



仲量聯行

Jones Lang LaSalle Corporate Appraisal and Advisory Limited  
6/F Three Pacific Place  
1 Queen's Road East Hong Kong  
tel +852 2846 5000 fax +852 2169 6001  
Company Licence No.: C-030171

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司  
香港皇后大道東 1 號太古廣場三期 6 樓  
電話 +852 2846 5000 傳真 +852 2169 6001  
公司牌照號碼：C-030171

敬啟者：

於2017年6月6日，新世界發展有限公司（「要約人」）董事會及新世界百貨中國有限公司（「貴公司」或「新世界百貨中國」）董事會聯合宣佈，瑞士銀行香港分行代表要約人擬提出自願有條件現金要約收購新世界百貨中國全部已發行股份（要約人已持有股份除外）。

吾等茲遵照閣下的指示，就貴公司及其附屬公司（以下統稱「新世界百貨中國集團」）於中華人民共和國（「中國」）持有的物業權益進行估值。吾等確認，吾等曾視察物業以及作出有關查詢及調查，並取得吾等認為必需的進一步資料，以就有關物業權益於2017年5月31日（「估值日期」）的市場價值向閣下提供意見。

吾等的估值基於市場價值進行。吾等界定市場價值為「在進行適當的市場推廣後，由自願買方及自願賣方就資產或負債於估值日期達成交易的公平交易估計金額，而雙方乃在知情、審慎及不受脅迫的情況下自願進行交易」。

吾等於估值過程中採用收入法，經計及自現有租約所獲取的物業淨租金收入及／或於現有市場中可獲得的淨租金收入，並計及租賃的潛在復歸收入作出適當的考慮，再將該租金收入按適當的資本化率資本化以釐定公平價值。倘適當，吾等亦參考相關市場的可資比較銷售交易。該方法以廣泛接納的市場交易為最佳指標，並預先假定該市場上的相關交易的憑證可用作推斷類似物業，惟須考慮當中變數。

吾等進行估值時，乃假設賣方在市場上出售該等物業權益，並無憑藉任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而影響該等物業權益的價值。

吾等的報告並無考慮就所評估任何物業權益欠負的任何押記、按揭或債項，亦無考慮就出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有指明外，吾等假設該等物業概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

對物業權益進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第5章及第12項應用指引、證券及期貨事務監察委員會頒佈的公司收購及合併守則第11條、皇家特許測量師學會頒佈的《皇家特許測量師學會估值 — 專業準則》、香港測量師學會頒佈的《香港測量師學會估值準則》以及國際估值準則委員會頒佈的《國際估值準則》所載的所有規定。

吾等於很大程度上倚賴新世界百貨中國集團提供的資料，並接納吾等所獲有關年期、規劃審批、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃及所有其他有關事項的意見。

吾等獲提供有關中國物業權益的多份業權文件副本，包括國有土地使用權證、房地產權證及其他正式圖則，並已作出相關查詢。吾等亦已在可行的情況下查閱文件正本以核實中國物業權益的現有業權及物業權益或任何租賃修訂所附的任何重大產權負擔。吾等在頗大程度上倚賴新世界百貨中國集團中國法律顧問（「中國法律顧問」）— 上海市錦天城律師事務所有關中國物業權益有效性的意見。

吾等並無進行詳細量度以核實有關物業面積的準確性，惟已假設吾等所獲提供有關業權文件及正式地盤圖則所示面積均為正確。所有文件及合約僅用作參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地量度工作。

吾等曾視察物業的外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無作出調查，以確定地質狀況及設施是否適合在其上進行任何開發工程。吾等於進行估值時，乃假設該等方面均為良好，建設期間不會產生額外成本亦不會發生延誤。此外，吾等並無進行結構測量，惟於視察過程中並無發現任何嚴重損毀。然而，吾等未能確定該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無對任何設施進行測試。

Kathryn Han女士、Neomi Zhai女士、Tony Zhai先生及Joanna Chen女士於2017年5月22日視察該等物業。Kathryn Han女士為皇家特許測量師學會會員，彼亦為中國註冊房地產估價師及中國合資格土地估價師。而上述其他人員有2年以上的中國物業估值經驗。

吾等並無理由懷疑新世界百貨中國集團向吾等所提供資料的真實性及準確性。吾等亦已徵求新世界百貨中國集團確認所提供的資料概無遺漏任何重大事項。吾等認為已獲提供足夠資料以達致知情意見，且並無理由懷疑有任何重大資料被隱瞞。

除非另有說明，所有在本報告列示的貨幣單位均為人民幣。

吾等的估值概要載於下文，隨函附奉估值證書。

根據中國稅法的有關條例及法規，倘本報告所指 貴公司物業權益將予出售，則將產生的可能稅項負債主要包括增值稅（對於2016年4月30日前購入物業為資本增值的5%；對於2016年4月30日後購入物業則為交易金額的11%）、土地增值稅（增值金額的30%至60%）、所得稅（於扣除進行出售的可能稅費後資本增值的25%）、印花稅（交易金額的0.05%）及10%預扣稅（倘所得款項淨額（減稅項及法定供款）以股息方式匯出中國）（倘內地與香港避免雙重徵稅安排適用，則減至5%）。誠如新世界百貨中國集團所告知，其無意出售該等物業，因為該等物業主要佔用作百貨店營運及物業投資。因此，招致相關稅項負債的可能性極小。

此 致

新世界百貨中國有限公司

香港  
銅鑼灣  
興發街88號  
7樓  
董事會 台照

代表  
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司  
董事



**Gilbert C H Chan**  
MHKIS, MRICS, RPS(GP)

謹啟

2017年6月27日

附註： Gilbert C H Chan為特許測量師，擁有24年香港及中國物業估值經驗，以及亞太地區相關經驗。

中文牌報告為翻譯版，一切以英文版報告為準。

## 估值概要

編號	物業	第一類 新世界百貨中國集團於中國持有作投資的物業權益		第二類 新世界百貨中國集團於中國持有作擁有人佔用／經營的物業權益		第三類 新世界百貨中國集團於中國訂約收購的物業		總計 人民幣元
		於2017年5月31日現況下的 於2017年5月31日的參考市 值(對於無適 當業權證的物 業而言) 人民幣元	不適用	於2017年5月31日現況下的 於2017年5月31日的參考市 值(對於無適 當業權證的物 業而言) 人民幣元	於2017年5月31日現況下的 於2017年5月31日的參考市 值(對於無適 當業權證的物 業而言) 人民幣元	於2017年5月31日現況下的 於2017年5月31日的參考市 值(對於無適 當業權證的物 業而言) 人民幣元	不適用	
1.	位於中國天津市南開區東馬路138號地庫1層的部分、1至4層、3層部分作零售用途以及3層部分(301室)作辦公室用途	104,245,000	不適用	161,550,000	不適用	不適用	不適用	265,795,000
2.	位於中國遼寧省瀋陽市大東區津橋路3號的一個平台上的兩座26層辦公樓的1至7層的部分	357,561,000	不適用	不適用	4,122,000	不適用	不適用	361,683,000
3.	位於中國河南省鄭州市管城區紫荊山路57號的一個26層商業／住宅綜合體地庫1層的部分及1至4層	240,583,000	不適用	204,026,000	44,008,000	不適用	不適用	488,617,000
小計：		<u>702,389,000</u>	<u>不適用</u>	<u>365,576,000</u>	<u>48,130,000</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>1,116,095,000</u>

編號	物業	第一類		第二類		第三類		總計
		新世界百貨中國集團於中國持有作投資的物業權益		新世界百貨中國集團於中國持有作擁有人佔用／經營的物業權益		新世界百貨中國集團於中國訂約收購的物業		
		於2017年5月31日的參考市值		於2017年5月31日的參考市值		於2017年5月31日的參考市值		
		於2017年5月31日現況下的	值(對於無適當業權證的物業而言)	於2017年5月31日現況下的	值(對於無適當業權證的物業而言)	於2017年5月31日現況下的	值(對於無適當業權證的物業而言)	
	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	
4.	位於中國上海市普陀區陝西北路1347、1351、1355、1359、1363、1367、1371、1375、1379及1383號的一個商業綜合體的1至6層、位於長壽路175號的首層、位於長壽路179號的首層、位於長壽路155號的1至4層、位於長壽路157號的5層及位於長壽路159號的6層	1,531,000,000	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	1,531,000,000
5.	位於中國上海市長寧區天山路762號的一個商業綜合體	1,553,000,000	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	1,553,000,000
6.	位於中國湖北省武漢市江漢區建設大道566號及568號的一個商業綜合體地庫1層及1至5層以及一個商業綜合體地庫1層的部分及1至6層	119,899,000	不適用	515,164,000	不適用	不適用	不適用	635,063,000
	小計：	<u>3,203,899,000</u>	<u>不適用</u>	<u>515,164,000</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>3,719,063,000</u>

編號	物業	第二類						總計 人民幣元
		第一類		新世界百貨中國集團於中國持有作擁有人佔用／經營的物業權益		第三類		
		新世界百貨中國集團於中國持有作投資的物業權益		新世界百貨中國集團於中國訂約收購的物業		新世界百貨中國集團於中國訂約收購的物業		
		於2017年5月31日的參考市值	於2017年5月31日現況下的	於2017年5月31日現況下的	於2017年5月31日現況下的	於2017年5月31日現況下的	於2017年5月31日現況下的	
		值(對於無適當業權證的物業而言)	值(對於無適當業權證的物業而言)	值(對於無適當業權證的物業而言)	值(對於無適當業權證的物業而言)	值(對於無適當業權證的物業而言)	值(對於無適當業權證的物業而言)	
		人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	
7.	位於中國上海市虹口區吳淞路270號的一個商業綜合體1樓101室及2至5層，以及268-290號車庫地庫1層第41號車位	32,313,000	不適用	39,928,000	不適用	不適用	不適用	72,241,000
8.	位於中國遼寧省瀋陽市和平區南京南街12號的一個商業綜合體的地庫1層的部分及1至5層	不適用	不適用	464,000,000	不適用	不適用	不適用	464,000,000
9.	位於中國遼寧省瀋陽市和平區南京南街2號的一個商業綜合體的在建工程的地庫1至4層的部分及1至6層的部分	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	565,000,000	565,000,000
	小計：	<u>32,313,000</u>	<u>不適用</u>	<u>503,928,000</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>565,000,000</u>	<u>1,101,241,000</u>
	總計：	<u>3,938,601,000</u>	<u>不適用</u>	<u>1,384,668,000</u>	<u>48,130,000</u>	<u>不適用</u>	<u>565,000,000</u>	<u>5,936,399,000</u>

## 估值證書

編號	物業	說明及期限	估用詳情	於2017年5月	於2017年5月	總計
				31日現況下的	31日的參考市	
				市值	值(對於無適	人民幣元
				人民幣元	業而言)	人民幣元
1.	位於中國天津市南開區東馬路138號地庫1層的部分、1至4層、3層部分作零售用途以及3層部分(301室)作辦公室用途	該物業包括約於1997年竣工的一棟七層商業樓宇地庫1層的部分、1至4層、3層的部分作零售用途(「天津新世界百貨物業」),及3層部分(301室),其持作辦公室用途(「天津新世界百貨 — 辦公室物業」)。零售物業及辦公室物業的總建築面積分別約為12,857.64平方米及1,378.25平方米。  該物業的土地使用權期限至2045年7月20日屆滿,作其他商業及服務用地用途。	於估值日期,該物業投資部分出租賺取租金及擁有人估用/經營部分作零售用途。該物業由天津新世界經營/估用。	265,795,000 (詳情請參閱附註5)	不適用	265,795,000

## 附註：

- 根據一份日期為2013年8月14日的房地產權證 — 房地證津字第104031315894號,總建築面積約為12,857.64平方米的天津新世界百貨物業由銀旋發展有限公司(「銀旋發展」,新世界百貨中國集團的全資附屬公司)擁有。該物業(分攤地盤面積約為2,551平方米)的相關土地使用權已批予銀旋發展,土地使用權期限至2045年7月20日屆滿,作其他商業及服務用地用途。根據一份日期為2013年8月14日的房地產權證 — 房地證津字第104031315893號,總建築面積約為1,378.25平方米的天津新世界百貨 — 辦公室物業由銀旋發展擁有。該物業(分攤地盤面積約為273.4平方米)的相關土地使用權已批予銀旋發展,土地使用權期限至2045年7月20日屆滿,作其他商業及服務用地用途。誠如新世界百貨中國集團所告知,擁有人估用/經營部分及投資部分於2017年5月31日的面積明細如下：

總建築面積 (平方米)	擁有人估用/經營部分 (平方米)	投資部分 (平方米)
14,235.89	8,204.48	6,031.41

仲量聯行

2. 根據銀旋發展與天津新世界百貨有限公司(「天津新世界」, 銀旋發展的同系附屬公司及新世界百貨中國集團的全資附屬公司)訂立的授權書, 天津新世界獲全面授權經營該物業, 包括落實租賃協議條件、與第三方簽署租賃協議、收取租金及進行所有有關法律事宜。
3. 吾等已獲新世界百貨中國集團中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見, 當中載有(其中包括)以下各項:
  - a. 銀旋發展合法擁有天津新世界百貨物業及天津新世界百貨 — 辦公室物業的土地使用權及房屋所有權。根據中國法律, 其有權轉讓、租賃或以其他方式處置該等物業; 及
  - b. 天津新世界百貨物業或天津新世界百貨 — 辦公室物業並無按揭或法院查封。
4. 估值過程中, 吾等已參考首層憑證/詢問當地類似零售發展項目的租金(每日每平方米介於人民幣20.0元至人民幣27.0元之間)。假定市場收益率7%與該物業分部的市場收益率介於6%至8%之間相符。
5. 於2017年5月31日在不同類別物業權益之間對價值的名義分攤如下:

第一類 (人民幣元)	第二類 (人民幣元)	第三類 (人民幣元)	總計 (人民幣元)
104,245,000	161,550,000	不適用	265,795,000



## 估值證書

編號	物業	說明及期限	估用詳情	於2017年5月 31日現況下的 市值 人民幣元	於2017年5月 31日的參考市 值(對於無適 當業權證的物 業而言) 人民幣元	總計 人民幣元
2.	位於中國遼寧省瀋陽市大東區津橋路3號的一個平台上的兩座26層辦公樓的1至7層的部分	<p>該物業包括建於一個地盤面積約為4,372.78平方米的平台上約於2010年竣工的兩座26層辦公樓(不包括2層地庫)的1至7層的部分(「瀋陽新世界百貨 — 津橋路店物業」)。</p> <p>該物業總建築面積約為34,087.23平方米。</p> <p>該物業的土地使用權期限至2046年4月28日屆滿，作商業用地用途。</p>	於估值日期，該物業部分出租賺取租金。餘下部分空置。	357,561,000 (詳情請參閱附註5)	4,122,000(詳情請參閱附註4及5)	361,683,000

## 附註：

- 根據日期為2010年9月19日的一份國有土地使用權證 — 瀋陽大東國用(2010)第DD02864號，該物業(地盤面積約為4,372.78平方米)的土地使用權已批予瀋陽新世界百貨有限公司(「瀋陽新世界」，新世界百貨中國集團全資附屬公司)，土地使用權期限至2046年4月28日屆滿，作商業用地用途。
- 根據日期為2010年9月8日的一份房屋所有權證 — 瀋房權證中心字第N060220916號，一座總建築面積約34,087.23平方米的樓宇由瀋陽新世界擁有。
- 根據瀋陽豐瑞置業有限公司(作為出讓人)與瀋陽新世界(作為承讓人)於2008年11月17日訂立的停車場使用權出讓協議，瀋陽新世界有權使用位於該物業地庫1層的68個停車位，直至停車位的相關國有土地使用權期限屆滿為止。本出讓協議項下的總購買價為人民幣5,440,000元已由瀋陽新世界支付。

**仲量聯行**

於估值日期，該停車場尚未轉讓予新世界百貨中國集團，因此該物業業權尚未歸屬予新世界百貨中國集團，故吾等並無賦予該停車場任何商業價值。然而，僅供參考，吾等認為該物業於估值日期的市值為人民幣4,122,000元，惟前提是該物業已竣工(假設)、新世界百貨中國集團已取得相關業權證及新世界百貨中國集團有權自由轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置該物業。

5. 於2017年5月31日在不同類別物業權益之間對價值的名義分攤如下：

第一類 (人民幣元)	第二類 (人民幣元)	第三類 (人民幣元)	總計 (人民幣元)
357,561,000	4,122,000	不適用	361,683,000

6. 吾等已獲新世界百貨中國集團中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：

- a. 瀋陽新世界合法擁有瀋陽新世界百貨 — 津橋路店物業。根據中國法律，其有權轉讓、租賃或以其他方式處置該物業；及
- b. 瀋陽新世界百貨 — 津橋路店物業並無按揭或法院查封。

7. 估值過程中，吾等已參考首層憑證／詢問當地類似零售發展項目的租金(每日每平方米介於人民幣8.2元至人民幣10.0元之間)。假定市場收益率5.5%與該物業分部的市場收益率介於5.0%至6.5%之間相符。

## 估值證書

編號	物業	說明及期限	估用詳情	於2017年5月 31日現況下的 市值 人民幣元	於2017年5月 31日的參考市 值(對於無適 當業權證的物 業而言) 人民幣元	總計 人民幣元
3.	位於中國河南省鄭州市管城區紫荊山路57號的一個26層商業/住宅綜合體地庫1層的部分及1至4層	該物業包括約於2009年竣工的一個26層(不包括2層地庫)商業/住宅綜合體地庫1層的部分及1至4層(「鄭州新世界百貨物業」)。  該物業總建築面積約為35,311.21平方米。  該物業的土地使用權期限至2046年4月19日屆滿,作商業及服務用地用途。	於估值日期,投資部分出租賺取租金及擁有人估用/經營部分作零售用途。該物業由鄭州新世界經營/估用。	444,609,000 (詳情請參閱附註7)	44,008,000 (詳情請參閱附註4及7)。	488,617,000

## 附註：

- 根據日期均為2010年7月7日的四份國有土地使用權證 — 鄭國用(2010)第14098、14099、14100及14102號,該物業(總地盤面積約為5,083.9平方米)的土地使用權已批予武漢新世界百貨有限公司(「武漢新世界」,新世界百貨中國集團全資附屬公司),土地使用權期限至2046年4月19日屆滿,作商業及服務用地用途。
- 根據日期均為2010年4月23日的四份房屋所有權證 — 鄭房權證第1001037826、1001037827、1001037828及1001037830號,該物業(總建築面積約為35,311.21平方米)由武漢新世界擁有。誠如新世界百貨中國集團所告知,擁有人估用/經營部分及投資部分於2017年5月31日的面積明細如下：

總建築面積 (平方米)	擁有人估用/經營部分 (平方米)	投資部分 (平方米)
35,311.21	15,339.36	19,971.85

仲量聯行

3. 根據河南裕鴻置業有限公司(作為出租人)與鄭州新世界百貨有限公司(「鄭州新世界」,為武漢新世界之同系附屬公司及新世界百貨中國集團之全資附屬公司)(作為承租人)於2010年12月23日簽訂的租賃合約,鄭州新世界有權使用中國河南省鄭州市管城區紫荊山路57、59、61及63號地庫1層地盤面積為12,180平方米的停車場(約有350個個人停車位),年期為20年,20年期屆滿後自動延長至2046年4月19日。鄭州新世界已支付本租約項下的租金總額人民幣45,000,000元。
4. 於估值日期,該物業尚未轉讓予新世界百貨中國集團,因此該物業業權尚未歸屬予新世界百貨中國集團,故吾等並無賦予該物業任何商業價值。然而,僅供參考,吾等認為該物業於估值日期的市值為人民幣44,008,000元,惟前提是該物業已竣工(假設)、新世界百貨中國集團已取得相關業權證及新世界百貨中國集團有權自由轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置該物業。
5. 吾等已獲新世界百貨中國集團中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見,當中載有(其中包括)以下各項:
  - a. 武漢新世界合法擁有鄭州新世界百貨物業。根據中國法律,其有權轉讓、租賃或以其他方式處置該物業;及
  - b. 鄭州新世界百貨物業並無按揭或法院查封。
6. 估值過程中,吾等已參考首層憑證/詢問當地類似零售發展項目的租金(每日每平方米介於人民幣6.7元至人民幣7.7元之間)。假定市場收益率6.0%與該物業分部的市場收益率介於5.0%至6.5%之間相符。
7. 於2017年5月31日在不同類別物業權益之間對價值的名義分攤如下:

第一類 (人民幣元)	第二類 (人民幣元)	第三類 (人民幣元)	總計 (人民幣元)
240,583,000	248,034,000	不適用	488,617,000

## 估值證書

編號	物業	說明及期限	估用詳情	於2017年5月 31日現況下的 市值 人民幣元	於2017年5月 31日的參考市 值(對於無適 當業權證的物 業而言) 人民幣元	總計 人民幣元
4.	位於中國上海市普陀區陝西北路1347、1351、1355、1359、1363、1367、1371、1375、1379及1383號的一個商業綜合體的1至6層、位於長壽路175號的首層、位於長壽路179號的首層、位於長壽路155號的1至4層、位於長壽路157號的5層及位於長壽路159號的6層	<p>該物業包括於2000年至2006年間分階段竣工並於2008年全面翻修的一個綜合開發項目的一個6層商場，其建於一幅地盤面積約為11,757平方米的土地之上(「香港新世界百貨—上海陝西路分店物業」)。</p> <p>該物業總建築面積約為41,090.20平方米。</p> <p>該物業土地使用權期限至2045年3月21日屆滿，分別作商業及住宅綜合用地用途(位於陝西北路1347、1351、1355、1359、1363、1367、1371、1375、1379及1383號)及商業用地用途(位於長壽路175、179、155、157及159號)。</p>	於估值日期，該物業主要用作出租以賺取租金。	1,531,000,000	不適用	1,531,000,000

### 附註：

- 根據日期為2007年6月14日、2007年8月1日、2007年8月1日、2007年7月25日及2007年7月24日的五份上海房地產權證滬房第普字2007第017207、023487、023488、023261及022186號，該物業(總建築面積約為41,090.20平方米)由峻領德高商業發展(上海)有限公司(「峻領德高」，新世界百貨中國集團全資附屬公司)

仲量聯行

擁有。相關土地使用權已批予峻領德高，土地使用權期限至2045年3月21日屆滿，分別作商業及住宅綜合用地用途（位於陝西北路1347、1351、1355、1359、1363、1367、1371、1375、1379及1383號）及商業用地用途（位於長壽路175、179、155、157及159號）。

2. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：

- a. 峻領德高合法擁有香港新世界百貨 — 上海陝西路分店物業。根據中國法律，其有權轉讓、租賃或以其他方式處置該物業，但受限於下述所列按揭；
- b. 按照一系列按揭合約及有關協議，相關土地的土地使用權及該物業的建築工程已抵押予下表所列示的多名第三方：

編號	建築物位置	建築面積	按揭詳情
1	陝西北路1347、1351、1355、1359、1363、1367、1371、1375、1379及1383號的1至6層	14,045.81	承按人：中國工商銀行普陀分行 註冊編號：PU200907022941 債務最高金額：人民幣200,000,000.00元 債務年期：自2009年8月25日至2019年8月25日
2	長壽路175號的首層	484.56	承按人：中國工商銀行普陀分行 註冊編號：PU200907022909
3	長壽路179號的首層	247.85	債務最高金額：人民幣20,000,000.00元 債務年期：自2009年8月25日至2019年8月25日
4	長壽路155號的1至3層	1層：3,424.79 2層：4,165.46 3層：4,752.43 總計：12,342.68	承按人：中國工商銀行普陀分行 註冊編號：PU200907022944 債務最高金額：人民幣230,000,000.00元 債務年期：自2009年8月25日至2019年8月25日
5	長壽路155號的4層、長壽路157號的5層及長壽路159號的6層	4層：4823.26 5層：4754.85 6層：4391.19 總計：13,969.3	承按人：中國工商銀行普陀分行 註冊編號：PU200907022943 債務最高金額：人民幣140,000,000.00元 債務年期：自2009年8月25日至2019年8月25日

c. 香港新世界百貨 — 上海陝西路分店物業並無法院查封。

3. 估值過程中，吾等已參考租金憑證／詢問當地類似零售發展項目的首層租金（每日每平方米介於人民幣14.0元至人民幣21.0元之間）。假定市場收益率5%與該物業分部的市場收益率介於4.5%至5.5%之間相符。

## 估值證書

編號	物業	說明及期限	估用詳情	於2017年5月 31日現況下的 市值 人民幣元	於2017年5月 31日的參考市 值(對於無適 當業權證的物 業而言) 人民幣元	總計 人民幣元
5.	位於中國上海市長寧區天山路762號的一個商業綜合體	<p>該物業包括建於一幅地盤面積約11,458平方米的土地上於2003年竣工的一棟6層商業樓宇連同3層地庫(「香港新世界百貨 — 上海天山路分店物業」)。</p> <p>該物業總建築面積約為43,016.13平方米。</p> <p>該物業的土地使用權期限至2053年3月2日屆滿，作綜合用地用途(商業及辦公用途)。</p>	於估值日期，該物業主要出租賺取租金。	1,553,000,000	不適用	1,553,000,000

### 附註：

1. 根據日期為2008年11月24日的一份上海房地產權證滬房第長字2008第015791號，該物業(總建築面積約為43,016.13平方米)由新世界百貨集團上海匯妍百貨有限公司(「上海匯妍」，前稱上海泓鑫置業有限公司，為新世界百貨中國集團全資附屬公司)擁有。相關土地使用權已批予上海匯妍，土地使用權期限至2053年3月2日屆滿，作綜合用地用途(商業及辦公用途)。
2. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
  - a. 上海匯妍合法擁有香港新世界百貨 — 上海天山路分店物業。根據中國法律，其有權轉讓、租賃或以其他方式處置該物業；及
  - b. 香港新世界百貨 — 上海天山路分店物業並無按揭或法院查封。

3. 估值過程中，吾等已參考租金憑證／詢問當地類似零售發展項目的首層租金(每日每平方米介於人民幣19.0元至人民幣25.0元之間)。假定市場收益率5%與該物業分部的市場收益率介於4.5%至5.5%之間相符。



## 估值證書

編號	物業	說明及期限	估用詳情	於2017年5月 31日現況下的 市值 人民幣元	於2017年5月 31日的參考市 值(對於無適 當業權證的物 業而言) 人民幣元	總計 人民幣元
6.	位於中國湖北省武漢市江漢區建設大道566號及568號的一個商業綜合體地庫1層及1至5層以及一個商業綜合體地庫1層的部分及1至6層	<p>該物業包括一個商業綜合體地庫1層及1至5層以及一個商業綜合體地庫1層的部分及1至6層，彼等在結構上相連並作為一個百貨店營運(「武漢新世界百貨物業」)。</p> <p>該物業總建築面積約為42,227.75平方米。</p> <p>該項目建於兩個相鄰地盤上，總分攤地盤面積約為2,909.75平方米。</p> <p>該物業的土地使用權期限至2042年11月6日屆滿，作商業及服務用地用途。</p>	於估值日期，投資部分出租賺取租金及擁有人估用／經營部分作零售用途。	635,063,000 (詳情請參閱附註8)	不適用	635,063,000

### 附註：

- 根據日期為2009年5月19日的一份國有土地使用權證 — 武國用(2009)第292號，武漢新世界百貨有限公司(「武漢新世界」，新世界百貨中國集團全資附屬公司)的地庫1層及1至5層的土地使用權(地盤面積約為2,037.82平方米)已批予武漢新世界，土地使用權期限至2042年11月6日屆滿，作商業及服務用地用途。
- 根據日期均為2009年3月2日的七份國有土地使用權證 — 江國用(商2009)第159096、159097、159098、159099、159100、159101及159102號，武漢新世界國貿大廈1座的地庫1層的部分及1至6層的土地使用權(地盤面積約為871.93平方米)已批予武漢新世界，土地使用權期限至2042年11月6日屆滿，作商業及服務用地用途。

仲量聯行

3. 根據日期為2008年11月18日的一份房屋所有權證 — 武房權證市字第2008021862號，武漢新世界百貨的地庫1層及1至5層(總建築面積約為11,431.46平方米)由武漢新世界擁有。
4. 根據日期均為2008年11月18日的七份房屋所有權證 — 武房權證市字第2008021870、2008021863、2008021865、2008021866、2008021869、2008021867及2008021868號，武漢新世界國貿大廈I座的地庫1層的部分及1至6層(總建築面積約為30,796.29平方米)由武漢新世界擁有。
5. 誠如新世界百貨中國集團所告知，擁有人佔用／經營部分及投資部分於2017年5月31日的面積明細如下：

總建築面積 (平方米)	擁有人佔用／經營部分 (平方米)	投資部分 (平方米)
42,227.75	28,275.87	13,951.88

6. 吾等已獲新世界百貨中國集團中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
  - a. 武漢新世界合法擁有武漢新世界百貨物業。根據中國法律，其有權轉讓、租賃或以其他方式處置該物業；及
  - b. 武漢新世界百貨物業並無按揭或法院查封。
7. 估值過程中，吾等已參考首層憑證／詢問當地類似零售發展項目的租金(每日每平方米介於人民幣10.0元至人民幣13.3元之間)。假定市場收益率6%與該物業分部的市場收益率介於5%至6%之間相符。
8. 於2017年5月31日在不同類別物業權益之間對價值的名義分攤如下：

第一類 (人民幣元)	第二類 (人民幣元)	第三類 (人民幣元)	總計 (人民幣元)
119,899,000	515,164,000	不適用	635,063,000

## 估值證書

編號	物業	說明及期限	估用詳情	於2017年5月 31日現況下的 市值 人民幣元	於2017年5月 31日的參考市 值(對於無適 當業權證的物 業而言) 人民幣元	總計 人民幣元
7.	位於中國上海市虹口區吳淞路270號的一個商業綜合體1樓101室及2至5層，以及268-290號車庫地庫一層第41號車位	<p>該物業包括建於一個地盤面積約21,305平方米的地盤上於2006年竣工的8層商業綜合體1層的一個辦公單位及2至5層以及地庫1層的停車場(「上海吳淞路物業」)。</p> <p>該物業總建築面積約為2,422.77平方米。</p> <p>該物業的土地使用權期限至2052年4月9日屆滿，作綜合用地用途。</p>	於估值日期，投資部分出租賺取租金及擁有人估用／經營部分作辦公室及展廳用途。	72,241,000 (詳情請參閱附註5)	不適用	72,241,000

附註：

1. 根據日期為2012年11月7日的五份上海房地產權證滬房第虹字(2012)第010583、010584、010585、010586及010587號，該物業(總建築面積約為2,422.77平方米)由上海志品貿易有限公司(「上海志品」，新世界百貨中國集團全資附屬公司)擁有，土地使用權期限至2052年4月9日屆滿，作綜合用地用途。

2. 誠如新世界百貨中國集團所告知，擁有人估用／經營部分及投資部分於2017年5月31日的面積明細如下：

總建築面積 (平方米)	擁有人估用／經營部分 (平方米)	投資部分 (平方米)
2,422.77	1,362.43	1,060.34

3. 吾等已獲新世界百貨中國集團中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：

- a. 上海志品合法擁有上海吳淞路物業。根據中國法律，其有權轉讓、租賃或以其他方式處置該物業；及

- b. 上海吳淞路物業並無按揭或法院查封。
4. 估值過程中，吾等已參考租金憑證／詢問當地類似辦公發展項目的租金（每日每平方米介於人民幣3.8元至人民幣5.5元之間）。假定市場收益率5%與該物業分部的市場收益率介於4.5%至5.5%之間相符。
5. 於2017年5月31日在不同類別物業權益之間對價值的名義分攤如下：

第一類 (人民幣元)	第二類 (人民幣元)	第三類 (人民幣元)	總計 (人民幣元)
32,313,000	39,928,000	不適用	72,241,000

## 估值證書

編號	物業	說明及期限	估用詳情	於2017年5月 31日現況下的 市值 人民幣元	於2017年5月 31日的參考市 值(對於無適 當業權證的物 業而言) 人民幣元	總計 人民幣元
8.	位於中國遼寧省瀋陽市和平區南京南街12號的一個商業綜合體的地庫1層的部分及1至5層	<p>該物業包括建於一個地盤面積約為2,231.23平方米的平台上的一棟38層商住樓宇的地庫1層的部分及1至5層(「瀋陽新世界百貨 — 南京街分店(一期)物業」)。</p> <p>該物業總建築面積約為23,028.50平方米。</p> <p>該物業的土地使用權期限至2049年6月28日屆滿，作商業用地用途。</p>	於估值日期，該物業空置。	464,000,000	不適用	464,000,000

### 附註：

1. 根據日期為2016年3月30日的一份國有土地使用權證 — 瀋陽國用(2016)第HP00232號，該物業(地盤面積約為2,231.23平方米)的土地使用權已批予瀋陽新世界，土地使用權期限至2049年6月28日屆滿，作商業用地用途。
2. 根據一份房屋所有權證 — 瀋房權證中心字第N060652457號，該物業(總建築面積約為23,028.50平方米)由瀋陽新世界擁有。
3. 吾等已獲新世界百貨中國集團中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
  - a. 瀋陽新世界合法擁有瀋陽新世界百貨 — 南京街分店(一期)物業。根據中國法律，其有權轉讓、租賃或以其他方式處置該物業；及
  - b. 瀋陽新世界百貨 — 南京街分店(一期)物業並無按揭或法院查封。

4. 估值過程中，吾等已參考首層憑證／詢問當地類似零售發展項目的租金(每日每平方米介於人民幣10.0元至人民幣15.0元之間)。假定市場收益率5%與該物業分部的市場收益率介於4.5%至5.5%之間相符。

## 估值證書

編號	物業	說明及期限	估用詳情	於2017年5月 31日現況下的 市值 人民幣元	於2017年5月 31日的參考市 值(對於無適 當業權證的物 業而言) 人民幣元	總計 人民幣元
9.	位於中國遼寧省瀋陽市和平區南京南街2號的一個商業綜合體的在建工程的地庫1至4層的部分及1至6層的部分	<p>該物業包括建於一個地盤面積約為7,667.20平方米的平台的一棟38層商住樓宇的地庫1至4層的部分及1至6層的部分(「瀋陽新世界百貨 — 南京街分店(二期物業)」)。該物業於估值日期處於開發中。</p> <p>誠如新世界百貨中國集團所告知，該開發項目預定於2018年竣工。該物業的總建築面積約為26,353.00平方米。</p> <p>該物業的土地使用權期限至2053年6月29日屆滿，作商業及服務用地用途。</p>	該物業於估值日期在建设中，已由新世界百貨中國集團訂約按竣工基準收購。(請參閱附註3)	不適用	565,000,000 (請參閱附註2)	565,000,000

### 附註：

- 根據日期為2013年8月13日的一份國有土地使用權證 — 瀋陽國用(2013)第0053號，該物業(地盤面積約為7,667.20平方米)的土地使用權已批予瀋陽新世界新匯置業有限公司(「瀋陽新世界新匯」，前稱瀋陽新世界酒店有限公司，貴公司的同系附屬公司)，土地使用權期限至2053年6月29日屆滿，作商業及服務用地用途。

仲量聯行

2. 於估值日期，該物業尚未轉讓予新世界百貨中國集團，因此該物業業權尚未歸屬予新世界百貨中國集團，故吾等並無賦予該物業任何商業價值。然而，僅供參考，吾等認為該物業於估值日期的市值為人民幣565,000,000元，惟前提是該物業已竣工(假設)、新世界百貨中國集團已取得相關業權證及新世界百貨中國集團有權自由轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置該物業。
3. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
  - a. 根據瀋陽新世界新匯及瀋陽時尚物業有限公司(「瀋陽時尚」)於2013年2月8日簽訂的協議(「該協議」)，瀋陽時尚有權自瀋陽新世界新匯購買瀋陽新世界百貨 — 南京街分店(二期)物業地庫1至4層的部分及1至6層的部分，建築面積為26,353平方米。瀋陽時尚已向瀋陽新世界新匯支付人民幣474,354,000元，佔總購買價人民幣527,060,000元之90%；及
  - b. 瀋陽新世界新匯已將瀋陽新世界百貨 — 南京街分店(二期)物業抵押予東亞銀行(中國)有限公司瀋陽分行(作為承按人)。該按揭於2016年1月11日登記，以就人民幣550,000,000元的債務(「債務」)作抵押。債務償還期限為2015年12月17日至2019年12月17日。
4. 瀋陽時尚為新世界百貨中國集團之全資附屬公司。
5. 誠如新世界百貨中國集團所告知，總購買價人民幣527,060,000元可進一步調整；
6. 估值過程中，吾等已參考首層憑證／詢問當地類似零售發展項目的租金(每日每平方米介於人民幣10.0元至人民幣15.0元之間)。假定市場收益率5%與該物業分部的市場收益率介於4.5%至5.5%之間相符。