
此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本通函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。

閣下如已售出或轉讓名下所有新世界中國地產有限公司的股份，應立即將本通函送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或其他代理，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



New World China Land Limited
新世界中國地產有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：917)

主要交易

關於出售

董事會函件載於本通函第10頁至第25頁。

2015年12月23日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	10
附錄一 — 本集團之財務資料	26
附錄二 — 目標公司之物業估值	29
附錄三 — 一般資料	62

釋 義

於本通函內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有以下涵義：

「關聯方」	指	在財務或經營決策中，如果一方有能力控制、共同控制另一方或對另一方施加重大影響，則該方為另一方之關聯方，如果各方同受一方控制、共同控制或重大影響的，彼等亦被視為關聯方
「該公告」	指	本公司日期為2015年12月2日之公告，內容有關出售
「董事會」	指	本公司之董事會
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則賦予的涵義
「本公司」	指	新世界中國地產有限公司，一家於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：917）
「關連人士」	指	具有上市規則賦予的涵義
「代價調整」	指	根據分別於惠陽完成日、海口完成日及武漢完成日，惠陽目標公司集團、海口目標公司集團的淨資產及應佔武漢目標公司集團的淨資產比較各別於2015年9月30日的數字增加或減少而可能分別對惠陽代價、海口代價及武漢代價需要作出的調整
「董事」	指	本公司之董事
「出售」	指	所有或任何武漢出售、惠陽出售及海口出售（視情況而定）
「Dragon Fortune」	指	Dragon Fortune Limited，一家於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司
「Dragon Fortune集團」	指	Dragon Fortune、其附屬公司及聯營公司

釋 義

「龍悅」	指	Dragon Joy (China) Limited (龍悅(中國)有限公司)，一家於香港註冊成立的有限公司，於惠陽買賣協議日期為賣方的全資附屬公司
「龍悅出售股份」	指	龍悅股本中一股普通股，代表龍悅的全數已發行股本
「恒大」	指	恒大地產集團有限公司(股份編號：3333)，一家於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市，為買方的最終控股公司
「匯率」	指	緊接相關支付日期前一天由中國銀行(香港)有限公司公布人民幣兌換港元的匯率中間價
「總建築面積」	指	總建築面積
「本集團」	指	於最後實際可行日期，本公司及其附屬公司
「海口支票」	指	日期為2016年1月5日及從買方銀行戶口支付金額為人民幣2,000,000,000元(或根據緊接出具該支票日期前一天中國銀行(香港)有限公司公布人民幣兌換港元匯率中間價計算的等值港元)的銀行支票
「海口完成」	指	買賣海口出售股份及海口目標貸款之完成
「海口完成日」	指	2016年1月5日(或賣方及買方同意的其他日期)
「海口先決條件」	指	海口買賣協議指定海口出售的先決條件
「海口代價」	指	海口出售股份及海口目標貸款的總代價
「海口出售」	指	根據海口買賣協議的條款及條件由賣方向買方出讓海口出售股份及海口目標貸款

釋 義

「海口首期」	指	人民幣2,000,000,000元(約等值2,424,200,000港元)，代表海口代價的首期
「海口擔保」	指	日期為2015年12月2日由恒大以賣方為受益人提供的擔保契約，以保證買方履行海口買賣協議項下的責任
「海口最後限期」	指	自海口買賣協議日期起兩個月(於2016年2月2日結束)
「海口項目」	指	新世界中國地產海口開發的海口新世界·美麗沙項目，進一步詳情載於董事會函件「訂約方資料」
「海口買賣協議」	指	由買方與賣方就關於海口出售訂立日期為2015年12月2日的買賣協議
「海口出售股份」	指	海口目標公司股本中面值1.00美元的一股普通股，代表海口目標公司的全數已發行股本
「海口股份質押」	指	由買方於海口完成時按賣方接受的格式及內容簽訂及交付的股份質押契約，據此，買方把持有或將會持有的海口目標公司全數已發行股本質押予賣方，作為全數支付海口代價的保證
「海口架構」	指	於海口完成之前達致的海口目標公司架構，致使由海口目標公司間接持有新世界中國地產海口的全數股本權益
「海口目標貸款」	指	於海口買賣協議日期及海口完成日由海口目標公司應付賣方及其關聯方的金額5,556,800,870港元
「海口目標公司」	指	佳裕投資有限公司，一家於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，於海口買賣協議日期為賣方的全資附屬公司

釋 義

「海口目標公司集團」	指	海口目標公司、昇益發展及新世界中國地產海口
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「惠陽支票」	指	日期為2016年1月5日及從買方銀行戶口支付金額為人民幣150,000,000元(或根據緊接出具該支票日期前一天中國銀行(香港)有限公司公布人民幣兌換港元匯率中間價計算的等值港元)的銀行支票
「惠陽完成」	指	買賣惠陽出售股份及惠陽目標貸款之完成
「惠陽完成日」	指	2016年1月5日(或賣方及買方同意的其他日期)
「惠陽先決條件」	指	惠陽買賣協議指定惠陽出售的先決條件
「惠陽代價」	指	惠陽出售股份及惠陽目標貸款的總代價
「惠陽出售」	指	根據惠陽買賣協議的條款及條件由賣方向買方出讓惠陽出售股份及惠陽目標貸款
「惠陽首期」	指	人民幣150,000,000元(約等值181,800,000港元)，代表惠陽代價的首期
「惠陽擔保」	指	日期為2015年12月2日由恒大以賣方為受益人提供的擔保契約，以保證買方履行惠陽買賣協議項下的責任
「惠陽最後限期」	指	自惠陽買賣協議日期起兩個月(於2016年2月2日結束)
「惠陽項目」	指	主要由Dragon Fortune集團開發的棕櫚島度假村項目，進一步詳情載於董事會函件「訂約方資料」

釋 義

「惠陽買賣協議」	指	由買方與賣方就關於惠陽出售訂立日期為2015年12月2日的買賣協議
「惠陽出售股份」	指	龍悅出售股份、Superb Capital出售股份及White Heron出售股份
「惠陽股份質押」	指	由買方於惠陽完成時按賣方接受的格式及內容簽訂及交付的股份質押契約，據此，買方把持有或將會持有的惠陽目標公司全數已發行股本質押予賣方，作為全數支付惠陽代價的保證
「惠陽目標貸款」	指	於惠陽買賣協議日期及惠陽完成日由惠陽目標公司應付賣方及其關聯方的金額1,080,509,125港元
「惠陽目標公司」	指	龍悅、White Heron及Superb Capital
「惠陽目標公司集團」	指	呈列於惠陽買賣協議的惠陽目標公司、其附屬公司及聯營公司(包括但不限於Dragon Fortune集團)
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士且與彼等並無關聯之第三方
「萊坊」	指	萊坊測計師行有限公司，一家合資格估值師行，為獨立第三方
「最後實際可行日期」	指	2015年12月18日，即本通函付印前確定其中所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「新世界中國地產海口」	指	新世界中國地產(海口)有限公司，一家於中國成立的有限公司，於達致海口架構後為昇益發展的全資附屬公司

釋 義

「新世界發展」	指	New World Development Company Limited (新世界發展有限公司)，一家於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：17)，為本公司的控股公司
「棕櫚島渡假村」	指	位於中國廣東省惠州惠陽淡水鎮土湖高爾夫球路一號的高爾夫球場及住宅發展項目
「訂約方」	指	買賣協議的訂約方，即賣方及買方，及「訂約方」單數指賣方或買方(視情況而定)
「中國」	指	中華人民共和國(就本通函而言不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣)
「買方」	指	盛譽(BVI)有限公司，一家於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，為恒大的間接全資附屬公司
「昇益發展」	指	Rise Gain Development Limited(昇益發展有限公司)，一家於香港註冊成立的有限公司，為海口目標公司的全資附屬公司
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「買賣協議」	指	武漢買賣協議、惠陽買賣協議及海口買賣協議
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.10港元的普通股
「股東」	指	股份的登記持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「平方米」	指	平方米
「附屬公司」	指	具有公司條例(香港法例第622章)賦予的涵義

釋 義

「Superb Capital」	指	Superb Capital Enterprises Limited，一家於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，於惠陽買賣協議日期為賣方的全資附屬公司
「Superb Capital出售股份」	指	Superb Capital股本中面值1.00美元的一股普通股，代表Superb Capital的全數已發行股本
「目標公司」	指	海口目標公司、惠陽目標公司及武漢目標公司
「賣方」	指	New World Development (China) Limited（新世界發展（中國）有限公司），一家於香港註冊成立的有限公司，於買賣協議日期持有目標公司的全數已發行股本，為本公司的全資附屬公司
「White Heron」	指	White Heron Limited，一家於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，於惠陽買賣協議日期為賣方的全資附屬公司
「White Heron出售股份」	指	White Heron股本中面值1.00美元的一股普通股，代表White Heron的全數已發行股本
「武漢銀行質押」	指	由賣方以一家香港持牌銀行為受益人，根據賣方與該銀行於2011年及2014年簽訂的若干股份質押，就武漢目標公司及賣方另外三家全資附屬公司全數已發行股本授出的質押
「武漢支票」	指	日期為2016年1月5日及從買方銀行戶口支付金額為人民幣1,000,000,000元（或根據緊接出具該支票日期前一天中國銀行（香港）有限公司公布人民幣兌換港元匯率中間價計算的等值港元）的銀行支票
「武漢完成」	指	買賣武漢出售股份及武漢目標貸款之完成
「武漢完成日」	指	2016年1月5日（或賣方及買方同意的其他日期）

釋 義

「武漢先決條件」	指	武漢買賣協議指定武漢出售的先決條件
「武漢代價」	指	武漢出售股份及武漢目標貸款的總代價
「武漢出售」	指	根據武漢買賣協議的條款及條件由賣方向買方出讓武漢出售股份及武漢目標貸款
「武漢首期」	指	人民幣1,000,000,000元(約等值1,212,100,000港元),代表武漢代價的首期
「武漢擔保」	指	日期為2015年12月2日由恒大以賣方為受益人提供的擔保契約,以保證買方履行武漢買賣協議項下的責任
「武漢最後限期」	指	自武漢買賣協議日期起兩個月(於2016年2月2日結束)
「武漢新世界」	指	武漢新世界康居發展有限公司,一家於中國註冊成立的合作合營公司,由武漢目標公司擁有60%及一名獨立第三方擁有40%
「武漢項目」	指	由武漢新世界開發名為武漢常青花園、武漢常青南園及武漢新華家園的住宅項目,進一步詳情載於董事會函件「訂約方資料」
「武漢買賣協議」	指	由買方與賣方就關於武漢出售訂立日期為2015年12月2日的買賣協議
「武漢出售股份」	指	武漢目標公司股本中面值1.00美元的一股普通股,代表武漢目標公司的全數已發行股本

釋 義

「武漢股份質押」	指	由買方於武漢完成時按賣方接受的格式及內容簽訂及交付的股份質押契約，據此，買方把持有或將會持有的武漢目標公司全數已發行股本質押予賣方，作為全數支付武漢代價的保證
「武漢目標貸款」	指	於武漢買賣協議日期及武漢完成日由武漢目標公司應付賣方及其關聯方(如有)的金額116,414,182港元
「武漢目標公司」	指	Hinto Developments Limited，一家於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，於武漢買賣協議日期為賣方的全資附屬公司
「武漢目標公司集團」	指	武漢目標公司及武漢新世界
「美元」	指	美元，美利堅合眾國法定貨幣
「%」	指	百分比

就本通函而言，1.00港元相當於人民幣0.825元。



New World China Land Limited
新世界中國地產有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：917)

執行董事：

鄭家純博士 金紫荊星章
(主席兼董事總經理)

鄭家成先生
鄭志剛博士
鄭志雯女士
鄭志謙先生
方承光先生
顏文英女士

註冊辦事處：

P.O. Box 309
Ugland House
Grand Cayman
KY1-1104
Cayman Islands

香港主要營業地點：

香港
皇后大道中18號
新世界大廈第1期9樓

獨立非執行董事：

鄭維志博士 金紫荊星章 英帝國官佐勳章 太平紳士
田北俊議員 金紫荊星章 太平紳士
李聯偉先生 銅紫荊星章 太平紳士
葉毓強先生

敬啟者：

主要交易
關於出售

緒言

董事會謹此提述該公告。

於2015年12月2日，賣方(本公司全資附屬公司)就出售與買方(恒大全資附屬公司)訂立買賣協議，總代價為人民幣13,500,000,000元(約等值16,363,600,000港元)(受限於代價調整)。

本通函的目的旨在向閣下提供(其中包括)：(i)有關出售的進一步資料；及(ii)上市規則所規定的其他資料。

出售

武漢買賣協議

日期

2015年12月2日

訂約方

- (a) 新世界發展(中國)有限公司，作為賣方；及
- (b) 盛譽(BVI)有限公司，作為買方。

待出售資產

武漢出售股份以及武漢目標貸款將轉讓予買方，並連同於武漢完成日所產生的一切有關權利及利益。

武漢代價

武漢代價達人民幣3,800,000,000元(約等值4,606,100,000港元)(受限於代價調整)，並將由買方以現金按下列方式向賣方支付：

- (a) 人民幣1,000,000,000元(約等值1,212,100,000港元)須於武漢完成日支付；
- (b) 人民幣700,000,000元(約等值848,500,000港元)須於武漢完成後六個月內支付(或賣方及買方書面同意的任何其他日期)；
- (c) 人民幣700,000,000元(約等值848,500,000港元)須於武漢完成後十二個月內支付(或賣方及買方書面同意的任何其他日期)；
- (d) 人民幣700,000,000元(約等值848,500,000港元)須於武漢完成後十八個月內支付(或賣方及買方書面同意的任何其他日期)；及
- (e) 人民幣700,000,000元(約等值848,500,000港元)須於武漢完成後二十四個月內支付(或賣方及買方書面同意的任何其他日期)。

董事會函件

自武漢買賣協議簽訂日起三個營業日內(或賣方及買方書面同意的任何其他日期)，買方應送交作為武漢首期的武漢支票予賣方律師代為保管，並應於武漢完成日送交賣方及兌付。任何按照由中國銀行(香港)有限公司於武漢完成日前一日公布人民幣兌港元匯率中間價計算的等值港元的武漢首期與武漢支票金額之差價應由相關訂約方補償或退回(倘適用)。於最後實際可行日期，武漢支票已送交賣方律師，並由其代為保管。

若武漢完成根據武漢買賣協議而延期，或由於賣方造成的原因而令武漢完成未能於2016年1月5日落實，武漢支票將失效並退回買方，買方應於延遲武漢完成日發出另一張銀行支票作為武漢首期。

於中國支付任何部份武漢代價應以人民幣進行，而於香港支付其他部份武漢代價可以人民幣或根據匯率釐定的等值港元進行。

倘買方沒有履行或未能履行支付武漢代價的責任(包括但不限於沒有履行或未能完全履行)，則應(在為期10天的寬限期屆滿時)向賣方支付就武漢代價的相關逾期金額以年率30%(根據訂約方之間的商業磋商釐定，藉以加強高違約率的阻嚇作用)按日計算的滯納金，除非及直至武漢代價相關逾期金額獲付清為止。

武漢代價的基準

武漢代價乃由買方及賣方經參考(i)武漢項目於2015年6月30日由萊坊進行的估值達人民幣2,000,604,000元；(ii)2015年7月至11月市況的改善；(iii)於2015年10月31日應佔武漢目標公司集團的相關資產淨值(其持有的物業除外)；及(iv)就分期支付武漢代價的附帶利息成本，公平磋商後達致。武漢代價代表武漢目標公司集團於2015年6月30日綜合應佔資產淨值約354%的溢價。

保證

作為完全支付武漢代價的保證，恒大於武漢買賣協議日期簽訂及交付武漢擔保予賣方，以保證買方履行武漢買賣協議項下的責任。此外，買方同意於武漢完成時簽訂及交付武漢股份質押予賣方。

武漢先決條件

武漢完成須待以下武漢先決條件達成及／或獲豁免(視情況而定)，方可作實：

- (a) 已取得賣方、本公司及新世界發展各自董事會的所有批准及同意。如上市規則規定或聯交所要求，本公司及／或新世界發展應(根據上市規則)通過所有必須的股東決議(以股東書面批准之方式或於股東大會上通過一項普通決議案之方式(若未能取得有關書面批准))，以批准武漢買賣協議及其項下擬進行的交易、遵守上市規則項下有關公告的規定及獲取一切其他所需的批准或豁免(倘適用)；
- (b) 賣方就武漢買賣協議項下擬進行的交易取得所有需要自第三方(包括武漢新世界的若干借貸銀行的同意)的批准(倘需要)；
- (c) 有關武漢目標公司的武漢銀行質押已被解除；
- (d) 已取得買方及恒大各自董事會的所有批准及同意。如上市規則規定或聯交所要求，買方之最終控股公司(即恒大)應根據上市規則通過所有必須的股東決議(以股東書面批准之方式或於股東大會上通過一項普通決議案之方式(若未能取得有關書面批准))，以批准武漢買賣協議及其項下擬進行的交易、遵守上市規則項下有關公告的規定及獲取一切其他所需的批准或豁免(倘適用)；及
- (e) 買方就武漢買賣協議項下擬進行的交易取得所有需要自第三方的批准(倘需要)。

董 事 會 函 件

賣方及買方應盡最大努力促使其負責的武漢先決條件得以達成。在法律允許的程度下，武漢完成前任何時間透過向另一訂約方提交書面通知，買方可豁免所有或任何載於上文第(b)及(c)段的武漢先決條件，而賣方可豁免載於上文第(e)段的武漢先決條件。

若任何武漢先決條件於武漢完成日或之前沒有達成或獲豁免，賣方及買方可延長武漢完成日至武漢先決條件達成之日，但在任何情況下不得遲於武漢最後限期。

若任何武漢先決條件於武漢最後限期或之前沒有達成或獲豁免，武漢買賣協議將立即停止及終止及概無任何訂約方可向另一訂約方進行索償(任何先前違反除外)。

終 止

武漢買賣協議可於下列情況下終止：

- (a) 武漢買賣協議的履行已完成；
- (b) 如適用法例要求；
- (c) 武漢買賣協議因不可抗力事件而無法履行達三個月以上，而訂約方書面同意終止武漢買賣協議；或
- (d) 武漢先決條件未達成或獲豁免。

武 漢 完 成

武漢完成應發生於武漢完成日。在武漢完成時，武漢目標公司將不再為賣方的全資附屬公司，而武漢新世界將不再為本集團的合營企業。

武 漢 出 售 的 財 務 影 響

武漢完成後，武漢目標公司將不再為本公司的附屬公司，而武漢新世界將不再為本集團合營企業。

本公司就武漢出售產生的估計指標收益淨額預期約為2,900,000,000港元，及該收益乃參考武漢代價與賣方於武漢目標公司集團的應佔權益於2015年6月30日的經審核綜合資產淨值(約1,043,000,000港元)之差額，並經考慮估計應付稅項(即武漢代價與本集團於武漢新世界的投資成本之差額，根據中國相關稅法按10%稅率計算)釐

董事會函件

定。預期本集團的綜合資產淨值將會相應增加。實際可入賬收益只能於武漢完成時應佔武漢目標公司集團的綜合資產淨值及附帶交易成本釐定後才能確定。

惠陽買賣協議

日期

2015年12月2日

訂約方

- (a) 新世界發展(中國)有限公司，作為賣方；及
- (b) 盛譽(BVI)有限公司，作為買方。

待出售資產

惠陽出售股份及惠陽目標貸款將轉讓予買方，並連同於惠陽完成日所產生的一切有關權利及利益。

惠陽代價

惠陽代價達人民幣1,100,000,000元(約等值1,333,300,000港元)(受限於代價調整)，並將由買方以現金按下列方式向賣方支付：

- (a) 人民幣150,000,000元(約等值181,800,000港元)須於惠陽完成日支付；
- (b) 人民幣200,000,000元(約等值242,400,000港元)須於惠陽完成後六個月內支付(或賣方及買方書面同意的任何其他日期)；
- (c) 人民幣200,000,000元(約等值242,400,000港元)須於惠陽完成後十二個月內支付(或賣方及買方書面同意的任何其他日期)；
- (d) 人民幣200,000,000元(約等值242,400,000港元)須於惠陽完成後十八個月內支付(或賣方及買方書面同意的任何其他日期)；及
- (e) 人民幣350,000,000元(約等值424,300,000港元)須於惠陽完成後二十四個月內支付(或賣方及買方書面同意的任何其他日期)。

董事會函件

自惠陽買賣協議簽訂日起三個營業日內(或賣方及買方書面同意的任何其他日期)，買方應送交作為惠陽首期的惠陽支票予賣方律師代為保管，並應於惠陽完成日送交賣方及兌付。任何按照由中國銀行(香港)有限公司於惠陽完成日前一日公布人民幣兌港元匯率中間價計算的等值港元的惠陽首期及惠陽支票金額之差價應由相關訂約方補償或退回(倘適用)。於最後實際可行日期，惠陽支票已送交賣方律師，並由其代為保管。

若惠陽完成根據惠陽買賣協議而延期，或由於賣方造成的原因而令惠陽完成未能於2016年1月5日落實，惠陽支票將失效並退回買方，買方應於延遲惠陽完成日發出另一張銀行支票作為惠陽首期。

於中國支付任何部份惠陽代價應以人民幣進行，而於香港支付其他部份惠陽代價可以人民幣或根據匯率釐定的等值港元進行。

倘買方沒有履行或未能履行支付惠陽代價的責任(包括但不限於沒有履行或未能完全履行)，則應(在為期10天的寬限期屆滿時)向賣方支付就惠陽代價的相關逾期金額以年率30%(根據訂約方之間的商業磋商釐定，藉以加強高違約率的阻嚇作用)按日計算的滯納金，除非及直至惠陽代價相關逾期金額獲付清為止。

惠陽代價的基準

惠陽代價乃由買方及賣方經參考(i)惠陽項目於2015年6月30日由萊坊進行的估值達人民幣1,142,000,000元；(ii)2015年7月至11月市況的改善；(iii)於2015年10月31日惠陽目標公司集團的相關資產淨值(其持有的物業除外)；及(iv)就分期支付惠陽代價的附帶利息成本，公平磋商後達致。惠陽代價代表惠陽目標公司集團於2015年6月30日綜合資產淨值約20%的溢價。

保證

作為完全支付惠陽代價的保證，恒大於惠陽買賣協議日期簽訂及交付惠陽擔保予賣方，以保證買方履行惠陽買賣協議項下的責任。此外，買方同意於惠陽完成時簽訂及交付惠陽股份質押予賣方。

惠陽先決條件

惠陽完成須待(其中包括)以下惠陽先決條件達成及/或獲豁免(視情況而定)，方可作實：

- (a) 已取得賣方、本公司及新世界發展各自董事會的所有批准及同意。如上市規則規定或聯交所要求，本公司及/或新世界發展應根據上市規則通過所有必須的股東決議(以股東書面批准之方式或於股東大會上通過一項普通決議案之方式(若未能取得有關書面批准))，以批准惠陽買賣協議及其項下擬進行的交易、遵守上市規則項下有關公告的規定及獲取一切其他所需的批准或豁免(倘適用)；
- (b) 賣方就惠陽買賣協議項下擬進行的交易取得所有需要自第三方(包括Dragon Fortune集團若干附屬公司的若干借貸銀行的同意)的批准(倘需要)；
- (c) 已取得買方及恒大各自董事會的所有批准及同意。如上市規則規定或聯交所要求，買方之最終控股公司(即恒大)應(根據上市規則)通過所有必須的股東決議(以股東書面批准之方式或於股東大會上通過一項普通決議案之方式(若未能取得有關書面批准))，以批准惠陽買賣協議及其項下擬進行的交易、遵守上市規則項下有關公告的規定及獲取一切其他所需的批准或豁免(倘適用)；及
- (d) 買方就惠陽買賣協議項下擬進行的交易取得所有需要自第三方的批准(倘需要)。

董事會函件

賣方及買方應盡最大努力促使其負責的惠陽先決條件得以達成。賣方及買方均有權豁免若干另一訂約方有責任達成的惠陽先決條件。

若任何惠陽先決條件於惠陽完成日或之前沒有達成或獲豁免，賣方及買方可延長惠陽完成日至惠陽先決條件達成之日，但在任何情況下不得遲於惠陽最後限期。

若任何惠陽先決條件於惠陽最後限期或之前沒有達成或獲豁免，惠陽買賣協議將立即停止及終止及概無任何訂約方可向另一訂約方進行索償(任何先前違反除外)。

終止

惠陽買賣協議可於下列情況下終止：

- (a) 惠陽買賣協議的履行已完成；
- (b) 如適用法例要求；
- (c) 惠陽買賣協議因不可抗力事件而無法履行達三個月以上，而訂約方書面同意終止惠陽買賣協議；或
- (d) 惠陽先決條件未達成或獲豁免。

惠陽完成

惠陽完成應發生於惠陽完成日。在惠陽完成時，各別惠陽目標公司將不再為賣方的全資附屬公司。

惠陽出售的財務影響

惠陽完成後，各別惠陽目標公司將不再為本公司的附屬公司，彼等綜合財務業績、資產及負債將不再計入本集團的綜合財務報表內。

本公司就惠陽出售產生的估計指標收益淨額預期約為77,000,000港元，及該收益乃參考惠陽代價與賣方於惠陽目標公司集團的權益於2015年6月30日的經審核綜合資產淨值(約1,154,000,000港元)之差額，並經考慮估計應付稅項(即惠陽代價與本集

董事會函件

團於惠陽目標公司集團在中國的成員公司的投資成本之差額，根據中國相關稅法按10%稅率計算)釐定。預期本集團的綜合資產淨值將會相應增加。實際可入賬收益只能於惠陽完成時惠陽目標公司集團的綜合資產淨值及附帶交易成本釐定後才能確定。

海口買賣協議

日期

2015年12月2日

訂約方

- (a) 新世界發展(中國)有限公司，作為賣方；及
- (b) 盛譽(BVI)有限公司，作為買方。

待出售資產

海口出售股份及海口目標貸款將轉讓予買方，並連同於海口完成日所產生的一切有關權利及利益。

海口代價

海口代價達人民幣8,600,000,000元(約等值10,424,200,000港元)(受限於代價調整)，並將由買方以現金按下列方式向賣方支付：

- (a) 人民幣2,000,000,000元(約等值2,424,200,000港元)須於海口完成日支付；
- (b) 人民幣1,600,000,000元(約等值1,939,400,000港元)須於海口完成後六個月內支付(或賣方及買方書面同意的任何其他日期)；
- (c) 人民幣1,600,000,000元(約等值1,939,400,000港元)須於海口完成後十二個月內支付(或賣方及買方書面同意的任何其他日期)；
- (d) 人民幣1,600,000,000元(約等值1,939,400,000港元)須於海口完成後十八個月內支付(或賣方及買方書面同意的任何其他日期)；及

董事會函件

- (e) 人民幣1,800,000,000元(約等值2,181,800,000港元)須於海口完成後二十四個月內支付(或賣方及買方書面同意的任何其他日期)。

自海口買賣協議簽訂日起三個營業日內(或賣方及買方書面同意的任何其他日期),買方應送交作為海口首期的海口支票予賣方律師代為保管,並應於海口完成日送交賣方及兌付。任何按照由中國銀行(香港)有限公司於海口完成日前一日公布人民幣兌港元匯率中間價計算等值港元的海口首期及海口支票金額之差價應由相關訂約方補償或退回(倘適用)。於最後實際可行日期,海口支票已送交賣方律師,並由其代為保管。

若海口完成根據海口買賣協議而延期,或由於賣方造成的原因而令海口完成未能於2016年1月5日落實,海口支票將失效並退回買方,買方應於延遲海口完成日發出另一張銀行支票作為海口首期。

於中國支付任何部份海口代價應以人民幣進行,而於香港支付其他部份海口代價可以人民幣或根據匯率釐定的等值港元進行。

倘買方沒有履行或未能履行支付海口代價的責任(包括但不限於沒有履行或未能完全履行),則應(在為期10天的寬限期屆滿時)向賣方支付就海口代價的相關逾期金額以年率30%(根據訂約方之間的商業磋商釐定,藉以加強高違約率的阻嚇作用)按日計算的滯納金,除非及直至海口代價相關逾期金額獲付清為止。

海口代價的基準

海口代價乃由買方及賣方經參考(i)海口項目於2015年6月30日由萊坊進行的估值達人民幣6,040,000,000元;(ii)2015年7月至11月市況的改善;(iii)於2015年10月31日海口目標公司集團的相關資產淨值(其持有的物業除外);及(iv)就分期支付海口代價的附帶利息成本,公平磋商後達致。海口代價代表海口目標公司集團於2015年6月30日綜合資產淨值約81%的溢價。

保證

作為完全支付海口代價的保證，恒大於海口買賣協議日期簽訂及交付海口擔保予賣方，以保證買方履行海口買賣協議項下的責任。此外，買方同意於海口完成時簽訂及交付海口股份質押予賣方。

海口先決條件

海口完成須待以下海口先決條件達成及／或獲豁免(視情況而定)，方可作實：

- (a) 已取得賣方、本公司及新世界發展各自董事會的所有批准及同意。如上市規則規定或聯交所要求，本公司及／或新世界發展應根據上市規則通過所有必須的股東決議(以股東書面批准之方式或於股東大會上通過一項普通決議案之方式(若未能取得有關書面批准))，以批准海口買賣協議及其項下擬進行的交易、遵守上市規則項下有關公告的規定及獲取一切其他所需的批准或豁免(倘適用)；
- (b) 賣方就海口買賣協議項下擬進行的交易取得所有需要自第三方(包括新世界中國地產海口若干借貸銀行的同意)的批准(倘需要)；
- (c) 海口架構已完成；
- (d) 已取得買方及恒大各自董事會的所有批准及同意。如上市規則規定或聯交所要求，買方之最終控股公司(即恒大)應(根據上市規則)通過所有必須的股東決議(以股東書面批准之方式或於股東大會上通過一項普通決議案之方式(若未能取得有關書面批准))，以批准海口買賣協議及其項下擬進行的交易、遵守上市規則項下有關公告的規定及獲取一切其他所需的批准或豁免(倘適用)；及
- (e) 買方就海口買賣協議項下擬進行的交易取得所有需要自第三方的批准(倘需要)。

董事會函件

賣方及買方應盡最大努力促使其負責的海口先決條件得以達成。買方可以書面豁免所有或任何載於上文第(b)及(c)段的海口先決條件，而賣方可以書面豁免載於上文第(e)段的海口先決條件。

若任何海口先決條件於海口完成日或之前沒有達成或獲豁免，賣方及買方可延長海口完成日至海口先決條件達成之日，但在任何情況下不得遲於海口最後限期。

若任何海口先決條件於海口最後限期或之前沒有達成或獲豁免，海口買賣協議將立即停止及終止及概無任何訂約方可向另一訂約方進行索償(任何先前違反除外)。

終止

海口買賣協議可於下列情況下終止：

- (a) 海口買賣協議的履行已完成；
- (b) 如適用法例要求；
- (c) 海口買賣協議因不可抗力事件而無法履行達三個月以上，而訂約方書面同意終止海口買賣協議；或
- (d) 海口先決條件未達成或獲豁免。

海口完成

海口完成應發生於海口完成日。在海口完成時，海口目標公司將不再為賣方的全資附屬公司。

海口出售的財務影響

海口完成後，海口目標公司將不再為本公司的附屬公司，海口目標公司集團的財務業績、資產及負債將不再計入本集團的綜合財務報表內。

本公司就海口出售產生的估計指標收益淨額預期約為3,600,000,000港元，及該收益乃參考海口代價與賣方於海口目標公司集團的權益於2015年6月30日的經審核綜合資產淨值(約5,934,000,000港元)之差額，並經考慮估計應付稅項(即海口代價與本集團於新世界中國地產海口的投資成本之差額，根據中國相關稅法按10%稅率計

算)釐定。預期本集團的綜合資產淨值將會相應增加。實際可入賬收益只能於海口完成時綜合資產淨值及附帶交易成本釐定後才能確定。

出售的原因及裨益

出售可讓本集團加快釋出目標公司持有的物業項目的投資價值及變現現金資源，有助改善本集團現金流及鞏固財務狀況。出售更標誌著本集團以減低二線及三線城市及毛利率較低項目之投資，把資源集中在一線及1.5線城市及中型物業項目，達致優化物業發展及投資組合策略。

所得款項用途

賣方從出售收取的所得款項淨額將應用於本集團的營運資金需求。

訂約方的資料

買方

據董事所知，買方為於英屬維爾京群島註冊成立的投資公司，並由恒大間接全資擁有。恒大主要從事在中國開發大型住宅物業及綜合商用物業。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方及其最終實益擁有人(即恒大)乃獨立於及與本公司或其關連人士沒有關連。

賣方

賣方為於香港註冊成立的公司，主要從事投資控股。其為本公司的直接全資附屬公司。

本集團主要在中國從事物業發展、物業投資以及租賃及酒店營運業務。

武漢目標公司

武漢目標公司為於英屬維爾京群島註冊成立的公司，主要從事持有武漢新世界(一家於中國註冊成立的合作合營公司)60%權益。武漢新世界主要業務為發展位於中國湖北省武漢市漢口的大型低成本社區住宅項目，名為武漢常青花園、武漢常青

董事會函件

南園及武漢新華家園，佔地約2,493,000平方米。項目可發展總建築面積包括約753,273平方米作住宅發展用途及418,419平方米的商用、零售及配套設施。

於2015年6月30日，武漢目標公司集團經審核應佔綜合資產淨值約為1,043,125,000港元。於截至2014年6月30日止財政年度，武漢目標公司集團的經審核應佔綜合(除稅前及後)溢利分別約為261,573,000港元及261,630,000港元及其於截至2015年6月30日止財政年度則分別約為160,017,000港元及156,267,000港元。

惠陽目標公司

惠陽目標公司各自均為投資控股公司，當中個別或連同其附屬公司持有Dragon Fortune集團全部權益。Dragon Fortune集團主要於中國惠陽從事棕櫚島渡假村項目營運，包括高爾夫球會的營運及房地產發展，分別佔地約992,000平方米及377,000平方米。房地產發展的餘下可發展總建築面積約為415,914平方米。

於2015年6月30日，惠陽目標公司集團經審核綜合資產淨值總額約為1,154,350,000港元。於截至2014年6月30日止財政年度，惠陽目標公司集團的經審核綜合(除稅前及後)溢利總額分別約為61,991,000港元及61,799,000港元及其於截至2015年6月30日止財政年度經審核綜合(除稅前及後)虧損總額分別約為64,333,000港元及63,832,000港元。

海口目標公司

海口目標公司為投資控股公司，透過新世界中國地產海口持有位於海甸島西北部沿海的海口項目全部權益。海口項目包括住宅別墅、低及高層住宅及服務式住宅，計劃總建築面積超過二百萬平方米。海口項目第二期總建築面積約為90,000平方米現正進行施工及預計於2017年竣工。

於2015年6月30日，海口目標公司集團經審核綜合資產淨值約為5,933,642,000港元。於截至2014年6月30日止財政年度，海口目標公司集團的經審核綜合(除稅前及後)溢利分別約為120,445,000港元及89,253,000港元及其於截至2015年6月30日止財政年度經審核綜合(除稅前及後)虧損分別約為28,501,000港元及32,967,000港元。

董事會函件

上市規則涵義

鑑於買賣協議由賣方與相同訂約方(即買方)簽訂，根據上市規則第14.22條，武漢出售、惠陽出售及海口出售須合併計算。

由於本公司就合併出售計算的最高適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)高於25%但低於100%，根據上市規則第14章，出售構成本公司的主要交易，須遵守申報、公告及股東批准的規定。

倘若本公司就批准出售而召開股東大會，概無股東須放棄投票，而本公司已取得新世界發展有關出售的股東書面批准。新世界發展連同其附屬公司實益擁有6,092,601,173股股份(代表於本通函日期本公司已發行股本約69.58%應佔權益)，其中5,014,011,861股股份以新世界發展名義登記(代表於本通函日期本公司已發行股本約57.68%權益)。根據上市規則第14.44條，本公司不須就批准出售而召開股東大會。

推薦意見

董事(包括獨立非執行董事)相信各買賣協議之條款乃按公平基準磋商及按正常商業條款訂立，實屬公平合理，且符合本公司及其股東的整體利益。

倘若就批准出售而召開股東大會，董事會將建議股東於有關股東大會上投票贊成有關決議案以批准出售。

其他資料

務請垂注本通函附錄所載之其他資料。

由於武漢出售、惠陽出售及海口出售各自須待若干先決條件達成，而該等先決條件可能達成或可能不會達成，概無保證全部或任何出售將會完成。股東及潛在投資者在買賣本公司的證券時務請審慎行事。

此 致

列位股東 台照及
列位本公司未行使購股權持有人 參照

代表
新世界中國地產有限公司
主席兼董事總經理
鄭家純博士
謹啟

2015年12月23日

1. 債務聲明

借貨

於2015年10月31日(即本債務聲明的最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團尚未償還借貨的詳情如下：

	千港元
長期銀行貸款	
有抵押	7,978,229
無抵押	24,220,744
短期貸款	
有抵押	609,756
無抵押	121,951
同系附屬公司貸款(無抵押)	2,649,440
非控制性權益貸款(無抵押)	52,449
參與權益墊款(無抵押)	1,871,057
定息債券及應付票據(無抵押)	11,687,033
其他財務機構貸款	
有抵押	243,902
無抵押	<u>1,707,317</u>
	51,141,878
已計入流動負債之即期部份	<u>(9,561,390)</u>
	<u>41,580,488</u>

於2015年10月31日營業時間結束時，本集團的銀行借貨約8,831,887,000港元由抵押若干投資物業、物業、廠房及設備、土地使用權、發展中將完成物業及持作發展物業作擔保。

或然負債

(i) 就銀行融資所作出之公司擔保

於2015年10月31日營業時間結束時，本集團就若干合營企業所得銀行貸款融資而給予公司擔保約3,144,819,000港元。於2015年10月31日，本集團應佔貸予合營企業之該等銀行貸款融資之未償還數額約為2,644,142,000港元。

(ii) 就按揭融資所作出之擔保

於2015年10月31日營業時間結束時，本集團已就若干銀行為本集團之若干附屬公司所發展之物業的若干買家安排按揭貸款而給予之按揭融資作出擔保。該等擔保下的尚未償還按揭貸款達到4,199,790,000港元，及本集團就該等擔保下應佔之尚未償還按揭貸款部份達到2,918,639,000港元。根據擔保之條款，倘該等買家未能支付按揭款項，本集團須負責向銀行償還違約買家欠付之未償還按揭本金連同應計利息，而本集團有權接收有關物業之法定業權並接管物業。

除上文所述者及集團內公司間負債外，本集團在合併基礎上並無任何已發行及尚未贖回以及法定或以其他方式增設但尚未發行之重大債務證券、或定期貸款或其他借貸或屬借貸性質之債務或承兌或租購承擔、或尚未償還按揭及押記、或或然負債或擔保。

2. 營運資金聲明

於最後實際可行日期，在經審慎周詳查詢，並經計及出售之影響後，董事認為本集團具備充足營運資金，以應付其自本通函日期起計最少12個月之資金所需。

3. 本集團財務及貿易前景

於完成後，本公司將從出售收取的所得款項淨額為約16,363,600,000港元。出售標誌著本公司優化其物業發展及投資組合的策略已穩步實現。該策略要求把資源集中在一線及1.5線城市以及高速發展的城市，同時減少對部份發展週期過長項目的投資。本公司認為，此舉與本集團在選擇具有更佳毛利率的高端優質項目、增加資產流轉及發展更多中型物業項目方面的持續發展策略相符。來自交易的收益將會為本公司不久將來的新一輪投資提供充足的現金儲備，同時改善整體經營現金流量。

目前，本集團在北京、上海、廣州及深圳等一線城市擁有成熟的物業發展及投資組合以及營運團隊，並在高速發展的城市擁有全面的物業發展組合。交易有助於本集團滲透一線及1.5線城市以及其他高速發展城市的市場(在該等城市中本集團品牌已獲廣泛認可及尊重)，強化其品牌定位、呈現更為清晰的組合策略以及改善項目平均毛利率及資產流轉。

於出售完成後，本集團擁有總建築面積為約1,847萬平方米的土地儲備，足供五年發展之用。

以下為萊坊測計師行有限公司就目標公司於2015年10月31日的市值而發出的函件、估值概要及估值報告全文，以供載入本通函。



萊坊測計師行有限公司
香港灣仔港灣道6-8號
瑞安中心4字樓
電話：2840 1177
傳真：2840 0600

敬啟者：

位於中華人民共和國之若干物業估值

吾等謹遵照閣下之指示，對新世界中國地產有限公司（「貴公司」）及／或其附屬公司、聯營公司及共同控制實體（統稱「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）持有之若干物業權益進行估值，吾等確認曾進行視察，作出相關查詢，並取得吾等認為必要之有關其他資料，藉以向閣下提供吾等對該等物業權益於2015年10月31日市值之意見。

估值基準

吾等之估值乃吾等對物業市值之意見。所謂市值，就吾等所下之定義而言，指「自願買方與自願賣方經適當市場推廣後基於公平交易原則，在知情、審慎及不受脅迫之情況下於估值日期買賣資產或負債之估計金額」。

市值乃賣方於市場上可合理取得的最高售價及買方於市場上可合理取得的最優惠價格。此估計尤其不會計及因特殊條款或情況引致的估計價格上升或下跌，如非典型融資、售後租回安排、由任何與該銷售有關人士所授予的特殊代價或優惠，或任何特殊價值因素。評估物業的市值亦無考慮買賣成本及扣減任何有關稅項。

估值方法

在對第1及2項物業進行估值時，吾等已參考可於市場上取得的銷售憑證及按吾等所獲文件所示收入淨額撥充資本之基準(如適用)評估該等物業權益。吾等已考慮有關支銷，並對潛在復歸收入作出適當撥備。

在對第3、4、6及7項物業進行估值時，吾等基於該等物業將根據 貴集團向吾等提供的最新發展計劃發展及竣工評估有關物業權益。吾等假設該等計劃均將在免受繁苛條件的情況下獲授批准。吾等於達致估值意見時，已採用「直接比較法」，參考該地區可資比較的交易對有關物業權益進行估值，並已考慮完成發展項目所需支銷以反映已竣工發展項目質素的建築成本。

在對第5項物業進行估值時，吾等已參考其過去數年的歷史表現採用收入法，並參考與類似形式之投資的所需回報率進行估值；吾等已參考可於市場上取得的銷售憑證(如適用)評估該等物業權益。

業權文件及產權負擔

吾等已獲提供有關物業權益的業權文件摘要。然而，吾等並無查閱文件正本以確定有否吾等所獲副本並無顯示的任何修訂。吾等依賴 貴集團及其中國法律顧問君合律師事務所就物業業權所提供的資料。

吾等編製報告時並無考慮任何物業權益的任何押記、按揭或欠款，亦無考慮出售時或須承擔的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設物業權益概無附帶可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

資料來源

吾等頗為倚賴 貴集團所提供的資料及 貴集團之中國法律顧問之法律意見。吾等並無理由懷疑 貴集團及／或其中國法律顧問所提供的重大估值資料是否真實

準確。吾等接納 貴集團就規劃批文或法定通告、年期、所有權、樓宇竣工日期、合營企業協議／合約、租約詳情、發展計劃、成本總額及所產生的建築成本、建築面積及土地面積以及所有其他相關事項等有關事項提供予吾等之意見。隨附估值報告所載的尺寸、量度及面積乃以吾等獲提供的資料作基準，因此僅為約數。吾等無法進行實地測量，以核實物業的土地面積及建築面積是否正確，故假設吾等所獲文件所示的土地面積及建築面積正確無誤。吾等亦已獲 貴集團告知所提供的資料並無遺漏重大事實。

視察及結構狀況

吾等已視察所估價物業的外貌及內部(在可能情況下)，視察乃由本公司劉兆光、阮揚及蘇澤明於2015年12月進行。然而，吾等並無進行實地考察，以釐定地面情況及服務設施等是否適合任何未來發展。吾等於編製估值時已假設該等方面條件均屬良好且建築期間將不會產生特別開支或發生延誤。此外，吾等並無進行結構測量，但於視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞，然而，吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。吾等亦無對任何服務設施進行測試。

識別將予估值的物業

吾等已採取合理謹慎態度及技巧(但對 閣下並無絕對義務)確保吾等所視察及吾等之估值報告所載的該等物業，為 閣下指示中的物業地址所識別的物業權益。倘就物業地址或將予估值的物業之範圍產生歧義， 閣下應於指示中或緊隨接獲吾等之報告後提示吾等注意。

環境事宜

吾等並非環保專家，故並無對地盤或樓宇進行任何確定是否存在環境污染之科學調查，亦無查核公開資料以尋找可能識別潛在污染的過往活動證據。在並無進行適當調查且並無明顯理由懷疑存在潛在污染的情況下，吾等於編製估值時已假設物業未受影響。倘涉嫌或確認存在污染，惟尚未進行充分調查且向吾等提供資料前，估值將有所保留。

遵守相關條例及法規

吾等假設該等物業的興建、佔用及使用完全遵守及並無違反任何條例、法定規定及通知(惟另有說明者除外)。吾等進一步假設已取得使用該等物業並為本報告所作依據的任何及一切所需牌照、許可證、證書、同意書、批文及授權(惟另有說明者除外)。

備註

於編製估值報告時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第五章及第12項應用指引相關條文與香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則(2012年版)所載的規定。

貨幣

除另有說明者外，本報告採納的所有貨幣均以人民幣列示。

隨函附奉吾等之估值概要及估值報告。

此 致

新世界中國地產有限公司董事會
香港
皇后大道中18號
新世界大廈I期
9樓

代表
萊坊測計師行有限公司
執行董事，
中國估價部主管
梁偉明
MCIREA MHKIS MRICS RPS(GP)
謹啟

2015年12月23日

附註：梁偉明，MCIREA MHKIS MRICS RPS(GP)，為合資格估值師，於香港、澳門及亞太地區擁有約22年物業估值經驗，並於中華人民共和國擁有19年物業估值經驗。

估值概要

第一類 — 貴集團於中國持有之投資物業

物業	於2015年10月31日 現況下之市值	貴集團 應佔之權益	貴集團應佔 於2015年10月31日 現況下之市值
1. 中國 湖北省 武漢市漢口區 東西湖 武漢常青花園及 武漢常青南園 零售及停車場部份	人民幣417,800,000元	60%	人民幣250,680,000元
2. 中國 湖北省 武漢市江漢區 武漢新華家園 商業裙樓及 停車場部份	人民幣261,300,000元	60%	人民幣156,780,000元
小計：	<u>人民幣679,100,000元</u>		<u>人民幣407,460,000元</u>

第二類 一 貴集團於中國之發展中將完成物業／持作出售之已落成物業

物業	於2015年10月31日 現況下之市值	貴集團 應佔之權益	貴集團應佔 於2015年10月31日 現況下之市值
3. 中國 湖北省 武漢市漢口區 東西湖 武漢常青花園及 武漢常青南園部份	人民幣3,071,500,000元	60%	人民幣1,842,900,000元
4. 中國 廣東省 惠州市惠陽區 淡水鎮 土湖高爾夫路1號 惠陽棕櫚島渡假村 (房地產部份)	人民幣677,000,000元	100%	人民幣677,000,000元
5. 中國 廣東省 惠州市 惠陽區 淡水鎮 土湖高爾夫路1號 惠陽棕櫚島渡假村 (高爾夫球場部份)	人民幣155,000,000元	100%	人民幣155,000,000元
6. 中國 海南省 海口市 海甸島 海口美麗沙項目	人民幣6,559,900,000元	100%	人民幣6,559,900,000元
小計：	<u>人民幣10,463,400,000元</u>		<u>人民幣9,234,800,000元</u>

第三類一 貴集團於中國持作未來發展之物業

物業	於2015年10月31日 現況下之市值	貴集團 應佔之權益	貴集團應佔 於2015年10月31日 現況下之市值
7. 中國 廣東省 惠州市惠陽區 淡水鎮 湖下寮地段 惠陽湖下寮發展項目	人民幣348,000,000元	100%	人民幣348,000,000元
	小計： <u>人民幣348,000,000元</u>		<u>人民幣348,000,000元</u>
	總計： <u>人民幣11,490,500,000元</u>		<u>人民幣9,990,260,000元</u>

估值報告

第一類 — 貴集團於中國持有之投資物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年10月31日 現況下之市值
1. 中國 湖北省 武漢市漢口區 東西湖 武漢常青花園及 武漢常青南園 零售及停車場部份	<p>武漢常青花園及武漢常青南園(「該發展項目」)是一個大規模的低成本社區住房項目，將分為多期進行開發。整個發展項目包括九幅總土地面積約為2,493,290平方米之相鄰地塊。</p> <p>該物業包括該發展項目中總建築面積約為56,806.43平方米的商業用地部份及862個停車位，於1997年至2014年竣工。</p> <p>該發展項目已獲授部份土地使用權，作住宅、商業及其他商業服務用途之土地使用權分別於2075年10月8日、2045年10月8日及2049年6月1日屆滿(詳情請參閱附註2)。</p> <p>該發展項目土地面積為2,115.03平方米的土地使用權中的較小部份已劃撥為商業用途(詳情請參閱附註2)。</p>	<p>該物業總建築面積約為51,201.48平方米的商業部份訂有多份租約，總月租約為人民幣1,627,000元。</p> <p>該物業其餘部份為空置。</p>	<p>人民幣417,800,000元</p> <p>(貴集團應佔60%權益： 人民幣250,680,000元)</p>

附註：

- 根據登記日期為2014年4月4日之營業執照第420100400009569號，貴公司之共同控制企業武漢新世界康居發展有限公司已註冊成立，註冊資本為人民幣96,000,000元。
- 根據武漢市人民政府發出的37份國有土地使用證，該發展項目總土地面積為729,492.59平方米及2,115.03平方米之土地使用權已分別出讓及劃撥予武漢新世界康居發展有限公司。國有土地使用證的詳情如下：

證書編號	土地面積 (平方米)	土地性質	土地用途	屆滿日期	地塊編號
東國用(2005) 第J24020140-1-2號	1,267.85	劃撥	商業及服務	不適用	J24020140-1
東國用(2005) 第TD2005-056號	123,804.15	出讓	混合住宅	住宅：2075年10月8日；商業：2045年10月8日	不適用
東國用(2005) 第TD2005-055號	156,545.58	出讓	混合住宅	住宅：2075年10月8日；商業：2045年10月8日	不適用
東國用(2005) 第TD2006-027號	3,933.24	出讓	混合住宅	住宅：2075年10月8日；商業：2045年10月8日	不適用

證書編號	土地面積 (平方米)	土地性質	土地用途	屆滿日期	地塊編號
東國用(2005) 第TD2006-023號	269,155.91	出讓	混合住宅	住宅：2075年10月8日；商業： 2045年10月8日	不適用
東國用(2009) 第J240701001號	77,906.57	出讓	混合住宅	住宅：2075年10月8日；商業： 2045年10月8日	J240701001
東國用(2005) 第TD2006-030號	6,585.66	出讓	混合住宅	住宅：2075年10月8日；商業： 2045年10月8日	不適用
東國用(2005) 第TD2006-025號	15,156.14	出讓	混合住宅	住宅：2075年10月8日；商業： 2045年10月8日	不適用
東國用(2005) 第J240208011號	847.18	劃撥	商業	不適用	J240208011
東國用商(2013) 130907480號	1,682.50	出讓	其他商業及服務	2049年6月1日	J240407001
東國用商(2013) 130907460號	325.33	出讓	其他商業及服務	2049年6月1日	J240407001
東國用商(2013) 130907461號	48.05	出讓	其他商業及服務	2049年6月1日	J240407001
東國用商(2013) 130907462號	28.71	出讓	其他商業及服務	2049年6月1日	J240407001
東國用商(2013) 130907463號	73.90	出讓	其他商業及服務	2049年6月1日	J240407001
東國用商(2013) 130907464號	72.09	出讓	其他商業及服務	2049年6月1日	J240407001
東國用商(2013) 130907465號	110.79	出讓	其他商業及服務	2049年6月1日	J240407001
東國用商(2013) 130907466號	110.98	出讓	其他商業及服務	2049年6月1日	J240407001
東國用商(2013) 130907467號	96.63	出讓	其他商業及服務	2049年6月1日	J240407001
東國用商(2013) 130907468號	38.49	出讓	其他商業及服務	2049年6月1日	J240407001
東國用商(2013) 130907469號	17.37	出讓	其他商業及服務	2049年6月1日	J240407001
東國用商(2013) 130907470號	17.37	出讓	其他商業及服務	2049年6月1日	J240407001
東國用商(2013) 130907471號	17.37	出讓	其他商業及服務	2049年6月1日	J240407001
東國用商(2013) 130907472號	17.37	出讓	其他商業及服務	2049年6月1日	J240407001
東國用商(2013) 130907473號	17.37	出讓	其他商業及服務	2049年6月1日	J240407001
東國用商(2013) 130907474號	17.37	出讓	其他商業及服務	2049年6月1日	J240407001
東國用商(2013) 130907475號	15.63	出讓	其他商業及服務	2049年6月1日	J240407001
東國用商(2013) 130907476號	13.03	出讓	其他商業及服務	2049年6月1日	J240407001
東國用商(2013) 130907477號	15.85	出讓	其他商業及服務	2049年6月1日	J240407001
東國用商(2013) 130907478號	17.17	出讓	其他商業及服務	2049年6月1日	J240407001

證書編號	土地面積 (平方米)	土地性質	土地用途	屆滿日期	地塊編號
東國用商(2013) 130907479號	48.71	出讓	其他商業及服務	2049年6月1日	J240407001
東國用商(2013) 130907481號	241.21	出讓	其他商業及服務	2049年6月1日	J240407001
東國用商(2013) 130907482號	132.43	出讓	其他商業及服務	2049年6月1日	J240407001
東國用商(2013) 130907483號	320.54	出讓	其他商業及服務	2049年6月1日	J240407001
東國用商(2013) 130907484號	84.05	出讓	其他商業及服務	2049年6月1日	J240407001
東國用商(2013) 130907485號	87.10	出讓	其他商業及服務	2049年6月1日	J240407001
武國用(2006) 第917號	19,360.93	出讓	混合住宅	2076年10月19日	B01062578
武國用(2006) 第915號	53,314.00	出讓	混合住宅	2076年10月19日	B01062579

3. 根據武漢市房屋管理局發出之8份房屋所有權證，該物業總建築面積為14,488.48平方米部份的房屋所有權歸屬於武漢新世界康居發展有限公司，作寫字樓及商業用途。
4. 根據507份商品房權屬證明書，武漢新世界康居發展有限公司為該物業總建築面積68,377.85平方米、作住宅、商業、停車場及其他用途的部份的合法擁有人。
5. 根據41份建築工程竣工驗收備案證，該發展項目總建築面積為500,830.45平方米部份的建設工程已竣工。
6. 該物業部份之土地使用權屬劃撥性質，吾等已大致預計從劃撥性質轉為出讓性質需要作出土地出讓金人民幣1,900,000元。於吾等之估值過程中，吾等已透過假設上述土地所有權已轉變為出讓對該物業進行估值，並在吾等之估值中計及土地出讓金。
7. 吾等已獲提供 貴集團之中國法律顧問之意見，當中(其中包括)載有以下資料：
 - (i) 武漢新世界康居發展有限公司已合法取得該物業部份屬出讓土地性質的土地使用權及房屋所有權，並為該物業該部份之唯一擁有人。武漢新世界康居發展有限公司有權轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置該物業該部份；
 - (ii) 武漢新世界康居發展有限公司已合法取得該物業部份屬劃撥土地性質的土地使用權及房屋所有權，並為該物業該部份之唯一擁有人。於取得政府許可後，武漢新世界康居發展有限公司有權轉讓及租賃該物業該部份。然而，武漢新世界康居發展有限公司須向政府上繳有關劃撥土地使用權之部份租金；

- (iii) 武漢新世界康居發展有限公司已取得國有土地使用證。在履行了法定手續後，武漢新世界康居發展有限公司在取得附註(5)所述之該物業該部份之房地產業權證書上將無法律障礙；及
- (iv) 該物業並無按揭及其他產權負擔。

物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年10月31日 現況下之市值
2. 中國 湖北省 武漢市江漢區 武漢新華家園 商業裙樓及停車場 部份	<p>武漢新華家園(「該發展項目」)包括多幅總土地面積約為95,825.23平方米的相鄰地塊。該發展項目已分多期發展為低成本社區住房項目。</p> <p>該物業包括該發展項目一期A區內3層的商業裙樓，總建築面積約為36,068.83平方米。此外，該物業包括該發展項目一至四期的680個地庫停車位。</p> <p>該發展項目部份總土地面積約為45,038.75平方米之土地使用權已按無限期劃撥，作其他商服用途，而餘下部份總土地面積約為50,786.48平方米之土地使用權已獲授出，作住宅用途，各年期不一，分別於2075年至2076年屆滿(詳情請參閱附註2)。</p>	<p>該物業商業部份第3層的總建築面積約為9,898.69平方米，受於2017年9月屆滿的租約規限，月租為人民幣70,927元。</p> <p>該物業停車位現時空置。</p>	<p>人民幣261,300,000元</p> <p>(貴集團應佔60%權益： 人民幣156,780,000元)</p>

附註：

1. 根據登記日期為2014年4月4日之營業執照第420100400009569號，貴公司的共同控制企業武漢新世界康居發展有限公司已註冊成立，註冊資本為人民幣96,000,000元。
2. 根據武漢市人民政府發出之7份國有土地使用證，該發展項目總土地面積為50,786.48平方米及45,038.75平方米之土地使用權已分別出讓及劃撥予武漢新世界康居發展有限公司。國有土地使用證詳情如下：

證書編號	土地性質	土地用途	土地面積 (平方米)	屆滿日期
武國用(2004)第398號	劃撥	其他商服	1,121.98	不適用
武國用(2004)第399號	劃撥	其他商服	1,186.85	不適用
武國用(2004)第400號	劃撥	其他商服	1,186.85	不適用
武國用2002字第310號	劃撥	城鎮混合住宅	41,543.70	不適用
武國用(2006)第873號	出讓	城鎮混合住宅	9,570.88	2076年9月28日
武國用(2006)第874號	出讓	城鎮混合住宅	7,933.10	2076年9月28日
武國用(2005)第0838號	出讓	城鎮混合住宅	33,282.50	2075年8月15日

3. 根據武漢市房屋管理局發出之4份房屋所有權證，該物業總建築面積為46,479.75平方米之房屋所有權歸屬於武漢新世界康居發展有限公司，作商服及其他用途。房屋所有權證詳情如下：

證書編號	總建築面積 (平方米)	用途	地址	發出日期
武房權證市字第 200311475號	12,246.04	商業服務	3層1單元	2003年10月10日
武房權證市字第 200311476號	12,246.04	商業服務	2層1單元	2003年10月10日
武房權證市字第 200311477號	11,576.75	商業服務	1層1及2單元	2003年10月10日
武房權證市字第 200311478號	10,410.92	其他	地庫1層	2003年10月10日

吾等獲告知，上述房屋所有權證所載的房屋為該物業的商業裙樓部份及162個停車位。

4. 該物業部份之土地使用權屬劃撥性質，吾等已大致預計從劃撥性質轉為出讓性質需要作出土地出讓金人民幣14,200,000元。於吾等之估值過程中，吾等已透過假設上述土地使用權已轉變為出讓性質對該物業進行估值，並在吾等之估值中計及土地出讓金。
5. 吾等已獲提供 貴集團之中國法律顧問之意見，當中(其中包括)載有以下資料：
- (i) 武漢新世界康居發展有限公司已合法取得該物業之劃撥或出讓土地使用權及商業裙樓之房屋所有權以及該物業之162個停車位，且為該物業該等部份之唯一擁有人；
 - (ii) 武漢新世界康居發展有限公司有權轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置屬出讓性質的該物業該部份。就屬劃撥性質的該物業該部份而言，從政府取得許可後，武漢新世界康居發展有限公司有權轉讓及租賃該物業該部份。然而，武漢新世界康居發展有限公司須向政府上繳有關劃撥土地使用權之部份租金；
 - (iii) 該物業二期部份停車位以及三期及四期所有停車位屬民防工程，相關部門將不會發出有關產權文件。武漢新世界康居發展有限公司已就佔用該等部份之民防工程取得許可，並有權使用該等部份。此外，武漢新世界康居發展有限公司可租賃該等部份，惟須在相關政府部門備案；
 - (iv) 於完成相關程序後，武漢新世界康居發展有限公司並不會在就該物業二期停車位餘下部份取得相關產權文件時遇到重大法律障礙。
 - (v) 該物業並無按揭及其他產權負擔。

第二類 — 貴集團於中國之發展中將完成物業／持作出售之已落成物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年10月31日 現況下之市值
3. 中國 湖北省 武漢市漢口區 東西湖 武漢常青花園及 武漢常青南園部份	武漢常青花園及武漢常青南園(「該發展項目」)是一個大規模的低成本社區住房項目，將分為多期進行開發。整個發展項目包括九幅總土地面積約為2,493,290平方米之相鄰地塊。	該物業部份處於開發階段，餘下部份現時空置。	人民幣3,071,500,000元 (貴集團應佔60%權益： 人民幣1,842,900,000元) (請參閱附註(7)及(9))
	該發展項目之常青花園第一至五期之第5、8及11區以及常青南園第一、二及三期於1995年至2014年落成，並於落成後進行銷售。該發展項目之常青花園第九期6小區南區第1期及北區目前處於開發階段，計劃於2018年3月落成，而已規劃之餘下各期目前正待開發。		
	該物業包括該發展項目落成但未出售部份、處於開發階段之部份及已規劃之其餘各期。於全部落成後，該物業之概約總建築面積如下所示：		
		概約 總建築面積 (平方米)	
	常青花園落成 但未出售部份		
	住宅	468.70	
	商業	31,333.80	
	辦公	10,860.14	
	會所	1,413.00	
	配套設施	<u>10,216.51</u>	
		<u>54,292.15</u>	

於2015年10月31日
現況下之市值

物業 概況及年期 估用詳情

概約
總建築面積
(平方米)

常青南園落成
但未出售部份
住宅 131.58
商業 3,147.43

3,279.01

常青花園6小區
南區及北區
住宅 494,966.89
商業 10,594.32
配套設施 4,161.47

509,722.68

已計劃之餘下
各期
住宅 258,305.87
商業 367,792.00
辦公 14,100.00
配套設施 25,933.00

666,130.87

該物業已落成部份亦擁有
475個停車位。該物業在建
部份落成後將擁有3,479個
停車位。該物業已計劃之餘
下各期落成後亦將擁有
7,502個停車位。

該發展項目已獲授部份土地
使用權，作住宅、商業及其他
商業服務用途之土地使用
權分別於2075年10月8日、
2045年10月8日及2049年6
月1日屆滿(詳情請參閱附
註2)。

該發展項目總土地面積約為
2,115.03平方米之相對較小
部份之土地使用權已劃撥作
商業用途(詳情請參閱附註
2)。

附註：

1. 根據登記日期為2014年4月4日之營業執照第420100400009569號，貴公司之共同控制企業武漢新世界康居發展有限公司已註冊成立，註冊資本為人民幣96,000,000元。
2. 根據武漢市人民政府發出的37份國有土地使用證，該發展項目總土地面積為729,492.59平方米及2,115.03平方米之土地使用權已分別出讓及劃撥予武漢新世界康居發展有限公司。國有土地使用證之詳情如下：

證書編號	土地面積 (平方米)	土地性質	用途	屆滿日期	地塊編號
東國用(2005) 第J24020140-1-2號	1,267.85	劃撥	商業及服務	不適用	J24020140-1
東國用(2005) 第TD2005-056號	123,804.15	出讓	混合型住宅	住宅：2075年10月8日； 商業：2045年10月8日	不適用
東國用(2005) 第TD2005-055號	156,545.58	出讓	混合型住宅	住宅：2075年10月8日； 商業：2045年10月8日	不適用
東國用(2005) 第TD2006-027號	3,933.24	出讓	混合型住宅	住宅：2075年10月8日； 商業：2045年10月8日	不適用
東國用(2005) 第TD2006-023號	269,155.91	出讓	混合型住宅	住宅：2075年10月8日； 商業：2045年10月8日	不適用
東國用(2009) 第J240701001號	77,906.57	出讓	混合型住宅	住宅：2075年10月8日； 商業：2045年10月8日	J240701001
東國用(2005) 第TD2006-030號	6,585.66	出讓	混合型住宅	住宅：2075年10月8日； 商業：2045年10月8日	不適用
東國用(2005) 第TD2006-025號	15,156.14	出讓	混合型住宅	住宅：2075年10月8日； 商業：2045年10月8日	不適用
東國用(2005) 第J240208011號	847.18	劃撥	商業	不適用	J240208011
東國用商(2013) 130907480號	1,682.50	出讓	其他商業及服務	2049年6月1日	J240407001
東國用商(2013) 130907460號	325.33	出讓	其他商業及服務	2049年6月1日	不適用
東國用商(2013) 130907461號	48.05	出讓	其他商業及服務	2049年6月1日	不適用
東國用商(2013) 130907462號	28.71	出讓	其他商業及服務	2049年6月1日	不適用
東國用商(2013) 130907463號	73.90	出讓	其他商業及服務	2049年6月1日	不適用
東國用商(2013) 130907464號	72.09	出讓	其他商業及服務	2049年6月1日	J240407001
東國用商(2013) 130907465號	110.79	出讓	其他商業及服務	2049年6月1日	不適用
東國用商(2013) 130907466號	110.98	出讓	其他商業及服務	2049年6月1日	不適用

證書編號	土地面積 (平方米)	土地性質	用途	屆滿日期	地塊編號
東國用商(2013) 130907467號	96.63	出讓	其他商業及服務	2049年6月1日	不適用
東國用商(2013) 130907468號	38.49	出讓	其他商業及服務	2049年6月1日	不適用
東國用商(2013) 130907469號	17.37	出讓	其他商業及服務	2049年6月1日	不適用
東國用商(2013) 130907470號	17.37	出讓	其他商業及服務	2049年6月1日	J240407001
東國用商(2013) 130907471號	17.37	出讓	其他商業及服務	2049年6月1日	J240407001
東國用商(2013) 130907472號	17.37	出讓	其他商業及服務	2049年6月1日	J240407001
東國用商(2013) 130907473號	17.37	出讓	其他商業及服務	2049年6月1日	J240407001
東國用商(2013) 130907474號	17.37	出讓	其他商業及服務	2049年6月1日	J240407001
東國用商(2013) 130907475號	15.63	出讓	其他商業及服務	2049年6月1日	J240407001
東國用商(2013) 130907476號	13.03	出讓	其他商業及服務	2049年6月1日	J240407001
東國用商(2013) 130907477號	15.85	出讓	其他商業及服務	2049年6月1日	J240407001
東國用商(2013) 130907478號	17.17	出讓	其他商業及服務	2049年6月1日	J240407001
東國用商(2013) 130907479號	48.71	出讓	其他商業及服務	2049年6月1日	J240407001
東國用商(2013) 130907481號	241.21	出讓	其他商業及服務	2049年6月1日	J240407001
東國用商(2013) 130907482號	132.43	出讓	其他商業及服務	2049年6月1日	J240407001
東國用商(2013) 130907483號	320.54	出讓	其他商業及服務	2049年6月1日	J240407001
東國用商(2013) 130907484號	84.05	出讓	其他商業及服務	2049年6月1日	J240407001
東國用商(2013) 130907485號	87.10	出讓	其他商業及服務	2049年6月1日	J240407001
武國用(2006)第917號	19,360.93	出讓	混合型住宅	2076年10月19日	B9062578
武國用(2006)第915號	53,314.00	出讓	混合型住宅	2076年10月19日	B01062579

- 根據武漢市房屋管理局發出之8份房屋所有權證，該物業總建築面積為14,488.48平方米之該部份之房屋所有權歸屬於武漢新世界康居發展有限公司，作辦公及商業用途。
- 根據507份商品房權屬證明書，武漢新世界康居發展有限公司為該物業總建築面積為68,377.85平方米、作住宅、商業、停車位及其他用途的部份的合法擁有人。
- 根據41份建築工程竣工驗收備案證，該發展項目總建築面積為500,830.45平方米的部份的建設工程已竣工。
- 如貴集團所告知，該在建物業部份於估值日期已發生之建設成本及預計未繳付建設成本分別約為人民幣240,660,000元及人民幣4,735,600,000元。因此，吾等已將上述成本計入估值。吾等認為，假設該在建物業部份之建議發展項目於估值日期落成，則建議發展項目之總發展價值估計約為人民幣11,632,700,000元。

7. 根據 貴集團之特別指示，吾等於估值時計及該物業之未繳付土地成本約人民幣75,500,000元。
8. 如 貴集團所告知，該物業總建築面積為1,533.63平方米之竣工部份之一部份已經預售，總代價為人民幣44,141,500元。根據 貴公司指示，預售單元已計入本估值。吾等已於估值過程中計及預售代價。
9. 該物業總建築面積約為7,040.56平方米之部份建於劃撥土地之上，吾等已粗略估計將土地由劃撥性質轉為出讓性質所需的土地出讓金為人民幣2,600,000元。於估值過程中，吾等已通過假設上述土地使用權已轉換為出讓對該物業該部份進行估值，並已於估值中計及相關土地出讓金。
10. 吾等獲提供 貴集團之中國法律顧問之意見，當中(其中包括)載有以下資料：
 - (i) 武漢新世界康居發展有限公司已合法取得該物業部份屬出讓土地性質的土地使用權及房屋所有權，並為該物業該部份之唯一擁有人。武漢新世界康居發展有限公司有權轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置該物業該部份；
 - (ii) 武漢新世界康居發展有限公司已合法取得該物業部份屬劃撥土地性質的土地使用權及房屋所有權，並為該物業該部份之唯一擁有人。於取得政府許可後，武漢新世界康居發展有限公司有權轉讓及租賃該物業該部份。然而，武漢新世界康居發展有限公司須向政府補償有關劃撥土地使用權之部份租金；
 - (iii) 就附註(10)(ii)所提及之建於劃撥土地之上的樓宇而言，武漢新世界康居發展有限公司有權使用該物業該部份。於獲得政府許可後，武漢新世界康居發展有限公司有權租賃該物業。但武漢新世界康居發展有限公司須向政府上繳劃撥土地使用權之部份租金；
 - (iv) 武漢新世界康居發展有限公司已取得國有土地使用證。於履行了法定手續後，武漢新世界康居發展有限公司取得附註(5)所提及之該物業部份之房地產權證將無法律障礙；及
 - (v) 該物業並無按揭及其他產權負擔。

物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年10月31日 現況下之市值
4. 中國廣東省 惠州市惠陽區 淡水鎮 土湖高爾夫路1號 惠陽棕欄島渡假村 (房地產部份)	<p>惠陽棕欄島渡假村(「該發展項目」)是一個高爾夫球場／住宅發展項目，總土地面積約為1,259,901.00平方米。</p> <p>該發展項目包括一個附帶練習場的27洞高爾夫球場、一座擁有20間客房的營運中酒店以及多期住宅發展項目。該發展項目一期、二期、三期、四期、五期及六期分別於2001年、2002年、2002年、2004年、2007年及2014年落成，並已於落成後開始出售。該發展項目其餘各期目前有待發展。</p> <p>該發展項目的住宅部份包括總土地面積為268,233.53平方米的不規則形地塊(詳情請參閱附註(2))。</p>	<p>該物業一期、五期及六期部份現時空置。</p> <p>該物業其餘各期尚待開發。</p>	<p>人民幣677,000,000元</p> <p>(貴集團應佔100%權益： 人民幣677,000,000元)</p> <p>(請參閱附註(6))</p>
	<p>該物業包括該發展項目住宅部份的一期、五期及六期的已竣工未出售部份及該發展項目住宅部份擬建設的其餘各期，概約總建築面積的詳細明細如下：</p>	<p>概約 總建築面積 (平方米)</p>	
	一期及五期		
	住宅	2,516.24	
	酒店	<u>1,517.33</u>	
	小計：	4,033.57	
	六期		
	住宅	6,722.54	
	其餘各期		
	住宅	<u>253,223.93</u>	
	合計：	<u><u>263,980.04</u></u>	
	<p>該發展項目已獲授土地使用權，作商業及住宅用途，土地使用權年期於2064年3月1日及2082年6月1日屆滿。</p>		

附註：

1. 根據登記日期為2014年9月11日之營業執照第441300400055054號，貴公司的全資附屬公司廣盛華僑(大亞灣)房產開發有限公司已註冊成立，註冊資本為20,820,000美元。
2. 根據惠陽國土資源局發出之7份國有土地使用證，該發展項目總土地面積為193,973.00平方米之部份的土地使用權已授予廣盛華僑(大亞灣)房產開發有限公司。國有土地使用證之詳情如下所述：

證書編號	土地用途	屆滿日期	土地面積 (平方米)	發出日期
惠陽國用(99)字第13210100414號	商業及住宅	2064年3月1日	37,736.57	1999年6月18日
惠陽國用(99)字第13210100415號	商業及住宅	2064年3月1日	77,919.00	1999年6月18日
惠陽國用(99)字第13210100417號	商業及住宅	2064年3月1日	33,228.40	1999年6月18日
惠陽國用(2007)第0102164號	商業及住宅	2064年3月1日	29,597.00	2007年12月25日
惠陽國用(2012)第0101784號	商業及住宅	2082年6月1日	7,163.00	2012年7月17日
惠陽國用(2012)第0101783號	商業及住宅	2082年6月1日	3,401.63	2012年7月17日
惠陽國用(2013)第13210100600號	商業及住宅	2064年3月1日	4,927.40	2003年6月5日

根據貴公司提供的資料，該發展項目總土地面積約74,260.53平方米的部份已經出售，故並無計入估值。上述已售土地面積約74,260.53平方米相等於整個該發展項目總土地面積(268,233.53平方米)減國有土地使用證所涉土地面積(193,973.00平方米)。

3. 根據惠陽區房產管理局發出的39份商品房屋產權權屬證明書，該物業部份總土地面積為10,756.11平方米之房屋所有權證實已歸屬於廣盛華僑(大亞灣)房產開發有限公司。詳情概述如下：

證書編號	總建築面積 (平方米)	地址	發出日期
5106	183.03	棗林徑26號2層A單元	2007年12月7日
0097	665.23	棕櫚島A型15單元	2001年6月15日
0507	1,667.98	棕櫚徑1號	2001年12月25日
1110110226	74.60	棕櫚島渡假村渡假屋1棟1層1號	2014年2月25日
1110110228	74.48	棕櫚島渡假村渡假屋1棟1層2號	2014年2月25日
1110110230	76.70	棕櫚島渡假村渡假屋1棟2層1號	2014年2月25日
1110110234	76.57	棕櫚島渡假村渡假屋1棟2層2號	2014年2月25日
1110110236	75.86	棕櫚島渡假村渡假屋2棟1層1號	2014年2月25日
1110110238	74.28	棕櫚島渡假村渡假屋2棟1層2號	2014年2月25日
1110110242	77.96	棕櫚島渡假村渡假屋2棟2層1號	2014年2月25日
1110110243	76.38	棕櫚島渡假村渡假屋2棟2層2號	2014年2月25日

證書編號	總建築面積 (平方米)	地址	發出日期
1110110244	74.52	棕櫚島渡假村渡假屋3棟1層1號	2014年2月25日
1110110245	76.62	棕櫚島渡假村渡假屋3棟2層1號	2014年2月25日
1110110246	76.49	棕櫚島渡假村渡假屋3棟2層2號	2014年2月25日
1110110247	74.51	棕櫚島渡假村渡假屋4棟1層1號	2014年2月25日
1110110249	74.38	棕櫚島渡假村渡假屋4棟1層2號	2014年2月25日
1110110250	76.61	棕櫚島渡假村渡假屋4棟2層1號	2014年2月25日
1110110251	76.48	棕櫚島渡假村渡假屋4棟2層2號	2014年2月25日
1110110252	75.28	棕櫚島渡假村渡假屋5棟1層1號	2014年2月25日
1110110253	75.87	棕櫚島渡假村渡假屋5棟1層2號	2014年2月25日
1110110254	77.38	棕櫚島渡假村渡假屋5棟2層1號	2014年2月25日
1110110255	77.97	棕櫚島渡假村渡假屋5棟2層2號	2014年2月25日
1110110256	74.39	棕櫚島渡假村渡假屋3棟1層2號	2014年2月25日
1110126840	469.59	椰林徑F3棟1層1號	2014年6月18日
1110126841	469.59	椰林徑F3棟1層2號	2014年6月18日
1110126842	359.38	椰林徑F3棟3層1號	2014年6月18日
1110126843	359.38	椰林徑F3棟3層2號	2014年6月18日
1110126844	469.59	椰林徑F4棟1層1號	2014年6月18日
1110126846	359.38	椰林徑F4棟3層1號	2014年6月18日
1110126848	469.59	椰林徑F5棟1層1號	2014年6月18日
1110126850	469.59	椰林徑F5棟1層2號	2014年6月18日
1110126851	359.38	椰林徑F5棟3層1號	2014年6月18日
1110126852	359.38	椰林徑F5棟3層2號	2014年6月18日
1110126857	500.10	椰林徑E1棟1層2號	2014年6月18日
1110126858	359.13	椰林徑E1棟3層1號	2014年6月18日
1110126859	359.13	椰林徑E1棟3層2號	2014年6月18日
1110126861	500.10	椰林徑E2棟1層1號	2014年6月18日
1110126862	500.10	椰林徑E2棟1層2號	2014年6月18日
1110126863	359.13	椰林徑E2棟3層1號	2014年6月18日

4. 國有土地使用證惠陽國用(99)字第13210100414號、惠陽國用(99)字第13210100417號及惠陽國用(2007)第0102164號所載物業部份受按揭規限。
5. 如 貴集團所告知，該物業在建部份於估值日期的已發生建築成本及預計未繳付建築成本分別約為人民幣66,494,000元及人民幣1,579,461,000元。因此，吾等已將上述成本計入估值。吾等認為，該在建物業部份建議發展項目的總發展價值(假設於估值日期已竣工)預計約為人民幣3,849,000,000元。
6. 根據 貴集團指示的具體條款，吾等已在估值中計入該物業未繳付土地成本約人民幣78,000,000元。

7. 吾等已獲提供 貴集團之中國法律顧問之意見，當中(其中包括)載有以下資料：

該物業一期、五期及六期

- (i) 廣盛華僑(大亞灣)房產開發有限公司已合法取得該物業一期、五期及六期之土地使用權及房屋所有權。廣盛華僑(大亞灣)房產開發有限公司為該物業之唯一擁有人；
- (ii) 該物業一期、五期及六期可由廣盛華僑(大亞灣)房產開發有限公司根據相關法律及法規依法轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置；
- (iii) 該物業一期、五期及六期並無按揭及其他產權負擔；

該物業其餘各期

- (iv) 廣盛華僑(大亞灣)房產開發有限公司已合法取得該物業其餘各期之土地使用權。廣盛華僑(大亞灣)房產開發有限公司為該物業土地使用權之唯一擁有人；
- (v) 該物業其餘各期可由廣盛華僑(大亞灣)房產開發有限公司根據相關法律及法規及經承按人批准後依法轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置；及
- (vi) 該物業其餘各期已訂立多份按揭。

			於2015年10月31日現況 下之市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
5 中國 廣東省 惠州市 惠陽區 淡水鎮 土湖高爾夫路1號 惠陽棕櫚島渡假村 (高爾夫球場部份)	惠陽棕櫚島渡假村(「該發展項目」)是一個高爾夫球場／住宅發展項目，包括總土地面積約1,259,901.00平方米。 該發展項目包括一個附帶練習場的27洞高爾夫球場、一座擁有20間客房的營運中酒店以及多期住宅發展項目。該發展項目一期、二期、三期、四期、五期及六期分別於2001年、2002年、2002年、2004年、2007年及2014年落成，並已於落成後開始出售。該發展項目其餘各期目前有待發展。 該物業包括該發展項目總土地面積約為991,667.00平方米的高爾夫球場部份。 該發展項目已獲授土地使用權，作高爾夫球場及配套設施用途，土地使用權年期於2043年10月5日屆滿。	該物業為一個營運中的27洞高爾夫球場及其他配套設施。	人民幣155,000,000元 (貴集團應佔100%權益： 人民幣155,000,000元)

附註：

1. 根據登記日期為2014年9月14日之營業執照編號441300400037101，貴公司之全資附屬公司廣盛華僑(大亞灣)投資有限公司已註冊成立，註冊資本為16,950,000美元。
2. 根據惠陽區人民政府於1999年6月22日發出之國有土地使用證惠陽國用(99)字第13210100418號，該發展項目土地面積991,667.00平方米土地使用權已授予廣盛華僑(大亞灣)投資有限公司，土地使用權年期於2043年10月5日屆滿，作高爾夫球場及配套設施用途。
3. 附註(2)所述物業受按揭規限。

4. 吾等已獲提供 貴集團之中國法律顧問之意見，當中(其中包括)載有以下資料：
- (i) 廣盛華僑(大亞灣)投資有限公司已合法取得該物業之土地使用權。廣盛華僑(大亞灣)投資有限公司為該物業土地使用權之唯一擁有人；及
 - (ii) 該物業可由廣盛華僑(大亞灣)投資有限公司根據相關法律及法規及經承按人批准後依法轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置。

			於2015年10月31日 現況下之市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
6 中國 海南省 海口市 海甸島 海口美麗沙項目	海口美麗沙項目(「該發展項目」)包括一幅總土地面積約為2,204,909.20平方米的不規則形地塊，擬發展成為一個大型住宅／商業／辦公／酒店綜合發展項目，配有配套及停車場設施。	落成部份目前正進行銷售，而在建物業和餘下部份正進行開發。	人民幣6,559,900,000元 (貴集團應佔100%權益： 人民幣6,559,900,000元) (請參閱附註(15))
	該物業包括該發展項目地塊02及04上的落成部份(「落成部份」)、在建地塊0102、0301、0601、1801及1902(「在建物業」)以及正待開發的該發展項目餘下部份(「餘下部份」)。		
	落成部份的概約總建築面積如下所示：		
		概約 總建築面積 (平方米)	
	住宅	50,127.51	
	商業	9,357.33	
	配套設施	<u>214.00</u>	
		<u><u>59,698.84</u></u>	
	落成部份亦包括368個停車位。		

於2015年10月31日

現況下之市值

物業	概況及年期	估用詳情
----	-------	------

在建物業及餘下部份在落成後的概約規劃總建築面積如下所示：

	概約 規劃 總建築面積 (平方米)
住宅	1,535,117.13
商業	90,757.42
酒店	174,686.00
會所	12,129.00
配套設施	<u>77,377.24</u>
	<u>1,890,066.79</u>

在建物業及餘下部份將提供16,045個停車位。

該物業已獲授土地使用權作住宅用途之年期為70年，作商業用途之年期為40年，作公園及綠地、公共設施、政府機關用地以及醫療及慈善用途之年期為50年，年期分別於2075年11月14日、2045年11月14日及2055年11月14日屆滿（詳情請參閱附註2）。

附註：

1. 根據登記日期為2015年7月27日之營業執照編號460100400001591，貴公司的全資附屬公司新世界中國地產(海口)有限公司已註冊成立，註冊資本為750,000,000美元。
2. 根據海口市國土環境資源局與新世界中國地產(海口)有限公司於2005年11月14日訂立之國有土地使用權出讓合同市土環資用批字(2005)10號，該基礎建設及整個發展項目須分別於新世界中國地產(海口)有限公司同意在出讓土地之詳細規劃批准後6年及10年內完成；
3. 根據海口市國土資源局與新世界中國地產(海口)有限公司分別於2011年6月27日、2012年8月27日及2013年訂立之國有土地使用權出讓合同補充協議，該物業地塊0101、0102、0201、0301、0302、0401、0402、0403、0404、1401、1501、1601、1602、1701、1702及1801的建築工程須於協議簽署後1年內動工，及須於協議簽署後3年內完成；

4. 根據海口市國土資源局發出之52份國有土地使用證，該發展項目總土地面積為1,807,209.92平方米之土地使用權部份已授予新世界中國地產(海口)有限公司，作多種用途。國有土地使用證之詳情如下：

證書編號	土地面積 (平方米)	土地用途	土地使用年期 屆滿日期	發出日期	地塊編號
海口市國用(2013)第009627號	42,018.16	醫療及慈善	2055年11月14日	2013年10月28日	0101
海口市國用(2012)第007484號	74,967.37	住宅	2075年11月14日	2012年10月8日	0102
海口市國用(2011)第006974號	47,076.38	住宅	2075年11月14日	2011年8月12日	0201
海口市國用(2012)第007481號	70,355.47	住宅	2075年11月14日	2012年10月8日	0301
海口市國用(2011)第006975號	7,813.14	商業	2045年11月14日	2011年8月12日	0402
海口市國用(2011)第006972號	94,763.03	住宅	2075年11月14日	2011年8月12日	0403
海口市國用(2015)第001423號	49,525.61	住宅	2075年11月14日	2015年2月3日	0601
海口市國用(2015)第004373號	90,554.24	住宅	2075年11月14日	2015年5月13日	0602
海口市國用(2015)第004380號	2,534.52	公園及綠地	2055年11月14日	2015年5月13日	0603
海口市國用(2015)第005211號	6,696.17	公園及綠地	2055年11月14日	2015年6月29日	0604
海口市國用(2015)第005186號	2,857.36	公園及綠地	2055年11月14日	2015年6月29日	0605
海口市國用(2015)第005200號	852.43	公共設施	2055年11月14日	2015年6月29日	0606
海口市國用(2015)第005180號	9,783.42	公園及綠地	2055年11月14日	2015年6月29日	0607
海口市國用(2015)第001420號	80,626.65	住宅	2075年11月14日	2015年2月3日	0701
海口市國用(2015)第005198號	3,750.81	公園及綠地	2055年11月14日	2015年6月29日	0702
海口市國用(2015)第005195號	20,143.29	公園及綠地	2055年11月14日	2015年6月29日	0703
海口市國用(2015)第005205號	11,829.98	住宅	2075年11月14日	2015年6月29日	0801
海口市國用(2015)第005212號	45,785.23	住宅	2075年11月14日	2015年6月29日	0801
海口市國用(2015)第005206號	60,365.02	住宅	2075年11月14日	2015年6月29日	0802
海口市國用(2015)第005188號	49,688.03	住宅	2075年11月14日	2015年6月29日	0803
海口市國用(2015)第005209號	3,487.49	公園及綠地	2055年11月14日	2015年6月29日	0804
海口市國用(2015)第004337號	7,551.88	公園及綠地	2055年11月14日	2015年5月13日	0804
海口市國用(2015)第005208號	6,584.74	公園及綠地	2055年11月14日	2015年6月29日	0805

證書編號	土地面積 (平方米)	土地用途	土地使用年期 屆滿日期	發出日期	地塊編號
海口市國用(2015) 第005204號	62,048.57	公園及綠地	2055年11月14日	2015年6月29日	0805
海口市國用(2015) 第002878號	16,484.96	公園及綠地	2055年11月14日	2015年3月31日	0901
海口市國用(2015) 第002957號	32,307.24	住宅	2075年11月14日	2015年3月31日	0902
海口市國用(2015) 第002965號	65,261.56	住宅	2075年11月14日	2015年3月31日	0903
海口市國用(2015) 第004292號	15,372.58	公園及綠地	2055年11月14日	2015年5月13日	0904
海口市國用(2015) 第004320號	5,018.77	公園及綠地	2055年11月14日	2015年5月13日	0904
海口市國用(2015) 第004334號	123,799.32	公園及綠地	2055年11月14日	2015年5月13日	0905
海口市國用(2015) 第004330號	6,832.78	公園及綠地	2055年11月14日	2015年5月13日	0905
海口市國用(2015) 第005193號	10,297.95	商業	2045年11月14日	2015年6月29日	1001
海口市國用(2015) 第005192號	54,342.13	科教	2055年11月14日	2015年6月29日	1002
海口市國用(2015) 第005207號	37,531.88	住宅	2075年11月14日	2015年6月29日	1003
海口市國用(2015) 第001416號	31,860.00	住宅	2075年11月14日	2015年2月3日	1101
海口市國用(2015) 第001421號	39,254.27	住宅	2075年11月14日	2015年2月3日	1201
海口市國用(2015) 第001438號	18,791.29	住宅	2075年11月14日	2015年2月3日	1301
海口市國用(2015) 第001425號	21,909.97	科教	2055年11月14日	2015年2月3日	1302
海口市國用(2015) 第001414號	4,715.48	商業	2045年11月14日	2015年2月3日	1303
海口市國用(2013) 第009558號	47,664.72	住宅	2075年11月14日	2013年10月28日	1401
海口市國用(2013) 第009563號	57,620.57	住宅	2075年11月14日	2013年10月28日	1501
海口市國用(2013) 第009560號	72,057.68	住宅	2075年11月14日	2013年10月28日	1601
海口市國用(2013) 第009624號	7,756.05	科教	2055年11月14日	2013年10月28日	1602
海口市國用(2013) 第009552號	38,566.66	公園及綠地	2055年11月14日	2013年10月28日	1701
海口市國用(2013) 第009621號	15,242.79	公園及綠地	2055年11月14日	2013年10月28日	1702
海口市國用(2013) 第009556號	38,896.10	住宅	2075年11月14日	2013年10月28日	1801
海口市國用(2015) 第001441號	15,385.32	文化及娛樂	2055年11月14日	2015年2月3日	1901
海口市國用(2015) 第006060號	70,250.03	批發及零售	2045年11月14日	2015年7月29日	1902

證書編號	土地面積 (平方米)	土地用途	土地使用年期 屆滿日期	發出日期	地塊編號
海口市國用(2015)第001413號	45,970.25	酒店及餐飲	2045年11月14日	2015年2月3日	1903
海口市國用(2015)第002966號	15,263.27	公共設施	2055年11月14日	2015年3月31日	1905
海口市國用(2015)第001419號	18,895.43	公共設施	2055年11月14日	2015年2月3日	1906
海口市國用(2015)第006670號	28,201.88	公園及綠地	2055年11月14日	2015年8月19日	1907

- 根據72份房屋所有權證，該物業總建築面積為59,605.33平方米之部份之房屋所有權歸屬於新世界中國地產(海口)有限公司，作住宅用途。
- 根據海口市規劃局發出之5份建設工程規劃許可證，該物業之部份已獲准建設。建築工程許可證之詳情如下所述：

許可證編號	發出日期	總建築面積 (平方米)
建字第46100201400163號	2014年11月11日	91,867.87(地上) 29,225.17(地下)
建字第4610020150076號	2015年7月20日	69,216.73(地上) 14,182.72(地下)
建字第46100201500161號	2015年11月10日	35,884.15(地上) 10,848.86(地下)
建字第46100201400159號	2014年11月3日	129,034.31(地上) 68,148.34(地下)
建字第46100201400165號	2014年11月13日	66,791.74(地上) 62,209.84(地下)

- 根據建築工程竣工驗收備案證海防建竣備字(2014)第029號，該物業部份總建築面積為79,845.33平方米之建築工程已經竣工。
- 根據海口市住房和城鄉建設局發出之6份商品房預售許可證，該物業總建築面積為101,342.73平方米之部份已獲准預售。

9. 根據海口市住房和城鄉建設局發出之4份建設工程施工許可證，該物業部份的建設工程已獲准施工。建設工程施工許可證之詳情如下：

許可證編號	發出日期	總建築面積 (平方米)
460100201501300101	2015年1月30日	50,505.25
460100201501300201	2015年1月30日	70,527.79
460100201503190201	2015年3月19日	197,182.65
160100201503190301	2015年3月19日	129,001.58

10. 總土地面積為74,967.37平方米部份之土地使用權連同上述建築工程受一份按揭規限。
11. 根據 貴公司所提供之資料，該發展項目部份之土地總土地面積約93,033平方米計劃建為第一類公共設施。於建成後，該部份土地將移交予海口市政府。
12. 根據 貴公司所提供之資料，該土地總土地面積約為1,500平方米及總建築面積約38,863平方米部份計劃建為第二類公共設施。於建成後，該物業該部份將移交予海口市政府。
13. 根據 貴公司所提供之資料，於6條支路及公園、街頭綠地、沿環島路及海邊各20米寬的綠化帶建成後，該物業之該部份將免費向公眾開放。
14. 如 貴集團所告知，在建物業及剩餘部份於估值日期已發生的建設成本及預期未繳付建設成本分別約為人民幣687,300,000元及人民幣9,649,400,000元。因此，吾等已將上述成本計入估值。吾等認為，該在建物業擬發展項目及餘下部份的總開發價值(假設其於估值日期已完成)估計約為人民幣24,085,800,000元。
15. 如 貴集團所告知，未償付之土地閒置費為人民幣12,147,990元，而該金額於估值日期尚未結清。因此，吾等已將上述土地閒置費計入估值。
16. 如 貴集團所告知，該物業總建築面積為26,718.58平方米部份已作預售，總代價為人民幣267,986,357元。根據 貴公司之指示，該等預售單元已計入該估值。吾等亦已將其納入吾等之估值。
17. 在進行估值時，吾等並無賦予附註(11)至(13)所述物業部份任何商業價值。
18. 吾等已獲提供 貴集團之中國法律顧問之意見，當中(其中包括)載有以下資料：
- (i) 該土地總佔地面積約93,033平方米部份計劃建為第一類公共設施。於建成後，該物業之該部份土地將移交予海口市政府；

- (ii) 該土地總土地面積約38,863平方米及總建築面積約1,500平方米部份計劃建為第二類公共設施。於建成後，該物業之該部份建築將移交予海口市政府；
- (iii) 於6條支路及公園、街頭綠地、沿環島路及海邊各20米寬的綠地帶建成後，該物業該部份將免費向公眾開放；
- (iv) 除附註(18)(i)及(ii)所述者外，新世界中國地產(海口)有限公司已合法取得該物業其餘部份的土地使用權及為該物業該部份的唯一擁有人；
- (v) 新世界中國地產(海口)有限公司有權轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置該物業(除附註(18)(i)、(ii)及(iii)所述者外)並無被按揭部份之土地使用權；
- (vi) 位於該物業地塊0102之物業部份受按揭規限；
- (vii) 新世界中國地產(海口)有限公司在轉讓、租賃或以其他方式處置該物業(除附註(18)(i)、(ii)及(iii)所述者外)被按揭部份之前，須取得承按人的事先書面同意；
- (viii) 新世界中國地產(海口)有限公司已取得該物業部份之建設工程規劃許可證及建設工程施工許可證；
- (ix) 新世界中國地產(海口)有限公司已取得該物業另一部份之建設工程規劃許可證及其他有關許可證。新世界中國地產(海口)有限公司於取得該物業該部份之建設工程施工許可證之後，有權建設該物業該部份；
- (x) 根據有關國有土地使用證、建設工程規劃許可證及建設工程施工許可證，於該物業之樓宇落成後，在已履行法定手續之情況下，新世界中國地產(海口)有限公司在取得該物業部份之房地產權證並無法律障礙；
- (xi) 根據閒置土地處理辦法(2012年修訂)，自土地使用權出讓合同所述的合同規定動工日期起計未開發滿兩年的土地，最高處罰為政府收回土地。

然而，就一年以上兩年以下未開發的土地而言，由相關土地資源局報經人民政府批准後，可徵繳相等於土地價款20%的土地閒置費作為處罰。

根據政府下達的決定，該物業地塊0101被確認為閒置土地。相關土地閒置費為人民幣12,147,990元，貴公司現正與政府就上述土地閒置費進行協商。目前正在等待省政府有關上述協商的決定。由於閒置期將不會超過兩年，於估值日期，海口市土地資源局尚未下達有關收回國有建設用地使用權決定書。本公司有責任向新世界中國地產(海口)有限公司償還將於與省政府達成協商後支付之土地閒置費。

根據上文所述，於估值日期，政府將不會收回地塊0101，故地塊0101現階段不應分類為將由政府收回，直至及除非政府認為新世界中國地產(海口)有限公司未能遵守尚未下達的決定及地塊0101的閒置時間超過兩年。

倘新世界中國地產(海口)有限公司根據政府決策通知規定的處置辦法開發該物業該部份，並繳清有關閒置土地費，則地塊0101之土地使用權將不會以土地閒置為由收回。

- (xii) 該物業地塊1401、1501、1601及1602的建設工程尚未開始，違反了土地出讓合同相關補充協議的閒置土地約定及相關法律及法規。然而，由於2013年簽訂的相關補充協議並未指明日期，故於估值日期，閒置時間將不會超過兩年。目前，尚未收到有關閒置問題的相關文件，包括閒置土地認定書、徵繳土地閒置費決定書及收回國有建設用地使用權決定書。新世界中國地產(海口)有限公司現正申請地塊1401、1501、1601及1602的規劃批文。

倘新世界中國地產(海口)有限公司及時於上述兩年期間屆滿前開發該物業該部份，則該物業該部份的土地使用權將不會以土地閒置為由收回。

- (xiii) 貴公司已取得地塊0301的建設工程規劃許可證及建設工程施工許可證，並著手開發該地塊。中國法律顧問認為實踐中該地塊被政府以土地閒置為由收回的可能性不大。

第五類一 貴集團於中國持有作未來發展之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年10月31日
			現況下之市值
7. 中國 廣東省 惠州市 惠陽區 淡水鎮 湖下寮地段 惠陽湖下寮 發展項目	惠陽湖下寮發展項目 〔該發展項目〕包括土 地面積約為108,478.00平 方米的不規則形地塊， 預計將會發展成為住宅 發展項目。 該物業目前正等待發 展，落成後，其規劃總 建築面積約為162,717.00 平方米。 該物業已獲授土地使用 權，作住宅用途，土地 使用權之年期於2080年2 月28日屆滿。	該物業現時空置並 等待發展。	人民幣348,000,000元 (貴集團應佔100% 權益： 人民幣348,000,000元)

附註：

1. 根據登記日期為2010年1月18日之營業執照第441381000039595號，貴公司的全資附屬公司惠州市廣新房地產開發有限公司已註冊成立，註冊資本為人民幣1,000,000元。
2. 根據惠陽區人民政府於2010年8月2日發出之國有土地使用證惠陽國用(2010)第0101342號，該物業土地面積為108,478平方米之土地使用權已授予惠州市廣新房地產開發有限公司，土地使用權於2080年2月28日屆滿，作住宅用途。
3. 如貴集團所告知，該物業於估值日期的已發生建築成本及預計未償付建築成本分別約為人民幣85,000元及人民幣732,100,000元。因此，吾等已將上述成本計入估值。吾等認為，該物業建議發展項目的總發展價值(假設於估值日期已竣工)預計約為人民幣1,708,500,000元。
4. 吾等已獲提供貴集團之中國法律顧問之意見，當中(其中包括)載有以下資料：
 - (i) 惠州市廣新房地產開發有限公司已合法取得該物業之土地使用權。惠州市廣新房地產開發有限公司為該物業土地使用權之唯一擁有人；
 - (ii) 該物業可由惠州市廣新房地產開發有限公司根據相關法律及法規依法轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置；及
 - (iii) 該物業並無按揭及其他產權負擔。

1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則而編製的詳情，旨在提供有關本公司的資料。董事願就本通函所載資料的準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載的資料在重大層面上均為準確及完整及並無誤導或欺詐，並無遺漏任何其他事實，以致本通函所載任何聲明有誤導成分。

2. 權益披露

董事及本公司最高行政人員

於最後實際可行日期，董事及本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及／或債券(視乎情況而定)中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部而須知會本公司及聯交所的權益及淡倉(包括任何該等董事或最高行政人員根據該等證券及期貨條例條文而被視作或當作擁有的權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須記錄於本公司存置的登記名冊內的權益或淡倉，或根據上市規則的上市發行人董事進行證券交易的標準守則而須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

(I) 於本公司的股份、相關股份及債券的權益及淡倉

(a) 於已發行股份的好倉

董事姓名	股份數目				總計	於最後實際 可行日期 佔已發行 股本的 百分比
	個人權益	家屬權益	法團權益			
鄭家成先生	755,961	—	—	755,961	0.01	
方承光先生	1,856,895	—	—	1,856,895	0.02	
鄭維志博士	387,448	—	—	387,448	0.00	
田北俊議員	387,448	—	—	387,448	0.00	
李聯偉先生	387,448	—	—	387,448	0.00	

(b) 於相關股份的好倉

根據本公司於2002年11月26日採納的購股權計劃，本公司向下述董事授予購股權以認購股份，故此彼等被視為擁有相關股份的權益。彼等於最後實際可行日期持有的購股權詳情如下：

董事姓名	授出日期	可行使期間 附註	購股權數目	每股行使價 港元
鄭家純博士	2011年1月18日	1	2,077,922	3.036
鄭家成先生	2011年1月18日	1	831,169	3.036
鄭志剛博士	2011年1月18日	2	935,066	3.036
方承光先生	2011年1月18日	2	277,481	3.036
顏文英女士	2011年1月18日	1	1,038,961	3.036
鄭維志博士	2011年1月18日	1	311,688	3.036
田北俊議員	2011年1月18日	1	311,688	3.036
李聯偉先生	2011年1月18日	1	311,688	3.036

附註：

1. 分為5批，行使期分別由2011年2月19日、2012年2月19日、2013年2月19日、2014年2月19日及2015年2月19日至2016年2月18日。
2. 分為3批，行使期分別由2013年2月19日、2014年2月19日及2015年2月19日至2016年2月18日。

(c) 於債券的好倉

下列董事擁有本公司發行的債券的權益。彼等於最後實際可行日期持有的債券詳情如下：

董事姓名	由本公司發行的債券金額				於最後實際 可行日期 佔已發行 債券總額的 百分比
	個人權益 人民幣	家屬權益 人民幣	法團權益 人民幣	總計 人民幣	
鄭家成先生	—	12,256,000 ¹	16,000,000 ²	28,256,000	0.30
方承光先生	12,256,000 ¹	—	—	12,256,000	0.13
葉毓強先生	—	3,064,000 ¹	—	3,064,000	0.03

附註：

1. 該等債券以美元發行，並已採用1美元兌人民幣6.128元的匯率兌換為人民幣。
2. 該等債券由鄭家成先生全資擁有的一家公司實益擁有。

(II) 於本公司相聯法團的股份、相關股份及債券的權益及淡倉

(a) 於本公司相聯法團股份的好倉

	股份數目				於最後實際 可行日期 佔相關已 發行股本的 百分比
	個人權益	家屬權益	法團權益	總計	
新世界發展					
(普通股)					
鄭家純博士	—	600,000	—	600,000	0.01
鄭家成先生	—	506,545	—	506,545	0.01
方承光先生	213,182	—	—	213,182	0.00
新創建集團有限公司					
(每股面值1.00 港元的普通股)					
鄭家純博士	18,349,571	—	12,000,000 ¹	30,349,571	0.80
鄭家成先生	295,838	—	5,973,374 ²	6,269,212	0.17
方承光先生	2,351,732	—	—	2,351,732	0.06
鄭維志博士	2,729,136	—	—	2,729,136	0.07
新世界百貨中國有限公司					
(每股面值0.10港元的 普通股)					
鄭志雯女士	92,000	—	—	92,000	0.01
耀禮投資有限公司					
(普通股)					
鄭家成先生	—	—	500 ³	500	50.00

附註：

1. 此等股份由鄭家純博士全資擁有的一家公司實益擁有。
2. 此等股份由鄭家成先生全資擁有的一家公司實益擁有。
3. 此等股份由鄭家成先生的一家受控法團實益擁有。

(b) 於本公司相聯法團相關股份的好倉

(i) 新世界發展

根據控股公司新世界發展的購股權計劃，下列董事擁有可認購新世界發展股份的購股權的個人權益，故此被視為擁有新世界發展相關股份的權益。彼等於最後實際可行日期持有新世界發展的購股權的詳情如下：

董事姓名	授出日期	可行使期間 附註	購股權數目	每股行使價 港元
鄭家純博士	2012年3月19日	1	10,664,813	9.161
鄭家成先生	2012年3月19日	1	533,238	9.161
鄭志剛博士	2012年3月19日	1	3,732,683	9.161
鄭志雯女士	2012年3月19日	1	3,199,441	9.161
方承光先生	2012年3月19日	2	918,748	9.161
李聯偉先生	2012年3月19日	1	533,238	9.161

附註：

1. 分為四批，行使期分別由2012年3月19日、2013年3月19日、2014年3月19日及2015年3月19日至2016年3月18日。
2. 分為二批，行使期分別由2014年3月19日及2015年3月19日至2016年3月18日。

(ii) 新創建集團有限公司

根據同系附屬公司新創建集團有限公司(「新創建」)的購股權計劃，下列董事持有可認購新創建股份的購股權的個人權益，故此被視為擁有新創建相關股份的權益。彼等於最後實際可行日期持有新創建的購股權的詳情如下：

董事姓名	授出日期	可行使期間	購股權數目	每股行使價 港元
鄭家純博士	2015年3月9日	附註	7,401,080	14.158
鄭維志博士	2015年3月9日	附註	1,400,204	14.158

附註： 60%購股權的行使期由2015年5月9日至2020年3月8日，而餘下40%購股權分為兩批，行使期分別由2016年3月9日及2017年3月9日至2020年3月8日。

(c) 於債券的好倉

(i) Fita International Limited

下列董事擁有新世界發展全資附屬公司Fita International Limited (「Fita」)發行的債券的權益。彼於最後實際可行日期持有的債券詳情如下：

董事姓名	由Fita發行的美元債券金額				總計	於最後實際 可行日期 佔已發行 債券總數的 百分比
	個人權益	家屬權益	法團權益			
李聯偉先生	1,000,000	1,000,000	—	2,000,000	0.27	

(ii) NWD (MTN) Limited

下列董事擁有新世界發展全資附屬公司NWD (MTN) Limited (「MTN」)發行的債券的權益。彼於最後實際可行日期持有的債券詳情如下：

董事姓名	由MTN發行的美元債券金額				總計	於最後實際 可行日期 佔已發行 債券總數的 百分比
	個人權益	家屬權益	法團權益			
方承光先生	1,000,000	—	—	1,000,000	0.04	

除本通函所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司最高行政人員於本公司及其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債券中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部而須知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括彼等根據該等證券及期貨條例條文而被視作或當作擁有的權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須記錄於本公司存置的登記名冊內的權益或淡倉，或根據上市規則的上市發行人董事進行證券交易的標準守則而須知會本公司及聯交所的權益及淡倉。

(III) 董事於競爭業務的權益

於最後實際可行日期，根據上市規則，下列董事被視為在若干與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的業務（「該等競爭業務」）（不包括董事獲委任以董事身份代表本公司及／或本集團利益的該等業務）中擁有權益。詳情如下：

董事姓名	被視為與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的業務企業名稱	被視為與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的企業從事的業務	董事於企業的權益性質
鄭家純博士	周大福(控股)有限公司 (「周大福控股」)集團公司	物業投資及發展以及酒店營運	董事
	新世界發展集團公司	於中國發展及投資物業以及酒店營運	董事
	冠盈發展有限公司集團公司	於上海投資及發展物業	董事
鄭家成先生	周大福控股集團公司	物業投資及發展以及酒店營運	董事
	新世界發展集團公司	於中國發展及投資物業以及酒店營運	董事
鄭志剛博士	周大福控股集團公司	物業投資及發展以及酒店營運	董事
	長虹發展(集團)有限公司 (「長虹」)集團公司	物業投資及發展	董事
鄭志雯女士	新世界發展集團公司	於中國發展及投資物業以及酒店營運	董事
鄭志謙先生	長虹集團公司	物業投資及發展	董事

董事姓名	被視為與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的業務企業名稱	被視為與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的企業從事的業務	董事於企業的權益性質
方承光先生	新世界發展集團公司	於中國發展及投資物業以及酒店營運	董事
	長虹集團公司	物業投資及發展	董事
	新嶺域(集團)有限公司	物業發展	股東
顏文英女士	新世界發展集團公司	於中國發展及投資物業以及酒店營運	董事
李聯偉先生	力寶有限公司	物業投資、發展及管理	董事
	力寶華潤有限公司	物業投資、發展及管理	董事
	香港華人有限公司	物業投資、發展及管理	董事
田北俊議員	廈門中駿天峰房地產有限公司	房地產發展及營運	董事及股東
	德志房地產(上海)有限公司	物業租賃、管理、諮詢及相關服務	股東
	上海中駿創富房地產有限公司	發展、建造、租賃及銷售辦公樓及商用樓、配套設施營運及管理、物業管理及停車場管理	董事

除上文所披露外，於最後實際可行日期，概無董事及其各自緊密聯繫人於本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的業務(本集團之業務除外)中擁有權益。

本公司於進行本身業務時，並不倚賴該等競爭業務。董事認為本公司能獨立於該等競爭業務及按公平原則的情況下經營本身業務。

(IV) 其他董事權益

於最後實際可行日期，自2015年6月30日(本集團最近期所刊發之經審核綜合財務報表結算日)起，概無董事於本集團任何成員公司已收購、出售或租賃，或計劃收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

概無董事於任何對本集團業務而言屬重大並於最後實際可行日期存續的合約或安排中擁有重大權益。

於最後實際可行日期，下列董事亦為以下公司之董事，各公司於股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文規定須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉：

董事姓名	主要股東名稱
鄭家純博士	Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited (「CYTF」) Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited (「CYTF II」) Chow Tai Fook Capital Limited (「CTFC」) 周大福控股 周大福企業有限公司(「周大福企業」) 新世界發展
鄭家成先生	CYTF CYTF II CTFC 周大福控股 周大福企業 新世界發展
鄭志剛博士	周大福控股 周大福企業 新世界發展
鄭志雯女士	新世界發展
李聯偉先生	新世界發展

主要股東

於最後實際可行日期，據董事所知，根據證券及期貨條例第336條規定所存置的登記名冊，主要股東(按上市規則的定義)於股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文規定須知會本公司的權益如下：

於已發行股份的好倉

名稱	股份數目			於最後實際 可行日期 佔已發行 股本的 百分比
	實益權益	法團權益	總計	
CYTF 附註1	—	6,092,601,173	6,092,601,173	70.09
CYTF II 附註1	—	6,092,601,173	6,092,601,173	70.09
CTFC 附註1	—	6,092,601,173	6,092,601,173	70.09
周大福控股 附註1	—	6,092,601,173	6,092,601,173	70.09
周大福企業 附註2	—	6,092,601,173	6,092,601,173	70.09
新世界發展 附註3	5,721,977,644	370,623,529	6,092,601,173	70.09

附註：

1. CYTF及CYTF II分別持有CTFC 48.98%及46.65%權益，而CTFC持有周大福控股78.58%權益。周大福控股則持有周大福企業全部權益。由於如下文附註2所述，周大福企業持有新世界發展的權益，故CYTF、CYTF II、CTFC及周大福控股被視為於周大福企業被視作擁有的股份中擁有權益。
2. 周大福企業及其附屬公司擁有新世界發展超過三分之一已發行股份的權益，因此周大福企業被視為於新世界發展擁有或被視作擁有權益的股份中擁有權益。
3. 新世界發展以法團權益持有之股份數目包括其全資附屬公司義榮企業有限公司持有的255,041,727股股份的權益，其擁有60.90%權益的附屬公司Great Worth Holdings Limited持有的22,508,064股股份，以及其擁有61.32%權益的附屬公司High Earnings Holdings Limited持有的93,073,738股股份的權益。

3. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司之間訂立任何現有或擬訂的服務合約(不包括一年內屆滿，或本集團相關成員公司在一年內可在不予賠償(法定賠償除外)的情況下終止的合約)。

4. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事概無獲悉自2015年6月30日(本集團最近期所刊發的經審核財務報表結算日)以來，本集團的財務或經營狀況出現重大不利變動。

5. 專家同意書及資格

萊坊(獨立合資格估值師)已於本通函附錄二發表其意見或建議。

於最後實際可行日期，萊坊並無實益擁有本集團任何成員公司的任何股權，或認購或提名他人認購本集團任何成員公司的證券的權利(不論在法律上是否可以執行)及並無於本集團任何成員公司自2015年6月30日(本集團最近期所刊發的經審核賬目結算日)以來已收購或出售或租用，或建議收購或出售或租用的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

萊坊已就本通函的刊發發出同意書，同意按本通函所示形式及涵義轉載其函件及引述其名稱，且迄今尚未撤回同意書。

6. 訴訟

概無本公司或其任何附屬公司的成員現今涉及任何訴訟或對本公司及其附屬公司重大的仲裁，而就董事所知概無訴訟或對本公司及其附屬公司重大的申索或本公司或其任何附屬公司成員概無任何尚未了結或受到威脅的任何重大訴訟或申索。

7. 其他事項

- (a) 本公司的註冊辦事處位於P.O. Box 309, Ugland House, Grand Cayman, KY1-1104, Cayman Islands。
- (b) 本公司的香港營業地點位於香港皇后大道中18號新世界大廈第一期9樓。
- (c) 本公司的股份過戶登記處香港分處為卓佳標準有限公司，地址是香港皇后大道東183號合和中心22樓。
- (d) 本公司董事會秘書是顏文英女士，彼為香港會計師公會執業會計師及英國特許公認會計師公會資深會員。

8. 重大合約

於本通函日期前兩年直至最後實際可行日期(包括該日)，本集團訂立下列重大合約(並非於日常業務過程中訂立之合約)：

- (a) 於2014年10月30日由中銀國際亞洲有限公司、香港上海滙豐銀行有限公司、Citigroup Global Markets Limited及美林美銀國際及本公司就本公司制定1,500,000,000美元中期票據計劃，及本公司發行於2019年到期的900,000,000美元年息率為5.375%的債券而訂立的認購協議；
- (b) 於2015年7月3日賣方與周大福企業訂立的買賣協議，據此賣方有條件地同意出售及周大福企業有條件地同意收購New World Hotel Management (BVI) Limited全部已發行股本及尚欠賣方的未償還股東貸款，代價為1,963,000,000港元；及
- (c) 買賣協議。

9. 備查文件

下列文件的副本可由本通函日期起至2016年1月6日(包括該日)止期間星期一至星期五(公眾假期除外)由早上九時三十分至下午五時三十分內，在本公司的香港主要營業地點香港皇后大道中18號新世界大廈第一期9樓可供查閱。

- (a) 本公司的組織章程大綱和細則；
- (b) 萊坊發出的物業估值報告(全文載於本通函附錄二)；
- (c) 本附錄標題為「重大合約」一段所述的重大合約；
- (d) 海口買賣協議；
- (e) 惠陽買賣協議；
- (f) 武漢買賣協議；
- (g) 本公司截至2015年6月30日止各別三個年度的年報；
- (h) 本公司截至2014年12月31日止六個月的中期報告；

- (i) 本附錄標題為「專家同意書及資格」一段所述的同意書；及
- (j) 本通函。