
此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本通函任何內容或將採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的持牌證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓所有名下的瑞安房地產有限公司股份，應立即將本通函送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓的銀行經理、持牌證券商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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

本通函僅供參考之用，並不構成收購、購買或認購本通函所述證券的邀請或要約。



Shui On Land Limited
瑞安房地產有限公司*
(於開曼群島註冊成立之有限責任公司)
(股份代號：272)

主要交易
CHINA XINTIANDI HOLDING COMPANY LIMITED
建議發行可換股永久後償證券
及
本公司建議發行認股權證
及
股東特別大會通告

獨家配售代理及獨家經辦人



聯席徵集同意代理商



J.P.Morgan

聯席財務顧問(按英文字母順序排列)

J.P.Morgan



董事會函件載於本通函第7頁至38頁。

本公司謹訂於二零一三年十二月二十三日(星期一)下午三時正假座香港灣仔港灣道1號香港萬麗海景酒店8樓海景廳I舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第N-1頁至N-2頁。隨函附奉大會適用的代表委任表格。無論閣下能否出席大會，務請按隨附的代表委任表格上所印列的指示填妥該表格，並盡快交回本公司的香港營業地點，地址為香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心34樓，惟在任何情況下，該表格須於大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會(視情況而定)，並於會上投票。

* 僅供識別

二零一三年十一月三十日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	7
緒言	8
投資協議	10
可換股永久證券的主要條款	15
認股權證的主要條款	19
證券持有人契據	23
換股協議	28
其他交易文件	30
重組	31
初步組合	31
有關中國新天地的財務資料	32
進行交易的理由	32
所得款項用途	33
對本公司股權的影響	33
有關本公司的資料	35
有關中國新天地的資料	35
有關Brookfield及Brookfield Property Partners的資料	35
過去十二個月進行的集資活動	35
進行交易的財務影響	36
本集團的財務及貿易前景	36
上市規則的涵義	37
股東特別大會	37
推薦建議	38
附錄一 — 本集團的財務資料	I - 1
附錄二 — 物業估值報告	II - 1
附錄三 — 一般資料	III - 1
股東特別大會通告	N - 1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「六月三十日匯率」	指	匯率1.00美元兌人民幣6.1327元，為二零一三年六月三十日營業時間完結時的匯率
「經調整權益值」	指	完成中國新天地集團的經調整權益值，以完成中國新天地集團的未經審核綜合資產負債表所反映的完成中國新天地集團的權益值計算，並調整該數字以反映(1)初步組合的協定估值人民幣24,738,000,000元；(2)初步組合中發展中物業的尚未支付建築成本；(3)若干資產的協定撇銷額；及(4)尚未支付建築成本應佔貸款額
「公佈」	指	本公司日期為二零一三年十月三十一日有關投資的公佈
「適用贖回價」	指	就按照可換股永久證券的條款延遲向可換股永久證券持有人分派作出的調整的任何未贖回的可換股永久證券的本金額。根據可換股永久證券的條款，分派每半年到期應付，惟中國新天地可選擇不支付任何到期分派，在此情況下，將保存各有關分派遞延的記錄。若並無分派被遞延，適用贖回價則仍為可換股永久證券的本金額。若分派被遞延，適用贖回價將按照預先協定的安排向上調整。該安排載列因可換股永久證券的分派是到期支付還是遞延的不同後果而生效的不同適用贖回價的協議
「資產評值」	指	獨立估值師資產評值有限公司
「董事會」	指	董事會
「BPY Bermuda Holdings」	指	BPY Bermuda Holdings Ltd，根據百慕達法律註冊成立的公司
「BPY Bermuda Holdings II」	指	BPY Bermuda Holdings II Ltd，根據百慕達法律註冊成立的公司
「Brookfield」	指	BSREP CXTD Holdings L.P.，根據開曼群島法律組成的獲豁免有限責任合夥公司

釋 義

「Brookfield BPY」	指	Brookfield BPY Holdings Inc，根據安大略省法律註冊成立的公司
「Brookfield 集團」	指	Brookfield 及其聯屬公司，但不包括中國新天地集團
「Brookfield L.P」	指	Brookfield Property L.P.，根據百慕達法律組成的有限責任合夥公司
「Brookfield Property Partners」	指	Brookfield L.P、Brookfield BPY、BPY Bermuda Holdings 及 BPY Bermuda Holdings II
「營業日」	指	香港、中國及紐約的商業銀行開門營業的日子(星期六及星期日除外)
「中國新天地」	指	China Xintiandi Holding Company Limited，一家於開曼群島註冊成立的有限公司並為本公司全資附屬公司
「中國新天地集團」	指	中國新天地及其不時的附屬公司
「中國新天地上市」	指	全部或任何部分中國新天地股份獲准於聯交所或任何其他獲認可投資交易所上市
「中國新天地證券」	指	(1)任何中國新天地股份、(2)中國新天地股本中的任何其他股份、權益、參股或其他等價物(不論如何指定及不論是否附帶投票權)、(3)任何可換股永久證券及(4)任何文據、授出認購或兌換或轉換為上述任何文據權利的文件或證券
「中國新天地股份」	指	中國新天地股本中的普通股
「完成」	指	完成投資協議下的投資
「完成日期」	指	完成日期
「完成中國新天地集團」	指	於完成日期的中國新天地集團
「本公司」	指	瑞安房地產有限公司，一家於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市
「公司股份」	指	本公司股本中每股面值0.0025美元的普通股
「關連人士」	指	上市規則賦予該詞的涵義

釋 義

「可換股永久證券」	指	中國新天地的美元永久後償可換股證券
「企業天地1」	指	企業天地一期，位於中國上海黃浦區太平橋地區第110號地塊的商業及辦公綜合樓
「企業天地2」	指	企業天地二期，位於中國上海黃浦區太平橋地區第126及127號地塊的商業及辦公綜合樓
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將舉行以尋求股東批准投資(包括Brookfield進一步投資)及授出特別授權以根據換股權發行公司股份及認股權證連同認股權證股份的股東特別大會
「換股協議」	指	本公司將於完成時與Brookfield訂立的換股協議，有關進一步詳情載於本通函「換股協議」一節
「換股權」	指	Brookfield將其所持可換股永久證券轉換為公司股份的權利
「豐誠」	指	上海豐誠物業管理有限公司，一家於中國註冊成立的公司及本公司的全資附屬公司
「進一步投資」	指	瑞安房地產中國新天地控股公司及Brookfield各自將有權進一步投資最多額外250,000,000美元，以換取(1)(若為Brookfield)將由中國新天地發行本金總額為250,000,000美元的額外可換股永久證券(認股權證數目將按Brookfield投資本金比例釐定)，及(倘Brookfield悉數認購本金總額250,000,000美元)將由本公司發行額外27,350,000份認股權證，可予行使以認購27,350,000股公司股份及(2)(若為瑞安房地產中國新天地控股公司)將由中國新天地發行總價值為250,000,000美元的額外中國新天地股份
「建築面積」	指	建築面積
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元

釋 義

「香港」	指	中國香港特別行政區
「國際財務報告準則」	指	國際財務報告準則
「初步組合」	指	上海新天地、新天地時尚、企業天地1、企業天地2、瑞安廣場及虹橋天地
「投資」	指	Brookfield於中國新天地及本公司的500,000,000美元投資，以換取(1)中國新天地將予發行的本金總額為500,000,000美元的可換股永久證券及(2)本公司根據投資協議及按照其條款及條件將發行的可予行使以認購415,000,000股公司股份的認股權證
「投資協議」	指	本公司、中國新天地、Brookfield及Brookfield Property Partners訂立的日期為二零一三年十月三十一日的投資協議(經於二零一三年十一月二十七日修訂及重列)，當中載列投資的條款及條件
「投資額」	指	根據投資協議的條款應由Brookfield向中國新天地及本公司支付的500,000,000美元
「萊坊測計師行」	指	萊坊測計師行有限公司，為獨立物業估值師
「最後實際可行日期」	指	二零一三年十一月二十八日，即本通函付印前就確定其中所載若干資料的最後實際可行日期
「介紹上市」	指	根據上市規則在聯交所以介紹形式上市
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「交易後經調整權益值」	指	人民幣13,973,000,000元，包括(i)完成中國新天地集團於二零一三年六月三十日的經調整權益值及(ii)投資額的總和
「交易後權益值」	指	人民幣15,522,000,000元，即完成中國新天地集團的交易後權益值，包括(i)完成中國新天地集團於二零一三年六月三十日的未經審核綜合資產負債表所反映的完成中國新天地集團的權益值(經調整以反映若干資產的協定撇銷額)；及(ii)投資額的總和

釋 義

「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「合資格首次公開發售」	指	符合以下情況的中國新天地上市： <ul style="list-style-type: none">• 股本發售(包括第一及第二上市)的規模至少為400,000,000美元，及• 發售的每股中國新天地股份的價格相當於或高於可換股永久證券的轉換價外加完成首週年開始每年遞加5%的增幅
「決議案」	指	將於股東特別大會上提呈的普通決議案，載於本通函第N-1頁至N-2頁的股東特別大會通告內
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「證券持有人契據」	指	本公司、瑞安房地產中國新天地控股公司、中國新天地及Brookfield將於完成時訂立的證券持有人契據，有關進一步詳情載於本通函「證券持有人契據」一節
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「上海新天地」	指	位於中國上海黃浦區太平橋地區上海新天地第109-13/I、109-I/I、112-8/I及112-I/I號地塊的文化、商業、住宅及辦公綜合樓
「股東」	指	公司股份的持有人
「Shui On Development」	指	Shui On Development (Holding) Limited，一家於開曼群島註冊成立的有限公司及本公司的全資附屬公司
「瑞安廣場」	指	位於中國上海黃浦區淮海中路333號的商業及辦公綜合樓
「瑞安房地產中國新天地控股公司」	指	中國新天地有限公司，一家於開曼群島註冊成立的有限公司並為本公司全資附屬公司及中國新天地的直接控股公司
「瑞安房地產集團」	指	本集團但不包括中國新天地集團
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

釋 義

「虹橋天地」	指	位於中國上海閔行區華漕鎮第152-1/1號地塊的商業、辦公、會展中心、文化及娛樂綜合樓
「交易」	指	投資、進一步投資以及投資協議、證券持有人契據及換股協議下擬進行的交易
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「認股權證」	指	由認股權證文據組成並根據其條款及條件發行且具有其中所載利益的每份可認購一股公司股份的認股權證
「認股權證文據」	指	將由本公司簽立為契據以構成認股權證的文據
「認股權證股份」	指	認股權證獲行使時將予發行的公司股份
「新天地時尚」	指	位於中國上海黃浦區馬當路第113號地塊的零售綜合樓
「%」	指	百分比

除本通函另有所指外及僅供說明用途，美元按1.00美元兌7.78港元的兌換率兌換為港元而人民幣則按人民幣1.00元兌1.27港元兌換為港元。這並非表示任何美元或人民幣金額已經或可以按照上述兌換率或任何其他兌換率兌換為港元。



瑞安房地產
SHUI ON LAND

Shui On Land Limited
瑞安房地產有限公司*

(於開曼群島註冊成立之有限責任公司)

(股份代號：272)

執行董事：

羅康瑞先生(主席)

李進港先生(行政總裁)

尹焯強先生

非執行董事：

黃月良先生

獨立非執行董事：

龐約翰爵士

馮國綸博士

白國禮教授

麥卡錫·羅傑博士

邵大衛先生

註冊辦事處：

190 Elgin Avenue

George Town

Grand Cayman KY1-9005

Cayman Islands

主要營業地點：

香港

灣仔

港灣道6-8號

瑞安中心34樓

敬啟者：

主要交易

CHINA XINTIANDI HOLDING COMPANY LIMITED

建議發行可換股永久後償證券

及

本公司建議發行認股權證

及

股東特別大會通告

* 僅供識別

緒 言

謹此提述本公司日期為二零一三年十月三十一日及二零一三年十一月二十七日的公佈，內容有關中國新天地建議發行可換股永久證券及本公司建議發行認股權證。

於二零一三年十月三十一日，本公司及中國新天地就投資與Brookfield Property Partners及Brookfield訂立投資協議(該投資協議其後於二零一三年十一月二十七日修訂及重列)。

Brookfield將向中國新天地及本公司投資總額500,000,000美元(約3,890,000,000港元)，以換取(1)將由中國新天地發行的本金總額為500,000,000美元的可換股永久證券，及(2)將由本公司發行的415,000,000份認股權證，可予行使以認購415,000,000股公司股份(可作慣常反攤薄調整)。

Brookfield的投資額將分兩批分配予中國新天地，包括(1)應付中國新天地471,000,000美元，作為中國新天地發行本金額為500,000,000美元的可換股永久證券的代價，及(2)應付本公司29,000,000美元(為資產評值於二零一三年十月三十一日所評估認股權證的價值)，作為本公司發行415,000,000份認股權證，可予行使以認購415,000,000股公司股份(可作慣常反攤薄調整)的代價。

完成時，按全面攤薄及轉換基準計，中國新天地向Brookfield發行的可換股永久證券將相當於中國新天地的已發行股本約21.94%¹，惟須作有限調整以計及二零一三年六月三十日至完成期間賬目中若干非固定資產及負債(如現金、債務及其他資產)的變動，確保可換股永久證券的換股價反映中國新天地於完成時有關該等列項的狀況。

完成中國新天地集團的交易後經調整權益值人民幣13,973,000,000元較完成中國新天地集團的交易後權益值人民幣15,522,000,000元折讓約9.98%。應付中國新天地有關發行可換股永久證券的代價為471,000,000美元，較可換股永久證券的面值折讓5.8%。

¹ 該百分比乃透過Brookfield的投資額500,000,000美元(按六月三十日匯率折算約人民幣3,066,000,000元)除以完成中國新天地集團於二零一三年六月三十日的經調整權益值(人民幣10,907,000,000元)與Brookfield投資額的總和計算得出。

董事會函件

中國新天地向 Brookfield 發行的可換股永久證券的初步轉換價將於完成時透過完成中國新天地集團於緊接完成前的經調整權益值除以中國新天地於緊接完成前的已發行股份數目釐定。到目前為止，緊接完成前已發行的中國新天地股份數目及完成中國新天地集團於緊接完成前的經調整權益值均仍未釐定，因此，下列例子僅供說明用途，假設緊接完成前的經調整權益值與於二零一三年六月三十日的經調整權益值相同，而緊接完成前的已發行股份為 10 億股：

中國新天地的假設經調整權益值	人民幣 10,907,000,000 元*
假設已發行股份數目	1,000,000,000 股*
<hr/>	
每股的初步轉換價(人民幣元)#	人民幣 10.907 元*

假設於最後實際可行日期後本公司不再進一步發行公司股份或可認購或轉換成公司股份的權利，完成時，按已行使基準計，本公司向 Brookfield 發行的認股權證將相當於本公司全部已發行股本約 5.19% (按已行使及全面攤薄基準計，相當於本公司全部已發行股本的 4.93%)。本公司將就發行認股權證遵守上市規則第 15.02 條規定。

於完成後 24 個月期間(受若干限制規限)，待中國新天地確認所得款項的界定用途以及中國新天地通知瑞安房地產中國新天地控股公司及 Brookfield 後，瑞安房地產中國新天地控股公司及 Brookfield 均可行使其進一步投資權及另外最多向中國新天地及本公司投資 250,000,000 美元(約 1,945,000,000 港元)。

完成後，(1) 中國新天地將仍為本公司的附屬公司，及 (2) 中國新天地集團將(根據完成前本集團的內部公司重組)持有初步組合，包含以下物業：

- 上海新天地；
- 新天地時尚；
- 企業天地 1；
- 企業天地 2；

* 僅供說明

任何初步轉換價或會按可換股永久證券的條款所載作出調整

董 事 會 函 件

- 瑞安廣場；及
- 虹橋天地。

預期以下協議將於完成時訂立：

- 載述發行可換股永久證券的契據；
- 認股權證文據；
- 證券持有人契據；
- 換股協議；及
- 下文「其他交易文件」一節所載其他協議。

本通函的主要目的乃向閣下提供(其中包括)有關投資、投資協議、證券持有人契據、換股協議、中國新天地集團及初步組合的進一步資料、上市規則規定的其他資料以及批准交易的股東特別大會通告。

投資協議

日期

二零一三年十月三十一日

訂約方

- (1) 本公司
- (2) 中國新天地
- (3) Brookfield Property Partners
- (4) Brookfield

投資額及將予發行的證券

根據投資協議，於完成時，Brookfield將投資總額500,000,000美元，以換取(1)將由中國新天地發行本金總額為500,000,000美元的可換股永久證券，及(2)將由本公司發行的415,000,000份認股權證，可按每股公司股份2.85港元的行使價行使以認購415,000,000股公司股份(惟每股公司股份的收益以3.62港元為上限及可作慣常反攤薄調整)²。

於完成時，中國新天地將向Brookfield支付5,000,000美元的完成費。

Brookfield將就投資支付的代價乃由本公司、瑞安房地產中國新天地控股公司、中國新天地及Brookfield經參考(其中包括)(1)初步組合於二零一三年六月三十日的資產價值，(2)中國新天地的非上市地位，及(3)投資的其他條款(包括可換股永久證券、認股權證、證券持有人契據、換股協議及下文「其他交易文件」一節所載其他協議的條款及條件)後，公平磋商釐定。

完成條件

完成須待以下各條件達成(或(如適用)獲豁免)後，方可作實：

- (a) 自投資協議日期起並無出現任何重大不利變動(定義見投資協議)；
- (b) 中國新天地及本公司在投資協議中所作出的保證於完成時屬真實及準確(惟涉及較早日期的任何保證除外，在該情況下有關保證須於有關較早日期屬真實及準確)，即在各情況下，違反任何保證不會導致於二零一三年六月三十日代表完成時中國新天地集團的實體組合的權益值減少20%以上除外；
- (c) 中國新天地及本公司於完成前均已在所有重大方面履行彼等根據投資協議須履行的所有責任；
- (d) 聯交所已批准認股權證股份上市及買賣；

² Brookfield的投資額將分兩批分配予中國新天地，包括(1)應付中國新天地471,000,000美元，作為中國新天地發行本金額為500,000,000美元的可換股永久證券的代價，及(2)應付本公司29,000,000美元(為資產評值於二零一三年十月三十一日所評估認股權證的價值)，作為本公司發行415,000,000份認股權證，可予行使以認購415,000,000股公司股份(可作慣常反攤薄調整)的代價。

董 事 會 函 件

- (e) 中國新天地、本公司或Brookfield並無獲授任何臨時或其他禁令，禁止中國新天地、本公司或Brookfield中任何一方訂立任何交易文件或履行任何交易文件下的責任；
- (f) 本公司已取得與投資及進行交易文件擬進行的交易有關的本集團未贖回債務證券、貸款融資及瑞安房地產集團和中國新天地集團其他協議項下的所有同意、豁免及修訂(如適用)；
- (g) 本公司已就根據交易文件擬進行的交易取得所有必要的股東批准；
- (h) 本公司已完成本集團的公司重組，使中國新天地集團於完成時的架構符合訂約方所協定者及如投資協議所載者；
- (i) 本公司及中國新天地概無收到申報會計師發出的確認函，表示根據交易文件擬進行的交易將導致本公司終止對中國新天地的會計控制權或可換股永久證券不獲分類為本公司財務報表內的權益；
- (j) 中國新天地集團於其根據財務報告準則編製的綜合資產負債表擁有合共超過人民幣1億元(或其等值的其他貨幣)的現金；及
- (k) 並無監管機構以書面形式通知中國新天地或本公司，表示完成根據交易文件擬進行的任何交易將違反任何適用法律或法規。

Brookfield可全權及絕對酌情向中國新天地發出書面通知，豁免達成上文(a)、(b)、(c)、(e)(僅就Brookfield而言)及(j)所載條件。

完成

完成將於所有完成條件達成(或(如適用)獲豁免)後十個營業日(或訂約方可能協定的其他日期)發生。

倘有關條件於投資協議日期後六個月內並無達成，則Brookfield或本公司均可終止投資協議。

完成前承諾

本公司及中國新天地均於投資協議中向 Brookfield 承諾及作出契諾，由投資協議日期起至完成日期(包括該日)，(1)於完成時將成為中國新天地集團成員公司的實體的業務將於日常業務過程中在所有重大方面按與過往慣例一致的方式進行，及(2)於完成時將成為中國新天地集團成員公司的實體(除非適用法律另有規定、任何交易文件的條款要求或明確許可或根據中國新天地集團的初步業務計劃或初步年度預算擬進行)概不會在並無取得 Brookfield 同意的情況下採取以下任何行動(惟若干特定的有限例外情況除外)：

- (a) 發行或同意發行或配發任何股本；
- (b) 與於完成時將不會成為中國新天地集團成員公司的瑞安房地產集團任何成員公司訂立任何交易(總代價不超過 50,000,000 港元且因其他原因並非對中國新天地集團屬重大的交易除外)；
- (c) 就於完成時將成為中國新天地集團成員公司的任何實體的股份設立任何產權負擔(惟須視乎投資協議所載的若干例外情況而定)；
- (d) 除按國際財務報告準則規定外，在任何重大方面更改中國新天地的會計程序、原則或慣例；
- (e) 發行或同意發行任何中國新天地證券；
- (f) 更改若干僱傭安排或授出超過每名人士 2,500,000 美元的年度補償(不論以現金或其他方式)(根據中國新天地集團的初步業務計劃或初步年度預算擬進行者除外)或實施任何僱員獎勵計劃；
- (g) 成立由中國新天地資助投資或由中國新天地提供資產管理服務的任何特定資產投資工具或將其資本化，包括但不限於成立私募資金、集合資本投資工具及特定資產合營企業(根據中國新天地集團的初步業務計劃或初步年度預算擬進行者除外)；
- (h) 終止經營業務或清盤或結業(包括任何自願破產／無力償債程序或同意就中國新天地委任接管人)；
- (i) 進行任何股份拆細、股份合併或分派股息(惟有關交易擬進行的內部公司重組除外)；

董 事 會 函 件

- (j) 與任何其他人士進行任何合併、分拆、股份合併、重組或資本重組(根據投資協議所載公司重組步驟擬進行的本集團內部公司重組除外)或更改中國新天地或其任何附屬公司註冊成立所在司法權區；
- (k) 收購任何房地產；
- (l) 於日常業務過程以外出售或處置涉及代價超過人民幣50,000,000元的任何重大資產；
- (m) 產生借款總額超過人民幣100,000,000元的任何債務(自現有融資提取者除外)；及
- (n) 提供貸款予於完成時將不會成為中國新天地集團成員公司的任何人士或擔保其貸款責任，且貸款額超過人民幣50,000,000元。

完成前，本公司及中國新天地將就對其各自於投資協議作出的保證的任何違反情況知會 Brookfield。

公司彌償保證

倘完成發生，本公司同意彌償中國新天地集團各成員公司由於(其中包括)(1)完成前有關初步組合的若干營運事項及(2)本集團的內部公司重組(包括有關出售物業)。於完成後，由中國新天地向本公司追討索償的任何決定須由 Brookfield 作出。

倘完成發生，本公司進一步同意彌償中國新天地集團各成員公司於二零一三年七月一日之後任何時間因進行與企業天地2及虹橋天地有關工程而超出預測成本費用而產生的所有成本費用(惟由於(1)已規劃工程的任何變動及(2)不可抗力事件所導致者除外)。倘與企業天地2及虹橋天地有關的任何工程未能於協定日期完成，本公司須向中國新天地就尚未完成的每天支付一筆費用。

倘完成發生，本公司承諾修正有關若干初步組合物業的缺陷，並自行承擔費用。

保證

中國新天地就初步組合及中國新天地集團的業務及營運向 Brookfield 作出多項保證。如有違反此等保證的情況，Brookfield 將獲提供補救措施。

董事會函件

擔保

Brookfield Property Partners 已共同及個別以不可撤銷方式及無條件地向本公司及中國新天地擔保 Brookfield 將妥善及按時履行及遵守其須於完成時支付投資額的責任，惟須遵守投資協議所載條款及條件。

可換股永久證券的主要條款

發行人	中國新天地
於完成時發行的可換股永久證券的本金總額	500,000,000 美元
地位及後償	可換股永久證券構成中國新天地的直接、無抵押、無條件及後償債務，彼此及任何平等債務持有人之間享有同等權益及無分優先級別或優先次序。倘中國新天地清盤，任何持有人的權利及索償地位應優先於就中國新天地的任何股本提出索償的人士，惟付款權利應後償於中國新天地所有現時及未來債務(平等債務持有人的索償除外)
發行價	可換股永久證券本金額的 94.2%
形式及面值	可換股永久證券將按每份面值 100,000 美元及其整數倍以記名形式發行
分派率	完成第五週年前： 每年 8.3% 自完成第五週年起及之後： 每年 20%

董事會函件

每年8.3%及20.0%的分派率乃與Brookfield按廣泛的相互關聯的商業條款(包括可換股永久證券的轉換價及可換股永久證券的贖回溢價)公平磋商。該等分派率亦計及將設定的轉換價及認股權證行使價將較公司股份於磋商條款時的市價大幅溢價。於釐定分派率時，本公司亦考慮其他因素，如與本公司及中國新天地各替代融資選擇有關的成本，並得出結論認為，每年8.3%及20.0%的分派率屬公平合理

分派付款

分派乃每半年支付一次

分派遞延

於任何分派付款日期，中國新天地可選擇不支付有關分派，在此情況下可換股永久證券的轉換價將予調整，以計及不支付有關分派，如「轉換價」所述

在分派遞延情況下對中國
新天地股息的限制

倘中國新天地選擇不支付分派或分別於兩次不支付分派，只要仍有任何未贖回可換股永久證券，中國新天地不得：

- 以現金或實物形式宣派或派付任何股息、分派或作出任何其他付款，並須促使不會就其任何次級證券或同等債務派付任何股息、分派或作出任何其他付款；或
- 以任何代價贖回、減少、註銷、購回或收購其任何次級證券或同等債務，

除非及直至其獲當時尚未贖回可換股永久證券50%以上持有人書面同意批准如此行事為止

到期日

無

董 事 會 函 件

由發行人選擇贖回

可換股永久證券可由中國新天地於完成第五週年起(由中國新天地選擇)按以下方式贖回：

- 向持有人支付將予贖回的未贖回可換股永久證券的適用贖回價；或
- 倘中國新天地上市於贖回前並無發生，促使本公司向持有人發行價值相等於將予贖回可換股永久證券適用贖回價的公司股份數目(於有關贖回前的協定期間按成交量加權平均價格)。該選擇權將涉及本公司發行公司股份。本公司將遵守上市規則有關發行該等公司股份的相關條文，

在各情況下，均須連同相等於將予贖回可換股永久證券適用贖回價年利率0.7%(由完成至贖回日期計算)的現金溢價(以美元計)

於若干特定情況下贖回

中國新天地如負責支付有關可換股永久證券的額外稅款，則有權按適用贖回價贖回可換股永久證券。可換股永久證券的持有人可選擇在此情況下不使中國新天地贖回可換股永久證券，前提是其允許從就可換股永久證券所作任何付款中扣除有關稅款

有權轉換為中國新天地股份

可換股永久證券可由持有人選擇於任何時間轉換為中國新天地股份

中國新天地上市後，倘可換股永久證券仍未贖回，任何持有人如有意將其可換股永久證券轉換為中國新天地股份，必須轉換其持有的所有未贖回可換股永久證券(惟該轉換會觸發就中國新天地提出強制全面要約，應允許持有人行使部分換股權，以致不會觸發強制全面要約)

董 事 會 函 件

轉換價 初步轉換價將於完成時根據完成中國新天地集團於緊接完成前的經調整權益值計算

轉換價調整 轉換價將須作出以下調整：

- (a) 慣常反攤薄調整，如就股份合併、拆細或重新分類、溢利或儲備資本化、資本分派、供股、低於市場價發行及其他慣常攤薄事件；及
- (b) 就按照可換股永久證券的條款延遲向可換股永久證券持有人分派作出的調整。根據可換股永久證券的條款，分派每半年到期應付，惟中國新天地可選擇不支付任何到期分派，在此情況下，將保存各分派遞延的記錄。若並無分派被遞延，且不考慮上文第(a)項所載的任何反攤薄調整的影響，則未來的轉換價將與初步轉換價相同。若分派被遞延，轉換價將按照預先協定的安排下調。該安排載列因可換股永久證券的分派是到期支付還是遞延的不同後果而生效的不同換股價的協議。並無以股價或市場價值為基礎的轉換價重置

除上文第(a)及(b)項所載者外，一旦於完成時固定後，轉換價將不會變動或調整

強制轉換為中國新天地股份 於Brookfield批准合資格首次公開發售或中國新天地上市時，可換股永久證券將按上文所述轉換價自動轉換為中國新天地股份

如中國新天地完成中國新天地上市，但並非合資格首次公開發售或Brookfield另行批准，則可換股永久證券將於中國新天地上市後維持未償還

董事會函件

控制權變動時 Brookfield
的選擇

只要按全面攤薄基準計 Brookfield 持有相當於中國新天地股份 10% 的可換股永久證券，於本公司或中國新天地的控制權發生變動（定義見可換股永久證券的條款及條件）時，Brookfield 可要求本公司贖回其持有的全部可換股永久證券

於收到贖回要求後，中國新天地可選擇：

- 按適用贖回價贖回可換股永久證券；或
- 讓可換股永久證券繼續尚未贖回，在此情況下，當時適用的分派率將增加 4%

於本公司或中國新天地的控制權發生變動（定義見可換股永久證券的條款及條件）時，Brookfield 可行使其換股權

認股權證的主要條款

發行人

本公司

於完成時發行的認股權證

415,000,000 份認股權證，每份可予行使以認購一股公司股份

認股權證總價值

29,000,000 美元（約 226,000,000 港元）

行使價

每股認股權證股份 2.85 港元

行使溢價上限

於行使認股權證後，倘每股認股權證股份當時的市值超過認股權證行使價 3.62 港元，則將予發行的認股權證股份數目將會減少，以將行使每份認股權證將收取的收益上限定為 3.62 港元

3.62 港元的上限反映本公司、中國新天地及 Brookfield 公平商業磋商（作為整個投資整體磋商的一部分）及投資的條款包括（其中包括）初步轉換價、可換股永久證券的分派率及認股權證的條款。該上限亦反映限制 (a) 因認股權證獲行使而對本公司股東造成的任何潛在攤薄；及 (b) 透過發行認股權證而向 Brookfield 提供的價值的意願

董事會函件

- 行使價調整
- 行使價、行使溢價上限及(除公司股份合併或拆細外)將於行使時發行的認股權證股份數目將須受慣常反攤薄調整而變動，如就股份合併、拆細或重新分類、溢利或儲備資本化、資本分派、供股及其他慣常攤薄事件作出的調整
- 行使期
- 自完成起至完成第三週年止惟於二零一三年十月三十一日至完成期間，Brookfield有權通知本公司其選擇按本公司股份於有關通知日期的市價於完成時行使認股權證，在該情況下於(及待)完成發生後，認股權證將於完成時按本公司股份於Brookfield通知日期的市價自動行使。於最後實際可行日期，本公司並無自Brookfield接獲選擇行使任何認股權證的任何通知
- 自動註銷
- 發行人向認股權證持有人發出通知(該通知不能於二零一五年三月三十一日前發出)表示其擬遞交有關中國新天地上市的申請後，認股權證持有人擁有30日期限行使其認股權證。發行人有權在認股權證持有人的30日行使期限結束起計28個整日期間後遞交中國新天地上市的申請。於該30日期限結束時任何仍未贖回及尚未行使的認股權證將予自動註銷。於有關註銷後，本公司就有關認股權證對於任何人士概無任何進一步責任
- 結算選擇
- 於任何認股權證獲行使時，本公司可全權按下列任何一種方式結算有關的認股權證：
- 發行獲行使認股權證涉及的認股權證股份(經計及行使溢價上限限制認股權證股份數目(如適用))，以換取支付總行使價；

董事會函件

- 「淨股份結算」，即交付總價值(按行使時公司股份的市價計算)等於以下兩者差額的公司股份：(1)獲行使認股權證涉及的認股權證股份總價值(按行使時股份的市價計算)(經計及行使溢價上限)，及(2)將就獲行使認股權證支付的行使價總額；或
- 「淨現金結算」，即以現金交付等於以下兩者差額的款項：(1)獲行使認股權證涉及的認股權證股份總價值(按行使時股份的市價計算)(經計及行使溢價上限)，及(2)將就獲行使認股權證支付的行使價總額

本公司仍保留權利，可全權酌情按慣常方式(即透過收取行使額及發行認股權證涉及的公司股份)結算認股權證。以「淨現金」或「淨股份」方式交付公司股份的選擇權僅反映本公司於認股權證獲行使時以其股東的利益行事的靈活性。「淨現金」結算可讓本公司董事透過防止發行任何股份及以現金結算工具，避免任何攤薄。同樣，如情況允許降低現金流出而不利於現金流入(透過認股權證行使所得款項)及擴大資本基礎，則本公司可自由選擇發行協定數目的股份支付行使價。「淨股份」結算選擇權可讓本公司尋求一個介乎交付股份與「淨現金」之間的結算機制—與傳統的行使路徑相比，透過交付較少的股份同時又可避免任何現金流出，可降低攤薄

經計及以上所述，本公司認為該等機制屬公平合理及在結構上符合本公司及其股東的利益

可轉讓性

可自由轉讓

董事會函件

上市

認股權證不會尋求上市

本公司將向聯交所申請認股權證股份上市及買賣

認股權證行使價及認股權證股份

認股權證行使價較：

- 聯交所於二零一三年十月三十日(即公佈日期前的最後交易日)所報公司股份最終收市價每股公司股份2.69港元溢價約5.95%；
- 就聯交所就截至二零一三年十月三十日(包括該日)止連續五個交易日所報每股公司股份平均收市價約2.61港元溢價約9.28%；及
- 就聯交所就截至二零一三年十月三十日(包括該日)止連續十個交易日所報每股公司股份平均收市價約2.64港元溢價約7.79%。

行使價乃由本公司與Brookfield經考慮(1)本集團的現有財務狀況，(2)認股權證的條款，及(3)公司股份的最近價格表現後，公平磋商釐定。董事認為，行使價按現時市況屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

於完成時所發行的認股權證附帶的認購權於悉數行使後，本公司將發行及配發最多415,000,000股公司股份，相當於截至最後實際可行日期本公司全部已發行股本約5.19%及經發行及配發該等公司股份擴大後的本公司全部已發行總股本約4.93%(在各情況下均假設於最後實際可行日期後本公司不再進一步發行公司股份或擁有認購或轉換為公司股份的權利)。

每份認股權證的總價值及認股權證股份

每份認股權證的總價值為3.39港元³，較：

- 聯交所於二零一三年十月三十日(即公佈日期前的最後交易日)所報公司股份最終收市價每股公司股份2.69港元溢價約26.2%；

³ 該總價值乃以每份認股權證行使價2.85港元加上每份認股權證發行價0.54港元計算。

董事會函件

- 聯交所就截至二零一三年十月三十日(包括該日)止連續五個交易日所報每股公司股份平均收市價約2.61港元溢價約30.0%；及
- 聯交所就截至二零一三年十月三十日(包括該日)止連續十個交易日所報每股公司股份平均收市價約2.64港元溢價約28.5%。

發行價乃按資產評值於二零一三年十月三十一日作出的獨立估值29,000,000美元計算。董事認為，發行價就現時市況而言屬公平合理且符合本公司及股東整體利益。

證券持有人契據

日期

將於完成時訂立

訂約方

- (1) 本公司
- (2) 瑞安房地產中國新天地控股公司
- (3) 中國新天地
- (4) Brookfield

中國新天地的董事及管理層

只要按全面攤薄基準計Brookfield集團持有相當於中國新天地股份至少10%的中國新天地證券，中國新天地董事會即須按下文所述由10名董事組成：

- 四名須由瑞安房地產中國新天地控股公司委任(其中一名為董事會主席)；
- 四名須由瑞安房地產中國新天地控股公司委任，但個人均須符合上市規則下獨立非執行董事的規定；及
- 兩名須由Brookfield委任。

本公司亦須成立執行委員會，執行委員會須負責中國新天地集團的日常管理。該委員會須由10名成員組成。只要按全面攤薄基準計Brookfield集團持有相當於中國新天地股份至少10%的中國新天地證券，Brookfield將有權向執行委員會委任兩名成員。

Brookfield 的同意權

只要按全面攤薄基準計 Brookfield 集團持有相當於中國新天地股份至少 10% 的中國新天地證券，除屬當時生效的中國新天地業務計劃或年度預算條款內的有關事項外，中國新天地集團即不得在未經 Brookfield 及本公司批准的情況下透過彼等的委任董事進行以下任何事項：

- (a) 委任德勤會計師事務所、安永會計師事務所、羅兵咸永道會計師事務所或畢馬威會計師事務所以外的會計師事務所為中國新天地的核數師；
- (b) 改變於證券持有人契據日期已存在的任何重大會計政策或財政政策（就適用會計準則或慣例的改變而作出或按照中國新天地的任何業務計劃或年度預算擬作出的改變除外）；
- (c) 發行任何中國新天地證券（以下情況除外：(i) 於中國新天地上市或任何與中國新天地上市同時進行的配售，(ii) 就瑞安房地產集團收購資產，(iii) 根據「進一步認購中國新天地證券」所述的任何進一步認購，(iv) 就購回已出售物業的權益，或 (v) 根據中國新天地的業務計劃或年度預算擬進行的發行）；
- (d) 改變中國新天地董事會或執行委員會的規模，或成立任何新的委員會或其他管理機構（適用法律規定就中國新天地上市而成立新的委員會或其他管理機構除外）；
- (e) 因借款而產生超過每年人民幣 1.50 億元的債務，惟不包括若干除外項目；
- (f) 除若干獲准的產權負擔外，以中國新天地任何資產設立任何產權負擔；
- (g) (i) 就中國新天地而言，除若干允許的股息或分派外，於任何財政年度就中國新天地股份宣派或派付總額超過中國新天地於該財政年度淨收入 30% 的任何股息或作出任何分派；或 (ii) 除任何適用的法律所規定者或於完成日期的現行合約責任外，就中國新天地集團任何非全資成員公司的股份向並非中國新天地集團成員公司的股東宣派或派付任何股息或作出任何分派；
- (h) 贖回或購回任何中國新天地證券（以下情況除外：(i) 根據該等中國新天地證券的條款，或 (ii) 明確納入中國新天地的業務計劃或年度預算而進行的贖回或購回）；

董 事 會 函 件

- (i) 改變中國新天地的居籍；
- (j) 改變若干僱傭安排；
- (k) 向任何僱員授出每年每人超過2,500,000美元的補償(不論以現金或其他方式)，不包括根據中國新天地的業務計劃或年度預算擬授出者；
- (l) 成立由中國新天地資助投資或由中國新天地提供資產管理服務的任何特定資產投資工具或將其資本化，根據中國新天地的業務計劃或年度預算擬進行者除外；
- (m) 透過併入任何其他業務合併或進行具有類似或相同影響的交易，將中國新天地合併、分拆、股份合併、重組或資本重組，或進行任何股份拆細或股份合併，在各情況下根據中國新天地的業務計劃或年度預算擬進行者除外；
- (n) 就中國新天地集團任何成員公司發起任何清盤程序；
- (o) 出售或處置價值超過人民幣8億元的相關資產，不包括若干例外情況；
- (p) 以超過人民幣5億元的代價收購房地產，根據中國新天地的業務計劃或年度預算擬收購者除外；
- (q) 向任何非中國新天地集團內人士作出任何借貸、擔保或其他類似財務安排；
- (r) 變更當時生效的業務計劃或年度預算，導致(i)經營收入淨額變動5%或以上，(ii)經營資金變動10%或以上，(iii)經調整經營資金變動10%或以上或(iv)一般及行政開支總額變動10%或以上；
- (s) 與本公司或其任何聯屬公司訂立任何合約、交易或其他安排(惟任何個別合約、交易或其他安排或任何相關合約、交易或其他安排總額為代價20,000,000港元或以下者及對中國新天地集團營運屬不重大者除外)；或
- (t) 就上述任何一項作出同意或訂立承擔義務。

上文列述的若干權利可由獲Brookfield轉讓中國新天地證券的其他中國新天地證券持有人承受，惟須受證券持有人契據指定的限制及例外情況規限。

瑞安房地產集團與中國新天地集團的關係

由完成起至中國新天地上市發生止：

- 瑞安房地產集團將在中國從事房地產開發，中國新天地集團將在中國從事商用物業投資及管理，彼此將向對方介紹對方集團業務範圍內的商機(若干例外情況除外)；及
- 瑞安房地產集團將就瑞安房地產集團將出售予獨立第三方的商用物業授予中國新天地集團優先購買權(若干例外情況除外)。

進一步認購中國新天地證券

完成後，如中國新天地已知會瑞安房地產中國新天地控股公司及Brookfield其擬籌措的資本額及相關進一步投資所得款項的擬定用途，瑞安房地產中國新天地控股公司及Brookfield各自將有權進一步投資最多250,000,000美元(約1,945,000,000港元)，以換取：

- (若為Brookfield)將由中國新天地發行的本金總額為250,000,000美元的額外可換股永久證券，及(倘Brookfield悉數認購本金總額250,000,000美元)將由本公司發行的額外27,350,000份認股權證，可予行使以認購27,350,000股公司股份；及
- (若為瑞安房地產中國新天地控股公司)將由中國新天地發行的總價值為250,000,000美元的額外中國新天地股份(此每股中國新天地股份的價值按與完成時釐定的可換股永久證券的轉換價相同的價格計算)，

在各情況下，若相關訂約方的投資額低於250,000,000美元，則按比例進行。

在(1)完成後24個月當日，或(2)中國新天地上市前180個整日當日，或(3)(於完成後)就中國新天地上市首次遞交首份上市申請前28個整日當日(以最早者為準)前，可作出該進一步認購權。

就Brookfield任何進一步認購250,000,000美元而將予發行的認股權證，將按於完成時發行予Brookfield的認股權證大致相若的條款發行(其主要條款載於上文)。

轉讓

禁止轉讓：自證券持有人契據日期起直至證券持有人契據日期第三週年(包括該日)止，中國新天地證券持有人不得將任何中國新天地證券轉讓予任何人士。

董事會函件

於證券持有人契據日期第三週年後，各中國新天地證券持有人(須先向中國新天地證券的其他現有持有人提呈出售中國新天地證券)有權向若干特定的合資格投資者轉讓按全面攤薄基準計相當於其中國新天地證券不低於5%的中國新天地證券。

優先購買權、跟售權及領售權：各中國新天地證券持有人就其他持有人所轉讓的中國新天地證券具有優先購買權。此外，在證券持有人契據內列明的若干情況下：(1) Brookfield將能夠以共同轉讓人的身份參與本集團出售其於中國新天地的權益及(2)若瑞安房地產中國新天地控股公司建議轉讓其於中國新天地的權益，則其將有權要求所有其他中國新天地證券持有人按相同的價格及其他條款，向建議承讓人轉讓彼等所持全部中國新天地證券。

中國新天地上市

中國新天地董事會須按以下方式批准中國新天地上市：

- 如中國新天地上市屬合資格首次公開發售，則由中國新天地董事過半數表決批准；及
- 如中國新天地上市並非合資格首次公開發售，則由中國新天地董事過半數表決，另加瑞安房地產中國新天地控股公司及Brookfield各自委任的至少一名董事批准。然而，如建議中國新天地上市屬介紹上市，而Brookfield在中國新天地董事會兩輪投票後並不同意相關介紹上市，則中國新天地可透過獲中國新天地董事過半數表決批准而進行相關介紹上市。

於(1)完成起計九個月，或(2)若干特定的物業竣工及滿足若干特定的估值限額(以較遲者為準)前，本公司不得建議進行介紹上市。於中國新天地未經Brookfield批准而進行介紹上市後，可換股永久證券將維持未償還。

任何中國新天地上市須取得所有必要的監管批准及授權後(如中國新天地上市在香港進行，包括聯交所的批准)方可作實。

違約

如發生涉及任何訂約方的重大違約或無力償債事件(各定義見證券持有人契據)，則：

- 倘有關違約方為Brookfield集團的成員公司，則瑞安房地產中國新天地控股公司可按適用贖回價購回Brookfield集團的可換股永久證券；及

- 倘有關違約方為瑞安房地產集團的成員公司，則Brookfield可要求瑞安房地產中國新天地控股公司或中國新天地將Brookfield集團持有的可換股永久證券轉換為公司股份，轉換方式與根據換股協議將可換股永久證券轉換為公司股份的方式相同，在此情況下，瑞安房地產中國新天地控股公司或中國新天地(視情況而定)可以現金(金額相等於Brookfield集團當時所持可換股永久證券的適用贖回價)或以公司股份結算有關轉換。

終止證券持有人契據

待中國新天地上市後，證券持有人契據將即時終止。

換股協議

日期

待完成時訂立

訂約方

- (1) 本公司
- (2) Brookfield

將可換股永久證券轉換為公司股份的權利

由完成的第三週年(包括該日)起至下列日期(包括該日)的最早發生者，(1)中國新天地上市日期前180個整日的日期；(2)就中國新天地上市首次遞交首份上市申請表前28個整日的日期；(3)本公司送達可換股永久證券贖回通知後30日的日期；及(4)完成的第五週年前的日期，Brookfield將有權按每股公司股份3.25港元的轉換價行使其換股權，此轉換價可作調整以計及可換股永久證券已支付及遞延的分派及其他慣常反攤薄調整，如就股份合併、拆細或重新分類、溢利或儲備資本化、資本分派、供股及其他慣常攤薄事件作出的調整。所設定的轉換價3.25港元較公司現行市價有所溢價，旨在盡量減低對本公司現有股東的潛在攤薄。釐定轉換價所計及的因素包括公司股份的過往價格表現、於香港市場發行的不同可換股／可轉換工具的轉換價／行使價的溢價及不同經紀公司發佈的研究報告目前的目標價格等。轉換價構成訂約方之間達成的較廣範圍商業協議的一部分，並反映Brookfield、本公司及中國新天地之間的公平磋商。

董事會函件

因換股權獲行使而可能按轉換價3.25港元(可予調整以計及可換股永久證券已支付及遞延的分派及其他慣常反攤薄調整)向可換股永久證券持有人發行的公司股份最高數目為1,196,923,077股。發行後，該最高數目的公司股份將導致現有股東被攤薄13.01%。

Brookfield的換股權於該等日期的最早者終止，並且若(1)或(2)的任何日期於發行日期第三週年前發生，則不會有換股權。

倘於發行日期的第三週年當日前，(1)中國新天地首次提呈的中國新天地上市並非合資格首次公開發售並為以介紹方式上市，及(2)Brookfield及本公司並不批准上述以介紹方式上市，屆時Brookfield將可獲准於董事會首次不批准上述以介紹方式上市當日起計三個月期間的任何時間行使其換股權。於發生若干有關本公司或中國新天地控制權變動事件時，Brookfield亦可行使其換股權。

只要按全面攤薄基準計Brookfield持有相當於中國新天地股份至少10%的中國新天地證券，於本公司或中國新天地的控制權發生變動(定義見可換股永久證券的條款及條件)時，Brookfield有權行使其換股權。

換股權獲行使後，本公司可全權酌情決定以下列方式之一結算換股權(及收購所轉換的可換股永久證券)：

- 向Brookfield支付該等將予轉換的未贖回可換股永久證券的適用贖回價；或
- 將可換股永久證券按轉換價轉換為一定數目的公司股份(上調至最接近的整數公司股份(倘適用))，

兩種情況下，均須連同相當於將予轉換可換股永久證券本金總額的年利率0.7%(由完成起至轉換日止計算)的現金溢價(以美元計)一併結算。

Brookfield就本公司的中國新天地股份的優先購買權

中國新天地上市(並非(1)合資格首次公開發售或(2)獲Brookfield另行批准(及因此可換股永久證券並無獲強制轉換)後，只要按全面攤薄基準Brookfield持有相當於中國新天地股份至少10%的可換股永久證券，倘本集團任何成員公司建議出售其持有的任何中國新天地股份，該公司必須按建議出售價優先提呈出售該等股份予Brookfield，惟受換股協議內列明的若干例外情況及參數所限。

董 事 會 函 件

有關優先購買權不適用於(1)本公司或瑞安房地產集團的成員公司進行的任何配售及增補交易，及(2)瑞安房地產集團的成員公司向股東作出的任何中國新天地股份股息。

本公司將向聯交所申請換股權下的公司股份上市及買賣。

其他交易文件

完成時，瑞安房地產集團及中國新天地集團將訂立下列額外文件：

- Brookfield 將與中國新天地就由 Brookfield 向中國新天地集團提供服務訂立的服務協議，據此中國新天地將每年向 Brookfield 支付一筆金額為 3,000,000 美元的年度聘請費，另加 Brookfield 向中國新天地提供的其他服務(如有)的成功費用；
- 瑞安房地產集團的成員公司將與中國新天地集團的成員公司就中國新天地集團向瑞安房地產集團提供若干資產管理服務而訂立的資產管理協議；
- 本公司將與中國新天地就轉讓或許可使用若干商標(本公司為登記所有人)訂立的商標許可協議；
- 中國新天地集團的成員公司將與豐誠就豐誠向中國新天地集團提供若干物業管理服務而訂立的物業管理協議；及
- Shui On Development 將與中國新天地就中國新天地作為瑞安房地產集團出售商業物業的代理而訂立的代理協議。

倘於完成後，Brookfield 成為本公司的關連人士，且 Brookfield 與中國新天地將訂立的服務協議項下擬進行的交易根據上市規則第十四 A 章構成本公司持續關連交易，則本公司將遵守上市規則項下屆時適用的規定。

重組

本集團將進行內部公司重組，以令完成時，初步組合所包含物業將由中國新天地持有。有關的公司重組須取得(其中包括)本集團現有債券持有人及貸款人的同意及批准方會完成。

現正徵求本公司現有股東及貸款人的同意。本公司於二零一三年十一月二十日公佈就(1) Shui On Development發行的人民幣3,500,000,000元以美元償付於二零一五年到期之7.625%優先票據；(2) Shui On Development發行的875,000,000美元於二零一五年到期之9.75%優先票據；(3) Shui On Development (Singapore) Pte. Ltd.發行的250,000,000新加坡元於二零一五年到期之8%優先票據及(4) Shui On Development發行的500,000,000美元於二零一七年可贖回之10.125%高級永久資本證券進行同意徵求過程。

初步組合

根據萊訪測計師行進行的估值，初步組合於二零一三年九月三十日的總市場價值為人民幣27,068,000,000元。請參閱下文「附錄二－物業估值報告」一節所載的物業估值報告。構成初步組合的物業的概況如下：

物業	位置	物業可出租 建築面積 (平方米)
上海新天地	中國上海黃浦區太平橋地區上海新天地第109-13/I、109-I/I、112-8/I及112-I/I號地塊	57,000
新天地時尚	中國上海黃浦區馬當路第113號地塊	27,000
企業天地1	中國上海黃浦區太平橋地區第110號地塊企業天地一期	83,000
企業天地2	中國上海黃浦區太平橋地區第126及127號地塊企業天地二期	161,000
瑞安廣場	中國上海黃浦區淮海中路333號	58,000
虹橋天地	位於中國上海閔行區華漕鎮第152-1/I號地塊的商業、辦公、會展中心、文化及娛樂綜合樓	277,000

有關中國新天地的財務資料

按根據國際財務報告準則編製的中國新天地未經審核備考綜合賬目計算：

- 截至二零一一年十二月三十一日止財政年度，初步組合應佔的租金收入為人民幣515,352,000元，初步組合控股公司應佔的除稅前純利⁴為人民幣1,632,981,000元及初步組合控股公司應佔的除稅後純利⁴為人民幣1,139,051,000元；
- 截至二零一二年十二月三十一日止財政年度，初步組合應佔的租金收入為人民幣633,307,000元，初步組合控股公司應佔的除稅前純利⁴為人民幣1,974,515,000元及初步組合控股公司應佔的除稅後純利⁴為人民幣1,382,309,000元；及
- 截至二零一三年六月三十日止六個月，初步組合應佔的租金收入為人民幣334,094,000元，初步組合控股公司應佔的除稅前純利⁴為人民幣1,066,463,000元及初步組合控股公司應佔的除稅後純利⁴為人民幣736,330,000元。

進行交易的理由

董事相信，投資所得款項及Brookfield行使進一步投資權(如有)將改善本集團的現金狀況及強化本公司的整體資產負債表。投資所得款項部分亦將用於為中國新天地提供額外現金資源，以就其運營及任何日後收購提供資金。

Brookfield為全球領先商用房地產擁有人及運營商。董事認為引入Brookfield作為戰略投資者將給中國新天地引入寶貴的全球行業專門知識，並將創造大量在中國商用物業投資及管理領域的合作機會。董事亦相信，作為本集團的長期合夥人，Brookfield將在房地產運營、財務管理、資訊科技及企業管治等廣泛領域作出重大貢獻。

⁴ 除稅前純利及除稅後純利包括發展物業的過往銷售及投資物業的公平值收益。

董事會函件

董事認為，投資、投資協議、可換股永久證券、認股權證、證券持有人契據及換股協議的條款乃經公平磋商後按正常商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。根據投資協議、可換股永久證券、認股權證、證券持有人契據及換股協議授予 Brookfield 集團權利，讓本公司及中國新天地能夠就整體投資磋商更有利的條款，故本公司認為授出該等權利屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。

初步組合的視作出售將不會產生任何收益或虧損淨額。

所得款項用途

本公司預期本集團於完成時將收取所得款項總額 500,000,000 美元（約 3,890,000,000 港元）及所得款項淨額（經扣除所有相關成本及開支（包括專業顧問費及完成時應向 Brookfield 支付的完成費 5,000,000 美元））480,000,000 美元（約 3,734,000,000 港元）。本公司擬將投資的所得款項淨額用於償還現有債務、為本公司房地產發展相關的資本開支提供資金及用作一般公司用途。

對本公司股權的影響

於最後實際可行日期，本公司已發行 8,001,726,189 股公司股份。下文載列於以下事項完成後，並經考慮認股權證及換股權獲行使（假設兩者均獲全面行使）對本公司股權架構的潛在影響（假設於最後實際可行日期後本公司並無進一步發行公司股份或認購或轉換為公司股份的權利）：(1) Brookfield 的投資以換取 415,000,000 份認股權證及 500,000,000 美元可換股永久證券的本金總額；及 (2) Brookfield 的投資以換取 415,000,000 份認股權證及 500,000,000 美元可換股永久證券的本金總額另加 Brookfield 行使進一步認購權以換取額外 27,350,000 份認股權證及額外 250,000,000 美元可換股永久證券的本金總額。

就各情景而言，(1) 於最後實際可行日期，(2) 緊隨認股權證獲悉數行使後，(3) 緊隨可換股永久證券的換股權獲悉數行使而轉換為公司股份後，(4) 緊隨認股權證獲悉數行使及可換股永久證券的換股權獲悉數行使而轉換為公司股份後及 (5) 緊隨認股權證獲悉數行使、可

董 事 會 函 件

換股永久證券的換股權獲悉數行使而轉換為公司股份、尚未贖回可換股債券⁵獲悉數轉換為公司股份以及尚未行使的購股權獲悉數行使⁶後，本公司的股權架構如下：

(a) 目前建議認購 – 415,000,000 份認股權證及 500,000,000 美元可換股永久證券

	1. 於本公佈日期		2. 悉數行使認股權證後		3. 悉數行使換股權後		4. 悉數行使認股權證及換股權後		5. 悉數行使認股權證、換股權、於二零一五年到期的可換股債券及本公司的僱員購股權後 ^{5、6}	
	股份數目	股權百分比	股份數目	股權百分比	股份數目	股權百分比	股份數目	股權百分比	股份數目	股權百分比
羅康瑞先生及其聯繫人 ⁷	4,573,700,505	57.15%	4,573,700,505	54.34%	4,573,700,505	49.72%	4,573,700,505	47.58%	4,573,700,505	46.30%
Brookfield	–	0.00%	415,000,000	4.93%	1,196,923,077	13.01%	1,611,923,077	16.77%	1,611,923,077	16.31%
公眾人士	3,428,025,684	42.85%	3,428,025,684	40.73%	3,428,025,684	37.27%	3,428,025,684	35.65%	3,693,279,960	37.39%
總計	8,001,726,189	100.00%	8,416,726,189	100.00%	9,198,649,266	100.00%	9,613,649,266	100.00%	9,878,903,542	100.00%

(b) 包括進一步認購權的目前建議認購 – 442,350,000 份認股權證及 750,000,000 美元可換股永久證券

	1. 於本公佈日期		2. 悉數行使認股權證後		3. 悉數行使換股權後		4. 悉數行使認股權證及換股權後		5. 悉數行使認股權證、換股權、於二零一五年到期的可換股債券及本公司的僱員購股權後 ^{5、6}	
	股份數目	股權百分比	股份數目	股權百分比	股份數目	股權百分比	股份數目	股權百分比	股份數目	股權百分比
羅康瑞先生及其聯繫人 ⁷	4,573,700,505	57.15%	4,573,700,505	54.16%	4,573,700,505	46.68%	4,573,700,505	44.67%	4,573,700,505	43.54%
Brookfield	–	0.00%	442,350,000	5.24%	1,795,384,615	18.33%	2,237,734,615	21.85%	2,237,734,615	21.30%
公眾人士	3,428,025,684	42.85%	3,428,025,684	40.60%	3,428,025,684	34.99%	3,428,025,684	33.48%	3,693,279,960	35.16%
總計	8,001,726,189	100.00%	8,444,076,189	100.00%	9,797,110,804	100.00%	10,239,460,804	100.00%	10,504,715,080	100.00%

⁵ 於最後實際可行日期，尚未贖回的二零一五年到期人民幣2,720,000,000元可換股債券的本金總額為人民幣433,500,000元。該等債券可按轉換價每股公司股份3.88港元(可予調整)轉換為127,804,291股公司股份。

⁶ 於最後實際可行日期，根據本公司於二零零七年六月八日採納的購股權計劃授出涉及137,449,985股公司股份的購股權尚未行使。

⁷ 該等股份包括(1)羅康瑞先生(「羅先生」)的配偶朱玲玲女士(「羅太太」)實益擁有的1,849,521股股份及(2)Shui On Company Limited透過其受控法團持有的4,571,850,984股股份(包括分別由瑞安地產有限公司、瑞安投資有限公司、Chester International Cayman Limited、New Rainbow Investments Limited、Lanvic Limited及Boswell Limited持有的1,198,103,792股股份、1,907,173,267股股份、183,503,493股股份、29,847,937股股份、573,333,333股股份及679,889,162股股份)。Shui On Company Limited由Bosrich Unit Trust擁有，而其信託人為Bosrich Holdings (PTC) Inc.。Bosrich Unit Trust的單位由一全權信託擁有，而羅先生乃該全權信託的一名全權信託受益人，而HSBC Trustee Limited則為信託人。因此，根據證券及期貨條例第XV部，羅先生、羅太太、Bosrich Holdings (PTC)及HSBC Trustee Limited均被視為擁有該等股份的權益。

有關本公司的資料

本公司(透過其附屬公司及聯營公司)為中國主要房地產發展商之一。本公司主要在中國從事房地產開發、銷售、租賃、管理及長期擁有優質住宅、辦公樓、零售、娛樂及文化物業。

有關中國新天地的資料

中國新天地為本公司分開管理的全資附屬公司，主要從事中國城市繁華地段的高端零售、辦公樓、酒店及娛樂物業的擁有、管理、設計、租賃、營銷及提升。

有關 Brookfield 及 Brookfield Property Partners 的資料

Brookfield 的最終實益擁有人 Brookfield Asset Management Inc. 為一家全球另類投資資產管理公司，目前管理逾 1,750 億美元的資產。該公司在擁有及操作資產方面擁有上百年歷史，集中於物業、可再生能源、基礎設施及私募股權。Brookfield 提供一系列公共和私人投資產品及服務，這些產品和服務基於 Brookfield 的專業知識和經驗，使公司在其經營所在市場上具有競爭優勢。Brookfield 在紐約證券交易所及多倫多證券交易所雙重上市，股票代碼分別為 BAM 及 BAM.A，並在紐約泛歐交易所上市，股票代碼為 BAMA。

Brookfield Property Partners 是在全球範圍運營的商業地產所有者、經營者和投資者，其多元化投資組合包括 300 多個寫字樓和零售地產，總面積約 2.5 億平方英尺。此外，Brookfield Property Partners 擁有超過 20,000 個多戶單元、64,000,000 平方英尺工業地產和 18,000,000 平方英尺寫字樓發展項目的權益。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，於最後實際可行日期，(a) Brookfield 及 Brookfield Property Partners 以及 Brookfield 及 Brookfield Property Partners 各自的最終實益擁有人均為獨立於本公司及本公司關連人士的第三方；及 (b) 除根據投資外，Brookfield 及 Brookfield Property Partners 概無擁有本公司及／或中國新天地任何證券，亦無收購本公司及／或中國新天地任何證券的權利。

過去十二個月進行的集資活動

除於二零一三年五月二十二日完成的供股(籌集所得款項淨額 3,633,000,000 港元，將全部用於償還本集團的現有債務)外，本公司於本通函刊發前過去十二個月內並無進行任何股本集資活動。

進行交易的財務影響

於投資協議完成時，經扣除估計交易成本淨額約20,000,000美元(相等於156,000,000港元)，預期本集團的資產將因來自投資的所得款項500,000,000美元(相等於3,890,000,000港元)而增加480,000,000美元(相等於3,734,000,000港元)。可換股永久證券將入賬為權益工具，價值達471,000,000美元(相等於3,664,000,000港元)。因此，預期本集團的權益因發行可換股永久證券而增加471,000,000美元(相等於3,664,000,000港元)。可換股永久證券的分派將於完成第五週年前按每年8.3%於每半年作出以及自完成的第五週年起及其後按每年20%作出，分派金額將從本集團的股東應佔損益中扣除。

本公司將發行415,000,000份認股權證，可按每股公司股份2.85港元的行使價行使以認購415,000,000股公司股份(惟每股公司股份的收益以3.62港元為上限及可作慣常反攤薄調整)。發行認股權證將產生29,000,000美元(相等於226,000,000港元)的負債。於各報告期末重估認股權證亦將對收益表有所影響，並須視乎獨立合資格專業估值師的估值變動而定。

本集團的財務及貿易前景

二零一三年，中國政府制定經濟改革及結構調整政策，著重利用市場機制達到可持續及高質量的增長，以促進城鎮化及推動內需。該等政策已對中國經濟增長勢頭產生影響，預期中國國內生產總值增長將放緩至7%左右。雖然預期政府於房地產行業的行政政策將在中國多個城市依然有效，但對房地產行業採取更嚴格緊縮措施的風險因經濟增長放緩而得到緩解，中國房地產市場未來的發展軌跡正漸趨清晰。

今年下半年的重點項目之一，是預期於二零一三年年底前落成的位於上海虹橋交通樞紐的虹橋天地第一期。辦公樓租戶預期可於二零一四年第一季及第二季遷入，整個項目將如期於二零一四年年底前落成。為加強與虹橋交通樞紐的聯繫，虹橋天地將提供場外登機服務和往返機場與鐵路站交通安排，讓旅客在等候列車和航班期間，可在虹橋天地內安排會議、購物、進餐及休息，這個項目開創內地先河。

雖然目前經濟增長勢頭放緩，但中國的經濟發展模式轉型將有利於本集團的房地產綜合開發模式。政府正致力推動家庭消費和加速服務業的發展，將可紓緩全球經濟環境不明朗所帶來的經濟風險。此外，在多變的房地產政策環境下，本集團的綜合開發模式可分散

董事會函件

本集團的風險。中國的新城鎮化計劃是新領導層一項重要的戰略舉措，將促進城市及城際運輸網絡的發展，因而有助於提升本集團天地項目及交通樞紐商業物業的價值。

長遠而言，董事認為中國的房地產市場將繼續發展及增長，加上本集團所收購的優質項目，以及其穩定的財務及資本狀況，將為本集團的長期可持續發展奠定良好的基礎。

投資及Brookfield行使進一步投資權(如有)將透過增加現金水平改善本集團的整體財務狀況，而這亦將有助於降低日後的再融資風險。

此外，鑒於Brookfield於全球商用物業投資及管理方面的專門知識，Brookfield同意向本集團提供的服務範圍將在我們雙方之間建立協同效應，這將增強及整合本集團的商用物業平台。

上市規則的涵義

有關投資(按全面攤薄基準計相應扣減本公司所持中國新天地已發行股本)根據上市規則第14.07條的一項或多項適用百分比率超過25%，但全部適用百分比率低於75%。因此，根據上市規則第十四章，投資構成本公司一項主要交易，因而須獲取股東批准。

董事將於股東特別大會上以普通決議案方式尋求股東批准投資(包括進一步投資)及發行認股權證(連同認股權證股份)及換股權項下公司股份的特別授權。

股東特別大會

本公司謹訂於二零一三年十二月二十三日(星期一)下午三時正假座香港灣仔港灣道1號香港萬麗海景酒店8樓海景廳I舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第N-1頁至N-2頁。於股東特別大會上，將提呈決議案以(其中包括)批准中國新天地建議發行可換股永久證券及本公司建議發行認股權證(包括本公司根據進一步投資將予發行的認股權證)以及發行認股權證(連同認股權證股份)及換股權項下公司股份的特別授權。

隨函附奉股東特別大會適用的代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請按隨附的代表委任表格上所印列的指示填妥該表格，並盡快交回本公司的香港營業地

董事會函件

點，地址為香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心34樓，惟在任何情況下，該表格須於大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會(視情況而定)，並於會上投票。

根據上市規則第13.39(4)條，股東特別大會主席將要求就決議案進行投票表決。投票結果將於股東特別大會後公佈。

由於並無股東於投資中擁有重大權益，故概無股東須就批准投資以及發行認股權證(連同認股權證股份)及換股權項下公司股份的特別授權的決議案放棄投票。

推薦建議

董事(包括獨立非執行董事)認為交易乃於公平磋商後按正常商業條款協定，交易的條款屬公平合理，並符合股東的整體利益。董事建議股東投票贊成決議案。

務請 閣下垂注載於本通函各附錄的其他資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命
瑞安房地產有限公司
行政總裁
李進港
謹啟

二零一三年十一月三十日

本集團截至二零一三年六月三十日止六個月的未經審核綜合財務報表披露於本公司於二零一三年九月二十四日刊發的二零一三年中期業績報告第38頁至67頁；本集團(i)截至二零一二年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表披露於本公司於二零一三年四月十九日刊發的二零一二年年報第129頁至206頁；(ii)截至二零一一年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表披露於本公司於二零一二年四月十八日刊發的二零一一年年報第127頁至198頁；及(iii)截至二零一零年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表披露於本公司於二零一一年四月十二日刊發的二零一零年年報第112頁至180頁，上述全部資料已刊載於聯交所網站(www.hkex.com.hk)及本公司網站(www.shuionland.com)。

債務聲明

於二零一三年九月三十日(即本通函付印前就確定本集團下列債務的最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團的借貸約為人民幣39,109,000,000元，其詳情如下：

- (i) 可換股債券賬面值人民幣385,000,000元(相應本金金額為人民幣433,500,000元)，為無抵押；
- (ii) 票據賬面值人民幣13,210,000,000元(相應本金金額約為人民幣13,096,000,000元)，為無抵押；
- (iii) 銀行及其他借貸賬面值約人民幣22,181,000,000元(相應本金金額約為人民幣22,413,000,000元)，其中人民幣1,740,000,000元(相應本金金額約為人民幣1,758,000,000元)為無抵押，而人民幣20,441,000,000元(相應本金金額約為人民幣20,655,000,000元)由本集團若干資產的固定押記作抵押；
- (iv) 應付附屬公司非控股股東款項人民幣597,000,000元，為無抵押；及
- (v) 本金金額為人民幣2,736,000,000元的附屬公司非控股股東貸款，為無抵押。

此外，於二零一三年九月三十日，有關本集團就其聯營公司之一間合營公司提供擔保的或然負債總額為不超過人民幣345,000,000元。

除上文所述者外，於二零一三年九月三十日營業時間結束時，本集團並無任何其他尚未清償的借款、已發行及未清償或同意發行的借貸股本、銀行透支、貸款或類似債務、承兌責任(不包括一般商業票據)、承兌信貸、債券、按揭、抵押、融資租賃、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

營 運 資 金

董事認為，在無不可預見的情況下，經計及本集團可動用的內部資源、現有可動用的銀行融資及投資所得款項淨額，本集團具備充裕營運資金以應付其自本通函日期起未來十二個月的現時需要。

以下為獨立估值師萊坊測計師行有限公司就其對本集團持有之物業權益於二零一三年九月三十日之市值進行之估值編製之函件及估值報告全文，以供載入本通函。



香港
灣仔
港灣道6-8號
瑞安中心4樓
電話：+852 2840 1177
傳真：+852 2104 5666
www.knightfrank.com.hk

敬啟者：

於中華人民共和國之若干物業

我們遵照閣下之指示，對瑞安房地產有限公司(下文統稱「貴公司」)及其附屬公司(下文統稱「貴集團」)於中華人民共和國(「中國」)持有之上述物業權益進行估值，我們確認已進行視察並作出相關查詢，以及取得我們認為必要之其他資料，以向閣下提供我們對該等物業權益於二零一三年九月三十日之市值之意見。

估值基準

估值乃我們對物業權益之市值之意見，我們將有關市值定義為「資產或負債經適當市場推廣後，由自願買家與自願賣家在知情、審慎及不受脅迫之情況下於估值日期以公平交易將其易手可取得之估計金額。」

市值可理解為在不計及買賣(或交易)成本及並無抵銷相關稅項或潛在稅項情況下估計之資產或負債之價值。

估值方法

我們已就第一類第1至4項 貴集團持有作投資用途之物業進行估值，估值乃參考市場上可供參考之銷售憑證及(如適用)按 貴集團交予我們之文件所示租金收入資本化之基準計算。我們已考慮到支銷及(如適用)就可能撥回收入作出撥備。

就第二類第5及6項 貴集團持有之發展中物業而言，估值乃使用市場估值之方法及參考可比物業銷售憑證進行估值，並就任何差異作出調整。我們假設物業將根據提供予我們之發展規劃完工，並且相關規劃之批復能夠取得。我們亦已計及發展成本，包括建設成本、財務費用、專業費用及發展商之利潤這些充分影響物業發展風險之項目。

業權文件及產權負擔

我們已獲提供有關該等物業之業權文件摘錄副本。然而，我們並無查閱文件正本以核實未載於交予我們之副本之擁有權及任何修訂。我們依賴 貴集團及其法律顧問金茂律師事務所就該等物業之業權及其他法律事宜發出之資料。

我們在估值時並無就任何物業所附帶之任何抵押、按揭或債項作出任何扣減，亦無考慮出售過程中可能產生之任何開支或稅項。除另有註明者外，我們假設該等物業概不附帶任何可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

資料來源

我們在頗大程度上依賴由 貴集團所提供之資料及 貴集團法律顧問所提供之法律意見。我們並無理由懷疑 貴集團及／或其中國法律顧問提供予我們之資料之真實及準確性，而該等資料對估值之影響重大。我們已接納 貴集團提供予我們有關規劃審批或法定通告、地役權、年期、擁有權、樓宇落成日期、佔用詳情、租約詳情、建築及地盤面積、發展建議書、建築成本，以及其他一切有關資料之意見。估值報告所載呎吋、量度及面積乃根據提供予我們之文件中所載資料作出，因此僅為約數。我們並無進行實地量度，以核實該等物業之地盤及樓面面積是否正確，並假設交予我們之文件所載之地盤及樓面面積乃為正確。我們亦獲 貴集團知會，所提供之資料並無遺漏任何重大事實。

視察及結構狀況

我們曾視察所估價物業外貌，並曾在可能情況下視察其內部，而該視察於二零一三年九月由聯席董事 Sunny Han、高級估值師 Clara Shi 及 Richard Mo 進行。然而，我們並無進行實地調查，以確定地面情況及設施等是否適合日後發展。我們於編製估值時，假定上述各方面均令人滿意。此外，我們並無進行結構測量，惟在視察過程中，並無發現任何嚴重損毀。然而，我們無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損毀。我們亦無進行任何設施測試。

備註

編製估值報告時，我們已遵從香港測量師學會公佈之「香港測量師學會估值準則(二零一二年版)」及香港聯合交易所有限公司所頒佈之證券上市規則第五章及第12項應用指引條文所載之一切規定。

貨幣

所有貨幣金額均以人民幣列賬。

隨函附奉我們之估值概要及估值報告。

此致

中國
上海
淮海中路 333 號
瑞安廣場 26 樓
瑞安房地產有限公司
列位董事 台照

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

二零一三年十一月三十日

附註：梁偉明，MRICS, MHKIS, RPS(GP)，自一九九九年於萊坊測計師行有限公司任職合資格估值師，於香港、澳門及亞太地區物業估值方面擁有約二十年經驗，並於中華人民共和國物業估值方面擁有十七年經驗。

估值概要

物業	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值 人民幣		貴集團 應佔權益	貴集團應佔 於二零一三年 九月三十日 現況下之市值 人民幣	
第一類－ 貴集團持有作投資用途之物業權益					
1 中國 上海 黃浦區 太平橋地區 第109-I、109-II、112-I及 112-II號地塊 上海新天地	4,419,000,000		100%	4,419,000,000	
2 中國 上海 黃浦區 太平橋地區 第110號地塊 企業天地一期	4,525,000,000		100%	4,525,000,000	
3 中國 上海 黃浦區 馬當路245、259及281號 翠湖天地嘉苑新天地時尚	1,880,700,000		99%	1,861,893,000	
4 中國 上海 黃浦區 淮海中路333號 瑞安廣場若干部分	3,250,000,000		80%	2,600,000,000	
		小計：		14,074,700,000	13,405,893,000

物業	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值 人民幣	貴集團 應佔權益	貴集團應佔 於二零一三年 九月三十日 現況下之市值 人民幣
第二類－ 貴集團持有之發展中物業權益			
5 中國 上海 黃浦區 太平橋地區 第126(企業天地二期)及 127號地塊	6,877,000,000	99%	6,808,230,000
6 中國 上海 閔行區 虹橋中央商務區 一期第6號地塊 虹橋天地	6,116,000,000	100%	6,116,000,000
	小計：		
	<u>12,993,000,000</u>		<u>12,924,230,000</u>
	總計：		
	<u><u>27,067,700,000</u></u>		<u><u>26,330,123,000</u></u>

估值報告

第一類一 貴集團持有作投資用途之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值														
1 中國 上海 黃浦區 太平橋地區 第109-I、109-II、 112-I及 112-II號地塊 上海新天地	<p>上海太平橋項目乃大規模重建項目，並為位於上海市中心—黃浦區太平橋地區之綜合用途物業發展項目。該項目位於淮海中路以南一個街區及上海主要城市高速公路之交匯點。</p> <p>上海新天地為上海太平橋項目第一期，並為綜合用途物業發展項目。</p> <p>該物業包括4幅土地(即第109-I、109-II、112-I及112-II號地塊)，經翻新現有石庫門建築及多幢低層現代樓宇後，發展成一個低密度商業、酒店、娛樂及文化綜合體。</p> <p>該物業之總地盤面積約為29,706平方米。</p> <p>該物業分兩期發展，分別於二零零一年及二零零二年五月竣工。根據所提供之資料，該物業提供以下建築面積：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 平方米</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>零售</td> <td>47,556</td> </tr> <tr> <td>辦公</td> <td>4,683</td> </tr> <tr> <td>酒店</td> <td>4,726</td> </tr> <tr> <td>停車場(地庫) (210個)</td> <td>10,154</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td>1,774</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>68,893</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 平方米	零售	47,556	辦公	4,683	酒店	4,726	停車場(地庫) (210個)	10,154	其他	1,774	總計：	<u>68,893</u>	<p>該物業總建築面積約46,267平方米之商業／辦公部分已根據多項租約全數出租，租約最遲於二零二零年九月三十日屆滿，每月基本租金總額約為人民幣20,280,000元(不包括管理費)。</p> <p>該物業總建築面積約1,302平方米及1,123平方米之餘下商業／辦公部分分別為自用或空置。</p> <p>147個地庫停車位以小時為單位出租，63個地庫停車位為自用。</p> <p>該物業建築面積約1,234平方米及4,726平方米之會所及酒店部分分別為自用及以「88新天地」為名經營作53間客房之酒店。</p>	<p>人民幣 4,419,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 4,419,000,000元)</p>
用途	建築面積 平方米																
零售	47,556																
辦公	4,683																
酒店	4,726																
停車場(地庫) (210個)	10,154																
其他	1,774																
總計：	<u>68,893</u>																

於二零一三年
九月三十日
現況下之市值

物業	概況及年期	佔用詳情
	<p>該物業位於上海黃浦區太平橋地區，以太倉路、馬當路、黃陂南路及自忠路為界，地處主要由高檔住宅樓宇、酒店、購物設施及辦公大樓組成之高檔住宅區。該物業離新天地地鐵站及黃陂南路地鐵站幾分鐘步行路程。</p> <p>該物業乃按為期50年之土地使用權持有作綜合用途，自一九九八年八月十九日開始，於二零四八年八月十八日屆滿。</p>	<p>該物業之廣告牌受多項許可證規限，平均每月許可費總額約為人民幣1,190,000元。</p>

附註：

第109號地塊

1. 根據於二零一三年四月十五日發出之營業執照第310000400210857號(市局)，上海紀興房地產有限公司(「紀興」，貴公司全資附屬公司)以註冊資本人民幣69,452,000元註冊成立，有效期由一九九九年二月二日至二零四九年二月一日。
2. 根據於二零一三年四月十五日發出之營業執照第310000400210849號(市局)，上海柏興房地產有限公司(「柏興」，貴公司全資附屬公司)以註冊資本人民幣146,761,000元註冊成立，有效期由一九九九年二月二日至二零四九年二月一日。
3. 根據上海市房屋土地資源管理局於一九九九年五月三十一日發出之上海房地產權證滬房地市字(1999)第100084號，該幅位於第109-I號地塊地盤面積約5,886平方米之土地之所有權屬於紀興，自一九九八年八月十九日開始，於二零四八年八月十八日屆滿，作綜合用途。
4. 根據上海市房屋土地資源管理局於一九九九年五月三十一日發出之上海房地產權證滬房地市字(1999)第100083號，該幅位於第109-II號地塊地盤面積約為8,558平方米之土地之所有權屬於柏興，自一九九八年八月十九日開始，於二零四八年八月十八日屆滿，作綜合用途。
5. 根據上海市房屋土地資源管理局於二零零一年十二月三十一日發出之上海房地產權證滬房地市字(2001)第010756號，該幢位於太倉路181弄9-12及25號總建築面積約為2,634.12平方米之第109-I號地塊物業之所有權屬於紀興，作商業用途。
6. 根據上海市房屋土地資源管理局於二零零一年十二月三十一日發出之上海房地產權證滬房地市字(2001)第010757號，該幢位於太倉路181弄15及26號總建築面積約為1,285.61平方米之第109-I號地塊物業之所有權屬於紀興，作商業用途。

7. 根據上海市房屋土地資源管理局於二零零一年十二月三十一日發出之上海房地產權證滬房地市字(2001)第010758號，該幢位於太倉路6-8號總建築面積約為2,097.51平方米之第109-I號地塊物業之所有權屬於紀興，作商業用途。
8. 根據上海市房屋土地資源管理局於二零零一年十二月三十一日發出之上海房地產權證滬房地市字(2001)第010759號，該幢位於太倉路181弄19-23號總建築面積約為2,840.80平方米之第109-II號地塊物業之所有權屬於柏興，作商業用途。
9. 根據上海市房屋土地資源管理局於二零零一年十二月三十一日發出之上海房地產權證滬房地市字(2001)第010760號，該幢位於太倉路181弄2、3、5、16及18號總建築面積約為3,434.28平方米之第109-II號地塊物業之所有權屬於柏興，作商業用途。
10. 根據上海市房屋土地資源管理局於二零零一年十二月三十一日發出之上海房地產權證滬房地市字(2001)第010761號，該幢位於太倉路181弄1及17號總建築面積約為3,316.59平方米之第109-II號地塊物業之所有權屬於柏興，作商業用途。
11. 根據上海市房屋土地資源管理局於二零零二年四月一日發出之上海房地產權證滬房地市字(2002)第003005號，該幢位於太倉路27及28號總建築面積約為7,545.94平方米之第109-II號地塊物業之所有權屬於柏興，作商業用途。

第112號地塊

12. 根據於二零一三年四月十五日發出之營業執照第310000400210816號(市局)，上海興啟房地產有限公司(「興啟」，貴公司全資附屬公司)以註冊資本人民幣266,653,000元註冊成立，有效期由一九九九年二月二日至二零四九年二月一日。
13. 根據於二零一三年四月十五日發出之營業執照第310000400210832號(市局)，上海新天地廣場有限公司(「新天地」，貴公司全資附屬公司)以註冊資本人民幣98,261,000元註冊成立，有效期由一九九九年二月二日至二零四九年二月一日。
14. 根據上海市房屋土地資源管理局於二零零一年五月二十三日發出之上海房地產權證滬房地市字(2001)第003633號，該幅位於第112-I號地塊地盤面積約為6,559平方米之土地之所有權屬於新天地，自一九九八年八月十九日開始，於二零四八年八月十八日屆滿，作綜合用途。
15. 根據上海市房屋土地資源管理局於二零零一年五月二十三日發出之上海房地產權證滬房地市字(2001)第003634號，該幅位於第112-II號地塊地盤面積約為8,703平方米之土地之所有權屬於興啟，自一九九八年八月十九日開始，於二零四八年八月十八日屆滿，作綜合用途。
16. 根據上海市房屋土地資源管理局於二零零二年十一月二十八日發出之上海房地產權證滬房地市字(2002)第012063號，該項位於興業路123弄1-3號總建築面積約為2,907.58平方米之第112-I號地塊物業之所有權屬於新天地，作綜合用途。

17. 根據上海市房屋土地資源管理局於二零零二年十二月五日發出之上海房地產權證滬房地市字(2002)第012371號，該項位於興業路123弄5號總建築面積約為7,134.37平方米之第112-II號地塊物業之所有權屬於興啟，作綜合用途。
18. 根據上海市房屋土地資源管理局於二零零二年十二月六日發出之上海房地產權證滬房地市字(2002)第012451號，該項位於興業路123弄7號總建築面積約為10,771.16平方米之第112-I號地塊物業之所有權屬於新天地，作綜合用途。
19. 根據上海市房屋土地資源管理局於二零零八年四月二日發出之上海房地產權證滬房地盧字(2008)第000734號，該項位於興業路123弄6號總建築面積約為24,936.15平方米之第112-II號地塊物業之所有權屬於興啟，作綜合用途。
20. 根據閣下之特別指示，我們已提供位於第109號地塊之會所及位於第112號地塊之酒店於估值日之市值，上述會所及酒店分別為人民幣82,000,000元及人民幣176,000,000元。
21. 我們獲 貴集團之中國法律顧問提供意見，當中包括下列各項：
 - (i) 紀興、柏興、興啟及新天地已合法取得該物業之土地使用權及座落於該土地之樓宇之擁有權。紀興、柏興、興啟及新天地為該物業之唯一擁有人；
 - (ii) 該物業受四項以恒生銀行(中國)有限公司上海分行為受益人之按揭所限，總代價為432,000,000港元；及
 - (iii) 該物業可由紀興、柏興、興啟及新天地依法使用、轉讓或租賃，惟須遵守中國法律及按揭合約所載之條件。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值																										
2 中國 上海 黃浦區 太平橋地區 第110號地塊 企業天地一期	<p>上海太平橋項目乃大規模重建項目，並為位於上海市中心一黃浦區太平橋地區之綜合用途物業發展項目(落成後)。該項目位於淮海中路以南一個街區及上海主要城市高速公路之交匯點。</p> <p>企業天地一期為上海太平橋項目一部分。該物業為商業發展項目，地盤面積約11,119平方米。</p> <p>企業天地一期包括一幢三層高之商業大樓及兩幢甲級辦公樓(即21層高之企業天地一號及十層高之企業天地二號)，兩者均座落於共同之兩層高商業平台及兩層高地庫(包括停車位及其他樓宇設施)之上。該物業於二零零三年落成。兩條行人天橋位於商業平台之第2層，連接各幢樓宇。</p> <p>該物業提供下列概約建築面積：</p>	<p>該物業合共可出租面積約為69,012平方米之部分已根據多份租約出租，租約最遲於二零一六年九月三十日屆滿，每月基本租金總額約為人民幣22,800,000元(不包括管理費)。</p> <p>該物業合共可出租面積分別約268平方米及977平方米之其餘零售及辦公部分為空置。</p>	<p>人民幣 4,525,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 4,525,000,000元)</p>																										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 平方米</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>零售</td> <td></td> </tr> <tr> <td>特色商場 (一至三層)</td> <td>1,450</td> </tr> <tr> <td>企業天地一號 (一至二層)</td> <td>2,128</td> </tr> <tr> <td>企業天地二號 (一至二層)</td> <td>3,797</td> </tr> <tr> <td>小計：</td> <td>7,375</td> </tr> <tr> <td>辦公</td> <td></td> </tr> <tr> <td>企業天地一號 (三至25層)</td> <td>57,981</td> </tr> <tr> <td>企業天地二號 (三至11層)</td> <td>17,799</td> </tr> <tr> <td>小計：</td> <td>75,780</td> </tr> <tr> <td>停車位(地庫) (226個)</td> <td>13,237</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td>2,468</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>98,860</td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 平方米	零售		特色商場 (一至三層)	1,450	企業天地一號 (一至二層)	2,128	企業天地二號 (一至二層)	3,797	小計：	7,375	辦公		企業天地一號 (三至25層)	57,981	企業天地二號 (三至11層)	17,799	小計：	75,780	停車位(地庫) (226個)	13,237	其他	2,468	總計：	98,860		
用途	建築面積 平方米																												
零售																													
特色商場 (一至三層)	1,450																												
企業天地一號 (一至二層)	2,128																												
企業天地二號 (一至二層)	3,797																												
小計：	7,375																												
辦公																													
企業天地一號 (三至25層)	57,981																												
企業天地二號 (三至11層)	17,799																												
小計：	75,780																												
停車位(地庫) (226個)	13,237																												
其他	2,468																												
總計：	98,860																												

於二零一三年
九月三十日
現況下之市值

物業	概況及年期	佔用詳情
	<p>該物業位於上海黃浦區太平橋地區，以湖濱路、順昌路、太倉路及黃陂南路為界，地處主要由高檔住宅樓宇、酒店、購物設施及辦公大樓組成之高檔住宅區。該物業離新天地地鐵站及黃陂南路地鐵站幾分鐘步行路程。</p>	
	<p>該物業乃按為期50年之土地使用權持有作綜合用途，自二零零一年五月十六日開始，於二零五一年五月十五日屆滿。</p>	

附註：

1. 根據於二零一三年四月十五日發出之營業執照第310000400268025號(市局)，上海興邦房地產有限公司(「興邦」，貴公司全資附屬公司)以註冊資本人民幣287,595,000元註冊成立，有效期由二零零一年六月二十一日至二零五一年六月二十日。
2. 根據上海市房屋土地資源管理局於二零零一年十二月十八日發出之上海房地產權證滬房地市字(2001)第010129號，該幅地盤面積約為11,119平方米之土地之所有權屬於興邦，自二零零一年五月十六日起至二零五一年五月十五日屆滿，作綜合用途。
3. 根據上海市房屋土地資源管理局於二零零四年三月九日發出之上海房地產權證滬房地盧字(2004)第002166號，該項總建築面積為98,080.47平方米之物業之所有權屬於興邦，作綜合用途。
4. 我們獲 貴集團之中國法律顧問提供意見，當中包括下列各項：
 - (i) 興邦已合法取得該物業之土地使用權及建於其上之房屋之所有權。興邦為該物業之唯一擁有人；
 - (ii) 該物業受一項以德意志銀行(中國)有限公司上海分行為受益人之按揭所限，代價為435,000,000港元；及
 - (iii) 興邦可依法使用、轉讓或租賃該物業，惟須遵守中國法律及按揭合約所載之條件。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值																		
3 中國 上海 黃浦區 馬當路 245、259及 281號 翠湖天地嘉苑 新天地時尚	<p>上海太平橋項目乃大規模重建項目，並為位於上海市中心一黃浦區太平橋地區之綜合用途物業發展項目。該項目位於淮海中路以南一個街區及上海主要城市高速公路之交匯點。</p> <p>翠湖天地嘉苑(「該發展項目」)為上海太平橋項目一部分，位於開發區中心，地盤面積約為23,863平方米。</p> <p>該發展項目為高檔住宅發展項目，設有商業設施。該物業包括該發展項目名為「新天地時尚」之四層高商業平台(包括兩層地庫)及113個地庫停車位，於二零一零年左右落成，建築面積詳情列示如下：</p>	<p>該物業總建築面積約為21,805平方米之零售部分已根據多份租約租出，租約最遲於二零二零年九月三十日屆滿，每月租金總額約為人民幣5,300,000元(不包括管理費)，而該物業之其餘部分為空置。</p>	<p>人民幣 1,880,700,000元 (貴集團應佔99%權益： 人民幣 1,861,893,000元)</p>																		
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 平方米</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>零售(一層)</td> <td>9,060</td> </tr> <tr> <td>零售(二層)</td> <td>5,846</td> </tr> <tr> <td>零售(地庫一層)</td> <td>7,354</td> </tr> <tr> <td>零售(地庫二層)</td> <td>4,354</td> </tr> <tr> <td>小計：</td> <td>26,614</td> </tr> <tr> <td>停車位(地庫) (113個)</td> <td>6,103</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td>11,762</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>44,479</td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 平方米	零售(一層)	9,060	零售(二層)	5,846	零售(地庫一層)	7,354	零售(地庫二層)	4,354	小計：	26,614	停車位(地庫) (113個)	6,103	其他	11,762	總計：	44,479		
用途	建築面積 平方米																				
零售(一層)	9,060																				
零售(二層)	5,846																				
零售(地庫一層)	7,354																				
零售(地庫二層)	4,354																				
小計：	26,614																				
停車位(地庫) (113個)	6,103																				
其他	11,762																				
總計：	44,479																				
	<p>該物業位於上海黃浦區太平橋地區，以自忠路、黃陂南路、復興中路及馬當路為界，地處主要由高檔住宅大樓、酒店、購物設施及辦公大樓組成之高檔住宅區。該物業可直達新天地地鐵站。</p> <p>該發展項目之土地使用權年期為70年，自二零零一年五月三十日起至二零七一年五月二十九日屆滿，作住宅用途。</p>																				

附註：

1. 根據上海復興建設發展有限公司(「甲方」)與香港遠祥有限公司(「乙方」)於二零零一年九月八日訂立之合資合營企業合同，以及於二零零五年四月七日發出之批准函滬外資委協(2005) 691號，雙方同意成立一間合營企業公司。合營企業合同及批准函所訂明之主要條件如下：

(i) 合營企業公司名稱	：	上海復祥房地產有限公司(「該合營企業」)
(ii) 經營年期	：	營業執照發出日期起計70年
(iii) 總投資額	：	人民幣1,035,000,000元(現已變更為人民幣1,635,000,000元)
(iv) 註冊資本	：	人民幣345,000,000元(現已變更為人民幣645,000,000元)(甲方：1%，乙方：99%)
2. 根據獲提供之資料，甲方與乙方分別以1%及99%之比例攤分該合營企業之溢利。
3. 根據於二零零七年十一月二十一日發出之營業執照第0377657號，該合營企業(貴公司擁有99%權益之附屬公司)以註冊資本人民幣645,000,000元註冊成立，有效期由二零零一年十二月十九日起至二零七一年十二月十八日。
4. 根據上海市房屋土地資源管理局於二零零七年五月二十二日發出之上海房地產權證滬房地盧字(2007)第001859號，該幅地盤面積為23,863平方米之土地之所有權屬於該合營企業，年期由二零零一年五月三十日起至二零七一年五月二十九日屆滿，作住宅用途。
5. 根據上海市規劃和國土資源管理局於二零一零年九月二十九日發出之上海房地產權證滬房地盧字(2010)第002729號，該項總建築面積為26,613.62平方米之物業(商業平台)之所有權屬於該合營企業。
6. 根據上海市規劃和國土資源管理局於二零一零年十二月十六日發出之上海房地產權證滬房地盧字(2010)第003345號，該項建築面積為25,100.10平方米之物業(地庫停車場)之所有權屬於該合營企業。
7. 根據閣下之特別指示，我們已提供該物業113個地庫商業停車位之市值明細，上述停車位於估值日之總市值約為人民幣45,200,000元。
8. 我們獲 貴集團之中國法律顧問提供意見，當中包括下列各項：
 - (i) 該合營企業已合法取得該物業之土地使用權及建於其上之房屋之所有權。該合營企業為該物業之唯一擁有人；
 - (ii) 該物業受一項以恒生銀行(中國)有限公司上海分行為受益人之按揭所限，代價為人民幣50,000,000元；及
 - (iii) 該合營企業可依法使用、轉讓或租賃該物業，惟須遵守中國法律及按揭合約所載之條件。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值												
4 中國 上海 黃浦區 淮海中路333號 瑞安廣場 若干部分	<p>瑞安廣場(「該發展項目」)為一個商業發展項目，於一九九六年十二月落成。該物業座落於淮海中路南邊，總建築面積逾77,000平方米。</p> <p>瑞安廣場為建於兩層地庫上之23層高甲級辦公樓。地庫層及一層(地下層)至六層為購物廣場，八層至26層(沒有13層、14層及24層)包括不同面積之辦公單位。二層至七層之車庫合共提供149個停車位。</p> <p>該物業包括該發展項目之若干部分(包括149個停車位)，建築面積詳情列示如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 平方米</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>零售(地庫二層至六層)</td> <td>27,728</td> </tr> <tr> <td>辦公(八至26層)</td> <td>29,860</td> </tr> <tr> <td>停車場(二至七層)</td> <td>7,416</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td>811</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>65,815</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業位於上海黃浦區太平橋地區，以淮海中路、馬當路及興安路為界，地處主要由高檔住宅大樓、酒店、購物設施及辦公大樓組成之高檔住宅區。該物業可直達黃陂南路地鐵站。</p> <p>該物業乃根據年期由一九九四年十一月十一日起至二零四四年十一月十日屆滿之土地使用權持有，作綜合用途。</p>	用途	建築面積 平方米	零售(地庫二層至六層)	27,728	辦公(八至26層)	29,860	停車場(二至七層)	7,416	其他	811	總計：	<u>65,815</u>	<p>該物業總建築面積約為27,728平方米之零售部分已根據一份租約租出，每月租金總額約為人民幣4,720,000元，租約於二零一七年二月十五日屆滿。</p> <p>該物業總建築面積約21,480平方米之辦公部分已根據多份租約租出，目前每月租金總額約為人民幣6,200,000元，租約最遲於二零一八年四月三十日屆滿。</p> <p>該物業23層(總建築面積約為2,573平方米)目前租予China Xintiandi Holding Company Limited，該物業25及26層(總建築面積約為5,148平方米)目前租予貴公司，而659平方米之建築面積空置。</p> <p>149個停車位大部分以小時為單位出租，其餘停車位按多份租約／特許權出租。該物業另有雜項收入每月約人民幣112,000元。</p>	<p>人民幣 3,250,000,000元</p> <p>(貴集團應佔80%權益： 人民幣 2,600,000,000元)</p>
用途	建築面積 平方米														
零售(地庫二層至六層)	27,728														
辦公(八至26層)	29,860														
停車場(二至七層)	7,416														
其他	811														
總計：	<u>65,815</u>														

附註：

1. 根據上海市房屋土地資源管理局於一九九七年二月十八日發出之上海房地產權證滬房地市字(1997)第000461號，地盤面積7,958平方米之該發展項目之土地使用權及總建築面積77,067.72平方米之該發展項目之房屋所有權屬於上海九海利盟房地產有限公司(貴公司擁有80%權益之附屬公司)，土地使用權年期由一九九四年十一月十一日起至二零四四年十一月十日，作綜合用途。
2. 根據閣下之特別指示，我們已提供該物業23層業主自用辦公部分(總建築面積約2,573平方米，目前按每月租金總額約人民幣900,000元租予貴集團)之市值明細，上述部分於估值日之總市值約為人民幣148,700,000元。
3. 我們獲貴集團之中國法律顧問提供意見，當中包括下列各項：
 - (i) 上海九海利盟房地產有限公司已合法取得該物業之土地使用權及建於其上之房屋之所有權。上海九海利盟房地產有限公司為該物業之唯一擁有人；
 - (ii) 該物業受一項以恒生銀行(中國)有限公司上海分行為受益人之按揭所限，代價為20,000,000港元；及
 - (iii) 上海九海利盟房地產有限公司可依法使用、轉讓或租賃該物業，惟須遵守中國法律及按揭合約所載之條件。

第二類－ 貴集團持有之發展中物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值
5 中國 上海 黃浦區 太平橋地區 第126(企業天地 二期)及127號 地塊	上海太平橋項目乃大規模重建項目，並為位於上海市中心－黃浦區太平橋地區之綜合用途物業發展項目。該項目位於淮海中路以南一個街區及上海主要城市高速公路之交匯點。	第126及127號地塊目前正在施工，分別定於二零一三年年底及二零一四年年底竣工。	人民幣 6,877,000,000元 貴集團應佔99% 權益： 人民幣 6,808,230,000元)

該物業為上海太平橋項目一部分，包括第126及127號地塊，總地盤面積約25,021平方米。

第126號地塊

上海太平橋項目第126號地塊稱為「企業天地二期」，地盤面積約為11,817平方米，計劃發展為甲級辦公樓及零售發展項目，面積詳情列示如下：

用途	建築面積 平方米
辦公	51,496
零售	16,333
零售(地庫)	11,622
停車位(地庫) (291個)	18,430
其他	7,396
總計：	<u>105,277</u>

於二零一三年
九月三十日
現況下之市值

物業 概況及年期 佔用詳情

第 127 號地塊

根據我們獲提供之資料，地盤面積約 13,204 平方米之第 127 號地塊計劃發展為辦公及零售發展項目，面積詳情如下：

用途	建築面積 平方米
辦公	54,363
零售	16,484
零售(地庫)	10,791
停車位(地庫) (379 個)	32,684
其他	4,528
總計：	<u>118,850</u>

該物業位於上海黃浦區太平橋地區，以湖濱路、順昌路及濟南路為界，地處主要由高檔住宅大樓、酒店、購物設施及辦公大樓組成之高檔住宅區。該物業離新天地地鐵站幾分鐘步行路程。

該物業之土地使用權年期為 50 年，自二零零三年十二月十八日起至二零五三年十二月十七日屆滿，作商業及辦公用途。

附註：

第 126 號地塊

- 根據日期為二零零三年十一月二十八日之合營企業合同以及日期分別為二零零三年十二月二十九日、二零零八年十月二十七日及二零零九年六月十二日之三份批准函滬外資委批字(2003)第 1904 號、滬外資委批(2008)3353 號及滬商外資批(2009)1857 號，上海復興建設發展有限公司(「甲方」)與僑亨有限公司(「乙方」)同意成立一間合作合營企業公司。合營企業合同及批准函所訂明之主要條件(其中包括)如下：

(i) 合營企業公司名稱	: 上海興僑房地產有限公司(「興僑」)
(ii) 經營年期	: 營業執照發出日期起計 50 年
(iii) 總投資額	: 230,000,000 美元(現已變更為 355,000,000 美元)
(iv) 註冊資本	: 115,000,000 美元(現已變更為 234,000,000 美元)(甲方：1%，乙方：99%)

- 根據獲提供之資料，甲方與乙方分別以 1% 及 99% 之比例攤分興僑之溢利。

3. 根據日期為二零一三年四月二十八日之營業執照第310000400369703號，興僑（貴公司擁有99%權益之附屬公司）以註冊資本234,000,000美元註冊成立，有效期由二零零四年一月十八日至二零五四年一月十七日。
4. 根據上海市房屋土地資源管理局於二零零六年十二月十九日發出之上海房地產權證滬房地盧字(2006)第003631號，該幅地盤面積為11,817平方米之土地之所有權屬於興僑，年期由二零零三年十二月十八日開始，於二零五三年十二月十七日屆滿，作商業及辦公用途。
5. 根據上海市盧灣區房屋土地資源管理局（「管理局」）、乙方、甲方及興僑分別於二零零三年六月二十日及二零一零年十一月十五日訂立之國有土地使用權出讓合同滬房地字(2003)出讓合同第83號及其補充合同，興僑獲出讓一幅地盤面積為11,817平方米稱為黃浦區第126號地塊之土地之土地使用權。第126號地塊之國有土地使用權出讓合同載有（其中包括）以下主要條件：
 - (i) 用途 : 綜合（辦公及商業）
 - (ii) 土地使用年期 : 50年
 - (iii) 地積比率 : ≤ 5.5
 - (iv) 總建築面積 : $\leq 64,993$ 平方米
 - (v) 獲准地盤覆蓋面積 : $\leq 45\%$ 地盤面積
 - (vi) 建築規約 : 建議發展項目須於二零一五年十二月三十一日或之前落成
 - (vii) 土地使用權出讓金 : 9,748,950 美元
 - (viii) 土地使用租金 : 每年每平方米人民幣1元
6. 根據上海市盧灣區城市規劃管理局於二零零六年十一月十六日發出之建設用地規劃許可證滬盧地(2006)03060104E00003號，地盤面積為11,800平方米之該物業第126號地塊獲准進行發展。
7. 根據上海市盧灣區規劃和土地管理局分別於二零零九年十二月十日及二零一一年六月二日發出之兩份建設工程規劃許可證滬盧建(2009)FA31010320092795號及(2011)FA31010320110979號，該物業第126號地塊之打樁工程獲准建設。
8. 根據上海市盧灣區規劃和土地管理局於二零一一年七月二十九日發出之建設工程規劃許可證滬盧建(2011)FA31010320111484號，地庫建築面積為40,833平方米之該物業第126號地塊獲准建設。
9. 根據上海市黃浦區規劃和土地管理局於二零一三年一月三十日發出之建設工程規劃許可證滬黃建(2013)FA31010120134126號，總建築面積為27,808平方米之該物業第126號地塊獲准建設。
10. 根據上海市建築業管理辦公室分別於二零一一年六月二十三日、二零一一年八月三日、二零一二年八月二十四日及二零一三年二月四日發出之四份建築工程施工許可證第0601LW0007D01號、第0601LW0007D02號、第0601LW0007D03號及第0601LW0007D04號，總建築面積為107,927平方米之該物業第126號地塊之打樁工程及建築工程獲准施工。

第127號地塊

11. 根據日期為二零零三年十一月二十八日之合營企業合同以及日期分別為二零零四年一月二十九日、二零零七年八月二十日及二零零九年九月三日之三份批准函滬外資委批字(2004)110號、滬外資委批字(2007)3719號及滬商外資批(2009)2969號，甲方與樂高有限公司(「丙方」)同意成立一間合作合營企業公司。合營企業合同及批准函所訂明之主要條件(其中包括)如下：
- | | |
|--------------|--|
| (i) 合營企業公司名稱 | : 上海樂復房地產有限公司(「樂復」) |
| (ii) 經營年期 | : 營業執照發出日期起計50年 |
| (iii) 總投資額 | : 261,000,000美元(現已增至431,000,000美元) |
| (iv) 註冊資本 | : 130,500,000美元(現已增至240,500,000美元)
(甲方:1%,丙方:99%) |
12. 根據獲提供之資料，甲方與丙方分別以1%及99%之比例攤分樂復之溢利。
13. 根據日期為二零一二年十二月二十日之營業執照第310000400372270號，樂復(貴公司擁有99%權益之附屬公司)以註冊資本240,500,000美元註冊成立，有效期由二零零四年二月二十日至二零五四年二月十九日。
14. 根據上海市房屋土地資源管理局於二零零六年十二月二十九日發出之上海房地產權證滬房地盧字(2007)第000282號，該幅地盤面積為13,204平方米之土地之所有權屬於樂復，年期由二零零三年十二月十八日開始，於二零五三年十二月十七日屆滿，作商業及辦公用途。
15. 根據管理局、丙方、甲方及樂復分別於二零零三年六月二十日及二零一零年十一月十五日訂立之國有土地使用權出讓合同滬房地字(2003)出讓合同第84號及其補充合同，樂復獲出讓一幅地盤面積為13,204平方米稱為黃浦區第127號地塊之土地之土地使用權。第127號地塊之國有土地使用權出讓合同載有(其中包括)以下主要條件：
- | | |
|----------------|-----------------------------|
| (i) 用途 | : 綜合(辦公及商業) |
| (ii) 土地使用年期 | : 50年 |
| (iii) 地積比率 | : ≤5.5 |
| (iv) 總建築面積 | : ≤72,622平方米 |
| (v) 獲准地盤覆蓋面積 | : ≤40%地盤面積 |
| (vi) 建築規約 | : 建議發展項目須於二零一五年十二月三十一日或之前落成 |
| (vii) 土地使用權出讓金 | : 10,893,300美元 |
| (viii) 土地使用租金 | : 每年每平方米人民幣1元 |
16. 根據上海市盧灣區城市規劃管理局於二零零六年一月十六日發出之建設用地規劃許可證滬盧地(2006)03060104E00004號，地盤面積為13,200平方米之該物業第127號地塊獲准進行發展。
17. 根據上海市黃浦區規劃和土地管理局分別於二零一二年十二月三十一日及二零一三年四月十一日發出之兩份建設工程規劃許可證滬黃建(2012)FA31010120125192號及(2013)FA31010120134417號，地庫建築面積為43,475平方米之該物業第126號地塊之打樁工程及建築工程獲准建設。

18. 根據上海市建築業管理辦公室分別於二零一三年一月八日及二零一三年四月二十六日發出之兩份建築工程施工許可證第0601LW0006D01號及第0601LW0006D02號，地庫建築面積為43,475平方米之該物業第127號地塊之打樁工程及建築工程獲准施工。
19. 根據閣下之指示，我們已提供該物業第126號地塊及第127號地塊之市值明細，該物業第126號地塊及第127號地塊於估值日之市值分別約為人民幣3,736,000,000元及人民幣3,141,000,000元。
20. 據貴集團所告知，該物業第126號地塊及第127號地塊於估值日期尚未產生之建設成本分別約為人民幣471,500,000元及人民幣1,008,400,000元。因此，我們已於估值內計入上述成本。我們認為，該物業第126號地塊及第127號地塊之總發展價值(假設其於估值日完工)估計分別約為人民幣4,608,000,000元及人民幣4,932,000,000元。
21. 我們獲貴集團之中國法律顧問提供意見，當中包括下列各項：
 - (i) 興僑及樂復已合法取得該物業之土地使用權並為該物業土地使用權之唯一擁有人；
 - (ii) 興僑及樂復已取得建設該物業之一切必要批文、許可證及登記，建設符合相關法規；
 - (iii) 該物業第126號地塊受一項以上海浦東發展銀行盧灣支行為受益人之按揭所限，代價為人民幣900,000,000元；
 - (iv) 該物業第127號地塊受一項以大華銀行(中國)有限公司上海分行為受益人之按揭所限，代價為人民幣1,500,000,000元；及
 - (v) 興僑及樂復可依法使用、轉讓或租賃該物業，惟須遵守中國法律及按揭合約所載之條件。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值																					
6 中國上海閔行區虹橋中央商務區第一期第6號地塊虹橋天地	<p>上海虹橋中央商務區面積超過86平方公里。虹橋中央商務區之主要功能區佔地27平方公里—北起北翟路、南至滬渝高速、東起外環高速、西至現狀鐵路外環。</p> <p>根據上海虹橋中央商務區提供之資料，虹橋中央商務區主要功能區之第一期涵蓋1.43平方公里。總建築面積規劃為1,700,000平方米，57%用作辦公、12%用作零售、5.5%用作娛樂場所、6.5%用作酒店及10%用作展廳。</p> <p>該物業包括虹橋中央商務區第一期第6號地塊「虹橋天地」，根據提供之資料，虹橋天地包括兩個分地段，即D17及D19，總地盤面積為62,299平方米。</p> <p>根據我們所獲提供之資料，該物業計劃發展為辦公、零售、酒店(403間房)及展廳發展項目，面積詳情呈列如下：</p>	<p>該物業目前正在建，定於二零一三年年底至二零一四年年底完工。</p>	<p>人民幣 6,116,000,000元 (貴集團應佔 100% 權益： 人民幣 6,116,000,000元)</p>																					
	<p>D17</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="515 1272 568 1300">用途</th> <th data-bbox="807 1272 919 1336">建築面積 平方米</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="515 1374 568 1402">辦公</td> <td data-bbox="839 1374 919 1402">74,864</td> </tr> <tr> <td data-bbox="515 1412 568 1440">零售</td> <td data-bbox="855 1412 919 1440">6,609</td> </tr> <tr> <td data-bbox="515 1451 568 1478">酒店</td> <td data-bbox="839 1451 919 1478">31,046</td> </tr> <tr> <td data-bbox="515 1523 584 1551">小計：</td> <td data-bbox="823 1523 919 1551">112,519</td> </tr> <tr> <td data-bbox="515 1587 647 1615">辦公(地庫)</td> <td data-bbox="855 1587 919 1615">3,020</td> </tr> <tr> <td data-bbox="515 1625 647 1653">零售(地庫)</td> <td data-bbox="839 1625 919 1653">11,095</td> </tr> <tr> <td data-bbox="515 1664 647 1691">酒店(地庫)</td> <td data-bbox="839 1664 919 1691">13,282</td> </tr> <tr> <td data-bbox="515 1702 735 1730">停車位(地庫)(670個)</td> <td data-bbox="839 1702 919 1730">41,712</td> </tr> <tr> <td data-bbox="515 1740 624 1768">公共設施</td> <td data-bbox="871 1740 919 1768">845</td> </tr> <tr> <td data-bbox="515 1810 584 1838">總計：</td> <td data-bbox="823 1810 919 1838">182,473</td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 平方米	辦公	74,864	零售	6,609	酒店	31,046	小計：	112,519	辦公(地庫)	3,020	零售(地庫)	11,095	酒店(地庫)	13,282	停車位(地庫)(670個)	41,712	公共設施	845	總計：	182,473	
用途	建築面積 平方米																							
辦公	74,864																							
零售	6,609																							
酒店	31,046																							
小計：	112,519																							
辦公(地庫)	3,020																							
零售(地庫)	11,095																							
酒店(地庫)	13,282																							
停車位(地庫)(670個)	41,712																							
公共設施	845																							
總計：	182,473																							

於二零一三年
九月三十日
現況下之市值

物業	概況及年期	佔用詳情
	D19	
	用途	建築面積 平方米
	辦公	16,394
	零售	89,934
	展廳	11,003
	小計：	117,331
	零售(地庫)	19,999
	停車位(地庫)	
	(699個)	63,202
	公共設施	4,287
	總計：	<u>204,819</u>

該物業位於上海閔行區虹橋中央商務區，以申長路、申虹路、舟虹路及蘇虹路為界。所處地點主要由住宅樓組成。該物業距離上海虹橋火車站(地鐵站及高速鐵路)及上海虹橋國際機場2號航站樓僅幾分鐘步行路程。

該物業之土地使用權年期就商業及娛樂用途而言為40年，就辦公及綜合用途而言為50年。

附註：

1. 根據日期為二零一一年三月二十三日之營業執照第310000400639713號(市局)，Shanghai Rui Qiao Properties Co., Ltd. (「Rui Qiao」，貴公司外商獨資附屬公司)以註冊資本人民幣3,900,000,000元註冊成立，有效期由二零一零年十二月二十八日至二零六零年十二月二十七日。
2. 根據上海市規劃和國土資源管理局於二零一一年七月二十八日發出之上海房地產權證滬房地閔字(2011)第028803號，該幅地盤面積為29,663.7平方米之土地(D17)之所有權屬於Rui Qiao，年期自二零一一年四月二十九日起計，商業及娛樂用途為40年，辦公及綜合用途為50年。
3. 根據上海市規劃和國土資源管理局於二零一一年七月二十八日發出之上海房地產權證滬房地閔字(2011)第028806號，該幅地盤面積為32,635.7平方米之土地(D19)之所有權屬於Rui Qiao，年期自二零一一年四月二十九日起計，商業及娛樂用途為40年，辦公及綜合用途為50年。

4. 根據上海市規劃和國土資源管理局(「管理局」)及 Rui Qiao 於二零一一年三月十五日訂立之國有建設用地使用權出讓合同滬規土資(2011)出讓合同第 14 號，前者同意向 Rui Qiao 出讓一幅地盤面積為 62,299.40 平方米之土地之土地使用權。該國有建設用地使用權出讓合同載有(其中包括)以下主要條件：
- | | |
|-------------|--|
| (i) 用途 | : 綜合(辦公、商業及娛樂) |
| (ii) 土地使用年期 | : 商業及娛樂用途為 40 年，辦公及綜合用途為 50 年 |
| (iii) 總建築面積 | : ≤ 286,135 平方米(其中地上面積 233,140 平方米及地下商業面積 52,995 平方米) |
| (iv) 獲准樓宇高度 | : ≤ 43 米 |
| (v) 建築規約 | : 建議發展項目之建築工程須於二零一一年十二月三十一日之前動工，建議發展項目須於二零一二年十二月三十一日之前完工(據 貴公司告知，建議發展項目之完工截止日期推遲至二零一四年十二月三十一日) |
| (vi) 土地出讓金 | : 人民幣 3,188,000,000 元 |
5. 根據上海市規劃和國土資源管理局於二零一一年六月二十九日發出之建設用地規劃許可證滬虹橋地(2011)EA31004220110948 號，地盤面積為 62,299.4 平方米之該物業獲准進行發展。
6. 根據上海市規劃和國土資源管理局分別於二零一一年九月九日及二零一一年十二月二十九日發出之兩份建設工程規劃許可證滬虹橋建(2011)FA31004220111753 號及 FA31004220112549 號，該物業之打樁工程獲准建設。
7. 根據上海市規劃和國土資源管理局分別於二零一二年二月十三日、二零一二年九月十四日及二零一二年十二月二日發出之三份建設工程規劃許可證滬虹橋建(2012)FA31004220120124 號、FA31004220124760 號及 FA31004220125071 號，總建築面積 105,174 平方米之部分物業(D17)之建築工程獲准建設。
8. 根據上海市規劃和國土資源管理局於二零一二年三月二十七日發出之建設工程規劃許可證滬虹橋建(2012)FA31004220120252 號，地庫建築面積 84,198 平方米之部分物業(D19)之建築工程獲准建設。
9. 根據上海市規劃和國土資源管理局於二零一二年十二月二十五日發出之三份建設工程規劃許可證滬虹橋建(2012)FA31004220125163 號、FA31004220125164 號及 FA31004220125165 號，總建築面積 108,899 平方米之部分物業(D19)之建築工程獲准建設。
10. 根據上海市規劃和國土資源管理局於二零一三年一月二十二日發出之三份建設工程規劃許可證滬虹橋建(2013)FA31004220134075 號、FA31004220134076 號及 FA31004220134078 號，總建築面積 85,446 平方米之部分物業(D17)之建築工程獲准建設。
11. 根據上海市建築業管理辦公室於二零一一年十二月三十一日發出之兩份建築工程施工許可證第 11HSMH0002D01 號及第 11HSMH0003D01 號，部分物業(D19)之建築工程獲准施工。

12. 根據上海市建築業管理辦公室於二零一二年一月十三日發出之兩份建築工程施工許可證第10HSMH0002D01號及第10HSMH0003D01號，該物業(D17)之打樁工程獲准施工。
13. 根據上海市建築業管理辦公室於二零一二年二月二十九日發出之兩份建築工程施工許可證第10HSMH0002D02號及第10HSMH0003D02號，總地庫建築面積69,954平方米之該物業(D17)之建築工程獲准施工。
14. 根據上海市建築業管理辦公室於二零一二年三月三十一日發出之兩份建築工程施工許可證第11HSMH0002D02號及第11HSMH0003D02號，總地庫建築面積84,198平方米之該物業(D19)之建築工程獲准施工。
15. 根據上海市建築業管理辦公室分別於二零一二年十月二十五日及二零一二年十二月十七日發出之第10HSMH0002 D03號、第10HSMH0003 D03號以及於二零一三年一月二十八日發出之第10HSMH0002 D04號、第10HSMH0002 D05號及第10HSMH0003 D04號等五份建築工程施工許可證，總建築面積120,666平方米之該物業(D17)之建築工程獲准施工。
16. 根據上海市建築業管理辦公室於二零一二年十二月二十六日發出之三份建築工程施工許可證第11HSMH0002D03號、第11HSMH0003D03號及第11HSMH0003D04號，總建築面積108,899平方米之部分物業(D19)之建築工程獲准施工。
17. 據 貴集團所告知，於估值日期已產生之總建築成本及尚未產生之建築成本分別約為人民幣1,398,700,000元及人民幣2,097,700,000元。因此，我們於估值時已計入上述成本。我們認為，該物業建議發展項目完工後之總發展價值(假設其於估值日完工)估計約為人民幣9,493,000,000元。
18. 根據 閣下之特別指示，我們已提供該物業酒店部分之明細，上述總建築面積為44,328平方米之酒店部分及附屬185個地庫停車位之分攤價值於估值日約為人民幣744,000,000元。因此，據 貴集團所告知，於估值日期上述部分已產生之建築成本及尚未產生之建築成本分別約為人民幣179,000,000元及人民幣449,300,000元。我們認為，上述部分之總發展價值(假設其於估值日完工)估計約為人民幣1,376,000,000元。
19. 我們獲 貴集團之中國法律顧問提供意見，當中包括下列各項：
 - (i) Rui Qiao已合法取得該物業之土地使用權並為該物業土地使用權之唯一擁有人；
 - (ii) Rui Qiao已取得建設該物業之一切必要批文、許可證及登記，建設符合相關法規；
 - (iii) 該物業受三項以中國銀行股份有限公司盧灣支行為受益人之按揭所限，Rui Qiao借取的銀行貸款總額最高達人民幣3,600,000,000元；及
 - (iv) Rui Qiao可依法使用、轉讓或租賃該物業，惟須遵守中國法律及按揭合約所載之條件。

1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本集團的資料；董事願就本通函的資料共同及個別地承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，本通函所載資料在各重要方面均準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何事項，以致本文或本文件所載任何陳述產生誤導。

2. 權益披露

(A) 本公司董事及主要行政人員的權益

於最後實際可行日期，本公司董事於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部規定，須知會本公司及聯交所的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例的該等條文規定被當作或視為擁有的權益及淡倉)、或須根據證券及期貨條例第352條記錄於該條所述的登記冊中的權益及淡倉、或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

(a) 於本公司股份及相關股份的好倉

董事姓名	個人權益	普通股數目		其他權益	於相關 股份的權益 購股權 (附註4)	總計	於最後 實際可行 日期權益 佔本公司已 發行股本的 概約百分比 (附註5)
		家族權益					
羅康瑞先生	—	1,849,521 (附註1)	4,571,850,984 (附註2)	—	4,573,700,505	57.15%	
李進港先生	381,333	244,666 (附註3)	—	8,290,078 (附註3)	8,916,077	0.11%	
尹焯強先生	—	—	—	7,363,231	7,363,231	0.09%	
馮國綸博士	5,511,456	—	—	—	5,511,456	0.06%	
白國禮教授	305,381	—	—	—	305,381	0.0038%	

附註：

- (1) 該等權益為羅康瑞(「羅先生」)的配偶朱玲玲女士(「羅太太」)實益擁有。根據證券及期貨條例第XV部，羅先生被視為擁有該等股份的權益。

- (2) 該等權益由 Shui On Company Limited (「SOCL」) 透過其受控制法團持有，包括分別由瑞安地產有限公司(「瑞安地產」)、瑞安投資有限公司(「瑞安投資」)、Chester International Cayman Limited (「Chester International」)、New Rainbow Investments Limited (「NRI」)、Lanvic Limited (「Lanvic」) 及 Boswell Limited (「Boswell」) 持有的 1,198,103,792 股股份、1,907,173,267 股股份、183,503,493 股股份、29,847,937 股股份、573,333,333 股股份及 679,889,162 股股份。SOCL 由 Bosrich Unit Trust 持有，而其信託人為 Bosrich Holdings (PTC) Inc. (「Bosrich」)。Bosrich Unit Trust 的單位由一全權信託擁有，羅先生乃該全權信託的一名全權信託受益人，而 HSBC International Trustee Limited (「滙豐信託」) 則為信託人。因此，根據證券及期貨條例第 XV 部，羅先生、羅太太、Bosrich 及滙豐信託均被視為擁有該等股份的權益。
- (3) 根據證券及期貨條例第 XV 部，李進港先生被視為擁有其配偶持有的 244,666 股股份及 1,011,393 份購股權的權益。
- (4) 該等權益指根據本公司於二零零七年六月八日採納的購股權計劃授予董事及／或彼等各自的聯繫人可認購本公司股份的購股權權益。
- (5) 該等百分比乃根據最後實際可行日期的已發行股份總數(即 8,001,726,189 股股份)計算。
- (b) 於本公司債券的權益

董事姓名	權益性質	債券金額
馮國綸博士	受控制法團權益	人民幣 12,700,000 元

(c) 於本公司相聯法團債券的權益

董事姓名	相聯法團名稱	權益性質	債券金額
龐約翰爵士	Shui On Development (Holding) Limited	個人權益	人民幣 5,000,000 元
馮國綸博士	Shui On Development (Holding) Limited	家族權益	500,000 美元

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第 XV 部)的股份、相關股份或債券中擁有根據證券及期貨條例第 XV 部第 7 及 8 分部規定，須知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例的該等條文被當作或視為擁有的權益及淡倉)；或根據證券及期貨條例第 352 條須記錄於該條所述的登記冊中的權益或淡倉；或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自二零一二年十二月三十一日（即編製本集團最近期公佈的經審核綜合財務報表日期）以來所收購或出售或租賃、或擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

於最後實際可行日期，除本通函所披露者外，概無存在任何董事擁有重大權益且對本集團業務有重大關係的合約或安排。

於最後實際可行日期，除下文所披露者外，概無董事或提名董事為於本公司股份、相關股份或債券中擁有權益或淡倉的公司的董事或僱員，而須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部規定向本公司披露：

董事姓名	擁有該等須予披露權益 或淡倉的公司的名稱	於該等公司 擔任的職位
羅先生	SOCL、瑞安地產、瑞安投資、NRI及Boswell	董事
黃月良先生	SOCL、瑞安地產、瑞安投資及Boswell	董事

3. 重大訴訟

於最後實際可行日期，據董事所知，本公司或其任何附屬公司概無涉及任何尚未完結或面臨威脅之重大訴訟或索償。

4. 專家及同意書

於本通函內提供意見及建議的專家資格載列如下：

名稱	資格
萊坊測計師行有限公司	物業估值師
資產評值有限公司	資產估值師
金茂律師事務所	中國法律顧問

萊坊測計師行有限公司、資產評值有限公司及金茂律師事務所已各自就刊發本通函發出書面同意書，同意按所載形式及內容，轉載其函件及引述其名稱，且迄今並無撤回書面同意書。

5. 專家的權益

於最後實際可行日期，萊坊測計師行有限公司、資產評值有限公司及金茂律師事務所：

- (a) 並無直接或間接於本集團任何成員公司中擁有任何股權或任何認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利(無論可否依法強制執行)；及
- (b) 自二零一二年十二月三十一日(即編製本公司最近期公佈的經審核綜合財務報表日期)以來，概無直接或間接於本集團任何成員公司已收購或出售或租賃、或擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何權益。

6. 服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立不可於一年內屆滿或於一年內僱主可毋須作出賠償(法定賠償除外)而終止的服務合約。

7. 重要合約

以下合約(並非於日常業務中訂立)乃本集團於緊接本通函日期前兩年內訂立：

- (a) 本公司、法國巴黎證券(亞洲)有限公司、渣打證券(香港)有限公司、大華繼顯(香港)有限公司(合稱「包銷商」)及 Shui On Company Limited 於二零一三年三月二十八日就本公司按每持有三股本公司現有股份獲配發一股供股股份之基準以每股供股股份1.84港元之認購價發行新股份(「供股股份」)(「供股」)而訂立之包銷協議，據此應向包銷商支付之包銷費為110,000,000港元(相當於認購價總額之3%)，詳情載於本公司日期為二零一三年三月二十八日及二零一三年五月二十日之公佈內；
- (b) Shui On Company Limited 於二零一三年三月二十八日就供股向本公司、法國巴黎證券(亞洲)有限公司、渣打證券(香港)有限公司及大華繼顯(香港)有限公司作出購買股份之不可撤回承諾，詳情載於本公司日期為二零一三年三月二十八日之公佈內；
- (c) Shui On Development 與投資者(定義見置換協議)(「投資者」)於二零一三年九月三十日訂立之框架置換協議(「置換協議」)，據此，(其中包括)(i)投資者已同意根據置換協議之條款向 Shui On Development 轉讓投資者於完成重組時所持

Fieldcity Investments Limited、Foresight Profits Limited、Score High Limited 及偉華有限公司之全部股份；及(ii) Shui On Development已同意向Taipingqiao 116 Development Company Limited(「**Taipingqiao 116**」)轉讓Portspin Limited(「**Portspin**」)股本中之51股股份，據此將向Shui On Development支付總金額(定義見本公司日期為二零一三年十月二十八日的通函)，即人民幣943,520,628元(置換協議完成後予以調整)，詳情載於本公司日期為二零一三年九月三十日之公佈及本公司日期為二零一三年十月二十八日之通函內；

(d) Shui On Development、Taipingqiao 116與Portspin就Portspin於二零一三年九月三十日訂立之合營協議，據此，Shui On Development及Taipingqiao 116須根據置換協議須於完成重組後就Portspin組成一家合營企業(「**Portspin合營企業**」)。據此上文(c)段所述相當於總金額之注資額應注入Portspin合營企業，詳情載於本公司日期為二零一三年九月三十日之公佈及本公司日期為二零一三年十月二十八日之通函內；及

(e) 投資協議，有關條款載於本通函。

8. 無重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉，自二零一二年十二月三十一日(即編製本公司最近期公佈的經審核綜合財務報表日期)以來，本集團財務或交易狀況出現任何重大不利變動。

9. 董事於競爭權益的權益

羅先生為本公司執行董事兼主席，以及SOCL及其附屬公司(但不包括瑞安建業有限公司(「**瑞安建業**」)及其附屬公司)(「**瑞安集團**」)之最終控股股東、主席兼行政總裁。瑞安集團之核心業務包括香港、紐約及中國之房地產發展及投資項目，詳情載於本公司於二零零六年九月二十日刊發之上市招股章程(「**上市招股章程**」)「與瑞安集團的關係」一節。本公司與SOCL及羅先生已於二零零六年五月三十日訂立不競爭協議，據此，SOCL及羅先生已個別作出承諾不與本公司業務競爭。有關更多詳情，請參閱本公司上市招股章程「與瑞安集團的關係」一節。此外，羅先生亦為瑞安建業之主席及控股股東，瑞安建業在中國從事房地產發展。

除本通函所述者外，於最後實際可行日期，據董事所知，根據上市規則第8.10條，概無董事或彼等各自之聯繫人於與本集團業務構成或可能構成競爭之業務中擁有任何權益，或與本集團存在或可能存在任何其他利益衝突。

10. 一般資料

- (a) 本公司之註冊辦事處位於 190 Elgin Avenue, George Town, Grand Cayman KY1-9005, Cayman Islands。
- (b) 本公司之香港主要營業地址為香港灣仔港灣道 6-8 號瑞安中心 34 樓。
- (c) 本公司之股份過戶登記總處為 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。
- (d) 本公司之香港股份過戶登記分處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東 183 號合和中心 17 樓 1712 至 1716 號舖。
- (e) 本公司之公司秘書為香港合資格律師黃金綸先生。
- (f) 本通函有中英文版本。如有歧異，概以英文版本為準。

11. 備查文件

下列文件之副本，將由本通函日期起至二零一三年十二月十六日(包括該日)止期間之一般辦公時間內，在香港灣仔港灣道 6-8 號瑞安中心 34 樓可供查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及細則；
- (b) 本附錄「7.重要合約」一節所述各項重要合約；
- (c) 本公司截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度之年報；
- (d) 本公司截至二零一三年六月三十日止六個月之中報；
- (e) 本附錄「4.專家及同意書」一節所述書面同意書；
- (f) 萊坊測計師行有限公司發出之估值報告，其全文載於本通函附錄二；
- (g) 本公司於二零一三年十月二十八日刊發之通函；及
- (h) 本通函。

股東特別大會通告



瑞安房地產
SHUI ON LAND

Shui On Land Limited
瑞安房地產有限公司*

(於開曼群島註冊成立之有限責任公司)

(股份代號：272)

股東特別大會通告

茲通告瑞安房地產有限公司(「本公司」)謹訂於二零一三年十二月二十三日下午三時正假座香港灣仔港灣道1號香港萬麗海景酒店8樓海景廳I舉行股東特別大會，以考慮及酌情通過(無論有否修訂)下列決議案為本公司普通決議案：

普通決議案

1. 「動議批准、追認及確認：

- (a) BSREP CXTD Holdings L.P. (「**Brookfield**」)於China Xintiandi Holding Company Limited (「**中國新天地**」)的471,000,000美元投資，以換取中國新天地將予發行的本金總額為500,000,000美元的可換股永久證券(「**可換股永久證券**」)及29,000,000美元投資，以換取本公司根據由(其中包括)本公司、中國新天地及Brookfield於二零一三年十月三十一日訂立的投資協議(已於二零一三年十一月二十七日修訂及重列)(「**投資協議**」)及按照其條款及條件將發行的415,000,000份可予行使以認購415,000,000股本公司股本中每股面值0.0025美元的股份(「**公司股份**」)(可予調整)的認股權證(「**認股權證**」)；
- (b) Brookfield有權根據由(其中包括)本公司、中國新天地及Brookfield於上述決議案1(a)所擬定發行可換股永久證券及認股權證時將訂立的證券持有人契據(「**證券持有人契據**」)向中國新天地及本公司進一步投資最多額外250,000,000美元，以換取中國新天地將予發行的本金總額最高為250,000,000美元的額外可換股永久證券及可予行使以認購本公司將予發行的最多27,350,000股公司股份(可予調整)的最多27,350,000份認股權證(認股權證數目根據Brookfield投資的本金額按比例釐定)；
及

* 僅供識別

股東特別大會通告

(c) 由本公司及 Brookfield 於上述決議案 1(a) 所擬定發行可換股永久證券及認股權證時將訂立的 (i) 投資協議、(ii) 證券持有人契據及 (iii) 換股協議 (其中載列 Brookfield 有權將可換股永久證券轉換為公司股份 (「換股協議」)) 項下擬進行、所涉或與之有關的交易；」

2. 「動議待決議案 1 獲通過後，

(a) 批准及確認向 Brookfield 發行最多 442,350,000 份認股權證，每份可認購一股公司股份 (可予調整) 的特別授權；及

(b) 批准及確認向 Brookfield 發行公司股份以允許其根據換股協議及／或證券持有人契據的條款按每股 3.25 港元 (可予調整) 的轉換價將其所持根據上述決議案 1(a) 及／或 1(b) 發行的可換股永久證券轉換為公司股份的特別授權；」

3. 「動議授權董事會為及代表本公司簽立以及作出彼等全權酌情認為對落實上文所擬定決議案及投資協議、證券持有人契據及換股協議項下擬進行的交易、或使其生效或與其有關或附帶事項而言屬必要、適宜或權宜的所有有關文件及協議以及有關行動或事宜，並同意作出董事會全權認為符合本公司利益的有關變更、修訂或豁免。」

承董事會命
瑞安房地產有限公司
公司秘書
黃金綸

香港，二零一三年十一月三十日

附註：

- (1) 凡有權出席股東特別大會及於會上投票的股東，均有權委任一位或多位代表代其出席，並於投票表決時代其投票。受委任代表毋須為本公司股東。
- (2) 代表委任表格連同經簽署的授權書或其他授權文件 (如有) 或經公證的授權書或授權文件副本，須於股東特別大會或任何續會 (視情況而定) 指定舉行時間前 48 小時送達本公司的香港營業地點，地址為香港灣仔港灣道 6-8 號瑞安中心 34 樓，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願出席特別股東大會或任何續會 (視情況而定) 並於會上投票。
- (3) 上述普通決議案將以投票方式表決。