
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其他註冊證券交易商、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其他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。



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的有限責任公司)

(股份代號：272)

須予披露交易：

(1) 出售 Fieldcity Investments Limited 25% 權益

(2) 出售 Portspin Limited 49% 權益

* 僅供識別

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
附錄 — 一般資料	13

釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「聯繫人」	指	具有上市規則賦予的涵義；
「董事會」	指	董事會；
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島；
「本公司」	指	瑞安房地產有限公司，在開曼群島註冊成立的公司，其股份在聯交所上市；
「重慶土地」	指	位於重慶市渝中區化龍橋片區一期改造工程地塊及重慶市渝中區化龍橋片區二期改造工程地塊的土地；
「重慶買賣協議」	指	SOD與永菱通於二零零六年九月一日訂立的買賣協議；
「重慶天地項目」	指	重慶市的城巿核心發展項目，位於嘉陵江倚山的南岸，預期竣工後的總建築面積約為2,600,000平方米；
「重慶交易」	指	根據重慶買賣協議擬進行的交易；
「重慶瑞安」	指	重慶瑞安天地房地產發展有限公司，一家根據中國法律成立的中外合營公司；
「董事」	指	本公司董事；
「Fieldcity」	指	Fieldcity Investments Limited，一家根據英屬處女群島法律成立的公司；
「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；
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)的人士；
「最後實際可行日期」	指	二零零七年七月十二日，即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	聯交所證券上市規則；

釋 義

「第116號地段土地」	指	位於復興中路以南、濟南路以西、順倉路以東及合肥路以北的土地；
「第116號地段買賣協議」	指	SOD與Trophy就買賣Portspin已發行股本49%而於二零零七年六月二十九日訂立的買賣協議；
「第116號地段項目」	指	於上海市的一個發展項目，位於第116號地段土地；
「第116號地段交易」	指	根據第116號地段買賣協議擬進行的交易；
「Portspin」	指	Portspin Limited，一家根據英屬處女群島法律註冊成立的公司；
「中國」	指	中華人民共和國；
「人民幣」	指	中國法定貨幣，人民幣；
「買賣協議」	指	重慶買賣協議、武漢買賣協議及第116號地段買賣協議的統稱；
「出售交易」	指	重慶交易、武漢交易及第116號地段交易的統稱；
「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；
「SHL」	指	Score High Limited，一家根據英屬處女群島法律註冊成立的公司；
「SOD」	指	Shui On Development (Holding) Limited，一家根據開曼群島法律註冊成立的公司；
「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涵義；
「新橋」	指	新橋有限公司，一家根據香港法律註冊成立的公司；
「目標公司」	指	SHL、Fieldcity及Portspin；
「Trophy」	指	Trophy Property Development L.P.，根據香港法律成立的集體投資計劃；

釋 義

「美元」	指	美國法定貨幣，美元；
「永菱通」	指	永菱通金融有限公司，一家根據香港法律註冊成立的公司；
「武漢瑞安」	指	武漢瑞安天地房地產發展有限公司，新橋的全資附屬公司；
「武漢土地」	指	位於武漢名為永清片的地盤；
「武漢買賣協議」	指	SOD與Trophy就買賣Fieldcity已發行股本25%而於二零零七年六月二十九日訂立的買賣協議；
「武漢股東貸款」	指	98,095,696美元，即Fieldcity根據於二零零七年五月三十一日訂立的股東貸款協議欠負SOD的總數25%；
「武漢天地項目」	指	武漢市的一個發展項目，位於武漢土地；
「武漢交易」	指	根據武漢買賣協議擬進行的交易；
「%」	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)

夏達臣先生

非執行董事：

梁振英議員

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

KY1-9001

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：

須予披露交易：

(1) 出售 Fieldcity Investments Limited 25% 權益

(2) 出售 Portspin Limited 49% 權益

董事會函件

1. 緒言

本公司謹此宣佈，其全資附屬公司SOD已根據下列協議進行一系列交易，以出售其所擁有的三家附屬公司SHL、Fieldcity及Portspin的若干權益：

- (a) SOD與Trophy就買賣Fieldcity已發行股本25%而於二零零七年六月二十九日訂立的買賣協議；
- (b) SOD與Trophy就買賣Portspin已發行股本49%而於二零零七年六月二十九日訂立的買賣協議；及
- (c) SOD與永菱通就買賣SHL已發行股本9.9%而於二零零六年九月一日訂立的買賣協議。為避免生疑，該交易已於二零零六年十一月完成，並先前於本公司日期為二零零六年九月二十日的招股章程中披露。該交易現再次披露，以遵守相關上市規則。

根據上市規則，各項出售交易本身並不構成本公司一項須予披露交易。然而，根據上市規則第十四章，出售交易在一併計算時將構成本公司一項須予披露交易。本通函旨在為本公司股東提供有關出售交易的進一步資料。

2. 買賣協議

A. 武漢買賣協議

- (1) 日期： 二零零七年六月二十九日
- (2) 賣方： SOD
- (3) 買方： Trophy
- (4) 所出售資產：
 - (i) 25股普通股，即佔Fieldcity25%的權益。出售前，Fieldcity為SOD的全資附屬公司。完成後，SOD將擁有Fieldcity已發行股本75%，而Fieldcity將繼續為SOD及本公司的附屬公司。
 - (ii) 武漢股東貸款98,095,696美元。
- (5) 代價： 人民幣1,245,000,000元

董事會函件

(6) 付款方式： 代價須以美元現金分五期支付：

簽訂時	人民幣62,250,000元
於二零零七年十月十五日或之前	人民幣249,000,000元
於二零零八年三月十五日或之前	人民幣249,000,000元
於二零零八年七月十五日或之前	人民幣373,500,000元
於二零零八年十月十五日或之前	人民幣311,250,000元
合計	人民幣1,245,000,000元

武漢交易乃經公平磋商及按一般商業條款進行。代價經磋商後釐定，乃按武漢土地於二零零六年六月三十日的估值約人民幣4,730,000,000元並在其上另加20%溢價而計算，並鑒於SOD將承擔有關武漢土地約人民幣2,690,000,000元的土地出讓費，而Trophy及SOD於完成時將根據各自的持股比例分擔餘下尚未支付的土地出讓費人民幣700,000,000元。

Fieldcity透過其附屬公司(i)新橋（一家根據香港法律註冊成立的公司，及Fieldcity的全資附屬公司）；及(ii)武漢瑞安（新橋的全資附屬公司，及武漢土地的登記擁有人）間接擁有武漢土地（新橋的主要資產）。根據Fieldcity截至二零零六年十二月三十一日止年度的未經審核綜合財務報表，Fieldcity的綜合資產賬面淨值為人民幣38,825,120元。根據Fieldcity截至二零零五年及二零零六年十二月三十一日止年度的未經審核綜合財務報表，Fieldcity於該等年度的除稅及非經常項目前綜合淨虧損分別為人民幣3,233,051元及人民幣13,522,050元，而Fieldcity於該等年度的除稅及非經常項目後淨虧損則分別為人民幣3,233,051元及人民幣6,945,639元。

本公司預期錄得收益約人民幣476,000,000元。該收益乃扣除根據武漢交易應收代價而按比例計算截至二零零七年五月三十一日的Fieldcity綜合資產價值約人民幣16,000,000元、武漢股東貸款98,095,696美元及交易成本後得出。

武漢交易完成後，本集團的非流動資產、流動資產、流動負債及非流動負債將分別增加人民幣311,000,000元、人民幣934,000,000元、人民幣3,000,000元及人民幣750,000,000元。

董事會函件

- (7) 完成 武漢交易將於落實及簽署將由SOD與永菱通訂立的股份抵押或各訂約方同意的其他日期時完成。根據該股份抵押，永菱通將抵押其於SHL的股份，作為Trophy有關武漢買賣協議的債務的擔保。

B. 第116號地段買賣協議

- (1) 日期： 二零零七年六月二十九日
- (2) 賣方： SOD
- (3) 買方： Trophy
- (4) 所出售資產： 49股普通股，即佔Portspin49%的權益。出售前，Portspin為SOD的全資附屬公司。完成後，SOD將擁有Portspin已發行股本51%，而Portspin將成為本公司的共同控制實體。SOD目前擬保留其於Portspin的股權。
- (5) 代價： 人民幣363,915,691元
- (6) 付款方式： 代價須以美元現金分三期支付：
- | | |
|----------------|-----------------|
| 簽訂時 | 人民幣18,195,785元 |
| 於二零零七年十月十五日或之前 | 人民幣181,957,845元 |
| 於二零零八年三月十五日或之前 | 人民幣163,762,061元 |
| 合計 | 人民幣363,915,691元 |

第116號地段交易乃經公平磋商及按一般商業條款進行。代價經磋商後釐定，乃按第116號地段土地於二零零六年六月三十日的估值約人民幣1,936,000,000元(假設已全面取得第116號地段土地的土地使用權)計算，並鑒於SOD及Trophy將根據各自的股權比例承擔有關第116號地段土地的估計移遷成本(建議進行交易時尚未確定有關數額)。

Portspin及其附屬公司的主要資產為第116號地段土地的土地使用權。根據於一九九七年七月十九日訂立的土地使用權出讓合同(「土地使用權合同」)，第116號地段土地的98%土地使用權已由上海市房屋土地資源管理局出讓予本公司的全資附屬公

董 事 會 函 件

司駿家有限公司。第116號地段土地剩餘2%的土地使用權由獨立第三方上海復興建設發展總公司持有。根據Portspin截至二零零六年十二月三十一日止年度的未經審核綜合財務報表，Portspin的綜合淨負債為人民幣115,195元。根據Portspin截至二零零五年及二零零六年十二月三十一日止年度的未經審核綜合財務報表，Portspin於該等年度的除稅及非經常項目前及除稅及非經常項目後的綜合淨虧損分別為人民幣16,184元及人民幣7,567元。

本公司預期錄得收益約人民幣359,000,000元。該收益乃扣除根據第116號地段交易應收代價而按比例計算截至二零零七年五月三十一日的Portspin綜合淨負債約人民幣59,000元及交易成本後得出。

第116號地段交易完成後，本集團的流動資產及流動負債將分別增加人民幣364,000,000元及人民幣5,000,000元。

根據土地使用權合同，駿家有限公司及上海復興建設發展總公司可成立合營項目公司開發第116號地段土地。本公司擬將第116號地段土地的土地使用權轉讓予一家合營公司。該合營公司的建議股權將為駿家有限公司擁有98%，而上海復興建設發展總公司擁有2%。

- (7) 完成 第116號地段交易將於落實及簽署將由SOD與永菱通訂立的股份抵押或各訂約方同意的其他日期時完成。根據該股份抵押，永菱通將抵押其於SHL的股份，作為Trophy有關第116號地段買賣協議的債務的擔保。

Trophy資料

Trophy為一家中國房地產投資機構，而永菱通為投資顧問。

在作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，Trophy及其最終實益擁有人為獨立第三方。

C. 重慶買賣協議

- (1) 日期： 二零零六年九月一日
- (2) 賣方： SOD
- (3) 買方： 永菱通

董事會函件

- (4) 所出售資產： 99股普通股，即佔SHL9.9%的權益。完成後，SHL的現有股東為永菱通(佔9.9%)、Ocean Equity Holdings Limited(佔9.9%)及SOD(佔80.2%)。SHL繼續為SOD及本公司的附屬公司。
- (5) 代價： 人民幣503,381,555元
- (6) 付款方式： 代價須以美元現金分三期支付：
- | | |
|----------------|------------------------|
| 完成時 | 人民幣196,714,949.48元 |
| 於二零零六年十二月二十二日 | 人民幣155,652,139.52元 |
| 於二零零七年六月三十日或之前 | 人民幣151,014,466元 |
| 合計 | 人民幣503,381,555元 |

重慶交易乃經公平磋商及按一般商業條款進行。如本公司於二零零六年九月二十日刊發的招股章程所披露，代價按SHL持有相關物業於二零零六年六月三十日的估值人民幣5,417,000,000元及SHL於賬目錄得的成本而釐定。

重慶土地為SHL的主要資產。SHL透過其附屬公司(i)僑雄有限公司(一家根據香港法律註冊成立的公司，及SHL的全資附屬公司)；及(ii)重慶瑞安(其99%股權由僑雄有限公司擁有，並為重慶土地的登記擁有人)間接擁有重慶土地。根據SHL截至二零零六年十二月三十一日止年度的未經審核綜合財務報表，SHL的綜合資產賬面淨值為人民幣2,034,000,000元。根據SHL截至二零零五年及二零零六年十二月三十一日止年度的未經審核綜合財務報表，SHL截至二零零五年十二月三十一日止年度的除稅及非經常項目前綜合純利為人民幣1,182,490元，而截至二零零六年十二月三十一日止年度的除稅及非經常項目前綜合淨虧損為人民幣12,552,547元，而SHL於該等年度的除稅及非經常項目後綜合淨虧損分別為人民幣2,560,478元及人民幣6,407,976元。

截至二零零六年十二月三十一日止年度的綜合財務報表，本公司自重慶交易錄得收益約人民幣292,000,000元。該收益乃扣除二零零七年六月三十日到期的代價於初步確認時作出的公平值調整人民幣9,000,000元，以及根據重慶交易應收代價而按比例計算截至二零零六年十一月十五日的SHL綜合資產淨值約人民幣202,000,000元後得出。

重慶交易完成後，本集團的流動資產增加約人民幣494,000,000元。重慶交易並無對本集團負債產生影響。

董事會函件

(7) 完成

二零零六年十一月十五日

為避免生疑，重慶交易已於二零零六年十一月完成，並先前於本公司日期為二零零六年九月二十日的招股章程中披露。該交易現再次披露，以遵守相關上市規則。

永菱通資料

永菱通為根據香港法律註冊成立的一家公司，其主要業務包括提供諮詢、財務、投資及項目統籌服務。

在作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，永菱通及其最終實益擁有人為獨立第三方。

3. 出售交易的理由

如本公司就於聯交所首次公開發售而於二零零六年九月二十日刊發的招股章程所披露，本集團有意尋求機會與投資者建立策略性夥伴關係，以出售本集團經篩選的土地的權益，及／或共同發展本集團項目的若干地段，藉此有潛力地加快發展時間表並讓本集團承辦更多新項目。

出售交易的所得款項將用作本集團的一般營運資金。

董事(包括獨立非執行董事)認為，買賣協議的條款屬公平合理，且符合本公司及其股東的整體利益。

4. 股東協議

重慶買賣協議、武漢買賣協議及第116號地段買賣協議各訂約方亦已另行分別訂立股東協議，以規範在完成出售交易後彼等作為各目標公司股東的關係。

A. 武漢股東協議

武漢股東協議乃由SOD、Trophy與Fieldcity於二零零七年六月二十九日訂立。根據武漢股東協議(其中包括)：

(a) Fieldcity各股東有權就該股東每持有Fieldcity已發行股份25%委任一名董事；

董事會函件

- (b) 若干事宜須獲得Fieldcity全體股東同意。該等事宜包括但不限於Fieldcity任何成員公司或其附屬公司的組織章程大綱、及／或章程細則或其他規章文件的任何修訂，或對業務的範圍或性質作出重大改變；及
- (c) SOD及Trophy須就武漢土地尚未支付的應付土地出讓費人民幣700,000,000元為武漢瑞安提供融資，各自分別向武漢瑞安提供為數人民幣525,000,000元及人民幣175,000,000元的貸款。該等貸款乃按SOD與Trophy各自在完成時所佔Fieldcity的股權比例，並按香港的慣常商業借款條款而作出。

B. 第116號地段股東協議

第116號地段股東協議乃由SOD、Trophy與Portspin於二零零七年六月二十九日訂立。根據第116號地段股東協議(其中包括)：

- (a) Portspin各股東有權就該股東每持有Portspin已發行股份25%委任一名董事，惟規定於Trophy持有Portspin股份49%期間，Trophy有權委任兩名董事；及
- (b) 若干事宜須獲得Portspin全體股東同意。該等事宜包括但不限於Portspin任何成員公司或其附屬公司的組織章程大綱、及／或章程細則或其他規章文件的任何修訂，或對業務的範圍或性質作出重大改變。

C. 重慶股東協議

重慶股東協議乃由SOD、永菱通、Ocean Equity Holdings Limited (SHL的現有股東)與SHL於二零零六年九月九日訂立。根據重慶股東協議(其中包括)：

- (a) SHL各股東有權就該股東每持有SHL已發行股份8%委任一名董事；及
- (b) 日常業務以外的若干特別事宜須獲得SHL全體股東同意。該等事宜包括進行任何SHL現有業務範圍以外的業務、SHL或其附屬公司股本的任何變更以及SHL或其附屬公司的組織章程大綱及章程細則的任何修訂等。

5. 一般資料

本公司透過其附屬公司及聯營公司為中國主要房地產發展商之一，主要業務為在中國從事開發、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

6. 其他資料

務請閣下參閱本通函附錄所載的其他資料。

7. 董事會

於本通函刊發日期，本公司的執行董事為羅康瑞先生（主席兼行政總裁）及夏達臣先生；本公司的非執行董事為梁振英議員；而本公司的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。

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

二零零七年七月十七日

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，就彼等所知及所信，本通函並無遺漏其他事實，以致本通函所載的任何聲明含有誤導成份。

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

(i) 於股份的好倉

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(「羅先生」)	其他	2,250,565,225股 ^(附註1)	53.78%
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、New Rainbow Investments Limited及Shui On Finance Company 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(瑞安建業有限公司(「瑞安建業」)的全資附屬公司)持有的股份中擁有權益。

(ii) 本公司的購股權

於最後實際可行日期，下列董事根據本公司於二零零七年六月八日採納的購股權計劃在本公司授出的購股權中擁有權益：

董事姓名	授出日期	每股 認購價格 港元	行使期	購股權所涉及的 普通股數目
夏達臣先生	二零零七年 六月二十日	7.00	二零零九年六月二十日至 二零一六年六月十九日	5,000,000
梁振英議員	二零零七年 六月二十日	7.00	二零零七年六月二十日至 二零一二年六月十九日	500,000
龐約翰爵士	二零零七年 六月二十日	7.00	二零零七年六月二十日至 二零一二年六月十九日	500,000
鄭維健博士	二零零七年 六月二十日	7.00	二零零七年六月二十日至 二零一二年六月十九日	500,000
馮國綸博士	二零零七年 六月二十日	7.00	二零零七年六月二十日至 二零一二年六月十九日	500,000
白國禮教授	二零零七年 六月二十日	7.00	二零零七年六月二十日至 二零一二年六月十九日	500,000
麥卡錫·羅傑博士	二零零七年 六月二十日	7.00	二零零七年六月二十日至 二零一二年六月十九日	500,000
邵大衛先生	二零零七年 六月二十日	7.00	二零零七年六月二十日至 二零一二年六月十九日	500,000

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(「羅先生」)	其他	185,915,000股 ^(附註1)	61.27%
馮國綸博士	個人	682,000股	0.22%

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4,044,000股瑞安建業股份及瑞安建業相關股份。

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。

於二零零二年八月二十七日，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最多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條及第318條，彼等被視為收購瑞安建業股份協議的訂約方。故此，SOCL被視為擁有由王英偉先生以及王克活先生擁有的瑞安建業股份及瑞安建業相關股份權益。

(ii) 於瑞安建業股份的淡倉

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)	0.52%

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或淡倉（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，下列人士於本公司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：

股東名稱	身份	股份總數	股權概約 百分比
HSBC International Trustee Limited	受託人	2,250,565,225股 (附註1)	53.78%
Bosrich Holdings Inc.	受託人	2,250,565,225股 (附註1)	53.78%
Shui On Company Limited	受控制法團權益	2,250,565,225股 (附註1)	53.78%
瑞安集團有限公司	受控制法團權益	1,503,869,901股 (附註2)	35.93%
瑞安投資有限公司	實益擁有人 及受控制 法團權益	1,503,869,901股 (附註2)	35.93%
瑞安地產有限公司	實益擁有人	940,000,000股 (附註2)	22.46%
瑞安建業	受控制法團權益	746,695,324股 (附註3)	17.84%
New Rainbow Investments Limited	實益擁有人	746,695,324股 (附註3)	17.84%

附註：

- (1) 該2,250,565,225股股份由SOCL透過其附屬公司實益擁有，包括分別由瑞安地產有限公司、瑞安投資有限公司、New Rainbow Investments Limited及Shui On Finance Company Limited (SOCL的間接全資附屬公司) 分別持有的940,000,000股、563,713,901股、746,695,324股及156,000股股份。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1,503,869,901股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、由瑞安地產有限公司(「瑞安地產」)實益擁有的940,000,000股股份及Shui On Finance Company Limited(「SOF」)實益擁有的156,000股股份；瑞安地產及SOF均為瑞安投資的全資附屬公司。根據證券及期貨條例，瑞安投資被視為於瑞安地產及SOF的股份中擁有權益，故合共於1,503,869,901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1,503,869,901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XV部第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。

(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 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%
	上海翠湖天地房地產有限公司	19.8%
信興中國投資有限公司	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%
	Profitstock Holdings Limited	10%
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	30%

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，詳情載於本公司於二零零六年九月二十日刊發的招股章程「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二零零六年九月二十日刊發的招股章程「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. 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, George Town, Grand Cayman KY1-9001, 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。