

基礎投資者

基礎配售

我們已與六名投資者(「**基礎投資者**」)訂立基礎配售協議，基礎投資者已同意按發售價認購總計約824.3百萬港元可認購股份數目的股份(下調至最接近每手2,000股股份的完整買賣單位)。假設發售價為2.60港元(即本招股章程所載發售價範圍的中位數)，則基礎投資者將予認購的股份總數將為317,034,000股股份，相當於全球發售後我們已發行股本約12.29%(假設超額配股權未獲行使)或根據全球發售初步提呈發售的發售股份數目的54.66%。除如本招股章程「歷史、重組及公司架構」一節所披露之瑞安集團有限公司、松下電器及住友不動產株式會社於我們的若干合資公司及聯繫人之權益外，各基礎投資者均獨立於本公司。除根據有關基礎配售協議外，基礎投資者將不會認購全球發售項下任何股份。緊隨全球發售完成後，基礎投資者不會於本公司擁有任何董事會代表，且概無任何基礎投資者成為本公司的主要股東。基礎投資者的持股比例將會計入我們股份的公眾持股量。

與基礎投資者的基礎配售協議構成國際發售的一部分。倘按「全球發售的架構 — 香港公開發售 — 重新分配」一節所述香港公開發售出現超額認購，則基礎投資者將予購買的股份總數或會因發售股份於國際發售及香港公開發售間重新分配而受影響。基礎投資者的分配詳情將於2014年6月26日刊發的香港公開發售的分配結果公佈內披露。下表載列有關基礎投資者預期所持發售股份的若干資料。

基礎投資者	最高投資額 (港元)	認購發售股份 數目 ⁽¹⁾	佔全球發售 初步提呈發售 的發售股份 總數的 概約百分比(%)	佔緊隨資本化發行及 全球發售完成後已發行股份總數 的概約百分比(%)	
				(假設超額配股 權未獲行使)	(假設超額 配股權獲悉數 行使)
中國信達(香港)資產管理有限公司.....	310,092,000 ⁽²⁾	119,266,000	20.56	4.62	4.47
華融(香港)國際控股有限公司.....	232,569,000 ⁽³⁾	89,448,000	15.42	3.47	3.35
中保集團信託有限公司—首次公開發售 信託基金.....	155,046,000 ⁽⁴⁾	59,632,000	10.28	2.31	2.24
Doreturn Limited.....	50,000,000	19,228,000	3.32	0.75	0.72
松下電器.....	38,761,500 ⁽⁵⁾	14,908,000	2.57	0.58	0.56
住友不動產株式會社.....	37,821,483 ⁽⁶⁾	14,546,000	2.51	0.56	0.55
總計	824,298,983	317,034,000	54.66	12.29	11.89

附註：

- (1) 下調至最接近每手2,000股股份的完整買賣單位，並假設發售價為2.60港元(即本招股章程所列發售價範圍的中位數)。
- (2) 中國信達(香港)資產管理有限公司的承諾投資金額為40百萬美元(或根據7.7523港元兌1.0000美元的匯率約為310.1百萬港元)。

基礎投資者

- (3) 華融(香港)國際控股有限公司的承諾投資金額為30百萬美元(或根據7.7523港元兌1.0000美元的匯率約為232.6百萬港元)。
- (4) 中保集團信託有限公司一首次公開發售信託基金的承諾投資金額為20百萬美元(或根據7.7523港元兌1.0000美元的匯率約為155.0百萬港元)。
- (5) 松下電器的承諾投資金額為5百萬美元(或根據7.7523港元兌1.0000美元的匯率約為38.8百萬港元)。
- (6) 住友不動產株式會社的承諾投資金額為500百萬日圓(或根據13.22日圓兌1.0000港元的匯率約為37.8百萬港元)。有關承諾投資金額所用匯率須為香港上海滙豐銀行有限公司網站緊接定價日前當日上午十一時十五分(香港時間)所報日圓兌港元的電匯購買匯率。

我們的基礎投資者

我們的基礎投資者的載述如下：

1. 中國信達(香港)資產管理有限公司(「中國信達」)

中國信達已同意按發售價認購總計40百萬美元(或根據7.7523港元兌1.0000美元的匯率約為310.1百萬港元)可予購買的相關股份數目(下調至最接近每手2,000股股份的完整買賣單位)的股份。假設發售價為2.60港元(即本招股章程所列發售價範圍的中位數)，中國信達將予認購約119,266,000股股份，相當於全球發售完成後股份約4.62%(假設超額配股權未獲行使)。

中國信達為其本身及作為Victory Fame Investment Limited的代理人並代表其訂立基礎配售協議。中國信達為一家於香港註冊成立的公司，其主要業務包括投資控股。中國信達為中國信達資產管理股份有限公司(在中國註冊成立的股份有限公司，其H股於聯交所上市(股份代號：1359))的全資附屬公司。Victory Fame Investment Limited為一家於香港註冊成立的公司，其主要業務包括投資控股。Victory Fame Investment Limited由黃月良先生及黃彩霞女士(均為財務投資人)分別實益擁有50%及50%。黃月良先生及黃彩霞女士各自為獨立第三方。

2. 華融(香港)國際控股有限公司(「華融」)

華融已同意按發售價認購總計30百萬美元(或根據7.7523港元兌1.0000美元的匯率約為232.6百萬港元)可予購買的相關股份數目(下調至最接近每手2,000股股份的完整買賣單位)的股份。假設發售價為2.60港元(即本招股章程所列發售價範圍的中位數)，華融將予認購約89,448,000股股份，相當於全球發售完成後股份約3.47%(假設超額配股權未獲行使)。

中國華融為一家由財政部聯合創辦並持有其98.06%股份的大型國有非銀行金融公司，並為中國最大的國有資產管理公司之一，擁有逾人民幣4,000億元的資產。中國華融提供包括資產管理、銀行、證券、信託、投資及房地產在內的綜合金融服務。

3. 中保集團信託有限公司一首次公開發售信託基金(「中保集團基金」)

中保集團基金已同意按發售價認購總計20百萬美元(或根據7.7523港元兌1.0000美元的

基礎投資者

滙率約為155.0百萬港元)可予購買的相關股份數目(下調至最接近每手2,000股股份的完整買賣單位)的股份。假設發售價為2.60港元(即本招股章程所列發售價範圍的中位數),中保集團基金將予認購約59,632,000股股份,相當於全球發售完成後股份約2.31%(假設超額配股權未獲行使)。

中保集團基金為由中國太平保險集團有限責任公司(「中國太平」)最終控制的中保集團信託有限公司建立的基金。中國太平為中國國有金融保險集團,目前是中國保險業歷史最悠久的全國性品牌。其業務覆蓋人壽保險、一般保險、退休金計劃、再保險、證券經紀、資產管理及非金融投資,其業務遍佈多個國家和地區,包括中國、香港、澳門、歐洲、大洋洲、東亞及東南亞。

4. *Doreturn Limited* (「Doreturn」)

Doreturn已同意按發售價認購總計50百萬港元可予購買的相關股份數目(下調至最接近每手2,000股股份的完整買賣單位)的股份。假設發售價為2.60港元(即本招股章程所列發售價範圍的中位數),瑞安將予認購約19,228,000股股份,相當於全球發售完成後股份約0.75%(假設超額配股權未獲行使)。

Doreturn為於開曼群島註冊成立的有限公司,由瑞安集團有限公司最終控制。瑞安集團有限公司為瑞安集團的私人控股公司,並於香港及中國從事物業投資業務。瑞安集團由其主席羅康瑞先生於1971年創立,主要於香港及中國從事物業發展、建築及建築材料業務。瑞安集團憑著穩固的基礎和卓越往績,正乘勢待時,再創高峰。

5. *松下電器* (「松下」)

松下電器已同意按發售價認購總計5百萬美元(或根據7.7523港元兌1.0000美元的滙率約為38.8百萬港元)可予購買的相關股份數目(下調至最接近每手2,000股股份的完整買賣單位)的股份。假設發售價為2.60港元(即本招股章程所列發售價範圍的中位數),松下將予認購約14,908,000股股份,相當於全球發售完成後股份約0.58%(假設超額配股權未獲行使)。

松下為一家於1918年於日本註冊成立的全球領先的電子產品製造公司。作為綜合性電子製造商,松下專門從事電子配件到家用電器設備的產品、電子產品、工廠自動化設備、信息/通訊設備及住宅設備的生產、銷售及服務,以及向客戶提供住宅、非住宅、移動及自動以及消費者等領域的先進技術及解決方案。自1918年成立以來,松下的業務已擴充至全世界,現時於亞洲、美洲及歐洲等地擁有逾500間附屬公司。松下致力於創造美好生活及美好世界,繼續推動社會發展及造福全人類。

6. *住友不動產株式會社* (「住友」)

住友已同意按發售價認購總計500百萬日圓(或根據13.22日圓兌1.00港元的滙率約為37.8百萬港元)可予購買的相關股份數目(下調至最接近每手2,000股股份的完整買賣單位)

基礎投資者

的股份。假設發售價為2.60港元(即本招股章程所列發售價範圍的中位數)，住友將予認購約14,546,000股股份，相當於全球發售完成後股份約0.56% (假設超額配股權未獲行使)。

住友為一家於1949年於日本註冊成立並於東京證券交易所及大阪證券交易所上市的公司。其為住友的核心成員公司。住友為日本領先的房地產公司之一，為辦公樓及公寓開發商及供應商。

先決條件

各基礎投資者認購股份的認購責任須待(其中包括)以下先決條件達成後方告作實：

- (1) 香港包銷協議及國際包銷協議在不遲於該等協議所規定的時間及日期已訂立並已生效及成為無條件(根據該等協議各自的原條款，並經該等協議的訂約方其後以協議變更或獲有關各方豁免(倘可豁免))；
- (2) 香港聯交所上市委員會批准股份上市及買賣，而有關批准或許可並無被撤回；
- (3) 香港包銷協議或國際包銷協議並無終止；及
- (4) 香港、百慕達、開曼群島、英屬維爾京群島、英國、美國或任何其他相關司法權區內任何政府、規管或行政機關、機構或委員會或任何法院、仲裁或司法實體概無實施或頒行法律，以禁止完成認購，亦無任何擁有司法管轄權之法院發出法令或禁令阻止或禁止完成認購。

基礎投資者投資的限制

基礎投資者各自己同意，於未事先獲得本公司書面同意前，其將不會於上市日期後六個月期間內的任何時間直接或間接處置(定義見相關基礎配售協議)其根據相關基礎配售協議所認購的任何股份，惟轉讓予該基礎投資者的任何全資附屬公司則除外，但前提是該全資附屬公司承諾及該基礎投資者承諾促使該全資附屬公司將遵守對該基礎投資者所施加的處置限制。

我們已向聯席全球協調人及獨家保薦人各自承諾，除非我們獲得聯席全球協調人及獨家保薦人事先書面同意，否則我們不會同意解除基礎投資者的禁售承諾。