

除本公告另有界定者外，本公告所用詞彙與中駿置業控股有限公司（「本公司」）於二零一零年一月二十五日刊發的招股章程（「招股章程」）所界定者具有相同涵義。

本公告僅供參考，並不構成收購、購買或認購股份的邀請或要約。有意投資者應細閱招股章程，以取得有關下述全球發售的詳細資料，方決定是否投資於據此提呈發售的股份。

本公告所載資料並不構成或屬在美國發售證券的任何要約的一部分。發售股份並無亦將不會根據一九三三年美國證券法（經修訂）（「美國證券法」）或美國任何州份的證券法登記，且在無根據美國證券法登記或獲豁免登記的情況下不得在美國提呈發售或出售。香港發售股份乃在美國境外向非美籍人士（定義見美國證券法S條例）提呈發售及出售。本公司將不會在美國公開發售證券。

香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）及香港中央結算有限公司（「香港結算」）對本公告的內容概不負責，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公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

香港發售股份的有意投資者務須注意，於預定上市日期（目前預期為二零一零年二月五日（星期五）上午八時正（香港時間）前任何時間，倘發生招股章程「包銷—包銷安排及開支—香港公開發售—終止理由」一節所載任何事件，香港包銷商有權在獨家全球協調人（代表所有香港包銷商行事）發出書面通知後，終止其於香港包銷協議項下的責任。

就全球發售而言，德意志銀行香港分行（作為穩定價格操作人）及／或其聯屬人士及代理（代表包銷商）可於股份開始在香港聯交所買賣當日起計一段有限期間內超額分配股份或進行交易，以將股份的市價穩定或維持在高於其原先應有的水平。然而，穩定價格操作人或代其行事的任何人士並無責任進行任何該等穩定價格行動。該等穩定價格行動可在獲准進行有關行動的所有司法權區進行，惟在各情況下均須遵守所有適用法例及監管規定（包括香港法例第571章《證券及期貨條例》的《證券及期貨（穩定價格）規則》）進行。該等穩定價格行動一經展開，將由穩定價格操作人或代其行事的任何人士進行，且可隨時終止，並須於遞交香港公開發售申請截止日期起計30日內終止。透過由獨家全球協調人（代表國際包銷商）於國際包銷協議訂立日期起至遞交香港公開發售申請截止日期後30日止，隨時行使本公司僅為補足國際發售的超額分配（如有）而授予國際包銷商的超額配股權，全球發售中提呈發售的股份數目可合共增加至最多及不多於90,000,000股股份。倘有關超額配股權獲行使，本公司將刊發公告。



CHINA SCE PROPERTY HOLDINGS LIMITED

中駿置業控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

全球發售

全球發售的發售股份數目	:	600,000,000 股 (視超額配股權行使與否而定)
國際配售股份數目	:	540,000,000 股 (可予調整及視超額配股權行使與否而定)
香港發售股份數目	:	60,000,000 股 (可予調整)
最高發售價	:	每股發售股份 3.30 港元，另加1%經紀佣金、 0.004% 證監會交易徵費及 0.005% 香港聯交所交易費 (須於申請時以港元繳足，多收款項可予退還)
面值	:	每股 0.10 港元
股份代號	:	1966

獨家全球協調人及獨家保薦人



聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人



本公司已向上市委員會申請批准將根據全球發售、資本化發行及根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而將予發行的股份(包括本公司根據超額配股權獲行使而可能發行的任何額外股份)上市及買賣。預期股份將於二零一零年二月五日(星期五)上午九時三十分開始在香港聯交所買賣。股份將以每手1,000股為買賣單位。待股份獲准在香港聯交所上市及買賣，且符合香港結算的股份收納規定後，股份將獲香港結算接納為合資格證券，可於股份開始在香港聯交所買賣當日或香港結算釐定的其他日期起在中央結算系統內寄存、結算及交收。香港聯交所參與者的交易須於任何交易日後第二個營業日在中央結算系統進行交收。中央結算系統的所有活動均須依據不時生效的《中央結算系統一般規則》及《中央結算系統運作程序規則》進行。

本公司以香港公開發售的方式，按發售價初步提呈發售60,000,000股香港發售股份以供認購，佔全球發售中初步提呈發售的股份總數10%，以及在國際配售中初步提呈540,000,000股股份(可予調整及視超額配股權行使與否而定)。香港公開發售與國際配售之間的股份分配，可按招股章程「全球發售的架構」一節「香港公開發售」一段所述予以調整。

就全球發售而言，本公司有意向國際包銷商授出超額配股權，可由獨家全球協調人(代表國際包銷商)行使。根據超額配股權，獨家全球協調人將有權於國際包銷協議訂立日期起至遞交香港公開發售申請截止日期起計30日止隨時行使有關權利，要求本公司按發售價配發及發行最多合共90,000,000股額外股份，佔初步發售股份的15%，以僅補足國際配售的超額分配(如有)。倘超額配股權獲悉數行使，則額外股份將佔本公司於全球發售完成及超額配股權獲行使後的經擴大已發行股本約3.06%。倘超額配股權獲行使，本公司將刊發公告。

預期發售價將由聯席賬簿管理人(代表包銷商)與本公司於定價日協定。定價日預期為二零一零年一月三十日(星期六)，惟無論如何不遲於二零一零年二月二日(星期二)。發售價將不高於每股股份3.30港元，且預期不低於每股股份2.60港元。除非如下文所詳述最遲於遞交香港公開發售申請截止日期早上另有公佈，否則預期發售價將定於招股章程所述的發售價範圍內。申請香港發售股份的投資者於申請時須支付最高指示發售價每股發售股份3.30港元，連同每股香港發售股份的1%經紀佣金、0.004%證監會交易徵費及0.005%香港聯交所交易費，倘發售價低於每股

股份3.30港元，則多收款項可予退還。聯席賬簿管理人(代表包銷商)根據有意認購的專業、機構、企業及其他投資者在累計投標過程中表示的踴躍程度如認為適合，可在獲得本公司同意後，於遞交香港公開發售申請截止日期早上前，隨時將全球發售中提呈發售的發售股份數目及／或指示性發售價範圍調至低於招股章程所述者。在此情況下，本公司將於決定作出調減後在可行情況下盡快，並無論如何不遲於遞交香港公開發售申請截止日期當日早上，在《南華早報》(以英文)及《香港經濟日報》(以中文)以及本公司網站 www.sce-re.com 及香港聯交所網站 www.hkexnews.hk 刊登調減發售股份數目及／或指示性發售價範圍的通告。待發出該通告後，發售股份數目及／或經修訂發售價範圍將為最終及最後決定，而發售價(倘與本公司協定後)將會定於該經修訂發售價範圍內。該通告亦將載有目前載於招股章程「概要」的營運資金報表、發售統計數字，以及可能因有關調減而變動的任何其他財務資料的確認或修訂(如適用)。倘已遞交香港發售股份申請，則即使發售股份數目及／或發售價範圍如上所述調減，有關申請其後亦不能撤回。倘本公司與聯席賬簿管理人(代表包銷商)未能於二零一零年二月二日(星期二)或之前就發售價達成協議，則全球發售將不會進行並將告失效。

香港公開發售須待招股章程「全球發售的架構」一節「香港公開發售的條件」一段所述的條件達成後，方可作實。倘香港公開發售並無成為無條件，則所有申請款項將按「如何申請香港發售股份」一節「退還申請款項」及「透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示提出申請」兩段所載的條款退還予申請人，而倘最終釐定的發售價低於申請時最初支付的發售價每股股份3.30港元，則申請款項的適當部分亦將按上述兩段所載條款退還，惟在兩種情況下均不包括利息。本公司亦將就全部或部分不獲接納的申請退還款項。

香港發售股份的申請將僅按招股章程及有關申請表格的條款及條件作出考慮。申請人如欲以本身名義獲配發香港發售股份，應(i)填妥及簽署白色申請表格；或(ii)使用白表eIPO服務透過白表eIPO服務供應商指定網站 www.eipo.com.hk 提交網上申請。申請人如欲以香港中央結算(代理人)有限公司的名義獲配發及發行香港發售股份，並直接存入中央結算系統，以記存於彼等的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口或彼等指定的中央結算系統參與者股份戶口，則應(i)填妥及簽署黃色申請表格(黃色申請表格連同招股章程可於二零一零年一月二十五日(星期一)

上午九時正起至二零一零年一月二十八日(星期四)中午十二時正止的一般辦公時間內在香港德輔道中199號維德廣場二樓的香港結算存管處服務櫃檯索取，或閣下的股票經紀亦可能備有有關申請表格及招股章程可供索取)；或(ii)透過中央結算系統向香港結算發出**電子認購指示**。

招股章程連同**白色**申請表格可於同一期間的一般辦公時間內在下列地點索取：

1. 香港包銷商的下列任何地址：

德意志銀行香港分行	香港皇后大道中2號長江集團中心48樓
建銀國際金融有限公司	香港金鐘金鐘道88號太古廣場第2座34樓
麥格理資本證券股份有限公司	香港中環港景街1號國際金融中心1期18樓
農銀証券有限公司	香港中環紅棉路8號東昌大廈13樓
大和資本市場香港有限公司	香港金鐘道88號太古廣場第1座26樓

2. 或下列任何一間分行及／或支行：

(a) 恒生銀行有限公司

	分行名稱	地址
港島區：	香港總行	德輔道中83號
	灣仔分行	軒尼詩道200號
	德輔道西分行	德輔道西52號
	銅鑼灣分行	怡和街28號
九龍區：	尖沙咀分行	加拿芬道18號
	油麻地分行	彌敦道363號
	九龍總行	彌敦道618號
	紅磡分行	馬頭圍道21號
新界區：	沙田分行	沙田橫壆街好運中心18號
	荃灣分行	荃灣沙咀道289號

(b) 渣打銀行(香港)有限公司

	分行名稱	地址
港島區：	德輔道分行	中環德輔道中4-4A號渣打銀行大廈
	88德輔道中分行	中環德輔道中88號地下
	北角中心分行	北角英皇道284號北角中心
	香港仔分行	香港仔南寧街6號香港仔中心 第五期地下4A舖
九龍區：	觀塘分行	觀塘裕民坊1A號舖
	旺角分行	旺角彌敦道617-623號 地下B舖，一樓及二樓
	尖沙咀分行	尖沙咀加連威老道10號地下
	樂富中心分行	樂富中心商場地下G101號舖
新界區：	沙田中心分行	沙田橫壆街2-16號 沙田中心商場32號C舖
	元朗分行	元朗元朗大街140號

填妥的**白色及黃色**申請表格(連同緊釘其上的支票或銀行本票，收款人為「恒生(代理人)有限公司－中駿置業公開發售」)，必須於下列日期及時間內投入上述恒生銀行有限公司及渣打銀行(香港)有限公司任何一間分行及支行的特設收集箱內：

二零一零年一月二十五日(星期一)	－	上午九時正至下午五時正
二零一零年一月二十六日(星期二)	－	上午九時正至下午五時正
二零一零年一月二十七日(星期三)	－	上午九時正至下午五時正
二零一零年一月二十八日(星期四)	－	上午九時正至中午十二時正

透過**白表eIPO**提出申請的申請人可於二零一零年一月二十五日(星期一)上午九時正起至二零一零年一月二十八日(星期四)上午十一時三十分止或招股章程「如何申請香港發售股份－惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」一節所述的較後時間(每日24小時，截止申請日除外)，透過指定網站www.eipo.com.hk向白表eIPO服務供應商提交申請。就有關申請完成全數繳付申請款項的截止時間將為二零一零年一月二十八日(星期四)(即截止申請日)中午十二時正。申請人將不獲准於提交申請最後一日上午十一時三十分後向白表eIPO服務供應商提交申請。倘閣下已於上午十一時三十分前提交閣下的申請，並自網站取得付款參考編號，則閣下將獲准繼續辦理申請手續(完成繳付申請款項)，直至提交申請最後一日中午十二時正截止辦理申請登記之時為止。

投資者可按下列方式透過向香港結算發出**電子認購指示**申請香港發售股份：

- 1 中央結算系統投資者戶口持有人可致電2979 7888透過「結算通」電話系統，或透過中央結算系統互聯網系統(<https://ip.ccass.com>)(使用不時生效的香港結算「投資者戶口持有人操作簡介」所載程序)向香港結算發出**電子認購指示**。中央結算系統投資者戶口持有人亦可前往香港德輔道中199號維德廣場二樓的香港結算客戶服務中心填寫輸入要求表格，由香港結算代為輸入電子認購指示。招股章程亦可在香港結算客戶服務中心索取；及
- 2 申請人如非中央結算系統投資者戶口持有人，則可指示其經紀或託管商(須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)透過中央結算系統終端機向香港結算發出**電子認購指示**，代為申請香港發售股份。

中央結算系統結算／託管商參與者可於下列日期及時間輸入電子認購指示：

- 二零一零年一月二十五日(星期一) – 上午九時正至下午八時三十分⁽¹⁾
- 二零一零年一月二十六日(星期二) – 上午八時正至下午八時三十分⁽¹⁾
- 二零一零年一月二十七日(星期三) – 上午八時正至下午八時三十分⁽¹⁾
- 二零一零年一月二十八日(星期四) – 上午八時正⁽¹⁾至中午十二時正

¹ 香港結算可事先通知中央結算系統結算／託管商參與者，不時決定更改上述時間。

中央結算系統投資者戶口持有人可於二零一零年一月二十五日(星期一)上午九時正起至二零一零年一月二十八日(星期四)中午十二時正止(每日24小時，截止申請日除外)輸入電子認購指示。

在招股章程及其有關申請表格所載條款及條件的規限下，申請最遲須於二零一零年一月二十八日(星期四)中午十二時正前收取(或倘該日並無開始辦理申請登記，則最遲須於下一個開始辦理申請登記的日子中午十二時正前收取)。其他詳情請參閱招股章程「如何申請香港發售股份」一節。本公司將不會就申請款項發出收據。

申請登記將於二零一零年一月二十八日(星期四)上午十一時四十五分至中午十二時正開始辦理(或倘懸掛八號或以上熱帶氣旋警告訊號或「黑色」暴雨警告訊號，則如招股章程「如何申請香港發售股份－惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」一節所述的適用較後日期)。

務須注意，重複或疑屬重複的申請及超過香港公開發售中初步提呈的60,000,000股股份50%(即30,000,000股股份)的申請將被拒絕受理。香港公開發售的各申請人亦將須在其提交的申請表格內作出承諾及確認，其及其為該等人士利益提出申請的任何人士並無亦將不會申請或接納或表示有興趣，且並無接獲或獲配售或分配(包括有條件及／或暫定)國際配售的任何國際配售股份，或以其他方式參與國際配售，而倘上述承諾及／或確認被違反及／或失實(視情況而定)，則有關申請人的申請將被拒絕受理。

就分配而言，香港公開發售可供認購的股份總數(經計及香港公開發售與國際配售之間發售股份的任何重新分配後)將分為兩組：甲組30,000,000股香港發售股份及乙組30,000,000股香港發售股份。甲組的香港發售股份將按公平基準分配予申請總認購價為5,000,000港元(不包括其應付的經紀佣金、證監會交易徵費及香港聯交所交易費)或以下的香港發售股份的獲接納申請人。乙組的香港發售股份將按公平基準分配予申請總認購價為5,000,000港元以上(不包括其應付的經紀佣金、證監會交易徵費及香港聯交所交易費)但不超過乙組總值的香港發售股份獲接納

申請人。投資者務須注意，甲組申請與乙組申請所獲的分配比例可能有所不同。倘任何一組認購不足，則多出的香港發售股份將轉撥至另一組，以滿足該組的需求並作相應分配。僅就本段而言，股份的「認購價」指申請時應付的價格（無論最終釐定的發售價為何）。申請人僅可自甲組或乙組其中一組而非兩組獲分配股份。

預期發售價、國際配售的踴躍程度、香港發售股份的申請結果及配發基準將於二零一零年二月四日（星期四）在《南華早報》（以英文）及《香港經濟日報》（以中文）以及香港聯交所網站 www.hkexnews.hk 及本公司網站 www.sce-re.com 刊登。

香港公開發售的分配結果（包括獲接納申請人的香港身份證號碼、護照號碼或香港商業登記號碼（如有提供），及使用白色及黃色申請表格、透過白表eIPO及透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示成功申請的香港發售股份數目）將於下述日期及時間以下述方式公佈：

- 香港公開發售的分配結果可於二零一零年二月四日（星期四）上午九時正前在本公司網站 www.sce-re.com 及香港聯交所網站 www.hkexnews.hk 刊登的本公司公告中查閱；
- 香港公開發售的分配結果可於二零一零年二月四日（星期四）上午八時正至二零一零年二月十日（星期三）午夜十二時正期間24小時，在本公司的指定分配結果網站 www.iporesults.com.hk 查閱。用戶將須輸入其在申請時提供的香港身份證／護照／香港商業登記號碼以搜尋其分配結果；
- 可致電香港公開發售分配結果電話查詢熱線查詢分配結果。申請人可於二零一零年二月四日（星期四）至二零一零年二月七日（星期日）上午九時正至下午十時正期間，致電2862 8669查詢其申請是否獲接納及獲分配的香港發售股份數目（如有）；及
- 載有分配結果的特備分配結果小冊子將可於二零一零年二月四日（星期四）至二零一零年二月六日（星期六），在所有收款銀行分行及支行各自的營業時間內查閱，有關地址載於招股章程「如何申請香港發售股份－使用申請表格提出申請－索取申請表格的地點」一節。

使用**白色**或**黃色**申請表格的多收申請款項(如有)的退款支票以及使用**白色**申請表格及**白表eIPO**的獲接納申請人的股票將於二零一零年二月四日(星期四)寄發及／或可供領取(視情況而定)。透過向香港結算發出**電子認購指示**提出申請的申請人的退款將於二零一零年二月四日(星期四)存入有關中央結算系統投資者戶口持有人的指定銀行賬戶或閣下經紀或託管商的指定銀行賬戶內。

以**白表eIPO**或**白色**申請表格申請1,000,000股或以上香港發售股份並已在其**白色**申請表格上表明有意親自領取股票(如適用)的申請人,可於二零一零年二月四日(星期四)或本公司在報章通知為發送／領取股票／電子退款指示／退款支票日期的任何其他日期上午九時正至下午一時正,前往本公司的香港證券登記處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室)領取股票(如適用)。選擇親自領取的個人申請人,不得授權任何其他人士代為領取。選擇親自領取的公司申請人,必須由其授權代表攜同蓋有公司印章的公司授權書領取。個人及授權代表(如適用)於領取時必須出示獲本公司香港證券登記處接納的身份證明文件。未獲領取的股票(如適用)將以平郵方式寄往有關**白色**申請表格或**白表eIPO**申請上所示地址,郵誤風險概由申請人承擔。

以**白色**申請表格或**白表eIPO**申請1,000,000股或以上香港發售股份而並無在其申請表格上表明親自領取的申請人,以及申請少於1,000,000股香港發售股份的申請人,其股票(如適用)將於二零一零年二月四日(星期四)以平郵方式寄往**白色**申請表格或**白表eIPO**申請上所示地址,郵誤風險概由申請人承擔。

透過**白表eIPO**服務提出申請並以單一銀行賬戶繳付申請款項的申請人,其退款(如有)將以電子退款指示形式於二零一零年二月四日(星期四)或前後發送到其申請付款銀行賬戶內。透過**白表eIPO**服務提出申請並以多個銀行賬戶繳付申請款項的申請人,其退款(如有)將以退款支票形式於二零一零年二月四日(星期四)或前後以平郵方式寄往其**白表eIPO**申請上所示地址,郵誤風險概由彼等承擔。

倘閣下使用**黃色**申請表格或向香港結算發出**電子認購指示**提出申請,而有關申請全部或部分獲接納,則閣下的股票將以香港中央結算(代理人)有限公司的名義發行,並於二零一零年二月四日(星期四)(或如屬特殊情況,則為香港結算或香港中央結算(代理人)有限公司決定的任何其他日期)營業時間結束時存入中央結算系統,以記存於閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口或代表閣下發出**電子認購指示**或根據閣下在**黃色**申請表格上的指示任何指定中央結算系統參與者的股份戶口。倘閣下透過指定中央結算系統參與者(中央結算系統投資者戶口持有人除外)提出申請,則閣下可向該中央結算系統參與者查詢所獲分配的香港發售股份數目(及倘閣下指示中央結算系統結算／託管商參與者代表閣下發出**電子認購指示**,亦可查詢應付予閣下的退款金額)。倘閣下以中央結算系統投資者戶口持有人的身份提出申請,閣下應查閱本公司於二零

二零一零年二月四日(星期四)刊登的公告(透過向香港結算發出**電子認購指示**提出申請的中央結算系統投資者戶口持有人,亦可透過「結算通」電話系統及中央結算系統互聯網系統查詢申請結果),如有任何誤差,須於二零一零年二月四日(星期四)或香港結算或香港中央結算(代理人)有限公司決定的其他日期下午五時正前向香港結算匯報。緊隨香港發售股份記存於閣下的戶口後,閣下亦可透過「結算通」電話系統及中央結算系統互聯網系統(使用不時生效的香港結算「投資者戶口持有人操作簡介」所載程序)查核閣下的最新戶口結餘。香港結算亦會向閣下提供一份交易結單,列出記存於閣下中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口的香港發售股份數目及(倘閣下透過向香港結算發出**電子認購指示**提出申請)存入閣下指定銀行賬戶的退款金額(如有)。

以**白色**或**黃色**申請表格申請1,000,000股或以上香港發售股份並已在其申請上表明有意親自前往本公司的香港證券登記處香港中央證券登記有限公司領取其退款支票(如適用)的申請人,其領取退款支票的手續與以**白色**申請表格申請1,000,000股或以上香港發售股份並已在申請上表明有意親自領取股票的申請人領取股票的手續相同。

(i)使用**白色**或**黃色**申請表格申請少於1,000,000股香港發售股份或(ii)申請1,000,000股或以上香港發售股份但並無在其申請上表明將親自領取退款支票(如適用)的申請人,預期其退款支票(如適用)將於二零一零年二月四日(星期四)以平郵方式寄往其申請上所示地址,郵誤風險概由彼等承擔。

股票僅會在全球發售在各方面成為無條件及招股章程「包銷—包銷安排及開支—香港公開發售—終止理由」一節所述的終止權利並無獲行使的情況下,於二零一零年二月五日(星期五)上午八時正成為有效的所有權證書。

預期股份將於二零一零年二月五日(星期五)上午九時三十分開始在香港聯交所買賣。股份將以每手1,000股為買賣單位。

於招股章程發行之前,傳媒已作出有關本公司及全球發售的報導。我們對有關資料的準確性或完整性概不負責,而投資者務請注意有關資料並非來自本公司或獲本公司授權。投資者於決定是否申請認購香港發售股份時務請審慎行事,彼等僅應倚賴招股章程及申請表格所載的資料。

承董事會命
黃朝陽
主席

香港,二零一零年一月二十五日

於本公告刊發日期,本公司執行董事為黃朝陽先生、陳元來先生、鄭曉樂先生及李維先生,本公司非執行董事為馮家彬先生,及獨立非執行董事為丁良輝先生、呂鴻德先生及戴亦一先生。