

此乃要件 請即處理

如閣下對要約、本綜合文件及／或隨附之接納表格的任何方面或對將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。

閣下如已將名下於新世界中國地產有限公司之證券全部售出或轉讓，應立即將本綜合文件及隨附之接納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。

本綜合文件應與隨附之接納表格（其內容構成要約之條款及條件之一部分）一併閱讀。本綜合文件不會於或向任何倘此舉屬違反當地有關法例之司法權區發佈、刊登或派發。

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綜合文件及隨附之接納表格之內容概不負責，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綜合文件及隨附之接納表格全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

要約乃就開曼群島公司之證券作出，而要約亦須遵守香港披露及程序規定，投資者應知悉該等規定與美國之規定不同。本文件所載之財務報表乃根據香港財務報告準則編製，因此未必可與美國公司之財務報表進行比較。



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)

綜合要約及回應文件

香港上海滙豐銀行有限公司
(代表要約人(新世界發展有限公司之全資附屬公司))
作出自願有條件現金要約
以收購新世界中國地產有限公司所有已發行股份
(經已由要約人及新世界發展有限公司持有的股份除外)，
並註銷新世界中國地產有限公司所有尚未行使購股權

新世界發展及要約人之財務顧問



新世界中國地產之財務顧問



新世界中國地產獨立董事委員會之獨立財務顧問



除文義另有所指外，本綜合文件（包括本封面）所用詞彙與本綜合文件「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

「滙豐函件」（當中載有（其中包括）要約之條款及條件之詳情）載於本綜合文件第13頁至第34頁。

「新世界中國地產董事會函件」載於本綜合文件第35頁至第39頁。

「新世界中國地產獨立董事委員會函件」（當中載有其就要約致新世界中國地產獨立股東及新世界中國地產購股權持有人之推薦建議）載於本綜合文件第40頁及第41頁。

「新世界中國地產獨立財務顧問函件」（當中載有其就要約致新世界中國地產獨立董事委員會的意見）載於本綜合文件第42頁至第78頁。

要約之接納及結算程序載於本綜合文件「附錄一—要約之進一步條款」及隨附之接納表格。股份要約之接納及購股權要約之接納分別須於2016年3月21日（星期一）下午四時正（或要約人根據收購守則可能釐定及公佈之有關較後時間及／或日期）前送交過戶登記處或新世界中國地產公司秘書。

新世界中國地產要約股東及新世界中國地產購股權持有人應自行了解並遵守任何適用法律、稅項或監管規定。謹請參閱本綜合文件第4頁及第5頁所載的「重要通告」。

將會或有意將本綜合文件及／或隨附之接納表格轉送香港以外任何司法權區之任何人士（包括（但不限於）託管人、代名人及受託人），在採取任何行動前，務請閱讀載於本綜合文件之「滙豐函件」內「海外新世界中國地產要約股東及新世界中國地產購股權持有人」一節所載之有關此方面之詳情。欲分別就股份要約及購股權要約採取任何行動之任何海外新世界中國地產要約股東及海外新世界中國地產購股權持有人須自行負責全面遵守相關司法權區之有關法律及法規，包括取得所有可能需要之政府、外匯管制或其他同意，並遵守所有必要手續或法律規定，以及該等海外新世界中國地產要約股東或海外新世界中國地產購股權持有人就接納要約（如適用）而支付在有關司法權區應付的任何發行、轉讓或其他稅項。建議海外新世界中國地產要約股東及海外新世界中國地產購股權持有人就決定是否接納要約尋求專業意見。

本綜合文件乃由新世界發展、要約人及新世界中國地產聯合刊發。

本綜合文件及隨附之接納表格之中英文版本若有歧義，概以英文版本為準。

2016年2月27日

目 錄

頁次

致全體新世界中國地產要約股東及新世界中國地產購股權持有者之重要通告 ..	1
預期時間表	2
重要通告	4
釋義	6
滙豐函件	13
新世界中國地產董事會函件	35
新世界中國地產獨立董事委員會函件	40
新世界中國地產獨立財務顧問函件	42
附錄一 — 要約之進一步條款	I-1
附錄二 — 新世界中國地產集團之財務資料	II-1
附錄三 — 新世界中國地產集團之物業估值概要	III-1
附錄四 — 新世界發展及要約人之一般資料	IV-1
附錄五 — 新世界中國地產之一般資料	V-1
附錄六 — 購股權要約函件式樣	VI-1

致全體新世界中國地產要約股東及 新世界中國地產購股權持有人之重要通告

以下資料對全體新世界中國地產要約股東及新世界中國地產購股權持有人屬重要。

閣下務請細閱本綜合文件全文，包括其附錄及接納表格。

- **股份要約價：**每股要約股份**7.80**港元，以現金支付。股份要約價將不會增加，要約人亦無保留權利按此行事。
- **購股權要約價：**請參閱本綜合文件之「滙豐函件」內「購股權要約」一節。購股權要約價將不會增加，要約人亦無保留權利按此行事。
- **接納要約之方式：**請將正式填妥及簽署之**白色**股份要約接納表格及相關文件交回過戶登記處(就股份要約而言)及／或**粉紅色**購股權要約接納表格及相關文件交回新世界中國地產公司秘書(就購股權要約而言)。
- **接納之最後期限：**除非另有修訂或延期，否則要約將於**2016年3月21日(星期一)**下午四時正(首個截止日期)停止接納。

有關詳情，請參閱本綜合文件「附錄一—要約之進一步條款」。

- **結算：**現金付款將於(i)要約在所有方面成為或被宣佈為無條件之日期，及(ii)收到 閣下有效接納日期(以較後者為準)後**七(7)**個營業日內作出。
- **閣下務須即時行動：**除非另有修訂或延期，否則倘於2016年3月21日(星期一)(即首個截止日期)下午四時正前，所收到來自新世界中國地產要約股東的有效接納涉及少於**90%**的要約股份或少於**90%**的無利害關係的新世界中國地產股份，要約將告失效。因此， 閣下應即時行動。

需要協助？

倘 閣下對有關股份要約之日期、文件及程序等行政事宜有任何查詢，請於星期一至星期五(香港公眾假期除外)上午九時正至下午五時正致電過戶登記處卓佳標準有限公司之客戶服務熱線(電話：+852 2980 1333)。

諮詢熱線不能及不會就要約之利弊提供意見或提供財務或法律意見。倘 閣下對本綜合文件任何方面或將採取之行動存有任何疑問，應徵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的意見。

預期時間表

以下所載時間表僅屬指示性質及可予變更。如以下時間表有任何變動，將另行作出公告。

事件	香港時間
本綜合文件及隨附的接納表格寄發日期.....	2016年2月27日(星期六)
要約開始日期.....	2016年2月27日(星期六)
新世界發展股東特別大會 (要約將待新世界發展股東批准)	2016年3月18日(星期五) 上午十一時十五分
首個截止日期 (附註1)	2016年3月21日(星期一)
於首個截止日期接納要約的 最後時限 (附註2)	2016年3月21日(星期一) 下午四時正
在聯交所網站公佈要約於首個截止日期的結果	不遲於2016年3月21日(星期一) 下午七時正
就截至首個截止日期收到的有效接納 (假設要約於 首個截止日期成為或被宣佈成為無條件) 而寄發要約 項下應付金額的付款支票之最後日期 (附註3)	2016年4月1日(星期五)
接納要約的最後時限及日期 (假設要約於首個截止 日期於所有方面成為或被宣佈成為無條件) (附註4)	2016年4月5日(星期二) 下午四時正
要約在接納方面可成為或被宣佈成為 無條件之最後時限及日期 (附註5)	2016年4月27日(星期三) 下午七時正

預期時間表

附註：

- (1) 除非要約人根據收購守則修訂或延長要約，否則要約將於2016年3月21日(星期一)下午四時正停止接納。根據收購守則，要約人有權延長要約直至其依據收購守則可以釐定(或根據收購守則獲執行人員准許)之日期。倘要約於首個截止日期未成為無條件，要約人將刊發公告述明要約是否已失效或已獲修訂或延長至另一截止日期或直至進一步通知。倘屬後者，則必須於要約截止前向並無接納有關要約之新世界中國地產要約股東或新世界中國地產購股權持有人發出最少十四(14)日之書面通知。
- (2) 倘閣下有意接納要約，務請閣下確保正式填妥及簽署之接納表格及有關文件於指定時間之前送達過戶登記處(就股份要約而言)或新世界中國地產公司秘書(就購股權要約而言)。倘閣下選擇郵寄該等文件，務請閣下考慮郵寄所需的時間。

於中央結算系統以投資者戶口持有人直接持有或透過經紀或託管商參與者間接持有要約股份之要約股份實益擁有人，應留意有關根據中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則向中央結算系統作出指示之時間規定。

新世界中國地產要約股東於白色股份要約接納表格及新世界中國地產購股權持有人於粉紅色購股權要約接納表格作出之所有接納、指示、授權及承諾應屬不可撤回，惟收購守則所允許者除外。

- (3) 有關根據股份要約就接納提呈的要約股份之代價付款(經扣除賣方從價印花稅後)將以平郵方式寄發予接納股份要約的新世界中國地產要約股東(郵誤風險概由彼等自行承擔)，而根據購股權要約提交以進行註銷的新世界中國地產購股權之代價付款將送交至新世界中國地產香港辦事處(地址為香港皇后大道中18號新世界大廈第一期9樓)以供新世界中國地產購股權持有人領取。付款將根據收購守則、本綜合文件及隨附的相關接納表格盡早發出，惟無論如何須於(i)要約在所有方面成為或被宣佈成為無條件之日；及(ii)過戶登記處(就股份要約而言)或新世界中國地產公司秘書(就購股權要約而言)接獲所有有關文件致令有關要約下各項接納為完整及有效之日(以較後者為準)後七(7)個營業日內寄發。
- (4) 根據收購守則規則15.3，最終截止日期不得早於自要約在所有方面成為或被宣佈成為無條件之日後十四(14)天。
- (5) 根據收購守則，除非獲得執行人員同意，否則於本綜合文件寄發之日後第60日下午七時正後，股份要約在接納方面不可成為或被宣佈為無條件。因此，除非股份要約在接納方面已於之前成為或被宣佈為無條件或已獲執行人員同意延長，否則要約將於2016年4月27日(星期三)下午七時正失效。

惡劣天氣對接納要約之最後時限及／或寄發支票之最後日期之影響

倘八號或以上熱帶氣旋警告訊號或黑色暴雨警告於下列期間任何時間內在香港生效：

- (a) 於接納要約的最後日期及／或就有效接納寄發要約項下應付金額的支票的最後日期(視情況而定)中午十二時正前任何時間生效惟於中午十二時正或之後除下，則接納要約之最後時限仍為同一營業日下午四時正及／或寄發支票之最後日期仍為同一營業日；或
- (b) 於接納要約的最後日期及／或就有效接納寄發要約項下應付金額的支票的最後日期(視情況而定)中午十二時正至下午四時正內任何時間生效，則接納要約之最後時限將更改為下一個營業日的下午四時正及／或寄發支票之最後日期將更改為下一個營業日。

重要通告

美國投資者須知

要約乃就開曼群島公司之證券作出，並須遵守香港披露及程序規定，該等規定與美國之規定不同。本綜合文件所載之財務資料乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製，因此未必可與美國公司或按美國公認會計準則編製其財務報表之公司之財務資料進行比較。要約乃根據若干適用的美國收購要約規則之豁免及以其他方式根據證券及期貨條例的規定於美國作出。因此，要約將須遵守香港的披露及其他程序規定，包括有關撤回權利、要約時間表、結算程序及付款時間，該等規定不同於美國本土收購要約程序及法律項下的適用規定。

就美國聯邦所得稅而言，並根據適用的美國州及地方法律以及海外和其他稅法，要約股份或新世界中國地產購股權的美國持有人根據要約收取現金可能屬應稅交易。各要約股份或新世界中國地產購股權的持有人務須立即就適用的要約稅務後果徵詢其獨立專業顧問的意見。

由於新世界發展、要約人及新世界中國地產均位於美國以外的國家，且其部分或全部高級職員及董事可能是美國以外國家的居民，因此要約股份或新世界中國地產購股權的美國持有人可能難以強制執行其根據美國聯邦證券法所產生的權利及申索。要約股份或新世界中國地產購股權的美國持有人可能無法在非美國法院就違反美國證券法起訴一家非美國公司或其高級職員或董事。此外，可能難以強迫一家非美國公司及其聯屬人士服從美國法院的判決。

閣下應知悉，根據收購守則，要約人、其聯屬人士及其顧問可競價購買或購入新世界中國地產股份。有關購入可按現行價格於公開市場進行或按議定價格以私人交易進行。有關購入之任何資料將呈報予證監會，並可於證監會網站 (<http://www.sfc.hk/>) 進行查閱，惟以證監會向公眾刊發者為限。

有關前瞻性陳述之警示通知

本綜合文件載有若干「前瞻性陳述」。該等陳述乃基於要約人、新世界發展及／或新世界中國地產(視情況而定)管理層之當前預期而作出，性質上存在不確定性及會因應情況而有所變動。

前瞻性陳述包括但不限於通常含有「意圖」、「預期」、「預計」、「目標」、「估計」、「設想」等及類似涵義詞彙之陳述。基於其性質使然，前瞻性陳述牽涉風險與不確定性，因為該等陳述涉及將來發生之事件，並取決於將來發生之情況。存在多項因素會導致實際結果及進展與該等前瞻性陳述所明示或暗示者大相逕庭。該等因素包括但不限於條件之達成情況以及額外因素，例如新世界發展集團及／或新世界中國地產集團經營所在國家或其他國家出現對新世界發展集團及／或新世界中國地

重要通告

產集團業務活動或投資構成影響之整體、社會、經濟及政治狀況、新世界發展集團及／或新世界中國地產集團經營所在國家的利率、貨幣及利率政策、新世界發展集團及／或新世界中國地產集團經營所在國家及全球通貨膨脹或通貨緊縮、外匯匯率、金融市場表現、新世界發展集團及／或新世界中國地產集團經營所在國家的國內及國外法律、規例及稅務變動、競爭及定價環境變化，以及資產估價之地區或整體變化。其他未知或不可預測因素可能導致實際結果與該等前瞻性陳述所述情形大相逕庭。

要約人、新世界發展、新世界中國地產或代表其任何一方行事之人士所作出全部書面及口頭前瞻性陳述整體均受上述警示聲明之明確限制。本綜合文件所載前瞻性陳述僅在最後實際可行日期作出。在適用法律、規則及規定(包括收購守則)的規限下，新世界發展、新世界中國地產或要約人不就更正或更新本綜合文件所載之前瞻性陳述或意見承擔任何責任。

釋 義

於本綜合文件內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下所載的涵義。

「一致行動」	指	具有收購守則賦予該詞的涵義
「經調整資產淨值」	指	本綜合文件「附錄二—新世界中國地產集團之財務資料」內「V. 物業權益及經調整資產淨值」一節所載之新世界中國地產集團於2015年12月31日之經調整未經審核綜合資產淨值
「公告日期」	指	2016年1月6日(星期三)，即聯合公告日期
「聯繫人」	指	具有收購守則賦予該詞的涵義
「營業日」	指	聯交所開市進行業務交易的日子
「開曼群島公司法」	指	開曼群島法例第22章公司法(1961年第3號法例，經綜合及修訂)
「中央結算系統」	指	香港中央結算設立及營運之中央結算及交收系統
「截止日期」	指	2016年3月21日(星期一)，即股份要約之首個截止日期或新世界發展及要約人可能公佈並獲執行人員批准之任何其後截止日期
「綜合文件」	指	新世界發展、要約人與新世界中國地產根據收購守則就要約聯合刊發日期為2016年2月27日之本綜合要約及回應文件(可適當作出修訂或補充)
「條件」	指	本綜合文件之「滙豐函件」內「要約之條件」一節載列之要約條件
「承諾契據」	指	本綜合文件之「滙豐函件」內「新世界中國地產股權架構及要約—購股權要約」一節所述新世界中國地產購股權持有人與新世界中國地產簽署之承諾契據

釋 義

「無利害關係的新世界中國地產股份」	指	新世界中國地產股份(由要約人或要約人一致行動人士擁有着除外)
「出售」	指	新世界發展(中國)按總代價約人民幣20,800百萬元(可予調整)向盛譽出售若干附屬公司及合營企業,其進一步詳情載列於新世界發展及新世界中國地產日期為2015年12月2日之聯合公告、新世界中國地產日期為2015年12月23日之通函、新世界發展及新世界中國地產日期為2015年12月29日之聯合公告以及新世界發展及新世界中國地產各自日期為2016年1月19日之通函
「股東特別大會」	指	新世界發展將於2016年3月18日(星期五)上午十一時十五分假座香港灣仔博覽道一號香港會議展覽中心會議室S421室(港灣道入口)舉行之股東特別大會(或其任何續會)
「恒大」	指	恒大地產集團有限公司(股份代號:3333),一間於開曼群島註冊成立的有限公司,其股份於聯交所主板上市,為盛譽之最終控股公司
「執行人員」	指	證監會企業融資部執行董事或該執行董事之任何代表
「購股權要約接納表格」	指	本綜合文件隨附之有關購股權要約之粉紅色接納及註銷表格
「股份要約接納表格」	指	本綜合文件隨附之有關股份要約之白色接納及轉讓表格
「接納表格」	指	股份要約接納表格及購股權要約接納表格之統稱,及「接納表格」應指其中一份表格
「Great Worth」	指	Great Worth Holdings Limited,新世界發展之一間非全資附屬公司
「High Earnings」	指	High Earnings Holdings Limited,新創建之一間全資附屬公司
「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	中國香港特別行政區

釋 義

「滙豐」	指	香港上海滙豐銀行有限公司，新世界發展及要約人關於要約之財務顧問，為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(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)證券及期貨條例項下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
「新世界中國地產獨立股東」	指	要約人、新世界發展及要約人一致行動人士以外的新世界中國地產股東。為免生疑問，就其非全權委託投資客戶的新世界中國地產股份而言，新世界中國地產獨立股東包括滙豐集團任何成員，其中有關客戶(a)擁有是否就該等新世界中國地產股份之股份要約提呈接納的控制權，(b)倘就該等新世界中國地產股份提呈接納股份要約，則作出指示以提呈接納，及(c)並非要約人或任何要約人一致行動人士
「聯合公告」	指	新世界發展、要約人與新世界中國地產於2016年1月6日就要約聯合刊發之公告
「萊坊」	指	萊坊測計師行有限公司，新世界中國地產委任的獨立物業估值師
「最後交易日」	指	2015年12月31日(星期四)，即發佈聯合公告前新世界中國地產股份最後交易日
「最後實際可行日期」	指	2016年2月24日(星期三)，即本綜合文件付印前為確定本綜合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
「美銀美林」	指	美林(亞太)有限公司，新世界中國地產關於要約之財務顧問，其為一間獲准進行證券及期貨條例項下第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團

釋 義

「新世界中國地產」	指	新世界中國地產有限公司，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，為新世界發展一間非全資附屬公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：0917)
「新世界中國地產董事會」	指	新世界中國地產之董事會
「新世界中國地產董事」	指	新世界中國地產之董事
「新世界中國地產集團」	指	新世界中國地產及其附屬公司之統稱
「新世界中國地產獨立董事委員會」	指	由鄭維志博士、田北俊議員及葉毓強先生組成並由新世界中國地產董事會成立的新世界中國地產獨立董事委員會，以就要約向新世界中國地產獨立股東及新世界中國地產購股權持有人提供推薦建議
「新世界中國地產獨立財務顧問」或「新百利」	指	新百利融資有限公司，新世界中國地產獨立董事委員會就要約委任之獨立財務顧問，並為一間獲准進行證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團
「新世界中國地產要約股東」	指	要約股份不時之登記持有人
「新世界中國地產購股權」	指	根據新世界中國地產購股權計劃不時授出，且各自與新世界中國地產股份相關之尚未行使購股權，不論已歸屬及未歸屬
「新世界中國地產購股權持有人」	指	新世界中國地產購股權之持有人
「新世界中國地產購股權計劃」	指	新世界中國地產分別於2002年11月26日及2011年11月22日採納之購股權計劃
「新世界中國地產股東」	指	新世界中國地產股份不時之登記持有人
「新世界中國地產股份」	指	新世界中國地產之已發行股本中每股面值0.10港元之普通股
「新世界發展」	指	New World Development Company Limited(新世界發展有限公司)，一間於香港註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：0017)，為新世界中國地產之母公司
「新世界發展董事會」	指	新世界發展之董事會
「新世界發展集團」	指	新世界發展及其附屬公司之統稱

釋 義

「新世界發展股東」	指	新世界發展之股東
「新世界發展股份」	指	新世界發展之普通股
「新世界發展(中國)」	指	New World Development (China) Limited(新世界發展(中國)有限公司)，一間於香港註冊成立之有限公司，為新世界中國地產一間全資附屬公司且為有關出售之賣方
「新創建」	指	新創建集團有限公司，新世界發展之一間非全資附屬公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：0659)
「要約期間」	指	具有收購守則賦予該詞的涵義，由2016年1月6日(即公告日期)起開始直至(i)要約可供接納之截止的日期；及(ii)要約失效之日期(以較遲者為準)結束
「要約股份」	指	新世界中國地產股份，已由要約人及新世界發展持有的股份除外
「要約人」	指	Easywin Enterprises Corporation Limited(義榮企業有限公司)，一間於香港註冊成立之有限公司，為新世界發展之全資附屬公司
「要約人董事會」	指	要約人之董事會
「要約人一致行動人士」	指	根據收購守則就新世界中國地產與要約人一致行動之人士(滙豐集團內作為豁免自營買賣商及／或豁免基金經理之成員，且獲執行人員根據收購守則認可其該等身份者除外)，而「要約人一致行動人士」指彼等任何一位
「要約」	指	股份要約及購股權要約
「購股權要約」	指	滙豐代表要約人遵照收購守則規則13向新世界中國地產購股權持有人提出之自願有條件現金要約，以根據本綜合文件及購股權要約接納表格所載之條款及條件註銷新世界中國地產購股權持有人所持有的全部尚未行使新世界中國地產購股權，以及該要約的任何後續修訂或延期
「購股權要約價」	指	就購股權要約作出之價格，為股份要約價減新世界中國地產購股權之相關行使價的「透視」價，以註銷新世界中國地產購股權持有人所持有的各份新世界中國地產購股權

釋 義

「中國」	指	中華人民共和國(就本綜合文件而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣)
「過往建議」	指	要約人就新世界中國地產私有化建議所用之協議安排，已於2014年6月失效
「過戶登記處」	指	新世界中國地產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
「相關期間」	指	2015年7月6日(即公告日期前六個月當日)起至最後實際可行日期(包括該日)止期間
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份要約」	指	滙豐代表要約人就根據本綜合文件及股份要約接納表格所載之條款及條件收購所有要約股份而提出之自願有條件現金要約以及該要約的任何後續修訂或延期
「股份要約價」	指	就股份要約作出之價格，即每股要約股份7.80港元
「盛譽」	指	盛譽(BVI)有限公司，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，為恒大之間接全資附屬公司及有關出售之買方
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「收購守則」	指	由證監會刊發並由執行人員管理之公司收購及合併守則
「美國」	指	美利堅合眾國
「美元」	指	美元，美國法定貨幣
「%」	指	百分比

釋 義

1. 除另有所指外，本綜合文件及隨附之接納表格所載之所有日期及時間均指香港日期及時間。
2. 本綜合文件所載若干金額及百分比數字已作出約整。
3. 本綜合文件所載若干中文名稱或詞彙的英文翻譯或若干英文名稱或詞彙的中文翻譯乃僅供參考及識別之用，不應分別視作該等中文名稱或詞彙的正式英文翻譯或該等英文名稱或詞彙的正式中文翻譯。
4. 除文義另有所指外，單數具有複數的涵義，反之亦然。
5. 凡對任何附錄、段落及分段之提述，均分別指本綜合文件之附錄及段落以及其任何分段。
6. 凡對任何法例或法定條文之提述，均包括經修訂、綜合或取代(不論於本綜合文件日期之前或之後)之法例或法定條文。
7. 凡對一種性別之提述，均指所有或任何性別。
8. 本綜合文件及隨附之接納表格之中英文版本的詮釋倘有歧義，概以英文版本為準。
9. 於本綜合文件「附錄二—新世界中國地產集團之財務資料」內，人民幣金額兌港元的換算匯率為：
 - (a) 截至2014年6月30日止年度，新世界中國地產綜合收益表匯率為人民幣0.79元兌1.00港元；
 - (b) 於2014年6月30日，新世界中國地產綜合財務狀況匯率為人民幣0.80元兌1.00港元；
 - (c) 截至2015年6月30日止年度，新世界中國地產綜合收益表匯率為人民幣0.80元兌1.00港元；
 - (d) 於2015年6月30日，新世界中國地產綜合財務狀況匯率為人民幣0.80元兌1.00港元；
 - (e) 截至2015年12月31日止六個月，新世界中國地產綜合收益表匯率為人民幣0.82元兌1.00港元；
 - (f) 於2015年12月31日，新世界中國地產綜合財務狀況匯率為人民幣0.835元兌1.00港元；及
 - (g) 於2015年12月31日，新世界中國地產集團應佔物業權益之市值匯率為人民幣0.835元兌1.00港元。



敬啟者：

香港上海滙豐銀行有限公司
(代表要約人(新世界發展有限公司之全資附屬公司))
作出自願有條件現金要約，
以收購新世界中國地產有限公司所有已發行股份
(經已由要約人及新世界發展有限公司持有的股份除外)，
並註銷新世界中國地產有限公司所有尚未行使購股權

1. 緒言

茲提述聯合公告，當中要約人董事會、新世界發展董事會及新世界中國地產董事會聯合宣佈，滙豐(代表要約人(為新世界發展之全資附屬公司))有意作出一項自願有條件現金要約，以收購所有要約股份，並根據收購守則規則13提出適當要約，以註銷所有尚未行使的新世界中國地產購股權。

要約人現透過全面收購要約(而非用於過往建議之協議安排)作出股份要約。此乃由於開曼群島與香港不同，仍要求所有協議安排須在考慮建議協議安排之相關股東大會上獲大多數親身或委任受委代表出席及表決之股東批准(所謂的「人數」測試)。要約人相信，倘股份要約之結果僅基於按新世界中國地產股份計之股份要約接納水平釐定，則將會對新世界中國地產獨立股東而言更為公平，且就此方面於過往建議中注意到，於相關股東大會上，99.84%的票數均贊成過往建議，惟過往建議純粹因「人數」測試而未能進行。要約人相信，經參照所持新世界中國地產股份之價值，過往建議之結果未有反映大多數新世界中國地產獨立股東之取向。

本函件載列(其中包括)要約條款之詳情、要約之原因及裨益、新世界發展關於新世界中國地產集團的意向以及要約人及新世界發展的資料。要約條款之進一步詳情載於綜合文件(本函件構成其一部分)「附錄一—要約之進一步條款」及隨附之接納表格。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與綜合文件所界定者具有相同涵義。

滙豐函件

新世界中國地產要約股東及新世界中國地產購股權持有人務請審慎考慮第35至39頁「新世界中國地產董事會函件」、第40及41頁「新世界中國地產獨立董事委員會函件」及第42至78頁「新世界中國地產獨立財務顧問函件」、購股權要約函件(其格式載於第VI-1至第VI-6頁「購股權要約函件式樣」、隨附之接納表格以及附錄(均構成綜合文件之一部分)所載之資料。

2. 要約

要約乃由滙豐(代表要約人)遵照收購守則按下文所載的基準作出。

股份要約：

每股要約股份 7.80港元，以現金支付

股份要約價將不會增加，要約人亦無保留權利按此行事。

股份要約將向所有新世界中國地產要約股東(包括若干要約人一致行動人士)作出。

購股權要約：

註銷每份新世界中國地產購股權 購股權要約價，以現金支付

適用於各份新世界中國地產購股權之相關行使價介乎2.45港元至5.42港元，因此，購股權要約價介乎每份新世界中國地產購股權2.38港元至5.35港元。

購股權要約價將不會增加，要約人亦無保留權利按此行事。

購股權要約乃根據收購守則向所有新世界中國地產購股權持有人作出。

價值比較

新世界中國地產股份之收市價

股份要約價7.80港元較：

- (i) 聯交所於最後交易日所報之收市價每股新世界中國地產股份6.21港元溢價約25.6%；
- (ii) 根據聯交所於緊接最後交易日(包括該日)前5個交易日所報之每日收市價計算之平均收市價約每股新世界中國地產股份6.07港元溢價約28.5%；

- (iii) 根據聯交所於緊接最後交易日(包括該日)前10個交易日所報之每日收市價計算之平均收市價約每股新世界中國地產股份6.03港元溢價約29.4%；
- (iv) 根據聯交所於緊接最後交易日(包括該日)前30個交易日所報之每日收市價計算之平均收市價約每股新世界中國地產股份5.54港元溢價約40.8%；
- (v) 根據聯交所於緊接最後交易日(包括該日)前60個交易日所報之每日收市價計算之平均收市價約每股新世界中國地產股份5.35港元溢價約45.8%；
- (vi) 根據聯交所於緊接最後交易日(包括該日)前180個交易日所報之每日收市價計算之平均收市價約每股新世界中國地產股份4.97港元溢價約56.9%；及
- (vii) 聯交所於最後實際可行日期所報之收市價每股新世界中國地產股份7.47港元溢價約4.4%。

每股新世界中國地產股份之資產淨值

股份要約價7.80港元較：

- (i) 於2015年6月30日每股新世界中國地產股份之經審核綜合資產淨值約6.995港元(根據於2015年6月30日之已發行新世界中國地產股份總數計算)溢價約11.5%；
- (ii) 於2015年12月31日每股新世界中國地產股份之未經審核綜合資產淨值約6.806港元(根據於2015年12月31日之已發行新世界中國地產股份總數計算)溢價約14.6%；及
- (iii) 於2015年12月31日每股新世界中國地產股份之經調整資產淨值約11.05港元(根據於最後實際可行日期之已發行新世界中國地產股份總數計算)折讓約29.4%。

誠如新世界中國地產於2015年6月30日的經審核綜合財務報表及於2015年12月31日的未經審核簡明綜合財務報表所示，新世界中國地產之重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。該等資產於有關綜合財務報表所列之價值可能會或可能不會反映該等資產現時之市值。此外，於最後實際可行日期，儘管新世界發展及新世界中國地產聯合公告的出售大多數已完成，惟其中一項出售仍未完

成。尚未完成之出售預期將於2016年3月底前完成，以待完成有關因該出售導致的相關目標公司董事會成員變動之若干程序事項。尚未完成之出售之應付代價為人民幣2,000百萬元(可予調整)，並佔全部出售總代價約人民幣20,800百萬元(可予調整)之約9.6%。有關出售將增加新世界中國地產之綜合資產淨值，而有關出售之影響尚未於新世界中國地產於2015年6月30日的經審核綜合財務報表及於2015年12月31日的未經審核簡明綜合財務報表中反映，惟其已於經調整資產淨值(載於綜合文件「附錄二—新世界中國地產集團之財務資料」內「物業權益及經調整資產淨值」一節)反映。有關出售之詳情，請參閱新世界發展及新世界中國地產日期為2015年12月2日之聯合公告、新世界中國地產日期為2015年12月23日之通函、新世界發展及新世界中國地產日期為2015年12月29日之聯合公告以及新世界發展及新世界中國地產各自日期為2016年1月19日之通函。

謹請閣下垂注綜合文件「附錄三—新世界中國地產集團之物業估值概要」根據收購守則規則11所載之萊坊物業估值概要，當中提供新世界中國地產之物業於2015年12月31日的最新估值。另請閣下垂注綜合文件「附錄二—新世界中國地產集團之財務資料」所載之「物業權益及經調整資產淨值」一節，當中提供經調整資產淨值(經計及(其中包括)出售之影響、物業權益估值產生之重估盈餘及應佔重估盈餘之應付遞延稅項)之詳情。

要約之價值

於最後實際可行日期，有(i)8,701,671,754股已發行新世界中國地產股份，其中5,977,019,371股新世界中國地產股份乃由要約人及新世界發展所持有；及(ii)25,544,661份根據新世界中國地產購股權計劃授出的尚未行使新世界中國地產購股權(包括18,240,200份於最後實際可行日期尚未歸屬的新世界中國地產購股權)，賦予新世界中國地產購股權持有人權利認購合共25,544,661股新世界中國地產股份，行使價介乎每份新世界中國地產購股權2.45港元至5.42港元。

根據股份要約價每股要約股份7.80港元計算，於最後實際可行日期，新世界中國地產之全部已發行股本的價值約為67,873.0百萬港元。

假設於要約截止前概無因任何新世界中國地產購股權獲行使而配發及發行新的新世界中國地產股份及股份要約獲要約股份持有人全面接納，因此按將有2,724,652,383股要約股份計算，股份要約之價值約為21,252.3百萬港元，而註銷所有尚未行使新世界中國地產購股權需償付之總金額則約為89.7百萬港元。匯總計算，要約之價值約為21,342.0百萬港元。

倘所有尚未行使新世界中國地產購股權於要約截止前獲新世界中國地產購股權持有人全面行使，新世界中國地產將須發行25,544,661股新的新世界中國地產股份，佔新世界中國地產的經擴大已發行股本約0.29%。假設於要約截止前因所有尚未行使新世界中國地產購股權獲悉數行使而配發及發行25,544,661股新世界中國地產股份且股份要約獲要約股份持有人全面接納，因此按將有2,750,197,044股要約股份(包括於要約截止前因所有尚未行使新世界中國地產購股權獲行使而配發及發行的25,544,661股新世界中國地產股份)計算，股份要約之價值約為21,451.5百萬港元。在此情況下，要約人將毋須根據購股權要約支付任何款項。

財務資源確認

要約人有意從其自身(或新世界發展)的現金儲備撥支要約所需之現金。此外，滙豐(以其貸款人身份)已向要約人授出信貸融資21,467.0百萬港元，其可用於撥支要約所需之全部現金。

滙豐(即新世界發展及要約人關於要約之財務顧問)信納，要約人具有充足財務資源可供其撥付根據要約各自的條款獲全面接納的要約。

結算代價

要約人就各項要約的接納所應付之代價將會盡快結算，惟無論如何將於(i)要約於各方面成為或被宣佈為無條件之日或(ii)收取有關股份要約及購股權要約(按適用者)之正式填妥及簽署之接納表格之日(以較後者為準)後七(7)個營業日內支付。

毋須支付不足一仙之零碎款額，而應支付予接納股份要約或購股權要約(按適用者)之新世界中國地產要約股東或新世界中國地產購股權持有人(視情況而定)之現金代價金額將向上湊整至最接近仙位。

3. 要約之條件

股份要約須待達成以下條件後，方可作實：

- (i) 新世界發展股東於股東特別大會上通過普通決議案，以批准要約；
- (ii) 於截止日期下午四時正前(或要約人可根據收購守則的規則釐定的較後時間或日期)接獲股份要約之有效接納(及在准許之情況下並未撤回)，而所

滙豐函件

涉及的新世界中國地產股份數目將使要約人持有要約股份至少90%，並附有進一步條文訂明於所持有的有關股份中，要約人亦將持有無利害關係的新世界中國地產股份至少90%；

- (iii) 概無發生任何事件而將致使作出任何要約、收購股份要約項下之任何要約股份或根據購股權要約註銷新世界中國地產購股權無效、不可執行或不合法，或禁止實行任何要約，或將對任何要約或其中任何部分施加任何額外重大條件或責任；
- (iv) 取得根據新世界中國地產的任何現有合約性責任就要約及就撤銷新世界中國地產股份於聯交所之上市地位而可能需要的所有必要同意(包括相關貸款人的同意)並維持生效；
- (v) 概無香港、開曼群島或任何其他司法權區的相關政府、政府的、准政府的、法定或監管機構、法院或代理機構已採取或發起任何行動、法律程序、訴訟、調查或查詢(或頒佈、作出或建議任何立法、規定、要求或命令，且並無任何立法、規定、要求或命令持續未落實)將使任何要約或其根據其條款實行成為無效、不可執行、不合法或非實際可行(或將就任何要約或其根據其條款實行施加任何重大及不利條件或責任)；及
- (vi) 自公告日期起，新世界中國地產集團之業務、資產、財務或買賣狀況或前景或情況(不論在營運、法律或其他方面)概無任何重大不利變動(以對新世界中國地產集團整體而言屬重大為限)。

要約人保留權利全面或部分豁免所有或任何載於上述的條件(條件(i)及(ii)除外)。

於最後實際可行日期，概無條件已獲達成。

購股權要約乃於股份要約於各方面成為或被宣佈為無條件後方可作實，並以此為條件。

根據收購守則規則30.1註釋2，除非產生援引任何有關條件之權利之情況就要約而言對要約人構成重大影響，否則要約人不得援引任何或所有條件，以致使要約失效。

根據收購守則規則15.3，要約人須於股份要約就接納而言成為無條件且要約在各方面均成為無條件時刊發公告。要約亦須維持於要約在各方面成為或被宣佈為無

條件後至少十四(14)日可供接納。新世界中國地產要約股東及新世界中國地產購股權持有人務請注意，超過該14日期間後要約人並無任何責任維持要約可供接納。

警告：新世界中國地產的股東、購股權及證券持有人以及有意投資者應知悉，要約須待條件獲達成及／或豁免(如適用)後，方可作實。因此，要約可能會或可能不會成為無條件。故此，新世界中國地產的股東、購股權及證券持有人以及有意投資者於買賣新世界中國地產的證券時務請謹慎行事。對應採取之行動存有疑問之人士，應諮詢彼等之股票經紀、銀行經理、律師或其他專業顧問。

4. 公眾持股量

根據上市規則，倘於要約截止時，公眾人士持有之已發行新世界中國地產股份少於25%，或倘聯交所相信新世界中國地產股份的買賣存在或可能存在虛假市場或公眾人士所持新世界中國地產股份數目不足以維持有序之市場，聯交所則將會考慮行使其酌情權暫停新世界中國地產股份買賣。

5. 可能提出強制性收購及撤銷上市地位

在遵守開曼群島公司法第88條項下之相關規定之情況下，倘要約人於寄發綜合文件後四(4)個月內收到有關不少於90%之要約股份及不少於90%之無利害關係的新世界中國地產股份之有效接納，則要約人擬藉行使其權利強制收購該等未被要約人根據股份要約收購之要約股份，以私有化新世界中國地產。倘要約人決定行使有關權利及完成強制性收購，新世界中國地產將成為新世界發展之間接全資附屬公司，並將根據上市規則第6.15條申請撤銷新世界中國地產股份於聯交所之上市地位。

根據收購守則規則15.6，由於要約人於綜合文件中表明其有意利用其強制性收購權力，要約由綜合文件寄發起計不可維持四(4)個月以上可供接納，除非要約人當時或之前已經有權行使該等強制性收購權力，而在該情況下其必須行使該等權力，不得延誤。

倘接納股份要約之水平達至開曼群島公司法規定進行強制性收購之指定水平且已符合收購守則規則2.11之規定，則新世界中國地產股份將由截止日期直至根據上市規則第6.15條撤銷新世界中國地產股份於聯交所之上市地位為止暫停買賣。

儘管要約人有意私有化新世界中國地產，惟要約人行使有關要約股份之強制性收購權利之能力乃取決於接納股份要約之水平是否達至開曼群島公司法項下之指定水平，及是否符合收購守則規則2.11之規定。

倘根據股份要約有效提呈接納之要約股份少於要約股份的90%或少於無利害關係的新世界中國地產股份的90%，要約將不會成為無條件，並將告失效，而新世界中國地產將維持在聯交所上市。

6. 新世界中國地產的股權結構及要約

於最後實際可行日期，新世界中國地產的法定股本為3,000,000,000.00港元，分為30,000,000,000股新世界中國地產股份，而新世界中國地產的已發行股本為870,167,175.40港元，分為8,701,671,754股新世界中國地產股份。新世界中國地產概無任何已發行之優先股。

股份要約

假設於要約截止前概無新世界中國地產購股權獲行使且新世界中國地產於要約完成前並無其他股權結構變動，下表載列新世界中國地產於最後實際可行日期及緊隨要約完成後(假設至少90%要約股份及至少90%無利害關係的新世界中國地產股份的持有人接納股份要約，而剩餘要約股份(如有)獲要約人強制收購)之股權結構：

新世界中國地產股東	於最後實際可行日期		緊隨要約完成後 (假設概無新世界中國地產 購股權獲行使及新世界中國 地產股權並無其他變動)	
	新世界中國地產 股份數目	%	新世界中國地產 股份數目	%
要約人	255,041,727	2.93	2,979,694,110	34.24
要約人一致行動人士 所持有不涉及股份要約的新世界中國 地產股份： —新世界發展(附註1)	5,721,977,644	65.76	5,721,977,644	65.76
	<u>5,977,019,371</u>	<u>68.69</u>	<u>8,701,671,754</u>	<u>100.00</u>

滙豐函件

新世界中國地產股東	於最後實際可行日期		緊隨要約完成後 (假設概無新世界中國地產 購股權獲行使及新世界中國 地產股權並無其他變動)	
	新世界中國地產 股份數目	%	新世界中國地產 股份數目	%
其他要約人一致行動人士				
所持有涉及股份要約但並非無利害關係的新世界中國地產股份的一部分的新世界中國地產股份：				
—High Earnings (附註2)	93,073,738	1.07	—	—
—Great Worth (附註3)	22,508,064	0.26	—	—
—滙豐 (附註4)	22	0.00	—	—
—鄭家純博士 (附註5)	2,077,922	0.02	—	—
—鄭家成先生 (附註6)	1,587,130	0.02	—	—
—鄭志剛博士 (附註7)	935,066	0.01	—	—
—李聯偉先生 (附註8)	699,136	0.01	—	—
—杜惠愷先生 (附註9)	2,571,663	0.03	—	—
—杜家駒先生及其配偶 (附註10)	517,500	0.01	—	—
—紀文鳳小姐 (附註11)	45,000	0.00	—	—
	<u>124,015,241</u>	<u>1.43</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
要約人一致行動人士持有之新世界中國地產股份總數	<u>5,845,992,885</u>	<u>67.19</u>	<u>5,721,977,644</u>	<u>65.76</u>
要約人及要約人一致行動人士持有之新世界中國地產股份總數	<u>6,101,034,612</u>	<u>70.12</u>	<u>8,701,671,754</u>	<u>100.00</u>
新世界中國地產獨立股東	<u>2,600,637,142</u>	<u>29.88</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
已發行新世界中國地產股份總數	<u>8,701,671,754</u>	<u>100.00</u>	<u>8,701,671,754</u>	<u>100.00</u>
要約股份總數 (附註12)	<u>2,724,652,383</u>	<u>31.31</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

附註：

1. 要約人由新世界發展全資擁有，為就新世界中國地產與要約人之一致行動人士。新世界發展持有之新世界中國地產股份將不會作為要約股份的一部分及不會根據股份要約而被要約人收購。
2. High Earnings由新創建全資擁有。新創建為新世界發展之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為就新世界中國地產與要約人之一致行動人士。
3. 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地產與要約人之一致行動人士。

滙豐函件

4. 滙豐為新世界發展及要約人有關要約之財務顧問。因此，滙豐及持有新世界中國地產股份之相關滙豐集團成員根據收購守則中「一致行動」之定義第5類(除獲豁免自營買賣商及豁免基金經理持有之新世界中國地產股份外，兩者均須就收購守則而言獲執行人員認可，亦不包括代表滙豐集團之非全權委託投資客戶所持有的新世界中國地產股份)，被認定為就新世界中國地產與要約人一致行動之人士。
5. 要約人董事、新世界發展執行董事兼新世界中國地產執行董事鄭家純博士為就新世界中國地產與要約人一致行動之人士。
6. 新世界發展非執行董事兼新世界中國地產執行董事鄭家成先生為就新世界中國地產與要約人一致行動之人士。
7. 新世界發展執行董事兼新世界中國地產執行董事鄭志剛博士為就新世界中國地產與要約人一致行動之人士。
8. 新世界發展獨立非執行董事兼新世界中國地產獨立非執行董事李聯偉先生為就新世界中國地產與要約人一致行動之人士。
9. 新世界發展非執行董事杜惠愷先生為就新世界中國地產與要約人一致行動之人士。
10. 新世界發展非執行董事杜惠愷先生之子杜家駒先生及其配偶為就新世界中國地產與要約人一致行動之人士。
11. 新世界發展執行董事紀文鳳小姐為就新世界中國地產與要約人一致行動之人士。
12. 新世界中國地產股份總數(假設於要約截止前概無新世界中國地產購股權獲行使且新世界中國地產於要約完成前並無其他股權變動)減去要約人和新世界發展所持的新世界中國地產股份總數等於要約股份總數(按相同假設)。
13. 上表的所有百分比均為約數。

假設於要約截止前已悉數行使全部新世界中國地產購股權而配發及發行新的新世界中國地產股份，且新世界中國地產於要約完成前並無其他股權變動，下表載列

滙豐函件

新世界中國地產於要約完成前及緊隨要約完成後(假設至少90%要約股份及至少90%無利害關係的新世界中國地產股份持有人接納股份要約，而剩餘要約股份(如有)獲要約人強制收購)之股權結構：

新世界中國地產股東	於要約完成前 (假設於要約截止前已根據 悉數行使全部新世界中國地 產購股權而配發及發行新的 新世界中國地產股份，且新 世界中國地產股權於要約完 成前並無其他變動)		緊隨要約完成後	
	新世界中國地產 股份數目	%	新世界中國地產 股份數目	%
要約人	255,041,727	2.92	3,005,238,771	34.44
要約人一致行動人士 所持有不涉及股份要約的新世界中國 地產股份：				
— 新世界發展(附註1)	5,721,977,644	65.56	5,721,977,644	65.56
	<u>5,977,019,371</u>	<u>68.48</u>	<u>8,727,216,415</u>	<u>100.00</u>
其他要約人一致行動人士 所持有涉及股份要約但並非無利害關 係的新世界中國地產股份的一部分 的新世界中國地產股份：				
— High Earnings(附註2)	93,073,738	1.07	—	—
— Great Worth(附註3)	22,508,064	0.26	—	—
— 滙豐(附註4)	22	0.00	—	—
— 鄭家純博士(附註5)	2,077,922	0.02	—	—
— 鄭家成先生(附註6)	1,587,130	0.02	—	—
— 鄭志剛博士(附註7)	935,066	0.01	—	—
— 李聯偉先生(附註8)	699,136	0.01	—	—
— 杜惠愷先生(附註9)	2,571,663	0.03	—	—
— 杜家駒先生及其配偶(附註10)	517,500	0.01	—	—
— 紀文鳳小姐(附註11)	45,000	0.00	—	—
	<u>124,015,241</u>	<u>1.43</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
要約人一致行動人士持有之新世界中國地產股份總數	<u>5,845,992,885</u>	<u>66.99</u>	<u>5,721,977,644</u>	<u>65.56</u>
要約人及要約人一致行動人士持有之新世界中國地產股份總數	<u>6,101,034,612</u>	<u>69.91</u>	<u>8,727,216,415</u>	<u>100.00</u>
新世界中國地產獨立股東	2,626,181,803	30.09	—	—
已發行新世界中國地產股份總數	<u>8,727,216,415</u>	<u>100.00</u>	<u>8,727,216,415</u>	<u>100.00</u>
要約股份總數(附註12)	<u>2,750,197,044</u>	<u>31.51</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

滙豐函件

附註：

1. 要約人由新世界發展全資擁有，為就新世界中國地產與新世界發展一致行動之人士。新世界發展持有之新世界中國地產股份將不會作為要約股份的一部分及將不會被要約人根據股份要約收購。
2. High Earnings由新創建全資擁有。新創建為新世界發展之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為就新世界中國地產與要約人一致行動之人士。
3. 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地產與要約人一致行動之人士。
4. 滙豐為新世界發展及要約人有關要約之財務顧問。因此，滙豐及持有新世界中國地產股份之相關滙豐集團成員根據收購守則中「一致行動」之定義第5類(除獲豁免自營買賣商及豁免基金經理持有之新世界中國地產股份外，兩者均須就收購守則而言獲執行人員認可，亦不包括代表滙豐集團之非全權委託投資客戶所持有的新世界中國地產股份)，被認為就新世界中國地產與要約人一致行動之人士。
5. 要約人董事、新世界發展執行董事兼新世界中國地產執行董事鄭家純博士為就新世界中國地產與要約人一致行動之人士。
6. 新世界發展非執行董事兼新世界中國地產執行董事鄭家成先生為就新世界中國地產與要約人一致行動之人士。
7. 新世界發展執行董事兼新世界中國地產執行董事鄭志剛博士為就新世界中國地產與要約人一致行動之人士。
8. 新世界發展獨立非執行董事兼新世界中國地產獨立非執行董事李聯偉先生為就新世界中國地產與要約人一致行動之人士。
9. 新世界發展非執行董事杜惠愷先生為就新世界中國地產與要約人一致行動之人士。
10. 新世界發展非執行董事杜惠愷先生之子杜家駒先生及其配偶為就新世界中國地產與要約人一致行動之人士。
11. 新世界發展執行董事紀文鳳小姐為就新世界中國地產與要約人一致行動之人士。
12. 新世界中國地產股份總數(假設於要約截止前已行使全部新世界中國地產購股權而配發及發行新的新世界中國地產股份，且新世界中國地產股權於要約完成前並無其他變動)減去要約人和新世界發展所持的新世界中國地產股份總數等於要約股份總數(按相同假設)。
13. 上表的所有百分比均為約數。

購股權要約

於最後實際可行日期，有25,544,661份根據新世界中國地產購股權計劃授出之新世界中國地產購股權(包括18,240,200份於最後實際可行日期尚未歸屬的新世界中國地產購股權)，每份均賦予新世界中國地產購股權持有人權利以供認購一股新的新世界中國地產股份。全面行使該等新世界中國地產購股權將導致發行25,544,661股新的新世界中國地產股份，佔最後實際可行日期新世界中國地產已發行股本約0.29%及經發行該等新的新世界中國地產股份而擴大的新世界中國地產已發行股本約0.29%。

滙豐函件

滙豐代表要約人根據收購守則規則13，就註銷每一份已歸屬及未歸屬之新世界中國地產購股權向新世界中國地產購股權持有人作出購股權要約。購股權要約之條件為股份要約在各方面成為或被宣佈為無條件。根據購股權要約，要約人會向新世界中國地產購股權持有人以現金提呈按購股權要約價以註銷每份彼等透過接受購股權要約而放棄持有的新世界中國地產購股權。

每份新世界中國地產購股權適用的相關行使價(載於下表)介乎2.45港元至5.42港元。

於2002年11月26日採納的新世界中國地產
購股權計劃項下之新世界中國地產購股權

新世界中國地產 購股權行使價 (港元)	購股權要約價 (港元)	全部尚未行使 新世界中國地產購股權 (已歸屬及未歸屬)
3.036	4.764	311,688
2.705	5.095	225,400

於2011年11月22日採納的新世界中國地產
購股權計劃項下之新世界中國地產購股權

新世界中國地產 購股權行使價 (港元)	購股權要約價 (港元)	
2.45	5.35	1,866,760
3.37	4.43	121,500
3.88	3.92	2,301,920
3.35	4.45	1,501,990
2.762	5.038	644,000
4.01	3.79	859,100
3.97	3.83	2,720,223
4.72	3.08	686,000
4.42	3.38	481,200
4.968	2.832	9,958,480
5.42	2.38	832,000
4.504	3.296	3,034,400
		25,544,661

倘任何新世界中國地產購股權於截止日期前已按新世界中國地產購股權計劃之條款歸屬及獲行使，因行使該等新世界中國地產購股權而於截止日期前發行的任何新世界中國地產股份將須遵從及符合資格參與股份要約。

根據新世界中國地產購股權計劃之條款，倘股份要約在各方面成為或被宣佈為無條件，新世界中國地產購股權持有人將有權於股份要約在各方面成為或被宣佈為無條件之日後14日內隨時全面行使(以尚未行使者為限)新世界中國地產購股權。未於該14日期間屆滿前獲行使之新世界中國地產購股權將告失效。

於股份要約在各方面就接納已被宣佈為無條件後行使新世界中國地產購股權而並無接納相應股份要約(有關配發予新世界中國地產購股權持有人之相關新世界中國地產股份)的任何行為可能導致要約人無法取得接納的規定百分比(如條件(ii)所述)以行使強制性收購之權利，從而影響要約人私有化新世界中國地產之能力、新世界發展、要約人及新世界中國地產已共同要求各新世界中國地產購股權持有人簽署並交回承諾契據(「承諾契據」)，據此，有關新世界中國地產購股權持有人承諾自要約人就將使要約人持有至少90%要約股份之有關新世界中國地產股份數目已接獲股份要約的有效接納(惟要約人於該等股權內應持有至少90%之無利害關係的新世界中國地產股份)之日期起概不會行使任何其所持有之新世界中國地產購股權(無論已歸屬或尚未歸屬)，直至股份要約失效為止。於最後實際可行日期，合共持有6,206,781份已歸屬新世界中國地產購股權及16,140,360份未歸屬新世界中國地產購股權的99名新世界中國地產購股權持有人已簽署承諾契據。簽署承諾契據不會影響或損害新世界中國地產購股權持有人根據綜合文件及購股權要約接納表格所載購股權要約之條款接納有關由其持有之尚未行使新世界中國地產購股權之購股權要約之權利。

要約人及要約人一致行動人士於新世界中國地產股份及新世界中國地產購股權之權益

於最後實際可行日期，要約人及要約人一致行動人士持有合共6,101,034,612股新世界中國地產股份，佔新世界中國地產全部已發行股本約70.12%權益。

除上述者外，於最後實際可行日期，要約人及要約人一致行動人士並無持有、控制或指示於任何其他新世界中國地產股份或持有任何有關新世界中國地產股份之可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具(包括新世界中國地產購股權)。

7. 海外新世界中國地產要約股東及新世界中國地產購股權持有人

於最後實際可行日期，根據新世界中國地產股東名冊之記錄及新世界中國地產的內部記錄，於香港以外，新世界中國地產擁有一名於澳洲的海外新世界中國地產要約股東及擁有一名於美國的海外新世界中國地產購股權持有人。新世界中國地產已獲該等司法權區當地的法律顧問告知，綜合文件及隨附之接納表格可寄發予該等海外新世界中國地產股東及海外新世界中國地產購股權持有人，亦將如此行事。向屬香港以外司法權區市民、居民或國民的(i)海外新世界中國地產要約股東作出股份要約；及(ii)海外新世界中國地產購股權持有人作出購股權要約可能須遵守相關司法權區的法律。該等海外新世界中國地產要約股東及海外新世界中國地產購股權持有

人應自行了解及遵守所有適用稅務、法律或監管規定。有意就股份要約及購股權要約採取任何行動的任何海外新世界中國地產要約股東及海外新世界中國地產購股權持有人均有責任使彼等在這方面已完全遵守相關司法權區的法律及法規，包括取得可能需要的所有政府、外匯管制或其他同意，遵守所有必要的手續及監管或法律規定，以及該等海外新世界中國地產要約股東或海外新世界中國地產購股權持有人就接納要約(如適用)而支付在有關司法權區應付的任何發行、轉讓或其他稅項。該等海外新世界中國地產要約股東或海外新世界中國地產購股權持有人的任何接納將被視為構成該等人士向新世界中國地產、新世界發展、要約人及彼等各自的顧問(包括新世界發展及要約人就要約的財務顧問滙豐)聲明及保證已遵守該等司法權區的相關法律及監管規定。倘海外新世界中國地產要約股東及海外新世界中國地產購股權持有人對彼等自身的狀況存有任何疑問，應諮詢彼等本身的專業顧問。

8. 稅項及獨立意見

誠如聯合公告所述，倘新世界中國地產要約股東及新世界中國地產購股權持有人對接納股份要約或購股權要約的稅務影響存有任何疑問，應諮詢彼等本身的專業顧問。謹此強調，要約人、新世界發展、新世界中國地產或滙豐、或任何彼等各自的董事、高級職員或聯繫人或參與股份要約或購股權要約的任何其他人士概不會就任何人士因接納或拒絕股份要約或購股權要約而產生的任何稅務影響或負債承擔責任。

9. 要約的進一步條款

接納股份要約

任何人士接納股份要約將構成該名人士或該等人士向新世界發展、要約人、新世界中國地產及滙豐聲明及保證該名人士或該等人士向要約人出售的要約股份不會附帶一切優先購買權、購股權、留置權、申索、衡平權、押記、產權負擔及屬任何性質的任何其他第三方權利，以及連同該等股份於截止日期或其後附帶的所有權利，包括全數收取於截止日期或之後宣派、作出或派付的所有股息及其他分派(如有)的權利。

接納購股權要約

新世界中國地產購股權持有人接納購股權要約將(受限於要約在各方面成為或被宣佈為無條件)導致註銷該等相關新世界中國地產購股權連同其所有隨附權利。

香港印花稅

賣方從價印花稅為要約股份的市值或要約人就相關股份要約獲接納而應付的代價(以較高者為準)的0.1%(向上湊整至最接近1.00港元),並將從就股份要約獲接納而應向相關新世界中國地產要約股東支付的款項中扣除。要約人將就接納股份要約及轉讓要約股份代表接納之新世界中國地產要約股東安排繳納賣方從價印花稅。

毋須就接納購股權要約及註銷新世界中國地產購股權支付印花稅。

要約截止

要約須受條件規限。倘第(i)及/或(ii)項條件於截止日期或之前未獲達成,要約將失效。倘任何其他條件於截止日期或之前未獲達成,要約可能會失效。根據收購守則,要約人將於截止日期晚上七時正前刊發公告,載明要約是否已修訂或延期、到期或成為或被宣佈為無條件(及於此情況下,無論在接納方面或在各方面)。要約人可宣佈股份要約就接納成為無條件的最後時限為寄發綜合文件後第60日晚上七時正(或執行人員可能同意的較後日期)。

倘所有條件獲達成(或豁免(按適用者)),則將根據收購守則及上市規則於其後在切實可行情況下盡快透過公告通知新世界中國地產要約股東及新世界中國地產購股權持有人。

有關要約的進一步條款,其中包括接納及交收程序、接納期限及稅務事宜,均載於綜合文件「附錄一—要約之進一步條款」及隨附之接納表格。

一份載有購股權要約詳情的函件已於2016年2月27日寄發予新世界中國地產購股權持有人。

10. 新世界發展關於新世界中國地產集團的意向

新世界發展擬於完成要約後繼續進行新世界中國地產集團的現有業務,並視乎市場情況而定可能尋求不同機會以進一步發展新世界中國地產集團的現有業務。新世界發展亦可能會不時考慮由新世界中國地產以發債及/或股本融資的方式,為該進一步發展需要提供資金,惟須取決於新世界中國地產集團的業務需要及當時市

況。除新世界發展在檢討其有關新世界中國地產集團的業務、架構及／或方向的戰略性選項後可能不時實施的該等變動外，新世界發展目前無意對新世界中國地產的業務作出重大變動(包括重新調配新世界中國地產的任何固定資產)。除於一般業務過程可能發生的變動外，新世界發展目前亦有意於完成要約後繼續聘用新世界中國地產集團的現有僱員及讓新世界中國地產集團的現任董事繼續留任。

11. 要約之理由及裨益

新世界發展董事會及要約人董事會認為，要約為(i)新世界中國地產獨立股東、(ii)新世界中國地產及(iii)新世界發展及新世界發展股東帶來以下裨益。

就新世界中國地產獨立股東而言

(a) 股份要約價代表具吸引力的退出溢價

每股要約股份7.80港元的股份要約價(其將不會增加，要約人亦無保留權利按此行事)高於新世界中國地產股份於公告日期前的當時市價，較聯交所於最後交易日(自該日起香港恒生指數截至最後實際可行日期已下跌約12.4%)所報每股新世界中國地產股份收市價6.21港元溢價約25.6%。其亦較每股新世界中國地產股份分別於截至最後交易日(包括該日)止30個及180個連續交易日於聯交所的平均收市價約5.54港元及約4.97港元溢價約40.8%及56.9%。另外，股份要約價較過往建議的註銷價6.80港元溢價約14.7%。

於截至最後交易日(包括該日)止一年期間，每股新世界中國地產股份於聯交所的最低及最高收市價分別為3.89港元及6.23港元，簡單平均收市價為約4.95港元。股份要約價較上述期間的簡單平均收市價溢價約57.6%及較最高收市價溢價約25.2%。

另外，由於新世界中國地產股份慣常以較大折讓交易，因此與每股新世界中國地產股份綜合資產淨值相比，股份要約價意味著具吸引力的估值。股份要約價較於2015年6月30日的每股新世界中國地產股份經審核綜合資產淨值約6.995港元(根據於2015年6月30日之已發行新世界中國地產股份總數計算)溢價約11.5%。股份要約價乃經考慮(其中包括)新世界中國地產股份的交易價、可資比較公司的交易倍數及經參考近年香港其他私有化交易後釐定。

股份要約價較於2015年12月31日的每股新世界中國地產股份未經審核綜合資產淨值約6.806港元(根據於2015年12月31日之已發行新世界中國地產股份總數計算)溢價約14.6%。股份要約價亦較於2015年12月31日的每股新世界中國地產股份經調整資產淨值約11.05港元(根據於最後實際可行日期之已發行新世界中國地產股份總數計算)折讓約29.4%，而過往建議項下之註銷價6.80港元較於2013年12月31日之每股新世界中國地產股份新世界中國地產集團經調整未經審核綜合資產淨值約10.07港元(根據於2014年5月14日之已發行新世界中國地產股份總數計算)折讓32.5%。

(b) 新世界中國地產獨立股東變現新世界中國地產股份的機會

股份要約為要約股份持有人帶來出售彼等的新世界中國地產股份，並按遠高於當時市價的價格收取現金的機會。鑒於新世界中國地產股份的流通量甚低，要約股份持有人難以在不對新世界中國地產股份的市價造成不利影響的情況下，於股票市場變現彼等的要約股份。股份要約亦為要約股份的持有人帶來機會，讓彼等可按其意願變現彼等於新世界中國地產的投資及將取得的資金用作其他投資或作其他用途。

(c) 新世界中國地產獨立股東不大可能獲其他第三方提供相若或更佳的要約

新世界中國地產為新世界發展集團不可分割的部分，而新世界發展自新世界中國地產於1999年進行首次公開發售以來便一直保持對新世界中國地產的大多數投票控制權，因此其他第三方尋求以與股份要約相若或更佳的價格收購要約股份的機會甚微。

就新世界中國地產而言

新世界中國地產將需要大量資金進行日後發展。倘毋須遵守作為一家獨立上市公眾公司經營的相關規定，新世界中國地產將可透過借助新世界發展較雄厚的財務實力(包括後者可以更具競爭力的融資條款籌募銀行借款)為較大型的物業發展項目提供資金。另外，成為新世界發展的非上市全資附屬公司將方便新世界發展向新世界中國地產於集團內部提供資金。由於新世界中國地產股份的流通量較低及較其聯交所交易價與每股新世界中國地產股份資產淨值有所折讓，因此公開股權資本市場不會為新世界中國地產提供其他可行的融資方案。

就新世界發展及新世界發展股東而言

(a) 透過取消與新世界中國地產的不競爭承諾鞏固中國物業業務於新世界發展集團內的戰略性定位

新世界中國地產私有化將可讓新世界發展直接投資於中國物業業務。

中國物業市場為新世界發展集團的核心地域焦點，惟新世界發展目前僅可透過新世界中國地產間接投資，原因為於新世界中國地產於1999年於聯交所分拆上市時，新世界發展向新世界中國地產作出不競爭承諾。根據該承諾，新世界中國地產的業務與新世界發展的業務分開及有所區別，致令新世界發展集中於香港物業市場，而新世界中國地產則集中於中國物業市場。該承諾規定，除承諾指定的若干情況外，新世界發展不得與新世界中國地產的中國物業發展及投資活動競爭，而新世界發展亦不得於中國收購或持有任何土地或房地產物業。新世界中國地產私有化將取消上述承諾及讓新世界發展直接投資。

擁有新世界中國地產作為全資附屬公司將令新世界發展可為新世界發展集團整體擬定更全面的投資戰略，並讓新世界發展可為合適機會以更靈活的方式在中港之間直接調配資源。此將便利新世界發展加快發展新世界發展集團於中國的土地儲備，亦會令新世界發展集團處於較佳位置，以於中國進行一般需要龐大資金的大型發展項目。新世界發展擁有更雄厚的財力及於物業和其他範疇的專業知識，有助新世界發展集團透過於中國收購土地及與業務夥伴合作等方式於中國物業市場取得新投資。

(b) 更優越的融資及協調內部財務管理

鑒於與新世界中國地產相比，新世界發展擁有較龐大的資產規模及股本基礎，新世界發展預期可相較與新世界中國地產以更優越的條款取得融資。倘新世界中國地產成為新世界發展的全資非上市附屬公司，則將會增加新世界發展集團財務職能的中央管理靈活性，並從而提高為新世界發展集團的各項物業業務(包括於中國的業務)取得盡可能最低的融資成本的能力。

(c) 精簡管理架構及加強專業知識的分享

於新世界中國地產私有化後，新世界發展集團於香港及中國的物業業務的管理架構將會更加精簡，而此將有助提高企業效率及產生協同效應。集團內部的職能協調及專業知識共享亦會有所加強，其中包括設計及建築、銷售及市場

推廣以及物業租賃及管理。由於中國物業市場已發展成熟，因此此優勢較過往更具價值，並將有助加快在中國與香港市場之間複製如K11購物藝術中心的成功概念，以及進一步加強於此兩個核心市場的「新世界」品牌形象。

12. 新世界中國地產的資料

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

新世界中國地產為新世界發展於中國的旗艦物業公司，以及為中國規模最大的全國性開發商之一，其於2015年12月31日的未經審核綜合資產總額約為140,773.3百萬港元，及於2015年6月30日的經審核綜合資產總額約為134,427.5百萬港元。截至2015年12月31日止六個月，新世界中國地產來自持續經營業務之未經審核綜合除稅前淨溢利及除稅後淨溢利分別為約545.6百萬港元及437.6百萬港元(包括出售已終止經營業務之收益約768.9百萬港元及來自已終止經營業務的期內虧損約19.6百萬港元)。截至2015年6月30日止年度，新世界中國地產來自持續經營業務之經審核綜合除稅前淨溢利及除稅後淨溢利分別為約6,422.4百萬港元及約3,470.0百萬港元(包括來自已終止經營業務的年內虧損約34.0百萬港元)，而截至2014年6月30日止年度新世界中國地產來自持續經營業務之經審核綜合除稅前淨溢利及除稅後淨溢利則分別為約9,107.1百萬港元及約4,799.3百萬港元(包括來自已終止經營業務的年內虧損約140.7百萬港元)。於最後實際可行日期，假設所有出售已完成，新世界中國地產集團的開發組合包括遍佈13座大城市或主要交通樞紐的23個主要項目，及新世界中國地產共有土地儲備約11.1百萬平方米，其建築面積可供開發五年。

新世界中國地產集團開發作出售用途的物業項目、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。其物業項目包括住宅小區、服務式公寓、別墅、辦公室、購物中心、多用途綜合大樓、酒店及渡假村。新世界中國地產集團已於北京及天津的老城區中心進行城市再開發項目，並於北京、上海、武漢、天津及大連開發地標式商業綜合樓宇以及於瀋陽、武漢、廣州及長沙開發大型住宅小區。新世界中國地產集團預期將中長期受惠於中國經濟結構優化、提升及改變所帶來的平穩健康發展。

於完成出售後，新世界中國地產集團將收取該等出售所得款項淨額約249億港元。該等出售標誌著新世界中國地產集團優化其中國物業發展及投資組合的策略已確切落實。該策略建議將資源集中在一線及1.5線城市以及高增長城市，同時減少對發展週期較長的部分項目的投資。此舉與新世界中國地產集團在選擇高端、優質、

高毛利率項目、加快釋出資產價值以及於中國發展更多中型物業項目的持續發展策略相符。出售所得款項淨額將為新世界中國地產就短期未來的潛在投資提供充足的現金儲備，並同時改善整體經營現金流。

新世界中國地產集團現時擁有全面的物業發展及投資組合，亦於北京、上海、廣州及深圳等一線城市擁有成熟的經營團隊，於高增長城市擁有具競爭力的物業發展組合。出售所得款項淨額可加強新世界中國地產集團的資源及支持新世界中國地產集團進一步滲透發展一線及1.5線城市以及其他高增長城市的市場(新世界中國地產集團品牌在該等城市中廣受認可及肯定)，加強其品牌定位、呈現更為清晰的組合策略以及改善平均項目毛利率及釋出中國資產價值。

13. 要約人及新世界發展的資料

要約人為新世界發展的全資附屬公司。新世界發展為新世界中國地產的母公司，並為一家於香港註冊成立的有限公司，其股份自1972年起於聯交所主板上市，股份代號為0017。其為香港恒生指數成份股之一，於2015年12月31日的新世界發展股東應佔總未經審核綜合資產淨值為約178,190.9百萬港元及於2015年6月30日的新世界發展股東應佔總經審核綜合資產淨值為約178,918.6百萬港元。

新世界發展集團為一家位於香港的領先物業開發公司。新世界發展於1970年成立至今已逾四十載，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，包括於香港及中國的房地產、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。

14. 一般事項

為確保全體新世界中國地產要約股東獲得公平對待，在切實可行情況下，以代名人身份為多於一名實益擁有人持有要約股份之新世界中國地產要約股東應獨立處理每名實益擁有人之股權。要約股份實益擁有人之投資倘以代名人義登記接納股份要約，務須向彼等之代名人提供彼等有關要約之意向之指示。

滙豐函件

所有文件及付款支票將以平郵方式按照彼等在新世界中國地產股東名冊所示地址寄發予新世界中國地產要約股東，或倘為聯名新世界中國地產要約股東，則寄發予在新世界中國地產股東名冊名列首位之新世界中國地產要約股東(按適用者)，郵誤風險概由彼等自行承擔。所有寄發予新世界中國地產購股權持有人之文件及就交回以供註銷之新世界中國地產購股權之付款支票將送交至新世界中國地產香港辦事處以供新世界中國地產購股權持有人領取(地址為香港皇后大道中18號新世界大廈第一期9樓)。要約人、新世界發展、新世界中國地產、滙豐及任何彼等各自之董事或參與要約之任何其他人士概不就任何送遞遺失或延誤或可能因此產生之任何其他責任負責。

15. 其他資料

謹請閣下垂注「新世界中國地產董事會函件」、「新世界中國地產獨立董事委員會函件」、「新世界中國地產獨立財務顧問函件」、隨附之接納表格及附錄所載之其他資料(均構成綜合文件的一部分)。

此 致

列位新世界中國地產要約股東
及新世界中國地產購股權持有人 台照

代表
香港上海滙豐銀行有限公司
環球銀行亞太區聯席主席
劉哲寧
謹啟

2016年2月27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)

執行董事：

鄭家純博士 金紫荊星章
(主席兼董事總經理)

鄭家成先生

鄭志剛博士

鄭志雯女士

鄭志謙先生

方承光先生

顏文英女士

註冊辦事處：

P.O. Box 309

Ugland House

Grand Cayman KY1-1104

Cayman Islands

總辦事處及香港主要營業地點：

香港

皇后大道中18號

新世界大廈第一期9樓

獨立非執行董事：

鄭維志博士 金紫荊星章 英帝國官佐勳章 太平紳士

田北俊議員 金紫荊星章 太平紳士

李聯偉先生 銅紫荊星章 太平紳士

葉毓強先生

敬啟者：

香港上海滙豐銀行有限公司

(代表要約人(新世界發展有限公司之全資附屬公司))

作出自願有條件現金要約，

以收購新世界中國地產有限公司所有已發行股份

(經已由要約人及新世界發展有限公司持有的股份除外)，

並註銷新世界中國地產有限公司所有尚未行使購股權

1. 緒言

茲提述聯合公告，當中要約人董事會、新世界發展董事會及新世界中國地產董事會於2016年1月6日聯合宣佈，滙豐銀行代表要約人(新世界發展之全資附屬公司)有意作出一項自願有條件現金要約，以收購所有要約股份，並根據收購守則規則13提出適當要約，以註銷所有尚未行使的新世界中國地產購股權。

新世界中國地產董事會函件

綜合文件(本函件為其中一部分)旨在向閣下提供(其中包括):(i)有關新世界中國地產集團、新世界發展、要約人及要約之資料;(ii)滙豐函件,當中載有(其中包括)要約之詳情;(iii)新世界中國地產獨立董事委員會函件,當中載有其就要約向新世界中國地產獨立股東及新世界中國地產購股權持有人提供之推薦建議;及(iv)新世界中國地產獨立財務顧問函件,當中載有其就要約向新世界中國地產獨立董事委員會提供之意見及推薦建議。

2. 新世界中國地產獨立董事委員會及新世界中國地產獨立財務顧問

新世界中國地產董事會已成立新世界中國地產獨立董事委員會,成員包括三名新世界中國地產之獨立非執行董事(即鄭維志博士、田北俊議員及葉毓強先生),以就要約是否屬公平合理及就接納要約向新世界中國地產獨立股東及新世界中國地產購股權持有人提供推薦建議。

餘下的新世界中國地產獨立非執行董事(即李聯偉先生)亦為新世界發展之獨立非執行董事。為避免出現任何視作利益衝突,李聯偉先生未有加入新世界中國地產獨立董事委員會。

根據收購守則規則2.8,新世界中國地產獨立董事委員會的成員均為獨立非執行董事,而除身為新世界中國地產要約股東外,彼等於要約中並無擁有直接或間接權益。

經新世界中國地產獨立董事委員會批准,新百利已獲委任為新世界中國地產獨立財務顧問,以就要約向新世界中國地產獨立董事委員會提供建議。

3. 要約

誠如綜合文件之「滙豐函件」所披露,要約將由滙豐(代表要約人)按以下基準作出:

股份要約:

每股要約股份 7.80 港元,以現金支付

股份要約價將不會增加,要約人亦無保留權利按此行事。

購股權要約：

註銷每份新世界中國地產購股權 購股權要約價，以現金支付

適用於各份新世界中國地產購股權之相關行使價介乎2.45港元至5.42港元，因此，購股權要約價介乎每份新世界中國地產購股權2.38港元至5.35港元。

購股權要約價將不會增加，要約人亦無保留權利按此行事。

有關要約的進一步詳情可參閱綜合文件之「滙豐函件」及「附錄一—要約之進一步條款」及隨附之接納表格，該等資料一併載有要約之條款及條件以及若干相關資料。

4. 要約之價值

謹請閣下垂注綜合文件之「滙豐函件」內「要約之價值」一節所載有關要約之價值。

5. 要約之條件

謹請閣下垂注綜合文件之「滙豐函件」內「要約之條件」一節所載有關要約之條件。

6. 要約之理由及裨益

謹請閣下垂注綜合文件之「滙豐函件」內「要約之理由及裨益」一節所載有關要約之理由及要約對新世界中國地產獨立股東、新世界中國地產、新世界發展及新世界發展股東之裨益。

7. 新世界發展關於新世界中國地產集團的意向

謹請閣下垂注綜合文件之「滙豐函件」內「新世界發展關於新世界中國地產集團的意向」一節，當中載有新世界發展關於新世界中國地產集團的意向。

8. 要約人及新世界發展的資料

謹請閣下垂注綜合文件之「滙豐函件」內「要約人及新世界發展的資料」一節，內容有關要約人及新世界發展的資料。

9. 新世界中國地產的資料

謹請閣下垂注綜合文件之「滙豐函件」內「新世界中國地產的資料」一節，內容有關新世界中國地產的資料。

亦謹請閣下垂注綜合文件之「附錄二—新世界中國地產集團之財務資料」所載新世界中國地產集團之財務資料、「附錄三—新世界中國地產集團之物業估值概要」所載新世界中國地產集團之物業估值概要及「附錄五—新世界中國地產之一般資料」所載新世界中國地產之一般資料。

10. 可能提出強制性收購及撤銷上市地位

新世界中國地產董事會注意到，在遵守開曼群島公司法第88條項下之相關規定之情況下，倘要約人於寄發綜合文件後四(4)個月內收到有關不少於90%之要約股份及不少於90%之無利害關係的新世界中國地產股份之有效接納，則要約人擬藉行使其權利強制收購該等未被要約人根據股份要約收購之要約股份，以私有化新世界中國地產。倘要約人決定行使有關權利及完成強制性收購，則新世界中國地產將成為新世界發展之間接全資附屬公司，並將根據上市規則第6.15條申請撤銷新世界中國地產股份於聯交所之上市地位。

根據收購守則規則15.6，倘要約人於綜合文件中表明其有意利用其強制性收購權力，要約不得於綜合文件日期起計超過4個月後仍可供接納，除非要約人屆時有權行使有關強制性收購權力，於該種情況下其務必盡快進行。

倘接納股份要約之水平達至開曼群島公司法規定進行強制性收購之指定水平且已符合收購守則規則2.11之規定，則新世界中國地產股份將由截止日期直至根據上市規則第6.15條撤銷新世界中國地產股份於聯交所之上市地位為止暫停買賣。

儘管要約人有意私有化新世界中國地產，惟要約人是否能行使有關要約股份之強制性收購權利仍取決於接納股份要約之水平是否達至開曼群島公司法項下之指定水平，及是否符合收購守則規則2.11之規定。

倘根據股份要約，有效提呈接納之要約股份少於要約股份的90%或少於無利害關係的新世界中國地產股份的90%，要約將不會成為無條件，並將告失效，而新世界中國地產將維持在聯交所上市。

11. 其他資料

謹請閣下閱讀綜合文件之「滙豐函件」、「附錄一—要約之進一步條款」及隨附接納表格，內容有關要約、要約之接納及支付程序、向海外新世界中國地產要約股

新世界中國地產董事會函件

東及海外新世界中國地產購股權持有人作出要約以及稅項之資料。亦謹請閣下垂注綜合文件附錄所載其他資料。

12. 推薦建議

新世界中國地產執行董事認為要約條款屬公平合理及符合新世界中國地產要約股東及新世界中國地產購股權持有人的整體利益。

新世界中國地產獨立財務顧問已告知新世界中國地產獨立董事委員會，其認為要約條款對新世界中國地產獨立股東及新世界中國地產購股權持有人而言屬公平合理，因此，其推薦新世界中國地產獨立董事委員會推薦新世界中國地產獨立股東及新世界中國地產購股權持有人接納要約(按適用者)。

經獲得上述建議，新世界中國地產獨立董事委員會認為要約條款對新世界中國地產獨立股東及新世界中國地產購股權持有人而言屬公平合理，因此，推薦新世界中國地產獨立股東及新世界中國地產購股權持有人接納要約(按適用者)。

新世界中國地產獨立董事委員會致新世界中國地產獨立股東及新世界中國地產購股權持有人之函件全文載於綜合文件第40及41頁。新世界中國地產獨立財務顧問致新世界中國地產獨立董事委員會之函件全文載於綜合文件第42至78頁。於採取有關要約之任何行動前，務請閣下細閱上述兩份函件及綜合文件所載其他資料。

新世界中國地產要約股東及新世界中國地產購股權持有人就接納要約可能產生的稅務影響，應諮詢彼等本身的專業顧問。

此 致

列位新世界中國地產要約股東
及新世界中國地產購股權持有人 台照

承董事會命
新世界中國地產有限公司
主席兼董事總經理
鄭家純博士

2016年2月27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：

香港上海滙豐銀行有限公司
(代表要約人(新世界發展有限公司之全資附屬公司))
作出自願有條件現金要約，
以收購新世界中國地產有限公司所有已發行股份
(經已由要約人及新世界發展有限公司持有的股份除外)，
並註銷新世界中國地產有限公司所有尚未行使購股權

緒言

吾等提述由新世界發展、要約人及新世界中國地產於2016年2月27日聯合發佈的綜合文件，而本函件構成其中一部分。除非文義另有所指，否則本函件所用詞彙與綜合文件所界定者具有相同涵義。

吾等已獲新世界中國地產董事會委任成立新世界中國地產獨立董事委員會，就吾等認為要約條款是否對新世界中國地產獨立股東及新世界中國地產購股權持有人而言屬公平合理及要約之接納向閣下提供推薦建議。

吾等(作為新世界中國地產獨立董事委員會成員)已聲明，吾等為獨立人士及就要約並無任何利益衝突，因此能考慮要約條款並向新世界中國地產獨立股東及新世界中國地產購股權持有人作出推薦建議。新世界中國地產獨立非執行董事李聯偉先生亦為新世界發展之獨立非執行董事。為避免出現任何視作利益衝突，李聯偉先生未有加入新世界中國地產獨立董事委員會。

在吾等批准下，新百利已獲委任為新世界中國地產獨立財務顧問，以就要約條款及條件以及要約之接納提供意見及向吾等提供推薦建議。其意見及推薦建議及於達致其推薦建議時考慮的主要因素之詳情載於綜合文件所載「新世界中國地產獨立財務顧問函件」內。

新世界中國地產獨立董事委員會函件

吾等亦希望閣下垂注「滙豐函件」、「新世界中國地產董事會函件」及綜合文件所載其他資料，包括綜合文件附錄及隨附接納表格。

推薦建議

經考慮新世界中國地產獨立財務顧問之意見及推薦建議，尤其是「新世界中國地產獨立財務顧問函件」所載因素、理由及推薦建議後，吾等認同新世界中國地產獨立財務顧問之意見及認為：

- (a) 股份要約條款對新世界中國地產獨立股東而言屬公平合理，並推薦新世界中國地產獨立股東接納股份要約；及
- (b) 購股權要約條款對新世界中國地產購股權持有人而言屬公平合理，並推薦新世界中國地產購股權持有人接納購股權要約。

儘管吾等之推薦建議，惟強烈建議新世界中國地產獨立股東及新世界中國地產購股權持有人於決定變現或持有彼等於新世界中國地產之投資時，應視乎彼等本身的個人情況及投資目標而定。新世界中國地產獨立股東及新世界中國地產購股權持有人如有任何疑問，應諮詢彼等本身之專業顧問以徵求專業意見。

此 致

列位新世界中國地產獨立股東
及新世界中國地產購股權持有人 台照

新世界中國地產有限公司
之獨立董事委員會
獨立非執行董事

鄭維志博士

田北俊議員

葉毓強先生

謹啟

2016年2月27日

新世界中國地產獨立財務顧問函件

下文為獨立財務顧問新百利融資有限公司致新世界中國地產獨立董事委員會之意見函，乃為載入本文件而編製。



新百利融資有限公司
香港
皇后大道中29號
華人行
20樓

敬啟者：

香港上海滙豐銀行有限公司
(代表要約人(新世界發展有限公司之全資附屬公司))
作出自願有條件現金要約
以收購新世界中國地產有限公司所有已發行股份
(經已由要約人及新世界發展有限公司持有的股份除外)
並註銷新世界中國地產有限公司所有尚未行使購股權

緒言

吾等謹此提述吾等已獲委任為獨立財務顧問，以就滙豐(代表要約人(新世界發展之全資附屬公司))作出自願有條件現金要約以收購新世界中國地產所有已發行股份(經已由要約人及新世界發展持有的股份除外)並註銷新世界中國地產的所有尚未行使購股權向新世界中國地產獨立董事委員會提供意見。要約詳情載於日期為2016年2月27日之綜合文件內的滙豐函件，本函件構成綜合文件之一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與綜合文件所界定者具相同涵義。

新世界中國地產董事會已成立由新世界中國地產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)組成之新世界中國地產獨立董事委員會，以就要約向新世界中國地產獨立股東及新世界中國地產購股權持有人提供意見。為避免

新世界中國地產獨立財務顧問函件

任何視作利益之衝突，新世界中國地產的餘下一名獨立非執行董事李聯偉先生並無加入新世界中國地產獨立董事委員會，原因為彼亦為新世界發展之獨立非執行董事。經新世界中國地產獨立董事委員會批准，吾等已獲委任為獨立財務顧問，以就要約向新世界中國地產獨立董事委員會提供意見。

於過去兩年，新百利曾兩次擔任新世界中國地產及其聯營公司，即(i)新世界中國地產(見日期為2014年5月17日的計劃文件)及(ii)由新世界發展控股股東周大福企業有限公司控制之綠心集團有限公司(見日期為2015年5月14日的綜合文件)之獨立財務顧問。過往委聘工作僅限於根據上市規則或收購守則向有關實體提供獨立顧問服務，新百利就此收取一般專業費用。因此，吾等認為過往委聘工作不會導致新百利於此次擔任新世界中國地產之獨立財務顧問中存有任何利益衝突。

新百利與新世界中國地產、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地產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地產執行董事及新世界中國地產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地產的已公佈資料，包括其截至2014年及2015年6月30日止年度的經審核財務報表，及截至2015年12月31日止六個月期間的未經審核財務報表。吾等已與新世界中國地產委任的獨立物業估值師萊坊討論其於2015年12月31日對新世界中國地產的物業權益，包括新世界中國地產集團的合營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(有關內容載於綜合文件附錄三)，並已對新世界中國地產集團於2015年12月31日按市值計應佔逾70%之物業權益進行實地考察。吾等亦已審閱新世界中國地產股份在聯交所的交易表現。吾等已尋求及獲得新世界中國地產的董事確認，彼等提供的資料及所表達的意見並無遺漏任何重大事實。吾等認為吾等已獲提供充足資料，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，或相信任何重大事實被遺漏或遭隱瞞。然而，吾等並無對新世界中國地產集團或新世界發展集團或彼等各自的聯營公司或合營企業的業務及事務進行任何獨立調查。吾等亦假設綜合文件內所載或提述的所有聲明於作出時及在綜合文件日期屬真實，並直至要約期間結束之時仍屬真實。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新世界中國地產股東。

新世界中國地產獨立財務顧問函件

吾等並無考慮接納或不接納要約分別對新世界中國地產股東及新世界中國地產購股權持有人構成之稅務及監管影響，此乃由於該等因素取決於其個別情況而定。特別是居於海外或須就證券買賣繳納海外稅項或香港稅項之新世界中國地產股東及新世界中國地產購股權持有人，應考慮彼等本身之稅務狀況，如有任何疑問，應諮詢彼等本身之專業顧問。

要約之主要條款

股份要約：

每股要約股份 7.80 港元，以現金支付

股份要約將向除要約人及新世界發展之外的所有合資格新世界中國地產股東（包括若干要約人一致行動人士）作出。於最後實際可行日期，有8,701,671,754股已發行新世界中國地產股份，其中5,977,019,371股新世界中國地產股份乃由要約人及新世界發展所持有。

誠如綜合文件內滙豐函件所述，任何人士接納股份要約將構成該名人士或該等人士向要約人聲明及保證該名人士或該等人士向要約人出售的要約股份不會附帶所有優先購買權、購股權、留置權、申索、衡平權、押記、產權負擔及屬任何性質的任何其他第三方權利，連同該等股份於截止日期或其後附帶的所有權利，包括全數收取於截止日期或之後宣派、作出或派付的所有股息及其他分派（如有）的權利。概無就截至2015年12月31日止六個月期間宣派或派付中期股息。

獨立股東謹請注意，誠如綜合文件內滙豐函件所述，股份要約價將不會增加，要約人亦無保留權利按此行事。

購股權要約：

註銷每份新世界中國地產購股權 購股權要約價，以現金支付

於最後實際可行日期，有25,544,661份根據新世界中國地產購股權計劃授出的尚未行使新世界中國地產購股權（包括18,240,200份於最後實際可行日期尚未歸屬的新世界中國地產購股權），各份新世界中國地產購股權賦予新世界中國地產購股權持有人權利以認購一股新的新世界中國地產股份。適用於各份新世界中國地產購股權之相關行使價介乎2.45港元至5.42港元，因此，根據「透視」原則，購股權要約價介乎每份新世界中國地產購股權2.38港元至5.35港元。有關進一步詳情，請參閱「購股權要約」一節。購股權要約將根據收購守則向所有新世界中國地產購股權持有人作出。

新世界中國地產獨立財務顧問函件

誠如綜合文件內滙豐函件所述，新世界中國地產購股權持有人接納購股權要約將(受限於要約在各方面成為或宣佈為無條件)導致註銷該等相關新世界中國地產購股權連同所有隨附權利。

新世界中國地產購股權持有人謹請注意，誠如綜合文件內滙豐函件所述，購股權要約價將不會增加，要約人亦無保留權利按此行事。

要約之條件

股份要約須待達成以下條件後，方可作實：

- (i) 新世界發展股東於股東特別大會上通過普通決議案，以批准要約；
- (ii) 於截止日期下午四時正前(或要約人可根據收購守則的規則釐定的有關較後時間或日期)接獲股份要約之有效接納(及在准許之情況下並未撤回)，而所涉及的新世界中國地產股份數目將致使要約人持有要約股份的至少90%，並附有進一步條文訂明於所持有的有關股份中，要約人亦將持有無利害關係的新世界中國地產股份的至少90%；
- (iii) 概無發生任何事件將致使作出任何要約、收購股份要約項下之任何要約股份或註銷購股權要約項下之新世界中國地產購股權無效、不可執行或不合法，或禁止實行任何要約，或將對任何要約或其中任何部分施加任何額外重大條件或責任；
- (iv) 取得根據新世界中國地產的任何現有合約性責任就要約及就撤銷新世界中國地產股份於聯交所之上市地位而可能需要的所有必要同意(包括相關貸款人的同意)並維持生效；
- (v) 概無香港、開曼群島或任何其他司法權區的相關政府、政府的、准政府的、法定或監管機構、法院或代理機構已採取或發起任何行動、法律程序、訴訟、調查或查詢(或頒佈、作出或建議任何立法、法規、要求或命令，且並無任何立法、法規、要求或命令持續未落實)將使任何要約或其根據其條款實行成為無效、不可執行、不合法或非實際可行(或將對任何要約或其根據其條款實行施加任何重大及不利條件或責任)；及

(vi) 自公告日期起，新世界中國地產集團之業務、資產、財務或買賣狀況或前景或情況（不論在營運、法律或其他方面）概無任何重大不利變動（以對新世界中國地產集團整體而言屬重大為限）。

要約人保留權利全面或部分豁免所有或任何上文所載條件（條件(i)及(ii)除外）。於最後實際可行日期，概無條件已獲達成。

購股權要約乃於股份要約於各方面成為或宣佈為無條件後方可作實，並以此為條件。

根據收購守則規則30.1註釋2，除非產生援引任何有關條件之權利之情況就要約而言對要約人構成重大影響，否則要約人不得援引任何或所有條件，以致使要約失效。

有關要約條款之進一步詳情載於滙豐函件及綜合文件附錄一。務請新世界中國地產獨立股東及新世界中國地產購股權持有人參閱綜合文件有關章節全文。

所考慮的主要因素及理由

於達致吾等有關要約的推薦建議時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

1. 要約的背景及理由

新世界中國地產集團主要在中國從事物業投資及發展項目，為其控股股東新世界發展的中國物業公司。新世界中國地產及新世界發展的股份均於聯交所主板上市。

於2014年3月，新世界中國地產、新世界發展及要約人發佈有關建議以協議安排的方式私有化新世界中國地產（過往建議）之聯合公告。儘管由新世界中國地產當時獨立股東所持股數的約99.8%投票贊成過往建議，但過往建議未獲得親身或委派代表出席供考慮建議協議安排的相關股東會議並於會上投票的必要大多數新世界中國地產當時獨立股東作出批准（「人數」測試）。新世界中國地產乃於開曼群島註冊成立，根據開曼群島公司法相關條文規定，以協議安排的方式私有化須通過「人數」測試。此與於香港註冊成立之公司不同，有關「人數」測試自2014年3月香港法例第622章新公司條例生效起已不再適用。

新世界中國地產獨立財務顧問函件

於2016年1月6日，要約人董事會、新世界發展董事會及新世界中國地產董事會聯合宣佈要約。誠如綜合文件所述，要約人認為，由於股份要約之結果將僅基於按新世界中國地產股份計之股份要約接納水平釐定，透過全面要約（而非用於過往建議之協議安排）作出股份要約對新世界中國地產獨立股東而言更為公平。經參照所持新世界中國地產股份之價值，要約人認為過往建議之結果未有反映大多數新世界中國地產獨立股東之取向。於宣佈於各方面成為無條件後，要約（涉及根據收購守則作出之自願全面要約）之整體效果與過往建議（涉及協議安排）相似，即新世界中國地產均會被私有化及成為新世界發展之全資附屬公司。

股份要約價較歷史市價溢價

股份要約價（其將不會增加）為新世界中國地產獨立股東提供以每股要約股份7.80港元之現金價格變現其於新世界中國地產投資之機會，有關價格較於2015年7月2日至2015年12月31日（即最後交易日）六個月期間新世界中國地產股份簡單平均收市價每股4.92港元溢價約58.5%。股份要約價較新世界中國地產股份於最後交易日之收市價每股6.21港元溢價約25.6%，溢價幅度相對較小。然而，鑒於上述六個月期間內每股新世界中國地產股份之價格波動較大，為3.89港元至6.23港元，吾等認為較長期間的平均價更能反映新世界中國地產股份的價格表現。作為參照，股份要約價較過往建議的註銷價每股計劃股份6.80港元溢價約14.7%或1.00港元。誠如本函件下文所載，其亦較2015年12月31日之每股新世界中國地產股份未經審核綜合資產淨值（「資產淨值」）溢價約14.6%。誠如「經調整資產淨值」一節所載，其較經調整資產淨值折讓約29.4%。

誠如綜合文件所述，自新世界中國地產於1999年之首次公開發售起，新世界中國地產為新世界發展集團不可分割的部分，而新世界發展一直保持對新世界中國地產的大多數投票控制權。在此情況下，其他第三方尋求以與股份要約相若或更佳的价格收購要約股份的機會甚微。

要約人已表明，倘在刊發綜合文件後4個月內接獲有關不少於90%要約股份及不少於90%無利益關係新世界中國地產股份之有效接納，則其擬行使其於開曼群島公司法項下之強制收購權利以私有化新世界中國地產。新世界中國地產獨立股東務請注意，上述私有化新世界中國地產之百分比門檻是股份要約的條件之一。換言之，倘不能達到上述百分比門檻，則股份要約將不會成為無條件而新世界中國地產股東將不會收到根據股份要約應付之代價。

2. 新世界中國地產集團的資料

新世界中國地產為一家於開曼群島註冊成立的有限公司。其主要開發作出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、酒店式公寓、別墅、辦公室、購物中心、多用途綜合大樓、酒店及渡假村。作為中國規模最大的全國性開發商之一，新世界中國地產集團於最後實際可行日期(假設所有出售已完成)的物業開發組合包括遍佈13座大城市或主要交通樞紐的23個主要項目。

新世界中國地產獨立財務顧問函件

(a) 財務表現

下表載列新世界中國地產集團截至2014年及2015年12月31日止六個月期間及截至2014年及2015年6月30日止年度的綜合收益表(摘錄及概述自綜合文件附錄二)：

	截至12月31日 止六個月期間		截至6月30日止年度	
	2015年 千港元 (未經審核)	2014年 千港元 (未經審核)	2015年 千港元 (經審核)	2014年 千港元 (經審核)
持續經營業務				
收益				
地產發展	6,310,673	7,136,245	15,172,392	19,706,194
租賃業務	428,181	414,830	828,864	792,868
其他(主要為 物業管理服務 及酒店經營)	<u>561,592</u>	<u>883,098</u>	<u>1,457,981</u>	<u>1,351,044</u>
總收益	7,300,446	8,434,173	17,459,237	21,850,106
銷售成本	(4,931,422)	(5,407,620)	(10,621,455)	(12,770,039)
毛利	2,369,024	3,026,553	6,837,782	9,080,067
毛利率	32.5%	35.9%	39.2%	41.6%
除稅前溢利	545,640	2,880,352	6,422,415	9,107,119
稅項支出	<u>(857,327)</u>	<u>(1,306,695)</u>	<u>(2,918,335)</u>	<u>(4,167,156)</u>
來自持續經營業務				
期間/年度 (虧損)/溢利	(311,687)	1,573,657	3,504,080	4,939,963
已終止經營業務				
出售已終止經營業務之收益	768,894	—	—	—
來自已終止經營業務期間 /年度虧損	<u>(19,603)</u>	<u>(94,103)</u>	<u>(34,033)</u>	<u>(140,698)</u>
本期間/年度溢利	437,604	1,479,554	3,470,047	4,799,265
新世界中國地產 股東應佔溢利	542,207	1,515,225	3,313,131	4,638,691
每股新世界中國地產股份				
盈利				
基本(港仙)	6.24	17.45	38.14	53.49
攤薄(港仙)	<u>6.23</u>	<u>17.43</u>	<u>38.12</u>	<u>53.45</u>
本期間/年度股息	—	—	260,681	607,713
每股新世界中國 地產股份	—	—	0.03港元	0.07港元

(i) 收益

新世界中國地產集團的收益主要源自(a)地產發展；(b)租賃業務；及(c)其他業務分部(包括物業管理服務、酒店經營及其他業務)。下文概述新世界中國地產集團各分部於上述期間的表現回顧。

(a) 地產發展

來自地產發展分部之收益指物業銷售所得款項總額，就收益貢獻而言，地產發展分部乃新世界中國地產集團最大的業務分部。截至2014年及2015年6月30日止年度，其分別佔總收益約90.2%及86.9%。來自地產發展之收益由截至2014年6月30日止年度的約19,706.2百萬港元減少約23.0%至截至2015年6月30日止年度的約15,172.4百萬港元，主要由於有關年度內落成物業數量減少及若干物業開售的計劃延遲所致。截至2015年12月31日止六個月期間，新世界中國地產集團自物業開發錄得收益約6,310.7百萬港元，相當於去年同期相關收益之約88.4%。當前期間物業開發收益之減少主要乃由於落成物業項目數量減少以及深圳新世界名鑄及深圳倚山花園之開售計劃延遲(乃為把握相關地區物業價格上升趨勢以最大化彼等之回報及收益)。

(b) 租賃業務

截至2014年及2015年6月30日止年度，租賃業務分部分別佔新世界中國地產集團總收益的約3.6%及4.7%，分部收益由約792.9百萬港元上升至約828.9百萬港元。該增加乃主要由於上海及武漢等城市的辦公樓及商業物業帶來的租金貢獻增加。截至2015年12月31日止六個月期間，新世界中國地產集團自租賃業務錄得收益約428.2百萬港元，較去年同期輕微上升約3.2%。較其他業務分類而言，租金收益波動相對溫和，並與新世界中國地產集團所持商業物業之租用率及單位租金率直接相關。

(c) 其他

截至2015年6月30日止年度，新世界中國地產集團的其他收益主要包括來自物業管理服務及酒店經營的收益，分別約為507.8百萬港元及389.0百萬港元。截至2015年6月30日止年度，來自物業管理分部的收益較上年增加約19.5%，主要由於向年內落成之物業項目提供的物業管理服務增加。截至2015年6月30日止年度，來自酒店經營的收益較上年增加約10.3%，主要由於貴陽新世界酒店於2014年9月開張及新世界中國地產集團其他酒店的整體入住率整體有所上升。截至2015年12月31日止六個月期間，其他收益減少至約561.6百萬港元，較去年同期下降36.4%。該減少主要由於期內合約工程服務收入下降。

(ii) 毛利

截至2015年6月30日止年度，新世界中國地產集團的毛利約為6,837.8百萬港元，較2014年同期減少約24.7%。此乃主要由於物業銷售之毛利下降。整體毛利率由約41.6%下降至39.2%，主要由於所錄得的物業銷售組合不同。截至2015年6月30日止年度，來自中國天津、佛山、廊坊及大連的物業項目的物業銷售所佔比例較高，而由於位於二、三線城市，該等項目的毛利率相對較低。截至2015年12月31日止六個月期間，整體毛利率進一步下降至約32.5%，乃由於兩個期間之銷售組合有所差別，即自鞍山、佛山、成都、貴陽及濟南等中國二、三線城市於期內錄得更多物業銷售，令毛利率較去年同期售出之物業項目為低。

(iii) 出售已終止經營業務之收益

誠如新世界發展及新世界中國地產日期為2015年7月3日之聯合公告所載，新世界中國地產集團宣佈出售其從事提供全球酒店管理服務的業務分部。酒店管理服務分類之相關綜合業績已於上文呈列期間相應地呈列及重列為已終止經營業務。上述出售已於2015年12月29日完

成，總代價為2,753.0百萬港元。該出售收益約為768.9百萬港元，由新世界中國地產集團入賬為截至2015年12月31日止六個月期間之一次性收益。

(iv) 新世界中國地產股東應佔溢利

新世界中國地產股東應佔溢利由截至2014年6月30日止年度的約4,638.7百萬港元減少約28.6%至截至2015年6月30日止年度的約3,313.1百萬港元。有關減少乃主要由於年內落成物業項目數量減少致令來自物業銷售之核心溢利整體減少。截至2015年12月31日止六個月期間，新世界中國地產集團錄得之新世界中國地產股東應佔溢利約為542.2百萬港元，相當於去年同期新世界中國地產股東應佔溢利之約35.8%，主要原因如下：(i)上述物業銷售量及毛利率下跌，及(ii)截至2015年12月31日止六個月期間人民幣兌港元貶值(誠如中國人民銀行網站所載，港元兌人民幣之匯率由2015年6月30日之0.7886升至2015年12月31日之0.8378)導致匯兌虧損淨額達致約1,294.5百萬港元。鑒於新世界中國地產集團之功能貨幣為人民幣及呈報貨幣為港元，此對其構成重大影響，且其業績亦將受人民幣兌港元進一步走低所影響。

(v) 已派付新世界中國地產股東的股息

已派付新世界中國地產股東的股息總額由截至2014年6月30日止年度的每股新世界中國地產股份0.07港元減少至截至2015年6月30日止年度的每股新世界中國地產股份0.03港元。截至2014年及2015年6月30日止年度各年的股息率(按與每股新世界中國地產股份的股份要約價7.80港元相較計算)均低於1.0%。新世界中國地產集團概無宣派或派付截至2015年12月31日止六個月期間之中期股息。

新世界中國地產獨立財務顧問函件

(b) 財務狀況

下表載列新世界中國地產於2015年12月31日、2015年及2014年6月30日的綜合財務狀況表(摘錄及概述自綜合文件附錄二)：

	於12月31日	於6月30日	
	2015年 千港元 (未經審核)	2015年 千港元 (經審核)	2014年 千港元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備	5,241,850	5,831,924	4,763,887
投資物業	22,677,651	24,684,353	21,971,592
土地使用權	577,501	720,144	703,901
無形資產	123,417	91,030	1,895,952
持作發展物業	13,751,920	19,741,250	18,182,575
聯營公司及合營企業	14,700,228	15,598,108	14,309,144
可供出售財務資產	<u>4,004,215</u>	<u>735,860</u>	<u>85,147</u>
總非流動資產	61,076,782	67,402,669	61,912,198
流動資產			
發展中將完成物業	16,387,630	17,671,570	21,091,110
持作出售之已落成物業	14,408,004	19,885,358	8,977,146
酒店存貨，按成本值	3,915	4,102	4,002
預付款、應收賬款及其他			
應收款項	6,948,748	11,275,453	10,881,917
應收關連公司款項	212,227	301,943	577,025
現金及銀行結存，不受限制	18,130,524	15,773,665	17,351,595
分類為持作出售之出售組別			
資產	22,343,211	2,112,780	—
被重新分類為持作出售之			
非流動資產	<u>1,262,217</u>	<u>—</u>	<u>131,138</u>
總流動資產	79,696,476	67,024,871	59,013,933

新世界中國地產獨立財務顧問函件

	於12月31日 2015年 千港元 (未經審核)	於6月30日 2015年 千港元 (經審核)	2014年 千港元 (經審核)
流動負債			
應付賬款及應計款項	7,985,189	8,890,122	6,950,199
出售物業所收按金	6,243,425	6,045,122	4,716,405
應付關連公司款項	942,691	723,334	507,848
短期貸款	—	1,001,250	—
長期借貸之即期部分	6,553,940	9,775,255	14,197,174
欠非控權股東權益款項	101,313	102,756	102,756
應付稅項	4,381,837	4,432,361	4,654,828
分類為持作出售之出售組別 負債	<u>6,250,588</u>	<u>927,853</u>	<u>—</u>
總流動負債	32,458,983	31,898,053	31,129,210
非流動負債			
長期借貸	42,192,270	34,388,409	25,226,035
遞延稅項負債	<u>3,157,875</u>	<u>3,522,327</u>	<u>3,252,232</u>
總非流動負債	45,350,145	37,910,736	28,478,267
新世界中國地產股東應佔權益	59,169,685	60,781,851	57,752,517
非控制性權益	<u>3,794,445</u>	<u>3,836,900</u>	<u>3,566,137</u>
總權益	<u>62,964,130</u>	<u>64,618,751</u>	<u>61,318,654</u>
新世界中國地產股東應佔 每股新世界中國地產股份 資產淨值	6.806	6.995	6.651

(i) 物業、廠房及設備

新世界中國地產集團的物業、廠房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地產集團的自用物業。

(ii) 投資物業

新世界中國地產集團之會計政策載明，投資物業(包括已落成之投資物業及發展中將完成之投資物業)按公允值於綜合財務狀況表內列賬。於2015年12月31日已落成之投資物業賬面值約16,796.0百萬港元，包括辦公樓、商用物業、酒店式公寓、若干已落成物業的停車場部分及其他配套物業。於2015年12月31日發展中將完成之投資物業賬面值約5,881.7百萬港元，主要包括若干發展項目的商用物業及停車場部分。於2015年12月31日的主要投資項目包括上海華美達廣場之商業裙樓、瀋陽新世界花園、武漢新世界國貿大廈一座及二座以及瀋陽K11購物藝術中心。

(iii) 土地使用權

新世界中國地產集團於土地使用權的權益主要指新世界中國地產集團的酒店物業及物業、廠房及設備項下持作新世界中國地產自用的其他物業的土地部分。

(iv) 持作發展的物業

於2015年12月31日，主要持作發展物業包括住宅項目瀋陽新世界花園之餘下各期及住宅及酒店開發項目廣佛新世界莊園餘下各期。

(v) 發展中將完成物業

於2015年12月31日，主要發展中將完成物業包括住宅發展項目廣州逸彩庭園之餘下各期、住宅辦公兩用發展項目武漢時代●新世界及瀋陽新世界會展中心之住宅及辦公部分。

(vi) 持作出售之已落成物業

於2015年12月31日，持作出售之已落成物業主要指商業、辦公室及住宅發展項目，包括深圳新世界倚山花園、深圳新世界名鑄、北京于莊項目、廣佛新世界莊園及廣州嶺南新世界。

(vii) 分類為持作出售之出售組別資產／負債

於2015年12月，新世界中國地產集團宣佈出售，即銷售位於中國武漢、惠陽、海口、成都及貴陽之五個物業項目，總代價約為人民幣208億元（或約249億港元）。就出售武漢、惠陽及海口物業項目應付新世界中國地產集團之代價乃於完成後24個月內分批支付。有關出售之進一步詳情載於新世界發展與新世界中國地產日期為2015年12月2日及2015年12月29日之聯合公告，及新世界中國地產日期為2015年12月23日及2016年1月19日之通函。作為出售標的之物業項目已重新分類為於2015年12月31日之分類為持作出售之出售組別資產／負債。出售武漢、惠陽、海口及貴陽的物業項目於最後實際可行日期已完成。出售項下之物業項目並不構成綜合文件附錄三所載之物業估值一部分（誠如綜合文件附錄二「V. 物業權益及經調整資產淨值」一節所闡釋）。出售之影響已計入經調整資產淨值之計算內，有關詳情載於「經調整資產淨值」一節。

(viii) 借貸及債務狀況

於2015年12月31日，新世界中國地產集團有總借貸（不包括有關出售者）約48,746.2百萬港元（較2015年6月30日增加約7.9%），於2015年12月31日的資產負債比率（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48.6%。然而，此乃於收到相當於約249億港元之出售所得款項前。於2015年12月31日，新世界中國地產集團有未動用承諾銀行貸款融資約9,407.0百萬港元。

(c) 對新世界中國地產集團財務的評價

新世界中國地產集團的收益很大程度上來自其物業發展業務，物業發展業務按收益計為新世界中國地產集團最大的業務分類。截至2015年12月31日止六個月期間，收益減少乃由於落成項目減少及計劃延後開售若干已

落成物業。毛利率減少則主要由於兩個期間之銷售組合有所差別，較高比例之銷售來自二、三線城市，由此帶來相對較低之利潤率。而且，新世界中國地產集團的溢利受物業發展銷售週期影響。新世界中國地產集團的財務狀況主要由投資物業、持作發展或發展中將完成物業及持作出售之已落成的物業決定，該等物業構成於2015年12月31日總資產的重大部分。有見及此，吾等特別重視物業估值及其對新世界中國地產集團於2015年12月31日的經調整資產淨值的影響。有關進一步詳情請參閱「經調整資產淨值」一節。

(d) 新世界中國地產集團之前景

誠如中國國家統計局網站所述，2015年中國商品房銷售額及銷售面積分別較2014年增長約14.4%及6.5%，而年內中國房地產開發投資增長率有所下降，由2014年的約10.5%下降至2015年的約1.0%。誠如新世界中國地產截至2015年12月31日止六個月期間之中期業績公告所載，新世界中國地產知悉，中國政府的一系列政策(包括個人住房按揭貸款利率水平降至五年以來的低位以及逐步取消境外機構和個人國內購房之限制措施)拉動了2015年中國物業市場需求。新世界中國地產集團認為，2016年房地產市場之收入將逐漸增加，新世界中國地產集團將於日後適當加大其於中國的投資。

誠如新世界中國地產日期為2015年12月2日及2015年12月29日有關出售之公告所載，出售標誌著新世界中國地產集團透過減低於二線及三線城市及毛利率較低項目之投資以及透過將更多資源集中於一線及1.5線城市以及中型物業項目，從而優化其項目開發及投資組合的策略。截至2016年6月30日止財政年度下半年，新世界中國地產預期已落成物業數目將會增加，計劃完成8項物業項目(包括住宅及商業物業)以供出售。

新世界中國地產董事預期，中國政府將繼續堅持「分類指導，因地施策」的原則，根據不同城市實際情況，推出具有針對性及差異化的樓市政策，並認為國內城鎮化策略及中國薪金水平持續上升均有利於國內房地產市場的長期健康發展。

吾等認同新世界中國地產董事的觀點，並進一步認為中國物業之整體前景仍然喜憂參半，2015年商品房銷售增長未必能持續及中國經濟的若干宏觀經濟指標呈現下滑趨勢。

3. 新世界發展關於新世界中國地產集團的意向

誠如綜合文件內滙豐函件所述，倘要約人收到有關不少於90%之要約股份及不少於90%之無利害關係的新世界中國地產股份之有效接納，則要約人擬藉行使其權利強制收購該等未被要約人根據股份要約收購之要約股份，以私有化新世界中國地產，惟須受相關規定及法律所規限。因此，新世界中國地產將成為新世界發展之間接全資附屬公司，並將申請撤銷新世界中國地產股份於聯交所之上市地位。

誠如綜合文件內滙豐函件所述，新世界發展於要約完成後擬繼續開展新世界中國地產集團的現有業務，並可能視乎市況探索更多機會以對其進行進一步發展。新世界發展目前並不擬對新世界中國地產的業務作出重大改變(包括任何重新配置新世界中國地產的固定資產)，惟新世界發展可能不時於檢討其有關新世界中國地產集團的業務、結構及／或方向的戰略選擇後實施有關改變。另外，除於日常業務過程中可能出現之變動外，新世界發展目前擬於要約完成後繼續僱用新世界中國地產集團的現有僱員及聘用新世界中國地產集團的現有董事。

有關進一步詳情，新世界中國地產獨立股東可參閱綜合文件所載的滙豐函件中「要約人及新世界發展的資料」及「新世界發展關於新世界中國地產集團的意向」章節。

4. 資產及經調整資產淨值

(i) 物業權益

於2015年12月31日之新世界中國地產集團未經審核綜合財務報表載於綜合文件附錄二並概述於本函件。按賬面值計算之於2015年12月31日之股權持有人應佔資產淨值約為59,169.7百萬港元(或約每股新世界中國地產股份6.806港元)。

有關由萊坊進行於2015年12月31日之新世界中國地產集團物業權益連同以其合營企業名義或透過其合營企業持有之物業權益的估值載於綜合文件附錄三。本文為方便綜合文件閱覽者之概述。完整物業估值報告之副本

新世界中國地產獨立財務顧問函件

於新世界中國地產辦事處及新世界中國地產及證監會之網站可供查閱。有關進一步詳情，請參閱綜合文件附錄五「備查文件」一節。

新世界中國地產集團應佔之現況下物業權益之市值分析如下：

	新世界中國 地產集團應佔 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	20,566.0	19.7%
發展中將完成之投資物業	4,911.2	4.7%
酒店	3,308.0	3.2%
持作出售之已落成物業、 持作發展物業／發展中將完成 之物業	63,397.4	60.6%
土地及樓宇	574.4	0.5%
在建資產	3,173.0	3.0%
已簽約物業(附註2)	8,693.3	8.3%
總物業權益	104,623.3	100.0%

附註：

1. 包括該等由或透過新世界中國地產集團的合營企業持有的物業權益。
2. 新世界中國地產集團已就北京新裕家園簽訂土地出讓合約，且房地產業權契據將在完成相關程序之後於2019年年底前獲得。

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分及其他配套物業。此包括一幢58層高的辦公樓上海香港新世界大廈(應佔價值為人民幣2,759.0百萬元)，以及一個多功能混合建築物北京新世界中心一期，應佔價值為約人民幣1,782.9百萬元。

新世界中國地產獨立財務顧問函件

發展中將完成之投資物業包括若干發展項目的商用物業及停車場部分，包括一個預期將於2016年完工的大型商業綜合體瀋陽K11購物藝術中心，應佔價值為人民幣2,990.0百萬元。

酒店物業包括位於北京、大連、上海、順德及武漢的合共7個已落成物業。

持作出售之物業、持作發展物業／發展中將完成之物業包括已落成物業及在建的住宅及商用物業項目。主要項目包括：

- 廣州逸彩庭園，一個總建築面積（「建築面積」）約800,416平方米的住宅／商用綜合發展項目，其應佔價值為人民幣8,121.0百萬元；
- 瀋陽新世界花園之餘下各期，一個總建築面積約1,509,466平方米的住宅發展項目，其應佔價值為人民幣5,183.0百萬元；
- 佛山廣佛新世界莊園，一個總建築面積約1,403,025平方米的住宅及酒店綜合發展項目，其應佔價值約為人民幣4,373.1百萬元；
- 深圳新世界倚山花園，一個總建築面積約94,988平方米的住宅發展項目，其應佔價值為人民幣4,215.0百萬元；及
- 武漢時代●新世界，一個總建築面積約669,446平方米的住宅／商業綜合開發項目，其應佔價值為人民幣3,906.0百萬元。

土地及樓宇包括佛山廣佛新世界莊園高爾夫球場、物業項目的商用物業及停車場部分以及新世界中國地產集團多個自用的辦公樓。

在建資產包括在建的三間酒店及發展中瀋陽新世界中心會議中心，總建築面積約119,475平方米。

已簽約物業指北京新裕家園，一個總建築面積約799,987平方米的住宅及商用綜合發展項目，其應佔價值約人民幣8,693.3百萬元。

新世界中國地產集團於2015年12月31日應佔現況下物業權益的市值為約人民幣1,046億元，較過往建議日期為2014年2月28日之物業估值增加約2.7%。於評估2015年12月31日之物業估值時，吾等注意到，物業估值師已考慮中國若干城市過往約兩年物業價格的變動（如深圳住宅物業價格的普遍上升）。

有關估值之主要目的為將估值結果用作計算下文第(ii)分節所示的經調整資產淨值之基準，而經調整資產淨值為評估得出股份要約價的主要因素之一。就此，吾等已與萊坊討論物業估值，討論內容包括(i)所使用的基準及假設，包括鄰近地區之可比較交易（包括物業及空地）及所採用之估值方法；(ii)物業估值師之盡職審查；及(iii)與萊坊就過往建議編製之物業估值之主要差異。萊坊確認，其已對物業估值報告所述各物業進行現場視察。我們注意到，物業估值師於達致物業之估值時已採用多種估值方法。估值方法中包括物業主要按收入淨額撥充資本之基準進行估值的收入法，以及物業乃經參考可於市場上取得的可比較銷售憑證並考慮建築成本（如適用）後進行評估的直接比較法。吾等已討論物業估值的整體方法並就主要物業的部分相關估值方法作出查詢。吾等同意物業估值師於評估不同類型物業時已採用之估值方法。

(ii) 經調整資產淨值

吾等認為，新世界中國地產集團為一個以資產為基礎的集團，因此應著重對比新世界中國地產集團的資產淨值評估股份要約價格。就此，吾等已根據新世界中國地產於2015年12月31日之未經審核綜合財務報表以及下表所載之調整（當中包括物業估值所產生之重估盈餘以及出售之影響（均已扣除估計稅項））審核新世界中國地產集團的經調整未經審核綜合資產淨值（經調整資產淨值）：

	百萬港元
於2015年12月31日，權益持有人應佔 新世界中國地產集團的未經審核綜合資產淨值	59,169.7
調整：	
— 於2015年12月31日，新世界中國地產集團應佔 物業權益估值產生的重估盈餘（附註1）	39,704.5
— 應佔重估盈餘的遞延稅淨值（附註2）	(9,866.2)
— 出售的估計備考收益（附註3）	7,116.0
 經調整資產淨值	 96,124.0
 每股新世界中國地產股份經調整資產淨值（附註4）	 11.05 港元
 每股要約股份之股份要約價	 7.80 港元
— 較經調整資產淨值折讓	29.4 %

附註：

1. 其指萊坊於2015年12月31日所估值新世界中國地產集團（包括合營企業）所持物業權益的市值超出其於2015年12月31日之相應賬面值部分所產生的重估盈餘（就並非新世界中國地產集團應佔之相關權益作出調整）。
2. 其指所有類別物業權益的重估盈餘應佔潛在中國企業所得稅（「企業所得稅」）及擬在未來出售的物業（不包括須繳納土地增值稅（「土地增值稅」）的投資物業、自用物業及酒店物業）的重估盈餘應佔土地增值稅約為14,196.2百萬港元，將由新世界中國地產集團（包括合營企業）於按估值價（如綜合文件附錄三包含的新世界中國地產集團的物業估值概要所載）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彌償約4,330.0百萬港元。稅務彌償契據乃由新世界發展與新世界中國

新世界中國地產獨立財務顧問函件

地產於1999年7月訂立，當時新世界中國地產初步於聯交所上市，據此新世界發展就出售新世界中國地產集團於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向新世界中國地產集團提供彌償。倘該等目前仍然由新世界中國地產集團擁有的有補償物業按估值價出售，上述約4,330.0百萬港元款項指根據稅務彌償將自新世界發展收取的款項。

3. 該數字乃根據出售經扣除已出售公司組合於相應完成日期之估計應佔綜合資產淨值之代價，並考慮估計應付稅項（根據中國相關稅法就相關代價（根據買賣協議之條款就若干估計或然成本作出調整）與相關投資成本之差額按稅率10%計算）後得出。
4. 根據最後實際可行日期已發行之新世界中國地產股份8,701,671,754股計算。

如上表所載，股份要約價每股新世界中國地產股份7.80港元較每股新世界中國地產股份經調整資產淨值約11.05港元折讓約29.4%。

5. 新世界中國地產股價及成交量

吾等就評估股份要約而比照之其他主要因素為新世界中國地產股份之過往市價。

(i) 新世界中國地產股價

以下股價表顯示每股新世界中國地產股份從2014年1月1日至最後實際可行日期（「回顧期間」）在聯交所所報之每日收市價：



資料來源：彭博資訊

新世界中國地產獨立財務顧問函件

如上文股價表所示，新世界中國地產股份於回顧期間直至聯合公告日期一直以明顯低於股份要約價7.80港元水平在市場交易。於刊登聯合公告後，吾等認為新世界中國地產股份市價主要以股份要約價為基準。

2014年，於過往建議的要約期間，新世界中國地產股份在2014年3月14日至2014年6月13日約三個月期間按6.33港元至6.63港元的價格進行交易。在過往建議失效後，新世界中國地產股份價格回落（有關過往建議的進一步資料，請參閱「要約之背景及理由」一節）。於2014年其餘時間，新世界中國地產股份按4.16港元至5.30港元之價格進行交易，並與恒生綜合行業指數—地產及建築業（「行業指數」，已錄入上文股價表以作參考）之走勢大體一致。

新世界中國地產股份之市價於2015年第一季度表現相當平穩，隨後於4月及5月上漲，與行業指數走勢一致。在2015年5月4日到達5.59港元高位，惟此後回落至2015年7月8日之3.89港元低位。此次下跌大致反映行業指數走勢。繼2015年8月26日二次觸底3.95港元後，價格於2015年餘下時間逐漸反彈，直至2015年12月底按約6.00港元進行交易，該月新世界中國地產公佈出售。相反，行業指數自2015年10月26日錄得高位後整體下跌。

繼刊發聯合公告後，新世界中國地產股份價格一直以較股份要約價每股要約股份7.80港元輕微折讓1.8%至4.2%的價格買賣，並於最後實際可行日期收市前為7.47港元。同期，行業指數較其於刊登聯合公告前之過往水平大幅下跌，由2016年1月5日（刊登聯合公告前之交易日）之2,796.95點跌至最後實際可行日期之2,491.65點。

股份要約價7.80港元較新世界中國地產股份於回顧期間的歷史收市價溢價。具體而言，股份要約價較：

- 聯交所於最後交易日所報之收市價每股新世界中國地產股份6.21港元溢價約25.6%；
- 根據聯交所於緊接最後交易日期（包括該日）前30個交易日所報之每日收市價計算之平均收市價約每股新世界中國地產股份5.54港元溢價約40.8%；

新世界中國地產獨立財務顧問函件

- 根據聯交所於緊接最後交易日(包括該日)前60個交易日所報之每日收市價計算之平均收市價約每股新世界中國地產股份5.35港元溢價約45.8%；
- 聯交所所報新世界中國地產股份於截止最後交易日(包括該日)前六個月期間之平均收市價約4.92港元溢價約58.5%；及
- 根據聯交所於截至最後交易日(包括該日)前180個交易日所報之每日收市價計算之平均收市價約每股新世界中國地產股份4.97港元溢價約56.9%。

如上文說明段落所載有關新世界中國地產的股份價格波動，新世界中國地產股份價格自2016年1月6日以來大幅走高，而期內行業指數則有所下跌。因此，吾等認為，就比較而言，採用足夠長的時段(如六個月或180個交易日)以消除新世界中國地產股份短期內表現優於行業指數的影響屬適當。按此基準，誠如上文所述，股份要約價較市價之溢價約為56.9%至58.5%。

股份要約較聯交所於最後實際可行日期所報之收市價每股新世界中國地產股份7.47港元溢價約4.4%。新世界中國地產獨立股東亦請注意，倘要約不落實，新世界中國地產股份當前的價格水平或不可維持。

新世界中國地產獨立財務顧問函件

(ii) 成交量

下表分別載列於回顧期間新世界中國地產股份的每月總成交量、每月成交量佔已發行新世界中國地產股本的百分比及每月成交量佔公眾持有的新世界中國地產股份的百分比：

	新世界中國 地產股份的 每月總成交量 (附註)	每月總成交量 佔已發行新世界 中國地產股份 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
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
4月	58,746,718	0.7	2.4
5月	42,093,333	0.5	1.7
6月	208,342,868	2.4	8.6
7月	59,840,702	0.7	2.5
8月	49,742,806	0.6	2.0
9月	41,483,979	0.5	1.7
10月	183,368,056	2.1	7.1
11月	30,091,183	0.3	1.2
12月	23,990,969	0.3	0.9
2014年平均		1.0	3.6
2015年			
1月	26,915,319	0.3	1.0
2月	17,249,341	0.2	0.7
3月	22,563,200	0.3	0.9
4月	40,546,789	0.5	1.6
5月	30,746,664	0.4	1.2
6月	30,374,157	0.3	1.2
7月	32,963,041	0.4	1.3
8月	21,686,749	0.2	0.8
9月	26,810,329	0.3	1.0
10月	23,317,471	0.3	0.9
11月	23,805,213	0.3	0.9
12月	61,033,896	0.7	2.3
2015年平均		0.4	1.1
2016年			
1月	71,645,719	0.8	2.8
於2月1日直至最後 實際可行日期	27,666,084	0.3	1.1

附註：資料源自彭博資訊及新世界中國地產

如上表所示，於回顧期間新世界中國地產股份的每月成交量佔已發行新世界中國地產股份總數的約0.2%至2.4%，相當於已發行新世界中國地產股份中構成新世界中國地產公眾流通股約0.7%至8.6%。月成交量除(i)於過往建議時(特別是過往建議分別於2014年3月開始及2014年6月失效時)及(ii)於2014年10月新世界中國地產主席兼董事總經理鄭家純博士出售之151,983,526股新世界中國地產股份(二者已計入上述成交量數據)時相對較高外，吾等並認為於回顧期間之新世界中國地產股份買賣並不活躍。因此，倘新世界中國地產股東有意於市場上大量拋售新世界中國地產股份，有可能導致新世界中國地產股份之市價遭遇一定的下行壓力。股份要約是新世界中國地產獨立股東按遠高於刊登聯合公告前上述市價之固定現金價格(即股份要約價)退出且不影響市價之機會，其在近期市場大幅波動的背景下顯得尤為寶貴。

6. 比較

(i) 私有化先例

吾等已將股份要約與由2006年1月1日(該公告日期前約十年)起至最後實際可行日期涉及於聯交所上市的房地產公司的其他私有化建議(「私有化先例」)進行對比。吾等認為，私有化先例是吾等於此時間框架下可自聯交所網站識別之物業公司之私有化建議完整清單。除復地(集團)股份有限公

新世界中國地產獨立財務顧問函件

司之私有化是透過自願全面要約方式進行外，其他私有化先例是以協議安排方式進行。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：

初始公告日期	公司	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	要約／註銷價較每股 綜合經調整 資產淨值的折讓 (附註1)	結果
2014年3月	新世界中國地產	於中國投資及發展 物業項目	6.8	66.2%	(32.5)%	因「人數」測試未獲批准 (附註2)
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」測試未獲批准 (附註3)
2012年5月	星獅地產(中國)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」測試及計劃股 份規定數量未獲批准 (附註4)
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
2008年2月	盈科大衍地產發展 有限公司(股份 代號：432)	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」測試及計劃股 份規定數量未獲批准 (附註5)
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
		最高溢價／最高折讓		156.4%	(46.7)%	
		最低溢價／最低折讓		15.4%	(12.1)%	
		平均值		64.6%	(27.1)%	
		中位數		51.3%	(26.2)%	
2016年1月6日	股份要約		7.80	58.5%	(29.4)%	

資料來源：與上述建議相關的已發佈計劃文件、綜合文件、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99.8%贊成過往建議。然而，約66.0%的計劃股東數目於法院會議上投票反對過往建議。

新世界中國地產獨立財務顧問函件

3. 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%贊成恆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。
4. 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星獅地產(中國)有限公司私有化計劃。
5. 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。

誠如上表所列示，私有化先例較六個月平均收市價的溢價平均值及中位數分別約為64.6%及51.3%。股份要約同期溢價約為58.5%，高於私有化先例之中位數但低於平均值，就數學方面而言，原因主要是會德豐地產有限公司的建議私有化較六個月平均收市價顯著溢價約156.4%，導致私有化先例之平均值較高。

由上表可見，私有化先例項下的註銷或要約價較其各自每股綜合經調整資產淨值的折讓介於約12.1%至約46.7%之間，折讓平均值及中位數約為27.1%及26.2%。誠如上文「經調整資產淨值」一節所載，每股新世界中國地產股份之股份要約價7.80港元較每股新世界中國地產股份11.05港元之經調整資產淨值折讓約29.4%（此趨近於中間值，惟略高於上文所列之折讓平均值及中位數）。

上述分析中吾等已載列成功及未成功案例。然而最近的兩個案例（包括過往建議項下有關新世界中國地產之案例）均未成功，其本可以以絕對優勢取得成功（「人數」測試除外，其並無應用於此案例）。星獅地產(中國)有限公司及盈科大衍地產發展有限公司之建議私有化均因「人數」測試及計劃股份規定數量未獲批准。倘吾等之分析中不包括兩個未成功先例，則平均值及中位數較其他先例之綜合經調整資產淨值之折讓將分別約為26.1%及26.2%，與上述所有私有化先例之折讓平均值及中位數相若。

(ii) 可資比較公司

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地產的公司，基準為(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250.0億港元至1,000.0億港元之間(「可比較公司」)。根據上文所述標準，吾等已識別到6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。下表載列較可比較公司權益股東應佔每股資產淨值之溢價／(折讓)(根據分別摘錄自可比較公司最近期已刊發財務資料之彼等各自之每股資產淨值及可比較公司於最後實際可行日期的股份收市價計算)：

公司	較權益股東 應佔每股資產淨值 之溢價／(折讓)
恒大地產集團有限公司(股份代號：3333)	3.2%
碧桂園控股有限公司(股份代號：2007)(「碧桂園」)	(11.7)%
龍湖地產有限公司(股份代號：960)(「龍湖地產」)	(6.3)%
世茂房地產控股有限公司(股份代號：813) (「世茂房地產」)	(38.7)%
遠洋地產控股有限公司(股份代號：3377) (「遠洋地產」)	(48.2)%
廣州富力地產股份有限公司(股份代號：2777) (「廣州富力地產」)	(33.0)%
	平均數 (22.5)%
	中位數 (22.3)%

股份要約價較於2015年12月31日之每股新世界中國地產股份未經審核綜合資產淨值溢價約14.6%。這與可比較公司不同，彼等交易價折讓之平均數及中位數分別為約22.5%及22.3%。新世界中國地產股東應注意，上述分析乃根據新世界中國地產集團之賬面資產淨值作出，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經調整資產淨值所作之分析及比較。

(iii) 股息率

截至2014年及2015年6月30日止年度，派付予新世界中國地產股東之每股股息分別為0.07港元及0.03港元。新世界中國地產於截至2015年12月31日止六個月期間並無宣派中期股息。基於每股要約股份之股份要約價為7.80港元，新世界中國地產於截至2014年及2015年6月30日止年度之股息率分別為約0.9%及0.4%。吾等已比較上述該等可比較公司(見附註)之股息率，載列如下：

可比較公司	股息率
恒大	10.5%
碧桂園	6.3%
龍湖地產	3.8%
世茂房地產	8.8%
遠洋地產	6.6%
廣州富力地產	0.0%
	平均值 6.0%
	中位數 6.5%

附註：上述可比較公司之股息率乃根據於最後實際可行日期可比較公司各自最近刊發之全年財務資料中每股應付股息及可資比較公司之股份收市價計算。

可比較公司股息率介乎於零至約10.5%之區間內，平均值及中位數分別約為6.0%及6.5%。根據股份要約價，新世界中國地產之股息率低於1.0%，這意味著注重收益的新世界中國地產獨立股東將有機會將來自股份要約價之所得款項再投資於具有更高息票率的類似公司。

(iv) 市價較資產淨值的歷史折讓

吾等已將新世界中國地產股份收市價與當時權益股東應佔每股新世界中國地產股份最近期綜合資產淨值進行比較，而吾等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。

新世界中國地產獨立財務顧問函件

期間 (附註1)	已刊發每股 新世界中國地產 股份權益股東 應佔綜合資產的 權益淨值 (附註2) 港元	每股新世界 中國地產股份 收市價 (附註3)		每股新世界中國地產 股份權益股東應佔 資產淨值之折讓	
		高	低	最低	最高
		港元	港元	概約百分比	概約百分比
25/9/2013 – 24/2/2014	6.27	4.62	3.69	26.3	41.1
25/2/2014 – 22/9/2014	6.69	6.63	4.49	0.9	32.9
23/9/2014 – 25/2/2015	6.65	5.36	4.16	19.4	37.4
26/2/2015 – 22/9/2015	6.88	5.59	3.89	18.8	43.5
23/9/2015 – 最後交易日	7.00	6.23	4.39	11.0	37.3

附註：

1. 新世界中國地產發佈其全年或中期業績公告之日期。
2. 權益股東應佔資產淨值乃摘錄自新世界中國地產之年度或中期業績公告。
3. 新世界中國地產股份價格乃摘錄自彭博資訊。

誠如上文所示，自2013年9月25日至最後交易日期間，新世界中國地產股份一般以較權益股東應佔相關資產淨值有所折讓之價格進行交易，折讓介乎於約0.9%至43.5%之間。吾等注意到，該區間的最低值約0.9%（於2014年2月25日至2014年9月22日期間錄得）反映了股份價格於過往建議的有關要約期間有所抬升。新世界中國地產獨立股東應注意，上表並無考慮經調整資產淨值數據。僅供參考，股份要約價較每股新世界中國地產股份未經審核綜合資產淨值6.806港元溢價約14.6%，比上文所載列市價較權益股東應佔資產淨值的歷史折讓（載於上文第(ii)分段以可資比較公司說明）更佳。

7. 購股權要約

根據收購守則規則13，滙豐代表要約人向新世界中國地產購股權持有人作出購股權要約以註銷每份已歸屬及未歸屬的新世界中國地產購股權。購股權要約須待股份要約於所有方面成為或宣佈成為無條件後方可作實。根據購股權要約，要約人將向新世界中國地產購股權持有人提供購股權要約價，以現金註銷彼等持有並就接納購股權要約交回的每份新世界中國地產購股權。

購股權要約價乃以「透視」法為基準計算，據此，各新世界中國地產購股權持有人有權就每份新世界中國地產購股權收取按購股權要約價減去行使相關新世界中國地產購股權應付之每股新世界中國地產股份行使價所計得之款項。例如，行使價為3.036港元之新世界中國地產購股權，持有人將收到4.77港元（即7.80港元減去3.036港元，向上約整至最接近之仙位）。吾等注意到採納「透視」基準於香港就該等情況屬常規做法。

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地產購股權計劃，新世界中國地產購股權詳情如下：

新世界中國地產

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地產購股權計劃

3.036	4.764	311,688	—	311,688
2.705	5.095	225,400	—	225,400

於2011年11月22日採納之新世界中國地產購股權計劃

2.45	5.350	665,640	1,201,120	1,866,760
3.37	4.430	32,300	89,200	121,500
3.88	3.920	1,537,680	764,240	2,301,920
3.35	4.450	646,790	855,200	1,501,990
2.762	5.038	297,600	346,400	644,000
4.01	3.790	222,300	636,800	859,100
3.97	3.830	1,148,103	1,572,120	2,720,223
4.72	3.080	141,200	544,800	686,000
4.42	3.380	—	481,200	481,200
4.968	2.832	1,505,360	8,453,120	9,958,480
5.42	2.380	100,800	731,200	832,000
4.504	3.296	469,600	2,564,800	3,034,400

總計		7,304,461	18,240,200	25,544,661
-----------	--	------------------	-------------------	-------------------

如果任何新世界中國地產購股權根據新世界中國地產購股權計劃條款於截止日期之前被歸屬及行使，則因於截止日期行使新世界中國地產購股權而發行之任何新世界中國地產股份將受股份要約約束並符合資格參與股份要約。

誠如綜合文件內滙豐函件所載，由於在股份要約已就接納宣佈成為無條件後，在未接納相關股份要約(涉及向新世界中國地產購股權持有人配發之有關新世界中國地產股份)之情況下，任何行使新世界中國地產購股權可能導致要約人接獲少於就其行使強制收購之權利所規定之接納百分比，從而影響要約人將新世界中國地產私有化之能力，新世界發展、要約人及新世界中國地產已聯合要求各新世界中國地產購股權持有人簽署及交回承諾契據，據此，有關新世界中國地產購股權持有人承諾自要約人就將使要約人持有至少90%要約股份之有關新世界中國地產股份數目已接獲股份要約的有效接納(惟要約人於該等股權內應持有至少90%之無利害關係的新世界中國地產股份)(「接納條件」)之日期起不會行使彼持有之任何新世界中國地產購股權，直至股份要約失效為止。於最後實際可行日期，99名持有合共6,206,781份已歸屬新世界中國地產購股權及16,140,360份未歸屬新世界中國地產購股權之新世界中國地產購股權持有人已簽署承諾契據。簽署承諾契據並無影響或損害新世界中國地產購股權持有人就其根據購股權要約之條款持有之尚未行使新世界中國地產購股權接獲購股權要約之權利。已簽署及交回承諾契據之新世界中國地產購股權持有人應注意，自接納條件獲達成之日起承諾契據阻止其行使彼等之任何新世界中國地產購股權，直至股份要約失效為止。

新世界中國地產購股權持有人亦應注意，誠如「可能提出強制性收購及撤銷新世界中國地產之上市地位」一節所述，新世界中國地產股份將於截止日期(即股份要約的首個截止日期或其後新世界發展及要約人可能公佈並由執行人員批准的之任何截止日期)起暫停買賣。其後自截止日期起新世界中國地產購股權持有人於行使任何彼等之新世界中國地產購股權時不得於市場出售就此產生之新世界中國地產股份。

根據新世界中國地產購股權計劃之條款，倘股份要約於所有方面成為或宣佈成為無條件，尚未簽署及交回承諾契據的新世界中國地產購股權持有人將有權於股份要約於所有方面成為或宣佈成為無條件日期後14天內任何時間悉數行使新世界中國地產購股權(以尚未行使者為限)。於該14天期間屆滿後尚未行使之新世界中國地產購股權將告失效。

8. 可能提出強制性收購及撤銷新世界中國地產之上市地位

要約人有意向私有化新世界中國地產。在遵守開曼群島公司法第88條項下之相關規定之情況下，倘要約人於寄發綜合文件後四個月內收到有關不少於90%之要約股份及不少於90%之無利害關係的新世界中國地產股份之有效接納，則要約人擬藉行使其權利強制收購該等未被要約人根據股份要約收購之要約股份，以私有化新世界中國地產。倘要約人決定行使有關權利及完成強制性收購，則新世界中國地產將成為新世界發展之間接全資附屬公司，並將根據上市規則第6.15條申請撤銷新世界中國地產股份於聯交所之上市地位。

根據收購守則規則15.6，倘要約人於綜合文件中表明其有意利用其強制性收購權力，要約由綜合文件寄發起計不可維持四個月以上可供接納，除非要約人當時或之前已經有權行使該等強制性收購權力，而在該情況下必須行使該等權力，不得延誤。

倘接納股份要約之水平達至開曼群島公司法規定進行強制性收購之指定水平且已符合收購守則規則2.11之規定，則新世界中國地產股份將由截止日期直至根據上市規則第6.15條撤銷新世界中國地產股份於聯交所之上市地位為止暫停買賣。

儘管要約人有意將新世界中國地產私有化，惟要約人就要約股份行使強制性收購權利之能力取決於接納股份要約之水平是否達致開曼群島公司法項下所規定之水平及是否符合收購守則規則2.11之規定。

倘根據股份要約就接納有效提呈之要約股份少於要約股份的90%或少於無利害關係的新世界中國地產股份的90%，要約將不會成為無條件，並將告失效。於該情況下，概無新世界中國地產獨立股東將根據股份要約出售彼等之新世界中國地產股份及新世界中國地產將維持在聯交所上市。

討論

新世界中國地產為中國之主要房地產開發商，並自1999年起於香港上市。於2014年，要約人要求新世界中國地產董事會提出私有化建議(即過往建議)，然而該建議因「人數」測試而未能進行，儘管超過99%之相關新世界中國地產股份均投票贊成該建議。於該等情況下，要約人相信，倘股份要約之結果乃基於接納股份要約涉及之新世界中國地產股份數目釐定，則對新世界中國地產獨立股東而言更為公平。

新世界中國地產獨立財務顧問函件

根據股份要約，「人數」測試並不適用。股份要約價7.80港元較過往建議項下提呈之註銷價高出每股新世界中國地產股份1.00港元。

新世界中國地產擬將其資源集中於在中國的一線及1.5線城市開發利潤率相對較高的物業項目。吾等認為，中國房地產市場仍然良莠不齊，由於宏觀經濟不確定性，即使是一線及部分1.5線城市的銷售量亦未必能於未來持續增長。吾等亦注意到近期行業指數一直呈下降趨勢，並呈現波動性。

吾等認為每股要約股份7.80港元之股份要約價應主要針對聯合公告前之新世界中國地產股份市價及新世界中國地產集團的資產淨值來進行評估。因此，由於房地產開發商盈利能力之波動特性，吾等並無倚賴以盈利為基準之分析。吾等亦已考慮新世界中國地產股份之股息率及交易流動性。

股份要約價（其將不會增加）7.80港元較近期市價大幅溢價。以最後交易日前六個月為基準（吾等認為就比較而言為具代表性之期間），溢價約為58.5%。儘管其低於私有化先例項下之平均溢價約64.6%（部分由於異常值），惟高於約51.3%之有關中位數溢價。因此，吾等認為就該類建議而言該溢價乃按適當水平釐定。此外，由於新世界中國地產股份之流動性普遍為低，吾等認為對新世界中國地產獨立股東整體而言以固定現金價格出售彼等之新世界中國地產股份為寶貴之機會，尤其是在波動的市況下。

股份要約價較於2015年12月31日之每股新世界中國地產股份未經審核綜合資產淨值每股新世界中國地產股份6.806港元溢價約14.6%，於未取得全面物業估值之情況下，此溢價就與其他上市房地產開發商比較而言為相關。然而，謹請新世界中國地產獨立股東注意，就要約而言，已展開對新世界中國地產集團之全面物業估值並概述於綜合文件附錄三。股份要約價較經調整資產淨值約每股新世界中國地產股份11.05港元折讓約29.4%，此乃經計及於2015年12月31日之物業估值及出售（經扣除稅項）計算。

儘管經調整資產淨值之折讓分別較過往相似私有化建議的折讓平均值及折讓中位數輕微高約27.1%及26.2%，但趨近於其中間值，然而，亦謹請注意新世界中國地產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0.9%至43.5%。可比較公司於最後實際可行日期的交易價較其賬面資產淨值折讓之平均數及中位數分別為22.5%及22.3%，此與股份要約價較新世界中國地產集團於2015年12月31日之每股新世界中國地產股份賬面資產淨值溢價約14.6%相若。

新世界中國地產獨立財務顧問函件

按股份要約價計算之新世界中國地產股息率少於1%，而可比較公司之股息率平均值及中位數分別約為6.0%及6.5%。於此基礎上，接納股份要約之新世界中國地產獨立股東有機會透過再投資於支付較高股息率之類似公司以增加彼等之收入。

購股權要約項下之代價乃以「透視」法為基準釐定，此於香港為慣常作法。購股權要約價將不會增加。已簽署及交回承諾契據之新世界中國地產購股權持有人須注意，彼等於擁納條件獲達成之日起直至股份要約失效期間不得行使任何新世界中國地產購股權。於股份要約於所有方面成為或宣佈為無條件之日後14日期間屆滿時，尚未行使之新世界中國地產購股權將失效。

意見與建議

按照上述主要因素及理由，吾等認為，股份要約之條款就新世界中國地產獨立股東而言屬公平合理，因此建議新世界中國地產獨立董事委員會建議新世界中國地產獨立股東接納股份要約。吾等亦認為購股權要約之條款就新世界中國地產購股權持有人而言屬公平合理，因此建議新世界中國地產獨立董事委員會建議新世界中國地產購股權持有人接納購股權要約。

新世界中國地產股份之交易價自聯合公告後恢復買賣以來一直略低於股份要約價，於最後實際可行日期之收市價為7.47港元。然而，新世界中國地產獨立股東應密切監察股價；倘新世界中國地產獨立股東決定接納股份要約，而於市場賣出之所得款項(扣除成本)高於股份要約項下應收之所得款項淨額，則彼等應於市場賣出。彼等應注意，新世界中國地產股份將於截止日期直至新世界中國地產股份撤銷於聯交所上市暫停買賣(倘適用)。

新世界中國地產獨立財務顧問函件

新世界中國地產購股權持有人同樣應考慮倘於市場賣出之所得款項(扣除成本)高於購股權要約項下應收之所得款項淨額，則彼等應根據新世界中國地產購股權計劃行使新世界中國地產購股權及於市場出售彼等獲發行之新世界中國地產股份。新世界中國地產購股權持有人亦應注意，所有新世界中國地產購股權(尚未獲行使)將於股份要約於所有方面成為或宣佈為無條件之日後14日自動失效。已簽署及交回承諾契據之新世界中國地產購股權持有人應注意，自接納條件獲達成之日起承諾契據阻止其行使彼等之任何新世界中國地產購股權，直至股份要約失效為止。

此 致

新世界中國地產獨立董事委員會 台照

代表

新百利融資有限公司

主席

董事

邵斌

王思峻

謹啟

2016年2月27日

邵斌先生乃證監會註冊之持牌人士，且為新百利有限公司之負責人員，新百利為可根據證券及期貨條例從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團。彼於企業融資界積逾三十年經驗。

王思峻先生乃證監會註冊之持牌人士，且為新百利之負責人員，新百利為可根據證券及期貨條例從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動持牌法團。彼於企業融資界積逾七年經驗。

1. 接納程序

為接納任何要約，閣下應按隨附相關接納表格所印備指示填妥及簽署該表格，有關指示構成相關要約條款的一部分。

1.1 股份要約

- (a) 倘閣下要約股份的股票及／或過戶收據及／或任何其他權證文件（及／或就此所需令人信納的任何彌償保證）乃以閣下名義登記，而閣下欲就閣下的要約股份（無論全部或部分）接納股份要約，則閣下必須盡快將正式填妥及簽署的**白色**股份要約接納表格，連同閣下擬接納股份要約之要約股份數目之有關股票及／或過戶收據及／或任何其他權證文件（及／或就此所需令人信納的任何彌償保證）郵寄或由專人遞交至過戶登記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，信封註明「新世界中國地產有限公司一股份要約」，惟無論如何須在不遲於截止日期下午四時正或要約人根據收購守則可能釐定及公佈的較後時間及／或日期前送抵過戶登記處。
- (b) 倘閣下要約股份的股票及／或過戶收據及／或任何其他權證文件（及／或就此所需令人信納的任何彌償保證）乃以代名人公司名義或並非以閣下本身名義登記，而閣下欲就閣下的要約股份接納股份要約（無論全部或部分），則閣下必須：
- (i) 將有關閣下擬接納股份要約之要約股份數目之股票及／或過戶收據及／或任何其他權證文件（及／或就此所需令人信納的任何彌償保證）送達該代名人公司或其他代名人，並作出指示授權其代表閣下接納股份要約，並要求其將正式填妥及簽署的**白色**股份要約接納表格，連同閣下要約股份的有關股票及／或過戶收據及／或任何其他權證文件（及／或就此所需令人信納的任何彌償保證）送交過戶登記處；或
- (ii) 透過過戶登記處安排新世界中國地產將要約股份登記於閣下名下，並將正式填妥及簽署的**白色**股份要約接納表格，連同有

閣下擬接納股份要約之要約股份數目之有關股票及／或過戶收據及／或任何其他權證文件(及／或就此所需令人信納的任何彌償保證)送交過戶登記處；或

(iii) 倘閣下的要約股份已透過中央結算系統存放於閣下的持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行，則於香港中央結算(代理人)有限公司所設定期限或之前，指示閣下的持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行，授權香港中央結算(代理人)有限公司代表閣下接納股份要約。為符合香港中央結算(代理人)有限公司所設定期限，閣下應向閣下的持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行查詢處理閣下指示所需時間，並按閣下的持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行的要求向其提交閣下的指示；或

(iv) 倘閣下的要約股份已存放於在中央結算系統開立的投資者戶口持有人賬戶，則於香港中央結算(代理人)有限公司所設定期限或之前，透過「結算通」電話系統或中央結算系統互聯網系統作出閣下的指示。

(c) 倘閣下已提交閣下任何要約股份的過戶文件以登記於閣下名下，或倘閣下已行使新世界中國地產購股權，惟尚未收到閣下之股票，而閣下欲就該等要約股份接納股份要約，則閣下應先行正式填妥並簽署白色股份要約接納表格，連同閣下本人正式簽署的過戶收據(如有)及／或有關新世界中國地產購股權的其他權證或權益文件(視情況而定)一併送交過戶登記處。此舉將被視為不可撤銷地授權要約人及／或滙豐及／或彼等各自的代理，代表閣下在有關股票發行時向新世界中國地產或過戶登記處領取有關股票，並代表閣下將該等股票送交過戶登記處以及授權及指示過戶登記處持有該等股票，惟須遵守股份要約的條款及條件，猶如該等股票乃連同白色股份要約接納表格一併送交過戶登記處。

(d) 倘閣下要約股份的股票及／或過戶收據及／或任何其他權證文件(及／或就此所需令人信納的任何彌償保證)無法即時提供及／或已遺失(視情況而定)，而閣下欲就閣下的任何要約股份接納股份要約，則閣下仍應將正式填妥的白色股份要約接納表格，連同聲明閣下已遺失閣下要約股份的一張或多張股票及／或過戶收據及／或任何其他權證文件(及／或就此所需令人信納的任何彌償保證)或其無法即時提供有關文件的函件一併送交過戶登記處。倘閣下尋

回或可提供有關文件，則應在其後盡快將閣下要約股份的有關股票及／或過戶收據及／或任何其他權證文件(及／或就此所需令人信納的任何彌償保證)轉送至過戶登記處。倘閣下已遺失閣下要約股份的股票及／或過戶收據及／或其他權證文件(及／或就此所需令人信納的任何彌償保證)，閣下亦應致函過戶登記處索取彌償保證書，並應按指示填妥及簽署後交回過戶登記處。

- (e) 在過戶登記處於接納股份要約的最後時間或之前接獲已正式填妥及簽署的**白色**股份要約接納表格，而過戶登記處已記錄該項接納及收購守則規則30.2註釋1所規定的任何有關文件已就此收訖，並在下列情況下，股份要約的接納方被視為有效：
- (i) 隨附閣下擬接納股份要約之要約股份數目之有關股票及／或過戶收據及／或任何其他權證文件(及／或就此所需令人信納的任何彌償保證)以及倘該等股票及／或過戶收據及／或任何其他權證文件(及／或就此所需令人信納的任何彌償保證)並非以閣下名義登記，則確立閣下成為有關要約股份登記持有人的權利的該等其他文件(例如經登記持有人簽立且妥為加蓋印花的相關新世界中國地產股份轉讓文件(空白或以接納人為受益人))；或
 - (ii) 由登記新世界中國地產要約股東或其遺產代理人送達(惟最多僅為登記持有的數額，並僅以於本(e)段另一分段未被計入之要約股份有關的接納為限)；或
 - (iii) 經過戶登記處或聯交所核證。
- (f) 倘**白色**股份要約接納表格由登記新世界中國地產要約股東以外之人士簽立，則必須出示令過戶登記處信納之適當授權文件憑證(如遺囑認證書或經核證之授權文件副本)。
- (g) 接納股份要約的新世界中國地產要約股東應付的賣方從價印花稅須按要約股份市值或要約人就有關接納股份要約應付的代價(以較高者為準)的0.1%(向上湊整至最接近1.00港元)支付，而有關款項將從要約人應向接納股份要約的有關新世界中國地產要約股東支付的款項中扣除。要約人將代表接納股份要約的新世界中國地產要約股東安排支付

賣方從價印花稅，並將支付與接納股份要約及轉讓要約股份有關的買方從價印花稅。

- (h) 倘股份要約無效、被撤回或失效，要約人將盡快惟無論如何於其後十(10)日內以平郵方式將就接納提呈的要約股份之股票及／或過戶收據及／或任何其他權證文件(及／或就此所需令人信納的任何彌償保證)連同正式註銷之白色股份要約接納表格退還予有關新世界中國地產要約股東，郵誤風險由閣下自行承擔。
- (i) 概不會就任何白色股份要約接納表格及／或閣下就接納提呈的要約股份之股票及／或過戶收據及／或任何其他權證文件(及／或就此所需令人信納的任何彌償保證)發出收訖通知書。

1.2 購股權要約

- (a) 倘閣下為新世界中國地產購股權持有人且閣下欲就閣下的新世界中國地產購股權接納購股權要約，則閣下必須將正式填妥及簽署的粉紅色購股權要約接納表格，連同有關閣下所持之新世界中國地產購股權或(如適用)有關不少於閣下擬接納購股權要約之新世界中國地產購股權數目之有關新世界中國地產購股權之相關證書、權證或權益文件及／或閣下獲授新世界中國地產購股權的任何其他證明文件(如適用)(及／或就此所需令人信納的任何彌償保證)盡快郵寄或由專人遞交予新世界中國地產的公司秘書，地址為香港皇后大道中18號新世界大廈第一期9樓，信封註明「新世界中國地產有限公司一購股權要約」，惟無論如何不得遲於截止日期下午四時正(或要約人根據收購守則可能釐定及公佈的較後時間及／或日期)前交回新世界中國地產的公司秘書。
- (b) 倘粉紅色購股權要約接納表格由登記新世界中國地產購股權持有人以外之人士簽立，則必須出示令新世界中國地產公司秘書信納之適當授權文件憑證(如遺囑認證書或經核證之授權文件副本)。
- (c) 概無印花稅將從已付或應付予接納購股權要約的新世界中國地產購股權持有人的款項中扣除。
- (d) 倘購股權要約無效、被撤回或失效，要約人將盡快惟無論如何於其後十(10)日內將有關新世界中國地產購股權之相關證書、權證或權益文件

及／或證明向閣下授出新世界中國地產購股權的任何其他文件(如適用)(及／或就此所需令人信納的任何彌償保證)連同正式註銷之粉紅色購股權要約接納表格交回至新世界中國地產於香港之辦事處以供有關新世界中國地產購股權持有人領取。

- (e) 概不會就任何粉紅色購股權要約接納表格及／或有關閣下新世界中國地產購股權之相關證書、權證或權益文件及／或證明向閣下授出新世界中國地產購股權的任何其他文件(如適用)(及／或就此所需令人信納的任何彌償保證)發出收訖通知書。

2 根據要約進行交收

2.1 股份要約

待要約於各方面成為或被宣佈為無條件及倘正式填妥之白色股份要約接納表格及收購守則規則30.2註釋1規定的有關要約股份的有關股票及／或過戶收據及／或任何其他權證文件(及／或就此所需令人信納的任何彌償保證)屬完備及於各方面有效，且過戶登記處在股份要約結束前接獲，則就根據股份要約提呈的要約股份應付接納股份要約的各新世界中國地產要約股東的款項(經扣除賣方從價印花稅)的支票，將盡快惟無論如何於(i)要約於各方面成為或被宣佈為無條件之日；及(ii)過戶登記處收訖正式填妥之白色股份要約接納表格連同一切有關文件令股份要約項下之有關接納為有效之日(以較後者為準)後七(7)個營業日內，以平郵方式寄發予有關新世界中國地產要約股東，郵誤風險概由彼等自行承擔。

任何新世界中國地產要約股東根據股份要約有權收取的代價將按照股份要約的條款悉數結算(惟有關賣方從價印花稅之付款除外)，不論是否存在任何留置權、抵銷權、反申索或要約人可能以其他方式享有或聲稱享有針對該新世界中國地產要約股東的其他類似權利。

毋須支付不足一仙之零碎款額，而應支付予接納股份要約的新世界中國地產要約股東之現金代價金額將向上湊整至最接近仙位。

2.2 購股權要約

待要約於各方面成為或被宣佈為無條件及倘正式填妥及簽署之粉紅色購股權要約接納表格及有關新世界中國地產購股權之相關證書、權證或權益文件及／或證明向閣下授出新世界中國地產購股權的任何其他文件(如適用)

(及／或就此所需令人信納的任何彌償保證)屬完備及於各方面有效，且新世界中國地產的公司秘書在購股權要約結束前接獲，則就接納購股權要約提呈的新世界中國地產購股權應付接納購股權要約的各新世界中國地產購股權持有人的款項的支票，將於(i)要約於所有方面成為或被宣佈為無條件之日；及(ii)新世界中國地產的公司秘書收訖正式填妥之**粉紅色**購股權要約接納表格連同一切有關文件令購股權要約項下之有關接納、交回及註銷有效之日(以較後者為準)後七(7)個營業日內於新世界中國地產之香港辦事處(地址為香港皇后大道中18號新世界大廈第一期9樓)可供領取。

任何新世界中國地產購股權持有人根據購股權要約有權收取的代價將按照購股權要約的條款悉數結算，不論是否存在任何留置權、抵銷權、反申索或要約人可能以其他方式享有或聲稱享有針對該新世界中國地產購股權持有人的其他類似權利。

毋須支付不足一仙之零碎款額，而應支付予接納購股權要約的新世界中國地產購股權持有人之現金代價金額將向上湊整至最接近仙位。

3 接納期間及修訂

除非取得執行人員同意根據收購守則就要約作出修訂或延期，否則**白色**股份要約接納表格須由過戶登記處收取及**粉紅色**購股權要約接納表格須由新世界中國地產的公司秘書收取，方為有效，在各情況下，須根據其上印列及本綜合文件的指示於截止日期下午四時正前收取。

倘要約獲修訂或延期，則要約人將須就要約的任何修訂或延期刊發公告，當中將列明下一個截止日期或要約將仍然開放直至另行通知為止的聲明。倘屬後者，則須於要約截止前向尚未接納相關要約的新世界中國地產要約股東及新世界中國地產購股權持有人發出至少十四(14)日的書面通知。倘要約人在要約過程中修改要約的條款，則所有新世界中國地產要約股東及新世界中國地產購股權持有人(不論彼等是否已接納要約)將有權根據經修訂條款接納經修訂要約。經修訂要約須於寄發經修訂要約文件當日後起計至少十四(14)日內保持開放。

倘截止日期獲延長，則本綜合文件及接納表格中有關截止日期的任何提述(除非文義另有所指)須被視為指其後截止日期。

4 代名人登記

為確保所有新世界中國地產要約股東獲得同等待遇，作為代名人代表超過一名實益擁有人持有要約股份的新世界中國地產要約股東須於實際可行情況下將各實益擁有人的持股量分開處理。以代名人義登記投資的要約股份實益擁有人有必要向其代名人提供有關彼等對要約的意向的指示。

5 公告

在截止日期下午六時正（或在特殊情況下執行人員可能准許的較後時間及／或日期）之前，要約人必須知會執行人員及聯交所其有關要約修訂、延期、屆滿及無條件性的決定。要約人須根據上市規則在截止日期下午七時正前於聯交所網站刊登公告，列明要約的結果及要約是否已經修訂、延期、屆滿或已經成為或被宣佈為無條件（無論就接納而言或於各方面）。有關公告須列明下列各項：

- (a) 獲取的要約接納所涉及的要約股份及新世界中國地產購股權總數；
- (b) 要約人及要約人一致行動人士於要約期間前持有、控制或擁有指示權的要約股份及新世界中國地產購股權總數；
- (c) 要約人及要約人一致行動人士於要約期間已收購或同意將予收購的要約股份及新世界中國地產購股權總數；及
- (d) 要約人及其任何要約人一致行動人士已借入或借出的新世界中國地產任何有關證券（定義見收購守則規則22註釋4）之詳情，惟任何已轉借或售出的借入要約股份除外。

有關公告將載明該等要約股份數目代表的相關類別已發行股本之百分比及投票權百分比。

在計算接納所代表的要約股份及新世界中國地產購股權總數時，僅計及已完備、妥當及符合本附錄一所載條件，並已於不遲於截止日期下午四時正（即接納要約的最後時間及日期）由過戶登記處或新世界中國地產的公司秘書（視情況而定）接獲的有效接納。

根據收購守則的規定，有關要約的所有公告將根據收購守則及上市規則規定作出。

6 撤回權利

股份要約須待本綜合文件中「滙豐函件」所載之條件獲達成後，方可作實，而購股權要約須待股份要約於所有方面成為或被宣佈為無條件後，方可作實。新世界中國地產要約股東及新世界中國地產購股權持有人各自交回的要約接納不得撤銷及不可撤回，惟本段及下一段所述情況除外。根據收購守則規則17的規定，如果股份要約在首個截止日期（即2016年3月21日（星期一））起的二十一（21）天後，就接納而言仍未成為無條件，任何要約的接納人有權於該日及直至股份要約就接納而言成為或被宣佈為無條件之時及寄發本綜合文件日期起第60日（即2016年4月27日（星期三））（或要約人表明要約將不會延期至超過該日期的任何日子（如適用））下午四時正（以較早者為準）撤回其接納。

根據收購守則規則19.2，倘要約人未能遵守上文「公告」一節所載的規定，執行人員可按照其可以接納的條款，要求提呈接納有關要約之要約股份及新世界中國地產購股權之持有人獲授予撤回的權利，直至符合該節所載的規定為止。

7 香港印花稅

賣方從價印花稅應按要約股份的市值或要約人就股份要約的有關接納應付的代價（以較高者為準）的0.1%計算（向上湊整至最接近1.00港元），將從就接納股份要約應付相關新世界中國地產要約股東的款項中扣除。要約人將代表接納股份要約的新世界中國地產要約股東就接納股份要約及轉讓要約股份安排支付賣方從價印花稅。

接納購股權要約及註銷新世界中國地產購股權無需支付任何印花稅。

8 一般事項

- (a) 所有通訊、通知、接納表格、有關股票、轉讓收據、有關新世界中國地產購股權之權證或權益文件及／或授權憑證文件（及／或就此所需令人信納的任何彌償保證），倘由新世界中國地產要約股東或新世界中國地產購股權持有人或彼等指定的代理送交或向彼等郵寄或由彼等郵寄，則郵誤風險由彼等自行承擔，而新世界發展、要約人、新世界中國地產、滙豐及任何彼等各自的董事、過戶登記處及其他參與要約的人士以及任何彼等各自之代理，概不就任何寄失或郵遞延誤或就此可能產生的任何其他責任承擔任何責任。

- (b) 接納表格所載條文構成要約條款及條件的一部分。
- (c) 本綜合文件及／或接納表格或其中之一即使意外地漏寄予任何應獲要約的人士，將不會導致要約在任何方面失效。
- (d) 要約及所有接納均受香港法例監管並按其詮釋。
- (e) 正式簽署接納表格將賦予要約人、滙豐或要約人可能指示的有關人士權利，代表接納要約的人士填妥、修訂及簽署任何文件，及採取可能屬必需或權宜的任何其他行動，以令已接納要約的人士涉及的要約股份歸屬於要約人或其可能指示的有關人士及／或註銷有關人士涉及的新世界中國地產購股權。
- (f) 待要約於各方面成為或被宣佈為無條件後，任何人士接納要約將被視為構成該人士：
 - (i) 向新世界發展、要約人、新世界中國地產及滙豐聲明及保證，該人士向要約人出售之要約股份並無附帶一切優先購買權、購股權、留置權、申索、衡平權、押記、產權負擔及屬任何性質的任何其他第三方權利，惟連同其於截止日期所附帶或其後附帶的所有權利(包括悉數收取於截止日期或之後宣派、作出或派付的所有股息及其他分派(如有)之權利)；及
 - (ii) 向新世界發展、要約人、新世界中國地產及彼等各自之顧問(包括新世界發展及要約人就有關要約之財務顧問滙豐)聲明及保證，倘接納股份要約／購股權要約的有關新世界中國地產要約股東／新世界中國地產購股權持有人為香港以外司法權區公民、居民或國民，其已就接獲及接納股份要約／購股權要約及其任何修訂遵守有關海外新世界中國地產要約股東／新世界中國地產購股權持有人須遵守之所有適用法律及規定並獲准如此行事，及其已根據所有必要手續及監管或法律規定取得所有必要的政府、外匯管制或其他同意並進行所需的所有登記或備案，並已支付其就有關接納、交回及／或註銷於任何司法權區應付之所有發行、轉讓或其他稅項或其他規定付款，其亦無進行或不進行任

何行為，而將或可能導致新世界發展、要約人、新世界中國地產或彼等各自之顧問（包括新世界發展及要約人之財務顧問滙豐）或任何其他人士就要約或其接納違反任何司法權區之法律或監管規定，或有關接納、交回及／或註銷根據所有適用法律及規定應屬有效及具約束力。

- (g) 根據股份要約之條款，新世界中國地產要約股份將連同其於截止日期所附帶之一切權利或其於之後附帶權利獲收購，包括全數收取於截止日期或之後宣派、作出或派付之全部股息及其他分配（如有）之權利，亦無附帶任何優先購買權、購股權、留置權、申索、衡平權、押記、產權負擔及任何其他第三方權利。
- (h) 待股份要約於各方面成為或被宣佈為無條件後，新世界中國地產購股權持有人接納購股權要約將導致註銷相關新世界中國地產購股權連同其附帶之所有權利。
- (i) 於本綜合文件及於接納表格提述之任何要約應包括其任何延期及／或修訂。
- (j) 於彼等作出有關要約之決定時，新世界中國地產要約股東及新世界中國地產購股權持有人應倚賴彼等自身對新世界發展、要約人、新世界中國地產集團及要約條款（包括所涉及之好處及風險）之研究。本綜合文件之內容（包括其所載之任何一般意見或推薦建議）連同接納表格不應詮釋為新世界中國地產、新世界發展、要約人及／或滙豐提呈之任何法律或商業意見。新世界中國地產要約股東及新世界中國地產購股權持有人應向彼等本身之專業顧問諮詢專業意見。

I. 財務概要

下文截至2013年、2014年、2015年6月30日止三個財政年度各年以及截至2015年12月31日止六個月之財務資料概要，乃摘錄自載於新世界中國地產集團截至2013年、2014年及2015年6月30日止年度之年報（刊發日期分別為2013年9月25日（第146頁至237頁）、2014年9月23日（第140頁至226頁）及2015年9月23日（第154頁至246頁）內，以及日期為2016年2月23日的未經審核業績公告內，各自己刊發的新世界中國地產集團經審核綜合財務報表。

本公司核數師就新世界中國地產集團截至2013年、2014年及2015年6月30日止三個年度任何一年之財務報表並無發出任何保留意見。截至2013年、2014年及2015年6月30日止三個年度各年概無因新世界中國地產之規模、性質或事件而特殊之項目。

本附錄提述的「本公司」及「本集團」分別指新世界中國地產及新世界中國地產集團。

綜合收益表概要

	截至6月30日止年度			截至2015年
	2013年	2014年	2015年	12月31日止
	(附註)			六個月
	千港元	千港元	千港元	千港元
持續經營業務				
收益	16,153,872	21,850,106	17,459,237	7,300,446
銷售成本	<u>(9,395,433)</u>	<u>(12,770,039)</u>	<u>(10,621,455)</u>	<u>(4,931,422)</u>
毛利	6,758,439	9,080,067	6,837,782	2,369,024
其他收入	1,031,293	1,359,585	733,019	234,641
其他收益／(虧損)淨值	840,955	(111,898)	68,973	(1,228,867)
投資物業公允值變動	623,795	616,122	899,117	588,454
銷售開支	(550,200)	(737,786)	(799,553)	(451,795)
行政開支及其他經營開支	<u>(1,347,765)</u>	<u>(1,249,934)</u>	<u>(1,400,936)</u>	<u>(795,533)</u>
未計融資成本前經營溢利	7,356,517	8,956,156	6,338,402	715,924
融資成本	(414,256)	(311,314)	(302,140)	(145,777)
應佔聯營公司及合營企業之業績	<u>964,636</u>	<u>462,277</u>	<u>386,153</u>	<u>(24,507)</u>
除稅前溢利	7,906,897	9,107,119	6,422,415	545,640
稅項支出	<u>(3,051,541)</u>	<u>(4,167,156)</u>	<u>(2,918,335)</u>	<u>(857,327)</u>
年度／期內持續經營業務溢利／(虧損)	4,855,356	4,939,963	3,504,080	(311,687)
已終止經營業務				
出售已終止經營業務之收益	—	—	—	768,894
來自己終止經營業務				
年度／期內虧損	<u>—</u>	<u>(140,698)</u>	<u>(34,033)</u>	<u>(19,603)</u>
	<u>—</u>	<u>(140,698)</u>	<u>(34,033)</u>	<u>749,291</u>
年度／期內溢利	<u>4,855,356</u>	<u>4,799,265</u>	<u>3,470,047</u>	<u>437,604</u>

	截至6月30日止年度			截至2015年
	2013年	2014年	2015年	12月31日止
	(附註)			六個月
	千港元	千港元	千港元	千港元
應佔溢利：				
本公司股權持有人				
來自持續經營業務	4,616,314	4,779,389	3,347,164	(207,084)
來自已終止經營業務	—	(140,698)	(34,033)	749,291
	<u>4,616,314</u>	<u>4,638,691</u>	<u>3,313,131</u>	<u>542,207</u>
非控制性權益	239,042	160,574	156,916	(104,603)
	<u>4,855,356</u>	<u>4,799,265</u>	<u>3,470,047</u>	<u>437,604</u>
每股盈利				
每股基本盈利／(虧損)				
來自持續經營業務	53.32港仙	55.11港仙	38.53港仙	(2.38)港仙
來自已終止經營業務	—	(1.62)港仙	(0.39)港仙	8.62港仙
	<u>53.32港仙</u>	<u>53.49港仙</u>	<u>38.14港仙</u>	<u>6.24港仙</u>
每股攤薄盈利／(虧損)				
來自持續經營業務	53.29港仙	55.07港仙	38.51港仙	(2.38)港仙
來自已終止經營業務	—	(1.62)港仙	(0.39)港仙	8.61港仙
	<u>53.29港仙</u>	<u>53.45港仙</u>	<u>38.12港仙</u>	<u>6.23港仙</u>
股息	<u>606,589</u>	<u>607,713</u>	<u>260,681</u>	<u>—</u>
每股股息	<u>7港仙</u>	<u>7港仙</u>	<u>3港仙</u>	<u>—</u>

附註：2013年的數字未就已終止經營業務進行重列。

綜合財務狀況表概要

	於6月30日			於2015年
	2013年 千港元	2014年 千港元	2015年 千港元	12月31日 千港元
資產				
非流動資產				
物業、廠房及設備	3,430,117	4,763,887	5,831,924	5,241,850
投資物業	19,928,241	21,971,592	24,684,353	22,677,651
土地使用權	621,096	703,901	720,144	577,501
無形資產	1,940,241	1,895,952	91,030	123,417
持作發展物業	17,350,847	18,182,575	19,741,250	13,751,920
聯營公司及合營企業	12,914,943	14,309,144	15,598,108	14,700,228
可供出售財務資產	108,457	85,147	735,860	4,004,215
	<u>56,293,942</u>	<u>61,912,198</u>	<u>67,402,669</u>	<u>61,076,782</u>
流動資產				
發展中將完成物業	20,449,013	21,091,110	17,671,570	16,387,630
持作出售之已落成物業	7,093,274	8,977,146	19,885,358	14,408,004
酒店存貨，按成本值	4,551	4,002	4,102	3,915
預付款、應收賬款及其他應收款項	13,817,090	10,881,917	11,275,453	6,948,748
應收關連公司款項	851,225	577,025	301,943	212,227
現金及銀行結存，不受限制	19,337,202	17,351,595	15,773,665	18,130,524
	61,552,355	58,882,795	64,912,091	56,091,048
分類為持作出售之出售組別資產	—	—	2,112,780	22,343,211
非流動資產重列至持作出售資產	—	131,138	—	1,262,217
	<u>61,552,355</u>	<u>59,013,933</u>	<u>67,024,871</u>	<u>79,696,476</u>
總資產	<u>117,846,297</u>	<u>120,926,131</u>	<u>134,427,540</u>	<u>140,773,258</u>

	於6月30日			於2015年
	2013年 千港元	2014年 千港元	2015年 千港元	12月31日 千港元
權益				
本公司股權持有人應佔資本及儲備				
股本	866,360	868,335	868,877	869,360
儲備	53,135,700	56,623,635	59,652,293	58,300,325
擬派末期股息	346,686	260,547	260,681	—
	54,348,746	57,752,517	60,781,851	59,169,685
非控制性權益	3,354,883	3,566,137	3,836,900	3,794,445
總權益	57,703,629	61,318,654	64,618,751	62,964,130
負債				
非流動負債				
長期借貸	30,957,581	25,226,035	34,388,409	42,192,270
遞延稅項負債	2,839,705	3,252,232	3,522,327	3,157,875
	33,797,286	28,478,267	37,910,736	45,350,145
流動負債				
應付賬款及應計款項	6,819,852	6,950,199	8,890,122	7,985,189
出售物業所收按金	9,041,851	4,716,405	6,045,122	6,243,425
欠關連公司款項	838,710	507,848	723,334	942,691
短期貸款	543,038	—	1,001,250	—
長期借貸之即期部分	5,501,711	14,197,174	9,775,255	6,553,940
應付非控制性權益款項	103,192	102,756	102,756	101,313
應付稅款	3,497,028	4,654,828	4,432,361	4,381,837
	26,345,382	31,129,210	30,970,200	26,208,395
分類為持作出售之出售組別負債	—	—	927,853	6,250,588
	26,345,382	31,129,210	31,898,053	32,458,983

	於6月30日			於2015年
	2013年	2014年	2015年	12月31日
	千港元	千港元	千港元	千港元
總負債	<u>60,142,668</u>	<u>59,607,477</u>	<u>69,808,789</u>	<u>77,809,128</u>
總權益和負債	<u>117,846,297</u>	<u>120,926,131</u>	<u>134,427,540</u>	<u>140,773,258</u>
流動資產淨值	<u>35,206,973</u>	<u>27,884,723</u>	<u>35,126,818</u>	<u>47,237,493</u>
總資產減流動負債	<u>91,500,915</u>	<u>89,796,921</u>	<u>102,529,487</u>	<u>108,314,275</u>

II. (A) 經審核綜合財務報表

以下為摘錄自本集團截至2015年6月30日止年度之已刊發經審核財務報表之本集團財務資料。

綜合收益表

截至2015年6月30日止年度

	附註	2015年 千港元	2014年 千港元
持續經營業務			
收益	6	17,459,237	21,850,106
銷售成本		<u>(10,621,455)</u>	<u>(12,770,039)</u>
毛利		6,837,782	9,080,067
其他收入	7	733,019	1,359,585
其他收益／(虧損)淨值	8	68,973	(111,898)
投資物業公允值變動	17	899,117	616,122
銷售費用		(799,553)	(737,786)
行政費用及其他經營開支		<u>(1,400,936)</u>	<u>(1,249,934)</u>
未計融資成本前經營溢利	9	6,338,402	8,956,156
融資成本	10	(302,140)	(311,314)
應佔聯營公司及合營企業業績		<u>386,153</u>	<u>462,277</u>
除稅前溢利		6,422,415	9,107,119
稅項支出	13	<u>(2,918,335)</u>	<u>(4,167,156)</u>
年度持續經營業務溢利		3,504,080	4,939,963
已終止經營業務			
來自己終止經營業務年度虧損	24	<u>(34,033)</u>	<u>(140,698)</u>
年度溢利		<u><u>3,470,047</u></u>	<u><u>4,799,265</u></u>
應佔經營溢利：			
本公司股權持有人			
來自持續經營業務		3,347,164	4,779,389
來自己終止經營業務		<u>(34,033)</u>	<u>(140,698)</u>
		3,313,131	4,638,691
非控制性權益		<u>156,916</u>	<u>160,574</u>
		<u><u>3,470,047</u></u>	<u><u>4,799,265</u></u>

	附註	2015年 千港元	2014年 千港元
每股盈利	14		
基本			
來自持續經營業務		38.53 仙	55.11 仙
來自已終止經營業務		<u>(0.39) 仙</u>	<u>(1.62) 仙</u>
		<u>38.14 仙</u>	<u>53.49 仙</u>
攤薄			
來自持續經營業務		38.51 仙	55.07 仙
來自已終止經營業務		<u>(0.39) 仙</u>	<u>(1.62) 仙</u>
		<u>38.12 仙</u>	<u>53.45 仙</u>
股息	15	<u>260,681</u>	<u>607,713</u>

綜合全面收益表

截至2015年6月30日止年度

	2015年 千港元	2014年 千港元
年度溢利	<u>3,470,047</u>	<u>4,799,265</u>
其他全面收益：		
可能重新分類為損益之項目：		
換算差額	(61,676)	(564,599)
應佔聯營公司及合營企業其他全面收益	<u>1,978</u>	<u>(83,077)</u>
年度其他全面收益	<u>(59,698)</u>	<u>(647,676)</u>
年度全面收益總額	<u>3,410,349</u>	<u>4,151,589</u>
應佔全面收益總額：		
本公司股權持有人	3,258,178	3,999,840
非控制性權益	<u>152,171</u>	<u>151,749</u>
	<u>3,410,349</u>	<u>4,151,589</u>
本公司股權持有人應佔全面收益：		
來自持續經營業務	3,293,173	4,140,207
來自已終止經營業務	<u>(34,995)</u>	<u>(140,367)</u>
	<u>3,258,178</u>	<u>3,999,840</u>

綜合財務狀況表

於2015年6月30日

	附註	2015年 千港元	2014年 千港元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	16	5,831,924	4,763,887
投資物業	17	24,684,353	21,971,592
土地使用權	18	720,144	703,901
無形資產	19	91,030	1,895,952
持作發展物業	21	19,741,250	18,182,575
聯營公司及合營企業	22	15,598,108	14,309,144
可供出售財務資產	25	735,860	85,147
		<u>67,402,669</u>	<u>61,912,198</u>
流動資產			
發展中將完成物業	27	17,671,570	21,091,110
持作出售之已落成物業	28	19,885,358	8,977,146
酒店存貨，按成本值		4,102	4,002
預付款、應收賬款及其他應收款項	29	11,275,453	10,881,917
應收關連公司款項	30	301,943	577,025
現金及銀行結存，不受限制	26	15,773,665	17,351,595
		<u>64,912,091</u>	<u>58,882,795</u>
分類為持作出售之出售組別資產	24	2,112,780	—
非流動資產重列至持作出售資產	23	—	131,138
		<u>67,024,871</u>	<u>59,013,933</u>
總資產		<u><u>134,427,540</u></u>	<u><u>120,926,131</u></u>
權益			
本公司股權持有人應佔資本及儲備			
股本	31	868,877	868,335
儲備	32	59,652,293	56,623,635
擬派末期股息	32	260,681	260,547
		<u>60,781,851</u>	<u>57,752,517</u>
非控制性權益		<u>3,836,900</u>	<u>3,566,137</u>
總權益		<u><u>64,618,751</u></u>	<u><u>61,318,654</u></u>

	附註	2015年 千港元	2014年 千港元
負債			
非流動負債			
長期借貸	33	34,388,409	25,226,035
遞延稅項負債	34	<u>3,522,327</u>	<u>3,252,232</u>
		<u>37,910,736</u>	<u>28,478,267</u>
流動負債			
應付賬款及應計款項	35	8,890,122	6,950,199
出售物業所收按金		6,045,122	4,716,405
欠關連公司款項	30	723,334	507,848
短期貸款	36	1,001,250	—
長期借貸之即期部分	33	9,775,255	14,197,174
欠非控制性權益款項	37	102,756	102,756
應付稅項	38	<u>4,432,361</u>	<u>4,654,828</u>
		30,970,200	31,129,210
分類為持作出售之出售組別負債	24	<u>927,853</u>	<u>—</u>
		<u>31,898,053</u>	<u>31,129,210</u>
總負債		<u>69,808,789</u>	<u>59,607,477</u>
總權益和負債		<u>134,427,540</u>	<u>120,926,131</u>
流動資產淨值		<u>35,126,818</u>	<u>27,884,723</u>
總資產減流動負債		<u>102,529,487</u>	<u>89,796,921</u>

財務狀況表

於2015年6月30日

	附註	2015年 千港元	2014年 千港元
資產			
非流動資產			
附屬公司	20	46,336,267	40,751,213
流動資產			
預付款、應收賬款及其他應收款項	29	13,021	16,489
應收關連公司款項	30	202,799	435,602
現金及銀行結存，不受限制	26	4,148,864	5,241,629
		<u>4,364,684</u>	<u>5,693,720</u>
總資產		<u>50,700,951</u>	<u>46,444,933</u>
權益			
本公司股權持有人應佔資本及儲備			
股本	31	868,877	868,335
儲備	32	27,341,449	27,382,861
擬派末期股息	32	260,681	260,547
總權益		<u>28,471,007</u>	<u>28,511,743</u>
負債			
非流動負債			
長期借貸	33	20,261,349	10,860,351
流動負債			
應付賬款及應計款項	35	177,881	188,222
欠關連公司款項	30	—	27
長期借貸之即期部分	33	1,727,678	6,823,029
應付稅項	38	63,036	61,561
		<u>1,968,595</u>	<u>7,072,839</u>
總負債		<u>22,229,944</u>	<u>17,933,190</u>
總權益和負債		<u>50,700,951</u>	<u>46,444,933</u>
流動資產／(負債)淨值		<u>2,396,089</u>	<u>(1,379,119)</u>
總資產減流動負債		<u>48,732,356</u>	<u>39,372,094</u>

綜合現金流量報表

截至2015年6月30日止年度

	附註	2015年 千港元	2014年 千港元
經營業務			
經營業務所得現金淨額	41(a)	762,133	3,733,208
已付稅項		<u>(2,532,620)</u>	<u>(2,487,383)</u>
經營活動(所用)/所得現金淨額		<u><u>(1,770,487)</u></u>	<u><u>1,245,825</u></u>
投資業務			
已收利息		284,541	244,074
來自可供出售財務資產之股息收入		—	1,738
來自合營企業之股息收入		65,368	30,526
添置物業、廠房及設備、 土地使用權及投資物業		(3,111,936)	(2,569,492)
添置可供出售財務資產		(650,713)	—
投資聯營公司及合營企業增加		(1,420,961)	(2,465,781)
投資聯營公司及合營企業減少		762,841	549,018
收購附屬公司	41(b)	—	(364,223)
收購附屬公司之額外權益		—	(90,280)
出售聯營公司		—	93,934
出售可供出售財務資產		—	23,310
出售物業、廠房及設備及投資物業		<u>455,024</u>	<u>500,892</u>
投資業務使用現金淨額		<u><u>(3,615,836)</u></u>	<u><u>(4,046,284)</u></u>
融資活動			
已付利息		(2,432,825)	(1,060,961)
長期借貸增加		8,697,886	9,006,059
發行票據		7,907,299	—
償還長期借貸		(5,618,961)	(5,543,262)
償還債券		(5,308,642)	—
非控制性權益出資		—	132,758
發行股份		17,284	59,320
短期貸款增加/(減少)		1,001,250	(253,846)
償還參與權益墊款		—	(523,611)
已付股息		(260,554)	(694,027)
已付非控制性權益股息		<u>(232)</u>	<u>(23,560)</u>
融資活動所得現金淨額		<u><u>4,002,505</u></u>	<u><u>1,098,870</u></u>
現金及現金等價物減少淨額		(1,383,818)	(1,701,589)
年初現金及現金等價物		17,351,595	19,337,202
現金及現金等價物之匯兌差額		<u>(29,091)</u>	<u>(284,018)</u>
年終現金及現金等價物		<u><u>15,938,686</u></u>	<u><u>17,351,595</u></u>
現金及現金等價物分析			
不受限制現金及銀行結存	26	15,773,665	17,351,595
已終止經營業務應佔不受限制現金及 銀行結存	24	<u>165,021</u>	<u>—</u>
		<u><u>15,938,686</u></u>	<u><u>17,351,595</u></u>

綜合權益變動報表

截至2015年6月30日止年度

	本公司股權持有人應佔			非控制性	總權益
	股本 千港元	儲備 千港元	股東資金 千港元	權益 千港元	千港元
於2014年7月1日之結餘	<u>868,335</u>	<u>56,884,182</u>	<u>57,752,517</u>	<u>3,566,137</u>	<u>61,318,654</u>
換算差額	—	(56,931)	(56,931)	(4,745)	(61,676)
應佔聯營公司及 合營企業其他全面收益	<u>—</u>	<u>1,978</u>	<u>1,978</u>	<u>—</u>	<u>1,978</u>
年度其他全面收益	—	(54,953)	(54,953)	(4,745)	(59,698)
年度溢利	<u>—</u>	<u>3,313,131</u>	<u>3,313,131</u>	<u>156,916</u>	<u>3,470,047</u>
年度全面收益總額	<u>—</u>	<u>3,258,178</u>	<u>3,258,178</u>	<u>152,171</u>	<u>3,410,349</u>
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	542	16,742	17,284	—	17,284
非控制性權益出資	—	—	—	118,824	118,824
以股份為基礎支付之 款項	—	14,426	14,426	—	14,426
已付股息	<u>—</u>	<u>(260,554)</u>	<u>(260,554)</u>	<u>(232)</u>	<u>(260,786)</u>
與權益持有者的交易總額	<u>542</u>	<u>(229,386)</u>	<u>(228,844)</u>	<u>118,592</u>	<u>(110,252)</u>
於2015年6月30日之結餘	<u>868,877</u>	<u>59,912,974</u>	<u>60,781,851</u>	<u>3,836,900</u>	<u>64,618,751</u>

	本公司股權持有人應佔			非控制性	總權益
	股本 千港元	儲備 千港元	股東資金 千港元	權益 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	—	(555,774)	(555,774)	(8,825)	(564,599)
應佔聯營公司及 合營企業其他全面收益	—	(83,077)	(83,077)	—	(83,077)
年度其他全面收益	—	(638,851)	(638,851)	(8,825)	(647,676)
年度溢利	—	4,638,691	4,638,691	160,574	4,799,265
年度全面收益總額	—	3,999,840	3,999,840	151,749	4,151,589
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	1,975	57,345	59,320	—	59,320
非控制性權益出資	—	—	—	199,146	199,146
以股份為基礎支付之款項	—	12,920	12,920	—	12,920
已付股息	—	(694,027)	(694,027)	(23,560)	(717,587)
	1,975	(623,762)	(621,787)	175,586	(446,201)
附屬公司所有者權益變動					
收購一家附屬公司					
額外權益	—	25,718	25,718	(116,377)	(90,659)
收購附屬公司	—	—	—	296	296
與權益持有者的交易總額	1,975	(598,044)	(596,069)	59,505	(536,564)
於2014年6月30日之結餘	868,335	56,884,182	57,752,517	3,566,137	61,318,654

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號新世界大廈第一期9樓。

本公司股份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」)。

於2015年7月3日，本公司宣佈本集團已與新世界發展之主要股東周大福企業有限公司訂立買賣協議，以總代價1,963,000,000港元(以現金方式收取)轉售其所持有之New World Hotel Management (BVI) Limited、其附屬公司及合營企業(統稱為「出售組別」)全部權益以及轉讓及讓與股東貸款(「出售事項」)。

出售組別之業績、現金流量、資產及負債分析於附註24呈列。

該等財務報表已於2015年9月23日獲董事會批准發表。

2. 編製基準

綜合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」)及前身香港《公司條例》(第32章)之適用規定而編製。本綜合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) 採納經修訂準則、準則之修訂及詮釋

本集團已採納以下與本集團營運相關且須於截至2015年6月30日止財政年度生效之經修訂準則、準則之修訂及詮釋如下：

香港會計準則19號(2011的修訂)的修訂	僱員福利：界定福利計劃 — 僱員供款
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
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
年度改良項目	2010–2012周期之年度改良
年度改良項目	2011–2013周期之年度改良

採納該等經修訂準則、準則之修訂及詮釋，並無對本集團之業績及財務狀況構成重大影響。

(b) 尚未生效之準則及準則之修訂

本集團並未提早採納對2015年7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及準則之修訂如下：

於截至2016年6月30日止年度生效：

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11號的修訂	收購共同經營權益的會計處理
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28號的修訂(2011的修訂)	投資實體：應用合併的例外情況
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號的修訂	投資者與其聯營公司或 合營企業之間的資產出售或注資
香港會計準則第1號的修訂	披露計劃
香港會計準則第16號及 香港會計準則第38號的修訂	對可接受的折舊及攤銷方法的澄清
香港會計準則第27號的修訂	獨立財務報表中使用權益法
年度改良項目	2012–2014周期之年度改良

於截至2017年6月30日止年度或之後生效：

香港財務報告準則第9號(2014)	金融工具
香港財務報告準則第15號	源自客戶合同的收入

本集團已開始評估該等新訂或經修訂準則及準則之修訂之影響，若干該等新訂或經修訂準則及準則之修訂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

附屬公司指本集團對其擁有控制權之實體(包括結構性實體)。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合併。附屬公司自控制權終止日起終止合併。

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方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方資產淨值，計量被收購方非控制性權益。如業務合併乃分階段達成，收購方以往於被收購方所持之權益於收購日期透過損益按公允值重新計量。

所轉讓代價、被收購方之任何非控制性權益金額及任何先前於被收購方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。

當本集團停止擁有控制權，實體中任何保留權益於失去控制權當日按公允值重新計量，而賬面值之變動則於損益賬確認。其後聯營公司、合營企業或財務資產的保留權益的賬面值為該公允值。此外，任何就該實體過往於其他全面收益中確認之數額，均作為本集團直接出售其相關資產或負債列賬。這可能指過往於其他全面收益中確認之數額於損益賬重新分類。

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) 合營企業

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初步按成本確認，並於其後根據有關利潤分配比率調整，以確認本集團於其他全面收益應佔收購後之損益及變動，而有關利潤分配比率按照下文所載合營企業之性質而異：

合資合營企業／外商獨資企業內之合營企業

合資合營企業／外商獨資企業內之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。

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比例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。

合營企業股份有限公司

合營企業股份有限公司為有限公司，其各股東之實際權益乃根據彼等所持有之附投票權股本金額而定。

本集團於合營企業之投資包括收購時識別之商譽。在收購合營企業之擁有權權益時，收購合營企業之成本與本集團應佔合營企業之可資識別資產及負債之公允值淨額之差額確認為商譽。

本集團於合營企業之投資包括向合營企業提供之貸款及墊款，而該等貸款及墊款實質上組成本集團於該合營企業之投資額之一部分。向合營企業提供之貸款及墊款乃合營各方就作出之一種商業安排，為發展項目提供資金，且被視為本集團投資相關項目之一個途徑。該等貸款及墊款並無固定還款期，並將在相關合營企業之現金流量出現盈餘時償還。

當本集團應佔合營企業之虧損等於或超過其在該合營企業之權益（包括實質上組成本集團於該合營企業之投資額之一部分之任何長購股權益），則本集團不會確認進一步虧損，除非本集團已代該合營企業承擔責任或作出付款。

本集團與合營企業之間交易的未實現收益按本集團於該合營企業之權益對銷。除非交易提供所轉讓資產減值之憑證，否則未實現虧損亦予以對銷。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。

(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但並無控制權之公司，惟其並非附屬公司或合營企業。

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購股權益，長購股權益實質上構成本集團於聯營公司之投資淨額一部分。

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綜合全面收益表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，除非本集團已產生法律及推定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(即增購權益及在並無失去控制權的情況下出售部分附屬公司權益)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。就向非控制性股東增購附屬公司權益而言，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。出售部分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**

因收購附屬公司而產生之商譽已包含在無形資產內。商譽指收購成本超逾應佔所收購之附屬公司、聯營公司或合營企業之可識別資產淨值公允值及於被收購方之非控制性權益之公允值之數額。收購合營企業及聯營公司之商譽撥入於合營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。出售全部或部分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。此項分配是對預期可從產生商譽之業務合併中得益之現金產生單位或現金產生單位之組別而作出。

(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確認。並無限定可使用年期之商標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) 被重新分類為持作出售之非流動資產或出售組別及已終止經營業務

倘非流動資產或出售組別之賬面值主要透過銷售交易收回且銷售被認為極有可能發生，則非流動資產或出售組別會被重新分類為持作出售資產。倘該等資產之賬面值主要透過銷售交易而非持續使用收回，則按賬面值與公允值減出售成本之較低者列賬。被分類為持作出售之非流動資產之投資物業按於報告期末之公允值列賬。

已終止經營業務為本集團業務一部分，能將其經營業務及現金流量與本集團之其餘部分作清楚區分，並代表一項獨立主要業務。

在經營業務被分類為已終止時，單一金額會於收益表中呈列，當中包括已終止經營業務之稅後溢利或虧損及計量公允值而確認之稅後收益或虧損，減銷售及出售構成已終止經營業務之資產或出售組別之成本。

(d) 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分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(g)(ii)所述基準計算。

(ii) 經營租約

資產擁有權之大部分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。

(e) 土地使用權

以經營租約持有的土地使用權支付之一次性預繳費用於租約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。

(f) 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。

其後開支僅於資產相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地衡量時，方計入在該資產之賬面值中。所有其他維修及保養成本於產生之財政期間內於綜合收益表支銷。

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，其於重新分類日期之公允值成為其成本。

倘物業因用途改變而成為投資物業，該等物業於轉變當日因而產生之賬面值與公允值之差額，將於權益內確認為物業、廠房及設備重估。然而，倘物業於轉變當日之公允值導致過往之減值虧損撥回，有關撥回將於綜合收益表內確認。

(g) 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列賬。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，直至有關資產完成及可作擬定用途為止。

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。

(h) 於附屬公司、合營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事件或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出售成本及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、合營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方淨資產(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、合營企業或聯營公司之投資進行減值測試。

(i) 投資

本集團將其投資分類為按公允值透過損益記賬之財務資產、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之財務資產為持作買賣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。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。此類別的資產分類為流動資產,並預期於12個月內結算;否則分類為非流動。

(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,惟到期日由報告期結束時起計不超過12個月者,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分風險和回報轉讓時,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購股權定價模式，充份利用市場數據而盡量少依賴實體持有之數據。

(j) 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。在收益表就分類為可供出售之權益工具確認之減值虧損不會透過收益表撥回。

(k) 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。

(l) 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。

(m) 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。

(n) 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」釐定於特定期間內確認之合適金額。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釐定完工階段時不被納入合約成本中。

(o) 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。

(p) 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。

(q) 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)。

(r) 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)，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。

(s) 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，則會確認撥備。

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之可能性極低，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。

(t) 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未確定未來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確認。

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未確定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。

(u) 當期及遞延稅項

當期稅項乃按本集團、合營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、合營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。

(v) 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(w)所載的基準撥充資本(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。

(w) 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。

(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)。

(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歸屬購股權數目的估計，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) 外幣匯兌

(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兌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兌盈虧在收益表確認。

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

(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；及
- (3) 所有由此產生之匯兌差額確認為權益之獨立組成項目。

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，則本公司權益持有者應佔該等營運之累計於權益中的所有匯兌損益將重新分類至損益內。

倘此乃部分出售並不導致本集團喪失對擁有海外營運的附屬公司的控制權，本集團在累計匯兌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合營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)，本集團在累計匯兌差額中的比例份額重新分類至損益。

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) 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。

(iii) 酒店經營收入

酒店經營收入在提供服務時確認。

(iv) 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。

(v) 項目管理費收入

項目管理費收入在提供服務時確認。

(vi) 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。

(vii) 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。

(viii) 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。

(ix) 商標費收入

商標費收入根據相關協議按應計基準確認。

(x) 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認為負債。

(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。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幣風險，並將於需要時考慮訂立遠期外匯合約，藉此降低風險。

於2015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15,728,850,000港元(2014年：13,412,391,000港元)及以美元計值之貨幣負債淨額為7,244,443,000港元(2014年：貨幣資產淨額1,028,871,000港元)。倘港元及美元兌人民幣分別升值／貶值5%而所有其他可變因素維持不變，則本集團之除稅前溢利會分別減少／增加1,148,665,000港元(2014年：619,176,000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。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差額。

(ii) 利率風險

本集團因付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。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。公允值利率風險乃財務資產或負債之價值因市場利率變動而波動之風險。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，則本集團之除稅前溢利會增加／減少2,672,000港元(2014年：8,262,000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個基點代表管理層有關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稅前溢利敏感度時已計算在內。

(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、應收賬款及其他應收款項以及應收關連公司結餘。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。應收賬款及應收關連公司款項主要包括銷售及租賃物業、物業及項目管理服務以及其他服務之應收款項。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、聯營公司及合營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。在有關情況下，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2015年6月30日，並無於財務報表作出撥備(2014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2015年6月30日，本集團未動用而已承諾之銀行貸款融資共8,162,000,000港元(2014年：3,002,000,000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 千港元	合約未貼現 現金流量 總額 千港元		一年內 千港元	一年後 但五年內 千港元	五年以後 千港元
於2015年6月30日						
應付賬款及應計款項	8,708,785	8,708,785	7,907,162	780,694	20,929	
欠聯營公司及 合營企業款項	601,960	601,960	601,960	—	—	
欠集團成員公司款項	121,197	121,197	121,197	—	—	
欠由一名董事擁有之 公司款項	2,834	2,834	2,834	—	—	
欠非控制性權益款項	102,756	102,756	102,756	—	—	
短期貸款	1,001,250	1,064,347	1,064,347	—	—	
長期借貸	<u>44,163,664</u>	<u>50,871,659</u>	<u>12,889,326</u>	<u>34,186,248</u>	<u>3,796,085</u>	

於2014年6月30日						
應付賬款及應計款項	6,682,667	6,682,667	5,854,144	819,326	9,197	
欠聯營公司及 合營企業款項	371,919	371,919	371,919	—	—	
欠集團成員公司款項	135,962	135,962	135,962	—	—	
欠由一名董事擁有之 公司款項	2,669	2,669	2,669	—	—	
欠非控制性權益款項	102,756	102,756	102,756	—	—	
長期借貸	<u>39,423,209</u>	<u>44,700,675</u>	<u>16,628,462</u>	<u>24,780,550</u>	<u>3,291,663</u>	

本公司

	賬面值 千港元	合約未貼現 現金流量 總額 千港元		一年內 千港元	一年後 但五年內 千港元	五年以後 千港元
於2015年6月30日						
應付賬款及應計款項	177,881	177,881	177,881	—	—	
長期借貸	<u>21,989,027</u>	<u>25,115,322</u>	<u>3,431,167</u>	<u>16,668,944</u>	<u>5,015,211</u>	
於2014年6月30日						
應付賬款及應計款項	188,222	188,222	188,222	—	—	
長期借貸	<u>17,683,380</u>	<u>19,063,179</u>	<u>7,615,633</u>	<u>7,361,800</u>	<u>4,085,746</u>	

(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、合營企業及聯營公司，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2015年及2014年6月30日之資產負債比率如下：

	2015年 千港元	2014年 千港元
綜合借貸總額	45,164,914	39,423,209
減：現金及銀行結存	<u>(15,773,665)</u>	<u>(17,351,595)</u>
綜合債項淨額	<u>29,391,249</u>	<u>22,071,614</u>
總權益	<u>64,618,751</u>	<u>61,318,654</u>
資產負債比率	<u>45.5%</u>	<u>36.0%</u>

於2015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、在建物業、廠房及設備及發展中將完成物業的資本開支提供資金之淨債項增加所致。

(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2015年6月30日及2014年6月30日，並無任何工具被列入第一等級。

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2015年6月30日及2014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。

不可觀察輸入數據用於釐定第三等級之可供出售財務資產之公允值，該等資產包括發展成本及發展商於擬發展物業項目之利潤(假設已於估值日落成)。

下表列示本集團於2015年及2014年6月30日按公允值計量的金融工具：

	第一等級 千港元	第二等級 千港元	第三等級 千港元	總計 千港元
於2015年6月30日 分類為可供出售財務資產 的非上市投資	—	—	735,860	735,860
於2014年6月30日 分類為可供出售財務資產 的非上市投資	—	—	85,147	85,147

下表列示截至2015年及2014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	
	2015年 千港元	2014年 千港元
於年初	85,147	108,457
添置	650,713	—
出售	—	(23,310)
於年終	735,860	85,147

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結果。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。估值師依賴貼現現金流量分析及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。公允值亦按類似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得出之估計可變現淨值，考慮按過往經驗及根據現時市場狀況之銷售淨值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事件或情況變動下作出撥備。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。於決定稅項撥備時，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應課稅溢利以扣減稅務虧損之預期而定。實際動用有關溢利之結果或會不同。

(d) 物業、廠房及設備之估計可使用年期及減值

物業、廠房及設備的使用年期雖長，惟可能出現技術過時的問題。年度折舊開支受本集團分配至物業、廠房及設備各類別之估計可使用年期影響。管理層每年進行檢討，以評估估計可使用年期之合適性。有關檢討計及技術改變、經濟利用之可能及有關資產之實質狀況。

管理層亦會定期檢討是否有任何減值跡象，倘資產賬面值高於其可收回金額（即其淨售價或其使用價值的較高者），則會確認減值虧損。在釐定使用價值時，管理層會評估預期持續使用資產及於其使用年期完結時將之出售所產生的估計未來現金流量現值。在釐定該等未來現金流量及貼現率時會採用有關估算及判斷。管理層會根據市場競爭及發展以及業務的預期增長等若干假設估計未來現金流量。

(e) 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(h)及3(o)所述有關預付款、應收賬款及其他應收款項減值的客觀證據。其按就使用適用貼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、應收賬款及其他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。

(f) 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、租金收入及酒店經營收入、物業管理服務費收入、項目管理費收入及合約工程服務收入。

	2015年 千港元	2014年 千港元
物業銷售	15,172,392	19,706,194
租金收入	828,864	792,868
酒店經營收入	388,987	352,538
物業管理服務費收入	507,799	424,999
項目管理費收入	120,607	94,405
合約工程服務收入	440,588	479,102
	<u>17,459,237</u>	<u>21,850,106</u>

- (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。

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、匯兌收益／（虧損）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。

於截至2015年6月30日年度內，酒店管理服務之綜合業績已根據香港財務報告準則第5號「持作出售之非流動資產及已終止經營業務」呈列為已終止經營業務。上年度分類資料之比較數據已作相應重列，以符合本年度之呈列。

本集團大部分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2014年6月30日及2015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2015年6月30日止年度	持續經營業務						已終止經營業務	
	物業銷售 千港元	租賃業務 千港元	酒店經營 千港元	物業 管理服務 千港元	其他業務 千港元	小計 千港元	酒店 管理服務 千港元	總計 千港元
分類收益								
本公司及附屬公司								
收益總額	15,429,949	871,109	388,987	637,629	443,046	17,770,720	696,921	18,467,641
分類間收益	<u>(136,950)</u>	<u>(42,245)</u>	<u>—</u>	<u>(129,830)</u>	<u>(2,458)</u>	<u>(311,483)</u>	<u>(23,741)</u>	<u>(335,224)</u>
來自外間之收益	15,292,999	828,864	388,987	507,799	440,588	17,459,237	673,180	18,132,417
本集團應佔聯營公司及合營企業	<u>1,167,664</u>	<u>468,954</u>	<u>171,254</u>	<u>105,255</u>	<u>—</u>	<u>1,913,127</u>	<u>—</u>	<u>1,913,127</u>
	<u>16,460,663</u>	<u>1,297,818</u>	<u>560,241</u>	<u>613,054</u>	<u>440,588</u>	<u>19,372,364</u>	<u>673,180</u>	<u>20,045,544</u>
分類銀行及其他利息收入	<u>113,534</u>	<u>12,614</u>	<u>671</u>	<u>1,988</u>	<u>826</u>	<u>129,633</u>	<u>823</u>	<u>130,456</u>
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	2,653,053	336,965	(130,481)	(113,659)	(8,066)	2,737,812	106,689	2,844,501
聯營公司及合營企業	<u>283,480</u>	<u>222,118</u>	<u>(132,517)</u>	<u>(11,643)</u>	<u>11,151</u>	<u>372,589</u>	<u>—</u>	<u>372,589</u>
	<u>2,936,533</u>	<u>559,083</u>	<u>(262,998)</u>	<u>(125,302)</u>	<u>3,085</u>	<u>3,110,401</u>	<u>106,689</u>	<u>3,217,090</u>
除金融工具外非流動資產								
增加	5,202,434	2,072,906	535,854	6,214	431,049	8,248,457	5,081	8,253,538
折舊及攤銷	90,092	5,860	207,193	4,293	1,307	308,745	60,625	369,370
無形資產減值	—	—	—	—	—	—	56,375	56,375
應佔聯營公司及合營企業業績	<u>138,152</u>	<u>401,003</u>	<u>(145,359)</u>	<u>(11,643)</u>	<u>4,000</u>	<u>386,153</u>	<u>—</u>	<u>386,153</u>

於2015年6月30日	物業銷售 千港元	租賃業務 千港元	酒店經營 千港元	物業 管理服務 千港元	其他業務 千港元	總計 千港元
分類資產	79,064,918	26,638,864	3,974,571	333,206	1,493,800	111,505,359
聯營公司及合營企業	6,516,546	9,006,784	156,800	(84,424)	2,402	15,598,108
可供出售財務資產						735,860
企業之物業、廠房及設備						8,868
企業之預付款、應收賬款及 其他應收款項						13,708
企業之應收關連公司款項						202,793
企業之現金及銀行結存						4,250,064
分類為持作出售之出售組別資產						<u>2,112,780</u>
總資產						<u>134,427,540</u>
分類負債	14,944,497	298,539	105,387	298,141	91,789	15,738,353
企業之應付賬款及應計款項						212,814
應付稅項						4,242,528
借貸						45,164,914
遞延稅項負債						3,522,327
分類為持作出售之出售組別負債						<u>927,853</u>
總負債						<u>69,808,789</u>

截至2014年6月30日止年度	持續經營業務						已終止	總計
	物業銷售	租賃業務	酒店經營	物業 管理服務	其他業務	小計	經營業務 酒店 管理服務	
	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	19,800,599	819,576	352,538	546,971	482,409	22,002,093	553,578	22,555,671
分類間收益	—	(26,708)	—	(121,972)	(3,307)	(151,987)	(23,829)	(175,816)
來自外間之收益	19,800,599	792,868	352,538	424,999	479,102	21,850,106	529,749	22,379,855
本集團應佔聯營公司及合營企業	<u>2,216,784</u>	<u>469,967</u>	<u>137,708</u>	<u>99,909</u>	<u>—</u>	<u>2,924,368</u>	<u>—</u>	<u>2,924,368</u>
	<u>22,017,383</u>	<u>1,262,835</u>	<u>490,246</u>	<u>524,908</u>	<u>479,102</u>	<u>24,774,474</u>	<u>529,749</u>	<u>25,304,223</u>
分類銀行及其他利息收入	<u>100,013</u>	<u>36,263</u>	<u>560</u>	<u>2,213</u>	<u>1,165</u>	<u>140,214</u>	<u>4,138</u>	<u>144,352</u>
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	4,341,404	351,091	(87,039)	(110,568)	(79,290)	4,415,598	36,280	4,451,878
聯營公司及合營企業	<u>660,859</u>	<u>192,015</u>	<u>(151,291)</u>	<u>(9,749)</u>	<u>8,457</u>	<u>700,291</u>	<u>—</u>	<u>700,291</u>
	<u>5,002,263</u>	<u>543,106</u>	<u>(238,330)</u>	<u>(120,317)</u>	<u>(70,833)</u>	<u>5,115,889</u>	<u>36,280</u>	<u>5,152,169</u>
除金融工具外非流動資產								
增加	5,079,625	1,236,445	1,008,981	4,612	242,037	7,571,700	144,779	7,716,479
折舊及攤銷	62,607	4,613	148,885	3,022	952	220,079	59,781	279,860
無形資產減值	—	—	—	—	—	—	125,892	125,892
應佔聯營公司及合營企業業績	<u>232,397</u>	<u>401,612</u>	<u>(162,623)</u>	<u>(9,627)</u>	<u>518</u>	<u>462,277</u>	<u>—</u>	<u>462,277</u>

於2014年6月30日	物業銷售 千港元	租賃業務 千港元	酒店經營 千港元	物業 管理服務 千港元	酒店 管理服務 千港元	其他業務 千港元	總計 千港元
分類資產	69,317,012	24,167,715	3,582,728	298,750	2,088,058	1,017,234	100,471,497
聯營公司及合營企業	5,486,368	8,573,634	266,144	(22,170)	2,992	2,176	14,309,144
可供出售財務資產							85,147
企業之物業、廠房及設備							5,587
企業之預付款、應收賬款 及其他應收款項							124,398
企業之應收關連公司款項							435,172
企業之現金及銀行結存							<u>5,495,186</u>
總資產							<u>120,926,131</u>
分類負債	11,265,371	355,067	108,774	294,371	86,176	170,707	12,280,466
企業之應付賬款及 應計款項							227,184
應付稅項							4,424,386
借貸							39,423,209
遞延稅項負債							<u>3,252,232</u>
總負債							<u>59,607,477</u>

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：

	2015年 千港元	2014年 千港元
(i) 收益		
分類總收益	19,372,364	24,774,474
減：		
本集團應佔聯營公司及合營企業的收益	<u>(1,913,127)</u>	<u>(2,924,368)</u>
呈列於綜合收益表之收益	<u>17,459,237</u>	<u>21,850,106</u>
(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總額	3,217,090	5,152,169
來自已終止經營業務的應佔經營溢利	<u>(106,689)</u>	<u>(36,280)</u>
未計融資成本前及稅項支出後應佔經營溢利	3,110,401	5,115,889
企業之銀行及其他利息收入	123,910	129,400
未分派溢利的遞延稅項支出	(63,000)	(175,622)
企業行政支出	(270,276)	(266,263)
融資成本	<u>(355,017)</u>	<u>(341,584)</u>
扣除企業項目後應佔經營溢利	<u>2,546,018</u>	<u>4,461,820</u>
投資物業公允值變動，扣除遞延稅項	766,555	598,045
來自進一步收購成為附屬公司時按公允值		
重新計量過往年度持有合營企業權益的收益	—	67,257
出售聯營公司之虧損	—	(2,486)
匯兌收益／(虧損)淨額	<u>34,591</u>	<u>(345,247)</u>
	<u>801,146</u>	<u>317,569</u>
本公司股權持有人應佔溢利	3,347,164	4,779,389
稅項支出	2,918,335	4,167,156
非控制性權益應佔溢利	<u>156,916</u>	<u>160,574</u>
除稅前溢利	<u>6,422,415</u>	<u>9,107,119</u>

7. 其他收入

	2015年 千港元	2014年 千港元
最終控股公司的稅務賠償保證(附註13)	359,152	1,075,306
銀行及其他利息收入	295,162	242,432
來自合營企業之利息收入，已扣除預扣稅(附註)	<u>78,705</u>	<u>41,847</u>
	<u>733,019</u>	<u>1,359,585</u>

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方式撥付其部分資金。來自合營企業之利息收入在本集團合營企業批准支付利息時確認。本集團應佔合營企業股東貸款利息開支計入應佔合營企業業績如下：

	2015年 千港元	2014年 千港元
應佔合營企業股東貸款利息開支	<u>(59,200)</u>	<u>(50,129)</u>

8. 其他收益／（虧損）淨值

	2015年 千港元	2014年 千港元
匯兌收益／（虧損）淨額	33,745	(281,743)
出售聯營公司之虧損	—	(2,486)
來自進一步收購成為附屬公司時按公允值 重新計量過往年度持有合營企業權益的收益	—	67,257
出售投資物業的收益	<u>35,228</u>	<u>105,074</u>
	<u>68,973</u>	<u>(111,898)</u>

9. 未計融資成本前經營溢利

	2015年 千港元	2014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	784,623	745,152
出售物業、廠房及設備以及土地使用權之收益	—	12,543
出售投資物業之收益	<u>35,228</u>	<u>105,074</u>
並經扣除：		
已出售物業成本	8,889,377	11,107,940
員工成本（附註11）	585,772	514,880
物業、廠房及設備折舊	284,173	199,926
投資物業之有關支出	350,096	305,662
租賃物業租金	49,046	40,084
出售出售物業、廠房及設備之虧損	969	—
土地使用權攤銷	24,572	20,153
核數師酬金	<u>14,512</u>	<u>13,980</u>

本年度計入收益之或然租金為32,042,000港元（2014年：30,393,000港元）。

	2015年 千港元	2014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	482,014	535,590
2年至5年	907,896	791,607
5年以上	<u>753,074</u>	<u>687,440</u>
	<u>2,142,984</u>	<u>2,014,637</u>

除61項（2014年：48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

	2015年 千港元	2014年 千港元
銀行借貸及其他財務機構貸款利息		
— 須於5年內全數償還	1,218,992	1,195,406
— 不須於5年內全數償還	187,318	108,137
須於5年內全數償還之同系附屬公司貸款利息	8,615	8,550
不須於5年內全數償還之非控制性權益貸款利息	19,830	1,898
定息債券及應付票據利息		
— 須於5年內全數償還	808,409	651,598
— 不須於5年內全數償還	21,586	—
短期貸款利息	15,164	20,300
參與權益墊款利息	99,144	110,988
	<u>2,379,058</u>	<u>2,096,877</u>
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	<u>(2,076,918)</u>	<u>(1,785,563)</u>
	<u>302,140</u>	<u>311,314</u>

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4.70%（2014年：4.28%）。

11. 員工成本

	2015年 千港元	2014年 千港元
薪金、工資及其他福利	561,162	492,124
退休金成本 — 界定供款計劃（附註）	10,184	9,836
以股份為基礎支付之款項	14,426	12,920
	<u>585,772</u>	<u>514,880</u>

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，所有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依照中國當地市政府之規定按若干百分比向退休金計劃供款。

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10,184,000港元（2014年：9,836,000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 千港元	其他酬金 千港元	退休福利 千港元	購股權 利益 千港元	總計 千港元
截至2015年6月30日止					
年度					
鄭家純博士	212	—	—	82	294
鄭家成先生	212	1,350	90	33	1,685
鄭志剛博士	212	2,582	167	61	3,022
鄭志雯女士	212	4,522	216	—	4,950
鄭志謙先生	212	1,532	80	—	1,824
方承光先生	212	2,065	—	21	2,298
顏文英女士	212	7,445	580	41	8,278
鄭維志博士	339	—	—	12	351
田北俊議員	297	—	—	12	309
李聯偉先生	297	—	—	12	309
葉毓強先生	297	—	—	—	297
	<u>2,714</u>	<u>19,496</u>	<u>1,133</u>	<u>274</u>	<u>23,617</u>
截至2014年6月30日止					
年度					
鄭家純博士	200	—	—	236	436
鄭家成先生	200	—	—	94	294
鄭志剛博士	200	2,436	157	177	2,970
鄭志雯女士	200	4,203	164	—	4,567
鄭志謙先生	200	1,446	62	—	1,708
方承光先生	200	1,948	—	59	2,207
顏文英女士	200	7,023	547	118	7,888
鄭維志博士	320	—	—	35	355
田北俊議員	280	—	—	35	315
李聯偉先生	280	—	—	35	315
葉毓強先生	280	—	—	—	280
	<u>2,560</u>	<u>17,056</u>	<u>930</u>	<u>789</u>	<u>21,335</u>

- (ii) 年內，本集團內5位最高酬金人士包括1位(2014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(2014年：4位)人士之酬金如下：

	2015年 千港元	2014年 千港元
薪金、酌定花紅、其他補貼及其他實物福利	33,669	26,343
購股權利益	444	596
退休福利計劃供款	<u>1,270</u>	<u>1,429</u>
	<u><u>35,383</u></u>	<u><u>28,368</u></u>

酬金範圍列載如下：

	人數	
	2015年	2014年
5,000,001港元–5,500,000港元	1	1
6,000,001港元–6,500,000港元	1	1
7,000,001港元–7,500,000港元	—	1
7,500,001港元–8,000,000港元	1	—
9,000,001港元–9,500,000港元	—	1
16,000,001港元–16,500,000港元	<u>1</u>	<u>—</u>
	<u><u>4</u></u>	<u><u>4</u></u>

- (iii) 除於附註12(i)及12(ii)披露之董事及5位最高酬金人士之酬金外，年內，應付高級管理人員之酬金範圍列載如下：

	人數	
	2015年	2014年
1,500,001港元–2,000,000港元	—	1
2,000,001港元–2,500,000港元	1	1
2,500,001港元–3,000,000港元	2	4
3,000,001港元–3,500,000港元	2	2
3,500,001港元–4,000,000港元	1	—
4,000,001港元–4,500,000港元	—	1
4,500,001港元–5,000,000港元	<u>1</u>	<u>—</u>
	<u><u>7</u></u>	<u><u>9</u></u>

13. 稅項支出

	2015年 千港元	2014年 千港元
當期稅項		
中國企業所得稅及預扣稅	1,010,518	1,383,531
中國土地增值稅	1,667,492	2,449,000
遞延稅項	<u>240,325</u>	<u>334,625</u>
	<u>2,918,335</u>	<u>4,167,156</u>

截至2015年6月30日止年度應佔聯營公司及合營企業之稅項為379,673,000港元(2014年：584,779,000港元)，並已於綜合收益表計入應佔聯營公司及合營企業業績內。

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：

	2015年 千港元	2014年 千港元
除稅前溢利	6,422,415	9,107,119
應佔聯營公司及合營企業之業績	<u>(386,153)</u>	<u>(462,277)</u>
	6,036,262	8,644,842
按稅率25%計算(2014年：25%)	1,509,066	2,161,211
毋須課稅之收入	(358,850)	(532,539)
不可扣稅之開支	335,766	414,949
未經確認之稅損	142,919	123,386
中國土地增值稅扣減	(416,873)	(612,250)
使用早前未有確認之稅損	(40,953)	(28,690)
未確認之暫時性差額	8,551	3,342
確認暫時性差額	6,601	14,177
未分派溢利遞延稅項	<u>64,616</u>	<u>174,570</u>
	1,250,843	1,718,156
中國土地增值稅	<u>1,667,492</u>	<u>2,449,000</u>
	<u>2,918,335</u>	<u>4,167,156</u>

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(2014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%(2014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359,152,000港元(2014年：1,075,306,000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：

	2015年 千港元	2014年 千港元
來自下列各項之本公司股權持有人應佔溢利：		
持續經營業務	3,347,164	4,779,389
已終止經營業務	<u>(34,033)</u>	<u>(140,698)</u>
	<u>3,313,131</u>	<u>4,638,691</u>
	股份數目	
	2015年	2014年
計算每股基本盈利的加權平均股份數目	8,685,806,399	8,672,612,430
潛在攤薄股份的影響：		
購股權	<u>6,544,197</u>	<u>6,721,368</u>
計算每股攤薄盈利的加權平均股份數目	<u>8,692,350,596</u>	<u>8,679,333,798</u>

15. 股息

	2015年 千港元	2014年 千港元
已付中期股息每股零港元(2014年：0.04港元)	—	347,166
建議末期股息每股0.03港元(2014年：0.03港元)	<u>260,681</u>	<u>260,547</u>
	<u>260,681</u>	<u>607,713</u>

於2015年9月23日召開之會議上，董事建議派發每股0.03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2016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 千港元	租賃 物業裝修 千港元	傢俬 、裝置及 設備 千港元	汽車 千港元	在建工程 千港元	總計 千港元
成本值						
於2014年7月1日	2,804,783	848,389	925,034	94,252	1,807,526	6,479,984
添置	20,872	37,163	59,426	4,427	897,137	1,019,025
由持作出售之已落成物業轉入	8,113	—	—	—	—	8,113
由發展中將完成物業轉入	—	—	—	—	346,697	346,697
轉入分類為持作出售之 出售組別	—	(12,784)	(22,376)	—	—	(35,160)
出售／撇銷	(5,587)	(240)	(19,978)	(8,755)	—	(34,560)
於2015年6月30日	<u>2,828,181</u>	<u>872,528</u>	<u>942,106</u>	<u>89,924</u>	<u>3,051,360</u>	<u>7,784,099</u>
累計折舊及減值						
於2014年7月1日	807,581	349,731	493,706	65,079	—	1,716,097
年內支出	129,425	82,695	68,466	9,520	—	290,106
轉入分類為 持作出售之出售組別	—	(7,103)	(14,328)	—	—	(21,431)
出售／撇銷	(4,774)	(240)	(19,647)	(7,936)	—	(32,597)
於2015年6月30日	<u>932,232</u>	<u>425,083</u>	<u>528,197</u>	<u>66,663</u>	<u>—</u>	<u>1,952,175</u>
賬面淨值						
於2015年6月30日	<u>1,895,949</u>	<u>447,445</u>	<u>413,909</u>	<u>23,261</u>	<u>3,051,360</u>	<u>5,831,924</u>

本集團

	其他物業 千港元	租賃 物業裝修 千港元	傢俬 、裝置及 設備 千港元	汽車 千港元	在建工程 千港元	總計 千港元
成本值						
於2013年7月1日	2,120,671	346,095	658,656	87,834	1,769,080	4,982,336
換算差額	(26,078)	(4,075)	(8,447)	(602)	(21,086)	(60,288)
收購一家附屬公司	145,563	7,050	19,701	1,586	—	173,900
添置	19,962	233,914	63,238	8,550	1,012,253	1,337,917
重新分類	363,980	276,206	198,904	—	(839,090)	—
轉自／(入)投資物業	3,558	—	—	—	(86,250)	(82,692)
轉入土地使用權	—	—	—	—	(27,381)	(27,381)
由持作出售之已落成物業轉入	11,424	—	—	—	—	11,424
由發展中將完成物業轉入	173,469	—	—	—	—	173,469
出售／撤銷	(7,766)	(10,801)	(7,018)	(3,116)	—	(28,701)
於2014年6月30日	<u>2,804,783</u>	<u>848,389</u>	<u>925,034</u>	<u>94,252</u>	<u>1,807,526</u>	<u>6,479,984</u>
累計折舊及減值						
於2013年7月1日	695,569	331,500	466,431	58,719	—	1,552,219
換算差額	(10,238)	(4,223)	(7,748)	(874)	—	(23,083)
年內支出	123,731	33,255	38,264	10,030	—	205,280
出售／撤銷	(1,481)	(10,801)	(3,241)	(2,796)	—	(18,319)
於2014年6月30日	<u>807,581</u>	<u>349,731</u>	<u>493,706</u>	<u>65,079</u>	<u>—</u>	<u>1,716,097</u>
賬面淨值						
於2014年6月30日	<u>1,997,202</u>	<u>498,658</u>	<u>431,328</u>	<u>29,173</u>	<u>1,807,526</u>	<u>4,763,887</u>

於2015年6月30日，若干賬面值為1,316,473,000港元(2014年：1,382,166,000港元)之其他物業與傢俬、裝置及設備已抵押作為本集團長期借貸之擔保。

17. 投資物業

	本集團		
	2015年 千港元	2014年 千港元	
已落成投資物業	19,076,103	18,452,717	
發展中將完成投資物業	<u>5,608,250</u>	<u>3,518,875</u>	
	<u>24,684,353</u>	<u>21,971,592</u>	
	已落成 投資物業 千港元	發展中將完 成投資物業 千港元	總計 千港元
於2014年7月1日	18,452,717	3,518,875	21,971,592
添置	243,658	1,809,494	2,053,152
由發展中將完成物業轉入	—	954,330	954,330
轉入持作出售之已落成物業	(1,412,742)	—	(1,412,742)
由持作出售之已落成物業轉入	506,569	—	506,569
出售	(418,803)	—	(418,803)
公允值變動	478,244	420,873	899,117
由持作出售資產重新分類	131,138	—	131,138
重新分類	<u>1,095,322</u>	<u>(1,095,322)</u>	<u>—</u>
於2015年6月30日	<u>19,076,103</u>	<u>5,608,250</u>	<u>24,684,353</u>
於2013年7月1日	16,771,879	3,156,362	19,928,241
換算差額	(217,850)	(38,834)	(256,684)
添置	190,438	1,044,696	1,235,134
由物業、廠房及設備轉入	82,692	—	82,692
轉入土地使用權	(986)	—	(986)
由發展中將完成物業轉入	—	341,084	341,084
由持作出售之已落成物業轉入	530,413	—	530,413
出售	(373,286)	—	(373,286)
公允值變動	665,732	(49,610)	616,122
重新分類為持作出售資產	(131,138)	—	(131,138)
重新分類	<u>934,823</u>	<u>(934,823)</u>	<u>—</u>
於2014年6月30日	<u>18,452,717</u>	<u>3,518,875</u>	<u>21,971,592</u>

本集團之估值流程

本集團之投資物業按公允值計量。獨立合資格估值師萊坊測計師行有限公司於2015年6月30日按公開市值基準對投資物業重新估值，該估值師持有經認可相關專業資格並擁有於估值投資物業所在地區及所屬類別之近期經驗。就所有投資物業而言，其目前使用狀況為其最高及最佳使用狀況。

本集團財務部包括一支團隊，負責為財務報告而審閱由獨立估值師進行之估值。該團隊直接向高級管理層及審核委員會報告。管理層與估值師會視乎本集團中期及年度報告日期，最少每六個月討論估值流程及結果一次。

於各財政年度年末，財務部會核實獨立估值報告的所有重大輸入值；評估物業估值與上年度估值報告比較之變動；及與獨立估值師進行討論。

估值技術

中國已落成商住物業之公允值一般按收益資本化法及直接比較法(如適用)計算得出。收益資本化方法透過利用從分析銷售交易及估值師對現行投資者之需求或期望而作出的詮釋而得出之合適資本化比率，對淨收入及復歸收入潛力予以資本化。估值所採用之現行市場租金參考有關物業和其他可相比之物業近期之租務狀況。

直接比較法將估值之物業與其他可相比而近期在市場有交易之物業直接作出比較。然而，考慮到房地產物業之複雜性，通常須作出適當調整以納入任何質量上之差異，該等差異或會影響所考慮物業可能達致之價格。

對於估算在中國之發展中商用及住宅物業之公允值，一般採用餘值法。此估值法透過考慮該物業之發展潛力，將計劃發展之物業之估計資本價值，即假設該發展中將完成物業在估值日已成為落成物業之價值，減去發展成本及發展商之溢利和風險。

於2015年6月30日，全部投資物業均列入第3等級公允值層次。

估值技術於年內概無變動，公允值層次於年內亦無轉移。

位於中國之投資物業乃根據以下租約持有：

	2015年 千港元	2014年 千港元
50年以上之租約	1,351,400	1,071,403
10至50年之租約	<u>23,332,953</u>	<u>20,900,189</u>
	<u>24,684,353</u>	<u>21,971,592</u>

於2015年6月30日，若干賬面值為5,425,703,000港元(2014年：5,448,689,000港元)之投資物業已抵押作為本集團長期借貸之擔保。

使用重要的不可觀察輸入值的公允值計量的資料：

	重要的不可觀察輸入值之範圍			
	2015年 公允值 千港元	估值技術	當前每月市場租金 港元	資本化率 %
已落成物業				
住宅	2,914,065	收益資本化	每平方米11港元–208港元	4%–15%
商業	8,735,398	收益資本化	每平方米29港元–286港元	3%–8.5%
寫字樓	2,259,750	收益資本化	每平方米55港元–128港元	6%–8%
車庫	<u>5,166,890</u>	直接比較	每個車位81,000港元–481,000港元	
總計	<u>19,076,103</u>			

	重要的不可觀察輸入值之範圍				
	2015年 公允值 千港元	估值技術	當前每月市場租金 港元	估計完成成本 港元	估計發展商 溢利及風險率 %
發展中將完成 物業					
住宅	83,750	餘值	每平方米14,400港元	106,000,000港元	7%
商業	4,201,250	餘值	每平方米17,500港元– 46,300港元	60,000,000港元– 2,397,000,000港元	5%–25%
車庫	<u>1,323,250</u>	餘值	每個車位125,000港元– 262,500港元	18,000,000港元– 673,000,000港元	0.3%–5%
總計	<u>5,608,250</u>				

	重要的不可觀察輸入值之範圍			
	2014年 公允值 千港元	估值技術	當前每月市場租金 港元	資本化率 %
已落成物業				
住宅	2,655,189	收益資本化	每平方米14港元–202港元	4%–15%
商業	7,896,463	收益資本化	每平方米23港元–267港元	4%–8.75%
寫字樓	3,341,979	收益資本化	每平方米51港元–118港元	6%–8.25%
車庫	<u>4,559,086</u>	直接比較	每個車位81,000港元–437,000港元	
總計	<u>18,452,717</u>			

	2014年 公允值 千港元	估值技術	重要的不可觀察輸入值之範圍		
			當前每月市場租金 港元	估計完成成本 港元	估計發展商 溢利及風險率 %
發展中將完成 物業					
住宅	79,625	餘值	每平方米16,300港元	130,600,000港元	11%
商業	2,465,000	餘值	每平方米10,400港元– 27,000港元	20,100,000港元– 2,982,000,000港元	2%–5%
車庫	974,250	餘值	每個車位125,000港元– 238,000港元	400,000港元– 223,100,000港元	2%–5%
總計	<u>3,518,875</u>				

18. 土地使用權

	本集團	
	2015年 千港元	2014年 千港元
於年初	703,901	621,096
換算差額	—	(7,472)
收購附屬公司	—	64,437
由發展中將完成物業轉入	—	17,626
由物業、廠房及設備轉入	—	27,381
由投資物業轉入	—	986
添置	40,815	—
攤銷	(24,572)	(20,153)
於年終	<u>720,144</u>	<u>703,901</u>

本集團持有土地使用權之權益指預付經營租約款項，並根據以下租約在中國持有：

	2015年 千港元	2014年 千港元
50年以上之租約	1,279	1,322
10至50年之租約	<u>718,865</u>	<u>702,579</u>
	<u>720,144</u>	<u>703,901</u>

於2015年6月30日，賬面值為248,728,000港元(2014年：256,165,000港元)之土地使用權已抵押作為本集團長期借貸及短期貸款之擔保。

19. 無形資產

本集團

	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	<u>346,638</u>	<u>614,865</u>	<u>387,040</u>	<u>31,457</u>	<u>492,605</u>	<u>67,636</u>	<u>1,940,241</u>
截至2014年6月30日止 年度							
年初賬面淨值	346,638	614,865	387,040	31,457	492,605	67,636	1,940,241
收購一家附屬公司	11,903	63,603	60,524	—	—	—	136,030
攤銷	—	—	(23,294)	(3,892)	(27,241)	—	(54,427)
減值	(90,000)	—	(35,892)	—	—	—	(125,892)
年終賬面淨值	<u>268,541</u>	<u>678,468</u>	<u>388,378</u>	<u>27,565</u>	<u>465,364</u>	<u>67,636</u>	<u>1,895,952</u>
於2014年6月30日							
成本值	571,130	678,468	488,587	38,916	544,817	67,636	2,389,554
累計攤銷	—	—	(64,317)	(11,351)	(79,453)	—	(155,121)
累計減值	(302,589)	—	(35,892)	—	—	—	(338,481)
賬面淨值	<u>268,541</u>	<u>678,468</u>	<u>388,378</u>	<u>27,565</u>	<u>465,364</u>	<u>67,636</u>	<u>1,895,952</u>
截至2015年6月30日止 年度							
年初賬面淨值	268,541	678,468	388,378	27,565	465,364	67,636	1,895,952
攤銷	—	—	(23,559)	(3,892)	(27,241)	—	(54,692)
減值	—	—	(56,375)	—	—	—	(56,375)
轉入分類為持作出 售之出售組別	(245,147)	(678,468)	(308,444)	(23,673)	(438,123)	—	(1,693,855)
年終賬面淨值	<u>23,394</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>67,636</u>	<u>91,030</u>
於2015年6月30日							
成本值	235,983	—	—	—	—	67,636	303,619
累計減值	(212,589)	—	—	—	—	—	(212,589)
賬面淨值	<u>23,394</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>67,636</u>	<u>91,030</u>

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2015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(2014年：14,227,000港元)、9,167,000港元(2014年：9,167,000港元)及245,147,000港元(2014年：245,147,000港元)。無形資產攤銷54,692,000港元(2014年：54,427,000港元)已計入綜合收益表之年內來自已終止經營業務之虧損。

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，計算使用價值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3.5%(2014年：3.5%)，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3.4%至7.5%(2014年：5.1%至7.5%)。

就2014年酒店管理服務分類而言，計算使用價值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23%至83%之五年財務預算，乃考慮有關分類之內外因素以及現有之酒店管理合約後釐定。五年期以後之現金流量乃使用3%的估計增長率推算。所用貼現率為18.2%，亦反映有關相關分類之特有風險。

20. 附屬公司

	本公司	
	2015年 千港元	2014年 千港元
非上市股份，按成本值4港元(2014年：4港元)	—	—
應收附屬公司款項減撥備	<u>46,336,267</u>	<u>40,751,213</u>
	<u>46,336,267</u>	<u>40,751,213</u>

應收款項為無抵押、免息及無固定還款期。應收款項組成本集團於附屬公司之投資之一部分。

概無個別對本集團而言屬重大之非控制性權益。

主要附屬公司詳見附註44。

21. 持作發展物業

	本集團	
	2015年 千港元	2014年 千港元
土地使用權	8,880,578	9,022,435
發展及附帶成本	9,187,673	8,215,005
撥作資本之利息	<u>1,672,999</u>	<u>945,135</u>
	<u>19,741,250</u>	<u>18,182,575</u>

計入持作發展物業並位於中國所持土地使用權之賬面值分析如下：

	2015年	2014年
	千港元	千港元
50年以上之租約	6,785,165	7,146,424
10至50年之租約	<u>2,095,413</u>	<u>1,876,011</u>
	<u>8,880,578</u>	<u>9,022,435</u>

於2015年6月30日，賬面總值為1,051,715,000港元（2014年：923,335,000港元）之持作發展物業已抵押作為長期借貸之擔保。

22. 聯營公司及合營企業

	本集團	
	2015年 千港元	2014年 千港元
聯營公司		
本集團應佔之資產淨額	(668)	(645)
應收聯營公司款項		
不付息	<u>(2,657)</u>	<u>(2,702)</u>
本集團於聯營公司之權益之賬面總值	<u>(3,325)</u>	<u>(3,347)</u>
合資合營企業／外商獨資企業內之合營企業		
本集團應佔之資產淨額	2,568,920	2,291,200
應收合營企業款項		
附息(附註ii)	30,310	30,310
不付息(附註i)	<u>2,285,462</u>	<u>2,193,359</u>
	<u>4,884,692</u>	<u>4,514,869</u>
合作合營企業		
投資成本	4,376,624	3,979,009
商譽	12,704	12,704
應佔未分派之收購後業績及儲備	<u>1,833,106</u>	<u>2,001,193</u>
	6,222,434	5,992,906
應收合營企業款項減撥備		
附息(附註iii)	2,949,496	2,035,089
不付息(附註i)	<u>1,083,393</u>	<u>701,450</u>
	<u>10,255,323</u>	<u>8,729,445</u>
合營企業股份有限公司		
本集團應佔之資產淨額	(67,995)	121,603
應收合營企業款項減撥備		
附息(附註ii)	88,818	88,818
不付息(附註i)	<u>440,595</u>	<u>237,131</u>
	<u>461,418</u>	<u>447,552</u>
擬組建之合營企業之按金	<u>—</u>	<u>620,625</u>
本集團於合營企業之權益之賬面總值	<u>15,601,433</u>	<u>14,312,491</u>
	<u>15,598,108</u>	<u>14,309,144</u>

附註：

(i) 應收款項為無抵押及免息。應收款項構成本集團於合營企業之投資之一部分。

- (ii) 應收款項為無抵押，並按10%（2014年：10%）之年利率計息。應收款項構成本集團於合營企業之投資之一部分。
- (iii) 應收款項為無抵押，並按香港最優惠利率至8.5%（2014年：香港最優惠利率至8.5%）之年利率計息。應收款項構成本集團於合營企業之投資之一部分。
- (iv) 概無個別對本集團而言屬重大之聯營公司或合營企業。本集團應佔聯營公司及合營企業之業績如下：

	2015年 千港元	2014年 千港元
年度溢利	386,153	462,277
年度其他全面收益	<u>1,978</u>	<u>(83,077)</u>
年度全面收益總額	<u><u>388,131</u></u>	<u><u>379,200</u></u>

- (v) 主要合營企業詳見附註44。

23. 被重新分類為持作出售之非流動資產

於2013年11月，本集團訂立協議以代價人民幣112,492,000元（相等於142,395,000港元）向第三方出售天津新世界廣場之部分投資物業，因此投資物業之相關部分被分類為持作出售。此交易其後被註銷，而本集團已於截至2015年6月30日止年度沒收來自第三方之按金。分類為持作出售之非流動資產已被重新分類至投資物業。

24. 已終止經營業務

New World Hotel Management (BVI) Limited、其附屬公司及合營企業從事提供全球酒店管理服務，而該業務並非本集團之核心業務。本公司董事會相信，出售將可讓本集團變現其非核心業務的投資及集中其資源於營運位於中國的物業發展及投資的現有核心業務。就出售進行之磋商於2015年6月進入最後階段，而本公司已於2015年7月3日公布出售。

於2015年6月30日，與出售組別有關的資產及負債已呈列為持作出售，而出售組別之綜合業績已根據香港財務報告準則第5號「持作出售之非流動資產及已終止經營業務」呈列為已終止經營業務。

綜合全面收益表及綜合現金流量報表將已終止經營業務及持續經營業務作區分。比較數字已被重列。

出售組別之業績、現金流量以及資產及負債分析如下：

(a) 已終止經營業務之業績

	2015年 千港元	2014年 千港元
收益	673,180	529,749
銷售成本	<u>(364,431)</u>	<u>(327,583)</u>
毛利率	308,749	202,166
其他收入	822	4,137
其他虧損淨額	(57,926)	(125,940)
行政費用及其他經營開支	<u>(240,710)</u>	<u>(212,367)</u>
未計融資成本前經營溢利／(虧損)	10,935	(132,004)
融資成本	<u>(28,104)</u>	<u>(30,611)</u>
除稅前虧損	(17,169)	(162,615)
稅項支出	<u>(16,864)</u>	<u>21,917</u>
年內已終止經營業務之虧損	<u><u>(34,033)</u></u>	<u><u>(140,698)</u></u>

(b) 分類為持作出售之出售組別資產

	2015年 千港元
物業、廠房及設備	13,729
無形資產	1,693,855
預付款、應收賬款及其他應收款項	149,925
現金及銀行結存	165,021
遞延稅項資產	34,000
其他資產	<u>56,250</u>
	<u><u>2,112,780</u></u>

(c) 分類為持作出售之出售組別負債

	2015年 千港元
長期借貸	818,072
應付賬款及應計款項	92,846
應付稅項	<u>16,935</u>
	<u><u>927,853</u></u>

(d) 現金流量

	2015年 千港元	2014年 千港元
經營現金流量	108,212	5,173
投資現金流量	(4,253)	(143,498)
融資現金流量	<u>(84,237)</u>	<u>(85,822)</u>
已終止經營業務所得／(使用)現金淨額	<u>19,722</u>	<u>(224,147)</u>

25. 可供出售財務資產

	本集團	
	2015年 千港元	2014年 千港元
非上市投資，按公允值	<u>735,860</u>	<u>85,147</u>

可供出售財務資產以人民幣計值。

26. 現金及銀行結存

	本集團		本公司	
	2015年 千港元	2014年 千港元	2015年 千港元	2014年 千港元
不受限制結存	<u>15,773,665</u>	<u>17,351,595</u>	<u>4,148,864</u>	<u>5,241,629</u>

短期銀行存款之實際利率介乎0.001%至3.59%(2014年:0.001%至3.6%)。該等存款之到期日為2至93日(2014年:2至92日)。

本集團之現金及銀行結存之賬面值以下列貨幣計值:

	本集團		本公司	
	2015年 千港元	2014年 千港元	2015年 千港元	2014年 千港元
港元	2,176,300	2,450,850	1,549,118	2,172,631
人民幣	13,194,019	13,730,931	2,596,353	3,067,340
美元	403,346	1,166,750	3,393	1,658
其他	<u>—</u>	<u>3,064</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>15,773,665</u>	<u>17,351,595</u>	<u>4,148,864</u>	<u>5,241,629</u>

以人民幣計值結存換算為外幣及將該外幣計值銀行結存及現金匯出中國，須遵守中國政府頒佈的有關外匯管制規則及規例。

27. 發展中將完成物業

	本集團	
	2015年 千港元	2014年 千港元
土地使用權	4,656,545	5,731,282
發展及附帶成本	11,379,053	13,751,847
撥作資本之利息	<u>1,635,972</u>	<u>1,607,981</u>
	<u>17,671,570</u>	<u>21,091,110</u>

計入發展中將完成物業並於中國所持土地使用權之賬面值分析如下：

	2015年 千港元	2014年 千港元
50年以上之租約	2,561,789	3,284,728
10至50年之租約	<u>2,094,756</u>	<u>2,446,554</u>
	<u>4,656,545</u>	<u>5,731,282</u>

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6,234,373,000港元(2014年：4,377,720,000港元)。

	2015年 千港元	2014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	9,601,038	9,195,582
預期於12個月內完成及可供出售	<u>8,070,532</u>	<u>11,895,528</u>
	<u>17,671,570</u>	<u>21,091,110</u>

28. 持作出售之已落成物業

	本集團	
	2015年 千港元	2014年 千港元
土地使用權	2,462,701	795,190
發展成本	16,282,933	7,762,144
撥作資本之利息	<u>1,139,724</u>	<u>419,812</u>
	<u>19,885,358</u>	<u>8,977,146</u>

計入持作出售之已落成物業並於中國所持土地使用權之賬面值分析如下：

	2015年 千港元	2014年 千港元
50年以上之租約	1,786,854	498,700
10至50年之租約	<u>675,847</u>	<u>296,490</u>
	<u><u>2,462,701</u></u>	<u><u>795,190</u></u>

29. 預付款、應收賬款及其他應收款項

	本集團		本公司	
	2015年 千港元	2014年 千港元	2015年 千港元	2014年 千港元
貿易應收賬款(附註a)	2,634,329	2,923,518	—	—
預付土地開發前期成本(附註b)	2,227,043	2,019,803	—	—
土地收購之按金(附註b)	3,111,177	2,999,245	—	—
擬發展項目之預付款項(附註b)	214,272	187,375	—	—
預付稅項(附註b)	1,677,003	1,266,578	—	—
其他預付款項、按金及應收款項 (附註b)	<u>1,411,629</u>	<u>1,485,398</u>	<u>13,021</u>	<u>16,489</u>
	<u><u>11,275,453</u></u>	<u><u>10,881,917</u></u>	<u><u>13,021</u></u>	<u><u>16,489</u></u>

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	
	2015年 千港元	2014年 千港元
0至30日	723,946	763,495
31至60日	541,948	377,676
61至90日	285,012	351,363
90日以上	<u>1,083,423</u>	<u>1,430,984</u>
	<u><u>2,634,329</u></u>	<u><u>2,923,518</u></u>

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2015年6月30日，1,540,687,000港元之貿易應收賬款(2014年：2,236,695,000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	
	2015年 千港元	2014年 千港元
0至30日	685,335	1,161,860
31至60日	24,116	134,878
61至90日	24,140	164,840
90日以上	<u>807,096</u>	<u>775,117</u>
	<u>1,540,687</u>	<u>2,236,695</u>

- (d) 年內，4,276,000港元貿易應收賬款之減值虧損(2014年：4,918,000港元)已在綜合收益表中確認。

- (e) 於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。

30. 應收／(欠)關連公司款項

關連公司包括集團成員公司、本集團之合營企業以及由一名董事擁有之公司。

	本集團		本公司	
	2015年 千港元	2014年 千港元	2015年 千港元	2014年 千港元
應收集團成員公司款項(附註a)	252,442	527,381	202,799	435,602
應收合營企業款項(附註b)	<u>49,501</u>	<u>49,644</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>301,943</u>	<u>577,025</u>	<u>202,799</u>	<u>435,602</u>
欠集團成員公司款項(附註c)	(121,197)	(135,962)	—	—
欠合營企業款項(附註d)	(599,303)	(369,217)	—	(27)
欠由一名董事擁有之公司款項 (附註e)	<u>(2,834)</u>	<u>(2,669)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>(723,334)</u>	<u>(507,848)</u>	<u>—</u>	<u>(27)</u>
	<u>(421,391)</u>	<u>69,177</u>	<u>202,799</u>	<u>435,575</u>

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	
	2015年 千港元	2014年 千港元	2015年 千港元	2014年 千港元
港元	203,745	484,628	202,799	435,602
人民幣	<u>48,697</u>	<u>42,753</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>252,442</u>	<u>527,381</u>	<u>202,799</u>	<u>435,602</u>

- (b) 19,191,000 港元之應收合營企業免息款項 (2014: 19,334,000 港元) 為無抵押及須應要求償還。30,310,000 港元之應收一家合營企業之附息款項 (2014: 30,310,000 港元) 為無抵押，按年利率 10% 計息 (2014 年: 10%) 及須應要求償還。應收合營企業款項之賬面值以美元計值。
- (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人民幣計值。
- (d) 應付款項為無抵押、免息及須應要求償還。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以人民幣計值。

31. 股本

	本公司	
	2015年 千港元	2014年 千港元
法定：		
30,000,000,000 股每股面值 0.1 港元之股份	<u>3,000,000</u>	<u>3,000,000</u>
已發行及繳足：		
8,688,769,557 股 (2014 年: 8,683,350,475 股) 每股面值 0.1 港元之股份	<u>868,877</u>	<u>868,335</u>

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 2013 年 7 月 1 日	8,663,596,817	866,360
行使購股權 (附註)	<u>19,753,658</u>	<u>1,975</u>
於 2014 年 6 月 30 日	8,683,350,475	868,335
行使購股權 (附註)	<u>5,419,082</u>	<u>542</u>
於 2015 年 6 月 30 日	<u>8,688,769,557</u>	<u>868,877</u>

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。年內所授購股權數目之變動及於2015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

建議授出日期	每股 行使價 港元	購股權數目				可行使 購股權數目	
		於2014年 7月1日	年內行使	年內失效	於2015年 6月30日	於2015年 6月30日	
2009年6月26日	3.913 ¹	512,551	(504,529)	(8,022)	—	—	
2009年11月19日	2.953 ¹	3,013	(1,533)	(1,480)	—	—	
2010年1月12日	2.878 ¹	61,481	(58,338)	(3,143)	—	—	
2010年5月18日	2.262 ¹	121,740	(121,740)	—	—	—	
2010年5月31日	2.349 ¹	209,480	(170,000)	—	39,480	39,480	
2010年11月10日	3.013 ¹	693,137	(99,859)	—	593,278	593,278	
2011年1月18日	3.036 ¹	9,825,966	(1,570,803)	(166,233)	8,088,930	8,088,930	
2011年7月26日	2.705 ¹	733,242	(216,000)	—	517,242	190,512	
		<u>12,160,610</u>	<u>(2,742,802)</u>	<u>(178,878)</u>	<u>9,238,930</u>	<u>8,912,200</u>	
各類別的加權平均 行使價（港元）		<u>3.031</u>	<u>3.090</u>	<u>3.072</u>	<u>3.013</u>	<u>3.024</u>	

(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				可行使 購股權數目	
		於2014年 7月1日	年內授出	年內行使	年內失效	於2015年 6月30日	於2015年 6月30日
2012年5月3日	2.450 ¹	4,071,680	—	(1,073,280)	(200,000)	2,798,400	1,477,280
2012年10月22日	3.370 ¹	448,700	—	(139,200)	(110,400)	199,100	20,700
2013年1月7日	3.880 ¹	3,824,100	—	(632,580)	(452,960)	2,738,560	1,164,040
2013年4月2日	3.350 ¹	1,933,990	—	(104,800)	(37,200)	1,791,990	936,790
2013年6月24日	2.762 ¹	1,168,400	—	(110,400)	(165,600)	892,400	224,000
2013年10月15日	4.010 ¹	1,749,900	—	(44,800)	(230,000)	1,475,100	519,900
2014年1月9日	3.970 ¹	3,739,440	—	(355,620)	(12,800)	3,371,020	742,780
2014年7月10日	4.720 ¹	—	1,266,000	(105,600)	(286,400)	874,000	147,600
2014年10月23日	4.420 ¹	—	1,132,000	(66,000)	(264,000)	802,000	160,400
2015年3月11日	4.968 ¹	—	10,896,400	(44,000)	—	10,852,400	2,135,280
2015年5月8日	5.420 ¹	—	914,000	—	—	914,000	182,800
		<u>16,936,210</u>	<u>14,208,400</u>	<u>(2,676,280)</u>	<u>(1,759,360)</u>	<u>26,708,970</u>	<u>7,711,570</u>
各類別的加權平均 行使價（港元）		<u>3.418</u>	<u>4.931</u>	<u>3.292</u>	<u>3.804</u>	<u>4.211</u>	<u>3.890</u>

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) 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21,750,200港元(2014年：9,031,524港元)。該模式之主要輸入值為於授出日期之股價，介乎4.42港元至5.36港元(2014年：3.97港元至4.01港元)，行使價則介乎4.42港元至5.42港元(2014年：3.97港元至4.01港元)，股份波幅為37.94%至40.52%(2014年：44.49%至51.49%)，購股權之預期年期為五年(2014年：五年)，預期股息率為0.57%至1.68%(2014年：1.24%至1.89%)，無風險利率為1.17%至1.4%(2014年：1.19%至1.51%)及次佳行使因素為行使價之1.9至1.91倍(2014年：1.91至1.93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。

(3) 截至2015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購股權時之加權平均股價分別為每股4.931港元(2014年：每股4.707港元)及每股5.166港元(2014年：5.356港元)。

32. 儲備

本集團

	實繳盈餘 千港元	股份溢價 千港元	其他儲備 (附註) 千港元	購股權 儲備 千港元	外匯儲備 千港元	保留溢利 千港元	總計 千港元
於2014年7月1日	11,207,539	16,304,097	227,955	37,925	5,145,410	23,961,256	56,884,182
年度溢利	—	—	—	—	—	3,313,131	3,313,131
發行股份溢價	—	16,742	—	—	—	—	16,742
以股份為基礎支付之款項	—	—	—	14,426	—	—	14,426
於購股權獲行使及 失效時轉撥儲備	—	5,401	—	(6,889)	—	1,488	—
股息	(260,554)	—	—	—	—	—	(260,554)
換算差額	—	—	—	—	—	—	—
附屬公司	—	—	—	—	(56,931)	—	(56,931)
聯營公司及合營企業	—	—	—	—	1,978	—	1,978
於2015年6月30日 (擬派末期股息前)	<u>10,946,985</u>	<u>16,326,240</u>	<u>227,955</u>	<u>45,462</u>	<u>5,090,457</u>	<u>27,275,875</u>	<u>59,912,974</u>
代表：							
於2015年6月30日 (擬派末期股息後)	10,686,304	16,326,240	227,955	45,462	5,090,457	27,275,875	59,652,293
2015年擬派末期股息	<u>260,681</u>	—	—	—	—	—	<u>260,681</u>
	<u>10,946,985</u>	<u>16,326,240</u>	<u>227,955</u>	<u>45,462</u>	<u>5,090,457</u>	<u>27,275,875</u>	<u>59,912,974</u>

	實繳盈餘 千港元	股份溢價 千港元	其他儲備 (附註) 千港元	購股權 儲備 千港元	外匯儲備 千港元	保留溢利 千港元	總計 千港元
於2013年7月1日	11,901,566	16,224,647	202,237	49,630	5,784,261	19,320,045	53,482,386
年度溢利	—	—	—	—	—	4,638,691	4,638,691
發行股份溢價	—	57,345	—	—	—	—	57,345
以股份為基礎支付之款項	—	—	—	12,920	—	—	12,920
於購股權獲行使及 失效時轉撥儲備	—	22,105	—	(24,625)	—	2,520	—
收購一家附屬公司 之額外權益	—	—	25,718	—	—	—	25,718
股息	(694,027)	—	—	—	—	—	(694,027)
換算差額	—	—	—	—	—	—	—
附屬公司	—	—	—	—	(555,774)	—	(555,774)
聯營公司及合營企業	—	—	—	—	(83,077)	—	(83,077)
於2014年6月30日 (擬派末期股息前)	<u>11,207,539</u>	<u>16,304,097</u>	<u>227,955</u>	<u>37,925</u>	<u>5,145,410</u>	<u>23,961,256</u>	<u>56,884,182</u>
代表：							
於2014年6月30日 (擬派末期股息後)	10,946,992	16,304,097	227,955	37,925	5,145,410	23,961,256	56,623,635
2014年擬派末期股息	<u>260,547</u>	—	—	—	—	—	<u>260,547</u>
	<u>11,207,539</u>	<u>16,304,097</u>	<u>227,955</u>	<u>37,925</u>	<u>5,145,410</u>	<u>23,961,256</u>	<u>56,884,182</u>

附註：其他儲備乃關於業務合併產生之公允值變動、已付代價與應佔收購附屬公司之額外權益時所收購之資產淨額之相關部分之差額。

本公司

	實繳盈餘 千港元	股份溢價 千港元	外匯儲備 千港元	購股權儲備 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元
於2014年7月1日	11,227,700	16,304,097	6,705,552	37,925	(6,631,866)	27,643,408
發行股份溢價	—	16,742	—	—	—	16,742
年度溢利	—	—	—	—	187,820	187,820
以股份為基礎支付之款項	—	—	—	14,426	—	14,426
於購股權獲行使及失效時轉撥儲備	—	5,401	—	(6,889)	1,488	—
換算差額	—	—	288	—	—	288
股息	(260,554)	—	—	—	—	(260,554)
於2015年6月30日(擬派末期股息前)	10,967,146	16,326,240	6,705,840	45,462	(6,442,558)	27,602,130
代表：						
於2015年6月30日(擬派末期股息後)	10,706,465	16,326,240	6,705,840	45,462	(6,442,558)	27,341,449
2015年擬派末期股息	260,681	—	—	—	—	260,681
	10,967,146	16,326,240	6,705,840	45,462	(6,442,558)	27,602,130
於2013年7月1日	11,921,727	16,224,647	7,077,674	49,630	(7,552,046)	27,721,632
發行股份溢價	—	57,345	—	—	—	57,345
年度溢利	—	—	—	—	917,660	917,660
以股份為基礎支付之款項	—	—	—	12,920	—	12,920
於購股權獲行使及失效時轉撥儲備	—	22,105	—	(24,625)	2,520	—
換算差額	—	—	(372,122)	—	—	(372,122)
股息	(694,027)	—	—	—	—	(694,027)
於2014年6月30日(擬派末期股息前)	11,227,700	16,304,097	6,705,552	37,925	(6,631,866)	27,643,408
代表：						
於2014年6月30日(擬派末期股息後)	10,967,153	16,304,097	6,705,552	37,925	(6,631,866)	27,382,861
2014年擬派末期股息	260,547	—	—	—	—	260,547
	11,227,700	16,304,097	6,705,552	37,925	(6,631,866)	27,643,408

本公司所產生之實繳盈餘，乃因於1999年之重組所收購之附屬公司之綜合資產淨值超出本公司就有關交易而發行股本之面值之部分，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，為數溢利187,820,000港元(2014年：917,660,000港元)。

33. 長期借貸

	本集團		本公司	
	2015年 千港元	2014年 千港元	2015年 千港元	2014年 千港元
銀行貸款(附註i)				
有抵押	8,294,212	9,041,936	—	—
無抵押	18,356,558	16,324,119	4,760,382	3,157,694
同系附屬公司貸款(附註ii)	2,646,438	2,637,823	—	—
非控制性權益貸款(附註iii)	238,894	247,789	—	—
參與權益墊款(附註iv)	1,896,704	1,967,617	5,560,287	5,516,761
定息債券及應付票據(附註v)	11,668,358	9,008,925	11,668,358	9,008,925
其他財務機構貸款(附註i)				
有抵押	—	70,000	—	—
無抵押	1,062,500	125,000	—	—
	<u>44,163,664</u>	<u>39,423,209</u>	<u>21,989,027</u>	<u>17,683,380</u>
已計入流動負債之即期部分	<u>(9,775,255)</u>	<u>(14,197,174)</u>	<u>(1,727,678)</u>	<u>(6,823,029)</u>
	<u>34,388,409</u>	<u>25,226,035</u>	<u>20,261,349</u>	<u>10,860,351</u>

附註：

(i) 銀行及其他財務機構貸款之還款期如下：

	有抵押		本集團 無抵押		總計		本公司 無抵押	
	2015年 千港元	2014年 千港元	2015年 千港元	2014年 千港元	2015年 千港元	2014年 千港元	2015年 千港元	2014年 千港元
1年內	2,535,759	2,826,491	7,239,496	6,075,777	9,775,255	8,902,268	1,727,678	1,496,979
1年至2年	2,291,554	2,536,297	3,446,545	5,871,229	5,738,099	8,407,526	90,000	1,660,715
2年至5年	2,185,499	2,347,910	8,733,017	4,326,488	10,918,516	6,674,398	2,942,704	—
5年以後	1,281,400	1,401,238	—	175,625	1,281,400	1,576,863	—	—
	<u>8,294,212</u>	<u>9,111,936</u>	<u>19,419,058</u>	<u>16,449,119</u>	<u>27,713,270</u>	<u>25,561,055</u>	<u>4,760,382</u>	<u>3,157,694</u>

(ii) 同系附屬公司貸款之還款期為1年至2年(2014年：1年至2年)，乃無抵押，並按三個月香港銀行同業拆息(「香港銀行同業拆息」)(2014年：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、按貸款協議所述之還款期還款及按6.15%(2014年：5%至6.15%)計算年息，惟52,449,000港元(2014年：無)為免息除外。

(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還款期還款。

(v) 於2012年3月29日及2012年4月12日，本公司發行總額分別為人民幣2,800,000,000元及人民幣1,500,000,000元(相等於約3,500,000,000港元及1,875,000,000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18,300,000港元)。

該等債券按每年8.5%票息計息，須於每年4月11日及10月11日每半年期末支付。該等債券於香港聯合交易所有限公司上市。債券已於到期日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3,750,000,000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日每半年期末支付。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2015年6月30日，債券之公允值為人民幣3,100,400,000元(相等於約3,875,500,000港元)(2014年：人民幣7,528,300,000元(相當於約9,410,400,000港元))。

於2014年11月6日，本公司發行總額為900,000,000美元(相等於約6,993,000,000港元)之5.375%票據。該等票據乃按相等於本金額99.676%之價格發行，按每年5.375%票息率計息，須於每年11月6日及5月6日每半年期末支付。該等票據於香港聯合交易所有限公司上市。該等票據將於到期日2019年11月6日按本金額贖回。

於2015年6月30日，票據之公允值為941,700,000美元(相等於約7,298,400,000港元)。

於2015年1月28日，本公司發行總額為800,000,000港元之5%票據。該等票據乃按相等於本金額100%之價格發行，按每年5%票息率計息，須於每年1月28日及7月28日每半年期末支付。該等票據將於到期日2022年1月28日按本金額贖回。

於2015年6月30日，票據之公允值為837,100,000港元。

於2015年3月30日，本公司發行總額為271,000,000港元之4.75%票據。該等票據乃按相等於本金額98.839%之價格發行，按每年4.75%票息率計息，須於每年3月30日每年期末支付。該等票據將於到期日2022年3月30日按本金額贖回。

於2015年6月30日，票據之公允值為283,600,000港元。

(vi) 借貸之實際利率如下：

	2015年			2014年		
	港元	人民幣	美元	港元	人民幣	美元
銀行貸款	2.60%	6.52%	1.89%	2.75%	6.47%	2.88%
同系附屬公司貸款	0.39%	—	0.39%	0.38%	—	0.38%
非控制性權益貸款	2.50%	6.15%	—	5.00%	6.15%	—
參與權益墊款	5.23%	—	—	5.64%	—	—
定息債券及應付票據	4.94%	5.50%	5.38%	—	7.19%	—
其他財務機構貸款	—	7.63%	—	—	6.47%	—

(vii) 銀行貸款、同系附屬公司貸款、非控制性權益貸款、參與權益墊款及其他財務機構貸款之公允值乃根據採用遞增借貸利率貼現之貼現現金流量計算，並屬於公允值層級第二級。

(viii) 借貸之賬面值以下列貨幣計值：

	本集團		本公司	
	2015年 千港元	2014年 千港元	2015年 千港元	2014年 千港元
港元	18,254,207	16,319,506	11,376,826	8,674,455
人民幣	18,321,032	22,652,238	3,729,375	9,008,925
美元	<u>7,588,425</u>	<u>451,465</u>	<u>6,882,826</u>	<u>—</u>
	<u>44,163,664</u>	<u>39,423,209</u>	<u>21,989,027</u>	<u>17,683,380</u>

(ix) 就計息借貸而言，除非控制性權益貸款52,449,000港元(2014年：51,477,000港元)在多於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)。

34. 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與相同稅務機關向應課稅實體徵收的所得稅有關，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 千港元	重估物業 千港元	出售物業 收入確認 千港元	收購產生之 物業公允值 調整 千港元	稅務虧損 千港元	未分派附屬 公司、聯營 公司及合營 企業溢利 千港元	撥備 千港元	總計 千港元
於2013年7月1日	(414,995)	(1,063,211)	(8,446)	(1,082,222)	156,105	(452,855)	25,919	(2,839,705)
換算差額	5,293	15,033	106	13,417	(1,635)	7,954	(324)	39,844
計入／(扣自)綜合收益表	8,557	(139,576)	—	13,505	(5,728)	(174,570)	(2,813)	(300,625)
轉入	—	—	—	—	—	27,250	—	27,250
收購附屬公司	—	—	—	(178,996)	—	—	—	(178,996)
於2014年6月30日	(401,145)	(1,187,754)	(8,340)	(1,234,296)	148,742	(592,221)	22,782	(3,252,232)
(扣自)／計入綜合收益表	(56,079)	(176,581)	—	39,427	21,275	(64,616)	(3,751)	(240,325)
轉入	—	—	—	—	—	4,230	—	4,230
轉入分類為持作出售之出售組別	(24,081)	—	—	—	(9,919)	—	—	(34,000)
於2015年6月30日	<u>(481,305)</u>	<u>(1,364,335)</u>	<u>(8,340)</u>	<u>(1,194,869)</u>	<u>160,098</u>	<u>(652,607)</u>	<u>19,031</u>	<u>(3,522,327)</u>

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2,054,550,000港元(2014年：1,993,572,000港元)的虧損確認遞延稅項資產513,638,000港元(2014年：498,393,000港元)。該等稅項虧損將於不同日期屆滿，直至及包括2020年(2014年：2019年)。

於2015年6月30日，附屬公司及合營企業投資相關之暫時性差額總額合共約為8,753,369,000港元(2014年：7,040,966,000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。

35. 應付賬款及應計款項

	本集團		本公司	
	2015年 千港元	2014年 千港元	2015年 千港元	2014年 千港元
貿易應付賬款(附註i)	7,519,797	5,495,755	—	—
其他應付賬款及應計款項 (附註ii)	<u>1,370,325</u>	<u>1,454,444</u>	<u>177,881</u>	<u>188,222</u>
	<u><u>8,890,122</u></u>	<u><u>6,950,199</u></u>	<u><u>177,881</u></u>	<u><u>188,222</u></u>

附註：

(i) 貿易應付賬款之賬齡分析如下：

	本集團	
	2015年 千港元	2014年 千港元
0至30日	6,582,749	5,033,097
31至60日	14,445	17,787
61至90日	70,172	78,323
90日以上	<u>852,431</u>	<u>366,548</u>
	<u><u>7,519,797</u></u>	<u><u>5,495,755</u></u>

截至2015年及2014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。

36. 短期貸款

	本集團	
	2015年 千港元	2014年 千港元
來自銀行及其他財務機構之貸款		
有抵押	625,000	—
無抵押	<u>376,250</u>	<u>—</u>
	<u><u>1,001,250</u></u>	<u><u>—</u></u>

於2015年6月30日，短期貸款之實際利率介乎8.3%至10.05%。短期貸款之賬面值與其公允值相若。

短期貸款之賬面值以人民幣計值。

37. 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2015年及2014年6月30日，餘額之賬面值主要以港元計值，且與其公允值相若。

38. 應付稅項

	本集團		本公司	
	2015年 千港元	2014年 千港元	2015年 千港元	2014年 千港元
應付企業所得稅	430,741	382,919	—	—
應付預扣稅	110,869	116,501	63,036	61,561
應付土地增值稅	3,748,751	3,979,906	—	—
其他應付中國稅項	<u>142,000</u>	<u>175,502</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>4,432,361</u>	<u>4,654,828</u>	<u>63,036</u>	<u>61,561</u>

39. 擔保

(i) 就銀行融資所作出之公司擔保

本集團

本集團就若干合營企業所得銀行貸款融資而給予公司擔保約3,202,816,000港元(2014年：2,734,066,000港元)。於2015年6月30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2,683,191,000港元(2014年：2,350,941,000港元)。

本公司

本公司就若干附屬公司及合營企業所得銀行貸款融資而作出之公司擔保分別約為21,027,226,000港元(2014年：16,878,727,000港元)及3,202,816,000港元(2014年：2,734,066,000港元)。

(ii) 就按揭貸款所作出之擔保

於2015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2,239,958,000港元(2014年：2,034,561,000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，而本集團有權接收有關物業之法定業權並接管物業。

40. 承擔

(i) 資本開支承擔

本集團之資本開支承擔如下：

	本集團	
	2015年 千港元	2014年 千港元
已批准但未訂約 擬發展項目購入代價 物業、廠房及設備	— <u>107,366</u>	108,000 <u>150,938</u>
	----- 107,366	----- 258,938
已訂約但未撥備 物業、廠房及設備 投資物業	1,436,170 <u>3,174,963</u>	1,571,271 <u>1,629,585</u>
	----- 4,611,133	----- 3,200,856
	<u>4,718,499</u>	<u>3,459,794</u>

(ii) 租賃承擔

	本集團		本公司	
	2015年 千港元	2014年 千港元	2015年 千港元	2014年 千港元
於2015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	46,818	39,050	18,526	16,703
2年至5年	86,572	63,260	31,303	9,320
5年後	<u>66,149</u>	<u>47,807</u>	—	—
	<u>199,539</u>	<u>150,117</u>	<u>49,829</u>	<u>26,023</u>

41. 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現金淨額調節表

	2015年 千港元	2014年 千港元
未計融資成本(包括已終止經營業務)		
前經營溢利	6,349,337	8,824,152
利息收入	(374,689)	(286,678)
折舊及攤銷	369,370	279,860
以股份為基礎支付之款項	14,426	12,920
來自可供出售財務資產之股息收入	—	(1,738)
出售／撤銷物業、廠房及設備及 投資物業的收益	(34,257)	(117,617)
最終控股公司的稅務賠償保證	(359,152)	(1,075,306)
出售聯營公司之虧損	—	2,486
來自進一步收購成為附屬公司時按公允值 重新計量先前持有合營企業權益的收益	—	(67,257)
無形資產減值	56,375	125,892
投資物業公允值變動	(899,117)	(616,122)
匯兌(收益)／虧損淨額	(32,194)	281,791
	<hr/>	<hr/>
營運資金變動前之經營溢利	5,090,099	7,362,383
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	(5,338,383)	(302,480)
預付款、應收賬款及其他應收款項之 (增加)／減少	(2,881,177)	463,371
關連公司結餘之變動	514,219	1,436,726
出售物業所收按金之增加／(減少)	1,328,717	(4,442,495)
應付賬款及應計款項之增加／(減少)	2,048,658	(784,297)
	<hr/>	<hr/>
經營業務所得現金淨額	<u>762,133</u>	<u>3,733,208</u>

(b) 收購附屬公司之現金及現金等價物流出淨額之分析

本集團於截至2014年6月30日止年度收購附屬公司，而於收購日期所收購的可資識別資產及所承擔的負債如下：

	2014年 千港元
物業、廠房及設備	173,900
土地使用權	64,437
持作發展物業	562,500
無形資產	124,127
持作出售之已落成物業	141,420
預付款、應收賬款及其他應收款項	154,150
現金及銀行結存	10,612
出售物業所收按金	(1,128)
應付賬款及應計款項	(102,817)
應付稅項	(81,342)
長期借貸	(101,000)
欠一家合營企業款項	(62,500)
遞延稅項負債	(178,996)
非控制性權益	(296)
	<hr/>
已收購資產淨值	703,067
本集團原持有作為合營企業之權益	(257,878)
	<hr/>
	445,189
商譽	11,903
來自進一步收購成為附屬公司時按公允值重新計量先前持有 合營企業權益的收益	(67,257)
	<hr/>
	389,835
	<hr/> <hr/>
	2014年 千港元
已付現金代價	389,835
將付代價	(15,000)
已收購現金及銀行結存	(10,612)
	<hr/>
	364,223
	<hr/> <hr/>

42. 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過程中與有關連人士進行之重大交易概要：

	附註	2015年 千港元	2014年 千港元
同系附屬公司貸款利息開支	(a)	8,615	8,550
同系附屬公司之租賃物業租金開支	(b)	26,246	19,857
向同系附屬公司支付物業代理費	(c)	6,403	13,162
來自同系附屬公司及一家關連公司的貨品購買	(d)	83,574	110,813
來自合營企業之利息收入	(e)	87,927	73,005
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	(f)	40,410	48,466
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	(g)	98,196	124,431
來自同系附屬公司、合營企業及關連公司之 酒店管理服務費收入	(h)	126,649	97,964
來自合營企業及關連公司之項目管理費收入	(i)	64,367	35,582
來自關連公司之合約工程服務收入	(j)	186,997	428,466
向一家同系附屬公司及一家關連公司出售物業	(k)	—	46,450

附註：

- (a) 欠若干同系附屬公司款項未償還結餘之利息支出按載於附註33(ii)之利率支付。
- (b) 租金按租約條款所定之固定月費支付。
- (c) 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及一家關連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) 此乃提供予合營企業貸款融資之利息收入。該等貸款為無抵押，按載於附註22之利率計息。
- (f) 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、若干合營企業及關連公司支付。
- (g) 租金收入按有關租約之條款收取固定月費。
- (h) 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。
- (i) 項目管理費收入乃根據協議條款收取。

- (j) 合約工程服務收入乃根據協議條款收取。
- (k) 截至2014年6月30日止年度，本集團之合營企業分別以人民幣17,088,000元(相等於21,630,000港元)及人民幣19,608,000元(相等於24,820,000港元)之代價出售若干物業予本集團之關連公司航天新世界(中國)科技有限公司及本集團之同系附屬公司深圳市翔龍通訊有限公司。
- (l) 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向若干同系附屬公司及關連公司支付及應付之費用總額為439,999,000港元(2014年：255,414,000港元)。此等費用按各合同條款之固定數額收取。
- (m) 最終控股公司與本公司訂立一項稅務賠償保證契據，據此，最終控股公司承諾就出售本集團於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向本集團作出賠償保證。年內就此稅務賠償保證支付之金額為359,152,000港元(2014年：1,075,306,000港元)(附註13)。
- (n) 於2014年11月，本集團與本集團之同系附屬公司湖北新世界百貨有限公司(「新世界百貨湖北」)訂立解除協議，以提前終止租賃協議，代價為人民幣51,128,000元(相等於63,910,000港元)(可予調整)。代價其後調整為人民幣40,331,000元(相等於50,414,000港元)，而截至2015年6月30日止年度，本集團已向新世界百貨湖北支付人民幣21,128,000元(相等於26,410,000港元)。
- (o) 截至2014年6月30日止年度，本集團以13,536,000歐元(相等於約144,835,000港元)之代價由本集團之關連公司CTF Holdings Limited收購一家酒店管理公司。
- (p) 截至2014年6月30日止年度，本集團以代價245,000,000港元向其他股東收購Dragon Fortune Limited之餘下權益，其中新城集團有限公司及Potassium Corp.為鄭家成先生之聯繫人及Brinkley Holdings Ltd由鄭錦超先生實益擁有。完成後，Dragon Fortune Limited已成為本集團之間接全資附屬公司。

(ii) 主要管理層人員酬金

	2015年 千港元	2014年 千港元
薪金及其他短期僱員福利	135,216	120,375
退休金成本	5,188	5,100
購股權利益	1,786	3,056
	<u>142,190</u>	<u>128,531</u>

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、合營企業、集團成員公司及由一名董事擁有之公司款項結餘於附註22及30披露。

43. 報告期後事項

於2015年7月3日，本集團之全資附屬公司新世界發展(中國)有限公司(「新世界發展中國」)與周大福企業有限公司訂立買賣協議，以現金代價合共1,963,000,000港元出售其持有New World Hotel Management (BVI) Limited(「NWHM」)全部股本權益及由NWHM欠負新世界發展中國的相關未償還股東貸款及應計利息。待達成若干先決條件後，該出售預計將於2015年12月31日或之前完成，收益約為844,000,000港元。

44. 主要附屬公司、聯營公司及合營企業之詳情

於2015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、聯營公司及合營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)				主要業務
		本公司		本集團		
		2015年	2014年	2015年	2014年	
附屬公司						
於香港註冊成立及經營						
帝泰有限公司	1港元 1股之普通股	—	—	100%	100%	投資控股
峰達國際有限公司	1港元 1股之普通股	—	—	100%	—	投資控股
百利曉(國際)有限公司	950,001港元 950,001股之普通股	—	—	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股之普通股	—	—	100%	100%	投資控股
龍悅(中國)有限公司	1港元 1股之普通股	—	—	100%	100%	投資控股
威雄集團有限公司	1港元 1股之普通股	—	—	100%	100%	投資控股
麗高有限公司	2,000港元 1,800股之普通股 200股之無投票權 遞延股	—	—	100%	100%	投資控股
明創投資有限公司	2港元 2股之普通股	—	—	100%	100%	投資控股
新世界中國地產代理有限公司	1港元 1股之普通股	—	—	100%	—	地產代理
新世界中國房產有限公司	2港元 2股之普通股	100%	100%	100%	100%	投資控股
新世界發展(中國)有限公司	4港元 2股之普通股 2股之無投票權 遞延股	100%	100%	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)				主要業務
		本公司		本集團		
		2015年	2014年	2015年	2014年	
新世界酒店管理有限公司	1港元 1股之普通股	—	—	100%	100%	酒店管理
宇益投資有限公司	50,000,000港元 50,000,000股之普通股	—	—	100%	100%	投資控股
貝爾特酒店(亞太區)有限公司	1港元 1股之普通股	—	—	100%	100%	酒店管理
瑰麗酒店(亞太區)有限公司	1港元 1股之普通股	—	—	100%	100%	酒店管理
銀威香港發展有限公司	1港元 1股之普通股	—	—	100%	100%	投資控股
廣亮投資有限公司	1港元 1股之普通股	—	—	100%	100%	投資控股
彩瑩發展有限公司	2港元 2股之普通股	—	—	100%	100%	投資控股
得勢有限公司	1港元 1股之普通股	—	—	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
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
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
Dragon Fortune Limited	57,895美元 57,895股每股面值 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%	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

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)				主要業務
		本公司		本集團		
		2015年	2014年	2015年	2014年	
翔麟有限公司	1美元 1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
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
Penta Hotel Holdings 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
振騰環球有限公司	1美元 1股面值1美元之股份	—	—	100%	100%	投資控股
Rosewood Hotels and Resorts Holdings Limited	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

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)				主要業務
		本公司		本集團		
		2015年	2014年	2015年	2014年	
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
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
於德國註冊成立及經營						
Penta Hotels Germany GmbH	25,000歐元	—	—	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
成都翔麟管理服務有限公司	人民幣5,000,000元	—	—	100%	100%	管理服務
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	197,324,700美元	—	—	100%	100%	物業投資、發展及 酒店經營
上海豐勢貿易有限公司	2,170,000美元	—	—	100%	—	物業投資
廣盛華僑(大亞灣)投資 有限公司	16,950,000美元	—	—	100%	100%	經營高爾夫球會所 及渡假村

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)				主要業務
		本公司		本集團		
		2015年	2014年	2015年	2014年	
廣盛華僑(大亞灣)房產 開發有限公司	20,820,000美元	—	—	100%	100%	物業發展
佛山鄉村俱樂部有限公司	52,923,600美元	—	—	84.8%	84.8%	經營高爾夫球會所
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—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	180,000,000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
廣州億柏房地產開發有限公司	人民幣392,500,000元	—	—	100%	100%	物業發展
貴陽新世界房地產有限公司	301,350,000美元	—	—	100%	100%	物業發展及 酒店經營
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205,265,854元	—	—	100%	100%	物業發展
湖南成功新世紀投資有限公司	人民幣680,000,000元	—	—	95%	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
廊坊新世界房地產開發 有限公司	145,300,000美元	—	—	100%	100%	物業發展
廊坊新中房地產開發有限公司	68,200,000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)				主要業務
		本公司		本集團		
		2015年	2014年	2015年	2014年	
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)園林綠化工程 有限公司	人民幣10,000,000 元	—	—	100%	100%	園林綠化工程
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(海口) 有限公司	600,000,000 美元	—	—	100%	100%	物業投資及發展
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	1,800,000 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
新世界創地置業(武漢) 有限公司	269,810,000 美元	—	—	100%	—	物業發展
新世界(瀋陽)房地產開發 有限公司	人民幣5,647,800,000 元	—	—	100%	100%	物業投資及發展
上海瑰麗酒店管理有限公司	人民幣500,000 元	—	—	100%	100%	酒店管理顧問服務
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%	物業投資
瀋陽新世界新匯置業有限公司	人民幣501,520,000 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
深圳拓勁房地產開發有限公司	294,000,000 港元	—	—	100%	100%	物業發展
泰定貿易(上海)有限公司	7,800,000 美元	—	—	100%	100%	物業投資
唐山新世界房地產開發 有限公司	117,000,000 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)				主要業務
		本公司		本集團		
		2015年	2014年	2015年	2014年	
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
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%	100%	物業發展 (附註3)
肇慶新世界房產發展有限公司	16,500,000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						
耀禮投資有限公司	1,000港元 1,000股之普通股	—	—	50%	50%	投資控股
合營企業						
於香港註冊成立及經營						
騰冠有限公司	1港元 1股之普通股	—	—	49%	49%	投資控股
Ferguson Hotel Management Limited	2港元 2股之普通股	—	—	50%	50%	酒店管理
寶協發展有限公司	1,000,000港元 1,000,000股之普通股	—	—	50%	50%	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%	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、發展及 酒店經營 (附註4)

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)				主要業務
		本公司		本集團		
		2015年	2014年	2015年	2014年	
北京崇裕房產開發有限公司	171,840,000美元	—	—	70% (附註4)	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% (附註4)	70%	物業投資及發展
北京新聯酒店有限公司	12,000,000美元	—	—	55% (附註4)	55%	酒店經營
中國新世界電子有限公司	57,200,000美元	—	—	70% (附註4)	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% (附註4)	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% (附註4)	60%	物業發展
武漢武新大酒店有限公司	49,750,000美元	—	—	60% (附註4)	60%	酒店經營
(ii) 全外資企業						
廣州保新房地產有限公司	人民幣50,003,000元	—	—	62.5% (附註4)	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% (附註4)	62.5%	物業發展
寧波公泰置業有限公司	人民幣235,000,000元	—	—	49%	—	物業發展
寧波新立房地產開發有限公司	802,335,000美元	—	—	49%	49%	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% (附註4)	60%	物業投資

附註：

- 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。
- 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%。
- 指股東之間根據合約安排本集團所佔之溢利比率。
- 由於該等公司的相關業務決策需要分佔控制權的各方根據合約安排取得一致同意，雖然本集團於該等公司的應佔權益超過50%，本集團並不控制該等公司。

(B) 未經審核綜合中期財務報表

簡明綜合收益表

截至2015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	
		2015年 千港元	2014年 千港元
持續經營業務			
收益	2	7,300,446	8,434,173
銷售成本		<u>(4,931,422)</u>	<u>(5,407,620)</u>
毛利		2,369,024	3,026,553
其他收入	3	234,641	366,447
其他虧損淨值	4	(1,228,867)	(123)
投資物業公允值變動		588,454	630,439
銷售費用		(451,795)	(419,463)
行政費用及其他經營開支		<u>(795,533)</u>	<u>(754,928)</u>
未計融資成本前經營溢利	5	715,924	2,848,925
融資成本		(145,777)	(147,800)
應佔聯營公司及合營企業業績		<u>(24,507)</u>	<u>179,227</u>
除稅前溢利		545,640	2,880,352
稅項支出	6	<u>(857,327)</u>	<u>(1,306,695)</u>
期內持續經營業務(虧損)/溢利		<u>-----</u> (311,687) <u>-----</u>	<u>-----</u> 1,573,657 <u>-----</u>
已終止經營業務			
出售已終止經營業務之收益		768,894	—
來自已終止經營業務期內虧損	12	<u>(19,603)</u>	<u>(94,103)</u>
		<u>-----</u> 749,291 <u>-----</u>	<u>-----</u> (94,103) <u>-----</u>
期內溢利		<u>-----</u> 437,604 <u>-----</u>	<u>-----</u> 1,479,554 <u>-----</u>

	附註	未經審核	
		截至12月31日止六個月	
		2015年 千港元	2014年 千港元
應佔經營溢利：			
本公司股權持有人			
來自持續經營業務		(207,084)	1,609,328
來自已終止經營業務		749,291	(94,103)
		<u>542,207</u>	<u>1,515,225</u>
非控制性權益		(104,603)	(35,671)
		<u>437,604</u>	<u>1,479,554</u>
每股盈利	7		
基本每股(虧損)/盈利			
來自持續經營業務		(2.38) 仙	18.53 仙
來自已終止經營業務		8.62 仙	(1.08) 仙
		<u>6.24 仙</u>	<u>17.45 仙</u>
攤薄每股(虧損)/盈利			
來自持續經營業務		(2.38) 仙	18.51 仙
來自已終止經營業務		8.61 仙	(1.08) 仙
		<u>6.23 仙</u>	<u>17.43 仙</u>

簡明綜合全面收益表

截至2015年12月31日止六個月

	未經審核	
	截至12月31日止六個月	
	2015年	2014年
	千港元	千港元
期內溢利	437,604	1,479,554
其他全面收益：		
可能重新分類為損益之項目：		
換算差額	(1,757,278)	740,647
應佔聯營公司及合營企業其他全面收益	(184,846)	22,039
出售附屬公司時撥回儲備	(6,110)	—
期內其他全面收益	(1,948,234)	762,686
期內全面收益總額	(1,510,630)	2,242,240
應佔全面收益總額：		
本公司股權持有人	(1,374,891)	2,280,610
非控制性權益	(135,739)	(38,370)
	(1,510,630)	2,242,240
本公司股權持有人應佔全面收益總額：		
來自持續經營業務	(2,134,006)	2,376,940
來自已終止經營業務	759,115	(96,330)
	(1,374,891)	2,280,610

簡明綜合財務狀況表
於2015年12月31日

	附註	未經審核 於2015年 12月31日 千港元	經審核 於2015年 6月30日 千港元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	9	5,241,850	5,831,924
投資物業	9	22,677,651	24,684,353
土地使用權	9	577,501	720,144
無形資產		123,417	91,030
持作發展物業		13,751,920	19,741,250
聯營公司及合營企業		14,700,228	15,598,108
可供出售財務資產	10	4,004,215	735,860
		<u>61,076,782</u>	<u>67,402,669</u>
流動資產			
發展中將完成物業		16,387,630	17,671,570
持作出售之已落成物業		14,408,004	19,885,358
酒店存貨，按成本值		3,915	4,102
預付款、應收賬款及其他應收款項	11	6,948,748	11,275,453
應收關連公司款項		212,227	301,943
現金及銀行結存，不受限制		18,130,524	15,773,665
		<u>56,091,048</u>	<u>64,912,091</u>
分類為持作出售之出售組別資產	12(a)	22,343,211	2,112,780
非流動資產重列至持作出售資產	12(b)	1,262,217	—
		<u>79,696,476</u>	<u>67,024,871</u>
總資產		<u>140,773,258</u>	<u>134,427,540</u>

	附註	未經審核 於2015年 12月31日 千港元	經審核 於2015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	13	869,360	868,877
儲備		58,300,325	59,652,293
擬派末期股息		—	260,681
		<u>59,169,685</u>	<u>60,781,851</u>
非控制性權益		<u>3,794,445</u>	<u>3,836,900</u>
總權益		<u>62,964,130</u>	<u>64,618,751</u>
負債			
非流動負債			
長期借貸	14	42,192,270	34,388,409
遞延稅項負債		<u>3,157,875</u>	<u>3,522,327</u>
		<u>45,350,145</u>	<u>37,910,736</u>
流動負債			
應付賬款及應計款項	15	7,985,189	8,890,122
出售物業所收按金		6,243,425	6,045,122
欠關連公司款項		942,691	723,334
短期貸款		—	1,001,250
長期借貸之即期部分	14	6,553,940	9,775,255
欠非控制性權益款項	16	101,313	102,756
應付稅項		<u>4,381,837</u>	<u>4,432,361</u>
		<u>26,208,395</u>	<u>30,970,200</u>
分類為持作出售之出售組別負債	12(a)	<u>6,250,588</u>	<u>927,853</u>
		<u>32,458,983</u>	<u>31,898,053</u>
總負債		<u>77,809,128</u>	<u>69,808,789</u>
總權益和負債		<u>140,773,258</u>	<u>134,427,540</u>

簡明綜合現金流量報表
截至2015年12月31日止六個月

	未經審核	
	截至12月31日止六個月	
	2015年	2014年
	千港元	千港元
經營業務所得／(使用)現金淨額	1,671,504	(2,007,913)
投資業務使用現金淨額		
— 添置物業、廠房及設備、土地使用權及投資物業	(2,486,562)	(1,525,165)
— 添置可供出售財務資產	(3,496,500)	—
— 聯營公司及合營企業投資增加淨額	(180,667)	(790,079)
— 出售附屬公司所得款項，扣除已出售現金及現金等價物	2,613,431	—
— 其他	568,561	250,694
	(2,981,737)	(2,064,550)
融資業務所得現金淨額		
— 借貸增加淨額	5,801,102	8,256,260
— 已付股息	(260,702)	(260,554)
— 融資成本及其他	(1,060,035)	(1,018,978)
	4,480,365	6,976,728
現金及現金等價物增加淨額	3,170,132	2,904,265
期初現金及現金等價物	15,938,686	17,351,595
現金及現金等價物之匯兌差額	(130,185)	210,649
期末現金及現金等價物	18,978,633	20,466,509
現金及現金等價物分析：		
— 不受限制現金及銀行結存	18,130,524	20,466,509
— 分類為持作出售之出售組別應佔不受限制現金及銀行結存	848,109	—
	18,978,633	20,466,509

簡明綜合權益變動報表

截至2015年12月31日止六個月

	本公司股權持有人應佔			非控制 性權益	總權益
	股本 千港元	儲備 千港元	股東資金 千港元	千港元	千港元
於2015年7月1日之結餘	868,877	59,912,974	60,781,851	3,836,900	64,618,751
換算差額	—	(1,726,142)	(1,726,142)	(31,136)	(1,757,278)
應佔聯營公司及 合營企業其他 全面收益	—	(184,846)	(184,846)	—	(184,846)
出售附屬公司時 撥回儲備	—	(6,110)	(6,110)	—	(6,110)
期內其他全面收益	—	(1,917,098)	(1,917,098)	(31,136)	(1,948,234)
期內溢利／(虧損)	—	542,207	542,207	(104,603)	437,604
期內全面收益總額	—	(1,374,891)	(1,374,891)	(135,739)	(1,510,630)
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	483	16,037	16,520	—	16,520
非控制性權益出資 以股份為基礎支付 之款項	—	—	—	93,284	93,284
已付股息	—	6,907	6,907	—	6,907
已付股息	—	(260,702)	(260,702)	—	(260,702)
與權益持有者的交易 總額	483	(237,758)	(237,275)	93,284	(143,991)
於2015年12月31日之 結餘	869,360	58,300,325	59,169,685	3,794,445	62,964,130

	本公司股權持有人應佔			非控制 性權益	總權益
	股本 千港元	儲備 千港元	股東資金 千港元	千港元	千港元
於2014年7月1日之結餘	868,335	56,884,182	57,752,517	3,566,137	61,318,654
換算差額	—	743,346	743,346	(2,699)	740,647
應佔聯營公司及合營企 業其他全面收益	—	22,039	22,039	—	22,039
期內其他全面收益	—	765,385	765,385	(2,699)	762,686
期內溢利／(虧損)	—	1,515,225	1,515,225	(35,671)	1,479,554
期內全面收益總額	—	2,280,610	2,280,610	(38,370)	2,242,240
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	185	5,616	5,801	—	5,801
非控制性權益出資	—	—	—	103,278	103,278
以股份為基礎支付 之款項	—	4,623	4,623	—	4,623
已付股息	—	(260,554)	(260,554)	—	(260,554)
與權益持有者的交易 總額	185	(250,315)	(250,130)	103,278	(146,852)
於2014年12月31日之 結餘	868,520	58,914,477	59,782,997	3,631,045	63,414,042

中期財務報表附註

1. 編製基準

截至2015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頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」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2015年6月30日止年度之年度財務報表一併閱讀。

由於截至2016年6月30日止年度，並無新訂或經修訂會計準則生效，編製該等中期財務報表所採用之會計政策與截至2015年6月30日止年度之年度財務報表所載者一致。

以下為新訂或經修訂準則及準則之修訂，本集團須於2016年7月1日或之後開始之會計期間或較後期間強制採納，惟本集團並未提早採納：

於截至2017年6月30日止年度生效

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11號的修訂	收購共同經營權益的會計處理
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28號的修訂(2011的修訂)	投資實體：應用合併的例外規定
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號的修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資
香港會計準則第1號的修訂	披露計劃
香港會計準則第16號及香港會計準則第38號的修訂	對可接受的折舊及攤銷方法的澄清
香港會計準則第27號的修訂	獨立財務報表中使用權益法
年度改良項目	2012-2014周期之年度改良

於截至2019年6月30日止年度或之後生效

香港財務報告準則第9號(2014)	金融工具
香港財務報告準則第15號	源自客戶合同的收入

本集團已開始評估該等新訂或經修訂準則及準則之修訂之影響，若干該等新訂或經修訂準則及準則之修訂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」)從事物業項目投資及發展。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、項目管理費收入及合約工程服務收入。

	截至12月31日止六個月	
	2015年 千港元	2014年 千港元
物業銷售	6,310,673	7,136,245
租金收入	428,181	414,830
酒店經營收入	211,790	205,892
物業管理服務費收入	264,842	261,863
項目管理費收入	58,701	73,873
合約工程服務收入	26,259	341,470
	<u>7,300,446</u>	<u>8,434,173</u>

- (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。

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、匯兌(虧損)/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、遞延稅項負債、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。

於截至2015年12月31日止期間內，酒店管理服務之簡明綜合業績已根據香港財務報告準則第5號「持作出售之非流動資產及已終止經營業務」呈列為已終止經營業務。上期間分類資料之比較數據已作相應重列，以符合本期間之呈列。

本集團大部分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2015年12月31日 止六個月	持續經營業務					已終止經營 業務		
	物業銷售 千港元	租賃業務 千港元	酒店經營 千港元	物業管理		小計 千港元	酒店管理 服務 千港元	總計 千港元
				服務 千港元	其他業務 千港元			
分類收益								
本公司及附屬公司								
收益總額	6,369,374	447,309	211,790	320,003	28,657	7,377,133	335,260	7,712,393
分類間收益	—	(19,128)	—	(55,161)	(2,398)	(76,687)	(17,324)	(94,011)
來自外間之收益	6,369,374	428,181	211,790	264,842	26,259	7,300,446	317,936	7,618,382
本集團應佔聯營 公司及合營企業	226,865	238,641	94,107	56,291	—	615,904	—	615,904
	<u>6,596,239</u>	<u>666,822</u>	<u>305,897</u>	<u>321,133</u>	<u>26,259</u>	<u>7,916,350</u>	<u>317,936</u>	<u>8,234,286</u>
分類銀行及其他								
利息收入	34,282	6,907	664	909	244	43,006	42	43,048
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	815,849	171,875	(54,836)	(67,608)	(13,927)	851,353	762,622	1,613,975
聯營公司及 合營企業	(13,937)	111,932	(62,299)	(673)	6,569	41,592	—	41,592
	<u>801,912</u>	<u>283,807</u>	<u>(117,135)</u>	<u>(68,281)</u>	<u>(7,358)</u>	<u>892,945</u>	<u>762,622</u>	<u>1,655,567</u>
除金融工具外非流動 資產增加	6,208,577	1,552,338	490,631	1,582	412,133	8,665,261	6,047	8,671,308
折舊及攤銷	42,233	3,654	106,774	1,849	767	155,277	3,971	159,248
應佔聯營公司及合營 企業業績	(134,073)	176,221	(67,626)	(673)	1,644	(24,507)	—	(24,507)

於2015年12月31日	物業					總計 千港元
	物業銷售 千港元	租賃業務 千港元	酒店經營 千港元	管理服務 千港元	其他業務 千港元	
分類資產	62,527,036	25,583,152	3,305,014	320,183	1,874,577	93,609,962
聯營公司及合營企業	5,871,811	8,735,895	115,993	(26,540)	3,069	14,700,228
可供出售財務資產						4,004,215
企業之物業、廠房及設備						9,618
企業之預付款、應收賬款及 其他應收款項						17,420
企業之現金及銀行結存						4,826,387
分類為持作出售之出售組別 資產						22,343,211
非流動資產重列至持作出售 資產						<u>1,262,217</u>
總資產						<u><u>140,773,258</u></u>
分類負債	13,727,510	906,657	85,925	303,188	80,402	15,103,682
企業之應付賬款及應計款項						256,379
企業之欠關連公司之款項						51,787
應付稅項						4,242,607
借貸						48,746,210
遞延稅項負債						3,157,875
分類為持作出售之出售組別 負債						<u>6,250,588</u>
總負債						<u><u>77,809,128</u></u>

截至2014年12月31日 止六個月	持續經營業務						已終止經營 業務	總計 千港元
	物業銷售 千港元	租賃業務 千港元	酒店經營 千港元	物業管理 服務 千港元	其他業務 千港元	小計 千港元	酒店管理 服務 千港元	
分類收益								
本公司及附屬公司								
收益總額	7,210,118	439,480	205,892	313,289	343,370	8,512,149	277,661	8,789,810
分類間收益	—	(24,650)	—	(51,426)	(1,900)	(77,976)	(13,041)	(91,017)
來自外間之收益	7,210,118	414,830	205,892	261,863	341,470	8,434,173	264,620	8,698,793
本集團應佔聯營公司及 合營企業	794,836	252,146	91,837	58,454	—	1,197,273	—	1,197,273
	<u>8,004,954</u>	<u>666,976</u>	<u>297,729</u>	<u>320,317</u>	<u>341,470</u>	<u>9,631,446</u>	<u>264,620</u>	<u>9,896,066</u>
分類銀行及其他利息收入	<u>38,070</u>	<u>10,722</u>	<u>511</u>	<u>1,037</u>	<u>411</u>	<u>50,751</u>	<u>757</u>	<u>51,508</u>
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	1,107,767	188,226	(61,233)	(60,455)	(11,307)	1,162,998	5,617	1,168,615
聯營公司及合營企業	189,585	117,445	(63,153)	(751)	6,781	249,907	—	249,907
	<u>1,297,352</u>	<u>305,671</u>	<u>(124,386)</u>	<u>(61,206)</u>	<u>(4,526)</u>	<u>1,412,905</u>	<u>5,617</u>	<u>1,418,522</u>
除金融工具外非流動資產 增加	2,205,270	951,221	319,527	3,116	232,732	3,711,866	2,592	3,714,458
折舊及攤銷	43,624	2,785	104,893	2,295	646	154,243	30,674	184,917
無形資產減值	—	—	—	—	—	—	56,375	56,375
應佔聯營公司及合營企業 業績	<u>89,369</u>	<u>158,078</u>	<u>(69,929)</u>	<u>(751)</u>	<u>2,460</u>	<u>179,227</u>	<u>—</u>	<u>179,227</u>

於2015年6月30日	物業銷售 千港元	租賃業務 千港元	酒店經營 千港元	物業管理服務 千港元	其他業務 千港元	總計 千港元
分類資產	79,064,918	26,638,864	3,974,571	333,206	1,493,800	111,505,359
聯營公司及合營企業	6,516,546	9,006,784	156,800	(84,424)	2,402	15,598,108
可供出售財務資產						735,860
企業之物業、廠房及設備						8,868
企業之預付款、應收賬款及其他 應收款項						13,708
企業之應收關連公司款項						202,793
企業之現金及銀行結存						4,250,064
分類為持作出售之出售組別資產						<u>2,112,780</u>
總資產						<u>134,427,540</u>
分類負債	14,944,497	298,539	105,387	298,141	91,789	15,738,353
企業之應付賬款及應計款項						212,814
應付稅項						4,242,528
借貸						45,164,914
遞延稅項負債						3,522,327
分類為持作出售之出售組別負債						<u>927,853</u>
總負債						<u>69,808,789</u>

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：

	截至12月31日止六個月	
	2015年	2014年
	千港元	千港元
(i) 收益		
分類總收益	7,916,350	9,631,446
減：		
本集團應佔聯營公司及合營企業的收益	<u>(615,904)</u>	<u>(1,197,273)</u>
呈列於簡明綜合收益表之收益	<u>7,300,446</u>	<u>8,434,173</u>
(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總額	1,655,567	1,418,522
來自已終止經營業務應佔經營溢利	<u>(762,622)</u>	<u>(5,617)</u>
未計融資成本前及稅項支出後應佔經營溢利	892,945	1,412,905
企業之銀行及其他利息收入	81,758	61,570
未分派溢利的遞延稅項支出	(35,754)	(10,280)
企業行政支出	(153,051)	(141,598)
融資成本	<u>(152,086)</u>	<u>(193,999)</u>
扣除企業項目後應佔經營溢利	<u>633,812</u>	<u>1,128,598</u>
投資物業公允值變動，扣除遞延稅項	453,653	470,341
匯兌(虧損)/收益淨額	<u>(1,294,549)</u>	<u>10,389</u>
	<u>(840,896)</u>	<u>480,730</u>
本公司股權持有人應佔(虧損)/溢利	(207,084)	1,609,328
稅項支出	857,327	1,306,695
非控制性權益應佔虧損	<u>(104,603)</u>	<u>(35,671)</u>
除稅前溢利	<u>545,640</u>	<u>2,880,352</u>

3. 其他收入

	截至12月31日止六個月	
	2015年 千港元	2014年 千港元
最終控股公司的稅務賠償保證(附註6)	112,868	223,759
銀行及其他利息收入	86,489	110,301
來自合營企業之利息收入，已扣除預扣稅(附註)	319	32,387
其他	34,965	—
	<u>234,641</u>	<u>366,447</u>

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方式撥付其部分資金。來自合營企業之利息收入在本集團合營企業批准支付利息時確認。本集團應佔合營企業股東貸款利息開支計入應佔合營企業業績如下：

	截至12月31日止六個月	
	2015年 千港元	2014年 千港元
應佔合營企業股東貸款利息開支	<u>(248)</u>	<u>(25,589)</u>

4. 其他虧損淨值

	截至12月31日止六個月	
	2015年 千港元	2014年 千港元
匯兌(虧損)/收益淨額	(1,246,574)	6,433
出售投資物業的收益/(虧損)	25,688	(6,556)
來自進一步收購成為一家附屬公司時按公允值重新計量過往年度持有合營企業權益的虧損	<u>(7,981)</u>	<u>—</u>
	<u>(1,228,867)</u>	<u>(123)</u>

5. 未計融資成本前經營溢利

	截至12月31日止六個月	
	2015年 千港元	2014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	<u>401,762</u>	<u>395,703</u>
並經扣除：		
已出售物業成本	4,198,884	4,405,813
員工成本	340,693	300,198
投資物業之有關支出	179,600	168,668
物業、廠房及設備折舊	143,190	141,905
租賃物業租金	19,564	21,991
土地使用權攤銷	12,087	12,338
出售物業、廠房及設備之虧損	<u>4,088</u>	<u>11</u>

6. 稅項支出

	截至12月31日止六個月	
	2015年 千港元	2014年 千港元
當期稅項		
中國企業所得稅及預扣稅	527,598	421,668
中國土地增值稅	213,158	698,728
遞延稅項	<u>116,571</u>	<u>186,299</u>
	<u>857,327</u>	<u>1,306,695</u>

截至2015年12月31日止六個月應佔聯營公司及合營企業之稅項為113,726,000港元(2014年：264,236,000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(2014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%(2014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)本集團出售其於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。期內就稅務賠償保證支付之金額為112,868,000港元(2014年：223,759,000港元)(附註3)。

7. 每股盈利

期內每股基本及攤薄(虧損)/盈利乃按以下基準計算：

	截至12月31日止六個月	
	2015年 千港元	2014年 千港元
來自下列之本公司股權持有人應佔(虧損)/溢利：		
持續經營業務	(207,084)	1,609,328
已終止經營業務	<u>749,291</u>	<u>(94,103)</u>
	<u>542,207</u>	<u>1,515,225</u>
	股份數目	
	截至12月31日止六個月	
	2015年	2014年
計算每股基本盈利的加權平均股份數目	8,689,885,752	8,684,803,683
潛在攤薄股份的影響：		
購股權	<u>8,962,348</u>	<u>6,596,148</u>
計算每股攤薄盈利的加權平均股份數目	<u>8,698,848,100</u>	<u>8,691,399,831</u>

8. 中期股息

董事議決不宣派截至2015年12月31日止六個月之中期股息(2014年：無)。

9. 資本開支

截至2015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共2,487,207,000港元(2014年：1,525,908,000港元)。

10. 可供出售財務資產

於2015年12月31日，該結餘包括本金額為450百萬美元之永久股權證券。

11. 預付款、應收賬款及其他應收款項

	於2015年 12月31日 千港元	於2015年 6月30日 千港元
貿易應收賬款(附註)	1,866,702	2,634,329
預付土地開發前期成本	2,295,084	2,227,043
土地收購之按金	237,991	3,111,177
擬發展項目之預付款項	214,272	214,272
預付稅項	1,115,659	1,677,003
其他預付款項、按金及應收款項	1,219,040	1,411,629
	<u>6,948,748</u>	<u>11,275,453</u>

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2015年 12月31日 千港元	於2015年 6月30日 千港元
0至30日	728,631	723,946
31至60日	30,595	541,948
61至90日	63,695	285,012
90日以上	1,043,781	1,083,423
	<u>1,866,702</u>	<u>2,634,329</u>

12. (a) 已終止經營業務及分類為持作出售之出售組別

於2015年7月3日，本集團與新世界發展有限公司(本集團之直接及最終控股公司)之主要股東周大福企業有限公司訂立買賣協議，出售其所持有之New World Hotel Management (BVI) Limited、其附屬公司及合營企業(統稱為「出售酒店組別」)全部權益以及轉讓及出讓股東貸款。出售酒店組別從事提供全球酒店管理服務業務(並非本集團之核心業務)。出售酒店組別之出售事項已於2015年12月29日完成，合共代價為2,753,000,000港元，出售收益為768,894,000港元。

於2015年12月2日及2015年12月29日，本集團與恒大地產集團有限公司(一間於香港聯合交易所有限公司主板上市之公司)之全資附屬公司訂立買賣協議，出售其於恒通發展有限公司、龍悅(中國)有限公司、White Heron Limited、Superb Capital Enterprises Limited、佳裕投資有限公司、勝雄國際有限公司、振鷹環球有限公司及其附屬公司及

合營企業(統稱為「出售物業組別」)的全部權益及轉讓及出讓股東貸款，合共代價為人民幣20,800,000,000元(相當於24,910,180,000港元)。出售物業組別於武漢、惠陽、海口、貴陽及成都從事提供物業銷售及投資業務。

根據香港財務報告準則第5號「持作出售之非流動資產及已終止經營業務」，於2015年12月31日與出售物業組別有關的資產及負債已呈列為持作出售，而出售酒店組別於截至該日止六個月之簡明綜合業績已呈列為已終止經營業務。

簡明綜合收益表及簡明綜合全面收益表及簡明綜合現金流量表將已終止經營業務及持續經營業務作區分。比較數字已被重列。

出售酒店組別及出售物業組別之業績、現金流量以及資產及負債分析如下：

(i) 出售酒店組別之業績

	未經審核	
	截至12月31日止六個月	
	2015年	2014年
	千港元	千港元
收益	317,936	264,620
銷售成本	<u>(187,911)</u>	<u>(169,023)</u>
毛利	130,025	95,597
其他收入	42	757
其他收益／(虧損)淨值	96	(56,983)
行政費用及其他經營開支	<u>(115,301)</u>	<u>(100,041)</u>
未計融資成本前經營溢利／(虧損)	14,862	(60,670)
融資成本	<u>(13,426)</u>	<u>(14,768)</u>
除稅前溢利／(虧損)	1,436	(75,348)
稅項支出	<u>(21,039)</u>	<u>(18,665)</u>
來自已終止經營業務期內虧損	<u><u>(19,603)</u></u>	<u><u>(94,103)</u></u>

(ii) 出售酒店組別及分類為持作出售之出售物業組別之資產

	於2015年 12月31日 千港元	於2015年 6月30日 千港元
物業、廠房及設備	1,333,225	13,729
投資物業	2,694,135	—
土地使用權	100,780	—
無形資產	—	1,693,855
持作發展物業	10,080,707	—
聯營公司及合營企業	1,049,727	—
發展中將完成物業	4,255,189	—
持作出售之已落成物業	1,352,011	—
酒店存貨，按成本值	3,025	—
預付款、應收賬款及其他應收款項	626,303	149,925
現金及銀行結存	848,109	165,021
遞延稅項資產	—	34,000
其他資產	—	56,250
	<u>22,343,211</u>	<u>2,112,780</u>

(iii) 出售酒店組別及分類為持作出售之出售物業組別之負債

	於2015年 12月31日 千港元	於2015年 6月30日 千港元
長期借貸	2,338,525	818,072
應付賬款及應計款項	936,976	92,846
出售物業所收按金	2,489,405	—
欠關連公司款項	22,358	—
應付稅項	100,181	16,935
遞延稅項負債	363,143	—
	<u>6,250,588</u>	<u>927,853</u>

(iv) 於出售酒店組別及分類為持作出售之出售物業組別之其他全面收益內已確認之累計(收入)/虧損

	於2015年 12月31日 千港元	於2015年 6月30日 千港元
換算差額	<u>(953,410)</u>	<u>3,714</u>

(v) 出售酒店組別之現金流量

	未經審核 截至12月31日止六個月	
	2015年 千港元	2014年 千港元
經營現金流量	11,657	84,469
投資現金流量	(6,022)	(1,830)
融資現金流量	<u>(831,497)</u>	<u>(42,577)</u>
已終止經營業務使用之現金淨額	<u>(825,862)</u>	<u>(40,062)</u>

(b) 非流動資產重列至持作出售資產

於2015年10月，本集團訂立協議以代價人民幣1,200,028,000元（相等於1,437,159,000港元）向第三方出售部分投資物業，因此投資物業之相關部分被分類為持作出售。

13. 股本

	於2015年 12月31日 千港元	於2015年 6月30日 千港元
法定：		
30,000,000,000股每股面值0.10港元之股份	<u>3,000,000</u>	<u>3,000,000</u>
已發行及繳足：		
8,693,601,081股（2015年6月30日：8,688,769,557股）每股面值0.10港元之股份	<u>869,360</u>	<u>868,877</u>
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2014年7月1日	8,683,350,475	868,335
行使購股權（附註）	<u>5,419,082</u>	<u>542</u>
於2015年6月30日	8,688,769,557	868,877
行使購股權（附註）	<u>4,831,524</u>	<u>483</u>
於2015年12月31日	<u>8,693,601,081</u>	<u>869,360</u>

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2015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

建議授出日期	每股 行使價 港元	購股權數目			可行使 購股權數目	
		於2015年 7月1日	期內行使	期內失效	於2015年 12月31日	於2015年 12月31日
2010年5月31日	2.349 ¹	39,480	(39,480)	—	—	—
2010年11月10日	3.013 ¹	593,278	(581,936)	(11,342)	—	—
2011年1月18日	3.036 ¹	8,088,930	(1,053,249)	—	7,035,681	7,035,681
2011年7月26日	2.705 ¹	517,242	(290,362)	—	226,880	226,880
		<u>9,238,930</u>	<u>(1,965,027)</u>	<u>(11,342)</u>	<u>7,262,561</u>	<u>7,282,561</u>

(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				可行使 購股權數目	
		於2015年 7月1日	期內授出	期內行使	期內失效	於2015年 12月31日	於2015年 12月31日
2012年5月3日	2.450 ¹	2,798,400	—	(609,640)	(120,000)	2,068,760	867,640
2012年10月22日	3.370 ¹	199,100	—	(77,600)	—	121,500	32,300
2013年1月7日	3.880 ¹	2,738,560	—	(225,580)	—	2,512,980	938,460
2013年4月2日	3.350 ¹	1,791,990	—	(108,000)	—	1,683,990	828,790
2013年6月24日	2.762 ¹	892,400	—	(149,200)	(99,200)	644,000	297,600
2013年10月15日	4.010 ¹	1,475,100	—	(616,000)	—	859,100	222,300
2014年1月9日	3.970 ¹	3,371,020	—	(334,477)	(34,800)	3,001,743	546,303
2014年7月10日	4.720 ¹	874,000	—	(34,000)	—	840,000	295,200
2014年10月23日	4.420 ¹	802,000	—	(320,800)	—	481,200	—
2015年3月11日	4.968 ¹	10,852,400	—	(319,600)	(172,000)	10,360,800	1,781,280
2015年5月8日	5.420 ¹	914,000	—	—	—	914,000	182,800
2015年7月23日	4.504 ¹	—	3,206,000	(71,600)	—	3,134,400	569,600
		<u>26,708,970</u>	<u>3,206,000</u>	<u>(2,866,497)</u>	<u>(426,000)</u>	<u>26,622,473</u>	<u>6,562,273</u>

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. 截至2015年12月31日止六個月，2002年購股權計劃及2011年購股權計劃項下行使購股權時之加權平均股價分別為每股5.296港元（截至2015年6月30日止年度：每股4.931港元）及每股5.578港元（截至2015年6月30日止年度：每股5.166港元）。

14. 長期借貸

	於2015年 12月31日 千港元	於2015年 6月30日 千港元
銀行貸款（附註i）		
有抵押	6,357,879	8,294,212
無抵押	23,988,861	18,356,558
同系附屬公司貸款（附註ii）	2,650,886	2,646,438
非控制性權益貸款（附註iii）	52,449	238,894
參與權益墊款（附註iv）	958,002	1,896,704
定息債券及應付票據（附註v）	11,696,217	11,668,358
其他財務機構貸款（附註i）		
有抵押	1,365,269	—
無抵押	1,676,647	1,062,500
	48,746,210	44,163,664
已計入流動負債之即期部分	(6,553,940)	(9,775,255)
	<u>42,192,270</u>	<u>34,388,409</u>

附註：

- (i) 銀行及其他財務機構貸款之還款期如下：

	有抵押		無抵押		總計	
	於2015年 12月31日 千港元	於2015年 6月30日 千港元	於2015年 12月31日 千港元	於2015年 6月30日 千港元	於2015年 12月31日 千港元	於2015年 6月30日 千港元
1年內	1,611,470	2,535,759	4,942,470	7,239,496	6,553,940	9,775,255
1年至2年	1,966,640	2,291,554	5,079,110	3,446,545	7,045,750	5,738,099
2年至5年	3,533,876	2,185,499	15,643,928	8,733,017	19,177,804	10,918,516
5年以後	611,162	1,281,400	—	—	611,162	1,281,400
	<u>7,723,148</u>	<u>8,294,212</u>	<u>25,665,508</u>	<u>19,419,058</u>	<u>33,388,656</u>	<u>27,713,270</u>

- (ii) 同系附屬公司貸款之還款期為1年至2年(2015年6月30日:1年至2年),乃無抵押,並按三個月香港銀行同業拆息(「香港銀行同業拆息」)(2015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、按貸款協議所述之還款期還款及免息(2015年6月30日:免息,惟186,445,000港元按6.15%計算年息)。
- (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2013年2月6日,本公司發行總額為人民幣3,000百萬元(相等於約3,797百萬港元)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日每半年期末支付。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2014年11月6日,本公司發行總額為900百萬美元(相等於約6,993百萬港元)之5.375%票據。該等票據乃按相等於本金額99.676%之價格發行,按每年5.375%票息率計息,須於每年11月6日及5月6日每半年期末支付。該等票據於香港聯合交易所有限公司上市。該等票據將於到期日2019年11月6日按本金額贖回。

於2015年1月28日,本公司發行總額為800百萬港元之5%票據。該等票據乃按相等於本金額100%之價格發行,按每年5%票息率計息,須於每年1月28日及7月28日每半年期末支付。該等票據將於到期日2022年1月28日按本金額贖回。

於2015年3月30日,本公司發行總額為271百萬港元之4.75%票據。該等票據乃按相等於本金額98.839%之價格發行,按每年4.75%票息率計息,須於每年3月30日每年期末支付。該等票據將於到期日2022年3月30日按本金額贖回。

15. 應付賬款及應計款項

	於2015年 12月31日 千港元	於2015年 6月30日 千港元
貿易應付賬款(附註i)	5,879,560	7,519,797
其他應付賬款及應計款項(附註ii)	<u>2,105,629</u>	<u>1,370,325</u>
	<u>7,985,189</u>	<u>8,890,122</u>

附註：

(i) 貿易應付賬款之賬齡分析如下：

	於2015年 12月31日 千港元	於2015年 6月30日 千港元
0至30日	5,229,473	6,582,749
31至60日	11,562	14,445
61至90日	19,127	70,172
90日以上	<u>619,398</u>	<u>852,431</u>
	<u>5,879,560</u>	<u>7,519,797</u>

(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。

16. 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。

17. 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2,990,525,000港元(2015年6月30日：3,202,816,000港元)。於2015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2,536,800,000港元(2015年6月30日：2,683,191,000港元)。

(ii) 就按揭融資所作出之擔保

於2015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達到2,595,758,000港元(2015年6月30日：2,239,958,000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，而本集團有權接收有關物業之法定業權並接管物業。

18. 承擔

資本開支承擔

本集團之資本開支承擔如下：

	於2015年 12月31日 千港元	於2015年 6月30日 千港元
已訂約但未撥備		
物業、廠房及設備	1,038,195	1,436,170
投資物業	2,696,396	3,174,963
	<u>3,734,591</u>	<u>4,611,133</u>

19. 有關連人士交易

(i) 與有關連人士之交易

以下為本集團於期內在其日常業務過程中與有關連人士進行之重大交易概要：

	截至12月31日止6個月	
	2015年 千港元	2014年 千港元
同系附屬公司貸款利息開支	4,448	4,278
同系附屬公司之租賃物業租金開支	14,251	11,808
向同系附屬公司支付物業代理費	906	3,526
來自同系附屬公司及一家關連公司的貨品購買	18,079	59,554
來自合營企業之利息收入	354	37,324
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	22,947	19,801
來自同系附屬公司及一家關連公司之租金收入	105,702	57,378
來自同系附屬公司、合營企業及關連公司之酒店管理服務費收入	67,388	47,602
來自合營企業及關連公司之項目管理費收入	26,864	52,932
來自關連公司之合約工程服務收入	8,611	203,229

該等有關連人士交易符合2015年年度財務報表所披露之條款。

- (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向若干同系附屬公司及關連公司支付及應付之費用總額為170,439,000港元(2014年：306,980,000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，最終控股公司承諾就出售本集團於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向本集團作出賠償保證。期內就此稅務賠償保證支付之金額為112,868,000港元(2014年：223,759,000港元)(附註6)。
- (iv) 截至2014年12月31日止期內，本集團向本集團之同系附屬公司湖北新世界百貨有限公司支付人民幣21,128,000元(相等於26,744,000港元)，作為提前終止租賃協議之賠償。
- (v) 截至2015年12月31日止期內，本集團向本集團之同系附屬公司北京時尚新世界百貨有限公司支付人民幣25,000,000元(相等於29,940,000港元)，作為提前終止租賃協議之賠償。
- (vi) 於2015年7月3日，本集團之全資附屬公司新世界發展(中國)有限公司(「新世界發展中國」)與周大福企業有限公司訂立買賣協議，以出售其持有New World Hotel Management (BVI) Limited(「NWHM」)全部股本權益及由NWHM欠付新世界發展中國的相關未償還股東貸款及應計利息。出售事項已於2015年12月29日完成，總現金代價為2,753,000,000港元(附註12(a))。

20. 報告期後事項

於2015年12月2日及2015年12月29日，本集團與恒大地產集團有限公司之全資附屬公司(一間於香港聯合交易所有限公司主板上市的公司)訂立買賣協議，以現金代價合共人民幣20,800,000,000元(相等於24,910,180,000港元)出售出售物業組別連同相關未償還股東貸款(附註12(a))。大多數出售物業組別已於本報告日前正式完成出售。

III. 債務、或然負債及承擔

借貸

於2015年12月31日(即就本債務聲明而言的最後實際可行日期)營業時間結束時,新世界中國地產集團尚未償還借貸的詳情如下:

	千港元
長期銀行貸款	
有抵押	6,357,879
無抵押	23,988,861
同系附屬公司貸款(無抵押)	2,650,886
非控制性權益貸款(無抵押)	52,449
參與權益墊款(無抵押)	958,002
定息債券及應付票據(無抵押)	11,696,217
其他財務機構貸款	
有抵押	1,365,269
無抵押	<u>1,676,647</u>
	<u>48,746,210</u>
分類為持作出售之出售組別負債	
長期銀行貸款	
有抵押	883,353
無抵押	648,503
參與權益墊款(無抵押)	<u>806,669</u>
	<u>2,338,525</u>
總計	<u><u>51,084,735</u></u>

於2015年12月31日營業時間結束時,新世界中國地產集團的銀行借貸及其他財務機構貸款約8,606,501,000港元由抵押若干投資物業、物業、廠房及設備、土地使用權、發展中將完成物業及持作發展物業作擔保。

或然負債

(i) 就銀行融資所作出之公司擔保

於2015年12月31日營業時間結束時，新世界中國地產集團就若干合營企業所得銀行貸款融資而作出公司擔保約2,990.5百萬港元。於2015年12月31日，新世界中國地產集團應佔貸予合營企業之該等銀行貸款融資之未償還數額部分約為2,536.8百萬港元。

(ii) 就按揭融資所作出之擔保

於2015年12月31日營業時間結束時，新世界中國地產集團已就若干銀行為新世界中國地產集團之若干附屬公司所發展之物業之若干買家安排按揭貸款而給予之按揭融資作出擔保。新世界中國地產集團就該等擔保下應佔之尚未償還按揭貸款部分達到2,595.8百萬港元。根據擔保之條款，倘該等買家未能支付按揭款項，新世界中國地產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，而新世界中國地產集團則有權接收有關物業之法定業權並接管物業。

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

除上文所披露者外，於2015年12月31日，新世界中國地產集團並無任何銀行透支或貸款，或其他類似債務、按揭、押記或擔保或其他重大或然負債。

IV. 重大變動

新世界中國地產董事確認，除於新世界中國地產集團截至2015年12月31日止六個月的中期業績公告所披露者外，尤其是，竣工物業減少、合同銷售增加及因人民幣貶值錄得匯兌虧損，及除預期於本附錄二下一章節「物業權益及經調整資產淨值」附註4所披露之出售事項錄得收益及可能因自2015年12月31日起之匯率波動產生進一步匯兌收益／虧損外，於最後實際可行日期，新世界中國地產集團自2015年6月30日（最近刊發之新世界中國地產集團經審核綜合財務報表編製日期）起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

新世界中國地產委任的獨立專業估值師萊坊已對新世界中國地產集團於2015年12月31日的物業權益(不包括出售組別(定義見本節附註4)持有之物業權益,截止至最後實際可行日期其中大多數出售正式完成)進行估值。於2015年12月31日,新世界中國地產集團之應佔上述物業權益之市值約為125,297,344,000港元(人民幣104,623,282,000元),其分類如下:

	千港元	人民幣千元
已落成投資物業	24,629,889	20,565,957
發展中將完成投資物業	5,881,677	4,911,200
酒店	3,961,736	3,308,050
持作出售之已落成物業/發展中 將完成物業及持作發展物業	75,924,986	63,397,363
土地及樓宇	687,918	574,412
在建資產	3,800,000	3,173,000
已簽約之物業	<u>10,411,138</u>	<u>8,693,300</u>
	<u>125,297,344</u>	<u>104,623,282</u>

上述物業權益的詳細資料及由萊坊編製的相應估值報告概要已列載於本綜合文件的「附錄三—新世界中國地產集團之物業估值概要」。

經計入所有以上物業權益估值產生的重估盈餘影響後，新世界中國地產集團於2015年12月31日的經調整未經審核綜合資產淨值(「經調整資產淨值」)的計算載列如下：

千港元

新世界中國地產集團於2015年12月31日 的未經審核綜合資產淨值(附註1)	59,169,685
調整：	
— 新世界中國地產集團於2015年12月31日 應佔的物業權益估值產生的重估盈餘(附註2)	39,704,564
— 應佔重新估值盈餘的遞延稅項， 扣除稅務賠償保證(附註3及5)	<u>(9,866,224)</u>
	89,008,025
出售附屬公司及合營企業的 估計備考收益(附註4)	<u>7,115,983</u>
經調整資產淨值	<u><u>96,124,008</u></u>
每股新世界中國地產股份經 調整資產淨值(附註5)	<u><u>11.05 港元</u></u>

附註：

1. 此數字乃摘自列載於本綜合文件附錄二第II節之於2015年12月31日的未經審核簡明綜合財務狀況表。
2. 重估盈餘指於2015年12月31日物業權益市值超出其於2015年12月31日之對應賬面值的差額(就新世界中國地產集團未佔的相關權益作出調整後)。
3. 物業權益的相關中國稅項包括企業所得稅及土地增值稅。重估盈餘的遞延稅項乃根據所有類別的物業權益均需繳納企業所得稅(「企業所得稅」)且土地增值稅(「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之基準進行估計。於1999年7月，新世界發展與新世界中國地產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地產集團承諾就新世界中國地產集團出售其於1999年3月31日所持有之若干物業而須支付之相關企業所得稅及土地增值稅作出賠償保證。於2015年12月31日，新世界發展應付的未償還稅項彌償約為4,330.0百萬港元，並已自應佔該日期重估盈餘的遞延稅項14,196.2百萬港元中扣除，按物業權益重估盈餘的遞延稅項淨額9,866.2百萬港元列賬。
4. 誠如日期為2015年12月2日及2015年12月29日新世界發展及新世界中國地產發佈的聯合公告以及新世界中國地產日期為2015年12月23日及2016年1月19日的通函所披露，新世界中國地產集團訂立協議出售若干附屬公司及合營企業(「出售組別」)，截止至最後實際可行日期其中大多數出售正式完成。由於出售組別所持之相關物業權益已於2015年12月31日之中期財

務報表中分類為持作出售資產，故上述物業權益及由萊坊編製的相應估值報告並無包括該等物業權益。就計算於2015年12月31日之經調整資產淨值而言，該等出售收益之影響須納入計算，以合理反映該等已出售物業權益之重估盈餘之影響。該等出售之估計備考收益乃按該等出售之代價（根據買賣協議之條款就若干預期或然成本作出調整，經扣除出售組別於相關完成日期估計應佔的綜合資產淨值），並考慮估計應繳稅項（根據中國相關稅法就出售組別相關代價與投資成本的差額按稅率10%計算）後計算得出。

5. 每股新世界中國地產股份經調整資產淨值乃按於最後實際可行日期已發行8,701,671,754股股份計算得出。

以下為獨立估值師萊坊測計師行有限公司就新世界中國地產集團物業權益市值於2015年12月31日的估值而發出的函件全文及估值概要，乃為載入本綜合文件而編製。誠如該公司所確認，新世界中國地產集團之物業權益均位於中國。



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

新世界中國地產有限公司董事會
香港
皇后大道中18號
新世界大廈第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
30樓

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（「該公司」）、其附屬公司、聯營公司及合營企業（下文統稱「該集團」）於中華人民共和國（「中國」）持有之若干物業權益進行估值，吾等確認曾進行視察，作出相關查詢，並取得吾等認為必要之其他資料，藉以向閣下提供吾等對該等物業權益（不包括由該集團若干附屬公司及合營企業持有之物業權益，該集團已於2015年12月訂立協議以出售該等物業權

益(謹請參閱該公司於2015年12月2日及2015年12月29日刊發之公告以及於2015年12月23日及2016年1月19日刊發之通函),而截止至2016年2月24日,大多數出售已完成)於2015年12月31日市值之意見,以供載入該集團刊發之綜合文件。

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交易原則,在雙方知情、審慎及不受脅迫之情況下於估值日期交易資產或負債之估計金額」。

市值乃賣方於市場上可合理取得的最高售價及買方於市場上可合理取得的最優惠價格。此估計尤其不會計及因特殊條款或情況(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)所引致的估計價格上升或下跌。在就物業的市值進行估值時,亦不會考慮買賣成本,且不會抵銷任何相關的稅項。

估值方法

在對第一類物業第1至47項、第48、49至85項之商業部分及第五類物業第147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48項之停車場部分進行估值時,吾等已參考其出租權益以及其分租及/或轉讓物業出租權益的權利評估該物業。

在對第二類物業、第四類物業、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該集團向吾等提供的最新發展計劃發展及竣工評估各項該等物業權益。吾等假設該等計劃均將在免受繁苛條件的情況下獲授批准。於達致吾等之估值意見時,吾等已採用直接比較法,參考本地可資比較的交易,並已考慮完成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。

在對第三類物業進行估值時,吾等已按持續經營為基礎評估各項該等物業權益,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146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比較物業的市場交易。因此，吾等已採用折舊重置成本法評估該物業。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估計市值，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。吾等必須說明，終止現有業務(如有)將對使用折舊重置成本法計算之物業市場估值產生重大影響。

在對第五類物業第148項至155項進行估值時，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。

吾等估值所用的主要假設載列如下：

市場銷售單價

- (i) 住宅：(按建築面積計算)每平方米人民幣15,214元至人民幣35,623元
- (ii) 辦公／辦公樓：(按建築面積計算)每平方米人民幣4,435元至人民幣51,950元
- (iii) 商業：(按建築面積計算)每平方米人民幣3,700元至人民幣40,750元
- (iv) 停車場：每個車位人民幣65,000元至人民幣385,000元
- (v) 土地：每平方米人民幣803元至人民幣46,057元(樓面價值)

市場月租單價

- (i) 住宅：(按建築面積計算)每平方米人民幣110元至人民幣161元
- (ii) 辦公／辦公樓：(按建築面積計算)每平方米人民幣48元至人民幣271元
- (iii) 商業：(按建築面積計算)每平方米人民幣7元至人民幣550元

資本化率

- (i) 住宅：5%至6.5%
- (ii) 辦公／辦公樓：5.5%至8%
- (iii) 商業：3%至9.25%

貼現率

- (i) 酒店：6%至7.5%

最終資本化率

- (i) 酒店：2.5%至4%

如該公司所告知，因按吾等所評估之金額直接出售由該公司持有之物業權益而可能產生之潛在稅務負債主要包括下列項目：

- 按交易額5%繳納之營業稅(日後按將予頒佈之詳細規則及法規由增值稅取代)
- 就收益按25%繳納之企業所得稅
- 就物業升值30%至60%累進稅率繳納之土地增值稅
- 按交易額0.05%繳納之印花稅
- 倘所得款項淨額(減去稅款和法定供款)以股息方式被發還至中國境外(倘中港避免雙重徵稅安排適用則減至5%)，則繳納10%預扣稅
- 營業稅約11%之其他附加費

有關該公司持有作投資及自用／經營的物業，相關稅務負債可能明確化的機會甚微，因為該公司並無計劃出售該物業。有關持有作銷售之已竣工物業及發展中將完成物業，相關稅務負債則有機會於銷售後明確化。

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。吾等倚賴該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。

資料來源

吾等頗為倚賴該集團所提供的資料以及貴集團中國法律顧問之法律意見。吾等並無理由懷疑該集團所提供的重大估值資料是否真實準確。吾等接納該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。隨附的估值報告概要所載的尺寸、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。吾等亦獲該集團告知，該集團所提供的資料並無遺漏任何重大事實。

吾等曾視察於2015年7月至2016年2月所評估之物業的外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行實地考察，以釐定地面情況及服務設施等是否適用。吾等於編製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頒佈之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，所有數額均以人民幣列示。

隨函附奉吾等之估值概要。

此 致

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

MFin MCIREA MHKIS MRICS RPS (GP)

謹啟

2016年2月27日

附註：梁偉明，*MFin MCIREA MHKIS MRICS RPS (GP)*，為一名合資格估值師，於香港、澳門及亞太地區物業估值擁有約22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

物業類別 (第一類至第七類)	物業數目	於2015年 12月31日 現況下之市值 ⁽¹⁾ (人民幣元)	該集團應佔於 2015年12月31日 現況下之市值 ⁽¹⁾ (人民幣元)
第一類 — 該集團於中國持有 之投資物業	85	25,517,040,000	20,565,956,500
第二類 — 該集團於中國所持 發展中之投資物業	8	4,911,200,000	4,911,200,000
第三類 — 該集團於中國持有 之酒店	7	4,182,000,000	3,308,050,000
第四類 — 該集團於中國持有 作銷售之已竣工物業、持作 發展／發展中之物業	45	70,321,990,000	63,397,363,000
第五類 — 該集團於中國持有 之供業主自用／經營之土地 及樓宇	10	702,400,000	574,412,000
第六類 — 該集團於中國持有 之供業主自用／經營之在建 資產	4	3,173,000,000	3,173,000,000
第七類 — 該集團於中國持有 之已簽約物業	1	12,419,000,000	8,693,300,000
總計	160	121,226,630,000	104,623,281,500

附註：

1. 所列市值為概約金額。

摘錄自估值報告全文的各物業之估值概要及主要估值量化指標的所有重大資料載列如下。於吾等的估值過程中，吾等已倚賴該集團及其中國法律顧問提供之有關該等物業業權之資料作出估值，且根據該集團及其中國法律顧問提供之資料，本附錄三獲分配商業價值之物業均具備合法業權。

第一類 — 該集團於中國持有之投資物業

於2015年12月31日之估值概要

物業序號	物業名稱	持權實體	市 區	土地用途	土地使用期限屆滿日期	物業類型	面積 (平方米)	竣工日期	停車位數目	現有租用率	月租 (人民幣百萬元)	於2015年12月31日現況下之市值 (人民幣百萬元)	該集團應佔權益	該集團應佔於2015年12月31日現況下之市值 (人民幣百萬元)
1	順德新世界中心商業裙樓及停車場部分	佛山市順德區順興房產有限公司	順德	商業	2066年8月	商業、停車場	48,517	1998年	288	97%	3.32	223.24	42.20%	223.24
2	天津新世界廣場若士部分	新世界安信發展有限公司、天津新廣置業發展有限公司	天津	商業	2045年7月20日	商業、辦公、停車場	108,701	1997年	192	92%	3.36	993.00	100.00%	993.00
3	天津新世界花園停車場部分	天津新世界康居發展有限公司	天津	住宅、商業	尚未約定	停車場	7,395	2004年	125	不適用	—	16.30	100.00%	16.30
4	天津新匯華起零部部分	天津新世界房地產開發有限公司	和平	住宅、商業、服務式公寓	2046年12月17日至2076年12月17日	商業	25,647	2014年	—	34%	1.06	338.00	100.00%	338.00
5	武漢新世界國貿大廈一座辦公室部分	新世界發展(武漢)有限公司	武漢	商業	2044年1月9日	辦公	100,314	2006年	—	86%	9.80	1,553.30	100.00%	1,553.30
6	武漢新世界國貿大廈一座停車場部分	新世界發展(武漢)有限公司	武漢	混合型住宅	2044年1月9日	停車場	17,272	2006年	422	不適用	—	67.50	100.00%	67.50
7	武漢新世界國貿大廈二座辦公室部分	武漢新廣置業有限公司	武漢	商業	2042年11月6日	辦公	10,005	1994年	—	92%	1.10	143.10	100.00%	143.10
8	武漢新世界中心零售部分	新世界發展(武漢)有限公司	漢口	住宅、商業	2041年7月18日至2071年7月18日	商業	39,600	2007年	—	12%	0.32	481.40	100.00%	481.40
9	武漢新世界中心零售部分一步行街	新世界發展(武漢)有限公司	漢口	住宅、商業	2041年7月18日至2071年7月18日	商業	3,392	2007年	—	100%	0.60	139.00	100.00%	139.00
10	武漢新世界中心停車場部分	新世界發展(武漢)有限公司	漢口	住宅、商業	2041年7月18日至2071年7月18日	停車場	27,894	2007年	453	不適用	—	79.30	100.00%	79.30
11	武漢新世界中心辦公室部分	新世界發展(武漢)有限公司	漢口	住宅、商業	2041年7月18日至2071年7月18日	辦公	2,504	2007年	—	83%	0.24	38.80	100.00%	38.80
12	武漢新世界中心6樓辦公室單位C及停車場部分	新世界發展(武漢)有限公司	漢口	住宅、商業	2041年7月18日至2071年7月18日	辦公、停車場	5,883	2007年	100	0%	—	25.70	60.00%	15.42
13	武漢新世界中心配套部分	新世界發展(武漢)有限公司	漢口	住宅、商業	2041年7月18日至2071年7月18日	配套設施	2,774	2007年	—	0%	—	13.30	100.00%	13.30
14	武漢K11新嘉錦零售及停車場部分	新世界發展(武漢)有限公司	漢口	商業	2053年5月2日	商業、停車場	20,946	2010年	184	94%	0.59	192.00	100.00%	192.00
15	武漢光谷新世界一個零售單位	新世界嘉業(武漢)有限公司	洪山	住宅、商業、金融	2060年4月19日至2080年4月19日	商業	362	2012年	—	100%	0.03	7.10	100.00%	7.10
16	北京新世界中心一期若干部分	中國新世界電子有限公司、北京崇文新世界房地產發展有限公司	北京	綜合	2044年3月31日	商業、配套設施、停車場	103,440	1997年	502	100%	10.14	2,547.00	70.00%	1,782.90

物業 序號	物業名稱	持權人	市	題	土地用途	土地使用期限 屆滿日期	物業類型	建築 面積(㎡) (平方米)	竣工日期	停車位 數目	現有 租約率	現收 月租 (人民幣 百萬元)	於2015年 12月31日 現況下之 市值(5) (人民幣 百萬元)	該集團 權益權益	該集團應佔 於2015年 12月31日 現況下之 市值(5) (人民幣 百萬元)
17	北京新世界中心二期多維部分	北京崇裕房地產開發有限公司	北京	東城	住宅、商業、辦公	2033年11月8日至 2063年11月8日	商業、配套設 施、停車場	75,326	2000年	529	100%	2.68	1,195.00	70.00%	836.50
18	北京新世界家園二期停車場部分	北京崇裕房地產開發有限公司	北京	東城	住宅、商業、辦公、 倉庫、停車場	2038年4月9日至 2068年4月9日	停車場	9,438	2001年	162	不適用	—	40.50	70.00%	28.35
19	北京新世界家園二期停車場部分	北京崇裕房地產開發有限公司	北京	東城	住宅、商業、辦公、 倉庫、停車場	2038年4月9日至 2068年4月9日	停車場	25,106	2001年	412	不適用	—	103.00	70.00%	72.10
20	新陽商務樓停車場部分	北京崇裕房地產開發有限公司	北京	東城	住宅、商業、辦公、 倉庫、停車場	2038年4月9日至 2068年4月9日	停車場	3,439	2002年	83	不適用	—	19.10	70.00%	13.37
21	北京新康家園三期住宅停車場部分	北京新康房地產開發有限公司	北京	大興	住宅	2069年4月29日	停車場	22,597	2003年	696	不適用	—	118.30	70.00%	82.81
22	北京新康家園三期商業裙樓部分	北京新康房地產開發有限公司	北京	大興	住宅	2069年4月29日	停車場	5,588	2006年	131	不適用	—	22.30	70.00%	15.61
23	北京新康家園三期商業裙樓部分	北京新康房地產開發有限公司	北京	大興	住宅	2069年4月29日	商業、配 套設施	2,594	2006年	0	100%	0.06	9.60	70.00%	6.72
24	北京新康家園二期附屬樓部分	北京新康房地產開發有限公司	北京	大興	住宅	2069年4月29日	商業、配 套設施	1,881	2001年	0	69%	0.07	11.60	70.00%	8.12
25	北京新康家園三期附屬樓部分	北京新康房地產開發有限公司	北京	大興	住宅	2069年4月29日	商業	7,536	2006年	0	100%	0.30	59.90	70.00%	41.93
26	北京新康家園一期停車場部分	北京崇裕房地產開發有限公司	北京	東城	住宅、商業、停車場	2037年12月29日至 2067年12月29日	停車場	7,279	2001年	189	不適用	—	41.60	70.00%	29.12
27	北京新康家園三期#7停車場部分	北京崇裕房地產開發有限公司	北京	東城	住宅、配 套設施	2044年8月27日至 2074年8月27日	停車場	4,119	2007年	147	不適用	—	29.40	70.00%	20.58
28	兩廣路#2北京新裕家園停車場部分	北京崇裕房地產開發有限公司	北京	東城	住宅、商業、辦公、 停車場	2043年6月20日至 2073年6月20日	停車場	10,005	2007年	354	不適用	—	70.80	70.00%	49.56
29	北京新裕家園兩廣路#3及#4 停車場部分	北京崇裕房地產開發有限公司	北京	東城	住宅、商業、辦公、 停車場	2051年7月24日至 2071年7月24日	停車場	11,192	2004年	254	不適用	—	55.90	70.00%	39.13
30	北京新裕家園兩廣路#2綜合大樓	北京崇裕房地產開發有限公司	北京	東城	住宅、商業、辦公、 停車場	2043年6月20日至 2073年6月20日	停車場	3,603	2007年	0	100%	0.14	33.10	70.00%	23.17
31	北京新康文化大廈之停車場部分	北京崇裕房地產開發有限公司	北京	東城	住宅、商業、辦公、 配 套設施、 倉庫、停車場	2038年3月9日至 2068年3月9日	停車場	8,051	2005年	208	不適用	—	47.80	70.00%	33.46

物業 序號	物業名稱	持權實體	市 場	地 區	土地用途	土地發展期 屆滿日期	物業類型	建築 面積 (m ²) (平方米)	竣工日期	停車位 數目	現有 租戶率	現收 月租 (人民幣 百萬元)	於2015年 12月31日 現況下之 市值 ⁽⁵⁾ (人民幣 百萬元)	該集團 應佔權益	該集團 於2015年 12月31日 現況下之 市值 ⁽⁵⁾ (人民幣 百萬元)
32	正仁大廈之停車場部分	北京崇銘房地產開發有限公司	北京	東城	住宅、商業、辦公、 配套設施、 倉庫、停車場	2038年3月9日至 2068年3月9日	停車場	16,415	2002年	384	不適用	—	88.30	70.00%	61.81
33	北京新怡家園一期至五期停車場部分	北京崇文新世界房地產發展有限公司	北京	東城	住宅、商業、辦公、 配套設施、 停車場	2044年7月13日至 2074年7月13日	停車場	43,708	2005年至 2008年	1,066	不適用	—	213.20	70.00%	149.24
34	北京新怡家園西側公建部分停車場部分	北京崇文新世界房地產發展有限公司	北京	東城	住宅、商業、辦公、 配套設施、 停車場	2044年7月13日至 2074年7月13日	停車場	8,651	2013年	99	不適用	—	24.80	70.00%	17.36
35	廊坊新世界中心B1區零售部分	廊坊新世界房地產開發有限公司	廊坊	廣陽	住宅、商業、金融	2050年10月27日至 2080年10月27日	商業	6,450	2013年	—	88%	0.29	111.00	100.00%	111.00
36	瀋陽新世界花園IA和IB期停車場部分	新世界(瀋陽)房地產開發有限公司	瀋陽	和平	綜合	2048年6月8日	停車場	5,500	2000年	117	不適用	—	18.70	100.00%	18.70
37	瀋陽新世界花園ID期停車場部分	新世界(瀋陽)房地產開發有限公司	瀋陽	和平	綜合	2048年6月8日	停車場	10,372	2004年	305	不適用	—	48.80	100.00%	48.80
38	瀋陽新世界花園IE期零售、幼兒園及停車場部分	新世界(瀋陽)房地產開發有限公司	瀋陽	和平	綜合	2048年6月8日	商業、幼兒園、 停車場	28,202	2008年	480	100%	0.16	104.00	100.00%	104.00
39	瀋陽新世界花園IA期零售及幼兒園部分	新世界(瀋陽)房地產開發有限公司	瀋陽	和平	綜合	2048年6月8日	商業、幼兒園	4,912	2010年	—	100%	0.14	34.50	100.00%	34.50
40	瀋陽新世界花園2A期停車場部分	新世界(瀋陽)房地產開發有限公司	瀋陽	和平	綜合	2048年6月8日	停車場	161,312	2010年	3,496	不適用	—	629.00	100.00%	629.00
41	瀋陽新世界花園2B期停車場部分	新世界(瀋陽)房地產開發有限公司	瀋陽	和平	綜合	2048年6月8日	停車場	90,458	2013年	2,225	不適用	—	401.00	100.00%	401.00
42	瀋陽新世界商業中心一期停車場部分	瀋陽新世界新置業有限公司	瀋陽	和平	商業	2049年6月29日至 2053年6月29日	停車場	8,710	2012年	73	不適用	—	13.87	100.00%	13.87
43	上海樞匯華公庫	上海華美達廣場有限公司	上海	長寧	綜合	2048年4月20日	住宅	35,961	2002年	—	78%	3.58	1,066.00	100.00%	1,066.00
44	上海華美達廣場商業及停車場部分	上海華美達廣場有限公司	上海	長寧	綜合	2048年4月20日	商業	33,582	2003年	260	100%	1.95	682.00	100.00%	682.00
45	上海香港新世界大廈	上海新世界港務物業發展有限公司	上海	黃浦	綜合	2044年12月1日	商業、辦公	126,680	2002年	286	87%	29.46	5,518.00	50.00%	2,759.00
46	濟南陽光花園尊龍配泰大樓及第22、27及33座及停車場部分	濟南新世界陽光發展有限公司	濟南	槐蔭	住宅、配泰設施	2041年6月6日至 2071年6月6日	商業、停車場	23,033	2008年至 2014年	248	80%	0.27	88.50	100.00%	88.50
47	大連新世界廣場商業部分及停車場部分	大連新世界廣場國際有限公司	大連	中山	商業	2044年7月28日	商業、辦公、 停車場	69,196	2002年	391	99%	1.64	602.00	88.00%	529.76
48	大連新世界大廈商業部分及停車場部分	大連新世界大廈有限公司	大連	中山	住宅、餐飲	2048年9月15日至 2064年3月25日	商業、停車場	48,982	2009年	444	57%	1.24	432.00 ⁽⁴⁾	100.00%	432.00 ⁽⁴⁾
49	廣州凱旋新世界零售部分	廣州新穎房地產發展有限公司	廣州	天河	住宅、商業、旅遊、 娛樂、其他	2039年6月7日至 2069年6月7日	商業	17,408	2006年	—	53%	2.35	495.00	90.50%	447.98
50	廣州凱旋新世界住宅部分	廣州新穎房地產發展有限公司	廣州	天河	住宅、商業、旅遊、 娛樂、其他	2039年6月7日至 2069年6月7日	住宅	29,869	2006年	—	75%	3.61	1,064.00	90.50%	962.92
51	廣州凱旋新世界停車場部分	廣州新穎房地產發展有限公司	廣州	天河	住宅、商業、旅遊、 娛樂、其他	2039年6月7日至 2069年6月7日	停車場	19,911	2004年至 2012年	1,612	不適用	—	620.60	90.50%	561.64
52	廣州東方新世界花園一期零售部分	廣州新華房地產有限公司	廣州	天河	住宅、商業、其他	2039年6月1日至 2069年6月1日	商業	17,937	2004年	—	100%	1.24	248.00	100.00%	248.00

物業 序號	物業名稱	持權實體	市 題	土地用途	土地用途 屆滿日期	土地年期期限	物業類型	面積 (m ²) (平方米)	竣工日期	停車位 數目	現有 租用率	現收 月租 (人民幣 百萬元)	於2015年 12月31日 現況下之 市值 ⁽⁵⁾ (人民幣 百萬元)	該集團 應佔權益	該集團應佔 於2015年 12月31日 現況下之 市值 ⁽⁵⁾ (人民幣 百萬元)
53	廣州東方新世界花園銷售中心	廣州新華建房地產有限公司	廣州	天河	住宅、商業、其他	2039年6月1日至 2069年6月1日	商業、配套設施	3,615	2004年	—	40%	0.15	38.30	100.00%	38.30
54	廣州東方新世界花園一、二及三期停車場部分	廣州新華建房地產有限公司	廣州	天河	住宅、商業、其他	2039年6月1日至 2069年6月1日	停車場	8,207	2004年至 2013年	661	不適用	—	244.50	100.00%	244.50
55	廣州東方新世界花園二期零售及配套部分	廣州新華建房地產有限公司	廣州	天河	住宅、商業、其他	2039年6月1日至 2069年6月1日	商業、配套設施	660	2010年	—	69%	0.06	9.70	100.00%	9.70
56	廣州新塘新世界花園三期幼兒園部分	廣州恒盛房地產發展有限公司	廣州	增城	住宅、商業	2063年4月9日至 2074年12月29日	幼兒園	3,099	2005年	—	100%	0.05	8.70	62.50%	5.44
57	廣州新塘新世界花園零售部分	廣州恒盛房地產發展有限公司	廣州	增城	住宅、商業	2063年4月9日至 2074年12月29日	商業	10,955	2008年	—	0%	—	51.00	62.50%	31.88
58	廣州新塘新世界花園北區停車場部分	廣州保新房地產有限公司	廣州	增城	住宅、商業	2063年4月9日至 2074年12月29日	停車場	9,180	2009年	265	不適用	—	37.90	62.50%	23.69
59	廣州新塘新世界花園南區停車場部分	廣州保新房地產有限公司	廣州	增城	住宅、商業	2063年4月9日至 2074年12月29日	停車場	42,838	2011年	860	不適用	—	122.52	62.50%	76.58
60	廣州新塘新世界花園農貿市場	廣州保新房地產有限公司	廣州	增城	住宅、商業	2063年4月9日至 2074年12月29日	商業	2,161	2010年	—	100%	0.02	11.20	62.50%	7.00
61	廣州新塘新世界花園商業裙樓	廣州保新房地產有限公司	廣州	增城	住宅、商業	2063年4月9日至 2074年12月29日	商業	6,637	2010年	—	24%	0.09	36.30	62.50%	22.69
62	廣州東逸花園二至四期停車場部分	廣州新華華農房地產有限公司	廣州	天河	住宅、商業、旅遊、 娛樂、其他	2035年10月31日至 2068年5月29日	停車場	5,395	2002年至 2007年	450	不適用	—	148.50	100.00%	148.50
63	廣州東逸花園二期商業裙樓	廣州新華華農房地產有限公司	廣州	天河	住宅、商業、旅遊、 娛樂、其他	2035年10月31日至 2068年5月29日	商業	7,443	2002年	—	100%	0.51	79.70	100.00%	79.70
64	廣州東逸花園四期商業裙樓	廣州新華華農房地產有限公司	廣州	天河	住宅、商業、旅遊、 娛樂、其他	2038年5月29日至 2068年5月29日	商業	778	2007年	—	57%	0.03	10.00	100.00%	10.00
65	廣州嶺南新世界2A期商業裙樓及配套設施部分	廣州集賢莊新世界城市花園發展有限公司	廣州	白雲	住宅、商業、旅遊、 娛樂、其他	2039年6月22日至 2069年6月22日	商業、配套設施	1,641	2002年	—	100%	0.17	14.30	100.00%	14.30
66	廣州嶺南新世界2C1期至2C3期商業裙樓	廣州集賢莊新世界城市花園發展有限公司	廣州	白雲	住宅、商業、旅遊、 娛樂、其他	2039年6月22日至 2069年6月22日	商業	4,995	2006年	—	60%	0.37	97.90	100.00%	97.90
67	廣州嶺南新世界2D1期商業裙樓	廣州集賢莊新世界城市花園發展有限公司	廣州	白雲	住宅、商業、旅遊、 娛樂、其他	2039年6月22日至 2069年6月22日	商業	1,346	2007年	—	87%	0.04	11.70	100.00%	11.70
68	廣州嶺南新世界2E1期商業裙樓	廣州集賢莊新世界城市花園發展有限公司	廣州	白雲	住宅、商業、旅遊、 娛樂、其他	2039年6月22日至 2069年6月22日	商業	1,218	2009年	—	100%	0.13	19.60	100.00%	19.60
69	廣州嶺南新世界4期停車場部分	廣州新龍旅遊中心有限公司	廣州	白雲	住宅、商業、旅遊、 娛樂、其他	2039年6月22日至 2069年6月22日	停車場	22,536	2012年	1,824	不適用	—	355.70	100.00%	355.70

物業 序號	物業名稱	持權實體	市 題	土地用途	土地年期 屆滿日期	物業類型	建築 面積 (10,000 平方米)	竣工日期	停車位 數目	現有 租約率	現收 月租 (人民幣 百萬元)	於2015年 12月31日 現況下之 市值 ⁽⁵⁾ (人民幣 百萬元)	該集團 應佔權益	該集團應佔 於2015年 12月31日 現況下之 市值 ⁽⁵⁾ (人民幣 百萬元)
70	廣州嶺南新世界6區停車場部分	廣州德裕房地產開發有限公司	廣州	住宅、商業、旅遊、 娛樂、其他	2039年6月22日至 2069年6月22日	停車場	22,621	2014年至 2015年	1,097	不適用	—	214.00	100.00%	214.00
71	廣州嶺南新世界餐飲大樓及停車場 部分	廣州集賢莊新世界城市花園發展 有限公司	廣州	住宅、商業、旅遊、 娛樂、其他	2039年6月22日至 2069年6月22日	商業	13,514	2014年	193	100%	0.24	113.20	100.00%	113.20
72	廣州嶺南新世界嶺南中學之學生宿舍	廣州新耀旅遊中心有限公司	廣州	住宅、商業、旅遊、 娛樂、其他	2039年6月22日至 2069年6月22日	學校	14,400	2002年	—	100%	0.76	42.00	100.00%	42.00
73	廣州逸彩庭園商業、配套設施及停車場 部分	廣州芳村-新世界房地產發展有限 公司	廣州	住宅、商業、其他	2039年6月20日至 2079年12月29日	商業、配套設 施、停車場	26,000	2005年至 2013年	290	79%	0.24	206.00	100.00%	206.00
74	惠州長湖苑商業及停車場部分	惠州新世界康居發展有限公司	惠州	住宅、商業、其他	2045年3月2日至 2079年3月11日	商業、停車場	30,053	1999年至 2013年	826	0%	—	69.20	62.50%	43.25
75	肇慶新世界花園D及E區商業部分	肇慶新世界房地產發展有限公司	肇慶	住宅、商業	2038年12月24日至 2068年12月24日	商業、停車場	15,902	2014年	30	83%	0.30	62.90	100.00%	62.90
76	廣佛新世界莊園(CF19A)停車場部分	佛山大浩湖房地產開發有限公司	佛山	住宅、高爾夫球場及 配套服務	2068年12月30日 及 2070年7月30日	停車場	13,567	2014年	451	不適用	—	63.00	84.80%	53.42
77	廣佛新世界莊園(CF19A)住宅部分	佛山大浩湖房地產開發有限公司	佛山	住宅、高爾夫球場及 配套服務	2070年7月30日	住宅	11,043	2014年	—	15%	0.18	168.00	84.80%	142.46
78	南京新世界中心零售部分	南京新中置業有限公司	南京	商業、金融	2043年5月30日	商業	41,712	2008年	—	100%	0.37	369.00	100.00%	369.00
79	南京新世界中心停車場部分	南京新中置業有限公司	南京	商業、金融	2043年5月30日	停車場	5,262	2008年	143	不適用	—	18.60	100.00%	18.60
80	長沙新城新世界零售及停車場部分	湖南藍功新世界投資有限公司	長沙	住宅、商業、 幼兒園、綜合	2044年2月16日至 2074年2月16日	商業、停車場	6,840	2009年至 2010年	183	39%	0.01	30.40 ⁽⁵⁾	47.50%	14.44 ⁽⁵⁾
81	鞍山新世界花園IA期零售及停車場部分	新世界(鞍山)房地產開發有限公 司	鞍山	住宅、商業	2048年6月5日至 2084年5月7日	商業、停車場	56,477	2011年至 2013年	1,258	97%	0.11	190.00	100.00%	190.00
82	海口新世界花園三期停車場部分	海口新世界康居發展有限公司	海口	住宅、商業	2070年12月20日至 2071年9月13日	停車場	4,731	2013年	415	不適用	—	27.00	100.00%	27.00
83	深圳新世界佛山三期停車場部分	深圳拓勁房地產開發有限公司	深圳	住宅、商業	2069年8月1日	停車場	29,699	2015年	845	不適用	—	160.55	100.00%	160.55
84	深圳新世界名譽廣場部分	深圳拓勁房地產開發有限公司	深圳	住宅	2067年9月16日	停車場	6,314	2014年	135	不適用	—	25.70	100.00%	25.70
85	唐山新世界中心塔下部分	唐山新世界房地產開發有限公司	唐山	住宅、商業	2030年10月4日至 2080年10月4日	商業、辦公	84,682	2015年	—	4%	0.07	935.00	100.00%	935.00
							2,045,170		26,843		83.64	25,517.04 ⁽⁶⁾		20,565.97 ⁽⁶⁾

附註：

- (1) 所有面積均為概約值。
- (2) 所有建築面積已包括該物業停車場部分的建築面積(如有)。
- (3) 所有價值均為概約值。
- (4) 該物業停車場部分之價值乃參考其出租權益以及其分租及/或轉讓該物業有關部分之出租權益之權利後達致。此外,根據該集團之特別指示,吾等已於吾等之估值中考慮該物業的未支付土地成本約人民幣1,301,000元。
- (5) 根據該公司與新世界發展有限公司之一家全資附屬公司Solar Leader Limited(「Solar Leader」)於2006年9月11日訂立之參與協議, Solar Leader於該物業項目全部權益中有50%參與權益。
- (6) 第一類物業的小計包括第48項物業停車場部分之價值。於估值過程中,吾等已乃參考其出租權益以及其分租及/或轉讓上述停車場部分之出租權益之權利。

第二類 — 該集團於中國所持發展中之投資物業

於2015年12月31日之估值概要

物業 序號	物業名稱	持有實體	市	區	土地用途	土地使用期限 屆滿日期	物業類型	佔地 面積 ⁽¹⁾ (平方米)	建築工程 面積 ⁽²⁾ 竣工日期 (平方米)	停車位 數目	已發 生 建設成本 (人民幣 百萬元)	尚未支付 建設成本 (人民幣 百萬元)	總發展 價值 ⁽⁴⁾ (猶如於 2015年 12月31日 已完成) (人民幣 百萬元)	該集團 應佔權益 應佔權益 (人民幣 百萬元)	該集團應佔 於2015年 12月31日 現況下 之市值 ⁽⁴⁾ (人民幣 百萬元)
86	廣州越彩庭園I區停車場部分	廣州芳村一新世界房地產 發展有限公司	廣州	荔灣	住宅、商業、其他	2039年6月20日至 2079年12月29日	停車場	311,652 ⁽³⁾	102,919 2016年	2,517	228.93	46.16	503.40	418.40	418.40
87	瀋陽新世界中心停車場部分	新世界(瀋陽)房地產開發 有限公司	瀋陽	和平	綜合	2048年6月8日	停車場	196,462 ⁽³⁾	114,267 2016年	2,833	281.46	58.50	538.27	427.00	427.00
88	瀋陽新世界中心K11	新世界(瀋陽)房地產開發 有限公司	瀋陽	和平	綜合	2048年6月8日	商業	196,462 ⁽³⁾	327,201 2016年	—	2,313.28	1,331.92	4,849.80	2,990.00	2,990.00
89	瀋陽新世界花園二期D停車場 部分	新世界(瀋陽)房地產開發 有限公司	瀋陽	和平	綜合	2048年6月8日	停車場	1,742,000 ⁽³⁾	179,442 2018年	3,550	252.22	378.90	745.50	234.70	234.70
90	廣州嶺南新世界五期A商業部分	廣州集賢莊新世界城市花 園發展有限公司、廣 州新德源中心有限 公司	廣州	白雲	住宅、商業、旅遊、 娛樂、其他	2039年6月22日至 2069年6月22日	商業	409,801	88,346 2017年	—	227.65	649.72	1,611.00	597.00	597.00
91	廣州嶺南新世界五期A停車場 部分	廣州集賢莊新世界城市花 園發展有限公司、廣 州新德源中心有限 公司	廣州	白雲	住宅、商業、旅遊、 娛樂、其他	2039年6月22日至 2069年6月22日	停車場	409,801	78,895 2017年	1,994	43.67	185.80	388.83	145.30	145.30
92	鞍山新世界花園三期A停車場 部分	新世界(鞍山)房地產開發 有限公司	鞍山	高新	住宅、商業	2078年6月15日至 2084年5月7日	停車場	658,356 ⁽³⁾	45,725 2016年	992	51.09	35.81	128.96	80.30	80.30
93	鞍山新世界花園三期B停車場 部分	新世界(鞍山)房地產開發 有限公司	鞍山	高新	住宅、商業	2078年6月15日至 2084年5月7日	停車場	658,356 ⁽³⁾	19,591 2017年	402	9.33	26.17	52.26	18.50	18.50
								<u>956,386</u>		<u>12,288</u>			<u>8,818.02</u>	<u>4,911.20</u>	<u>4,911.20</u>

附註：

- (1) 所有面積均為概約值。
- (2) 建築面積已包括該物業停車場部分的建築面積(如有)。
- (3) 所述佔地面積指該物業整個發展的總佔地面積。
- (4) 所有價值均為概約值。

第三類 — 該集團於中國持有之酒店

於2015年12月31日之估值概要

物業 序號	物業名稱	持有實體	市	區	土地用途	土地使用期限 屆滿日期	物業類型	建築 面積 ⁽¹⁾ (平方米)	竣工日期	客房 數目	於2015年 12月31日 現況下 之市值 ⁽²⁾ (人民幣 百萬元)	該集團 應佔權益	該集團應佔 於2015年 12月31日 現況下 之市值 ⁽²⁾ (人民幣 百萬元)
94	武漢新世界酒店	武漢新世界酒店物業有限公司	武漢	漢口	商業	2041年7月18日	酒店	29,411	2007年	327	656.00	60.00%	393.60
95	大連新世界酒店	大連新世界大廈有限公司	大連	中山	住宅、餐飲	2048年9月15日至 2064年3月25日	酒店	53,248	2009年	420	812.00	100.00%	812.00
96	上海巴黎春天新世界酒店	上海華美達廣場有限公司	上海	長寧	綜合	2048年4月20日	酒店	46,942	2003年	558	825.00	100.00%	825.00
97	上海貝爾特酒店	上海華美達廣場有限公司	上海	長寧	綜合	2048年4月20日	酒店	13,353	2003年	258	247.00	100.00%	247.00
98	北京貝爾特酒店	北京新聯酒店有限公司	北京	東城	綜合	2044年3月31日	酒店	23,988	1999年	307	313.00	55.00%	172.15
99	北京新世界酒店	北京崇文新世界房地產發展有限公司	北京	東城	商業、金融、 辦公、酒店、 餐飲、停車 場、其他	2054年8月30日	酒店	53,998	2013年	309	1,137.00	70.00%	795.90
100	順德新世界酒店	佛山市順德區寶興酒店有限公司	順德	大良	商業	2066年8月	酒店	36,524	1997年	370	192.00	32.50%	62.40
								257,464		2,549	4,182.00		3,308.05

附註：

- (1) 所有面積均為概約值。
- (2) 所有價值均為概約值。

第四類 — 該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

於2015年12月31日之估值概要

物業序號	物業名稱	持有實體	市	區	土地用途	土地用途	物業類型	佔地面積 ⁽¹⁾ (平方米)	樓面面積 ⁽²⁾ (平方米)	工程竣工日期	停車位數目	預售面積 ⁽³⁾	已發生建設成本 (人民幣百萬元)	尚未支付建設成本 (人民幣百萬元)	2015年12月31日 已完稅 (人民幣百萬元)	2015年12月31日 現況下 之市值 ⁽⁴⁾ (人民幣百萬元)	該集團應佔 於2015年 12月31日 之市值 ⁽⁴⁾ (人民幣百萬元)
101	北京新怡家園	北京崇文新世界房地產開發有限公司	北京	東城	住宅、商業、辦公、配建設施、停車場	辦公、商業、停車場	—	10,727	2005年至2013年	0	—	—	—	—	113,000 ⁽⁵⁾	79,100 ⁽⁵⁾	
102	北京新景家園	北京崇文新世界房地產開發有限公司	北京	東城	住宅、商業、配建設施、停車場	住宅、商業、停車場	56,275 ⁽³⁾	22,651	2001年至2013年	154	—	17,60	105.28	253.00	494.55	177.10	
103	北京新景新禧樓	北京崇文新世界房地產開發有限公司	北京	東城	商業、辦公	商業、辦公、停車場	7,348	39,653	2017年	159	—	59.99	138.48	468.00	770.85	327.60	
104	北京新禧商業中心	北京崇文新世界房地產開發有限公司	北京	東城	商業、辦公	商業、配建設施、停車場	24,574	113,295	2017年	550	—	469.85	123.04	2,806.00	3,523.83	1,964.20	
105	北京正仁大廈	北京崇文新世界房地產開發有限公司	北京	東城	住宅、商業、辦公、配建設施、倉儲、停車場	辦公	—	5,552	2002年	0	—	—	—	107.00	—	74.90	
106	北京新世界中心一期若干部分	中國新世界電子有限公司、北京崇文新世界房地產開發有限公司	北京	東城	綜合	住宅	—	592	2000年	0	—	—	—	15.40	—	10.78	
107	北京太華公寓	北京崇禧房地產開發有限公司	北京	東城	住宅、商業、辦公	住宅、辦公	—	1,978	2002年	0	—	—	—	47.90	—	33.53	
108	北京于莊項目	北京新世界華美房地產開發有限公司	北京	順義	住宅、商業、綜合	住宅、商業、辦公、停車場	129,702 ⁽³⁾	136,229	1997年至2017年	0	6,364	179.95	378.30	419.80	2,753.46	2,667.84	2,000.88

物業 序號	物業名稱	持有實體	市	區	土地用途	土地使用期限屆滿日期	物業類型	估地面積 ⁽¹⁾ (平方米)	建築面積 ⁽¹⁾⁽²⁾ (平方米)	工程 竣工日期	停車位 數目	預售 建築面積 ⁽¹⁾	預售 總代價 (人民幣 百萬元)	已發生 建設成本 (人民幣 百萬元)	尚未支付 建設成本 (人民幣 百萬元)	撥款 總額 ⁽⁴⁾ (預如 於2015年 12月31日 已完竣) (人民幣 百萬元)	於2015年 12月31日 現況下 之市價 ⁽⁴⁾ (人民幣 百萬元)	該集團 應佔權益 佔估權益	該集團應佔 於2015年 12月31日 現況下 之市價 ⁽⁴⁾ (人民幣 百萬元)
109	北京燕京大啤酒廠及 停車場部分	北京崇文-新世界房地產開發 有限公司	北京	東城	商業、停車場	2044年8月30日至 2054年8月30日	商業、配套设施、停 車場	—	32,414	2013年	176	—	—	—	—	662.00	463.40	70.00%	463.40
110	唐山新世界中心	唐山新世界房地產開發有 限公司	唐山	路南	住宅、商業	2050年10月4日至 2080年10月4日	住宅、商業、配套設 施、停車場	—	210,638	2015年	1,107	—	—	—	—	896.00	896.00	100.00%	896.00
111	廊坊新世界中心	廊坊新世界房地產開發有 限公司	廊坊	廣陽	住宅、商業、金融	2050年10月27日至 2080年10月27日	住宅、商業、辦公、 酒店、配套設 施、停車場	95,598	300,048	2013年至 2016年	1,053	30,216	269.36	606.85	456.72	1,972.00	1,972.00	100.00%	1,972.00
112	廊坊新世界中心B2區 停車場部分	廊坊新世界房地產開發有 限公司	廊坊	廣陽	住宅、商業、金融	2050年10月27日至 2080年10月27日	停車場	—	1,751	2014年	127	—	—	—	—	10.80	10.80	100.00%	10.80
113	廊坊新世界中心C1區 停車場部分	廊坊新世界房地產開發有 限公司	廊坊	廣陽	住宅、商業、金融	2050年10月27日至 2080年10月27日	停車場	—	24,885	2015年	1,020	—	—	—	—	86.70	86.70	100.00%	86.70
114	廊坊新世界中心	廊坊新世界房地產開發有 限公司	廊坊	廣陽	住宅	2080年10月27日	住宅、商業、配套設 施、停車場	133,856 ⁽³⁾	367,201	2017年	1,730	28,395	224.02	449.78	533.64	2,306.54	1,286.00	100.00%	1,286.00
115	天津新匯華庭	天津新世界房地產開發有 限公司	天津	和平	住宅、商業、酒店式 公寓	2046年12月17日至 2076年12月17日	住宅	—	10,016	2014年	0	2,681	59.21	—	—	—	191.20	100.00%	191.20
116	天津金茂華郡	天津新世界房地產開發有 限公司	天津	和平	商業	2054年10月25日	商業	—	2,117	2009年	0	—	—	—	—	—	44.90	100.00%	44.90
117	武漢塔子湖新嘉郡	武漢新漢發發展有限公司	武漢	江岸	住宅	2075年12月19日	住宅、商業	332,311 ⁽³⁾	53,607	2016年至 2017年	0	15,821	194.21	249.07	105.14	634.14	529.00	100.00%	529.00
118	武漢光谷新世界	新世界嘉業(武漢)有限公 司	武漢	洪山	住宅、商業、金融	2060年4月19日	住宅、商業、辦公、 酒店、停車場	132,937 ⁽³⁾	397,787	2017年	2,847	256	3.93	825.78	454.61	2,671.11	1,898.00	100.00%	1,898.00
119	武漢新世界中心未售 部分	新世界發展(武漢)有限公 司	武漢	漢口	住宅、商業	2041年7月18日至 2071年7月18日	辦公	—	52,819	2007年至 2008年	0	21,657	400.66	—	—	—	929.80	100.00%	929.80

物業 序號	物業名稱	持有實體	市	區	土地用途	土地用途描述	土地使用的期限或滿日期	物業類型	佔地面積 ⁽¹⁾ (平方米)	建築面積 ⁽¹⁾⁽²⁾ (平方米)	竣工日期	停車位 數目	預售 建築面積 ⁽¹⁾	預售代理費 (人民幣 百萬元)	已發生 建設成本 (人民幣 百萬元)	尚未支付 建設成本 (人民幣 百萬元)	截至 2015年 12月31日 已落成 (人民幣 百萬元)	於2015年 12月31日 現況下 之市值 ⁽⁴⁾ (人民幣 百萬元)	該集團 應佔權益	該集團應佔 於2015年 12月31日 現況下 之市值 ⁽⁴⁾ (人民幣 百萬元)
120	武漢新世界中心三期	新世界發展(武漢)有限公司	武漢	漢口	商業	商業	2053年5月2日	商業、辦公、停車場	18,612	140,969	2018年	907	—	—	381.50	283.45	1,918.59	1,183.00	100.00%	1,183.00
121	武漢時代·新世界	新世界商業地產(武漢)有限公司	武漢	橋口	住宅、商業、教育	住宅、商業、停車場	2055年6月29日至 2085年6月29日	住宅、商業、停車場	133,547 ⁽³⁾	669,446	2017年至 2018年	5,375	—	—	66.73	3,397.50	10,273.13	3,906.00	100.00%	3,906.00
122	長沙新城新世界	湖南成功新世界投資有限公司	長沙	雨花	住宅、商業、綜合 開發區、綜合 開發、其他	住宅、商業、停車場	2044年2月16日至 2074年2月16日	住宅、商業、停車場	375,516 ⁽³⁾	719,136	2009年至 2019年	5,359	—	—	294.89	1,427.04	4,063.24	1,701.00 ⁽⁶⁾	47.50%	807.97 ⁽⁶⁾
123	廣州東越花園	廣州新華房地產發展有限公司	廣州	天河	住宅、商業、其他	住宅、商業、停車場	2068年5月29日至 2039年6月7日	住宅、商業、停車場	61,784 ⁽³⁾	41,386	2017年	243	—	—	113.23	78.11	653.12	434.70	100.00%	434.70
124	廣州錦棠新世界	廣州芳村-新世界房地產發展有限公司	廣州	天河	住宅、商業、其他	住宅、商業、停車場	2069年6月7日	住宅	—	30,200	2011年至 2012年	—	2,035	143.67	—	—	2,059.00	90.50%	1,863.39	
125	廣州逸彩庭園	廣州康實住新世界房地產發展有限公司	廣州	荔灣	住宅、商業、其他	住宅、商業、停車場	2039年6月20日至 2079年12月29日	住宅、商業、停車場	311,652 ⁽³⁾	800,416	2011年至 2017年	505	110,622	2,450.08	1,313.50	3,211.12	14,943.17	8,121.00	100.00%	8,121.00
126	廣州協和新世界花園	協和房地產集團(廣州)有限公司	廣州	天河	綜合	綜合	2039年4月12日至 2069年4月12日	停車場	—	25	2006年	2	—	—	—	—	—	0.40	40.00%	0.16
127	廣州嶺南新世界2期、4期及旗下各期	廣州康實住新世界房地產發展有限公司、廣州康實住新世界房地產發展有限公司、廣州新穗旅遊中心有限公司	廣州	白雲	住宅、商業、其他	住宅、商業、停車場	2039年6月22日至 2069年6月22日	住宅、商業、停車場	90,846 ⁽³⁾	353,665	2002年至 2019年	2,462	3,619	82.59	199.28	1,245.71	5,298.10	3,137.60	100.00%	3,137.60
128	廣州新華新世界花園	廣州恒盛房地產發展有限公司、廣州保新房地產發展有限公司	廣州	增城	住宅、商業	住宅	2063年4月9日至 2074年12月29日	住宅	—	31,604	2005年至 2015年	—	5,595	69.25	—	—	—	343.00	62.50%	214.38
129	廣州嶺南新世界6區	廣州德柏房地產開發有限公司	廣州	白雲	住宅、商業、其他	住宅	2039年6月22日至 2069年6月22日	住宅	—	65,599	2014年至 2015年	—	18,290	526.60	—	—	—	1,709.00	100.00%	1,709.00
130	深圳新世界名園	深圳拓萬房地產開發有限公司	深圳	寶安	住宅	住宅	2067年9月16日	住宅	—	44,542	2014年	—	39,256	2,801.52	—	—	—	3,530.00	100.00%	3,530.00
131	深圳新世界佛山花園	深圳拓勁房地產開發有限公司	深圳	鹽田	住宅、商業	住宅、商業	2069年8月1日	住宅、商業	—	94,988	2003年至 2015年	—	87,674	3,872.47	—	—	—	4,215.00	100.00%	4,215.00

物業 序號	物業名稱	持有實體	市	區	土地用途	土地使用期限屆滿日期	物業類型	估地面積 ⁽¹⁾ (平方米)	建築面積 ⁽¹⁾⁽²⁾ (平方米)	竣工日期	停車位 數目	預售 建築面積 ⁽¹⁾	預售 代價 (人民幣 百萬元)	已發生 建設成本 (人民幣 百萬元)	尚未支付 建設成本 (人民幣 百萬元)	於2015年 12月31日 現況下 之市價 ⁽⁴⁾ (人民幣 百萬元)	該集團 應佔權益	該集團應佔 於2015年 12月31日 現況下 之市價 ⁽⁴⁾ (人民幣 百萬元)
132	肇慶新世界花園	肇慶新世界開發有限公司	肇慶	住宅、商業	住宅、商業	2038年12月24日至 2068年12月24日	住宅、商業、停車場	137,340 ⁽³⁾	95,978	2003年至 2016年	363	75,239	430.52	169.16	57.77	619.00	100.00%	619.00
133	肇慶新世界花園部分	佛山大浩新房地產發展有限公司、佛山鄉村房地產開發有限公司、佛山鄉村俱樂部有限公司	佛山	住宅	住宅	2064年1月26日至 2070年7月30日	住宅、商業、停車場、酒店	1,115,811	1,403,025	2014年至 2018年	1,637	477,31	590.94	1,954.09	4,398.64	5,157.00 ⁽¹⁾	84.80%	4,373.14 ⁽¹⁾
134	惠州長湖苑	惠州新世界康居發展有限公司	惠州	住宅	住宅	2045年3月2日至 2076年1月10日	住宅、商業、停車場	212,705	93,900	2020年	690	—	—	1.26	251.40	56.00	62.50%	35.00
135	上海中山康陽停車場部分	上海三聯物業發展有限公司	上海	住宅	住宅	2064年1月22日	停車場	—	24,489	1999年	413	—	—	—	103.25	100.00%	103.25	
136	濟陽新世界花園	新世界(濟陽)房地產開發有限公司	濟陽	綜合	住宅、商業、辦公、停車場、配套設施	2048年6月8日	住宅、商業、辦公、停車場、配套設施	1,742,000 ⁽³⁾	1,509,466	2010年至 2018年	5,428	16,347	195.74	1,233.52	4,267.93	5,183.00	100.00%	5,183.00
137	濟陽新世界商業中心	濟陽新世界康居置業有限公司	濟陽	商業	商業	2049年6月9日至 2053年6月26日	住宅、商業、辦公、停車場、配套設施	14,476 ⁽³⁾	130,680	2013年至 2018年	268	—	—	67.95	354.11	1,248.00	100.00%	1,248.00
138	濟陽新世界中心住宅及辦公部分	新世界(濟陽)房地產開發有限公司	濟陽	綜合	住宅、辦公	2048年6月8日	住宅、商業、辦公、停車場、配套設施	196,462 ⁽³⁾	588,857	2016年至 2020年	—	—	—	2,281.13	2,548.77	3,494.00	100.00%	3,494.00
139	大連新世界康陽	大連新世界康陽國際有限公司	大連	住宅	住宅	2064年7月28日	辦公	—	479	2004年	—	—	—	—	5.50	88.00%	4.84	
140	大連新世界大廈	大連新世界大廈有限公司	大連	餐飲、住宅	住宅	2048年9月15日至 2064年3月25日	住宅	—	44,761	2015年	—	—	—	—	754.00	100.00%	754.00	
141	順德新世界中心	佛山市順德區順德源發行有限公司	順德	住宅、商業	住宅	2066年8月	住宅	—	9,618	2010年	—	—	—	—	71.00	42.20%	29.96	
142	珠海金灣新世界	珠海新世界康居發展有限公司	珠海	住宅、商業	住宅、商業	2045年3月3日至 2072年3月3日	商業、停車場	—	6,183	2013年	346	—	—	—	—	42.00	100.00%	42.00
143	鞍山新世界花園	新世界(鞍山)房地產開發有限公司	鞍山	住宅、商業	住宅、商業	2078年6月5日至 2084年5月7日	住宅、商業、停車場、配套設施	124,275 ⁽³⁾	920,637	2016年至 2024年	4,552	18,729	101.39	504.74	1,944.18	1,821.00	100.00%	1,821.00

第五類 — 該集團於中國持有自用／經營之土地及樓宇

於2015年12月31日之估值概要

物業 序號	物業名稱	持有實體	市 區	土地用途	土地使用期限 屆滿日期	物業類型	佔地面積(1) (平方米)	建築 面積(1)(2) (平方米)	竣工日期	停車位 數目	於2015年 12月31日 現況下 之市值(3) (人民幣 百萬元)	該集團 應佔權益	該集團應佔 於2015年 12月31日 現況下 之市值(3) (人民幣 百萬元)
146	廣佛新世界莊園高爾夫球場部分	佛山鄉村俱樂部有限公司	佛山	高爾夫球場及配套设施	2033年3月17日至2034年1月27日	高爾夫球場	1,833,421	5,543	1997年	0	194.00	84.80%	164.51
147	天津新安新世界廣場若干部分	新世界安信發展有限公司、天津新廣置業發展有限公司	天津	商業	2045年7月20日	商業、辦公	—	3,643	1997年	0	33.00	100.00%	33.00
148	武漢新世界國貿大廈一座辦公樓部分	新世界發展(武漢)有限公司	武漢	商業	2042年11月6日	辦公	—	4,242	2006年	0	62.20	100.00%	62.20
149	上海香港新世界大廈辦公樓部分	上海新世界港海物業發展有限公司	上海	綜合	2044年12月1日	辦公	—	3,704	2002年	0	189.50	50.00%	94.75
150	廣州新瑞新世界花園辦公樓部分	廣州恒盛房地產發展有限公司	廣州	住宅、商業	2063年4月9日至2074年12月29日	辦公	—	1,326	2007年	0	10.00	62.50%	6.25
151	濟南陽光花園辦公樓部分	濟南新世界陽光發展有限公司	濟南	公共設施、住宅	2041年6月6日至2071年6月6日	辦公	—	2,806	2008年	0	25.50	100.00%	25.50
152	瀋陽新世界花園辦公樓及停車場部分	新世界(瀋陽)房地產開發有限公司	瀋陽	綜合	2048年6月8日	辦公、停車場	—	24,792	2000年至2010年	25	137.00	100.00%	137.00
153	鞍山新世界花園零售部分	新世界(鞍山)房地產開發有限公司	鞍山	住宅、商業	2048年6月5日至2084年5月7日	辦公	—	3,264	2011年至2013年	0	16.00	100.00%	16.00

物業 序號	物業名稱	持有實體	市 區	土地用途	土地使用期限 屆滿日期	物業類型	佔地面積 ⁽¹⁾ (平方米)	建築 面積 ⁽¹⁾⁽²⁾ (平方米)	竣工日期	停車位 數目	於2015年 12月31日 現況下 之市值 ⁽³⁾ (人民幣 百萬元)	該集團 應佔權益	該集團應佔 於2015年 12月31日 現況下 之市值 ⁽³⁾ (人民幣 百萬元)
154	廊坊新世界中心 辦公樓部分	廊坊新世界房地產開發 有限公司	廣陽	商業、金融、 住宅	2050年10月27日至 2080年10月27日	辦公	—	2,102	2015年	0	18.90	100.00%	18.90
155	唐山新世界中心 辦公樓及零售 部分	唐山新世界房地產開發 有限公司	路南	住宅、商業	2050年10月4日至 2080年10月4日	商業、辦公	—	1,533	2015年	0	16.30	100.00%	16.30
								<u>52,955</u>		<u>25</u>	<u>702.40</u>		<u>574.41</u>

附註：

- (1) 所有面積均為概約值。
- (2) 建築面積已包括該物業停車場部分的建築面積(如有)。
- (3) 所有價值均為概約值。

第六類 — 該集團於中國持有之在建資產

於2015年12月31日之估值概要

物業 序號	物業名稱	持權實體	市 區	土地用途	土地使用期限 屆滿日期	物業類型	佔地 面積 ⁽¹⁾ (平方米)	建築 面積 ⁽¹⁾⁽²⁾ (平方米)	工程 竣工日期	停車位 數目	已發生 建設成本 (人民幣 百萬元)	尚未支付 建設成本 (人民幣 百萬元)	總發展 價值 ⁽⁴⁾ (預計於 2015年 12月31日 已完成) (人民幣 百萬元)		該集團 應佔權益 (人民幣 百萬元)	
													於2015年 12月31日 之市值 ⁽⁴⁾	於2015年 12月31日 之市值 ⁽⁴⁾	該集團 應佔權益 (人民幣 百萬元)	該集團 應佔權益 (人民幣 百萬元)
156	廣州新世界酒店	廣州集賢莊新世界城市花園發 展有限公司、廣州新龍旅 游中心有限公司	廣州	住宅、商業、旅遊、 娛樂、其他	2039年6月22日至 2069年6月22日	酒店	90,846 ⁽³⁾	80,798	2017年	279	101.37	782.46	1,352.05	175.00	100.00%	175.00
157	瀋陽新世界中心會展中心	新世界(瀋陽)房地產開發有限 公司	瀋陽	綜合	2048年6月8日	會展中心	196,462 ⁽³⁾	119,475	2016年	0	1,203.11	230.59	2,007.18	1,468.00	100.00%	1,468.00
158	瀋陽新世界酒店	新世界(瀋陽)房地產開發有限 公司	瀋陽	綜合	2048年6月8日	酒店	196,462 ⁽³⁾	93,412	2016年	0	1,006.47	67.76	1,494.59	1,201.00	100.00%	1,201.00
159	瀋陽貝爾特酒店	新世界(瀋陽)房地產開發有限 公司	瀋陽	綜合	2048年6月8日	酒店	196,462 ⁽³⁾	40,225	2016年	0	261.68	19.90	402.25	329.00	100.00%	329.00
							333,910			279			5,256.07	3,173.00		3,173.00

附註：

- (1) 所有面積均為概約值。
- (2) 建築面積已包括該物業停車場部分的建築面積(如有)。
- (3) 所述佔地面積指該物業整個發展的總佔地面積。
- (4) 所有價值均為概約值。

第七類 — 該集團於中國持有之已簽約物業

於2015年12月31日之估值概要

物業 序號	物業名稱	持有實體	市	區	土地用途	土地使用期限 屆滿日期	物業類型	佔地 面積 ⁽¹⁾ (平方米)	建築 面積 ^{(1),(2)} (平方米)	工程竣工日期	停車位數目	已發生 建設成本 (人民幣 百萬元)	尚未支付 建設成本 (人民幣 百萬元)	總發展 價值 ⁽⁴⁾ (猶如於 2015年 12月31日 已完成) (人民幣 百萬元)	於2015年 12月31日 現況下 該集團應佔 之市值 ⁽⁴⁾ (人民幣 百萬元)	該集團 應佔權益 佔估權益	於2015年 12月31日 該集團應佔 之市值 ⁽⁴⁾ (人民幣 百萬元)
160	北京新禧家園	北京崇文新世界房地產發 展有限公司	北京	東城	住宅、商業	2046年7月7日至 2076年7月7日	商業	443,239 ⁽³⁾	799,987	不適用	2,394	244.15	4,173.80	35,878.63	12,419.00 ⁽⁵⁾	70.00%	8,693.30 ⁽⁵⁾
								<u>799,987</u>			<u>2,394</u>		<u>35,878.63</u>		<u>12,419.00</u>		<u>8,693.30</u>

附註：

- (1) 所有面積均為概約值。
- (2) 建築面積已包括該物業停車場部分的建築面積(如有)。
- (3) 所述佔地面積指整個物業開發項目的總佔地面積。
- (4) 所有價值均為概約值。
- (5) 根據該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7,686,433,000元之未付拆遷及賠償費用。

1. 責任聲明

本綜合文件的刊發已經由新世界發展董事批准，彼等共同及個別就本綜合文件所載的資料(有關新世界中國地產集團的資料除外)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，在本綜合文件所表達的意見(新世界中國地產集團或新世界中國地產董事表達的意見除外)是經過適當及審慎考慮後作出，且本綜合文件沒有遺漏其他事實而致使本綜合文件中的任何陳述產生誤導。

本綜合文件的刊發已經由要約人董事批准，彼等共同及個別就本綜合文件所載的資料(有關新世界中國地產集團的資料除外)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，在本綜合文件所表達的意見(新世界中國地產集團或新世界中國地產董事表達的意見除外)是經過適當及審慎考慮後作出，且本綜合文件沒有遺漏其他事實而致使本綜合文件中的任何陳述產生誤導。

2. 新世界中國地產之證券權益披露

就本綜合文件本附錄四第2及第3段而言，「擁有權益」具有證券及期貨條例第XV部所賦予的相同涵義。

於最後實際可行日期，除本綜合文件之「滙豐函件」內「新世界中國地產的股權結構及要約」一節所披露者外：

- (a) 要約人並無擁有任何新世界中國地產股份、新世界中國地產購股權或有關新世界中國地產股份之可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；
- (b) 要約人之董事概無於任何新世界中國地產股份、新世界中國地產購股權或有關新世界中國地產股份之可換股證券、認股權證、購股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地產股份、新世界中國地產購股權或有關新世界中國地產股份之可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具。

3. 有關新世界中國地產之證券的交易

於相關期間，新世界發展或要約人概無以有值代價進行任何新世界中國地產股份、新世界中國地產購股權或有關新世界中國地產股份之可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具的交易。

於相關期間，若干要約人一致行動人士曾以有值代價進行新世界中國地產購股權的交易，有關詳情如下：

有關新世界中國地產購股權的交易

姓名	授出日期	可行使期間	新世界中國地產購股權數目	新世界中國地產購股權項下的新世界中國地產股份數目	每份新世界中國地產購股權行使價(港元)	新世界中國地產購股權行使日期	已支付總行使價(港元)
鄭家純博士	2011年1月18日	2011年2月19日至2016年2月18日	2,077,922	2,077,922	3.036	2016年1月15日	6,308,571.19
鄭家成先生	2011年1月18日	2011年2月19日至2016年2月18日	831,169	831,169	3.036	2016年1月15日	2,523,429.08
鄭志剛博士	2011年1月18日	2013年2月19日至2016年2月18日	935,066	935,066	3.036	2016年1月15日	2,838,860.38
李聯偉先生	2011年1月18日	2011年2月19日至2016年2月18日	311,688	311,688	3.036	2016年1月15日	946,284.77

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進行任何新世界中國地產股份、新世界中國地產購股權或有關新世界中國地產股份之可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具的交易。

4. 與要約有關之安排

於最後實際可行日期，

- (a) 並無向任何現任新世界中國地產董事提供利益以作為與要約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地產董事或近期新世界中國地產董事、新世界中國地產股東或近期新世界中國地產股東概無存續任何關於或依據要約結果的協議、安排或諒解(包括任何賠償安排，惟不包括同時為新世界中國地產購股權持有人之任何該等人士簽立之任何承諾契據)；
- (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地產股份、新世界中國地產購股權或有關新世界中國地產股份之可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具之人士已向要約人或新世界發展不可撤銷地承諾彼等將接納或不接納要約；
- (e) 概無新世界中國地產股份、新世界中國地產購股權或有關新世界中國地產股份之可換股證券、認股權證、購股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要約之條件的情況的協議或安排；及
- (g) 要約人無意將根據要約所收購的任何新世界中國地產股份轉讓、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) 要約人為一間於1970年10月6日在香港註冊成立之有限公司，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皇后大道中16-18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) 新世界發展為一間於1970年5月29日在香港註冊成立之有限公司。新世界發展註冊辦事處位於香港皇后大道中18號新世界大廈30樓。新世界發展及要約人之最終控股股東為Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited (「CYTF」) 及Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited (「CYTFII」)。CYTF及CYTFII之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
鄭志剛博士
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)
何厚浚先生
李聯偉先生
梁祥彪先生

(e) 滙豐的註冊辦事處位於香港皇后大道中1號。

1. 責任聲明

本綜合文件載有遵照收購守則而提供的有關新世界中國地產集團之資料。

本綜合文件中所載有關新世界中國地產集團的資料乃由新世界中國地產提供。新世界中國地產董事共同及個別對本綜合文件所載資料(有關新世界發展集團及要約人一致行動人士之資料除外)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，在本綜合文件所表達的意見(新世界發展集團及要約人一致行動人士表達的意見除外)乃經適當及審慎考慮後作出，且本綜合文件並無遺漏其他事實，致使本綜合文件的任何陳述產生誤導。

2. 新世界中國地產之股本

於最後實際可行日期：

- (a) 新世界中國地產的法定股本為3,000,000,000.00港元，分為30,000,000,000股新世界中國地產股份；
- (b) 新世界中國地產的已發行股本約為870,167,175.40港元，分為8,701,671,754股新世界中國地產股份；
- (c) 由2015年6月30日(即新世界中國地產上一個財政年度結算日)起，新世界中國地產因新世界中國地產購股權獲行使而發行12,902,197股新的新世界中國地產股份；
- (d) 就資本、股息及投票權利而言，所有新世界中國地產股份在所有方面均具有同等地位；
- (e) 共有25,544,661份新世界中國地產購股權。按本綜合文件之「滙豐函件」內「購股權要約」一節的各新世界中國地產購股權適用的行使價列表所載，倘任何新世界中國地產購股權根據新世界中國地產購股權計劃之條款於截止日期之前獲歸屬及行使，則任何因有關新世界中國地產購股權獲行使而於截止日期前發行之新世界中國地產股份將受股份要約約束，並符合資格參與股份要約。根據新世界中國地產購股權計劃之條款，倘股份要約在各方面成為或被宣佈成為無條件，新世界中國地產購股權持有人將有權於股份要約在各方面成為或被宣佈成為無條件日期後14日內任何時間，悉數行使新世界中國地產購股權(以未獲行使者為限)。於上述14日期限屆滿時尚未行使之新世界中國地產購股權將失效；及
- (f) 除新世界中國地產購股權之外，新世界發展、要約人或新世界中國地產概無發行其他購股權、衍生工具、認股權證或可轉換或交換成新世界中國地產股份之其他證券。

3. 市價

下表載列新世界中國地產股份於(i)相關期間每個曆月之最後一個營業日；(ii)最後交易日；及(iii)最後實際可行日期於聯交所之收市價：

	每股新世界 中國地產股份之 收市價 (港元)
2015年7月31日	4.78
2015年8月31日	4.70
2015年9月30日	4.59
2015年10月30日	5.15
2015年11月30日	5.32
2015年12月31日(最後交易日)	6.21
2016年1月29日	7.51
2016年2月24日(最後實際可行日期)	7.47

新世界中國地產股份於相關期間在聯交所所報之最低及最高收市價，分別為於2015年7月8日的每股新世界中國地產股份3.89港元及於2016年1月13日的每股新世界中國地產股份7.66港元。

4. 權益披露

就本段而言，「擁有權益」及「權益」具有證券及期貨條例第XV部所賦予的相同涵義。

(a) 股份之好倉

於最後實際可行日期，若干新世界中國地產董事於新世界中國地產股份及／或新世界發展股份中擁有權益，有關詳情如下：

	股份數目				於最後實際 可行日期 佔相關已發行 股本百分比
	個人權益	家屬權益	法團權益	總計	
新世界中國地產股份					
鄭家純博士	2,077,922	—	—	2,077,922	0.02
鄭家成先生	1,587,130	—	—	1,587,130	0.02
鄭志剛博士	935,066	—	—	935,066	0.01
方承光先生	2,134,376	—	—	2,134,376	0.02
顏文英女士	1,038,961	—	—	1,038,961	0.01
鄭維志博士	699,136	—	—	699,136	0.01
田北俊議員	699,136	—	—	699,136	0.01
李聯偉先生	699,136	—	—	699,136	0.01
新世界發展股份					
鄭家純博士	—	600,000	—	600,000	0.01
鄭家成先生	—	506,545	—	506,545	0.01
方承光先生	213,182	—	—	213,182	0.00

(b) 於相關股份之好倉

新世界發展

於最後實際可行日期，若干新世界中國地產董事擁有根據新世界發展之購股權計劃可認購新世界發展股份的購股權的個人權益，故此被視為於新世界發展相關股份中擁有權益，有關詳情如下：

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

附註：

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

(c) 於債券之好倉

新世界中國地產

於最後實際可行日期，若干新世界中國地產董事於新世界中國地產發行的債券中擁有權益，有關詳情如下：

姓名	由新世界中國地產發行的債券金額				於最後實際 可行日期 佔已發行債券 總額的百分比
	個人權益 人民幣	家屬權益 人民幣	法團權益 人民幣	總計 人民幣	
鄭家成先生	—	12,256,000 ¹	16,000,000 ²	28,256,000	0.30
方承光先生	12,256,000 ¹	—	—	12,256,000	0.13
葉毓強先生	—	3,064,000 ¹	—	3,064,000	0.03

附註：

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

(d) 於新世界中國地產股份之淡倉

於最後實際可行日期，美銀美林(連同控制美銀美林或受美銀美林控制或與美銀美林受同一控制的任何實體，惟不包括獲豁免自營交易商)於新世界中國地產股份中擁有權益，有關詳情如下：

名稱	新世界中國地產 股份數目	於最後實際 可行日期 佔相關已發行 股本的百分比
Bank of America, N.A.	544,000	0.006%

附註：

1. 於要約期間開始前，Bank of America, N.A.透過一份國際掉期及衍生工具協會總協議(ISDA Master Agreement)與位於美國的客戶訂立股權交換協議。涉及交換之股份為544,000股新世界中國地產股份。為以交換對沖風險，Bank of America, N.A.與Merrill Lynch International(其擁有獲豁免自營交易商資格)訂立背對背股權交換協議，關連544,000股新世界中國地產股份，而Merrill Lynch International已購買相同數目新世界中國地產股份，並以實益擁有人身份持有。
2. Bank of America, N.A. 與美國客戶的股權交換協議之到期日均為2017年6月19日。交換協議涉及9項額外的衍生工具持盤倉。
3. 9項衍生工具持盤倉之參考價(及所關連新世界中國地產股份的相關數量)載於下表：

股票代碼	數量	參考價 港元
0917.HK	456,000	5.7
0917.HK	8,000	5.636627
0917.HK	12,000	5.967015
0917.HK	16,000	5.859388
0917.HK	16,000	6.197286
0917.HK	20,000	5.995048
0917.HK	20,000	5.946991
0917.HK	2,000	6.217309
0917.HK	-6,000	6.182714

4. 為供澄清，上文附註3列表最後一行的「-6,000」指整體衍生工具持盤倉盤減少6,000股新世界中國地產股份。

確認

除本附錄五「權益披露」一節所披露者外，於最後實際可行日期：

- (a) 新世界中國地產及任何新世界中國地產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、購股權或衍生工具中擁有權益；
- (b) 新世界中國地產董事概無於任何新世界中國地產股份或任何與新世界中國地產股份有關之可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具中擁有權益；
- (c) 新世界中國地產附屬公司、新世界中國地產或新世界中國地產集團任何其他成員公司的任何退休基金或新世界中國地產的任何顧問(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)概無擁有或控制任何新世界中國地產股份或任何與新世界中國地產股份有關之可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；
- (d) 新世界中國地產或按收購守則中「聯繫人」定義第(1)、(2)、(3)或(4)類別屬其聯繫人的人士概無與任何人士訂立收購守則規則22註釋8所述之有關類別安排；
- (e) 概無與新世界中國地產有關連之非豁免全權基金經理及自營買賣商擁有或控制任何新世界中國地產股份或有關新世界中國地產股份之任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；及
- (f) 新世界中國地產或任何新世界中國地產董事概無借入或借出任何新世界中國地產股份或任何與新世界中國地產股份有關之可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具。

於新世界中國地產股份中擁有實益權益的新世界中國地產董事各自己表示彼擬就彼於該等新世界中國地產股份之實益擁有權接納股份要約。

5. 有關新世界發展股份、要約人股份、新世界中國地產股份及新世界中國地產購股權之交易

於相關期間，若干新世界中國地產董事曾以有值代價進行新世界中國地產購股權的交易，有關詳情如下：

有關新世界中國地產購股權之交易

姓名	授出日期	可行使期間	新世界中國地產購股權數目	新世界中國地產項下新世界中國地產股份數目	每份新世界中國地產購股權行使價(港元)	新世界中國地產購股權行使日期	已支付總行使價(港元)
鄭家純博士	2011年1月18日	2011年2月19日至2016年2月18日	2,077,922	2,077,922	3.036	2016年1月15日	6,308,571.19
鄭家成先生	2011年1月18日	2011年2月19日至2016年2月18日	831,169	831,169	3.036	2016年1月15日	2,523,429.08
鄭志剛博士	2011年1月18日	2013年2月19日至2016年2月18日	935,066	935,066	3.036	2016年1月15日	2,838,860.38
方承光先生	2011年1月18日	2013年2月19日至2016年2月18日	277,481	277,481	3.036	2016年1月15日	842,432.32
顏文英女士	2011年1月18日	2011年2月19日至2016年2月18日	1,038,961	1,038,961	3.036	2016年1月15日	3,154,285.60
鄭維志博士	2011年1月18日	2011年2月19日至2016年2月18日	311,688	311,688	3.036	2016年1月15日	946,284.77
田北俊議員	2011年1月18日	2011年2月19日至2016年2月18日	311,688	311,688	3.036	2016年1月15日	946,284.77
李聯偉先生	2011年1月18日	2011年2月19日至2016年2月18日	311,688	311,688	3.036	2016年1月15日	946,284.77

確認

於相關期間，除本節「有關新世界發展股份、要約人股份、新世界中國地產股份及新世界中國地產購股權之交易」所披露者外：

- (a) 新世界中國地產或任何新世界中國地產董事概無以有值代價進行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、購股權或衍生工具的交易；及
- (b) 概無新世界中國地產董事以有值代價進行任何新世界中國地產股份或任何與新世界中國地產股份相關之可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具的交易。

於要約期間及直至最後實際可行日期，除本節「有關新世界發展股份、要約人股份、新世界中國地產股份及新世界中國地產購股權之交易」所披露者外：

- (a) 新世界中國地產附屬公司、新世界中國地產或新世界中國地產集團任何其他成員公司的任何退休基金或新世界中國地產的任何顧問(按收購守則中「聯繫人」定義第(2)類別指定(惟不包括獲豁免自營買賣商))概無以有值代價進行任何新世界中國地產股份或任何與新世界中國地產股份相關之可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具的交易；及
- (b) 與新世界中國地產有關的非豁免全權委託基金經理及自營買賣商概無以有值代價進行任何新世界中國地產股份或任何與新世界中國地產股份有關之可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具的交易。

6. 新世界中國地產董事之服務合約

除本節「新世界中國地產董事之服務合約」所披露者外，於最後實際可行日期，新世界中國地產董事概無與新世界中國地產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，在要約期間開始前六個月內訂立及修訂者，或具有12個月或以上通知期的持續性合約。

姓名	服務合約日期	服務合約的 屆滿日期	截至2016年6月30日
			止財政年度之 年度薪酬 (千港元)
鄭家純博士	2015年3月16日	2018年3月31日	223 ⁽²⁾
鄭家成先生	2015年3月16日	2018年3月31日	2,113 ⁽³⁾

姓名	服務合約日期	服務合約的 屆滿日期	截至2016年6月30日
			止財政年度之 年度薪酬 (千港元)
鄭志謙先生	2015年12月1日	2019年1月7日	1,649 ⁽³⁾⁽⁴⁾
鄭志雯女士	2015年12月1日	2019年1月7日	4,117 ⁽³⁾⁽⁵⁾
方承光先生	2015年3月16日	2018年3月31日	2,143 ⁽³⁾
葉毓強先生	2015年12月1日	2018年12月27日	312 ⁽²⁾⁽⁶⁾

附註：

1. 上述新世界中國地產董事之服務合約並無包括任何固定或浮動金額之薪酬。上述新世界中國地產董事之薪酬將由新世界中國地產董事會之薪酬委員會審閱及由新世界中國地產董事會按年釐定。
2. 該等新世界中國地產董事之薪酬包括董事袍金，其須經新世界中國地產股東於股東週年大會上授權，並由新世界中國地產董事會於新世界中國地產相關財政年度之12月份進行釐定及於該財政年度完結後按年支付。
3. 該等新世界中國地產董事之薪酬包括(i)董事袍金，其須經新世界中國地產股東於股東週年大會上授權及於相關財政年度完結後按年支付；及(ii)應於一個12個月期間內支付之年度薪金組合。該新世界中國地產董事亦有權收取酌情花紅，其將由新世界中國地產董事會之薪酬委員會釐定。該新世界中國地產董事截至2016年6月30日止財政年度的年度薪酬並無包括可能應支付予該新世界中國地產董事的任何酌情花紅。
4. 此新世界中國地產董事先前的服務合約(已於2016年1月7日屆滿)並無載有任何固定或浮動金額之薪酬。該先前的服務合約規定此新世界中國地產董事的薪酬包括一項年度薪金組合(將由新世界中國地產董事會之薪酬委員會按年審閱)，彼亦有權收取酌情花紅。此外，待新世界中國地產股東於股東週年大會上作出授權後，彼之年度董事袍金將由新世界中國地產董事會按年釐定。截至2015年6月30日止財政年度，已支付予此新世界中國地產董事的年度薪酬總額為1,824,000港元。
5. 此新世界中國地產董事先前的服務合約(已於2016年1月7日屆滿)並無載有任何固定或浮動金額之薪酬。該先前的服務合約規定此新世界中國地產董事的薪酬包括一項年度薪金組合(將由新世界中國地產董事會之薪酬委員會按年審閱)，彼亦有權收取酌情花紅。此外，待新世界中國地產股東於股東週年大會上作出授權後，彼之年度董事袍金將由新世界中國地產董事會按年釐定。截至2015年6月30日止財政年度，已支付予此新世界中國地產董事的年度薪酬總額為4,950,000港元。
6. 此新世界中國地產董事先前的服務合約(已於2015年12月27日屆滿)並無載有任何固定或浮動金額之薪酬。該先前的服務合約規定，待新世界中國地產股東於股東週年大會上作出授權後，此新世界中國地產董事之年度董事袍金將由新世界中國地產董事會按年釐定。截至2015年6月30日止財政年度，已支付予此新世界中國地產董事的年度薪酬總額為297,000港元。

7. 重大訴訟

於最後實際可行日期，新世界中國地產集團成員公司概無涉及任何重大訴訟、仲裁或索償，且就新世界中國地產董事所知，新世界中國地產集團之任何成員公司概無尚未完結或面臨威脅之任何重大訴訟、仲裁或索償。

8. 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)，新世界中國地產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) 中銀國際亞洲有限公司、香港上海滙豐銀行有限公司、Citigroup Global Markets Limited及Merrill Lynch International與新世界中國地產於2014年10月30日就新世界中國地產制定1,500百萬美元中期票據計劃及新世界中國地產發行於2019年到期的900百萬美元年息率為5.375%的票據而訂立的認購協議；
- (b) 新世界發展(中國)與周大福企業有限公司於2015年7月3日訂立的買賣協議，據此，新世界發展(中國)有條件地同意出售及周大福企業有限公司有條件地同意收購New World Hotel Management (BVI) Limited的全部已發行股本及New World Hotel Management (BVI) Limited尚欠的未償還股東貸款，代價為1,963百萬港元；
- (c) 新世界發展(中國)與盛譽就以總代價人民幣3,800百萬元(可予調整)出售新世界中國地產集團於中國湖北省武漢市漢口物業項目的權益而訂立日期為2015年12月2日的買賣協議；
- (d) 新世界發展(中國)與盛譽就以總代價人民幣1,100百萬元(可予調整)出售新世界中國地產集團於中國惠陽物業項目的權益而訂立日期為2015年12月2日的買賣協議；
- (e) 新世界發展(中國)與盛譽就以總代價人民幣8,600百萬元(可予調整)出售新世界中國地產集團於中國海口物業項目的權益而訂立日期為2015年12月2日的買賣協議；
- (f) 由(i)新世界發展全資附屬公司Sherson Limited及新世界中國地產之全資附屬公司Vivid China Investment Limited(作為買方)與(ii)恒大(作為發行人)所訂立日期為2015年12月23日的認購協議，據此，Sherson Limited及Vivid China

Investment Limited 同意分別以代價450百萬美元及450百萬美元認購由恒大所發行本金總額為900百萬美元的永久證券，有關詳情於新世界發展及新世界中國地產日期為2015年12月23日及2015年12月29日的聯合公告中披露；

- (g) 新世界發展(中國)與盛譽就以總代價人民幣2,000百萬元(可予調整)出售新世界中國地產集團於中國成都物業項目的權益而訂立日期為2015年12月29日的買賣協議；及
- (h) 新世界發展(中國)與盛譽就以總代價人民幣5,300百萬元(可予調整)出售新世界中國地產集團於中國貴陽物業項目的權益而訂立日期為2015年12月29日的買賣協議。

9. 專家資格

以下為名列本綜合文件或本綜合文件載列其意見或建議之各專家之資格：

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(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)證券及期貨條例項下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
新百利	根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團
萊坊	特許專業測量師及估值師

10. 同意書

名列上文「專家資格」一節之專家及美銀美林(作為新世界中國地產之財務顧問)已各自就本綜合文件的刊發發出書面同意書，同意以本綜合文件所載的形式及涵義分別轉載其意見、報告及／或函件及引述其名稱及／或意見、報告及／或函件，且迄今並無撤回同意書。

11. 其他事項

- (a) 於最後實際可行日期，概無現任新世界中國地產董事將獲提供任何利益作為與要約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，任何新世界中國地產董事與任何其他人士概無訂立乃以要約的結果為條件或依據或在其他方面與要約有關的任何協議或安排（同時為新世界中國地產購股權持有人之任何該等人士簽立之任何承諾契據除外）。
- (c) 於最後實際可行日期，要約人或新世界發展概無訂立任何重大合約，當中任何新世界中國地產董事擁有重大個人利益。
- (d) 新世界中國地產的註冊辦事處位於P.O. Box 309, Ugland House, Grand Cayman KY1-1104, Cayman Islands。新世界中國地產的總辦事處及香港主要營業地點位於香港皇后大道中18號新世界大廈第一期9樓。
- (e) 新世界中國地產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。
- (f) 新世界中國地產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。
- (g) 於最後實際可行日期，新世界中國地產董事會包括(a)七名執行董事，即鄭家純博士、鄭家成先生、鄭志剛博士、鄭志雯女士、鄭志謙先生、方承光先生及顏文英女士；及(b)四名獨立非執行董事，即鄭維志博士、田北俊議員、李聯偉先生及葉毓強先生。
- (h) 新世界中國地產的公司秘書是顏文英女士，彼為香港會計師公會執業會計師及英國特許公認會計師公會資深會員。
- (i) 新百利的主要營業地點位於香港皇后大道中29號華人行20樓。

12. 備查文件

由2016年2月27日起直至以下較早發生者：(i)截止日期；及(ii)要約被撤銷或失效當天止，以下文件的副本將會在(i)新世界中國地產的辦事處(地址是香港皇后大道中18號新世界大廈第一期9樓)(逢星期一至星期五(公眾假期除外)上午九時三十分至下午五時三十分)，(ii)新世界中國地產網站www.nwcl.com.hk；及(iii)證監會網站(www.sfc.hk)供予查閱：

- (a) 新世界中國地產的組織章程大綱和細則；
- (b) 要約人之組織章程大綱及細則；
- (c) 新世界中國地產截至2015年6月30日止兩個年度的年報；
- (d) 新世界中國地產截至2015年12月31日止六個月之未經審核中期業績公告；
- (e) 「滙豐函件」(其全文載於本綜合文件第13至34頁)；
- (f) 「新世界中國地產董事會函件」(其全文載於本綜合文件第35至39頁)；
- (g) 「新世界中國地產獨立董事委員會函件」(其全文載於本綜合文件第40及41頁)；
- (h) 「新世界中國地產獨立財務顧問函件」(其全文載於本綜合文件第42至78頁)；
- (i) 本綜合文件附錄五「新世界中國地產董事之服務合約」一節所述新世界中國地產董事之服務合約；
- (j) 本綜合文件附錄五「同意書」一節所述的書面同意書；
- (k) 承諾契據式樣；
- (l) 本綜合文件附錄五「重大合約」一節所述的重大合約；
- (m) 萊坊編製之新世界中國地產集團之物業估值報告全文之英文及中文版本(包括估值證書)(其概要載於本綜合文件「附錄三—新世界中國地產集團之物業估值概要」)；及
- (n) 本綜合文件附錄五內「權益披露—(d)於新世界中國地產股份之淡倉」一節所述有關Bank of America, N.A於新世界中國地產股份之權益之衍生合約(及相關交易報告)。

下文為就購股權要約寄發予新世界中國地產購股權持有人的購股權要約函件式樣。



敬啟者：

有關
香港上海滙豐銀行有限公司
(代表要約人(新世界發展有限公司之全資附屬公司))
作出自願有條件現金要約，
以收購新世界中國地產有限公司所有已發行股份
(經已由要約人及新世界發展有限公司持有的股份除外)，
並註銷新世界中國地產有限公司所有尚未行使購股權
之購股權要約

隨同本函件附奉由New World Development Company Limited(新世界發展有限公司)(「新世界發展」)、Easywin Enterprises Corporation Limited(義榮企業有限公司)(「要約人」)及新世界中國地產有限公司(「新世界中國地產」)聯合刊發日期與本函件日期相同的綜合要約及回應文件(「綜合文件」)。本函件所用但未有界定的詞彙，與綜合文件所界定者具相同涵義及解釋。本函件應與綜合文件及粉紅色購股權要約接納表格一併閱覽。

新世界發展、要約人及新世界中國地產發佈日期為2016年1月6日的聯合公告(「聯合公告」)，其中載有(其中包括)，滙豐(代表要約人(新世界發展的全資附屬公司))擬作出自願有條件現金要約，以收購所有要約股份。誠如聯合公告所述，作為要約的一部分，要約人將根據收購守則規則13向新世界中國地產購股權持有人作出適當要約(即購股權要約)，以註銷新世界中國地產所有尚未行使購股權。購股權要約須待股份要約於各方面成為或被宣佈為無條件後方可作實。

本函件闡明閣下就閣下的尚未行使新世界中國地產購股權可以採取的行動。閣下在作出考慮時，請參閱綜合文件及粉紅色購股權要約接納表格。

另請閣下垂注新世界中國地產購股權計劃的條款及條件。

購股權要約之條款

吾等代表要約人根據收購守則規則13，向閣下提出購股權要約。

任何尚未行使新世界中國地產購股權(包括已歸屬或未歸屬者，以於股份要約於各方面成為或被宣佈為無條件日期後十四(14)日(「購股權最後行使日期」)內尚未行使者為限)將自動失效。閣下可透過於截止日期前遞交一份已正式填妥及簽署的粉紅色購股權要約接納表格及相關文件以接納購股權要約，而倘要約於所有方面成為無條件，則閣下將有權收取購股權要約價。

上述購股權要約價指尚未行使新世界中國地產購股權的「透視」價，即股份要約價超過相關尚未行使新世界中國地產購股權行使價的金額。

購股權要約須待股份要約於各方面成為或被宣佈為無條件後方可作實。條件載於綜合文件之「滙豐函件」內「要約之條件」一節。此外，購股權要約價之所有付款將以港元支票支付。

閣下亦請參閱綜合文件之「滙豐函件」內「海外新世界中國地產要約股東及新世界中國地產購股權持有人」及「稅務及獨立意見」等章節以及綜合文件的「附錄一一要約之進一步條款」內「代名人登記」一節。

閣下務請垂注綜合文件所載致新世界中國地產獨立股東及新世界中國地產購股權持有人之「新世界中國地產獨立董事委員會函件」以及綜合文件所載「新世界中國地產獨立財務顧問函件」，當中分別載有新世界中國地產獨立董事委員會及新世界中國地產獨立財務顧問就要約提出之推薦建議。

新世界中國地產購股權持有人可採取之行動

概括而言，閣下就閣下的尚未行使新世界中國地產購股權可作出如下選擇：

- (a) 倘閣下之任何尚未行使新世界中國地產購股權(無論是否已歸屬)於購股權最後行使日期或之前未獲行使，閣下可透過使該等未獲行使之尚未行使新世界中國地產購股權在購股權最後行使日期維持未獲行使，並盡快及於任何情況下不遲於截止日期下午四時正(香港時間)前，交回隨附已正式填妥及簽署之粉紅色購股權要約接納表格連同相關文件，以根據購股權要約之條款(如綜合文件及粉紅色購股權要約接納表格所載)接納購股權要約並收取購股權要約價(倘要約於各方面成為無條件)；
- (b) 於閣下已簽立之承諾契據(如有)項下之限制之規限下，閣下可於本函件日期(即2016年2月27日)後至截至購股權最後行使日期為止的任何時間，透過向新世界中國地產公司秘書提交行使新世界中國地產購股權之通知書，以根據新世界中國地產購股權計劃之條款行使閣下所有尚未行使已歸屬的新世界中國地產購股權(以尚未行使者為限)或閣下之行使通知書所指定之部分數目。任何因上文所述尚未行使新世界中國地產購股權獲行使而發行之新世界中國地產股份將受股份要約約束，並符合資格參與股份要約。就此而言，有關要約的詳情請參閱綜合文件；或
- (c) 不採取任何行動，在此情況下，倘要約於各方面成為無條件，閣下之尚餘未獲行使新世界中國地產購股權(無論是否已歸屬)將於購股權最後行使日期後自動失效，而閣下將不會獲得購股權要約價。

閣下所持每份尚未行使新世界中國地產購股權均屬獨立，閣下應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、綜合文件、粉紅色購股權要約接納表格及新世界中國地產購股權計劃之條款及條件。

於最後實際可行日期持有之尚未行使新世界中國地產購股權

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地產購股權之資料，可向新世界中國地產公司秘書索取。倘閣下於最後實際可行日期後行使閣下之任何尚未行使新世界中國地產購股權，閣下僅可就該等於購股權最後行使日期仍未獲行使或未獲歸屬之尚未行使新世界中國地產購股權，接納購股權要約。

已失效之新世界中國地產購股權

務請注意，本函件或綜合文件概無任何部分旨在延長根據新世界中國地產購股權計劃之條款而失效、將會失效或已經失效之新世界中國地產購股權之年期。閣下不得行使根據其條款已告失效之新世界中國地產購股權或就該等購股權接納購股權要約。

專業意見

本函件所提供的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的行動。

閣下如對本函件、綜合文件任何方面或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。

一般事項

- (a) 倘由閣下(作為新世界中國地產購股權持有人)或閣下之指定代理以郵寄方式交付或接收或發出一切通訊、通告、粉紅色購股權要約接納表格、支票、證書及任何性質的其他文件，郵誤風險概由閣下自行承擔，而新世界發展、要約人、新世界中國地產或滙豐及任何彼等各自之董事、過戶登記處及涉及要約的其他人士及任何彼等各自之代理概不就可能由此引致的任何損失或郵遞延誤或任何其他責任承擔任何責任。
- (b) 綜合文件及粉紅色購股權要約接納表格所載條文構成購股權要約條款的一部分。
- (c) 購股權要約及所有接納將受香港法例規管及按其詮釋。
- (d) 妥為簽署有關購股權要約的粉紅色購股權要約接納表格將構成向要約人、滙豐或彼等可能指示之任何人士授權(i)代表接納購股權要約的新世界中國地產購股權持有人填妥及簽署粉紅色購股權要約接納表格及任何文件及(ii)進行就註銷新世界中國地產購股權持有人的有關未行使新世界中國地產購股權的所有權利而言可能屬必要及適宜的任何其他行動，惟須待有關接納後，方可進行上述行為。
- (e) 就特定未行使新世界中國地產購股權填妥粉紅色購股權要約接納表格，即表示閣下不可撤回地授權要約人、滙豐及／或彼等各自的代理送交支票至新世界中國地產於香港之辦事處，以便領取。

接納購股權要約應採取的行動

為接納購股權要約，閣下必須盡快就閣下持有之全部新世界中國地產購股權或不少於閣下擬接納購股權要約之新世界中國地產購股權數目將正式填妥及簽署的粉紅色購股權要約接納表格連同有關新世界中國地產購股權之相關證書、權證或權益文件，及／或向閣下授出新世界中國地產購股權的任何其他證明文件(如適用)(及／或就此所需令人信納的任何彌償保證)，惟於任何情況下不得遲於截止日期下午四時正(香港時間)或要約人可能根據收購守則釐定及公佈之有關較後時間及／或日期，一併以郵寄方式或由專人交回至新世界中國地產的公司秘書，地址為香港皇后大道中18號新世界大廈第一期9樓，於信封上註明「新世界中國地產有限公司—購股權要約」。倘閣下未交回正式填妥及簽署的粉紅色購股權要約接納表格或行使閣下之新世界中國地產購股權，待要約於所有方面成為無條件後及以此為條件，閣下的尚未行使新世界中國地產購股權(無論是否已歸屬)將於購股權最後行使日期後自動失效。

在向新世界中國地產公司秘書交回粉紅色購股權要約接納表格前，請確保閣下已於見證下簽署粉紅色購股權要約接納表格。

預期有關購股權要約價的付款將於(i)要約於所有方面成為或被宣佈為無條件之日；及(ii)新世界中國地產公司秘書收到正式填妥的粉紅色購股權要約接納表格及一切有關文件令購股權要約項下之有關接納、交回及註銷為有效當日(以較後者為準)後的七(7)個營業日內支付。

概不會就收到任何粉紅色購股權要約接納表格及／或新世界中國地產購股權的相關證書(如適用)及／或證明授出未行使新世界中國地產購股權的任何其他文件及／或任何其他權證文件(及／或就此所需令人信納的任何彌償保證)發出收訖通知書。

責任聲明

新世界發展的董事共同及個別對本函件所載資料(與新世界中國地產集團有關者除外)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，在本函件所表達的意見(新世界中國地產集團或新世界中國地產董事所表達的意見除外)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，致使本函件中的任何陳述產生誤導。

要約人的董事共同及個別對本函件所載資料(與新世界中國地產集團有關者除外)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，在本

函件所表達的意見(新世界中國地產集團或新世界中國地產董事所表達的意見除外)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，致使本函件中的任何陳述產生誤導。

新世界中國地產董事共同及個別對本函件所載有關新世界中國地產集團之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，就彼等所知，本函件內由新世界中國地產所表達的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地產集團的任何陳述產生誤導。

此 致

列位新世界中國地產購股權持有人 台照

代表
香港上海滙豐銀行有限公司
環球銀行亞太區聯席主席
劉哲寧
謹啟

2016年2月27日

香港上海滙豐銀行有限公司為證券及期貨條例項下註冊可從事第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)及第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動的註冊機構，亦為銀行業條例(香港法例第155章)項下的持牌銀行。