

---

## 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，應諮詢閣下的股票經紀或其他註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問以獲取獨立意見。

閣下如已出售或轉讓所有名下瑞安房地產有限公司（「本公司」）股份，應立即將本通函及隨附的代表委任表格送交買主或承讓人或經手買賣之銀行、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之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就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之任何損失承擔任何責任。

---



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)

有關收購利盟及妙園已發行股本的  
須予披露及關連交易

及

有關對賣方集團成員的財務資助的關連交易

及

有關新天地朗廷酒店相關交易的持續關連交易

及

股東特別大會通告

瑞安房地產有限公司的財務顧問



獨立董事委員會及獨立股東的  
獨立財務顧問



百德能  
證券

---

本公司董事會函件載於本通函第8至30頁。本公司獨立董事委員會函件載於本通函第31至32頁。本公司獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問百德能證券有限公司發出的函件載於本通函第33至61頁。

本公司謹訂於2011年10月31日（星期一）下午三時三十分假座香港中環干諾道中5號文華東方酒店1樓孔雀廳舉行股東特別大會（「股東特別大會」），召開大會的通告載於本通函第80及81頁。無論股東能否出席股東特別大會，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，並於會上投票。

2011年10月6日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
<b>董事會函件</b>	
緒言 .....	9
A. 有關交易 .....	9
B. 財務資助 .....	23
C. 持續關連交易 .....	24
D. 本集團、賣方、賣方集團、朗廷上海和朗廷國際的一般資料 .....	29
E. 推薦建議 .....	30
F. 其他資料 .....	30
獨立董事委員會函件 .....	31
獨立財務顧問意見函件 .....	33
附錄一 — 一般資料 .....	62
附錄二 — 瑞安廣場的物業估值報告 .....	70
附錄三 — 新天地朗廷酒店的物業估值報告 .....	75
股東特別大會通告 .....	80

---

## 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：

「107號酒店」	指	位於中國上海市盧灣區(現為黃浦區)淮海中路街道107街坊7/1丘的房地產或物業；
「額外對價股份」	指	具有「買賣協議－對價調整」部份賦予其的涵義；
「買賣協議」	指	買方和賣方就有關交易於2011年9月9日訂立的協議；
「年度上限」	指	「酒店管理協議和特許協議項下應付的年度費用」部份所述的酒店管理協議和特許協議項下應付的最高年度費用總額；
「聯繫人」、 「控股股東」、 「關連人士」、 「附屬公司」、 「主要股東」	指	各自具有上市規則賦予該詞的涵義；
「承繼債務」	指	成交時瑞安投資對利盟所欠的，及最終報表日時金額約為12.02億港元的欠付金額，加上其直至成交為止不時產生的有關應計利息；
「基準股價」	指	用於釐定買賣協議項下應分配、發行給賣方的初始對價股份和額外對價股份(如有)的數量的名義股價；
「董事會」	指	本公司董事會；
「英屬維爾京群島」	指	英屬維爾京群島；
「Cassidy」	指	Cassidy Enterprises Corp.，一間根據英屬維爾京群島法律正式成立並註冊的公司，為瑞安投資的間接全資附屬公司；
「合併的調整後NAV」	指	瑞安廣場調整後NAV和新天地朗廷酒店調整後NAV的總額；
「本公司」	指	瑞安房地產有限公司，一間於開曼群島註冊成立的公司，其股份於聯交所上市(股份代號：272)；

---

## 釋 義

---

「成交報表」	指	截至成交日目標集團各自的經審計的合併財務報表(包括資產負債表)；
「成交日」	指	買賣協議規定成交須發生的日期；
「成交」	指	有關交易的成交；
「分立公司」	指	在上海禮興並非擬議分立後擁有新天地朗廷酒店的實體的情況下，指擬議分立後擁有新天地朗廷酒店、及禮東擁有其全部股權的中國附屬公司；
「董事」	指	本公司董事；
「股東特別大會」	指	本公司謹訂於2011年10月31日(星期一)下午三時三十分假座香港中環干諾道中5號文華東方酒店1樓孔雀廳舉行的股東特別大會或其任何續會，大會通告載於本通函第80頁至第81頁；
「G. E. Hotel」	指	G.E. Hotel (Xintiandi) Limited，為鷹君的間接全資附屬公司；
「鷹君集團」	指	鷹君及其附屬公司；
「鷹君」	指	鷹君集團有限公司，一間在百慕達註冊成立的有限責任公司，其股份於聯交所上市(股份代號：41)；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「港元」	指	港元，香港法定貨幣；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「酒店管理協議」	指	朗廷上海和上海禮興就新天地朗廷酒店經營中的酒店管理服務於2010年4月1日訂立的協議；
「獨立董事委員會」	指	由獨立非執行董事白國禮教授、鄭維健博士及麥卡錫•羅傑博士組成的董事委員會，就有關交易條款是否公平合理向獨立股東提供意見；

---

## 釋 義

---

「獨立財務顧問」 或「百德能」	指	百德能證券有限公司，為根據證券及期貨條例獲准從事第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的持牌法團，為獨立董事委員會及獨立股東就有關交易提供意見而獲委任的獨立財務顧問；
「獨立股東」	指	並無在有關交易中擁有重大利益的股東；
「初始對價股份」	指	本公司根據買賣協議為結算初始對價向賣方分配和發行的有關股份；
「初始對價」	指	等於20.86億港元的款項；
「禮東」	指	禮東有限公司，一間在香港註冊成立的公司，為妙園的間接全資附屬公司；
「朗廷國際」	指	朗廷酒店國際有限公司，一間在香港註冊成立的公司，為鷹君的間接全資附屬公司；
「朗廷上海」	指	朗廷酒店管理(上海)有限公司，一間在中國成立的公司，為鷹君的間接全資附屬公司；
「新天地朗廷酒店 調整後NAV」	指	(a) NAV(新天地朗廷酒店)；加上(b)股東貸款中新天地朗廷酒店所佔的全部金額；減去(c)承繼債務中新天地朗廷酒店所佔的全部金額，上述三項金額均為根據成交報表確定的成交日時的金額；
「新天地朗廷酒店 相關協議」	指	酒店管理協議和特許協議；
「新天地朗廷酒店 相關交易」	指	新天地朗廷酒店相關協議項下的交易；
「新天地朗廷酒店」	指	位於中國上海市盧灣區(現為黃浦區)淮海中路街道108街坊4/1丘的房地產或物業；
「最終報表日」	指	2011年6月30日；
「最後實際可行日期」	指	2011年10月3日，即本通函付印前就確定其中所載若干資料之最後實際可行日期；

---

## 釋 義

---

「特許協議」	指	朗廷國際和上海禮興為了新天地朗廷酒店的經營就授予使用「Langham」及其他標誌的非獨家和不可轉讓特許權於2010年4月1日訂立的協議；
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則；
「妙園集團」	指	妙園、Victorious Run、禮東和上海禮興；
「妙園」	指	妙園投資有限公司，一間根據英屬維爾京群島法律正式成立並註冊的公司，於最後實際可行日期其權益66.7%由瑞安投資擁有、33.3%由G. E. Hotel擁有；
「京投銀泰」	指	京投銀泰股份有限公司，一間在中國註冊成立的有限責任公司，並由獨立的第三方所擁有；
「妙園收購」	指	買方根據買賣協議向瑞安投資收購妙園股份；
「妙園股份」	指	妙園全部已發行股本中的66.7%；
「羅康瑞先生」	指	羅康瑞先生；
「NAV (新天地朗廷酒店)」	指	妙園集團NAV x 66.7%；
「NAV (瑞安廣場)」	指	利盟集團NAV；
「NAV」	指	就任何目標集團而言，指其於成交日的在成交報表中列明的有形資產淨值(參考Savills評估的瑞安廣場和新天地朗廷酒店於2011年7月31日的價值計算)，但是在計算妙園集團於成交日的NAV時，妙園集團於2011年7月31日的總固定資產金額應從妙園集團的有形資產淨值中扣除；
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，並不包括香港、澳門特別行政區及台灣地區；

---

## 釋 義

---

「資產轉讓」	指	上海禮興為了禮東、Trillion Full和京投銀泰約定的分立新天地朗廷酒店或107號酒店所有權之目的而將新天地朗廷酒店或107號酒店(以適用者為準)轉讓予另外一間公司；
「擬議分立」	指	標題為「A. 有關交易」一節的「序言」分節中所指的涵義；
「比例份額」	指	就目標集團有關成員而言，指成交時買方在該目標集團有關成員已發行及未繳清股本或股本權益中直接或間接持有的總持股比例；
「買方集團」	指	由買方、買方不時的任何控股公司、買方(包括成交後目標集團的任何成員)或任何前述控股公司的任何附屬公司等公司所組成的集團；
「買方」	指	富明集團有限公司，一間根據英屬維爾京群島法律正式成立並註冊的公司，為本公司的間接全資附屬公司；
「保留應付帳款」	指	成交時目標集團有關成員對賣方集團有關成員所欠的，且於最終報表日的金額為4.25億港元的欠付款項(包括其相關利息)；
「保留應收帳款」	指	成交時賣方集團有關成員對目標集團有關成員所欠的且於最終報表日時金額為1.06億港元的欠付款項(包括其相關利息)；
「利盟股份」	指	利盟的全部已發行股本；
「利盟收購」	指	買方根據買賣協議向Cassidy收購利盟股份；
「利盟集團」	指	利盟、上海利盟及新天地廣場商業；
「利盟」	指	Rimmer Investments Limited，一間根據英屬維爾京群島法律正式成立並註冊的公司，為Cassidy的直接全資附屬公司；
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；
「Savills」	指	第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司，一家獨立的資產評估機構；

---

## 釋 義

---

「賣方」	指	Cassidy和瑞安投資；
「賣方集團」	指	SOCL及其附屬公司(買方集團除外)；
「香港證監會豁免」	指	2011年8月18日香港證券及期貨事務監察委員會企業融資部總監根據香港《公司合併及收購守則》規則26豁免註釋1作出的豁免，豁免涉及因賣方或其指定方認購買賣協議項下的有關股份而產生的SOCL及其一致行動方就所有尚未由SOCL或其一致行動方持有的已發行有關股份作出強制全面要約的義務；
「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的有限責任公司；
「上海利盟」	指	上海九海利盟房地產有限公司，一間在中國註冊成立的有限責任公司；
「股東貸款」	指	目標集團有關成員對賣方集團有關成員所欠的，成交日時仍然欠付的款項，於最終報表日時其金額約為6.22億港元；
「股東」	指	有關股份的持有人；
「有關股份」	指	本公司每股面值0.0025美元的普通股；
「瑞安廣場的調整後NAV」	指	(a) NAV(瑞安廣場)；加上(b)股東貸款中瑞安廣場所佔的全部金額；減去(c)承繼債務中瑞安廣場所佔的全部金額，上述三項金額均為根據成交報表確定的成交日時的金額；
「瑞安廣場」	指	位於中國上海市盧灣區(現為黃浦區)淮海中路333號的房地產或物業；
「SOCL」	指	Shui On Company Limited，一間根據英屬維爾京群島法律成立並註冊的公司；



---

## 釋 義

---

「瑞安投資」	指	瑞安投資有限公司，一間根據香港法律註冊成立的有限責任公司，SOCL的一間全資附屬公司；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「目標集團」	指	利盟集團和妙園集團；
「稅項」	指	中國、香港、開曼群島、英屬維爾京群島或其他地區的任何地方的、市級的、地區的、城市的、政府的、州的、聯邦的或其他的機構或部門施加、徵收、收取、預提、評定或執行的，屬於稅務性質的所有形式的稅款、預提稅、扣減、關稅、徵費、費用、收費、社保繳費和差餉(包括任何營業稅、增值稅及商品服務稅)，以及任何相關的利息、罰金、附加費或罰款；
「交易日」	指	聯交所開放進行交易或買賣業務之日，但如果聯交所某一個或連續多個交易日或買賣日未就有關股份報出收市價，則在進行任何相關計算時，不考慮該等日子，在確定任何交易或買賣日的期間時視為其不存在；
「有關交易」	指	買賣協議項下的交易，包括利盟收購、妙園收購和股東貸款及承繼債務的轉讓；
「Trillion Full」	指	Trillion Full Investments Limited，一間根據英屬維爾京群島法律正式成立並註冊的公司，並為獨立第三方所擁有；
「Victorious Run」	指	Victorious Run Limited，一間根據英屬維爾京群島法律正式成立並註冊的公司，為妙園的直接全資附屬公司；
「新天地廣場商業」	指	上海新天地廣場商業有限公司，一間根據中國法律註冊成立的公司，由上海利盟持有24%的股權；及
「%」	指	百分比。

僅供說明用途，本通函中人民幣兌港元的匯率以人民幣1.00元兌1.21港元的匯率為基準。該等兌換不得解釋為是在表示任何金額已經或可以按上述匯率或任何其他匯率換算。

\* 僅供識別



**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**

梁振英議員

黃月良先生

**獨立非執行董事：**

龐約翰爵士

鄭維健博士

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：**

Walker House

87 Mary Street

George Town

Grand Cayman KY1-9005

Cayman Islands

**香港營業地點：**

香港

灣仔

港灣道6-8號

瑞安中心34樓

敬啟者：

有關收購利盟及妙園已發行股本的

須予披露及關連交易

及

有關對賣方集團成員的財務資助的關連交易

及

有關新天地朗廷酒店相關交易的持續關連交易

及

股東特別大會通告

---

## 董事會函件

---

### 緒言

茲提述本公司於2011年9月9日刊發有關交易的公佈。

本通函的目的，旨在向閣下提供有關交易的進一步資料，並載述獨立財務顧問向獨立董事委員會及獨立股東提供有關交易的意見，以及獨立財務顧問就酒店管理協議和特許協議的期限所提供的諮詢意見。

### A. 有關交易

#### 序言

2011年9月9日，買方，本公司的一間間接全資附屬公司，與賣方(即Cassidy和瑞安投資)簽訂買賣協議，根據該協議：

- (a) 賣方應於成交時出售，而買方(或其指定方)將購買對於(i)利盟股份和(ii)妙園股份的全部合法及實益所有權；
- (b) 賣方應自行或促使賣方集團有關成員於成交時向買方(或其指定方)轉讓，而買方(或其指定方)將接受賣方或賣方集團有關成員對股東貸款的全部權利、所有權、權益和利益；及
- (c) 買方(或其指定方)應於成交時承繼所有的承繼債務以及自成交起賣方集團有關成員對目標集團有關成員所欠的與此等承繼債務有關的一切義務，

以上各項均依照買賣協議載明的條款和條件進行。

Cassidy合法及實益擁有利盟股份，利盟擁有上海利盟80%的股權，而上海利盟擁有與瑞安廣場相關的土地使用權和房屋所有權並擁有新天地廣場商業24%的股權。

瑞安投資合法及實益擁有妙園股份，而妙園通過Victorious Run擁有禮東的全部已發行股本。禮東、Trillion Full和京投銀泰分別擁有上海禮興50%、22.5%和27.5%的股權，而上海禮興擁有與新天地朗廷酒店和107號酒店相關的土地使用權和房屋所有權。

---

## 董事會函件

---

買賣協議旨在：

- (a) 通過分立上海禮興（「擬議分立」）的方式將新天地朗廷酒店的土地使用權和房屋所有權以及所有債務與107號酒店的土地使用權和房屋所有權以及所有債務分開。擬議分立完成時，妙園將通過Victorious Run、禮東和上海禮興（或一間新公司）持有與新天地朗廷酒店相關的所有合法和實益權益並承繼與之相關的所有債務；及
- (b) 在擬議分立完成時：
  - (i) 一間持有107號酒店土地使用權和房屋所有權並承繼其所有債務的公司將由Trillion Full和京投銀泰分別持有45%和55%的權益；且
  - (ii) 上海禮興（或一間新公司）持有新天地朗廷酒店土地使用權和房屋所有權並承繼其所有債務的公司將由禮東全資擁有，該公司將不承繼任何與107號酒店有關的債務，亦不持有107號酒店土地所有權和房屋所有權。

成交和擬議分立完成後，買方（或其指定方）將間接擁有：

- (a) 上海利盟80%的股權，而上海利盟擁有與瑞安廣場相關的土地使用權和房屋所有權以及新天地廣場商業24%的股權；及
- (b) 上海禮興（或一間新公司）66.7%的股權，而上海禮興（或一間新公司）擁有與新天地朗廷酒店相關的土地使用權和房屋所有權，但不承繼與107號酒店相關的任何債務。

---

## 董事會函件

---

### 買賣協議

- 日期** : 2011年9月9日
- 訂約方** : (a) 買方；及  
(b) 賣方
- 對價** : 根據買賣協議，初始對價為20.86億港元，並應根據下文「對價調整」的規定加以調整。
- 對價基準** : 初始對價20.86億港元經訂約方進行公平商業磋商後釐定，其指相等於(a)利盟集團經調整資產淨值約24.11億港元；加(b)妙園集團經調整資產淨值約3.83億港元的66.7%；加(c)股東貸款約6.22億港元；減(d)承繼債務約12.02億港元的金額(上述金額均指於最終報表日之金額)。
- 請注意，於計算分別於前段所指的利盟集團及妙園集團經調整資產淨值時，已計及瑞安廣場及新天地朗廷酒店各自於2011年7月31日的評估市值(約人民幣30.98億元，相當於約37.48億港元)及(約人民幣19.97億元，相當於約24.16億港元)。
- 初始對價股份的發行** : 在成交後進行調整的前提下，初始對價的結算方式是買方確保本公司在成交時按照買賣協議向賣方發行初始對價股份。

初始對價股份的數量應根據以下公式釐定：

$$ICS = IC/[BSP \times (1 + P)]$$

其中：

- ICS = 初始對價股份的數量；  
IC = 初始對價的金額；  
BSP = 基準股價；及  
P = 12.5%，即基準股價的約定溢價。

---

## 董事會函件

---

基準股價為以下各項中的較高者：

- (a) 每股有關股份3.02港元，具體為（以較高者為準）：(i)買賣協議之日以前（含該日）的連續30個交易日有關股份（在彭博（或其任何後繼服務）上顯示的或根據其得出的）成交量加權平均每股價格的平均數每股股份3.02港元；及(ii)買賣協議之日有關股份（在彭博（或其任何後繼服務）上顯示的或根據其得出的）的收市價每股股份2.78港元；及
- (b) 自緊接買賣協議之日的交易日起（含該日）至本通函規定的距本通函日期不少於兩個（香港的）營業日的最後實際可行日期（如該日並非交易日，則為之前最近的一個交易日）止（含該日）的交易日有關股份（在彭博（或其任何後繼服務）上顯示的或根據其得出的）成交量加權平均每股價格每股股份2.20港元，

但是，對於有關股份報出除息價格的日期，相關的報價已被視為是有關股份（在彭博（或其任何後繼服務）上顯示的或根據其得出的）交易量加權平均價加上等於有關股份每股股息的金額。

初始對價股份的發行價為每股3.40港元，乃按基準股價3.02港元加上12.5%溢價釐定。對價股份的發行價3.40港元指：

- (a) 聯交所於2011年10月3日（即最後實際可行日期）所報每股股份收市價1.76港元的93.2%溢價；
- (b) 聯交所於2011年9月9日（即本協議日期）所報每股股份收市價2.78港元的22.3%溢價；及
- (c) 最後五個交易日直至及包括2011年9月9日每股股份平均收市價2.83港元的20.1%溢價。

基於每股3.40港元的發行價，613,529,412股股份將作為初始對價股份發行予賣方。

---

## 董事會函件

---

假設從最後實際可行日期至成交日之間：(i)本公司的股本結構沒有改變；及(ii)羅康瑞先生及其聯繫人(包括羅康瑞先生的家族權益、瑞安地產有限公司、瑞安投資及New Rainbow Investments Limited)沒有改變彼等在本公司持有的股權，則持有的本公司股權總額將由50.93%增加至56.10%。

**對價調整** : 成交後，買方和賣方應指示買方及賣方指定的獨立會計師編製成交報表。

如果於成交時買方應付的初始對價的金額低於成交報表中所載的合併的調整後NAV，相差部份的金額應被視為一項「賣方應收款」，但前提是賣方應收款無論如何不得超過8,500萬港元，而買方應促使本公司在(a)買方收到成交報表；及(b)聯交所批准額外對價股份上市並允許買賣之日(以較晚者為準)後的5個營業日內按下列公式確定的數目向賣方發行額外有關股份(「額外對價股份」)，額外對價股份的數目應根據下列公式釐定：

$$ACS = SR/[BSP \times (1 + P)]$$

其中：

ACS = 可發行額外對價股份的數目；

SR = 賣方應收款的金額；

BSP = 基準股價；及

P = 12.5%，即基準股價上的約定溢價。

如果買方應付的初始對價的金額高於成交報表中所載的合併的調整後NAV，相差部份的金額應被視為一項「買方應收款」。賣方應共同及個別地在賣方收到成交報表後的5個營業日內向買方支付等於此等買方應收款的金額。

根據買賣協議，有關交易項下買方應付給賣方的對價總額無論如何不得超過21.71億港元。

---

## 董事會函件

---

本公司將為初始對價股份以及根據買賣協議發行的額外對價股份(如有)獲准上市及允許買賣而向聯交所提交申請。初始對價股份以及額外對價股份(如有)，在根據買賣協議的條款發行時，將在所有方面與屆時已發行的股份享有同等地位。

**先決條件** : 利盟收購和妙園收購的成交取決於(包括但不限於)下列先決條件得到滿足:

- (a) 過半數獨立股東批准買賣協議和有關交易，包括發行初始對價股份和任何額外對價股份(如有必要)；
- (b) 聯交所批准初始對價股份和任何額外對價股份上市及買賣(無論是無條件的，還是須遵守慣用條款)，且之後並未在成交日當日或之前撤銷；
- (c) 就利盟股份和妙園股份的買賣向買方交付相關銀行的同意；
- (d) 香港證監會豁免未在成交當日或之前撤銷；
- (e) 自買賣協議日期以來未發生重大不利變更；及
- (f) 所有相關司法權區(包括中國、香港、開曼群島和英屬維爾京群島)的所有有關部門、政府部門以及監管或行政機構已簽發有關交易所需獲得的一切批准、授權和同意。

買賣協議的訂約方各自向另一方承諾(在其能力所及的範圍內)盡其最大努力，確保按實際情況盡早且無論如何在2011年12月31日(或買賣協議各方書面約定的其他日期)以前令各方一致滿意地使先決條件得到滿足。



---

## 董事會函件

---

- 成交** : 成交應在買方書面通知賣方彼已滿足先決條件(或獲豁免)後的10個營業日內於買方和賣方書面約定的日期發生。
- 持續的義務和承諾－擬議分立** : 受限於成交及繼成交以後，瑞安投資同意並向買方承諾，瑞安投資在成交後將：
- (a) 向買方提供商業上合理的協助，以便擬議分立於成交日後在可行情況下儘快完成；
  - (b) 受限於買賣協議載明的相關條件，針對妙園集團的任何成員(包括分立公司)發生的，直接或間接因擬議分立或資產轉讓而產生的一切費用、開支和稅項(包括但不限於任何轉讓稅或資本利得稅)中買方(代表其自身及有關受償人的受託人)所佔的比例份額，一經要求即對買方(代表其自身及有關受償人的受託人)作出全額彌償並使其免受損害。
- 持續的義務和承諾－保留應收帳款及保留應付帳款** : 賣方共同和各別地向買方承諾，賣方將促使所有的保留應收帳款由賣方集團有關成員在成交日起12個月內以人民幣現金結清。
- 買方向賣方承諾，買方將促使所有的保留應付帳款由目標集團有關成員在成交日起12個月內以人民幣現金結清。
- 買方的終止權** : 如發生下列情況，買方可在成交之時或成交前任何時候終止買賣協議，而無須為此承擔任何責任：
- (a) 買方得知任何事實、事宜或事件，而此等事實、事宜或事件構成賣方對買賣協議的違反或可構成對賣方在買賣協議項下所做任何保證的違反；或
  - (b) 自買賣協議日期以來發生任何變更、事件、情況或其他事宜，而此等變更、事件、情況或其他事宜已經或按合理預期會對賣方或目標集團任何成員履行買賣協議項下其各自義務的能力造成重大不利影響(包括但不限於股東貸款及承繼債務的轉讓)。

### 利盟集團的相關信息

#### 瑞安廣場

瑞安廣場是位於中國上海盧灣區(現為黃浦區)淮海中路333號的一幢商辦綜合樓。瑞安廣場的建設於1996年完成。瑞安廣場的總建築面積約為65,815平方米。

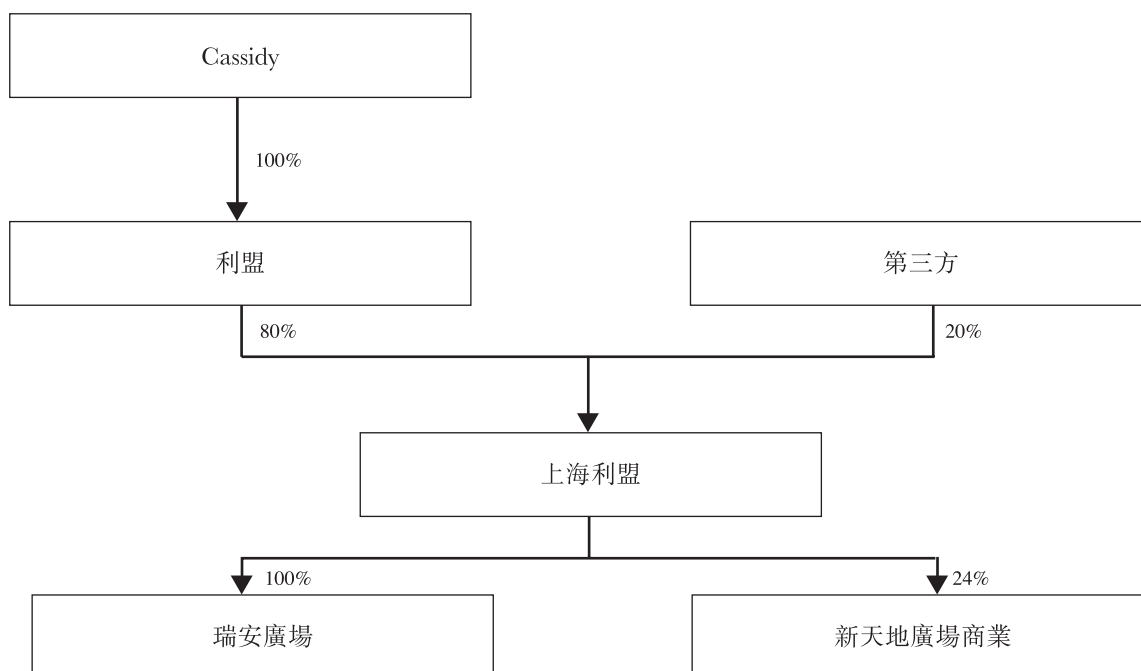
#### 新天地廣場商業

新天地廣場商業是一間在中國註冊成立的公司，其主要業務為日用百貨、工藝品、服裝、電子產品、建築材料、化工原料、電子計算機及配件、機械及家俱的銷售及承辦產品展覽。

#### 利盟

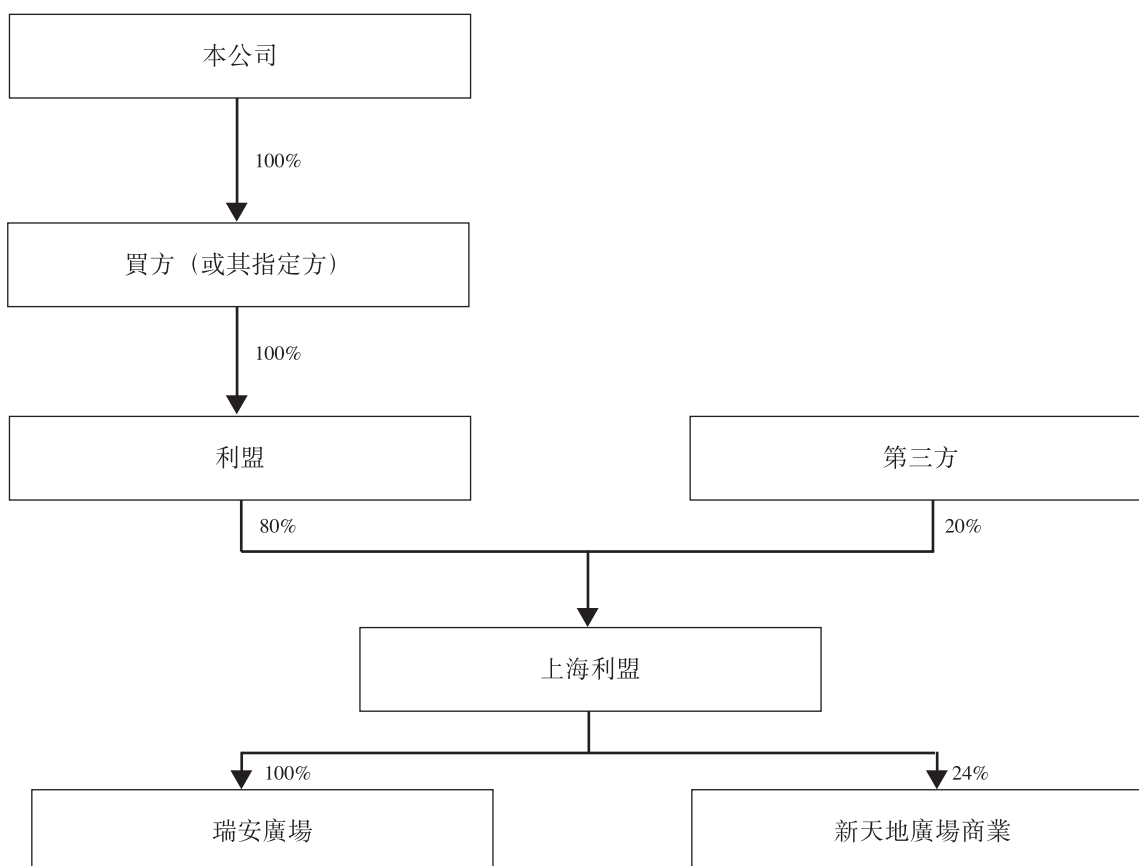
利盟是一間在英屬維爾京群島註冊成立的投資控股公司，是Cassidy的全資附屬公司。於最後實際可行日期，利盟擁有上海利盟80%的股權，而上海利盟則擁有瑞安廣場的相關土地使用權和房屋所有權及新天地廣場商業24%的股權。

於最後實際可行日期，利盟的現有持股結構如下圖所示：



## 董事會函件

在利盟收購完成之後，利盟的持股結構將如下圖所示：



利盟集團最終報表日未經審計的資產淨值約為23.9億港元。考慮到Savills出具的截至2011年7月31日的關於瑞安廣場的資產估值報告所示，瑞安廣場資產估值約為人民幣30.98億元(等同於約37.48億港元)，則利盟集團截止最終報表日的資產淨值則調整為約24.11億港元。

下表列明從根據香港財務報告標準編製的利盟集團未經審計的管理帳目中摘錄的利盟集團截至2009年及2010年12月31日止年度的淨利潤：

	截至12月31日止的年度	
	2009	2010
	(未經審計)	(未經審計)
	百萬港元	百萬港元
當年稅前利潤	182	418
可歸屬利盟集團所有者的當年利潤	143	254

新天地朗廷酒店和妙園的相關資料

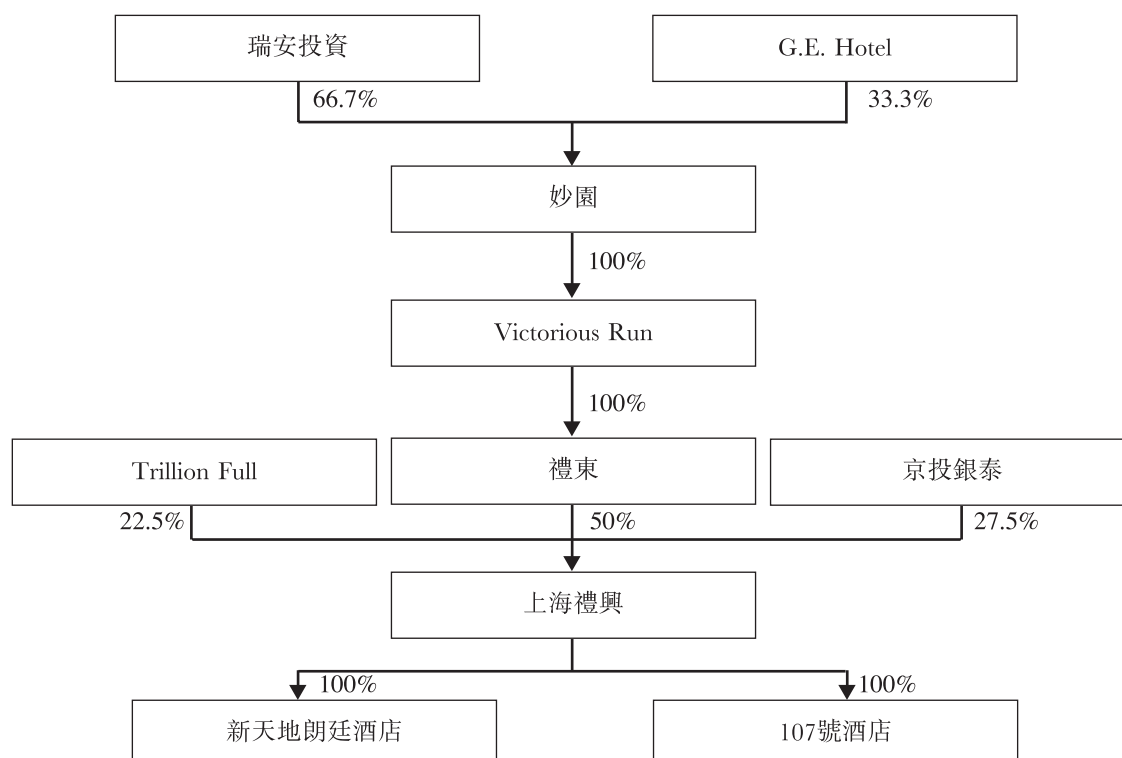
新天地朗廷酒店

新天地朗廷酒店是位於盧灣區(現為黃浦區)淮海中路街道108街坊4/1丘的一間酒店，毗鄰上海新天地。上海新天地是由集團所擁有的上海著名之集休閒娛樂以及商業於一體的場所。新天地朗廷酒店是一間26層樓(包括夾層)及地庫有五層的豪華酒店，總建築面積約為53,795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2010年10月開始試營業，預計將於2012年3月正式開業。

妙園

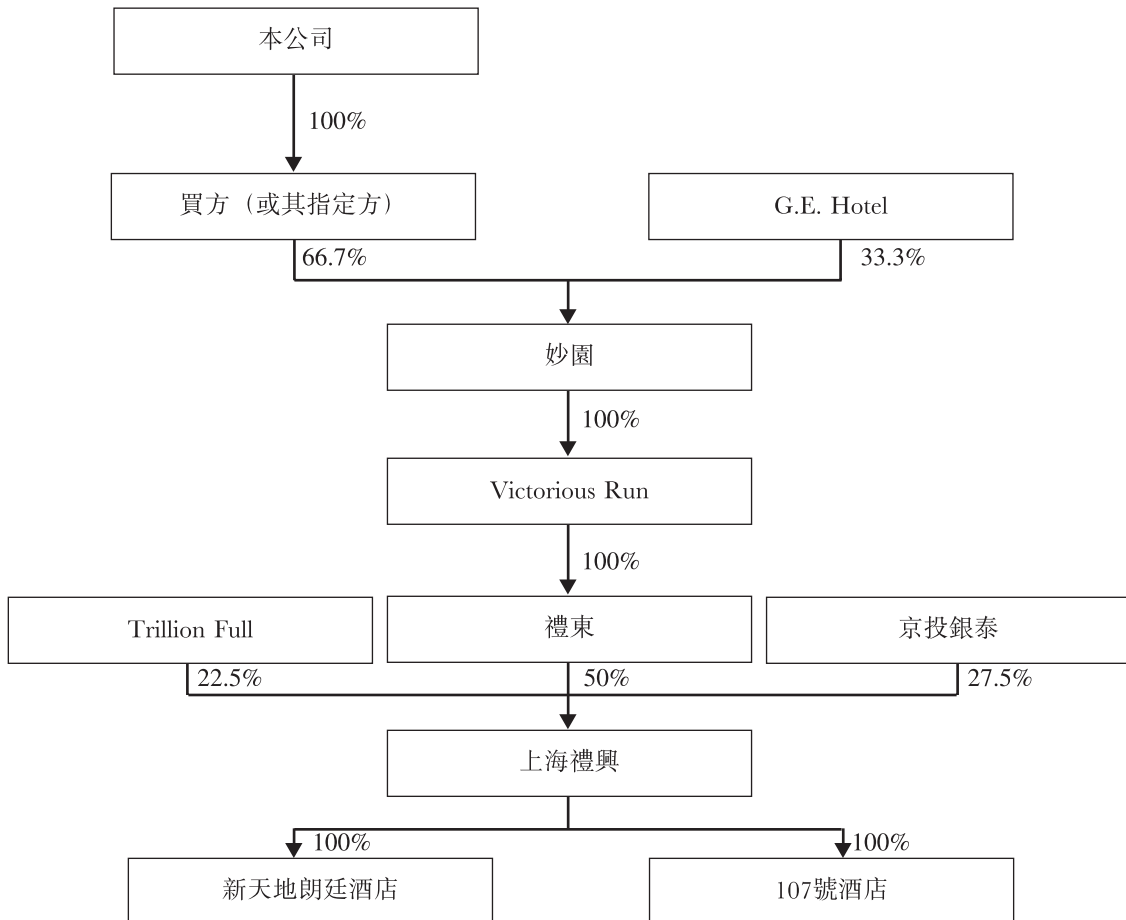
妙園是一間在英屬維爾京群島註冊成立的投資控股公司，由瑞安投資持有其66.7%的權益，由G. E. Hotel持有其33.3%的權益。於最後實際可行日期，妙園間接擁有上海禮興50%的股權，而上海禮興則擁有新天地朗廷酒店和107號酒店的相關土地使用權和房屋所有權。

於最後實際可行日期，妙園的現有持股結構如下圖所示：



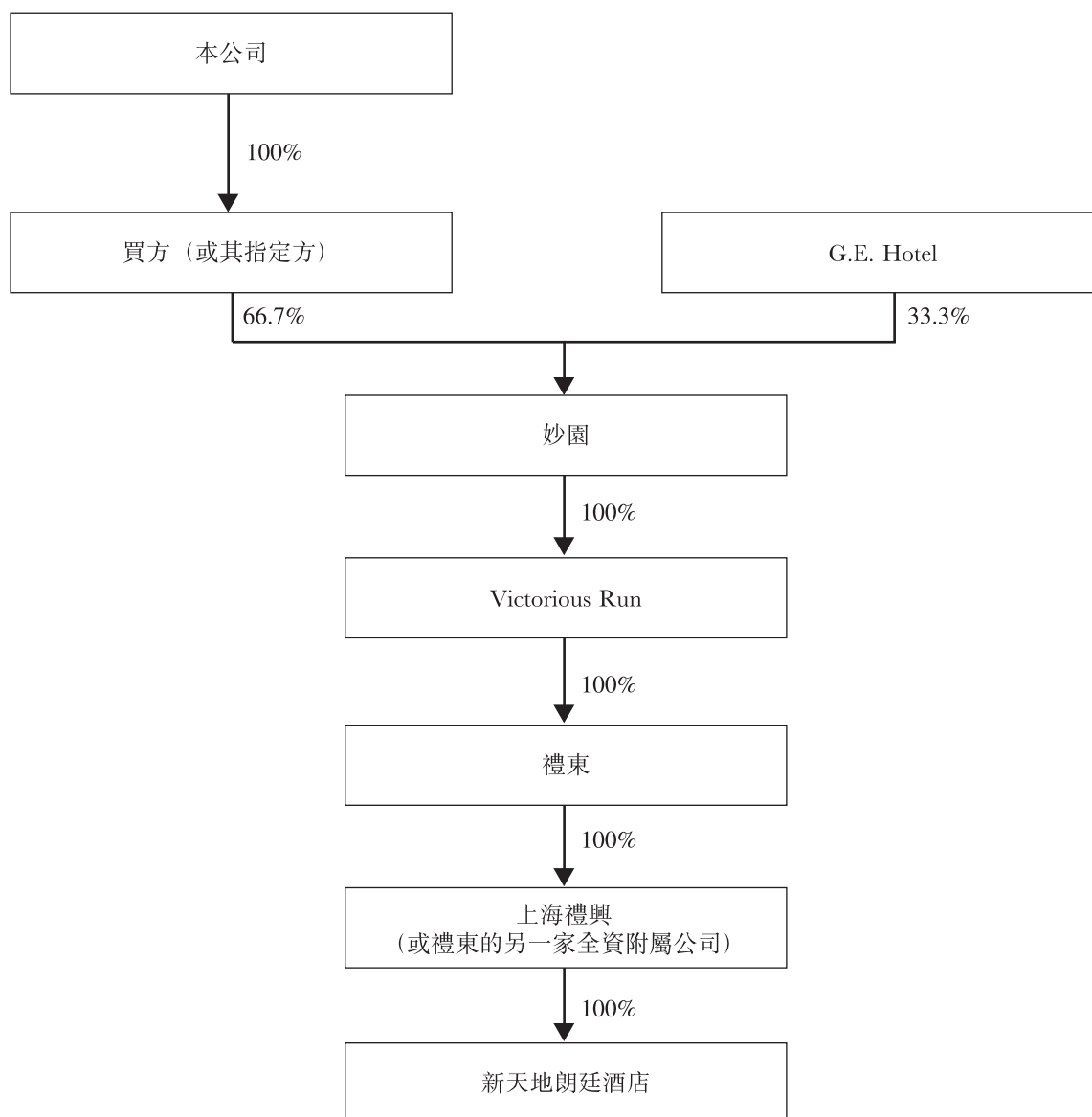
## 董事會函件

在妙園收購完成之後但擬議分立完成之前，妙園的持股結構將如下圖所示：



## 董事會函件

在妙園收購和擬議分立均完成之後，妙園的持股結構將如下圖所示：



於最終報表日妙園集團未經審計的淨債務中新天地朗廷酒店應佔約為1,300萬港元。考慮到Savills出具的資產估值報告所示(1)新天地朗廷酒店截至2011年7月31日的資產估值為人民幣19.97億元(等同於約24.16億港元)；(2)減去商譽資產及無形資產總額；及(3)減去固定資產總額，妙園集團截至最終報表日的資產淨值調整為約3.83億港元。

---

## 董事會函件

---

下表列明從根據香港財務報告標準編製的妙園集團未經審計的管理帳目中摘錄的妙園集團截至2009年和2010年12月31日止年度新天地朗廷酒店應佔的淨(虧損)/利潤：

	截至12月31日止的年度	
	2009	2010
	(未經審計)	(未經審計)
	百萬港元	百萬港元
當年稅前(虧損)/利潤	(113)	11
可歸屬瑞安投資的新天地朗廷酒店		
應佔當年(虧損)/利潤	(85)	20

### 有關交易原因及預期給本公司帶來的益處

瑞安廣場和新天地朗廷酒店均位於上海盧灣區(現為黃浦區)的市中心心臟地帶，這裡是該市最重要的商務區之一，也是上海最著名的購物場所之一。有關交易將加強本公司在上海的商業投資表現，進一步鞏固本公司在中國房地產市場上的優勢地位，並著眼於上海作為中國主要的金融和商務中心所具有的發展潛力。

有關交易預計將為本公司的收入流作出積極的貢獻。瑞安廣場擁有優質的租戶組合，使得租戶基本構成和收入流具有更高的穩定性。在截至2009年12月31日止年度，瑞安廣場的年租金收入約為1.52億港元，零售部份和辦公部份的平均租用率分別為100%和93.2%。在截至2010年12月31日止年度，瑞安廣場的租金收入約為1.78億港元，零售部份和辦公部份的平均租用率分別為100%和99.6%。

新天地朗廷酒店是一間新建成的豪華酒店。自2010年10月開始試營業以來，新天地朗廷酒店於2011年第一季度的平均入住率為38.1%，於2011年第二季度提高至54.6%。在中國強勁經濟增長的推動下，豪華酒店業表現出樂觀的發展趨勢和增長潛力。鑒於該酒店行業的前景，此次收購對本公司而言是在位於上海這樣一個中國主要的商業及旅遊城市的一間豪華酒店中擁有權益的具有吸引力的機會。本公司近期與朗廷酒店集團有限公司之間策略性合作的公佈，表明本公司擴大酒店行業收入來源的發展策略和業務計劃，而進行此次收購正與本公司的發展策略和業務計劃相符。

---

## 董事會函件

---

### 對價形式

有關交易的對價由本公司以配發及發行初始對價股份(及額外對價股份(如適用))的方式支付，以維持本集團的財務靈活性，並以(a)保留現金作本集團發展現有項目及持續尋求新投資機遇；及(b)避免自額外債務融資產生的利息支出增加的方式改善財務狀況。

由於有關交易的對價將以發行初始對價股份及額外對價股份(如有)的方式結清，以本公司截至2011年6月30日止的中期業績和初始對價的金額為依據，本公司的股本基數將擴大6.8%，即從253.08億元人民幣擴大到270.32億元人民幣。這些有關股份的發行將增強本公司的資本基礎，並反映出控股股東對本公司增長的持續支持。

### 釐定對價股份發行價

雖然初始對價股份(及額外對價股份(如有))的發行價3.40港元較本公司於2011年6月30日的資產淨值約每股股份人民幣4.86元(相等於約每股股份5.88港元)折讓約42.2%，但董事認為依下列基準的發行價乃公平合理：

- (a) 初始對價股份(及額外對價股份(如有))的發行價乃參考相當於按三項不同基準計算的最高股份價格的基準股價釐定，即(i)買賣協議日期的每股股份收市價；(ii)緊接買賣協議日期前(包括該日)連續30個交易日的每股股份成交量加權平均價格的平均數；及(iii)自緊隨買賣協議日期後交易日起至本通函所規定的最後實際可行日期當日止的交易日的每股股份成交量加權平均價格的平均數；及
- (b) 在基準股價基礎上溢價12.5%，以將公眾股東的攤薄減至最低。就本通函而言，初始對價股份(及額外對價股份(如有))的發行價較截至最後實際可行日期的本公司股份收市價大幅溢價約93.2%。

各董事(包括獨立非執行董事，但不包括(1)羅康瑞先生(他在賣方的權益而在有關交易中有重大利益)；及(2)黃月良先生(他是瑞安投資、利盟、上海利盟和新天地廣場商業的董事，因此在董事會就有關交易的相關事宜表決時應棄權))一致認為有關交易的條款符合一般商業條款，是公平合理的，並且符合本公司及其股東的整體利益。



### 上市規則之涵義

瑞安地產有限公司和瑞安投資均為SOCL的全資附屬公司。New Rainbow Investments Limited為瑞安建業有限公司的全資附屬公司，而於最後實際可行日期SOCL持有瑞安建業有限公司約48.2%的權益。因此，瑞安地產有限公司、瑞安投資和New Rainbow Investments Limited（一批有密切聯繫的股東），分別持有1,411,712,352股有關股份、1,717,614,889股有關股份和137,469,656股有關股份。如本公司根據證券及期貨條例第336條須存置登記所記，於最後實際可行日期，彼等合共持有本公司全部已發行股本中約62.68%的權益。基於SOCL由一個信託組合持有，而該信託組合是羅康瑞先生作為全權信託受益人的全權信託組合的財產，因此羅康瑞先生也應被視為享有SOCL的權益並在有關交易中擁有重大利益。

本公司的主要股東瑞安投資就上市規則而言是本公司的關連人士。作為瑞安投資附屬公司的Cassidy就上市規則而言亦為本公司的關連人士。鑒於賣方是本公司的關連人士，有關交易構成本公司的關連交易（定義見上市規則第14A.13條）。在有關交易中，上市規則中規定的有關百分比率高於5%但低於25%，因而有關交易也構成本公司須予披露的交易。因此，有關交易須遵守上市規則有關申報、公佈及獨立股東批准之規定。

將召開股東特別大會，由獨立股東審議批准（其中包括）買賣協議，有關交易和以特別授權發行初始對價股份以及額外對價股份（如有）等事項。根據上市規則，在有關交易中有重大利益的任何股東須就批准有關交易的決議事項放棄投票權。盡各董事所知，除瑞安地產有限公司、瑞安投資及New Rainbow Investments Limited之外，概無股東須在股東特別大會上就批准有關交易的決議事項放棄投票。

### B. 財務資助

繼成交後，保留應收帳款將被視為本集團向作為本公司關連人士的賣方集團成員提供的財務資助，因此根據上市規則第14A章構成關連交易。

繼成交後，保留應付帳款將被視為作為本公司關連人士的賣方集團成員向本集團提供的財務資助。但是，鑒於此等財務資助是由賣方集團為本集團的利益，按一般商業條款（或對本集團而言屬更佳條款者）提供的，並且未以本集團資產就此等財務資助作抵押，因而此項交易根據上市規則第14A.65(4)條獲豁免遵守有關申報、公佈及獨立股東批准的各項規定。

---

## 董事會函件

---

根據買賣協議的條款，保留應收帳款和保留應付帳款將在成交日起12個月內以人民幣現金結清。

據董事在作了所有合理的查詢後所知、所悉及所信，董事認為保留應收帳款是此次交易的一部份，且在目標集團的正常業務過程中按照一般商業條款進行的，就獨立股東而言屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

董事認為，各項有關財政年度的保留應收帳款的最高金額在全部以現金結清(按照買賣協議規定將在交易日起12個月內完成)之前將不超過1.08億港元。

有關對保留應收帳款的董事意見涉及全體董事(包括獨立非執行董事，但如上文所述，不包括羅康瑞先生及黃月良先生)的意見。

### **財務資助的原因**

保留應收帳款是買賣協議日期時賣方集團的中國附屬公司對上海利盟所欠的委託貸款和往來帳項。這些餘額不會在成交前結清，因為賣方集團將結算所需資金匯入中國需要時間完成。

### **上市規則的涵義**

作為本公司的主要股東，瑞安投資就上市規則而言是本公司的關連人士，因此就上市規則而言賣方集團的成員也是本公司的關連人士。保留應收帳款在上市規則項下構成本公司的關連交易。在該交易中，上市規則中規定的有關百分比率按年計算高於0.1%但低於5%，因而該交易受上市規則第14A.32條的規管，須遵守上市規則有關公佈及申報之規定，但獲豁免遵守上市規則有關獨立股東批准之規定。

## **C. 持續關連交易**

### **新天地朗廷酒店相關交易**

於2010年4月1日及買賣協議日期之前，上海禮興與朗廷上海和朗廷國際達成下列交易：

- (a) 與朗廷上海之間的酒店管理協議，據此，朗廷上海(為鷹君的一間間接全資附屬公司)應享有新天地朗廷酒店的獨家管理及經營權，自新天地朗廷酒店開業起為期二十年，可由朗廷上海以十年的倍數重續，惟須受限於酒店管理協議的條款；和

---

## 董事會函件

---

- (b) 與朗廷國際之間的特許協議，據此，朗廷國際(為鷹君的一間間接全資附屬公司)同意向上海禮興授予非獨家及不可轉讓的特許權，於酒店管理協議期限內就經營新天地朗廷酒店使用「Langham」商標及其他標記。

各份新天地朗廷酒店相關協議的關鍵條款概述如下：

### 酒店管理協議

- 日期** : 2010年4月1日
- 訂約方** : (a) 朗廷上海(酒店管理人)；及  
(b) 上海禮興。
- 標的** : 上海禮興已委任朗廷上海作為酒店管理人在經營新天地朗廷酒店時提供酒店管理服務。
- 年限** : 自酒店開業起計為期二十年，可由朗廷上海按十年的倍數重續，惟鷹君集團持有妙園的權益不得少於三分之一。
- 倘若鷹君集團持有妙園的權益少於三分之一，及朗廷上海於酒店開業三周年後連續三(3)年未能實現預算經營毛利的70%，上海禮興可終止酒店管理協議，除非朗廷上海向上海禮興支付預算與實際經營毛利之間的差額。
- 費用及其他付款** : 新天地朗廷酒店每月應支付的費用為：基本費用佔總收入的0.5%及獎勵費用佔經營毛利的6.75%，而就全球營銷及廣告服務向朗廷上海支付的款項佔客房總收入的2%。

### 特許協議

- 日期** : 2010年4月1日
- 訂約方** : (a) 朗廷國際(特許授權人)；及  
(b) 上海禮興(特許授權使用者)。
- 標的** : 朗廷國際已向上海禮興授予非獨家及不可轉讓特許權以就經營新天地朗廷酒店使用「Langham」商標及其他標記。

---

## 董事會函件

---

**年限** : 直至酒店管理協議終止或屆滿為止。

**費用** : 每月應支付新天地朗廷酒店總收入的1%。

### 新天地朗廷酒店相關交易的原因和益處

新天地朗廷酒店相關協議與新天地朗廷酒店的日常經營相關，並且是在擬議收購之前簽訂的。由於上海禮興在成交後將成為本公司的附屬公司，董事認為，為了保持新天地朗廷酒店日常營業的穩定性以確保本集團與目標集團之間在成交後順利整合，繼續開展新天地朗廷酒店相關交易非常重要，因此，在成交後繼續開展該等交易符合本公司和上海禮興的最佳利益。

繼續新天地朗廷酒店相關交易亦與本公司近期與在酒店的開發、經營和管理以及相關的補充服務方面具有豐富知識和經驗的朗廷酒店集團有限公司設立合營企業的行動相符。

### 酒店管理協議和特許協議項下應付的年度費用

按照上市規則第14A.35(2)條，本公司須設定三個財政年度內酒店管理協議和特許協議項下應付款項的年度最高限額。

新天地朗廷酒店於2010年10月開始試營業。就酒店管理協議和特許協議項下應付鷹君的年度總費用而言，自其2010年10月試營業開始直至2010年12月31日止期間約為10萬港元，截至2011年6月30日止的六個月約為70萬港元。但是，董事認為，鑒於新天地朗廷酒店仍然處於試營業階段，上述歷史數據並不具有代表性，因此無法根據該等有限的歷史經營數據對年度上限作出公允的估計。

上海禮興在酒店管理協議和特許協議項下應向朗廷上海支付的年度費用總額是參照新天地朗廷酒店的總收益、客房總收入和經營毛利而釐定的。一般來說，隨著業務的發展，新天地朗廷酒店的收入和利潤越高，在酒店管理協議和特許協議項下應向朗廷上海支付的年度費用總額也越高。如果試圖參照新天地朗廷酒店的有限歷史經營數據來確定年度上限，則有可能會低估酒店的增長潛力，這對於本公司及其股東整體不利。

---

## 董事會函件

---

茲提述鷹君於2010年4月1日作出的公佈，此日，除其他事項之外，上海禮興分別與朗廷上海和朗廷國際訂立了酒店管理協議和特許協議。鷹君的董事將朗廷上海在酒店管理協議和特許協議項下就截至2011、2012和2013年12月31日的各財政年度應收的年度費用總額的上限定為98,959,000港元，其目的是將朗廷上海在該等協議項下的潛在收益最大化。同樣，鑒於在酒店管理協議和特許協議項下應向朗廷上海支付的年度費用的任何增長一般均與新天地朗廷酒店的收益和利潤的增長掛勾，董事認為，為了抓住新天地朗廷酒店的增長潛力，宜將截至2011、2012和2013年12月31日的各財政年度中新天地朗廷酒店相關交易的年度上限也設為98,959,000港元。

董事進一步認為，酒店管理協議及特許協議的條款乃按一般商業條款訂立，連同年度上限就獨立股東而言屬公平合理。並且作為有關交易的一部份，新天地朗廷酒店相關交易於本集團一般及日常業務過程中進行，並符合本公司及股東的整體利益。

上文中有關新天地朗廷酒店相關交易的董事意見指的是全體董事(包括獨立非執行董事，但如下文所述，不包括羅康瑞先生)的意見。

### **酒店管理協議和特許協議的期限**

由於酒店管理協議和特許協議的期限均超過三年，因此已委任獨立財務顧問，就此類合同按此等期限訂立是否為正常商業做法向本公司獨立董事委員會和獨立股東提供諮詢意見。請參閱本通函第59至61頁所載獨立財務顧問意見函件「3.新天地朗廷酒店相關交易」一節。

### **獨立財務顧問對酒店管理協議和特許協議的期限的意見**

獨立財務顧問已審閱酒店管理協議及特許協議等。此外，獨立財務顧問已審閱有關聯

---

## 董事會函件

---

交所上市公司期限超過三年的酒店管理合約的其他類似交易。獨立財務顧問對上述文件的審閱概要列示於下表：

文件名稱	協議期限
1. 酒店管理協議	20年，或會以10年為限延期多次
2. 特許協議	直至酒店管理協議終止或到期
3. 酒店管理合約的其他類似交易	15至30年，或會額外延期連續5至20年

如上表第3項所示，於聯交所上市的公司的該等酒店管理合約年期均超逾上市規則第14A.35(1)條所規定的三年期，年期各自由十五年至三十年不等，且可選擇續期五年至二十年，與酒店管理協議及特許協議的期限大致相同。

於該等審閱後，獨立財務顧問認為，(其中包括)基於酒店行業的獨特性質，酒店管理合約一般為長期交易。三年的合約為並不實際可行及不合乎商業情理，此乃由於就酒店管理人而言，彼等為推廣新酒店的品牌需要投入龐大的首筆經費，而建立系統以迎合各酒店的實質需求以達致預期的成果亦可能需要若干年的時間；另一方面，從酒店持有者的角度，不同的酒店管理人對酒店的管理具有不同要求、品牌及營銷策略，以及管理標準。置換酒店管理人，或致使酒店持有者須重新裝修酒店以達到新酒店管理人的標準及規範。此為昂貴及費時之舉，而相關酒店甚或需要關閉一段時間以進行整修。因此，酒店持有者經常更換酒店管理人或酒店持有者與酒店管理人簽訂短期酒店管理合約均不符合其商業利益。

另外，超逾三年期限的新天地朗廷酒店相關協議可讓本集團為新天地發展制訂長遠的策略計劃，以實現中國酒店業務的協同作用。

基於上述因素，獨立財務顧問認為酒店管理協議及特許協議的期限超逾三年實屬合理，以及此等年期為該類合約的行業慣例。

### 上市規則之涵義

於最後實際可行日期，(i)羅康瑞先生及其配偶以及以羅康瑞先生為全權信託對象的一個全權信託的受託人直接或間接擁有3,544,313,038股有關股份的權益，約佔本公司根據證



---

## 董事會函件

---

券及期貨條例第352及336條須存置的股東名冊所記本公司全部已發行股本的68%；且(ii)由於羅康瑞先生在以其為受益人的一個全權信託中的權益，根據證券及期貨條例第XV部的規定，羅康瑞先生被視為擁有鷹君已發行股本約33.06%的權益。因此，根據上市規則，鷹君及其附屬公司(包括朗廷上海和朗廷國際)將由於其同羅康瑞先生之間的關係被視為本公司的關連人士(見上市規則第14A章)。

上海禮興自2010年4月起一直與朗廷上海和朗廷國際進行新天地朗廷酒店相關交易。新天地朗廷酒店相關交易在成交後將繼續在本集團的正常及一般業務過程中定期和持續進行。成交之後，新天地朗廷酒店相關交易根據上市規則第14A章構成本公司的持續關連交易。

在新天地朗廷酒店相關交易中，上市規則列明的相關百分比率就年度上限按年度計算高於0.1%但低於5%，因此新天地朗廷酒店相關交易受上市規則第14A.34條的規管，須遵守上市規則有關公佈、年度審查及申報之規定，但獲豁免遵守上市規則有關獨立股東批准之規定。

上述關於羅康瑞先生於鷹君權益的披露，可能會被認為在新天地朗廷酒店相關交易中有重大利益，因此，在為批准新天地朗廷酒店相關交易等事項而召開的董事會會議中放棄了投票。除上文披露的以外，概無其他董事在新天地朗廷酒店相關交易中有重大利益。

### D. 本集團、賣方、賣方集團、朗廷上海和朗廷國際的一般資料

#### **本集團**

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。

#### **賣方和賣方集團**

瑞安投資和Cassidy均主要從事投資控股業務。賣方集團主要從事投資控股。

#### **朗廷上海和朗廷國際**

朗廷上海主要從事酒店管理及酒店管理顧問服務及相關服務。朗廷國際主要從事酒店管理服務及投資控股。

---

## 董事會函件

---

### E. 推薦建議

董事(包括獨立非執行董事)認為該等交易乃於本公司的一般及日常業務過程中訂立。該等交易的條款乃按正常商業條款達成，屬公平合理，並符合本公司及股東的最佳整體利益。因此，董事(包括獨立非執行董事)建議獨立股東投票贊成於股東特別大會提呈的普通決議案。

### F. 其他資料

務請閣下垂注本通函第31至32頁所載獨立董事委員會函件，以及本通函第33至61頁所載獨立財務顧問提供的意見函件。

另請注意本公司將於2011年10月21日至2011年10月31日止(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，期間所有股份轉讓將不會受理。為符合出席股東特別大會的資格，所有股份過戶文件連同有關股票必須於2011年10月20日下午四時三十分前，送交本公司的香港股份過戶登記分處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1712-1716號舖。

承董事會命  
瑞安房地產有限公司  
主席  
羅康瑞  
謹啟

此致

列位股東 台照

2011年10月6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：272)

敬啟者：

**有關收購利盟及妙園已發行股本的  
須予披露及關連交易**

吾等謹此提述本公司於2011年10月6日刊發的致股東通函(「通函」)，而本函件為其中一部份。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。

獨立董事委員會已組成，就其意見認為有關交易是否於本公司的一般及日常業務過程中訂立、有關交易的條款是否按正常商業條款達成及公平合理且符合本公司及股東的最佳整體利益向獨立股東提供意見。獨立財務顧問已獲委任就有關交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等務請閣下垂注本通函第8至30頁所載的董事會函件及本通函第33至61頁所載的獨立財務顧問意見函件，上述兩者均提供有關交易的詳情。

---

## 獨立董事委員會函件

---

經考慮有關交易、獨立財務顧問的意見及董事會函件所載的相關資料後，吾等認為有關交易乃於本公司的一般及日常業務過程中訂立，有關交易的條款乃按正常商業條款達成，對於獨立股東而言屬公平合理，且訂立有關交易乃符合本公司及股東的最佳整體利益。因此，吾等建議獨立股東投票贊成於股東特別大會提呈的普通決議案。

此致

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  
白國禮教授

獨立非執行董事  
鄭維健博士

獨立非執行董事  
麥卡錫•羅傑博士

2011年10月6日

\* 僅供識別

---

## 獨立財務顧問意見函件

---

以下為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問的意見函件全文，以供載入本通函。



百德能證券有限公司

香港中環德輔道中4號

渣打銀行大廈22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：

### 有關收購利盟及妙園已發行股本的 須予披露及關連交易

及

### 有關新天地朗廷酒店相關交易的持續關連交易

#### 緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就買賣協議項下的持續關連交易（「有關交易」）向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。有關交易的詳情載於 貴公司日期為2011年10月6日的通函（「通函」）中董事會函件。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

作為獨立財務顧問，吾等的職責是就有關交易是否按正常商業條款進行，是否於 貴集團的日常及一般業務過程中訂立，是否公平合理及符合 貴公司及股東的整體利益，向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，並就獨立股東是否應於股東特別大會上投票贊成有關交易提供意見。

此外，由於新天地朗廷酒店相關協議的年期超過三年，根據上市規則第14A.35(1)條，我們亦須就新天地朗廷酒店相關協議的年期超過三年是否合理提供意見，並確認其是否是年期相當的該類型合約的正常業務做法。

---

## 獨立財務顧問意見函件

---

吾等在達致意見時，乃依賴 貴公司董事及／或管理層向吾等提供的資料。吾等已審閱(其中包括)：i) 貴公司日期為2011年9月9日的公佈；ii) Savills(「獨立估值師」)編製的日期為2011年10月6日的獨立估值報告(「估值報告」)；iii)利盟集團及妙園集團截至2010年12月31日止兩個財政年度的未經審計管理賬目；iv) 貴公司截至2010年12月31日止兩個財政年度的年報及經審計綜合財務報表；v) 貴公司截至2011年6月30日止六個月的未經審計中期業績；及vi)新天地朗廷酒店相關協議。

吾等乃假設通函所載全部資料、事實、意見及聲明在所有重大方面均屬真實、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，吾等並無理由懷疑吾等所獲提供有關董事及／或 貴公司管理層發表之意見及聲明是否合理。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，吾等已經審閱足夠資料，以讓吾等達致知情意見，並為有關有關交易之意見提供合理基礎。

吾等獨立於且與 貴公司或有關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有關交易提供獨立意見。由於吾等就有關交易擔任獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，因而將從 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，概無存在任何安排致使吾等從 貴公司或有關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，成員包括白國禮教授、鄭維健博士及麥卡錫•羅傑博士，以就有關交易是否按正常商業條款進行，是否於 貴集團的日常及一般業務過程中訂立，是否公平合理及符合 貴公司及股東的整體利益，向獨立股東提供意見，就新天地朗廷酒店相關協議的年期超過三年是否合理提供意見，並確認其是否是年期相當的該類型合約的正常業務做法。

### 主要考慮因素及理由

於達致吾等致獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務意見時，吾等已計及以下主要因素；

#### 1. 有關交易的背景

2011年9月9日，買方（貴公司的一間間接全資附屬公司）與賣方（即Cassidy和瑞安投資）簽訂買賣協議，根據該協議：

- (a) 賣方應於成交時出售，而買方（或其指定方）將購買對於(i)利盟股份和(ii)妙園股份的全部合法及實益所有權；
- (b) 賣方應自行或促使賣方集團有關成員於成交時向買方（或其指定方）轉讓，而買方（或其指定方）將接受賣方或賣方集團有關成員對股東貸款的全部權利、所有權、權益和利益；及
- (c) 買方（或其指定方）應於成交時承繼所有的承繼債務以及自成交起賣方集團有關成員對目標集團有關成員所欠的與此等承繼債務有關的一切義務，

以上各項均依照買賣協議載明的條款和條件進行。

Cassidy合法及實益擁有利盟股份，利盟擁有上海利盟80%的股權，而上海利盟擁有與瑞安廣場相關的土地使用權和房屋所有權並擁有新天地廣場商業24%的股權。

瑞安投資合法及實益擁有妙園股份，而妙園通過Victorious Run擁有禮東的全部已發行股本。禮東、Trillion Full和京投銀泰分別擁有上海禮興50%、22.5%和27.5%的股權，而上海禮興擁有與新天地朗廷酒店和107號酒店相關的土地使用權和房屋所有權。

買賣協議旨在：

- (a) 通過分立上海禮興（「**擬議分立**」）的方式將新天地朗廷酒店的土地使用權和房屋所有權以及所有債務與107號酒店的土地使用權和房屋所有權以及所有債務分開。擬議分立完成時，妙園將通過Victorious Run、禮東和上海禮興（或一間新公司）持有與新天地朗廷酒店相關的所有合法和實益權益並承繼與之相關的所有債務；及

(b) 在擬議分立完成時：

- (i) 一間持有107號酒店土地使用權和房屋所有權並承繼其所有債務的公司將由 Trillion Full和京投銀泰分別持有45%和55%的權益；且
- (ii) 持有新天地朗廷酒店土地使用權和房屋所有權並承繼其所有債務的上海禮興（或一間新公司）將由禮東全資擁有，該公司將不承繼任何與107號酒店有關的債務，亦不持有107號酒店土地所有權和房屋所有權。

成交和擬議分立完成後，買方（或其指定方）將間接擁有：

- (a) 上海利盟80%的股權，而上海利盟擁有與瑞安廣場相關的土地使用權和房屋所有權以及新天地廣場商業24%的股權；及
- (b) 上海禮興（或一間新公司）66.7%的股權，而上海禮興（或一間新公司）擁有與新天地朗廷酒店相關的土地使用權和房屋所有權，但不承繼與107號酒店相關的任何債務。

## 2. 進行有關交易的理由及裨益

### A. 貴集團的業務

貴集團是中國主要房地產發展商之一，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。

貴集團的整體策略是以一個非常獨特的經營模式（新天地模式），運作其位於中國高成長城市（包括上海、武漢、重慶、佛山及大連）的黃金地段的所有項目。

上海新天地位於上海主要商業街之一盧灣區（現稱為黃浦區）淮海中路。淮海中路具有110年曆史，藉2010年上海世博會契機升級至一個世界級中央商務區。地鐵1號線、8號線及10號線連接該項目與上海其他地區。在建的地鐵13號線亦將很快服務社區。

上海新天地項目是一個大型城市核心重建項目，注重保持及恢復歷史建築以及建立一個綜合社區。該項目結合了「舊上海」的別致建築及現代化特徵和設施，由四個大區組成：歷史恢復區（上海新天地）、企業總部區（企業天地）、高尚住宅區（翠湖天地禦苑及翠湖天地

## 獨立財務顧問意見函件

嘉苑) 及一個零售及劇院區。該項目與地鐵10號線直接相連，新天地時尚(首個貼上設計師標籤的購物中心)於2010年開業，使新天地朝南進一步延伸。下表列示該項目於2010年12月31日的用途組合(基於新天地總規劃)：

表1：上海新天地項目的用途組合

用途	樓面總面積 (平方米)	%
住宅	263,000	29%
辦公	360,000	39%
零售	251,000	27%
酒店／服務式公寓	43,000	5%
整體可出租及可出售樓面總面積	917,000	100%

資料來源：2010年年報

如上表1所示，辦公、零售及酒店／服務式公寓是 貴集團業務的主要組成部分。將其他酒店及商用物業整合入 貴公司，符合 貴集團現有業務中心及策略。

此外， 貴公司近期與朗廷酒店集團有限公司之間策略性合作的公佈，表明 貴公司擴大酒店行業收入來源的發展策略和業務計劃，而進行此次收購正與 貴集團的發展策略和業務計劃相符。

### B. 新天地朗廷酒店的前景

#### 妙園

如通函中董事會函件所述，妙園是一間在英屬維爾京群島註冊成立的投資控股公司，由瑞安投資持有其66.7%的權益，由G.E. Hotel持有其33.3%的權益。於最後實際可行日期，妙園間接擁有上海禮興50%的股權，上海禮興擁有與新天地朗廷酒店及107號酒店的相關土地使用權及房屋所有權。

#### 新天地朗廷酒店

如通函中董事會函件所述，新天地朗廷酒店是位於盧灣區(現為黃浦區)淮海中路街道108街坊4/1丘的一間酒店，毗鄰上海新天地。上海新天地是由 貴集團所擁有的上海著名之集休閒娛樂以及商業於一體的場所。新天地朗廷酒店是一間26層樓(包括夾層)及地庫有五層的豪華酒店，總建築面積約為53,795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2010年10月開始試營業，預計將於2012年3月正式開業。



## 獨立財務顧問意見函件

於最終報表日妙園集團未經審計的淨債務中新天地朗廷酒店應佔約為1,300萬港元。考慮到Savills出具的資產估值報告所示(1)新天地朗廷酒店截至2011年7月31日的物業估值為人民幣19.97億元(等同於約24.16億港元)；(2)減去商譽資產及無形資產總額；(3)減去固定資產總額，妙園集團截至最終報表日的資產淨值調整為約3.83億港元。

下表列明從根據香港財務報告準則編製的妙園集團未經審計的管理賬目中摘錄的妙園集團截至2010年12月31日止兩個年度新天地朗廷酒店應佔的淨(虧損)／利潤：

表2：新天地朗廷酒店應佔的淨(虧損)／利潤

	截至12月31日止	
	財政年度	
	2009年	2010
	(未經審計)	(未經審計)
	百萬港元	百萬港元
當年稅前(虧損)／利潤	(113)	11
可歸屬瑞安投資的新天地朗廷酒店		
應佔當年(虧損)／利潤	(85)	20

資料來源：公佈

### (i) 上海概覽

上海是中國領先的商業及金融中心，也是中國最大的城市經濟體之一。上海經濟迅速發展，其長期目標是於2020年成為國際金融、經濟、貿易及航運中心。截至2010年底，910家金融機構及305家跨國公司在上海設立地區總部，上海有319家海外公司研發中心。2010年上海國內生產總值為人民幣1.69萬億元。上海在吸引海外投資方面尤為成功，2010年的外商直接投資為111億美元，佔全國外商直接投資總額逾10.5%。



(ii) 上海旅遊業

有關上海國外訪客人數、上海國外訪客日均停留人數及每位上海國外訪客的平均停留天數的若干統計數字的概要載列如下：

表3：上海國外訪客抵留統計數據

	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年 1月至7月
<b>上海國外訪客</b>						
總人數(百萬)	6.06	6.66	6.40	6.29	8.51	4.60
<b>上海國外訪客</b>						
日均停留人數	16,594	18,235	17,544	17,231	23,382	12,595
<b>每位上海國外訪客</b>						
平均停留天數	3.60	3.69	3.72	3.60	3.51	不適用

附註：國外訪客包括香港、澳門及台灣訪客

資料來源：中國統計信息網([www.tjcn.org](http://www.tjcn.org))及上海年鑒

誠如以上表3所示，上海國外訪客總人數由2006年約610萬人大幅增加至2010年約850萬人，增加約40.4%，而每位上海國外訪客日均停留天數在過去五年維持在3.5天以上的水平。雖然2010年上海國外訪客總人數大幅增加主要受2010年上海世博會的影響所推動，但2011年首七個月上海國外訪客的總人數與2010年同期大致相等。

鑒於上述情況，吾等認為，上海旅遊業呈上升均勢，當地的國外訪客人數同比持續增長。因此，新天地朗廷酒店將從強勁的行業增長中受益。

## 獨立財務顧問意見函件

### (iii) 上海五星級酒店房間

有關上海五星級酒店房間的數目及該等房間的平均入住率的若干統計數字的概要載列如下：

表4：上海五星級酒店房間及平均入住率統計數字

	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年 1月至7月
上海五星級酒店 房間數目(千)	12.0	14.3	16.2	16.4	19.6	不適用
上海五星級酒店 平均入住率	72.6%	68.2%	59.9%	53.5%	68.0%	57.9%

附註：國外訪客包括香港、澳門及台灣訪客

資料來源：上海市旅遊局及上海年鑒

誠如以上表4所示，2006年至2010年，上海五星級酒店房間的數目大幅增加（最高增幅約為63.3%）。儘管如此，相關期間該等酒店房間的入住率仍實現大幅增長，這表明上海五星級酒店的需求強勁。此外，入住率由2009年的53.5%攀升至2010年的68.0%。上述情況表明對五星級酒店房間的需求已從2008年底爆發的金融危機中迅速復蘇。

雖然2010年的高入住率主要歸因於2010年上海世博會，但吾等仍認為，由於如下所示本地生產總值大幅增長，對上海五星級酒店的需求將持續強勁。

表5：上海本地生產總值統計數據

	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年 1月至7月
上海本地生產總值 (人民幣十億元)	1,057.2	1,249.4	1,407.0	1,504.6	1,687.2	916.4*
盧灣區本地生產總值 (人民幣十億元)	7.3	8.6	10.0	11.1	12.2	7.6
黃浦區本地生產總值 (人民幣十億元)	51.0	57.6	65.1	73.2	78.7	不適用

\*：2011年1月至6月期間的上海本地生產總值數字。

資料來源：中國統計信息網(www.tjcn.org)、上海年鑒、盧灣區政府部門(Department of Luwan District)及黃浦區政府部門(Department of Huangpu District)

## 獨立財務顧問意見函件

誠如以上表5所示，上海本地生產總值由2006年至2010年迅速增長約59.6%。儘管2008年底全球金融危機對世界上許多國家及地區的經濟發展造成重大不利影響，但上海的本地生產總值(包括盧灣區及黃浦區的本地生產總值)持續保持增長勢頭。吾等特別重視上海盧灣區及黃浦區的原因在於新天地朗廷酒店的位置及盧灣區於2011年7月合併至黃浦區。根據相關本地生產總值增長數字，吾等認為新天地朗廷酒店將繼續從上海的蓬勃發展中受益。

鑒於上述情況，吾等認為，新天地朗廷酒店將受惠於：i)上海市強勁的經濟增長；ii)上海旅遊業總體樂觀的前景；及iii)上海對五星級酒店的穩定需求。

### C. 瑞安廣場的前景

#### 利盟

誠如通函內董事會函件所述，利盟是一間在英屬維爾京群島註冊成立的投資控股公司，是Cassidy的全資附屬公司。於最後實際可行日期，利盟擁有上海利盟80%的股權，而上海利盟則擁有瑞安廣場的相關土地使用權和房屋所有權及新天地廣場商業24%的股權。

利盟集團最終報表日未經審計的資產淨值約為23.9億港元。考慮到Savills出具的截至2011年7月31日的關於瑞安廣場的資產估值報告所示，瑞安廣場資產估值約為人民幣30.98億元(等同於約37.48億港元)，利盟集團截止最終報表日的淨資產則調整為約24.11億港元。

下表列明從根據香港財務報告標準編製的利盟集團未經審計的管理帳目中摘錄的利盟集團截至2010年12月31日止兩個財政年度的淨利潤：

表6：利盟集團的淨利潤

	截至12月31日止	
	財政年度	
	2009年	2010年
	(未經審計)	(未經審計)
	百萬港元	百萬港元
當年稅前利潤	182	418
可歸屬利盟集團所有者的當年利潤	143	254

資料來源：公佈

## 獨立財務顧問意見函件

### 新天地廣場商業

新天地廣場商業是一間在中國註冊成立的公司，其主要業務為(其中包括)日用百貨、工藝品、服裝、電子產品、建築材料、化工原料、電子計算機及配件、機械及家俱的銷售及承辦產品展覽。

### 瑞安廣場

瑞安廣場是位於中國上海盧灣區(現為黃浦區)淮海中路333號的一幢商辦綜合樓。瑞安廣場的建設於1996年完成。瑞安廣場的總建築面積約為65,815平方米。

#### (i) 上海甲級寫字樓租金

下表載列2007年第一季至2011年第二季上海甲級寫字樓的平均租金：

表7：上海甲級寫字樓租金

	07年 第一季	07年 第二季	07年 第三季	07年 第四季	08年 第一季	08年 第二季	08年 第三季	08年 第四季
上海甲級寫字樓 平均租金 (人民幣/平方米/天)	7.89	8.13	8.70	9.04	8.90	9.62	8.69	8.56
盧灣甲級寫字樓 平均租金 (人民幣/平方米/天)	9.43	9.60	10.26	10.45	10.24	10.88	11.25	10.30
	09年 第一季	09年 第二季	09年 第三季	09年 第四季	10年 第一季	10年 第二季	10年 第三季	10年 第四季
上海甲級寫字樓 平均租金 (人民幣/平方米/天)	7.69	7.05	6.90	6.20	6.10	6.80	7.02	7.14
盧灣甲級寫字樓 平均租金 (人民幣/平方米/天)	8.75	8.25	7.96	7.23	7.11	7.65	7.63	8.00
							<b>11年第一季</b>	<b>11年第二季</b>
上海甲級寫字樓平均租金(人民幣/平方米/天)							7.34	7.83
盧灣甲級寫字樓平均租金(人民幣/平方米/天)							8.30	9.09

資料來源：戴德梁行研究部房地產時報(季報)(DTZ Research Property Times quarterly report)

## 獨立財務顧問意見函件

誠如以上表7所示，上海甲級寫字樓平均租金介於人民幣6.10元／平方米／天至人民幣9.62元／平方米／天之間。上海平均租金表明2007年第一季至2008年第二季呈上升趨勢，由人民幣7.89元／平方米／天增至人民幣9.62元／平方米／天。由於甲級寫字樓大部分租戶為國際公司，其於2008年底爆發金融危機後有意放緩其在中國的投資及拓展。因此甲級寫字樓的需求減少，從而令租金自2008年底起出現下降。

盧灣區為上海市中央商務區，其甲級寫字樓租金相對較高。誠如上文所述，與過往季度比較，金融危機導致租金由2008年第三季至2010年第一季下降。儘管如此，甲級寫字樓於2010年第一季跌至最低位後開始上升。如上文表5內本地生產總值迅速增長所示，在中國強勁經濟發展推動下，2011年第二季甲級寫字樓租金已回復至2007年第一季相若水平。

### (ii) 上海甲級寫字樓租用率

下表列示上海（特別是盧灣區）甲級寫字樓租用率：

表8：上海甲級寫字樓租用率

	07年 第一季	07年 第二季	07年 第三季	07年 第四季	08年 第一季	08年 第二季	08年 第三季	08年 第四季
上海甲級寫字樓 存量樓面總面積 (百萬平方米)	4.0	4.1	4.1	4.2	4.6	4.8	5.1	5.3
上海甲級寫字樓 平均租用率	95.1%	95.9%	97.0%	98.5%	95.4%	92.4%	91.2%	84.8%
盧灣甲級寫字樓 平均租用率	95.7%	94.8%	96.3%	98.1%	97.7%	95.6%	95.9%	95.8%
	09年 第一季	09年 第二季	09年 第三季	09年 第四季	10年 第一季	10年 第二季	10年 第三季	10年 第四季
上海甲級寫字樓 存量樓面總面積 (百萬平方米)	5.3	5.4	5.5	5.7	5.7	5.9	5.9	5.9
上海甲級寫字樓 平均租用率	83.1%	83.6%	84.8%	84.6%	86.1%	87.9%	88.7%	92.4%
盧灣甲級寫字樓 平均租用率	92.3%	92.2%	90.5%	90.9%	92.3%	93.9%	93.6%	97.5%

## 獨立財務顧問意見函件

11年第一季 11年第二季

上海甲級寫字樓存量樓面總面積(百萬平方米)	6.0	6.4
上海甲級寫字樓平均租用率	90.6%	90.6%
盧灣甲級寫字樓平均租用率	96.8%	93.8%

資料來源：戴德梁行研究部房地產時報季報

誠如以上表8所示，上述年度的租用率與以上表7所示相關租金一致。此外，吾等觀察到，盧灣區相關平均租用率過去一直高於上海市平均水平，始終在90%以上。這說明盧灣區的甲級寫字樓供應有限，該區對甲級寫字樓的需求持續強勁。

鑒於上述情況，吾等認為，瑞安廣場將繼續受惠於：i)上海(特別是盧灣區(現為黃浦區))對甲級寫字樓的穩定需求；及ii)盧灣區相對較高的平均租金。

#### D. 其他考慮因素

誠如通函內董事會函件所述，瑞安廣場和新天地朗廷酒店均位於上海盧灣區(現稱為黃浦區)的市中心心臟地帶，這裡是該市最重要的商務區之一，也是上海最著名的購物場所之一。

有關交易預計將為 貴公司的收入流作出積極的貢獻。瑞安廣場擁有優質的租戶組合，使得租戶基本構成和收入流具有更高的穩定性。吾等注意到，在截至2009年12月31日止財政年度，瑞安廣場的年租金收入約為1.52億港元，零售部份和辦公部份的平均租用率分別為100%和93.2%。在截至2010年12月31日止財政年度，瑞安廣場的租金收入約為1.78億港元，零售部份和辦公部份的平均租用率分別為100%和99.6%。

新天地朗廷酒店是一間新建成的豪華酒店。自2010年10月開始試營業以來，新天地朗廷酒店於2011年第一季度的平均入住率為38.1%，於2011年第二季度提高至54.6%。在中國強勁經濟增長的推動下，豪華酒店業表現出了樂觀的發展趨勢和增長潛力。鑒於該酒店行業的前景，收購新天地朗廷酒店對 貴公司而言是在位於上海這樣一個中國主要的商業及旅遊城市的一間豪華酒店中擁有權益的具有吸引力的機會。 貴公司近期與朗廷酒店集團有限公司之間策略性合作的公佈，表明 貴公司擴大酒店行業收入來源的發展策略和業務計劃，而進行此次收購正與 貴公司的發展策略和業務計劃相符。

---

## 獨立財務顧問意見函件

---

鑒於：

1. 有關交易與 貴公司的業務策略相符；
2. 上海旅遊業前景向好，上海五星酒店需求在中國經濟迅猛發展的帶動下保持穩定，這些將會令新天地朗廷酒店獲益；
3. 瑞安廣場截至2010年12月31日止兩個財政年度的平均租用率較高，預計收購事項完成後，瑞安廣場將為貴公司帶來穩定收入流；及
4. 上海，特別是盧灣區（現為黃浦區）甲級寫字樓的需求穩定，且盧灣區的平均租金較高，瑞安廣場將繼續因此獲益；

我們認為該項交易是按一般商業條款訂立，符合貴公司及股東的整體利益。

### E. 交易的主要條款

該協議

- 日期** : 2011年9月9日
- 訂約方** : (a) 買方；及  
(b) 賣方。
- 對價** : 根據買賣協議，初始對價為20.86億港元，並應根據下文「對價調整」的規定加以調整。
- 對價基準** : 初始對價20.86億港元經訂約方進行公平商業磋商後釐定，其指相等於(a)利盟集團經調整資產淨值約24.11億港元；加(b)妙園集團經調整資產淨值約3.83億港元的66.7%；加(c)股東貸款約6.22億港元；減(d)承繼債務約12.02億港元的金額（上述金額均指於最終報表日之金額）。

請注意，於計算分別於前段所指的利盟集團及妙園集團經調整資產淨值時，已計及瑞安廣場及新天地朗廷酒店各自於2011年7月31日的評估市值（約人民幣30.98億元，相當於約37.48億港元）及（約人民幣19.97億元，相當於約24.16億港元）。

---

## 獨立財務顧問意見函件

---

初始對價股份的發行：在成交後進行調整的前提下，初始對價的結算方式是買方確保本公司在成交時按照買賣協議向賣方發行初始對價股份。

初始對價股份的數量應根據以下公式釐定：

$$ICS = IC/[BSP \times (1 + P)]$$

其中：

ICS = 初始對價股份的數量；

IC = 初始對價的金額；

BSP = 基準股價；及

P = 12.5%，即基準股價的約定溢價。

基準股價應為以下各項中的較高者：

- (a) 每股有關股份3.02港元，具體為(以較高者為準)：(i)買賣協議之日以前(含該日)的連續30個交易日有關股份(在彭博(或其任何後繼服務)上顯示的或根據其得出的)成交量加權平均每股價格的平均數每股股份3.02港元；及(ii)買賣協議之日有關股份(在彭博(或其任何後繼服務)上顯示的或根據其得出的)的收市價每股股份2.78港元；及
- (b) 自緊接買賣協議之日的交易日起(含該日)至本通函規定的距本通函日期不少於兩個(香港的)營業日的最後實際可行日期(如該日並非交易日，則為之前最近的一個交易日)止(含該日)的交易日有關股份(在彭博(或其任何後繼服務)上顯示的或根據其得出的)成交量加權平均每股價格每股股份2.20港元，



---

## 獨立財務顧問意見函件

---

但是，對於有關股份報出除息價格的日期，相關的報價已被視為是有關股份（在彭博（或其任何後繼服務）上顯示的或根據其得出的）交易量加權平均價加上等於有關股份每股股息的金額。

初始對價股份的發行價為每股3.40港元，乃按基準股價3.02港元加上12.5%溢價釐定。對價股份的發行價3.40港元指：

- (a) 聯交所於2011年10月3日（即最後實際可行日期）所報每股有關股份收市價1.76港元的93.2%溢價；
- (b) 聯交所於2011年9月9日（即本協議日期）所報每股有關股份收市價2.78港元的22.3%溢價；及
- (c) 最後五個交易日直至及包括2011年9月9日每股有關股份平均收市價2.83港元的20.1%溢價。

基於每股3.40港元的發行價，613,529,412股有關股份將作為初始對價股份發行予賣方。

假設從最後實際可行日期至成交日之間：(i) 貴公司的股本結構沒有改變；及(ii) 羅康瑞先生及其聯繫人（包括羅康瑞先生的家族權益、瑞安地產有限公司，瑞安投資及New Rainbow Investments Limited）沒有改變彼等在貴公司持有的股權，則羅康瑞先生及其聯繫人持有貴公司股權總額將由50.93%增加至56.10%。

**對價調整** : 成交後，買方和賣方應指示買方及賣方指定的獨立會計師編製成交報表。

---

## 獨立財務顧問意見函件

---

如果於成交時買方應付的初始對價的金額低於成交報表中所載的合併的調整後NAV，相差部份的金額應被視為一項「賣方應收款」，但前提是賣方應收款無論如何不得超過8,500萬港元，而買方應促使貴公司在(a)買方收到成交報表；及(b)聯交所批准額外對價股份上市並允許買賣之日(以較晚者為準)後的5個營業日內按下列公式確定的數目向賣方發行額外有關股份(「額外對價股份」)，額外對價股份的數目應根據下列公式釐定：

$$ACS = SR/[BSP \times (1 + P)]$$

其中：

ACS = 可發行額外對價股份的數目；

SR = 賣方應收款的金額；

BSP = 基準股價；及

P = 12.5%，即基準股價上的約定溢價。

如果買方應付的初始對價的金額高於成交報表中所載的合併的調整後NAV，相差部份的金額應被視為一項「買方應收款」。賣方應共同及個別地在賣方收到成交報表後的5個營業日內向買方支付等於此等買方應收款的金額。

根據買賣協議，有關交易項下買方應付給賣方的對價總額無論如何不得超過21.71億港元。

---

## 獨立財務顧問意見函件

---

貴公司將為初始對價股份以及根據買賣協議發行的額外對價股份(如有)獲准上市及允許買賣而向聯交所提交申請。初始對價股份以及額外對價股份(如有)，在根據買賣協議的條款發行時，將在所有方面與屆時已發行的股份享有同等地位。

### F. 對價釐定基準

#### (i) 初始對價

誠如本通函董事會函件所述，初始對價20.86億港元乃經訂約方按公平基準進行商業磋商後釐定，而其金額相當於：於最終報表日的(a)利盟集團的經調整資產淨值約24.11億港元；另加(b)妙園集團經調整資產淨值約3.83億港元的66.7%；另加(c)股東貸款約6.22億港元；減(d)承繼債務約12.02億港元。

務請注意，如上段所述，於計算利盟集團及妙園集團的經調整資產淨值時，已計及瑞安廣場及新天地朗廷酒店於2011年7月31日的估值市值分別約為人民幣30.98億元(等同於約37.48億港元)及人民幣19.97億元(等同於約24.16億港元)。

我們已審閱估值報告，並與獨立估值師及貴集團管理層進行了討論，旨在審核初始對價的釐定標準。我們與獨立估值師討論並注意到彼等對新天地朗廷酒店及瑞安廣場進行估值時已審議市場法及收益法。

#### 新天地朗廷酒店

獨立估值師認為新天地朗廷酒店的營業時間較短，並無代表性收入流供估價之用，故不宜採用收益法。因此，獨立估值師在參考市場上可獲取的可資比較市場交易及若干調整(根據獨立估值師在考慮如酒店排名、位置、設施及便捷性等因素對酒店進行估值後所做出的專業判斷)後採納市場法進行估值。

#### 瑞安廣場

在對瑞安廣場進行估值時，獨立估值師採用市場法，參考可資比較市場交易，及以收益法資本化現有租約產生的租金收入並就物業潛在收入作出適當撥備為基準。

---

## 獨立財務顧問意見函件

---

新天地朗廷酒店及瑞安廣場的市值指自願買方與自願供應商於適當市場推廣後基於公平原則，在知情、審慎及不受脅迫之情況下於估值日買賣物業之估計價值。

獨立估值師認為收益法與市場法是得到公認且被普遍採納的物業估值方法。

此外，我們亦已與獨立估值師討論新天地朗廷酒店及瑞安廣場於估值時所作出的主要假設。我們明白，瑞安廣場於估值時所作出的主要假設乃基於現有租約的租金收入，連同經參考鄰近甲級寫字樓的市值租金後所預期的租金收入而計算。就市場法而言，我們明白，新天地朗廷酒店及瑞安廣場於估值時所作出的主要假設乃分別參考上海五星級酒店的可資比較交易以及上海甲級寫字樓的可資比較交易計算。因此，我們認為就新天地朗廷酒店及瑞安廣場於估值時所作出的主要假設乃屬合理。

鑒於物業估值方法得到公認且被普遍採納，以及估值方法的有關主要假設為合理，我們認為確定初始對價的基準對貴公司、獨立董事委員會及獨立股東而言屬公平合理。

### (ii) 對價調整

誠如本通函董事會函件所述，初始對價須進行調整。如果於成交時買方應付的初始對價的金額低於成交報表中所載的合併的調整後NAV，相差部份的金額應被視為一項「賣方應收款」，但上調金額不得超過8,500萬港元（即初始對價4.07%），而買方應促使貴公司在(a)買方收到成交報表；及(b)聯交所批准額外對價股份上市並允許買賣之日（以較晚者為準）後的5個營業日內向賣方發行額外有關股份（「額外對價股份」）。

在與 貴公司管理層討論後，我們瞭解到上調限額乃參考目標集團兩項貸款還款計劃（成交前根據銀行貸款協議以股東貸款撥付）以及目標集團於最終報表日與成交日期間的其他資產負債表項目（不包括銀行貸款）估計變動後按公平基準釐定，相當於上調約13%。因此，我們認為 貴公司按照根據銀行貸款協議釐定的貸款還款計劃以及目標集團於最終報

---

## 獨立財務顧問意見函件

---

表日與成交日期間的其他資產負債表項目(不包括銀行貸款)估計變動(相當於上調約13%)確定對價潛在上調限額不得超過初始對價8,500萬港元乃公平合理。我們進一步認為就 貴公司、獨立董事委員會及獨立股東整體而言，釐定對價的基準乃屬公平合理。

有鑒於此，特別是我們認為初始對價及對價調整均公平合理，故此我們認為對價對貴公司及股東而言屬公平合理。

### G. 初始／額外對價股份分析

誠如本通函董事會函件所述， 貴公司將予發行的初始／額外對價股份數目按基準股價(每股面值3.02港元)加上基準股價的12.5%的約定溢價(合為「初始／額外對價股份價格」)釐定。

#### (i) 協議當日基準股價與每股股份收市價的比較

我們將協議當日基準股價與每股股份收市價進行比較，以評估基準股價是否公平合理。

基準股價3.02港元較協議當日每股股份收市價(即2.78港元)溢價約8.63%。

#### (ii) 可資比較交易

為評估基準股價的約定溢價的12.5%是否公平合理，我們已盡力審閱於協議之日前三個月期間聯交所上市公司公佈的涉及發行對價股份(「可資比較發行」)的多項交易。我們認為可資比較發行為我們釐定初始／額外對價股份價格是否合理的分析提供了有意義的比較資料，原因在於可資比較發行是在簽署協議前一段時間進行，且所處市況及投資信心類似。我們留意到，儘管涉及可資比較發行的公司未經營與貴公司類似的業務，但我們認為可資比較發行反映了近期市場上就收購事項對價發行對價股份所採用的條款的趨勢。因此，我們認為可資比較發行公平且具有代表性。

## 獨立財務顧問意見函件

下表載列按可資比較發行計算的各發行價的溢價／(折讓)：

表9：比較可資比較發行的相關發行價可資比較發行

公佈日期	公司名稱	股份代號	發行價較	發行價較相關
			相關公佈日期／ 前最後交易日 的收市價	公佈日期／ 前最後連續 三十個交易日 成交量加權 平均每股價格
			溢價／(折讓)	溢價／(折讓)
			(%)	(%)
2011-06-01	天年生物控股有限公司	1178	(48.98)	(30.34)
2011-07-06	北控水務集團有限公司	371	(8.40)	(3.09)
2011-07-22	華潤燃氣控股有限公司	1193	(6.10)	(2.94)
2011-08-11	神州資源集團有限公司	223	18.42	10.44
2011-08-14	天年生物控股有限公司	1178	0.00	(33.26)
2011-08-24	德普科技發展有限公司	3823	2.80	(0.11)
	<b>最大值</b>		<b>18.42</b>	<b>10.44</b>
	<b>最小值</b>		<b>(48.98)</b>	<b>(33.26)</b>
	<b>均值</b>		<b>(7.04)</b>	<b>(9.88)</b>
	<b>初始／額外對價股份價格</b>		<b>12.50</b>	<b>12.50</b>

資料來源：聯交所網站及彭博

如上文表9所示，可資比較發行的發行價較(i) 其股份於各自最後交易日的收市價折讓約48.98% 至溢價約18.42%，平均折讓約7.04% (「市場範圍一」)；及(ii) 其股份於相關公佈日期前最後連續三十個交易日成交量加權平均價 (「成交量加權平均價」) 折讓33.26% 至溢價10.44% (「市場範圍二」)。

---

## 獨立財務顧問意見函件

---

我們留意到初始／額外對價股份價格處於市場範圍一內但高於市場範圍一的平均價。此外，我們亦留意到初始／額外對價股份價格的溢價高於市場範圍二。因此，我們認為初始／額外對價股份價格屬公平合理。

### (iii) 可資比較公司

誠如通函中董事會函件所載，我們注意到初始／額外對價股份價格3.40港元較 貴公司於2011年6月30日的資產淨值約每股股份人民幣4.86元(相等於約每股股份5.88港元)折讓約42.2%。為評估初始／額外對價股份價格的資產淨值折讓是否合理，我們已評估初始／額外對價股份價格對已在聯交所上市且僅在中國從事房地產發展業務及市值介乎40億港元至140億港元的不同公司(「可資比較公司」)的市價。

可資比較公司乃經我們盡最大努力在公開信息中搜查後，依據上述準則甄選出來。

我們在評估時，已考慮市價對資產淨值的溢價／(折讓)，而其一般用作評估房地產發展實體的財務估值。下表載列可資比較公司的市價對資產淨值的各別溢價／(折讓)。

## 獨立財務顧問意見函件

表10：可資比較公司的市價對資產淨值的溢價／(折讓)比較

公司	市值 十億港元 (附註1)	價格 港元 (附註1)	資產淨值 十億港元 (附註2,3)	對 資產淨值 的溢價 ／(折讓) (%)
明發集團(國際)有限公司	13.3	2.20	8.1	64
遠洋地產控股有限公司	13.0	2.30	41.4	(69)
方興地產(中國)有限公司	10.9	1.19	24.9	(56)
北京北辰實業股份有限公司	10.4	1.07	16.3	(36)
新世界中國地產有限公司	9.9	1.71	41.7	(76)
越秀地產股份有限公司	8.9	0.96	24.3	(63)
佳兆業集團控股有限公司	8.3	1.70	13.1	(37)
保利(香港)投資有限公司	7.9	2.20	22.6	(65)
恒盛地產控股有限公司	7.9	1.01	19.0	(58)
合景泰富地產控股有限公司	7.3	2.51	14.8	(51)
合生創展集團有限公司	6.8	3.86	41.2	(83)
中國海外宏洋集團有限公司	6.5	4.26	4.0	63
綠城中國控股有限公司	6.0	3.66	12.5	(52)
寶龍地產控股有限公司	4.9	1.20	15.8	(69)
深圳控股有限公司	4.5	1.28	14.6	(69)
初始／額外對價股份價格				(42)
最高(排除偏離者後)				(83)
最低(排除偏離者後)				(36)
簡單平均數(排除偏離者後)				(60)
市場加權平均數(排除偏離者後)				(60)

附註

1. 於2011年10月3日的資料
2. 資產淨值指來自各別公司截至2011年6月30日財務報告的股東應佔資產淨值。
3. 1港元兌人民幣0.8307元，於2011年6月30日來自彭博的匯率。

資料來源： 貴公司的最新財務報告及彭博



---

## 獨立財務顧問意見函件

---

如表10所示，我們注意到明發集團（國際）有限公司及中國海外宏洋集團有限公司乃屬其他可資比較公司的偏離者，且我們已因此在我們的分析中排除該兩間公司。

藉排除上述該兩間公司，我們注意到可資比較公司的市價乃按較可資比較公司各別資產淨值折讓36%至83%（「資產淨值折讓範圍」）的價格進行買賣。

因此，初始／額外對價股份價格的資產淨值折讓（約為42.2%）介乎資產淨值折讓範圍，且低於資產淨值折讓範圍的簡單平均數及市場加權平均數。

考慮到上述各項，我們認為初始／額外對價股份（較資產淨值折讓約42.2%）較可資比較公司而言乃屬公平合理。

### (iv) 對價結算

誠如通函中董事會函件所載，透過配發及發行初始／額外對價股份的方式結算有關交易項下的對價將維持 貴集團融資的靈活性及以下列方式改善 貴集團的財務狀況：

- (1) 為 貴集團保留現金結餘，繼續探索新投資機會，旨在進一步提升 貴集團的價值；及
- (2) 與透過備選債務融資募集額外資金相比，按免息及免抵押基準償付對價。

吾等認為，透過配發及發行初始／額外對價股份的方式償付對價對 貴公司而言實屬合理。

鑒於：

1. 基準股價較於 貴集團的買賣協議日期每股股份的收市價溢價約8.63%；
2. 初始／額外對價股份價格，較基準股價溢價12.5%，屬於市場區間一及高於市場區間一的平均數；
3. 初始／額外對價股份價格，較基準股價溢價12.5%，高於市場區間二；
4. 初始／額外對價股份價格較資產淨值折讓42.2%屬於淨資產折讓範圍，且低於可資比較公司的資產淨值折讓範圍的簡單平均數及市場加權平均數；及

---

## 獨立財務顧問意見函件

---

5. 以配發及發行初始／額外對價股份的方式結算有關交易項下的對價可讓 貴集團於融資方面保持靈活並可改善 貴集團的財務狀況，

吾等認為，透過發行初始／額外對價股份的方式償付有關交易的對價對 貴公司而言實屬合理及每股對價股份的初始／額外對價股價屬公平合理及符合 貴公司及股東整體利益。

### H. 有關交易的財務影響

#### (i) 對NAV及每股NAV的影響

誠如2011年中期業績所披露， 貴集團於2011年6月30日的未經審核NAV為約人民幣253.08億元（等於306.23億港元）。根據於最後實際可行日期已發行的5,211,587,981股股份計算， 貴集團於有關交易前的每股NAV為約5.88港元。誠如通函中董事會函件所載，於成交後，已發行股份的數量將增至5,825,117,393股股份。此外，於成交後，為數20.86億港元的初始對價將併入 貴集團的財務報表。因此，於成交後， 貴集團的NAV將增加約20.86億港元，惟須受對價調整影響，然而， 貴集團按每股股份基準的NAV將略微減少約4.42%。

鑒於上述理由，吾等認為有關交易將對 貴集團的NAV產生正面影響惟會對每股NAV產生輕微負面影響。

#### (ii) 對盈利的影響

誠如2010年年報所披露，於截至2010年12月31日止財政年度， 貴集團的權益持有人應佔溢利為約人民幣28.09億元（等於33.99億港元）。

誠如通函中董事會函件所載，於截至2010年12月31日止兩個財政年度，利盟集團的未經審核管理賬目錄得溢利，純利分別為約1.43億港元及2.54億港元。於成交後， 貴集團將能受益於利盟集團的正盈利。

截至2010年12月31日止兩個財政年度，妙園集團的未經審核管理賬目分別錄得淨虧損8,500萬港元及純利2,000萬港元。儘管新天地朗廷酒店於該階段產生的實際溢利尚未能判定，因為新天地朗廷酒店僅自2010年10月軟開業起開始運營，然而，鑒於上文第2B節先前所述的新天地朗廷酒店的積極前景及我們自與 貴公司管理層討論所瞭解的情況，收購妙園集團將不會對 貴集團的盈利產生負面財務影響，吾等認為，於成交後，有關交易將對 貴集團的盈利產生正面影響。

---

## 獨立財務顧問意見函件

---

### (iii) 對營運資本及淨負債的影響

由於有關交易將以發行初始／額外對價股份的方式結算，除有關交易已產生或將予產生的支出外，於成交後，將不會對 貴集團的營運資本產生重大影響。

誠如2011年中期業績所披露，截至2011年6月30日，本集團的淨資產負債比率為65%。鑒於有關交易將以發行初始／額外對價股份的方式結算，於成交後， 貴集團的NAV將增加約20.86億港元(考慮到債務增加16.53億港元)，惟須受對價調整影響。因此，吾等認為，有關交易將對 貴集團於成交後的淨資產負債比率產生淨正面影響。

鑒於：

(i) 對NAV的正面影響及對 貴集團每股股份NAV的輕微負影響；

(ii) 對 貴集團盈利的正面影響；及

(iii) 對 貴集團的營運資本無重大影響及對 貴集團的淨資產負債比率的正面影響，

吾等認為，權衡利弊，有關交易將對 貴集團產生整體正面財務影響及符合 貴公司及股東整體利益。

### 1. 潛在攤薄

下文表11載列最後實際可行日期貴公司的股東架構及(為作說明)成交後的潛在攤薄影響。

## 獨立財務顧問意見函件

表11：有關交易的潛在股權攤薄影響

股東名稱	於最後實際可行日期		緊隨成交後	
	股份數目	%	股份數目	%
羅康瑞先生及聯繫人*	2,654,600,915	50.93	3,268,130,327	56.10
SOL的董事 (不包括羅先生)	4,848,093	0.09	4,848,093	0.08
其他公眾股東	2,552,138,973	48.98	2,552,138,973	43.81
<b>總計</b>	<b>5,211,587,981</b>	<b>100.00</b>	<b>5,825,117,393</b>	<b>100.00</b>

\*：包括羅康瑞先生的家族權益、瑞安地產有限公司、瑞安投資有限公司及新彩虹投資有限公司。

資料來源：公司資料

如上文表11所示，緊隨成交後，其他公眾股東的股權將由約48.98%減少至約43.81%。有關其他公眾股東的股權潛在攤薄指攤薄約5.17%。

經考慮以下各項：

- (i) 羅康瑞先生擁有 貴公司的大部分控制權，且仍會是 貴公司的大股東；
- (ii) 通過發行初始／額外對價股份結算對價可使 貴集團在財務上具有靈活性並改善 貴集團的財務狀況，一如上文「初始／額外對價股份分析」一節所討論；及
- (iii) 潛在攤薄適中，

我們認為緊隨成交後的其他公眾股東的潛在股權攤薄可予接納。

3. 新天地朗廷酒店相關交易

A. 新天地朗廷酒店相關協議

於2010年4月1日及買賣協議日期之前，上海禮興與朗廷上海和朗廷國際達成下列交易：

- (a) 與朗廷上海之間的酒店管理協議，據此，朗廷上海(為鷹君的一間間接全資附屬公司)應享有新天地朗廷酒店的獨家管理及經營權，自新天地朗廷酒店開業起為期二十年，可由朗廷上海以十年的倍數重續，惟須受限於酒店管理協議的條款；和
- (b) 與朗廷國際之間的特許協議，據此，朗廷國際(為鷹君的一間間接全資附屬公司)同意向上海禮興授予非獨家及不可轉讓的特許權，於酒店管理協議期限內就經營新天地朗廷酒店使用「Langham」商標及其他標記。

B. 新天地朗廷酒店相關交易的原因和益處

誠如通函中董事會函件所述，新天地朗廷酒店相關協議與新天地朗廷酒店的日常經營相關，並且是在擬議收購之前簽訂的。由於上海禮興在成交後將成為 貴公司的附屬公司，董事認為，為了保持新天地朗廷酒店日常營業的穩定性以確保 貴集團與目標集團之間在成交後順利整合，繼續開展新天地朗廷酒店相關交易非常重要，因此，在成交後繼續開展該等交易符合 貴公司和上海禮興的最佳利益。

繼續新天地朗廷酒店相關交易亦與 貴公司近期與在酒店的開發、經營和管理以及相關的補充服務方面具有豐富知識和經驗的朗廷酒店集團有限公司設立合營企業的行動相符。

C. 新天地朗廷酒店相關協議持續期間較長的理據

鑒於新天地朗廷酒店相關協議的期限超逾三年，吾等亦須根據上市規則第14A.35(1)條規定就新天地朗廷酒店相關協議超過三年是否有正當理由發表意見及確認就此類合同而言該持續期間屬正常商業慣例。

經與 貴公司管理層討論後，吾等瞭解到，基於酒店行業的獨特性質，酒店管理合約一般為長期交易。三年年期的合約為並不實際可行及不合乎商業情理，此乃由於就酒店管理人而言，彼等為推廣新酒店的品牌需要投入龐大的首筆經費，而建立系統以迎合各酒店

## 獨立財務顧問意見函件

的實質需求以達致預期的成果亦可能需要若干年的時間；另一方面，從酒店持有者的角度，不同的酒店管理人對酒店的管理具有不同要求、品牌及營銷策略，以及管理標準。置換酒店管理人，或致使酒店持有者須重新裝修酒店以達到新酒店管理人的標準及規範。此為昂貴及費時之舉，而相關酒店甚或需要關閉一段時間以進行整修。因此，酒店持有者經常更換酒店管理人或酒店持有者與酒店管理人簽訂短期酒店管理合約均不符合其商業利益。

另外，超逾三年期限的新天地朗廷酒店相關協議可讓 貴集團為新天地發展制訂長遠的策略計劃，以實現中國酒店業務的協同作用。

因此，我們認為新天地朗廷酒店相關協議的二十年年期正當合理。

#### D. 新天地朗廷酒店相關協議的年期符合一般商業慣例且與類似交易一致

酒店管理公司訂立為期二十年或以上且可續期十年以上的長期管理合約屬市場常情。下文載列於聯交所上市各公司具有較長年期的酒店管理合約範例：

表 12：與超過三年的管理合約的市場比較

公司	年期	公佈日期	酒店	地點
瑞安房地產有限公司 (股份代號：272)	15年，每次可以5 年為限延期多次	2011年8月22日	八八天地	上海、大連、 武漢、佛山、重慶
新世界中國地產 有限公司 (股份代號：917)	20年，之後 每10年續約一次	2010年2月1日	順德新世界酒店	中國廣東
新世界中國地產 有限公司 (股份代號：917)	20年，之後 每10年續約一次	2008年1月10日	京廣新世界飯店	中國北京
香港上海大酒店 有限公司 (股份代號：45)	30年，自動 再續約20年	2009年1月20日	建設酒店，尚未落成	法國巴黎

---

## 獨立財務顧問意見函件

---

公司	年期	公佈日期	酒店	地點
富豪酒店國際控制有限公司 (股份代號：78)	20年	2007年3月19日	富豪品牌名下的 五家酒店	香港
嘉里建設有限公司 (股份代號：683)	20年，可續約 為期10年	2006年5月30日	北京嘉里中心酒店	中國北京

資料來源：聯交所網站

如表12所示，上述管理合約的年期介乎十五至三十年，可續期為期五至二十年。因此，我們認為新天地朗廷酒店相關協議的年期合理，此等年期為該類合約的一般商業慣例。

### 推薦建議

經考慮上文所述，我們認為有關交易乃按一般商業條款進行，其訂立與貴公司的業務策略一致，公平合理且符合貴公司及股東的整體利益。此外，新天地朗廷酒店相關協議的年期超過三年，正當合理，且此等年期為該類合約的一般商業慣例。

因此，我們提議獨立董事委員會可建議獨立股東，而我們亦建議獨立股東投票贊成將在股東特別大會提呈的決議案，以批准有關交易。

此致

獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表

百德能證券有限公司

董事兼企業融資主管

溫仕林

董事

李瀾

謹啟

2011年10月6日



## 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，以致本通函或其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，董事及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）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條記錄於該條例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須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

#### (a) 於股份及相關股份的好倉

董事姓名	普通股數目			於相關股份的權益		總計	於最後實際 可行日期權益
	個人權益	家族權益	其他權益	購股權 (附註4)	其他股票 衍生工具 (附註5)		佔本公司已 發行股本的 概約百分比 (附註6)
羅康瑞先生	—	1,333,430 (附註1)	3,266,796,897 (附註2)	—	276,182,711 (附註5)	3,544,313,038	68.00%
李進港先生	286,000	208,500 (附註3)	—	5,080,009 (附註3)	—	5,574,509	0.10%
馮國綸博士	4,133,593	—	—	—	—	4,133,593	0.08%
梁振英議員	—	—	—	500,000	—	500,000	0.01%
龐約翰爵士	—	—	—	500,000	—	500,000	0.01%
鄭維健博士	—	—	—	500,000	—	500,000	0.01%
白國禮教授	220,000	—	—	500,000	—	720,000	0.01%
麥卡錫·羅傑博士	—	—	—	500,000	—	500,000	0.01%
邵大衛先生	—	—	—	500,000	—	500,000	0.01%



附註：

- (1) 該等股份為羅康瑞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，羅康瑞先生被視為擁有該等股份的權益。
  - (2) 該等股份由SOCL透過其受控制法團實益擁有，分別由瑞安地產有限公司（「瑞安地產」）、瑞安投資及New Rainbow Investments Limited（「NRI」）持有的1,411,712,352股股份、1,717,614,889股股份及137,469,656股股份。SOCL由Bosrich Unit Trust擁有，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，而羅康瑞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，羅康瑞先生、羅太太、Bosrich及滙豐信託均被視為擁有該等股份的權益。瑞安投資持有的1,717,614,889股股份包括瑞安投資於613,529,412股初始對價股份的權益，該等股份將於完成後由本公司發行予賣方集團，詳情載於本通函。
  - (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208,500股股份及948,889股購股權的權益。
  - (4) 該等權益指根據本公司於2007年6月8日採納之購股權計劃授予董事及／或彼等各自之聯繫人可認購股份之購股權權益。
  - (5) 鑒於Chester International Cayman Limited（「Chester International」）（作為股本掉期收款人）分別於2010年9月7日及2010年9月8日與渣打銀行新加坡分行（作為股本掉期付款人）進行一項股本掉期交易，Chester International被當作擁有276,182,711股股份。Chester International為瑞安投資的直接全資附屬公司，因此，根據證券及期貨條例第XV部，羅康瑞先生被視為擁有該等股份的權益。
  - (6) 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5,211,587,981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	人民幣 5,000,000元

除本文所披露者外，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、相關股份或債權證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（包括根據該等證券及期貨條例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條須記錄於該條例的登記冊中的權益或淡倉；或根據上市發行人董事進行證券交易的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2010年12月31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。

## (B) 股東於證券的權益

除下文及上文「本公司董事及主要行政人員的權益」一節所披露者外，董事並不知悉任何其他人士(本公司董事或主要行政人員除外)於最後實際可行日期，於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的規定須向本公司披露的權益或淡倉：

股東名稱	身份／ 權益性質	普通股及 相關股份總數	於最後 實際可行日期 股權佔本公司 已發行股本 的概約百分比 (附註6)
羅太太	家族及個人	3,544,313,038 (L) (附註1及3)	68.00%
滙豐信託	信託人	3,542,979,608 (L) 613,529,412(S) (附註2、3及4)	67.98% 11.77%
Bosrich	信託人	3,542,979,608 (L) (附註2及3)	67.98%
SOCL	受控制法團權益	3,542,979,608 (L) (附註2及3)	67.98%
Chester International	實益持有人	276,182,711 (L) (附註3)	5.30%
渣打集團有限公司	受控制法團權益	299,214,305 (L) 298,861,956 (S) (附註4及5)	5.74% 5.73%

附註：

- (1) 於該等股份中，3,268,130,327股股份包含：1,333,430股股份為羅太太實益持有，而3,266,796,897股股份的權益被視為羅太太的配偶羅康瑞先生根據證券及期貨條例第XV部所持有（見附註(2)）。因此，根據證券及期貨條例第XV部，羅太太亦被視為擁有該3,266,796,897股股份的權益。
- (2) 於該等股份之好倉中，3,266,796,897股股份由SOCL透過其受控制法團實益擁有，分別由瑞安地產、瑞安投資及NRI持有的1,411,712,352股股份、1,717,614,889股股份及137,469,656股股份。SOCL由Bosrich Unit Trust擁有，而其信託人為Bosrich。Bosrich Unit Trust的單位由一全權信託擁有，而羅康瑞先生為該全權信託的受益人，而滙豐信託則為信託人。因此，根據證券及期貨條例第XV部，羅康瑞先生、羅太太、Bosrich及滙豐信託均被視為擁有該等股份的權益。瑞安投資持有的1,717,614,889股股份包括瑞安投資於613,529,412股初始對價股份的權益，該等股份將於完成後由本公司發行予賣方集團，詳情載於本通函。
- (3) 鑒於Chester International（作為股本掉期收款人）分別於2010年9月7日及2010年9月8日與渣打銀行新加坡分行（作為股本掉期付款人）進行一項股本掉期交易，Chester International被當作擁有276,182,711股股份。Chester International為瑞安投資的直接全資附屬公司，因此，根據證券及期貨條例第XV部，羅康瑞先生、羅太太、滙豐信託、Bosrich及SOCL各自被視為擁有該等股份的權益。
- (4) (L)代表好倉而(S)代表淡倉。
- (5) 該權益由渣打銀行（由Standard Chartered Holdings Limited全資擁有）所持有，而由渣打集團有限公司最終擁有。渣打銀行擁有299,214,305股股份的好倉，以及298,861,956股股份的淡倉（當中包括298,861,956股股份的淡倉，及180,260,029股好倉乃來自股票衍生工具中的權益）。
- (6) 該等百分比以最後實際可行日期本公司已發行股份的總數（5,211,587,981股）為基數。

## (C) 於本集團其他成員公司的權益

除下文所披露者外，於最後實際可行日期，據董事及本公司主要行政人員所知，概無其他人士(本公司董事或主要行政人員或其各自的聯繫人除外)直接或間接擁有可在任何情況下有權在本集團任何其他成員公司的股東大會上投票的已發行股本10%或以上權益：

股份或權益持有人名稱	本公司非全資 附屬公司名稱	股權 概約百分比
Elegant Partners Limited	Foresight Profits Limited 及其附屬公司	25%
上海楊浦知識創新區 投資發展有限公司	上海楊浦中央社區 發展有限公司	13.20%
Wuhan Tiandi Development Company Limited	Fieldcity Investments Limited及其附屬公司	25%
明域集團有限公司	富岸集團有限公司及其附屬公司	28.20%
萬盈國際有限公司	富岸集團有限公司及其附屬公司	10.26%
Chongqing City Center Development Company Limited	Score High Limited及其附屬公司	19.80%
Golden Swan Holdings Limited	偉華有限公司及其附屬公司	25%
Taipingqiao 116 Development Company Limited	Portspin Limited及其附屬公司	49%
Mitsui Fudosan Residential Co. Ltd.	Many Praises Dalian Limited	30%

## 3. 服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司訂立任何服務合約，惟不包括於一年內屆滿或於一年內本集團可毋須作出賠償(法定賠償除外)而終止的服務合約。

#### 4. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團並無涉及任何重大訴訟或仲裁，而據董事所知，本集團概無任何尚未了結或可能提出或面臨的重大訴訟或索償。

#### 5. 競爭權益

羅康瑞先生為本公司的主席，以及瑞安集團的最終控股股東、主席兼行政總裁。瑞安集團的核心業務包括香港、紐約及中國的房地產發展及投資項目，詳情載於本公司於2006年9月20日刊發的招股章程「與瑞安集團的關係」一節。本公司與SOCL及羅康瑞先生已訂立不競爭協議，據此，SOCL及羅康瑞先生已個別作出承諾不與本公司業務競爭。有關詳情請參閱本公司於2006年9月20日刊發的招股章程「與瑞安集團的關係」一節。此外，羅康瑞先生亦為瑞安建業有限公司的主席及控股股東，瑞安建業有限公司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，概無董事或彼等各自的聯繫人於與本集團業務構成或可能構成競爭的業務中擁有任何權益。

#### 6. 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的持牌法團
Savills	物業估值師

百德能及Savills已就刊發本通函發出同意書，同意按所載形式及內容，轉載其函件及引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

## 7. 專家的權益

於最後實際可行日期，百德能及Savills：

- (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2010年12月31日（即編製本公司最近期公佈的經審核財務報表日期）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權益。

## 8. 重大不利變動

董事並不知悉，自2010年12月31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. 一般資料

- (a) 本公司的公司秘書為黃金綸先生，彼為香港合資格律師。
- (b) 本公司的主要股份過戶登記處為Butterfield Fulcrum Group (Cayman) Limited，地址為Butterfield House, 68 Fort Street, P.O. Box 609, Grand Cayman KY1-1107, Cayman Islands。
- (c) 本公司的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1712-1716號舖。
- (d) 本公司註冊辦事處的地址為Walker House, 87 Mary Street, George Town, Grand Cayman KY1-9005, Cayman Islands。
- (e) 本公司的香港營業地點位於香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心34樓。
- (f) 本通函的中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

## 10. 備查文件

下列文件的副本，將由本通函日期起至2011年10月21日（包括該日）止期間任何營業日（公眾假期除外）的一般辦公時間內，在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）可供查閱：

- (a) 買賣協議；
- (b) 載於本通函的「獨立董事委員會函件」；
- (c) 載於本通函的「獨立財務顧問意見函件」；及
- (d) 載於附錄二及三、由Savills於2011年10月6日編製的估值報告；及
- (e) 本附錄一第六段所述百德能及Savills發出的同意書。

以下為獨立估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司就本集團物業於2011年7月31日的價值發出的估值函件及估值證書，以供載入本通函。



savills  
第一太平戴維斯

香港中環  
交易廣場二期23樓  
第一太平戴維斯  
估值及專業顧問有限公司

電話：(852) 2801 6100

傳真：(852) 2530 0756

地產代理牌照號碼: C-023750

savills.com

敬啟者：

有關：中華人民共和國上海盧灣區(現為黃埔區)淮海中路333號的一部分(「瑞安廣場」)

吾等謹遵瑞安房地產有限公司(「貴公司」)指示，對位於中華人民共和國(「中國」)並由上海九海利盟房地產有限公司持有的瑞安廣場進行估值。吾等確認曾進行視察、作出有關查詢，並取得吾等認為必要的其他資料以便向閣下提供吾等對瑞安廣場於2011年7月31日(「估值日」)的價值的意見，以供載入公開通函。

吾等對瑞安廣場的估值均代表吾等對其市值的意見。所謂市值，乃「在進行適當推銷後，自願買方及自願賣方經公平磋商，在知情、審慎及不受脅逼的情況下於估值日達成物業買賣的估計金額」。



市值乃賣方在市場上合理取得的最高價格，亦為買方在市場上合理取得的最優惠價格。具體而言，此估計不包括因特別條款或情況（例如非典型融資、出售及租回安排、合資企業、管理協議、與出售有關之人士所授予的特殊代價或優惠，或任何特別估值的因素）令估計價格增加或減少。評估物業的市值，不會考慮買賣成本，亦不會將任何有關稅項抵銷。

在對瑞安廣場估值時，吾等乃參考可資比較市場交易，並在必要時將現有租約的租金收入資本化，並就瑞安廣場的復歸收入潛力作出適當撥備。

吾等獲提供瑞安廣場的業權文件摘要副本，惟並無搜尋正本，以核實是否有任何修訂並未載於提供予吾等的副本。進行估值時，吾等頗為依賴 貴公司及其中國法律顧問金茂凱德律師事務所提供的瑞安廣場業權資料，並接納吾等所獲有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、佔用詳情、開發計劃、建築成本、地盤面積及建築面積以及所有相關事項的意見。估值證書內所有呎寸、量度及面積乃根據吾等所獲資料計算，故僅為約數。吾等並無進行實地測量。吾等並無理由懷疑 貴公司所提供重要估值資料的真實性和準確性。貴公司亦已向吾等表示所提供的資料並無遺漏任何重大事實。

吾等曾視察瑞安廣場的外貌，並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行任何結構測量，故吾等無法呈報瑞安廣場確無腐朽、蟲蛀或任何其他損壞。吾等亦無對任何設施進行測試。

吾等的估值並無考慮瑞安廣場被抵押、質押或欠負債項或出售時可能涉及的任何費用或稅項。除另有說明外，吾等假設瑞安廣場概無涉及可能影響其價值的產權負擔、限制及繁重支銷。

吾等編製估值報告時，已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第五章及第12項應用指引以及香港測量師學會頒佈的物業估值標準（2005年第一版）所載的規定。

除另有說明外，所有金額均以人民幣列示。

隨函附奉吾等的估值證書。

此致

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

代表

第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司

董事

劉振權

MRICS MHKIS RPS(GP)

謹啟

2011年10月6日

附註：劉振權為合資格估值師，於香港及中國的物業估值方面擁有逾18年經驗。

## 估值證書

於2011年  
7月31日  
現況下的市值

物業	概況及年期	估用詳情	現況下的市值										
中國 上海盧灣區 (現為黃埔區) 淮海中路333號 的一部分	淮海中路333號(「發展項目」)包括建於一個6層零售裙樓之上的17層辦公樓及作零售用途的地下2層。發展項目第3至7樓的一部分為停車場。發展項目於1996年完成，佔地面積約7,958平方米。	根據 貴公司提供的資料，瑞安廣場可出租總面積約為29,756.83平方米的辦公部分已根據多項年期不一的租約出租，最遲於2015年12月屆滿，每月總租金約人民幣7,857,941元(不包括管理費)。	人民幣 3,098,000,000元										
	瑞安廣場佔發展項目的大部分，總建築面積約為65,814.73平方米，明細如下：	瑞安廣場可出租總面積約為22,464.75平方米的零售部分存在一項於2017年2月屆滿的租約，每月總租金約為人民幣4,534,280元(不包括管理費)。											
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>零售</td> <td>27,727.81</td> </tr> <tr> <td>辦公</td> <td>29,860.03</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>8,226.89</td> </tr> <tr> <td><b>總計</b></td> <td><b>65,814.73</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	零售	27,727.81	辦公	29,860.03	停車位	8,226.89	<b>總計</b>	<b>65,814.73</b>		
用途	概約建築面積 (平方米)												
零售	27,727.81												
辦公	29,860.03												
停車位	8,226.89												
<b>總計</b>	<b>65,814.73</b>												
	瑞安廣場獲授土地使用權年期於1994年11月11日起至2044年11月10日止，作綜合大樓用途。												

## 附註：

- 根據於1997年2月18日頒發的上海房地產權證滬房地市字(1997)第000461號，瑞安廣場佔地面積約7,958平方米的土地使用權及整體樓面總面積77,067.72平方米的房屋所有權歸上海九海利盟房地產有限公司所有，年期於2044年11月10日屆滿，作綜合樓宇用途。
- 根據上海市房地產登記證，瑞安廣場存在以香港上海滙豐銀行有限公司上海分公司為受益人的抵押，擔保貸款金額為100,000,000港元，年期為2011年1月27日至2014年7月26日。

3. 吾等已獲提供 貴公司的中國法律顧問就瑞安廣場的業權出具的法律意見，包括(其中包括)以下資料：
- i. 雖然未能出示已償付土地出讓金的文件證明，惟上海九海利盟房地產有限公司能出示(其中包括)並無留置權或產權負擔的房地產所有權證，故其能夠確認有關土地出讓金已悉數支付。本公司的中國法律顧問信納，上海九海利盟房地產有限公司已悉數支付土地出讓金，而經上海房屋及土地管理局確認，上海九海利盟房地產有限公司未能出示償付土地出讓金的任何文件證明將不會導致任何不利影響或其他法律風險。上海九海利盟房地產有限公司合法取得瑞安廣場的土地使用權及房屋所有權，有權使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置瑞安廣場；
  - ii. 除上文附註2所述的抵押外，瑞安廣場不存在任何其他產權負擔或查封；及
  - iii. 上海九海利盟房地產有限公司正在重續或辦理部分租賃的登記。於遞交上海房地產登記辦事處所須的文件後，上海九海利盟房地產有限公司登記租賃方面並無法律障礙。同時，本公司的中國法律顧問確認，上海九海利盟房地產有限公司的租賃有效性及業務營運將不會受到影響，且並無上海九海利盟房地產有限公司因未有登記租賃而被處罰的風險。

以下為獨立估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司就本集團物業於2011年7月31日的價值發出的估值函件及估值證書，以供載入本通函。



savills  
第一太平戴維斯

香港中環  
交易廣場二期23樓  
第一太平戴維斯  
估值及專業顧問有限公司

電話：(852) 2801 6100  
傳真：(852) 2530 0756

地產代理牌照號碼: C-023750  
savills.com

敬啟者：

有關：中華人民共和國上海盧灣區(現為黃埔區)108號地塊(淮海中路街道108街坊4/1丘)  
的新天地朗廷酒店(「新天地朗廷酒店」)

吾等謹遵瑞安房地產有限公司(「貴公司」)指示，對位於中華人民共和國(「中國」)並由上海禮興酒店有限公司(「上海禮興」)持有的新天地朗廷酒店進行估值。吾等確認曾進行視察、作出有關查詢，並取得吾等認為必要的其他資料以便向閣下提供吾等對新天地朗廷酒店於2011年7月31日(「估值日」)的價值的意見，以供載入公開通函。

吾等對新天地朗廷酒店的估值均代表吾等對其市值的意見。所謂市值，乃「在進行適當推銷後，自願買方及自願賣方經公平磋商，在知情、審慎及不受脅逼的情況下於估值日達成物業買賣的估計金額」。

市值乃賣方在市場上合理取得的最高價格，亦為買方在市場上合理取得的最優惠價格。具體而言，此估計不包括因特別條款或情況(例如非典型融資、出售及租回安排、合資企業、管理協議、與出售有關之人士所授予的特殊代價或優惠，或任何特別估值的因素)令估計價格增加或減少。此外，評估物業的市值時不會考慮與出售新天地朗廷酒店相關的買賣成本以及任何有關稅項。

吾等乃參考市場上的可資比較市場交易對新天地朗廷酒店估值。

吾等獲提供新天地朗廷酒店的業權文件摘要副本，惟並無搜尋正本，以核實是否有任何修訂並未載於提供予吾等的副本。進行估值時，吾等頗為依賴 貴公司及其中國法律顧問金茂凱德律師事務所提供的新天地朗廷酒店業權資料，並接納吾等所獲有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、佔用詳情、開發計劃、建築成本、地盤面積及建築面積以及所有相關事項的意見。估值證書內所有呎寸、量度及面積乃根據吾等所獲資料計算，故僅為約數。吾等並無進行實地測量。吾等並無理由懷疑 貴公司所提供重要估值資料的真實性和準確性。 貴公司亦已向吾等表示所提供的資料並無遺漏任何重大事實。

吾等曾視察新天地朗廷酒店的外貌，並盡可能視察酒店內部。在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行任何結構測量，故吾等無法呈報該等物業確無腐朽、蟲蛀或任何其他損壞。吾等亦無對任何設施進行測試。

吾等的估值並無考慮新天地朗廷酒店被抵押、質押或欠負債項或出售時可能涉及的任何費用或稅項。除另有說明外，吾等假設新天地朗廷酒店概無涉及可能影響其價值的產權負擔、限制及繁重支銷。

吾等編製估值報告時，已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第五章及第12項應用指引以及香港測量師學會頒佈的物業估值標準(2005年第一版)所載的規定。

除另有說明外，所有金額均以人民幣(「人民幣」)列示。

隨函附奉吾等的估值證書。

此致

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

代表  
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司  
董事  
劉振權  
MRICS MHKIS RPS(GP)  
謹啟

2011年10月6日

附註： 劉振權為合資格估值師，於香港及中國的物業估值方面擁有逾18年經驗。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2011年 7月31日 現況下的市值
中國 上海盧灣區 (現為黃埔區) 108號地塊 (淮海中路街道 108街坊4/1丘) 的新天地 朗廷酒店	新天地朗廷酒店包括建於一個5層地庫之上的26層(包括夾層)酒店樓宇，佔地面積約5,649.60平方米，於2010年完成。  新天地朗廷酒店包括1樓及2樓的零售亭；3樓的spa設施；4樓及5樓的舞廳及功能室；5至24樓的357間客房。地庫1樓及2樓包括spa、健身房及室內游泳池等休閒設施；地庫3樓為辦公室，4樓及5樓為停車場。  新天地朗廷酒店的總建築面積約53,795.11平方米，明細如下：	新天地朗廷酒店作為酒店經營。	人民幣 1,997,000,000元
	<b>概約建築面積 (平方米)</b>		
	地上	33,986.11	
	地下	19,809.00	
	<b>總計</b>	<b>53,795.11</b>	
	新天地朗廷酒店獲授土地使用權年期於2042年2月24日屆滿，作綜合用途。		

## 附註：

1. 根據上海市房屋土地資源管理局於2005年3月28日頒發的房地產權證滬房地盧證字(2005)第002859號，新天地朗廷酒店佔地面積為5,650平方米的土地使用權已授予上海禮興，年期於2042年2月24日屆滿，作綜合用途。
2. 根據上海市房地產登記證(盧200603002181)，新天地朗廷酒店連同107號地塊存在以中信嘉華有限公司及富邦銀行為受益人的抵押，擔保貸款金額為117,000,000美元。

3. 根據上海市盧灣區城市規劃管理局於2005年9月29日頒發的建設用地規劃許可證滬盧地(2005)03050927E01309號，面積為10,244平方米的盧灣區107及108街坊地塊已授予上海禮興作綜合用途。
4. 根據上海市盧灣區城市規劃管理局頒發的六份建設工程規劃許可證，總建築規模為55,208.1平方米的建築工程獲准建設。許可證詳情如下：

證書編號	建設類型	頒發日期	建設規模 (平方米)
滬盧建(2005) 03051201F03026號	地基工程	2005年12月1日	不適用
滬盧建(2005) 03051222F03293號	地庫建設工程	2005年12月22日	19,809.00
滬盧建(2007) 03070330F00862號	地庫連接工程	2007年3月30日	996.00
滬盧建(2007) 03070830F02452號	人行天橋建設工程	2007年8月30日	402.00
滬盧建(2007) 03070205F00327號	地上建設工程	2007年2月5日	34,001.10

5. 根據建設工程規劃許可證變更接受通知盧規土(2011)第14號，滬盧建(2007) 03070205F00327號所述的地上整體樓面總面積由34,001.10平方米改為33,986.11平方米。
6. 根據上海市建築業管理辦公室頒發的五份建設工程施工許可證，總建築規模為55,208平方米的建築工程獲准興建。許可證詳情如下：

證書編號	建設類型	頒發日期	建設規模 (平方米)
0401LW0001 D01310103200403253501	107及108號地塊	2005年11月2日	不適用
0401LW0001 D02310103200403253501	108號地塊地基工程	2005年12月13日	不適用
0401LW0001 D04310103200403253501	108號地塊地庫建設工程	2006年1月25日	19,809.00
0401LW0001 D06310103200403253501	108號地塊主樓 及附樓建設工程	2007年3月11日	34,001.00
0702LW0026 D01310103200707122319	地庫連接及人行天橋 建設工程	2007年9月6日	1,398.00

7. 吾等已獲提供 貴公司的中國法律顧問就新天地朗廷酒店的業權出具的法律意見，包括(其中包括)以下資料：
- i. 上海禮興已繳清所有土地出讓金，合法取得新天地朗廷酒店的土地使用權，有權使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置新天地朗廷酒店的土地；



- ii. 上海禮興已取得必要的建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建設工程施工許可證，有權使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置的在建工程。除上文附註2所述的抵押外，新天地朗廷酒店不存在任何其他產權負擔或查封；及
- iii. 在新天地朗廷酒店的建設工程最終驗收後，上海禮興可依法申請房地產權證。

---

## 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2011年10月31日(星期一)下午三時三十分假座香港中環干諾道中5號文華東方酒店1樓孔雀廳舉行股東特別大會(「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(除文義另有所指外，本通告所用詞彙與本公司日期為2011年10月6月的通函(「通函」)界定者具相同涵義)：

### 普通決議案

「動議：

- (a) 批准、確認及追認買賣協議及有關交易，包括但不限於配發及發行初始對價股份以及額外對價股份(如有)；
- (b) 受限於有關交易完成，亦受限於初始對價股份或額外對價股份(視屬何情況而定)的上市及允許買賣獲得聯交所批准，根據買賣協議，授予董事一項行使本公司權力配發及發行分別入賬列作繳足之初始對價股份(即本公司股本中613,529,412股每股面值為0.0025美元的普通股)以及額外對價股份(如有)之特別授權。為免疑問，此特定授權乃為補充，並不會損害或撤銷於本決議案獲通過前已授予董事之任何一般授權；及

---

## 股東特別大會通告

---

- (c) 授權董事作出一切有關行動及事宜並簽立有關文件及採取彼／彼等認為可能必要、適宜或權宜的一切步驟，藉以落實買賣協議及據此擬進行的一切其他交易，及／或使之生效，而董事可作出其認為必要、適宜或權宜的任何更改。」

承董事會命  
瑞安房地產有限公司  
公司秘書  
黃金綸

香港，2011年10月6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並於會上投票。
- (3) 本公司將於2011年10月21日至2011年10月31日(首尾兩日包括在內)，暫停辦理股份過戶登記手續，屆時將不會辦理股份過戶登記。為符合資格出席於2011年10月31日舉行的股東特別大會並於會上投票，謹請閣下確保所有轉讓文件連同有關股票，必須於2011年10月20日下午四時三十分前送達本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司作登記，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。
- (4) 上述普通決議案將以投票方式表決。

於本通告日期，執行董事為羅康瑞先生(主席)、李進港先生(行政總裁)及尹焯強先生；非執行董事為梁振英議員及黃月良先生；以及獨立非執行董事為龐約翰爵士、鄭維健博士、馮國綸博士、白國禮教授、麥卡錫·羅傑博士及邵大衛先生。