
此 乃 要 件 請 即 處 理

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

閣下如已將名下新世界中國地產有限公司之股份全部售出或轉讓，應立即將本通函連同隨附之委任代表表格一併送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券商或註冊證券機構或其他代理，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份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



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

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：917)

主要交易
有關出售
及
股東特別大會通告

本封面所使用之詞彙與本通函內「釋義」一節所定義者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第7頁至第19頁。

本公司謹訂於2016年2月17日(星期三)下午十二時十五分假座香港灣仔博覽道一號香港會議展覽中心(博覽道入口)會議室N201室舉行股東特別大會，召開大會通告載於本通函第58頁至第60頁。無論閣下能否親自出席股東特別大會，務請按照隨附之委任代表表格上印備之指示將其填妥，並盡快交回本公司之股份過戶登記分處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，惟無論如何須於股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)指定舉行時間不少於48小時前交回。填妥及交回委任代表表格後，閣下仍可按意願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

2016年1月19日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	7
附錄一 — 目標公司之物業估值	20
附錄二 — 本集團之財務資料	42
附錄三 — 本集團之一般資料	45
股東特別大會通告	58

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，以下詞彙具有以下涵義：

「關聯方」	指	在財務或經營決策中，如果一方有能力控制、共同控制另一方或對另一方施加重大影響，則該方為另一方之關聯方。如果各方同受一方控制、共同控制或施加重大影響，彼等亦被視為關聯方
「該公告」	指	本公司及新世界發展日期為2015年12月29日有關出售之聯合公告
「董事會」	指	董事會
「成都完成」	指	完成買賣成都出售股份及成都目標貸款
「成都完成日」	指	2016年2月18日(或賣方及買方同意的該其他日期)
「成都先決條件」	指	成都買賣協議訂明的成都出售先決條件
「成都代價」	指	成都出售股份及成都目標貸款的總代價
「成都出售」	指	根據成都買賣協議的條款及條件由賣方向買方出售成都出售股份及成都目標貸款
「成都最後限期」	指	自成都買賣協議日期起兩個月(於2016年2月29日結束)
「成都項目」	指	成都心怡開發的成都河畔新世界項目，進一步詳情載於本通函「董事會函件」內「訂約方資料」
「成都出售股份」	指	成都目標公司股本中的1股普通股，佔成都目標公司的全數已發行股本
「成都買賣協議」	指	由買方與賣方就關於成都出售訂立日期為2015年12月29日的買賣協議

釋 義

「成都目標貸款」	指	於成都買賣協議日期及成都完成日由成都目標公司應付賣方及其關聯方的金額約1,427.2百萬港元
「成都目標公司」	指	振鷹環球有限公司，一家於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，於成都買賣協議日期為賣方的全資附屬公司
「成都目標公司集團」	指	成都目標公司及成都心怡
「成都心怡」	指	成都心怡房地產開發有限公司，一家根據中國法律成立的合資合營企業，於成都買賣協議日期由成都目標公司持有60%權益
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則所賦予該詞的涵義
「本公司」	指	新世界中國地產有限公司，一家於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：917)
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予該詞的涵義
「代價調整」	指	根據分別於貴陽完成日及成都完成日，應佔貴陽目標公司集團或(視乎情況而定)成都目標公司集團的資產淨值比較各自於2015年11月30日的應佔資產淨值增加或減少而可能分別對貴陽代價或(視乎情況而定)成都代價需要作出的調整
「董事」	指	本公司董事
「出售」	指	所有或任何貴陽出售及成都出售(視乎情況而定)
「股東特別大會」	指	本公司將於2016年2月17日(星期三)下午十二時十五分召開之股東特別大會，其通告載於本通函第58頁至第60頁

釋 義

「恒大」	指	恒大地產集團有限公司(股份代號：3333)，一家於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市，為買方的最終控股公司
「匯率」	指	緊接相關付款日期前一日由中國銀行(香港)有限公司所報人民幣兌換港元的匯率中間價
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司
「貴陽完成」	指	完成買賣貴陽出售股份及貴陽目標貸款
「貴陽完成日」	指	2016年2月18日(或賣方及買方同意的該其他日期)
「貴陽先決條件」	指	貴陽買賣協議訂明的貴陽出售先決條件
「貴陽代價」	指	貴陽出售股份及貴陽目標貸款的總代價
「貴陽出售」	指	根據貴陽買賣協議的條款及條件由賣方向買方出售貴陽出售股份及貴陽目標貸款
「貴陽最後限期」	指	自貴陽買賣協議日期起兩個月(於2016年2月29日結束)
「貴陽項目」	指	貴陽目標公司集團開發的貴陽金陽新世界項目，進一步詳情載於本通函「董事會函件」內「訂約方資料」
「貴陽出售股份」	指	貴陽目標公司股本中的10,000股普通股，佔貴陽目標公司的全數已發行股本
「貴陽買賣協議」	指	由買方與賣方就關於貴陽出售訂立日期為2015年12月29日的買賣協議

釋 義

「貴陽目標貸款」	指	於貴陽買賣協議及貴陽完成日由貴陽目標公司應付賣方及其關聯方的金額約3,713.2百萬港元
「貴陽目標公司」	指	勝雄國際有限公司，一家於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，於貴陽買賣協議日期為賣方的全資附屬公司
「貴陽目標公司集團」	指	貴陽目標公司、其附屬公司及合營企業
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於及與本公司及其關連人士概無關連的第三方
「萊坊」	指	萊坊測計師行有限公司，一家合資格的估值公司，並為一名獨立第三方
「最後實際可行日期」	指	2016年1月14日，為本通函付印前就確認載於本通函內若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「新世界發展」	指	New World Development Company Limited (新世界發展有限公司)，一家於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：17)，為本公司的控股公司
「新世界發展股東特別大會」	指	新世界發展將於2016年2月17日(星期三)上午十一時三十分召開之股東特別大會
「新世界發展集團」	指	新世界發展及其不時的附屬公司
「新世界發展股東」	指	新世界發展已發行股本中之無面值普通股的登記持有人

釋 義

「新世界百貨」	指	新世界百貨中國有限公司，新世界發展之非全資附屬公司，其股份目前於聯交所主板上市(股份代號：825)
「新創建」	指	新創建集團有限公司，新世界發展之非全資附屬公司，其股份目前於聯交所主板上市(股份代號：659)
「參與協議」	指	由本公司、Solar Leader Limited(新世界發展的全資附屬公司)及新世界發展訂立日期為2006年9月11日的參與協議，有關Solar Leader Limited於本集團於若干項目(包括貴陽項目及成都項目)的應佔權益的50%參與權益，詳情載於本公司日期為2006年9月11日的公告及本公司日期為2006年9月29日的通函
「中國」	指	中華人民共和國(就本通函而言不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣)
「早前公告」	指	本公司及新世界發展日期為2015年12月2日有關早前出售的聯合公告
「早前出售」	指	載列於早前公告及於本公司日期為2015年12月23日的通函的出售，內容關於出售本集團位於中國武漢、惠陽及海口的物業項目的權益
「早前買賣協議」	指	關於早前出售日期為2015年12月2日的買賣協議
「買方」	指	盛譽(BVI)有限公司，一家於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，為恒大的間接全資附屬公司
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「買賣協議」	指	貴陽買賣協議及成都買賣協議
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例

釋 義

「股份」	指	本公司已發行股本中每股0.10港元之普通股
「股東」	指	股份之登記持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有香港法例第622章公司條例所賦予該詞的涵義
「目標公司」	指	貴陽目標公司及成都目標公司
「賣方」	指	New World Development (China) Limited (新世界發展(中國)有限公司)，一家於香港註冊成立的有限公司，於買賣協議日期持有貴陽目標公司及成都目標公司的全數已發行股本，為本公司的全資附屬公司
「平方米」	指	平方米
「美元」	指	美元，美利堅合眾國法定貨幣
「%」	指	百分比

就本通函而言，已採用以下匯率：(i)於2014年6月30日：1.00港元相當於人民幣0.79元；(ii)於2015年6月30日：1.00港元相當於人民幣0.8元；及(iii)於最後實際可行日期：1.00港元相當於人民幣0.835元。該等匯率僅在適用時採用作說明用途，並不構成表示任何金額已按或可能已按此等匯率或任何其他匯率換算，或甚至不能換算。

本通函備有中英文版本，如有歧義，概以英文版本為準。



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

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：917)

執行董事：

鄭家純博士 金紫荊星章
(主席兼董事總經理)

鄭家成先生

鄭志剛博士

鄭志雯女士

鄭志謙先生

方承光先生

顏文英女士

註冊辦事處：

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

香港主要營業地點：

香港
皇后大道中18號
新世界大廈第一期9樓

獨立非執行董事：

鄭維志博士 金紫荊星章 英帝國官佐勳章 太平紳士

田北俊議員 金紫荊星章 太平紳士

李聯偉先生 銅紫荊星章 太平紳士

葉毓強先生

敬啟者：

**主要交易
有關出售**

緒言

茲提述該公告。

於2015年12月29日，賣方(為本公司的直接全資附屬公司及新世界發展的間接非全資附屬公司)與買方就貴陽出售訂立貴陽買賣協議及就成都出售訂立成都買賣協議。買方為恒大的間接全資附屬公司。

根據上市規則第14章，出售構成本公司及新世界發展各自的主要交易，須遵守申報、公告及股東批准的規定。各出售之完成須待(其中包括)於股東特別大會上尋

董事會函件

求股東批准及於新世界發展股東特別大會上尋求新世界發展股東批准後，方可作實。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)：(i)有關出售的進一步資料；(ii)上市規則要求之其他資料；及(iii)股東特別大會通告。

出售

貴陽買賣協議

日期

2015年12月29日

訂約方

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

待出售資產

貴陽出售股份及貴陽目標貸款將轉讓予買方，並連同於貴陽完成日所附帶的一切權利及利益。

貴陽代價

貴陽代價達人民幣5,300百萬元(約等值6,347.3百萬港元)(受限於代價調整)，並已經或(視乎情況而定)將由買方以現金按下列方式向賣方支付：

- (a) 人民幣1,100百萬元已於2016年1月6日以等值港元金額約1,283.5百萬港元償付，作為貴陽代價的按金及部份付款；及
- (b) 人民幣4,200百萬元須於貴陽完成日(或賣方及買方可能書面同意的任何其他日期)支付，作為貴陽代價的餘額。

除買方及賣方可能同意於中國以人民幣支付任何部份貴陽代價外，貴陽代價則須於香港以人民幣或根據匯率釐定的等值港元支付。

董事會函件

倘買方未能按照貴陽買賣協議要求的方式支付貴陽代價，則應向賣方支付按貴陽代價的相關逾期金額以年率30%（根據訂約方之間的商業磋商釐定，藉以對高違約率加強阻嚇作用）按日計算的滯納金，除非及直至貴陽代價相關逾期支付的金額獲付清為止。

貴陽代價的基準

貴陽代價乃由買方及賣方經參考(i)由萊坊進行貴陽項目於2015年6月30日的物業估值約人民幣7,112.8百萬元；(ii)2015年7月至11月期間市況的改善；及(iii)於2015年11月30日貴陽目標公司集團的相關負債淨值（其物業除外）約人民幣2,143.7百萬元，按公平磋商後達致。貴陽代價較於2015年6月30日貴陽目標公司集團綜合資產淨值溢價約49%。

貴陽先決條件

貴陽完成須待以下貴陽先決條件達成及／或獲豁免（視乎情況而定），方可作實：

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

董事會函件

項普通決議案之方式(若未能取得有關書面批准)),以批准貴陽買賣協議及其項下擬進行的交易,遵守上市規則項下有關公告的規定及獲取一切其他所需的批准或豁免(倘適用);及

- (d) 買方就貴陽買賣協議項下擬進行的交易取得所有需要自第三方取得的批准(倘需要)。

賣方應盡最大努力促使載於上文第(a)段及第(b)段的貴陽先決條件得以達成,而買方應盡最大努力促使載於上文第(c)段及第(d)段的貴陽先決條件得以達成。於貴陽完成前任何時間透過向另一方提交書面通知,買方可豁免載於上文第(b)段的貴陽先決條件,而賣方可豁免載於上文第(d)段的貴陽先決條件。

若任何貴陽先決條件於貴陽完成日或之前未獲達成或(倘適用)獲豁免,賣方及買方可延長貴陽完成日至緊隨貴陽先決條件達成或(倘適用)獲豁免之日後第一個營業日,但於任何情況下不應遲於貴陽最後限期。

若任何貴陽先決條件於貴陽最後限期或之前未獲達成或(倘適用)獲豁免,貴陽買賣協議將立即停止及終止及概無賣方或買方可向另一方進行任何索償(任何先前違反除外)。

終止

貴陽買賣協議可於下列情況下終止:

- (a) 貴陽買賣協議的履行已完成;
- (b) 如適用法律要求;
- (c) 貴陽買賣協議因不可抗力事件而無法履行達三個月以上,而賣方及買方書面同意終止貴陽買賣協議;或
- (d) 貴陽先決條件於貴陽最後限期或之前未獲達成或(倘適用)獲豁免。

貴陽完成

貴陽完成應發生於貴陽完成日。於貴陽完成時,貴陽目標公司、其附屬公司及合營企業將不再為賣方的附屬公司及合營企業。

參與協議

根據於2006年訂立的參與協議，新世界發展的全資附屬公司Solar Leader Limited已承接相當於本集團於貴陽項目所持有總權益的50%的參與權益。

於貴陽完成前，鑑於(a)本集團持有貴陽目標公司的100%股本權益，而貴陽目標公司則繼而透過其附屬公司持有貴陽項目的100%權益，(b)根據參與協議，Solar Leader Limited擁有相當於本集團於貴陽項目所持有總權益的50%的參與權益，本公司實際上擁有貴陽項目的50%應佔權益。

鑑於新世界發展於最後實際可行日期擁有本公司約69.56%應佔權益及Solar Leader Limited的100%權益，新世界發展(a)透過本公司擁有貴陽目標公司集團約34.78%的間接應佔權益；及(b)透過Solar Leader Limited擁有貴陽目標公司集團的50%參與權益，故新世界發展於最後實際可行日期合共擁有貴陽項目約84.78%應佔權益。

於貴陽完成後，本公司及新世界發展各自將不再擁有貴陽項目的任何權益。

貴陽出售的財務影響

貴陽完成後，貴陽目標公司及其他貴陽目標公司集團成員公司將不再為本公司的附屬公司及合營企業，而該等公司的財務業績、資產及負債將不再包括在本集團的綜合財務報表內。

本公司就貴陽出售產生的估計指標收益淨額預期約達843.1百萬港元，該收益相當於貴陽出售全部收益的50%，其乃參考貴陽代價與貴陽目標公司集團於2015年6月30日的綜合資產淨值約4,273.7百萬港元(已包括在本公司截至2015年6月30日止年度的經審核綜合財務報表)之差額，並經考慮估計應付稅項(即按貴陽代價與本集團於貴陽目標公司的投資成本之差額，根據中國相關稅法按10%稅率計算)釐定。預期本集團的綜合資產淨值將會相應增加。本公司將錄得的實際收益只能於貴陽完成時釐定應佔貴陽目標公司集團的綜合資產淨值及附帶交易成本後才能確定。

成都買賣協議

日期

2015年12月29日

訂約方

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

待出售資產

成都出售股份及成都目標貸款將轉讓予買方，並連同於成都完成日所附帶的一切權利及利益。

成都代價

成都代價達人民幣2,000百萬元(約等值2,395.2百萬港元)(受限於代價調整)，並已經或(視乎情況而定)將由買方以現金按下列方式向賣方支付：

- (a) 人民幣400百萬元已於2016年1月6日以等值港元金額約466.7百萬港元償付，作為成都代價的按金及部份支付；及
- (b) 人民幣1,600百萬元須於成都完成日(或賣方及買方可能書面同意的任何其他日期)支付，作為成都代價的餘額。

除買方及賣方可能同意於中國以人民幣支付任何部份成都代價外，成都代價則須於香港以人民幣或根據匯率釐定的等值港元支付。

倘買方未能按照成都買賣協議要求的方式支付成都代價，則應向賣方支付按成都代價的相關逾期金額以年率30%(根據訂約方之間的商業磋商釐定，藉以對高違約率加強阻嚇作用)按日計算的滯納金，除非及直至成都代價相關逾期支付金額獲付清為止。

成都代價的基準

成都代價乃由買方及賣方經參考(i)由萊坊進行成都項目於2015年6月30日的應佔物業估值約人民幣2,147.6百萬元；(ii)2015年7月至11月期間市況的改善；及(iii)於2015年11月30日應佔成都目標公司集團的相關負債淨值(其物業除外)約人民幣359.6百萬元，按公平磋商後達致。成都代價較於2015年6月30日應佔成都目標公司集團綜合資產淨值溢價約10%。

成都先決條件

成都完成須待以下成都先決條件達成及／或獲豁免(視乎情況而定)，方可作實：

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

董事會函件

賣方應盡最大努力促使載於上文第(a)段及第(b)段的成都先決條件得以達成，而買方應盡最大努力促使載於上文第(c)段及第(d)段的成都先決條件得以達成。於成都完成前任何時間透過向另一方提交書面通知，買方可豁免載於上文第(b)段的成都先決條件，而賣方可豁免載於上文第(d)段的成都先決條件。

若任何成都先決條件於成都完成日或之前未獲達成或(倘適用)獲豁免，賣方及買方可延長成都完成日至緊隨成都先決條件達成或(倘適用)獲豁免之日後第一個營業日，但於任何情況下不應遲於成都最後限期。

若任何成都先決條件於成都最後限期或之前未獲達成或(倘適用)獲豁免，成都買賣協議將立即停止及終止及概無賣方或買方可向另一方進行任何索償(任何先前違反除外)。

終止

成都買賣協議可於下列情況下終止：

- (a) 成都買賣協議的履行已完成；
- (b) 如適用法律要求；
- (c) 成都買賣協議因不可抗力事件而無法履行達三個月以上，而賣方及買方書面同意終止成都買賣協議；或
- (d) 成都先決條件於成都最後限期或之前未獲達成或(倘適用)獲豁免。

成都完成

成都完成應發生於成都完成日。於成都完成時，成都目標公司及成都心怡將不再為賣方的附屬公司。

參與協議

根據於2006年訂立的參與協議，新世界發展全資附屬公司Solar Leader Limited已承接相當於本集團於成都項目所持有總權益的50%的參與權益。

於成都完成前，鑑於(a)本集團持有成都目標公司的100%股本權益，而成都目標公司則繼而持有成都心怡的60%股本權益，(b)成都心怡為成都項目100%權益的直接持股實體，及(c)根據參與協議，Solar Leader Limited擁有相當於本集團於成都項目所持有總權益的50%的參與權益，本公司實際上擁有成都項目的30%應佔權益。

鑑於新世界發展於最後實際可行日期擁有本公司約69.56%應佔權益及Solar Leader Limited的100%權益，新世界發展(a)透過本公司擁有成都目標公司集團20.87%的間接應佔權益；及(b)透過Solar Leader Limited擁有成都目標公司集團的30%參與權益，故新世界發展於最後實際可行日期合共擁有成都項目約50.87%應佔權益。

於成都完成後，本公司及新世界發展各自將不再擁有成都項目的任何權益。

成都出售的財務影響

成都完成後，成都目標公司及成都心怡將不再為本公司的附屬公司，而該等公司的財務業績、資產及負債將不再包括在本集團綜合財務報表內。

本公司就成都出售產生的估計指標收益淨額預期約達21.76百萬港元，該收益相當於成都出售全部收益的50%，其乃參考成都代價與成都目標公司集團於2015年6月30日的綜合資產淨值約2,168.1百萬港元(已包括在本公司截至2015年6月30日止年度的經審核綜合財務報表)之差額，並經考慮估計應付稅項(即按成都代價與本集團於成都目標公司的投資成本之差額，根據中國相關稅法按10%稅率計算)釐定。預期本集團的綜合資產淨值將會相應增加。本公司將錄得的實際收益只能於成都完成時釐定應佔成都目標公司集團的綜合資產淨值及附帶交易成本後才能確定。

出售的原因及裨益及所得款項的用途

出售可讓本集團變現現金資源及加快釋出由貴陽目標公司集團及成都目標公司集團持有的物業項目的投資價值。出售更標誌著本集團透過減少若干對二線及三線城市及毛利率較低項目之投資，把資源集中在一線及1.5線城市及發展中型物業項目，以優化項目發展及投資組合的策略。賣方從出售收取所得款項淨額將適當地應

董事會函件

用於本集團的營運資金及投資需求。於最後實際可行日期，本集團未有就出售所得款項淨額的用途進行任何潛在收購或投資的磋商。

董事(包括獨立非執行董事)相信貴陽買賣協議及成都買賣協議之條款乃按公平基準磋商及為正常商業條款，實屬公平合理，且符合本集團及股東的整體利益。

訂約方資料

買方

就董事所深知，買方為一家於英屬維爾京群島註冊成立的投資公司，並由恒大間接全資擁有。恒大主要於中國從事開發大型住宅物業及綜合商用物業。

就董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方及其最終實益擁有人(即恒大)乃獨立於並與本公司或其關連人士概無關連。

賣方

賣方為一家於香港註冊成立的公司，主要從事投資控股，為本公司的直接全資附屬公司。

本集團主要於中國從事物業發展、物業投資以及租賃及酒店營運業務。

貴陽目標公司

貴陽目標公司為一家於英屬維爾京群島註冊成立的公司。貴陽目標公司為投資控股公司及通過其附屬公司擁有貴陽項目的100%權益。貴陽項目位於中國貴陽市金陽新區，總土地面積約2,152,684平方米，發展住宅、辦公樓、商業及公共配套項目。貴陽項目可發展總建築面積約4,067,727平方米，於2015年10月30日，約933,658平方米的施工建設已完成，約715,135平方米正進行施工，而餘下約2,418,934平方米則尚未開發。

於2015年6月30日，貴陽目標公司集團未經審核綜合總資產淨值約為4,273.7百萬港元。已包括在本公司截至2014年6月30日止財政年度經審核綜合財務報表的貴陽目標公司集團的綜合溢利(除稅前及後)分別約為9.5百萬港元及3.2百萬港元，已包

括在本公司截至2015年6月30日止財政年度經審核綜合財務報表的貴陽目標公司集團綜合虧損(除稅前及後)則分別約為72.0百萬港元及115.7百萬港元。

成都目標公司

成都目標公司為一家於英屬維爾京群島註冊成立的公司，主要從事持有成都心怡(一家於中國註冊成立的合營企業)60%股本權益。成都心怡餘下40%股本權益由兩位合營夥伴持有，除彼等各自於成都心怡的權益外，皆為獨立第三方。成都心怡主要業務為發展位於中國成都市雙流縣的成都項目，包括住宅、商業、酒店及配套發展，總土地面積約950,072平方米。成都項目可發展總建築面積約3,040,231平方米，於2015年11月30日，約472,837平方米的施工建設已完成，約574,660平方米正進行施工，而餘下約1,992,734平方米則尚未開發。

於2015年6月30日，應佔成都目標公司集團未經審核綜合總資產淨值約為2,168.1百萬港元。已包括在本公司截至2014年6月30日止財政年度經審核綜合財務報表的應佔成都目標公司集團的綜合溢利(除稅前及後)分別約為104.9百萬港元及13.2百萬港元，已包括在本公司截至2015年6月30日止財政年度經審核綜合財務報表的應佔成都目標公司集團的綜合虧損(除稅前及後)分別約為11.6百萬港元及24.3百萬港元。

上市規則涵義

賣方為本公司的直接全資附屬公司。出售構成本公司的須予公佈交易。

鑑於買賣協議及早前買賣協議由賣方與相同訂約方(即買方)於12個月期間內簽訂。根據上市規則第14.22條，出售及早前出售須合併計算。

由於本公司就出售及早前出售合併計算的最高適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)高於25%但低於75%，根據上市規則第14章，出售構成本公司的主要交易，需遵守申報、公告及股東批准的規定。

董事會函件

本公司將召開股東特別大會，以就出售尋求股東批准。據董事所深知、盡悉及確信，於最後實際可行日期，新世界發展及其緊密聯繫人持有合共6,092,601,173股股份，佔總已發行股份約70.08%。由於根據參與協議，新世界發展於貴陽項目及成都項目均擁有權益，根據上市規則，新世界發展及其緊密聯繫人須就批准出售而將於股東特別大會上提呈的決議案放棄投票。

股東特別大會

本公司謹訂於2016年2月17日(星期三)下午十二時十五分假座香港灣仔博覽道一號香港會議展覽中心(博覽道入口)會議室N201室舉行股東特別大會，召開大會通告載於本通函第58頁至第60頁。無論閣下能否親身出席股東特別大會，務請按照隨附之委任代表表格上印備之指示將其填妥，並盡快交回本公司之股份過戶登記分處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，惟無論如何須於股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)指定舉行時間不少於48小時前交回。填妥及交回委任代表表格後，閣下仍可按意願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

於股東特別大會上提呈之各決議案將按股數進行表決。本公司將於股東特別大會後按上市規則第13.39(5)條規定的方式就表決結果作出公告。

推薦意見

董事(包括獨立非執行董事)相信，貴陽買賣協議及成都買賣協議的條款乃按公平基準磋商及為正常商業條款，實屬公平合理，且符合本集團及股東的整體利益。因此，董事(包括獨立非執行董事)推薦所有股東就於股東特別大會上提呈的所有決議案投贊成票。

其他資料

茲提請股東垂注載於本通函附錄之其他資料。

董 事 會 函 件

由於貴陽出售及成都出售各別均以履行若干先決條件為前提，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。股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

此 致

列位股東 台照及

列位本公司未行使購股權持有人 參照

代表
新世界中國地產有限公司
主席兼董事總經理
鄭家純博士
謹啟

2016年1月19日

以下為萊坊測計師行有限公司就目標公司於2015年11月30日的市值而發出的函件、估值概要及估值報告全文，以供載入本通函而編製。



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

敬啟者：

位於中華人民共和國之若干物業估值

吾等謹遵照閣下之指示，對新世界中國地產有限公司（「貴公司」）及／或其附屬公司、聯營公司及合營企業（下文統稱「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）持有之若干物業權益進行估值，吾等確認曾進行視察，作出相關查詢，並取得吾等認為必要之其他有關資料，藉以向閣下提供吾等對該等物業權益於2015年11月30日市值之意見，以供載入貴集團刊發之通函。

估值基準

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

市值乃賣方於市場上可合理取得的最高售價及買方於市場上可合理取得的最優惠價格。此估計尤其不會計及因特殊條款或情況引致的估計價格上升或下跌，如非

典型融資、售後租回安排、由任何與該銷售有關人士所授予的特殊代價或優惠，或任何特殊價值因素。評估物業的市值亦無考慮買賣成本及扣減任何有關稅項。

估值方法

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

在對第3項物業估值時，吾等以持續經營基準評估物業權益，並已參考其過去數年的歷史表現採用收入法進行估值。於估值過程中，吾等依賴相應期間經營產生的經營毛利，並參考類似投資形式的所需回報率。

在對第4及5項物業估值時，吾等基於將根據 貴集團向吾等提供的最新發展計劃發展及竣工評估有關物業權益。吾等假設該等計劃均將在免受繁苛條件的情況下獲授批准。吾等於達致估值意見時，已採用直接比較法，參考本地可資比較的交易，並已考慮完成發展項目所需支銷以反映已竣工發展項目質素的建築成本。

業權文件及產權負擔

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

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

資料來源

吾等頗為倚賴 貴集團所提供的資料及 貴集團之中國法律顧問之法律意見。吾等並無理由懷疑 貴集團及／或其中國法律顧問所提供的重大估值資料是否真實準確。吾等接納 貴集團就規劃批文或法定通告、年期、所有權、樓宇竣工日期、合營企業協議／合約、租約詳情、發展計劃、成本總額及所產生的建築成本、建築

面積及土地面積以及所有其他相關事項等有關事項提供予吾等之意見。隨附估值報告所載的尺寸、量度及面積乃以吾等獲提供的資料作基準，因此僅為約數。吾等無法進行實地測量，以核實物業的土地面積及建築面積是否正確，故假設吾等所獲文件所示的土地面積及建築面積正確無誤。吾等亦已獲 貴集團告知所提供的資料並無遺漏任何重大事實。

視察及結構狀況

吾等曾視察所評估物業的外貌，並在可能情況下視察其內部，視察乃由阮揚及梁祖冠於2015年12月進行。然而，吾等並無進行實地考察，以釐定地面情況及服務設施等是否適合作任何未來發展。吾等於編製估值時已假設該等方面條件均屬良好，且建築期間將不會產生特別開支或發生延誤。此外，吾等並無進行結構測量，但於視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞，然而，吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。吾等亦無對任何服務設施進行測試。

識別將予估值的物業

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

環境事宜

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

遵守相關條例及法規

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

備註

於編製估值報告時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第5章及第12項應用指引相關條文與香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則(2012年版)所載的規定。

貨幣

除另有說明者外，本報告採納的所有貨幣均為人民幣。

隨函附奉吾等之估值概要及估值報告。

此 致

新世界中國地產有限公司董事會 台照
香港
皇后大道中18號
新世界大廈第一期
9樓

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

2016年1月19日

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

估值概要

第一類一 貴集團於中國持作投資之物業

物業	於2015年11月30日 現況下之市值	貴集團應 佔之權益	貴集團應佔於 2015年11月30日 現況下之市值
1 中國	人民幣	50%	人民幣
貴州省	1,061,000,000元		530,500,000元
貴陽市			
金陽新區			
金朱路1號			
貴陽金陽新世界			
零售、幼兒園及			
停車場部份			
2 中國	人民幣	30%	人民幣
四川省	111,000,000元		33,300,000元
成都市			
雙流縣			
華陽鎮			
廣福社區			
成都河畔新世界			
停車場部份			
小計：	人民幣		人民幣
	<u>1,172,000,000元</u>		<u>563,800,000元</u>

物業	於2015年11月30日 現況下之市值	貴集團應 佔之權益	貴集團應佔於 2015年11月30日 現況下之市值
第二類—貴集團於中國持有之酒店			
3 中國	人民幣	50%	人民幣
貴州省	639,000,000元		319,500,000元
貴陽市			
金陽新區			
金朱路1號			
貴陽金陽新世界			
西區商業大廈G棟			
貴陽新世界酒店			
	<hr/>		<hr/>
	小計：		
	人民幣		人民幣
	639,000,000元		319,500,000元
	<hr/>		<hr/>
第三類—貴集團於中國持作未來發展之物業			
4 中國	人民幣	50%	人民幣
貴州省	5,646,300,000元		2,823,150,000元
貴陽市			
金陽新區			
金朱路1號			
貴陽金陽新世界			
5 中國	人民幣	30%	人民幣
四川省	3,686,000,000元		1,105,800,000元
成都市			
雙流縣			
華陽鎮			
廣福社區			
成都河畔新世界			
	<hr/>		<hr/>
	小計：		
	人民幣		人民幣
	9,332,300,000元		3,928,950,000元
	<hr/>		<hr/>
	總計：		
	人民幣		人民幣
	11,143,300,000元		4,812,250,000元
	<hr/>		<hr/>

估值報告

第一類一貴集團於中國持作投資之物業

物業	概況及年期	估用詳情	於2015年11月30日 現況下之市值
1 中國 貴州省 貴陽市 金陽新區 金朱路1號 貴陽金陽新世界 零售、幼兒園及 停車場部份	<p>貴陽金陽新世界(「該發展項目」)為建於兩幅不規則形狀地塊上總土地面積約為2,149,849.30平方米，並計劃分不同階段開發的商業／住宅綜合發展項目。</p> <p>該物業包括該發展項目於2010年至2014年落成的零售區、幼兒園及停車場等不同部份。該物業包括以下概約建築面積：</p>	<p>該物業總建築面積約51,367.20平方米的零售部份訂有多份租約，最後一份租約於2034年11月屆滿，月租收益總額約人民幣544,000元(不包括管理費)。</p> <p>該物業的幼兒園部份訂有租約，於2023年6月屆滿，月租收益總額約為人民幣30,000元(不包括管理費)。</p>	<p>人民幣 1,061,000,000元</p> <p>(貴集團應佔50% 實際權益*： 人民幣 530,500,000元)</p>
	<p>零售</p> <p>幼兒園</p> <p>不可出售的 配套設施</p>	<p>89,455.33</p> <p>2,681.39</p> <p>210.09</p>	<p>該物業之剩餘部份現時空置。</p>
		<u>92,346.81</u>	
	<p>該物業亦包括1,824個停車位。</p> <p>該發展項目已獲授土地使用權，作住宅用途為期70年、作商業用途為期40年及作其他用途為期50年。</p>		

附註：

- 根據日期為2014年12月18日之營業執照第520100400043942號，貴公司的全資附屬公司貴陽新世界房地產有限公司註冊成立，註冊資本為301,350,000美元。

* 根據參與協議，新世界發展之全資附屬公司Solar Leader Limited擁有貴集團於此物業項目持有的總權益中50%之參與權益。

2. 根據貴陽市國土資源局發出之6份國有土地使用權證，該發展項目總土地面積為1,863,181.20平方米之土地使用權業權已授予貴陽新世界房地產有限公司，分為不同的土地使用權期限。國有土地使用權證的詳情如下：

證書編號	發出日期	土地用途	土地面積 (平方米)	屆滿日期
黔築高新國用(2010) 第0098號	2010年4月8日	商業／綜合／ 住宅	368,161.10	2046年5月19日 2056年5月19日 2076年5月19日
黔築高新國用(2010) 第2550號	2010年4月8日	商業／綜合／ 住宅	368,682.70	2046年5月19日 2056年5月19日 2076年5月19日
黔築高新國用(2010) 第0100號	2010年4月8日	商業／綜合／ 住宅	491,598.60	2046年5月19日 2056年5月19日 2076年5月19日
黔築高新國用(2011) 第5486號	2011年6月22日	商業／綜合／ 住宅	439,131.30	2046年5月19日 2056年5月19日 2076年5月19日
黔築高新國用(2009) 第1843號	2009年11月20日	商業／辦公室	84,771.30	2057年7月11日
黔築高新國用(2010) 第0101號	2010年4月8日	商業／辦公室	110,836.20	2057年7月11日

3. 根據貴陽市房屋產權監理處發出日期為2011年12月30日之房屋所有權證住房權證金陽新字第010286873號，該物業總建築面積為2,681.39平方米的部份之房屋所有權歸屬於貴陽新世界房地產有限公司。
4. 根據貴陽市住房和城鄉建設委員會發出之12份建築竣工證書，該發展項目總建築規模為591,288.48平方米的部份經已竣工。
5. 吾等已獲提供 貴集團之中國法律顧問之意見，當中(其中包括)載有以下資料：
- (i) 貴陽新世界房地產有限公司已合法取得該物業之土地使用權，並為該物業土地使用權之唯一擁有人；
 - (ii) 貴陽新世界房地產有限公司有權轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置該物業之土地使用權；
 - (iii) 貴陽新世界房地產有限公司已合法取得該物業部份的房屋所有權(如附註(3)所述)，並有權轉讓、租賃、按揭或以其他方式處理該物業有關部份；

- (iv) 貴陽新世界房地產有限公司已取得國有土地使用權證、相關施工許可證及竣工證書。貴陽新世界房地產有限公司於遵從相關法規及程序後，在就附註(4)所述的該物業部份取得房屋所有權證將並無法律障礙；及
- (v) 該物業並無按揭及其他產權負擔。

物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年11月30日
			現況下之市值
2 中國 四川省 成都市 雙流縣 華陽鎮 廣福社區 成都河畔新世界 停車場部份	成都河畔新世界(「該發展項目」)建於一幅土地面積約為950,072.10平方米的不規則形狀地塊上。該發展項目計劃分不同階段開發為大型住宅／商業綜合發展項目。 該物業包括該發展項目的1,010個停車位，並於2010年落成。 該發展項目已獲授土地使用權，作住宅用途為期70年及作商業用途為期40年。	該物業現時空置。	人民幣111,000,000元 (貴集團應佔30% 實際權益*： 人民幣33,300,000元)

附註：

1. 根據日期為2015年5月22日之營業執照第510100400018780號，貴公司之附屬公司成都心怡房地產開發有限公司註冊成立，註冊資本為99,500,000美元。
2. 根據雙流縣國土資源局發出之2份國有土地使用權證，該發展項目總土地面積為950,072.10平方米之土地使用權業權已授予成都心怡房地產開發有限公司，作住宅及商業用途。國有土地使用權證的詳情載述如下：

證書編號	土地面積 (平方米)	土地用途及年期	發出日期
雙國用(2006) 第01024號	186,478.77	住宅：2076年1月26日； 商業：2046年1月26日	2006年5月31日
成天國用(2014)第 1945號	763,593.33	2076年1月26日	2014年7月17日

* 根據參與協議，新世界發展之全資附屬公司Solar Leader Limited擁有貴集團於此物業項目持有的總權益中50%之參與權益。

3. 根據雙流縣房產管理局發出之2份房屋明細清單，該發展項目總建築面積為38,001.04平方米的部份之房屋所有權歸屬於成都心怡房地產開發有限公司。房屋明細清單的詳情如下：

證書編號	建築面積 (平方米)	土地用途	發出日期
監證1255511	7,992.17	停車場	2013年7月3日
監證1250764	30,008.87	停車場	2013年6月19日

4. 國有土地使用證編號成天國用(2014)第1945號項下的該物業部份受按揭規限。
5. 吾等已獲提供 貴集團之中國法律顧問之意見，當中(其中包括)載有以下資料：
- (i) 成都心怡房地產開發有限公司已合法取得該物業之土地使用權，並為該物業土地使用權之唯一擁有人；
 - (ii) 成都心怡房地產開發有限公司有權轉讓、租賃、按揭或已其他方式處置該物業並無被按揭的土地使用權。就被按揭的土地使用權而言，成都心怡房地產開發有限公司在轉讓該物業土地使用權的部份之前須取得承按人的事先書面同意；及
 - (iii) 成都心怡房地產開發有限公司已合法取得該物業的房屋所有權，並有權轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置該物業之樓宇。

第二類一貴集團於中國持有之酒店

物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年11月30日 現況下之市值
3 中國 貴州省 貴陽市 金陽新區 金朱路1號 貴陽金陽新世界 西區商業大廈 G棟 貴陽新世界酒店	貴陽金陽新世界(「該發展項目」)為建於兩幅不規則形狀地塊上總土地面積約為2,149,849.30平方米，並計劃分不同階段開發的商業／住宅綜合發展項目。 該物業包括一間於2014年落成建築面積約為39,521.00平方米的酒店。 該發展項目已獲授土地使用權，作住宅用途為期70年、作商業用途為期40年及作其他用途為期50年。	該物業為一間正在營運的酒店。	人民幣639,000,000元 (貴集團應佔50% 實際權益*： 人民幣 319,500,000元)

附註：

1. 根據日期為2014年12月18日之營業執照第520100400043942號，貴公司的全資附屬公司貴陽新世界房地產有限公司註冊成立，註冊資本為301,350,000美元。

* 根據參與協議，新世界發展之全資附屬公司Solar Leader Limited擁有貴集團於此物業項目持有的總權益中50%之參與權益。

2. 根據貴陽市國土資源局發出之6份國有土地使用權證，該發展項目總土地面積為1,863,181.20平方米之土地使用權已授予貴陽新世界房地產有限公司，分為不同的土地使用權期限。國有土地使用權證的詳情如下：

證書編號	發出日期	土地用途	土地面積 (平方米)	屆滿日期
黔築高新國用(2010) 第0098號	2010年4月8日	商業／綜合／ 住宅	368,161.10	2046年5月19日 2056年5月19日 2076年5月19日
黔築高新國用(2010) 第2550號	2010年4月8日	商業／綜合／ 住宅	368,682.70	2046年5月19日 2056年5月19日 2076年5月19日
黔築高新國用(2010) 第0100號	2010年4月8日	商業／綜合／ 住宅	491,598.60	2046年5月19日 2056年5月19日 2076年5月19日
黔築高新國用(2011) 第5486號	2011年6月22日	商業／綜合／ 住宅	439,131.30	2046年5月19日 2056年5月19日 2076年5月19日
黔築高新國用(2009) 第1843號	2009年11月20日	商業／辦公室	84,771.30	2057年7月11日
黔築高新國用(2010) 第0101號	2010年4月8日	商業／辦公室	110,836.20	2057年7月11日

3. 根據貴陽住房和城鄉建設局發出日期為2014年6月25日的建築工程竣工證書編號建2014-59，該物業總建築面積70,584.50平方米之建築工程經已落成。
4. 吾等已獲提供 貴集團之中國法律顧問之意見，當中(其中包括)載有以下資料：
- (i) 貴陽新世界房地產有限公司已合法取得該物業之土地使用權，並為該物業土地使用權之唯一擁有人；
 - (ii) 貴陽新世界房地產有限公司有權轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置該物業之土地使用權；
 - (iii) 貴陽新世界房地產有限公司已取得國有土地使用權證、相關施工許可證及竣工證書。貴陽新世界房地產有限公司於遵從相關法規及程序後，在就附註(3)所述的該物業部份取得房屋所有權證將並無法律障礙；
 - (iv) 該物業受按揭規限；及
 - (v) 該物業可由貴陽新世界房地產有限公司於取得承按人批准後轉讓。

第三類一貴集團於中國持作未來發展之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年11月30日 現況下之市值
4 中國 貴州省 貴陽市 金陽新區 金朱路1號 貴陽金陽 新世界	貴陽金陽新世界(「該發展項目」) 為計劃分不同階段開發的商業/ 住宅綜合發展項目。該發展項目 建於兩幅不規則形狀地塊上，總 土地面積約為2,149,849.30平方 米。 該物業包括該發展項目中於2008 年至2013年落成但未出售的部份 (「落成但未出售部份」)、該發展 項目的在建部份(「在建部份」)及 該發展項目的已規劃之餘下各期 (「已規劃之餘下各期」)。 落成但未出售部份包括以下概約 建築面積：	落成但未出售部份現 時空置及持作出售。 在建部份現時正在興 建，並預期將於2018 年7月落成，而已計 劃之餘下各期目前正 有待開發。	人民幣 5,646,300,000元 (貴集團應佔50% 實際權益*： 人民幣 2,823,150,000元) (請參閱附註9、11)
	概約建築面積 (平方米)		
	落成但未出售 部份		
	住宅	5,398.69	
	零售	<u>13,704.33</u>	
	小計：	<u><u>19,103.02</u></u>	
	落成但未出售部份亦包括2,005個 停車位。		

* 根據參與協議，新世界發展之全資附屬公司Solar Leader Limited擁有 貴集團於此物業項目持有的總權益中50%之參與權益。

於2015年11月30日
現況下之市值

物業 概況及年期 佔用詳情

落成後，在建部份及已規劃之餘
下各期將包括以下概約已規劃建
築面積：

概約已規劃
建築面積
(平方米)

在建部份

住宅	640,565.03
零售	25,217.16
服務式公寓	16,209.81
酒店	10,203.00
可出售的配套設 施	5,540.63
不可出售的 配套設施	<u>17,399.19</u>

小計：715,134.82

已規劃之餘下各期

住宅	1,620,308.00
零售	290,688.34
辦公室	466,090.00
可出售的 配套設施	21,160.00
不可出售的 配套設施	<u>20,687.74</u>

小計：2,418,934.08

落成後，在建部份及已規劃之餘
下各期將提供22,691個停車位。

該發展項目已獲授土地使用權，
作住宅用途為期70年、作商業用
途為期40年及作其他用途為期50
年。

附註：

1. 根據日期為2014年12月18日之營業執照第520100400043942號，貴公司的全資附屬公司貴陽新世界房地產有限公司註冊成立，註冊資本為301,350,000美元。
2. 根據貴陽市國土資源局發出之6份國有土地使用權證，該發展項目總土地面積為1,863,181.20平方米之土地使用權已授予貴陽新世界房地產有限公司，分為不同的土地使用權期限。國有土地使用權證的詳情如下：

證書編號	發出日期	土地用途	土地面積 (平方米)	屆滿日期
黔築高新國用(2010) 第0098號	2010年4月8日	商業／綜合／ 住宅	368,161.10	2046年5月19日 2056年5月19日 2076年5月19日
黔築高新國用(2010) 第2550號	2010年4月8日	商業／綜合／ 住宅	368,682.70	2046年5月19日 2056年5月19日 2076年5月19日
黔築高新國用(2010) 第0100號	2010年4月8日	商業／綜合／ 住宅	491,598.60	2046年5月19日 2056年5月19日 2076年5月19日
黔築高新國用(2011) 第5486號	2011年6月22日	商業／綜合／ 住宅	439,131.30	2046年5月19日 2056年5月19日 2076年5月19日
黔築高新國用(2009) 第1843號	2009年11月20日	商業／辦公室	84,771.30	2057年7月11日
黔築高新國用(2010) 第0101號	2010年4月8日	商業／辦公室	110,836.20	2057年7月11日

3. 根據國有土地使用權掛牌競買須知、國有土地工程土地使用權出讓合同編號黔築高新(金掛)2006002及其使用條件，一幅位於將軍山土地面積約430畝的地塊之土地使用權應劃撥予貴陽新世界房地產有限公司，作公園及學校用途。
4. 根據貴陽市規劃局發出之2份建設用地規劃許可證，該發展項目之部份已獲准發展。建設用地規劃許可證的詳情載述如下：

許可證編號	發出日期	土地面積
金陽(2006)-36	2006年8月9日	2,935.13畝
金陽(2008)-02	2008年2月22日	245,322平方米

5. 根據貴陽市規劃局發出之8份建設工程規劃許可證，該物業之部份已獲准建設。建設工程規劃許可證的詳情載述如下：

許可證編號	發出日期	建築面積 (平方米)
建字第520000201334668號 築規建字2013(觀山湖)041	2013年12月5日	477,739.35
建字第520000201432651號 築規建字2015-0117	2015年6月12日	313,090.24
建字第520000201432569號 築規建字2015-0051	2015年3月16日	92,853.46
建字第520000201024693號 築規建字2010(金陽)033	2010年11月30日	55,253.62
建字第520000201425148號 築規建字2014-0609	2014年12月12日	11,688.59
建字第520000201425219號 築規建字2014-0610	2014年12月12日	12,805.99
建字第520000201429771號 築規建字2014-0207	2014年7月23日	168,434
建字第520000201432804號 築規建字2015-0324	2015年12月14日	469,092.68

6. 根據貴陽市住房和城鄉建設委員會發出之14份建設工程施工許可證，該物業之部份的建設工程已獲准施工。建設工程施工許可證的詳情載述如下：

許可證編號	發出日期	建築面積 (平方米)
520101201312091501(觀)	2013年12月17日	133,477.90
520101201312091401(觀)	2013年12月17日	102,396.00
520101201312091301(觀)	2013年12月17日	104,608.00
520101201312091201(觀)	2013年12月17日	137,257.00
520115201506260101	2015年6月26日	147,607.98
520115201506260201	2015年6月26日	165,482.26
520101201012270201	2014年11月12日	27,264.97
520101201012270101(遺補)	2015年7月8日	27,988.65
520115201503250101	2015年3月25日	92,853.46
520115201412310101	2014年12月31日	12,805.99
520115201412310201	2014年12月31日	11,688.59
520101201008020119	2010年8月19日	1,213,842.00
520115201411100101	2014年11月10日	不適用
520115201411100201	2014年11月10日	不適用

7. 根據貴陽市住房和城鄉建設委員會發出之22份建築工程竣工證書，該發展項目總建築規模為923,073.31平方米的部份經已竣工。

8. 根據貴陽市住房和城鄉建設局發出之6份商品房預售許可證，該物業建築面積為423,524.24平方米之部份已獲准預售。

9. 根據 貴集團所提供之資料，部份總建築面積約為12,805.99平方米(9,745.65平方米為地上及3,060.34平方米為地下)之在建部份計劃建造為配套設施。於建設工程完成後，該部份之所有權及使用權應移交予公眾。於吾等估值時，吾等並無賦予該物業的有關部份任何商業價值。
10. 根據 貴集團所告知，在建部份及已規劃之餘下各期於估值日期的已產生建築成本及預計未償付建築成本分別約為人民幣1,919,446,000元及人民幣10,319,704,000元。因此，吾等於估值時已計及上述成本。吾等認為，在建部份及已規劃之餘下各期的擬發展項目的總開發價值(假設其於估值日期經已完成)估計約為人民幣24,424,900,000元。
11. 根據 貴集團所告知，該物業總建築面積為301,210.10平方米之部份已經預售，總代價為人民幣1,697,258,153元。根據 貴公司指示，預售單位已納入本估值。吾等已於估值過程中計及預售代價。
12. 吾等已獲提供 貴集團之中國法律顧問之意見，當中(其中包括)載有以下資料：
 - (i) 除附註(9)所述之部份外，貴陽新世界房地產有限公司已合法取得該物業屬出讓性質之土地使用權，並為該物業土地使用權之唯一擁有人；
 - (ii) 除附註(9)所述之部份外，貴陽新世界房地產有限公司有權轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置該物業屬出讓性質之土地使用權；
 - (iii) 根據取得土地使用權相關業權證明後之土地用途，貴陽新世界房地產有限公司有權合法佔用及使用屬劃撥性質之該物業部份。自政府取得許可證及結付土地補價後，貴陽新世界房地產有限公司有權轉讓該物業的有關部份。貴陽新世界房地產有限公司可租賃該物業的有關部份，惟須向政府補償有關劃撥土地使用權部份之租金；
 - (iv) 貴陽新世界房地產有限公司已取得國有土地使用權證、相關建設工程許可證及竣工證書。貴陽新世界房地產有限公司於遵從相關法規及程序後，在就附註(7)所述的該物業部份取得房屋所有權證將並無法律障礙；及
 - (v) 該物業並無按揭及其他產權負擔。

			於2015年11月30日 現況下之市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
5 中國 四川省 成都市 雙流縣 華陽鎮 廣福社區 成都河畔 新世界	<p>成都河畔新世界(「該發展項目」)建於一幅土地面積約為950,072.10平方米之不規則形狀地塊上，並計劃分不同階段發展成為大型住宅／商業綜合發展項目。</p> <p>該物業包括該發展項目中於2012年至2015年落成但未出售的部份(「落成但未出售部份」)、該發展項目的在建部份(「在建部份」)及該發展項目的已規劃之餘下各期(「已規劃之餘下各期」)。</p> <p>落成但未出售部份包括以下概約建築面積：</p>	<p>落成但未出售部份現時空置及持作出售。在建部份現時正在興建，並預期將於2018年6月落成，而已計劃之餘下各期目前正有待日後開發。</p>	<p>人民幣 3,686,000,000元</p> <p>(貴集團應佔30% 實際權益*： 人民幣 1,105,800,000元)</p> <p>(請參閱附註11)</p>
	概約建築面積 (平方米)		
	落成但未出售 部份		
	住宅	36,251.94	
	會所	6,908.00	
	幼兒園	<u>4,818.00</u>	
		<u><u>47,977.94</u></u>	

* 根據參與協議，新世界發展之全資附屬公司Solar Leader Limited擁有 貴集團於此物業項目持有的總權益中50%之參與權益。

於2015年11月30日
現況下之市值

物業 概況及年期 佔用詳情

落成後，在建部份及已規劃之餘
下各期包括以下概約已規劃建築
面積：

	概約已規劃 建築面積 (平方米)
在建部份	
住宅	394,002.00
零售	120,663.00
酒店	<u>59,995.00</u>
	<u>574,660.00</u>
已規劃之餘下各期	
住宅	1,934,500.00
零售	13,234.00
不可出售的配套 設施	<u>45,000.00</u>
	<u>1,992,734.00</u>

落成後，在建部份及已規劃之餘
下各期將提供約29,257個停車
位。

該發展項目已獲授土地使用權，
作住宅用途為期70年及作商業用
途為期40年。

附註：

1. 根據日期為2015年5月22日之營業執照第510100400018780號，貴公司之附屬公司成都心怡房地產開發有限公司註冊成立，註冊資本為99,500,000美元。

2. 根據雙流縣國土資源局發出之2份國有土地使用權證，該發展項目總土地面積為950,072.10平方米之土地使用權業權已授予成都心怡房地產開發有限公司，作住宅及商業用途。國有土地使用權證的詳情載述如下：

證書編號	土地面積 (平方米)	土地用途及年期	發出日期
雙國用(2006) 第01024號	186,478.77	住宅：2076年1月26日； 商業：2046年1月26日	2006年5月31日
成天國用(2007) 第4067號	763,593.33	2076年1月26日	2014年7月17日

3. 根據雙流縣房產管理局發出之2份房屋明細清單，該物業總建築面積為289.65平方米之房屋所有權歸屬於成都心怡房地產開發有限公司。房屋明細清單的詳情載述如下：

證書編號	建築面積 (平方米)	用途	發出日期
權0887908	148.10	住宅	不適用
權0887908	141.55	住宅	不適用

4. 根據雙流縣規劃管理局發出日期為2006年5月31日之建設用地規劃許可證(2006)第085號，土地面積約為1,425畝之該發展項目已獲准發展。

5. 根據6份建設工程規劃許可證，該發展項目總建設規模為970,505.43平方米之部份已獲准發展。

6. 根據雙流縣城鄉建設局發出之5份建設工程施工許可證，該發展項目之建設工程已獲准動工。建設工程施工許可證的詳情載述如下：

許可證編號	發出日期	建築面積 (平方米)
深基坑[2013]004	2013年7月4日	42,411.80
雙施[2013]153	2013年10月18日	54,452.06
雙施[2013]154	2013年10月18日	73,507.96
雙施[2013]159	2013年10月24日	117,284.39
雙施[2013]164	2013年11月5日	60,527.56

7. 根據成都市發展管理委員會發出之4份建築工程竣工證書，該發展項目總建築面積為85,078.94平方米之部份經已竣工。

8. 根據成都市住房和城鄉建設局發出之8份商品房預售許可證，該物業建築面積為217,106.50平方米之部份已獲准預售。

9. 國有土地使用證編號成天國用(2014)第1945號項下之該物業部份受按揭規限。

10. 根據 貴集團所告知，在建部份及已規劃之餘下各期於估值日期的已產生建築成本及預計未償付建築成本分別約為人民幣852,385,000元及人民幣9,210,397,000元。因此，吾等於估值時已計及上述成本。吾等認為，在建部份及已規劃之餘下各期的擬發展項目的總開發價值（假設其於估值日期經已完成）估計約為人民幣20,606,800,000元。
11. 根據 貴集團所告知，該物業總建築面積為29,259.62平方米之部份已經預售，總代價為人民幣194,701,029元。根據 貴公司指示，預售單位已納入本估值。吾等已於估值過程中計及預售代價。
12. 吾等已獲提供 貴集團之中國法律顧問之意見，當中（其中包括）載有以下資料：
 - (i) 成都心怡房地產開發有限公司已合法取得該物業之土地使用權，並為該物業土地使用權之唯一擁有人；
 - (ii) 成都心怡房地產開發有限公司有權轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置該物業並無被按揭之土地使用權。就被按揭之土地使用權而言，成都心怡房地產開發有限公司在轉讓之前須取得承按人的事先書面同意；
 - (iii) 成都心怡房地產開發有限公司已取得建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建設工程施工許可證。成都心怡房地產開發有限公司於遵從相關法規及程序後，就取得房地產權證明將並無法律障礙；及
 - (iv) 就附註(9)所述之土地使用權及建設工程而言，成都心怡房地產開發有限公司在轉讓該物業的有關部份之前須取得承按人的事先書面同意。

1. 債務

借貨

於2015年11月30日(即就本債務聲明而言的最後實際可行日期)營業時間結束時,本集團尚未償還借貨的詳情如下:

	千港元
長期銀行貸款	
有抵押	8,016,750
無抵押	25,199,029
短期銀行貸款(無抵押)	121,951
同系附屬公司貸款(無抵押)	2,650,139
非控制性權益貸款(無抵押)	52,449
參與權益墊款(無抵押)	1,879,260
定息債券及應付票據(無抵押)	11,688,834
其他財務機構貸款	
有抵押	1,000,000
無抵押	<u>1,707,317</u>
	52,315,729
已計入流動負債之即期部份	<u>(9,011,392)</u>
	<u>43,304,337</u>

於2015年11月30日營業時間結束時,本集團的銀行借貨約9,016,750,000港元由抵押若干投資物業、物業、廠房及設備、土地使用權、發展中將完成物業及持作發展物業作擔保。

或然負債

(i) 就銀行融資所作出之公司擔保

於2015年11月30日營業時間結束時,本集團就若干合營企業所得銀行貸款融資而作出公司擔保約3,144,819,000港元。於2015年11月30日,本集團應佔貸予合營企業之該等銀行貸款融資之未償還數額部份約為2,644,142,000港元。

(ii) 就按揭融資所作出之擔保

於2015年11月30日營業時間結束時，本集團已就若干銀行為本集團之若干附屬公司所發展之物業的若干買家安排按揭貸款而給予之按揭融資作出擔保。該等擔保下的尚未償還按揭貸款達到3,896,590,000港元，而本集團就該等擔保下應佔之尚未償還按揭貸款部份達到2,626,058,000港元。根據擔保之條款，倘該等買家未能支付按揭款項，本集團須負責向銀行償還違約買家欠付之未償還按揭本金連同應計利息，而本集團則有權接收有關物業之法定業權並接管物業。

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

2. 營運資金

於最後實際可行日期，在經審慎周詳查詢，並經計及出售之影響後，董事認為本集團具備充足營運資金應付其現有需要，即自本通函日期起計最少12個月的需要。

3. 本集團之財務及貿易前景

於出售及早前出售完成後，本集團將收取該等出售所得款項淨額約25,106.1百萬港元。該等出售標誌著本集團優化其物業發展及投資組合的策略已確切落實。該策略建議將資源集中在一線及1.5線城市以及高速發展的城市，同時減少對發展週期較長的部份項目的投資。本公司相信，此舉與本集團在選擇具有更佳毛利率的高端優質項目、加快資產流轉及發展更多中型物業項目的持續發展策略相符。來自交易的收益將會為本公司不久將來的新一輪投資提供充足的現金儲備，同時改善整體經營現金流量。

本集團現時擁有全面的物業發展及投資組合，亦於北京、上海、廣州及深圳等一線城市擁有成熟的經營團隊，於高增長城市擁有具競爭力的物業發展組合。該等交易可加強本集團的資源及支持本集團進一步滲透發展一線及1.5線城市以及其他高增長城市的市場(本集團品牌在該等城市中已廣受認可及肯定)，強化其品牌定位、呈現更為清晰的組合策略以及預期可改善項目平均毛利率及釋出資產價值。

於完成出售及早前出售後，本集團擁有建築面積約為10.9百萬平方米的土地儲備，足以應付五年發展所用。

1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則而編製的詳情，旨在提供有關本公司的資料。董事願就本通函共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載的資料在各重大層面上均為準確及完整及並無誤導或欺詐成份，且並無遺漏任何其他事宜，以致本通函內之任何陳述或本通函產生誤導。

2. 權益披露

董事及本公司最高行政人員

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

(I) 於本公司的股份、相關股份及債券的權益及淡倉

(a) 於已發行股份的好倉

董事姓名	股份數目				總計	於最後實際 可行日期佔 已發行股本 的百分比
	個人權益	家屬權益	法團權益			
鄭家成先生	755,961	—	—	755,961	0.01	
方承光先生	1,856,895	—	—	1,856,895	0.02	
鄭維志博士	387,448	—	—	387,448	0.00	
田北俊議員	387,448	—	—	387,448	0.00	
李聯偉先生	387,448	—	—	387,448	0.00	

(b) 於相關股份的好倉

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

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

附註：

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

(c) 於債券的好倉

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

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

附註：

1. 該等債券以美元發行，並已採用1美元兌人民幣6.128元的匯率換算為人民幣。
2. 該等債券由一家鄭家成先生全資擁有的公司實益擁有。

(II) 於本公司相聯法團的股份、相關股份及債券的權益及淡倉

(a) 於本公司相聯法團股份的好倉

董事姓名	股份數目				總計	於最後實際 可行日期佔 相關已發行 股本的 百分比
	個人權益	家屬權益	法團權益			
新世界發展						
(普通股)						
鄭家純博士	—	600,000	—	600,000	0.01	
鄭家成先生	—	506,545	—	506,545	0.01	
方承光先生	213,182	—	—	213,182	0.00	
新創建						
(每股面值1.00港元 的普通股)						
鄭家純博士	18,349,571	—	12,000,000 ¹	30,349,571	0.80	
鄭家成先生	295,838	—	5,973,374 ²	6,269,212	0.16	
方承光先生	2,351,732	—	—	2,351,732	0.06	
鄭維志博士	2,729,136	—	—	2,729,136	0.07	
新世界百貨						
(每股面值0.10港元的 普通股)						
鄭志雯女士	92,000	—	—	92,000	0.01	
耀禮投資有限公司						
(普通股)						
鄭家成先生	—	—	500 ³	500	50.00	

附註：

1. 此等股份由一家鄭家純博士全資擁有的公司實益擁有。
2. 此等股份由一家鄭家成先生全資擁有的公司實益擁有。
3. 此等股份由鄭家成先生的一家受控法團實益擁有。

(b) 於本公司相聯法團相關股份的好倉

(i) 新世界發展

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

董事姓名	授出日期	可行使期間 附註	購股權數目	每股行使價 港元
鄭家純博士	2012年3月19日	1	10,675,637	9.152
鄭家成先生	2012年3月19日	1	533,779	9.152
鄭志剛博士	2012年3月19日	1	3,736,471	9.152
鄭志雯女士	2012年3月19日	1	3,202,688	9.152
方承光先生	2012年3月19日	2	919,680	9.152
李聯偉先生	2012年3月19日	1	533,779	9.152

附註：

1. 分為4批，行使期分別由2012年3月19日、2013年3月19日、2014年3月19日及2015年3月19日至2016年3月18日。
2. 分為2批，行使期分別由2014年3月19日及2015年3月19日至2016年3月18日。

(ii) 新創建

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

董事姓名	授出日期	可行使期間	購股權數目	每股行使價 港元
鄭家純博士	2015年3月9日	附註	7,407,925	14.145
鄭維志博士	2015年3月9日	附註	1,401,499	14.145

附註：60%購股權的行使期由2015年5月9日至2020年3月8日，而餘下40%購股權分為2批，行使期分別由2016年3月9日及2017年3月9日至2020年3月8日。

(c) 於債券的好倉

(i) Fita International Limited

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

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

(ii) NWD (MTN) Limited

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

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

除本通函所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司最高行政人員於本公司及其相聯法團(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分部須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉(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或淡倉)，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冊內的任何權益或淡倉，或根據上市規則的上市發行人董事進行證券交易的標準守則而須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

(III) 董事於競爭業務的權益

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

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

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

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

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

(IV) 其他董事權益

鄭家純博士、鄭家成先生、鄭志剛博士、鄭志雯女士及鄭志謙先生均為鄭氏家族成員，持有Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited及Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited的權益，因而間接控制周大福企業有限公司(「周大福企業」)。於2015年7月3日，賣方(本公司之全資附屬公司)與周大福企業訂立買賣協議，據此，賣方同意出售及周大福企業同意收購New World Hotel Management (BVI) Limited(「NWHM」)的全部已發行股本及NWHM欠負賣方的尚未償還股東貸款，現金代價為1,963百萬港元(「NWHM出售」)。NWHM為若干主要從事提供酒店管理服務的公司之控股公司。NWHM出售已於2015年12月29日完成。

於最後實際可行日期，除上文所載者外，自2015年6月30日(本集團最近期公佈經審核綜合財務報表的結算日期)起，概無董事於本集團任何成員公司已收購、出售或租賃，或擬收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

除義榮企業有限公司(新世界發展之全資附屬公司)將就本公司已發行股份及尚未行使購股權作出的自願有條件現金要約(詳情載於新世界發展、義榮企業有限公司及本公司刊發之日期為2016年1月6日之公告)外，概無董事於任何對本集團業務而言屬重大並於最後實際可行日期存續的合約或安排中擁有重大權益。

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

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

主要股東

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

於已發行股份的好倉

名稱	股份數目			於最後實際 可行日期佔 已發行股本 的百分比
	實益權益	法團權益	總計	
CYTF (附註1)	—	6,092,601,173	6,092,601,173	70.08
CYTF II (附註1)	—	6,092,601,173	6,092,601,173	70.08
CTFC (附註1)	—	6,092,601,173	6,092,601,173	70.08
周大福控股 (附註1)	—	6,092,601,173	6,092,601,173	70.08
周大福企業 (附註2)	—	6,092,601,173	6,092,601,173	70.08
新世界發展 (附註3)	5,721,977,644	370,623,529	6,092,601,173	70.08

附註：

1. CYTF及CYTF II分別持有CTFC的48.98%及46.65%權益，而CTFC持有周大福控股的78.58%權益，周大福控股則持有周大福企業全部權益。由於如下文附註2所述，周大福企業擁有新世界發展的權益，故CYTF、CYTF II、CTFC及周大福控股被視為於周大福企業被視作擁有權益的股份中擁有權益。
2. 周大福企業及其附屬公司擁有新世界發展超過三分之一已發行股份的權益，因此周大福企業被視為於新世界發展擁有或被視作擁有權益的股份中擁有權益。
3. 新世界發展以法團權益持有之股份數目包括其全資附屬公司義榮企業有限公司持有的255,041,727股股份、其擁有60.90%權益的附屬公司Great Worth Holdings Limited持有的22,508,064股股份，以及其擁有61.33%權益的附屬公司High Earnings Holdings Limited持有的93,073,738股股份。

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訂立任何現有或擬訂的服務合約(不包括一年內屆滿或本集團相關成員公司在一年內可在不予賠償(法定賠償除外)的情況下終止的服務合約)。

4. 重大合約

本集團於本通函日期前兩年之日起及直至最後實際可行日期訂立以下合約(即本集團於其日常業務過程以外所訂立的合約)：

- (a) 中銀國際亞洲有限公司、香港上海滙豐銀行有限公司、Citigroup Global Markets Limited及美銀美林國際與本公司於2014年10月30日就本公司制定1,500百萬美元中期票據計劃及本公司發行於2019年到期的900百萬美元年息率為5.375%的票據而訂立的認購協議；
- (b) 賣方與周大福企業於2015年7月3日訂立的買賣協議，據此，賣方有條件地同意出售及周大福企業有條件地同意收購New World Hotel Management (BVI) Limited的全部已發行股本及尚欠賣方的未償還股東貸款，代價為1,963百萬港元；
- (c) 買方與賣方以總代價人民幣8,600百萬元出售本集團於中國海口物業項目的權益而訂立日期為2015年12月2日的買賣協議，有關詳情載列於早前公告及本公司日期為2015年12月23日的通函；

- (d) 買方與賣方以總代價人民幣1,100百萬元出售本集團於中國惠陽物業項目的權益而訂立日期為2015年12月2日的買賣協議，有關詳情載列於早前公告及本公司日期為2015年12月23日的通函；
- (e) 買方與賣方以總代價人民幣3,800百萬元出售本集團於中國湖北省武漢市漢口物業項目的權益而訂立日期為2015年12月2日的買賣協議，有關詳情載列於早前公告及本公司日期為2015年12月23日的通函；
- (f) 由(i)新世界發展全資附屬公司Sherson Limited及本公司全資附屬公司Vivid China Investment Limited(作為買方)與(ii)恒大(作為發行人)所訂立日期為2015年12月23日的認購協議，據此，Sherson Limited及Vivid China Investment Limited同意分別以代價450百萬美元及450百萬美元認購恒大所發行本金總額為900百萬美元的永久證券，有關詳情於新世界發展及本公司日期為2015年12月23日及2015年12月29日的聯合公告中披露；
- (g) 貴陽買賣協議；及
- (h) 成都買賣協議。

5. 訴訟

於最後實際可行日期，概無本公司及其任何附屬公司涉及任何重大訴訟或仲裁，及據董事所知，本公司或其任何附屬公司概無尚未完結或面臨威脅的重大訴訟或索償。

6. 專家同意書及資格

合資格獨立估值師萊坊已發表於本通函附錄一所載的意見或建議。

於最後實際可行日期，萊坊概無於本集團任何成員公司中擁有任何股權，亦概無認購或委派他人認購本集團任何成員公司證券的任何權利(不論是否可在法律上執行)，且其概無於自2015年6月30日(即本集團最近期公佈經審核賬目的結算日期)起本集團任何成員公司已收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

萊坊已就本通函的刊發發出書面同意書，同意以本通函所載之形式及涵義分別刊載其函件及報告以及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

7. 一般資料

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

8. 備查文件

下列文件的副本將由本通函日期起至2016年2月17日(包括該日)止期間內星期一至星期五(公眾假期除外)上午九時三十分至下午五時三十分內，在本公司的香港主要營業地點(地址為香港皇后大道中18號新世界大廈第一期9樓)可供查閱：

- (a) 本公司組織章程大綱及細則；
- (b) 萊坊發出的物業估值報告，其全文載列於本通函附錄一；
- (c) 本附錄三「4. 重大合約」一段所述的重大合約；
- (d) 本公司截至2014年及2015年6月30日止兩個財政年度各年的年報；
- (e) 本附錄三「6. 專家同意書及資格」一段所述的萊坊的同意書；
- (f) 本公司日期為2015年12月23日的通函；及
- (g) 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)

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2016年2月17日(星期三)下午十二時十五分假座香港灣仔博覽道一號香港會議展覽中心(博覽道入口)會議室N201室舉行股東特別大會(「大會」)，以考慮及酌情通過(不論有否修訂)下列決議案為本公司的普通決議案：

普通決議案

1. 「動議：

- (A) 批准、追認及確認(i)新世界發展(中國)有限公司與(ii)盛譽(BVI)有限公司就(其中包括)新世界發展(中國)有限公司出售其於中國貴陽市金陽新區物業項目的權益而訂立日期為2015年12月29日的買賣協議(「**貴陽買賣協議**」)(其註有「A」字樣之副本已提呈大會並由大會主席簽署以資識別)及其項下擬進行之交易，有關詳情於本公司日期為2016年1月19日之通函(其註有「C」字樣之副本已提呈大會並由大會主席簽署以資識別)中載述；
- (B) 授權本公司任何一名董事代表本公司採取彼認為屬必要或權宜之一切步驟，以令貴陽買賣協議的條款及其項下擬進行的所有交易以及其附帶或相關的所有其他事宜實行及／或生效；及
- (C) 授權本公司任何一名董事代表本公司簽立一切文件、文據及協議，並作出所有在貴陽買賣協議項下擬進行的事宜所附帶、附屬或相關的一切行動或事項。」

股東特別大會通告

2. 「動議：

- (A) 批准、追認及確認(i)新世界發展(中國)有限公司與(ii)盛譽(BVI)有限公司就(其中包括)新世界發展(中國)有限公司出售其於中國成都市雙流縣物業項目的權益而訂立日期為2015年12月29日的買賣協議(「成都買賣協議」)(其註有「B」字樣之副本已提呈大會並由大會主席簽署以資識別)及其項下擬進行之交易，有關詳情於本公司日期為2016年1月19日之通函(其註有「C」字樣之副本已提呈大會並由大會主席簽署以資識別)中載述；
- (B) 授權本公司任何一名董事代表本公司採取彼認為屬必要或權宜之一切步驟，以令成都買賣協議的條款及其項下擬進行的所有交易以及其附帶或相關的所有其他事宜實行及／或生效；及
- (C) 授權本公司任何一名董事代表本公司簽立一切文件、文據及協議，並作出所有在成都買賣協議項下擬進行的事宜所附帶、附屬或相關的一切行動或事項。」

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，2016年1月19日

附註：

1. 凡有權出席大會(或其任何續會)並於會上投票之本公司股東，均有權委派一名或多名代表(其須為個別人士)代其出席並於按股數表決時代其於會上投票，而委任代表擁有與股東相同權利，可在大會(或其任何續會)上發言。委任代表毋須為本公司股東。
2. 如屬本公司任何股份的聯名登記持有人，則任何一名有關人士可親身或委派代表在大會上就有關本公司股份投票，猶如彼為唯一有權投票者。倘超過一名有關聯名登記持有人親身或由委任代表出席大會，則只有排名最先或(視乎情況而定)較先的上述出席人士方可就相關聯名持有股份投票。就此而言，排名先後指本公司股東名冊中有關聯名登記持有人就相關聯名持有股份的排名次序。

股東特別大會通告

3. 委任代表表格連同授權書或其他授權文件(如有)或經由公證人簽署證明的該等授權書或授權文件副本,須於大會(或任何其續會)指定舉行時間不少於48小時前填妥並交回本公司的股份過戶登記處香港分處卓佳標準有限公司,地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓,方為有效。填妥及交回委任代表表格後,股東仍可親身出席大會或其任何續會並於會上投票。倘本公司股東於遞交其委任代表表格後親身出席大會,委任代表表格將被視為已撤銷論。
4. 隨函奉附大會所用的委任代表表格。
5. 上文所載的普通決議案須以按股數表決。
6. 於本通告日期,(a)本公司執行董事為鄭家純博士、鄭家成先生、鄭志剛博士、鄭志雯女士、鄭志謙先生、方承光先生及顏文英女士;及(b)本公司獨立非執行董事為鄭維志博士、田北俊議員、李聯偉先生及葉毓強先生。