

---

## 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、專業會計師或其他獨立專業顧問以獲取獨立意見。

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的銀行、持牌證券交易商或其他代理商，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的或因倚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，並不構成收購、購買或認購本文所述證券的邀請或要約。

---



須予披露及關連交易  
出售位於  
中國上海閔行區虹橋商業核心區  
名為虹橋天地酒店之酒店項目  
及  
出售妙園股份  
及  
股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東之  
獨立財務顧問



百德能  
證券

百德能證券有限公司

---

董事會函件載列於本通函第6至25頁。

瑞安房地產有限公司謹訂於二零一四年十月二十四日(星期五)上午十時三十分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，召開大會的通告載於本通函第65至66頁。隨附舉行大會的代表委任表格。無論閣下能否出席大會，均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，惟無論在任何情況下，該表格須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，股東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

二零一四年九月三十日

---

# 目 錄

---

|                                                 | 頁次 |
|-------------------------------------------------|----|
| 釋義 .....                                        | 1  |
| 董事會函件 .....                                     | 6  |
| 緒言 .....                                        | 7  |
| A. 該等交易 .....                                   | 7  |
| B. 虹橋天地酒店出售 .....                               | 7  |
| 有關虹橋天地酒店之資料 .....                               | 7  |
| 虹橋天地酒店框架契據 .....                                | 8  |
| 中國出售合同 .....                                    | 13 |
| 虹橋天地酒店出售之財務影響及所得款項用途 .....                      | 14 |
| C. 妙園出售 .....                                   | 14 |
| 有關妙園之資料 .....                                   | 14 |
| 有關新天地朗廷酒店之資料 .....                              | 16 |
| 有關上海禮興及建議禮興分拆之資料 .....                          | 16 |
| 妙園出售合同 .....                                    | 17 |
| 妙園出售之財務影響及所得款項用途 .....                          | 22 |
| D. 虹橋天地酒店出售及妙園出售之原因及裨益 .....                    | 22 |
| E. 上市規則之涵義 .....                                | 23 |
| F. 推薦建議 .....                                   | 24 |
| G. 有關本集團、鷹君、Wisdom Joy 及 G.E. Hotel 之一般資料 ..... | 24 |
| H. 其他資料 .....                                   | 25 |
| 獨立董事委員會函件 .....                                 | 26 |
| 獨立財務顧問函件 .....                                  | 28 |
| 附錄一 — 物業估值報告 .....                              | 50 |
| 附錄二 — 一般資料 .....                                | 60 |
| 股東特別大會通告 .....                                  | 65 |

---

## 釋 義

---

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

|                                                    |   |                                                                                      |
|----------------------------------------------------|---|--------------------------------------------------------------------------------------|
| 「地上預售合同」                                           | 指 | 有關買賣虹橋天地酒店地上部分之中國預售合同；                                                               |
| 「安達仕酒店」                                            | 指 | 位於中國上海市盧灣區(現為黃浦區)淮海中路107街坊7/1丘之房地產或物業；                                               |
| 「聯繫人」、<br>「緊密聯繫人」、<br>「控股股東」、<br>「關連人士」、<br>「附屬公司」 | 指 | 各自具有上市規則賦予該詞之涵義；                                                                     |
| 「董事會」                                              | 指 | 董事會；                                                                                 |
| 「營業日」                                              | 指 | 香港及中國之銀行向一般公眾開放辦理業務之日子(星期六、星期日或香港或中國之公眾假期除外)；                                        |
| 「英屬維爾京群島」                                          | 指 | 英屬維爾京群島；                                                                             |
| 「停車場出售合同」                                          | 指 | 有關買賣構成「虹橋天地」開發項目一部分之27個停車位(屬於虹橋天地酒店)之中國出售合同；                                         |
| 「CXI」                                              | 指 | China Xintiandi Investment Company Limited，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司；           |
| 「本公司」                                              | 指 | 瑞安房地產有限公司，一間於開曼群島註冊成立之公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：00272)；                                    |
| 「董事」                                               | 指 | 本公司董事；                                                                               |
| 「股東特別大會」                                           | 指 | 本公司將於二零一四年十月二十四日(星期五)上午十時三十分於香港灣仔港灣道1號香港萬麗海景酒店8樓海景廳I舉行之股東特別大會或其任何續會，其通告載於本通函第65至66頁； |

## 釋 義

|                    |   |                                                                                                                    |
|--------------------|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 「G.E. Hotel」       | 指 | G.E. Hotel (Xintiandi) Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之公司，為鷹君之間接全資附屬公司；                                                     |
| 「鷹君集團」             | 指 | 鷹君及其附屬公司；                                                                                                          |
| 「鷹君」               | 指 | 鷹君集團有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：00041)；                                                                  |
| 「鷹君附屬公司」           | 指 | Wisdom Joy已根據虹橋天地酒店框架契據同意成立為其間接全資中國附屬公司的實體；                                                                        |
| 「寬限期條件」            | 指 | 中國出售合同之付款責任獲准給予寬限期前必須達成之條件；                                                                                        |
| 「本集團」              | 指 | 本公司及其附屬公司；                                                                                                         |
| 「港元」               | 指 | 香港法定貨幣港元；                                                                                                          |
| 「香港」               | 指 | 中國香港特別行政區；                                                                                                         |
| 「獨立董事委員會」          | 指 | 由本公司全體獨立非執行董事組成之董事委員會，以就該等交易條款是否公平合理向獨立股東提供意見；                                                                     |
| 「獨立財務顧問」或<br>「百德能」 | 指 | 百德能證券有限公司，本公司委任之獨立財務顧問，以就該等交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，並為根據證券及期貨條例獲准從事證券及期貨條例所指的第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受證券及期貨條例規管活動之持牌法團； |
| 「獨立股東」             | 指 | 並無在該等交易中擁有重大利益之股東；                                                                                                 |
| 「禮東」               | 指 | 禮東有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為Victorious Run之直接全資附屬公司；                                                                    |
| 「新天地朗廷酒店」          | 指 | 位於中國上海市盧灣區(現為黃浦區)淮海中路108街坊4/1丘之房地產或物業；                                                                             |

## 釋 義

|            |   |                                                         |
|------------|---|---------------------------------------------------------|
| 「最後實際可行日期」 | 指 | 二零一四年九月二十五日，即本通函付印前確定本通函所載若干資料的最後實際可行日期；                |
| 「上市規則」     | 指 | 香港聯合交易所有限公司證券上市規則；                                      |
| 「妙園」       | 指 | 妙園投資有限公司，一間根據英屬維爾京群島法律成立並註冊之有限公司；                       |
| 「妙園出售合同」   | 指 | 日期為二零一四年八月二十七日內容有關妙園出售之協議；                              |
| 「京投銀泰」     | 指 | 京投銀泰股份有限公司，一間在中國註冊成立之有限責任公司，並由獨立第三方所擁有；                 |
| 「妙園出售」     | 指 | 根據妙園出售合同，CXI向G.E. Hotel出售妙園銷售股份及CXI向G.E. Hotel轉讓妙園股東貸款； |
| 「妙園集團」     | 指 | 妙園、Victorious Run及禮東；                                   |
| 「妙園銷售股份」   | 指 | 目前由CXI持有之妙園全部已發行股本之三分之二；                                |
| 「妙園股東貸款」   | 指 | 妙園(連同妙園集團其他成員公司)於妙園出售合同之日欠付CXI總額約人民幣466,900,000元之貸款；    |
| 「羅先生」      | 指 | 羅康瑞先生；                                                  |
| 「中國」       | 指 | 中華人民共和國，就本通函而言，並不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣；                     |
| 「中國出售合同」   | 指 | 地上預售合同、地下預約定購合同、地下酒店出售合同及停車場出售合同之統稱；                    |
| 「中國首期付款」   | 指 | 具有「B.虹橋天地酒店出售—虹橋天地酒店框架契據—代價」分節賦予該詞之涵義；                  |
| 「預約中國出售合同」 | 指 | 地上預售合同及地下預約定購合同之統稱；                                     |

## 釋 義

|                  |   |                                                                                                                                              |
|------------------|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 「物業估值報告」         | 指 | 物業估值師就新天地朗廷酒店及虹橋天地酒店編製之報告，載於本通函附錄一；                                                                                                          |
| 「物業估值師」          | 指 | 戴德梁行有限公司；                                                                                                                                    |
| 「建議禮興分拆」         | 指 | 具有「C. 妙園出售－妙園出售合同－有關上海禮興及建議禮興分拆之資料」分節賦予該詞之涵義；                                                                                                |
| 「人民幣」            | 指 | 中國法定貨幣人民幣；                                                                                                                                   |
| 「證券及期貨條例」        | 指 | 證券及期貨條例(香港法例第571章)；                                                                                                                          |
| 「上海禮興」           | 指 | 上海禮興酒店有限公司，一間在中國註冊成立之有限責任公司；                                                                                                                 |
| 「上海瑞橋」           | 指 | 上海瑞橋房地產發展有限公司，一間於中國註冊成立之有限責任公司，為本公司之間接全資附屬公司；                                                                                                |
| 「股東」             | 指 | 股份持有人；                                                                                                                                       |
| 「股份」             | 指 | 本公司每股面值0.0025美元之普通股；                                                                                                                         |
| 「澤冠」             | 指 | 澤冠有限公司，一間根據英屬維爾京群島法律註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司；                                                                                                 |
| 「聯交所」            | 指 | 香港聯合交易所有限公司；                                                                                                                                 |
| 「虹橋天地酒店」         | 指 | 位於中國上海市閔行區虹橋商業核心區一期第06號地塊D17街坊4號樓之酒店；                                                                                                        |
| 「虹橋天地酒店出售」       | 指 | 澤冠根據虹橋天地酒店框架契據及中國出售合同建議出售虹橋天地酒店；                                                                                                             |
| 「虹橋天地酒店出售最後完成日期」 | 指 | 二零一四年十二月三十一日，倘因未能遵守虹橋天地酒店框架契據之責任以外之原因，鷹君附屬公司並未成立及具有收購虹橋天地酒店所需之能力(包括擁有充足資金以支付中國首期付款)，則該日期將自動延期至二零一五年二月二十七日(在各種情況下，或澤冠與Wisdom Joy可能書面議定之較後日期)； |

---

## 釋 義

---

|                  |   |                                                                      |
|------------------|---|----------------------------------------------------------------------|
| 「虹橋天地酒店框架契據」     | 指 | 與虹橋天地酒店出售框架有關日期為二零一四年八月二十七日之契據；                                      |
| 「虹橋天地酒店移交」       | 指 | 向鷹君附屬公司實際交付整個虹橋天地酒店(包括虹橋天地酒店之地上部分、地下部分以及屬於虹橋天地酒店之「虹橋天地」開發項目之27個停車位)； |
| 「該等交易」           | 指 | 虹橋天地酒店框架契據及妙園出售合同項下擬進行之交易，包括虹橋天地酒店出售及妙園出售；                           |
| 「Trillion Full」  | 指 | Trillion Full Investments Limited，一間根據英屬維爾京群島法律註冊成立之有限公司，並由獨立第三方所擁有； |
| 「地下酒店出售合同」       | 指 | 有關買賣虹橋天地酒店地下部分之中國出售合同；                                               |
| 「地下預約定購合同」       | 指 | 內容有關買賣虹橋天地酒店地下部分以及屬於虹橋天地酒店之「虹橋天地」開發項目之27個停車位之中國預約定購合同；               |
| 「Victorious Run」 | 指 | Victorious Run Limited，一間根據英屬維爾京群島法律成立並註冊之有限公司，為妙園之直接全資附屬公司；         |
| 「Wisdom Joy」     | 指 | Wisdom Joy Investment Limited，一間根據英屬維爾京群島法律成立並註冊之有限公司，為鷹君之間接全資附屬公司；及 |
| 「%」              | 指 | 百分比。                                                                 |

\* 僅供識別



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：00272)

*執行董事*

羅康瑞先生(主席)

尹焯強先生

黃勤道先生

*註冊辦事處*

190 Elgin Avenue

George Town

Grand Cayman KY1-9005

Cayman Islands

*非執行董事*

黃月良先生

*香港營業地點*

香港

灣仔

港灣道6-8號

瑞安中心34樓

*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

敬啟者：

**須予披露及關連交易**

**出售位於**

**中國上海閔行區虹橋商業核心區**

**名為虹橋天地酒店之酒店項目**

**及**

**出售妙園股份**

**及**

**股東特別大會通告**

\* 僅供識別



### 緒言

本公司謹此提述其日期為二零一四年八月二十七日有關該等交易之公佈。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)有關該等交易之進一步資料；(ii)獨立董事委員會致獨立股東之推薦意見；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；(iv)有關虹橋天地酒店及新天地朗廷酒店之獨立估值報告；及(v)上市規則規定之其他資料。

### A. 該等交易

於二零一四年八月二十七日，澤冠(本公司之間接全資附屬公司)與Wisdom Joy(鷹君之間接全資附屬公司)訂立虹橋天地酒店框架契據，據此，根據虹橋天地酒店框架契據及中國出售合同之條款，澤冠已同意促使上海瑞橋出售，而Wisdom Joy已同意成立鷹君附屬公司及促使鷹君附屬公司購買虹橋天地酒店。

於二零一四年八月二十七日，CXI(本公司之間接全資附屬公司)與G.E. Hotel(鷹君之間接全資附屬公司)訂立妙園出售合同，據此，根據妙園出售合同之條款(1) CXI已同意出售，而G.E. Hotel已同意購買妙園股份及(2) CXI已同意向G.E. Hotel轉讓，而G.E. Hotel已同意接受CXI於妙園股東貸款之權利。

### B. 虹橋天地酒店出售

#### 有關虹橋天地酒店之資料

虹橋天地酒店為位於中國上海閔行區虹橋商業核心區一期第06號地塊D17街坊4號樓之在建酒店項目。其為本集團名為「虹橋天地」之開發項目之部分，該項目策略性緊鄰上海虹橋交通樞紐，直達主要鐵路、航空、地鐵及公路交通設施。虹橋天地酒店完工後預計將擁有地上建築面積約32,000平方米及地下建築面積約14,000平方米，403間客房及多間不同酒店及娛樂設施。虹橋天地酒店計劃將於二零一五年竣工。

於二零一四年七月三十一日，虹橋天地酒店之賬面值為人民幣686,000,000元。預計虹橋天地酒店於移交時之賬面值將為約人民幣898,000,000元。

根據物業估值師所編製之資產估值報告，虹橋天地酒店於二零一四年八月二十五日之估計市值為人民幣962,000,000元(假定虹橋天地酒店已根據提供予物業估值師之開發計劃竣工且其內部為毛坯狀況)。

---

## 董 事 會 函 件

---

截至二零一二年十二月三十一日及二零一三年十二月三十一日止兩個財政年度，概無虹橋天地酒店應佔純利。

### 虹橋天地酒店框架契據

#### 日期

二零一四年八月二十七日

#### 訂約方

- (1) 澤冠
- (2) Wisdom Joy

### 虹橋天地酒店出售

澤冠已同意促使上海瑞橋出售，而 Wisdom Joy 已同意成立鷹君附屬公司及促使鷹君附屬公司購買虹橋天地酒店。

根據虹橋天地酒店框架契據，在鷹君附屬公司成立後及在澤冠與 Wisdom Joy 分別達到若干條件情況下，澤冠將促使上海瑞橋及 Wisdom Joy 將促使鷹君附屬公司訂立預約中國出售合同，以在中國落實虹橋天地酒店出售。

#### 代價

上海瑞橋將就虹橋天地酒店出售收取之總代價為人民幣965,000,000元，包括以下現金付款：

- (1) 人民幣772,000,000元，即鷹君附屬公司就虹橋天地酒店地上部分應付代價，其中50%（人民幣386,000,000元，即「中國首期付款」）將於簽訂地上預售合同後15日內支付，而剩餘50%將於虹橋天地酒店移交時或之前支付（人民幣386,000,000元）。

倘(a)相關付款因外匯法規之限制或支付方銀行之結算限制而受阻、(b)付款方能夠證明其本身具備所需要的資金，可用作於付款期限前支付相關款項、(c)付款方已合理地盡力指示其銀行支付款項並已提交其銀行要求之所有證明文件（「寬限期條件」），則中國首期付款可獲得寬限期。

- (2) 人民幣193,000,000元，即鷹君附屬公司就虹橋天地酒店地下部分(包括屬於虹橋天地酒店之「虹橋天地」開發項目之27個停車位)之應付代價，全部須於若干條件(如簽署停車場出售合同及地下酒店出售合同)達成之15日內支付。待寬限期條件達成後，該筆款項可獲得寬限期。

虹橋天地酒店出售之代價乃經澤冠與 Wisdom Joy 參考物業估值師所編製之虹橋天地酒店估值及上海可供比較土地交易之現行市值進行公平商業磋商後釐定。

### 按金

在簽訂虹橋天地酒店框架契據之同時，Wisdom Joy 向一個託管賬戶支付為數人民幣96,500,000元之按金。該筆按金(連同託管賬戶內餘下之所有應計利息)將在出現以下情況時向澤冠發放：

- (1) 由於 Wisdom Joy 違反其於虹橋天地酒店框架契據項下盡其合理努力成立鷹君附屬公司之責任，鷹君附屬公司未於虹橋天地酒店出售最後完成日期前成立並具有收購虹橋天地酒店所需能力(包括擁有充足資金支付中國首期付款)，及虹橋天地酒店框架契據被終止；
- (2) 簽訂預約中國出售合同之全部先決條件已獲達成(或豁免)，上海瑞橋已簽立預約中國出售合同但鷹君附屬公司未能簽立預約中國出售合同，及虹橋天地酒店框架契據被終止；或
- (3) 鷹君附屬公司未能於地上預售合同允許時間或之前支付中國首期付款，及該未能付款期間等於或超過100天。

該筆按金(連同託管賬戶內餘下之所有應計利息)將在出現以下情況時退還予 Wisdom Joy:

- (1) 鷹君附屬公司與上海瑞橋已訂立預約中國出售合同及上海瑞橋已收到中國首期付款；
- (2) 倘簽訂預約中國出售合同之任何先決條件未能於虹橋天地酒店出售最後完成日期前獲達成(或豁免)及虹橋天地酒店框架契據被終止(由於 Wisdom Joy 違反其於虹橋天地酒店框架契據項下盡其合理努力成立鷹君附屬公司之責任，鷹君附屬公司未於虹橋天地酒店出售最後完成日期前成立並具有收購虹橋天地酒店所需能力之情況除外)；

- (3) 簽訂預約中國出售合同之全部先決條件已獲達成(或豁免)，鷹君附屬公司已簽立預約中國出售合同但上海瑞橋未能簽立預約中國出售合同，及虹橋天地酒店框架契據被終止；
- (4) 其中一方違反保證及於虹橋天地酒店出售最後完成日期前並未糾正違反行為，及虹橋天地酒店框架契據被非違約方終止；或
- (5) 鷹君附屬公司未能於地上預售合同允許時間或之前支付中國首期付款，及該未能付款期間少於100天(在此情況下，該筆按金(連同託管賬戶內餘下之所有應計利息)將於鷹君附屬公司支付中國首期付款後連同根據地上預售合同之條款應付的所有罰款發放)。

#### **授予鷹君附屬公司之專有權**

自虹橋天地酒店框架契據日期起計直至(i)全部中國出售合同獲簽署之日期，及(ii)虹橋天地酒店框架契據根據其條款終止兩者之間較早者止，澤冠將不得，及將促使上海瑞橋不得：

- (1) 出售虹橋天地酒店或就其訂立協議；或
- (2) 除根據虹橋天地酒店框架契據或任何中國出售合同擬進行者外，就管理虹橋天地酒店任何部分訂立任何協議。

#### **成立鷹君附屬公司之責任**

Wisdom Joy同意盡其合理努力成立鷹君附屬公司且使其具有購買虹橋天地酒店所需能力(包括擁有充足資金支付中國首期付款)。

#### **簽訂預約中國出售合同之先決條件**

預約中國出售合同須於虹橋天地酒店出售最後完成日期(下文另行規定者除外)或之前滿足以下條件後方可簽訂：

- (1) 澤冠與Wisdom Joy已各自根據所有適用法律及法規(包括但不限於上市規則及澤冠與Wisdom Joy各自之章程文件)就虹橋天地酒店框架契據及其項下擬進行的交易取得其股東及其控股公司股東之批准(包括本公司及鷹君股東之批准)；

- (2) Wisdom Joy 已成立鷹君附屬公司且使其具有收購虹橋天地酒店所需能力(包括擁有充足資金支付中國首期付款)；
- (3) 澤冠已向 Wisdom Joy 交付與虹橋天地酒店框架契據所附虹橋天地酒店平面圖並無重大偏差之虹橋天地酒店平面圖；
- (4) 澤冠已向 Wisdom Joy 交付虹橋天地酒店出售所需之若干第三方同意書；
- (5) 澤冠已向鷹君附屬公司交付符合虹橋天地酒店框架契據條款之「虹橋天地」開發項目之初始共同契諾契據及物業管理協議之副本；及
- (6) 經參考當時存續之事實及情況，虹橋天地酒店框架契據內就虹橋天地酒店所載若干重大事項屬真實、準確、完整及不具誤導性，惟以不會重大不利影響虹橋天地酒店出售完成或虹橋天地酒店之功能及用途為限。

預約中國出售合同將於滿足(或豁免(如適用))所有先決條件後第十個營業日或澤冠與 Wisdom Joy 可能書面協議定之有關其他日期簽訂。

#### **虹橋天地酒店出售完成**

虹橋天地酒店出售完成將於虹橋天地酒店之所有權根據中國出售合同之條款於鷹君附屬公司名下登記時(預計將於二零一六年四月三十日前發生)方告發生。

#### **Wisdom Joy 於退出虹橋天地酒店出售時之付款**

Wisdom Joy 已同意，倘鷹君集團成員公司訂立協議，以於虹橋天地酒店出售完成起六年內出售於虹橋天地酒店之任何權益(「退出虹橋天地酒店出售」)，及倘稅後總代價(定義見下文)超出虹橋天地酒店資本值下限(定義見下文)與虹橋天地酒店出售完成時鷹君集團已出售之虹橋天地酒店權益比例之乘積，Wisdom Joy 將向澤冠支付一筆等於退出虹橋天地酒店出售完成後有關超出部分之 10% 款項，其將根據下列公式計算：

$$[X - (A+B) \times P] \times 10\%$$

而：

X = 退出虹橋天地酒店出售之總代價減鷹君集團就退出虹橋天地酒店出售應付之所有稅項(「除稅後總代價」)；

A+B = (「虹橋天地酒店資本值下限」)；

A = 虹橋天地酒店於完成退出虹橋天地酒店出售時之資本值，其將根據鷹君集團就虹橋天地酒店出售支付之代價加上鷹君集團於收購虹橋天地酒店時所產生之其他收購成本(包括法定成本、稅項及關稅等所有其他成本)得出每年8.5%之內部回報率；

B = 虹橋天地酒店於完成退出虹橋天地酒店出售時之資本值，其將就鷹君集團於退出虹橋天地酒店出售完成前產生之有關虹橋天地酒店翻新、傢具、固定裝置及設備(包括法定成本、稅項及關稅等所有其他成本)之應計總成本得出每年8.5%之內部回報率；及

P = 鷹君集團已出售虹橋天地酒店之權益比例

惟 Wisdom Joy 根據虹橋天地酒店框架契據就有關超出部分應向澤冠(或澤冠告知 Wisdom Joy 之代名人)支付之最高金額不得超過人民幣10,000,000元。

#### **優先通知權**

倘鷹君集團擬於虹橋天地酒店出售完成後六年內出售虹橋天地酒店之任何權益，Wisdom Joy 同意知會澤冠，詳述如下：

- (1) 倘鷹君集團之成員(「賣方成員」)建議出售虹橋天地酒店之任何權益，Wisdom Joy 會優先透過向澤冠發出訂明底價之書面通知(「出售通知」)知會澤冠(或其提名之本公司任何其他全資附屬公司，「買方成員」)有關建議出售及有關出售之最低價格(「底價」)。
- (2) 買方成員可於收到出售通知後五個營業日內知會 Wisdom Joy，其或本集團其他成員公司是否有意收購虹橋天地酒店之有關權益。倘買方成員或本集團其他成員公司有意收購虹橋天地酒店之有關權益以及 Wisdom Joy 已於五個營業日期限或之前收到通知，Wisdom Joy 同意於出售通知日期起180日期間內與買方成員或本集團



其他成員公司以不低於底價之價格非獨家協商虹橋天地酒店之有關權益。Wisdom Joy 承諾不會於該 180 日期間內以低於底價之價格就虹橋天地酒店之有關權益與任何人士訂立任何具約束力之買賣協議。

- (3) 倘賣方成員未能於該 180 日期間內以不低於底價之價格就虹橋天地酒店之有關權益與任何人士訂立任何具約束力之協議，或倘與任何人士於該 180 日期間內以不低於底價之價格就虹橋天地酒店之有關權益訂立具約束力協議但隨後未能完成有關出售，則賣方成員出售虹橋天地酒店有關權益之權利將再次受上述規定所限。
- (4) 上述規定不得用於以下情況：(i) 建議銷售權益與虹橋天地酒店之直接或間接擁有人之股份在任何國際認可之交易所首次公開發售或分拆上市有關，(ii) 有關建議出售之承讓人受鷹君控制，(iii) 有關建議出售之承讓人為投資基金，鷹君之集團成員之一為其一般合夥人，或 (iv) 鷹君於虹橋天地酒店權益出售完成時擁有承讓人最少 30% 之股權。

### 中國出售合同

澤冠將促使上海瑞橋，而 Wisdom Joy 將促使鷹君附屬公司根據虹橋天地酒店框架契據及預約中國出售合同之條款訂立中國出售合同。虹橋天地酒店移交及完成虹橋天地酒店出售將受中國出售合同所載條款及條件規限。中國出售合同之概要載列如下。

### 地上預售合同

地上預售合同訂明，於虹橋天地酒店之地下及地上部分竣工驗收後，上海瑞橋將開始向鷹君附屬公司移交虹橋天地酒店之地上部分。

地上預售合同亦訂明，於簽署後 15 日內，鷹君附屬公司將支付中國首期付款予上海瑞橋，餘下代價將於虹橋天地酒店之地上部分移交時或之前支付。待寬限期條件達成後，中國首期付款可獲得寬限期。

### 地下預約定購合同

地下預約定購合同訂明，於虹橋天地酒店之地下及地上部分竣工驗收後，上海瑞橋將開始向鷹君附屬公司移交虹橋天地酒店之地下部分(包括「虹橋天地」開發項目之 27 個停車位)，及上海瑞橋及鷹君附屬公司將訂立地下酒店出售合同及停車場出售合同。

地下預約定購合同訂明，虹橋天地酒店之地下部分(包括「虹橋天地」開發項目之27個停車位)之應付代價將為人民幣193,000,000元，須於若干條件(如簽署停車場出售合同及地下酒店出售合同)達成之15日內支付。待寬限期條件達成後，該筆款項可獲得寬限期。

### **地下酒店出售合同及停車場出售合同**

於上海瑞橋取得虹橋天地酒店之中國房地產權證後，上海瑞橋及鷹君附屬公司將訂立地下酒店出售合同及停車場出售合同，以完成向鷹君附屬公司轉讓虹橋天地酒店地下部分以及屬於虹橋天地酒店之「虹橋天地」開發項目之27個停車位之所有權。

### **虹橋天地酒店出售之財務影響及所得款項用途**

於扣除估計稅項及其他開支約人民幣57,800,000元後，本集團預期其將因虹橋天地酒店出售而實現收益約人民幣9,200,000元。

本集團擬使用虹橋天地酒店出售之所得款項償還若干未償還債項及尋找其他投資機會。

## **C. 妙園出售**

### **有關妙園之資料**

於最後實際可行日期，妙園為一家於英屬維爾京群島註冊成立之投資控股公司，由CXI及G.E. Hotel分別持有三分之二及三分之一權益，妙園透過其全資附屬公司Victorious Run及禮東持有上海禮興50%之股權，據此，妙園間接實益擁有新天地朗廷酒店之土地使用權及房屋所有權。

禮東、Trillion Full及京投銀泰(即上海禮興股東)已於二零一一年同意，雖然禮東持有50%，而Trillion Full及京投銀泰則共同持有上海禮興之另外50%，但與新天地朗廷酒店有關之土地使用權及房屋所有權以及所有負債應由禮東持有，而與安達仕酒店有關之土地使用權、房屋所有權以及所有負債則應由Trillion Full及京投銀泰共同持有。各方亦已同意透過分拆上海禮興以促使分隔與新天地朗廷酒店及安達仕酒店有關之土地使用權及房屋所有權以及所有負債。

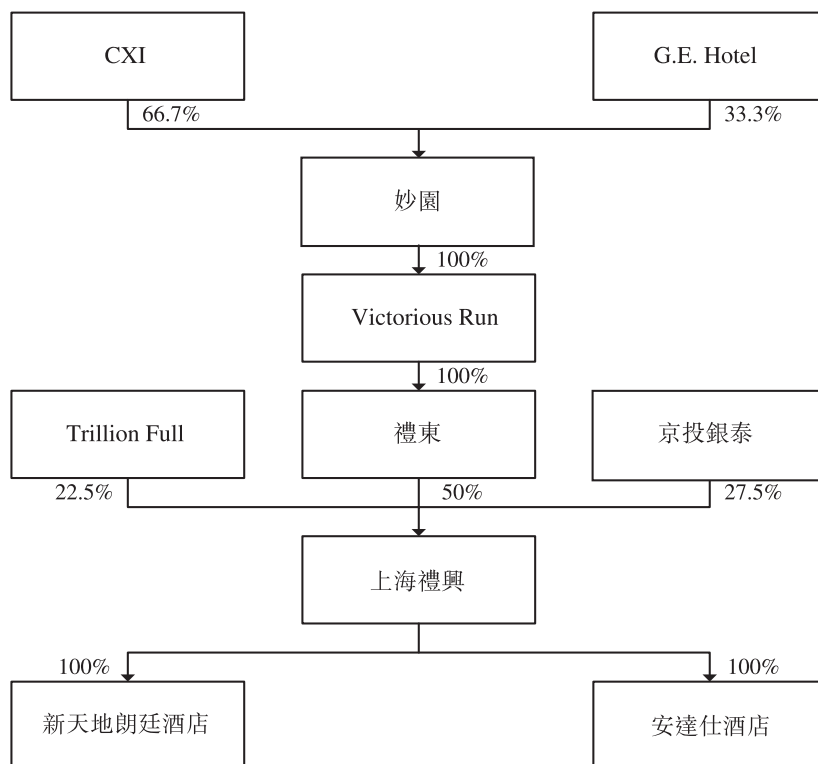


## 董事會函件

禮東、Trillion Full及京投銀泰擬於上海禮興分拆完成後，一家持有與新天地朗廷酒店有關之土地使用權及房屋所有權以及承擔其所有負債之公司將會由妙園間接全資擁有，而這家公司將不會承擔任何與安達仕酒店有關之負債，亦不會持有安達仕酒店之土地使用權及房屋所有權。分拆上海禮興一直在進行中但於最後實際可行日期尚未完成。

於妙園出售完成後，妙園將為 G.E. Hotel 之全資附屬公司。

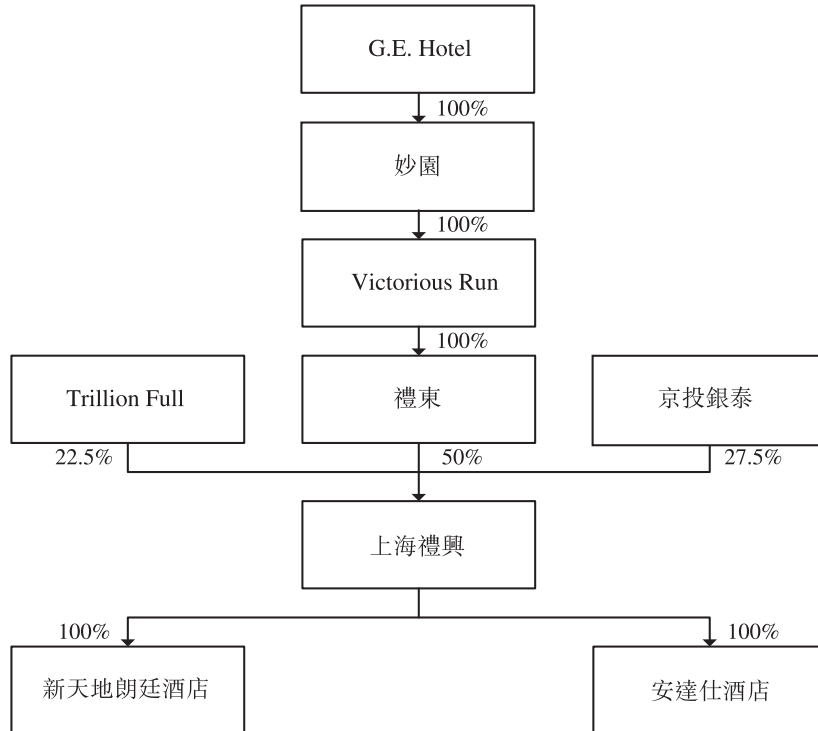
於最後實際可行日期，妙園及其附屬公司之股權架構載列如下：



於二零一四年七月三十一日，妙園股份之賬面值為負人民幣 109,000,000 元。

截至二零一二年十二月三十一日及二零一三年十二月三十一日止兩個財政年度，妙園銷售股份應佔之虧損淨額(摘錄自妙園集團之未經審核管理賬目)分別為人民幣 35,000,000 元及人民幣 79,000,000 元。

於完成妙園出售後，妙園及其附屬公司之股權架構載列如下：



#### 有關新天地朗廷酒店之資料

新天地朗廷酒店為一家位於盧灣區(現為黃浦區)淮海中路108街坊4/1丘之酒店，毗鄰上海新天地，上海新天地是由本集團所擁有位於上海集休閒娛樂以及商業與住宅於一體之著名場所。新天地朗廷酒店是一間樓高28層及有五層地庫之豪華酒店，總建築面積約為53,407平方米，提供357間客房及各種酒店及娛樂設施。新天地朗廷酒店於二零一二年開業。

根據物業估值師編製之物業估值報告，新天地朗廷酒店於二零一四年八月二十五日所評估之市值為人民幣1,737,000,000元，及本集團應佔之新天地朗廷酒店之價值為人民幣1,158,579,000元。

#### 有關上海禮興及建議禮興分拆之資料

除新天地朗廷酒店外，上海禮興亦擁有安達仕酒店相關土地使用權及房屋所有權，而該權利(如上所述)由Trillion Full及京投銀泰(本集團及鷹君集團之獨立第三方，分別持有上海禮興22.5%及27.5%股權)實益擁有。

---

## 董 事 會 函 件

---

CXI (作為妙園之最大股東) 連同京投銀泰及 Trillion Full 自 CXI 收購妙園股份起一直在促使分拆上海禮興(「**建議禮興分拆**」)。鑒於：

- CXI 與上海禮興其他股東之現有關係；
- CXI (妙園出售完成前妙園三分之二已發行股本總額之擁有人) 同意負責妙園出售後應由妙園集團任何成員承擔之建議禮興分拆所產生成本之三分之二(見下文所述)；及
- 旨在盡快完成建議禮興分拆並盡量降低成本，

訂約方認為CXI有能力可於妙園出售後作為上海禮興之代理人繼續進行建議禮興分拆程序。因此，CXI及G.E. Hotel已同意，於妙園出售完成後三年期間內(倘CXI向G.E. Hotel支付人民幣10,000,000元則可延至四年)，G.E. Hotel將促使上海禮興委任CXI(或CXI可能指定之聯屬公司)作為代理人促進完成建議禮興分拆，因而會引致：

- 一家擁有安達仕酒店相關土地使用權及房屋所有權以及承擔安達仕酒店相關所有債務之公司將由 Trillion Full 及京投銀泰共同擁有；及
- 一家擁有新天地朗廷酒店相關土地使用權及房屋所有權以及承擔新天地朗廷酒店相關所有債務之公司將由妙園透過 Victorious Run 及禮東全資擁有。

### 妙園出售合同

#### 日期

二零一四年八月二十七日

#### 訂約方

(1) CXI

(2) G.E. Hotel

### 妙園出售

於妙園出售完成時：

- (1) CXI將出售及G.E. Hotel將購買妙園銷售股份；及
- (2) CXI將向G.E. Hotel轉讓，及G.E. Hotel將承擔CXI對妙園股東貸款之權利。

### 代價

CXI就妙園出售將收取之總代價包括：

- (1) 就買賣妙園銷售股份之代價金額而言，乃基於新天地朗廷酒店業務於二零一四年八月三十一日之資產淨值(將採用新天地朗廷酒店之協定價值人民幣1,739,000,000計算，不包括遞延稅項及無形資產及負債)，再乘以CXI於妙園之按比例權益(即妙園股份(目前為三分之二)(「妙園股份交割金額」))；有關代價金額將視乎妙園出售完成後作出之調整(不超過人民幣10,000,000元)而定，金額乃基於(a)新天地朗廷酒店業務於妙園出售完成時之資產淨值(採用與計算新天地朗廷酒店於二零一四年八月三十一日資產淨值相同之協定估值及不包括項目)與(b)(1)新天地朗廷酒店業務於二零一四年八月三十一日之資產淨值與(2)新天地朗廷酒店業務於二零一四年九月一日至妙園出售完成日期之損益之和之差額(如有)，並將該差額乘以CXI於妙園之按比例權益(即妙園股份(目前為三分之二))(「妙園股份交割調整金額」)釐定；及
- (2) 對於轉讓及承擔於妙園股東貸款之權利之代價金額，以妙園股東貸款(於妙園出售合同日期為約人民幣466,900,000元)於妙園出售完成時之同等金額為基礎(「妙園貸款代價」)。

截至最後實際可行日期，妙園股份交割調整金額尚未釐定。本公司預期CXI將在妙園出售(包括CXI向G.E. Hotel出售妙園銷售股份及CXI向G.E. Hotel轉讓妙園股東貸款)獲取的總代價經調整後應不會超過人民幣600,000,000元。

---

## 董 事 會 函 件

---

CXI與G.E. Hotel將委任獨立核數師編製：

- (1) 於二零一四年八月三十一日營業結束時新天地朗廷酒店之經審核賬目及於二零一四年八月三十一日營業結束時新天地朗廷酒店之備考資產負債表，須於妙園出售完成日期前至少五個營業日交付予CXI及G.E. Hotel；及
- (2) 於妙園出售完成日期結束時新天地朗廷酒店之經審核賬目及於二零一四年九月一日至妙園出售完成日期期間新天地朗廷酒店之收益表，須於妙園出售完成日期起120天內交付予CXI及G.E. Hotel（「妙園備考交割報表」）。

該代價乃經CXI及G.E. Hotel經參考新天地朗廷酒店之協定價值及由物業估值師編製之物業估值報告後公平協商而釐定。

### 妙園出售代價之付款

G.E. Hotel已根據妙園出售合同向CXI支付金額為人民幣60,000,000元之按金（「妙園按金」）。妙園按金將被G.E. Hotel於妙園出售完成時應付代價所抵銷。倘妙園出售未能繼續至完成，則G.E. Hotel有權收回妙園按金，惟於妙園出售合同中訂明之若干有限情況除外。

G.E. Hotel將向CXI支付：

- (1) 於妙園出售完成時，相等於(i)妙園股份交割金額及(ii)妙園貸款代價總和減去妙園按金（於妙園出售完成時，相當於代價之部分付款）之金額；及
- (2) 於妙園出售完成時，就對妙園股份交割金額作出之任何調整而言，CXI或G.E. Hotel（視情況而定）須於收到妙園備考交割報表日期14天內向另一方支付妙園股份交割調整金額。

### 妙園出售完成之條件

妙園出售須於二零一四年十二月三十一日或之前（可經訂約方書面協定延期）滿足下列條件方告完成：

- (1) 本公司及鷹君各自己就妙園出售取得章程文件及／或上市規則所規定的股東批准；
- (2) 妙園集團及上海禮興已就妙園出售取得若干債務同意書且有關同意書未被撤回；

- (3) 本集團與妙園集團成員公司之間與新天地朗廷酒店業務有關的所有貿易及非貿易性債務已被結清；
- (4) 上海禮興正式執行董事會決議案，批准(i)本集團委任之上海禮興董事、監事及總經理辭任，(ii)委任 G.E. Hotel 提名之人士出任上海禮興董事、監事及總經理，(iii)羅先生辭任上海禮興之法定代表；(iv)委任 G.E. Hotel 提名之人士出任上海禮興法定代表及(有需要時)；(v)就(iii)及(iv)修改上海禮興之章程文件；
- (5) 概無政府實體制定或頒佈限制完成妙園出售之法令、法規或規章，且概無有效之具司法管轄權法院之法令或禁令或政府實體責令阻止或限制完成妙園出售或限制 CXI 或 G.E. Hotel 各自履行妙園出售合同項下之義務；
- (6) 上海禮興及上海新天地酒店管理有限公司訂立一份協議，確認該等訂約方之間的酒店管理協議於妙園出售完成時及完成後不再有效，且上海禮興或上海新天地酒店管理有限公司概無根據該酒店管理協議提出或將提出任何索償或要求；
- (7) CXI 未曾以將會對新天地朗廷酒店整體業務造成重大不利影響之方式嚴重違反根據妙園出售合同就新天地朗廷酒店業權提供之若干擔保；
- (8) CXI 已向任何相關政府實體或其他相關第三方取得完成妙園出售所需之所有同意、批准、許可及授權；及
- (9) G.E. Hotel 已在中國獲取充足資金，以為妙園出售完成後不超過六年期間新天地朗廷酒店之業務提供資金。

妙園出售將於滿足先決條件(或豁免)後10個營業日(或CXI與G.E. Hotel協定之任何其他日期)完成。

### **建議禮興分拆**

根據妙園出售合同，於妙園出售完成後三年期間，G.E. Hotel將促使上海禮興委任CXI(或CXI可能指定之聯屬公司)作為代理人以推進建議禮興分拆之完成。建議禮興分拆產生之開支應由妙園集團之任何成員公司承擔，CXI將負責此開支之三分之二。

---

## 董 事 會 函 件

---

倘建議禮興分拆未能於妙園出售完成後三年(倘CXI向G.E. Hotel支付延期費人民幣10,000,000元，則可延期至四年)內完成，則CXI將促使Trillion Full及京投銀泰向禮東出售彼等於上海禮興之全部股權，以換取向Trillion Full及京投銀泰或彼等之代名人出售上海禮興於安達仕酒店之全部權益(將於六個月內完成)。倘CXI未能促使完成該交易，則G.E. Hotel將促使上海禮興向鷹君集團之成員公司出售其於新天地朗廷酒店之全部股權。CXI將負責以上任一項銷售交易所產生之開支之三分之二(包括但不限於與新天地朗廷酒店有關之土地出讓費及任何稅項(包括但不限於營業稅、土地及資產增值稅及增值稅))。

### **G.E. Hotel於退出新天地朗廷酒店出售時之付款**

G.E. Hotel已同意，倘鷹君集團成員公司訂立協議，以於妙園出售完成起六年內出售於新天地朗廷酒店之任何權益(「退出新天地朗廷酒店出售」)，及倘除稅後總代價(定義見下文)之三分之二超出(i)新天地朗廷酒店資本值下限(定義見下文)及(ii)鷹君集團於妙園出售完成後已出售之新天地朗廷酒店權益比例之乘積，G.E. Hotel將向CXI支付一筆等於退出新天地朗廷酒店出售完成後有關超出部分之10%款項，其將根據下列公式計算：

$$[X - (A+B) \times P] \times 10\%$$

而：

X = 退出新天地朗廷酒店出售之總代價之三分之二減鷹君集團就退出新天地朗廷酒店出售應付之所有稅項(「除稅後總代價」)；

A+B = (「新天地朗廷酒店資本值下限」)；

A = 新天地朗廷酒店於完成退出新天地朗廷酒店出售時之資本值，其將就鷹君集團根據妙園出售支付之代價加上鷹君集團於妙園出售時所產生之其他收購成本(包括法定成本、稅項及關稅等所有其他成本)產生每年8.5%之內部收益率；

B = 新天地朗廷酒店於完成退出新天地朗廷酒店出售時之資本值之三分之二，其將就鷹君集團於退出新天地朗廷酒店出售前產生之有關新天地朗廷酒店翻新、傢具、固定裝置及設備(包括法定成本、稅項及關稅等所有其他成本)之應計總成本產生每年8.5%之內部收益率；及



P = 鷹君集團已出售新天地朗廷酒店之權益比例

惟 G.E. Hotel 就有關超出部分應向 CXI (或 CXI 告知 G.E. Hotel 之代名人) 支付之最高金額不得超過人民幣 10,000,000 元。

#### 妙園出售之財務影響及所得款項用途

本集團預計將會因為妙園出售而實現約人民幣 200,000 元之虧損，即 (i) 妙園股份交割金額與 (ii) 妙園銷售股份賬面值及妙園出售產生之估計稅項及其他開支之總和約人民幣 3,000,000 元之差額。

本集團擬利用妙園出售所得款項償還若干未償還債務及其他投資機會。

#### D. 虹橋天地酒店出售及妙園出售之原因及裨益

虹橋天地酒店出售及妙園出售將以下列方式讓本集團受益：

- (1) 本集團擬專注於房地產開發及中國新天地有限公司(本公司之間接全資附屬公司) 擬專注於零售及辦公物業；
- (2) 於該等交易完成時，本集團將錄得現金流入淨額人民幣 548,000,000 元(於虹橋天地酒店出售及妙園出售所得款項總額扣除若干稅項及開支而產生並已計及虹橋天地酒店取得之貸款融資還款)，從而本集團之淨資本負債比率將減少 5%；
- (3) 本集團之酒店物業構成本集團業務一小部分，回報低於其住宅、零售與辦公物業。截至二零一四年六月三十日止六個月，本集團錄得人民幣 4,447,000,000 元之物業銷售額(以住宅單位為主)，佔本集團營業額約 84.9%。本集團亦從投資物業獲取租金收入人民幣 561,000,000 元。相反，本集團同期的酒店業務收入僅為人民幣 150,000,000 元及構成相關小部分之本集團總收益。

此外，由於 (1) 本集團截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止兩個財政年度就妙園股份錄得虧損，及 (2) 虹橋天地酒店過去因在開發中而並無向本集團貢獻損益，故該等交易將改善本集團之純利率。



雖然本集團經營其他酒店(包括上海88新天地酒店及佛山嶺南天地馬哥孖羅酒店)，但上海88新天地酒店最近於二零一四年結業並改為上海新天地的零售位置。本集團擬專注於物業開發，而中國新天地有限公司則專注於零售及辦公物業。出售新天地朗廷酒店及虹橋天地酒店符合上述意向；

- (4) 由於本集團並無酒店管理品牌以經營酒店物業，故本集團並無享有作為酒店擁有人之協同效應，意味着本集團須向酒店運營商支付管理費，其將降低本集團酒店經營之盈利能力；及
- (5) 鷹君擁有朗廷酒店集團，而朗廷酒店集團為經驗豐富及成功之酒店擁有人及運營商。其在開發、經營及管理一流酒店方面知識及經驗豐富。本集團物業內擁有朗廷酒店集團所管理之世界一流酒店，可提升「新天地」及「虹橋天地」品牌組合，從而可對本集團之總體規劃產生積極影響，並能提升本集團物業之長期價值。

### **退出出售付款的理由**

此外，虹橋天地酒店及新天地朗廷酒店之退出出售安排旨在保留本公司在鷹君集團決定出售其於該等酒店之權益時分享潛在好處之權利，即使本集團於該等酒店出售完成後不再於該等酒店持有任何權益。尤其是，根據退出出售安排之8.5%每年內部回報率及10%之付款比率已獲得本公司與鷹君集團同意，並已考慮以下因素：

- (1) 上海酒店業之整體市場狀況；
- (2) 上海五星級酒店之過往經營成本；
- (3) 中國過往通脹、資金成本及利率；
- (4) 上海中心商業及購物區內的酒店回報；及
- (5) 於虹橋天地酒店出售完成後，鷹君集團將只會負責虹橋天地酒店之營運及發展並承擔其風險。

### **E. 上市規則之涵義**

於最後實際可行日期，羅先生為本公司之主席兼執行董事，彼與其聯繫人有權於本公司股東大會上共同控制行使超過30%之投票權。因此，羅先生與其聯繫人為本公司之關連人士。羅先生亦為鷹君之非執行董事，且由於彼為擁有鷹君超過30%已發行股本之全權信

託之全權受益人，故羅先生為鷹君控股股東之聯繫人。因而 Wisdom Joy、G.E. Hotel 及鷹君附屬公司(均為鷹君之附屬公司)均為本公司關連人士之聯繫人，故根據上市規則第十四 A 章為本公司之關連人士。

因此，根據上市規則，虹橋天地酒店框架契據及妙園出售合同項下擬進行的交易構成本公司之關連交易。

由於有關該等交易之一項或多項適用百分比率合計超過 5% 但少於 25%，故該等交易共同構成本公司之須予披露及關連交易，根據上市規則第十四章及第十四 A 章須遵守申報、公佈及獨立股東批准之規定。

鑒於羅先生於鷹君擁有權益，羅先生被視作於該等交易中擁有重大權益，羅先生已就批准該等交易的董事會決議案放棄投票。概無其他董事於該等交易中擁有任何重大權益，因而彼等毋須就董事會批准該等交易所通過的決議案放棄投票。羅先生及其聯繫人將就於股東特別大會上將予提呈之批准該等交易之決議案放棄投票。於最後實際可行日期，就本公司經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，羅先生及其聯繫人共同有權控制行使本公司 4,581,084,505 股股份(於本通函附錄二披露)，相當於本公司已發行股本總數約 57.25%。

獨立董事委員會經已成立，以就該等交易之條款向獨立股東提供推薦建議。百德能已獲本公司委任為獨立財務顧問，就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

### **F. 推薦建議**

董事(不包括(1)羅先生，其於該等交易中擁有重大權益及(2)獨立非執行董事，其意見載於本通函「獨立董事委員會函件」一節)認為該等交易乃於本公司日常業務過程中訂立。該等交易的條款乃按一般商業條款協定，屬公平合理且符合本公司及其股東的整體利益。因此，董事(不包括獨立非執行董事，其意見載於本通函「獨立董事委員會函件」一節)推薦獨立股東於股東特別大會上投票贊成將予提呈的決議案。

### **G. 有關本集團、鷹君、Wisdom Joy 及 G.E. Hotel 之一般資料**

本集團為中國主要房地產發展商之一。本集團主要在中國從事房地產開發、銷售、租賃、管理及長期持有優質住宅、辦公樓、零售、娛樂及文化物業。

---

## 董 事 會 函 件

---

China Xintiandi Investment Company Limited 為本公司分開管理的間接全資附屬公司，主要從事中國城市繁華地段的高端零售、辦公樓及娛樂物業的擁有、管理、設計、租賃、營銷及提升。

澤冠及上海瑞橋主要從事投資控股，為本公司的間接全資附屬公司。

鷹君集團之主要業務為物業發展及投資、酒店及酒樓經營、房地產投資信託之管理人、建築材料貿易、股份投資、管理及保養服務、物業管理及經營健身中心。鷹君集團寫字樓物業之投資延伸至美國，其酒店業務遍及亞洲、澳洲、歐洲、紐西蘭及北美洲。

Wisdom Joy 及 G.E. Hotel 主要從事投資控股，並為鷹君集團之間接全資附屬公司。

### H. 其他資料

務請 閣下垂注本通函第 26 至 27 頁所載的獨立董事委員會函件及本通函第 28 至 49 頁所載的獨立財務顧問的函件。

此致

列位股東 台照

承董事會命  
瑞安房地產有限公司  
主席  
羅康瑞

二零一四年九月三十日



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：00272)

敬啟者：

須予披露及關連交易  
出售位於  
中國上海閔行區虹橋商業核心區  
名為虹橋天地酒店之酒店項目

及

出售妙園股份

吾等謹此提述本公司於二零一四年九月三十日向股東刊發的通函(「通函」)，而本函件為其中一部份。除非文義另有所指，否則本函件所用詞彙與通函所界定者具相同涵義。

本公司已成立獨立董事委員會，以就該等交易是否在本公司日常業務過程中訂立及該等交易的條款按一般商業條款釐定且屬公平合理，並符合本公司及股東整體利益向獨立股東提供意見。

本公司已委任獨立財務顧問就該等交易向獨立董事委員會及獨立股東提供建議。

吾等務請閣下垂注本通函第6至25頁所載的董事會函件及本通函第28至49頁所載獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的函件，當中載有該等交易的建議。

\* 僅供識別

---

## 獨立董事委員會函件

---

經考慮獨立財務顧問意見以及吾等對董事會進行監察後對該等交易的認識後，吾等認同獨立財務顧問的意見並認為該等交易於本公司日常及一般業務過程中訂立以及該等交易的條款乃按一般商業條款協定，屬公平合理及符合本公司及股東的整體利益。

因此，吾等推薦獨立股東於股東特別大會上投票贊成批准該等交易的普通決議案。

此致

列位獨立股東 台照

瑞安房地產有限公司  
獨立董事委員會

獨立非執行董事  
龐約翰爵士

獨立非執行董事  
馮國綸博士

獨立非執行董事  
白國禮教授

獨立非執行董事  
麥卡錫•羅傑博士

獨立非執行董事  
邵大衛先生

謹啟

二零一四年九月三十日

# 獨立財務顧問函件

以下為獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文，以供載入本通函。



百德能證券有限公司

香港中環皇后大道中31號  
陸海通大廈21樓

電話

(852) 2841 7000

傳真

(852) 2522 2700

網址

[www.platinum-asia.com](http://www.platinum-asia.com)

敬啟者：

## 須予披露及關連交易

出售位於  
中國上海閔行區虹橋商業核心區  
名為虹橋天地酒店之酒店項目  
及  
出售妙園股份

## 緒言

吾等謹此提述獲委任為獨立財務顧問以就虹橋天地酒店框架契據、中國出售合同及妙園出售合同項下擬進行之須予披露及關連交易（「該等交易」）向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。該等交易之詳情載於 貴公司日期為二零一四年九月三十日之通函（「通函」）所載董事會函件。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具相同涵義。

身為獨立財務顧問，吾等之職責為就該等交易是否於 貴公司一般及日常業務過程中訂立、該等交易之條款是否按正常商業條款協定以及是否公平合理及符合 貴公司及股東之整體利益而向獨立董事委員會及獨立股東提供意見；以及向獨立董事委員會發表獨立意見。

---

## 獨立財務顧問函件

---

於達致吾等之意見時，吾等依賴董事及／或 貴公司管理層提供之資料及事實。吾等已審閱(其中包括)：(i) 貴公司日期為二零一四年八月二十七日之公佈；(ii) 由物業估值師所編製之日期為二零一四年九月三十日之物業估值報告；(iii) 虹橋天地酒店框架契據；(iv) 中國出售合同；(v) 妙園出售合同；(vi) 貴集團之經審核二零一三年年報(「二零一三年年報」)；及(vii) 貴集團之未經審核二零一四年中期業績(「二零一四年中期業績」)。

吾等乃假設通函所載全部資料、事實、意見及陳述在各重大方面均屬真實、完整及準確，並對其加以依賴。董事已確認彼等就通函之內容承擔全部責任，並經作出一切合理查詢後確認，向吾等提供之資料概無遺漏重大事實。

吾等並無理由懷疑有任何重大事實或資料遭隱瞞，亦無理由懷疑通函所載全部事實之資料及董事及／或 貴公司管理層向吾等提供之資料及陳述之真實性、準確性或完整性。此外，吾等並無理由懷疑董事及／或 貴公司管理層所發表並提供予吾等之意見及陳述是否合理。然而，按照一般慣例，吾等並無對提供予吾等之資料進行核實程序，亦無對 貴公司之業務及事務進行任何獨立深入調查。吾等認為，吾等已審閱足夠資料，使吾等能達致知情意見，並為該等交易之意見提供合理基礎。

於過往兩年內，李瀾先生(為及代表百德能證券有限公司)已簽署 貴公司(i)日期為二零一四年九月二十二日有關須予披露及關連交易－購買瑞安堅平有限公司、德基(中國)有限公司及名景控股有限公司之全部股權；(ii)日期為二零一三年十月二十八日之有關主要及關連交易－置換協議及須予披露及關連交易－合營協議；及(iii)日期為二零一二年十二月十四日之持續關連交易－有關大連項目的重續建築工程協議之通函所載獨立財務顧問意見書。過往所獲聘用僅限於根據上市規則向獨立董事委員會及 貴公司獨立股東提供獨立顧問服務。儘管過往曾獲委任，於最後實際可行日期，吾等獨立於且與 貴公司或該等交易之任何其他參與方或彼等各自之主要股東或關連人士(定義見上市規則)概無關連，因此，吾等被視為符合資格就該等交易提供獨立意見。吾等就該等交易擔任獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，因而將向 貴公司收取費用。除就是項委聘向吾等支付之正常專業費用外，概無作出任何安排，使吾等因此向 貴公司或該等交易任何其他參與方或彼等各自之主要股東或關連人士(定義見上市規則)收取任何費用或利益。



貴公司已組成獨立董事委員會，成員包括龐約翰爵士、馮國綸博士、白國禮教授、麥卡錫・羅傑博士及邵大衛先生，以就該等交易是否於 貴公司之日常及一般業務過程中訂立、該等交易之條款是否按正常商業條款協定以及就獨立股東而言是否公平合理及訂立該等交易是否符合 貴公司及股東之整體最佳利益而向獨立股東提供意見。

### 主要考慮因素及理由

於達致吾等向獨立董事委員會及獨立股東提供之獨立財務意見時，吾等已考慮以下主要因素：

#### 1. 該等交易之背景

##### 1.1 虹橋天地酒店出售

於二零一四年八月二十七日，澤冠（ 貴公司之間接全資附屬公司）與 Wisdom Joy（鷹君之間接全資附屬公司）訂立虹橋天地酒店框架契據，據此，澤冠已同意促使上海瑞橋出售，而 Wisdom Joy 已同意成立鷹君附屬公司及促使鷹君附屬公司根據虹橋天地酒店框架契據及中國出售合同之條款購買虹橋天地酒店。

##### 1.2 妙園出售

於二零一四年八月二十七日，CXI（ 貴公司之間接全資附屬公司）與 G.E. Hotel（鷹君之間接全資附屬公司）訂立妙園出售合同，據此，(1) CXI 已同意按妙園出售合同之條款出售，而 G.E. Hotel 已同意按妙園出售合同之條款購買妙園銷售股份及 (2) CXI 已同意按妙園出售合同之條款向 G.E. Hotel 轉讓，而 G.E. Hotel 已同意按妙園出售合同之條款承擔 CXI 於妙園股東貸款之權利。

#### 2. 行業概覽

##### 2.1 上海概覽

上海是四大直轄市之一並一直為中國之商業金融中心。上海之長期發展目標是於二零二零年前將上海建成全球其中一個經濟、金融、貿易及航運中心，並實現其社會主義現代化國際大都市之願景。中國大陸首個自由貿易園區中國（上海）自由貿易試驗區於二零一三年九月設立。該試驗區引進各項試點改革項目，為外商投資創造優惠環境。於二零一四年四月，一份名為「銀行家」之國際金融雜誌報道，截至二零一四年一月底12個月內上海在吸引金融業外商直接投資方面位列亞太地區首位。



上海及中國之過往 GDP 統計數據載列如下：

表 1：上海及中國之過往 GDP 統計數據

|             | 二零零九年    | 二零一零年    | 二零一一年    | 二零一二年    | 二零一三年    | 二零一四年<br>上半年 |
|-------------|----------|----------|----------|----------|----------|--------------|
| 上海之 GDP     |          |          |          |          |          |              |
| (人民幣十億元)    | 1,504.6  | 1,716.6  | 1,919.5  | 2,018.2  | 2,160.2  | 1,095.3      |
| 上海之 GDP 增長率 | 8.2%     | 10.3%    | 8.2%     | 7.5%     | 7.7%     | 7.1%         |
| 中國之 GDP     |          |          |          |          |          |              |
| (人民幣十億元)    | 34,090.3 | 40,151.3 | 47,310.4 | 51,947.0 | 56,884.5 | 26,904.4     |
| 中國之 GDP 增長率 | 9.2%     | 10.4%    | 9.3%     | 7.7%     | 7.7%     | 7.4%         |

資料來源：中國及上海統計局

過往而言，上海之 GDP 增長率通常低於中國全國。如表 1 所述，二零零九年至二零一三年，上海之過往 GDP 增長率介乎 7.5% 至 10.3%，而中國之 GDP 增長率介乎 7.7% 至 10.4%。二零一三年，上海之 GDP 增長 7.7%，與全國增長保持一致。二零一四年上半年，上海之 GDP 增長率進一步下滑至 7.1%，較中國全國低 0.3%。考慮到上述上海之過往 GDP 增長率及經濟發展，吾等認為上海已邁入嶄新發展階段，近年增速有所放緩。

## 2.2 上海豪華酒店業

上海高檔酒店供應之統計數據載述於下文表 2：

表 2：上海高檔酒店供應

|        | 二零一零年  | 二零一一年  | 二零一二年  | 二零一三年  | 二零一四年<br>(估計) | 二零一五年<br>(估計) | 二零一六年<br>(估計) |
|--------|--------|--------|--------|--------|---------------|---------------|---------------|
| 現有供應量  |        |        |        |        |               |               |               |
| (客房數目) | 33,145 | 42,165 | 46,378 | 49,305 | 51,144        | 54,367        | 61,239        |
| 新增供應量  |        |        |        |        |               |               |               |
| (客房數目) | 9,020  | 4,213  | 2,927  | 1,839  | 3,223         | 6,872         | 3,633         |

資料來源：二零一三年仲量聯行上海房地產市場報告

在上海，酒店客房供過於求，同時高端酒店物業數目不斷增長，這可能對高檔酒店表現造成負面影響。中國豪華酒店於二零零八年至二零一零年經歷繁榮時期，之後因籌備北京奧運會及上海世博會等大型活動，五星級酒店數目有所增加。儘管迪士尼樂園項目可能導致上海遊客增加，然而其亦開始吸引建設新酒店之高潮。經參考表2，根據仲量聯行編製之房地產市場報告，高檔酒店供應預計於二零一六年前將增至65,000間。此外，國際品牌酒店在上海並無放慢擴張速度之跡象。凱賓斯基大酒店、麗思卡爾頓酒店及四季酒店均已在上海陸家嘴金融貿易區開張。於二零一三年第二季度開業之上海浦東文華東方酒店擁有逾300間客房。儘管國內旅遊業及商務旅遊市場快速增長，然而中國及國際酒店業者之此等快速擴張自二零一零年上海世博會閉幕以來導致長期供過於求且入住率低。

有關前往上海之外國遊客及上海五星級酒店入住率之統計數據載列如下：

表3：前往上海之外國遊客及上海五星級酒店入住率

|            | 二零零九年   | 二零一零年   | 二零一一年   | 二零一二年   | 二零一三年   | 二零一四年<br>一月至七月 |
|------------|---------|---------|---------|---------|---------|----------------|
| 前往上海之外國    |         |         |         |         |         |                |
| 遊客總數(百萬人)  | 6.3     | 8.5     | 8.2     | 8.0     | 7.6     | 4.6            |
| 每月平均外國遊客數目 | 524,000 | 709,000 | 681,000 | 667,000 | 631,000 | 650,000        |
| 上海五星級酒店入住率 | 54%     | 68%     | 60%     | 60%     | 60%     | 61%            |

資料來源：Wind數據庫之上海市旅遊局統計數據

如表3所述，前往上海之外國遊客總數已由二零一一年之8.2百萬人減少至二零一三年之7.6百萬人。此外，每月平均外國遊客數目已由二零一一年之每月681,000人減少至二零一三年之每月631,000人，即下降約7.3%。儘管入住率自二零一一年以來保持在60%，如歐洲持續金融危機及中國轉為國內消費等多項因素亦對上海旅遊及酒店業造成負面影響。

### 3. 訂立改等交易之原因及裨益

#### 3.1 貴集團之業務

貴集團主要在中國從事房地產開發、房地產投資及房地產建設，其主要在中國從事房地產開發、銷售、租賃、管理及長期持有優質住宅、辦公樓、零售、娛樂及文化物業。

### 3.2 鷹君、*Wisdom Joy* 及 *G.E. Hotel* 之業務

鷹君集團之主要業務為物業發展及投資、酒店及酒樓經營、房地產投資信託之管理人、建築材料貿易、股份投資、管理及保養服務、物業管理及經營健身中心。鷹君集團寫字樓物業之投資延伸至美國，其酒店業務遍及亞洲、澳洲、歐洲、紐西蘭及北美洲。

*Wisdom Joy* 及 *G.E. Hotel* 主要從事投資控股，並為鷹君集團之間接全資附屬公司。

### 3.3 有關虹橋天地酒店之資料

虹橋天地酒店為位於上海閔行區虹橋商業核心區一期第06號地塊D17街坊4號樓之在建酒店項目。其為一貴集團名為虹橋天地之開發項目之部分，該項目策略性緊鄰上海虹橋交通樞紐，直達主要鐵路、航空、地鐵及公路交通設施。虹橋天地酒店完工後預計將擁有地上建築面積約32,000平方米及地下建築面積約14,000平方米，403間客房及多間不同酒店及娛樂設施。虹橋天地酒店計劃將於二零一五年竣工。

於二零一四年七月三十一日，虹橋天地酒店之賬面值為人民幣686,000,000元。預計虹橋天地酒店於虹橋天地酒店移交時之賬面值將為約人民幣898,000,000元。

根據物業估值師編製之物業估值報告，虹橋天地酒店於二零一四年八月二十五日之估計市值為人民幣962,000,000元(此乃假設虹橋天地酒店已根據向物業估值師提供之開發計劃竣工，其內部為毛坯狀態)。

截至二零一二年十二月三十一日及二零一三年十二月三十一日止兩個財政年度，概無虹橋天地酒店應佔溢利或虧損。

### 3.4 有關妙園及新天地朗廷酒店之資料

於最後實際可行日期，妙園為一家於英屬維爾京群島註冊成立之投資控股公司，由CXI及G.E.Hotel分別持有三分之二及三分之一權益。妙園透過其全資附屬公司Victorious Run及禮東持有上海禮興50%之股權，據此，妙園間接實益擁有新天地朗廷酒店之土地使用權及房屋所有權。於妙園出售完成後，妙園將為G.E. Hotel之全資附屬公司。

於二零一四年七月三十一日，妙園銷售股份之賬面值為負人民幣109,000,000元。截至二零一二年十二月三十一日及二零一三年十二月三十一日止兩個財政年度，妙園銷售股份應佔之虧損淨額分別為人民幣35,000,000元及人民幣79,000,000元。

新天地朗廷酒店為一家位於盧灣區(現為黃浦區)淮海中路108街坊4/1丘之酒店，毗鄰上海新天地，上海新天地是由 貴集團所擁有位於上海集休閒娛樂以及商業與住宅於一體之著名場所。新天地朗廷酒店是一間樓高28層及有五層地庫之豪華酒店，總建築面積約為53,407平方米，提供357間客房及各種酒店及娛樂設施。新天地朗廷酒店於二零一二年開業。

根據物業估值師編製之物業估值報告，於二零一四年八月二十五日，新天地朗廷酒店之市值為人民幣1,737,000,000元及 貴集團應佔新天地朗廷酒店之價值為人民幣1,158,579,000元。

### 3.5 有關上海禮興之資料及建議禮興分拆

除新天地朗廷酒店外，上海禮興亦擁有安達仕酒店相關土地使用權及房屋所有權，而該權利由Trillion Full及京投銀泰( 貴集團及鷹君集團之獨立第三方，以及上海禮興另外50%股權之共同持有人)實益擁有。

CXI(作為妙園之最大股東)連同京投銀泰及Trillion Full自CXI收購妙園股份起一直在促使分拆上海禮興。鑒於：

- CXI與上海禮興其他股東之現有關係；
- CXI(妙園出售完成前妙園三分之二已發行股本總額之擁有人)同意負責妙園出售後應由妙園集團任何成員承擔之建議禮興分拆所產生成本之三分之二(見下文所述)；及
- 為盡快完成建議禮興分拆並盡量降低成本，

訂約方認為CXI有能力可於妙園出售後作為上海禮興之代理人繼續進行建議禮興分拆程序。因此，CXI及G.E. Hotel已同意，於妙園出售完成後三年期間內(倘CXI向G.E. Hotel支付人民幣10,000,000元則可延至四年)，G.E. Hotel將促使上海禮興委任CXI(或CXI可能指定之聯屬公司)作為代理人促進完成建議禮興分拆，因而會引致：

- 一家擁有安達仕酒店相關土地使用權及房屋所有權以及承擔安達仕酒店相關所有債務之公司將由Trillion Full及京投銀泰完全擁有；及
- 一家擁有新天地朗廷酒店相關土地使用權及房屋所有權以及承擔新天地朗廷酒店相關所有債務之公司將由妙園透過Victorious Run及禮東全資擁有。

### 3.6 專注於核心業務

茲提述二零一三年年報，貴公司目前正對業務模式進行微調。貴集團計劃分拆中國新天地有限公司（「中國新天地」），中國新天地將管理貴集團之商業資產和投資物業。分拆使貴公司成為純粹開發商。貴集團將會考慮出售非核心商業資產，以加速資產流轉，而貴公司之商業資產將售予中國新天地或透過中國新天地在市場出售。貴集團告知股東及市場中之潛在投資者，貴集團將在適當時候出售整體非核心商業物業，以實現投資物業之價值，並加快貴集團資產周轉及資金循環使用。

吾等已與貴公司管理層討論貴公司之核心業務。吾等贊同，作為中國領先之物業開發商之一，貴公司之主要實力在於物業開發，而貴公司之間接全資附屬公司中國新天地擬專注於零售及辦公物業。吾等亦已與貴公司管理層討論貴公司轉變成為一名純粹開發商後所面對之相關風險。目前，中國之物業開發商主要面對宏觀經濟調整及調控措施所產生之若干政策風險以及中國收緊貨幣供應所帶來之融資風險。貴公司管理層深知該等潛在風險，然而，其認為在上海憑藉其掌握之主要實力及成熟品牌來專注於物業開發所獲得之回報將遠遠超過作為純粹開發商所面對之潛在風險。吾等同意貴公司管理層之觀點，且近期吾等亦認為隨著購房限制政策鬆綁及銀行融資環境改善，中國物業開發業務之經營環境亦不斷改善。

朗廷酒店集團屬於鷹君，而鷹君在開發、經營及管理一流酒店方面知識淵博、經驗豐富。貴集團物業內擁有朗廷酒店集團所管理之世界一流酒店，可提升「新天地」及「虹橋天地」品牌形象，從而可對貴集團之總體規劃產生積極影響，並能提升貴集團物業之長期價值。

根據上海市旅遊局及仲量聯行之統計數據，大部分現有高檔酒店位於較發達之上海傳統中央商業區之一虹橋經濟技術開發區。虹橋天地酒店位於虹橋中央商業區之核心區域，此處至少有四個由紅星美凱龍、龍湖地產有限公司、上海兆德置業有限公司及眾合地產有限公司提出之酒店開發項目。此外，經參考「上海豪華酒店業」一節，國際品牌酒店供應不斷增加或會加劇上海酒店市場之競爭，從而可能對上海酒店之入住率及盈利能力造成負面影響。

該等交易完成後，貴集團能更自由地分配資源並專注於物業開發及中國新天地。考慮到上海酒店及招待業務之激烈競爭及貴公司之業務模式，吾等認為該等交易符合貴公司及股東之整體利益。

### 3.7 避免日後虧損

如通函中之董事會函件所述，截至二零一二年十二月三十一日及二零一三年十二月三十一日止兩個財政年度，妙園銷售股份應佔之虧損淨額分別為人民幣35,000,000元及人民幣79,000,000元。鑒於「上海豪華酒店業」一節所討論之上海豪華酒店業之暗淡前景，新天地朗廷酒店在不遠將來未必能及時轉變為可產生盈利之酒店。儘管虹橋天地酒店仍在建設中，然而其未來盈利能力亦可能受豪華酒店業疲弱市場前景之影響。因此，吾等認為，該等交易將使貴公司不再自新天地朗廷酒店之經營產生虧損，並避免虹橋天地酒店之可能虧損。

### 3.8 解除資本承擔

虹橋天地酒店為計劃將於二零一五年竣工之在建酒店項目。貴集團預期將進一步產生與虹橋天地酒店建設有關之資本開支。經計及上海豪華酒店業之前景因上海之GDP增長及上海旅遊業之發展可能放緩而充滿不確定，吾等認為，虹橋天地酒店之資本投資未必可為貴公司及股東帶來滿意回報。因此，虹橋天地酒店出售可為貴公司解除有關建設虹橋天地酒店之未來資本承擔，並將虹橋天地酒店之不確定未來回報變成虹橋天地酒店出售之確定所得款項。

### 3.9 提高貴集團之盈利能力

誠如貴公司管理層所告知，貴集團之酒店物業佔貴集團業務之小部分，所產生之回報低於其住宅、零售及辦公物業。截至二零一四年六月三十日止六個月，貴集團錄得物業銷售額(主要為住宅單位)人民幣4,447百萬元，佔貴集團營業額約84.9%。貴集團亦錄得來自投資物業之租金收入人民幣561百萬元。相反，貴集團同期之酒店業務收入僅為人民幣150百萬元，佔貴集團總收益之相對較小部分。

此外，由於(1)貴集團於截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止兩個財政年度就妙園銷售股份錄得虧損淨額；及(2)虹橋天地酒店仍在建設中，故過往並無為貴集團貢獻損益，因此該等交易將會提高貴集團之純利率。



同時，貴集團仍經營其他酒店，包括上海88新天地酒店及佛山嶺南天地馬哥孖羅酒店。上海88新天地酒店近期已於二零一四年關閉，並將轉變為上海新天地之零售場所。吾等認為此舉亦表明貴集團之零售物業產生之回報高於其酒店物業。

此外，貴集團擬使用虹橋天地酒店出售及妙園出售之所得款項償還若干未償還債項及尋找其他投資機會。吾等認為，償還未償還債項會減少貴集團之利息開支，而於其他項目之投資(尤其是貴集團有意專注之零售及辦公物業)會透過帶來較高投資回報增加貴集團日後之純利。

根據貴公司管理層告知，由於貴集團並無酒店管理品牌運營酒店物業，故貴集團並無向酒店運營商支付管理費，此舉使貴集團之溢利減少。經與貴公司管理層討論後，吾等贊同其觀點，虹橋天地酒店及新天地朗廷酒店並無帶來任何協同效應。

鑒於上述因素，吾等認為，貴集團之盈利能力將於該等交易後提高。

### 3.10 提升貴集團之資本架構

如貴公司二零一三年年報及二零一四年中期業績所披露，於二零一三年十二月三十一日及二零一四年六月三十日，淨資產負債率(以債務淨額除以權益總額計算)分別約為59%及64%。於該等交易完成後，貴集團將錄得現金流入淨額人民幣548,000,000元，從而貴集團之淨資產負債率將減少約5%。因此，吾等認為，貴集團將自該等交易透過提升資本架構受益。

## 4. 該等交易之主要條款

### 4.1 虹橋天地酒店框架契據、中國出售合同及妙園出售合同

虹橋天地酒店框架契據、中國出售合同及妙園出售合同之詳細條款已載於通函所載董事會函件。

### 4.2 釐定代價之基準

如通函中董事會函件所述，虹橋天地酒店出售之代價乃經澤冠與Wisdom Joy參考(i)物業估值師所編製之虹橋天地酒店估值；及(ii)上海可資比較土地交易之現行市值公平磋商後釐定。妙園出售之代價乃由CXI與G.E. Hotel參考(i)新天地朗廷酒店之協定價值及物業估值師編製之物業估值報告；及(ii)上海可資比較土地交易之現行市值公平磋商後釐定。



為評估釐定有關代價之基準，吾等已審閱物業估值報告、與物業估值師討論及向貴公司管理層作出查詢。吾等注意到物業估值師採納直接比較法對虹橋天地酒店及新天地朗廷酒店估值，並已就此與物業估值師討論。

於對虹橋天地酒店及新天地朗廷酒店估值中，物業估值師亦採納下列假設：

- 支付象徵式土地使用年費後，已獲授有關虹橋天地酒店及新天地朗廷酒店於其指定年期內之可轉讓土地使用權，且已悉數支付任何應付土地出讓金。物業估值師依賴貴集團所提供之資料及意見以及法律顧問金茂凱德律師事務所就虹橋天地酒店及新天地朗廷酒店之業權以及於虹橋天地酒店及新天地朗廷酒店之權益而提供之中國法律意見。
- 擁有人擁有虹橋天地酒店及新天地朗廷酒店之強制執行業權，並於整段未屆滿之獲批年期內，有權在自由及不受干擾之情況下使用、佔用或轉讓虹橋天地酒店及新天地朗廷酒店。
- 在估值過程中並無計及虹橋天地酒店及新天地朗廷酒店之任何押記、按揭或結欠款項，亦無考慮出售成交時可能產生之任何開支或稅項。
- 虹橋天地酒店及新天地朗廷酒店不附帶可能影響其價值之繁重產權負擔、限制及開支。
- 交予物業估值師之文件上所示之區域屬正確。
- 虹橋天地酒店已根據物業估值師所獲之發展計劃落成(內部為毛坯狀態)。

虹橋天地酒店及新天地朗廷酒店之市值界定為一項資產或負債經適當市場推廣後，於估值日期由自願買方與自願賣方在知情、審慎及非強迫之情況下，按公平原則進行交易而估計應得之金額。吾等認為，直接比較法為評估酒店物業所普遍採納及公認之方法。

為評估上述假設是否屬公平合理，吾等亦已與物業估值師討論於估值過程中所作之主要假設。吾等得悉(i)直接比較法乃參考評估新天地朗廷酒店現況下之市值及假設虹橋天地酒店落成時之估計市值時市場上可得之可資比較銷售證據後採納；及(ii)假設虹橋天地酒店已根據物業估值師所獲之發展計劃落成(內部為毛坯狀態)。此外，吾等亦已檢查物業估值

師所作之主要假設，所作出之假設符合吾等於實地視察及盡職審查過程中所收集之資料。因此，吾等認為就評估虹橋天地酒店及新天地朗廷酒店價值所作出之主要假設屬合理。

此外，吾等已就物業估值師之經驗與彼等討論，並了解到物業估值師之董事曾俊叡先生為註冊專業測量師，於中國物業估值方面累積逾21年經驗。根據英國皇家特許測量師學會(「RICS」)出版之「RICS估值－專業準則」，實際經驗乃測試一名人士是否具備適當資格負責估值工作之方法之一。鑒於曾俊叡先生於中國物業估值方面累積豐富經驗(如上文所述)，吾等認為彼符合資格就虹橋天地酒店及新天地朗廷酒店提供可靠估值。

據與物業估值師討論所得，彼等於過往兩年內與 貴集團或該等交易之其他訂約方及關連人士之間並無任何過往關係，而吾等認為於進行有關估值時獨立估值師之獨立性及客觀性並無受到影響。吾等亦已審閱虹橋天地酒店及新天地朗廷酒店估值之委聘條款，物業估值師履行之工作範疇符合市場慣例及就提供意見而言屬合適。

根據吾等對物業估值報告之審閱，吾等留意到物業估值報告包含有關估值基準之所有重要詳情，這遵循香港測量師學會物業估值標準，符合上市規則第5.05條之規定。物業估值報告亦包括(其中包括)上市規則第5.06條所規定之下列資料：(i)各項物業概況；(ii)如物業並非在開發當中，則其租金詳情；(iii)如物業正在開發當中，則其開發階段詳情；及(iv)基於物業之應用用途劃分之物業分類。因此，吾等信納物業估值報告之內容符合相關上市規則。

如本通函董事會函件所載，CXI就妙園出售將收取之總代價包括妙園銷售股份之代價及妙園貸款代價。

買賣妙園銷售股份之代價金額乃基於妙園股份交割金額計算。妙園股份交割金額主要根據新天地朗廷酒店之協定價值人民幣1,739,000,000元及物業估值師編製之物業估值報告釐定，而基於吾等之上述評估，吾等認為協定估值公平合理。此外，該代價金額將視乎妙園出售完成後妙園股份交割調整金額(不超過人民幣10,000,000元)之調整而定。該調整機制將反映(a)新天地朗廷酒店業務於妙園出售完成時之資產淨值(使用新天地朗廷酒店之相同協定估值，但不包括用作二零一四年八月三十一日資產淨值計算者)及(b) (1)新天地朗廷

酒店業務於二零一四年八月三十一日之資產淨值加(2)新天地朗廷酒店業務於二零一四年九月一日至妙園出售完成日期期間之損益之總和之間的差額(如有)，再乘以CXI所持妙園銷售股份所代表之權益比例(現為三分之二)。吾等認為妙園股份交割調整金額將主要參考獨立核數師所編製之若干財務資料而釐定，因此，吾等認為該金額公平合理。

妙園貸款代價乃基於完成妙園出售時妙園股東貸款之等同金額(於妙園出售合同之日約為人民幣466,900,000元)計算，吾等認為其對 貴公司及股東而言屬公平合理。

鑒於(i)直接比較法為評估酒店物業所普遍採納及公認之方法；(ii)就估值法所作主要假設屬合理；(iii)物業估值師符合資格及適合就虹橋天地酒店及新天地朗廷酒店提供可靠估值；(iv)釐定買賣妙園銷售股份之代價金額及相關調整機制之基準屬公平合理；及(v)按等同金額基準釐定妙園貸款代價屬公平合理，故吾等認為該等交易代價之釐定基準對 貴公司及股東整體而言屬公平合理。

#### 4.3 貴集團於退出虹橋天地酒店出售及退出新天地朗廷酒店出售時之溢利分佔

吾等知悉，Wisdom Joy已同意，倘鷹君集團成員公司訂立協議，以於虹橋天地酒店出售完成起六年內出售於虹橋天地酒店之任何權益，及倘稅後總代價超出虹橋天地酒店資本值下限與虹橋天地酒店出售完成後鷹君集團已出售之虹橋天地酒店權益比例之乘積，Wisdom Joy將向澤冠支付一筆等於退出虹橋天地酒店出售完成後有關超出部分之10%款項，而有關溢利分佔之上限不得超過人民幣10,000,000元(「退出虹橋天地酒店計劃」)。吾等認為，訂立退出虹橋天地酒店計劃對 貴公司有利，原因是即使 貴公司不再持有虹橋天地酒店之任何權益，其仍有權分佔鷹君集團出售於虹橋天地酒店權益而產生之額外未來溢利。鑒於根據物業估值報告虹橋天地酒店出售之代價反映虹橋天地酒店之公平值(不計及退出虹橋天地酒店計劃)，吾等認為，退出虹橋天地酒店計劃符合 貴公司及股東之整體利益。

此外，G.E. Hotel已同意，倘鷹君集團成員公司訂立協議，以於妙園出售完成起六年內出售於新天地朗廷酒店之任何權益，及倘除稅後總代價之三分之二超出(i)新天地朗廷酒店資本值下限及(ii)鷹君集團於妙園出售完成後已出售之新天地朗廷酒店權益比例之乘積，G.E. Hotel將向CXI支付一筆等於退出新天地朗廷酒店出售完成後有關超出部分之10%款

項，而有關溢利分佔之上限不得超過人民幣10,000,000元（「退出新天地朗廷酒店計劃」）。吾等認為，訂立退出新天地朗廷酒店計劃對貴公司有利，原因是即使貴公司不再持有新天地朗廷酒店之任何權益，但其仍有權分佔鷹君集團出售於新天地朗廷酒店權益而產生之額外未來溢利。鑒於根據物業估值報告妙園出售之代價反映新天地朗廷酒店之公平值（不計及退出新天地朗廷酒店計劃），吾等認為，退出新天地朗廷酒店計劃符合貴公司及股東之整體利益。

因此，吾等認為，根據退出虹橋天地酒店計劃及退出新天地朗廷酒店計劃，貴集團已保留虹橋天地酒店及新天地朗廷酒店之升值潛力，因此其符合貴公司及股東之整體利益。

#### 4.4 建議禮興分拆產生之潛在負債

如上文「有關上海禮興及建議禮興分拆之資料」一節所論述，根據妙園出售合同，於妙園出售完成後三年期間，G.E. Hotel將促使上海禮興委任CXI（或CXI可能指定之聯屬公司）作為代理人以推進建議禮興分拆之完成。建議禮興分拆產生之開支應由妙園集團之任何成員公司承擔，CXI將負責此開支之三分之二。

目前，建議禮興分拆受中國有關企業重組之若干稅務規則、法律及法規規管。據與貴公司管理層討論所得，根據《財政部及國家稅務總局關於企業重組業務企業所得稅處理若干問題的通知》—財稅[2009]59號文件（「59號稅務規則」），建議禮興分拆符合「特殊性重組」類別下之稅務處理，即於中國之所有相關稅項應獲得豁免，因此建議禮興分拆將不會產生重大負債。就此而言，貴公司管理層已委聘專業稅務顧問，以促進與當地稅務機關之磋商進度，評估相關稅務風險及提供專業意見。根據相關專業稅務顧問之意見，貴公司管理層已全力接觸相關地方稅務機關，以解決及確定建議禮興分拆下之「特殊性重組」之稅務處理，然而，由於並無先例及當地稅務機關需更多時間研究建議禮興分拆之案例，故進展一直相當緩慢。

根據相關專業稅務顧問之意見，貴公司管理層認為，根據59號稅務規則，即使建議禮興分拆不符合「特殊性重組」類別下之稅務處理，其仍將符合「一般性重組」類別下之稅務處理。「特殊性重組」與「一般性重組」之唯一區別在於，在「一般性重組」下，中國企業所得稅將不獲豁免。吾等已與專業稅務顧問討論，而根據彼等之專業意見，建議禮興分拆就企業所得稅所面對之風險將極小，原因是上海禮興（包括新天地朗廷酒店及安達仕酒店）已錄

得虧損，故建議禮興分拆須繳納企業所得稅之機率極低。因此，吾等已審閱由 貴公司管理層所提供之上海禮興(包括新天地朗廷酒店及安達仕酒店)之財務資料，並同意 貴公司管理層所述上海禮興已錄得虧損。因此，吾等認為，儘管建議禮興分拆面對若干負債風險(如上所述)，但相關風險將並不重大。

#### 4.5 優先通知權

虹橋天地酒店為「虹橋天地」發展的一部份，為 貴公司全資附屬公司中國新天地之一項重要開發項目。「虹橋天地」擁有6.2公頃之地盤面積，乃設計發展為一個一站式生活中中心。該中心由多幢辦公樓、一個購物商場、一個性能中心及一家酒店組成，預期將長期為中國新天地有限公司帶來可觀收益且將為中國新天地未來之一項策略資產。

如董事會函件「虹橋天地酒店出售及妙園出售之原因及裨益」一節所披露，虹橋天地酒店出售的原因之一為鷹君擁有朗廷酒店集團，而朗廷酒店集團為有經營高端豪華酒店之證實往績記錄之成功酒店擁有人及運營商。 貴集團的管理層認為由具有國際聲望之酒店運營商擁有及管理虹橋天地酒店甚為重要。

倘鷹君集團擬於虹橋天地酒店出售完成後六年內出售虹橋天地酒店之任何權益，Wisdom Joy 同意知會澤冠，詳情載於董事會函件「優先通知權」一節。該優先通知將：

- (i) 要求 G.E. Hotel 通知中國新天地其擬出售虹橋天地酒店之任何意向；
- (ii) 給予中國新天地參與出售流程之機會；
- (iii) 如中國新天地或 貴集團有意再次參與中國酒店業務，則可使其策略靈活實施；及
- (iv) 使 貴集團對鷹君集團低於市價出售酒店(例如，聲望不及朗廷酒店品牌之另一名酒店運營商)之出售事項實現有限程度的掌控，因為有關出售或會對「虹橋天地」項目的整體形象產生負面影響。

吾等認為，雖然買方成員或 貴集團之有關其他成員可能僅以不低於底價之價格與 Wisdom Joy 非獨家磋商於虹橋天地酒店之有關權益，但由於該優先通知權在其於虹橋天地酒店之權益已轉讓予鷹君集團後為 貴集團帶來額外利益及權利，故其符合 貴公司及股



東整體之利益。其亦保障 貴集團，即鷹君集團無法以低價(低於底價)向其他人士出售虹橋天地酒店而不經 貴集團參與磋商，當中如鷹君集團以低價出售虹橋天地酒店，則可能影響 貴集團於上文「貴集團於退出虹橋天地酒店出售及退出新天地朗廷酒店出售時之溢利分佔」一節所討論退出虹橋天地酒店出售後之溢利分佔。

#### 4.6 可資比較交易

據與 貴公司管理層討論所得，吾等了解到 貴公司管理層在選擇中國酒店行業類似歷史交易時已考慮多種因素，如酒店之地理位置、交易之性質及規模。如 貴公司管理層所提供，有兩項類似過往交易：

表 4： 貴公司管理層所提供中國酒店行業之兩項類似過往交易

| 公司名稱                   | 股份代號    | 酒店名稱<br>(星級)           | 地點 | 價值與<br>客房數目的<br>比率<br>(每間房<br>人民幣百萬元) | 價值與<br>建築面積的<br>比率<br>(每平方米<br>人民幣元) |
|------------------------|---------|------------------------|----|---------------------------------------|--------------------------------------|
| 上海錦江國際酒店(集團)<br>股份有限公司 | 2006 HK | 上海錦滄文華<br>大酒店<br>(五星級) | 上海 | 4.1                                   | 不適用                                  |
| 上海錦江國際酒店(集團)<br>股份有限公司 | 2006 HK | 上海華亭賓館<br>(五星級)        | 上海 | 2.6                                   | 22,325                               |

資料來源： 貴公司管理層所提供資料及公開資料

吾等已審閱 貴公司管理層所提供之可資比較交易，並認為有關交易可為 貴公司管理層證明該等交易之代價屬合理提供適當參考。就上海華亭賓館之交易而言，吾等已將其加入下文分析，原因在於其達成了吾等之甄選標準。就上海錦滄文華大酒店之交易而言，由於該交易不受上市規則下股東批准規定之限，故吾等並無將其加入吾等下文之分析。然而，經與 貴公司管理層討論及基於吾等之審閱，上海錦滄文華大酒店與新天地朗廷酒店之屬性相似(包括地點、交通、商業環境等)，故該酒店為妙園出售提供更佳參考。

## 獨立財務顧問函件

貴公司之管理層僅考慮上海之酒店交易(與該等交易最為相關)，然而，在吾等下文之分析中，吾等亦考慮中國其他一線城市之酒店交易。基於吾等之審閱，吾等認為 貴公司管理層所考慮之過往交易對釐定代價金額公平合理。另外，其亦補充了吾等下文之分析，而吾等在該分析中按合理基準進一步擴大抽樣分析。

再者，於嘗試獨立評估該等交易代價之合理性時，吾等重點關注並審閱自最後實際可行日期起計過去兩年聯交所上市公司所公佈交易，有關交易(i)根據上市規則須經股東批准；及(ii)涉及收購或出售中國一線城市(即北京、上海、廣州及深圳)的四星級酒店或五星級酒店(「可資比較交易」)。吾等將選擇可資比較交易之樣本期定為兩年乃經參考上海酒店業之快速發展(詳述於上文「上海豪華酒店業」一節)。吾等認為，酒店業之經營環境及條件若超過兩年期限，則會與現時狀況存在巨大差異，因此超過兩年期限之酒店收購或出售交易未必能與吾等之分析進行比較。吾等已盡最大努力在公開資訊中徹底搜集資料，並根據上述準則甄選出這些可資比較交易。

於評估時，吾等將價值與客房數目的比率(「價值與客房數目的比率」)及價值與建築面積的比率(「價值與建築面積的比率」)作為基準。價值與客房數目的比率乃按可資比較交易之通函所披露各酒店之市值除以酒店客房總數計算，而價值與建築面積的比率按各酒店之市值除以吾等認為就酒店估值而言屬合理之酒店建築面積。在評估酒店物業之估值時，價值與客房數目的比率及價值與建築面積的比率乃為市場之公認基準，且吾等認為其屬合理，原因是客房數目及建築面積為反映酒店業務規模之兩項主要參數。利用各酒店市值除以該兩項參數能統一可資比較交易之規模。

下表列示可資比較交易的詳情：

表5：按價值與客房數目的比率及價值與建築面積的比率分析可資比較交易

| 公司名稱       | 股份代號    | 酒店名稱(星級)         | 地點 | 價值與客房<br>數目的比率<br>(每間房<br>人民幣百萬元) | 價值與建築<br>面積的比率<br>(每平方米<br>人民幣元) |
|------------|---------|------------------|----|-----------------------------------|----------------------------------|
| 開元產業投資信託基金 | 1275 HK | 上海松江開元名都大酒店(五星級) | 上海 | 1.8                               | 11,404                           |



## 獨立財務顧問函件

| 公司名稱                   | 股份代號    | 酒店名稱(星級)              | 地點 | 價值與客房<br>數目的比率<br>(每間房<br>人民幣百萬元) | 價值與建築<br>面積的比率<br>(每平方米<br>人民幣元) |
|------------------------|---------|-----------------------|----|-----------------------------------|----------------------------------|
| 珀麗酒店控股有限公司             | 1189 HK | 北京珀麗酒店(四星級)           | 北京 | 2.0                               | 25,422                           |
| 新天地產集團有限公司             | 760 HK  | 廣州天河新天希爾頓<br>酒店(五星級)  | 廣州 | 2.9                               | 22,052                           |
| 上海錦江國際酒店(集團)<br>股份有限公司 | 2006 HK | 上海華亭賓館(五星級)           | 上海 | 2.6                               | 22,325                           |
|                        |         |                       | 最高 | 2.9                               | 25,422                           |
|                        |         |                       | 最低 | 1.8                               | 11,404                           |
|                        |         |                       | 平均 | 2.3                               | 20,301                           |
| 貴公司                    |         | 虹橋天地酒店(不適用)<br>(附註1)  | 上海 | 2.4                               | 20,978                           |
|                        |         | 新天地朗廷酒店<br>(五星級)(附註2) | 上海 | 4.9                               | 32,561                           |

資料來源：通函及可資比較交易各自的通函

附註：

1. 虹橋天地酒店之價值與客房數目的比率及價值與建築面積的比率乃按虹橋天地酒店出售之總代價人民幣965百萬元除以虹橋天地酒店客房數目403間及虹橋天地酒店建築面積約46,000平方米計算。
2. 新天地朗廷酒店之價值與客房數目的比率及價值與建築面積的比率乃按新天地朗廷酒店之協定價值約人民幣1,739百萬元除以新天地朗廷酒店客房數目357間及新天地朗廷酒店建築面積約53,407平方米計算。

如上表5所示，可資比較交易之價值與客房數目的比率介乎每間房人民幣1.8百萬元至每間房人民幣2.9百萬元(「價值與客房數目的比率範圍」)，平均值為每間房人民幣2.3百萬元(「平均價值與客房數目的比率」)，而可資比較交易之價值與建築面積的比率介乎每平方米人民幣11,404元至每平方米人民幣25,422元(「價值與建築面積的比率範圍」)，平均值為每平方米人民幣20,301元(「平均價值與建築面積的比率」)。

虹橋天地酒店之隱含價值與客房數目的比率及價值與建築面積的比率分別為每間房人民幣2.4百萬元及每平方米人民幣20,978元，分別在價值與客房數目的比率範圍及價值與建築面積的比率範圍內並分別同時稍高於平均價值與客房數目的比率及平均價值與建築面積的比率。考慮到(i)計算虹橋天地酒店出售之隱含價值與客房數目的比率及價值與建築面積的比率所用之虹橋天地酒店出售代價乃基於虹橋天地酒店之估計市值人民幣962百萬元(假設已竣工虹橋天地酒店為無任何室內裝修之毛坯房)釐定；及(ii)虹橋天地酒店進行室內裝修後，其價值應較高，我們認為虹橋天地酒店進行室內裝修後，其價值與客房數目的比率及價值與建築面積的比率將分別高於每間房人民幣2.4百萬元及每平方米人民幣20,978元。因此我們認為虹橋天地酒店出售之總代價屬公平合理。

新天地朗廷酒店之隱含價值與客房數目的比率及價值與建築面積的比率分別為每間房人民幣4.9百萬元及每平方米人民幣32,561元，分別超過價值與客房數目的比率範圍及價值與建築面積的比率範圍之上限並分別高於平均價值與客房數目的比率及平均價值與建築面積的比率。因此，吾等我們認為妙園出售的總代價屬公平合理。

因此，吾等認為該等交易代價對獨立股東屬公平合理。

## 5. 該等交易的財務影響

### 5.1 對資產淨值之影響

如二零一四年中期業績所披露，於二零一四年六月三十日股東應佔未經審核資產淨值(「資產淨值」)為人民幣36,676百萬元。根據 貴公司管理層的意見，預計經扣除估計稅項及其他開支後， 貴集團將因虹橋天地酒店出售實現收益約人民幣9.2百萬元及因妙園出售虧損人民幣0.2百萬元。因此，該等交易將對股東應佔資產淨值整體產生正面影響。

此外， 貴公司管理層預期， 貴集團未來將產生較高溢利，乃由於 貴集團將(i)停止將妙園銷售股份應佔虧損淨額綜合入賬；(ii)用部分所得款項償還未清償債項以減少利息開支；及(iii)透過探索更為有利可圖的零售及辦公物業投資機會可能產生較高溢利。因此，我們認為股東應佔資產淨值於日後錄得較高溢利後將呈上升趨勢。

同樣，在已發行股份總數不變的情況下，我們認為該等交易將導致每股資產淨值增加。

因此，我們認為該等交易將對 貴集團之資產淨值及每股資產淨值產生正面影響。

### 5.2 對現金／營運資金之影響

如二零一四年中期業績所披露，於二零一四年六月三十日，貴集團的流動資產約為人民幣45,187百萬元(包括銀行結餘及現金人民幣9,603百萬元)及流動負債為人民幣22,011百萬元。董事確認，該等交易所得款項淨額於貴集團將其用於探索其他投資機會前將會增加貴集團的銀行結餘及現金。吾等認為於該等交易完成後，貴集團的現金狀況及營運資金將會鞏固。

因此，吾等認為該等交易將對貴集團的現金狀況及營運資金產生正面影響。

### 5.3 對盈利之影響

如二零一四年中期業績所披露，截至二零一四年六月三十日止六個月，股東應佔未經審核溢利為人民幣797百萬元。經考慮上文(特別是)「避免日後虧損」、「解除資本承擔」及「提高貴集團之盈利能力」各節所述因素，貴集團將(i)停止將妙園銷售股份應佔虧損淨額綜合入賬；(ii)減輕建設虹橋天地酒店以發展貴集團核心業務(即零售及辦公物業)的資本承擔；(iii)用部分所得款項償還未清償債項以減少利息開支；及(iv)將部分所得款項用於開發更為有利可圖之零售及辦公物業，吾等認為貴集團的盈利將上升。

因此，吾等認為該等交易將對貴集團的盈利產生正面影響。

### 5.4 對淨資產負債水平的影響

如二零一四年中期業績所披露，貴集團於二零一四年六月三十日的淨資產負債比率基於可換股債券、高級票據、扣除銀行結餘及現金(包括已抵押銀行存款及受限制銀行存款)後之銀行及其他借款之總和超出權益總額的部分計算，為64%。於收取該等交易所得款項淨額後，貴集團預期將部分所得款項用於償還若干未清償債務，這將降低貴集團的債務及資產負債水平。

因此，吾等認為該等交易將對貴集團的資產負債水平產生正面影響。

鑒於：

- (i) 對貴集團資產淨值及每股資產淨值有正面影響；
- (ii) 對貴集團現金狀況及營運資金有正面影響；
- (iii) 對貴集團盈利有正面影響；及

(iv) 對 貴集團淨資產負債水平有正面影響，

吾等認為，該等交易將對 貴集團產生正面財務影響並符合 貴公司及股東的整體利益。

### 推薦建議

吾等在就該等交易達致意見時已考慮上述主要因素及理由，尤其是已考慮下列各項因素：

- (i) 該等交易乃在 貴公司一般及正常業務過程中訂立，符合 貴集團專注於核心業務(即物業開發)的整體業務策略；
- (ii) 訂立該等交易將令 貴集團能避免日後虧損、減少資本開支、提高盈利能力及優化資本架構；
- (iii) 釐定代價的基準對 貴公司及股東整體屬公平合理；
- (iv) 貴集團於退出虹橋天地酒店出售及退出新天地朗廷酒店出售後的溢利分享機制為 貴集團提供額外的未來上升潛力並符合 貴公司及股東的整體利益；
- (v) 建議禮興分拆引致之相關風險及潛在負債將並不重大；
- (vi) 優先通知權提供額外裨益並符合 貴公司及股東之整體利益；
- (vii) 該等交易代價對獨立股東屬公平合理；及
- (viii) 該等交易將對 貴集團產生正面財務影響及符合 貴公司及股東的整體利益。

經考慮上述因素後，吾等認為，該等交易符合 貴集團的整體業務策略，該等交易的條款乃按一般商業條款協定，屬公平合理並符合 貴公司及股東的整體利益。

---

## 獨立財務顧問函件

---

因此，吾等建議獨立董事委員會推薦而吾等本身亦推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准該等交易的決議案。

此致

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表  
百德能證券有限公司  
董事兼企業融資主管  
李瀾  
謹啟

二零一四年九月三十日

李瀾先生為於證券及期貨事務監察委員會登記的持牌人士，為百德能證券有限公司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)受規管活動的負責人員，並擁有逾八年的機構融資行業經驗。

以下為從獨立估值師戴德梁行有限公司收取就其對中國虹橋天地酒店及新天地朗廷酒店於二零一四年八月二十五日之市值意見而編製之函件、估值概要及估值證書文本，以供載入本通函。



香港  
中環  
康樂廣場1號  
怡和大厦  
16樓

敬啟者：

- 關於：1. 新天地朗廷酒店，位於中華人民共和國上海市盧灣區(現稱黃浦區)淮海中路108街坊4/1丘
2. 虹橋天地酒店，位於中華人民共和國上海市閔行區虹橋商務核心區一期第06號地塊D17街坊4號樓

#### 指示、目的及估值日期

吾等按指示對瑞安房地產有限公司(統稱為「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)於中華人民共和國(「中國」)持有標題物業(統稱為「該等物業」)的市值進行估值。吾等確認，吾等已進行視察，作出有關查詢，並已取得吾等認為必要的進一步資料，以向貴公司提供吾等對該等物業於二零一四年八月二十五日(「估值日期」)的市值意見。

## 市值定義

吾等對各項該等物業估值為其市值，根據香港測量師學會所頒佈的《香港測量師學會估值標準》(二零一二年版)，市值是指「自願買家與自願賣家經適當推銷後於估值日期達成資產或負債易手的公平交易估計金額，而雙方乃於知情、審慎及並無脅迫的情況下進行交易」。

## 估值基準及假設

吾等對該等物業之估值並不考慮因特殊條款或情況，例如不尋常融資、售後租回安排、任何與銷售有關的人士授予之特殊對價或優惠，或任何影響價值的特殊因素引致升跌的估計價格。

在對位於中國之該等物業進行估值時，吾等假設在繳納名義土地使用年費的情況下，已獲授有關該等物業各自於其指定年期內的可轉讓土地使用權，而任何應付土地出讓金亦已由擁有人全數支付。吾等倚賴 貴集團所提供資料及意見及由中國法律顧問金茂凱德律師事務所日期為二零一四年九月十日有關該等物業業權及該等物業權益而提供的法律意見。對該等物業進行估值時，吾等已假設擁有人擁有該等物業可執行業權，且可於獲批年期屆滿前的整個期間內，有權在自由及不受干擾的情況下，使用、佔用或轉讓該等物業。

吾等的估值並無計及該等物業所欠負之任何押記、抵押或負債或在銷售時可能產生之任何開支或稅項。除另有註明外，假設該等物業不附帶可能影響其價值之繁重產權負擔、限制及開支。

## 估值方法

吾等對 貴集團於中國持作投資之第一類物業現況市值進行估值時，採用直接比較法，參考市場上之可資比較出售案例。

為估計市值進行估值時，猶如 貴集團於中國持作發展的 貴集團第二類物業已竣工，吾等已採用直接比較法，參考相關市場上之可資比較出售證據；並假設根據向吾等提供的發展計劃落成(內部為毛坯狀態)。

為該等物業進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及應用指引第12項所載之規定，以及由香港測量師學會所頒佈之《香港測量師學會估值標準》(二零一二年版)。



## 資料來源

吾等在頗大程度上倚賴 貴集團所提供之資料及 貴集團中國法律顧問金茂凱德律師事務所就中國法律而提供之意見。吾等已接納有關各方提供予吾等有關規劃審批或法定通告、地役權、樓宇落成日期、物業鑒定、收益及經營成本、發展計劃、建築成本、租賃詳情、地塊及樓面面積，以及其他所有相關事項意見。

本估值報告所載之尺寸、量度及面積乃以提供予吾等之資料為基準，故僅為約數。吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供的與估值有重大關係之資料之真實性及準確性。吾等亦獲通知，所提供之資料並無遺漏重大事實。

吾等謹指出，提供予吾等之文件副本主要以中文編製，而其英文譯本反映吾等對有關內容之理解。因此，吾等建議 貴公司參考有關文件之中文原文並就該等文件之合法性及詮釋諮詢 貴公司之法律顧問。

## 業權調查

吾等已獲 貴集團提供文件副本或摘要。然而，吾等並無查閱文件正本以核實任何文件擁有權或證實任何修訂。吾等並不能對中國的該等物業進行業權調查，惟吾等已參考業權文件副本以及 貴集團向吾等提供之所有中國法律意見。所有文件僅作參考用途，所有尺寸、量度及面積均為約數。

## 實地視察

我們的估值師沈琪婉(註冊房地產估值師)已於二零一四年八月視察該等物業之外部及內部(在可能情況下)。然而，吾等並無進行任何結構測量，惟在吾等視察過程中並無發現任何嚴重缺陷。吾等並無呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀及任何其他結構損毀；亦無就任何服務進行測試。

除另有指明者外，吾等並無進行詳細實地測量以核實該等物業之地塊及樓面面積，惟吾等假設吾等獲提供之文件副本所示之面積乃屬正確。

## 貨幣

除另有註明外，吾等之估值所列之全部金額均以中國法定貨幣人民幣列示。

備註

請注意，吾等受聘於瑞安房地產有限公司及鷹君集團有限公司為該等物業估值之共同估值師。吾等乃基於公正基礎編製吾等之估值及並無對任何一方有偏倚。

茲隨附吾等之估值概要及估值證書。

此致

香港  
灣仔  
港灣道6-8號  
瑞安中心34樓  
瑞安房地產有限公司  
董事會 台照

代表  
戴德梁行有限公司  
董事  
曾俊勳  
註冊專業測量師(產業測量組)  
註冊中國房地產估價師  
MSc, MHKIS  
謹啟

二零一四年九月三十日

附註：曾俊勳先生為註冊專業測量師(產業測量組)，具有逾21年中國物業估值之經驗。

## 估 值 概 要

| 物業 | 於二零一四年<br>八月二十五日<br>現況下的市值<br>人民幣元 | 貴集團<br>應佔權益<br>% | 貴集團應佔<br>於二零一四年<br>八月二十五日<br>現況下的市值<br>人民幣元 |
|----|------------------------------------|------------------|---------------------------------------------|
|----|------------------------------------|------------------|---------------------------------------------|

## 第一類－ 貴集團於中國持作投資之物業

|                                           |               |      |               |
|-------------------------------------------|---------------|------|---------------|
| 1. 新天地朗廷酒店，位於中國上海市盧灣區(現稱黃浦區)淮海中路108街坊4/1丘 | 1,737,000,000 | 66.7 | 1,158,579,000 |
|-------------------------------------------|---------------|------|---------------|

| 物業 | 估計市值，假設<br>於二零一四年<br>八月二十五日<br>已竣工<br>人民幣元 | 貴集團<br>應佔權益<br>% | 貴集團應佔<br>估計市值，假設<br>於二零一四年<br>八月二十五日<br>已竣工<br>人民幣元 |
|----|--------------------------------------------|------------------|-----------------------------------------------------|
|----|--------------------------------------------|------------------|-----------------------------------------------------|

## 第二類－ 貴集團於中國持作發展之物業

|                                             |                                                               |       |                                                               |
|---------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|-------|---------------------------------------------------------------|
| 2. 虹橋天地酒店，位於中國上海市閔行區虹橋商務核心區一期第06號地塊D17街坊4號樓 | 962,000,000<br>(假設物業根據<br>向吾等提供的<br>發展計劃落成<br>(內部為毛坯<br>狀態)。) | 100.0 | 962,000,000<br>(假設物業根據<br>向吾等提供的<br>發展計劃落成<br>(內部為毛坯<br>狀態)。) |
|---------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|-------|---------------------------------------------------------------|

## 估 值 證 書

## 第一類 — 貴集團於中國持作投資之物業

|                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |      | 於二零一四年<br>八月二十五日<br>的現況下市值 |      |          |               |           |           |                  |                                                                                                      |                                                                                       |
|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|----------------------------|------|----------|---------------|-----------|-----------|------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| 物業                                        | 概況及年期                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 佔用詳情 |                            |      |          |               |           |           |                  |                                                                                                      |                                                                                       |
| 1. 新天地朗廷酒店，位於中國上海市盧灣區(現稱黃浦區)淮海中路108街坊4/1丘 | <p>物業包括新天地朗廷酒店，為建於一塊地盤面積為5,650平方米的地塊上的五星級酒店。</p> <p>於二零一零年竣工，物業為24層(加5層地庫)五星級酒店樓宇連同兩幢兩層零售樓宇，而物業的名義地下以上總樓層為28(基於當地文化習慣，跳過4樓、13樓、14樓、24樓)。新天地朗廷酒店目前提供357間客房、73個停車位、飲食店、宴會及會議廳、一個水療中心、一個游泳池及一個健身中心等。</p> <p>根據日期為二零一三年一月八日的面積測量報告，物業的總建築面積約53,407.07平方米，詳情如下：</p> <table><tr><th>部分</th><th>總建築面積<br/>(平方米)</th></tr><tr><td>零售樓宇</td><td>1,351.67</td></tr><tr><td>酒店大樓<br/>(連地庫)</td><td>52,055.40</td></tr><tr><td><b>總計</b></td><td><b>53,407.07</b></td></tr></table> <p>物業位於上海黃浦區，黃浦區為上海中心地區。臨近發展項目主要為商業及住宅發展項目。根據 貴集團，物業主要作酒店用途；並無環境問題及訴訟爭議；並無樓宇翻新計劃、或更改物業用途。</p> <p>物業已獲授土地使用權，年期由二零零二年二月二十五日起至二零四二年二月二十四日止，作綜合用途。</p> | 部分   | 總建築面積<br>(平方米)             | 零售樓宇 | 1,351.67 | 酒店大樓<br>(連地庫) | 52,055.40 | <b>總計</b> | <b>53,407.07</b> | <p>物業酒店樓宇目前經營新天地朗廷酒店。</p> <p>物業零售樓宇已悉數出租，當中涉及多份租約，最近年期於二零一七年十月三十一日屆滿，每月總租金約人民幣1,221,000元，不包括管理費。</p> | <p>人民幣<br/>1,737,000,000元</p> <p>(貴集團應佔<br/>66.7% 權益：<br/>人民幣<br/>1,158,579,000元)</p> |
| 部分                                        | 總建築面積<br>(平方米)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |      |                            |      |          |               |           |           |                  |                                                                                                      |                                                                                       |
| 零售樓宇                                      | 1,351.67                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |      |                            |      |          |               |           |           |                  |                                                                                                      |                                                                                       |
| 酒店大樓<br>(連地庫)                             | 52,055.40                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |      |                            |      |          |               |           |           |                  |                                                                                                      |                                                                                       |
| <b>總計</b>                                 | <b>53,407.07</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |      |                            |      |          |               |           |           |                  |                                                                                                      |                                                                                       |

附註：

- (1) 根據日期為二零一三年四月二十七日的滬房地黃字第(2013) 051328號上海市房地產權證，上述證書規定的詳情概述如下：

- (i) 擁有人：上海禮興酒店有限公司
- (ii) 位置：上海馬當路99號、太倉路168、176、178、188號
- (iii) 地段號碼：盧灣區淮海中路108街坊4/1丘
- (iv) 地盤面積：5,650平方米
- (v) 用途：綜合
- (vi) 土地使用年期：由二零零二年二月二十五日至二零四二年二月二十四日
- (vii) 總建築面積：53,407.07平方米

- (2) 根據日期為二零一四年一月二十四日的營業執照第310000400313130號，上海禮興酒店有限公司於二零零二年八月二十一日成立為有限公司，註冊資本為159,150,000美元，有效經營期為二零零二年八月二十一日至二零四二年八月二十日。

- (3) 根據中國法律意見：

- (i) 上海禮興酒店有限公司已獲得有效營業執照並為合法成立；
- (ii) 上海禮興酒店有限公司為物業的法律擁有人；
- (iii) 上海禮興酒店有限公司有權根據中國法律出租、按揭及處置物業；及
- (iv) 物業目前就總貸款額人民幣925,000,000元按予中國銀行股份有限公司上海市盧灣支行。

- (4) 根據貴集團所提供資料及法律意見，業權狀況及主要批文與執照批授情況如下：

上海市房地產權證  
營業執照

有  
有

## 估值證書

## 第二類－貴集團於中國持作發展之物業

估計市值，假設  
於二零一四年  
八月二十五日  
已竣工

| 物業                                                              | 概況及年期                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 佔用詳情 | 人民幣<br>962,000,000 元<br>(貴集團應佔<br>全部權益：<br>人民幣<br>962,000,000 元)<br>(假設物業根據向<br>吾等提供的<br>發展計劃落成<br>(內部為毛坯<br>狀態)。) |        |           |    |           |           |                  |           |  |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|-----------|----|-----------|-----------|------------------|-----------|--|
| 2. 虹橋天地酒店，<br>位於中國上海市<br>閔行區虹橋商務<br>核心區一期第06<br>號地塊D17街坊4<br>號樓 | <p>虹橋天地包括一個大型零售部分、辦公室、表現藝術及展覽中心以及於一塊地盤面積為62,299.40平方米的地塊上的酒店。</p> <p>物業包括虹橋天地D17街坊部分，即虹橋天地酒店，將為由朗廷酒店集團經營的五星級酒店。</p> <p>虹橋天地酒店將會落成及以毛坯狀況移交。在我們的估值過程中，我們已為物業估值並假設其將以毛坯狀況落成。</p> <p>當落成時，物業為有11層的五星級酒店。地庫、酒店樓宇1至2層為招待酒店設施如停車位、進餐、水療、宴會廳及會議廳等。3至11層容納403間客房。</p> <p>物業正在興建中，預期於二零一五年初竣工。</p> <p>根據所提供資料，於竣工時，物業的總建築面積約46,229.00平方米，詳情如下：</p> <table><tr><th>部分</th><th>規劃總建築面積<br/>(平方米)</th></tr><tr><td>1-11 層</td><td>32,040.00</td></tr><tr><td>地庫</td><td>14,189.00</td></tr><tr><td><b>總計</b></td><td><b>46,229.00</b></td></tr></table> <p>物業位於上海閔行區，閔行區為上海中心地區。臨近發展項目主要為商業發展項目及虹橋綜合交通樞紐。根據貴集團，物業主要作酒店用途；並無環境問題及訴訟爭議；並無樓宇翻新計劃、或更改物業用途。</p> <p>物業已獲授土地使用權，年期由二零一一年四月二十九日起至二零五一年四月二十八日止，作商業及娛樂用途，以及年期由二零一一年四月二十九日起至二零六一年四月二十八日止，作辦公室及綜合用途。</p> | 部分   | 規劃總建築面積<br>(平方米)                                                                                                   | 1-11 層 | 32,040.00 | 地庫 | 14,189.00 | <b>總計</b> | <b>46,229.00</b> | 物業為正在興建中。 |  |
| 部分                                                              | 規劃總建築面積<br>(平方米)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |      |                                                                                                                    |        |           |    |           |           |                  |           |  |
| 1-11 層                                                          | 32,040.00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |      |                                                                                                                    |        |           |    |           |           |                  |           |  |
| 地庫                                                              | 14,189.00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |      |                                                                                                                    |        |           |    |           |           |                  |           |  |
| <b>總計</b>                                                       | <b>46,229.00</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |      |                                                                                                                    |        |           |    |           |           |                  |           |  |

附註：

- (1) 根據日期為二零一一年七月二十八日的(2011) 028803號(即D17街坊)以及日期為二零一一年七月二十八日的(2011) 028806號的上海市房地產權證，虹橋天地的土地使用權包括地盤面積分別為29,663.7平方米(即D17街坊)及32,635.7平方米，已歸屬於上海瑞橋房地產發展有限公司，年期由二零一一年四月二十九日至二零五一年四月二十八日止，作商業及娛樂用途，以及年期由二零一一年四月二十九日至二零六一年四月二十八日止，作辦公室及綜合用途。

該物業為D17街坊上述地盤面積的一部分。

- (2) 根據日期為二零一一年三月十五日的(2011)14號國有土地使用權出讓合同：

- (i) 承讓人：上海瑞橋房地產發展有限公司
- (ii) 地盤面積：62,299.40平方米
- (iii) 土地：虹橋核心商務區一期地段號碼06
- (iv) 土地用途：綜合
- (v) 土地使用年期：商業及娛樂用途為四十年，而辦公室及綜合用途則為五十年
- (vi) 土地出讓金：人民幣3,188,000,000元
- (vii) 總建築面積：合共不超過286,135平方米

該物業為上述地盤面積的一部分。

- (3) 根據日期為二零一一年六月二十九日的(2011)EA31004220110948號建設用地規劃許可證，總建築面積約62,299.40平方米的地塊建築地盤已遵守城市規劃規定。

該物業為上述地盤面積的一部分。

- (4) 根據建設工程規劃許可證，下列建築工程已遵守城市規劃規定：

| 證書號碼                    | 出具日期        | 批准建設工程 | 總建築面積<br>(平方平) |
|-------------------------|-------------|--------|----------------|
| (2011) FA31004220111753 | 二零一一年九月九日   | 打樁工程   | —              |
| (2012) FA31004220120124 | 二零一二年二月十三日  | 地庫     | 69,954         |
| (2013) FA31004220134078 | 二零一三年一月二十二日 | 上層建築   | 32,040         |
| 總計                      |             |        | <b>101,994</b> |

該物業為上述地盤面積的一部分。



(5) 根據建設工程施工許可證，下列建築工程已獲批准施工：

| 證書號碼                                | 出具日期        | 批准建設工程 | 總建築面積<br>(平方平) |
|-------------------------------------|-------------|--------|----------------|
| 10HSMH0003D01<br>310112201012311319 | 二零一二年一月十三日  | 打樁工程   | —              |
| 10HSMH0002D01<br>310112201012311319 | 二零一二年一月十三日  | 打樁工程   | —              |
| 10HSMH0002D02<br>310112201012311319 | 二零一二年二月九日   | 地庫     | 27,508         |
| 10HSMH0003D02<br>310112201012311319 | 二零一二年二月二十九日 | 地庫     | 42,446         |
| 10HSMH0003D04<br>310112201012311319 | 二零一三年一月二十八日 | 上層建築   | 32,040         |
| 總計                                  |             |        | <b>101,994</b> |

該物業為上述地盤面積的一部分。

(6) 根據日期為二零一一年十二月二十七日的營業執照第310000400639713號，上海瑞橋房地產發展有限公司於二零一零年十二月二十八日成立為有限公司，註冊資本為3,900,000,000人民幣，有效經營期為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。

(7) 根據中國法律意見：

(i) 上海瑞橋房地產發展有限公司已獲得有效營業執照並為合法成立；

(ii) 上海瑞橋房地產發展有限公司為物業的法律擁有人；

(iii) 上海瑞橋房地產發展有限公司有權根據中國法律出租、按揭及處置物業；及

(iv) 虹橋天地D17街坊的土地部分及建築工程(即(2011) 028803號的上海市房地產權證)目前就總貸款額人民幣3,600,000,000元按予中國銀行股份有限公司上海市盧灣支行。

(8) 根據 貴集團所提供資料及法律意見，業權狀況及主要批文與執照批授情況如下：

|             |       |
|-------------|-------|
| 上海市房地產權證    | 有(土地) |
| 國有土地使用權出讓合同 | 有     |
| 建設用地規劃許可證   | 有     |
| 建設工程規劃許可證   | 有     |
| 建設工程施工許可證   | 有     |
| 營業執照        | 有     |

## A. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料；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。

## B. 權益披露

## 本公司董事及主要行政人員的權益

於最後實際可行日期，本公司董事及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     | 普通股數目     |                    |                        | 於相關<br>股份的權益<br>購股權<br>(附註3) | 總計            | 於最後<br>實際可行<br>日期權益<br>佔本公司已<br>發行股本的<br>概約百分比<br>(附註4) |
|----------|-----------|--------------------|------------------------|------------------------------|---------------|---------------------------------------------------------|
|          | 個人權益      | 家族權益               | 其他權益                   |                              |               |                                                         |
| 羅先生      | —         | 1,849,521<br>(附註1) | 4,579,234,984<br>(附註2) | —                            | 4,581,084,505 | 57.25%                                                  |
| 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%                                                 |
| 龐約翰爵士    | 250,000   | —                  | —                      | —                            | 250,000       | 0.003%                                                  |
| 麥卡錫・羅傑博士 | 200,000   | —                  | —                      | —                            | 200,000       | 0.002%                                                  |

附註：

- (1) 該等權益為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1,849,521股股份的權益。

- (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**」)、Boswell Limited (「**Boswell**」) 及 Merchant Treasure Limited (「**Merchant Treasure**」) 持有的 1,198,103,792 股股份、1,735,998,107 股股份、183,503,493 股股份、29,847,937 股股份、573,333,333 股股份、708,448,322 股股份及 150,000,000 股股份，而瑞安地產、Chester International、Lanvic、Boswell 及 Merchant Treasure 均為瑞安投資的全資附屬公司。NRI 為瑞安建業(由 SOCL 持有 48.38%) 的全資附屬公司。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) 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。
- (4) 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 | 813,000 美元 |
| 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，除建議收購瑞安堅平有限公司、德基(中國)有限公司及名景控股有限公司(如本公司日期為二零一四年八月二十一日之公佈及本公司日期為二零一四年九月二十二日之通函所披露)之全部股權外，概無董事於本集團任何成員公司自二零一三年十二月三十一日(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「E. 上市規則之涵義」一節所披露者外，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<br>或淡倉的公司的名稱    | 於該等公司<br>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             |

### C. 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                                                        |
|----------|-----------------------------------------------------------|
| 百德能      | 根據證券及期貨條例獲准從事證券及期貨條例所指的第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 |
| 戴德梁行有限公司 | 物業估值師                                                     |
| 金茂律師事務所  | 中國法律顧問                                                    |

百德能、戴德梁行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，轉載其意見函件(如適用)及引述其名稱，且迄今並無撤回書面同意書。

### D. 專家的權益

於最後實際可行日期，百德能、戴德梁行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) 自二零一三年十二月三十一日(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。

**E. 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。

**F. 無重大不利變動**

於最後實際可行日期，除於二零一四年九月二十二日刊發之本公司中期業績報告所披露之本集團截至二零一四年六月三十日止六個月之業績，董事並不知悉，自二零一三年十二月三十一日(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。

**G. 董事於競爭權益的權益**

羅先生為本公司主席兼執行董事，以及SOCL及其附屬公司(但不包括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。

除上文所批露者外，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緊密聯繫人(定義見上市規則)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。

**H. 備查文件**

下列文件之副本，將由本通函日期起至股東特別大會日期(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：

1. 本公司之組織章程大綱及細則；
2. 虹橋天地酒店框架契據、中國出售合同及妙園出售合同；

3. 本公司截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度的年報；
4. 本公司截至二零一四年六月三十日止六個月的中期報告；
5. 物業估值師就虹橋天地酒店及新天地朗廷酒店發出的估值報告，全文載於本通函附錄一；
6. 本附錄「C. 專家及同意書」一段所述的同意書；
7. 獨立董事委員會函件，全文載於本通函；
8. 獨立財務顧問函件，全文載於本通函；及
9. 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：00272)

## 股東特別大會通告

茲通告瑞安房地產有限公司(「本公司」)謹訂於二零一四年十月二十四日(星期五)上午十時三十分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：

- (a) 批准、追認及確認訂立虹橋天地酒店框架契據及中國出售合同(定義見本公司於二零一四年九月三十日刊發之通函(「通函」))，其註有「A」標記之副本已提呈大會並由大會主席簽署以資識別，及虹橋天地酒店出售(定義見通函)；
- (b) 批准、追認及確認訂立妙園出售合同(定義見通函)，其註有「B」標記之副本已提呈大會並由大會主席簽署以資識別，及妙園出售(定義見通函)；及

\* 僅供識別



## 股東特別大會通告

- (c) 授權本公司董事簽署所有有關文件及協議並作出其認為可能必要、適宜或權宜之行動或事宜以落實該等交易(定義見通函)及其項下擬進行之所有其他交易或使其生效，並作出該等董事可能認為必要、適宜或權宜之任何變更。」

承董事會命  
瑞安房地產有限公司  
公司秘書  
黃金綸

香港，二零一四年九月三十日

附註：

- (1) 凡有權出席股東特別大會及於會上投票之股東，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之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，股東仍可依願出席股東特別大會或任何續會(視情況而定)並於會上投票。
- (3) 於二零一四年十月二十二日(即記錄日期)名列於本公司股東名冊上之股東將有資格出席股東特別大會並於會上投票。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票，必須於二零一四年十月二十一日下午四時三十分前，送達本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司登記，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。
- (4) 上述普通決議案將以投票方式表決。