相當於本公司根據復牌建議任何集資之發行價之行使價每股合併股份0.12港元(可予調整)認購相同數目之新股份 |
| 「恢復買賣」 | 指 | 恢復合併股份於聯交所之買賣 |
| 「復牌建議」 | 指 | 指由聯席財務顧問代表本公司編製日期為二零一一年九月八日之建議及其後向聯交所遞交之相關申請，旨在尋求聯交所批准恢復買賣 |
| 「人民幣」 | 指 | 中國法定貨幣人民幣 |
| 「證監會」 | 指 | 香港證券及期貨事務監察委員會 |
| 「證券及期貨條例」 | 指 | 香港法例第571章《證券及期貨條例》 |
| 「股份合併」 | 指 | 將每四股已發行及未發行股份合併為一股合併股份，自二零一二年一月十三日起生效 |
| 「股份」 | 指 | 於股份合併生效前本公司現時股本中每股面值0.001港元之普通股 |
| 「股東」 | 指 | 股份／合併股份持有人(視情況而定) |
| 「特別交易」 | 指 | 統一證券於包銷協議項下之包銷安排，根據收購守則第25條構成本公司之特別交易 |
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司 |
| 「認購人」 | 指 | 認購協議項下之認購人，即君億投資有限公司，一間於BVI註冊成立之有限公司，由韓先生全資擁有 |

釋 義

| | | |
|-----------|---|--|
| 「認購事項」 | 指 | 認購人認購總額為 1.335 億港元之認購股份 |
| 「認購協議」 | 指 | 本公司與認購人就認購事項訂立日期為二零一一年十一月十五日之協議 |
| 「暫停買賣」 | 指 | 自二零零三年十二月三十日起暫定買賣股份 |
| 「收購守則」 | 指 | 香港公司收購及合併守則 |
| 「目標公司」 | 指 | 廣東暢流投資有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，詳情載於該通函 |
| 「三泰」 | 指 | 三泰控股有限公司，為金倡(香港)有限公司之全資附屬公司，而金倡(香港)有限公司則由 Iwamoto Toshio 先生及 Chui Kit Yee 女士各自擁有 50% 權益。三泰及其最終實益擁有人均為獨立第三方 |
| 「三泰可換股債券」 | 指 | 二零零五年可換股債券及二零零八年可換股債券之統稱 |
| 「包銷商」 | 指 | 認購人及統一證券 |
| 「包銷協議」 | 指 | 本公司與包銷商就公開發售訂立日期為二零一一年十一月十五日之包銷協議 |
| 「包銷發售股份」 | 指 | 全部發售股份，即 520,869,000 股發售股份(假設自包銷協議日期至紀錄日期並無發行任何股份) |
| 「美元」 | 指 | 美元，美利堅合眾國之法定貨幣 |
| 「智略資本」 | 指 | 智略資本有限公司，一間根據證券及期貨條例可進行第 6 類(就企業融資提供意見)受規管活動之持牌法團，並為本公司恢復買賣之其中一名聯席財務顧問 |
| 「認股權證股份」 | 指 | 於悉數行使報酬認股權證後之 4,166,666 股合併股份 |

釋 義

| | | |
|----------|---|--|
| 「清洗豁免」 | 指 | 根據收購守則第26條豁免註釋1，由執行人員豁免認購人及其一致行動人士須因認購事項而對彼等尚未擁有或同意將予收購之所有合併股份提出強制性全面收購建議之責任 |
| 「營運資金貸款」 | 指 | 韓先生已同意提供本公司本金總額最多不超過30,000,000港元之定期貸款融資，只限用作營運資金 |
| 「%」 | 指 | 百分比 |

預期時間表

以下載列的公開發售發行預期時間表可予調整，及如有任何變動將由本公司於適當時候另行作出公佈。

二零一二年

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| 公開發售之記錄日期 | 一月十九日(星期四) |
| 寄發售股章程文件 | 一月二十日(星期五) |
| 接納發售股份及繳付股款之最後期限 | 二月八日(星期三)下午四時正 |
| 終止包銷協議之最後期限 | 二月十三日(星期一)下午五時正 |
| 公開發售之結果公佈 | 二月十六日(星期四) |
| 寄發發售股份股票 | 二月二十一日(星期二) |
| 倘公開發售終止，寄發退款支票 | 二月二十一日(星期二)或之前 |
| 合併股份(包括(其中包括)發售股份 及紅股)恢復買賣 | 二月二十三日(星期四) |

附註：本售股章程提述之所有時間指香港時間。

惡劣天氣對接納發售股份及繳付股款最後期限之影響

倘：

- 8號或以上熱帶氣旋警告信號；或
 - 「黑色」暴雨警告信號
- (i) 於最後接納日期中午十二時正(香港本地時間)前任何時間在香港發出，但在中午十二時正後取消，接納發售股份及繳付股款之最後期限將由最後接納日期下午四時正順延至同日下午五時正；及
- (ii) 於最後接納日期中午十二時正至下午四時正(香港本地時間)之間任何時間在香港發出，則接納發售股份及繳付股款之最後期限將不會於最後接納日期發生，並將由最後接納日期順延至下一個營業日(在該日上午九時正至下午四時正之間任何時間並無發出任何該等警告信號)下午四時正。

預期時間表

倘接納發售股份及繳付股款之最後期限並非最後接納日期，則本售股章程「預期時間表」一節所述日期可能受到影響。在該情況下，本公司將另行發表公佈。

終止包銷協議

倘發生下列事項，統一證券(於獲得認購人同意後)可於最後終止時間前任何時間透過向本公司發出書面通知終止包銷協議所載之安排：

- i. 統一證券(代表包銷商)合理認為公開發售之成功將會因以下事件而受到重大及不利影響：
 - (a) 頒佈任何新法例或規例或現行法例或規例(或其司法詮釋)出現任何變動或發生任何性質之其他事件，而統一證券(代表包銷商)合理認為會對本集團整體業務或財務或貿易狀況或前景構成重大及不利影響或對公開發售重大不利；或
 - (b) 發生有關政治、軍事、金融、經濟或其他性質之任何本地、國家或國際事件或變動(無論是否構成於包銷協議日期之前及/或之後所發生或持續發生之一連串事件或變動之一部分)，或本地、國家或國際爆發敵對行為或武裝衝突，或可影響本地證券市場之事件，而統一證券(代表包銷商)合理認為會對本集團整體業務或財務或貿易狀況或前景構成重大及不利影響、對公開發售之順利進行構成重大及不利影響或導致進行公開發售屬不宜或不智；或
- ii. 市場狀況出現任何不利變動(包括但不限於財政或金融政策或外匯或貨幣市場之任何變動、證券買賣暫停或受到嚴重限制)，而統一證券(代表包銷商)合理認為有可能對公開發售之順利進行構成重大或不利影響，或導致進行公開發售屬不宜或不智；或
- iii. 本公司或本集團任何成員公司之情況出現任何變動，而統一證券(代表包銷商)合理認為會對本公司之前景構成不利影響，包括但不限於在不損害前述條文之一般性原則下，提出清盤呈請或通過決議案清盤或結業，或本集團任何成員公司發生類似事件，或本集團任何重大資產遭破壞；或
- iv. 任何不可抗力事件，包括但不限於在不損害其一般性原則下，任何天災、戰爭、暴亂、擾亂公共秩序、內亂、火災、水災、爆炸、疫症、恐怖主義活動、罷工或停工；或
- v. 有關本集團整體業務或財務或貿易狀況或前景之任何其他重大不利變動(無論是否與前述任何一項同類)；或

終止包銷協議

- vi. 統一證券(代表包銷商)合理認為倘在緊接本售股章程日期前出現及發現而並無於售股章程文件內披露，則將對公開發售構成重大遺漏之任何事宜。

於根據上文發出通知後，包銷協議須告終止，且訂約方之責任須即時終止及無效，而除有關終止前累算的任何權利或責任外，任何訂約方概無因包銷協議而引起或與此有關之對任何其他訂約方之任何權利或責任。

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)

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

司徒文輝先生

鄭清先生

註冊辦事處

Scotia Centre, 4th Floor

P.O. Box 2804

George Town

Grand Cayman

Cayman Islands

香港總辦事處及主要營業地點

香港灣仔

軒尼詩道16號

宜發大廈11樓

敬啟者：

**按於記錄日期每持有三股合併股份獲發二十三股
發售股份之基準進行公開發售**

緒言

誠如該公佈所載列，本公司擬透過按發售價每股發售股份0.12港元，以合資格股東於記錄日期每持有三(3)股合併股份可獲二十三(23)股發售股份之基準，公開發售520,869,500股發售股份，籌集(未計開支)約62,500,000港元，股款須於申請時悉數支付。

於二零一一年十二月二十三日，該通函已向股東寄發。包括(其中包括)股份合併、增加法定股本、公開發售、特別交易及其他據此擬進行交易已於二零一二年一月十二日之股東特別大會以投票方式表決獲批准。

股份合併及增加法定股本已於二零一二年一月十三日(星期五)生效。於最後實際可行日期及記錄日期，本公司有67,939,500股已發行合併股份。

董事會函件

本售股章程旨在向閣下提供有關(其中包括)公開發售之進一步資料,包括申請發售股份及繳付股款之資料,以及有關本公司之若干財務及其他資料。

公開發售

公開發售之發行統計數據

| | |
|-----------------|--------------------------|
| 公開發售之基準: | 按於記錄日期每持有3股合併股份獲發23股發售股份 |
| 發售價: | 每股發售股份0.12港元 |
| 於最後可行日期已發行股份數目: | 67,939,500股合併股份 |
| 發售股份數目: | 520,869,500股發售股份 |
| 包銷商: | 統一證券及認購人 |

於最後可行日期,除三泰可換股債券及二零零九年可換股債券外,本公司概無其他授予權利可認購、轉換或交換成合併股份之已發行但未行使購股權、認股權證、衍生工具或可換股證券。

除可換股債券承諾外,本公司並無促使任何其他承諾且並無收到任何其他股東認購其公開發售項下之配額而提供的任何承諾或可能對公開發售產生影響的任何安排。

根據可換股債券承諾,於恢復買賣前,三泰將不會兌換三泰可換股債券,韓先生將不會兌換二零零九年可換股債券,因而發售股份之數量可於包銷協議日期確認。

發售價

發售價每股發售股份0.12港元,較於最後交易日聯交所所報收市價每股合併股份1.06港元(相當於股份合併生效前每股0.265港元)折讓約88.68%。

股份自二零零三年十二月三十日起暫停買賣逾八年,而由於本公司面對緊絀之財政狀況及淨負債狀況,本公司已與包銷商經公平磋商後同意,發售價應較暫停買賣前之收市價大幅折讓,以鼓勵合資格股東接納彼等之公開發售配額。各合資格股

董事會函件

東有權根據其於記錄日期佔本公司股權比例以相同價格認購發售股份。董事認為，公開發售之條款，包括發售價實屬公平合理，並符合本公司及獨立股東之整體利益。

發售股份地位

發售股份於配發、發行及繳足股款後，將在各方面與於發售股份配發及發行日期的已發行股份享有同地位。發售股份持有人將有權收取發售股份配發及發行日期之後宣派、作出或派付的一切未來股息及分派。

為免生疑問，發售股份並無權享有紅股發行項下之紅股，原因為發售股份將於記錄日期後發行。

合資格股東

公開發售僅適用於合資格股東。本公司將(i)向合資格股東寄發售股章程文件；及(ii)在法律上實際可行下，向除外股東寄發售股章程(不包括申請表格)僅供參考。

為享有參與公開發售的資格，股東必須於記錄日期營業時間結束時：

- (i) 於本公司股東名冊上登記為本公司股東；及
- (ii) 並非除外股東。

為於記錄日期登記為本公司之股東，股東必須於二零一二年一月十七日(星期二)下午四時三十分前，將所有股份過戶文件(連同有關股票)交回股份過戶登記處，地址為香港灣仔駱克道33號中央廣場福利商業中心18樓。

登記及派發售股章程文件

售股章程文件不會根據香港以外任何司法權區之任何證券規例登記。

由於董事認為，在不履行香港以外司法權區之登記或其他特別手續之情況下，向除外股東提呈發售股份將會或可能屬非法或不可行，倘於記錄日期營業時間結束時股東於本公司股東名冊上的登記地址為香港境外，則有關股東並不符合參與公開發售的資格。

董事會函件

派發售股章程文件至香港以外之司法權區可能受法律限制。管有售股章程文件之人士(包括但不限於代理人、保管人、代名人及受託人)須知悉並遵守任何有關限制。

未能遵守任何該等限制可能構成違反任何有關司法權區之證券法例。任何股東如對其狀況有任何疑問，應盡快諮詢合適之專業顧問。

香港以外之任何人士(包括但不限於代理人、保管人、代名人及受託人)如欲申請發售股份，均有責任確保全面遵守相關地區或司法權區之法例及規例，包括獲取任何政府或其他同意，以及繳納相關地區或司法權區就此規定須繳付之任何稅項、關稅及其他款項。任何人士接納所提呈之發售股份將被視為構成該等人士向本公司聲明及保證，彼等已全面遵守該等地方方法例及規定。股東如有疑問，應諮詢彼等之專業顧問。

收到本售股章程及／或申請表格並不會及將不會在任何司法權區構成違法提呈要約，在該等情況下，本售股章程及／或申請表格須視為僅供參考，亦不得複製或轉發。任何人(包括(但不限於)代理人、保管人、代名人及受託人)如收到本售股章程及／或申請表格，不應就公開發售將之在、向或由任何有關地區派發或寄發。倘若任何有關地區之任何人或其代理或代名人收到申請表格，其不應尋求接納申請表格內所述之權利或轉交申請表格，除非本公司認定有關行動不會違反任何適用法例或監管規定，則作別論。任何人(包括(但不限於)代理人、保管人、代名人及受託人)如將本售股章程或申請表格在、向或由任何有關地區轉交(無論根據合約或法律責任或其他理由)，應促使收件人注意本節內容。

除外股東之權利

經審閱於最後可行日期之股東名冊後，本公司發現有兩名海外股東之登記地址位於中國及美國。根據上市規則第13.36(2)條，董事已就向海外股東提呈發售股份之法律限制作出查詢。

就向海外股東提呈發售股份之法律限制作出查詢後，董事認為，(i)基於在美國將售股章程文件登記或存檔或申請該等地區相關監管部門批准及／或本公司及海外股東需採取之額外行動以遵守該地區相關當地法律或監管規定或該地區施加之法律

董事會函件

或監管限制所涉之時間及成本，向位於美國之海外股東提呈發售股份並不合宜；及(ii)向位於中國之海外股東提呈發售股份乃屬合宜之舉，因為無須在上述司法權區遵從當地法律或監管規定。

因此，就公開發售而言，於最後可行日期，除外股東為下列情況下之任何海外股東：

- (a) 於記錄日期名列本公司股東名冊而其於該名冊上所示地址位於美國之任何海外股東；及
- (b) 據本公司所知當其時為上文(a)段所指明任何地區之居民。

不論售股章程文件是否有任何其他規定，倘本公司全權酌情信納有關交易獲豁免或毋須遵守引致有關限制之法例或規例，本公司保留權利容許任何海外股東(如有)接納其權利。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司於二零一二年一月十八日(星期三)至二零一二年一月十九日(星期四)期間(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，以便(其中包括)釐定公開發售之配額。於該期間將不會辦理任何合併股份過戶登記手續。

不得申請額外發售股份

合資格股東將無權認購任何超出彼等各自保證配額之發售股份。考慮到各合資格股東將獲提供同等機會透過認購其於公開發售項下配額而參與本公司未來發展，董事認為本公司並無合理理據須作出額外措施及付出額外成本以安排額外申請程序。所有未獲合資格股東承購之發售股份均由包銷商包銷。

發售股份之碎股

發售股份之零碎配額將不予發行，惟將會彙集及由包銷商承購。本公司將不會配發任何發售股份之碎股。本公司將不會就公開發售作出任何碎股對盤服務。

發售股份之股票及退款支票

待公開發售成為無條件後，所有繳足發售股份之股票將於二零一二年二月二十一日(星期二)或之前以平郵寄交已接納其發售股份及就此付款之合資格股東，郵誤風險概由彼等自行承擔。倘終止公開發售而就發售股份發出退款支票，將於二零一二年二月二十一日(星期二)或之前以平郵寄交申請人，郵誤風險概由彼等自行承擔。

上市申請

本公司已向上市委員會申請批准(其中包括)發售股份上市及買賣。買賣發售股份將須支付香港印花稅(倘適用)。

待發售股份獲批准在聯交所上市及買賣後，發售股份將獲香港結算接納為合資格證券，自發售股份開始在聯交所買賣日期或香港結算決定之其他日期起，可於中央結算系統寄存、結算及交收。聯交所參與者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交收。中央結算系統所有活動均須遵守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。

申請及付款程序

本售股章程附奉申請表格，賦予合資格股東權利申請根據其於記錄日期持股權獲配發之發售股份數目。倘閣下為合資格股東並欲申請閣下所獲發售股份保證配額任何數目之發售股份，須按照其上印列之指示填妥及簽署申請表格，以及連同所接納申請發售股份涉及之認購價總額款項，不遲於二零一二年二月八日(星期三)下午四時正，送交本公司之香港股份過戶登記分處聯合證券登記有限公司，地址為香港灣仔駱克道33號中央廣場福利商業中心18樓，方為有效。所有款項必須以港元支付，而付款支票或銀行本票必須由香港之持牌銀行戶口開出及註明抬頭人為「**New City (China) Development Limited — Open Offer Account**」，並以「只准入抬頭人賬戶」劃線方式開出。

務請注意，除非已填妥之申請表格連同適當股款於二零一二年二月八日(星期三)下午四時正或之前，已遞交本公司之香港股份過戶登記分處聯合證券登記有限公司，地址為香港灣仔駱克道33號中央廣場福利商業中心18樓，否則有關保證配額及其項下一切權利及權益，將被視為已放棄論，並將予註銷，而有關發售股份將由包銷商承購。

董事會函件

申請表格載有關於合資格股東如欲接納其全部或部分保證配額時所需辦理手續之進一步資料。

隨同已填妥申請表格之所有支票及銀行本票，將於收訖後即時兌現，而自該等股款所賺取全部利息（如有）將撥歸本公司。填妥及交回申請表格連同支票及／或銀行本票，即表示申請人保證有關支票及／或銀行本票將於首次過戶現時兌現。在不影響本公司其他有關權利下，本公司保留權利拒絕隨同支票及／或銀行本票於首次過戶時未獲兌現之任何申請表格；而在此情況下，有關保證配額及據此給予之一切權利及權益將被視為已放棄論，並將予註銷。

申請表格僅供當中名列人士使用，不得轉讓。本公司將不會就收到之任何接納款項發出收據。

倘於終止包銷協議的最後時間（即二零一二年二月十三日（星期一）下午五時正）前包銷協議之條件未有達成及／或包銷協議根據其條款終止，則就接納發售股份所收取股款其後將於切實可行情況下，盡快透過支票以平郵寄往本公司股東名冊所載相關地址，不計利息退還合資格股東或（如屬聯名申請人）名列首位人士，郵誤風險概由彼等自行承擔。

包銷安排

包銷協議

下表載列包銷協議之主要條款：

| | |
|----------------|-------------------|
| 日期： | 二零一一年十一月十五日 |
| 訂約方： | 本公司、韓先生及包銷商 |
| 包銷商： | 認購人及統一證券 |
| 包銷發售股份數目： | 520,869,500 股發售股份 |
| 認購人於包銷協議項下之承擔： | 88,300,000 股發售股份 |

董事會函件

- 統一證券於包銷協議項下之承擔： 432,569,500股發售股份
- 包銷責任之優先權： 認購人於包銷協議下之責任將優先於統一證券，因此於認購人已認購或促使認購人認購任何尚未獲接納之包銷發售股份及除外股東配額至最多允許認購人承諾包銷之數額後，統一證券方須履行其於包銷協議下之責任，即88,300,000股包銷發售股份
- 包銷佣金： 就認購人而言，零
就統一證券而言，2.5%
- 可換股債券承諾：
- (1) 三泰已承諾於恢復買賣前不兌換任何三泰可換股債券
 - (2) 韓先生已承諾於恢復買賣前不兌換任何二零零九年可換股債券

於最後可行日期，包銷商概無於任何股份中擁有權益。

倘公開發售認購不足，統一證券作為包銷商之一或需接納若干發售股份。然而，統一證券已向本公司承諾，於二零一二年二月十三日(星期一)下午五時正包銷協議終止之最後限期後及恢復買賣前向獨立第三方減配任何公開發售之發售股份，以使(i)統一證券將減配任何發售股份之任何承配人不會持有本公司股權10%或以上；及(ii)統一證券不會於緊接恢復買賣前(即恢復買賣之時)於任何發售股份中擁有權益，統一證券將僅於1,666,667股報酬股份及833,333份報酬認股權證中擁有權益。

終止包銷協議

倘發生下列事件，統一證券(在取得認購人同意後)可於最後終止時間前隨時向本公司發出書面通知終止包銷協議所載之安排：—

- i. 統一證券(代表包銷商)合理認為，公開發售之成功將因下列事項而受到重大不利影響：
 - (a) 頒佈任何新法例或法規或現行法例或法規(或其司法詮釋)變動或發生任何性質之其他事件，而統一證券(代表包銷商)合理認為可能對本集團整體業務或財務或經營狀況或前景構成重大不利影響，或可能對公開發售構成重大不利影響；或
 - (b) 任何地方、國家或國際發生政治、軍事、財政、經濟或其他性質之事件或變動(不論屬於包銷協議日期之前及/或之後發生或持續發生之一連串事件或變動一部份與否)或任何地方、國家或國際敵對行為或武裝衝突爆發或升級或以致影響當地證券市場，而統一證券(代表包銷商)合理認為可能對本集團整體業務或財務或經營狀況或前景構成重大不利影響或對公開發售之成功構成重大不利影響或導致進行公開發售屬不宜或不智；或
- ii. 市況出現任何不利變動(包括但不限於金融或貨幣政策或外匯或貨幣市場或買賣證券之任何變動、暫停或嚴格限制)，而統一證券(代表包銷商)合理認為可能對公開發售之成功構成重大不利影響或導致進行公開發售屬不宜或不智；或
- iii. 本公司或本集團任何成員公司之狀況出現任何變動，而統一證券(代表包銷商)合理認為將對本公司之前景構成不利影響，包括(在不限制前述事項一般性之原則下)提出清盤呈請或通過決議案清盤或結業，或本集團任何成員公司發生類似事件，或本集團任何重要資產遭受破壞；或
- iv. 發生任何不可抗力事件，包括(在不限制前述事項一般性之原則下)任何天災、戰爭、暴亂、擾亂公共秩序、民亂、火災、水災、爆炸、疫症、恐怖活動、罷工或停工；或

董事會函件

- v. 任何有關本集團整體業務或財務或經營狀況或前景之其他重大不利變動(不論是否與前述任何一項同類)；或
- vi. 倘緊接售股章程日期前發生或發現並無於本售股章程文件內披露之任何事項，而統一證券(代表包銷商)合理認為就公開發售而言會構成重大遺漏。

根據上文所述發出通知後，包銷協議將予以終止，而各方之義務即告終止及無效，而除有關終止前產生之任何權利或責任外，概無任何一方應對另一方享有或承擔因包銷協議引起或與包銷協議有關之任何權利或責任。

公開發售之條件

公開發售須待下列條件達成或豁免(如適合)後方可作實：

- (i) 不遲於售股章程文件寄發日期前，將兩名董事(或彼等書面正式授權之代理人)妥為簽署表示已獲董事決議案批准之每份售股章程文件各一份副本(及所有其他須隨附之文件)分別送往聯交所以取得認可及呈交香港公司註冊處處長登記，及遵照上市規則及公司條例作出其他行動；
- (ii) 獨立股東於股東特別大會上以點票方式批准公開發售(包括不設額外申請安排)及特別交易；
- (iii) 於售股章程文件寄發日期或之前向合資格股東寄發售股章程文件，以及向除外股東(如有)寄發售股章程及協定形式之函件僅供參考，解釋其不獲准參與公開發售之情況；
- (iv) 聯交所上市委員會批准或同意批准(受配發規限)所有發售股份上市及買賣，且並無撤回或撤銷有關批准；
- (v) 聯交所授出其對恢復買賣之原則上批准(受聯交所可能施加之任何條件規限)；
- (vi) 已獲執行人員同意進行特別交易

董事會函件

(vii) 包銷商之責任成為無條件，而包銷協議並無根據其條款終止；

(viii) 本公司已遵守其於包銷協議下之所有責任；

(ix) 股份合併已經生效；及

(x) 增加法定股本已經有效。

凡上述條件均不可獲豁免。倘公開發售的以上條件於最後限期或之前（經包銷商及本公司可書面協定）仍未達成：

(i) 包銷協議將予以終止，而各方之責任即告終止及無效，而除有關終止前產生之任何權利或責任外，概無任何一方應對另一方享有或承擔因包銷協議引起或與包銷協議有關之任何權利或責任；及

(ii) 本公司將付還各包銷商與公開發售有關而適當產生之所有合理費用及開支。

於最後可行日期，條件(ii)、(v)、(vi)、(ix)及(x)已獲達成。

於最後可行日期，董事會並未就任何主要股東接納彼等之公開發售配額之意向自彼等收到任何資料。

買賣股份之風險警告

公開發售須待（其中包括）上文「公開發售之條件」一節所載條件獲達成後，方可作實。特別是公開發售須待包銷協議成為無條件及包銷商並無根據「終止包銷協議」一段所載條款終止包銷協議，方可作實。因此，公開發售不一定進行。股東及本公司有意投資者於買賣股份時務請極度審慎，倘彼等對其狀況有任何疑問，請諮詢彼等之專業顧問。

本公司持股結構

下表載列本公司於復牌建議項下擬進行之交易完成後之股權變動：

情況 A：假設全體現有股東悉數接納公開發售項下之配額

| 交易次序/附註1/ | 於最後可行日期 合併股份 | (i) 發行報酬股份後 合併股份 | (i)+(ii) 認購事項完成後 合併股份 | (i)+(ii)+(iii) 公開發售完成後 合併股份 | (i)+(ii)+(iii)+(iv) 紅股發行完成後 合併股份 | (i)+(ii)+(iii)+(iv)+(v) 收購事項完成後 合併股份 | (i)+(ii)+(iii)+(iv)+(v)+(vi) 報酬認股權證悉數行使後 合併股份 | % |
|--------------------|-------------------|------------------------|-----------------------------|-----------------------------------|--|--|---|----------------|
| 認購人 | | | 1,112,500,000 | 1,112,500,000 | 1,112,500,000 | 1,112,500,000 | 1,112,500,000 | 43.72% |
| 賣方A | | | | | | 198,600,000 | 198,600,000 | 7.80% |
| 賣方B | | | | | | 496,500,000 | 496,500,000 | 19.51% |
| 智略資本 | | 6,666,666 | 6,666,666 | 6,666,666 | 6,666,666 | 6,666,666 | 9,999,999 | 0.39% |
| 統一證券 | | 1,666,667 | 1,666,667 | 1,666,667 | 1,666,667 | 1,666,667 | 2,500,000 | 0.10% |
| 獨立股東： | | | | | | | | |
| — 衛平/附註2/ | 11,758,000 | 11,758,000 | 11,758,000 | 101,902,667 | 125,418,667 | 125,418,667 | 125,418,667 | 4.93% |
| — 解有國/附註2/ | 16,984,875 | 16,984,875 | 16,984,875 | 147,202,250 | 181,172,000 | 181,172,000 | 181,172,000 | 7.12% |
| — 其他現有股東 (附註3/) | 39,196,625 | 39,196,625 | 39,196,625 | 339,704,083 | 418,097,333 | 418,097,333 | 418,097,333 | 16.43% |
| 獨立股東小計 | 67,939,500 | 67,939,500 | 67,939,500 | 588,909,000 | 724,688,000 | 724,688,000 | 724,688,000 | 28.48% |
| 總計 | 67,939,500 | 76,272,833 | 1,188,772,833 | 1,709,642,333 | 1,845,521,333 | 2,540,621,333 | 2,544,787,999 | 100.00% |

附註：

- 上表載列交易之完成次序為(1)發行報酬股份；(2)認購事項；(3)公開發售；(4)紅股發行；(5)收購事項；及(6)報酬認股權證悉數全面行使(聯席財務顧問無意在恢復買賣前行使報酬認股權證)。

為免生疑問：

- 發售股份無權享有獲得紅股發行項下之紅股；

- (b) 認購股份(i)並無權利認購公開發售項下之發售股份；及(ii)無權享有紅股發行項下之紅股；
 - (c) 紅股並無權利認購公開發售項下之發售股份；
 - (d) 代價股份(i)並無權利認購公開發售項下之發售股份；及(ii)無權享有紅股發行項下之紅股；
 - (e) 報酬股份(i)並無權利認購公開發售項下之發售股份；及(ii)無權享有紅股發行項下之紅股；及
 - (f) 認股權證股份(i)並無權利認購公開發售項下之發售股份；及(ii)無權享有紅股發行項下之紅股，原因為發售股份、認購股份、紅股、代價股份、報酬股份及認股權證股份將於記錄日期後發行。
2. 衛平及解有國為董事會沒有代表的主要股東。除作為主要股東外，衛平及解有國均為獨立第三方。
 3. 於最後可行日期，公眾股東持有39,196,625股合併股份(佔本公司已發行股本總額約57.69%)。
 4. 於報酬股份發行後，公眾股東將持有39,196,625股合併股份(佔本公司已發行股本總額約51.39%)。

情況 B：假設並無現有股東接納公開發售項下之配額及緊接統一證券減配發售股份前（附註 5）

| 交易次序 (附註 1)： | 於最後 可行日期 合併股份 | (i) 發行報酬股份後 合併股份 | % | (i)+(ii) 認購事項完成後 合併股份 | % | (i)+(ii)+(iii) 公開發售完成後 合併股份 | % | (i)+(ii)+(iii)+(iv) 紅股發行完成後 合併股份 | % | (i)+(ii)+(iii)+(iv)+(v) 收購事項完成後 合併股份 | % |
|--------------|---------------------|------------------------|---------|-----------------------------|---------|-----------------------------------|---------|--|---------|--|---------|
| 認購人 | | | | | | | | | | | |
| 賣方 A | 1,112,500,000 | | 93.58% | 1,200,800,000 | 70.24% | 1,200,800,000 | 65.07% | 1,200,800,000 | 47.26% | 1,200,800,000 | 47.26% |
| 賣方 B | | | | | | | | | | 198,600,000 | 7.82% |
| 智略資本 | 6,666,666 | 8.74% | 0.56% | 6,666,666 | 0.39% | 6,666,666 | 0.36% | 6,666,666 | 0.26% | 496,500,000 | 19.54% |
| 統一證券 (附註 5) | 1,666,667 | 2.19% | 0.14% | 1,666,667 | 25.40% | 434,236,167 | 23.53% | 434,236,167 | 17.09% | 6,666,666 | 0.26% |
| 獨立股東： | | | | | | | | | | | |
| — 衛平 (附註 2) | 11,758,000 | 17.31% | 0.99% | 11,758,000 | 0.69% | 11,758,000 | 0.69% | 35,274,000 | 1.91% | 35,274,000 | 1.39% |
| — 解有國 (附註 2) | 16,984,875 | 25.00% | 1.43% | 16,984,875 | 0.99% | 16,984,875 | 0.99% | 50,954,625 | 2.76% | 50,954,625 | 2.01% |
| — 其他現有股東 | 39,196,625 | 57.69% | 3.30% | 39,196,625 | 2.29% | 39,196,625 | 2.29% | 117,589,875 | 6.37% | 117,589,875 | 4.63% |
| | (附註 3) | | | | | | | | | | |
| 獨立股東小計 | 67,939,500 | 100.00% | 5.72% | 67,939,500 | 3.97% | 67,939,500 | 11.04% | 203,818,500 | 8.03% | 203,818,500 | 8.03% |
| 總計 | 67,939,500 | 100.00% | 100.00% | 1,188,772,833 | 100.00% | 1,709,642,333 | 100.00% | 1,845,521,333 | 100.00% | 2,540,621,333 | 100.00% |

附註：

5. 假設並無現有股東接納公開發售項下之配額，根據包銷協議，認購人於包銷協議項下之責任就首 88,300,000 股發售股份而言較統一證券優先。其後，統一證券作為包銷商之一，須於二零一二年二月十三日（星期一）下午五時正終止包銷協議之最後限期後及緊接減配該 432,569,500 股發售股份前接納結餘之 432,569,500 股發售股份。

情況 C：假設並無現有股東接納公開發售項下之配額及於統一證券減配發售股份後（附註 6）

| 交易次序（附註 1）： | 於最後可行日期 合併股份 | (i) 發行額 合併股份 | % | (i)+(ii) 認購事項完成後 合併股份 | % | (i)+(ii)+(iii) 公開發售完成後 合併股份 | % | (i)+(ii)+(iii)+(iv) 紅股發行完成後 合併股份 | % | (i)+(ii)+(iii)+(iv)+(v) 收購事項完成後 合併股份 | % | (i)+(ii)+(iii)+(iv)+(v)+(vi) 報關認股權證悉數執行後 合併股份 | % |
|---------------------|-----------------|--------------------|---------|-----------------------------|---------|-----------------------------------|---------|--|---------|--|---------|---|---------|
| 認購人 | | | | | | | | | | | | | |
| 賣方 A | | | | 1,112,500,000 | 93.58% | 1,200,800,000 | 70.24% | 1,200,800,000 | 65.07% | 1,200,800,000 | 47.26% | 1,200,800,000 | 47.19% |
| 賣方 B | | | | | | | | | | 198,600,000 | 7.82% | 198,600,000 | 7.80% |
| 智略資本 | | | | 6,666,666 | 0.56% | 6,666,666 | 0.39% | 6,666,666 | 0.36% | 496,500,000 | 19.34% | 496,500,000 | 19.51% |
| 統一證券（附註 5） | | | | 1,666,667 | 0.14% | 1,666,667 | 0.10% | 1,666,667 | 0.09% | 6,666,666 | 0.26% | 9,999,999 | 0.39% |
| | | | | | | | | | | 1,666,667 | 0.07% | 2,500,000 | 0.10% |
| 獨立股東： | | | | | | | | | | | | | |
| - 匯平（附註 2） | 11,758,000 | 11,758,000 | 17.31% | 11,758,000 | 0.99% | 11,758,000 | 0.69% | 35,274,000 | 1.91% | 35,274,000 | 1.39% | 35,274,000 | 1.39% |
| - 解有國（附註 2） | 16,984,875 | 16,984,875 | 25.00% | 16,984,875 | 1.43% | 16,984,875 | 0.99% | 50,954,625 | 2.76% | 50,954,625 | 2.01% | 50,954,625 | 2.00% |
| - 其他現有股東 | 39,196,625 | 39,196,625 | 57.69% | 39,196,625 | 3.30% | 39,196,625 | 2.29% | 117,589,875 | 6.37% | 117,589,875 | 4.63% | 117,589,875 | 4.62% |
| | | | | | | | | | | | | | |
| - 公開發售承配人 （附註 6） | | | | | | 432,569,500 | 25.30% | 432,569,500 | 23.44% | 432,569,500 | 17.03% | 432,569,500 | 17.00% |
| 獨立股東小計 | 67,939,500 | 67,939,500 | 100.00% | 67,939,500 | 5.72% | 500,509,000 | 29.28% | 636,388,000 | 34.48% | 636,388,000 | 25.05% | 636,388,000 | 25.01% |
| 總計 | 67,939,500 | 76,272,833 | 100.00% | 1,188,772,833 | 100.00% | 1,709,642,333 | 100.00% | 1,845,521,333 | 100.00% | 2,540,621,333 | 100.00% | 2,544,788,999 | 100.00% |

附註：

6. 統一證券已向本公司承諾，於二零一二年二月十三日（星期一）下午五時正包銷協議終止之最後限期後及恢復買賣日期前向獨立股東減配任何公開發售之發售股份，以使（i）統一證券將減配任何發售股份之任何承配人在任何時候不會持有本公司股權 10% 或以上；及（ii）統一證券不會於緊接恢復買賣前（即恢復買賣之時）於任何發售股份中擁有權益，統一證券將僅於 1,666,667 股報關股份及 833,333 份報關認股權證中擁有權益。

進行公開發售之原因及公開發售和認購事項所得款項用途

公開發售之理由

本公司主要從事於投資控股。本集團主要從事於中國的物業發展及投資業務。

董事會認為，公開發售向所有合資格股東提供均等機會參與擴大本公司之股本基礎，並容許合資格股東按其意願維持彼等於本公司之權益比例及繼續參與本公司之未來發展，故符合本公司及其股東之整體利益。

根據收市價每股合併股份 1.06 港元（相當於股份合併生效前聯交所於最後交易日所報每股 0.265 港元）計算，於公開發售後每股合併股份之理論除權價約為 0.2285 港元，較每股合併股份之經調整收市價 1.06 港元折讓約 78.45%。

認購事項及公開發售之所得款項淨額用途

誠如該通函所述，透過認購事項及公開發售集資乃復牌建議項下活動之一。

來自認購事項之所得款項總額將約為 35,000,000 港元（有關詳情載於該通函）及來自公開發售之所得款項總額將約為 62,500,000 港元。

來自認購事項及公開發售之所得款項總額將合共為 97,500,000 港元及所得款項淨額（經扣除用作完成復牌建議所產生之未償還開支）將約為 92,600,000 港元，其中 (i) 約 36,600,000 港元用作支付收購事項之現金部份；(ii) 約 16,900,000 港元用作償還三泰可換股債券（其中，本金約 14,200,000 港元及於收購事項完成後利息約 2,700,000 港元）；及 (iii) 約 39,100,000 港元用作經擴大集團之一般營運資金及／或未來物業發展項目之用途（即該通函內「(iv) 進行收購事項之理由及經擴大集團之未來發展」分節所述之發展項目）。

於過去十二個月進行之集資活動

本公司於緊接最後實際可行日期前過去十二個月內並無進行任何供股、公開發售或發行其他股本證券以集資或作其他用途。

收購守則及上市規則之涵義

特別交易

於發行報酬股份後，統一證券將成為股東。於公開發售完成後，根據統一證券於包銷協議項下之包銷安排，統一證券將就432,569,500股發售股份收取2.5%的包銷費。統一證券於包銷協議項下之包銷安排並不延伸至所有股東，並因此構成收購守則項下之特別交易並須獲得執行人員同意。有關特別交易的相關決議案已於股東特別大會上獲獨立股東正式批准及特別交易已獲執行人員授權。

根據上市規則之規定，由於公開發售會令緊接該公佈日期前十二個月內本公司已發行股本增加50%以上且並無申請額外發售股份，公開發售(包括不設額外申請安排)須待獨立股東於股東特別大會上批准一項決議案(而控股股東及彼等之聯繫人，或在無控股股東之情況下，董事(獨立非執行董事除外)及主要行政人員及彼等各自之聯繫人須就贊成公開發售而放棄投票)後方可作實。於股東特別大會日期，本公司概無控股股東，而董事及彼等各自之聯繫人於股份中亦並無擁有權益。

認購人(為本公司主席兼董事韓先生之聯繫人)為本公司之關連人士。認購人於包銷協議項下之包銷安排根據上市規則第14A章構成本公司之關連交易，故須遵守作出申報、公佈及取得獨立股東批准之規定。

於股東特別大會日期，概無(i)韓先生、認購人、其聯繫人及一致行動人士；(ii)統一證券、其聯繫人及與其一致行動之人士；及(iii)於公開發售、認購事項、清洗豁免及/或特別交易中擁有權益或參與其中之人士(包括智略資本、其聯繫人及與其一致行動之人士)於股份中擁有權益。因此，概無股東須就公開發售之決議案於股東特別大會上放棄投票。有關公開發售之決議案已於股東特別大會獲獨立股東批准。

其他資料

敬希閣下垂注本售股章程各附錄所載其他資料。

此 致

列位合資格股東 台照

代表
新城市(中國)建設有限公司
主席
韓軍然
謹啟

二零一二年一月二十日

1. 三年財務資料

本集團截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度各年及截至二零一一年六月三十日止六個月之財務資料已分別於摘錄自本公司截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度之年報及截至二零一一年六月三十日止六個月之中期報告。該等年報及中期報告刊載於證監會網頁(www.sfc.hk)及本公司網頁(www.newcitychina.com)。

2. 財務及經營前景

本公司主要從事投資控股業務。本集團之主要業務為在中國從事物業發展及投資。於二零一一年十一月三十日，本公司訂立管理協議(於二零一一年三月二十三日補充)，內容有關提供物業管理服務。於完成收購事項後，本集團將根據管理協議繼續提供物業管理服務並透過目標公司於中國從事租賃及物業發展業務。

於完成收購事項後，因目標公司之租金收入所致，經擴大集團將產生收入。收購事項之總體財務狀況對本公司有利。鑒於廣州市之未來發展及該物業之位置，本公司將從廣東政府獲取拆遷該物業西側之補償，而本公司可透過以下兩種方式之一重新開發該物業東側：拆遷現有樓房並將建設商業大樓；或繼續出租該物業東側以收取租金。

由於物業租賃為經擴大集團核心收入來源之一，因此，本集團認為房地產業波動及中國政府宏觀政策變化屬潛在風險，將會影響經擴大集團之未來經營。此外，中國物業市場競爭激烈。由於經擴大集團將從事物業發展，預期經擴大集團將面臨來自同行業企業之競爭，例如購買建築材料或招募勞工，從而可能減少經擴大集團之預計貿易溢利。展望未來，隨着經濟持續增長及城市化進程，對辦公室的剛性需求將會出現，並將成為中國物業市場可持續增長之推動力，本集團對經擴大集團之前景保持樂觀。

3. 債務

借貸

於二零一一年十一月三十日（即於本售股章程付印前本債務聲明之最後可行日期），本集團擁有以下未償還借貸：

| | 非流動部份 千港元 | 流動部份 千港元 | 總計 千港元 |
|------------------|--------------|-------------|-----------|
| 融資租賃下之債務 | 24 | — | 24 |
| 可換股債券A之負債部份(附註1) | — | 16,146 | 16,146 |
| 可換股債券B之負債部份(附註2) | — | 65,114 | 65,114 |
| | 24 | 81,260 | 81,284 |
| | 24 | 81,260 | 81,284 |

附註：

- 於二零零九年二月二十八日，本公司與一名可換股債券持有人訂立一項協議，發行本金額為14,185,129港元之新可換股債券（「可換股債券A」）以清償若干本金總額為12,804,817港元之未償還債券連同應計利息1,380,312港元。可換股債券A按最優惠利率加年利率兩厘計息及於二零一二年二月二十八日到期，並以每股0.03港元的兌換價兌換為本公司之普通股份。可換股債券A於二零零九年五月五日獲股東批准。
- 於二零零九年三月十八日，本公司與另一名可換股債券持有人（「債券持有人」）及韓先生訂立一項約務更替契據（「約務更替契據」）。根據約務更替契據，訂約方同意，本公司結欠債券持有人之尚未償還本金總額（連同全部利息）更替為由韓先生代本公司承擔，而本公司將獲全面解除及卸除過往或未來之全部義務及責任以及任何抵押品。

於同日，本公司與韓先生訂立一項新貸款協議及認購協議（「新協議」），據此，本公司被視作減少為數63,248,596港元之債務（即本公司結欠可換股債券持有人之貸款本金額56,458,150港元，加上截至簽立約務更替契據日期止之應計利息6,790,446港元）及本公司於該日已發行新可換股債券（「可換股債券B」）。可換股債券B按最優惠利率計息及於二零一二年三月十七日到期，並以每股0.03港元的兌換價兌換為本公司之普通股份。可換股債券B於二零零九年八月十日獲股東批准。

或然負債及訴訟

本集團於二零一一年十一月三十一日營業結束時並無擁有任何已發行及未發行或同意將予發行的貸款資本、銀行透支、貸款及其他類似債務、承擔、擔保或重大或然負債及訴訟。

資產抵押

本集團於二零一一年十一月三十日並無任何已抵押資產。

除上述者外，於二零一一年十一月三十日，本集團並無已發行及未發行以及法定或以其他方式增設但已發行之債務證券，本集團擔保與獨立第三方擔保之間有所區別之定期貸款，以及未擔保、已抵押及未抵押之銀行借貸（包括銀行貸款或其他類似債務、承兌負債（一般商業票據除外）或承兌信貸、租購或融資租賃承擔、擔保或其他重大或然負債）。

4. 營運資金

董事認為，經計入現時可動用財務資源、現時可動用之銀行及其他信貸，待復牌建議（包括：(i) 收購事項；(ii) 撥備營運資金貸款；(iii) 認購事項；(iv) 公開發售；(v) 紅股發行；及(vi) 發行報酬股份及報酬認股權證）項下擬進行之交易完成後，經擴大集團將有充足營運資金可供其自本售股章程日期起未來十二個月之業務運作。

5. 重大變動

直至最後可行日期（包括該日），除管理協議外，董事確認本集團之財務或貿易狀況或前景自二零一零年十二月三十一日（即本集團最近期刊發經審核財務報表之編製日期）起無重大變動。管理協議之詳情已載該通函內。



敬啟者：

吾等就新城市(中國)建設有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表(「未經審核備考資產淨值」)作出報告，未經審核備考財務資料乃由 貴公司董事(「董事」)編製，僅作說明用途，以便提供有關復牌建議(「復牌建議」)項下擬進行之該等交易(包括(i)收購事項；(ii)提供營運資金貸款；(iii)認購事項；(iv)公開發售(「公開發售」)；(v)發行紅股；及(vi)發行報酬股份)如何影響兩種情況下(i)於復牌建議(但於公開發售之前)完成後；及(ii)於復牌建議(包括公開發售)完成後經擴大集團(經擴大集團)未經審核綜合有形資產淨值(倘公開發售已進行並於二零一一年六月三十日完成)之資料，以供載入 貴公司日期為二零一二年一月二十日之售股章程(「售股章程」)附錄二。未經審核備考資產淨值之編製基準載於通函第35頁。

董事及申報會計師各自之責任

董事全權負責按《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「上市規則」)第4.29段及香港會計師公會(「會計師公會」)頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」編製未經審核備考資產淨值。吾等負責按上市規則第4.29(7)段之規定就未經審核備考資產淨值發表意見，並向閣下匯報。關於吾等對用於編製未經審核備考資產淨值之任何財務資料曾出具之任何報告，除於該報告發出日期對該等報告收件人負責外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據香港會計師公會頒佈之香港投資通函報告委聘準則第300號「有關投資通函內備考財務資料之會計師報告」進行工作。吾等之工作主要包括比較未經調整財務資料與原始文件、考慮支持各項調整之相關憑證以及就未經審核備考資產淨值與

董事進行討論。此委聘並不涉及對任何相關財務資料進行獨立審核。吾等在計劃及進行工作以取得吾等認為必要之資料及解釋，以獲取充份之憑證，從而合理確認未經審核備考資產淨值已由董事按所述基準妥為編製，有關基準與 貴集團之會計政策貫徹一致，且就根據上市規則第4.29(1)段披露之未經審核備考資產淨值而言所作調整屬適當。

未經審核備考資產淨值乃根據董事之判斷及假設編製，僅作說明之用，而因其假設性質，概不保證有迹象顯示未來將發生任何事項，亦未必反映 貴集團於二零一一年六月三十日或任何未來日期之每股綜合有形資產淨值。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考資產淨值已由董事按照所述基準妥為編製；
- (b) 該基準與 貴集團所採納之會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段而披露的未經審核備考資產淨值而言，所作之調整乃適當。

此 致

新城市(中國)建設有限公司
列位董事 台照

天健德揚會計師事務所有限公司
執業會計師
香港
陳志遠
執業證書編號 P02671
謹啟

二零一二年一月二十日

於兩種情況下 (i) 於復牌建議項完成後但於公開發售之前；及 (ii) 於復牌建議 (包括公開發售) 完成後經擴大集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表

1. 緒言

以下為按照下文附註所載基準編製之經擴大集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值說明報表，以說明倘復牌建議於二零一一年六月三十日進行，於兩種情況下 (i) 於復牌建議項完成後但於公開發售之前；及 (ii) 於復牌建議 (包括公開發售) 完成後，復牌建議對經擴大集團綜合有形資產淨值所造成之影響。此備考財務資料僅為說明用途而編製，且因其假設性質，其未必能真實反映經擴大集團於二零一一年六月三十日或任何未來日期之財務狀況。

經擴大集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表乃基於通函附錄一內本集團財務資料所載本集團於二零一一年六月三十日之未經審核綜合有形資產淨值而編製以及就於兩種情況下 (i) 於復牌建議項完成後但於公開發售之前；及 (ii) 於復牌建議 (包括公開發售) 完成後之影響作出之調整。

2. 於兩種情況下 (i) 於復牌建議項完成後但於公開發售之前；及 (ii) 於復牌建議 (包括公開發售) 完成後經擴大集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表

經擴大集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表僅為說明用途而編製，且因其假設性質，其未必能真實反映於兩種情況下之復牌建議後經擴大集團綜合有形資產淨值。

| | 於二零一一年六月三十日本公司擁有人應佔本集團未經審核綜合有形資產淨值 | 復牌建議項下擬進行之該等交易完成後但於公開發售之前之估計所得款項淨額 | 於二零一一年六月三十日復牌建議項下擬進行之該等交易完成後但於公開發售之前本公司擁有人應佔經擴大集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值 | 公開發售之估計所得款項淨額 | 於二零一一年六月三十日復牌建議項下擬進行之該等交易 (包括公開發售) 完成後本公司擁有人應佔經擴大集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值 |
|---|------------------------------------|------------------------------------|--|---------------|--|
| | 千港元 (附註1) | 千港元 (附註2) | 千港元 | 千港元 (附註3) | 千港元 |
| | (105,555) | 193,279 | 87,724 | 60,941 | 148,665 |
| 於二零一一年六月三十日本公司擁有人應佔每股本集團未經審核綜合有形資產淨值 (附註4) | | | | | (1.55港元) |
| 於二零一一年六月三十日公開發售完成後本公司擁有人應佔每股本集團未經審核綜合有形資產淨值 (附註5) | | | | | (0.07港元) |
| 情況1 | | | | | |
| 於二零一一年六月三十日復牌建議項下擬進行之該等交易完成後 (但於公開發售之前) 本公司擁有人應佔每股經擴大集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值 (附註6) | | | | | (0.04港元) |
| 情況2 | | | | | |
| 於二零一一年六月三十日復牌建議項下擬進行之該等交易 (包括公開發售) 完成後本公司擁有人應佔每股經擴大集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值 (附註7) | | | | | (0.06港元) |

附註：

1. 於二零一一年六月三十日，本公司擁有人應佔本集團之未經審核綜合有形負債淨值約105,555,000港元乃摘錄自本公司截至二零一一年六月三十日止期間之已刊發未經審核中期報告(第3頁)。該中期報告已於聯交所網站(www.hkex.com.hk)刊登。
2. 於二零一一年六月三十日本公司擁有人應佔經擴大集團未經審核綜合有形資產淨值之調整指復牌建議項下擬進行之該等交易(但於公開發售之前)之估計所得款項淨額約193,279,000港元。

| | |
|---|----------------|
| 認購事項之所得款項淨額 | 124,888 |
| 贖回三泰所持有可換股債券所動用之淨額 | (1,825) |
| 恢復買賣之估計專業費用及其他直接費用 | (5,300) |
| 透過發行認股權證及合併股份結算部分專業費用 | 1,500 |
| 收購(i)French Land Limited；(ii)美地國際控股有限公司；及(iii)廣東暢流投資有限公司(「暢流」)(統稱「目標集團公司」)之資產淨值 | |
| — 目標集團公司之資產淨值 | 347,724 |
| — 轉讓予賣方以部分結算收購事項代價之暢流資產 | (237,960) |
| — 向賣方支付之現金代價 | (35,748) |
| | <u>193,279</u> |

3. 於二零一一年六月三十日，本公司擁有人應佔經擴大集團未經審核綜合有形資產淨值之調整指扣減直接費用1,563,000港元後之公開發售估計所得款項淨額約60,941,000港元(此乃基於以認購價每股發售股份0.12港元向合資格股東發行之520,869,500股發售股份計算)。
4. 於公開發售完成之前本公司擁有人應佔每股未經審核綜合有形負債淨額根據於二零一一年六月三十日已發行之67,939,500股股份(經計及股份合併之影響)計算。
5. 於公開發售完成後，本公司擁有人應佔每股未經審核調整綜合有形負債淨額乃根據於公開發售發售完成後，本公司擁有人應佔本集團未經審核備考調整綜合有形資產淨值以及已發行及可予發行之588,809,000股股份(包括二零一一年六月三十日已發行之67,939,500股股份，經計及股份合併之影響)及將予發行之520,869,500股發售股份計算。
6. 情況1
於復牌建議項下擬進行之該等交易(但於公開發售之前)完成後本公司擁有人應佔每股經擴大集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值根據於復牌建議項下擬進行之該等交易(但於公開發售之前)完成後本公司擁有人應佔本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值，並根據已發行及可發行之2,023,918,499股股份(包括於二零一一年六月三十日已發行之67,939,500股股份，經計及股份合併之影響)以及於公開發售之前復牌建議項下將予發行之1,955,978,999股股份而計算。
7. 情況2
於復牌建議項下擬進行之該等交易(包括公開發售)完成後本公司擁有人應佔每股經擴大集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值根據於復牌建議項下擬進行之該等交易(包括公開發

售)完成後本公司擁有人應佔本集團未經審核備考調整綜合有形資產淨值，並根據已發行及可發行之2,544,787,999股股份(包括於二零一一年六月三十日已發行之67,939,500股股份，經計及股份合併之影響)以及復牌建議(包括公開發售)項下將予發行之2,476,848,499股股份而計算。

8. 並無作出任何調整以反映於二零一一年六月三十日後任何交易業績或本集團所訂立之其他交易。

1. 責任聲明

本售股章程(董事願共同及個別對此負全責)乃遵照上市規則之規定而提供有關本公司之資料。董事於作出一切合理查詢後確認,就彼等所深知及確信,本售股章程所載資料於各重大方面均屬準確完整,並無誤導或欺詐成份,亦無遺漏其他事項,致使當中所載任何聲明或其本身有所誤導。

2. 股本

| | |
|-----------------------|-------------------|
| 法定資本: | 港元 |
| <u>10,000,000,000</u> | <u>40,000,000</u> |

已發行及繳足或入賬列作繳足:

| | | |
|----------------------|--------------------|-------------------|
| 67,939,500 | 股每股面值0.004港元普通合併股份 | 271,758 |
| 520,869,500 | 股將予發行之發售股份 | 2,083,478 |
| 1,112,500,000 | 股將予發行之認購股份 | 4,450,000 |
| 135,879,000 | 股將予發行之紅股 | 543,516 |
| 695,100,000 | 股將予發行之代價股份 | 2,780,400 |
| 8,333,333 | 股將予發行之報酬股份 | 33,333 |
| | 股將予發行之認股權證股份 | |
| <u>4,166,666</u> | (假設悉數轉換報酬認股權證) | <u>16,667</u> |
| <u>2,544,787,999</u> | 股合併股份 | <u>10,179,152</u> |

於最後可行日期,除三泰可換股債券及二零零九年可換股債券以外,並無尚未行使之購股權、認股權證、衍生工具或可換股證券可賦予其持有人任何權利認購、轉換或交換為新合併股份。

所有現有已發行合併股份於資本回報、股息及投票等所有方面享有同等待遇。自二零一零年十二月三十一日(即本公司最近期經審核財務報表的編製日期)起概無發行股份。

合併股份將於各方面在彼此之間享有同地位,而股份合併將不會導致股東的相關權利有任何改變。零碎合併股份將不會由本公司發行予股東。合併股份的任何零碎配額將被匯集,出售和保留,利益撥歸本公司所有。

本公司並無任何股票或債務證券現已在任何其他證券交易所上市及買賣,亦無正在或擬尋求批准合併股份在任何其他證券交易所上市及買賣。

3. 披露權益

董事於股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於最後可行日期，本公司董事及主要行政人員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、相關股份及債券中之權益及淡倉如下：

於合併股份及相關合併股份之長倉

| 董事名稱 | 身份 | 權益性質 | 所持有之 合併股份 相關合併 股份數目 | 股權概約百分比 |
|--------------------------------------|---------|------|--------------------------------|-------------------------|
| 韓先生 | 實益擁有人 | 個人權益 | 527,071,633 ^(附註1) | 775.78 ^(附註2) |
| | 受控制法團權益 | — | 1,200,800,000 ^(附註2) | 1,767.45 |
| 君億投資有限公司 ^(附註2) (「認購人」) | 實益擁有人 | — | 1,200,800,000 ^(附註2) | 1,767.45 |

附註：

- (1) 該等合併股份乃於悉數行使二零零九年可換股債券（每股經調整兌換價為0.12港元而兌換期為二零零九年八月十日至二零一二年八月十日）附帶之換股權後可發行的本公司股份。
- (2) 完成認購事項及公開發售（假設認購人根據其於包銷協議項下之責任接納所有發售股份）後，認購人將擁有1,200,800,000股合併股份的權益。根據證券及期貨條例，認購人由韓先生全資擁有，韓先生被視為於認購人持有之相同合併股份中擁有權益。
- (3) 股份合併自二零一二年一月十三日起生效。

除上文所披露者外，於最後可行日期，概無本公司董事及主要行政人員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、相關股份及債券中擁有任何權益或淡倉。

主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益

據本公司董事或主要行政人員所知，於最後可行日期，除上文披露本公司董事或主要行政人員之權益及淡倉外，以下人士於本公司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分部須向本公司披露之權益或淡倉，或須記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊內之權益或淡倉，或須知會本公司及聯交所之權益或淡倉：

於合併股份之長倉

| 董事名稱 | 身份 | 所持有之 合併股份數目 | 股權概約百分比 |
|--|---------|------------------------------|---------|
| 華茂國際香港投資 集團公司 | 實益擁有人 | 16,984,875 ^(附註1) | 25.00 |
| 解有國 | 受控制法團權益 | 16,984,875 ^(附註1) | 25.00 |
| 北京誠達順逸商貿 有限公司 ^(附註2) | 實益擁有人 | 198,600,000 ^(附註2) | 292.32 |
| 胥陶 ^(附註2) | 受控制法團權益 | 198,600,000 ^(附註2) | 292.32 |
| 鍾慧英 ^(附註2) | 受控制法團權益 | 198,600,000 ^(附註2) | 292.32 |
| Kayuan Enterprise Investment Co., Ltd. ^(附註3) | 實益擁有人 | 496,500,000 ^(附註3) | 730.72 |
| 鄭寶華 ^(附註3) | 受控制法團權益 | 496,500,000 ^(附註3) | 730.72 |
| 周石泉 ^(附註3) | 受控制法團權益 | 496,500,000 ^(附註3) | 730.72 |

| 董事名稱 | 身份 | 所持有之 合併股份數目 | 股權概約百分比 |
|-----------------------------------|---------|------------------------------|---------|
| 智略資本有限公司 ^(附註4) | 實益擁有人 | 9,999,999 ^(附註4) | 14.72 |
| 王顯碩 ^(附註4) | 受控制法團權益 | 9,999,999 ^(附註4) | 14.72 |
| 統一證券(香港) 有限公司 ^(附註5) | 實益擁有人 | 435,069,500 ^(附註5) | 640.38 |

附註：

- (1) 上述兩項 16,984,875 股合併股份與由華茂國際香港投資集團公司直接持有本公司之股份為同一批股份。解有國持有華茂國際香港投資集團公司之全部已發行股本。根據證券及期貨條例，解有國被視為於華茂國際香港投資集團公司持有之 16,984,875 股合併股份中擁有權益。
- (2) 完成收購事項後，北京誠達順逸商貿有限公司將於 198,600,000 股合併股份中擁有權益。北京誠達順逸商貿有限公司由胥陶及鍾慧英分別擁有 70% 及 30% 權益。根據證券及期貨條例，胥陶及鍾慧英均被視為於北京誠達順逸商貿有限公司持有之同批合併股份中擁有權益。
- (3) 完成收購事項後，Kayuan Enterprise Investment Co., Ltd. 將於 496,500,000 股合併股份中擁有權益。Kayuan Enterprise Investment Co., Ltd. 由鄭寶華及周石泉平均擁有。根據證券及期貨條例，鄭寶華及周石泉均被視為於 Kayuan Enterprise Investment Co., Ltd. 持有之同批合併股份中擁有權益。
- (4) 9,999,999 股合併股份為報酬股份與智略資本有限公司之報酬認股權證悉數轉換後之股份之總額。智略資本有限公司由王顯碩獨資擁有。根據證券及期貨條例，王顯碩被視為於智略資本有限公司持有之同批合併股份中擁有權益。
- (5) 435,069,500 股合併股份為報酬股份與統一證券(香港)有限公司之報酬認股權證悉數轉換後之合併股份以及包銷協議項下的發售股份之總額。
- (6) 股份合併自二零一二年一月十三日起生效。

除上文披露者外，於最後可行日期，概無其他人士(本公司董事或主要行政人員除外)於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第 XV 部第 2 及 3 分部須向本公司披露之權益或淡倉，或須記錄於本公司根據證券及期貨條例第 336 條存置之登記冊內之權益或淡倉，或須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

4. 董事服務合約

本公司執行董事兼主席韓先生已與本公司訂立服務協議，自二零零二年十二月十六日起為期三年，其後一直延續，直至其董事職務終止為止。根據上述服務協議，韓先生有權享有月薪 150,000 港元，於每年十二月可獲支付一筆相等於當時月薪

之年終花紅及一筆經由董事會參考本集團之經營業績及董事表現所釐定之管理層花紅。

執行董事符耀廣先生已與本公司訂立服務協議，自二零零三年三月十三日起為期兩年（於二零零四年四月一日續約），其後按年續期，直至任何一方向對方發出不少於六個月之通知終止為止。據上述服務協議，符耀廣先生有權享有月薪80,000港元，於每年十二月可獲支付一筆相等於當時月薪之年終花紅及一筆經由董事會參考本集團之經營業績及董事表現所釐定之管理層花紅。

除上文披露者外，於最後可行日期，概無董事與本公司或本集團任何成員公司訂立非一年內屆滿或可由本集團於一年內終止而毋須作出賠償（法定賠償除外）之任何現有服務合約。

除上文披露者外，概無董事與本公司或其任何附屬公司或聯營公司訂立服務合約，而該等合約：(i) 於該公佈日期前六個月內訂立或修訂（包括持續及固定年期合約）；(ii) 屬通知期為十二個月或以上之持續合約；或(iii) 為不計及通知期尚餘十二個月以上之固定年期合約。

5. 董事於本集團資產或合約之權益

於最後可行日期，概無董事直接或間接於與本集團任何成員公司訂立且於最後可行日期仍然存續並對本公司業務屬重大之任何合約或安排中擁有重大權益。

概無董事於本集團任何成員公司自二零一零年十二月三十一日（即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之編製日期）起及直至最後可行日期以來所收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

6. 重大合約

經擴大集團於本售股章程日期前兩年內訂立屬或可能屬重大之下列合約（於經擴大集團進行之日常業務中所訂立之合約或擬訂立之合約除外）：

- (i) 北京誠達順逸商貿有限公司及Kayuan Enterprise Investment Co., Ltd. 共同與本公司之全資附屬公司Polywell Finance Corporation就收購事項訂立日

期為二零一一年一月二十四日之買賣協議(分別於二零一一年八月二十三日及二零一一年十一月十五日補充)；

- (ii) 包銷協議；
- (iii) 認購協議；
- (iv) 本公司與韓先生就韓先生向本公司提供營運資金貸款而訂立日期為二零一一年一月十二日之協議；
- (v) 管理協議；
- (vi) 中國工商銀行股份有限公司(「該銀行」)與目標公司於二零一一年六月十五日就該銀行向目標公司授予總額為人民幣140,000,000元為期十年之貸款融資訂立之貸款融資協議；
- (vii) 四川信託有限公司(「四川信託」)與目標公司於二零一一年八月二日就四川信託於二零一一年八月二日向目標公司授予總額為人民幣102,300,000元為期十年之貸款融資訂立之貸款融資協議；
- (viii) 有關北京誠達順逸商貿有限公司授予目標公司為期三年總額人民幣20,000,000元之貸款融資之貸款協議；
- (ix) 本公司與聯席財務顧問訂立日期為二零一零年八月六日之委聘函件；及
- (x) 可換股債券承諾。

7. 訴訟

本節所用詞彙之釋義已載列於該通函。

北京中證(同新之附屬公司)為該訴訟的被告，內容有關應向北京中證發展的一項物業中國證券大廈的承包商北京城建四有限公司(「北京城建四」)支付人民幣19,000,000元的不兌現支票(「該支票」)，於截至二零零八年十二月三十一日止年度該支票進一步由北京城建四背書予第三方。該支票由北京中證發行，作為其有能力償付中國證券大廈工程費用的憑證，中國證券大廈已由本集團與北京城建四於項目成本計算落實後協定，而於本公司截至二零一零年十二月三十一日止年度的核數師報告日期尚未竣工，故本公司核數師就此拒絕發表意見。請參閱第I-9頁的詳情。

於二零一零年十二月二十九日，本公司轉讓其於同新的51%股權予星樂。因此，同新及北京中證不再為本公司的附屬公司。

除上文所披露者外，本公司並無上述涉及北京中證訴訟的其他資料。

根據二零零三年六月二十三日之貸款融資函件（於二零零五年十月二十五日修訂），星樂向本公司提供有息貸款（自二零零三年六月二十三日起每年6%並自二零零五年七月一日起每年10%），本金額為45,000,000港元，於二零零五年十二月三十一日或之前償還。New Rank股份押記及新城市中國股份押記被視作（其中包括）到期付還及支付4,500萬港元貸款之擔保。於二零零八年五月十五日，星樂針對本公司提起訴訟（「訴訟」），索償57,940,624.30港元（「星樂索償」），即星樂墊付予本公司之4,500萬港元貸款之餘額及累計利息。

於二零零九年十一月二十六日，本公司、同新及星樂等訂立清償協議，本公司及同新將負責共同及個別於二零零九年十二月三十一日或之前償還人民幣305,000,000元（「清償款項」）予保利（香港）（星樂之控股公司）或其代名人，以償還本集團所欠星樂之所有貸款及應付款項（包括星樂索償）。清償款項於去年已由本公司及同新共同在其他借貸、累計利息及應付優先股息中作出充足撥備。

於二零一零年十二月二十九日，於強制執行由新城市中國股份押記及New Rank股份押記構成之抵押後，星樂同意撤回及永久終止對本公司之訴訟。（本公司、同新及星樂間之關係載列於本售股章程第57至59頁「(i)本集團之物業管理業務」分節。

同意書概要已於二零一一年六月十日在香港特別行政區高等法院原訟法庭存檔。本公司董事認為，本集團於最後可行日期概無任何訴訟。

於最後可行日期，概無針對本集團任何成員公司之待決或構成威脅之任何重大訴訟或索賠。

8. 專家及同意書

以下為提供本售股章程所載意見及建議之專家之資格：

| 名稱 | 資格 |
|------------------------|-------|
| 天健德揚會計師事務所 (「天健德揚」) | 註冊會計師 |
| 資產評估顧問有限公司 | 物業估值師 |

於最後可行日期，天健德揚概無於本集團任何成員公司直接或間接持有股權或任何權利以認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券，或直接或間接於本集團任何成員公司自二零一零年十二月三十一日（即本集團最近期刊發經審核財務報表之編製日期）以來所收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何權益。

天健德揚已就以本售股章程現時刊發之形式及涵義轉載其報告或意見及引述其名稱發出同意書，且迄今並無撤回同意書。

9. 送呈香港公司註冊處處長之文件

本售股章程連同本附錄「專家及同意書」一段提述之同意書已根據公司條例第342C條向香港公司註冊處處長登記。

10. 約束效力

售股章程文件及有關文件所載任何發售或申請之一切接納，均受香港法例監管及按此詮釋。倘若根據任何有關文件作出接納或申請，則有關文件將根據公司條例第44A及44B條之適用條文（懲罰性條文除外）對一切有關人士具有約束力。

11. 開支

公開發售之相關開支（包括但不限於包銷佣金、印刷、註冊、財務顧問、法律、專業人士及會計費用）估計約為1,480,000港元，將由本公司支付。

12. 公司資料

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

香港灣仔軒尼詩道16號
宜發大廈11樓

13. 董事詳情

董事姓名、地址及資料

執行董事

韓軍然先生(主席) 中國北京海澱區復興路20號56大廈131室

韓軍然先生，54歲，擁有法律學士銜及銀行學碩士銜。自80年代中期起，韓先生於北京城市發展有限公司出任助理總經理一職，並於80年代後期任職於北京市政府。韓先生於一九九九年十二月加入本集團出任總經理，現時為本公司主席並負責本集團之項目發展及管理工作。

符耀廣先生 香港新界元朗新圍廈村306號新麗花園H座地下

符耀廣先生，Phd及MBA，53歲，擁有超過25年會計專業經驗，曾於多間本地上市公司任職，具有豐富核數、併購、業務改組及公司重組經驗。符先生於二零零三年三月加入，成為本集團財務董事，負責本集團一切財務事務。

非執行董事

羅敏先生 中國上海上海市盧灣區太倉路205號

羅敏先生，42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獲委任為本公司非執行董事。

獨立非執行董事

陳耀東先生 香港九龍又一村花園街30號又一村花園3樓C室

陳耀東先生，52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二零零一／零二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、二零零七／零八及二零零八／零九年度董事局總理、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。

司徒文輝先生 香港新界粉嶺新運路粉嶺中心D座15樓D6室

司徒文輝先生，43歲，彼畢業於香港中文大學，獲會計專業學士學位。彼為美國註冊會計師公會會員、美國紐約洲執業會計師、特許公認會計師資深會員及香港會計師公會會員，亦為英格蘭及威爾斯皇家特許會計師公會會員。司徒先生擁有豐富的會計、審計及企業融資的經驗。司徒先生現為一家在美國紐約州的會計師事務所及一家位於香港的會計師事務所的合夥人，司徒先生曾於二零零九年九月至二零零九年十月委任為中國包裝集團有限公司之董事。

鄭清先生 中國北京海淀區玉泉路16號319座2門8號

鄭清先生，45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。

14. 涉及各方

涉及各方

認購人

註冊辦事處

P.O. Box 957
Offshore Incorporations Centre
Road Town, Tortola
British Virgin Islands

主要營業地點

香港灣仔軒尼詩道16號宜發大廈11樓

本公司財務顧問

智略資本有限公司
香港皇后大道中183號中遠大廈32樓3214室

本公司財務顧問

統一證券(香港)有限公司
香港德輔道中199號無限極廣場26樓2603-06室

申報會計師

天健德揚會計師事務所有限公司
香港灣仔告士打道128號祥豐大廈13樓

香港法律之法律顧問

劉林陳律師行
香港中環干諾道中21-22號華商會所大廈5至7樓

開曼群島法律之法律顧問

康得明律師事務所
Cricket Square, Hutchins Drive, PO Box 2681,
Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands

股份過戶登記分處 聯合證券登記有限公司
香港灣仔駱克道33號中央廣場福利商業中心18樓

15. 備查文件

下列文件之副本將由本售股章程日期當日起至最後接納日期(包括該日)(於公眾假期以外的任何週日的一般營業時間)星期一至五上午九時三十分至下午五時三十分(公眾假期除外)於本公司香港主要營業地點可供查閱,地址為香港灣仔軒尼詩道16號宜發大廈11樓。

- i. 本公司之組織章程大綱及細則;
- ii. 載於本通函附錄一之本公司截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止財政年度的年報及截至二零一一年六月三十日止六個月的中期報告;
- iii. 本售股章程附錄二所載之經擴大集團備考有形資產淨值報表;
- iv. 本附錄「專家及同意書」一段所述之書面同意書;
- v. 本附錄「重大合約」一段所述之所有重大合約;
- vi. 本附錄「董事服務合約」一段所述之所有服務合約;及該通函。

16. 一般資料

- i. 鄭燕玲小姐(「鄭小姐」)已獲委任為本公司之公司秘書,自二零零九年五月十四日起生效。鄭小姐持有工商管理學士(榮譽)學位。鄭小姐加盟本集團前,曾於藍籌上市公司及國際性會計師事務所任職,於財務管理,會計及審計方面擁有逾10年經驗。鄭小姐並為英國特許會計師公會及香港會計師公會會員。
- ii. 本售股章程以英文版本為準。