
此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本通函的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註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

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

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，並明確表示概不會就本通函全部或任何部份內容而產生的或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



Shui On Land Limited

瑞安房地產有限公司*

(於開曼群島註冊成立的有限責任公司)

(股份代號：272)

關 連 交 易

**就 銀 行 提 供 予 非 全 資 附 屬 公 司 的
貸 款 融 資
提 供 擔 保 及 保 證 金**

獨立董事委員會及股東的
獨立財務顧問



法 國 巴 黎 融 資 (亞 太) 有 限 公 司

獨立董事委員會函件載於本通函第7至8頁。獨立財務顧問法國巴黎融資的函件載於本通函第9至14頁，當中載有其向獨立董事委員會提供的意見。

* 僅供識別

2007年1月12日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	3
獨立董事委員會函件	7
法國巴黎融資函件	9
附錄 – 一般資料	15

釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具以下涵義：

「聯繫人」	指	具有上市規則賦予的定義；
「法國巴黎融資」或 「獨立財務顧問」	指	法國巴黎融資(亞太)有限公司，為獨立董事委員會及股東的獨立財務顧問，並為根據證券及期貨條例獲准進行第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；
「董事會」	指	董事會；
「本公司」	指	瑞安房地產有限公司，於開曼群島註冊成立的公司，其股份在聯交所上市；
「關連人士」	指	具有上市規則賦予的定義；
「按金」	指	本公司向滙豐提交的按金622,500,000港元，作為本公司承擔有關擔保的抵押；
「董事」	指	本公司董事；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「擔保」	指	本公司與Shui On Development向滙豐作出的共同及個別擔保，以擔保上海楊浦在有關貸款協議項下70%的責任；
「港元」	指	香港法定貨幣港元；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「滙豐」	指	香港上海滙豐銀行有限公司(香港辦事處)；
「獨立董事委員會」	指	由本公司三名獨立非執行董事鄭維健博士、白國禮教授及麥卡錫·羅傑博士組成的獨立董事委員會，以考慮本通函所述的事宜，並就提供擔保及按金是否屬公平合理給予股東意見；
「最後實際可行日期」	指	2007年1月5日，即確定本通函所載若干資料的最後實際可行日期；

釋 義

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「貸款」	指	根據貸款協議滙豐給予上海楊浦的貸款人民幣875,000,000元；
「貸款協議」	指	滙豐與上海楊浦於2006年12月8日就貸款訂立的協議；
「中國」	指	中華人民共和國；
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣；
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例；
「上海楊浦」	指	上海楊浦中央社區發展有限公司，於中國註冊成立的公司，為本公司的非全資附屬公司；
「上海楊浦知識創新區」	指	上海楊浦知識創新區投資發展有限公司(前稱上海楊浦大學城投資發展有限公司)，於中國註冊成立的公司；
「股東」	指	股份持有人；
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.0025美元的普通股；
「Shui On Development」	指	Shui On Development (Holding) Limited.，於開曼群島註冊成立的公司，為本公司的全資附屬公司；
「瑞安集團」	指	Shui On Company Limited及其附屬公司(不包括瑞安建業及其附屬公司)；
「瑞安建業」	指	瑞安建業有限公司；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「主要股東」	指	具有上市規則賦予的定義；
「美元」	指	美利堅合眾國法定貨幣美元；
「%」	指	百分比。



Shui On Land Limited

瑞安房地產有限公司*

(於開曼群島註冊成立的有限責任公司)

(股份代號：272)

執行董事：

羅康瑞先生 (主席兼行政總裁)

王英偉先生

夏達臣先生

獨立非執行董事：

龐約翰爵士

梁振英議員

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

PO Box 908GT

George Town

Grand Cayman

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：

關連交易

就銀行提供予非全資附屬公司的
貸款融資
提供擔保及保證金

1. 緒言

本公司於2006年12月21日公佈，其附屬公司上海楊浦已舉借貸款，以及本公司與Shui On Development已就此作出擔保，本公司亦提供按金作為其承擔有關擔保的抵押。

* 僅供識別

董事會函件

提供擔保及給予按金構成本公司向非全資附屬公司提供財務資助，根據上市規則，構成本公司的一項關連交易。

本通函旨在向股東提供財務資助的進一步詳情，並載有(其中包括)獨立財務顧問就財務資助向獨立董事委員會及股東提供的意見。

2. 擔保及按金

於2006年12月11日，本公司與Shui On Development向滙豐作出擔保，以擔保根據貸款協議給予上海楊浦的貸款的70%本金額及應付利息。上海楊浦的其他股東上海楊浦知識創新區已向滙豐作出擔保，以擔保同一貸款的30%本金額及利息。

同日，本公司亦向滙豐提供按金，作為其承擔有關擔保的抵押。

貸款利息按中國人民銀行訂定的六個月人民幣基本貸款利率計算，並須於2007年3月30日或之前償還。

貸款乃由擔保、按金及上海楊浦知識創新區所作出的擔保作為抵押。擔保及按金的期限將與貸款協議的貸款期限相同。

3. 提供擔保及按金的理由

上海楊浦為本公司的附屬公司及為在上海楊浦區從事發展上海創智天地項目的項目公司。本公司持有上海楊浦的70%股權，乃於2004年12月向Shui On Company Limited收購所得，而其餘30%股權由從屬楊浦區政府的實體上海楊浦知識創新區持有。

於2004年12月，上海楊浦與上海市企業年金發展中心(作為委託人)及浦東發展銀行(作為貸款人)訂立委託貸款協議。在向上海楊浦授出的人民幣15億元的融資額度中，已提取人民幣875,000,000元，用於發展楊浦區的上海創智天地項目，此為鄰近上海市區東北部多家主要大學及學院的城市核心發展項目。項目包括重建江灣體育場及興建辦公樓、住宅及商業樓宇，預期將於2010年完成。

上海市企業年金發展中心乃上海市勞動和社會保障局(「SSB」)轄下的企業。根據報章報導，指中國有關當局已對SSB事宜(包括向房地產發展商作出的貸款，亦可能包括向上海楊浦作出的委託貸款)展開調查。

董事會函件

儘管本公司並無得悉就向上海楊浦作出的委託貸款進行任何調查，但董事會認為，根據貸款協議提取貸款及向浦東發展銀行償還未償還款項以為該委託貸款再融資乃屬明智。還款後，浦東發展銀行已終止向上海楊浦提供融資。

本集團的主要業務為在中國從事房地產開發，包括開發、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。本集團的大型綜合物業項目乃根據與地方政府共同制訂的總體規劃進行，而項目特色乃將項目所在城市的鄰近地區及社區重建及改建。

上海楊浦知識創新區的主要業務為投資控股，其代表楊浦區政府持有上海楊浦30%股權。

4. 關連交易

上海楊浦知識創新區為本公司附屬公司上海楊浦的主要股東，因此根據上市規則定義為本公司的關連人士。由於上海楊浦知識創新區持有上海楊浦30%股權，並有權委任上海楊浦董事會的董事，故此上海楊浦為關連人士的聯繫人，而本身亦因此根據上市規則定義為本公司的關連人士。

根據上市規則第14A.13(3)條，本公司以提供擔保及按金的方式向上海楊浦提供財務資助，構成本公司的一項關連交易。

擔保及按金乃按一般商業條款作出，惟財務資助的總值超逾10,000,000港元。因此，提供財務資助須遵守上市規則第14A.45條至14A.47條及第14A.49條至14A.54條的申報、公佈及獨立股東批准的規定。

5. 委任獨立財務顧問

獨立董事委員會已成立，以就授予財務資助向股東提供意見。法國巴黎融資已受聘擔任獨立董事委員會及股東的獨立財務顧問。

6. 獨立股東批准

根據上市規則第14A.43條的規定，關連交易須獲獨立股東的批准方可進行，惟在符合若干條件的情況下，聯交所或會接納獨立股東批准以書面決議案形式作出，以代替在股東大會上通過的批准。該等條件包括：(a)倘本公司將召開股東大會以批准關連交易，概無上

董事會函件

市發行人股東須放棄投票；及(b)獲得合共持有賦予權利出席股東大會並於會上投票的證券面值超過50%的一名股東或一群密切聯繫股東的獨立股東書面批准，以批准關連交易。

倘若本公司就批准關連交易(即提供擔保及給予按金)召開股東大會，概無本公司股東須放棄投票。

提供財務資助已獲瑞安投資有限公司、瑞安地產有限公司及New Rainbow Investments Limited(為一群有密切聯繫的股東，全部均為Shui On Company Limited的附屬公司，分別持有563,713,901股股份、940,000,000股股份及746,695,324股股份，合共佔有權出席本公司股東大會並於會上投票的本公司已發行股本約53.77%)透過書面批准通過。

因此，本公司已向聯交所提出申請並已獲聯交所豁免遵守上市規則第14A.43條有關召開股東大會的規定。

7. 其他資料

敬請閣下垂注本通函第7至第8頁所載獨立董事委員致股東的函件、本通函第9至第14頁所載獨立財務顧問法國巴黎融資就授出財務資助致本公司獨立董事委員會及股東的函件，以及本通函附錄所載的其他資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命
瑞安房地產有限公司
主席
羅康瑞
謹啟

2007年1月12日



Shui On Land Limited

瑞安房地產有限公司*

(於開曼群島註冊成立的有限責任公司)

(股份代號：272)

敬啟者：

關連交易

就銀行提供予非全資附屬公司的 貸款融資 提供擔保及保證金

吾等謹此提述本公司於2007年1月12日致股東的通函(「通函」)，本函件為通函的一部分。除非文義另有所指，否則本函件所使用的詞彙與通函所界定者具相同涵義。

於2006年12月11日，本公司及Shui On Development向滙豐作出擔保，以擔保根據貸款協議給予上海楊浦的貸款人民幣875,000,000元的70%本金額及應付利息。

本公司亦向滙豐提供按金，作為其承擔有關擔保的抵押。上海楊浦的其他股東上海楊浦知識創新區已向滙豐作出擔保，以擔保同一貸款的30%本金額及利息。

獨立董事委員會於2007年1月9日成立，以就其認為以提供擔保及給予按金的方式資助上海楊浦這一財務資助是否屬公平合理及是否符合本公司及其股東的整體利益，向股東作出推薦建議。法國巴黎融資已受聘擔任獨立財務顧問，就提供財務資助在財務方面是否屬公平合理，向獨立董事委員會及股東提供意見。

* 僅供識別

獨立董事委員會函件

以提供擔保及給予按金的方式資助上海楊浦這一財務資助的條款及理由概述於通函第3至6頁所載的董事會函件中。

作為閣下的獨立董事委員會，吾等經已與本公司管理層就財務資助的理由及其條款的釐定基準進行討論。吾等亦已考慮法國巴黎融資在達致有關提供財務資助的意見時所考慮的主要因素，有關詳情載於通函第9至14頁的法國巴黎融資函件中，務請閣下細閱。

獨立董事委員會經考慮(其中包括)獨立財務顧問法國巴黎融資向獨立董事委員會及股東提供的意見後，認為提供財務資助乃公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

此致

列位股東 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

獨立非執行董事

獨立非執行董事

鄭維健

白國禮

麥卡錫•羅傑

謹啟

2007年1月12日



法國巴黎融資(亞太)有限公司
香港中環金融街8號
國際金融中心二期63樓
電話：(852) 28251888 傳真：(852) 2845 5300

敬啟者：

關連交易

就銀行提供予非全資附屬公司的 貸款融資 提供擔保及保證金

緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就提供擔保及給予按金向獨立董事委員會及股東提供意見，有關詳情載於 貴公司於2007年1月12日致股東的通函(「通函」，本函件為其中一部分)第3至6頁所載的董事會函件。除非文義另有所指，否則本函件所用的詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於2006年12月21日，董事會公佈 貴公司與其全資附屬公司Shui On Development向滙豐作出擔保，以擔保貸款的70%本金額及相關應付利息。 貴公司亦向滙豐提供按金，作為其承擔有關擔保的抵押。上海楊浦的其他股東上海楊浦知識創新區已向滙豐作出擔保，以擔保貸款的30%本金額及相關利息。

上海楊浦由 貴公司持有70%股權，而上海楊浦知識創新區則持有其餘30%股權。上海楊浦知識創新區為 貴公司非全資附屬公司上海楊浦的主要股東，因此根據上市規則定義為 貴公司的關連人士。由於上海楊浦知識創新區持有上海楊浦30%權益，並有權委任上海楊浦董事會的董事，故此上海楊浦為關連人士的聯繫人，而本身亦因此根據上市規則定義

法國巴黎融資函件

為 貴公司的關連人士。根據上市規則第14A.13(3)條， 貴公司透過提供擔保及按金作為 貴公司就擔保應履行的責任作出的抵押，從而向上海楊浦提供財務資助，構成 貴公司的一項關連交易，故成立獨立董事委員會，以考慮提供擔保及給予按金的事宜，並就其是否公平合理向股東提供意見。

作為獨立董事委員會及股東的獨立財務顧問，吾等的職責為就提供擔保及給予按金是否按正常商業條款進行、是否公平合理，以及是否符合 貴公司及股東的整體利益向獨立董事委員會及股東提供獨立意見。

除上文所述就吾等所提供服務收取的一般顧問費外，吾等或會就向 貴公司獨立非執行董事提供的其他財務顧問服務收取一般顧問費。於最後實際可行日期，吾等所屬的集團公司（「法國巴黎融資集團」）曾向 貴集團及Shui On Company Limited若干其他集團公司提供融資，貸款總額少於法國巴黎融資集團資產總值的1%（按其於2006年6月30日的綜合資產負債表計算）。除本函件所述者外，概無存在其他安排致使吾等可據此而向 貴公司收取任何其他費用或利益。

此外，於最後實際可行日期，法國巴黎融資集團成員公司BNP Paribas Arbitrage (HK) Ltd持有75,500股股份，佔 貴公司已發行股本約0.002%。鑑於所持 貴公司權益與其他股東所持者相同，故吾等並不認為有關股權會有損吾等在提供擔保及給予按金方面所提供意見的客觀程度。該融資及上述股份的總值相對於法國巴黎融資集團整體的綜合資產或資產淨值而言微不足道。因此，吾等獨立於 貴公司，並認為本身適合就提供擔保及給予按金向獨立董事委員會及股東提供獨立財務意見。

於達致吾等的意見時，吾等依賴 貴公司提供的資料及事實，以及 貴公司董事及管理層發表的意見及作出的聲明，包括通函所載列者。吾等假設 貴公司及／或 董事及 貴公司管理層提供的所有資料及聲明，以及通函所提述或所載的所有資料及聲明（ 貴公司及董事願就此負全責）在所有方面於作出時及直至通函刊發日期為止均為真實、完備及準確。吾等概無就有關資料或聲明的準確性作出（明示或暗示的）聲明或保證。董事在作出一切合理查詢後確認，盡彼等所知，於通函發表的意見乃經審慎周詳考慮後達致，且無遺漏其他事實或聲明，致使通函（包括本函件）任何內容有所誤導。吾等無理由相信任何重要資

法國巴黎融資函件

料被隱瞞，亦無理由懷疑所提供的資料的真確性。吾等認為，吾等已審閱充分資料以使吾等在知情的情況下達致吾等意見。然而，吾等並無就該等資料進行獨立核證，亦無就 貴公司的業務或事務或就提供擔保及給予按金涉及的訂約方進行獨立調查。

吾等的意見乃基於吾等發表意見當日已存在及可予評估的市場、經濟及其他狀況，以及吾等可從公開途徑取得的資料作出。吾等無責任更新此意見以涵蓋於此意見送交獨立董事委員會及股東後發生的其後事件。因此，於通函刊發日期後可能發生或改變若干情況，而吾等倘於發表意見時已知悉有關情況，可能會改變或影響吾等發表的部份或全部意見，惟吾等不會就該等情況承擔責任或負債。

考慮的主要因素及理由

吾等於達致關連交易的意見時，已考慮下列主要因素及理由。

貴集團及上海楊浦的背景

貴集團的主要業務為在中國從事房地產開發，包括開發、銷售、租賃、管理及長期持有優質住宅、辦公樓、零售、娛樂及文化物業等物業發展業務。 貴集團的大型綜合物業項目乃根據與地方政府共同制訂的總體規劃進行，而項目特色乃將項目所在城市的鄰近地區及社區重建及改建。截至2006年6月30日，根據 貴集團的土地使用權證、土地出讓合同及與區政府訂立具法律約束力的總協議， 貴公司建築樓面面積連同室外用地與其他公共設施超過810萬平方米。

上海楊浦為一家項目公司，在中國發展最迅速的城市之一上海市區東北部楊浦區從事發展 貴公司的上海創智天地項目，此為鄰近楊浦區多家主要大學及學院的城市核心發展項目。該項目包括重建江灣體育場及興建辦公樓、住宅及商業樓宇。吾等從 貴公司得悉，該項目於2004年6月開始施工，預期於2010年竣工。董事預期該項目的總建築樓面面積約為537,000平方米。

成立上海楊浦與 貴集團業務策略一致。上海楊浦的股權由 貴公司持有70%，其餘30%由從屬於楊浦區政府的實體上海楊浦知識創新區持有。上海楊浦知識創新區為一家投資控股公司，代表楊浦區政府持有上海楊浦30%股權。 貴公司及上海楊浦知識創新區分別提名四名董事及兩名董事加入上海楊浦。 貴公司擁有上海楊浦董事會的控制權，並將上海楊浦視作附屬公司而管理其日常營運。

法國巴黎融資函件

貸款的基本資料

貸款於2006年12月18日提取，須於2007年3月30日或之前償還。根據貸款協議，上海楊浦須支付一筆前期費用。貸款利息按中國人民銀行訂定的六個月人民幣基本貸款利率計算。

根據貸款協議的條款，上海楊浦兩名股東均已按其於上海楊浦的股權比例向滙豐提供擔保，以擔保貸款的本金額及利息。吾等知悉上海楊浦為Shui On Development（貴公司全資擁有的實體）間接擁有的附屬公司，而擔保由貴公司及Shui On Development共同及個別提供。貴公司進一步付出按金，以擔保其根據擔保應履行的責任。董事認為貸款協議的條款（包括提供擔保及給予按金）屬正常商業條款。

有關貸款、擔保及按金的理由

於2004年12月，上海楊浦與上海市企業年金發展中心（作為委託人）及浦東發展銀行（作為貸款人）訂立委託貸款協議。在向上海楊浦授出的人民幣15億元的融資額度中，已提取人民幣875,000,000元，用於發展楊浦區創智天地項目。上海市企業年金發展中心乃上海市勞動和社會保障局（「SSB」）轄下的企業。根據委託貸款的條款，上海楊浦已質押若干土地及樓宇；貴公司及上海楊浦另一名股東上海楊浦知識創新區亦按其各自的實益持股比例向浦東發展銀行作出擔保。

內地及香港傳媒報導指，中國有關當局已對SSB事宜（包括向房地產發展商作出的貸款，亦可能包括向上海楊浦作出的委託貸款）展開調查。誠如貴公司於2006年9月20日刊發的招股章程（「招股章程」）中所述，貴公司曾就其他融資途徑進行磋商，以代替委託貸款的已提取及未提取部分。誠如通函所載的董事會函件所述，儘管貴公司並無得悉就向上海楊浦作出的委託貸款進行任何調查，但董事會認為根據貸款協議提取貸款及向浦東發展銀行償還未償還款項以為該委託貸款再融資乃屬明智。

吾等得悉，除非及直至上海楊浦清償委託貸款，否則浦東發展銀行不會解付已就委託貸款抵押的資產。吾等亦得悉，由於上海楊浦可動用的資產已予抵押以取得項目貸款（包括委託貸款），故上海楊浦並無其他資產可供抵押以為委託貸款再融資。在無任何已抵押資產的情況下，根據貸款協議，貴公司（連同Shui On Development）及上海楊浦知識創新區被要求以股東身份按彼等於上海楊浦的股權比例提供擔保，以促成上海楊浦取得貸款作為過渡性貸款融資。貴公司更被要求付出按金以擔保其根據擔保應履行的責任。根據擔保的條款，滙豐有權使用按金及所賺取的利息及貴公司於滙豐的其他銀行存款，以償還該或

法國巴黎融資函件

然負債，最高可達償付時70%貸款的本金額、應計利息及所產生違約罰款的總額。董事認為，鑑於上海楊浦為 貴公司的附屬公司，而上海楊浦知識創新區為代表楊浦區政府持有上海楊浦30%股權的投資控股公司，故上述要求不無理由。

董事確認，貸款銀行要求借款人的股東提供公司擔保或其他形式的抵押乃中國的慣常做法，尤其是在並無有形資產可抵押予貸款銀行的情況下相當普遍。就此而言，務請注意貸款須作為過渡性融資，以為委託貸款再融資。

董事告知，已抵押資產包括若干土地及樓宇，按招股章程中日期為2006年9月20日的物業估值報告所載，有關資產於2006年6月30日的估值約為人民幣1,421,000,000元。董事相信，憑藉上述作為抵押品的資產的解付，上海楊浦大有可能取得財務機構提供的新銀行融資。事實上，吾等獲 貴公司告知，其正與若干財務機構洽談，旨在於到期前為貸款再融資。

財務狀況

董事告知， 貴公司已調動其即時可動用資金，以向滙豐付出622,500,000港元按金。董事確認該筆按金不會對 貴集團的現金流量造成壓力。按金按現行市場利率計息，且董事認為按金所賺取的利息與於同期將按金存放在其他財務機構所賺取的利息不會出現重大差別。

擔保將成為 貴公司的或然負債。根據擔保作出的承擔佔 貴集團於2006年3月31日資產總值(以就 貴公司完成全球發售連同超額配股權獲行使所作出的調整後為準)約3%。就此而言，務請注意 貴公司將上海楊浦視作附屬公司管理及經營。此外，董事考慮到當前上海物業市況，加上在委託貸款的已抵押資產一旦解付後可動用再融資額度，故認為或然負債實現的可能甚微。

關連人士

根據上市規則，以非全資附屬公司上海楊浦的利益提供擔保及給予按金構成 貴公司的關連交易。務請注意， 貴公司(連同Shui On Development)提供的擔保及上海楊浦知識創新區提供的單獨擔保乃按各自於上海楊浦的股權比例提供。上海楊浦無須向擔保人支付擔保費。 貴公司已進一步付出按金作為其承擔對有關擔保的責任的抵押。就此而言，務

法國巴黎融資函件

請注意 貴公司償還貸款的責任乃因擔保而非因付出按金產生。務請注意，於最後實際可行日期，上海楊浦及上海楊浦知識創新區並無權利出席 貴公司股東大會及於會上投票。倘 貴公司真的就批准此關連交易召開股東大會，概無股東須放棄投票。瑞安投資有限公司、瑞安地產有限公司及New Rainbow Investments Limited (為一群有密切聯繫的股東，全部均為Shui On Company Limited的附屬公司，合共佔有權出席 貴公司股東大會並於會上投票的 貴公司已發行股本約53.77%) 已透過書面批准通過交易。 貴公司已取得聯交所豁免嚴格遵守上市規則第14A.43條有關召開股東大會的規定。

總結

經考慮本函件所載以上各項主要理由及因素後，吾等認為提供擔保及給予按金符合一般商業條款，屬公平合理，且符合 貴公司及股東的整體利益。

此致

瑞安房地產有限公司
獨立董事委員會及
列位股東 台照

代表
法國巴黎融資(亞太)有限公司
北亞洲區投資銀行部主管
李玉華
謹啟

2007年1月12日

1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則的規定提供的有關本公司的資料。董事願就本通函所載資料的準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，盡彼等所知及所信，本通函並無遺漏其他事實，以致本通函所載的任何聲明有所誤導。

2. 權益披露

(A) 本公司董事及主要行政人員的權益

於最後實際可行日期，本公司董事及主要行政人員於本公司或任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債券中所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如下：

(a) 本公司

於本公司股份的好倉

董事姓名	權益性質	股份總數	於本公司權益的概約百分比
羅康瑞先生	其他	2,250,409,225股 ^(附註1)	53.77%
馮國綸博士	個人	3,200,000股	0.07%

附註：

- (1) 股份由Shui On Company Limited（「SOCL」）的附屬公司（分別為瑞安地產有限公司、瑞安投資有限公司及New Rainbow Investments Limited）直接持有。SOCL由Bosrich Unit Trust擁有，其信託人為Bosrich Holdings Inc.。Bosrich Unit Trust的單位由一全權信託擁有，而羅康瑞先生為全權信託的受益人，而HSBC International Trustee Limited則為受託人。因此，根據證券及期貨條例，羅先生、Bosrich Holdings Inc.及HSBC International Trustee Limited被視為擁有該等股份的權益。羅先生被視為於New Rainbow Investments Limited（瑞安建業的全資附屬公司）持有的股份中擁有權益。

於最後實際可行日期，根據證券及期貨條例第352條規定須存置的登記冊內並無記錄任何淡倉。

(b) 相聯法團－瑞安建業

(i) 於瑞安建業普通股份的好倉

董事姓名	權益性質	股份總數	於瑞安建業權益的概約百分比
羅康瑞先生	其他	189,615,000股 <small>(附註1)</small>	66.86%
王英偉先生	其他	189,615,000股 <small>(附註1及2)</small>	66.86%
馮國綸博士	個人	682,000股	0.24%

附註：

- (1) 該等股份包括由SOCL實益擁有的181,871,000股瑞安建業股份，及根據證券及期貨條例第317條及第318條SOCL被視為擁有權益的7,744,000股瑞安建業股份。

於SOCL實益擁有的181,871,000股瑞安建業股份當中，SOCL及其間接全資附屬公司Shui On Finance Company Limited分別持有166,148,000股瑞安建業股份及15,723,000股瑞安建業股份。SOCL則由Bosrich Unit Trust擁有，其受託人為Bosrich Holdings Inc.。Bosrich Unit Trust的單位由一全權信託擁有，而羅康瑞先生為全權信託的受益人。因此，根據證券及期貨條例，羅先生亦被視為擁有該等股份的權益。

於2002年8月27日，SOCL就其實益擁有的若干現有瑞安建業股份的認購期權授予王英偉先生（「王英偉先生」）、王克活先生（「王克活先生」）及黃月良先生各人，作為服務瑞安建業的獎勵。於行使認購期權時轉讓或將予轉讓的股份的50%受限制不得於該等股份轉讓日期起計12個月內出售。王英偉先生及王克活先生已行使其所有認購期權，因此，根據證券及期貨條例第317條，彼等被視為收購瑞安建業股份協議的訂約方。故此，根據證券及期貨條例第318條，SOCL被視為擁有合共7,744,000股瑞安建業股份的權益，該等股份包括由王英偉先生擁有的3,700,000股瑞安建業股份及3,000,000股與瑞安建業股本衍生工具相關的瑞安建業股份（見下文附註(2)的闡釋）以及由王克活先生擁有的1,044,000股瑞安建業股份。

- (2) 王英偉先生擁有3,700,000股瑞安建業股份的權益。彼亦在Sino Grand Investments Limited（由王英偉先生全資擁有的公司）持有的3,000,000股與瑞安建業股本衍生工具相關的瑞安建業股份中擁有權益。該等相關股本衍生工具股份指到期日為2008年12月20日的非上市現金結算期權。上表所載的合共權益亦包括上文附註1所述根據證券及期貨條例第317條及第318條視為由SOCL及王克活先生擁有的權益。

(ii) 於瑞安建業普通股份的淡倉

董事姓名	權益性質	股份總數	於瑞安建業權益 的概約百分比
羅康瑞先生	其他	1,600,000股 ^(附註1)	0.56%

附註：

- (1) 該等股份指SOCL根據上文(A)(b)(i)項附註(1)所述的認購期權安排授出的認購期權尚未獲行使的餘額。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，概無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任何權益(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任何權益；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任何權益。

(B) 主要股東的權益

於最後實際可行日期，據本公司董事及主要行政人員所知，下列人士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分部規定須予披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可在本公司股東大會上投票的已發行股本10%或以上的權益：

名稱	身份	股份總數	股權 概約百分比
HSBC International Trustee Limited	受託人	2,250,409,225股 ^(附註1)	53.77%
Bosrich Holdings Inc.	受託人	2,250,409,225股 ^(附註1)	53.77%
Shui On Company Limited	受控制法團權益	2,250,409,225股 ^(附註1)	53.77%
瑞安集團有限公司	受控制法團權益	1,503,713,901股 ^(附註2)	35.93%

名稱	身份	股份總數	股權
			概約百分比
瑞安投資有限公司	實益擁有人 及受控制 法團權益	1,503,713,901股 <small>(附註2)</small>	35.93%
瑞安地產有限公司	實益擁有人	940,000,000股 <small>(附註2)</small>	22.46%
瑞安建業	受控制法團權益	746,695,324股 <small>(附註3)</small>	17.84%
New Rainbow Investments Limited	實益擁有人	746,695,324股 <small>(附註3)</small>	17.84%

附註：

- (1) 該等股份由SOCL的附屬公司(分別為瑞安地產有限公司、瑞安投資有限公司及New Rainbow Investments Limited)直接持有。SOCL由Bosrich Unit Trust擁有，其受託人為Bosrich Holdings Inc.。Bosrich Unit Trust的單位由一全權信託擁有，而羅康瑞先生為全權信託的受益人，而HSBC International Trustee則為受託人。因此，根據證券及期貨條例，羅先生、HSBC International Trustee Limited及Bosrich Holdings Inc.被視為擁有該等股份的權益。
- (2) 該等股份包括分別由瑞安投資有限公司(「瑞安投資」)實益擁有的563,713,901股股份及由瑞安地產有限公司(「瑞安地產」，瑞安投資的全資附屬公司)實益擁有的940,000,000股股份。根據證券及期貨條例，瑞安投資被視為於瑞安地產擁有的940,000,000股股份中擁有權益，故合共於1,503,713,901股股份中擁有權益。瑞安投資由瑞安集團有限公司擁有。因此，根據證券及期貨條例，瑞安集團有限公司亦被視為於瑞安投資持有的1,503,713,901股股份中擁有權益。
- (3) 該等股份由瑞安建業的全資附屬公司New Rainbow Investments Limited實益擁有。因此，根據證券及期貨條例，瑞安建業被視為於該等股份中擁有權益。

除本文所披露者外，本公司董事及主要行政人員並不知悉任何人士於最後實際可行日期於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第2及3分部須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附有權利可在本公司股東大會上投票的已發行股本10%或以上的權益。

(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，據本公司董事及主要行政人員所知，概無其他人士（並非本公司董事或主要行政人員或彼等各自的聯繫人）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%或以上的權益：

股份或股權持有人名稱	本公司非全資 附屬公司的名稱	股權的 概約百分比
Equity Millennium Limited	Bondwise Profits Limited	20%
	思福有限公司	20%
	Galore Profits Limited	20%
	Globe State Properties Limited	20%
	柏京有限公司	20%
	Profitstock Holdings Limited	20%
	上海京復房地產有限公司	19.8%
信興中國投資有限公司	上海翠湖天地房地產有限公司	19.8%
	Bondwise Profits Limited	10%
	思福有限公司	10%
	Galore Profits Limited	10%
	Globe State Properties Limited	10%
	柏京有限公司	10%
上海楊浦知識創新區投資 發展有限公司	Profitstock Holdings Limited	10%
	上海楊浦中央社區發展有限公司	30%

(D) 重大權益

於最後實際可行日期，概無董事於本公司任何成員公司自2006年3月31日（即於本通函刊發日期仍然生效的本公司最近期公佈經審核財務報表的編製日期）以來訂立且對本集團整體業務而言屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益；及

於最後實際可行日期，概無董事或本附錄第8段所列的任何專業顧問自2006年3月31日（即編製本公司最近期公佈經審核財務報表的日期）以來，於本集團任何成員公司已收購或已出售或已租賃的任何資產，或於本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃的任何資產中直接或間接擁有任何權益。

3. 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面臨的任何重大訴訟或索償。

4. 服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司或本集團任何成員公司訂立任何不會於一年內到期或僱主不可於一年內毋須賠償(法定賠償除外)而可予終止的服務合約。

5. 競爭權益

羅康瑞先生為本公司的主席兼行政總裁，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。本公司已與Shui On Company Limited (瑞安集團的最終控股公司) 及羅康瑞先生訂立不競爭協議，據此，Shui On Company Limited及羅康瑞先生已分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。

除本文所述者外，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競爭或可能構成競爭的業務中擁有任何權益。

6. 重大不利變動

除本文所披露者外，於最後實際可行日期，董事概不知悉本公司的財務或經營狀況自2006年3月31日(即編製本公司最近期公佈經審核財務報表的日期)以來曾出現任何重大不利變動。

7. 同意書

法國巴黎融資已就刊發本通函發出書面同意書，同意按所載形式及內容，轉載其函件及引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

8. 專家的資格

以下為其意見或建議載於本通函的專業顧問的資格：

名稱	資格
法國巴黎融資	根據證券及期貨條例獲准進行第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

於最後實際可行日期，法國巴黎融資所屬公司集團的成員公司BNP Paribas Arbitrage (HK) Ltd.持有75,500股股份，佔本公司已發行股本約0.002%。除上文所披露者外，於最後實際可行日期，法國巴黎融資並無於本集團任何成員公司的股本中擁有實益權益，或擁有任何權利(不論是否可合法強制執行)以認購或提名他人認購本集團任何成員公司的證券，亦未或於自本公司最近期公佈經審核財務報表的編製日期以來本集團任何成員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直接或間接擁有任何權益。

9. 其他事項

- (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) 本公司的合資格會計師為馮和彥先生，彼為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會會員。
- (c) 本公司的註冊辦事處的地址為Walker House, 87 Mary Street, PO Box 908GT, George Town, Grand Cayman, Cayman Islands。
- (d) 香港營業地點位於香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心34樓。
- (e) 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，由本通函刊發日期起至2007年1月25日（包括該日）止期間內任何營業日的一般辦公時間，可在富而德律師事務所的辦事處（地址為香港中環交易廣場二期十一樓）查閱：

- (a) 本公司的章程大綱及章程細則；
- (b) 本通函所載獨立董事委員會函件；
- (c) 本通函所載法國巴黎融資致獨立董事委員會及股東的意見函件；
- (d) 本附錄第7段所指法國巴黎融資的同意書；
- (e) 擔保；及
- (f) 貸款協議。