此乃要件，請即處理

如　閣下對本計劃文件的任何方面或對應採取的行動有**任何疑問**，應諮詢持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下於New World China Land Limited（新世界中國地產有限公司）之股份全部**售出或轉讓**，應立即將本計劃文件以及隨附之代表委任表格送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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

新世界發展有限公司
New World Development Company Limited
（於香港註冊成立之有限公司）
（股份代號：0017）

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的有限公司）
（股份代號：0917）

Easywin Enterprises Corporation Limited
（義榮企業有限公司）
（於香港註冊成立之有限公司）

要約人建議以協議安排的方式私有化
NEW WORLD CHINA LAND LIMITED
（新世界中國地產有限公司）
（根據公司法第86條進行）

要約人之財務顧問

HSBC

新世界中國獨立董事委員會之獨立財務顧問

新百利融資有限公司

除文義另有所指外，本計劃文件所用詞彙於本計劃文件第I部「釋義」一節中界定。

新世界中國董事會函件載於本計劃文件第IV部。新世界中國獨立董事委員會函件載於本計劃文件第V部，當中載有其就計劃及第13條要約向新世界中國獨立股東及新世界中國購股權持有人提供的意見。新百利融資有限公司（即新世界中國獨立董事委員會之獨立財務顧問）函件載於本計劃文件第VI部，當中載有其就計劃及第13條要約向新世界中國獨立董事委員會提供的意見。本計劃的說明函件載於本計劃文件第VII部。

新世界中國股東及新世界中國購股權持有人應採取的行動載於本計劃文件第II部。

法院會議將於2014年6月16日下午二時三十分召開，而股東特別大會將於2014年6月16日下午四時正或緊隨法院會議結束或休會後舉行，召開法院會議及股東特別大會的通告分別載於本計劃文件附錄七及附錄八。無論　閣下能否出席法院會議及／或股東特別大會或其任何續會，務請將隨附的粉紅色法院會議代表委任表格及隨附的白色股東特別大會代表委任表格按其上印列的指示填妥及簽署，而且盡快交回新世界中國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，惟無論如何最遲在本計劃文件第II部—應採取的行動分別列示的日期及時間前送達。

本計劃文件是由新世界發展、要約人及新世界中國聯合刊發。

就詮釋而言，本計劃文件、第13條要約函件及接納表格的中英文版如有任何歧義，概以其各自的英文版本為準。

2014年5月17日

新世界中國股份美國持有人須知

現提出建議旨在按公司法及本計劃文件規定的協議安排的方式註銷一家開曼群島公司的證券。根據公司法以協議安排方式實施的交易不受1934年美國證券交易法(經修訂)的收購要約規則規管。因此，計劃須遵守開曼群島及香港適用於協議安排的披露要求及慣例，這有別於美國收購要約規則的披露要求。本計劃文件所載的財務資料是根據香港財務報告準則編製，因此未必可與美國公司或根據美國公認會計原則編製財務報表的公司的財務資料作比較。

本計劃文件並不構成在美國購買或認購新世界中國任何證券的要約或邀請。

計劃股份的美國持有人如根據計劃收取現金作為根據計劃註銷計劃股份的代價，就美國聯邦所得稅而言，而且根據適用的美國州份及當地法律以及外國與其他稅法，可能屬應納稅交易。務請各計劃股份持有人立即就其適用的計劃稅務後果諮詢其獨立專業顧問的意見。

由於要約人及新世界中國位於美國以外國家，而且其部份或所有職員及董事可能居於美國以外的國家，因此計劃股份的美國持有人可能難以執行因美國聯邦證券法產生的權利及申索。計劃股份的美國持有人可能無法在非美國法院就違反美國證券法的行為起訴一家非美國公司或其職員或董事。此外，可能難以迫使一家非美國公司及其聯繫人遵從美國法院的判決。

目　錄

頁次

第I部	**— 釋義**	1
第II部	**— 應採取的行動**	9
第III部	**— 預期時間表**	12
第IV部	**— 新世界中國董事會函件**	16
第V部	**— 新世界中國獨立董事委員會函件**	32
第VI部	**— 新世界中國獨立財務顧問函件**	34
第VII部	**— 說明函件**	61
附錄一	**— 新世界中國集團的財務資料**	I-1
附錄二	**— 物業估值報告**	II-1
附錄三	**— 要約人的一般資料**	III-1
附錄四	**— 新世界中國的一般資料**	IV-1
附錄五	**— 可供查閱的文件**	V-1
附錄六	**— 協議安排**	VI-1
附錄七	**— 法院會議通告**	VII-1
附錄八	**— 股東特別大會通告**	VIII-1
附錄九	**— 第13條要約函件式樣**	IX-1

在本計劃文件內，除非文義另有所指，下列詞彙具有以下之涵義：

「一致行動」	指	具有收購守則所賦予該詞的涵義
「經調整資產淨值」	指	本計劃文件附錄一—新世界中國集團的財務資料的第V段—物業權益及經調整資產淨值所載之新世界中國集團於2013年12月31日之經調整未經審核綜合資產淨值
「該公告」	指	新世界發展、要約人及新世界中國聯合就計劃、建議及第13條要約於2014年3月13日發出之公告
「公告日期」	指	2014年3月13日，即該公告日期
「聯繫人」	指	具有收購守則所賦予該詞的涵義
「授權」	指	就計劃及建議所需之全部必要授權、登記、備案、判決、同意、許可及批准
「實益擁有人」	指	以登記所有人之名義登記其所持新世界中國股份的任何實益擁有人
「營業日」	指	聯交所開市進行業務交易之日
「註銷價」	指	根據計劃，要約人應以現金向計劃股東支付之每股計劃股份6.80港元之註銷價
「中央結算系統」	指	香港結算設立及營運之中央結算及交收系統
「公司法」	指	經綜合及修訂的開曼群島法例第22章公司法(1961年第3號法例)
「條件」	指	本計劃文件第VII部—說明函件中標題為「4. 計劃及建議的條件」一節所載實施計劃及建議的條件

「法院會議」	指	按大法院指示召開的新世界中國股東(新世界發展及要約人除外)會議(或其任何續會),在會上將就計劃(不論有否修改)進行表決,該會議將於2014年6月16日下午二時三十分在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N101室舉行,有關通告載於本計劃文件附錄七
「法院命令」	指	大法院按照公司法要求批准計劃,並按照公司法要求確認削減新世界中國股本之命令
「生效日期」	指	計劃根據公司法生效之日期
「執行人員」	指	證監會的企業融資部執行董事或其任何代表
「說明函件」	指	本計劃文件第VII部所載且遵照1995年開曼群島大法院規則(經修訂)刊發的說明函件
「股東特別大會」	指	新世界中國將於2014年6月16日下午四時正在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N101室(或緊隨同日在同一地點召開的法院會議結束或休會後)舉行的股東特別大會或其任何續會,有關通告載於本計劃文件附錄八
「接納表格」	指	就第13條要約寄發予新世界中國購股權持有人的接納表格
「大法院」	指	開曼群島大法院
「Great Worth」	指	Great Worth Holdings Limited,新世界發展之一家非全資附屬公司
「High Earnings」	指	High Earnings Holdings Limited,新創建之一家全資附屬公司
「港元」	指	港元,香港法定貨幣

「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「滙豐」	指	香港上海滙豐銀行有限公司，作為要約人關於計劃、建議及第13條要約之財務顧問行事。滙豐根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、第4類(就證券提供意見)、第5類(就期貨合約提供意見)、第6類(就企業融資提供意見)及第9類(資產管理)受規管活動之註冊機構，並為根據香港法例第155章銀行業條例之持牌銀行
「新世界中國獨立股東」	指	要約人及要約人一致行動人士以外的新世界中國股東，為免生疑問，新世界中國獨立股東包括代表實益擁有人持有計劃股份，以登記所有人身份行事的滙豐集團任何成員在內，其中實益擁有人(i)控制該等新世界中國股份附有之投票權；(ii)如新世界中國股份行使投票權，實益擁有人發出如何對該等新世界中國股份進行投票之指示；及(iii)並非要約人或要約人一致行動人士
「投資者戶口持有人」	指	被接納參與中央結算系統的投資者
「萊坊」	指	萊坊測計師行有限公司，新世界發展與新世界中國聯合委任的獨立物業估值師
「土地出讓合同」	指	開發商與有關中國政府土地管理機構(一般為地方國有土地資源局)簽訂的國有土地使用權出讓合同
「最後交易日」	指	2014年3月10日，即發佈該公告前新世界中國股份最後交易日
「最後購股權行使日期」	指	2014年7月2日下午三時三十分，即新世界中國購股權持有人必須行使其已歸屬購股權，從而令新世界中國購股權持有人符合資格享有計劃項下權利的預期最後時間及日期

「最後實際可行日期」	指	2014年5月14日，即為確定本計劃文件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
「最後期限」	指	2014年8月31日，即從2014年7月11日延長至要約人、新世界中國及滙豐協定之日期
「會議記錄日期」	指	2014年6月13日，或應已向新世界中國股東宣佈的其他日期，即為釐定新世界中國獨立股東出席法院會議並於會上投票之權利以及新世界中國股東出席股東特別大會並於會上投票之權利之記錄日期
「新世界中國」	指	New World China Land Limited(新世界中國地產有限公司)，在開曼群島成立之一間有限責任公司，其股份目前在聯交所主板上市(股份代號：0917)
「新世界中國董事會」	指	新世界中國董事會
「新世界中國集團」	指	新世界中國及其附屬公司
「新世界中國獨立董事委員會」	指	新世界中國董事會成立的新世界中國獨立董事委員會，包括鄭維志博士、田北俊議員及葉毓強先生，以就計劃及第13條要約向新世界中國獨立股東及新世界中國購股權持有人提供意見
「新世界中國獨立財務顧問」或「新百利」	指	新百利融資有限公司，向新世界中國獨立董事委員會就計劃及第13條要約提供意見之獨立財務顧問
「新世界中國購股權」	指	根據購股權計劃不時授出，且各自與一股新世界中國股份相關之尚未行使購股權，不論已歸屬或未歸屬

「新世界中國購股權要約價」	指	註銷價超出新世界中國購股權有關行使價的差額，其須由要約人根據第13條要約條款和在其條件規限下以現金向新世界中國購股權持有人支付
「新世界中國股份」	指	新世界中國股本內每股0.10港元之普通股
「新世界中國股東」	指	新世界中國股份之登記持有人
「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之有限責任公司，為新世界中國之控股股東及要約人之母公司。新世界發展股份目前在聯交所主板上市（股份代號：0017）
「新世界發展集團」	指	新世界發展及其附屬公司
「新世界發展股份」	指	新世界發展股本中的普通股
「新創建」	指	NWS Holdings Limited（新創建集團有限公司），新世界發展之一家非全資附屬公司，其股份目前在聯交所主板上市（股份代號：0659）
「要約人」	指	Easywin Enterprises Corporation Limited（義榮企業有限公司），一家於香港註冊成立之有限責任公司，為新世界發展之全資附屬公司
「要約人一致行動人士」	指	就新世界中國與要約人一致行動之人士，包括推定將與要約人就新世界中國一致行動之滙豐（但滙豐集團內作為豁免基金管理人之成員，且執行人員根據收購守則認可其該等身份者除外）
「其他中央結算系統參與者」	指	被接納參與中央結算系統的投資者，投資者戶口持有人除外
「中國」	指	中華人民共和國，但就本計劃文件而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣

「建議」	指	要約人透過計劃提出之新世界中國私有化建議
「登記所有人」	指	名列新世界中國股東名冊之新世界中國股份之任何所有人(包括但不限於代名人、受託人、存託人或任何其他授權託管人或其他人士)
「有關部門」	指	相關政府及╱或政府機構、監管機構、法院或機構
「決議案」	指	(i)將在法院會議上考慮以批准計劃的決議案;及(ii)將在股東特別大會上考慮以批准和落實通過註銷計劃股份削減新世界中國已發行股本的特別決議案,以及批准和落實通過入賬列作繳足方式發行數目與已註銷的計劃股份相同的新世界中國股份予要約人以即時恢復新世界中國已發行股本至其原先金額的普通決議案
「人民幣」	指	人民幣或中國元,中國法定貨幣
「第13條要約」	指	由滙豐代表要約人根據計劃文件及第13條要約函件所載之條款及在其條件規限下向新世界中國購股權持有人作出的有條件要約
「第13條要約函件」	指	分別寄發予新世界中國購股權持有人日期為2014年5月17日的函件,當中載列第13條要約條款及條件,其格式與計劃文件附錄九所載者大致相同
「第13條要約記錄日期」	指	2014年7月17日,或應已向新世界中國股東公告的其他時間及日期,即根據第13條要約釐定權利的記錄日期

「計劃」	指	本計劃文件附錄六—協議安排所載公司法第86條項下的協議安排(或須作出大法院可能批准或施加及獲要約人同意的任何修改或增補或條件),涉及(其中包括)註銷所有計劃股份及將新世界中國的已發行股本恢復至緊接計劃股份註銷前的金額
「計劃文件」	指	本綜合文件,包括當中所載的各份函件、報表、附錄及通告
「計劃記錄日期」	指	2014年7月17日,或應已向新世界中國股東公告的其他時間及日期,即根據計劃釐定計劃股東享有註銷價權利的記錄日期
「計劃股份」	指	於計劃記錄日期之新世界中國股份(要約人及新世界發展持有之新世界中國股份除外)
「計劃股東」	指	於計劃記錄日期之計劃股份持有人
「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	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「購股權計劃」	指	新世界中國分別於2002年11月26日及2011年11月22日採納之購股權計劃
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	指	香港收購及合併守則
「交易日」	指	聯交所從事證券買賣業務之日
「美國」	指	美利堅合眾國

本計劃文件內提述的所有時間及日期均指香港時間及日期,惟已另有說明者除外;而每當提及大法院進行批准計劃及確認削減股本呈請聆訊的預期日期和生效日期,乃指開曼群島的有關日期。僅就參考而言,於本計劃文件日期,開曼群島時間較香港時間慢13小時。

在本計劃文件附錄一中，人民幣金額兑港元的換算匯率為：

(a) 截至2011年6月30日止年度，新世界中國綜合收益表匯率是人民幣0.85元兑1.00港元；

(b) 於2011年6月30日，新世界中國綜合財務狀況匯率是人民幣0.83元兑1.00港元；

(c) 截至2012年6月30日止年度，新世界中國綜合收益表匯率是人民幣0.82元兑1.00港元；

(d) 於2012年6月30日，新世界中國綜合財務狀況匯率是人民幣0.82元兑1.00港元；

(e) 截至2013年6月30日止年度，新世界中國綜合收益表匯率是人民幣0.80元兑1.00港元；

(f) 於2013年6月30日，新世界中國綜合財務狀況匯率是人民幣0.79元兑1.00港元；

(g) 截至2013年12月31日止六個月，新世界中國綜合收益表匯率是人民幣0.79元兑1.00港元；

(h) 於2013年12月31日，新世界中國綜合財務狀況匯率是人民幣0.78元兑1.00港元；及

(i) 於2014年2月28日，新世界中國集團應佔物業權益之市值匯率是人民幣0.79元兑1.00港元。

1. 新世界中國股東應採取的行動

為釐定新世界中國獨立股東出席法院會議並於會上投票的權利與新世界中國股東出席股東特別大會並於會上投票的權利，新世界中國將在2014年6月11日至2014年6月16日(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期內將不會進行新世界中國股份過戶。為符合資格在法院會議及股東特別大會上投票，所有過戶文件連同相關股票，必須在2014年6月10日下午四時三十分前遞交新世界中國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。

隨本計劃文件附奉適用於法院會議的粉紅色代表委任表格及適用於股東特別大會的白色代表委任表格，一併寄發予登記所有人。

不論　閣下能否出席法院會議及／或股東特別大會，倘若　閣下為新世界中國獨立股東，務請按照隨附之法院會議粉紅色代表委任表格所印列之指示將其填妥及簽署；倘若　閣下為新世界中國股東，務請按照隨附之股東特別大會白色代表委任表格所印列之指示將其填妥及簽署，並盡快呈交新世界中國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。**適用於法院會議之粉紅色代表委任表格應不遲於2014年6月14日下午二時三十分遞交；及適用於股東特別大會之白色代表委任表格應不遲於2014年6月14日下午四時遞交，方為有效。**填妥及交回法院會議及／或股東特別大會代表委任表格後，　閣下仍可親身出席相關大會，並於會上投票。在此情況下，該交回的代表委任表格將被視作已遭撤回。

即使　閣下不委任代表，亦不出席法院會議及／或股東特別大會並在會上表決，但倘若(其中包括)決議案獲新世界中國獨立股東或新世界中國股東(視情況而定)所需大多數通過，則　閣下仍須受法院會議及股東特別大會之結果所約束。因此，請　閣下務必親身或委派代表出席法院會議及股東特別大會並在大會上投票。

新世界中國將在2014年6月16日就法院會議及股東特別大會的結果作出公告。倘若所有決議案在該等會議上獲得通過，則新世界中國將另行公告呈請聆訊結果，其中包括大法院批准計劃與否，及(如計劃獲批准)計劃記錄日期、生效日期及新世界中國股份在聯交所撤銷上市地位的日期。

2. 通過信託或中央結算系統持股者應採取的行動

新世界中國將不會承認通過任何信託持有任何新世界中國股份的任何人士。倘　閣下為新世界中國股份以信託方式交由登記所有人(不包括香港中央結算(代理人)有限公司)持有及登記在其名下之實益擁有人，則應聯絡該登記所有人，並且指示該登記所有人如何就　閣下之新世界中國股份在法院會議及／或股東特別大會上表決。該等指示應在上述遞交法院會議及股東特別大會代表委任表格的最後期限前作出，令登記所有人具有充裕時間準確填寫及提交其代表委任表格。倘任何登記所有人要求任何實益擁有人在上述遞交法院會議及股東特別大會代表委任表格的最後期限前作出指示，則該實益擁有人應遵從登記所有人的要求。

倘　閣下為新世界中國股份存入在中央結算系統及登記在香港中央結算(代理人)有限公司名下的實益擁有人，且有意在法院會議及／或股東特別大會上投票表決，則除非　閣下是投資者戶口持有人，否則必須聯絡　閣下的股票經紀、託管商、代名人或其他有關人士(身為其他中央結算系統參與者，或其已因而將該等新世界中國股份存入其他中央結算系統參與者)，以向該等人士發出表決指示。　閣下應在遞交法院會議及股東特別大會代表委任表格的最後期限前聯絡　閣下的股票經紀、託管商、代名人或其他有關人士，讓該人士具有充裕時間向香港結算提供有關新世界中國股份實益擁有人在法院會議及／或股東特別大會上如何表決的指示。香港中央結算(代理人)有限公司就新世界中國股份依循計劃進行的表決程序，將符合不時生效的「中央結算系統一般規則」及「中央結算系統運作程序規則」。

倘　閣下為新世界中國股份存入中央結算系統之實益擁有人，則亦可選擇成為登記新世界中國股東，並據此有權出席法院會議(倘　閣下為新世界中國獨立股東)及股東特別大會(作為新世界中國股東)並於大會上投票。　閣下可透過從中央結算系統提取　閣下全部或任何新世界中國股份並成為該等新世界中國股份之登記所有人而成為登記新世界中國股份股東。就從中央結算系統提取新世界中國股份及辦理有關登記而言，　閣下將須向中央結算系統支付按每手已提取股份計的提取費、按每張已發行股票計的登記費、按每份過戶文據計的印花稅和(倘　閣下的新世界中國股份是通過金融中介機構持有)　閣下的金融中介機構所收取的任何其他相關費用。為符合資格出席法院會議及股東特別大會並在大會上投票，　閣下應在遞交過戶文件將新世界中國股份轉入　閣下名下的相關最後期限前聯絡　閣下的股票經紀、託管商、代名人或其他有關人士，令該等股票經紀、託管商、代名人或其他有關人士具有充裕時間從中央結算系統提取新世界中國股份及將該等股份登記在　閣下名下。

3. 新世界中國購股權持有人應採取之行動

現隨同本計劃文件一併向各新世界中國購股權持有人寄發第13條要約函件及接納表格。倘　閣下為新世界中國購股權持有人且有意接納第13條要約，則須填寫並交回經妥為填寫及簽署的接納表格，註明收件人為要約人董事會及「新世界中國地產有限公司—第13條要約」，應不遲於2014年7月31日下午四時三十分(或新世界發展、要約人或滙豐可能通知　閣下的較後日期及時間)送達香港中環皇后大道中18號新世界大廈一期25樓New World Development Company Limited(新世界發展有限公司)轉交要約人。　閣下將不會就提供任何接納表格或獲授新世界中國購股權的其他憑證或任何其他文件而獲發認收通知書。要約人將按每份新世界中國購股權提呈6.80港元減相關行使價的要約。

所有新世界中國購股權之持有人必須在2014年7月31日下午四時三十分(或新世界發展、要約人或滙豐可能通知　閣下之較後日期及時間)或之前，按上文所述遞交已填妥及簽妥的接納表格。

請　閣下務必閱覽第13條要約函件(其式樣大致與本計劃文件附錄九所載相同)所載的第13條要約指引及其他條款及條件。

4. 行使　閣下之表決權

倘　閣下為新世界中國股東或實益擁有人，則要約人及新世界中國敦請　閣下，於法院會議及股東特別大會上親身或委派代表行使　閣下之表決權或向有關登記所有人發出指示作出表決。倘若　閣下根據股份借貸計劃持有任何新世界中國股份，則要約人及新世界中國促請　閣下收回任何借出的新世界中國股份，以免市場參與者利用借入股份表決。

倘　閣下為代表實益擁有人持有新世界中國股份的登記所有人，則要約人及新世界中國敬請　閣下告知有關實益擁有人行使其表決權的重要性。

倘　閣下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、註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

香港時間

本計劃文件寄發日期 . . . . . 2014年5月17日(星期六)

新世界中國購股權第13條要約函件寄發日期 . . . . . 2014年5月17日(星期六)

持有人行使其已歸屬之新世界
中國購股權以享有法院會議及股東特別大會
表決權的最後期限*(附註a)* . . . . . 2014年6月10日(星期二)
下午三時三十分

遞交新世界中國股份過戶文件以享有法院會議
和股東特別大會表決權的最後期限 . . . . . 於2014年6月10日(星期二)
下午四時三十分

新世界中國暫停股份過戶登記以釐定
新世界中國獨立股東出席法院會議並
於會上投票的權利及新世界中國股東出席
股東特別大會並於會上投票的權利*(附註b)* . . . . . 2014年6月11日(星期三)
至2014年6月16日(星期一)
(包括首尾兩日)

會議記錄日期 . . . . . 2014年6月13日(星期五)

遞交代表委任表格的最後期限*(附註c)*

- 法院會議 . . . . . 2014年6月14日(星期六)
下午二時三十分

- 股東特別大會 . . . . . 2014年6月14日(星期六)
下午四時

新世界發展及新世界中國
各自證券於聯交所暫停買賣 . . . . . 2014年6月16日(星期一)
上午九時

法院會議*(附註d)* . . . . . 2014年6月16日(星期一)
下午二時三十分

股東特別大會*(附註d)* . . . . . 2014年6月16日(星期一)下午四時
(或緊隨法院會議結束或休會後)

於聯交所網站刊登法院會議及股東特別大會結果公告	不遲於2014年6月16日(星期一)下午七時
新世界發展及新世界中國各自證券於聯交所恢復買賣	2014年6月17日(星期二)上午九時
就新世界中國申請免除議定債權人名單及對削減股本作出指示而進行的法院聆訊(除非該等命令以書面作出)	2014年6月25日(星期三)上午九時三十分(開曼群島時間)
新世界中國購股權持有人行使其已歸屬的新世界中國購股權以符合資格作為計劃股東享有計劃項下權利的最後期限*(附註e)*	2014年7月2日(星期三)下午三時三十分
新世界中國股份於聯交所的預期最後交易日	2014年7月2日(星期三)
遞交新世界中國股份過戶文件以符合資格享有計劃項下權利的最後期限	2014年7月7日(星期一)下午四時三十分
新世界中國暫停股份過戶登記以釐定符合資格享有計劃項下權利*(附註f)*	自2014年7月8日(星期二)起
就批准計劃及確認削減股本呈請舉行法院聆訊	2014年7月15日(星期二)(開曼群島時間)
公告批准計劃及確認削減股本的法院聆訊結果、預期生效日期及撤銷新世界中國股份於聯交所上市地位之預期日期	2014年7月16日(星期三)
計劃記錄日期	2014年7月17日(星期四)
第13條要約記錄日期	2014年7月17日(星期四)

生效日期(*附註g*)..... 2014年7月17日(星期四)
(開曼群島時間)

公告生效日期及新世界中國股份於
聯交所撤銷上市地位 ..... 2014年7月17日(星期四)

新世界中國股份於聯交所
撤銷上市地位(*附註h*)..... 2014年7月18日(星期五)
下午四時

寄發支票以根據計劃支付現金的最後期限 ..... 2014年7月28日(星期一)
或之前

接納第13條要約之最後期限及
第13條要約的截止日期(*附註i*)..... 2014年7月31日(星期四)
下午四時三十分

新世界中國未行使購股權失效..... 2014年7月31日(星期四)

於證監會網站公告第13條要約結果 ..... 不遲於2014年7月31日(星期四)
下午七時

於一份主要英文報章及一份主要中文報章公告
第13條要約的結果..... 於2014年8月1日(星期五)

寄發支票以根據第13條要約就第13條要約記錄日期的
新世界中國購股權支付現金的最後期限(*附註j*)..... 2014年8月11日(星期一)
或之前

務請新世界中國股東及新世界中國購股權持有人注意，以上時間表可予變動。如有任何變動，將另行刊發公告。

附註：

(a) 於會議記錄日期之後歸屬之新世界中國購股權持有人無法及時行使彼等新世界中國購股權，以令彼等有權出席法院會議及股東特別會議並於大會上投票。

(b) 新世界中國在該期間內將暫停股份過戶登記，以釐定新世界中國獨立股東出席法院會議並於會上投票的權利以及新世界中國股東出席股東特別大會並於會上投票的權利。該暫停股份過戶期間並非為釐定計劃項下的權利。

(c) 代表委任表格應盡快且無論如何不遲於上述時間及日期遞交至新世界中國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。適用於法院會議的粉紅色代表委任表格及股東特別大會的白色代表委任表格，須不遲於上述時間及日期提交，方為有效。填

妥及交回法院會議或股東特別大會代表委任表格後，新世界中國獨立股東及新世界中國股東仍可親身出席相關會議，並親自於會上投票。在此情況下，該交回的代表委任表格將被視作已遭撤銷。

(d) 法院會議及股東特別大會將於上述指定的時間及日期於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N101室舉行。有關詳情，請參見本計劃文件附錄七所載的法院會議通告及本計劃文件附錄八所載的股東特別大會通告。

(e) 於計劃記錄日期之後歸屬之新世界中國購股權持有人無法及時行使彼等新世界中國購股權，以令彼等符合資格作為計劃股東享有計劃項下之權利。於第13條要約記錄日期之新世界中國購股權持有人將有權享有第13條要約。

(f) 為釐定計劃股東符合資格享有計劃項下之權利，於有關時間及日期暫停辦理新世界中國股份過戶登記手續。

(g) 計劃將在本計劃文件第VII部—說明函件中標題為「4. 計劃及建議的條件」一段所載的所有條件已獲達成或(在許可範圍內)獲豁免(視情況而定)時生效。

(h) 如果建議成為無條件及計劃生效，則預期新世界中國股份在聯交所的上市地位將在2014年7月18日(即生效日期後首個交易日)下午四時正或之前被撤銷。

(i) 接納表格根據其上指示填妥及簽妥之後，註明收件人為要約人董事會及「新世界中國地產有限公司—第13條要約」，應不遲於2014年7月31日(星期四)下午四時三十分(或新世界發展、要約人或滙豐可能通知　閣下的較後日期及時間)呈交香港中環皇后大道中18號新世界大廈一期25樓New World Development Company Limited(新世界發展有限公司)轉交要約人。

(j) 就在第13條要約記錄日期之後但在2014年7月31日(星期四)下午四時三十分前接獲的有效填妥及簽妥的接納表格透過支票作出的付款，將在第13條要約成為無條件日期及接獲該有效填妥及簽妥的接納表格日期(兩者的較後者)後七個營業日內發送。

除另有說明外，本文件內對時間及日期的所有提述均指香港時間及日期。

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：0917）

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
鄭志剛先生
鄭志雯女士
鄭志謙先生
方承光先生
顏文英女士

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

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
中環皇后大道中18號
新世界大廈一期9樓

敬啟者：

要約人建議以協議安排的方式私有化
New World China Land Limited
（新世界中國地產有限公司）
（根據公司法第86條進行）

1. 緒言

新世界發展、要約人及新世界中國聯合發佈日期為2014年3月13日的公告，其中載有，於2014年3月12日，要約人(新世界發展的全資附屬公司)要求新世界中國董事會向計劃股東提呈建議，建議根據公司法第86條以協議安排的方式將新世界中國私有化。

計劃涉及於生效日期註銷所有計劃股份。當計劃生效後，新世界中國將成為新世界發展的全資附屬公司並撤銷新世界中國股份在聯交所的上市地位。

要約人已委聘滙豐擔任其關於計劃、建議及第13條要約之財務顧問。

本計劃文件旨在向　閣下提供有關計劃、建議及第13條要約的進一步詳情、有關新世界中國的資料、預期時間表，及向　閣下發出法院會議及股東特別大會通告(連同相關的代表委任表格)。務請　閣下同時注意本計劃文件第V部所載的新世界中國獨立董事委員會函件、本計劃文件第VI部所載的新世界中國獨立財務顧問函件、本計劃文件第VII部所載的說明函件及本計劃文件附錄六所載的計劃條款。

2. 計劃的條款

倘若計劃得以批准及實施，

(a) 計劃股東於生效日期持有的所有計劃股份將被註銷，作為交換註銷價(即每股計劃股份6.80港元)的支付；

(b) 新世界中國的已發行股本將於生效日期透過註銷計劃股份而被削減。緊隨削減後，新世界中國的已發行股本，將透過按面值向要約人發行數目與已註銷之計劃股份相等的已入賬列為繳足的新世界中國股份，增加至其原先的數目。由於股本削減而在新世界中國賬冊上產生的儲備將用於按面值繳足據此向要約人發行新的新世界中國股份；

(c) 新世界發展連同要約人將持有新世界中國的100%已發行股本；及

(d) 新世界中國將根據上市規則第6.15條於緊隨生效日期後向聯交所申請撤銷新世界中國股份在聯交所的上市地位。

註銷價

根據計劃，計劃股東將收到要約人按每股計劃股份6.80港元以現金支付的註銷價，作為註銷其於生效日期持有之計劃股份的代價。

註銷價6.80港元將不會提高，且要約人不保留提高註銷價的權利。

價值對比

新世界中國股份收市價

註銷價6.80港元：

- 較新世界中國股份於最後交易日於聯交所所報收市價每股5.14港元，溢價約32.3%；
- 較基於截至及包括最後交易日止5個交易日於聯交所所報每日收市價計算的平均收市價每股新世界中國股份約4.99港元，溢價約36.3%；
- 較基於截至及包括最後交易日止10個交易日於聯交所所報每日收市價計算的平均收市價每股新世界中國股份約4.78港元，溢價約42.2%；
- 較基於截至及包括最後交易日止30個交易日於聯交所所報每日收市價計算的平均收市價每股新世界中國股份約4.42港元，溢價約53.7%；
- 較基於截至及包括最後交易日止60個交易日於聯交所所報每日收市價計算的平均收市價每股新世界中國股份約4.14港元，溢價約64.3%；
- 較基於截至及包括最後交易日止180個交易日於聯交所所報每日收市價計算的平均收市價每股新世界中國股份約3.82港元，溢價約78.0%；及
- 較新世界中國股份於最後實際可行日期於聯交所所報收市價每股約6.45港元，溢價約5.4%。

每股新世界中國股份資產淨值

註銷價6.80港元：

- 較於2013年12月31日每股新世界中國股份未經審核綜合資產淨值約6.68港元溢價約1.8%；及
- 較於2013年12月31日每股新世界中國股份經調整資產淨值約10.07港元折讓約32.5%。

新世界中國股東應注意，如新世界中國於2013年12月31日的未經審核財務報表所示(詳情載於本計劃文件附錄一)，新世界中國的大部分資產包括投資物業、土地使用權、持作發展物業、發展中將完成物業及持作出售之已落成物業。該未經審核財務報表所載的該等資產之價值可能或可能不會反映該等資產

的現行市值。謹請新世界中國股東參閱本計劃文件附錄二，當中根據(其中包括)收購守則之規則11載有萊坊物業估值報告，以提供新世界中國的物業於2014年2月28日的最新估值。

要約人擬由滙豐(以其貸款人身份)授予的一項信貸融資為計劃及第13條要約所需的現金提供資金。要約人有關計劃、建議及第13條要約的財務顧問滙豐信納要約人有充足的財務資源可供要約人悉數支付根據計劃及第13條要約項下其各自條款應付的現金代價。

3. 計劃及建議的條件

計劃及建議將在所有條件(載於本計劃文件第VII部—說明函件中標題為「4. 計劃及建議的條件」一節)於最後期限(即2014年8月31日，或要約人、新世界中國及滙豐可能協定或(倘適用)大法院可能指定及任何情況下經執行人員許可之較後日期)或之前獲達成或被豁免(如適用)，否則，計劃及建議將告失效。

新世界中國股東及╱或潛在投資者應知悉，計劃及建議的實施須待條件獲達成或被豁免(如適用)後，方可作實。因此，建議可能實施亦可能不會實施，計劃可能生效亦可能不會生效。因此，新世界中國股東及潛在投資者在買賣新世界中國證券時應謹慎行事。對應採取的行動有任何疑問的人士，應徵詢其持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師或其他專業顧問的意見。

4. 新世界中國股權架構及計劃股份

假設於生效日期前新世界中國購股權將不獲行使，且在最後實際可行日期至計劃完成期間新世界中國股權並無其他變動，下表載列分別於最後實際可行日期及在計劃完成後新世界中國的股權架構：

新世界中國股東	於實際最後可行日期		計劃完成後（附註14）	
	新世界中國股份數目	*%*	*新世界中國股份數目*	*%*
要約人（*附註1*）	255,041,727	2.94	2,958,654,102	34.08
要約人一致行動人士所持有不涉及計劃的新世界中國股份：				
— 新世界發展（*附註2*）	5,721,977,644	65.92	5,721,977,644	65.92
	5,977,019,371	68.86	8,680,631,746	100.00
要約人一致行動人士涉及計劃所持有的新世界中國股份：				
— High Earnings（*附註3*）	93,073,738	1.07	—	—
— Great Worth（*附註4*）	22,508,064	0.26	—	—
— 滙豐集團（*附註5*）	4,348,542	0.05	—	—
— 鄭家純博士（*附註6*）	151,983,526	1.75	—	—
— 鄭家成先生（*附註7*）	755,961	0.01	—	—
— 鄭志雯女士（*附註8*）	953,669	0.01	—	—
— 李聯偉先生（*附註9*）	387,448	0.00	—	—
— 杜惠愷先生（*附註10*）	2,571,663	0.03	—	—
— 杜家駒先生（*附註11*）	517,500	0.01	—	—
— 紀文鳳小姐（*附註12*）	45,000	0.00	—	—
	277,145,111	3.19	—	—

新世界中國股東	於實際最後可行日期		計劃完成後 *(附註14)*	
	新世界中國股份數目	*%*	*新世界中國股份數目*	*%*
要約人一致行動人士持有的新世界中國股份總數	5,999,122,755	69.11	5,721,977,644	65.92
要約人及要約人一致行動人士持有的新世界中國股份總數	6,254,164,482	72.05	8,680,631,746	100.00
新世界中國獨立股東	2,426,467,264	27.95	—	—
總計	8,680,631,746	100.00	8,680,631,746	100.00
計劃股份總數 *(附註13)*	2,703,612,375	31.15	—	—

附註：

1. 要約人於其擁有權益之新世界中國股份將不會作為計劃股份的一部分及不會被註銷。

2. 要約人由新世界發展全資擁有，新世界發展為就新世界中國與要約人之一致行動人士。新世界發展持有之新世界中國股份將不會作為計劃股份的一部分及不會被註銷。

3. High Earnings由新創建全資擁有。新創建為新世界發展一家非全資附屬公司。新創建股份於聯交所上市，股份代號為0659。High Earnings為就新世界中國與要約人之一致行動人士。

4. Great Worth為新世界發展之一家非全資附屬公司及為就新世界中國與要約人之一致行動人士。

5. 滙豐為要約人之財務顧問。根據收購守則中「一致行動」之定義第5類，持有新世界中國股份之相關滙豐集團成員(除獲豁免基金經理且執行人員根據收購守則認可其身份者外)假設為就新世界中國與要約人一致行動人士。

6. 新世界發展執行董事兼新世界中國執行董事鄭家純博士為就新世界中國與要約人之一致行動人士。於最後實際可行日期，鄭家純博士亦於2,077,922份新世界中國購股權中擁有權益，其中1,662,336份已歸屬。

7. 新世界發展非執行董事兼新世界中國執行董事鄭家成先生為就新世界中國與要約人之一致行動人士。於最後實際可行日期，鄭家成先生亦於831,169份新世界中國購股權中擁有權益，其中664,936份已歸屬。

8. 新世界發展執行董事兼新世界中國執行董事鄭志雯女士為就新世界中國與要約人之一致行動人士。

9. 新世界發展獨立非執行董事兼新世界中國獨立非執行董事李聯偉先生為就新世界中國與要約人之一致行動人士。於最後實際可行日期，李聯偉先生亦於311,688份新世界中國購股權中擁有權益，其中249,352份已歸屬。

10. 新世界發展非執行董事杜惠愷先生為就新世界中國與要約人之一致行動人士。

11. 新世界發展非執行董事杜惠愷先生之子杜家駒先生為就新世界中國與要約人之一致行動人士。

12. 新世界發展執行董事紀文鳳小姐為就新世界中國與要約人之一致行動人士。

13. 新世界中國股份總數(假設於生效日期前並無新世界中國購股權獲行使及於計劃完成前新世界中國股權並無其他變動)減去要約人及新世界發展所持新世界中國股份總數相等於計劃股份總數(按相同假設)。

14. 於該計劃下，新世界中國之已發行股本將於生效日期透過註銷計劃股份而被削減。假設於生效日期前並無新世界中國購股權獲行使及於最後實際可行日期至計劃完成期間新世界中國股權並無其他變動，新世界中國股本削減後，將按面值發行2,703,612,375股新世界中國股份予要約人，新世界中國之已發行股本將增至868,063,174.6港元(分為8,680,631,746股新世界中國股份)，及由於股本削減而在新世界中國賬冊上產生的儲備將用於按面值繳足據此向要約人發行2,703,612,375股新的新世界中國股份。

15. 上表所述百分比均為約數。

假設於生效日期前所有新世界中國購股權已歸屬及獲悉數行使及假設於最後實際可行日期至計劃完成期間新世界中國股權並無其他變動，下表載列於計劃完成前及在計劃完成後新世界中國的股權架構：

新世界中國股東	計劃完成前（假設於生效日期前所有新世界中國購股權已歸屬及獲悉數行使及於最後實際可行日期至計劃完成期間新世界中國股權並無其他變動）		計劃完成後（*附註15*）	
	新世界中國股份數目	*%*	*新世界中國股份數目*	*%*
要約人（*附註1*）	255,041,727	2.92	2,990,469,651	34.32
要約人一致行動人士所持有不涉及計劃的新世界中國股份：				
— 新世界發展（*附註2*）	5,721,977,644	65.68	5,721,977,644	65.68
	5,977,019,371	68.60	8,712,447,295	100.00
要約人一致行動人士涉及計劃所持有的新世界中國股份：				
— High Earnings（*附註3*）	93,073,738	1.07	—	—
— Great Worth（*附註4*）	22,508,064	0.26	—	—
— 滙豐集團（*附註5*）	4,348,542	0.05	—	—
— 鄭家純博士（*附註6*）	154,061,448	1.77	—	—
— 鄭家成先生（*附註7*）	1,587,130	0.02	—	—
— 鄭志雯女士（*附註8*）	953,669	0.01	—	—
— 李聯偉先生（*附註9*）	699,136	0.01	—	—
— 鄭志剛先生（*附註10*）	935,066	0.01	—	—
— 杜惠愷先生（*附註11*）	2,571,663	0.03	—	—
— 杜家駒先生（*附註12*）	517,500	0.00	—	—
— 紀文鳳小姐（*附註13*）	45,000	0.00	—	—
	281,300,956	3.23	—	—

新世界中國股東	計劃完成前(假設於生效日期前所有新世界中國購股權已歸屬及獲悉數行使及於最後實際可行日期至計劃完成期間新世界中國股權並無其他變動)		計劃完成後 *(附註15)*	
	新世界中國股份數目	*%*	*新世界中國股份數目*	*%*
要約人一致行動人士持有的新世界中國股份總數	6,003,278,600	68.91	5,721,977,644	65.68
要約人及要約人一致行動人士持有的新世界中國股份總數	6,258,320,327	71.83	8,712,447,295	100.00
新世界中國獨立股東	2,454,126,968	28.17	—	—
總計	8,712,447,295	100.00	8,712,447,295	100.00
計劃股份總數*(附註14)*	2,735,427,924	31.40	—	—

附註：

1. 要約人於其擁有權益之新世界中國股份將不會作為計劃股份的一部分及不會被註銷。

2. 要約人由新世界發展全資擁有，新世界發展為就新世界中國與要約人之一致行動人士。新世界發展持有之新世界中國股份將不會作為計劃股份的一部分及不會被註銷。

3. High Earnings由新創建全資擁有。新創建為新世界發展一家非全資附屬公司。新創建股份於聯交所上市，股份代號為0659。High Earnings為就新世界中國與要約人之一致行動人士。

4. Great Worth為新世界發展之一家非全資附屬公司及為就新世界中國與要約人之一致行動人士。

5. 滙豐為要約人之財務顧問。根據收購守則中「一致行動」之定義第5類，持有新世界中國股份之相關滙豐集團成員(除獲豁免基金經理且執行人員根據收購守則認可其身份者外)假設為就新世界中國與要約人一致行動人士。

6. 新世界發展執行董事兼新世界中國執行董事鄭家純博士為就新世界中國與要約人之一致行動人士。

7. 新世界發展非執行董事兼新世界中國執行董事鄭家成先生為就新世界中國與要約人之一致行動人士。

8. 新世界發展執行董事兼新世界中國執行董事鄭志雯女士為就新世界中國與要約人之一致行動人士。

9. 新世界發展獨立非執行董事兼新世界中國獨立非執行董事李聯偉先生為就新世界中國與要約人之一致行動人士。

10. 新世界發展執行董事兼新世界中國執行董事鄭志剛先生為就新世界中國與要約人之一致行動人士。

11. 新世界發展非執行董事杜惠愷先生為就新世界中國與要約人之一致行動人士。

12. 新世界發展非執行董事杜惠愷先生之子杜家駒先生為就新世界中國與要約人之一致行動人士。

13. 新世界發展執行董事紀文鳳小姐為就新世界中國與要約人之一致行動人士。

14. 新世界中國股份總數(假設於生效日期前新世界中國購股權已歸屬及獲悉數行使及於計劃完成前新世界中國股權並無其他變動)減去要約人及新世界發展所持新世界中國股份總數相等於計劃股份總數(按相同假設)。

15. 於該計劃下，新世界中國的已發行股本將於生效日期透過註銷計劃股份而被削減。假設於生效日期前所有新世界中國購股權已歸屬及獲悉數行使及於最後實際可行日期至計劃完成期間新世界中國股權並無其他變動，新世界中國股本削減後，將按面值發行2,735,427,924股新世界中國股份予要約人，新世界中國的已發行股本將增至871,244,729.5港元(分為8,712,447,295股新世界中國股份)，及由於股本削減而在新世界中國賬冊上產生的儲備將用於按面值繳足據此向要約人發行2,735,427,924股新的新世界中國股份。

16. 上表所述百分比均為約數。

在生效日期及撤銷新世界中國股份在聯交所的上市地位之後，新世界發展將持有新世界中國100%已發行股本，其中(i) 65.92%將直接持有；及(ii) 34.08%將透過要約人(新世界發展全資附屬公司)間接持有(假設於生效日期前並無新世界中國購股權獲行使及於計劃完成前新世界中國股權並無其他變動)。

於最後實際可行日期，新世界中國法定股本為3,000,000,000.00港元，分為30,000,000,000股每股面值為0.10港元之新世界中國股份，以及新世界中國已發行股本為868,063,174.6港元，分為8,680,631,746股每股面值為0.10港元之新世界中國股份。概無已發行新世界中國優先股份。

於最後實際可行日期，要約人持有255,041,727股新世界中國股份，佔新世界中國已發行股本約2.94%。該等新世界中國股份將不會構成計劃股份的一部份及將不會於法院會議上就計劃進行投票。於最後實際可行日期，要約人一致行動人士合共持有5,999,122,755股新世界中國股份，佔新世界中國已發行股本約69.11%。在該等要約人一致行動人士中，新世界發展持有的新世界中國股份將不會構成計劃股份的一部份，且將不會於法院會議上就計劃進行投票。其餘要約人一致行動人士持有的新世界中國股份將構成計劃股份的一部份，及將於計劃生效時被註銷，但是該等要約人一致行動人士將於法院會議上放棄對計劃進行投票，但為免生疑問，可投票的新世界中國獨立股東包括代表實益擁有人持有新世界中國股份，以登記所有人身份行事的滙豐集團任何成員在內，其中實益擁有人(i)控制該等新世界中國股份附有之投票權；(ii)如新世界中國股份獲行使投票權，實益擁有人發出如何對該等新世界中國股份進行投票之指示；及(iii)並非要約人或要約人一致行動人士。

除4,155,845份新世界中國購股權外，於最後實際可行日期概無由要約人或要約人一致行動人士持有與新世界中國股份有關之購股權、認股權證或可換股證券或由要約人或要約人一致行動人士訂立與新世界中國股份有關之未行使衍生工具，而除31,815,549份新世界中國購股權外，於最後實際可行日期，新世界中國概無任何已發行可轉換為新世界中國股份之認股權證、購股權、衍生工具、可換股證券或其他證券。

5. 第13條要約

務請　閣下垂注載於本計劃文件第VII部 — 說明函件標題為「9. 第13條要約」一段及本計劃文件之附錄九—第13條要約函件式樣。

6. 計劃及建議的理由及裨益

請　閣下務必細閱本計劃文件第VII部—說明函件標題為「11. 計劃及建議的理由及裨益」一段。

7. 新世界中國的資料

新世界中國為一家於開曼群島註冊成立的有限責任公司，其股份自1999年7月起於聯交所主板上市，股份代號為0917。

新世界中國為新世界發展於中國的旗艦物業公司，以及中國全國性大型開發商之一，其於2013年12月31日的未經審核綜合資產總值約1,241億港元。截至2013年6月30日止年度新世界中國除税及非經常項目前及後之經審核綜合淨溢利分別約為

7,906,897,000港元及約4,855,356,000港元，以及截至2012年6月30日止年度新世界中國除税及非經常項目前及後之經審核綜合淨溢利分別為約6,092,204,000港元及約3,279,500,000港元。新世界中國集團於2013年12月31日的開發組合包括遍佈逾21個大城市或主要交通樞紐的36個主要項目。

新世界中國集團開發作銷售用途的房地產項目、開發及管理作租賃用途的投資物業及經營渡假村及酒店項目。其房地產項目包括住宅小區、服務式公寓、別墅、辦公樓、購物中心、多用途綜合大樓、酒店及渡假村。新世界中國集團已於北京、天津及濟南的老城區中心進行城市再開發項目，並為北京、上海、武漢、天津及大連地標式商業綜合樓宇以及瀋陽、武漢、廣州、成都、長沙及貴陽大型住宅小區的發展商。

8. 新世界發展及要約人的資料

新世界發展為新世界中國的母公司，及為一家於香港註冊成立的有限責任公司，其股份自1972年起於聯交所主板上市，股份代號為0017。其為一隻香港恒生指數成份股，於2013年12月31日的未經審核資產總值約為3,547億港元。

新世界發展集團為一家位於香港的領先房地產開發公司。新世界發展於1970年成立，在超過四十年期間，新世界發展集團將其業務組合，從單一專注於房地產業務延伸至五個核心領域，包括於香港、中國及澳門的房地產、基建、服務、酒店及百貨商店。

新世界發展集團亦從事直接投資及大量其他業務，包括電訊業務。

要約人為新世界發展的一家全資附屬公司。

9. 新世界發展及要約人的意向

新世界發展及要約人有意於計劃及建議成功實施後繼續經營新世界中國的現有業務。新世界發展及要約人無意於實施計劃及建議後，對新世界中國集團的現有經營及業務作出任何重大變動或終止僱佣新世界中國集團員工，亦無計劃重新部署新世界中國集團之任何固定資產。然而，新世界發展及要約人將繼續隨時評估產生之商機。

務請　閣下垂注本計劃文件第VII部—說明函件標題為「14. 新世界發展及要約人的意向」一段。

10. 撤銷新世界中國股份的上市地位

於計劃生效後，所有計劃股份將會被註銷，有關計劃股份的股票其後將不再作為所有權文件或憑證。

新世界中國將根據上市規則第6.15條緊隨生效日期後向聯交所申請撤銷新世界中國股份在聯交所的上市地位。新世界中國股東將透過公告方式獲通知新世界中國股份於聯交所之確實最後買賣日期，以及計劃與新世界中國股份於聯交所撤銷上市地位之生效日期，進一步詳情載於本計劃文件第III部—預期時間表。

11. 倘計劃未獲批准或建議失效

倘任何條件並未在最後期限(即2014年8月31日)(或要約人、新世界中國及滙豐可能協定或(在適用的範圍內)大法院可能指定的較後日期，且在所有情況下，經執行人員許可)或之前獲達成或被豁免(如適用)，則建議將告失效。倘計劃未獲批准或建議因其他原因失效，新世界中國無意尋求即時撤銷新世界中國股份在聯交所的上市地位。

倘計劃未獲批准或建議因其他原因失效，根據收購守則對此後作出的要約會有限制，即要約人或在提出計劃及建議的過程中與其一致行動的任何人士(或其後與其中任何一方一致行動的任何人士)，均不可於計劃未獲批准或建議因其他原因失效之日後12個月內，對新世界中國作出要約或可能的要約，惟獲執行人員同意則除外。

12. 海外新世界中國股東及海外新世界中國購股權持有人

如(i)向計劃股東提出計劃；及(ii)向新世界中國購股權持有人作出第13條要約，而相關持有人並非香港居民，則可能須遵守上述計劃股東或新世界中國購股權持有人分別所在相關司法管轄區的法律。該等計劃股東及該等新世界中國購股權持有人應知悉並遵守任何適用法律、稅務或法規的要求。任何海外計劃股東及海外新世界中國購股權持有人，如有意就計劃、建議及第13條要約分別採取任何行動，則有責任信納其已自行充分遵守相關司法管轄區就有關方面的法律，包括獲得所需的任何政府、交易所監管或其他同意，或辦理其他任何必要手續，並支付該司法管轄區的任何發行、過戶或其他應繳稅項。倘該等計劃股東及新世界中國購股權持有人接納建議，將視為該等人士向新世界發展、要約人、新世界中國及其各自之顧問(包括要約人財務顧問滙豐)聲明及保證其已遵守當地有關法例及規定。計劃股東及新世界中國購股權持有人如對其各自狀況有任何疑問，應諮詢彼等本身的專業顧問。

13. 登記及付款

務請　閣下垂注本計劃文件第VII部—說明函件標題為「18. 登記及付款」一段。

14. 稅務及獨立意見

務請　閣下垂注本計劃文件第VII部—說明函件標題為「19. 稅務」一段。

新世界發展、要約人、新世界中國、滙豐或其各自任何董事或聯繫人或參與計劃及建議的任何其他人士，概不就任何人士因實施計劃及建議與否而招致的任何稅務或其他影響或負債承擔任何責任。

15. 法院會議及股東特別大會

法院會議

根據大法院的指示，將予召開法院會議，藉以考慮及酌情通過決議案，以批准計劃(不論有否修訂)。在會議記錄日期名列新世界中國股東名冊的新世界中國獨立股東，將有權親身或委派代表出席法院會議及在會上表決。

計劃及建議的前提條件是(其中包括)親身或委派代表出席法院會議並表決的，代表不少於新世界中國獨立股東所持有新世界中國股份四分之三價值的大多數數目新世界中國獨立股東(以股數投票方式)批准計劃，惟：

(a) 在新世界中國獨立股東所持的新世界中國股份所附並在法院會議上親身或委派代表所投的表決票中，持有其中至少75%票數的新世界中國獨立股東(以股數投票方式)批准計劃；及

(b) 在法院會議上所投的反對批准計劃之決議案的(以股數投票方式)表決票數不超過新世界中國獨立股東持有的所有新世界中國股份所附表決票數的10%；

根據大法院指示，就香港中央結算(代理人)有限公司而言，為計算大多數數目，其應被視為代表多方的一名新世界中國股東。就此而言，香港中央結算(代理人)有限公司應獲准根據其收到投資者戶口持有人及其他中央結算系統參與者所發出的指示，投票贊成及反對計劃。然而，就計算「大多數數目」時，指示香港中央結算(代理人)有限公司投票贊成計劃的每名投資者戶口持有人或其他中央結算系統參與者，應就計算大多數數目而言，被算作一名投票贊成計劃的新世界中國股東，而(倘適用)指示香港中央結算(代理人)有限公司投票反對計劃的每名投資者戶口持有人或其他中央結算系統參與者，亦應就計算大多數

數目而言，被算作一名投票反對計劃的新世界中國股東。有別於提供指示的投資者戶口持有人或其他中央結算系統參與者，香港中央結算(代理人)有限公司，就計算大多數數目時，其本身不得被算作一名新世界中國股東。

務請　閣下垂注本計劃文件第VII部—說明函件標題為「20. 法院會議及股東特別大會」一段。

股東特別大會

股東特別大會將會在法院會議之後舉行。

在會議記錄日期名列新世界中國股東名冊的全體新世界中國股東，將有權親身或委派代表出席股東特別大會及在會上表決：

(a) 特別決議案以批准透過註銷計劃股份削減新世界中國已發行股本；及

(b) 普通決議案以透過入賬列作繳足方式發行數目與被註銷的計劃股份數目相同的新世界中國股份，將新世界中國的已發行股本即時恢復至其原先金額，以供發行予要約人。

務請　閣下垂注本計劃文件第VII部—說明函件標題為「20. 法院會議及股東特別大會」一段。

法院會議通告載於本計劃文件附錄七。法院會議將於2014年6月16日下午二時三十分假座香港灣仔博覽道一號(博覽道入口)香港會議展覽中心會議室N101室舉行。

股東特別大會通告載於本計劃文件附錄八。股東特別大會將於2014年6月16日下午四時正(或緊隨同日在同一地點召開的法院會議結束或休會後)假座香港灣仔博覽道一號(博覽道入口)香港會議展覽中心會議室N101室舉行。

假設條件獲達成(或如適用，被全部或部份豁免)，則預期計劃將於2014年7月17日(開曼群島時間)或之前生效。新世界中國將另行作出公告，以提供有關法院會議及股東特別大會結果的詳情，與(倘所有決議案在該等會議上獲通過)有關(其中包括)大法院批准計劃的呈請聆訊結果、計劃記錄日期、生效日期及新世界中國股份於聯交所撤銷上市地位的日期。

16. 應採取的行動

閣下就計劃、建議及第13條要約須予採取的行動載於本計劃文件第II部—應採取的行動及第VII部—說明函件標題為「23. 應採取之行動概要」一段。

17. 推薦意見

新世界中國董事(除在本計劃文件第V部的新世界中國獨立董事委員會函件發表意見的新世界中國獨立董事委員會的董事之外)皆認為計劃的條款屬公平合理及符合新世界中國股東的整體利益。

在本計劃文件第VI部所載的新世界中國獨立財務顧問函件中，新百利聲明其認為計劃及第13條要約的條款屬公平合理，並建議新世界中國獨立董事委員會推薦新世界中國獨立股東投票贊成將在法院會議及股東特別大會上提呈批准及實施計劃的決議案。

新世界中國獨立董事委員會(成員包括鄭維志博士、田北俊議員及葉毓強先生)經考慮計劃及第13條要約的條款，並考慮到新百利的意見，尤其是載於本計劃文件第VI部其函件所闡述的因素、理由及推薦意見後，認為計劃及第13條要約的條款對新世界中國獨立股東及新世界中國購股權持有人而言屬公平合理。

務請　閣下垂注本計劃文件第V部所載的新世界中國獨立董事委員會推薦意見。

18. 其他資料

現促請　閣下細閱分別載於本計劃文件第V及VI部的新世界中國獨立董事委員會及新世界中國獨立財務顧問的函件、本計劃文件第VII部所載的說明函件、本計劃文件各附錄、本計劃文件附錄六所載的計劃條款、本計劃文件附錄七所載的法院會議通告及本計劃文件附錄八所載的股東特別大會通告。此外，本計劃文件隨附適用於法院會議的粉紅色代表委任表格及適用於股東特別大會的白色代表委任表格。

此　致

新世界中國股東及
新世界中國購股權持有人　台照

承董事會命
主席兼董事總經理
鄭家純博士

2014年5月17日

New World China Land Limited
新世界中國地產有限公司
(於開曼群島註冊成立之有限公司)
(股份代號：0917)

敬啟者：

要約人建議以協議安排的方式私有化
New World China Land Limited
(新世界中國地產有限公司)
(根據公司法第86條進行)

吾等提述由新世界發展、要約人及新世界中國於2014年5月17日就計劃及第13條要約聯合發佈的計劃文件(「**計劃文件**」)，而本函件亦構成其中一部分。除非文義另有所指，否則本函件所用詞彙與計劃文件所界定者具有相同涵義。

吾等已獲新世界中國董事會委任為新世界中國獨立董事委員會，就計劃及第13條要約向新世界中國獨立股東及新世界中國購股權持有人提供建議。

新世界中國的其餘獨立非執行董事李聯偉先生亦為新世界發展的獨立非執行董事。為避免任何視作利益衝突，李聯偉先生並未加入新世界中國獨立董事委員會。

在吾等批准下，新百利已獲委聘擔任為新世界中國獨立財務顧問，就計劃及第13條要約向吾等提供意見。

吾等希望　閣下垂注(a)本計劃文件第IV部所載的新世界中國董事會函件；(b)本計劃文件第VI部所載的新世界中國獨立財務顧問函件，當中載有由新世界中國獨立財務顧問達致其推薦意見所考慮的因素及理由；及(c)本計劃文件第VII部所載的說明函件。

經考慮計劃及第13條要約的條款，並考慮到新世界中國獨立財務顧問的建議，尤其是載於新世界中國獨立財務顧問的函件所闡述的因素、理由及推薦意見後，吾等認為計劃及第13條要約的條款對新世界中國獨立股東及新世界中國購股權持有人而言屬公平合理。

因此，吾等推薦：

(a) 新世界中國獨立股東於法院會議投票贊成批准計劃的決議案；

(b) 新世界中國股東於股東特別大會投票贊成特別決議案以透過註銷計劃股份削減新世界中國已發行股本及普通決議案以通過入賬列作繳足方式發行數目與被註銷的計劃股份數目相同的新世界中國股份，將新世界中國的已發行股本即時恢復至其原先金額，以供發行予要約人；及

(c) 新世界中國購股權持有人接納第13條要約。

此 致

新世界中國獨立股東及
新世界中國購股權持有人 台照

獨立董事委員會

鄭維志博士	**田北俊議員**	**葉毓強先生**
獨立非執行董事	*獨立非執行董事*	*獨立非執行董事*

謹啟

2014年5月17日

以下為獨立財務顧問新百利融資有限公司致新世界中國獨立董事委員會的意見函件，以供收錄於本文件內。

新百利融資有限公司
香港
中環皇后大道中29號
華人行
20樓

敬啟者：

要約人建議以協議安排的方式私有化
New World China Land Limited
（新世界中國地產有限公司）
（根據公司法第86條進行）

緒言

吾等謹此提述吾等獲委任就根據公司法第86條建議以協議安排方式將新世界中國私有化(涉及(其中包括)註銷計劃股東持有的所有股份)向新世界中國獨立董事委員會提供意見。有關計劃及建議的詳情載於計劃文件，而本函件亦構成其中一部分。除非文義另有所指，否則本函件採用的詞彙與計劃文件所界定者具有相同涵義。

新世界中國董事會已成立新世界中國獨立董事委員會，包括新世界中國的三名獨立非執行董事，即鄭維志博士、田北俊議員及葉毓強先生，以就計劃及第13條要約向新世界中國獨立股東及新世界中國購股權持有人提供意見。為避免任何視作利益之衝突，新世界中國及新世界發展的獨立非執行董事李聯偉先生並未加入新世界中國獨立董事委員會。吾等已獲委任為獨立財務顧問，以就計劃及第13條要約向新世界中國獨立董事委員會提供意見。

新百利與新世界中國、要約人或彼等各自的主要股東或與彼等任何一方一致行動或被假定一致行動的任何人士並無關連，故被視為合資格就計劃及第13條要約提供獨立意見。除吾等就本委聘應收取之一般專業費用外，及除上文所披露者外，概

無任何安排致使吾等將獲得新世界中國或要約人或彼等各自的主要股東或與彼等任何一方一致行動或被假定一致行動的任何人士給予的任何費用或利益。

於達致吾等的意見及推薦建議時，吾等倚賴新世界中國的執行董事及新世界中國管理層所提供的資料及事實，以及彼等所表達的意見，並假設吾等所獲得的該等資料、事實及意見屬真實、準確及完整。吾等已審閱有關新世界中國的已公佈資料，包括其截至2012年及2013年6月30日止年度的經審核財務報表，及截至2013年12月31日止六個月期間的未經審核財務報表。吾等已與萊坊(新世界發展與新世界中國聯合委任的獨立物業估值師)討論其於2014年2月28日對新世界中國的物業權益，以及新世界中國集團的聯營公司及共同控制企業持有或透過該等公司持有的物業權益進行估值時的基準及假設(有關內容載於計劃文件附錄二)。我們已對新世界中國按於2014年2月28日市值計逾70.0%之應佔物業權益進行實地考察。吾等已審閱新世界中國股份在聯交所的交易表現，並已尋求及獲得新世界中國的董事確認，彼等提供的資料及所表達的意見並無遺漏任何重大事實。此外，吾等已與新世界中國的董事討論新世界中國集團自最近刊發截至2013年6月30日的經審核財務報表的財務狀況及業務前景的重大變動。吾等認為已獲提供充足資料，以達致本函件所載的意見及建議，並對該等資料加以依賴。吾等並無理由懷疑獲提供的資料的真實性及準確性，或相信任何重大資料被遺漏或遭隱瞞。然而，吾等並無對新世界中國集團或新世界發展集團或彼等各自的聯營公司或共同控制企業的業務及事務進行任何獨立調查。吾等亦假設計劃文件內所載或提述的所有聲明於作出時及在計劃文件日期屬真實，並直至召開法院會議及股東特別大會之時仍屬真實。倘吾等獲悉有關上述之任何重大變動，吾等將會在合理可行情況下盡快通知股東。

計劃及建議的條款

總體而言，計劃及建議涉及以下主要步驟：

(i) 計劃股東持有的所有計劃股份將被註銷，作為代價，計劃股東將就所持有的每股計劃股份向要約人收取註銷價現金6.80港元。謹請新世界中國股東注意，註銷價將不會上調，及要約人亦不會保留該權力；及

(ii) 新世界中國的已發行股本將透過註銷及廢除計劃股份之方式予以削減。緊接該削減後，新世界中國的股本將透過按面值向要約人配發及發行相等於已註銷計劃股份數目的繳足新世界中國股份之方式恢復至原有金額。新世界發展屆時將有效持有新世界中國的100.0%已發行股本。新世界中國將於緊接生效日期後向聯交所申請撤銷新世界中國股份在聯交所的上市地位。

只有在(其中包括)下述條件獲達成或被豁免(如適用)後，建議及計劃方會成為有效並對新世界中國及全體新世界中國股東具約束力：

(i) 親身或委派代表出席法院會議並表決的，代表不少於新世界中國獨立股東所持有計劃股份四分之三價值的大多數數目新世界中國獨立股東(以股數投票方式)批准計劃，惟：

(a) 在新世界中國獨立股東所持的計劃股份所附並在法院會議上親身或委派代表所投的表決票中，持有其中至少75.0%票數的新世界中國獨立股東(以股數投票方式)批准計劃；及

(b) 在法院會議上所投的反對批准計劃之決議案的(以股數投票方式)表決票數不超過新世界中國獨立股東持有的所有計劃股份所附表決票數的10.0%；於最後實際可行日期，新世界中國獨立股東持有2,426,467,264股新世界中國股份，而該等股份的10.0%為242,646,726股新世界中國股份；

(ii) (i)經不少於親身或委派代表出席股東特別大會並在會上表決的新世界中國股東所投表決票數四分之三的多數通過一項特別決議案，以批准及實施通過註銷計劃股份來削減新世界中國的已發行股本，及(ii)新世界中國股東在股東特別大會上通過一項普通決議案，以在其後立即將新世界中國已發行股本增加至註銷計劃股份之前的數額，並將因上述註銷計劃股份而產生的儲備用於按面值繳足與已註銷計劃股份數目相等新的新世界中國股份，並發行予要約人；

(iii) 大法院核准本計劃(不論有否修訂),且在必要範圍內,大法院確認新世界中國股本的削減,並在開曼群島公司註冊處對法院命令的副本進行登記;及

(iv) 新世界發展股東在新世界發展股東大會上批准建議及第13條要約。

條件的進一步詳情載於計劃文件所載說明函件標題為「4. 計劃及建議的條件」一節。

所有條件均必須在最後期限(或要約人、新世界中國及滙豐可能協定或(在適用的範圍內)大法院可能指定的較後日期,且在所有情況下,經執行人員許可)或之前獲達成或被豁免(如適用),否則計劃和建議將告失效。新世界中國無權豁免任何條件。

計劃倘獲批准,將對所有計劃股東具有約束力,不論彼等是否已出席法院會議或於會上投票。

所考慮的主要因素及理由

於達致吾等有關計劃及第13條要約的推薦意見時,吾等已考慮下列主要因素及理由:

1. 計劃及建議的背景及理由

新世界中國集團的主要業務為投資及開發中國房地產項目、開發作銷售用途的房地產項目、開發及管理作租賃用途的投資物業以及經營渡假村及酒店項目,為新世界中國控股股東新世界發展的中國旗艦物業公司,並為中國全國性大型開發商之一。新世界中國的股份自1999年7月起於聯交所主板上市。

於2014年3月12日,要約人(新世界發展的全資附屬公司)要求新世界中國董事會向計劃股東提出建議,內容關於建議以協議安排的方式將新世界中國私有化。計劃及建議的其他背景及理由載於計劃文件內的說明函件。

註銷價較歷史市價大幅溢價

誠如說明函件所述，於截至最後交易日(包括該日)止六個月期間內，新世界中國股份一直在每股新世界中國股份3.69港元至5.14港元之間買賣，而簡單平均收市價則為每股新世界中國股份4.09港元。註銷價每股計劃股份6.80港元較於截至最後交易日(包括該日)止六個月期間內的簡單平均收市價溢價66.2%。註銷價較上述長期的平均收市價大幅溢價，吾等認為此平均值更能代表新世界中國股份的價格表現。有關比較註銷價與新世界中國股份過往交易表現的進一步詳情，請參閱下文標題為「新世界中國股價」一節。

說明函件中亦提到，由於要約人及新世界發展已合共持有新世界中國約70.2%的權益，加上第三方提出有關全面收購計劃股份之其他全面收購要約在未經新世界發展及要約人批准下不能成功，故此要約人相信計劃股東不大可能接獲第三方之有關收購計劃股份的其他全面收購要約。

因此，要約人認為該計劃及建議可為計劃股東提供機會，按較該公告前之過往市價顯著為高的價格出售彼等的新世界中國股份及收取現金。要約人亦已表示每股計劃股份6.80港元之註銷價將不會上調，及要約人亦不會保留該權力。

倘計劃生效，待聯交所批准後，新世界中國將撤銷新世界中國股份在聯交所的上市地位。倘計劃未獲批准或建議因其他原因失效，新世界中國無意尋求即時撤銷新世界中國股份在聯交所的上市地位。

2. 新世界中國集團的財務資料

收益及溢利

下表載列新世界中國集團截至2013年12月31日止六個月期間及截至2012年及2013年6月30日止年度的綜合收益表(摘錄自計劃文件附錄一所載的新世界中國集團財務資料):

	截至2013年12月31日止六個月	**截至6月30日止年度**	
		2013年	**2012年**
	千港元	*千港元*	*千港元*
	(未經審核)	*(經審核)*	*(經審核)*
收益			
地產發展	10,480,118	14,168,228	9,887,886
租賃經營	366,608	720,392	693,369
其他(主要為酒店及物業管理服務)	1,037,701	1,265,252	1,947,500
總收益	**11,884,427**	**16,153,872**	**12,528,755**
銷售成本	(6,301,012)	(9,395,433)	(6,887,239)
毛利	*5,583,415*	*6,758,439*	*5,641,516*
毛利率	*47.0%*	*41.8%*	*45.0%*
除税前溢利	**6,060,092**	**7,906,897**	**6,092,204**
税項支出	(2,530,558)	(3,051,541)	(2,812,704)
本期間溢利	**3,529,534**	**4,855,356**	**3,279,500**
新世界中國股東應佔溢利	**3,394,594**	**4,616,314**	**3,080,929**
每股新世界中國股份盈利			
基本(港仙)	39.16	53.32	42.04
攤薄(港仙)	39.14	53.29	41.72
本年度股息		**606,589**	**605,409**
每股新世界中國股份		***0.07港元***	***0.07港元***

(i) *收益*

如上表所示，新世界中國集團的收益源自(a)地產發展；(b)租賃經營；及(c)其他業務分部(包括酒店經營、酒店管理服務、物業管理服務及其他業務)產生的收益。下文概述各分部於上述期間的表現。

(a) 地產發展

就收益貢獻而言，地產發展分部乃新世界中國集團最大的業務分部。於截至2012年及2013年6月30日止兩個年度，該業務分部佔總收入分別約為78.9%及87.7%。地產發展產生的收益由截至2012年6月30日止年度的約9,887.9百萬港元增至2013年6月30日止年度的約14,168.2百萬港元，增幅約為43.3%。收益增加主要由於在相關期間內物業竣工數量增加致使所錄得的銷量增長所致。截至2013年12月31日止六個月期間，物業銷量持續走強，物業發展錄得收益約10,480.1百萬港元，或佔截至2013年6月30日止年度相應收益的約74.0%。

(b) 租賃經營

於截至2013年及2012年6月30日止年度，租賃經營分部佔新世界中國集團總收益分別約為4.5%及5.5%，其分部收益由約693.4百萬港元增至約720.4百萬港元。收益增加主要由於寫字樓物業及商用物業(包括武漢新世界中心及武漢新世界國貿大廈)產生的租金貢獻整體增加所致。於截至2013年12月31日止六個月期間，租賃經營產生的收益約為366.6百萬港元。該分部收益的波動相對輕微，這是由於物業租賃業務的穩定性使然。

(c) 其他

截至2013年6月30日止年度的其他收益主要包括酒店經營、酒店管理服務及物業管理服務產生的收益，分別約為334.9百萬港元、471.3百萬港元及339.7百萬港元。與上一年度相比，酒店經營產生的收入減少約8.1%，這是由於中國酒店市場疲弱，上海巴黎春天新世界酒店進行裝修工程導致收益減少，以及新世界中國集團在瀋陽擁有的一間酒店於2012年11月停止營運所致。物業管理分部於截至2013年6月30日止年度產生的收益較上一年度增加約

19.1%，這是由於本年度提供予已竣工房地產項目的物業管理服務增加所致。截至2013年12月31日止六個月期間的其他收益約為1,037.7百萬港元。

(ii) *毛利*

截至2013年6月30日止年度的毛利較2012年同期增加19.8%，由約5,641.5百萬港元上升至約6,758.4百萬港元。有關上升主要是由於物業銷售增加所致。然而，毛利率由約45.0%下跌至41.8%，主要由於入賬銷售組合有所差異，乃因截至2013年6月30日止年度的物業銷售的較高比例來自毛利率相對較低的中國二、三線城市的物業項目。截至2013年12月31日止六個月期間的毛利率約為47.0%，高於截至2013年6月30日止年度的毛利率，主要由於物業銷售組合不同所致。

(iii) *新世界中國股東應佔溢利*

新世界中國股東應佔溢利從截至2012年6月30日止年度的約3,080.9百萬港元增加約49.8%至截至2013年6月30日止年度的約4,616.3百萬港元。截至2013年12月31日止六個月期間，新世界中國股東應佔溢利約為3,394.6百萬港元。新世界中國股東應佔溢利持續增加主要由於新世界中國集團的物業開發分部的貢獻增加所致，貢獻增加是由於物業項目落成增加導致入賬銷售增加。

(iv) *已派付新世界中國股東的股息*

截至2013年6月30日及2012年6月30日止各年度，已派付新世界中國股東股息總額為每股新世界中國股份0.07港元，股息率相當於按註銷價計算的約1.0%。

(v) *評論*

如上文新世界中國集團的財務表現分析所示，新世界中國集團主要是中國物業發展商。其收益來源及相應盈利能力取決於其物業項目落成的時間。鑒於上述原因，在分析新世界中國集團時，吾等並無著重強調盈利能力或市盈率(根據最近期經審核每股盈利約53港仙及註銷價6.80港元計算約為12.8倍)。相反，吾等認為新世界中國集團為一個

以資產為基礎的集團及主要集中分析其資產負債表及其物業估值，如以下章節所詳述。

資產負債表

下表載列新世界中國於2013年12月31日及2013年及2012年6月30日的綜合財務狀況(摘錄自計劃文件附錄一所載新世界中國集團財務資料)：

	於12月31日	**於6月30日**	
	2013年	**2013年**	**2012年**
	千港元	*千港元*	*千港元*
	(未經審核)	*(經審核)*	*(經審核)*
非流動資產			
物業、機器及設備			
(「**物業、機器及設備**」)	4,471,199	3,430,117	2,660,411
投資物業	21,230,834	19,928,241	17,165,024
土地使用權	619,918	621,096	679,009
無形資產	2,014,307	1,940,241	1,925,141
持作發展物業	19,015,573	17,350,847	15,864,552
聯營公司及合營企業	14,423,495	12,914,943	11,502,724
可供出售金融資產	85,147	108,457	108,457
總非流動資產	**61,860,473**	**56,293,942**	**49,905,318**
流動資產			
發展中物業	21,651,463	20,449,013	17,951,504
持作出售之已落成物業	9,024,331	7,093,274	5,060,918
酒店存貨，按成本值	4,608	4,551	4,181
預付款、應收賬及其他			
應收款項	10,667,700	13,817,090	11,339,135
應收關連公司款項	925,369	851,225	604,929
現金及銀行結存，無限制	19,945,079	19,337,202	13,257,612
總流動資產	**62,218,550**	**61,552,355**	**48,218,279**

	於12月31日	於6月30日	
	2013年	2013年	2012年
	千港元	*千港元*	*千港元*
	(未經審核)	*(經審核)*	*(經審核)*
流動負債			
應付賬款及應計款項	7,866,124	6,819,852	5,883,221
出售物業所收按金	7,705,589	9,041,851	5,161,655
欠關連公司款項	950,200	838,710	1,345,767
短期貸款	256,410	543,038	270,699
長期借貸之即期部份	4,991,585	5,501,711	5,267,457
欠非控權股東權益款項	103,639	103,192	101,916
應付税項	4,886,073	3,497,028	2,988,122
總流動負債	**26,759,620**	**26,345,382**	**21,018,837**
非流動負債			
長期借貸	32,973,109	30,957,581	22,919,267
遞延税項負債	3,004,253	2,839,705	2,460,377
總非流動負債	**35,977,362**	**33,797,286**	**25,379,644**
新世界中國股東應佔權益	57,982,338	54,348,746	48,751,973
非控制性權益	3,359,703	3,354,883	2,973,143
總權益	**61,342,041**	**57,703,629**	**51,725,116**

(i) *物業、機器及設備*

新世界中國集團的物業、機器及設備主要包括在建資產(其中包括在建酒店物業)、已落成酒店及新世界中國集團的自用物業。

(ii) *投資物業*

於2013年12月31日，投資物業包括賬面值約17,958.0百萬港元的已落成投資物業及賬面值約3,272.8百萬港元的發展中投資物業。根據新世界中國集團的會計政策，投資物業按公平值於綜合資產負債表列值。已落成投資物業包括若干發展項目的辦公樓、商用物業、服務式公寓、停車場部份及其他配套物業。發展中投資物業主要包括若干發展項目的商用物業及停車場部份。

(iii) *土地使用權*

新世界中國集團於土地使用權的權益主要指新世界中國集團持有的酒店物業及物業、機器及設備項下持作新世界中國集團自用的其他物業的土地部份。

(iv) *持作發展的物業*

於2013年12月31日，主要持作發展物業包括貴陽金陽新世界(一個商用／住宅綜合發展項目)、瀋陽新世界花園的部份(包括發展成為設備齊全的住宅區的5塊相鄰地塊)及廣佛新世界莊園部份(一個位於佛山的住宅及酒店發展項目)。

(v) *發展中物業*

於2013年12月31日，主要發展中物業包括計劃將於2014年落成的天津新匯華庭及廣州嶺南新世界部份，兩個物業均為住宅及商用綜合發展項目。

(vi) *持作出售之已落成物業*

於2013年12月31日，持作出售之已落成物業主要指商用及住宅發展項目，包括瀋陽新世界花園及廣州凱旋新世界之已落成部份。

(vii) *借貸及債務狀況*

於2013年12月31日，新世界中國集團擁有總借貸約38,221.1百萬港元，資產負債比率(定義為淨負債，即借貸總額減現金及銀行結存除以總權益)約為29.8%。於2013年12月31日，新世界中國集團承擔的未動用銀行貸款融資約為3,719.6百萬港元。

根據計劃文件附錄一所載的債務聲明，新世界中國集團於2014年2月28日的總借貸較2013年12月31日增加約0.4%至約38,387.3百萬港元。

展望

如新世界中國集團的2013年中期報告所述，新世界中國董事認為，在剛性置業需求的支持下，中國房地產市場繼續保持增長。新世界中國管理層旨在透過把握國家城鎮化發展策略帶來的機會及維持於一、二及三線城市的業務發展平衡來持續提升於中國的業務發展。

就2014年政府政策而言，新世界中國董事預期房地產調控措施，包括一線及若干核心二線城市的限購及限價政策將延續從嚴態勢，而其他二、三線城市的房地產調控措施將會相對寬鬆。偏緊的房貸政策亦將繼續執行。新世界中國集團已將其業務擴展至20多個一、二及三線城市，其中約80%的可開發住宅樓面面積位於二及三線城市。吾等同意新世界中國董事的意見， 即上述策略有助維持業務覆蓋範圍與分散政策風險之間的良性平衡。然而，整體房地產控制及緊縮措施有利於新世界中國集團的業務及中國房地產市場的長期及可持續發展。

中國中長期整體經濟發展狀況是決定中國整體房地產市場前景的影響因素之一。進一步發展可能會或可能不會導致中國政府改變緊縮政策。因此，難以確定其對中國房地產開發商(包括新世界中國集團)業務前景的影響。

3. 資產及經調整資產淨值

(i) ***物業權益***

新世界中國集團於2013年12月31日的未經審核綜合財務報表載於計劃文件附錄一。如「新世界中國集團財務資料」一節所載，於2013年12月31日，權益股東應佔資產淨值約為57,982.3百萬港元。

萊坊於2014年2月28日對新世界中國集團的物業權益(連同根據或透過新世界中國集團的聯營公司及共同控制企業持有的物業權益)進行的估值載於計劃文件附錄二估值報告。新世界中國集團應佔現況下物業權益的市值可分析如下：

	新世界中國集團應佔現況下物業權益的市值 *(附註1)* *人民幣百萬元*	**佔總數百分比**
已落成之投資物業	19,565.9	19.2%
發展中投資物業	2,594.8	2.5%
酒店物業	3,352.0	3.3%
持作出售之已落成物業、持作發展物業／發展中物業	65,008.4	63.8%
土地及樓宇	672.5	0.7%
在建資產	1,703.5	1.7%
已簽約物業*(附註2)*	8,969.6	8.8%
總物業權益	101,866.7	100.0%

附註：

1. 包括該等根據或透過新世界中國集團的聯營公司及共同控制企業持有的物業權益。

2. 新世界中國集團已就該兩項物業簽訂土地出讓合約，且房地產業權契據將在完成相關程序之後獲得，預期其將分別於2014年8月(北京新裕家園)及2019年年底前(海口美麗沙項目剩餘部份)完成。

上文所載已落成投資物業包括商用物業，此包括零售和辦公樓發展項目、服務式公寓物業、住宅和商用物業的商用平台、若干發展項目的停車場部份及其他配套物業。這包括一幢58層高辦公樓的上海香港新世界大廈，價值約人民幣2,605.5百萬元，以及一個多功能混合建築物北京新世界中心一期，價值約人民幣1,743.0百萬元。

發展中投資物業包括若干發展項目的商用物業及停車場部份，包括正發展成為一個大型商業綜合體的瀋陽新世界K11，價值約人民幣1,603.0百萬元。

酒店物業包括在北京、大連、上海、順德及武漢的合共7個已落成物業。

持作出售或租賃／發展中物業包括新世界中國集團的已落成物業及在建的住宅及商用物業項目。主要在建項目／項目部份包括：

— 瀋陽新世界花園，一個總建築面積(「**建築面積**」)約1,646,116.6平方米及擁有6,793個停車位及價值約人民幣5,813.0百萬元的住宅發展項目；

— 廣州逸彩庭園，一個總建築面積約832,741.2平方米及擁有505個停車位及價值約人民幣5,823.0百萬元的住宅／商用綜合發展項目；

— 廣州嶺南新世界，一個總建築面積約620,442.3平方米的住宅及商用綜合發展項目；

— 深圳新世界名鐫，一個總建築面積約58,693.8平方米的住宅發展項目；及

— 海口美麗沙項目，一個總建築面積約900,687.8平方米的住宅及商用發展項目。

土地及樓宇包括高爾夫球場、物業項目的商用物業及停車場部份，包括廣佛新世界莊園高爾夫球場及多個辦公樓。

在建資產主要包括在建酒店及發展中瀋陽新世界中心會議中心，建築面積約117,954.9平方米。

已簽約物業包括北京新裕家園，一個建築面積約677,800.0平方米及擁有2,394個停車位及價值約人民幣6,571.6百萬元的住宅及商用綜合發展項目，及海口美麗沙項目的剩餘部份，建築面積約1,095,473.3平方米及擁有9,229個停車位及價值約人民幣2,398.0百萬元。

上述估值已用於計算下文第(ii)分節所示的新世界中國集團的經調整未經審核綜合資產淨值，而註銷價正是基於此評估得出。為此，吾等已經與萊坊討論物業估值的基準及假設，及同意彼等於評估不同類別物業所採用的方法。

(ii) ***經調整資產淨值***

在評估計劃時，吾等已根據2013年12月31日的新世界中國未經審核綜合財務報表及下表所載的調整，審閱新世界中國集團的經調整未經審核綜合資產淨值(「**經調整資產淨值**」)。由於吾等認為新世界中國集團為以資產為基礎的集團，經調整資產淨值較好地反映新世界中國集團的相關資產淨值。

	百萬港元
於2013年12月31日，權益持有人應佔新世界中國集團的未經審核綜合資產淨值	57,982.3
調整：	
— 於2014年2月28日，新世界中國集團應佔物業權益估值產生的重估盈餘*(附註1)*	42,393.0
— 應佔重估盈餘的遞延税淨值*(附註2)*	(12,839.0)
— 於2014年5月15日派付的中期股息	(347.0)
— 收購棕櫚島渡假村項目之權益產生的重估盈餘*(附註3)*	191.1
經調整資產淨值	87,380.4
每股新世界中國股份經調整資產淨值*(附註4)*	**10.07港元**

附註：

1. 這指新世界中國集團(包括聯營公司及合營企業)持有的投資物業及其他物業權益的公平值變動產生的重估盈餘，由萊坊於2014年2月28日進行估值。

2. 這指擬在未來出售的物業的重估盈餘應佔潛在中國企業所得稅(「**企業所得稅**」)及土地增值稅(「**土地增值稅**」)(不包括與持作投資、經營或自用物業相關之土地增值稅)約為18,300.3百萬港元，將由新世界中國集團(不包括聯營公司及合營企業)於按估值價(如計劃文件附錄二包含的估值報告所載)出售該等物業後單獨承擔，扣除來自新世界發展的應佔稅務補償約5,461.3百萬港元。稅務補償契據乃由新世界發展與新世界中國於1999年7月訂立，當時新世界中國首次於聯交所上市，據此新世界發展就出售新世界中國集團於1999年3月31日持有的若干物業(「**有補償物業**」)後的相關中國企業所得稅及土地增值稅保證為新世界中國集團提供補償。倘該等目前仍然由新世界中國集團擁有的有補償物業按估值價出售，上述5,461.3百萬港元款項指根據稅務補償將自新世界發展收到的款項。

3. 於2014年4月7日，新世界發展及新世界中國聯合宣佈簽訂一份買賣協議，據此新世界中國集團將收購一間主要從事於廣東省營運棕櫚島渡假村項目的公司的57.46%權益，該項目為一個高爾夫俱樂部經營及房地產開發項目。基於相關物業之估值(如計劃文件附錄二包含的估值報告第146項所載)及其相關賬面值，此項收購將產生額外重估盈餘(扣除稅項)約191.1百萬港元。

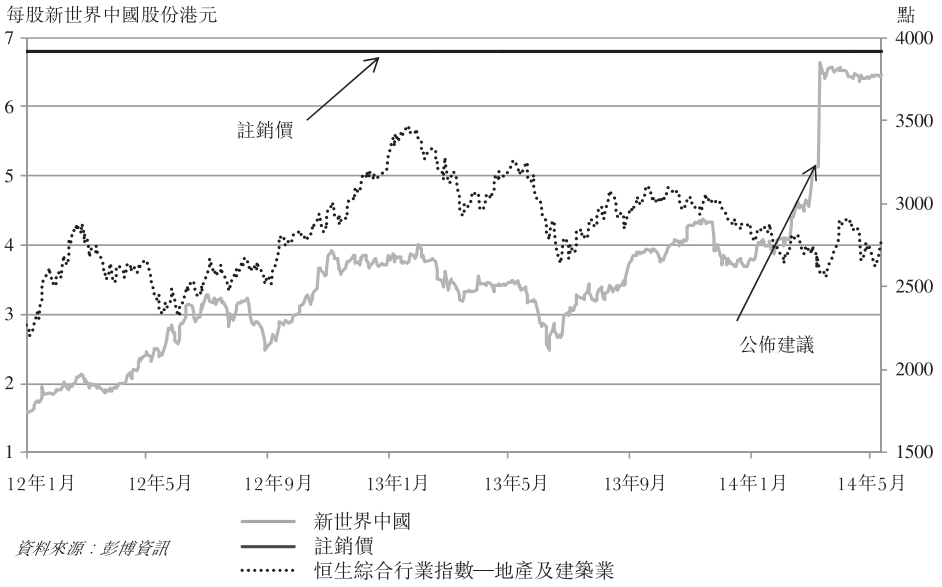
4. 根據於最後實際可行日期已發行8,680,631,746股新世界中國股份計算。

註銷價每股新世界中國股份6.80港元較經調整資產淨值每股新世界中國股份10.07港元折讓約32.5%。

4. 新世界中國股價及成交量

(i) *新世界中國股價*

以下股價表顯示每股新世界中國股份從2012年1月1日至最後實際可行日期(包括首尾兩日)(「**回顧期間**」)在聯交所所報之每日收市價：



資料來源：彭博資訊

如上文股價表所示，新世界中國股份於回顧期間一直以低於註銷價每股計劃股份6.80港元水平在市場交易。新世界中國股份於2012年整體呈上升之勢，而於2013年上半年則整體下跌，整體走勢跟隨恒生綜合行業指數— 地產及建築業(「**行業指數**」)及於2013年6月13日創下2.49港元的低位。新世界中國股價從2013年6月13日至2013年11月15日逐步反彈，隨後直至2013年年底前呈整體下跌趨勢。

整體而言，自2014年初以來，新世界中國股價已有所上升，在2014年3月13日公告刊發後明顯上升，交易始終接近但低於註銷價6.80港元。整體而言，新世界中國的股價從2012年下半年至2013年上半年期間與行業指數走勢存在一定的關聯度。在2013年下半年，這一關聯度明顯降低，股價自2014年2月以來上升，而行業指數於同期處於下跌趨勢，這可能因為市場就計劃及建議進行投機行為的結果。

如上文股價表所示，新世界中國股份的收市價於回顧期間的所有時間均低於註銷價。新世界中國股份於最後交易日收報5.14港元。註銷價每股計劃股份6.80港元：

- 較新世界中國股份於最後交易日於聯交所所報收市價5.14港元，溢價約32.3%；
- 較基於截至及包括最後交易日止30個完整交易日於聯交所所報平均收市價每股新世界中國股份約4.42港元，溢價約53.7%；
- 較基於截至及包括最後交易日止60個完整交易日於聯交所所報平均收市價每股新世界中國股份約4.14港元，溢價約64.3%；
- 較基於截至及包括最後交易日止六個月期間於聯交所所報平均收市價每股新世界中國股份約4.09港元，溢價約66.2%；
- 較基於截至及包括最後交易日止180個完整交易日於聯交所所報平均收市價每股新世界中國股份約3.82港元，溢價約78.0%；及
- 較新世界中國股份於最後實際可行日期於聯交所所報收市價每股約6.45港元，溢價約5.4%；

如上文說明段落所載有關新世界中國的股份價格波動，新世界中國股份價格自2014年2月以來可能一直受有關計劃及建議的市場投機行為所影響。因此，吾等認為註銷價較長期平均收市價的溢價將更能代表註銷價與新世界中國股價的關係。然而，請注意概不保證倘計劃或建議被撤回或失效，新世界中國股份價格將維持在目前水平。

(ii) ***成交量***

下表載列新世界中國股份每月總成交量，回顧期間每月成交量佔新世界中國已發行股本的百分比及每月成交量佔公眾持有的新世界中國股份的百分比：

	新世界中國股份的每月總成交量 *(附註)*	每月總成交量佔新世界中國已發行股份總數的概約百分比	每月總成交量佔公眾流通股的概約百分比
2012年			
1月	189,477,352	2.2	7.9
2月	63,282,417	0.7	2.6
3月	49,368,479	0.6	2.1
4月	83,641,203	1.0	3.5
5月	152,017,758	1.8	6.3
6月	148,765,154	1.7	6.2
7月	58,956,543	0.7	2.5
8月	83,676,525	1.0	3.5
9月	58,927,938	0.7	2.5
10月	88,341,344	1.0	3.7
11月	69,982,772	0.8	2.9
12月	36,783,618	0.4	1.5
2012年平均		*1.0*	*3.8*
2013年			
1月	61,932,443	0.7	2.6
2月	47,269,588	0.5	2.0
3月	61,655,117	0.7	2.6
4月	38,726,320	0.4	1.6
5月	48,446,262	0.6	2.0
6月	69,269,491	0.8	2.9
7月	43,155,806	0.5	1.8
8月	30,974,682	0.4	1.3
9月	67,982,553	0.8	2.8
10月	76,334,182	0.9	3.2
11月	176,063,710	2.0	7.3
12月	42,796,945	0.5	1.8
2013年平均		*0.7*	*2.6*
2014年			
1月	37,458,928	0.4	1.5
2月	130,148,315	1.5	5.4
3月	183,729,761	2.1	7.6

*附註：*資料源自彭博資訊及新世界中國

如上表所示，成交量介乎佔新世界中國全部已發行股份約0.4%及2.2%之間及佔新世界中國已發行股份中構成新世界中國公眾流通股的約1.3%及7.9%之間。在此基礎上，吾等並不認為新世界中國股份於期間內一直活躍交易。其於計劃股東希望於市場出售彼等的大部份新世界中國股份後可能會為新世界中國股份的市價構成下行壓力。計劃及建議為新世界中國獨立股東以固定現金價格退出持股提供機會。

6. 比較

(i) ***私有化先例***

吾等已將計劃及建議與由2004年1月1日(該公告發佈前約十年)直至最後實際可行日期涉及於聯交所上市的房地產公司宣佈的其他私有化建議(「**私有化先例**」)進行對比，吾等認為私有化先例已是吾等自聯交所網站所能找到且滿足上述篩選標準的私有化建議的詳盡清單。下表列示該等私有化建議定價較相關六個月平均股價的溢價，及私有化先例較經調整綜合資產淨值的折讓水平：

初步公告日期	公司名稱	主要業務	要約／註銷價 *港元*	要約／註銷價較宣佈私有化前六個月平均股價的溢價	註銷價較每股綜合經調整資產淨值的折讓 *(附註1)*	結果
2013年11月	恒盛地產控股有限公司 (股份代號：845)	物業開發及投資	1.80	51.3%	(40.1)%	因人數驗證未獲批准*(附註2)*
2012年5月	金地商置集團有限公司 (股份代號：535)	物業投資、開發及管理住宅、商用及商業園項目	0.28	75.0%	(46.7)%	因人數驗證及計劃股份規定數量未獲批准*(附註3)*
2011年1月	復地(集團)股份有限公司 (股份代號：2337)	物業開發及投資	3.50	45.8%	(26.2)%	成功
2010年4月	會德豐地產有限公司 (股份代號：49)	持作開發及租賃物業之所有權及投資控股	13.00	156.4%	(12.1)%	成功

初步公告日期	公司名稱	主要業務	要約／註銷價 港元	要約／註銷價較宣佈私有化前六個月平均股價的溢價	註銷價較每股綜合經調整資產淨值的折讓 *(附註1)*	結果
2008年2月	盈科大衍地產發展有限公司（股份代號：432）	優質物業及基礎設施項目開發及管理以及亞太區頂級物業投資	2.85	15.4%	(12.3)%	因人數驗證及計劃股份規定數量未獲批准*(附註4)*
2007年4月	世茂國際控股有限公司（股份代號：649）	物業開發及投資	1.05	41.9%	(19.8)%	成功
2005年5月	恒基中國集團有限公司（股份代號：246）	物業開發及投資、項目管理、物業管理、融資及投資控股	8.00	75.4%	(36.1)%	成功
2004年11月	廣生行國際有限公司（股份代號：189）	物業開發、物業銷售、物業租賃及化妝品製造與貿易	1.25	66.7%	(31.7)% *(附註5)*	成功
	最高			**156.4%**	**(12.1)%**	
	最低			**15.4%**	**(46.7)%**	
	平均值			**66.0%**	**(28.1)%**	
	中位數			**59.0%**	**(29.0)%**	
2014年3月13日	**計劃及建議**		**6.80**	**66.2%**	**(32.5)%**	

*資料來源：*與上述建議相關的已發佈計劃文件、通函或公告。

附註：

1. 各個私有化先例之每股綜合經調整資產淨值已在調整綜合資產淨值之後入賬，主要涉及(i)相關物業權益估值產生之重估盈餘；及(ii)相關稅項影響。

2. 計劃股東於法院會議上按計劃股份數目所作之投票約96.9%贊成恒盛地產控股有限公司之私有化計劃。然而，約51.7%的計劃股東數目於法院會議上投票反對該私有化計劃。

3. 於法院會議上獨立股東所持股份之總數約30.8%及約58.6%之獨立股東數目反對金地商置集團有限公司私有化計劃。

4. 於法院會議上獨立股東所持股份總數約44.1%及約71.0%之獨立股東數目反對盈科大衍地產發展有限公司私有化計劃。

5. 該數據列示廣生行國際有限公司私有化文件中所載備考經調整未經審核綜合有形資產淨值報表所披露之備考經調整未經審核綜合資產淨值，已計及該報表附註所披露之應佔物業重估盈餘約471.0百萬港元。

根據上表，私有化先例六個月平均收市價的溢價平均值及中位數分別約為66.0%及59.0%。計劃及建議同期溢價約為66.2%，略微高於私有化先例之平均值及中位數。

由上表可見，其他私有化建議提供的註銷價較其各自每股綜合經調整資產淨值的折讓介於12.1%至46.7%之間，折讓平均值及中位數約為28.1%及29.0%。註銷價較每股新世界中國股份經調整資產淨值折讓32.5%，位於上述先例折讓範圍之中，但略高於其平均值及中位數。

吾等亦已分析以下於聯交所上市且吾等認為其業務與規模類似新世界中國的公司，且(i)根據其最近期公佈的年度業績，其50.0%以上的營業額來自物業開發及中國業務，及(ii)於最後實際可行日期，其市值介於200億港元至900億港元之間(「**可比較公司**」)。吾等認為，下列所載可比較公司是吾等自聯交所網站所能找到且滿足上述篩選標準的詳盡公司清單：

— 碧桂園控股有限公司(股份代號：2007)

— 龍湖地產有限公司(股份代號：960)

— 恒大地產集團有限公司(股份代號：3333)

— 世茂房地產控股有限公司(股份代號：813)

— 廣州富力地產股份有限公司(股份代號：2777)

— SOHO中國有限公司(股份代號：410)

— 遠洋地產控股有限公司(股份代號：3377)

— 雅居樂地產控股有限公司(股份代號：3383)

— 方興地產(中國)有限公司(股份代號：817)

註銷價較於2013年12月31日新世界中國集團資產淨值溢價約1.8%，超過可比較公司中位數約(18.4)%(即市值較彼等最新公佈綜合資產淨值的折讓)。新世界中國股東應注意，上述分析評估了新世界中國集團之賬面資產淨值，而非經調整資產淨值。請參閱「私有化先例」一節開頭根據類似私有化先例就調整資產淨值所作之分析及比較。

(ii) ***股息率***

可比較公司股息率介乎於約2.6%至15.9%區間之內，平均值及中位數分別約為6.7%及5.9%。根據註銷價，新世界中國股息率約為1.0%，這表明十分注重股息率的新世界中國獨立股東將有機會就由註銷價所得之款項按較高股息率進行再投資。

(iii) ***市價較資產淨值的歷史折讓***

吾等已比較新世界中國股份收市價與當時權益股東應佔每股新世界中國股份最近期綜合資產淨值，而吾等已假設市場一般可從有關全年或中期業績公告刊發日期起取得有關資料且相關新世界中國股份價格已反映出該等資料。

期間*(附註1)*	**已刊發的權益股東應佔每股新世界中國股份綜合資產淨值** *(附註2)*	**每股新世界中國股份收市價** *(附註3)*		**權益股東應佔每股新世界中國股份資產淨值之折讓**	
		高	**低**	**最低**	**最高**
				概約	*概約*
	港元	*港元*	*港元*	*百分比*	*百分比*
29/2/2012–25/9/2012	5.52	3.27	1.87	40.7	66.1
26/9/2012–26/2/2013	5.64	4.02	2.89	28.7	48.7
27/2/2013–24/9/2013	5.96	3.95	2.49	33.8	58.3
25/9/2013–24/2/2014	6.27	4.62	3.69	26.4	41.2
25/2/2014–最後交易日	6.68	5.14	4.49	23.0	32.8

附註：

1. 於新世界中國發佈全年或中期業績公告之日。

2. 權益股東應佔資產淨值摘錄自新世界中國年度或中期業績公告。

3. 新世界中國股份價格摘錄自彭博資訊。

根據上文載列之分析，自2012年2月29日至最後交易日期間，新世界中國股份一直以較權益股東應佔相關資產淨值大幅折讓之價格進行交易，折讓介乎於約23.0%至66.1%之間。註銷價較每股新世界中國股份經調整資產淨值約32.5%的折讓並非本文有效比較基準，原因是上表並未反映出經調整資產淨值數據。僅供參考，新世界中國股份每股註銷價較未經調整資產淨值6.68港元溢價1.8%，比上文所載列市價較權益股東應佔資產淨值的歷史折讓更佳。

第13條要約

根據收購守則第13條，滙豐代表要約人向新世界中國購股權持有人作出第13條要約以註銷彼等尚未行使之購股權。第13條要約須待計劃生效後方可作實。

第13條要約項下應付的代價以「透視」法為基準計算，據此，各新世界中國購股權持有人有權就每份新世界中國購股權收取相等於每股計劃股份6.80港元之註銷價減去行使相關新世界中國購股權應付之每股新世界中國股份行使價所計得之款項。吾等認為第13條要約項下提供以「透視」法為基準計算的代價屬公平合理。

於最後實際可行日期，根據於2002年11月26日及2011年11月22日採納之新世界中國購股權計劃，新世界中國購股權詳情如下：

新世界中國購股權行使價*(港元)*	「透視」價*(港元)*	未行使購股權(已歸屬)	未行使購股權(未歸屬)	全部未行使購股權
於2002年11月26日採納之新世界中國購股權計劃				
3.913	2.887	1,180,035	—	1,180,035
2.953	3.847	3,013	—	3,013
2.878	3.922	130,801	—	130,801
2.262	4.538	46,290	123,346	169,636
2.349	4.451	2,805	207,792	210,597
3.013	3.787	647,860	366,545	1,014,405
3.036	3.764	7,535,893	2,570,017	10,105,910
2.705	4.095	137,779	653,463	791,242

新世界中國購股權行使價*(港元)*	「透視」價 *(港元)*	未行使購股權(已歸屬)	未行使購股權(未歸屬)	全部未行使購股權
於2011年11月22日採納之新世界中國購股權計劃				
2.45	4.350	611,110	4,263,360	4,874,470
3.37	3.430	23,600	433,200	456,800
3.88	2.920	1,020,180	3,041,220	4,061,400
3.35	3.450	530,000	1,470,000	2,000,000
2.762	4.038	175,700	1,112,000	1,287,700
4.01	2.790	231,100	1,520,000	1,751,100
3.97	2.830	261,320	3,517,120	3,778,440
總計		**12,537,486**	**19,278,063**	**31,815,549**

如果任何新世界中國購股權根據購股權計劃條款於確定計劃項下應得權利日期之前被歸屬及行使，則在確定計劃項下應得權利之日期前因行使新世界中國購股權而發行的任何新世界中國股份將受計劃約束並符合資格參與計劃。新世界中國購股權持有人應注意，彼等於最後購股權行使日期(目前預期為2014年7月2日)之後將無法行使新世界中國購股權。

根據上述兩項購股權計劃之規定，接受第13條要約後，購股權計劃項下授出但未行使或註銷之任何新世界中國購股權將於生效日期後14天自動失效。因此，強烈建議新世界中國購股權持有人接受第13條要約。就新世界中國購股權持有人而言，吾等認為延遲接納並無好處，理由是倘計劃並未生效，第13條要約將不會進行，因此，新世界中國購股權持有人不會因提早接納第13條要約而招致損失。

討論

新世界中國是一間以物業開發為主的公司，同時持有若干酒店及投資物業。該公司已建立起穩固的基礎，並於1999年在香港上市，約70.2%的權益由新世界發展控制。其於中國逾20個城市擁有廣泛的物業項目組合。吾等已到訪了於2014年2月28日應佔新世界中國集團逾70.0%市值之物業權益。

受到剛性置業需求的支持，中國房地產市場持續發展，新世界中國管理層旨在持續促進其於中國的業務發展。然而，中國房地產市場的限制性政策(包括限購、

限價及偏緊的房貸政策)將繼續有效。因此，難以確定其對中國房地產開發商(包括新世界中國集團)業務前景的影響。

計劃要求註銷計劃股份以獲取每股計劃股份6.80港元的現金支付。其已表明，該價格不會上升。於2014年4月16日亦名列新世界中國股東名冊且接受要約的新世界中國獨立股東可額外獲得每股新世界中國股份0.04港元的已派發中期股息。

於吾等的分析中，吾等主要考慮每股新世界中國股份註銷價6.80港元較市價的溢價及註銷價較經調整資產淨值的折讓，並將其與比較公司的過往私有化建議在若干方面進行對比。吾等亦考慮到新世界中國股份股息率及交易流動性。吾等並無過分著重市盈率，原因是由於項目完成時間表不同，各物業開發公司的市盈率存在廣泛差異。

每股計劃股份6.80港元之註銷價較近期市價相比大幅溢價。根據過去六個月直至最後交易日的平均收市價(吾等認為其可作為計劃股東評估計劃及建議之適當基準)，該溢價約為66.2%。在相同條件下，這略微高於過往相似私有化建議(即平均溢價約為66.0%，溢價中位數約為59.0%)的平均水平。

按註銷價計算，新世界中國股息率為1.0%，相比之下，可比較公司的股息率介乎於2.6%至15.9%之間。於此基礎上，新世界中國獨立股東可透過接受計劃及將所得款項再投資於可資比較公司(倘優先考慮收益率)提高彼等收入。

6.80港元之註銷價較2013年12月31日新世界中國未經審核資產淨值每股新世界中國股份6.68港元溢價1.8%，但較經調整資產淨值每股新世界中國股份10.07港元折讓32.5%。吾等已就(經調整資產淨值所依據的)物業估值方法與獨立物業估值師進行討論並認為其就各種物業估值而言屬適當。儘管經調整資產淨值之折讓輕微高於過往相似私有化建議(其折讓平均值為28.1%，折讓中位數為29.0%)的平均值，但趨近於其中間值。但新世界中國於過去兩年左右的交易價一直較賬面資產淨值(即重估盈餘前)折讓約23.0至66.1%。專注於中國物業開發的大部分規模相似的公司成交價亦普遍較重估盈餘前資產淨值有所折讓，但該計劃及建議較2013年12月31日的新世界中國賬面資產淨值溢價1.8%。總體而言，吾等認為，註銷價較市價之溢價略微超過平均溢價能夠抵銷其與相似建議相比較經調整資產淨值略高的折讓，亦將抵銷新世界中國過往交易之大幅折讓。

向新世界中國購股權持有人發出之要約之代價乃以「透視」法為基準。該等持有人應注意任何未行使新世界中國購股權均將於生效日期後14天自動失效。

意見與建議

按照上述主要因素及理由，吾等認為，計劃及第13條要約之條款就新世界中國獨立股東及新世界中國購股權持有人而言屬公平及合理。因此，吾等建議新世界中國獨立董事委員會建議新世界中國獨立股東投票贊成將於法院會議及股東特別大會上提出之相關決議案，以批准及實施計劃及新世界中國購股權持有人接受第13條要約。

此　致

新世界中國獨立董事委員會　台照

代表
新百利融資有限公司
主席
邵斌
謹啟

2014年5月17日

本說明函件構成1995年開曼群島大法院規則(經修訂)第102號命令第20(4)(e)條規定的說明。

協議安排
註銷所有計劃股份
以要約人同意支付註銷價作為代價

1. 緒言

新世界發展、要約人及新世界中國聯合發佈日期為2014年3月13日的公告，其中載有，於2014年3月12日，要約人要求新世界中國董事會向計劃股東提出建議，內容關於建議透過計劃的方式將新世界中國私有化。

計劃及建議涉及註銷所有計劃股份，作為註銷價之交換，並於其後向要約人發行新的新世界中國股份，旨在令新世界中國由新世界發展全資擁有，並撤銷新世界中國股份在聯交所的上市地位。

要約人現向新世界中國購股權持有人提出第13條要約，以註銷所有新世界中國購股權。第13條要約須待計劃生效後方可作實。

本說明函件旨在闡釋建議(透過計劃及第13條要約實施)的條款及影響，以及向新世界中國股東及新世界中國購股權持有人提供有關計劃、建議及第13條要約的其他相關資料，尤其提供新世界發展及要約人對新世界中國的意向以及新世界中國在計劃及建議前後的股權架構資料。

敬請新世界中國股東及新世界中國購股權持有人特別垂注本計劃文件所載的以下章節：(a)本計劃文件第IV部所載的新世界中國董事會函件；(b)本計劃文件第V部所載的新世界中國獨立董事委員會函件；(c)本計劃文件第VI部所載的新世界中國獨立財務顧問新百利的函件；及(d)本計劃文件附錄六所載的計劃條款。

2. 計劃及建議的條款

建議乃根據公司法第86條透過協議安排的方式實施。

根據計劃，計劃股份將予註銷，而在計劃記錄日期名列新世界中國股東名冊的每名計劃股東，將有權收取註銷價作為代價。**要約人已建議註銷價不會在計劃過程中修訂。**

倘新世界中國在生效日期或之前宣派股息(如有)，在享有股息記錄日期名列新世界中國股東名冊的新世界中國股東，將有權收取該股息(如有)。新世界中國預期不會在生效日期或之前進一步宣派任何股息。

於最後實際可行日期，新世界中國的法定股本為3,000,000,000.00港元，分為30,000,000,000股新世界中國股份，以及新世界中國的已發行股本約868,063,174.6港元，分為8,680,631,746股新世界中國股份。所有新世界中國股份皆在股本、股息及表決權等各方面享有同等權利。於最後實際可行日期，新世界中國股東(要約人及新世界發展除外)持有2,703,612,375股新世界中國股份權益，佔新世界中國已發行股本約31.15%。

於最後實際可行日期，已根據購股權計劃授出31,815,549份新世界中國購股權，每份購股權賦予每位新世界中國購股權持有人認購一股新的新世界中國股份之權利。適用於每份新世界中國購股權的相關行使價介乎2.262港元至4.01港元。

倘任何新世界中國購股權於會議記錄日期前歸屬及獲行使，由新世界中國購股權轉換為新世界中國股份之相關登記持有人應就相關新世界中國股份有權出席法院會議及股東特別大會並於會上投票。倘任何新世界中國購股權於計劃記錄日期前歸屬及獲行使，由新世界中國購股權轉換為新世界中國股份之相關持有人將受計劃約束及符合資格參與計劃。

於會議記錄日期及／或計劃記錄日期(視乎情況而定)，倘任何新世界中國購股權持有人之新世界中國購股權仍未歸屬或其新世界購股權已歸屬但未獲行使，則其將無權就有關新世界中國購股權出席法院會議及股東特別大會並於會上投票，且將不符合資格參與計劃，但仍符合資格參與該等新世界中國購股權之第13條要約。

除鄭家純博士、鄭家成先生、李聯偉先生及鄭志剛先生以外，並無任何其他新世界中國購股權持有人為要約人一致行動人士。除31,815,549份新世界中國購股權外，並無由新世界中國發行且附帶權利以認購或轉換為新世界中國股份的任何尚未行使的購股權、認股權證、衍生工具或其他證券。

由滙豐代表要約人就新世界中國購股權發出之第13條要約之詳情載於下文標題為「9. 第13條要約」一節，以及本計劃文件附錄九載列的第13條要約函件。

當計劃生效後，新世界中國股份在聯交所的上市地位將被撤銷，而新世界中國將由新世界發展全資擁有。計劃及建議須待下文標題為「4. 計劃及建議的條件」一節所述的條件獲達成或被豁免(如適用)後方可作實。所有條件均必須在最後期限(即2014年8月31日)(或要約人、新世界中國及滙豐可能協定或(在適用的範圍內)大法院可能指定的較後日期，且在所有情況下，經執行人員許可)或之前獲達成或被豁免(如適用)，否則計劃和建議將告失效。有關計劃及建議的時間表如有任何改動，將在必要時另行作出公告。

倘計劃及建議未能成為無條件，新世界中國無意尋求即時撤銷新世界中國股份在聯交所的上市地位。

註銷價的支付及第13條要約將分別根據計劃、建議及第13條要約的條款全部執行，而不會理會任何留置權、抵銷權、反索償或要約人對任何該等計劃股東或新世界中國購股權持有人可能或聲稱擁有的其他類似權利。

3. 註銷價

新世界中國股份收市價

每股計劃股份6.80港元的註銷價：

- 較新世界中國股份於最後交易日於聯交所所報收市價每股5.14港元，溢價約32.3%；
- 較基於截至及包括最後交易日止5個交易日於聯交所所報每日收市價計算的平均收市價每股新世界中國股份約4.99港元，溢價約36.3%；
- 較基於截至及包括最後交易日止10個交易日於聯交所所報每日收市價計算的平均收市價每股新世界中國股份約4.78港元，溢價約42.2%；
- 較基於截至及包括最後交易日止30個交易日於聯交所所報每日收市價計算的平均收市價每股新世界中國股份約4.42港元，溢價約53.7%；

- 較基於截至及包括最後交易日止60個交易日於聯交所所報每日收市價計算的平均收市價每股新世界中國股份約4.14港元，溢價約64.3%；

- 較基於截至及包括最後交易日止180個交易日於聯交所所報每日收市價計算的平均收市價每股新世界中國股份約3.82港元，溢價約78.0%；及

- 較新世界中國股份於最後實際可行日期於聯交所所報收市價每股約6.45港元，溢價約5.4%。

每股新世界中國股份資產淨值

每股計劃股份6.80港元的註銷價：

- 較於2013年12月31日每股新世界中國股份未經審核綜合資產淨值約6.68港元溢價約1.8%；及

- 較於2013年12月31日每股新世界中國股份經調整資產淨值約10.07港元折讓約32.5%。

新世界中國股東應注意，如新世界中國於2013年12月31日的未經審核財務報表所示(詳情載於本計劃文件附錄一)，新世界中國的大部分資產包括投資物業、土地使用權、持作發展物業、發展中將完成物業及持作出售之已落成的物業。該未經審核財務報表所載的該等資產之價值可能或可能不會反映該等資產的現行市值。謹請新世界中國股東參閱本計劃文件附錄二，當中根據(其中包括)收購守則之規則11載有萊坊的物業估值報告，以提供新世界中國的物業於2014年2月28日之最新估值。

4. 計劃及建議的條件

只有在下述條件獲達成或被豁免(如適用)後，建議及計劃方會成為有效並對新世界中國及全體新世界中國股東具約束力：

(a) 親身或委派代表出席法院會議並表決的，代表不少於新世界中國獨立股東所持有新世界中國股份四分之三價值的大多數數目的新世界中國獨立股東(以股數投票方式)批准計劃，但前提是：

(i) 在新世界中國獨立股東所持的計劃股份所附並在法院會議上親身或委派代表所投的表決票中，持有其中至少75%票數的新世界中國獨立股東(以股數投票方式)批准計劃；及

(ii) 在法院會議上(以股數投票方式)投票反對批准計劃之決議案的票數不超過新世界中國獨立股東所持的所有計劃股份所附表決票數的10%;

(b) (i)經不少於親身或委派代表出席新世界中國股東特別大會並在會上表決的新世界中國股東所投表決票數四分之三的多數通過一項特別決議案,以批准及實施透過註銷計劃股份削減新世界中國的已發行股本,及(ii)新世界中國股東在新世界中國股東特別大會上通過一項普通決議案,以在其後立即將新世界中國已發行股本增加至註銷計劃股份之前的金額,並將因上述註銷計劃股份而產生的儲備用於按面值繳足與已註銷計劃股份數目相等新的新世界中國股份,並發行予要約人;

(c) 大法院核准計劃(不論有否修訂),且在必要程度內,大法院確認新世界中國股本的削減,並在開曼群島公司註冊處對法院命令的副本進行登記;

(d) 在必要程度內遵守公司法第15條和第16條項下有關削減新世界中國已發行股本的的程序要求及條件(如有);

(e) 新世界發展股東在新世界發展股東大會上批准建議及第13條要約;

(f) 開曼群島、香港和任何其他相關司法管轄區的有關部門已就計劃及建議出具、作出或給予(視情況而定)所有授權;

(g) 所有授權仍充分有效並具效力,未作任何修訂,且所有相關司法管轄區的所有必要法律或監管義務均獲遵守,而且無任何有關部門施加任何並非明確載於與計劃及建議有關的或與任何相關事宜、文件(包括通函)或事項有關的相關法律、規則、法規或守則中的要求,或附加於明確載於該等法律、規則、法規或守則的規定之上的要求,在每一情況下均直至計劃及建議生效之時為止;

(h) 獲得新世界中國的任何現有合同義務項下可能要求的與計劃及建議及新世界中國撤銷在聯交所上市有關的所有必要同意(包括相關貸款方的同意),且該等同意仍然有效;

(i) 如有要求，新世界發展及要約人獲得任何有關部門或其他第三方可能要求的，對於根據適用的法律法規履行本計劃及建議而言是必要的或適宜的其他必要的同意、批准、授權、許可、寬免或豁免；

(j) 無任何司法管轄區的任何政府、政府的、準政府的、立法或監管機構、法院或機關已採取或提起任何法律行動、法律程序、訴訟、調查或查詢(或通過、作出或建議作出任何立法、法規、要求或命令，且無任何立法、法規、要求或命令持續未落實)，而其令建議或計劃或根據其條款予以實施成為無效、不可強制執行、非法或並非實際可行(或其對建議或計劃或根據其條款予以實施施加任何重大不利條件或義務)；

(k) 自2013年12月31日起，新世界中國集團的任何成員公司(在對整個新世界中國集團或計劃及建議而言屬重大的範圍內)的業務、資產、財務或交易狀況、利潤或前景均未發生不利變更；及

(l) 自公告日期起，不曾提起或仍然存在新世界中國集團的任何成員公司作為當事方(不論是原告、被告或其他身份)的任何訴訟、仲裁程序、控訴或其他法律程序，不曾以書面形式威脅對任何此類成員公司提起該等程序(而且無任何政府、準政府的、超國家的、監管或調查機構或法院，針對或就任何該等成員公司或其從事的業務書面威脅進行、宣佈、提起或繼續進行針對或關於任何該等成員的調查)，在各種情況下對整個新世界中國集團而言或計劃及建議而言具有重大不利影響。

要約人保留豁免(f)、(g)、(h)、(i)、(j)、(k)及(l)項條件的權利，不論是全部還是部分，亦不論是一般豁免還是就任何具體事項豁免。在任何情況下，(a)、(b)、(c)、(d)及(e)項條件均不可豁免。根據收購守則之規則30.1註釋2，僅在產生有權援引任何條件的情況就計劃及建議而言對要約人極為重要的情況下，要約人可援引任何或所有條件作為不繼續進行計劃及建議的理據。

根據上述(e)項條件，預期新世界發展將於2014年6月16日(法院會議及股東特別大會相同日期)上午十時三十分召開股東特別大會，以考慮及酌情批准建議及第13條要約。

於最後實際可行日期，概無任何條件已達成或獲豁免。

所有條件均必須在最後期限(即2014年8月31日)(或要約人、新世界中國及滙豐可能協定或(在適用的範圍內)大法院可能指定的較後日期,且在所有情況下,經執行人員許可)或之前獲達成或被豁免(如適用),否則計劃和建議將告失效。新世界中國無權豁免任何條件。

假設上述條件獲達成(或(倘適用)被全部或部份豁免),則預期計劃將於2014年7月17日或之前(開曼群島時間)生效。進一步公告將會作出,當中尤其載有以下相關事宜:(i)法院會議及股東特別大會結果;與(倘所有決議案在該等會議上獲通過)(ii)大法院批准計劃的呈請聆訊結果;(iii)計劃記錄日期;(iv)生效日期;及(v)新世界中國股份在聯交所撤銷上市地位的日期,詳見本計劃文件第III部—預期時間表。

倘計劃未獲批准或建議因其他原因失效,新世界中國無意尋求即時撤銷新世界中國股份在聯交所的上市地位。在此情況下,要約人、新世界發展及新世界中國將於適當時間作出公告。

新世界中國股東及╱或潛在投資者應知悉,計劃及建議的實施須待條件獲達成或被豁免(如適用)後,方可作實。因此建議可能實施亦可能不會實施,計劃可能生效亦可能不會生效。因此,新世界中國股東及潛在投資者在買賣新世界中國證券時應謹慎行事。對應採取的行動有任何疑問的人士,應徵詢其持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師或其他專業顧問的意見。

5. 計劃及法院會議

根據公司法第86條,倘公司與其成員或任何類別成員之間擬達成一項安排,則在該公司或該公司任何成員提出申請時,大法院可頒令按照大法院指示的方式召集該公司成員或類別成員(視情況而定)的會議。

公司法第86條明確訂定,如果親身或委派代表出席上述由大法院指示舉行的會議而人數數目佔大多數且代表75%股份價值的成員或類別成員(視情況而定)同意任何安排,則該項安排(如獲大法院批准)將對所有成員或類別成員(視情況而定)及該公司具有約束力。為免生疑問,大法院將頒令召集類別成員(即新世界中國股東,而非新世界發展及要約人)會議。

6. 收購守則之規則2.10所訂明的其他規定

除符合法律所訂明的任何規定(見上文概述)(除非經執行人員同意免除遵守或嚴格遵守,則不在此限)外,收購守則之規則2.10規定計劃只可在符合下述情況下實施:

(a) 在新世界中國獨立股東所持的計劃股份所附並在法院會議上親身或委派代表所投的表決票中,持有其中至少75%票數的新世界中國獨立股東批准計劃;及

(b) 親身或委派代表出席法院會議並在會上表決的新世界中國獨立股東在法院會議上投票反對批准計劃的決議案的票數,不超過所有新世界中國獨立股東所持的所有計劃股份所附表決票數的10%。

就此項表決而言,新世界中國獨立股東包括於會議記錄日期的所有新世界中國股東,但不包括要約人及要約人一致行動人士。為免生疑問,新世界中國獨立股東包括代表實益擁有人持有新世界中國股份,以登記所有人身份行事的滙豐集團任何成員在內,其中實益擁有人(i)控制該等新世界中國股份附有之投票權;(ii)倘新世界中國股份獲行使投票權,實益擁有人發出如何對該等新世界中國股份進行投票之指示;及(iii)並非要約人及要約人一致行動人士。新世界中國股東如非新世界中國獨立股東,則須根據收購守則在法院會議上放棄表決。

於最後實際可行日期,新世界中國獨立股東合共持有2,426,467,264股計劃股份。按該基準計算,及假設新世界中國購股權在會議記錄日期前不獲行使,則上文(b)段所述的所有新世界中國獨立股東持有的計劃股份所附表決票權的10%,相當於最後實際可行日期約242,646,726股新世界中國股份。

7. 計劃及建議的約束力

計劃及建議生效後將對新世界中國及所有新世界中國股東具有約束力,而不論其在法院會議及股東特別大會的表決意向(或者有否表決)。

8. 新世界中國股權架構及計劃股份

假設於生效日期前新世界中國購股權將不獲行使，且在最後實際可行日期至計劃完成期間新世界中國的股權並無其他變動，下表載列分別於最後實際可行日期及在計劃完成後新世界中國的股權架構：

新世界中國股東	於最後實際可行日期		計劃完成後（附註14）	
	新世界中國股份數目	%	新世界中國股份數目	%
要約人（附註1）	255,041,727	2.94	2,958,654,102	34.08
要約人一致行動人士所持有不涉及計劃的新世界中國股份：				
— 新世界發展（附註2）	5,721,977,644	65.92	5,721,977,644	65.92
	5,977,019,371	68.86	8,680,631,746	100.00
要約人一致行動人士涉及計劃所持有的新世界中國股份：				
— High Earnings（附註3）	93,073,738	1.07	—	—
— Great Worth（附註4）	22,508,064	0.26	—	—
— 滙豐集團（附註5）	4,348,542	0.05	—	—
— 鄭家純博士（附註6）	151,983,526	1.75	—	—
— 鄭家成先生（附註7）	755,961	0.01	—	—
— 鄭志雯女士（附註8）	953,669	0.01	—	—
— 李聯偉先生（附註9）	387,448	0.00	—	—
— 杜惠愷先生（附註10）	2,571,663	0.03	—	—
— 杜家駒先生（附註11）	517,500	0.01	—	—
— 紀文鳳小姐（附註12）	45,000	0.00	—	—
	277,145,111	3.19	—	—

新世界中國股東	於最後實際可行日期		計劃完成後 (附註14)	
	新世界中國股份數目	%	新世界中國股份數目	%
要約人一致行動人士持有的新世界中國股份總數	5,999,122,755	69.11	5,721,977,644	65.92
要約人及要約人一致行動人士持有的新世界中國股份總數	6,254,164,482	72.05	8,680,631,746	100.00
新世界中國獨立股東	2,426,467,264	27.95	—	—
總計	8,680,631,746	100.00	8,680,631,746	100.00
計劃股份總數(附註13)	2,703,612,375	31.15	—	—

附註：

1. 要約人於其擁有權益之新世界中國股份將不會作為計劃股份的一部分及不會被註銷。

2. 要約人由新世界發展全資擁有。新世界發展為就新世界中國與要約人之一致行動人士。新世界發展持有之新世界中國股份將不會作為計劃股份的一部分及不會被註銷。

3. High Earnings由新創建全資擁有。新創建為新世界發展的一家非全資附屬公司。新創建股份於聯交所上市，股份代號為0659。High Earnings為就新世界中國與要約人之一致行動人士。

4. Great Worth為新世界發展的一家非全資附屬公司及為就新世界中國與要約人之一致行動人士。

5. 滙豐為要約人之財務顧問。根據收購守則中「一致行動」之定義第5類，持有新世界中國股份之相關滙豐集團成員(除獲豁免基金經理且執行人員根據收購守則認可其身份者外)假設為就新世界中國與要約人之一致行動人士。

6. 新世界發展執行董事兼新世界中國執行董事鄭家純博士為就新世界中國與要約人一致行動人士。於最後實際可行日期，鄭家純博士亦於2,077,922份新世界中國購股權中擁有權益，其中1,662,336份已歸屬。

7. 新世界發展非執行董事兼新世界中國執行董事鄭家成先生為就新世界中國與要約人之一致行動人士。於最後實際可行日期，鄭家成先生亦於831,169份新世界中國購股權中擁有權益，其中664,936份已歸屬。

8. 新世界發展執行董事兼新世界中國執行董事鄭志雯女士為就新世界中國與要約人之一致行動人士。

9. 新世界發展獨立非執行董事兼新世界中國獨立非執行董事李聯偉先生為就新世界中國與要約人之一致行動人士。於最後實際可行日期，李聯偉先生亦於311,688份新世界中國購股權中擁有權益，其中249,352份已歸屬。

10. 新世界發展非執行董事杜惠愷先生為就新世界中國與要約人之一致行動人士。

11. 新世界發展非執行董事杜惠愷先生之子杜家駒先生為就新世界中國與要約人之一致行動人士。

12. 新世界發展執行董事紀文鳳小姐為就新世界中國與要約人之一致行動人士。

13. 新世界中國股份總數(假設於生效日期前並無新世界中國購股權獲行使及於計劃完成前新世界中國股權並無其他變動)減去要約人及新世界發展所持新世界中國股份總數相等於計劃股份總數(按相同假設)。

14. 於該計劃下，新世界中國的已發行股本將於生效日期透過註銷計劃股份而被削減。假設於生效日期前並無新世界中國購股權獲行使及於最後實際可行日期至計劃完成期間新世界中國股權並無其他變動，新世界中國股本削減後，將按面值發行2,703,612,375股新世界中國股份予要約人，新世界中國的已發行股本將增至868,063,174.6港元(分為8,680,631,746股新世界中國股份)，及由於股本削減而在新世界中國賬冊上產生的儲備將用於按面值繳足據此向要約人發行2,703,612,375股新的新世界中國股份。

15. 上表所述百分比均為約數。

假設於生效日期前所有新世界中國購股權已歸屬及獲悉數行使及假設於最後實際可行日期至計劃完成期間新世界中國股權並無其他變動，下表載列於計劃完成前及在計劃完成後新世界中國的股權架構：

新世界中國股東	計劃完成前（假設於生效日期前所有新世界中國購股權已歸屬及獲悉數行使及於最後實際可行日期至計劃完成期間新世界中國股權並無其他變動）		計劃完成後（*附註15*）	
	新世界中國股份數目	*%*	*新世界中國股份數目*	*%*
要約人（*附註1*）	255,041,727	2.92	2,990,469,651	34.32
要約人一致行動人士所持有不涉及計劃的新世界中國股份：				
— 新世界發展（*附註2*）	5,721,977,644	65.68	5,721,977,644	65.68
	5,977,019,371	68.60	8,712,447,295	100.00
要約人一致行動人士涉及計劃所持有的新世界中國股份：				
— High Earnings（*附註3*）	93,073,738	1.07	—	—
— Great Worth（*附註4*）	22,508,064	0.26	—	—
— 滙豐集團（*附註5*）	4,348,542	0.05	—	—
— 鄭家純博士（*附註6*）	154,061,448	1.77	—	—
— 鄭家成先生（*附註7*）	1,587,130	0.02	—	—
— 鄭志雯女士（*附註8*）	953,669	0.01	—	—
— 李聯偉先生（*附註9*）	699,136	0.01	—	—
— 鄭志剛先生（*附註10*）	935,066	0.01	—	—
— 杜惠愷先生（*附註11*）	2,571,663	0.03	—	—
— 杜家駒先生（*附註12*）	517,500	0.00	—	—
— 紀文鳳小姐（*附註13*）	45,000	0.00	—	—
	281,300,956	3.23	—	—

新世界中國股東	計劃完成前(假設於生效日期前所有新世界中國購股權已歸屬及獲悉數行使及於最後實際可行日期至計劃完成期間新世界中國股權並無其他變動)		計劃完成後 *(附註15)*	
	新世界中國股份數目	*%*	*新世界中國股份數目*	*%*
要約人一致行動人士持有的新世界中國股份總數	6,003,278,600	68.91	5,721,977,644	65.68
要約人及要約人一致行動人士持有的新世界中國股份總數	6,258,320,327	71.83	8,712,447,295	100.00
新世界中國獨立股東	2,454,126,968	28.17	—	—
總計	8,712,447,295	100.00	8,712,447,295	100.00
計劃股份總數 *(附註14)*	2,735,427,924	31.40	—	—

附註：

1. 要約人於其擁有權益之新世界中國股份將不會作為計劃股份的一部分及不會被註銷。

2. 要約人由新世界發展全資擁有。新世界發展為就新世界中國與要約人之一致行動人士。新世界發展持有之新世界中國股份將不會作為計劃股份的一部分及不會被註銷。

3. High Earnings由新創建全資擁有。新創建為新世界發展一家非全資附屬公司。新創建股份於聯交所上市，股份代號為0659。High Earnings為就新世界中國與要約人之一致行動人士。

4. Great Worth為新世界發展之一家非全資附屬公司及為就新世界中國與要約人之一致行動人士。

5. 滙豐為要約人之財務顧問。根據收購守則中「一致行動」之定義第5類，持有新世界中國股份之相關滙豐集團成員(除獲豁免基金經理且執行人員根據收購守則認可其身份者外)假設為就新世界中國與要約人一致行動人士。

6. 新世界發展執行董事兼新世界中國執行董事鄭家純博士為就新世界中國與要約人之一致行動人士。

7. 新世界發展非執行董事兼新世界中國執行董事鄭家成先生為就新世界中國與要約人之一致行動人士。

8. 新世界發展執行董事兼新世界中國執行董事鄭志雯女士為就新世界中國與要約人之一致行動人士。

9. 新世界發展獨立非執行董事兼新世界中國獨立非執行董事李聯偉先生為就新世界中國與要約人之一致行動人士。

10. 新世界發展執行董事兼新世界中國執行董事鄭志剛先生為就新世界中國與要約人之一致行動人士。

11. 新世界發展非執行董事杜惠愷先生為就新世界中國與要約人之一致行動人士。

12. 新世界發展非執行董事杜惠愷先生之子杜家駒先生為就新世界中國與要約人之一致行動人士。

13. 新世界發展執行董事紀文鳳小姐為就新世界中國與要約人之一致行動人士。

14. 新世界中國股份總數(假設於生效日期前所有新世界中國購股權已歸屬及獲悉數行使以及於計劃完成前新世界中國股權並無其他變動)減去要約人及新世界發展所持新世界中國股份總數相等於計劃股份總數(按相同假設)。

15. 於該計劃下,新世界中國的已發行股本將於生效日期透過註銷計劃股份而被削減。假設於生效日期前所有新世界中國購股權已歸屬及獲悉數行使以及假設於最後實際可行日期至計劃完成期間新世界中國股權並無其他變動,新世界中國股本削減後,將按面值發行2,735,427,924股新世界中國股份予要約人,新世界中國的已發行股本將增至871,244,729.5港元(分為8,712,447,295股新世界中國股份),及由於股本削減而在新世界中國賬冊上產生的儲備將用於按面值繳足據此向要約人發行2,735,427,924股新的新世界中國股份。

16. 上表所述百分比均為約數。

在生效日期及撤銷新世界中國股份在聯交所的上市地位之後,新世界發展將持有新世界中國100%已發行股本,其中(i) 65.92%將直接持有;及(ii) 34.08%將透過要約人(新世界發展全資附屬公司)間接持有(假設於生效日期前並無新世界中國購股權獲行使及於計劃完成前新世界中國股權架構並無其他變動)。

於最後實際可行日期,新世界中國法定股本為3,000,000,000.00港元,分為30,000,000,000股每股面值為0.10港元之新世界中國股份,以及新世界中國已發行股本為868,063,174.6港元,分為8,680,631,746股每股面值為0.10港元之新世界中國股份。概無已發行新世界中國優先股份。

於最後實際可行日期,要約人持有255,041,727股新世界中國股份,佔新世界中國已發行股本約2.94%。該等新世界中國股份將不會構成計劃股份的一部份及將不會於法院會議上就計劃進行投票。於最後實際可行日期,要約人一致行動人士合共持有5,999,122,755股新世界中國股份,佔新世界中國已發行股本約69.11%。在該等

要約人一致行動人士中，新世界發展持有的新世界中國股份將不會構成計劃股份的一部份，且將不會於法院會議上就計劃進行投票。其餘要約人一致行動人士持有的新世界中國股份將構成計劃股份的一部份，及將於計劃生效時被註銷，但是該等要約人一致行動人士將於法院會議上放棄對計劃進行投票，但為免生疑問，可投票的新世界中國獨立股東包括代表實益擁有人持有新世界中國股份，以登記所有人身份行事的滙豐集團任何成員在內，其中實益擁有人(i)控制該等新世界中國股份附有之投票權；(ii)如新世界中國股份獲行使投票權，實益擁有人發出如何對新世界中國股份進行投票之指示；及(iii)並非要約人或要約人一致行動人士。

除4,155,845份新世界中國購股權外，於最後實際可行日期概無由要約人或要約人一致行動人士持有與新世界中國股份有關之購股權、認股權證或可換股證券或由要約人或要約人一致行動人士訂立與新世界中國股份有關之未行使衍生工具，而除31,815,549份新世界中國購股權外，於最後實際可行日期，新世界中國概無任何已發行可轉換為新世界中國股份之認股權證、購股權、衍生工具、可換股證券或其他證券。

9. 第13條要約

購股權計劃

新世界中國分別於2002年11月26日及2011年11月22日採納購股權計劃，據此(其中包括)新世界中國董事(包括執行董事及獨立非執行董事)及其僱員符合資格獲授新世界中國購股權。於最後實際可行日期，有31,815,549份新世界中國購股權於獲悉數行使時，其持有人有權認購31,815,549股新世界中國股份。適用於每份新世界中國購股權的相關行使價介乎2.262港元至4.01港元。

下表載列根據購股權計劃授出之所有新世界中國購股權之所有行使價及第13條要約之相應「透視」價：

行使價 *(港元)*	「透視」價／新世界中國購股權要約價 *(港元)*	所有未行使購股權（已歸屬及未歸屬）	行使期限（日／月／年）
3.913	2.887	1,180,035	30/07/2009–13/08/2014
2.953	3.847	3,013	05/01/2010–09/01/2015
2.878	3.922	130,801	14/02/2010–21/02/2015
2.262	4.538	169,636	25/06/2010–28/06/2015
2.349	4.451	210,597	24/07/2010–24/07/2015
3.013	3.787	1,014,405	16/12/2010–30/12/2015
3.036	3.764	10,105,910	19/02/2011–29/02/2016
2.705	4.095	791,242	28/08/2011–15/09/2016
2.450	4.350	4,874,470	05/06/2012–16/06/2017
3.370	3.430	456,800	25/11/2012–29/11/2017
3.880	2.920	4,061,400	10/02/2013–17/02/2018
3.350	3.450	2,000,000	04/05/2013–16/05/2018
2.762	4.038	1,287,700	26/07/2013–25/07/2018
4.010	2.790	1,751,100	18/11/2013–17/11/2018
3.970	2.830	3,778,440	14/02/2014–13/02/2019

第13條要約

根據由滙豐代表要約人作出之第13條要約，作為註銷新世界中國購股權之所有權利及義務及即時註銷新世界中國購股權之代價，於第13條要約記錄日期所持有每份已歸屬及未歸屬之新世界中國購股權，已獲提呈新世界中國購股權要約價。

第13條要約須待計劃生效及具有約束力時方可作實。

新世界中國購股權於會議記錄日期前獲行使

倘任何新世界中國購股權於會議記錄日期前歸屬及獲行使，由相關的新世界中國購股權轉換為已發行的新世界中國股份之相關登記持有人將有權出席就相關新世界中國股份召開之法院會議及股東特別大會並於會上投票。倘任何新世界中國購股權於計劃記錄日期前歸屬及獲行使，由相關的新世界中國購股權轉換為已發行的新世界中國股份之相關持有人將受計劃約束及符合資格參與計劃。

新世界中國購股權於會議記錄日期及／或計劃記錄日期前未獲行使

於會議記錄日期及／或計劃記錄日期(視乎情況而定)，倘任何新世界中國購股權持有人之新世界中國購股權仍未歸屬或其新世界中國購股權已歸屬但未獲行使，則其將無權就有關新世界中國購股權出席法院會議及股東特別大會並於會上投票，並將不合資格參與計劃，但仍符合資格參與該等新世界中國購股權之第13條要約。

支付新世界中國購股權要約價

於第13條要約記錄日期之各新世界中國購股權持有人，如接納第13條要約並於規定截止日期前遞交一份已填妥接納表格，將有權收到載於分別寄送予各新世界中國購股權持有人之其各自第13條要約函件的新世界中國購股權要約價。新世界中國購股權要約價指新世界中國購股權的「透視」價，即註銷價超過新世界中國購股權相關行使價的金額。

根據第13條要約，新世界中國購股權要約價的付款支票將於第13條要約成為無條件日期及收到有效接納日期(兩者的較後者)之後的七個營業日內予以發出。詳情請參閱計劃文件第III部所載的預期時間表。

有關新世界中國購股權要約價的所有付款將以港元作出。根據第13條要約，向新世界中國購股權持有人清償其有權獲取之新世界中國購股權要約價時，須根據第13條要約的條款全部執行，而不理會任何留置權、抵銷權、反索償或要約人對任何該等新世界中國購股權持有人可能或聲稱擁有的其他類似權利。

第13條要約函件

載列第13條要約條款及條件的第13條要約函件將分別寄送予各新世界中國購股權持有人，其格式與計劃文件附錄九—第13條要約函件式樣所載者大致相同。

新世界中國購股權失效

凡根據購股權計劃授出的任何新世界中國購股權未獲行使或根據接納第13條要約予以註銷者，將會在生效日期後十四(14)日自動失效。

10. 總代價

假設在生效日期之前概無任何新世界中國購股權獲行使，實施計劃所需的現金金額(未計及第13條要約)將約為18,385百萬港元。假設在生效日期之前所有新世界中國購股權已歸屬及獲悉數行使，則計劃所需的現金金額將約為18,601百萬港元。

假設在生效日期之前概無任何新世界中國購股權獲行使，實施第13條要約所需的現金金額將約為113百萬港元。

要約人擬由滙豐(以其貸款人身份)授予的一項信貸融資為計劃及第13條要約所需的現金提供資金。

要約人就有關計劃、建議及第13條要約的財務顧問滙豐信納要約人有充足的財務資源可供要約人悉數支付根據計劃及第13條要約項下其各自條款應付的現金代價。

11. 計劃及建議的理由及裨益

就新世界中國獨立股東而言

註銷價較新世界中國股份於2013年12月31日的每股未經審核綜合資產淨值約6.68港元溢價約1.8%，較新世界中國股份於2013年12月31日經調整資產淨值每股約10.07港元折讓約32.5%，並較新世界中國股份於最後交易日根據聯交所所報收市價5.14港元溢價約32.3%。註銷價乃經考慮新世界中國股份於聯交所交易的價格、可資比較交易公司的交易倍數並參照近年來香港的其他私有化交易後，基於商業因素決定。

謹請新世界中國股東注意，如新世界中國於2013年12月31日的未經審核財務報表(詳情見本計劃文件附錄一)所示，新世界中國的大部分資產包括投資物業、土地使用權、持作發展物業、發展中物業及持作出售之已落成物業。該未經審核財務報表所載的該等資產之價值可能或可能不會反映該等資產的現行市值。新世界中國股東應參閱本計劃文件附錄二，當中根據(其中包括)收購守則之規則11載有萊坊的物業估值報告，以提供新世界中國的物業於2014年2月28日的最新估值。

於截至最後交易日(包括該日)止六個月期間內，每股新世界中國股份在聯交所的最低及最高收市價分別為3.69港元及5.14港元，而簡單平均收市價則約為4.09港元。

於截至最後交易日(包括該日)止一年期間，新世界中國股份於聯交所的流通量限於平均每日成交量為13.8百萬港元或3.5百萬股新世界中國股份。該等新世界中國股份平均每日成交數目僅相當於計劃股份數目約0.13%。

註銷價較於截至最後交易日(包括該日)止六個月期間內的簡單平均收市價大幅溢價約66.2%。

新世界中國股份過往通常以較其應佔資產淨值折讓的價格買賣。新世界中國股份於最後交易日的收市價較每股新世界中國股份未經審核綜合資產淨值(根據新世界中國於2013年12月31日的未經審核財務報表及於最後交易日8,676,663,175股已發行新世界中國股份計算)折讓約23.1%。與此比較，註銷價較有關每股新世界中國股份資產淨值溢價1.8%，但較新世界中國股份於2013年12月31日經調整資產淨值每股約10.07港元折讓32.5%。

由於要約人及其母公司新世界發展於公告日期已合共擁有新世界中國約68.89%的已發行股本，加上第三方提出有關收購計劃股份之其他全面收購要約在未經新世界發展及要約人批准下不能成功，故此要約人的董事相信計劃股東不大可能接獲第三方之有關收購計劃股份的其他全面收購要約。

此外，新世界中國股東謹請注意，過往或現時並無就出售要約人及新世界發展所持的任何新世界中國股份而與任何第三方進行磋商。新世界發展及要約人有意於計劃及建議成功實施後繼續經營新世界中國的現有業務。新世界發展及要約人無意於實施計劃及建議後對新世界中國集團的現有經營及業務作出任何重大變動或終止僱用新世界中國集團員工，亦無計劃重新部署新世界中國集團之任何固定資產。然而，新世界發展及要約人將繼續隨時評估產生之商機。

因此，要約人認為計劃可為計劃股份持有人提供機會，按較公告前過往市價顯著為高的價格出售彼等的新世界中國股份及收取現金。鑒於新世界中國股份的流通量低，計劃股份持有人難以於股票市場變現其計劃股份而不會對新世

界中國股份的市價產生不利影響。要約人認為計劃亦給予計劃股份持有人機會，按上述所指變現彼等於新世界中國的投資，並按彼等的意願，將根據計劃收取的款項投資於其他較新世界中國股份的流通量為高的投資項目或用作其他用途。

就新世界中國而言

新世界中國就其未來發展將會有龐大資金需求。在無須遵守以獨立公眾上市公司形式來營運而受限於有關規定的情況下，新世界中國得以利用新世界發展較雄厚的財務實力，包括後者以更具競爭力的融資條款籌集銀行貸款的能力，為較大型物業發展項目提供資金。此外，於成為新世界發展的非上市全資附屬公司後，將可取得新世界發展向新世界中國提供的集團內部融資。由於新世界中國股份的流通量低及在聯交所的成交價較每股新世界中國股份的資產淨值大幅折讓，公開股本市場並未為新世界中國提供穩定資金來源。

12. 新世界中國的資料

新世界中國為一家於開曼群島註冊成立的有限責任公司，其股份自1999年7月起於聯交所主板上市，股份代號為0917。

新世界中國為新世界發展於中國的旗艦物業公司，以及為中國全國性大型開發商之一，其於2013年12月31日的未經審核綜合資產總額約1,241億港元。截至2013年6月30日止年度新世界中國除税及非經常項目前及後之經審核綜合淨溢利分別為約7,906,897,000港元及約4,855,356,000港元，以及截至2012年6月30日止年度新世界中國除税及非經常項目前及後之經審核綜合淨溢利分別為約6,092,204,000港元及約3,279,500,000港元。新世界中國集團於2013年12月31日的開發組合包括遍佈逾21個大城市或主要交通樞紐的36個主要項目。

新世界中國集團開發作銷售用途的房地產項目、開發及管理作租賃用途的投資物業及經營渡假村及酒店項目。其房地產項目包括住宅小區、服務式公寓、別墅、辦公樓、購物中心、多用途綜合大樓、酒店及渡假村。新世界中國集團已於北京、天津及濟南的老城區中心進行城市再開發項目，並為北京、上海、武漢、天津及大連地標式商業綜合樓宇以及瀋陽、武漢、廣州、成都、長沙及貴陽大型住宅小區的開發商。

13. 新世界發展及要約人的資料

新世界發展為新世界中國的母公司，及為一家於香港註冊成立的有限責任公司，其股份自1972年起於聯交所主板上市，股份代號為0017。其為一隻香港恒生指數成份股，於2013年12月31日的未經審核資產總值約為3,547億港元。

新世界發展集團為一家位於香港的領先房地產開發公司。新世界發展於1970年成立，在超過四十年期間，新世界發展集團將其業務組合，從單一專注於房地產業務延伸至五個核心領域，包括於香港、中國及澳門的房地產、基建、服務、酒店及百貨商店。新世界發展集團亦從事直接投資及大量其他業務，包括電訊業務。

要約人為新世界發展的一家全資附屬公司。

14. 新世界發展及要約人的意向

新世界發展及要約人有意於計劃及建議成功實施後繼續經營新世界中國的現有業務。新世界發展及要約人無意於實施計劃及建議後，對新世界中國集團的現有經營及業務作出任何重大變動或終止僱用新世界中國集團員工，亦無計劃重新部署新世界中國集團之任何固定資產。然而，新世界發展及要約人將繼續隨時評估產生之商機。

15. 撤銷新世界中國股份的上市地位

當計劃生效後，所有計劃股份將會被註銷，有關計劃股份的股票其後將不再作為所有權文件或憑證。

緊接生效日期後，新世界中國將根據上市規則第6.15條向聯交所申請撤銷新世界中國股份在聯交所的上市地位。有關詳情，請參閱本計劃文件第III部所載的預期時間表。

新世界中國股東將透過公告獲通知計劃記錄日期、生效日期、新世界中國股份於聯交所之最後買賣日期之確實日期，以及計劃與新世界中國股份於聯交所撤銷上市地位之生效日期。有關詳情，請參閱本計劃文件第III部所載的預期時間表。

16. 倘計劃未獲批准或建議失效

倘任何條件於最後期限(即2014年8月31日(或要約人、新世界中國及滙豐可能協定或(在適用範圍內)大法院可能指定的較後日期，且在所有情況下經執行人員許可)或之前未獲達成或被豁免(如適用)，則建議將告失效。倘計劃未獲批准或建議因其他原因失效，新世界中國無意尋求即時撤銷新世界中國股份在聯交所的上市地位。

倘計劃未獲批准或建議因其他原因失效，根據收購守則對此後作出的要約會有限制，即要約人或在提出計劃及建議的過程中與其一致行動的任何人士(或其後與其中任何一方一致行動的任何人士)，均不可於計劃未獲批准或建議因其他原因失效之日後12個月內，對新世界中國作出要約或可能的要約，惟獲執行人員同意者除外。

17. 海外新世界中國股東及新世界中國購股權持有人

如(i)向計劃股東提出建議；及(ii)向新世界中國購股權持有人作出第13條要約，而彼等並非香港居民，則可能須遵守上述計劃股東或新世界中國購股權持有人分別所在相關司法管轄區的法律。該等計劃股東及該等新世界中國購股權持有人應知悉並遵守任何適用法律、稅務或法規的要求。任何海外計劃股東及海外新世界中國購股權持有人，如有意就計劃、建議及第13條要約分別採取任何行動，則有責任信納其已自行充分遵守相關司法管轄區的法律，包括獲得所需的任何政府、交易所監管或其他同意，或辦理其他任何必要手續，並支付該司法管轄區的任何發行、過戶或其他應繳稅項。倘有關計劃股東及新世界中國購股權持有人接納建議，將視為該等人士向新世界發展、要約人、新世界中國及其各自之顧問(包括要約人財務顧問滙豐)聲明及保證其已遵守當地有關法例及規定。

計劃股東及新世界中國購股權持有人如對其各自狀況有任何疑問，應諮詢彼等本身的專業顧問。

18. 登記及付款

假設計劃記錄日期在2014年7月17日，則新世界中國擬定在2014年7月8日(或新世界中國股東可能以公告方式獲通知的其他日期)起暫停股份過戶登記，以釐定計劃項下的權益。為符合資格享有計劃項下的權益，新世界中國股東應確保於2014年

7月7日下午四時三十分前，將彼等之新世界中國股份遞交新世界中國的股份過戶登記處香港分處以登記在其本人或其代名人的名下。新世界中國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。

向計劃股東支付註銷價

當計劃生效後，在計劃記錄日期名列新世界中國股東名冊的計劃股東將就計劃股份獲支付註銷價。假設計劃在2014年7月17日(開曼群島時間)或前後生效，則預期在2014年7月28日或之前寄發根據計劃應付註銷價的付款支票。在新世界中國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)並無接獲任何具相反意見的任何特定書面指示的情況下，支票將放置在註明收件人為有權收取人士的預付郵資信封內，平郵寄往其各自的登記地址或(如屬聯名持有人)在新世界中國股東名冊內就聯名持有的股份排名首位的聯名持有人的登記地址。寄發所有相關支票的郵誤風險，將由有權收取的人士承擔，新世界發展、要約人、新世界中國、滙豐或其任何一方將不會就任何郵件遺失或延誤負責。

在寄發該等支票後滿六個曆月之日起，要約人將有權註銷或取消就任何尚未兑現或退回的未兑現支票付款，而且將該等支票所代表的全部款項存放在新世界中國所選定的香港持牌銀行以要約人名義開立的存款賬戶內。

要約人將持有該等款項，直至生效日期起計滿六年為止，且應在該日前，要約人仍須向其信納有權收取的人士支付由此產生的款項。在生效日期起計滿六年當日，要約人將獲免除履行根據計劃支付任何款項的任何其他責任。

假設計劃生效，則代表計劃股份的所有現有股票將由生效日期(預期為2014年7月17日(開曼群島時間)或前後)不再具有所有權文件或憑證的效用。

向根據計劃有權收取的計劃股東支付註銷價，將根據計劃的條款全部執行，而不理會任何留置權、抵銷權、反索償或要約人對任何該等計劃股東可能或聲稱擁有的其他類似權利。

向新世界中國購股權持有人支付新世界中國購股權要約價

假設第13條要約的最後接納時間及第13條要約的截止日期為2014年7月31日，則預期在2014年8月11日或之前寄發根據第13條要約應付新世界中國購股權要約價的付款支票。支票將放置在註明收件人為有權收取人士的預付郵資信封內，郵寄往其各自的登記地址。寄發所有該等支票的郵誤風險，將由有權收取的人士承擔，新世界發展、要約人、新世界中國、滙豐或其任何一方將不會就任何郵件遺失或延誤負責。

在寄發該等支票後滿六個曆月之日起，要約人將有權註銷或取消就任何尚未兑現或退回的未兑現支票付款，而且將該等支票所代表的全部款項存放在新世界中國所選定的香港持牌銀行以要約人名義開立的存款賬戶內。

要約人將持有該等款項，直至生效日期起計滿六年為止，且應在該日前，要約人仍須向其信納有權收取的人士支付由此產生的款項。在生效日期起計滿六年當日，要約人將獲免除履行根據計劃支付任何款項的任何其他責任。

向根據第13條要約有權收取的新世界中國購股權持有人支付代價，將根據第13條要約的條款全部執行，而不理會任何留置權、抵銷權、反索償或要約人對任何該等新世界中國購股權持有人可能或聲稱擁有的其他類似權利。

19. 稅務

香港印花稅及稅務後果

由於計劃及建議不涉及香港股票買賣，因此在計劃生效而註銷計劃股份時，將無須根據香港法例第117章印花稅條例支付香港印花稅。

同樣地，由於接納第13條要約及就註銷新世界中國購股權支付現金代價不涉及香港股票買賣，因此在接納第13條要約及根據第13條要約支付現金代價時，無須根據印花稅條例支付香港印花稅。

計劃股東及新世界中國購股權持有人，不論身處香港或其他司法權區，如對計劃、建議或第13條要約的稅務影響有任何疑問，尤其是收取註銷價或第13條要約的現金代價會否導致該等計劃股東或新世界中國購股權持有人須繳納香港或其他司法權區的稅項，應諮詢其專業顧問。

謹此鄭重聲明，新世界發展、要約人、新世界中國及滙豐或彼等各自的任何董事、職員或聯繫人或參與計劃、建議或第13條要約的任何其他人士，概不對任何人士因接納或拒絕計劃或第13條要約而產生的任何稅務影響或負債承擔任何責任。

20. 法院會議及股東特別大會

根據大法院指示，法院會議將予舉行，藉以考慮及酌情通過批准計劃(不論有否修訂)之決議案。於會議記錄日期名列新世界中國股東名冊之新世界中國獨立股東將有權親身或委派代表出席法院會議，並於會上投票。計劃須經新世界中國獨立股東於法院會議上按本計劃文件第VII部—說明函件標題為「4. 計劃及建議的條件」及「6. 收購守則之規則2.10所訂明的其他規定」各段所述之方式批准。

為免生疑問，可於法院會議上投票的新世界中國獨立股東包括代表實益擁有人持有新世界中國股份，以登記所有人身份行事的滙豐集團任何成員在內，其中實益擁有人(i)控制該等新世界中國股份附有之投票權；(ii)如新世界中國股份獲行使投票權，實益擁有人發出如何對新世界中國股份進行投票之指示；及(iii)並非要約人及要約人一致行動人士。

股東特別大會將於法院會議之後舉行，以供新世界中國股東考慮及酌情通過(i)藉註銷計劃股份以批准削減新世界中國股本之特別決議案；及(ii)藉入賬列作繳足方式發行數目與被註銷的計劃股份數目相同的新世界中國股份予要約人，以即時恢復新世界中國的已發行股本至其原先金額之普通決議案。

法院會議

於會議記錄日期名列新世界中國股東名冊之新世界中國獨立股東將有權親身或委派代表出席法院會議，並於會上投票。於法院會議上，親身或委派代表出席並投票的新世界中國獨立股東有權就其各自的全部新世界中國股份投票贊成計劃或反對計劃。

根據大法院指示，就香港中央結算(代理人)有限公司而言，為計算大多數數目，其應被視為代表多方的一名新世界中國股東。就此而言，香港中央結算(代理人)有限公司應獲准根據其收到投資者戶口持有人及其他中央結算系統參與者所發出的指示，投票贊成及反對計劃。然而，就計算「大多數數目」時，指示香港中央結算(代理人)有限公司投票贊成計劃的每名投資者戶口持有人或其他中央結算系統參與者，應就計算大多數數目而言，被算作一名投票贊成計劃的新世界中國股東，而(倘適用)指示香港中央結算(代理人)有限公司投票反對計劃的每名投資者戶口持有人或其他中央結算系統參與者，亦應就計算大多數數目而言，被算作一名投票反對計劃的新世界中國股東。有別於提供指示的投資者戶口持有人或其他中央結算系統參與者，香港中央結算(代理人)有限公司，就計算大多數數目時，其本身不得被算作一名新世界中國股東。

計劃的條件為(其中包括)獲新世界中國獨立股東以大多數數目通過；該大多數數目應代表不少於親身或委派代表出席法院會議並在會上投票的新世界中國股份價值的75%，但前提是：(i)(以股數投票方式表決時)親身或委派代表在法院會議上投票的新世界中國獨立股東持有的新世界中國股份所附有的表決權中，新世界中國獨立股東持有的至少75%表決權票數贊成通過計劃；及(ii)(以股數投票方式表決時)親身或委派代表出席法院會議並在會上投票的新世界中國獨立股東在法院會議上投票反對有關批准計劃的決議案的票數，不得超過所有新世界中國獨立股東所持的所有新世界中國股份所附表決權的10%。

根據公司法，如果表決贊成計劃的新世界中國股份總值佔在法院會議上表決的新世界中國股份總值至少75%，則符合上述該「75%價值」規定。根據公司法，如果表決贊成計劃的新世界中國獨立股東人數超過表決反對計劃的新世界中國獨立股東人數，則符合上述該「大多數數目」的規定。按「大多數數目」的規定作出計算時，親身或委派代表出席及表決的新世界中國獨立股東人數將予計算，**然而，根據大法院指示，就香港中央結算(代理人)有限公司而言，為計算大多數數目，其應被視為代表多方的一名新世界中國股東。就此而言，香港中央結算(代理人)有限公司獲准根據其收到投資者戶口持有人及其他中央結算系統參與者所發出的指示，投票贊成及反對計劃。然而，就計算「大多數數目」時，指示香港中央結算(代理人)有限公司投票贊成計劃的每名投資者戶口持有人或其他中央結算系統參與者，應就計算大多數數目而言，被算作一名投票贊成計劃的新世界中國股東，而(倘適用)指示香港中央結算(代理人)有限公司投票反對計劃的每名投資者戶口持有人或其他中央結算系統參與者，亦應就計算**

大多數數目而言，被算作一名投票反對計劃的新世界中國股東。有別於提供指示的投資者戶口持有人或其他中央結算系統參與者，香港中央結算(代理人)有限公司，就計算大多數數目時，其本身不得被算作一名新世界中國股東。

法院會議通告載於本計劃文件附錄七。法院會議將於2014年6月16日下午二時三十分(香港時間)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N101室舉行。

股東特別大會

於會議記錄日期名列新世界中國股東名冊的所有新世界中國股東，將有權親身或委派代表出席股東特別大會及在會上就以(其中包括)下列各項為目的之特別決議案表決：(i)批准通過註銷及廢除計劃股份削減新世界中國股本；及(ii)通過入賬列作繳足方式發行數目與被註銷的計劃股份數目相同的新世界中國股份，即時恢復新世界中國的已發行股本至其原先金額，以供發行予要約人。

就前段所述的特別決議案而言，親身或委派代表出席股東特別大會的新世界中國股東所投票數中，有不少於四分之三的票數贊成該特別決議案，則該特別決議案獲得通過。

股東特別大會上將進行以股數投票表決，每名親身或委派代表出席及投票的新世界中國股東，將有權就其全部股份投票贊成(或者反對)該等決議案。此外，該新世界中國股東可就其部份新世界中國股份投票贊成決議案，及就其任何或全部餘下新世界中國股份投票反對決議案(反之亦然)。

各要約人與新世界發展已表明，彼等各自所持有的新世界中國股份將投票贊成於股東特別大會上提出的決議案。

於股東特別大會上，決議案將根據上市規則第13.39(4)條規定將以股數投票方式表決。

股東特別大會通告載於本計劃文件附錄八。股東特別大會將於2014年6月16日下午四時正(香港時間)(或緊隨在同一日同一地點召開的法院會議結束或休會後)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N101室舉行。

假設條件獲達成(或如適用，被全部或部份豁免)，則預期計劃將於2014年7月17日(開曼群島時間)或之前生效。將作出進一步公告，當中尤其載有以下相關事宜：(i)法院會議及股東特別大會結果，及所有決議案是否在該等會議上獲得通過；(ii)大法院批准計劃的呈請聆訊結果；(iii)計劃記錄日期；(iv)生效日期；及(v)新世界中國股份在聯交所撤銷上市地位的日期，詳見本計劃文件第III部—預期時間表。

21. 實益擁有人

現促請實益擁有人盡快將其名稱登記在新世界中國股東名冊內，原因(其中包括)如下：

(a) 使實益擁有人成為新世界中國股東，因此可以新世界中國股東身份及由其委任的代表代其出席法院會議；

(b) 使新世界中國可根據公司法第86條將新世界中國股東適當歸納為計劃股東；及

(c) 使新世界中國及要約人可作出安排，以便在計劃生效時通過向最合適的人士交付支票作出付款。上述就計劃股份付款所需的一切支票交付方式，是將其放置在註明收件人為有權收取人士的預付郵資信封內，寄往在計劃記錄日期新世界中國股東名冊所示其各自的地址。

新世界中國將不會承認通過任何信託持有任何新世界中國股份的任何人士。如有任何實益擁有人的新世界中國股份是以信託方式交由登記所有人(不包括香港中央結算(代理人)有限公司)持有及登記在其名下，則該實益擁有人應聯絡該登記所有人，而且向其作出指示或與登記所有人作出安排，以表明應如何就實益擁有人的新世界中國股份在法院會議及／或股東特別大會上表決。該等指示及／或安排應在遞交法院會議及股東特別大會代表委任表格的相關最後期限前提交或作出，讓登記所有人具有充裕時間準確填寫並在限期前提交其代表委任表格。如果任何登記所有人要求任何實益擁有人在遞交法院會議及股東特別大會代表委任表格的相關最後期限前的特定日期或時間作出指示，則任何該等實益擁有人應遵從登記所有人的要求。

如任何實益擁有人的新世界中國股份存入在中央結算系統及登記在香港中央結算(代理人)有限公司名下，如有意就計劃投票，則除非該實益擁有人是獲准以投資者戶口持有人身份參與中央結算系統的人士，否則必須聯絡其股票經紀、託管商、代名人或其他有關人士(身為其他中央結算系統參與者，或其已將該等新世界中國股份存入其他中央結算系統參與者)，以向該等人士發出表決指示。實益擁有人應在遞交法院會議及股東特別大會代表委任表格的相關最後期限前聯絡其股票經紀、託管商、代名人或其他有關人士，讓該股票經紀、託管商、代名人或其他有關人士具有充裕時間向香港結算提供有關實益擁有人就新世界中國股份在法院會議及／或股東特別大會上如何表決的指示，或者就此與香港結算作出安排。香港中央結算(代理人)有限公司就新世界中國股份依循計劃進行的表決程序，須符合不時生效的「中央結算系統一般規則」及「中央結算系統運作程序規則」。

22. 一般事項

要約人已委託滙豐銀行擔任其關於計劃、建議及第13條要約之財務顧問。

所有新世界中國董事(不包括其觀點載於本計劃文件第V部之新世界中國獨立董事委員會函件之該等新世界中國獨立董事委員會成員)認為，計劃及建議之條款屬公平及合理，以及符合新世界中國股東之整體利益。新世界中國之獨立非執行董事構成新世界中國獨立董事委員會，即鄭維志博士、田北俊議員及葉毓強先生已於本計劃文件第V部之新世界中國獨立董事委員會函件內提供彼等之建議。

鄭家純博士、鄭家成先生、鄭志剛先生、鄭志雯女士及鄭志謙先生為新世界中國董事，及於計劃、建議及／或第13條要約中擁有權益，已就新世界中國關於計劃、建議及第13條要約之董事會決議案放棄投票。

根據載於本計劃文件第V部之新世界中國獨立董事委員會的建議及載於本計劃文件第VI部之新世界中國獨立財務顧問之建議，收購守則之規則2.3並不適用，及要約人及新世界中國已經同意新世界中國委任的顧問及律師(包括新世界中國獨立財務顧問)之一切費用、收費及開支將由新世界中國承擔，要約人委任顧問及律師之一切費用、收費及開支將由要約人承擔，及計劃及建議之其他費用、收費及開支將由要約人及新世界中國平均分攤。

於最後實際可行日期，要約人或任何要約人一致行動人士與任何其他人士之間並不存在收購守則之規則22註釋8所指類別的安排。

於最後實際可行日期，要約人並無作為訂約方而涉及可能會或不會援引或尋求援引計劃及建議的條件的情況的協議或安排。

於最後實際可行日期，除本計劃文件附錄三—要約人的一般資料所披露外，概無新世界中國股份、新世界中國購股權或有關新世界中國股份之可換股證券、認股權證、認購權或衍生工具由要約人或任何要約人一致行動人士借入或借出(已由任何要約人一致行動人士轉借或出售的任何借入證券(如有)除外)。

於最後實際可行日期，概無擁有或控制新世界中國股份、新世界中國購股權或有關新世界中國股份之可換股證券、認股權證、認購權或衍生工具之人士向要約人或新世界發展作出不可撤銷承諾，以於法院會議或股東特別大會按其所持新世界中國股份投票贊成或反對有關計劃之決議案。新世界發展及要約人已經表明彼等持有之新世界中國股份投票贊成於股東特別大會上將予提呈之決議案。

新世界發展、要約人或新世界中國的聯繫人(根據收購守則的定義，包括持有5%或以上新世界發展、要約人或新世界中國有關證券(定義見收購守則之規則22附註4)的股東)，須根據收購守則之規則22披露其買賣新世界中國任何證券的情況。

23. 應採取之行動概要

新世界中國獨立股東及新世界中國股東

隨本計劃文件附奉適用於法院會議的粉紅色代表委任表格和適用於股東特別大會的白色代表委任表格，一併寄發予新世界中國股份之登記所有人。

無論　閣下能否出席法院會議及／或股東特別大會，務請新世界中國獨立股東將隨附的粉紅色法院會議代表委任表格按其上印列的指示將其填妥和簽署；及務請新世界中國股東將隨附的白色股東特別大會代表委任表格按其上印列的指示將其填妥和簽署，並且盡快呈交新世界中國的股份過戶登記處香港分處卓佳標準有限公司的辦事處，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。適用於法院會議的粉紅色代表委任表格應不遲於2014年6月14日下午二時三十分(香港時間)呈交；而適用於股東特別大會的白色代表委任表格則應不遲於2014年6月14日下午四時正(香港時間)呈交，方為有效。填妥和交回法院會議

或股東特別大會的代表委任表格後，新世界中國獨立股東及新世界中國股東仍可親身出席有關會議和在會上表決。在此情況下，交回的代表委任表格將視作已遭撤銷。

就新世界中國股份由登記所有人(包括代名人、受託人、存管處或獲授權託管人或第三方)持有的任何實益擁有人而言，該實益擁有人應聯絡該登記所有人，而且作出指示以表明應如何就實益擁有人的新世界中國股份在法院會議及／或股東特別大會上表決。視乎登記擁有人的明確要求，該等指示應在遞交法院會議及股東特別大會代表委任表格的最後期限前作出。

即使新世界中國獨立股東或新世界中國股東不委任代表，也不出席法院會議及／或股東特別大會和在會上表決，但倘若(其中包括)決議案在法院會議和股東特別大會上獲所需大多數通過，則新世界中國獨立股東或新世界中國股東仍須受該法院會議及／或股東特別大會的結果所約束。因此請新世界中國獨立股東及新世界中國股東務必親身或委派代表出席法院會議及／或股東特別大會和在會上表決。

為釐定新世界中國獨立股東出席法院會議和在會上表決的資格與新世界中國股東出席股東特別大會和在會上表決的資格，新世界中國將於2014年6月11日至2014年6月16日(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，期內將不會辦理新世界中國股份轉讓。為符合資格在法院會議及股東特別大會上表決，所有過戶文件連同相關股票，必須在2014年6月10日下午四時三十分前呈交新世界中國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。

將會就(i)法院會議及股東特別大會的結果及所有決議案是否在該等會議上獲得通過；(ii)大法院就批准計劃之呈請聆訊結果；(iii)計劃記錄日期；(iv)生效日期；及(v)新世界中國股份在聯交所撤銷上市地位的日期作出進一步公佈，進一步詳情載於本計劃文件第III部 — 預期時間表。

大法院的呈請聆訊

在寄發本計劃文件之前，根據公司法第86條，新世界中國獲得大法院指示，其中規定召開法院會議以考慮計劃及其他有關計劃之程序事項。

根據公司法第14、15及86條，倘於法院會議及股東特別大會批准決議案，其後新世界中國必須向大法院提交進一步申請，以確認削減新世界中國股本之決議案及批准計劃。新世界中國及要約人在未獲得該等批准之前無法完成計劃及建議。就此而言，新世界中國已向大法院呈請聆訊尋求該等批准，聆訊將於2014年7月15日在上午十時正(開曼群島時間)召開。

為釐定是否行使其酌情權及批准計劃，大法院將釐定(其中包括)計劃對新世界中國獨立股東而言是否公平。

於呈請聆訊上，大法院或會施加其認為有關計劃的適當條件，但可能不會在未獲得新世界中國及要約人共同同意的情況下做出任何重大變動。新世界中國可能代表其股東同意大法院認為適宜批准或施加於計劃的任何修改。

倘大法院批准計劃及倘計劃之所有其他條件獲達成或(倘法律允許)被豁免(以及新世界中國及要約人沒有聯合同意放棄計劃)，新世界中國將於2014年7月17日向開曼群島公司註冊處申請法院命令批准計劃，從而使計劃生效。

新世界中國獨立股東(包括已向託管商或結算所發出表決指示且其後在法院會議上表決的該等新世界中國股份的任何實益擁有人)應注意，彼等有權出席預期在2014年7月15日舉行的大法院聆訊，新世界中國將在聆訊上尋求(其中包括)批准計劃。

新世界中國購股權持有人

第13條要約函件現分別寄發予各新世界中國購股權持有人。新世界中國購股權持有人應參閱該等函件，其式樣載於本計劃文件附錄九。凡有意接納第13條要約的任何新世界中國購股權持有人，必須填妥接納表格，而且在2014年7月31日下午四時三十分(或新世界發展、要約人或滙豐可能通知新世界中國購股權持有人的較後日期和時間)前將已填妥和簽妥的接納表格交回要約人，由New World Development Company Limited(新世界發展有限公司)轉交，地址是香港中環皇后大道中18號新世界大廈一期25樓，要約人董事會收並註明「新世界中國地產有限公司—第13條要約」。任何接納表格或任何其他文件將不獲發認收通知書。

新世界中國購股權持有人亦應留意第13條要約函件及接納表格上印列的指示及第13條要約的其他條款及條件。

24. 推薦意見

敬請　閣下垂注下列各項：

(a) 本計劃文件第IV部所載的「新世界中國董事會函件」中標題為「17. 推薦意見」一段；

(b) 本計劃文件第V部所載的新世界中國獨立董事委員會函件；及

(c) 本計劃文件第VI部所載的新百利函件。

25. 其他資料

本計劃文件各附錄和其他章節載有其他資料，所有資料皆屬於本說明函件的一部份。

新世界中國股東應只依賴本計劃文件所載的資料。新世界中國、要約人、新世界發展、滙豐銀行或其各自任何聯營公司概無授權任何人士向　閣下提供與本計劃文件所載者不符的資料。

I. 財務概要

下文截至2011年、2012年及2013年6月30日止三個財政年度各年以及截至2013年12月31日止六個月之財務資料概要，乃摘錄自載於本集團截至2011年、2012年及2013年6月30日止各年度之年報(刊發日期分別為2011年9月29日(第128頁至204頁)、2012年9月26日(第132頁至216頁)及2013年9月25日(第146頁至238頁))內，以及日期為2014年2月25日的未經審核中期報告(第16頁至39頁)內，各自已刊發的經審核綜合財務報表。

新世界中國核數師就新世界中國集團2011年、2012年及2013年6月30日止三個年度各年財務報表並無發出任何保留意見。概無特殊項目因規模、性質及事件須予披露於截至2011年、2012年及2013年6月30日止三個年度各年度之財務報告。

本附錄提述的「本公司」及「本集團」分別指新世界中國及新世界中國集團。

綜合收益表

	截至6月30日止年度			截至2013年12月31日止六個月
	2011年 *千港元*	2012年 *千港元*	2013年 *千港元*	*千港元*
收益	13,557,227	12,528,755	16,153,872	11,884,427
銷售成本	(9,300,950)	(6,887,239)	(9,395,433)	(6,301,012)
毛利	4,256,277	5,641,516	6,758,439	5,583,415
其他收入	879,277	772,288	1,031,293	901,023
其他收益淨值	680,239	249,186	840,955	268,456
投資物業公允值變動	386,890	1,025,791	623,795	310,306
銷售費用	(267,034)	(420,724)	(550,200)	(419,771)
行政費用及其他經營開支	(981,636)	(1,256,521)	(1,347,765)	(726,704)
未計融資成本前經營溢利	4,954,013	6,011,536	7,356,517	5,916,725
融資成本	(268,470)	(292,503)	(414,256)	(188,041)
應佔聯營公司及合營企業之業績	378,176	373,171	964,636	331,408
除税前溢利	5,063,719	6,092,204	7,906,897	6,060,092
税項支出	(1,917,443)	(2,812,704)	(3,051,541)	(2,530,558)
年度／期間溢利	3,146,276	3,279,500	4,855,356	3,529,534
應佔：				
本公司股權持有人	3,025,826	3,080,929	4,616,314	3,394,594
非控制性權益	120,450	198,571	239,042	134,940
	3,146,276	3,279,500	4,855,356	3,529,534
每股盈利				
基本	50.55仙	42.04仙	53.32仙	39.16仙
攤薄	50.06仙	41.72仙	53.29仙	39.14仙
每股股息	0.07	0.07	0.07	0.04

綜合財務狀況表

	於6月30日			於2013年
	2011年	2012年	2013年	12月31日
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*
資產				
非流動資產				
物業、廠房及設備	1,832,310	2,660,411	3,430,117	4,471,199
投資物業	14,197,823	17,165,024	19,928,241	21,230,834
土地使用權	693,090	679,009	621,096	619,918
無形資產	23,394	1,925,141	1,940,241	2,014,307
持作發展物業	12,478,678	15,864,552	17,350,847	19,015,573
聯營公司及合營企業	10,047,204	11,502,724	12,914,943	14,423,495
可供出售財務資產	58,362	108,457	108,457	85,147
	39,330,861	49,905,318	56,293,942	61,860,473
流動資產				
發展中物業	15,214,997	17,951,504	20,449,013	21,651,463
持作出售之已落成物業	2,767,280	5,060,918	7,093,274	9,024,331
酒店存貨，按成本值	4,653	4,181	4,551	4,608
預付款、應收賬款及其他應收款項	10,976,586	11,339,135	13,817,090	10,667,700
應收關連公司款項	589,809	604,929	851,225	925,369
現金及銀行結存，受限制	10,355	—	—	—
現金及銀行結存，不受限制	10,640,373	13,257,612	19,337,202	19,945,079
	40,204,053	48,218,279	61,552,355	62,218,550
總資產	79,534,914	98,123,597	117,846,297	124,079,023
權益				
本公司股權持有人應佔資本及儲備				
股本	576,239	864,979	866,360	867,186
儲備	40,887,420	47,540,960	53,135,700	56,768,180
中期股息	—	—	—	346,972
擬派末期股息	230,505	346,034	346,686	—
	41,694,164	48,751,973	54,348,746	57,982,338
非控制性權益	2,354,690	2,973,143	3,354,883	3,359,703
總權益	44,048,854	51,725,116	57,703,629	61,342,041

	於6月30日			於2013年
	2011年	2012年	2013年	12月31日
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*
負債				
非流動負債				
長期借貸	14,151,021	22,919,267	30,957,581	32,973,109
遞延稅項負債	2,185,100	2,460,377	2,839,705	3,004,253
	16,336,121	25,379,644	33,797,286	35,977,362
流動負債				
應付賬款及應計款項	3,714,991	5,883,221	6,819,852	7,866,124
出售物業所收按金	4,819,682	5,161,655	9,041,851	7,705,589
欠關連公司款項	1,337,068	1,345,767	838,710	950,200
短期貸款	370,087	270,699	543,038	256,410
長期借貸之即期部份	6,382,934	5,267,457	5,501,711	4,991,585
欠非控制性權益款項	101,512	101,916	103,192	103,639
應付稅款	2,423,665	2,988,122	3,497,028	4,886,073
	19,149,939	21,018,837	26,345,382	26,759,620
總負債	35,486,060	46,398,481	60,142,668	62,736,982
總權益和負債	79,534,914	98,123,597	117,846,297	124,079,023
流動資產淨值	21,054,114	27,199,442	35,206,973	35,458,930
總資產減流動負債	60,384,975	77,104,760	91,500,915	97,319,403

II. (A) 經審核綜合財務報表

以下為摘錄自新世界中國集團截至2013年6月30日止年度之已刊發經審核財務報表之新世界中國集團財務資料。

綜合收益表
截至2013年6月30日止年度

	附註	***2013*年** *千港元*	**2012年** *千港元*
收益	*6*	16,153,872	12,528,755
銷售成本		(9,395,433)	(6,887,239)
毛利		6,758,439	5,641,516
其他收入	*7*	1,031,293	772,288
其他收益淨值	*8*	840,955	249,186
投資物業公允值變動	*17*	623,795	1,025,791
銷售費用		(550,200)	(420,724)
行政費用及其他經營開支		(1,347,765)	(1,256,521)
未計融資成本前經營溢利	*9*	7,356,517	6,011,536
融資成本	*10*	(414,256)	(292,503)
應佔業績			
聯營公司		46,264	16,844
共同控制企業		918,372	356,327
除税前溢利		7,906,897	6,092,204
税項支出	*13*	(3,051,541)	(2,812,704)
年度溢利		4,855,356	3,279,500
應佔：			
本公司股權持有人		4,616,314	3,080,929
非控制性權益		239,042	198,571
		4,855,356	3,279,500
每股盈利	*14*		
基本		53.32仙	42.04仙
攤薄		53.29仙	41.72仙
股息	*15*	606,589	605,409

綜合全面收益表

截至2013年6月30日止年度

	2013年	**2012年**
	千港元	*千港元*
年度溢利	4,855,356	3,279,500
其他全面收益：		
可能重新分類至損益之項目：		
換算差額	1,435,731	207,509
應佔共同控制企業其他全面收益	127,271	35,180
應佔聯營公司其他全面收益	(1,284)	(594)
於出售一家附屬公司時實現之換算差額	—	(12,291)
年度其他全面收益	1,561,718	229,804
年度全面收益總額	6,417,074	3,509,304
應佔全面收益總額：		
本公司股權持有人	6,160,788	3,306,889
非控制性權益	256,286	202,415
	6,417,074	3,509,304

綜合財務狀況表

於2013年6月30日

	附註	2013年 千港元	2012年 千港元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	*16*	3,430,117	2,660,411
投資物業	*17*	19,928,241	17,165,024
土地使用權	*18*	621,096	679,009
無形資產	*19*	1,940,241	1,925,141
持作發展物業	*21*	17,350,847	15,864,552
聯營公司	*22*	428,574	429,774
共同控制企業	*23*	12,486,369	11,072,950
可供出售財務資產	*24*	108,457	108,457
		56,293,942	49,905,318
流動資產			
發展中將完成物業	*26*	20,449,013	17,951,504
持作出售之已落成物業	*27*	7,093,274	5,060,918
酒店存貨，按成本值		4,551	4,181
預付款、應收賬款及其他應收款項	*28*	13,817,090	11,339,135
應收關連公司款項	*29*	851,225	604,929
現金及銀行結存，不受限制	*25*	19,337,202	13,257,612
		61,552,355	48,218,279
總資產		117,846,297	98,123,597
權益			
本公司股權持有人應佔資本及儲備			
股本	*30*	866,360	864,979
儲備	*31*	53,135,700	47,540,960
擬派末期股息	*31*	346,686	346,034
		54,348,746	48,751,973
非控制性權益		3,354,883	2,973,143
總權益		57,703,629	51,725,116

	附註	2013年 千港元	2012年 千港元
負債			
非流動負債			
長期借貸	*32*	30,957,581	22,919,267
遞延税項負債	*33*	2,839,705	2,460,377
		33,797,286	25,379,644
流動負債			
應付賬款及應計款項	*34*	6,819,852	5,883,221
出售物業所收按金		9,041,851	5,161,655
欠關連公司款項	*29*	838,710	1,345,767
短期貸款	*35*	543,038	270,699
長期借貸之即期部份	*32*	5,501,711	5,267,457
欠非控制性權益款項	*36*	103,192	101,916
應付税項	*37*	3,497,028	2,988,122
		26,345,382	21,018,837
總負債		60,142,668	46,398,481
總權益和負債		117,846,297	98,123,597
流動資產淨值		35,206,973	27,199,442
總資產減流動負債		91,500,915	77,104,760

財務狀況表

於2013年6月30日

	附註	2013年 千港元	2012年 千港元
資產			
非流動資產			
附屬公司	*20*	38,098,364	34,205,811
流動資產			
預付款、按金及其他應收款項	*28*	16,820	34,189
應收關連公司款項	*29*	694,864	585,231
現金及銀行結存，不受限制	*25*	8,317,940	6,724,281
		9,029,624	7,343,701
總資產		47,127,988	41,549,512
權益			
本公司股權持有人應佔資本及儲備			
股本	*30*	866,360	864,979
儲備	*31*	27,374,946	27,451,828
擬派末期股息	*31*	346,686	346,034
總權益		28,587,992	28,662,841
負債			
非流動負債			
長期借貸	*32*	17,802,429	12,495,891
流動負債			
應付賬款及應計款項	*34*	191,684	108,601
欠關連公司款項	*29*	3,000	3,000
長期借貸之即期部份	*32*	496,227	250,000
應付税項	*37*	46,656	29,179
		737,567	390,780
總負債		18,539,996	12,886,671
總權益和負債		47,127,988	41,549,512
流動資產淨值		8,292,057	6,952,921
總資產減流動負債		46,390,421	41,158,732

綜合現金流量報表

截至2013年6月30日止年度

	附註	2013年 千港元	2012年 千港元
經營業務			
經營業務所得／(使用)現金淨額	*40(a)*	3,510,452	(2,332,929)
已付稅項		(2,644,457)	(2,097,105)
經營活動所得／(使用)現金淨額		865,995	(4,430,034)
投資業務			
已收利息		267,560	100,780
添置物業、廠房及設備、土地使用權及投資物業		(1,630,088)	(1,078,304)
投資共同控制企業增加		(1,047,460)	(1,287,215)
投資共同控制企業減少		306,737	386,601
投資聯營公司增加		(7)	(48)
投資聯營公司減少		46,187	—
收購附屬公司	*40(b)*	(6,960)	(1,950,234)
添置可供出售財務資產		—	(26,785)
來自可供出售財務資產之股息收入		—	1,854
出售一家附屬公司	*40(d)*	—	45,346
出售物業、廠房及設備、土地使用權及投資物業		441,306	142,611
投資業務使用現金淨額		(1,622,725)	(3,665,394)
融資活動			
已付利息		(999,259)	(761,526)
長期借貸增加		10,853,750	11,632,788
償還長期借貸		(3,269,640)	(4,118,159)
非控制性權益出資		224,522	577,367
發行股份		24,835	4,265,343
短期貸款增加／(減少)		265,823	(102,683)
贖回可換股債券		—	(401,462)
已付股息		(606,289)	(489,879)
受限制銀行結存減少		—	10,355
融資活動所得現金淨額		6,493,742	10,612,144
現金及現金等價物增加淨額		5,737,012	2,516,716
年初現金及現金等價物		13,257,612	10,640,373
現金及現金等價物之匯兑差額		342,578	100,523
年終現金及現金等價物		19,337,202	13,257,612
現金及現金等價物分析			
不受限制現金及銀行結存	*25*	19,337,202	13,257,612

綜合權益變動報表

截至2013年6月30日止年度

	本公司股權持有人應佔			非控制性權益	總權益
	股本	儲備	股東資金		
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*
於2012年7月1日之結餘	864,979	47,886,994	48,751,973	2,973,143	51,725,116
換算差額	—	1,418,487	1,418,487	17,244	1,435,731
應佔共同控制企業其他全面收益	—	127,271	127,271	—	127,271
應佔聯營公司其他全面收益	—	(1,284)	(1,284)	—	(1,284)
年度其他全面收益	—	1,544,474	1,544,474	17,244	1,561,718
年度溢利	—	4,616,314	4,616,314	239,042	4,855,356
年度全面收益總額	—	6,160,788	6,160,788	256,286	6,417,074
與權益持有者的交易					
權益持有者注資和向權益持有者作出分派					
發行股份	1,381	23,454	24,835	—	24,835
非控制性權益出資	—	—	—	128,687	128,687
以股份為基礎支付之款項	—	14,206	14,206	—	14,206
已付股息	—	(606,289)	(606,289)	—	(606,289)
	1,381	(568,629)	(567,248)	128,687	(438,561)
附屬公司所有者權益變動					
收購附屬公司額外權益	—	3,233	3,233	(3,233)	—
與權益持有者的交易總額	1,381	(565,396)	(564,015)	125,454	(438,561)
於2013年6月30日之結餘	866,360	53,482,386	54,348,746	3,354,883	57,703,629

	本公司股權持有人應佔			非控制性權益	總權益
	股本	儲備	股東資金		
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*
於2011年7月1日之結餘	576,239	41,117,925	41,694,164	2,354,690	44,048,854
換算差額	—	203,665	203,665	3,844	207,509
出售一家附屬公司	—	(12,291)	(12,291)	—	(12,291)
應佔共同控制企業其他全面收益	—	35,180	35,180	—	35,180
應佔聯營公司其他全面收益	—	(594)	(594)	—	(594)
年度其他全面收益	—	225,960	225,960	3,844	229,804
年度溢利	—	3,080,929	3,080,929	198,571	3,279,500
年度全面收益總額	—	3,306,889	3,306,889	202,415	3,509,304
與權益持有者的交易					
權益持有者注資和向權益持有者作出分派					
發行股份	288,740	3,976,603	4,265,343	—	4,265,343
非控制性權益出資	—	—	—	412,150	412,150
以股份為基礎支付之款項	—	14,610	14,610	—	14,610
已付股息	—	(489,879)	(489,879)	—	(489,879)
	288,740	3,501,334	3,790,074	412,150	4,202,224
附屬公司所有者權益變動					
收購一家附屬公司額外權益	—	(3,888)	(3,888)	3,888	—
與權益持有者的交易總額	288,740	3,497,446	3,786,186	416,038	4,202,224
其他					
應佔一家共同控制企業儲備	—	(35,266)	(35,266)	—	(35,266)
	288,740	3,462,180	3,750,920	416,038	4,166,958
於2012年6月30日之結餘	864,979	47,886,994	48,751,973	2,973,143	51,725,116

財務報表附註

1. 一般資料

新世界中國地產有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱為「本集團」)主要在中華人民共和國(「中國」)從事物業投資及發展項目。

本公司乃於開曼群島註冊成立之有限公司，其註冊辦事處地址為 P.O. Box 309, Ugland House, Grand Cayman, KY1-1104, Cayman Islands，其香港主要營業地點之地址則為香港中環皇后大道中18號新世界大廈一期9樓。

本公司於香港聯合交易所有限公司上市。

直接最終控股公司為於香港註冊成立及上市之新世界發展有限公司(「新世界發展」)。

該等財務報表已於2013年9月25日獲董事會批准發表。

2. 編製基準

財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)而編製。本財務報表以歷史成本法編製，並已就以公允值計量之投資物業及可供出售財務資產重估作出調整。

按照香港財務報告準則編製綜合財務報表須運用若干關鍵會計估算，管理層亦須於應用本集團之會計政策之過程中作出判斷。該等涉及高度判斷或複雜性之範疇，或涉及對綜合財務報表屬重大假設和估算之範疇於下文附註5披露。

(a) 採納準則之修訂

本集團已採納以下與本集團營運有關及在截至2013年6月30日止財政年度生效之準則之修訂：

香港會計準則第1號(修訂)	呈列其他全面收益之項目

採納此準則之修訂僅影響財務報表呈列，並無本集團之業績及財務狀況構成任何影響。

(b) 尚未生效之準則、準則之修訂及詮釋

本集團並未提早採納對2013年1月1日或之後開始之會計期間或較後期間生效之新訂或經修訂準則、準則之修訂及詮釋如下：

在截至2014年6月30日止年度生效

香港財務報告準則第1號(修訂)	政府貸款
香港財務報告準則第7號(修訂)	金融工具：披露 — 對沖金融資產及金融負債
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表
香港財務報告準則第11號	聯合安排
香港財務報告準則第12號	其他實體權益的披露
香港財務報告準則第13號	公允值的計量
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號的修訂	綜合財務報表、聯合安排及其他實體權益的披露：過渡指引
香港會計準則第19號(2011的修訂)	僱員福利
香港會計準則第27號(2011的修訂)	獨立財務報表
香港會計準則第28號(2011的修訂)	聯營公司及合營企業
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第20號	地面礦區生產階段之剝採成本
年度改良項目	2009–2011週期之年度改良

在截至2015年6月30日止年度或之後生效

香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第7號及香港財務報告準則第9號(修訂)	金融工具：披露 — 香港財務報告準則第9號的強制性生效日期及過渡披露
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號的修訂(2011的修訂)	投資實體
香港會計準則第32號(修訂)	金融工具：呈列 — 對沖金融資產及金融負債
香港會計準則第36號(修訂)	非財務資產之可收回金額披露
香港會計準則第39號(修訂)	衍生工具的更替及對沖會計法之延續
香港(國際財務報告詮釋委員會) －詮釋第21號	徵費

本集團已開始評估該等新訂或經修訂準則、準則之修訂及詮釋之影響，若干該等新訂或經修訂準則、準則之修訂及詮釋可能與本集團營運有關，並將可能會引致會計政策的變動、披露的變動及於財務報表若干項目的重新計量有所變動。

3. 主要會計政策

除另有指明外，編製該等財務報表所採納的主要會計政策(已貫徹應用於所有呈報年度)載列如下：

(a) 綜合

綜合財務報表包括本公司及其所有附屬公司截至6月30日止編製之財務報表。

(i) *附屬公司*

附屬公司指本集團有權控制其財務及營運政策之全部實體(包括特殊目的實體)且一般附帶超過半數投票權之持股權。在評定本集團是否控制另一實體時，目前可行使或可兑換之潛在投票權之存在及影響均予考慮。附屬公司在控制權轉移至本集團之日起全面綜合入賬，並在控制權終止之日起不再綜合計算。任何保留在原附屬公司的投資會按其公允值於控制權終止之日確認。

本集團採用會計收購法計算業務合併。收購附屬公司之轉讓代價為被收購人之前權益持有者所轉讓資產、所產生負債及本集團所發行股權之公允值。所轉讓代價包括或然代價安排產生之任何資產或負債之公允值。收購相關成本於產生時列為開支。於業務合併時所收購之可識別資產及所承擔之負債及或然負債，初步按收購日之公允值計量。按逐項收購基準，本集團以公允值或非控制性權益按比例應佔被收購人資產淨值，計量被收購人非控制性權益。

所轉讓代價、被收購人之任何非控制性權益金額及任何先前於被收購人之股權於收購日期之公允值超過本集團應佔所收購可識別資產淨值之公允值之差額入賬列作商譽。倘該數額低於以廉價購入附屬公司之資產淨值之公允值，則該差額會直接於收益表內確認。

集團內公司間之交易、結餘及未變現收益予以對銷。未變現虧損亦予以對銷。附屬公司之會計政策已按需要作出改動，以確保與本集團採用之政策一致。

本公司於附屬公司之投資按成本值扣除減值虧損撥備列賬。附屬公司之業績由本公司按已收及應收股息入賬。

(ii) *共同控制企業*

共同控制企業即以公司、合夥企業或其他實體形式成立之合營企業。合作夥伴於此等企業分別佔有權益，並訂立合同安排以界定彼等對該等企業經濟活動之共同控制。

本集團使用權益會計法確認於共同控制企業之權益。於共同控制企業之權益按照成本加收購企業後應佔業績及儲備，以及收購時產生之商譽扣除減值虧損撥備在綜合財務報表列賬。於共同控制企業之權益亦包括長期權益，長期權益實質上構成本集團於共

同控制企業之投資淨額之一部份。收購後應佔業績及儲備乃根據有關利潤分配比率計算，比率因下述共同控制企業之性質而異：

合資合營企業／外商獨資合營企業

合資合營企業／外商獨資合營企業為合營各方按合營合同規定之資本貢獻比例出資，並按各方出資比例分享利潤之合營企業。

合作合營企業

合作合營企業為合營各方按合營合同規定分享利潤及在合營期滿後分享資產淨值，而並非按各自之出資比例分享之合營企業。

股份有限公司

股份有限公司乃有限責任公司，公司各股東之實益權益乃根據其所擁有之附投票權股本而定。

本集團出售資產予共同控制企業時，只確認其他合營夥伴應佔部份之盈虧。本集團從共同控制企業購買資產時，並不確認其應佔損益，直至轉售該資產予一獨立第三方時方作確認。然而，如交易有跡象顯示流動資產之可變現淨值減低或出現減值虧損，則該虧損即時確認。

就權益會計而言，共同控制企業之會計政策已按需要作出改變，以確保與本集團採用之政策符合一致。

(iii) ***聯營公司***

聯營公司乃本集團透過在其董事會之代表對其有重大影響力之公司，惟其並非附屬公司或共同控制企業。

於聯營公司之投資以權益會計法入賬，並初步按成本確認。本集團對聯營公司投資包括收購時辨別之商譽減任何累計減值虧損。於聯營公司之權益亦包括長期權益，長期權益實質上構成本集團於聯營公司之投資淨額一部份。

應佔聯營公司之收購後損益在綜合收益表中確認，而應佔收購後其他全面收益變動則在其他全面收益中確認並對投資的賬面值進行相應調整。當本集團應佔聯營公司虧損等於或超過於該聯營公司權益(包括任何其他無抵押應收款項)時，除非本集團已產生義務或已代聯營公司支付款項，否則本集團不會確認進一步虧損。

本集團與其聯營公司之間交易之未變現收益按本集團持有聯營公司權益之數額對銷。除非交易提供所轉讓資產減值之憑證，否則未變現虧損亦予以對銷。就權益會計而言，聯營公司之會計政策已按需要作出變動，以確保與本集團採用之政策符合一致。

(iv) ***與非控制性權益進行的交易***

非控制性權益乃指非由母公司直接或間接所持有附屬公司的權益。本集團視與非控制性權益之交易(即增購權益及在控制沒有改變的情況下出售部份附屬公司權益)為與本集團權益持有人之交易，而並非與本集團以外人士之交易。向非控制性股東增購附屬公司權益所支付之代價與相關應佔購入附屬公司資產淨值賬面值之差額於權益內記賬。出售部份權益予非控制性權益之盈虧亦於權益內記賬。

(b) 無形資產

(i) ***商譽***

商譽指收購成本超逾應佔所收購之附屬公司、聯營公司或共同控制企業之可識別資產淨值公允值及於被收購人之非控制性權益之公允值之數額。收購共同控制企業及聯營公司之商譽則分別撥入於共同控制企業及聯營公司之權益項下。每年均會進行測試，決定商譽是否出現減值，並按成本減累計減值虧損列賬。商譽減值虧損概不會撥回。出售全部或部份實體之收益及虧損包括所出售實體相關商譽之賬面值。

就減值測試目的而言，商譽乃分配至現金產生單位。

(ii) ***商標***

分開收購之商標按歷史成本列賬。在業務合併中購入之商標按收購日期之公允值列賬。商標均無限定可使用年期，並按成本扣除減值列賬，且不予攤銷。

(iii) ***酒店管理合約***

分開收購之酒店管理合約按歷史成本列賬。在業務合併中購入之酒店管理合約按收購日期之公允值確認。酒店管理合約均有限定之可使用年期，並按成本減累計攤銷列賬。攤銷以直線法分配酒店管理合約之成本至其估計可使用年期20年計算。

(iv) ***客戶關係***

在業務合併中購入之客戶關係按收購日期之公允值確認。客戶關係均有限定之可使用年期，並按成本減累計攤銷列賬。攤銷以直線法分配客戶關係之成本至其估計可使用年期20年計算。

(v) ***流程、科技及專有技術***

在業務合併中購入之流程、科技及專有技術按收購日期之公允值確認。流程、科技及專有技術均有限定之可使用年期，並按成本減累計攤銷列賬。攤銷以直線法分配流程、科技及專有技術之成本至其估計可使用年期10年計算。

(c) 租賃資產

(i) ***財務租約***

財務租約是指將資產擁有權之絕大部份風險及回報轉讓予本集團之租約。財務租約乃於租賃開始日期按租賃資產之公允值或最低租賃付款之現值(以較低者為準)撥充資本。每期租金均以負債及財務費用分配，以達到固定之財務結欠額。相應租賃承擔在扣除財務費用後計入負債內。財務費用於租約期內在收益表中支銷，以為各期間的債務結餘得出統一定期利率。

以財務租約持有之資產之折舊按以下附註3(f)(ii)所述基準計算。

(ii) ***經營租約***

資產擁有權之大部份風險及回報由出租人保留之租約乃分類為經營租約。扣除從出租人收取之租務優惠後應付經營租約之租金以直線法在租期內於收益表扣除。

(d) 土地使用權

土地使用權支付之一次性預繳費用於使用權有效期間以直線法於收益表支銷，如有減值，有關減值則在收益表支銷。

(e) 投資物業

為獲得長期租金收益或資本增值或兩者兼備而持有，且並非由本集團成員公司佔用之物業分類為投資物業。

投資物業亦包括正在興建或開發作未來投資物業用途的物業。

投資物業包括以經營租約持有之土地及以財務租約持有之樓宇。以經營租約持有之土地，如符合投資物業其餘定義，按投資物業分類及入賬。經營租約猶如其為財務租約而入賬。

投資物業初步按其成本計量，包括相關交易成本。在初步確認後，投資物業按公允值列賬。公允值由專業合資格之估值師於各報告期結束時按公開市值基準釐定。公允值變動在收益表確認。

倘正在興建或開發作投資物業用途的物業之公允值不能可靠計量，則按成本計量，直至公允值能夠可靠計量或項目完工(以較早者為準)為止。

倘投資物業成為業主自用，則重新分類為物業、廠房及設備，就會計而言，其公允值按重新分類日期成為其成本。

(f) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備乃以歷史成本減累積折舊及減值虧損後入賬。歷史成本包括收購資產之直接支出。其後成本只有在與該資產有關之未來經濟利益有可能流入本集團，而該資產之成本能可靠計量時，才包括在資產之賬面值或確認為獨立資產(按適用)。被取代部分的賬面值會被終止確認。所有其他維修及保養成本在產生之財政期間內於收益表支銷。若資產之賬面值高於其估計可收回價值，其賬面值即時撇減至可收回價值。

(i) ***在建工程***

所有關於建造物業、廠房及設備之直接及間接成本，包括建築期間之借貸成本，均撥充資本作為資產成本。

(ii) ***折舊***

在建工程不予折舊。

其他物業、廠房及設備之折舊乃於估計可使用年期以直線法分配其成本至其估計剩餘價值計算。估計可使用年期概括如下：

其他物業	20–40年
租賃物業裝修	5–10年或有關租期
傢俬、裝置及設備	5–8年
汽車	3年

資產之剩餘價值及可使用年期已於各報告期結束時獲審閱及調整(如適當)。

(iii) ***出售收益或虧損***

出售物業、廠房及設備之收益或虧損乃就有關資產之銷售所得款項淨額與賬面值之差額比較釐定，並於收益表中確認。

(g) 於附屬公司、共同控制企業及聯營公司之投資以及非財務資產減值

無限定可使用年期(如商譽)或尚未可供使用之非財務資產無需作攤銷，惟須每年測試減值。資產在有跡象顯示賬面值不可能收回之情況或變動下審閱減值。倘資產之賬面值高於其估計可收回價值，則資產之賬面值將即時撇減至其可收回價值。減值虧損按資產之賬面值超出其可收回價值之差額於收益表內確認。可收回價值以資產之公允值扣除銷售成本或使用價值兩者較高者為準。為評估減值，資產乃分類為具有獨立可識別現金流量的現金產生單位。除商譽外，出現減值之非財務資產於各報告期結束時就可能進行之減值撥回作出審閱。

倘股息超過宣派股息期間的附屬公司、共同控制企業或聯營公司全面收益總額或倘於獨立財務報表內的投資賬面值超過獲投資者淨資產(包括商譽)於綜合財務報表內之賬面值，則須於自該等投資收取股息時就於附屬公司、共同控制企業或聯營公司之投資進行減值測試。

(h) 投資

本集團將其投資分類為按公允值透過損益記賬的財務資產、貸款及應收款項、持至到期日投資，及可供出售財務資產。管理層在初步確認時視乎購入投資目的而釐定其投資的分類。

(i) ***按公允值透過損益記賬之財務資產***

按公允值透過損益記賬及在若干情況下於初始時指定為按公允值透過損益記賬之財務資產為持作買賣之財務資產。財務資產若在購入時主要用作在短期內出售或被管理層指定作此用途，則分類為此類別。

(ii) ***貸款及應收款項***

貸款及應收款項為有固定或可釐定付款且沒有在活躍市場上報價之非衍生財務資產。此等款項在本集團直接向債務人提供金錢、貨品或服務而無意將該應收款項轉售時產生，乃包括在流動資產內，但到期日由各報告期結束時起計超過12個月者，則分類為非流動資產。

(iii) ***持至到期日投資***

持至到期日投資為有固定或可釐定付款以及固定到期日之非衍生財務資產，而管理層有明確意向及能力持有至到期日。持至到期日財務資產包括在非流動資產內，惟到期日由各報告期結束時起計不超過12個月，則分類為流動資產。

(iv) ***可供出售財務資產***

可供出售財務資產為非衍生工具，被指定為此類別或並無分類為任何其他類別。除非管理層有意在各報告期結束後12個月內出售該項投資，否則此等資產列在非流動資產內。

以常規方式購入及出售財務資產，乃在交易日確認，交易日指本集團承諾購入或出售該資產之日。對於並非按公允值透過損益記賬之所有財務資產，投資初步按公允值加交易成本確認。按公允值透過損益記賬之財務資產初步按公允值確認，而交易成本則於收益表支銷。當從投資收取現金流量之權利經已到期或經已轉讓，而本集團已將擁有權之絕大部份風險和回報轉讓時，財務資產即終止確認。

可供出售財務資產及按公允值透過損益記賬之財務資產其後按公允值列賬。貸款及應收款項以及持至到期日投資利用實際利率法按攤銷成本列賬。

因為按公允值透過損益記賬之財務資產之公允值變動而產生之收益及虧損，列入產生財務期間之收益表內。可供出售財務資產之公允值變動在其他全面收益中確認。當可供出售財務資產被售出時，累計公允值調整則列入收益表作為財務資產之收益或虧損。以外幣計值及分類為可供出售之貨幣財務資產之公允值變動，按財務資產攤銷成本變動與財務資產賬面值其他變動所產生之換算差額進行分析。貨幣財務資產之換算差額於收益表內確認，非貨幣財務資產之換算差額則於其他全面收益中確認。

有報價投資之公允值根據當時買盤價計算。若某項財務資產之市場並不活躍及就非上市財務資產而言，本集團利用估值技術設定公允值。這些技術包括利用近期公平原則交易、參考大致相同之其他工具、貼現現金流量分析及期權定價模式，充份利用市場數據而盡量少依賴實體持有之數據。

(i) 財務資產減值

本集團於各報告期結束時評估是否有客觀證據證明某項財務資產或某組財務資產經已減值。對於分類為可供出售財務資產之權益工具，在釐定資產是否已經減值時，會考慮資產公允值有否大幅或長期跌至低於其成本值。對於債務工具，證明減值的客觀證據包括發行者或其對手是否有重大財務困難、拖欠或未能支付利息或借款本金、或貸款人可能清盤或進行財務重組。

倘可供出售財務資產出現任何該等情況，則累計虧損(按收購成本及現時公允值之差額減該財務資產之前於收益表確認之任何減值虧損計算)自權益中剔除，並在收益表內確認。在收益表確認並分類為可供出售之權益工具之減值虧損不會透過收益表撥回。

(j) 持作發展／發展中將完成物業

持作發展／發展中將完成物業包括土地使用權之預付款項、發展費用及撥充資本之借貸成本，並按成本及可變現淨值兩者之較低者列賬。包括在流動資產之發展中將完成物業預期將在本集團之正常營運週期獲變現或擬在該週期內出售。

(k) 持作出售之已落成物業

持作出售之已落成物業初步以由發展中將完成物業重列當日之物業賬面值計量。持作出售之已落成物業按成本與可變現淨值兩者之較低者列賬。可變現淨值乃參考管理層根據現時市場情況之估計而釐定。

(l) 酒店存貨

酒店存貨主要包括食品、飲品及營運供應，並按成本及可變現淨值之較低者列賬。成本按加權平均基準計算。可變現淨值按預期銷售所得款項減估計銷售開支釐定。

(m) 在建建築工程

在建建築工程包括已產生合約成本，加已確認溢利(減已確認虧損)減進度付款。成本包括材料、直接勞工成本及將在製品達致其現狀之應佔開支。

當與客戶達成共識及金額能可靠計量時，合約工程、索賠及獎勵金之變動均包括在合約收益內。

本集團按「工程完成百分比法」釐定於特定期期內確認之合適金額。完工階段乃參照截至報告期末止所產生之合約成本佔各合約之估計成本總額之百分比計算。於年內產生與合約之未來項目有關之成本在計算完工階段時不被納入合約成本中。

(n) 應收賬款及其他應收款項

應收賬款及其他應收款項初步以公允值確認，其後利用實際利率法按攤銷成本扣除減值撥備計量。當有客觀證據證明本集團將無法按應收款項之原有條款收回所有款項時，即就應收賬款及其他應收款項設定減值撥備。債務人出現重大財政困難、債務人可能破產，以及拖欠或逾期付款，均被視為是應收賬款已減值之跡象。撥備金額為資產賬面值與按原來實際利率貼現之估計未來現金流量之現值兩者之差額。資產賬面值透過使用撥備賬撇減，而有關撥備數額則在收益表內確認。如一項應收款項無法收回，其會與應收款項內之撥備賬撇銷。過往已撇銷之款項如於其後收回，將計入收益表內。

(o) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括手頭現金、持有之銀行通知存款、原到期日為三個月或以下之其他短期高流通投資及銀行透支。銀行透支乃於財務狀況表中列入流動負債項下之借貸。

(p) 股本

普通股被列為權益。

直接歸屬於發行新股或購股權的新增成本在權益中列為所得款項的減少(扣除稅項)。

(q) 貿易應付款項

貿易應付款項乃就日常業務過程中購買供應商提供的產品或服務而應支付的義務。倘貿易應付款項的支付日期在一年或以內(如仍在正常營運週期中，則可較長)，其被分類為流動負債。否則，分類為非流動負債。

貿易應付款項初步以公允值確認，其後利用實際利率法按攤銷成本計量。

(r) 撥備

當本集團因過往事件須承擔現有之法律或推定責任，而有關責任之履行可能需要資源流出，並可對有關金額作可靠估計時確認撥備。

倘存在多項相若責任時，履行該等責任是否需要資源流出須考慮整體責任之類別。即使同一類別之任何一項責任導致資源流出可能性極低，亦須確認撥備。

撥備採用稅前折扣率按照預期需履行有關責任之開支之現值計量，該折扣率反映當時市場對金錢時間值和有關責任固有風險之評估。隨著時間過去而增加之撥備確認為利息開支。

(s) 或然負債及或然資產

或然負債指因已發生的事件而可能引起之責任，此等責任需就某一宗或多宗事件會否發生才能確認，而本集團並不能完全控制這些未來事件會否實現。或然負債亦可能是因已發生之事件引致之現有責任，但由於可能不需要消耗經濟資源，或責任金額未能可靠地衡量而未有入賬。

或然負債(於業務合併中承擔的或然負債除外)不會被確認，但會在財務報表附註中披露。假若消耗資源之可能性改變導致可能出現資源消耗，此等負債將被確認為撥備。

或然資產指因已發生之事件而可能產生之資產，此等資產需就某一宗或多宗事件會否發生才能確認，而本集團並不能完全控制這些未來事件會否實現。

或然資產不會被確認，但會於可能收到經濟效益時在財務報表附註中披露。若實質確定有收到經濟效益時，此等資產將獲確認。

(t) 當期及遞延稅項

當期稅項乃按本集團、共同控制企業及聯營公司經營所在及產生應課稅收入之國家於各報告期結束時已頒佈或實質頒佈之稅法計算。管理層就適用稅務法規詮釋所規限之情況定期評估報稅表之狀況，並在適用情況下根據預期須向稅務機關支付之稅款設定撥備。

遞延稅項採用負債法就資產及負債之稅基與其在綜合財務報表之賬面值兩者之暫時性差異作全數撥備。然而，自初步確認商譽產生之遞延稅項負債不予確認，若遞延稅項來自交易(不包括業務合併)中對資產或負債的初步確認，而在交易時不影響會計損益或應課稅盈虧，則不作記賬。遞延稅項採用在報告期結束時已頒佈或實質頒佈，並在有關之遞延所得稅資產實現或遞延所得稅負債結算時預期將會適用之稅率及法例釐定。

遞延稅項資產乃就有可能將未來應課稅溢利與可動用之暫時性差異抵銷而確認。

遞延稅項乃就於附屬公司、共同控制企業及聯營公司之投資而產生之暫時性差異而撥備，但假若可以控制暫時性差異之撥回時間，而暫時性差異有可能在可預見未來不會撥回則除外。

當有法定可執行權力將當期稅項資產與當期稅務負債抵銷，且遞延稅項資產和負債涉及由同一稅務機關對應課稅主體或不同應課稅主體但有意向以淨額基準結算所得稅結餘時，則可將遞延稅項資產與負債互相抵銷。

(u) 借貸

借貸初步按公允值並扣除產生之交易成本確認。借貸其後按攤銷成本列賬；所得款項(扣除交易成本)與贖回價值之任何差額利用實際利率法於借貸期間內在綜合收益表確認，或根據附註3(v)的基準撥充資本(如適用)。

除非本集團有無條件權利將負債的結算遞延至報告期結束後最少12個月，否則借貸分類為流動負債。

(v) 借貸成本

建造任何合資格資產所產生之借貸成本於完成及籌備該資產以達致預定用途之期間撥充資本。在特定借貸撥作合資格資產之支出前暫時用作投資所賺取之投資收入，會自可撥充資本之借貸成本中扣除。其他借貸成本於產生時支銷。

(w) 可換股債券

(i) ***附有股本部份之可換股債券***

持有人可選擇轉為股本，而於轉換倘將予發行之股份數目及將予收取之代價值不會變動之可換股債券，入賬作為複合財務工具，並包括負債部份及股本部份。

於初始確認時，可換股債券之負債部份之公允值乃利用相等非可換股債券之市場利率釐定。股本部份初步確認為複合財務工具整體之公允值與負債部份之公允值之差額。任何直接應佔交易成本乃按其初步賬面值分配比例配發至作為負債及股本部份。

負債部份其後按攤銷成本列賬，並採用實際利率法計算，直至於轉換、贖回或到期時註銷為止。股本部份於權益內經扣除任何稅務影響後確認。

股本部份於初步確認後不予重新計量，惟於轉換或到期時除外。倘債券獲轉換，相關股本部份及轉換時負債部份之賬面值乃就已發行股份轉撥至股本及股份溢價。倘債券獲贖回，相關股本部份則轉撥至保留溢利。

(ii) ***不附有股本部份之可換股債券***

沒有上文(i)所述特點之全部其他可換股債券，均入賬為包含嵌入式衍生工具及主債務合約之混合工具。

於初始確認時，可換股債券之嵌入式衍生工具乃入賬作為衍生財務工具，並按公允值計量。所得款項超出確認衍生工具部份時初始確認金額之數額，乃確認為合約項下負債。關於發行可換股債券的交易成本乃分攤至合約項下負債。

衍生工具部份其後按公允值列賬，而公允值變動於收益表確認。合約項下負債其後按攤銷成本列賬，並採用實際利率法計算，直至於轉換、贖回或到期時註銷為止。

倘債券獲轉換，合約項下之負債部份之賬面值連同轉換時相關衍生工具部份之公允值乃轉撥至股本及股份溢價，作為發行股份之代價。倘債券獲贖回，贖回金額與兩個部份賬面值之間之任何差額則於收益表內確認。

(x) 僱員福利

(i) ***僱員休假權利***

僱員享有之年假於僱員有權享有該等權利時確認。本公司為僱員截至報告期結束時就提供服務所享有之年假而產生之估計負債作出撥備。僱員之病假及產假乃於休假時方予確認。

(ii) ***紅股計劃***

當因有僱員提供服務導致本集團目前有法律或推定責任，且能夠可靠地估計該項責任，則確認紅股計劃撥備。

(iii) ***界定供款計劃***

本集團向界定供款退休計劃(包括強制性公積金計劃及由中國市政府成立之僱員退休計劃)作出之供款於發生時支銷，並已扣減因僱員在供款全數撥歸其所有前退出有關計劃而沒收之供款(如適用)作出之供款於產生時支銷。

(iv) ***以股權支付以股份為基礎之補償***

僱員為獲取授予購股權而提供之服務之公允值確認為費用。在歸屬期間內將予支銷之總金額參考購股權於授予日之公允值釐定，不包括任何非市場歸屬條件之影響。於各報告期結束時，本集團修改其對預期可予以行使購股權數目的估計，並於收益表內確認對原估算修訂(如有)之影響，以及對權益作出相應調整。

收取的所得款項扣除任何直接應佔的交易成本，乃在購股權獲行使時計入股本(面值)及股份溢價。

購股權根據計劃失效時，購股權儲備中確認的相應金額會轉撥保留溢利。

本公司向本集團附屬公司業務之僱員授予其股本工具之購股權，被視為資本投入。所獲得僱員服務之公允值乃參考授出日期之公允值計量，於歸屬期內確認為增加對附屬公司業務之投資，並相應計入母公司實體之賬目為權益。

(y) 外幣匯兑

(i) ***功能和呈報貨幣***

本集團各實體之財務報表所列項目均以該實體營運所在之主要經濟環境之貨幣計量(「功能貨幣」)。本公司之功能貨幣為人民幣。綜合財務報表以港元呈報，以便分析控股公司之財務資料。

(ii) ***交易及結餘***

外幣交易採用交易日之匯率換算為功能貨幣。結算此等交易產生之匯兑盈虧以及將外幣計值之貨幣資產和負債以報告期結束時通行之匯率換算所產生之匯兑盈虧在收益表確認。

按公允值透過損益列賬之財務資產之匯兑差額，乃匯報作為公允值損益之一部份。可供出售非貨幣財務資產之匯兑差額則計入權益。

(iii) ***集團成員公司***

功能貨幣與呈列貨幣不同之所有本集團實體之業績及財務狀況按以下方法換算為呈列貨幣：

(1) 每份呈報之財務狀況表內之資產及負債按該報告期結束時之收市匯率換算；

(2) 每份收益表內之收入及費用按平均匯率換算；

(3) 所有由此產生之匯兑差額確認為權益之獨立組成項目；及

(4) 如本集團全數出售所持有的海外營運投資權益，或出售的權益涉及於失去包括海外營運的附屬公司控制權，則所有累計於權益中屬於公司權益持有者的匯兑損益將撥回於損益內。

於編製綜合財務報表過程中，換算海外營運投資及借貸所產生的匯兑差額均計入股東權益。對於並不導致本集團喪失對擁有境外經營的附屬公司的控制權的部分處置，本集團在累計匯兑差額中的比例份額重新歸屬於非控制性權益並且不在損益中確認。對於所有其他部分處置(即本集團在聯營公司或共同控制企業中的所有者權益的減少並不導致本集團喪失重大影響或共同控制權)，本集團在累計匯兑差額中的比例份額重分類至損益。

收購海外實體產生的商譽及公允值調整視為該海外實體的資產和負債，並按報告期末日的匯率換算。

(z) 分類報告

營運分類的報告方式與向最高營運決策人提供的內部報告方式一致。最高營運決策人負責營運分類的資源分配及表現評估，作出策略性決定的執行委員會已獲確定為最高營運決策人。

(aa) 收益確認

收益包括在本集團日常業務過程中銷售貨品及提供服務所收取或應收取之代價之公允值。收益在扣除退貨、回贈、折扣、優惠及其他收益遞減因素後列示。

當本集團可享有未來經濟利益，而該利益金額能可靠地計算、且符合各項活動之特有準則時，則有關之收益確認入賬。估計以歷史業績為基準，並計及客戶類別、交易類別及各項安排之詳情。

(i) ***物業銷售***

物業銷售收益於物業之風險及回報轉讓予買家時確認。在物業落成前出售物業已收取之按金及分期付款列作流動負債。

(ii) ***來自土地開發的收入***

來自土地開發的收入乃於履行有關工作之成果能可靠地計量時予以確認。

(iii) ***租金收入***

來自根據經營租賃出租之物業之租金收入按租約年期以直線基準於收益表確認。

或然租金(例如營業額租金、租金檢討及調整)在賺取期間記錄為收入。租金檢討在該等檢討獲租戶同意時確認。

(iv) ***酒店經營收入***

酒店經營收入在提供服務時確認。

(v) ***物業管理服務費收入***

物業管理服務費收入於提供服務時確認。

(vi) ***項目管理費收入***

項目管理費收入在提供服務時確認。

(vii) ***酒店管理服務費收入***

酒店管理服務費收入在提供服務時確認。

(viii) ***利息收入***

利息收入利用實際利率法按時間比例在該利息收入能可靠地計算及本集團可享有未來經濟利益時確認。

(ix) ***建築工程收入***

倘合約進展到一個階段並能可靠地估計其結果時，來自建築工程服務合約之收入乃按完成百分比法確認。來自建築工程服務合約之收入乃參照報告期末已完成工程所產生之成本佔完工時估計成本總額之比例計算。當合約成本總額很有可能超過合約收益總額時，即會就有關合約之預計虧損作全數撥備。倘不能可靠地估計建築工程服務合約之結果，合約收益僅確認至已產生並可收回之合約成本。

(x) ***商標費收入***

商標費收入根據相關協議按應計基準確認。

(xi) ***股息收入***

股息收入在確立收取派付的權利時確認。

(ab) 股息分派

向本公司股東分派之股息在股息獲本公司股東／董事批准之期間內於財務報表內確定為負債。

(ac) 保險合約

本集團會於各報告期結束時利用現時對未來現金流量之估計評估其於保險合約下之責任。此等保險責任之賬面值變動會於收益表確認。倘若相關保險負債之賬面值低於報告期結束時償還相關保險負債所需開支之最佳估算，本集團會在收益表確認全數差額。上述估算僅在應會產生流出和估算能可靠計量之情況下，方會確認。

本集團將有關給予若干物業買家之按揭貸款及給予其有關連人士之擔保之財務擔保合約視為保險合約。

4. 財務風險管理及公允值估算

本集團於中國進行業務，因此須於獨特之政治、經濟及法律環境下作出特殊考慮並承受當中之風險。本集團因所從事之活動而承受多種財務風險，而本集團之整體風險管理政策旨在將對本集團之財務表現所承受之潛在不利影響降至最低。本集團採取保守方針持續監控財務風險，藉以保障股東利益。

(a) 市場風險

(i) ***外匯風險***

本集團之業務主要在中國進行。本集團之實體承受來自以實體之功能貨幣以外之貨幣計值之未來商業交易以及貨幣資產及負債之外匯風險。

本集團目前並無外幣對沖政策。本集團透過密切監察外幣匯率變動管理其外匯風險，並於需要時考慮訂立遠期外匯合約，藉此降低風險。

於2013年6月30日，本集團旗下以人民幣為功能貨幣之實體，其以港元計值之貨幣負債淨額為12,108,002,000港元(2012年：10,494,574,000港元)及以美元計值之貨幣資產淨額為2,753,179,000港元(2012年：4,947,197,000港元)。倘港元及美元兑人民幣分別升值／貶值5%而所有其他可變因素維持不變，則本集團之除税前溢利會分別減少／增加467,741,000港元(2012年：277,369,000港元)。

上述敏感度分析並不計及任何抵銷外匯因素，且假設匯率變動於報告期末發生而釐定。上述變動指管理層對報告期末匯率之合理可能變動之評估。於2013年6月30日，相關公司概無持有以非功能貨幣計值之其他重大貨幣結存。香港財務報告準則第7號所界定之貨幣風險乃因以功能貨幣以外之貨幣計值之貨幣資產及負債而產生；但並無計及因將財務報表換算為本集團之呈列貨幣所產生之換算差額。

(ii) ***利率風險***

本集團因附息負債及資產利率變動之影響而承受利率風險。現金流量利率風險乃市場利率變動影響來自浮息金融工具之現金流量之風險。本集團之計息資產主要包括銀行存款及應收共同控制企業款項。本集團之浮息借貸受當前市場利率波動所影響，使本集團承受現金流量利率風險。公允值利率風險乃因市場利率變動而波動之財務資產或負債之價值之風險。本集團按定息發行之借貸使本集團承受公允值利率風險。

本集團備有定息及浮息債務組合，以減低有關風險。本集團之定息債務水平經計及利率上升對損益、利息倍數以及本集團業務及投資之現金流量循環所造成之潛在影響後釐定。

倘利率上升／下降100個基點而所有其他可變因素維持不變，則本集團之除税前溢利會增加／減少26,450,000港元(2012年：增加／減少1,092,000港元)。上述敏感度分析乃假設利率變動於年內已發生而釐定及已應用於報告期末存在之金融工具之利率風險。增加或減少100個基點代表管理層對本集團影響最大之利率於報告期末之合理可能變動之評估。市場利率變動影響非衍生浮息金融工具之利息收入或開支。因此，市場利率變動於計算除税前溢利敏感度時計算在內。

(b) 信貸風險

本集團及本公司之信貸風險主要來自銀行存款、預付款、應收賬款及其他應收款項以及應收關連公司、聯營公司及共同控制企業結餘。該等信貸風險乃按各個核心業務已確立之信貸政策進行持續密切監察。

存款主要存放於信貸良好之財務機構。預付款主要包括預付土地開發前期成本、土地收購之按金及擬發展項目之預付款項。本集團深知預付款的付款進度，並將繼續監控付款狀況及於必要時採取適當措施。應收賬款主要包括銷售及租賃物業以及其他服務應收款項。本集團及本公司定期進行審閱及跟進任何逾期款項以將信貸風險降至最低。由於客戶眾多，故就應收第三方客戶賬款而言並無重大集中信貸風險。

此外，本集團及本公司透過對其財務及營運決策行使控制權或影響以及定期審閱其財務狀況，監察有關向附屬公司、聯營公司及共同控制企業提供之財務資助之信貸風險。

本集團就若干物業買家之按揭貸款向銀行提供擔保以資助彼等購買物業，直至相關中國機關發出正式物業業權轉讓證書。倘買家於擔保期內拖欠其按揭付款，持有按揭之銀行可要求本集團償還貸款之尚未支付金額及其任何累計利息。在若干情況下，本集團可保留買家之按金及出售該物業以彌補本集團向銀行支付之任何金額。本集團之信貸風險因而大幅降低。然而，有關物業之可變現淨值一般受物業市場波動影響，而本集團於各報告期末按現時預測之未來現金流量評估潛在負債。於2013年6月30日，並無於財務報表作出撥備(2012年：無)。

(c) 流動資金風險

審慎流動資金風險管理包括管理債務到期之資料及資金來源、維持充裕現金以及確保獲得足夠之信貸融資承諾以提供資金。本集團及本公司之政策乃定期監察現時及預期對流動資金所需，並確保擁有充裕資金，應付營運、投資及融資業務所需。本集團及本公司亦備有未動用之信貸融資承諾以進一步減低流動資金風險，藉此應付資金所需。於2013年6月30日，本集團未動用而已承諾之銀行貸款融資共3,424,000,000港元(2012年：4,936,000,000港元)。

下表根據從報告期末至合約到期日之剩餘期間，劃分本集團及本公司之財務負債至有關到期組別之分析。表中所披露之金額均為合約未貼現現金流量。

本集團

	賬面值	合約未貼現現金流量總額	一年內	一年後但五年內	五年以後
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*
於2013年6月30日					
應付賬款及應計款項	6,819,852	6,598,601	5,744,956	802,566	51,079
欠共同控制企業款項	771,577	771,577	771,577	—	—
欠集團成員公司款項	63,111	63,111	63,111	—	—
欠由一名董事擁有之公司款項	4,022	4,022	4,022	—	—
欠非控制性權益款項	103,192	103,192	103,192	—	—
短期貸款	543,038	564,998	564,998	—	—
長期借貸	36,459,292	42,311,929	7,098,711	31,617,218	3,596,000
於2012年6月30日					
應付賬款及應計款項	5,883,221	5,693,937	5,237,619	448,400	7,918
欠共同控制企業款項	1,301,396	1,301,396	1,301,396	—	—
欠集團成員公司款項	34,525	34,525	34,525	—	—
欠由一名董事擁有之公司款項	9,846	9,846	9,846	—	—
欠非控制性權益款項	101,916	101,916	101,916	—	—
短期貸款	270,699	275,665	275,665	—	—
長期借貸	28,186,724	33,190,208	6,516,166	22,866,431	3,807,611

本公司

	賬面值	合約未貼現現金流量總額	一年內	一年後但五年內	五年以後
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*
於2013年6月30日					
應付賬款及應計款項	191,684	191,684	191,684	—	—
欠集團成員公司款項	3,000	3,000	3,000	—	—
長期借貸	18,298,656	20,561,133	1,175,600	15,229,249	4,156,284
於2012年6月30日					
應付賬款及應計款項	108,601	108,601	108,601	—	—
欠集團成員公司款項	3,000	3,000	3,000	—	—
長期借貸	12,745,891	14,158,914	709,171	10,472,711	2,977,032

(d) 資本管理

本集團之資本管理目標，是保障本集團按持續經營基準繼續營運之能力，以為股東帶來回報，同時兼顧其他權益持有人之利益，並維持最佳之資本結構以減低資金成本。

本集團一般取得長期融資再轉借或以權益形式提供予其附屬公司、共同控制企業及聯營公司，以滿足其資金所需，藉以提供更具成本效益之融資方案。為了維持或調整資本結構，本集團可能會調整支付予股東的股息金額、發行或回購股份、籌措新債務融資或出售資產以減低債務。

本集團根據本集團之資產負債比率監察其資本。資產負債比率按照債項淨額除以總權益計算。債項淨額按照借貸總額減現金及銀行結存計算。

於2013年及2012年6月30日之資產負債比率如下：

	2013年	**2012年**
	千港元	*千港元*
綜合借貸總額	37,002,330	28,457,423
減：現金及銀行結存	(19,337,202)	(13,257,612)
綜合債項淨額	17,665,128	15,199,811
總權益	57,703,629	51,725,116
資產負債比率	30.6%	29.4%

於2013年6月30日之資產負債比率增加主要是由於用作為發展中將完成投資物業及發展中將完成物業的資本開支提供資金之淨債項融資增加。

(e) 公允值估算

以公允值於財務狀況表計量之金融工具按以下公允值計量層級順序披露：

- 同類資產或負債在活躍市場上之報價(未經調整)(第一等級)。
- 直接(即價格數據)或間接(即價格產生數據)使用除第一等級中報價以外之可觀察資產或負債數據(第二等級)。
- 任何非基於可觀察市場數據之資產或負債數據(即不可觀察數據)(第三等級)。

於交投活躍市場買賣的金融工具的公允值，是按報告期間結束時所報市價計算。只要交易所、買賣商、經紀、業內人士、定價服務或監管機構可隨時及定期獲得報價，而有關價格代表按公平基準進行實際及定時進行的市場交易時，有關市場則被視為活躍。本集團持有的財務資產所用的市場報價是當時的買入價。該等工具包括在第一等級內。於2013年6月30日及2012年6月30日，並無任何工具包括在第一等級內。

非於交投活躍市場買賣的金融工具(例如場外衍生工具)的公允值，則利用估值技術釐定。該等估值技術最大限度地使用了可獲得的可觀察市場數據，從而最大限度地減輕了對實體特定估計的依賴程度。倘按公允值計量的一項工具的所有重大輸入數據均可觀察獲得，則該項工具會被列入第二等級。於2013年6月30日及2012年6月30日，並無任何工具被列入第二等級。

倘一個或多個重大輸入數據並非根據可觀察市場數據釐定，則該項工具會被列入第三等級。

下表列示本集團於2013年及2012年6月30日按公允值計量的金融工具：

	第一等級	第二等級	第三等級	總計
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*
於2013年6月30日				
分類為可供出售財務資產的非上市投資	—	—	108,457	108,457
於2012年6月30日				
分類為可供出售財務資產的非上市投資	—	—	108,457	108,457

下表列示截至2013年及2012年6月30日止年度第三等級工具的變動：

	可供出售財務資產	
	2013年	**2012年**
	千港元	*千港元*
於年初	108,457	58,362
換算差額	—	(40)
添置	—	26,785
收購一家附屬公司	—	23,350
於年終	108,457	108,457

5. 關鍵會計估算及判斷

本集團持續對估算及判斷進行評估，並以過往經驗及其他因素為基準，包括預測日後在若干情況下相信會合理發生之事件。

本集團就未來作出估算及假設，而所得出之會計估算難免偏離有關實際業績。對資產及負債之賬面值構成重大影響之估算及假設如下：

(a) 已落成投資物業及發展中將完成投資物業估值

每項投資物業之公允值於各報告期末由獨立估值師按其市場價值獨立評估。估值師依賴收入資本化方式為主要估值方法，並以直接比較法作輔助評估。此等方法採用日後業績估算及一系列特定假設以反映每項物業租賃及現金流量概況。每項投資物業之公允值反映(其中包括)來自現有租約及按現有市況假設未來租約之租金收入。公允值亦按相同基準反映任何預期有關物業之現金外流。

就發展中將完成投資物業而言，其公允值反映市場參與者對物業價值於落成時之預期，扣減建成項目所需之成本以及就溢利及風險之適當調整。估值及進行估值時採用之所有主要假設應反映於各報告期間結束時之市況。主要假設包括已落成物業之價值、發展期、尚未支付建築成本、融資成本、其他專業費用、有關完成項目及完成後所產生收入之風險以及投資者回報佔價值或成本值之百分比。公允值經參考獨立估值後釐訂。

(b) 持作發展／發展中將完成物業及持作出售之物業之撥備

本集團根據按照持作發展／發展中將完成物業及持作出售之物業之變現能力估計之估計可變現淨值，按過往經驗及根據現時市場狀況之銷售淨額計算至完成時之成本評估此等物業之賬面值。在有跡象顯示賬面值不可能變現之情況或變動下作出撥備。評估撥備須使用判斷及估計。

(c) 所得稅

本集團須繳付中國之企業所得稅、土地增值稅、預扣稅及其他稅項。於決定所得稅撥備時，本集團作出重大判斷。於正常業務過程中，有多項交易及計算均難以明確作出最終之稅務釐定。本集團參考當期稅項法例及慣例，根據可能結果估計確認稅項。倘該等事務之最終稅務結果與起初入賬之金額不同，該等差額將影響稅務釐定期內之所得稅及其他稅項以及遞延稅項撥備。

確認遞延稅項資產主要與稅務虧損有關，此確認視乎管理層對於將來有否足夠應課稅溢利以扣減稅務虧損之期望。彼等實質之可動用數額或會不同。

(d) 以股份為基礎支付之款項

授出之購股權之公允值，由獨立專業估值師根據多項假設而估算，包括波幅、購股權之年期、股息分派率及無風險年利率，但不包括任何非市場歸屬條件之影響，一般為購股權於授出日之公允值之最佳評估。

(e) 物業、廠房及設備及無形資產之估計可使用年期

本集團投資於有形及無形資產。 本集團每年進行檢討以評估估計可使用年期之合適性，當中計及技術改變、經濟利用之可能、有關資產之實質狀況、產品的使用週期、品牌的增長機率及管理層的長期發展戰略。任何改變可導致估計可使用年期改變。

(f) 物業、廠房及設備及無形資產減值

本集團定期檢討是否有任何減值跡象，並在資產賬面值低於其可收回金額時確認減值虧損。本集團就無限定可使用年期之無形資產(即商譽及商標)減值進行年度測試。可收回金額乃按公允值減銷售成本與使用價值兩者中之較高者訂定。進行有關計算時須使用折現率、未來盈利能力及增長率等估算。

(g) 預付款、應收賬款及其他應收款項的可收回性

本集團評估是否有附註3(n)所述有關預付款、應收賬款、貸款及應收款項減值的客觀證據。其按就使用適用折現率的未來現金流量的程度及時間的估計確認減值。該等預付款及應收款項的可收回性及現金流量的最後結果將影響所需的減值金額。

(h) 財務擔保

本集團會於各報告期末利用現時對未來現金流量之估計評估其於保險合約下之責任。

就給予物業買家之財務擔保合約而言，本集團考慮有關物業之可變現淨值與未償還之按揭本金及利息。

6. 收益及分類資料

(a) 本集團主要在中國從事物業投資及發展項目。收益由營業額組成，其中包括物業銷售所得款項總額、來自土地開發的收入、租金收入及酒店經營收入、物業管理服務費收入、項目管理費收入、酒店管理服務費收入及合約工程服務收入。

	2013年	**2012年**
	千港元	*千港元*
物業銷售	14,168,228	9,887,886
來自土地開發的收入	—	723,795
租金收入	720,392	693,369
酒店經營收入	334,867	364,512
物業管理服務費收入	339,687	285,246
項目管理費收入	64,301	105,014
酒店管理服務費收入	471,305	468,933
合約工程服務收入	55,092	—
	16,153,872	12,528,755

(b) 執行委員會已鑑別為首席經營決策者。該委員會審閱本集團之內部申報，以評估業績及調配資源。管理層根據該等報告釐定各業務分類。

該委員會從服務及產品角度考慮業務。管理層評估物業銷售、土地開發、租賃業務、酒店經營、物業管理服務及酒店管理服務的業務表現。其他業務包括合約工程服務及物業項目配套服務。

於以前年度，執行委員會根據未計融資成本及稅項支出前應佔經營溢利(「應佔經營溢利」)，以評估業務分類業績。由2012年7月1日開始之財政年度，管理層認為未計融資成本前及稅項支出後應佔經營溢利是更相關的表現計算基準，適合本集團內部財務及管理報告使用並由執行委員會審閱。呈列以作比較用途之截至2012年6月30日止年度之資料已因應重列。此計算基準不包括投資物業公允值變動、集團結構變動產生之收益及虧損、匯兑收益

淨額、來自業務合併之無形資產攤銷、企業總部之收入及費用以及未分派溢利的遞延稅項(支出)／抵減之影響。利息收入於各業務分類業績入賬，並由執行委員會審閱。

分類間銷售是根據有關各方協定之條款進行。向執行委員會報告的來自對外人士收益乃以與綜合收益表一致的方式計量。

分類資產主要包括物業、廠房及設備、投資物業、土地使用權、持作發展／發展中將完成物業、無形資產、預付款、應收賬款及其他應收款項、應收關連公司款項以及持作出售之已落成物業，惟不包括由企業總部所持及管理之現金及銀行結存、可供出售財務資產、以及擬發展項目之預付款項。此等項目均為綜合財務狀況表中總資產之對賬部分。

分類負債主要包括應付賬款及應計款項、出售物業所收按金及欠關連公司款項，惟不包括企業總部之銀行及其他借貸、遞延稅項負債、應付稅項、其他應付賬款及應計款項。此等項目均為綜合財務狀況表中總負債之對賬部分。

本集團大部份資產及業務均位於中國。本集團之收益主要來自中國。除金融工具外非流動資產主要均位於中國。

(c) 截至2012年6月30日及2013年6月30日止年度，概無來自單一外部客戶之收益超逾收益總額之10%。

截至2013年6月30日止年度	物業銷售	土地開發	租賃業務	酒店經營	物業管理服務	酒店管理服務	其他業務	總計
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*
分類收益								
本公司及附屬公司								
收益總額	14,232,529	—	743,887	334,867	452,029	490,359	81,735	16,335,406
分類間收益	—	—	(23,495)	—	(112,342)	(19,054)	(26,643)	(181,534)
來自外間之收益	14,232,529	—	720,392	334,867	339,687	471,305	55,092	16,153,872
本集團應佔聯營公司	11,730	—	30,981	19,433	3,790	—	—	65,934
本集團應佔共同控制企業	2,716,702	—	404,449	90,341	79,483	—	—	3,290,975
	16,960,961	—	1,155,822	444,641	422,960	471,305	55,092	19,510,781
分類銀行及其他利息收入	162,836	—	14,509	314	1,697	4,131	370	183,857
未計融資成本前及税項支出後應佔經營溢利								
本公司及附屬公司	3,046,335	—	313,493	(100,835)	(89,911)	19,907	(26,929)	3,162,060
聯營公司	27,765	—	16,077	(5,911)	(50)	—	—	37,881
共同控制企業	701,782	—	186,195	(50,007)	(8,331)	—	8,629	838,268
	3,775,882	—	515,765	(156,753)	(98,292)	19,907	(18,300)	4,038,209
除金融工具外非流動資產增加	2,810,051	655	787,874	557,159	3,322	2,352	73,665	4,235,078
折舊及攤銷	57,840	—	3,232	137,840	2,243	56,172	933	258,260
應佔業績								
聯營公司	27,136	—	25,087	(5,909)	(50)	—	—	46,264
共同控制企業	327,444	—	657,191	(59,061)	(8,349)	—	1,147	918,372
於2013年6月30日								
分類資產	66,419,411	2,779,112	21,029,447	2,554,871	228,738	2,084,426	324,353	95,420,358
聯營公司及共同控制企業	3,993,490	(8,199)	8,551,425	380,389	(11,219)	3,642	5,415	12,914,943
可供出售財務資產								108,457
企業之物業、廠房及設備								3,597
企業之預付款、應收賬款及其他應收款項								134,131
企業之應收關連公司款項								694,404
企業之現金及銀行結存								8,570,407
總資產								117,846,297
分類負債	16,026,702	5,674	388,326	53,843	183,283	74,455	133,031	16,865,314
企業之應付賬款及應計款項								225,197
應付税項								3,210,122
借貸								37,002,330
遞延税項負債								2,839,705
總負債								60,142,668

截至2012年6月30日止年度	物業銷售	土地開發	租賃業務	酒店經營	物業管理服務	酒店管理服務	其他業務	總計
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*
分類收益								
本公司及附屬公司								
收益總額	9,992,900	723,795	713,756	380,297	341,245	487,133	—	12,639,126
分類間收益	—	—	(20,387)	(15,785)	(55,999)	(18,200)	—	(110,371)
來自外間之收益	9,992,900	723,795	693,369	364,512	285,246	468,933	—	12,528,755
本集團應佔聯營公司	19,028	—	22,551	21,382	2,114	—	—	65,075
本集團應佔共同控制企業	581,512	—	340,890	84,888	74,993	—	—	1,082,283
	10,593,440	723,795	1,056,810	470,782	362,353	468,933	—	13,676,113
分類銀行及其他利息收入	74,331	163	7,931	392	918	2,697	40	86,472
未計融資成本前及稅項支出後應佔經營溢利								
本公司及附屬公司	2,037,786	13,281	209,378	(83,630)	(53,739)	21,874	(376)	2,144,574
聯營公司	1,397	—	8,623	(5,231)	(6)	—	—	4,783
共同控制企業	249,590	—	147,232	(37,809)	(3,846)	—	8,051	363,218
	2,288,773	13,281	365,233	(126,670)	(57,591)	21,874	7,675	2,512,575
除金融工具外非流動資產增加	3,754,730	396	742,154	221,799	3,303	1,975,043	1,133	6,698,558
折舊及攤銷	53,703	200	14,669	139,457	1,872	52,063	1,172	263,136
應佔業績								
聯營公司	4,911	—	17,168	(5,229)	(6)	—	—	16,844
共同控制企業	(55,241)	—	462,304	(45,530)	(3,675)	—	(1,531)	356,327
於2012年6月30日								
分類資產	53,928,098	2,567,739	17,674,896	2,293,302	204,733	2,097,686	4,430	78,770,884
聯營公司及共同控制企業	3,373,635	(16,574)	7,715,589	415,252	(2,035)	7,735	9,122	11,502,724
可供出售財務資產								108,457
企業之物業、廠房及設備								4,271
企業之預付款、應收賬款及其他應收款項								175,293
企業之應收關連公司款項								585,231
企業之現金及銀行結存								6,976,737
總資產								98,123,597
分類負債	11,988,516	1,473	379,304	60,969	153,736	57,415	1,196	12,642,609
企業之應付賬款及應計款項								133,296
應付稅項								2,704,776
借貸								28,457,423
遞延稅項負債								2,460,377
總負債								46,398,481

呈報的分類收益與本集團收益的對賬及呈報的未計融資成本前及稅項支出後應佔經營溢利與除稅前溢利的對賬：

		2013年 *千港元*	2012年 *千港元*
(i)	收益		
	分類總收益	19,510,781	13,676,113
	減：		
	本集團應佔聯營公司及共同控制企業的收益	(3,356,909)	(1,147,358)
	呈列於綜合收益表之收益	16,153,872	12,528,755
(ii)	除稅前溢利		
	未計融資成本前及稅項支出後應佔經營溢利	4,038,209	2,512,575
	企業之銀行及其他利息收入	70,052	25,311
	未分派溢利的遞延稅項(支出)／抵減	(148,081)	3,385
	企業行政支出	(236,331)	(222,136)
	融資成本	(397,589)	(287,362)
	扣除企業項目後應佔經營溢利	3,326,260	2,031,773
	投資物業公允值變動，扣除遞延稅項	819,778	938,177
	匯兑收益淨額	522,812	159,137
	無形資產攤銷	(52,536)	(48,158)
		1,290,054	1,049,156
	本公司股權持有人應佔溢利	4,616,314	3,080,929
	稅項支出	3,051,541	2,812,704
	非控制性權益應佔溢利	239,042	198,571
	除稅前溢利	7,906,897	6,092,204

7. 其他收入

	2013年 *千港元*	2012年 *千港元*
最終控股公司的稅務賠償保證*(附註13)*	617,208	503,477
銀行及其他利息收入	264,806	106,969
來自共同控制企業之利息收入，已扣除預扣稅*(附註)*	128,102	80,319
來自共同控制企業之商標費收入	21,177	79,669
來自可供出售財務資產之股息收入	—	1,854
	1,031,293	772,288

附註： 本集團之共同控制企業之物業項目，是由本集團以股本及無抵押股東墊款(當中大多計息)方式撥付其部份資金。本集團應佔共同控制企業股東貸款利息開支計入應佔共同控制企業業績如下：

	2013年 *千港元*	2012年 *千港元*
應佔共同控制企業股東貸款利息開支	(100,577)	(66,498)

8. 其他收益淨值

	2013年 *千港元*	2012年 *千港元*
匯兑收益淨額	535,766	157,954
出售物業、廠房及設備及土地使用權的收益	309,407	—
出售投資物業的(虧損)／收益	(4,218)	53,640
出售一家附屬公司的收益	—	37,592
	840,955	249,186

9. 未計融資成本前經營溢利

	2013年 *千港元*	2012年 *千港元*
未計融資成本前經營溢利已計入：		
來自投資物業之租金收入總額	683,416	631,870
出售物業、廠房及設備以及土地使用權之收益	309,407	—
出售投資物業之收益	—	53,640
並經扣除：		
已出售物業成本	8,035,776	5,023,921
員工成本*(附註11)*	518,149	449,567
物業、廠房及設備折舊	185,021	192,616
投資物業之有關支出	279,762	287,622
租賃物業租金	45,229	38,906
出售／撇銷物業、廠房及設備之虧損	—	14,219
出售投資物業之虧損	4,218	—
土地使用權攤銷	20,703	22,362
無形資產攤銷	52,536	48,158
核數師酬金	14,012	12,485

本年度計入收益之或然租金為34,005,000港元(2012年：16,203,000港元)。

	2013年 *千港元*	2012年 *千港元*
根據不可註銷經營租約於下列期間應收之未來最低租金款項如下：		
1年內	444,416	396,281
2年至5年	810,277	643,131
5年以上	757,660	812,718
	2,012,353	1,852,130

除33項(2012年：28項)超逾5年之長期租賃外，本集團之經營租約年期一般為2年至5年。

10. 融資成本

	2013年 *千港元*	**2012年** *千港元*
銀行借貸利息		
— 須於5年內全數償還	1,062,443	778,666
— 不須於5年內全數償還	96,412	86,749
須於5年內全數償還之同系附屬公司貸款利息	8,799	7,815
不須於5年內全數償還之非控制性權益貸款利息	1,808	10,581
須於5年內全數償還之定息債券利息	541,896	96,809
短期貸款利息	26,119	39,098
參與權益墊款利息	126,423	103,094
須於5年內全數償還之可換股債券利息	—	14,724
	1,863,900	1,137,536
物業、廠房及設備、投資物業及持作發展／發展中將完成物業的資本化金額	(1,449,644)	(845,033)
	414,256	292,503

附註： 有關一般借入並用於撥付若干物業、廠房及設備、投資物業及持作發展／發展中將完成物業之貸款而言，年內用作釐定符合資本化之借貸成本數額之資本化比率為4.16%（2012年：1.70%）。

11. 員工成本

	2013年 *千港元*	**2012年** *千港元*
薪金、工資及其他福利	494,889	426,790
退休金成本 — 界定供款計劃*(附註)*	9,054	8,167
以股份為基礎支付之款項	14,206	14,610
	518,149	449,567

附註： 本集團自1999年9月起根據職業退休計劃條例為所有在香港之僱員設立一項界定供款退休金計劃。計劃之供款乃根據僱員薪金之百分比作出，由5%至10%不等，視乎僱員之年資而定。本集團之計劃供款於產生時支銷。

隨著強制性公積金(「強積金」)計劃條例於2000年12月1日起實施，本集團設立一項新強積金計劃。除於2000年10月1日後入職之僱員外，現有僱員均有權選擇現行之界定供款退休金計劃或強積金計劃。於2000年10月1日後入職之僱員規定須參加強積金計劃。本集團對強積金計劃之供款按計劃成員之薪金之固定百分比計算，介乎強積金相關入息之5%至基本薪金之10%不等。計劃成員之強制性供款固定為強積金相關入息之5%。

本集團亦為其在國內之僱員就其參與依照當地政府之規定而制定之退休福利計劃按若干百分比供款。

所有退休金計劃之資產均以獨立管理基金形式持有，與本集團之資產分開。計入本年度綜合收益表內之退休金成本總額為9,054,000港元（2012年：8,167,000港元）。

12. 董事及高級管理人員酬金

(i) 向董事支付之酬金詳情如下：

董事姓名	袍金	其他酬金	退休福利	購股權利益	總計
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*
截至2013年6月30日止年度					
鄭家純博士	180	—	—	450	630
鄭志剛先生	180	2,298	148	337	2,963
杜惠愷先生	120	—	—	180	300
鄭家成先生	180	—	—	180	360
鄭志雯女士	180	3,840	155	9	4,184
鄭志謙先生	180	1,364	59	—	1,603
周宇俊先生	60	—	—	112	172
方承光先生	180	1,838	78	113	2,209
顏文英女士	180	6,552	507	225	7,464
鄭維志博士	300	—	—	67	367
田北俊議員	260	—	—	67	327
李聯偉先生	260	—	—	67	327
葉毓強先生	130	—	—	—	130
	2,390	15,892	947	1,807	21,036
截至2012年6月30日止年度					
鄭家純博士	180	—	—	848	1,028
鄭志剛先生	180	2,160	105	636	3,081
杜惠愷先生	120	—	—	339	459
鄭家成先生	180	—	—	339	519
鄭志雯女士	180	3,400	135	33	3,748
鄭志謙先生	180	1,290	56	—	1,526
梁志堅先生	60	—	—	85	145
周宇俊先生	120	—	—	214	334
周桂昌先生	80	—	—	85	165
方承光先生	180	1,728	112	207	2,227
顏文英女士	180	6,260	421	426	7,287
鄭維志博士	300	—	—	128	428
田北俊先生	260	—	—	128	388
李聯偉先生	260	—	—	128	388
	2,460	14,838	829	3,596	21,723

(ii) 年內，本集團內5位最高酬金人士包括1位(2012年：1位)董事，該位董事之酬金已反映於上述呈列之分析內。年內，應付餘下4位(2012年：4位)人士之酬金如下：

	2013年	**2012年**
	千港元	*千港元*
薪金、酌定花紅、其他補貼及其他實物福利	23,028	21,464
購股權利益	701	809
退休福利計劃供款	1,190	990
	24,919	23,263

酬金範圍列載如下：

	人數	
	2013年	**2012年**
4,500,001港元–5,000,000港元	1	1
5,500,001港元–6,000,000港元	1	1
6,000,001港元–6,500,000港元	—	1
6,500,001港元–7,000,000港元	1	1
7,500,001港元–8,000,000港元	1	—
	4	4

(iii) 年內，應付高級管理人員之酬金範圍列載如下：

	人數	
	2013年	**2012年**
1,000,001港元–1,500,000港元	1	2
1,500,001港元–2,000,000港元	1	2
2,000,001港元–2,500,000港元	5	2
2,500,001港元–3,000,000港元	2	1
4,000,001港元–4,500,000港元	1	1
4,500,001港元–5,000,000港元	1	1
5,500,001港元–6,000,000港元	1	1
6,500,001港元–7,000,000港元	1	1
	13	11

13. 稅項支出

	2013年 *千港元*	**2012年** *千港元*
當期稅項		
中國企業所得稅	1,301,213	769,077
中國土地增值稅	1,468,042	1,788,555
遞延稅項	282,286	255,072
	3,051,541	2,812,704

截至2013年6月30日止年度應佔聯營公司及共同控制企業之稅項分別為4,204,000港元(2012年：6,080,000港元)及545,714,000港元(2012年：218,758,000港元)，並已於綜合收益表計入應佔聯營公司及共同控制企業業績內。

本集團除稅前溢利之稅項與使用本集團經營業務的中國現行稅率計算的理論金額之差額如下：

	2013年 *千港元*	**2012年** *千港元*
除稅前溢利	7,906,897	6,092,204
應佔業績		
聯營公司	(46,264)	(16,844)
共同控制企業	(918,372)	(356,327)
	6,942,261	5,719,033
按稅率25%計算(2012年：25%)	1,735,565	1,429,758
毋須課稅之收入	(494,498)	(286,742)
不可扣稅之開支	430,433	229,138
未經確認之稅損	128,641	114,628
中國土地增值稅扣減	(367,011)	(447,139)
使用早前未有確認之稅損	(725)	(36,561)
未確認之暫時性差額	(4,749)	(13,306)
確認暫時性差額	4,282	29,321
未分派溢利遞延稅項	151,561	5,052
	1,583,499	1,024,149
中國土地增值稅	1,468,042	1,788,555
	3,051,541	2,812,704

由於本集團年內在香港並無估計應課稅溢利，故並無作出香港利得稅撥備(2012年：無)。中國企業所得稅(「企業所得稅」)已根據於中國經營之附屬公司、聯營公司及共同控制企業之估計應課稅溢利按稅率25%(2012年：25%)作出撥備。中國土地增值稅(「土地增值稅」)就土地增值按累進稅率30%至60%作出撥備，土地增值為出售物業所得款項減去土地使用權成本及物業發展開支等可扣除開支。

於1999年7月，最終控股公司新世界發展與本公司訂立一項稅務賠償保證契據，據此，最終控股公司向本集團承諾就(其中包括)本集團出售其截至1999年3月31日所持有之若干物業而須支付之若干中國企業所得稅及土地增值稅作出賠償保證。年內就稅務賠償保證支付之金額為617,208,000港元(2012年：503,477,000港元)(附註7)。

14. 每股盈利

年內每股基本及攤薄盈利乃按以下基準計算：

	2013年 *千港元*	2012年 *千港元*
本公司股權持有人應佔溢利	4,616,314	3,080,929

	股份數目 2013年	2012年
計算每股基本盈利的加權平均股份數目	8,658,244,749	7,328,152,646
潛在攤薄股份的影響：		
購股權	3,703,319	4,070,275
可換股債券	—	52,802,526
計算每股攤薄盈利的加權平均股份數目	8,661,948,068	7,385,025,447

15. 股息

	2013年 *千港元*	2012年 *千港元*
已付中期股息每股0.03港元（2012年：0.03港元）	259,903	259,375
建議末期股息每股0.04港元（2012年：0.04港元）	346,686	346,034
	606,589	605,409

於2013年9月25日召開之會議上，董事建議派發每股0.04港元之末期股息。擬派股息不會在此等財務報表中反映為應付股息，惟將於截至2014年6月30日止年度內反映為實繳盈餘撥用。

16. 物業、廠房及設備

本集團

	其他物業	租賃物業裝修	傢俬、裝置及設備	汽車	在建工程	總計
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*
成本值						
於2012年7月1日	2,049,040	328,799	773,255	87,436	1,050,842	4,289,372
換算差額	78,291	11,680	27,718	3,706	38,927	160,322
收購一家附屬公司	—	—	5,770	—	—	5,770
添置	—	8,038	41,754	9,167	792,119	851,078
重新分類	112,808	—	—	—	(112,808)	—
由發展中將完成物業轉入	5,386	—	—	—	—	5,386
出售／撇銷	(124,854)	(2,422)	(189,841)	(12,475)	—	(329,592)
於2013年6月30日	2,120,671	346,095	658,656	87,834	1,769,080	4,982,336
累計折舊及減值						
於2012年7月1日	668,328	312,725	590,446	57,462	—	1,628,961
換算差額	26,909	11,478	22,609	1,825	—	62,821
年內支出	124,532	9,719	41,365	9,405	—	185,021
出售／撇銷	(124,200)	(2,422)	(187,989)	(9,973)	—	(324,584)
於2013年6月30日	695,569	331,500	466,431	58,719	—	1,552,219
賬面淨值						
於2013年6月30日	1,425,102	14,595	192,225	29,115	1,769,080	3,430,117

	其他物業	租賃物業裝修	傢俬、裝置及設備	汽車	在建工程	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
成本值						
於2011年7月1日	2,035,696	318,444	731,172	92,051	113,033	3,290,396
換算差額	24,287	205	8,570	1,107	1,379	35,548
收購附屬公司	—	6,132	4,520	—	—	10,652
添置	61	4,938	52,473	8,459	280,659	346,590
由持作出售之已落成物業轉入	4,641	—	—	—	—	4,641
由發展中將完成物業轉入	—	—	—	—	655,771	655,771
出售／撇銷	(15,645)	(920)	(23,480)	(14,181)	—	(54,226)
於2012年6月30日	2,049,040	328,799	773,255	87,436	1,050,842	4,289,372
累計折舊及減值						
於2011年7月1日	547,585	292,664	560,465	57,372	—	1,458,086
換算差額	6,855	3,973	4,303	377	—	15,508
年內支出	117,353	17,000	45,844	12,419	—	192,616
出售／撇銷	(3,465)	(912)	(20,166)	(12,706)	—	(37,249)
於2012年6月30日	668,328	312,725	590,446	57,462	—	1,628,961
賬面淨值						
於2012年6月30日	1,380,712	16,074	182,809	29,974	1,050,842	2,660,411

於2013年6月30日，若干賬面值為395,817,000港元(2012年：419,234,000港元)之其他物業與傢俬、裝置及設備已用作本集團長期借貸之抵押。

17. 投資物業

	本集團	
	2013年	**2012年**
	千港元	*千港元*
已落成投資物業	16,771,879	14,801,975
發展中將完成投資物業	3,156,362	2,363,049
	19,928,241	17,165,024

年內的投資物業變動如下：

	2013年 *千港元*	2012年 *千港元*
估值		
於年初	17,165,024	14,197,823
添置	787,073	740,128
由發展中將完成物業轉入	650,313	1,122,957
由持作出售之已落成物業轉入	105,532	16,826
換算差額	661,093	177,940
出售	(64,589)	(87,188)
出售一家附屬公司	—	(29,253)
公允值增加	623,795	1,025,791
於年終	19,928,241	17,165,024

投資物業乃由獨立專業估值師萊坊測計師行有限公司於2013年6月30日按公開市值基準重估，並位於中國以下列租約持有：

	2013年 *千港元*	2012年 *千港元*
50年以上之租約	964,082	848,897
10至50年之租約	18,964,159	16,316,127
10年以下之租約	—	—
	19,928,241	17,165,024

於2013年6月30日，若干賬面值為5,400,318,000港元(2012年：5,093,721,000港元)之投資物業已用作本集團長期借貸之抵押。

18. 土地使用權

	本集團	
	2013年 *千港元*	2012年 *千港元*
於年初	679,009	693,090
換算差額	25,394	8,281
出售	(62,604)	—
攤銷	(20,703)	(22,362)
於年終	621,096	679,009

本集團於土地使用權之權益指預付經營租約款項，並位於中國以下列租約持有：

	2013年 *千港元*	2012年 *千港元*
50年以上之租約	1,382	1,374
10至50年之租約	619,714	677,635
	621,096	679,009

於2013年6月30日，賬面值為238,343,000港元(2012年：235,832,000港元)之土地使用權已用作本集團長期借貸之抵押。

19. 無形資產

	商譽 *千港元*	商標 *千港元*	酒店管理合約 *千港元*	流程、科技及專有技術 *千港元*	客戶關係 *千港元*	其他 *千港元*	總計 *千港元*
於2012年6月30日							
成本值	559,227	614,865	428,063	38,916	544,817	—	2,185,888
累計攤銷	—	—	(19,620)	(3,567)	(24,971)	—	(48,158)
累計減值	(212,589)	—	—	—	—	—	(212,589)
賬面淨值	346,638	614,865	408,443	35,349	519,846	—	1,925,141
截至2013年6月30日止年度							
年初賬面淨值	346,638	614,865	408,443	35,349	519,846	—	1,925,141
收購一家附屬公司	—	—	—	—	—	67,636	67,636
攤銷	—	—	(21,403)	(3,892)	(27,241)	—	(52,536)
年終賬面淨值	346,638	614,865	387,040	31,457	492,605	67,636	1,940,241
於2013年6月30日							
成本值	559,227	614,865	428,063	38,916	544,817	67,636	2,253,524
累計攤銷	—	—	(41,023)	(7,459)	(52,212)	—	(100,694)
累計減值	(212,589)	—	—	—	—	—	(212,589)
賬面淨值	346,638	614,865	387,040	31,457	492,605	67,636	1,940,241

商譽按業務分類分配予本集團之已識別現金產生單位。截至2013年6月30日，分配予物業銷售、酒店經營及酒店管理服務分類之商譽分別為14,227,000港元(2012年：14,227,000港元)、9,167,000港元(2012年：9,167,000港元)及323,244,000港元(2012年：323,244,000港元)。分配至酒店管理服務分類及無限定可使用年期之其他無形資產之金額為614,865,000港元(2012年：614,865,000港元)。無形資產攤銷52,536,000港元(2012年：48,158,000港元)已計入綜合收益表行政費用及其他經營開支。

就減值測試而言，業務單位之可收回金額乃根據使用價值計算而釐定，該計算利用財務預算及除稅前貼現率進行現金流量預測。

就物業銷售及酒店經營分類而言，使用價值計算時就增長率及貼現率採納之主要假設乃根據管理層之最佳估計而釐定。增長率介乎3%至4%(2012年：7%至10%)，乃考慮有關相關分類之內外因素後釐定。所用貼現率亦反映有關分類之特有風險，介乎6.5%至9.2%(2012年：6%至7.5%)。

就酒店管理服務分類而言，使用價值計算時就增長率及貼現率採納之主要假設乃根據管理層之最佳估計而釐定。全年平均增長率為31%(2012年：31%)之六年財務預算，乃考慮此分類之內外因素以及現有之酒店管理合約後釐定。六年財務預算反映管理層對於在現有及新市場擴充業務的中期計劃。六年期以後之現金流量乃使用3%(2012年：3%)的長期增長率推算。所用貼現率為19.1%(2012年：16.5%)，亦反映有關相關分類之特有風險。

20. 附屬公司

	本公司	
	2013年	**2012年**
	千港元	*千港元*
非上市股份，按成本值4港元(2012年：4港元)	—	—
應收附屬公司款項減撥備	38,098,364	34,205,811
	38,098,364	34,205,811

應收款項為無抵押、免息及無固定還款期。

主要附屬公司詳見附註42。

21. 持作發展物業

	本集團	
	2013年	**2012年**
	千港元	*千港元*
土地使用權	8,189,595	8,855,964
發展及附帶成本	8,513,690	6,757,181
撥作資本之利息	647,562	251,407
	17,350,847	15,864,552

計入持作發展物業位於中國所持土地使用權之賬面值分析如下：

	本集團	
	2013年	**2012年**
	千港元	*千港元*
50年以上之租約	6,703,236	7,089,637
10至50年之租約	1,486,359	1,766,327
	8,189,595	8,855,964

於2013年6月30日，已用作長期借貸抵押之持作發展物業之賬面總值為813,670,000港元（2012年：771,429,000港元）。

22. 聯營公司

	本集團	
	2013年	**2012年**
	千港元	*千港元*
本集團應佔之資產／（負債）淨額	42,141	(7,912)
應收聯營公司款項減撥備*（附註i）*	386,433	437,686
	428,574	429,774

附註：

(i) 應收款項為無抵押、免息及無指定還款期。

(ii) 本集團所佔其聯營公司（全部為非上市）之收益、業績、資產及負債如下：

	2013年	**2012年**
	千港元	*千港元*
收益	65,934	65,075
年度溢利	46,264	16,844
非流動資產	464,397	418,311
流動資產	40,947	30,817
總資產	505,344	449,128
非流動負債	(452,873)	(452,846)
流動負債	(10,330)	(4,194)
總負債	(463,203)	(457,040)

(iii) 主要聯營公司詳見附註42。

23. 共同控制企業

	本集團	
	2013年	**2012年**
	千港元	*千港元*
合資合營企業		
本集團應佔之資產淨額	8,948	24,660
應收共同控制企業款項		
不附息*(附註i)*	1,153,552	58,812
	1,162,500	83,472
外商獨資企業		
本集團應佔之資產淨額	2,282,505	1,812,493
應收共同控制企業款項		
附息*(附註ii)*	—	49,029
不附息*(附註i)*	140,470	154,844
	2,422,975	2,016,366
合作合營企業		
投資成本	3,979,039	3,978,951
商譽	12,704	12,704
應佔未分派之收購後業績及儲備	1,709,672	1,130,499
	5,701,415	5,122,154
應收共同控制企業款項減撥備		
附息*(附註iii)*	1,885,782	2,536,942
不附息*(附註i)*	536,288	539,556
	8,123,485	8,198,652
股份有限公司		
本集團應佔之資產淨額	282,903	317,214
應收共同控制企業款項減撥備		
附息*(附註ii)*	88,818	88,818
不附息*(附註i)*	405,688	368,428
	777,409	774,460
	12,486,369	11,072,950

附註：

(i) 應收款項為無抵押、免息及按合營合同所述之還款期還款。

(ii) 應收款項為無抵押，按中國銀行利率至10%(2012年：中國銀行利率至10%)之年率計息及按合營合同所述之還款期還款。

(iii) 應收款項為無抵押，按香港最優惠利率至10%(2012年：香港最優惠利率至10%)之年率計息及按合營合同所述之還款期還款。

(iv) 本集團所佔其共同控制企業(全部為非上市)之收益、業績、資產及負債如下：

	2013年 *千港元*	2012年 *千港元*
收益	3,290,975	1,082,283
年度溢利	918,372	356,327
非流動資產	13,560,891	11,791,977
流動資產	8,552,395	7,507,870
總資產	22,113,286	19,299,847
非流動負債	(7,818,359)	(7,300,513)
流動負債	(6,031,860)	(4,735,517)
總負債	(13,850,219)	(12,036,030)

(v) 主要共同控制企業詳見附註42。

24. 可供出售財務資產

	本集團	
	2013年 *千港元*	2012年 *千港元*
非上市投資，按公允值	108,457	108,457

可供出售財務資產以下列貨幣計值：

	2013年 *千港元*	2012年 *千港元*
美元	23,310	23,310
人民幣	85,147	85,147
	108,457	108,457

25. 現金及銀行結存

	本集團		本公司	
	2013年 *千港元*	2012年 *千港元*	2013年 *千港元*	2012年 *千港元*
不受限制結存	19,337,202	13,257,612	8,317,940	6,724,281

短期銀行存款之實際利率為0.001%至5.5%(2012年：0.005%至2.8%)。該等存款之到期日為4至91日(2012年：4至91日)。

本集團之現金及銀行結存之賬面值以下列貨幣結算：

	本集團		本公司	
	2013年	**2012年**	**2013年**	**2012年**
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*
港元	2,821,666	2,142,616	2,541,688	1,813,564
人民幣	13,330,746	5,810,835	3,670,380	396,093
美元	3,179,301	5,297,729	2,105,872	4,514,624
其他	5,489	6,432	—	—
	19,337,202	13,257,612	8,317,940	6,724,281

人民幣計值結餘換算為外幣計值款項及中國匯出該外幣計值銀行結存及現金，須遵守中國政府頒佈的有關外匯管制規則及規例。

26. 發展中將完成物業

	本集團	
	2013年	**2012年**
	千港元	*千港元*
土地使用權	4,264,057	4,121,011
發展及附帶成本	15,178,502	12,932,820
撥作資本之利息	1,006,454	897,673
	20,449,013	17,951,504

計入發展中將完成物業於中國所持土地使用權之賬面值分析如下：

	2013年	**2012年**
	千港元	*千港元*
50年以上之租約	2,923,427	3,461,332
10至50年之租約	1,340,630	659,679
	4,264,057	4,121,011

用作本集團長期借貸抵押之發展中將完成物業之賬面總值為4,315,781,000港元(2012年：4,807,135,000港元)。

	2013年 *千港元*	2012年 *千港元*
可供出售之發展中將完成物業：		
預期於12個月後完成及可供出售	10,595,002	12,743,400
預期於12個月內完成及可供出售	9,854,011	5,208,104
	20,449,013	17,951,504

27. 持作出售之已落成物業

	本集團	
	2013年 *千港元*	2012年 *千港元*
土地使用權	848,425	637,377
發展成本	5,905,207	4,109,091
撥作資本之利息	339,642	314,450
	7,093,274	5,060,918

計入持作出售之已落成物業於中國所持土地使用權之賬面值分析如下：

	2013年 *千港元*	2012年 *千港元*
50年以上之租約	805,745	627,072
10至50年之租約	42,680	10,305
	848,425	637,377

28. 預付款、應收賬款及其他應收款項

	本集團		本公司	
	2013年 *千港元*	2012年 *千港元*	2013年 *千港元*	2012年 *千港元*
貿易應收賬款*(附註a)*	1,951,395	1,614,575	—	—
預付土地開發前期成本*(附註b)*	3,173,740	2,852,963	—	—
土地收購之按金*(附註b)*	5,476,893	4,264,279	—	—
擬發展項目之預付款項*(附註b)*	188,481	185,244	—	—
預付税項*(附註b)*	1,623,684	1,048,519	—	—
其他預付款項、按金及應收款項*(附註b)*	1,402,897	1,373,555	16,820	34,189
	13,817,090	11,339,135	16,820	34,189

附註：

(a) 貿易應收賬款主要包括應收銷售所得款項、應收租金及應收物業管理費。銷售物業之應收銷售所得款項按買賣協議規定之分期付款安排結付。出租物業之每月租金由租戶按照租約預先支付。每月物業管理費按照協議預先支付。按發票日期計，貿易應收賬款之賬齡分析如下：

	本集團	
	2013年	**2012年**
	千港元	*千港元*
0至30日	553,584	851,533
31至60日	195,830	120,811
61至90日	106,625	56,752
90日以上	1,095,356	585,479
	1,951,395	1,614,575

本集團貿易應收賬款之賬面值主要以人民幣計值。

(b) 本集團及本公司之賬面值分別主要以人民幣及港元計值。

(c) 於2013年6月30日，1,456,548,000港元之貿易應收賬款(2012年：1,065,923,000港元)已逾期但無減值。此等貿易應收賬款與多名近期並無拖欠記錄之獨立客戶有關。應收賬款之賬齡分析如下：

	本集團	
	2013年	**2012年**
	千港元	*千港元*
0至30日	594,819	343,807
31至60日	110,016	119,864
61至90日	92,602	84,296
90日以上	659,111	517,956
	1,456,548	1,065,923

(d) 年內，13,960,000港元貿易應收賬款之減值虧損(2012年：8,751,000港元)已在綜合收益表中確認。

(e) 於本報告日期所面對之最大信貸風險為上述各個類別應收款項之賬面值。本集團並無持有任何抵押品作為保證。

29. 應收／（欠）關連公司款項

關連公司包括集團成員公司、本集團之共同控制企業以及由一名董事擁有之公司。

	本集團		本公司	
	2013年	**2012年**	**2013年**	**2012年**
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*
應收集團成員公司款項*(附註a)*	801,238	604,929	694,825	585,231
應收共同控制企業款項*(附註b)*	49,987	—	39	—
	851,225	604,929	694,864	585,231
欠集團成員公司款項*(附註c)*	(63,111)	(34,525)	(3,000)	(3,000)
欠共同控制企業款項*(附註d)*	(771,577)	(1,301,396)	—	—
欠由一名董事擁有之公司款項*(附註e)*	(4,022)	(9,846)	—	—
	(838,710)	(1,345,767)	(3,000)	(3,000)
	12,515	(740,838)	691,864	582,231

附註：

(a) 應收集團成員公司款項為無抵押、免息及須應要求償還。

應收集團成員公司款項之賬面值以下列貨幣計值：

	本集團		本公司	
	2013年	**2012年**	**2013年**	**2012年**
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*
港元	708,910	596,801	694,825	585,231
人民幣	92,328	8,128	—	—
	801,238	604,929	694,825	585,231

(b) 應收共同控制企業款項為無抵押、免息及須應要求償還。

應收共同控制企業款項之賬面值以下列貨幣計值：

	本集團		本公司	
	2013年	**2012年**	**2013年**	**2012年**
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*
港元	—	—	39	—
美元	19,677	—	—	—
	19,677	—	39	—

應收一家共同控制企業款項為無抵押、按年利率10%計息(2012年：無)及須應要求償還。

應收一家共同控制企業款項之賬面值以下列貨幣計值：

	本集團		本公司	
	2013年	**2012年**	**2013年**	**2012年**
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*
美元	30,310	—	—	—

(c) 欠集團成員公司款項為無抵押、免息及須應要求償還。

欠集團成員公司款項之賬面值以下列貨幣計值：

	本集團		本公司	
	2013年	**2012年**	**2013年**	**2012年**
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*
港元	—	—	(3,000)	(3,000)
人民幣	(63,111)	(34,525)	—	—
	(63,111)	(34,525)	(3,000)	(3,000)

(d) 應付款項為無抵押、免息及按合營合同所述之還款期還款。應付款項主要以人民幣計值。

(e) 欠由一名董事擁有之公司款項為無抵押、免息及須應要求償還。欠由一名董事擁有之公司款項之賬面值主要以人民幣計值。

30. 股本

	本公司	
	2013年	**2012年**
	千港元	*千港元*
法定：		
每股面值0.1港元之股份		
於年初	3,000,000	800,000
法定股本增加*(附註i)*	—	2,200,000
於年終	3,000,000	3,000,000
已發行及繳足：		
8,663,596,817股(2012年：8,649,792,519股)		
每股面值0.1港元之股份	866,360	864,979

本公司已發行及繳足股本之變動詳情概述如下：

	每股面值0.1港元之股份數目	*千港元*
於2011年7月1日	5,762,392,911	576,239
行使購股權*(附註iii)*	6,093,153	609
供股*(附註ii)*	2,881,306,455	288,131
於2012年6月30日	8,649,792,519	864,979
行使購股權*(附註iii)*	13,804,298	1,381
於2013年6月30日	8,663,596,817	866,360

附註：

(i) 根據於2011年11月22日通過之普通決議案，本公司藉增設22,000,000,000股每股面值0.1港元之股份，將法定股本由800,000,000港元增加至3,000,000,000港元。

(ii) 截至2012年6月30日止年度期間，以供股形式按每持有2股現有股份可獲發1股供股股份之基準以每股1.49港元之價格發行2,881,306,455股每股面值0.10港元之股份。

(iii) 根據於2002年11月26日採納之購股權計劃(「2002年購股權計劃」)及於2011年11月22日採納之購股權計劃(「2011年購股權計劃」),本公司可向本公司或其附屬公司之董事及僱員授予可認購本公司股份之購股權。年內所授購股權數目之變動及於2013年6月30日尚未行使之結餘如下:

(a) 2002年購股權計劃項下之購股權變動

		購股權數目				可行使購股權數目
建議授出日期	**每股行使價** *港元*	**於2012年7月1日**	**年內行使**	**年內失效**	**於2013年6月30日**	**於2013年6月30日**
2007年6月14日	5.769[1]	1,156,968	—	(1,156,968)	—	—
2007年10月17日	6.939[1]	976,002	—	(976,002)	—	—
2007年12月28日	5.994[1]	858,305	—	(858,305)	—	—
2008年4月22日	4.523[1]	480,557	—	(480,557)	—	—
2008年7月31日	3.148[1]	222,369	(154,000)	—	68,369	68,369
2008年11月12日	1.447[1]	452,933	(312,000)	—	140,933	140,933
2008年12月2日	1.290[2]	8,274,414	(8,269,922)	(4,492)	—	—
2008年12月2日	1.290[1]	1,318,937	(463,155)	(11,443)	844,339	844,339
2009年2月3日	1.703[1]	335,532	(169,682)	—	165,850	165,850
2009年6月26日	3.913[1]	3,130,605	—	—	3,130,605	2,504,483
2009年11月19日	2.953[1]	2,306,493	(310,000)	—	1,996,493	1,535,193
2010年1月12日	2.878[1]	3,840,914	(838,000)	(253,589)	2,749,325	2,051,060
2010年5月18日	2.262[1]	487,750	(160,000)	—	327,750	204,404
2010年5月31日	2.349[1]	820,597	(344,000)	—	476,597	61,013
2010年11月10日	3.013[1]	3,768,103	(773,693)	(665,605)	2,328,805	1,262,083
2011年1月18日	3.036[1]	13,994,597	(663,376)	—	13,331,221	7,733,384
2011年5月3日	2.753[1]	1,400,935	(380,550)	(151,855)	868,530	409,393
2011年7月26日	2.705[1]	1,633,662	(186,000)	—	1,447,662	467,466
		45,459,673	(13,024,378)	(4,558,816)	27,876,479	17,447,970
各類別的加權*平均行使價(港元)*		2.867	1.757	5.251	2.996	2.998

(b) 2011年購股權計劃項下之購股權變動

		購股權數目					可行使購股權數目
建議授出日期	每股行使價 *港元*	於2012年7月1日	年內授出	年內行使	年內失效	於2013年6月30日	於2013年6月30日
2012年5月3日	2.450[1]	8,098,600	—	(735,920)	(116,000)	7,246,680	2,438,520
2012年10月22日	3.370[1]	—	722,000	—	—	722,000	144,400
2013年1月7日	3.880[1]	—	5,446,700	—	(68,000)	5,378,700	1,075,740
2013年4月2日	3.350[1]	—	2,200,000	(44,000)	—	2,156,000	396,000
2013年6月24日	2.762[1]	—	1,390,000	—	—	1,390,000	—
		8,098,600	9,758,700	(779,920)	(184,000)	16,893,380	4,054,660
各類別的加權平均行使價（港元）		2.450	3.564	2.501	2.979	3.085	2.950

附註：

(1) 於授出日期，購股權分為五批，並可由接納購股權之日後一個月期限屆滿時起計五年內行使。

(2) 於授出日期，購股權分為四批，並可由接納購股權之日後一個月期限屆滿時起計四年內行使。

(3) 購股權公允值與假設

按二項式定價模式計算，於年內授出之購股權公允值為13,199,800港元（2012年：9,201,000港元）。該模式之主要輸入數據為於授出日期之股價由2.7港元至3.88港元（2012年：2.45港元至2.81港元），行使價由2.762港元至3.88港元（2012年：2.45港元至2.81港元），股份波幅為52.93%至54.70%（2012年：52.49%至54.97%），購股權之預期年期為五年（2012年：五年），預期股息率為2.03%至2.63%（2012年：1.91%至2.57%），無風險利率為0.34%至1.27%（2012年：0.49%至1.23%）及次佳行使因素為行使價之1.88至1.93倍（2012年：1.87至1.89倍）（即計及購股權持有人早期行使表現的因素）。以預期股價回報偏差標準計量之波幅乃根據本公司過往五年每日股價之統計分析計算。

(4) 截至2013年6月30日止年度，2002年購股權計劃及2011年購股權計劃項下行使股權時之加權平均股價分別為每股3.642港元（2012年：每股2.417港元）及每股3.656港元（2012年：3.011港元）。

31. 儲備

本集團

	實繳盈餘	股份溢價	其他儲備 *(附註)*	購股權儲備	外匯儲備	保留溢利	總計
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*
於2012年7月1日	12,507,855	16,193,520	202,237	47,499	4,239,787	14,696,096	47,886,994
年度溢利	—	—	—	—	—	4,616,314	4,616,314
發行股份溢價	—	23,454	—	—	—	—	23,454
以股份為基礎支付之款項	—	—	—	14,206	—	—	14,206
於購股權獲行使及失效時轉撥儲備	—	7,673	—	(12,075)	—	4,402	—
收購一家附屬公司之額外權益	—	—	—	—	—	3,233	3,233
已付股息	(606,289)	—	—	—	—	—	(606,289)
換算差額							
本公司及附屬公司	—	—	—	—	1,418,487	—	1,418,487
共同控制企業	—	—	—	—	127,271	—	127,271
聯營公司	—	—	—	—	(1,284)	—	(1,284)
於2013年6月30日（擬派末期股息前）	11,901,566	16,224,647	202,237	49,630	5,784,261	19,320,045	53,482,386
代表：							
於2013年6月30日（擬派末期股息後）	11,554,880	16,224,647	202,237	49,630	5,784,261	19,320,045	53,135,700
2013年擬派末期股息	346,686	—	—	—	—	—	346,686
	11,901,566	16,224,647	202,237	49,630	5,784,261	19,320,045	53,482,386

	實繳盈餘	股份溢價	其他儲備 *(附註)*	購股權儲備	可換股債券－股本部份	外匯儲備	保留溢利	總計
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*
於2011年7月1日	12,997,734	12,214,773	202,237	39,789	50,493	4,014,443	11,598,456	41,117,925
年度溢利	—	—	—	—	—	—	3,080,929	3,080,929
發行股份溢價	—	3,976,603	—	—	—	—	—	3,976,603
出售一家附屬公司	—	—	—	—	—	(12,291)	—	(12,291)
以股份為基礎支付之款項	—	—	—	14,610	—	—	—	14,610
於購股權獲行使及失效時 轉撥儲備	—	2,144	—	(6,900)	—	—	4,756	—
收購一家附屬公司之額外權益	—	—	—	—	—	—	(3,888)	(3,888)
應佔一家共同控制企業儲備	—	—	—	—	—	—	(35,266)	(35,266)
贖回可換股債券	—	—	—	—	(51,109)	—	51,109	—
已付股息	(489,879)	—	—	—	—	—	—	(489,879)
換算差額								
本公司及附屬公司	—	—	—	—	616	203,049	—	203,665
共同控制企業	—	—	—	—	—	35,180	—	35,180
聯營公司	—	—	—	—	—	(594)	—	(594)
於2012年6月30日（擬派末期股息前）	12,507,855	16,193,520	202,237	47,499	—	4,239,787	14,696,096	47,886,994
代表：								
於2012年6月30日（擬派末期股息後）	12,161,821	16,193,520	202,237	47,499	—	4,239,787	14,696,096	47,540,960
2012年擬派末期股息	346,034	—	—	—	—	—	—	346,034
	12,507,855	16,193,520	202,237	47,499	—	4,239,787	14,696,096	47,886,994

附註： 其他儲備乃關於業務合併產生之公允值變動。

本公司

	實繳盈餘	股份溢價	外匯儲備	購股權儲備	累計虧損	總計
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*
於2012年7月1日	12,528,016	16,193,520	5,841,193	47,499	(6,812,366)	27,797,862
發行股份溢價	—	23,454	—	—	—	23,454
年度虧損	—	—	—	—	(744,082)	(744,082)
以股份為基礎支付之款項	—	—	—	14,206	—	14,206
於購股權獲行使及失效時轉撥儲備	—	7,673	—	(12,075)	4,402	—
換算差額	—	—	1,236,481	—	—	1,236,481
已付股息	(606,289)	—	—	—	—	(606,289)
於2013年6月30日（擬派末期股息前）	11,921,727	16,224,647	7,077,674	49,630	(7,552,046)	27,721,632
代表：						
於2013年6月30日（擬派末期股息後）	11,575,041	16,224,647	7,077,674	49,630	(7,552,046)	27,374,946
2013年擬派末期股息	346,686	—	—	—	—	346,686
	11,921,727	16,224,647	7,077,674	49,630	(7,552,046)	27,721,632
於2011年7月1日	13,017,895	12,214,773	5,521,170	39,789	(7,000,030)	23,793,597
發行股份溢價	—	3,976,603	—	—	—	3,976,603
年度溢利	—	—	—	—	182,908	182,908
以股份為基礎支付之款項	—	—	—	14,610	—	14,610
於購股權獲行使及失效時轉撥儲備	—	2,144	—	(6,900)	4,756	—
換算差額	—	—	320,023	—	—	320,023
已付股息	(489,879)	—	—	—	—	(489,879)
於2012年6月30日（擬派末期股息前）	12,528,016	16,193,520	5,841,193	47,499	(6,812,366)	27,797,862
代表：						
於2012年6月30日（擬派末期股息後）	12,181,982	16,193,520	5,841,193	47,499	(6,812,366)	27,451,828
2012年擬派末期股息	346,034	—	—	—	—	346,034
	12,528,016	16,193,520	5,841,193	47,499	(6,812,366)	27,797,862

本公司所產生實繳盈餘，乃因於1999年之重組所收購之附屬公司當時之綜合資產淨值超出本公司作為交易而發行股本之面值之部份，扣除以後年度的派發。

本公司股權持有人應佔虧損於本公司財務報表內處理，為數虧損744,082,000港元（2012年：溢利182,908,000港元）。

32. 長期借貸

	本集團		本公司	
	2013年	**2012年**	**2013年**	**2012年**
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*
銀行貸款*(附註i)*				
有抵押	6,139,885	5,458,414	—	—
無抵押	15,996,968	12,689,521	3,634,941	2,533,450
同系附屬公司貸款*(附註ii)*	2,629,273	2,620,473	—	—
非控制性權益貸款*(附註iii)*	49,580	47,772	—	—
參與權益墊款*(附註iv)*	2,487,874	2,155,069	5,705,471	4,996,966
定息債券*(附註v)*	8,958,244	5,215,475	8,958,244	5,215,475
其他貸款				
有抵押	70,886	—	—	—
無抵押	126,582	—	—	—
	36,459,292	28,186,724	18,298,656	12,745,891
已計入流動負債之即期部份	(5,501,711)	(5,267,457)	(496,227)	(250,000)
	30,957,581	22,919,267	17,802,429	12,495,891

附註：

(i) 銀行貸款之還款期如下：

	有抵押		本集團無抵押		總計		本公司無抵押	
	2013年	**2012年**	**2013年**	**2012年**	**2013年**	**2012年**	**2013年**	**2012年**
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*
1年內	1,075,295	656,077	4,376,836	4,611,380	5,452,131	5,267,457	496,227	250,000
1年至2年	1,932,329	1,275,556	5,107,167	2,358,486	7,039,496	3,634,042	1,490,780	493,579
2年至5年	1,642,719	1,831,659	6,208,535	5,438,557	7,851,254	7,270,216	1,647,934	1,789,871
5年以後	1,489,542	1,695,122	304,430	281,098	1,793,972	1,976,220	—	—
	6,139,885	5,458,414	15,996,968	12,689,521	22,136,853	18,147,935	3,634,941	2,533,450

(ii) 同系附屬公司貸款之還款期為2年至5年，乃無抵押，並按三個月香港銀行同業拆出利率(「香港銀行同業拆息」)(2012年：三個月香港銀行同業拆息)計算年息。

(iii) 於2013年6月30日，非控制性權益貸款乃無抵押、按5%(2012年：5%)計算年息及按貸款協議所述之還款期還款。

(iv) 若干物業項目之參與權益墊款乃無抵押、免息及須按本公司與參與權益訂立協議所述之條款還款。

(v) 於2012年3月29日及2012年4月12日，本公司發行總額分別人民幣2,800,000,000元及人民幣1,500,000,000元(相等於約3,544,000,000港元及1,899,000,000港元)之8.5%債券。

人民幣2,800,000,000元之債券已按本金額100%之價格發行。人民幣1,500,000,000元之債券已按本金額100.972%之價格發行，導致發行溢價人民幣14,600,000元(相等於約18,500,000港元)。

該等債券按每年8.5%票息計息，於每年4月11日及10月11日每半年期末應付。該等債券於香港聯合交易所有限公司上市。債券將於到期日2015年4月11日按本金額贖回。

於2013年2月6日，本公司發行總額為人民幣3,000,000,000元(相等於約3,797,000,000港元)之5.5%債券。該等債券乃按相等於本金額100%之價格發行，按每年5.5%票息率計息，須於每年2月6日及8月6日每半年支付一次。該等債券於香港聯合交易所有限公司上市。該等債券將於到期日2018年2月6日按本金額贖回。

於2013年6月30日，債券之公允值為人民幣7,470,000,000元(相等於約9,455,800,000港元)(2012年：人民幣4,443,100,000元(相當於約5,418,400,000港元))。

(vi) 借貸之實際利率如下：

	2013年			2012年		
	港元	人民幣	美元	港元	人民幣	美元
銀行貸款	2.80%	6.72%	2.92%	2.10%	6.86%	—
同系附屬公司貸款	0.38%	—	0.38%	0.40%	—	0.40%
非控制性權益貸款	5.00%	—	—	5.00%	—	—
參與權益墊款	5.08%	—	—	4.78%	—	—
定息債券	—	7.19%	—	—	8.37%	—
其他貸款	—	6.47%	—	—	—	—

(vii) 銀行貸款、同系附屬公司貸款、非控制性權益貸款及參與權益墊款之賬面值均與其各自之公允值相若。定息債券之公允值使用按借貸利率貼現之現金流量計算。

(viii) 借貸之賬面值以下列貨幣計值：

	本集團		本公司	
	2013年	2012年	2013年	2012年
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*
港元	15,432,325	13,315,692	3,138,715	2,039,871
人民幣	20,547,945	14,660,432	15,159,941	10,706,020
美元	479,022	210,600	—	—
	36,459,292	28,186,724	18,298,656	12,745,891

(ix) 就計息借貸而言，除非控制性權益貸款49,580,000港元(2012年：47,772,000港元)多於5年後重新定價外，其他借貸於1年內重新定價或到期(以較早者為準)。

33. 遞延稅項負債

遞延稅項乃採用負債法，就本集團業務所在地的當時稅率的暫時性差額，作出悉數撥備。

倘可合法強制執行的權利將即期稅項資產抵銷即期稅項負債，及倘遞延稅項資產及負債涉及相同稅務機關向應課稅實體徵收的所得稅，則可抵銷遞延稅項資產及負債。

年內，遞延稅項資產及負債(抵銷相同稅務司法權區內結餘前)的變動如下：

本集團

遞延稅項資產／(負債)

	加速稅項折舊	重估物業	出售物業收入確認	收購產生之物業公允值調整	稅務虧損	未分派附屬公司、聯營公司及共同控制企業溢利	撥備	總計
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*
於2011年7月1日	(288,013)	(586,201)	(8,152)	(1,163,728)	123,485	(285,742)	23,251	(2,185,100)
換算差額	(3,513)	(7,124)	(99)	(14,692)	1,506	2,371	284	(21,267)
(扣自)／計入綜合收益表	(85,118)	(257,581)	292	64,704	27,858	(5,052)	(175)	(255,072)
出售一家附屬公司	1,995	361	—	—	(1,294)	—	—	1,062
於2012年6月30日	(374,649)	(850,545)	(7,959)	(1,113,716)	151,555	(288,423)	23,360	(2,460,377)
換算差額	(14,281)	(35,202)	(315)	(40,759)	5,499	(12,871)	887	(97,042)
(扣自)／計入綜合收益表	(26,065)	(177,464)	(172)	72,253	(949)	(151,561)	1,672	(282,286)
於2013年6月30日	(414,995)	(1,063,211)	(8,446)	(1,082,222)	156,105	(452,855)	25,919	(2,839,705)

遞延稅項資產乃就結轉之稅項虧損確認，惟以有可能透過日後應課稅溢利變現有關稅項利益為限。本集團並無就可結轉以抵銷日後應課稅收入的1,335,561,000港元(2012年：843,818,000港元)的虧損確認遞延稅項資產333,890,000港元(2012年：210,955,000港元)。該等稅項虧損將於不同日期屆滿，直至及包括2018年(2012年：2017年)。

於2013年6月30日，附屬公司及共同控制企業投資相關之暫時性差額總額合共約為4,845,874,000港元(2012年：3,496,486,000港元)未確認為遞延稅項負債，此乃由於董事認為可控制撥回有關暫時性差額之時間及暫時性差額不會於可見將來撥回。

34. 應付賬款及應計款項

	本集團		本公司	
	2013年	**2012年**	**2013年**	**2012年**
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*
貿易應付賬款*(附註i)*	5,459,634	4,743,957	—	—
其他應付賬款及應計款項 *(附註ii)*	1,360,218	1,139,264	191,684	108,601
	6,819,852	5,883,221	191,684	108,601

附註：

(i) 貿易應付賬款之賬齡分析如下：

	本集團	
	2013年	**2012年**
	千港元	*千港元*
0至30日	4,899,955	4,350,401
31至60日	126,292	24,877
61至90日	61,910	38,421
90日以上	371,477	330,258
	5,459,634	4,743,957

截至2013年及2012年6月30日，本集團貿易應付賬款之賬面值主要以人民幣計值。

(ii) 其他應付賬款及應計款項包括建築成本之應付保證金、其他應付款項及多項應計款項。本集團及本公司之其他應付賬款及應計款項之賬面值主要分別以人民幣及港元計值。

35. 短期貸款

	本集團	
	2013年	**2012年**
	千港元	*千港元*
抵押銀行貸款	151,899	170,733
無抵押銀行貸款	391,139	99,966
	543,038	270,699

短期貸款之實際利率介乎3.13%至7.04%(2012年：3.15%至7.35%)。短期貸款之賬面值與其公允值相若。

短期貸款之賬面值以下列貨幣計值：

	本集團	
	2013年	**2012年**
	千港元	*千港元*
港元	100,000	99,966
人民幣	443,038	170,733
	543,038	270,699

36. 欠非控制性權益款項

欠非控制性權益款項為無抵押、免息及須應要求償還。於2013年及2012年6月30日，餘額之賬面值主要以港元計值，且賬面值與公允值相若。

37. 應付稅項

	本集團		本公司	
	2013年	**2012年**	**2013年**	**2012年**
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*
應付企業所得稅	478,937	181,579	—	—
應付預扣稅	144,370	138,514	46,656	29,179
應付土地增值稅	2,684,528	2,494,017	—	—
其他應付中國稅項	189,193	174,012	—	—
	3,497,028	2,988,122	46,656	29,179

38. 擔保

(i) 就銀行融資所作出之公司擔保

本集團

本集團就若干共同控制企業所得銀行貸款融資而給予公司擔保約1,640,794,000港元（2012年：1,851,736,000港元）。於2013年6月30日，本集團應佔貸予該等共同控制企業之銀行貸款融資之未償還數額約為1,135,368,000港元（2012年：1,260,419,000港元）。

本公司

本公司就若干附屬公司及共同控制企業所得銀行貸款融資而給予公司擔保，分別約13,819,598,000港元（2012年：10,674,891,000港元）及1,640,794,000港元（2012年：1,851,736,000港元）。

(ii) 就按揭貸款所作出之擔保

於2013年6月30日，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，而該等擔保下本集團於尚未償還之按揭貸款之應佔部分達到1,595,251,000港元（2012年：1,557,714,000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，而本集團有權接管有關物業並接收物業之法定業權。

39. 承擔

(i) 資本開支承擔

(a) 本集團之資本開支承擔如下：

	本集團	
	2013年	**2012年**
	千港元	*千港元*
已批准但未訂約		
擬發展項目購入代價	108,000	108,000
物業、廠房及設備	225,079	283,347
	333,079	391,347
已訂約但未撥備		
物業、廠房及設備	1,540,295	522,494
投資物業	1,360,214	3,958,391
	2,900,509	4,480,885
	3,233,588	4,872,232

(b) 本集團應佔共同控制企業而並無載於上文之資本開支承擔如下：

	本集團	
	2013年	**2012年**
	千港元	*千港元*
已批准但未訂約投資物業	—	62,043
已訂約但未撥備投資物業	—	94,784
	—	156,827

(ii) 租賃承擔

	本集團		本公司	
	2013年	**2012年**	**2013年**	**2012年**
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*
於2013年6月30日就土地及樓宇根據不可註銷經營租約日後須支付之最低租金總額如下：				
1年內	34,545	33,988	16,204	16,237
2年至5年	55,461	77,494	13,578	29,402
5年後	7,039	15,946	—	—
	97,045	127,428	29,782	45,639

40. 綜合現金流量報表附註

(a) 未計融資成本前經營溢利與經營業務所得／(使用)現金淨額調節表

	附註	**2013年** *千港元*	**2012年** *千港元*
未計融資成本前經營溢利		7,356,517	6,011,536
利息收入		(392,908)	(187,288)
折舊及攤銷		258,260	263,136
以股份為基礎支付之款項		14,206	14,610
來自可供出售財務資產之股息收入		—	(1,854)
出售／撇銷物業、廠房及設備及投資物業的收益		(305,189)	(39,421)
最終控股公司的税務賠償保證		(617,208)	(503,477)
出售一家附屬公司的收益	*40(c)*	—	(37,592)
投資物業公允值變動		(623,795)	(1,025,791)
匯兑收益淨額		(535,766)	(157,954)
營運資金變動前之經營溢利		5,154,117	4,335,905
持作發展／發展中將完成物業及持作出售之已落成物業之增加		(4,251,423)	(9,372,485)
預付款、應收賬款及其他應收款項之增加		(1,402,287)	(12,512)
關連公司結餘之變動		656,383	660,724
出售物業所收按金之增加		3,684,184	283,196
應付賬款及應計款項之(減少)／增加		(330,522)	1,772,243
經營業務所得／(使用)現金淨額		3,510,452	(2,332,929)

(b) 收購附屬公司之現金及現金等價物流出淨額之分析

於2012年12月，本集團收購一家附屬公司，而於收購日期所收購的已識別資產及所承擔的負債如下：

	千港元
物業、廠房及設備	5,770
無形資產	67,636
預付款、應收賬款及其他應收款項	220,517
現金及銀行結存，不受限制	86,348
應付賬款及應計款項	(271,238)
應付稅項	(15,725)
收購資產淨值	93,308

	2013年	**2012年**
	千港元	*千港元*
現金代價	93,308	2,049,329
所收購現金及銀行結存	(86,348)	(99,095)
	6,960	1,950,234

(c) 出售一家附屬公司

於2012年2月，本集團向其一家共同控制企業出售一家全資附屬公司之權益。

	2013年	**2012年**
	千港元	*千港元*
出售之資產淨值		
投資物業	—	29,253
集團成員公司結餘	—	69,789
現金及銀行結存	—	6,610
應付稅項	—	(1)
遞延稅項負債	—	(1,062)
	—	104,589
本集團作為共同控制企業保留之權益	—	(77,934)
	—	26,655
代價以現金支付	—	51,956
	—	25,301
於出售時實現之匯兑儲備	—	12,291
出售一家附屬公司的收益	—	37,592

(d) 出售一家附屬公司之現金及現金等價物流入淨額之分析

	2013年	**2012年**
	千港元	*千港元*
現金代價	—	51,956
所出售現金及銀行結存	—	(6,610)
	—	45,346

41. 有關連人士交易

(i) 有關連人士交易

以下為本集團於年內在其日常業務中與有關連人士進行之重大交易概要：

	附註	**2013年** *千港元*	**2012年** *千港元*
同系附屬公司貸款利息開支	*(a)*	8,799	7,815
同系附屬公司之租賃物業租金開支	*(b)*	23,515	16,864
向同系附屬公司支付物業代理費	*(c)*	11,979	4,897
來自同系附屬公司及一家關連公司的貨品購買	*(d)*	21,685	9,228
最終控股公司之包銷佣金	*(e)*	—	33,267
來自共同控制企業之利息收入	*(f)*	149,438	95,019
來自同系附屬公司、共同控制企業及關連公司之物業管理服務費收入	*(g)*	43,247	38,621
來自同系附屬公司、一家共同控制企業及一家關連公司之租金收入	*(h)*	119,519	117,403
來自共同控制企業之商標費收入	*(i)*	21,177	79,669
來自同系附屬公司、共同控制企業、一家聯營公司及關連公司之酒店管理服務費收入	*(j)*	86,704	69,775
來自共同控制企業、一家聯營公司及關連公司之項目管理費收入	*(k)*	9,090	73,646
來自關連公司之合約工程服務收入	*(l)*	152,377	—

附註：

(a) 尚欠若干同系附屬公司款項之利息支出按載於附註32(ii)之利率支付。

(b) 租金按租約條款所定之固定月費支付。

(c) 物業代理費按有關物業代理協議所訂之條款向同系附屬公司支付。

(d) 此乃向同系附屬公司經營的店舖以出示各種等值現金禮券、禮物卡及儲值購物卡購買貨品。該等費用按協議條款收取。

(e) 包銷佣金按最終控股公司包銷之供股發行股份總發行價2.5%收取。

(f) 此乃提供予共同控制企業貸款融資之利息收入。該等貸款為無抵押，按載於附註23之利率計息。

(g) 物業管理服務費按有關管理合約內所規定之固定金額向同系附屬公司、若干共同控制企業及關連公司收取。

(h) 租金收入按有關租約之條款收取固定月費。

(i) 商標費收入按商標費協議之條款收取。

(j) 酒店管理服務費收入按有關管理服務協議所訂之條款收取。

(k) 項目管理費收入乃根據協議條款收取。

(l) 合約工程服務收入乃根據協議條款收取。

(m) 年內就若干本集團物業項目所提供之項目管理、承建及工程顧問服務而須向若干同系附屬公司及關連公司支付之費用總額192,900,000港元(2012年：178,189,000港元)。此等費用按各合同條款之固定數額收取。

(n) 最終控股公司與本公司訂立一項稅務賠償保證契據，據此，最終控股公司向本集團承諾就本集團出售於1999年3月31日持有之若干物業而須支付之企業所得稅及土地增值稅作出賠償保證。年內就此稅務賠償保證支付之金額為617,208,000港元(2012年：503,477,000港元)(附註7)。

(o) 於2012年6月30日止年度，本集團以代價51,956,000港元向一家共同控制企業出售一家附屬公司之權益(附註40(c))。

(p) 截至2011年6月30日止年度，本集團與一家同系附屬公司瀋陽新世界百貨有限公司(「瀋陽百貨」)訂立協議，據此，本集團同意向瀋陽百貨出售若干將由本集團發展之物業，代價為人民幣456,534,000元(可予調整)。年內，該項交易已按金額人民幣415,046,000元(相等於518,808,000港元)完成。

(q) 截至2013年6月30日止年度，本集團與一家同系附屬公司瀋陽時尚物業有限公司(「瀋陽時尚」)訂立合作協議，據此，瀋陽時尚同意注資約人民幣527,060,000元(相等於658,825,000港元)以作為重建物業之代價。於2013年6月30日，已從瀋陽時尚收到人民幣105,412,000元(相等於133,433,000港元)之付款。

(ii) 主要管理層人員酬金

	2013年 *千港元*	2012年 *千港元*
薪金及其他短期僱員福利	110,978	109,670
退休金成本	5,150	4,234
購股權利益	4,956	6,272
	121,084	120,176

主要管理層人員包括執行董事、財務總監、公司秘書、地區主管及酒店管理團隊之高級行政人員。

(iii) 有關連人士款項結餘

聯營公司、共同控制企業、集團成員公司及由一名董事擁有之公司款項結餘詳列於附註22、23及29。

42. 主要附屬公司、聯營公司及共同控制企業之詳情

於2013年6月30日對本集團年度業績及／或資產有重大影響之主要附屬公司、聯營公司及共同控制企業之詳情載列如下：

公司名稱	已發行及已繳足股本／繳足註冊資本	持有應佔權益*(附註1)* 本公司 2013年	本公司 2012年	本集團 2013年	本集團 2012年	主要業務
附屬公司						
於香港註冊成立及經營						
百利曉(國際)有限公司	950,001港元950,001股每股面值1港元之普通股	—	—	100%	100%	投資控股
萬苑投資有限公司	1,000,000港元1,000,000股每股面值1港元之普通股	—	—	78.6%	78.6%	投資控股
中樂國際有限公司	2港元2股每股面值1港元之普通股	—	—	100%	100%	投資控股
龍悅(中國)有限公司	1港元1股面值1港元之普通股	—	—	100%	100%	投資控股
威雄集團有限公司	1港元1股面值1港元之普通股	—	—	100%	100%	投資控股
麗高有限公司	2,000港元1,800股每股面值1港元之普通股200股每股面值1港元之無投票權遞延股	—	—	100%	100%	投資控股
明創投資有限公司	2港元2股每股面值1港元之普通股	—	—	100%	100%	投資控股

公司名稱	已發行及已繳足股本／繳足註冊資本	持有應佔權益(*附註1*) 本公司 2013年	本公司 2012年	本集團 2013年	本集團 2012年	主要業務
新世界中國房產有限公司	2港元2股每股面值1港元之普通股	100%	100%	100%	100%	投資控股
新世界發展(中國)有限公司	4港元2股每股面值1港元之普通股2股每股面值1港元之無投票權遞延股	100%	100%	100%	100%	投資控股
新世界酒店管理有限公司	1港元1股面值1港元之普通股	—	—	100%	100%	酒店管理
宇益投資有限公司	50,000,000港元50,000,000股每股面值1港元之普通股	—	—	100%	100%	投資控股
瑰麗酒店(亞太區)有限公司	1港元1股面值1港元之普通股	—	—	100%	—	酒店管理
銀威香港發展有限公司	1港元1股面值1港元之普通股	—	—	100%	100%	投資控股
廣亮投資有限公司	1港元1股面值1港元之普通股	—	—	100%	100%	投資控股
星朗企業有限公司	1港元1股面值1港元之普通股	—	—	100%	100%	投資控股
彩瑩發展有限公司	2港元2股每股面值1港元之普通股	—	—	100%	100%	投資控股
榮山國際鄉村俱樂部有限公司	1,000,000港元1,000,000股每股面值1港元之普通股	—	—	89.2%	89.2%	投資控股
於英屬維爾京群島註冊成立						
藝盈有限公司	1美元1股面值1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
藝聯發展有限公司	1美元1股面值1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
康年發展有限公司	1美元1股面值1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
亮星投資有限公司	1美元1股面值1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
Conful Enterprises Limited	1美元1股面值1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
Esteemed Sino Limited	1美元1股面值1美元之股份	—	—	100%	—	投資控股
Ever Brisk Limited	1美元1股面值1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
富運盛國際有限公司	100美元100股每股面值1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
富康投資有限公司	1美元1股面值1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股

公司名稱	已發行及已繳足股本／繳足註冊資本	持有應佔權益(*附註1*) 本公司 2013年	本公司 2012年	本集團 2013年	本集團 2012年	主要業務
嘉業企業有限公司	1美元1股面值1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
恒通發展有限公司	1美元1股面值1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
奇輝投資有限公司	1美元1股面值1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
恒光有限公司	1美元1股面值1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
彩勝發展有限公司	1美元1股面值1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
Magic Chance Limited	1美元1股面值1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
新世界安信發展有限公司	100美元100股每股面值1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
New World China Finance (BVI) Limited	1美元1股面值1美元之股份	—	—	100%	100%	融資
New World Hotel Management (BVI) Limited	1,000美元1,000股每股面值1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
Radiant Glow Limited	1美元1股面值1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
華美達物業有限公司	1,000美元1,000股每股面值1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
Rosewood Hotels and Resorts Holdings Limited	1美元1股面值1美元之股份	—	—	100%	—	投資控股
振鷹環球有限公司	1美元1股面值1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
柏寧永保有限公司	1美元1股面值1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
立譽企業有限公司	1美元1股面值1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
Superb Wealthy Group Limited	1美元1股面值1美元之股份	—	—	100%	100%	融資
俊景實業有限公司	1美元1股面值1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
勝雄國際有限公司	10,000美元10,000股每股面值1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
True Blue Developments Limited	1美元1股面值1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
Twin Glory Investments Limited	1美元1股面值1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
於菲律賓註冊成立及經營						
NWH Management Philippines, Incorporated	9,492,000披索94,920股每股面值100披索之股份	—	—	100%	100%	酒店管理

公司名稱	已發行及已繳足股本／繳足註冊資本	持有應佔權益(*附註1*) 本公司 2013年	本公司 2012年	本集團 2013年	本集團 2012年	主要業務
於美國註冊成立及經營						
Rosewood Hotels and Resorts, L.L.C.	260,623,748美元	—	—	100%	100%	酒店管理
於中國註冊成立及經營						
北京東方華美房地產開發有限公司	人民幣200,000,000元	—	—	75% (*附註 2*)	75%	土地發展
北京麗高房地產開發有限公司	13,000,000美元	—	—	100%	100%	物業銷售
北京新世界華美房地產開發有限公司	人民幣748,000,000元	—	—	75%	75%	物業發展
成都心怡房地產開發有限公司	99,500,000美元	—	—	60% (*附註 2*)	60%	物業發展
大連新世界廣場國際有限公司	人民幣58,000,000元	—	—	88%	88%	物業投資及發展
大連新世界大廈有限公司	162,150,000美元	—	—	100%	100%	物業投資、發展及酒店經營
佛山鄉村俱樂部有限公司	52,923,600美元	—	—	84.8%	84.8%	經營高爾夫球會
佛山鄉村房地產開發有限公司	人民幣638,030,000元	—	—	84.8%	84.8%	物業發展
佛山大浩湖房地產發展有限公司	人民幣1,278,558,000元	—	—	84.8%	84.8%	物業發展
廣州芳村一 新世界房地產發展有限公司	人民幣330,000,000元	—	—	100%	100%	物業發展
廣州集賢莊新世界城市花園發展有限公司	24,000,000美元	—	—	100%	100%	物業發展
廣州新華晨房地產有限公司	人民幣200,000,000元	—	—	100%	100%	物業發展
廣州新華建房地產有限公司	人民幣244,000,000元	—	—	100%	100%	物業發展
廣州新穗旅游中心有限公司	100,000,000港元	—	—	100%	100%	物業發展
廣州新翊房地產發展有限公司	286,000,000港元	—	—	90.5%	90.5%	物業投資及發展
貴陽新世界房地產有限公司	206,350,000美元	—	—	100% (*附註 2*)	100%	物業發展
海口新世界康居發展有限公司	8,000,000美元	—	—	100%	100%	物業發展
華美財富(北京)科技有限公司	人民幣640,000,000元	—	—	100%	100%	物業投資
湖南梓山湖置業有限公司	人民幣55,800,000元	—	—	100%	100%	物業發展
湖南成功新世紀投資有限公司	人民幣646,000,000元	—	—	95% (*附註 2*)	95%	物業發展
濟南新世界陽光發展有限公司	69,980,000美元	—	—	100%	100%	物業發展

公司名稱	已發行及已繳足股本／繳足註冊資本	持有應佔權益（附註1） 本公司 2013年	本公司 2012年	本集團 2013年	本集團 2012年	主要業務
廊坊新世界房地產開發有限公司	52,700,000美元	—	—	100%	100%	物業發展
廊坊新中房地產開發有限公司	38,200,000美元	—	—	100%	100%	物業發展
南京新中置業有限公司	45,339,518美元	—	—	100%	100%	物業投資
新世界安信(天津)發展有限公司	5,500,000美元	—	—	100%	100%	物業投資
新世界(鞍山)房地產開發有限公司	人民幣1,420,000,000元	—	—	100%	100%	物業發展
新世界(中國)地產投資有限公司	80,000,000美元	100%	100%	100%	100%	投資控股
新世界中國地產(海口)有限公司	440,000,000美元	—	—	100%	100%	物業投資及發展
新世界發展(武漢)有限公司	112,000,000美元	—	—	100%	100%	物業投資及發展
新世界發展(武漢)園林綠化工程有限公司	1,500,000美元	—	—	100%	100%	園林綠化工程
新世界置業(武漢)有限公司	16,000,000美元	—	—	100%	100%	物業發展
新世界嘉業(武漢)有限公司	188,000,000美元	—	—	100%	100%	物業投資及發展
上海尚譽酒店管理咨詢有限公司	人民幣500,000元	—	—	100%	100%	酒店管理顧問服務
新世界(瀋陽)房地產開發有限公司	人民幣3,608,103,081元	—	—	90%	90%	物業投資及發展
新世界中泓地產有限公司	人民幣30,000,000元	—	—	80%	80%	物業發展
上海華美達廣場有限公司	42,000,000美元	—	—	100%	100%	物業投資及酒店經營
上海三聯物業發展有限公司	81,000,000美元	—	—	100%	100%	物業發展及投資
瀋陽新世界新匯置業有限公司（前稱：瀋陽新世界酒店有限公司）	人民幣501,520,000元	—	—	100%	100%	物業發展
深圳拓勁房地產開發有限公司	294,000,000港元	—	—	100%	100%	物業發展
深圳拓萬房地產開發有限公司	150,000,000港元	—	—	100%	100%	物業發展
唐山新世界房地產開發有限公司	45,000,000美元	—	—	100%	100%	物業發展
天津新世界康居發展有限公司	人民幣80,000,000元	—	—	100%	100%	物業發展
天津新世界房地產開發有限公司	91,000,000美元	—	—	100%	100%	物業發展

公司名稱	已發行及已繳足股本／繳足註冊資本	持有應佔權益(*附註1*) 本公司 2013年	本公司 2012年	本集團 2013年	本集團 2012年	主要業務
天津新廣置業發展有限公司	4,500,000美元	—	—	100%	100%	物業投資
武漢新鵬置業有限公司	2,830,000美元	—	—	100%	100%	物業投資
武漢新漢發展有限公司	16,000,000美元	—	—	100%(*附註3*)	100%	物業發展
肇慶新世界房產發展有限公司	13,750,000美元	—	—	100%	100%	物業發展
珠海新世界康居發展有限公司	8,000,000美元	—	—	100%	100%	物業發展
聯營公司						
於香港註冊成立及經營						
寶協發展有限公司	1,000,000港元1,000,000股每股面值1港元之普通股	—	—	50%	50%	投資控股
新城集團有限公司	8,000,000港元8,000,000股每股面值1港元之普通股	—	—	30.6%	30.6%	投資控股
共同控制企業						
於香港註冊成立及經營						
騰冠有限公司	1港元1股面值1港元之普通股	—	—	49%	—	投資控股
於英屬維爾京群島註冊成立						
協和地產集團(廣州)有限公司	10美元10股每股面值1美元之普通股	—	—	40%	40%	投資控股
Silvery Yield Development Limited	100美元100股每股面值1美元之普通股	—	—	49%	—	投資控股
於中國註冊成立及經營						
(i) 合作合營企業						
北京崇文 — 新世界房地產發展有限公司	225,400,000美元	—	—	70%	70%	物業投資及發展
北京崇裕房產開發有限公司	171,840,000美元	—	—	70%	70%	物業投資及發展
北京新康房地產發展有限公司	12,000,000美元	—	—	70%	70%	物業投資及發展
北京新聯酒店有限公司	12,000,000美元	—	—	55%	55%	酒店經營
中國新世界電子有限公司	57,200,000美元	—	—	70%	70%	物業投資及發展
惠州新世界康居發展有限公司	人民幣80,000,000元	—	—	62.5%	62.5%	物業發展
武漢新世界康居發展有限公司	人民幣96,000,000元	—	—	60%	60%	物業發展
武漢武新大酒店有限公司	49,750,000美元	—	—	60%	60%	酒店經營

公司名稱	已發行及已繳足股本／繳足註冊資本	持有應佔權益(*附註1*) 本公司 2013年	本公司 2012年	本集團 2013年	本集團 2012年	主要業務
(ii) *合資合營企業*						
廣盛華僑(大亞灣)投資有限公司	16,950,000美元	—	—	48.8%	48.8%	經營高爾夫球會所及渡假村
(iii) *全外資企業*						
廣盛華僑(大亞灣)房產開發有限公司	20,820,000美元	—	—	59%	59%	物業發展
廣州保新房地產有限公司	人民幣50,003,000元	—	—	62.5%	62.5%	物業發展
廣州恒盛房產發展有限公司	人民幣79,597,000元	—	—	62.5%	62.5%	物業發展
上海新世界淮海物業發展有限公司	108,500,000美元	—	—	50%	50%	物業投資
武漢新世界酒店物業有限公司	人民幣83,507,110元	—	—	60%	60%	物業投資

附註：

1. 倘為中國以外地區註冊成立之公司，則指股權。倘為中國合資合營企業，則指股權百分比；倘為中國合作合營企業，則指根據合營合同分享溢利之比例。

2. 指本集團於該等公司之股權。根據本公司與新世界發展一家全資附屬公司Solar Leader Limited(「Solar Leader」)於2006年9月11日訂立之參與協議，Solar Leader於該等公司擁有參與權益，佔本集團於該等公司所進行若干物業項目應佔總權益的50%。

3. 指股東之間根據合約安排本集團所佔之溢利比率。

II. (B)未經審核中期綜合業績

以下乃摘錄自載於新世界中國集團截至2013年12月31日止六個月中期業績報告之財務資料。

簡明綜合收益表

截至2013年12月31日止六個月

	附註	未經審核 截至12月31日止六個月 2013年 千港元	 2012年 千港元
收益	2	11,884,427	6,548,195
銷售成本		(6,301,012)	(3,336,216)
毛利		5,583,415	3,211,979
其他收入	3	901,023	432,827
其他收益淨值	4	268,456	401,130
投資物業公允值變動		310,306	378,407
銷售費用		(419,771)	(281,635)
行政費用及其他經營開支		(726,704)	(628,969)
未計融資成本前經營溢利	5	5,916,725	3,513,739
融資成本		(188,041)	(188,068)
應佔聯營公司及合營企業業績		331,408	302,392
除税前溢利		6,060,092	3,628,063
税項支出	6	(2,530,558)	(1,217,259)
期內溢利		3,529,534	2,410,804
應佔：			
本公司股權持有人		3,394,594	2,321,074
非控制性權益		134,940	89,730
		3,529,534	2,410,804
每股盈利	7		
基本		39.16仙	26.82仙
攤薄		39.14仙	26.81仙
中期股息	8	346,972	259,903

簡明綜合全面收益表
截至2013年12月31日止六個月

	未經審核 截至12月31日止六個月	
	2013年	**2012年**
	千港元	*千港元*
期內溢利	3,529,534	2,410,804
其他全面收益：		
可能重新分類為損益之項目：		
換算差額	504,629	833,902
應佔聯營公司及合營企業其他全面收益	34,935	82,144
期內其他全面收益	539,564	916,046
期內全面收益總額	4,069,098	3,326,850
應佔全面收益總額：		
本公司股權持有人	3,926,640	3,224,603
非控制性權益	142,458	102,247
	4,069,098	3,326,850

簡明綜合財務狀況表

於2013年12月31日

	附註	未經審核 於2013年 12月31日 千港元	經審核 於2013年 6月30日 千港元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	*9*	4,471,199	3,430,117
投資物業	*9*	21,230,834	19,928,241
土地使用權	*9*	619,918	621,096
無形資產		2,014,307	1,940,241
持作發展物業		19,015,573	17,350,847
聯營公司及合營企業		14,423,495	12,914,943
可供出售財務資產		85,147	108,457
		61,860,473	56,293,942
流動資產			
發展中將完成物業		21,651,463	20,449,013
持作出售之已落成物業		9,024,331	7,093,274
酒店存貨，按成本值		4,608	4,551
預付款、應收賬款及其他應收款項	*10*	10,667,700	13,817,090
應收關連公司款項		925,369	851,225
現金及銀行結存，不受限制		19,945,079	19,337,202
		62,218,550	61,552,355
總資產		124,079,023	117,846,297

	附註	未經審核 於2013年 12月31日 千港元	經審核 於2013年 6月30日 千港元
權益			
本公司股權持有人應佔資本及儲備			
股本	*11*	867,186	866,360
儲備		56,768,180	53,135,700
中期股息		346,972	—
擬派末期股息		—	346,686
		57,982,338	54,348,746
非控制性權益		3,359,703	3,354,883
總權益		61,342,041	57,703,629
負債			
非流動負債			
長期借貸	*12*	32,973,109	30,957,581
遞延税項負債		3,004,253	2,839,705
		35,977,362	33,797,286
流動負債			
應付賬款及應計款項	*13*	7,866,124	6,819,852
出售物業所收按金		7,705,589	9,041,851
欠關連公司款項		950,200	838,710
短期貸款		256,410	543,038
長期借貸之即期部份	*12*	4,991,585	5,501,711
欠非控制性權益款項	*14*	103,639	103,192
應付税項		4,886,073	3,497,028
		26,759,620	26,345,382
總負債		62,736,982	60,142,668
總權益和負債		124,079,023	117,846,297
流動資產淨值		35,458,930	35,206,973
總資產減流動負債		97,319,403	91,500,915

簡明綜合現金流量報表
截至2013年12月31日止六個月

	未經審核 截至12月31日止六個月 **2013年** *千港元*	 **2012年** *千港元*
經營業務所得／(使用)現金淨額	2,628,868	(719,699)
投資業務使用現金淨額	(2,804,782)	(1,702,080)
融資活動所得現金淨額	546,303	1,158,520
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	370,389	(1,263,259)
期初現金及現金等價物	19,337,202	13,257,612
現金及現金等價物之匯兑差額	237,488	151,526
期末現金及現金等價物	19,945,079	12,145,879

簡明綜合權益變動報表

截至2013年12月31日止六個月

	本公司股權持有人應佔			非控制性	
	股本	儲備	股東資金	權益	總權益
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*
於2013年7月1日之結餘	866,360	53,482,386	54,348,746	3,354,883	57,703,629
換算差額	—	497,111	497,111	7,518	504,629
應佔聯營公司及合營企業其他全面收益	—	34,935	34,935	—	34,935
期內其他全面收益	—	532,046	532,046	7,518	539,564
期內溢利	—	3,394,594	3,394,594	134,940	3,529,534
期內全面收益總額	—	3,926,640	3,926,640	142,458	4,069,098
與權益持有者的交易					
權益持有者注資及向權益持有者作出分派					
發行股份	826	22,269	23,095	—	23,095
非控制性權益出資	—	—	—	2,150	2,150
以股份為基礎支付之款項	—	4,994	4,994	—	4,994
已付股息	—	(346,859)	(346,859)	(23,560)	(370,419)
	826	(319,596)	(318,770)	(21,410)	(340,180)
附屬公司所有者權益變動					
收購一家附屬公司額外權益	—	25,722	25,722	(116,228)	(90,506)
與權益持有者的交易總額	826	(293,874)	(293,048)	(137,638)	(430,686)
於2013年12月31日之結餘	867,186	57,115,152	57,982,338	3,359,703	61,342,041
於2012年7月1日之結餘	864,979	47,886,994	48,751,973	2,973,143	51,725,116
換算差額	—	821,385	821,385	12,517	833,902
應佔聯營公司及合營企業其他全面收益	—	82,144	82,144	—	82,144
期內其他全面收益	—	903,529	903,529	12,517	916,046
期內溢利	—	2,321,074	2,321,074	89,730	2,410,804
期內全面收益總額	—	3,224,603	3,224,603	102,247	3,326,850
與權益持有者的交易					
權益持有者注資及向權益持有者作出分派					
發行股份	1,042	17,270	18,312	—	18,312
非控制性權益出資	—	—	—	82,995	82,995
股本減少	—	—	—	(80,000)	(80,000)
以股份為基礎支付之款項	—	5,191	5,191	—	5,191
已付股息	—	(346,387)	(346,387)	—	(346,387)
與權益持有者的交易總額	1,042	(323,926)	(322,884)	2,995	(319,889)
於2012年12月31日之結餘	866,021	50,787,671	51,653,692	3,078,385	54,732,077

中期財務報表附註

1. 編製基準

截至2013年12月31日止六個月之未經審核簡明綜合中期財務報表(「中期財務報表」)乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報表」及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄16而編製。中期財務報表應與根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製之截至2013年6月30日止年度財務報表一併閱讀。

(a) 除下文所述者，編製該等中期財務報表所應用之會計政策與截至2013年6月30日止年度財務報表所載列之會計政策一致。

本集團已採納以下與本集團營運相關且須於截至2014年6月30日止財政年度生效之新訂或經修訂準則及準則之修訂如下：

香港會計準則第27號(2011的修訂)	獨立財務報表
香港會計準則第28號(2011的修訂)	聯營公司及合營企業
香港財務報告準則第7號(修訂)	金融工具：披露 — 對沖金融資產及金融負債
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表
香港財務報告準則第11號	合營安排
香港財務報告準則第12號	其他實體權益的披露
香港財務報告準則第13號	公允值的計量
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號的修訂	綜合財務報表、聯合安排及其他實體權益的披露：過渡指引
年度改良項目	2009–2011周期之年度改良

香港財務報告準則第10號「綜合財務報表」。根據香港財務報告準則第10號，附屬公司是指本集團擁有控制權之所有實體(包括結構化實體)。本集團在具備以下條件時才被視作控制了一個實體：主導實體之權力；通過對實體之參與面臨可變回報之風險或取得可變回報之權利；及利用對實體之權力影響該等回報金額之能力。附屬公司自控制權轉移至本集團之日起開始完全合併。附屬公司自控制權終止日起終止合併。

香港財務報告準則第11號「合營安排」。根據香港財務報告準則第11號，合營安排投資分為共同經營和合營企業兩類，分類取決於各投資者擁有之合同權利及義務而非合營安排之法律架構。本集團已評估其合營安排之性質，並釐定該等合營安排為合營企業。合營企業乃採用權益法入賬。

根據權益會計法，於合營企業之權益乃成本初步確認，其後按相關利潤分配比率調整以確認本集團應佔收購後之損益及於其他全面收益之變動，利潤分配比率因下文所載合營企業之性質而異：

(i) 合資合營企業／外商獨資合營企業

合資合營企業／外商獨資合營企業為合營各方按合營合同規定之資本貢獻比例出資，並按各方出資比例分享利潤及資產淨值之合營企業。

(ii) 合作合營企業

合作合營企業為合營各方按合營合同規定分享合營企業的利潤及在合營期滿後分享資產淨值，而非按各自之出資比例分享之合營企業。

(iii) 股份有限公司

股份有限公司乃有限責任公司，公司各股東之實益權益乃根據其所持有之附投票權股本而定。

當本集團應佔合營企業之虧損相等於或超出其於該合營企業之權益(包括任何長期權益，而該長期權益實質上構成本集團於該合營企業之投資淨額的一部份)，則本集團不會確認進一步虧損，除非其已產生責任或代表該合營企業作出付款。

本集團與合營企業交易之未變現收益會對銷，以本集團所持合營企業權益為限。除非有證據顯示交易中所轉讓資產出現減值，否則未變現虧損亦會對銷。合營企業之會計政策已作必要修訂，確保與本集團所採納之政策一致。

採納該等新訂或經修訂準則及對現有準則之修訂，並無對本集團之業績及財務狀況構成重大影響。

(b) 本集團並未提早採納對2014年1月1日或之後開始之會計期間或較後期間生效之新訂或經修訂準則、準則之修訂及詮釋如下：

在截至2015年6月30日止年度或之後生效

香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬戶
香港財務報告準則第7號及香港財務報告準則第9號(修訂)	金融工具：披露 — 香港財務報告準則第9號的強制性生效日期及過渡披露
香港會計準則19號(修訂)的修訂	僱員福利：界定福利計劃 — 僱員供款
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號的修訂(2011的修訂)	投資實體
香港會計準則第32號(修訂)	金融工具：呈列 — 對沖金融資產及金融負債
香港會計準則第36號(修訂)	非金融資產可回收金額的披露
香港會計準則第39號(修訂)	衍生工具的更替及對沖會計法之延續
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號	徵費
年度改良項目	香港財務報告於2010–2012周期之年度改良
年度改良項目	香港財務報告於2011–2013周期之年度改良

本集團已開始評估該等新訂或經修訂準則、準則之修訂及詮釋之影響，若干該等新訂或經修訂準則、準則之修訂及詮釋可能與本集團營運有關，並將可能會引致會計政策的變動、披露的變動及於財務報表若干項目的重新計量有所變動。

2. 收益及分類資料

(a) 本集團主要在中華人民共和國(「中國」)從事物業投資及發展項目。收益由營業額組成，其中包括物業銷售所得款項總額、租金收入及酒店經營收入、物業管理服務費收入、項目管理費收入、酒店管理服務費收入及合約工程服務收入。

	截至12月31日止六個月	
	2013年	**2012年**
	千港元	*千港元*
物業銷售	10,480,118	5,585,747
租金收入	366,608	357,508
酒店經營收入	187,804	186,445
物業管理服務費收入	214,278	167,642
項目管理費收入	59,004	22,504
酒店管理服務費收入	239,701	228,349
合約工程服務收入	336,914	—
	11,884,427	6,548,195

(b) 執行委員會已鑑別為首席經營決策者。該委員會審閱本集團之內部申報，以評估業績及調配資源。管理層根據該等報告釐定各業務分類。

該委員會從服務及產品角度考慮業務。管理層評估物業銷售、租賃業務、酒店經營、物業管理服務及酒店管理服務的業務表現。其他業務包括合約工程服務及物業項目配套服務。於本期間，已合併過往呈報之業務分類，並已重列相應分類資料以符合本期間之呈列。

執行委員會根據計算未計融資成本前及稅項支出後應佔經營溢利(「應佔經營溢利」)，以評估業務分類表現。此計算基準不包括投資物業公允值變動、集團結構變動產生之收益及虧損、匯兑收益淨額、來自業務合併之無形資產攤銷及減值、企業總部之收入及費用以及未分派溢利的遞延稅項支出。利息收入於各業務分類業績入賬，並由執行委員會審閱。

分類間銷售是根據有關各方協定之條款進行。向執行委員會報告的來自對外人士收益乃以與簡明綜合收益表一致的方式計量。

分類資產主要包括物業、廠房及設備、投資物業、土地使用權、持作發展／發展中將完成物業、無形資產、預付款、應收賬款及其他應收款項、應收關連公司款項以及持作出售之已落成物業，惟不包括由企業總部所持及管理之現金及銀行結存、可供出售財務資產、以及擬發展項目之預付款項。此等項目均為簡明綜合財務狀況表中總資產之對賬部分。

分類負債主要包括應付賬款及應計款項、出售物業所收按金及欠關連公司款項，惟不包括企業總部之銀行及其他借貸、遞延稅款負債、應付稅項、其他應付賬款及應計款項。此等項目均為簡明綜合財務狀況表中總負債之對賬部分。

本集團大部份資產及業務均位於中國。本集團之收益主要來自中國。除金融工具外非流動資產主要均位於中國。

截至2013年12月31日止六個月	物業銷售	租賃業務	酒店經營	物業管理服務	酒店管理服務	其他業務	總計
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*
分類收益							
本公司及附屬公司							
收益總額	10,539,122	378,482	187,804	265,730	252,872	339,424	11,963,434
分類間收益	—	(11,874)	—	(51,452)	(13,171)	(2,510)	(79,007)
來自外間之收益	10,539,122	366,608	187,804	214,278	239,701	336,914	11,884,427
本集團應佔聯營公司及合營企業	1,094,147	244,019	64,758	51,346	—	—	1,454,270
	11,633,269	610,627	252,562	265,624	239,701	336,914	13,338,697
分類銀行及其他利息收入	47,254	25,090	422	1,034	3,064	739	77,603
未計融資成本前及稅項支出後應佔經營溢利							
本公司及附屬公司	2,687,354	163,170	(28,348)	(48,869)	2,148	14,991	2,790,446
聯營公司及合營企業	404,330	129,029	(56,596)	(3,995)	—	2,945	475,713
	3,091,684	292,199	(84,944)	(52,864)	2,148	17,936	3,266,159
除金融工具外非流動資產增加	4,729,352	732,577	765,594	2,176	149,289	1,618	6,380,606
折舊及攤銷	33,979	2,359	68,422	1,338	28,310	488	134,896
無形資產減值	—	—	—	—	35,892	—	35,892
應佔聯營公司及合營企業業績	164,250	232,288	(61,240)	(4,001)	—	111	331,408
於2013年12月31日							
分類資產	73,116,482	22,918,390	2,783,867	278,317	2,210,400	271,625	101,579,081
聯營公司及合營企業	5,474,202	8,627,995	330,326	(12,953)	2,217	1,708	14,423,495
可供出售財務資產							85,147
企業之物業、廠房及設備							4,727
企業之預付款、應收賬款及其他應收款項							125,891
企業之應收關連公司款項							751,188
企業之現金及銀行結存							7,109,494
總資產							124,079,023
分類負債	15,750,282	421,497	102,536	214,273	103,567	122,483	16,714,638
企業之應付賬款及應計款項							224,431
企業之應付關連公司款項							165,085
應付稅項							4,407,471
借貸							38,221,104
遞延稅項負債							3,004,253
總負債							62,736,982

截至2012年12月31日止六個月	物業銷售	租賃業務	酒店經營	物業管理服務	酒店管理服務	其他業務	總計
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*
分類收益							
本公司及附屬公司							
收益總額	5,608,251	368,319	186,445	226,920	237,841	—	6,627,776
分類間收益	—	(10,811)	—	(59,278)	(9,492)	—	(79,581)
來自外間之收益	5,608,251	357,508	186,445	167,642	228,349	—	6,548,195
本集團應佔聯營公司及合營企業	167,980	196,293	56,573	43,439	—	—	464,285
	5,776,231	553,801	243,018	211,081	228,349	—	7,012,480
分類銀行及其他利息收入	30,896	6,162	317	2,437	997	82	40,891
未計融資成本前及税項支出後應佔經營溢利							
本公司及附屬公司	1,554,509	176,474	(44,053)	(42,435)	2,926	102	1,647,523
聯營公司及合營企業	42,340	102,289	(24,338)	(338)	—	4,466	124,419
	1,596,849	278,763	(68,391)	(42,773)	2,926	4,568	1,771,942
除金融工具外非流動資產增加	2,228,577	612,958	293,529	1,763	1,133	64	3,138,024
折舊及攤銷	26,738	3,004	70,304	987	28,169	467	129,669
應佔聯營公司及合營企業業績	(82,146)	414,901	(30,681)	(350)	—	668	302,392
於2013年6月30日							
分類資產	69,198,523	21,029,447	2,554,871	228,738	2,084,426	324,353	95,420,358
聯營公司及合營企業	3,985,291	8,551,425	380,389	(11,219)	3,642	5,415	12,914,943
可供出售財務資產							108,457
企業之物業、廠房及設備							3,597
企業之預付款、應收賬款及其他應收款項							134,131
企業之應收關連公司款項							694,404
企業之現金及銀行結存							8,570,407
總資產							117,846,297
分類負債	16,032,376	388,326	53,843	183,283	74,455	133,031	16,865,314
企業之應付賬款及應計款項							225,197
應付税項							3,210,122
借貸							37,002,330
遞延税項負債							2,839,705
總負債							60,142,668

呈報的分類收益與本集團收益的對賬及呈報的未計融資成本前及税項支出後應佔經營溢利與除税前溢利的對賬：

		截至12月31日止六個月	
		2013年	**2012年**
		千港元	*千港元*
(i)	收益		
	分類總收益	13,338,697	7,012,480
	減：		
	本集團應佔聯營公司及合營企業的收益	(1,454,270)	(464,285)
	呈列於簡明綜合收益表之收益	11,884,427	6,548,195
(ii)	除税前溢利		
	未計融資成本前及税項支出後應佔經營溢利	3,266,159	1,771,942
	企業之銀行及其他利息收入	67,315	26,128
	未分派溢利的遞延税項支出	(77,588)	(78,068)
	企業行政支出	(135,136)	(117,398)
	融資成本	(206,217)	(169,153)
	扣除企業項目後應佔經營溢利	2,914,533	1,433,451
	投資物業公允值變動，扣除遞延税項	318,385	523,866
	匯兑收益淨額	223,836	390,025
	無形資產攤銷	(26,268)	(26,268)
	無形資產減值	(35,892)	—
		480,061	887,623
	本公司股權持有人應佔溢利	3,394,594	2,321,074
	税項支出	2,530,558	1,217,259
	非控制性權益應佔溢利	134,940	89,730
	除税前溢利	6,060,092	3,628,063

3. 其他收入

	截至12月31日止六個月	
	2013年	**2012年**
	千港元	*千港元*
最終控股公司的税務賠償保證*(附註6)*	751,284	307,683
銀行及其他利息收入	122,020	62,555
來自合營企業之利息收入，已扣除預扣税*(附註)*	27,719	40,281
來自合營企業之商標費收入	—	22,308
	901,023	432,827

附註： 本集團之合營企業之物業項目，是由本集團以股本及無抵押股東墊款(當中大多計息)方式撥付其部份資金。本集團應佔合營企業股東貸款利息開支計入應佔聯營公司及合營企業業績如下：

	截至12月31日止六個月	
	2013年	**2012年**
	千港元	*千港元*
應佔合營企業股東貸款利息開支	(24,432)	(32,154)

4. 其他收益淨值

	截至12月31日止六個月	
	2013年	**2012年**
	千港元	*千港元*
匯兑收益淨額	226,410	406,920
出售投資物業的收益／(虧損)	77,938	(5,790)
無形資產減值	(35,892)	—
	268,456	401,130

5. 未計融資成本前經營溢利

	截至12月31日止六個月	
	2013年	**2012年**
	千港元	*千港元*
未計融資成本前經營溢利已計入：		
來自投資物業之租金收入總額	346,412	338,886
出售物業、廠房及設備之收益	12,512	—
並經扣除：		
已出售物業成本	5,275,384	2,694,450
員工成本	306,070	251,306
投資物業之有關支出	145,216	130,560
物業、廠房及設備折舊	98,644	92,677
租賃物業租金	21,948	21,786
土地使用權攤銷	9,984	10,724
無形資產攤銷	26,268	26,268
出售物業、廠房及設備之虧損	—	645

6. 稅項支出

	截至12月31日止六個月	
	2013年	2012年
	千港元	*千港元*
當期稅項		
中國企業所得稅	886,759	640,633
中國土地增值稅	1,489,694	378,026
遞延稅項	154,105	198,600
	2,530,558	1,217,259

截至2013年12月31日止六個月應佔聯營公司及合營企業之稅項為402,863,000港元(2012年：135,891,000港元)，並已於簡明綜合收益表計入應佔聯營公司及合營企業業績內。

由於本集團期內在香港並無估計應課稅溢利，故並無作出香港利得稅撥備(2012年：無)。中國企業所得稅(「企業所得稅」)已根據於中國經營之附屬公司、聯營公司及合營企業之估計應課稅溢利按稅率25%(2012年：25%)作出撥備。中國土地增值稅(「土地增值稅」)就土地增值按累進稅率30%至60%作出撥備，土地增值為出售物業所得款項減去土地使用權成本及物業發展開支等可扣除開支。

於1999年7月，最終控股公司新世界發展有限公司與本公司訂立一項稅務賠償保證契據，據此，最終控股公司向本集團承諾就(其中包括)本集團出售其截至1999年3月31日所持有之若干物業而須支付之若干中國企業所得稅及土地增值稅作出賠償保證。期內就稅務賠償保證支付之金額為751,284,000港元(2012年：307,683,000港元)(附註3)。

7. 每股盈利

期內每股基本及攤薄盈利乃按以下基準計算：

	截至12月31日止六個月	
	2013年	2012年
	千港元	*千港元*
本公司股權持有人應佔溢利	3,394,594	2,321,074

	股份數目 截至12月31日止六個月	
	2013年	2012年
計算每股基本盈利的加權平均股份數目	8,667,659,582	8,653,393,830
潛在攤薄股份的影響：		
購股權	5,124,138	3,456,379
計算每股攤薄盈利的加權平均股份數目	8,672,783,720	8,656,850,209

8. 中期股息

	截至12月31日止六個月	
	2013年	2012年
	千港元	*千港元*
中期股息每股0.04港元(2012年：0.03港元)	346,972	259,903

董事已宣派每股0.04港元之中期股息。此股息將於2014年5月15日(星期四)或前後派發予於2014年4月16日(星期三)名列股東名冊內之股東。

9. 資本開支

截至2013年12月31日止六個月，本集團添置物業、廠房及設備、投資物業及土地使用權合共1,746,279,000港元(2012年：1,082,404,000港元)。

10. 預付款、應收賬款及其他應收款項

	於2013年12月31日	於2013年6月30日
	千港元	*千港元*
貿易應收賬款*(附註)*	2,957,167	1,951,395
預付土地開發成本	1,936,566	3,173,740
土地收購之按金	2,914,610	5,476,893
擬發展項目之預付款項	189,615	188,481
預付稅項	1,121,651	1,623,684
其他預付款項、按金及應收款項	1,548,091	1,402,897
	10,667,700	13,817,090

附註： 貿易應收賬款主要包括應收銷售所得款項、應收租金及應收物業管理費。銷售物業之應收銷售所得款項按買賣協議規定之分期付款安排結付。出租物業之每月租金由租戶按照租約預先支付。每月物業管理費按照協議預先支付。按發票日期計，貿易應收賬款之賬齡分析如下：

	於2013年12月31日	於2013年6月30日
	千港元	*千港元*
0至30日	1,139,614	553,584
31至60日	276,420	195,830
61至90日	361,653	106,625
90日以上	1,179,480	1,095,356
	2,957,167	1,951,395

11. 股本

	於2013年12月31日	於2013年6月30日
	千港元	*千港元*
法定：		
每股面值0.10港元之股份	3,000,000	3,000,000
已發行及繳足：		
8,671,857,755股（2013年6月30日：8,663,596,817股）		
每股面值0.10港元之股份	867,186	866,360

本公司已發行及繳足股本之變動詳情概述如下：

	每股面值0.10港元之股份數目	**千港元**
於2012年7月1日	8,649,792,519	864,979
行使購股權*（附註）*	13,804,298	1,381
於2013年6月30日	8,663,596,817	866,360
行使購股權*（附註）*	8,260,938	826
於2013年12月31日	8,671,857,755	867,186

附註： 根據於2002年11月26日採納之購股權計劃（「2002年購股權計劃」）及於2011年11月22日採納之購股權計劃（「2011年購股權計劃」），本公司可向本公司或其附屬公司之董事及僱員授予可認購本公司股份之購股權。期內所授購股權數目之變動及於2013年12月31日尚未行使之結餘如下：

(a) 2002年購股權計劃項下之購股權變動

		購股權數目				可行使購股權數目
建議授出日期	**每股行使價** *港元*	**於2013年7月1日**	**期內行使**	**期內失效**	**於2013年12月31日**	**於2013年12月31日**
2008年7月31日	3.148[1]	68,369	(26,052)	(42,317)	—	—
2008年11月12日	1.447[1]	140,933	(140,933)	—	—	—
2008年12月2日	1.290[1]	844,339	(59,070)	—	785,269	785,269
2009年2月3日	1.703[1]	165,850	(162,568)	—	3,282	3,282
2009年6月26日	3.913[1]	3,130,605	(306,000)	(116,301)	2,708,304	2,708,304
2009年11月19日	2.953[1]	1,996,493	(1,309,584)	(103,896)	583,013	225,609
2010年1月12日	2.878[1]	2,749,325	(1,668,244)	(77,381)	1,003,700	382,816
2010年5月18日	2.262[1]	327,750	(124,681)	—	203,069	79,723
2010年5月31日	2.349[1]	476,597	(248,000)	—	228,597	20,805
2010年11月10日	3.013[1]	2,328,805	(303,049)	—	2,025,756	1,492,396
2011年1月18日	3.036[1]	13,331,221	(1,609,404)	(332,467)	11,389,350	6,123,980
2011年5月3日	2.753[1]	868,530	(409,393)	(259,823)	199,314	—
2011年7月26日	2.705[1]	1,447,662	(224,000)	—	1,223,662	570,199
		27,876,479	(6,590,978)	(932,185)	20,353,316	12,392,383

(b) 2011年購股權計劃項下之購股權變動

建議授出日期	每股行使價 *港元*	購股權數目 於2013年7月1日	期內授出	期內行使	期內失效	於2013年12月31日	可行使購股權數目 於2013年12月31日
2012年5月3日	2.450[1]	7,246,680	—	(1,523,960)	(241,800)	5,480,920	914,560
2012年10月22日	3.370[1]	722,000	—	(54,000)	—	668,000	234,800
2013年1月7日	3.880[1]	5,378,700	—	—	(310,000)	5,068,700	1,013,740
2013年4月2日	3.350[1]	2,156,000	—	(40,000)	—	2,116,000	356,000
2013年6月24日	2.762[1]	1,390,000	—	(52,000)	—	1,338,000	226,000
2013年10月15日	4.010[1]	—	1,900,000	—	—	1,900,000	380,000
		16,893,380	1,900,000	(1,669,960)	(551,800)	16,571,620	3,125,100

附註：

1. 於授出日期，購股權分為五批，並可由接納購股權之日後一個月期限屆滿時起計五年內行使。

2. 2002年購股權計劃及2011年購股權計劃項下於截至2013年12月31日止六個月期間行使購股權時之加權平均股價分別為每股3.925港元(截至2013年6月30日止年度：每股3.642港元)及每股3.905港元(截至2013年6月30日止年度：每股3.656港元)。

12. 長期借貸

	於2013年12月31日 *千港元*	於2013年6月30日 *千港元*
銀行貸款*(附註i)*		
有抵押	7,622,996	6,139,885
無抵押	16,085,827	15,996,968
同系附屬公司貸款*(附註ii)*	2,633,616	2,629,273
非控制性權益貸款*(附註iii)*	50,505	49,580
參與權益墊款*(附註iv)*	2,388,154	2,487,874
定息債券*(附註v)*	8,983,596	8,958,244
其他貸款		
有抵押	71,795	70,886
無抵押	128,205	126,582
	37,964,694	36,459,292
已計入流動負債之即期部份	(4,991,585)	(5,501,711)
	32,973,109	30,957,581

附註：

(i) 銀行貸款之還款期如下：

	有抵押		無抵押		總計	
	於2013年12月31日	**於2013年6月30日**	**於2013年12月31日**	**於2013年6月30日**	**於2013年12月31日**	**於2013年6月30日**
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*
1年內	922,597	1,075,295	4,068,988	4,376,836	4,991,585	5,452,131
1年至2年	3,249,289	1,932,329	7,586,547	5,107,167	10,835,836	7,039,496
2年至5年	1,945,677	1,642,719	4,250,164	6,208,535	6,195,841	7,851,254
5年以後	1,505,433	1,489,542	180,128	304,430	1,685,561	1,793,972
	7,622,996	6,139,885	16,085,827	15,996,968	23,708,823	22,136,853

(ii) 同系附屬公司貸款之還款期為2年至5年，乃無抵押，並按三個月香港銀行同業拆出利率(「香港銀行同業拆息」)(2013年6月30日：三個月香港銀行同業拆息)計算年息。

(iii) 非控制性權益貸款乃無抵押、按5%(2013年6月30日：5%)計算年息及按貸款合同所述之還款期還款。

(iv) 若干物業項目之參與權益墊款乃無抵押、免息及須按本集團與參與權益訂立協議所述之條款還款。

(v) 於2012年3月29日及2012年4月12日，本公司發行總額分別人民幣2,800,000,000元及人民幣1,500,000,000元(相等於約3,590,000,000港元及1,923,000,000港元)之8.5%債券。

人民幣2,800,000,000元之債券已按本金金額100%之價格發行。人民幣1,500,000,000元之債券已按本金金額100.972%之價格發行，導致發行溢價人民幣14,600,000元(相等於約18,700,000港元)。

該等債券按每年8.5%票息計息，於每年4月11日及10月11日每半年期末應付。該等債券於香港聯合交易所有限公司上市。債券將於到期日2015年4月11日按本金金額贖回。

於2013年2月6日，本公司發行總額人民幣3,000,000,000元(相等於約3,846,000,000港元)之5.5%債券。債券已按本金金額100%之價格發行，按每年5.5%票息計息，於每年2月6日及8月6日每半年期末應付。債券於香港聯合交易所有限公司上市。債券將於到期日2018年2月6日按本金金額贖回。

13. 應付賬款及應計款項

	於2013年12月31日	於2013年6月30日
	千港元	*千港元*
貿易應付賬款(*附註i*)	6,189,880	5,459,634
其他應付賬款及應計款項(*附註ii*)	1,676,244	1,360,218
	7,866,124	6,819,852

附註：

(i) 貿易應付賬款之賬齡分析如下：

	於2013年12月31日	於2013年6月30日
	千港元	*千港元*
0至30日	5,534,734	4,899,955
31至60日	71,980	126,292
61至90日	49,491	61,910
90日以上	533,675	371,477
	6,189,880	5,459,634

(ii) 其他應付賬款及應計款項包括建築成本之應付保證金、其他應付款項及多項應計款項。

14. 欠非控制性權益款項

欠非控制性權益款項為無抵押、免息及須應要求償還。

15. 擔保

(i) 就銀行融資所作出之公司擔保

本集團就若干合營企業所得銀行貸款融資而給予公司擔保約2,879,414,000港元(2013年6月30日：1,640,794,000港元)。於2013年12月31日，本集團應佔貸予該等合營企業之銀行貸款融資之未償還數額約為2,478,388,000港元(2013年6月30日：1,135,368,000港元)。

(ii) 就按揭融資所作出之擔保

於2013年12月31日，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，而該等擔保下本集團於尚未償還之按揭貸款之應佔部分為1,883,736,000港元(2013年6月30日：1,595,251,000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負之按揭本金連同應計利息，而本集團有權接管有關物業並接收物業之法定業權。

16. 承擔

資本開支承擔

本集團之資本開支承擔如下：

	於2013年12月31日	於2013年6月30日
	千港元	*千港元*
已批准但未訂約		
擬發展項目購入代價	108,000	108,000
物業、廠房及設備	106,121	225,079
	214,121	333,079
已訂約但未撥備		
物業、廠房及設備	1,710,361	1,540,295
投資物業	1,031,184	1,360,214
	2,741,545	2,900,509
	2,955,666	3,233,588

17. 有關連人士交易

(i) 有關連人士交易

以下為本集團於期內在其日常業務中與有關連人士進行之重大交易概要：

	截至12月31日止六個月	
	2013年	2012年
	千港元	*千港元*
同系附屬公司貸款利息開支	4,690	4,510
同系附屬公司之租賃物業租金開支	9,876	10,004
向同系附屬公司支付物業代理費	10,352	4,245
向同系附屬公司及一家關連公司的貨品購買	52,626	3,965
來自合營企業之利息收入	35,885	46,720
來自同系附屬公司、合營企業及關連公司之物業管理服務費收入	26,402	20,603
來自同系附屬公司、一家合營企業及一家關連公司之租金收入	41,327	60,358
來自同系附屬公司、合營企業、一家聯營公司及關連公司之酒店管理服務費收入	60,819	42,900
來自合營企業及關連公司之項目管理費收入	27,049	6,980
來自關連公司之合約工程服務收入	280,364	—
來自合營企業之商標費收入	—	22,308

該等有關連人士交易須受2013年度財務報表所披露之條款所規管。

(ii) 期內就若干本集團物業項目所提供之項目管理、承建及工程顧問服務而須向若干同系附屬公司及關連公司支付之費用總額68,749,000港元(2012年：77,778,000港元)。此等費用按各合同條款之固定數額收取。

(iii) 最終控股公司與本公司訂立一項稅務賠償保證契據，據此，最終控股公司向本集團承諾就本集團出售於1999年3月31日持有之若干物業而須支付之企業所得稅及土地增值稅作出賠償保證。期內就此稅務賠償保證支付款項為751,284,000港元(2012年：307,683,000港元)(附註6)。

(iv) 本集團期內分別以代價人民幣17,088,000元(等值21,630,000港元)及人民幣19,608,000元(等值24,820,000港元)向本集團同系附屬公司航天新世界(中國)科技有限公司及深圳市翔龍通訊有限公司出售若干物業。

(v) 本集團期內以代價13,536,000歐元(等值約144,835,000港元)向本集團一家關連公司CTF Holdings Limited收購一家酒店管理公司。

III. 債務

借貸

於2014年2月28日(即本計劃文件付印前就本債務聲明之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團之未償還借貸約為38,387,300,000港元，詳情載列如下：

	千港元
銀行貸款	
有抵押	7,891,656
無抵押	16,204,257
同系附屬公司貸款，無抵押	2,634,995
非控股股東貸款，無抵押	252,143
參與權益墊款	2,222,006
定息債券	8,982,243
其他貸款	
有抵押	71,795
無抵押	128,205
	38,387,300

分別為約7,891,656,000港元及71,795,000港元之銀行貸款及其他貸款乃以本集團若干物業、機器及設備、投資物業、土地使用權、持作發展物業以及發展中物業作抵押。

或然負債

於2014年2月28日營業時間結束時，本集團擁有或然負債約為2,846,869,000港元，乃涉及為若干合營企業取得銀行貸款融資而作出之公司擔保。

於2014年2月28日營業時間結束時，本集團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作出履約擔保，而本集團就該等尚未償還按揭貸款擔保之應佔部份為2,028,130,000港元。

除上述以及本集團內公司間負債外，於2014年2月28日營業時間結束時，本集團並無任何未償還之貸款資本、銀行透支、貸款、按揭、抵押或其他類似債務、或租購財務租賃承擔、承兑負債或承兑信貸、擔保或其他重大或然負債。

IV. 重大變動

誠如本集團截至2013年12月31日止六個月中期報告所披露，本集團已落成總樓面面積(「樓面面積」)為955,166平方米之9項物業發展項目，較去年對應中期期間數量增加150%，以及實現簽訂合約物業銷售額達人民幣9,320百萬元，而物業銷售樓面面積為648,918平方米，銷售總額及銷售量按年分別增長10%及4%，董事確認自2013年6月30日起，即最近發佈之本集團經審核綜合財務報表之編製日期，本集團之財務及貿易狀況或前景並無重大變動。

V. 物業權益及經調整資產淨值

本公司及新世界聯合委任的獨立專業估值師萊坊測計師行有限公司已對本集團於2014年2月28日的物業權益進行估值。於2014年2月28日，本集團之應佔物業權益之市值約為港元128,945,235,000(人民幣101,866,735,000元)，其分類如下：

	千港元	*人民幣千元*
已落成投資物業	24,766,957	19,565,896
發展中將完成投資物業	3,284,557	2,594,800
酒店物業	4,243,070	3,352,025
持作出售之已落成物業／持作發展物業及發展中物業	82,289,103	65,008,391
土地及樓宇	851,295	672,523
在建工程	2,156,329	1,703,500
持有已簽約之物業	11,353,924	8,969,600
	128,945,235	101,866,735

上述物業權益的詳細資料及由萊坊測計師行有限公司已發出的估值報告已列載於本計劃文件的附錄二。

經計入本集團以上物業權益估值後的估值盈餘，本集團於2013年12月31日的經調整資產淨值的計算如下：

	千港元	每股股份資產淨值 *(附註1)* *港元*
新世界中國集團於2013年12月31日的未經審核綜合資產淨值*(附註2)*	57,982,338	6.68
調整：		
— 新世界中國集團於2014年2月28日應佔的物業權益產生的重新估值盈餘*(附註3)*	42,392,971	4.89
— 應佔重新估值盈餘產生的遞延稅項，扣除稅務賠償保證*(附註4)*	(12,839,008)	(1.48)
— 應付中期股息*(附註5)*	(346,972)	(0.04)
— 因收購棕櫚島渡假村項目之權益所產生的重估盈餘*(附註6)*	191,052	0.02
經調整資產淨值	87,380,381	10.07

附註:

1. 每股股份經調整資產淨值按於最後實際可行日期已發行8,680,631,746股股份計算。

2. 此數字乃根據列載於此附錄第二項之於2013年12月31日的未經審核簡明綜合財務狀況表。

3. 重新估值盈餘為按於2014年2月28日本集團所持有物業權益公平值及賬面值的盈餘(調整新世界中國集團未佔的物業權益後)。

4. 因物業權益產生的相關中國稅項包括企業所得稅及土地增值稅。於以估值價出售該等物業後(載列於計劃文件附錄二所載估值報告)重新估值盈餘所產生的遞延稅項是根據所有類別的物業權益需為企業所得稅作出撥備，土地增值稅的估算只為持作出售之已落成物業及持作發展物業及發展中將完成物業的盈餘計算。於1999年7月，新世界發展與本公司訂立一項稅務賠償保證契據，據此，新世界發展向新世界中國集團承諾就新世界中國集團出售其截至1999年3月31日所持有之若干物業而須支付之若干企業所得稅及土地增值稅作出賠償保證。於2014年2月28日，新世界發展應付的未償還稅務賠償保證約為5,461.3百萬港元，並已自應佔重新估值盈餘產生的遞延稅項18,300.3百萬港元中扣除，按物業權益重新估值盈餘產生的遞延稅項淨額12,839.0百萬港元列賬。

5. 中期股每股0.04港元於2014年5月15日派發於本公司的股東。

6. 誠如日期為2014年4月7日新世界發展及新世界中國發佈的聯合公告所披露，新世界中國集團將收購一間主要於廣東省營運棕櫚島渡假村項目(包括高爾夫球會營運及房地產開發)的公司的57.46%權益。根據相關物業的估值(載列於計劃文件附錄二所載估值報告第146項)及其相關賬面值，此項收購將產生約191.1百萬港元之額外重新估值盈餘(除税後)。

以下為獨立估值師萊坊測計師行有限公司就本集團物業權益市值於2014年2月28日的估值而發出的函件、估值概要及估值報告全文，以供載入本通函。

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」)、其附屬公司、聯營公司及共同控制實體(統稱「貴集團」)於中華人民共和國(「中國」)持有作投資目的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資料，藉以向　閣下提供吾等對該等物業權益於2014年2月28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價值」。

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交易過程之成本及扣減任何有關稅項。

估值方法

在對第一類物業第1至2項、第4至15項、第18項、第20至42項、第45項之零售部份、第46項、第50至54項、第55項之零售部份及第56至99項，第四類物業第117項以及第五類物業第166項及第168項進行估值時，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)評估該等物業。吾等已考慮有關支銷，並對潛在復歸收入作出適當撥備。

在對第一類物業第3項、第16至17項、第19項、第43項、第44項、第47項、第48項、第49項及第45項、第55項之停車場部份以及第五類物業第172項進行估值時，吾等已參考其租期所得的溢利租金以及其分租及／或轉讓物業租期權益所產生的權利評估該等物業。

在對第二類物業、第四類物業第111至116項及第118至162項、第六類物業及第七類物業進行估值時，吾等基於該等物業將根據　貴集團向吾等提供的最新發展計劃發展及竣工評估各項物業。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對各項物業進行估值，並已考慮完成開發項目所需支銷以反映已竣工開發項目質素的建築成本。

在對第三類物業及第五類物業第164項進行估值時，吾等以持續經營為基準評估各項物業，且吾等已參考其過去數年的歷史表現採用收入法進行估值。於估值期間，吾等依賴於同期酒店經營所得的經營溢利總額並參考與投資類似之形式的所需回報率進行估值。

在對第五類物業第163項進行估值時，由於該物業中已建成樓宇的特殊用途，故市場上並無現成可作比較之同類物業的市場交易。因此，吾等已採用折舊重置成本法評估物業。折舊重置成本為一項物業的目前重置(重建)成本減實際損耗及一切相關形式的陳舊及優化。此乃基於土地現行用途的市值，加上物業裝修目前重置(重建)成本，再按實際損耗及一切相關形式的陳舊及優化作出扣減計算。

在對第五類物業第165項、第167項、第169至171項、第173項及第172項非停車場部份進行估值時，吾等已採用直接比較法參考可於市場上取得的可比較銷售憑證評估物業。

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有否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。吾等並無理由懷疑 貴集團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、地役權、年期、樓宇竣工日期、佔用詳情、合營企業協議／合約、開發計劃、支銷建築成本及開發成本、估計開發成本以及佔地面積及建築面積等有關事項提供予吾等的意見。估值報告所載的尺寸、量度及面積乃以吾等獲取的資料作基準，因此僅為約數。吾等亦無法進行詳細實地測量，以核實該等物業的佔地面積及建築面積，故假設吾等所獲文件所示的面積正確無誤。根據 貴集團給予吾等的意見， 貴集團所提供的資料並無遺漏任何重大事實。

吾等曾視察所評估之物業的外貌，並在可能情況下視察其內部，視察乃由本公司梁偉明、徐斌、劉兆光、阮揚及李均泉於2013年7月至2014年2月期間進行。然而，吾等並無進行實地考察，以釐定地面情況或服務設施是否適用。吾等進行估值時假設該等方面條件均屬良好。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。

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證券上市規則第五章及第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

於吾等的估值中，所有貨幣數額均以人民幣列示。

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
香港皇后大道中18號
新世界大廈1期9樓

新世界發展有限公司董事會
香港皇后大道中18號
新世界大廈1期30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
MHKIS MRICS RPS (GP)
謹啟

2014年5月17日

附註： 梁偉明，MRICS, MHKIS, RPS (GP)，於香港、澳門及亞太地區物業估值擁有約21年經驗，並於中華人民共和國物業估值擁有19年經驗。

估值概要

第一類 — 貴集團於中國持有之投資物業

	物業	於2014年2月28日現況下之市值	貴集團應佔之權益	貴集團應佔於2014年2月28日現況下之市值
1	中國 廣東省 順德區大良 清暉路148號 順德新世界中心 商業裙樓及停車場部份	人民幣530,000,000元	42.2%	人民幣223,660,000元
2	中國 天津市南開區 東馬路138號 天津新世界廣場 若干部份	人民幣1,034,000,000元	100%	人民幣1,034,000,000元
3	中國 天津市和平區 榮業大街 天津新世界花園 地庫停車場	人民幣16,300,000元	100%	人民幣16,300,000元
4	中國 湖北省 武漢市江漢區 建設大道566號 武漢新世界國貿大廈二座 寫字樓部份	人民幣123,900,000元	100%	人民幣123,900,000元
5	中國 湖北省 武漢市江漢區 建設大道568號 武漢新世界國貿大廈一座 寫字樓部份	人民幣1,401,500,000元	100%	人民幣1,401,500,000元
6	中國 湖北省 武漢市江漢區 建設大道562號 武漢新世界國貿大廈一座 停車場部份	人民幣65,400,000元	100%	人民幣65,400,000元

	物業	於2014年2月28日現況下之市值	貴集團應佔之權益	貴集團應佔於2014年2月28日現況下之市值
7	中國 湖北省 武漢市漢口區 解放大道634號 武漢新世界中心 零售部份	人民幣462,000,000元	100%	人民幣462,000,000元
8	中國 湖北省 武漢市漢口區 解放大道634號 武漢新世界中心 零售部份—步行街	人民幣110,000,000元	100%	人民幣110,000,000元
9	中國 湖北省 武漢市漢口區 解放大道634號 武漢新世界中心 停車場部份	人民幣78,400,000元	100%	人民幣78,400,000元
10	中國 湖北省 武漢市漢口區 解放大道634號 武漢新世界中心 寫字樓部份	人民幣896,000,000元	100%	人民幣896,000,000元
11	中國 湖北省 武漢市漢口區 解放大道634號 武漢新世界中心 6樓辦公室單位C及 停車場部份	人民幣25,600,000元	60%	人民幣15,360,000元
12	中國 湖北省 武漢市漢口區 解放大道634號 武漢新世界中心—匯豪邸 配套部份	人民幣13,300,000元	100%	人民幣13,300,000元

	物業	於2014年2月28日現況下之市值	貴集團應佔之權益	貴集團應佔於2014年2月28日現況下之市值
13	中國 湖北省 武漢市漢口區 解放大道628號 武漢K11新食藝 零售及停車場部份	人民幣198,000,000元	100%	人民幣198,000,000元
14	中國 湖北省 武漢市江漢區 武漢新華家園一期A區 商業裙樓及停車場部份	人民幣176,000,000元	60%	人民幣105,600,000元
15	中國 湖北省 武漢市江漢區 武漢新華家園二期 停車場部份	人民幣35,620,000元	60%	人民幣21,372,000元
16	中國 湖北省 武漢市江漢區 武漢新華家園一期B區 停車場部份	人民幣13,260,000元	60%	人民幣7,956,000元
17	中國 湖北省 武漢市江漢區 武漢新華家園一期C區 停車場部份	人民幣18,460,000元	60%	人民幣11,076,000元
18	中國 湖北省 武漢市漢口區 東西湖 武漢常青花園二期 零售部份	人民幣3,900,000元	60%	人民幣2,340,000元
19	中國 湖北省 武漢市漢口區 東西湖 武漢常青花園240座 停車場部份	人民幣6,300,000元	60%	人民幣3,780,000元

	物業	於2014年2月28日現況下之市值	貴集團應佔之權益	貴集團應佔於2014年2月28日現況下之市值
20	中國 湖北省 武漢市漢口區 東西湖 武漢常青花園 8區西北部份 商業及停車場部份	人民幣266,000,000元	60%	人民幣159,600,000元
21	中國 北京市東城區 崇文門外大街3號 北京新世界中心一期 若干部份	人民幣2,490,000,000元	70%	人民幣1,743,000,000元
22	中國 北京市東城區 崇文門外大街3號 北京新世界中心二期 若干部份	人民幣1,187,000,000元	70%	人民幣830,900,000元
23	中國 北京市東城區 崇文門外大街3號 北京新世界花園一期 停車場部份	人民幣40,500,000元	70%	人民幣28,350,000元
24	中國 北京市東城區 崇文門外大街3號 北京新世界花園二期5及6座 停車場部份	人民幣103,000,000元	70%	人民幣72,100,000元
25	中國 北京市東城區 珠市口東大街1號 新陽商務樓 停車場部份	人民幣19,100,000元	70%	人民幣13,370,000元
26	中國 北京市 北京經濟技術開發區 天華園一里三區 北京新康家園三期 住宅停車場部份	人民幣117,300,000元	70%	人民幣82,110,000元

	物業	於2014年2月28日現況下之市值	貴集團應佔之權益	貴集團應佔於2014年2月28日現況下之市值
27	中國 北京市 北京經濟技術開發區 天華園一里三區 北京新康家園三期 商務停車場部份	人民幣22,300,000元	70%	人民幣15,610,000元
28	中國 北京市 北京經濟技術開發區 天華園一里三區 北京新康家園三期 配套商業裙樓	人民幣56,600,000元	70%	人民幣39,620,000元
29	中國 北京市 北京經濟技術開發區 天華園一里三區 北京新康家園二期 商業附樓部份	人民幣9,500,000元	70%	人民幣6,650,000元
30	中國 北京市 北京經濟技術開發區 天華園一里三區 北京新康家園三期 附樓部份	人民幣9,500,000元	70%	人民幣6,650,000元
31	中國 北京市東城區 西花市南里西區 北京新景家園一期 10–12號樓 停車場部份	人民幣41,600,000元	70%	人民幣29,120,000元
32	中國 北京市東城區 西花市南里東區 北京新景家園三期#716座 停車場部份	人民幣26,500,000元	70%	人民幣18,550,000元
33	中國 北京市東城區 西花市南里東區 北京新景家園一期 配套商業部份	人民幣5,300,000元	70%	人民幣3,710,000元

	物業	於2014年2月28日現況下之市值	貴集團應佔之權益	貴集團應佔於2014年2月28日現況下之市值
34	中國 北京市東城區 廣渠門內大街 北京兩廣路2座 停車場部份	人民幣70,800,000元	70%	人民幣49,560,000元
35	中國 北京市東城區 廣渠門內大街 北京兩廣路3座及4座 停車場部份	人民幣55,900,000元	70%	人民幣39,130,000元
36	中國 北京市東城區 廣渠門內大街 北京兩廣路2座 商業部份	人民幣31,100,000元	70%	人民幣21,770,000元
37	中國 北京市東城區 崇文門外大街11號 北京新成文化大廈 停車場部份	人民幣47,800,000元	70%	人民幣33,460,000元
38	中國 北京市東城區 崇文門外大街7號及9號 正仁大廈 停車場部份	人民幣88,300,000元	70%	人民幣61,810,000元
39	中國 北京市東城區 北京新怡家園一期及二期 停車場部份	人民幣120,000,000元	70%	人民幣84,000,000元
40	中國 北京市東城區 北京新怡家園三期及四期 停車場部份	人民幣52,200,000元	70%	人民幣36,540,000元
41	中國 北京市東城區 北京新怡家園(A及B區) 停車場部份	人民幣41,000,000元	70%	人民幣28,700,000元

	物業	於2014年2月28日現況下之市值	貴集團應佔之權益	貴集團應佔於2014年2月28日現況下之市值
42	中國 河北省 廊坊 愛民東路及建設路交匯處 廊坊新世界中心 零售部份	人民幣136,000,000元	100%	人民幣136,000,000元
43	中國 遼寧省 瀋陽市和平區 瀋陽新世界花園1A和1B期 停車場部份	人民幣18,700,000元	100%	人民幣18,700,000元
44	中國 遼寧省 瀋陽市和平區 瀋陽新世界花園1D期 停車場部份	人民幣48,800,000元	100%	人民幣48,800,000元
45	中國 遼寧省 瀋陽市和平區 瀋陽新世界花園1E期 零售及停車場部份	人民幣102,000,000元	100%	人民幣102,000,000元
46	中國 遼寧省 瀋陽市和平區 瀋陽新世界花園2A期 零售部份	人民幣24,000,000元	100%	人民幣24,000,000元
47	中國 遼寧省 瀋陽市和平區 瀋陽新世界花園2A期 停車場部份	人民幣630,000,000元	100%	人民幣630,000,000元
48	中國 遼寧省 瀋陽市和平區 瀋陽新世界花園2B期 停車場部份	人民幣568,000,000元	100%	人民幣568,000,000元

	物業	於2014年2月28日現況下之市值	貴集團應佔之權益	貴集團應佔於2014年2月28日現況下之市值
49	中國 遼寧省 瀋陽市和平區 南京南街2號 瀋陽新世界商業中心一期 (前稱為瀋陽新世界酒店 擴建項目) 停車場部份	人民幣13,490,000元	100%	人民幣13,490,000元
50	中國 上海市長寧區 長寧路833號 上海柏華麗豪華公寓	人民幣1,065,000,000元	100%	人民幣1,065,000,000元
51	中國 上海市長寧區 長寧路823號 上海華美達廣場 商業及停車場部份	人民幣672,000,000元	100%	人民幣672,000,000元
52	中國 上海市黃浦區 淮海中路300號 上海香港新世界大廈	人民幣5,211,000,000元	50%	人民幣2,605,500,000元
53	中國 山東省 濟南市槐蔭區 道德街 濟南陽光花園 第4號配套大樓及 第21、22及33座	人民幣50,300,000元	100%	人民幣50,300,000元
54	中國 遼寧省 大連市中山區 天津街200號 大連新世界廣場二期 零售及停車場部份	人民幣606,000,000元	88%	人民幣533,280,000元
55	中國 遼寧省 大連市中山區 人民路41號 大連新世界大廈 商業及停車場部份	人民幣446,000,000元	100%	人民幣446,000,000元

	物業	於2014年2月28日現況下之市值	貴集團應佔之權益	貴集團應佔於2014年2月28日現況下之市值
56	中國 廣東省 廣州市珠江新城 廣州凱旋新世界 零售部份	人民幣419,000,000元	90.5%	人民幣379,195,000元
57	中國 廣東省 廣州市珠江新城 廣州凱旋新世界 住宅部份	人民幣994,000,000元	90.5%	人民幣899,570,000元
58	中國 廣東省 廣州市珠江新城 廣州凱旋新世界L4區 停車場部份	人民幣174,000,000元	90.5%	人民幣157,470,000元
59	中國 廣東省 廣州市珠江新城 廣州凱旋新世界L8區 停車場部份	人民幣125,400,000元	90.5%	人民幣113,487,000元
60	中國 廣東省 廣州市珠江新城 廣州凱旋新世界L13區 停車場部份	人民幣184,200,000元	90.5%	人民幣166,701,000元
61	中國 廣東省 廣州市天河區 中山大道 廣州東方新世界花園一期 零售部份	人民幣247,000,000元	100%	人民幣247,000,000元
62	中國 廣東省 廣州市天河區 中山大道 廣州東方新世界花園 銷售中心	人民幣35,100,000元	100%	人民幣35,100,000元

	物業	於2014年2月28日現況下之市值	貴集團應佔之權益	貴集團應佔於2014年2月28日現況下之市值
63	中國 廣東省 廣州市天河區 中山大道 廣州東方新世界花園 一、二及三期 停車場部份	人民幣278,900,000元	100%	人民幣278,900,000元
64	中國 廣東省 廣州市天河區 中山大道 廣州東方新世界花園二期 零售及配套部份	人民幣8,300,000元	100%	人民幣8,300,000元
65	中國 廣東省 廣州市增城區 新塘鎮 花園東路6號 廣州新塘新世界花園三期 幼兒園部份	人民幣8,500,000元	62.5%	人民幣5,312,500元
66	中國 廣東省 廣州市增城區 新塘鎮 花園東路6號 廣州新塘新世界花園 零售部份	人民幣42,700,000元	62.5%	人民幣26,687,500元
67	中國 廣東省 廣州市增城區 新塘鎮 花園東路6號 廣州新塘新世界花園 停車場部份	人民幣150,200,000元	62.5%	人民幣93,875,000元

	物業	於2014年2月28日現況下之市值	貴集團應佔之權益	貴集團應佔於2014年2月28日現況下之市值
68	中國 廣東省 廣州市增城區 新塘鎮 花園東路6號 廣州新塘新世界花園 農貿市場	人民幣10,400,000元	62.5%	人民幣6,500,000元
69	中國 廣東省 廣州市增城區 新塘鎮 花園東路6號 廣州新塘新世界花園 商業裙樓	人民幣33,700,000元	62.5%	人民幣21,062,500元
70	中國 廣東省 廣州市天河區 天府路 廣州東逸花園一期 停車場部份	人民幣4,000,000元	100%	人民幣4,000,000元
71	中國 廣東省 廣州市天河區 天府路 廣州東逸花園二期 停車場部份	人民幣9,800,000元	100%	人民幣9,800,000元
72	中國 廣東省 廣州市天河區 天府路 廣州東逸花園三期 停車場部份	人民幣45,800,000元	100%	人民幣45,800,000元
73	中國 廣東省 廣州市天河區 天府路 廣州東逸花園四期 停車場部份	人民幣57,000,000元	100%	人民幣57,000,000元

	物業	於2014年2月28日現況下之市值	貴集團應佔之權益	貴集團應佔於2014年2月28日現況下之市值
74	中國 廣東省 廣州市天河區 天府路 廣州東逸花園二期 商業裙樓	人民幣75,300,000元	100%	人民幣75,300,000元
75	中國 廣東省 廣州市天河區 天府路 廣州東逸花園四期 商業裙樓	人民幣10,700,000元	100%	人民幣10,700,000元
76	中國 廣東省 廣州市白雲區 永泰村 廣州嶺南新世界2A期 商業裙樓及配套設施部份	人民幣15,900,000元	100%	人民幣15,900,000元
77	中國 廣東省 廣州市白雲區 永泰村 廣州嶺南新世界2B1/2/3期 停車場部份	人民幣23,700,000元	100%	人民幣23,700,000元
78	中國 廣東省 廣州市白雲區 永泰村 廣州嶺南新世界4期 B、C及D區 停車場部份	人民幣197,600,000元	100%	人民幣197,600,000元
79	中國 廣東省 廣州市白雲區 永泰村 廣州嶺南新世界2C1–4期 商業裙樓及停車場部份	人民幣86,400,000元	100%	人民幣86,400,000元

	物業	於2014年2月28日現況下之市值	貴集團應佔之權益	貴集團應佔於2014年2月28日現況下之市值
80	中國 廣東省 廣州市白雲區 永泰村 廣州嶺南新世界 2D1–3及2D2期第5至15座 商業及停車場部份	人民幣75,600,000元	100%	人民幣75,600,000元
81	中國 廣東省 廣州市白雲區 永泰村 廣州嶺南新世界2D3期 停車場部份	人民幣78,500,000元	100%	人民幣78,500,000元
82	中國 廣東省 廣州市白雲區 永泰村 廣州嶺南新世界 2E1期及2E2期第18至29座 商業及停車場部份	人民幣152,400,000元	100%	人民幣152,400,000元
83	中國 廣東省 廣州市白雲區 永泰村 廣州嶺南新世界 嶺南中學 學生宿舍	人民幣44,000,000元	100%	人民幣44,000,000元
84	中國 廣東省 廣州市荔灣區 芳村大道 廣州逸彩庭園 商業、配套設施及 停車場部份	人民幣181,900,000元	100%	人民幣181,900,000元
85	中國 廣東省 惠州市 東平長湖嶺 惠州長湖苑 商業及停車場部份	人民幣89,400,000元	62.5%	人民幣55,875,000元

	物業	於2014年2月28日現況下之市值	貴集團應佔權益	貴集團應佔於2014年2月28日現況下之市值
86	中國 廣東省 肇慶市中調洪湖西 肇慶新世界花園 D及E區 商業部份	人民幣56,300,000元	100%	人民幣56,300,000元
87	中國 江蘇省 南京市玄武區 珠江路88號 南京新世界中心 零售部份	人民幣369,000,000元	100%	人民幣369,000,000元
88	中國 江蘇省 南京市玄武區 珠江路88號 南京新世界中心 停車場部份	人民幣18,600,000元	100%	人民幣18,600,000元
89	中國 湖南省 長沙市雨花區 勞動東路139號 長沙新城新世界 零售及停車場部份	人民幣97,760,000元	47.5%	人民幣46,436,000元
90	中國 貴州省 貴陽市金陽新區 金朱路1號 貴陽金陽新世界 (前稱為貴陽金陽區項目) 西區商業大樓A、B和C棟、 停車場、零售及幼兒園部份	人民幣332,000,000元	50%	人民幣166,000,000元
91	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	人民幣145,000,000元	30%	人民幣43,500,000元

	物業	於2014年2月28日現況下之市值	貴集團應佔之權益	貴集團應佔於2014年2月28日現況下之市值
92	中國 遼寧省 鞍山市高新區 科技路 鞍山新世界花園IA1及IA2期 零售及停車場部份	人民幣171,000,000元	100%	人民幣171,000,000元
93	中國 海南省 海口市新埠島 海口新世界花園三期 停車場部份	人民幣34,100,000元	100%	人民幣34,100,000元
	小計：	**人民幣24,783,690,000元**		**人民幣19,565,895,500元**

第二類 — 貴集團於中國所持發展中之投資物業

	物業	於2014年2月28日現況下之市值	貴集團應佔之權益	貴集團應佔於2014年2月28日現況下之市值
94	中國 貴州省 貴陽市金陽新區 金朱路1號 貴陽金陽新世界 (前稱為貴陽金陽區項目) 西區商業大樓D棟部份	人民幣36,000,000元	50%	人民幣18,000,000元
95	中國 天津市 和平區 榮業大街東側與官溝街南側 天津新匯華庭 商業部份	人民幣241,000,000元	100%	人民幣241,000,000元

	物業	於2014年2月28日現況下之市值	貴集團應佔之權益	貴集團應佔於2014年2月28日現況下之市值
96	中國 廣東省 廣州市白雲區 永泰村 廣州嶺南新世界5期 餐飲大樓	人民幣43,900,000元	100%	人民幣43,900,000元
97	中國 廣東省 廣州市白雲區 永泰村 廣州嶺南新世界5期 停車場部份	人民幣16,200,000元	100%	人民幣16,200,000元
98	中國 廣東省 廣州市白雲區 永泰村 廣州嶺南新世界4A期 停車場部份	人民幣70,900,000元	100%	人民幣70,900,000元
99	中國 廣東省 廣州市荔灣區 芳村大道 廣州逸彩庭園1區 停車場部份	人民幣151,500,000元	100%	人民幣151,500,000元
100	中國 廣東省 深圳市鹽田區 沙頭角海山路 深圳新世界倚山花園三期 停車場部份	人民幣134,700,000元	100%	人民幣134,700,000元
101	中國 廣東省 深圳市寶安區 新安街道曦城東路3號 深圳新世界名鐫 停車場部份	人民幣20,600,000元	100%	人民幣20,600,000元

	物業	於2014年2月28日現況下之市值	貴集團應佔之權益	貴集團應佔於2014年2月28日現況下之市值
102	中國 遼寧省 瀋陽市和平區 瀋陽新世界中心 停車場部份	人民幣295,000,000元	100%	人民幣295,000,000元
103	中國 遼寧省 瀋陽市和平區 瀋陽新世界中心K11	人民幣1,603,000,000元	100%	人民幣1,603,000,000元
	小計：	**人民幣2,612,800,000元**		**人民幣2,594,800,000元**

第三類 — 貴集團於中國持有之酒店

	物業	於2014年2月28日現況下之市值	貴集團應佔之權益	貴集團應佔於2014年2月28日現況下之市值
104	中國 湖北省 武漢市漢口區 解放大道634號 武漢新世界中心 武漢新世界酒店	人民幣675,000,000元	60%	人民幣405,000,000元
105	中國 遼寧省 大連市中山區 人民路41號 大連新世界大廈 大連新世界酒店	人民幣881,000,000元	100%	人民幣881,000,000元
106	中國 上海市長寧區 定西路1555號 上海華美達廣場 上海巴黎春天新世界酒店	人民幣769,000,000元	100%	人民幣769,000,000元
107	中國 上海市長寧區 定西路1525號 上海華美達廣場 上海貝爾特酒店 及上海九洲商場1樓部份	人民幣232,000,000元	100%	人民幣232,000,000元

	物業	於2014年2月28日現況下之市值	貴集團應佔之權益	貴集團應佔於2014年2月28日現況下之市值
108	中國 北京市 東城區 崇文門外大街3–18號 北京貝爾特酒店	人民幣299,000,000元	55%	人民幣164,450,000元
109	中國 北京市 東城區 祈年大街8號 北京新世界酒店	人民幣1,196,000,000元	70%	人民幣837,200,000元
110	中國 廣東省 順德區大良 清暉路150號 順德新世界酒店	人民幣195,000,000元	32.5%	人民幣63,375,000元
	小計：	**人民幣4,247,000,000元**		**人民幣3,352,025,000元**

第四類 — 貴集團於中國持有作銷售之已竣工物業、持作發展／發展中之物業

	物業	於2014年2月28日現況下之市值	貴集團應佔之權益	貴集團應佔於2014年2月28日現況下之市值
111	中國 北京市 順義區 首都機場路 花園三街 北京麗高王府	人民幣32,000,000元	100%	人民幣32,000,000元

	物業	於2014年2月28日現況下之市值	貴集團應佔之權益	貴集團應佔於2014年2月28日現況下之市值
112	中國 北京市 東城區 北京新怡家園	人民幣109,000,000元	70%	人民幣76,300,000元
113	中國 北京市 東城區 西花市南里西區及東區 北京新景家園	人民幣307,000,000元	70%	人民幣214,900,000元
114	中國 北京市 東城區 崇文門外大街西南角5號 北京新景商業中心	人民幣337,000,000元	70%	人民幣235,900,000元
115	中國 北京市 東城區 廣渠門內大街 北京新裕商業中心	人民幣1,930,000,000元	70%	人民幣1,351,000,000元
116	中國 北京市 東城區 廣渠門內大街 北京新裕家園	人民幣262,000,000元	70%	人民幣183,400,000元
117	中國 北京市 東城區 崇文門外大街7–9號 北京正仁大廈	人民幣108,000,000元	70%	人民幣75,600,000元
118	中國 北京市 東城區 崇文門外大街3號 北京新世界中心一期 若干部份	人民幣24,500,000元	70%	人民幣17,150,000元
119	中國 北京市 東城區 崇文門外大街5號 北京新世界中心二期 北京太華公寓	人民幣59,100,000元	70%	人民幣41,370,000元

	物業	於2014年2月28日現況下之市值	貴集團應佔之權益	貴集團應佔於2014年2月28日現況下之市值
120	中國 北京市 順義區高麗營鎮于莊村 北京華美項目	人民幣2,642,000,000元	75%	人民幣1,981,500,000元
121	中國 河北省 唐山市 路南區 建設南路東與鳳凰大廈南 唐山新世界中心	人民幣1,064,000,000元	100%	人民幣1,064,000,000元
122	中國 河北省 廊坊市 愛民東路及建設路交匯處 廊坊新世界中心	人民幣1,517,000,000元	100%	人民幣1,517,000,000元
123	中國 河北省 廊坊市 新奧藝術大道南與銀河路西 廊坊新世界花園	人民幣742,000,000元	100%	人民幣742,000,000元
124	中國 天津市 和平區 榮業大街東側及官溝街南側 天津新匯華庭 (前稱為天津南市發展項目)	人民幣3,135,000,000元	100%	人民幣3,135,000,000元
125	中國 天津市 和平區 慶善大街及福安大街交匯處 天津金茂廣場	人民幣44,700,000元	100%	人民幣44,700,000元

	物業	於2014年2月28日現況下之市值	貴集團應佔之權益	貴集團應佔於2014年2月28日現況下之市值
126	中國 湖北省 武漢市江岸區 武漢塔子湖夢湖香郡	人民幣549,000,000元	100%	人民幣549,000,000元
127	中國 湖北省 武漢市漢口區 東西湖 武漢常青花園及 武漢常青南園	人民幣4,345,000,000元	60%	人民幣2,607,000,000元
128	中國 湖北省 武漢市東湖開發區 關山大道東及雄楚大道南 武漢光谷新世界	人民幣1,296,000,000元	100%	人民幣1,296,000,000元
129	中國 湖北省 武漢市漢口區 解放大道332號 武漢新世界中心 未售部份	人民幣9,000,000元	100%	人民幣9,000,000元
130	中國 湖北省 武漢市漢口區 解放大道308號 武漢新世界中心三期	人民幣708,000,000元	100%	人民幣708,000,000元
131	中國 貴州省 貴陽市金陽新區 金朱路1號 貴陽金陽新世界 (前稱為貴陽金陽區項目)	人民幣4,757,000,000元	50%	人民幣2,378,500,000元

	物業	於2014年2月28日現況下之市值	貴集團應佔之權益	貴集團應佔於2014年2月28日現況下之市值
132	中國 湖南省 長沙市雨花區 勞動東路139號 長沙新城新世界	人民幣1,935,000,000元	47.5%	人民幣919,125,000元
133	中國 廣東省 廣州市 天河區天府路 廣州東逸花園	人民幣296,000,000元	100%	人民幣296,000,000元
134	中國 廣東省 廣州市天河區 中山大道 廣州東方新世界花園	人民幣251,000,000元	100%	人民幣251,000,000元
135	中國 廣東省 廣州市珠江新城 廣州凱旋新世界	人民幣2,591,000,000元	90.5%	人民幣2,344,855,000元
136	中國 廣東省 廣州市荔灣區 芳村大道西 廣州逸彩庭園	人民幣5,823,000,000元	100%	人民幣5,823,000,000元
137	中國 廣東省 廣州市天河區 天河北路 廣州協和新世界花園	人民幣5,000,000元	40%	人民幣2,000,000元
138	中國 廣東省 廣州市 白雲區永泰村 廣州嶺南新世界2期、4期及餘下各期	人民幣4,422,000,000元	100%	人民幣4,422,000,000元

	物業	於2014年2月28日現況下之市值	貴集團應佔之權益	貴集團應佔於2014年2月28日現況下之市值
139	中國 廣東省 廣州市 增城區新塘鎮花園東路 廣州新塘新世界花園	人民幣485,000,000元	62.5%	人民幣303,125,000元
140	中國 廣東省 廣州市 白雲區永泰村 廣州嶺南新世界6區	人民幣1,932,000,000元	100%	人民幣1,932,000,000元
141	中國 廣東省 深圳市寶安區 新安街道曦城東路3號 深圳新世界名鐫	人民幣3,488,000,000元	100%	人民幣3,488,000,000元
142	中國 廣東省 深圳市鹽田區 沙頭角海山路 深圳新世界倚山花園	人民幣2,030,000,000元	100%	人民幣2,030,000,000元
143	中國 廣東省 肇慶市 中調洪湖西 肇慶新世界花園	人民幣708,000,000元	100%	人民幣708,000,000元
144	中國 廣東省 佛山市南海高新區 高爾夫路333號 廣佛新世界莊園 房地產部份	人民幣4,393,000,000元	84.8%	人民幣3,725,264,000元

	物業	於2014年2月28日現況下之市值	貴集團應佔之權益	貴集團應佔於2014年2月28日現況下之市值
145	中國 廣東省 惠州市 東平長湖嶺 惠州長湖苑	人民幣153,000,000元	62.5%	人民幣95,625,000元
146	中國 廣東省 惠州市惠陽區 淡水鎮土湖 高爾夫路1號 惠陽棕櫚島渡假村 (房地產部份)	人民幣823,000,000元	59%	人民幣485,570,000元
147	中國 廣東省 惠州市 惠陽區 淡水土湖湖下寮地段 惠陽湖下寮發展項目	人民幣337,000,000元	87.7%	人民幣295,549,000元
148	中國 上海市長寧區 虹橋路977號 上海中山廣場 停車場部份	人民幣103,250,000元	100%	人民幣103,250,000元
149	中國 上海市長寧區 虹橋府邸 (前稱為上海中山廣場 — 日照房) 204及301室	人民幣11,980,000元	100%	人民幣11,980,000元
150	中國 遼寧省 瀋陽市 和平區 瀋陽新世界花園餘下部份	人民幣5,813,000,000元	100%	人民幣5,813,000,000元

	物業	於2014年2月28日現況下之市值	貴集團應佔之權益	貴集團應佔於2014年2月28日現況下之市值
151	中國 遼寧省 瀋陽市 和平區 南京南街2號 瀋陽新世界商業中心 (前稱為瀋陽新世界酒店 擴建項目)	人民幣1,288,000,000元	100%	人民幣1,288,000,000元
152	中國 遼寧省 瀋陽市 和平區 瀋陽新世界中心	人民幣2,355,000,000元	100%	人民幣2,355,000,000元
153	中國 遼寧省 大連市中山區 天津街200號 大連新世界廣場	人民幣5,700,000元	88%	人民幣5,016,000元
154	中國 遼寧省 大連市中山區 人民路41號 大連新世界大廈	人民幣1,273,000,000元	100%	人民幣1,273,000,000元
155	中國 海南省 海口市新埠島 海口新世界花園未售部份	人民幣4,200,000元	100%	人民幣4,200,000元
156	中國 海南省 海口市海甸島 海口美麗沙項目 IA及IB期	人民幣3,406,000,000元	100%	人民幣3,406,000,000元
157	中國 廣東省 順德區大良 清暉路148號 順德新世界中心	人民幣246,000,000元	42.2%	人民幣103,812,000元

	物業	於2014年2月28日現況下之市值	貴集團應佔之權益	貴集團應佔於2014年2月28日現況下之市值
158	中國 廣東省 珠海市三灶行政區 金海岸機場路 珠海金海新世界	人民幣201,500,000元	100%	人民幣201,500,000元
159	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	人民幣3,037,000,000元	30%	人民幣911,100,000元
160	中國 鞍山市高新區 科技路及千華街 鞍山新世界花園	人民幣1,710,000,000元	100%	人民幣1,710,000,000元
161	中國 山東省 濟南市 槐蔭區道德街 濟南陽光花園	人民幣2,006,000,000元	100%	人民幣2,006,000,000元
162	中國 北京市東城區 崇文門外大街3號 北京燕京大廈 商業及停車場部份	人民幣623,000,000元	70%	人民幣436,100,000元
	小計：	**人民幣75,732,930,000元**		**人民幣65,008,391,000元**

第五類 — 貴集團於中國持有之土地及樓宇

	物業	於2014年2月28日現況下之市值	貴集團應佔之權益	貴集團應佔於2014年2月28日現況下之市值
163	中國 廣東省 佛山市南海高新區 高爾夫路333號 廣佛新世界莊園 (高爾夫球場部份)	人民幣201,000,000元	84.8%	人民幣170,448,000元
164	中國 廣東省 惠州市惠陽區 淡水鎮土湖高爾夫路1號 惠陽棕櫚島渡假村 (高爾夫球場部份)	人民幣175,000,000元	48.8%	人民幣85,400,000元
165	中國 廣東省 廣州市珠江新城 廣州凱旋新世界 寫字樓部份	人民幣85,000,000元	90.5%	人民幣76,925,000元
166	中國 天津市南開區 東馬路138號 天津新世界廣場 若干部份	人民幣12,100,000元	100%	人民幣12,100,000元
167	中國 湖北省 武漢市江漢區 建設大道568號 武漢新世界國貿大廈一座 寫字樓部份	人民幣56,800,000元	100%	人民幣56,800,000元
168	中國 上海市黃浦區 淮海中路300號 上海香港新世界大廈寫字樓 部份	人民幣170,000,000元	50%	人民幣85,000,000元

	物業	於2014年2月28日現況下之市值	貴集團應佔權益	貴集團應佔於2014年2月28日現況下之市值
169	中國 貴州省 貴陽市金陽新區 金朱路1號 貴陽金陽新世界 （前稱為貴陽金陽區項目） 西區商業大樓B棟部份	人民幣14,000,000元	50%	人民幣7,000,000元
170	中國 廣東省 廣州市增城區 新塘鎮花園東路6號 廣州新塘新世界花園 寫字樓部份	人民幣10,000,000元	62.5%	人民幣6,250,000元
171	中國 山東省 濟南市 槐蔭區道德街 濟南陽光花園寫字樓部份	人民幣19,600,000元	100%	人民幣19,600,000元
172	中國 遼寧省 瀋陽市和平區 瀋陽新世界花園 寫字樓及停車場部份	人民幣137,000,000元	100%	人民幣137,000,000元
173	中國 鞍山市 高新區 科技路及千華街 鞍山新世界花園 零售部份	人民幣16,000,000元	100%	人民幣16,000,000元
	小計：	**人民幣896,500,000元**		**人民幣672,523,000元**

第六類 — 貴集團於中國持有之在建資產

	物業	於2014年2月28日現況下之市值	貴集團應佔之權益	貴集團應佔於2014年2月28日現況下之市值
174	中國 貴州省 貴陽市金陽新區 金朱路1號 貴陽金陽新世界 (前稱為貴陽金陽區項目) 西區商業大樓D棟部份	人民幣72,000,000元	50%	人民幣36,000,000元
175	中國 貴州省 貴陽市金陽新區 金朱路1號 貴陽金陽新世界 (前稱為貴陽金陽區項目) 西區商業大樓G棟 貴陽新世界酒店	人民幣396,000,000元	50%	人民幣198,000,000元
176	中國 貴州省 貴陽市金陽新區 金朱路1號 貴陽金陽新世界 (前稱為貴陽金陽區項目) 西區商業大樓F棟 貴陽貝爾特酒店	人民幣89,000,000元	50%	人民幣44,500,000元
177	中國 遼寧省 瀋陽市和平區 瀋陽新世界中心 會議中心	人民幣646,000,000元	100%	人民幣646,000,000元
178	中國 遼寧省 瀋陽市和平區 瀋陽新世界中心 瀋陽新世界酒店	人民幣570,000,000元	100%	人民幣570,000,000元

	物業	於2014年2月28日現況下之市值	貴集團應佔之權益	貴集團應佔於2014年2月28日現況下之市值
179	中國 遼寧省 瀋陽市和平區 瀋陽新世界中心 瀋陽貝爾特酒店	人民幣209,000,000元	100%	人民幣209,000,000元
	小計：	**人民幣1,982,000,000元**		**人民幣1,703,500,000元**

第七類 — 貴集團於中國持有之已簽約物業

	物業	於2014年2月28日現況下之市值	貴集團應佔之權益	貴集團應佔於2014年2月28日現況下之市值
180	中國 北京市 東城區 廣渠門內大街 北京新裕家園	人民幣9,388,000,000元	70%	人民幣6,571,600,000元
181	中國 海南省 海口市海甸島 海口美麗沙項目餘下部份	人民幣2,398,000,000元	100%	人民幣2,398,000,000元
	小計：	**人民幣11,786,000,000元**		**人民幣8,969,600,000元**
	總計：	**人民幣122,040,920,000元**		**人民幣101,866,734,500元**

估值報告

第一類一一貴集團於中國持有之投資物業

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年2月28日現況下之市值
1	中國 廣東省 順德區大良 清暉路148號 順德新世界中心 商業裙樓及 停車場部份	順德新世界中心(「該發展項目」)包括一幅佔地面積約為14,171.00平方米的土地。該發展項目已分期發展成為商業／住宅綜合體，包括五棟32層住宅／辦公綜合樓，下面是五層(包括兩層地庫)商業／停車場平台。 該發展項目第一期包括一棟住宅樓及一個商業裙樓，於1998年落成。 該物業包括第一期的商業裙樓，其可出租總面積約為24,831.62平方米及地庫263個停車位。 該物業已獲授土地使用權，年期於2066年8月屆滿，作商業用途。	零售部份已出租總面積約為18,038.65平方米訂有多份租約，其中大部份租約年期為2年，最遲於2025年12月屆滿，月租總額約為人民幣3,201,796元(不包括管理費)。 該物業其餘部份現時空置。	人民幣530,000,000元 (貴集團應佔42.2%權益： 人民幣223,660,000元)

附註：

(1) 根據日期為2012年5月16日之營業執照第440681400015514號， 貴公司的聯營公司佛山市順德區順興房產有限公司已註冊成立，註冊資本為美元12,000,000元。

(2) 根據廣東省人民政府於1994年9月7日發出之國有土地使用證順府國用(94)字第002580100117號，該發展項目之佔地面積為14,171.00平方米之土地使用權已授予佛山市順德區順興房產有限公司，作住宅及商業用途。

(3) 根據佛山市房產管理局發出之6份房屋所有權證，該發展項目總建築面積為48,516.82平方米部份的房屋所有權歸屬於佛山市順德區順興房產有限公司，作住宅及商業用途。房屋所有權證的詳情如下所述：

證書編號	佔地面積 *(平方米)*	建築面積 *(平方米)*	用途	地址	屆滿日期
粵房地權證佛字第0300008945號	572.03	9,900.81	住宅、商業	清暉路148號2層	2066年9月1日
粵房地權證佛字第0300008949號	722.85	12,511.20	住宅、商業	清暉路148號3層	2066年9月1日
粵房地權證佛字第0300008946號	563.07	9,745.71	住宅、商業	清暉路148號首層	2066年9月1日
粵房地權證佛字第0300008951號	82.01	1,419.38	住宅、商業	清暉路148號4層	2066年8月31日
粵房地權證佛字第0300008947號	331.59	5,758.72	住宅、商業	清暉路148號地庫2層	2066年9月1日
粵房地權證佛字第0300008948號	528.65	9,181.00	住宅、商業	清暉路148號地庫首層	2066年9月1日

(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) 佛山市順德區順興房產有限公司已合法取得該物業之土地使用權及其上興建樓宇之房屋所有權。佛山市順德區順興房產有限公司為該物業之唯一擁有人；

(ii) 佛山市順德區順興房產有限公司有權轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置該物業；及

(iii) 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2014年2月28日現況下之市值
2	中國 天津市南開區 東馬路138號 天津新世界廣場 若干部份	天津新世界廣場是一個商業發展項目，包括6層零售平台及其上的2層儲存倉、1層零售地庫，以及一棟帶4層停車場的8層辦公樓，於1997年落成。 該物業包括天津新世界廣場中的一個購物商場、辦公樓及停車場。該物業的概約建築面積如下所示： **建築面積** *(平方米)* 零售 92,584.55 辦公 10,427.64 103,012.19 該物業亦包括192個停車位。 該物業已獲授土地使用權，年期於2045年7月20日屆滿，作非住宅用途。	零售部份已出租總面積約為70,696.54平方米訂有多份租約，最遲於2028年12月屆滿，月租總額約為人民幣3,053,703元(不包括管理費)。 辦公部份已出租總面積約為6,778.64平方米訂有多份租約，其中大部份租約年期為2年，最遲於2017年6月屆滿，月租總額約為人民幣507,945元(不包括管理費)。 該物業其餘部份現時空置。	人民幣1,034,000,000元 (貴集團應佔100%權益： 人民幣1,034,000,000元)

附註：

(1) 根據日期為2010年8月11日之營業執照第120000400082184號， 貴公司的全資附屬公司新世界安信發展有限公司已註冊成立，註冊資本為美元5,500,000元。

(2) 根據日期為2008年9月19日之營業執照第120000400022973號， 貴公司的全資附屬公司天津新廣置業發展有限公司已註冊成立，註冊資本為美元4,500,000元。

(3) 根據天津市國土資源和房屋管理局發出之19份房地產權證，該發展項目總建築面積58,933.68平方米的所有權歸屬於新世界安信發展有限公司。房地產權證的詳情如下所述：

證書編號	佔地面積 *(平方米)*	建築面積 *(平方米)*	用途	地址	發出日期	屆滿日期
房地證津字第104030759598號	165.90	836.20	非住宅	辦公一201至203	不適用	2045年7月20日
房地證津字第104030759599號	636.50	3,207.92	非住宅	車庫一301	不適用	2045年7月20日
房地證津字第104030759597號	281.30	1,418.03	非住宅	辦公一601	不適用	—
房地證津字第104030759594號	636.90	3,209.97	非住宅	保齡球一501	不適用	2045年7月20日
房地證津字第104030759585號	543.80	2,740.97	非住宅	5層一09至12	不適用	2045年7月20日
房地證津字第104030759586號	685.70	3,455.90	非住宅	車庫一201	不適用	2045年7月20日
房地證津字第104030759587號	181.10	912.82	非住宅	商場一7-01	不適用	2045年7月20日
房地證津字第104030759588號	1,686.10	8,498.50	非住宅	6層一01至03	不適用	2045年7月20日
房地證津字第104030759590號	634.80	3,199.74	非住宅	車庫夾層一01	不適用	2045年7月20日
房地證津字第104030759591號	279.20	1,407.33	非住宅	辦公夾層一01	不適用	2045年7月20日
房地證津字第104030759584號	1,795.00	9,047.23	非住宅	地下一層一02至09	不適用	2045年7月20日
房地證津字第104030759600號	281.80	1,420.12	非住宅	車庫一402	不適用	2045年7月20日
房地證津字第104030760241號	1,841.70	9,282.78	非住宅	5層一01至08	不適用	—
房地證津字第104030759601號	303.50	1,529.61	非住宅	辦公一101至103	不適用	2045年7月20日
房地證津字第104030759583號	279.90	1,410.82	非住宅	辦公一401	不適用	2045年7月20日
房地證津字第104030759596號	796.50	4,014.53	非住宅	地下一層一10至14	不適用	2045年7月20日
房地證津字第104030759593號	280.10	1,411.87	非住宅	辦公一501	不適用	2045年7月20日
房地證津字第104030759592號	101.40	511.31	非住宅	8層一01	不適用	2045年7月20日
房地證津字第104030759595號	281.30	1,418.03	非住宅	辦公一701	不適用	2045年7月20日

(4) 根據天津市國土資源和房屋管理局發出之7份房地產權證，該發展項目總建築面積42,221.34平方米的所有權歸屬於天津新廣置業發展有限公司。房地產權證的詳情如下所述：

證書編號	佔地面積 *(平方米)*	建築面積 *(平方米)*	用途	地址	發出日期	屆滿日期
房地證津字第104030759602號	308.20	1,553.46	非住宅	1層—10, 53B	不適用	2045年7月20日
房地證津字第104030759603號	1,921.50	9,685.15	非住宅	2層—02至08, 62	不適用	2045年7月20日
房地證津字第104030759608號	1,616.80	8,149.35	非住宅	1層—02至09	不適用	2045年7月20日
房地證津字第104030759605號	1,250.00	6,300.18	非住宅	3層—07至10	不適用	2045年7月20日
房地證津字第104030759604號	689.60	3,475.96	非住宅	3層—02至06	不適用	2045年7月20日
房地證津字第104030759606號	2,235.90	11,269.68	非住宅	4層—02至09	不適用	2045年7月20日
房地證津字第104030759607號	354.70	1,787.56	非住宅	食堂—401	不適用	2045年7月20日

(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) 新世界安信發展有限公司及天津新廣置業發展有限公司已合法取得該物業相關部份之土地使用權及房屋所有權，為該物業之唯一擁有人；

(ii) 新世界安信發展有限公司及天津新廣置業發展有限公司有權轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置該物業；及

(iii) 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2014年2月28日現況下之市值
3	中國 天津市和平區 榮業大街 天津新世界花園 地庫停車場	天津新世界花園(「該發展項目」)是一個大型住宅及商業發展項目，其總佔地面積為46,469.00平方米。 該物業包括該發展項目的地庫停車場，其總建築面積約為7,394.58平方米，於2004年落成。 該物業的土地使用權乃作住宅／商業用途。	該物業訂有2年租約，年期從2012年3月1日至2014年2月28日，月租為人民幣10,000元。租約年期已延長至2014年5月31日，月租為人民幣12,000元(不包括管理費)。	人民幣16,300,000元 (貴集團應佔100%權益： 人民幣16,300,000元)

附註：

(1) 根據日期為2010年8月9日之營業執照第120000400080259號， 貴公司的全資附屬公司天津新世界康居發展有限公司已註冊成立，註冊資本為人民幣80,000,000元。

(2) 根據天津市國土資源和房屋管理局於2006年9月14日發出之房屋所有權證房權證津房字第00013772號，該物業總建築面積為7,394.58平方米部份的房屋所有權歸屬於天津新世界康居發展有限公司。

(3) 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) 天津新世界康居發展有限公司已合法取得該物業之房屋所有權；

(ii) 從政府取得許可證後，天津新世界康居發展有限公司有權轉讓或按揭該物業；

(iii) 天津新世界康居發展有限公司有權租賃該物業；然而，天津新世界康居發展有限公司須向政府補償劃撥土地使用權相關部份的租金；及

(iv) 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2014年2月28日現況下之市值
4	中國 湖北省 武漢市江漢區 建設大道566號 武漢新世界國貿 大廈二座 寫字樓部份	武漢新世界國貿大廈二座是一棟10層的商業樓宇(不包括地庫樓層),於1994年落成。 該物業包括武漢新世界國貿大廈二座的辦公部份,其總建築面積約為10,004.79平方米。 該物業已獲授土地使用權,年期於2042年11月6日屆滿,作商服用途。	該物業總建築面值約為7,291.24平方米的部份訂有多份租約,其中大部份租約年期為2年,最遲於2014年12月屆滿,月租總額約為人民幣664,864元,不包括管理費。 該物業其餘部份現時空置。	人民幣123,900,000元 (貴集團應佔100%權益: 人民幣123,900,000元)

附註:

(1) 根據日期為2008年6月11日之營業執照第420100400009874號, 貴公司之全資附屬公司武漢新鵬置業有限公司已註冊成立,註冊資本為美元2,830,000元。

(2) 根據武漢市人民政府於2006年10月11日發出之國有土地使用證武國用(2006)字第804號,佔地面積為1,769.69平方米的該發展項目的土地使用權已授予武漢新鵬置業有限公司,土地使用權年期於2042年11月6日屆滿,作商業服務用途。

(3) 根據武漢市房屋管理局發出之6份房屋所有權證,該發展項目總建築面積為10,004.79平方米部份的房屋所有權歸屬於武漢新鵬置業有限公司。房屋所有權證的詳情如下所述:

證書編號	總建築面積 *(平方米)*	部份	用途	發出日期
武房權證市字第2006014776號	18.64	地庫1層單元1	其他	2006年11月8日
武房權證市字第2006014771號	1,997.23	單元601	辦公	2006年11月8日
武房權證市字第2006014772號	1,997.23	單元701	辦公	2006年11月8日
武房權證市字第2006014773號	1,997.23	單元801	辦公	2006年11月8日
武房權證市字第2006014774號	1,997.23	單元901	辦公	2006年11月8日
武房權證市字第2006014775號	1,997.23	單元1001	辦公	2006年11月8日

(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) 武漢新鵬置業有限公司已合法取得該物業之土地使用權及房屋所有權，為該物業該部份之唯一擁有人；

(ii) 該物業的土地使用權及其總建築面積為9,986.15平方米的樓宇部份已被按揭；

(iii) 武漢新鵬置業有限公司在轉讓該物業的按揭部份之前須事先取得承按人的書面同意；及

(iv) 武漢新鵬置業有限公司有權轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置該物業總建築面積為18.64平方米的部份。

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年2月28日現況下之市值
5	中國 湖北省 武漢市江漢區 建設大道568號 武漢新世界國貿 大廈一座 寫字樓部份	武漢新世界國貿大廈一座是一棟57層的辦公樓(包括27層、51層及53層的3層避火層),其下為6層零售平台及作零售及停車場用途的2層地庫。整個發展項目於面積約為31,403.00平方米、大致呈矩形的場地上興建,於2006年落成。 該物業包括武漢新世界國貿大廈一座的辦公部份,其總建築面積約為100,313.57平方米。 該物業已獲授土地使用權,年期於2042年11月6日屆滿,作其他商服用途。	該物業總建築面值約為81,667.10平方米的部份訂有多份租約,其中大部份租約年期為2年,最遲於2016年7月屆滿,已產生月租總額約為人民幣7,702,350元,不包括管理費。 該物業其餘部份現時由擁有人持有或空置。	人民幣1,401,500,000元 (貴集團應佔100%權益: 人民幣1,401,500,000元)

附註:

(1) 根據日期為2013年3月22日之營業執照第420100400009882號, 貴公司之全資附屬公司新世界發展(武漢)有限公司已註冊成立,註冊資本為美元112,000,000元。

(2) 根據武漢市人民政府發出之45份國有土地使用證,該物業總佔地面積為2,960.31平方米部份的土地使用權已授予新世界發展(武漢)有限公司。國有土地使用證的詳情如下所述:

證書編號	地址	佔地面積 *(平方米)*	用途	發出日期	屆滿日期
江國用(商2005)第103226號	52層	74.31	其他商服	2005年9月6日	2042年11月6日
江國用(商2005)第103227號	55層	6.87	其他商服	2005年9月6日	2042年11月6日
江國用(商2005)第103228號	54層	5.74	其他商服	2005年9月6日	2042年11月6日
江國用(商2005)第103229號	50層	72.35	其他商服	2005年9月6日	2042年11月6日

證書編號	地址	佔地面積 *(平方米)*	用途	發出日期	屆滿日期
江國用(商2005)第103230號	49層	72.35	其他商服	2005年9月6日	2042年11月6日
江國用(商2005)第103231號	48層	72.35	其他商服	2005年9月6日	2042年11月6日
江國用(商2005)第103232號	47層	72.35	其他商服	2005年9月6日	2042年11月6日
江國用(商2005)第103233號	46層	72.35	其他商服	2005年9月6日	2042年11月6日
江國用(商2005)第103234號	45層	72.35	其他商服	2005年9月6日	2042年11月6日
江國用(商2005)第103235號	44層	72.35	其他商服	2005年9月6日	2042年11月6日
江國用(商2005)第103236號	43層	72.35	其他商服	2005年9月6日	2042年11月6日
江國用(商2005)第103237號	42層	72.35	其他商服	2005年9月6日	2042年11月6日
江國用(商2005)第103238號	41層	72.35	其他商服	2005年9月6日	2042年11月6日
江國用(商2005)第103239號	40層	72.35	其他商服	2005年9月6日	2042年11月6日
江國用(商2005)第103240號	39層	69.14	其他商服	2005年9月6日	2042年11月6日
江國用(商2005)第103241號	38層	69.14	其他商服	2005年9月6日	2042年11月6日
江國用(商2005)第103242號	37層	69.14	其他商服	2005年9月6日	2042年11月6日
江國用(商2005)第103243號	36層	69.14	其他商服	2005年9月6日	2042年11月6日
江國用(商2005)第103244號	35層	69.14	其他商服	2005年9月6日	2042年11月6日
江國用(商2005)第103245號	34層	69.14	其他商服	2005年9月6日	2042年11月6日
江國用(商2005)第103246號	33層	69.14	其他商服	2005年9月6日	2042年11月6日
江國用(商2005)第103247號	32層	69.14	其他商服	2005年9月6日	2042年11月6日
江國用(商2005)第103248號	31層	69.14	其他商服	2005年9月6日	2042年11月6日
江國用(商2005)第103249號	30層	69.14	其他商服	2005年9月6日	2042年11月6日
江國用(商2005)第103250號	29層	69.14	其他商服	2005年9月6日	2042年11月6日
江國用(商2005)第103251號	28層	65.85	其他商服	2005年9月6日	2042年11月6日
江國用(商2005)第103252號	26層	65.85	其他商服	2005年9月6日	2042年11月6日
江國用(商2005)第103253號	25層	65.85	其他商服	2005年9月6日	2042年11月6日
江國用(商2005)第103254號	24層	65.85	其他商服	2005年9月6日	2042年11月6日

證書編號	地址	佔地面積 *(平方米)*	用途	發出日期	屆滿日期
江國用(商2005)第103255號	23層	65.85	其他商業	2005年9月6日	2042年11月6日
江國用(商2005)第103256號	22層	65.85	其他商業	2005年9月6日	2042年11月6日
江國用(商2005)第103257號	21層	65.85	其他商業	2005年9月6日	2042年11月6日
江國用(商2005)第103258號	20層	65.85	其他商業	2005年9月6日	2042年11月6日
江國用(商2005)第103259號	19層	65.85	其他商業	2005年9月6日	2042年11月6日
江國用(商2005)第103260號	18層	65.85	其他商業	2005年9月6日	2042年11月6日
江國用(商2005)第103261號	17層	65.85	其他商業	2005年9月6日	2042年11月6日
江國用(商2005)第103262號	16層	65.85	其他商業	2005年9月6日	2042年11月6日
江國用(商2005)第103263號	15層	65.85	其他商業	2005年9月6日	2042年11月6日
江國用(商2005)第103264號	14層	65.85	其他商業	2005年9月6日	2042年11月6日
江國用(商2005)第103265號	13層	65.85	其他商業	2005年9月6日	2042年11月6日
江國用(商2005)第103266號	12層	65.85	其他商業	2005年9月6日	2042年11月6日
江國用(商2005)第103267號	11層	65.85	其他商業	2005年9月6日	2042年11月6日
江國用(商2005)第103268號	10層	65.85	其他商業	2005年9月6日	2042年11月6日
江國用(商2005)第103269號	9層	65.85	其他商業	2005年9月6日	2042年11月6日
江國用(商2005)第103270號	8層	65.85	其他商業	2005年9月6日	2042年11月6日

(3) 根據武漢市房屋管理局發出之45份房屋所有權證，該發展項目總建築面積為104,555.89平方米部份的房屋所有權歸屬於新世界發展(武漢)有限公司。房屋所有權證的詳情如下所述：

證書編號	總建築面積 *(平方米)*	用途	地址	發出日期
武房權證市字第200520479號	2,325.78	辦公	8層	2005年8月9日
武房權證市字第200520480號	2,325.78	辦公	9層	2005年8月9日
武房權證市字第200520481號	2,325.78	辦公	10層	2005年8月9日
武房權證市字第200520482號	2,325.78	辦公	11層	2005年8月9日
武房權證市字第200520483號	2,325.78	辦公	12層	2005年8月9日
武房權證市字第200520484號	2,325.78	辦公	13層	2005年8月9日
武房權證市字第200520485號	2,325.78	辦公	14層	2005年8月9日
武房權證市字第200520486號	2,325.78	辦公	15層	2005年8月9日

證書編號	總建築面積（平方米）	用途	地址	發出日期
武房權證市字第200520487號	2,325.78	辦公	16層	2005年8月9日
武房權證市字第200520488號	2,325.78	辦公	17層	2005年8月9日
武房權證市字第200520489號	2,325.78	辦公	18層	2005年8月9日
武房權證市字第200520490號	2,325.78	辦公	19層	2005年8月9日
武房權證市字第200520491號	2,325.78	辦公	20層	2005年8月9日
武房權證市字第200520492號	2,325.78	辦公	21層	2005年8月9日
武房權證市字第200520493號	2,325.78	辦公	22層	2005年8月9日
武房權證市字第200520494號	2,325.78	辦公	23層	2005年8月9日
武房權證市字第200520495號	2,325.78	辦公	24層	2005年8月9日
武房權證市字第200520496號	2,325.78	辦公	25層	2005年8月9日
武房權證市字第200520477號	2,325.78	辦公	26層	2005年8月9日
武房權證市字第200520497號	2,325.78	辦公	28層	2005年8月9日
武房權證市字第200520498號	2,442.08	辦公	29層	2005年8月9日
武房權證市字第200520499號	2,442.08	辦公	30層	2005年8月9日
武房權證市字第200520500號	2,442.08	辦公	31層	2005年8月9日
武房權證市字第200520501號	2,442.08	辦公	32層	2005年8月9日
武房權證市字第200520502號	2,442.08	辦公	33層	2005年8月9日
武房權證市字第200520503號	2,442.08	辦公	34層	2005年8月9日
武房權證市字第200520504號	2,442.08	辦公	35層	2005年8月9日
武房權證市字第200520505號	2,442.08	辦公	36層	2005年8月9日
武房權證市字第200520506號	2,442.08	辦公	37層	2005年8月9日
武房權證市字第200520507號	2,442.08	辦公	38層	2005年8月9日
武房權證市字第200520508號	2,442.08	辦公	39層	2005年8月9日
武房權證市字第200520509號	2,555.22	辦公	40層	2005年8月9日
武房權證市字第200520510號	2,555.22	辦公	41層	2005年8月9日
武房權證市字第200520511號	2,555.22	辦公	42層	2005年8月9日
武房權證市字第200520512號	2,555.22	辦公	43層	2005年8月9日
武房權證市字第200520513號	2,555.22	辦公	44層	2005年8月9日
武房權證市字第200520514號	2,555.22	辦公	45層	2005年8月9日
武房權證市字第200520515號	2,555.22	辦公	46層	2005年8月9日
武房權證市字第200520516號	2,555.22	辦公	47層	2005年8月9日
武房權證市字第200520517號	2,555.22	辦公	48層	2005年8月9日
武房權證市字第200520518號	2,555.22	辦公	49層	2005年8月9日
武房權證市字第200520519號	2,555.22	辦公	50層	2005年8月9日
武房權證市字第200520520號	2,624.72	辦公	52層	2005年8月9日
武房權證市字第200520521號	202.75	辦公	54層	2005年8月9日
武房權證市字第200520478號	242.52	辦公	55層	2005年8月9日

(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) 新世界發展(武漢)有限公司已合法取得該物業之土地使用權及房屋所有權，為該物業的唯一擁有人；

(ii) 該物業已被按揭；及

(iii) 新世界發展(武漢)有限公司在轉讓、租賃或以其他方式處置該物業之前須事先取得承按人的書面同意。

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年2月28日現況下之市值
6	中國 湖北省 武漢市江漢區 建設大道562號 武漢新世界國貿 大廈一座 停車場部份	武漢新世界國貿大廈一座是一棟57層的辦公樓(包括27層、51層及53層的3層避火層)，其下為6層零售平台及作零售及停車場用途的2層地庫。整個發展項目於面積約為31,403.00平方米、大致呈矩形的土地上興建，於2006年落成。 該物業包括該發展項目的409個停車位，總建築面積約為17,271.51平方米。 該物業已獲授土地使用權，年期於2044年1月9日屆滿，作住宅及混合任宅用途。	該物業現時空置。	人民幣65,400,000元 (貴集團應佔100%權益： 人民幣65,400,000元)

附註：

(1) 根據日期為2013年3月22日之營業執照第420100400009882號， 貴公司之全資附屬公司新世界發展(武漢)有限公司已註冊成立，註冊資本為美元112,000,000元。

(2) 根據武漢市人民政府發出之9份國有土地使用證，該物業總佔地面積為718.42平方米部份的土地使用權已授予新世界發展(武漢)有限公司。國有土地使用證的詳情如下所述：

證書編號	地址	佔地面積 *(平方米)*	用途	發出日期	屆滿日期
江國用(交2012)第06702號	5層單元14	1.60	住宅	2012年8月30日	2044年1月9日
江國用(商2004)第89176號	1層停車場53號車位	1.43	混合型住宅	2004年12月23日	2044年1月9日
江國用(商2004)第89177號	6層停車場47號車位	56.03	混合型住宅	2004年12月23日	2044年1月9日
江國用(商2004)第89178號	1層停車場1–52號車位	92.36	混合型住宅	2004年12月23日	2044年1月9日
江國用(商2004)第89180號	6層停車場1–46號車位	72.45	混合型住宅	2004年12月23日	2044年1月9日

證書編號	地址	佔地面積 *(平方米)*	用途	發出日期	屆滿日期
江國用(商2004)第89181號	5層停車場1–3、5–13、16–55、57–74號車位	118.95	混合型住宅	2004年12月23日	2044年1月9日
江國用(商2004)第89182號	4層停車場1–74號車位	125.20	混合型住宅	2004年12月23日	2044年1月9日
江國用(商2004)第89183號	3層停車場1–74號車位	125.20	混合型住宅	2004年12月23日	2044年1月9日
江國用(商2004)第89184號	2層停車場1–74號車位	125.20	混合型住宅	2004年12月23日	2044年1月9日

(3) 根據武漢市房屋管理局發出之9份房屋所有權證，該發展項目總建築面積為17,275.67平方米部份的房屋所有權歸屬於新世界發展(武漢)有限公司。房屋所有權證的詳情如下所述：

證書編號	總建築面積 *(平方米)*	用途	地址	發出日期
武房權證市字第2012018821號	38.48	其他	5層單元14	2012年8月28日
武房權證市字第200423761號	2,220.86	其他	1層停車場1–52號車位	2004年12月1日
武房權證市字第200423770號	34.32	其他	1層停車場53號車位	2004年12月1日
武房權證市字第200423772號	3,010.69	其他	2層停車場1–74號車位	2004年12月1日
武房權證市字第200423731號	3,010.69	其他	3層停車場1–74號車位	2004年12月1日
武房權證市字第200423774號	3,010.69	其他	4層停車場1–74號車位	2004年12月1日
武房權證市字第200423776號	2,860.30	其他	5層停車場1–3、5–13、16–55、57–74號車位	2004年12月1日
武房權證市字第200423789號	1,742.33	其他	6層停車場1–46號車位	2004年12月1日
武房權證市字第200423792號	1,347.31	其他	6層停車場47號車位	2004年12月1日

(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) 新世界發展(武漢)有限公司已合法取得該物業之土地使用權及房屋所有權，為該物業的唯一擁有人；

(ii) 新世界發展(武漢)有限公司有權轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置該物業；及

(iii) 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2014年2月28日現況下之市值
7	中國 湖北省 武漢市漢口區 解放大道634號 武漢新世界中心 零售部份	武漢新世界中心是一個綜合發展項目，建於兩幅總佔地面積約為37,234.76平方米的不規則形地盤，於2007年落成。 該物業包括該發展項目總建築面積約為39,599.69平方米的零售部份。 該物業已獲授土地使用權，年期於2041年7月18日屆滿，作商業用途。	該物業訂有一份租約，從2006年12月起為期20年，從租賃開始日期至2011年11月止期間月租人民幣2,120,003元。由2011年12月至2016年11月份止月租為人民幣2,544,004元；從2016年12月至2021年11月，月租為人民幣3,052,804元；從2021年12月至2026年11月，月租為人民幣3,663,365元，不包括管理費。	人民幣462,000,000元 （貴集團應佔100%權益： 人民幣462,000,000元）

附註：

(1) 根據日期為2013年3月22日之營業執照第420100400009882號， 貴公司之全資附屬公司新世界發展(武漢)有限公司已註冊成立，註冊資本為美元112,000,000元。

(2) 根據武漢市人民政府發出之5份國有土地使用證，該發展項目總佔地面積為3,007.01平方米部份的土地使用權已授予新世界發展(武漢)有限公司。國有土地使用證的詳情如下所述：

證書編號	發出日期	用途	佔地面積 *(平方米)*	屆滿日期
武國用(市商2009)第00315號	2009年1月16日	商業	537.77	2041年7月18日
		住宅		2071年7月18日
武國用(市商2009)第00316號	2009年1月16日	商業	476.37	2041年7月18日
		住宅		2071年7月18日
武國用(市商2009)第00317號	2009年1月16日	商業	638.52	2041年7月18日
		住宅		2071年7月18日
武國用(市商2009)第00318號	2009年1月16日	商業	707.52	2041年7月18日
		住宅		2071年7月18日
武國用(市商2009)第00319號	2009年1月16日	商業	646.83	2041年7月18日
		住宅		2071年7月18日

(3) 根據武漢市房屋管理局發出之5份房屋所有權證，該發展項目總建築面積為39,599.69平方米部份的房屋所有權歸屬於新世界發展(武漢)有限公司。房屋所有權證的詳情如下所述：

證書編號	總建築面積 *(平方米)*	用途	地址	發出日期
武房權證市字第2008025159號	7,082.00	不適用	1層單元1	2008年12月26日
武房權證市字第2008025160號	6,273.43	不適用	2層單元1	2008年12月26日
武房權證市字第2008025161號	8,408.76	不適用	3層單元1	2008年12月26日
武房權證市字第2008025162號	9,317.37	不適用	4層單元1	2008年12月26日
武房權證市字第2008025163號	8,518.13	不適用	5層單元1	2008年12月26日

(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) 新世界發展(武漢)有限公司已合法取得該物業之土地使用權及房屋所有權，為該物業的唯一擁有人；

(ii) 該物業已被按揭；及

(iii) 新世界發展(武漢)有限公司在轉讓、租賃或以其他方式處置該物業之前須事先取得承按人的書面同意。

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年2月28日現況下之市值
8	中國 湖北省 武漢市漢口區 解放大道634號 武漢新世界中心 零售部份—步行街	武漢新世界中心是一個綜合發展項目，建於兩幅總面積約為37,234.76平方米的不規則形地盤，於2007年落成。 該物業包括該發展項目總建築面積約為3,392.21平方米的步行街的零售部份。 該物業已獲授土地使用權，年期於2041年7月18日屆滿，作商業用途。	該物業總建築面積約為3,204.42平方米的部份訂有一份年期為20年的租約，截至2012年11月止期間月租為人民幣389,860元，由2012年12月至2015年11月止月租為人民幣467,832元；從2015年12月至2018年11月，月租為人民幣561,398元；從2018年12月至2021年11月，月租為人民幣673,807元；從2021年12月至2024年11月，月租為人民幣808,309元；從2024年12月至2026年11月，月租為人民幣970,101元，不包括管理費。 該物業總建築面值約為187.79平方米的其餘部份訂有一份年期為2年的租約，從2013年5月1日至2015年4月30日，月租為人民幣40,389元，不包括管理費。	人民幣110,000,000元 （貴集團應佔100%權益： 人民幣110,000,000元）

附註：

(1) 根據日期為2013年3月22日之營業執照第420100400009882號， 貴公司之全資附屬公司新世界發展(武漢)有限公司已註冊成立，註冊資本為美元112,000,000元。

(2) 根據武漢市人民政府發出之5份國有土地使用證，該發展項目總佔地面積為160.00平方米部份的土地使用權已授予新世界發展(武漢)有限公司。國有土地使用證的詳情如下所述：

證書編號	發出日期	用途	佔地面積 *(平方米)*	屆滿日期
武國用(市商2009)第6093號	2009年9月11日	商業	27.88	2041年7月18日
		住宅		2071年7月18日
武國用(市商2009)第6095號	2009年9月11日	商業	50.62	2041年7月18日
		住宅		2071年7月18日
武國用(市商2009)第6096號	2009年9月11日	商業	18.21	2041年7月18日
		住宅		2071年7月18日
武國用(市商2009)第6097號	2009年9月11日	商業	21.25	2041年7月18日
		住宅		2071年7月18日
武國用(市商2009)第6098號	2009年9月11日	商業	42.04	2041年7月18日
		住宅		2071年7月18日

(3) 根據武漢市房屋管理局發出之5份房屋所有權證，該發展項目總建築面積為2,609.30平方米部份的房屋所有權歸屬於新世界發展(武漢)有限公司。房屋所有權證的詳情如下所述：

證書編號	總建築面積 *(平方米)*	用途	地址	發出日期
武房權證市字第200919048號	454.71	不適用	1層單位1	2009年8月20日
武房權證市字第200919049號	825.53	不適用	1層單位2	2009年8月20日
武房權證市字第200919050號	296.90	不適用	1層單位3	2009年8月20日
武房權證市字第200919051號	346.58	不適用	1層單位4	2009年8月20日
武房權證市字第200919052號	685.58	不適用	1層單位5	2009年8月20日

(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) 新世界發展(武漢)有限公司已合法取得該物業之土地使用權及房屋所有權，為該物業的唯一擁有人；

(ii) 新世界發展(武漢)有限公司有權轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置該物業；及

(iii) 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2014年2月28日現況下之市值
9	中國 湖北省 武漢市漢口區 解放大道634號 武漢新世界中心 停車場部份	武漢新世界中心是一個綜合發展項目，建於兩幅總面積約為37,234.76平方米的不規則形地盤，於2007年落成。 該物業包括該發展項目停車場地庫的448個車位。 該物業已獲授土地使用權，年期於2041年7月18日屆滿，作商業用途。	該物業現時空置。	人民幣78,400,000元 （貴集團應佔100%權益： 人民幣78,400,000元）

附註：

(1) 根據日期為2013年3月22日之營業執照第420100400009882號， 貴公司之全資附屬公司新世界發展(武漢)有限公司已註冊成立，註冊資本為美元112,000,000元。

(2) 根據武漢市人民政府發出之55份國有土地使用證，該發展項目總佔地面積為7,878.44平方米部份的土地使用權已授予新世界發展(武漢)有限公司。國有土地使用證的詳情如下所述：

證書編號	發出日期	用途	佔地面積 *(平方米)*	屆滿日期
礄國用(2010)第436號	2010年1月20日	住宅	42.49	2041年7月18日
武國用(市商2009)第00340號	2009年1月16日	商業	9.60	2041年7月18日
		住宅		2071年7月18日
武國用(市商2009)第00341號	2009年1月16日	商業	73.70	2041年7月18日
		住宅		2071年7月18日
武國用(市商2009)第00342號	2009年1月16日	商業	88.92	2041年7月18日
		住宅		2071年7月18日
武國用(市商2009)第00343號	2009年1月16日	商業	88.93	2041年7月18日
		住宅		2071年7月18日
武國用(市商2009)第00344號	2009年1月16日	商業	88.92	2041年7月18日
		住宅		2071年7月18日
武國用(市商2009)第00345號	2009年1月16日	商業	117.20	2041年7月18日
		住宅		2071年7月18日
武國用(市商2009)第00346號	2009年1月16日	商業	154.82	2041年7月18日
		住宅		2071年7月18日
武國用(市商2009)第00347號	2009年1月16日	商業	152.52	2041年7月18日
		住宅		2071年7月18日
武國用(市商2009)第00348號	2009年1月16日	商業	152.79	2041年7月18日
		住宅		2071年7月18日
武國用(市商2009)第00349號	2009年1月16日	商業	146.51	2041年7月18日
		住宅		2071年7月18日

證書編號	發出日期	用途	佔地面積 (平方米)	屆滿日期
武國用(市商2009)第00350號	2009年1月16日	商業 住宅	152.52	2041年7月18日 2071年7月18日
武國用(市商2009)第00351號	2009年1月16日	商業 住宅	149.38	2041年7月18日 2071年7月18日
武國用(市商2009)第00352號	2009年1月16日	商業 住宅	149.37	2041年7月18日 2071年7月18日
武國用(市商2009)第00353號	2009年1月16日	商業 住宅	148.97	2041年7月18日 2071年7月18日
武國用(市商2009)第00354號	2009年1月16日	商業 住宅	148.94	2041年7月18日 2071年7月18日
武國用(市商2009)第00355號	2009年1月16日	商業 住宅	148.95	2041年7月18日 2071年7月18日
武國用(市商2009)第00356號	2009年1月16日	商業 住宅	148.96	2041年7月18日 2071年7月18日
武國用(市商2009)第00357號	2009年1月16日	商業 住宅	148.94	2041年7月18日 2071年7月18日
武國用(市商2009)第00358號	2009年1月16日	商業 住宅	148.94	2041年7月18日 2071年7月18日
武國用(市商2009)第00359號	2009年1月16日	商業 住宅	148.96	2041年7月18日 2071年7月18日
武國用(市商2009)第00360號	2009年1月16日	商業 住宅	148.59	2041年7月18日 2071年7月18日
武國用(市商2009)第00361號	2009年1月16日	商業 住宅	148.95	2041年7月18日 2071年7月18日
武國用(市商2009)第00362號	2009年1月16日	商業 住宅	148.95	2041年7月18日 2071年7月18日
武國用(市商2009)第00363號	2009年1月16日	商業 住宅	148.95	2041年7月18日 2071年7月18日
武國用(市商2009)第00364號	2009年1月16日	商業 住宅	125.48	2041年7月18日 2071年7月18日
武國用(市商2009)第00315號	2009年1月16日	商業 住宅	537.77	2041年7月18日 2071年7月18日
武國用(市商2009)第00316號	2009年1月16日	商業 住宅	476.37	2041年7月18日 2071年7月18日
武國用(市商2009)第00317號	2009年1月16日	商業 住宅	638.52	2041年7月18日 2071年7月18日
武國用(市商2009)第00318號	2009年1月16日	商業 住宅	707.52	2041年7月18日 2071年7月18日
武國用(市商2009)第00319號	2009年1月16日	商業 住宅	646.83	2041年7月18日 2071年7月18日
武國用(市商2009)第00321號	2009年1月16日	商業 住宅	110.38	2041年7月18日 2071年7月18日
武國用(市商2009)第00322號	2009年1月16日	商業 住宅	87.12	2041年7月18日 2071年7月18日
武國用(市商2009)第00323號	2009年1月16日	商業 住宅	87.12	2041年7月18日 2071年7月18日
武國用(市商2009)第00324號	2009年1月16日	商業 住宅	87.13	2041年7月18日 2071年7月18日
武國用(市商2009)第00325號	2009年1月16日	商業 住宅	87.12	2041年7月18日 2071年7月18日

證書編號	發出日期	用途	佔地面積 (平方米)	屆滿日期
武國用(市商2009)第00326號	2009年1月16日	商業	87.12	2041年7月18日
		住宅		2071年7月18日
武國用(市商2009)第00327號	2009年1月16日	商業	87.14	2041年7月18日
		住宅		2071年7月18日
武國用(市商2009)第00328號	2009年1月16日	商業	87.14	2041年7月18日
		住宅		2071年7月18日
武國用(市商2009)第00329號	2009年1月16日	商業	87.12	2041年7月18日
		住宅		2071年7月18日
武國用(市商2009)第00330號	2009年1月16日	商業	87.13	2041年7月18日
		住宅		2071年7月18日
武國用(市商2009)第00331號	2009年1月16日	商業	87.14	2041年7月19日
		住宅		2071年7月18日
武國用(市商2009)第00332號	2009年1月16日	商業	87.11	2041年7月20日
		住宅		2071年7月18日
武國用(市商2009)第00333號	2009年1月16日	商業	85.73	2041年7月21日
		住宅		2071年7月18日
武國用(市商2009)第00334號	2009年1月16日	商業	85.71	2041年7月18日
		住宅		2071年7月18日
武國用(市商2009)第00335號	2009年1月16日	商業	15.60	2041年7月18日
		住宅		2071年7月18日
武國用(市商2009)第00336號	2009年1月16日	商業	88.58	2041年7月18日
		住宅		2071年7月18日
武國用(市商2009)第00337號	2009年1月16日	商業	15.73	2041年7月18日
		住宅		2071年7月18日
武國用(市商2009)第00338號	2009年1月16日	商業	15.74	2041年7月18日
		住宅		2071年7月18日
武國用(市商2009)第00339號	2009年1月16日	商業	4.32	2041年7月18日
		住宅		2071年7月18日
武國用(市商2009)第6093號	2009年9月11日	商業	27.88	2041年7月18日
		住宅		2071年7月18日
武國用(市商2009)第6095號	2009年9月11日	商業	50.62	2041年7月18日
		住宅		2071年7月18日
武國用(市商2009)第6096號	2009年9月11日	商業	18.21	2041年7月18日
		住宅		2071年7月18日
武國用(市商2009)第6097號	2009年9月11日	商業	21.25	2041年7月18日
		住宅		2071年7月18日
武國用(市商2009)第6098號	2009年9月11日	商業	42.04	2041年7月18日
		住宅		2071年7月18日

(3) 根據武漢市城鄉建設委員會發出的兩份建築竣工證書，該物業已竣工。建築竣工證書的詳情如下：

證書編號	**發出日期**	**地址**	**建築規模** *(平方米)*
23-07-0182	2007年9月26日	武漢新世界中心(住宅部份)	97,143
23-08-0015	2008年3月4日	武漢新世界中心	182,402

(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) 新世界發展(武漢)有限公司已合法取得該物業之土地使用權，為該物業該部份之唯一擁有人；

(ii) 新世界發展(武漢)有限公司有權轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置該物業的土地使用權；

(iii) 新世界發展(武漢)有限公司已取得該物業樓宇的建築竣工證書。在遵守相關法規及程序後，新世界發展(武漢)有限公司取得房地產業權證書並無法律障礙；及

(iv) 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2014年2月28日現況下之市值
10	中國 湖北省 武漢市漢口區 解放大道634號 武漢新世界中心 寫字樓部份	武漢新世界中心是一個綜合發展項目，建於兩幅總佔地面積約為37,234.76平方米的不規則形地盤，於2007年落成。 該物業包括25層總建築面積約為62,151.36平方米的辦公部份(武漢新世界中心6樓辦公室單位C除外)。 該物業已獲授土地使用權，年期於2041年7月18日屆滿，作商業用途。	該物業的總建築面積約為51,558.38平方米的部份訂有多份租約，其中大部份租約年期為2年，最遲於2017年2月屆滿，月租總額約為人民幣5,037,649元，不包括管理費。 該物業的其餘部份現時空置。	人民幣896,000,000元 (貴集團應佔100%權益：人民幣896,000,000元)

附註：

(1) 根據日期為2013年3月22日之營業執照第420100400009882號， 貴公司之全資附屬公司新世界發展(武漢)有限公司已註冊成立，註冊資本為美元112,000,000元。

(2) 根據武漢市人民政府發出之45份國有土地使用證，該發展項目總佔地面積為4,711.43平方米部份的土地使用權已授予新世界發展(武漢)有限公司。國有土地使用證的詳情如下所述：

證書編號	發出日期	用途	佔地面積 *(平方米)*	屆滿日期
礄國用(2010)第436號	2010年1月20日	住宅	42.49	2041年7月18日
武國用(市商2009)第00340號	2009年1月16日	商業	9.60	2041年7月18日
		住宅		2071年7月18日
武國用(市商2009)第00341號	2009年1月16日	商業	73.7	2041年7月18日
		住宅		2071年7月18日
武國用(市商2009)第00342號	2009年1月16日	商業	88.92	2041年7月18日
		住宅		2071年7月18日
武國用(市商2009)第00343號	2009年1月16日	商業	88.93	2041年7月18日
		住宅		2071年7月18日
武國用(市商2009)第00344號	2009年1月16日	商業	88.92	2041年7月18日
		住宅		2071年7月18日
武國用(市商2009)第00345號	2009年1月16日	商業	117.20	2041年7月18日
		住宅		2071年7月18日
武國用(市商2009)第00346號	2009年1月16日	商業	154.82	2041年7月18日
		住宅		2071年7月18日
武國用(市商2009)第00347號	2009年1月16日	商業	152.52	2041年7月18日
		住宅		2071年7月18日

證書編號	發出日期	用途	佔地面積 (平方米)	屆滿日期
武國用(市商2009)第00348號	2009年1月16日	商業	152.79	2041年7月18日
		住宅		2071年7月18日
武國用(市商2009)第00349號	2009年1月16日	商業	146.51	2041年7月18日
		住宅		2071年7月18日
武國用(市商2009)第00350號	2009年1月16日	商業	152.52	2041年7月18日
		住宅		2071年7月18日
武國用(市商2009)第00351號	2009年1月16日	商業	149.38	2041年7月18日
		住宅		2071年7月18日
武國用(市商2009)第00352號	2009年1月16日	商業	149.37	2041年7月18日
		住宅		2071年7月18日
武國用(市商2009)第00353號	2009年1月16日	商業	148.97	2041年7月18日
		住宅		2071年7月18日
武國用(市商2009)第00354號	2009年1月16日	商業	148.94	2041年7月18日
		住宅		2071年7月18日
武國用(市商2009)第00355號	2009年1月16日	商業	148.95	2041年7月18日
		住宅		2071年7月18日
武國用(市商2009)第00356號	2009年1月16日	商業	148.96	2041年7月18日
		住宅		2071年7月18日
武國用(市商2009)第00357號	2009年1月16日	商業	148.94	2041年7月18日
		住宅		2071年7月18日
武國用(市商2009)第00358號	2009年1月16日	商業	148.94	2041年7月18日
		住宅		2071年7月18日
武國用(市商2009)第00359號	2009年1月16日	商業	148.96	2041年7月18日
		住宅		2071年7月18日
武國用(市商2009)第00360號	2009年1月16日	商業	148.59	2041年7月18日
		住宅		2071年7月18日
武國用(市商2009)第00361號	2009年1月16日	商業	148.95	2041年7月18日
		住宅		2071年7月18日
武國用(市商2009)第00362號	2009年1月16日	商業	148.95	2041年7月18日
		住宅		2071年7月18日
武國用(市商2009)第00363號	2009年1月16日	商業	148.95	2041年7月18日
		住宅		2071年7月18日
武國用(市商2009)第00364號	2009年1月16日	商業	125.48	2041年7月18日
		住宅		2071年7月18日
武國用(市商2009)第00321號	2009年1月16日	商業	110.38	2041年7月18日
		住宅		2071年7月18日
武國用(市商2009)第00322號	2009年1月16日	商業	87.12	2041年7月18日
		住宅		2071年7月18日
武國用(市商2009)第00323號	2009年1月16日	商業	87.12	2041年7月18日
		住宅		2071年7月18日
武國用(市商2009)第00324號	2009年1月16日	商業	87.13	2041年7月18日
		住宅		2071年7月18日
武國用(市商2009)第00325號	2009年1月16日	商業	87.12	2041年7月18日
		住宅		2071年7月18日
武國用(市商2009)第00326號	2009年1月16日	商業	87.12	2041年7月18日
		住宅		2071年7月18日
武國用(市商2009)第00327號	2009年1月16日	商業	87.14	2041年7月18日
		住宅		2071年7月18日
武國用(市商2009)第00328號	2009年1月16日	商業	87.14	2041年7月18日
		住宅		2071年7月18日

證書編號	發出日期	用途	佔地面積 *(平方米)*	屆滿日期
武國用(市商2009)第00329號	2009年1月16日	商業	87.12	2041年7月18日
		住宅		2071年7月18日
武國用(市商2009)第00330號	2009年1月16日	商業	87.13	2041年7月18日
		住宅		2071年7月18日
武國用(市商2009)第00331號	2009年1月16日	商業	87.14	2041年7月19日
		住宅		2071年7月18日
武國用(市商2009)第00332號	2009年1月16日	商業	87.11	2041年7月20日
		住宅		2071年7月18日
武國用(市商2009)第00333號	2009年1月16日	商業	85.73	2041年7月21日
		住宅		2071年7月18日
武國用(市商2009)第00334號	2009年1月16日	商業	85.71	2041年7月18日
		住宅		2071年7月18日
武國用(市商2009)第00335號	2009年1月16日	商業	15.60	2041年7月18日
		住宅		2071年7月18日
武國用(市商2009)第00336號	2009年1月16日	商業	88.58	2041年7月18日
		住宅		2071年7月18日
武國用(市商2009)第00337號	2009年1月16日	商業	15.73	2041年7月18日
		住宅		2071年7月18日
武國用(市商2009)第00338號	2009年1月16日	商業	15.74	2041年7月18日
		住宅		2071年7月18日
武國用(市商2009)第00339號	2009年1月16日	商業	4.32	2041年7月18日
		住宅		2071年7月18日

(3) 根據武漢市房屋管理局發出之45份房屋所有權證，該發展項目總建築面積為61,490.86平方米部份的房屋所有權歸屬於新世界發展(武漢)有限公司。房屋所有權證的詳情如下所述：

證書編號	總建築面積 *(平方米)*	用途	地址	發出日期
武房權證市字第2009001548號	126.40	辦公	1層單元A	2009年1月20日
武房權證市字第2009001524號	970.57	辦公	2層單元A	2009年1月20日
武房權證市字第2009001525號	1,170.98	辦公	3層單元A	2009年1月20日
武房權證市字第2009001526號	1,171.07	辦公	4層單元A	2009年1月20日
武房權證市字第2009001527號	1,171.01	辦公	5層單元A	2009年1月20日
武房權證市字第2009001528號	1,543.38	辦公	6層單元A	2009年1月20日
武房權證市字第2009001529號	2,038.83	辦公	7層單元A	2009年1月20日
武房權證市字第2009001530號	2,008.58	辦公	8層單元A	2009年1月20日
武房權證市字第2009001531號	2,012.11	辦公	9層單元A	2009年1月20日
武房權證市字第2009001532號	1,929.48	辦公	10層單元A	2009年1月20日

證書編號	總建築面積（平方米）	用途	地址	發出日期
武房權證市字第2009001533號	2,008.52	辦公	11層單元A	2009年1月20日
武房權證市字第2009001534號	1,967.26	辦公	12層單元A	2009年1月20日
武房權證市字第2009001535號	1,967.03	辦公	13層單元A	2009年1月20日
武房權證市字第2009001536號	1,961.80	辦公	14層單元A	2009年1月20日
武房權證市字第2009001537號	1,961.36	辦公	15層單元A	2009年1月20日
武房權證市字第2009001538號	1,961.57	辦公	16層單元A	2009年1月20日
武房權證市字第2009001539號	1,961.72	辦公	17層單元A	2009年1月20日
武房權證市字第2009001540號	1,961.43	辦公	18層單元A	2009年1月20日
武房權證市字第2009001541號	1,961.43	辦公	19層單元A	2009年1月20日
武房權證市字第2009001542號	1,961.61	辦公	20層單元A	2009年1月20日
武房權證市字第2009001543號	1,961.59	辦公	21層單元A	2009年1月20日
武房權證市字第2009001544號	1,961.53	辦公	22層單元A	2009年1月20日
武房權證市字第2009001545號	1,961.59	辦公	23層單元A	2009年1月20日
武房權證市字第2009001546號	1,961.59	辦公	24層單元A	2009年1月20日
武房權證市字第2009001547號	1,652.49	辦公	25層單元A	2009年1月20日
武房權證市字第2009001549號	56.92	辦公	7層單元B	2009年1月20日
武房權證市字第2009001550號	207.34	辦公	8層單元B	2009年1月20日
武房權證市字第2009001551號	207.09	辦公	9層單元B	2009年1月20日
武房權證市字第2009001552號	1,166.56	辦公	10層單元B	2009年1月20日
武房權證市字第2009001553號	205.40	辦公	11層單元B	2009年1月20日
武房權證市字第2009001554號	1,128.74	辦公	12層單元B	2009年1月20日
武房權證市字第2009001555號	1,128.99	辦公	13層單元B	2009年1月20日
武房權證市字第2009001556號	1,147.14	辦公	14層單元B	2009年1月20日
武房權證市字第2009001557號	1,147.60	辦公	15層單元B	2009年1月20日
武房權證市字第2009001558號	1,147.38	辦公	16層單元B	2009年1月20日

證書編號	總建築面積（平方米）	用途	地址	發出日期
武房權證市字第2009001559號	1,147.24	辦公	17層單元B	2009年1月20日
武房權證市字第2009001560號	1,147.51	辦公	18層單元B	2009年1月20日
武房權證市字第2009001561號	1,147.51	辦公	19層單元B	2009年1月20日
武房權證市字第2009001562號	1,147.35	辦公	20層單元B	2009年1月20日
武房權證市字第2009001563號	1,147.36	辦公	21層單元B	2009年1月20日
武房權證市字第2009001564號	1,147.42	辦公	22層單元B	2009年1月20日
武房權證市字第2009001565號	1,147.36	辦公	23層單元B	2009年1月20日
武房權證市字第2009001566號	1,147.36	辦公	24層單元B	2009年1月20日
武房權證市字第2009001567號	1,453.66	辦公	25及26層單元B	2009年1月20日

(4) 根據武漢市城鄉建設委員會發出的兩份建築竣工證書，該物業已竣工。建築竣工證書的詳情如下：

證書編號	發出日期	地址	建築規模（平方米）
23-07-0182	2007年9月26日	武漢新世界中心(住宅部份)	97,143
23-08-0015	2008年3月4日	武漢新世界中心	182,402

(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) 新世界發展(武漢)有限公司已合法取得該物業之土地使用權，為該物業該部份之唯一擁有人。新世界發展(武漢)有限公司有權轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置該物業的該部份；

(ii) 新世界發展(武漢)有限公司已合法取得該物業附註(3)所述部份之房屋所有權，為該物業該部份之唯一擁有人；

(iii) 新世界發展(武漢)有限公司已取得該物業附註(4)所述樓宇部份的建築竣工證書。在遵守相關法規及程序後，新世界發展(武漢)有限公司取得該物業該部份的房地產業權證書並無法律障礙；及

(iv) 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2014年2月28日現況下之市值
11	中國 湖北省 武漢市漢口區 解放大道634號 武漢新世界中心 6樓辦公室單位C 及停車場部份	武漢新世界中心是一個綜合發展項目，建於兩幅總佔地面積約37,234.76平方米之不規則形地盤上，於2007年竣工。 該物業包括武漢新世界中心25層寫字樓部份中的6樓寫字樓單位，總建築面積約為562.64平方米。 該物業亦包括武漢新世界中心的100個停車位。 該物業已獲授土地使用權，於2041年7月18日屆滿，作商業用途。	該物業現時空置。	人民幣25,600,000元 （貴集團應佔60%權益： 人民幣15,360,000元）

附註：

(1) 根據日期為2012年2月20日之營業執照第420100400014702號， 貴公司之共同控制企業武漢新世界酒店物業有限公司已註冊成立，註冊資本為人民幣83,507,110元。

(2) 根據武漢市人民政府發出之兩項國有土地使用證，發展項目總佔地面積為37,277.48平方米之土地使用權已授予武漢新世界酒店物業有限公司，作商業服務用途。國有土地使用證詳情如下：

證書編號	發出日期	用途	佔地面積 *（平方米）*	屆滿日期
武國用(2001)字第0862號	2001年11月20日	商業	37,234.76	2041年7月18日
		住宅		2071年7月18日
礄國用(2010)第766號	2010年6月30日	商業服務	42.72	2041年7月18日

(3) 根據武漢市房地產管理局於2010年6月29日發出之房屋所有權證武房權證市字第2010017403號，該物業部份總建築面積為562.64平方米之房屋所有權歸屬於武漢新世界酒店物業有限公司，作寫字樓用途。

(4) 根據武漢市城鄉建設委員會發出之建設工程竣工證第23-08-0015號，該物業部份建築面積為182,402平方米之建築已經竣工。

(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) 武漢新世界酒店物業有限公司已合法取得該物業之土地使用權及房屋所有權且為該物業之唯一擁有人。武漢新世界酒店物業有限公司有權轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置該物業；及

(ii) 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2014年2月28日現況下之市值
12	中國 湖北省 武漢市漢口區 解放大道634號 武漢新世界中心 — 匯豪邸 配套部份	武漢新世界中心是一個綜合發展項目，建於兩幅總佔地面積約37,234.76平方米之不規則形地盤上，於2007年落成。 該發展項目部份包括4座26至32層高層公寓匯豪邸，總建築面積約為79,343平方米。 該物業包括匯豪邸的配套部份，位於各公寓大樓第2層，總建築面積約為2,773.74平方米。 該物業已獲授土地使用權，於2041年7月18日屆滿，作商業用途。	該物業現時空置。	人民幣13,300,000元 （貴集團應佔100%權益： 人民幣13,300,000元）

附註：

(1) 根據日期為2013年3月22日之營業執照第420100400009882號， 貴公司之全資附屬公司新世界發展(武漢)有限公司已註冊成立，註冊資本為112,000,000美元。

(2) 根據武漢市人民政府發出之55份國有土地使用證，發展項目總佔地面積為7,878.44平方米之土地使用權已授予新世界發展(武漢)有限公司。國有土地使用證詳情如下：

證書編號	發出日期	用途	佔地面積 *(平方米)*	屆滿日期
礄國用(2010)第436號	2010年1月20日	住宅	42.49	2041年7月18日
武國用(市商2009)第00340號	2009年1月16日	商業	9.60	2041年7月18日
		住宅		2071年7月18日
武國用(市商2009)第00341號	2009年1月16日	商業	73.70	2041年7月18日
		住宅		2071年7月18日
武國用(市商2009)第00342號	2009年1月16日	商業	88.92	2041年7月18日
		住宅		2071年7月18日
武國用(市商2009)第00343號	2009年1月16日	商業	88.93	2041年7月18日
		住宅		2071年7月18日

證書編號	發出日期	用途	佔地面積 *(平方米)*	屆滿日期
武國用(市商2009)第00344號	2009年1月16日	商業	88.92	2041年7月18日
		住宅		2071年7月18日
武國用(市商2009)第00345號	2009年1月16日	商業	117.20	2041年7月18日
		住宅		2071年7月18日
武國用(市商2009)第00346號	2009年1月16日	商業	154.82	2041年7月18日
		住宅		2071年7月18日
武國用(市商2009)第00347號	2009年1月16日	商業	152.52	2041年7月18日
		住宅		2071年7月18日
武國用(市商2009)第00348號	2009年1月16日	商業	152.79	2041年7月18日
		住宅		2071年7月18日
武國用(市商2009)第00349號	2009年1月16日	商業	146.51	2041年7月18日
		住宅		2071年7月18日
武國用(市商2009)第00350號	2009年1月16日	商業	152.52	2041年7月18日
		住宅		2071年7月18日
武國用(市商2009)第00351號	2009年1月16日	商業	149.38	2041年7月18日
		住宅		2071年7月18日
武國用(市商2009)第00352號	2009年1月16日	商業	149.37	2041年7月18日
		住宅		2071年7月18日
武國用(市商2009)第00353號	2009年1月16日	商業	148.97	2041年7月18日
		住宅		2071年7月18日
武國用(市商2009)第00354號	2009年1月16日	商業	148.94	2041年7月18日
		住宅		2071年7月18日
武國用(市商2009)第00355號	2009年1月16日	商業	148.95	2041年7月18日
		住宅		2071年7月18日
武國用(市商2009)第00356號	2009年1月16日	商業	148.96	2041年7月18日
		住宅		2071年7月18日
武國用(市商2009)第00357號	2009年1月16日	商業	148.94	2041年7月18日
		住宅		2071年7月18日
武國用(市商2009)第00358號	2009年1月16日	商業	148.94	2041年7月18日
		住宅		2071年7月18日
武國用(市商2009)第00359號	2009年1月16日	商業	148.96	2041年7月18日
		住宅		2071年7月18日
武國用(市商2009)第00360號	2009年1月16日	商業	148.59	2041年7月18日
		住宅		2071年7月18日
武國用(市商2009)第00361號	2009年1月16日	商業	148.95	2041年7月18日
		住宅		2071年7月18日
武國用(市商2009)第00362號	2009年1月16日	商業	148.95	2041年7月18日
		住宅		2071年7月18日
武國用(市商2009)第00363號	2009年1月16日	商業	148.95	2041年7月18日
		住宅		2071年7月18日
武國用(市商2009)第00364號	2009年1月16日	商業	125.48	2041年7月18日
		住宅		2071年7月18日
武國用(市商2009)第00315號	2009年1月16日	商業	537.77	2041年7月18日
		住宅		2071年7月18日
武國用(市商2009)第00316號	2009年1月16日	商業	476.37	2041年7月18日
		住宅		2071年7月18日
武國用(市商2009)第00317號	2009年1月16日	商業	638.52	2041年7月18日
		住宅		2071年7月18日
武國用(市商2009)第00318號	2009年1月16日	商業	707.52	2041年7月18日
		住宅		2071年7月18日

證書編號	發出日期	用途	佔地面積 *(平方米)*	屆滿日期
武國用(市商2009)第00319號	2009年1月16日	商業	646.83	2041年7月18日
		住宅		2071年7月18日
武國用(市商2009)第00321號	2009年1月16日	商業	110.38	2041年7月18日
		住宅		2071年7月18日
武國用(市商2009)第00322號	2009年1月16日	商業	87.12	2041年7月18日
		住宅		2071年7月18日
武國用(市商2009)第00323號	2009年1月16日	商業	87.12	2041年7月18日
		住宅		2071年7月18日
武國用(市商2009)第00324號	2009年1月16日	商業	87.13	2041年7月18日
		住宅		2071年7月18日
武國用(市商2009)第00325號	2009年1月16日	商業	87.12	2041年7月18日
		住宅		2071年7月18日
武國用(市商2009)第00326號	2009年1月16日	商業	87.12	2041年7月18日
		住宅		2071年7月18日
武國用(市商2009)第00327號	2009年1月16日	商業	87.14	2041年7月18日
		住宅		2071年7月18日
武國用(市商2009)第00328號	2009年1月16日	商業	87.14	2041年7月18日
		住宅		2071年7月18日
武國用(市商2009)第00329號	2009年1月16日	商業	87.12	2041年7月18日
		住宅		2071年7月18日
武國用(市商2009)第00330號	2009年1月16日	商業	87.13	2041年7月18日
		住宅		2071年7月18日
武國用(市商2009)第00331號	2009年1月16日	商業	87.14	2041年7月19日
		住宅		2071年7月18日
武國用(市商2009)第00332號	2009年1月16日	商業	87.11	2041年7月20日
		住宅		2071年7月18日
武國用(市商2009)第00333號	2009年1月16日	商業	85.73	2041年7月21日
		住宅		2071年7月18日
武國用(市商2009)第00334號	2009年1月16日	商業	85.71	2041年7月18日
		住宅		2071年7月18日
武國用(市商2009)第00335號	2009年1月16日	商業	15.60	2041年7月18日
		住宅		2071年7月18日
武國用(市商2009)第00336號	2009年1月16日	商業	88.58	2041年7月18日
		住宅		2071年7月18日
武國用(市商2009)第00337號	2009年1月16日	商業	15.73	2041年7月18日
		住宅		2071年7月18日
武國用(市商2009)第00338號	2009年1月16日	商業	15.74	2041年7月18日
		住宅		2071年7月18日
武國用(市商2009)第00339號	2009年1月16日	商業	4.32	2041年7月18日
		住宅		2071年7月18日
武國用(市商2009)第6093號	2009年9月11日	商業	27.88	2041年7月18日
		住宅		2071年7月18日
武國用(市商2009)第6095號	2009年9月11日	商業	50.62	2041年7月18日
		住宅		2071年7月18日
武國用(市商2009)第6096號	2009年9月11日	商業	18.21	2041年7月18日
		住宅		2071年7月18日
武國用(市商2009)第6097號	2009年9月11日	商業	21.25	2041年7月18日
		住宅		2071年7月18日
武國用(市商2009)第6098號	2009年9月11日	商業	42.04	2041年7月18日
		住宅		2071年7月18日

(3) 根據武漢市城鄉建設委員會發出之兩份建設工程竣工證，該物業已竣工。建設工程竣工證詳情如下：

證書編號	發出日期	地址	建築規模 *(平方米)*
第23-07-0182號	2007年9月26日	武漢新世界中心(住宅部份)	97,143
第23-08-0015號	2008年3月4日	武漢新世界中心	182,402

(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) 新世界發展(武漢)有限公司已合法取得該物業之土地使用權，並為該物業該部份之唯一擁有人；

(ii) 新世界發展(武漢)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) 新世界發展(武漢)有限公司已合法取得該物業之樓宇之建設工程竣工證。於遵守相關法規及程序後，新世界發展(武漢)有限公司在獲取房地產所有權證明時將不會遇到任何法律障礙；及

(iv) 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2014年2月28日現況下之市值
13	中國 湖北省 武漢市漢口區 解放大道628號 武漢K11新食藝 零售及停車場部份	武漢K11新食藝為一個綜合發展綜合體，建於一幅總佔地面積約18,611.65平方米之不規則形地盤上。 該物業包括地庫第1層及第1至第5層之零售部份，總建築面積約為10,366.53平方米，以及停車場部份，包括184個停車位，總建築面積約為10,579.95平方米。 該發展項目已獲授土地使用權，於2053年5月2日屆滿，作商業及街道用途。	該物業總建築面積約9,819.06平方米的部份訂有多項租約，其中大部份租期為5年，最遲於於2020年6月屆滿，現時已產生月租總額約為人民幣579,748元，不包括管理費。 該物業的其餘部份現時空置。	人民幣198,000,000元 （貴集團應佔100%權益： 人民幣198,000,000元）

附註：

(1) 根據日期為2013年3月22日之營業執照第420100400009882號， 貴公司之全資附屬公司新世界發展(武漢)有限公司已註冊成立，註冊資本為美元112,000,000元。

(2) 根據武漢市人民政府於2013年10月24日發出之國有土地使用證武國用(2013)第304號，該物業佔地面積為18,611.65平方米之土地使用權之業權已授予新世界發展(武漢)有限公司，於2053年5月2日屆滿，作商業及街道用途。

(3) 根據武漢市城鄉建設委員會發出兩份建設工程竣工證，該物業已竣工。建設工程竣工證詳情如下：

證書編號	發出日期	地址	建築規模 *(平方米)*
03-10-0010	2010年6月25日	一期配套設施	11,049.00
03-10-0009	2010年6月25日	二期配套設施	9,642.00

(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) 新世界發展(武漢)有限公司已合法取得該物業之土地使用權及房屋所有權，且為該物業之唯一擁有人；

(ii) 新世界發展(武漢)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) 新世界發展(武漢)有限公司已合法取得該物業樓宇之建築工程竣工證。於遵守相關法規及程序後，新世界發展(武漢)有限公司在獲取房地產所有權證明時將不會遇到任何法律障礙；及

(iv) 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2014年2月28日現況下之市值
14	中國 湖北省 武漢市江漢區 武漢新華家園 一期A區 商業裙樓及 停車場部份	武漢新華家園(「該發展項目」)包括兩幅總佔地面積約為96,426.79平方米的相連地盤。該發展項目已分多期發展為低成本的社區住房項目。 該物業包括3層的商業裙樓，總建築面積約為36,068.83平方米，以及包括162個停車位的地庫停車場，總建築面積約為10,410.82平方米，位於該發展項目第一期內，於2002年落成。 該發展項目之土地使用權已按無限期劃撥，作其他商服用途。	該物業第1至第2層總建築面積約為23,456.48平方米部份訂有一份為期12年的租約，於2014年9月屆滿，前3年的月租為每平方米人民幣21元，第4至第6年的月租為每平方米人民幣22.26元，第7至第9年的月租為每平方米人民幣23.82元，第10至第12年的月租為為每平方米人民幣25.72元。 該物業第3層總建築面積約為2,347.35平方米部份訂有一項租約，於2014年9月屆滿，已月租為每平方米人民幣21.50元。 該物業第3層總建築面積約為9,000平方米另一部份訂有一項為期13年的租約，於2017年8月屆滿，第一年的月租為每平方米人民幣12元，自第二年起每年增加1.5%。 該物業地庫停車場現時空置。	人民幣176,000,000元 (貴集團應佔60% 權益： 人民幣105,600,000元)

附註：

(1) 根據日期為2011年10月27日之營業執照第420100400009569號， 貴公司之共同控制企業武漢新世界康居發展有限公司已註冊成立，註冊資本為人民幣96,000,000元。

(2) 根據武漢市人民政府發出之3份國有土地使用證，該發展項目佔地面積為3,495.68平方米之土地使用權已授予武漢新世界康居發展有限公司。國有土地使用證詳情如下：

證書編號	發出日期	土地性質	用途	佔地面積 *(平方米)*	屆滿日期
武國用(2004)第398號	2004年2月23日	劃撥	其他商服	1,121.98	不適用
武國用(2004)第399號	2004年2月23日	劃撥	其他商服	1,186.85	不適用
武國用(2004)第400號	2004年2月23日	劃撥	其他商服	1,186.85	不適用

(3) 根據武漢市房屋管理局發出之4份房屋所有權證，該物業總佔地面積為46,479.75平方米之房屋所有權歸屬於武漢新世界康居發展有限公司，作商服及其他用途。房屋所有權證詳情如下：

證書編號	建築面積 *(平方米)*	用途	地址	發出日期
武房權證市字第200311475號	12,246.04	商服	第3層第1單元	2003年10月10日
武房權證市字第200311476號	12,246.04	商服	第2層第1單元	2003年10月10日
武房權證市字第200311477號	11,576.75	商服	第1層第1及第2單元	2003年10月10日
武房權證市字第200311478號	10,410.92	其他	地庫第1層	2003年10月10日

(4) 該物業之土地使用權屬劃撥性質，我們已大致預計從已劃撥性質轉為出讓性質需要作出土地補價人民幣22,100,000元。於估值過程中，我們已透過假設上述土地所有權已轉變為出讓性質對該物業進行估值，並在我們的估值中計及土地補價。

(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) 武漢新世界康居發展有限公司已合法取得該物業之劃撥土地使用權及房屋所有權，且為該物業之唯一擁有人；

(ii) 武漢新世界康居發展有限公司有權佔有並使用該物業；

(iii) 於取得政府批准後，武漢新世界康居發展有限公司有權轉讓或按揭該物業；

(iv) 武漢新世界康居發展有限公司有權租賃該物業。然而，武漢新世界康居發展有限公司須向政府補償屬於劃撥土地使用權部份之租金；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2014年2月28日現況下之市值
15	中國 湖北省 武漢市江漢區 武漢新華家園二期 停車場部份	武漢新華家園(「該發展項目」)包括兩幅總佔地面積約為96,426.79平方米的相連地盤。該發展項目分多期開發為低成本的社區住房項目。 該物業包括發展項目二期的地庫停車場，總建築面積約為11,951.85平方米，擁有274個停車位，於2006年竣工。 該物業已獲授土地使用權，於2075年8月15日屆滿，作住宅用途。	該物業現時空置。	人民幣35,620,000元 (貴集團應佔60%權益： 人民幣21,372,000元)

附註：

(1) 根據日期為2011年10月27日之營業執照第420100400009569號， 貴公司之共同控制企業武漢新世界康居發展有限公司已註冊成立，註冊資本為人民幣96,000,000元。

(2) 根據武漢市人民政府於2005年8月30日發出之國有土地使用證武國用(2005)第838號，該發展項目佔地面積為33,282.50平方米之土地使用權已授予武漢新世界康居發展有限公司，於2075年8月15日屆滿，作住宅用途。

(3) 根據武漢市建設委員會於2006年6月27日發出之建設工程竣工證第21-06-0130號，地上建築面積為12,481平方米及地下建築面積約為8,765平方米之樓宇經證實已竣工。

(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) 武漢新世界康居發展有限公司已合法取得該物業之土地使用權，且為該物業該部份之唯一擁有人；

(ii) 武漢新世界康居發展有限公司有權轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置該物業之土地使用權；

(iii) 武漢新世界康居發展有限公司已合法取得該物業之樓宇之建築工程竣工證。於遵守相關法規及程序後，武漢新世界康居發展有限公司在獲取房地產所有權證明時將不會遇到任何法律障礙；及

(iv) 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2014年2月28日現況下之市值
16	中國 湖北省 武漢市江漢區 武漢新華家園 一期B區 停車場部份	武漢新華家園(「該發展項目」)包括兩幅總佔地面積約為96,426.79平方米的相鄰地盤。該發展項目分多期發展為一個低成本的社區住房項目。 該物業包括發展項目第一期B區的一個地庫停車場，總建築面積約為6,600.53平方米，擁有102個停車位，於2008年落成。 該物業已獲授土地使用權，於2076年9月28日屆滿，作住宅用途。	該物業現時空置。	人民幣13,260,000元 (貴集團應佔60%權益： 人民幣7,956,000元)

附註：

(1) 根據日期為2011年10月27日之營業執照第420100400009569號， 貴公司之共同控制企業武漢新世界康居發展有限公司已註冊成立，註冊資本為人民幣96,000,000元。

(2) 根據武漢市人民政府於2006年11月7日發出之國有土地使用證武國用(2006)第873號，發展項目部份佔地面積為9,570.88平方米之土地使用權已授予武漢新世界康居發展有限公司，於2076年9月28日屆滿，作混合型住宅用途。

(3) 根據武漢市建設委員會於2008年6月27日發出之建設工程竣工證第21-08-0052號，建築面積為63,843平方米之樓宇經證實已竣工。

(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) 武漢新世界康居發展有限公司已合法取得該物業之土地使用權，並為該物業部份之唯一擁有人；

(ii) 武漢新世界康居發展有限公司有權轉讓、租賃、按揭或以其他方式出售該物業的土地使用權；

(iii) 該物業為國防建築工程。政府不會就任何國防建築工程發出任何業權文件；及

(iv) 武漢新世界康居發展有限公司有權使用該物業的樓宇。

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年2月28日現況下之市值
17	中國 湖北省 武漢市江漢區 武漢新華家園 一期C區 停車場部份	武漢新華家園(「該發展項目」)包括兩幅總佔地面積約為96,426.79平方米的相鄰地盤。該發展項目分多期發展為一個低成本的社區住房項目。 該物業包括發展項目第一期C區的一個地庫停車場，總建築面積約為6,736.87平方米，擁有142個停車位。 該物業已獲授土地使用權，年期於2076年9月28日屆滿，作住宅用途。	該物業現時空置。	人民幣18,460,000元 (貴集團應佔60%權益： 人民幣11,076,000元)

附註：

(1) 根據日期為2011年10月27日之營業執照第420100400009569號， 貴公司之共同控制企業武漢新世界康居發展有限公司已註冊成立，註冊資本為人民幣96,000,000元。

(2) 根據武漢市人民政府於2006年11月7日發出之國有土地使用證武國用(2006)第874號，該發展項目部份佔地面積為7,933.10平方米之土地使用權已授予武漢新世界康居發展有限公司，年期於2076年9月28日屆滿，作混合型住宅用途。

(3) 根據武漢市建設委員會於2009年6月29日發出之建設工程竣工證第21-09-0118號，建築面積為64,554平方米之樓宇經證實已竣工。

(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) 武漢新世界康居發展有限公司已合法取得該物業之土地使用權，並為該物業該部份之唯一擁有人；

(ii) 武漢新世界康居發展有限公司有權轉讓、租賃、按揭或以其他方式出售該物業的土地使用權；

(iii) 該物業為國防建築工程。政府不會就任何國防建築工程發出任何業權文件；及

(iv) 武漢新世界康居發展有限公司有權使用該物業的樓宇。

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年2月28日現況下之市值
18	中國 湖北省 武漢市漢口區 東西湖 武漢常青花園二期 零售部份	武漢常青花園是一個大規模的低成本社區住房項目，將分為九期開發。開發項目乃建於九幅總佔地面積約為2,493,317.35平方米之相鄰地塊上。第一期至第三期於2000年至2001年落成。 該物業包括武漢常青花園第二期商業用地部份(被稱為固定零售網絡)，總建築面積約為1,464.28平方米。 該物業之土地使用權已無限期劃撥作開發住宅及低成本社區住宅項目。	該物業空置。	人民幣3,900,000元 (貴集團應佔60%權益： 人民幣2,340,000元)

附註：

(1) 根據日期為2011年10月27日之營業執照第420100400009569號， 貴公司之共同控制企業武漢新世界康居發展有限公司已註冊成立，註冊資本為人民幣96,000,000元。

(2) 根據武漢市人民政府於2005年12月29日發出的國有土地使用證東國用(2005)第J240208011號，發展項目總佔地面積為847.18平方米之土地使用權已劃撥予武漢新世界康居發展有限公司，作商業用途。

(3) 根據武漢市房地產管理局於2005年7月25日發出的房屋所有權證武房權證市字第200518840號，該物業建築面積為1,464.28平方米之房屋所有權已完成。

(4) 該物業的土地使用權為劃撥性質，我們已粗略估計，將劃撥性質轉為出讓性質需要作出土地補價人民幣900,000元。在我們估值的過程中，我們透過假設獲授土地使用權之上述轉換已完成對物業進行估值，並於我們的估值中納入土地補價。

(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) 武漢新世界康居發展有限公司已合法取得該物業的劃撥土地使用權及房屋所有權，並為該物業部份之唯一擁有人；

(ii) 武漢新世界康居發展有限公司有權佔用及使用該物業；

(iii) 於取得政府批准後，武漢新世界康居發展有限公司有權轉讓或按揭該物業；及

(iv) 武漢新世界康居發展有限公司有權租賃該物業。然而，武漢新世界康居發展有限公司須向政府償還與劃撥土地使用權有關的部份租金。

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年2月28日現況下之市值
19	中國 湖北省 武漢市漢口區 東西湖 武漢常青花園240座停車場部份	武漢常青花園是一個大規模的低成本社區住房項目，將分為九期開發。開發項目乃建於九幅總佔地面積約為2,493,317.35平方米之相鄰地塊上。第一期至第三期於2000年至2001年落成。 該物業包括武漢常青花園240座總建築面積約為3,314.16平方米的63個停車位。 該物業之土地使用權已無限期劃撥作混合住宅。	該物業現時空置。	人民幣6,300,000元 （貴集團應佔60%權益： 人民幣3,780,000元）

附註：

(1) 根據日期為2011年10月27日之營業執照第420100400009569號， 貴公司之共同控制企業武漢新世界康居發展有限公司已註冊成立，註冊資本為人民幣96,000,000元。

(2) 根據武漢市人民政府發出的33份國有土地使用證，發展項目總佔地面積為656,754.66平方米之土地使用權已授予武漢新世界康居發展有限公司，作混合型住宅及其他商業服務用途。國有土地使用證之詳情如下：

證書編號	發出日期	土地性質	用途	佔地面積 *（平方米）*	屆滿日期
東國用(2005)第TD2005-056號	2006年1月9日	出讓	混合住宅	123,804.15	住宅：2075年10月8日 商業：2045年10月8日
東國用(2005)第TD2005-055號	2006年1月9日	出讓	混合住宅	156,545.58	住宅：2075年10月8日 商業：2045年10月8日

證書編號	發出日期	土地性質	用途	佔地面積 *(平方米)*	屆滿日期
東國用(2005)第TD2006-027號	2006年5月19日	出讓	混合住宅	3,933.24	住宅：2075年10月8日 商業：2045年10月8日
東國用(2005)第TD2006-023號	2006年5月19日	出讓	混合住宅	269,155.91	住宅：2075年10月8日 商業：2045年10月8日
東國用(2005)第TD2006-024號	2006年5月19日	出讓	混合住宅	77,906.57	住宅：2075年10月8日 商業：2045年10月8日
東國用(2005)第TD2006-030號	2006年5月19日	出讓	混合住宅	6,585.66	住宅：2075年10月8日 商業：2045年10月8日
東國用(2005)第TD2006-025號	2006年5月19日	出讓	混合住宅	15,156.14	住宅：2075年10月8日 商業：2045年10月8日
東國用(2013)130907480號	2013年9月11日	出讓	其他商服	1,682.50	2049年6月1日
東國用(2013)130907460號	2013年9月11日	出讓	其他商服	325.33	2049年6月1日
東國用(2013)130907461號	2013年9月11日	出讓	其他商服	48.05	2049年6月1日
東國用(2013)130907462號	2013年9月11日	出讓	其他商服	28.71	2049年6月1日
東國用(2013)130907463號	2013年9月11日	出讓	其他商服	73.90	2049年6月1日
東國用(2013)130907464號	2013年9月11日	出讓	其他商服	72.09	2049年6月1日
東國用(2013)130907465號	2013年9月11日	出讓	其他商服	110.79	2049年6月1日
東國用(2013)130907466號	2013年9月11日	出讓	其他商服	110.98	2049年6月1日
東國用(2013)130907467號	2013年9月11日	出讓	其他商服	96.63	2049年6月1日
東國用(2013)130907468號	2013年9月11日	出讓	其他商服	38.49	2049年6月1日
東國用(2013)130907469號	2013年9月11日	出讓	其他商服	17.37	2049年6月1日
東國用(2013)130907470號	2013年9月11日	出讓	其他商服	17.37	2049年6月1日
東國用(2013)130907471號	2013年9月11日	出讓	其他商服	17.37	2049年6月1日
東國用(2013)130907472號	2013年9月11日	出讓	其他商服	17.37	2049年6月1日
東國用(2013)130907473號	2013年9月11日	出讓	其他商服	17.37	2049年6月1日

證書編號	發出日期	土地性質	用途	佔地面積 *(平方米)*	屆滿日期
東國用(2013)130907474號	2013年9月11日	出讓	其他商服	17.37	2049年6月1日
東國用(2013)130907475號	2013年9月11日	出讓	其他商服	15.63	2049年6月1日
東國用(2013)130907476號	2013年9月11日	出讓	其他商服	13.03	2049年6月1日
東國用(2013)130907477號	2013年9月11日	出讓	其他商服	15.85	2049年6月1日
東國用(2013)130907478號	2013年9月11日	出讓	其他商服	17.17	2049年6月1日
東國用(2013)130907479號	2013年9月11日	出讓	其他商服	48.71	2049年6月1日
東國用(2013)130907481號	2013年9月11日	出讓	其他商服	241.21	2049年6月1日
東國用(2013)130907482號	2013年9月11日	出讓	其他商服	132.43	2049年6月1日
東國用(2013)130907483號	2013年9月11日	出讓	其他商服	320.54	2049年6月1日
東國用(2013)130907484號	2013年9月11日	出讓	其他商服	84.05	2049年6月1日
東國用(2013)130907485號	2013年9月11日	出讓	其他商服	87.10	2049年6月1日

(3) 根據武漢市城鄉發展委員會發出的28份房屋所有權證，該物業總建築面積為15,315.06平方米之房屋所有權已完成。房屋所有權證之詳情如下：

證書編號	建築面積 *(平方米)*	用途	地址	發出日期
武房權證市字第200518838號	7,040.56	寫字樓	二期40-B座	2005年7月25日
武房權證市字第200518840號	1,464.28	商業服務	14期餐廳	2005年7月25日
武房權證市字第2013017145號	3,124.47	商業服務	4期1-2層21單元	2013年5月31日
武房權證市字第2013017125號	604.12	商業服務	4期1層1單元	2013年5月31日
武房權證市字第2013017126號	89.23	商業服務	4期1層2單元	2013年5月31日
武房權證市字第2013017127號	53.32	商業服務	4期1層3單元	2013年5月31日
武房權證市字第2013017128號	137.23	商業服務	4期1層4單元	2013年5月31日
武房權證市字第2013017129號	133.76	商業服務	4期1層5單元	2013年5月31日
武房權證市字第2013017130號	205.73	商業服務	4期1層6單元	2013年5月31日

證書編號	建築面積 *(平方米)*	用途	地址	發出日期
武房權證市字第2013017131號	206.09	商業服務	4期1層7單元	2013年5月31日
武房權證市字第2013017132號	179.44	商業服務	4期1層8單元	2013年5月31日
武房權證市字第2013017133號	71.48	商業服務	4期1層9單元	2013年5月31日
武房權證市字第2013017134號	32.25	商業服務	4期1層10單元	2013年5月31日
武房權證市字第2013017135號	32.25	商業服務	4期1層11單元	2013年5月31日
武房權證市字第2013017136號	32.25	商業服務	4期1層12單元	2013年5月31日
武房權證市字第2013017137號	32.25	商業服務	4期1層13單元	2013年5月31日
武房權證市字第2013017138號	32.25	商業服務	4期1層14單元	2013年5月31日
武房權證市字第2013017139號	32.25	商業服務	4期1層15單元	2013年5月31日
武房權證市字第2013017140號	29.03	商業服務	4期1層16單元	2013年5月31日
武房權證市字第2013017141號	24.19	商業服務	4期1層17單元	2013年5月31日
武房權證市字第2013017142號	29.43	商業服務	4期1層18單元	2013年5月31日
武房權證市字第2013017143號	31.88	商業服務	4期1層19單元	2013年5月31日
武房權證市字第2013017144號	90.46	商業服務	4期1層20單元	2013年5月31日
武房權證市字第2013017146號	447.91	商業服務	4期2層1單元	2013年5月31日
武房權證市字第2013017147號	245.92	商業服務	4期2層2單元	2013年5月31日
武房權證市字第2013017148號	595.22	商業服務	4期2層3單元	2013年5月31日
武房權證市字第2013017149號	156.07	商業服務	4期2層4單元	2013年5月31日
武房權證市字第2013017150號	161.74	商業服務	4期2層5單元	2013年5月31日

(4) 根據武漢市房地產登記中心發出的59份商品房所有權證，武漢新世界康居發展有限公司為該物業建築面積50,051.71平方米、作商業服務用途的部份的合法擁有人。商品房所有權證之詳情如下：

證書編號	建築面積 *(平方米)*	用途	地址	發出日期
武房商證市字第2011004261號	38.27	商業服務	5期22座1層12單元	2011年4月21日
武房商證市字第2013011678號	107.66	商業服務	3期29座1層2單元	2013年4月3日
武房商證市字第2013011747號	66.51	商業服務	3期30座1層6單元	2013年4月3日
武房商證市字第2011000025號	3,062.44	商業服務	8區1座1層1單元	2011年1月11日
武房商證市字第2011000027號	74.17	商業服務	8區1座1層2單元	2011年1月11日
武房商證市字第2011000004號	73.72	商業服務	8區1座1層3單元	2011年1月11日
武房商證市字第2011000039號	260.85	商業服務	8區2座1–2層12單元	2011年1月11日
武房商證市字第2011000044號	887.09	商業服務	8區2座3層1單元	2011年1月11日
武房商證市字第2011000016號	1,959.12	商業服務	8區1座7層1單元	2011年1月11日
武房商證市字第2011000040號	172.96	商業服務	8區2座1–2層15單元	2011年1月11日
武房商證市字第2011000005號	73.72	商業服務	8區1座1層4單元	2011年1月11日
武房商證市字第2011000006號	73.72	商業服務	8區1座1層5單元	2011年1月11日
武房商證市字第2011000007號	38.66	商業服務	8區1座1層6單元	2011年1月11日
武房商證市字第2011000008號	4,152.41	商業服務	8區1座2層1單元	2011年1月11日
武房商證市字第2011000009號	4,106.78	商業服務	8區1座3層1單元	2011年1月11日

證書編號	建築面積 *(平方米)*	用途	地址	發出日期
武房商證市字第2011000010號	2,412.02	商業服務	8區1座4層1單元	2011年1月11日
武房商證市字第2011000011號	1,192.35	商業服務	8區1座4層2單元	2011年1月11日
武房商證市字第2011000012號	1,959.12	商業服務	8區1座5層1單元	2011年1月11日
武房商證市字第2011000013號	1,192.34	商業服務	8區1座5層2單元	2011年1月11日
武房商證市字第2011000014號	1,959.12	商業服務	8區1座6層1單元	2011年1月11日
武房商證市字第2011000015號	1,192.34	商業服務	8區1座6層2單元	2011年1月11日
武房商證市字第2011000017號	1,192.34	商業服務	8區1座7層2單元	2011年1月11日
武房商證市字第2011000018號	1,959.12	商業服務	8區1座8層1單元	2011年1月11日
武房商證市字第2011000022號	1,959.12	商業服務	8區1座10層1單元	2011年1月11日
武房商證市字第2011000023號	1,192.34	商業服務	8區1座10層2單元	2011年1月11日
武房商證市字第2011000028號	456.38	商業服務	8區2座1–2層1單元	2011年1月11日
武房商證市字第2011000029號	366.30	商業服務	8區2座1–2層2單元	2011年1月11日
武房商證市字第2011000030號	531.88	商業服務	8區2座1–2層3單元	2011年1月11日
武房商證市字第2011000031號	336.29	商業服務	8區2座1–2層4,單元	2011年1月11日
武房商證市字第2011000032號	356.50	商業服務	8區2座1–2層5單元	2011年1月11日
武房商證市字第2011000033號	354.91	商業服務	8區2座1–2層6單元	2011年1月11日

證書編號	建築面積 *(平方米)*	用途	地址	發出日期
武房商證市字第2011000034號	359.27	商業服務	8區2座1–2層7單元	2011年1月11日
武房商證市字第2011000035號	473.36	商業服務	8區2座1–2層8單元	2011年1月11日
武房商證市字第2011000036號	378.44	商業服務	8區2座1–2層9單元	2011年1月11日
武房商證市字第2011000037號	232.08	商業服務	8區2座1–2層10單元	2011年1月11日
武房商證市字第2011000038號	239.51	商業服務	8區2座1–2層11單元	2011年1月11日
武房商證市字第2011000041號	320.29	商業服務	8區2座1–2層16單元	2011年1月11日
武房商證市字第2011000042號	296.16	商業服務	8區2座1–2層17單元	2011年1月11日
武房商證市字第2011000043號	89.53	商業服務	8區2座1–2層18單元	2011年1月11日
武房商證市字第2011000045號	979.88	商業服務	8區2座3層2單元	2011年1月11日
武房商證市字第2011000046號	944.93	商業服務	8區2座3層3單元	2011年1月11日
武房商證市字第2011000047號	878.02	商業服務	8區2座4層1單元	2011年1月11日
武房商證市字第2011000048號	966.55	商業服務	8區2座4層2單元	2011年1月11日
武房商證市字第2011000049號	844.22	商業服務	8區2座4層3單元	2011年1月11日
武房商證市字第2011000052號	638.09	商業服務	8區3座1–2層1單元	2011年1月11日
武房商證市字第2011000053號	222.38	商業服務	8區3座1–2層2單元	2011年1月11日
武房商證市字第2011000054號	308.35	商業服務	8區3座1–2層3單元	2011年1月11日

證書編號	建築面積 *(平方米)*	用途	地址	發出日期
武房商證市字第2011000055號	375.29	商業服務	8區3座1–2層4單元	2011年1月11日
武房商證市字第2011000056號	84.19	商業服務	8區3座1–2層5單元	2011年1月11日
武房商證市字第2011000057號	640.70	商業服務	8區3座1–2層6單元	2011年1月11日
武房商證市字第2011000058號	394.34	商業服務	8區3座1–2層7單元	2011年1月11日
武房商證市字第2011000059號	258.52	商業服務	8區3座1–2層8單元	2011年1月11日
武房商證市字第2011000060號	718.58	商業服務	8區3座1–2層9單元	2011年1月11日
武房商證市字第2011000061號	514.33	商業服務	8區3座1–2層10單元	2011年1月11日
武房商證市字第2011000062號	922.36	商業服務	8區3座1–2層11單元	2011年1月11日
武房商證市字第2011000063號	846.88	商業服務	8區3座1–2層12單元	2011年1月11日
武房商證市字第2011000050號	919.57	商業服務	8區3座1–2層13單元	2011年1月11日
武房商證市字第2011000051號	179.42	商業服務	8區3座1–2層14單元	2011年1月11日
武房商證市字第2011000064號	2,265.92	商業服務	8區3座3層1單元	2011年1月11日

(5) 根據武漢市房地產登記中心於2006年3月22日發出的136份商品房所有權證，武漢新世界康居發展有限公司為建築面積為4,670.33平方米，作其他用途的建築物的合法擁有人。

(6) 根據武漢市城鄉發展委員會發出的11份建設工程竣工證，該物業部份的建設工程已竣工。建設工程竣工證之詳情如下：

文件編號	建築面積 *(平方米)*	地址	發出日期
21-12-0023	37,671.00	第8區B區Z1座	2013年6月28日
21-13-0024	27,122.00	第8區B區Z2座	2013年6月28日
21-13-0025	38,377.00	第8區B區Z3座	2013年6月28日
21-10-0052	15,925.00	第5區3區19座	2011年6月30日
21-11-0053	10,031.00	第5區3區31座	2011年6月30日
21-11-0054	10,031.00	第5區3區32座	2011年6月30日
21-11-0055	17,528.00	第5區3區34座	2011年6月30日
21-12-0026	21,040.00	第5區3區33座	2013年6月28日
21-13-0027	17,528.00	第5區3區35座	2013年6月28日
21-05-0107	7,328.00	第10區14座	2005年6月30日
21-05-0100	6,960.00	第10區4座	2005年6月30日

(7) 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) 武漢新世界康居發展有限公司已合法取得該物業的劃撥土地使用權及房屋所有權，並為該物業之唯一擁有人；

(ii) 武漢新世界康居發展有限公司有權佔用及使用該物業；

(iii) 於取得政府批准後，武漢新世界康居發展有限公司有權轉讓或按揭該物業；

(iv) 武漢新世界康居發展有限公司有權租賃該物業。然而，武漢新世界康居發展有限公司須償還與劃撥土地使用權有關的部份租金；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2014年2月28日現況下之市值
20	中國 湖北省 武漢市漢口區 東西湖 武漢常青花園 8區西北部份 商業及停車場部份	武漢常青花園是一個大規模的低成本社區住房項目，將分為九個開發。開發項目乃建於九幅總佔地面積約為2,493,317.35平方米之相鄰地塊上。第一期至第三期於2000年至2001年完成。 該物業包括發展項目總建築面積約為38,363.49平方米之商業部份，並包括地庫層總建築面積約為11,489.14平方米之344個停車位。 該物業已獲授土地使用權，土地使用權期限至2075年10月8日及2045年10月8日屆滿，分別作住宅及商業用途。	該物業商業部份總建築面積約為11,323.15平方米之部份訂有一份租期為15年之租約，至2024年8月屆滿，自租約開始日期至2012年8月之月租金為人民幣181,170元，由2012年9月至2015年8月每月租金為人民幣192,041元，由2015年9月至2018年8月每月租為人民幣203,563元，由2018年9月至2021年8月期間的每月租金為人民幣215,777元，由2021年9月至租賃屆滿期間的每月租金為人民幣228,723元。 該物業商業部份之另一部份總建築面積約為17,157.16平方米訂有多項租約，大部份租期為5年，最遲至2019年10月屆滿，已產生月租總額為人民幣679,033元，不包括管理費。 該物業的其餘部份現時空置。	人民幣266,000,000元 （貴集團佔60%權益： 人民幣159,600,000元）

附註：

(1) 根據日期為2011年10月27日之營業執照第420100400009569號， 貴公司之共同控制企業武漢新世界康居發展有限公司已註冊成立，註冊資本為人民幣96,000,000元。

(2) 根據武漢市人民政府於2006年1月9日發出的國有土地使用證書編號東國用(2005)第TD2005-056號，發展項目總佔地面積為123,804.15平方米之土地使用權已授予武漢新世界康居發展有限公司，作混合型住宅用途，土地使用權期限於2075年10月8日及2045年10月8日屆滿，分別作住宅及商業用途。

(3) 根據武漢市房地產登記中心發出的56份商品房所有權證，武漢新世界康居發展有限公司為該物業建築面積為49,839.36平方米，作商業服務用途的部份的合法擁有人。商品房所有權證之詳情如下：

證書編號	建築面積 *(平方米)*	用途	地址	發出日期
武房商證市字第2011000025號	3,062.44	商業服務	8區1座1層1單元	2011年1月11日
武房商證市字第2011000027號	74.17	商業服務	8區1座1層2單元	2011年1月11日
武房商證市字第2011000004號	73.72	商業服務	8區1座1層3單元	2011年1月11日
武房商證市字第2011000039號	260.85	商業服務	8區2座1–2層12單元	2011年1月11日
武房商證市字第2011000044號	887.09	商業服務	8區2座3層1單元	2011年1月11日
武房商證市字第2011000016號	1,959.12	商業服務	8區1座7層1單元	2011年1月11日
武房商證市字第2011000040號	172.96	商業服務	8區2座1–2層15單元	2011年1月11日
武房商證市字第2011000005號	73.72	商業服務	8區1座1層4單元	2011年1月11日
武房商證市字第2011000006號	73.72	商業服務	8區1座1層5單元	2011年1月11日
武房商證市字第2011000007號	38.66	商業服務	8區1座1層6單元	2011年1月11日
武房商證市字第2011000008號	4,152.41	商業服務	8區1座2層1單元	2011年1月11日
武房商證市字第2011000009號	4,106.78	商業服務	8區1座3層1單元	2011年1月11日
武房商證市字第2011000010號	2,412.02	商業服務	8區1座4層1單元	2011年1月11日
武房商證市字第2011000011號	1,192.35	商業服務	8區1座4層2單元	2011年1月11日
武房商證市字第2011000012號	1,959.12	商業服務	8區1座5層1單元	2011年1月11日
武房商證市字第2011000013號	1,192.34	商業服務	8區1座5層2單元	2011年1月11日
武房商證市字第2011000014號	1,959.12	商業服務	8區1座6層1單元	2011年1月11日
武房商證市字第2011000015號	1,192.34	商業服務	8區1座6層2單元	2011年1月11日
武房商證市字第2011000017號	1,192.34	商業服務	8區1座7層2單元	2011年1月11日
武房商證市字第2011000018號	1,959.12	商業服務	8區1座8層1單元	2011年1月11日
武房商證市字第2011000022號	1,959.12	商業服務	8區1座10層1單元	2011年1月11日
武房商證市字第2011000023號	1,192.34	商業服務	8區1座10層2單元	2011年1月11日
武房商證市字第2011000028號	456.38	商業服務	8區2座1–2層1單元	2011年1月11日

證書編號	建築面積 *(平方米)*	用途	地址	發出日期
武房商證市字第2011000029號	366.30	商業服務	8區2座1–2層2單元	2011年1月11日
武房商證市字第2011000030號	531.88	商業服務	8區2座1–2層3單元	2011年1月11日
武房商證市字第2011000031號	336.29	商業服務	8區2座1–2層4單元	2011年1月11日
武房商證市字第2011000032號	356.50	商業服務	8區2座1–2層5單元	2011年1月11日
武房商證市字第2011000033號	354.91	商業服務	8區2座1–2層6單元	2011年1月11日
武房商證市字第2011000034號	359.27	商業服務	8區2座1–2層7單元	2011年1月11日
武房商證市字第2011000035號	473.36	商業服務	8區2座1–2層8單元	2011年1月11日
武房商證市字第2011000036號	378.44	商業服務	8區2座1–2層9單元	2011年1月11日
武房商證市字第2011000037號	232.08	商業服務	8區2座1–2層10單元	2011年1月11日
武房商證市字第2011000038號	239.51	商業服務	8區2座1–2層11單元	2011年1月11日
武房商證市字第2011000041號	320.29	商業服務	8區2座1–2層16單元	2011年1月11日
武房商證市字第2011000042號	296.16	商業服務	8區2座1–2層17單元	2011年1月11日
武房商證市字第2011000043號	89.53	商業服務	8區2座1–2層18單元	2011年1月11日
武房商證市字第2011000045號	979.88	商業服務	8區2座3層2單元	2011年1月11日
武房商證市字第2011000046號	944.93	商業服務	8區2座3層3單元	2011年1月11日
武房商證市字第2011000047號	878.02	商業服務	8區2座4層1單元	2011年1月11日
武房商證市字第2011000048號	966.55	商業服務	8區2座4層2單元	2011年1月11日
武房商證市字第2011000049號	844.22	商業服務	8區2座4層3單元	2011年1月11日
武房商證市字第2011000052號	638.09	商業服務	8區3座1–2層1單元	2011年1月11日
武房商證市字第2011000053號	222.38	商業服務	8區3座1–2層2單元	2011年1月11日
武房商證市字第2011000054號	308.35	商業服務	8區3座1–2層3單元	2011年1月11日
武房商證市字第2011000055號	375.29	商業服務	8區3座1–2層4單元	2011年1月11日
武房商證市字第2011000056號	84.19	商業服務	8區3座1–2層5單元	2011年1月11日
武房商證市字第2011000057號	640.70	商業服務	8區3座1–2層6單元	2011年1月11日
武房商證市字第2011000058號	394.34	商業服務	8區3座1–2層7單元	2011年1月11日

證書編號	建築面積 *(平方米)*	用途	地址	發出日期
武房商證市字 第2011000059號	258.52	商業服務	8區3座1–2層8單元	2011年1月11日
武房商證市字 第2011000060號	718.58	商業服務	8區3座1–2層9單元	2011年1月11日
武房商證市字 第2011000061號	514.33	商業服務	8區3座1–2層10單元	2011年1月11日
武房商證市字 第2011000062號	922.36	商業服務	8區3座1–2層11單元	2011年1月11日
武房商證市字 第2011000063號	846.88	商業服務	8區3座1–2層12單元	2011年1月11日
武房商證市字 第2011000050號	919.57	商業服務	8區3座1–2層13單元	2011年1月11日
武房商證市字 第2011000051號	179.42	商業服務	8區3座1–2層14單元	2011年1月11日
武房商證市字 第2011000064號	2,265.92	商業服務	8區3座3層1單元	2011年1月11日

(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) 武漢新世界康居發展有限公司已合法取得該物業之土地使用權，並為該物業部份之唯一擁有人。武漢新世界康居發展有限公司有權轉讓、租賃、按揭或以其他方式出售該物業部份；及

(ii) 武漢新世界康居發展有限公司已合法取得附註(3)所述物業部份之房屋所有權並為該物業部份之唯一擁有人。武漢新世界康居發展有限公司有權轉讓、租賃、按揭或以其他方式出售該物業部份。

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年2月28日現況下之市值
21	中國 北京市東城區 崇文門外大街3號 北京新世界中心 一期 若干部份	北京新世界中心一期為一個多用途綜合項目，包括兩幢16層寫字樓(北塔與南塔)、一幢17層服務式公寓(下面為5層的商業裙樓)、一幢15層酒店及一個三層地庫停車場。該物業於1997年10月落成。 該物業包括商場。該物業的概約建築面積詳情如下： **建築面積** *(平方米)* 商場 74,232.00 配套設施 9,252.00 83,484.00 該物業亦包括地庫510個停車位。 該物業已獲授土地使用權，年期為期50年，作綜合用途。	該物業商業部份可出租總面積約為73,613.88平方米的部份訂有多份租約，最遲於2024年6月屆滿，已產生月租總額約為人民幣11,557,363元，不包括管理費。 該物業其餘部份現時空置。	人民幣2,490,000,000元 (貴集團應佔70%權益： 人民幣1,743,000,000元)

附註：

(1) 根據2013年6月5日發出之營業執照第110000450014376號， 貴公司的共同控制企業中國新世界電子有限公司已註冊成立，註冊資本為美元57,200,000元。

(2) 根據2011年2月14日發出之營業執照第110000410056635號， 貴公司的共同控制企業北京崇文新世界房地產發展有限公司已註冊成立，註冊資本為225,400,000美元。

(3) 根據北京市人民政府於1999年7月7日發出之國有土地使用權證京市崇港澳台國用(1999出)字第10056號，該發展項目之佔地面積為6,100.3平方米之土地使用權已授予中國新世界電子有限公司，土地使用權年期於2044年3月31日屆滿，作其他用途。

(4) 根據北京市國土資源局於1999年7月7日發出之國有土地使用權證京市崇港澳台國用(1999)字第10057號，該發展項目之佔地面積為10,122.84平方米之土地使用權已授予北京崇文新世界房地產發展有限公司，土地使用權年期於2044年3月31日屆滿，作其他用途。

(5) 根據北京市國土資源和房屋管理局於1999年6月11日發出之房屋所有權證京房權證市崇港澳台字第10044號，該物業總建築面積為60,919.51平方米之房屋所有權由中國新世界電子有限公司持有。

(6) 根據北京市國土資源和房屋管理局於1999年6月11日之房屋所有權證京房權證市崇港澳台字第10045號，該物業總建築面積為101,089.91平方米之房屋所有權由北京崇文新世界房地產發展有限公司持有。

(7) 附註(5)及(6)所述之物業已作按揭；及

(8) 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) 中國新世界電子有限公司及北京崇文新世界房地產發展有限公司已合法取得該物業的土地使用權及房屋所有權。中國新世界電子有限公司及北京崇文新世界房地產發展有限公司為該物業土地使用權的唯一擁有人；及

(ii) 中國新世界電子有限公司及北京崇文新世界房地產發展有限公司可合法轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置該物業，惟須遵守有關法律及法規以及獲承按人的批准。

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年2月28日現況下之市值
22	中國 北京市東城區 崇文門外大街3號 北京新世界中心二期 若干部份	北京新世界中心二期(「該發展項目」)包括一幅佔地面積約為16,224.00平方米大致呈矩形的地塊。 該發展項目為一項商業／住宅綜合體，包括15層商業／住宅綜合樓，下面是6層(包括三層地庫)商業／娛樂／停車場平台，於2000年6月落成。 該物業包括以下開發項目之概約建築面積： **建築面積** *(平方米)* 商業／娛樂 46,377.77 輔助設施 1,933.98 48,311.75 該物業亦包括地庫529個停車位。 該物業已獲授土地使用權，作住宅、商業及辦公用途，年期分別為70年、40年及50年。	該物業商業部份可出租總面積約為47,344.77平方米的部份訂有多份租約，最遲於2018年4月屆滿，已產生月租總額約為人民幣3,321,528元，不含管理費。 該物業餘下部份現時空置。	人民幣1,187,000,000元 (貴集團應佔70%權益： 人民幣830,900,000元)

附註：

(1) 根據2008年7月16日發出之營業執照第110000410041863號， 貴公司的共同控制企業北京崇裕房產發展有限公司已註冊成立，註冊資本為美元171,840,000元。

(2) 根據北京市人民政府於2003年1月24日發出之國有土地使用權證京市崇港澳台國用(2002出)字第10267號，發展項目之佔地面積為15,242.98平方米之土地使用權已授予北京崇裕房產開發有限公司，作商業、辦公、住宅用途，年期分別於2033年11月8日、2043年11月8日及2063年11月8日屆滿。

(3) 根據北京市國土資源和房屋管理局於2003年1月24日發出之房屋所有權證京房權證市崇港澳台字第10201號，該物業總建築面積為156,199.78平方米之房屋之業權由北京崇裕房產開發有限公司持有。

(4) 附註(3)所述之物業已作按揭；及

(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) 北京崇裕房產開發有限公司已合法取得該物業的土地使用權及房屋所有權。北京崇裕房產開發有限公司為該物業的唯一擁有人；及

(ii) 北京崇裕房產開發有限公司可合法轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置該物業，惟須遵守有關法律及法規以及獲承按人的批准。

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年2月28日現況下之市值
23	中國 北京市東城區 崇文門外大街 北京新世界花園 一期 停車場部份	北京新世界家園為一個住宅／辦公綜合發展項目，配有地庫停車場及其他輔助設施，於一幅佔地面積約52,096.23平方米的矩形地塊之上興建。 該物業包括北京新世界家園一期的地庫停車場，其擁有162個停車位，於2001年落成。 該物業已獲授土地使用權，年期由1998年4月10日起計，作住宅用途之年期為70年，作辦公、地庫倉儲、地庫停車場用途之年期為50年以及作商業及輔助設施用途之年期為40年。	該物業現時空置。	人民幣40,500,000元 （貴集團應佔70%權益： 人民幣28,350,000元）

附註：

(1) 根據2008年7月16日發出之營業執照第110000410041863號， 貴公司的共同控制企業北京崇裕房產開發有限公司已註冊成立，註冊資本為美元171,840,000元。

(2) 根據北京市國土資源局於2005年3月15日發出之國有土地使用權證京崇國用(2005)第0011號，發展項目之佔地面積為52,096.23平方米之土地使用權已授予北京崇裕房產開發有限公司，作住宅、輔助設施、商業、辦公及及地庫停車場及地庫倉儲用途。

(3) 根據北京市國土資源和房屋管理局於2003年7月10日發出之房屋所有權證京房權證崇其字第10043號，該物業總建築面積為54,045.14平方米之房屋所有權歸屬於北京崇裕房產開發有限公司。

(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) 北京崇裕房產開發有限公司已合法取得該物業的土地使用權及房屋所有權。北京崇裕房產開發有限公司為該物業的唯一擁有人；

(ii) 根據有關法律及法規，北京崇裕房產開發有限公司可合法轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置該物業；及

(iii) 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2014年2月28日現況下之市值
24	中國 北京市東城區 崇文門外大街 北京新世界花園 二期5及6座 停車場部份	北京新世界家園為一個住宅／辦公綜合發展項目，配有地庫停車場及其他輔助設施，於一幅佔地約52,096.23平方米的矩形地塊上興建。 該物業包括北京新世界家園二期的第5座及第6座的地庫停車場，其擁有412個停車位，於2001年落成。 該物業已獲授土地使用權，年期由1998年4月10日起計，作住宅用途之年期為70年，作辦公、地庫倉儲、地庫停車場用途之年期為50年以及作商業及輔助設施用途之年期為40年。	該物業現時空置。	人民幣103,000,000元 （貴集團應佔70%權益： 人民幣72,100,000元）

附註：

(1) 根據2008年7月16日發出之營業執照第110000410041863號， 貴公司的共同控制企業北京崇裕房產開發有限公司已註冊成立，註冊資本為美元171,840,000元。

(2) 根據北京市國土資源局於2005年3月15日發出之國有土地使用權證京崇國用(2005)第0011號，發展項目之佔地面積為52,096.23平方米之土地使用權已授予北京崇裕房產開發有限公司，作住宅、輔助設施、商業、辦公以及地庫停車場及地庫倉儲用途。

(3) 根據北京市國土資源和房屋管理局於2005年4月6日發出之房屋所有權證京房權證崇其字第00170號，該物業總建築面積為71,185.36平方米之房屋所有權歸屬於北京崇裕房產開發有限公司。

(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) 北京崇裕房產開發有限公司已合法取得該物業的土地使用權及房屋所有權。北京崇裕房產開發有限公司為該物業的唯一擁有人；

(ii) 根據有關法律及法規，北京崇裕房產開發有限公司可合法轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置該物業；及

(iii) 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2014年2月28日現況下之市值
25	中國 北京市東城區 珠市口東大街1號 新陽商務大樓 停車場部份	新陽商務樓為一幢5層辦公／零售綜合大廈，於2002年7月落成。 該物業包括新陽商務樓的83個停車位。 該物業已獲授土地使用權，年期由1998年4月10日起計，作住宅用途之年期為70年，辦公、地庫倉儲、地庫停車場之年期為50年以及作商業及輔助設施用途之年期為40年。	該物業現時空置。	人民幣19,100,000元 （貴集團應佔70%權益： 人民幣13,370,000元）

附註：

(1) 根據2008年7月16日發出之營業執照第110000410041863號， 貴公司的共同控制企業北京崇裕房產開發有限公司已註冊成立，註冊資本為美元171,840,000元。

(2) 根據北京市國土資源局於2005年3月15日發出之國有土地使用權證京崇國用(2005)第0011號，該發展項目之佔地面積為52,096.23平方米之土地使用權已授予北京崇裕房產開發有限公司，作住宅、輔助設施、商業、辦公及及地庫停車場及地庫倉儲用途。

(3) 根據北京市發展委員會於2003年1月16日發出之房屋所有權證京房權證崇其字第00135號，該物業總建築面積為13,931.90平方米之房屋所有權歸屬於崇裕房產開發有限公司。

(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) 北京崇裕房產開發有限公司已合法取得該物業的土地使用權及房屋所有權。北京崇裕房產開發有限公司為該物業的唯一擁有人；

(ii) 根據有關法律及法規，北京崇裕房產開發有限公司可合法轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置該物業；及

(iii) 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2014年2月28日現況下之市值
26	中國 北京市 北京經濟技術 開發區 天華園一里三區 北京新康家園三期 住宅停車場部份	北京新康家園為一個三期住宅發展項目，包括一幅總佔地面積約為101,893.70平方米的不規則形地盤。 該物業包括北京新康家園第三期住宅地庫停車場，擁有約690個停車位，於2003年落成。 該物業已獲授土地使用權，年期由1999年4月30日起計為期70年，作住宅用途。	該物業現時空置。	人民幣117,300,000元 （貴集團應佔70% 權益： 人民幣82,110,000元）

附註：

(1) 根據日期為2011年2月14日之營業執照第110000410139113號， 貴公司的共同控制企業北京新康房地產發展有限公司已註冊成立，註冊資本為美元12,000,000元。

(2) 根據北京市人民政府於1999年4月30日發出之國有土地使用權證開港澳台國用(1999)字第005號，發展項目之佔地面積為101,893.70平方米之土地使用權已授予北京新康房地產發展有限公司，土地使用權期限於2069年4月29日屆滿，作住宅用途。

(3) 根據北京市國土資源和房屋管理局於2004年2月19日發出之房屋所有權證京房權證開港澳台字第00034號，該物業建築面積為194,542.59平方米之房屋所有權歸屬於北京新康房地產發展有限公司。

(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) 北京新康房地產發展有限公司已合法取得該物業之土地使用權及房屋所有權。北京新康房地產發展有限公司為該物業之唯一擁有人；

(ii) 該物業可由北京新康房地產發展有限公司根據相關法律及法規依法轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置；及

(iii) 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2014年2月28日現況下之市值
27	中國 北京市 北京經濟技術 開發區 天華園一里三區 北京新康家園三期 商業停車場部份	北京新康家園為一個三期住宅發展項目，包括一幅總佔地面積約為101,893.70平方米的不規則形地盤。 該物業包括北京新康家園第三期商業地庫停車場，擁有約131個停車位。 該物業已獲授土地使用權，年期由1999年4月30日起計為期70年，作住宅用途。	該物業現時空置。	人民幣22,300,000元 （貴集團應佔70%權益： 人民幣15,610,000元）

附註：

(1) 根據日期為2011年2月14日之營業執照第110000410139113號， 貴公司的共同控制企業北京新康房地產發展有限公司已註冊成立，註冊資本為美元12,000,000元。

(2) 根據北京市人民政府於1999年4月30日發出之國有土地使用權證開港澳台國用(1999)字第005號，發展項目佔地面積為101,893.70平方米之土地使用權已授予北京新康房地產發展有限公司，土地使用權期限於2069年4月29日屆滿，作住宅用途。

(3) 根據北京市國土資源和房屋管理局於2006年7月31日發出之房屋所有權證京房權證開外字第00079號，該物業建築面積為13,123.95平方米之房屋所有權歸屬於北京新康房地產發展有限公司。

(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) 北京新康房地產發展有限公司已合法取得該物業之土地使用權及房屋所有權。北京新康房地產發展有限公司為該物業之唯一擁有人；

(ii) 該物業可由北京新康房地產發展有限公司根據相關法律及法規依法轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置；及

(iii) 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2014年2月28日現況下之市值
28	中國 北京市 北京經濟技術開發區 天華園一里三區 北京新康家園三期配套商業裙樓	北京新康家園為一個三期住宅發展項目，包括一幅總佔地面積約為101,893.70平方米的不規則形地盤。 該物業包括北京新康家園第三期的配套商業裙樓，總建築面積約為7,535.63平方米。 該物業已獲授土地使用權，年期由1999年4月30日起計為期70年，作住宅用途。	該物業訂有兩份年期分別為6年及20年的租約，分別於2014年4月及2026年3月屆滿，月租總額約為人民幣261,980元。	人民幣56,600,000元 （貴集團應佔70%權益： 人民幣39,620,000元）

附註：

(1) 根據日期為2011年2月14日之營業執照第110000410139113號， 貴公司的共同控制企業北京新康房地產發展有限公司已註冊成立，註冊資本為美元12,000,000元。

(2) 根據北京市人民政府於1999年4月30日發出之國有土地使用權證開港澳台國用(1999)字第005號，發展項目佔地面積為101,893.70平方米之土地使用權已授予北京新康房地產發展有限公司，土地使用權期限於2069年4月29日屆滿，作住宅用途。

(3) 根據北京市國土資源和房屋管理局於2006年7月31日發出之房屋所有權證京房權證開外字第00079號，該物業建築面積為13,123.95平方米之房屋所有權歸屬於北京新康房地產發展有限公司。

(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) 北京新康房地產發展有限公司已合法取得該物業之土地使用權及房屋所有權。北京新康房地產發展有限公司為該物業之唯一擁有人；

(ii) 該物業可由北京新康房地產發展有限公司根據相關法律及法規依法轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置；及

(iii) 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2014年2月28日現況下之市值
29	中國 北京市 北京經濟技術開發區 天華園一里三區 北京新康家園二期商業附樓部份	北京新康家園為一個三期住宅發展項目，包括一幅總面積約為101,893.70平方米的不規則形地盤。 該物業包括北京新康家園第二期(商業)附樓，總建築面積約為1,880.69平方米。 該物業已獲授土地使用權，年期由1999年4月30日起計為期70年，作住宅用途。	該物業的商業部份訂有2份租賃期分別為12年及10年的租約，分別於2017年9月及2019年3月屆滿，月租總額為人民幣63,078元，不包括管理費。 該物業的其餘部份現時空置。	人民幣9,500,000元 (貴集團應佔70%權益： 人民幣6,650,000元)

附註：

(1) 根據日期為2011年2月14日之營業執照第110000410139113號， 貴公司的共同控制企業北京新康房地產發展有限公司已註冊成立，註冊資本為美元12,000,000元。

(2) 根據北京市人民政府於1999年4月30日發出之國有土地使用權證開港澳台國用(1999)字第005號，發展項目佔地面積為101,893.70平方米之土地使用權已授予北京新康房地產發展有限公司，土地使用權期限於2069年4月29日屆滿，作住宅用途。

(3) 根據北京市國土資源和房屋管理局於2003年3月17日發出之房屋所有權證京房權證開港澳台字第00028號，該物業總建築面積為1,880.69平方米之房屋所有權歸屬於北京新康房地產發展有限公司。

(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) 北京新康房地產發展有限公司已合法取得該物業之土地使用權及房屋所有權。北京新康房地產發展有限公司為該物業之唯一擁有人；

(ii) 該物業可由北京新康房地產發展有限公司根據相關法律及法規依法轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置；及

(iii) 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2014年2月28日現況下之市值
30	中國 北京市 北京經濟技術開發區 天華園一里三區 北京新康家園三期附樓部份	北京新康家園為一個三期住宅發展項目，包括一幅總佔地面積約為101,893.70平方米的不規則形地盤。 該物業包括北京新康家園第三期的附樓，可出租總面積約為2,594.01平方米。 該物業已獲授土地使用權，年期由1999年4月30日起計為期70年，作住宅用途。	該物業訂有一項租約，租期於2019年2月屆滿，已產生月租總額為人民幣57,992元，不包括管理費。	人民幣9,500,000元 （貴集團應佔70%權益： 人民幣6,650,000元）

附註：

(1) 根據日期為2011年2月14日之營業執照第110000410139113號， 貴公司的共同控制企業北京新康房地產發展有限公司已註冊成立，註冊資本為美元12,000,000元。

(2) 根據北京市人民政府於1999年4月30日發出之國有土地使用權證開港澳台國用(1999)字第005號，發展項目佔地面積為101,893.70平方米之土地使用權已授予北京新康房地產發展有限公司，土地使用權期限於2069年4月29日屆滿，作住宅用途。

(3) 根據北京市國土資源和房屋管理局於2008年4月25日發出之房屋所有權證京房權證開外字第00101號，該物業建築面積為2,594.01平方米之房屋所有權歸屬於北京新康房地產發展有限公司。

(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) 北京新康房地產發展有限公司已合法取得該物業之土地使用權及房屋所有權。北京新康房地產發展有限公司為該物業之唯一擁有人；

(ii) 該物業可由北京新康房地產發展有限公司根據相關法律及法規依法轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置；及

(iii) 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2014年2月28日現況下之市值
31	中國 北京市東城區 西花市南里西區 北京新景家園一期 10–12座 停車場部份	北京新景家園為一個住宅／寫字樓綜合發展項目。該發展項目分多期發展，建於一幅總面積約為210,500.00平方米、接近矩形的地盤上。 該物業包括北京新景家園第一期的地庫停車場，包括約189個停車位，於2001年落成。 該物業已獲授土地使用權，作住宅用途、商業用途及地庫停車場用途的年期分別為自1999年5月24日起計70年、40年及50年。	該物業現時空置。	人民幣41,600,000元 （貴集團應佔70%權益： 人民幣29,120,000元）

附註：

(1) 根據日期為2011年2月14日之營業執照第110000410056635號， 貴公司的共同控制企業北京崇文新世界房地產發展有限公司已註冊成立，註冊資本為225,400,000美元。

(2) 根據北京市國土資源局於2003年11月24日發出之國有土地使用權證京崇其國用(2003)字第0214號，該發展項目佔地面積為13,919.64平方米之土地使用權已授予北京崇文新世界房地產發展有限公司，作住宅用途、商業用途及地庫停車場及寫字樓用途之土地使用權年期分別於2067年12月29日、2037年12月29日及2047年12月29日屆滿。

(3) 根據北京市國土資源局於2003年11月12日發出之房屋所有權證京房權證崇其字第00157號，該發展項目建築面積為64,558.34平方米之樓宇業權歸屬於北京崇文新世界房地產發展有限公司。

(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) 北京崇文新世界房地產發展有限公司已合法取得該物業之土地使用權及房屋所有權。北京崇文新世界房地產發展有限公司為該物業之唯一擁有人；

(ii) 該物業可由北京崇文新世界房地產發展有限公司根據相關法律及法規依法轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置；及

(iii) 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2014年2月28日現況下之市值
32	中國 北京市東城區 西花市南里東區 北京新景家園 三期#7 16座 停車場部份	北京新景家園為一個住宅／寫字樓綜合發展項目。該發展項目分多期發展，建於一幅總面積約為210,500.00平方米、接近矩形的地盤上。 該物業包括北京新景家園第三期#7的地庫停車場，包括約147個停車位，於2007年落成。 該物業已獲授土地使用權，作住宅用途及配套用途的年期分別為自2005年8月26日起計70年及40年。	該物業現時空置。	人民幣26,500,000元 （貴集團應佔70% 權益： 人民幣18,550,000元）

附註：

(1) 根據日期為2011年2月14日之營業執照第110000410056635號， 貴公司的共同控制企業北京崇文新世界房地產發展有限公司已註冊成立，註冊資本為美元225,400,000元。

(2) 根據北京市國土資源局於2004年12月22日發出之國有土地使用權證京市崇涉外國用（2004出）第10343號，該發展項目佔地面積為16,600.00平方米之土地使用權已授予北京崇文新世界房地產發展有限公司，作配套用途及住宅用途之土地使用權年期分別於2044年8月27日及2074年8月27日屆滿。

(3) 根據北京市東城區房屋管理局於2009年11月30日發出之房屋所有權證京房權證崇字第030727號，該物業建築面積為35,577.32平方米之房屋所有權歸屬於北京崇文新世界房地產發展有限公司。

(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) 北京崇文新世界房地產發展有限公司已合法取得該物業之土地使用權及房屋所有權。北京崇文新世界房地產發展有限公司為該物業之唯一擁有人；

(ii) 該物業可由北京崇文新世界房地產發展有限公司根據相關法律及法規依法轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置；及

(iii) 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2014年2月28日現況下之市值
33	中國 北京市東城區 西花市南里東區 北京新景家園一期 配套商業部份	北京新景家園為一個住宅／寫字樓綜合發展項目。該發展項目分多期發展，建於一幅總面積約為210,500.00平方米、接近矩形的地盤上。 該物業包括北京新景家園地庫及第一層的配套商業部份，建築面積約為1,123.73平方米。 該物業已獲授土地使用權，年期由1999年5月24日起計為期70年，作住宅用途。	該物業倉庫部份總建築面積約為688.50平方米的部份訂有多項租約，大部份租期為一年，最遲於2014年7月屆滿，已產生月租總額約為人民幣10,468.33元，不包括管理費。 該物業其餘部份現時空置。	人民幣5,300,000元 （貴集團應佔70%權益： 人民幣3,710,000元）

附註：

(1) 根據日期為2011年2月14日之營業執照第110000410056635號， 貴公司的共同控制企業北京崇文新世界房地產發展有限公司已註冊成立，註冊資本為美元225,400,000元。

(2) 根據北京市國土資源局於2003年11月24日發出之國有土地使用權證京崇其國用(2003)字第0214號，該發展項目佔地面積為13,919.64平方米之土地使用權已授予北京崇文新世界房地產發展有限公司，作住宅用途、商業用途以及停車場及寫字樓用途之土地使用權年期分別於2067年12月29日、2037年12月29日及2047年12月29日屆滿。

(3) 根據北京市國土資源局於2003年11月12日發出之房屋所有權證京房權證崇其字第00157號，該發展項目建築面積為64,558.34平方米之房屋所有權歸屬於北京崇文新世界房地產發展有限公司。

(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) 北京崇文新世界房地產發展有限公司已合法取得該物業之土地使用權及房屋所有權。北京崇文新世界房地產發展有限公司為該物業之唯一擁有人；

(ii) 該物業可由北京崇文新世界房地產發展有限公司根據相關法律及法規依法轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置；及

(iii) 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2014年2月28日現況下之市值
34	中國 北京市東城區 廣渠門內大街 北京兩廣路2座 停車場部份	北京新裕家園為一個大型住宅／商業綜合發展項目，包括兩幅總佔地面積約為443,239.00平方米的不規則形地盤。 該物業包括位於北京兩廣路2號的地庫停車場，擁有354個停車位。該物業於2007年落成。 該物業已獲授土地使用權，作住宅用途、寫字樓及地庫停車場用途及商業用途的年期分別為70年、50年及40年。	該物業現時空置。	人民幣70,800,000元 （貴集團應佔70%權益： 人民幣49,560,000元）

附註：

(1) 根據日期為2011年2月14日之營業執照第110000410056635號， 貴公司的共同控制企業北京崇文新世界房地產發展有限公司已註冊成立，註冊資本為美元225,400,000元。

(2) 根據北京市人民政府於2004年6月3日發出之國有土地使用權證京市崇涉外國用(2004出)字第10311號，該發展項目佔地面積為8,800平方米之土地使用權已授予北京崇文新世界房地產發展有限公司，作商業用途、住宅用途及寫字樓及停車場用途之土地使用權年期分別於2043年6月20日、2073年6月20日及2053年6月20日屆滿。

(3) 根據北京市崇文區房屋管理局於2004年11月2日發出之房屋所有權證京房權證崇字第015055號，該物業建築面積為47,748.96平方米之房屋所有權歸屬於北京崇文新世界房地產發展有限公司。

(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) 北京崇文新世界房地產發展有限公司已合法取得該物業之土地使用權及房屋所有權。北京崇文新世界房地產發展有限公司為該物業之唯一擁有人；

(ii) 該物業可由北京崇文新世界房地產發展有限公司根據相關法律及法規依法轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置；及

(iii) 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2014年2月28日現況下之市值
35	中國 北京市東城區 廣渠門內大街 北京兩廣路 3座及4座 停車場部份	北京新裕家園為一個大型住宅／商業綜合發展項目，包括兩幅總佔地面積約為443,239.00平方米的不規則形地盤。 該物業包括位於北京兩廣路3號及4號的地庫停車場，擁有254個停車位。該物業於2004年落成。 該物業已獲授土地使用權，作住宅用途、寫字樓及地庫停車場用途及商業用途的年期分別為70年、50年及40年。	該物業現時空置。	人民幣55,900,000元 （貴集團應佔70%權益： 人民幣39,130,000元）

附註：

(1) 根據日期為2011年2月14日之營業執照第110000410056635號， 貴公司的共同控制企業北京崇文新世界房地產發展有限公司已註冊成立，註冊資本為美元225,400,000元。

(2) 根據北京市人民政府於2004年11月20日發出之國有土地使用權證京市崇涉外國用(2004出)字第10187號，該發展項目佔地面積為12,894.10平方米之土地使用權已授予北京崇文新世界房地產發展有限公司，作商業及住宅用途及寫字樓及停車場用途之土地使用權年期分別於2071年7月24日及2051年7月24日屆滿。

(3) 根據北京市發展委員會於2004年11月2日發出之房屋所有權證京房權證市崇涉外字第10214號，該物業建築面積為76,906.72平方米之房屋所有權歸屬於北京崇文新世界房地產發展有限公司。

(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) 北京崇文新世界房地產發展有限公司已合法取得該物業之土地使用權及房屋所有權。北京崇文新世界房地產發展有限公司為該物業之唯一擁有人；

(ii) 該物業可由北京崇文新世界房地產發展有限公司根據相關法律及法規依法轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置；及

(iii) 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2014年2月28日現況下之市值
36	中國 北京市東城區 北京兩廣路2座 商業部份	北京新裕家園為一個大型住宅／商業綜合發展項目，包括兩幅總佔地面積約為443,239.00平方米的不規則形地盤。 該物業包括北京新裕家園#2的地庫商業部份，建築面積約為3,603.00平方米，於2007年落成。 該物業已獲授土地使用權，作住宅用途、寫字樓及地庫停車場用途及商業用途的年期分別為70年、50年及40年。.	該物業訂有一份租約，於2017年12月屆滿，已產生月租總額約為人民幣49,430元，不包括管理費。	人民幣31,100,000元 （貴集團應佔70%權益： 人民幣21,770,000元）

附註：

(1) 根據日期為2011年2月14日之營業執照第110000410056635號， 貴公司的共同控制企業北京崇文新世界房地產發展有限公司已註冊成立，註冊資本為美元225,400,000元。

(2) 根據北京市國土資源局於2004年6月3日發出之國有土地使用權證京市崇涉外國用(2004出)字第10311號，該發展項目佔地面積為8,800平方米之土地使用權已授予北京崇文新世界房地產發展有限公司，作商業、住宅以及辦公及停車場用途之土地使用權年期分別於2043年6月20日、2073年6月20日及2053年6月20日屆滿。

(3) 根據北京市崇文區房屋管理局於2004年11月2日發出之房屋所有權證京房權證崇字第015055號，該物業建築面積為47,748.96平方米之房屋所有權歸屬於北京崇文新世界房地產發展有限公司。

(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) 北京崇文新世界房地產發展有限公司已合法取得該物業之土地使用權及房屋所有權。北京崇文新世界房地產發展有限公司為該物業之唯一擁有人；

(ii) 該物業可由北京崇文新世界房地產發展有限公司根據相關法律及法規依法轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置；及

(iii) 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2014年2月28日現況下之市值
37	中國 北京市東城區 崇文門外大街11號 北京新成文化大廈 停車場部份	北京新成文化大廈為一個商業發展項目，包括一幅面積約為6,477.00平方米的矩形地盤，於2005年落成。 該物業包括北京新成文化大廈地庫的208個停車位。 該物業已獲授土地使用權，作住宅用途、商業、寫字樓及配套用途及寫字樓、地庫倉庫及停車場用途的年期分別為自1998年4月10日起計70年、40年及50年。	該物業現時空置。	人民幣47,800,000元 （貴集團應佔70%權益： 人民幣33,460,000元）

附註：

(1) 根據日期為2008年7月16日之營業執照第110000410041863號， 貴公司的共同控制企業北京崇裕房產開發有限公司已註冊成立，註冊資本為美元171,840,000元。

(2) 根據北京市國土資源局於2005年3月15日發出之國有土地使用權證京崇國用(2005)第0011號，該發展項目佔地面積為52,096.23平方米之土地使用權已授予北京崇裕房產開發有限公司，作住宅、配套、商業、寫字樓及地庫停車場及地庫倉庫用途。

(3) 根據北京市發展委員會於2005年4月7日發出之房屋所有權證京房權證崇其字第00180號，該物業建築面積為46,815.01平方米之房屋所有權歸屬於北京崇裕房產開發有限公司。

(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) 北京崇裕房產開發有限公司已合法取得該物業之土地使用權及房屋所有權。北京崇裕房產開發有限公司為該物業之唯一擁有人；

(ii) 該物業可由北京崇裕房產開發有限公司根據相關法律及法規依法轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置；及

(iii) 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2014年2月28日現況下之市值
38	中國 北京市東城區 崇文門外大街7–9號 正仁大廈 停車場部份	正仁大廈(「該發展項目」)為一座14層的辦公大樓，於2002年落成。 該物業包括該發展項目地庫2層和3層的停車場，擁有384個停車位。 該物業已獲授土地使用權，作住宅用途、寫字樓、地庫倉庫及停車場用途及配套、商業用途的年期分別為自1998年4月10日起計70年、50年及40年。	該物業現時空置。	人民幣88,300,000元 (貴集團應佔70%權益： 人民幣61,810,000元)

附註：

(1) 根據日期為2008年7月16日之營業執照第110000410041863號， 貴公司的共同控制企業北京崇裕房產開發有限公司已註冊成立，註冊資本為美元171,840,000元。

(2) 根據北京市國土資源局於2005年3月15日發出之國有土地使用權證京崇國用(2005)第0011號，該發展項目佔地面積為52,096.23平方米之土地使用權已授予北京崇裕房產開發有限公司，作住宅、配套、商業、寫字樓及地庫停車場及地庫倉庫用途。

(3) 根據北京市國土資源和規劃局於2004年2月26日發出之房屋所有權證京房權證崇其字第000162號，該物業建築面積為19,979.29平方米之房屋所有權歸屬於北京崇裕房產開發有限公司。

(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) 北京崇裕房產開發有限公司已合法取得該物業之土地使用權及房屋所有權。北京崇裕房產開發有限公司為該物業之唯一擁有人；

(ii) 該物業可由北京崇裕房產開發有限公司根據相關法律及法規依法轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置；及

(iii) 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2014年2月28日現況下之市值
39	中國 北京市東城區 北京新怡家園 一期及二期 停車場部份	北京新怡家園為一個住宅／商業綜合發展項目，建於一幅總佔地面積約為82,320.00平方米的不規則形地盤上。 該物業包括北京新怡家園一期及二期的600個停車位，於2005年落成。 該物業已獲授土地使用權，作住宅用途、商業及配套用途及寫字樓、地庫寫字樓及地庫停車場用途的年期分別於2074年7月13日、2044年7月13日及2054年7月13日屆滿。	該物業現時空置。	人民幣120,000,000元 （貴集團應佔70%權益： 人民幣84,000,000元）

附註：

(1) 根據日期為2011年2月14日之營業執照第110000410056635號， 貴公司的共同控制企業北京崇文新世界房地產發展有限公司已註冊成立，註冊資本為美元225,540,000元。

(2) 根據北京市國土資源局於2011年7月1日發出之國有土地使用權證京崇國用(2010出)字第00376號，該發展項目佔地面積為31,884.06平方米之土地使用權已授予北京崇文新世界房地產發展有限公司，作商業及配套用途、寫字樓、地庫寫字樓及地庫停車場用途及住宅用途之土地使用權年期分別於2044年7月13日、2054年7月13日及2074年7月13日屆滿。

(3) 根據北京市國土資源和房屋管理局於2007年8月3日發出之房屋所有權證京房權證市涉外字第001221號，該物業建築面積為122,869.84平方米之房屋所有權歸屬於北京崇文新世界房地產發展有限公司。

(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) 北京崇文新世界房地產發展有限公司已合法取得該物業之土地使用權及房屋所有權。北京崇文新世界房地產發展有限公司為該物業之唯一擁有人；

(ii) 該物業可由北京崇文新世界房地產發展有限公司根據相關法律及法規依法轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置；及

(iii) 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2014年2月28日現況下之市值
40	中國 北京市東城區 北京新怡家園 三期及四期 停車場部份	北京新怡家園為一個住宅／商業綜合發展項目，建於一幅總佔地面積約為82,320.00平方米的不規則形地盤上。 該物業包括北京新怡家園三期及四期的261個停車位，於2007年落成。 該物業已獲授土地使用權，作住宅用途、商業及配套用途及寫字樓、地庫寫字樓及地庫停車場用途的年期分別於2074年7月13日、2044年7月13日及2054年7月13日屆滿。	該物業現時空置。	人民幣52,200,000元 （貴集團應佔70%權益： 人民幣36,540,000元）

附註：

(1) 根據日期為2011年2月14日之營業執照第110000410056635號， 貴公司的共同控制企業北京崇文新世界房地產發展有限公司已註冊成立，註冊資本為美元225,540,000元。

(2) 根據北京市國土資源局於2005年1月31日發出之國有土地使用權證京市崇涉外國用（2005出）字第10352號，該發展項目佔地面積為26,562平方米之土地使用權已授予北京崇文新世界房地產發展有限公司，作商業用途、地庫停車場用途及寫字樓用途之土地使用權年期分別於2044年7月13日、2054年7月13日及2074年7月13日屆滿。

(3) 根據北京市國土資源和房屋管理局發出之4份房屋所有權證，該物業總建築面積為117,169.80平方米之房屋所有權歸屬於北京崇文新世界房地產發展有限公司。該等房屋所有權證之詳情載列如下：

證書編號	建築面積 *(平方米)*	地址	單位	用途	發出日期
京房權證崇字第014965號	40,069.07	新怡家園	5區	商業、停車場、配套及住宅	2008年12月29日
京房權證崇字第015665號	22,518.13	新怡家園	6區	地庫停車場、配套、住宅及商業	2009年1月23日
京房權證崇字第032275號	22,242.30	新怡家園	7區	停車場及住宅、商業及配套	2009年12月26日
京房權證崇字第032340號	32,340.30	新怡家園	8區	停車場、商業、住宅及配套	2009年12月28日

(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) 北京崇文新世界房地產發展有限公司已合法取得該物業之土地使用權及房屋所有權。北京崇文新世界房地產發展有限公司為該物業之唯一擁有人；

(ii) 該物業可由北京崇文新世界房地產發展有限公司根據相關法律及法規依法轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置；及

(iii) 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2014年2月28日現況下之市值
41	中國 北京市東城區 北京新怡家園 （A及B區） 停車場部份	北京新怡家園為住宅／商業開發綜合項目，建於1幅總佔地面積約為82,320.00平方米的不規則形地盤上。 該物業包括北京新怡家園的205個停車位，於2010年落成。 該物業已獲授土地使用權，年期至2074年7月13日、2044年7月13日以及2054年7月13日屆滿，分別作住宅、輔助商業以及寫字樓及地庫停車場用途。	該物業現時空置。	人民幣41,000,000元 （貴集團應佔70%權益： 人民幣28,700,000元）

附註：

(1) 根據2011年2月14日發出之營業執照第110000410056635號， 貴公司的共同控制企業北京崇文新世界房地產發展有限公司註冊成立，註冊資本為美元225,540,000元。

(2) 根據北京市國土資源與房產管理局於2004年11月1日發出之國有土地使用權證京崇國用（2010出）第00376號，發展項目之佔地面積為31,884.06平方米之土地使用權已授予北京崇文新世界房地產發展有限公司，土地使用權期限於2044年7月13日屆滿，作商業及輔助用途；土地使用權期限於2054年7月13日屆滿，作寫字樓及地庫停車場用途以及土地使用權期限於2074年7月13日屆滿，作住宅用途。

(3) 根據北京市國土資源與房產管理局發出之2份房屋所有權證，該物業總建築面積為3,648.14平方米之房屋所有權歸屬於北京崇文新世界房地產發展有限公司。房屋所有權證之詳情如下：

證書編號	總建築面積（平方米）	地址	單元	用途	發出日期
京房權證東字第046155號	1,788.53	新怡家園	11區	住宅、輔助商業、寫字樓、地庫辦公室、地庫停車場	2011年6月16日
京房權證東字第050598號	1,859.61	新怡家園	12區	住宅、輔助商業、寫字樓、地庫辦公室、地庫停車場	2011年9月7日

(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) 北京崇文新世界房地產發展有限公司已合法取得該物業之土地使用權及房屋所有權。北京崇文新世界房地產發展有限公司為該物業之唯一擁有人；

(ii) 該物業可由北京崇文新世界房地產發展有限公司根據相關法律及法規依法轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置；及

(iii) 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2014年2月28日現況下之市值
42	中國 河北省 廊坊 愛民東路及 建設路交匯處 廊坊新世界中心 零售部份	廊坊新世界中心(「該發展項目」)包括4幅地塊，總佔地面積約為95,597.99平方米，將分三期建成，計劃發展成住宅／寫字樓／商業綜合發展項目。 該物業包括以下概約總建築面積： 總建築面積(平方米) 商業 7,016.35 7,016.35 該發展項目已獲授土地使用權，作商業及金融用途以及住宅用途，年期分別為40年及70年。	該物業已根據一項租約出租，租期為10年，於2024年3月31日屆滿，月租為人民幣52,792.14元。 該物業剩餘部份現時空置。	人民幣136,000,000元 (貴集團應佔100%權益：人民幣136,000,000元)

附註：

(1) 根據2013年1月11日發出之營業執照第131000400006328號， 貴公司的全資附屬公司廊坊新世界房地產開發有限公司註冊成立，註冊資本為美元102,300,000元。

(2) 根據廊坊市人民政府發出之4份國有土地使用權證，該發展項目總佔地面積為95,597.99平方米之土地使用權已授予廊坊新世界房地產開發有限公司。國有土地使用權證之詳情如下：

證書編號	土地用途	屆滿日期	佔地面積(平方米)	發出日期
廊國用(2010)第02713號	商業及金融	2050年10月27日	25,532.39	2010年12月13日
廊國用(2010)第02823號	商業及金融	2050年10月27日	6,335.25	2010年12月17日
廊國用(2010)第02834號	商業及金融	2050年10月27日	7,909.98	2010年12月17日
廊國用(2010)第02846號	住宅	2080年10月27日	55,820.37	2010年12月17日

(3) 根據廊坊市城鄉規劃局發出之3份建設用地規劃許可證，該地塊獲批准開發，詳情如下:

許可證編號	位置	用途	佔地面積 (平方米)	發出日期
地字第131000201000040號	A區	商業及寫字樓	25,532.00	2010年9月21日
地字第131000201000041號	B區	商業及寫字樓	14,245.00	2010年9月21日
地字第131000201000056號	C區	住宅	55,820.00	2010年11月29日

(4) 根據廊坊市城鄉規劃局發出之3份建設工程規劃許可證，該物業獲批准建設，詳情如下:

許可證編號	發出日期	總建築面積 (平方米)
建字第131000201200018號	2012年4月10日	167,725.63
建字第131000201200019號	2012年4月10日	36,615.88
建字第131000201200028號	2012年6月14日	234,837.56

(5) 根據廊坊市建設局發出之4份建築工程施工許可證，該物業的建築工程獲批准動工，詳情如下:

許可證編號	發出日期	總建築面積 (平方米)
131000S1106701椿	2012年6月15日	不適用
131000S110680101	2012年9月25日	36,615.88
131000S1106801椿	2012年6月15日	不適用
131000S1200201椿	2012年9月27日	不適用

(6) 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) 廊坊新世界房地產開發有限公司已合法取得該物業之土地使用權。廊坊新世界房地產開發有限公司為該物業之土地使用權之唯一擁有人；

(ii) 該物業可由廊坊新世界房地產開發有限公司根據相關法律及法規依法轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置；

(iii) 廊坊新世界房地產開發有限公司已就該物業的建設取得所有必需的批准、許可及登記且建設工程符合相關法規；

(iv) 廊坊新世界房地產開發有限公司已取得國有土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證。於遵守相關法規及程序後，廊坊新世界房地產開發有限公司在獲取房地產所有權證明方面不存在任何法律障礙；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2014年2月28日現況下之市值
43	中國 遼寧省 瀋陽市和平區 瀋陽新世界花園 1A和1B期 停車場部份	瀋陽新世界花園為獨立的住宅區域，分期開發，建於5幅總佔地面積約為1,742,000.00平方米之相鄰地塊上。 該物業包括瀋陽新世界花園第1A期及第1B期的地庫停車場的117個停車位，總建築面積約為5,500.00平方米，於2000年落成。 該物業已獲授土地使用權，年期為50年，於2048年6月8日屆滿，作綜合用途。	該物業現時空置。	人民幣18,700,000元 （貴集團應佔100%權益： 人民幣18,700,000元）

附註：

(1) 根據2013年12月17日發出之營業執照第210100402001651號， 貴公司的全資附屬公司新世界(瀋陽)房地產開發有限公司已註冊成立，註冊資本為人民幣3,647,800,000元。

(2) 根據瀋陽市規劃和國土資源局發出之7份國有土地使用權證，該發展項目之土地使用權已授予新世界(瀋陽)房地產開發有限公司。國有土地使用權證之詳情如下：

證書編號	發出日期	土地用途	佔地面積 *(平方米)*	屆滿日期	階段
瀋陽國用(2002)字第0231號	2002年8月2日	綜合	382,921.50	2048年6月8日	第1期
瀋陽國用(2011)字第0017號	2011年2月1日	綜合	237,517.70	2048年6月8日	第2A期
瀋陽國用(2011)字第0018號	2011年2月1日	綜合	208,973.90	2048年6月8日	第2B期
瀋陽國用(2011)字第0019號	2011年2月1日	綜合	74,874.60	2048年6月8日	第2B期
瀋陽國用(2011)字第0105號	2011年6月24日	綜合	159,229.00	2048年6月8日	第3期
瀋陽國用(2011)字第0106號	2011年6月24日	綜合	158,033.10	2048年6月8日	第3期
瀋陽國用(2002)字第0103號	2011年6月24日	綜合	89,177.30	2048年6月8日	第3期

(3) 根據第1期及第2A期的國有土地使用權證，部份地塊已劃出，該兩份證書的剩餘佔地面積分別為173,283.88平方米及194,014.00平方米。

(4) 根據第2期及第3期的國有土地使用權證，總佔地面積152,875.60平方米的部份地塊設計為道路及綠化帶用途。

(5) 根據瀋陽市城鄉建設委員會發出之2份建設工程竣工證，該物業的建設已完工。建設工程竣工證之詳情如下：

證書編號	**發出日期**	**地址**	**建設規模** *(平方米)*
不適用	2000年12月	第1A期的地庫停車場	2,920
不適用	2000年10月25日	第1B期的地庫停車場	2,580

(6) 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) 新世界(瀋陽)房地產開發有限公司已合法取得該物業之土地使用權。新世界(瀋陽)房地產開發有限公司為該物業之土地使用權之唯一擁有人；

(ii) 根據現有實踐，瀋陽市國土局將不會對瀋陽市的任何地庫停車場發出任何產權文件；及

(iii) 根據相關法規，於相關部門辦理完手續以及在公安局備案後，可開始運營停車場。於遵守相關法規及程序後，新世界(瀋陽)房地產開發有限公司在取得停車場運營許可方面不存在任何法律障礙。

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年2月28日現況下之市值
44	中國 遼寧省 瀋陽市和平區 瀋陽新世界花園 1D期 停車場部份	瀋陽新世界花園為獨立的住宅區域，分期開發，建於5幅總佔地面積約為1,742,000.00平方米之相鄰地塊上。 該物業包括瀋陽新世界花園第1D期的地庫停車場的305個停車位，總建築面積約為10,372.00平方米，於2003年落成。 該物業已獲授土地使用權，年期為50年，於2048年6月8日屆滿，作綜合用途。	該物業現時空置。	人民幣48,800,000元 （貴集團應佔100%權益： 人民幣48,800,000元）

附註：

(1) 根據2013年12月17日發出之營業執照第210100402001651號， 貴公司的全資附屬公司新世界(瀋陽)房地產開發有限公司已註冊成立，註冊資本為人民幣3,647,800,000元。

(2) 根據瀋陽市規劃和國土資源局發出之7份國有土地使用權證，該發展項目之土地使用權已授予新世界(瀋陽)房地產開發有限公司。國有土地使用權證之詳情如下：

證書編號	發出日期	土地用途	佔地面積 *(平方米)*	屆滿日期	階段
瀋陽國用(2002)字第0231號	2002年8月2日	綜合	382,921.50	2048年6月8日	第1期
瀋陽國用(2011)字第0017號	2011年2月1日	綜合	237,517.70	2048年6月8日	第2A期
瀋陽國用(2011)字第0018號	2011年2月1日	綜合	208,973.90	2048年6月8日	第2B期
瀋陽國用(2011)字第0019號	2011年2月1日	綜合	74,874.60	2048年6月8日	第2B期
瀋陽國用(2011)字第0105號	2011年6月24日	綜合	159,229.00	2048年6月8日	第3期
瀋陽國用(2011)字第0106號	2011年6月24日	綜合	158,033.10	2048年6月8日	第3期
瀋陽國用(2002)字第0103號	2011年6月24日	綜合	89,177.30	2048年6月8日	第3期

(3) 根據第1期及第2A期的國有土地使用權證，部份地塊已劃出，該兩份證書的剩餘佔地面積分別為173,283.88平方米及194,014.00平方米。

(4) 根據第2期及第3期的國有土地使用權證，總佔地面積152,875.60平方米的部份地塊設計為道路及綠化帶用途。

(5) 根據建設工程竣工備案部門於2004年2月27日發出之建設工程竣工證2004年第1019號，該物業的建設已完工。

(6) 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) 新世界(瀋陽)房地產開發有限公司已合法取得該物業之土地使用權。新世界(瀋陽)房地產開發有限公司為該物業之土地使用權之唯一擁有人；

(ii) 根據現有實踐，瀋陽市國土局將不會對瀋陽市的任何地庫停車場發出任何產權文件；及

(iii) 根據相關法規，於相關部門辦理完手續以及在公安局備案後，可開始運營停車場。於遵守相關法規及程序後，新世界(瀋陽)房地產開發有限公司在取得停車場運營許可方面不存在任何法律障礙。

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年2月28日現況下之市值
45	中國 遼寧省 瀋陽市和平區 瀋陽新世界花園 1E期 零售，幼兒園及停車場部份	瀋陽新世界花園為獨立的住宅區域，分期開發，建於5幅總佔地面積約為1,742,000.00平方米之相鄰地塊上。 該物業包括瀋陽新世界花園第1E期的2層零售平台以及1個幼兒園，於2008年落成。 該物業的概約總建築面積如下： **總建築面積** *(平方米)* 零售 2,602.17 (1層至2層) 幼兒園 3,070.43 5,672.60 該物業亦於地庫擁有480個停車位。 該物業已獲授土地使用權，年期為50年，於2048年6月8日屆滿，作綜合用途。	該物業的零售部份已根據多項租約全部出租，大多數租期為2年，最遲於2017年1月屆滿，總月租為人民幣118,597元，不包括管理費用。 該幼兒園已根據一項租約出租，租期於2018年11月30日屆滿，月租為人民幣30,000元，不包括管理費用。 該物業剩餘部份現時空置。	人民幣102,000,000元 (貴集團應佔100%權益：人民幣102,000,000元)

附註：

(1) 根據2013年12月17日發出之營業執照第210100402001651號， 貴公司的全資附屬公司新世界(瀋陽)房地產開發有限公司已註冊成立，註冊資本為人民幣3,647,800,000元。

(2) 根據瀋陽市規劃和國土資源局發出之7份國有土地使用權證，該發展項目之土地使用權已授予新世界(瀋陽)房地產開發有限公司。國有土地使用權證之詳情如下：

證書編號	發出日期	用途	佔地面積 (平方米)	屆滿日期	階段
瀋陽國用(2002)字第0231號	2002年8月2日	綜合	382,921.50	2048年6月8日	第1期
瀋陽國用(2011)字第0017號	2011年2月1日	綜合	237,517.70	2048年6月8日	第2A期
瀋陽國用(2011)字第0018號	2011年2月1日	綜合	208,973.90	2048年6月8日	第2B期
瀋陽國用(2011)字第0019號	2011年2月1日	綜合	74,874.60	2048年6月8日	第2B期
瀋陽國用(2011)字第0105號	2011年6月24日	綜合	159,229.00	2048年6月8日	第3期
瀋陽國用(2011)字第0106號	2011年6月24日	綜合	158,033.10	2048年6月8日	第3期
瀋陽國用(2002)字第0103號	2011年6月24日	綜合	89,177.30	2048年6月8日	第3期

(3) 根據第1期及第2A期的國有土地使用權證，部份地塊已劃出，該兩份證書的剩餘佔地面積分別為173,283.88平方米及194,014.00平方米。

(4) 根據第2期及第3期的國有土地使用權證，總佔地面積152,875.60平方米的部份地塊設計為道路及綠化帶用途。

(5) 根據瀋陽房管局於2008年10月9日發出之房屋所有權證瀋房權證字第N060068662號，該物業之部份總建築面積為3,070.43平方米歸屬於新世界(瀋陽)房地產開發有限公司作幼兒園用途。

(6) 根據瀋陽房管局發出之7份建物所有權第一次登記表，該物業部份證實已完工。建物所有權第一次登記表之詳情如下：

樓宇編號	發出日期	單元編號	總建築面積 (平方米)
砂山東40(23)	2008年10月27日	A3單元	83.35
砂山東40(23)	2008年10月27日	6單元	279.86
砂山東40(23)	2008年10月27日	5單元	285.27
砂山東40(23)	2008年10月27日	4單元	586.75
砂山東40(23)	2008年10月27日	3單元	768.29
砂山東40(23)	2008年10月27日	2單元	551.60
砂山東40(23)	2008年10月27日	1單元	59.53

(7) 根據瀋陽市城鄉建設委員會發出之3份建設工程竣工證，該物業的建設已完工。建設工程竣工證之詳情如下：

證書編號	發出日期	地址	建設規模 *(平方米)*
2008年第1013號	2008年6月23日	第1E期車庫停車場2、3、11–13區	8,790
2008年第1014號	2008年6月23日	第1E期車庫停車場4–10區	9,799
2008年第1011號	2008年6月23日	第1E期車庫停車場1及14區	18,985

(8) 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) 新世界(瀋陽)房地產開發有限公司已合法取得該物業之土地使用權。新世界(瀋陽)房地產開發有限公司為該物業之土地使用權之唯一擁有人，可佔有、使用、開發、轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置該物業；

(ii) 新世界(瀋陽)房地產開發有限公司已合法取得該物業零售及幼兒園部份之房屋所有權，該部份物業可轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置；

(iii) 根據現有實踐，瀋陽市國土局將不會對瀋陽市的任何地庫停車場發出任何產權文件；及

(iv) 根據相關法規，於相關部門辦理完手續以及在公安局備案後，可開始運營停車場。於遵守相關法規及程序後，新世界(瀋陽)房地產開發有限公司在取得停車場運營許可方面不存在任何法律障礙。

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年2月28日現況下之市值
46	中國 遼寧省 瀋陽市和平區 瀋陽新世界花園 2A期 零售及幼兒園部份	瀋陽新世界花園為獨立的住宅區域，分期開發，建於5幅總佔地面積約為1,742,000.00平方米之相鄰地塊上。 該物業包括瀋陽新世界花園第2A期的2層零售平台以及1個幼兒園，於2010年落成。 該物業的概約總建築面積如下： **總建築面積** *(平方米)* 零售 (1層至2層) 1,817.12 幼兒園 1,777.58 3,594.70 該物業已獲授土地使用權，年期為50年，於2048年6月8日屆滿，作綜合用途。	該物業的零售部份根據多項租約全部出租，最遲於2018年5月屆滿，總月租為人民幣48,284元，不包括管理費用。 幼兒園空置。	人民幣24,000,000元 (貴集團應佔100%權益：人民幣24,000,000元)

附註：

(1) 根據2013年12月17日發出之營業執照第210100402001651號， 貴公司的全資附屬公司新世界(瀋陽)房地產開發有限公司已註冊成立，註冊資本為人民幣3,647,800,000元。

(2) 根據瀋陽市規劃和國土資源局發出之7份國有土地使用權證，該發展項目之土地使用權已授予新世界(瀋陽)房地產開發有限公司。國有土地使用權證之詳情如下：

證書編號	發出日期	用途	佔地面積 *(平方米)*	屆滿日期	階段
瀋陽國用(2002)字第0231號	2002年8月2日	綜合	382,921.50	2048年6月8日	第1期
瀋陽國用(2011)字第0017號	2011年2月1日	綜合	237,517.70	2048年6月8日	第2A期
瀋陽國用(2011)字第0018號	2011年2月1日	綜合	208,973.90	2048年6月8日	第2B期
瀋陽國用(2011)字第0019號	2011年2月1日	綜合	74,874.60	2048年6月8日	第2B期
瀋陽國用(2011)字第0105號	2011年6月24日	綜合	159,229.00	2048年6月8日	第3期
瀋陽國用(2011)字第0106號	2011年6月24日	綜合	158,033.10	2048年6月8日	第3期
瀋陽國用(2002)字第0103號	2011年6月24日	綜合	89,177.30	2048年6月8日	第3期

(3) 根據第1期及第2A期的國有土地使用權證，部份地塊已劃出，該兩份證書的剩餘佔地面積分別為173,283.88平方米及194,014.00平方米。

(4) 根據第2期及第3期的國有土地使用權證，總佔地面積152,875.60平方米的部份地塊設計為道路及綠化帶用途。

(5) 根據瀋陽市城鄉建設委員會於2013年11月25日發出之建設工程竣工證2013年第1093號，該物業部份總建築面積為1,838平方米證實為已完工。

(6) 根據瀋陽房管局發出之5份建物所有權第一次登記表，該物業部份證實已完工。建物所有權第一次登記表之詳情如下：

樓宇編號	發出日期	單元編號	建築面積 *(平方米)*
東工51(258)	2011年8月26日	4單元	312.52
東工51(257)	2011年10月14日	7單元	310.09
東工60(102)	2012年3月14日	1單元	552.18
東工61(197)	2012年3月14日	3單元	309.17
東工61(197)	2012年3月14日	4單元	333.16

(7) 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) 新世界(瀋陽)房地產開發有限公司已合法取得該物業之土地使用權及房屋所有權。新世界(瀋陽)房地產開發有限公司為該物業之唯一擁有人，可轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置該物業；及

(ii) 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2014年2月28日現況下之市值
47	中國 遼寧省 瀋陽市和平區 瀋陽新世界花園 2A期 停車場部份	瀋陽新世界花園為獨立的住宅區域，分期開發，建於5幅總佔地面積約為1,742,000.00平方米之相鄰地塊上。 該物業包括發展項目第2A期的停車場部份，總建築面積約為161,543.15平方米，提供3,501個停車位，於2010年落成。 該物業已獲授土地使用權，年期為50年，於2048年6月8日屆滿，作綜合用途。	該物業現時空置。	人民幣630,000,000元 （貴集團應佔100%權益： 人民幣630,000,000元）

附註：

(1) 根據2013年3月26日發出之營業執照第210100402001651號， 貴公司的全資附屬公司新世界(瀋陽)房地產開發有限公司已註冊成立，註冊資本為人民幣3,647,800,000元。

(2) 根據瀋陽市規劃和國土資源局發出之7份國有土地使用權證，該發展項目之土地使用權已授予新世界(瀋陽)房地產開發有限公司。國有土地使用權證之詳情如下：

證書編號	發出日期	用途	佔地面積 *(平方米)*	屆滿日期	階段
瀋陽國用(2002)字第0231號	2002年8月2日	綜合	382,921.50	2048年6月8日	第1期
瀋陽國用(2011)字第0017號	2011年2月1日	綜合	237,517.70	2048年6月8日	第2A期
瀋陽國用(2011)字第0018號	2011年2月1日	綜合	208,973.90	2048年6月8日	第2B期
瀋陽國用(2011)字第0019號	2011年2月1日	綜合	74,874.60	2048年6月8日	第2B期
瀋陽國用(2011)字第0105號	2011年6月24日	綜合	159,229.00	2048年6月8日	第3期
瀋陽國用(2011)字第0106號	2011年6月24日	綜合	158,033.10	2048年6月8日	第3期
瀋陽國用(2002)字第0103號	2011年6月24日	綜合	89,177.30	2048年6月8日	第3期

(3) 根據第1期及第IIA期的國有土地使用權證，部份地塊已劃出，該兩份證書的剩餘佔地面積分別為173,283.88平方米及194,014.00平方米。

(4) 根據第2期及第3期的國有土地使用權證，總佔地面積152,875.60平方米的部份地塊設計為道路及綠化帶用途。

(5) 根據瀋陽市城鄉建設委員會發出之4份建設工程竣工證，該物業的建設已完工。建設工程竣工證之詳情如下：

證書編號	**發出日期**	**地址**	**建設規模** *(平方米)*
2010年第1075號	2010年12月31日	第2期1區之地庫停車場	60,257
2010年第1079號	2010年12月30日	第2期2區之地庫停車場	61,756
2010年第1067號	2010年12月30日	第2期3區之地庫停車場	59,761
2010年第1078號	2010年12月30日	第2期2區	84,971

(6) 據新世界(瀋陽)房地產開發有限公司告知，總建築面積為1,756.9平方米的地庫停車場部份已完工，且列入其他建設工程竣工證內。總建築面積為6,436平方米的地庫停車場部份已完工，且列入建設工程竣工證2010年第1078號內(但並無註明)。

(7) 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) 新世界(瀋陽)房地產開發有限公司已合法取得該物業之土地使用權。新世界(瀋陽)房地產開發有限公司為該物業之土地使用權之唯一擁有人；

(ii) 根據現有實踐，瀋陽市國土局將不會對瀋陽市的任何地庫停車場發出任何產權文件；及

(iii) 根據相關法規，於相關部門辦理完手續以及在公安局備案後，可開始運營停車場。於遵守相關法規及程序後，新世界(瀋陽)房地產開發有限公司在取得停車場運營許可方面不存在任何法律障礙。

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年2月28日現況下之市值
48	中國 遼寧省 瀋陽市和平區 瀋陽新世界花園 2B期 停車場部份	瀋陽新世界花園為獨立的住宅區域，分期開發，建於5幅總佔地面積約為1,742,000.00平方米之相鄰地塊上。 發展項目第2B期的停車場部份，總建築面積約為129,161.94平方米，將提供3,156個停車位，於2013年落成。 該發展項目已獲授土地使用權，年期為50年，於2048年6月8日屆滿，作綜合用途。	該物業現時空置。	人民幣568,000,000元 （貴集團應佔100%權益： 人民幣568,000,000元）

附註：

(1) 根據2013年3月26日發出之營業執照第210100402001651號， 貴公司的全資附屬公司新世界(瀋陽)房地產開發有限公司已註冊成立，註冊資本為人民幣3,647,800,000元。

(2) 根據瀋陽市規劃和國土資源局發出之7份國有土地使用權證，該發展項目之土地使用權已授予新世界(瀋陽)房地產開發有限公司。國有土地使用權證之詳情如下：

證書編號	發出日期	用途	佔地面積 *(平方米)*	屆滿日期	階段
瀋陽國用(2002)字第0231號	2002年8月2日	綜合	382,921.50	2048年6月8日	第1期
瀋陽國用(2011)字第0017號	2011年2月1日	綜合	237,517.70	2048年6月8日	第2A期
瀋陽國用(2011)字第0018號	2011年2月1日	綜合	208,973.90	2048年6月8日	第2B期
瀋陽國用(2011)字第0019號	2011年2月1日	綜合	74,874.60	2048年6月8日	第2B期
瀋陽國用(2011)字第0105號	2011年6月24日	綜合	159,229.00	2048年6月8日	第3期
瀋陽國用(2011)字第0106號	2011年6月24日	綜合	158,033.10	2048年6月8日	第3期
瀋陽國用(2002)字第0103號	2011年6月24日	綜合	89,177.30	2048年6月8日	第3期

(3) 根據第1期及第2A期的國有土地使用權證，部份地塊已劃出，該兩份證書的剩餘佔地面積分別為173,283.88平方米及194,014.00平方米。

(4) 根據第2期及第3期的國有土地使用權證，總佔地面積152,875.60平方米的部份地塊設計為道路及綠化帶用途。

(5) 根據瀋陽市城鄉建設委員會發出之3份建設工程竣工證，該物業的建設已完工。建設工程竣工證之詳情如下：

證書編號	**發出日期**	**地址**	**建設規模** *(平方米)*
2013年第1106號	2013年12月20日	第2B期68#-3	34,216.65
2013年第1110號	2013年12月20日	第2B期68#-2	64,225.52
2013年第1113號	2013年12月20日	第2B期68#-1	50,863.39

(6) 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) 新世界(瀋陽)房地產開發有限公司已合法取得該物業之土地使用權。新世界(瀋陽)房地產開發有限公司為該物業之土地使用權之唯一擁有人；

(ii) 根據現有實踐，瀋陽市國土局將不會對瀋陽市的任何地庫停車場發出任何產權文件；及

(iii) 根據相關法規，於相關部門辦理完手續以及在公安局備案後，可開始運營停車場。於遵守相關法規及程序後，新世界(瀋陽)房地產開發有限公司在取得停車場運營許可方面不存在任何法律障礙。

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年2月28日現況下之市值
49	中國 遼寧省 瀋陽市和平區 南京南街2號 瀋陽新世界商業中心一期（前稱為瀋陽新世界酒店擴建項目）停車場部份	瀋陽新世界商業中心一期位於南京南街與中華路交匯處以西，於2012年落成。 該物業包括發展項目第I期的停車場部份，總建築面積約為9,473.07平方米，提供71個停車位。 該物業已獲授土地使用權，於2049年6月29日屆滿，作商業及服務用途。	該物業現時空置。	人民幣13,490,000元 （貴集團應佔100%權益： 人民幣13,490,000元）

附註：

(1) 根據2013年5月23日發出之營業執照第210100400016268號， 貴公司的全資附屬公司瀋陽新世界新匯置業有限公司已註冊成立，註冊資本為人民幣501,520,000元。

(2) 根據瀋陽市國土資源局與新世界（瀋陽）房地產開發有限公司於2009年6月29日訂立之國有土地使用權出讓合同號2101012009A0061，前者將一幅總佔地面積6,808.50平方米的地塊的土地使用權授予後者，而上述合同所訂明之主要條件（其中包括）如下：

(i)	土地用途	：	商業
(ii)	土地使用年期	：	40年
(iii)	容積率	：	≤10
(iv)	建築限高	：	≤150米
(v)	密度	：	≤60%
(vi)	綠化面積	：	≥15%
(vii)	土地出讓費	：	人民幣106,907,067元
(viii)	開工日期	：	2009年12月29日
(ix)	竣工日期	：	2012年6月29日

(3) 根據瀋陽市國土資源局與新世界(瀋陽)房地產開發有限公司於2013年1月10日訂立之國有土地使用權出讓合同號2101012013A0004，前者將一幅佔地面積7,667.20平方米的地塊的土地使用權授予後者，而上述合同所訂明之主要條件(其中包括)如下：

(i)	用途	:	商業
(ii)	土地使用年期	:	40年
(iii)	容積率	:	≤10
(iv)	建築限高	:	≤150米
(v)	密度	:	≤60%
(vi)	綠化面積	:	≥15%
(vii)	土地出讓費	:	人民幣648,491,776元
(viii)	開工日期	:	2014年6月30日
(ix)	竣工日期	:	2017年6月30日

(4) 根據瀋陽市規劃和國土資源局發出之2份國有土地使用權證瀋陽國用(2009)字第0164號及瀋陽國用(2013)字第0053號，該發展項目之總佔地面積14,475.7平方米之土地使用權已授予瀋陽新世界新匯置業有限公司，作商業服務用途。國有土地使用權證之詳情如下：

證書編號	**發出日期**	**用途**	**佔地面積** *(平方米)*	**屆滿日期**
瀋陽國用(2009)字第0164號	2009年8月14日	商業	6,808.50	2049年6月29日
瀋陽國用(2013)字第0053號	2013年8月13日	商業	7,667.20	2053年6月29日

(5) 根據瀋陽市城鄉建設委員會發出之2份建設工程竣工證，該物業部份的建設證實已完工。建設工程竣工證之詳情如下：

證書編號	**發出日期**	**地址**	**建設規模** *(平方米)*
2012年第1090號	2009年9月18日	零售，第1期	37,096
2013年第1115號	2013年12月24日	住宅，第1期	44,914

(6) 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) 瀋陽新世界新匯置業有限公司已合法取得該物業之土地使用權並為該物業部份之唯一擁有人；

(ii) 根據現有實踐，瀋陽市國土局將不會對瀋陽市的任何地庫停車場發出任何產權文件；及

(iii) 根據相關法規，於相關部門辦理完手續以及在公安局備案後，可開始運營停車場。於遵守相關法規及程序後，瀋陽新世界新匯置業有限公司在取得停車場運營許可方面不存在任何法律障礙。

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年2月28日現況下之市值
50	中國 上海市長寧區 長寧路833號 上海柏華麗豪華公寓	上海華美達廣場(「該發展項目」)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，建於三幅總佔地面積為11,260平方米的土地上。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；一棟公寓大樓以及六層、三層高的地庫商場／停車場。 該發展項目包括公寓部份，總建築面積約為36,088.80平方米，於2003年落成。 該物業已獲授土地使用權，年期於2048年4月20日屆滿，作綜合(商業、寫字樓、酒店)用途。	該物業部份總建築面積約為30,055.65平方米，已根據多項租約出租，大多數租期為1至2年，最遲於2015年11月屆滿，總月租約為人民幣4,103,667元，不包括管理費用。 該物業剩餘部份現時空置。	人民幣1,065,000,000元 (貴集團應佔100%權益： 人民幣1,065,000,000元)

附註：

(1) 根據日期為2011年3月17日之營業執照編號310000400154080(市局)， 貴公司的全資附屬公司上海華美達廣場有限公司已註冊成立，註冊資本為美元42,000,000元。

(2) 根據上海市規劃和國土資源管理局於2012年5月30日發出之房地產權證書編號滬房地長字(2012)第004280號，該發展項目佔地面積為11,260平方米之土地使用權及該發展項目建築面積為134,793.64平方米之房屋所有權已歸屬於上海華美達廣場有限公司作商業、寫字樓及酒店用途，土地使用權於2048年4月20日屆滿。

(3) 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) 上海華美達廣場有限公司已合法取得該物業之土地使用權及房屋所有權。上海華美達廣場有限公司為該物業之唯一擁有人；

(ii) 該物業之部份受一項按揭所限；及

(iii) 上海華美達廣場有限公司可合法轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置該物業，惟須遵守相關法律及法規規定以及經按揭人批准。

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年2月28日現況下之市值
51	中國 上海市長寧區 長寧路823號 上海華美達廣場 商業及停車場部份	上海華美達廣場(「該發展項目」)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，建於三幅總佔地面積為11,260平方米的土地上。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；一棟公寓大樓以及六層、三層高的地庫商場／停車場。 該物業包括商業部份，該發展項目的商場／停車場的地庫3層至3層上，總建築面積約為19,985.81平方米，以及三層高的停車場(位於商場／停車場的4層至6層上)，總建築面積約為13,596.58平方米，擁有約260個停車位。 該物業已獲授土地使用權，年期於2048年4月20日屆滿，作綜合(商業、寫字樓、酒店)用途。	該物業的商業部份已根據一份租約出租，租期於2021年11月屆滿，平均年租收入為人民幣23,400,465元。 該物業剩餘部份現時空置。	人民幣672,000,000元 (貴集團應佔100%權益： 人民幣672,000,000元)

附註：

(1) 根據日期為2011年3月17日之營業執照編號310000400154080(市局)， 貴公司的全資附屬公司上海華美達廣場有限公司已註冊成立，註冊資本為美元42,000,000元。

(2) 根據上海市規劃和國土資源管理局於2012年5月30日發出之房地產權證編號滬房地長字(2012)第004280號，該發展項目佔地面積為11,260平方米之土地使用權及該發展項目總建築面積為134,793.64平方米之房屋所有權已歸屬於上海華美達廣場有限公司作商業、寫字樓及酒店用途，土地使用權於2048年4月20日屆滿。

(3) 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) 上海華美達廣場有限公司已合法取得該物業之土地使用權及房屋所有權。上海華美達廣場有限公司為該物業之唯一擁有人；

(ii) 該物業之部份受一項按揭所限；及

(iii) 上海華美達廣場有限公司可合法轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置該物業，惟須遵守相關法律及法規規定以及經按揭人批准。

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年2月28日現況下之市值
52	中國 上海市黃浦區 淮海中路300號 上海香港新世界大廈	上海香港新世界大廈(「該發展項目」)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，建於佔地面積約為9,953.00平方米的近似長方形的地盤上。 該物業包括整個發展項目，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為17,327.30平方米及約為76,844.75平方米。 該物業亦包括312個停車位，總建築面積約為14,361.60平方米，位於該發展項目地庫。 該發展項目已獲授土地使用權，年期於2048年4月20日屆滿，作綜合用途。	該物業可出租總面積為14,824.25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2022年12月屆滿，總月租約人民幣8,672,104元，不包括管理費用。 該物業可出租總面積約為67,938.09平方米的寫字樓部份的其中部份按不同年期租約出租，大多數租期為3年，最遲於2016年12月屆滿，總月租約人民幣15,092,722元。 該物業剩餘部份現時空置。	人民幣5,211,000,000元 (貴集團應佔50%權益： 人民幣2,605,500,000元)

附註：

(1) 根據日期為2012年1月17日之營業執照編號310000400109275(市局)， 貴公司的共同控制企業上海新世界淮海物業發展有限公司已註冊成立，註冊資本為美元108,500,000元。

(2) 根據上海市房屋土地資源管理局於2006年11月9日發出之房地產權證編號滬房地盧字(2006)第003200號，佔地面積為9,953平方米之該物業之土地使用權及總建築面積為130,384.17平方米之物業房屋所有權已歸屬於上海新世界淮海物業發展有限公司。

(3) 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) 上海新世界淮海物業發展有限公司已合法取得該物業之土地使用權及房屋所有權並為該物業之唯一擁有人；

(ii) 該物業受一項按揭所限；及

(iii) 上海新世界淮海物業發展有限公司須獲得按揭人事先書面同意後方可轉讓、租賃或以其他方式處置該物業。

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年2月28日現況下之市值
53	中國 山東省 濟南市槐蔭區 道德街 濟南陽光花園 第4號配套大樓及 第21、22及33座	濟南陽光花園(「該發展項目」)為大型商業／住宅綜合發展項目，包括多幅總面積為204,314.80平方米的不規則形地盤。 該物業包括第4號配套大樓及發展項目的第21、22及33座，總建築面積約為7,416.58平方米。 該發展項目已獲授土地使用權，由2001年6月7日起至2071年6月6日為期70年，作住宅用途。	該物業總建築面積約6,249.49平方米的部份按不同年期租約出租，大多數租期為10年，最遲於2020年1月屆滿，總月租約人民幣257,752元，不包括管理費用。 該物業剩餘部份現時空置。	人民幣50,300,000元 (貴集團應佔100%權益： 人民幣50,300,000元)

附註：

(1) 根據2012年1月16日發出之營業執照編號370100400000143， 貴公司之全資附屬公司濟南新世界陽光發展有限公司註冊成立，註冊資本為美元69,980,000元。

(2) 根據濟南市人民政府發出之7份國有土地使用權證，該物業之土地使用權已歸屬於濟南新世界陽光發展有限公司。國有土地使用權證之詳情如下：

證書編號	發出日期	用途	佔地面積 *(平方米)*	屆滿日期
槐蔭國用(2007)第300002號	2007年1月15日	住宅	53,154.40	2071年6月6日
槐蔭國用(2006)第300112號	2006年10月11日	住宅	17,078.20	2071年6月6日
槐蔭國用(2006)第300110號	2006年10月11日	住宅	44,589.00	2071年6月6日
槐蔭國用(2006)第300111號	2006年10月11日	住宅	1,256.00	2071年6月6日
槐蔭國用(2007)第300001號	2007年1月15日	住宅	68,050.10	2071年6月6日
槐蔭國用(2006)第300107號	2006年10月11日	公建用地	6,518.80	2041年6月6日
槐蔭國用(2006)第300108號	2006年10月11日	公建用地	13,668.30	2041年6月6日

(3) 根據濟南房管局發出之4份房屋所有權證，該物業之房屋所有權已歸屬於濟南新世界陽光發展有限公司。房屋所有權之詳情如下：

許可證編號	發出日期	位置	樓宇	總建築面積 *(平方米)*
濟房權證槐字第121802號	2010年1月23日	濟南陽光花園西區	27座	12,942.41
濟房權證槐字第121800號	2010年1月23日	濟南陽光花園西區	22座	16,513.89
濟房權證槐字第116541號	2009年8月6日	濟南陽光花園西區	33座	5,525.60
濟房權證槐字第083557號	2006年4月28日	濟南陽光花園西區	第4號配套大樓	619.22

(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) 濟南新世界陽光發展有限公司已合法取得該物業之土地使用權及房屋所有權並為該物業之唯一擁有人；

(ii) 該發展項目部份佔地面積為68,050.10平方米之土地使用權受一項按揭所限；及

(iv) 濟南新世界陽光發展有限公司有權轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置該物業非按揭部份之土地使用權。就按揭之土地使用權而言，濟南新世界陽光發展有限公司須獲得按揭人事先書面同意後方可轉讓、租賃或以其他方式處置該物業部份。

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年2月28日現況下之市值
54	中國 遼寧省 大連市中山區 天津街200號 大連新世界廣場 二期 零售及停車場部份	大連新世界廣場為大型商業／住宅綜合項目，包括兩座多層辦公室及公寓樓，下面為一個7層零售平臺，包括一個3層商業／汽車場地庫。該發展項目建於一幅佔地面積約9,800.00平方米的不規則形地盤，於2002年落成。 該物業包括大連新世界廣場之零售部份，總建築面積約為49,413.44平方米以及於地庫擁有391個停車位。 該物業已獲授土地使用權，年期於2044年7月28日屆滿，作其他商業服務用途。	該物業零售部份的大部份可出租總面積約32,034平方米出租予大連新世界百貨，於2022年10月屆滿，該物業其他部份可出租總面積約4,686.86平方米已根據多項租約出租，總月租約人民幣1,735,395元，不包括管理費。 該物業剩餘部份現時空置。	人民幣606,000,000元 （貴集團應佔88%權益： 人民幣533,280,000元）

附註：

(1) 根據2011年1月19日發出之營業執照編號210200400009184， 貴公司之附屬公司大連新世界廣場國際有限公司已註冊成立，註冊資本為人民幣58,000,000元。

(2) 根據大連市規劃及國土資源局於2003年3月發出之國有土地使用權證大國用(2003)字第01012號，該發展項目佔地面積4,508.30平方米之土地使用權已授予大連新世界廣場國際有限公司，年期於2044年7月28日屆滿，作其他商業用途。

(3) 根據大連市房地產管理局發出之9份房地產權證，該發展項目之所有權已歸屬於大連新世界廣場國際有限公司。房地產權證之詳情如下：

證書編號	**總建築面積** *(平方米)*	**用途**	**地址**
大房權證中單字第2003200058號	2,164.22	非住宅	8層
大房權證中單字第2003200059號	6,313.62	非住宅	7層
大房權證中單字第2003200060號	7,081.54	非住宅	6層
大房權證中單字第2003200061號	7,064.88	非住宅	5層
大房權證中單字第2003200062號	7,223.34	非住宅	4層
大房權證中單字第2003200063號	7,284.21	非住宅	3層
大房權證中單字第2003200064號	7,194.46	非住宅	2層
大房權證中單字第2003200065號	6,880.33	非住宅	1層
大房權證中單字第2003200066號	22,739.44	非住宅	地庫1至3層

(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) 大連新世界廣場國際有限公司已合法取得該物業之土地使用權及房屋所有權並為該物業之唯一擁有人；

(ii) 該發展項目部份總建築面積71,781.82平方米之樓宇受一項按揭所限；

(iii) 大連新世界廣場國際有限公司有權轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置該物業非按揭部份；

(iv) 就已按揭之樓宇及相應之土地使用權而言，大連新世界廣場國際有限公司須獲得按揭人事先書面同意後方可轉讓、租賃或以其他方式處置該物業部份；

(v) 大連新世界廣場國際有限公司已取得樓宇部份的房地產權証。大連新世界廣場國際有限公司為該物業的唯一擁有人。

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年2月28日現況下之市值
55	中國 遼寧省 大連市中山區 人民路41號 大連新世界大廈 商業及停車場部份	大連新世界大廈(「該發展項目」)呈長方形，面積約為16,600.00平方米，發展為一個住宅／商業／酒店大型發展綜合項目，總建築面積約為219,324.00平方米。 該物業包括發展項目之商業部份，總建築面積約為27,067.00平方米，以及於地庫之444個停車位。 該發展項目已獲授土地使用權，兩項年期的屆滿日期為2064年3月25日及2048年9月15日，分別作住宅以及住宅及餐飲用途。	該物業商業部份之部份可出租總面積9,395.70平方米，按不同年期租約出租，大多數租期為3年，最遲於2027年4月屆滿，月租約人民幣1,430,591元。 該物業剩餘部份現時空置。	人民幣446,000,000元 (貴集團應佔100%權益： 人民幣446,000,000元)

附註：

(1) 根據2013年3月29日發出之營業執照企獨遼大總字第020371號， 貴公司之全資附屬公司大連新世界大廈有限公司已註冊成立，註冊資本為美元162,150,000元。

(2) 根據大連市國土資源局於2010年9月15日發出之2份國有土地使用權證大國用(2010)第01046號及大國用(2010)第01047號，總佔地面積16,600.00平方米之該發展項目之土地使用權已授予大連新世界大廈有限公司，兩項土地使用權之屆滿日期為2064年3月25日及2048年9月15日，分別作住宅以及住宅及餐飲用途。

(3) 根據大連市房地產交易登記中心於2010年11月8日發出之房地產權證第(中涉外)2010201419號，該物業總建築面積42,556.28平方米之房屋所有權已歸屬於大連新世界大廈有限公司。

(4) 根據大連市建設工程品質監督站於2009年4月23日發出之建設工程竣工證大質建證(2009)第006號，該發展項目部份總建築面積136,597.00平方米證實已完工。

(5) 根據 貴集團之特別指示，吾等於估值時計及該物業之未償還土地成本約人民幣1,301,000元。吾等之估值乃基於該物業之全部權益，忽略 貴集團與該物業之其他利益方訂立之合同安排。

(6) 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) 大連新世界大廈有限公司已合法取得該物業之土地使用權及該物業零售部份之樓宇之房屋所有權並為該物業部份之唯一擁有人；

(ii) 該發展項目部份佔地面積14,741.5平方米及總建築面積78,682.5平方米之土地使用權及樓宇受一項按揭所限；

(iii) 大連新世界大廈有限公司有權轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置該物業非按揭部份(地下配套設施房間及地下停車場除外)；

(iv) 就按揭之樓宇及土地使用權而言，大連新世界大廈有限公司須獲得按揭人事先書面同意後方可轉讓、租賃或以其他方式處置該物業部份；及

(v) 就地下停車場而言，大連新世界大廈有限公司已取得物價局於二零一二年四月二十日發出之收費許可證，並已經營停車場租賃業務及收取租金。於大連新世界大廈有限公司悉數償還地下停車場之地價後，地下停車場之土地使用權之合法性將不存在不確定因素。

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年2月28日現況下之市值
56	中國 廣東省 廣州市珠江新城 廣州凱旋新世界 零售部份	廣州凱旋新世界(「該發展項目」)為一項大型住宅／商業綜合發展項目，包括12幅總佔地面積約為96,899.00平方米的相鄰地塊(地塊L4-1至L4-3、L4-5、L8-1至L8-4及L13-1至L13-4)。 該物業包括發展項目之零售部份，總建築面積約為17,407.52平方米，於2006年落成。 該發展項目已獲授土地使用權，作住宅用途之年期為70年，作商業、旅遊及娛樂用途之年期為40年及作其他用途之年期為50年。	該物業部份可出租總建築面積約為7,069.46平方米，按不同年期(介乎3至11年)租約出租，最遲於2019年6月屆滿，總月租為人民幣1,430,375元，不包括管理費。 該物業剩餘部份現時空置。	人民幣419,000,000元 (貴集團應佔90.5%權益： 人民幣379,195,000元)

附註：

(1) 根據2009年9月2日發出之營業執照第440101400010846號， 貴公司之附屬公司廣州新翊房地產發展有限公司已註冊成立，註冊資本為港元286,000,000元。

(2) 根據廣州市國土資源和房屋管理局於2009年6月2日發出之國有土地使用證穗府國用(2009)第1100048號，發展項目之佔地面積為96,899.00平方米之土地使用權已授予廣州新翊房地產發展有限公司，作住宅用途之土地使用權年期為70年，作商業、旅遊及娛樂用途之年期為40年及作其他用途之年期為50年。

(3) 根據廣州市國土資源和房屋管理局於2006年5月18日發出之房地產權證06登記字01039915號，證實廣州新翊房地產發展有限公司為位於清風街1至48號之物業之合法擁有人，該物業總建築面積為78,722.7216平方米，作停車場、商業及住宅用途。

(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) 廣州新翊房地產發展有限公司已合法取得該物業之土地使用權及房屋所有權。廣州新翊房地產發展有限公司為該物業之唯一擁有人；

(ii) 該物業可由廣州新翊房地產發展有限公司根據相關法律及法規依法轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置；及

(iii) 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2014年2月28日現況下之市值
57	中國 廣東省 廣州市珠江新城 廣州凱旋新世界 住宅部份	廣州凱旋新世界(「該發展項目」)為一項大型住宅／商業綜合發展項目，包括12幅總佔地面積約為96,899.00平方米的相鄰地塊(地塊L4-1至L4-3、L4-5、L8-1至L8-4及L13-1至L13-4)。 該物業包括發展項目之住宅部份，總建築面積約為29,868.01平方米，於2006年落成。 該發展項目已獲授土地使用權，作住宅用途之年期為70年，作商業、旅遊及娛樂用途之年期為40年及作其他用途之年期為50年。	該物業部份總建築面積約20,290.01平方米，按不同年期租約出租，大多數租期為1年，最遲於2017年12月屆滿，總月租為人民幣3,073,302元，不包括管理費。 該物業剩餘部份現時空置。	人民幣994,000,000元 (貴集團應佔90.5%權益： 人民幣899,570,000元)

附註：

(1) 根據2009年9月2日發出之營業執照第440101400010846號， 貴公司之附屬公司廣州新翊房地產發展有限公司已註冊成立，註冊資本為港元286,000,000元。

(2) 根據廣州市國土資源和房屋管理局於2009年6月2日發出之國有土地使用證穗府國用(2009)第1100048號，發展項目之佔地面積為96,899.00平方米之土地使用權已授予廣州新翊房地產發展有限公司，作住宅用途之土地使用權年期為70年，作商業、旅遊及娛樂用途之年期為40年及作其他用途之年期為50年。

(3) 根據廣州市國土資源和房屋管理局於2006年5月18日發出之房地產權證06登記字01039915號，證實廣州新翊房地產發展有限公司為位於清風街1至48號之物業之合法擁有人，該物業建築面積為78,722.7216平方米，作停車場、商業及住宅用途。

(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) 廣州新翊房地產發展有限公司已合法取得該物業之土地使用權及房屋所有權。廣州新翊房地產發展有限公司為該物業之唯一擁有人；

(ii) 該物業可由廣州新翊房地產發展有限公司根據相關法律及法規依法轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置；及

(iii) 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2014年2月28日現況下之市值
58	中國 廣東省 廣州市珠江新城 廣州凱旋 新世界L4區 停車場部份	廣州凱旋新世界(「該發展項目」)為一項大型住宅／商業綜合發展項目，包括12幅總佔地面積約為96,899.00平方米的相鄰地塊(地塊L4-1至L4-3、L4-5、L8-1至L8-4及L13-1至L13-4)。 該物業包括發展項目L4區之停車場部份，包括580停車位，於2005年落成。 該發展項目已獲授土地使用權，作住宅用途之年期為70年，作商業、旅遊及娛樂用途之年期為40年及作其他用途之年期為50年。	該物業現時空置。	人民幣174,000,000元 (貴集團應佔90.5%權益： 人民幣157,470,000元)

附註：

(1) 根據2009年9月2日發出之營業執照第440101400010846號， 貴公司之附屬公司廣州新翊房地產發展有限公司已註冊成立，註冊資本為港元286,000,000元。

(2) 根據廣州市國土資源和房屋管理局於2009年6月2日發出之國有土地使用證穗府國用(2009)第1100048號，發展項目之佔地面積為96,899.00平方米之土地使用權已授予廣州新翊房地產發展有限公司，作住宅用途之土地使用權年期為70年，作商業、旅遊及娛樂用途之年期為40年及作其他用途之年期為50年。

(3) 根據廣州市國土資源和房屋管理局於2010年2月9日發出之房地產權證09登記01061496號，證實廣州新翊房地產發展有限公司為位於清風北街2至24號(雙號)1層及地庫之物業之合法擁有人，該物業建築面積為26,552.30平方米，作停車場用途。

(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) 廣州新翊房地產發展有限公司已合法取得該物業之土地使用權及房屋所有權。廣州新翊房地產發展有限公司為該物業之唯一擁有人；

(ii) 該物業可由廣州新翊房地產發展有限公司根據相關法律及法規依法轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置；及

(iii) 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2014年2月28日現況下之市值
59	中國 廣東省 廣州市珠江新城 廣州凱旋 新世界L8區 停車場部份	廣州凱旋新世界(「該發展項目」)為一項大型住宅／商業綜合發展項目，包括12幅總佔地面積約為96,899.00平方米的相鄰地塊(地塊L4-1至L4-3、L4-5、L8-1至L8-4及L13-1至L13-4)。 該物業包括發展項目L8區之停車場部份，包括418停車位，於2006年落成。 該發展項目已獲授土地使用權，作住宅用途之年期為70年，作商業、旅遊及娛樂用途之年期為40年及作其他用途之年期為50年。	該物業現時空置。	人民幣125,400,000元 (貴集團應佔90.5%權益： 人民幣113,487,000元)

附註：

(1) 根據2009年9月2日發出之營業執照第440101400010846號， 貴公司之附屬公司廣州新翊房地產發展有限公司已註冊成立，註冊資本為286,000,000港元。

(2) 根據廣州市國土資源和房屋管理局於2009年6月2日發出之國有土地使用證穗府國用(2009)第1100048號，發展項目之佔地面積為96,899.00平方米之土地使用權已授予廣州新翊房地產發展有限公司，作住宅用途之土地使用權年期為70年，作商業、旅遊及娛樂用途之年期為40年及作其他用途之年期為50年。

(3) 根據廣州市國土資源和房屋管理局於2006年5月18日發出之房地產權證06登記字01039915號，證實廣州新翊房地產發展有限公司為位於清風街1至48號之物業之合法擁有人，該物業建築面積為78,722.7216平方米，作停車場、商業及住宅用途。

(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) 廣州新翊房地產發展有限公司已合法取得該物業之土地使用權及房屋所有權。廣州新翊房地產發展有限公司為該物業之唯一擁有人；

(ii) 該物業可由廣州新翊房地產發展有限公司根據相關法律及法規依法轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置；及

(iii) 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2014年2月28日現況下之市值
60	中國 廣東省 廣州市珠江新城 廣州凱旋新世界 L13區 停車場部份	廣州凱旋新世界(「該發展項目」)為一項大型住宅／商業綜合發展項目，包括12幅總佔地面積約為96,899.00平方米的相鄰地塊(地塊L4-1至L4-3、L4-5、L8-1至L8-4及L13-1至L13-4)。 該物業包括發展項目L13區之停車場部份，包括614個停車位，於2012年落成。 該發展項目已獲授土地使用權，作住宅用途之年期為70年，作商業、旅遊及娛樂用途之年期為40年及作其他用途之年期為50年。	該物業現時空置。	人民幣184,200,000元 (貴集團應佔90.5%權益： 人民幣166,701,000元)

附註：

(1) 根據2009年9月2日發出之營業執照第440101400010846號， 貴公司之附屬公司廣州新翊房地產發展有限公司已註冊成立，註冊資本為港元286,000,000元。

(2) 根據廣州市國土資源和房屋管理局於2009年6月2日發出之國有土地使用證穗府國用(2009)第1100048號，發展項目之佔地面積為96,899.00平方米之土地使用權已授予廣州新翊房地產發展有限公司，作住宅用途之土地使用權年期為70年，作商業、旅遊及娛樂用途之年期為40年及作其他用途之年期為50年。

(3) 根據廣州市國土資源和房屋管理局發出之2份房地產權證，該物業之總建築面積25,057.48平方米之房屋所有權歸屬於廣州新翊房地產發展有限公司，房地產權證之詳情如下：

證書編號	屆滿日期	建築面積 *(平方米)*	地址	單元	用途
粵房地權證穗字第0120365414號	不適用	15,685.79	清風南街1至23號（單號）	B101單元	停車場
粵房地權證穗字第0120365418號	2049年6月7日	9,371.69	清風南街1至23號（單號）	B1C05單元	停車場

(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) 廣州新翊房地產發展有限公司已合法取得該物業之土地使用權及房屋所有權。廣州新翊房地產發展有限公司為該物業之唯一擁有人；

(ii) 該物業可由廣州新翊房地產發展有限公司根據相關法律及法規依法轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置；及

(iii) 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2014年2月28日現況下之市值
61	中國 廣東省 廣州市天河區 中山大道 廣州東方 新世界花園一期 零售部份	廣州東方新世界花園(「該發展項目」)為一項分三期落成之住宅／商業發展項目，包括2號地塊及5號地塊兩幅總佔地面積約為96,378.00平方米的不規則形地塊。 該物業為發展項目第一期的零售部份，總建築面積約為17,937.36平方米。 該發展項目已獲授土地使用權，年期由1999年6月2日起計，為期70年作住宅用途、40年作商業用途及50年作其他用途。	該物業總建築面積約為17,894.66平方米的主要部份受一份租約所規限，租期從2002年11月30日起計為期20年、每月租金收益約人民幣1,118,141元。其後租金須於租賃屆滿前按每年5%的固定增加比率審閱。 該物業總建築面積約28.46平方米的部份受多份租約所規限，最後租期於2014年4月屆滿、每月租金收益人民幣3,714元(不包括管理費)。 該物業餘下部份現時空置。	人民幣247,000,000元 (貴集團應佔100%權益：人民幣247,000,000元)

附註：

(1) 根據2012年5月4日發出之營業執照第440101400067336號， 貴公司的全資附屬公司廣州新華建房地產有限公司已註冊成立，註冊資本為人民幣244,000,000元。

(2) 根據廣州市國土資源和房屋管理局於1999年6月4日發出之國有土地使用證穗府國用(1999)字第特102號，發展項目之佔地面積為96,378.00平方米之土地使用權已授予廣州新華建房地產有限公司，土地使用權年期為70年作住宅用途、40年作商業用途及50年作其他用途。

(3) 根據廣州市國土資源和房屋管理局發出之兩份房地產所有權證，其證明廣州新華建房地產有限公司為總建築面積178,108.59平方米的物業合法擁有人。房地產所有權證詳情列示如下：

證書編號	發出日期	建築面積 *(平方米)*	地址	用途
04登記字 38154號	2004年8月5日	160,213.93	麗陽街2至16號(雙號) 新月街1及5號	住宅及非住宅用途
06登記字 01045854號	2006年5月26日	17,894.66	中山大道西160號	非住宅用途

(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) 廣州新華建房地產有限公司已合法取得該物業之土地使用權及房屋所有權。廣州新華建房地產有限公司為該物業之唯一擁有人；

(ii) 該物業可由廣州新華建房地產有限公司根據相關法律及規例依法轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置；及

(iii) 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2014年2月28日現況下之市值
62	中國 廣東省 廣州市天河區 中山大道 廣州東方 新世界花園 銷售中心	廣州東方新世界花園(「該發展項目」)為一項分三期落成之住宅／商業發展項目，包括2號地塊及5號地塊兩幅總佔地面積約為96,378.00平方米的不規則形地塊。 該物業為發展項目的銷售中心，包括總建築面積約3,390.93平方米的商業部份及總建築面積約326平方米的配套設施部份。 該發展項目已獲授土地使用權，年期由1999年6月2日起計，為期70年作住宅用途、40年作商業用途及50年作其他用途。	該物業總建築面積約1,587.58平方米的部份受多份租約所規限，最後租於2016年8月期屆滿、總月租金為人民幣140,432元(不包括管理費)。 該物業的餘下部份空置。	人民幣35,100,000元 (貴集團應佔100%權益： 人民幣35,100,000元)

附註：

(1) 根據2012年5月4日發出之營業執照第440101400067336號， 貴公司的全資附屬公司廣州新華建房地產有限公司已註冊成立，註冊資本為人民幣244,000,000元。

(2) 根據廣州市國土資源和房屋管理局於1999年6月4日發出之國有土地使用權證穗府國用(1999)字第特102號，發展項目之佔地面積為96,378.00平方米之土地使用權已授予廣州新華建房地產有限公司，土地使用權年期為70年作住宅用途、40年作商業用途及50年作其他用途。

(3) 根據廣州市國土資源和房屋管理局於2004年8月5日發出之房地產所有權證04登記字38154號，其證明廣州新華建房地產有限公司為位於麗陽街2至16號(雙號)、新月街1及5號總建築面積160,213.93平方米，作住宅及非住宅用途的物業合法擁有人。

(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) 廣州新華建房地產有限公司已合法取得該物業之土地使用權及房屋所有權。廣州新華建房地產有限公司為該物業之唯一擁有人；

(ii) 該物業可由廣州新華建房地產有限公司根據相關法律及規例依法轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置；及

(iii) 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2014年2月28日現況下之市值
63	中國 廣東省 廣州市天河區 中山大道 廣州東方新世界 花園一、二及三期 停車場部份	廣州東方新世界花園(「該發展項目」)為一項分三期落成之住宅／商業發展項目，包括2號地塊及5號地塊兩幅總佔地面積約為96,378.00平方米的不規則形地塊。 該物業包括發展項目第一、二及三期的996個停車位。 該發展項目已獲授土地使用權，年期由1999年6月2日起計，為期70年作住宅用途、40年作商業用途及50年作其他用途。	該物業現時空置。	人民幣278,900,000元 (貴集團應佔100%權益： 人民幣278,900,000元)

附註：

(1) 根據2012年5月4日發出之營業執照第440101400067336號， 貴公司的全資附屬公司廣州新華建房地產有限公司已註冊成立，註冊資本為人民幣244,000,000元。

(2) 根據廣州市國土資源和房屋管理局於1999年6月4日發出之國有土地使用證穗府國用(1999)字第特102號，發展項目之佔地面積為96,378.00平方米之土地使用權已授予廣州新華建房地產有限公司，土地使用權年期為70年作住宅用途、40年作商業用途及50年作其他用途。

(3) 根據廣州市國土資源和房屋管理局發出的兩份房地產所有權證，總建築面積25平方米的房屋所有權歸屬廣州新華建房地產有限公司作停車用途。詳情列示如下：

證書編號	發出日期	建築面積 *(平方米)*	部份	用途
粵房地權證穗字第0120155679號	不適用	12.5	新月路13號150單元	停車場
粵房地權證穗字第0120156068號	不適用	12.5	新月路13號291單元	停車場

(4) 根據廣州市國土資源和房屋管理局於2004年8月5日發出之房地產所有權證04登記字38154號，其證明廣州新華建房地產有限公司為位於麗陽街第2至16號(雙號)、新月街第1及5號總建築面積160,213.93平方米，作住宅及非住宅用途的物業合法擁有人。

(5) 根據廣州市房地產交易登記中心發出日期為2010年7月21日的初始登記房屋所有權10登記01331398號及日期為2010年7月21日的列印物業名單，其證明廣州新華建房地產有限公司為位於新月街17–23號(單號)的物業合法擁有人。

(6) 根據廣州市天河區建設和水務局於2012年12月18日發出的建設工程竣工證書穗建設-1-16 2012-024，總建築面積78,786.00平方米的物業的建設工程已竣工。

(7) 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) 廣州新華建房地產有限公司已合法取得該物業之土地使用權及房屋所有權。廣州新華建房地產有限公司為該物業之唯一擁有人；

(ii) 該物業可由廣州新華建房地產有限公司根據相關法律及規例依法轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置；及

(iii) 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2014年2月28日現況下之市值
64	中國 廣東省 廣州市天河區 中山大道 廣州東方新世界花園二期 零售及配套部份	廣州東方新世界花園(「該發展項目」)為一項分三期落成之住宅／商業發展項目，包括2號地盤及5號地塊兩幅總佔地面積約為96,378.00平方米的不規則形地塊。 該物業為發展項目第二期的零售部份及配套部份，總建築面積分別約為458.49平方米及201.63平方米。 該發展項目已獲授土地使用權，年期由1999年6月2日起計，為期70年作住宅用途、40年作商業用途及50年作其他用途。	該物業總建築面積約204.33平方米的部份受一份於2018年11月30日租期屆滿、每月租金收益人民幣22,476元(不包括管理費)的租約所規限。 該物業的餘下部份現時空置。	人民幣8,300,000元 (貴集團應佔100%權益： 人民幣8,300,000元)

附註：

(1) 根據2012年5月4日發出之營業執照第440101400067336號， 貴公司的全資附屬公司廣州新華建房地產有限公司已註冊成立，註冊資本為人民幣244,000,000元。

(2) 根據廣州市國土資源和房屋管理局於1999年6月4日發出之國有土地使用證穗府國用(1999)字第特102號，發展項目之佔地面積為96,378.00平方米之土地使用權已授予廣州新華建房地產有限公司，土地使用權年期為70年作住宅用途、40年作商業用途及50年作其他用途。

(3) 根據廣州市房地產交易登記中心發出日期為2010年11月10日的初始登記房屋所有權10登記01475097號及日期為2010年11月10日的列印物業名單，其證明廣州新華建房地產有限公司為位於新月街11號101單元的物業合法擁有人。

(4) 根據廣州市國土資源和房屋管理局發出的兩份房地產所有權證，總建築面積458.49平方米的物業的房屋所有權歸屬廣州新華建房地產有限公司。房地產所有權證詳情列示如下：

證書編號	建築面積 *(平方米)*	地址	單元	用途	發出日期
粵房地權證穗字第0120154603號	254.16	新月街9號	102單元	商業	不適用
粵房地權證穗字第0120154098號	204.33	新月街11號	102單元	商業	不適用

(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) 廣州新華建房地產有限公司已合法取得該物業之土地使用權及房屋所有權。廣州新華建房地產有限公司為該物業之唯一擁有人；

(ii) 該物業可由廣州新華建房地產有限公司根據相關法律及規例依法轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置；及

(iii) 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2014年2月28日現況下之市值
65	中國 廣東省 廣州市增城區 新塘鎮 花園東路6號 廣州新塘 新世界花園三期 幼兒園部份	廣州新塘新世界花園(「該發展項目」)為一項處於興建階段的大型住宅發展項目。發展項目建於一幅總佔地面積約為350,799.96平方米的不規則形地塊之上。 該物業為廣州新塘新世界花園第三期的幼兒園部份，總建築面積約為3,098.70平方米。 發展項目已獲授土地使用權，作住宅／商業用途的年期於2063年4月9日屆滿及作住宅用途的年期於2074年12月29日屆滿。	該物業根據於2017年12月31日屆滿的6年期租期出租，現時每月租金收益為人民幣40,000元(不包括管理費)。	人民幣8,500,000元 (貴集團應佔62.5%權益： 人民幣5,312,500元)

附註：

(1) 根據2013年4月2日發出之營業執照第440101400010959號， 貴公司的共同控制企業廣州恒盛房地產發展有限公司註冊成立，註冊資本為人民幣79,597,000元。

(2) 根據增城國土資源與房產管理局發出之兩份國有土地使用權證，發展項目之總佔地面積為196,974.93平方米之土地使用權已授予廣州恒盛房地產發展有限公司。詳情列示如下：

證書編號	土地用途	屆滿日期	佔地面積 *(平方米)*	發出日期
增國用(2001)字第C0200797號	商業及住宅	2063年4月9日	122,622.60	2001年1月2日
增國用(2006)第B0401403號	住宅	2063年4月9日	74,352.33	2006年4月29日

(3) 根據增城國土資源與房產管理局於2007年11月27日發出之房地產所有權證粵房地證字第C5671409號，該物業總建築面積為3,098.70平方米的房屋所有權歸屬於廣州恒盛房地產發展有限公司。

(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) 廣州恒盛房地產發展有限公司已合法取得該物業之土地使用權及房屋所有權。廣州恒盛房地產發展有限公司為該物業之唯一擁有人；

(ii) 該物業可由廣州恒盛房地產發展有限公司根據相關法律及規例依法轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置；及

(iii) 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2014年2月28日現況下之市值
66	中國 廣東省 廣州市增城區 新塘鎮 花園東路6號 廣州新塘 新世界花園 零售部份	廣州新塘新世界花園(「該發展項目」)為一項處於興建階段的大型住宅發展項目。發展項目建於一幅總佔地面積約為350,799.96平方米的不規則形地塊之上。 該物業為廣州新塘新世界花園的零售部份，總建築面積約為10,990.07平方米。 發展項目已獲授土地使用權，作住宅／商業用途的年期於2063年4月9日屆滿及作住宅用途的年期於2074年12月29日屆滿。	該物業總建築面積約1,482.06平方米的部份受兩份租約所規限，最後租期於2015年11月屆滿，每月總租金人民幣17,977元。 該物業的餘下部份現時空置。	人民幣42,700,000元 (貴集團應佔62.5%權益： 人民幣26,687,500元)

附註：

(1) 根據2013年4月2日發出之營業執照第440101400010959號， 貴公司的共同控制企業廣州恒盛房地產發展有限公司註冊成立，註冊資本為人民幣79,597,000元。

(2) 根據增城國土資源與房產管理局發出之兩份國有土地使用權證，發展項目之總佔地面積為196,974.93平方米之土地使用權已授予廣州恒盛房地產發展有限公司。國有土地使用權證詳情列示如下：

證書編號	土地用途	到期日期	佔地面積 *(平方米)*	發出日期
增國用(2001)字第C0200797號	商業及住宅	2063年4月9日	122,622.60	2001年1月2日
增國用(2006)第B0401403號	住宅	2063年4月9日	74,352.33	2006年4月29日

(3) 根據增城國土資源與房產管理局於2009年3月27日發出之房地產所有權證粵房地權證字字第664423號，該物業總建築面積為15,402.33平方米的房屋所有權歸屬廣州恒盛房地產發展有限公司。

(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) 廣州恒盛房地產發展有限公司已合法取得該物業之土地使用權及房屋所有權。廣州恒盛房地產發展有限公司為該物業之唯一擁有人；

(ii) 該物業可由廣州恒盛房地產發展有限公司根據相關法律及規例依法轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置；及

(iii) 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2014年2月28日現況下之市值
67	中國 廣東省 廣州市增城區 新塘鎮 花園東路6號 廣州新塘 新世界花園 停車場部份	廣州新塘新世界花園(「該發展項目」)為一項處於興建階段的大型住宅發展項目。發展項目建於一幅總佔地面積約為350,799.96平方米的不規則形地塊之上。 該物業為廣州新塘新世界花園的1,252個停車位，總建築面積約為54,730.60平方米。 發展項目已獲授土地使用權，作住宅／商業用途的年期於2063年4月9日屆滿及作住宅用途的年期於2074年12月29日屆滿。	該物業現時空置。	人民幣150,200,000元 (貴集團應佔62.5% 權益： 人民幣93,875,000元))

附註：

(1) 根據2011年5月25日發出之營業執照第4401010400010942號， 貴公司的共同控制企業廣州保新房地產有限公司註冊成立，註冊資本為人民幣50,003,000元。

(2) 根據增城國土資源與房產管理局發出之3份國有土地使用權證，發展項目之總佔地面積為153,825.03平方米之土地使用權已授予廣州保新房地產發展有限公司。國有土地使用權證詳情列示如下：

證書編號	土地用途	到期日期	佔地面積 *(平方米)*	發出日期
增國用(2006) 第B0401404號	住宅	2063年4月9日	86,576.40	2006年4月29日
增國用(2008) 第C0400297號	住宅	2074年12月29日	65,221.30	2008年7月17日
增國用(2008) 第B0401647號	住宅	2063年4月9日	2,027.33	2008年12月24日

(3) 根據增城建設局發出的兩份建設工程竣工證書，總建築面積48,808.00平方米的物業建設工程已經竣工。詳情列示如下：

證書編號	建築面積 *(平方米)*	地點	發出日期
穗驗建設-1-16	24,609.00	花園東路6號東部南區	2011年12月30日
穗驗建設-1-16	24,199.00	花園東路6號西部南區	2011年12月30日

(4) 根據增城國土資源與房產管理局發出日期為2010年12月30日的初步登記房屋所有權10登記12364111號。其證明廣州保新房地產發展有限公司為位於花園東路6號萬象苑北區的物業合法擁有人。

(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) 廣州保新房地產發展有限公司已合法取得該物業之土地使用權及房屋所有權。廣州保新房地產發展有限公司為該物業之唯一擁有人；

(ii) 該物業可由廣州保新房地產發展有限公司根據相關法律及規例依法轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置；及

(iii) 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2014年2月28日現況下之市值
68	中國 廣東省 廣州市增城區 新塘鎮 花園東路6號 廣州新塘 新世界花園 農貿市場	廣州新塘新世界花園(「該發展項目」)為一項處於興建階段的大型住宅發展項目。發展項目建於一幅總佔地面積約為350,799.96平方米的不規則形地塊之上。 該物業包括於2010年竣工，總建築面積約為2,160.91平方米的發展項目的2層農貿市場。 發展項目已獲授土地使用權，作商業／住宅用途的年期於2063年4月9日屆滿及作住宅用途的年期於2074年12月29日屆滿。	該物業受於2029年8月31日屆滿的租約規限。	人民幣10,400,000元 (貴集團應佔62.5%權益： 人民幣6,500,000元)

附註：

(1) 根據2011年5月25日發出之營業執照第440101040001094 2號， 貴公司的共同控制企業廣州保新房地產有限公司註冊成立，註冊資本為人民幣50,003,000元。

(2) 根據增城國土資源與房產管理局發出之3份國有土地使用權證，發展項目之總佔地面積為153,825.03平方米之土地使用權歸屬廣州保新房地產發展有限公司。國有土地使用權證詳情列示如下：

證書編號	土地用途	到期日期	佔地面積 *(平方米)*	發出日期
增國用(2006) 第B0401404號	住宅	2063年4月9日	86,576.40	2006年4月29日
增國用(2008) 第C0400297號	住宅	2074年12月29日	65,221.30	2008年7月17日
增國用(2008) 第B0401647號	住宅	2063年4月9日	2,027.33	2008年12月24日

(3) 根據增城國土資源與房產管理局發出日期為2011年8月31日初步登記房屋所有權11登記12313282號，廣州保新房地產發展有限公司為位於花園東路6號萬象苑農貿市場的物業合法擁有人。

(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) 廣州保新房地產發展有限公司已合法取得該物業之土地使用權及房屋所有權。廣州保新房地產發展有限公司為該物業之唯一擁有人；

(ii) 該物業可由廣州保新房地產發展有限公司根據相關法律及規例依法轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置；及

(iii) 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2014年2月28日現況下之市值
69	中國 廣東省 廣州市增城區 新塘鎮 花園東路6號 廣州新塘 新世界花園 商業裙樓	廣州新塘新世界花園(「該發展項目」)為一項處於興建階段的大型住宅發展項目。發展項目建於一幅總佔地面積約為350,799.96平方米的不規則形地塊之上。 該物業包括於2010年竣工，總建築面積約為6,636.68平方米的發展項目的2層商用平台。 發展項目已獲授土地使用權，分別為期70年，作商業／住宅用途的年期於2063年4月9日屆滿及作住宅用途的年期於2074年12月29日屆滿。	該物業總建築面積1,684.31平方米的部份受多份租約所規限，最後租期於2018年5月31日屆滿，每月總租金收益人民幣94,634元(不包括管理費)。 該物業的餘下部份現時空置。	人民幣33,700,000元 (貴集團應佔62.5%權益： 人民幣21,062,500元)

附註：

(1) 根據2011年5月25日發出之營業執照第440101040001094 2號， 貴公司的共同控制企業廣州保新房地產有限公司註冊成立，註冊資本為人民幣50,003,000元。

(2) 根據增城國土資源與房產管理局發出之3份國有土地使用權證，發展項目之總佔地面積為153,825.03平方米之土地使用權已授予廣州保新房地產發展有限公司。國有土地使用權證詳情列示如下：

證書編號	土地用途	到期日期	佔地面積 *(平方米)*	發出日期
增國用(2006) 第B0401404號	住宅	2063年4月9日	86,576.40	2006年4月29日
增國用(2008) 第C0400297號	住宅	2074年12月29日	65,221.30	2008年7月17日
增國用(2008) 第B0401647號	住宅	2063年4月9日	2,027.33	2008年12月24日

(3) 根據增城國土資源與房產管理局發出的兩份初步登記房屋所有權10登記12327678號及10登記12328269號。其證明廣州保新房地產發展有限公司為位於花園東路6號第1–7棟的物業合法擁有人。

(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) 廣州保新房地產發展有限公司已合法取得該物業之土地使用權及房屋所有權。廣州保新房地產發展有限公司為該物業之唯一擁有人；

(ii) 該物業可由廣州保新房地產發展有限公司根據相關法律及規例依法轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置；及

(iii) 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2014年2月28日現況下之市值
70	中國 廣東省 廣州市天河區 天府路 廣州東逸花園一期 停車場部份	廣州東逸花園為一個總佔地面積約為61,784.00平方米的大型住宅發展項目。 該物業包括於1998年竣工的發展項目第一期的16個停車位。 該物業已獲授土地使用權，年期由1999年4月起計，為期70年作住宅用途、40年作商業、旅遊及娛樂用途及50年作其他用途。	該物業現時空置。	人民幣4,000,000元（貴集團應佔100%權益：人民幣4,000,000元）

附註：

(1) 根據2012年5月9日發出之營業執照第440101400067369號， 貴公司的全資附屬公司廣州新華晨房地產有限公司已註冊成立，註冊資本為人民幣200,000,000元。

(2) 根據廣州市人民政府於1999年4月發出之國有土地使用證穗府國用(1999)字第特081號，發展項目之總佔地面積為31,818.00平方米之土地使用權已授予廣州新華晨房地產有限公司。土地使用權為期70年作住宅用途、40年作商業、旅遊及娛樂用途及50年作其他用途。

(3) 根據廣州市人民政府於1999年4月發出之國有土地使用證穗府國用(1999)字第特077號，發展項目之總佔地面積為29,966.00平方米之土地使用權已授予廣州新華晨房地產有限公司。土地使用權為期70年作住宅用途、40年作商業、旅遊及娛樂用途及50年作其他用途。

(4) 根據廣州市國土資源和房屋管理局於1999年4月發出之廣州市房地產所有權證第102181號，其證明廣州新華晨房地產有限公司為位於東逸二街52、54及56號總建築面積為11,799.89平方米作住宅及停車場用途的物業的合法所有人。

(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) 廣州新華晨房地產有限公司已合法取得該物業之土地使用權及房屋所有權。廣州新華晨房地產有限公司為該物業之唯一擁有人；

(ii) 該物業可由廣州新華晨房地產有限公司根據相關法律及規例依法轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置；及

(iii) 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2014年2月28日現況下之市值
71	中國 廣東省 廣州市天河區 天府路 廣州東逸花園二期 停車場部份	廣州東逸花園為一個總佔地面積約為61,784.00平方米的大型住宅發展項目。 該物業包括於2001年竣工的發展項目第二期的39個停車位。 該物業已獲授土地使用權，年期由1999年4月起計，為期70年作住宅用途、40年作商業、旅遊及娛樂用途及50年作其他用途。	該物業現時空置。	人民幣9,800,000元 （貴集團應佔100%權益： 人民幣9,800,000元）

附註：

(1) 根據2012年5月9日發出之營業執照第440101400067369號， 貴公司的全資附屬公司廣州新華晨房地產有限公司已註冊成立，註冊資本為人民幣200,000,000元。

(2) 根據廣州市人民政府於1999年4月發出之國有土地使用證穗府國用(1999)字第特081號，發展項目之總佔地面積為31,818.00平方米之土地使用權已授予廣州新華晨房地產有限公司。土地使用權為期70年作住宅用途、50年作其他用途及40年作商業、旅遊及娛樂用途。

(3) 根據廣州市人民政府於1999年4月發出之國有土地使用證穗府國用(1999)字第特077號，發展項目之總佔地面積為29,966.00平方米之土地使用權已授予廣州新華晨房地產有限公司。土地使用權為期70年作住宅用途、40年作商業、旅遊及娛樂用途及50年作其他用途。

(4) 根據廣州市國土資源和房屋管理局於2002年4月8日發出之廣州市房地產所有權證第0111677號，其證明廣州新華晨房地產有限公司為位於東逸一街39及41號總建築面積為48,817.22平方米作住宅、停車場及商業用途的物業的合法所有人。

(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) 廣州新華晨房地產有限公司已合法取得該物業之土地使用權及房屋所有權。廣州新華晨房地產有限公司為該物業之唯一擁有人；

(ii) 該物業可由廣州新華晨房地產有限公司根據相關法律及規例依法轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置；及

(iii) 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2014年2月28日現況下之市值
72	中國 廣東省 廣州市天河區 天府路 廣州東逸花園三期 停車場部份	廣州東逸花園為一個總佔地面積約為61,784.00平方米的大型住宅發展項目。 該物業包括於2002年竣工的發展項目第三期的183個停車位。 該物業已獲授土地使用權，年期由1999年4月起計，為期70年作住宅用途、40年作商業、旅遊及娛樂用途及50年作其他用途。	該物業現時空置。	人民幣45,800,000元 （貴集團應佔100%權益： 人民幣45,800,000元）

附註：

(1) 根據2012年5月9日發出之營業執照編號440101400067369， 貴公司的全資附屬公司廣州新華晨房地產有限公司已註冊成立，註冊資本為人民幣200,000,000元。

(2) 根據廣州市人民政府於1999年4月發出之國有土地使用證穗府國用(1999)字第特081號，發展項目之總佔地面積為31,818.00平方米之土地使用權已授予廣州新華晨房地產有限公司。土地使用權為期70年作住宅用途、40年作商業、旅遊及娛樂用途及50年作其他用途。

(3) 根據廣州市人民政府於1999年4月發出之國有土地使用證穗府國用(1999)字第特077號，發展項目之總佔地面積為29,966.00平方米之土地使用權已授予廣州新華晨房地產有限公司。土地使用權為期70年作住宅用途、40年作商業、旅遊及娛樂用途及50年作其他用途。

(4) 根據廣州市國土資源和房屋管理局於2003年8月22日發出之廣州市房地產所有權證03登記字100429號，其證明廣州新華晨房地產有限公司為位於東逸二街46、48及50號總建築面積為57,177.49平方米作住宅及非住宅用途的物業的合法所有人。

(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) 廣州新華晨房地產有限公司已合法取得該物業之土地使用權及房屋所有權。廣州新華晨房地產有限公司為該物業之唯一擁有人；

(ii) 該物業可由廣州新華晨房地產有限公司根據相關法律及規例依法轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置；及

(iii) 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2014年2月28日現況下之市值
73	中國 廣東省 廣州市天河區 天府路 廣州東逸花園四期 停車場部份	廣州東逸花園為一個總佔地面積約為61,784.00平方米的大型住宅發展項目。 該物業包括於2006年12月竣工的發展項目第四期的228個停車位。 物業已獲授土地使用權，年期由1999年4月起計，為期70年作住宅用途、40年作商業、旅遊及娛樂用途及50年作其他用途。	該物業現時空置。	人民幣57,000,000元 （貴集團應佔100%權益： 人民幣57,000,000元）

附註：

(1) 根據2012年5月9日發出之營業執照編號440101400067369， 貴公司的全資附屬公司廣州新華晨房地產有限公司已註冊成立，註冊資本為人民幣200,000,000元。

(2) 根據廣州市人民政府於1999年4月發出之國有土地使用證穗府國用(1999)字第特081號，發展項目之總佔地面積為31,818.00平方米之土地使用權已授於廣州新華晨房地產有限公司。土地使用權為期70年作住宅用途、40年作商業、旅遊及娛樂用途及50年作其他用途。

(3) 根據廣州市人民政府於1999年4月發出之國有土地使用證穗府國用(1999)字第特077號，發展項目之總佔地面積為29,966.00平方米之土地使用權已授予廣州新華晨房地產有限公司。土地使用權為期70年作住宅用途、40年作商業、旅遊及娛樂用途及50年作其他用途。

(4) 根據廣州市國土資源和房屋管理局發出之兩份房地產所有權證，其證明廣州新華晨房地產有限公司為位於東逸二街28–44號(雙號)及東方三路4、4-1、4-2及4-3號總建築面積為93,297.8343平方米的物業的合法所有人。房地產所有權證詳情列示如下：

證書編號	建築面積 *(平方米)*	地址	用途	發出日期
07登記1801539號	33,321.38	東逸二街28–44號(雙號)	住宅及非住宅	2007年11月30日
07登記01801619號	59,976.4543	東方三路4、4-1、4-2及4-3號	住宅及非住宅	2007年8月31日

(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) 廣州新華晨房地產有限公司已合法取得該物業之土地使用權及房屋所有權。廣州新華晨房地產有限公司為該物業之唯一擁有人；

(ii) 該物業可由廣州新華晨房地產有限公司根據相關法律及規例依法轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置；及

(iii) 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2014年2月28日現況下之市值
74	中國 廣東省 廣州市天河區 天府路 廣州東逸花園二期 商業裙樓	廣州東逸花園為一個總佔地面積約為61,784.00平方米的大型住宅發展項目。 該物業包括發展項目第二期總建築面積約為7,443.21平方米的商業裙樓。 物業已獲授土地使用權，年期由1999年4月起計，為期70年作住宅用途、40年作商業、旅遊及娛樂用途及50年作其他用途。	該物業根據多份租約全部出租，最後租期於2024年1月31日屆滿，每月總租金收益約為人民幣495,282元(不包括管理費)。	人民幣75,300,000元 (貴集團應佔100%權益： 人民幣75,300,000元)

附註：

(1) 根據2012年5月9日發出之營業執照編號440101400067369， 貴公司的全資附屬公司廣州新華晨房地產有限公司已註冊成立，註冊資本為人民幣200,000,000元。

(2) 根據廣州市人民政府於1999年4月發出之國有土地使用證穗府國用(1999)字第特081號，發展項目之總佔地面積為31,818.00平方米之土地使用權已授予廣州新華晨房地產有限公司。土地使用權為期70年作住宅用途、40年作商業、旅遊及娛樂用途及50年作其他用途。

(3) 根據廣州市人民政府於1999年4月發出之國有土地使用證穗府國用(1999)字第特077號，發展項目之總佔地面積為29,966.00平方米之土地使用權已授予廣州新華晨房地產有限公司。土地使用權為期70年作住宅用途、40年作商業、旅遊及娛樂用途及50年作其他用途。

(4) 根據廣州市國土資源和房屋管理局於2002年4月8日發出之廣州市房地產所有權證第0111677號，其證明廣州新華晨房地產有限公司為位於東逸一街39及41號總建築面積為48,817.22平方米作住宅、停車場及商業用途的物業的合法所有人。

(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) 廣州新華晨房地產有限公司已合法取得該物業之土地使用權及房屋所有權。廣州新華晨房地產有限公司為該物業之唯一擁有人；

(ii) 該物業可由廣州新華晨房地產有限公司根據相關法律及規例依法轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置；及

(iii) 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2014年2月28日現況下之市值
75	中國 廣東省 廣州市天河區 天府路 廣州東逸花園四期 商業裙樓	廣州東逸花園為一個總佔地面積約為61,784.00平方米的大型住宅發展項目。 該物業包括於2006年12月竣工的發展項目第四期總建築面積約為909.17平方米的商業裙樓。 該物業已獲授土地使用權，年期由1999年4月起計，為期70年作住宅用途、40年作商業、旅遊及娛樂用途及50年作其他用途。	總建築面積約為556.91平方米的物業部份根據兩份租約出租，最後租期於2016年7月屆滿，每月總租金收益約為人民幣33,998元(不包括管理費)。 該物業的餘下部份空置。	人民幣10,700,000元 (貴集團應佔100%權益： 人民幣10,700,000元)

附註：

(1) 根據2012年5月9日發出之營業執照編號440101400067369， 貴公司的全資附屬公司廣州新華晨房地產有限公司已註冊成立，註冊資本為人民幣200,000,000元。

(2) 根據廣州市人民政府於1999年4月發出之國有土地使用證穗府國用(1999)字第特081號，發展項目之總佔地面積為31,818平方米之土地使用權已授予廣州新華晨房地產有限公司。土地使用權為期70年作住宅用途、40年作商業、旅遊及娛樂用途及50年作其他用途。

(3) 根據廣州市人民政府於1999年4月發出之國有土地使用證穗府國用(1999)字第特077號，發展項目之總佔地面積為29,966.00平方米之土地使用權已授予廣州新華晨房地產有限公司。土地使用權為期70年作住宅用途、40年作商業、旅遊及娛樂用途及50年作其他用途。

(4) 根據廣州市國土資源和房屋管理局於2007年11月30日發出之廣州市房地產所有權證07登記1801539號，其證明廣州新華晨房地產有限公司為位於東逸二街28–44號(雙號)總建築面積為33,321.38平方米作住宅及非住宅用途的物業的合法所有人。

(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) 廣州新華晨房地產有限公司已合法取得該物業之土地使用權及房屋所有權。廣州新華晨房地產有限公司為該物業之唯一擁有人；

(ii) 該物業可由廣州新華晨房地產有限公司根據相關法律及規例依法轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置；及

(iii) 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2014年2月28日現況下之市值
76	中國 廣東省 廣州市白雲區 永泰村 廣州嶺南新世界2A期 商業裙樓及配套設施部份	廣州嶺南新世界為一個住宅／商業綜合發展項目，總建築面積約為985,846.00平方米。 該物業包括於2002年竣工的發展項目第2A期的商業裙樓及配套設施。 該物業包括以下概約建築面積： **建築面積** *(平方米)* 商業 748.94 配套設施 1,016.00 1,764.94 發展項目持有土地使用權，為期70年作住宅用途、40年作商業、旅遊及娛樂用途及50年作其他用途。	總建築面積約為625.00平方米的物業部份根據多份租約出租及大部份租約年期為一年期，最後租期於2019年11月屆滿，每月總租金收益約為人民幣129,908元(不包括管理費)。 該物業的餘下部份現時空置。	人民幣15,900,000元 (貴集團應佔100%權益：人民幣15,900,000元)

附註：

(1) 根據2013年5月9日發出之營業執照編號440101400021383， 貴公司的全資附屬公司廣州集賢莊新世界城市花園發展有限公司註冊成立，註冊資本為美元24,000,000元。

(2) 根據廣州市國土資源局發出之兩份國有土地使用權證，發展項目之總佔地面積為526,484.983平方米之土地使用權已授予廣州集賢莊新世界城市花園發展有限公司。土地使用權為期70年作住宅用途、40年作商業、旅遊及娛樂用途及50年作其他用途。國有土地使用權證的詳情列示如下：

證書編號	土地用途	佔地面積 *(平方米)*	發出日期
穗府國用(1999)字第特114	綜合	267,854.983	1999年6月23日
穗府國用(1999)字第特115	綜合	258,630.00	1999年6月23日

(3) 根據廣州市國土資源和房屋管理局發出之3份房地產所有權證，其證明廣州集賢莊新世界城市花園發展有限公司為總建築面積為1,764.9682平方米的物業的合法所有人。房地產所有權證的詳情列示如下:

證書編號	建築面積 *(平方米)*	地址	用途	發出日期
03登記字 165802號	862.1330	集慧街7–13號 (單號)	住宅及 非住宅	2004年6月3日
04登記字14813號	348.9018	集慧街1–5號 (單號)	住宅及 非住宅	2004年6月14日
03登記字 165801號	553.9334	集慧街15–19號	商業	2004年6月3日

(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) 廣州集賢莊新世界城市花園發展有限公司已合法取得該物業之土地使用權及房屋所有權。廣州集賢莊新世界城市花園發展有限公司為該物業之唯一擁有人；

(ii) 該物業可由廣州集賢莊新世界城市花園發展有限公司根據相關法律及規例依法轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置；及

(iii) 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2014年2月28日現況下之市值
77	中國 廣東省 廣州市白雲區 永泰村 廣州嶺南新世界 2B1/2/3期 停車場部份	廣州嶺南新世界為一個住宅／商業綜合發展項目，其總建築面積約為985,846.00平方米。 該物業包括於2002年竣工的發展項目第2B 1/2期的1個停車位及第2B3期之157個地庫停車位。 發展項目持有土地使用權，為期70年作住宅用途、40年作商業、旅遊及娛樂用途及50年作其他用途。	該物業現時空置。	人民幣23,700,000元 （貴集團應佔100%權益： 人民幣23,700,000元）

附註：

(1) 根據2013年5月9日發出之營業執照編號440101400021383， 貴公司的全資附屬公司廣州集賢莊新世界城市花園發展有限公司註冊成立，註冊資本為美元24,000,000元。

(2) 根據廣州市國土資源局發出之兩份國有土地使用權證，發展項目之總佔地面積為526,484.983平方米之土地使用權已授予廣州集賢莊新世界城市花園發展有限公司。土地使用權為期70年作住宅用途、40年作商業、旅遊及娛樂用途及50年作其他用途。國有土地使用權證的詳情列示如下：

證書編號	土地用途	佔地面積 *（平方米）*	發出日期
穗府國用(1999)字第特114號	綜合	267,854.983	1999年6月23日
穗府國用(1999)字第特115號	綜合	258,630.000	1999年6月23日

(3) 根據廣州市國土資源和房屋管理局發出之兩份房地產所有權證，其證明廣州集賢莊新世界城市花園發展有限公司為位於集慧街多個部份總建築面積為1,906.7344平方米的物業的合法所有人。詳情列示如下:

證書編號	建築面積 *（平方米）*	地址	用途	發出日期
04登記字38210號	12.2759	集慧街42–50號（雙號）	停車場	2004年8月8日
05登記字76435號	1,894.4585	集慧街70–78號（雙號）	住宅及非住宅	2006年2月7日

(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) 廣州集賢莊新世界城市花園發展有限公司已合法取得該物業之土地使用權及房屋所有權。廣州集賢莊新世界城市花園發展有限公司為該物業之唯一擁有人；

(ii) 該物業可由廣州集賢莊新世界城市花園發展有限公司根據相關法律及規例依法轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置；及

(iii) 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2014年2月28日現況下之市值
78	中國 廣東省 廣州市白雲區 永泰村 廣州嶺南新世界 4期B、C及D區 停車場部份	廣州嶺南新世界為一個住宅／商業綜合發展項目，總建築面積約為985,846.00平方米。 該物業包括於2012年竣工的發展項目第4期-B、C及D區的地庫停車場。 地庫停車場擁有1,317個停車位。 發展項目持有土地使用權，為期70年作住宅用途、40年作商業、旅遊及娛樂用途及50年作其他用途。	該物業現時為空置。	人民幣197,600,000元 （貴集團應佔100%權益： 人民幣197,600,000元）

附註：

(1) 根據2009年8月7日發出之營業執照編號440101400007220， 貴公司的全資附屬公司廣州新穗旅游中心有限公司註冊成立，註冊資本為港元100,000,000元。

(2) 根據廣州市國土資源局發出之兩份國有土地使用權證，發展項目之總佔地面積為409,801.00平方米之土地使用權已授予廣州新穗旅游中心有限公司。土地使用權為期70年作住宅用途、40年作商業、旅遊及娛樂用途及50年作其他用途。國有土地使用權證的詳情列示如下：

證書編號	土地用途	佔地面積 *（平方米）*	發出日期
穗府國用(1999)字第特112號	綜合	103,141.00	1999年6月23日
穗府國用(1999)字第特113號	綜合	306,660.00	1999年6月23日

(3) 根據廣州白雲區建設局發出的兩份建設工程竣工證書，發展項目總建築面積117,508.00平方米部份證明已竣工。建設工程竣工證書詳情如下：

證書編號	發出日期	地址	建築面積 *(平方米)*
穗(云)建驗備2012–014	2012年11月30日	百順東路1–5、7–11、17–19、25–29及39–45號及薈賢路7–11、13–17號	40,625.00
穗(云)建驗備2012–010	2012年6月29日	百順東路13–15、21–23、31–37、75–81、83–89、91–93、99–103及111–115號	76,883.00

(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) 廣州新穗旅游中心有限公司已合法取得該物業之土地使用權及房屋所有權。廣州新穗旅游中心有限公司為該物業之唯一擁有人；

(ii) 廣州新穗旅游中心有限公司已經取得該物業的國有土地所有權證及房屋建設工程竣工證書。遵守相關規則及程序後，廣州新穗旅游中心有限公司在取得房地產所有權證明方面將沒有法律障礙；及

(iii) 該物業可由廣州新穗旅游中心有限公司根據相關法律及規例依法轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置；及

(iv) 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2014年2月28日現況下之市值
79	中國 廣東省 廣州市白雲區 永泰村 廣州嶺南新世界2C1-4期商業裙樓及停車場部份	廣州嶺南新世界為一個住宅／商業綜合發展項目，總建築面積約為985,846.00平方米。 該物業包括於2006年竣工的發展項目第2C1-4期的商用平台及地庫停車場。 該物業包括以下概約建築面積： **建築面積** *(平方米)* 商業 4,995.19 該物業亦包括57個停車位。 發展項目持有土地使用權，為期70年作住宅用途、40年作商業、旅遊及娛樂用途及50年作其他用途。	該物業總建築面積約為2,878.03平方米的商業部份根據多份租約出租，最後租期於2019年5月屆滿，每月總租金收益約為人民幣272,830.00元(不包括管理費)。 該物業剩餘部份空置。	人民幣86,400,000元 (貴集團應佔100%權益： 人民幣86,400,000元)

附註：

(1) 根據2013年5月9日發出之營業執照編號440101400021383， 貴公司的全資附屬公司廣州集賢莊新世界城市花園發展有限公司註冊成立，註冊資本為美元24,000,000元。

(2) 根據廣州市國土資源局發出之兩份國有土地使用權證，發展項目之總土地面積為526,484.983平方米之土地使用權已授予廣州集賢莊新世界城市花園發展有限公司。土地使用權為期70年作住宅用途、40年作商業、旅遊及娛樂用途及50年作其他用途。國有土地使用權證的詳情列示如下：

證書編號	土地用途	土地面積 *(平方米)*	發出日期
穗府國用(1999)字第特114號	綜合	267,854.983	1999年6月23日
穗府國用(1999)字第特115號	綜合	258,630.000	1999年6月23日

(3) 根據廣州國土資源與房產管理局發出的兩份房地產所有權證，其證明廣州集賢莊新世界城市花園發展有限公司為位於集善街總建築面積5,810.9405平方米多個部份的物業的合法所有人。房地產所有權證詳情列示如下：

證書編號	建築面積 *(平方米)*	地址	用途	發出日期
06登記01052926號	2,650.9439	集善街81–89(單號)及集雅街88號	住宅及非住宅	2007年5月9日
07登記01801415號	3,159.9966	集善街15、17,、19、21–67號(單號)一樓及集善街11–19號(單號)地下室層	住宅及非住宅	2007年8月17日

(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) 廣州集賢莊新世界城市花園發展有限公司已合法取得該物業之土地使用權及房屋所有權。廣州集賢莊新世界城市花園發展有限公司為該物業之唯一擁有人；

(ii) 該物業可由廣州集賢莊新世界城市花園發展有限公司根據相關法律及規例依法轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置；及

(iii) 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2014年2月28日現況下之市值
80	中國 廣東省 廣州市白雲區 永泰村 廣州嶺南新世界 2D1-3及2D2期 第5至15座 商業及停車場 部份	廣州嶺南新世界為一個住宅／商業綜合發展項目，總建築面積約為985,846.00平方米。 該物業包括於2007年竣工的發展項目第2D1-3期及2D2期第5至15棟的商業部份及地庫停車場。 該物業包括以下概約總建築面積： **建築面積** *(平方米)* 商業 1,346.0579 該物業亦包括473個停車位 發展項目持有土地使用權，為期70年作住宅用途、40年作商業、旅遊及娛樂用途及50年作其他用途。	該物業總建築面積946.75平方米的部份根據多份租約所出租，最後租期於2017年12月31日屆滿，每月總租金收益約為人民幣10,867.5元(不包括管理費)。 該物業的剩餘部份現時為空置。	人民幣75,600,000元 (貴集團應佔100%權益： 人民幣75,600,000元)

附註：

(1) 根據2013年5月9日發出之營業執照編號440101400021383， 貴公司的全資附屬公司廣州集賢莊新世界城市花園發展有限公司註冊成立，註冊資本為美元24,000,000元。

(2) 根據廣州市國土資源局發出之兩份國有土地使用權證，發展項目之總土地面積為526,484.983平方米之土地使用權已授予廣州集賢莊新世界城市花園發展有限公司。土地使用權為期70年作住宅用途、40年作商業、旅遊及娛樂用途及50年作其他用途。國有土地使用權證的詳情列示如下：

證書編號	土地用途	土地面積 *(平方米)*	發出日期
穗府國用(1999)字第特114號	綜合	267,854.983	1999年6月23日
穗府國用(1999)字第特115號	綜合	258,630.000	1999年6月23日

(3) 根據廣州國土資源與房產管理局發出的3份房地產所有權證，其證明廣州集賢莊新世界城市花園發展有限公司為位於集善街及集俊街總建築面積7,072.9839平方米之多個部份的物業的合法所有人。房地產所有權證詳情列示如下：

證書編號	建築面積 *(平方米)*	地址	用途	發出日期
08登記字 01855272號	2,161.3247	集善街69–79號（單號）、71–1號及52號地庫層	住宅及非住宅	2008年2月22日
08登記字 01808126號	2,676.0500	集俊街78–100號（雙號）地庫層	住宅及非住宅	2008年10月20日
08登記字 01803441號	2,235.6092	集俊街2–24號（雙號）及2–1號	住宅及非住宅	2009年4月8日

(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) 廣州集賢莊新世界城市花園發展有限公司已合法取得該物業之土地使用權及房屋所有權。廣州集賢莊新世界城市花園發展有限公司為該物業之唯一擁有人；

(ii) 該物業可由廣州集賢莊新世界城市花園發展有限公司根據相關法律及規例依法轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置；及

(iii) 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2014年2月28日現況下之市值
81	中國 廣東省 廣州市白雲區 永泰村 廣州嶺南新世界 2D3期 停車場部份	廣州嶺南新世界為總佔地面積約為985,846.00平方米之住宅/商業綜合發展項目。 該物業包括該發展項目第2D3期地庫停車場之523個停車位。該物業於2009年落成。 該發展項目的土地使用權持有作住宅用途70年，商業、旅遊及娛樂用途40年及其他用途50年。	該物業現時為空置。	人民幣78,500,000元 （貴集團應佔100%權益： 人民幣78,500,000元）

附註：

(1) 根據於2013年5月9日發出之營業執照編號440101400021383， 貴公司的全資附屬公司廣州集賢莊新世界城市花園發展有限公司註冊成立，註冊資本為美元24,000,000元。

(2) 根據均由廣州市國土資源局發出的2份國有土地使用權證，該發展項目總佔地面積為526,484.983平方米之土地使用權之業權已授予廣州集賢莊新世界城市花園發展有限公司，土地使用權年期為期70年作住宅用途，40年作商業、旅遊及娛樂用途及50年作其他用途。國有土地使用權證的詳情載列如下：

證書號碼	土地用途	佔地面積 *(平方米)*	發出日期
穗府國用(1999)字第特114號	綜合	267,854.983	1999年6月23日
穗府國用(1999)字第特115號	綜合	258,630.000	1999年6月23日

(3) 根據廣州市房地產交易登記中心就房屋所有權發出之2份首次登記，證實廣州集賢莊新世界城市花園發展有限公司為坐落於集福街多個部份物業的合法擁有人。有關詳情載列如下：

證書號碼	地址	發出日期
10登記01389803號	集福街地庫1–11(單號)7號	2010年6月10日
10登記01310504號	集福街第13、35、37、39及41號(地庫1層第13、15、115、117、118、125–127、267–269、276–278號停車位除外)	2010年4月9日

(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) 廣州集賢莊新世界城市花園發展有限公司已合法取得該物業之土地使用權及房屋所有權。廣州集賢莊新世界城市花園發展有限公司為該物業之唯一擁有人；

(ii) 廣州集賢莊新世界城市花園發展有限公司根據有關法律及規例依法可轉讓、租賃、按揭或以其他方式處理該物業；及

(iii) 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2014年2月28日現況下之市值
82	中國 廣東省 廣州市白雲區 永泰村 廣州嶺南新世界2E1期及2E2期第18至29座商業及停車場部份	廣州嶺南新世界為建於兩幅不規則形狀地盤上總土地面積約為985,846.00平方米的住宅/商業綜合發展項目。 該物業包括該發展項目2E1期及2E2期第18至29座商業及停車場部份。該物業的概約建築面積載列如下： **建築面積** *(平方米)* 商業 1,217.78 該物業亦包括地庫層的914個停車位。 該發展項目的土地使用權持有作住宅用途70年，商業、旅遊及娛樂用途40年及其他用途50年。	該物業現時為空置。	人民幣152,400,000元 (貴集團應佔100%權益： 人民幣152,400,000元)

附註：

(1) 根據於2013年5月9日發出之營業執照編號440101400021383， 貴公司的全資附屬公司廣州集賢莊新世界城市花園發展有限公司註冊成立，註冊資本為美元24,000,000元。

(2) 根據均由廣州市國土資源局發出的2份國有土地使用權證，該發展項目總土地面積為526,484.983平方米之土地使用權之業權已授予廣州集賢莊新世界城市花園發展有限公司，土地使用權年期為期70年作住宅用途，40年作商業、旅遊及娛樂用途及50年作其他用途。國有土地使用權證的詳情載列如下：

證書號碼	土地用途	土地面積 *(平方米)*	發出日期
穗府國用(1999)字第特114號	綜合	267,854.983	1999年6月23日
穗府國用(1999)字第特115號	綜合	258,630.000	1999年6月23日

(3) 根據廣州市國土資源和房屋管理局於2010年11月23日發出的3份房地產權證，該物業總建築面積為1,217.79平方米的房屋所有權歸屬於廣州集賢莊新世界城市花園發展有限公司。房地產權證詳情載列如下：

證書號碼	用途	屆滿日期	建築面積 *(平方米)*	地址
粵房地權證穗字第0120158804號	商業	2041年2月28日	326.61	集慧街21號第101單位
粵房地權證穗字第0120158803號	商業	2041年2月28日	572.35	集慧街23號第101單位
粵房地權證穗字第0120158809號	商業	2041年2月28日	318.83	集慧街25號第101單位

(4) 根據廣州市國土資源和房屋管理局發出的914份房地產權證，該物業總建築面積為11,709.92平方米的房屋所有權歸屬於廣州集賢莊新世界城市花園發展有限公司，作停車用途。

(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) 廣州集賢莊新世界城市花園發展有限公司已合法取得該物業之土地使用權及房屋所有權。廣州集賢莊新世界城市花園發展有限公司為該物業之唯一擁有人；

(ii) 廣州集賢莊新世界城市花園發展有限公司根據有關法律及規例依法可轉讓、租賃、按揭或以其他方式處理該物業；及

(iii) 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2014年2月28日現況下之市值
83	中國 廣東省 廣州市白雲區 永泰村 廣州嶺南新世界 嶺南中學 學生宿舍	廣州嶺南新世界為建於兩幅不規則形狀土地上總土地面積約為985,846.00平方米的住宅/商業綜合發展項目。 該物業包括該發展項目的嶺南中學之學生宿舍部份，總建築面積約為14,400平方米，於2002年落成。 該發展項目持有的土地使用權70年作住宅用途，40年作商業、旅遊及娛樂用途及50年作其他用途。	該物業根據租約租賃，自2002年起為期15年，年租金收益為人民幣9,083,272元。	人民幣44,000,000元 （貴集團應佔100%權益： 人民幣44,000,000元）

附註：

(1) 根據於2009年8月7日發出之營業執照編號440101400007220， 貴公司的全資附屬公司廣州新穗旅游中心有限公司註冊成立，註冊資本為港元100,000,000元。

(2) 根據由廣州市國土資源局發出的2份國有土地使用權證，該發展項目總土地面積為409,801.00平方米之土地使用權之業權已授予廣州新穗旅游中心有限公司，土地使用權年期為70年作住宅用途，40年作商業、旅遊及娛樂用途及50年作其他用途。國有土地使用權證的詳情載列如下：

證書號碼	土地用途	土地面積 *（平方米）*	出具日期
穗府國用(1999)字第特112號	綜合	103,141.00	1999年6月23日
穗府國用(1999)字第特113號	綜合	306,660.00	1999年6月23日

(3) 根據廣州市城市規劃局發出日期為2006年5月30日之建設工程規劃驗收合格證穗規驗證[2006]1123號，該物業部份總建築面面積為36,903平方米已證實竣工。

(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) 廣州新穗旅游中心有限公司已合法取得該物業之土地使用權。廣州新穗旅游中心有限公司為該物業之唯一擁有人；

(ii) 廣州新穗旅游中心有限公司已取得該物業樓宇的建設工程規劃驗收合格證。廣州新穗旅游中心有限公司於遵從相關法規及程序後，在取得房地產權證明將無法律障礙；及

(iii) 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2014年2月28日現況下之市值
84	中國 廣東省 廣州市荔灣區 芳村大道 廣州逸彩庭園 商業、配套設施及停車場部份	廣州逸彩庭園(「該發展項目」)為將予分期建成的住宅/商業綜合發展項目。該發展項目建於四幅毗鄰的地盤上，總佔地面積約為311,652.00平方米。 該物業包括以下概約建築面積： **建築面積** *(平方米)* 商業 15,008.04 配套設施 7,425.71 22,433.75 該發展項目亦包括357個停車位。 該發展項目持有的土地使用權，為期70年作住宅用途，40年作商業用途及50年作其他用途。	該物業建築面積為351.10平方米部份根據3份租約出租，最後一份租約於2018年12月14日到期，月租收益總額約為人民幣26,227.00元(不包括管理費)。 該物業剩餘部份現時空置。	人民幣181,900,000元 (貴集團應佔100%權益： 人民幣181,900,000元)

附註：

(1) 根據於2013年6月27日發出之營業執照編號440101400034434， 貴公司的全資附屬公司廣州芳村-新世界房地產發展有限公司註冊成立，註冊資本為人民幣330,000,000元。

(2) 根據由廣州市人民政府發出的3份國有土地使用權證，該發展項目總土地面積為311,652.00平方米之土地使用權之業權已授予廣州芳村-新世界房地產發展有限公司，土地使用權年期分別用作商業、康樂服務用途40年，其他用途50年及住宅用途70年，並無指定屆滿日期。國有土地使用權證的詳情載列如下：

證書編號	土地用途	屆滿日期	佔地面積 *(平方米)*	發出日期
穗府國用(2010)第01100094號	城鎮住宅	分別用作商業、消遣服務用途40年，其他用途50年及住宅用途70年，自1999年6月21日開始。	105,881.00	2010年12月30日
穗府國用(1999)字第特110號	綜合	分別用作商業用途40年，其他用途50年及住宅用途70年。	134,960.00	1999年6月21日
穗府國用(1999)字第特109號	綜合	分別用作商業用途40年，其他用途50年及住宅用途70年。	70,811.00	1999年6月21日

(3) 根據廣州市國土資源和房屋管理局發出的263份房產權證，該物業建築面積約為3,243.00平方米的房屋所有權歸屬於廣州芳村-新世界房地產發展有限公司，作停車場用途。

(4) 根據廣州市國土資源和房屋管理局發出的196份房產權證，該物業建築面積約為20,175.56平方米的房屋所有權歸屬於廣州芳村-新世界房地產發展有限公司，作商業及地下停車場用途。房產權證詳情如下：

證書編號	發出日期	建築面積 *(平方米)*	地址	土地用途
粵房地權證穗字第0120295341號	2011年12月5日	69.57	芳興路14號第201單位	商業
粵房地權證穗字第0120295342號	2011年12月5日	124.37	芳興路14號第202單位	商業
粵房地權證穗字第0120295344號	2011年12月5日	82.94	芳興路14號第203單位	商業
粵房地權證穗字第0120295343號	2011年12月5日	203.76	芳興路14號第204單位	商業
粵房地權證穗字第0120295345號	2011年12月5日	168.78	芳興路14號第205單位	商業
粵房地權證穗字第0120296432號	2011年12月5日	58.83	芳興路14號第206單位	商業
粵房地權證穗字第0120295346號	2011年12月5日	117.11	芳興路14號第207單位	商業
粵房地權證穗字第0120296431號	2011年12月5日	73.77	芳興路14號第208單位	商業

證書編號	發出日期	建築面積 *(平方米)*	地址	土地用途
粵房地權證穗字第0120295347號	2011年12月5日	145.09	芳興路14號第209單位	商業
粵房地權證穗字第0120296430號	2011年12月5日	68.45	芳興路14號第210單位	商業
粵房地權證穗字第0120295348號	2011年12月5日	158.2	芳興路14號第211單位	商業
粵房地權證穗字第0120296429號	2011年12月5日	133.61	芳興路14號第212單位	商業
粵房地權證穗字第0120295349號	2011年12月5日	36.71	芳興路14號第213單位	商業
粵房地權證穗字第0120295358號	2011年12月5日	24.86	芳興路14號第214單位	商業
粵房地權證穗字第0120295357號	2011年12月5日	21.03	芳興路14號第215單位	商業
粵房地權證穗字第0120295356號	2011年12月5日	78.22	芳興路14號第216單位	商業
粵房地權證穗字第0120295355號	2011年12月5日	36.09	芳興路14號第217單位	商業
粵房地權證穗字第0120295354號	2011年12月5日	27.23	芳興路14號第218單位	商業
粵房地權證穗字第0120295353號	2011年12月5日	61.89	芳興路14號第219單位	商業
粵房地權證穗字第0120295352號	2011年12月5日	15.76	芳興路14號第220單位	商業
粵房地權證穗字第0120295351號	2011年12月5日	33.7	芳興路14號第221單位	商業
粵房地權證穗字第0120295350號	2011年12月5日	76.36	芳興路14號第222單位	商業
粵房地權證穗字第0120296428號	2011年12月5日	127.04	芳興路14號第223單位	商業
粵房地權證穗字第0120296427號	2011年12月5日	70.04	芳興路14號第224單位	商業
粵房地權證穗字第0120296426號	2011年12月5日	126.78	芳興路14號第225單位	商業
粵房地權證穗字第0120296425號	2011年12月5日	80.17	芳興路14號第226單位	商業
粵房地權證穗字第0120296424號	2011年12月5日	104.6	芳興路14號第227單位	商業
粵房地權證穗字第0120296423號	2011年12月5日	39.17	芳興路14號第228單位	商業
粵房地權證穗字第0120296422號	2011年12月5日	45.79	芳興路14號第229單位	商業
粵房地權證穗字第0120296421號	2011年12月5日	57.99	芳興路14號第230單位	商業
粵房地權證穗字第0120295367號	2011年12月5日	81.05	芳興路14號第231單位	商業
粵房地權證穗字第0120295366號	2011年12月5日	49.06	芳興路14號第232單位	商業
粵房地權證穗字第0120295365號	2011年12月5日	63.83	芳興路14號第233單位	商業

證書編號	發出日期	建築面積 (平方米)	地址	土地用途
粵房地權證穗字第0120295364號	2011年12月5日	82.09	芳興路14號第234單位	商業
粵房地權證穗字第0120295363號	2011年12月5日	38.47	芳興路14號第235單位	商業
粵房地權證穗字第0120295362號	2011年12月5日	52.97	芳興路14號第236單位	商業
粵房地權證穗字第0120295361號	2011年12月5日	11.97	芳興路14號第237單位	商業
粵房地權證穗字第0120295360號	2011年12月5日	42.6	芳興路14號第238單位	商業
粵房地權證穗字第0120295359號	2011年12月5日	52.22	芳興路14號第239單位	商業
粵房地權證穗字第0120295368號	2011年12月5日	28.99	芳興路14號第240單位	商業
粵房地權證穗字第0120296265號	2011年12月5日	23.47	芳興路16號第101單位	商業
粵房地權證穗字第0120296266號	2011年12月5日	72.49	芳興路16號第102單位	商業
粵房地權證穗字第0120296267號	2011年12月5日	52.28	芳興路16號第103單位	商業
粵房地權證穗字第0120296268號	2011年12月5日	32.45	芳興路16號第104單位	商業
粵房地權證穗字第0120296269號	2011年12月5日	31.45	芳興路16號第105單位	商業
粵房地權證穗字第0120296270號	2011年12月5日	117.09	芳興路16號第106單位	商業
粵房地權證穗字第0120296271號	2011年12月5日	64.69	芳興路16號第107單位	商業
粵房地權證穗字第0120296272號	2011年12月5日	231.87	芳興路16號第108單位	商業
粵房地權證穗字第0120296273號	2011年12月5日	54.86	芳興路16號第109單位	商業
粵房地權證穗字第0120296274號	2011年12月5日	38.48	芳興路16號第110單位	商業
粵房地權證穗字第0120296275號	2011年12月5日	36.23	芳興路16號第111單位	商業
粵房地權證穗字第0120296276號	2011年12月5日	25.13	芳興路16號第112單位	商業
粵房地權證穗字第0120296277號	2011年12月5日	129.61	芳興路16號第113單位	商業
粵房地權證穗字第0120296278號	2011年12月5日	141.28	芳興路16號第114單位	商業
粵房地權證穗字第0120296279號	2011年12月5日	39.41	芳興路16號第115單位	商業
粵房地權證穗字第0120296280號	2011年12月5日	40.38	芳興路16號第116單位	商業
粵房地權證穗字第0120296281號	2011年12月5日	34.37	芳興路16號第117單位	商業
粵房地權證穗字第0120296282號	2011年12月5日	32.31	芳興路16號第118單位	商業

證書編號	發出日期	建築面積 (平方米)	地址	土地用途
粵房地權證穗字第0120296283號	2011年12月5日	106.42	芳興路16號第119單位	商業
粵房地權證穗字第0120296284號	2011年12月5日	69.34	芳興路16號第120單位	商業
粵房地權證穗字第0120296285號	2011年12月5日	215.15	芳興路16號第121單位	商業
粵房地權證穗字第0120296286號	2011年12月5日	66.04	芳興路16號第122單位	商業
粵房地權證穗字第0120296287號	2011年12月5日	37.89	芳興路16號第123單位	商業
粵房地權證穗字第0120296288號	2011年12月5日	54.41	芳興路16號第124單位	商業
粵房地權證穗字第0120296289號	2011年12月5日	17.85	芳興路16號第125單位	商業
粵房地權證穗字第0120296290號	2011年12月5日	35.9	芳興路16號第126單位	商業
粵房地權證穗字第0120295642號	2011年12月5日	17.64	芳興路16號第127單位	商業
粵房地權證穗字第0120295643號	2011年12月5日	20.22	芳興路16號第128單位	商業
粵房地權證穗字第0120295644號	2011年12月5日	19.58	芳興路16號第129單位	商業
粵房地權證穗字第0120295645號	2011年12月5日	31.62	芳興路16號第130單位	商業
粵房地權證穗字第0120295646號	2011年12月5日	20.19	芳興路16號第131單位	商業
粵房地權證穗字第0120295647號	2011年12月5日	18.51	芳興路16號第132單位	商業
粵房地權證穗字第0120295648號	2011年12月5日	25.37	芳興路16號第133單位	商業
粵房地權證穗字第0120295649號	2011年12月5日	164.74	芳興路16號第134單位	商業
粵房地權證穗字第0120295650號	2011年12月5日	229.77	芳興路16號第135單位	商業
粵房地權證穗字第0120295651號	2011年12月5日	29.9	芳興路16號第136單位	商業
粵房地權證穗字第0120295652號	2011年12月5日	45.73	芳興路16號第137單位	商業
粵房地權證穗字第0120295653號	2011年12月5日	35.75	芳興路16號第138單位	商業
粵房地權證穗字第0120295654號	2011年12月5日	53.77	芳興路16號第139單位	商業
粵房地權證穗字第0120295655號	2011年12月5日	111.89	芳興路16號第140單位	商業
粵房地權證穗字第0120295656號	2011年12月5日	132.26	芳興路16號第141單位	商業
粵房地權證穗字第0120295657號	2011年12月5日	30.28	芳興路16號第142單位	商業
粵房地權證穗字第0120295658號	2011年12月5日	29.9	芳興路16號第143單位	商業

證書編號	發出日期	建築面積 (平方米)	地址	土地用途
粵房地權證穗字第0120295659號	2011年12月5日	45.54	芳興路16號第144單位	商業
粵房地權證穗字第0120295660號	2011年12月5日	33.9	芳興路16號第145單位	商業
粵房地權證穗字第0120295661號	2011年12月5日	34.45	芳興路16號第146單位	商業
粵房地權證穗字第0120295662號	2011年12月5日	124.65	芳興路16號第147單位	商業
粵房地權證穗字第0120295663號	2011年12月5日	159.85	芳興路16號第148單位	商業
粵房地權證穗字第0120295664號	2011年12月5日	29.93	芳興路16號第149單位	商業
粵房地權證穗字第0120295665號	2011年12月5日	29.53	芳興路16號第150單位	商業
粵房地權證穗字第0120295666號	2011年12月5日	45.15	芳興路16號第151單位	商業
粵房地權證穗字第0120296258號	2011年12月5日	30.74	芳興路16號第152單位	商業
粵房地權證穗字第0120296259號	2011年12月5日	19.57	芳興路16號第153單位	商業
粵房地權證穗字第0120296262號	2011年12月5日	93.76	芳興路16號第154單位	商業
粵房地權證穗字第0120296261號	2011年12月5日	158.81	芳興路16號第155單位	商業
粵房地權證穗字第0120296263號	2011年12月5日	116.4	芳興路16號第156單位	商業
粵房地權證穗字第0120296260號	2011年12月5日	86.54	芳興路16號第157單位	商業
粵房地權證穗字第0120296007號	2011年12月5日	25.23	芳興路18號第201單位	商業
粵房地權證穗字第0120296343號	2011年12月5日	23.52	芳興路18號第202單位	商業
粵房地權證穗字第0120296008號	2011年12月5日	33.14	芳興路18號第203單位	商業
粵房地權證穗字第0120296342號	2011年12月5日	27.83	芳興路18號第204單位	商業
粵房地權證穗字第0120296009號	2011年12月5日	39.25	芳興路18號第205單位	商業
粵房地權證穗字第0120296341號	2011年12月5日	46.95	芳興路18號第206單位	商業
粵房地權證穗字第0120296010號	2011年12月5日	28.53	芳興路18號第207單位	商業
粵房地權證穗字第0120296011號	2011年12月5日	59.14	芳興路18號第209單位	商業
粵房地權證穗字第0120296020號	2011年12月5日	46.23	芳興路18號第210單位	商業
粵房地權證穗字第0120296019號	2011年12月5日	52.21	芳興路18號第211單位	商業
粵房地權證穗字第0120296018號	2011年12月5日	62.13	芳興路18號第212單位	商業

證書編號	發出日期	建築面積 (平方米)	地址	土地用途
粵房地權證穗字第0120296017號	2011年12月5日	128.16	芳興路18號第213單位	商業
粵房地權證穗字第0120296016號	2011年12月5日	78.6	芳興路18號第214單位	商業
粵房地權證穗字第0120296015號	2011年12月5日	196.77	芳興路18號第215單位	商業
粵房地權證穗字第0120296014號	2011年12月5日	168.7	芳興路18號第216單位	商業
粵房地權證穗字第0120296013號	2011年12月5日	69.6	芳興路18號第217單位	商業
粵房地權證穗字第0120296012號	2011年12月5日	122.59	芳興路18號第218單位	商業
粵房地權證穗字第0120296339號	2011年12月5日	81.94	芳興路18號第219單位	商業
粵房地權證穗字第0120296338號	2011年12月5日	202.08	芳興路18號第220單位	商業
粵房地權證穗字第0120296337號	2011年12月5日	182.55	芳興路18號第221單位	商業
粵房地權證穗字第0120296336號	2011年12月5日	74.55	芳興路18號第222單位	商業
粵房地權證穗字第0120296335號	2011年12月5日	103.96	芳興路18號第223單位	商業
粵房地權證穗字第0120296334號	2011年12月5日	38.18	芳興路18號第224單位	商業
粵房地權證穗字第0120296333號	2011年12月5日	45.13	芳興路18號第225單位	商業
粵房地權證穗字第0120296332號	2011年12月5日	59.06	芳興路18號第226單位	商業
粵房地權證穗字第0120296029號	2011年12月5日	81.04	芳興路18號第227單位	商業
粵房地權證穗字第0120296028號	2011年12月5日	49.34	芳興路18號第228單位	商業
粵房地權證穗字第0120296027號	2011年12月5日	40.12	芳興路18號第229單位	商業
粵房地權證穗字第0120296026號	2011年12月5日	29.4	芳興路18號第230單位	商業
粵房地權證穗字第0120296025號	2011年12月5日	51.95	芳興路18號第231單位	商業
粵房地權證穗字第0120296024號	2011年12月5日	43.14	芳興路18號第232單位	商業
粵房地權證穗字第0120296023號	2011年12月5日	10.65	芳興路18號第233單位	商業
粵房地權證穗字第0120296022號	2011年12月5日	46.59	芳興路18號第234單位	商業
粵房地權證穗字第0120296021號	2011年12月5日	34.9	芳興路18號第235單位	商業
粵房地權證穗字第0120296331號	2011年12月5日	29.86	芳興路18號第236單位	商業
粵房地權證穗字第0120296330號	2011年12月5日	27.14	芳興路18號第237單位	商業

證書編號	發出日期	建築面積 (平方米)	地址	土地用途
粵房地權證穗字第0120296329號	2011年12月5日	91.91	芳興路18號第238單位	商業
粵房地權證穗字第0120295378號	2011年12月5日	79.01	芳興路18號第239單位	商業
粵房地權證穗字第0120295377號	2011年12月5日	43.88	芳興路18號第240單位	商業
粵房地權證穗字第0120295376號	2011年12月5日	55.37	芳興路18號第241單位	商業
粵房地權證穗字第0120295375號	2011年12月5日	51.4	芳興路18號第242單位	商業
粵房地權證穗字第0120295374號	2011年12月5日	58.23	芳興路18號第243單位	商業
粵房地權證穗字第0120296038號	2011年12月5日	24.07	芳興路18號第244單位	商業
粵房地權證穗字第0120296037號	2011年12月5日	22.63	芳興路18號第245單位	商業
粵房地權證穗字第0120296036號	2011年12月5日	23.21	芳興路18號第246單位	商業
粵房地權證穗字第0120296035號	2011年12月5日	32.56	芳興路18號第247單位	商業
粵房地權證穗字第0120296034號	2011年12月5日	27.09	芳興路18號第248單位	商業
粵房地權證穗字第0120296033號	2011年12月5日	20.38	芳興路18號第249單位	商業
粵房地權證穗字第0120296032號	2011年12月5日	33.06	芳興路18號第250單位	商業
粵房地權證穗字第0120296031號	2011年12月5日	27.83	芳興路18號第251單位	商業
粵房地權證穗字第0120296030號	2011年12月5日	24.58	芳興路18號第252單位	商業
粵房地權證穗字第0120295373號	2011年12月5日	10.19	芳興路18號第253單位	商業
粵房地權證穗字第0120295372號	2011年12月5日	35.78	芳興路18號第254單位	商業
粵房地權證穗字第0120295371號	2011年12月5日	38.64	芳興路18號第255單位	商業
粵房地權證穗字第0120295370號	2011年12月5日	39.01	芳興路18號第256單位	商業
粵房地權證穗字第0120295369號	2011年12月5日	88.99	芳興路18號第257單位	商業
粵房地權證穗字第0120296046號	2011年12月5日	96.86	芳興路18號第258單位	商業
粵房地權證穗字第0120296045號	2011年12月5日	50.46	芳興路18號第259單位	商業
粵房地權證穗字第0120296044號	2011年12月5日	45.44	芳興路18號第260單位	商業
粵房地權證穗字第0120296043號	2011年12月5日	42.14	芳興路18號第261單位	商業
粵房地權證穗字第0120296042號	2011年12月5日	25.78	芳興路18號第262單位	商業

證書編號	發出日期	建築面積 *(平方米)*	地址	土地用途
粵房地權證穗字第0120296041號	2011年12月5日	23.69	芳興路18號第263單位	商業
粵房地權證穗字第0120296040號	2011年12月5日	30.66	芳興路18號第264單位	商業
粵房地權證穗字第0120296039號	2011年12月5日	30.66	芳興路18號第265單位	商業
粵房地權證穗字第0120296003號	2011年12月5日	36.2	芳興路18號第266單位	商業
粵房地權證穗字第0120296004號	2011年12月5日	127.39	芳興路18號第267單位	商業
粵房地權證穗字第0120296005號	2011年12月5日	109.95	芳興路18號第268單位	商業
粵房地權證穗字第0120296345號	2011年12月5日	73.26	芳興路18號第269單位	商業
粵房地權證穗字第0120296006號	2011年12月5日	31.64	芳興路18號第270單位	商業
粵房地權證穗字第0120296344號	2011年12月5日	31.33	芳興路18號第271單位	商業
粵房地權證穗字第0120339504號	2010年4月6日	103.08	芳興路22–34號（偶數）第412單位	商業
粵房地權證穗字第0120339505號	2010年4月6日	89.7	芳興路22–34號（偶數）第408單位	商業
粵房地權證穗字第0120339506號	2010年4月6日	33.17	芳興路22–34號（偶數）第411單位	商業
粵房地權證穗字第0120339507號	2010年4月6日	503.07	芳興路22–34號（偶數）第417單位	商業
粵房地權證穗字第0120339508號	2010年4月6日	277.24	芳興路22–34號（偶數）第416單位	商業
粵房地權證穗字第0120339509號	2010年4月6日	36.99	芳興路22–34號（偶數）第409單位	商業
粵房地權證穗字第0120339510號	2010年4月6日	98.17	芳興路22–34號（偶數）第410單位	商業
粵房地權證穗字第0120339511號	2010年4月6日	26.88	芳興路22–34號（偶數）第413單位	商業
粵房地權證穗字第0120339512號	2010年4月6日	542.67	芳興路22–34號（偶數）第301單位	商業
粵房地權證穗字第0120339513號	2010年4月6日	89.48	芳興路22–34號（偶數）第308單位	商業

證書編號	發出日期	建築面積 *(平方米)*	地址	土地用途
粵房地權證穗字第0120339514號	2010年4月6日	99.48	芳興路22–34號（偶數）第306單位	商業
粵房地權證穗字第0120339515號	2010年4月6日	259.88	芳興路22–34號（偶數）第314單位	商業
粵房地權證穗字第0120339516號	2010年4月6日	97.93	芳興路22–34號（偶數）第310單位	商業
粵房地權證穗字第0120339518號	2010年4月6日	643.39	芳興路22–34號（偶數）第317單位	商業
粵房地權證穗字第0120339519號	2010年4月6日	26.81	芳興路22–34號（偶數）第313單位	商業
粵房地權證穗字第0120339520號	2010年4月6日	93.87	芳興路22–34號（偶數）第307單位	商業
粵房地權證穗字第0120339521號	2010年4月6日	90.66	芳興路22–34號（偶數）第305單位	商業
粵房地權證穗字第0120339522號	2010年4月6日	102.83	芳興路22–34號（偶數）第312單位	商業
粵房地權證穗字第0120339523號	2010年4月6日	33.1	芳興路22–34號（偶數）第311單位	商業
粵房地權證穗字第0120339524號	2010年4月6日	36.9	芳興路22–34號（偶數）第309單位	商業
粵房地權證穗字第0120339525號	2010年4月6日	108.1	芳興路22–34號（偶數）第302單位	商業
粵房地權證穗字第0120339526號	2010年4月6日	134.5	芳興路22–34號（偶數）第303單位	商業
粵房地權證穗字第0120339527號	2010年4月6日	37.21	芳興路22–34號（偶數）第304單位	商業
粵房地權證穗字第0120339528號	2010年4月6日	271.23	芳興路22–34號（偶數）第315單位	商業
粵房地權證穗字第0120339529號	2010年4月6日	34.36	芳興路22–34號（偶數）第101單位	商業
粵房地權證穗字第0120339530號	2010年4月6日	188.7	芳興路22–34號（偶數）第102單位	商業

證書編號	發出日期	建築面積 *(平方米)*	地址	土地用途
粵房地權證穗字第0120339532號	2010年4月6日	127.26	芳興路22–34號(偶數)第103單位	商業
粵房地權證穗字第0120491440號	2013年10月9日	2306.8	逸彩路164–168號(偶數)第B101單位	地下停車場
粵房地權證穗字第0120491442號	2013年10月9日	2860.71	逸彩路164–168號(偶數)第B201單位	地下停車場

(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) 廣州芳村-新世界房地產發展有限公司已合法取得該物業之土地使用權及房屋所有權。廣州芳村-新世界房地產發展有限公司為該物業之唯一擁有人；

(ii) 廣州芳村-新世界房地產發展有限公司根據有關法律及規例依法可轉讓、租賃、按揭或以其他方式處理該物業；及

(iii) 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2014年2月28日現況下之市值
85	中國 廣東省 惠州市 東平長湖嶺 惠州長湖苑 商業及停車場部份	惠州長湖苑(「該發展項目」)為帶配套設施的低成本社會住房項目，總佔地面積約為212,705.40平方米。該發展項目第一期、第二A期、第二B期及第三期分別於1998年、2005年、2010年及2013年落成。 該物業包括該發展項目的零售部份，其總建築面積約為426.92平方米。 該物業亦包括該發展項目第一期、第二A期、第二B期及第三期的972個停車位。 該發展項目持有土地使用權，年期為70年作住宅用途，40年作商業用途及50年作其他用途。	該物業現時為空置。	人民幣89,400,000元 (貴集團應佔62.5%權益： 人民幣55,875,000元)

附註：

(1) 根據於2011年2月28日發出之營業執照編號441300400033061， 貴公司的共同控制企業惠州新世界康居發展有限公司已註冊成立，註冊資本為人民幣80,000,000元。

(2) 根據惠州市人民政府發出之7份國有土地使用證，該發展項目總佔地面積為212,705.40平方米之土地使用權之業權已授予惠州新世界康居發展有限公司。國有土地使用證的詳情載列如下：

證書編號	土地用途	屆滿日期	佔地面積 *(平方米)*	出具日期
惠府國用(2005)第13020700013號	住宅	2075年1月28日	54,904.00	2005年2月3日
惠府國用(2005)第13020700354號	商業及住宅	2075年5月20日	39,581.00	2005年6月13日
惠府國用(2009)第13020700128號	商業及住宅	2036年6月19日(商業) 2066年6月19日(住宅)	3,055.90	2009年3月12日
惠府國用(2007)第13020701312號	住宅	2076年1月10日	54,443.00	2007年11月8日

證書編號	土地用途	屆滿日期	佔地面積 *(平方米)*	出具日期
惠府國用(96)字第13020800122號	解困房	2066年6月19日	10,016.00	不適用
惠府國用(96)字第13020800121號	解困房	2066年6月19日	47,637.00	不適用
惠府國用(2005)第13020700092號	住宅	2075年3月21日	3,068.50	2005年4月13日

(3) 根據惠州市房屋管理局發出的2份房屋所有權證，該物業總建築面積為223.19平方米的房屋所有權歸屬於惠州新世界康居發展有限公司。房屋所有權證的詳情載列如下：

證書編號	建築面積 *(平方米)*	地址	單位	用途	出具日期
粵房地權證惠州字第1100103747號	196.03	長湖苑第7棟	1層第30單位	購物中心	2011年11月7日
粵房地權證惠州字第1100187189號	27.16	長湖苑第9棟	1層第02單位	購物中心	2013年5月24日

(4) 根據惠州市人民政府發出的8份房地產權證，該物業總建築面積為6,952.43平方米的房屋所有權歸屬於惠州新世界康居發展有限公司。房地產權證的詳情載列如下：

證書編號	建築面積 *(平方米)*	地址	單位	土地用途	出具日期
粵房地證字第C0954598號	868.22	長湖苑第1棟	1層	停車	不適用
粵房地證字第C0957504號	999.95	長湖苑第2棟	1層	停車	不適用
粵房地證字第C0957505號	636.06	長湖苑第3棟	1層	停車	不適用
粵房地證字第C0957506號	1,573.38	長湖苑第4棟	1層	停車	不適用
粵房地證字第C0957507號	632.27	長湖苑第5棟	1層	停車	不適用
粵房地證字第C0957501號	414.00	長湖苑第6棟	1層	停車	不適用
粵房地證字第C0957503號	845.87	長湖苑第7棟	1層	停車	不適用
粵房地證字第C0957508號	982.68	長湖苑第8棟	1層	停車	不適用

(5) 根據惠州市人民政府發出日期為2009年4月3日之房地產權證10111768號，證實惠州新世界康居發展有限公司為坐落於長湖苑第7棟1層第31單位，建築面積為79.92平方米的該物業之合法擁有人，作購物中心用途。

(6) 根據由惠州市人民政府發出的74份房地產權證，證實惠州新世界康居發展有限公司為總建築面積為2,724.07平方米該物業第二A期及第二B期停車位之合法擁有人，作停車場用途。

(7) 根據惠州市住房和城鄉規劃建設局發出日期為2013年5月29日之建設工程竣工證明書，該發展項目總建築面積為157,608平方米之第三期部份證實已竣工。

(8) 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) 惠州新世界康居發展有限公司已合法取得該物業之土地使用權及房屋所有權。惠州新世界發展發展有限公司為該物業之唯一擁有人；

(ii) 惠州新世界康居發展有限公司根據有關法律及規例依法可轉讓、租賃、按揭或以其他方式處理該物業；

(iii) 惠州新世界康居發展有限公司已取得該物業部份房屋所有權證及房產權證。惠州新世界康居發展有限公司根據有關法律及規例依法可轉讓、租賃、按揭或以其他方式處理上述部份該物業；

(iv) 惠州新世界康居發展有限公司已取得該物業第三期房屋之建設工程竣工證明書。惠州新世界康居發展有限公司於遵從相關法規及程序後，在取得房地產權證明並無法律障礙；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2014年2月28日現況下之市值
86	中國 廣東省 肇慶市中調洪湖西 肇慶新世界花園 D及E區 商業部份	肇慶新世界花園(「該發展項目」)為住宅發展項目，建於一幅土地面積約為137,339.95平方米的不規則形狀地盤上。 該發展項目第一期、第二期、第四期及部份第三期已於2003年至2013年間落成。 該物業包括該發展項目的商業部份，其建築面積約為15,062.25平方米。 該發展項目持有土地使用權，年期為70年作住宅用途，40年作商業用途。	該物業已出租建築面積為12,163.50平方米根據一份租約出租，於2023年7月15日屆滿，每月租收益約為人民幣279,761元(不包括管理費)。 該物業剩餘部份現時為空置。	人民幣56,300,000元 (貴集團應佔100%權益： 人民幣56,300,000元)

附註：

(1) 根據於2013年6月21日發出之營業執照編號441200400006947， 貴公司的全資附屬公司肇慶新世界房產發展有限公司已註冊成立，註冊資本為美元13,750,000元。

(2) 根據肇慶市人民政府於2003年3月19日發出之國有土地使用權證肇國用(2003)第00282號，該發展項目土地面積為7,910平方米之土地使用權業權已授予肇慶新世界房產發展有限公司，分別用作商業用途(於2038年12月24日屆滿)及作住宅用途(於2068年12月24日屆滿)。

(3) 根據肇慶市人民政府發出日期為2009年2月28日之房地產權證登記字號地肇端商第00013號，證實肇慶新世界房產發展有限公司為建築面積為15,062.2545平方米位於伴月路第23號該物業的合法擁有人，作商業及住宅用途。

(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) 肇慶新世界房產發展有限公司已合法取得該物業之土地使用權及房屋所有權。肇慶新世界房產發展有限公司為該物業之唯一擁有人；

(ii) 肇慶新世界房產發展有限公司根據有關法律及規例依法可轉讓、租賃、按揭或以其他方式處理該物業；及

(iii) 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2014年2月28日現況下之市值
87	中國 江蘇省 南京市玄武區 珠江路88號 南京新世界中心 零售部份	南京新世界中心(「該發展項目」)為5層高商場加2層高地庫停車場上興建的46層公寓樓宇及46層高酒店/公寓樓宇之商業/住宅綜合項目，建於大致上為長方形的地盤上其土地面積約為11,219.40平方米。 該物業包括該發展項目為零售部份，總建築面積約為41,712.12平方米，於2007年落成。 該發展項目已獲授土地使用權，自1993年5月31日起為期50年，作商業及融資用途。	該物業現時租賃予江蘇新世界百貨，租期自2008年5月29日開始，自租賃開始日期至2011年5月28日，年租金收入收益佔百貨店年總收入的3%，並自2011年5月29日起直至及於2014年5月31日租期屆滿後，年租金收入增至佔百貨店年總收入的5%。	人民幣369,000,000元 (貴集團應佔100%權益： 人民幣369,000,000元)

附註：

(1) 根據於2010年10月9日發出之營業執照編號320100400039625， 貴公司的全資附屬公司南京新中置業有限公司註冊成立，註冊資本為美元45,339,518.65元。

(2) 根據南京市人民政府於2008年12月22日發出之國有土地使用權證寧玄國用(2008)第09705號，該發展項目土地面積為1,555.90平方米之土地使用權業權已授予南京新中置業有限公司，用作商業及金融用途(於2043年5月30日屆滿)。

(3) 根據由南京市房屋管理局於2008年10月7日發出的房屋所有權證寧房權證玄轉字第295877號，該物業建築面積為41,712.12平方米之房屋所有權歸屬於南京新中置業有限公司。

(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) 南京新中置業有限公司已合法取得該物業之土地使用權及房屋所有權及為該物業之唯一擁有人並有權轉讓、租賃、按揭或以其他方式處理該物業；及

(ii) 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2014年2月28日現況下之市值
88	中國 江蘇省 南京市玄武區 珠江路88號 南京新世界中心 停車場部份	南京新世界中心(「該發展項目」)為6層高商場加5層高地庫停車場上興建的46層公寓樓宇及46層高酒店/公寓樓宇之商業/住宅綜合項目，建於大致上為長方形地盤上的土地面積約為11,219.40平方米。 該物業包括該發展項目143個停車位，總建築面積約為11,082.00平方米，於2002年落成。 該發展項目已持有土地使用權，自1993年5月31日起為期50年，作商業及金融用途。	該物業現時為空置。	人民幣18,600,000元 (貴集團應佔100%權益： 人民幣18,600,000元)

附註：

(1) 根據於2010年10月9日發出之營業執照編號320100400039625， 貴公司的全資附屬公司南京新中置業有限公司註冊成立，註冊資本為美元45,339,518.65元。

(2) 根據南京市人民政府於2008年12月22日發出之國有土地使用權證寧玄國用(2008)第09705號，該物業土地面積為1,555.90平方米之土地使用權已授予南京新中置業有限公司，用作商業及金融用途(於2043年5月30日屆滿)。

(3) 根據由南京市房屋管理局於2009年9月22日發出的房屋所有權證寧房權證玄變字第325527號，該物業建築面積為5,261.53平方米之房屋所有權歸屬於南京新中置業有限公司。

(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) 南京新中置業有限公司已合法取得該物業之土地使用權及房屋所有權及為該物業之唯一擁有人並有權轉讓、租賃、按揭或以其他方式處理該物業；及

(ii) 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2014年2月28日現況下之市值
89	中國 湖南省 長沙市雨花區 勞動東路139號 長沙新城新世界 零售及停車場部份	長沙新城新世界(「該發展項目」)為包括一幅佔地面積約為375,515.66平方米不規則形狀土地之住宅/商業綜合發展項目，將分期落成。 該物業包括該發展項目總建築面積約為2,552.29平方米之第一期A及第一期C零售部份及該發展項目第一期B及第一期C停車場部份，包括456個停車位，總建築面積約為16,580.93平方米。 該發展項目持有之土地使用權，土地使用期限用作商業用途於2044年2月16日屆滿，作幼兒園用途於2054年2月16日屆滿，作住宅用途於2074年2月16日屆滿，作教育用途於2054年2月16日屆滿及作綜合用途於2054年2月16日屆滿。	該物業部份總建築面積約為2,065.20平方米之零售部份按不同年期租約出租，及主要一份按5年租期租賃，最遲於2016年5月屆滿，總月租約為人民幣112,299元，不包括管理費。 該物業剩餘部份現時為空置。	人民幣97,760,000元 (貴集團應佔47.5%實際權益*(附註)*： 人民幣46,436,000元)

附註：

(1) 根據日期為2012年6月15日之營業執照編號430000400002634， 貴公司的附屬公司湖南成功新世紀投資有限公司已註冊成立，註冊資本為人民幣680,000,000元。

---

*附註：*根據本公司與新世界發展一家全資附屬公司Solar Leader Limited(「Solar Leader」)於2006年9月11日訂立之參與協議，Solar Leader於該等物業項目有50%參與權益。

(2) 根據長沙市國土資源局發出之16份國有土地使用權證，該發展項目總土地面積為375,515.66平方米之土地使用權業權已授予湖南成功新世紀投資有限公司，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：

證書號碼	佔地面積 *(平方米)*	土地用途及期限	發出日期
長國用(2012)042521號	6,805.80	商業：2044年2月16日 住宅：2074年2月16日 幼兒園：2054年2月16日	2012年7月24日
長國用(2012) 042522號	15,603.49	商業：2044年2月16日 住宅：2074年2月16日 幼兒園：2054年2月16日	2012年7月24日
長國用(2012) 042523號	35,465.72	商業：2044年2月16日 住宅：2074年2月16日 幼兒園：2054年2月16日	2012年7月24日
長國用(2012) 042524號	38,138.28	商業：2044年2月16日 住宅：2074年2月16日 幼兒園：2054年2月16日	2012年7月24日
長國用(2012) 042525號	25,833.90	商業：2044年2月16日 住宅：2074年2月16日	2012年7月24日
長國用(2012) 042526號	63,724.60	商業：2044年2月16日 住宅：2074年2月16日	2012年7月24日
長國用(2012) 042527號	19,899.28	商業：2044年2月16日 住宅：2074年2月16日	2012年7月24日
長國用(2012) 042528號	4,434.64	商業：2044年2月16日 住宅：2074年2月16日	2012年7月24日
長國用(2012) 042529號	26,107.43	教育：2054年2月16日	2012年7月24日
長國用(2012) 042530號	26,441.67	商業：2044年2月16日 住宅：2074年2月16日 幼兒園：2054年2月16日	2012年7月24日
長國用(2012) 042531號	33,371.75	商業：2044年2月16日 住宅：2074年2月16日 幼兒園：2054年2月16日	2012年7月24日
長國用(2012) 042532號	4,575.20	商業：2044年2月16日 住宅：2074年2月16日 幼兒園：2054年2月16日	2012年7月24日
長國用(2012) 042533號	24,362.79	商業：2044年2月16日 住宅：2074年2月16日 幼兒園：2054年2月16日	2012年7月24日
長國用(2012) 042534號	33,905.93	商業：2044年2月16日 住宅：2074年2月16日 幼兒園：2054年2月16日	2012年7月24日
長國用(2012) 042535號	10,115.53	商業：2044年2月16日	2012年7月24日
長國用(2012) 042536號	6,729.65	綜合：2054年2月16日	2012年7月24日

(3) 根據長沙房屋管理局發出的13份房地產權證，該物業第一期部份房屋總建築面積為2,552.29平方米之房屋所有權歸屬於湖南成功新世紀投資有限公司，作商業用途。房地產權證詳情如下：

證書號碼	樓棟編號	建築面積 *(平方米)*	發出日期
長房權證雨花字第711043814號	A5-101	150.55	2011年3月15日
長房權證雨花字第711043815號	A6-102	229.72	2011年3月15日
長房權證雨花字第711043816號	A5-108	204.86	2011年3月15日
長房權證雨花字第711043817號	A5-104	182.06	2011年3月15日
長房權證雨花字第711043819號	A5-106	100.69	2011年3月15日
長房權證雨花字第711043822號	A5-109	168.87	2011年3月15日
長房權證雨花字第711043823號	A5-110	235.31	2011年3月15日
長房權證雨花字第711043832號	A5-111	284.58	2011年3月15日
長房權證雨花字第711043663號	A4-101	234.06	2011年3月15日
長房權證雨花字第711043672號	A4-110	229.55	2011年3月15日
長房權證雨花字第711043681號	A4-111	146.87	2011年3月15日
長房權證雨花字第711005010號	A6-113	235.85	2011年1月10日
長房權證雨花字第711005011號	A6-114	149.32	2011年1月10日

(4) 根據長沙房屋管理局發出的253份房地產權證，該物業第一期部份房屋總建築面積為9,396.18平方米之房屋所有權歸屬於湖南成功新世紀投資有限公司，作停車場用途。

(5) 根據長沙房屋管理局發出的203份房地產權證，該物業第一期部份房屋總建築面積為7,184.75平方米之房屋所有權歸屬於湖南成功新世紀投資有限公司，作停車/後防停車場用途。

(6) 根據該物業第一期零售部份的房地產權證(如附註(3)所述)，作商業用途以及土地使用期限自2009年6月8日開始至2074年2月16日。

(7) 根據該物業停車場的房地產權證(如附註(4)及(5)所述)，作停車場用途以及土地使用期限自2009年6月8日開始至2074年2月16日。

(8) 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) 湖南成功新世紀投資有限公司已合法取得該物業之土地使用權及房屋所有權。湖南成功新世紀投資有限公司為該物業的唯一擁有人；

(ii) 土地使用期限最多為作商業用途40年及其他用途50年；及

(iii) 湖南成功新世紀投資有限公司有權轉讓、租賃、按揭或以其他方式處理該物業土地使用權。

(iv) 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2014年2月28日現況下之市值
90	中國 貴州省 貴陽市金陽新區 金朱路1號 貴陽金陽新世界 (前稱為貴陽金陽區項目) 西區商業大樓A、B和C棟、停車場、零售及幼兒園部份	貴陽新世界(「該發展項目」)為擬建於兩幅不規則形狀地盤上總佔地面積約為2,149,849.30平方米分不同階段開發的商業/住宅綜合發展項目。 該物業包括分別於2010年、2011年及2013年落成總建築面積約為33,362.98平方米之西區商業大樓A棟、B棟及C棟、零售及幼兒園部份。該物業亦包括該發展項目278個停車位，總建築面積約為10,697.96平方米。 該發展項目持有土地使用權，為期70年作住宅用途、40年作商業用途及50年作其他用途。	該物業約20,000.28平方米零售部份根據多份租約出租，最後一份租約於2020年8月到期，月租收益總額約為人民幣2,467,458元。 該物業約2,681.39平方米幼兒園部份受租約規限，於2023年6月到期，月租收益總額約為人民幣26,667元(不包括管理費)。 該物業剩餘部份現時空置。	人民幣332,000,000元(貴集團應佔50%實際權益*(附註)*：人民幣166,000,000元)

附註：

(1) 根據於2012年10月19日發出之營業執照編號520100400043942， 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，註冊資本為美元221,350,000元。

*附註：*根據本公司與新世界發展一家全資附屬公司Solar Leader Limited(「Solar Leader」)於2006年9月11日訂立之參與協議，Solar Leader於該等物業項目有50%參與權益。

(2) 根據貴陽土地資源局發出的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歸屬於貴陽新世房地產有限公司，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：

證書號碼	出具日期	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	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	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局發出的6份建設工程竣工驗收證明書，該發展項目部份已證實竣工。建設工程竣工驗收證詳情如下：

證書號碼	**出具日期**	**地址**	**建築面積** *(平方米)*
建2011-10	2011年3月11日	西區商業B3及C棟	11,827.60
建2013-13	2013年3月15日	2B及2D區第1、5、6座及商業中心	101,662.94
建2013-53	2013年6月28日	2D區第2至4棟	134,380.00
建203	2010年11月19日	IB區第4棟	32,990.00
建2013-101	2013年11月27日	西區商業A棟	7,050.27
建2014-1	2013年12月31日	2B、2D區第2B1至4棟及地庫	159,826.59

(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及為該物業土地使用權的唯一擁有人；

(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理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權證、相關的施工許可及竣工證書。貴陽新世界房地產有限公司於遵從相關法規及程序後，在取得該物業部份房地產權證明將無法律障礙(如附註(4)所述)；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2014年2月28日現況下之市值
91	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」)建於一幅佔地面積約為950,072.10平方米之不規則形地盤，計劃分階段發展成為大型住宅／商業綜合發展項目。 該物業包括該發展項目之停車場部份，可提供總建築面積約為49,068.00平方米之1,317個停車位。 該發展項目持有土地使用權，作住宅用途為期70年及作商業用途為期40年。	該物業現時為空置。	人民幣145,000,000元 (貴集團應佔30%實際權益*(附註)*： 人民幣43,500,000元)

附註：

(1) 根據日期為2012年4月25日之營業執照編號510100400018780， 貴公司之附屬公司成都心怡房地產開發有限公司已註冊成立，註冊資本為美元99,500,000元。

(2) 根據雙流縣國土資源局發出之兩份國有土地使用證雙國用(2006)字第01024號及雙國用(2007)字第4067號，該發展項目之總土地面積為950,072.10平方米之土地使用權之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。國有土地使用證之詳情如下：

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)字第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
雙國用(2007)字第4067號	763,593.33	住宅：2076年1月26日 商業：204 6年1月26日	2007年6月15日

*附註：*根據本公司與新世界發展一家全資附屬公司Solar Leader Limited(「Solar Leader」)於2006年9月11日訂立之參與協議，Solar Leader於該等物業項目有50%參與權益。

(3) 根據雙流縣房產管理局發出之兩份房屋明細清單，該發展項目之總建築面積為49,068.00平方米之房屋所有權部份歸屬於成都心怡房地產開發有限公司。房屋明細清單之詳情如下：

證書編號	總建築面積 *(平方米)*	用途	發出日期
監證1255511號	12,835.00	停車場	2013年7月3日
監證1250764號	36,233.00	停車場	2013年6月19日

(4) 根據雙流縣國土資源局於2013年7月26日發出之兩項按揭證明雙他項(2013)第217號及第218號，該發展項目一幅佔地面積為763,593.3平方米之土地受兩項按揭所規限。建於這幅土地上之總建築面積為6,908.17平方米之商業大樓受該兩項按揭所規限。

(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、按揭或以其他方式處置該物業未按揭之土地使用權。就已按揭之土地使用權而言，成都心怡房地產開發有限公司須於轉讓、租賃或以其他方式處置該物業之該部份之前獲得承按人之事先書面同意；及

(iii) 成都心怡房地產開發有限公司已合法取得該物業之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房屋。

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年2月28日現況下之市值
92	中國 遼寧省 鞍山市高新區 科技路 鞍山新世界花園 IA1及IA2期 零售及停車場部份	鞍山新世界花園(「該發展項目」)計劃發展成為擁有地庫停車場及其他配套設施之住宅／商業綜合發展項目。該發展項目包括四幅總佔地面積約為539,557.60平方米之土地。 該物業包括該發展項目總建築面積為1,416.64平方米之IA1期零售部份及該發展項目IA1期和IA2期之停車場部份，其分別於2011年及2013年落成，可提供總建築面積約51,688.37平方米之1,256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。	該物業之零售部份訂有多項租約，最遲於2016年1月屆滿，每月租金總收益為人民幣34,207,元(不包括管理費)。 該物業之剩餘部份現時空置。	人民幣171,000,000元 (貴集團應佔100%權益： 人民幣171,000,000元)

附註：

(1) 根據日期為2012年4月9日之營業執照編號210300400013106， 貴公司的全資附屬公司新世界(鞍山)房地產開發有限公司已註冊成立，註冊資本為人民幣1,240,000,000元。

(2) 根據鞍山市國土資源局發出之4項國有土地使用權證，該發展項目之土地使用權之業權已授予新世界(鞍山)房地產開發有限公司。國有土地使用權證之詳情如下：

證書編號	發出日期	土地用途	土地面積 *(平方米)*	屆滿日期	階段
鞍國用(2008)字第600213號	2008年6月16日	綜合 住宅	142,275.70	2078年6月5日 (作商業用途為期40年)	IB期
鞍國用(2011)字第600257號	2011年12月27日	住宅	189,869.50	2081年5月29日	IIB期
鞍國用(2008)字第600214號	2008年6月18日	綜合 住宅	86,202.60	2078年6月5日 (作商業用途為期40年)	IA期
鞍國用(2008)字第600217號	2010年12月24日	住宅	121,209.80	2080年4月29日	IIA期

(3) 根據鞍山市城鄉建設委員會發出之33項建設工程竣工證，該發展項目總建築面積為324,532.87平方米之部份已證實為完工。建設工程竣工證之詳情如下：

證書編號	發出日期	地址	建築面積 *(平方米)*
2011年第185號	2011年6月30日	IA期第3座	33,628.00
2011年第186號	2011年6月30日	IA期第4座	30,277.00
2011年第187號	2011年6月30日	IA期第5座	15,126.00
2011年第188號	2011年6月30日	IA期第6座	17,648.00
2011年第189號	2011年6月30日	IA期第7座	15,329.00
2011年第190號	2011年6月30日	IA期第23座	1,383.00
2011年第191號	2011年6月30日	IA期地庫停車場第一區	23,560.61
2011年第192號	2011年6月30日	IA期地庫停車場第二區	9,774.00
2013年第093號	2013年6月26日	IA期第1座	33,777.00
2013年第094號	2013年6月26日	IA期第2座	16,722.82
2013年第096號	2013年6月26日	IA期第9座	35,727.10
2013年第097號	2013年6月26日	IA期地庫停車場第三區	13,643.69
2013年第098號	2013年6月26日	IA期地庫停車場第四區	15,257.96
2013年第099號	2013年6月26日	I期第24座	8,211.97
2013年第095號	2013年6月26日	IA期第8座	34,654.10
2013年第100號	2013年6月26日	I期第1座	1,454.02
2013年第102號	2013年6月26日	I期第3座	1,454.02
2013年第103號	2013年6月26日	I期第4座	747.48
2013年第104號	2013年6月26日	I期第5座	1,454.02
2013年第105號	2013年6月26日	I期第6座	1,454.02
2013年第106號	2013年6月26日	I期第7座	1,454.02
2013年第107號	2013年6月26日	I期第8座	868.44
2013年第108號	2013年6月26日	I期第9座	868.44
2013年第109號	2013年6月26日	I期第10座	868.44
2013年第110號	2013年6月26日	I期第11座	868.44
2013年第112號	2013年6月26日	I期第13座	868.44
2013年第115號	2013年6月26日	I期第16座	868.44
2013年第117號	2013年6月26日	I期第18座	1,097.40
2013年第118號	2013年6月26日	I期第19座	1,097.40
2013年第119號	2013年6月26日	I期第20座	1,097.40

證書編號	發出日期	地址	建築面積 *(平方米)*
2013年第120號	2013年6月26日	I期第21座	1,097.40
2013年第121號	2013年6月26日	I期第22座	1,097.40
2013年第122號	2013年6月26日	I期第23座	1,097.40

(4) 該發展項目總佔地面積為207,412.4平方米之土地使用權部份受按揭所規限。

(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) 新世界(鞍山)房地產開發有限公司已合法取得該物業之土地使用權，並為該物業該部份之唯一擁有人，以及有權轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置該物業該部份未按揭之物業；

(ii) 就已按揭之土地使用權而言，新世界(鞍山)房地產開發有限公司已於轉讓、租賃或以其他方式處置該物業該部份之前獲得承按人之事先書面同意；

(iii) 新世界(鞍山)房地產開發有限公司已取得該物業IA期及IIA期樓宇之建設工程竣工證。在遵守相關法規及程序後，新世界(鞍山)房地產開發有限公司取得房地產業權證明書並無法律障礙；及

(iv) 新世界(鞍山)房地產開發有限公司於轉讓該物業已按揭之樓宇前須取得承按人之事先書面同意。

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年2月28日現況下之市值
93	中國 海南省 海口市新埠島 海口新世界 花園三期 停車場部份	海口新世界花園(「該發展項目」)為一項建於一幅佔地面積約為240,639.46平方米之不規則形地盤上之建議住宅發展項目。 該物業包括該發展項目第三期之停車場部份，可提供690個停車位。其已於2013年落成。 該發展項目已獲授土地使用權，作商業／住宅用途為期70年。	該物業現時空置。	人民幣34,100,000元 (貴集團應佔100%權益： 人民幣34,100,000元)

附註：

(1) 根據日期為2012年6月28日之營業執照編號460100400000285， 貴公司的全資附屬公司海口新世界康居發展有限公司已註冊成立，註冊資本為美元8,000,000元。

(2) 根據海口市國土海洋資源局發出之5份國有土地使用權證，該發展項目之業權已授予海口新世界康居發展有限公司。國有土地使用證之詳情如下：

證書編號	地址	土地面積 *(平方米)*	用途	屆滿日期
海口市國用(籍)字第S0645號	農坡經濟社	19,140.62	住宅	2070年12月20日
海口市國用(籍)字第S0652號	新埠島西部	105,654.90	住宅	2070年12月28日
海口市國用(籍)字第S0654號	新埠島	49,918.34	住宅	2071年1月5日
海口市國用(籍)字第S0644號	西坡村東側	1,485.53	住宅	2070年12月20日
海口市國用(籍)字第S0774號	新埠島西北角	64,440.07	商業及住宅	2071年9月13日

(3) 根據海口市人民政府發出之日期為2013年8月13日之房屋所有權證海口市房權證海房字第HK387428號，該物業總建築面積為32,703.38平方米之部份房屋所有權歸屬於海口新世界康居發展有限公司。

(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) 海口新世界康居發展有限公司已合法取得該物業之土地使用權及建於其上之房屋之所有權。海口新世界康居發展有限公司為該物業之唯一擁有人；

(ii) 海口新世界康居發展有限公司可根據相關法律及法規合法轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置該物業；及

(iii) 該物業並無按揭及其他產權負擔。

第二類 — 貴集團於中國持有之發展中投資物業

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年2月28日現況下之市值
94	中國 貴州省 貴陽市金陽新區 金朱路1號 貴陽金陽新世界 (前稱為貴陽金陽區項目) 西區商業大樓D棟部份	貴陽金陽新世界(「該發展項目」)將擬分多個階段發展成為大型商業／住宅綜合發展項目，其將兩幅建於總佔地面積約2,149,849.30平方米之不規則形地盤上。 該物業包括西區商業大樓D棟部份，其於落成時之總建築面積將約為4,977.82平方米。 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。	該物業正在發展中，並計劃於2014年落成。	人民幣36,000,000元 (貴集團應佔50%實際權益*附註*： 人民幣18,000,000元)

附註：

(1) 根據日期為2012年10月19日之營業執照編號520100400043942， 貴公司的全資附屬公司貴陽新世界房地產有限公司已註冊成立，註冊資本為美元221,350,000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平方米之具有多個年期之土地使用權證之業權已授予貴陽新世界房地產有限公司。國有土地使用權證之詳情如下所述：

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

*附註：*根據本公司與新世界發展一家全資附屬公司Solar Leader Limited(「Solar Leader」)於2006年9月11日訂立之參與協議，Solar Leader於該等物業項目有50%參與權益。

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	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	110,836.20	2057年7月11日

(3) 根據貴陽市城鄉規劃局發出之日期為2006年8月9日之建設用地規劃許可證金陽第(2006)-36號，土地面積約2,935.13公畝之發展項目已獲准發展。

(4) 根據貴陽市城鄉規劃局發出之日期為2011年1月28日之建設工程規劃許可證建字第520000201024870號，該發展項目包括該物業總建築面積為18,333.49平方米之部份已獲准建設。

(5) 根據貴陽市住房和城鄉建設發展局發出之日期為2013年6月20日之建設工程施工許可證第520101201209181101號，該發展項目包括該物業總建築面積為10,846.82平方米之建設工程已獲准施工。

(6) 據　貴集團所告知，該物業於估值日期所產生之建設成本及預計未繳付建設成本分別約為人民幣46,090,000元及人民幣8,628,000元。因此，吾等已考慮前述估值之成本。吾等認為，假設該物業之建議發展項目於估值日期落成，則建議發展項目之總發展價值估計約為人民幣49,800,000元。

(7) 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建設該物業之一切必要批文、許可證及登記。根據所述許可證，貴陽新世界房地產有限公司有權建設該物業之該部份；及

(iv) 貴陽新世界房地產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。在落成及遵守相關法規及程序後，貴陽新世界房地產有限公司取得房屋所有權證並無法律障礙。

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年2月28日現況下之市值
95	中國 天津市 和平區 榮業大街東側與 官溝街南側 天津新匯華庭 商業部份	天津新匯華庭為一項建議商業／住宅綜合發展項目，擬建於一幅佔地面積約為54,684.00平方米之土地上。 該物業包括該發展項目之商業部份，其總建築面積為25,022.77平方米。 該物業已獲授土地使用權，分為兩個年期，分別於2076年12月17日及2046年12月17日屆滿，作住宅、商業及酒店式公寓用途。	該物業目前正在發展中及計劃於2014年6月落成。	人民幣241,000,000元 （貴集團應佔100%權益： 人民幣241,000,000元）

附註：

(1) 根據日期為2012年3月28日之營業執照編號120000400080242， 貴公司的全資附屬公司天津新世界房地產開發有限公司已註冊成立，註冊資本為91,000,000美元。

(2) 根據天津市國土資源和房屋管理局發出之日期為2011年1月13日之房屋所有權證房地證津字第101051100002號，該發展項目佔地面積為54,684平方米之土地使用權之業權已授予天津新世界房地產開發有限公司，作住宅用途。

(3) 根據天津市規劃局發出之日期為2010年9月1日之建設用地規劃許可證2010和平地證第0030號，佔地面積為54,684.70平方米之發展項目已獲准發展。

(4) 根據天津市規劃局發出之3份建設工程規劃許可證，該物業獲准建設。建設工程規劃許可證之詳情如下：

許可證編號	建築面積 *(平方米)*	發出日期
2011和平住證0006	84,687.05	2011年11月3日
2011和平住證0007	99,428.60	2011年11月3日
2011和平住證0008	114,742.02	2011年11月30日

(5) 根據天津市城鄉建設和交通委員會發出之兩份日期分別為2011年8月20日及2011年6月17日之建設工程施工許可證第121010802012010 13號及第121010202011090 05號，該發展項目包括該物業總建築面積為304,641平方米之建設工程已獲准施工。

(6) 據 貴集團所告知，該物業於估值日期所產生之建設成本及預計未繳付建設成本分別約為人民幣125,778,000元及人民幣64,528,000元。因此，吾等已考慮前述估值之成本。吾等認為，假設該物業之建議發展項目於估值日期落成，則建議發展項目之總發展價值估計約為人民幣334,000,000元。

(7) 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) 天津新世界房地產開發有限公司已合法取得該物業之土地使用權，並為該物業該部份之唯一擁有人；

(ii) 天津新世界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之土地使用權；

(iii) 天津新世界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，根據所述許可證，其有權建設該物業；及

(iv) 天津新世界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。在遵守相關法規及程序後，天津新世界房地產開發有限公司取得房地產業權證書並無法律障礙。

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年2月28日現況下之市值
96	中國 廣東省 廣州市白雲區 永泰村 廣州嶺南新世界 5期 餐飲大樓	廣州嶺南新世界(「該發展項目」)為一項計劃分多個階段建設之大型住宅及商業綜合發展項目。 該物業包括該發展項目5期之餐飲大樓，其建築約4,893.30平方米。 該發展項目持有土地使用權，作住宅用途為期70年、作商業、旅遊及娛樂用途為期40年及作其他用途為期50年。	該物業目前正在發展中及計劃於2014年8月竣工。	人民幣43,900,000元 (貴集團應佔100%權益： 人民幣43,900,000元)

附註：

(1) 根據日期為2013年5月9日之營業執照編號440101400021383， 貴公司的全資附屬公司廣州集賢莊新世界城市花園發展有限公司已註冊成立，註冊資本為美元24,000,000元。

(2) 根據廣州市國土資源局發出之兩份國有土地使用權證，該發展項目總土地面積為526,484.983平方米之土地使用權之業權已授予廣州集賢莊新世界城市花園發展有限公司，土地使用權作住宅用途為期70年、作商業、旅遊及娛樂用途為期40年及作其他用途為期50年。國有土地使用權證之詳情如下：

證書編號	土地用途	土地面積 *(平方米)*	發出日期
穗府國用(1999)字第特114號	綜合	267,845.983	1999年6月23日
穗府國用(1999)字第特115號	綜合	258,630.00	1999年6月23日

(3) 根據廣州市城市規劃局發出之日期為1997年9月5日之建設用地規劃許可證穗規地證(1997)145號，土地面積約576,045.00平方米之該發展項目已獲准發展。

(4) 根據廣州市城市規劃局發出之日期為2013年5月17日之建設工程規劃許可證穗規建證[2013]861號，總建築面積15,449.40平方米之物業已獲准建設。

(5) 根據廣州市白雲區建設局發出之日期為2013年6月30日之建設工程施工許可證第440111201306300101號，該物業總建築面積為15,449.40平方米之建設工程已獲准施工。

(6) 據 貴集團所告知，該物業於估值日期所產生之建設成本及預計未繳付建設成本分別約為人民幣44,297,734元及人民幣58,350,000元。因此，吾等已考慮前述估值之成本。吾等認為，假設該物業之建議發展項目於估值日期落成，則建議發展項目之總發展價值估計約為人民幣119,976,000元；及

(7) 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) 廣州集賢莊新世界城市花園發展有限公司已合法取得該物業之土地使用權。廣州集賢莊新世界城市花園發展有限公司為該物業土地使用權之唯一擁有人；

(ii) 廣州集賢莊新世界城市花園發展有限公司已取得建設該物業之一切必要批文、許可證及登記，及該建設符合相關法規；

(iii) 廣州集賢莊新世界城市花園發展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。在遵守相關法規及程序後，廣州集賢莊新世界城市花園發展有限公司取得房地產業權證書並無法律障礙；及

(iv) 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2014年2月28日現況下之市值
97	中國 廣東省 廣州市白雲區 永泰村 廣州嶺南 新世界5期 停車場部份	廣州嶺南新世界(「該發展項目」)為一項計劃分多個階段建設之大型住宅及商業綜合發展項目。 該物業包括該發展項目5期之地庫停車場部份，其於落成時之總建築面積將約為7,886.90平方米，可提供192個停車位。 該發展項目持有土地使用權，作住宅用途為期70年、作商業、旅遊及娛樂用途為期40年及作其他用途為期50年。	該物業目前正在發展中及計劃於2014年8月竣工。	人民幣16,200,000元 (貴集團應佔100%權益： 人民幣16,200,000元)

附註：

(1) 根據日期為2013年5月9日之營業執照編號440101400021383， 貴公司的全資附屬公司廣州集賢莊新世界城市花園發展有限公司已註冊成立，註冊資本為美元24,000,000元。

(2) 根據廣州市國土資源局發出之兩份國有土地使用權證，該發展項目總土地面積為526,484.983平方米之土地使用權之業權已授予廣州集賢莊新世界城市花園發展有限公司，土地使用權作住宅用途為期70年、作商業、旅遊及娛樂用途為期40年及作其他用途為期50年。國有土地使用權證之詳情如下：

證書編號	土地用途	土地面積 *(平方米)*	發出日期
穗府國用(1999)字第特114	綜合	267,845.983	1999年6月23日
穗府國用(1999)字第特115	綜合	258,630.00	1999年6月23日

(3) 根據廣州市城市規劃局發出之日期為1997年9月5日之建設用地規劃許可證穗規地證(1997)145號，該土地面積約576,045.00平方米之發展項目已獲准發展。

(4) 根據廣州市城市規劃局發出之日期為2013年5月17日之建設工程規劃許可證穗規建證[2013]861號，總建築面積15,449.40平方米之物業已獲准建設。

(5) 根據廣州市白雲區建設局發出之日期為2013年6月30日之建設工程施工許可證第440111201306300101號，該發展項目包括該物業總建築面積為15,449.40平方米之建設工程已獲准施工。

(6) 據 貴集團所告知，該物業於估值日期所產生之建設成本及預計未繳付建設成本分別約為人民幣9,182,566元及人民幣10,191,000元。因此，吾等已考慮前述估值之成本。吾等認為，假設該物業之建議發展項目於估值日期落成，則建議發展項目之總發展價值估計約為人民幣28,800,000元；及

(7) 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) 廣州集賢莊新世界城市花園發展有限公司已合法取得該物業之土地使用權。廣州集賢莊新世界城市花園發展有限公司為該物業土地使用權之唯一擁有人；

(ii) 廣州集賢莊新世界城市花園發展有限公司已取得建設該物業之一切必要批文、許可證及登記，及該建設符合相關法規；

(iii) 廣州集賢莊新世界城市花園發展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。在遵守相關法規及程序後，廣州集賢莊新世界城市花園發展有限公司取得房地產業權證書並無法律障礙；及

(iv) 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2014年2月28日現況下之市值
98	中國 廣東省 廣州市白雲區 永泰村 廣州嶺南 新世界4A期 停車場部份	廣州嶺南新世界(「該發展項目」)為一項計劃分多個階段建設之大型住宅及商業綜合發展項目。 該物業包括該發展項目4A期之停車場部份，其於落成時之總建築面積將約為18,720.28平方米，可提供502停車位。 該發展項目持有土地使用權，作住宅用途為期70年、作商業、旅遊及娛樂用途為期40年及作其他用途為期50年。	該物業目前正在發展中及已於2014年3月完成。	人民幣70,900,000元 (貴集團應佔100%權益： 人民幣70,900,000元)

附註：

(1) 根據日期為2009年8月7日之營業執照編號440101400007220， 貴公司的全資附屬公司廣州新穗旅游中心有限公司已註冊成立，註冊資本為港元100,000,000元。

(2) 根據廣州市國土資源局發出日期為1999年6月23日之兩份國有土地使用權證穗府國用(1999)字第特112號及113號，部份之該發展項目總土地面積為409,801平方米之土地使用權之業權已授予廣州新穗旅游中心有限公司，土地使用權作住宅用途為期70年、作商業、旅遊及娛樂用途為期40年及作其他用途為期50年。

(3) 根據廣州市城市規劃局發出之日期為2004年10月29日之建設用地規劃許可證穗規地證(2004)348號，總佔地面積約445,613平方米之發展項目已獲准發展。

(4) 根據廣州市城市規劃局發出兩份日期分別為2010年6月10日及2010年6月23日之建設工程規劃許可證穗規建證(2010) 1720號及穗規建證(2010) 1827號，總建築面積約54,478.6平方米之物業已獲准建設。

(5) 根據廣州市白雲區建設局發出兩份日期分別為2010年6月30日及2011年6月9日之建設工程施工許可證第440111201006300501號及第440111201106090101號，該發展項目包括該物業總建築面積為136,802平方米之建設工程之已獲准施工。

(6) 據 貴集團所告知，該物業於估值日期所產生之建設成本及預計未繳付建設成本分別約為人民幣51,777,000元及人民幣157,000元。因此，吾等已考慮前述估值之成本。吾等認為，假設該物業之建議發展項目於估值日期落成，則建議發展項目之總發展價值估計約為人民幣75,300,000元。

(7) 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) 廣州新穗旅游中心有限公司已合法取得該物業之土地使用權及其上興建樓宇之房屋所有權。廣州新穗旅游中心有限公司為該物業之唯一擁有人；

(ii) 廣州新穗旅游中心有限公司可根據相關法律及法規合法轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置該物業；

(iii) 廣州新穗旅游中心有限公司已取得建設該物業之一切必要批文、許可證及登記，及該建設符合相關法規；

(iv) 廣州新穗旅游中心有限公司已取得國有土地使用權證、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。在遵守相關法規及程序後，廣州新穗旅游中心有限公司取得房地產業權證書並無法律障礙；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2014年2月28日現況下之市值
99	中國 廣東省 廣州市荔灣區 芳村大道 廣州逸彩庭園1區 停車場部份	廣州逸彩庭園(「該發展項目」)為一項擬分階段建設之住宅／商業綜合發展項目。該發展項目興建於四幅總佔地面積約311,652.00平方米之毗鄰土地上。 該物業包括該發展項目1區之停車場部份，其於落成時之總建築面積將約為102,919.20平方米，可提供2,517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50年。	該物業目前正在發展中及計劃於2017年10月竣工。	人民幣151,500,000元 (貴集團應佔100%權益： 人民幣151,500,000元)

附註：

(1) 根據日期為2013年6月27日之營業執照編號440101400034434， 貴公司的全資附屬公司廣州芳村-新世界房地產發展有限公司已註冊成立，註冊資本為人民幣402,720,000元。

(2) 根據廣州市政府發出之3份國有土地使用權證，該發展項目土地面積311,652.00平方米之土地使用權之業權已授予廣州芳村 — 新世界房地產發展有限公司，土地使用權作商業和康樂服務用途為期40年、作其他用途為期50年及作住宅用途為期70年,屆滿日期尚未指定。國有土地使用權證之詳情如下：

證書編號	土地用途	屆滿日期	土地面積 *(平方米)*	發出日期
穗府國用(2010)第01100094號	城鎮住宅	自1999年6月21日起計，作商業和娛樂服務用途為期40年、作其他用途為期50年及作住宅用途為期70年	105,881.00	2010年12月30日
穗府國用(1999)字第特110號	綜合	作商業用途為期40年、作其他用途為期50年及作住宅用途為期70年。	134,960.00	1999年6月21日
穗府國用(1999)字第特109號	綜合	作商業用途為期40年、作其他用途為期50年及作住宅用途為期70年	70,811.00	1999年6月21日

(3) 根據廣州市城市規劃局發出之兩份建設用地規劃許可證，土地面積約為376,906.00平方米之發展項目已獲準發展。建設用地規劃許可證之詳情如下：

許可證編號	發出日期	土地面積 *(平方米)*
(92)穗城規地字第0043號	1992年8月11日	299,572.00
(92)穗城規地字第394號	2003年7月28日	77,334.00

(4) 根據廣州市城市規劃局發出之4份建設工程規劃許可證，總建築面積為462,162.60平方米之物業已獲准建設。建設工程規劃許可證之詳情如下：

許可證編號	發出日期	建築面積 *(平方米)*
穗規建證(2007)4911號	2007年11月13日	87,950.00
穗規建證(2012)2316號	2012年12月14日	131,430.70
穗規建證(2012)2334號	2012年12月18日	141,710.20
穗規建證(2012)1575號	2012年8月29日	101,071.70

(5) 根據廣州市荔灣區建設和市政局發出之6份建設工程施工許可證，該物業總建築面積為462,343.80平方米之建設工程已獲准施工。建設工程施工許可證之詳情如下：

許可證編號	發出日期	總建築面積 *(平方米)*
第440103200907200101號	2009年7月20日	87,950.00
第440103201209280101號	2012年9月28日	101,071.70
第440103201306240101號	2013年6月24日	59,990.00
第440103201304090101號	2013年4月9日	71,715.90
第440103201304120101號	2013年4月12日	74,152.10
第440103201304080101號	2013年4月8日	67,464.10

(6) 據 貴集團所告知，該物業於估值日期所產生之建設成本及預計未繳付建設成本分別約為人民幣118,582,098元及人民幣156,511,000元。因此，吾等已考慮前述估值之成本。吾等認為，假設該物業之建議發展項目於估值日期落成，則建議發展項目之總發展價值估計約為人民幣402,720,000元。

(7) 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) 廣州芳村-新世界房地產發展有限公司已合法取得該物業之土地使用權及房屋所有權。廣州芳村-新世界房地產發展有限公司為該物業之唯一擁有人；

(ii) 廣州芳村-新世界房地產發展有限公司可根據相關法律及法規合法轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置該物業；

(iii) 廣州芳村-新世界房地產發展有限公司已取得建設該物業之一切必要批文、許可證及登記，及該建設符合相關法規；

(iv) 廣州芳村-新世界房地產發展有限公司已取得國有土地使用權證、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。在遵守相關法規及程序後，廣州芳村-新世界房地產發展有限公司取得房地產業權證書並無法律障礙；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2014年2月28日現況下之市值
100	中國 廣東省 深圳市鹽田區 沙頭角海山路 深圳新世界 倚山花園三期 停車場部份	深圳新世界倚山花園(「該發展項目」)為一項三期商業／住宅綜合發展項目，建於一幅佔地面積約89,350.00平方米之不規則形地盤。 該物業包括該發展項目三期之停車場部份，其於落成時之總建築面積將為約為29,699.19平方米，可提供816個停車位。 該發展項目已獲授土地使用權，自1993年8月2日期作商業／住宅用途為期70年。	該物業目前正在發展中及計劃於2014年6月落成。	人民幣134,700,000元 (貴集團應佔100%權益： 人民幣134,700,000元)

附註：

(1) 根據日期為2013年4月3日之營業執照編號440301501126481， 貴公司的全資附屬公司深圳拓勁房地產開發有限公司已註冊成立。

(2) 根據深圳市人民政府發出之日期為1999年4月21日之房屋所有權證書深房地字第7000001331號，該發展項目佔地面積89,350平方米之土地使用權已授予深圳拓勁房地產開發有限公司。

(3) 根據深圳市規劃和國土資源局發出之日期為2002年2月1日之建設用地規劃許可證深規土規許字07-2002-0009號，土地面積約為89,350平方米之發展項目已獲准發展。

(4) 根據深圳市規劃和國土資源局發出之日期為2011年3月25日之建設工程規劃許可證深規土建許字BH-2011-0004號，總建築面積為134,067.69平方米之物業已獲准建設。

(5) 根據深圳市住房和建設局發出之日期為2009年10月14日之建設工程施工許可證第44030020090516001號，該物業總建築面積134,067.49平方米之建設工程已獲准施工。

(6) 據 貴集團所告知，該物業於估值日期所產生之建設成本及預計未繳付建設成本分別約為人民幣70,742,600元及人民幣917,000元。因此，吾等已考慮前述估值之成本。吾等認為，假設該物業之建議發展項目於估值日期落成，則建議發展項目之總發展價值估計約為人民幣146,880,000元。

(7) 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) 深圳拓勁房地產開發有限公司已合法取得該物業之土地使用權。深圳拓勁房地產開發有限公司為該物業土地使用權之唯一擁有人；

(ii) 深圳拓勁房地產開發有限公司已取得建設該物業之一切必要批文、許可證及登記，及該建設符合相關法規；

(iii) 深圳拓勁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。在遵守相關法規及程序後，深圳拓勁房地產開發有限公司取得房地產業權證書並無法律障礙；及

(iv) 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2014年2月28日現況下之市值
101	中國 廣東省 深圳市寶安區 新安街道 曦城東路3號 深圳新世界名鐫 停車場部份	深圳新世界名鐫(「該發展項目」)建於兩塊總佔地面積約112,000.96平方米之不規則地塊，計劃開發成為住宅區發展項目。 該物業包括該發展項目的地下停車場部份，該停車場竣工後將提供135個停車位，總建築面積約6,314.00平方米。 該物業已獲授土地使用權，年期由1997年9月17日起計為期70年，作住宅用途。	該物業目前正在開發中，預定於2014年6月竣工。	人民幣20,600,000元 (貴集團應佔100%權益： 人民幣20,600,000元)

附註：

(1) 根據日期為2011年8月10日之營業執照編號440301502019415， 貴公司全資擁有之附屬公司深圳拓萬房地產開發有限公司已註冊成立，註冊資本為人民幣150,000,000元。

(2) 根據深圳市房地產權登記中心發出之兩項國有土地使用權證，該發展項目之土地面積為112.000.96平方米之土地使用權之業權獲已授予深圳拓萬房地產開發有限公司。國有土地使用權證詳情如下所述：

證書編號	土地用途	屆滿日期	土地面積 *(平方米)*	發出日期
深房地字第5000443122號	住宅	2067年9月16日	40,659.74	2010年6月27日
深房地字第5000443124號	住宅	2067年9月16日	71,341.22	2010年6月27日

(3) 根據深圳市規劃局發出之兩項建設用地規劃許可證，允許對該發展項目進行開發。建設用地規劃許可證詳情如下所述：

許可證號	位置	土地用途	土地面積 *(平方米)*	發出日期
深規許HQ-2009-0014號	寶安區新安街道	住宅	71,341.21	2009年7月17日
深規許HQ-2009-0015號	寶安區新安街道	住宅	40,659.74	2009年7月17日

(4) 根據深圳市規劃和國土資源委員會寶安管理局發出之兩項建設工程規劃許可證，允許對該發展項目包括該物業進行建設。建設工程規劃許可證詳情如下所述：

許可證號	建築面積 *(平方米)*	發出日期
深規土建許字第BA-2010-0147號	38,695.67	2010年12月15日
深規土建許字第BA-2011-0063號	41,360.61	2011年5月17日

(5) 根據深圳市住房和建設局發出之兩項建設工程施工許可證，允許該發展項目包括該物業之建設工程開始施工。建設工程施工許可證詳情如下所述：

許可證號	建築面積 *(平方米)*	發出日期
44030020110139001	38,695.67	2011年3月23日
44030020110515001	41,360.61	2011年12月31日

(6) 如集團所告知，截至估值日期產生的建設成本及該物業之預期未繳付建設成本分別約為人民幣16,006,842元及人民幣2,300,000元。據此，我們已在估值中計入上述成本。據我們的意見，假設於估值日期竣工，該物業之擬建發展項目之總發展價值估計約為人民幣24,300,000元。

(7) 上述國有土地使用權證深房地字第5000443122號之該物業部份已被按揭。

(8) 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) 深圳拓萬房地產開發有限公已合法取得該物業之土地使用權。深圳拓萬房地產開發有限公司為該物業土地使用權之唯一擁有人；

(ii) 深圳拓萬房地產開發有限公司已取得建設該物業之一切必要批文、許可證及登記，該建設工程已遵守相關法規；

(iii) 深圳拓萬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。於遵守相關法例及程序後，深圳拓萬房地產開發有限公司在獲取房地產所有權證明時將不會遇到任何法律障礙；

(iv) 根據相關法律及規例及承按人批准，該物業可由深圳拓萬房地產開發有限公司轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置；

(v) 除附註(7)中所述之按揭，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2014年2月28日現況下之市值
102	中國 遼寧省 瀋陽市和平區 瀋陽新世界中心 停車場部份	瀋陽新世界中心建於一塊佔地面積約196,462.00平方米之土地。該發展項目計劃開發成為商業／住宅／酒店／辦公綜合性發展項目。 該物業包括該發展項目的停車場部份，該停車場竣工後將提供2,833個停車位，總建築面積約114,267.00平方米。 該物業已獲授土地使用權，年期於2048年6月8日屆滿，作綜合用途。	該物業目前正在開發中，預定於2015年1月竣工。	人民幣295,000,000元 （貴集團應佔100%權益： 人民幣295,000,000元）

附註：

(1) 根據日期為2013年3月26日之營業執照編號210100402001651， 貴公司全資擁有之附屬公司新世界(瀋陽)房地產開發有限公司已註冊成立，註冊資本為人民幣3,647,800,000元。

(2) 根據瀋陽市規劃和國土資源局於2011年6月24日發出之國有土地使用權證瀋陽國用(2011)第0104號，發展項目之土地面積為207,469.30平方米之土地使用權之業權已授予新世界(瀋陽)房地產開發有限公司，年期於2048年6月8日屆滿，作綜合用途。

(3) 根據瀋陽市規劃和國土資源局於2007年12月18日發出之建設用地規劃許可證沈規土證字2007年0252號，允許對該佔地面積約196,462.00平方米之發展項目進行開發。

(4) 根據瀋陽市規劃和國土資源局於2013年1月18日發出之建設工程規劃許可證建字第210100201300002號，允許對該佔地面積約738,697平方米之發展項目包括該物業進行建設。

(5) 根據瀋陽城鄉建設委員會於2013年5月23日發出之建設工程施工許可證第210100201305231801號，允許建築面積約401,549平方米之物業之建設工程部份開始施工。

(6) 如集團所告知，截至估值日期產生的建設成本及該物業之預期未繳付建設成本分別約為人民幣159,782,000元及人民幣180,178,000元。據此，我們已在估值中計入上述成本。據我們的意見，假設於估值日期竣工，該物業之擬建發展項目之總發展價值估計約為人民幣538,000,000元。

(7) 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) 新世界(瀋陽)房地產開發有限公司已合法取得該物業之土地使用權及房屋所有權且為該物業土地使用權之唯一擁有人；

(ii) 該物業土地使用權可由新世界(瀋陽)房地產開發有限公司根據相關法律及法規依法轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置；

(iii) 新世界(瀋陽)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。於遵守相關法例及程序後，新世界(瀋陽)房地產開發有限公司在獲取房地產所有權證明時將不會遇到任何法律障礙；及

(iv) 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2014年2月28日現況下之市值
103	中國 遼寧省 瀋陽市和平區 瀋陽新世界中心 K11	瀋陽新世界中心包括一塊佔地面積約196,462.00平方米之土地。 該發展項目計劃分三期開發成為大型住宅／商業／酒店／辦公綜合性發展項目，包括2棟酒店大樓、3棟酒店式公寓、2棟辦公樓下面是五層展覽／商業裙樓、一層商業地下室以及二層地下停車場。 該物業包括K11—該發展項目之商場部份，竣工後其總建築面積約299,949.84平方米。 該物業已獲授土地使用權，年期於2048年6月8日屆滿，作綜合用途。	該物業目前正在開發中，預定於2015年1月竣工。	人民幣1,603,000,000元 （貴集團應佔100%權益： 人民幣1,603,000,000元）

附註：

(1) 根據日期為2013年3月26日之營業執照第210100402001651號， 貴公司全資附屬公司新世界(瀋陽)房地產開發有限公司已註冊成立，註冊資本為人民幣3,647,800,000元。

(2) 根據瀋陽市規劃和國土資源局於2011年6月24日發出之國有土地使用權證瀋陽國用(2011)第0104號，發展項目之土地面積為207,469.30平方米之土地使用權之業權已授予新世界(瀋陽)房地產開發有限公司，年期於2048年6月8日屆滿，作綜合用途。

(3) 根據瀋陽市規劃和國土資源局於2007年12月18日發出之建設用地規劃許可證沈規土證字2007年0252號，允許對該土地面積約196,462.00平方米之發展項目進行開發。

(4) 根據瀋陽市規劃和國土資源局於2013年1月18日發出之建設工程規劃許可證建字第210100201300002號，允許建築面積約738,697平方米之發展項目包括該物業進行建設。

(5) 根據瀋陽城鄉建設委員會於2013年5月23日發出之建設工程施工許可證第210100201305231801號，允許建築面積約401,549平方米之物業之建設工程部份開始施工。

(6) 如集團所告知，截至估值日期產生的建設成本及該物業之預期未繳付建設成本分別約為人民幣1,232,731,000元及人民幣2,412,470,000元。據此，我們已在估值中計入上述成本。據我們的意見，假設於估值日期竣工，該物業之擬建發展項目之總發展價值估計約為人民幣4,864,000,000元。

(7) 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) 新世界(瀋陽)房地產開發有限公司已合法取得該物業之土地使用權。新世界(瀋陽)房地產開發有限公司為該物業土地使用權之唯一擁有人；

(ii) 該物業土地使用權可由新世界(瀋陽)房地產開發有限公司根據相關法律及法規依法轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置；

(iii) 新世界(瀋陽)房地產開發有限公司已取得建設該物業之一切必要批文、許可證及登記，該建設工程已遵守相關法規；及

(iv) 該物業並無按揭及其他產權負擔。

第三類一 貴集團於中國持有之酒店

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年2月28日現況下之市值
104	中國 湖北省 武漢市漢口區 解放大道634號 武漢新世界中心 武漢新世界酒店	武漢新世界中心為一項綜合性社區式開發項目，坐落於兩幅於2007年竣工的總建築面積約37,234.76平方米之不規則地塊。 該物業包括於2007年竣工之該發展項目第1至第26層（不包括第4至第13層）之酒店部份，目前正在營運一間五星級酒店，內有327間客房、若干間餐廳及酒廊，一間宴會廳及若干間會議室。總建築面積約29,410.86平方米。 該物業已獲授土地使用權，年期於2041年7月18日屆滿，作商業服務用途。	該物業為一間正在營運的酒店。	人民幣675,000,000元 （貴集團應佔60%權益： 人民幣405,000,000元）

附註：

(1) 根據日期為2012年2月20日之營業執照編號420100400014702， 貴公司之共同控制企業武漢新世界酒店物業有限公司已註冊成立，註冊資本為人民幣83,507,110元。

(2) 根據武漢市國土資源和規劃局發出之26項國有土地使用證，發展項目之土地面積為2,233.34平方米之土地使用權之業權已授予武漢新世界酒店物業有限公司，作商業服務用途。國有土地使用證詳情如下所述：

證書編號	發出日期	土地用途	土地面積 *(平方米)*	屆滿日期
礄國用(2010)第748號	2010年6月30日	商業服務	148.45	2041年7月18日
礄國用(2010)第763號	2010年6月30日	商業服務	199.87	2041年7月18日
礄國用(2010)第756號	2010年6月30日	商業服務	73.43	2041年7月18日
礄國用(2010)第755號	2010年6月30日	商業服務	69.24	2041年7月18日
礄國用(2010)第754號	2010年6月30日	商業服務	79.42	2041年7月18日
礄國用(2010)第753號	2010年6月30日	商業服務	81.98	2041年7月18日
礄國用(2010)第746號	2010年6月30日	商業服務	82.18	2041年7月18日
礄國用(2010)第747號	2010年6月30日	商業服務	82.18	2041年7月18日
礄國用(2010)第768號	2010年6月30日	商業服務	81.93	2041年7月18日
礄國用(2010)第769號	2010年6月30日	商業服務	83.01	2041年7月18日
礄國用(2010)第752號	2010年6月30日	商業服務	81.91	2041年7月18日
礄國用(2010)第771號	2010年6月30日	商業服務	81.91	2041年7月18日
礄國用(2010)第751號	2010年6月30日	商業服務	81.94	2041年7月18日
礄國用(2010)第750號	2010年6月30日	商業服務	81.94	2041年7月18日
礄國用(2010)第749號	2010年6月30日	商業服務	81.94	2041年7月18日
礄國用(2010)第770號	2010年6月30日	商業服務	81.94	2041年7月18日
礄國用(2010)第764號	2010年6月30日	商業服務	81.94	2041年7月18日
礄國用(2010)第765號	2010年6月30日	商業服務	81.94	2041年7月18日
礄國用(2010)第762號	2010年6月30日	商業服務	81.94	2041年7月18日
礄國用(2010)第761號	2010年6月30日	商業服務	81.94	2041年7月18日
礄國用(2010)第760號	2010年6月30日	商業服務	81.94	2041年7月18日
礄國用(2010)第759號	2010年6月30日	商業服務	81.94	2041年7月18日
礄國用(2010)第758號	2010年6月30日	商業服務	81.94	2041年7月18日
礄國用(2010)第757號	2010年6月30日	商業服務	81.93	2041年7月18日
礄國用(2010)第767號	2010年6月30日	商業服務	77.08	2041年7月18日
礄國用(2010)第745號	2010年6月30日	商業服務	27.48	2041年7月18日

(3) 根據武漢市住房保障和房屋管理局發出之26項房屋所有權證，該物業總建築面積為29,410.86平方米之房屋所有權歸屬於武漢新世界酒店物業有限公司。房屋所有權證詳情如下所述：

證書編號	建築面積 *(平方米)*	用途	地址	發出日期
武房權證市字第2010017414號	1,954.99	商業服務	第1層	2010年6月29日
武房權證市字第2010017417號	2,632.16	商業服務	第2層	2010年6月30日
武房權證市字第2010017421號	967.04	商業服務	第3層	2010年6月30日
武房權證市字第2010017413號	911.82	商業服務	第5層	2010年6月29日
武房權證市字第2010017431號	1,045.89	商業服務	第6層	2010年6月30日

證書編號	建築面積 *(平方米)*	用途	地址	發出日期
武房權證市字第2010017439號	1,079.66	商業服務	第7層	2010年6月30日
武房權證市字第2010017420號	1,082.26	商業服務	第8層	2010年6月30日
武房權證市字第2010017390號	1,079.01	商業服務	第10層	2010年6月29日
武房權證市字第2010017407號	1,093.18	商業服務	第11層	2010年6月29日
武房權證市字第2010017423號	1,082.26	商業服務	第9層	2010年6月30日
武房權證市字第2010017409號	1,078.72	商業服務	第12層	2010年6月29日
武房權證市字第2010017436號	1,078.72	商業服務	第13層	2010年6月30日
武房權證市字第2010017388號	1,079.02	商業服務	第14層	2010年6月29日
武房權證市字第2010017441號	1,079.02	商業服務	第15層	2010年6月30日
武房權證市字第2010017402號	1,079.02	商業服務	第16層	2010年6月29日
武房權證市字第2010017419號	1,079.02	商業服務	第17層	2010年6月30日
武房權證市字第2010017437號	1,079.02	商業服務	第18層	2010年6月30日
武房權證市字第2010017415號	1,079.02	商業服務	第19層	2010年6月29日
武房權證市字第2010017418號	1,079.02	商業服務	第20層	2010年6月30日
武房權證市字第2010017408號	1,079.02	商業服務	第21層	2010年6月29日
武房權證市字第2010017406號	1,079.02	商業服務	第22層	2010年6月29日
武房權證市字第2010017424號	1,079.02	商業服務	第23層	2010年6月30日
武房權證市字第2010017429號	1,079.02	商業服務	第24層	2010年6月30日
武房權證市字第2010017422號	1,079.01	商業服務	第25層	2010年6月30日
武房權證市字第2010017399號	1,015.05	商業服務	第26層	2010年6月29日
武房權證市字第2010017434號	361.87	商業服務	第6層	2010年6月30日

(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) 武漢新世界酒店物業有限公司已合法取得該物業之土地使用權。武漢新世界酒店物業有限公司為該物業土地使用權之唯一擁有人；

(ii) 該物業可由武漢新世界酒店物業有限公司根據相關法律及法規依法轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置；及

(iii) 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2014年2月28日現況下之市值
105	中國 遼寧省 大連市中山區 人民路41號 大連新世界大廈 大連新世界酒店	大連新世界大廈(「該發展項目」)包括一幅地塊面積約16,600.00平方米之不規則地塊，並計劃開發成為住宅／商業／酒店／辦公大型綜合性發展項目，總建築面積約219,324.00平方米。 該物業包括該發展項目從地下室第2至地上第24層之酒店部份，目前正在營運一間五星級酒店，內有420間客房、若干間餐廳及酒廊，一間宴會廳及若干間功能室。總建築面積約53,247.78平方米。 該發展項目已獲授兩項土地使用權，年期分別於2064年3月25日及2048年9月15日屆滿，分別作住宅及餐飲用途。	該物業為一間正在營運的酒店。	人民幣881,000,000元 (貴集團應佔100%權益： 人民幣881,000,000元)

附註：

(1) 根據日期為2013年3月29日之營業執照編號210200400009192， 貴公司全資擁有之附屬公司大連新世界大廈有限公司已註冊成立，註冊資本為美元162,150,000元。

(2) 根據大連市國土資源和房屋局於2010年9月15日發出之兩項國有土地使用權證大國用(2010)第01046號及大國用(2010)第01047號，該發展項目之土地面積為16,600.00平方米之土地使用權已授予大連新世界大廈有限公司，年期分別於2064年3月25日及2048年9月15日屆滿，分別作住宅及餐飲用途。

(3) 根據大連市房地產登記交易中心於2010年11月8日發出之2份房地產權證(中涉外)2010201419及(中涉外)2010201420，該物業總建築面積為96,084.79平方米的房屋所有權歸屬於大連新世界大廈有限公司。

(4) 上述國有土地使用權證大國用(2010)第01046號之該物業部份已被按揭；及

(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) 大連新世界大廈有限公司已合法取得該物業之土地使用權及該物業零售部份樓宇之房屋所有權。大連新世界大廈有限公司為該物業該部份之唯一擁有人；及

(ii) 除位於國有土地使用權證大國用(2010)第01046號所包括之地下室配套設施及地下停車場外，根據相關法律及規例及承按人批准，該物業可由大連新世界大廈有限公司轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置。

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年2月28日現況下之市值
106	中國 上海市長寧區 定西路1555號 上海華美達廣場 上海新世界酒店	上海華美達廣場(「該發展項目」)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，建於三幅總佔地面積為11,260平方米的土地上。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；一棟公寓大樓以及六層、三層高的地庫商場／停車場。 該物業包括上海新世界酒店酒店部份第1至第3層，以及該發展項目的第15至第38層。該物業目前正在營運一間五星級酒店，內有558間客房、若干間餐廳、酒廊、功能廳及一間健身中心。總建築面積約為46,941.71平方米。 該物業已獲授土地使用權，年期於2048年4月20日屆滿，作綜合(商業、寫字樓、酒店)用途。	該物業之部份目前正在翻新中，預期於2015年12月完工，剩餘部份為一間正在營運的酒店。	人民幣769,000,000元 (貴集團應佔100%權益： 人民幣769,000,000元)

附註：

(1) 根據日期為2011年3月17日發出之營業執照編號310000400154080(市局)， 貴公司的全資附屬公司上海華美達廣場有限公司已註冊成立，註冊資本為美元42,000,000元。

(2) 根據上海市規劃和國土資源管理局於2012年5月30日發出之房地產權證編號滬房地長字(2012)第004280號，該發展項目土地面積為11,260平方米之土地使用權及該發展項目建築面積為134,793.64平方米之房屋所有權已歸屬於上海華美達廣場有限公司作商業、寫字樓及酒店用途，土地使用權於2048年4月20日屆滿。

(3) 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) 上海華美達廣場有限公司已合法取得該物業之土地使用權及房屋所有權。上海華美達廣場有限公司為該物業之唯一擁有人；

(ii) 該物業之部份受一項按揭所限；及

(iii) 上海華美達廣場有限公司可合法轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置該物業，惟須遵守相關法律及法規規定以及經按揭人批准。

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年2月28日現況下之市值
107	中國 上海市長寧區 定西路1525號 上海華美達廣場 上海貝爾特酒店 及上海九洲商場 1樓部份	上海華美達廣場(「該發展項目」)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，建於三幅總佔地面積為11,260平方米的土地上。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；一棟公寓大樓以及六層、三層高的地庫商場／停車場。 上海九洲商廈為一間3層的零售業發展項目，毗鄰上海華美達廣場，於1992年竣工。 該物業包括上海華美達廣場第4至第14層的貝爾特酒店部份，以及上海九洲商廈第1層部份。該物業目前正在營運一間四星級酒店，內有258間客房。總建築面積約為13,352.97平方米。 該物業已獲授土地使用權，年期於2048年4月20日屆滿，作綜合(商業、寫字樓、酒店)用途。	該物業為一間正在營運的酒店。	人民幣232,000,000元 (貴集團應佔100%權益： 人民幣232,000,000元)

附註：

(1) 根據日期為2011年3月17日發出之營業執照編號310000400154080(市局)， 貴公司的全資附屬公司上海華美達廣場有限公司已註冊成立，註冊資本為美元42,000,000元。

(2) 根據上海市規劃和國土資源管理局於2012年5月30日發出之房地產權證編號滬房地長字(2012)第004280號，該發展項目土地面積為11,260平方米之土地使用權及該發展項目建築面積為134,793.64平方米之房屋所有權歸屬於上海華美達廣場有限公司(作商業、寫字樓及酒店用途)，土地使用權於2048年4月20日屆滿。

(3) 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) 上海華美達廣場有限公司已合法取得該物業之土地使用權及房屋所有權。上海華美達廣場有限公司為該物業之唯一擁有人；

(ii) 該物業之部份受一項按揭所限；及

(iii) 上海華美達廣場有限公司可合法轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置該物業，惟須遵守相關法律及法規規定以及經按揭人批准。

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年2月28日現況下之市值
108	中國 北京市 東城區 崇文門外大街 3–18號 北京貝爾特酒店	北京貝爾特酒店為一間於1997年竣工的16層酒店，目前正在營運一間四星級酒店，位於北京新世界中心一期平台。 該物業有307間客房、4間會議室及酒廊。其總建築面積約為23,988.33平方米。 該物業已獲授土地使用權，年期於2044年3月31日屆滿，作綜合用途。	該物業為一間正在營運的酒店。	人民幣299,000,000元 （貴集團應佔55%權益： 人民幣164,450,000元）

附註：

(1) 根據日期為2009年9月23日之營業執照編號110000410129685， 貴公司的共同控制企業北京新聯酒店有限公司已註冊成立，註冊資本為美元12,000,000元。

(2) 根據北京市人民政府於1999年7月7日發出之國有土地使用權證京市崇涉外國用(1999出)字第10040號，該發展項目之土地面積為2,402.12平方米之土地使用權已授予北京新聯酒店有限公司，年期於2044年3月31日屆滿，作綜合用途。

(3) 根據北京國土資源和房屋管理局發出之房屋所有權證京房權證市崇涉外字第10033號，總建築面積為23,988.33平方米的房屋所有權歸屬於北京新聯酒店有限公司。

(4) 該物業建築除附註(3)中所述之按揭，該物業部份並無按揭；及

(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) 北京新聯酒店有限公司已合法取得該物業之土地使用權及房屋所有權。北京新聯酒店有限公司為該物業之唯一擁有人；及

(ii) 根據相關法律及規例及承按人批准，該物業可由北京新聯酒店有限公司轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置。

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年2月28日現況下之市值
109	中國 北京市 東城區 祈年大街8號 北京新世界酒店	北京新怡家園(「該發展項目」)建於一塊總建築面積約82,320.00平方米之不規則地塊，開發為大型住宅／商業綜合性發展項目。 該發展項目一至四期已分別於2005年12月、2007年6月、2008年6月及2013年10月竣工。 該物業包括該物業四期之酒店部份，總建築面積為52,281.00平方米。 該物業有309間客房。總建築面積約53,969.00平方米。 該物業已獲授土地使用權，作商業及停車場用途。	該物業為一間正在營運的酒店。	人民幣1,196,000,000元 (貴集團應佔70%權益： 人民幣837,200,000元)

附註：

(1) 根據日期為2011年2月14日之營業執照編號110000410056635， 貴公司的共同控制企業北京崇文新世界房地產發展有限公司已註冊成立，註冊資本為美元225,400,000元。

(2) 根據北京國土資源和房屋管理局於2005年4月6日發出之國有土地使用權證京市崇涉外國用(2005出)字第10364號，該物業之土地面積為10,085.00平方米之土地使用權已授予北京崇文新世界房地產發展有限公司，年期於2054年8月30日屆滿，作辦公用途；年期於2044年8月30日屆滿，作商業用途；年期於2054年8月30日屆滿，作停車場用途。

(3) 根據北京東城區住房和城市建設委員會於2013年10月25日發出之建設工程竣工驗收證明書0967東竣2013(建)006號，總建築面積為91,482平方米之建設工程已竣工。

(4) 該物業部份除附註(3)中所述之按揭，該物業部份並無按揭。

(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) 北京崇文新世界房地產發展有限公司已合法取得該物業之土地使用權及房屋所有權。北京崇文新世界房地產發展有限公司為該物業之唯一擁有人;

(ii) 根據相關法律及規例及承按人批准，該物業可由北京崇文新世界房地產發展有限公司轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置；及

(iii) 除附註(5)中所述之按揭，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2014年2月28日現況下之市值
110	中國 廣東省 順德區大良 清暉路150號 順德新世界酒店	順德新世界酒店為一幢18層建築，位於順德新世界中心旁邊，坐落於一塊佔地面積約4,507.70平方米之地塊，已於1997年竣工。 該物業為目前正在營運的一間四星級酒店，內有370間客房、一間餐廳、一間酒廊、功能廳及一間健身中心。總建築面積約36,523.50平方米。 該物業已獲授土地使用權，年期為40年，作商業用途。	該物業為一間正在營業的酒店。	人民幣195,000,000元 （貴集團應佔32.5%權益： 人民幣63,375,000元）

附註：

(1) 根據日期為2012年4月19日之營業執照第440681400003314號， 貴公司的聯營公司佛山市順德區寶興酒店有限公司已註冊成立，註冊資本為美元38,000,000元。

(2) 根據佛山市人民政府發出之房屋所有權證粵房地證字第C3576719號，該物業佔地面積為4,507.70平方米的土地使用權及總建築面積為36,523.5平方米的房屋所有權獲授予佛山市順德區寶興酒店有限公司.

(3) 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) 佛山市順德區寶興酒店有限公司已合法取得該物業之土地使用權及房屋所有權。佛山市順德區寶興酒店有限公司為該物業之唯一擁有人;

(ii) 根據相關法律及規例，該物業可由佛山市順德區寶興酒店有限公司轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置;及

(iii) 該物業並無按揭及其他產權負擔。

第四類一 貴集團於中國持有作銷售之已竣工物業、持作發展／發展中之物業

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年2月28日現況下之市值
111	中國 北京市 順義區 首都機場路 花園三街 北京麗高王府	北京麗高王府(「發展項目」)為一個住宅發展項目，項目包括聯排別墅、別墅及公寓，建於一幅面積約169,000.00平方米的地塊之上及於2003年竣工。 該物業包括以下概約建築面積的未售部份： **建築面積** *(平方米)* 住宅 956.31 俱樂部 4,470.03 配套設施 1,057.11 6,483.45 該發展項目已獲授土地使用權，年期於2070年3月26日屆滿，作住宅用途。	該物業現時空置。	人民幣32,000,000元 (貴集團應佔100%權益： 人民幣32,000,000元)

附註：

(1) 根據2009年8月7日發出之營業執照第110000410144514號， 貴公司全資附屬公司北京麗高房地產開發有限公司已註冊成立，註冊資本為美元13,000,000元。

(2) 根據北京市國土資源與房產管理局於2000年10月12日發出之國有土地使用權證京市順港澳台國用(2000出)字第10159號，該發展項目佔地面積為169,000平方米之土地使用權之業權已授予北京麗高房地產開發有限公司，年期於2070年3月26日屆滿，作住宅用途。

(3) 根據北京市發展委員會於2005年3月31日發出之房屋所有權證京房權證市順港澳台字第10259號，該物業總建築面積為127,032.21平方米之房屋所有權歸屬於北京麗高房地產開發有限公司。

(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) 北京麗高房地產開發有限公司已合法取得該物業之土地使用權及房屋所有權。北京麗高房地產開發有限公司為該物業之唯一擁有人；

(ii) 該物業可由北京麗高房地產開發有限公司根據相關法律及規例合法轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置；及

(iii) 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2014年2月28日現況下之市值
112	中國 北京市 東城區 北京新怡家園	北京新怡家園(「發展項目」)計劃發展成為一個大型住宅／商業綜合發展項目，建於一幅總佔地面積約68,531.06平方米的不規則形地塊，並及於2005年至2013年竣工。 發展項目的一期、二期、三期及四期分別於2005年12月、2007年6月、2008年6月及2013年10月竣工並且一直持有作銷售。 該物業包括擁有以下概約建築面積的未售已竣工部份： **建築面積** *(平方米)* **一期、二期及三期** 零售 586.25 辦公 8,116.00 配套設施 1,714.00 10,416.25 **四期** 零售 177.94 該發展項目已獲授土地使用權，作住宅、商業、辦公、停車場、地庫停車場及配套用途。	該物業現時空置。	人民幣109,000,000元 (貴集團應佔70%權益： 人民幣76,300,000元)

附註：

(1) 根據2011年2月14日發出之營業執照第110000410056635號， 貴公司之共同控制企業北京崇文新世界房地產發展有限公司已註冊成立，註冊資本為美元225,400,000元。

(2) 根據北京市東城區人民政府於2005年1月31日發出之國有土地使用權證京崇國用(2010出)第00376號，該發展項目部份佔地面積為31,884.06平方米之土地使用權之業權已授予北京崇文新世界房地產發展有限公司，土地使用權作住宅用途年期於2074年7月13日屆滿、作商業及配套用途於2044年7月13日屆滿、作辦公、地庫辦公及地庫停車場用途於2054年7月13日屆滿。

(3) 根據北京市國土資源局於2005年1月31日發出之國有土地使用權證京市崇涉外國用(2005出)第10352號，該發展項目部份佔地面積為26,562平方米之土地使用權之業權已授予北京崇文新世界房地產發展有限公司，土地使用權作住宅用途年期於2074年7月13日屆滿、作配套商業用途於2044年7月13日屆滿、作地庫停車場用途於2054年7月13日屆滿。

(4) 根據北京市國土資源局於2005年4月6日發出之國有土地使用權證京市崇涉外國用(2005出)第10364號，該發展項目部份佔地面積為10,085平方米之土地使用權之業權已授予北京崇文新世界房地產發展有限公司，土地使用權作商業用途的年期於2044年8月30日屆滿、作辦公及停車場用途於2054年8月30日屆滿。

(5) 根據北京市國土資源與房產管理局發出之3份房屋所有權證，該物業部份總建築面積為92,862.7平方米之房屋所有權歸屬於北京崇文新世界房地產發展有限公司，房屋所有權證詳情如下：

證書編號	**樓宇座號**	**用途**	**建築面積** *(平方米)*	**發出日期**
京房權證崇字第015665號	6	住宅／商業／停車場／配套	22,518.13	2009年1月23日
京房權證崇字第032340號	8	住宅／商業／停車場／配套	32,340.30	2012年12月28日
京房權證崇其字第00181號	3	辦公	38,004.27	2006年3月18日

(6) 根據北京市東城區房屋和城鄉建設委員會於2013年10月25日發出的建築工程竣工驗收備案0967東竣2013(建)006號部份建築面積91,482平方米已竣工。

(7) 根據北京市住房和城鄉建設委員會於2013年10月23日發出的商品房預售許可證京房售證字(2013)187號，該物業部份建築面積21,378.05平方米許可預售。

(8) 附註(6)所述的發展項目部份受按揭所規限。

(9) 該物業部份建築面積約8,116.00平方米建於劃撥土地上，吾等已大致評估從劃撥性質轉為出讓性質地價需要人民幣104,000,000元。於吾等的估值過程中，吾等假設前述將土地使用權轉為出讓性質已經完成及已於估值中考慮相關之地價。

(10) 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：

該物業的一期、二期及三期

(i) 房屋所有權證京房權證崇其字第00181號指定的物業部份建於劃撥土地之上。北京崇文新世界房地產發展有限公司可依法轉讓或按揭該物業相關部份，惟分別受人民政府或有關土地資源管理當局批准所規限；

(ii) 除了附註(9)所述的物業部份，北京崇文新世界房地產發展有限公司已合法取得該物業之土地使用權及房屋所有權。北京崇文新世界房地產發展有限公司為該物業之唯一擁有人；

(iii) 除了附註(9)所述的物業部份，北京崇文新世界房地產發展有限公司可根據相關法律及規例合法轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置該物業；及

(iv) 該物業並無按揭及其他產權負擔。

該物業的四期

(v) 北京崇文新世界房地產發展有限公司已合法取得該物業之土地使用權及房屋所有權。北京崇文新世界房地產發展有限公司為該物業之唯一擁有人；

(vi) 北京崇文新世界房地產發展有限公司已經取得國有土地使用權證及建築工程竣工驗收備案。遵守相關規例及程序後，北京崇文新世界房地產發展有限公司於取得附註(6)所述該物業的房地產業權證明方面將沒有法律障礙；

(vii) 北京崇文新世界房地產發展有限公司已取得該物業部份的商品房預售許可證，北京崇文新世界房地產發展有限公司有權根據所述許可證預售該物業相關部份；及

(viii) 該物業可由北京崇文新世界房地產發展有限公司依法轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置，惟受相關法律及規例及承押人批准所規限。

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年2月28日現況下之市值
113	中國 北京市 東城區 西花市南里東區及西區 北京新景家園	北京新景家園(「發展項目」)包括3幅總佔地面積約56,275.00平方米的不規則形地塊及計劃發展成一個大型住宅／商業綜合發展項目，其中將包括北京新景家園的一期至三期。 北京新景家園的一期至三期已於2001年至2013年竣工及一直持有作銷售。發展項目的剩餘各期計劃將於2015年8月竣工。 該物業包括北京新景家園的二期及三期的未售單元。該物業於全面竣工後將包括以下概約建築面積： **建築面積** *(平方米)* **北京新景家園的二期及三期5號及6號** 住宅 611.64 零售 2,088.98 2,700.62 **剩餘各期** 零售 2,223.00 辦公 12,629.00 14,852.00	北京新景家園的一期至三期已竣工未售部份物業現時空置，該物業的剩餘各期現時正在興建。	人民幣307,000,000元 (貴集團應佔70%權益：人民幣214,900,000元)

物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年2月28日現況下之市值
	該物業的剩餘各期於竣工後將提供154個停車位，總建築面積約7,709.00平方米。 發展項目已獲授土地使用權，作住宅、商業、配套及地庫停車場用途。		

附註：

(1) 根據2011年2月14日發出之營業執照第110000410056635號， 貴公司之共同控制企業北京崇文新世界房地產發展有限公司已註冊成立，註冊資本為美元225,400,000元。

(2) 根據北京市國土資源局於2004年12月9日發出之國有土地使用權證京市崇涉外國用(2004出)第10343號，該發展項目佔地面積為16,600.00平方米之土地使用權之業權已授予北京崇文新世界房地產發展有限公司，土地使用權作配套用途的年期於2044年8月27日屆滿、作住宅用途於2074年8月27日屆滿。

(3) 根據北京市國土資源局於2004年12月22日發出之國有土地使用權證京市崇涉外國用(2004出)第10342號，該發展項目佔地面積為35,673平方米之土地使用權之業權已授予北京崇文新世界房地產發展有限公司，土地使用權作住宅用途的年期於2074年8月30日屆滿、作配套用途於2044年8月30日屆滿及作地庫停車場用途於2054年8月30日屆滿。

(4) 根據北京市國土資源局於2008年6月18日發出之國有土地使用權證京崇國用(2008出)第00045號，該發展項目佔地面積為4,002平方米之土地使用權之業權已授予北京崇文新世界房地產發展有限公司，土地使用權作商業用途的年期於2044年8月30日屆滿、作辦公用途於2054年8月30日屆滿。

(5) 根據北京市東城區房產管理局於2010年12月13日發出之房屋所有權證京房權證東字第10288號，該物業總建築面積為35,782.05平方米之房屋所有權歸屬於北京崇文新世界房地產發展有限公司。

(6) 根據北京市東城區房產管理局於2010年12月13日發出之房屋所有權證京房權證東字第036412號，該物業總建築面積為2,073.50平方米之房屋所有權歸屬於北京崇文新世界房地產發展有限公司。

(7) 根據北京市東城區房屋管理局於2010年7月29日發出之房屋所有權證京房權證崇字第039133號，該物業總建築面積為36,039.71平方米之房屋所有權歸屬於北京崇文新世界房地產發展有限公司。

(8) 根據北京市東城區房屋和城鄉建設委員會於2013年2月1日發出的建築工程竣工驗收備案0131東竣2013(建)0013號，發展項目部份建築面積26,241.40平方米已竣工。

(9) 根據北京市住房和城鄉建設委員會於2013年7月6日發出的商品房預售許可證京房售證字(2012)131號，該物業部份建築面積19,941.77平方米許可預售。

(10) 附註(3)及(8)所述的物業部份受按揭所規限。

(11) 如 貴集團所告知，於估值日期物業已經產生建設成本及預測未繳付建設成本分別為約人民幣17,300,000元及人民幣99,262,000元。因此，吾等於吾等的估值中已考慮前述成本。吾等認為，建議發展項目(假設該等物業於估值日期已竣工)的總發展價值估計約為人民幣535,855,000元。

(12) 根據 貴集團指明的特別指示，吾等於吾等的估值中已計及該物業的未繳付土地成本約人民幣28,000,000元。吾等的估值乃按物業的100%權益進行，不考慮 貴集團與於物業擁有權益的其他方之間訂立的任何合約安排。

(13) 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) 北京崇文新世界房地產發展有限公司已合法取得該物業之土地使用權及為該物業之唯一擁有人；

(ii) 該物業的土地使用權可由北京崇文新世界房地產發展有限公司根據相關法律及規例合法轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置；

(iii) 北京崇文新世界房地產發展有限公司已合法取得附註(5)、(6)及(7)所述該物業之房屋所有權及為該物業有關部份之唯一擁有人；

(iv) 該物業之房屋所有權可由北京崇文新世界房地產發展有限公司根據相關法律及規例合法轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置；

(v) 北京崇文新世界房地產發展有限公司已經取得附註(8)所述該物業部份的國有土地使用權證及建築工程竣工驗收備案。遵守相關規例及程序後，北京崇文新世界房地產發展有限公司於取得房地產業權證明方面將沒有法律障礙；

(vi) 北京崇文新世界房地產發展有限公司已取得該物業部份的商品房預售許可證，北京崇文新世界房地產發展有限公司有權根據所述許可證預售該物業相關部份；及

(vii) 該物業可由北京崇文新世界房地產發展有限公司依法轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置，惟受相關法律及規例及承押人批准所規限。

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年2月28日現況下之市值
114	中國 北京市 東城區 崇文門外大街 西南角5號 北京新景 商務樓	北京新景商業中心包括一幅面積約7,347.60平方米的不規則形地塊，計劃發展成一個商業發展項目。 該物業現時正在發展中，於全面竣工後將提供以下概約總建築面積： **建築面積** *(平方米)* 零售 16,531.00 辦公 8,052.00 24,583.00 該物業於竣工後將包括159個停車位，總建築面積約15,070.00平方米。 該物業已經獲授土地使用權，作商業及辦公用途。	該物業現時發展中。	人民幣337,000,000元 (貴集團應佔70%權益：人民幣235,900,000元)

附註：

(1) 根據2011年2月14日發出之營業執照第110000410056635號， 貴公司之共同控制企業北京崇文新世界房地產發展有限公司已註冊成立，註冊資本為美元225,400,000元。

(2) 根據北京市東城區房屋管理局於2008年9月3日發出之國有土地使用權證京崇國用(2008出)第00076號，該物業總建築面積為7,347.60平方米之土地使用權歸屬於北京崇文新世界房地產發展有限公司。

(3) 如 貴集團所告知，於估值日期物業已經產生建設成本及預測未繳付建設成本分別為約人民幣43,400,000元及人民幣146,498,000元。因此，吾等於吾等的估值中已考慮前述成本。吾等認為，該物業擬發展項目(假設其於估值日期已完成)的總發展價值估計約為人民幣683,455,000元。

(4) 根據 貴集團指明的特別指示，吾等於吾等的估值中已計及該物業的未繳付土地成本約人民幣26,000,000元。吾等的估值乃按物業的100%權益進行，不考慮 貴集團與於物業擁有權益的其他方之間訂立的任何合約安排。

(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) 北京崇文新世界房地產發展有限公司已合法取得該物業之土地使用權。北京崇文新世界房地產發展有限公司為該物業之唯一擁有人；

(ii) 該物業可由北京崇文新世界房地產發展有限公司根據相關法律及規例合法轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置；及

(iii) 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2014年2月28日現況下之市值
115	中國 北京市 東城區 廣渠門內大街 北京新裕商業中心	北京新裕商業中心包括一幅總佔地面積約24,574.00平方米的不規則形地塊，計劃發展成一個商業發展項目。 該物業現時正在發展中，於竣工後將包括建築面積約60,925.00平方米的零售部份、建築面積約23,675.00平方米的配套設施及建築面積約28,695.00平方米的550個停車位。 該物業已經獲授土地使用權，作商業及辦公用途。	該物業現時發展中。	人民幣1,930,000,000元 （貴集團應佔70%權益：人民幣1,351,000,000元）

附註：

(1) 根據2011年2月14日發出之營業執照第110000410056635號， 貴公司之共同控制企業北京崇文新世界房地產發展有限公司已註冊成立，註冊資本為美元225,400,000元。

(2) 根據北京市國土資源局於2008年10月30日發出之國有土地使用權證京崇國用（2008出）第00084號，該發展項目佔地面積為24,574平方米之土地使用權已授予北京崇文新世界房地產發展有限公司，土地使用權作商業用途的年期於2044年8月30日屆滿及作辦公用途於2054年8月30日屆滿。

(3) 如 貴集團所告知，於估值日期該物業已經產生建設成本及預測未繳付建設成本分別為約人民幣108,900,000元及人民幣478,899,000元。因此，吾等於吾等的估值中已考慮前述成本。吾等認為，建議發展項目（假設該等物業於估值日期已竣工）的總發展價值估計約為人民幣3,545,024,000元。

(4) 根據 貴集團指明的特別指示，吾等於吾等的估值中已計及該物業的未繳付土地成本約人民幣142,000,000元。吾等的估值乃按物業的100%權益進行，不考慮 貴集團與於物業擁有權益的其他方之間訂立的任何合約安排。

(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) 北京崇文新世界房地產發展有限公司已合法取得該物業之土地使用權及房屋所有權。北京崇文新世界房地產發展有限公司為該物業之唯一擁有人；

(ii) 該物業可由北京崇文新世界房地產發展有限公司根據相關法律及規例合法轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置；及

(iii) 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2014年2月28日現況下之市值
116	中國 北京市 東城區 廣渠門內大街 北京新裕家園	北京新裕家園(「發展項目」)包括2幅總佔地面積約443,239.00平方米的不規則形地塊，計劃發展成一個大型住宅／商業綜合發展項目，竣工後將包括北京新裕家園的第2、3及4棟及剩餘各期。 發展項目的第3及4棟已於2004年竣工及售完。發展項目的第2棟於2007年竣工後一直在銷售。發展項目的剩餘各期在等待發展。 該物業包括第2棟未售竣工部份及概約總建築面積列示如下： **建築面積** *(平方米)* **第2棟** 零售 3,308.07 該發展項目已經獲授土地使用權，作住宅、商業、辦公及地庫停車場用途。	該物業現時空置。	人民幣262,000,00元 (貴集團應佔70%權益：人民幣183,400,000元)

附註：

(1) 根據2011年2月14日發出之營業執照第110000410056635號， 貴公司之共同控制企業北京崇文新世界房地產發展有限公司已註冊成立，註冊資本為美元225,400,000元。

(2) 根據北京市人民政府於2004年6月3日發出之國有土地使用權證京市崇涉外國用(2004出)字第10311號，該發展項目佔地面積為8,800平方米之土地使用權之業權已授予北京崇文新世界房地產發展有限公司，土地使用權作商業用途的年期於2043年6月20日屆滿、作住宅用途於2073年6月20日屆滿及作辦公及地庫停車場用途於2053年6月20日屆滿。

(3) 根據北京市東城區房屋管理局於2004年11月2日發出之房屋所有權證京房權證崇字第015055號，該物業總建築面積為47,748.96平方米之房屋所有權歸屬於北京崇文新世界房地產發展有限公司。

(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) 北京崇文新世界房地產發展有限公司已合法取得該物業之土地使用權及房屋所有權。北京崇文新世界房地產發展有限公司為該物業之唯一擁有人；

(ii) 該物業可由北京崇文新世界房地產發展有限公司根據相關法律及規例依法轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置；及

(iii) 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2014年2月28日現況下之市值
117	中國 北京市 東城區 崇文門外大街 7–9號 北京正仁大廈	北京正仁大廈(「發展項目」)為一幢14層辦公大樓，於2002年竣工。 該物業包括總建築面積約5,552.00平方米的多個辦公。 發展項目已獲授土地使用權，自1998年4月10日開始，為期70年作住宅用途及40年作商業、配套、辦公、地下倉庫及地庫停車場用途。	總建築面積約5,116.57平方米的物業部份根據9份租約出租，最後租約於2015年8月12日屆滿，每月總租金收益約人民幣431,909元(不包括管理費)。 該物業餘下部份現時空置。	人民幣108,000,000元 (貴集團應佔70%權益： 人民幣75,600,000元)

附註：

(1) 根據2008年7月16日發出之營業執照第110000410041863號， 貴公司之共同控制企業北京崇裕房產開發有限公司已註冊成立，註冊資本為美元171,184,000元。

(2) 根據北京市國土資源局於2005年3月15日發出之國有土地使用權證京崇國用(2005)第0011號，該發展項目佔地面積為52,096.23平方米之土地使用權之業權已授予北京崇裕房產開發有限公司，作住宅、配套、商業、辦公、地下倉庫及地庫停車場用途。

(3) 根據北京市國土資源和規劃局於2004年2月26日發出之房屋所有權證京房權證崇其字第00162號，該物業總建築面積為19,979.29平方米之房屋所有權歸屬於北京崇裕房產開發有限公司。

(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) 北京崇裕房產開發有限公司已合法取得該物業之土地使用權及房屋所有權。北京崇裕房產開發有限公司為該物業之唯一擁有人；

(ii) 該物業可由北京崇裕房產開發有限公司根據相關法律及規例依法轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置；及

(iii) 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2014年2月28日現況下之市值
118	中國 北京市 崇文門外大街3號 東城區 北京新世界中心 一期若干部份	北京新世界中心一期為一個多功能混合建築物，包括兩幢16層辦公大廈(北塔樓及南塔樓)、一幢於5層高商業裙樓之17層酒店式公寓大樓、一幢15層酒店及一幢3層地庫停車場。其於1997年10月竣工。 該物業包括辦公大廈及公寓大廈的多個未銷售單元。該物業的概約總建築面積詳情如下： **建築面積** *(平方米)* 住宅 675.36 辦公 303.37 978.73 該物業已獲授土地使用權，為期50年作綜合用途。	該物業現時空置。	人民幣24,500,000元 (貴集團應佔70%權益： 人民幣17,150,000元)

附註：

(1) 根據2013年6月5日發出之營業執照第110000450014376號， 貴公司之共同控制企業中國新世界電子有限公司已註冊成立，註冊資本為美元57,200,000元。

(2) 根據2011年2月14日發出之營業執照第110000410056635號， 貴公司之共同控制企業北京崇文新世界房地產發展有限公司已註冊成立，註冊資本為美元225,400,000元。

(3) 根據北京市人民政府於1999年7月發出之國有土地使用權證京市崇港澳台國用(1999出)字第10056號，該發展項目佔地面積為6,100.3平方米之土地使用權之業權已授予中國新世界電子有限公司，土地使用權年期於2044年3月31日屆滿，作綜合用途。

(4) 根據北京市人民政府於1999年7月7日發出之國有土地使用權證京市崇港澳台國用(1999)字第10057號，該發展項目佔地面積為10,122.84平方米之土地使用權之業權歸屬於北京崇文新世界房地產發展有限公司，土地使用權年期於2044年3月31日屆滿，作綜合用途。

(5) 根據北京市國土資源和房屋管理局於1999年6月11日發出之房屋所有權證京房權證市崇港澳台字第10044號，總建築面積為60,919.51平方米之樓宇業權由中國新世界電子有限公司持有。

(6) 根據北京市國土資源和房屋管理局於1999年6月11日發出之房屋所有權證京房權證市崇港澳台字第10045號，總建築面積101,089.91平方米之樓宇之業權由北京崇文新世界房地產發展有限公司持有。

(7) 附註(5)及(6)所述的發展項目部份受按揭所規限。

(8) 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) 中國新世界電子有限公司及北京崇文新世界房地產發展有限公司已合法取得該物業之土地使用權及房屋所有權。中國新世界電子有限公司及北京崇文新世界房地產發展有限公司為該物業之唯一擁有人；及

(ii) 該物業可由中國新世界電子有限公司及北京崇文新世界房地產發展有限公司依法轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置，惟受相關法律及規例及承押人批准所規限。

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年2月28日現況下之市值
119	中國 北京市 東城區 崇文門外大街5號 北京新世界中心 二期 北京太華公寓	北京新世界中心二期(「發展項目」)包括一幅大致呈矩形的地塊，佔地面積為15,242.98平方米。 發展項目為一個大型商業／住宅綜合樓，由建於一幢6層商業／住宅／停車場平台(包括三層地庫)的一幢17層住宅／辦公綜合樓宇組成，該物業於2000年6月竣工。 該物業包括以下概約總建築面積： **建築面積** *(平方米)* 住宅 1,085.00 辦公室 1,304.00 2,389.00 發展項目已獲授土地使用權，作商業用途的年期於2033年11月8日屆滿、作辦公室用途於2043年11月8日屆滿及作住宅用途於2063年11月8日屆滿。	建築面積約411.09平方米的物業的辦公部份根據一份於2015年6月屆滿、每月租金收益約人民幣56,268元(不包括管理費)的租約出租。 該物業的餘下部份現時空置。	人民幣59,100,000元 (貴集團應佔70%權益： 人民幣41,370,000元)

附註：

(1) 根據2008年7月16日發出之營業執照第110000410041863號， 貴公司之共同控制企業北京崇裕房產開發有限公司已註冊成立，註冊資本為美元171,840,000元。

(2) 根據北京市人民政府於2003年1月24日發出之國有土地使用權證京市崇港澳台國用(2002出)字第10267號，發展項目之佔地面積為15,242.98平方米之土地使用權之業權已授予北京崇裕房產開發有限公司，土地使用權作商業用途的年期於2033年11月8日屆滿、作辦公室用途於2043年11月8日屆滿及作住宅用途於2065年11月8日屆滿。

(3) 根據北京市國土資源和房產管理局於2003年1月24日發出之房屋所有權證京房權證市崇港澳台字第10201號，總建築面積156,199.78平方米的樓宇之業權由北京崇裕房產開發有限公司持有。

(4) 附註(3)所述的發展項目部份受按揭所規限。

(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) 北京崇裕房產開發有限公司已合法取得該物業之土地使用權及房屋所有權。北京崇裕房產開發有限公司為該物業之唯一擁有人；及

(ii) 該物業可由北京崇裕房產開發有限公司依法轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置，惟受相關法律及規例及承押人批准所規限。

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年2月28日現況下之市值
120	中國 北京市 順義區高麗營鎮 于莊村 北京華美項目	北京華美項目(「發展項目」)包括一塊面積約為129,702.00平方米的地塊，計劃發展成一個低密度住宅發展項目。 發展項目一期的部份計劃將於2014年12月竣工，發展項目的剩餘各期則等待發展。 該物業包括以下概約總建築面積： **建築面積** *(平方米)* **一期(發展中)** 住宅 56,022.80 商業 2,938.00 配套設施 6,409.00 65,369.80 **已規劃之剩餘各期** 住宅 78,469.00 配套設施 1,560.00 80,029.00 發展項目已獲授土地使用權，為期70年作住宅用途、40年作商業用途及50年作綜合用途。	該物業一期的部份正在發展中，而發展項目的剩餘部份則正等待開發。	人民幣2,642,000,000元 (貴集團應佔75%權益：人民幣1,981,500,000元)

附註：

(1) 根據2006年9月26日發出之營業執照第110000450167439號， 貴公司的附屬公司北京新世界華美房地產開發有限公司已註冊成立，註冊資本為人民幣748,000,000元。

(2) 根據北京市人民政府於2011年12月26日發出之國有土地使用權證京順國用(2011出)第00195號，發展項目之佔地面積為59,001.8平方米之土地使用權之業權已授予北京新世界華美房地產開發有限公司，土地使用權作商業用途的年期於2050年12月2日屆滿、作綜合用途於2060年12月2日屆滿及作住宅用途於2080年12月2日屆滿。

(3) 根據北京市人民政府於2011年12月26日發出之國有土地使用權證京順國用(2011出)第00196號，發展項目之佔地面積為70,728.4平方米之土地使用權之業權已授予北京新世界華美房地產開發有限公司，土地使用權作商業用途的年期於2050年12月2日屆滿、作綜合用途於2060年12月2日屆滿及作住宅用途於2080年12月2日屆滿。

(4) 根據北京市國土資源局與北京新世界華美房地產開發有限公司於2010年12月3日訂立之國有土地使用權出讓合同京地出(合)字(2010)第382號，前者將一幅總佔地面積179,057.00平方米的地塊的土地使用權授予後者，而上述合同所訂明之主要條件(其中包括)如下：

(i)	用途	:	住宅，商業及綜合
(ii)	土地使用年期	:	70年(住宅)，40年(商業)及50年(綜合)
(iii)	容積率	:	≤1.1
(iv)	總建築面積	:	≤200,012平方米
(v)	建築限高	:	18米
(vi)	密度	:	≥30%
(vii)	綠化面積	:	≥30%
(viii)	土地出讓費	:	人民幣820,000,000元

(5) 根據北京市規劃委員會於2011年5月27日發出的建設用地規劃許可證地字第2011規(順)地字0023號，佔地面積183,260.90平方米的發展項目獲許可開發。

(6) 根據北京市規劃局發出的8份建設工程規劃許可證，總建築面積78,980.14平方米的物業獲許可施工。建設工程規劃許可證詳情列示如下：

許可證編號	**建築面積** *(平方米)*	**發出日期**
建字第2012規(順)建字0164號	11,662.80	2012年12月26日
建字第2012規(順)建字0165號	6,003.39	2012年12月26日
建字第2012規(順)建字0166號	10,531.72	2012年12月26日
建字第2012規(順)建字0167號	10,840.00	2012年12月26日
建字第2012規(順)建字0168號	10,707.61	2012年12月26日
建字第2012規(順)建字0169號	10,287.56	2012年12月26日
建字第2012規(順)建字0170號	6,192.28	2012年12月26日
建字第2012規(順)建字0171號	7,418.05	2012年12月26日
建字第2013規(順)建字0020號	5,336.73	2013年3月12日

(7) 根據北京市住房及城鄉建設委員會於2013年8月2日發出的2份建設工程施工許可證，該物業部份的建築工程獲許可施工及詳情列示如下：

許可證編號	發出日期	建築面積 *(平方米)*
[2013]施建字0527號	2013年8月2日	45,965.19
[2013]施建字0528號	2013年8月2日	33,014.95

(8) 如 貴集團所告知，於估值日期該物業已經產生建設成本及預測未繳付建設成本分別為約人民幣35,572,000元及人民幣878,100,000元。因此，吾等於吾等的估值中考慮前述成本。吾等認為，建議發展項目(假設該等物業於估值日期已竣工)的總發展價值估計約為人民幣4,745,168,000元。

(9) 附註(2)所述的發展項目部份受一項按揭所規限。

(10) 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) 北京新世界華美房地產開發有限公司已合法取得該物業之土地使用權。北京新世界華美房地產開發有限公司為該物業之土地使用權之唯一擁有人；

(ii) 該物業的土地使用權可由北京新世界華美房地產開發有限公司依法轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置，惟受相關法律及規例及承押人批准所規限；

(iii) 北京新世界華美房地產開發有限公司已經取得物業建設的所有必要批文、許可證及登記，建設工程附合相關規例；

(iv) 北京新世界華美房地產開發有限公司已經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。遵守相關規例及程序後，北京新世界華美房地產開發有限公司在取得房地產業權證明方面將沒有法律障礙；及

(v) 除了上文附註(8)所述的按揭外，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2014年2月28日現況下之市值
121	中國 河北省 唐山市 路南區 建設南路東與 鳳凰大廈南 唐山新世界中心	唐山新世界中心包括兩幅總佔地面積約為31,630.29平方米的地塊，計劃發展為住宅／商業綜合發展項目。 該物業目前處於開發階段，計劃將於2014年11月落成。 落成後該物業概約總建築面積如下： **建築面積** *(平方米)* 住宅 85,411.15 商業 39,271.64 辦公 48,768.37 配套設施 73,579.51 247,030.67 落成後該物業將包括1,115個停車位，總建築面積約為54,393.49平方米。 該物業已獲授土地使用權，作住宅用途之土地使用權將於2080年10月4日屆滿，作商業用途之土地使用權將於2050年10月4日屆滿。	該物業目前處於開發階段，計劃將於2014年11月落成。	人民幣1,064,000,000元 （貴集團應佔100%權益： 人民幣1,064,000,000元）

附註：

(1) 根據2013年7月25日發出之營業執照第130200400006713號， 貴公司的全資附屬公司唐山新世界房地產開發有限公司註冊成立，註冊資本為美元97,000,000元。

(2) 根據唐山市人民政府於2011年3月21日發出之國有土地使用權證冀唐國用(2011)第5221號，發展項目之佔地面積為11,198.59平方米部份之土地使用權已授予唐山新世界房地產開發有限公司，作商業用途之土地使用權將於2050年10月4日屆滿，作住宅用途之土地使用權將於2080年10月4日屆滿。

(3) 根據唐山市人民政府於2011年3月21日發出之國有土地使用權證冀唐國用(2011)第5222號，發展項目之佔地面積為20,431.70平方米部份之土地使用權已授予唐山新世界房地產開發有限公司，作商業用途之土地使用權將於2050年10月4日屆滿，作住宅用途之土地使用權將於2080年10月4日屆滿。

(4) 根據兩份均由唐山市城鄉規劃局發出之建設用地規劃許可證，兩幅地塊獲准開發，詳情如下所示：

許可證編號	**地址**	**用途**	**佔地面積** *(平方米)*	**發出日期**
地字第130201201104693號	建設路以東及鳳凰大廈以南(A-01地段)	商業及住宅	11,198.63	2011年4月14日
地字第130201201104694號	建設路以東及鳳凰大廈以南(A-02地段)	商業及住宅	20,432.41	2011年4月14日

(5) 根據兩份均由唐山市城鄉規劃局發出之建築工程規劃許可證，發展項目獲准興建，詳情如下所示：

許可證編號	**地址**	**建築面積** *(平方米)*	**發出日期**
建字第130201201202431號	建設路以東及鳳凰大廈以南	202,536.38	2012年3月29日
建字第130201201202446號	建設路以東、大劍公園以北、鳳凰大廈以南及紀念碑廣場以西	100,830.51	2012年5月15日

(6) 根據兩份均由唐山市住房和城鄉建設局發出之建築工程施工許可證，發展項目獲准開始施工，詳情如下所示：

許可證編號	地址	建築面積 *(平方米)*	發出日期
房2012054號	建設路以東、大劍公園以北、鳳凰大廈以南及紀念碑廣場以西	176,440.69	2012年8月30日
房2012055號	建設路以東、大劍公園以北、鳳凰大廈以南及紀念碑廣場以西	126,926.22	2012年8月30日

(7) 誠如 貴集團所告知，於估值日該物業所產生之建築成本及預計未繳付建築成本分別約為人民幣519,424,617元及人民幣465,979,000元。因此，吾等已將上述成本計入估值。吾等認為，假設物業擬進行之開發於估值日前完成，則其總開發價值估計約為人民幣1,824,814,000元。

(8) 吾等獲提供 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) 唐山新世界房地產開發有限公司已合法取得該物業的土地使用權。唐山新世界房地產開發有限公司為該物業土地使用權的唯一擁有人；

(ii) 該物業的土地使用權可由唐山新世界房地產開發有限公司根據相關法律法規依法轉讓、出租、抵押或以其他方式處理；

(iii) 唐山新世界房地產開發有限公司已取得該物業興建所需之一切必要批文、許可證及登記，建設工程符合相關法規；

(iv) 唐山新世界房地產開發有限公司已取得國有土地使用權證、建設用地規劃許可證、建築工程規劃許可證及建築工程施工許可證。於遵守相關法規及程序後，唐山新世界房地產開發有限公司取得房地產業權證書將無法律障礙；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2014年2月28日現況下之市值
122	中國 河北省 廊坊市 愛民東路及建設路交匯處 廊坊新世界中心	廊坊新世界中心(「發展項目」)包括4幅地塊，總佔地面積約為95,597.99平方米，將分三期建成，計劃發展成住宅／辦公／商業綜合發展項目。 該發展項目目前處於開發階段，計劃將於2016年3月落成。 落成後該物業概約總建築面積如下： **建築面積** *(平方米)* 辦公 41,101.66 商業 60,678.75 酒店 38,564.46 住宅 156,317.79 配套設施 59,975.90 356,638.56 落成後該物業將包括2,305個停車位，總建築面積約為76,342.32平方米。 該發展項目已獲授土地使用權，作商業及金融用途之年期為40年，作住宅用途之年期為70年。	該物業目前處於開發階段，計劃將於2016年3月落成。	人民幣1,517,000,000元 (貴集團應佔100%權益：人民幣1,517,000,000元)

附註：

(1) 根據2013年1月11日發出之營業執照第131000400006328號， 貴公司的全資附屬公司廊坊新世界房地產開發有限公司註冊成立，註冊資本為美元102,300,000元。

(2) 根據廊坊市人民政府發出之4份國有土地使用權證，發展項目之總佔地面積為95,597.99平方米的土地使用權已授予廊坊新世界房地產開發有限公司。國有土地使用權證詳情如下所示：

證書編號	用途	屆滿日期	佔地面積 *(平方米)*	發出日期
廊國用(2010)第02713號	商業及金融	2050年10月27日	25,532.39	2010年12月13日
廊國用(2010)第02823號	商業及金融	2050年10月27日	6,335.25	2010年12月17日
廊國用(2010)第02834號	商業及金融	2050年10月27日	7,909.98	2010年12月17日
廊國用(2010)第02846號	住宅	2080年10月27日	55,820.37	2010年12月17日

(3) 根據廊坊市國土資源局與廊坊新世界房地產開發有限公司於2010年6月23日訂立之國有土地使用權出讓合同第C131000120100049號，前者將一幅總佔地面積25,532.00平方米的地塊的土地使用權授予後者，而上述合同所訂明之主要條件(其中包括)如下：

(i) 用途 : 商業及金融
(ii) 土地使用年期 : 40年
(iii) 容積率 : ≤4
(iv) 建築限高 : 100米
(v) 密度 : 25%至50%
(vi) 綠化面積 : 15%至30%
(vii) 土地出讓費 : 人民幣102,368,100元
(viii) 協定開工日期 : 2011年5月31日
(ix) 協定竣工日期 : 2013年11月30日

(4) 根據廊坊市國土資源局與廊坊新世界房地產開發有限公司於2011年7月6日訂立之國有土地使用權出讓合同之補充協議，而國有土地使用權出讓合同第C131000120100049號所訂明之主要條款修訂載於上述協議，有關修訂(其中包括)如下：

(i) 協定開工日期 : 2011年11月30日
(ii) 協定竣工日期 : 2014年5月30日

(5) 根據廊坊市國土資源局與廊坊新世界房地產開發有限公司於2010年6月23日訂立之國有土地使用權出讓合同第C131000120100053號，前者將一幅總佔地面積14,245.00平方米的地塊的土地使用權授予後者，而上述合同所訂明之主要條件(其中包括)如下：

(i) 用途 : 商業及金融
(ii) 土地使用年期 : 40年
(iii) 容積率 : ≤4
(iv) 建築限高 : 100米
(v) 密度 : 25%至50%
(vi) 綠化面積 : 15%至30%
(vii) 土地出讓費 : 人民幣56,655,600元
(viii) 協定開工日期 : 2011年10月1日
(ix) 協定竣工日期 : 2014年4月2日

(6) 根據廊坊市國土資源局與廊坊新世界房地產開發有限公司於2011年11月23日訂立之國有土地使用權出讓合同之補充協議，而國有土地使用權出讓合同第C131000120100053號所訂明之主要條款修訂載於上述協議，有關修訂(其中包括)如下：

(i)	協定開工日期	：	2012年1月1日
(ii)	協定竣工日期	：	2014年7月2日

(7) 根據廊坊市國土資源局與廊坊新世界房地產開發有限公司於2010年6月23日訂立之國有土地使用權出讓合同第C131000120100057號，前者將一幅總佔地面積55,820.00平方米的地塊的土地使用權授予後者，而上述合同所訂明之主要條件(其中包括)如下：

(i)	用途	：	住宅
(ii)	土地使用年期	：	70年
(iii)	容積率	：	≤2.3
(iv)	建築限高	：	60米
(v)	密度	：	22%–25%
(vi)	綠化面積	：	≥30%
(vii)	土地出讓費	：	人民幣251,200,000元
(viii)	協定開工日期	：	2011年5月31日
(ix)	協定竣工日期	：	2013年5月31日

(8) 根據廊坊市國土資源局與廊坊新世界房地產開發有限公司於2011年7月6日訂立之國有土地使用權出讓合同補充協議，而國有土地使用權出讓合同第C131000120100057號所訂明之主要條款修訂載於上述協議，有關修訂(其中包括)如下：

(i)	協定開工日期	：	2011年11月30日
(ii)	協定竣工日期	：	2013年11月30日

(9) 根據由廊坊市城鄉規劃局發出之3份建設用地規劃許可證，該地塊獲准開發，詳情如下所示：

許可證編號	**地址**	**用途**	**佔地面積** *(平方米)*	**發出日期**
地字第131000201000040號	A區	商業及辦公	25,532.00	2010年9月21日
地字第131000201000041號	B區	商業及辦公	14,245.00	2010年9月21日
地字第131000201000056號	C區	住宅	55,820.00	2010年11月29日

(10) 根據由廊坊市城鄉規劃局發出之3份建築工程規劃許可證，該物業獲准興建，詳情如下所示：

許可證編號	發出日期	建築面積 *(平方米)*
建字第131000201200018號	2012年4月10日	167,725.63
建字第131000201200019號	2012年4月10日	36,615.88
建字第131000201200028號	2012年6月14日	234,837.56

(11) 根據由廊坊市建設局發出之4份建築工程施工許可證，該物業獲准開始施工，詳情如下所示：

許可證編號	發出日期	建築面積 *(平方米)*
131000S1106701椿	2012年6月15日	不適用
131000S110680101	2012年9月25日	36,615.88
131000S1106801椿	2012年6月15日	不適用
131000S1200201椿	2012年9月27日	不適用

(12) 誠如 貴集團所告知，於估值日該物業所產生之建築成本及預計未繳付建築成本分別約為人民幣440,356,944元及人民幣866,565,000元。因此，吾等已將上述成本計入估值。吾等認為，假設物業擬進行之開發於估值日前完成，則其總開發價值估計約為人民幣3,280,763,000元。

(13) 吾等獲提供 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) 廊坊新世界房地產開發有限公司已合法取得該物業的土地使用權。廊坊新世界房地產開發有限公司為該物業土地使用權的唯一擁有人；

(ii) 該物業的土地使用權可由廊坊新世界房地產開發有限公司根據相關法律法規依法轉讓、出租、抵押或以其他方式處理；

(iii) 廊坊新世界房地產開發有限公司已取得該物業興建所需之一切必要批文、許可證及登記，建設符合相關法規；

(iv) 廊坊新世界房地產開發有限公司已取得國有土地使用權證、建設用地規劃許可證、建築工程規劃許可證及建築工程施工許可證。於遵守相關法規及程序後，廊坊新世界房地產開發有限公司取得房地產業權證書將無法律障礙；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2014年2月28日現況下之市值
123	中國 河北省 廊坊市 新奧藝術大道南與銀河路西 廊坊新世界花園	廊坊新世界花園包括兩幅總佔地面積約為133,855.72平方米的地塊，計劃發展為住宅／商業項目。 該物業目前處於開發階段，計劃將於2016年12月落成。 落成後該物業概約總建築面積如下所示： **建築面積** *(平方米)* 住宅 250,463.00 商業 14,398.00 配套設施 35,080.00 299,941.00 落成後該物業將包括1,730個停車位，總建築面積約為67,104.00平方米。 該物業已獲授土地使用權，年期為70年，作住宅用途。	該物業目前處於開發階段，計劃將於2016年12月落成。	人民幣742,000,000元 (貴集團應佔100%權益：人民幣742,000,000元)

附註：

(1) 根據2011年11月25日發出之營業執照第131000400006310號， 貴公司的全資附屬公司廊坊新中房地產開發有限公司註冊成立，註冊資本為美元38,200,000元。

(2) 根據兩份均由廊坊市人民政府發出之國有土地使用權證，發展項目之總佔地面積為133,855.72平方米之土地使用權已授予廊坊新中房地產開發有限公司。國有土地使用權證詳情如下所示：

證書編號	發出日期	用途	佔地面積 *(平方米)*	屆滿日期
廊國用(2011)第05984號	2011年12月14日	住宅	57,007.87	2080年10月27日
廊國用(2011)第05985號	2011年12月26日	住宅	76,847.85	2080年10月27日

(3) 根據廊坊市國土資源局與廊坊新中房地產開發有限公司於2010年6月23日訂立之國有土地使用權出讓合同第C131000120100051號，前者將一幅總佔地面積82,089.8平方米的地塊的土地使用權授予後者，而上述合同所訂明之主要條件(其中包括)如下：

(i)	用途	:	住宅
(ii)	土地使用年期	:	70年
(iii)	容積率	:	1.5至2
(iv)	建築限高	:	80米
(v)	密度	:	22%至26%
(vi)	綠化面積	:	≥35%
(vii)	土地出讓費	:	人民幣329,131,900元
(viii)	協定開工日期	:	2011年10月1日
(ix)	協定竣工日期	:	2014年4月2日

(4) 根據廊坊市國土資源局與廊坊新中房地產開發有限公司於2011年1月19日訂立之國有土地使用權出讓合同補充協議，而國有土地使用權出讓合同第C131000120100051號所訂明之主要條款修訂載於上述協議，有關修訂(其中包括)如下：

(i)	總佔地面積	:	7.684785公頃(76,847.85平方米)
(ii)	總建築面積	:	153,695.7平方米
(iii)	土地出讓費	:	人民幣308,114,758元

(5) 根據廊坊市國土資源局與廊坊新中房地產開發有限公司於2011年11月23日訂立之國有土地使用權出讓合同補充協議，而國有土地使用權出讓合同第C131000120100051號所訂明之主要條款修訂載於上述協議，有關修訂(其中包括)如下：

(i)	協定開工日期	:	2012年9月1日
(ii)	協定竣工日期	:	2015年3月2日

(6) 根據廊坊市國土資源局與廊坊新中房地產開發有限公司於2010年6月23日訂立之國有土地使用權出讓合同C131000120100055，前者將一幅總佔地面積51,125.70平方米的地塊的土地使用權授予後者，而上述合同所訂明之主要條件(其中包括)如下：

(i)	用途	:	住宅
(ii)	土地使用年期	:	70年
(iii)	容積率	:	1.5至2.0
(iv)	建築限高	:	80米
(v)	密度	:	22%至26%
(vi)	綠化面積	:	≤35%
(vii)	土地出讓費	:	人民幣203,344,400元
(viii)	協定開工日期	:	2011年5月31日
(ix)	協定竣工日期	:	2013年5月31日

(7) 根據廊坊市國土資源局與廊坊新中房地產開發有限公司於2011年1月19日訂立之國有土地使用權出讓合同補充協議，而國有土地使用權出讓合同第C131000120100055號所訂明之主要條款修訂載於上述協議，有關修訂(其中包括)如下：

(i)	總佔地面積	:	5.700787公頃(57,007.87平方米)
(ii)	總建築面積	:	114,015.74平方米
(iii)	土地出讓費	:	人民幣226,739,802元

(8) 根據廊坊市國土資源局與廊坊新中房地產開發有限公司於2011年7月6日訂立之國有土地使用權出讓合同補充協議，而國有土地使用權出讓合同第C131000120100055號所訂明之主要條款修訂載於上述協議，有關修訂(其中包括)如下：

(i)	協定開工日期	:	2012年3月31日
(ii)	協定竣工日期	:	2014年3月31日

(9) 根據兩份均由廊坊市城鄉規劃局發出之建設用地規劃許可證，該發展項目獲准開發。建設用地規劃許可證詳情如下所示：

許可證編號	**發出日期**	**地址**	**佔地面積** *(平方米)*
地字第131000201100025號	2011年5月8日	北鳳道以北及銀河路以西	76,847.85
地字第131000201100010號	2011年3月30日	北鳳道以北及銀河路以西	57,007.87

(10) 根據兩份均由廊坊市城鄉規劃局發出之建築工程規劃許可證，該發展項目獲准興建。建築工程規劃許可證詳情如下所示：

許可證編號	發出日期	地址	建築面積 *(平方米)*
建字第131000201300033	2013年8月23日	北鳳道以北及銀河路以西	109,868.36
建字第131000201300018	2013年5月22日	藝術大道以南及銀河路以西	129,503.76

(11) 根據由廊坊市建設局於2013年9月2日發出之許可證號為131000S130300101之建築工程施工許可證，該建築面積為129,503.76平方米之發展項目獲准開始施工。

(12) 誠如 貴集團所告知，於估值日該物業所產生之建築成本及預計未繳付建築成本分別約為人民幣31,219,287元及人民幣14,705,000元。因此，吾等已將上述成本計入估值。吾等認為，假設物業擬進行之開發於估值日已竣工，則其總發展價值估計約為人民幣2,376,216,000元。

(13) 吾等獲提供 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) 廊坊新中房地產開發有限公司已合法取得該物業的土地使用權。廊坊新中房地產開發有限公司為該物業土地使用權的唯一擁有人；

(ii) 該物業的土地使用權可由廊坊新中房地產開發有限公司根據相關法律法規依法轉讓、出租、抵押或以其他方式處理；

(iii) 廊坊新中房地產開發有限公司已取得該物業興建所需之一切必要批文、許可證及登記，建設符合相關法規；

(iv) 廊坊新中房地產開發有限公司已取得國有土地使用權證、建設用地規劃許可證、建築工程規劃許可證及建築工程施工許可證。於遵守相關法規及程序後，廊坊新中房地產開發有限公司取得房地產業權證書將無法律障礙；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2014年2月28日現況下之市值
124	中國 天津市 和平區 榮業大街東側及 官溝街南側 天津新匯華庭 （前稱為天津南市 發展項目）	天津新匯華庭包括一幅佔地面積約為54,684.00平方米的地塊，計劃發展為商業／住宅之綜合發展項目。 該物業包括新匯華庭部份。目前處於開發階段，計劃將於2014年落成。落成後該物業概約總建築面積如下所示： **建築面積** *（平方米）* 住宅 152,563.38 公寓 38,123.72 會所 1,865.00 配套設施 17,436.00 211,123.1 落成後該物業將包括1,486個停車位，總建築面積約為68,860.60平方米。 該物業已獲授土地使用權，作住宅用途之土地使用權將於2076年12月17日屆滿，作商業及酒店式公寓用途之土地使用權將於2046年12月17日屆滿。	該物業目前處於開發階段。	人民幣3,135,000,000元（貴集團應佔100%權益：人民幣3,135,000,000元）

附註：

(1) 根據2012年3月28日發出之營業執照第120000400080242號， 貴公司的全資附屬公司天津新世界房地產開發有限公司註冊成立，註冊資本為美元91,000,000元。

(2) 根據天津市國土資源與房產管理局於2011年1月13日發出之房屋所有權證房地證津字第101051100002號，該發展項目佔地面積為54,684平方米之土地使用權已授於天津新世界房地產開發有限公司，作住宅、商業及酒店式公寓用途。

(3) 根據由天津市規劃局於2010年9月1日發出之許可證號為2010和平地證第0030號之建設用地規劃許可證，佔地面積為54,684.70平方米之發展項目獲准興建。

(4) 根據由天津市規劃局發出之3份建築工程規劃許可證，該物業獲准興建。建築工程規劃許可證詳情如下所示：

許可證編號	**建築面積** *(平方米)*	**發出日期**
2011和平住證第0006號	84,687.05	2011年11月3日
2011和平住證第0007號	99,428.60	2011年11月3日
2011和平住證第0008號	114,742.02	2011年11月30日

(5) 根據兩份均由天津市城鄉建設和交通委員會發出之建築工程施工許可證，該物業獲准開始施工。詳情如下所示：

許可證編號	**發出日期**	**建築面積** *(平方米)*
121010802012010 13	2012年2月21日	155,870.00
121010202011090 05	2011年11月11日	148,771.00

(6) 根據由天津市國土資源與房產管理局發出之9份商品住房預售許可證，該物業部份獲准預售。商品住房預售許可證詳情如下所示：

許可證編號	**發出日期**	**棟**	**面積** *(平方米)*
津國土房售許字[2012]第0536-001號	2011年7月16日	1棟	15,510.25
津國土房售許字[2012]第0336-001號	2012年5月17日	2棟	14,498.83
津國土房售許字[2012]第0137-001號	2012年3月30日	3棟	13,049.43
津國土房售許字[2012]第0138-001號	2012年3月30日	4棟	13,049.43
津國土房售許字[2012]第0867-001號	2012年10月26日	5棟	18,347.69
津國土房售許字[2013]第0618-001-002號	2013年8月9日	6棟及9棟	28,782.17
津國土房售許字[2013]第0217-001號	2013年4月3日	7棟	18,347.69
津國土房售許字[2013]第0218-001號	2013年4月3日	8棟	17,294.60
津國土房售許字[2012]第0868-001號	2012年10月26日	10棟	13,683.29

(7) 誠如 貴集團所告知，於估值日該物業所產生之建築成本及預計未繳付建築成本分別約為人民幣1,004,741,000元及人民幣714,939,000元。因此，吾等已將上述成本計入估值。吾等認為，假設物業擬進行之開發於估值日前完成，則其總開發價值估計約為人民幣4,408,000,000元。

(8) 誠如 貴集團所告知，該物業總建築面積為141,036.60平方米之住宅部份已經預售，總售價為人民幣3,233,630,000元。根據 貴公司指示，預售單元已計入本估值。吾等已於估值過程中計及預售售價。

(9) 吾等獲提供 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) 天津新世界房地產開發有限公司已合法取得該物業的土地使用權，且為該物業的唯一擁有人；

(ii) 天津新世界房地產開發有限公司有權轉讓、出租、抵押或以其他方式處理該物業；

(iii) 天津新世界房地產開發有限公司已取得建設用地規劃許可證、建築工程規劃許可證及建築工程施工許可證。天津新世界房地產開發有限公司有權根據上述許可證興建該物業；

(iv) 天津新世界房地產開發有限公司已取得該物業部份之商品住房預售許可證。根據上述許可證，天津新世界房地產開發有限公司有權預售該物業有關部份；及

(v) 天津新世界房地產開發有限公司已取得建設用地規劃許可證、建築工程規劃許可證及建築工程施工許可證。於遵守相關法規及程序後，天津新世界房地產開發有限公司取得房地產業權證書將無法律障礙。

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年2月28日現況下之市值
125	中國 天津市 和平區 慶善大街及 福安大街交匯處 天津金茂廣場	天津金茂廣場為四棟30至48層高之綜合建築，於2007年落成。 該物業為總建築面積約為2,117.45平方米的各種商業單元。 該物業已獲授土地使用權，於2054年10月25日屆滿，作商業及服務用途。	該總建築面積約為2,117.45平方米之物業根據多項租約規限，最後租期於2025年2月出租，每月收取租金總額約為人民幣185,884元(不包括管理費)。	人民幣44,700,000元 (貴集團應佔100%權益： 人民幣44,700,000元)

附註：

(1) 根據2012年3月28日發出之營業執照第120000400080242號， 貴公司的全資附屬公司天津新世界房地產開發有限公司註冊成立，註冊資本為美元91,000,000元。

(2) 根據兩項均由天津市國土資源與房產管理局於2011年1月6日發出之房屋所有權證，該物業總建築面積為2,117.45平方米之房屋所有權已授予天津新世界房地產開發有限公司作非住宅用途。房屋所有權證詳情如下所示：

證書編號	地址	土地用途	佔地面積 *(平方米)*	建築面積 *(平方米)*
房地證津字第101021100136號	303單元	非住宅	60.50	430.64
房地證津字第101021100137號	301單元及302單元	非住宅	237.00	1,686.81

(3) 吾等獲提供 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) 天津新世界房地產開發有限公司已合法取得該物業的土地使用權及房屋所有權且為該物業土地使用權的唯一擁有人；

(ii) 天津新世界房地產開發有限公司有權轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業；及

(iii) 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2014年2月28日現況下之市值
126	中國 湖北省 武漢市江岸區 武漢塔子湖 夢湖香郡	武漢塔子湖夢湖香郡(「該發展項目」)為分多期落成之低密度住宅發展項目，三幅不規則地塊總建築面積約為332,310.67平方米。 該發展項目第一期已於2006年12月落成並全部售出。該發展項目第二期、三期B及三期A、三期C部份分別於2007年1月、2009年6月、2013年12月及2013年12月落成並進行銷售。第三期A及三期C餘下部份目前正待開發。 該物業為發展項目第二期及第三期落成但未出售部份及第三期餘下部份。落成後該物業概約總建築面積如下所示： **建築面積** *(平方米)* **第二期及第三期A、三期B及三期C部份** 住宅 20,970.11 商業 492.88 21,462.99	該發展項目第二、三期落成但未出售，現時空置，第三期A及三期C餘下部份目前正待開發。	人民幣549,000,000元 (貴集團應佔100%權益：人民幣549,000,000元)

物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年2月28日現況下之市值
		建築面積 *(平方米)*	
		第三期A及三期C餘下部份	
		住宅	38,872.02
		商業	2,164.09
			41,036.11
		該發展項目已獲授土地使用權，土地使用權之最後屆滿日期為2075年12月19日。	

附註：

(1) 根據2011年9月23日發出之營業執照第420100400009585號， 貴公司之全資附屬公司武漢新漢發展有限公司已註冊成立，註冊資本為美元16,000,000元。

(2) 根據武漢市人民政府於2006年3月22日發出之國有土地使用權證武國用(2006)第216號，發展項目之佔地面積為332,310.67平方米之土地使用權已授予武漢新漢發展有限公司，作住宅及綠化用途之土地使用權將於2075年12月19日屆滿，作住宅及綠化用途之佔地面積分別為269,888.44平方米及62,422.23平方米。

(3) 根據武漢市國土規劃局於2002年11月20日發出之建設用地規劃許可證武規地字(2002)314號，該佔地面積約為391,082平方米之發展項目獲准開發。

(4) 根據武漢市國土規劃局於2008年11月14日發出之建築工程規劃許可證建字第武規建[2008]304號，該總建築面積為124,823.36平方米之物業獲准興建。

(5) 根據46份由武漢市城鄉建設委員會發出之建設工程竣工紀錄，該物業工程已竣工。工程竣工紀錄詳情如下所示：

證書編號	發出日期	樓宇座數	建築面積 *(平方米)*
21-10-0101	2010年6月30日	3B-40	4,896.00
21-10-0099	2010年6月30日	3B-37	3,288.00
21-12-0089	2012年6月30日	3C-1	481.00
21-12-0090	2012年6月30日	3C-2	481.00
21-12-0091	2012年6月30日	3C-3	481.00
21-12-0092	2012年6月30日	3C-4	663.00
21-12-0093	2012年6月30日	3C-5	369.00
21-12-0094	2012年6月30日	3C-6	481.00
21-12-0095	2012年6月30日	3C-7	369.00
21-12-0096	2012年6月30日	3C-8	368.00
21-12-0097	2012年6月30日	3C-9	381.00
21-12-0098	2012年6月30日	3C-10	369.00
21-12-0099	2012年6月30日	3C-11	481.00
21-12-0100	2012年6月30日	3C-12	369.00
21-12-0101	2012年6月30日	3C-13	482.00
21-12-0102	2012年6月30日	3C-14	482.00
21-12-0103	2012年6月30日	3C-15	784.00
21-12-0104	2012年6月30日	3C-16	369.00
21-12-0105	2012年6月30日	3C-17	481.00
21-12-0106	2012年6月30日	3C-18	369.00
21-12-0107	2012年6月30日	3C-19	663.00
21-12-0108	2012年6月30日	3C-20	381.00
21-12-0109	2012年6月30日	3C-21	369.00
21-12-0110	2012年6月30日	3C-22	381.00
21-12-0111	2012年6月30日	3C-23	369.00
21-12-0112	2012年6月30日	3C-24	369.00
21-12-0113	2012年6月30日	3C-25	684.00
21-12-0114	2012年6月30日	3C-26	532.00
21-12-0115	2012年6月30日	3C-27	532.00
21-12-0116	2012年6月30日	3C-28	532.00
21-12-0117	2012年6月30日	3C-29	532.00
21-12-0118	2012年6月30日	3C-30	532.00
21-12-0119	2012年6月30日	3C-31	532.00
21-12-0120	2012年6月30日	3C-32	532.00
21-12-0121	2012年6月30日	3C-33	492.00
21-12-0122	2012年6月30日	3C-34	492.00
21-12-0123	2012年6月30日	3C-35	532.00
21-12-0124	2012年6月30日	3C-36	532.00
21-12-0125	2012年6月30日	3C-37	532.00
21-12-0126	2012年6月30日	3C-38	532.00
21-12-0127	2012年6月30日	3C-39	470.00
21-12-0128	2012年6月30日	3C-40	470.00
21-12-0129	2012年6月30日	3C-41	470.00
21-12-0130	2012年6月30日	3C-42	470.00
21-12-0131	2012年6月30日	3C-43	470.00
21-12-0173	2013年12月26日	3B-39	4,996.00

(6) 根據由武漢市房地產權登記中心發出之48份房屋所有權證，該總建築面積為6,011.77平方米之物業歸屬於武漢新漢發展有限公司。房屋所有權證詳情如下所示：

證書編號	建築面積 *(平方米)*	用途	地址	發出日期
武房商證市字第2007013405號	137.87	住宅	38棟89號別墅一層	2007年7月2日
武房商證市字第2007013406號	137.87	住宅	38棟90號別墅一層	2007年7月2日
武房商證市字第2007013407號	137.87	住宅	38棟91號別墅二層	2007年7月2日
武房商證市字第2007013408號	137.85	住宅	38棟92號別墅二層	2007年7月2日
武房商證市字第2007013409號	137.87	住宅	38棟93號別墅三層	2007年7月2日
武房商證市字第2007013410號	137.85	住宅	38棟94號別墅三層	2007年7月2日
武房商證市字第2007013411號	137.87	住宅	38棟95號別墅四層	2007年7月2日
武房商證市字第2007013412號	137.85	住宅	38棟96號別墅四層	2007年7月2日
武房商證市字第2007013413號	137.74	住宅	38棟97號別墅一層	2007年7月2日
武房商證市字第2007013414號	137.97	住宅	38棟98號別墅一層	2007年7月2日
武房商證市字第2007013415號	137.74	住宅	38棟99號別墅二層	2007年7月2日
武房商證市字第2007013416號	137.97	住宅	38棟100號別墅二層	2007年7月2日
武房商證市字第2007013417號	137.74	住宅	38棟101號別墅三層	2007年7月2日
武房商證市字第2007013418號	137.97	住宅	38棟102號別墅三層	2007年7月2日
武房商證市字第2007013419號	137.74	住宅	38棟103號別墅四層	2007年7月2日
武房商證市字第2007013420號	137.97	住宅	38棟104號別墅四層	2007年7月2日
武房商證市字第2011000109號	92.89	住宅	48棟105號別墅一層	2011年1月19日
武房商證市字第2011000110號	89.93	住宅	48棟106號別墅二層	2011年1月19日
武房商證市字第2011000111號	58.56	住宅	48棟107號別墅三層	2011年1月19日
武房商證市字第2011000101號	92.89	住宅	47棟96號別墅一層	2011年1月19日
武房商證市字第2011000102號	89.93	住宅	47棟97號別墅二層	2011年1月19日
武房商證市字第2011000103號	58.56	住宅	47棟98號別墅三層	2011年1月19日
武房商證市字第2011008808號	812.72	住宅	17棟17號別墅一層及二層	2011年6月16日

證書編號	建築面積 *(平方米)*	用途	地址	發出日期
武房商證市字第2011008794號	488.43	住宅	3棟3號別墅一層及三層	2011年6月16日
武房商證市字第2011008793號	488.43	住宅	2棟2號別墅一層及三層	2011年6月16日
武房商證市字第2011008766號	92.15	住宅	1號38棟404單元	2011年6月16日
武房商證市字第2011008765號	46.92	住宅	1號38棟403單元	2011年6月16日
武房商證市字第2011008764號	46.92	住宅	1號38棟402單元	2011年6月16日
武房商證市字第2011008763號	92.15	住宅	1號38棟401單元	2011年6月16日
武房商證市字第2011008773號	51.17	住宅	1號38棟503單元	2011年6月16日
武房商證市字第2011008751號	88.98	住宅	2號38棟201單元	2011年6月16日
武房商證市字第2011008752號	46.92	住宅	2號38棟201單元	2011年6月16日
武房商證市字第2011008755號	88.98	住宅	1號38棟301單元	2011年6月16日
武房商證市字第2011008756號	51.17	住宅	1號38棟302單元	2011年6月16日
武房商證市字第2011008757號	51.17	住宅	1號38棟303單元	2011年6月16日
武房商證市字第2011008758號	88.98	住宅	1號38棟304單元	2011年6月16日
武房商證市字第2011008740號	46.92	住宅	1號38棟903單元	2011年6月16日
武房商證市字第2011008724號	88.98	住宅	2號38棟801單元	2011年6月16日
武房商證市字第2011008725號	46.92	住宅	2號38棟802單元	2011年6月16日
武房商證市字第2011008726號	46.92	住宅	2號38棟803單元	2011年6月16日
武房商證市字第2011008767號	92.15	住宅	2號38棟401單元	2011年6月16日
武房商證市字第2011008768號	46.92	住宅	2號38棟402單元	2011年6月16日
武房商證市字第2011008769號	46.92	住宅	2號38棟403單元	2011年6月16日
武房商證市字第2011008770號	92.15	住宅	2號38棟404單元	2011年6月16日
武房商證市字第2011008759號	88.98	住宅	2號38棟301單元	2011年6月16日
武房商證市字第2011008760號	51.17	住宅	2號38棟302單元	2011年6月16日
武房商證市字第2011008761號	51.17	住宅	2號38棟303單元	2011年6月16日
武房商證市字第2011008762號	88.98	住宅	2號38棟304單元	2011年6月16日

(7) 根據武漢市國土資源和規劃局於2002年11月20日發出之建設用地規劃許可證武規地字(2002)314號，該佔地面積約為391,082平方米之發展項目獲准開發。

(8) 根據武漢市國土規劃局於2008年11月14日發出之建築工程規劃許可證建字第武規建(2008)304號，該總建築面積為124,823.36平方米之物業獲准興建。

(9) 誠如 貴集團所告知，於估值日該物業所產生之建築成本及預計未繳付建築成本分別約為人民幣137,420,000元及人民幣162,476,000元。因此，吾等已將上述成本計入估值。吾等認為，假設物業擬進行之開發於估值日前完成，則其總開發價值估計約為人民幣881,000,000元。

(10) 吾等獲提供 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) 武漢新漢發展有限公司已合法取得該物業作住宅用途之土地使用權及附註(6)中所述樓宇的房屋所有權，且為該物業有關部份的唯一擁有人。武漢新漢發展有限公司有權轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業有關部份；

(ii) 武漢新漢發展有限公司已取得國有土地使用權證。於遵守相關法規及程序後，武漢新漢發展有限公司於取得附註(5)中所述部份物業之房地產業權證書方面將無法律障礙；

(iii) 根據國有土地使用權證、建設用地規劃許可證、建築工程規劃許可證及建築工程施工許可證完成該物業施工工作後以及於遵守相關法規及程序後，武漢新漢發展有限公司於取得施工工作之房屋所有權證方面將無法律障礙；及

(iv) 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2014年2月28日現況下之市值
127	中國 湖北省 武漢市漢口區 東西湖 武漢常青花園及 武漢常青南園	武漢常青花園及武漢常青南園合共為一項分多期落成之大規模低成本社區住房項目，建於九幅總佔地面積約為2,493,317.35平方米之相鄰地塊上。 發展項目之常青花園第一至五期之第5、8及11區以及常青南園第一、二及三期於1995年至2013年落成，並於落成後進行銷售。發展項目之常青花園第九期6小區南區第1期及北區目前處於開發階段，計劃於2017年6月落成，餘下各期目前正待開發。 該物業包括落成但未出售部份、處於開發階段之部份及已規劃之剩餘各期。落成後該物業概約總建築面積如下所示： **建築面積** *(平方米)* **落成但未出售部份** 住宅 9,237.77 零售 34,180.17 辦公 7,040.56 配套設施 1,759.19 52,217.69	該物業部份處於開發階段，餘下部份現時空置。	人民幣4,345,000,000元 (貴集團應佔60%權益： 人民幣2,607,000,000元)

概況及年期

	建築面積 *(平方米)*
常青花園第九期6小區南區第1期及北區	
住宅	593,605.03
零售	12,975.75
配套設施	11,207.21
	617,787.99
常青南園第三期	
住宅	41,985.79
零售	1,794.52
俱樂部會所	1,413.23
配套設施	2,630.55
	47,824.89
已計劃之餘下各期	
住宅	199,726.00
零售	349,164.00
辦公	14,100.00
	562,990.00

該物業已落成部份擁有137個停車位，總建築面積約為4,692.27平方米。該物業在建部份將擁有3,388個停車位，總建築面積約為135,534.05平方米。餘下各期落成後該物業亦將擁有6,702個停車位，總建築面積約為268,100.00平方米。

概況及年期	
該發展項目已獲授部份土地使用權，作住宅、商業及其他商業服務用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。	
該發展項目部份土地使用權已劃撥至住宅及低成本社區住房項目開發。	

附註：

(1) 根據2011年10月27日發出之營業執照第420100400009569號， 貴公司之共同控制企業武漢新世界康居發展有限公司已註冊成立，註冊資本為人民幣96,000,000元。

(2) 根據33份由武漢市人民政府發出之國有土地使用權證，發展項目之總佔地面積為656,754.66平方米之土地使用權已授予武漢新世界康居發展有限公司，作混合住宅及其他商業服務用途。國有土地使用權證詳情如下所示：

證書編號	**發出日期**	**土地性質**	**用途**	**佔地面積** *(平方米)*	**屆滿日期**
東國用(2005)第TD2005-056號	2006年1月9日	出讓	混合住宅	123,804.15	住宅：2075年10月8日 商業：2045年10月8日
東國用(2005)第TD2005-055號	2006年1月9日	出讓	混合住宅	156,545.58	住宅：2075年10月8日 商業：2045年10月8日
東國用(2005)第TD2006-027號	2006年5月19日	出讓	混合住宅	3,933.24	住宅：2075年10月8日 商業：2045年10月8日
東國用(2005)第TD2006-023號	2006年5月19日	出讓	混合住宅	269,155.91	住宅：2075年10月8日 商業：2045年10月8日
東國用(2005)第TD2006-024號	2006年5月19日	出讓	混合住宅	77,906.57	住宅：2075年10月8日 商業：2045年10月8日
東國用(2005)第TD2006-030號	2006年5月19日	出讓	混合住宅	6,585.66	住宅：2075年10月8日 商業：2045年10月8日
東國用(2005)第TD2006-025號	2006年5月19日	出讓	混合住宅	15,156.14	住宅：2075年10月8日 商業：2045年10月8日

證書編號	發出日期	土地性質	用途	佔地面積 (平方米)	屆滿日期
東國用(2013)130907480號	2013年9月11日	出讓	其他商業服務	1,682.50	2049年6月1日
東國用(2013)130907460號	2013年9月11日	出讓	其他商業服務	325.33	2049年6月1日
東國用(2013)130907461號	2013年9月11日	出讓	其他商業服務	48.05	2049年6月1日
東國用(2013)130907462號	2013年9月11日	出讓	其他商業服務	28.71	2049年6月1日
東國用(2013)130907463號	2013年9月11日	出讓	其他商業服務	73.90	2049年6月1日
東國用(2013)130907464號	2013年9月11日	出讓	其他商業服務	72.09	2049年6月1日
東國用(2013)130907465號	2013年9月11日	出讓	其他商業服務	110.79	2049年6月1日
東國用(2013)130907466號	2013年9月11日	出讓	其他商業服務	110.98	2049年6月1日
東國用(2013)130907467號	2013年9月11日	出讓	其他商業服務	96.63	2049年6月1日
東國用(2013)130907468號	2013年9月11日	出讓	其他商業服務	38.49	2049年6月1日
東國用(2013)130907469號	2013年9月11日	出讓	其他商業服務	17.37	2049年6月1日
東國用(2013)130907470號	2013年9月11日	出讓	其他商業服務	17.37	2049年6月1日
東國用(2013)130907471號	2013年9月11日	出讓	其他商業服務	17.37	2049年6月1日
東國用(2013)130907472號	2013年9月11日	出讓	其他商業服務	17.37	2049年6月1日
東國用(2013)130907473號	2013年9月11日	出讓	其他商業服務	17.37	2049年6月1日
東國用(2013)130907474號	2013年9月11日	出讓	其他商業服務	17.37	2049年6月1日
東國用(2013)130907475號	2013年9月11日	出讓	其他商業服務	15.63	2049年6月1日
東國用(2013)130907476號	2013年9月11日	出讓	其他商業服務	13.03	2049年6月1日
東國用(2013)130907477號	2013年9月11日	出讓	其他商業服務	15.85	2049年6月1日
東國用(2013)130907478號	2013年9月11日	出讓	其他商業服務	17.17	2049年6月1日
東國用(2013)130907479號	2013年9月11日	出讓	其他商業服務	48.71	2049年6月1日
東國用(2013)130907481號	2013年9月11日	出讓	其他商業服務	241.21	2049年6月1日
東國用(2013)130907482號	2013年9月11日	出讓	其他商業服務	132.43	2049年6月1日
東國用(2013)130907483號	2013年9月11日	出讓	其他商業服務	320.54	2049年6月1日
東國用(2013)130907484號	2013年9月11日	出讓	其他商業服務	84.05	2049年6月1日
東國用(2013)130907485號	2013年9月11日	出讓	其他商業服務	87.10	2049年6月1日

(3) 根據2份由武漢市人民政府發出之國有土地使用權證，發展項目之總佔地面積為2,115.03平方米之土地使用權之業權已劃撥予武漢新世界康居發展有限公司，作商業用途。國有土地使用權證詳情如下所示：

證書編號	發出日期	土地性質	用途	佔地面積 *(平方米)*	屆滿日期
東國用(2005)第J24020140-1-2字	2005年12月29日	已劃撥	商業	1,267.85	不適用
東國用(2005)第J240208011字	2005年12月29日	已劃撥	商業	847.18	不適用

(4) 根據由武漢市城鄉建設委員會發出之28份房屋所有權證，該物業總建築面積為15,315.06平方米之房屋所有權已落成。房屋所有權證詳情如下所示：

證書編號	建築面積 *(平方米)*	用途	地址	發出日期
武房權證市字第200518838號	7,040.56	辦公	第2期40-B棟	2005年7月25日
武房權證市字第200518840號	1,464.28	商業服務	第14期，餐廳	2005年7月25日
武房權證市字第2013017145號	3,124.47	商業服務	第4期1至2層單元21	2013年5月31日
武房權證市字第2013017125號	604.12	商業服務	第4期1層單元1	2013年5月31日
武房權證市字第2013017126號	89.23	商業服務	第4期1層單元2	2013年5月31日
武房權證市字第2013017127號	53.32	商業服務	第4期1層單元3	2013年5月31日
武房權證市字第2013017128號	137.23	商業服務	第4期1層單元4	2013年5月31日
武房權證市字第2013017129號	133.76	商業服務	第4期1層單元5	2013年5月31日
武房權證市字第2013017130號	205.73	商業服務	第4期1層單元6	2013年5月31日
武房權證市字第2013017131號	206.09	商業服務	第4期1層單元7	2013年5月31日
武房權證市字第2013017132號	179.44	商業服務	第4期1層單元8	2013年5月31日
武房權證市字第2013017133號	71.48	商業服務	第4期1層單元9	2013年5月31日
武房權證市字第2013017134號	32.25	商業服務	第4期1層單元10	2013年5月31日
武房權證市字第2013017135號	32.25	商業服務	第4期1層單元11	2013年5月31日
武房權證市字第2013017136號	32.25	商業服務	第4期1層單元12	2013年5月31日
武房權證市字第2013017137號	32.25	商業服務	第4期1層單元13	2013年5月31日
武房權證市字第2013017138號	32.25	商業服務	第4期1層單元14	2013年5月31日
武房權證市字第2013017139號	32.25	商業服務	第4期1層單元15	2013年5月31日

證書編號	建築面積 *(平方米)*	用途	地址	發出日期
武房權證市字第2013017140號	29.03	商業服務	第4期1層單元16	2013年5月31日
武房權證市字第2013017141號	24.19	商業服務	第4期1層單元17	2013年5月31日
武房權證市字第2013017142號	29.43	商業服務	第4期1層單元18	2013年5月31日
武房權證市字第2013017143號	31.88	商業服務	第4期1層單元19	2013年5月31日
武房權證市字第2013017144號	90.46	商業服務	第4期1層單元20	2013年5月31日
武房權證市字第2013017146號	447.91	商業服務	第4期2層單元1	2013年5月31日
武房權證市字第2013017147號	245.92	商業服務	第4期2層單元2	2013年5月31日
武房權證市字第2013017148號	595.22	商業服務	第4期2層單元3	2013年5月31日
武房權證市字第2013017149號	156.07	商業服務	第4期2層單元4	2013年5月31日
武房權證市字第2013017150號	161.74	商業服務	第4期2層單元5	2013年5月31日

誠如　貴集團所告知，該樓宇辦公部份總建築面積為7,040.56平方米，建於已劃撥土地之上。

(5) 根據由武漢市房地產權登記中心發出之59份房屋所有權證，武漢新世界康居發展有限公司為該物業用作商業服務用途之總建築面積為50,051.71平方米之部份的合法擁有人。房屋所有權證詳情如下所示：

證書編號	建築面積 *(平方米)*	用途	地址	發出日期
武房商證市字第2011004261號	38.27	商業服務	第5期22棟1層單元12	2011年4月21日
武房商證市字第2013011678號	107.66	商業服務	第3期29棟1層單元2	2013年4月3日
武房商證市字第2013011747號	66.51	商業服務	第3期30棟1層單元6	2013年4月3日
武房商證市字第2011000025號	3,062.44	商業服務	8小區1棟1層單元1	2011年1月11日
武房商證市字第2011000027號	74.17	商業服務	8小區1棟1層單元2	2011年1月11日
武房商證市字第2011000004號	73.72	商業服務	8小區1棟1層單元3	2011年1月11日
武房商證市字第2011000039號	260.85	商業服務	8小區2棟1–2層單元12	2011年1月11日
武房商證市字第2011000044號	887.09	商業服務	8小區2棟3層單元1	2011年1月11日
武房商證市字第2011000016號	1,959.12	商業服務	8小區1棟7層單元1	2011年1月11日

證書編號	建築面積 *(平方米)*	用途	地址	發出日期
武房商證市字第2011000040號	172.96	商業服務	8小區2棟 1–2層單元15	2011年1月11日
武房商證市字第2011000005號	73.72	商業服務	8小區1棟 1層單元4	2011年1月11日
武房商證市字第2011000006號	73.72	商業服務	8小區1棟 1層單元5	2011年1月11日
武房商證市字第2011000007號	38.66	商業服務	8小區1棟 1層單元6	2011年1月11日
武房商證市字第2011000008號	4,152.41	商業服務	8小區1棟 2層單元1	2011年1月11日
武房商證市字第2011000009號	4,106.78	商業服務	8小區1棟 3層單元1	2011年1月11日
武房商證市字第2011000010號	2,412.02	商業服務	8小區1棟 4層單元1	2011年1月11日
武房商證市字第2011000011號	1,192.35	商業服務	8小區1棟 4層單元2	2011年1月11日
武房商證市字第2011000012號	1,959.12	商業服務	8小區1棟 5層單元1	2011年1月11日
武房商證市字第2011000013號	1,192.34	商業服務	8小區1棟 5層單元2	2011年1月11日
武房商證市字第2011000014號	1,959.12	商業服務	8小區1棟 6層單元1	2011年1月11日
武房商證市字第2011000015號	1,192.34	商業服務	8小區1棟 6層單元2	2011年1月11日
武房商證市字第2011000017號	1,192.34	商業服務	8小區1棟 7層單元2	2011年1月11日
武房商證市字第2011000018號	1,959.12	商業服務	8小區1棟 8層單元1	2011年1月11日
武房商證市字第2011000022號	1,959.12	商業服務	8小區1棟 10層單元1	2011年1月11日
武房商證市字第2011000023號	1,192.34	商業服務	8小區1棟 10層單元2	2011年1月11日
武房商證市字第2011000028號	456.38	商業服務	8小區2棟 1–2層單元1	2011年1月11日
武房商證市字第2011000029號	366.30	商業服務	8小區2棟 1–2層單元2	2011年1月11日
武房商證市字第2011000030號	531.88	商業服務	8小區2棟 1–2層單元3	2011年1月11日
武房商證市字第2011000031號	336.29	商業服務	8小區2棟 1–2層單元4	2011年1月11日
武房商證市字第2011000032號	356.50	商業服務	8小區2棟 1–2層單元5	2011年1月11日
武房商證市字第2011000033號	354.91	商業服務	8小區2棟 1–2層單元6	2011年1月11日
武房商證市字第2011000034號	359.27	商業服務	8小區2棟 1–2層單元7	2011年1月11日
武房商證市字第2011000035號	473.36	商業服務	8小區2棟 1–2層單元8	2011年1月11日
武房商證市字第2011000036號	378.44	商業服務	8小區2棟 1–2層單元9	2011年1月11日

證書編號	建築面積 *(平方米)*	用途	地址	發出日期
武房商證市字第2011000037號	232.08	商業服務	8小區2棟 1–2層單元10	2011年1月11日
武房商證市字第2011000038號	239.51	商業服務	8小區2棟 1–2層單元11	2011年1月11日
武房商證市字第2011000041號	320.29	商業服務	8小區2棟 1–2層1單元6	2011年1月11日
武房商證市字第2011000042號	296.16	商業服務	8小區2棟 1–2層1單元7	2011年1月11日
武房商證市字第2011000043號	89.53	商業服務	8小區2棟 1–2層1單元8	2011年1月11日
武房商證市字第2011000045號	979.88	商業服務	8小區2棟 3層單元2	2011年1月11日
武房商證市字第2011000046號	944.93	商業服務	8小區2棟 3層單元3	2011年1月11日
武房商證市字第2011000047號	878.02	商業服務	8小區2棟 4層單元1	2011年1月11日
武房商證市字第2011000048號	966.55	商業服務	8小區2棟 4層單元2	2011年1月11日
武房商證市字第2011000049號	844.22	商業服務	8小區2棟 4層單元3	2011年1月11日
武房商證市字第2011000052號	638.09	商業服務	8小區3棟 1–2層單元1	2011年1月11日
武房商證市字第2011000053號	222.38	商業服務	8小區3棟 1–2層單元2	2011年1月11日
武房商證市字第2011000054號	308.35	商業服務	8小區3棟 1–2層單元3	2011年1月11日
武房商證市字第2011000055號	375.29	商業服務	8小區3棟 1–2層單元4	2011年1月11日
武房商證市字第2011000056號	84.19	商業服務	8小區3棟 1–2層單元5	2011年1月11日
武房商證市字第2011000057號	640.70	商業服務	8小區3棟 1–2層單元6	2011年1月11日
武房商證市字第2011000058號	394.34	商業服務	8小區3棟 1–2層單元7	2011年1月11日
武房商證市字第2011000059號	258.52	商業服務	8小區3棟 1–2層單元8	2011年1月11日
武房商證市字第2011000060號	718.58	商業服務	8小區3棟 1–2層單元9	2011年1月11日
武房商證市字第2011000061號	514.33	商業服務	8小區3棟 1–2層單元10	2011年1月11日
武房商證市字第2011000062號	922.36	商業服務	8小區3棟 1–2層單元11	2011年1月11日
武房商證市字第2011000063號	846.88	商業服務	8小區3棟 1–2層1單元2	2011年1月11日
武房商證市字第2011000050號	919.57	商業服務	8小區2棟 1–2層1單元3	2011年1月11日
武房商證市字第2011000051號	179.42	商業服務	8小區2棟 1–2層1單元4	2011年1月11日
武房商證市字第2011000064號	2,265.92	商業服務	8小區3棟 3層單元1	2011年1月11日

(6) 根據由武漢市房地產權登記中心於2006年3月22日發出之136份房屋所有權證，武漢新世界康居發展有限公司為該物業用作其他用途之總建築面積為4,670.33平方米之部份的合法擁有人。

(7) 根據由武漢市城鄉建設委員會發出之11份建設工程竣工紀錄，該物業部份工程已竣工。工程竣工許可證詳情如下所示：

證書編號	建築面積 *(平方米)*	地址	發出日期
21-12-0023	37,671.00	8小區B區Z1棟	2013年6月28日
21-13-0024	27,122.00	8小區B區Z2棟	2013年6月28日
21-13-0025	38,377.00	8小區B區Z3棟	2013年6月28日
21-10-0052	15,925.00	5小區3區19棟	2011年6月30日
21-11-0053	10,031.00	5小區3區31棟	2011年6月30日
21-11-0054	10,031.00	5小區3區32棟	2011年6月30日
21-11-0055	17,528.00	5小區3區34棟	2011年6月30日
21-12-0026	21,040.00	5小區3區33棟	2013年6月28日
21-13-0027	17,528.00	5小區3區35棟	2013年6月28日
21-05-0107	7,328.00	10小區14棟	2005年6月30日
21-05-0100	6,960.00	10小區4棟	2005年6月30日

(8) 根據武漢市國土規劃局於2005年11月22日發出之建設用地規劃許可證東規地字(2005) 78號，該發展項目佔地面積約為792,664.00平方米之部份獲准開發。

(9) 根據武漢市東西湖區國土資源和規劃局於2012年8月28日發出之建築工程規劃許可證武規(東)建第(2012) 107號，該物業總建築面積為255,573.22平方米之地上部份及總建築面積為49,970.08平方米之地下部份獲准興建。

(10) 根據由武漢市東西湖區城鄉建設局發出之兩份建築工程施工許可證，該物業部份獲准開始施工。建築工程施工許可證詳情如下所示：

許可證號	發出日期	建築面積 *(平方米)*
420112201111250021 4BJ4001	2012年9月25日	50,525.7
420112201111250021 4BJ4002	2012年9月25日	45,176.09

(11) 根據武漢市住房保障和房屋管理局於2013年4月18日發出之商品住房預售許可證第[2013]109號，該物業總建築面積為30,054.20平方米之部份獲准預售。

(12) 誠如　貴集團所告知，該物業於估值日所產生之建築成本及預計未繳付建築成本分別約為人民幣512,459,000元及人民幣3,706,973,000元。因此，吾等已將上述成本計入估值。吾等認為，假設該物業擬進行之開發於估值日完成，則其總開發價值估計約為人民幣11,965,000,000元。

(13) 誠如　貴集團所告知，該物業總建築面積為80,789.60平方米之辦公部份已經預售，總代價為人民幣749,620,000元。根據　貴公司指示，預售單元已計入本估值。吾等亦已於估值過程中計及預售代價。

(14) 根據 貴集團指示之特定條款，吾等已於估值中計及該物業約為人民幣75,500,000元之未繳付土地成本。吾等估值乃以該物業100%權益為基準，並無計及 貴集團與於該物業中持有權益之其他各方簽訂之合約安排。

(15) 該物業總建築面積約為7,040.56平方米之部份建於已劃撥土地之上，吾等已粗略估計將土地由已劃撥性質轉為出讓性質所需的土地出讓金為人民幣3,700,000元。於估值過程中，吾等已通過假設上述土地使用權已轉換為出讓對該物業該部份進行估值，並已於估值中計及相關土地出讓金。

(16) 吾等獲提供 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) 武漢新世界康居發展有限公司已合法取得該物業已獲授土地使用權之土地使用權並為該物業該部份之唯一擁有人。武漢新世界康居發展有限公司有權轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置該物業該部份之非抵押部份。武漢新世界康居發展有限公司須於轉讓、租賃或以其他方式處置該物業之已抵押土地使用權以前獲得承按人之事先書面同意；

(ii) 武漢新世界康居發展有限公司已合法取得該物業已劃撥土地使用權之土地使用權並為該物業該部份之唯一擁有人。於獲得政府許可後，武漢新世界康居發展有限公司有權轉讓該物業該部份。武漢新世界康居發展有限公司有權租賃該物業。但武漢新世界康居發展有限公司須向政府支付土地部份租金；

(iii) 武漢新世界康居發展有限公司已合法取得附註(4)至附註(6)中所提及之該物業部份之房屋所有權並為該物業該部份之唯一擁有人；

(iv) 就附註(16) (iii)所提及之建於已出讓土地之上的樓宇而言，武漢新世界康居發展有限公司有權轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置該物業該部份；

(v) 就附註(16) (iii)所提及之建於已劃撥土地之上的樓宇而言，武漢新世界康居發展有限公司有權使用該物業該部份。於獲得政府許可後，武漢新世界康居發展有限公司有權租賃該物業。但武漢新世界康居發展有限公司須向政府償還有關劃撥土地使用權之部份租金；

(vi) 武漢新世界康居發展有限公司已取得國有土地使用證。於遵守相關法規及程序後，武漢新世界康居發展有限公司取得附註(7)所提及之該物業部份之房地產業權證書將無法律障礙；

(vii) 武漢新世界康居發展有限公司已取得建設用地規劃許可證、建築工程規劃許可證及建築工程施工許可證。於遵守相關法規及程序後，武漢新世界康居發展有限公司取得房地產業權證書將無法律障礙；及

(viii) 武漢新世界康居發展有限公司已獲得該物業該部份之商品住房預售許可證，並有權對該物業該部份進行預售。

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年2月28日現況下之市值
128	中國 湖北省 武漢市東湖開發區 關山大道東及 雄楚大道南 武漢光谷新世界	武漢光谷新世界包括兩幅總佔地面積約為132,936.49平方米的地塊。 該發展項目第一期已於2012年12月落成並已進行銷售。該發展項目第二期目前正待開發。 該物業包括該發展項目第一期未出售部份及第二期全部。落成後該物業的概約總建築面積如下所示： **總建築面積** *(平方米)* **第一期** 住宅 37,571.79 商業 9,496.59 配套設施 36,336.52 83,404.90 **第二期** 商業 51,383.59 辦公 127,164.04 酒店 59,141.59 237,689.22	該物業現時空置。	人民幣1,296,000,000元 (貴集團應佔100%權益： 人民幣1,296,000,000元)

物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年2月28日現況下之市值
	落成後該物業第一期將擁有868個停車位，總建築面積約為30,383.90平方米，第二期將擁有2,222個停車位，總建築面積約為92,951.60平方米。 該發展項目已獲授土地使用權，作住宅用途之年期於2080年4月19日屆滿，作商業及金融用途之年期於2060年4月19日屆滿。		

附註：

(1) 根據2013年3月13日發出之營業執照第420100400014500號， 貴公司之全資附屬公司新世界嘉業(武漢)有限公司已註冊成立，註冊資本為美元188,000,000元。

(2) 根據武漢市國土資源局與新世界嘉業(武漢)有限公司於2010年4月20日訂立之國有土地使用權出讓合同鄂WH(DHK)-20-0000，前者將一幅總佔地面積132,936.44平方米的地塊的土地使用權授予後者，而上述合同所訂明之主要條件(其中包括)如下：

(i)	土地用途	:	住宅及商業服務
(ii)	土地使用年期	:	70年(作住宅用途)，40年(作商業及金融用途)
(iii)	容積率	:	≤6(配套部份)，≤3(住宅部份)
(iv)	密度	:	≤30%
(v)	綠化率	:	≥35%
(vi)	土地出讓費	:	人民幣750,800,000元
(vii)	開工日期	:	2011年4月20日
(viii)	竣工日期	:	2015年12月31日
	該發展項目的五星級酒店		
(ix)	房間數目	:	≥350
	該發展項目的甲級寫字樓		
(x)	建築限高	:	≤100米
(xi)	建築面積	:	≤65,000平方米
	該發展項目的購物中心		
(xii)	建築面積	:	≤45,000平方米

(3) 根據武漢市人民政府於2010年9月2日發出之國有土地使用證武新國用(2010)第050號，該發展項目之佔地面積為39,729.84平方米之土地使用權已授予新世界嘉業(武漢)有限公司，土地使用權年期於2060年4月19日屆滿，作商業及金融用途。

(4) 根據武漢市人民政府於2010年9月2日發出之國有土地使用證武新國用(2010)第051號，該發展項目之佔地面積為93,206.65平方米之土地使用權已授予新世界嘉業(武漢)有限公司，土地使用權年期於2080年4月19日屆滿，作住宅用途。

(5) 根據武漢市國土資源和規劃局於2010年6月22日發出之建設用地規劃許可證地字第武規(東開)地[2010] 047號，該佔地面積約為163,400.17平方米之發展項目獲准開發。

(6) 根據武漢市城鄉建設委員會發出的20份建設工程竣工紀錄，該部份物業已竣工。詳情如下所示：

證書編號	**發出日期**	**地址**	**樓宇**	**建築面積** *(平方米)*
15-12-157	2012年6月29日	光谷新世界中心B段	1棟	13,091.30
15-12-158	2012年6月29日	光谷新世界中心B段	2棟	13,251.82
15-12-581	2012年12月31日	光谷新世界中心B段	3棟	13,251.82
15-12-582	2012年12月31日	光谷新世界中心B段	4棟	13,168.44
15-12-159	2012年6月29日	光谷新世界中心B段	5棟	28,484.00
15-12-160	2012年6月29日	光谷新世界中心B段	6棟	14,900.00
15-12-583	2012年12月31日	光谷新世界中心B段	7棟	14,900.00
15-12-584	2012年12月31日	光谷新世界中心B段	8棟	28,484.00
15-12-161	2012年6月29日	光谷新世界中心B段	9棟	28,484.00
15-12-162	2012年6月29日	光谷新世界中心B段	10棟	14,900.00
15-12-575	2012年12月31日	光谷新世界中心B段	11棟	14,900.00
15-12-576	2012年12月31日	光谷新世界中心B段	12棟	28,484.00
15-12-163	2012年6月29日	光谷新世界中心B段	13棟	9,150.73
15-12-164	2012年6月29日	光谷新世界中心B段	14棟	15,172.72
15-12-577	2012年12月31日	光谷新世界中心B段	15棟	15,172.72
15-12-579	2012年12月31日	光谷新世界中心B段	幼兒園	1,888.80
15-12-586	2012年12月31日	光谷新世界中心B段	地下	33,420.00
15-12-587	2012年12月31日	光谷新世界中心B段	地下	33,320.00
15-12-585	2012年12月31日	光谷新世界中心B段	零售及俱樂部會所	9,712.00
15-12-580	2012年12月31日	光谷新世界中心B段	零售	2,839.60

(7) 誠如 貴集團所告知，該物業於估值日所產生之建築成本及預計未繳付建築成本分別約為人民幣220,967,000元及人民幣961,607,000元。因此，吾等已將上述成本計入估值。吾等認為，假設物業擬進行之開發於估值日前完成，則其總開發價值估計約為人民幣3,180,000,000元。

(8) 吾等獲提供 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) 新世界嘉業(武漢)有限公司已合法取得該物業之土地使用權，為該物業土地使用權之唯一擁有人；

(ii) 新世界嘉業(武漢)有限公司有權轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置該物業的土地使用權；

(iii) 新世界嘉業(武漢)有限公司已取得國有土地使用證。在遵守相關法規及程序後，新世界嘉業(武漢)有限公司取得附註(6)所提及之該物業該部份之房地產業權證書將無法律障礙；及

(iv) 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2014年2月28日現況下之市值
129	中國 湖北省 武漢市漢口區 解放大道332號 武漢新世界中心 未售部份	武漢新世界中心是一個綜合發展項目，建於兩幅總佔地面積約為37,234.76平方米的不規則形地塊，於2007年落成。 該物業包括總建築面積約為601.44平方米的第一期已落成未出售住宅部份。 該物業已獲授土地使用權，年期於2071年7月18日屆滿，作住宅用途。	該物業現時空置。	人民幣9,000,000元 （貴集團應佔100%權益： 人民幣9,000,000元）

附註：

(1) 根據2013年3月22日發出之營業執照第420100400009882號， 貴公司之全資附屬公司新世界發展(武漢)有限公司已註冊成立，註冊資本為美元112,000,000元。

(2) 根據兩份由武漢市國土資源管理局發出之土地使用權轉讓證明，該物業土地使用權已轉讓。證明詳情如下所示：

證書編號	土地性質	地址	用途	土地使用年期	發出日期
武國用2001字第0862/207號	出讓	11/12層1單元	住宅 商業	2071年7月18日 2041年7月18日	2009年1月14日
武國用2001字第0862/208號	出讓	13/14層1單元	住宅 商業	2071年7月18日 2041年7月18日	2009年1月14日

(3) 根據由武漢市房地產權登記中心發出之兩份房屋所有權證，該總建築面積為610.44平方米之物業歸屬於新世界發展(武漢)有限公司。房屋所有權證詳情如下所示：

證書編號	**建築面積** *(平方米)*	**用途**	**地址**	**發出日期**
武房商證市字第2008010047	305.22	住宅	13及14層1單元	2008年4月29日
武房商證市字第2008010042	305.22	住宅	11及12層1單元	2008年4月29日

(4) 吾等獲提供 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) 新世界發展(武漢)有限公司已合法取得該物業之土地使用權及房屋所有權，並為該物業之唯一擁有人；

(ii) 新世界發展(武漢)有限公司有權轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置該物業；及

(i) 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2014年2月28日現況下之市值
130	中國 湖北省 武漢市漢口區 解放大道308號 武漢新世界中心三期	武漢新世界中心三期包括一幅佔總地面積約為18,611.65平方米的地塊。 該物業計劃開發為辦公／商業樓宇，落成後概約總建築面積如下所示： **建築面積** *(平方米)* 辦公 58,720.00 商業 21,842.59 配套設施 45,794.00 126,356.59 落成後該物業亦將擁有186個停車位，總建築面積約為7,452.41平方米。 該物業已獲授土地使用權，年期於2053年5月2日屆滿，作商業用途。	該物業現時空置。	人民幣708,000,000元 (貴集團應佔100%權益： 人民幣708,000,000元)

附註：

(1) 根據2013年3月22日發出之營業執照第420100400009882號， 貴公司之全資附屬公司新世界發展(武漢)有限公司已註冊成立，註冊資本為美元112,000,000元。

(2) 根據武漢市國土資源和規劃局與新世界發展(武漢)有限公司於2011年1月12日訂立之國有土地使用權出讓合同WH-2011-4，前者將一幅總佔地面積6,224.47平方米的地塊的土地使用權授予後者，而上述合同所訂明之主要條件(其中包括)如下：

(i)	土地用途	：	商業及金融
(ii)	土地使用年期	：	40年
(iii)	容積率	：	≤8
(iv)	密度	：	≤40%
(v)	土地出讓費	：	人民幣211,000,000元
(vi)	開工日期	：	2011年10月12日
(vii)	竣工日期	：	2014年10月12日

(3) 根據武漢市國土資源和規劃局與新世界發展(武漢)有限公司於2013年5月3日訂立之國有土地使用權出讓合同WH-2013-B033，前者將一幅總佔地面積7,946.34平方米的地塊的土地使用權授予後者，而上述合同所訂明之主要條件(其中包括)如下：

(i)	土地用途	：	商業服務
(ii)	土地使用年期	：	40年
(iii)	容積率	：	≤4.5
(iv)	密度	：	≤30%
(v)	土地出讓費	：	人民幣205,000,000元
(vi)	開工日期	：	2014年2月3日
(vii)	竣工日期	：	2017年2月3日

(4) 根據武漢市人民政府於2013年10月24日發出之國有土地使用證武國用(2013)第304號，該發展項目佔地面積為18,611.65平方米部份的土地使用權證已授予新世界發展(武漢)有限公司，土地使用權年期於2053年5月2日屆滿，作商業用途。

(5) 根據武漢市國土資源和規劃局於2013年6月9日發出之建設用地規劃許可證地字第武規地[2013]132號，該佔地面積約為7,946.34平方米之發展項目獲准開發。

(6) 根據武漢市國土資源和規劃局於2011年4月25日發出之建設用地規劃許可證地字第武規地[2011]095號，該佔地面積約為6,224.47平方米之發展項目獲准開發。

(7) 誠如 貴集團所告知，該物業於估值日所產生之建築成本及預計未繳付建築成本分別約為人民幣121,472,000元及人民幣532,559,000元。因此，吾等已將上述成本計入估值。吾等認為，假設物業擬進行之開發於估值日前完成，則其總開發價值估計約為人民幣1,847,000,000元。

(8) 吾等獲提供 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) 新世界發展(武漢)有限公司已合法取得該物業之土地使用權，為該物業的唯一擁有人。新世界發展(武漢)有限公司有權轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置該物業；

(ii) 新世界發展(武漢)有限公司須於該物業開始施工前申請獲得建築工程規劃許可證及建築工程施工許可證；及

(iii) 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2014年2月28日現況下之市值
131	中國 貴州省 貴陽市金陽新區 金朱路1號 貴陽金陽新世界 (前稱為貴陽金陽區項目)	貴陽市金陽新世界(「該發展項目」)為計劃分期開發之商業／住宅綜合發展項目，建於兩幅總佔地面積約為2,149,849.30平方米的不規則形地塊。 該發展項目部份分別於2008年、2009年、2010年、2011年、2012年及2013年落成，並於落成後售出，部份現時處於開發階段，落成後將包括住宅、商業、停車位、會所及配套設施。該發展項目餘下部份現時正待開發。 該物業包括該發展項目已落成但未出售部份、在建部份及擬開發之餘下部份。落成後該物業的概約總建築面積如下所示： **建築面積** *(平方米)* **已落成但未出售部份** 住宅 39,015.55 零售 8,206.37 47,221.92	該物業部份處於開發階段，餘下部份現時空置。	人民幣4,757,000,000元 (貴集團應佔50%實際權益*(附註)*：人民幣2,378,500,000元)

附註：根據本公司與新世界發展一家全資附屬公司Solar Leader Limited(「Solar Leader」)於2006年9月11日訂立之參與協議，Solar Leader於該等物業項目有50%參與權益。

概況及年期

	建築面積 *(平方米)*
在建	
住宅	356,721.79
零售	50,639.29
會所	10,925.00
	418,285.59
擬開發之餘下部份	
住宅	1,910,648.26
辦公	579,835.00
零售	270,770.00
配套設施	20,302.00
	2,781,555.26

該物業已落成部份包括3,235個停車位，總建築面積約為138,347.64平方米。該物業在建部份及擬進行餘下各期落成後亦將包括約2,857個及18,705個停車位，總建築面積分別約為128,567.67平方米及741,600.00平方米。

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

附註：

(1) 根據2012年10月19日發出之營業執照第520100400043942號， 貴公司的全資附屬公司貴陽新世界房地產有限公司已註冊成立，註冊資本為美元221,350,000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，該發展項目的土地使用權已授予貴陽新世界房地產有限公司。國有土地使用權證的詳情如下所示：

證書編號	發出日期	用途	佔地面積 *(平方米)*	屆滿日期
黔築高新國用(2010)第0098	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	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	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	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	2009年11月20日	商業／辦公	84,771.30	2057年7月11日
黔築高新國用(2010)第0101	2010年4月8日	商業／辦公	110,836.20	2057年7月11日

(3) 根據貴陽市住房和城鄉建設局發出的24份建設工程竣工紀錄，該物業已竣工。建設工程竣工紀錄的詳情如下所示：

證書編號	建築面積 *(平方米)*	地址	發出日期
2008-30	15,182.05	IA期4–9棟	2008年6月25日
2008-31	66,219.90	IA期35–40棟	2008年6月25日
2008-83	19,376.87	IA期1–3棟及15–17棟	2008年12月24日
2008-84	12,029.61	IA期18–21棟	2008年12月24日
2008-85	11,817.73	IA期26–29棟	2008年12月24日
2008-86	12,545.59	IA期24–25棟及32–34棟	2008年12月24日
建2012-83	35,357.23	IA期10–14棟、22–23棟及30–31棟	2012年6月25日
2009-86	28,056.80	IA期41–43棟	2009年6月29日
2009-130	20,585.00	IA期50棟	2009年8月30日
2009-158	22,648.20	IA期51棟	2009年10月9日
2009-192	13,506.96	IA期56棟	2009年12月7日
建2010-75號	10,334.10	IA期45棟	2010年6月30日
建2010-76號	22,724.30	IA期46–47棟	2010年6月30日
建2010-77號	21,605.40	IA期48棟	2010年6月30日
建2010-78號	10,334.10	IA期44棟	2010年6月30日
建2010-309號	65,086.84	IA期53–55棟	2010年12月29日
不適用	21,420.34	IA期52棟	2010年5月11日
2010-310	1,499.92	休閒文化廣場	2010年12月29日
2011-10	11,827.60	西區商業B3棟及C棟	2011年3月11日
2011-105	18,902.05	西區商業B棟部份	2011年6月10日
2011-106	107,448.08	第IB期1–3棟及5–6棟	2011年6月29日
2013-13	101,662.94	第2D期1棟、5–6棟及第一商業中心	2013年3月15日
建2013-53號	134,380	第2Da期2–4棟	2013年6月28日

證書編號	建築面積 *(平方米)*	地址	發出日期
建2014-1號	159,826.59	第2B期1–4棟	2013年12月31日

(4) 根據貴陽市規劃局於2006年8月9日發出之建設用地規劃許可證金陽(2006)-36號，該佔地面積約為2,935.13畝之發展項目獲准開發。

(5) 根據貴陽市規劃局發出的兩份建築工程規劃許可證，該物業部份獲准興建，詳情如下所示：

許可證證號	發出日期	建築面積 *(平方米)*
建字第520000201024693	2010年11月30日	81,663.53
建字第520000201024889	2011年2月14日	80,787.31

(6) 根據貴陽市住房和城鄉建設局發出的三份建築工程施工許可證，該物業已獲准興建，詳情如下所示：

許可證證號	發出日期	建築面積 *(平方米)*
520101201012270201	2011年2月28日	30,507.26
520101201012270101	2011年2月28日	51,156.27
520101201102220101	2011年3月9日	70,584.50

(7) 誠如 貴集團所告知，該物業於估值日所產生之建築成本及預計未繳付建築成本分別約為人民幣1,054,581,000元及人民幣8,755,107,000元。因此，吾等已將上述成本計入估值。吾等認為，假設物業擬進行之開發於估值日前完成，則其總開發價值估計約為人民幣21,940,000,000元。

(8) 根據 貴集團指示之特定條款，吾等已於估值中計及該物業約為人民幣79,138,000元之未繳付土地成本。吾等所估值乃以該物業100%權益為基準，並無計及 貴集團與於該物業中持有權益之其他各方簽訂之合約安排。

(9) 吾等獲提供 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非抵押部份的土地使用權；

(iii) 貴陽新世界房地產有限公司已取得國有土地使用權證。在遵守相關法規及程序後，貴陽新世界房地產有限公司取得附註(3)所提及之該物業部份之房地產業權證書將無法律障礙；

(iv) 貴陽新世界房地產有限公司已取得該物業總建築面積為70,584.50平方米之部份施工所需的所有必要批文、許可及登記。貴陽新世界房地產有限公司有權根據相關許可興建該物業該部份；

(v) 貴陽新世界房地產有限公司已取得該物業建設規模為81,663.53平方米之部份施工所需的所有必要批文、許可及登記，貴陽新世界房地產有限公司正在申請作出規劃變動。貴陽新世界房地產有限公司有權於新規劃獲准後根據新規劃興建該物業該部份；及

(vi) 貴陽新世界房地產有限公司已取得建設用地規劃許可證、建築工程規劃許可證及建築工程施工許可證。在落成及遵守相關法規及程序後，貴陽新世界房地產有限公司取得房屋所有權證將無法律障礙。

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年2月28日現況下之市值
132	中國 湖南省 長沙市雨花區 勞動東路139號 長沙新城新世界	長沙新城新世界(「該發展項目」)為包括一幅佔地面積約為375,515.66平方米不規則形狀地塊之住宅/商業綜合發展項目，將分期落成。 該發展項目第一期、部份之第二期A、第二期B及第三期A已於2009年、2012年及2013年落成並開始出售。該發展項目第二期A餘下部份計劃於2014年6月落成，第三期B、第三期C及第四期現時正待開發。 該物業包括第一期落成但未出售部份及擬開發之第二期、第三期及第四期。落成後該物業的概約總建築面積如下所示： **總建築面積** *(平方米)* **第一期、第二期B、第三期A及第二期A部份** 住宅 12,072.84 零售 1,835.69 配套設施 192.32 14,100.85	該物業第一期、部份之第二期A、第二期B及第三期A已落成但未出售部份現時空置。該物業第二期A餘下部份計劃於2014年6月落成，該物業餘下部份正待開發。	人民幣1,935,000,000元(貴集團應佔47.5%實際權益*(附註)*：人民幣919,125,000元)

*附註：*根據本公司與新世界發展一家全資附屬公司Solar Leader Limited(「Solar Leader」)於2006年9月11日訂立之參與協議，Solar Leader於該等物業項目有50%參與權益。

概況及年期

	總建築面積 *(平方米)*
第二期A餘下部份(在建)	
住宅	55,316.00
商業	6,004.00
配套設施	627.64
	61,947.64
第三期B、第三期C及第四期(擬開發)	
住宅	442,516.55
商業	41,685.12
辦公	20,726.00
配套設施	6,589.21
	511,516.88

該物業已落成部份亦包括1,251個停車位，總建築面積約為52,077.84平方米。

該物業第二期A餘下在建部份及擬開發之第三期B、第三期C及第四期落成後亦將提供約495個及2,018個停車位，總建築面積將分別約為20,870.00平方米及83,241.76平方米。

該發展項目已獲授土地使用權，作住宅用途。

附註：

(1) 根據日期為2012年6月15日發出之營業執照第430000400002634號， 貴公司的附屬公司湖南成功新世紀投資有限公司已註冊成立，註冊資本為人民幣680,000,000元。

(2) 根據長沙市國土資源局發出之16份國有土地使用權證，該發展項目總佔地面積為375,515.66平方米部份之土地使用權已授予湖南成功新世紀投資有限公司，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	**佔地面積** *(平方米)*	**土地用途及年期**	**發出日期**
長國用(2012) 042521號	6,805.80	商業：2044年2月16日 住宅：2074年2月16日 幼兒園：2054年2月16日	2012年7月24日
長國用(2012) 042522號	15,603.49	商業：2044年2月16日 住宅：2074年2月16日 幼兒園：2054年2月16日	2012年7月24日
長國用(2012) 042523號	35,465.72	商業：2044年2月16日 住宅：2074年2月16日 幼兒園：2054年2月16日	2012年7月24日
長國用(2012) 042524號	38,138.28	商業：2044年2月16日 住宅：2074年2月16日 幼兒園：2054年2月16日	2012年7月24日
長國用(2012) 042525號	25,833.90	商業：2044年2月16日 住宅：2074年2月16日	2012年7月24日
長國用(2012) 042526號	63,724.60	商業：2044年2月16日 住宅：2074年2月16日	2012年7月24日
長國用(2012) 042527號	19,899.28	商業：2044年2月16日 住宅：2074年2月16日	2012年7月24日
長國用(2012) 042528號	4,434.64	商業：2044年2月16日 住宅：2074年2月16日	2012年7月24日
長國用(2012) 042529號	26,107.43	教育：2054年2月16日	2012年7月24日
長國用(2012) 042530號	26,441.67	商業：2044年2月16日 住宅：2074年2月16日 幼兒園：2054年2月16日	2012年7月24日
長國用(2012) 042531號	33,371.75	商業：2044年2月16日 住宅：2074年2月16日 幼兒園：2054年2月16日	2012年7月24日
長國用(2012) 042532號	4,575.20	商業：2044年2月16日 住宅：2074年2月16日 幼兒園：2054年2月16日	2012年7月24日
長國用(2012) 042533號	24,362.79	商業：2044年2月16日 住宅：2074年2月16日 幼兒園：2054年2月16日	2012年7月24日
長國用(2012) 042534號	33,905.93	商業：2044年2月16日 住宅：2074年2月16日 幼兒園：2054年2月16日	2012年7月24日
長國用(2012) 042535號	10,115.53	商業：2044年2月16日	2012年7月24日
長國用(2012) 042536號	6,729.65	綜合：2054年2月16日	2012年7月24日

(3) 根據長沙市房屋管理局發出的5份房屋所有權證，該物業第一期部份房屋總建築面積為431.97平方米之房屋所有權歸屬於湖南成功新世紀投資有限公司，作住宅用途。房屋所有權證的詳情如下：

證書編號	樓宇編號	建築面積 *(平方米)*	發出日期
長房權證雨花字第711004882號	A7a-307	88.82	2011年1月10日
長房權證雨花字第711005134號	B6-1003	92.29	2011年1月10日
長房權證雨花字第711005135號	B6-1004	41.31	2011年1月10日
長房權證雨花字第711005230號	B6-407	120.18	2011年1月10日
長房權證雨花字第711005635號	B8-705	89.37	2011年1月10日

(4) 根據長沙市建設委員會發出的19份建築工程竣工驗收紀錄，該物業部份已竣工。建築工程竣工驗收紀錄的詳情如下：

證書編號	發出日期	樓宇編號	建築面積 *(平方米)*
2012-備0482#	2012年6月29日	1#幼兒園	2,937.58
2013-備463	2013年6月20日	2#幼兒園	2,595.59
09-備206	2009年6月25日	2#地下	24,843.84
2010-備724#	2010年9月14日	9#地下	8,983.02
2013-備461	2013年6月20日	A3	14,285.20
2013-備462	2013年6月20日	B2	12,924.60
2012-備0442#	2012年6月15日	C1	23,651.62
2012-備0443#	2012年6月15日	C2	23,499.79
2012-備0444#	2012年6月15日	D1	19,028.22
2012-備0445#	2012年6月15日	D2	19,028.22
2012-備0446#	2012年6月15日	D3	19,028.22
2012-備0447#	2012年6月15日	1#地下	17,474.19
2013-備456	2013年6月20日	A11	23,799.90
2013-備457	2013年6月20日	A12	23,774.31
2013-備458	2013年6月20日	A13	23,923.49
2013-備459	2013年6月20日	A14	23,774.31
2013-備460	2013年6月20日	A15	23,774.31
2012-備1094	2012年12月21日	B12	13,462.22
2013-備464	2013年6月20日	5#地下	46,739.68

(5) 根據由長沙市規劃管理局於2007年10月22日發出編號為出(2007)0003號之建設用地規劃許可證，該佔地面積約為447,521.50平方米之發展項目獲准開發。

(6) 根據由長沙市城鄉規劃局於2011年1月18日發出編號為建1(2010) 0276號之建築工程規劃許可證，該總建築面積為109,797.24平方米之物業獲准興建。

(7) 根據由長沙市住房和城鄉建設委員會於2012年8月13日發出編號為430101201208130101之建築工程施工許可證，該總建築面積為75,569.24平方米之物業獲准開始施工。

(8) 根據由長沙市住房和城鄉建設委員會發出之4份商品房預售許可證，該物業部份獲准預售。

許可證號	發出日期	建築面積 *(平方米)*
長住建委售許字(2013)第0440號	2013年8月22日	21,316.37
長住建委售許字(2013)第0373號	2013年7月8日	14,217.98
長住建委售許字(2013)第0374號	2013年7月8日	12,695.38
長住建委售許字(2013)第0441號	2013年8月22日	12,690.54

(9) 誠如 貴集團所告知，該物業於估值日所產生之建築成本及預計未繳付建築成本分別約為人民幣379,864,000元及人民幣1,356,755,000元。因此，吾等已將上述成本計入估值。吾等認為，假設物業擬進行之開發於估值日前完成，則其總開發價值估計約為人民幣4,729,000,000元。

(10) 誠如 貴集團所告知，該物業總建築面積為38,733.07平方米之住宅部份已經預售，總售價為人民幣290,970,000元。根據 貴公司指示，預售單元已計入本估值。吾等在估值過程中已將其納入考慮。

(11) 吾等獲提供 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：

該物業第一期

(i) 湖南成功新世紀投資有限公司已合法取得該物業之土地使用權及建於其上的樓宇之房屋所有權。湖南成功新世紀投資有限公司為該物業之唯一擁有人；

(ii) 湖南成功新世紀投資有限公司有權轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置該物業；及

(iii) 該物業並無按揭及其他產權負擔。

該物業第二期、第三期及第四期

(iv) 湖南成功新世紀投資有限公司已合法取得該物業之土地使用權。湖南成功新世紀投資有限公司為該物業土地使用權之唯一擁有人；

(v) 該物業部份土地使用權被抵押；

(vi) 湖南成功新世紀投資有限公司有權轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置該物業的非抵押部份。湖南成功新世紀投資有限公司須於轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置該物業的抵押部份前獲得承按人的事先書面同意；

(vii) 湖南成功新世紀投資有限公司已取得國有土地使用權證。遵守相關法規及程序後，湖南成功新世紀投資有限公司取得附註(4)所述之房地產業權證書將無法律障礙；

(viii) 湖南成功新世紀投資有限公司已取得該物業興建所需之一切必要批文、許可證及登記，建設工程符合相關法規；

(ix) 湖南成功新世紀投資有限公司已取得建設用地規劃許可證、建築工程規劃許可證及建築工程施工許可證。於遵守相關法規及程序後，湖南成功新世紀投資有限公司取得房屋所有權證將無法律障礙；

(x) 湖南成功新世紀投資有限公司有權預售部份物業；及

(xi) 於獲得承按人同意後，該物業A1、A2、A11、A12、B1及B9棟可由湖南成功新世紀投資有限公司轉讓。

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年2月28日現況下之市值
133	中國 廣東省 廣州市 天河區天府路 廣州東逸花園	廣州東逸花園(「該發展項目」)計劃發展成為一項大型綜合發展項目，包括一幅佔地面積約為61,784.00平方米的地塊。 該發展項目第一期、第二期、第三期及第四期分別於1998年、2001年、2002年及2006年落成，且於落成後全部售出。第五期現時處於開發階段。 該物業包括該發展項目擬開發之第五期，落成後其概約總建築面積如下所示： **建築面積** *平方米* **第五期** 住宅 22,940.00 配套設施 8,617.00 31,557.00 落成後該物業將包括250個停車位，總建築面積約為13,189.00平方米。 該發展項目已獲授土地使用權，年期由1999年4月起計，為期70年作住宅用途、40年作商業、旅遊及娛樂用途及50年作其他用途。	該物業現時在建並計劃於2017年6月竣工。	人民幣296,000,000元 (貴集團應佔100%權益：人民幣296,000,000元)

附註：

(1) 根據2012年5月9日發出之營業執照第440101400067369號， 貴公司的全資附屬公司廣州新華晨房地產有限公司已註冊成立，註冊資本為人民幣200,000,000元。

(2) 根據廣州市人民政府於1999年4月29日發出之國有土地使用權證穗府國用(1999)字第特081號，該發展項目佔地面積為31,818平方米的土地使用權業權已授予廣州新華晨房地產有限公司，作住宅用途之土地使用權年期為70年、作商業、旅遊及娛樂用途之年期為40年、作其他用途之年期為50年。

(3) 根據廣州市人民政府於1999年4月23日發出之國有土地使用權證穗府國用(1999)字第特077號，該發展項目佔地面積為29,966平方米的土地使用權業權已授予廣州新華晨房地產有限公司，作住宅用途之土地使用權年期為70年、作商業、旅遊及娛樂用途之年期為40年、作其他用途之年期為50年。

(4) 根據廣州市規劃局於1999年8月30日發出之建設用地規劃許可證穗規地換證字(1999)第106號，該佔地面積約為74,560.00平方米之發展項目獲准開發。

(5) 根據廣州市規劃局於2012年11月27日發出之建設工程規劃許可證穗規建證(2012) 2203號，該總建築面積為37,350.00平方米之物業獲准興建。

(6) 根據由廣州市天河區建設和水務局於2013年4月7日發出號為440106201304070101之建築工程施工許可證，該總建築面積為37,350.00平方米之發展項目獲准開始施工。

(7) 誠如 貴集團所告知，該物業於估值日所產生之建築成本及預計未繳付建築成本分別約為人民幣49,129,198元及人民幣121,483,000元。因此，吾等已將上述成本計入估值。吾等認為，假設物業擬進行之開發於估值日前完成，則其總開發價值估計約為人民幣590,120,000元。

(8) 吾等獲提供 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) 廣州新華晨房地產有限公司已合法取得該物業之土地使用權。廣州新華晨房地產有限公司為該物業之唯一擁有人；

(ii) 該物業的土地使用權可由廣州新華晨房地產有限公司根據相關法律法規合法轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置；

(iii) 廣州新華晨房地產有限公司已根據相關法律法規取得該物業興建所需之一切必要批文、許可證及登記，建設；

(iv) 廣州新華晨房地產有限公司已取得國有土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證。於遵守相關法規及程序後，廣州新華晨房地產有限公司取得房屋所有權證將無法律障礙；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2014年2月28日現況下之市值
134	中國廣東省廣州市天河區中山大道廣州東方新世界花園	廣州東方新世界花園(「該發展項目」)為分三期落成之住宅／商業發展項目，包括2號地塊及5號地塊兩幅總佔地面積約為96,378.00平方米的不規則形地塊。 該發展項目第一期至第三期已於2002年至2012年落成，並於落成後開始出售。 該物業包括該發展項目第三期總建築面積為7,853.14平方米之已落成但未出售部份。 該發展項目已獲授土地使用權，年期由1999年6月2日起計，為期70年作住宅用途、40年作商業用途及50年作其他用途。	該物業現時空置。	人民幣251,000,000元 (貴集團應佔100%權益：人民幣251,000,000元)

附註：

(1) 根據2012年5月4日發出之營業執照第440101400067336號， 貴公司的全資附屬公司廣州新華建房地產有限公司已註冊成立，註冊資本為人民幣244,000,000元。

(2) 根據廣州市國土資源和住房管理局於1999年6月4日發出之國有土地使用證穗府國用(1999)字第特102號，該發展項目佔地面積為96,378.00平方米的土地使用權業權已授予廣州新華建房地產有限公司，土地使用權年期為70年作住宅用途、40年作商業用途及50年作其他用途。

(3) 根據廣州市國土資源和住房管理局發出之61份房地產權證，該總建築面積為7,853.14平方米之物業之房屋所有權歸屬於廣州新華建房地產有限公司。房地產權證詳情如下所示：

證書編號	屆滿日期	建築面積 *(平方米)*	地址	用途	發出日期
粵房地權證穗字第0120479461號	2069年6月2日	82.29	逸致街1號單元2605	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120479467號	2069年6月2日	82.29	逸致街1號單元2505	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120479470號	2069年6月2日	82.29	逸致街1號單元2405	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120479485號	2069年6月2日	82.29	逸致街1號單元2205	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120479382號	2069年6月2日	121.42	逸致街3號單元801	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120479386號	2069年6月2日	80.46	逸致街3號單元803	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120479383號	2069年6月2日	105.08	逸致街3號單元804	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120479384號	2069年6月2日	82.57	逸致街3號單元805	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120479385號	2069年6月2日	89.56	逸致街3號單元806	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120479117號	2069年6月2日	95.17	逸致街5號單元1502	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120479076號	2069年6月2日	95.17	逸致街5號單元2402	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120479113號	2069年6月2日	106.69	逸致街5號單元1501	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120479054號	2069年6月2日	106.69	逸致街5號單元3004	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120479057號	2069年6月2日	106.69	逸致街5號單元2904	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120479058號	2069年6月2日	81.21	逸致街5號單元2903	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120479056號	2069年6月2日	95.17	逸致街5號單元2902	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120479062號	2069年6月2日	106.69	逸致街5號單元2804	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120479118號	2069年6月2日	97.60	逸致街5號單元1506	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120479115號	2069年6月2日	97.60	逸致街5號單元1505	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120479114號	2069年6月2日	106.69	逸致街5號單元1504	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120479116號	2069年6月2日	81.21	逸致街5號單元1503	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120479110號	2069年6月2日	106.69	逸致街5號單元1604	住宅	不適用

證書編號	屆滿日期	建築面積 *(平方米)*	地址	用途	發出日期
粵房地權證穗字第0120478645號	2069年6月2日	125.17	逸致街7號單元803	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120478549號	2069年6月2日	125.18	逸致街7號單元3203	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120479042號	2069年6月2日	194.71	逸致街9號單元401	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120479046號	2069年6月2日	194.71	逸致街9號單元201	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120478701號	2069年6月2日	135.29	逸致街11號單元2402	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120478702號	2069年6月2日	127.13	逸致街11號單元2403	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120478699號	2069年6月2日	127.13	逸致街11號單元2503	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120478696號	2069年6月2日	127.13	逸致街11號單元2603	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120478693號	2069年6月2日	127.13	逸致街11號單元2703	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120478690號	2069年6月2日	127.13	逸致街11號單元2803	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120478687號	2069年6月2日	127.13	逸致街11號單元2903	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120478683號	2069年6月2日	135.29	逸致街11號單元3002	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120478679號	2069年6月2日	138.61	逸致街11號單元3101	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120478680號	2069年6月2日	135.29	逸致街11號單元3102	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120478681號	2069年6月2日	127.13	逸致街11號單元3103	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120478677號	2069年6月2日	135.29	逸致街11號單元3202	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120478678號	2069年6月2日	127.13	逸致街11號單元3203	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120479044號	2069年6月2日	194.71	逸致街9號單元301	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120479040號	2069年6月2日	194.71	逸致街9號單元501	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120479034號	2069年6月2日	194.71	逸致街9號單元801	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120479033號	2069年6月2日	163.87	逸致街9號單元802	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120479010號	2069年6月2日	194.71	逸致街9號單元2001	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120479011號	2069年6月2日	163.87	逸致街9號單元2002	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120479000號	2069年6月2日	194.71	逸致街9號單元2501	住宅	不適用

證書編號	屆滿日期	建築面積 (平方米)	地址	用途	發出日期
粵房地權證穗字第0120478988號	2069年6月2日	194.71	逸致街9號單元3101	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120478989號	2069年6月2日	163.87	逸致街9號單元3102	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120478987號	2069年6月2日	163.87	逸致街9號單元3202	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120479030號	2069年6月2日	194.71	逸致街9號單元1001	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120478741號	2069年6月2日	127.13	逸致街11號單元1103	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120478684號	2069年6月2日	127.13	逸致街11號單元3003	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120478732號	2069年6月2日	127.13	逸致街11號單元1403	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120478729號	2069年6月2日	127.13	逸致街11號單元1503	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120478726號	2069年6月2日	127.13	逸致街11號單元1603	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120478720號	2069年6月2日	127.13	逸致街11號單元1803	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120478717號	2069年6月2日	127.13	逸致街11號單元1903	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120478714號	2069年6月2日	127.13	逸致街11號單元2003	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120478716號	2069年6月2日	135.29	逸致街11號單元2102	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120478711號	2069年6月2日	127.13	逸致街11號單元2103	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120478705號	2069年6月2日	127.13	逸致街11號單元2303	住宅	不適用

(4) 吾等獲提供 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) 廣州新華建房地產有限公司已合法取得該物業之土地使用權及房屋所有權。廣州新華建房地產有限公司為該物業之唯一擁有人；

(ii) 該物業可由廣州新華建房地產有限公司根據相關法律法規合法轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置；及

(iii) 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2014年2月28日現況下之市值
135	中國 廣東省 廣州市珠江新城 廣州凱旋新世界	廣州凱旋新世界(「該發展項目」)為一項大型住宅／商業綜合發展項目，包括12幅總佔地面積約為96,899.00平方米的相鄰地塊(地塊L4-1至L4-3、L4-5、L8-1至L8-4及L13-1至L13-4)。 該發展項目第一期及第二期分別於2004年及2012年落成，並於落成後開始出售。 該物業包括該發展項目第一期及第二期總建築面積為37,061.58平方米之已落成但未出售部份。 該發展項目已獲授土地使用權，作住宅用途之年期為70年，作商業、旅遊及娛樂用途之年期為40年及作其他用途之年期為50年。	該物業現時空置。	人民幣2,591,000,000元 (貴集團應佔90.5%權益： 人民幣2,344,855,000元)

附註：

(1) 根據2009年9月2日發出之營業執照第440101400010846號， 貴公司的附屬公司廣州新翊房地產發展有限公司已註冊成立，註冊資本為港元286,000,000元。

(2) 根據廣州市國土資源和住房管理局於2009年6月2日發出之國有土地使用證穗府國用(2009)第1100048號，該發展項目佔地面積為96,899.00平方米的土地使用權業權已授予廣州新翊房地產發展有限公司，作住宅用途之土地使用權年期為70年，作商業、旅遊及娛樂用途之年期為40年及作其他用途之年期為50年。

(3) 根據廣州市國土資源和住房管理局發出之170份房地產權證，該總建築面積為37,061.577平方米之物業之房屋所有權歸屬於廣州新翊房地產發展有限公司。房地產權證詳情如下所示：

證書編號	屆滿日期	建築面積 *(平方米)*	地址	單元	用途	發出日期
05登記字81123號	2069年6月7日	92.557	清風北街18號	1803	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120365187號	2069年6月7日	279.28	清風南街23號	1201	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120364924號	2069年6月7日	279.55	清風南街21號	1401	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120364947號	2069年6月7日	299.87	清風南街19號	1601	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120364898號	2069年6月7日	179.79	清風南街17號	1803	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120365121號	2069年6月7日	280.40	清風南街13號	301	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120365122號	2069年6月7日	304.11	清風南街13號	302	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120365117號	2069年6月7日	280.40	清風南街13號	401	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120365119號	2069年6月7日	195.14	清風南街13號	404	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120365114號	2069年6月7日	195.14	清風南街13號	504	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120365099號	2069年6月7日	195.41	清風南街13號	904	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120365030號	2069年6月7日	195.41	清風南街13號	1804	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120365025號	2069年6月7日	195.41	清風南街13號	1904	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120365022號	2069年6月7日	195.41	清風南街13號	2004	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120365017號	2069年6月7日	195.41	清風南街13號	2104	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120365015號	2069年6月7日	195.41	清風南街13號	2203	住宅	不適用

證書編號	屆滿日期	建築面積 *(平方米)*	地址	單元	用途	發出日期
粵房地權證穗字第0120365014號	2069年6月7日	195.41	清風南街13號	2204	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120365010號	2069年6月7日	195.41	清風南街13號	2303	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120365009號	2069年6月7日	195.41	清風南街13號	2304	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120365007號	2069年6月7日	195.54	清風南街13號	2403	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120365006號	2069年6月7日	195.54	清風南街13號	2404	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120364973號	2069年6月7日	415.77	清風南街13號	2501	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120365001號	2069年6月7日	196.62	清風南街13號	2504	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120364971號	2069年6月7日	196.62	清風南街13號	2603	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120364972號	2069年6月7日	196.62	清風南街13號	2604	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120365335號	2069年6月7日	304.11	清風南街11號	301	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120365336號	2069年6月7日	280.40	清風南街11號	302	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120365338號	2069年6月7日	195.14	清風南街11號	303	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120365337號	2069年6月7日	195.14	清風南街11號	304	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120365331號	2069年6月7日	304.11	清風南街11號	401	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120365334號	2069年6月7日	280.40	清風南街11號	402	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120365333號	2069年6月7日	195.14	清風南街11號	403	住宅	不適用

證書編號	屆滿日期	建築面積 *(平方米)*	地址	單元	用途	發出日期
粵房地權證穗字第0120365332號	2069年6月7日	195.14	清風南街11號	404	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120365327號	2069年6月7日	304.11	清風南街11號	501	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120365330號	2069年6月7日	280.40	清風南街11號	502	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120365328號	2069年6月7日	195.14	清風南街11號	503	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120365329號	2069年6月7日	195.14	清風南街11號	504	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120365325號	2069年6月7日	195.14	清風南街11號	603	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120365315號	2069年6月7日	304.65	清風南街11號	801	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120365317號	2069年6月7日	280.79	清風南街11號	802	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120365318號	2069年6月7日	195.41	清風南街11號	803	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120365316號	2069年6月7日	195.41	清風南街11號	804	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120365291號	2069年6月7日	304.65	清風南街11號	1401	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120365292號	2069年6月7日	280.79	清風南街11號	1402	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120365294號	2069年6月7日	195.41	清風南街11號	1403	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120365293號	2069年6月7日	195.41	清風南街11號	1404	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120365287號	2069年6月7日	304.65	清風南街11號	1501	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120365290號	2069年6月7日	280.79	清風南街11號	1502	住宅	不適用

證書編號	屆滿日期	建築面積 *(平方米)*	地址	單元	用途	發出日期
粵房地權證穗字第0120365289號	2069年6月7日	195.41	清風南街11號	1503	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120365288號	2069年6月7日	195.41	清風南街11號	1504	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120365255號	2069年6月7日	304.65	清風南街11號	1801	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120365258號	2069年6月7日	280.79	清風南街11號	1802	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120365256號	2069年6月7日	195.41	清風南街11號	1803	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120365257號	2069年6月7日	195.41	清風南街11號	1804	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120365254號	2069年6月7日	280.79	清風南街11號	1902	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120365243號	2069年6月7日	304.65	清風南街11號	2101	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120365246號	2069年6月7日	280.79	清風南街11號	2102	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120365244號	2069年6月7日	195.41	清風南街11號	2103	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120365245號	2069年6月7日	195.41	清風南街11號	2104	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120365242號	2069年6月7日	280.79	清風南街11號	2202	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120365240號	2069年6月7日	195.41	清風南街11號	2203	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120365241號	2069年6月7日	195.41	清風南街11號	2204	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120365235號	2069年6月7日	304.65	清風南街11號	2301	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120365236號	2069年6月7日	195.41	清風南街11號	2303	住宅	不適用

證書編號	屆滿日期	建築面積 *(平方米)*	地址	單元	用途	發出日期
粵房地權證穗字第0120365237號	2069年6月7日	195.41	清風南街11號	2304	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120365232號	2069年6月7日	195.54	清風南街11號	2403	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120365233號	2069年6月7日	195.54	清風南街11號	2404	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120365229號	2069年6月7日	428.32	清風南街11號	2501	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120365227號	2069年6月7日	415.77	清風南街11號	2502	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120365228號	2069年6月7日	196.62	清風南街11號	2503	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120365230號	2069年6月7日	196.62	清風南街11號	2504	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120365226號	2069年6月7日	196.62	清風南街11號	2603	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120365225號	2069年6月7日	196.62	清風南街11號	2604	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120365300號	2069年6月7日	280.79	清風南街11號	1202	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120365299號	2069年6月7日	304.65	清風南街11號	1201	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120365234號	2069年6月7日	280.79	清風南街11號	2402	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120365231號	2069年6月7日	304.65	清風南街11號	2401	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120365326號	2069年6月7日	280.40	清風南街11號	602	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120365166號	2069年6月7日	207.08	清風南街9號	301	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120365167號	2069年6月7日	224.00	清風南街9號	302	住宅	不適用

證書編號	屆滿日期	建築面積 *(平方米)*	地址	單元	用途	發出日期
粵房地權證穗字第0120365161號	2069年6月7日	207.08	清風南街9號	401	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120365165號	2069年6月7日	224.00	清風南街9號	402	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120365159號	2069年6月7日	207.08	清風南街9號	501	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120365160號	2069年6月7日	224.00	清風南街9號	502	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120365157號	2069年6月7日	207.08	清風南街9號	601	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120365158號	2069年6月7日	224.00	清風南街9號	602	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120365155號	2069年6月7日	207.08	清風南街9號	701	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120365156號	2069年6月7日	224.00	清風南街9號	702	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120365149號	2069年6月7日	244.67	清風南街9號	1001	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120365150號	2069年6月7日	259.07	清風南街9號	1002	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120365147號	2069年6月7日	244.67	清風南街9號	1101	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120365148號	2069年6月7日	259.07	清風南街9號	1102	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120365141號	2069年6月7日	244.67	清風南街9號	1401	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120365142號	2069年6月7日	259.07	清風南街9號	1402	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120365138號	2069年6月7日	251.59	清風南街9號	1602	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120365135號	2069年6月7日	207.08	清風南街9號	1701	住宅	不適用

證書編號	屆滿日期	建築面積 *(平方米)*	地址	單元	用途	發出日期
粵房地權證穗字第0120365136號	2069年6月7日	224.00	清風南街9號	1702	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120365133號	2069年6月7日	207.08	清風南街9號	1801	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120365134號	2069年6月7日	224.00	清風南街9號	1802	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120365125號	2069年6月7日	244.67	清風南街9號	2201	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120365126號	2069年6月7日	259.07	清風南街9號	2202	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120365280號	2069年6月7日	225.18	清風南街7號	301	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120365281號	2069年6月7日	198.15	清風南街7號	302	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120365282號	2069年6月7日	179.79	清風南街7號	303	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120365278號	2069年6月7日	179.79	清風南街7號	403	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120365275號	2069年6月7日	179.79	清風南街7號	503	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120365272號	2069年6月7日	179.79	清風南街7號	603	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120365269號	2069年6月7日	179.79	清風南街7號	703	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120365266號	2069年6月7日	179.79	清風南街7號	803	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120365263號	2069年6月7日	179.79	清風南街7號	903	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120365207號	2069年6月7日	179.79	清風南街7號	1003	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120365204號	2069年6月7日	179.79	清風南街7號	1103	住宅	不適用

證書編號	屆滿日期	建築面積 *(平方米)*	地址	單元	用途	發出日期
粵房地權證穗字第0120365192號	2069年6月7日	179.79	清風南街7號	1503	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120365168號	2069年6月7日	259.07	清風南街7號	2201	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120365277號	2069年6月7日	225.18	清風南街7號	401	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120365279號	2069年6月7日	198.15	清風南街7號	402	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120365274號	2069年6月7日	225.18	清風南街7號	501	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120365264號	2069年6月7日	236.92	清風南街7號	902	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120365185號	2069年6月7日	252.77	清風南街7號	1601	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120365190號	2069年6月7日	179.79	清風南街7號	1603	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120365354號	2069年6月7日	171.82	清風南街5號	1402	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120365403號	2069年6月7日	199.21	清風南街5號	301	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120365404號	2069年6月7日	171.75	清風南街5號	302	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120365401號	2069年6月7日	199.07	清風南街5號	401	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120365402號	2069年6月7日	171.75	清風南街5號	402	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120365351號	2069年6月7日	198.98	清風南街5號	1501	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120365352號	2069年6月7日	172.80	清風南街5號	1502	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120365350號	2069年6月7日	299.87	清風南街5號	1601	住宅	不適用

證書編號	屆滿日期	建築面積 *(平方米)*	地址	單元	用途	發出日期
粵房地權證穗字第0120365377號	2069年6月7日	180.00	清風南街3號	301	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120365378號	2069年6月7日	172.89	清風南街3號	302	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120365375號	2069年6月7日	180.00	清風南街3號	401	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120365376號	2069年6月7日	172.89	清風南街3號	402	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120365373號	2069年6月7日	180.00	清風南街3號	501	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120365374號	2069年6月7日	172.89	清風南街3號	502	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120365371號	2069年6月7日	180.00	清風南街3號	601	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120365372號	2069年6月7日	172.89	清風南街3號	602	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120365349號	2069年6月7日	180.00	清風南街3號	701	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120365370號	2069年6月7日	172.89	清風南街3號	702	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120365347號	2069年6月7日	180.00	清風南街3號	801	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120365348號	2069年6月7日	172.89	清風南街3號	802	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120365345號	2069年6月7日	180.00	清風南街3號	901	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120365346號	2069年6月7日	172.89	清風南街3號	902	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120365343號	2069年6月7日	180.00	清風南街3號	1001	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120365344號	2069年6月7日	172.89	清風南街3號	1002	住宅	不適用

證書編號	屆滿日期	建築面積 *(平方米)*	地址	單元	用途	發出日期
粵房地權證穗字第0120365342號	2069年6月7日	180.00	清風南街3號	1101	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120365341號	2069年6月7日	172.89	清風南街3號	1102	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120365339號	2069年6月7日	180.00	清風南街3號	1201	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120365340號	2069年6月7日	173.27	清風南街3號	1202	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120365163號	2069年6月7日	180.00	清風南街3號	1301	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120365164號	2069年6月7日	174.41	清風南街3號	1302	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120365162號	2069年6月7日	279.55	清風南街3號	1401	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120365396號	2069年6月7日	180.00	清風南街1號	301	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120365397號	2069年6月7日	185.23	清風南街1號	302	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120365394號	2069年6月7日	180.00	清風南街1號	401	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120365395號	2069年6月7日	185.23	清風南街1號	402	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120365392號	2069年6月7日	180.00	清風南街1號	501	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120365393號	2069年6月7日	185.23	清風南街1號	502	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120365390號	2069年6月7日	180.00	清風南街1號	601	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120365391號	2069年6月7日	185.23	清風南街1號	602	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120365388號	2069年6月7日	180.00	清風南街1號	701	住宅	不適用

證書編號	屆滿日期	建築面積 *(平方米)*	地址	單元	用途	發出日期
粵房地權證穗字第0120365389號	2069年6月7日	185.23	清風南街1號	702	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120365386號	2069年6月7日	180.00	清風南街1號	801	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120365387號	2069年6月7日	185.23	清風南街1號	802	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120365384號	2069年6月7日	180.00	清風南街1號	901	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120365385號	2069年6月7日	185.23	清風南街1號	902	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120365382號	2069年6月7日	180.00	清風南街1號	1001	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120365383號	2069年6月7日	185.23	清風南街1號	1002	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120365380號	2069年6月7日	180.00	清風南街1號	1101	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120365381號	2069年6月7日	186.32	清風南街1號	1102	住宅	不適用
粵房地權證穗字第0120365379號	2069年6月7日	279.28	清風南街1號	1201	住宅	不適用

(4) 吾等獲提供 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) 廣州新翊房地產發展有限公司已合法取得該物業之土地使用權及房屋所有權。廣州新翊房地產發展有限公司為該物業之唯一擁有人；

(ii) 該物業可由廣州新翊房地產發展有限公司根據相關法律法規合法轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置；及

(iii) 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2014年2月28日現況下之市值
136	中國 廣東省 廣州市荔灣區 芳村大道西 廣州逸彩庭園	廣州逸彩庭園(「該發展項目」)為一項分期落成之住宅／商業綜合發展項目。該發展項目建於三幅總佔地面積約為311,652.00平方米的相鄰地塊之上。 該發展項目第一A期、第一B(1)期、第二D-G期及第三C期已於2005年至2013年落成。第一B(2)期、第一C期及第一E期現時處於開發階段，餘下各期正待未來開發。 該物業包括該發展項目已落成物業未售部份、在建部份及餘下擬開發部份。落成後該物業的概約總建築面積如下所示： **總建築面積** *(平方米)* **第一A期、第一B(1)期、第二D–G期及第三C期** 住宅 35,698.09 配套設施 43,349.15 79,047.24 **第一B(2)期、第一C期及第一E期** 住宅 370,845.32 配套設施 2,288.40 373,133.72	該物業第一B(2)期、第一C期及第一E期處於開發階段，該物業餘下部份現時空置。	人民幣5,823,000,000元 (貴集團應佔100%權益： 人民幣5,823,000,000元)

概況及年期

	總建築面積 *(平方米)*
餘下擬開發部份	
住宅	319,094.75
零售	38,587.00
配套設施	22,878.44
	380,560.19

餘下各期落成後將包括505個停車位，總建築面積約為28,315.00平方米。該發展項目已獲授土地使用權，作住宅用途之年期為70年，作商業用途之年期為40年，作其他用途之年期為50年。

附註：

(1) 根據2013年6月27日發出之營業執照第440101400034434號， 貴公司的全資附屬公司廣州芳村一新世界房地產發展有限公司已註冊成立，註冊資本為人民幣330,000,000元。

(2) 根據廣州市人民政府發出之3份國有土地使用權證，該發展項目總佔地面積為311,652.00平方米的土地使用權已授予廣州芳村 — 新世界房地產發展有限公司，分別為作商業及娛樂服務用途之年期為40年、作其他用途之年期為50年、作住宅用途之土地使用權年期為70年。國有土地使用權證的詳情如下所示：

證書編號	土地用途	屆滿日期	佔地面積 *(平方米)*	發出日期
穗府國用(2010)第01100094號	城鎮住宅	作商業及娛樂服務用途之年期為40年、作其他用途之年期為50年及作住宅用途之年期為70年，於1999年6月21日起計。	105,881.00	2010年12月30日
穗府國用(1999)第特110號	綜合	作商業用途之年期為40年、作其他用途之年期為50年及作住宅用途之年期為70年。	134,960.00	1999年6月21日
穗府國用(1999)第特109號	綜合	作商業用途之年期為40年、作其他用途之年期為50年及作住宅用途之年期為70年。	70,811.00	1999年6月21日

(3) 根據廣州市國土資源和住房管理局發出之151份房地產權證，該總建築面積為26,815.95平方米之物業之房屋所有權歸屬於廣州芳村 — 新世界房地產發展有限公司。房地產權證詳情如下所示：

證書編號	屆滿日期	建築面積 *(平方米)*	部份	用途	發出日期
粵房地權證穗字第0120491523號	自1999年6月21日起計70年	207.90	逸彩路168號單元2004	住宅	2013年10月9日
粵房地權證穗字第0120491530號	自1999年6月21日起計70年	69.80	逸彩路168號單元1802	住宅	2013年10月9日
粵房地權證穗字第0120491529號	自1999年6月21日起計70年	107.77	逸彩路168號單元1801	住宅	2013年10月9日
粵房地權證穗字第0120491528號	自1999年6月21日起計70年	69.80	逸彩路168號單元1902	住宅	2013年10月9日
粵房地權證穗字第0120491527號	自1999年6月21日起計70年	210.12	逸彩路168號單元1904	住宅	2013年10月9日
粵房地權證穗字第0120491526號	自1999年6月21日起計70年	231.95	逸彩路168號單元1903	住宅	2013年10月9日

證書編號	屆滿日期	建築面積 *(平方米)*	部份	用途	發出日期
粵房地權證穗字 第0120491525號	自1999年 6月21日 起計70年	107.77	逸彩路168號 單元1901	住宅	2013年10月9日
粵房地權證穗字 第0120491524號	自1999年 6月21日 起計70年	239.85	逸彩路168號 單元2003	住宅	2013年10月9日
粵房地權證穗字 第0120491493號	自1999年 6月21日 起計70年	122.48	逸彩路164號 單元902	住宅	2013年10月9日
粵房地權證穗字 第0120491591號	自1999年 6月21日 起計70年	216.14	逸彩路168號 單元303	住宅	2013年10月9日
粵房地權證穗字 第0120491507號	自1999年 6月21日 起計70年	219.97	逸彩路164號 單元604	住宅	2013年10月9日
粵房地權證穗字 第0120491505號	自1999年 6月21日 起計70年	212.19	逸彩路164號 單元603	住宅	2013年10月9日
粵房地權證穗字 第0120491503號	自1999年 6月21日 起計70年	217.02	逸彩路164號 單元703	住宅	2013年10月9日
粵房地權證穗字 第0120491502號	自1999年 6月21日 起計70年	219.97	逸彩路164號 單元704	住宅	2013年10月9日
粵房地權證穗字 第0120491499號	自1999年 6月21日 起計70年	219.97	逸彩路164號 單元804	住宅	2013年10月9日
粵房地權證穗字 第0120491495號	自1999年 6月21日 起計70年	209.35	逸彩路164號 單元903	住宅	2013年10月9日
粵房地權證穗字 第0120491494號	自1999年 6月21日 起計70年	219.97	逸彩路164號 單元904	住宅	2013年10月9日
粵房地權證穗字 第0120491486號	自1999年 6月21日 起計70年	219.97	逸彩路164號 單元1104	住宅	2013年10月9日
粵房地權證穗字 第0120491485號	自1999年 6月21日 起計70年	122.48	逸彩路164號 單元1102	住宅	2013年10月9日
粵房地權證穗字 第0120491483號	自1999年 6月21日 起計70年	219.97	逸彩路164號 單元1204	住宅	2013年10月9日
粵房地權證穗字 第0120491482號	自1999年 6月21日 起計70年	122.48	逸彩路164號 單元1202	住宅	2013年10月9日
粵房地權證穗字 第0120491481號	自1999年 6月21日 起計70年	211.85	逸彩路164號 單元1203	住宅	2013年10月9日

證書編號	屆滿日期	建築面積 *(平方米)*	部份	用途	發出日期
粵房地權證穗字 第0120491479號	自1999年 6月21日 起計70年	209.35	逸彩路164號 單元1303	住宅	2013年10月9日
粵房地權證穗字 第0120491478號	自1999年 6月21日 起計70年	219.97	逸彩路164號 單元1304	住宅	2013年10月9日
粵房地權證穗字 第0120491491號	自1999年 6月21日 起計70年	219.97	逸彩路164號 單元1004	住宅	2013年10月9日
粵房地權證穗字 第0120491489號	自1999年 6月21日 起計70年	209.35	逸彩路164號 單元1003	住宅	2013年10月9日
粵房地權證穗字 第0120491487號	自1999年 6月21日 起計70年	214.11	逸彩路164號 單元1103	住宅	2013年10月9日
粵房地權證穗字 第0120491477號	自1999年 6月21日 起計70年	122.48	逸彩路164號 單元1302	住宅	2013年10月9日
粵房地權證穗字 第0120491474號	自1999年 6月21日 起計70年	219.97	逸彩路164號 單元1404	住宅	2013年10月9日
粵房地權證穗字 第0120491473號	自1999年 6月21日 起計70年	122.48	逸彩路164號 單元1402	住宅	2013年10月9日
粵房地權證穗字 第0120491472號	自1999年 6月21日 起計70年	217.02	逸彩路164號 單元1403	住宅	2013年10月9日
粵房地權證穗字 第0120491471號	自1999年 6月21日 起計70年	219.97	逸彩路164號 單元1504	住宅	2013年10月9日
粵房地權證穗字 第0120491470號	自1999年 6月21日 起計70年	217.02	逸彩路164號 單元1503	住宅	2013年10月9日
粵房地權證穗字 第0120491590號	自1999年 6月21日 起計70年	239.85	逸彩路168號 單元302	住宅	2013年10月9日
粵房地權證穗字 第0120491589號	自1999年 6月21日 起計70年	177.57	逸彩路168號 單元301	住宅	2013年10月9日
粵房地權證穗字 第0120491588號	自1999年 6月21日 起計70年	69.80	逸彩路168號 單元402	住宅	2013年10月9日
粵房地權證穗字 第0120491587號	自1999年 6月21日 起計70年	208.35	逸彩路168號 單元404	住宅	2013年10月9日
粵房地權證穗字 第0120491586號	自1999年 6月21日 起計70年	233.83	逸彩路168號 單元403	住宅	2013年10月9日

證書編號	屆滿日期	建築面積 *(平方米)*	部份	用途	發出日期
粵房地權證穗字 第0120491585號	自1999年 6月21日 起計70年	107.77	逸彩路168號 單元401	住宅	2013年10月9日
粵房地權證穗字 第0120491584號	自1999年 6月21日 起計70年	69.80	逸彩路168號 單元502	住宅	2013年10月9日
粵房地權證穗字 第0120491583號	自1999年 6月21日 起計70年	237.92	逸彩路168號 單元503	住宅	2013年10月9日
粵房地權證穗字 第0120491582號	自1999年 6月21日 起計70年	208.35	逸彩路168號 單元504	住宅	2013年10月9日
粵房地權證穗字 第0120491581號	自1999年 6月21日 起計70年	107.77	逸彩路168號 單元501	住宅	2013年10月9日
粵房地權證穗字 第0120491580號	自1999年 6月21日 起計70年	69.80	逸彩路168號 單元602	住宅	2013年10月9日
粵房地權證穗字 第0120491579號	自1999年 6月21日 起計70年	233.83	逸彩路168號 單元603	住宅	2013年10月9日
粵房地權證穗字 第0120491573號	自1999年 6月21日 起計70年	107.77	逸彩路168號 單元701	住宅	2013年10月9日
粵房地權證穗字 第0120491572號	自1999年 6月21日 起計70年	69.80	逸彩路168號 單元802	住宅	2013年10月9日
粵房地權證穗字 第0120491571號	自1999年 6月21日 起計70年	239.85	逸彩路168號 單元803	住宅	2013年10月9日
粵房地權證穗字 第0120491570號	自1999年 6月21日 起計70年	214.11	逸彩路168號 單元804	住宅	2013年10月9日
粵房地權證穗字 第0120491569號	自1999年 6月21日 起計70年	107.77	逸彩路168號 單元801	住宅	2013年10月9日
粵房地權證穗字 第0120491578號	自1999年 6月21日 起計70年	213.29	逸彩路168號 單元604	住宅	2013年10月9日
粵房地權證穗字 第0120491577號	自1999年 6月21日 起計70年	107.77	逸彩路168號 單元601	住宅	2013年10月9日
粵房地權證穗字 第0120491576號	自1999年 6月21日 起計70年	233.83	逸彩路168號 單元703	住宅	2013年10月9日
粵房地權證穗字 第0120491575號	自1999年 6月21日 起計70年	211.06	逸彩路168號 單元704	住宅	2013年10月9日

證書編號	屆滿日期	建築面積 *(平方米)*	部份	用途	發出日期
粵房地權證穗字 第0120491574號	自1999年 6月21日 起計70年	69.80	逸彩路168號 單元702	住宅	2013年10月9日
粵房地權證穗字 第0120491565號	自1999年 6月21日 起計70年	107.77	逸彩路168號 單元901	住宅	2013年10月9日
粵房地權證穗字 第0120491564號	自1999年 6月21日 起計70年	210.12	逸彩路168號 單元1004	住宅	2013年10月9日
粵房地權證穗字 第0120491563號	自1999年 6月21日 起計70年	107.77	逸彩路168號 單元1001	住宅	2013年10月9日
粵房地權證穗字 第0120491562號	自1999年 6月21日 起計70年	231.95	逸彩路168號 單元1003	住宅	2013年10月9日
粵房地權證穗字 第0120491561號	自1999年 6月21日 起計70年	69.80	逸彩路168號 單元1002	住宅	2013年10月9日
粵房地權證穗字 第0120491560號	自1999年 6月21日 起計70年	213.29	逸彩路168號 單元1104	住宅	2013年10月9日
粵房地權證穗字 第0120491559號	自1999年 6月21日 起計70年	237.01	逸彩路168號 單元1103	住宅	2013年10月9日
粵房地權證穗字 第0120491568號	自1999年 6月21日 起計70年	231.95	逸彩路168號 單元903	住宅	2013年10月9日
粵房地權證穗字 第0120491567號	自1999年 6月21日 起計70年	214.11	逸彩路168號 單元904	住宅	2013年10月9日
粵房地權證穗字 第0120491566號	自1999年 6月21日 起計70年	69.80	逸彩路168號 單元902	住宅	2013年10月9日
粵房地權證穗字 第0120491554號	自1999年 6月21日 起計70年	234.76	逸彩路168號 單元1203	住宅	2013年10月9日
粵房地權證穗字 第0120491553號	自1999年 6月21日 起計70年	107.77	逸彩路168號 單元1201	住宅	2013年10月9日
粵房地權證穗字 第0120491552號	自1999年 6月21日 起計70年	216.14	逸彩路168號 單元1304	住宅	2013年10月9日
粵房地權證穗字 第0120491551號	自1999年 6月21日 起計70年	231.95	逸彩路168號 單元1303	住宅	2013年10月9日
粵房地權證穗字 第0120491376號	自1999年 6月21日 起計70年	214.11	逸彩路166號 單元1804	住宅	2013年10月9日

證書編號	屆滿日期	建築面積 *(平方米)*	部份	用途	發出日期
粵房地權證穗字 第0120491375號	自1999年 6月21日 起計70年	208.24	逸彩路166號 單元1803	住宅	2013年10月9日
粵房地權證穗字 第0120491558號	自1999年 6月21日 起計70年	69.80	逸彩路168號 單元1102	住宅	2013年10月9日
粵房地權證穗字 第0120491557號	自1999年 6月21日 起計70年	107.77	逸彩路168號 單元1101	住宅	2013年10月9日
粵房地權證穗字 第0120491556號	自1999年 6月21日 起計70年	69.80	逸彩路168號 單元1202	住宅	2013年10月9日
粵房地權證穗字 第0120491555號	自1999年 6月21日 起計70年	208.35	逸彩路168號 單元1204	住宅	2013年10月9日
粵房地權證穗字 第0120491370號	自1999年 6月21日 起計70年	122.48	逸彩路166號 單元1902	住宅	2013年10月9日
粵房地權證穗字 第0120491368號	自1999年 6月21日 起計70年	213.29	逸彩路166號 單元2004	住宅	2013年10月9日
粵房地權證穗字 第0120491367號	自1999年 6月21日 起計70年	213.19	逸彩路166號 單元2003	住宅	2013年10月9日
粵房地權證穗字 第0120491446號	自1999年 6月21日 起計70年	122.48	逸彩路166號 單元2002	住宅	2013年10月9日
粵房地權證穗字 第0120491519號	自1999年 6月21日 起計70年	219.97	逸彩路164號 單元304	住宅	2013年10月9日
粵房地權證穗字 第0120491517號	自1999年 6月21日 起計70年	217.03	逸彩路164號 單元303	住宅	2013年10月9日
粵房地權證穗字 第0120491374號	自1999年 6月21日 起計70年	122.48	逸彩路166號 單元1802	住宅	2013年10月9日
粵房地權證穗字 第0120491373號	自1999年 6月21日 起計70年	122.48	逸彩路166號 單元1801	住宅	2013年10月9日
粵房地權證穗字 第0120491372號	自1999年 6月21日 起計70年	208.32	逸彩路166號 單元1903	住宅	2013年10月9日
粵房地權證穗字 第0120491371號	自1999年 6月21日 起計70年	210.12	逸彩路166號 單元1904	住宅	2013年10月9日
粵房地權證穗字 第0120491469號	自1999年 6月21日 起計70年	122.48	逸彩路164號 單元1502	住宅	2013年10月9日

證書編號	屆滿日期	建築面積 *(平方米)*	部份	用途	發出日期
粵房地權證穗字 第0120491467號	自1999年 6月21日 起計70年	219.97	逸彩路164號 單元1604	住宅	2013年10月9日
粵房地權證穗字 第0120491466號	自1999年 6月21日 起計70年	211.14	逸彩路164號 單元1603	住宅	2013年10月9日
粵房地權證穗字 第0120491465號	自1999年 6月21日 起計70年	122.48	逸彩路164號 單元1602	住宅	2013年10月9日
粵房地權證穗字 第0120491463號	自1999年 6月21日 起計70年	215.13	逸彩路164號 單元1703	住宅	2013年10月9日
粵房地權證穗字 第0120491516號	自1999年 6月21日 起計70年	122.48	逸彩路164號 單元302	住宅	2013年10月9日
粵房地權證穗字 第0120491515號	自1999年 6月21日 起計70年	219.97	逸彩路164號 單元404	住宅	2013年10月9日
粵房地權證穗字 第0120491513號	自1999年 6月21日 起計70年	214.11	逸彩路164號 單元403	住宅	2013年10月9日
粵房地權證穗字 第0120491511號	自1999年 6月21日 起計70年	208.94	逸彩路164號 單元503	住宅	2013年10月9日
粵房地權證穗字 第0120491510號	自1999年 6月21日 起計70年	219.97	逸彩路164號 單元504	住宅	2013年10月9日
粵房地權證穗字 第0120491457號	自1999年 6月21日 起計70年	122.48	逸彩路164號 單元1802	住宅	2013年10月9日
粵房地權證穗字 第0120491455號	自1999年 6月21日 起計70年	211.14	逸彩路164號 單元1903	住宅	2013年10月9日
粵房地權證穗字 第0120491454號	自1999年 6月21日 起計70年	219.97	逸彩路164號 單元1904	住宅	2013年10月9日
粵房地權證穗字 第0120491451號	自1999年 6月21日 起計70年	219.97	逸彩路164號 單元2004	住宅	2013年10月9日
粵房地權證穗字 第0120491450號	自1999年 6月21日 起計70年	217.02	逸彩路164號 單元2003	住宅	2013年10月9日
粵房地權證穗字 第0120491522號	自1999年 6月21日 起計70年	69.80	逸彩路168號 單元2002	住宅	2013年10月9日
粵房地權證穗字 第0120491521號	自1999年 6月21日 起計70年	107.77	逸彩路168號 單元2001	住宅	2013年10月9日

證書編號	屆滿日期	建築面積 *(平方米)*	部份	用途	發出日期
粵房地權證穗字 第0120491461號	自1999年 6月21日 起計70年	122.48	逸彩路164號 單元1702	住宅	2013年10月9日
粵房地權證穗字 第0120491459號	自1999年 6月21日 起計70年	219.97	逸彩路164號 單元1804	住宅	2013年10月9日
粵房地權證穗字 第0120491458號	自1999年 6月21日 起計70年	211.14	逸彩路164號 單元1803	住宅	2013年10月9日
粵房地權證穗字 第0120491428號	自1999年 6月21日 起計70年	204.32	逸彩路166號 單元504	住宅	2013年10月9日
粵房地權證穗字 第0120491427號	自1999年 6月21日 起計70年	216.14	逸彩路166號 單元503	住宅	2013年10月9日
粵房地權證穗字 第0120491420號	自1999年 6月21日 起計70年	213.29	逸彩路166號 單元704	住宅	2013年10月9日
粵房地權證穗字 第0120491419號	自1999年 6月21日 起計70年	210.02	逸彩路166號 單元703	住宅	2013年10月9日
粵房地權證穗字 第0120491416號	自1999年 6月21日 起計70年	214.19	逸彩路166號 單元803	住宅	2013年10月9日
粵房地權證穗字 第0120491415號	自1999年 6月21日 起計70年	211.29	逸彩路166號 單元804	住宅	2013年10月9日
粵房地權證穗字 第0120491436號	自1999年 6月21日 起計70年	208.36	逸彩路166號 單元304	住宅	2013年10月9日
粵房地權證穗字 第0120491435號	自1999年 6月21日 起計70年	210.94	逸彩路166號 單元303	住宅	2013年10月9日
粵房地權證穗字 第0120491432號	自1999年 6月21日 起計70年	208.24	逸彩路166號 單元403	住宅	2013年10月9日
粵房地權證穗字 第0120491431號	自1999年 6月21日 起計70年	216.14	逸彩路166號 單元404	住宅	2013年10月9日
粵房地權證穗字 第0120491399號	自1999年 6月21日 起計70年	216.14	逸彩路166號 單元1204	住宅	2013年10月9日
粵房地權證穗字 第0120491395號	自1999年 6月21日 起計70年	208.35	逸彩路166號 單元1304	住宅	2013年10月9日
粵房地權證穗字 第0120491392號	自1999年 6月21日 起計70年	122.48	逸彩路166號 單元1402	住宅	2013年10月9日

證書編號	屆滿日期	建築面積 *(平方米)*	部份	用途	發出日期
粵房地權證穗字 第0120491390號	自1999年 6月21日 起計70年	207.80	逸彩路166號 單元1403	住宅	2013年10月9日
粵房地權證穗字 第0120491388號	自1999年 6月21日 起計70年	213.29	逸彩路166號 單元1504	住宅	2013年10月9日
粵房地權證穗字 第0120491386號	自1999年 6月21日 起計70年	211.28	逸彩路166號 單元1503	住宅	2013年10月9日
粵房地權證穗字 第0120491412號	自1999年 6月21日 起計70年	216.14	逸彩路166號 單元904	住宅	2013年10月9日
粵房地權證穗字 第0120491408號	自1999年 6月21日 起計70年	210.02	逸彩路166號 單元1003	住宅	2013年10月9日
粵房地權證穗字 第0120491404號	自1999年 6月21日 起計70年	207.90	逸彩路166號 單元1104	住宅	2013年10月9日
粵房地權證穗字 第0120491403號	自1999年 6月21日 起計70年	216.14	逸彩路166號 單元1103	住宅	2013年10月9日
粵房地權證穗字 第0120491550號	自1999年 6月21日 起計70年	69.80	逸彩路168號 單元1302	住宅	2013年10月9日
粵房地權證穗字 第0120491549號	自1999年 6月21日 起計70年	107.77	逸彩路168號 單元1301	住宅	2013年10月9日
粵房地權證穗字 第0120491548號	自1999年 6月21日 起計70年	69.80	逸彩路168號 單元1402	住宅	2013年10月9日
粵房地權證穗字 第0120491544號	自1999年 6月21日 起計70年	208.35	逸彩路168號 單元1504	住宅	2013年10月9日
粵房地權證穗字 第0120491547號	自1999年 6月21日 起計70年	204.32	逸彩路168號 單元1404	住宅	2013年10月9日
粵房地權證穗字 第0120491384號	自1999年 6月21日 起計70年	211.06	逸彩路166號 單元1604	住宅	2013年10月9日
粵房地權證穗字 第0120491383號	自1999年 6月21日 起計70年	216.14	逸彩路166號 單元1603	住宅	2013年10月9日
粵房地權證穗字 第0120491382號	自1999年 6月21日 起計70年	122.48	逸彩路166號 單元1602	住宅	2013年10月9日
粵房地權證穗字 第0120491380號	自1999年 6月21日 起計70年	207.80	逸彩路166號 單元1703	住宅	2013年10月9日

證書編號	屆滿日期	建築面積 *(平方米)*	部份	用途	發出日期
粵房地權證穗字 第0120491379號	自1999年 6月21日 起計70年	214.11	逸彩路166號 單元1704	住宅	2013年10月9日
粵房地權證穗字 第0120491378號	自1999年 6月21日 起計70年	122.48	逸彩路166號 單元1702	住宅	2013年10月9日
粵房地權證穗字 第0120491543號	自1999年 6月21日 起計70年	231.95	逸彩路168號 單元1503	住宅	2013年10月9日
粵房地權證穗字 第0120491542號	自1999年 6月21日 起計70年	69.80	逸彩路168號 單元1502	住宅	2013年10月9日
粵房地權證穗字 第0120491541號	自1999年 6月21日 起計70年	107.77	逸彩路168號 單元1501	住宅	2013年10月9日
粵房地權證穗字 第0120491540號	自1999年 6月21日 起計70年	69.80	逸彩路168號 單元1602	住宅	2013年10月9日
粵房地權證穗字 第0120491539號	自1999年 6月21日 起計70年	213.29	逸彩路168號 單元1604	住宅	2013年10月9日
粵房地權證穗字 第0120491538號	自1999年 6月21日 起計70年	231.95	逸彩路168號 單元1603	住宅	2013年10月9日
粵房地權證穗字 第0120491546號	自1999年 6月21日 起計70年	239.85	逸彩路168號 單元1403	住宅	2013年10月9日
粵房地權證穗字 第0120491545號	自1999年 6月21日 起計70年	107.77	逸彩路168號 單元1401	住宅	2013年10月9日
粵房地權證穗字 第0120491535號	自1999年 6月21日 起計70年	237.01	逸彩路168號 單元1703	住宅	2013年10月9日
粵房地權證穗字 第0120491534號	自1999年 6月21日 起計70年	69.80	逸彩路168號 單元1702	住宅	2013年10月9日
粵房地權證穗字 第0120491533號	自1999年 6月21日 起計70年	107.77	逸彩路168號 單元1701	住宅	2013年10月9日
粵房地權證穗字 第0120491532號	自1999年 6月21日 起計70年	216.14	逸彩路168號 單元1804	住宅	2013年10月9日
粵房地權證穗字 第0120491531號	自1999年 6月21日 起計70年	234.76	逸彩路168號 單元1803	住宅	2013年10月9日
粵房地權證穗字 第0120491537號	自1999年 6月21日 起計70年	107.77	逸彩路168號 單元1601	住宅	2013年10月9日

證書編號	屆滿日期	建築面積 *(平方米)*	部份	用途	發出日期
粵房地權證穗字 第0120491536號	自1999年 6月21日 起計70年	211.28	逸彩路168號 單元1704	住宅	2013年10月9日

(4) 根據廣州市國土資源和住房管理局發出之101份房地產權證，該總建築面積為11,711.54平方米之物業之房屋所有權歸屬於廣州芳村 — 新世界房地產發展有限公司。房地產權證詳情如下所示：

證書編號	屆滿日期	建築面積 *(平方米)*	部份	用途	發出日期
粵房地權證穗字 第0120492755號	自1999年 6月21日 起計70年	85.06	逸風路6號 單元1504	住宅	2013年10月14日
粵房地權證穗字 第0120493058號	自1999年 6月21日 起計70年	138.36	逸風路8號 單元306	住宅	2013年10月14日
粵房地權證穗字 第0120493040號	自1999年 6月21日 起計70年	132	逸風路8號 單元406	住宅	2013年10月14日
粵房地權證穗字 第0120493043號	自1999年 6月21日 起計70年	137.10	逸風路8號 單元506	住宅	2013年10月14日
粵房地權證穗字 第0120493034號	自1999年 6月21日 起計70年	137.10	逸風路8號 單元606	住宅	2013年10月14日
粵房地權證穗字 第0120493030號	自1999年 6月21日 起計70年	138.36	逸風路8號 單元706	住宅	2013年10月14日
粵房地權證穗字 第0120493015號	自1999年 6月21日 起計70年	139.12	逸風路8號 單元906	住宅	2013年10月14日
粵房地權證穗字 第0120493335號	自1999年 6月21日 起計70年	133.45	逸風路8號 單元3201	住宅	2013年10月14日
粵房地權證穗字 第0120493336號	自1999年 6月21日 起計70年	91.63	逸風路8號 單元3202	住宅	2013年10月14日
粵房地權證穗字 第0120493340號	自1999年 6月21日 起計70年	87.90	逸風路8號 單元3203	住宅	2013年10月14日
粵房地權證穗字 第0120493339號	自1999年 6月21日 起計70年	131.29	逸風路8號 單元3205	住宅	2013年10月14日

證書編號	屆滿日期	建築面積 *(平方米)*	部份	用途	發出日期
粵房地權證穗字 第0120493341號	自1999年 6月21日 起計70年	136.20	逸風路8號 單元3206	住宅	2013年10月14日
粵房地權證穗字 第0120493334號	自1999年 6月21日 起計70年	131.29	逸風路8號 單元3305	住宅	2013年10月14日
粵房地權證穗字 第0120492835號	自1999年 6月21日 起計70年	135.76	逸風路6號 單元101	住宅	2013年10月14日
粵房地權證穗字 第0120492841號	自1999年 6月21日 起計70年	127.09	逸風路6號 單元105	住宅	2013年10月14日
粵房地權證穗字 第0120492830號	自1999年 6月21日 起計70年	136.68	逸風路6號 單元201	住宅	2013年10月14日
粵房地權證穗字 第0120492834號	自1999年 6月21日 起計70年	88.56	逸風路6號 單元203	住宅	2013年10月14日
粵房地權證穗字 第0120492826號	自1999年 6月21日 起計70年	84.67	逸風路6號 單元305	住宅	2013年10月14日
粵房地權證穗字 第0120492827號	自1999年 6月21日 起計70年	133.85	逸風路6號 單元306	住宅	2013年10月14日
粵房地權證穗字 第0120492819號	自1999年 6月21日 起計70年	133.73	逸風路6號 單元406	住宅	2013年10月14日
粵房地權證穗字 第0120492792號	自1999年 6月21日 起計70年	91.98	逸風路6號 單元903	住宅	2013年10月14日
粵房地權證穗字 第0120492780號	自1999年 6月21日 起計70年	132.25	逸風路6號 單元1106	住宅	2013年10月14日
粵房地權證穗字 第0120492770號	自1999年 6月21日 起計70年	136.03	逸風路6號 單元1201	住宅	2013年10月14日
粵房地權證穗字 第0120492773號	自1999年 6月21日 起計70年	133.73	逸風路6號 單元1206	住宅	2013年10月14日
粵房地權證穗字 第0120492769號	自1999年 6月21日 起計70年	127.09	逸風路6號 單元1306	住宅	2013年10月14日
粵房地權證穗字 第0120492758號	自1999年 6月21日 起計70年	129.39	逸風路6號 單元1401	住宅	2013年10月14日
粵房地權證穗字 第0120492762號	自1999年 6月21日 起計70年	132.25	逸風路6號 單元1406	住宅	2013年10月14日

證書編號	屆滿日期	建築面積 *(平方米)*	部份	用途	發出日期
粵房地權證穗字 第0120492752號	自1999年 6月21日 起計70年	136.68	逸風路6號 單元1501	住宅	2013年10月14日
粵房地權證穗字 第0120492753號	自1999年 6月21日 起計70年	91.85	逸風路6號 單元1502	住宅	2013年10月14日
粵房地權證穗字 第0120492749號	自1999年 6月21日 起計70年	134.29	逸風路6號 單元1606	住宅	2013年10月14日
粵房地權證穗字 第0120492745號	自1999年 6月21日 起計70年	133.73	逸風路6號 單元1706	住宅	2013年10月14日
粵房地權證穗字 第0120492734號	自1999年 6月21日 起計70年	136.03	逸風路6號 單元1801	住宅	2013年10月14日
粵房地權證穗字 第0120492739號	自1999年 6月21日 起計70年	84.67	逸風路6號 單元1805	住宅	2013年10月14日
粵房地權證穗字 第0120492738號	自1999年 6月21日 起計70年	127.09	逸風路6號 單元1806	住宅	2013年10月14日
粵房地權證穗字 第0120492728號	自1999年 6月21日 起計70年	134.45	逸風路6號 單元1901	住宅	2013年10月14日
粵房地權證穗字 第0120492721號	自1999年 6月21日 起計70年	133.73	逸風路6號 單元2106	住宅	2013年10月14日
粵房地權證穗字 第0120492710號	自1999年 6月21日 起計70年	135.76	逸風路6號 單元2201	住宅	2013年10月14日
粵房地權證穗字 第0120492708號	自1999年 6月21日 起計70年	134.29	逸風路6號 單元2306	住宅	2013年10月14日
粵房地權證穗字 第0120492698號	自1999年 6月21日 起計70年	129.39	逸風路6號 單元2401	住宅	2013年10月14日
粵房地權證穗字 第0120492702號	自1999年 6月21日 起計70年	84.67	逸風路6號 單元2405	住宅	2013年10月14日
粵房地權證穗字 第0120492701號	自1999年 6月21日 起計70年	133.36	逸風路6號 單元2406	住宅	2013年10月14日
粵房地權證穗字 第0120492692號	自1999年 6月21日 起計70年	129.39	逸風路6號 單元2501	住宅	2013年10月14日
粵房地權證穗字 第0120492697號	自1999年 6月21日 起計70年	133.36	逸風路6號 單元2506	住宅	2013年10月14日

證書編號	屆滿日期	建築面積 *(平方米)*	部份	用途	發出日期
粵房地權證穗字 第0120492686號	自1999年 6月21日 起計70年	136.15	逸風路6號 單元2601	住宅	2013年10月14日
粵房地權證穗字 第0120492691號	自1999年 6月21日 起計70年	84.67	逸風路6號 單元2605	住宅	2013年10月14日
粵房地權證穗字 第0120492690號	自1999年 6月21日 起計70年	134.29	逸風路6號 單元2606	住宅	2013年10月14日
粵房地權證穗字 第0120492680號	自1999年 6月21日 起計70年	129.39	逸風路6號 單元2701	住宅	2013年10月14日
粵房地權證穗字 第0120492681號	自1999年 6月21日 起計70年	91.85	逸風路6號 單元2702	住宅	2013年10月14日
粵房地權證穗字 第0120492682號	自1999年 6月21日 起計70年	91.98	逸風路6號 單元2703	住宅	2013年10月14日
粵房地權證穗字 第0120492683號	自1999年 6月21日 起計70年	85.06	逸風路6號 單元2704	住宅	2013年10月14日
粵房地權證穗字 第0120492685號	自1999年 6月21日 起計70年	84.67	逸風路6號 單元2705	住宅	2013年10月14日
粵房地權證穗字 第0120492684號	自1999年 6月21日 起計70年	127.09	逸風路6號 單元2706	住宅	2013年10月14日
粵房地權證穗字 第0120492674號	自1999年 6月21日 起計70年	140.87	逸風路6號 單元2801	住宅	2013年10月14日
粵房地權證穗字 第0120492675號	自1999年 6月21日 起計70年	91.85	逸風路6號 單元2802	住宅	2013年10月14日
粵房地權證穗字 第0120492679號	自1999年 6月21日 起計70年	87.98	逸風路6號 單元2804	住宅	2013年10月14日
粵房地權證穗字 第0120492678號	自1999年 6月21日 起計70年	84.67	逸風路6號 單元2805	住宅	2013年10月14日
粵房地權證穗字 第0120492677號	自1999年 6月21日 起計70年	132.05	逸風路6號 單元2806	住宅	2013年10月14日
粵房地權證穗字 第0120492668號	自1999年 6月21日 起計70年	133.99	逸風路6號 單元2901	住宅	2013年10月14日
粵房地權證穗字 第0120492669號	自1999年 6月21日 起計70年	91.85	逸風路6號 單元2902	住宅	2013年10月14日

證書編號	屆滿日期	建築面積 *(平方米)*	部份	用途	發出日期
粵房地權證穗字 第0120492672號	自1999年 6月21日 起計70年	88.31	逸風路6號 單元2903	住宅	2013年10月14日
粵房地權證穗字 第0120492670號	自1999年 6月21日 起計70年	87.74	逸風路6號 單元2904	住宅	2013年10月14日
粵房地權證穗字 第0120492671號	自1999年 6月21日 起計70年	84.67	逸風路6號 單元2905	住宅	2013年10月14日
粵房地權證穗字 第0120492673號	自1999年 6月21日 起計70年	131.59	逸風路6號 單元2906	住宅	2013年10月14日
粵房地權證穗字 第0120492647號	自1999年 6月21日 起計70年	133.99	逸風路6號 單元3001	住宅	2013年10月14日
粵房地權證穗字 第0120492648號	自1999年 6月21日 起計70年	91.85	逸風路6號 單元3002	住宅	2013年10月14日
粵房地權證穗字 第0120492665號	自1999年 6月21日 起計70年	88.31	逸風路6號 單元3003	住宅	2013年10月14日
粵房地權證穗字 第0120492649號	自1999年 6月21日 起計70年	87.74	逸風路6號 單元3004	住宅	2013年10月14日
粵房地權證穗字 第0120492667號	自1999年 6月21日 起計70年	84.67	逸風路6號 單元3005	住宅	2013年10月14日
粵房地權證穗字 第0120492666號	自1999年 6月21日 起計70年	131.59	逸風路6號 單元3006	住宅	2013年10月14日
粵房地權證穗字 第0120492663號	自1999年 6月21日 起計70年	140.18	逸風路6號 單元3101	住宅	2013年10月14日
粵房地權證穗字 第0120492664號	自1999年 6月21日 起計70年	91.85	逸風路6號 單元3102	住宅	2013年10月14日
粵房地權證穗字 第0120492650號	自1999年 6月21日 起計70年	88.31	逸風路6號 單元3103	住宅	2013年10月14日
粵房地權證穗字 第0120492644號	自1999年 6月21日 起計70年	87.74	逸風路6號 單元3104	住宅	2013年10月14日
粵房地權證穗字 第0120492646號	自1999年 6月21日 起計70年	84.67	逸風路6號 單元3105	住宅	2013年10月14日
粵房地權證穗字 第0120492645號	自1999年 6月21日 起計70年	131.59	逸風路6號 單元3106	住宅	2013年10月14日

證書編號	屆滿日期	建築面積 *(平方米)*	部份	用途	發出日期
粵房地權證穗字 第0120492657號	自1999年 6月21日 起計70年	133.99	逸風路6號 單元3201	住宅	2013年10月14日
粵房地權證穗字 第0120492658號	自1999年 6月21日 起計70年	91.85	逸風路6號 單元3202	住宅	2013年10月14日
粵房地權證穗字 第0120492659號	自1999年 6月21日 起計70年	88.31	逸風路6號 單元3203	住宅	2013年10月14日
粵房地權證穗字 第0120492662號	自1999年 6月21日 起計70年	87.74	逸風路6號 單元3204	住宅	2013年10月14日
粵房地權證穗字 第0120492661號	自1999年 6月21日 起計70年	84.67	逸風路6號 單元3205	住宅	2013年10月14日
粵房地權證穗字 第0120492660號	自1999年 6月21日 起計70年	131.59	逸風路6號 單元3206	住宅	2013年10月14日
粵房地權證穗字 第0120492651號	自1999年 6月21日 起計70年	133.99	逸風路6號 單元3301	住宅	2013年10月14日
粵房地權證穗字 第0120492652號	自1999年 6月21日 起計70年	91.85	逸風路6號 單元3302	住宅	2013年10月14日
粵房地權證穗字 第0120492655號	自1999年 6月21日 起計70年	88.31	逸風路6號 單元3303	住宅	2013年10月14日
粵房地權證穗字 第0120492653號	自1999年 6月21日 起計70年	87.74	逸風路6號 單元3304	住宅	2013年10月14日
粵房地權證穗字 第0120492654號	自1999年 6月21日 起計70年	84.67	逸風路6號 單元3305	住宅	2013年10月14日
粵房地權證穗字 第0120492656號	自1999年 6月21日 起計70年	131.59	逸風路6號 單元3306	住宅	2013年10月14日
粵房地權證穗字 第0120493210號	自1999年 6月21日 起計70年	133.92	逸風路4號 單元2006	住宅	2013年10月14日
粵房地權證穗字 第0120493202號	自1999年 6月21日 起計70年	133.92	逸風路4號 單元2106	住宅	2013年10月14日
粵房地權證穗字 第0120493124號	自1999年 6月21日 起計70年	131.13	逸風路4號 單元3106	住宅	2013年10月14日
粵房地權證穗字 第0120493108號	自1999年 6月21日 起計70年	133.53	逸風路4號 單元3301	住宅	2013年10月14日

證書編號	屆滿日期	建築面積 *(平方米)*	部份	用途	發出日期
粵房地權證穗字第0120493113號	自1999年6月21日起計70年	131.13	逸風路4號單元3306	住宅	2013年10月14日
粵房地權證穗字第0120493105號	自1999年6月21日起計70年	141.12	逸風路2號單元101	住宅	2013年10月14日
粵房地權證穗字第0120492961號	自1999年6月21日起計70年	136.22	逸風路2號單元1501	住宅	2013年10月14日
粵房地權證穗字第0120492963號	自1999年6月21日起計70年	125.75	逸風路2號單元1502	住宅	2013年10月14日
粵房地權證穗字第0120492965號	自1999年6月21日起計70年	84.64	逸風路2號單元1505	住宅	2013年10月14日
粵房地權證穗字第0120493389號	自1999年6月21日起計70年	125.75	逸風路2號單元3002	住宅	2013年10月14日
粵房地權證穗字第0120493386號	自1999年6月21日起計70年	127.73	逸風路2號單元3106	住宅	2013年10月14日
粵房地權證穗字第0120493377號	自1999年6月21日起計70年	125.75	逸風路2號單元3202	住宅	2013年10月14日
粵房地權證穗字第0120493157號	自1999年6月21日起計70年	125.75	逸風路2號單元3302	住宅	2013年10月14日
粵房地權證穗字第0120493159號	自1999年6月21日起計70年	121.03	逸風路2號單元3303	住宅	2013年10月14日

(5) 根據廣州市城市規劃局發出之2份建設用地規劃許可證，該發展項目獲准開發，詳情如下所示：

許可證編號	發出日期	佔地面積 *(平方米)*
(92)穗城規地字第0043號	1992年8月21日	299,572.00
(92)穗城規地字第0394號	1992年11月27日	77,334.00

(6) 根據廣州市城市規劃局發出之5份建築工程規劃許可證，該物業獲准興建，詳情如下所示：：

許可證編號	發出日期	建築面積 *(平方米)*
穗規建證(2007) 4911號	2007年11月13日	87,950.00
穗規建證(2012) 2316號	2012年12月14日	131,432.70
穗規建證(2012) 2334號	2012年12月18日	141,610.20
穗規建證(2012) 1575號	2012年8月29日	101,071.70
穗規建證(2012) 1265號	2012年7月16日	275.20

(7) 根據由廣州市荔灣區建設和園林綠化局發出之6份建築工程施工許可證，該物業獲准開始施工，詳情如下所示：

許可證編號	發出日期	建築面積 *(平方米)*
440103200907200101	2009年7月20日	87,950.00
440103201209280101	2012年9月28日	101,071.70
440103201306240101	2013年6月24日	59,990.00
440103201304090101	2013年4月9日	71,715.90
440103201304120101	2013年4月12日	74,152.10
440103201304080101	2013年4月8日	67,464.10

(8) 根據廣州市荔灣區建設和園林綠化局發出的3份建築工程竣工紀錄，該總建築面積為244,299平方米之發展項目已竣工並記錄。詳情如下所示：

許可證編號	發出日期	建築面積 *(平方米)*
穗荔建驗備2011-008號	2011年5月18日	114,674
穗荔建驗備2013-003號	2013年6月6日	43,500
穗荔建驗備2013-002號	2013年5月31日	86,125

(9) 根據廣州市國土資源和住房管理局於2012年11月22日發出之商品住房預售許可證穗房預(網)字第20120606-1號，該物業總建築面積為43,604.85平方米之部份獲准預售。

(10) 誠如 貴集團所告知，截至估值日該物業所產生之成本及預計未繳付建築成本分別約為人民幣453,646,761元及人民幣3,739,864,000元。因此，吾等已將上述成本計入估值。吾等認為，假設物業擬進行之開發於估值日前完成，則其總開發價值估計約為人民幣15,043,562,000元。

(11) 誠如 貴集團所告知，該物業總建築面積為35,988.89平方米之住宅部份已經預售，總售價為人民幣787,940,587元。根據 貴公司指示，預售單元已計入本估值。吾等已於估值過程中計及預售售價。

(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) 廣州芳村–新世界房地產發展有限公司已合法取得該物業之土地使用權及房屋所有權。廣州芳村–新世界房地產發展有限公司為該物業之唯一擁有人；

(ii) 該物業可由廣州芳村–新世界房地產發展有限公司根據相關法律法規合法轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置；

(iii) 廣州芳村–新世界房地產發展有限公司已取得該物業興建所需之一切必要批文、許可證及登記，建築工程符合相關法規；

(iv) 廣州芳村–新世界房地產發展有限公司已取得國有土地使用權證、建設用地規劃許可證、建築工程規劃許可證、建築工程施工許可證及建築竣工證書。於遵守相關法規及程序後，廣州芳村–新世界房地產發展有限公司取得房地產業權證書將無法律障礙；

(v) 廣州芳村–新世界房地產發展有限公司已取得該物業該部份商品住房預售許可證。根據此許可證，廣州芳村–新世界房地產發展有限公司有權預售該物業該部份；及

(vi) 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2014年2月28日現況下之市值
137	中國 廣東省 廣州市天河區 天河北路 廣州協和新世界花園	廣州協和新世界花園(「該發展項目」)為一項住宅發展項目，建於一幅佔地面積約為53,436.00平方米的地塊。 該發展項目第一期及第二期已分別於2002年及2006年落成，並於落成後開始出售。 該物業包括該發展項目第二期已落成但未出售之33個停車位，總建築面積約為405平方米。 該發展項目已獲授土地使用權，作住宅用途之年期為70年、作商業、旅遊及娛樂用途之年期為40年及作其他用途之年期為50年。	該物業現時空置。	人民幣5,000,000元 (貴集團應佔40%權益： 人民幣2,000,000元)

附註：

(1) 根據日期為2005年8月31日之營業執照企作粵穗總字第005363號， 貴公司的共同控制企業廣州四方協和房地產有限公司已註冊成立，註冊資本為港元100,000,000元，有效營業期限為1993年8月3日起至2008年8月3日。

(2) 根據由廣州市國土資源和住房管理局於2008年4月7日發出之房地產權證07登記01801224號，其授權廣州四方協和房地產有限公司為天河區天潤路第96號、96-1號及96-2號上所興建總建築面積為53,575.68平方米之樓宇的合法擁有人，作住宅及非住宅用途，作住宅用途之年期為70年、作商業、旅遊及娛樂用途之年期為40年及作其他用途之年期為50年。

(3) 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) 廣州四方協和房地產有限公司已合法取得該物業之土地使用權及房屋所有權。廣州四方協和房地產有限公司為該物業之唯一擁有人；

(ii) 該物業可由廣州四方協和房地產有限公司根據相關法律法規合法轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置；及

(iii) 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2014年2月28日現況下之市值
138	中國 廣東省 廣州市 白雲區永泰村 廣州嶺南新世界 2期、4期及 餘下各期	廣州嶺南新世界(「該發展項目」)為一項大型住宅及商業綜合發展項目，計劃分期落成。 該發展項目第2A至E期及第4B至F期已於2002年至2013年落成，並於落成後開始興建。第4A期部份現時處於開發階段，計劃於2014年6月落成，該發展項目餘下各期正待開發。 該物業包括該發展項目各期已落成但未出售部份，在建及擬開發部份。落成後該物業的概約總建築面積如下所示： **建築面積** *(平方米)* **第2A至E期、第4B至F期及第4A期部份** 住宅 53,890.74 商業 4,192.37 58,083.11	該物業第4A期之部份現時處於開發階段，計劃於2014年6月落成，該物業餘下各期現時正待開發。 已落成但未出售部份現時空置。	人民幣4,422,000,000元 (貴集團應佔100%權益： 人民幣4,422,000,000元)

概況及年期

	建築面積 *(平方米)*
第4A期部份(在建)	
住宅	45,755.69
配套設施	21,039.77
	66,795.46
1小區、3小區及5小區(擬開發之餘下各期)	
住宅	263,675.00
商業	102,656.90
酒店	59,229.00
配套設施	70,002.80
	495,563.70

該發展項目落成部份擁有361個停車位，總建築面積約為4,728.64平方米，該發展項目擬開發之餘下各期落成後將擁有3,049個停車位，總建築面積約為132,780.80平方米。

該發展項目已獲授土地使用權，作住宅用途之年期為70年、作商業、旅遊及娛樂用途之年期為40年、作其他用途之年期為50年。

附註：

(1) 根據2013年5月9日發出之營業執照第440101400021383號， 貴公司的全資附屬公司廣州集賢莊新世界城市花園發展有限公司註冊成立，註冊資本為美元24,000,000元。

(2) 根據日期為2009年8月7日之營業執照第440101400007220號， 貴公司的全資附屬公司廣州新穗旅游中心有限公司已註冊成立，註冊資本為100,000,000港元。

(3) 根據廣州市國土資源局發出之兩份國有土地使用權證，該發展項目總佔地面積為526,484.983平方米的土地使用權已授予廣州集賢莊新世界城市花園發展有限公司，作住宅用途之土地使用權年期為70年、作商業、旅遊及娛樂用途之年期為40年、作其他用途之年期為50年。國有土地使用權證詳情如下所示：

證書編號	**土地用途**	**佔地面積** *(平方米)*	**發出日期**
穗府國用(1999)字第特114號	綜合	267,854.983	1999年6月23日
穗府國用(1999)字第特115號	綜合	258,630.00	1999年6月23日

(4) 根據廣州市國土資源局於1999年6月23日發出之兩份國有土地使用權證穗府國用(1999)字第特112號及113號，該發展項目總佔地面積為409,801平方米的土地使用權已授予廣州新穗旅游中心有限公司，作綜合用途，其中作住宅用途之土地使用權年期為70年、作商業、旅遊及娛樂用途之年期為40年、作其他用途之年期為50年。

(5) 根據廣州市國土資源和住房管理局發出之355份房地產權證，總建築面積為4,646.97平方米之物業之房屋所有權歸屬於廣州集賢莊新世界城市花園發展有限公司及廣州新穗旅游中心有限公司，作停車場用途。

(6) 根據廣州市國土資源和住房管理局發出之179份房地產權證，該總建築面積為28,550.34平方米之物業之房屋所有權歸屬於廣州集賢莊新世界城市花園發展有限公司及廣州新穗旅游中心有限公司。

證書編號	建築面積 *(平方米)*	地址	用途
07登記01801415號	106.9346	集善路17號單元101	住宅
08登記01808126號	137.83	集俊路82號單元02(2D2-SP1)	住宅及非住宅
房地權證穗字第0120163729號	115.08	集俊路4號單元101	商業
房地權證穗字第0120163746號	1294.56	集俊路12號單元101	商業
房地權證穗字第0120184327號	296.42	集俊路號76單元102	商業
房地權證穗字第0120185280號	261.52	集俊路70號單元110	商業
房地權證穗字第0120185209號	14.47	集俊路48號單元101	商業
房地權證穗字第0120185227號	29.04	集俊路56號單元101	商業
房地權證穗字第0120185233號	48.74	集俊路52號單元101	商業
房地權證穗字第0120185235號	24.83	集俊路54號單元101	商業
10登記01424885號	92.8027	集善路18號單元504	住宅
10登記01510364號	128.2968	集善路22號單元704	住宅
12登記01349078號	98.7201	集誠路11號單元301	住宅
房地權證穗字第0120342541號	100.55	集誠路11號單元304	住宅
房地權證穗字第0120342638號	85.52	集誠路13號單元303	住宅
房地權穗字第0120342498號	292.19	集誠路1號單元101	商業
房地權穗字第0120342486號	163.67	集誠路3號單元101	商業
房地權穗字第0120342487號	52	集誠路3號單元102	商業
房地權穗字第0120342493號	46.6	集誠路3號單元103	商業
房地權穗字第0120342494號	75.0473	集誠路3號單元104	商業
房地權穗字第0120342495號	186.16	集誠路3號單元105	商業
房地權穗字第0120342682號	35.96	集誠路5號單元101	商業
房地權穗字第0120342683號	263.01	集誠路5號單元102	商業
房地權穗字第0120342684號	87.48	集誠路5號單元103	商業
房地權穗字第0120342681號	83.69	集誠路5號單元104	商業

證書編號	建築面積 *(平方米)*	地址	用途
房地權穗字第0120342686號	63.38	集誠路5號單元105	商業
房地權穗字第0120342685號	238.02	集誠路5號單元106	商業
房地權穗字第0120342675號	24.46	集誠路7號單元101	商業
房地權穗字第0120342676號	143.12	集誠路7號單元102	商業
房地權穗字第0120342677號	37.94	集誠路7號單元103	商業
房地權穗字第0120342674號	37.72	集誠路7號單元104	商業
房地權穗字第0120342678號	176.1	集誠路7號單元105	商業
粵房地權證穗字第0120431413號	239.63	百順北路93號單元402(複式單元)	住宅
粵房地權證穗字第0120431415號	140.8	百順北路93號單元302	住宅
粵房地權證穗字第0120431417號	140.8	百順北路93號單元202	住宅
粵房地權證穗字第0120431416號	142.98	百順北路93號單元201	住宅
粵房地權證穗字第0120431419號	131.4	百順北路93號單元102	住宅
粵房地權證穗字第0120431418號	133.59	百順北路93號單元101	住宅
粵房地權證穗字第0120452665號	238.08	百順東路29號單元602	住宅
粵房地權證穗字第0120452664號	240.07	百順東路29號單元601	住宅
粵房地權證穗字第0120452667號	140.01	百順東路29號單元502	住宅
粵房地權證穗字第0120452666號	141.21	百順東路29號單元501	住宅
粵房地權證穗字第0120452669號	140.01	百順東路29號單元402	住宅
粵房地權證穗字第0120452668號	141.21	百順東路29號單元401	住宅
粵房地權證穗字第0120452671號	140.01	百順東路29號單元302	住宅
粵房地權證穗字第0120452670號	141.21	百順東路29號單元301	住宅
粵房地權證穗字第0120452673號	140.01	百順東路29號單元202	住宅
粵房地權證穗字第0120452672號	141.21	百順東路29號單元201	住宅
粵房地權證穗字第0120452675號	130.67	百順東路29號單元102	住宅
粵房地權證穗字第0120452674號	131.87	百順東路29號單元101	住宅

證書編號	建築面積 *(平方米)*	地址	用途
粵房地權證穗字第0120452653號	237.82	百順東路27號單元602	住宅
粵房地權證穗字第0120452652號	237.82	百順東路27號單元601	住宅
粵房地權證穗字第0120452655號	139.91	百順東路27號單元502	住宅
粵房地權證穗字第0120452654號	139.91	百順東路27號單元501	住宅
粵房地權證穗字第0120452657號	139.91	百順東路27號單元402	住宅
粵房地權證穗字第0120452656號	139.91	百順東路27號單元401	住宅
粵房地權證穗字第0120452659號	139.91	百順東路27號單元302	住宅
粵房地權證穗字第0120452658號	139.91	百順東路27號單元301	住宅
粵房地權證穗字第0120452661號	139.91	百順東路27號單元202	住宅
粵房地權證穗字第0120452660號	139.91	百順東路27號單元201	住宅
粵房地權證穗字第0120452662號	130.67	百順東路27號單元102	住宅
粵房地權證穗字第0120452663號	130.67	百順東路27號單元101	住宅
粵房地權證穗字第0120431404號	239.63	百順北路91號單元401(複式單元)	住宅
粵房地權證穗字第0120431407號	142.98	百順北路91號單元302	住宅
粵房地權證穗字第0120431409號	142.98	百順北路91號單元202	住宅
粵房地權證穗字第0120431408號	140.8	百順北路91號單元201	住宅
粵房地權證穗字第0120431411號	133.59	百順北路91號單元102	住宅
粵房地權證穗字第0120431410號	131.4	百順北路91號單元101	住宅
粵房地權證穗字第0120431245號	242.72	百順北路83號單元502(複式單元)	住宅
粵房地權證穗字第0120431253號	133.1	百順北路83號單元102	住宅
粵房地權證穗字第0120431344號	122.86	百順北路75號單元302	住宅
粵房地權證穗字第0120431343號	107.09	百順北路75號單元301	住宅
粵房地權證穗字第0120452905號	237.83	百順東路19號單元502(複式單元)	住宅
粵房地權證穗字第0120452904號	242	百順東路19號單元501(複式單元)	住宅
粵房地權證穗字第0120452906號	140.16	百順東路19號單元402	住宅

證書編號	建築面積 *(平方米)*	地址	用途
粵房地權證穗字第0120452907號	142.23	百順東路19號單元401	住宅
粵房地權證穗字第0120452909號	140.15	百順東路19號單元302	住宅
粵房地權證穗字第0120452908號	142.23	百順東路19號單元301	住宅
粵房地權證穗字第0120452911號	140.15	百順東路19號單元202	住宅
粵房地權證穗字第0120452910號	142.23	百順東路19號單元201	住宅
粵房地權證穗字第0120452913號	130.84	百順東路19號單元102	住宅
粵房地權證穗字第0120452912號	132.93	百順東路19號單元101	住宅
粵房地權證穗字第0120452915號	242	百順東路17號單元502(複式單元)	住宅
粵房地權證穗字第0120452917號	142.23	百順東路17號單元402	住宅
粵房地權證穗字第0120452916號	140.15	百順東路17號單元401	住宅
粵房地權證穗字第0120452919號	142.23	百順東路17號單元302	住宅
粵房地權證穗字第0120452918號	140.15	百順東路17號單元301	住宅
粵房地權證穗字第0120452921號	142.23	百順東路17號單元202	住宅
粵房地權證穗字第0120452920號	140.15	百順東路17號單元201	住宅
粵房地權證穗字第0120452923號	132.93	百順東路17號單元102	住宅
粵房地權證穗字第0120452922號	130.84	百順東路17號單元101	住宅
粵房地權證穗字第0120431532號	243.21	百順東路15號單元401(複式單元)	住宅
粵房地權證穗字第0120431525號	243.21	百順東路13號單元402(複式單元)	住宅
粵房地權證穗字第0120431524號	239.21	百順東路13號單元401(複式單元)	住宅
粵房地權證穗字第0120452628號	175.61	百順東路7號單元902	住宅
粵房地權證穗字第0120452627號	175.46	百順東路7號單元901	住宅
粵房地權證穗字第0120452630號	163.03	百順東路7號單元702	住宅
粵房地權證穗字第0120452629號	162.88	百順東路7號單元701	住宅
粵房地權證穗字第0120452632號	134.59	百順東路7號單元602	住宅
粵房地權證穗字第0120452631號	134.44	百順東路7號單元601	住宅

證書編號	建築面積 *(平方米)*	地址	用途
粵房地權證穗字第0120452634號	163.03	百順東路7號單元402	住宅
粵房地權證穗字第0120452633號	162.88	百順東路7號單元401	住宅
粵房地權證穗字第0120452636號	134.59	百順東路7號單元302	住宅
粵房地權證穗字第0120452635號	134.44	百順東路7號單元301	住宅
粵房地權證穗字第0120452638號	201.08	百順東路7號單元102	住宅
粵房地權證穗字第0120452637號	215.78	百順東路7號單元101	住宅
粵房地權證穗字第0120452677號	241.24	百順東路25號單元602	住宅
粵房地權證穗字第0120452676號	237.98	百順東路25號單元601	住宅
粵房地權證穗字第0120452679號	141.74	百順東路25號單元502	住宅
粵房地權證穗字第0120452678號	139.91	百順東路25號單元501	住宅
粵房地權證穗字第0120452681號	141.74	百順東路25號單元402	住宅
粵房地權證穗字第0120452680號	139.91	百順東路25號單元401	住宅
粵房地權證穗字第0120452683號	141.74	百順東路25號單元302	住宅
粵房地權證穗字第0120452682號	139.91	百順東路25號單元301	住宅
粵房地權證穗字第0120452685號	141.74	百順東路25號單元202	住宅
粵房地權證穗字第0120452684號	139.91	百順東路25號單元201	住宅
粵房地權證穗字第0120452687號	132.5	百順東路25號單元102	住宅
粵房地權證穗字第0120452686號	130.67	百順東路25號單元101	住宅
粵房地權證穗字第0120452595號	175.14	薈賢路17號單元702(複式單元)	住宅
粵房地權證穗字第0120452594號	175.29	薈賢路17號單元701(複式單元)	住宅
粵房地權證穗字第0120452599號	161.65	薈賢路17號單元402(複式單元)	住宅
粵房地權證穗字第0120452603號	201.82	薈賢路17號單元102(複式單元)	住宅
粵房地權證穗字第0120452602號	216.79	薈賢路17號單元101(複式單元)	住宅
粵房地權證穗字第0120452613號	216.65	薈賢路15號單元102(複式單元)	住宅
粵房地權證穗字第0120452612號	201.82	薈賢路15號單元101(複式單元)	住宅

證書編號	建築面積 *(平方米)*	地址	用途
粵房地權證穗字第0120434182號	177.58	百順北路109號單元602(複式單元)	住宅
粵房地權證穗字第0120434181號	177.74	百順北路109號單元601(複式單元)	住宅
粵房地權證穗字第0120434184號	163.48	百順北路109號單元402(複式單元)	住宅
粵房地權證穗字第0120434183號	163.63	百順北路109號單元401(複式單元)	住宅
粵房地權證穗字第0120434186號	136.06	百順北路109號單元302(包括夾層)	住宅
粵房地權證穗字第0120434185號	136.22	百順北路109號單元301(包括夾層)	住宅
粵房地權證穗字第0120434188號	218.75	百順北路109號單元102(包括夾層)	住宅
粵房地權證穗字第0120434187號	203.92	百順北路109號單元101(複式單元)	住宅
粵房地權證穗字第0120434174號	177.58	百順北路107號單元602(複式單元)	住宅
粵房地權證穗字第0120434173號	177.58	百順北路107號單元601(複式單元)	住宅
粵房地權證穗字第0120434176號	163.48	百順北路107號單元402(複式單元)	住宅
粵房地權證穗字第0120434175號	163.48	百順北路107號單元401(複式單元)	住宅
粵房地權證穗字第0120434178號	136.06	百順北路107號單元302(包括夾層)	住宅
粵房地權證穗字第0120434177號	136.06	百順北路107號單元301(包括夾層)	住宅
粵房地權證穗字第0120434180號	203.76	百順北路107號單元102(複式單元)	住宅
粵房地權證穗字第0120434179號	218.75	百順北路107號單元101(複式單元)	住宅
粵房地權證穗字第0120434166號	177.74	百順北路105號單元602(複式單元)	住宅
粵房地權證穗字第0120434165號	177.58	百順北路105號單元601(複式單元)	住宅
粵房地權證穗字第0120434168號	163.63	百順北路105號單元402(複式單元)	住宅
粵房地權證穗字第0120434167號	163.48	百順北路105號單元401(複式單元)	住宅
粵房地權證穗字第0120434169號	136.06	百順北路105號單元301(包括夾層)	住宅
粵房地權證穗字第0120434172號	218.49	百順北路105號單元102(複式單元)	住宅

證書編號	建築面積 *(平方米)*	地址	用途
粵房地權證穗字第0120434171號	203.76	百順北路105號單元101(複式單元)	住宅
粵房地權證穗字第0120434199號	177.82	百順北路99號單元602(複式單元)	住宅
粵房地權證穗字第0120434201號	163.3	百順北路99號單元402(複式單元)	住宅
粵房地權證穗字第0120434203號	136.01	百順北路99號單元302(包括夾層)	住宅
粵房地權證穗字第0120434205號	204.14	百順北路99號單元102(複式單元)	住宅
粵房地權證穗字第0120452618號	162.98	百順東路11號單元702	住宅
粵房地權證穗字第0120452619號	134.59	百順東路11號單元601	住宅
粵房地權證穗字第0120452620號	134.44	百順東路11號單元602	住宅
粵房地權證穗字第0120452622號	162.88	百順東路11號單元402	住宅
粵房地權證穗字第0120452625號	215.93	百順東路11號單元101	住宅
粵房地權證穗字第0120452626號	200.93	百順東路11號單元102	住宅
粵房地權證穗字第0120452624號	134.44	百順東路11號單元302	住宅
粵房地權證穗字第0120452623號	134.59	百順東路11號單元301	住宅
粵房地權證穗字第0120452640號	175.46	百順東路9號單元902	住宅
粵房地權證穗字第0120452639號	175.46	百順東路9號單元901	住宅
粵房地權證穗字第0120452642號	162.88	百順東路9號單元702	住宅
粵房地權證穗字第0120452641號	162.88	百順東路9號單元701	住宅
粵房地權證穗字第0120452644號	134.44	百順東路9號單元602	住宅
粵房地權證穗字第0120452643號	134.44	百順東路9號單元601	住宅
粵房地權證穗字第0120452646號	162.88	百順東路9號單元402	住宅
粵房地權證穗字第0120452645號	162.88	百順東路9號單元401	住宅
粵房地權證穗字第0120452648號	134.44	百順東路9號單元302	住宅
粵房地權證穗字第0120452647號	134.44	百順東路9號單元301	住宅
粵房地權證穗字第0120452650號	215.78	百順東路9號單元102	住宅

證書編號	建築面積 *(平方米)*	地址	用途
粵房地權證穗字第0120452649號	200.93	百順東路9號單元101	住宅
粵房地權證穗字第0120452592號	216.65	薈賢路13號單元101(複式單元)	住宅
粵房地權證穗字第0120411424號	97.03	百順東路8號單元203	住宅
粵房地權證穗字第0120411425號	97.28	百順東路8號單元204	住宅
粵房地權證穗字第0120411765號	93.67	百順東路14號單元301	住宅
粵房地權證穗字第0120411766號	94.03	百順東路14號單元302	住宅
粵房地權證穗字第0120411768號	82.14	百順東路14號單元303	住宅
粵房地權證穗字第0120411767號	80.42	百順東路14號單元304	住宅

(7) 根據由廣州市城市規劃局分別於1997年9月5日及2004年10月29日發出之兩份建設用地規劃許可證穗規地證字(1997)第145號及穗規地證(2004)348號，總佔地面積約為1,021,658平方米之發展項目獲准開發。

(8) 根據廣州市城市規劃局分別於2010年6月10日及2010年6月23日發出之建築工程規劃許可證穗規建證(2010) 1720號及穗規建證(2010) 1827號，總建築面積為54,474.60平方米之物業獲准興建。

(9) 根據由廣州市白雲區建設局分別於2010年6月30日及2011年6月9日發出之兩份許可證號為440111201006300501及440111201106090101之建築工程施工許可證，總建築面積為136,802平方米之物業獲准開始施工。

(10) 根據廣州市白雲區建設局分別於2012年6月20日、2012年11月30日、2012年6月29日、2013年7月5日及2013年9月30日發出的5份建築工程竣工紀錄穗(雲)建驗備2012-009號、2012-014號、2012-10號、2013-015及2013-023號，該物業總建築面積為274,095.94平方米之部份已竣工。

(11) 誠如 貴集團所告知，截至估值日該物業所產生之成本及預計未繳付建築成本分別約為人民幣308,296,000元及人民幣2,479,140,000元。因此，吾等已將上述成本計入估值。吾等認為，假設物業擬進行之開發於估值日前完成，則其總開發價值估計約為人民幣9,181,320,000元；及

(12) 誠如 貴集團所告知，該物業總建築面積為11,215.91平方米之住宅部份已經預售，總售價為人民幣247,100,000元。根據 貴公司指示，預售單元已計入本估值。吾等已於估值過程中計及預售售價。

(13) 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) 廣州集賢莊新世界城市花園發展有限公司及廣州新穗旅游中心有限公司已合法取得該物業之土地使用權及其上興建樓宇之房屋所有權。廣州集賢莊新世界城市花園發展有限公司及廣州新穗旅游中心有限公司為該物業之唯一擁有人；

(ii) 該物業可由廣州集賢莊新世界城市花園發展有限公司及廣州新穗旅游中心有限公司根據相關法律法規合法轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置；及

(iii) 廣州集賢莊新世界城市花園發展有限公司及廣州新穗旅游中心有限公司已取得該物業興建所需之一切必要批文、許可證及登記，建築工程符合相關法規；

(iv) 廣州集賢莊新世界城市花園發展有限公司及廣州新穗旅游中心有限公司已取得國有土地使用權證、建設用地規劃許可證、建築工程規劃許可證、建築工程施工許可證及建築竣工證書。於遵守相關法規及程序後，廣州集賢莊新世界城市花園發展有限公司及廣州新穗旅游中心有限公司取得房地產業權證書將無法律障礙；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2014年2月28日現況下之市值
139	中國 廣東省 廣州市 增城區新塘鎮 花園東路 廣州新塘新世界花園	廣州新塘新世界花園(「該發展項目」)計劃發展為一項大型住宅發展項目，建於一幅佔地面積為350,799.96平方米的不規則地塊。 該發展項目第1期至第5B期於2005年至2013年落成，並於落成後開始出售。該發展項目第5C期現時處於開發階段，計劃將於2014年11月竣工。 該物業包括第1期至第3期已落成但未出售部份及第5A期至第5B期及第5C期現時處於開發階段部份，落成後該物業概約總建築面積如下所示： **總建築面積** *(平方米)* **第1期至第3期及第5A期至第5B期** 住宅 4,568.23 **第5C期部份(在建)** 住宅 87,195.00 配套設施 3,782.00 90,977.00 該發展項目已獲授年期為70年之土地使用權，年期分別於2063年4月9日及2074年12月29日屆滿，作商業／住宅用途。	該物業第5C期現時處於開發階段，計劃將於2014年11月竣工，該物業餘下部份現時空置。	人民幣485,000,000元 (貴集團應佔62.5%權益： 人民幣303,125,000元)

附註：

(1) 根據2013年4月3日發出之營業執照第440101400010959號， 貴公司的共同控制企業廣州恒盛房地產發展有限公司註冊成立，註冊資本為人民幣79,597,000元。

(2) 根據2011年5月25日發出之營業執照第440101400010942號， 貴公司的共同控制企業廣州保新房地產發展有限公司註冊成立，註冊資本為人民幣50,003,000元。

(3) 根據增城市國土資源和住房管理局於2011年7月24日發出之國有土地使用權證增國用(2001)字第C0200797號，該發展項目佔地面積為122,622.60平方米的土地使用權已授予廣州恒盛房地產發展有限公司，作住宅及商業用途。

(4) 根據增城市國土資源和住房管理局於2006年4月29日發出之國有土地使用權證增國用(2006)第B0401403號，該發展項目佔地面積為74,352.33平方米的土地使用權已授予廣州恒盛房地產發展有限公司，作住宅用途。

(5) 根據增城市國土資源和住房管理局發出之3份國有土地使用權證，該發展項目總佔地面積為153,825.03平方米的土地使用權已授予廣州保新房地產發展有限公司。國有土地使用權證詳情如下所示：

證書編號	**土地用途**	**屆滿日期**	**佔地面積** *(平方米)*	**發出日期**
增國用(2006)第B0401404號	住宅	2063年4月9日	86,576.40	2006年4月29日
增國用(2008)第C0400297號	住宅	2074年12月29日	65,221.30	2008年7月17日
增國用(2008)第B0401647號	住宅	2063年4月9日	2,027.33	2008年12月24日

(6) 根據由增城市人民政府於2004年12月20日發出之房地產權證粵房字第4018124號，其授權廣州恒盛房地產發展有限公司為新塘鎮西洲村廣州新塘新世界花園建築面積為2,035.82平方米之樓宇的合法擁有人，作會所及酒樓用途。

(7) 根據有廣州市國土資源和住房管理局發出之3份房屋所有權初始登記，其授權廣州保新房地產發展有限公司為位於花園東路6號萬象苑11–13棟之樓宇之合法擁有人。詳情如下所示：

文件編號	地址	發出日期
11登記12374577號	花園東路6號萬象苑11棟	2012年1月10日
11登記12374809號	花園東路6號萬象苑12棟	2012年1月9日
11登記12374907號	花園東路6號萬象苑13棟	2012年1月9日

(8) 根據增城市城市規劃局發出之3份建設用地規劃許可證，該發展項目獲准開發。建設用地規劃許可證詳情如下所示：

許可證號	佔地面積 *(平方米)*	發出日期
增規地證(2005) 256號	65,221.30	2005年6月15日
增規地證(2005) 375號	86,576.40	2005年8月3日
地字第440183200800136號	2,027.33	2008年12月8日

(9) 根據由增城市城鄉規劃局發出之5份建築工程規劃許可證，該發展項目獲准興建。建築工程規劃許可證詳情如下所示：

許可證號	建築面積 *(平方米)*	發出日期
建字第440183200900455號	21,215.00	2009年9月24日
建字第440183200900454號	32,005.00	2009年9月24日
建字第440183200900448號	11,325.00	2009年9月24日
建字第440183200900453號	12,341.00	2009年9月24日
建字第440183200900452號	10,308.00	2009年9月24日

(10) 根據由增城市建設局於2012年10月25日發出之許可證號為440125201210260401之建築工程施工許可證，該建築面積為87,195.00平方米之物業獲准開始施工。

(11) 根據增城市建設局發出的9份建築工程竣工紀錄，該物業已竣工。詳情如下所示：

證書編號	建築面積 *(平方米)*	地址	發出日期
穗建開驗字第50005號	23,758.67	第一期嘉慧苑1至9棟	2000年12月22日
穗建開驗字第(增)50009號	23,205.00	第一期嘉慧苑10至16棟	2001年12月10日
穗建開驗字第(增)50010號	23,205.00	第一期嘉慧苑10至16棟	2001年12月10日
穗建開驗字第(增)50011號	12,486.40	翰林軒A至C棟	2001年12月10日
穗驗建設-1-16	30,217.00	嘉華苑9棟、10棟、20棟、21–22棟及30–36棟	2004年2月24日
穗驗建設-1-16	24,609.00	地下(東區)	2011年12月30日
穗驗建設-1-16	24,199.00	地下(西區)	2011年12月30日
穗驗建設-1-16	19,010.00	第十期住宅樓宇37至39棟	2013年6月28日

(12) 根據增城市國土資源和住房管理局於2013年9月26日發出之商品住房預售許可增城房預(網)字第20130554號，該物業總建築面積為20,814.47平方米之部份獲准預售。

(13) 誠如 貴集團所告知，截至估值日該物業所產生之成本及預計未繳付建築成本分別約為人民幣168,995,230元及人民幣284,419,000元。因此，吾等已將上述成本計入估值。吾等認為，假設物業擬進行之開發於估值日前完成，則其總開發價值估計約為人民幣924,284,000元；及

(14) 誠如 貴集團所告知，該物業總建築面積為6,196.20平方米之住宅部份已經預售，總售價為人民幣77,750,000元。根據 貴公司指示，預售單元已計入本估值。吾等已於估值過程中計及預售售價。

(15) 吾等獲提供 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：

該物業第1期至第3期及第5A期至第5B期

(i) 廣州恒盛房地產發展有限公司及廣州保新房地產發展有限公司已合法取得該物業之土地使用權及房屋所有權。廣州恒盛房地產發展有限公司及廣州保新房地產發展有限公司為該物業之唯一擁有人；

(ii) 該物業之土地使用權可由廣州恒盛房地產發展有限公司及廣州保新房地產發展有限公司根據相關法律法規合法轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置；

(iii) 廣州恒盛房地產發展有限公司及廣州保新房地產發展有限公司已取得國有土地使用權證及建築工程施工許可證。於遵守相關法規及程序後，廣州恒盛房地產發展有限公司及廣州保新房地產發展有限公司取得房地產業權證書將無法律障礙；及

(iv) 該物業並無按揭及其他產權負擔。

該物業第5C期部份

(v) 廣州保新房地產發展有限公司已合法取得該物業之土地使用權。廣州保新房地產發展有限公司為該物業土地使用權之唯一擁有人；

(vi) 該物業之土地使用權可由廣州保新房地產發展有限公司根據相關法律法規合法轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置；

(vii) 廣州保新房地產發展有限公司已取得國有土地使用權證、建設用地規劃許可證、建築工程規劃許可證及建築工程施工許可證。於遵守相關法規及程序後，廣州保新房地產發展有限公司取得房地產業權證書將無法律障礙；

(viii) 廣州保新房地產發展有限公司已獲得該物業之商品住房預售許可證。根據此許可證，廣州保新房地產發展有限公司有權預售該物業；及

(ix) 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2014年2月28日現況下之市值
140	中國 廣東省 廣州市 白雲區永泰村 廣州嶺南 新世界6區	廣州嶺南新世界6區包括一幅總佔地面積約為90,846.00平方米的不規則形地塊，計劃發展為一項住宅發展項目。 該物業現時處於開發階段，該物業的概約總建築面積如下所示： **總建築面積** *(平方米)* 住宅 142,838.90 配套設施 21,738.50 164,577.40 落成後該物業將包括1,071個停車位，總建築面積約為41,528.70平方米。 該發展項目已獲授土地使用權，作住宅用途之年期為70年，作商業用途之年期為40年，作其他用途之年期為50年。	該物業現時處於開發階段，該物業計劃於2015年6月落成。	人民幣1,932,000,000元 (貴集團應佔100%權益： 人民幣1,932,000,000元)

附註：

(1) 根據2011年6月9日發出之營業執照第440101400081427號， 貴公司的全資附屬公司廣州億柏房地產開發有限公司註冊成立，註冊資本為人民幣392,500,000元。

(2) 根據廣州市國土資源和住房管理局於2008年10月31日發出之國有土地使用權證穗府國用(2008)第01100198號，該發展項目佔地面積為90,846.00平方米的土地使用權已授予廣州億柏企業諮詢有限公司，作住宅用途之土地使用權年期於2077年3月27日屆滿、作商業用途之年期於2047年3月27日屆滿、作其他用途之年期於2057年3月27日屆滿。

(3) 根據廣州市城市規劃局於2006年11月23日發出之建設用地規劃許可證地字第建穗規地證(2006) 1490號，該佔地面積約為134,989.00平方米之發展項目獲准開發。

(4) 根據由廣州市城市規劃局發出之13份建築工程規劃許可證，總建築面積為163,236.10平方米(地上)及42,697.40平方米(地下)之發展項目獲准興建。建築工程規劃許可證的詳情如下所示：

許可證編號	**建築面積** *(平方米)*	**發出日期**
穗規建證(2011) 1276	280.50(地上)	2011年6月24日
穗規建證(2011) 1277	2,167.40(地上)	2011年6月27日
穗規建證(2011) 1279	1,882.60(地上)	2011年6月27日
	1,168.60(地下)	
穗規建證(2011) 1289	1,523.30(地上)	2011年6月27日
穗規建證(2011) 2872	17,895.00(地上)	2011年6月28日
	8,808.90(地下)	
穗規建證(2011) 2880	25,339.80(地上)	2011年6月28日
	12,614.60(地下)	
穗規建證(2011) 2879	22,727.90(地上)	2011年6月28日
穗規建證(2011) 2878	17,985.30(地上)	2011年6月28日
穗規建證(2011) 1288	4,560.70(地上)	2011年6月28日
穗規建證(2011) 1296	A1: 4,334.00(地上)	2011年12月31日
	9,438.00(地下)	
	A2: 4,335.40(地上)	
穗規建證(2011) 1308	A3: 4,336.80(地上)	2011年12月31日
	A5: 4,004.70(地上)	
	A6: 4,245.10(地上)	
	A7: 4,604.00(地上)	
穗規建證(2011) 1292	A8: 6,843.00(地上)	2011年12月31日
	10,622.30(地下)	
	A9: 6,770.00(地上)	
	A10: 6,847.70(地上)	
穗規建證(2011) 1293	A11, A12& A13: 22,552.90(地上)	2011年12月31日

(5) 根據由廣州市白雲區建設局發出之5份建築工程施工許可證，該總建築面積為205,932.40平方米之物業獲准開始施工。建築工程施工許可證的詳情如下所示：

許可證編號	**建築面積** *(平方米)*	**發出日期**
440111201206300201	47,740.40	2011年6月30日
440111201202210101	63,130.00	2011年6月30日
440111201202210101	35,343.00	2012年2月21日
440111201202210201	53,635.00	2012年2月21日
440111201203300101	6,084.00	2012年3月30日

(6) 誠如 貴集團所告知，截至估值日該物業所產生之成本及預計未繳付建築成本分別約為人民幣622,215,741元及人民幣200,034,000元。因此，吾等已將上述成本計入估值。吾等認為，假設物業擬進行之開發於估值日前完成，則其總開發價值估計約為人民幣2,686,230,000元；及

(7) 誠如 貴集團所告知，該物業總建築面積6,804.12平方米之住宅部份已經預售，總代價為人民幣135,857,365元。根據 貴公司指示，預售單元已計入本估值。吾等亦已於估值過程中計及預售代價。

(8) 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) 廣州億柏房地產開發有限公司已合法取得該物業之土地使用權。廣州億柏房地產開發有限公司為該物業土地使用權之唯一擁有人；

(ii) 該物業可由廣州億柏房地產開發有限公司根據相關法律法規合法轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置；

(iii) 廣州億柏房地產開發有限公司已取得該物業興建所需之一切必要批文、許可證及登記，建築工程符合相關法規；

(iv) 廣州億柏房地產開發有限公司已取得國有土地使用權證、建設用地規劃許可證、建築工程規劃許可證及建築工程施工許可證。於遵守相關法規及程序後，廣州億柏房地產開發有限公司取得房地產業權證書將無法律障礙；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2014年2月28日現況下之市值
141	中國 廣東省 深圳市寶安區 新安街道 曦城東路3號 深圳新世界名鐫	深圳新世界名鐫附屬公司(「該發展項目」)包括兩幅總佔地面積約為112,000.96平方米的不規則形地塊，擬發展成為住宅發展項目。 該物業目前在建，於竣工時將會包括以下概約總建築面積： **建築面積** *(平方米)* 住宅 58,113.00 俱樂部 580.80 58,693.80 該物業已獲授土地使用權，年期由1997年9月17日起計為期70年，作住宅用途。	該物業目前在建並計劃於2014年8月竣工。	人民幣3,488,000,000元 (貴集團應佔100%權益： 人民幣3,488,000,000元)

附註：

(1) 根據日期為2011年8月10日之營業執照第440301502019415號， 貴公司的全資附屬公司深圳拓萬房地產開發有限公司已註冊成立，註冊資本為人民幣150,000,000元。

(2) 根據深圳市房地產權登記中心於2010年6月27日發出之國有土地使用權證深房地字第5000443122號，該發展項目之總佔地面積為40,659.74平方米之土地使用權已授予深圳拓萬房地產開發有限公司，土地使用權從1997年9月17日起為期70年，作住宅用途。

(3) 根據深圳市房地產權登記中心於2010年6月27日發出之國有土地使用權證深房地字第5000443124號，該發展項目之總佔地面積為71,341.22平方米之土地使用權已授予深圳拓萬房地產開發有限公司，土地使用權從1997年9月17日起為期70年，作住宅用途。

(4) 根據深圳市規劃局於2009年7月17日發出之兩份建設用地規劃許可證深規許HQ-2009-0014號及深規許HQ-2009-0015號，總佔地面積約為112,000.95平方米之該發展項目獲准開發。

(5) 根據深圳市規劃和國土資源委員會寶安管理局分別於2010年12月15日及2011年5月17日發出之兩份建設工程規劃許可證深規土建許字BA-2010-0147號及BA-2011-0063號，該物業獲准建設，其總規劃建築面積為80,056.28平方米。

(6) 根據深圳市住房和建設局分別於2011年3月23日及2011年12月31日發出之兩份建築工程施工許可證44030020110139001號及44030020110515001號，該物業總建築面積為80,056.28平方米之建築工程獲准開始施工。

(7) 該發展項目附註(3)所述部份已被按揭。

(8) 貴集團表示，該物業於估值日期的已產生建築成本及預計未繳付建築成本分別約為人民幣579,251,946元及人民幣9,151,000元。因此吾等在估值中計入上述成本。吾等認為，該物業建議發展項目的總發展價值(假設於估值日期已竣工)預計約為人民幣3,788,163,000元；及

(9) 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) 除了分別於國有土地使用權證深房地字第5000443124號及5000443122號項下地塊的政府及按揭部份所屬的警局及郵局之外，深圳拓萬房地產開發有限公司已合法取得該物業之土地使用權。深圳拓萬房地產開發有限公司為該物業土地使用權之唯一擁有人；

(ii) 深圳拓萬房地產開發有限公司已取得建築該物業所必需的一切批准、許可證及登記，該建築工程符合相關監管規定；

(iii) 深圳拓萬房地產開發有限公司應已取得建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證。在遵守相關法規及程序後，深圳拓萬房地產開發有限公司取得房地產業權證書將無法律障礙；

(iv) 該物業之土地使用權可由深圳拓萬房地產開發有限公司根據相關法律及法規及經承按人批准依法轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置；及

(v) 除了附註(7)所提及的被按揭部份之外，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2014年2月28日現況下之市值
142	中國 廣東省 深圳市鹽田區 沙頭角海山路 深圳新世界 倚山花園	深圳新世界倚山花園(「該發展項目」)是一個分為三期的商業／住宅綜合發展項目，建於一幅面積約為89,350.00平方米的不規則形地塊。 該發展項目的一期及二期分別於2002年3月及2004年6月落成，自落成後已供出售。該發展項目三期目前正在發展，預計將於2014年6月落成。 該物業包括該發展項目三期，目前正在發展。該物業將包括落成後的下列概約總建築面積： **建築面積** *(平方米)* **三期** 住宅 95,686.17 會所 72.23 配套設施 2,985.24 98,743.64 該發展項目已獲授土地使用權，年期由1993年8月2日起計為期70年，作商業／住宅用途。	該發展項目三期目前正在發展，預計將於2014年6月落成。	人民幣2,030,000,000元 (貴集團應佔100%權益： 人民幣2,030,000,000元)

附註：

(1) 根據日期為2013年4月3日之營業執照第440301501126481號，貴公司的全資附屬公司深圳拓勁房地產開發有限公司已註冊成立。

(2) 根據深圳市人民政府於1999年4月21日發出之房地產權證深房地字第7000001331號，該物業總佔地面積為89,350平方米部份的所有權歸屬於深圳拓勁房地產開發有限公司，從1993年8月2日起年期為70年，作商業／住宅用途。

(3) 根據深圳市規劃和土地資源委員會於2002年2月1日發出之建設用地規劃許可證深規土規許字07-2002-0009號，佔地面積約為89,350平方米之該發展項目獲准發展。

(4) 根據深圳市規劃和土地資源委員會於2011年3月25日發出之建設工程規劃許可證深規土建許字BH-2011-0004號，總建築面積為134,067.69平方米之該物業獲准發展。

(5) 根據深圳市住房和建設局於2009年10月14日發出之建設工程施工許可證44030020090516001號，總建築面積為134,067.69平方米之該物業之建築工程獲准施工。

(6) 貴集團表示，該物業於估值日期的已產生建築成本及預計未繳付建築成本分別約為人民幣480,381,456元及人民幣94,350,000元。因此吾等在估值中計入上述成本。吾等認為，該物業建議發展項目的總發展價值(假設於估值日期已竣工)預計約為人民幣2,392,624,000元；及

(7) 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) 深圳拓勁房地產開發有限公司已合法取得該物業之土地使用權。深圳拓勁房地產開發有限公司為該物業土地使用權之唯一擁有人；

(ii) 深圳拓勁房地產開發有限公司已取得建築該物業所必需的一切批准、許可證及登記，該建築工程符合相關監管規定；

(iii) 深圳拓勁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築工程施工許可證。在遵守相關法規及程序後，深圳拓勁房地產開發有限公司取得房地產業權證書將無法律障礙；

(iv) 該物業之土地使用權可由深圳拓勁房地產開發有限公司根據相關法律及法規依法轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置；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2014年2月28日現況下之市值
143	中國 廣東省 肇慶市 中調洪湖西 肇慶新世界花園	肇慶新世界花園(「該發展項目」)為住宅發展項目，包括一幅佔地面積約為137,339.95平方米的不規則形地塊，將分期興建。 該發展項目的第一期、第二期、第四期及部份之第三期已於2003年至2013年間落成，自落成後已供出售，其餘部份目前正在發展，預計將於2015年8月落成。 該物業包括下列概約總建築面積： **建築面積** *(平方米)* **一期、二期、三期及四期** 住宅 16,664.00 商業 124.00 16,788.00 **建築面積** *(平方米)* **三期(2)（在建）** 住宅 112,160.55 商業 1,628.96 配套設施 2,813.79 116,603.30	該物業第一期、第三期及第四期的已竣工未出售部份目前空置，而該物業第三期(2)正在發展中，預計將於2015年8月落成。	人民幣708,000,000元 (貴集團應佔100%權益： 人民幣708,000,000元)

概況及年期	
該物業一期、三期及四期的已竣工未出售部份包括494個停車位，其總建築面積約為13,650.55平方米。該物業三期(2)落成後將包括414個停車位，其總建築面積約為20,220.41平方米。	
該發展項目已獲授土地使用權，年期為期70年作住宅用途，為期40年作商業用途。	

附註：

(1) 根據日期為2013年6月21日之營業執照第441200400006947號， 貴公司的全資附屬公司肇慶新世界房產發展有限公司已註冊成立，註冊資本為美元13,750,000元。

(2) 根據肇慶市人民政府發出之3份國有土地使用權證，該發展項目總佔地面積為82,602.61平方米部份的土地使用權證已授予肇慶新世界房產發展有限公司。國有土地使用權證的詳情如下所述：

證書編號	**佔地面積** *(平方米)*	**土地用途**	**屆滿日期**	**發出日期**
肇國用(2003)字第00280號	29,127.53	住宅	2068年12月19日	2003年3月19日
肇國用(2003)字第01097號	10,055.08	住宅	2068年12月24日	2003年12月12日
肇國用(2003)字第00272號	43,420.00	商業及住宅	商業：2038年12月24日 住宅：2068年12月24日	2003年3月20日

(3) 根據肇慶市人民政府發出之4份房屋所有權證，肇慶新世界房產發展有限公司被認證為該物業的法定擁有人。房屋所有權證的詳情如下所述：

證書編號	建築面積 *(平方米)*	土地用途	屆滿日期	發出日期
登記字號第00316號	43,151.1267	住宅	2068年12月24日	2003年8月21日
登記字號第肇端商00816號	17,655.37	住宅及商業	2068年12月24日	2012年6月6日
登記字號第肇端商00817號	38,948.11	住宅及商業	2068年12月24日	2012年6月5日
登記字號第肇端商00815號	17,655.37	住宅及商業	2068年12月24日	2012年6月6日

(4) 根據肇慶市城鄉規劃局於1996年12月26日發出之建設用地規劃許可證(96)肇規許字232號，總佔地面積約為32,456.00平方米之該發展項目獲准發展。

(5) 根據肇慶市城鄉規劃局於2006年9月28日發出之建設工程規劃許可證肇城規建字第(2006)136號，總建築面積為215,693.00平方米之該物業獲准施工。

(6) 根據肇慶市住房和城鄉建設局於2012年7月26日發出之建築工程施工許可證第2012028號，總建築面積為124,275.00平方米之該物業施工工程獲准施工。

(7) 根據肇慶市城鄉規劃局發出之7份建設工程竣工紀錄，總建築面積為144,235.25平方米之該物業施工工程已竣工。有關詳情如下所述：

證書編號	發出日期	地址	建築規模 *(平方米)*
肇規建驗證字(2011)第068號	2011年12月31日	三期–DE區（A、B、C棟及地庫）	91,418.00
不適用	2013年11月29日	A區(A棟及地庫)	18,753.74（A棟：10,985.34；地庫：7,768.4）
不適用	2013年11月29日	A區(B棟)	10,467.78
不適用	2013年11月29日	A區(C棟)	4,777.32
不適用	2013年11月29日	A區(D棟)	4,696.37
不適用	2013年11月29日	A區(E棟)	4,705.65
不適用	2013年11月29日	A區(F-P棟)	9,416.39

(8) 根據肇慶市住房和城鄉建設局於2013年8月28日發出之商品房預售許可證肇預許字第2013098號，該物業總建築面積為34,708.82平方米的部份獲准預售。

(9) 貴集團表示，該物業於估值日期的已產生建築成本及預計未繳付建築成本分別約為人民幣158,457,635元及人民幣173,629,000元。因此吾等在估值中計入上述成本。吾等認為，該物業建議發展項目的總發展價值(假設於估值日期已竣工)預計約為人民幣1,076,569,000元；及

(10) 貴集團表示，該物業總建築面積為15,670.87平方米的住宅部份經已預售，總售價為人民幣105,800,000元。根據 貴公司的指示，預售單位被納入本估值報告。吾等在估值過程中已將其納入考慮；及

(11) 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：

該物業第一期、第三期及第四期

(i) 肇慶新世界房產發展有限公司已合法取得該物業之土地使用權及房屋所有權。肇慶新世界房產發展有限公司為該物業之唯一擁有人；

(ii) 該物業可由肇慶新世界房產發展有限公司根據相關法律及法規依法轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置；及

(iii) 肇慶新世界房產發展有限公司已就該物業第三期及第四期的該發展項目部份取得建築竣工證書。在遵守相關法規及程序後，肇慶新世界房產發展有限公司取得房地產業權證書將無法律障礙；

(iv) 該物業並無按揭及其他產權負擔。

該物業第三期(2)

(v) 肇慶新世界房產發展有限公司已合法取得該物業之土地使用權。肇慶新世界房產發展有限公司為該物業土地使用權之唯一擁有人；

(vi) 肇慶新世界房產發展有限公司已取得建築該物業所必需的一切批准、許可證及登記，該建築工程符合相關監管規定；

(vii) 肇慶新世界房產發展有限公司已取得建築該物業所必需的一切批准、許可證及登記，該建築工程符合相關監管規定。在遵守相關法規及程序後，肇慶新世界房產發展有限公司取得房地產業權證書將無法律障礙；

(viii) 肇慶新世界房產發展有限公司已就該物業部份取得商品房預售許可證。肇慶新世界房產發展有限公司有權根據上述許可證預售該物業該部份；及

(ix) 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2014年2月28日現況下之市值
144	中國 廣東省 佛山市 南海高新區 高爾夫路333號 廣佛新世界莊園 房地產部份	廣佛新世界莊園(亦稱為「佛山高爾夫鄉村俱樂部」)(「該發展項目」)包括總佔地面積約為3,018,766.90平方米的不規則形地塊。 該發展項目包括(i)帶練習場及其他配套設施的18洞高爾夫球場，於1997年落成；(ii)於2001年落成、已悉數出售的住宅部份；(iii)目前有待發展、計劃分期落成的其餘住宅部份；及(iv)用作高爾夫球場、景觀及配套設施用途的地塊。 該物業包括目前處於開發階段的一期，其餘各期包括住宅部份及一間酒店，有待發展。 完全落成時，該物業包括下列概約總建築面積： **一期(在建)** **建築面積** *(平方米)* 住宅 189,756.24 **剩餘各期(待開發)** **建築面積** *(平方米)* 住宅 839,456.00 酒店 56,733.00 配套設施 28,621.00 總計： 924,900.00	該物業一期目前處於開發階段，其他各期正待開發。	人民幣4,393,000,000元 (貴集團應佔84.8%權益： 人民幣3,725,264,000元)

物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年2月28日現況下之市值
		該發展項目已獲授土地使用權，作住宅用途及高爾夫球場及配套設施用途。	

附註：

(1) 根據日期為2011年12月8日之營業執照第440600000026708號， 貴公司的附屬公司佛山大浩湖房地產發展有限公司已註冊成立，註冊資本為人民幣1,278,558,000元。

(2) 根據日期為2011年12月8日之營業執照第440600000026693號， 貴公司的附屬公司佛山鄉村房地產開發有限公司已註冊成立，註冊資本為人民幣638,030,000元。

(3) 根據佛山市人民政府發出之11份國有土地使用權證，該發展項目總佔地面積為530,890.80平方米的土地使用權已授予佛山大浩湖房地產發展有限公司。國有土地使用權證的詳情如下所述：

證書編號	土地用途	屆滿日期	佔地面積 *(平方米)*	發出日期
佛府南國用(2011)第0715831號	住宅	2070年7月30日	64,849.50	2011年12月1日
佛府南國用(2011)第0715835號	住宅	2070年7月29日	74,516.10	2011年12月1日
佛府南國用(2011)第0715824號	住宅	2064年1月26日	42,778.90	2011年12月1日
佛府南國用(2011)第0715825號	住宅	2071年1月28日	16,753.00	2011年12月1日
佛府南國用(2011)第0715826號	住宅	2070年6月21日	41,991.20	2011年12月1日
佛府南國用(2011)第0715834號	住宅	2064年1月26日	47,721.50	2011年12月1日
佛府南國用(2011)第0715837號	住宅	2071年1月28日	7,769.40	2011年12月1日
佛府南國用(2011)第0715839號	住宅	2070年6月21日	52,748.70	2011年12月1日
佛府南國用(2011)第0715841號	住宅	2070年7月30日	8,396.40	2011年12月1日
佛府南國用(2011)第0715842號	住宅	2064年1月26日	65,719.80	2011年12月1日
佛府南國用(2011)第0715844號	住宅	2070年7月30日	107,646.30	2011年12月1日

(4) 根據佛山市人民政府發出之6份國有土地使用權證，該發展項目總佔地面積為264,925.40平方米的土地使用權已授予佛山鄉村房地產開發有限公司。國有土地使用權證的詳情如下所述：

證書編號	土地用途	屆滿日期	佔地面積 *(平方米)*	發出日期
佛府南國用(2011)第0715811號	住宅	2064年1月26日	117,575.70	2011年12月1日
佛府南國用(2011)第0715812號	住宅	2070年6月22日	31,200.00	2011年12月1日
佛府南國用(2011)第0715814號	住宅	2070年7月30日	50,406.40	2011年12月1日
佛府南國用(2011)第0715816號	住宅	2064年1月27日	22,349.40	2011年12月1日
佛府南國用(2011)第0715817號	住宅	2070年6月22日	24,006.10	2011年12月1日
佛府南國用(2011)第0715819號	住宅	2070年7月30日	19,387.80	2011年12月1日

(5) 根據佛山市國土資源和規劃局發出之83份建設工程規劃許可證，該物業獲准施工。建設工程規劃許可證的詳情如下所示：

許可證編號	發出日期	建築面積 *(平方米)*
建字第440605201201189號	2012年10月12日	1,308.94
建字第440605201201190號	2012年10月12日	1,322.96
建字第440605201201191號	2012年10月12日	1,326.22
建字第440605201201192號	2012年10月12日	1,326.92
建字第440605201201193號	2012年10月12日	1,325.11
建字第440605201360156號	2013年4月1日	1,469.38
建字第440605201360157號	2013年4月1日	1,470.23
建字第440605201360158號	2013年4月1日	1,470.23
建字第440605201360077號	2013年1月31日	1,471.69
建字第440605201201194號	2012年10月12日	1,494.78
建字第440605201201315號	2012年11月13日	1,468.44
建字第440605201201314號	2012年11月13日	1,468.44
建字第440605201201316號	2012年11月13日	1,468.44
建字第440605201201317號	2012年11月13日	1,468.44
建字第440605201200912號	2012年7月26日	2,683.96
建字第440605201200913號	2012年7月26日	2,444.91
建字第440605201200984號	2012年8月13日	1,672.51
建字第440605201200914號	2012年7月26日	2,528.89
建字第440605201200915號	2012年7月26日	1,639.36
建字第440605201200916號	2012年7月26日	1,790.98
建字第440605201200985號	2012年8月13日	2,434.23
建字第440605201200986號	2012年8月13日	1,728.33
建字第440605201200917號	2012年7月26日	1,671.21
建字第440605201200987號	2012年8月13日	1,672.16
建字第440605201200918號	2012年7月26日	1,691.49
建字第440605201201195號	2012年10月12日	1,468.44
建字第440605201201196號	2012年10月12日	1,468.44

許可證編號	發出日期	建築面積 *(平方米)*
建字第440605201201197號	2012年10月12日	1,469.13
建字第440605201201198號	2012年10月12日	1,469.62
建字第440605201201199號	2012年10月12日	1,471.52
建字第440605201201200號	2012年10月12日	1,468.44
建字第440605201201201號	2012年10月12日	1,468.44
建字第440605201201250號	2012年10月25日	1,904.44
建字第440605201200963號	2012年8月7日	1,942.84
建字第440605201360159號	2013年4月2日	2,366.82
建字第440605201200964號	2012年8月7日	1,558.19
建字第440605201201251號	2012年10月25日	2,308.40
建字第440605201201058號	2012年8月29日	1,940.23
建字第440605201201204號	2012年10月15日	2,015.55
建字第440605201201059號	2012年8月29日	1,555.90
建字第440605201201205號	2012年10月15日	2,428.91
建字第440605201201060號	2012年8月29日	1,711.50
建字第440605201201206號	2012年10月15日	2,409.32
建字第440605201201207號	2012年10月15日	1,498.20
建字第440605201201252號	2012年10月25日	2,313.17
建字第440605201201253號	2012年10月25日	2,281.38
建字第440605201201254號	2012年10月25日	2,308.40
建字第440605201201208號	2012年10月15日	2,015.17
建字第440605201360064號	2013年1月28日	1,738.19
建字第440605201201255號	2012年10月25日	2,398.79
建字第440605201360065號	2013年1月28日	1,910.41
建字第440605201201209號	2012年10月15日	1,801.00
建字第440605201360066號	2013年1月28日	1,912.23
建字第440605201201210號	2012年10月15日	1,801.00
建字第440605201360067號	2013年1月28日	1,917.68
建字第440605201201211號	2012年10月15日	1,801.00
建字第440605201360068號	2013年1月28日	1,917.68
建字第440605201201212號	2012年10月15日	1,801.00
建字第440605201201061號	2012年8月29日	1,886.68
建字第440605201201062號	2012年8月29日	1,392.51
建字第440605201201064號	2012年8月29日	1,408.00
建字第440605201201063號	2012年8月29日	1,408.00
建字第440605201201065號	2012年8月29日	1,714.74
建字第440605201201256號	2012年10月25日	1,151.63
建字第440605201201213號	2012年10月15日	1,460.26
建字第440605201201214號	2012年10月15日	1,455.92
建字第440605201201215號	2012年10月15日	2,159.48
建字第440605201201216號	2012年10月15日	1,455.92
建字第440605201201217號	2012年10月15日	2,308.47
建字第440605201360160號	2013年4月2日	786.67
建字第440605201201257號	2012年10月25日	1,914.77
建字第440605201201258號	2012年10月25日	1,711.50
建字第440605201201259號	2012年10月25日	1,291.92
建字第440605201201260號	2012年10月25日	1,914.78
建字第440605201360161號	2013年4月2日	2,162.41
建字第440605201201261號	2012年10月25日	1,391.02
建字第440605201360073號	2013年1月29日	455.33
建字第440605201360074號	2013年1月29日	256.53

許可證編號	發出日期	建築面積 *(平方米)*
建字第440605201201066號	2012年8月30日	18,979.00
建字第440605201201067號	2012年8月30日	17,246.79
建字第440605201201068號	2012年8月30日	19,286.01
建字第440605201201069號	2012年8月30日	14,776.32
建字第440605201201070號	2012年8月30日	17,132.94

(6) 根據佛山市南海區國土城建和水務局發出之83份建築工程施工許可證，該物業的建設工程獲准施工。建築工程施工許可證的詳情如下所示：

許可證編號	發出日期	建築面積 *(平方米)*
440622201307190101-00	2013年7月19日	1,308.94
440622201307190201-00	2013年7月19日	1,322.96
440622201307190301-00	2013年7月19日	1,326.22
440622201307190401-00	2013年7月19日	1,326.92
440622201307190501-00	2013年7月19日	1,325.11
440622201307190601-00	2013年7月19日	1,469.38
440622201307190701-00	2013年7月19日	1,470.23
440622201307190801-00	2013年7月19日	1,470.23
440622201307190901-00	2013年7月19日	1,471.69
440622201307191001-00	2013年7月19日	1,494.78
440622201307191101-00	2013年7月19日	1,468.44
440622201307191201-00	2013年7月19日	1,468.44
440622201307191301-00	2013年7月19日	1,468.44
440622201307191401-00	2013年7月19日	1,468.44
440622201307191501-00	2013年7月19日	2,683.96
440622201307191601-00	2013年7月19日	2,444.91
440622201307191701-00	2013年7月19日	1,672.51
440622201307191801-00	2013年7月19日	2,528.89
440622201307191901-00	2013年7月19日	1,639.36
440622201307192001-00	2013年7月19日	1,790.98
440622201307192101-00	2013年7月19日	2,434.23
440622201307192201-00	2013年7月19日	1,728.33
440622201307192301-00	2013年7月19日	1,671.21
440622201307192401-00	2013年7月19日	1,672.16
440622201307192501-00	2013年7月19日	1,691.49
440622201307192601-00	2013年7月19日	1,468.44
440622201307192701-00	2013年7月19日	1,468.44
440622201307192801-00	2013年7月19日	1,469.13
440622201307192901-00	2013年7月19日	1,469.62
440622201307193001-00	2013年7月19日	1,471.52
440622201307193101-00	2013年7月19日	1,468.44
440622201307193201-00	2013年7月19日	1,468.44
440622201307194101-00	2013年7月19日	1,904.44
440622201307194201-00	2013年7月19日	1,942.84
440622201307194301-00	2013年7月19日	2,366.82
440622201307194401-00	2013年7月19日	1,558.19
440622201307194501-00	2013年7月19日	2,308.40
440622201307194601-00	2013年7月19日	1,940.23

許可證編號	發出日期	建築面積 *(平方米)*
440622201307194701-00	2013年7月19日	2,015.55
440622201307194801-00	2013年7月19日	1,555.90
440622201307194901-00	2013年7月19日	2,428.91
440622201307195001-00	2013年7月19日	1,711.50
440622201307195101-00	2013年7月19日	2,409.32
440622201307193301-00	2013年7月19日	1,498.20
440622201307195201-00	2013年7月19日	2,313.17
440622201307195301-00	2013年7月19日	2,281.38
440622201307195401-00	2013年7月19日	2,308.40
440622201307195501-00	2013年7月19日	2,015.17
440622201307193401-00	2013年7月19日	1,738.19
440622201307195601-00	2013年7月19日	2,398.79
440622201307193501-00	2013年7月19日	1,910.41
440622201307195701-00	2013年7月19日	1,801.00
440622201307195801-00	2013年7月19日	1,912.23
440622201307195901-00	2013年7月19日	1,801.00
440622201307196001-00	2013年7月19日	1,917.68
440622201307196101-00	2013年7月19日	1,801.00
440622201307196201-00	2013年7月19日	1,917.68
440622201307196301-00	2013年7月19日	1,801.00
440622201307196401-00	2013年7月19日	1,886.68
440622201307196501-00	2013年7月19日	1,392.51
440622201307196601-00	2013年7月19日	1,408.00
440622201307196701-00	2013年7月19日	1,408.00
440622201307196801-00	2013年7月19日	1,714.74
440622201307196901-00	2013年7月19日	1,151.63
440622201307197001-00	2013年7月19日	1,460.26
440622201307197101-00	2013年7月19日	1,455.92
440622201307197201-00	2013年7月19日	2,159.48
440622201307197301-00	2013年7月19日	1,455.92
440622201307197401-00	2013年7月19日	2,308.47
440622201307197501-00	2013年7月19日	786.67
440622201307197601-00	2013年7月19日	1,914.77
440622201307197701-00	2013年7月19日	1,711.50
440622201307197801-00	2013年7月19日	1,291.92
440622201307197901-00	2013年7月19日	1,914.78
440622201307198001-00	2013年7月19日	2,162.41
440622201307198101-00	2013年7月19日	1,391.02
440622201307198201-00	2013年7月19日	455.33
440622201307198301-00	2013年7月19日	256.53
440622201211160200	2012年11月16日	18,979.00
440522201211160500	2012年11月16日	17,246.79
440522201211160100	2012年11月16日	19,286.01
440522201211160400	2012年11月16日	14,776.32
440522201211160300	2012年11月16日	17,132.94

(7) 根據佛山市住房和城鄉建設管理局發出之10份商品房預售許可證，該物業部份獲准預售。

許可證編號	發出日期	總建築面積 *(平方米)*
南房預字第2013018902號	2013年9月18日	7,045.55
南房預字第2013018802號	2013年9月18日	10,467.52
南房預字第2013018702號	2013年9月18日	6,073.20
南房預字第2013014302號	2013年8月15日	4,657.42
南房預字第2013014502號	2013年8月16日	10,788.59
南房預字第2013016302號	2013年9月6日	13,024.33
南房預字第2013016402號	2013年9月6日	13,262.92
南房預字第2013021102號	2013年9月30日	10,720.70
南房預字第2013016602號	2013年9月6日	11,023.81
南房預字第2013016502號	2013年9月6日	13,005.84

(8) 貴集團表示，該物業於估值日期的已產生建築成本及預計未繳付建築成本分別約為人民幣2,002,095,146元及人民幣4,174,888,000元。因此吾等在估值中計入上述成本。吾等認為，該物業建議發展項目的總發展價值(假設於估值日期已竣工)預計約為人民幣12,698,390,000元；及

(9) 貴集團表示，該物業總建築面積為19,232.25平方米的住宅部份經已預售，總售價為人民幣272,216,090元。根據 貴公司的指示，預售單位被納入本估值報告。吾等在估值過程中已將其納入考慮。

(10) 根據 貴集團指示的具體條款，吾等已在估值中計入該物業未繳付土地成本約人民幣13,000,000元。吾等的估值乃基於該物業的100%權益，而並無計入 貴集團與其他方於該物業中持有的權益所訂立的合同安排。

(11) 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) 佛山大浩湖房地產發展有限公司及佛山鄉村房地產開發有限公司已合法取得該物業之土地使用權及房屋所有權。佛山大浩湖房地產發展有限公司及佛山鄉村房地產開發有限公司為該物業之唯一擁有人；

(ii) 該物業可由佛山大浩湖房地產發展有限公司及佛山鄉村房地產開發有限公司根據相關法律及法規依法轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置；

(iii) 佛山大浩湖房地產發展有限公司及佛山鄉村房地產開發有限公司已取得建築該物業所必需的一切批准、許可證及登記，該建築工程符合相關監管規定；

(iv) 佛山大浩湖房地產發展有限公司及佛山鄉村房地產開發有限公司已取得國有土地使用權證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證。在遵守相關法規及程序後，佛山大浩湖房地產發展有限公司及佛山鄉村房地產開發有限公司取得房地產業權證書將無法律障礙；

(v) 佛山大浩湖房地產發展有限公司已就該物業部份取得商品房預售許可證。佛山大浩湖房地產發展有限公司有權根據上述許可證預售該物業該部份；及

(vi) 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2014年2月28日現況下之市值
145	中國 廣東省 惠州市 東平長湖嶺 惠州長湖苑	惠州長湖苑(「該發展項目」)是一個帶配套設施的低成本社區住房項目，建於佔地面積約為212,705.40平方米的不規則形地塊之上。 該發展項目的一期至三期從1998年至2013年之間落成，落成以來已供銷售。該發展項目的四期預計將於2017年12月落成。 該物業包括該發展項目三期的已竣工未出售部份，以及該發展項目目前正在發展中的四期。於落成時，該物業將提供下列概約總建築面積： **建築面積** *(平方米)* **三期** 住宅 12,084.35 **四期** 住宅 101,906.00 該物業四期落成時將會包括900個停車位，其總建築面積約為45,000.00平方米。 該物業已獲授土地使用權，年期由1996年6月19日起計為期70年，作住宅用途。	該物業四期目前正在發展中。 該物業已竣工未出售部份現時空置。	人民幣153,000,000元 (貴集團應佔62.5%權益： 人民幣95,625,000元)

附註：

(1) 根據日期為2011年2月28日之營業執照第441300400033061號， 貴公司的共同控制企業惠州新世界康居發展有限公司已註冊成立，註冊資本為人民幣80,000,000元。

(2) 根據惠州市人民政府發出之7份國有土地使用證，該發展項目總佔地面積為212,705.40平方米之土地使用權已授予惠州新世界康居發展有限公司。國有土地使用證的詳情如下所述：

證書編號	**佔地面積** *(平方米)*	**土地用途**	**屆滿日期**	**發出日期**
惠府國用(2005)第13020700013號	54,904.00	住宅	2075年1月28日	2005年2月3日
惠府國用(2005)第13020700354號	39,581.00	商業及住宅	2075年5月20日	2006年6月13日
惠府國用(2009)第13020700128號	3,055.90	商業及住宅	商業：2036年6月19日 住宅：2066年6月19日	2009年3月12日
惠府國用(2007)第13020701312號	54,443.00	住宅	2076年1月10日	2007年11月8日
惠府國用(96)字第13020800122號	10,016.00	解困房	2066年6月19日	不適用
惠府國用(96)字第13020800121號	47,637.00	解困房	2066年6月19日	不適用
惠府國用(96)字第13020700092號	3,068.50	住宅	2075年3月21日	2005年4月13日

(3) 根據惠州市住房和城鄉規劃建設局於2013年5月29日發出之建設工程竣工紀錄，該物業總建築面積為157,608平方米之建築工程已經竣工。

(4) 貴集團表示，該物業於估值日期的已產生建築成本及預計未繳付建築成本分別約為人民幣1,381,057元及人民幣364,960,000元。因此吾等在估值中計入上述成本。吾等認為，該物業建議發展項目的總發展價值(假設於估值日期已竣工)預計約為人民幣819,520,000元；及

(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：

該物業三期

(i) 惠州新世界康居發展有限公司已合法取得該物業之土地使用權及房屋所有權。惠州新世界康居發展有限公司為該物業之唯一擁有人；

(ii) 惠州新世界康居發展有限公司已取得國有土地使用權證及建築竣工證書。在遵守相關法規及程序後，惠州新世界康居發展有限公司取得房地產業權證書將無法律障礙；

(iii) 該物業並無按揭及其他產權負擔。

該物業四期

(iv) 惠州新世界康居發展有限公司已合法取得該物業之土地使用權。惠州新世界康居發展有限公司為該物業土地使用權之唯一擁有人；

(v) 該物業可由惠州新世界康居發展有限公司根據相關法律及法規依法轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置；及

(vi) 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2014年2月28日現況下之市值
146	中國 廣東省 惠州市惠陽區 淡水鎮土湖 高爾夫路1號 惠陽棕櫚島 渡假村 (房地產部份)	惠陽棕櫚島渡假村(「該發展項目」)是一個高爾夫球場／住宅發展項目，總佔地面積約為1,259,901.00平方米。 該發展項目包括帶高爾夫球練習場的27洞高爾夫球場、內有20間客房的營業中的酒店，及多期住宅發展項目。該發展項目的一期、二期、三期、四期及五期分別於2001年、2002年、2002年、2004年及2007年落成，自落成後已供出售。該發展項目六期目前正在發展中，其餘各期則有待發展。 該發展項目的住宅部份包括總佔地面積為268,233.53平方米的不規則形地塊。 該物業包括一期及五期的已竣工未出售部份、建設中的六期以及該發展項目其餘各期，在落成時將包括下列概約總建築面積： **建築面積** *(平方米)* **一期及五期** 住宅 3,035.95	六期目前正在發展中。 該物業其餘各期現時空置。	人民幣823,000,000元 (貴集團應佔59%權益： 人民幣485,570,000元)

概況及年期

	建築面積 *(平方米)*
六期	
住宅	17,036.85
其餘各期	
住宅	408,166.61
商業	22,126.08
合計：	430,292.69

該發展項目已獲授土地使用權，作商業及住宅用途，土地使用權年期於2064年3月1日屆滿。

附註：

(1) 根據日期為2007年6月10日之營業執照企獨粵惠總副字第005974號， 貴公司的共同控制企業廣盛華僑(大亞灣)房產開發有限公司已註冊成立，註冊資本為美元20,820,000元。

(2) 根據惠州市國土資源局發出之6份國有土地使用權證，該發展項目總佔地面積為189,045.60平方米的土地使用權證屬於廣盛華僑(大亞灣)房產開發有限公司。詳情如下所述：

證書編號	土地用途	屆滿日期	佔地面積 *(平方米)*	發出日期
惠陽國用(99)字第13210100414號	商業及住宅	2064年3月1日	37,736.57	1999年6月18日
惠陽國用(99)字第13210100415號	商業及住宅	2064年3月1日	77,919.00	1999年6月18日
惠陽國用(99)字第13210100417號	商業及住宅	2064年3月1日	33,228.40	1999年6月18日
惠陽國用(2007)第0102164號	商業及住宅	2064年3月1日	29,597.00	2007年12月25日
惠陽國用(2012)第0101784號	商業及住宅	2082年6月1日	7,163.00	2012年7月17日
惠陽國用(2012)第0101783號	商業及住宅	2082年6月1日	3,401.63	2012年7月17日

(3) 根據惠陽區房產管理局發出之10份房地產權證，廣盛華僑(大亞灣)房產開發有限公司被證實為該物業總建築面積為1,518.62平方米的法定擁有人。詳情載列如下：

證書編號	總建築面積 *(平方米)*	地址	發出日期
登記字號第50178號	183.03	棗林徑26號2層單元A	2007年12月7日
登記字號第50203號	107.35	棗林徑50號6層單元B	2007年12月7日
登記字號第50207號	157.90	棗林徑50號2層單元B	2007年12月7日
登記字號第50206號	145.47	棗林徑50號3層單元A	2007年12月7日
登記字號第50213號	163.81	棗林徑52號2層單元B	2007年12月7日
登記字號第50162號	164.02	棗林徑36號2層單元B	2007年12月7日
登記字號第50120號	164.02	棗林徑36號2層單元A	2007年12月7日
登記字號第50189號	104.94	棗林徑32號5層單元A	2007年12月7日
登記字號第50194號	164.04	棗林徑32號2層單元B	2007年12月7日
登記字號第50193號	164.04	棗林徑32號2層單元A	2007年12月7日

(4) 根據惠陽區規劃和國土資源局於1999年6月10日發出之2份建設用地規劃許可證，總佔地面積為10,303.60平方米之該發展項目獲准發展。建設用地規劃許可證的詳情如下所述：

證書編號	發出日期	地址	佔地面積 *(平方米)*
SY99-0155	1999年6月10日	淡水鎮土湖高爾夫球路1號E區	7,163.00
SY99-0156	1999年6月10日	淡水鎮土湖高爾夫球路1號F區	3,140.60

(5) 根據惠陽區住房和城鄉規劃建設局發出之4份建設工程規劃許可證，該物業獲准施工。建設工程規劃許可證之詳情如下所示：

許可證編號	發出日期	建築面積 *(平方米)*
建字第441303201010428號	2010年8月23日	7,400.00
建字第441303201010429號	2010年8月23日	2,270.00
建字第441303201010430號	2010年8月23日	8,825.00
建字第441303201010431號	2010年8月23日	1,095.00

(6) 根據惠陽區住房和城鄉規劃建設局於2011年9月21日發出之建築工程施工許可證442521201109210101號，該物業總建築面積為17,531.00平方米之建築工程獲准施工。

(7) 根據惠陽區房產管理局於2012年9月10日發出之商品房預售許可證惠陽房預許字(2012)第035號，該物業總建築面積為17,036.85平方米之部份獲准預售。

(8) 國有土地使用權證惠陽國用(99)字第13210100414號、惠陽國用(99)字第13210100417號、惠陽國用(2007)第0102164號及惠陽國用(2012)第0101784號所載物業已進行按揭。

(9) 貴集團表示，該物業於估值日期的已產生建築成本及預計未繳付建築成本分別約為人民幣182,320,000元及人民幣1,777,678,000元。因此吾等在估值中計入上述成本。吾等認為，該物業建議發展項目的總發展價值(假設於估值日期已竣工)預計約為人民幣4,487,461,000元；及

(10) 貴集團表示，該物業總建築面積為6,907.65平方米的住宅部份經已預售，總售價為人民幣126,800,000元。根據　貴公司的指示，預售單位被納入本估值報告。吾等在估值過程中已將其納入考慮。

(11) 根據　貴集團指示的具體條款，吾等已在估值中計入該物業未繳付土地成本約人民幣130,000,000元。吾等的估值乃基於該物業的100%權益，而並無計入　貴集團與其他方於該物業中持有的權益所訂立的合同安排。

(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：

該物業一期及五期

(i) 廣盛華僑(大亞灣)房產開發有限公司已合法取得該物業一期及五期之土地使用權及房屋所有權。廣盛華僑(大亞灣)房產開發有限公司為該物業之唯一擁有人；

(ii) 該物業一期及五期可由廣盛華僑(大亞灣)房產開發有限公司根據相關法律及法規依法轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置；及

(iii) 該物業一期及五期並無按揭及其他產權負擔。

該物業六期

(iv) 廣盛華僑(大亞灣)房產開發有限公司已合法取得該物業六期之土地使用權。廣盛華僑(大亞灣)房產開發有限公司為該物業土地使用權之唯一擁有人；

(v) 廣盛華僑(大亞灣)房產開發有限公司已取得建築該物業所必需的一切批准、許可證及登記，該建築工程符合相關監管規定；

(vi) 廣盛華僑(大亞灣)房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築工程施工許可證。在遵守相關法規及程序後，廣盛華僑(大亞灣)房產開發有限公司取得房地產業權證書將無法律障礙；

(vii) 廣盛華僑(大亞灣)房產開發有限公司已取得該物業部份的商品房預售許可證。廣盛華僑(大亞灣)房產開發有限公司有權根據上述許可證預售該物業該部份；

(viii) 該物業六期已訂立多份按揭；及

(ix) 該物業六期可由廣盛華僑(大亞灣)房產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、按揭或以其他方式處置。

該物業其餘部份

(x) 廣盛華僑(大亞灣)房產開發有限公司已合法取得該物業其餘各期之土地使用權。廣盛華僑(大亞灣)房產開發有限公司為該物業土地使用權之唯一擁有人；

(xi) 該物業其餘各期已訂立多份按揭；及

(xii) 該物業其餘各期可由廣盛華僑(大亞灣)房產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、按揭或以其他方式處置。

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年2月28日現況下之市值
147	中國 廣東省 惠州市 惠陽區 淡水土湖 湖下寮地段 惠陽湖下寮 發展項目	惠陽湖下寮項目(「該發展項目」)包括佔地面積約為108,478.00平方米的不規則形地塊，預計將會發展稱為住宅項目。 該物業目前正等待發展，落成後，其總建築面積約為162,717.00平方米。 該物業已獲授土地使用權，作住宅用途，年期於2080年2月28日屆滿。	該物業現時空置，等待發展。	人民幣337,000,000元 (貴集團應佔87.7%權益： 人民幣295,549,000元)

附註：

(1) 根據日期為2010年1月18日之營業執照第441381000039595號， 貴公司的附屬公司惠州市廣新房地產開發有限公司已註冊成立，註冊資本為人民幣1,000,000元。

(2) 根據惠陽區人民政府於2010年8月2日發出之國有土地使用權證惠陽國用(2010)第0101342號，該物業佔地面積為108,478平方米之土地使用權已授予惠州市廣新房地產開發有限公司，土地使用權於2080年2月28日屆滿，作住宅用途。

(3) 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) 惠州市廣新房地產開發有限公司已合法取得該物業之土地使用權。惠州市廣新房地產開發有限公司為該物業土地使用權之唯一擁有人；

(ii) 該物業可由惠州市廣新房地產開發有限公司根據相關法律及法規依法轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置；及

(iii) 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2014年2月28日現況下之市值
148	中國 上海市長寧區 虹橋路977號 上海中山廣場 停車場部份	上海市中山廣場(「該發展項目」)是一個商業／住宅／辦公綜合發展項目，帶俱樂部及停車場設施，將分期落成，建於總佔地面積約為33,372.29平方米的兩塊近似長方形的地盤上。 該物業包括該發展項目一期的413個未出售停車位，其總建築面積為24,488.88平方米，於1999年落成。 該發展項目的土地使用權在兩個土地使用權期限項下授予，辦公用途的部份於2044年1月22日屆滿，住宅用途的部份於2064年1月22日屆滿。	該物業現時空置。	人民幣103,250,000元 (貴集團應佔100%權益： 人民幣103,250,000元)

附註：

(1) 根據日期為2009年10月10日發出之營業執照編號310000400080207(市局)， 貴公司的全資附屬公司上海三聯物業發展有限公司已註冊成立，註冊資本為美元81,000,000元。

(2) 根據上海市房屋土地管理局於1999年5月14日發出之房地產權證滬房地長字(1999)第002029號，該物業總建築面積為17,201.29平方米的產權歸屬於上海三聯物業發展有限公司，土地使用權於2064年1月22日屆滿，作住宅用途。

(3) 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) 上海三聯物業發展有限公司已合法取得該物業之土地使用權及房屋所有權。上海三聯物業發展有限公司為該物業之唯一擁有人；

(ii) 該物業可由上海三聯物業發展有限公司根據相關法律及法規依法轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置；及

(iii) 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2014年2月28日現況下之市值
149	中國 上海市長寧區 虹橋府邸 (前稱為上海中山廣場 — 日照房) 204及301室	虹橋府邸是一個住宅發展項目，位於安順路255弄，於2008年落成。中華新村是一個住宅發展項目，位於長寧區中山西路。 該物業包括虹橋府邸兩個住宅單位。該物業的概約建築面積列示如下： **建築面積** *(平方米)* **虹橋府邸4號樓宇** 2層單元204號 193.72 3層單元301號 164.55 該物業已獲授土地使用權，土地使用權年期於2068年6月23日屆滿，作住宅用途。	該物業現時空置。	人民幣11,980,000元 (貴集團應佔100%權益： 人民幣11,980,000元)

附註：

(1) 根據日期為2009年10月10日發出之營業執照編號310000400080207(市局)， 貴公司的全資附屬公司上海三聯物業發展有限公司已註冊成立，註冊資本為美元81,000,000元。

(2) 根據上海市規劃和國土資源管理局發出之2份房地產權證，該物業之產權歸屬於上海三聯物業發展有限公司。房地產權證的詳情如下所述：

證書編號	發出日期	屆滿日期	建築面積 *(平方米)*	部份	用途
滬房地長字(2008)第015309號	2008年11月10日	2068年6月23日	193.72	204室	住宅
滬房地長字(2013)第017022號	2013年11月27日	2068年6月23日	164.55	301室	住宅

(3) 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) 上海三聯物業發展有限公司已合法取得該物業之土地使用權及房屋所有權。上海三聯物業發展有限公司為該物業之唯一擁有人；

(ii) 該物業可由上海三聯物業發展有限公司根據相關法律及法規依法轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置；及

(iii) 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2014年2月28日現況下之市值
150	中國遼寧省瀋陽市和平區瀋陽新世界花園餘下部份	瀋陽新世界花園(「該發展項目」)包括5塊相鄰地塊，總佔地面積約為1,742,000.00平方米，預計將會分期發展成為設備齊全的住宅區。 該發展項目的1D期於2008年6月落成，自落成以來已悉數出售。該發展項目的2A期及2B期分別於2010年12月及2013年12月落成，自落成以來可供銷售。該發展項目的其餘各期目前正等待發展。 該物業包括2A期及2B期的未出售部份，以及該發展項目的規劃其餘各期。於全部落成時，該物業將會包括下列概約建築面積： **建築面積** *(平方米)* **2A期及2B期** 住宅 344,540.83 商業 8,392.52 352,933.55	該物業現時空置，等待發展。	人民幣5,813,000,000元 見附註10 (貴集團應佔100%權益：人民幣5,813,000,000元)

物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年2月28日現況下之市值
		建築面積 *(平方米)*	
		其餘各期	
		住宅 1,091,620.00	
		商業 112,303.00	
		辦公 73,260.00	
		配套設施 16,000.00	
		1,293,183.00	
		該物業其餘各期於落成時亦將提供約6,793個停車位，其總建築面積約為339,667.00平方米。	
		該發展項目已獲授土地使用權，年期為期50年，於2048年6月8日屆滿，作綜合用途。	

附註：

(1) 根據日期為2013年12月17日之營業執照編號210100402001651， 貴公司的全資附屬公司新世界(瀋陽)房地產開發有限公司已註冊成立，註冊資本為人民幣3,647,800,000元。

(2) 根據瀋陽市規劃和國土資源局發出之7份國有土地使用權證，該發展項目的土地使用權已授予新世界(瀋陽)房地產開發有限公司。國有土地使用權證的詳情如下所述：

證書編號	發出日期	用途	佔地面積 *(平方米)*	屆滿日期	期
瀋陽國用(2002)字第0231號	2002年8月2日	綜合	382,921.5	2048年6月8日	1期
瀋陽國用(2011)字第0017號	2011年2月1日	綜合	237,517.7	2048年6月8日	2A期
瀋陽國用(2011)字第0018號	2011年2月1日	綜合	208,973.9	2048年6月8日	2B期
瀋陽國用(2011)字第0019號	2011年2月1日	綜合	74,874.6	2048年6月8日	2B期
瀋陽國用(2011)字第0105號	2011年6月24日	綜合	159,229	2048年6月8日	3期
瀋陽國用(2011)字第0106號	2011年6月24日	綜合	158,033.1	2048年6月8日	3期
瀋陽國用(2002)字第0103號	2011年6月24日	綜合	89,177.3	2048年6月8日	3期

(3) 根據1期及2A期的國有土地使用權證，該土地部份已分拆，兩份證書的其餘佔地面積分別約為173,283.88平方米及194,014平方米。

(4) 根據2期及3期的國有土地使用權證，該土地總佔地面積為152,875.6平方米的部份擬用於道路及綠地用途。

(5) 根據瀋陽市城鄉建設委員會發出之133份房屋所有權初始登記，該發展物業的總建築面積為50,337.61平方米的部份已獲得竣工認證。房屋所有權初始登記的詳情如下所示：

地址	建築面積 *(平方米)*	用途	發出日期
南三好街7-7號單元27-1	165.63	住宅	2012年3月14日
南三好街7-7號單元27-2	103.73	住宅	2012年3月14日
南三好街7-7號單元27-3	165.63	住宅	2012年3月14日
南三好街7-8號單元1-1	153.64	住宅	2012年3月14日
南三好街7-8號單元1-3	158.74	住宅	2012年3月14日
南三好街7-8號單元15-2	103.73	住宅	2012年3月14日
南三好街7-8號單元15-3	165.63	住宅	2012年3月14日
南三好街7-8號單元33-1	166.24	住宅	2012年3月14日
南三好街7-8號單元33-3	166.24	住宅	2012年3月14日
南三好街7-9號單元33-2	103.73	住宅	2012年3月14日
南三好街7-13號單元1-3-3	136.91	住宅	2012年3月14日
南三好街7-14號單元3-1	147.96	住宅	2012年3月14日
南三好街7-15號單元3-3	147.86	住宅	2012年3月14日
南三好街7-23號單元30-1	450.82	住宅	2012年5月10日
南三好街7-23號單元30-2	450.82	住宅	2012年5月10日
南三好街7-3號單元18-2	269.17	住宅	2012年5月10日
南三好街7-3號單元30-1	497.20	住宅	2012年5月10日
南三好街7-3號單元30-2	497.20	住宅	2012年5月10日
南三好街7-4號單元4-1	269.17	住宅	2012年5月10日

地址	建築面積 *(平方米)*	用途	發出日期
南三好街7-4號單元5-1	269.17	住宅	2012年5月10日
南三好街7-4號單元7-1	269.17	住宅	2012年5月10日
南三好街7-4號單元9-1	269.17	住宅	2012年5月10日
南三好街7-4號單元10-1	269.17	住宅	2012年5月10日
南三好街7-4號單元13-1	269.17	住宅	2012年5月10日
南三好街7-4號單元13-2	269.17	住宅	2012年5月10日
南三好街7-4號單元14-1	269.17	住宅	2012年5月10日
南三好街7-4號單元14-2	269.17	住宅	2012年5月10日
南三好街7-4號單元15-1	269.17	住宅	2012年5月10日
南三好街7-4號單元15-2	269.17	住宅	2012年5月10日
南三好街7-4號單元16-1	269.17	住宅	2012年5月10日
南三好街7-4號單元17-1	269.17	住宅	2012年5月10日
南三好街7-4號單元18-1	269.17	住宅	2012年5月10日
南三好街7-4號單元18-2	269.17	住宅	2012年5月10日
南三好街7-4號單元19-1	269.17	住宅	2012年5月10日
南三好街7-4號單元20-2	269.17	住宅	2012年5月10日
南三好街7-4號單元21-1	269.17	住宅	2012年5月10日
南三好街7-4號單元21-2	269.17	住宅	2012年5月10日
南三好街7-4號單元22-1	269.17	住宅	2012年5月10日
南三好街7-4號單元22-2	269.17	住宅	2012年5月10日
南三好街7-4號單元23-1	269.17	住宅	2012年5月10日
南三好街7-4號單元23-2	269.17	住宅	2012年5月10日
南三好街7-4號單元24-1	269.17	住宅	2012年5月10日
南三好街7-4號單元24-2	269.17	住宅	2012年5月10日
南三好街7-4號單元25-1	269.17	住宅	2012年5月10日
南三好街7-4號單元26-1	269.65	住宅	2012年5月10日
南三好街7-4號單元27-2	269.65	住宅	2012年5月10日
南三好街7-4號單元28-1	269.65	住宅	2012年5月10日
南三好街7-4號單元29-1	269.65	住宅	2012年5月10日
南三好街7-4號單元30-1	497.20	住宅	2012年5月10日
南三好街7-4號單元30-2	497.20	住宅	2012年5月10日
南三好街7-5號單元30-1	441.38	住宅	2012年5月10日
南三好街7-5號單元30-2	441.38	住宅	2012年5月10日
南三好街7-6號單元23-1	240.35	住宅	2012年5月10日
南三好街7-6號單元30-1	441.59	住宅	2012年5月10日
南三好街7-6號單元30-2	441.59	住宅	2012年5月10日
南三好街7-18號單元30-1	341.64	住宅	2012年5月10日
南三好街7-18號單元30-2	338.62	住宅	2012年5月10日
南三好街7-19號單元3-1	299.89	住宅	2012年6月1日
南三好街7-9號單元3-2	299.89	住宅	2012年6月1日
南三好街7-19號單元30-2	564.62	住宅	2012年6月1日
南三好街7-21號單元13-1	305.07	住宅	2012年5月10日
南三好街7-21號單元12-2	305.07	住宅	2012年5月10日
南三好街7-21號單元3-1	300.92	住宅	2012年5月10日
南三好街7-21號單元3-2	300.92	住宅	2012年5月10日
南三好街7-21號單元4-1	305.07	住宅	2012年5月10日
南三好街7-21號單元4-2	305.07	住宅	2012年5月10日
南三好街7-21號單元5-2	305.07	住宅	2012年5月10日
南三好街7-21號單元6-1	305.07	住宅	2012年5月10日
南三好街7-21號單元6-2	305.07	住宅	2012年5月10日
南三好街7-21號單元7-1	305.07	住宅	2012年5月10日

地址	建築面積 *(平方米)*	用途	發出日期
南三好街7-21號單元17-1	305.07	住宅	2012年5月10日
南三好街7-21號單元24-2	305.07	住宅	2012年5月10日
南三好街7-21號單元30-2	563.61	住宅	2012年5月10日
南三好街7-22號單元4-1	190.39	住宅	2012年5月10日
南三好街7-22號單元5-1	190.39	住宅	2012年5月10日
南三好街7-22號單元15-1	190.39	住宅	2012年5月10日
南三好街7-22號單元15-2	188.90	住宅	2012年5月10日
南三好街7-22號單元17-1	190.39	住宅	2012年5月10日
南三好街7-22號單元19-1	190.39	住宅	2012年5月10日
南三好街7-22號單元22-2	188.90	住宅	2012年5月10日
南三好街7-22號單元23-1	190.39	住宅	2012年5月10日
南三好街7-22號單元26-2	189.51	住宅	2012年5月10日
南三好街7-22號單元28-2	189.51	住宅	2012年5月10日
南三好街7-22號單元29-2	189.51	住宅	2012年5月10日
南三好街7-22號單元30-1	336.15	住宅	2012年5月10日
南三好街7-22號單元30-2	333.18	住宅	2012年5月10日
南三好街7-27號單元15-1	98.36	住宅	2011年8月26日
南三好街7-27號單元15-2	95.16	住宅	2011年8月26日
南三好街7-27號單元15-3	101.84	住宅	2011年8月26日
南三好街7-27號單元15-6	98.36	住宅	2011年8月26日
南三好街7-27號單元19-3	101.84	住宅	2011年8月26日
南三好街7-29號單元1-8-3	113.76	住宅	2011年8月26日
南三好街69-18號單元2	483.11	住宅	2013年11月4日
南三好街69-1號單元1	481.94	住宅	2013年11月4日
南三好街69-8號單元1	533.87	住宅	2013年11月4日
南三好街69-10號單元1	533.87	住宅	2013年11月4日
南三好街69-10號單元2	533.87	住宅	2013年11月4日
南三好街69-14號單元1	547.14	住宅	2013年11月4日
南三好街69-14號單元2	547.14	住宅	2013年11月4日
南三好街89-3號單元2	483.11	住宅	2013年11月4日
南三好街89-12號單元1	991.66	住宅	2013年11月4日
南三好街89-12號單元2	991.66	住宅	2013年11月4日
南三好街89-13號單元1	991.66	住宅	2013年11月4日
南三好街89-13號單元2	991.66	住宅	2013年11月4日
南三好街89-14號單元1	991.66	住宅	2013年11月4日
南三好街89-14號單元2	991.66	住宅	2013年11月4日
南三好街89-25號單元1	654.10	住宅	2013年11月4日
南三好街89-25號單元2	654.10	住宅	2013年11月4日
南三好街89-24號單元1	654.10	住宅	2013年11月4日
南三好街89-24號單元2	654.10	住宅	2013年11月4日
南三好街89-22號單元1	712.86	住宅	2013年11月4日
南三好街89-22號單元2	712.86	住宅	2013年11月4日
南三好街89-19號單元1	675.84	住宅	2013年11月4日
南三好街89-19號單元2	1037.93	住宅	2013年11月4日
南三好街89-18號單元1	675.84	住宅	2013年11月4日
南三好街89-18號單元2	1037.93	住宅	2013年11月4日
南三好街89-17號單元1	945.94	住宅	2013年11月4日
南三好街89-16號單元1	945.94	住宅	2013年11月4日
南三好街89-16號單元2	945.94	住宅	2013年11月4日
南三好街89-15號單元1	679.89	住宅	2013年11月4日
南三好街69-6號單元1	533.87	住宅	2013年11月4日
南三好街69-9號單元2	533.87	住宅	2013年11月4日

地址	建築面積 *(平方米)*	用途	發出日期
南三好街89-1號單元1	481.94	住宅	2013年11月4日
南三好街89-1號單元2	481.94	住宅	2013年11月4日
南三好街7-12號單元2	309.39	零售	2012年3月14日
南三好街7-12號單元3	324.27	零售	2012年3月14日
南三好街7-13號單元4	234.91	零售	2012年3月14日
南三好街7號單元8	347.75	零售	2012年8月26日
南三好街7號單元7	283.03	零售	2012年8月26日
南三好街7號單元6	152.12	零售	2012年8月26日
南三好街7號單元4	333.23	零售	2012年8月26日
南三好街7號單元16	338.54	零售	2012年8月26日
南三好街7號單元15	344.65	零售	2012年8月26日

(6) 根據瀋陽市城鄉建設委員會發出之13份建築工程竣工證書，該發展項目總建築面積為474,280.48平方米的部份已獲得竣工認證。建築工程竣工證書的詳情如下所示：

證書編號	發出日期	地址	建築面積 *(平方米)*
2013年第1093號	2013年11月25日	二期A區32號樓	1,838
2013年第1099號	2013年12月20日	二期B區10–12號樓	60,853.65
2013年第1100號	2013年12月20日	二期B區9號樓	13,589.62
2013年第1101號	2013年12月20日	二期B區13–15號樓	52,068.02
2013年第1102號	2013年12月20日	二期B區25B號樓	1,644.46
2013年第1103號	2013年12月20日	二期B區1、22號樓	40,027.67
2013年第1104號	2013年12月20日	二期B區2–4及21號樓	81,478.82
2013年第1105號	2013年12月20日	二期B區5–6號樓	50,896.54
2013年第1107號	2013年12月20日	二期B區7–8號樓	39,037.89
2013年第1108號	2013年12月20日	二期B區16–19號樓	98,851.62
2013年第1109號	2013年12月20日	二期B區20號樓	25,887.14
2013年第1111號	2013年12月20日	二期B區25A號樓	1,560.55
2013年第1112號	2013年12月20日	二期B區23–24號樓	6,546.50

(7) 該物業總建築面積為96,974.94平方米的部份受兩份按揭規限。

(8) 根據 貴集團所告知，該物業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306,977,000元及人民幣6,018,179,000元。因此吾等在估值中計入上述成本。吾等認為，該物業建議發展項目的總發展價值(假設於估值日期已竣工)預計約為人民幣17,088,000,000元。

(9) 根據 貴集團的特別指示，吾等已在估值中計入該物業未償付土地成本約人民幣28,600,000元。吾等的估值乃基於該物業的100%權益，而並無計入 貴集團與其他方於該物業中持有的權益所訂立的合同安排。

(10) 在吾等估值過程中，吾等並無賦予附註(4)所述道路及綠地任何商業價值。

(11) 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：

該物業2A期及2B期

(i) 新世界(瀋陽)房地產開發有限公司已合法取得該物業之土地使用權，為該物業土地使用權該部份之唯一擁有人，有權轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置該物業土地使用權之該部份；

(ii) 於附註(4)所述的道路及綠地落成後，有關道路及綠地及其業權將移交政府；

(iii) 有關已按揭土地使用權及房屋所有權，新世界(瀋陽)房地產開發有限公司在轉讓、租賃或以其他方式處置已按揭土地使用權及房屋所有權之前須取得承按人的書面同意；

(iv) 新世界(瀋陽)房地產開發有限公司已就該物業樓宇取得房屋所有權初始登記(惟地下停車場除外)，有權轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置該物業之該部份；

(v) 根據現有做法，瀋陽市國土局將不會就瀋陽市的任何地庫停車場發出業權文件。經新世界(瀋陽)房地產開發有限公司確認，該物業的該部份乃用於租賃；及

(vi) 根據監管規定，停車場運營商可在從相關部門辦妥手續及在警局登記後運營停車場。在遵守相關法規及程序後，新世界(瀋陽)房地產開發有限公司在取得停車場運營許可證並無法律障礙。

該物業三期

(vii) 新世界(瀋陽)房地產開發有限公司為該物業土地使用權之唯一擁有人，有權轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置該物業土地使用權之該部份。

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年2月28日現況下之市值
151	中國 遼寧省 瀋陽市 和平區 南京南街2號 瀋陽新世界商業中心 (前稱為瀋陽新世界酒店擴建項目)	瀋陽新世界商業中心(前稱為「沈陽新世界酒店擴建項目」)(「該發展項目」)包括兩幅總佔地總面積約為14,475.70平方米的地盤。該發展項目擬發展成為一個商業／住宅綜合發展項目。 該發展項目一期已於2013年12月落成，而二期現時尚待開發。 該物業包括整個開發項目，及於落成後將提供的概約建築面積如下所示： **建築面積** *(平方米)* **一期** 住宅 46,173.64 會所 997.96 47,171.60 **二期** 零售 25,266.32 辦公 51,405.03 76,671.35	該物業現時空置。	人民幣1,288,000,000元 (貴集團應佔100%權益：人民幣1,288,000,000元)

物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年2月28日現況下之市值
	該物業二期亦包括約268個停車位，總建築面積約為19,353.91平方米。 該發展項目已獲授土地使用權，作商業及服務用途，年期分別於2049年6月29日及2053年6月26日屆滿。		

附註：

(1) 根據日期為2013年5月23日之營業執照編號210100400016268， 貴公司的全資附屬公司瀋陽新世界新匯置業有限公司已註冊成立，註冊資本為人民幣501,520,000元。

(2) 根據瀋陽市國土資源局與瀋陽新滙置業有限公司於2009年6月29日訂立之國有土地使用權出讓合同2101012009A0061，前者將一幅總佔地面積6,808.50平方米的地塊的土地使用權授予後者，而上述合同所訂明之主要條件(其中包括)如下：

(i)	用途	:	商業服務
(ii)	土地使用年期	:	40年
(iii)	容積率	:	≤10
(iv)	建築限高	:	≤150米
(v)	密度	:	≤ 60%
(vi)	綠化面積	:	≥15%
(vii)	土地出讓金	:	人民幣106,907,067元
(viii)	開工日期	:	2009年12月29日
(ix)	竣工日期	:	2012年6月29日

(3) 根據瀋陽市國土資源局與瀋陽新世界酒店有限公司於2013年1月10日訂立之國有土地使用權出讓合同2101012013A0004，前者將一幅總佔地面積7,667.20平方米的地塊的土地使用權授予後者，而上述合同所訂明之主要條件(其中包括)如下：

(i)	用途	:	商業服務
(ii)	土地使用年期	:	40年
(iii)	容積率	:	≤ 10
(iv)	建築限高	:	≤150米
(v)	密度	:	≤ 60%
(vi)	綠化面積	:	≥ 15%
(vii)	土地出讓金	:	人民幣648,491,776元
(viii)	開工日期	:	2014年6月30日
(ix)	竣工日期	:	2017年6月30日

(4) 根據瀋陽市規劃和國土資源局發出之2份國有土地使用權證瀋陽國用(2009)第0164號及瀋陽國用(2013)第0053號，該發展項目總佔地面積為14,475.7平方米之土地使用權已授予瀋陽新世界新匯置業有限公司，兩幅土地的使用權年期分別於2049年6月29日及2053年6月26日屆滿，作商業服務用途。

(5) 根據瀋陽市城鄉建設委員會發出的2份建築工程竣工驗收備案登記證，該發展物業部份已認證竣工。該建築工程竣工記錄的詳情如下：

證書編號	**發出日期**	**地址**	**建築面積** *(平方米)*
2012年第1090號	2012年11月28日	一期，地上5層及地下3層	37,096
2013年第1115號	2013年12月24日	一期，6至35層	44,914

(6) 該物業一期總建築面積約47,171.6平方米受一份按揭規限。

(7) 根據 貴集團所告知，該物業於估值日期已產生的建設成本及預期未償還建設成本分別約為人民幣22,508,000元及人民幣399,537,000元。因此，吾等於估值時已計及上述成本。吾等認為，該物業之擬發展項目總開發價值(假設其於估值日期已完成)估計約為人民幣2,123,000,000元。

(8) 根據 貴集團之特別指示，吾等於估值時已計及該物業的未償還土地成本約人民幣19,220,000元。吾等就該物業的全部權益進行估值，而不論 貴集團與於該物業擁有權益之其他方之間所訂立的任何合約安排。

(9) 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：

該物業一期

(i) 瀋陽新世界新匯置業有限公司已合法取得該物業一期之土地使用權，及為該物業之該部份之土地使用權的唯一擁有人；

(ii) 瀋陽新世界新匯置業有限公司在轉讓、租賃或以其他方式處置該物業一期之前須取得承按人的書面同意；

(iii) 瀋陽新世界新匯置業有限公司已就該物業一期建設取得一切所需的批文、許可及登記，以及在遵守相關法規及程序後，瀋陽新世界新匯置業有限公司在取得房地產業權證書並無法律障礙；及

該物業二期

(iv) 瀋陽新世界新匯置業有限公司已合法取得該物業之土地使用權，及為該物業之該部份之土地使用權的唯一擁有人，以及有權轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置該物業之該部份的土地使用權。

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年2月28日現況下之市值
152	中國 遼寧省 瀋陽市 和平區 瀋陽新世界中心	瀋陽新世界中心包括一幅佔地面積約196,462.00平方米的地盤。 該物業計劃發展為一個大規模的住宅／商業／酒店／辦公的綜合項目，包括2幢酒店大樓、3幢服務式公寓、2幢寫字樓(下面為一個5層的展示及商業平臺)、一層的商業地庫及兩層地庫停車場，分三期發展。 該物業一期及二期之部份計劃於2014年9月落成，及該物業的其餘部份現時尚待開發。 該物業於落成後將包括的概約建築面積如下所示： **建築面積** *(平方米)* **二期部份** 住宅 93,419.31 **其餘期數** 辦公 268,652.96 住宅 258,121.85 526,774.81 該物業已獲授土地使用權，年期於2048年6月8日屆滿，作綜合用途。	該物業一期及二期之部份現時正在開發之中。 該物業其餘部份現時空置。	人民幣2,355,000,000元 (貴集團應佔100%權益： 人民幣2,355,000,000元)

附註：

(1) 根據日期為2013年12月17日之營業執照編號210100402001651， 貴公司的全資附屬公司新世界(瀋陽)房地產開發有限公司已註冊成立，註冊資本為人民幣3,647,800,000元。

(2) 根據瀋陽市規劃和國土資源局於2011年6月24日發出之國有土地使用權證瀋陽國用(2011)第0104號，該發展項目總佔地面積為207,469.30平方米之土地使用權已授予新世界(瀋陽)房地產開發有限公司，土地使用權之年期於2048年6月8日屆滿，作綜合用途。

(3) 根據瀋陽市規劃和國土資源局於2007年12月18日發出之建設用地規劃許可證沈規土證字2007年0252號，該發展項目總佔地面積約196,462.00平方米已獲准開發。

(4) 根據瀋陽市規劃和國土資源局於2013年1月18日發出之建設工程規劃許可證建字第210100201300002號，該物業總建築面積738,697平方米已獲準建設。

(5) 根據瀋陽市城鄉建設委員會於2013年5月23日發出之建築工程施工許可證第210100201305231801號，該物業總建築面積為401,549平方米部份之建設工程已獲准動工。

(6) 根據 貴集團所告知，該物業於估值日期已產生的建設成本及預期未償還的建設成本分別約為人民幣1,177,685,000元及人民幣3,918,194,000元。因此，吾等於估值時已計及上述成本。吾等認為，該物業擬開發項目的總開發價值(假設其於估值日期已完成)估計約為人民幣9,117,000,000元。

(7) 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：

一期及二期部份

(i) 新世界(瀋陽)房地產開發有限公司已合法取得該物業的土地使用權。新世界(瀋陽)房地產開發有限公司為該物業土地使用權的唯一擁有人；

(ii) 該物業的土地使用權可由新世界(瀋陽)房地產開發有限公司根據相關法律及法規依法轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置；

(iii) 新世界(瀋陽)房地產開發有限公司已就該物業一期及二期建設取得一切所需批文、許可及註冊，以及在遵守相關法規及程序後，新世界(瀋陽)房地產開發有限公司在取得房地產權證書並無法律障礙；

(iv) 該物業並無按揭及其他產權負擔；及

該物業其餘部份

(v) 新世界(瀋陽)房地產開發有限公司已合法取得該物業其餘部份的土地使用權，及為該物業之該部份土地使用權的唯一擁有人，以及有權轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置該物業之該部份的土地使用權。

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年2月28日現況下之市值
153	中國 遼寧省 大連市 中山區 天津街200號 大連新世界廣場	大連新世界廣場(「該發展項目」)為大型商業／住宅綜合項目，包括兩座多層辦公及公寓樓，下面為一個7層零售平臺，包括一個3層商業／停車場地庫。該發展項目建於一幅佔地面積約9,800.00平方米的不規則形地盤，已於2004年竣工。 該發展項目之第一座及第二座分別於2002年及2004年落成，自落成以來一直在進行銷售。 該物業包括該發展項目之第二座的其餘未售的辦公部份，其總建築面積約為478.63平方米。 該物業已獲授土地使用權，年期於2064年7月28日屆滿，作住宅用途。	該物業現時空置。	人民幣5,700,000元 (貴集團應佔88%權益： 人民幣5,016,000元)

附註：

(1) 根據日期為2011年1月19日之營業執照編號210200400009184， 貴公司之附屬公司大連新世界廣場國際有限公司已註冊成立，註冊資本為人民幣58,000,000元。

(2) 根據大連市規劃和國土資源局於2003年3月5日發出之國有土地使用權證大國用(2003)字第01011號，該發展項目佔地面積為5,291.70平方米的土地使用權已授予大連新世界廣場國際有限公司，土地使用權年期於2064年7月28日屆滿，作住宅用途。

(3) 根據大連市建設工程質量監督站於2004年3月4日發出之建築工程竣工驗收備案登記證，該發展項目總建築面積為172,569.75平方米部份已認證竣工。

(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) 大連新世界廣場國際有限公司已合法取得該物業的土地使用權。大連新世界廣場國際有限公司為該物業土地使用權的唯一擁有人；

(ii) 大連新世界廣場國際有限公司有權轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置該物業；

(iii) 大連新世界廣場國際有限公司已取得該樓宇之建築工程竣工驗收備案登記證。在遵守相關法規及程序後，大連新世界廣場國際有限公司在取得房地產業權證書並無法律障礙，及

(iv) 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2014年2月28日現況下之市值
154	中國 遼寧省 大連市 中山區 人民路41號 大連新世界大廈	大連新世界大廈(「該發展項目」)包括一幅佔地面積約16,600.00平方米的矩形地盤，及擬發展成為一個住宅／商業／酒店雙塔式綜合項目，總建築面積約為219,324.00平方米。 該發展項目包括西塔及東塔，西塔包括住宅、商業及酒店部份，已於2009年4月落成。該發展項目的東塔現時正在開發之中，於落成後，將包括住宅部份。 該物業包括西塔未售住宅部份及東塔正開發部份。該物業於落成後將包括的概約建築面積如下： **建築面積** *(平方米)* **住宅** 西塔 940.07 東塔 83,570.86 84,510.93 該發展項目已獲土地使用權，兩項年期分別於2048年9月15日及2064年3月25日屆滿，分別作住宅及餐飲以及住宅用途。	該物業的東塔正在開發之中，及西塔未售住宅部份現時為空置。	人民幣1,273,000,000元 (貴集團應佔100%權益： 人民幣1,273,000,000元)

附註：

(1) 根據日期為2013年3月29日之營業執照編號210200400009192， 貴公司的全資附屬公司大連新世界大廈有限公司已註冊成立，註冊資本為美元162,150,000元。

(2) 根據大連市國土資源及房產管理局於2010年9月15日發出之兩份國有土地使用權證大國用(2010)第01046號及大國用(2010)第01047號，該發展項目總土地面積為16,600.00平方米之土地使用權已授予大連新世界大廈有限公司，作住宅及餐飲以及住宅用途，年期分別於2048年9月15日、2064年3月25日屆滿。

(3) 根據大連市房地產權屬登記中心於2010年11月8日發出之2份房地產權證(中涉外)第2010201419號及(中涉外)第2010201420號，該物業總建築面積為96,084.79平方米之房屋所有權歸屬於大連新世界大廈有限公司。

(4) 根據大連市建設工程質量監督站於2009年4月23日發出之建築工程竣工驗收備案登記證大質監證[2009]006號，該發展項目總建築面積為136,597.00平方米部份已認證竣工。

(5) 根據大連市城鄉規劃局於1993年5月13日發出之建設用地規劃許可證大連–93242號，該發展項目總土地面積約16,600平方米已獲准開發。

(6) 根據大連市規劃局於2008年10月28日發出之建設工程規劃許可證建字第2102002200800076號，該物業總建築面積為219,324平方米已獲准建設。

(7) 根據大連市城鄉建設委員會於於2008年12月9日及於2013年2月18日發出之2份建築工程施工許可證第210201200812090201號及第210200201302181220號，該物業總建築面積為164,068平方米之建設工程已獲准動工。

(8) 根據大連市國土資源和房屋管理局於2010年1月8日發出之商品房預售許可證大房預許字第20100001號，該物業建築面積185,920平方米部份已獲準預售。

(9) 根據　貴集團所告知，該物業於估值日期已產生的建設成本及預期未償還的建設成本分別約為人民幣732,603,000元及人民幣55,757,000元。因此，吾等於估值時已計及上述成本。吾等認為，該物業之擬發展項目之總開發價值(假設其於估值日期已完成)估計約為人民幣1,523,000,000元。

(10) 根據　貴集團所告知，該物業總建築面積為18,388.37平方米之住宅部份已作預售，總代價為人民幣355,950,000元。根據　貴公司之指示，該預售單元已計入該估值。吾等亦將其納入吾等之估值。

(11) 該物業的土地使用權及佔地面積為14,741.5平方米及建築面積為78,682.5平方米樓宇之部份受一份按揭規限。

(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：

西塔

(i) 大連新世界大廈有限公司已合法取得該物業西塔的土地使用權及其樓宇的房屋所有權，為該物業該部份的唯一擁有人，及有權轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置該物業之該部份；

(ii) 該物業並無按揭及其他產權負擔；

東塔

(iii) 大連新世界大廈有限公司已合法取得該物業東塔的土地使用權，及為該物業之該部份的唯一擁有人，以及有權轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置該物業之該部份的土地使用權；

(iv) 大連新世界大廈有限公司在轉讓該物業之被按揭樓宇及有關土地使用權之前須取得承按人的書面同意；

(v) 大連新世界大廈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築工程施工許可證。在遵守相關法規及程序後，大連新世界大廈有限公司在取得房地產業權證書並無法律障礙；及

(vi) 大連新世界大廈有限公司已取得該物業部份之商品房預售許可證，及有權就該物業有關部份進行預售。

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年2月28日現況下之市值
155	中國 海南省 海口市 新埠島 海口新世界花園 未售部份	海口新世界花園(「該發展項目」)包括一個建於一幅佔地面積約240,639.46平方米不規則形地盤的住宅項目。 該發展項目之一期、二期及三期分別於2002年2008年及2013年落成，及自落成以來一直在進行銷售。 該物業包括該發展項目一期總建築面積約488.88平方米之已完工惟未出售部份。 該發展項目已獲土地使用權，年期為期70年，作住宅用途。	該物業現時空置。	人民幣4,200,000元 (貴集團應佔100%權益： 人民幣4,200,000元)

附註：

(1) 根據日期為2012年6月28日之營業執照編號460100400000285， 貴公司的全資附屬公司海口新世界康居發展有限公司已註冊成立，註冊資本為美元8,000,000元。

(2) 根據海口市國土海洋資源局發出之5份國有土地使用證，該發展項目總佔地面積240,639.46平方米之土地使用權已授予海口新世界康居發展有限公司。詳情如下所示：

證書編號	土地面積 *(平方米)*	土地用途	土地使用年期屆滿	發出日期
海口市國用(籍)字第S0645號	19,140.62	住宅	2070年12月20日	2000年12月26日
海口市國用(籍)字第S0652號	105,654.90	住宅	2070年12月28日	2001年1月3日
海口市國用(籍)字第S0654號	49,918.34	住宅	2071年1月5日	2001年1月9日
海口市國用(籍)字第S0644號	1,485.53	住宅	2070年12月20日	2000年12月26日
海口市國用(籍)字第S0774號	64,440.07	住宅及商業	2071年月9日13日	2003年2月24日

(3) 根據海口市房產管理局發出之2份房屋所有權證，該物業總建築面積為488.88平方米部份之房屋所有權歸屬於海口新世界康居發展有限公司。房屋所有權證之詳情如下：

證書編號	建築面積 *(平方米)*	用途	地址	發出日期
海口市房權證 海房字 第HK041876號	253.34	住宅	A3座C單元	2002年12月2日
海口市房權證 海房字 第HK041875號	235.54	住宅	A3座D單元	2002年12月2日

(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) 海口新世界康居發展有限公司已合法取得該物業的土地使用權及於其上興建房屋的所有權。海口新世界康居發展有限公司為該物業的唯一擁有人；

(ii) 海口新世界康居發展有限公司可根據相關法律及法規依法轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置該物業；及

(iii) 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2014年2月28日現況下之市值
156	中國 海南省 海口市 海甸島 海口美麗沙項目 IA及IB期	海口美麗沙項目包括一幅佔地總佔地面積約為2,204,909.20平方米的不規則形地盤，及擬發展成為一個大型住宅／商業／辦公／酒店綜合發展項目，配有配套及停車場設施。 該物業包括計劃於2016年9月落成之該發展項目IA期。 該物業於落成後將包括以下概約總建築面積： **IA期** 住宅 106,596.90 商業 7,813.00 會所 7,382.24 121,792.14 **IB期** 住宅 740,113.41 商業 8,800.00 配套設施 7,836.00 會所 22,146.24 778,895.65	該物業現時正在開發之中。	人民幣3,406,000,000元 參見附註(11) （貴集團應佔100%權益：人民幣3,406,000,000元）

建築面積
（平方米）

建築面積
（平方米）

概況及年期

該物業IA及IB期亦分別包括872個及7,042停車位。

該物業已獲授土地使用權作住宅用途之年期為70年，作商業用途之年期為40年，作停車場及綠地、公共設施、機關團體用地以及醫療及慈善用途之年期為50年，年期分別於2075年11月14日、2045年11月14日及2055年11月14日屆滿。

附註：

(1) 根據日期為2013年6月13日之營業執照編號460100400001591， 貴公司的全資附屬公司新世界中國地產(海口)有限公司已註冊成立，註冊資本為美元600,000,000元。

(2) 根據海南省國土環境資源廳發出之19份國有土地使用權證，該物業總佔地面積為672,682.04平方米之土地使用權已授予新世界中國地產(海口)有限公司，作住宅用途。國有土地使用權證之詳情如下：

證書編號	**佔地面積** *(平方米)*	**土地用途**	**土地使用年期屆滿**	**發出日期**	**期**
海口市國用(2011)第006974號	47,076.38	住宅	2075年11月14日	2011年8月12日	1A期
海口市國用(2012)第007481號	70,355.47	住宅	2075年11月14日	2012年10月8日	1A期
海口市國用(2012)第007483號	7,622.87	公園及綠地	2055年11月14日	2012年10月8日	1A期
海口市國用(2012)第007479號	3,673.05	公園及綠地	2055年11月14日	2012年10月8日	1A期
海口市國用(2011)第006977號	2,047.79	機關團體用地	2055年11月14日	2011年8月12日	1A期
海口市國用(2011)第006972號	94,763.03	住宅	2075年11月14日	2011年8月12日	1A期

證書編號	佔地面積 (平方米)	土地用途	土地使用年期屆滿	發出日期	期
海口市國用(2011)第006975號	7,813.14	商業	2045年11月14日	2011年8月12日	1A期
海口市國用(2011)第006976號	1,204.55	公共設施	2055年11月14日	2011年8月12日	1A期
海口市國用(2012)第007480號	38,863.18	公園及綠地	2055年11月14日	2012年10月8日	1B期
海口市國用(2012)第007482號	4,472.48	公共設施	2055年11月14日	2012年10月8日	1B期
海口市國用(2013)第009627號	42,018.16	醫療及慈善	2055年11月14日	2013年10月28日	1B期
海口市國用(2012)第007484號	74,967.37	住宅	2075年11月14日	2012年10月8日	1B期
海口市國用(2013)第009558號	47,664.72	住宅	2075年11月14日	2013年10月28日	1B期
海口市國用(2013)第009563號	57,620.57	住宅	2075年11月14日	2013年10月28日	1B期
海口市國用(2013)第009560號	72,057.68	住宅	2075年11月14日	2013年10月28日	1B期
海口市國用(2013)第009624號	7,756.05	科教	2055年11月14日	2013年10月28日	1B期
海口市國用(2013)第009552號	38,566.66	公園及綠地	2055年11月14日	2013年10月28日	1B期
海口市國用(2013)第009621號	15,242.79	公園及綠地	2055年11月14日	2013年10月28日	1B期
海口市國用(2013)第009556號	38,896.10	住宅	2075年11月14日	2013年10月28日	1B期

(3) 根據海口市規劃局發出之3份建設工程規劃許可證，該物業已獲准建設。建築工程許可證之詳情如下所述：

許可證編號	發出日期	建築面積 (平方米)
建字第460100201200001號	2012年1月4日	23,410.02
建字第460100201200230號	2012年12月26日	32,539.00
建字第460100201100197號	2011年11月24日	56,669.04

(4) 根據海口市住房和城鄉建設局發出之2份建築工程施工許可證，該物業之建設工程已獲准施工。建築工程施工許可證之詳情如下所述：

許可證編號	發出日期	建築面積 *(平方米)*
460100201205100201	2012年5月10日	33,032.44
460100201202270101	2012年2月27日	80,267.36

(5) 總佔地面積為102,576.17平方米部份之土地使用權連同上述建築工程受一份按揭規限。

(6) 該發展項目總佔地面積約93,033平方米部份之土地計劃建為第一類公共設施。於建成後，該發展項目之該部份土地連同產權將移交予海口市政府。

(7) 該發展項目總佔地面積約為38,863平方米及總建築面積約1,500平方米部份計劃建為第二類公共設施。於建成後，該物業之該建築將移交予海口市政府。

(8) 於規劃6條支路及公園、街頭綠地、沿環島路及海邊各20米寬的綠地帶建成後，該物業之該部份將免費向公眾開放。

(9) 根據　貴集團所告知，該物業於估值日期已產生的建設成本及預期未償還建設成本分別約為人民幣1,501,235,000元及人民幣2,728,936,000元。因此，吾等於估值時已計及上述成本。吾等認為，該物業擬發展項目的總開發價值(假設其於估值日期已完成)估計約為人民幣10,608,000,000元。

(10) 根據　貴集團所告知，該物業總建築面積為9,051.18平方米部份已作預售，總代價為人民幣177,960,000元。根據　貴公司之指示，該等預售單元已計入該估值。吾等亦已將其納入吾等之估值。

(11) 在進行估值時，吾等並無賦予附註(6)至(8)所述物業部份任何商業價值。

(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) 該土地總佔地面積約93,033平方米部份計劃建為第一類公共設施。於建成後，該物業之該部份土地連同產權將移交予海口市政府；

(ii) 該土地總佔地面積約38,863平方米及總建築面積約1,500平方米部份計劃建為第二類公共設施。於建成後，該物業之該部份建築將移交予海口市政府；

(iii) 於規劃6條支路及公園、街頭綠地、沿環島路及海邊各20米寬的綠地帶建成後，該物業該部份將免費向公眾開放；

(iv) 除附註(12)(i)及(ii)所述者外，新世界中國地產(海口)有限公司已合法取得該物業其餘部份的土地使用權及為該物業該部份的唯一擁有人；

(v) 新世界中國地產(海口)有限公司有權轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置該物業(除附註(12) (i)、(ii)及(iii)所述者外)並無被按揭部份之土地使用權；

(vi) 新世界中國地產(海口)有限公司在轉讓、租賃或以其他方式處置該物業(除附註(12)(i)、(ii)及(iii)所述者外)被按揭部份之前，須取得承按人的書面同意；

(vii) 新世界中國地產(海口)有限公司已取得該物業部份之建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證；

(viii) 新世界中國地產(海口)有限公司已取得該物業另一部份之建設工程規劃許可證及其他有關許可證。新世界中國地產(海口)有限公司於取得該物業該部份之建設工程施工許可證之後，有權建設該物業該部份；及

(ix) 根據有關國有土地使用權證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證，於該物業之樓宇落成後，在遵守相關法規及程序之情況下，新世界中國地產(海口)有限公司在取得該房地產權證書並無法律障礙。

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年2月28日現況下之市值
157	中國 廣東省 順德區 大良 清暉路148號 順德新世界中心	順德新世界中心(「該發展項目」)包括一幅佔地面積約14,171.00平方米的地盤。該發展項目為一個商業／住宅綜合體，包括5幢32層住宅／辦公綜合樓，下面是一個5層(包括地庫2層)的商業／停車場平台。 該發展項目一期及二期分別於1998年及2003年落成，及於落成以來已全數售出。該發展項目三期已於2010年4月落成，及於落成以來一直在進行銷售。 該物業包括該發展項目三期總建築面積約為26,284.79平方米的未售住宅單元。 該發展項目已獲授土地使用權，年期為期70年，作商業／住宅用途。	該物業現時空置。	人民幣246,000,000元 (貴集團應佔42.2%權益： 人民幣103,812,000元)

附註：

(1) 根據日期為2012年5月16日之營業執照編號440681400015514， 貴公司的聯營公司佛山市順德區順興房產有限公司已註冊成立，註冊資本為美元12,000,000元。

(2) 根據廣東省人民政府於1994年9月7日發出之國有土地使用證順府國用(94)字第002580100117號，該發展項目總佔地面積為14,171平方米之土地使用權已授予佛山市順德區順興房產有限公司，土地使用權年期於2066年8月屆滿，作住宅及商業用途。

(3) 根據佛山市住房和城鄉建設局於2010年7月21日發出之商品房業權證順預許字20100079號，該發展項目建築面積為60,731.73平方米及佔地面積為1,268.00平方米部份之業權歸屬於佛山市順德區順興房產有限公司。

(4) 根據佛山市順德區建設委員會於2010年6月12日發出之建築工程竣工驗收備案登記證，該發展項目總建築面積為60,731.73平方米部份已認證竣工。

(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) 佛山市順德區順興房產有限公司已合法取得該物業的土地使用權，及為該物業的唯一擁有人；

(ii) 佛山市順德區順興房產有限公司有權轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置該物業的土地使用權；

(iii) 佛山市順德區順興房產有限公司已取得該物業部份之商品房業權證書。佛山市順德區順興房產有限公司有權轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置該物業該部份；

(iv) 佛山市順德區順興房產有限公司已取得該物業部份的建築工程竣工驗收備案登記證。在遵守相關法規及程序後，佛山市順德區順興房產有限公司在取得房地產業權證書並無法律障礙；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2014年2月28日現況下之市值
158	中國 廣東省 珠海市 三灶行政區 金海岸機場路 珠海金海新世界	珠海金海新世界(前稱為「珠海新世界海濱花園」)(「該發展項目」)為一個住宅發展項目，建於總地盤面積約59,619.34平方米之不規則形地盤。 該發展項目一至四期分別於2002年9月、2005年3月、2008年4月及2013年8月落成，及於落成以來一直在進行銷售。 該物業包括該發展項目四期已落成惟未售部份，其建築面積如下： **建築面積** *(平方米)* **四期** 住宅 10,182.03 商業 6,348.74 16,530.77 該物業四期亦包括約628個停車位，總建築面積約7,771.44平方米。 該發展項目已獲授土地使用權，作商業及住宅用途，年期分別於2042年3月3日及2072年3月3日屆滿。	該物業現時空置。	人民幣201,500,000元 (貴集團應佔100%權益： 人民幣201,500,000元)

附註：

(1) 根據日期為2013年11月5日之營業執照編號440400400018477， 貴公司的全資附屬公司珠海新世界康居發展有限公司已註冊成立，註冊資本為美元8,000,000元。

(2) 根據珠海市房地產登記中心於2010年9月27日發出之房地產權證粵房地證珠字第0200009529號，該物業佔地面積為59,619.34平方米之土地使用權已授予珠海新世界康居發展有限公司，土地年期分別於2042年3月3日及2072年3月3日屆滿，分別作商業及住宅用途。

(3) 根據珠海市金灣區住房和城鄉建設局於2013年8月30日發出之建築工程竣工驗收備案登記證，該發展項目四期建築面積為152,444.73平方米已認證竣工。

(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) 珠海新世界康居發展有限公司已合法取得該物業的土地使用權，及為該物業的唯一擁有人；

(ii) 珠海新世界康居發展有限公司有權轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置該物業；

(iii) 珠海新世界康居發展有限公司已取得該物業的建築工程竣工驗收備案登記證。在遵守相關法規及程序後，珠海新世界康居發展有限公司在取得房地產權證書並無法律障礙；及

(iv) 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2014年2月28日現況下之市值
159	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	成都河畔新世界(「該發展項目」)包括一幅佔地面積約為950,072.10平方米之不規則形地盤，計劃分階段發展成為大型住宅／商業綜合發展項目。 該發展項目第一期已於2010年6月落成，及自落成以來一直在進行銷售。該發展項目第二期1A期現時正在開發之中，該發展項目的其餘部份尚待開發。 該物業包括已落成惟未售之第一期部份、第二期 1A期及該發展項目已作規劃之其餘部份。該物業落成後將包括以下概約總建築面積： **建築面積** *(平方米)* **第一期** 住宅 21,380.14 **第二期1A** 住宅 220,331.97 **經規劃之其餘部份** 住宅 2,197,754.80 零售 152,155.11 酒店 57,102.00 配套設施 47,208.00 2,454,219.91	該物業第二期1A期尚在建設之中，而該物業其餘部份現時空置。	人民幣3,037,000,000元 (貴集團應佔30%實際權益*(附註)*： 人民幣911,100,000元)

*附註：*根據本公司與新世界發展一家全資附屬公司Solar Leader Limited(「Solar Leader」)於2006年9月11日訂立之參與協議，Solar Leader於該等物業項目有50%參與權益。

物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年2月28日現況下之市值
	該物業正在開發之部份亦包括2,070個停車位，總建築面積約為85,440.00平方米。該物業已作規劃之其餘部份亦將包括約25,805個停車位，總建築面積約986,657.50平方米。 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2012年4月25日之營業執照編號510100400018780， 貴公司之附屬公司成都心怡房地產開發有限公司已註冊成立，註冊資本為美元99,500,000元。

(2) 根據雙流縣國土資源局發出之兩份國有土地使用證雙國用(2006)第01024號及雙國用(2007)第4067號，該發展項目之總佔地面積為950,072.10平方米之土地使用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。國有土地使用證之詳情如下：

證書編號	佔地面積 *(平方米)*	土地用途及年期屆滿	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
雙國用(2007)第4067號	763,593.33	住宅：2076年1月26日 商業：2046年1月26日	2007年6月15日

(3) 根據雙流縣房產管理局發出之10份房屋明細清單，該物業總建築面積為27,119.13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。房屋明細清單之詳情如下：

證書編號	建築面積 *(平方米)*	用途	發出日期
雙權0426352	125.72	公寓	不適用
雙權0426359	251.42	住宅	不適用
監證1250747	166.47	住宅	不適用
監證1250750	507.90	住宅	不適用
監證1250751	1,061.33	住宅	不適用
監證1250753	973.08	住宅	不適用
監證1250755	8,591.91	住宅	不適用
監證1250758	1,495.08	住宅	不適用
監證1250760	13,285.53	住宅	不適用
雙權0273225	660.69	住宅	不適用

(4) 根據雙流縣規劃管理局於2006年5月31日發出之建設用地規劃許可證[2006]第085號，該發展項目佔地面積約1,425畝已獲准開發。

(5) 根據雙流縣規劃管理局於2012年12月23日發出之建設工程規劃許可證建字第510122201231129號，該物業總建築面積568,470.99平方米已獲准建設。

(6) 根據雙流縣城鄉建設局發出之5份建築工程施工許可證，該發展項目之建設工程已獲准動工。建築工程施工許可證之詳情如下：

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) 根據雙流縣國土資源局於2013年7月26日發出之兩項按揭證明雙他項(2013)第217號及第218號，該發展項目之一幅佔地面積763,593.3平方米之土地受兩項按揭所規限。根據 貴集團所告知，建築面積為220,331.97平方米及2,070個停車位之建設工程已動工。

(8) 根據 貴集團所告知，該物業於估值日期已產生的建設成本及預期未償還的建設成本分別約為人民幣352,774,000元及人民幣8,634,812,000元。因此，吾等於估值時已計及上述成本。吾等認為，該物業擬發展項目的總開發價值(假設其於估值日期已完成)估計約為人民幣20,164,000,000元。

(9) 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的土地使用權，及為該物業土地使用權的唯一擁有人；

(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、租賃或以其他方式處置該物業該部份之前須取得承按人的書面同意；

(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築工程施工許可證。在遵守相關法規及程序後，成都心怡房地產開發有限公司在取得房地產權證並無法律障礙；及

(iv) 就附註(7)所述之土地使用權及建設工程，成都心怡房地產開發有限公司在轉讓該物業該部份之前須取得承按人的書面同意。

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年2月28日現況下之市值
160	中國 鞍山市 高新區 科技路及千華街 鞍山新世界花園	鞍山新世界花園(「該發展項目」)計劃發展為一個住宅／商業綜合發展項目，配有地庫停車場及其他配套設施。該發展項目包括4幅總佔地面積約539,557.60平方米的地盤。 該發展項目IA期及IIA期分別於2011年6月及2013年6月落成。該發展項目一期及二期的其餘部份現時尚待開發。 該物業包括發展項目IA期及IIA期的未售部份，及經規劃的IB期，以及IIB期至IIF期。該物業於全部完成後，將包括以下概約總建築面積： **建築面積** *(平方米)* **IA期及IIA期部份(未售部份)** 住宅 128,050.91 零售 4,295.90 132,346.81 **IB期、IIB期至IIF期** 住宅 498,734.00 零售 11,500.00 510,234.00	該物業現時空置。	人民幣1,710,000,000元 (貴集團應佔100%權益： 人民幣1,710,000,000元)

概況及年期	
該物業IB期及IIB期至IIF期於落成後亦將提供約4,552個停車位，總建築面積約174,560.00平方米。	
該發展項目已獲授土地使用權，作住宅及商業用途，年期分別為70年及40年。	

附註：

(1) 根據日期為2012年4月9日之營業執照編號210300400013106， 貴公司的全資附屬公司新世界(鞍山)房地產開發有限公司已註冊成立，註冊資本為人民幣1,240,000,000元。

(2) 根據鞍山市國土資源局與新世界中國地產(鞍山)有限公司於2011年4月8日訂立之國有土地使用權出讓合同2103002011A0034，前者將一幅總佔地面積189,869.49平方米的地塊的土地使用權授予後者，而上述合同所訂明之主要條件(其中包括)如下：

(i)	用途	:	住宅
(ii)	土地使用年期	:	70年
(iii)	建築面積限值	:	<189,869平方米
(iv)	容積率	:	≤1
(v)	建築限高	:	<16米
(vi)	密度	:	≤28%
(vii)	綠化面積	:	≥30%
(viii)	土地出讓金	:	人民幣284,810,000元
(ix)	開工日期	:	2011年9月1日
(x)	竣工日期	:	2014年9月1日
(xi)	停車場要求	:	配套部份 — 每100平方米配套面積配0.3車位 住宅 — 每戶1車位

(3) 根據鞍山市國土資源局發出之國有土地使用權證，該發展項目之土地使用權已授予新世界(鞍山)房地產開發有限公司。國有土地使用權證之詳情如下：

證書編號	發出日期	土地用途	佔地面積 *(平方米)*	屆滿日期	期
鞍國用(2008)字第600213號	2008年6月16日	混合型住宅	142,275.70	2078年6月5日(為期40年，作商業用途)	IB期
鞍國用(2011)字第600257號	2011年12月27日	住宅	189,869.50	2081年5月29日	IIB期
鞍國用(2008)字第600214號	2008年6月18日	混合型住宅	86,202.60	2078年6月5日(為期40年，作商業用途)	IA期
鞍國用(2008)字第600217號	2010年12月24日	住宅	121,209.80	2080年4月29日	IIA期

(4) 根據鞍山市城鄉建設委員會發出之32份建築工程竣工驗收備案登記證，該發展項目建築面積為323,664.43平方米部份已認證竣工。建築工程竣工驗收備案登記證之詳情如下：

證書編號	發出日期	地址	建築面積 *(平方米)*
2011年第185號	2011年6月30日	IA期3座	33,628.00
2011年第186號	2011年6月30日	IA期4座	30,277.00
2011年第187號	2011年6月30日	IA期5座	15,126.00
2011年第188號	2011年6月30日	IA期6座	17,648.00
2011年第189號	2011年6月30日	IA期7座	15,329.00
2011年第190號	2011年6月30日	IA期23座	1,383.00
2011年第191號	2011年6月30日	IA期地下停車場第一區	23,560.61
2011年第192號	2011年6月30日	IA期地下停車場第二區	9,774.00
2013年第093號	2013年6月26日	IA期1座	33,777.00
2013年第094號	2013年6月26日	IA期2座	16,722.82
2013年第096號	2013年6月26日	IA期9座	35,727.10
2013年第097號	2013年6月26日	IA期地下停車場第三區	13,643.69
2013年第098號	2013年6月26日	IA期地下停車場第四區	15,257.96
2013年第099號	2013年6月26日	I期24座	8,211.97
2013年第095號	2013年6月26日	IA期8座	34,654.10
2013年第100號	2013年6月26日	II(1)期1座	1,454.02
2013年第102號	2013年6月26日	II(1)期3座	1,454.02
2013年第103號	2013年6月26日	II(1)期4座	747.48
2013年第104號	2013年6月26日	II(1)期5座	1,454.02
2013年第105號	2013年6月26日	II(1)期6座	1,454.02
2013年第106號	2013年6月26日	II(1)期7座	1,454.02
2013年第107號	2013年6月26日	II(1)期8座	868.44
2013年第108號	2013年6月26日	II(1)期9座	868.44
2013年第109號	2013年6月26日	II(1)期10座	868.44
2013年第112號	2013年6月26日	II(1)期13座	868.44
2013年第115號	2013年6月26日	II(1)期16座	868.44
2013年第117號	2013年6月26日	II(1)期18座	1,097.40
2013年第118號	2013年6月26日	II(1)期19座	1,097.40
2013年第119號	2013年6月26日	II(1)期20座	1,097.40
2013年第120號	2013年6月26日	II(1)期21座	1,097.40
2013年第121號	2013年6月26日	II(1)期22座	1,097.40
2013年第122號	2013年6月26日	II(1)期23座	1,097.40

(5) 該物業IA期及IIA期的土地使用權及總面積為49,404平方米之樓宇部份受按揭規限。

(6) 根據 貴集團所告知，該物業於估值日期已產生的建設成本及預期未償還的建設成本分別約為人民幣103,425,000元及人民幣1,733,305,000元。因此，吾等於估值時已計及上述成本。吾等認為，該物業擬發展項目之總開發價值(假設其於估值日期已完成)估計約為人民幣5,051,000,000元。

(7) 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：

該物業IA期及IIA期

(i) 新世界(鞍山)房地產開發有限公司已合法取得該物業IA期及IIA期的土地使用權，及為該物業該部份的唯一擁有人，及有權轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置該物業該部份之並無按揭部份。就被按揭的土地使用權而言，新世界(鞍山)房地產開發有限公司在轉讓、租賃或以其他方式處置該物業該部份之前，須取得承按人的書面同意；

(ii) 新世界(鞍山)房地產開發有限公司已取得該物業IA期及IIA期之樓宇的建築工程竣工驗收備案登記證。在遵守相關法規及程序後，新世界(鞍山)房地產開發有限公司在取得房地產權證並無法律障礙；

(iii) 新世界(鞍山)房地產開發有限公司在轉讓該物業被按揭樓宇之前須取得承按人的書面同意；及

該物業的其餘部份

(iv) 新世界(鞍山)房地產開發有限公司已合法取得該物業的土地使用權，及為該物業該部份的唯一擁有人，及有權轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置該物業該部份並無被按揭部份。就被按揭的土地使用權而言，新世界(鞍山)房地產開發有限公司在轉讓、租賃或以其他方式處置該物業該部份前，須取得承按人的書面同意。

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年2月28日現況下之市值
161	中國 山東省 濟南市 槐蔭區道德街 濟南陽光花園	濟南陽光花園(「該發展項目」)包括總佔地面積約為204,314.80平方米的幾幅不規則形地盤，計劃發展成為大型商業／住宅綜合發展項目，擬分期建設。 該發展項目第一期及第二期分別於2005年及2008年落成，並已於落成後開始出售。該發展項目第三期目前正在發展中，該發展項目其餘各期有待發展。 該物業包括該發展項目第一期及第二期已落成但未售出部份、第三期及已規劃的其餘各期。該物業將包括以下落成後的概約總建築面積： **用途** — **建築面積**（*平方米*） **第一期及第二期** 住宅 — 601.74 商業 — 685.24 1,286.98	該物業第三期正在發展中，該物業其餘部份現時空置。	人民幣2,006,000,000元 （貴集團應佔100%權益： 人民幣2,006,000,000元）

物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年2月28日現況下之市值
	用途	建築面積 *(平方米)*	
	第三期		
	住宅	146,070.20	
	商業	7,736.26	
	辦公	14,234.00	
	會所	2,450.31	
	配套設施	4,780.97	
		175,271.74	
	其餘各期		
	酒店	18,729.01	
	商業	4,353.00	
	辦公	32,708.00	
		55,790.01	
	第一期及第二期未售出部份亦包括675個停車位，總建築面積約為29,444.91平方米。該物業第三期及已規劃的其餘部份落成後將分別包括約1,166及438個停車位，總建築面積約為44,127.51平方米及21,407.00平方米。		
	該發展項目已獲授兩個土地使用權，分別於2041年6月6日及2071年6月6日屆滿，作公共設施及住宅用途。		

附註：

(1) 根據日期為2012年1月16日之營業執照編號370100400000143， 貴公司的全資附屬公司濟南新世界陽光發展有限公司已註冊成立，註冊資本為美元69,980,000元。

(2) 根據濟南市人民政府發出之7份國有土地使用權證，該發展項目之土地使用權已授予濟南新世界陽光發展有限公司。國有土地使用權證的詳情如下所述：

證書編號	發出日期	用途	佔地面積 *(平方米)*	屆滿日期
槐蔭國用(2007)第0300002號	2007年1月15日	住宅	53,154.40	2071年6月6日
槐蔭國用(2006)第0300112號	2006年10月11日	住宅	17,078.20	2071年6月6日
槐蔭國用(2006)第0300110號	2006年10月11日	住宅	44,589.00	2071年6月6日
槐蔭國用(2006)第0300111號	2006年10月11日	住宅	1,256.00	2071年6月6日
槐蔭國用(2007)第0300001號	2007年1月15日	住宅	68,050.10	2071年6月6日
槐蔭國用(2006)第0300107號	2006年10月11日	公建用地	6,518.80	2041年6月6日
槐蔭國用(2006)第0300108號	2006年10月11日	公建用地	13,668.30	2041年6月6日

(3) 根據濟南市房產管理局發出之8份房屋所有權證，該物業之房屋所有權歸屬於濟南新世界陽光發展有限公司。房屋所有權證的詳情如下所述：

許可證編號	發出日期	地址	樓宇	建築面積 *(平方米)*
濟房權證槐字第121802號	2010年1月23日	濟南陽光花園西區	27座	12,942.41
濟房權證槐字第121800號	2010年1月23日	濟南陽光花園西區	22座	16,513.89
濟房權證槐字第116541號	2009年8月6日	濟南陽光花園西區	33座	5,525.60
濟房權證槐市字第063167號	2003年12月9日	濟南陽光花園	16座	20,859.65
濟房權證槐字第116542號	2009年8月6日	濟南陽光花園西區	31座	19,515.44
濟房權證槐字第121768號	2010年1月23日	濟南陽光花園西區	地庫停車場(中部)	14,053.80
濟房權證槐字第117921號	2009年9月16日	濟南陽光花園西區	地庫停車場(南部)	14,415.99
濟房權證槐字第121797號	2010年1月23日	濟南陽光花園西區	地庫停車場(北部)	6,816.38

(4) 根據濟南市規劃局於2003年11月18日發出之建設用地規劃許可證編號(2003)魯01-03-85，佔地面積132,600.00平方米的該發展項目獲准發展。

(5) 根據濟南市規劃局發出之6份建設工程規劃許可證，該發展項目獲准建設。建設工程規劃許可證的詳情如下所述：

許可證編號	發出日期	地址	建築面積 *(平方米)*
建字第370104201200089號	2012年4月28日	西緯十二路及北經七路	79,552.00
建字第370104200900248號	2009年12月24日	西緯十二路及北經七路	21,820.36
(2001)魯01-03-180	2001年11月26日	道德街	24,691.40
(2004)魯01-03-58	2004年8月25日	道德街	33,310.86
建字第370104200900249號	2009年12月24日	西緯十二路及北經七路	101,652.59
建字第370104200900250號	2009年12月24日	西緯十二路及北經七路	52,549.85

(6) 根據濟南市住房和城鄉建設委員會發出之4份建築工程施工許可證，該發展項目之建築工程獲准施工。建築工程施工許可證的詳情如下所述：

許可證編號	發出日期	地址	建築面積 *(平方米)*
20120198	2012年12月5日	北經七路及西緯十二路	78,641.00
20100231	2010年11月12日	北經七路及西緯十二路	62,455.00
20100232	2010年11月12日	北經七路及西緯十二路	100,574.00
20100242	2010年11月23日	北經七路及西緯十二路	52,550.00

(7) 根據濟南市住房和城鄉建設委員會發出之6份商品房預售許可證，該物業部份獲准預售。商品房預售許可證的詳情如下所述：

許可證編號	發出日期	建築面積 *(平方米)*
濟建預許2012462號	2012年11月8日	5,625.79
濟建預許2012463號	2012年11月8日	7,528.91
濟建預許2013111號	2013年4月18日	18,088.85
濟建預許2012351號	2012年9月28日	26,316.14
濟建預許2012171號	2012年6月7日	20,612.83
濟建預許2012172號	2012年6月7日	18,708.14

(8) 佔地面積為68,050.1平方米之該物業部份土地使用權受一項按揭規限。

(9) 根據　貴集團所告知，於估值日期該物業之已產生建築成本及已規劃但未動用建築成本分別約為人民幣842,639,050元及人民幣189,811,000元。因此，吾等已於估值時考慮上述成本。吾等認為，該物業之擬發展項目之總發展價值(假設該等項目已於估值日期完工)估計約為人民幣2,624,000,000元。

(10) 根據 貴集團所告知，該物業總建築面積為93,821.67平方米之住宅部份已按總代價人民幣995,940,000元預售。根據 貴公司之指示，預售單位計入本次估值。吾等亦已於估值過程考慮該因素。

(11) 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：

該物業第一期及第二期

(i) 濟南新世界陽光發展有限公司已合法取得該物業之土地使用權及房屋所有權，濟南新世界陽光發展有限公司為該物業之唯一擁有人；

(ii) 濟南新世界陽光發展有限公司有權轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置該物業之非按揭土地使用權。就已按揭土地使用權，濟南新世界陽光發展有限公司在轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置該已按揭土地使用權之前須取得承按人的書面同意；

(iii) 濟南新世界陽光發展有限公司已合法取得該物業之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有關部份；

該物業第三期

(iv) 濟南新世界陽光發展有限公司已合法取得該物業之土地使用權。濟南新世界陽光發展有限公司為該物業土地使用權之唯一擁有人；

(v) 濟南新世界陽光發展有限公司有權轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置該物業之土地使用權；

(vi) 就已按揭樓宇及相關土地使用權，濟南新世界陽光發展有限公司在轉讓該物業之有關部份前須取得承按人的書面同意；

(vii) 濟南新世界陽光發展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築工程施工許可證。在遵守相關法規及程序後，濟南新世界陽光發展有限公司在取得房地產業權證書並無法律障礙；

(viii) 濟南新世界陽光發展有限公司已取得部份該物業之商品房預售許可證並有權預售該物業之有關部份；

該物業其餘各期

(ix) 濟南新世界陽光發展有限公司已合法取得該物業之土地使用權。濟南新世界陽光發展有限公司為該物業土地使用權之唯一擁有人；及

(x) 濟南新世界陽光發展有限公司有權轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置該物業之非按揭土地使用權。就已按揭土地使用權，濟南新世界陽光發展有限公司在轉讓、租賃或以其他方式處置該已按揭土地使用權之前須取得承按人的書面同意。

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年2月28日現況下之市值
162	中國 北京市 東城區 崇文門外大街3號 北京燕京大廈 商業及停車場部份	北京燕京大廈是一個商業發展項目，包括一幅佔地面積約為6,304.00平方米的地盤。 該物業包括該發展項目之商業部份，包括總建築面積約為22,888.50平方米的地庫1層至4層，於2013年落成。 該物業亦包括該發展項目之停車場部份，包括總建築面積約為7,738.00平方米的153個地庫停車位。 該發展項目已獲授土地使用權，各自年期為40年(作商業用途)及50年(作地庫停車場用途)。	該物業現時空置。	人民幣623,000,000元 (貴集團應佔70% 權益： 人民幣436,100,000元)

附註：

(1) 根據日期為2011年2月14日之營業執照編號110000410056635， 貴公司之共同控制企業北京崇文。新世界房地產發展有限公司已註冊成立，註冊資本為美元225,400,000元。

(2) 根據北京市崇文區人民政府於2008年7月23日發出之國有土地使用權證京崇國用(2008出)第00064號，佔地面積6,304.38平方米之該發展項目土地使用權已授予北京崇文新世界房地產發展有限公司，作商業用途之土地使用權於2044年8月30日屆滿，作地庫停車場用途之土地使用權於2054年8月30日屆滿。

(3) 根據北京市東城區住房和城鄉建設委員會於2013年1月28日發出之建築竣工證書編號0115東竣2013(建)0010，位於第3幅地盤東南角總建築面積33,068平方米的地盤建築工程已經完工。

(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) 北京崇文新世界房地產發展有限公司已合法取得該物業之土地使用權。北京崇文新世界房地產發展有限公司為該物業土地使用權之唯一擁有人；

(ii) 根據相關法律及法規，北京崇文新世界房地產發展有限公司可合法轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置該物業之土地使用權；

(iii) 北京崇文新世界房地產發展有限公司已取得國有土地使用權證及建築竣工證書。在遵守相關法規及程序後，北京崇文新世界房地產發展有限公司在取得房地產業權證書並無法律障礙；及

(iv) 該物業並無按揭及其他產權負擔。

第五類 — 貴集團於中國持有之土地及樓宇

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年2月28日現況下之市值
163	中國 廣東省 佛山市 南海高新區 高爾夫路333號 廣佛新世界莊園 (高爾夫球場部份)	廣佛新世界莊園(亦稱為「佛山高爾夫鄉村俱樂部」)(「該發展項目」)包括一幅總佔地面積約為3,018,766.90平方米的不規則形地塊。 該發展項目包括(i)帶練習場及其他配套設施的18洞高爾夫球場，於1997年落成；(ii)於2001年落成，已悉數出售的住宅部份；(iii)目前有待發展、計劃分期落成的其餘住宅部份；及(iv)用作高爾夫球場景觀及配套設施用途的地塊。 該物業包括佔地面積約為933,338.00平方米的高爾夫球場以及佔地面積約為900,082.80平方米的景觀及配套使用地塊。高爾夫球場的整修已於2013年完成。 該發展項目已獲授予多個期限的土地使用權作高爾夫球及配套服務用途。(請參看附註(2))	該物業現時空置。	人民幣201,000,000元 (貴集團應佔84.8%權益： 人民幣170,448,000元)

附註：

(1) 根據日期為2013年5月6日之營業執照編號440600400002030，貴公司附屬公司佛山鄉村俱樂部有限公司已註冊成立，註冊資本為美元52,923,600元。

(2) 根據佛山市人民政府發出之25份國有土地使用權證，總佔地面積2,153,415.20平方米之該物業土地使用權已授予佛山鄉村俱樂部有限公司。國有土地使用權證之詳情如下所述：

證書編號	土地用途	屆滿日期	佔地面積 *(平方米)*	發出日期
佛府南國用(2009)第0700917號	高爾夫球場及配套服務	2034年1月27日	4,883.40	2009年1月20日
佛府南國用(2009)第0700916號	高爾夫球場及配套服務	2034年1月27日	15,651.60	2009年1月20日
佛府南國用(2009)第0700906號	高爾夫球場及配套服務	2034年1月27日	1,938.10	2009年1月20日
佛府南國用(2011)第0714060號	高爾夫球場及配套服務	2033年3月17日	31,674.60	2011年10月29日
佛府南國用(2011)第0714062號	高爾夫球場及配套服務	2033年3月17日	24,188.30	2011年10月29日
佛府南國用(2011)第0714052號	高爾夫球場及配套服務	2033年3月17日	15,584.40	2011年10月29日
佛府南國用(2011)第0714048號	高爾夫球場及配套服務	2033年3月17日	59,118.70	2011年10月29日
佛府南國用(2011)第0714053號	高爾夫球場及配套服務	2033年3月17日	25,826.50	2011年10月29日
佛府南國用(2011)第0714055號	高爾夫球場及配套服務	2034年1月27日	2,923.40	2011年10月29日
佛府南國用(2011)第0714046號	高爾夫球場及配套服務	2034年1月27日	833,033.30	2011年10月29日
佛府南國用(2011)第0714047號	高爾夫球場及配套服務	2033年3月17日	866,584.80	2011年10月29日
佛府南國用(2011)第0714051號	高爾夫球場及配套服務	2033年3月17日	27,682.30	2011年10月29日
佛府南國用(2011)第0714045號	高爾夫球場及配套服務	2033年3月17日	27,226.90	2011年10月29日
佛府南國用(2011)第0714059號	高爾夫球場及配套服務	2033年3月17日	13,323.40	2011年10月29日
佛府南國用(2011)第0714054號	高爾夫球場及配套服務	2033年3月17日	27,601.60	2011年10月29日
佛府南國用(2011)第0714063號	高爾夫球場及配套服務	2034年1月27日	23,013.00	2011年10月29日
佛府南國用(2011)第0714065號	高爾夫球場及配套服務	2034年1月27日	2,980.80	2011年10月29日
佛府南國用(2011)第0714057號	高爾夫球場及配套服務	2033年3月17日	30,114.00	2011年10月29日
佛府南國用(2011)第0714064號	高爾夫球場及配套服務	2033年3月17日	14,541.10	2011年10月29日
佛府南國用(2011)第0714049號	高爾夫球場及配套服務	2034年1月27日	7,424.80	2011年10月29日
佛府南國用(2011)第0714061號	高爾夫球場及配套服務	2033年3月17日	20,441.30	2011年10月29日
佛府南國用(2011)第0714056號	高爾夫球場及配套服務	2034年1月27日	10,775.20	2011年10月29日

證書編號	土地用途	屆滿日期	佔地面積 *(平方米)*	發出日期
佛府南國用(2011)第0714058號	高爾夫球場及配套服務	2033年3月17日	29,499.70	2011年10月29日
佛府南國用(2011)第0714050號	高爾夫球場及配套服務	2033年3月17日	17,559.10	2011年10月29日
佛府南國用(2011)第0714066號	高爾夫球場及配套服務	2033年3月17日	19,824.90	2011年10月29日

(3) 根據 貴集團所告知，該物業於估值日已產生的建築成本約為人民幣115,569,000元。因此吾等於估值時已計及上述成本。

(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) 佛山鄉村俱樂部有限公司已合法取得該物業之土地使用權及房屋所有權，佛山鄉村俱樂部有限公司為該物業之唯一擁有人；

(ii) 根據相關法律及法規，佛山鄉村俱樂部有限公司可合法轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置該物業；及

(iii) 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2014年2月28日現況下之市值
164	中國 廣東省 惠州市 惠陽區 淡水鎮 土湖高爾夫路1號 惠陽棕櫚島渡假村 (高爾夫球場部份)	惠陽棕櫚島渡假村(「該發展項目」)是一個高爾夫球場／住宅發展項目，包括總佔地面積約為1,259,901.00平方米。 該發展項目包括一個27洞的高爾夫球場，附帶練習場、一座擁有20間客房的營運中酒店以及多期住宅發展項目。該發展項目第一期、第二期、第三期、第四期及第五期分別於2001年、2002年、2002年、2004年及2007年落成，並已於落成後開始出售。該發展項目第六期目前正在發展中，且該發展項目其餘各期目前有待發展。 該物業包括高爾夫球場部份及營運中酒店，總佔地面積約為991,667.00平方米。 該發展項目已獲授土地使用權，作高爾夫球場及配套設施用途，於2043年10月5日屆滿。	該物業為一座營運中27洞的高爾夫球場，附帶酒店及其他配套設施。	人民幣175,000,000元 (貴集團應佔48.8%權益： 人民幣85,400,000元)

附註：

(1) 根據日期為2011年7月10日之營業執照編號441300400037101， 貴公司共同控制企業廣盛華僑(大亞灣)投資有限公司已註冊成立，註冊資本為美元16,950,000元。

(2) 根據惠陽市人民政府於1999年6月22日發出之國有土地使用權證惠陽國用(99)字第13210100418號，佔地面積991,667.00平方米之該發展項目土地使用權已授予廣盛華僑(大亞灣)投資有限公司，土地使用權年期於2043年10月5日屆滿，作高爾夫球場及配套設施用途。

(3) 附註(2)所述物業受一項按揭規限。

(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) 廣盛華僑(大亞灣)投資有限公司已合法取得該物業之土地使用權及房屋所有權。廣盛華僑(大亞灣)投資有限公司為該物業土地使用權之唯一擁有人；及

(ii) 廣盛華僑(大亞灣)投資有限公司可合法轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置該物業，惟須受相關法律及法規以及承受按人批准之規限。

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年2月28日現況下之市值
165	中國 廣東省 廣州市珠江新城 廣州凱旋新世界 寫字樓部份	廣州凱旋新世界(「該發展項目」)為一個大型住宅／商業綜合發展項目，包括12幅總佔地面積約為96,899.00平方米的相鄰地塊(地塊L4-1至L4-3、L4-5、L8-1至L8-4及L13-1至L13-4)。 該物業包括該發展項目之寫字樓部份，總建築面積約為3,658.44平方米，於2006年落成。 該發展項目已獲授土地使用權，作住宅用途之年期為70年，作商業、旅遊及娛樂用途之年期為40年及作其他用途之年期為50年。	該物業目前由　貴集團佔用，作辦公用途。	人民幣85,000,000元 (貴集團應佔90.5%權益： 人民幣76,925,000元)

附註：

(1) 根據日期為2009年9月2日之營業執照編號440101400010846，　貴公司附屬公司廣州新翊房地產發展有限公司已註冊成立，註冊資本為港元286,000,000元。

(2) 根據廣州市國土資源和房屋管理局於2009年6月2日發出之國有土地使用證穗府國用(2009)第1100048號，發展項目之佔地面積為96,899.00平方米之土地使用權已授予廣州新翊房地產發展有限公司，作住宅用途之土地使用權年期為70年，作商業、旅遊及娛樂用途之年期為40年及作其他用途之年期為50年。

(3) 根據廣州市國土資源和房屋管理局於2006年5月18日發出之房地產權證06登記字01039915號，證實廣州新翊房地產發展有限公司為位於清風街1-48號之物業之合法擁有人，該物業建築面積為78,722.7216平方米，作停車場、商業及住宅用途。

(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) 廣州新翊房地產發展有限公司已合法取得該物業之土地使用權及房屋所有權。廣州新翊房地產發展有限公司為該物業之唯一擁有人；

(ii) 根據相關法律及法規，廣州新翊房地產發展有限公司可合法轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置該物業；及

(iii) 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2014年2月28日現況下之市值
166	中國 天津市 南開區 東馬路138號 天津新世界廣場 若干部份	天津新世界廣場是一個商業發展項目，包括6層零售平台及其上的2層儲存倉，1層零售地庫，以及一棟帶4層停車場的8層辦公樓，於1997年落成。 該物業包括天津新世界廣場之部份購物中心及寫字樓。該物業的概約建築面積如下所示： **建築面積** *(平方米)* 零售 1,862.45 辦公 382.50 2,244.95 該物業已獲授土地使用權，年期於2045年7月20日屆滿，作非住宅用途。	該物業目前由 貴集團佔用。	人民幣12,100,000元 (貴集團應佔100%權益： 人民幣12,100,000元)

附註：

(1) 根據日期為2010年8月11日之營業執照編號120000400082184， 貴公司的全資附屬公司新世界安信發展有限公司已註冊成立，註冊資本為美元5,500,000元。

(2) 根據日期為2008年9月19日之營業執照編號120000400022973， 貴公司的全資附屬公司天津新廣置業發展有限公司已註冊成立，註冊資本為美元4,500,000元。

(3) 根據天津市國土資源和房屋管理局發出之19份房地產權證，該發展項目總建築面積58,933.68平方米的所有權歸屬於新世界安信發展有限公司。房地產權證的詳情如下所述：

證書編號	發出日期	建築面積 *(平方米)*	用途	地址	屆滿日期
房地證津字第104030759598號	不適用	836.20	非住宅	辦公 — 201至203	2045年7月20日
房地證津字第104030759599號	不適用	3,207.92	非住宅	車庫 — 301	2045年7月20日
房地證津字第104030759597號	不適用	1,418.03	非住宅	辦公 — 601	—
房地證津字第104030759594號	不適用	3,209.97	非住宅	保齡球 — 501	2045年7月20日
房地證津字第104030759585號	不適用	2,740.97	非住宅	5層 — 09至12	2045年7月20日
房地證津字第104030759586號	不適用	3,455.90	非住宅	車庫 — 201	2045年7月20日
房地證津字第104030759587號	不適用	912.82	非住宅	商場 — 7–01	2045年7月20日
房地證津字第104030759588號	不適用	8,498.50	非住宅	6層 — 01至03	2045年7月20日
房地證津字第104030759590號	不適用	3,199.74	非住宅	車庫夾層 — 01	2045年7月20日
房地證津字第104030759591號	不適用	1,407.33	非住宅	辦公夾層 — 01	2045年7月20日
房地證津字第104030759584號	不適用	9,047.23	非住宅	地下1層 — 02至09	2045年7月20日
房地證津字第104030759600號	不適用	1,420.12	非住宅	車庫 — 402	2045年7月20日
房地證津字第104030760241號	不適用	9,282.78	非住宅	5層 — 01至08	—
房地證津字第104030759601號	不適用	1,529.61	非住宅	辦公 — 101至103	2045年7月20日
房地證津字第104030759583號	不適用	1,410.82	非住宅	辦公 — 401	2045年7月20日
房地證津字第104030759596號	不適用	4,014.53	非住宅	地下1層 — 10至14	2045年7月20日
房地證津字第104030759593號	不適用	1,411.87	非住宅	辦公 — 501	2045年7月20日
房地證津字第104030759592號	不適用	511.31	非住宅	8層 — 01	2045年7月20日
房地證津字第104030759595號	不適用	1,418.03	非住宅	辦公 — 701	2045年7月20日

(4) 根據天津市國土資源和房屋管理局發出之7份房地產權證，該發展項目總建築面積42,221.34平方米的所有權歸屬於天津新廣置業發展有限公司。房地產權證的詳情如下所述：

證書編號	發出日期	建築面積 *(平方米)*	用途	地址	屆滿日期
房地證津字第104030759602號	不適用	1,553.46	非住宅	1層 — 10、53B	2045年7月20日
房地證津字第104030759603號	不適用	9,685.15	非住宅	2層 — 02至08、62	2045年7月20日
房地證津字第104030759608號	不適用	8,149.35	非住宅	1層 — 02至09	2045年7月20日
房地證津字第104030759605號	不適用	6,300.18	非住宅	3層 — 07至10	2045年7月20日
房地證津字第104030759604號	不適用	3,475.96	非住宅	3層 — 02至06	2045年7月20日
房地證津字第104030759606號	不適用	11,269.68	非住宅	4層 — 02至09	2045年7月20日
房地證津字第104030759607號	不適用	1,787.56	非住宅	食堂 — 401	2045年7月20日

(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) 新世界安信發展有限公司及天津新廣置業發展有限公司已合法取得該物業有關部份之土地使用權及房屋所有權，為該物業之唯一擁有人；

(ii) 新世界安信發展有限公司及天津新廣置業發展有限公司有權轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置該物業有關部份；及

(iii) 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2014年2月28日現況下之市值
167	中國 湖北省 武漢市 江漢區 建設大道568號 武漢新世界國貿 大廈一座 寫字樓部份	武漢新世界國貿大廈一座是一棟57層的寫字樓(包括第27層、第51層、第53層的3層隔火層)，建於6層零售平台加上作零售及停車場用途之2層地庫。整個發展項目建於一幅大致呈矩形的地盤，佔地面積約為31,403.00平方米，於2006年落成。 該物業包括武漢新世界國貿大廈一座的寫字樓部份，總建築面積約為4,242.32平方米。 該物業已獲授土地使用權，年期於2042年11月6日屆滿，作商業及交易用途。	該物業目前由貴集團佔用。	人民幣56,800,000元 (貴集團應佔100%權益： 人民幣56,800,000元)

附註：

(1) 根據日期為2013年3月22日之營業執照編號420100400009882，貴公司之全資附屬公司新世界發展(武漢)有限公司已註冊成立，註冊資本為美元112,000,000元。

(2) 根據武漢市人民政府發出之45份國有土地使用證，總佔地面積2,960.31平方米之該物業土地使用權已授予新世界發展(武漢)有限公司。國有土地使用證的詳情如下所述：

證書編號	地址	佔地面積 *(平方米)*	用途	發出日期	屆滿日期
江國用(商2005)第103226號	52層	74.31	其他商業	2005年9月6日	2042年11月6日
江國用(商2005)第103227號	55層	6.87	其他商業	2005年9月6日	2042年11月6日
江國用(商2005)第103228號	54層	5.74	其他商業	2005年9月6日	2042年11月6日
江國用(商2005)第103229號	50層	72.35	其他商業	2005年9月6日	2042年11月6日
江國用(商2005)第103230號	49層	72.35	其他商業	2005年9月6日	2042年11月6日

證書編號	地址	佔地面積 (平方米)	用途	發出日期	屆滿日期
江國用（商2005）第103231號	48層	72.35	其他商業	2005年9月6日	2042年11月6日
江國用（商2005）第103232號	47層	72.35	其他商業	2005年9月6日	2042年11月6日
江國用（商2005）第103233號	46層	72.35	其他商業	2005年9月6日	2042年11月6日
江國用（商2005）第103234號	45層	72.35	其他商業	2005年9月6日	2042年11月6日
江國用（商2005）第103235號	44層	72.35	其他商業	2005年9月6日	2042年11月6日
江國用（商2005）第103236號	43層	72.35	其他商業	2005年9月6日	2042年11月6日
江國用（商2005）第103237號	42層	72.35	其他商業	2005年9月6日	2042年11月6日
江國用（商2005）第103238號	41層	72.35	其他商業	2005年9月6日	2042年11月6日
江國用（商2005）第103239號	40層	72.35	其他商業	2005年9月6日	2042年11月6日
江國用（商2005）第103240號	39層	69.14	其他商業	2005年9月6日	2042年11月6日
江國用（商2005）第103241號	38層	69.14	其他商業	2005年9月6日	2042年11月6日
江國用（商2005）第103242號	37層	69.14	其他商業	2005年9月6日	2042年11月6日
江國用（商2005）第103243號	36層	69.14	其他商業	2005年9月6日	2042年11月6日
江國用（商2005）第103244號	35層	69.14	其他商業	2005年9月6日	2042年11月6日
江國用（商2005）第103245號	34層	69.14	其他商業	2005年9月6日	2042年11月6日
江國用（商2005）第103246號	33層	69.14	其他商業	2005年9月6日	2042年11月6日
江國用（商2005）第103247號	32層	69.14	其他商業	2005年9月6日	2042年11月6日
江國用（商2005）第103248號	31層	69.14	其他商業	2005年9月6日	2042年11月6日
江國用（商2005）第103249號	30層	69.14	其他商業	2005年9月6日	2042年11月6日
江國用（商2005）第103250號	29層	69.14	其他商業	2005年9月6日	2042年11月6日
江國用（商2005）第103251號	28層	65.85	其他商業	2005年9月6日	2042年11月6日
江國用（商2005）第103252號	26層	65.85	其他商業	2005年9月6日	2042年11月6日
江國用（商2005）第103253號	25層	65.85	其他商業	2005年9月6日	2042年11月6日
江國用（商2005）第103254號	24層	65.85	其他商業	2005年9月6日	2042年11月6日
江國用（商2005）第103255號	23層	65.85	其他商業	2005年9月6日	2042年11月6日

證書編號	地址	佔地面積 *(平方米)*	用途	發出日期	屆滿日期
江國用(商2005)第103256號	22層	65.85	其他商業	2005年9月6日	2042年11月6日
江國用(商2005)第103257號	21層	65.85	其他商業	2005年9月6日	2042年11月6日
江國用(商2005)第103258號	20層	65.85	其他商業	2005年9月6日	2042年11月6日
江國用(商2005)第103259號	19層	65.85	其他商業	2005年9月6日	2042年11月6日
江國用(商2005)第103260號	18層	65.85	其他商業	2005年9月6日	2042年11月6日
江國用(商2005)第103261號	17層	65.85	其他商業	2005年9月6日	2042年11月6日
江國用(商2005)第103262號	16層	65.85	其他商業	2005年9月6日	2042年11月6日
江國用(商2005)第103263號	15層	65.85	其他商業	2005年9月6日	2042年11月6日
江國用(商2005)第103264號	14層	65.85	其他商業	2005年9月6日	2042年11月6日
江國用(商2005)第103265號	13層	65.85	其他商業	2005年9月6日	2042年11月6日
江國用(商2005)第103266號	12層	65.85	其他商業	2005年9月6日	2042年11月6日
江國用(商2005)第103267號	11層	65.85	其他商業	2005年9月6日	2042年11月6日
江國用(商2005)第103268號	10層	65.85	其他商業	2005年9月6日	2042年11月6日
江國用(商2005)第103269號	9層	65.85	其他商業	2005年9月6日	2042年11月6日
江國用(商2005)第103270號	8層	65.85	其他商業	2005年9月6日	2042年11月6日

(3) 根據武漢市房地產管理局發出之45份房屋所有權證，總建築面積104,555.89平方米之該發展項目部份房屋所有權歸屬於新世界發展(武漢)有限公司。房屋所有權證的詳情如下所述：

證書編號	建築面積 *(平方米)*	用途	地址	發出日期
武房權證市字第200520479號	2,325.78	辦公	8層	2005年8月9日
武房權證市字第200520480號	2,325.78	辦公	9層	2005年8月9日
武房權證市字第200520481號	2,325.78	辦公	10層	2005年8月9日
武房權證市字第200520482號	2,325.78	辦公	11層	2005年8月9日
武房權證市字第200520483號	2,325.78	辦公	12層	2005年8月9日
武房權證市字第200520484號	2,325.78	辦公	13層	2005年8月9日
武房權證市字第200520485號	2,325.78	辦公	14層	2005年8月9日
武房權證市字第200520486號	2,325.78	辦公	15層	2005年8月9日
武房權證市字第200520487號	2,325.78	辦公	16層	2005年8月9日
武房權證市字第200520488號	2,325.78	辦公	17層	2005年8月9日
武房權證市字第200520489號	2,325.78	辦公	18層	2005年8月9日

證書編號	建築面積 *(平方米)*	用途	地址	發出日期
武房權證市字第200520490號	2,325.78	辦公	19層	2005年8月9日
武房權證市字第200520491號	2,325.78	辦公	20層	2005年8月9日
武房權證市字第200520492號	2,325.78	辦公	21層	2005年8月9日
武房權證市字第200520493號	2,325.78	辦公	22層	2005年8月9日
武房權證市字第200520494號	2,325.78	辦公	23層	2005年8月9日
武房權證市字第200520495號	2,325.78	辦公	24層	2005年8月9日
武房權證市字第200520496號	2,325.78	辦公	25層	2005年8月9日
武房權證市字第200520477號	2,325.78	辦公	26層	2005年8月9日
武房權證市字第200520497號	2,325.78	辦公	28層	2005年8月9日
武房權證市字第200520498號	2,442.08	辦公	29層	2005年8月9日
武房權證市字第200520499號	2,442.08	辦公	30層	2005年8月9日
武房權證市字第200520500號	2,442.08	辦公	31層	2005年8月9日
武房權證市字第200520501號	2,442.08	辦公	32層	2005年8月9日
武房權證市字第200520502號	2,442.08	辦公	33層	2005年8月9日
武房權證市字第200520503號	2,442.08	辦公	34層	2005年8月9日
武房權證市字第200520504號	2,442.08	辦公	35層	2005年8月9日
武房權證市字第200520505號	2,442.08	辦公	36層	2005年8月9日
武房權證市字第200520506號	2,442.08	辦公	37層	2005年8月9日
武房權證市字第200520507號	2,442.08	辦公	38層	2005年8月9日
武房權證市字第200520508號	2,442.08	辦公	39層	2005年8月9日
武房權證市字第200520509號	2,555.22	辦公	40層	2005年8月9日
武房權證市字第200520510號	2,555.22	辦公	41層	2005年8月9日
武房權證市字第200520511號	2,555.22	辦公	42層	2005年8月9日
武房權證市字第200520512號	2,555.22	辦公	43層	2005年8月9日
武房權證市字第200520513號	2,555.22	辦公	44層	2005年8月9日
武房權證市字第200520514號	2,555.22	辦公	45層	2005年8月9日
武房權證市字第200520515號	2,555.22	辦公	46層	2005年8月9日
武房權證市字第200520516號	2,555.22	辦公	47層	2005年8月9日
武房權證市字第200520517號	2,555.22	辦公	48層	2005年8月9日
武房權證市字第200520518號	2,555.22	辦公	49層	2005年8月9日
武房權證市字第200520519號	2,555.22	辦公	50層	2005年8月9日
武房權證市字第200520520號	2,624.72	辦公	52層	2005年8月9日
武房權證市字第200520521號	202.75	辦公	54層	2005年8月9日
武房權證市字第200520478號	242.52	辦公	55層	2005年8月9日

(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) 新世界發展(武漢)有限公司已合法取得該物業之土地使用權及房屋所有權並為該物業之唯一擁有人；

(ii) 該物業受一項按揭規限；及

(iii) 新世界發展(武漢)有限公司在轉讓、租賃或以其他方式處置該物業之前須取得承按人的書面同意。.

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年2月28日現況下之市值
168	中國 上海市 黃浦區 淮海中路300號 上海香港新世界 大廈寫字樓部份	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，建於佔地面積約為9,953平方米的近似長方形的地盤上。 該物業包括總可租賃面積約為3,704.25平方米的寫字樓部份。 該發展項目已獲授土地使用權，年期於2048年4月20日屆滿，作綜合用途。	該物業目前由貴集團佔用。	人民幣170,000,000元 (貴集團應佔50%權益： 人民幣85,000,000元)

附註：

(1) 根據日期為2012年1月17日之營業執照編號310000400109275(市局)，貴公司的共同控制企業上海新世界淮海物業發展有限公司已註冊成立，註冊資本為美元108,500,000元。

(2) 根據上海市房屋土地資源管理局於2006年11月9日發出之房地產權證編號滬房地盧字(2006)第003200號，佔地面積為9,953平方米之該物業土地使用權及建築面積為130,384.17平方米之物業房屋所有權已歸屬於上海新世界淮海物業發展有限公司。

(3) 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) 上海新世界淮海物業發展有限公司已合法取得該物業之土地使用權及房屋所有權並為該物業唯一擁有人；

(ii) 該物業受一項按揭規限；及

(iii) 上海新世界淮海物業發展有限公司須獲得承按人事先書面同意後方可轉讓、租賃或以其他方式處置該物業。

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年2月28日現況下之市值
169	中國 貴州省 貴陽市 金陽新區 金朱路1號 貴陽金陽新世界 (前稱為貴陽 金陽區項目) 西區商業大樓 B棟部份	貴陽金陽新世界(「該發展項目」)擬建為商業╱住宅綜合發展項目，將分期發展，建於兩幅總佔地面積約為2,149,849.30平方米之不規則形地盤。 該物業包括建築面積約為2,329.70平方米之西商業大樓B座部份。 該發展項目已獲授土地使用權，年期為70年(作住宅用途)、40年(作商業用途)及50年(作其他用途)。	該物業目前由　貴集團佔用。	人民幣14,000,000元 (貴集團應佔50%實際權益*(附註)*： 人民幣7,000,000元)

附註：

(1) 根據日期為2012年10月19日之營業執照編號520100400043942，　貴公司的全資附屬公司貴陽新世界房地產有限公司已註冊成立，註冊資本為美元221,350,000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，該發展項目之土地使用權歸屬於貴陽新世界房地產有限公司。國有土地使用權證的詳情如下所述：

證書編號	發出日期	用途	佔地面積 *(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

*附註：*根據本公司與新世界發展一家全資附屬公司Solar Leader Limited(「Solar Leader」)於2006年9月11日訂立之參與協議，Solar Leader於該等物業項目有50%參與權益。

證書編號	發出日期	用途	佔地面積 *(平方米)*	屆滿日期
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	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	110,836.20	2057年7月11日

(3) 根據貴陽市住房和城鄉建設局於2011年6月10日發出之建築竣工證書建2011-105號，建築面積18,902.05平方米之部份建築工程已完成及記錄。

(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者；

(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；及

(iii) 貴陽新世界房地產有限公司已取得國有土地使用權證及竣工證。在竣工及遵守相關法規及程序後，貴陽新世界房地產有限公司在取得房屋所有權證並無法律障礙。

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年2月28日現況下之市值
170	中國 廣東省 廣州市 增城區 新塘鎮花園東路6號 廣州新塘新世界花園 寫字樓部份	廣州新塘新世界花園(「該發展項目」)是一個大型住宅發展項目，擬分期建設。該發展項目建於一幅總佔地面積為350,799.96平方米之不規則形地盤。 該物業包括該發展項目之寫字樓部份，建築面積約為1,325.86平方米，於2008年落成。 該發展項目已獲授土地使用權，年期分別為作商業／住宅用途於2063年4月9日屆滿及作住宅用途於2074年12月29日屆滿。	該物業目前由　貴集團佔用，作辦公用途。	人民幣10,000,000元 (貴集團應佔62.5%權益： 人民幣6,250,000元)

附註：

(1) 根據日期為2013年4月3日之營業執照編號440101400010959，　貴公司共同控制企業廣州恒盛房地產發展有限公司已註冊成立，註冊資本為人民幣79,597,000元。

(2) 根據廣州市國土資源和房屋管理局於2008年9月25日發出之房地產權證粵房地證字第C6637420號，總建築面積1,325.86平方米之該物業房屋所有權歸屬於廣州恒盛房地產發展有限公司。

(3) 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) 廣州恒盛房地產發展有限公司已合法取得該物業之土地使用權及房屋所有權，廣州恒盛房地產發展有限公司為該物業之唯一擁有人；

(ii) 根據相關法律及法規，廣州恒盛房地產發展有限公司可合法轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置該物業；及

(iii) 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2014年2月28日現況下之市值
171	中國 山東省 濟南市 槐蔭區道德街 濟南陽光花園 寫字樓部份	濟南陽光花園(「該發展項目」)包括多幅總佔地總面積約為204,314.80平方米的不規則形地盤，計劃發展成為一個分期興建的大型商業／住宅綜合發展項目。 該發展項目第一期及第二期分別於2005年及2008年落成，並自落成起開售。該發展項目第三期現正開發中，而該發展項目其餘各期尚待開發。 該物業包括該發展項目第二期的已落成部份，建築面積約為2,187.21平方米。 該物業已獲授土地使用權，土地使用權期限至2041年6月6日及2071年6月6日屆滿，分別作公共設施及住宅用途。	該物業現時由貴集團佔用。	人民幣19,600,000元 (貴集團應佔100%權益： 人民幣19,600,000元)

附註：

(1) 根據日期為2012年1月16日之營業執照編號370100400000143， 貴公司的全資附屬公司濟南新世界陽光發展有限公司已註冊成立，註冊資本為美元69,980,000元。

(2) 根據濟南市人民政府發出之7份國有土地使用權證，該發展項目的土地使用權業權歸濟南新世界陽光發展有限公司所有。國有土地使用權證的詳情如下所述：

證書編號	發出日期	用途	佔地面積 *(平方米)*	屆滿日期
槐蔭國用(2007)第0300002號	2007年1月15日	住宅	53,154.40	2071年6月6日
槐蔭國用(2006)第0300112號	2006年10月11日	住宅	17,078.20	2071年6月6日

證書編號	發出日期	用途	佔地面積 *(平方米)*	屆滿日期
槐蔭國用(2006)第0300110號	2006年10月11日	住宅	44,589.00	2071年6月6日
槐蔭國用(2006)第0300111號	2006年10月11日	住宅	1,256.00	2071年6月6日
槐蔭國用(2007)第0300001號	2007年1月15日	住宅	68,050.10	2071年6月6日
槐蔭國用(2006)第0300107號	2006年10月11日	公建用地	6,518.80	2041年6月6日
槐蔭國用(2006)第0300108號	2006年10月11日	公建用地	13,668.30	2041年6月6日

(3) 根據濟南市房屋管理局於2009年8月6日發出之房屋所有權證濟房權證槐字第116541號，該發展項目建築面積為5,525.60平方米部份的房屋所有權歸濟南新世界陽光發展有限公司所有。

(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) 濟南新世界陽光發展有限公司已合法取得該物業之土地使用權及房屋所有權。濟南新世界陽光發展有限公司為該物業之唯一擁有人；

(ii) 濟南新世界陽光發展有限公司有權轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置該物業；及

(iii) 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2014年2月28日現況下之市值
172	中國 遼寧省 瀋陽市 和平區 瀋陽新世界花園 寫字樓及停車場部份	瀋陽新世界花園(「該發展項目」)包括5塊相鄰地塊，總佔地面積約為1,742,000.00平方米，預計將會分期發展成為設備齊全的住宅區。 該發展項目的第1D期於2008年6月落成，自落成以來已悉數出售；該發展項目的第2A期及第2B期分別於2010年12月及2013年12月落成，自落成以來可供銷售。該發展項目的其餘各期目前正等待發展。 該物業包括該發展項目的寫字樓部份，總建築面積約為23,739.94平方米。 該物業亦包括第2A期的25個停車位，總建築面積約為1,052.00平方米。 該發展項目已獲授50年土地使用權，年期於2048年6月8日屆滿，作綜合用途。	該物業現時由貴集團佔用。	人民幣137,000,000元 (貴集團應佔100%權益： 人民幣137,000,000元)

附註：

(1) 根據日期為2013年12月17日之營業執照編號210100402001651，貴公司的全資附屬公司新世界(瀋陽)房地產開發有限公司已註冊成立，註冊資本為人民幣3,647,800,000元。

(2) 根據瀋陽市規劃和國土資源局發出之兩份國有土地使用權證，該發展項目的土地使用權已授予新世界(瀋陽)房地產開發有限公司所有。國有土地使用權證的詳情如下所述：

證書編號	發出日期	用途	佔地面積 *(平方米)*	屆滿日期	開發階段
瀋陽國用(2002)字第0231號	2002年8月2日	綜合	382,921.5	2048年6月8日	第1期
瀋陽國用(2011)字第0017號	2011年2月1日	綜合	237,517.7	2048年6月8日	第2A期

(3) 根據第1期及第2A期的國有土地使用權證，該土地部份已分拆，該兩份證書的其餘佔地面積分別為173,283.88平方米及194,014平方米。

(4) 根據瀋陽市城鄉建設委員會發出之11份房屋所有權初始登記，該發展項目總建築面積為9,521.35平方米部份已獲得竣工認證。房屋所有權初始登記的詳情如下所示：

地址	建築面積(平方米)	用途	發出日期
單元401	118.68	辦公	2012年3月14日
單元402	248.49	辦公	2012年3月14日
單元403	164.83	辦公	2012年3月14日
單元404	145.17	辦公	2012年3月14日
單元405	304.41	辦公	2012年3月14日
單元408	418.41	辦公	2012年3月14日
單元1A	5,052.84	辦公	2012年3月14日
單元2000	1,462.30	辦公	2012年3月14日
單元2100	1,462.22	辦公	2012年3月14日
單元101	112.64	辦公	2012年3月14日
商業中心	31.36	辦公	2012年3月14日

(5) 根據瀋陽市城鄉建設委員會發出之建築竣工證書2010年第1067號，該發展項目總建築面積為59,761平方米部份已獲得竣工認證。

(6) 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) 新世界(瀋陽)房地產開發有限公司已合法取得該物業之土地使用權，為該物業土地使用權該部份之唯一擁有人，有權轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置該物業土地使用權之該部份；

(ii) 新世界(瀋陽)房地產開發有限公司已就該物業樓宇取得房屋所有權初始登記(惟地下停車場除外)，有權轉讓、租賃或以其他方式處置該物業該部份；

(iii) 根據現有做法，瀋陽市國土局將不會就瀋陽市的任何地庫停車場發出業權文件。經新世界(瀋陽)房地產開發有限公司確認，該物業的該部份乃用於租賃；及

(iv) 根據監管規定，停車場運營商可在從相關部門辦妥手續及向公安機關備案後運營停車場。在遵守相關法規及程序後，新世界(瀋陽)房地產開發有限公司在取得停車場運營許可並無法律障礙。

	物業	概況及年期	佔用詳情		於2014年2月28日現況下之市值
173	中國 鞍山市 高新區 科技路及千華街 鞍山新世界花園 零售部份	鞍山新世界花園(「該發展項目」)計劃發展成為一個擁有地庫停車場及其他配套設施的住宅／商業綜合發展項目。該發展項目包括四幅總佔地面積約為539,557.60平方米的土地。 該發展項目的第IA期及第IIA期已分別於2011年6月及2013年6月落成。該發展項目第IA期及第IIA期的其餘部份現有待開發。 該物業包括該發展項目的零售部份，總建築面積約為3,297.49平方米。 該發展項目已獲授70年(作住宅用途)及40年(作商業用途)土地使用權。	該物業現時由	貴集團	人民幣16,000,000元 (貴集團應佔100%權益： 人民幣16,000,000元)

附註：

(1) 根據日期為2012年4月9日之營業執照編號210300400013106， 貴公司的全資附屬公司新世界(鞍山)房地產開發有限公司已註冊成立，註冊資本為人民幣1,240,000,000元。

(2) 根據鞍山市國土資源局於2008年6月18日發出之國有土地使用權證鞍國用(2008)字第600214號，該發展項目佔地面積為86,202.60平方米部份的土地使用權已授予新世界(鞍山)房地產開發有限公司所有，作綜合住宅用途。

(3) 根據鞍山市城鄉建設委員會發出之3份建築竣工證書，該發展項目建築面積為65,288.00平方米部份已獲得竣工認證。建築竣工證書的詳情如下：

證書編號	**發出日期**	**地址**	**建築面積** *(平方米)*
2011年第185號	2011年6月30日	3座第IA期	33,628.00
2011年第186號	2011年6月30日	4座第IA期	30,277.00
2011年第190號	2011年6月30日	23座第IA期	1,383.00

(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) 新世界(鞍山)房地產開發有限公司已合法取得該物業第IA期及第IIA期之土地使用權，為該物業該部份之唯一擁有人，有權轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置該物業土地使用權之非按揭部份；就土地使用權之按揭部份而言，新世界(鞍山)房地產開發有限公司於轉讓、租賃或以其他方式處置該物業該部份之前，須取得承按人之書面同意；及

(ii) 新世界(鞍山)房地產開發有限公司已取得該物業第IA期及第IIA期樓宇的建築竣工證書。在遵守相關法規及程序後，新世界(鞍山)房地產開發有限公司在取得房地產業權證書並無法律障礙。

第六類 — 貴集團於中國持有之在建資產

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年2月28日現況下之市值
174	中國 貴州省 貴陽市金陽新區 金朱路1號 貴陽金陽新世界 (前稱為貴陽金陽區項目) 西區商業大樓 D棟部份	貴陽金陽新世界(「該發展項目」)為一個擬分期發展的商業／住宅綜合發展項目，建於兩幅總佔地面積約為2,149,849.30平方米的不規則形地盤。 該物業包括該發展項目的零售部份，規劃建築面積約為5,869.00平方米，預計於2014年落成。 該發展項目已獲授70年(作住宅用途)、40年(作商業用途)及50年(作其他用途)土地使用權。	該物業現時在建。	人民幣72,000,000元 (貴集團應佔50%實際權益*(附註)*： 人民幣36,000,000元)

附註：

(1) 根據日期為2012年10月19日之營業執照編號520100400043942， 貴公司的全資附屬公司貴陽新世界房地產有限公司已註冊成立，註冊資本為美元221,350,000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，該發展項目的土地使用權已授予貴陽新世界房地產有限公司所有。國有土地使用權證的詳情如下所述：

證書編號	發出日期	用途	佔地面積 *(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

附註： 根據本公司與新世界發展一家全資附屬公司Solar Leader Limited(「Solar Leader」)於2006年9月11日訂立之參與協議，Solar Leader於該等物業項目有50%參與權益。

證書編號	發出日期	用途	佔地面積 *(平方米)*	屆滿日期
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	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	110,836.20	2057年7月11日

(3) 根據貴陽市規劃局於2006年8月9日發出之建設用地規劃許可證金陽(2006)-36號，佔地面積約為2,935.13畝之該發展項目已獲准開發。

(4) 根據貴陽市規劃局於2011年1月28日發出之建設工程規劃許可證建字第520000201024870號，建築面積為18,333.49平方米之該發展項目部份已獲准興建。

(5) 根據貴陽市住房和城鄉建設委員會於2013年6月20日發出之建設工程施工許可證第520101201209181101號，建築面積為10,846.82平方米之該發展項目部份建築工程已獲准動工。

(6) 據　貴集團所告知，該物業於估值日期之已產生建築成本及預計未償付建築成本分別約為人民幣54,342,000元及人民幣240,000元。因此，吾等於估值時已計及上述成本。吾等認為，擬開發該物業之總開發價值(假設於估值日期已竣工)估計約為人民幣78,600,000元。

(7) 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興建該物業之一切必要批文、許可證及登記。貴陽新世界房地產有限公司根據相關許可證有權興建該物業；及

(iv) 貴陽新世界房地產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。在遵守及完成相關法規及程序後，貴陽新世界房地產有限公司在取得房屋所有權證並無法律障礙。

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年2月28日現況下之市值
175	中國 貴州省 貴陽市金陽新區 金朱路1號 貴陽金陽新世界 (前稱為貴陽金陽區項目) 西區商業大樓G棟 貴陽新世界酒店	貴陽金陽新世界(「該發展項目」)為一個擬分期發展的商業╱住宅綜合發展項目，建於兩幅總佔地面積約為2,149,849.30平方米的不規則形地盤，項目開發完成後將包括兩間酒店。 該物業包括一間酒店，建築面積約為39,521.00平方米，預計於2014年落成。 該發展項目已獲授70年(作住宅用途)、40年(作商業用途)及50年(作其他用途)土地使用權。	該物業現時在建。	人民幣396,000,000元 (貴集團應佔50%實際權益*(附註)*： 人民幣198,000,000元)

附註：

(1) 根據日期為2012年10月19日之營業執照編號520100400043942， 貴公司的全資附屬公司貴陽新世界房地產有限公司已註冊成立，註冊資本為美元221,350,000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，該發展項目的土地使用權已授予貴陽新世界房地產有限公司所有。國有土地使用權證的詳情如下所述：

證書編號	發出日期	用途	佔地面積*(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

*附註：*根據本公司與新世界發展一家全資附屬公司Solar Leader Limited(「Solar Leader」)於2006年9月11日訂立之參與協議，Solar Leader於該等物業項目有50%參與權益。

證書編號	發出日期	用途	佔地面積 *(平方米)*	屆滿日期
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	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	110,836.20	2057年7月11日

(3) 根據貴陽市規劃局於2006年8月9日發出之建設用地規劃許可證金陽(2006)-36號，佔地面積約為2,935.13畝之該發展項目已獲准開發。

(4) 根據貴陽市規劃局於2011年2月14日發出之建設工程規劃許可證建字第520000201024889號，建築面積為80,787.31平方米之該物業部份已獲准興建。

(5) 根據貴陽市住房和城鄉建設局於2011年3月9日發出之建設工程施工許可證第520101201102220101號，該發展項目建築面積為70,584.5平方米及10,202.81平方米之G棟及F棟建築工程已獲准動工。

(6) 據 貴集團所告知，該物業於估值日期之已產生建築成本及預計未償付建築成本分別約為人民幣320,460,000元及人民幣54,989,000元。因此，吾等於估值時已計及上述成本。吾等認為，擬開發該物業之總開發價值(假設於估值日期已竣工)估計約為人民幣514,000,000元。

(7) 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興建該物業之一切必要批文、許可證及登記。貴陽新世界房地產有限公司根據相關許可證有權興建該物業；

(iv) 貴陽新世界房地產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。在遵守及完成相關法規及程序後，貴陽新世界房地產有限公司在取得房屋所有權證並無法律障礙；

(v) 該物業之土地使用權部份及G座建築工程受按揭限制；及

(vi) 經承按人批准後，貴陽新世界房地產有限公司可轉讓該物業之按揭部份。

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年2月28日現況下之市值
176	中國 貴州省 貴陽市金陽新區 金朱路1號 貴陽金陽新世界 (前稱為貴陽金陽區項目) 西區商業大樓F棟 貴陽貝爾特酒店	貴陽金陽新世界(「該發展項目」)為一個擬分期發展的商業╱住宅綜合發展項目，建於兩幅總佔地面積約為2,149,849.30平方米的不規則形地盤，項目開發完成後將包括兩間酒店。 該物業包括一間酒店，建築面積約為10,203.00平方米，預計於2014年落成。 該發展項目已獲授70年(作住宅用途)、40年(作商業用途)及50年(作其他用途)土地使用權。	該物業現時在建。	人民幣89,000,000元 (貴集團應佔50%實際權益*(附註)*：人民幣44,500,000元)

附註：

(1) 根據日期為2012年10月19日之營業執照編號520100400043942， 貴公司的全資附屬公司貴陽新世界房地產有限公司已註冊成立，註冊資本為美元221,350,000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，該發展項目的土地使用權已授予貴陽新世界房地產有限公司所有。國有土地使用權證的詳情如下所述：

證書編號	發出日期	用途	佔地面積*(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

*附註：*根據本公司與新世界發展一家全資附屬公司Solar Leader Limited(「Solar Leader」)於2006年9月11日訂立之參與協議，Solar Leader於該等物業項目有50%參與權益。

證書編號	發出日期	用途	佔地面積 *(平方米)*	屆滿日期
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	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	110,836.20	2057年7月11日

(3) 根據貴陽市規劃局於2006年8月9日發出之建設用地規劃許可證金陽(2006)-36號，佔地面積約為2,935.13畝之該發展項目已獲准開發。

(4) 根據貴陽市規劃局於2011年2月14日發出之建設工程規劃許可證建字第520000201024889號，建築面積為80,787.31平方米之該物業部份已獲准興建。

(5) 根據貴陽市住房和城鄉建設局於2011年3月9日發出之建設工程施工許可證第520101201102220101號，該發展項目建築面積為70,584.5平方米及10,202.81平方米之G棟及F棟建築工程已獲准動工。

(6) 據 貴集團所告知，該物業於估值日期之已產生建築成本及預計未償付建築成本分別約為人民幣71,529,000元及人民幣4,993,000元。因此，吾等於估值時已計及上述成本。吾等認為，擬開發該物業之總開發價值(假設於估值日期已竣工)估計約為人民幣107,000,000元。

(7) 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興建該物業之一切必要批文、許可證及登記。貴陽新世界房地產有限公司根據相關許可證有權興建該物業；及

(iv) 貴陽新世界房地產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。在遵守及完成相關法規及程序後，貴陽新世界房地產有限公司在取得房屋所有權證並無法律障礙。

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年2月28日現況下之市值
177	中國 遼寧省 瀋陽市 和平區 瀋陽新世界中心 會議中心	瀋陽新世界中心包括一幅佔地面積約為196,462.00平方米的土地。 該發展項目計劃分三期發展成為大型住宅／商業／酒店／寫字樓綜合體，包括兩幢酒店大樓、三幢服務式公寓大樓、兩幢寫字樓，下面是五層會展及商場、一層商用地庫以及兩層地庫停車場。 該物業包括該發展項目第一期的會議中心，建築面積約為117,954.88平方米，預計於2015年1月落成。 該物業已獲授土地使用權，年期於2048年6月8日屆滿，作綜合用途。	該物業現時在建。	人民幣646,000,000元 （貴集團應佔100%權益： 人民幣646,000,000元）

附註：

(1) 根據日期為2013年12月17日之營業執照編號210100402001651， 貴公司的全資附屬公司新世界(瀋陽)房地產開發有限公司已註冊成立，註冊資本為人民幣3,647,800,000元。

(2) 根據瀋陽市規劃和國土資源局於2011年6月24日發出之國有土地使用權證瀋陽國用(2011)第0104號，該發展項目總佔地面積為207,469.30平方米的土地使用權已授予新世界(瀋陽)房地產開發有限公司所有，土地使用權年期於2048年6月8日屆滿，作綜合用途。

(3) 根據瀋陽市規劃和國土資源局於2007年12月18日發出之建設用地規劃許可證瀋規土證字2007年第0252號，總佔地面積約為196,462.00平方米之該發展項目已獲准開發。

(4) 根據瀋陽市規劃和國土資源局於2013年1月18日發出之建設工程規劃許可證建字第210100201300002號，總建築面積為738,697平方米之該物業已獲准興建。

(5) 根據瀋陽市城鄉建設委員會於2013年5月23日發出之建設工程施工許可證第210100201305231801號，總建築面積為401,549平方米之該物業部份建築工程已獲准動工。

(6) 據 貴集團所告知，該物業於估值日期之已產生建築成本及預計未償付建築成本分別約為人民幣567,718,000元及人民幣846,740,000元。因此，吾等於估值時已計及上述成本。吾等認為，擬開發該物業之總開發價值(假設於估值日期已竣工)估計約為人民幣1,864,000,000元。

(7) 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) 新世界(瀋陽)房地產開發有限公司已合法取得該物業之土地使用權。新世界(瀋陽)房地產開發有限公司為該物業土地使用權之唯一擁有人；

(ii) 該物業之土地使用權可由新世界(瀋陽)房地產開發有限公司根據相關法律及規例依法轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置；

(iii) 新世界(瀋陽)房地產開發有限公司已取得建設該物業之第一期及第二期部份之一切必要批文、許可證及登記，而且在遵守相關法規及程序後，新世界(瀋陽)房地產開發有限公司在取得房地產業權證書並無法律障礙；及

(iv) 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2014年2月28日現況下之市值
178	中國 遼寧省 瀋陽市 和平區 瀋陽新世界中心 瀋陽新世界酒店	瀋陽新世界中心包括一幅佔地面積約為196,462.00平方米的土地。 該發展項目計劃分三期發展成為大型住宅／商業／酒店／寫字樓綜合體，包括兩幢酒店大樓、三幢服務式公寓大樓、兩幢寫字樓，下面是五層會展及商場、一層商用地庫以及兩層地庫停車場。 該物業包括該發展項目第一期的瀋陽新世界酒店，建築面積約為91,815.04平方米，預計於2015年1月落成。 該物業已獲授土地使用權，年期於2048年6月8日屆滿，作綜合用途。	該物業的第一期及第二期部份現時在建。 該物業其餘各期現時空置。	人民幣570,000,000元 （貴集團應佔100%權益： 人民幣570,000,000元）

附註：

(1) 根據日期為2013年12月17日之營業執照編號210100402001651， 貴公司的全資附屬公司新世界(瀋陽)房地產開發有限公司已註冊成立，註冊資本為人民幣3,647,800,000元。

(2) 根據瀋陽市規劃和國土資源局於2011年6月24日發出之國有土地使用權證瀋陽國用(2011)第0104號，該發展項目總佔地面積為207,469.30平方米的土地使用權業權歸新世界(瀋陽)房地產開發有限公司所有，土地使用權年期於2048年6月8日屆滿，作綜合用途。

(3) 根據瀋陽市規劃和國土資源局於2007年12月18日發出之建設用地規劃許可證瀋規土證字2007年第0252號，總佔地面積約為196,462.00平方米之該發展項目已獲准開發。

(4) 根據瀋陽市規劃和國土資源局於2013年1月18日發出之建設工程規劃許可證建字第210100201300002號，總建築面積為738,697平方米之該物業已獲准興建。

(5) 根據瀋陽市城鄉建設委員會於2013年5月23日發出之建設工程施工許可證第210100201305231801號，總建築面積為401,549平方米之該物業部份建築工程已獲准動工。

(6) 據 貴集團所告知，該物業於估值日期之已產生建築成本及預計未償付建築成本分別約為人民幣426,695,000元及人民幣629,178,000元。因此，吾等於估值時已計及上述成本。吾等認為，擬開發該物業之總開發價值(假設於估值日期已竣工)估計約為人民幣1,494,000,000元。

(7) 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) 新世界(瀋陽)房地產開發有限公司已合法取得該物業之土地使用權。新世界(瀋陽)房地產開發有限公司為該物業土地使用權之唯一擁有人；

(ii) 該物業之土地使用權可由新世界(瀋陽)房地產開發有限公司根據相關法律及規例依法轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置；

(iii) 新世界(瀋陽)房地產開發有限公司已取得興建該物業之第一期及第二期部份之一切必要批文、許可證及登記，而且在遵守相關法規及程序後，新世界(瀋陽)房地產開發有限公司在取得房地產業權證書並無法律障礙；及

(iv) 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2014年2月28日現況下之市值
179	中國 遼寧省 瀋陽市 和平區 瀋陽新世界中心 瀋陽貝爾特酒店	瀋陽新世界中心包括一幅佔地面積約為196,462.00平方米的土地。 該發展項目計劃分三期發展成為大型住宅／商業／酒店／寫字樓綜合體，包括兩幢酒店大樓、三幢服務式公寓大樓、兩幢寫字樓，下面是五層會展及商場、一層商用地庫以及兩層地庫停車場。 該物業包括該發展項目第二期的貝爾特酒店，建築面積約為40,029.98平方米，預計於2015年1月落成。 該物業已獲授土地使用權，年期於2048年6月8日屆滿，作綜合用途。	該物業現時在建。	人民幣209,000,000元 （貴集團應佔100%權益： 人民幣209,000,000元）

附註：

(1) 根據日期為2013年12月17日之營業執照編號210100402001651， 貴公司的全資附屬公司新世界(瀋陽)房地產開發有限公司已註冊成立，註冊資本為人民幣3,647,800,000元。

(2) 根據瀋陽市規劃和國土資源局於2011年6月24日發出之國有土地使用權證瀋陽國用(2011)第0104號，該發展項目總佔地面積為207,469.30平方米的土地使用權已授予新世界(瀋陽)房地產開發有限公司所有，土地使用權年期於2048年6月8日屆滿，作綜合用途。

(3) 根據瀋陽市規劃和國土資源局於2007年12月18日發出之建設用地規劃許可證瀋規土證字2007年第0252號，總佔地面積約為196,462.00平方米之該發展項目已獲准開發。

(4) 根據瀋陽市規劃和國土資源局於2013年1月18日發出之建設工程規劃許可證建字第210100201300002號，總建築面積為738,697平方米之該物業已獲准興建。

(5) 根據瀋陽市城鄉建設委員會於2013年5月23日發出之建設工程施工許可證第210100201305231801號，總建築面積為401,549平方米之該物業部份建設工程已獲准動工。

(6) 據 貴集團所告知，該物業於估值日期之已產生建築成本及預計未償付建築成本分別約為人民幣152,242,000元及人民幣127,967,000元。因此，吾等於估值時已計及上述成本。吾等認為，擬開發該物業之總開發價值(假設於估值日期竣工)估計約為人民幣418,000,000元。

(7) 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) 新世界(瀋陽)房地產開發有限公司已合法取得該物業之土地使用權。新世界(瀋陽)房地產開發有限公司為該物業土地使用權之唯一擁有人；

(ii) 該物業之土地使用權可由新世界(瀋陽)房地產開發有限公司根據相關法律及規例依法轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置；

(iii) 新世界(瀋陽)房地產開發有限公司已取得興建該物業之第一期及第二期部份之一切必要批文、許可證及登記，而且在遵守相關法規及程序後，新世界(瀋陽)房地產開發有限公司在取得房地產業權證書並無法律障礙；及

(iv) 該物業並無按揭及其他產權負擔。

第七類 — 貴集團於中國持有之已簽約物業

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年2月28日現況下之市值
180	中國 北京市 東城區 廣渠門內大街 北京新裕家園	北京新裕家園(「該發展項目」)包括兩幅總佔地面積約為443,239.00平方米的不規則形地盤，計劃發展成為一個大型住宅／商業綜合發展項目。待落成後，該發展項目將包括北京新裕家園的2、3及4座，以及北京新裕家園餘下部份。 該發展項目的3及4座已於2004年落成並且售罄。該發展項目的2座亦已於2007年落成，並自落成起開售，而該發展項目其餘各期尚待開發。 該物業包括該發展項目其餘已規劃各期，於全面竣工後，將提供以下概約建築面積： **建築面積** *平方米* 住宅 251,000.00 零售 99,800.00 辦公 135,100.00 配套設施 191,900.00 677,800.00	該物業有待開發。	人民幣9,388,000,000元 (貴集團應佔70%權益： 人民幣6,571,600,000元)

概況及年期

待落成後，該物業將包括2,394個停車位，總建築面積約為119,700.00平方米。

該發展項目已獲授土地使用權，作住宅用途。

附註：

(1) 根據2011年2月14日發出之營業執照編號110000410056635， 貴公司的共同控制企業北京崇文新世界房地產發展有限公司已註冊成立，註冊資本為美元225,400,000元。

(2) 根據北京市國土資源局(「授予人」)與北京崇文新世界房地產發展有限公司(「甲方」)訂立之8份國有建設用地使用權出讓合同，授予人同意將總佔地面積為285,049.00平方米之該物業土地使用權授予甲方。上述合同所訂明之主要條件(其中包括)如下：

合同編號	佔地面積*(平方米)*	土地用途	屆滿日期	發出日期
京地出合字(2006)第0346號	56,799.00	住宅及商業	40年(作商業用途)、70年(作住宅用途)	2006年7月7日
京地出合字(2006)第0347號	33,100.00	住宅及商業	40年(作商業用途)、70年(作住宅用途)	2006年7月7日
京地出合字(2006)第0348號	13,900.00	商業	40年(作商業用途)	2006年7月7日
京地出合字(2006)第0349號	85,900.00	住宅及商業	40年(作商業用途)、70年(作住宅用途)	2006年7月7日
京地出合字(2006)第0350號	18,900.00	住宅及商業	40年(作商業用途)、70年(作住宅用途)	2006年7月7日
京地出合字(2006)第0351號	14,850.00	商業	40年(作商業用途)	2006年7月7日
京地出合字(2006)第0352號	58,100.00	住宅及商業	40年(作商業用途)、70年(作住宅用途)	2006年7月7日
京地出合字(2006)第0353號	3,500.00	商業	40年(作商業用途)	2006年7月7日

(3) 據 貴集團所告知，該物業於估值日期之已產生建築成本及預計未償付建築成本分別約為人民幣220,405,247元及人民幣4,231,945,000元。因此，吾等於估值時已計及上述成本。吾等認為，擬開發該物業之總開發價值(假設於估值日期已竣工)估計約為人民幣33,438,140,000元。

(4) 根據 貴集團的特別指示，吾等於估值時已計及該物業的未付拆遷費用約人民幣7,741,661,000元。吾等乃以該物業的100%權益(不計及 貴集團與其他於該物業中擁有權益的人士所訂立的任何合約安排)為基準進行估值。

(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) 北京崇文新世界房地產發展有限公司已就該等物業訂立8份土地出讓合同及已繳付相關土地出讓合同所訂定的土地出讓金。在遵守相關程序(請見附註(6))以及與北京市國土資源局落實補地價金額(即北京崇文新世界房地產發展有限公司已支付的土地出讓金與符合建築工程動工條件後發展項目各期工程動工之前應付的金額的差額)後，北京崇文新世界房地產發展有限公司在取得房地產業權契據並無法律障礙；及

(ii) 該物業並無按揭及其他產權負擔。

(6) 該物業現時正等待開發，地盤現正進行拆遷。因該項目地盤面積達約285,049平方米，預計拆遷將分期完成。整體拆遷預計將於2019年年末之前完成。於完成拆遷後，崇文將申請國有土地使用權證並預計可於正常申請期內取得。

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年2月28日現況下之市值
181	中國 海南省 海口市 海甸島 海口美麗沙項目餘下部份	海口美麗沙項目包括一幅總佔地面積約為2,204,909.20平方米的不規則形地盤，計劃發展成為一個擁有配套及停車場設施的大型住宅／商業／辦公／酒店綜合發展項目。該發展項目的該物業各部份，現有待開發。 落成後，該物業將包括以下概約建築面積： **建築面積** *平方米* 住宅 759,038.30 商業 83,163.50 酒店 174,686.00 配套設施 78,585.50 1,095,473.30 落成後，該物業亦將會包括9,229個停車位。 該物業已獲授70年(作住宅用途)及40年(作商業用途)土地使用權。	該物業現有待開發。	人民幣2,398,000,000元 (貴集團應佔100%權益： 人民幣2,398,000,000元)

附註：

(1) 根據日期為2013年6月13日之營業執照編號460100400001591， 貴公司的全資附屬公司新世界中國地產(海口)有限公司已註冊成立，註冊資本為美元600,000,000元。

(2) 根據海口市國土環境資源局與新世界中國地產(海口)有限公司於2005年11月14日訂立之國有土地使用權出讓合同市土環資用批字(2005)第10號，前者將一幅總佔地面積2,204,895.19平方米的地塊的土地使用權授予後者，而上述合同所訂明之主要條件(其中包括)如下：

(i)	用途	:	住宅、商業及公共設施
(ii)	土地使用年期	:	70年(作住宅用途)、40年(作商業用途)及50年(作公共設施用途)
(iii)	容積率	:	≤0.6
(iv)	總建築面積	:	≤1,320,000平方米
(v)	密度	:	≤15%
(vi)	綠化面積	:	≥60%
(vii)	土地出讓金	:	人民幣1,808,014,055.80元

(3) 根據海口市國土資源局與新世界中國地產(海口)有限公司於2011年12月2日訂立之國有土地使用權出讓合同補充協議，該發展項目(佔地面積為20,843.56平方米)的土地使用權部份已變更為另一幅佔地面積為20,857.57平方米的土地。對上述協議所訂明之主要條件作出之若干修訂(其中包括)如下：

(i)	土地使用年期	:	70年(作住宅用途)、40年(作商業用途)及50年(作公共設施用途)
(ii)	容積率	:	≤0.9
(iii)	總建築面積	:	≤1,980,000平方米
(iv)	綠化面積	:	≥35%

(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) 該發展項目之土地出讓金經已悉數繳清。在遵守相關法規及程序(包括就有關數幅土地的動工開發及完工的預定日期與國土資源局訂立協議)後，新世界中國地產(海口)有限公司在取得房地產業權證書並無法律障礙。 貴公司預計上述程序可於2014年8月完成。

1. 責任聲明

本計劃文件的刊行已經由新世界發展董事批准，彼等共同及個別就本計劃文件所載的資料(有關新世界中國集團的資料除外)的準確性承擔全部責任，並確認經作出一切合理查詢後就彼等所深知，在本計劃文件所表達的意見(新世界中國或其董事表達的意見除外)是經過適當及審慎考慮後作出，且本計劃文件沒有遺漏其他事實而致使本計劃文件中的任何陳述(有關新世界中國集團的資料除外)產生誤導。

本計劃文件的刊行已經由要約人董事批准，彼等共同及個別就本計劃文件所載的資料(有關新世界中國集團的資料除外)的準確性承擔全部責任，並確認經作出一切合理查詢後就彼等所深知，在本計劃文件所表達的意見(新世界中國或其董事表達的意見除外)是經過適當及審慎考慮後作出，且本計劃文件沒有遺漏其他事實而致使本計劃文件中的任何陳述(有關新世界中國集團的資料除外)產生誤導。

2. 新世界中國之證券權益披露

就計劃文件本附錄三第2及第3段而言，「擁有權益」及「權益」具有證券及期貨條例(香港法例第571章)第XV部所賦予的相同涵義。

於最後實際可行日期，除本計劃文件之第IV部 — 新世界中國董事會函件標題為「4. 新世界中國股權架構及計劃股份」一段及本計劃文件之第VII部 — 說明函件標題為「8. 新世界中國股權架構及計劃股份」一段所披露者外：

(a) 要約人並無擁有任何新世界中國股份、新世界中國購股權或有關新世界中國股份之可換股證券、認股權證、認購權或衍生工具；

(b) 要約人之董事概無於任何新世界中國股份、新世界中國購股權或有關新世界中國股份之可換股證券、認股權證、認購權或衍生工具中擁有權益；及

(c) 要約人一致行動人士概無擁有或控制任何新世界中國股份、新世界中國購股權或有關新世界中國股份之可換股證券、認股權證、認購權或衍生工具。

3. 買賣新世界中國之證券

就本段而言，「相關期間」指公告日期前六個月當日起至最後實際可行日期止期間。

於相關期間，要約人及其董事概無買賣任何新世界中國股份、新世界中國購股權或與新世界中國股份有關之可換股證券、認股權證、認購權或衍生工具以換取價值。

於相關期間，部份要約人一致行動人士(要約人董事除外)已買賣新世界中國股份及新世界中國購股權以換取價值，有關詳情如下：

(a) 買賣新世界中國股份

買賣

姓名	日期	交易	以有值代價進行買賣之新世界中國股份數目	每股新世界中國股份成交價 *(港元)*
鄭志明先生	2014年2月28日	售出	106,400	4.61
HSBC Bank PLC	2013年9月19日	售出	40,000	3.96
HSBC Bank PLC	2013年10月2日	售出	4,000	3.88
HSBC Bank PLC	2013年11月26日	售出	200	4.11
HSBC Bank PLC	2013年11月27日	售出	584	3.91
HSBC Bank PLC	2013年11月27日	售出	2,000	3.91
HSBC Bank PLC	2013年11月28日	售出	2,000	3.91
HSBC Bank PLC	2013年12月2日	售出	2,000	3.93
HSBC Bank PLC	2013年12月2日	售出	292	3.95
HSBC Bank PLC	2013年12月13日	售出	2,000	3.75
HSBC Bank PLC	2013年12月13日	售出	22,000	3.74
HSBC Bank PLC	2013年12月20日	售出	14,000	3.79
HSBC Bank PLC	2013年12月20日	售出	2,000	3.79
HSBC Bank PLC	2014年1月30日	售出	8,000	4.09

姓名	日期	交易	以有值代價進行買賣之新世界中國股份數目	每股新世界中國股份成交價 *(港元)*
HSBC Bank PLC	2014年2月26日	售出	292	4.56
HSBC Bank PLC	2014年2月26日	售出	2,000	4.56
HSBC Bank PLC	2014年3月3日	售出	4,000	4.55
HSBC Bank PLC	2014年3月10日	售出	2,000	5.07
HSBC Bank PLC	2013年9月27日	買入	18,000	3.92
HSBC Bank PLC	2013年11月26日	買入	2,000	4.32
HSBC Bank PLC	2013年11月26日	買入	286,000	4.11
HSBC Bank PLC	2013年11月27日	買入	2,000	3.91
HSBC Bank PLC	2013年12月2日	買入	2,000	4.04
HSBC Bank PLC	2013年12月2日	買入	4,000	4.04
HSBC Bank PLC	2013年12月2日	買入	2,000	3.95
HSBC Bank PLC	2014年2月4日	買入	26,000	4.15
HSBC Bank PLC	2014年2月6日	買入	10,000	4.06
HSBC Bank PLC	2014年2月14日	買入	38,000	4.40
HSBC Bank PLC	2014年2月26日	買入	2,000	4.55
HSBC Bank PLC	2014年2月26日	買入	2,000	4.56
HSBC Bank PLC	2014年3月3日	買入	264,000	4.57
HSBC Bank PLC	2014年3月4日	買入	6,000	4.75
HSBC Bank PLC	2014年3月4日	買入	12,000	4.75
滙豐	2013年11月4日	買入	70,000	4.25
滙豐	2013年11月4日	買入	190,000	4.26
滙豐	2013年11月4日	買入	60,000	4.27

姓名	日期	交易	以有值代價進行買賣之新世界中國股份數目	每股新世界中國股份成交價 *(港元)*
滙豐	2013年11月4日	買入	312,000	4.28
滙豐	2013年11月4日	買入	50,000	4.29
滙豐	2013年11月5日	買入	18,000	4.23
滙豐	2013年11月5日	買入	12,000	4.24
滙豐	2013年11月5日	買入	68,000	4.25
滙豐	2013年11月5日	買入	104,000	4.26
滙豐	2013年11月5日	買入	160,000	4.27
滙豐	2013年11月5日	買入	314,000	4.28
滙豐	2013年11月5日	買入	6,000	4.29
滙豐	2013年11月6日	買入	18,000	4.25
滙豐	2013年11月6日	買入	34,000	4.26
滙豐	2013年11月6日	買入	92,000	4.27
滙豐	2013年11月6日	買入	538,000	4.28
滙豐	2013年11月7日	買入	54,000	4.24
滙豐	2013年11月7日	買入	32,000	4.25
滙豐	2013年11月7日	買入	48,000	4.26
滙豐	2013年11月7日	買入	158,000	4.27
滙豐	2013年11月7日	買入	162,000	4.28
滙豐	2013年11月7日	買入	6,000	4.30
滙豐	2013年11月7日	買入	62,000	4.31
滙豐	2013年11月7日	買入	128,000	4.32
滙豐	2013年11月7日	買入	32,000	4.33
滙豐	2013年11月8日	售出	42,000	4.29
滙豐	2013年11月14日	售出	130,000	4.30
滙豐	2013年11月15日	售出	402,000	4.37
滙豐	2013年11月18日	售出	32,000	4.31
滙豐	2013年11月18日	售出	46,000	4.32
滙豐	2013年11月18日	售出	480,000	4.33
滙豐	2013年11月18日	售出	150,000	4.34
滙豐	2013年11月18日	售出	248,000	4.35
滙豐	2013年11月18日	售出	108,000	4.36
滙豐	2013年11月18日	售出	62,000	4.37
滙豐	2013年11月18日	售出	74,000	4.38
滙豐	2013年11月18日	售出	30,000	4.39
滙豐	2013年11月18日	售出	6,000	4.41
滙豐	2013年11月18日	售出	82,000	4.42
滙豐	2013年11月18日	售出	46,000	4.43
滙豐	2013年11月19日	售出	10,000	4.21
滙豐	2013年11月19日	售出	56,000	4.22
滙豐	2013年11月19日	售出	146,000	4.23
滙豐	2013年11月19日	售出	60,000	4.24

姓名	日期	交易	以有值代價進行買賣之新世界中國股份數目	每股新世界中國股份成交價 *(港元)*
滙豐	2013年11月19日	售出	38,000	4.25
滙豐	2013年11月19日	售出	150,000	4.26
滙豐	2013年11月19日	售出	280,000	4.27
滙豐	2013年11月19日	售出	294,000	4.28
滙豐	2013年11月19日	售出	206,000	4.29
滙豐	2013年11月19日	售出	56,000	4.30
滙豐	2013年11月19日	售出	20,000	4.31
滙豐	2013年11月19日	售出	8,000	4.32
滙豐	2013年11月19日	售出	40,000	4.33
滙豐	2013年11月26日	買入	102,000	4.35
滙豐	2013年11月26日	買入	284,000	4.20
滙豐	2013年11月26日	買入	270,000	4.18
滙豐	2013年11月26日	售出	600,000	4.12
滙豐	2013年11月26日	售出	500,000	4.11
滙豐	2013年11月26日	售出	500,000	4.14
滙豐	2014年1月14日	買入	2,000	4.03
滙豐	2014年1月14日	買入	16,000	4.04
滙豐	2014年1月14日	買入	36,000	4.05
滙豐	2014年2月13日	售出	2,000	4.38
滙豐	2014年2月25日	售出	2,000	4.44
滙豐	2014年2月25日	售出	2,000	4.45
滙豐	2014年2月25日	售出	2,000	4.47
滙豐	2014年2月25日	售出	16,000	4.48
滙豐	2014年2月25日	售出	8,000	4.49
滙豐	2014年3月3日	買入	2,000	4.54
滙豐	2014年3月3日	買入	30,000	4.55
滙豐	2014年3月3日	買入	136,000	4.56
滙豐	2014年3月3日	買入	76,000	4.57
滙豐	2014年3月3日	買入	56,000	4.58
滙豐	2014年3月3日	買入	44,000	4.59

(b) 買賣新世界中國購股權

姓名	授出日期	可行使期間	新世界中國購股權數目	新世界中國購股權項下新世界中國股份數目	每股新世界中國股份行使價 *(港元)*	新世界中國購股權行使日期	已支付總行使價 *(港元)*
鄭志雯女士	2008年12月29日	2009年1月30日至2014年1月29日	785,269	785,269	1.29	2014年1月21日	1,012,997.01

除上文所披露者外，於相關期間，概無要約人一致行動人士曾以有值代價買賣任何新世界中國股份、新世界中國購股權或與新世界中國股份有關之可換股證券、認股權證、認購權或衍生工具。

4. 與要約有關之安排

於最後實際可行日期，

(a) 並無向新世界中國任何董事提供利益以作為與計劃及建議有關的離職補償或在其他方面的補償；

(b) 要約人或任何要約人一致行動人士與任何新世界中國董事或近期新世界中國董事、新世界中國股東或近期新世界中國股東概無訂立任何關於或依據計劃及建議結果的協議、安排或諒解(包括任何賠償安排)；

(c) 要約人或任何要約人一致行動人士與任何其他人士概無訂立收購守則規則22註釋8所述有關類別的安排；

(d) 概無擁有或控制新世界中國股份、新世界中國購股權或有關新世界中國股份之可換股證券、認股權證、認購權或衍生工具之人士向要約人或新世界發展作出不可撤銷承諾，以於法院會議或股東特別大會按其所持新世界中國股份投票贊成或反對有關計劃之決議案。新世界發展及要約人已表示將就彼等持有之新世界中國股份投票贊成於股東特別大會上將予提呈之決議案。

(e) 概無新世界中國股份、新世界中國購股權或有關新世界中國股份之可換股證券、認股權證、認購權或衍生工具由要約人或任何要約人一致行動人士借入或借出(已由要約人一致行動人士轉借或出售的借入證券(如有)除外)；

(f) 要約人概無作為訂約方而涉及可能會或可能不會援引或尋求援引計劃及建議的條件的情況的協議或安排。

(g) 要約人無意將根據計劃所收購的任何新世界中國股份轉讓、押記或質押予任何其他人士，亦無與任何第三方就此訂立任何協議、安排或諒解。

5. 其他資料

(a) 要約人為一家於1970年10月6日在香港註冊成立之有限責任公司，為新世界發展之全資附屬公司。要約人的註冊辦事處位於香港中環皇后大道中18號新世界大廈30樓。

(b) 要約人董事為：

鄭家純博士
陳觀展先生
歐德昌先生

(c) 新世界發展為一家於1970年5月29日在香港註冊成立之有限責任公司。新世界發展註冊辦事處位於香港中環皇后大道中18號新世界大廈30樓。新世界發展及要約人最終控股股東為Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited(「**CYTF**」)及Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited(「**CYTFII**」)。CYTF及CYTFII董事均為拿督鄭裕彤博士、鄭家純博士、孫鄭麗霞女士、杜鄭秀霞女士及鄭家成先生。CYTF及CYTFII的註冊辦事處均位於P.O. Box 957, Offshore Incorporations Centre, Road Town, Tortola, British Virgin Islands。

(d) 新世界發展董事為：

執行董事：
鄭家純博士
鄭志剛先生
陳觀展先生
紀文鳳小姐
鄭志恒先生
鄭志雯女士
歐德昌先生

非執行董事：
杜惠愷先生
鄭家成先生

獨立非執行董事：
楊秉樑先生
查懋聲先生
（查懋聲先生之替任董事：查懋成先生）
何厚浠先生
李聯偉先生
梁祥彪先生

(e) 滙豐於香港的註冊辦事處位於香港中環皇后大道中一號。

(f) 本計劃文件之中英文版本如有任何歧義，概以英文版為準。

1. 責任聲明

計劃文件中所載有關新世界中國集團的資料由新世界中國提供。新世界中國的董事已批准刊發本計劃文件，彼等共同及個別對本計劃文件所載的有關新世界中國集團的資料的準確性承擔全部責任，並經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，新世界中國或其董事於本計劃文件所表達的意見乃經適當及審慎考慮後作出，及本計劃文件並無遺漏任何事實，致使本計劃文件中有關新世界中國集團的任何陳述產生誤導。

2. 股本

於最後實際可行日期：

(a) 新世界中國的法定股本為3,000,000,000.00港元，分為30,000,000,000股新世界中國股份；

(b) 新世界中國的已發行股本約為868,063,174.6港元，分為8,680,631,746股新世界中國股份；

(c) 由2013年6月30日(即新世界中國上一個財政年度末)起直至最後實際可行日期，新世界中國因獲行使新世界中國購股權而發行17,034,929股新的新世界中國股份；

(d) 就資本、股息及投票權利而言，所有新世界中國股份在所有方面均具有同等地位；

(e) 共有31,815,549份新世界中國購股權。按本計劃文件第VII部—說明函件標題為「9. 第13條要約」一段中的各新世界中國購股權適用行使價列表所載，新世界中國購股權的行使價介乎2.262港元至4.01港元。倘根據購股權計劃相關條文，任何該等新世界中國購股權於最後購股權行使日期或之前獲行使，則任何因有關未行使新世界中國購股權獲行使而於計劃記錄日期前發行之新世界中國股份將受計劃約束，並符合資格參與計劃。倘所有該等新世界中國購股權均於最後購股權行使日期或之前獲行使，則會發行合共31,815,549股新的新世界中國股份；及

(f) 除新世界中國購股權之外，新世界發展、要約人或新世界中國概無發行其他認購權、衍生工具、認股權證或可轉換或交換成新世界中國股份之其他證券。

3. 市價

下表載列新世界中國股份於(i)最後實際可行日期；(ii)最後交易日；及(iii)公告日期前六個月起計至最後實際可行日期止期間每個曆月之最後一個營業日於聯交所之收市價：

	每股新世界中國股份之收市價 *(港元)*
2013年9月30日	3.90
2013年10月31日	4.26
2013年11月29日	4.00
2013年12月31日	3.75
2014年1月30日	4.09
2014年2月28日	4.63
2014年3月10日(最後交易日)	5.14
2014年3月31日	6.54
2014年4月30日	6.43
2014年5月14日(最後實際可行日期)	6.45

於公告日期前六個月起計截至最後實際可行日期止期間，新世界中國股份於聯交所所報之最低及最高收市價，分別為於2013年12月18日及2013年12月27日的每股新世界中國股份3.69港元及於2014年3月14日的每股新世界中國股份6.63港元。

註銷價每股計劃股份6.80港元較新世界中國股份於2014年3月10日(即最後交易日)，在聯交所所報收市價每股5.14港元，溢價約32.3%。

4. 權益披露

就本段而言，「擁有權益」及「權益」之涵義與證券及期貨條例第XV部所賦予者相同。

於新世界發展之權益

於最後實際可行日期，新世界中國董事於新世界發展股份擁有之權益如下：

(a) *新世界發展股份之好倉*

董事姓名	新世界發展股份數目				於最後實際可行日期佔新世界發展已發行股本百分比
	個人權益	家族權益	法團權益	總計	
鄭家純博士	—	600,000	—	600,000	0.01
方承光先生	213,182	—	—	213,182	0.00

(b) *相關新世界發展股份之好倉*

根據新世界發展之購股期權計劃，以下新世界中國董事擁有可認購新世界發展股份的購股權的個人權益，故此被視為於相關新世界發展股份中擁有權益。彼等於最後實際可行日期持有新世界發展之購股權之詳情如下：

董事姓名	授出日期	可行使期間	購股權數目	每股新世界發展股份行使價 *(港元)*
鄭家純博士	2012年3月19日	*附註(i)*	10,638,838	9.184
鄭家成先生	2012年3月19日	*附註(i)*	531,941	9.184
鄭志剛先生	2012年3月19日	*附註(i)*	3,723,592	9.184
鄭志雯女士	2012年3月19日	*附註(i)*	3,191,650	9.184
方承光先生	2012年3月19日	*附註(ii)*	1,865,286	9.184
李聯偉先生	2012年3月19日	*附註(i)*	531,941	9.184

附註：

(i) 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。

(ii) 分為3批，行使期分別由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。

於新世界中國之權益

於最後實際可行日期，新世界中國董事於新世界中國股份擁有之權益如下：

(a) *新世界中國股份之好倉*

董事姓名	新世界中國股份數目				於最後實際可行日期佔新世界中國已發行股本百分比
	個人權益	家族權益	法團權益	總計	
鄭家純博士	29,985,826	4,387,500	117,610,200 *(附註)*	151,983,526	1.75
鄭家成先生	755,961	—	—	755,961	0.01
鄭志雯女士	953,669	—	—	953,669	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

附註： 此等新世界中國股份由鄭家純博士全資擁有的一家公司實益擁有。

上述所有新世界中國董事(要約人一致行動人士鄭家純博士、鄭家成先生、鄭志雯女士及李聯偉先生除外)均擬就其本身將受計劃約束的實益股權投票贊成計劃。

(b) *相關新世界中國股份之好倉*

根據於2002年11月26日採納之新世界中國購股權計劃，以下新世界中國董事獲授新世界中國購股權，有權認購新世界中國股份，故此被視為於相關新世界中國股份中擁有權益。彼等於最後實際可行日期持有新世界中國購股權之詳情如下：

董事姓名	授出日期	可行使期間	新世界中國購股權數目	每股新世界中國股份行使價（港元）
鄭家純博士	2011年1月18日	*附註(i)*	2,077,922	3.036
鄭家成先生	2011年1月18日	*附註(i)*	831,169	3.036
鄭志剛先生	2011年1月18日	*附註(ii)*	935,066	3.036
方承光先生	2011年1月18日	*附註(i)*	449,481	3.036
顏文英女士	2011年1月18日	*附註(i)*	1,038,961	3.036
鄭維志博士	2011年1月18日	*附註(i)*	311,688	3.036
田北俊議員	2011年1月18日	*附註(i)*	311,688	3.036
李聯偉先生	2011年1月18日	*附註(i)*	311,688	3.036

附註：

(i) 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。

(ii) 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。

上述所有新世界中國董事均擬就其於計劃記錄日期前未獲行使的新世界中國購股權接受第13條要約。

確認

除本計劃文件附錄四標題為「權益披露」一段及第IV部—新世界中國董事會函件及第VII部—說明函件所披露者外，於最後實際可行日期：

(a) 新世界中國及新世界中國董事均無於任何新世界發展股份或要約人股份或任何與新世界發展股份或要約人股份有關之可換股證券、認股權證、認購權或衍生工具中擁有權益；

(b) 概無新世界中國董事於任何新世界中國股份或任何與新世界中國股份有關之可換股證券、認股權證、認購權或衍生工具中擁有權益；

(c) 概無新世界中國附屬公司、新世界中國或新世界中國集團任何其他成員的退休基金或新世界中國顧問(按收購守則中「聯繫人」定義第(2)類別指定(獲豁免自營買賣商除外))擁有或控制任何新世界中國股份或任何與新世界中國股份有關之可換股證券、認股權證、認購權或衍生工具；

(d) 新世界中國或按收購守則中「聯繫人」定義第(1)、(2)、(3)或(4)類別歸屬其任何聯繫人概無與任何人士訂立收購守則之規則22註釋8所述有關類別安排；

(e) 與新世界中國有關的非豁免全權委託基金經理及自營買賣商概無擁有或控制任何新世界中國股份或任何有關新世界中國股份之可換股證券、認股權證、認購權或衍生工具；及

(f) 新世界中國或任何新世界中國董事概無借入或借出任何新世界中國股份或任何與新世界中國股份有關之可換股證券、認股權證、認購權或衍生工具。

5. 買賣新世界發展股份、要約人股份及新世界中國股份

就本段而言，「相關期間」指自公告日期前六個月當日起至最後實際可行日期止期間。

於相關期間，新世界中國或任何新世界中國董事已買賣新世界發展股份、要約人股份或新世界中國股份或與新世界發展股份、要約人股份或新世界中國股份有關之可換股證券、認股權證、認購權或衍生工具以換取價值，有關詳情如下：

買賣新世界發展股份

董事姓名	日期	交易	以有值代價進行買賣之新世界發展股份數目	總值 *(港元)*
方承光先生	2014年4月7日	出售供股股份	60,000	102,600.00
方承光先生	2014年4月11日	出售供股股份	11,060	20,679.80

買賣新世界中國股份

董事姓名	日期	交易	以有值代價進行買賣之新世界中國股份數目	總值 *(港元)*
鄭志雯女士	2014年1月21日	行使新世界中國購股權	785,269	1,012,997.01
方承光先生	2013年11月15日	出售新世界中國股份	200,000	872,000.00
方承光先生	2013年11月18日	出售新世界中國股份	12,000	53,400.00
方承光先生	2013年11月21日	行使新世界中國購股權	70,000	212,520.00
方承光先生	2013年11月21日	出售新世界中國股份	70,000	301,602.00

於相關期間，除「買賣新世界發展股份、要約人股份及新世界中國股份」一段所披露者外：

(a) 新世界中國或任何新世界中國董事概無以有值代價買賣任何新世界發展股份或要約人股份或任何與新世界發展股份或要約人股份相關之可換股證券、認股權證、認購權或衍生工具；

(b) 概無任何新世界中國董事以有值代價買賣任何新世界中國股份或任何與新世界中國股份相關之可換股證券、認股權證、認購權或衍生工具；

(c) 概無新世界中國附屬公司、新世界中國或新世界中國集團任何其他成員的退休基金或新世界中國顧問(按收購守則中「聯繫人」定義第(2)類別指定(獲豁免自營買賣商除外))以有值代價買賣任何新世界中國股份或任何與新世界中國股份相關之可換股證券、認股權證、認購權或衍生工具；及

(d) 概無與新世界中國有關的非豁免全權委託基金經理及自營買賣商以有值代價買賣任何新世界中國股份或任何與新世界中國股份有關之可換股證券、認股權證、認購權或衍生工具。

6. 重大訴訟

於最後實際可行日期，就新世界中國董事所知，新世界中國集團之任何成員公司概無尚未完結或面臨威脅之重大訴訟或索償。

7. 重大合約

於公告日期前兩年直至最後實際可行日期(包括該日),新世界中國集團訂立了下列重大合約(並非於日常業務過程中訂立之合約):

(a) 於2012年3月29日由中銀國際亞洲有限公司、滙豐及新世界中國就新世界中國發行本金總額為人民幣2,800,000,000元的債券訂立認購協議,債券年利息率為8.50%並將於2015年4月11日或前後到期償還;

(b) 於2012年4月12日由中銀國際亞洲有限公司、滙豐及新世界中國就新世界中國發行本金總額為人民幣1,500,000,000元的債券訂立認購協議,債券年利息率為8.50%並將於2015年4月11日或前後到期償還;及

(c) 於2013年1月30日由中銀國際亞洲有限公司、滙豐及新世界中國就新世界中國發行本金總額為人民幣3,000,000,000元的債券訂立認購協議,債券年利息率為5.50%並將於2018年2月6日或前後到期償還。

8. 專家同意書及資格

名稱	資格
滙豐	根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、第4類(就證券提供意見)、第5類(就期貨合約提供意見)、第6類(就企業融資提供意見)及第9類(資產管理)受規管活動之持牌機構,並為銀行業條例(香港法例第155章)之持牌銀行
新百利	根據證券及期貨條例進行第1類(證券買賣)及第6類(就企業融資提供意見)受規管活動之持牌法團
萊坊	特許專業測量師及估值師

滙豐、新百利及萊坊已各自就本計劃文件的刊發及其載於計劃文件的意見、報告及/或函件及/或行文中所載的形式及涵義引述其名稱及/或意見、報告及/或函件提供書面同意,且迄今並無撤回同意書。

9. 其他事項

(a) 概無新世界中國之現有董事將獲提供任何利益作為與計劃及建議有關之離職補償或其他方面的補償。

(b) 於最後實際可行日期，新世界中國之任何董事與任何人士不存在任何協議或安排乃以計劃及建議的結果為條件或前提或在其他方面與計劃及建議有關。

(c) 要約人概無訂立於最後實際可行日期存續的任何重大合約，當中任何新世界中國董事擁有重大個人利益。

(d) 新世界中國之董事為：

執行董事：
鄭家純博士*(主席兼董事總經理)*
鄭家成先生
鄭志剛先生
鄭志雯女士
鄭志謙先生
方承光先生
顏文英女士

獨立非執行董事：
鄭維志博士
田北俊議員
李聯偉先生
葉毓強先生

(e) 新世界中國的公司秘書是顏文英女士。

(f) 新世界中國的註冊辦事處位於P.O. Box 309, Ugland House, Grand Cayman, KY1-1104, Cayman Islands。

(g) 新世界中國的香港主要營業地點位於香港中環皇后大道中18號新世界大廈一期9樓。

(h) 新世界中國的主要股份過戶登記處為Royal Bank of Canada Trust Company (Cayman) Limited，地址為4th Floor, Royal Bank House, 24 Shedden Road, George Town, Grand Cayman KY1-1110, Cayman Islands。

(i) 新世界中國的股份過戶登記處香港分處為卓佳標準有限公司，地址是香港皇后大道東183號合和中心22樓。

(j) 新百利的主要營業地點位於香港中環遮打道3A號香港會所大廈10樓。

(k) 於最後實際可行日期，新世界中國的董事概無與新世界中國或其任何附屬公司或聯營公司訂立任何服務合約，其為有效期剩餘長達12個月以上(不論通知期長短)的固定年期合約、具有12個月或以上通知期的持續性合約，或在公告日期前六個月訂立或修訂者，惟以下所披露者除外：

董事姓名	**相關任期的開始日期**	**相關任期的屆滿日期**
鄭志剛先生	2013年3月16日	2016年3月15日
鄭志謙先生	2013年1月8日	2016年1月7日
鄭志雯女士	2013年1月8日	2016年1月7日
葉毓強先生	2012年12月28日	2015年12月27日

*附注：*上述新世界中國董事的薪酬由新世界中國董事會之薪酬委員會檢討及由新世界中國董事會按年釐定。

備查文件

由2014年5月17日起至以下較早發生者：(i)生效日期或第13條要約截止日期(以較遲發生者為準)；及(ii)計劃、建議或第13條要約失效或被撤銷當天(以較遲發生者為準)止，以下文件的副本將會在(i)新世界中國的辦事處(地址是香港中環皇后大道中18號新世界大廈1期9樓)(逢星期一至星期五上午九時三十分至下午五時三十分)，(ii)新世界中國網站www.nwcl.com.hk；及(iii)證監會網站(www.sfc.hk)供予查閱：

(a) 新世界中國的組織章程大綱和細則；

(b) 要約人的組織章程大綱和細則；

(c) 新世界中國截至2011年、2012年及2013年6月30日止年度的年報；

(d) 新世界中國截至2013年12月31日止六個月中期報告；

(e) 新世界中國董事會函件(其全文載於本計劃文件第IV部)；

(f) 新世界中國獨立董事委員會函件(其全文載於本計劃文件第V部)；

(g) 新世界中國獨立財務顧問函件(其全文載於本計劃文件第VI部)；

(h) 萊坊發出的函件、估值概要及估值證書(其全文載於本計劃文件附錄二)；

(i) 本計劃文件附錄四—新世界中國的一般資料中標題為「7. 重大合約」一段所述的重大合約；

(j) 本計劃文件附錄四—新世界中國的一般資料中標題為「8. 專家同意書及資格」一段所述的書面同意；

(k) 本計劃文件附錄四—新世界中國的一般資料中標題為「9. 其他事項」一段之分段(k)所述的服務合約；及

(l) 本計劃文件。

開曼群島大法院
案件編號：2014年FSD第33號

有關
New World China Land Limited
（新世界中國地產有限公司）
及有關
開曼群島公司法（2013年修訂本）第86條

協議安排
訂約方
New World China Land Limited
（新世界中國地產有限公司）
及
計劃股份持有人

(A) 在本計劃內，除非與內容或者文義不符，否則下列詞彙分別具有其相對之處所載的涵義：

「營業日」	指	銀行於香港及開曼群島一般開門營業的日子（星期六、星期日及公眾假期除外）
「註銷價」	指	根據計劃，要約人應以現金向計劃股東支付之每股計劃股份6.80港元之註銷價
「公司法」	指	經綜合及修訂的開曼群島法例第22章公司法（1961年第3號法例）
「本公司」	指	新世界中國地產有限公司，在開曼群島成立之一家有限責任公司，其股份目前在聯交所主板上市（股份代碼：0917）
「條件」	指	計劃文件標題為「計劃及建議的條件」下所載之實施計劃之條件
「生效日期」	指	計劃根據公司法生效之日期

「執行人員」	指	證券及期貨事務監察委員會的企業融資部執行董事或其任何代表
「大法院」	指	開曼群島大法院
「Great Worth」	指	Great Worth Holdings Limited，新世界發展之一家非全資附屬公司
「High Earnings」	指	High Earnings Holdings Limited，新創建之一家全資附屬公司
「滙豐」	指	香港上海滙豐銀行有限公司，要約人關於計劃、建議及第13條要約之財務顧問。
「最後實際可行日期」	指	2014年5月14日，即為確定計劃文件所載若干資料的最後實際可行日期
「新世界中國獨立董事委員會」	指	由本公司董事會成立的本公司獨立董事委員會，委員會成員包括鄭維志博士、田北俊議員及葉毓強先生
「新世界中國獨立財務顧問」	指	新百利融資有限公司，新世界中國獨立董事委員會的獨立財務顧問
「新世界中國購股權」	指	根據購股權計劃不時授出，且各自與一股股份相關之尚未行使、已歸屬及未歸屬購股權
「新世界發展」	指	New World Development Company Limited（新世界發展有限公司），一家於香港成立之有限責任公司，為本公司之控股股東及要約人之母公司，其股份目前於聯交所主板上市（股份代號：0017）
「新創建」	指	NWS Holdings Limited（新創建集團有限公司），新世界發展之一家非全資附屬公司，其股份目前在聯交所主板上市（股份代號：0659）

「要約人」	指	Easywin Enterprises Corporation Limited(義榮企業有限公司),新世界發展之一家全資附屬公司
「要約人一致行動人士」	指	就本公司與要約人一致行動之人士,包括推定將與要約人就本公司一致行動之滙豐(但滙豐集團內作為獲豁免基金管理人之成員,且執行人員根據香港收購及合併守則認可其該等身份者除外)
「建議」	指	要約人透過計劃提出之本公司私有化建議
「股東名冊」	指	本公司股東名冊總冊或分冊(視情況而定)
「第13條要約」	指	滙豐以要約人之名義向新世界中國購股權持有人發出之要約
「計劃」	指	以現有形式(或須作出大法院可能批准或施加及獲要約人同意的任何修改或增補或條件)之協議安排
「計劃文件」	指	載有計劃詳情之日期為2014年5月17日之綜合文件
「計劃記錄日期」	指	2014年7月17日,或應已向股份持有人公告的其他時間及日期,即根據計劃釐定計劃股東享有註銷價權利的記錄日期
「計劃股份」	指	於計劃記錄日期之股份(要約人及新世界發展持有之股份除外)
「計劃股東」	指	於計劃記錄日期之計劃股份持有人
「購股權計劃」	指	本公司分別於2002年11月26日及2011年11月22日採納之購股權計劃
「股份」	指	本公司股本中每股0.10港元之普通股
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

(B) 本公司為於1996年8月28日在開曼群島根據公司法註冊成立之一家獲豁免有限股份公司。

(C) 於最後實際可行日期，本公司的法定股本為3,000,000,000港元，分為30,000,000,000股每股面值為0.10港元之單一類別股份。於最後實際可行日期，本公司的已發行股本為868,063,174.6港元，分為8,680,631,746股每股面值為0.10港元之股份。該等股份均已繳足股款，其餘法定股本則尚未發行。本公司的已發行股份自1999年7月起於聯交所主板上市及買賣。

(D) 新世界發展已透過要約人(其全資附屬公司)建議以計劃方式將本公司私有化。

(E) 計劃主要旨在註銷及廢除所有計劃股份，以及新世界發展(連同要約人)將持有本公司的100%已發行股本。

(F) 於最後實際可行日期，6,254,164,482股股份由要約人及要約人一致行動人士合法及／或實益擁有或控制，登記情況如下：

名稱	股份登記持有人	股份數目
要約人	要約人	237,041,727
	香港中央結算(代理人)有限公司	18,000,000
新世界發展	新世界發展	5,014,011,861
	香港中央結算(代理人)有限公司	707,965,783
High Earnings	High Earnings	93,073,738
Great Worth	Great Worth	22,508,064
滙豐集團	香港中央結算(代理人)有限公司	4,348,542
鄭家純博士	香港中央結算(代理人)有限公司	151,983,526
鄭家成先生	香港中央結算(代理人)有限公司	755,961
鄭志雯女士	香港中央結算(代理人)有限公司	953,669
李聯偉先生	香港中央結算(代理人)有限公司	387,448
杜惠愷先生	香港中央結算(代理人)有限公司	2,571,663
杜家駒先生	香港中央結算(代理人)有限公司	517,500
紀文鳳小姐	香港中央結算(代理人)有限公司	45,000

(G) 各要約人一致行動人士在按大法院指示召開以考慮及酌情批准計劃的會議上，將促使彼等擁有實益權益的任何股份不會被代表或表決。

(H) 新世界發展與要約人已向大法院承諾將受計劃約束，並將簽立及作出並促使簽立及作出為致使本計劃生效而可能必須或適宜由彼等各人簽立或作出的一切有關文件、行動及事宜。

計劃

第I部

註銷計劃股份

1. 於生效日期：

(a) 藉註銷及廢除計劃股份以削減本公司之已發行股本；

(b) 待有關股本削減生效後，隨即透過向要約人發行與所註銷及廢除的計劃股份相同數目的股份，將本公司的股本增加至其原先的金額；及

(c) 本公司須把其賬冊內因上文第(1)(b)段所述的股本削減而產生的進賬額，用作按面值全數繳足以入賬列作繳足方式發行予要約人的新股份。

第II部

註銷及廢除計劃股份的代價

2. 作為註銷及廢除計劃股份的代價，各計劃股東將就所持有的每股計劃股份向要約人收取註銷價。

第III部

一般事項

3. (a) 盡快且無論如何在不遲於生效日期後七(7)個營業日，要約人將向計劃股東發送或促使發送涉及根據計劃第2條應付該等計劃股東款額的支票。

(b) 倘本公司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)未收到任何內容相反的特定書面指示，則所有該等支票將放進註明收件人是該等計劃股東的預付郵資的信封內，並以平郵方式發送至在計劃記錄日期股東名冊所示其各自的地址，或(如屬聯名持有人)就有關聯名持有的股份當時在股東名冊內排名首位的有關持有人在計劃記錄日期股東名冊所示的地址。

(c) 郵寄支票的郵誤風險由收件人承擔，新世界發展、要約人、本公司及滙豐一概無須就有關郵件遺失或延誤負責。

(d) 各支票的抬頭人須是根據本第3條(b)段條文在載有該支票的信封上所註明的收件人，而任何支票的兑現即表示要約人已妥為支付該支票所代表的款項。

(e) 在根據本第3條(b)段寄發支票後滿六個曆月當日或之後，要約人將有權註銷或取消支付任何該等尚未兑現或未經兑現即退回的支票，並將該等支票所代表的全部款項存入本公司所選定的香港持牌銀行以要約人名義開立的存款賬戶。要約人將根據計劃的條款以信託形式為有權收取者持有該等款項，直至生效日期起計滿六年為止，在該日前，要約人仍將向其信納為有權收取者且本第3條(b)段所述支票尚未兑現而其為收款人的人士，支付根據計劃第2條應付的款項。要約人將行使其絕對酌情權，以釐定其是否信納任何人士就此享有權利，而要約人證明任何特定人士就此享有權利或不享有權利(視情況而定)的證書為不可推翻，且對聲稱在有關款項擁有權益的所有人士而言具有約束力。

(f) 在生效日期起計滿六年當日，要約人將獲免除履行根據計劃支付任何款項的任何其他責任。

(g) 本第3條(f)段須符合法律所施加的任何禁止條款或條件後方可生效。

(h) 待計劃股份註銷後，股東名冊將予更新，以反映該項註銷。

4. 在計劃記錄日期就持有任何數目計劃股份而現存的每份過戶文據及證書，在生效日期將不再有效作為該等計劃股份的過戶文據或證書，而各有關證書持有人將應要約人要求，須將有關證書交付要約人予以註銷。

5. 在計劃記錄日期就任何計劃股份向本公司作出的所有有效授權或相關指示，在生效日期將不再為有效的授權或指示。

6. 受限於條件已獲全面達成或按計劃文件標題為「計劃及建議的條件」下所載方式獲要約人豁免，計劃須在大法院批准計劃的命令副本已根據公司法第86條向開曼群島公司註冊處登記後隨即生效。

7. 除非計劃已在2014年8月31日(或要約人、本公司及滙豐可能協定或(在適用的範圍內)大法院在本公司及／或要約人申請時可能指定的較後日期(如有)，且在所有情況下，經執行人員許可)或之前生效，否則計劃將告失效。

8. 本公司與要約人可代表全體相關人士共同同意對計劃作出的任何修訂或增補，或大法院可能認為適合批准或施加的任何條件。

9. 本公司所委聘的顧問及律師(包括新世界中國獨立財務顧問)的一切費用、收費及開支將由本公司承擔；要約人所委聘的顧問及律師的一切費用、收費及開支將由要約人承擔；計劃的其他費用、收費及開支將由要約人與本公司平均分攤。

2014年5月17日

開曼群島大法院金融服務部

案件編號：2014年FSD第33號

有關公司法(2013年修訂本)第86條

及有關New World China Land Limited(新世界中國地產有限公司)

法院會議通告

茲通告根據就上述事項發出日期為2014年5月13日的命令(「**命令**」)，開曼群島大法院(「**法院**」)已指示New World China Land Limited(新世界中國地產有限公司)(「**本公司**」)股本中每股面值0.10港元的普通股持有人(惟New World Development Company Limited(新世界發展有限公司)及Easywin Enterprises Corporation Limited(義榮企業有限公司)除外)(「**持有人**」)召開會議(「**法院會議**」)，藉以考慮及酌情批准(不論有否修訂)本公司與計劃股東(定義見計劃)之間擬達成的協議安排(「**計劃**」)，及法院會議將於2014年6月16日下午二時三十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N101室舉行，敬請所有上述持有人屆時於上述地點及時間出席是次會議。計劃的副本及解釋計劃影響的說明函件的副本已納入一份綜合計劃文件，而本通告屬於綜合計劃文件的一部份。

綜合計劃文件的副本亦可向本公司股份過戶登記處香港分處索取。

該等持有人(惟計劃中所詳述須放棄投票的持有人除外)可親身出席法院會議表決，或委任另一人士(必須是個人，但不論是本公司股東與否)代其出席及表決。在2014年5月17日寄發予本公司股東日期為2014年5月17日的綜合計劃文件已隨附適用於法院會議的粉紅色代表委任表格。

就股份的聯名持有人而言，任何一名有關人士可親身或委派代表在法院會議上就該股份表決，如同其是唯一有權表決者；但倘若多於一名有關聯名持有人親身或委派代表出席法院會議，則就此出席的上述一名排名最先或(視情況而定)較先者方有權就有關聯名持有股份表決。就此而言，優先次序乃根據本公司股東名冊內就該聯名持有股份的聯名持有人排名先後確定，名列於首的股東為首席聯名股東。

敬請在不遲於2014年6月14日下午二時三十分將委任代表表格遞交至本公司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。

按照命令，法院已委任本公司執行董事顏文英女士，或倘其未能出席，則同為本公司執行董事的方承光先生，或倘其未能出席，則於命令日期之任何獨立非執行董事擔任法院會議主席，並已指示法院會議主席向法院彙報法院會議結果。

計劃須待其後向法院申請批准後，方可作實。

承法院命
New World China Land Limited
（新世界中國地產有限公司）

日期：2014年5月17日

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
中環皇后大道中18號
新世界大廈一期9樓

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：0917）

股東特別大會通告

茲通告New World China Land Limited（新世界中國地產有限公司）（「**本公司**」）將於2014年6月16日下午四時正（香港時間）（或緊隨同日在同一地點按開曼群島大法院指示召開的本公司股本中每股面值0.10港元的普通股持有人（惟New World Development Company Limited（新世界發展有限公司）及Easywin Enterprises Corporation Limited（義榮企業有限公司）除外）會議結束或休會後）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N101室舉行股東特別大會，藉以分別考慮及酌情通過（不論有否修訂）下列決議案為特別決議案及普通決議案：

特別決議案

「動議作為特別決議案：

(a) 批准本公司與計劃股份（定義見計劃）之持有人訂立日期為2014年5月17日之協議安排（「**計劃**」），其印刷本已提呈大會並經大會主席簽署以資識別，惟須受開曼群島大法院可能批准或施加之任何修訂、增補或條件所規限；及

(b) 為使計劃生效，於生效日期（定義見計劃），藉註銷及廢除計劃股份以削減本公司之已發行股本。」

普通決議案

「動議作為普通決議案：

(a) 待有關股本削減生效後，隨即透過向Easywin Enterprises Corporation Limited（義榮企業有限公司）發行與所註銷及廢除的計劃股份相同數目的股份，將本公司的股本增加至其原先的金額；及

(b) 本公司須將其賬冊內因上文特別決議案第(a)段所述的股本削減而產生的進賬額，用作按面值全數繳足以入賬列作繳足方式發行予Easywin Enterprises Corporation Limited(義榮企業有限公司)的新股份，因而謹此授權本公司董事配發及發行新股份；

(c) 謹此授權本公司一名董事就實施計劃而作出其認為必要及合宜之所有行動及事宜，包括(但不限於)同意開曼群島大法院可能認為適合施加予計劃之任何修訂或增補；及

(d) 謹此授權本公司任何一名董事向香港聯合交易所有限公司申請撤銷本公司股份的上市地位。

承董事會命
鄭家純博士
主席兼董事總經理

日期：2014年5月17日

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
中環皇后大道中18號
新世界大廈一期9樓

附註：

(a) 凡有權出席大會(或其任何續會)並於會上投票之股東，均有權委任一位或以上代表(必須為個人)代其出席，並於按股數投票時代其投票。受委代表毋須為本公司股東。

(b) 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可親身或委派代表於大會上就本公司該股份投票，猶如彼為唯一有權投票者；倘有一名以上之該等聯名登記持有人親身或委派代表出席，則排名最先者或(視情況而定)較先者方有權投票。就此而言，排名先後乃以本公司股東名冊內有關聯名登記持有人之排名次序為準。

(c) 本代表委任表格連同經簽署的授權書或其他授權文件(如有),或經由公證人簽署證明之該等授權書或授權文件副本,最遲須於大會或其任何續會指定舉行時間48小時前填妥並送達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。填妥及交回代表委任表格後,股東仍可親身出席大會並於會上投票。倘本公司股東於交回代表委任表格後出席大會,該代表委任表格將視為予以撤回。

(d) 隨附大會適用的代表委任表格。

(e) 上文所載特別決議案及普通決議案將以按股數投票方式表決。

(f) 於本通告日期,本公司執行董事為鄭家純博士、鄭家成先生、鄭志剛先生、鄭志雯女士、鄭志謙先生、方承光先生及顏文英女士;及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。

下文為就第13條要約寄發予新世界中國購股權持有人的第13條要約函件範本。

HSBC

香港上海滙豐銀行有限公司
香港
中環皇后大道中一號

敬啟者：

第13條要約
有關
Easywin Enterprises Corporation Limited
（義榮企業有限公司）
建議以協議安排的方式私有化
New World China Land Limited
（新世界中國地產有限公司）
（根據公司法第86條進行）

隨同本函件附奉由Easywin Enterprises Corporation Limited（義榮企業有限公司）(「**要約人**」)、New World Development Company Limited（新世界發展有限公司)(「**新世界發展**」)及New World China Land Limited（新世界中國地產有限公司)(「**新世界中國**」)聯合刊發日期與本函件日期相同的綜合計劃文件(「**計劃文件**」)。本函件所用但未有界定的詞彙，與計劃文件所界定者具相同涵義及解釋。本函件應與計劃文件一併閱覽。

新世界發展、要約人及新世界中國發佈日期為2014年3月13日的聯合公告(「**該公告**」)，其中載有(其中包括)，於2014年3月12日，要約人(新世界發展的全資附屬公司)已要求新世界中國董事會向計劃股東提出建議，內容關於建議根據公司法第86條以協議安排的方式將新世界中國私有化。誠如該公告所述，作為建議的一部份，要約人將根據收購守則之規則13向新世界中國購股權的持有人作出適當要約(即第13條要約)，以註銷每份已歸屬及未歸屬之新世界中國購股權。第13條要約須待計劃生效後方可作實。

本函件闡明　閣下就　閣下的未行使新世界中國購股權可以採取的行動。　閣下在作出考慮時，請參閱計劃文件。

另請　閣下垂注購股權計劃的條款及條件。

第13條要約之條款

吾等代表要約人根據購股權計劃之條款，向　閣下提出第13條要約，惟須待計劃生效後方可作實。

任何未行使新世界中國購股權(以於最後購股權行使日期或之前尚未行使者為限)將於生效日期後十四(14)日自動失效。　閣下可透過於規定截止日期前遞交一份已填妥的第13條要約接納表格(「**接納表格**」)以接納第13條要約。倘第13條要約成為無條件，則　閣下將有權收取新世界中國購股權要約價。

上述新世界中國購股權要約價指未行使新世界中國購股權的「透視」價，即註銷價超過未行使新世界中國購股權相關行使價的金額。

第13條要約須待計劃生效後方可作實。計劃的條件載於計劃文件的第VII部—說明函件中標題為「4. 計劃及建議的條件」一段。此外，新世界中國購股權要約價之所有付款將以港元支票支付。

閣下亦請參閱計劃文件的第VII部—說明函件中標題分別為「17. 海外新世界中國股東及新世界中國購股權持有人」、「18. 登記及付款」及「19. 稅務」等段。

閣下務請垂注計劃文件第V部所載新世界中國獨立董事委員會致計劃股東及新世界中國購股權持有人之函件，以及計劃文件第VI部所載新世界中國獨立財務顧問新百利融資有限公司之函件，分別載有新世界中國獨立董事委員會及新世界中國獨立財務顧問就計劃及第13條要約提出之推薦建議。

新世界中國購股權持有人可採取之行動

概括而言，　閣下就　閣下的未行使新世界中國購股權可作出如下選擇：

(a) 倘　閣下之任何尚餘新世界中國購股權於最後購股權行使日期或之前未獲行使，　閣下可透過該等未獲行使之尚餘新世界中國購股權在生效日期維持未獲行使，而根據本函件及計劃文件所載有關條款接納第13條要約，並最遲於2014年7月31日(星期四)下午四時三十分(香港時間)(或可能透過刊發公告知會　閣下之較後時間及／或日期)前，簽署及交回隨附已填妥之接納表格以收取新世界中國購股權要約價(倘計劃生效)；

(b) 閣下可於本函件日期(即2014年5月17日)後至最後購股權行使日期為止的任何時間，根據購股權計劃之條款悉數或以 閣下向新世界中國發出行使新世界中國購股權之通知書所指定數目行使 閣下之全部或任何未行使的已歸屬新世界中國購股權(以尚未行使者為限)。任何因上文所述未行使新世界中國購股權獲行使而發行之新世界中國股份將受計劃約束，並符合資格參與計劃。就此而言，有關計劃及建議的詳情請參閱計劃文件；或

(c) 不採取任何行動，在此情況下，倘計劃生效， 閣下之尚餘未獲行使新世界中國購股權將於生效日期後十四(14)日自動失效，而 閣下將不會獲得新世界中國購股權要約價及註銷價。

閣下所持每份未獲行使新世界中國購股權均屬獨立， 閣下須就每份購股權作出個別決定。

進一步詳情請參閱本函件其餘章節、計劃文件、接納表格及購股權計劃之條款。

於最後實際可行日期持有之尚未行使新世界中國購股權

有關 閣下於最後實際可行日期持有之尚未行使新世界中國購股權之資料，可向新世界中國之公司秘書索取。倘 閣下於最後實際可行日期後行使 閣下之任何未行使新世界中國購股權， 閣下僅可就該等於最後購股權行使日期仍未獲行使或未獲歸屬之尚未行使新世界中國購股權，接納第13條要約。

已失效之新世界中國購股權

務請注意，本函件或計劃文件概無任何部份旨在延長根據購股權計劃之條款而失效、將告失效或已經失效之新世界中國購股權之年期。 閣下不得行使根據其條款已告失效之新世界中國購股權或就該等購股權接納第13條要約。

專業意見

本函件所提供之資料旨在向 閣下提供事實詳情， 閣下可根據此等資料決定擬採取之行動。

閣下如對本函件、計劃文件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、註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

聲明

閣下一經簽署並交回已填妥之接納表格，即表示　閣下：

(a) 保證及確認　閣下接納第13條要約所涉及之每份新世界中國購股權為有效及存續，且不附帶任何留置權、押記、按揭及任何性質之第三方權益，以及　閣下知悉，一旦新世界中國購股權基於　閣下根據接納表格接納第13條要約而被註銷，任何有關新世界中國購股權之購股權證書或文件將告無效；

(b) 知悉並同意，就　閣下接納第13條要約涉及所有持有的新世界中國購股權，　閣下不再擁有任何權利及責任，並放棄對任何一方(包括要約人及新世界中國)的所有權利及索賠，及所有新世界中國購股權項下的所有權利及責任將被取消；

(c) 確認　閣下於接納表格上所作的決定不能被撤銷或更改；

(d) 授權新世界發展、要約人、新世界中國、滙豐及／或任何彼等可能指示之一名或多名人士各自代表　閣下作出一切行動及事宜，並填妥、修訂及簽立為使　閣下於接納表格上所作出的接納生效或就此而可能屬必要或適宜之任何文件，而　閣下謹此承諾簽立就該項接納而可能被要求之任何其他保證；

(e) 承諾確認及追認任何經或根據本函件及接納表格委任之授權人代表　閣下適當地或合法地採取之任何行動；及

(f) 確認　閣下已閱讀、理解及同意第13條要約之條款及條件(包括但不限於計劃文件、本函件及接納表格所載者)，以及　閣下已收到並閱讀計劃文件及本函件。

一般事項

(a) 新世界中國購股權持有人所交付或接收或發出的一切通訊、通告、接納表格、支票、證書及任何性質的其他文件將由彼等自行或其指定代理人交付或接收或發出，有關風險概由彼等承擔，而新世界發展、要約人、新世界中國或滙豐概不就可能由此引致的任何損失或任何其他責任承擔任何責任。

(b) 接納表格所載之條文構成第13條要約條款之一部份。

(c) 第13條要約及所有接納將受香港法例管轄及按其詮釋。

(d) 就第13條要約妥為簽立接納表格，即表示授權新世界發展、要約人、新世界中國、滙豐或任何彼等可能指示的人士可代表接納之新世界中國購股權持有人填妥及簽立接納表格及任何文件，並作出為向要約人或要約人所指示的人士註銷或歸屬新世界中國購股權持有人就涉及該項接納的未行使新世界中國購股權的一切權利而可能必要或權宜的任何其他行動。

(e) 即使接納表格未有嚴格按照接納表格及本函件要求填妥或收訖，包括指定收訖日期，倘要約人認為恰當，交回已妥為簽署之接納表格可被視作有效，猶如其已填妥及收訖。

(f) 閣下就特定之未行使新世界中國購股權填妥接納表格，即表示　閣下不可撤回地選擇授權新世界發展、要約人、新世界中國、滙豐及／或彼等各自的代理人向　閣下寄發或促使向　閣下寄發　閣下有權收取之款項，有關風險概由　閣下自行承擔。

接納第13條要約應採取之行動

為接納第13條要約，　閣下必須填妥及交回正式填妥及簽署的接納表格連同相關證書(如有)或證明向　閣下授出未行使新世界中國購股權的任何其他文件或其他所有權或權利文件(及／或就此所需的任何可信納的一項或多項彌償保證)，最遲於2014年7月31日(星期四)下午四時三十分(香港時間)(或可能經由公告通知　閣下的較後時間及／或日期)前一併交回新世界發展，地址為香港中環皇后大道中18號新世界大廈一期25樓，註明收件人為要約人董事會並註明「新世界中國地產有限公司—第13條要約」，以轉交要約人。倘若　閣下沒有填妥接納表格，受限於計劃生效後及以此為條件，　閣下之新世界中國購股權將於生效日期後十四(14)日自動失效。

在向要約人董事會交回接納表格前，請確保　閣下在見證人見證下簽署接納表格。

假設第13條要約將於2014年7月31日停止接納，預期有關新世界中國購股權要約價的款項將於第13條要約成為無條件日期及要約人收到填妥的接納表格當日(以較後者為準)後的七個營業日內支付。

概不會確認收到任何接納表格、相關證書(如有)或證明授出未行使新世界中國購股權的任何其他文件或其他所有權或權利文件(及╱或就此所需的任何可信納一項或多項彌償保證)。

責任聲明

新世界發展之董事共同及個別對本函件所載之資料(與新世界中國集團有關者除外)之準確性承擔全部責任,並經作出一切合理查詢後確認,就彼等所深知,在本函件所表達之意見(新世界中國所表達之意見除外)乃經審慎周詳考慮後作出,且本函件並無遺漏任何其他事實,致使本函件中之任何陳述(與新世界中國集團有關者除外)產生誤導。

要約人之董事共同及個別對本函件所載之資料(與新世界中國集團有關者除外)之準確性承擔全部責任,並經作出一切合理查詢後確認,就彼等所深知,在本函件所表達之意見(新世界中國或新世界發展所表達之意見除外)乃經審慎周詳考慮後作出,且本函件並無遺漏任何其他事實,致使本函件中之任何陳述(與新世界中國集團有關者除外)產生誤導。

新世界中國之董事共同及個別對本函件所載有關新世界中國集團之資料之準確性承擔全部責任,並經作出一切合理查詢後確認,就彼等所深知,新世界中國在本函件中所表達之意見乃經審慎周詳考慮後作出,且本函件並無遺漏任何其他事實,致使本函件中有關新世界中國集團之任何陳述產生誤導。

此　致

列位新世界中國購股權持有人　台照

代表
香港上海滙豐銀行有限公司
環球銀行香港及大中華區主管
劉哲寧

2014年5月17日

香港上海滙豐銀行有限公司是證券及期貨條例項下之註冊機構,並於證券及期貨事務監察委員會註冊,中央編號為AAA523,並註冊為可從事第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、第4類(就證券提供意見)、第5類(就期貨合約提供意見)、第6類(就企業融資提供意見)及第9類(資產管理)受規管活動,並為根據銀行業條例(香港法例第155章)之持牌銀行。