

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

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

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



New World China Land Limited

目 錄

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

釋 義

本通函內，除非 義另有所指，否則下列 彙具有以下涵義：

「關聯」	指	在財務或經營決策中，如果一 有能力控制、共同控制另一 或對另一 加重大影響，則 為另一 之關聯 ，如果各 同受一 控制、共同控制或重大影響的，彼等亦被視為關聯
「公告」	指	本公司 期為2015年12月2 之公告，內容有關出售
「董事會」	指	本公司之董事會
「緊密聯繫人」	指	具有上 規則賦予的涵義
「本公司」	指	世 中國地 有限公司，一家 開曼群島 冊成立的有限公司，其股份 聯交所主板上 （股份代號：917）
「關連人士」	指	具有上 規則賦予的涵義
「代價」	指	根據分別 惠陽完成 、海口完成 及武漢完成 ，惠陽目標公司集團、海口目標公司集團的淨資 及應佔武漢目標公司集團的淨資 。各別 2015年9月30 的 增加或減少而可能分別對惠陽代價、海口代價及武漢代價需要作出的
「董事」	指	本公司之董事
「出售」	指	所有或任何武漢出售、惠陽出售及海口出售（視情況而 ）
「Dragon Fortune」	指	Dragon Fortune Limited，一家 英 維 京群島 冊成立的有限公司
「Dragon Fortune集團」	指	Dragon Fortune、其附 公司及聯營公司

釋 義

「龍悅」	指	Dragon Joy (China) Limited (龍悅(中國)有限公司)，一家香港冊成立的有限公司，惠陽買賣協議期為賣的全資附屬公司
「龍悅出售股份」	指	龍悅股本中一股普通股，代表龍悅的全已發行股本
「恒大」	指	恒大集團有限公司(股份編號：3333)，一家開曼群島冊成立的有限公司，其股份聯交所主板上，為買的最終控股公司
「匯率」	指	緊接相關付期前一天中國銀行(香港)有限公司公人民兌換港元的匯率中間價
「總築面積」	指	總築面積
「本集團」	指	最後實際可行期，本公司及其附屬公司
「海口票」	指	期為2016年1月5及從買銀行戶口付金為人民2,000,000,000元(或根據緊接出具票期前一天中國銀行(香港)有限公司公人民兌換港元匯率中間價算的等值港元)的銀行票
「海口完成」	指	買賣海口出售股份及海口目標貸之完成
「海口完成」	指	2016年1月5(或賣及買同意的其他期)
「海口先決條件」	指	海口買賣協議指海口出售的先決條件
「海口代價」	指	海口出售股份及海口目標貸的總代價
「海口出售」	指	根據海口買賣協議的條及條件賣向買出讓海口出售股份及海口目標貸

釋 義

「海口首期」	指	人民 2,000,000,000 元(約等值 2,424,200,000 港元)，代表海口代價的首期
「海口擔保」	指	期為 2015 年 12 月 2 日 恒大以賣 為受益人提供的擔保契約，以保證買 行海口買賣協議 下的責任
「海口最後限期」	指	自海口買賣協議 期起兩個月(2016 年 2 月 2 日 結束)
「海口 目」	指	世 中國地 海口開發的海口 世 • 美麗沙 目，進一 情 董事會函件「 約 資 」
「海口買賣協議」	指	買 與賣 關 海口出售 立 期為 2015 年 12 月 2 日的買賣協議
「海口出售股份」	指	海口目標公司股本中面值 1.00 美元的一股普通股，代表海口目標公司的全 已發行股本
「海口股份質押」	指	買 海口完成時按賣 接受的格式及內容簽 及交付的股份質押契約，據 據 ，買 把持有或將會持有的海口目標公司全 已發行股本質押予賣 ，作為全 付海口代價的保證
「海口架構」	指	海口完成之前達致的海口目標公司架構，致使海口目標公司間接持有 世 中國地 海口的全 股本 益
「海口目標貸 」	指	海口買賣協議 期及海口完成 海口目標公司 應付賣 及其關聯 的金 5,556,800,870 港元
「海口目標公司」	指	佳裕投資有限公司，一家 英 維 京群島 冊成立的有限公司， 海口買賣協議 期為賣 的全資 附 公司

釋 義

「海口目標公司集團」	指	海口目標公司、昇益發 及 世 中國地 海口
「港元」	指	港元，香港法 貨
「香港」	指	中國香港 別行 區
「惠陽 票」	指	期為2016年1月5 及從買 銀行戶口 付金 為 人民 150,000,000元(或根據緊接出具 票 期前 一天中國銀行(香港)有限公司公 人民 兌換港元 匯率中間價 算的等值港元)的銀行 票
「惠陽完成」	指	買賣惠陽出售股份及惠陽目標貸 之完成
「惠陽完成 日」	指	2016年1月5 (或賣 及買 同意的其他 期)
「惠陽先決條件」	指	惠陽買賣協議指 惠陽出售的先決條件
「惠陽代價」	指	惠陽出售股份及惠陽目標貸 的總代價
「惠陽出售」	指	根據惠陽買賣協議的條 及條件 賣 向買 出讓 惠陽出售股份及惠陽目標貸
「惠陽首期」	指	人民 150,000,000元(約等值181,800,000港元)，代表 惠陽代價的首期
「惠陽擔保」	指	期為2015年12月2 恒大以賣 為受益人提供的 擔保契約，以保證買 行惠陽買賣協議 下的責 任
「惠陽最後限期」	指	自惠陽買賣協議 期起兩個月(2016年2月2 結 束)
「惠陽 目」	指	主要 Dragon Fortune集團開發的棕櫚島渡假村 目，進一 情 董事會函件「 約 資 」

「惠陽買賣協議」	指	買 與賣 關 惠陽出售 立 期為2015年12月2 的買賣協議
「惠陽出售股份」	指	龍悅出售股份、Superb Capital出售股份及White Heron出售股份
「惠陽股份質押」	指	買 惠陽完成時按賣 接受的格式及內容簽及交付的股份質押契約，據 ，買 把持有或將會持有的惠陽目標公司全 已發行股本質押予賣 ，作為全 付惠陽代價的保證
「惠陽目標貸 」	指	惠陽買賣協議 期及惠陽完成 惠陽目標公司應付賣 及其關聯 的金 1,080,509,125港元
「惠陽目標公司」	指	龍悅、White Heron及Superb Capital
「惠陽目標公司集團」	指	呈列 惠陽買賣協議的惠陽目標公司、其附 公司 及聯營公司(包括但不限 Dragon Fortune集團)
「獨立第三 」	指	獨立 本公司及其關連人士且與彼等並無關聲 6797101950(1)Dj(/

「世發」	指 New World Development Company Limited (世發有限公司)，一家香港冊成立的有限公司，其股份聯交所主板上（股份代號：17），為本公司的控股公司
「棕欄島渡假村」	指 位於中國東省惠州惠陽淡水鎮土湖高夫球路一號的高夫球場及住宅發展項目
「約」	指 買賣協議的約，即賣及買，及「約」單指賣或買（視情

釋 義

「Superb Capital」	指	Superb Capital Enterprises Limited，一家英屬維京群島冊成立的有限公司，惠陽買賣協議期為賣的全資附屬公司
「Superb Capital出售股份」	指	Superb Capital股本中面值1.00美元的一股普通股，代表Superb Capital的全已發行股本
「目標公司」	指	海口目標公司、惠陽目標公司及武漢目標公司
「賣」	指	New World Development (China) Limited (世發(中國)有限公司)，一家香港冊成立的有限公司，買賣協議期持有目標公司的全已發行股本，為本公司的全資附屬公司
「White Heron」	指	White Heron Limited，一家英屬維京群島冊成立的有限公司，惠陽買賣協議期為賣的全資附屬公司
「White Heron出售股份」	指	White Heron股本中面值1.00美元的一股普通股，代表White Heron的全已發行股本
「武漢銀行質押」	指	賣以一家香港持銀行為受益人，根據賣與銀行2011年及2014年簽的若股份質押，武漢目標公司及賣另外三家全資附屬公司全已發行股本授出的質押
「武漢票」	指	期為2016年1月5及從買銀行戶口付金為人民1,000,000,000元(或根據緊接出具票期前一天中國銀行(香港)有限公司公人民兌換港元匯率中間價算的等值港元)的銀行票
「武漢完成」	指	買賣武漢出售股份及武漢目標貸之完成
「武漢完成」	指	2016年1月5(或賣及買同意的其他期)

「武漢先決條件

釋 義

「武漢股份質押」	指	買 武漢完成時按賣 接受的格式及內容簽及交付的股份質押契約，據 ，買 把持有或將會持有的武漢目標公司全 已發行股本質押予賣 ，作為全 付武漢代價的保證
「武漢目標貸 」	指	武漢買賣協議 期及武漢完成 武漢目標公司應付賣 及其關聯 (如有)的金 116,414,182港元
「武漢目標公司」	指	Hinto Developments Limited，一家 英 維 京群島 冊成立的有限公司， 武漢買賣協議 期為賣 的全資附 公司
「武漢目標公司集團」	指	武漢目標公司及武漢 世
「美元」	指	美元，美利堅合眾國法 貨
「%」	指	百分

本通函而 ，1.00港元相 人民 0.825元。



出售

武漢買賣協

日期

2015年12月2

訂約方

(a) 世發(中國)有限公司，作為賣；及

(b) 盛譽(BVI)有限公司，作為買。

待出售資產

武漢出售股份以及武漢目標貸將轉讓予買，並連同武漢完成所的一切有關利及利益。

武漢代

武漢代價達人民幣3,800,000,000元(約等值4,606,100,000港元)(受限代價)，並將買以現金按下列式向賣付：

- (a) 人民幣1,000,000,000元(約等值1,212,100,000港元) 武漢完成付；
- (b) 人民幣700,000,000元(約等值848,500,000港元) 武漢完成後六個月內付(或賣及買書面同意的任何其他期)；
- (c) 人民幣700,000,000元(約等值848,500,000港元) 武漢完成後十二個月內付(或賣及買書面同意的任何其他期)；
- (d) 人民幣700,000,000元(約等值848,500,000港元) 武漢完成後十八個月內付(或賣及買書面同意的任何其他期)；及
- (e) 人民幣700,000,000元(約等值848,500,000港元) 武漢完成後二十四個月內付(或賣及買書面同意的任何其他期)。

董事會函件

自武漢買賣協議簽起三個營業內(或賣及買書面同意的任何其他期)，買應送交作為武漢首期的武漢票予賣律師代為保管，並應武漢完成送交賣及兌付。任何按照中國銀行(香港)有限公司武漢完成前一公人民兌港元匯率中間價算的等值港元的武漢首期與武漢票金之差價應相關約補償或退回(適)。最後際可行期，武漢票已送交賣律師，並其代為保管。

若武漢完成根據武漢買賣協議而期，或賣造成的原因而令武漢完成未能2016年1月5落，武漢票將失並退回買，買應遲武漢完成發出另一張銀行票作為武漢首期。

中國付任何部份武漢代價應以人民進行，而香港付其他部份武漢代價可以人民或根據匯率釐的等值港元進行。

買沒有行或未能行付武漢代價的責任(包括但不限沒有行或不能完全行)，則應(在為期10天的限期滿時)向賣付武漢代價的相關逾期金以年率30%(根據約之間的商業磋商釐，藉以加強高違約率的阻嚇作)按算的滯納金，除非及直至武漢代價相關逾期金獲付清為。

武漢代價的基準

武漢代價乃買及賣經參考(i)武漢目2015年6月30萊坊進行的估值達人民2,000,604,000元；(ii)2015年7月至11月況的善；(iii)2015年10月31應佔武漢目標公司集團的相關資淨值(其持有的業除外)；及(iv)分期付武漢代價的附利息成本，公磋商後達致。武漢代價代表武漢目標公司集團2015年6月30綜合應佔資淨值約354%的價。

董事會函件

保

作為完全 付武漢代價的保證，恒大 武漢買賣協議 期簽 及交付武漢擔保予賣 ，以保證買 行武漢買賣協議 下的責任。 外，買 同意 武漢完成時簽 及交付武漢股份質押予賣 。

武漢先決條件

武漢完成 待以下武漢先決條件達成及／或獲豁免(視情況而)， 可作 ：

- (a) 已取得賣 、本公司及 世 發 各自董事會的所有批准及同意。如上規則規 或聯交所要求，本公司及／或 世 發 應(根據上 規則)通過所有必 的股東決議(以股東書面批准之 式或 股東大會上通過一 普通決議案之 式(若未能取得有關書面批准))，以批准武漢買賣協議及其下擬進行的交易、遵 上 規則 下有關公告的規 及獲取一切其他所需的批准或豁免(適)；
- (b) 賣 武漢買賣協議 下擬進行的交易取得所有需要自第三 (包括武漢 世 的若 貸銀行的同意)的批准(需要)；
- (c) 有關武漢目標公司的武漢銀行質押已被解除；
- (d) 已取得買 及恒大各自董事會的所有批准及同意。如上 規則規 或聯交所要求，買 之最終控股公司(即恒大)應根據上 規則通過所有必 的股東決議(以股東書面批准之 式或 股東大會上通過一 普通決議案之 式(若未能取得有關書面批准))，以批准武漢買賣協議及其 下擬進行的交易、遵 上 規則 下有關公告的規 及獲取一切其他所需的批准或豁免(適)；及
- (e) 買 武漢買賣協議 下擬進行的交易取得所有需要自第三 的批准(需要)。

董事會函件

賣 及買 應盡最大努力促使其負責的武漢先決條件得以達成。在法律允 的程 下，武漢完成前任何時間透過向另一 約 提交書面通知，買 可豁免所有或任何 上 第(b)及(c) 的武漢先決條件，而賣 可豁免 上 第(e) 的武漢先決條件。

若任何武漢先決條件 武漢完成 或之前沒有達成或獲豁免，賣 及買 可長武漢完成 至武漢先決條件達成之 ，但在任何情況下不得遲 武漢最後限期。

若任何武漢先決條件 武漢最後限期或之前沒有達成或獲豁免，武漢買賣協議將立即 及終 及概無任何 約 可向另一 約 進行索償(任何先前違反除外)。

終止

武漢買賣協議可 下列情況下終止：

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

武漢完成

武漢完成應發 武漢完成 。在武漢完成時，武漢目標公司將不再為賣 的全資附 公司，而武漢 世 將不再為本集團的合營企業。

武漢出售的財務影響

武漢完成後，武漢目標公司將不再為本公司的附 公司，而武漢 世 將不再為本集團合營企業。

本公司 武漢出售 的估 指標 益淨 期約為2,900,000,000港元，及益乃參考武漢代價與賣 武漢目標公司集團的應佔 益 2015年6月30 的經核綜合資 淨值(約1,043,000,000港元)之差 ，並經考慮估 應付稅 (即武漢代價與本集團 武漢 世 的投資成本之差 ，根據中國相關稅法按10%稅率 算)釐

董事會函件

。期本集團的綜合資產淨值將會相應增加。實際可入賬溢利只能於武漢完成時應佔武漢目標公司集團的綜合資產淨值及附屬交易成本釐清後才能確定。

惠陽買賣協

日期

2015年12月2

訂約方

(a) 世發(中國)有限公司，作為賣方；及

(b) 盛譽(BVI)有限公司，作為買方。

待出售資產

惠陽出售股份及惠陽目標貸款將轉讓予買方，並連同惠陽完成前所產生的一切有關稅利及利益。

惠陽代價

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

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

董事會函件

保

作為完全 付惠陽代價的保證，恒大 惠陽買賣協議 期簽 及交付惠陽擔保予賣 ，以保證買 行惠陽買賣協議 下的責任。 外，買 同意 惠陽完成時簽 及交付惠陽股份質押予賣 。

惠陽先決條件

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

- (a) 已取得賣 、本公司及 世 發 各自董事會的所有批准及同意。如上規則規 或聯交所要求，本公司及/或 世 發 應根據上 規則通過所有必 的股東決議(以股東書面批准之 式或 股東大會上通過一 普通決議案之 式(若未能取得有關書面批准))，以批准惠陽買賣協議及其 下擬進行的交易、遵 上 規則 下有關於公告的規 及獲取一切其他所需的批准或豁免(適)；
- (b) 賣 惠陽買賣協議 下擬進行的交易取得所有需要自第三 (包括Dragon Fortune集團若 附 公司的若 貸銀行的同意)的批准(需要)；
- (c) 已取得買 及恒大各自董事會的所有批准及同意。如上 規則規 或聯交所要求，買 之最終控股公司(即恒大)應(根據上 規則)通過所有必 的股東決議(以股東書面批准之 式或 股東大會上通過一 普通決議案之 式(若未能取得有關書面批准))，以批准惠陽買賣協議及其 下擬進行的交易、遵 上 規則 下有關於公告的規 及獲取一切其他所需的批准或豁免(適)；及
- (d) 買 惠陽買賣協議 下擬進行的交易取得所有需要自第三 的批准(需要)。

董事會函件

賣 及買 應盡最大努力促使其負責的惠陽先決條件得以達成。賣 及買 均有 豁免若 另一 約 有責任達成的惠陽先決條件。

若任何惠陽先決條件 惠陽完成 或之前沒有達成或獲豁免，賣 及買 可長惠陽完成 至惠陽先決條件達成之 ，但在任何情況下不得遲 惠陽最後限期。

若任何惠陽先決條件 惠陽最後限期或之前沒有達成或獲豁免，惠陽買賣協議將立即 及終 及概無任何 約 可向另一 約 進行索償(任何先前違反除外)。

終止

惠陽買賣協議可 下列情況下終 ：

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

惠陽完成

惠陽完成應發 惠陽完成 。在惠陽完成時，各別惠陽目標公司將不再為賣 的全資附 公司。

惠陽出售的財務影響

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

本公司 惠陽出售 的估 指標 益淨 期約為77,000,000港元，及 益 乃參考惠陽代價與賣 惠陽目標公司集團的 益 2015年6月30 的經 核綜合資 淨值(約1,154,000,000港元)之差 ，並經考慮估 應付稅 (即惠陽代價與本集

董事會函件

團 惠陽目標公司集團在中國的成員公司的投資成本之差，根據中國相關稅法按10%稅率(算)釐。期本集團的綜合資淨值將會相應增加。際可入賬益只能惠陽完成時惠陽目標公司集團的綜合資淨值及附交易成本釐後才能確。

海口買賣協

日期

2015年12月2

訂約方

- (a) 世發(中國)有限公司，作為賣；及
- (b) 盛譽(BVI)有限公司，作為買。

待出售資產

海口出售股份及海口目標貸將轉讓予買，並連同海口完成所的一切有關利及利益。

海口代

海口代價達人民幣8,600,000,000元(約等值10,424,200,000港元)(受限代價)，並將買以現金按下列式向賣付：

- (a) 人民幣2,000,000,000元(約等值2,424,200,000港元) 海口完成付；
- (b) 人民幣1,600,000,000元(約等值1,939,400,000港元) 海口完成後六個月內付(或賣及買書面同意的任何其他期)；
- (c) 人民幣1,600,000,000元(約等值1,939,400,000港元) 海口完成後十二個月內付(或賣及買書面同意的任何其他期)；
- (d) 人民幣1,600,000,000元(約等值1,939,400,000港元) 海口完成後十八個月內付(或賣及買書面同意的任何其他期)；及

(e) 人民幣 1,800,000,000 元 (約等值 2,181,800,000 港元) 海口完成後二十四個月內 付 (或賣 及買 書面同意的任何其他 期)。

自海口買賣協議簽 起三個營業 內 (或賣 及買 書面同意的任何其他 期)，買 應送交作為海口首期的海口 票予賣 律師代為保管，並應 海口完成 送交賣 及兌付。任何按照 中國銀行(香港)有限公司 海口完成 前一 公 人民 兌港元匯率中間價 算等值港元的海口首期及海口 票金 之差價應 相關 約 補償或退回(適)。最後 際可行 期，海口 票已送交賣 律師，並 其代為保管。

若海口完成根據海口買賣協議而 期，或 賣 造成的原因而令海口完成未能 2016年1月5 落，海口 票將失 並退回買，買 應 遲海口完成 發出另一張銀行 票作為海口首期。

中國 付任何部份海口代價應以人民幣 進行，而 香港 付其他部份海口代價可以人民幣 或根據匯率釐 的等值港元進行。

買 沒有 行或未能 行 付海口代價的責任(包括但不限 沒有 行或未能完全 行)，則應(在為期10天的 限期 滿時)向賣 付 海口代價的相關逾期金 以年率30%(根據 約 之間的商業磋商釐，藉以加強高達約率的阻嚇作)按 算的滯納金，除非及直至海口代價相關逾期金 獲付清為。

海口代 的基準

海口代價乃 買 及賣 經參考(i)海口 目 2015年6月30 萊坊進行的估值達人民幣 6,040,000,000元；(ii)2015年7月至11月 況的 善；(iii) 2015年10月31 海口目標公司集團的相關資 淨值(其持有的 業除外)；及(iv) 分期 付海口代價的附 利息成本，公 磋商後達致。海口代價代表海口目標公司集團 2015年6月30 綜合資 淨值約81%的 價

董事會函件

保

作為完全 付海口代價的保證，恒大 海口買賣協議 期簽 及交付海口擔保予賣 ，以保證買 行海口買賣協議 下的責任。 外，買 同意 海口完成時簽 及交付海口股份質押予賣 。

海口先決條件

海口完成 待以下海口先決條件達成及／或獲豁免(視情況而)， 可作 ：

- (a) 已取得賣 、本公司及 世 發 各自董事會的所有批准及同意。如上 規則規 或聯交所要求，本公司及／或 世 發 應根據上 規則通過所有必 的股東決議(以股東書面批准之 式或 股東大會上通過一 普通決議案之 式(若未能取得有關書面批准))，以批准海口買賣協議及其 下擬進行的交易、遵 上 規則 下有關公告的規 及獲取一切其他所需的批准或豁免(適)；
- (b) 賣 海口買賣協議 下擬進行的交易取得所有需要自第三 (包括 世 中國地 海口若 貸銀行的同意)的批准(需要)；
- (c) 海口架構已完成；
- (d) 已取得買 及恒大各自董事會的所有批准及同意。如上 規則規 或聯交所要求，買 之最終控股公司(即恒大)應(根據上 規則)通過所有必 的股東決議(以股東書面批准之 式或 股東大會上通過一 普通決議案之 式(若未能取得有關書面批准))，以批准海口買賣協議及其 下擬進行的交易、遵 上 規則 下有關公告的規 及獲取一切其他所需的批准或豁免(適)；及
- (e) 買 海口買賣協議 下擬進行的交易取得所有需要自第三 的批准(需要)。

董事會函件

賣 及買 應盡最大努力促使其負責的海口先決條件得以達成。買 可以書面豁免所有或任何 上 第(b)及(c) 的海口先決條件，而賣 可以書面豁免 上 第(e) 的海口先決條件。

若任何海口先決條件 海口完成 或之前沒有達成或獲豁免，賣 及買 可長海口完成 至海口先決條件達成之 ，但在任何情況下不得遲 海口最後限期。

若任何海口先決條件 海口最後限期或之前沒有達成或獲豁免，海口買賣協議將立即 及終 及概無任何 約 可向另一 約 進行索償(任何先前違反除外)。

終止

海口買賣協議可 下列情況下終 ：

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

海口完成

海口完成應發 海口完成 。在海口完成時，海口目標公司將不再為賣 的全資附 公司。

海口出售的財務影響

海口完成後，海口目標公司將不再為本公司的附 公司，海口目標公司集團的財務業績、資 及負 將不再 入本集團的綜合財務報表內。

本公司 海口出售 的估 指標 益淨 期約為3,600,000,000港元，及益乃參考海口代價與賣 海口目標公司集團的 益 2015年6月30 的經 核綜合資 淨值(約5,934,000,000港元)之差 ，並經考慮估 應付稅 (即海口代價與本集團 世 中國地 海口的投資成本之差 ，根據中國相關稅法按10%稅率

董事會函件

算)釐。期本集團的綜合資淨值將會相應增加。際可入賬益只能海口完成時綜合資淨值及附交易成本釐後才能確。

出售的原因及裨益

出售可讓本集團加快釋出目標公司持有的業目的投資價值及變現現金資，有助善本集團現金流及鞏固財務況。出售更標著本集團以減低二線及三線城及利率低目之投資，把資集中在一線及1.5線城及中型業目，達致優化業發及投資組合策。

所得款項用途

賣從出售取的所得淨將應本集團的營運資金需求。

訂約方的資料

買方

據董事所知，買為英維京群島冊成立的投資公司，並恒大間接全資擁有。恒大主要從事在中國開發大型住宅業及綜合商業。

據董事作出一切合理查後所知、所悉及所信，買及其最終益擁有人(即恒大)乃獨立及與本公司或其關連人士沒有關連。

賣方

賣為香港冊成立的公司，主要從事投資控股。其為本公司的直接全資附屬公司。

本集團主要在中國從事業發、業投資以及租賃及酒營運業務。

武漢目標公司

武漢目標公司為英維京群島冊成立的公司，主要從事持有武漢世(一家中國冊成立的合作合營公司)60%益。武漢世主要業務為發位中國湖北省武漢漢口的大型低成本社區住宅目，名為武漢青花園、武漢青

董事會函件

南園及武漢 華家園，佔地約2,493,000 米。目可發 總 築面積包括約753,273 米作住 宅發 途及418,419 米的商 、零售及配套 。

2015年6月30 日，武漢目標公司集團經 核應佔綜合資 淨值約為1,043,125,000港元。截至2014年6月30 日財 年，武漢目標公司集團的經 核應佔綜合(除稅前及後) 利分別約為261,573,000港元及261,630,000港元及其 截至2015年6月30 日財 年 則分別約為160,017,000港元及156,267,000港元。

惠陽目標公司

惠陽目標公司各自均為投資控股公司， 中個別或連同其附 屬公司持有Dragon Fortune集團全部 益。Dragon Fortune集團主要 中國惠陽從事棕櫚島渡假村 目營運，包括高 夫球會的營運及房地 發 ，分別佔地約992,000 米及377,000米。房地 發 的餘下可發 總 築面積約為415,914 米。

2015年6月30 日，惠陽目標公司集團經 核綜合資 淨值總 約為1,154,350,000港元。截至2014年6月30 日財 年，惠陽目標公司集團的經 核綜合(除稅前及後) 利總 分別約為61,991,000港元及61,799,000港元及其 截至2015年6月30 日財 年 經 核綜合(除稅前及後)虧損總 分別約為64,333,000港元及63,832,000港元。

海口目標公司

海口目標公司為投資控股公司，透過 世 中國地 海口持有位 海 島西北部沿海的海口 目全部 益。海口 目包括住 宅別墅、低及高 住 宅及服務式住 宅， 劃總 築面積超過二百萬 米。海口 目第二期總 築面積約為90,000 米現 進行 工及 2017年竣工。

2015年6月30 日，海口目標公司集團經 核綜合資 淨值約為5,933,642,000港元。截至2014年6月30 日財 年，海口目標公司集團的經 核綜合(除稅前及後) 利分別約為120,445,000港元及89,253,000港元及其 截至2015年6月30 日財 年 經 核綜合(除稅前及後)虧損分別約為28,501,000港元及32,967,000港元。

董事會函件

上市規則涵義

鑑於買賣協議與相同約（即買）簽，根據上市規則第14.22條，武漢出售、惠陽出售及海口出售合併算。

本公司合併出售算的最高適百分率（義見上市規則第14.07條）高25%但低100%，根據上市規則第14章，出售構成本公司的主要交易，遵報、公告及股東批准的規。

若本公司批准出售而召開股東大會，概無股東棄投票，而本公司已取得世發有關出售的股東書面批准。世發連同其附屬公司益擁有6,092,601,173股股份（代表本通函期本公司已發行股本約69.58%應佔益），其中5,014,011,861股股份以世發名義登（代表本通函期本公司已發行股本約57.68%益）。根據上市規則第14.44條，本公司不批准出售而召開股東大會。

推薦意見

董事（包括獨立非執行董事）相信各買賣協議之條乃按公基準磋商及按商業條立，屬公合理，且符合本公司及其股東的體利益。

若批准出售而召開股東大會，董事會將議股東有關股東大會上投票贊成有關決議案以批准出售。

其他資料

務垂注本通函附錄所之其他資。

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

致

列位股東 台照及
列位本公司未行使購股 持有人 參照

代表
新世界中國地產有限公司
主 兼董事總經理
鄭家純博士
謹啟

2015年12月23

1. 務聲明

貸

2015年10月31（即本務聲明的最後實際可行日期）營業時間結束時，本集團未償還貸的情況如下：

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

2015年10月31營業時間結束時，本集團的銀行貸約8,831,887,000港元抵押若投資業、業、房及、土地使、發中將完成業及持作發業作擔保。

或然負

(i) 銀行融資所作出之公司擔保

2015年10月31營業時間結束時，本集團若合營企業所得銀行貸融資而給予公司擔保約3,144,819,000港元。2015年10月31，本集團應佔貸予合營企業之等銀行貸融資之未償還約為2,644,142,000港元。

(ii) 按揭融資所作出之擔保

2015年10月31日營業時間結束時，本集團已若銀行為本集團之若附屬公司所發行之業務之若買家排按揭貸而給予之按揭融資作出擔保。等擔保下的未償還按揭貸達到4,199,790,000港元，及本集團等擔保下應佔之未償還按揭貸部份達到2,918,639,000港元。根據擔保之條款，等買家未能付按揭，本集團負責向銀行償還違約買家。付之未償還按揭本金連同應付利息，而本集團有直接有關業務之法業並接管業務。

除上述所及集團內公司間負債外，本集團在合併基礎上並無任何已發行及未贖回以及法或以其他形式增但未發行之重大務證券、或期貨或其他貸或貸性質之務或承兌或租購承擔、或未償還按揭及押、或或然負債或擔保。

2. 營運資金聲明

最後實際可行日期，在經慎周查，並經及出售之影響後，董事為本集團具充足營運資金，以應付其自本通函日期起最少12個月之資金所需。

3. 本集團財務及貿易前景

完成後，本公司將從出售取得的所得淨為約16,363,600,000港元。出售標著本公司優化其業務發展及投資組合的策略已穩現。策略要求把資集中在一線及1.5線城以及高速發展的城，同時減少對部份發週期過長目的投資。本公司為，舉與本集團在選擇具有裨益名譽

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

以下為萊坊測 師行有限公司 目標公司 2015年10月31 的 值而發出的函件、估值概要及估值報告全 ，以供 入本通函。



萊坊測 師行有限公司
香港灣仔港灣道6-8號
瑞 中心4 樓
電 話：2840 1177
真 傳：2840 0600

啟者：

位於中華人民共和國之若干物業估

吾等謹遵照 閣下之指示，對 世 中國地 有限公司(「貴公司」)及／或其附 屬公司、聯營公司及共同控制 體(統稱「貴集團」) 中華人民共和國(「中國」)持有之若 業 益進行估值，吾等確 曾進行視 察，作出相關查 詢，並取得吾等 為必要之有關其他資 料，藉以向 閣下提供吾等對 等 業 益 2015年10月31 值之意見。

估 基 準

吾等之估值乃吾等對 業 值之意見。所謂 值， 吾等所下之 義而 指「自 買 與自 賣 經適 場推 後基 公 交易原則，在知情、 慎及不受脅 之情況下 估值 期買賣資 或負 之估 金 」。

值乃賣場上可合理取得的最高售價及買場上可合理取得的最優惠價格。估其不會及因條或情況引致的估價格上升或下跌，如非典型融資、售後租回排、任何與銷售有關人士所授予的代價或優惠，或任何價值因素。估業的值亦無考慮買賣成本及扣減任何有關稅。

估方法

在對第1及2業進行估值時，吾等已參考可場上取得的銷售憑證及按吾等所獲件所示入淨撥充資本之基準(如適)估等業益。吾等已考慮有關銷，並對潛在復入作出適撥。

在對第3、4、6及7業進行估值時，吾等基等業將根據貴集團向吾等提供的最發劃發及竣工估有關業益。吾等假等劃均將在免受繁苛條件的情況下獲授批准。吾等達致估值意見時，已採「直接法」，參考地區可資的交易對有關業益進行估值，並已考慮完成發目所需銷以反映已竣工發目質素的築成本。

在對第5業進行估值時，吾等已參考其過去年的史表現採入法，並參考與似形式之投資的所需回報率進行估值；吾等已參考可場上取得的銷售憑證(如適)估等業益。

業權文件及產權負擔

吾等已獲提供有關業益的業件摘要。然而，吾等並無查閱件本以確有否吾等所獲副本並無示的任何修。吾等依賴貴集團及其中國法律問君合律師事務所業業所提供的資。

吾等編製報告時並無考慮任何業益的任何押、按揭或，亦無考慮出售時或承擔的任何開或稅。除另有明外，吾等假業益概無附可能影響其價值的繁重負擔、限制及銷。

資料來源

吾等為賴貴集團所提供的資及貴集團之中國法律問之法律意見。吾等並無理懷貴集團及／或其中國法律問所提供的重大估值資是否真

準確。吾等接納 貴集團 規劃批 或法 通告、年期、所有、樓 竣工 期、合營企業協議／合約、租約 情、發 劃、成本總 及所 的 築成本、 築面積及土地面積以及所有其他相關事 等有關事 提供予吾等之意見。隨附估值報告所 的、量 及面積乃以吾等獲提供的資 作基準，因 為約 。吾等無法進行 地測量，以核 業的土地面積及 築面積是否 確， 假 吾等所獲件所示的土地面積及 築面積 確無 。吾等亦已獲 貴集團告知所提供的資 並無遺漏重大事 。

視 及結構狀況

吾等已視 所估值 業的外貌及內部(在可能情況下)，視 乃 本公司劉兆光、阮 及蘇澤明 2015年12月進行。然而，吾等並無進行 地考 ，以釐 地面情況及服務 等是否適合任何未來發 。吾等 編製估值時已假 等 面條件均 良好且 築期間將不會 別開 或發 。 外，吾等並無進行結構測量，但 視 過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞，然而，吾等無法呈報 等 業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。吾等亦無對任何服務 進行測 。

別將予估 的物業

吾等已採取合理謹慎態 及技巧(但對 閣下並無絕對義務)確保吾等所視 及吾等之估值報告所 的 等 業，為 閣下指示中的 業地址所識別的 業 益。 業地址或將予估值的 業之範圍 義， 閣下應 指示中或緊隨接獲吾等之報告後提示吾等注意。

環境事

吾等並非環保專家， 並無對地盤或樓 進行任何確 是否 在環境污 之科 查，亦無查核公開資 以 找可能識別潛在污 的過往活動證據。在並無進行適 查且並無明 理 懷 在潛在污 的情況下，吾等 編製估值時已假 業未受影響。 涉嫌或確 在污 ，惟 未進行充分 查且向吾等提供資 前，估值將有所保 。

遵 相關條例及法規

吾等假

估 要

第一類 — 貴集團於中國持有之投資物業

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

第二類 一 貴集團於中國之發展中將完成物業／持作出售之已落成物業

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

第三類一 貴集團於中國持作未來發展之物業

物業	於2015年10月31日 現況下之市	貴集團 應佔之權益	貴集團應佔 於2015年10月31日 現況下之市
7. 中國 東省 惠州 惠陽區 淡水鎮 湖下地 惠陽湖下 發 目	人民 348,000,000元	100%	人民 348,000,000元
	小計： <u>人民幣348,000,000元</u>		<u>人民幣348,000,000元</u>
	總計： <u>人民幣11,490,500,000元</u>		<u>人民幣9,990,260,000元</u>

估 報 告

第一類 — 貴集團於中國持有之投資物業

物業	情況及年期	佔用詳情	於2015年10月31日 現況下之市
1. 中國 湖北省 武漢 漢口區 東西湖 武漢 青花園及 武漢 青南園 零售及 車場部份	<p>武漢 青花園及武漢 青南園(「發 目」)是一個大規模的低成本社區住房 目，將分為多期進行開發。 個發 目包括九 總土地面積約為2,493,290 米之相鄰地塊。</p> <p>業包括 發 目中總建築面積約為56,806.43 米的商業 地部份及862個 車位，1997年至2014年竣工。</p> <p>發 目已獲授部份土地使 用權，作住宅、商業及其他商業服務 途之土地使 用權。分別於2075年10月8 日、2045年10月8 日及2049年6月1 日屆滿(情參閱附 2)。</p> <p>發 目土地面積為2,115.03 米的土地使 用權中的 部份已劃撥為商業 途(情參閱附 2)。</p>	<p>業總 築面積約為51,201.48 米的商業部份 有多份租約，總月租約為人民 1,627,000 元。</p> <p>業其餘部份為空置。</p>	人民 417,800,000 元 (貴集團應佔60%2)

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

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

3. 根據武漢房管管理發出之8份房所有證，業總築面積為14,488.48米部份的房所有。由武漢世發有限公司，作樓及商業用途。
4. 根據507份商品房證明書，武漢世發有限公司為業總築面積68,377.85米、住宅、商業、車場及其他用途的部份的合法擁有人。
5. 根據41份築工程竣工驗案證，發目總築面積為500,830.45米部份的工程已竣工。
6. 業部份之土地使用劃撥性質，吾等已大致從劃撥性質轉為出讓性質需要作出土地出讓金人民幣1,900,000元。吾等之估值過程中，吾等已透過假上土地所有已轉變為出讓對業進行估值，並在吾等之估值中及土地出讓金。
7. 吾等已獲提供貴集團之中國法律問之意見，中(其中包括)有以下資料：
 - (i) 武漢世發有限公司已合法取得業部份出讓土地性質的土地使用及房所有，並為業部份之唯一擁有人。武漢世發有限公司有轉讓、租賃、按揭或以其他式處置業部份；
 - (ii) 武漢世發有限公司已合法取得業部份劃撥土地性質的土地使用及房所有，並為業部份之唯一擁有人。取得可後，武漢世發有限公司有轉讓及租賃業部份。然而，武漢世發有限公司向上繳有關劃撥土地使用之部份租金；

(iii) 武漢世發有限公司已取得國有土地使用證。在行了法手續後，武漢世發有限公司在取得附(5)所之業部份之房地業證書上將無法律障礙；及

(iv) 業並無按揭及其他負擔。

物業	況及年期	佔用詳情	於2015年10月31日 現況下之市
2. 中國 湖北省 武漢 江漢區 武漢 華家園 商業裙樓及 車場 部份	武漢 華家園(「發 目」) 包括多 總土地面積約為 95,825.23 米的相鄰地塊。 發 目已分多期發 為低成 本的社區住房 目。 業包括 發 目一期A區 內3 ₁ 的商業裙樓，總 築面積 約為36,068.83 米。外， 業包括 發 目一至四期 的680個地 車位。 發 目部份總土地面積約 為45,038.75 米之土地使 已按無限期劃撥，作其他商服 途，而餘下部份總土地面積 約為50,786.48 米之土地使 已獲授出，作住 途，各 年期不一，分別 2075年至2076 年 滿(情 參閱附 2)。	業商業部份第 3 ₁ 的總 築面積 約為9,898.69 米，受 2017年9 月 滿的租約規 限，月租為人民 70,927元。 業 車位現時 空置。	人民 261,300,000元 (貴集團應佔60% 益： 人民 156,780,000元)

附：

1. 根據登 期為2014年4月4 之營業執照第420100400009569號， 貴公司的共同控制企業
武漢 世 發 有限公司已 冊成立， 冊資本為人民 96,000,000元。
2. 根據武漢 人民 發出之7份國有土地使 證， 發 目總土地面積為50,786.48 米
及45,038.75 米之土地使 已分別出讓及劃撥予武漢 世 發 有限公司。國有
土地使 證 情如下：

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

第二類 — 貴集團於中國之發展中將完成物業／持作出售之已落成物業

物業	況及年期	佔用詳情	於2015年10月31日 現況下之市
3. 中國 湖北省 武漢 漢口區 東西湖 武漢 青花園及 武漢 青南園部份	武漢 青花園及武漢 青南園(「發 目」)是一個大規模的低成本社區住房目，將分為多期進行開發。個發 目包括九 總土地面積約為2,493,290 米之相鄰地塊。	業部份處 開發階，餘下部份現時空置。	人民 3,071,500,000元 (貴集團應佔60% 益： 人民 1,842,900,000元) (參閱附 (7)及(9))
	發 目之 青花園第一至五期之第5、8及11區以及 青南園第一、二及三期1995年至2014年落成，並落成後進行銷售。發 目之 青花園第九期6區南區第1期及北區目前處開發階，劃 2018年3月落成，而已規劃之餘下各期目前 待開發。		
	業包括 發 目落成但未出售部份、處 開發階之部份及已規劃之其餘各期。全部落成後，業之概約總 築面積如下所示：		
		約 總建築面積 (米)	
	青花園落成 但未出售部份		
	住宅	468.70	
	商業	31,333.80	
	公	10,860.14	
	會所	1,413.00	
	配套	<u>10,216.51</u>	
		<u>54,292.15</u>	

於2015年10月31日
現況下之市

物業 況及年期 佔用詳情

約
總建築面積
(米)

青南園落成
但未出售部份
住宅 131.58
商業 3,147.43

3,279.01

青花園6區
南區及北區
住宅 494,966.89
商業 10,594.32
配套 4,161.47

509,722.68

已劃之餘下
各期
住宅 258,305.87
商業 367,792.00
, 公 14,100.00
配套 25,933.00

666,130.87

業已落成部份亦擁有
475個車位。業在
部份落成後將擁有3,479個
車位。業已劃之餘
下各期落成後亦將擁有
7,502個車位。

發目已獲授部份土地
使，作住宅、商業及其他
商業服務途之土地使
。分別 2075年10月8、
2045年10月8 及2049年6
月1 滿(情參閱附
2)。

發目總土地面積約為
2,115.03 米之相對。
部份之土地使。已劃撥作
商業途(情參閱附
2)。

附：

1. 根據登 期為2014年4月4 之營業執照第420100400009569號， 貴公司之共同控制企業武漢 世 發 有限公司已 冊成立， 冊資本為人民 96,000,000元。
2. 根據武漢 人民 發出的37份國有土地使 證， 發 目總土地面積為729,492.59米及2,115.03 米之土地使 已分別出讓及劃撥予武漢 世 發 有限公司。國有土地使 證之 情如下：

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

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

- 根據武漢房管理發出之8份房所有證，業總築面積為14,488.48米之部份之房所有。武漢世發有限公司，作，公及商業途。
- 根據507份商品房證明書，武漢世發有限公司為業總築面積為68,377.85米、作住、商業、車位及其他途的部份的合法擁有人。
- 根據41份築工程竣工驗案證，發目總築面積為500,830.45米的部份的工程已竣工。
- 如貴集團所告知，在業部份估值期已發之成本及未繳付成本分別約為人民240,660,000元及人民4,735,600,000元。因，吾等已將上成本入估值。吾等為，假在業部份之議發目估值期落成，則議發目之總發價值估約為人民11,632,700,000元。

7. 根據貴集團之別指示，吾等估值時及業之未繳付土地成本約人民幣75,500,000元。
8. 如貴集團所告知，業總建築面積為1,533.63米之竣工部份之一部份已經售，總代價為人民幣44,141,500元。根據貴公司指示，售單元已入本估值。吾等已估值過程中及售代價。
9. 業總建築面積約為7,040.56米之部份劃撥土地之上，吾等已粗估將土地劃撥性質轉為出讓性質所需的土地出讓金為人民幣2,600,000元。估值過程中，吾等已通過假上土地使已轉換為出讓對業部份進行估值，並已估值中及相關土地出讓金。
10. 吾等獲提供貴集團之中國法律問之意見，中(其中包括)有以下資：
 - (i) 武漢世發有限公司已合法取得業部份出讓土地性質的土地使及房所有，並為業部份之唯一擁有人。武漢世發有限公司有轉讓、租賃、按揭或以其他式處置業部份；
 - (ii) 武漢世發有限公司已合法取得業部份劃撥土地性質的土地使及房所有，並為業部份之唯一擁有人。取得可後，武漢世發有限公司有轉讓及租賃業部份。然而，武漢世發有限公司向補償有關劃撥土地使之部份租金；
 - (iii) 附(10)(ii)所提及之劃撥土地之上的樓而，武漢世發有限公司有使業部份。獲得可後，武漢世發有限公司有租賃業。但武漢世發有限公司向上繳劃撥土地使之部份租金；
 - (iv) 武漢世發有限公司已取得國有土地使證。行了法手續後，武漢世發有限公司取得附(5)所提及之業部份之房地證將無法律障礙；及
 - (v) 業並無按揭及其他負擔。

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

4. 國有土地使 證惠陽國 (99) 第13210100414號、惠陽國 (99) 第13210100417號及惠陽國 (2007)第0102164號所 業部份受按揭規限。

5. 如 貴集團所告知， 業在 部份 估值 期的已發 築成本及 未繳付 築成本分別約為人民 66,494,000元及人民 1,579,461,000元。因 此，吾等已將上 述成本 入估 值。吾等 認為， 在 業部份 議發 目的總發 價值(假 設 估值 期已竣工) 約為人民 3,849,000,000元。

6. 根據 貴集團指示的具體條 件，吾等已在估值中 入 業未繳付土地成本約人民 78,000,000元。

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

該物業一期、五期及六期

- (i) 盛華 (大亞灣)房 開發有限公司已合法取得 業一期、五期及六期之土地使 及房 所有 。 盛華 (大亞灣)房 開發有限公司為 業之唯一擁有人；
- (ii) 業一期、五期及六期可 盛華 (大亞灣)房 開發有限公司根據相關法律及法規依法轉讓、租賃、按揭或以其他 式處置；
- (iii) 業一期、五期及六期並無按揭及其他 負擔；

該物業其餘各期

- (iv) 盛華 (大亞灣)房 開發有限公司已合法取得 業其餘各期之土地使 。 盛華 (大亞灣)房 開發有限公司為 業土地使 之唯一擁有人；
- (v) 業其餘各期可 盛華 (大亞灣)房 開發有限公司根據相關法律及法規及經承 按人批准後依法轉讓、租賃、按揭或以其他 式處置；及
- (vi) 業其餘各期已 立多份按揭。

		於2015年10月31日現況下之市	
物業	況及年期	佔用詳情	
5 中國 東省 惠州 惠陽區 淡水鎮 土湖高 夫路1號 惠陽棕欄島渡假村 (高 夫球場部份)	惠陽棕欄島渡假村(「發 目」)是一個高 夫球場/住宅發 目，包括總土地面積約1,259,901.00 米。 發 目包括一個附 練習場的27洞高 夫球場、一 擁有20間 房的營運中酒 以及多 期住宅發 目。發 目一期、二期、三期、四期、五期及六期分別 2001年、2002年、2002年、2004年、2007年及2014年落成，並已 落成後開始出售。發 目其餘各 期目前有待發 。	業為一個營運 中的27洞高 夫球 場及其他配套 。	人民 155,000,000元 (貴集團應佔100% 益： 人民 155,000,000元)
	業包括發 目 總土地面積約為 991,667.00 米的高 夫球場部份。		
	發 目已獲授土地 使 ，作高 夫球場 及配 途，土地 使 年期 2043年10 月5 滿。		

附 ：

1. 根據登 期為2014年9月14 之營業執照編號441300400037101，貴公司之全資附 公司 盛華 (大亞灣)投資有限公司已 冊成立， 冊資本為16,950,000美元。
2. 根據惠陽區人民 1999年6月22 發出之國有土地使 證惠陽國 (99) 第13210100418 號，發 目土地面積991,667.00 米土地使 已授予 盛華 (大亞灣)投資有限公 司，土地使 年期 2043年10月5 滿，作高 夫球場及配 途。
3. 附 (2)所 業受按揭規限。

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

				於2015年10月31日
物業	況及年期	佔用詳情		現況下之市
6 中國 海南省 海口市 海島 海口美麗沙 目	海口美麗沙 目(「發 目」)包括一 總土地面 積約為2,204,909.20 米的 不規則形地塊，擬發 成為 一個大型住 宅/商業/， 公/酒 綜合發 目，配 有配套及 車場 。	落成部份目前 進 行銷售，而在 業和餘下部份 進 行開發。	人民 6,559,900,000元	(貴集團應佔100% 益： 人民 6,559,900,000元)
				(參閱附 (15))

業包括 發 目地塊
02及04上的落成部份(「落
成部份」)、在 地塊0102、
0301、0601、1801及1902
(「在 業」)以及 待開
發的 發 目餘下部份
(「餘下部份」)。

落成部份的概約總 築面積
如下所示：

	約
	總建築面積
	(米)
住 宅	50,127.51
商業	9,357.33
配套	<u>214.00</u>
	<u><u>59,698.84</u></u>

落成部份亦包括368個 車
位。

於2015年10月31日
現況下之市

物業

況及年期

佔用詳情

在業及餘下部份在落成
後的概約規劃總建築面積如
下所示：

約
規劃
總建築面積
(米)

住宅	1,535,117.13
商業	90,757.42
酒	174,686.00
會所	12,129.00
配多太太外太契太失	<u> </u>

=====

4. 根據海口國土資源局發給之52份國有土地使用證，發給總土地面積為1,807,209.92米之土地使用證。部份已授予世中國地產(海口)有限公司，作多種用途。國有土地使用證之詳情如下：

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

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

書編號	地面積 (米)	地用途	地使用年期 屆滿日期	發出日期	地塊編號
海口 國 (2015) 第001413號	45,970.25	酒 及餐	2045年11月14	2015年2月3	1903
海口 國 (2015) 第002966號	15,263.27	公共	2055年11月14	2015年3月31	1905
海口 國 (2015) 第001419號	18,895.43	公共	2055年11月14	2015年2月3	1906
海口 國 (2015) 第006670號	28,201.88	公園及綠地	2055年11月14	2015年8月19	1907

5. 根據72份房 所有 證， 業總 築面積為59,605.33 米之部份之房 所有 壽
世 中國地 (海口)有限公司，作住 宅 途。

6. 根據海口 規劃 發出之5份 工程規劃 可證， 業之部份已獲准 。 築工程
可證之 情如下所 示：

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

7. 根據 築工程竣工驗 案證海防 竣 (2014)第029號， 業部份總 築面積為
79,845.33 米之 築工程已經竣工。

8. 根據海口 住房和城鄉 發出之6份商品房 售 可證， 業總 築面積為
101,342.73 米之部份已獲准 售。

9. 根據海口住房和城鄉發展局發出之4份工程竣工可證，業部份的工程已獲准竣工。工程竣工可證之情況如下：

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

10. 總土地面積為74,967.37平方米部份之土地使用，連同上述建築工程受一份按揭規限。
11. 根據貴公司所提供之資料，發售目部份之土地總土地面積約93,033平方米劃為第一公共。成後，部份土地將移交予海口。
12. 根據貴公司所提供之資料，土地總土地面積約為1,500平方米及總建築面積約38,863平方米劃為第二公共。成後，業部份將移交予海口。
13. 根據貴公司所提供之資料，6條路及公園、街綠地、沿環島路及海邊各20米的綠化。成後，業之部份將免費向公眾開放。
14. 如貴集團所告知，在業及剩餘部份估值期已發生的成本及期末繳付成本分別約為人民幣687,300,000元及人民幣9,649,400,000元。因此，吾等已將上述成本入估值。吾等認為，在業擬發售目及餘下部份的總開發價值(假其估值期已完成)估約為人民幣24,085,800,000元。
15. 如貴集團所告知，未償付之土地置費為人民幣12,147,990元，而金估值期未結清。因此，吾等已將上述土地置費入估值。
16. 如貴集團所告知，業總建築面積為26,718.58平方米部份已作售，總代價為人民幣267,986,357元。根據貴公司之指示，等售單元已入估值。吾等亦已將其納入吾等之估值。
17. 在進行估值時，吾等並無賦予附(11)至(13)所業部份任何商業價值。
18. 吾等已獲提供貴集團之中國法律顧問之意見，中(其中包括)有以下資料：
- (i) 土地總佔地面積約93,033平方米劃為第一公共。成後，業之部份土地將移交予海口；

- (ii) 土地總土地面積約38,863 米及總 築面積約1,500 米部份 劃 為第二 公
共 。 成後， 業之 部份 築將移交予海口 ；
- (iii) 6條 路及公園、街 綠地、沿環島路及海邊各20米 的綠地 成後， 業
部份將免費向公眾開 ；
- (iv) 除附 (18)(i)及(ii)所 者外， 世 中國地 (海口)有限公司已合法取得 業其餘
部份的土地使 及為 業 部份的唯一擁有人；
- (v) 世 中國地 (海口)有限公司有 轉讓、租賃、按揭或以其他 式處置 業(除
附 (18)(i)、(ii)及(iii)所 者外)並無被按揭部份之土地使 ；
- (vi) 位 業地塊0102之 業部份受按揭規限；
- (vii) 世 中國地 (海口)有限公司在轉讓、租賃或以其他 式處置 業(

世中國地（海口）有限公司根據 決策通知規 的處置, 法開發 業 部份, 並繳清有關 置土地費, 則地塊0101之土地使 將不會以土地 置為 回。

- (xii) 業地塊1401、1501、1601及1602的 工程 未開始, 違反了土地出讓合同相關補充協議的 置土地約 及相關法律及法規。然而, 2013年簽 的相關補充協議並未指明 期, 估值 期, 置時間將不會超過兩年。目前, 未 到有關 置問 的相關 件, 包括 置土地 書、徵繳土地 置費決 書及 回國有 地使 決 書。世中國地（海口）有限公司現 地塊1401、1501、1601及1602的規劃批 。

世中國地（海口）有限公司及時 上 兩年期間 滿前開發 業 部份, 則 業 部份的土地使 將不會以土地 置為 回。

- (xiii) 貴公司已取得地塊0301的 工程規劃 可證及 工程 工 可證, 並著手開發 地塊。中國法律 問 為 踐中 地塊被 以土地 置為 回的可能性不大。

第五類一 貴集團於中國持有作未來發展之物業

物業	情況及年期	佔用詳情	於2015年10月31日 現況下之市
7. 中國 東省 惠州 惠陽區 淡水鎮 湖下地 惠陽湖下 發目	惠陽湖下發目 ([發目])包括土 地面積約為108,478.00 米的不規則形地塊， 將會發成為住宅 發目。 業目前等待發 ，落成後，其規劃總 築面積約為162,717.00 米。 業已獲授土地使 ，作住宅途，土地 使之年期2080年2 月28滿。	業現時空置並 等待發。	人民 348,000,000元 (貴集團應佔100% 益： 人民 348,000,000元)
1.	根據登期為2010年1月18之營業執照第441381000039595號，貴公司的全資附屬公司惠州房地產開發有限公司已冊成立，冊資本為人民1,000,000元。		
2.	根據惠陽區人民2010年8月2發出之國有土地使證惠陽國(2010)第0101342號，業土地面積為108,478米之土地使已授予惠州房地產開發有限公司，土地使2080年2月28滿，作住宅途。		
3.	如貴集團所告知，業估值期的已發築成本及未償付築成本分別約為人民85,000元及人民732,100,000元。因，吾等已將上成本入估值。吾等為，業議發目的總發價值(假估值期已竣工)約為人民1,708,500,000元。		
4.	吾等已獲提供貴集團之中國法律問之意見，中(其中包括)有以下資：		
(i)	惠州房地產開發有限公司已合法取得業之土地使。惠州房地產開發有限公司為業土地使之唯一擁有人；		
(ii)	業可惠州房地產開發有限公司根據相關法律及法規依法轉讓、租賃、按揭或以其他式處置；及		
(iii)	業並無按揭及其他負擔。		

1. 責任聲明

本通函有遵照上規規則而編製的情，在提供有關本公司的資。董事本通函所資的準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查後確，彼等所深知及確信，本通函所資在重大，面上均為準確及完及並無。或，並無遺漏任何其他事，以致本通函所任何聲明有。成分。

2. 權益披露

董事及本公司最高行政人員

最後際可行期，董事及本公司最高行人員本公司或其任何相聯法團(義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及/或券(視乎情況而)中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部而知會本公司及聯交所的益及淡(包括任何等董事或最高行人員根據等證券及期貨條例條而被視作或作擁有的益及淡)，或根據證券及期貨條例第352條錄本公司置的登名冊內的益或淡，或根據上規則的上發行人董事進行證券交易的標準則而知會本公司及聯交所的益及淡如下：

(I) 於本公司的股份、相關股份及券的權益及淡

(a) 已發行股份的好

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

(b) 相關股份的好

根據本公司 2002年11月26 採納的購股 劃，本公司向下 董事 授予購股 以 購股份， 彼等被視為擁有相關股份的 益。彼等 最後 際可行 期持有的購股 情如下：

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

附：

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

(c) 券的好

下列董事擁有本公司發行的 券的 益。彼等 最後 際可行 期持有的 券 情如下：

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

附：

1. 等 券以美元發行，並已採 1美元兌人民 6.128元的 率兌換為人民。
2. 等 券 鄭家成先 全資擁有的一家公司 益擁有。

(II) 於本公司相聯法團的股份、相關股份及 券的權益及淡

(a) 本公司相聯法團股份的好

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

附 ：

1. 等股份 鄭家純博士全資擁有的一家公司 益擁有。
2. 等股份 鄭家成先 全資擁有的一家公司 益擁有。
3. 等股份 鄭家成先 的一家受控法團 益擁有。

(b) 本公司相聯法團相關股份的好

(i) 世發

根據控股公司世發的購股計劃，下列董事擁有可購世發股份的購股的個人益，被視為擁有世發相關股份的益。彼等最後實際可行日期持有世發的購股的情況如下：

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

附：

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

(ii) 創集團有限公司

根據同系附屬公司創集團有限公司(「新創建」)的購股計劃，下列董事持有可購創股份的購股的個人益，被視為擁有創相關股份的益。彼等最後實際可行日期持有創的購股的情況如下：

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

附：60%購股的行使期 2015年5月9至2020年3月8，而餘下40%購股分為兩批，行使期分別 2016年3月9及2017年3月9至2020年3月8。

(III) 董事於競爭業務的權益

最後一實際可行日期，根據上列規則，下列董事被視為在若與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的業務（「該等競爭業務」）（不包括董事獲委任以董事身份代表本公司及／或本集團利益的等業務）中擁權益。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（控股）有限公司 （「周大福控股」）集團公司	業投資及發 以及酒 營運	董事
	世發集團公司	中國發 及投資 業以及 酒 營運	董事
	冠盈發 有限公司集團公司	上海投資及發 業	董事
鄭家成先	周大 控股集團公司	業投資及發 以及酒 營運	董事
	世發集團公司	中國發 及投資 業以及 酒 營運	董事
鄭志剛博士	周大 控股集團公司	業投資及發 以及酒 營運	董事
	長虹發（集團）有限公司 （「長虹」）集團公司	業投資及發	董事
鄭志雯女士	世發集團公司	中國發 及投資 業以及 酒 營運	董事
鄭志謙先	長虹集團公司	業投資及發	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
承光先	世發集團公司	中國發及投資業以及酒營運	董事
	長虹集團公司	業投資及發	董事
	域(集團)有限公司	業發	股東
英女士	世發集團公司	中國發及投資業以及酒營運	董事
李聯偉先	力有限公司	業投資、發及管理	董事
	力華潤有限公司	業投資、發及管理	董事
	香港華人有限公司	業投資、發及管理	董事
北俊議員	門中駿天隆房地 有限公司	房地 發 及營運	董事及股東
	德志房地 (上海)有限公司	業租賃、管理、 及相關服務	股東
	上海中駿創 房地 有限公司	發 、 造、租賃及銷售、 公樓及商 樓、配套營運及管理、 業管理及 車場管理	董事

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

主要股東

最後 際可行 期，據董事所知，根據證券及期貨條例第336條規 所查
置的登 名冊，主要股東(按上 規則的 義) 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 規 知會本公司的 益如下：

於已發行股份的好

名稱	股份數目			於最後 際 可行日期 佔已發行 股本的 百分比
	益權益	法團權益	總計	
CYTF 附 1	—			

5. 專家同意書及資格

萊坊(獨立合資格估值師)已 本通函附錄二發表其意見或 議。

最後 際可行 期，萊坊並無 益擁有本集團任何成員公司的任何股 份，或 購或提名他人 購本集團任何成員公司的證券的 利(不 在法律上是否可以執 行)及並無 本集團任何成員公司自2015年6月30 (本集團最 期所刊發的經 核 賬目結算)以來已 購或出售或租 賃，或 議 購或出售或租 賃的任何資 產中擁 有任何直接或間接 益。

萊坊已 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 其函件 及引 其名稱，且 今 未撤回同意書。

6. 訴訟

概無本公司或其任何附 屬公司的成員現今涉及任何 訴訟或對本公司及其附 屬公 司重大的仲裁，而 董事所知概無 訴訟或對本公司及其附 屬公司重大的 索或本公 司或其任何附 屬公司成員概無任何 未了結或受到威脅的任何重大 訴訟或 索。

7. 其他事項

(aK5D()TjF22160TD()TjF71TD0Tc()f2.30720TD0Tc()T

8. 重大合約

本通函 期前兩年直至最後 際可行 期(包括)，本集團 立下列重大合約(並非 業務過程中 立之合約)：

(a) 2014年10月30 中銀國際亞洲有限公司、香港上海 豐銀行有限公司、Citigroup Global Markets Limited及美 美銀國際及本公司 本公司制 1,500,000,000美元中期票據 劃，及本公司發行 2019年到期的900,000,000美元年息率為5.375%的 券而 立的 購協議；

(b) 2015年7月3 賣 與周大 企業 立的買賣協議，據 賣 有條件地同意出售及周大 企業有條件地同意 購New World Hotel Management (BVI) Limited全部已發行股本及 賣 的未償還股東貸 ，代價為1,963,000,000港元；及

(c) 買賣協議 0.T(7)Tj /F5 1 Tf .657 8 TD ()Tj /F73 .(,000,0)5.6(0).4(0)]TJi60Tj /F73 TD 0 Tc (

- (i) 本附錄標為「專家同意書及資格」一所的同意書；及
- (j) 本通函。