

**此 乃 要 件 請 即 處 理**

閣下如對本通函任何方面或對應採取的行動有任何疑問，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，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，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分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

獨立董事委員會的函件載於本通函第11頁，獨立財務顧問聯昌國際之函件則載於本通函第12頁至第25頁，當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東之意見。

本公司謹訂於2009年5月29日（星期五）上午10時15分假座香港灣仔港灣道一號香港會議展覽中心（舊翼）會議室S423-424室舉行股東特別大會，召開大會通告載於本通函第52頁至第53頁。不論閣下能否親身出席大會，務請按照隨附的代表委任表格所印列之指示將其填妥，並盡快交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，惟無論如何須於大會或其續會指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可按意願親身出席大會或其任何續會，並於會上投票。

2009年5月13日

# 目 錄

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	4
獨立董事委員會函件 .....	11
聯昌國際函件 .....	12
附錄一 — 估值報告 .....	26
附錄二 — 一般資料 .....	37
附錄三 — 股東特別大會通告 .....	52

## 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	新世界中國房產根據買賣協議向Guilherme Holdings收購三聯52.5%股本權益
「聯繫人」	指	上市規則所定義者
「董事會」	指	董事會
「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獨立股東就買賣協議提供意見之獨立財務顧問
「本公司」	指	新世界中國地產有限公司，一家股份於聯交所主板上市之公司（股份代號：917）
「完成」	指	買賣協議根據其條款完成
「關連人士」	指	上市規則所定義者
「董事」	指	本公司董事
「出售」	指	新世界中國房產根據買賣協議向Guilherme Holdings出售局一50%股本權益
「股東特別大會」	指	本公司就考慮及酌情批准買賣協議而將予召開之股東特別大會
「本集團」	指	本公司及／或其於最後實際可行日期之附屬公司
「Guilherme Holdings」	指	Guilherme Holdings (Hong Kong) Limited，於香港註冊成立之公司，由杜先生全資擁有
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區

## 釋 義

「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，目的乃就買賣協議向獨立股東提供建議
「獨立股東」	指	除杜先生及其聯繫人以及任何參與買賣協議或於其中擁有權益之人士以外之本公司股東
「局一」	指	上海局一房地產發展有限公司，一家於中國成立的公司
「萊坊」	指	萊坊測計師行有限公司，獨立於本公司及其聯繫人的專業估值師行
「最後實際可行日期」	指	2009年5月6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
「杜先生」	指	杜惠愷先生，是本公司的執行董事，新世界發展及本公司若干附屬公司的董事，並為新世界發展及本公司若干附屬公司的多間公司主要股東的實益擁有人。杜先生是拿督鄭裕彤博士（新世界發展的董事）的女婿、鄭家純博士（本公司及新世界發展的董事）的妹倩、鄭家成先生（本公司及新世界發展的董事）的姐夫及鄭志剛先生（本公司及新世界發展的董事）的姑丈
「新世界中國房產」	指	新世界中國房產有限公司，一家在香港註冊成立的公司，由本公司全資擁有
「新世界發展」	指	新世界發展有限公司，一家在香港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）
「中國」	指	中華人民共和國（就本通函而言不包括香港、台灣及中國澳門特別行政區）
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣

## 釋 義

「買賣協議」	指	新世界中國房產與Guilherme Holdings於2009年4月30日就買賣交易而訂立之買賣協議
「買賣交易」	指	買賣協議項下之收購及出售
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例，香港法例第571章
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.10港元之普通股
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	上市規則所定義者
「三聯」	指	上海三聯物業發展有限公司，一家於中國成立之公司
「美元」	指	美元，美國法定貨幣
「平方米」	指	平方米
「%」	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

非執行董事：

符史聖先生

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

李聯偉先生 太平紳士

敬啟者：

註冊辦事處：

P.O. Box 309

Ugland House

South Church Street

George Town

Grand Cayman

Cayman Islands

British West Indies

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

## 須予披露及關連交易

### 背景

本公司與新世界發展聯合於2009年4月30日宣佈，本公司全資附屬公司新世界中國房產與Guilherme Holdings訂立買賣協議，據此，新世界中國房產有條件同意(i)以代價523,308,026港元向Guilherme Holdings收購三聯52.5%股本權益；及(ii)以代價953,169,139港元向Guilherme Holdings出售局一50%股本權益。待收購及出售之所有先決條件完成後，三聯將成為新世界中國房產之全資附屬公司，而新世界發展及本公司將不再於局一中擁有任何權益。

## 本通函的目的

本通函旨在向閣下提供有關買賣交易的詳情，並載列獨立董事委員會及聯昌國際就買賣協議提供之意見，及向閣下發出股東特別大會通知。

## 買賣協議

於2009年4月30日，新世界中國房產與Guilherme Holdings就買賣交易訂立買賣協議。買賣協議之詳情載列如下：

日期：2009年4月30日

訂約各方：新世界中國房產及Guilherme Holdings

## 收購

新世界中國房產有條件同意購買而Guilherme Holdings有條件同意出售於三聯之52.5%股本權益，代價為523,308,026港元。收購完成時，三聯將成為新世界中國房產之全資附屬公司。

## 出售

新世界中國房產有條件同意出售而Guilherme Holdings有條件同意購買於局一之50%股本權益，代價為953,169,139港元。於出售完成時，新世界發展及本公司將不再於局一中擁有任何權益。

## 代價

新世界中國房產就收購應付之代價將與其就出售應收之代價抵銷，而Guilherme Holdings應付予新世界中國房產之淨代價429,861,113港元將以下列方式支付：

- (i) 淨代價10%（即42,986,111港元）於簽訂買賣協議後隨即由Guilherme Holdings向新世界中國房產支付；及
- (ii) 淨代價之餘額（即386,875,002港元）於2009年12月31日或之前由Guilherme Holdings向新世界中國房產支付。

收購代價可就2009年4月1日至完成日期期間於三聯之應佔資產淨值之任何變動而作出調整。考慮到預期於上述期間三聯將產生之營運開支，代價於任何情況下均不會下調至低於520,308,026港元及不會向上調整。

## 董事會函件

出售代價可就於完成日期於局一之應佔資產淨值之任何變動，尤其為新世界發展及本公司於2009年4月23日宣佈預期向局一註冊資本出資所造成之變動而作出調整。出售代價於任何情況下均不會低於953,169,139港元及不會超過1,175,169,139港元。

買賣協議訂約各方將於完成日期後30個營業日內釐定於局一及三聯各自之應佔資產淨值。買賣交易之任何額外代價淨額，將由Guilherme Holdings以現金支付予新世界中國房產。

收購及出售之代價乃由訂約各方參考三聯及局一於2009年3月31日之未經審核資產淨值（即分別為463,707,223港元及781,839,284港元），以及三聯及局一擁有之物業產生之重估盈餘分別為1,067,201,318港元及3,135,813,622港元（已扣除稅項分別為534,131,348港元及2,011,314,629港元）後，經公平基準磋商釐定。

### 出售對本公司之財務影響

預期出售將令本集團錄得出售收益約562,200,000港元，即出售代價與局一於2009年3月31日未經審核資產淨值間之差額。確實出售收益須待於完成日期釐定最終代價、資產淨值及附帶交易成本，以及須待本公司核數師完成審核工作而確定。本公司擬將出售之所得款項淨額用作本集團之一般營運資金。

出售及收購將導致本集團總綜合資產及總負債分別增加約884,500,000港元及322,300,000港元。因此，本集團資產淨值將增加約562,200,000港元。上述估計資產淨值變動乃參考三聯及局一於2009年3月31日之未經審核資產淨值而計算。

### 買賣協議之條件

#### 先決條件

買賣協議項下之收購及出售須待以下各項先決條件於2009年11月30日或之前達成後，方告完成：

- (1) 新世界中國房產及Guilherme Holdings已於完成時或之前履行彼等各自根據買賣協議須履行之所有契諾及協議；
- (2) 新世界中國房產及Guilherme Holdings信納已按照中國相關法律及法規之規定簽立及完成有關收購及出售之協議；
- (3) 自買賣協議日期至完成日期期間，局一及三聯之財務狀況、營運表現及所有其他重大方面沒有受到任何重大不利影響，或上述各項於完成日期均並無出現任何重大不利變動；



## 董事會函件

- (4) 已取得訂立及執行買賣協議及買賣協議項下擬進行之所有交易所必需之所有第三方及機關（包括聯交所及（如需要）貸款人）批准及同意；及
- (5) 根據上市規則之規定，於本公司及新世界發展各自之股東特別大會獲本公司及新世界發展獨立股東批准買賣協議及買賣協議項下擬進行之交易。

新世界中國房產及Guilherme Holdings可隨時全權酌情以書面形式豁免上述任何條件（或其任何部分），而該等豁免可能附帶新世界中國房產及／或Guilherme Holdings釐定之條款及條件，惟倘若作出該等豁免將導致本公司及／或新世界發展違反上市規則或任何其他規則或規例，則新世界中國房產及／或Guilherme Holdings無權行使豁免上述第(4)及(5)項之權利。

完成

買賣協議將於所有條件達成後十個營業日內（或買賣協議訂約各方以書面形式協定之該等較後日期）完成。

### 局一及三聯之資料

以下為有關局一及三聯之財務資料，乃分別摘錄自局一及三聯根據香港公認會計準則編製之經審核財務報表。

局一

	截至6月30日止年度			
	2008年	出售50% 股本權益之 應佔部分	2007年	出售50% 股本權益之 應佔部分
	港元	港元	港元	港元
除稅及非經常性項目				
前／後虧損	43,905,887	21,952,944	1,716,466	858,233

於2008年12月31日，局一之未經審核資產淨值為786,185,920港元。局一之物業由獨立估值師估值，於2009年3月31日，該物業之估值為人民幣5,207,000,000元。估值報告載列於本通函附錄一。

## 董事會函件

局一之註冊及實繳資本為人民幣765,000,000元。局一之主要業務為發展位於中國上海盧灣區之上海香港新世界花園。於最後實際可行日期，局一由新世界中國房產及Guilherme Holdings分別各自實益擁有50%。完成後，新世界發展及本公司將不再於局一中擁有任何權益。

### 三聯

	截至6月30日止年度			
	2008年 港元	收購52.5% 股本權益之 應佔部分 港元	2007年 港元	收購52.5% 股本權益之 應佔部分 港元
除稅及非經常性項目				
前／後虧損	8,500,625	4,462,828	1,892,713	993,674

於2008年12月31日，三聯之未經審核資產淨值為465,396,236港元。三聯之物業由獨立估值師估值，於2009年3月31日，該物業之估值為人民幣1,452,000,000元。估值報告載列於本通函附錄一。

Guilherme Holdings購入該權益之原收購成本為327,181,146港元。

三聯之註冊及實繳資本為81,000,000美元。三聯之主要業務為發展位於中國上海虹橋發展區之上海中山廣場。於最後實際可行日期，三聯由新世界中國房產及Guilherme Holdings分別實益擁有47.5%及52.5%。完成後，三聯將由新世界中國房產全資擁有。

### 訂立買賣協議之原因及裨益

董事會認為，訂立買賣協議可讓新世界中國房產透過收購取得上海中山廣場及其發展之全面控制權。上海中山廣場第三期為一項總建築面積達120,546平方米之商業／寫字樓綜合發展項目，預期將於2009年12月竣工。董事會認為，上述項目將於短期內為本公司帶來回報。

董事會認為，考慮到局一所進行之上海香港新世界花園發展項目正進入需要投放龐大資本之發展階段，出售為本集團將其中一項長期投資套現之良機。出售將可為本公司帶來現金回報，從而提升其營運資金，同時亦可免除本集團日後再為上述項目提供進一步資金之責任。

董事會認為，買賣交易間接讓本集團進一步精簡相關項目集團架構，並可消除杜先生於有關項目之關連人士關係，從而提升本公司之企業形象。緊隨完成後，杜先生（包括其聯繫人）將不會於本集團物業項目中擁有任何權益。

## 董事會函件

買賣協議之條款由訂約雙方經公平基準磋商訂立，為一般商業條款。董事會認為，買賣協議之條款屬公平合理，並符合本公司與股東之整體利益。

### 須予披露及關連交易

杜先生為本公司執行董事，並因此為本公司之關連人士。於最後實際可行日期，Guilherme Holdings由杜先生全資擁有，因此，屬上市規則下杜先生之聯繫人及本公司之關連人士。買賣交易因而構成本公司之關連交易。就上市規則第14A.25及14A.26條而言，買賣交易與日期為2008年12月3日之買賣協議項下之交易（詳情載於本公司日期分別為2008年12月3日及2008年12月15日之公告及通函）合併計算。由於本公司就合併交易所涉及之一個或多個有關百分比率（定義見上市規則第14.07條）超過2.5%，買賣交易須遵守上市規則項下之申報、公告及取得獨立股東批准之規定。此外，根據上市規則第14.08條，按適用百分比率計算，買賣交易亦構成本公司之須予披露交易。

杜先生、其聯繫人及任何於買賣協議中擁有重大權益之股東，將於股東特別大會放棄就批准買賣協議之決議案表決，而根據上市規則，有關決議案將以按股數投票方式進行表決。

### 獨立董事委員會及獨立財務顧問

獨立董事委員會已獲委任就買賣協議之條款向獨立股東提供意見。聯昌國際已獲委任為獨立財務顧問，以就買賣協議之條款向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

### 一般事項

本公司主要在中國從事物業發展、與物業相關之投資以及租務及酒店營運。

Guilherme Holdings之主要業務為投資控股。

## 董事會函件

### 股東特別大會

本公司將於2009年5月29日（星期五）上午10時15分假座香港灣仔港灣道一號香港會議展覽中心（舊翼）會議室S423-424室召開股東特別大會，以考慮買賣協議。股東特別大會通告載於本通函附錄三。

根據上市規則第13.39(4)條，獨立股東於股東特別大會上就買賣協議投票時將以點票方式進行。杜先生及其聯繫人（包括其母親、配偶的兄弟、兒子及其他屬杜先生聯繫人的法團並為股東）（於最後實際可行日期持有本公司已發行股本約3.93%應佔權益）以及任何參與買賣協議或於其中擁有權益之人士將於股東特別大會上就批准買賣協議之普通決議案放棄投票。

隨函附奉股東特別大會代表委任表格。不論閣下是否計劃出席股東特別大會，務請按表格所印指示填妥代表委任表格，並盡快交回本公司之股份過戶登記分處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，惟無論如何須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可按意願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

### 意見

董事（包括獨立非執行董事）認為買賣協議之條款公平合理，而本公司訂立買賣協議符合本公司與股東之整體最佳利益。因此，董事（包括獨立非執行董事）建議股東投票贊成股東特別大會通告所載之普通決議案。

務請垂注本通函所載獨立董事委員會之函件及聯昌國際之函件，其中分別載有獨立董事委員會致獨立股東之意見及聯昌國際致獨立董事委員會及獨立股東之建議。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5月13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5月13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，以考慮買賣協議之條款及條件對獨立股東而言是否公平合理，以及買賣協議是否符合本公司及股東之整體利益向獨立股東提供意見。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獨立股東之函件，後者載列聯昌國際向吾等提供有關買賣協議之意見。

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，吾等認為買賣協議之條款及條件對獨立股東之利益而言屬公平合理，且買賣協議亦符合本公司及股東之整體利益。因此，吾等建議獨立股東於股東特別大會投票贊成批准買賣協議及其項下擬進行之交易之決議案。

此 致

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5月13日

以下為聯昌國際就買賣協議致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文，乃編製以供載入本通函內。



聯昌國際證券（香港）有限公司香港

香港  
皇后大道中28號  
中匯大廈25樓

敬啟者：

## 有關買賣交易的須予披露及關連交易

### 緒言

吾等就買賣交易獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。買賣協議及買賣交易的詳情載於 貴公司向股東發出日期為2009年5月13日的通函（「**通函**」）的董事會函件（「**董事會函件**」）內，而本函件構成通函其中部分。除非文義另有指明，否則本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

買賣交易包括(i) 貴公司全資附屬公司新世界中國房產向Guilherme Holdings收購三聯餘下52.5%股本權益（「**三聯權益**」）；及(ii)新世界中國房產向Guilherme Holdings出售其於局一的50%股本權益（「**局一權益**」）。

由於Guilherme Holdings由 貴公司執行董事杜先生全資擁有，因此為上市規則項下 貴公司的關連人士，買賣交易因而構成上市規則項下 貴公司的關連交易。就上市規則第14A.25及14A.26條而言，買賣交易與日期為2008年12月3日的買賣協議項下的交易（詳情載於新世界發展及 貴公司日期分別為2008年12月3日及2008年12月15日的公告及通函（「**過往通函**」））合併計算。由於 貴公司就上述合併交易涉及的一個或多個有關百分比率（定義見上市規則第14.07條）超過2.5%，買賣交易須遵守上市規則項下的申報、公告及於股東特別大會取得獨立股東批准的規定。

杜先生、Guilherme Holdings、於買賣協議擁有重大權益的任何股東及彼等各自的聯繫人將就批准買賣協議及其項下擬進行的有關交易的決議案放棄表決。

由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已告成立，以就買賣協議的條款及條件向獨立股東提供意見，其成員包括鄭維志先生、田北俊先生及李聯偉先生。

吾等就買賣協議及其項下擬進行的有關交易擔任獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問，職責乃(i)就買賣協議是否按一般商業條款在日常及一般業務過程中訂立、是否符合貴集團及獨立股東的整體利益以及其條款就貴公司及獨立股東而言是否公平合理並符合貴集團及獨立股東的整體利益，向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見及推薦建議；及(ii)建議獨立股東如何於股東特別大會投票。

### 意見的基礎

於得出吾等的推薦建議時，吾等認為，吾等已審閱足夠及相關的資料及文件，並已根據上市規則第13.80條的規定採取合理步驟以得出知情意見以及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，以及由董事及貴公司管理層所作出或提供的聲明。董事已於通函附錄二內所載的責任聲明中聲明，彼等共同及個別就通函所載資料及所作出的聲明的準確性承擔全部責任。吾等亦假設通函所載或提述的資料及董事的聲明於作出時乃真實及準確，且於截至股東特別大會當日亦將如是。吾等概無理由懷疑貴公司向吾等提供的資料及聲明的真實性、準確性及完整性。董事亦已向吾等表示且吾等相信，通函概無遺漏任何重要事實。

吾等認為，吾等已審閱足夠的資料，藉此達成知情意見並能合理依賴通函所載資料以及董事及貴公司管理層的聲明，並為吾等的推薦建議提供合理基礎。然而，吾等並未獨立核實有關資料，亦無對貴公司、新世界發展、三聯、局一或任何彼等各自的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。

## 所考慮的主要因素及理由

在得出吾等有關買賣協議及其項下擬進行的相關交易的意見時，吾等曾考慮以下主要因素及理由：

### (I) 貴集團的背景資料

誠如 貴集團截至2008年6月30日止財政年度的年報（「08財政年度年報」）所述， 貴集團主要在中國從事物業投資及發展項目，並專營中至大型優質發展項目，以把握逐漸增加的中高收入家庭對住房不斷增長的需求，並抓緊中國內地主要城市的經濟增長。

下文載列(i) 貴集團截至2008年6月30日止三個財政年度各年的經審核綜合財務業績及 貴集團於2006年、2007年及2008年6月30日的選定綜合資產負債表項目，有關資料乃摘錄自 貴公司相關年報；及(ii) 貴集團截至2008年12月31日止六個月的未經審核綜合財務業績及 貴集團於2008年12月31日的選定綜合資產負債表項目，有關資料乃摘錄自 貴公司截至2008年12月31日止六個月的中期報告（「中期報告」）：

#### 綜合財務業績

	截至2008年			
	12月31日 止六個月 （「09財政 年度上半年」） 百萬港元 （未經審核）	截至6月30日止財政年度		
		2008年 （「08財政 年度」） 百萬港元 （經審核）	2007年 （「07財政 年度」） 百萬港元 （經審核）	2006年 （「06財政 年度」） 百萬港元 （經審核）
收益	908	3,524	2,474	1,691
毛利	343	1,128	847	529
投資物業公平值變動	(154)	202	73	349
應佔共同控制企業及 聯營公司業績	215	527	593	427
除稅前溢利	351	2,379	1,315	947
股東應佔溢利	374	2,020	1,191	741



聯 昌 國 際 函 件

選定綜合資產負債表項目

	於2008年		於6月30日	
	12月31日	2008年	2007年	2006年
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元
	(未經審核)	(經審核)	(經審核)	(經審核)
投資物業	7,160	7,322	5,872	4,371
持作發展物業	6,583	6,870	7,852	4,244
投資共同控制企業及聯營 公司 (附註)	13,429	13,226	12,230	11,976
發展中物業	10,724	7,889	4,133	4,927
持作出售的已落成物業	<u>1,585</u>	<u>1,497</u>	<u>1,241</u>	<u>1,292</u>
<b>物業總投資</b>	<u><b>39,481</b></u>	<u><b>36,804</b></u>	<u><b>31,328</b></u>	<u><b>26,810</b></u>
<b>總資產</b>	<u><b>51,734</b></u>	<u><b>50,358</b></u>	<u><b>43,114</b></u>	<u><b>34,002</b></u>
<b>總負債</b>	<u><b>20,428</b></u>	<u><b>19,321</b></u>	<u><b>15,642</b></u>	<u><b>9,790</b></u>
<b>總權益</b>	<u><b>31,306</b></u>	<u><b>31,037</b></u>	<u><b>27,472</b></u>	<u><b>24,212</b></u>

附註： 主要代表投資從事物業發展及投資的公司。

於07財政年度及08財政年度， 貴集團的收益、毛利及股東應佔溢利均錄得增長，收益及純利於過去兩年分別增加約108%及約173%， 貴公司管理層告知，有關上升乃部份有賴於 貴集團所經營的物業項目大部分均能按時完成，以及 貴集團專注於以中國逐漸增加的中高收入家庭為目標的優質發展項目策略，加上過去數年，中國經濟發展蓬勃，相信令物業市場大為興旺，造成龐大的需求及樓價上升。

於09財政年度上半年， 貴集團錄得的股東應佔溢利較截至2007年12月31日止六個月下跌約59%，即約919,600,000港元。誠如中期報告所述，該下跌主要歸因於 貴集團租賃公平值下調，導致投資物業公平值變動錄得虧損55,200,000港元（2007年同期為收益76,500,000港元）所帶來的影響，以及匯兌虧損12,600,000港元

(2007年同期因人民幣升值錄得收益226,800,000港元)所帶來的影響。然而,09財政年度上半年自 貴集團核心業務經營產生的相關核心溢利約514,800,000港元,較2007年同期上升約5%。

於06財政年度、07財政年度、08財政年度及09財政年度上半年期間, 貴集團的總資產由2006年6月30日約34,002,000,000港元擴大至2008年12月31日約51,734,000,000港元,即於相關期間增加約52%。 貴集團總負債亦由2006年6月30日約9,790,000,000港元增加至2008年12月31日約20,428,000,000港元,導致債項與股東權益比率由2006年6月30日約0.40上升至2008年12月31日約0.65。

於2008年12月3日, 貴集團訂立一份協議(「過往協議」)收購及出售於多項當時由 貴集團與杜先生共同投資的物業項目的若干權益,包括(其中包括)由 貴集團向杜先生出售局一20%權益。誠如過往通函所載述,根據過往協議進行交易的理由為精簡 貴集團與杜先生間若干物業項目的持股權益,以確保 貴集團可將其於該等發展時間較長的物業發展項目的長期投資變現,以及增購已可產生收益的物業的權益。

## (II) 訂立買賣協議的背景及原因

### 背景

於2009年4月30日, 貴公司全資附屬公司新世界中國房產與Guilherme Holdings訂立買賣協議,據此(i)新世界中國房產有條件同意購買而Guilherme Holdings有條件同意出售三聯52.5%股本權益,代價為523,308,026港元;及(ii)新世界中國房產有條件同意出售而Guilherme Holdings有條件同意購買局一50%股本權益,代價為953,169,139港元。

於收購完成後,三聯將成為新世界中國房產全資附屬公司,而於出售完成後, 貴公司將不再於局一擁有任何權益,其影響載列如下:

目標公司	貴公司目前 持有的應佔 權益	緊隨完成後		對 貴公司 的影響
		貴公司 持有的應佔 權益	應佔權益 變動 — 增加/(減少)	
三聯	47.5%	100.0%	52.5%	收購
局一	50.0%	—	(50.0%)	出售

### 訂立買賣協議的原因

#### 貴集團主要業務

貴集團主要為透過其附屬公司、聯營公司及共同控制實體，於中國發展及投資包括（其中包括）住宅物業、商用物業、辦公室樓宇、酒店、服務式公寓及泊車位，該等物業大部分位於中國一線城市，亦有部分位於二線城市。因此，吾等認為收購及出售物業權益（如買賣交易）屬 貴集團一般及日常業務。

#### 貴集團策略

貴公司管理層告知，於2009年3月31日， 貴集團於超過39項物業項目中擁有權益，全部物業均位於中國。該等物業項目部分由 貴集團全資擁有，而餘下項目（包括（其中包括）三聯及局一各自之項目）乃由 貴集團與其他共同投資者或合營夥伴共同投資。於最後實際可行日期， 貴集團與杜先生共同投資於三聯及局一。

貴公司管理層進一步告知， 貴集團的長遠策略為透過重整 貴集團與其他共同投資者或合營夥伴共同投資的物業項目中的持股權益，從而精簡該等項目的運作。吾等已就此與 貴公司管理層討論，並得悉買賣交易與過往協議項下擬進行的該等收購及出售相似，可讓 貴集團進一步精簡 貴集團與杜先生於三聯及局一的持股權益。特別是，收購將令 貴集團於三聯的權益由47.5%增加至100%，並預期 貴集團取得三聯的完全控制權及擁有權，將可讓 貴集團更快捷有效地管理三聯的項目。另一方面， 貴集團將根據出讓其於局一的全部權益。吾等從 貴公司管理層得悉，緊隨收購及出售完成後，杜先生（包括其聯繫人）將不會於 貴集團物業項目中擁有任何權益，此舉將可進一步精簡 貴集團的公司架構。鑑於上述各項，吾等認為訂立買賣協議與 貴集團策略一致。

經考慮上述各項後，吾等認同 貴公司管理層的意見，認為買賣交易符合 貴集團及獨立股東的整體利益。

### (III) 中國上海物業市場概覽

三聯及局一的項目均位於上海。誠如 貴公司管理層告知， 貴集團認為上海為 貴集團主要投資城市之一。吾等已審閱可公開取得有關上海經濟發展及物業市場的資料。

根據吾等的審閱，吾等注意到，於2003至2008年期間，該市的本地生產總值及城鎮居民年度人均可支配收入均有所上升，於2008年分別約為人民幣13,700億元及人民幣26,675元，與2003年比較，相當於複合年增長率（「複合年增長率」）分別約15%及約12%。同期，該市固定資產的總投資增加至2008年約人民幣4,830億元，與2003年比較，相當於複合年增長率約15%，其中物業發展的總投資增加至2008年約人民幣1,370億元，與2003年比較，相當於複合年增長率約9%。

於過去數年，外資湧入該市，刺激該市商業活動。統計數據顯示，該市於2008年吸納外資約100億美元，與2000年比較，相當於複合年增長率約16%，該市並錄得零售消費銷售總額約人民幣4,540億元，與2003年比較，相當於複合年增長率約14%。

就2009年第一季而言，公開資料顯示上海經濟發展較2008年同期放緩，吾等相信主要由於爆發環球金融危機所致。經濟發展放緩的例證包括該期內錄得的本地生產總值、固定資產投資總額及該市吸納的外資的年增長率分別約為3%、2%及2%，較2008年同期大幅下降。但另一方面，該市的消費信心仍然強勁，零售消費銷售總額之增長率約14%，與2008年同期相若。

吾等從公開途徑取得的資料得悉，上海優質零售物業租金指數於2008年保持平穩，而2008年第四季優質零售物業空置率則為7%，但上海優質寫字樓租賃市場於同期出現倒退，吾等相信主要原因為爆發環球金融危機。

為抗衡中國經濟放緩，中國政府採取一系列措施，其中包括於2008年底推出人民幣四萬億元刺激經濟方案，並自2008年9月起下調存款基準利率四次及貸款基準利率五次。於2008年底，中國政府推行優惠政策，其中包括減免若干房屋交易的稅項、降低首次置業按揭利率及鼓勵銀行提供按揭。上海市政府亦推行優惠政策，藉以振興當地物業市場。上述措施的成效仍未顯現，中國政府達到2009年經濟增長率8%的目標仍然充滿挑戰。吾等認為，鑑於中國政府已採取宏調措施，中國經濟長遠前景仍然強勁。吾等進一步相信，鑑於上海土地供應有限及有潛在住房需求，加上考慮到中國中央政府於2009年3月底宣佈，決定加快步伐以於2020年前將上海轉變為主要國際金融中心，預期上海物業市場將具增長潛力，故上海物業價格在經濟衰退中的抗跌能力較中國其他城市可較快強大。

(IV) 有關三聯及局一的資料

三 聯

誠如董事會函件所述，三聯之主要業務為發展位於中國上海市虹橋開發區上海中山廣場（「中山項目」）。於最後實際可行日期，三聯由新世界中國房產及Guilherme Holdings分別擁有47.5%及52.5%權益。於收購完成後，新世界中國房產將擁有三聯全部權益。

誠如萊坊所編製日期為2009年5月13日之估值報告（「估值報告」）所述，中山項目包括總地盤面積約33,372平方米的商業、住宅及寫字樓綜合發展項目，附設會所及停車場設施。收購所涉的中山項目物業權益包括第一期（於1999年落成）總建築面積（「總建築面積」）達24,081平方米的413個未售出泊車位，以及總建築面積達120,546平方米的第三期發展，第三期發展包括98,951平方米辦公室面積及21,595平方米商業面積，以及總建築面積21,528平方米的592個泊車位。中山項目第三期目前正在興建，計劃於2009年12月落成。因此，三聯於07財政年度、08財政年度及09財政年度上半年並無錄得任何重大收益。

下文載列三聯的財務資料概要，乃摘錄自三聯根據香港公認會計準則編製的07財政年度及08財政年度各年的經審核財務報表以及09財政年度上半年的未經審核財務報表：

	截至2008年		
	12月31日 止六個月 千港元 (未經審核)	截至6月30日止財政年度	
		2008年 千港元 (經審核)	2007年 千港元 (經審核)
收益	—	669	637
銷售成本	—	(1,347)	(908)
毛損	—	(678)	(271)
利息收入	168	2,028	—
匯兌（虧損）／收益	—	(5,958)	57
行政及營運費用	(2,620)	(3,496)	(1,187)
扣除財務費用前營業虧損	(2,452)	(8,104)	(1,401)
財務成本	—	(397)	(492)
本年度虧損	(2,452)	(8,501)	(1,893)

此外，吾等獲 貴公司告知，於2009年3月31日，中山項目第三期的未償付建築成本預計約為人民幣810,200,000元，將動用三聯獲授的銀行貸款及預售第三期所得款項撥付。中山項目的發展工程預定將於2009年12月完成，並將於2009年第四季開始預售。

誠如董事會函件所述，於收購完成後，三聯將成為 貴公司全資附屬公司，三聯的業績因而將綜合計入 貴集團賬目內。 貴公司管理層告知，中山項目主要包括兩幢辦公室大樓，而按照現有業務計劃，兩幢大樓將會出售。經考慮上述因素以及中山項目的完成時間表，吾等認同 貴公司管理層的意見，認為中山項目可以短期內以來自銷售物業的發展收入，為 貴集團帶來現金流入。

經考慮(i)收購可讓 貴集團精簡三聯的股權結構，以及讓 貴集團取得中山項目的全面控制權；及(ii)中山項目預期將於2009年12月落成，並將於2009年第四季開始預售，預期將可增強 貴集團的現金流量狀況，故吾等認同董事的意見，認為收購符合 貴集團的利益。

#### 局一

誠如董事會函件所述，局一主要業務為於中國上海盧灣區發展上海香港新世界花園（「新世界花園項目」）。於最後實際可行日期，局一由新世界中國房產及Guilherme Holdings分別實益持有50%及50%權益，於出售完成後，新世界中國房產將不再於局一擁有任何權益。

誠如估值報告所述，新世界花園項目的總地盤面積約為113,857平方米，為一個分期建築的大型住宅發展項目，附設商業設施。項目第一期於2001年落成，其大部分單位及商業面積已於07財政年度前售出，餘下期數則仍在興建或有待進一步發展。出售所涉的新世界花園項目物業權益包括總建築面積達1,763平方米的第一期未出售部分，以及總建築面積達483,649平方米尚在興建及有待發展的期數，連同總建築面積為218,010平方米的4,845個泊車位。因此，局一於07財政年度、08財政年度及09財政年度上半年並無錄得任何重大收益。誠如 貴公司所告知，08財政年度的稅項約為41,300,000港元，主要由於過往年度就股東貸款利息的稅項撥備不足所致。09財政年度上半年銷售、行政及營運費用上升至約10,000,000港元，主要由於支持局一發展中項目工程量不斷增加而導致員工成本及行政費用增加所致。

## 聯 昌 國 際 函 件

吾等從估值報告中注意到，於2009年3月31日，新世界花園項目於現況下的市值增至人民幣5,207,000,000元，較過往通函所述其於2008年10月31日的估值人民幣4,576,000,000元上升約14%。吾等就此曾與萊坊討論，並了解新世界花園項目估值上升乃主要由於在2008年11月1日至2009年3月31日止期間就新世界花園項目支付的建築成本所致。

下文載列局一的財務資料概要，乃摘錄局一根據香港公認會計準則編製的07財政年度及08財政年度各年的經審核財務報表以及09財政年度上半年的未經審核財務報表：

	截至2008年		
	12月31日 止六個月 千港元 (未經審核)	截至6月30日止財政年度	
		2008年 千港元 (經審核)	2007年 千港元 (經審核)
收益	—	—	86
銷售成本	—	—	(27)
毛利	—	—	59
匯兌收益	—	2,258	559
利息收入	2,644	1,237	—
銷售、行政及營運費用	(10,047)	(6,058)	(2,574)
除稅前虧損	(7,403)	(2,563)	(1,956)
稅項	885	(41,343)	240
本年度虧損	<u>(6,518)</u>	<u>(43,906)</u>	<u>(1,716)</u>

吾等獲 貴公司表示，根據新世界花園項目現時的發展計劃，截至2009年3月31日，新世界花園項目餘下期數尚未支付的建築成本（包括未付地價）預計約為人民幣1,933,000,000元。然而，於最後實際可行日期， 貴集團及Guilherme Holdings仍在討論新世界花園項目的發展時間表，並未就餘下未發展期數定下確實建築時間表。因此， 貴集團仍未能估計整個新世界花園項目的確實竣工時間，亦無法估計項目為 貴集團帶來收益的時間。

誠如下文「買賣交易可能產生的財務影響」一節所述，於出售完成時，貴集團預期可錄得估計收益約562,200,000港元。誠如董事會函件所述，出售所得款項淨額（扣除收購代價）將由貴集團用作一般營運資金。考慮到爆發環球金融危機，導致現時信貸市場收緊及股市集資氣氛欠佳，吾等認同貴公司管理層的意見，認為出售可讓貴公司套現其於局一的長期投資，以及可解除貴集團為發展新世界花園項目餘下期數投入預期所需龐大資金的責任，並可讓貴集團將出售所得額外資源轉投發展貴集團其他項目，以及改善貴集團的負債比率。

經考慮上述因素，特別是出售可讓貴集團套現其於發展時間表較長且需投入大量資金的局一新世界花園項目的投資，並可讓貴集團進一步精簡其與杜先生的共同投資，故吾等認同董事的意見，認為出售符合貴集團的利益。

## (V) 買賣協議主要條款

### (i) 代價

買賣協議訂明，新世界中國房產就購買三聯權益應付予Guilherme Holdings的代價為523,308,026港元，將與Guilherme Holdings就購買局一權益應付予新世界中國房產的代價953,169,139港元對銷。對銷後，Guilherme Holdings就收購及出售應付予新世界中國房產的淨代價（「淨代價」）將為429,861,113港元，其可按下文所闡釋作出調整。

誠如董事會函件所述，收購及出售各自的代價乃由訂約各方參考(i)新世界中國房產將予收購或出售的權益百分比；(ii)三聯及局一各自於2009年3月31日的未經審核資產淨值（「資產淨值」）分別為463,707,223港元及781,839,284港元；及(iii)三聯及局一所擁有物業權益各自產生的重估盈餘（連稅）後，經公平磋商釐定。

吾等曾與萊坊討論其對三聯及局一物業權益進行估值時所採用的估值方法。根據吾等的討論，吾等得悉萊坊對新世界花園項目及中山項目（現由貴集團於中國興建及／或有待日後發展）物業權益進行估值時，乃採納直接比較法，參考貴集團上述物業權益的最近期發展建議、當地市場的可比較交易、完成各個發展項目預計所需的未付總建築成本、預計總發展價值，以及該兩個



項目的預計總發展年期進行。萊坊亦表示，該直接比較法為評估正在興建及／或有待日後發展的物業價值最常用的估值方法。

**(ii) 代價調整**

買賣協議訂明，收購代價可就2009年4月1日至完成日期期間於三聯的應佔資產淨值的任何變動而作出調整。考慮到預期於上述期間三聯將產生的營運開支，代價於任何情況下均不會下調至低於520,308,026港元及不會向上調整。

出售代價可就於完成日期於局一的應佔資產淨值的任何變動而作出調整，尤其為新世界發展及 貴公司於2009年4月23日宣佈預期向局一註冊資本出資所造成的變動。出售代價於任何情況下均不會低於953,169,139港元及不會超過1,175,169,139港元。

任何額外淨代價將由Guilherme Holdings以現金支付予新世界中國房產。

**(iii) 付款條款**

買賣協議訂明，淨代價將由Guilherme Holdings以下列方式支付：

- (i) 淨代價10%（即42,986,111港元）於簽訂買賣協議時由Guilherme Holdings或透過其代名人向新世界中國房產支付；及
- (ii) 淨代價的餘額（即386,875,002港元）於2009年12月31日或之前由Guilherme Holdings或透過其代名人向新世界中國房產支付。

**(iv) 完成前責任**

誠如買賣協議所述，Guilherme Holdings將促使三聯與其客戶、員工、供應商及與其業務有連繫的其他人士於日常業務間的關係，在各重要方面得以維持，並於完成前，繼續以買賣協議日期前進行業務及運作的大致相同方式，進行業務及運作。

### 吾等的意見

經考慮上述因素，特別是收購及出售各自的代價及萊坊對局一及三聯的物業權益進行估值時所採納的估值方法，吾等認為，買賣協議的主要條款對貴公司及獨立股東而言屬公平合理。

#### (VI) 買賣交易可能產生的財務影響

##### (i) 盈利

於收購完成時，三聯將作為貴公司附屬公司入賬，三聯的業績將綜合計入貴集團業績內。於出售完成時，貴公司將不再於局一擁有任何權益。

誠如董事會函件所述，於出售完成時，預期貴集團將可錄得估計收益約562,200,000港元，相當於出售代價與局一於2009年3月31日的未經審核資產淨值兩者間的差額。然而，股東務請注意，實際出售收益僅於釐定完成日期後最終代價、資產淨值及隨附交易成本及須待本公司核數師作出審核結果後，方能確定。

誠如貴公司表示，除前述出售產生的收益外，貴集團的盈利於緊隨完成後將不會受到重大影響。

##### (ii) 資產淨值

吾等從董事會函件中注意到，出售及收購將令貴集團的綜合總資產及總負債分別增加約884,500,000港元及322,300,000港元，因此，貴集團的資產淨值將增加約562,200,000港元，惟須待完成日期調整代價後方可作實。

##### (iii) 營運資金

鑑於淨代價將由Guilherme Holdings根據買賣協議以現金支付予新世界中國房產，吾等認同貴公司管理層的意見，認為出售及收購將可改善貴集團的營運資金。

### 推薦意見

經考慮上述主要因素後，吾等認為(i)訂立買賣交易符合貴集團的策略及於貴集團一般日常業務過程中訂立，亦符合貴集團及獨立股東的整體利益；及(ii)買賣協議

聯 昌 國 際 函 件

的條款屬一般商業條款，對 貴公司及獨立股東而言屬公平合理，並符合 貴集團及獨立股東的整體利益。

因此，吾等建議獨立董事委員會推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會提呈以批准訂立買賣協議及買賣交易的普通決議案。

此致

新世界中國地產有限公司  
獨立董事委員會及獨立股東 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5月13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3月31日物業權益估值的函件、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：

### 中華人民共和國各項物業的估值

吾等遵照閣下指示，對新世界中國地產有限公司（「貴公司」）或其附屬公司、聯營公司或其共同控制企業（以下統稱「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）持有的各項物業權益進行估值。吾等確認曾進行視察及作出有關查詢，並取得吾等認為必要的其他資料，以便向閣下提供吾等對此等物業權益於2009年3月31日的市值的意見。

### 估值的基礎

吾等的估值乃吾等對物業市值的意見。所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指「某項物業經合理推銷後於估值日由一自願買方及一自願賣方於一公平合理的交易可取得的估計金額，而交易雙方均在知情、審慎及並無強迫的情況下交易。」

市值乃賣家可於市場合理取得的最佳價格及買家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

在評估 貴集團於中國持有的興建中及作未來發展的物業權益時，吾等已按照該等物業會根據 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，評估每項物業權益的價值。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，參考當地可資比較交易，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。然而，吾等並無查閱文件正本，以確定擁有權或任何可能未有於吾等獲提供的副本顯示的修訂。吾等依賴 貴集團及其中國法律顧問段和段律師事務所所提供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由 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／或其中國法律顧問所提供對估值屬重大的資料的真實性及準確性。吾等已接納 貴集團就規劃審批或法定通告、年期、擁有權、樓宇落成日期、佔用詳情、樓面與土地面積、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獲提供的資料為基礎，故僅為約數。吾等未能進行實地量度，以核實物業的土地與建築面積是否正確，並假設吾等獲提供的文件所示地盤與建築面積乃屬正確。 貴集團亦向吾等表示，其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。於進行估值時，吾等已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，惟於吾等的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性損壞。吾等並無測試任何設施。

## 評註

吾等編製估值報告時，已符合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的全部規定。

## 貨幣

全部金額均以人民幣計算。

茲隨函附奉吾等的估值概要及估值報告。

此致

香港  
中環  
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

2009年5月13日

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。

## 估值概要

物業	於2009年		於2009年
	3月31日	貴集團	3月31日現況下
	現況下市值	應佔權益	貴集團
			應佔市值
貴集團於中國持有的興建中及作未來發展的物業權益			
1. 中國	人民幣	50%	人民幣
上海市	5,207,000,000元		2,603,500,000元
盧灣區			
中山南一路及			
蒙自路			
香港新世界花園			
2. 中國	人民幣	47.5%	人民幣
上海市	1,452,000,000元		689,700,000元
長寧區			
虹橋開發區			
虹橋路977號			
上海中山廣場			
第一期未售出停車場及			
第三期全期			
		總計：	人民幣
			<u>3,293,200,000元</u>

## 估值報告

## 貴集團於中國持有的興建中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3月31日 現況下市值
1. 中國 上海市 盧灣區 中山南一路及 蒙自路 香港新世界花園	<p>香港新世界花園（「發展項目」）為分期興建的大型住宅／商業綜合發展項目。該發展項目建於三幅總地盤面積約113,857平方米（1,225,557平方呎）的不規則形狀地盤上。</p> <p>該發展項目的第一期已於2001年落成，而該發展項目的其餘各期則為興建中或空置作未來發展。</p> <p>該物業包括該發展項目第一期的未售出部份，該發展項目的其餘各期包括興建中的部份及空置部份。</p> <p>該物業未售出部份的建築面積載列如下：</p>	<p>第一期的未售出部份目前為空置，而該發展項目的部份目前正在興建中，將於2011年6月落成，該發展項目的其餘部份為空置。</p>	<p>5,207,000,000元 (貴集團應佔50%權益： 人民幣 2,603,500,000元)</p> <p>(請參閱下文 附註(16))</p>
	<p><b>建築面積</b></p> <p>平方米      平方呎</p>		
	<p><b>第一期</b></p>		
	商業	580      6,243	
	配套設施	<u>1,183</u> <u>12,734</u>	
	小計：	1,763      18,977	
	<p>落成後，該物業的其餘各期將包括以下概約建築面積：</p>		
	<p><b>興建中期數</b></p>		
	住宅	120,063      1,292,358	
	寫字樓	39,610      426,362	
	酒店	<u>21,600</u> <u>232,502</u>	
	小計：	181,273      1,951,222	
	<p><b>其餘各期</b></p>		
	住宅	207,239      2,230,721	
	商業	57,317      616,960	
	寫字樓	18,820      202,578	
	配套設施	<u>19,000</u> <u>204,516</u>	
	小計：	<u>302,376</u> <u>3,254,775</u>	
	總計：	<u><u>485,412</u></u> <u><u>5,224,974</u></u>	



物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年3月31日 現況下市值
----	-------	------	----------------------

其餘各期落成後，該物業亦將會包括4,845個泊車位，總建築面積218,010平方米（2,346,660平方呎）。

該發展項目已獲授土地使用權分別作住宅、綜合及商業／酒店／辦公室用途，分別為期70年、50年及50年，於2069年5月1日、2045年7月15日及2058年1月2日屆滿。

附註：

- (1) 根據新世界中國房產有限公司（「甲方」）與Guilherme Holdings (Hong Kong) Limited（「乙方」）訂立的上海局一房地產發展有限公司章程（「章程」），訂約各方同意成立外商獨資公司。章程訂定的主要條件（其中包括）如下：

- |              |                        |
|--------------|------------------------|
| (i) 公司名稱：    | 上海局一房地產發展有限公司（「局一」）    |
| (ii) 經營年期：   | 營業執照批准日期起計50年          |
| (iii) 總投資金額： | 2,202,000,000美元        |
| (iv) 註冊資本：   | 765,000,000美元          |
| 甲方：          | 382,500,000美元，佔註冊資本50% |
| 乙方：          | 382,500,000美元，佔註冊資本50% |
| (v) 溢利分佔：    | 於各財政年度釐定溢利分佔計劃         |

- (2) 根據日期為2009年3月18日的營業執照註冊號310000400061616（市局）（「營業執照」），局一為甲方擁有50%權益及乙方擁有50%權益的外商獨資公司）以註冊資本765,000,000美元註冊成立，有效期由1993年10月5日起至2043年10月4日止，業務範圍包括發展商品、商業及辦公室綜合大廈以及酒店發展及建築、房地產資訊處理、物業管理、興建購物商場及附屬設施以及停車場設施管理。
- (3) 根據上海市房屋土地資源管理局所發出日期為2001年7月23日的上海市房地產權證滬房地市字(2001)第005066號，土地面積5,858平方米的土地的所有權已歸屬於局一作綜合用途，土地使用年期由1995年7月16日開始，於2045年7月15日屆滿。
- (4) 根據上海市房屋土地資源管理局所發出日期為2008年2月28日的上海市房地產權證滬房地盧字(2008)第000469號，土地面積8,811.9平方米的土地的所有權已歸屬於局一作商業、酒店及辦公室用途，土地使用年期由2008年1月3日開始，於2058年1月2日屆滿。
- (5) 根據上海市房屋土地資源管理局所發出日期為2008年2月28日的上海市房地產權證滬房地盧字(2008)第000470號，土地面積99,187.1平方米的土地的所有權已歸屬於局一作住宅用途，土地使用年期由1999年5月1日開始，於2069年5月1日屆滿。
- (6) 根據日期為2008年4月21日的建設用地規劃許可證滬規地(2008)00080423E00441號，土地面積99,187平方米及總建築規模375,257平方米的發展項目已獲准發展。

- (7) 根據日期為2008年4月21日的建設用地規劃許可證滬規地(2008)00080423E00437號，土地面積5,858平方米及總建築規模42,208平方米的發展項目已獲准發展。
- (8) 根據日期為2008年5月4日的建設用地規劃許可證滬規地(2008)00080505E00483號，土地面積8,811.9平方米及總建築規模60,469平方米的發展項目已獲准發展。
- (9) 根據建築工程規劃許可證滬規建(2008)00080604F01302號，總建築面積約64,087平方米的發展項目已獲准興建。
- (10) 根據建築工程（地下建築部份）規劃許可通知滬規建基(2007)00070803F02196號，總建築面積16,369平方米的發展項目已獲准興建。
- (11) 根據建築工程（地下建築部份）規劃許可通知滬規建基(2007)00071204F03403號，總建築面積183,336平方米的發展項目已獲准興建。
- (12) 根據日期為2007年8月8日的建築工程施工許可證編號9602LW7003D04，已取得總建築面積約16,369平方米建築工程施工的批准。
- (13) 根據日期為2007年12月17日的建築工程施工許可證編號9602LW7003D05，已取得總建築面積約88,080平方米建築工程施工的批准。
- (14) 根據日期為2007年12月24日的建築工程施工許可證編號9602LW7003D06，已取得總建築面積約95,255平方米建築工程施工的批准。
- (15) 據 貴集團表示，該物業的興建中期數及其餘各期於2009年3月31日的已付建築成本及尚未支付建築成本分別約為人民幣942,700,000元及人民幣1,933,000,000元。因此，吾等已在吾等的估值內計及有關成本。吾等認為，於2009年3月31日，該物業落成後的估計市值約為人民幣11,313,000,000元；
- (16) 根據 貴集團的明確指示，吾等已計及該物業的尚未支付土地出讓金人民幣1,911,310元。
- (17) 吾等獲 貴集團的中國法律顧問提供意見（其中包括）如下：
- (i) 局一為合法成立的外商獨資公司。新世界中國房產有限公司就其於局一的權益擁有其50%權益及除稅後溢利。Guilherme Holdings (Hong Kong) Limited擁有局一餘下50%權益及除稅後溢利；
  - (ii) 局一依法擁有該物業的土地使用權，並受中國法律保障。局一為該物業土地使用權的唯一法定擁有人；
  - (iii) 附註(3)所載的土地使用權並不受按揭或任何其他第三方權益所限。局一可自由使用、轉讓、出租或按揭該土地使用權；
  - (iv) 附註(4)及(5)所載的土地使用權分別受兩項按揭所限，並已就該等按揭取得一切有關同意及批准。該等按揭為合法、有效及可強制執行。局一可自由使用、轉讓、出租或按揭該等土地使用權，惟須經按揭人批准；及

- (v) 根據附註(12)、(13)及(14)之建築工程施工許可證，局一可開展「香港新世界花園」1#樓地庫及27#樓的建築工程。
- (vi) 取得建築工程規劃許可證及施工許可證後，局一即可合法展開「香港新世界花園」其餘各期的建築工程。只要達到相關規劃及建築工程的規定，局一即能取得建築工程規劃許可證及建築工程施工許可證且並不存在法律障礙。

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年3月31日	
			現況下市值	
2. 中國 上海市 長寧區 虹橋開發區 虹橋路977號 上海中山廣場 第一期未售出的 停車場 及第三期全期	上海中山廣場（「發展項目」）為商業／住宅／寫字樓綜合發展項目，設有會所及停車場設施，將分多期落成。該發展項目建於兩幅總地盤面積約33,372.29平方米（359,219平方呎）、接近長方形的地盤上。  該物業包括該發展項目第一期（於1999年落成）的413個未售出泊車位，總建築面積24,081平方米（259,208平方呎）及目前正在興建中、計劃於2009年12月落成的該發展項目第三期。落成後，該發展項目的第三期將包括以下概約總建築面積：	該物業的未售出泊車位目前為空置，而該物業第三期目前正在興建中，將於2009年12月落成。	人民幣 1,452,000,000元  (貴集團應佔47.5%權益： 人民幣 689,700,000元)	
			<b>建築面積</b>	
			平方米	平方呎
	<b>第三期</b>			
	商業	21,595	232,449	
	寫字樓	<u>98,951</u>	<u>1,065,109</u>	
	總計：	<u><u>120,546</u></u>	<u><u>1,297,558</u></u>	
	該發展項目第三期落成後，該物業亦將包括592個泊車位，總建築面積21,528平方米（231,727平方呎）。			
	該發展項目根據兩個年期的土地使用權持作寫字樓及住宅用途，年期分別於2044年1月22日及2064年1月22日屆滿。			

## 附註：

- (1) 根據新世界中國房產有限公司（「甲方」）與Guilherme Holdings (Hong Kong) Limited（「乙方」）所訂立日期為2009年1月13日的上海三聯物業發展有限公司章程（「章程」），雙方同意成立外資商獨資公司，章程所訂定的主要條件（其中包括）如下：

- |              |                         |
|--------------|-------------------------|
| (i) 公司名稱：    | 上海三聯物業發展有限公司（「三聯」）      |
| (ii) 經營年期：   | 營業執照批准日期起計50年           |
| (iii) 總投資金額： | 162,000,000美元           |
| (iv) 註冊資本：   | 81,000,000美元            |
| 甲方：          | 38,475,000美元，佔註冊資本47.5% |
| 乙方：          | 42,525,000美元，佔註冊資本52.5% |
| (v) 溢利分佔：    | 於各財政年度釐定溢利分佔計劃          |

- (2) 根據日期為2009年3月18日的營業執照編號310000400080207（市局），甲方及乙方分別擁有47.5%及52.5%的外商獨資公司三聯，以註冊股本81,000,000美元註冊成立，有效期由1994年4月18日至2044年4月17日止，業務範圍包括發展土地的發展、銷售、出租及物業管理。
- (3) 根據上海市房屋土地資源管理局所發出日期為2003年4月15日的上海市房地產權證滬房地市字(2003)第004297號，土地面積16,171平方米的土地的所有權已歸屬於三聯作辦公室用途，土地使用年期由1996年10月31日起，於2047年7月12日屆滿。
- (4) 根據上海市房屋土地資源管理局所發出日期為1999年5月14日的上海市房地產權證滬房地市字(1999)第002029號，土地面積17,201.29平方米，總建築面積100,987.54平方米的土地的所有權已歸屬於三聯作住宅用途，土地使用年期由1996年10月31日起，於2064年1月22日屆滿。該物業的部分已於有關權證內歸屬。
- (5) 根據上海長寧區城鎮規劃管理局所發出日期為2007年9月31日的建築工程規劃許可通知（地下建築部份）滬長建(2007) 05070913F02599號，寫字樓及商業大樓的地庫已獲准興建。
- (6) 根據上海長寧區城鎮規劃管理局所發出日期為2007年10月9日的建設用地規劃許可證滬長地(2007)05071009E01588號，建築面積16,171平方米地盤的發展項目的寫字樓建築工程已獲批准。
- (7) 根據上海長寧區城鎮規劃管理局所發出日期為2008年10月10日的建築工程規劃許可證建字第滬長建(2008)05081010F02480號，建築規模109,889平方米的寫字樓及商業大樓已獲准興建。
- (8) 根據上海建築業管理辦公室所發出日期為2007年6月19日的建築工程施工許可證編號9501CN0055D01，寫字樓及商業大樓地庫已獲准興建。
- (9) 根據上海建築業管理辦公室所發出日期為2007年9月20日的建築工程施工許可證編號9501CN0055D02，建築規模33,861平方米的寫字樓及商業大樓地庫已獲准興建。
- (10) 據 貴集團表示，該物業的第三期於2009年3月31日的已付建築成本及尚未支付建築成本分別約為人民幣253,000,000元及人民幣810,200,000元。因此，吾等已在吾等的估值內計及有關成本。吾等認為，於2009年3月31日，該物業落成後的估計資本值約為人民幣3,030,000,000元。

(11) 吾等獲 貴集團的中國法律顧問提供意見（其中包括）如下：

- (i) 三聯為合法成立的外商獨資公司。新世界中國房產有限公司就其於三聯之的權益擁有47.5%權益及除稅後溢利。Guilherme Holdings (Hong Kong) Limited擁有三聯餘下52.5%權益及除稅後溢利；
- (ii) 三聯依法擁有該物業的土地使用權，並受中國法律保障。三聯為前述土地使用權的唯一法定擁有人。三聯可自由使用、轉讓、出租或按揭該土地使用權；
- (iii) 該物業的土地使用權分別受兩項按揭所限，並已就該等按揭取得一切有關同意及批准。該等按揭為合法、有效及可強制執行；
- (iv) 三聯合法擁有地庫1層及2層，以及附註(4)所載的物業部分，其總建築面積為24,488.88平方米。前述該物業部分並不受按揭或任何其他第三方權益所限；
- (v) 該物業寫字樓及商業大樓以及地庫的地基建築工程所需許可證及批文為合法及有效；及
- (vi) 只要達到相關規劃及建築工程的規定，三聯將能取得寫字樓及商業大樓建築工程的建築工程施工許可證而並不存在法律障礙。

## 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之資料。董事願就本通函所載資料之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份。

## 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）之股份、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之權益及淡倉（包括董事或行政總裁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，或根據上市規則之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) 於已發行股份之好倉

董事姓名	股份數目				佔已發行股本的百分比
	個人權益	家屬權益	法團權益	總計	
鄭家純博士	12,500,000	1,950,000	52,271,200 <sup>(1)</sup>	66,721,200	1.74
杜惠愷先生	8,750,000	—	69,010,000 <sup>(2)</sup>	77,760,000	2.03
梁志堅先生	500,000	—	—	500,000	0.01
周宇俊先生	6,550,000	—	—	6,550,000	0.17
周桂昌先生	650,126	—	—	650,126	0.02
方承光先生	1,403,500	—	—	1,403,500	0.04
顏文英小姐	100,000	—	—	100,000	0.003

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日採納之購股權計劃，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之權益。彼等於最後實際可行日期持有之購股權詳情如下：

董事姓名	授予日期	可行使期間	購股權數目	每股行使價 港元
鄭家純博士	2008年1月7日	(1)	2,000,000	6.972
	2008年12月29日	(2)	1,600,000	1.500
杜惠愷先生	2008年1月7日	(1)	800,000	6.972
	2008年12月29日	(2)	650,000	1.500
鄭家成先生	2008年1月7日	(1)	800,000	6.972
	2008年12月29日	(2)	650,000	1.500
鄭志剛先生	2006年7月25日	(3)	331,600	2.865
	2008年1月7日	(1)	1,500,000	6.972
	2008年12月29日	(2)	1,200,000	1.500
梁志堅先生	2008年1月7日	(1)	200,000	6.972
	2008年12月29日	(2)	150,000	1.500
周桂昌先生	2008年1月7日	(1)	200,000	6.972
	2008年12月29日	(2)	150,000	1.500
周宇俊先生	2008年1月7日	(1)	500,000	6.972
	2008年12月29日	(2)	500,000	1.500
方承光先生	2008年1月7日	(1)	500,000	6.972
	2008年12月29日	(4)	112,500	1.500
顏文英小姐	2008年1月7日	(1)	1,000,000	6.972
	2008年12月29日	(2)	900,000	1.500
符史聖先生	2008年1月7日	(1)	200,000	6.972
	2008年12月29日	(2)	150,000	1.500
鄭維志先生	2008年1月7日	(1)	300,000	6.972
	2008年12月29日	(2)	300,000	1.500
田北俊先生	2008年1月7日	(1)	300,000	6.972
	2008年12月29日	(2)	300,000	1.500
李聯偉先生	2008年1月7日	(1)	300,000	6.972
	2008年12月29日	(2)	300,000	1.500

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、相關股份及債券中之權益及淡倉

## (a) 於本公司相聯法團股份之好倉

	股份數目／註冊資本金額				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	總計	
<b>新世界發展</b>					
(每股面值1.00港元 之普通股)					
鄭家純博士	—	300,000	—	300,000	0.008
杜惠愷先生	—	—	1,000,000 <sup>(1)</sup>	1,000,000	0.026
梁志堅先生	192,538	—	—	192,538	0.005
周桂昌先生	54,567	—	—	54,567	0.001
方承光先生	210,033	—	—	210,033	0.005
<b>新創建集團有限 公司</b>					
(每股面值1.00港元 之普通股)					
鄭家純博士	9,179,199	—	8,000,000 <sup>(2)</sup>	17,179,199	0.84
杜惠愷先生	2,006,566	—	9,130,000 <sup>(1)</sup>	11,136,566	0.54
鄭家成先生	198,458	—	2,929,670 <sup>(3)</sup>	3,128,128	0.15
梁志堅先生	2,202,351	—	—	2,202,351	0.11
周桂昌先生	215,104	—	—	215,104	0.01
方承光先生	1,625,707	—	—	1,625,707	0.08
鄭維志先生	762,337	—	—	762,337	0.04
<b>新世界百貨中國 有限公司</b>					
(每股面值0.10港元 之普通股)					
鄭志剛先生	—	—	1,107,000 <sup>(4)</sup>	1,107,000	0.07
周宇俊先生	268,000	—	—	268,000	0.02
<b>Dragon Fortune Limited</b>					
(每股面值1.00美元 之普通股)					
鄭家成先生	—	—	15,869 <sup>(5)</sup>	15,869	27.41
<b>廣州榮和房地產 有限公司</b>					
(人民幣註冊資本)					
符史聖先生	—	—	4,666,500 <sup>(6)</sup>	4,666,500	5.00
<b>彩暉集團有限公司</b>					
(每股面值1.00港元 之普通股)					
鄭家純博士	—	—	3,710 <sup>(2)</sup>	3,710	34.61

	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			
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	—	—	1,165,500,000 <sup>(1)</sup>	1,165,500,000	100.00	
上海新世界淮海 物業發展有限 公司 (美元註冊資本) 杜惠愷先生	—	—	54,250,000 <sup>(1)</sup>	54,250,000	50.00	
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 <sup>(7)</sup>	42,525,000	52.50	
新城集團有限公司 (每股面值1.00港元 之普通股) 鄭家成先生	—	80,000	3,570,000 <sup>(8)</sup>	3,650,000	45.63	
耀禮投資有限公司 (每股面值1.00港元 之普通股) 鄭家成先生	—	—	500 <sup>(9)</sup>	500	50.00	
大福證券集團有限 公司 (每股面值0.10港元 之普通股) 杜惠愷先生	—	—	5,000,000 <sup>(1)</sup>	5,000,000	0.71	
<b>YE Holdings Corporation</b> (每股面值1.00港元 之普通股) 梁志堅先生	37,500	—	—	37,500	1.50	

附註：

- (1) 此等權益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%之已發行股本。

- (6) 此為符史聖先生擁有50%權益之一家公司實益擁有之權益。
- (7) 此等權益為杜惠愷先生全資擁有之一家公司實益擁有，杜先生已訂立買賣協議，待當中所載所有條件獲達成後出售此等權益。
- (8) 此等股份由鄭家成先生間接擁有49.58%權益之公司持有。
- (9) 由於鄭家成先生擁有新城之權益，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之好倉

(i) 新世界發展

根據控股公司新世界發展之購股權計劃，下列董事擁有可認購新世界發展股份之個人權益，故此被視為於新世界發展之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之購股權之詳情如下：

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	(1)	36,701,279	17.659
鄭家成先生	2007年3月19日	(1)	201,102	17.659
		(2)	1,206,617	17.659
鄭志剛先生	2007年3月19日	(2)	502,757	17.659
梁志堅先生	2007年3月19日	(1)	35,695,764	17.659
周桂昌先生	2007年3月19日	(2)	1,206,617	17.659
周宇俊先生	2007年3月19日	(2)	1,508,271	17.659
方承光先生	2007年3月19日	(3)	603,308	17.659
符史聖先生	2007年3月19日	(2)	754,135	17.659
李聯偉先生	2007年3月19日	(1)	301,654	17.659

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」）之購股權計劃，下列董事持有可以認購新創建股份之購股權之個人權益，故被視作擁有新創建相關股份之權益。該等董事於最後實際可行日期持有新創建之購股權之詳情如下：

董事姓名	授予日期	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	(1)	1,200,511	16.193
		(2)	1,800,766	16.193
杜惠愷先生	2007年8月21日	(1)	800,340	16.193
		(2)	1,200,511	16.193
鄭維志先生	2007年8月21日	(1)	240,102	16.193
		(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」）之購股權計劃，下列董事持有可以認購新世界百貨股份之購股權之個人權益，故被視作擁有新世界百貨相關股份之權益。彼等於最後實際可行日期持有新世界百貨之購股權之詳情如下：

董事姓名	授予日期	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。惟於各週年可行使之購股權最高數目為所授出購股權總數之20%連同自之前週年轉結之任何尚未行使購股權。

## (c) 於債券之好倉

下列董事於本公司全資附屬公司New World China Land Finance Limited (「NWCLF」) 發行之債券中擁有權益。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發行的人民幣債券數目金額				總計	於最後實際 可行日期佔 已發行債券 之百分比
	個人權益	家屬權益	法團權益			
杜惠愷先生	10,000,000 <sup>(1)</sup>	28,000,000 <sup>(2)</sup>	59,000,000 <sup>(3)</sup>	97,000,000	3.80	
鄭志剛先生	—	—	2,000,000 <sup>(4)</sup>	2,000,000	0.08	

附註：

- (1) 此等債券可在2007年6月26日至2012年5月26日期間轉換為1,300,172股股份，相當於最後實際可行日期本公司已發行股本0.03%。
- (2) 此等債券由杜惠愷先生配偶擁有一家公司實益持有，並可在2007年6月26日至2012年5月26日期間轉換為3,640,482股股份，相當於最後實際可行日期本公司已發行股本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26日至2012年5月26日期間轉換為7,671,016股股份，相當於最後實際可行日期本公司已發行股本0.20%。
- (4) 此等債券由鄭志剛先生全資擁有一家公司實益持有，並可在2007年6月26日至2012年5月26日期間轉換為260,034股股份，相當於最後實際可行日期已發行股本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之權益或淡倉（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之權益或淡倉，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」）（不包括根據上市規則董事獲委任以董事身份代表本公司及／或本集團利益之該等業務）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之業務企業名稱	被視為與本集團業務構成競爭或可能構成競爭之企業從事之業務	董事於企業的權益性質
鄭家純博士	周大福企業有限公司	物業投資及發展、	董事
	（「周大福」）集團公司	經營酒店及運輸	
	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
	清遠新世界康居發展有限公司	於清遠發展物業	董事
杜惠愷先生	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
	新北方酒店有限公司及其附屬公司及聯營公司	物業投資	董事
鄭家成先生	周大福集團公司	物業投資及發展、	董事
		經營酒店及運輸	
	清遠新世界康居發展有限公司	於清遠發展物業	董事
鄭志剛先生	武漢新鵬發展有限公司	於武漢投資物業	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	周大福集團公司	物業投資及發展、	董事
		經營酒店及運輸	
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

董事姓名	被視為與本集團業務構成競爭或可能構成競爭之業務企業名稱	被視為與本集團業務構成競爭或可能構成競爭之企業從事之業務	董事於企業的權益性質
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	物業投資	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	北京京廣中心有限公司	於北京經營酒店	董事
	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
	無錫新城發展有限公司	於無錫經營酒店	董事
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

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或與其進行交易。董事認為本公司能獨立於該等競爭業務及按公平原則之情況下經營本身業務。

**(IV) 其他董事權益**

除本公司於2008年12月3日及2009年4月30日公佈中所披露外，於最後實際可行日期，自2008年6月30日（本集團最近期所刊發的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，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之權益：

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 已發行股份 之百分比
	實益權益	法團權益	總計	
Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited (「CYTF」) <sup>(1)</sup>	—	2,714,858,780	2,714,858,780	70.78
Centennial Success Limited (「CSL」) <sup>(1)</sup>	—	2,714,858,780	2,714,858,780	70.78
周大福企業有限公司 (「周大福企業」) <sup>(2)</sup>	—	2,714,858,780	2,714,858,780	70.78
新世界發展 <sup>(3)</sup>	2,537,632,731	177,226,049	2,714,858,780	70.78

附註：

- (1) CYTF持有CSL的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113,351,879股股份之權益，其擁有59%之附屬公司Great Worth Holdings Limited持有的22,508,064股股份，以及其擁有57%之附屬公司High Earnings Holdings Limited持有之41,366,106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）
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）

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 （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）

附註： 誠如相關的合作合營合同所載列的利潤分配比率。

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的股東大會上投票的任何類別股本面值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2008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2008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) 本通函及隨附的代表委任表格的中、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, Uglund House, South Church Street, George Town, Grand Cayman, Cayman Islands, British West Indies。
- (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股東特別大會日期（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11頁；
- (ii) 聯昌國際函件，全文載於本通函第12頁至第25頁；
- (iii) 本通函第26頁至36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) 買賣協議。



# 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)

### 股東特別大會通告

茲通告新世界中國地產有限公司（「本公司」）謹訂於2009年5月29日（星期五）上午10時15分假座香港灣仔港灣道一號香港會議展覽中心（舊翼）會議室S423-424室舉行股東特別大會（「大會」），以考慮及酌情通過下列決議案為本公司之普通決議案（不論有否修訂）：

#### 普通決議案

「動議：

- (a) 批准、追認及確認由新世界中國房產有限公司及Guilherme Holdings (Hong Kong) Limited於2009年4月30日就(i)新世界中國房產有限公司向Guilherme Holdings (Hong Kong) Limited收購上海三聯物業發展有限公司52.5%股本權益；及(ii)新世界中國房產有限公司向Guilherme Holdings (Hong Kong) Limited出售上海局一房地產發展有限公司50%股本權益訂立的買賣協議（「買賣協議」）（註有「A」字樣之買賣協議副本已提呈大會，並由大會主席簡簽，以資識別）及其項下擬進行的交易；
- (b) 授權本公司任何一位董事代表本公司採取彼等認為必須或權宜之所有步驟，藉以實施及／或使買賣協議之條款及其項下擬進行之所有交易以及其附帶或關連之所有其他事宜生效；及
- (c) 授權本公司任何一位董事代表本公司就買賣協議項下擬進行之事宜連帶、附屬或相關之事項簽署一切之文件、文據及協議，以及採取或作出相關行動或事宜。」

承董事會命  
新世界中國地產有限公司  
公司秘書  
顏文英

香港，2009年5月13日

附註：

1. 凡有權出席大會（或其任何續會）並於會上投票的股東，均有權委任一名或以上代表（必須為個人）代其出席，及於票選時代其投票。受委代表毋須為本公司股東。
2. 代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件（如有）或經公證人簽署證明的授權書或授權文件副本（如有），最遲必須於大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可親身出席大會（或其任何續會），並於會上投票。
3. 倘屬本公司任何股份的聯名登記持有人，則任何一名該等人士均可親身或委派代表在會上就有關本公司之該等股份投票，猶如其為唯一有權投票者，惟倘多於一名聯名持有人親身或委派代表出席大會，則本公司股東名冊上只有排名首位的出席人士，方有權就本公司的該等股份投票。
4. 隨附大會適用的代表委任表格。
5. 上文所載普通決議案將以點票方式表決。
6. 本通告的中文譯本僅供參考之用。若與英文版本有任何歧異，概以英文版本為準。
7. 於本通告日期，本公司董事會包括(1)執行董事鄭家純博士，杜惠愷先生、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、方承光先生及顏文英小姐；(2)非執行董事符史聖先生；及(3)獨立非執行董事鄭維志先生、田北俊先生及李聯偉先生。