

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公佈之內容概不負責，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公佈全部或任何部份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。

本公佈僅供參考，並不構成對收購、購買或認購證券之邀請或要約。

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)

- (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) 發行紅股
- (7) 物業業務之非常重大收購事項

包銷商

君毅投資有限公司



聯席財務顧問

VEDA | CAPITAL
智略資本



獨立財務顧問

HORAY 好盈融資有限公司

(1) 復牌建議之狀況

本公司欣然宣佈，聯交所上市委員會決定批准本公司進行復牌建議，惟須於二零一二年二月二十八日前達成復牌條件，並獲上市科信納。

(2) 股份合併及更改每手買賣單位

董事會建議本公司股本中每四股每股面值為0.001港元之已發行及未發行股份，合併為一股面值為0.004港元之合併股份。於本公佈日期，共有271,758,000股每股面值0.001港元之已發行股份已繳足股款或列作已繳足股款。假設自本公佈之日起至股東特別大會舉行日期不會再進一步發行股份，則於股份合併後但發行代價股份、紅股、發售股份、認購股份、報酬股份及認股權證股份前，將會有67,939,500股每股面值0.004港元之已發行合併股份已繳足股款或列作已繳足股款。

於本公佈日期，股份以每手2,000股買賣。於股份合併生效後，建議合併股份將更改為以每手20,000股合併股份買賣。

(3) 增加法定股本

本公司法定股本為10,000,000港元，分為10,000,000,000股每股0.001港元之股份，其中於本公佈日期271,758,000股屬已發行。於股份合併生效後，本公司法定股本將為10,000,000港元，分為2,500,000,000股每股0.004港元之合併股份，其中67,939,500股合併股份屬已發行。

為發行代價股份、紅股、發售股份、認購股份、報酬股份及認股權證股份，本公司建議額外增加7,500,000,000股合併股份，以將其法定股本由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)。

(4) 發行報酬股份及報酬認股權證

根據委聘函件，並考慮到本公司之財務狀況，本公司與聯席財務顧問協定，聯席財務顧問收取之部份專業費用將以向聯席財務顧問(或其各自之代名人)發行報酬股份及報酬認股權證之方式償付，發行價/行使價(如適用)與本公司於復牌建議項下任何集資者之發行價(即每股新合併股份作價0.12港元)相同，惟須待聯交所批准恢復買賣後方可作實。於本公佈日期，概無聯席財務顧問及其各自之聯繫人於股份中擁有權益。

為免生疑問，報酬股份及認股權證股份(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，原因為報酬股份及認股權證股份將於記錄日期後發行。

(5) 透過認購事項及公開發售集資；關連交易及申請清洗豁免

A. 認購事項

於二零一一年十一月十五日，本公司與韓先生及認購人訂立認購協議，據此本公司將發行，而認購人將認購認購股份，每股認購股份認購價0.12港元。認購事項之所得款項總額為133,500,000港元，其中(i)約71,000,000港元將用作抵銷贖回韓先生持有之本公司所有尚未行使可換股債券(其中，於認購事項完成後本金總額約為63,200,000港元及利息預計約為7,700,000港元)；(ii)約27,500,000港元將用作抵銷韓先生向本公司提供營運資金貸款於收購事項完成日期之提取款項；及餘額約35,000,000港元將由認購人以現金支付。

為免生疑問，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，原因為認購股份將於記錄日期後發行。

B. 公開發售

於二零一一年十一月十五日，本公司與認購人及統一證券(作為包銷商)以及韓先生訂立包銷協議，據此本公司擬透過按於記錄日期每持有3股已發行合併股份獲發23股發售股份之基準公開發售520,869,500股發售股份，每股發售股份作價0.12港元，以籌集所得款項總額約62,500,000萬港元(扣除開支前)。

為免生疑問，發售股份無權享有獲得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。

C. 關連交易

認購人為本公司主席兼董事韓先生之聯繫人，亦為本公司之關連人士。根據上市規則第14A章，認購事項及認購人於包銷協議項下之包銷安排構成本公司之關連交易，並須遵守有關申報、公告及取得獨立股東批准之規定。本公司將召開股東特別大會，尋求獨立股東批准認購協議及包銷協議。

D. 申請清洗豁免

復牌建議項下擬進行交易之完成次序為(1)股份合併；(2)增加法定股本；(3)發行報酬股份及報酬認股權證（聯席財務顧問無意在恢復買賣前行使報酬認股權證）；(4)認購事項；(5)公開發售；(6)紅股發行；及(7)收購事項。

於本公佈日期，除韓先生持有二零零九年可換股債券外，認購人及其一致行動人士概無於任何股份或本公司證券中持有權益。於發行報酬股份及完成認購事項後，認購人及與其一致行動人士將持有僅經報酬股份及認購股份擴大之已發行股本約93.58%。因此，認購人須根據收購守則規則26就全部已發行合併股份（認購人及與其一致行動人士已擁有或同意將予收購者除外）作出強制性有條件全面收購建議。

認購人將向執行人員申請清洗豁免，以根據收購守則規則26註釋1豁免認購人及與其一致行動人士因認購人認購1,112,500,000股認購股份，而對所有未擁有或同意將予收購之合併股份作出強制性全面收購的責任。清洗豁免須待（其中包括）於股東特別大會上透過投票方式取得獨立股東之批准後方可授出。倘清洗豁免不獲執行人員授出或不獲獨立股東批准，認購事項將不會進行。

於實行復牌建議項下之交易(包括發行報酬股份、認購事項、公開發售、紅股發行及收購事項以及發行認股權證股份完成)後,認購人及與其一致行動人士將持有經報酬股份、認購股份、發售股份、紅股、代價股份及認股權證股份擴大之(i)約43.72%(倘全體現有股東悉數認購公開發售項下之發售股份);及(ii)約47.19%(倘並無現有股東認購公開發售項下之發售股份)已發行股本。有關根據復牌建議項下擬進行之交易之股權變動之詳盡分析請參閱本公佈中「完成復牌建議項下之交易後之股權變動」一節。

E. 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。倘相關同意授出,須待本公司獨立財務顧問於其意見中公開聲明,統一證券於包銷協議項下包銷安排之條款屬公平合理,並由獨立股東於股東特別大會上透過股票方式批准特別交易後,方可作實。倘無法從執行人員取得就特別交易之同意,公開發售將不會成為無條件並將不會進行。

(6) 發行紅股

本公司擬按每持有一股現有合併股份獲發兩股紅股之基準,向於記錄日期名列本公司股東名冊之現有股東發行紅股。根據271,758,000股已發行股份之基準(相等於67,939,500股合併股份(假設股份合併生效)),將發行135,879,000股紅股。

為免生疑問,紅股並無權利認購公開發售項下之發售股份,原因為紅股將於記錄日期後發行。

(7) 物業業務之非常重大收購事項

於二零一一年一月二十四日，買方與賣方訂立買賣協議，據此，在重組完成後，賣方同意出售而買方同意(i)向賣方A購買馬歇爾控股公司之全部已發行股本；及(ii)向賣方B購買目標公司之25%股權(實際上為目標公司之全部權益)，總代價為人民幣299,696,000元，以現金、銀行貸款、轉讓目標公司應收款項以及發行及配發代價股份方式支付。目標集團之主要業務為在廣州從事物業發展及物業投資，與暫停買賣前本集團在中國之物業發展有關之主營業務一致。

為免生疑問，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，原因為代價股份將於記錄日期後發行。

一般事項

通函

本公司預期將於二零一一年十二月六日或之前向股東寄發該通函，當中載有(其中包括)以下各項之進一步詳情：(i)股份合併及更改每手買賣單位；(ii)增加法定股本；(iii)發行報酬股份及報酬認股權證；(iv)公開發售、認購事項、清洗豁免及特別交易；(v)紅股發行；(vi)認購事項；(vii)獨立財務顧問就認購事項、公開發售、清洗豁免及特別交易致獨立股東之意見函件；及(viii)召開股東特別大會之通告。

委任獨立財務顧問

好盈融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就認購事項、公開發售、清洗豁免及特別交易向獨立董事委員會及獨立股東作出建議。好盈融資有限公司之委任已獲獨立董事委員會批准。

繼續暫停股份買賣

股份自二零零三年十二月三十日起暫停於聯交所買賣。在達成上市委員會規定之一切復牌條件前，股份將繼續暫停買賣。發表本公佈並不表示股份將恢復買賣或合併股份(包括發售股份、認購股份、紅股、代價股份、報酬股份及認股權證股份)將獲授予上市批准。股東須注意，倘本公司未能於聯交所規定之時限內達成一切復牌條件，股份可能會被聯交所除牌。因此，如股東及潛在投資者於復牌條件達成之日前買賣股份，務請謹慎行事。

(1) 復牌建議之狀況

本公司欣然宣佈，聯交所上市委員會決定批准本公司進行復牌建議，惟須於二零一二年二月二十八日前達成下列復牌條件，並獲上市科信納：

- (1) 完成收購事項、認購事項、公開發售、紅股發行及復牌建議項下一切交易；
- (2) 在該通函內包括以下資料：
 - (a) 經擴大集團截至二零一二年十二月三十一日止兩個年度之溢利預測，連同上市規則附錄1B第29(2)段項下之核數師及財務顧問報告；
 - (b) 完成收購事項時之備考資產負債表及集資行動，以及上市規則第4.29條項下之核數師安慰信；
 - (c) 上市委員會察覺重新發展計劃具有多項不確定因素。就復牌建議致股東之公佈及通函須明確指明本公司重新發展計劃之風險，並指出本集團於該物業重新發展期間不會獲得任何租金收入；及
 - (d) 披露復牌建議之詳盡程度與招股章程相若。

本公司須遵守上市規則，而上市委員會亦指出，如本公司之情況有變，將會修改復牌條件。

就復牌條件(1)而言，收購事項、認購事項、公開發售、紅股發行及復牌建議項下之一切交易已載於本公佈，並將載於該通函內。就復牌條件(2)(a)、(b)及(d)而言，所須披露事項將載於該通函內。就復牌條件(2)(c)而言，披露事項已載於本公佈「經擴大集團之營運及業務風險因素」一節，並將載於該通函內。

(2) 股份合併及更改每手買賣單位

董事會建議本公司股本中每四股每股面值為0.001港元之已發行及未發行股份，合併為一股面值為0.004港元之合併股份。於本公佈日期，共有271,758,000股每股面值0.001港元之已發行股份已繳足股款或列作已繳足股款。假設自本公佈之日起至股東特別大會舉行日期不會再進一步發行股份，則於股份合併後但發行代價股份、紅股、發售股份、認購股份、報酬股份及認股權證股份前，將會有67,939,500股每股面值0.004港元之已發行合併股份已繳足股款或列作已繳足股款。

股份合併之條件

股份合併須待下列條件達成後，方可進行：

- (a) 股東於股東特別大會上以投票方式通過必要之普通決議案以批准股份合併；
- (b) 聯交所上市委員會批准合併股份上市及買賣；及
- (c) 在不影響以上各項之情況下，本公司取得有關股份合併之一切必要許可及批准。

股份合併之理由

股份合併將增加股份面值及減少現有已發行股份之總數，因此，預期本公司就合併股份買賣之交易及處理成本將下降，對本公司有利。再者，由於股份合併生效時每手買賣單位之市值將高於現有每手買賣單位之市值，故交易成本佔每手買賣單位市值之比例將會減低。預期合併股份買賣之流通性將會相應增加，而於恢復買賣後合併股份之市值將更能準確地反映本公司之內在價值。因此，董事會認為，股份合併對本公司、股東及投資者整體有利。

除就股份合併而產生之必要專業開支外，實行股份合併本身不會改變本公司之相關資產、業務營運、管理或財務狀況以及股東之權益及權利。

合併股份之地位

合併股份將在各方面彼此享有同等權益，且股份合併不會導致股東之相對權利出現任何變動。本公司將不會向股東發行零碎合併股份。合併股份之任何零碎配額將予匯集及出售，收益將撥歸本公司所有。

碎股買賣之安排

為方便處理合併股份之碎股買賣(如有)，本公司已委任統一證券按盡力基準向希望購入合併股份碎股以補足一手買賣單位之股東，或希望出售其持有之合併股份碎股之股東提供配對服務。碎股之安排詳情將載於該通函內。

因股份合併產生之合併股份碎股將於二零一二年二月七日(星期二)上午九時正起開始配對，並於二零一二年二月二十八日(星期二)下午四時正終止。

更換股票

待股份合併生效(預期為二零一一年十二月二十八日(星期三)上午九時正，即緊隨股東特別大會後之營業日)後，股東可於二零一一年十二月二十八日(星期三)或之後直至二零一二年二月六日(星期一)下午四時正(包括首尾兩日)將現有股份之股票，遞交至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，以更換合併股份之股票(基準為每4股現有股份合併為1股合併股份)，費用概由本公司承擔。其後，股東需就每張所發行或註銷股票支付2.50港元(或聯交所不時指定之其他金額，以較高者為準)之費用後，股票方會獲接受更換。現有股票仍為有效之所有權證明文件，但不獲接納作交收、買賣及結算用途，並可隨時更換為合併股份之股票。

更改每手買賣單位

於本公佈日期，股份以每手2,000股買賣。於股份合併生效後，建議合併股份將更改為以每手20,000股合併股份買賣。

(3) 增加法定股本

本公司法定股本為10,000,000港元，分為10,000,000,000股每股0.001港元之股份，其中於本公佈日期271,758,000股屬已發行。於股份合併生效後，本公司法定股本將為10,000,000港元，分為2,500,000,000股每股0.004港元之合併股份，其中67,939,500股合併股份將屬已發行。

為發行代價股份、紅股、發售股份、認購股份、報酬股份及認股權證股份，本公司建議額外增加7,500,000,000股合併股份，以將其法定股本由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)。

增加法定股本須待下列條件達成後，方可作實：

(i) 股東於股東特別大會通過普通決議案以批准增加法定股本；及

(ii) 股份合併已經生效

(4) 發行報酬股份及報酬認股權證

根據委聘函件，並經考慮本公司之財務狀況，本公司及聯席財務顧問同意聯席財務顧問收取之專業服務費，可待聯交所批准恢復買賣後於其時透過(i)向聯席財務顧問(或彼等各自之代名人)發行總額為1,000,000港元之報酬股份；及(ii)向聯席財務顧問(或彼等各自之代名人)總額為500,000港元之報酬認股權證，相當於本公司根據復牌建議(即認購事項及公開發售)集資之發行價之發行價／行使價(視情況而定)發行報酬股份支付，須待聯交所批准恢復買賣後方可作實。發行報酬認股權證亦將聯席財務顧問的利益與經擴大集團於恢復買賣後的長期發展相結合，因此聯席財務顧問有機會按每股報酬權證0.12港元之行使價於本公司投資總金額最多至500,000港元。

發行報酬股份

報酬股份的主要條款載列如下：

透過發行報酬股份而償清之款項： 1,000,000 港元

發行價： 每股報酬股份0.12港元，相當於認購價、發售價及報酬認股權證之行使價

報酬股份數目： 總共 8,333,333 股報酬股份：
(i) 其中 6,666,666 股報酬股份予智略資本；及
(ii) 其中 1,666,667 股報酬股份予統一證券

假設股份合併生效，該 8,333,333 股報酬股份相當於 (i) 於本公佈日期已發行合併股份總數約 12.27%；(ii) 經報酬股份擴大後之已發行合併股份總數約 10.93%；及 (iii) 經發售股份、認購股份、紅股、代價股份、報酬股份及認股權證股份擴大後之已發行合併股份總數約 0.33%。報酬股份之其後出售概無限制。

為免生疑問，報酬股份 (i) 並無權利認購公开发售項下之發售股份；及 (ii) 無權享有紅股發行項下之紅股，原因為報酬股份將於記錄日期後發行。

發行報酬股份須待下列條件達成後，方可作實：

- (i) 股東於股東特別大會通過普通決議案以批准發行報酬股份；
- (ii) 聯交所批准報酬股份上市及買賣；
- (iii) 聯交所原則上批准股份／合併股份在聯交所恢復買賣；
- (iv) 股份合併已經生效；及
- (v) 增加法定股本已經生效。

發行報酬認股權證

報酬認股權證之主要條款載列如下：

報酬認股權證數目： 總共 4,166,666 份報酬認股權證：
(i) 其中 3,333,333 份報酬認股權證予智略資本；及
(ii) 其中 833,333 份報酬認股權證予統一證券

認股權證股份數目： 4,166,666 股認股權證股份

行使價：

每股0.12港元，惟須在下列各情況下予以調整（條文詳情載於報酬認股權證文據之條款及條件內）：

- (i) 因股份合併以外之任何股份之合併或分拆而引致合併股份面值變動；
- (ii) 本公司透過溢利或儲備撥充資本方式發行入賬列作繳足股款之股份（用以替代現金股息除外）（包括任何股份溢價賬或資本贖回儲備基金）；
- (iii) 本公司按股東作為股東之身份向其作出資本分派（不論削減資本或其他方式）或授予股東收購本集團現金資產之權利）；
- (iv) 本公司向股東作出供股要約或授予購股權或認股權證，以使其可按低於市場價格80%之價格認購或購買股份；
- (v) 本公司發行可兌換或交換為新合併股份或附帶權利可認購新合併股份之證券以全數換取現金（倘在任何情況下就有關證券初步應收之每股合併股份總實際代價低於市價80%或當時生效之報酬認股權證行使價兩者之較高者，或任何有關證券附帶之任何有關換股或交換或認購權之條款被修改，以致上述就有關證券初步應收之每股合併股份總實際代價低於市價之80%或當時生效之報酬認股權證行使價兩者之較高者）；

- (vi) 本公司按低於市價80%或當時生效報酬認股權證行使價兩者之較高者之每股合併股份價格發行合併股份(根據本公司之僱員購股權計劃發行之合併股份除外)以全數換取現金；
- (vii) 本公司發行合併股份以按低於市價80%或當時生效報酬認股權證行使價兩者之較高者之每股合併股份總實際代價收購資產。

報酬認股權證之行使價等同認購價、發售價及報酬股份發行價

行使期： 報酬認股權證發行日起計三十六個月期間內任何時間。

聯席財務顧問無意於恢復買賣前行使報酬認股權證。

可轉讓性： 僅可轉讓予獨立第三方

隨附於報酬認股權證之認購權可於行使期內以300,000份報酬認股權證之完整倍數行使，除非只有不足300,000份報酬認股權證未獲行使，則須全部(而並非部份)行使。

假設股份合併成為有效及一旦全面行使隨附於報酬認股權證之認購權，總數4,166,666股認股權證股份，相當於(i)於本公佈日期已發行合併股份總數約6.13%；(ii)經認股權證股份擴大後之已發行合併股份總數約5.78%；及(iii)經發售股份、認購股份、紅股、代價股份、報酬股份及認股權證股份擴大後之已發行合併股份總數約0.16%。認股權證股份之其後出售概無限制。

為免生疑問，認股權證股份(i)並無權利認購公开发售項下之發售股份；及(ii)無權享有紅股發行項下之紅股，原因為報酬股份將於記錄日期後發行。

報酬認股權證將會以記名形式發行予聯席財務顧問(或彼等各自之代名人)，並由設立報酬認股權證之文據構成。報酬認股權證將於各方面彼此享有同地位。每份報酬認股權證具有認購一股認股權證股份之權利。

發行報酬認股權證須待下列條件達成後，方可作實：

- (i) 股東於股東特別大會通過普通決議案以批准發行報酬認股權證；
- (ii) 聯交所批准認股權證股份上市及買賣；
- (iii) 聯交所原則上批准股份／合併股份在聯交所恢復買賣；
- (iv) 股份合併已經生效；及
- (v) 增加法定股本已經生效。

所得款項用途

發行報酬股份將用作支付聯席財務顧問之部份專業服務費，故此並不會產生所得款項。假設報酬認股權證附帶之認購權獲悉數行使，預期將籌得500,000港元。為數約500,000港元之所得款項淨額(行政開支甚少)將用作本集團之一般營運資金。

(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

A. 認購事項

認購協議

- 日期： 二零一一年十一月十五日
- 訂約方： (i) 本公司，作為發行人；
(ii) 韓先生；及
(iii) 君毅投資有限公司，作為認購人
- 認購金額： 133,500,000 港元，其中：
- (i) 約 71,000,000 港元(其中，本金約 63,200,000 港元及於認購事項完成後利息預期約 7,700,000 港元) 將用作抵銷贖回韓先生持有之本公司所有未行使可換股債券；

(ii) 約27,500,000港元將用作抵銷韓先生向本公司提供營運資金貸款於認購事項完成日期之提取款項；及

(iii) 餘額約35,000,000港元將由認購人以現金支付

於二零一一年十月三十一日，營運資金貸款之提取款項約為26,900,000港元。

認購價： 每股認價股份0.12港元

認購股份： 1,112,500,000股新合併股份

認購協議之條件

- (a) 聯交所上市委員會批准或同意批准認購股份上市及買賣；
- (b) 獨立股東於股東特別大會上通過決議案，批准認購股份之配發、發行及買賣及認購協議項下擬進行交易；
- (c) 聯交所原則上（惟須遵守聯交所可能施加之任何條件）批准股份／合併股份於聯交所恢復買賣；
- (d) 股份合併經已生效；
- (e) 增加法定股本經已生效；及
- (f) 認購人已向執行人員取得清洗豁免。

上述所有條件均不可獲豁免。倘於二零一二年十二月三十一日（或認購協議訂約各方可能協定之有關其他日期）仍未達成上述任何條件，認購協議將失效及概無一方可對另一方提出任何申索，惟有關任何先前違反以及各方應承擔之成本及開支除外。

認購股份

假設股份合併生效，1,112,500,000股認購股份佔：(i)於本公佈日期已發行合併股份總數約16.37倍；(ii)經認購股份擴大後之已發行合併股份總數約94.24%；及(iii)經發售股份、認購股份、紅股、代價股份、報酬股份及認股權證股份擴大後之已發行合併股份總數約43.72%。認購股份之其後出售概無限制。

為免生疑問，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，原因為認購股份將於記錄日期後發行。

未行使之可換股債券

(a) 三泰可換股債券

於二零零五年三月一日，本公司向三泰發行12,000,000萬港元之二零零五年可換股債券，兌換價為每股股份0.30港元。於二零零七年三月二十九日，本公司宣佈，(其中包括)二零零五年可換股債券本金額中之7,500,520港元可按經修訂兌換價每股0.138港元兌換為股份，而二零零五年可換股債券本金額中之餘額5,219,480港元不可兌換為股份。就二零零五年可換股債券本金額中之餘額5,219,480港元連同其應計利息，本公司與三泰訂立日期為二零零七年八月二十一日之認購協議，據此有關餘額連同其利息(合共5,304,297港元)將用於三泰認購一份本金額5,304,297港元之新可換股債券。因此，二零零五年可換股債券本金額中之餘額5,219,480港元已被終止並由5,304,297港元之二零零八年可換股債券取代。於二零零九年七月六日，本公司宣佈二零零五年可換股債券及二零零八年可換股債券(統稱三泰可換股債券)之本金總額由12,804,817港元增加至14,185,129港元，即本公司欠付三泰之原未償還本金額12,804,817港元另加其應計利息1,380,312港元。三泰可換股債券之換股價已由每股0.138港元修訂至0.03港元。

以下為三泰可換股債券之主要條款概要：

發行人：	本公司
現時票據持有人：	三泰
未償還本金額：	14,185,129 港元
換股價：	每股0.03 港元(假設股份合併已經生效，相當於每股合併股份0.12 港元)
利率：	年息等於香港上海滙豐銀行有限公司不時所報之香港最優惠貸款利率加2厘

兌換：	在任何兌換三泰可換股債券不會觸發三泰可換股債券之持有人須作出收購守則規則26.1項下之強制性收購建議之前提下，三泰可換股債券之持有人將有權於截至及包括其到期日之任何時間及隨時將三泰可換股債券之全部或部份本金額兌換為兌換股份。
到期日：	二零一二年二月二十八日
可轉讓性：	除非本公司書面同意，否則不得轉讓
投票：	其持有人不會僅因身為三泰可換股債券持有人而有權出席本公司任何股東大會或在會上投票
地位：	因兌換三泰可換股債券而將發行之兌換股份將在各方面與三泰可換股債券兌換日期之所有其他現有已發行股份／合併股份享有同等地位

(b) 二零零九年可換股債券

於二零零七年六月十四日及二十八日，本公司按每股兌換價0.138港元向冠凱發行本金額分別為33,403,150港元及23,055,000港元之二零零七年可換股債券。根據日期為二零零九年三月十八日之約務更替契據，冠凱同意不可撤回及無條件地解除及免除本公司有關或產生自(其中包括)二零零七年可換股債券之全部申索、要求、法律責任及義務，並接納韓先生承擔償還未償還本金總額56,458,150港元連同利息之債務之責任。根據日期為二零零九年三月十八日之新貸款協議，本公司被視作已提取為數56,458,150港元之債項，即本公司結欠冠凱之貸款本金額，加上截至二零零九年三月十八日止之全部應計利息。於二零零九年三月十八日完成新認購協議後，新貸款協議項下之貸款本金額(連同其應計利息)須撥用於認購新可換股債券，並視為已由本公司根據新貸款協議向韓先生作出付款，且須受二零零九年可換股債券之還款條款所限，從而本公司將獲解除及免除償還新貸款協議項下之貸款。二零零九年可換股債券之兌換價為每股0.03港元。

以下為二零零九年可換股債券之主要條款概要：

發行人：	本公司
現時票據持有人：	韓先生
未償還本金額：	63,248,596 港元
換股價：	每股0.03 港元(假設股份合併已經生效，相當於每股合併股份0.12 港元)
利率：	年息等於香港上海滙豐銀行有限公司就港元存款不時所報之最優惠貸款利率
兌換：	<p>持有人有權於發行二零零九年可換股債券當日起直至其到期日(包括該日)，隨時及不時將二零零九年可換股債券之全部或部份本金額兌換為兌換股份，每次兌換之有關金額不得少於300,000 港元之完整倍數。</p> <p>有關二零零九年可換股債券之兌換限制於二零零九年可換股債券整個有效期內一直有效。</p> <p>韓先生已承諾，倘兌換二零零九年可換股債券會觸發收購守則規則26.1 項下之全面收購建議，則不會作出該等兌換。</p>
到期日：	二零一二年八月十日
可轉讓性：	二零零九年可換股債券可悉數或部份(以300,000 港元為單位)轉讓或出讓予任何第三方，惟於任何時候均不得將二零零九年可換股債券轉讓或出讓予本公司任何關連人士

投票： 其持有人不會僅因身為二零零九年可換股債券持有人而有權出席本公司任何股東大會或在會上投票

地位： 因兌換二零零九年可換股債券而將予發行之兌換股份將在各方面與二零零九年可換股債券兌換日期所有其他現有已發行股份／合併股份享有同等地位

營運資金貸款

於二零一一年一月十二日，韓先生已與本公司訂立貸款融資協議，向本公司提供最多30,000,000港元貸款融資作為營運資金貸款，以使其可滿足營運資金需求。營運資金貸款乃用作業務經營用途，以及維持本公司之現金流及日常運作。營運資金貸款乃無抵押、不計息及須按要求償還。於二零一一年十月三十一日，營運資金貸款之提取款項約為26,900,000港元。

清償負債

本公司所有尚未行使可換股債券包括三泰可換股債券、二零零九年可換股債券及所有累計利息，合共約87,800,000港元及營運資金貸款最多30,000,000港元將於恢復買賣前悉數清償。

B. 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

於本提呈日期
已發行股份數目： 271,758,000股股份(假設股份合併已經生效，
相當於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

於本公佈日期，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，本公司並無促致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0.265港元(假設股份合併已經生效，相當於每股合併股份0.53港元)折讓約77.36%。

股份自二零零三年十二月三十日起暫停買賣近八年，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(不包括獨立非執行董事，彼等之意見將於考慮獨立財務顧問之意見後方行發表)認為，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

假設股份合併成為有效，520,869,500股發售股份佔：(i)於本公佈日期已發行合併股份總數約7.67倍；(ii)發售股份擴大後之已發行合併股份總數約88.46%；及(iii)經發售股份、認購股份、紅股、代價股份、報酬股份及認股權證股份擴大後之已發行合併股份總數約20.47%。

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。

除外股東之權利

倘於記錄日期下午四時三十分，股東於本公司股東名冊之地址位於香港境外，則該股東或不合資格參與公開發售。本公司將根據上市規則第13.36(2)(a)條經考慮相關海外司法權區之適用證券法例或相關監管機構或證券交易所就向海外股東發行發售股份之規定後，就向海外股東提呈公開發售之可行性向海外法律顧問作出查詢，而有關查詢結果將會載入售股章程。倘於作出有關查詢後，本公司認為基於有關司法權區法例下任何法律限制或該司法權區相關監管機構或證券交易所之規定，向有關海外股東提呈發售股份將構成不必要的繁重負擔，或不向有關海外股東提呈發售股份實屬必須或適宜，則公開發售將不會向該等海外股東提呈，而彼等將成為除外股東。有關查詢結果及將除外股東排除在外之基準將載於售股章程文件。於本公佈日期，本公司股東名冊內有地址為在美國及中國國內之股東。

售股章程文件將不會於香港及開曼群島以外任何司法權區之適用證券或等同的法例登記或存檔。倘及限於合法及實際可行情況下，本公司將向除外股東(如有)寄發售股章程(但非申請表格)僅供參考。除外股東於公開發售之配額將由包銷商承購。公開發售須待(其中包括)獨立股東於股東特別大會批准方可作實。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零一二年一月三日(星期二)至二零一二年一月四日(星期三)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股份過戶登記手續。

未繳股款配額

公開發售之暫定配額乃按保證基準作出，不得轉讓亦不得放棄。本公司將不會尋求未繳股款配額於聯交所上市。

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，將以平郵寄交申請人，郵誤風險概由彼等自行承擔。

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

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

於本公佈日期，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，於二零一二年一月二十七日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
- (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公開發售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(如適當)後方可作實：

- (i) 不遲於公開發售文件寄發日期前，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公開發售文件各一份副本(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及特別交易；
- (iii) 於公開發售文件寄發日期或之前向合資格股東寄發公開發售文件，以及向除外股東(如有)寄發公開發售文件(申請表格除外)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
- (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二零一二年十二月三十一日或之前(或包銷商及本公司可書面協定的較後日期)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。

公開發售之理由

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。

根據聯交所於最後交易日所報收市價每股0.265港元(假設股份合併已經生效，相當於每股合併股份0.53港元)計算，於公開發售後每股合併股份之理論除權價(假設股份合併已經生效)約為0.1883港元，較每股合併股份之經調整收市價0.53港元折讓約64.47%(假設股份合併已經生效)。

董事(不包括獨立非執行董事，彼等之意見將於考慮獨立財務顧問之意見後方行發表)認為，經考慮公開發售之條款，公開發售屬公平合理，並符合本公司及獨立股東之整體利益。

股份買賣風險警告

公開發售須待(其中包括)本公佈「公開發售之條件」一節所載之條件達成後,方可作實。尤其是,公開發售須待執行人員同意特別交易、獨立股東於股東特別大會上以點票方式批准公開發售及特別交易、包銷協議成為無條件及包銷商並無根據本公佈「終止包銷協議」一段所載之條款終止包銷協議。因此,公開發售不一定會進行。因此,本公司股東及潛在投資者於買賣股份/合併股份時務請審慎行事,及彼等如對其情況有任何疑問,應諮詢其本身的專業顧問。

認購事項及公開發售之所得款項淨額用途

認購事項之金額將為1.335億港元,(i)其中約71,000,000港元將用作抵銷及贖回由韓先生持有之本公司所有尚未行使可換股債券(包括所有累計利息);及(ii)其中預期約27,500,000港元之款項將用作抵銷償還營運資金貸款於收購事項完成日期之提取款項。因此,來自認購事項之所得款項總額將約為35,000,000港元。

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。

認購人之資料

認購人由韓先生全資擁有及為一家投資控股公司。認購人之唯一董事為韓先生。有關韓先生之背景及經驗之詳情,請參閱本公佈上文「董事會及經擴大集團於物業業務之經驗」一節。

認購人對經擴大集團之意向

認購人擬於完成後繼續進行經擴大集團之現有業務，並將繼續物色增加經擴大集團收益及收入之合適業務機遇。本公司、認購人及韓先生於恢復買賣後之二十四個月內概無任何現存協議、安排、磋商及／或進行物業發展及物業投資以外之主要業務之計劃。

韓先生無意亦無計劃於恢復買賣後之二十四個月內出售其於本公司之控股權益。

本公司於過去十二個月內之資金籌集活動

本公司於緊接本公佈日期前十二個月內並無就籌集資金進行任何供股、公開發售或其他股票發行。

C. 關連交易

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。根據上市規則第14A章，認購事項及認購人於包銷協議下之包銷安排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。本公司將召開股東特別大會以尋求獨立股東批准認購協議及包銷協議。

D. 申請清洗豁免

復牌建議及其項下擬進行交易之完成次序為(1)股份合併；(2)增加法定股本；(3)發行報酬股份及報酬認股權證(聯席財務顧問無意在恢復買賣前行使報酬認股權證)；(4)認購事項；(5)公開發售；(6)紅股發行；及(7)收購事項。

於本公佈日期，除韓先生持有二零零九年可換股債券外，認購人及與其一致行動人士概無於任何股份或本公司證券中持有權益。於發行報酬股份及完成認購事項後，認購人及與其一致行動人士將持有僅經報酬股份及認購股份擴大之已發行股本約93.58%。因此，認購人須根據守則規則26就全部已發行合併股份(除已擁有或同意將由認購人及與其一致行動人士收購者除外)作出強制性無條件全面收購建議。

認購人將向執行人員申請清洗豁免，以根據收購守則規則 26 註釋 1 豁免認購人及其一致行動人士因認購人認購 1,112,500,000 股認購股份，而對所有未擁有或同意將予收購之合併股份作出強制性全面收購。清洗豁免須待（其中包括）於股東特別大會上透過投票方式取得獨立股東之批准後方可授出。倘清洗豁免不獲執行人員授出或不獲獨立股東批准，認購事項將不會進行。

於完成復牌建議項下之擬進行交易（包括發行報酬股份、完成認購事項、公開發售、紅股發行、收購事項及發行認股權證股份）後，認購人及與其一致行動人士將持有經報酬股份、認購股份、發售股份、紅股、代價股份及認股權證股份擴大之 (i) 約 43.72%（倘全體現有股東悉數認購公開發售項下之發售股份）；及 (ii) 約 47.19%（倘並無現有股東悉數認購公開發售項下之發售股份）已發行股本。有關根據復牌建議項下擬進行之交易之股權變動之詳盡分析請參閱本公佈中「完成復牌建議項下之交易後之股權變動」。

認購人於本公司證券之買賣及權益

由本公佈日期前開始六個月至本公佈日期止期間內，除訂立認購協議及包銷協議外，認購人及與其一致行動之人士概無買賣股份、尚未行使購股權、衍生工具、認股權證或其他可轉換為或交換為股份之證券。

於本公佈日期：

- (i) 已發行股份及未行使之二零零九年可換股債券及三泰可換股債券為 271,758,000 股；
- (ii) 除二零零九年可換股債券及三泰可換股債券外，本公司並無擁有其他未行使之證券、購股權、認股權證或賦予權利可要求發行股份之衍生工具及本公司並無其他相關證（定義見收購守則規則 22 附註 4）；
- (iii) 除韓先生持有二零零九年可換股債券外，認購人、韓先生或任何與其一致行動人士概無持有、擁有或於本公司任何股份、認股權證、購股權或可換股證券擁有控制權或指導權；

- (iv) 除韓先生持有二零零九年可換股債券外，認購人、韓先生或任何與其一致行動之人士概無持有、擁有或於認購人、韓先生或任何與其一致行動人士訂立之本公司證券之任何衍生工具擁有控制權或指導權；
- (v) 並無任何有關股份而可能對認購協議項下交易構成重大影響且須受限於清洗豁免，及對包銷協議項下交易構成重大影響且須受限於特別交易之安排（不論以購股權、彌償保證或其他方式）；
- (vi) 認購人、韓先生或任何與其一致行動之人士概無借入或借出本公司任何相關證券（定義見收購守則規則22附註4）；
- (vii) 概無訂立任何協議或安排，致使任何認購人、韓先生或與其中任何一人一致行動之人士成為涉及可能會或不會產生或尋求產生一項認購協議、包銷協議、清洗豁免及特別交易之先決條件或條件之情況之一方；及
- (viii) 認購人、韓先生或任何與其一致行動之人士概無接獲任何有關表決贊成或反對認購協議、包銷協議、清洗豁免及特別交易之不可撤回承諾。

F. 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。倘相關同意授出，須待本公司獨立財務顧問於其意見中公開聲明，統一證券於包銷協議項下包銷安排之條款屬公平合理，並由獨立股東於股東特別大會上透過股票方式批准特別交易後，方可作實。倘無法從執行人員取得就特別交易之同意，公開發售將不會成為無條件並將不會進行。

(6) 紅股發行

本公司建議按每股現有合併股份獲發兩股紅股之基準向該等於記錄日期名列本公司股東名冊之現有股東發行紅股。按照271,758,000股已發行股份（假設股份合併生效則約為67,939,500股合併股份）之基準，135,879,000股紅股將予發行。

於完成復牌建議項下擬進行之交易(紅股發行除外)後採用將本公司部份股份溢價賬資本化的方式進行紅股發行，可令股東分享因復牌建議項下擬進行之交易而使經擴大集團業務增長之成果。

紅股發行之條件

紅股發行須待下列條件達成後，方可作實：

- (i) 完成認購事項及公开发售；
- (ii) 股東於股東特別大會通過普通決議案以批准紅股發行；
- (iii) 股份合併已經生效；
- (iv) 增加法定股本已經生效；及
- (v) 聯交所批准紅股上市及買賣。

紅股

假設股份合併成為有效，該135,879,000股紅股佔(i)於本公佈日期已發行合併股份總數之兩倍；(ii)經紅股擴大後之已發行合併股份總數約66.67%；及(iii)經發售股份、認購股份、紅股、代價股份、報酬股份及認股權證股份擴大後之已發行合併股份總數約5.34%。

為免生疑問，紅股並無權利認購公开发售項下之發售股份，原因為紅股將於記錄日期後發行。

(7) 物業業務之非常重大收購事項

A. 買賣協議

日期： 二零一一年一月二十四日(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作出補充)

訂約方： (1) 賣方

賣方 A 由胥陶先生及鍾慧英女士分別實益擁有 70% 及 30%。胥陶先生於中國從事物業銷售及投資業務多年。彼現時負責賣方 A 之業務營運及管理。鍾慧英女士於中國企業擔任財務總監多年。於賣方 A 之投資後，彼參與物業投資及管理業務兼負責賣方 A 之財務控制。

賣方 B 分別由周先生及鄭女士實益擁有 50% 及 50%。周先生於中國之企業管理及營銷方面擁有豐富經驗，熟悉成本控制及策略規劃發展。鄭女士於中國從事會計及管理行業約 35 年。周先生及鄭女士擁有逾 8 年的中國物業管理經驗。

於本公佈日期，概無賣方及其各自聯繫人士於股份中擁有權益。賣方及其各自之實益擁有人均為獨立第三方。各賣方均從事投資控股業務。

(2) 買方

Polywell Finance Corporation，一間於 BVI 註冊成立之公司，並為本公司之全資附屬公司。Polywell Finance Corporation 之主要活動為投資控股。

將予收購之資產

目標公司之實際全部權益包括：(i) 重組完成後向賣方 A 購買之馬歇爾控股公司全部已發行股本；及 (ii) 向賣方 B 購買之目標公司 25% 股權。

根據買賣協議之條款，目標公司將於完成前出售其所有固定資產（該物業除外）。於二零一一年八月三十一日，目標公司之固定資產（除該物業外）約為人民幣 580,000 元，包括傢私及固定裝置、辦公室設備及電腦設備及汽車。於出售該等固定資產，除該物業外，概無重大資產由目標公司持有。

代價

收購事項之代價為人民幣299,696,000元，乃經買賣雙方公平磋商後釐定。代價乃經參考(i)以市場法為基準之物業估值；(ii)目標公司於二零一零年九月三十日之管理賬目；(iii)初步收購協議；(iv)下文「賣方之責任及報酬」一節所詳述賣方A履行責任；及(v)目標公司所經營業務之前景及規模後釐定及達致。

代價人民幣299,696,000元(如下文「代價調整」一節所述可予調整)將由買方以下列方式支付：

- (i) 人民幣30,000,000元將於完成時以現金方式支付；
- (ii) 人民幣20,000,000元(作為下文「賣方之責任及報酬」一節所詳述賣方A履行責任之報酬)由買方促使本公司於完成時(按與復牌建議中本公司將予發行之其他新合併股份相同之價格)(即198,600,000股合併股份)向賣方A指定之人士(乃一間於完成前註冊成立由賣方A最終及全資擁有之公司)發行價值等於人民幣20,000,000元之新合併股份(人民幣兌港元(反之亦然)適用之匯率為中國人民銀行於買賣協議日期上午十一時正或前後(香港時間)所報之現貨匯率)；
- (iii) 人民幣50,000,000元由買方促使本公司於完成時(按與復牌建議中本公司將予發行之其他新合併股份相同之價格)(即496,500,000股合併股份)向賣方B指定之人士(即Trinity Grace)發行價值等於人民幣50,000,000元之新合併股份(人民幣兌港元(反之亦然)適用之匯率為中國人民銀行於買賣協議日期上午十一時正或前後(香港時間)所報之現貨匯率)。根據賣方B於二零一一年四月十二日之書面確認，周先生及鄭女士(作為賣方B之股東)協定Trinity Grace被指定為價值人民幣50,000,000元之合併股份之承配人；原因為(a)於廣州擁有該物業之目標公司僅為賣方擁有之眾多其他投資項目之一，(b)而周先生及鄭女士將就賣方B持有之其餘投資項目進行其他業務安排；及(c)就風險管理之目的而言，周先生及鄭女士同意指定Trinity Grace Limited為控股公司持有496,500,000股代價股份；

- (iv) 人民幣 124,640,000 元(相當於新貸款人民幣 160,000,000 元減中國銀行貸款連同於二零一零年九月三十日的所有應計利息人民幣 35,360,000 元)由買方促使目標公司於悉數償還中國銀行貸款後向賣方 A 或賣方 A 指定之人士於完成或以前以現金支付新貸款之餘額請參閱本公佈下文「買賣協議及初使認購協議項下之代價比較」一節。於完成時，買方、目標公司及賣方 A 將根據上述由賣方 A 向目標公司之應付上述金額人民幣 124,640,000 元將由買方向賣方 A 應付之金額人民幣 124,640,000 元抵銷；及
- (v) 人民幣 75,056,000 元(相當於目標公司於二零一零年九月三十日之應收款項總額)由買方促使目標公司交付由目標公司正式簽立並以賣方 A (或由賣方 A 指定之人士)為受益人之應收款項轉讓契據或開展任何其他或會由目標公司及賣方 A 協定的其他法律上有效的方法，將所有目標公司應收款項(以相當於人民幣 75,056,000 元之款項為限)於完成時或之前以零代價轉讓予賣方 A (或由賣方 A 指定之人士)請參閱本公佈下文「買賣協議及初使認購協議項下之代價比較」一節。惟倘於完成日期目標公司應收款項總額少於人民幣 75,056,000 元，買方須促使目標公司以現金支付該短欠額予賣方 A 或賣方 A 指定之人士。於完成後，買方、目標公司及賣方 A 將訂立協議，其中賣方 A 須向目標公司償還人民幣 75,056,000 元之款項，將用作抵銷買方向賣方償還人民幣 75,056,000 元之款項。

代價較目標公司最低資產淨值溢價約 3.88%。鑒於(i)代價是經買方及賣方公平磋商後釐定；(ii)目標公司之未來發展及前景(根據三舊改造政策，預期該物業將由工廠大廈改建為鄰近建議綠化區中心之高端甲級寫字樓)；(iii)物業估值乃根據該物業於二零一零年十一月三十日該物業重新發展前之狀況釐定並由獨立專業估值師資產評估顧問有限公司確認，於二零一一年七月三十一日之物業估值並無重大變動；及(iv)股份自二零零三年十二月三十日以來長期暫停買賣，董事(包括獨立非執行董事)認為代價公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

代價調整

倘目標公司之資產淨值於完成日期低於賣方聲明及保證之目標公司資產淨值(未計及該物業之公平值變動)人民幣288,500,000元,相當於目標公司資產淨值於二零一零年九月三十日之金額),則代價將按相當於此差額之金額予以減少,而減少之金額須自上文「代價」一節所述之應付現金內扣除。

賣方之責任及報酬

賣方A須於簽訂買賣協議後及於完成時或之前:

- (i) 根據初步收購協議向鄭先生及周先生支付按金人民幣30,000,000元;
- (ii) 安排(該等)融資方向目標公司提供本金總額為人民幣160,000,000元(年期不少於兩年且利率(包括相關行政管理費)不超過中國人民銀行不時之借貸及存款利率之130%),惟倘該(該等)融資方提供之上述貸款之年期少於兩年,則賣方A自身須向目標公司提供該貸款,以使目標公司將獲得本金總額為人民幣160,000,000元之貸款,年期不少於兩年且利率不超過中國人民銀行不時之借貸及存款利率之130%;及
- (iii) 協助目標公司依據廣東省及廣州市之政府政策申請對該物業進行「三舊改造」。

初步收購協議

根據初步收購協議,賣方A就收購目標公司之75%股權(鄭女士之38%及周先生之37%)之總代價為:(i)人民幣154,640,000元;及(ii)向鄭女士及周先生以零代價轉讓相當於目標公司應收款項於二零一零年九月三十日之總額。於二零一零年九月三十日,目標公司應收款項之總額約為人民幣75,056,000元。

買賣協議及初步收購協議項下之代價比較

根據初始收購協議，收購資產為目標公司之75%權益，而根據買賣協議，收購包括目標公司之全部股本權益。

就收購目標公司之75%權益而言，初步收購協議項下之代價為人民幣229,696,000元。收購之代價人民幣299,696,000元包括(i)人民幣249,696,000元，用於從賣方A收購之目標公司之75%股本權益；及(ii)人民幣50,000,000元，用於從賣方B收購目標公司之25%股本權益。因此，根據買賣協議超出收購目標公司75%股本權益之代價為人民幣20,000,000元。

賣方A以本公司代理人之身份行事，促使收購目標公司75%之股權。根據買賣協議，賣方A將收取價值人民幣20,000,000元之新合併股份作為其於上述「賣方之責任及報酬」一節所述責任之報酬。本公司並無直接向鄭女士及周先生收購目標公司之75%股權乃由於：(i)於訂立初步收購協議時，本集團並無足夠財務資源向鄭女士及周先生支付人民幣30,000,000元之按金；及(ii)直接向鄭女士及周先生收購目標公司之75%股權將構成本公司一項非常重大收購，惟須於本公司股東週年大會(其中包括)獲得股東批准，而鄭女士及周先生於關鍵時候並不願意接納該條件。本質上，初步收購協議乃促進本公司根據買賣協議進行收購事項。

於本公佈日期，初步收購協議已完成。其中合共代價人民幣229,696,000元以按如下方式結算：

- (i) 人民幣30,000,000元，由賣方A於簽訂初步收購協議後三個營業日內向鄭先生及周先生支付；
- (ii) 人民幣124,640,000元，由賣方A透過從目標公司借款於新貸款餘額相同款項向鄭先生及周先生支付(於悉數償還中國銀行貸款後)。該等應由賣方A向目標公司之償還金額將由賣方根據買賣協議應付之金額人民幣124,640,000元抵銷。

(iii) 人民幣 75,056,000 元，透過向鄭先生及周先生以零代價透過賣方 A 從目標公司背對背借取之相等金額轉讓相等於人民幣 75,056,000 元之應收目標公司款項結清。因此，應收目標公司款項乃應收賣方 A 之款項。該等應由賣方 A 向目標公司償還之金額將抵銷買方根據買賣協議於完成時應付金額人民幣 75,056,000 元。

先決條件

買賣協議須待以下條件獲達成後，方告完成：

- (a) 重組已完成；
- (b) 目標公司已取得外資企業批准證書，批准香港控股公司收購目標公司之 75% 股權；
- (c) 目標集團公司之盡職審查結果令買方滿意；
- (d) 目標公司已通過出售、轉讓或其他方式分別以人民幣 1 元轉讓所有相關固定資產予鄭先生及周先生而出售其所有固定資產（惟該物業除外）；
- (e) 賣方以買方接納之形式提供中國法律顧問出具之書面法律意見，當中確認（其中包括）
 - (i) 該物業由目標公司合法實益擁有，並無任何產權負擔（除買賣協議所披露者外）；
 - (ii) 目標公司乃正式註冊成立及有效存續，而其全部股權由香港控股公司及賣方 B 分別擁有 75% 及 25%；
 - (iii) 目標公司已依據廣東省及廣州市之政府政策申請對該物業進行「三舊改造」；
- (f) 已取得股東於本公司股東大會上批准收購事項；
- (g) 本公司完成籌資不少於 40,000,000 港元。
- (h) 已取得聯交所（無條件或按聯交所可能施加且買方接納之其他條件）批准恢復買賣及收購事項；
- (i) 目標公司已獲得新貸款；

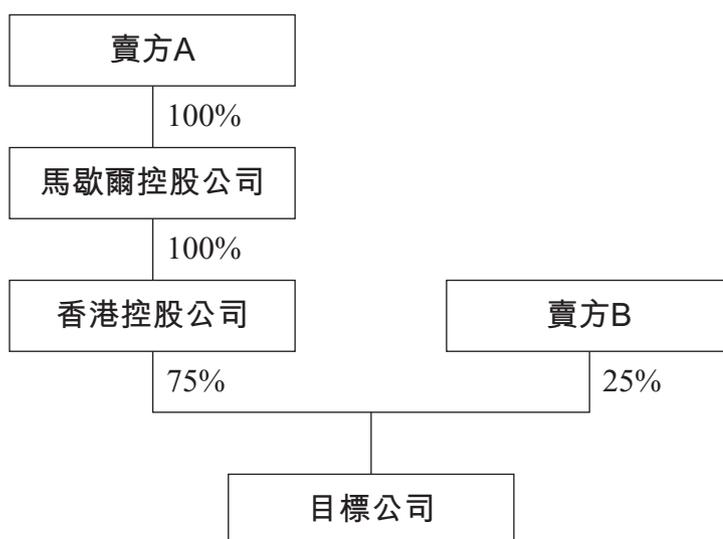
- (j) 目標公司已動用新貸款之所得款項悉數償還中國銀行貸款(包括其應計利息)；
- (k) 股份合併已經生效；及
- (l) 增加法定股本已經生效。

賣方須盡全力促使於最後限期或之前達致上述條件。買方將有全權酌情豁免上述任何條件(條件f除外)。倘任何上述條件於最後限期前未能達成(已獲買方豁免之條件除外)，則買賣協議將告失效，而任何一方不得對另一方提出任何其他申索，惟有關任何先前違反者以及應由訂約方承擔之費用及開支除外。

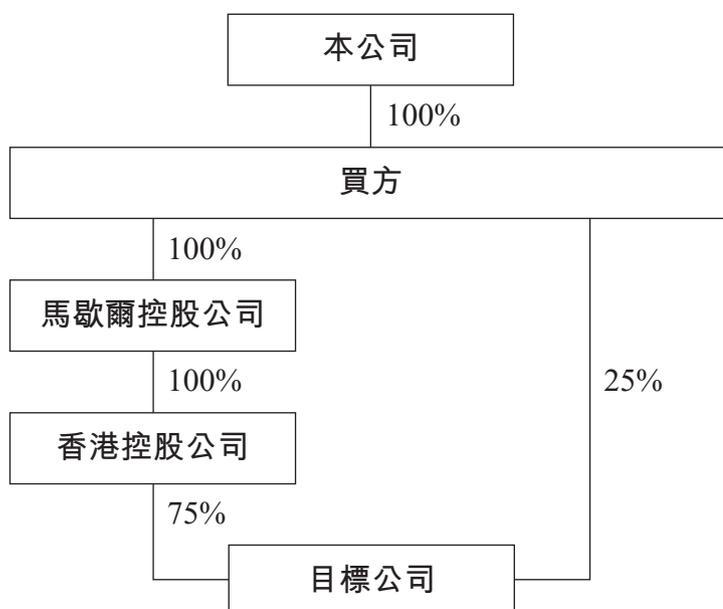
重組

重組指目標公司之股本權益及股權架構重組，於重組完成後，(i) 目標公司之全部股本權益將由香港控股公司擁有75%及賣方B擁有25%；(ii) 香港控股公司之全部已發行股本將由馬歇爾控股公司擁有；及(iii) 馬歇爾控股公司之全部已發行股本將由賣方A擁有。

於本公佈日期，所有實行重組的申請及遞交已完成而目標公司於重組完成後之控股架構載列如下：



於完成後，目標公司之股權架構載列如下：



新貸款安排之最新發展

於二零一一年六月十五日，該銀行與目標公司訂立貸款協議，據此該銀行同意向目標公司授出為期10年之銀行貸款。於本公佈日期，提取銀行貸款金額為人民幣19,700,000元。銀行貸款利率為中國人民銀行之基準年度借貸及存款利率（於本公佈日期，相關利率為7.05%）並自二零一一年七月起按月支付。

就未提取之結餘120,300,000港元而言，該銀行已促使四川信託與目標公司於二零一一年八月二日訂立四川信託貸款協議，據此，四川信託同意向目標公司提供為期十年之四川信託貸款金額為120,300,000港元。於本公佈日期，目標公司已悉數提取四川信託貸款。四川信託貸款率為為中國人民銀行之基準年度借貸及存款利率之120%。並自二零一一年八月起按季支付本金及按月支付利息。

根據貸款協議及四川信託貸款協議之條款，目標公司有責任分別於第一年内償還本金人民幣4,200,000元並於第二年内償還本金人民幣6,000,000元。

該銀行亦會收取(i)除銀行貸款利息外，另加30%作為行政管理費；及(ii)除四川信託貸款利息外，另加10%作為安排四川信託貸款之行政管理費，總額為人民幣7,543,900元。於本公佈日期，已向銀行支付人民幣4,543,900元作為行政管理費，而結餘將於二零一二年三月或之前支付。行政管理費將於十年期期間內每月於目標公司之收益表內支銷。

由於自二零一零年終起通脹加劇及物業價格上升，中國政府決定緊縮信貸。鑒於現時中國的銀行面對更嚴格之貸款額度以及高存款準備金率之規定，董事認為銀行貸款及四川信託貸款之條款屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

於二零一一年六月一日，賣方A與目標公司訂立一份貸款協議，據此賣方A已向目標公司授出三年期附帶利息之人民幣20,000,000元之賣方貸款，利息(i)首年及次年為中國人民銀行之借貸及存款利率；及(ii)於第三年為中國人民銀行之借貸及存款利率之130%。利息自二零一一年六月起每半年支付一次。預期人民幣20,000,000元之本金額將平均地於二零一二年五月、二零一三年五月及二零一四年五月償還，每年還款金額為人民幣6,660,000元。

完成

買賣協議之完成預期將於所有條件悉數達成(已獲豁免之該等條件除外)後第三個營業日或買賣雙方可能協定之較後日期發生。於完成後，目標公司將成為本公司之全資附屬公司，而目標公司之綜合財務報表將合併計入本集團之賬目。

代價股份

根據買賣協議，代價股份將按與復牌建議中本公司將予發行之其他新合併股份相同之價格於完成時由本公司配發及發行予賣方。每股代價股份之發行價相當於每股合併股份之認購價及發售價0.12港元，較股份於最後交易日在聯交所所報之收市價每股0.265港元(假設股份合併已經生效，相當於每股合併股份0.53港元)折讓約77.36%。代價股份之其後出售概無限制。

股份自二零零三年十二月三十日起已暫停買賣近八年，而由於本公司面對財政狀況緊絀及淨負債狀況，本公司已與賣方經公平磋商後協議，代價股份之發行價應較股份暫停買賣前之收市價有大幅折讓，以使本集團可透過發行代價股份支付部份代價，從而在保證收購事項順利進行之同時減輕對本集團之現金流壓力。

假設股份合併成為有效，695,100,000股代價股份佔：(i)於本公佈日期已發行合併股份總數約10.23倍；(ii)經代價股份擴大後之已發行合併股份總數約91.10%；及(iii)經發售股份、認購股份、紅股、代價股份報酬股份及認股權證股份擴大後之已發行合併股份總數約27.31%。發行代價股份將不會導致本公司之控制權出現變動。

為免生疑問，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。

B. 經擴大集團之業務營運

本公司主要業務為投資控股。本集團主要在中國從事物業發展及投資業務，原因為代價股份將於記錄日期後發行。

(I) 本集團之物業管理業務

背景

於二零零三年十二月二十三日，北京中證與中國聯通(C座辦公樓之註冊擁有人)訂立一項買賣物業協議，據此，北京中證同意(受限於若干先決條件的達成)於落成時以總代價約人民幣20.07億元向中國聯通出售在訂立買賣物業協議時在建中的中國證券大廈。二零零三年交易之代價乃透過現金及轉讓C座辦公樓之方式支付。

根據買賣物業協議及其補充協議之條款，北京中證負責完成未完成程序，以完成向中國聯通頒發中國證券大廈之土地使用權證及房屋所有權證之申請程序。二零零三年交易的完成受限於(其中包括)未完成程序之完成。

如本公司截至二零零七年十二月三十一日止年度之年報所載，於年內，中國證券大廈的建設已完成，而中國聯通已佔用中國證券大廈並正等待中國聯通所要求的若干質量標準滿意度考核的完成。中國證券大廈正在註冊之準備階段(包括將法定所有權轉移予中國聯通)。由於中國證券大廈之大量風險及回報已實質上轉移予中國聯通，因此二零零三年交易已於賬目中列作已完成。根據會計政策，中國證券大廈的出售被視為已完成。

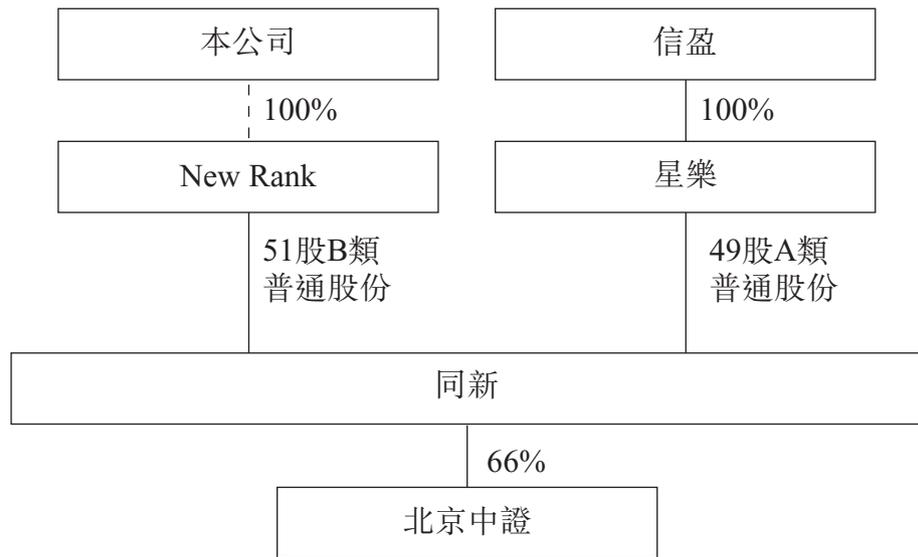
由於中國聯通已佔用中國證券大廈，根據買賣物業協議，C座辦公樓的所有權、風險、管理權及出租權已名義上交付予北京中證並由其持有。然而，由於未完成程序尚未完成，北京中證不能執行C座辦公樓之管理權及出租權。未完成程序仍在進行中，乃由於(i)北京中證自二零零三年起一直面對財政困難，因此北京中證未能向相關中國監管機構支付未付之土地溢價及費用；及(ii)未完成程序非常複雜，並需要多方(包括多個政府部門)的長時間溝通。因此，有關樓宇之法定所有權尚未交換。中國證券大廈在法律上仍屬北京中證，而C座辦公樓在法律上仍屬於中國聯通。

近年，韓先生一直致力與中國聯通及相關政府部門之高級管理層聯繫，以促使完成該等未完成程序。

於未完成程序完成後，C座辦公樓之所有權將轉移予北京中證，而北京中證將有權出租或出售C座辦公樓。

同新之股東變動

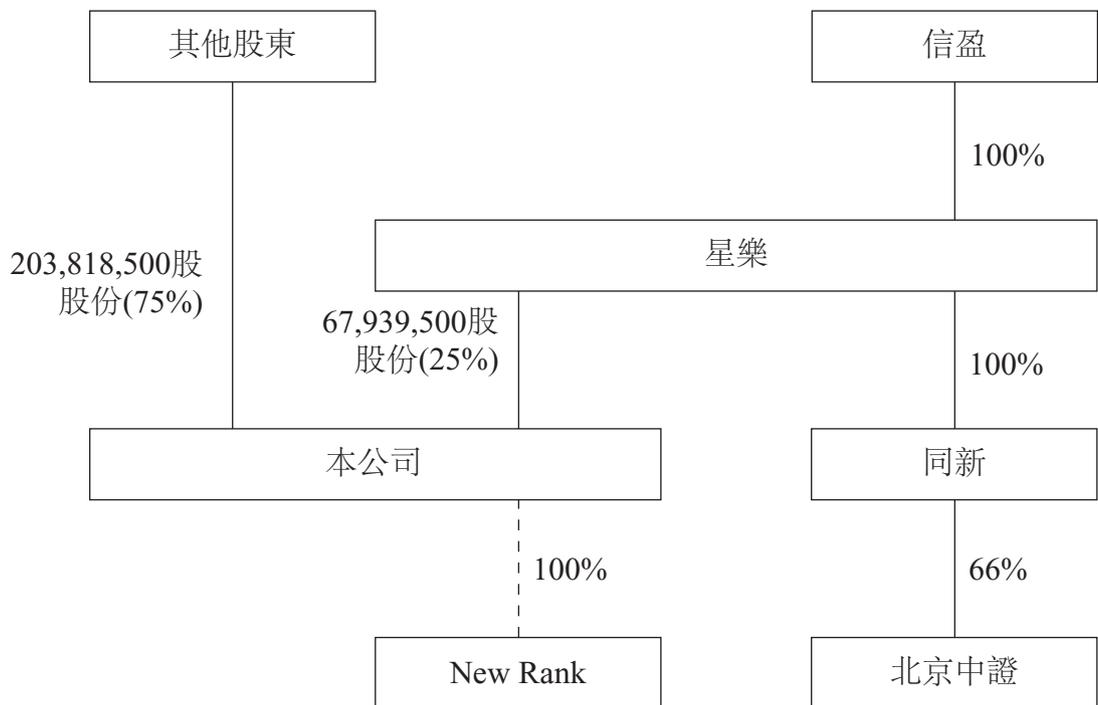
A. 緊接於執行新城市中國股份押記及 New Rank 股份押記前



—— 直接股權
 - - - - 間接股權

於信盈從保利香港（為本公司及中國聯通之獨立第三方）於二零一零年六月收購星樂之後，信盈成為星樂之唯一股東。緊接於二零一零年十二月二十九日強行執行 New Rank 股份押記及新城市股份押記之前，同新及北京中證均為本公司之附屬公司。

B. 緊接於執行新城市中國股份押記及 New Rank 股份押記前及出售星樂持有股份前



—— 直接股權
 - - - - 間接股權

於二零一零年十二月二十九日，(i)緊隨星樂強行執行新城市中國股份押記後，星樂持有67,939,500股股份，佔本公司已發行股本之約25%；及(ii)緊隨星樂強行執行New Rank股份押記後，同新之51股B類普通股股份從New Rank轉讓至星樂，因此同新及北京中證不再為本公司之附屬公司。

根據華茂國際香港投資集團公司(由解有國全資擁有)及解有國於二零一一年五月三十一日提呈之權益披露通知，本公司經告知星樂於二零一一年五月二十七日出售所有其於擁有之67,939,500股(25%權益)予華茂國際香港投資集團公司。華茂國際香港投資集團公司及解有國於透過收購67,939,500股股份成為重要股東前均為獨立第三方。於本公佈日期，星樂概無於任何股份中擁有權益。

管理協議

作為同新一名新控股股東，信盈並不熟悉未完成程序之複雜背景。另一方面，鑒於在二零一零年十二月二十九日實行New Rank股份押記前，同新為本公司之非全資附屬公司，本公司一直熟悉同新及北京中證之財務狀況和營運。鑒於以上所述，本公司、同新及信盈訂立為期三年之管理協議，由二零一一年一月一日開始。據此，同新將分四期向本公司支付每年管理費8,000,000港元，每期均為2,000,000港元，須由二零一一年一月一日開始於每年三月、六月、九月及十二月結束後十四天內支付。

根據管理協議，本公司須負責以下事項：

就未完成程序及C座辦公樓而言

- (a) 盡其最大努力與所有相關政府或其他機關及部門聯絡，以協助北京中證取得所有必須的中國證券大廈土地使用及建築物產權和許可證，從而促使完成該等未完成程序，以完成二零零三年交易並協助北京中證減少未付的土地轉讓費及相應的遲交罰款、繳交稅款的遲交罰款以及銀行貸款金額。自二零零三年起，北京中證一直面對以下財政困難：(i)北京中證未能向北京市政府支付土地轉讓費及逾期罰款已達約人民幣8,000萬元至人民幣1億元；(ii)北京中證尚未繳交稅款約人民幣5,800萬元；及(iii)北京中證銀行貸款約為人民幣2億元。上述款項及費用繳清後，方可展開中國證券大廈的土地使用權證及房屋所有權證的申請程序。憑藉其名聲和網絡，韓先生有能力進行統籌及磋商工作，以減少未支付的款項及費用以及申請程序；
- (b) 透過與北京中證之債權人(包括(其中包括)銀行、承包商及稅務局等)進行磋商及協商，協助北京中證進行債務重組。如以上所述，北京中證自二零零三年一直面對財政困難，並承擔大量債務，包括土地轉讓金及逾期罰款、未繳稅款、中證銀行貸款及若干未付建設款項。鑒於同新直至二零一零年十二月二十九日為本公司之非全資附屬公司，韓先生了解北京中證自二零零三年以來承擔的債務之背景，並且在一段期間內一直與債務人溝通。因此，韓先生能協助北京中證與債務人磋商更佳的清償條款；
- (c) 盡其最大努力與同新及北京中證的債權人及銀行家磋商，以為同新及／或北京中證就C座辦公樓已取得或將取得的貸款及信貸尋求更佳的條款；

就租賃C座辦公樓而言

- (d) 盡其合理努力以尋求和促使租戶租賃C座辦公樓的所有出租單位，並負責與潛在租戶進行所有磋商。本公司已累積若干有興趣租賃或購買C座辦公樓的潛在租戶，包括數間中國大型銀行以及證券公司；

- (e) 在取得北京中證的必要授權後，有權代表北京中證簽署及訂立C座辦公樓的單位之租約，並可協商有關租約及租賃的一切延長及更新；
- (f) 在取得北京中證的必要授權後，有權提供優惠(包括租金優惠)，以促使潛在租戶租賃C座辦公樓；
- (g) 透過一切合理和適當方法宣傳空置單位；

就C座辦公樓的維護、維修及運作而言

- (h) 盡合理努力以確保C座辦公樓維持可租賃狀況；
- (i) 盡合理努力服務C座辦公樓的租戶；
- (j) 可協助購買必需品、訂立合約或提供電力、燃氣、燃料、水、電話、窗戶清潔、垃圾處理、防治蟲鼠以及C座辦公樓運作所需的任何其他公用設施或服務；
- (k) 可作出或安排作出及監督必要的維修和改動，並可裝飾和裝修C座辦公樓；

就作出管理服務的人員而言

- (l) 同新應僱用、解僱及監督該物業有效運作及維護所需的所有駐場僱員或承包商。所有駐場人員(除獨立承包商及獨立承包商的僱員外)應為同新的僱員。同新應支付有關駐場僱員的薪金，以及獨立承包商和獨立承包商的僱員提供服務的所有費用；
- (m) 本公司不會就同新的駐場人員之任何行為、過失或疏忽，或與他們的聘用、行為或解僱相關的任何錯誤判斷或法律或事實錯誤而對擁有人負責或承擔法律責任，惟有有關代理應就其在僱用或監督任何有關駐場人員時的疏忽行為或遺漏直接或間接導致的任何該等行為、過失或疏忽負責；
- (n) 駐場人員應包括所有常駐人員，包括但不限於經理及維修人員、所有康樂人員(不論兼職或全職)、日間護理中心人員、以及所有其他位於C座辦公樓、就C座辦公樓的運作而在其中提供服務或進行活動之人員；及

(o) 本公司應負責提供培訓予北京中證的人員(包括駐場人員)以履行服務。

未完成程序之現狀

韓先生已與北京中證的債務人磋商及談判，並成功減少了未付債項的金額及延長了付款期限。此外，自二零一零年十二月二十九日，信盈已向北京中證借出約人民幣2.78億元以償還中證銀行貸款、以及土地轉讓費及未繳稅款的本金。於二零一一年三月，中國聯通同意解除而北京中證可執行C座辦公樓的管理權及出租權。鑒於上述成果，未完成程序已向完成邁進一步，而中國證券大廈的土地使用權證及房屋所有權證的申請程序亦可開始。

未完成程序之完成僅為本公司於管理協議下的其中一項責任，而於管理協議年期內完成未完成程序將不會影響各管理費總額24,000,000港元的支付。

管理費

管理費乃各方公平磋商後參照本公司向同新提供的上述服務後釐訂。三年的管理費2,400萬港元相當於C座辦公樓截至二零零九年十二月三十一日(即訂立管理協議時本公司最新公佈的經審核賬目之日期)的公平值人民幣7億元(相當於約8.33億港元)之約2.8%。

2.8%的基準乃由各方公平磋商後釐訂，並參照了(i)物業代理於中國就一份三年期租賃協議收取約一至兩個月的租金之正常佣金；及(ii)物業轉讓代理及二手物業代理於中國收取的物業成交價約2%至3%之正常佣金。

擔保

根據管理協議，信盈(作為擔保人)已作出保證按本公司要求根據管理協議向本公司支付同新未能支付的任何金額，包括但不限於管理費。

(II) 目標公司之現有業務營運

(i) 該物業

目標公司擁有位於中國廣東省廣州市海珠區赤崗西路20-22號之該物業，並透過租賃該物業產生收益。該物業之土地使用權已獲授予，自二零零三年十二月二十九日起，年期為五十年。該物業包括一幅工業用地，其上建有若干工業建築物及構築物。部份建築物已經過翻新及適合作較高端工業／辦公樓用途，如研發、工業附屬辦公樓、製片及攝影工作室及製作及產品設計。該綜合區內有花園型工業／辦公樓，配備有市容建設，例如露天停車位及戶外休憩空間。

該物業包括一幅面積27,080.54平方米之工業用地，其上建有若干工業建築物及構築物，總建築面積為45,108.34平方米。該物業所在區域現時主要建有中高層住宅開發項目混合若干商業及工業樓宇，公共交通設施極為便利，包括沿新港中路方便搭乘公交車及出租車。此外，地鐵客村站及赤崗站位於新港中路沿線，從該物業步行即可到達。在正常交通狀況下，從該物業至珠江新城的車程大約需10分鐘。

租戶之主要業務包括時裝設計、攝影工作室及製作公司、數據及資訊顧問、廣告製作公司、產品研發、貿易、展覽設計及承辦公司及運動中心。

(ii) 目標公司之人員

周先生及鄭女士為目標公司的董事。目標公司有2名財務人員、3名市場營銷／租務管理人員、7名工程人員及14名物業管理人員。

於完成後，周先生及鄭女士將辭去目標公司之董事職務。然而，如本公司要求，周先生可能被任命為本公司之顧問，以在需要時協助目標公司的運作平穩過渡。除周先生及鄭女士外，目標公司之所有高級管理人員及員工將不會因收購事項而被更換。

(iii) 該物業之租賃資料

該物業包括一幅面積約27,080.54平方米之工業用地，其中總面積約12,390.74平方米已用作興建多幢單層至六層高的樓宇。面積約14,689.80平方米的土地為沒有樓宇的公用地方，包括該物業的道路、停車場及花園等。除兩個單位用作管理處外，該物業所有單位均用作出租用途。於本公佈日期，該物業共有57個租戶及已出租85個單位。該物業的佔用率約為該物業可出租總面積之約94%。

從二零一一年七月一日起，76個單位(佔該物業總出租面積約71.77%)的租戶終止了舊租賃協議並簽訂了新租賃協議，年期由二零一一年七月一日起至二零一二年六月三十日止，為期一年，而新租金之租金收入由每月每平方米人民幣75元至人民幣90元不等。當三舊改造政策獲批，而該物業的西側被廣州市政府徵用後，該物業的所有租賃合同將被終止。因此，一年期的租賃協議可提供靈活性，將三舊改造政策對目標公司及租戶的影響減至最小。此外，約80%訂立了新租賃協議之租戶自二零零三年以來已經租用該物業，並已建立起他們的業務及客戶網絡。考慮到以上所述，本公司對租賃協議到期時的續約情況表示樂觀。

9個單位的特別租戶(佔該物業的總出租面積約22.25%)拒絕簽署新租賃協議。根據特別租戶及目標公司之間的進一步談判，特別租戶將繼續以舊租金租用有關單位，但租期一律將於二零一一年十二月三十一日終止，且目標公司無須支付任何賠償金額。預計的空置期為4個月，預期有關單位將二零一二年第二季以新租金租予新租戶。

於本公佈日期，13個單位(佔該物業的總出租面積約5.34%)空置。預計的空置期為4個月，預期有關單位將於二零一一年第四季以新租金租予新租戶。鑒於(i)該物業的優越位置；(ii)該物業附近可資比較物業的現有租金較新租金高；及(iii)可資比較物業的出租率接近飽和，本公司現階段並不預期在二零一一年第四季及二零一二年第二季分別重新出租現時空置的13個單位以及9個單位有任何困難。

下表概括該物業之租賃情況：

單位數目	用途 平方米	建築物面積 %		佔用情況
76	租賃	32,373	71.77%	以新租金出租
9	租賃	10,034	22.25%	以舊租金出租
13	租賃	2,407	5.34%	空置
2	管理處	294	0.64%	自用
100		45,108	100.00%	

如三舊改造政策獲批准而該物業的西側被廣州市政府徵用，該物業的所有租賃合同將被終止，而該物業現時的租賃業務將終止。根據本公司中國法律顧問提供的法律意見，如租賃協議的終止乃因政府的徵地政策所致，本公司將不須向租戶支付賠償。終止租賃協議之通知期為三個月。

(iv) 進行收購事項之理由及經擴大集團之未來發展

廣州經濟發展迅速，已成為中國第三大城市，都會區有超過1,000萬人口。為將廣州提升為一個全新的可持續發展城市，須對其重新設計，以容納所有新設施，如多用途市容建設，商業區，並改善交通配套，以為其發展為具有前瞻優勢的城市鋪路，令其更具發展活力。橫跨珠江新城-員村-琶洲區及天河北-環市東-東風路區之新中心商業區預期將於二零二零年前形成。兩個地標式的商業軸心區(即環北京路之舊城區及位於天河區之新城)將會推動廣州之城市發展。由珠江新城-員村-琶洲區及天河北-環市東-東風路區組成之新中心商業區將重點發展金融、商業服務、會議展覽、資訊、高檔零售、法律及會計等現代服務業，旨在成為具廣泛地區影響力之現代化中心商業區。根據概念規劃，自北面新電視塔至南面新滘南路為長達2.6公里之垂直綠化帶軸線。

為讓位進行綠化帶開發項目，劃入建議綠化帶軸線之私有土地及建築物須由廣州市政府收回。誠如上文所述，該物業位於海珠區，其部分土地面積(約13,080平方米)位於建議綠化帶軸線旁，而另一部分土地面積(約14,000平方米)位於劃撥為建議綠化帶軸線之區域內。

此外，廣東省政府及廣州市政府已制定三舊改造政策，以改造廣州市。三舊改造為騰出建築空間及保障發展項目用地之重要方式，為促進綜合集約利用土地工作之不可分割部分，並為改善城市景觀及生活環境、提高生活水平及打造適合居住的現代化城市之必要步驟。三舊改造亦設定標準，並提倡符合標準之企業積極投身三舊改造，從而提升舊城區之規劃水平及促進集約利用土地。根據海珠區人民政府之方針，目標公司已向海珠區三舊改造辦公室提交「改造意向書」、顯示該物業現狀之業權證書及照片。海珠區有關政府機關已批准該申請。

如本公司中國法律顧問所告知，目標公司已獲納入三舊改造之範圍，而從廣州市規劃局的網頁得知，該物業屬於中心商業區發展之範圍內。鑒於該物業之位置處於廣州市之中軸線上，在三舊改造區域內，該物業佔用之地塊將分成發展項目之兩部分：(a)該物業西側(土地面積約14,000平方米，佔該物業總土地面積約51.70%)將用作上述中軸線之綠化帶，而該物業西側將被廣州市政府收回。該物業西側的樓宇必須被拆卸，且將向目標公司提供拆卸賠償；及(b)該物業東側可於三舊改造後用作商業發展項目之建築用地。本公司中國法律顧問告知，該物業東側土地可在三舊改造下重新開發。三舊改造政策設定標準，並提倡符合標準的企業主動申請參與三舊改造。本公司的目標是重新發展該物業東側之現有工業區及樓宇。於完成後，本公司及目標公司將開始就該物業東側之重新發展與廣州市政府有關部門磋商和溝通。該物業東側之改造計劃其後將提交廣州市政府以供審批。誠如目標公司的管理層所告知，預期改造計劃的討論和審批時間將持續一至兩年。目標公司的管理層亦表示，該物業西側構成廣州市政府將收回作為綠化帶發展的一部份，而總徵地面積龐大，並且包括工業、商業及住宅物業。根據中國法律，廣州市政府徵地的方法為與土地及樓宇擁有人商討賠償。廣州市政府將在成功與土地及樓宇擁有人商討後收回土地

及拆卸樓宇。因此，在所有居民獲得安置前不會開始拆卸。廣州市政府剛開始與該物業附近的居民討論拆卸賠償問題，而有關過程需時甚久。根據本公司中國法律顧問的意見，在現行政策下，三舊改造的規劃期自二零零九年起將約為五年。如目標公司所告知，廣州市政府並無公佈已落實的時間表。經考慮(i)廣州市政府已開始與該物業附近的居民協商賠償；及(ii)在現行政策下，三舊改造的規劃期自二零零九年起將為五年且廣州市政府並無公佈已落實的時間表，預期發展項目將在二零一四年左右執行，而該物業內所有樓房將被拆卸。該物業剩餘區域(即不被廣州市政府收回的部份)的商業樓宇將重建，並預期將於二零一七年左右完成(經參照本公司管理層的經驗，在該物業東側興建如預期類型之商業樓宇一般需時約三年)。

如目標公司所告知，該物業西側的賠償約為人民幣2.52億元，計算如下：(該物業西側的施工面積(36,000平方米) \times 單位價值(人民幣7,000元))。如目標公司所告知，單位價值介乎人民幣7,000元至人民幣10,000元，此乃廣州市政府的初步出價。單位價值之最終金額將在目標公司與廣州市政府進一步磋商後釐訂。

目標公司就將該物業東側由工業用途更改為商業用途而將支付予廣州市政府之主要土地成本約為人民幣2億元，計算如下：(每平方米商業用地成本(人民幣2,952元) \times 新施工面積(79,886平方米)–每平方米工業用地成本(人民幣801元) \times 原施工面積(45,218.125平方米))。商業用地及工業用地之成本可於廣州市國土資源和房屋管理局網頁 www.laho.gov.cn 查閱。

賠償金及主要土地成本乃於參考施工面積、單位價值及該物業單位之公平值後，經廣州市政府及目標公司初步協商釐訂。賠償金及主要土地成本之最終金額須待廣州市政府在拆卸政策落實後批准。鑒於上述情況，對被徵用部份之拆遷賠償將相對較高，而商業發展部份之土地開發成本較低。

本公司擬尋求投資者以與本公司設立合資公司之方式投資於該物業東側之發展。開發成本包括建築成本，而應支付政府之相關費用以及本集團於建設期間之營運資金預期將由投資者承擔。本公司已接觸一個建築師以制定該物業的發展計劃。此外，本公司亦可能進行股本或債務融資，以為重建項目籌集資金。如需進一步的資金，本公司將在香港申請銀行信貸或在中國申請物業發展銀行貸款。

如目標公司所告知，三舊改造政策鼓勵企業積極申請參與三舊改造，以改善舊城區的城市規劃。企業可以自行制定改造計劃，然後與廣州市政府商討。現階段的基本要求為土地應用作商業用途。發展之詳細標準或要求（例如將建之樓宇數目、商業樓宇的高度）將於完成時由目標公司與廣州市政府磋商。

發展項目替代方案

據本公司之中國法律顧問表示，在三舊改造下，該物業東側不會被廣州市政府強制要求拆除。目標公司可自行決定該物業的處理，其可(i)重新發展該物業東側；或(ii)繼續出租該物業東側以獲得租金收入。

本公司現擬重新發展該物業東側，拆卸現有樓宇並將建設新商業樓宇。此乃由於在廣州物業市場目前的情況下，董事會認為有關計劃將為股東提供最佳回報。參照該物業附近地區的商業樓宇之銷售和租賃價格過去的升勢、該物業之優越位置以及綠化帶軸線的發展，董事會對為該物業東側之發展項目尋找投資者共同投資或取得債務融資持樂觀態度。

然而，如在未來的關鍵時間（即二零一四年左右）仍沒有有利的合作計劃或融資條款，本公司仍將可以下列方式繼續獲取租金收入：(a)以當時的條件出租該物業東側之單位；或(b)利用拆卸該物業西側的部份賠償金重新裝修該物業東側之現有樓宇，然後出租東側之單位。

基於廣州的未來發展及該物業所在位置，董事認為收購事項之條款公平合理，並符合股東整體利益。

(v) 董事會及經擴大集團於物業業務之經驗

本集團主要在中國從事物業發展及投資業務。

董事會包括兩名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事。

韓先生自二零零零年四月起擔任執行董事，並自二零零二年十二月起擔任本公司主席。彼曾經擔任北京市長秘書，並在加盟本集團前有十年時間負責北京之城市發展，曾協助或參與多個物業發展項目，其中包括：

- 北京長安街之城市綜合項目；
- 北京恒基中心；
- 中國國際貿易中心，由酒店、寫字樓、公寓、展覽館及商場組成；及
- 北京亞運村內之酒店、公寓、寫字樓及住宅。

在韓先生擔任北京市長秘書期間，彼負責(其中包括)(i)北京之城市規劃，包括北京中心商業區以及北京亞運村之整體規劃；(ii)物業發展項目的審批和監督；及(iii)音樂廳、體育中心、圖書館和展覽廳等設施之物業管理。此外，韓先生作為一名監督，曾參與北京望京社區(當時之人口約為二百萬)之拆卸、規劃及重建。自二零零三年起，韓先生作為主席，一直負責中國證券大廈的建設和發展之整體規劃，其中包括向中國政府申請施工許可、與相關政府部門就中國證券大廈的建設及取得相關許可證進行磋商、就中國證券大廈的建設協調建築商，並監督中國證券大廈的建設以及物業開發團隊之組織。韓先生擁有逾二十年的物業發展及物業管理經驗。

羅敏先生，為非執行董事，於二零零八年五月加盟本集團。羅先生在以下方面具有豐富經驗：(i)在初期拆卸物業；(ii)向中國政府申請施工許可；(iii)向中國政府申請並取得相關批准及許可證；及(iv)規劃、設計及建築工程。羅先生在物業發展、投資及管理方面有豐富經驗，並曾協助本公司取得和處理多個項目，其中包括收購事項。

如本公司所告知，羅先生將在恢復買賣後調任為執行董事。

羅先生自一九九二年以來曾參與六個物業發展項目，包括：

- 上海虹橋區之酒店
- 北京大通大廈
- 北京 Gili 大廈，建築面積 33,000 平方米
- 北京 Gili 住宅區，建築面積 96,000 平方米
- 北京太陽城，建築面積 140,000 平方米；及
- 位於北京的一個商場，建築面積 48,000 平方米

符耀廣先生自二零零三年起擔任執行董事。作為本集團之執行董事及財務總監，其於管理層中擔任重要角色，並熟悉本集團之業務。彼曾參與中國證券大廈的建設和發展項目，並且負責(包括但不限於)預算和成本控制。符先生在物業發展方面有超過 8 年經驗。

鄭清先生，為獨立非執行董事。彼為中國物業發展管理及證券投資行業內多間公司的董事，並於物業發展及管理方面有豐富經驗。

於完成後，本公司計劃利用目標公司之現有人力及資源維持目標公司現時之業務運作、環境、設施和安全，其中包括尋找潛在租戶租用該物業、維修及保養該物業內之設施、為現有租戶提供管理服務及滿足租戶的各種需要。如有必要，本公司可在香港和廣州尋找及聘用在物業管理及發展方面具經驗的合適人員。本公司亦正考慮委任周先生為經擴大集團的物業發展項目之顧問。

周先生自一九九六年起曾參與約15個商業樓宇、工業樓宇及住宅樓宇的物業發展項目，包括但不限於廣州南翠園及廣東魚珠國際木材市場等。周先生負責物業發展項目的整體規劃，其中包括市場定位、決定物業的建築概念及風格、就物業的建設及取得相關許可證與相關政府部門協商、與建築師協調設計及與建築商協調建設物業，及於竣工後租賃及出售該等物業。

此外，在恢復買賣後如有所需資源，本公司可能會考慮委任曾負責中國證券大廈的建設之專業團隊負責經擴大集團未來的物業發展。

鑒於(i)董事會成員對物業發展及管理的專業知識；(ii)於完成後，目標公司將維持現有員工隊伍；及(iii)本公司將在未來有需要時增聘人手，相信在相關計劃於關鍵時間落實時，經擴大集團擁有專業知識及人才以經營業務及滿足其物業發展需要。

C. 經擴大集團的營運及業務之風險因素

經擴大集團之營運及業務承受以下風險：

- (a) 在三舊改造下，該物業的重新發展有若干不確定因素，包括但不限於與廣州市政府就釐訂賠償金及主要土地成本的磋商結果、該物業東側之發展是否有潛在投資者及／或股權／債務融資。賠償金及主要土地成本初步估計金額分別為人民幣2.52億元及2.00億元。該估計由廣州市政府及目標公司初步磋商而達成。計算賠償金及主要土地成本之詳情，請參閱本公佈「(iv)進行收購事項之理由及經擴大集團之未來發展」一節。重新發展該物業東區之成本將包括主要土地成本、工程費用、付予政府之相關費用以及本集團於重新發展期間的流動資金。然而，概無保證本公司能獲得投資者投資該重新發展項目或本公司能以股權／債務融資確保所需資金。

根據本公司管理層之經驗，於重新發展該物業東區項目中，在該地點以預定形式建造商業樓宇，一般需時約三年。

- (b) 根據管理協議，自二零一一年一月一日起，本公司就向同新提供服務，將每年收取管理費8,000,000港元，分四期支付，每期2,000,000港元，為期三年，詳細載於本公佈「管理協議」一節。由於管理協議於二零一三年十二月三十一日到期，而訂約各方不保證會就該協議續約，倘重新發展該物業東區項目於二零一四年前後動工，而管理協議於到期時未獲續約，本公司將不會於重新發展期間從同新獲得任何管理費用，以作收入。在三舊改造下重新發展該物業東區期間，並假設本集團於當時在其物業組合中並無購入及持有更多投資物業，本集團將不能於關鍵時間內收到任何租金收入。租金收入之詳情載於「(iii) 該物業的租賃資料」一節。由於該物業之租金收入將構成本集團之核心收益基礎，而本集團於重新發展該物業期間(預期約為三年)將不會獲得該等收入，本集團於重新發展該物業期間或不會有任何收益產生業務，並將需過度倚賴投資者投資於重新發展項目，以提供其流動資金。倘該資金並不充足或在未預期下終止或重新發展期間較預期為長，無可持續業務或無充足流動資金以供運作或成為本集團持續憂慮。
- (c) 經擴大集團之業務取決於中國(尤其是廣東省)物業市場的表現。中國物業市場受許多因素影響，包括中國的社會、政治、經濟和法律環境的變化。中國整體或廣東省的任何過度發展、市場逆轉或樓價下跌可對經擴大集團出租該物業之業務造成重大不利影響，並可能導致經擴大集團之租金收入減少。
- (d) 由於經擴大集團將只有兩類業務(即提供與C座辦公樓相關的物業管理服務以及出租該物業之業務)，如發生火災、水災或其他自然災害導致C座辦公樓或該物業完全或大部份損毀，經擴大集團之業務運作將受到重大不利影響和中斷。
- (e) 由於該物業位於廣州市的中軸線上，而此乃位於「三舊改造」政策範圍內，該物業的重新發展潛力將取決於由廣東省政府和廣州市政府以及廣州市(尤其是海珠區)城市規劃制定的三舊改造政策之持續性。概無保證三舊改造政策及廣州市的現行城市規劃不會更改或修訂。如有關政策改變或廣州市的城市規劃被修訂，以致該物業不再位於重新發展區，這可對經擴大集團之未來發展潛力造成重大不利影響。

- (f) 經擴大集團之業務營運很大程度上取決於韓先生以及其他主要管理層成員的繼續服務。韓先生自一九八八年起為北京市政府服務，及自一九八三年起為北京城市開發公司服務。彼於中國有超過二十五年的城市規劃經驗，並在物業發展各方面有深厚知識。韓先生或經擴大集團任何主要管理層成員離任或經擴大集團未能找到合適的替代人選，可對經擴大集團之業務、財務狀況、經營業績及前景構成重大不利影響。

D. 目標公司之財務資料

目標公司為於二零零二年二月八日在中國註冊成立之有限公司，在中國從事物業發展及物業投資，與本集團於股份暫停買賣前之主要業務一致。

下表載列目標公司之財務資料：

	截至二零零九年 十二月三十一日 止年度 (經審核) 人民幣千元	截至二零一零年 十二月三十一日 止年度 (經審核) 人民幣千元
營業額	42,403	27,788
除稅及非經常項目前溢利	8,689	73,311*
除稅及非經常項目後溢利	7,973	64,852*
年終資產淨值	234,348	287,200

附註：* 包括出售目標公司當時持有之一項投資物業所得之收益約人民幣6,620萬元。本公司認為，由於收購事項之目的為收購該物業，而且自經營該物業而產生之現金流足以維持目標公司之業務，該項出售對目標公司概無任何財務影響。

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)	於公佈日期 股份	(i) 股份合併生效後 合併股份	(i)+(ii) 發行報酬股份後 合併股份	(i)+(ii)+(iii) 合併股份	(i)+(ii)+(iii)+(iv) 合併股份	(i)+(ii)+(iii)+(iv)+(v) 合併股份	(i)+(ii)+(iii)+(iv)+(v)+(vi) 合併股份	(i)+(ii)+(iii)+(iv)+(v)+(vi)+(vii) 合併股份
		%	%	%	%	%	%	%
認購人								
賣方A								
賣方B								
智略資本								
統一證券								
獨立股東：								
- 衛平 (附註2)	47,032,000	11.758,000	17.31%	11,758,000	101,902,667	125,418,667	125,418,667	125,418,667
- 聯有風 (附註2)	67,939,500	16,984,875	25.00%	16,984,875	147,202,250	181,172,000	181,172,000	181,172,000
- 其他現有股東	156,786,500	39,196,625	57.69%	39,196,625	339,704,083	418,097,333	418,097,333	418,097,333
獨立股東小計	271,758,000	67,939,500	100.00%	67,939,500	588,809,000	724,688,000	724,688,000	724,688,000
總計	271,758,000	67,939,500	100.00%	1,188,772,833	1,709,642,333	1,845,521,333	2,540,621,333	2,544,788,000

附註：

1. 上表載列交易之完成次序為(1)股份合併；(2)發行報酬股份；(3)認購事項；(4)公開發售；(5)紅股發行；(6)收購事項；及(7)報酬認股權證獲悉數全面行使(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；
- 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；
- 紅股並無權利認購公開發售項下之發售股份；
- 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；
- 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；
- 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. 衛平及解有國為於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。

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 3）

交易次序：(附註 1)	於本公佈日期	(i) 股份合併生效後	(ii) 發行報酬股份後	(iii) 認購事項完成後	(iv) 公開發售完成後	(v) 發行紅股完成後	(vi) 收購事項完成後
	股份	合併股份	合併股份	合併股份	合併股份	合併股份	合併股份
		%	%	%	%	%	%
認購人							
賣方 A				1,112,500,000	1,200,800,000	1,200,800,000	1,200,800,000
賣方 B							198,600,000
智睿資本			8.74%	6,666,666	6,666,666	6,666,666	496,500,000
統一證券(附註 3)			2.19%	1,666,667	434,236,167	434,236,167	6,666,666
獨立股東：							
- 衛平(附註 2)	47,032,000	11,758,000	17.31%	11,758,000	11,758,000	35,274,000	35,274,000
- 解有國(附註 2)	67,939,500	16,984,875	25.00%	16,984,875	16,984,875	50,954,625	50,954,625
- 其他現有股東	156,786,500	39,196,625	57.69%	39,196,625	39,196,625	117,589,875	117,589,875
獨立股東小計	271,758,000	67,939,500	100.00%	67,939,500	67,939,500	203,818,500	203,818,500
總計				1,188,772,833	1,709,642,333	1,845,521,333	2,540,621,333

附註：

3. 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 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，須於二零二零年一月二十七日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 4)

交易次序： (附註 1)	於本公佈日期 股份	(i) 股份合併生效後 合併股份	%	(ii) 發行報酬股份後 合併股份	%	(i)+(ii)+(iii) 合併股份	%	(iii) 認購事項完成後 合併股份	%	(i)+(ii)+(iii)+(iv) 合併股份	%	(iv) 公開發售完成後 合併股份	%	(i)+(ii)+(iii)+(iv)+(v) 合併股份	%	(v) 發行紅股完成後 合併股份	%	(i)+(ii)+(iii)+(iv)+(v)+(vi) 合併股份	%	(vi) 收購事項完成後 合併股份	%	(i)+(ii)+(iii)+(iv)+(v)+(vi)+(vii) 合併股份	%	(vii) 報酬認股權證 獲悉數行使後 合併股份	%
認購人																									
賣方 A																									
賣方 B																									
智略資本																									
統一證券 (附註 3)																									
獨立股東：																									
- 睿平 (附註 2)	47,032,000	11,758,000	17.31%	11,758,000	15.42%	11,758,000	0.99%	11,758,000	0.69%	11,758,000	0.91%	35,274,000	1.91%	35,274,000	1.39%	35,274,000	1.39%	35,274,000	1.39%	35,274,000	1.39%	35,274,000	1.39%	35,274,000	1.39%
- 解有國 (附註 2)	67,939,500	16,984,875	25.00%	16,984,875	22.27%	16,984,875	1.43%	16,984,875	0.99%	16,984,875	2.76%	50,954,625	2.76%	50,954,625	2.01%	50,954,625	2.00%	50,954,625	2.00%	50,954,625	2.00%	50,954,625	2.00%	50,954,625	2.00%
- 公開發售承配人 (附註 4)	156,786,500	39,196,625	57.69%	39,196,625	51.39%	39,196,625	3.30%	39,196,625	2.29%	39,196,625	6.37%	117,589,875	6.37%	117,589,875	4.63%	117,589,875	4.62%	117,589,875	4.62%	117,589,875	4.62%	117,589,875	4.62%	117,589,875	4.62%
獨立股東小計	271,758,000	67,939,500	100.00%	67,939,500	89.07%	67,939,500	5.72%	67,939,500	29.28%	500,509,000	34.48%	636,388,000	25.05%	636,388,000	25.05%	636,388,000	25.05%	636,388,000	25.05%	636,388,000	25.05%	636,388,000	25.05%	636,388,000	25.05%
總計	271,758,000	67,939,500	100.00%	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%	2,540,621,333	100.00%	2,544,788,000	100.00%	2,544,788,000	100.00%	2,544,788,000	100.00%	2,544,788,000	100.00%	2,544,788,000	100.00%

附註：

- 統一證券已向本公司承諾，於二零二一年一月二十七日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 股報酬認股權證及 833,333 份報酬認股權證中擁有權益。

時間表

下表載列股份合併、紅股發行及公開發售之預期時間表：(附註1)

寄發通函	二零一一年十二月六日(星期四)
遞交股東特別大會之代表委任表格之最後期限	二零一一年十二月二十一日(星期三) 上午十時正
股東特別大會預計時間及日期	二零一一年十二月二十三日(星期五) 上午十時正
股東特別大會結果公佈	二零一一年十二月二十三日(星期五)
股份合併及每手買賣單位變動生效日期及時間	二零一一年十二月二十八日(星期三) 上午九時正
現有股份股票開始免費兌換合併股份股票	二零一一年十二月二十八日(星期三)
公開發售及紅股發行之最後連權日期	二零一一年十二月二十八日(星期三)
公開發售及紅股發行之除權首日	二零一一年十二月二十九日(星期四)
為符合享有公開發售及紅股發行資格遞交 合併股份過戶表格之最後日期	二零一一年十二月三十日(星期五) 下午四時三十分
暫停辦理股份過戶登記手續以釐定公開發售及 紅股發行之資格	二零一二年一月三日(星期二)至 二零一二年一月四日(星期三)(包括首尾兩日)
公開發售及紅股發行之記錄日期	二零一二年一月四日(星期三)
寄發售股章程文件	二零一二年一月五日(星期四)
接納及支付發售股份之最後期限	二零一二年一月十九日(星期四)下午四時正
終止包銷協議之最後期限	二零一二年一月二十七日(星期五)下午五時正

公開發售之結果公佈	二零一二年一月三十一日(星期二)
寄發發售股份及紅股股票	二零一二年二月三日(星期五)
倘公開發售終止，寄發退款支票	二零一二年二月三日(星期五)或之前
以現有股份股票免費兌換合併股份股票結束(附註)	二零一二年二月六日(星期一)
合併股份(包括(其中包括)發售股份及紅股)恢復買賣	二零一二年二月七日(星期二)
合併股份之碎股開始對盤	二零一二年二月七日(星期二)上午九時正
合併股份之碎股對盤結束	二零一二年二月二十八日(星期二)下午四時正

附註：

1. 為免生疑問：
 - (a) 發售股份無權享有紅股發行項下之紅股；
 - (b) 認購股份(i)並無權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) 紅股無權認購公開發售項下之發售股份；
 - (d) 代價股份(i)並無權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. 合併股份股本將提呈交換現有股票後第十(10)個營業日內可供收取。現有股票於二零一二年二月七日(星期二)及後將不可用作交付、買賣及結算。

本公佈提述之所有時間指香港時間。經修訂之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。

上市規則及收購守則之涵義

(i) 股份合併

股份合併須待股東於股東特別大會上批准後方可作實，概無股東須就股份合併之決議案放棄投票。

(ii) 增加法定股本

增加法定股本須待股東於股東特別大會上批准後，方可作實，概無股東須於有關增加法定股本之決議案放棄投票。

(iii) 發行報酬股份及報酬認股權證

發行報酬股份及報酬認股權證須待股東於股東特別大會上批准後方可作實。於本公佈日期，概無聯席財務顧問及彼等各自之聯繫人於股份中擁有權益。經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，概無股東於發行報酬股份及報酬認股權證中擁有重大權益。因此，概無股東須就發行報酬股份及報酬認股權證之決議案於股東特別大會上放棄投票。

(iv) 公開發售、清洗豁免及特別交易

根據上市規則之規定，由於公開發售會令緊接本公佈日期前十二個月內本公司已發行股本增加50%以上，公開發售須待股東於獨立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。於本公佈日期，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。認購事項及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。

認購人將根據收購守則規則26豁免註釋1向執行人員申請清洗豁免，以豁免認購人及與其一致行動人士就彼等並未擁有或同意因認購事項而將予收購之所有股份提出強制性全面收購建議之責任。授出清洗豁免須待（其中包括）獨立股東於股東特別大會上以點票方式批准後方可作實。

特別交易須待獨立股東於股東特別大會上透過點票方式批准後方可作實。

於本公佈日期，概無(i)認購人、其聯繫人及一致行動人士；(ii)統一証券及其一致行動人士；及(iii)於公開發售、認購事項、清洗豁免及特別交易中擁有權益或參與其中之人士(包括智略資本及其一致行動人士)於股份中擁有權益。

(v) 紅股發行

紅股發行須待股東於股東特別大會上批准後方可作實，概無股東須就紅股發行之決議案放棄投票。

(vi) 收購事項

按上市規則第14章所作計算，收購事項構成上市規則項下本公司之非常重大收購事項，並須待股東於股東特別大會上以點票方式批准後方可作實。於本公佈日期，概無賣方及彼等各自之聯繫人於股份中擁有權益。經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，概無股東於收購事項中擁有重大權益。因此，概無股東須就相關批准買賣協議及據此擬進行之交易之決議案於股東特別大會上放棄投票。

一般事項

通函

本公司預期將在本公佈日期二十一日內於二零一一年十二月六日或之前向股東寄發該通函，當中載有(其中包括)以下各項之進一步詳情：(i)股份合併及更改每手買賣單位；(ii)增加法定股本；(iii)發行報酬股份及報酬認股權證；(iv)認購事項、公開發售、清洗豁免及特別交易；(v)紅股發行；(vi)認購事項；(vii)獨立財務顧問就認購事項、公開發售、清洗豁免及特別交易致獨立股東之意見函件；及(viii)召開股東特別大會之通告。

股東特別大會

本公司將舉行股東特別大會以考慮及如認為合適：(i)由股東以投票方式批准股份合併、增加法定股本。收購事項、紅股發行、發行報酬股份及報酬認股權證及其項下各項擬進行交易之決議案；(ii)由獨立股東以投票方式批准認購事項、公開發售、清洗豁免及特別交易之決議案。

申請上市

本公司將向聯交所申請合併股份(包括代價股份、紅股、發售股份、認購股份、報酬股份及認股權證股份)上市及買賣。於合併股份(包括代價股份、紅股、發售股份、認購股份、報酬股份及認股權證股份)獲准在聯交所上市及買賣後，合併股份(包括代價股份、紅股、發售股份、認購股份、報酬股份及認股權證股份)將由合併股份(包括代價股份、紅股、發售股份、認購股份、報酬股份及認股權證股份)開始在聯交所買賣之日或由香港結算釐定之其他日期起，獲香港結算接納為可在中央結算系統記存、結算及交收之合資格證券。聯交所參與者之間於任何交易日進行的交易須於其後第二個交收日在中央結算系統內交收。中央結算系統內所有活動必須符合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。合併股份(包括代價股份、紅股、發售股份、認購股份、報酬股份及認股權證股份)之買賣可經中央結算系統交收。

並無為報酬認股權證提出上市申請。

合併股份之地位

代價股份、紅股、發售股份、認購股份、報酬股份及認股權證股份於配發、發行及繳足股款後，將與於配發及發行代價股份、紅股、發售股份、認購股份、報酬股份及認股權證股份當日已發行現有合併股份享有同等權益。該等代價股份、紅股、發售股份、認購股份、報酬股份及認股權證股份之持有人將有權收取所有於配發及發行代價股份、紅股、發售股份、認購股份、報酬股份及認股權證股份當日或之後所宣派、作出或派發之股息及分派。

委任獨立財務顧問

好盈融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就認購事項、公開發售、清洗豁免及特別交易向獨立董事委員會及獨立股東作出建議。好盈融資有限公司之委任已獲獨立董事委員會批准。

繼續暫停股份買賣

股份自二零零三年十二月三十日起暫停於聯交所買賣。在達成上市委員會規定之一切復牌條件前，股份將繼續暫停買賣。發表本公佈並不表示股份將恢復買賣或合併股份(包括代價股份、紅股、發售股份、認購股份、報酬股份及認股權證股份)將獲授予上市批准。股東須注意，倘本公司未能於聯交所規定之時限內達成一切復牌條件，股份可能會被聯交所除牌。因此，如股東及潛在投資者於復牌條件達成之日前買賣股份，務請謹慎行事。

釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，以下詞彙具下列涵義：

「二零零三年交易」	指	根據買賣協議北京中證向中國聯通出售中國證券大廈
「二零零五年可換股債券」	指	本公司於二零零五年三月一日向三泰發行本金額為12,000,000港元之可換股債券，兌換價為每股股份0.30港元
「二零零七年可換股債券」	指	本公司於二零零七年六月十四日及二十八日分別向冠凱發行本金額為33,403,150港元及23,055,000港元之可換股債券，兌換價每股股份0.138港元
「二零零八年可換股債券」	指	二零零五年可換股債券本金額中之餘額5,219,480港元已於二零零七年八月二十一日終止及透過本金額5,304,297港元之新可換股債券取代
「二零零九年可換股債券」	指	本公司於二零零九年三月十八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
「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股每股每值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)
「該銀行」	指	中國工商銀行股份有限公司
「銀行貸款」	指	根據貸款協議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
「銀行貸款協議」	指	銀行與目標公司於二零一一年六月十五日就銀行貸款訂立之貸款融資協議
「北京中證」	指	北京中證房地產開發有限公司，由同新(佔66%)及另一間公司(佔34%)於北京成立之中外合作經營企業
「C座辦公樓」	指	位於中國北京西城區復興門內大街156號北京招商國際金融中心C座之辦公樓
「董事會」	指	董事會
「中國銀行貸款」	指	根據日期為二零零六年七月三十一日之人民幣借款合同(長期)，目標公司欠付中國銀行股份有限公司廣州開發區分行之貸款，該貸款於二零一零年九月三十日為數人民幣35,360,000元
「紅股發行」	指	就每一股現有合併股份發行兩股紅股之建議
「紅股」	指	按紅股發行方式配發及發行135,879,000股新合併股份
「BVI」	指	英屬處女群島
「營業日」	指	香港銀行一般公開營業之日子(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」暴雨警告信號之日子除外)

「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
「中心商業區」	指	中心商業地區
「該通函」	指	將寄發予股東之本公司之通函，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
「賠償金」	指	廣州政府就該物業西側支付之初步賠償金
「完成」	指	完成收購事項
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「代價」	指	收購事項之總代價人民幣299,696,000元
「代價股份」	指	本公司根據買賣協議條款，將以每股合併股份0.12港元之發行價向賣方配發及發行之合共695,100,000股新合併股份
「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
「冠凱」	指	冠凱投資有限公司為一間於BVI註冊成立之公司，由索強先生最終及全資擁有。索強先生及冠凱皆為獨立第三方。
「中國證券大廈」	指	位於中國北京西城區金融街B6地塊之中國證券大廈
「中國聯通」	指	中國聯合網絡通信集團有限公司(前稱「中國網絡通信集團有限公司」)，為一間於中國註冊成立之國營企業
「發展項目」	指	(a)該物業西側(土地面積約14,000平方米，佔該物業總土地面積約51.70%)將用作廣州市中軸線之綠化帶；及(b)該物業東側土地在三舊改造下重新發展之發展項目

「董事」	指	本公司董事
「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
「委聘函件」	指	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
「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
「擔保」	指	信盈按本公司要求根據管理協議向本公司支付同新未能支付之任何金額，包括但不限於管理費之擔保
「港元」及「港仙」	指	港元及港仙，香港法定貨幣
「4,500萬港元貸款」	指	由星樂根據日期為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)向本公司提供一筆本金額45,000,000港元之計息貸款(按自二零零三年六月二十三日起年息6厘及自二零零五年七月一日起年息10厘計算)，須於二零零五年十二月三十一日或之前償還
「香港控股公司」	指	芙地國際控股有限公司，一間將於香港註冊成立之有限公司(並將由馬歇爾控股公司擁有其全部已發行股本)，將於重組完成後直接擁有目標公司全部股權之75%

「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
「獨立股東」	指	除(i)認購人、其聯繫人及與其一致行動人士；(ii)統一證券及一致行動人士；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
「初步收購協議」	指	由賣方A(作為買家)及鄭女士與周先生(作為賣家)就收購目標公司75%股權而訂立日期為二零一零年九月六日之協議(經日期為二零一零年十二月八日之補充協議修訂)
「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
「土地轉讓金及逾期罰款」	指	北京中證支付予北京政府之土地轉讓費及相應之逾期罰款，及累計負債達人民幣80,000,000元
「最後交易日」	指	二零零三年十二月二十九日，即本公佈日期前之最後交易日
「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
「貸款融資協議」	指	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
「最後限期」	指	二零一二年十二月三十一日，或賣方與買方可能書面協定之較後日期
「管理協議」	指	本公司與同新及信盈就本公司提供C座辦公樓之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)

「馬歇爾控股公司」	指	French Land Limited，一間於馬歇爾群島註冊成立之有限公司（並將由賣方A擁有其全部已發行股本），直接擁有香港控股公司100%之已發行股本
「目標公司最低資產淨值」	指	相當於目標公司於二零一零年九月三十日之資產淨值之款額，即人民幣288,500,000元
「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
「鄭女士」	指	鄭寶華女士，初步收購協議項下之其中一名賣家並為獨立第三方
「周先生」	指	周石泉先生，初步收購協議項下之其中一名賣家並為獨立第三方
「新城市中國股份押記」	指	日期為二零零三年六月二十三日之股份押記，乃將當時本公司之主要股東New Rank Groups Limited持有之54,351,600股股份（佔本公司已發行股本之20%）及執行董事韓先生當時持有之13,587,900股股份（佔本公司已發行股本之5%）各自於關鍵時間於本公司之全部權益押記予星樂，以促使本公司獲得星樂給予之4,500萬港元貸款。新城市中國股份押記於二零一零年十二月二十九日已經執行，有關詳情載列於本公司日期為二零一零年十二月二十九日刊發之公佈。
「新貸款」	指	銀行貸款、四川信託及賣方貸款之統稱
「New Rank」	指	New Rank (BVI 2) Limited
「New Rank 股份押記」	指	New Rank於二零零三年六月二十三日將其於同新擁有之全部股份押還予及同新所欠股東貸款轉讓予星樂。該押記於二零一零年十二月二十九日已經執行，有關詳情載列於本公司日期為二零一零年十二月二十九日刊發之公佈。
「新租金」	指	根據新租賃協議，自二零一一年七月一日起每月每平方米人民幣75元至90元不等之新租金收入
「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
「舊租金」	指	根據現有租賃協議由特別租戶支付之租金
「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
「公開發售文件」	指	售股章程及暫定配額通知書
「未完成程序」	指	北京中證向相關中規管機構支付若干未償還地價及費用，以完成向中國聯通頒發中國證券大廈之土地使用權證及房屋所有權證之申請程序
「未繳稅項」	指	北京中證尚未繳交稅款約人民幣 28,000,000 元及相應之遲交罰款約人民幣 30,000,000 元
「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
「保利香港」	指	保利(香港)投資有限公司(股份代號：119)，一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈及僅就地理位置而言，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，一家屬於《香港法例第 571 章》證券及期貨條例下可進行第 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
「主要土地成本」	指	目標公司就將該物業東側由工業用途改為商業用途而支付予廣州政府之初步主要土地成本
「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

「物業估值」	指	資產評估顧問有限公司(為獨立專業估值師)於二零一零年十一月三十日對該物業進行之初步估值為人民幣2.77億元
「售股章程」	指	將寄發予股東之文件，當中載有公開發售之詳情
「暫定配額通知書」	指	將予發出有關公開發售之暫定配額通知書
「買方」	指	Polywell Finance Corporation，一間於BVI註冊成立之公司並為本公司之全資附屬公司
「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
「改造計劃」	指	該物業東側之發展及改造計劃
「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股新股份
「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
「重組」	指	目標公司之股本權益及股權架構重組，於重組完成後，(i)目標公司之全部股本權益將由香港控股公司擁有75%及賣方B擁有25%；(ii)香港控股公司之全部已發行股本將由馬歇爾控股公司擁有；及(iii)馬歇爾控股公司之全部已發行股本將由賣方A擁有
「恢復買賣」	指	恢復股份／合併股份於聯交所之買賣
「復牌條件」	指	如聯交所致本公司日期為二零一一年九月十六日之函件所載恢復股份／合併股份於聯交所買賣之條件

「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
「買賣協議」	指	賣方與買方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)
「買賣物業協議」	指	北京中證與中國聯通就北京中證以總代價約人民幣2,007,000,000元出售中國證券大廈於二零零三年十二月二十三日訂立之協議
「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	建議將每四股已發行及未發行股份合併為一股合併股份
「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)
「四川信託」	指	四川信託有限公司
「四川信託貸款」	指	四川信託於二零一一年八月二日向目標公司授出為期十年之貸款融資人民幣102,300,000元
「四川信託貸款協議」	指	四川信託與目標公司於二零一一年八月二日就四川信託貸款訂立之貸款融資協議
「特別交易」	指	統一證券於包銷協議項下之包銷安排，將根據收購守則第25條本公司之特別交易
「特別租戶」	指	九個物業單位之租戶拒絕簽署於二零一一年七月一日生效之新租賃協議
「星樂」	指	星樂物業投資有限公司，為信盈之全資附屬公司

「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，即君毅投資有限公司，一間於BVI註冊成立之有限公司，由韓先生全資擁有
「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
「認購價」	指	根據認購事項每股認購股份0.12港元之價格
「認購股份」	指	根據認購事項將予配發及發行之1,112,500,000股新合併股份
「信盈」	指	信盈投資有限公司，一間於BVI註冊成立之有限公司，分別由孫大勇先生持有40%，謝勇先生持有30%及田鳳鳴女士持有30%。孫大勇先生、謝勇先生及田鳳鳴女士為中國商人，且為獨立第三方。信盈之主要業務乃控股投資。
「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，並於重組完後但於收購事項完成前由香港控股公司持有75%及由賣方B持有25%
「目標公司資產淨值」	指	根據香港公認會計原則編製之目標公司賬目所準確載明之目標公司資產淨值
「目標公司應收款項」	指	根據香港公認會計原則編製之目標公司賬簿及賬目所準確載明之目標公司所有應收賬款(包括應收貿易賬款、其他應收款項及股東欠款)
「目標集團公司」	指	馬歇爾控股公司、香港控股公司及目標公司
「三舊改造」	指	以改造廣州市之三舊改造政策

「同新」	指	同新有限公司，一間於薩摩亞群島註冊成立之有限公司，由星樂持有其全部權益
「同新集團」	指	同新及其附屬公司(即北京中證)
「Trinity Grace」	指	Trinity Grace Limited，一間由周先生最終全資擁有之公司
「三泰」	指	三泰控股有限公司，為金倡(香港)有限公司之間接全資附屬公司，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將予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期間並無發行任何股份)
「單位價值」	指	該物業西側每平方米之價值
「美元」	指	美元，美利堅合眾國之法定貨幣
「智略資本」	指	智達資本有限公司，一家屬於證券及期貨條例下可進行第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
「賣方A」	指	北京誠達順逸商貿有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，連同其最終實益擁有人均為獨立第三方
「賣方B」	指	Kayuan Enterprise Investment Co. Ltd.，一間於馬紹爾群島註冊成立之有限公司，連同其最終實益擁有人(周先生及鄭女士)均為獨立第三方
「賣方」	指	賣方A及賣方B之統稱
「賣方貸款」	指	賣方A授予目標公司為期三年總額人民幣20,000,000元之貸款融資

「認股權證股份」	指	於悉數行使報酬認股權證之4,166,666股合併股份
「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
「中證銀行貸款」	指	北京中證約人民幣200,000,000元之累計銀行貸款
「%」	指	百分比
「公里」	指	公里
「平方米」	指	平方米

承董事會命
新城市(中國)建設有限公司
主席
韓軍然

香港，二零一一年十一月十五日

於本公佈刊發日期，本公司有(i)兩名執行董事，即韓軍然先生(主席)及符耀廣先生；(ii)一名非執行董事，即羅敏先生；及(iii)三名獨立非執行董事，即陳耀東先生、司徒文輝先生及鄭清先生。

董事願就本公佈所載資料(涉及認購人之資料除外)之準確性共同及個別地承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知，本公佈內表達之意見(認購人所發表之意見除外)乃經審慎周詳之考慮後方作出，及本公佈並無遺漏任何其他事實，足以令致本公佈所載任何陳述產生誤導。

於本公佈刊發日期，認購人之唯一董事為韓先生。韓先生願就本公佈所載資料(涉及本公司之資料除外)之準確性承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就其所知，本公佈內表達之意見乃經審慎周詳之考慮後方作出，及本公佈並無遺漏任何其他事實，足以令致本公佈所載任何陳述產生誤導。