

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，應諮詢閣下的持牌證券交易商、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，應立即將本通函連同隨附的代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、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，並明確表示概不就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)

須予披露及關連交易

獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問



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26頁，獨立財務顧問聯昌國際的函件則載於本通函第27至52頁，當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東的意見。

本公司謹訂於2008年12月31日（星期三）上午10時正假座香港灣仔博覽道一號香港會議展覽中心（新翼）會議室201A室舉行股東特別大會，召開大會通告載於本通函第105及第106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的指示將其填妥，並盡快交回本公司的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，惟無論如何須於股東特別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股東特別大會或其續會，並於會上投票。

2008年12月15日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	7
獨立董事委員會函件	26
聯昌國際函件	27
附錄一 — 估值報告	53
附錄二 — 一般資料	88
附錄三 — 股東特別大會通告	105

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：

「該協議」	指	本公司、新世界發展中國、新世界中國房產、杜先生、SEL、GCE及金寶，就華美達、飛溢、富運盛、尚賢坊、局一、三聯及淮海，而於2008年12月3日訂立的買賣協議
「聯繫人」	指	上市規則賦予的涵義
「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）活動的持牌機構，被委任以向獨立董事委員會及獨立股東就該等參與協議及該協議提供意見的獨立財務顧問
「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
「完成」	指	該協議根據其條文完成
「關連人士」	指	上市規則賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司為考慮及酌情批准該等參與協議及該協議而召開的股東特別大會
「飛溢」	指	飛溢房產有限公司，一家於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司
「飛溢股份」	指	飛溢的一股每股面值1.00美元的股份，相當於其已發行股本50%權益
「飛溢轉讓」	指	根據該協議，由GCE向新世界發展中國轉讓飛溢股份一事
「首份協議」	指	本公司、新世界發展中國及杜先生就局一、三聯及淮海而於2008年6月18日訂立的重組協議
「首次重組」	指	根據首份協議，局一、三聯及淮海進行重組

釋 義

「富運盛」	指	富運盛國際有限公司，一家於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司
「富運盛股份」	指	富運盛的60股每股面值1.00美元的股份，相當於其已發行股本60%權益
「富運盛轉讓」	指	根據該協議，由SEL向新世界發展中國轉讓富運盛股份一事
「GCE」	指	Grand China Enterprises Limited，一家於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司
「總建築面積」	指	總建築面積
「金寶」	指	金寶投資有限公司，一家於香港註冊成立的公司，由杜先生全資擁有，主要從事投資控股業務
「本集團」	指	本公司及其於最後實際可行日期的附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「淮海」	指	上海新世界淮海物業發展有限公司，一家於中國成立的外商獨資企業
「淮海股權轉讓協議」	指	新世界中國房產、金寶與杜先生將予訂立的股權轉讓協議，據此，新世界中國房產將會轉讓淮海的50%法定權益予金寶
「淮海權益」	指	淮海5.9%應佔權益
「淮海轉讓」	指	根據該協議，金寶向新世界中國房產轉讓淮海權益一事
「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，目的乃就該等參與協議及該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該等參與協議及該協議及於其中擁有權益之人士以外的本公司股東

釋 義

「局一」	指	上海局一房地產發展有限公司，一家於中國成立的外商獨資企業
「局一股權轉讓協議」	指	新世界中國房產、金寶與杜先生將予訂立的一份股權轉讓協議，據此，新世界中國房產將會轉讓局一的50%法定權益予金寶
「局一權益」	指	局一20%應佔權益
「局一轉讓」	指	根據該協議，新世界中國房產向金寶轉讓局一權益一事
「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	2008年12月9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，本公司及新世界發展的若干附屬公司的董事，並為本公司及新世界發展若干附屬公司的多名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
「NAV」	指	經計及物業產生的任何重估盈餘連同有關稅項後的資產淨值
「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有限公司，現時由本公司全資擁有
「新世界中國房產協議」	指	新世界中國房產與深圳公司可能訂立的股權轉讓協議，據此，新世界中國房產同意把局一、三聯及淮海的全部股權出售予深圳公司
「新世界中國房產股東協議」	指	本公司、金寶與新世界中國房產於2008年6月18日就新世界中國房產訂立的股東協議

釋 義

「新世界發展」	指	新世界發展有限公司，一家在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）
「新世界發展中國」	指	新世界發展（中國）有限公司，一家在香港註冊成立的有限公司，由本公司全資擁有
「該等參與協議」	指	本公司、新世界發展中國、金寶與杜先生於2008年12月3日就金寶分別於局一、三聯及淮海的參與而訂立的三份參與協議
「該等參與交易」	指	該等參與協議項下擬進行的交易
「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）
「購買權益」	指	根據該協議，華美達轉讓、飛溢轉讓、富運盛轉讓及淮海轉讓項下將予轉讓的股份及權益
「華美達」	指	華美達物業有限公司，一家於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司
「華美達股東貸款」	指	華美達欠負SEL的尚未償還股東貸款，於2008年6月30日為數224,393,439港元
「華美達股份」	指	華美達的250股每股面值1.00美元的已發行股份，相當於其已發行股本25%權益
「華美達轉讓」	指	根據該協議，由SEL向新世界發展中國轉讓華美達股份及轉讓華美達股東貸款一事
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「該等買賣交易」	指	該協議項下擬進行的有關收購及出售目標公司的交易
「出售權益」	指	根據該協議，尚賢坊轉讓項下將予轉讓的尚賢坊股權，及局一轉讓項下將予轉讓的局一權益
「SEL」	指	Stanley Enterprises Limited，一家於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例，香港法例第571章

釋 義

「上海華美達」	指	上海華美達廣場有限公司，一家於中國成立的合作經營企業公司，由華美達及獨立的中國合營方分別擁有99.81%及0.19%
「尚賢坊」	指	上海新尚賢坊房地產發展有限公司，一家於中國成立的中外合資經營企業，由本公司及獨立的中國合營方分別持有99%及1%
「尚賢坊股權」	指	尚賢坊的99%股權
「尚賢坊股權轉讓協議」	指	本公司、金寶與杜先生將予訂立的一份股權轉讓協議，據此，本公司將會出售尚賢坊股權予金寶
「尚賢坊轉讓」	指	根據該協議，由本公司向金寶轉讓尚賢坊股權一事
「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	股份持有人
「深圳公司」	指	其股份於深圳證券交易所上市的一家公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	上市規則賦予的涵義
「目標公司」	指	根據該協議下之華美達、飛溢、富運盛、尚賢坊、局一及淮海
「該等交易」	指	該等參與交易及該等買賣交易
「三聯」	指	上海三聯物業發展有限公司，一家於中國成立的外商獨資企業
「三聯股權轉讓協議」	指	新世界中國房產、金寶與杜先生將予訂立的一份股權轉讓協議，據此，新世界中國房產將轉讓三聯的52.5%法定權益予金寶
「美元」	指	美元，美國法定貨幣

釋 義

「肇慶富邦」	指	肇慶富邦物業管理有限公司，一家於中國成立的外商獨資企業，由富運盛全資擁有
「肇慶房產」	指	肇慶新世界房產發展有限公司，一家於中國成立的外商獨資企業，由富運盛全資擁有
「平方米」	指	平方米
「百分比」	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：

須予披露及關連交易

背景

A. 首次重組及參與協議

於2008年6月18日，本公司及新世界發展聯合宣佈（其中包括）：(i)本公司、新世界發展中國及杜先生就首次重組訂立首份協議；(ii)本公司、金寶及新世界中國房產就關於新世界中國房產訂立新世界中國房產股東協議；及(iii)本公司考慮簽立新世界中國

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

董事會函件

房產協議並就此與深圳公司進行磋商，有關協議涉及深圳公司可能收購局一、三聯及淮海的全部股權，以換取深圳公司向新世界中國房產發行若干新股份。

根據首份協議的條款：(i)新世界發展中國及杜先生同意向新世界中國房產轉讓其各自於局一、三聯及淮海的所有權益，而新世界中國房產將會持有局一、三聯及淮海各自的100%權益；及(ii)本公司同意促使新世界中國房產向杜先生全資擁有的公司金寶配發43.54%股份。

有關局一、三聯及淮海各方的全部法定權益，已轉讓予新世界中國房產，而新世界中國房產已登記為局一、三聯及淮海各方的唯一法定擁有人。然而，向金寶配發新世界中國房產43.54%股份一事並未由有關各方進行和生效。因此，首份協議條文項下的完成並未進行。董事會已決定不進行新世界中國房產協議項下擬進行的有關交易，而在首份協議訂約各方的同意下，有關各方並未訂立新世界中國房產協議。董事會已決定不進行新世界中國房產協議（故此不進行首份協議），皆因新世界中國房產協議內有關的交易的條款並不符合本公司的最佳利益。

於2008年12月3日，本公司、新世界發展中國、金寶及杜先生訂立該等參與協議，以令有關各方回復各自於局一、三聯及淮海的權益的原有狀況，並終止首份協議。

B. 該等買賣交易及該協議

於2008年12月3日，本公司、新世界發展中國、新世界中國房產、杜先生、SEL、GCE及金寶就該等買賣交易訂立該協議，當中涉及由本公司（透過其全資附屬公司）收購華美達、飛溢、富運盛及淮海的額外權益，及由本公司（透過其全資附屬公司或其本身）出售尚賢坊及局一的權益。完成後，(i)華美達、富運盛及飛溢的全部已發行股本將由本公司（透過其全資附屬公司新世界發展中國）持有；(ii)尚賢坊的99%股權將由杜先生（透過其全資擁有的公司金寶）持有；及(iii)局一分別有50%股權及淮海分別有50%股權將由本公司（透過其全資附屬公司新世界中國房產）及杜先生（透過其全資擁有的公司金寶）持有。

C. 本通函的目的

本通函旨在向閣下提供有關該等交易、該等參與協議及該協議的詳情，並載列獨立董事委員會及聯昌國際就該等交易、該等參與協議及該協議提供的意見，及向閣下發出股東特別大會通告。

該等參與協議

日期

2008年12月3日

訂約方

本公司、新世界發展中國、金寶及杜先生

該等參與協議主題事項

為令本公司及杜先生在局一、三聯及淮海持有的權益，回復至緊接首份協議簽署前已存在的狀況，本公司同意向金寶授予分別於局一、三聯及淮海進行的物業項目的間接參與權益，分別釐定為30%（就局一而言）、52.5%（就三聯而言）及55.9%（就淮海而言）。

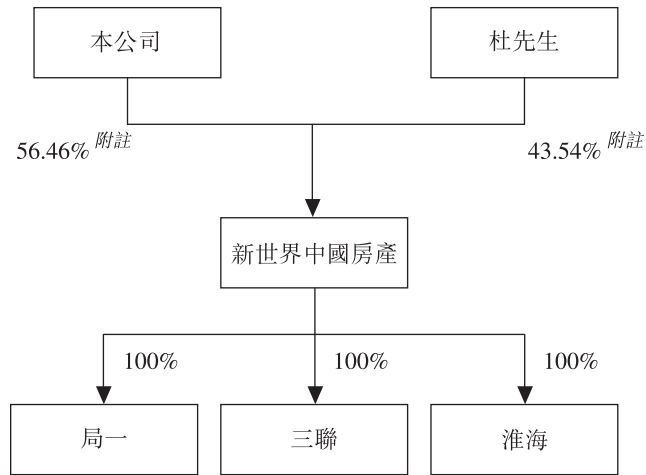
金寶同意，在收到本公司的書面要求後七天內，以現金向本公司支付就局一、三聯及淮海分別進行的物業項目分別應支付的項目成本出資額的30%（就局一而言）、52.5%（就三聯而言）及55.9%（就淮海而言）。金寶有權向本公司收取由本公司分別就局一、三聯及淮海而收取的回報的30%（就局一而言）、52.5%（就三聯而言）及55.9%（就淮海而言）。

本公司並不預期在不久將來有任何項目建築成本產生導致金寶需要根據該等參與協議出資。局一、三聯及淮海各自的股權的法定擁有權將不會因本公司訂立該等參與協議而受影響。該等參與協議須待獨立股東於股東特別大會批准後生效。首份協議在該等參與協議簽署後隨即失效及終止。該等參與協議在完成後將隨即失效及終止。倘若該協議不能完成，該等參與協議將會繼續生效。

董事會函件

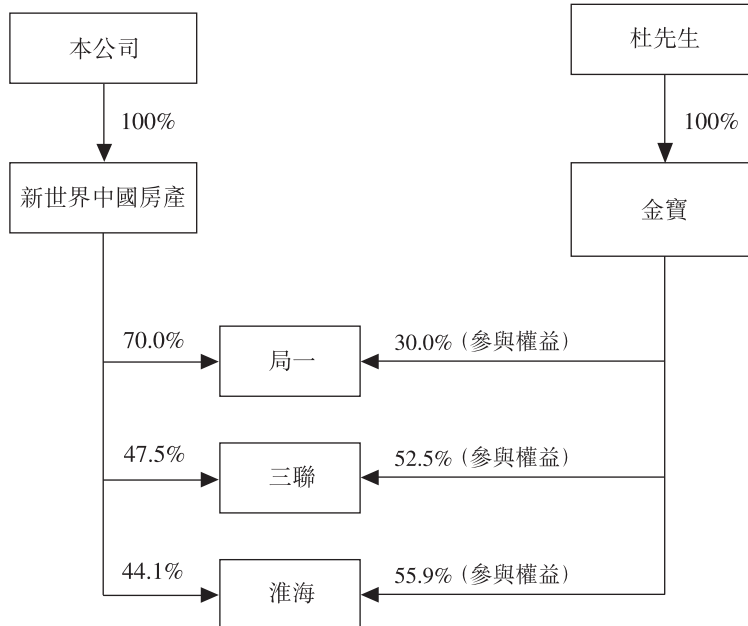
簽署該等參與協議前後應佔權益架構

簽署該等參與協議前



附註： 本公司及杜先生持有的應佔權益（猶如首份協議已經完成）。

該等參與協議完成後



董 事 會 函 件

簽署該等參與協議後本公司在局一、三聯及淮海擁有權的影響

	應佔權益 (猶如首份協議 已經完成)	該等參與 協議完成後 的應佔權益	應佔權益 變動 — 增加 / (減少)	對本公司 的影響
局一	56.46 %	70.0 %	13.54 %	視作收購
三聯	56.46 %	47.5 %	(8.96 %)	視作出售
淮海	56.46 %	44.1 %	(12.36 %)	視作出售

先決條件

就完成該等參與協議各自項下擬進行的交易，須待以下各項先決條件於2009年6月30日或之前獲達成，方可作實，並以此為完成的條件：

- (1) 本公司及新世界發展中國已於該等參與協議項下的相關交易完成時或之前根據該等參與協議履行須由彼等各自履行的所有契諾及協議；
- (2) 金寶及杜先生已於該等參與協議項下的相關交易完成時或之前根據該等參與協議分別履行須由彼等履行的所有契諾及協議；
- (3) 已獲得訂立及執行該等參與協議及該等參與協議各自項下擬進行的所有交易所必須的一切第三方及機關（包括聯交所及（如需要）貸款人）批准及同意；及
- (4) 該等參與協議及其項下擬進行的交易根據上市規則規定獲得獨立股東在股東特別大會上批准。

本公司及／或新世界發展中國可隨時全權酌情決定以書面形式豁免上述任何條件（或其任何部份），而該等豁免可在本公司及／或新世界發展中國釐定的該等條款及條件的規限下作出。倘若該等豁免導致本公司違反上市規則或任何其他規則或法規，本公司及／或新世界發展中國不得就上文第(3)及(4)項行使該豁免權力。

倘若上述任何條件未能於2009年6月30日前獲達成（或豁免），則該等參與協議的任何訂約方不一定要進行該等參與協議項下擬進行的交易，而該等參與協議的條文將不再具有任何效力，惟因先前違反該等參與協議而產生的申索則另作別論。

董 事 會 函 件

局一、三聯及淮海的財務資料

以下有關局一、三聯及淮海的財務資料乃分別摘錄自局一、三聯及淮海的經審核財務報表，有關財務報表乃根據香港公認會計原則編製。

局一

	截至6月30日止年度			
	2008年 港元	視作收購 13.54% 權益 的應佔部份 港元	2007年 港元	視作收購 13.54% 權益 的應佔部份 港元
除稅及非經常項目				
前／後虧損	43,905,887	5,944,857	1,716,466	232,409

視作轉讓代價為260,774,356港元，乃參考局一於2008年6月30日的經審核資產淨值793,589,372港元及物業產生的重估盈餘連同有關稅項釐定。

有關權益的原收購成本為零。

有關局一的進一步資料載於本通函下文。

三聯

	截至6月30日止年度			
	2008年 港元	視作出售 8.96% 權益 的應佔部份 港元	2007年 港元	視作出售 8.96% 權益 的應佔部份 港元
除稅及非經常項目				
前／後虧損	8,500,625	761,656	1,892,713	169,587

視作轉讓代價為41,830,471港元，乃參考三聯於2008年6月30日的經審核資產淨值466,857,936港元釐定。

三聯的註冊及繳足股本為81,000,000美元。三聯的主要業務為開發位於上海市虹橋開發區的上海中山廣場。

董事會函件

淮海

	截至6月30日止年度			
	2008年 港元	視作出售 12.36% 權益 的應佔部份 港元	2007年 港元	視作出售 12.36% 權益 的應佔部份 港元
除稅及非經常項目前溢利	665,986,433	82,315,923	375,660,378	46,431,623
除稅及非經常項目後溢利	511,072,296	63,168,536	336,188,444	41,552,892

視作轉讓代價為348,234,488港元，乃參考淮海於2008年6月30日的經審核資產淨值2,817,431,130港元釐定。

有關淮海的進一步資料載於本通函下文。

根據該等參與協議進行視作出售將不會錄得收益或虧損。

該協議

日期

2008年12月3日

訂約方

本公司、新世界發展中國、新世界中國房產、杜先生、SEL、GCE及金寶

該協議主題事項

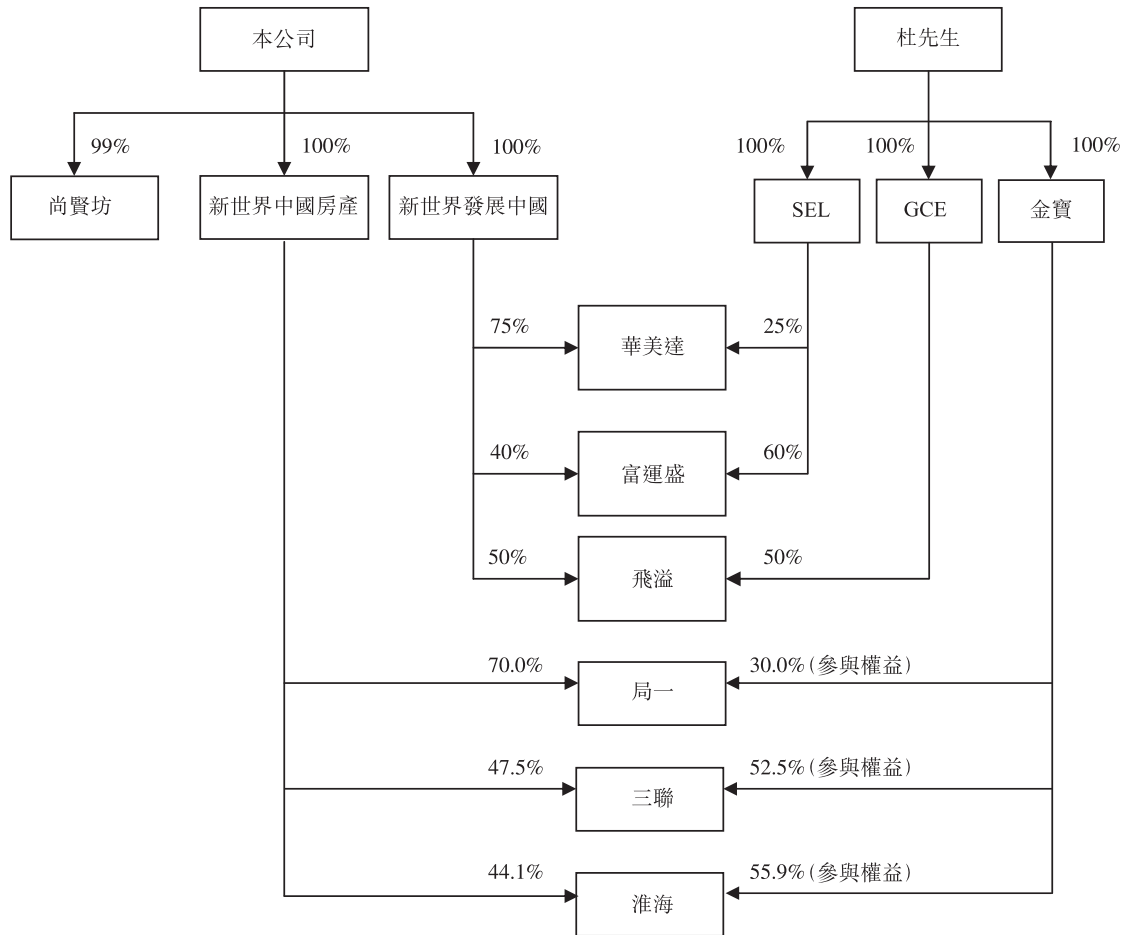
根據該協議的條款及條件，訂約方已同意下列各項，以實施該等買賣交易：

- (A) SEL已同意向新世界發展中國出售華美達股份及轉讓華美達股東貸款；
- (B) GCE已同意向新世界發展中國出售飛溢股份；
- (C) SEL已同意向新世界發展中國出售富運盛股份；
- (D) 本公司已同意向金寶出售尚賢坊股權；
- (E) 新世界中國房產已同意向金寶出售局一權益；及
- (F) 金寶已同意向新世界中國房產出售淮海權益。

董事會函件

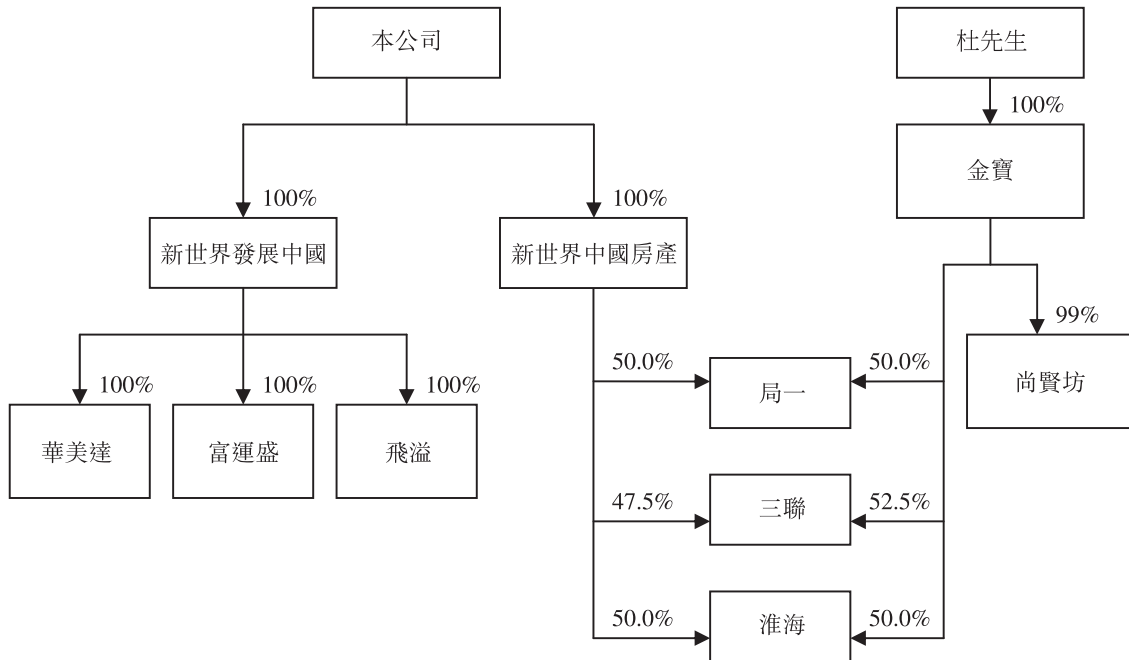
該等買賣交易完成前後的應佔權益架構

該等買賣交易前



董事會函件

該等買賣交易後



於該等買賣交易後本公司在目標公司擁有權的影響

	於該等參與 交易完成時 應佔權益	於該等買賣 交易後 應佔權益	應佔權益 變動 — 增加 / (減少)	對本公司 的影響
華美達	75.0%	100.0%	25.0%	收購
飛溢	50.0%	100.0%	50.0%	收購
富運盛	40.0%	100.0%	60.0%	收購
淮海	44.1%	50.0%	5.9%	收購
尚賢坊	99.0%	0.0%	(99.0%)	出售
局一	70.0%	50.0%	(20.0%)	出售

先決條件

買賣出售權益、購買權益及華美達股東貸款的完成須待以下各項先決條件於2009年6月30日或之前獲達成，方可作實，並以此為完成的條件：

- (1) 本公司及新世界中國房產已於完成時或之前根據該協議履行須由彼等各自履行的所有契諾及協議；

董事會函件

- (2) SEL及GCE各自於完成或之前根據該協議分別履行須由其履行的所有契諾及協議；
- (3) 華美達股份、飛溢股份及富運盛股份以新世界發展中國的名義登記；
- (4) 尚賢坊股權轉讓協議、局一股權轉讓協議、三聯股權轉讓協議以及淮海股權轉讓協議分別由相關各方訂立並正式簽立，並已就此向中國當局取得所有必須的批准、同意、備案及登記；
- (5) 局一及淮海的組織章程細則分別修訂至本公司及新世界中國房產滿意者，並經中國當局批准及備案；
- (6) 華美達、飛溢、富運盛或彼等各自的集團公司的任何成員公司的財務狀況、營運業績以及所有其他重大方面自該協議日期起至完成日期止期間內概無發生任何重大不利變動，或於完成日期概無任何重大不利變動存在；
- (7) 已獲得訂立及執行該協議及該協議項下擬進行的所有交易所必須的一切第三方及機關（包括聯交所及（如需要）貸款人）批准及同意；
- (8) 該協議及其項下擬進行的交易根據上市規則規定分別獲得本公司及新世界發展獨立股東於本公司及新世界發展各自的股東特別大會上批准；及
- (9) 該等參與協議各自項下規定的所有先決條件已根據該等參與協議的條款達成及符合。

本公司、新世界發展中國及／或新世界中國房產可隨時全權酌情決定以書面形式豁免上述任何條件（或其任何部份），而該等豁免可在本公司、新世界發展中國及／或新世界中國房產釐定的該等條款及條件的規限下作出。倘若該等豁免導致本公司違反上市規則或任何其他規則或法規，本公司、新世界發展中國及／或新世界中國房產不得就上文第(7)及(8)項行使該豁免權力。

倘若上述任何條件未能於2009年6月30日前獲達成（或豁免），則新世界發展中國不一定要購入購買權益及轉讓華美達股東貸款，而金寶則不一定要購入出售權益，而該協議內有關買賣購買權益、出售權益及華美達股東貸款的條文將不再具有任何效力，惟因先前違反該協議而產生的申索則另作別論。

董事會函件

有關局一、三聯及淮海的該等買賣交易僅涉及本公司及杜先生各自於局一及淮海的應佔權益的變動。為使有關各方在局一、三聯及淮海的法定權益一致，(i)新世界中國房產、金寶及杜先生已同意訂立局一股權轉讓協議，於完成中國的相關登記手續後，局一將分別由新世界中國房產及金寶擁有及持有50%；(ii)新世界中國房產、金寶及杜先生已同意訂立三聯股權轉讓協議，於完成中國的相關登記手續後，三聯將由新世界中國房產及金寶分別擁有及持有47.5%及52.5%；及(iii)新世界中國房產、金寶及杜先生已同意訂立淮海股權轉讓協議，於完成中國的相關登記手續後，淮海將由新世界中國房產及金寶分別擁有及持有50%。

參與協議的終止

該等參與協議將於完成後隨即失效及終止。

代價

本集團就飛溢轉讓、華美達轉讓、淮海轉讓及富運盛轉讓向杜先生及／或其代名人應支付的買賣購買權益總代價（1,034,285,003港元），將由杜先生及／或其代名人就尚賢坊轉讓及局一轉讓向本集團應支付的買賣出售權益的總代價（623,148,075港元）對銷。由於該等對銷的緣故，於完成時向杜先生及／或其代名人應支付的代價將為411,136,928港元，須按以下方式支付：

- (i) 簽署該協議時支付初步按金102,784,232港元，即代價的25%；
- (ii) 簽署該協議後一個月內支付進一步按金205,568,464港元，即代價的50%；及
- (iii) 於完成時支付代價餘額102,784,232港元。

買賣購買權益及出售權益的買賣代價可按下文所述調整，惟無論如何分別不得超逾1,042,585,003港元及626,248,075港元：

- (i) 該協議訂約方須於完成日期起計30個營業日內釐定各目標公司於完成日期的NAV（「新NAV」）。
- (ii) 倘就華美達、飛溢、富運盛及淮海而言於完成日期的新NAV低於2008年6月30日的經審核NAV，則SEL、GCE及金寶（視乎情況而定）須以現金向新世界發展中國及新世界中國房產（視乎情況而定）支付有關差額，惟無論如何金額不得超逾購買權益總代價的0.8%。倘就華美達、飛溢、富運盛及淮海而言

董事會函件

於完成日期的新NAV高於2008年6月30日的經審核NAV，則新世界發展中國及新世界中國房產（視乎情況而定）須以現金向SEL、GCE及金寶（視乎情況而定）支付有關餘額，惟無論如何金額不得超逾購買權益總代價的0.8%。

- (iii) 倘就尚賢坊及局一而言於完成日期的新NAV低於2008年6月30日的經審核NAV，則本公司及新世界中國房產（視乎情況而定）須以現金向金寶支付有關差額，惟無論如何金額不得超逾出售權益總代價的0.5%。倘就尚賢坊及局一而言於完成日期的新NAV高於2008年6月30日的經審核NAV，則金寶須以現金向本公司及新世界中國房產（視乎情況而定）支付有關餘額，惟無論如何金額不得超逾出售權益總代價的0.5%。

倘若該協議於完成時或之前被終止，則杜先生或其代名人應向本公司發還本公司及／或其代名人已支付的任何款項，連同參考付款日期當日香港銀行同業拆息計算的相關利息。

代價乃參考目標公司於2008年6月30日的經審核資產淨值及該等物業產生的任何重估盈餘連同有關稅項釐定。自2008年6月30日至2008年10月31日（即重估物業權益的日期）該等物業公平值的變動對本公司應付的代價淨額影響並不重要。

目標公司的財務資料

以下有關目標公司的財務資料乃分別摘錄自目標公司的經審核財務報表，有關財務報表乃根據香港公認會計原則編製。

目標公司

華美達

	截至6月30日止年度			
	2008年 港元	收購25%權益 的應佔部份 港元	2007年 港元	收購25%權益 的應佔部份 港元
除稅及非經常項目前 (虧損) / 溢利	(45,675,296)	(11,418,824)	44,195,004	11,048,751
除稅及非經常項目後 (虧損) / 溢利	(36,020,514)	(9,005,128)	46,961,782	11,740,446

董事會函件

華美達轉讓的代價為353,719,753港元，乃參考華美達於2008年6月30日的經審核資產淨值782,690,516港元及物業產生的重估盈餘連同有關稅項釐定。根據華美達轉讓應支付的代價包括以等額現金基準轉讓華美達股東貸款的代價。

華美達的註冊及繳足股本為7,800港元。華美達的主要業務為持有上海華美達（一家於中國註冊成立的合作經營企業公司）99.81%應佔權益。上海華美達的主要業務為持有位於中國上海市長寧區定西路1555號的上海華美達廣場一部份。於該等買賣交易前，本公司擁有華美達75%股權。於完成後，本公司將擁有華美達全部權益。於完成後，華美達將繼續是本公司及新世界發展的附屬公司。

杜先生就有關權益的原收購成本約為224,395,389港元。

飛溢

	截至6月30日止年度			
	收購50%權益		收購50%權益	
	2008年	的應佔部份	2007年	的應佔部份
	港元	港元	港元	港元
除稅及非經常項目前溢利	216,976,186	108,488,093	23,303,463	11,651,732
除稅及非經常項目後溢利	201,757,333	100,878,666	20,050,463	10,025,232

飛溢轉讓的代價為318,777,160港元，乃參考飛溢於2008年6月30日的經審核資產淨值637,554,319港元釐定。

飛溢的註冊及繳足股本為2美元。飛溢的主要業務為持有上海柏華麗大廈公寓及位於中國上海市長寧區定西路1555號的上海華美達廣場一部份。於該等買賣交易前，本公司擁有飛溢50%應佔權益。於完成後，本公司將擁有飛溢100%權益。於完成後，飛溢將會成為本公司及新世界發展的附屬公司。

杜先生就有關權益的原收購成本約為283,177,571港元。

董事會函件

富運盛

	截至6月30日止年度			
	收購60%權益		收購60%權益	
	2008年	的應佔部份	2007年	的應佔部份
	港元	港元	港元	港元
除稅及非經常項目				
前／後（虧損）／溢利	(4,300,052)	(2,580,031)	3,272,117	1,963,270

富運盛轉讓的代價為195,559,653港元，乃參考富運盛於2008年6月30日的經審核資產淨值180,876,370港元及物業產生的重估盈餘連同有關稅項釐定。

富運盛的註冊及繳足股本為100美元。富運盛為投資控股公司，其主要資產為持有肇慶房產及肇慶富邦的權益（兩者均由富運盛全資擁有）。肇慶房產的繳足註冊股本為13,750,000美元，主要從事開發位於中國廣東省肇慶市伴月湖旁的住宅開發項目肇慶新世界花園。肇慶富邦的繳足註冊股本為5,000,000港元，主要從事提供物業管理服務予肇慶新世界花園的物業。

於該等買賣交易前，本公司擁有富運盛40%股本權益。於完成後，本公司將擁有富運盛100%權益。於完成後，富運盛將會成為本公司及新世界發展的附屬公司。

杜先生就有關權益的原收購成本約為99,794,624港元。

淮海

	截至6月30日止年度			
	收購5.9%權益		收購5.9%權益	
	2008年	的應佔部份	2007年	的應佔部份
	港元	港元	港元	港元
除稅及非經常				
項目前溢利	665,986,433	39,293,200	375,660,378	22,163,962
除稅及非經常				
項目後溢利	511,072,296	30,153,265	336,188,444	19,835,118

董事會函件

淮海轉讓的代價為166,228,437港元，乃參考淮海於2008年6月30日的經審核資產淨值2,817,431,130港元釐定。

淮海的註冊及繳足股本為108,500,000美元。淮海的主要業務為開發位於中國上海市盧灣區淮海中路和上海香港新世界大廈。有關開發已於2003年竣工，該物業隨後持作租賃用途。於該等買賣交易前，本公司擁有淮海（分別作為本公司及新世界發展的聯營公司入賬）44.1%應佔權益。於該等買賣交易完成後，本公司將擁有淮海50%權益，而淮海將會成為本公司及新世界發展各自的共同控制企業。

杜先生就有關權益的原收購成本約為567,000,000港元。

尚賢坊

尚賢坊於2008年7月18日在中國註冊成立，其註冊股本為人民幣127,000,000元，並已獲得中國上海市盧灣區一個物業項目的開發權。於該等買賣交易前，本公司擁有尚賢坊99%應佔權益。於完成後，本公司將不再擁有尚賢坊任何權益。

尚賢坊轉讓的代價為237,957,002港元，乃參考尚賢坊於2008年6月30日的經審核資產淨值198,418,916港元及物業產生的重估盈餘連同有關稅項釐定。

出售尚賢坊99%權益的預期收益將約為39,500,000港元。

本公司就尚賢坊全部權益的原收購成本為198,000,000港元。約39,500,000港元的預期收益相當於尚賢坊的物業項目於2008年6月30日的經調整重估盈餘金額（已按物業項目重估盈餘的稅項作出調整）。

局一

	截至6月30日止年度			
	2008年 港元	出售20%權益 的應佔部份 港元	2007年 港元	出售20%權益 的應佔部份 港元
除稅及非經常項目 前／後虧損	43,905,887	8,781,177	1,716,466	343,293

董事會函件

局一轉讓的代價為385,191,073港元，乃參考局一於2008年6月30日的經審核資產淨值793,589,372港元及物業產生的重估盈餘連同有關稅項釐定。

局一的註冊及繳足股本為人民幣765,000,000元。局一的主要業務為開發位於中國上海市盧灣區的上海香港新世界花園。於該等買賣交易前，本公司擁有局一70%應佔權益。於完成後，本公司將擁有局一50%權益。於完成後，局一將會成為本公司及新世界發展的共同控制企業。

出售局一20%股權的預期收益約為226,400,000港元，相當於局一的物業項目於2008年6月30日的經調整重估盈餘金額（已按物業項目重估盈餘的稅項作出調整），並參考於局一20%股權的減少。

訂立該等參與協議及該協議的理由及裨益

董事認為，執行該協議將會使本公司能夠收購華美達、飛溢及富運盛的全部控制權，從而增加其分別於上海華美達廣場、上海柏華麗大廈公寓及肇慶新世界花園的權益。由於華美達、飛溢及淮海持有的物業項目為已落成，收購該等物業項目的進一步權益將帶來穩定的收入及毋須為該等物業發展項目進一步投入資金，對本公司有利。同時預期於完成後，本公司及杜先生於淮海持有的股權架構將會得到精簡，而管理富運盛的效率則會有所提升。

該協議亦精簡本公司及杜先生於局一持有的股權架構，並使本公司能夠出售其於尚賢坊的權益。由於局一進行的物業開發項目資金需求龐大，現時信貸緊縮及股票市場不利環境有礙籌集資金活動，出售局一20%權益會減輕本公司對該物業項目所需資金的負擔，同時可保留於局一的50%重大權益，讓本公司繼續受惠於該物業項目的未來前景，對本公司有利。而出售尚賢坊全部股權亦符合本公司的利益，皆因解決重置地盤上現有居民的時間難以預料。

該等參與協議及該協議的條款乃經訂約方公平磋商後釐定，反映一般商業條款。董事（包括獨立非執行董事）認為該等參與協議及該協議的條款乃屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

該等交易的財務影響

於完成時，本公司預期錄得(i)出售局一20%股權的未經審核收益約為226,400,000港元，相當於局一的物業項目於2008年6月30日的經調整重估盈餘金額（已按物業項目重估盈餘的稅項作出調整），並參考於局一20%股權的減少；及(ii)出售尚賢坊的全部權

董事會函件

益的未經審核收益約為39,500,000港元，相當於尚賢坊的物業項目於2008年6月30日的經調整重估盈餘金額（已按物業項目重估盈餘的稅項作出調整）。誠如上段標題為「代價」內所述，實際出售收益將參照每間目標公司於完成日期的新NAV而釐定。本集團出售局一20%權益及尚賢坊全部權益預期於完成發生的財政年度對本集團盈利有正面的影響。

此外，於完成時，飛溢及富運盛各自將會入賬列為本公司的附屬公司，而飛溢及富運盛的業績連同華美達的業績，將會綜合計入本公司的業績內。淮海將入賬列為本公司的共同控制企業。

於完成時，預期本公司的資產淨值將增加約265,900,000港元，主要來自出售局一及尚賢坊所得估計收益。由於該等買賣交易，本公司的總綜合資產及總負債合共將分別減少約788,700,000港元及856,700,000港元。

董事認為該等交易將對本公司無即時重大的財務影響。

須予披露及關連交易

杜先生是本公司的執行董事，本公司及新世界發展若干附屬公司的董事，並為本公司及新世界發展若干附屬公司的多名公司主要股東的實益擁有人。於最後實際可行日期，杜先生及其聯繫人於本公司及新世界發展的已發行股本中分別持有約3.95%及0.04%應佔權益。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。鑑於上述情況，杜先生為本公司的關連人士。於該等參與協議及該協議日期，SEL、GCE及金寶由杜先生全資擁有，故根據上市規則，該等公司為本公司關連人士的聯繫人。新世界發展中國及新世界中國房產於該等參予協議及該協議日期為本公司的全資附屬公司。因此，根據上市規則，訂立該等參予協議及該協議構成本公司的關連交易。

由於本公司根據上市規則第14.07條就該等參與協議及該協議計算的一個或以上有關百分比率超過2.5%，故該等參予協議及該協議項下擬進行的交易須遵守上市規則申報及公告規定及取得獨立股東批准的規定。此外，按照適用的百分比率，根據上市規則第14.08條，該等交易亦構成本公司的須予披露交易。

董事會函件

該等參與協議及該協議的詳情將會根據上市規則第14A.45條的規定，載於本公司的下一份年報及賬目內。

杜先生及其聯繫人以及任何參與該等參與協議及該協議或於其中擁有權益的人士將於股東特別大會上就批准該等參與協議及該協議的決議案放棄投票，而有關決議案將根據上市規則以投票方式表決。

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，以就該等參與協議及該協議的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，以就該等參與協議及該協議的條款向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

一般資料

本公司主要在中國從事物業發展、與物業相關的投資以及租務及酒店營運。

新世界發展中國、新世界中國房產、GCE、SEL及金寶各自的主要業務均為投資控股。

股東特別大會

本公司將於2008年12月31日星期三上午10時正假座香港灣仔博覽道一號香港會議展覽中心（新翼）會議室201A室召開股東特別大會，以考慮該等參與協議及該協議。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該等參與協議及該協議投票時將以點票方式進行。杜先生及其聯繫人以及任何參與該等參與協議及該協議或於其中擁有權益的人士將於股東特別大會上就建議批准該等參與協議及該協議的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，並盡快交回本公司的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，惟無論如何須於股東特別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，閣下仍可按意願親自出席股東特別大會或其續會，並於會上投票。

董事會函件

要求以點票方式進行表決的程序

遵照章程細則第80條，提交大會表決的決議案須以舉手方式表決，除非（在宣佈舉手表決結果之前或之時），以下人士要求以點票方式表決：

- (a) 大會主席；或
- (b) 由任何董事個別或共同（連同大會主席）持有的代表委任表格所涉及的股份佔該大會總投票權的百分之五或以上，而該大會以舉手方式表決時，表決結果與代表委任表格授予者的指示相反者；或
- (c) 最少五名親身或者委派代表出席並有權投票的股東；或
- (d) 佔有權出席大會並於會上投票的所有股東總投票權合計不少於十分之一的任何一位或多位親身（或倘為公司則其正式獲授權的代表）或者委派代表出席的股東；或
- (e) 持有股份繳足金額合計佔有權出席大會並於會上投票的所有股份繳足金額總額不少於十分之一的任何一位或多位親身（或倘為公司則其正式獲授權的代表）或者委派代表出席的股東。

意見

董事（包括獨立非執行董事）認為該等參與協議及該協議的條款公平合理，而本公司訂立該等參與協議及該協議符合本公司與整體股東的最佳利益。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的普通決議案。

務請垂注本通函所載獨立董事委員會的函件及聯昌國際的函件，當中分別載有獨立董事委員會致獨立股東的推薦建議及聯昌國際致獨立董事委員會及獨立股東的意見。另謹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

2008年12月15日

獨立董事委員會函件

以下為獨立董事委員會編製的函件全文，以供載入本通函。



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2008年12月15日刊發致股東的通函（「通函」）所載董事會函件，而本函件乃通函的一部份。除非文義另有所指，否則通函所界定的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，就該等參與協議及該協議的條款及條件對獨立股東而言是否公平合理，以及該等參與協議及該協議是否符合本公司及股東的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的函件，後者載列聯昌國際向吾等所提供有關該等參與協議及該協議的意見。

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的意見後，吾等認為該等參與協議及該協議的條款對獨立股東的利益而言屬公平合理，且該等參與協議及該協議亦符合本公司及其股東的整體利益。因此，吾等建議獨立股東投票贊成於股東特別大會上提呈以批准該等參與協議及該協議及其項下擬進行的交易的決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會
鄭維志 田北俊 李聯偉
謹啟

2008年12月15日

下文為聯昌國際就該等參與協議及該協議的條款致獨立董事委員會及獨立股東的意見函全文，以供載入本通函。



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

吾等就該等參與協議及該協議的條款獲委任為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問。該等參與協議、該協議及該等交易的條款的詳情載於 貴公司向股東發出日期為2008年12月15日之通函（「通函」）之董事會函件（「董事會函件」）內，而本函件構成通函其中部份。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。

該等參與協議項下擬進行的該等參與交易涉及轉讓杜先生於局一的權益以及轉讓三聯及淮海的權益予杜先生，以令有關各方回復至緊接訂立首份協議前各自於局一、三聯及淮海的權益的原有狀況。該協議項下擬進行的該等買賣交易涉及 貴集團分別向SEL、GCE及金寶收購華美達、飛溢、富運盛及淮海的額外權益，及由 貴集團向金寶出售局一及尚賢坊的權益。

鑑於SEL、GCE及金寶由執行董事杜先生全資擁有，因此，根據上市規則，訂立該等參與協議及該協議構成 貴公司的關連交易。由於根據上市規則第14.07條就各該等交易計算的有關百分比率超過2.5%，故該等參與協議及該協議項下擬進行的該等交易須於股東特別大會上獲得獨立股東批准。杜先生、SEL、GCE及金寶及彼等各自之聯繫人將就批准該等參與協議、該協議及其項下擬進行的該等交易放棄投票。

由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已告成立，就該等交易向獨立股東提供意見，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。

吾等就該等交易作為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，職責乃(i)就該等參與協議及該協議是否按正常商業條款在日常及一般業務過程中訂立、是否符合貴公司及獨立股東之整體利益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公司的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。

意見之基礎

於達成吾等之推薦建議時，吾等認為，吾等已審閱足夠及相關之資料及文件，並已根據上市規則第13.80條之規定採取合理步驟以達成知情意見及合理依賴通函所載資料及就吾等之推薦建議提供合理基準。吾等依賴通函所載或提述之資料及事實，以及由董事及貴公司管理層所作出或提供之聲明。董事已於通函內之附錄所載之責任聲明中聲明，彼等共同及個別就通函所載資料及所作出之聲明之準確性承擔全部責任。吾等亦假設通函所載或提述之資料及新世界中國地產之董事及管理層之聲明於作出時乃真實及準確，而截至股東特別大會之日亦將如是。吾等概無理由懷疑貴公司向吾等提供之資料及聲明之真實性、準確性及完整性。董事亦已向吾等提供意見，吾等相信通函概無遺漏任何重要事實。

吾等認為，吾等已審閱足夠之資料，藉此達成知情意見並能合理依賴通函所載資料及新世界中國地產之董事及管理層之聲明及為吾等之推薦建議提供合理基準。然而，吾等並未獨立核實有關資料，亦無對貴公司或目標公司或任何彼等各自之附屬公司或聯營公司之業務及財政狀況或前景進行任何形式的深入研究。

所考慮之主要因素

在達成吾等有關該等交易之意見時，吾等已考慮以下主要因素及原因：

1. 貴集團的背景資料

貴集團主要在中國從事物業投資及發展項目，為中國享負盛名及首屈一指的物業發展商之一，擁有超過三十年物業發展經驗。貴集團專營中至大型優質發展項目，以把握逐漸增加之中高收入家庭對住房不斷增長之需求，並抓緊中國內地主要城市之穩健經濟增長。貴集團亦於中國發展及投資各類物業如酒店、服務式住宅、寫字樓、商用物業及停車場。節錄自貴公司相關年報之貴集團截

聯 昌 國 際 函 件

至2008年6月30日止三個年度之綜合財務業績及 貴集團於2006年、2007年及2008年6月30日之所選綜合資產負債表項目如下：

綜合財務業績

	截至6月30日止年度		
	2008年 百萬港元	2007年 百萬港元	2006年 百萬港元
收益	3,524	2,474	1,691
毛利	1,128	847	529
投資物業公平值變動	202	73	349
應佔共同控制企業及聯營公司業績	527	593	427
除稅前溢利	2,379	1,315	947
股東應佔溢利	2,020	1,191	741

所選綜合資產負債表項目

	於6月30日		
	2008年 百萬港元	2007年 百萬港元	2006年 百萬港元
投資物業	7,322	5,872	4,371
持作發展物業	6,870	7,852	4,244
投資共同控制企業及聯營公司 (附註1)	13,226	12,230	11,976
發展中將完成物業	7,889	4,133	4,927
持作出售之已落成物業	1,497	1,241	1,292
物業總投資	<u>36,804</u>	<u>31,328</u>	<u>26,810</u>
現金及銀行結餘 (附註2)	<u>4,825</u>	<u>6,396</u>	<u>2,852</u>
銀行貸款	7,903	5,148	3,010
同系附屬公司貸款	2,888	2,835	2,940
參與權益墊款	930	705	—
少數股東貸款	137	143	146
可換股債券	<u>2,821</u>	<u>2,434</u>	<u>—</u>
總付息債項	<u>14,679</u>	<u>11,265</u>	<u>6,096</u>
總資產	<u><u>50,358</u></u>	<u><u>43,114</u></u>	<u><u>34,002</u></u>
總負債	<u><u>19,321</u></u>	<u><u>15,642</u></u>	<u><u>9,790</u></u>
總權益	<u><u>31,037</u></u>	<u><u>27,472</u></u>	<u><u>24,212</u></u>

附註：

1. 主要代表投資從事物業發展及投資的公司。
2. 不包括共同控制企業及聯營公司持有的現金。

如上文所述，貴集團於過去兩年錄得收益、毛利及股東應佔溢利的增長，於截至2008年6月30日止兩個年度，收益上升約108%，而純利則上升約173%。根據貴公司管理層所述，貴集團於過去兩年取得理想的業績，部份有賴於管理層能按時完成大部份物業項目及貴集團專注於以中國逐漸增加之中高收入家庭為目標的優質發展項目之策略。過去數年，中國經濟蓬勃，令物業市場大為興旺，造成龐大的需求及樓價上升，為貴集團強勁的表現帶來貢獻。

於過去兩年，貴集團的總資產亦由2006年6月30日約340.02億港元增加至2008年6月30日約503.58億港元，於兩年間相當於約48%的增長。因此，貴集團的總負債亦由2006年6月30日約97.90億港元增加至2008年6月30日約193.21億港元，導致債項與股東權益比率由2006年6月30日之0.40上升至2008年6月30日之0.62。

貴集團的資產有相當部份為物業權益。於2008年6月30日，貴集團的物業總投資約為368.04億港元，佔貴集團總資產約73%。

誠如貴公司截至2008年6月30日止年度之年報（「2008財政年度年報」）所披露，於2008年6月30日，貴集團由附屬公司、聯營公司及共同控制企業持有的物業組合如下：

用途	建築面積 (平方米)
住宅	18,449,070
商業	3,588,200
寫字樓	1,072,025
酒店	562,240
停車場	<u>5,138,822</u>
總計	<u>28,810,357</u>

如上表所述，貴集團的物業組合涵蓋住宅、商業、寫字樓、酒店及停車場。董事表示，貴集團主要專注於住宅物業，因貴集團預期，中高檔住宅物業市場具有重大的增長潛力，原因是中國經濟持續發展、城鎮化相應出現、人民收入增加及城鎮人口生活水平改善將為該等物業帶來龐大的需求。

聯 昌 國 際 函 件

就地域覆蓋而言，貴集團的物業組合是分散的，涵蓋中國大部份一線及部份二線城市。節錄自2008財政年度年報 貴集團按位置分類之物業組合如下：

位置	建築面積 平方米
貴陽	4,489,879
瀋陽	4,125,992
廣州	3,594,437
成都	3,405,275
武漢	2,578,707
海口	2,575,043
珠江三角洲	2,067,473
北京	1,892,925
長沙	1,211,342
上海	1,077,885
其他城市／地區	<u>1,791,399</u>
總計	<u>28,810,357</u>

董事相信，貴集團物業組合的地域分散將會降低業務過份集中於某一城市或地區之風險。

2. 首次重組

於2008年6月18日，新世界發展及貴公司聯合宣佈（其中包括）：(i) 貴公司、新世界發展中國及杜先生就首次重組訂立首份協議；(ii) 貴公司、金寶及新世界中國房產就關於新世界中國房產訂立新世界中國房產股東協議；及(iii) 貴公司考慮簽立新世界中國房產協議並就此與深圳公司進行磋商，有關協議涉及深圳公司可能收購局一、三聯及淮海的全部股權，以換取深圳公司向新世界中國房產發行若干新股份。

根據首份協議的條款：(i)新世界發展中國及杜先生同意向新世界中國房產轉讓其各自於局一、三聯及淮海的所有權益，而新世界中國房產將會持有局一、三聯及淮海各自的100%權益；及(ii) 貴公司同意促使新世界中國房產向杜先生全資擁有的公司金寶配發43.54%股份。

從董事會函件得知，有關局一、三聯及淮海各方的全部法定權益，已轉讓予新世界中國房產，而新世界中國房產已登記為局一、三聯及淮海各方的唯一法定擁有人。然而，向金寶配發新世界中國房產43.54%股份一事並未由有關各方進行

和生效。因此，首份協議條文項下的完成並未進行。董事會已決定不進行新世界中國房產協議項下擬進行的有關交易，而在首份協議訂約各方的同意下，有關各方並未訂立新世界中國房產協議。

3. 該等交易、目標公司及三聯的背景資料

A. 該等參與交易

吾等從董事會函件得知，為令 貴公司及杜先生於局一、三聯及淮海持有的權益，回復至緊接首份協議簽署前已存在的狀況， 貴公司同意向金寶授予分別於局一、三聯及淮海進行的物業項目的間接參與權益，分別釐定為30%（就局一而言）、52.5%（就三聯而言）及55.9%（就淮海而言）。

根據該等參與協議條款及在該等參與協議完成後，金寶同意，在收到新世界中國地產的書面要求後七天內，以現金向 貴公司支付就局一、三聯及淮海分別進行的物業項目分別應支付的項目成本出資額的30%（就局一而言）、52.5%（就三聯而言）及55.9%（就淮海而言）。金寶有權向 貴公司收取由 貴公司就局一、三聯及淮海而收取的回報的30%（就局一而言）、52.5%（就三聯而言）及55.9%（就淮海而言）。該等參與交易的影響概述如下：

	應佔權益 (猶如首份協議 已經完成)	該等參與 協議完成後 的應佔權益	應佔權益 變動— 增加/(減少)	對 貴公司 的影響
局一	56.46%	70.00%	13.54%	視作收購
三聯	56.46%	47.50%	(8.96%)	視作出售
淮海	56.46%	44.10%	(12.36%)	視作出售

貴公司並不預期在不久將來有任何項目建築成本產生導致金寶需要根據該等參與協議出資。局一、三聯及淮海各自的股權的法定擁有權將不會因 貴公司訂立該等參與協議而受影響。該等參與協議須待獨立股東於股東特別大會上批准後方能生效。首份協議在該等參與協議簽署後隨即失效及終止。該等參與協議將於完成後隨即失效及終止。倘若該協議不能完成，該等參與協議將會繼續生效。

從董事會函件得知，該等參與交易將不會涉及該等參與協議訂約方的任何實際代價付款及 貴公司不會因此而錄得任何盈虧。

B. 該等買賣交易

該等買賣交易涉及 貴集團收購華美達、飛溢、富運盛及淮海的額外權益，及由 貴集團出售局一及尚賢坊的權益。該等買賣交易之影響概述如下：

目標公司	貴集團 目前持有的 應佔權益	緊隨完成後 貴集團持有的 應佔權益	應佔權益 變動— 增加／(減少)	對 貴公司 的影響
華美達	75.0%	100.0%	25.0%	收購
飛溢	50.0%	100.0%	50.0%	收購
富運盛	40.0%	100.0%	60.0%	收購
淮海	44.1% (附註)	50.0%	5.9%	收購
局一	70.0% (附註)	50.0%	(20.0%)	出售
尚賢坊	99.0%	—	(99.0%)	出售

附註： 為緊接該等參與協議完成後的應佔權益。

C. 目標公司及三聯的背景資料

華美達及飛溢

華美達及飛溢分別為上海華美達廣場及柏華麗大廈公寓的控股公司。該兩棟物業為位於上海市長寧區定西路의 毗鄰地盤，距離上海虹橋機場10公里，往來上海的商業及金融中心交通便利。

上海華美達廣場於2003年落成，由巴黎春天大酒店、貝爾特酒店、商場及停車場所組成。巴黎春天大酒店為五星級酒店，共有605間客房，而貝爾特酒店則為四星級酒店，共有255間客房。兩間酒店均由 貴集團管理。

商場的總建築面積約為22,502平方米，當中華美達擁有約12,772平方米及飛溢擁有其餘約9,579平方米。商場目前根據於2021年11月屆滿之租約出租。停車場共有260個泊車位，當中華美達擁有145個泊車位及飛溢擁有其餘115個泊車位。

柏華麗大廈公寓的建築面積約為37,176平方米，於2002年落成，共有261個單位，所有單位均配備全屋裝修。柏華麗大廈公寓由飛溢擁有，目前根據短至長期租約出租，佔用率超過90%。

於該等交易前，貴公司擁有華美達75%應佔權益及飛溢50%應佔權益。於完成後，貴公司將擁有華美達及飛溢各100%應佔權益。

富運盛

富運盛為位於廣東省肇慶市中調洪湖西的項目肇慶新世界花園的控股公司。該項目為住宅發展項目。第一期包括39,510平方米建築面積於2005年落成。第一期大部份單位均已出售，僅176平方米建築面積尚未出售。第一期亦包括一間建築面積達6,900平方米的會所。發展項目的第二期及第三期，包括207,010平方米的住宅區、19,488平方米的商業區及10,000平方米未能出售的配套設施，目前正在施工中，預期分別於2009年6月及2010年12月落成。其餘各期，包括37,100平方米的住宅發展項目，目前仍有待開發。

於2008年10月31日，肇慶新世界花園估計尚需投入的開發成本約為人民幣210百萬元。

於該等交易前，貴公司擁有富運盛40%應佔權益。於完成後，貴公司將擁有富運盛100%應佔權益。

淮海

淮海為位於上海市盧灣區淮海路路的上海香港新世界大廈的控股公司。該物業於2003年落成，為一棟58層高的寫字樓連4層商場及3層停車場／商用地庫。該物業由發展項目中總建築面積約17,528平方米的商業部份、總建築面積約81,957平方米的寫字樓部份及310個地庫泊車位所組成。

寫字樓的總建築面積約為75,265平方米。寫字樓目前根據最遲於2011年6月屆滿之不同年期租約出租，總月租收入約為人民幣1,800萬元（不包括管理費）。商場總建築面積約17,407平方米目前根據最遲於2012年2月屆滿之不同年期租約出租，總月租收入約為人民幣5.6百萬元（不包括管理費）。

於該等參與協議完成後，貴公司擁有淮海44.1%應佔權益。於完成後，貴公司將擁有淮海50%應佔權益。

局一

局一為位於上海市盧灣區中山南一路及蒙自路的香港新世界花園的控股公司。該項目為大型住宅發展項目，於多期設有商業設施。第一期於2001年落成，所有單位及商業空間均已出售，僅580平方米的商業空間及一些配套設施尚未出售。項目其餘各期仍有待開發。於2008年10月31日，物業其餘各期估計尚需投入的開發成本約為人民幣2,315百萬元，包括尚未支付之地價約人民幣228.5百萬元。

於該等參與協議完成後，貴公司擁有局一70%應佔權益。於完成後，貴公司將擁有局一50%應佔權益。出售局一20%股權的預期收益約為226.4百萬港元。

尚賢坊

尚賢坊為一幅位於上海市盧灣區淮海中路的一幅土地的控股公司。該土地建議為興建寫字樓、酒店及商場的商業發展項目。儘管已於2003年獲得有關該地盤的土地使用權出讓合同，因目前約有480個家庭仍居於該地盤，發展項目仍未動工，須待重置該等家庭後發展項目方能動工。誠如貴公司管理層表示，貴集團正就重置成本與政府進行磋商，惟仍未取得共識。根據貴公司管理層所述，預期重置成本將不少於人民幣900百萬元。吾等按載於本通函附錄一由獨立專業估值師行萊坊就各目標公司各自的物業所作出的估值報告，估計獲得該物業的空置管有權由2010年起計約為期三年。於2008年10月31日，該物業估計尚需投入的開發成本約為人民幣1,583百萬元，當中包括重置成本人民幣900百萬元。

於該等交易前，貴公司擁有尚賢坊99%應佔權益。於完成後，貴公司將不會擁有尚賢坊任何權益。出售尚賢坊99%應佔權益的預期收益約為39.5百萬港元。

三聯

三聯的主要業務為開發位於中國上海市虹橋開發區的上海中山廣場。該項目包括住宅及寫字樓開發。

於首份協議完成後，貴公司擁有三聯56.46%應佔權益。於該等參與交易完成後，貴公司將擁有三聯47.5%權益。

有關分析各目標公司及三聯過往財務表現的詳情，請參閱下文「6.目標公司及三聯過往的財務表現」一段。

4. 該等交易的理由

該等參與交易

誠如貴公司管理層表示，該等參與交易的唯一目的為透過令有關各方回復至緊接訂立首份協議前各自於局一、三聯及淮海的權益的原有狀況，令該等買賣交易得以進行。

經考慮上述因素，尤其(i)該等參與交易的目的為令有關各方回復至緊接訂立首份協議前各自於局一、三聯及淮海的權益的原有狀況，而首份協議令該等買賣交易得以進行；(ii)該等買賣交易的裨益（誠如下文所述）；(iii)該等參與交易並不涉及貴集團任何實際付款；及(iv)該等參與交易不會對貴集團造成不利財務影響，吾等認同董事之意見，該等參與交易符合貴集團的利益。

該等買賣交易

貴集團主要從事物業發展及於中國的物業相關投資。收購及出售物業權益乃在貴集團之日常業務過程中進行。

貴公司管理層表示，於2008年6月30日，貴集團擁有超過39個物業項目的權益，全部項目位於中國。部份物業項目由貴集團全資擁有，其餘項目則有共同投資者或合營方。目標公司在貴集團與杜先生全資擁有的SEL、GCE及金寶共同投資的該等項目之內。該協議項下擬進行的該等買賣交易涉及貴集團與杜先生就目標公司股權之整合。

誠如上文「3.該等交易、目標公司及三聯的背景資料」一段所概述，該等買賣交易的影響為：

1. 貴集團收購目前由SEL及GCE擁有的華美達、飛溢及富運盛的所有權益，導致 貴集團擁有該等公司各自的100%權益；
2. 貴集團收購淮海5.9%權益，使 貴集團之權益將由44.1%增加至50%；
3. 貴集團出售局一20%權益，使 貴集團之權益將由70%減少至50%；及
4. 貴集團出售尚賢坊全部權益。

在 貴集團建議收購額外權益的項目中，除富運盛外，所有項目（即華美達、飛溢及淮海）均為位於上海的已全面落成及帶來持續收益（大部份為租金收入及酒店經營收入）的發展項目。倘不計及投資物業公平值變動產生的收益或虧損，截至2008年6月30日止年度（「2008年財政年度」），華美達及飛溢的除稅前溢利合共約為18百萬港元，而淮海於2008年財政年度的除稅前溢利約為242百萬港元。誠如董事會函件所述，董事認為收購該等項目的進一步權益不僅讓 貴集團獲得該等項目的全面或額外控制及擁有權，從而精簡該等項目的股權架構， 貴集團亦能受惠於該等項目產生的穩定收入。

富運盛的項目位於廣東省肇慶市。該項目第一期於2005年落成，並隨著第一期單位大部份已於2004年至2005年間以當時平均售價每平方米約人民幣2,800元出售而大致達到收支平衡。第一期剩餘單位已於往後數年逐漸售出，平均售價達每平方米人民幣5,800元。於2008年10月31日，項目其餘各期估計尚需投入的開發成本約為人民幣210百萬元。 貴集團目前擁有該項目40%權益。目前，該項目由 貴集團於上海的地區辦事處管理。誠如董事會函件所述，董事認為收購富運盛其餘60%權益，使富運盛成為 貴公司的全資附屬公司，能更高效地管理該項目，因該項目其後會由 貴集團位於廣州的地區辦事處管理，該辦事處距離該項目的地盤僅兩小時車程。

局一的項目位於上海市。該項目為大型住宅發展項目，配備商業設施。該項目第一期於2001年落成，大部份單位及商業空間均已出售。局一於截至2008年6月30日止過去三個年度錄得輕微收益。然而，於2008年財政年度，局一錄得稅項約4,100萬港元，來自過往年度股東貸款利息稅項撥備不足。第二期發展項目已經展開。於2008年10月31日，該項目其餘各期估計尚需投入的

開發成本約為人民幣2,315百萬元。誠如董事會函件所述，董事認為出售局一20%權益不僅讓 貴集團錄得出售收益約226百萬港元，更重要的是減輕 貴集團對該項目所需資金的負擔。

尚賢坊於上海一幅土地擁有權益。儘管已於2003年獲得土地使用權出讓合同，發展項目仍未動工，有待重置約480個目前仍居於該地盤的家庭。吾等向 貴公司管理層了解到，磋商重置成本是一個漫長的過程，預期至少長達三年多。吾等進一步得悉於2008年10月31日，估計開發成本約為人民幣1,583百萬元，包括重置成本約人民幣900百萬元。誠如董事會函件所述，鑑於重置地盤上現有居民所需的時間難以預料，董事認為出售尚賢坊全部權益符合 貴集團的利益。此外，有關出售不僅讓 貴集團收回對該項目的投資，亦能錄得出售收益約39.5百萬港元。

考慮到(i)華美達、飛溢及淮海為已落成項目，帶來穩定的收入及毋須為發展進一步投入資金，及(ii)預期於完成後管理富運盛的效率會有所提升，吾等同意董事的意見，收購該等項目的進一步權益符合 貴集團的利益。

經計及(i)現時信貸緊縮及股票市場的不利環境有礙籌集資金活動，及因 貴集團對局一進行的項目龐大資金需求的負擔有所減輕，導致 貴公司可靈活調動多出的資源至 貴集團的其他項目，及(ii) 貴集團將會保留該項目50%重大權益，因此會繼續受惠於該項目的未來前景，吾等同意董事的意見，出售局一20%權益將會減輕 貴集團對該項目所需資金的負擔，並符合 貴集團的利益。

吾等亦同意董事的意見，考慮到解決重置地盤上現有居民的時間難以預料，出售尚賢坊全部權益乃符合 貴集團的利益。

5. 上海及肇慶物業市場概覽

上海

華美達、飛溢、淮海、尚賢坊及局一的項目均位於上海。吾等已審閱來自公開渠道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，多年來上海已成功建立為國際級都會城市並展示其經濟增長動力。例如，於2002年至2007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飆升，於2007年分別達約人民幣12,190億元及人民幣23,623元，相比2002年的複合年增長率分別為約16%及約12%。同期，該市固定資產的總投資於2007年增加至約人民幣4,460億元，相比2002年的複合年增長率約為15%，其中物業發展的總投資於2007年增加至約人民幣1,310億元，相比2002年的複合年增長率約為12%。

隨著強勁的經濟增長動力及長期的政治穩定，外資大量湧入上海。於2007年，該市吸納外商投資達約79億美元，相比2000年的複合年增長率約為14%。經濟發展及外資湧入刺激上海的商業活動及物業市場。於2007年，該市的總零售消費銷售額達約人民幣3,850億元，相比2002年的複合年增長率約為12%；而2007年上海的零售物業、寫字樓及住宅可出租面積分別迅速增長至約2.7百萬平方米、約3.4百萬平方米及約1.1百萬平方米，相比2000年的複合年增長率分別為約23%、約12%及約9%。此外，上海外國居民數目增加及旅遊業蓬勃亦創造龐大的中高檔酒店及公寓需求，刺激當地物業市場發展。吾等注意到於2005年至2007年期間，上海的外國居民數目增加至133,340人，相比2005年的複合年增長率約為15%，而國際旅客數目增加至約6.7百萬人，相比2000年的複合年增長率約為20%。

從公開渠道取得的資料得知，儘管中國政府實施宏調措施，但上海中產人士的購買力迅速增長鼓勵國際零售商於上海擴展彼等的網絡。因此，主要零售空置率由7%下降至2008年第二季的6%。儘管出現全球金融危機，但上海的主要辦公室租金於2008年第三季維持穩定。

肇慶

富運盛的項目位於肇慶。吾等已審閱來自公開渠道有關肇慶經濟發展及物業市場的資料。

根據吾等的審閱，吾等注意到位於中國廣東省的肇慶獲該市政府指定為「工業城市」。於2007年，該市的本地生產總值達約人民幣620億元，按年增長15.3%，較2007年廣東省的平均增長率高0.8%，而城鎮居民年度人均可支配

收入增加至人民幣12,794元，按年增長10.8%。2007年該市固定資產的總投資增加至約人民幣290億元，按年增長35.3%，其中物業發展的總投資達約人民幣50億元，按年增長84.3%。

與上海的情況相同，經濟發展吸引外商於肇慶投資。於2007年，相關地方機關批准了312項新外商投資項目，外商投資合約金額約14億美元，按年增長23.3%，實際吸引外商投資達775百萬美元，按年增長15.3%。

肇慶的商業活動以及物業市場受到當地經濟發展及外資湧入刺激。於2007年，肇慶的總零售消費銷售額達約人民幣200億元，按年增長17.2%，而商品房的銷售額達約人民幣45億元，按年增長72.7%。

吾等亦從公開資料獲悉，2008年肇慶的本地生產總值增長率預期約為13.5%至14.5%。

中國物業市場的長遠前景

吾等亦已審閱有關中國物業行業的宏觀經濟及營商環境的公開資料。根據吾等的審閱，吾等注意到截至2008年9月30日止九個月，中國本地生產總值及物業行業投資分別約達人民幣201,630億元及人民幣21,280億元，較2007年同期分別增加9.9%及26.5%。由於物業發展及投資活動通常規劃期為2至3年的較長期間，故上述統計數據並未反映中國物業市場過去一年的下滑。

自2007年底，中國政府開始對物業行業實施宏調措施，以打擊持續攀升的物業價格。該等措施包括限制銀行向物業發展商貸款、延遲批准外商投資物業行業等。鑒於該等措施，吾等於2008年中開始見到中國大部份主要城市的物業價格出現調整。近期的全球金融市場下挫及信貸緊縮進一步削弱物業發展商籌措資金的能力，導致某些城市的發展商大舉割價。市況欠佳已影響到物業市場的各個環節，雖則影響程度各有不同。由於一般長達數年的物業發展期內，發展項目通常需要龐大現金流出，故物業發展項目涉及的不明朗因素，高於已落成物業投資。

為使國家走出全球金融危機導致的經濟放緩，中央政府近期公佈人民幣40,000億元刺激經濟方案。規劃的投資涵蓋多個行業，包括鐵路、公路、港口、房屋，主要集中於農村基建。中國物業行業方面亦有優惠政策，其中包括若干房屋交易的稅項減免及降低首次置業買家的按揭利率，並鼓勵銀行提

供按揭，而多個地方政府亦引入新政策，旨在恢復當地物業市場。於2008年11月26日，為進一步改善市場流通性，應對經濟放緩，中國央行降低標準利率108個基點，降幅是十年以來最大。儘管吾等相信該等措施某程度上有助穩定中國物業市場，但其效果尚未能看見。

展望未來，考慮到中國長遠增長前景及經濟發展，持續城市化政策及富裕人口增加，吾等相信住宅、寫字樓及商業物業的需求長遠將維持強勁。吾等更加相信上海（ 貴集團擬收購額外權益的大部份項目所在地）的物業價格對倒退將有更強的恢復能力，原因是上海的土地供應有限。

6. 目標公司及三聯過往的財務表現

華美達

華美達為上海華美達廣場的控股公司。該項目發展於2003年完成，包括巴黎春天大酒店、貝爾特酒店、商場及停車場。兩家酒店由新世界酒店管理有限公司根據兩份酒店管理合約經營。商場出租以收取租金收入。下文載列華美達過去兩年的財務表現：

	截至6月30日止年度	
	2008年 千港元 (經審核)	2007年 千港元 (經審核)
收益	317,092	305,541
銷售成本	<u>(199,031)</u>	<u>(151,369)</u>
毛利	118,061	154,172
利息收入及匯兌收益	18,859	31,343
投資物業公平值變動	(38,619)	9,000
行政及營運費用	<u>(111,025)</u>	<u>(117,745)</u>
扣除財務費用前營業（虧損）／溢利	(12,724)	76,770
財務費用	<u>(32,951)</u>	<u>(32,575)</u>
除稅前（虧損）／溢利	(45,675)	44,195
稅項撥回	<u>9,655</u>	<u>2,767</u>
本年度（虧損）／溢利	<u><u>(36,020)</u></u>	<u><u>46,962</u></u>

聯 昌 國 際 函 件

華美達兩項主要收益來源為酒店經營所得收入及出租商場及停車場所得租金收入。於2008年財政年度，收益較截至2007年6月30日止年度（「2007年財政年度」）上升4%，但毛利則下跌23.4%，令毛利率由2007年財政年度50.5%下降至2008年財政年度37.2%。根據 貴公司管理層所述，毛利率下降乃主要由於2007年2月訂立的酒店管理合約的酒店管理費增加、重新分類若干直接薪金至銷售成本（以往入賬列為行政費用）、貝爾特酒店於2008年1月至9月期間裝修令可供出租酒店房數目減少及年內人民幣升值。毛利率下降加上物業公平值減少約38.6百萬港元導致2008年財政年度的營業虧損約12.7百萬港元。經計及財務費用後，華美達本年度錄得虧損約36.0百萬港元，2007年財政年度則為純利約47.0百萬港元。

飛 溢

飛溢為上海的柏華麗大廈公寓的控股公司。該項目發展於2002年完成，包括261個單位（全部均配備全屋裝修）及部份商場。下文載列飛溢過去兩年的財務表現：

	截至6月30日止年度	
	2008年 千港元 (經審核)	2007年 千港元 (經審核)
收益	57,945	54,099
銷售成本	<u>(14,932)</u>	<u>(13,155)</u>
毛利	43,013	40,944
匯兌收益	1,981	868
投資物業公平值變動	192,012	—
行政費用	<u>(4)</u>	<u>(4)</u>
扣除財務費用前營業溢利	237,002	41,808
財務費用	<u>(20,026)</u>	<u>(18,505)</u>
除稅前溢利	216,976	23,303
稅項	<u>(15,219)</u>	<u>(3,253)</u>
本年度溢利	<u><u>201,757</u></u>	<u><u>20,050</u></u>

飛溢兩項主要收益來源為出租服務式公寓及商場所得租金收入。於2008年財政年度，收益較2007年財政年度稍微上升6%，主要由於人民幣升值所致。毛利率維持相對穩定。倘不計及物業公平值增加，飛溢的除稅前溢利較2007年財政年度僅增加7%。經計及物業公平值增加後，飛溢本年度錄得純利約201.8百萬港元，2007年財政年度則為約20.1百萬港元。

富運盛

富運盛為位於廣東省肇慶市中調洪湖西的項目肇慶新世界花園的控股公司。該項目為住宅發展項目。項目第一期於2004年落成，大部份第一期單位已經售出。貴公司管理層表示，第一期單位大部份已於2004年及2005年售出，當時平均售價約為每平方米人民幣2,800元，而第一期剩餘單位已於往後數年逐漸售出，平均售價達每平方米人民幣5,800元。發展項目第二期及第三期目前正在建設中，分別計劃於2009年6月及2010年12月落成。貴公司管理層預期，藉著推出上述各期，能夠捕捉附近發展成熟的物業市場當時的物業售價日益上升的好處。餘下各期目前正等待開發。下文載列富運盛過去兩年的財務表現：

	截至6月30日止年度	
	2008年 千港元 (經審核)	2007年 千港元 (經審核)
收益	5,627	11,724
銷售成本	<u>(4,157)</u>	<u>(6,092)</u>
毛利	1,470	5,632
匯兌收益	7	14
銷售、行政及營運費用	<u>(5,777)</u>	<u>(2,374)</u>
本年度（虧損）／溢利	<u><u>(4,300)</u></u>	<u><u>3,272</u></u>

由於項目第一期已於2005年完成而大部份單位於2007年財政年度前售出以及第二期及第三期正在建設中，故富運盛於2007年財政年度及2008年財政年度均無錄得任何主要收益或費用。

淮海

淮海為位於上海市盧灣區淮海中路的上海香港新世界大廈的控股公司。該物業於2003年落成，為一棟58層高寫字樓連4層商場及3層停車場／商用地庫。

目前，大部份寫字樓及商場根據最遲於2012年2月屆滿的不同年期租約出租，總月租收入約為人民幣23.6百萬元（不包括管理費）。下文載列淮海過去兩年的財務表現：

	截至6月30日止年度	
	2008年	2007年
	千港元	千港元
	(經審核)	(經審核)
收益	332,970	281,765
銷售成本	<u>(83,878)</u>	<u>(77,053)</u>
毛利	249,092	204,712
利息收入及匯兌收益	63,126	118,877
投資物業公平值變動	423,843	139,346
行政費用	<u>(9,609)</u>	<u>(4,795)</u>
扣除財務費用前營業溢利	726,452	458,140
財務費用	<u>(60,466)</u>	<u>(82,480)</u>
除稅前溢利	665,986	375,660
稅項	<u>(154,914)</u>	<u>(39,472)</u>
本年度溢利	<u><u>511,072</u></u>	<u><u>336,188</u></u>

淮海從出租寫字樓及商場取得強勁及上升的收入，令2008年財政年度的收益上升18.2%。銷售成本上升與收益上升一致。2008年財政年度的毛利錄得21.7%的健康增長。本年度，淮海亦錄得物業公平值大幅增加約423.8百萬港元。因此，淮海2008年財政年度錄得純利約511.1百萬港元，2007年財政年度則為約336.2百萬港元。

局一

局一為位於上海市盧灣區的香港新世界花園的控股公司。該項目為大型住宅發展項目，於多期設有商業設施。該項目第一期於2001年落成，大部份第一期單位及商業空間均已出售。其餘各期正等待開發。下文載列局一過去兩年的財務表現：

	截至6月30日止年度	
	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	3,495	559
銷售、行政及營運費用	(6,058)	(2,574)
除稅前虧損	(2,563)	(1,956)
稅項	(41,343)	240
本年度虧損	<u>(43,906)</u>	<u>(1,716)</u>

由於項目第一期已於2001年落成而大部份單位及商業空間於2007年財政年度前售出及其餘各期的發展尚待展開，故局一於2007年財政年度及2008年財政年度均無錄得任何主要收益或費用。2008年財政年度的稅項約為41.3百萬港元，主要有關過往年度股東貸款利息稅項的撥備不足。

尚賢坊

尚賢坊為位於上海市盧灣區淮海中路一幅地塊的控股公司。該土地建議為興建寫字樓、酒店及商場的商業發展項目。儘管已於2003年獲得有關地盤的土地使用權出讓合同，但發展項目因有待重置目前居住於地盤的居民而尚未動工。由於尚賢坊尚未開展持有該地塊以外的業務，故其過去兩年並無錄得任何收入或費用。

三聯

三聯為位於中國上海市虹橋開發區的上海中山廣場的控股公司。該項目包括住宅及寫字樓開發。第一期包括建築面積76,498平方米，已於1999年完

聯 昌 國 際 函 件

成並已售罄。發展項目第二期包括寫字樓面積97,020平方米、商業面積16,200平方米及停車場28,854平方米，目前正在興建中並計劃於2009年9月落成。

下文載列三聯於截至2008年6月30日止兩個年度的財務表現：

	截至6月30日止年度	
	2008年 千港元 (經審核)	2007年 千港元 (經審核)
收益	669	637
銷售成本	<u>(1,347)</u>	<u>(908)</u>
毛利	(678)	(271)
利息收入	2,028	—
匯兌(虧損)／收益	(5,958)	57
行政及營運費用	<u>(3,496)</u>	<u>(1,187)</u>
扣除財務費用前營業虧損	(8,104)	(1,401)
財務費用	<u>(397)</u>	<u>(492)</u>
本年度虧損	<u><u>(8,501)</u></u>	<u><u>(1,893)</u></u>

7. 代價及付款條款

A. 該等參與交易

吾等從該等參與協議得悉，除金寶須應 貴集團要求，根據其於局一、三聯及淮海進行的物業項目各自的參與權益的比例，就及就各項目應付的項目成本出資（「項目成本出資」）外，該等參與交易並不涉及代價及該等參與協議任何訂約方概無應付的代價。吾等亦從董事會函件得知， 貴公司並不預期在不久將來有任何項目建築成本產生導致金寶需要根據該等參與協議出資。

考慮到該等參與交易的唯一目的為令有關各方回復至緊接訂立首份協議前各自於局一、三聯及淮海的權益的原有狀況，以及金寶在不久將來應付的項目成本出資（如有）乃根據金寶於各項目各自的參與權益計算，吾等認為該等參與交易的條款就獨立股東而言屬公平合理。

B. 該等買賣交易

代價基準

從董事會函件得知，貴集團就飛溢轉讓、華美達轉讓、淮海轉讓及富運盛轉讓向杜先生及／或其代名人支付的買賣購買權益總代價（1,034,285,003港元），將由杜先生及／或其代名人就尚賢坊轉讓及局一轉讓向貴集團支付的買賣出售權益總代價（623,148,075港元）對銷。由於該等對銷，貴集團於完成時向杜先生支付的代價將為411,136,928港元，可按下文所述予以調整。

吾等已與貴公司管理層討論，並獲悉代價乃參考(i) 貴公司將予收購或出售的權益百分比；及(ii)根據各目標公司於2008年6月30日的經審核資產淨值（已按相關物業項目（「該等物業」）的公平值及因此產生的重估盈餘的有關稅項影響作出調整）計算的各目標公司於2008年6月30日的經調整資產淨值（「NAV」）釐定。

下表載列貴公司根據該協議應付及應收代價：

目標公司	貴公司將予 收購／(出售) 權益百分比	(應付) / 應收代價 港元
華美達 (附註)	25%	(353,719,753)
飛溢	50%	(318,777,160)
富運盛	60%	(195,559,653)
淮海	5.9%	<u>(166,228,437)</u>
貴集團應付總代價		<u>(1,034,285,003)</u>
局一	(20%)	385,191,073
尚賢坊	(99%)	<u>237,957,002</u>
貴集團應收總代價		<u>623,148,075</u>
貴集團應付代價淨額		<u>(411,136,928)</u>

附註：根據華美達轉讓應付的代價包括以等額現金基準轉讓華美達股東貸款的代價。

買賣購買權益及出售權益的買賣代價可按下文所述調整，惟無論如何分別不得超逾1,042,585,003港元及626,248,075港元：

- (i) 該協議訂約方須於完成日期起計三十個營業日內釐定各目標公司於完成日期的資產淨值（「新NAV」）。
- (ii) 倘就華美達、飛溢、富運盛及淮海而言於完成日期的新NAV低於2008年6月30日的經審核NAV，則SEL、GCE及金寶（視乎情況而定）須以現金向 貴集團支付有關差額，惟無論如何金額不得超逾購買權益總代價的0.8%（「購買權益調整上限」）。倘就華美達、飛溢、富運盛及淮海而言於完成日期的新NAV高於2008年6月30日的經審核NAV，則 貴集團須以現金向SEL、GCE及金寶（視乎情況而定）支付有關餘額，惟無論如何金額不得超逾購買權益調整上限。
- (iii) 倘就尚賢坊及局一而言於完成日期的新NAV低於2008年6月30日的經審核NAV，則 貴集團須以現金向金寶支付有關差額，惟無論如何金額不得超逾出售權益總代價的0.5%（「出售權益調整上限」）。倘就尚賢坊及局一而言於完成日期的新NAV高於2008年6月30日的經審核NAV，則金寶須以現金向 貴集團支付有關餘額，惟無論如何金額不得超逾出售權益調整上限。

從通函附錄一所載萊坊發表的估值報告得知，購買權益項下的物業於2008年10月31日的公平值總額較於2008年6月30日下跌約2.3%，而就出售權益而言跌幅則約為1.4%。經考慮 貴公司將予收購／出售權益的百分比及 貴集團應付及應收的代價，該等物業自2008年6月30日起至2008年10月31日的公平值跌幅對 貴公司並無重大不利影響。

萊坊已知會吾等，於對 貴集團就於中國投資目的而持有的華美達、飛溢及淮海的物業權益的商業、寫字樓、服務式公寓及停車場面積進行估值時，其已採納資本化租金收入及／或市場租金的估值方法，並（如適用）參考可從市場取得的銷售證據。於對華美達的酒店部份進行估值時，萊坊已採納資本化法，資本化平均過往總營運收入（經扣除相關

直接費用)除以參考類似形式投資所需回報率釐定的資本化比率。萊坊亦表示，資本化法為對產生租金收入的物業市值進行估值的其中一項最普遍使用估值方法。

於對富運盛、尚賢坊及局一的物業權益(大部份為 貴集團於中國持作興建及未來發展的物業地盤)進行估值時，萊坊已採納直接比較估值方法。尤其是，萊坊已計及 貴集團就上述物業權益的最近期發展建議、交易可資比較數據、估計尚未支付開發成本總額、估計總開發價值及項目的總開發期。根據吾等與萊坊的討論，吾等明白直接比較估值方法為對持作興建及未來發展物業的市值進行估值的其中一項最普遍使用估值方法。

就尚賢坊的估值而言， 貴公司管理層向吾等表示，根據「盧灣區建設和交通委員會」發出的書面確認，目前約有480個家庭於該地盤上居住，而發展僅在該等家庭獲重置後方能展開。此外，若干租戶佔用該地盤約2,600平方米總建築面積。 貴公司管理層進一步指出，重置成本(構成土地成本的一部份)預期不會少於人民幣900百萬元(「補償及重置成本」)或約每平方米人民幣10,588元，乃根據擬於尚賢坊建築的商業綜合樓的建築面積計算。 貴公司管理層表示，補償及重置成本乃參考(i)「盧灣區建設和交通委員會」發出的書面確認，當中載述根據現行市況估計總遷徙成本可達約人民幣1,150百萬元；及(ii)重置成本(乃根據重置地盤新建樓宇的建築面積，就盧灣區一地盤於2006年6月完成的重置比較個案約每平方米人民幣10,125元計算)而予以估計。

根據吾等與萊坊的討論，吾等獲悉，於中國，該等重置成本主要由發展商代表及當地居民參考標的物業位置及當時有關物業的市價磋商釐定。萊坊認為 貴公司管理層已採取合理措施，以達致人民幣900百萬元的補償及重置成本。吾等從通函附錄一所載萊坊發表的估值報告得知，萊坊於達致尚賢坊物業權益的公平值時已考慮人民幣900百萬元的補償及重置成本。

經審閱就釐定補償及重置成本由 貴公司所提供的輔助材料以及考慮吾等與萊坊的討論，吾等並無理由質疑釐定補償及重置成本的基準。

付款條款

根據該協議條款，新世界中國地產於完成時向杜先生支付的代價淨額將為411,136,928港元，須按以下方式支付：(i)簽署該協議時支付初步按金102,784,232港元，即代價的25%；(ii)簽署該協議後一個月內支付進一步按金205,568,464港元，即代價的50%；及(iii)於完成時支付代價餘額102,784,232港元。

根據該協議條款，倘若該協議於完成當時或之前被終止，則杜先生或其代名人應向 貴集團發還任何 貴集團已支付的款項，連同參考付款日期當日香港銀行同業拆息計算的相關利息。

吾等的意見

經考慮(i)該等交易的代價乃參考目標公司於2008年6月30日的經審核NAV釐定；(ii)萊坊於對目標公司進行的項目進行估值時採用的估值方法；及(iii)經計及自2008年6月30日起至2008年10月31日止期間該等物業公平值變動後， 貴集團應付的代價淨額（即購買權益代價減去出售權益代價）差別不大，吾等認為該協議的代價及付款條款就獨立股東而言屬公平合理。

8. 可能出現的財務影響

A. 該等參與交易

從董事會函件得知，該等參與交易不會涉及任何實際代價付款及 貴公司不會因此而錄得任何盈虧。因此，該等參與交易不會對 貴集團造成財務影響。

B. 該等買賣交易

盈利

從董事會函件得知，於完成後， 貴公司預期(i)就出售局一20%股權錄得未經審核收益約226.4百萬港元，相當於局一的物業項目於2008年6月30日的經調整重估盈餘金額（已按物業項目重估盈餘的稅項作出調

整)，並參考於局一的20%股權減少；及(ii)就出售尚賢坊全部股權錄得未經審核收益約39.5百萬港元，相當於尚賢坊的物業項目於2008年6月30日的經調整重估盈餘金額（已按物業項目重估盈餘的稅項作出調整）。

此外，於完成後，飛溢及富運盛各自將會入賬列為 貴公司的附屬公司，飛溢及富運盛的業績連同華美達的業績，將會綜合計入 貴集團業績內。淮海將會入賬列為 貴集團的共同控制企業。

資產淨值

吾等從董事會函件得知，於完成後，預期 貴集團的資產淨值將增加約265.9百萬港元，主要來自出售局一及尚賢坊的權益所得估計盈利。由於該等交易， 貴集團的總綜合資產及總負債將會分別減少約788.7百萬港元及856.7百萬港元。

營運資金

貴集團於完成時向杜先生支付的代價淨額約411.1百萬港元將以現金全數支付。經計及 貴集團於2008年6月30日的受限制現金及銀行結餘約4,368百萬港元，該等交易不會對 貴公司的營運資金造成重大不利影響。

推薦建議

經考慮上述主要因素及理由，尤其是：

就該等參與交易而言：

- (i) 該等參與交易的唯一目的為透過令有關各方回復至緊接訂立首份協議前各自於局一、三聯及淮海的權益的原有狀況，以令該協議得以訂立；

就收購購買權益而言：

- (ii) 華美達、飛溢及淮海為已落成項目，帶來穩定的收入及毋須為發展進一步投入資金；及
- (iii) 預期於完成後管理富運盛的效率會有所提升；

聯昌國際函件

就出售出售權益而言：

- (iv) 現時信貸緊縮及股票市場的不利環境有礙籌集資金活動，及因 貴集團對局一及尚賢坊負責的項目龐大資金需求的負擔有所減輕，導致 貴公司可靈活調動多出的資源至 貴集團的其他項目；
- (v) 貴集團將會於局一保留該項目50%重大權益，因此會繼續受惠於局一的未來前景；及
- (vi) 重置尚賢坊地盤上現有居民所需的時間難以預料；

吾等認為，該等參與協議及該協議各自乃按正常商業條款在日常及一般業務過程中訂立，並符合 貴公司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屬公平合理。因此，吾等建議獨立董事委員會向獨立股東提出意見，建議獨立股東投票贊成於股東特別大會上提呈以批准該等參與協議及該協議的普通決議案。

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

2008年12月15日

下文所載為萊坊測計師行有限公司就載入本通函所編製有關於2008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：

中華人民共和國各項物業之估值

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2008年10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之交易出售可取得之估計金額，而交易雙方均在知情、審慎及並無強迫之情況下交易。」

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

吾等對 貴集團於中國持有作投資用途的第一類物業2、3、4、5、6及7號物業權益的已出租部份，透過參考市場上可供參考的銷售憑證並以 貴集團向吾等提供的文件所載的租金收入按資本化基準進行估值。吾等已考慮有關支銷，並於適當時考慮就復歸產權可帶來的收入。就物業的其餘空置部份而言，吾等透過資本化市場租金及（如適用）參考市場上可供參考的銷售憑證進行估值。

在按持續基準評估第一類物業1號的酒店部份時，吾等採用收入法，參考過往年間的過往表現。吾等根據來自相應經營期間的平均總經營溢利及以合適的資本化率將上述的溢利資本化。吾等亦參考類似投資方式的要求回報率，藉以達致上述的資本化率。

就第二類物業權益（即 貴集團於中國持有的興建中及作未來發展的物業權益）而言，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所附帶的任何抵押、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 貴集團所提供之資料及 貴集團中國法律顧問所提供之法律意見。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、合營協議／合同、佔用詳情、租賃詳情、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，以核實物業的地盤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

吾等曾視察該等估價物業的外貌，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
新世界大廈第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

2008年12月15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22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14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2008年10月31日		於2008年10月31日	
	現況下的市值	貴集團應佔權益	貴集團應佔	現況下的市值
第一類 — 貴集團於中國持有作投資用途的物業權益				
1. 中國	人民幣	75%	人民幣	
上海市	1,380,000,000元		1,035,000,000元	
長寧區				
定西路1525號				
長寧華美達廣場				
酒店部份				
2. 中國	人民幣	75%	人民幣	
上海市	64,500,000元		48,375,000元	
長寧區				
定西路1525號				
上海九洲廣場				
3. 中國	人民幣	75%	人民幣	
上海市	270,000,000元		202,500,000元	
長寧區				
定西路／愚園路				
長寧華美達廣場				
商場部份及145個泊車位				
4. 中國	人民幣	50%	人民幣	
上海市	296,000,000元		148,000,000元	
長寧區				
定西路／愚園路				
長寧華美達廣場				
商場部份				

(據悉，此物業由飛溢房產有限公司持有)

物業	於2008年10月31日 現況下的市值	貴集團 應佔權益	於2008年 10月31日 貴集團應佔 現況下的市值
5. 中國 上海市 長寧區 定西路／愚園路 長寧華美達廣場 115個泊車位 (據悉，此物業由飛溢房 產有限公司持有)	人民幣 34,000,000元	50%	人民幣 17,000,000元
6. 中國 上海市 長寧區 定西路1555號 上海柏華麗大廈公寓 (據悉，此物業由飛溢房 產有限公司持有)	人民幣 906,000,000元	50%	人民幣 453,000,000元
7. 中國 上海市 盧灣區 淮海中路6號 上海香港新世界大廈	人民幣 3,681,000,000元	44.1%	人民幣 1,623,321,000元
		小計：	人民幣 <u>3,527,196,000元</u>

物業	於2008年10月31日 現況下的市值	貴集團 應佔權益	於2008年 10月31日 貴集團應佔 現況下的市值
第二類 — 貴集團於中國持有的興建中及作未來發展的物業權益			
8. 中國	人民幣	70%	人民幣
上海市	4,576,000,000元		3,203,200,000元
盧灣區			
中山南一路及			
蒙自路			
香港新世界花園			
9. 中國	人民幣	99%	人民幣
上海市	203,000,000元		200,970,000元
盧灣區			
淮海中路358號			
尚賢坊			
10. 中國	人民幣	40%	人民幣
廣東省	500,800,000元		200,320,000元
肇慶市			
中調洪湖西側			
肇慶新世界花園			
11. 中國	人民幣	47.5%	人民幣
上海市	1,341,000,000元		636,975,000元
長寧區			
虹橋開發區			
虹橋路977號			
上海中山廣場			
第一期未售出的停車場及			
第三期全期			
		小計：	人民幣
			<u>4,241,465,000元</u>
		總計：	人民幣
			<u><u>7,768,661,000元</u></u>

估值報告

第一類一 貴集團於中國持有作投資用途的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於2008年 10月31日在 現況下的市值
1. 中國 上海市 長寧區 定西路1525號 長寧華美達廣場 酒店部份	長寧華美達廣場（「發展項目」）為大型的綜合發展項目，面對長寧區中心的中山公園。該發展項目為大型酒店／商業發展項目，建於三幅總地盤面積10,883平方米（117,145平方呎）的土地上。該發展項目包括兩棟分別為十三層高及二十四層高的酒店大樓的酒店發展項目及一棟公寓大樓；二十四層高的酒店大樓及公寓大樓建於商場（位於地庫3層至3層）及三層高的停車場（位於4層至6層）上。	該物業經營作兩間酒店，貝爾特酒為四星級及巴黎春天大酒店為五星級。	人民幣 1,380,000,000元 (貴集團應佔 75%權益： 人民幣 1,035,000,000元)
	該物業包括上述的十三層高酒店大樓貝爾特酒店（「舊翼」）及二十四層高酒店大樓巴黎春天大酒店（「新翼」）、該發展項目的餐廳、會客廳、商業中心及文娛設施，全部於2003年落成。		
	舊翼經營作四星級酒店，設有255間客房；而新翼則經營作五星級酒店，設有605間客房。該物業的總建築面積約為58,011平方米（624,430平方呎）。		
	舊翼現租賃部份的上海九洲廣場作酒店大堂（詳情請參閱物業2號）。		
	據 貴集團表示，該物業根據兩個年期的土地使用權分別持作商業及綜合用途，年期於2039年1月31日及2046年5月13日屆滿。（詳情請參閱下文附註(3)及(4)）		(請參閱下文 附註(7))

附註：

- (1) 根據上海長峰房地產開發有限公司（「甲方」）、華美達物業有限公司（「乙方」）、上海九洲（集團）有限公司（「丙方」）及高天有限公司（「丁方」）（丁方為乙方的全資附屬公司）於2003年3月18日就上海華美達廣場有限公司訂立的組織章程大綱及細則（「章程大綱」），所有訂約方同意成立合作性合營公司。章程大綱所訂明的主要條件（其中包括）如下：
- | | | | |
|-------|--------|---|---------------------|
| (i) | 合營公司名稱 | : | 上海華美達廣場有限公司（「合營公司」） |
| (ii) | 經營年期 | : | 由1996年8月28日起為期50年 |
| (iii) | 總投資金額 | : | 120,000,000美元 |
| (iv) | 註冊資本 | : | 42,000,000美元 |
| | | | 甲方： 0% |
| | | | 乙方： 80.95% |
| | | | 丙方： 0.19% |
| | | | 丁方： 18.86% |
| (v) | 溢利分配 | : | 甲方： 每年人民幣10,000元 |
| | | | 乙方： 根據其所佔註冊資本 |
| | | | 丙方： 每年人民幣30,000元 |
| | | | 丁方： 根據其所佔註冊資本 |
- (2) 根據日期為2008年5月22日的營業執照編號310000400154080（市局）（「營業執照」），合營公司以註冊資本42,000,000美元註冊成立，有效期由1996年8月28日起至2046年8月27日止，業務範圍包括興建、經營、銷售、租賃及管理公寓式辦公室、酒店、購物中心及停車場，包括其配套設施。
- (3) 根據上海市房屋土地資源管理局於2004年12月20日發出的上海市房地產權證編號滬房地長字(2005)第000389號（「房地產權證1號」），地盤面積1,799平方米的所有的權已歸屬於合營公司作商業用途，土地使用年期由1999年2月1日起為期40年，於2039年1月31日屆滿。
- (4) 根據上海市房屋土地資源管理局於1997年9月10日發出的上海市房地產權證編號滬房地市字(1997)第100349號（「房地產權證2號」），地盤面積4,820平方米的所有的權已歸屬於合營公司作綜合用途，土地使用年期由1996年5月14日起為期50年，於2046年5月13日屆滿。
- (5) 根據上海市房屋土地資源管理局於2008年7月7日發出的上海市房地產權證編號滬房地長字(2008)第010299號（「房地產權證3號」），地盤面積4,264平方米、包括興建中的地庫面積在內總建築面積50,332.20平方米的所有的權已歸屬於合營公司作綜合用途，土地使用年期由1997年12月18日起為期50年，於2047年12月17日屆滿。
- (6) 根據上海市房屋土地資源管理局於2008年6月24日發出的上海市房地產權證編號滬房地長字(2008)第009654號（「房地產權證4號」），地盤面積377平方米、總建築面積2,442.36平方米的物業的所有的權已歸屬於合營公司作商業用途，土地使用年期由2008年4月21日起為期40年，於2048年4月20日屆滿。
- (7) 根據上海市國有土地使用權出讓合同補充合同編號規土字(2008)出讓合同補字第40號，長寧華美達廣場的總地盤面積為10,883平方米（請參閱附註(3)、(4)及(5)），其總建築面積不得超過132,569.97平方米，包括地面面積114,875.14平方米及地底面積17,694.83平方米；附註(6)所載的已落成建築面積不包括在上述的許可建築面積內。合營公司須負責支付額外土地代價人民幣160,981,000元。吾等獲 貴集團提供指示，並無在吾等的估值內計及額外土地代價。

- (8) 據 貴集團表示，建於附註(3)、(4)及(5)所載的上述土地上的大樓已於2003年落成，已落成總建築面積為132,569.97平方米。
- (9) 吾等獲 貴集團的中國法律顧問提供意見（其中包括）如下：
- (i) 合營公司依法擁有該物業的土地使用權，並受中國法律保障。合營公司為該物業土地使用權的唯一法定擁有人；
 - (ii) 附註(4)所載的土地的土地使用權及房地產建築工程受一項按揭所限並已就按揭取得一切有關同意及批准。該按揭為合法、有效及可強制執行；
 - (iii) 附註(3)、(5)及(6)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；
 - (iv) 建於附註(3)、(4)及(5)所載的土地上的大樓的已落成總建築面積為132,569.97平方米，符合附註(7)所載的許可建築面積。於全數支付額外土地代價後，合營公司將能取得該物業的房地產權證，而並不存在任何法律障礙；及
 - (v) 於取得該物業的房地產權證後，合營公司可自由使用、轉讓、出租或按揭該物業。

			於2008年 10月31日在 現況下的市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
2. 中國 上海市 長寧區 定西路1525號 上海九洲廣場	上海九洲廣場為毗連長寧華美達廣場的商業發展項目，面對長寧區中心的中山公園。 該物業包括三層於1992年落成，總建築面積為2,442.36平方米（26,290平方呎）的零售樓層。 該物業已獲授土地使用權作商業用途，為期40年，於2048年4月20日屆滿。	該物業總建築面積 160.4平方米的部份出租予貝爾特酒店用作酒店大堂，租期於 2010年12月31日屆滿，月租為人民幣 120,000元。 (物業詳情請參閱物業 1號) 該物業可出租總面積 965.86平方米的部份按 不同年期租約出租， 最遲於2011年2月屆 滿，總月租約為人民 幣231,351元。 該物業其餘部份目前 為空置。	人民幣 64,500,000元 (貴集團 應佔75%權益： 人民幣 48,375,000元)

附註：

(1) 根據上海長峰房地產開發有限公司（「甲方」）、華美達物業有限公司（「乙方」）、上海九洲（集團）有限公司（「丙方」）及高天有限公司（「丁方」）（丁方為乙方的全資附屬公司）於2003年3月18日就上海華美達廣場有限公司訂立的組織章程大綱及細則（「章程大綱」），所有訂約方同意成立合作性合營公司。章程大綱所訂明的主要條件（其中包括）如下：

- | | | |
|-------------|---|---------------------|
| (i) 合營公司名稱 | : | 上海華美達廣場有限公司（「合營公司」） |
| (ii) 經營年期 | : | 由1996年8月28日起為期50年 |
| (iii) 總投資金額 | : | 120,000,000美元 |
| (iv) 註冊資本 | : | 42,000,000美元 |
| | | 甲方： 0% |
| | | 乙方： 80.95% |
| | | 丙方： 0.19% |
| | | 丁方： 18.86% |
| (v) 溢利分配 | : | 甲方： 每年人民幣10,000元 |
| | | 乙方： 根據其所佔註冊資本 |
| | | 丙方： 每年人民幣30,000元 |
| | | 丁方： 根據其所佔註冊資本 |

(2) 根據日期為2008年5月22日的營業執照編號310000400154080（市局）（「營業執照」），合營公司以註冊資本42,000,000美元註冊成立，有效期由1996年8月28日起至2046年8月27日止，業務範圍包括興建、經營、銷售、租賃及管理公寓式辦公室、酒店、購物中心及停車場，包括其配套設施。

- (3) 根據上海市房屋土地資源管理局於2008年6月24日發出的上海市房地產權證編號滬房地長字(2008)第009654號(「房地產權證」)，地盤面積377平方米，總建築面積2,442.36平方米的物業所有權由合營公司持有作商業用途，而房地產權證以合營公司名義發出，土地使用年期由2008年4月21日起為期40年，於2048年4月20日屆滿。
- (4) 吾等獲 貴集團的中國法律顧問提供意見(其中包括)如下：
- (i) 合營公司依法擁有該物業的土地使用權及房屋所有權，並受中國法律保障；
 - (ii) 合營公司為該物業的唯一法定擁有人；
 - (iii) 該物業並不受按揭或任何其他第三方權益所限；及
 - (iv) 合營公司有權自由使用、轉讓、出租或按揭該物業。

於2008年
10月31日在
現況下的市值

物業	概況及年期	佔用詳情	
3. 中國 上海市 長寧區 定西路／愚園路 長寧華美達廣場 商場部份及145個泊 車位	長寧華美達廣場（「發展項目」）為大型的綜合發展項目，面對長寧區中心的中山公園。該發展項目為大型酒店／商業發展項目，建於三幅總地盤面積10,883平方米（117,145平方呎）的土地上。該發展項目包括兩棟分別為十三層高及二十四層高的酒店大樓的酒店發展項目及一棟公寓大樓；二十四層高的酒店大樓及公寓大廈建於商場（位於地庫3層至3層）及三層高的停車場（位於4層至6層）上。 該物業包括該發展項目總建築面積約12,772.04平方米（137,478平方呎）的商場部份及145個位於該發展項目4層至6層的泊車位，全部於2001年落成。 據 貴集團表示，該物業根據兩個年期的土地使用權持作綜合用途，年期於2046年5月13日及2047年12月17日屆滿。 (詳情請參閱下文附註(4)及(5))	該物業的商業部份已根據一份租約出租，租期於2008年11月屆滿，年租人民幣6,000,000元。 租戶現正分租上述部份予第三方。 (租約細項的詳情載於下文附註(10)、(11)及(12)。) 該物業其餘部份為空置。	人民幣 270,000,000元 (貴集團應佔 75%權益： 人民幣 202,500,000元) (請參閱下文 附註(7))

附註：

- (1) 根據上海長峰房地產開發有限公司（「甲方」）、華美達物業有限公司（「乙方」）、上海九洲（集團）有限公司（「丙方」）及高天有限公司（「丁方」）（丁方為乙方的全資附屬公司）於2003年3月18日就上海華美達廣場有限公司訂立的組織章程大綱及細則（「章程大綱」），所有訂約方同意成立合作性合營公司。章程大綱所訂明的主要條件（其中包括）如下：

(i) 合營公司名稱	:	上海華美達廣場有限公司（「合營公司」）
(ii) 經營年期	:	由1996年8月28日起為期50年
(iii) 總投資金額	:	120,000,000美元
(iv) 註冊資本	:	42,000,000美元
		甲方： 0%
		乙方： 80.95%
		丙方： 0.19%
		丁方： 18.86%
(v) 溢利分配	:	甲方： 每年人民幣10,000元
		乙方： 根據其所佔註冊資本
		丙方： 每年人民幣30,000元
		丁方： 根據其所佔註冊資本

- (2) 根據日期為2008年5月22日的營業執照編號310000400154080（市局）（「營業執照」），合營公司以註冊資本42,000,000美元註冊成立，有效期由1996年8月28日起至2046年8月27日止，業務範圍包括興建、經營、銷售、租賃及管理公寓式辦公室、酒店、購物中心及停車場，包括其配套設施。
- (3) 根據上海市房屋土地資源管理局於2004年12月20日發出的上海市房地產權證編號滬房地長字(2005)第000389號（「房地產權證1號」），地盤面積1,799平方米的所有的權已歸屬於合營公司作商業用途，土地使用年期由1999年2月1日起為期40年，於2039年1月31日屆滿。
- (4) 根據上海市房屋土地資源管理局於1997年9月10日發出的上海市房地產權證編號滬房地市字(1997)第100349號（「房地產權證2號」），地盤面積4,820平方米的所有的權已歸屬於合營公司作綜合用途，土地使用年期由1996年5月14日起為期50年，於2046年5月13日屆滿。
- (5) 根據上海市房屋土地資源管理局於2008年7月7日發出的上海市房地產權證編號滬房地長字(2008)第010299號（「房地產權證3號」），地盤面積4,264平方米、包括興建中的地庫面積在內的總建築面積50,332.20平方米的所有的權已歸屬於合營公司作綜合用途，土地使用年期由1997年12月18日起為期50年，於2047年12月17日屆滿。
- (6) 根據上海市房屋土地資源管理局於2008年6月24日發出的上海市房地產權證編號滬房地長字(2008)第009654號（「房地產權證4號」），地盤面積377平方米、總建築面積2,442.36平方米的物業的所有的權已歸屬於合營公司作商業用途，土地使用年期由2008年4月21日起為期40年，於2048年4月20日屆滿。
- (7) 根據上海市國有土地使用權出讓合同補充合同編號規土字(2008)出讓合同補字第40號，長寧華美達廣場的總地盤面積為10,883平方米（請參閱附註(3)、(4)及(5)），其總建築面積不得超逾132,569.97平方米，包括地面面積114,875.14平方米及地底面積17,694.83平方米；附註(6)所載的已落成建築面積不包括在上述的許可建築面積內。合營公司須負責支付額外土地代價人民幣160,981,000元。吾等獲 貴集團提供指示，並無在吾等的估值內計及額外土地代價。
- (8) 據 貴集團表示，建於附註(3)、(4)及(5)所載的上述土地上的大樓已於2003年落成，已落成總建築面積為132,569.97平方米。
- (9) 根據合營公司及豐盛地產發展（上海）有限公司（「戊方」）於2006年12月1日訂立的租賃協議（「租賃協議1號」），合營公司已同意出租建築面積12,800平方米的物業及其配套設施予戊方，由2006年12月1日起為期2年。租約屆滿後，倘合營公司決定於租約屆滿後繼續出租該物業予其他方，戊方可優先續租。此外，倘合營公司於租賃期間或任何續延期間決定出售全部或部份出租部份，戊方可優先購買。該物業的年租為人民幣6,000,000元。
- (10) 據 貴集團表示，附註(9)所述的租賃協議已續約1年，於2009年11月30日屆滿。
- (11) 根據戊方及上海新寧購物中心有限公司（「己方」）於2001年10月15日訂立的租賃協議（「租賃協議2號」），戊方已同意出租建築面積20,851平方米的物業及其配套設施予己方，由2001年12月1日起為期5年。租約屆滿後，雙方同意自動續約5年及最多可續約三次直至2021年11月30日。該物業的年租為每年人民幣10,000,000元，續約後年租將維持不變。此外，倘戊方於租賃期間或任何續延期間決定出售全部或部份出租部份，己方可優先購買。據 貴集團表示，租賃協議2號包括該物業的商業部份。

(12) 根據日期為2006年12月1日的租賃協議2號補充租賃協議，戊方及己方決定續延租賃該物業5年，租期於2011年11月30日屆滿，租賃協議2號所述的條款及條件維持不變。

(13) 吾等獲 貴集團的中國法律顧問提供意見（其中包括）如下：

- (i) 合營公司依法擁有該物業的土地使用權，並受中國法律保障。合營公司為該物業土地使用權的唯一法定擁有人；
- (ii) 附註(4)所載的土地的土地使用權及房地產建築工程受一項按揭所限並已就按揭取得一切有關同意及批准。該按揭為合法、有效及可強制執行；
- (iii) 附註(3)、(5)及(6)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；
- (iv) 建於附註(3)、(4)及(5)所載的土地上的大樓的已落成總建築面積為132,569.97平方米，符合附註(7)所載的許可建築面積。於全數支付額外土地代價後，合營公司將能取得該物業的房地產權證，而並不存在任何法律障礙；及
- (v) 於取得該物業的房地產權證後，合營公司可自由使用、轉讓、出租或按揭該物業。

			於2008年 10月31日在 現況下的市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
4. 中國 上海市 長寧區 定西路／愚園路 長寧華美達廣場 商場部份	長寧華美達廣場（「發展項目」）為大型的綜合發展項目，面對長寧區中心的中山公園。該發展項目為大型酒店／商業發展項目，建於三幅總地盤面積10,883平方米（117,145平方呎）的土地上。該發展項目包括兩棟分別為十三層高及二十四層高的酒店大樓的酒店發展項目及一棟公寓大樓；二十四層高的酒店大樓及公寓大樓建於商場（位於地庫3層至3層）及三層高的停車場（位於4層至6層）上。 該物業包括該發展項目總建築面積約9,579.25平方米（103,111平方呎）的商場部份，於2001年落成。 據 貴集團表示，該物業根據兩個年期的土地使用權持作綜合用途，年期於2046年5月13日及2047年12月17日屆滿。（詳情請參閱下文附註(4)及(5)）	該物業的商業部份及物業(3)的商業部份已共同根據一份租約出租，租期於2021年11月屆滿，年租為人民幣10,000,000元。 (租約細項的詳情載於下文附註(11)及(12)。） 該物業其餘部份為空置。	人民幣 296,000,000元 (貴集團應佔 50%權益： 人民幣 148,000,000元) (請參閱下文 附註(7)及(8))

附註：

- (1) 根據上海長峰房地產開發有限公司（「甲方」）、華美達物業有限公司（「乙方」）、上海九洲（集團）有限公司（「丙方」）及高天有限公司（「丁方」）（丁方為乙方的全資附屬公司）於2003年3月18日就上海華美達廣場有限公司訂立的組織章程大綱及細則（「章程大綱」），所有訂約方同意成立合作性合營公司。章程大綱所訂明的主要條件（其中包括）如下：

(i) 合營公司名稱	：	上海華美達廣場有限公司（「合營公司」）
(ii) 經營年期	：	由1996年8月28日起為期50年
(iii) 總投資金額	：	120,000,000美元
(iv) 註冊資本	：	42,000,000美元 甲方： 0% 乙方： 80.95% 丙方： 0.19% 丁方： 18.86%
(v) 溢利分配	：	甲方： 每年人民幣10,000元 乙方： 根據其所佔註冊資本 丙方： 每年人民幣30,000元 丁方： 根據其所佔註冊資本

- (2) 根據日期為2008年5月22日的營業執照編號310000400154080（市局）（「營業執照」），合營公司以註冊資本42,000,000美元註冊成立，有效期由1996年8月28日起至2046年8月27日止，業務範圍包括興建、經營、銷售、租賃及管理公寓式辦公室、酒店、購物中心及停車場，包括其配套設施。
- (3) 根據上海市房屋土地資源管理局於2004年12月20日發出的上海市房地產權證編號滬房地長字(2005)第000389號（「房地產權證1號」），地盤面積1,799平方米的所有的權已歸屬於合營公司作商業用途，土地使用年期由1999年2月1日起為期40年，於2039年1月31日屆滿。
- (4) 根據上海市房屋土地資源管理局於1997年9月10日發出的上海市房地產權證編號滬房地市字(1997)第100349號（「房地產權證2號」），地盤面積4,820平方米的所有的權已歸屬於合營公司作綜合用途，土地使用年期由1996年5月14日起為期50年，於2046年5月13日屆滿。
- (5) 根據上海市房屋土地資源管理局於2008年7月7日發出的上海市房地產權證編號滬房地長字(2008)第010299號（「房地產權證3號」），地盤面積4,264平方米、包括興建中的地庫面積在內的總建築面積50,332.20平方米的所有的權已歸屬於合營公司作綜合用途，土地使用年期由1997年12月18日起為期50年，於2047年12月17日屆滿。
- (6) 根據上海市房屋土地資源管理局於2008年6月24日發出的上海市房地產權證編號滬房地長字(2008)第009654號（「房地產權證4號」），地盤面積377平方米、總建築面積2,442.36平方米的物業的所有的權已歸屬於合營公司作商業用途，土地使用年期由2008年4月21日起為期40年，於2048年4月20日屆滿。
- (7) 根據上海市國有土地使用權出讓合同補充合同編號規土字(2008)出讓合同補字第40號，長寧華美達廣場的總地盤面積為10,883平方米（請參閱附註(3)、(4)及(5)），其總建築面積不得超逾132,569.97平方米，包括地面面積114,875.14平方米及地底面積17,694.83平方米；附註(6)所載的已落成建築面積不包括在上述的許可建築面積內。合營公司須負責支付額外土地代價人民幣160,981,000元。吾等獲 貴集團提供指示，並無在吾等的估值內計及額外土地代價。
- (8) 根據合營公司及飛溢房產有限公司（「飛溢」）於2001年10月11日訂立的信託聲明（「信託聲明」），合營公司就飛溢（作為實益擁有人）以信託形式持有上述物業權益。於本估值日期（2008年10月31日）， 貴集團持有飛溢50%權益。
- (9) 據 貴集團表示，建於附註(3)、(4)及(5)所載的上述土地上的大樓已於2003年落成，已落成總建築面積為132,569.97平方米。
- (10) 根據飛溢及豐盛地產發展（上海）有限公司（「戊方」）於2001年10月15日訂立的授權書，飛溢（作為該等物業的實益擁有人）委任戊方作為業主代表飛溢處理一切該等物業的租賃事宜。
- (11) 根據戊方及上海新寧購物中心有限公司（「己方」）於2001年10月15日訂立的租賃協議（「租賃協議1號」），戊方已同意出租建築面積20,851平方米的物業及其配套設施予己方，由2001年12月1日起為期5年。租約屆滿後，雙方同意自動續約5年及最多可續約三次直至2011年11月30日。該物業的年租為每年人民幣10,000,000元，續約後年租將維持不變。此外，倘戊方於租賃期間或任何續延期間決定出售全部或部份出租部份，己方可優先購買。據 貴集團表示，租賃協議1號包括物業3號的商業部份。

- (12) 根據日期為2006年12月1日的租賃協議1號補充租賃協議，戊方及己方決定續延租賃該物業5年，租期於2011年11月30日屆滿，租賃協議1號所述的條款及條件維持不變。
- (13) 吾等獲 貴集團的中國法律顧問提供意見（其中包括）如下：
- (i) 合營公司依法擁有該物業的土地使用權，並受中國法律保障。合營公司為該物業土地使用權的唯一法定擁有人；
 - (ii) 根據信託聲明，合營公司就飛溢以信託形式持有物業權益；
 - (iii) 附註(4)所載的土地的土地使用權及房地產建築工程受一項按揭所限並已就按揭取得一切有關同意及批准。該按揭為合法、有效及可強制執行；
 - (iv) 附註(3)、(5)及(6)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；
 - (v) 建於附註(3)、(4)及(5)所載的土地上的大樓的已落成總建築面積為132,569.97平方米，符合附註(7)所載的許可建築面積。於全數支付額外土地代價後，合營公司將能取得該物業的房地產權證，而並不存在任何法律障礙；及
 - (vi) 於取得該物業的房地產權證後，合營公司可自由使用、轉讓、出租或按揭該物業。

物業	概況及年期	佔用詳情	於2008年 10月31日在 現況下的市值
5. 中國 上海市 長寧區 定西路／愚園路 長寧華美達廣場 115個泊車位	長寧華美達廣場（「發展項目」）為大型的綜合發展項目，面對長寧區中心的中山公園。該發展項目為大型酒店／商業發展項目，建於三幅總地盤面積10,883平方米（117,145平方呎）的土地上。該發展項目包括兩棟分別為十三層高及二十四層高的酒店大樓的酒店發展項目及一棟公寓大樓；二十四層高的酒店大樓及公寓大樓建於商場（位於地庫3層至3層）及三層高的停車場（位於4層至6層）上。 該物業包括115個泊車位，位於該發展項目的4層至6層，於2001年落成。 據 貴集團表示，該物業根據兩個年期的土地使用權持作綜合用途，年期於2046年5月13日及2047年12月17日屆滿。 (詳情請參閱下文附註(4)及(5))	該物業目前為空置。	人民幣 34,000,000元 (貴集團應佔 50%權益： 人民幣 17,000,000元) (請參閱下文 附註(7)及(8))

附註：

- (1) 根據上海長峰房地產開發有限公司（「甲方」）、華美達物業有限公司（「乙方」）、上海九洲（集團）有限公司（「丙方」）及高天有限公司（「丁方」）（丁方為乙方的全資附屬公司）於2003年3月18日就上海華美達廣場有限公司訂立的組織章程大綱及細則（「章程大綱」），所有訂約方同意成立合作性合營公司。章程大綱所訂明的主要條件（其中包括）如下：

(i) 合營公司名稱	:	上海華美達廣場有限公司（「合營公司」）
(ii) 經營年期	:	由1996年8月28日起為期50年
(iii) 總投資金額	:	120,000,000美元
(iv) 註冊資本	:	42,000,000美元
		甲方： 0%
		乙方： 80.95%
		丙方： 0.19%
		丁方： 18.86%
(v) 溢利分配	:	甲方： 每年人民幣10,000元
		乙方： 根據其所佔註冊資本
		丙方： 每年人民幣30,000元
		丁方： 根據其所佔註冊資本

- (2) 根據日期為2008年5月22日的營業執照編號310000400154080（市局）（「營業執照」），合營公司以註冊資本42,000,000美元註冊成立，有效期由1996年8月28日起至2046年8月27日止，業務範圍包括興建、經營、銷售、租賃及管理公寓式辦公室、酒店、購物中心及停車場，包括其配套設施。
- (3) 根據上海市房屋土地資源管理局於2004年12月20日發出的上海市房地產權證編號滬房地長字(2005)第000389號（「房地產權證1號」），地盤面積1,799平方米的所有的權已歸屬於合營公司作商業用途，土地使用年期由1999年2月1日起為期40年，於2039年1月31日屆滿。
- (4) 根據上海市房屋土地資源管理局於1997年9月10日發出的上海市房地產權證編號滬房地市字(1997)第100349號（「房地產權證2號」），地盤面積4,820平方米的所有的權已歸屬於合營公司作綜合用途，土地使用年期由1996年5月14日起為期50年，於2046年5月13日屆滿。
- (5) 根據上海市房屋土地資源管理局於2008年7月7日發出的上海市房地產權證編號滬房地長字(2008)第010299號（「房地產權證3號」），地盤面積4,264平方米、包括興建中的地庫面積在內的總建築面積50,332.20平方米的所有的權已歸屬於合營公司作綜合用途，土地使用年期由1997年12月18日起為期50年，於2047年12月17日屆滿。
- (6) 根據上海市房屋土地資源管理局於2008年6月24日發出的上海市房地產權證編號滬房地長字(2008)第009654號（「房地產權證4號」），地盤面積377平方米、總建築面積2,442.36平方米的物業的所有的權已歸屬於合營公司作商業用途，土地使用年期由2008年4月21日起為期40年，於2048年4月20日屆滿。
- (7) 根據上海市國有土地使用權出讓合同補充合同編號規土字(2008)出讓合同補字第40號，長寧華美達廣場的總地盤面積為10,883平方米（請參閱附註(3)、(4)及(5)），其總建築面積不得超逾132,569.97平方米，包括地面面積114,875.14平方米及地底面積17,694.83平方米；附註(6)所載的已落成建築面積不包括在上述的許可建築面積內。合營公司須負責支付額外土地代價人民幣160,981,000元。吾等獲 貴集團提供指示，並無在吾等的估值內計及額外土地代價。
- (8) 根據合營公司及飛溢房產有限公司（「飛溢」）於2001年10月11日訂立的信託聲明（「信託聲明」），合營公司就飛溢（作為實益擁有人）以信託形式持有上述物業權益。於本估值日期（2008年10月31日）， 貴集團持有飛溢50%權益。
- (9) 據 貴集團表示，建於附註(3)、(4)及(5)所載的上述土地上的大樓已於2003年落成，已落成總建築面積為132,569.97平方米。
- (10) 根據飛溢及豐盛地產發展（上海）有限公司（「戊方」）於2001年10月15日訂立的授權書，飛溢（作為該等物業的實益擁有人）委任戊方作為業主代表飛溢處理一切該等物業的租賃事宜。
- (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) 合營公司依法擁有該物業的土地使用權，並受中國法律保障。合營公司為該物業土地使用權的唯一法定擁有人；
 - (ii) 根據信託聲明，合營公司就飛溢以信託形式持有物業權益；

- (iii) 附註(4)所載的土地的土地使用權及房地產建築工程受一項按揭所限並已就按揭取得一切有關同意及批准。該按揭為合法、有效及可強制執行；
- (iv) 附註(3)、(5)及(6)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；
- (v) 建於附註(3)、(4)及(5)所載的土地上的大樓的已落成總建築面積為132,569.97平方米，符合附註(7)所載的許可建築面積。於全數支付額外土地代價後，合營公司將能取得該物業的房地產權證，而並不存在任何法律障礙；及
- (vi) 於取得該物業的房地產權證後，合營公司可自由使用、轉讓、出租或按揭該物業。

物業	概況及年期	佔用詳情	於2008年 10月31日在 現況下的市值
6. 中國 上海市 長寧區 定西路1555號 上海柏華麗大廈公寓	<p>長寧華美達廣場（「發展項目」）為大型的綜合發展項目，面對長寧區中心的中山公園。該發展項目為大型酒店／商業發展項目，建於三幅總地盤面積10,883平方米（117,145平方呎）的土地上。該發展項目包括兩棟分別為十三層高及二十四層高的酒店大樓的酒店發展項目及一棟公寓大樓；二十四層高的酒店大樓及公寓大樓建於商場（位於地庫3層至3層）及三層高的停車場（位於4層至6層）上。</p> <p>該物業包括該發展項目的公寓部份，總建築面積約為37,176平方米（400,162平方呎），於2002年落成。</p> <p>據 貴集團表示，該物業根據土地使用權持作綜合用途，年期於2047年12月17日屆滿。 （詳情請參閱下文附註(5)）</p>	<p>該物業已根據一份租約出租，租期於2008年11月30日屆滿，年租為人民幣31,000,000元。</p> <p>（租約細項的詳情載於下文附註(11)。）</p> <p>租戶現正分租該物業予多個第三方。</p>	<p>人民幣 906,000,000元</p> <p>（貴集團應佔 50%權益： 人民幣 453,000,000元）</p> <p>（請參閱下文 附註(7)及(8)）</p>

附註：

- (1) 根據上海長峰房地產開發有限公司（「甲方」）、華美達物業有限公司（「乙方」）、上海九洲（集團）有限公司（「丙方」）及高天有限公司（「丁方」）（丁方為乙方的全資附屬公司）於2003年3月18日就上海華美達廣場有限公司訂立的組織章程大綱及細則（「章程大綱」），所有訂約方同意成立合作性合營公司。章程大綱所訂明的主要條件（其中包括）如下：

(i) 合營公司名稱	:	上海華美達廣場有限公司（「合營公司」）
(ii) 經營年期	:	由1996年8月28日起為期50年
(iii) 總投資金額	:	120,000,000美元
(iv) 註冊資本	:	42,000,000美元
		甲方： 0%
		乙方： 80.95%
		丙方： 0.19%
		丁方： 18.86%
(v) 溢利分配	:	甲方： 每年人民幣10,000元
		乙方： 根據其所佔註冊資本
		丙方： 每年人民幣30,000元
		丁方： 根據其所佔註冊資本

- (2) 根據日期為2008年5月22日的營業執照編號310000400154080（市局）（「營業執照」），合營公司以註冊資本42,000,000美元註冊成立，有效期由1996年8月28日起至2046年8月27止，業務範圍包括興建、經營、銷售、租賃及管理公寓式辦公室、酒店、購物中心及停車場，包括其配套設施。
- (3) 根據上海市房屋土地資源管理局於2004年12月20日發出的上海市房地產權證編號滬房地長字(2005)第000389號（「房地產權證1號」），地盤面積1,799平方米的所有的地產權已歸屬於合營公司作商業用途，土地使用年期由1999年2月1日起為期40年，於2039年1月31日屆滿。
- (4) 根據上海市房屋土地資源管理局於1997年9月10日發出的上海市房地產權證編號滬房地市字(1997)第100349號（「房地產權證2號」），地盤面積4,820平方米的所有的地產權已歸屬於合營公司作綜合用途，土地使用年期由1996年5月14日起為期50年，於2046年5月13日屆滿。
- (5) 根據上海市房屋土地資源管理局於2008年7月7日發出的上海市房地產權證編號滬房地長字(2008)第010299號（「房地產權證3號」），地盤面積4,264平方米、包括興建中的地庫面積在內的總建築面積50,332.20平方米的所有的地產權已歸屬於合營公司作綜合用途，土地使用年期由1997年12月18日起為期50年，於2047年12月17日屆滿。
- (6) 根據上海市房屋土地資源管理局於2008年6月24日發出的上海市房地產權證編號滬房地長字(2008)第009654號（「房地產權證4號」），地盤面積377平方米、總建築面積2,442.36平方米的物業的所有權已歸屬於合營公司作商業用途，土地使用年期由2008年4月21日起為期40年，於2048年4月20日屆滿。
- (7) 根據上海市國有土地使用權出讓合同補充合同編號規土字(2008)出讓合同補字第40號，長寧華美達廣場的總地盤面積為10,883平方米（請參閱附註(3)、(4)及(5)），其總建築面積不得超過132,569.97平方米，包括地面面積114,875.14平方米及地底面積17,694.83平方米；附註(6)所載的已落成建築面積不包括在上述的許可建築面積內。合營公司須負責支付額外土地代價人民幣160,981,000元。吾等獲 貴集團提供指示，並無在吾等的估值內計及額外土地代價。
- (8) 根據合營公司及飛溢房產有限公司（「飛溢」）於2001年10月11日訂立的信託聲明（「信託聲明」），合營公司就飛溢（作為實益擁有人）以信託形式持有上述物業權益。於本估值日期（2008年10月31日）， 貴集團持有飛溢50%權益。
- (9) 據 貴集團表示，建於附註(3)、(4)及(5)所載的上述土地上的大樓已於2003年落成，已落成總建築面積為132,569.97平方米。
- (10) 根據飛溢及豐盛地產發展（上海）有限公司（「戊方」）於2001年10月15日訂立的授權書，飛溢（作為該等物業的實益擁有人）委任戊方作為業主代表飛溢處理一切該等物業的租賃事宜。
- (11) 根據戊方及合營公司於2006年12月1日訂立的租賃協議，戊方已同意出租建築面積37,000平方米的物業及其配套設施予合營公司，由2006年12月1日起為期2年。租約屆滿後，倘戊方決定於租約屆滿後繼續出租該物業予其他方，合營公司可優先續租。此外，倘戊方於租賃期間或任何續延期間決定出售全部或部份出租部份，合營公司可優先購買。該物業的年租為人民幣31,000,000元。

(12) 吾等獲 貴集團的中國法律顧問提供意見（其中包括）如下：

- (i) 合營公司依法擁有該物業的土地使用權，並受中國法律保障。合營公司為該物業土地使用權的唯一法定擁有人；
- (ii) 根據信託聲明，合營公司就飛溢以信託形式持有物業權益；
- (iii) 附註(4)所載的土地的土地使用權及房地產建築工程受一項按揭所限並已就按揭取得一切有關同意及批准。該按揭為合法、有效及可強制執行；
- (iv) 附註(3)、(5)及(6)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；
- (v) 建於附註(3)、(4)及(5)所載的土地上的大樓的已落成總建築面積為132,569.97平方米，符合附註(7)所載的許可建築面積。於全數支付額外土地代價後，合營公司將能取得該物業的房地產權證，而並不存在任何法律障礙；及
- (vi) 於取得該物業的房地產權證後，合營公司可自由使用、轉讓、出租或按揭該物業。

			於2008年 10月31日在 現況下的市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
7. 中國 上海市 盧灣區 淮海中路6號 上海香港新世界大廈	上海香港新世界大廈（「發展項目」）為五十八層高的寫字樓，包括四層高的商場及三層高的停車場／商業地庫，建於地盤面積約9,953平方米（107,134平方呎）的近似長方形的地盤上。 該物業包括該發展項目的商業部份及寫字樓部份，可出租總面積分別約17,528平方米（188,671平方呎）及約81,957平方米（882,185平方呎），於2001年落成。 該物業亦包括310個泊車位，總建築面積14,362平方米（154,593平方呎），位於該發展項目地庫。 該物業已獲授土地使用權作綜合用途，由1994年12月2日起為期50年。	該物業可出租總面積17,407.40平方米的商業部份的其中部份按不同年期租約出租，最遲於2012年2月屆滿，總月租約人民幣5,564,759元。 該物業可出租總面積75,265.13平方米的寫字樓部份的其中部份按不同年期租約出租，最遲於2011年6月屆滿，總月約人民幣17,981,199元，不包括管理費用。 該物業的其餘部份目前為空置。	人民幣 3,681,000,000元 (貴集團應佔 44.1%權益： 人民幣 1,623,321,000元)

附註：

- (1) 根據日期為2008年1月3日的營業執照編號310000400109275（市局）（「營業執照」），上海新世界淮海物業發展有限公司（「淮海物業」）為新世界中國地產有限公司的外商獨資公司，以註冊資本108,500,000美元註冊成立，有效期由1995年3月9日起至2045年3月8日止，業務範圍包括興建、銷售、租賃及管理寫字樓、商品房、酒店、商業大廈及停車場經營。
- (2) 根據上海市房屋土地資源管理局於2006年11月9日發出的上海市房地產權證編號滬房地盧字(2006)第003200號（「房地產權證」），地盤面積9,953平方米，總建築面積130,384.17平方米的物業的所有權已歸屬於淮海物業作綜合用途，土地使用年期由1994年12月2日起為期50年，於2044年12月1日屆滿。
- (3) 吾等獲 貴集團的中國法律顧問提供意見（其中包括）如下：
 - (i) 淮海物業依法擁有該物業的土地使用權及房屋所有權，並受中國法律保障；
 - (ii) 淮海物業為該物業的唯一法定擁有人；

- (iii) 該物業受一項按揭所限並已就按揭取得一切有關同意及批准。該按揭為合法、有效及可強制執行；及
- (iv) 淮海物業有權自由使用、轉讓、出租或按揭該物業，惟須經按揭人批准。

第二類 — 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2008年
			10月31日 在現況下的市值
8. 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」）為大型的住宅發展項目，並有商業設施建於多期。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>該物業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>人民幣 4,576,000,000元</p> <p>（貴集團應佔 70%權益： 人民幣 3,203,200,000元）</p> <p>（請參閱下文 附註(15)）</p>
建築面積			
平方米 平方呎			
第一期			
商業	580	6,243	
配套設施	<u>1,183</u>	<u>12,734</u>	
小計：	1,763	18,977	
落成後，該物業的其餘各期將包括以下概約建築面積：			
興建中期數			
住宅	130,000	1,399,320	
寫字樓	39,610	426,362	
酒店	<u>21,600</u>	<u>232,502</u>	
小計：	191,210	2,058,184	
其餘各期			
住宅	197,302	2,123,759	
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：	292,439	3,147,813	
總計：	<u>485,412</u>	<u>5,224,974</u>	

於2008年

10月31日

在現況下的市值

物業	概況及年期	佔用詳情	在現況下的市值
	其餘各期落成後，該物業亦將會包括4,845個泊車位，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，為期分別為70年、50年及40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) 根據日期為2008年5月20日的營業執照編號310000400061616（市局）（「營業執照」），上海局一房地產發展有限公司（「局一」）為新世界中國地產有限公司的外商獨資公司，以總投資金額765,000,000美元及註冊資本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。
- (2) 根據上海市房屋土地資源管理局於2001年7月23日發出的上海市房地產權證編號滬房地市字(2001)第005066號，地盤面積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。
- (3) 根據上海市房屋土地資源管理局於2008年2月28日發出的上海市房地產權證編號滬房地盧字(2008)第000469號，地盤面積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。
- (4) 根據上海市房屋土地資源管理局於2008年2月28日發出的上海市房地產權證編號滬房地盧字(2008)第000470號，地盤面積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。
- (5) 根據日期為2008年4月21日的建設用地規劃許可證編號滬規地(2008)第00080423E00441號，地盤面積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。
- (6) 根據日期為2008年4月21日的建設用地規劃許可證編號滬規地(2008)第00080423E00437號，地盤面積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。
- (7) 根據日期為2008年5月4日的建設用地規劃許可證編號滬規地(2008)第00080505E00483號，地盤面積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。
- (8) 根據建築工程規劃許可證編號滬規建(2008)第00080604F01302號，總建築面積約64,087平方米的發展項目已獲准興建。

- (9) 根據建築工程（就地庫建築部份）規劃許可通知編號滬規建(2007)第00070803F02196號，總建築面積16,369平方米的發展項目已獲准興建。
- (10) 根據建築工程（就地庫建築部份）規劃許可通知編號滬規建(2007)第00071204F03403號，總建築面積183,336平方米的發展項目已獲准興建。
- (11) 根據日期為2007年8月8日的建築工程施工許可證編號9602LW7003D04號，已取得建築面積約16,369平方米建築工程施工的批准。
- (12) 根據日期為2007年12月17日的建築工程施工許可證編號9602LW7003D05號，已取得建築面積約88,080平方米建築工程施工的批准。
- (13) 根據日期為2007年12月24日的建築工程施工許可證編號9602LW7003D06號，已取得建築面積約95,255平方米建築工程施工的批准。
- (14) 據 貴集團表示，該物業於2008年10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561,400,000元及人民幣2,314,600,000元。因此，吾等已在吾等的估值內計及有關成本。吾等認為，於2008年10月31日，該物業落成後的估計市值約為人民幣11,313,000,000元。
- (15) 根據 貴集團的特別指示，吾等已計及該物業之尚未支付土地出讓金人民幣228,500,000元。
- (16) 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；
 - (ii) 附註(2)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；
 - (iii) 附註(3)及(4)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
 - (iv) 根據建築工程施工許可證編號9602LW7003D04號、9602LW7003D05號及9602LW7003D06號，局一可開展「香港新世界花園」1#大樓地庫及27#大樓的建築工程。
 - (v) 一旦取得建築工程規劃許可證及施工許可證，局一可合法展開「香港新世界花園」其餘各期的建築工程。一旦達到相關規劃及建築工程的規定，局一將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。

於2008年

10月31日

在現況下的市值

物業	概況及年期	佔用詳情	在現況下的市值
9. 中國 上海市 盧灣區 淮海中路358號 尚賢坊	尚賢坊（「發展項目」）計劃發展為商業發展項目，設有寫字樓及酒店，建於地盤面積約8,773平方米（94,433平方呎）的近似長方形的地盤上。 落成後，該發展項目將包括高層寫字樓及設有三層高商業部份的五星級酒店。根據規劃設計要求通知單編號滬規設（2006）第00060713B00470號，該發展項目落成後的概約建築面積（不包括商業部份）載列如下：	該物業目前有待發展。	人民幣 203,000,000元 (貴集團應佔 99%權益： 人民幣 200,970,000元) (請參閱下文 附註(5)、(6) 及(8))
	建築面積		
		平方米 平方呎	
	寫字樓	25,180 271,038	
	五星級酒店	<u>44,820</u> <u>484,442</u>	
	小計	70,000 753,480	
	地庫	<u>15,000</u> <u>161,460</u>	
	總計	<u>85,000</u> <u>914,940</u>	
	該發展項目已獲授土地使用權作綜合用途，為期50年。		

附註：

- 根據上海市外商投資委員會就成立合營公司上海新尚賢坊房地產發展有限公司發出日期為2008年6月5日的批文編號滬外資委批[2008]1738號，新世界中國地產有限公司（「甲方」）及上海復興建設發展有限公司（「乙方」）同意成立合營公司上海新尚賢坊房地產發展有限公司（「合營公司」），總投資金額為252,000,000美元及註冊資本為127,000,000美元。
- 根據日期為2008年7月18日的營業執照編號310000400579193（市局），合營公司以註冊資本127,000,000美元註冊成立，有效期由2008年7月18日起至2058年7月17日止，業務範圍包括發展、興建、租賃、銷售及房地產管理該物業的寫字樓、酒店、賓館及餐飲及其他配套設施，包括停車場。

- (3) 根據上海市盧灣區房屋土地管理局（「丙方」）、甲方及乙方於2003年7月21日訂立的國有土地使用權出讓合同（「合同」）編號盧房地用(2003)出讓合同第20號（經建築工程規劃設計要求通知單編號滬規設(2006)第00060713B00470號修訂及補充），丙方同意將地盤面積8,773平方米的發展項目的土地使用權授予合營公司。土地使用權出讓合同載列（其中包括）以下主要條件：
- (i) 用途 : 綜合（商業、辦公室及酒店）
 - (ii) 土地使用年期 : 50年
 - (iii) 容積率 : 不適用
 - (iv) 總建築面積 : $\leq 94,346$ 平方米
 - (v) 高度上限 : ≤ 200 米
 - (vi) 綠化區 : 不適用
 - (vii) 土地出讓費用 : 人民幣42,418,320元
(已根據滬房地字安(2002)第665號及滬建城(2001)第68號獲豁免)
 - (viii) 年度土地使用權費用 : 每平方米人民幣1.00元
- (4) 根據上海市盧灣區建設和交通委員會向合營公司發出日期為2008年11月25日的文件，尚賢坊發展項目的總重置成本約為人民幣1,150,000,000元。
- (5) 根據 貴集團的特別指示，吾等獲建議假設獲取該發展項目空置管有權所需的總補償及重置成本為人民幣900,000,000元，而非附註(4)所載的上述金額人民幣1,150,000,000元。
- (6) 根據 貴集團的特別指示，吾等進行的估值乃基於以下假設：
- i. 上述的三層高商業部份並不包括在估值內。
 - ii. 獲取有關地盤的空置管有權的期間為自估值日期（2008年10月31日）起計3年。
- (7) 據 貴集團表示，該物業於2008年10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69,500,000元及人民幣682,500,000元。因此，吾等已在吾等的估值內計及有關成本。吾等認為，於2008年10月31日，該物業落成後的估計市值約為人民幣2,909,000,000元。
- (8) 根據特別指示，吾等已在吾等的估值內計及上述補償及重置成本人民幣900,000,000元。
- (9) 吾等獲 貴中國法律顧問提供意見（其中包括）如下：
- (i) 該物業的土地使用權出讓合同目前已歸屬於甲方及乙方。合營公司取得該物業的土地使用權並不存在法律障礙；
 - (ii) 於取得該物業的土地使用權後，合營公司有權自由使用、轉讓、出租或按揭該物業的土地使用權；及
 - (iii) 於全數支付所需的重置成本後，合營公司將能取得清拆許可證，清理地盤且不存在任何法律障礙。

物業	概況及年期	佔用詳情	於2008年 10月31日 在現況下的市值
10. 中國 廣東省 肇慶市 中調洪湖西側 肇慶新世界花園	<p>肇慶新世界花園（「發展項目」）為住宅發展項目，包括面積約137,339.42平方米（1,478,322平方呎）的不規則形狀地盤，將會分期落成。</p> <p>該發展項目的第一期已於2005年5月落成，並自落成起發售；第二期及第三期目前正在興建中，預計分別於2009年6月及2010年12月落成；而規劃的其餘各期目前有待發展。</p>	<p>該物業的未售出部份目前為空置，而該發展項目的興建中部份將於2010年12月落成，其餘部份為空置。</p>	<p>人民幣 500,800,000元 (貴集團應佔 40%權益： 人民幣 200,320,000元)</p>
	<p>該物業包括第一期的已落成未出售部份、興建中的第二期及第三期及其餘各期。落成後，該物業將提供以下建築面積：</p>		
	建築面積		
	平方米 平方呎		
	第一期		
	住宅	176	1,894
	會所	<u>6,900</u>	<u>74,272</u>
	小計：	7,076	76,166
	第二期及第三期		
	住宅	207,010	2,228,256
	商業	19,488	209,769
	不可出售的		
	配套設施	<u>10,000</u>	<u>107,640</u>
	小計：	236,498	2,545,665
	其餘各期		
	住宅	<u>37,100</u>	<u>399,344</u>
	總計：	<u>280,674</u>	<u>3,021,175</u>
	<p>該物業的第一期亦包括23個未售出泊車位；該物業的第二期及第三期落成後將包括590個泊車位。</p>		
	<p>該物業已獲授土地使用權作住宅及會所用途，分別為期70年及40年。</p>		

附註：

- (1) 根據日期為2008年5月12日的營業執照編號441200400006947，富運盛國際有限公司的外商獨資公司肇慶新世界房產發展有限公司（「肇慶新世界房產」）以註冊資本13,750,000美元註冊成立，有效期由1999年2月14日起至2014年2月13日止，業務範圍包括發展土地、興建商品房及進行本地及海外房地產銷售。
- (2) 根據肇慶市土地資源局於2003年3月19日發出的國有土地使用證編號肇國用(2003)字第00280號（「國有土地使用證1號」），面積29,127.53平方米的土地的所有權已歸屬於肇慶新世界房產作住宅用途，土地使用年期於2068年12月19日屆滿。
- (3) 根據肇慶市土地資源局於2003年3月19日發出的國有土地使用證編號肇國用(2003)字第00282號（「國有土地使用證2號」），面積7,910平方米的土地的所有權已歸屬於肇慶新世界房產作商業及住宅用途。
- (4) 根據肇慶市土地資源局於2003年3月20日發出的國有土地使用證編號肇國用(2003)字第00272號（「國有土地使用證3號」），面積43,420平方米的土地的所有權已歸屬於肇慶新世界房產作商業及住宅用途。
- (5) 根據肇慶市土地資源局於2003年3月24日發出的國有土地使用證編號肇國用(2003)字第00283號（「國有土地使用證4號」），面積20,874平方米的土地的所有權已歸屬於肇慶新世界房產作商業及住宅用途。
- (6) 根據肇慶市土地資源局於2003年12月12日發出的國有土地使用證編號肇國用(2003)字第01097號（「國有土地使用證5號」），面積10,055.08平方米的土地的所有權已歸屬於肇慶新世界房產作住宅用途，土地使用年期於2068年12月24日屆滿。
- (7) 根據肇慶市土地資源局於2003年12月12日發出的國有土地使用證編號肇國用(2003)字第01098號（「國有土地使用證6號」），面積25,953.34平方米的土地的所有權已歸屬於肇慶新世界房產作住宅用途，於2068年12月24日屆滿。
- (8) 根據肇慶市人民政府發出的房地產權證編號粵房地證字第C4035928號，建於地盤面積20,874平方米的土地上（請參閱附註(5)）、總建築面積6,963.3525平方米的物業的所有權已歸屬於肇慶新世界房產，作會所用途。
- (9) 根據肇慶市人民政府於2007年4月24日發出的房地產權證編號粵房地證字第C4519956號，位於地盤面積10,055.08平方米的土地上（請參閱附註(6)）、總建築面積2,605.0208平方米的物業的所有權已歸屬於肇慶新世界房產，作停車場用途。
- (10) 根據肇慶城鄉規劃局於2006年9月28日發出的建築工程規劃許可證編號(2006)肇規建證字第136號，位於D及E區A棟至E棟、總建築面積154,523平方米的5棟商品住宅大樓及20,126.5平方米的地庫面積已獲准興建。
- (11) 根據肇慶城鄉規劃局於2006年9月29日發出的建築工程規劃許可證編號(2006)肇規建證字第137號，位於D及E區、總建築面積14,913.23平方米的超級市場已獲准興建。

- (12) 根據肇慶建設局於2006年11月27日發出的建築工程施工許可證編號2006108號，建築規模189,563平方米的第三期D及E區建築工程已獲准施工。
- (13) 根據八份廣東省肇慶市商品房的預售許可證編號分別為肇預許字第2008048號、2008049號、2008050號、2008051號、2008029號、2008023號、2007258號及2008047號，已分別取得興建中房屋面積7,221.67平方米、7,221.67平方米、6,119.75平方米、5,792.59平方米、12,677.72平方米、5,086.56平方米、8,662.27平方米及7,221.67平方米的預售許可證，全部均稱為新世界花園C區，建於住宅用地編號肇國用(2003)第01098號（請參閱附註(7)）上。
- (14) 據 貴集團表示，該物業於2008年10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267,000,000元及人民幣210,000,000元。因此，吾等已在吾等的估值內計及有關成本。吾等認為，於2008年10月31日，該物業落成後的估計市值約為人民幣995,500,000元。
- (15) 吾等獲 貴集團的中國法律顧問提供意見（其中包括）如下：
- (i) 肇慶新世界房產依法擁有該物業的土地使用權，並受中國法律保障。肇慶新世界房屋為該物業土地使用權的唯一法定擁有人；
 - (ii) 肇慶新世界房產已依法取得附註(8)及(9)所載的大樓的擁有權。該等大樓擁有權並不受按揭或任何其他第三方權益所限。肇慶新世界房屋可自由使用、轉讓、出租或按揭該等大樓擁有權；
 - (iii) 附註(4)、(5)及(7)所載的土地使用權受多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。肇慶新世界房產可自由使用、轉讓、出租或按揭該等土地使用權，惟須經按揭人批准；
 - (iv) 附註(2)、(3)及(6)所載的土地使用權並不受按揭或其他第三方權益所限。肇慶新世界房產可自由使用、轉讓、出租或按揭該等土地使用權；
 - (v) 肇慶新世界房產已合法取得發展及興建新世界花園DE區及DE區超級市場的批准；及
 - (vi) 肇慶新世界房產已取得預售建於附註(7)所載的土地上的大樓所需的批文及許可證。肇慶新世界房產有權根據預售許可證預售興建中的有關大樓。

物業	概況及年期	佔用詳情	於2008年10月31日 在現況下的市值
11. 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	<p>上海中山廣場（「發展項目」）為商業／住宅綜合發展項目，設有會所及泊車設施，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）的近似長方形的地盤上。</p> <p>該物業包括該發展項目第一期的413個未出售泊車位，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建築面積：</p>	<p>該物業的未售出停車場目前為空置，而物業的第三期目前正在興建中，將於2009年12月落成。</p>	<p>人民幣 1,341,000,000元 (貴集團應佔 47.5%： 人民幣 636,975,000元)</p>
建築面積			
平方米 平方呎			
第三期			
商業 16,200 174,377			
寫字樓 <u>97,020</u> <u>1,044,323</u>			
總計： <u>113,220</u> <u>1,218,700</u>			
<p>該發展項目第三期落成後，該物業亦將包括608個泊車位，建築面積28.854平方米（310,584平方呎）。</p> <p>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。</p>			

附註：

- 根據日期為2007年12月27日的營業執照編號310000400080207（市局），新世界中國地產有限公司的外商獨資公司上海三聯物業發展有限公司（「三聯」）以總投資金額81,000,000美元及註冊資本81,000,000美元註冊成立，有效期由1994年4月18日起至2014年4月17日止，業務範圍包括發展地盤的發展、銷售、出租及物業管理。
- 根據上海市房屋土地資源管理局於1996年11月1日發出的上海市房地產權證編號滬房地市字(1996)第100210號（「房地產權證1號」），地盤面積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2044年1月22日屆滿。

- (3) 根據上海市房屋土地資源管理局於1999年5月14日發出的上海市房地產權證編號滬房地市字(1999)第002029號(「房地產權證2號」)，地盤面積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。
- (4) 根據上海長寧區城鎮規劃管理局於2007年9月31日發出的建築工程規劃許可通知(就地庫建築部份)編號滬長建(2007)05070913F02599號，寫字樓及商業大樓的地庫已獲准興建。
- (5) 根據上海長寧區城鎮規劃管理局於2007年10月9日發出的建設用地規劃許可證編號滬長地(2007)05071009E01588號，建於面積16,171平方米地盤的發展項目之寫字樓建築工程已獲批准。
- (6) 根據上海長寧區城鎮規劃管理局於2008年10月10日發出的建築工程規劃許可證編號建字第滬長建(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。
- (7) 根據上海建築業管理辦公室於2007年6月19日發出的建築工程施工許可證編號9501CN0055D01號，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。
- (8) 據 貴集團表示，該物業於2008年10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185,000,000元及人民幣842,000,000元。因此，吾等已在吾等的估值內計及有關成本。吾等認為，於2008年10月31日，該物業落成後的估計市值約為人民幣2,933,000,000元。
- (9) 吾等獲 貴集團的中國法律顧問提供意見(其中包括)如下：
- (i) 三聯依法擁有該物業的土地使用權，並受中國法律保障。三聯為該物業土地使用權的唯一法定擁有人；
 - (ii) 該物業的土地使用權並不受按揭或任何其他第三方權益所限；
 - (iii) 三聯可自由使用、轉讓、出租或按揭該物業的土地使用權；及
 - (iv) 該物業寫字樓及商業大樓以及地庫的地基建築工程的必需許可證及批文為合法及有效。
 - (v) 一旦達到相關規劃及建築工程的規定，三聯取得寫字樓及商業大樓建築工程的建築工程施工許可證且並不存在法律障礙。

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）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	12,500,000	1,950,000	52,271,200 ⁽¹⁾	66,721,200	1.74	
杜惠愷先生	8,750,000	—	69,010,000 ⁽²⁾	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	1,366,000	—	—	1,366,000	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的一間公司實益擁有。

(2) 該等股份由杜惠愷先生全資擁有的公司實益擁有。

(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。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
杜惠愷先生	2008年1月7日	(1)	800,000	6.972
鄭家成先生	2008年1月7日	(1)	800,000	6.972
鄭志剛先生	2006年7月25日	(2)	331,600	2.865
	2008年1月7日	(1)	1,500,000	6.972
梁志堅先生	2008年1月7日	(1)	200,000	6.972
周桂昌先生	2008年1月7日	(1)	200,000	6.972
周宇俊先生	2008年1月7日	(1)	500,000	6.972
方承光先生	2008年1月7日	(1)	500,000	6.972
顏文英小姐	2008年1月7日	(1)	1,000,000	6.972
符史聖先生	2008年1月7日	(1)	200,000	6.972
鄭維志先生	2008年1月7日	(1)	300,000	6.972
田北俊先生	2008年1月7日	(1)	300,000	6.972
李聯偉先生	2008年1月7日	(1)	300,000	6.972

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。

(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				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	
新世界發展					
(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	0.027
梁志堅先生	232,974	—	—	232,974	0.006
周桂昌先生	244,527	—	—	244,527	0.007
方承光先生	220,000	—	—	220,000	0.006
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	0.84
杜惠愷先生	2,006,566	—	9,130,000 ⁽¹⁾	11,136,566	0.54
鄭家成先生	190,981	—	2,819,284 ⁽³⁾	3,010,265	0.15
梁志堅先生	2,402,351	—	—	2,402,351	0.12
周桂昌先生	207,000	—	—	207,000	0.01
方承光先生	1,726,707	—	—	1,726,707	0.08
鄭維志先生	735,461	—	—	735,461	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	500,000	—	1,107,000 ⁽⁴⁾	1,607,000	0.10
周宇俊先生	268,000	—	—	268,000	0.02
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				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	
飛溢房產有限公司 (每股面值1.00美元的 普通股)					
杜惠愷先生	—	—	1 ⁽⁶⁾	1	50.00
富運盛國際有限公司 (每股面值1.00美元的 普通股)					
杜惠愷先生	—	—	60 ⁽⁶⁾	60	60.00
廣州榮和房地產 有限公司 (人民幣註冊資本)					
符史聖先生	—	—	4,666,500 ⁽⁷⁾	4,666,500	5.00
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
華美達物業有限公司 (每股面值1.00美元 的普通股)					
杜惠愷先生	—	—	250 ⁽⁶⁾	250	25.00
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	—	—	382,500,000 ⁽¹⁾	382,500,000	50.00
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	—	—	60,651,500 ⁽⁸⁾	60,651,500	55.90

	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		
上海新尚賢坊房地產 發展有限公司 (美元註冊資本) 杜惠愷先生	—	—	127,000,000 ⁽¹⁾	127,000,000	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 ⁽¹⁾	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 ⁽⁹⁾	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 ⁽¹⁰⁾	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	0.73
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
肇慶新世界房產 發展有限公司 (美元註冊資本) 杜惠愷先生	—	—	8,250,000 ⁽¹¹⁾	8,250,000	60.00
肇慶富邦物業 管理有限公司 (前稱肇慶新世界物 業管理有限公司) (港元註冊資本) 杜惠愷先生	—	—	300,000 ⁽¹¹⁾	300,000	60.00

附註：

- (1) 此等股份由杜惠愷先生全資擁有的公司實益擁有。
- (2) 此等股份由鄭家純博士全資擁有的公司實益擁有。
- (3) 此等股份由鄭家成先生全資擁有的一家公司實益擁有。
- (4) 此等股份由鄭志剛先生全資擁有的一家公司實益擁有。
- (5) 鄭家成先生全資擁有的一家公司持有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) 此等股份為杜惠愷先生全資擁有的公司實益擁有，杜先生已訂立該協議待當中所載所有條件獲達成後出售此等股份。
- (7) 此為符史聖先生擁有50%權益的一家公司實益擁有的權益。
- (8) 此等權益為杜惠愷先生全資擁有的一家公司實益擁有，杜先生已訂立該協議待當中所載所有條件獲達成後出售5.9%權益。
- (9) 此等股份由鄭家成先生間接擁有49.58%權益的公司持有。
- (10) 由於鄭家成先生擁有新城的權益，故被視為擁有此等股份的權益。
- (11) 由於杜惠愷先生擁有富運盛國際有限公司的權益，故被視為擁有此等公司的註冊資本的權益。

(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	(1)	36,500,000	17.756
鄭家成先生	2007年3月19日	(1)	200,000	17.756
		(2)	1,200,000	17.756
鄭志剛先生	2007年3月19日	(2)	500,000	17.756
梁志堅先生	2007年3月19日	(1)	35,500,000	17.756
周桂昌先生	2007年3月19日	(2)	1,200,000	17.756
周宇俊先生	2007年3月19日	(2)	1,500,000	17.756
方承光先生	2007年3月19日	(3)	600,000	17.756
符史聖先生	2007年3月19日	(2)	750,000	17.756
李聯偉先生	2007年3月19日	(1)	300,000	17.756

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」）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尚未行使購股權。

(c) 於債券的好倉

下列董事於本公司全資附屬公司New World China Land Finance Limited (「NWCLF」) 發行的債券中擁有權益。彼等於最後實際可行日期持有NWCLF的債券的詳情如下：

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的百分比
	個人權益	法團權益	家屬權益			
杜惠愷先生	10,000,000 ⁽¹⁾	59,000,000 ⁽²⁾	28,000,000 ⁽³⁾	97,000,000	3.80	
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全資擁有的公司實益持有，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%。
- (3) 此等債券由杜惠愷先生配偶擁有的公司實益持有，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已發行股本0.09%。
- (4) 此等債券由鄭志剛先生全資擁有的公司實益持有，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）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。

(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的業務（「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	周大福企業有限公司 （「周大福」）集團公司	物業投資及發展、 經營酒店及運輸	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
	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 無錫華美達酒店有限公司	於武漢投資物業 於無錫經營酒店	董事 董事
杜惠愷先生	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、 經營酒店及運輸	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
鄭志剛先生	長虹發展（集團）有限公司	物業投資及發展	董事
	周大福集團公司	物業投資及發展、 經營酒店及運輸	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

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
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
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的業務（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的情況下經營本身業務。

(IV) 其他董事權益

除該等參與協議及該協議項下擬進行的交易外，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的董事，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的權益或淡倉：

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

本集團的主要股東

- (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：

於已發行股份的好倉

名稱	股份數目			於最後實際 可行日期佔 已發行股份 的百分比
	實益權益	法團權益	總計	
Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited (「CYTF」) ⁽¹⁾	—	2,714,858,780	2,714,858,780	70.80
Centennial Success Limited (「CSL」) ⁽¹⁾	—	2,714,858,780	2,714,858,780	70.80
周大福企業有限公司 (「周大福企業」) ⁽²⁾	—	2,714,858,780	2,714,858,780	70.80
新世界發展 ⁽³⁾	2,537,632,731	177,226,049	2,714,858,780	70.80

附註：

- (1) CYTF持有CSL的51%權益，而CSL則持有周大福企業的全部權益。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的權益，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的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股股份的權益，其擁有59%的附屬公司Great Worth Holdings Limited持有的22,508,064股股份，以及其擁有57%的附屬公司High Earnings Holdings Limited持有的41,366,106股股份的權益。

- (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)
海南中泓投資有限公司	湖南成功新世紀投資 有限公司	人民幣25,000,000元 (10%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)
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）
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）

主要股東名稱	附屬公司名稱	所持股份數目／ 股本權益數額
Win Honour International Limited	New World Hotel Management (BVI) Limited	295股 (29.5%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）受規管活動的持牌機構

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的證券的權利（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的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, Ugland 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*。
- (f) 本公司的合資格會計師為顏文英小姐 *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，在本公司的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26頁；
- (ii) 聯昌國際函件，全文載於本通函第27頁至第52頁；
- (iii) 本通函第53頁至87頁內所述萊坊發出的估值報告；
- (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；
- (v) 該等參與協議；及
- (vi) 該協議。



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2008年12月31日（星期三）上午10時正假座香港灣仔博覽道一號香港會議展覽中心（新翼）會議室201A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的普通決議案（不論有否修訂）：

普通決議案

(1) 「動議：

- (a) 批准、追認及確認由(i)本公司；(ii)新世界發展（中國）有限公司；(iii)杜惠愷先生；及(iv)金寶投資有限公司於2008年12月3日就金寶投資有限公司於上海局一房地產發展有限公司、上海三聯物業發展有限公司及上海新世界淮海物業發展有限公司的參與訂立的所有三份參與協議（「該等參與協議」）（註有「A」字樣的各該等參與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的所有步驟，藉以實施及／或使該等參與協議之條款及其項下擬進行的所有交易以及其附帶或關連的所有其他事宜生效；及
- (c) 授權本公司任何一位董事代表本公司簽署與該等參與協議有關的所有文件、文書及協議，及採取與該等參與協議項下擬進行之事項附帶、相關或關連的所有行動或事宜。」

(2) 「動議：

- (a) 待通過上文(1)所載之普通決議案後，批准、追認及確認由(i)本公司；(ii)新世界發展（中國）有限公司；(iii)新世界中國房產有限公司；(iv)杜惠愷先生；(v) Stanley Enterprises Limited；(vi) Grand China Enterprises Limited；及(vi)金寶投資有限公司於2008年12月3日就本公司（通過其全資附屬公司）收購於華美達物業有限公司、飛溢房產有限公司、富運盛國際有限公司及上海新世界淮海物業發展有限公司的額外權益，以及本公司（通過其全資附屬公司或本身）出售於上海局一房地產發展有限公司及上海新尚賢坊房地產發

展有限公司的權益訂立的買賣協議（「該協議」）（註有「B」字樣的該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的所有步驟，藉以實施及／或使該協議之條款及其項下擬進行的所有交易以及其附帶或關連的所有其他事宜生效；及
- (c) 授權本公司任何一位董事代表本公司簽署與該協議有關的所有文件、文書及協議，及採取與該協議項下擬進行之事項附帶、相關或關連的所有行動或事宜。」

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，2008年12月15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的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小時前交回本公司的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的該等股份投票，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。