
此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本通函任何方面或對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之股份，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商，以便轉交買主或承讓人。

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



New 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)

須予披露及關連交易

獨立董事委員會及

獨立股東之

獨立財務顧問



聯昌國際證券(香港)有限公司

董事會函件載於本通函第4頁至第8頁，獨立董事委員會函件載於本通函第9頁，獨立財務顧問聯昌國際函件則載於本通函第10頁至第16頁，當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東之意見。

2009年12月17日

目 錄

	頁次
釋義.....	1
董事會函件.....	4
獨立董事委員會函件.....	9
聯昌國際函件.....	10
附錄一 — 估值報告.....	17
附錄二 — 一般資料.....	28

釋 義

於本通函內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具以下涵義：

「收購」	指	新穗根據轉讓協議向轉讓方收購合營企業權益；
「董事會」	指	本公司董事會；
「本公司」	指	新世界中國地產有限公司，根據開曼群島法例註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：917)；
「關連人士」	指	上市規則所定義者；
「控股股東」	指	上市規則所定義者；
「中樂」	指	中樂國際有限公司，根據香港法例註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司；
「聯昌國際」	指	聯昌國際證券(香港)有限公司，一家可執行證券及期貨條例規管下第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)活動之持牌機構，被委任以向獨立董事委員會及本公司獨立股東就轉讓協議提供意見之獨立財務顧問；
「合營企業」	指	廣州芳村—新世界房地產發展有限公司，由轉讓方與中樂於1993年根據合營企業協議成立的合作合營企業；
「合營企業協議」	指	轉讓方與中樂於1992年11月8日為成立合營企業而訂立之協議，經不時補充者；
「合營企業權益」	指	轉讓方根據合營企業協議合共應佔合營企業溢利25%之權利；
「董事」	指	本公司之董事；
「廣州產權交易所」	指	廣州產權交易所；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「港元」	指	香港法定貨幣港元；

釋 義

「香港」	指	中國香港特別行政區；
「獨立董事委員會」	指	本公司獨立董事委員會，成員包括鄭維志先生、田北俊先生及李聯偉先生，目的乃就轉讓協議向本公司獨立股東提供意見；
「萊坊」	指	萊坊測計師行有限公司，獨立於本公司及其聯繫人之專業估值師行；
「最後實際可行日期」	指	2009年12月11日，即本通函付印前就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；
「新世界發展」	指	新世界發展有限公司，根據香港法例註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：17)，為本公司之控股股東；
「中國」	指	中華人民共和國(在本公告不包括香港、台灣及中國澳門特別行政區)；
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣；
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例，經不時修訂及補充；
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.10港元的普通股；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「附屬公司」	指	具香港法例第32章公司條例賦予之涵義；
「轉讓協議」	指	轉讓方、新穗及中樂於2009年11月27日就收購訂立之協議；
「第一轉讓方」	指	廣州市芳村區房地產開發總公司，根據中國法律註冊成立之公司；
「第二轉讓方」	指	廣州市芳村房產開發經營有限公司，根據中國法律註冊成立之有限公司；

釋 義

「轉讓方」	指	第一轉讓方及第二轉讓方；
「新穗」	指	廣州新穗旅游中心有限公司，根據中國法律註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司；及
「%」	指	百分比。



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)

杜惠愷先生 太平紳士(副主席)

鄭家成先生

鄭志剛先生

梁志堅先生

周桂昌先生

周宇俊先生

方承光先生

顏文英小姐

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

新世界大廈一期

9樓

獨立非執行董事：

鄭維志先生 金紫荊星章 英帝國官佐勳章 太平紳士

田北俊先生 金紫荊星章 太平紳士

李聯偉先生 太平紳士

敬啟者：

須予披露及關連交易

背景

於2009年11月27日，轉讓方、新穗及中樂就收購訂立轉讓協議，據此，新穗同意收購而轉讓方同意出售合營企業權益，代價為人民幣465,400,980元。收購完成時，合營企業將成為本公司之全資附屬公司。

本通函的目的

本通函旨在向閣下提供有關轉讓協議之詳情，並載列獨立董事委員會及聯昌國際就轉讓協議提供之意見。

轉讓協議

日期

2009年11月27日

訂約方

1. 轉讓方；
2. 新穗；及
3. 中樂

收購事項

根據轉讓協議，新穗同意收購而轉讓方同意出售合營企業權益。收購完成時，合營企業將成為本公司之全資附屬公司。

代價

收購之代價為人民幣465,400,980元，新穗須於2009年12月24日或之前以現金一次過支付。

由於轉讓方為國有企業，且合營企業權益視為國有資產，故轉讓方已根據中國有關轉讓國有資產的規定及程序委任廣州產權交易所拍賣方式轉讓合營企業權益。新穗於2009年11月25日的拍賣成功投得合營企業權益。收購代價為廣州產權交易所釐定合營企業權益的拍賣底價。

董事經考慮合營企業權益於2009年6月30日經調整資產淨值（「資產淨值」）約561,000,000港元（「除稅前經調整資產淨值」）後，認為該代價公平合理。除稅前經調整資產淨值乃參考合營企業所進行物業項目於2009年6月30日的市場估值（由獨立估值師以直接比較法評估）及合營企業於同日的經審核資產淨值釐定。合營企業之經調整資產淨值2,244,000,000港元已計入該物業項目的重估盈餘（不計入視為因重估盈餘產生之稅務影響），如計及上述視為產生之稅務影響，合營企業權益於2009年6月30日之經調整資產淨值約為438,000,000港元，乃參考合營企業之除稅後經調整資產淨值1,752,000,000港元。

預期新穗將以內部資源支付代價。

新穗須於廣州產權交易所發出交易確認當日起計15個工作日內（預期為2009年12月17日）向廣州產權交易所一次過支付相當於代價3%的佣金，即人民幣13,962,029.40元。

董事會函件

董事認為由於(i)收購代價為廣州產權交易所釐定合營企業權益之拍賣底價；(ii)該物業項目之優秀前景乃考慮到對廣州整體物業市場之正面展望及該物業項目位處廣州其中一個主要位置；(iii)收購可使本集團精簡合營企業股權架構及使本集團取得該物業項目全面控制權；及(iv)收購可確保合營企業權益不會落入對該物業整體發展計劃持不同意見人士之手，故此認為收購代價屬公平合理。

訂立轉讓協議之理由及裨益

董事會認為，收購將是取得合營企業全面控制權的良機。

轉讓協議之條款由訂約各方公平磋商釐定，為一般商業條款。董事認為轉讓協議之條款公平合理，符合本公司及其股東之整體利益。

合營企業的資料

合營企業為轉讓方與中樂根據合營企業協議於中國成立之合作合營企業，註冊資本為人民幣330,000,000元，由中樂悉數付清。合營企業主要業務是開發住宅物業項目，即位於中國廣州荔灣中心總地盤面積約370,000平方米的廣州逸彩庭園。該物業項目的一期及二期均已完工並幾近售罄，三期工程總建築面積約287,000平方米，預期於2011年11月完工。三期其餘部份及物業項目其餘分期部份可供開發的建築面積約為793,000平方米。

截至2008年6月30日止財政年度合營企業應佔經審核除稅及非經常項目前純利與經審核除稅及非經常項目後純利均約為963,044港元，而截至2009年6月30日止財政年度則分別約為110,132,432港元及86,837,394港元。

於2009年6月30日，合營企業之經審核資產淨值約為426,222,848港元。合營企業物業由獨立估值師估值。於2009年6月30日，該物業之估值為人民幣2,410,500,000元。

本公司之資料

本公司主要在中國從事物業發展、物業相關投資以及租賃及酒店經營。

中樂之資料

中樂之主要業務為投資控股。

第一轉讓方之資料

第一轉讓方主要從事物業發展、提供室內設計以及物業代理及諮詢服務。

第二轉讓方之資料

第二轉讓方主要從事物業發展、物業租賃以及提供房屋拆遷及室內設計服務。

須予披露及關連交易

由於收購之一個或多個相關百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過5%但低於25%，故收購屬本公司之須予披露交易。因此，進行收購須遵守上市規則第14章之申報及公告規定。

於最後實際可行日期，轉讓方僅因持有合營企業權益而屬於本公司之關連人士。因此，根據上市規則，收購屬本公司之關連交易。由於收購之一個或多個相關百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過2.5%，因此進行收購須遵守上市規則之申報、公告及取得本公司獨立股東批准之規定。

概無本公司股東須就收購放棄投票。本公司已於2009年11月20日自新世界發展獲得有關批准收購之股東同意書。新世界發展為本公司之控股股東，連同其附屬公司持有本公司4,061,034,137股股份，相當於最後實際可行日期本公司已發行股本約70%應佔權益。鑑於即使本公司召開股東大會批准收購，亦無本公司股東須放棄投票，加上本公司已自新世界發展獲得有關收購之股東同意書，因此聯交所已根據上市規則第14A.43條規定批准豁免嚴格遵守召開股東大會徵求獨立股東批准收購之規定。

獨立董事委員會及獨立財務顧問

本公司已委任獨立董事委員會，以就轉讓協議之條款向本公司獨立股東提供意見。聯昌國際已獲委任為獨立財務顧問，以就轉讓協議之條款向獨立董事委員會及本公司獨立股東提供意見。

意見

董事(包括獨立非執行董事)認為轉讓協議之條款公平合理，而本公司訂立轉讓協議符合本公司與其股東之整體最佳利益。

董事會函件

務請垂注本通函所載獨立董事委員會函件及聯昌國際函件，其中分別載有獨立董事委員會致本公司獨立股東之意見及聯昌國際致獨立董事委員會及本公司獨立股東之建議。另務請閣下垂注本通函附錄所載其他資料。

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

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

2009年12月17日



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)

敬啟者：

須予披露及關連交易

吾等茲提述本公司於2009年12月17日刊發致股東之通函(「通函」)所載董事會函件，而本函件乃通函之一部份。除非文義另有所指，否則通函所界定之詞彙當用於本函件時具相同涵義。

吾等獲董事會委任為獨立董事委員會，以考慮轉讓協議之條款及條件對本公司獨立股東而言是否公平合理，以及轉讓協議是否符合本公司及其股東之整體利益向本公司獨立股東提供意見。聯昌國際已就此獲本公司委任為獨立財務顧問，以向吾等及本公司獨立股東提供意見。

敬請閣下垂注通函所載董事會函件，以及聯昌國際致吾等及本公司獨立股東之函件，後者載列聯昌國際向吾等提供有關轉讓協議之意見。

經考慮聯昌國際在其意見函件中所載主要考慮因素及理由及其提供之意見後，吾等認為轉讓協議之條款及條件對本公司獨立股東之利益而言屬公平合理，且轉讓協議亦符合本公司及其股東之整體利益。

此 致

本公司獨立股東 台照

獨立董事委員會
鄭維志 田北俊 李聯偉
謹啟

2009年12月17日

聯昌國際函件

以下為聯昌國際就轉讓協議致獨立董事委員會及本公司獨立股東之意見函件全文，乃編製以供載入本通函內。



CIMB

聯昌國際證券(香港)有限公司

香港
皇后大道中28號
中匯大廈25樓

敬啟者：

須予披露及關連交易

緒言

吾等獲委聘為獨立財務顧問，就轉讓協議向 貴公司獨立董事委員會及獨立股東（「獨立股東」）提供意見。轉讓協議及收購之詳情載於 貴公司於2009年12月17日致 貴公司股東（「股東」）之通函（「通函」，本函件為其中一部份）所載的董事會函件（「董事會函件」）。除文義另有所指外，通函已界定之詞語在本函件中具有相同涵義。

根據收購，新穗同意收購而轉讓方同意出售合營企業權益，代價為人民幣465,400,980元。收購完成時，合營企業將成為 貴公司全資附屬公司。

由於轉讓方因持有合營企業權益而屬於 貴公司關連人士，故根據上市規則，收購屬於 貴公司關連交易，須遵守上市規則之申報、公告及獨立股東批准規定。

據董事會函件所述， 貴公司已於2009年11月20日自新世界發展獲得有關批准收購之股東同意書。新世界發展為控股股東，連同其附屬公司持有 貴公司4,061,034,137股股份，相當於最後實際可行日期 貴公司已發行股本約70%應佔權益。鑑於即使 貴公司召開股東大會批准收購，亦無股東須放棄投票，加上 貴公司已自新世界發展獲得有關收購之股東同意書，因此聯交所已根據上市規則第14A.43條規定批准豁免嚴格遵守召開股東大會徵求獨立股東批准收購之規定。因此， 貴公司不會就轉讓協議及收購召開及舉行股東大會。

貴公司已成立獨立董事委員會就轉讓協議向獨立股東提供意見，成員包括全體獨立非執行董事鄭維志先生、田北俊先生及李聯偉先生。

聯 昌 國 際 函 件

吾等作為獨立董事委員會及獨立股東有關轉讓協議的獨立財務顧問，須就轉讓協議是否按一般商業條款於日常及一般業務過程中訂立、是否符合 貴集團及股東的整體利益以及其條款就 貴公司及股東而言是否公平合理並符合 貴集團及股東整體利益，向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見及推薦建議。

意見基準

達致吾等的推薦建議時，吾等認為已審閱足夠的相關資料及文件，並已根據上市規則第13.80條的規定採取合理措施以得出知情意見，合理依賴通函所載資料，並為吾等的推薦建議提供合理基礎。吾等依賴通函載列或提述的資料及事實，以及 貴公司董事及管理層作出或提供的聲明。董事已於通函附錄二所載的責任聲明中表明彼等共同及個別對通函所載資料及所作聲明的準確性承擔全部責任。吾等亦假設通函載列或提述的資料及董事聲明於作出時至通函刊發當日均真實準確。然而，吾等並無獨立核實有關資料，亦無對 貴公司、新世界發展、合營企業或彼等各自的任何附屬公司或聯繫人的業務及狀況或前景進行任何形式的深入調查。吾等概無理由懷疑 貴公司向吾等提供的資料及聲明是否真實、準確及完整。董事亦已向吾等表示且吾等相信，通函概無遺漏任何重大事實。

主要考慮因素及理由

吾等達致有關轉讓協議及所涉相關交易的意見時，已考慮以下主要因素及理由：

(I) 貴集團的背景資料

根據 貴集團截至2009年6月30日止財政年度的年報（「2009財政年度年報」）， 貴集團主要在中國從事物業投資及發展項目。

聯 昌 國 際 函 件

以下為 貴集團截至2009年6月30日止兩個財政年度各年的經審核綜合財務業績，乃摘錄自 貴公司相關年報：

綜合財務業績

	截至6月30日止財政年度	
	2009年 〔2009財政年度〕 百萬港元	2008年 〔2008財政年度〕 百萬港元
收益	2,039	3,524
毛利	702	1,128
除稅前溢利	1,474	2,379
股東應佔溢利	1,359	2,020

根據2009財政年度年報所述， 貴集團於2009財政年度的收益、毛利及股東應佔溢利較2008財政年度下跌，其中收益下跌約42%，股東應佔溢利下跌約33%。

在中國整體房地產市場成交量萎縮及價格調整之情況下， 貴集團於2009財政年度之物業銷售業務難免受到影響，總體銷量下跌47%，物業銷售對應佔經營溢利的貢獻下跌18%。然而，大幅度的成本節約及出售若干物業發展項目所得490,000,000港元減輕部份負面影響。此外，投資物業組合之租金及出租率持續提升，租賃業務應佔經營溢利增長13%。另一方面，全球經濟衰退及H1N1人類豬流感爆發沖擊旅遊業，影響 貴集團之酒店經營業績。

(II) 訂立轉讓協議的背景及理由

背景

於2009年11月27日，轉讓方、新穗及中樂就收購訂立轉讓協議，據此，新穗同意收購而轉讓方同意出售合營企業權益，代價為人民幣465,400,980元。收購完成時，合營企業將成為 貴公司全資附屬公司。

訂立轉讓協議之理由

貴集團的主要業務

貴集團主要透過其附屬公司、聯營公司及共同控制實體於中國發展及投資物業，其中包括住宅物業、商用物業、辦公室樓宇、酒店、服務式公寓及車位，該等物業大部份位於中國一線城市，亦有部份位於二線城市。因此，吾等認為收購物業權益(如收購)屬 貴集團一般日常業務。

貴集團的策略

貴公司管理層表示，於最後實際可行日期，貴集團於超過37項物業項目中擁有權益，全部物業均位於中國。其中部份物業項目由貴集團全資擁有，其餘項目(其中包括合營企業之項目)由貴集團與其他共同投資者或合營夥伴共同投資。

貴公司管理層亦告知，貴集團的長期策略為透過重新調整在貴集團與共同投資者或合營夥伴共同投資的物業項目的持股權益，以精簡該等項目的運作，尤其是收購將使貴集團於合營企業的權益增至100%，預期透過對合營企業的全面控制權和擁有權，有助促進貴集團更有效管理合營企業的項目。

經考慮上述各項後，吾等認同貴公司管理層的意見，認為收購符合貴集團的策略，屬貴集團日常及一般業務。

(III) 中國廣州物業市場概覽

廣州為廣東省的省會，廣東省為中國國內生產總值最高的省份，也是中國經濟增長最快的省份之一。根據中國國家統計局公佈的統計數據，廣東省的國內生產總值自2000年約人民幣9,660億元增至2008年的約人民幣35,700億元，複合年增長率約為17.8%。貴公司管理層表示，貴集團將廣州作為其主要投資城市之一。吾等已審閱有關廣州經濟發展和物業市場的公開資料。

2009年初，廣州市政府亦推出優惠政策，旨在促進當地物業市場復蘇，其中包括經濟適用房津貼計劃、置業優惠及對物業發展商的財務資助。吾等自公開市場研究中留意到，2009年1月至2009年5月，廣州的固定資產投資大幅增長，較2008年同期上升19.9%至約人民幣692億元。按已售總建築面積計算，住宅物業銷量回升約39.4%，按交易值計算，回升約25.8%。根據政府預售批准紀錄，今年有30個新住宅項目將繼續銷售。截至2009年首五個月，已售出近3,000個新的高端住宅單位(約650,000平方米)。經計及本期間併入存貨約2,700個存量單位(約590,000平方米)，本年度需求首次超逾供應並開始消化存貨。2009年第三季度，廣州豪宅的平均售價按季上漲約12.4%，高端住宅市場平均價格按季上漲約9.8%(按年上漲約2%)至每平方米約人民幣21,320元。

吾等亦留意到中國政府自2008年9月起竭盡全力於金融海嘯後保持經濟增長，其中包括於2008年底推出人民幣4萬億元的經濟刺激方案、四次降低存款基準利率及五次降

低貸款基準利率。就中國物業行業而言，中國政府於2008年底推出優惠政策，其中包括免除若干房產交易稅、降低首次置業者按揭貸款利率及鼓勵銀行提供按揭貸款。

鑑於中央政府推出經濟刺激措施後市況已有明顯改善，加上過去十年中國經濟增長強勁，吾等認為中國的長遠前景將繼續蓬勃發展，廣州物業市場前景仍然樂觀。

(IV) 合營企業的資料

按董事會函件所述，合營企業為轉讓方與中樂根據合營企業協議於1993年在中國成立之合作合營企業，註冊資本為人民幣330,000,000元，由中樂悉數付清。合營企業主要業務是開發住宅物業項目，即位於中國廣州荔灣中心的廣州逸彩庭園（「廣州逸彩庭園」）。

貴公司管理層表示，廣州逸彩庭園總地盤面積約370,000平方米，一期及二期均已完工並幾近售罄，三期工程總建築面積約287,000平方米，預期於2011年11月完工。三期其餘部份及廣州逸彩庭園其餘分期部份可供開發的建築面積約為793,000平方米。

按董事會函件所述，截至2008年6月30日止財政年度合營企業應佔經審核除稅及非經常項目前純利與經審核除稅及非經常項目後純利均約為963,044港元，而截至2009年6月30日止財政年度則分別約為110,132,432港元及86,837,394港元。於2009年6月30日，合營企業經審核資產淨值約為426,222,848港元。

按通函附錄一所載的獨立物業估值師萊坊編製的估值報告（「估值報告」）所述，廣州逸彩庭園於2009年10月31日的物業權益估值約為人民幣2,462,400,000元。廣州逸彩庭園尚未支付的建築成本約為人民幣2,848,000,000元。貴公司管理層表示，尚未支付的建築成本將以銀行借貸撥付。廣州逸彩庭園三期的預售計劃於2010年首季進行。

按董事會函件所述，收購完成時，合營企業將成為 貴公司的全資附屬公司，故其業績將綜合計入 貴集團業績。

鑑於收購可使 貴集團精簡合營企業股權架構及取得廣州逸彩庭園全面控制權，且廣州逸彩庭園三期預期於2011年11月竣工，而自2010年首季開始預售，故此吾等與董事一致認為收購符合 貴集團利益。

(V) 轉讓協議的主要條款

(i) 代價

轉讓協議規定新穗應付的收購代價為人民幣465,400,980元，須由新穗於2009年12月24日或之前以現金一次過支付。

按董事會函件所述，由於轉讓方為國有企業，且合營企業權益視為國有資產，故轉讓方根據中國有關轉讓國有資產的規定及程序委任廣州產權交易所拍賣方式轉讓合營企業權益。新穗於2009年11月25日的拍賣成功投得合營企業權益。收購代價為廣州產權交易所釐定合營企業權益的拍賣底價。

董事表示，彼等考慮合營企業權益於2009年6月30日經調整資產淨值（「資產淨值」）（不計入視為因重估盈餘產生之稅務影響）約561,000,000港元（「除稅前經調整資產淨值」）（即參考合營企業所進行物業項目於2009年6月30日的市場估值及合營企業權益同日經審核資產淨值約426,000,000港元釐定的合營企業經調整資產淨值之25%）後，認為該代價公平合理。合營企業之經調整資產淨值約2,244,000,000港元，已計入廣州逸彩庭園的重估盈餘，惟不計入視為因重估盈餘產生之稅務影響。

按董事會函件所述，計及上述視為產生之稅務影響後，合營企業權益於2009年6月30日的經調整資產淨值約438,000,000港元（「除稅後經調整資產淨值」），乃參考合營企業於2009年6月30日的除稅後經調整資產淨值約1,752,000,000港元釐定。

吾等知悉除稅後經調整資產淨值較收購代價折讓約17%。董事表示，由於(i)收購代價為廣州產權交易所釐定合營企業權益之拍賣底價；(ii)廣州逸彩庭園之優秀前景乃考慮到對廣州物業市場之正面展望及廣州逸彩庭園位處廣州其中一個主要位置；(iii)收購可使 貴集團精簡合營企業股權架構及使 貴集團取得廣州逸彩庭園全面控制權；及(iv)收購可確保合營企業權益不會落入對廣州逸彩庭園整體發展計劃持不同意見人士之手，故此認為收購代價屬公平合理。

吾等亦與萊坊討論其進行廣州逸彩庭園物業權益估值時採用的估值方法。基於有關討論，吾等獲悉萊坊進行廣州逸彩庭園物業（ 貴集團於中國正在建設及／或有待日後開發）權益估值時主要採用直接比較法，即參考 貴集團有關上述物業權益的最新開發提案、當地市場的可比較交易、完成開發的相關估計未支付總建築成本、估計開發價值總額及估計項目開發總時間。萊坊亦表示該直接比較估值法乃評估在建及／或有待日後開發物業市值的最常用估值法之一。

(ii) 付款條款

轉讓協議訂明收購代價人民幣465,400,980元須由新穗於2009年12月24日或之前以現金一次過付清。預期代價由新穗以內部資金結清。

吾等的意見

基於上述理由，吾等認為轉讓協議的主要條款對 貴公司及股東而言公平合理。

(VI) 收購的潛在財務影響

(i) 對 貴集團的財務影響

收購完成時，合營企業將視作 貴公司附屬公司，而其業績將綜合計入 貴集團業績。 貴公司管理層表示，收購完成時， 貴集團總資產、負債或盈利不會受重大不利影響。

(ii) 營運資本

吾等於董事會函件中留意到代價將以 貴集團內部資金撥付。考慮到(a) 2009財政年度年報指出，於2009年6月30日， 貴集團的流動資產約為21,553,000,000港元，包括無限制現金及銀行結餘約3,642,000,000港元；及(b)收購代價分別佔2009年6月30日 貴集團流動資產以及無限制現金及銀行結餘約2.4%及14.4%，吾等認同 貴公司管理層的意見，認為收購對 貴集團營運資金狀況不會有重大不利影響。

推薦建議

經考慮上述主要因素，吾等認為(i)訂立收購符合 貴集團策略，屬於 貴集團日常及一般業務且符合 貴集團及股東整體利益；及(ii)轉讓協議條款屬一般商業條款，對 貴公司及股東而言公平合理且符合 貴集團及股東整體利益。

因此，倘 貴公司召開股東大會以批准轉讓協議及收購，吾等建議獨立董事委員會建議獨立股東批准轉讓協議及收購。

此致

新世界中國地產有限公司

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
聯昌國際證券(香港)有限公司
董事 董事
企業融資部主管
劉志華 鄭敏華
謹啟

2009年12月17日

下文所載為獨立物業估值師萊坊測計師行有限公司就載入本通函所編製有關於2009年10月31日物業權益估值之函件、估值概要及估值報告全文。



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樓

敬啟者：

於中華人民共和國兩項物業的估值

吾等按照閣下指示，對新世界中國地產有限公司（「貴公司」）或其附屬公司、聯營公司或共同控制實體（以下統稱「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）持有的兩項物業權益進行估值。吾等確認曾進行視察、作出相關查詢，並取得吾等認為必要的其他資料，以便向閣下提供吾等就該等物業權益於2009年10月31日的市值意見。

估值基礎

吾等的估值乃吾等對物業市值的意見。所謂市值，就吾等所定義者而言，乃指「物業經適當推銷後於估值日由自願買方及自願賣方公平磋商，在知情、審慎及自願的情況下交易的估計金額」。

市值乃賣方可於市場合理取得的最佳價格及買方可於市場合理取得的最有利價格。有關估計指明不包括因特別條款或情況（如非典型融資、出售及售後租回安排、與出售有關的任何人士授出的特殊報酬或優惠，或特別價值的任何元素）而導致估計價格升值或貶值。估計物業市值時亦未計及買賣成本，且無扣減任何相關稅項。

估值方法

第一類第1項物業由貴集團持作投資用途，吾等參考市場上可比較銷售憑證對該項物業權益估值。

評估 貴集團於中國持有的興建中及作未來發展的第二類第2項物業權益時，吾等已按照該物業會根據 貴集團提供予吾等的最新發展項目計劃書開發及落成為基準，評估該項物業權益的價值。吾等假設該等計劃書將會獲得批准而不會涉及任何繁重條件。在達致吾等的估值意見時，吾等採用直接比較法，參考當地可比較交易，並計入完成發展項目將動用的建築成本，以反映落成發展項目的質素。

業權文件及產權負擔

吾等已獲提供有關物業的業權文件摘錄副本。然而，吾等並無查閱文件正本，以確定擁有權或核實任何可能未載於吾等所獲副本的修訂。吾等依賴 貴集團及其中國法律顧問，廣東海際明律師事務所提供的有關物業業權及其他法律事宜的資料。

吾等的估值並無就任何物業權益附帶的任何抵押、按揭或債項作出任何扣減，亦無考慮出售過程中可能產生的任何開支或稅項。除另有註明者外，吾等假設該等物業權益概不附帶任何可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

資料來源

吾等在頗大程度上倚賴 貴集團提供的資料及 貴集團中國法律顧問的法律意見。吾等並無理由懷疑 貴集團及／或 貴集團中國法律顧問所提供對估值屬重大的資料是否真實準確。吾等已接納 貴集團就規劃審批或法定通告、擁有權、樓宇落成日期、樓面與地盤面積、發展計劃、所用建築成本及發展成本、估計發展成本等事宜及所有其他相關事宜所提供的意見。隨附估值報告所載尺寸、量度及面積乃以吾等所獲資料為基礎，故僅為約數。吾等未能進行實地量度，以核實物業的地盤與樓面面積是否正確，並假設吾等所獲文件所示地盤與樓面面積乃屬正確。 貴集團亦向吾等表示，所提供的資料並無遺漏任何重要事實。

視察與結構情況

吾等曾視察該等估值的物業的外貌，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行實地調查，以釐定土地狀況及設備等是否適合作未來發展。吾等估值時假設該等物業於上述有關方面的狀況良好。此外，吾等亦無進行結構測量，惟於視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等未能報告物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無測試任何設施。

評註

吾等編製估值報告時，已遵守香港測量師學會出版的「香港測量師學會物業估值準則(2005年第一版)」及香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及第12項應用指引有關條文所載全部規定。

貨幣

全部金額均以人民幣計值。

隨附吾等的估值概要及估值報告。

此致

香港
皇后大道中18號
新世界大廈1期9樓
新世界中國地產有限公司
列位董事 台照

代表
萊坊測計師行有限公司
執行董事
吳紹林
MRICS MHKIS RPS (GP)
謹啟

代表
萊坊測計師行有限公司
執行董事
梁偉明
MRICS MHKIS RPS (GP)
謹啟

附註： 吳紹林MRICS, MHKIS, RPS (GP)自1995年11月起為萊坊測計師行有限公司的合資格估值師，擁有23年香港物業估值經驗，並自1998年起參與中華人民共和國及亞太區物業估值。

梁偉明MRICS, MHKIS, RPS (GP)自1999年8月起為萊坊測計師行有限公司的合資格估值師，擁有15年香港物業估值經驗，並於中華人民共和國及亞太區物業估值方面擁有豐富經驗。

物業	於2009年10月31日 現況下的市值	貴集團 應佔權益	於2009年10月31日 現況下 貴集團 應佔市值
第一類 — 貴集團於中國持作投資的物業權益			
1. 中國 廣東省 廣州市 芳村區 芳村大道 廣州逸彩庭園 第II D-G及IIE期 零售及車庫部份	人民幣64,400,000元	75%	人民幣48,300,000元
第二類 — 貴集團於中國持有的在建及作未來發展的物業權益			
2. 中國 廣東省 廣州市 芳村區 芳村大道 廣州逸彩庭園第IIE期 未售出住宅部份 及發展部份	人民幣2,398,000,000元	75%	人民幣1,798,500,000元
		總計：	人民幣1,846,800,000元

估值報告

第一類 — 貴集團於中國持作投資的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年 10月31日 現況下的市值
1. 中國 廣東省 廣州市 芳村區 芳村大道 廣州逸彩庭園 第II D-G 及III期 零售及 車庫部份	廣州逸彩庭園(「發展項目」)為分期建設的住宅／商業綜合發展項目。發展項目建於四幅毗鄰的土地上，總地盤面積約370,355平方米(3,986,501平方呎)。 發展項目第II D-G及III期分別於2005年及2009年竣工。第IA期現正建設，而發展項目其餘各期乃空置及待作未來開發。 該物業包括第III期總建築面積約11,914平方米(128,242平方呎)的零售部份；及第II D-G及III期的車庫部份，分別包括24個及36個停車位，總建築面積分別約251平方米(2,702平方呎)及450平方米(4,844平方呎)。 發展項目已獲授70年(住宅用途)、40年(商業用途)及50年(其他用途)土地使用權。	該物業目前空置。	人民幣 64,400,000元 (貴集團應佔 75%權益： 人民幣48,300,000 元)

附註：

(1) 根據廣州市芳村房產開發經營有限公司(前稱為廣州市芳村房產開發經營公司)及廣州市芳村區房地產開發總公司(統稱為「中方」)與中樂國際有限公司(「外方」)(外方為新世界發展(中國)有限公司的全資附屬公司)於1992年11月8日訂立的合作合營企業合約，雙方同意成立合作合營公司。合營企業合約中規定的主要條件(其中包括)如下：

- | | | |
|------------|---|---------------------------|
| (i) 合營公司名稱 | : | 廣州芳村—新世界房地產發展有限公司(「合營企業」) |
| (ii) 經營年期 | : | 自1993年2月5日起計30年 |
| (iii) 投資總額 | : | 人民幣2,350,000,000元 |
| (iv) 註冊資本 | : | 人民幣780,000,000元 |
| | | 中方：0% |
| | | 外方：100% |
| (v) 溢利分配 | : | 中方：40% |
| | | 外方：60% |

- (2) 根據日期為1999年9月28日的合營企業補充合約，投資總額減至人民幣1,000,000,000元，註冊資本減至人民幣330,000,000元。
- (3) 根據日期為2008年8月1日的營業執照企作粵穗總字004701號，合營企業以註冊資本人民幣330,000,000元註冊成立，有效期由1993年2月5日至2023年2月5日止，業務範圍為發展、建設、銷售、租賃及管理自建商品房；經營及管理會所(須取得相關經營許可證)。
- (4) 根據日期為2009年8月1日的合營企業補充合約，中方與外方的溢利分配比率自40%比60%變更為25%比75%。
- (5) 根據廣州市土地管理局與合營企業於1993年12月17日訂立的國有土地使用權出讓合同(「土地使用權出讓合同」)，合營企業獲授地盤面積482,709平方米土地的土地使用權。土地使用權出讓合同包括以下主要條件：
- (i) 用途 : 商業及住宅
 - (ii) 土地使用年期 : 70年(作住宅用途)；
40年(作商業用途)；
50年(作其他用途)
 - (iii) 容積率 : ≤ 3.8
 - (iv) 總建築面積 : $\leq 1,834,294$ 平方米(不包括公共建築物)
 - (v) 最大/平均高度 : 不適用
 - (vi) 綠化面積 : \geq 總地盤面積49%
 - (vii) 土地出讓費 : 731,006,100港元
 - (viii) 土地使用權年費 : 不適用
- (6) 根據廣州市土地管理局與合營企業於2008年11月11日訂立的國有土地使用權出讓合同變更協議，即土地使用權出讓補充合同，雙方同意總地盤面積變更為370,355平方米及土地出讓費總額變更為人民幣294,624,032元。合營企業同意增付土地出讓費人民幣56,569,278元。
- (7) 根據1999年6月21日廣州市土地管理局訂立及廣州市人民政府頒佈的國有土地使用權證穗府國用(1999)字第特109號，70,811平方米土地的業權歸合營企業所有，作綜合用途，土地使用年期分別為70年(作住宅用途)，40年(作商業用途)及50年(作其他用途)。
- (8) 根據1999年6月21日廣州市土地管理局訂立及廣州市人民政府頒佈的國有土地使用權證穗府國用(1999)字第特110號，134,960平方米土地的業權歸合營企業所有，作綜合用途，土地使用年期分別為70年(作住宅用途)，40年(作商業用途)及50年(作其他用途)。
- (9) 根據1999年6月21日廣州市土地管理局訂立及廣州市人民政府頒佈的國有土地使用權證穗府國用(1999)字第特111號，156,930平方米土地的業權歸合營企業所有，作綜合用途，土地使用年期分別為70年(作住宅用途)，40年(作商業用途)及50年(作其他用途)。
- (10) 根據日期為2005年9月26日的房地產所有權證0004961號，總建築面積28,374.71平方米之該物業部份的所有權歸合營企業所有。
- (11) 根據廣州市國土資源及房地產管理局於2009年9月30日頒佈的建設用地使用批文穗國土建用字(2009)151號，土地使用面積7,682平方米獲批准，許可建設期自2009年9月至2011年9月。
- (12) 根據廣州市國土資源及房地產管理局於2005年3月31日頒佈的商品房預售許可證穗房預字20030101-4號，允許預售G區G1-G5棟總建築面積67,041平方米(包括61,491平方米的住宅及5,550平方米的地下車庫)。

- (13) 根據廣州市國土資源及房地產管理局於2005年6月23日頒佈的商品房預售許可證穗房預字20040093-3號，允許預售F區F1-F2棟總建築面積25,070平方米(包括22,820平方米的住宅及2,250平方米的地下車庫)。
- (14) 根據廣州市國土資源及房地產管理局於2007年9月6日頒佈的商品房預售許可證穗房預(網)字20070071號，允許預售E1-E3棟。
- (15) 根據日期為2005年8月27日的建築工程竣工驗收備案登記證穗建驗備2005-003號，總建築面積14,486平方米的二區F及G區的地庫建設工程已竣工。
- (16) 根據日期為2009年5月26日的建築工程竣工驗收備案登記證穗立建驗備2009-004號，總建築面積46,798平方米的二區E區的地庫建設工程已竣工。
- (17) 吾等所獲 貴集團中國法律顧問的意見(其中包括)如下：
- (i) 合營企業為台灣、香港及澳門企業與國內合營合法成立；廣州市芳村房產開發經營有限公司及廣州市芳村區房地產開發總公司享有合營企業25%除稅後溢利，而中樂國際有限公司享有合營企業75%除稅後溢利；
 - (ii) 合營企業為附註(7)、(8)及(9)所述土地使用權的唯一合法擁有人，受中國法律保護。合營企業可自由使用、開發、轉讓、出租或按揭上述土地使用權；
 - (iii) 合營企業已申請附註(11)所述土地的國有土地使用權證。在政府接納申請，及按正式必要程序結清相關費用後，取得相關國有土地使用權證並無法律障礙。在獲授相關國有土地使用權後，合營企業可自由使用、發展、轉讓、出租或按揭上述土地使用權；
 - (iv) 合營企業已取得附註(10)所述物業部份房屋所有權；
 - (v) 合營企業已取得附註(12)、(13)及(14)所述預售樓宇的必要批文及許可證。根據預售許可證規定，合營企業有權預售相關樓宇；及
 - (vi) 該物業並無按揭。

第二類 — 貴集團於中國持有的在建及作未來發展的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年 10月31日 現況下的市值																																																						
2. 中國 廣東省 廣州市 芳村區 芳村大道 廣州逸彩庭園 第IIE期 未售出 住宅部份 及發展部份	<p>廣州逸彩庭園(「發展項目」)為分期建設的住宅／商業綜合發展項目。發展項目建於四幅毗鄰的土地上，總地盤面積約370,355平方米(3,986,501平方呎)。</p> <p>發展項目第IID-G及IIE期分別於2005年及2009年竣工。第IA期現正建設，而發展項目其餘各期乃空置及待作未來開發。</p> <p>該物業包括第IIE期末售出住宅部份，在建第IA期及發展項目空置的其餘各期。</p> <p>該物業的未售出部份的概約建築面積列示如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">用途</th> <th colspan="2">建築面積</th> </tr> <tr> <th>平方米</th> <th>平方呎</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>4,169</td> <td>44,875</td> </tr> <tr> <td>小計：</td> <td>4,169</td> <td>44,875</td> </tr> </tbody> </table> <p>在建第IA期部份於落成時將包括以下概約建築面積：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">用途</th> <th colspan="2">建築面積</th> </tr> <tr> <th>平方米</th> <th>平方呎</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>194,726</td> <td>2,096,031</td> </tr> <tr> <td>商鋪</td> <td>11,736</td> <td>126,326</td> </tr> <tr> <td>地下車庫</td> <td>50,355</td> <td>542,021</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>29,977</td> <td>322,672</td> </tr> <tr> <td>小計：</td> <td>286,794</td> <td>3,087,050</td> </tr> </tbody> </table> <p>空置部份擬發展如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">用途</th> <th colspan="2">建築面積</th> </tr> <tr> <th>平方米</th> <th>平方呎</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>691,618</td> <td>7,444,576</td> </tr> <tr> <td>商鋪</td> <td>24,775</td> <td>266,678</td> </tr> <tr> <td>地下車庫</td> <td>56,722</td> <td>610,556</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>19,931</td> <td>214,537</td> </tr> <tr> <td>小計：</td> <td>793,046</td> <td>8,536,347</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>1,084,009</td> <td>11,668,272</td> </tr> </tbody> </table> <p>發展項目已獲授70年(住宅用途)、40年(商業用途)及50年(其他用途)土地使用權。</p>	用途	建築面積		平方米	平方呎	住宅	4,169	44,875	小計：	4,169	44,875	用途	建築面積		平方米	平方呎	住宅	194,726	2,096,031	商鋪	11,736	126,326	地下車庫	50,355	542,021	配套設施	29,977	322,672	小計：	286,794	3,087,050	用途	建築面積		平方米	平方呎	住宅	691,618	7,444,576	商鋪	24,775	266,678	地下車庫	56,722	610,556	配套設施	19,931	214,537	小計：	793,046	8,536,347	總計：	1,084,009	11,668,272	<p>部份物業現時在建，計劃於2011年落成。其餘部份空置，預計於2019年完成開發。</p>	<p>人民幣 2,398,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 75%權益：人民幣 1,798,500,000元)</p>
用途	建築面積																																																								
	平方米	平方呎																																																							
住宅	4,169	44,875																																																							
小計：	4,169	44,875																																																							
用途	建築面積																																																								
	平方米	平方呎																																																							
住宅	194,726	2,096,031																																																							
商鋪	11,736	126,326																																																							
地下車庫	50,355	542,021																																																							
配套設施	29,977	322,672																																																							
小計：	286,794	3,087,050																																																							
用途	建築面積																																																								
	平方米	平方呎																																																							
住宅	691,618	7,444,576																																																							
商鋪	24,775	266,678																																																							
地下車庫	56,722	610,556																																																							
配套設施	19,931	214,537																																																							
小計：	793,046	8,536,347																																																							
總計：	1,084,009	11,668,272																																																							

附註：

- (1) 根據廣州市芳村房產開發經營有限公司(前稱為廣州市芳村房產開發經營公司)及廣州市芳村區房地產開發總公司(統稱為「中方」)與中樂國際有限公司(「外方」)(外方為新世界發展(中國)有限公司的全資附屬公司)於1992年11月8日的合作合營企業合約，雙方同意成立合作合營公司。合營企業合約中規定的主要條件(其中包括)如下：
- (i) 合營公司名稱：廣州芳村—新世界房地產發展有限公司(「合營企業」)
 - (ii) 經營年期：自1993年2月5日起計30年
 - (iii) 投資總額：人民幣2,350,000,000元
 - (iv) 註冊資本：人民幣780,000,000元
中方：0%
外方：100%
 - (v) 溢利分配：中方：40%
外方：60%
- (2) 根據日期為1999年9月28日的合營企業補充合約，投資總額減至人民幣1,000,000,000元，註冊資本減至人民幣330,000,000元。
- (3) 根據日期為2008年8月1日的營業執照企作粵穗總字004701號，合營企業以註冊資本人民幣330,000,000元註冊成立，有效期由1993年2月5日至2023年2月5日止，業務範圍為發展、建設、銷售、租賃及管理自建商品房；經營及管理會所(須取得相關經營許可證)。
- (4) 根據日期為2009年8月1日的合營企業補充合約，中方與外方的溢利分配比率自40%比60%變更為25%比75%。
- (5) 根據廣州市土地管理局與合營企業於1993年12月17日訂立的國有土地使用權出讓合同(「土地使用權出讓合同」)，合營企業獲授地盤面積482,709平方米的土地使用權。土地使用權出讓合同包括以下主要條件：
- (i) 用途：商業及住宅
 - (ii) 土地使用年期：70年(作住宅用途)；
40年(作商業用途)；
50年(作其他用途)
 - (iii) 容積率：≤3.8
 - (iv) 總建築面積：≤1,834,294平方米(不包括公共建築物)
 - (v) 最大/平均高度：不適用
 - (vi) 綠化面積：≥總地盤面積49%
 - (vii) 土地出讓費：731,006,100港元
 - (viii) 土地使用權年費：不適用
- (6) 根據廣州市土地管理局與合營企業於2008年11月11日訂立的國有土地使用權出讓合同變更協議，即土地使用權出讓補充合同，雙方同意總地盤面積變更為370,355平方米及土地出讓費總額變更為人民幣294,624,032元。合營企業同意增付土地出讓費人民幣56,569,278元。
- (7) 根據1999年6月21日廣州市土地管理局訂立及廣州市人民政府頒佈的國有土地使用權證穗府國用(1999)字第特109號，70,811平方米土地的業權歸合營企業所有，作綜合用途，土地使用年期分別為70年(作住宅用途)，40年(作商業用途)及50年(作其他用途)。

- (8) 根據1999年6月21日廣州市土地管理局訂立及廣州市人民政府頒佈的國有土地使用權證穗府國用(1999)字第特110號，134,960平方米土地的業權歸合營企業所有，作綜合用途，土地使用年期分別為70年(作住宅用途)，40年(作商業用途)及50年(作其他用途)。
- (9) 根據1999年6月21日廣州市土地管理局訂立及廣州市人民政府頒佈的國有土地使用權證穗府國用(1999)字第特111號，156,930平方米土地的業權歸合營企業所有，作綜合用途，土地使用年期分別為70年(作住宅用途)，40年(作商業用途)及50年(作其他用途)。
- (10) 根據廣州市國土資源及房地產管理局於2009年9月30日頒佈的建設用地使用批文穗國土建用字(2009)151號，土地使用面積7,682平方米獲批准，許可建設期自2009年9月至2011年9月。
- (11) 根據廣州市芳村區城市規劃局於2005年9月30日頒佈的建設工程規劃許可證穗房規建(2003)148號，總建築面積10,201平方米的發展(一棟中學)獲准建設。
- (12) 根據廣州市城市規劃局於2007年2月6日頒佈的建設工程規劃許可證穗規建證(2007)584號，地上建築面積37,879平方米及地下建築面積5,621平方米的發展(T1至T3)獲准建設。
- (13) 根據廣州市城市規劃局於2007年11月13日頒佈的建設工程規劃許可證穗規建證(2007)4899號，總建築面積119,486平方米(包括地上建築面積84,848平方米及地下建築面積34,638平方米)的發展(C5至C8)獲准建設。
- (14) 根據廣州市城市規劃局於2007年11月13日頒佈的建設工程規劃許可證穗規建證(2007)4911號，總建築面積87,950平方米的發展(C1至C4)獲准建設。
- (15) 根據廣州市城市規劃局於2008年5月5日頒佈的建設工程規劃許可證穗規建證(2008)1462號，總建築面積113,787平方米(包括地上建築面積91,129平方米及地下建築面積22,658平方米)的發展(C1至C5)獲准建設。
- (16) 根據廣州市荔灣區建設和城市規劃局於2008年1月15日頒佈的建築工程施工許可證第440103200801150101號，總建築面積119,486平方米的一區C5至C8建設工程獲准施工。
- (17) 根據廣州市荔灣區建設和城市規劃局於2008年6月11日頒佈的建築工程施工許可證第440103200806110101號，總建築面積113,787平方米的C1至C5建築工程獲准施工。
- (18) 根據廣州市荔灣區建設和城市規劃局於2008年8月5日頒佈的建築工程施工許可證第440103200808050101號，總建築面積43,500平方米的一區T1至T3建築工程獲准施工。
- (19) 根據廣州市荔灣區建設和城市規劃局於2009年5月27日頒佈的建築工程施工許可證第440103200905270101號，總建築面積10,021平方米的中學發展建築工程獲准施工。
- (20) 根據廣州市荔灣區建設和城市規劃局於2009年7月20日頒佈的建築工程施工許可證第440103200907200101號，建築規模87,950平方米的一區C1至C4建築工程獲准施工。
- (21) 根據廣州市國土資源及房地產管理局於2007年9月6日頒佈的商品房預售許可證穗房預(網)字20070071號，批准E1至E3棟預售。

- (22) 根據日期為2009年5月26日的建築工程竣工驗收備案登記證穗立建驗備2009-004號，總建築面積46,798平方公尺的二區E區地庫的建築工程竣工。
- (23) 貴集團表示，該物業於2009年10月31日的已付建築成本及尚未支付建築成本(包括在建部份及空置部份)分別約為人民幣299,200,000元及人民幣2,848,000,000元。因此，吾等已在估值內計及有關成本。吾等認為，假設該物業於2009年10月31日已全部建成，該物業的估計市值約為人民幣8,471,500,000元。
- (24) 吾等所獲 貴集團中國法律顧問的意見(其中包括)如下：
- (i) 合營企業為台灣、香港及澳門企業與國內合營合法成立；廣州市芳村房產開發經營有限公司與廣州市芳村區房地產開發總公司可享有合營企業25%除稅後溢利，而中樂國際有限公司享有合營企業75%除稅後溢利；
 - (ii) 合營企業為附註(7)、(8)及(9)所述土地使用權的唯一合法擁有人，受中國法律保護。合營企業可自由使用、開發、轉讓、出租或按揭上述土地使用權。
 - (iii) 合營企業已申請附註(10)所述土地的國有土地使用權證。在政府接納申請，及按正式必要程序結清相關費用後，取得國有土地使用權證並無法律障礙。在獲授相關國有土地使用權後，合營企業可自由使用、發展、轉讓、出租或按揭上述土地使用權；
 - (iv) 合營企業已取得附註(21)所述預售樓宇的必要批文及許可證。合營企業有權按照預售許可證的規定預售相關樓宇；
 - (v) 該物業第IA期建築工程的必要許可證及批文為合法及有效；
 - (vi) 在達成相關規劃、施工及預售要求後，合營企業取得該物業餘下分期的建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證及預售許可證均無法律障礙；及
 - (vii) 該物業並無按揭。

1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則而編製的詳情，及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

董事及本公司行政總裁

於最後實際可行日期，董事及本公司行政總裁於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例）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公司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、相關股份及債券中擁有的權益及淡倉

(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			
鄭家純博士	18,750,000	2,925,000	78,406,800 ⁽¹⁾	100,081,800	1.74	
杜惠愷先生	13,125,000	—	52,258,400 ⁽²⁾	65,383,400	1.14	
梁志堅先生	790,000	—	—	790,000	0.01	
周宇俊先生	9,825,000	—	—	9,825,000	0.17	
周桂昌先生	126	—	—	126	0.00	
方承光先生	2,105,250	—	—	2,105,250	0.04	
顏文英小姐	100,000	—	—	100,000	0.00	
鄭維志先生	83,600	—	—	83,600	0.00	
田北俊先生	83,600	—	—	83,600	0.00	
李聯偉先生	83,600	—	—	83,600	0.00	

附註：

1. 該等股份由鄭家純博士全資擁有之一間公司實益擁有。
2. 該等股份由杜惠愷先生全資擁有之公司實益擁有。

(b) 於相關股份中的好倉

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，故此彼等被視作擁有相關股份中的權益。該等董事於最後實際可行日期持有的購股權詳情如下：

董事姓名	授予日期	可行使期間 (附註)	購股權數目	每股行使價 港元
鄭家純博士	2008年1月7日	(1)	2,238,806	6.228
	2008年12月29日	(2)	1,791,045	1.340
杜惠愷先生	2008年1月7日	(1)	895,522	6.228
	2008年12月29日	(2)	727,612	1.340
鄭家成先生	2008年1月7日	(1)	895,522	6.228
	2008年12月29日	(2)	727,612	1.340
鄭志剛先生	2006年7月25日	(3)	371,194	2.559
	2008年1月7日	(1)	1,679,104	6.228
	2008年12月29日	(2)	1,343,284	1.340
梁志堅先生	2008年1月7日	(1)	223,882	6.228
	2008年12月29日	(2)	127,910	1.340
周桂昌先生	2008年1月7日	(1)	223,882	6.228
	2008年12月29日	(2)	167,910	1.340
周宇俊先生	2008年1月7日	(1)	559,701	6.228
	2008年12月29日	(2)	559,701	1.340
方承光先生	2008年1月7日	(1)	559,701	6.228
	2008年12月29日	(4)	125,933	1.340
顏文英小姐	2008年1月7日	(1)	1,119,403	6.228
	2008年12月29日	(2)	1,007,463	1.340

董事姓名	授予日期	可行使期間 (附註)	購股權數目	每股行使價 港元
鄭維志先生	2008年1月7日	(1)	335,821	6.228
	2008年12月29日	(2)	252,221	1.340
田北俊先生	2008年1月7日	(1)	335,821	6.228
	2008年12月29日	(2)	252,221	1.340
李聯偉先生	2008年1月7日	(1)	335,821	6.228
	2008年12月29日	(2)	252,221	1.340

附註：

1. 分為三批，行使期分別由2008年2月8日、2009年2月8日及2010年2月8日至2011年2月7日。
2. 分為四批，行使期分別由2009年1月30日、2010年1月30日、2011年1月30日及2012年1月30日至2013年1月29日。
3. 分為五批，行使期分別由2006年8月26日、2007年8月26日、2008年8月26日、2009年8月26日及2010年8月26日至2011年8月25日。
4. 分為三批，行使期分別由2010年1月30日、2011年1月30日及2012年1月30日至2013年1月29日。

(II) 於本公司相聯法團的股份、相關股份及債券中的權益及淡倉

(a) 於本公司相聯法團股份的好倉

	股份數目／ 註冊資本金額			總計	於最後實際 可行日期 佔有關 已發行／ 註冊資本的 百分比
	個人權益	家屬權益	法團權益		
新世界發展有限公司					
(每股面值1.00港元的 普通股)					
鄭家純博士	—	300,000	—	300,000	0.008
杜惠愷先生	—	—	1,000,000 ⁽¹⁾	1,000,000	0.026
梁志堅先生	134,538	—	—	134,538	0.003
周桂昌先生	54,919	—	—	54,919	0.001
方承光先生	206,033	—	—	206,033	0.005
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	9,179,199	—	8,000,000 ⁽²⁾	17,179,199	0.83
杜惠愷先生	2,006,566	—	9,130,000 ⁽¹⁾	11,136,566	0.54
鄭家成先生	201,025	—	2,967,575 ⁽³⁾	3,168,600	0.15
梁志堅先生	2,202,351	—	—	2,202,351	0.11
周桂昌先生	8,208	—	—	8,208	0.00
方承光先生	1,620,707	—	—	1,620,707	0.08
鄭維志先生	762,337	—	—	762,337	0.04
新世界百貨中國有限公司					
(每股面值0.10港元的 普通股)					
鄭志剛先生	—	—	1,107,000 ⁽⁴⁾	1,107,000	0.07
Dragon Fortune Limited					
(每股面值1.00美元的 普通股)					
鄭家成先生	—	—	15,869 ⁽⁵⁾	15,869	27.41

	股份數目／ 註冊資本金額			總計	於最後實際 可行日期 佔有關 已發行／ 註冊資本的 百分比
	個人權益	家屬權益	法團權益		
彩暉集團有限公司					
(每股面值1.00港元的 普通股)					
鄭家純博士	—	—	3,710 ⁽²⁾	3,710	34.61
上海局一房地產發展 有限公司					
(人民幣註冊資本)					
杜惠愷先生	—	—	1,165,000,000 ⁽¹⁾	1,165,000,000	100.00
上海三聯物業發展有限公司					
(美元註冊資本)					
杜惠愷先生	—	—	42,525,000 ⁽⁶⁾	42,525,000	52.50
新城集團有限公司					
(每股面值1.00港元的 普通股)					
鄭家成先生	—	80,000	3,570,000 ⁽⁷⁾	3,650,000	45.63
耀禮投資有限公司					
(每股面值1.00港元的 普通股)					
鄭家成先生	—	—	500 ⁽⁸⁾	500	50.00
大福證券集團有限公司					
(每股面值0.10港元的 普通股)					
杜惠愷先生	—	—	5,000,000 ⁽¹⁾	5,000,000	0.71
YE Holdings Corporation					
(每股面值1.00港元的 普通股)					
梁志堅先生	37,500	—	—	37,500	1.50

附註：

1. 此等股份由杜惠愷先生全資擁有之公司實益擁有。
2. 此等股份由鄭家純博士全資擁有之公司實益擁有。
3. 此等股份由鄭家成先生全資擁有之一家公司實益擁有。
4. 此等股份由鄭志剛先生全資擁有之一家公司實益擁有。
5. 鄭家成先生全資擁有之一家公司持有4,102股，另外新城集團有限公司(「新城」)持有11,767股，而鄭先生被視為擁有新城45.63%的已發行股本。
6. 此等權益為杜惠愷先生全資擁有之一家公司實益擁有，並訂有合同待當中所載所有條件獲達成後出售此等權益。
7. 此等股份由鄭家成先生間接擁有49.58%權益之公司持有。
8. 由於鄭家成先生擁有新城的權益，故被視為擁有此等股份之權益。

(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，故此被視為於新世界發展的相關股份中擁有權益。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	購股權數目	每股行使價 港元
鄭家純博士	2007年3月19日	(附註1)	36,710,652	17.654
鄭家成先生	2007年3月19日	(附註1) (附註2)	201,153 1,206,925	17.654 17.654
鄭志剛先生	2007年3月19日	(附註2)	502,885	17.654
梁志堅先生	2007年3月19日	(附註1)	35,704,880	17.654
周桂昌先生	2007年3月19日	(附註2)	1,206,925	17.654
周宇俊先生	2007年3月19日	(附註2)	1,508,656	17.654
方承光先生	2007年3月19日	(附註3)	603,462	17.654
李聯偉先生	2007年3月19日	(附註1)	301,731	17.654

附註：

1. 可於2007年3月19日至2012年3月18日止期間內行使。
2. 分為5批，行使期分別由2007年3月19日、2008年3月19日、2009年3月19日、2010年3月19日及2011年3月19日至2012年3月18日。
3. 分為3批，行使期分別由2009年3月19日、2010年3月19日及2011年3月19日至2012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，下列董事持有可以認購新創建股份的購股權的個人權益，故被視作擁有新創建相關股份的權益。該等董事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	2007年8月21日	(附註1)	1,200,511	16.193
		(附註2)	1,800,766	16.193
杜惠愷先生	2007年8月21日	(附註1)	800,340	16.193
		(附註2)	1,200,511	16.193
鄭維志先生	2007年8月21日	(附註1)	240,102	16.193
		(附註2)	360,153	16.193

附註：

1. 可於2008年8月21日至2012年8月20日止期間內行使。
2. 分為3批，行使期分別由2009年8月21日、2010年8月21日及2011年8月21日至2012年8月20日。

(iii) 新世界百貨中國有限公司

根據同系附屬公司新世界百貨中國有限公司(「新世界百貨」)的購股權計劃，下列董事持有可以認購新世界百貨股份的購股權的個人權益，故被視作擁有新世界百貨相關股份的權益。彼等於最後實際可行日期持有新世界百貨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	2007年11月27日	(附註)	1,000,000	8.660
鄭志剛先生	2007年11月27日	(附註)	500,000	8.660
顏文英小姐	2007年11月27日	(附註)	500,000	8.660

附註：分為5批，行使期分別由2008年11月27日、2009年11月27日、2010年11月27日、2011年11月27日及2012年11月27日至2013年11月26日，惟於各週年可行使的購股權最高數目為所授出購股權總數的20%連同自之前週年轉結的任何未行使購股權。

(c) 於債券之好倉

下列本公司董事擁有本公司全資附屬公司 New World China Land Finance Limited (「NWCLF」) 發行之債券之權益，彼等於最後實際可行日期持有NWCLF之債券之詳情如下：

董事姓名	由 NWCLF 發行之人民幣債券金額				總計	於最後實際 可行日期估 已發行債券 總數之百分比
	個人權益	家屬權益	法團權益	總計		
杜惠愷先生	10,000,000 ⁽¹⁾	36,000,000 ⁽²⁾	87,700,000 ⁽³⁾	133,700,000	5.24	
鄭志剛先生	—	—	2,000,000 ⁽⁴⁾	2,000,000	0.08	

附註：

1. 此等債券可在2007年6月27日至2012年5月26日期間轉換為1,484,553股股份，相當於最後實際可行日期本公司已發行股本約0.03%。
2. 此等債券由杜惠愷先生配偶擁有之一家公司實益持有，並可在2007年6月27日至2012年5月26日期間轉換為5,344,392股股份，相當於最後實際可行日期本公司已發行股本約0.09%。
3. 此等債券由杜惠愷先生全資擁有之公司實益持有，並可在2007年6月27日至2012年5月26日期間轉換為13,019,533股股份，相當於最後實際可行日期本公司已發行股本約0.23%。
4. 此等債券由鄭志剛先生全資擁有之一家公司實益持有，並可在2007年6月27日至2012年5月26日期間轉換為296,910股股份，相當於最後實際可行日期本公司已發行股本約0.01%。

除本通函所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司行政總裁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）之股份、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之權益及淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須記錄於本公司存置之登記名冊內的權益或淡倉，或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則而須知會本公司及聯交所之權益及淡倉。

(III) 董事於競爭業務中的權益

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之業務（「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	Centennial Success Limited（「CSL」）集團公司	物業投資及發展、經營酒店及運輸	董事
	廣州新都會房地產有限公司	於廣州發展物業	董事
	廣州新世界物業發展有限公司	於廣州發展物業	董事
	香港京廣開發有限公司	於北京經營酒店	董事
	惠州新世界實業開發有限公司	於惠州發展物業	董事
	新北方酒店有限公司	於哈爾濱投資物業	董事
	清遠新世界康居發展有限公司	於清遠發展物業	董事
	武漢新鵬發展有限公司	於武漢投資物業	董事
	無錫華美達酒店有限公司	於無錫經營酒店	董事
杜惠愷先生	豐盛地產發展(上海)有限公司	於上海發展物業	股東及董事
	上海新尚賢坊房地產發展有限公司	於上海發展物業	股東

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
鄭家成先生	CSL 集團公司	物業投資及發展、 經營酒店及運輸	董事
	新北方酒店有限公司	於哈爾濱投資物業	董事
	清遠新世界康居發展有限公司	於清遠發展物業	董事
	上海新尚賢坊房地產發展有限公司	於上海發展物業	董事
	武漢新鵬發展有限公司	於武漢投資物業	董事
鄭志剛先生	CSL 集團公司	物業投資及發展、 經營酒店及運輸	董事
	長虹發展(集團)有限公司	物業投資及發展	董事
周桂昌先生	廣州金湖住宅發展有限公司	於廣州發展物業	董事
	廣州紅丰房地產有限公司	於廣州發展物業	董事
周宇俊先生	北京富華房地產開發有限公司	於北京發展物業	董事
	北京麗來房地產開發有限公司	於北京發展物業	董事
	古都新世界大酒店有限公司	於西安經營酒店	董事
	廣州新都會房地產有限公司	於廣州發展物業	董事
	廣州新世界物業發展有限公司	於廣州發展物業	董事
	惠州新世界實業開發有限公司	於惠州發展物業	董事
	新北方酒店有限公司	於哈爾濱投資物業	董事
	上海新尚賢坊房地產發展有限公司	於上海發展物業	董事
	清遠新世界康居發展有限公司	於清遠發展物業	董事
武漢新鵬發展有限公司	於武漢投資物業	董事	
方承光先生	北京富華房地產開發有限公司	於北京發展物業	董事
	北京京廣中心有限公司	於北京經營酒店	董事
	北京麗來房地產開發有限公司	於北京發展物業	董事
	古都新世界大酒店有限公司	於西安經營酒店	董事
	無錫新城發展有限公司	於無錫經營酒店	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
顏文英小姐	北京富華房地產開發有限公司	於北京發展物業	董事
	北京麗來房地產開發有限公司	於北京發展物業	董事
	新北方酒店有限公司	於哈爾濱投資物業	董事
	上海新尚賢坊房地產發展有限公司	於上海發展物業	董事

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事概無於與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之業務(本集團的業務除外)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2009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經或計劃購買、出售或租賃之任何資產中擁有或曾經擁有任何直接或間接權益。

於最後實際可行日期，除於2009年4月30日，新世界中國房產有限公司(「新世界中國房產」)與 Guilherme Holdings (Hong Kong) Limited (「Guilherme」)(本公司董事杜惠愷先生全資擁有之一家公司)簽訂關於新世界中國房產以代價523,308,026港元向Guilherme收購上海三聯物業發展有限公司52.5%股本權益及以代價953,169,139港元向Guilherme出售上海局一房地產發展有限公司50%股本權益的有條件出售及買賣協議(詳情載於本公司於2009年4月30日之公告)外，概無董事於任何對本集團整體業務而言屬重大並於本通函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，各公司於股份及相關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 Centennial Success Limited 周大福企業有限公司 新世界發展
鄭家成先生	Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited Centennial Success Limited 周大福企業有限公司 新世界發展
鄭志剛先生	新世界發展
梁志堅先生	新世界發展
周桂昌先生	新世界發展
李聯偉先生	新世界發展

本集團之主要股東

- (a) 於最後實際可行日期，據董事所知，除董事或本公司行政總裁外，以下各方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的權益：

於已發行股份之好倉

名稱	股份數目			於最後實際 可行日期佔 已發行股份 的百份比
	實益權益	法團權益	總計	
Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited (「CYTF」) ⁽¹⁾	—	4,067,863,083	4,067,863,083	70.67
Centennial Success Limited (「CSL」) ⁽¹⁾	—	4,067,863,083	4,067,863,083	70.67
周大福企業有限公司 (「周大福企業」) ⁽²⁾	—	4,067,863,083	4,067,863,083	70.67
新世界發展	3,813,278,042 ⁽³⁾	254,585,041 ⁽⁴⁾	4,067,863,083	70.67

附註：

1. CYTF 持有 CSL 之 51% 權益，而 CSL 則持有周大福企業之全部權益。因此，由於下文附註 2 所述，周大福企業於新世界發展擁有權益，CYTF 及 CSL 均被視為於周大福企業被視作擁有之股份中擁有權益。
 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之權益，因此被視為於新世界發展擁有或被視作擁有之股份中擁有權益。
 3. 包括實益擁有 3,806,449,096 股股份及持有由 New World China Land Finance Limited 發出可兌換 6,828,946 股股份的債券權益。
 4. 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之 170,027,818 股股份之權益，其擁有 59% 之附屬公司 Great Worth Holdings Limited 持有之 22,508,064 股股份，以及其擁有 57% 之附屬公司 High Earnings Holdings Limited 持有之 62,049,159 股股份之權益。
- (b) 於最後實際可行日期，據董事或本公司行政總裁所知，除本通函另有披露外，下列各方(除董事或本公司行政總裁或其受控法團或本集團任何成員公司外)直接或間接擁有附帶權利在任何情況下均可於本集團任何成員公司的股東大會上投票的任何類別股本面值 10% 或以上權益：

主要股東名稱	附屬公司名稱	所持股份數目／ 股本權益數額
大連市商業網點建設開發公司	大連新世界廣場國際有限公司	人民幣 6,960,000 元 (12% 股本權益)
慶鵬石油化工(香港)有限公司	成都心怡房地產開發有限公司	19,900,000 美元 (20% 股本權益)
華美財富(北京)國際置業有限公司	北京東方華美房地產開發有限公司	人民幣 12,500,000 元 (25% 股本權益)
萬邦投資有限公司	萬苑投資有限公司	142,900 股 (14.29% 股本權益)
貴陽市南明區金水食府	貴陽金陽恆泰食品投資有限公司	人民幣 1,000,000 元 (16.67% 股本權益)
瀋陽正居實業有限公司	新世界(瀋陽)房地產開發有限公司	10% (附註)
瀋陽正居實業有限公司	新世界(瀋陽)房地產開發第二有限公司	10% (附註)

主要股東名稱	附屬公司名稱	所持股份數目／ 股本權益數額
瀋陽正居實業有限公司	新世界(瀋陽)房地產開發 第三有限公司	10% (附註)
瀋陽正居實業有限公司	新世界(瀋陽)房地產開發 第四有限公司	10% (附註)
瀋陽正居實業有限公司	新世界(瀋陽)房地產開發 第五有限公司	10% (附註)
瀋陽正居實業有限公司	新世界(瀋陽)房地產開發 第六有限公司	10% (附註)
海南中泓投資有限公司	新世界中泓地產有限公司	人民幣105,000,000元 (30%股本權益)
成都深港石化有限公司	成都心怡房地產開發有限公司	19,900,000美元 (20%股本權益)
佛山市祥福房地產開發 有限公司	佛山鄉村俱樂部房地產開發 有限公司	10% (附註)
武漢市國營漢口漁場	武漢新漢發展有限公司	30% (附註)
北京勵升豪廷房地產顧問 有限公司	北京新世界商建房地產開發 有限公司	人民幣4,500,000元 (15%股本權益)
北京商建房地產開發 有限公司	北京新世界商建房地產開發 有限公司	人民幣3,000,000元 (10%股本權益)
北京崇遠投資經營公司	北京新世界物業管理有限公司	人民幣664,000元 (11.9%股本權益)

附註：誠如相關的合作合營合同所載列之利潤分配比率。

除上文所披露外，於最後實際可行日期，概無任何其他人士(董事或本公司行政總裁或其受控法團或本集團任何成員公司除外)於股份或相關股份中擁有權益或淡倉，須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部規定向本公司作出披露，或直接或間接擁有附帶權利在任何情況下均可於本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上權益。

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須支付任何賠償(法定賠償除外)而可予終止的合約)。

4. 無重大不利變動

於最後實際可行日期，董事概無獲悉自2009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任何重大不利變動。

5. 專家及同意書

以下為名列本通函的專家的資格：

名稱	資格
萊坊	專業估值師
聯昌國際	根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌機構

萊坊及聯昌國際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報告(視情況而定)及引述其名稱，且迄今尚未撤回同意書。

於最後實際可行日期，萊坊或聯昌國際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之證券之權利(不論在法律上是否可以執行)，或於本集團任何成員公司自2009年6月30日(本公司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之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

6. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團或其任何成員公司概無牽涉任何重大的訴訟或仲裁，而據董事所知，本公司或其任何附屬公司亦無任何尚未了結或有威脅的重大訴訟或索償。

7. 一般資料

- (a) 本通函的中、英文版本如有歧異，概以英文版本為準。
- (b) 本公司的註冊辦事處位於 P.O. Box 309, Ugland House, Grand Cayman, KY1-1104, Cayman Islands。
- (c) 本公司的總辦事處及主要營業地點位於香港皇后大道中18號新世界大廈一期9樓。
- (d) 本公司的香港股份過戶登記分處為卓佳標準有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。
- (e) 本公司的公司秘書為顏文英小姐 *FCCA CPA*。

8. 備查文件

以下文件的副本可由本通函日期起至2009年12月31日(包括該日)止期間的一般營業時間內，在本公司之香港主要營業地點香港皇后大道中18號新世界大廈一期9樓可供查閱：

- (i) 獨立董事委員會函件，全文載於本通函第9頁；
- (ii) 聯昌國際函件，全文載於本通函第10頁至第16頁；
- (iii) 本通函第17頁至第27頁內所述萊坊發出之估值報告；
- (iv) 本附錄第5段標題為「專家及同意書」內所述的書面同意書；及
- (v) 轉讓協議。

本通函的中文及英文版本已登載於本公司網站www.nwcl.com.hk以供覽閱。如股東已選擇通過本公司網站收取公司通訊，而未能下載本通函，本公司將在閣下提出要求時，立刻向閣下免費發送印刷本。

股東有權隨時以書面方式通知本公司香港股份過戶登記分處，卓佳標準有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，或電郵至is-ecom@hk.tricorglobal.com，註明姓名、聯絡電話、地址及要求，以選擇收取所有以後公司通訊的印刷本或透過本公司網站收取。