
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，應立即將本通函連同隨附的代表委任表格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。



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 及 須 予 披 露 交 易

就 開 發 大 連 軟 件 園 二 期 成 立 合 營 企 業

獨 立 董 事 委 員 會 及 獨 立 股 東 的
獨 立 財 務 顧 問



BNP PARIBAS
CORPORATE & INVESTMENT BANKING

獨立董事委員會函件載於本通函第19頁及第20頁。

獨立財務顧問法國巴黎融資的函件載於本通函第21頁至第30頁，內載其給予獨立董事委員會及獨立股東的建議。

瑞安房地產有限公司謹訂於二零零七年六月二十日下午二時正假座香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心一樓103室舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第39頁及第40頁。無論閣下能否出席大會，務請按隨附的代表委任表格上印備的指示將其填妥，並於股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)指定舉行時間前48小時交回。閣下填妥及交回代表委任表格後，屆時仍可親身出席大會，並於會上投票。

* 僅供識別

二零零七年六月四日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	6
獨立董事委員會函件	19
獨立財務顧問函件	21
附錄 — 一般資料	31
股東特別大會通告	39

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：

「資產轉讓及補償協議」	指	中國項目公司與大連開發就大連項目訂立的協議；
「委託地塊」	指	於大連軟件園二期的7塊土地，該等土地須進行大型的土地平整工程，並尚未就此與大部分佔用者達成移遷協議；
「聯繫人」、「關連人士」、 「主要股東」、 「附屬公司」	指	各自具有上市規則賦予的涵義；
「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，並為獨立董事委員會及獨立股東就有關交易協議擬進行的交易提供意見的獨立財務顧問；
「董事會」	指	董事會；
「本公司」或 「瑞安房地產」	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；
「代價」	指	中國項目公司根據資產轉讓及補償協議就大連項目而應付大連開發的代價人民幣2,000,000,000元；
「大連開發」	指	大連軟件園開發有限公司，一家於中國註冊成立的有限責任公司，為億達集團成員公司；
「大連集團」	指	大連離岸集團連同大連非離岸集團；
「大連離岸集團」	指	大連離岸合營企業連同其附屬公司，包括特定目的公司；
「大連離岸合營企業」	指	富岸集團有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立的公司，並為根據合營協議將成立的合營公司；

釋 義

「大連非離岸集團」	指	包括中國合營公司及中國項目公司；
「大連項目」	指	開發及經營位於中國大連的大連軟件園二期；
「大連軟件園二期」	指	位於中國河口灣、四條溝岔及黃泥川旅順南路兩側、南海頭的土地，主要擬作為資訊科技及業務流程外包行業的混合發展用途；
「董事」	指	本公司董事；
「戴德梁行」	指	戴德梁行有限公司；
「委託協議」	指	中國項目公司與大連開發就有關構成委託地塊的土地部份進一步進行清拆工程而訂立的委託協議；
「股權轉讓協議」	指	各特定目的公司與億達集團就買賣中國合營公司78%股本權益而訂立的四份股權轉讓協議的統稱；
「股東特別大會」	指	本公司將於二零零七年六月二十日下午二時正假座香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心一樓103室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39頁及第40頁；
「固定整理費用地塊」	指	大連軟件園二期的16塊土地，該等土地上進行的清拆工程已大致上完成。部份固定整理費用地塊須進行填海工程，而大連開發已取得該等部份的海域使用權；至於其他部份已與大部份佔用者達成移遷協議。兩塊土地(即指定地塊)已可供發展，而大連開發已取得該等地塊的土地使用權證；
「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；

釋 義

「獨立董事委員會」	指	由獨立非執行董事鄭維健博士、白國禮教授及麥卡錫•羅傑博士組成的董事會委員會，以就交易協議的條件及條款是否屬公平合理向股東提供意見；
「瑞安建業獨立股東」	指	瑞安建業股東(羅先生及其聯繫人除外)；
「獨立股東」	指	股東(羅先生及其聯繫人除外)(包括但不限於瑞安建業)；
「創域」	指	創域集團有限公司，本公司的間接全資附屬公司，於英屬處女群島註冊成立的公司；
「合營協議」	指	創域、明域及萬盈於二零零七年五月二十五日就成立大連離岸合營企業作為合營公司而訂立的股東協議；
「土地」	指	大連軟件園二期的23塊土地，包括固定整理費用地塊及委託地塊，總面積約6,982,000平方米；
「最後實際可行日期」	指	二零零七年五月三十日，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；
「明域」	指	明域集團有限公司，瑞安建業的直接全資附屬公司，於英屬處女群島註冊成立的公司；
「萬盈」	指	萬盈國際有限公司，億達集團的成員公司，於英屬處女群島註冊成立的公司；
「羅先生」	指	羅康瑞先生；
「非離岸股東協議」	指	億達集團與各特定目的公司就管理中國合營公司訂立的四份股東協議的統稱；
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣；

釋 義

「中國合營公司」	指	億達集團將於中國成立的四家全資附屬公司，而該等公司將組成大連非離岸集團的部份；
「中國項目公司」	指	中國合營公司將成立的全資附屬公司，而該等公司將組成大連非離岸集團的部份；
「決議案」	指	本通函最後部份所載股東特別大會通告內載列擬於股東特別大會上提呈的普通決議案；
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣；
「服務協議」	指	中國項目公司與大連開發就有關構成固定整理費用地塊的土地部份繼續進行清拆工程而訂立的服務協議；
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例；
「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；
「瑞安建業」	指	瑞安建業有限公司，一家於百慕達註冊成立的公司，其股份於聯交所上市(股份代號：983)；
「瑞安建業股東」	指	瑞安建業股份持有人；
「瑞安建業股份」	指	瑞安建業股本中每股面值1.00港元的普通股；
「指定地塊」	指	兩塊土地(即固定整理費用地塊中地塊編號為W1-A及W2-A的土地)，約1,263,797平方米，於該等土地已進行所有土地平整工程，而有關業權將根據資產轉讓及補償協議轉讓予中國項目公司；
「特定目的公司」	指	大連離岸合營企業將成立的四家全資附屬公司，組成大連離岸集團的部份；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；

釋 義

「交易協議」	指	合營協議、股權轉讓協議、非離岸股東協議、資產轉讓及補償協議、服務協議及委託協議的統稱；
「美元」	指	美利堅合眾國法定貨幣美元；
「億達集團」	指	億達集團有限公司，一家於中國註冊成立的有限責任公司，以及其附屬公司(包括萬盈及大連開發)；及
「%」	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：

關連及須予披露交易

就開發大連軟件園二期成立合營企業

緒言

董事會欣然宣佈，於二零零七年五月二十五日，創域與明域及萬盈訂立一項合營協議；據此，各訂約方同意以富岸集團有限公司名義成立合營公司大連離岸合營企業，而創

* 僅供識別

董事會函件

域、明域及萬盈將分別擁有61.54%、28.20%及10.26%權益。大連離岸合營企業將繼而成立多家附屬公司以組成大連離岸集團，向億達集團收購億達集團將成立的四家中國合營公司各78%股權。中國合營公司將持有中國項目公司，以收購土地及開發大連項目。

1. 合營協議

日期： 二零零七年五月二十五日

訂約方：

- (1) 創域；
- (2) 明域；及
- (3) 萬盈。

董事在作出一切合理查詢後，就彼等所知、所悉及所信，萬盈及其最終實益股東為獨立於本公司的第三方。

協議事項：

創域、明域及萬盈將分別擁有大連離岸合營企業的61.54%、28.20%及10.26%權益。大連離岸合營企業將繼而成立多家附屬公司以組成大連離岸集團，向億達集團收購億達集團將成立的四家中國合營公司各78%股權。中國合營公司將持有兩家中國項目公司(合共組成大連非離岸集團)的全部註冊資本，而大連非離岸集團將收購土地及開發大連項目。根據合營協議及在達成其中條件後，有關各方將就收購大連非離岸集團及大連開發於土地的權益以及聘用大連開發進行土地的清拆及土地平整簽署多份協議，包括股權轉讓協議、非離岸股東協議、資產轉讓及補償協議、服務協議及委託協議。該等協議將於中國項目公司成立後及根據股權轉讓協議所需有關股權轉讓申請文件遞交前簽訂。有關該等協議(將組成交易協議的部份)的詳情及大連項目的詳情分別載於下文「其他交易協議」及「大連項目的其他詳情」兩節。

董事會函件

股權及認購款項：

創域、明域及萬盈各自須於取得有關政府批文及成立大連非離岸集團的一切所需手續完成後第三個營業日內以現金向大連離岸合營企業股本注入以下數額：

- (1) 創域－61.54% (480美元)
- (2) 明域－28.20% (220美元)
- (3) 萬盈－10.26% (80美元)

條件：

合營協議須待取得獨立股東及瑞安建業獨立股東批准交易協議及交易協議擬進行的全部交易後，方可作實。

董事會代表及控制權：

董事會將由十名董事組成。創域將有權提名四名董事加入大連離岸合營企業董事會，而明域及萬盈各自將有權提名三名董事。

由於創域不會控制大連離岸合營企業董事會的大部份組成，故大連離岸合營企業的投資將由本集團根據權益會計法入賬，但就上市規則而言則將會視作本公司的附屬公司處理。

貸款：

創域、明域及萬盈各自須就大連項目向大連集團的附屬公司提供貸款，為根據股權轉讓協議進行的收購及根據資產轉讓及補償協議的應付代價提供資金：

	股權	貸款 (百萬港元)
創域	61.54%	1,107.69
明域	28.20%	507.69
萬盈	10.26%	184.62
	<hr/>	<hr/>
合計：	100.00%	1,800.00
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

董事會函件

在達成合營協議所載若干條件(包括簽訂交易協議)後，創域及明域將於完成成立大連非離岸集團後第三個營業日內以現金提供貸款。萬盈將以應收大連離岸合營企業的股息作為其所佔貸款的出資。該等貸款無抵押、須按要求償還，而在萬盈向大連離岸合營企業作出其股東貸款出資前，該等貸款為免息，其後則按年利率5厘計息。

創域的資本及貸款承諾將以其資源及未動用銀行信貸撥付。

倘就發展大連項目須提供第三方資金，瑞安房地產、瑞安建業及億達集團將為該資金(以48:22:30的比率)作出擔保(如貸款者要求)，以最高總金額人民幣500,000,000元為限。

非競爭：

創域、明域及萬盈同意，除非取得其他方的事先同意，否則彼等不會及不會促使彼等的聯屬公司於完成成立大連非離岸集團後三年期間於大連市從事任何競爭業務(即發展及租賃辦公室大廈以供軟件業使用，惟於土地使用權授出前的相關土地發展工程除外)。

於該三年期間後，倘任何一方或其聯屬公司：

- (1) 擬從事該競爭業務，其須首先按50:50的基準向中國合營公司提供業務機會；或
- (2) 獲第三方提供機會於任何競爭業務共同投資，其不得參與該共同投資，惟聯同中國合營公司按50:50基準所作出的投資除外。

2. 其他交易協議

A. 股權轉讓協議(合共四份股權轉讓協議)

訂約方：

- (1) 億達集團(作為賣方)；及
- (2) 各特定目的公司(作為買方)。

董事會函件

涉及的資產：

各特定目的公司將收購而億達集團(作為法定及實益擁有人)將出售其於四家中國合營公司各78%股權，而該等中國合營公司將持有各中國項目公司的權益。

股權轉讓協議完成後，億達集團(作為法定及實益擁有人)將持有四家中國合營公司各自餘下的22%股權。

代價：

股權轉讓協議的總代價為人民幣936,000,000元，相當於將由億達集團出資的合共人民幣1,200,000,000元的中國合營公司註冊資本總額的78%。該代價於根據股權轉讓協議完成股權轉讓後第十五個營業日內以現金存入由特定目的公司及億達集團共同控制的賬戶。當解除指定地塊的現有按揭及指定地塊的業權轉讓予中國項目公司時，該賬戶內的資金會分階段發放予億達集團。

資金來源：

代價將根據合營協議以創域及明域提供的貸款撥付。

完成的條件：

股權轉讓協議須待達成下列條件(其中包括)後，方告完成：

1. 就轉讓78%權益予特定目的公司及將中國合營公司由中國內資企業變更成中外合營公司取得有關中國政府批文；
2. 就成立中國項目公司及中國合營公司取得政府批文及完成一切所需手續；及
3. 執行資產轉讓及補償協議、服務協議及委託協議。

完成：

股權轉讓協議將於達成條件後完成。

B. 中國合營公司的非離岸股東協議(合共四份非離岸股東協議)

訂約方：

- (1) 億達集團；及
- (2) 各特定目的公司。

協議事項：

規管億達集團與各特定目的公司在管理各中國合營公司方面的關係。

股權：

各特定目的公司及億達集團將分別持有各中國合營公司的78%及22%股權。

董事會代表及控制權：

各特定目的公司及億達集團將分別有權提名五名(其中創域有權提名三名董事而明域有權提名兩名董事)及兩名董事加入各中國合營公司的董事會。

未來融資：

特定目的公司及億達集團將以直接貸款(按年利率10厘)或為大連項目安排委託貸款的方式大致上按所佔中國合營公司現有股權的比例，就大連項目的額外融資需求出資分別約為人民幣639,000,000元及人民幣231,000,000元。倘需尋求任何額外銀行融資，任何將予提供的擔保將會遵照合營協議下的規定，而瑞安房地產、瑞安建業及億達集團將分別按48:22:30的比率提供該擔保，最多至總額人民幣500,000,000元。

預期該等額外資金人民幣639,000,000元及人民幣231,000,000元，將於非離岸股東協議簽訂後六個月內支付。董事預期，中國項目公司將自行就大連項目籌募資金。除合營協議及非離岸股東協議所述資金及擔保外，董事相信，本公司不需再就大連項目籌措資金或尋求財務資助。

C. 資產轉讓及補償協議

訂約方：

- (1) 中國項目公司，及
- (2) 大連開發。

協議事項：

- (i) 中國項目公司就大連開發已在土地上進行的清拆及土地平整工程將向大連開發作出補償；
- (ii) 大連開發將轉讓指定地塊(土地的組成部分)予中國項目公司，而中國項目公司將向大連開發償付已付有關中國政府機關的土地出讓金，合共約人民幣140,000,000元；
- (iii) 大連開發將協助大連非離岸集團取得餘下土地，並在其可能收到中國政府機關向第三方授出任何土地部份因有關清拆及土地平整工程而支付的補償後，向中國項目公司支付該補償；及
- (iv) 大連開發承諾，億達集團或其將不會參與土地的公開招標、拍賣或掛牌出售程序，亦不會取得開發土地的權利(透過中國項目公司除外)，惟事先取得中國項目公司的同意則除外。

代價：

資產轉讓及補償的代價人民幣2,000,000,000元，已根據(i)戴德梁行(梁振英先生現時為戴德梁行亞太區主席，亦為本公司非執行董事)就指定地塊於二零零七年五月二十一日進行的估值(估值數額約為人民幣735,000,000元)；及(ii)大連開發就土地的清拆及土地平整工程已支付的費用經公平磋商釐定。代價將以以下列方式支付：

- (i) 當特定目的公司已根據非離岸股東協議履行其出資人民幣639,000,000元的責任時，將分階段以現金支付合共人民幣1,820,000,000元，並將款項支付至一指定賬戶：
 - (a) 人民幣1,431,000,000元將由億達集團用作償還大連非離岸集團的未償還貸款，以及用作支付億達集團根據非離岸股東協議向中國合營公司作出人民幣231,000,000元的出資；

董事會函件

- (b) 人民幣389,000,000元連同償付由大連開發所支付約人民幣140,000,000元的土地出讓金，將會於指定地塊的業權轉讓予中國項目公司時發放，而億達集團已按上文所述方式悉數動用人民幣1,431,000,000元；及
- (ii) 代價餘額人民幣180,000,000元將於億達集團繳足其將根據合營協議提供的所佔貸款184,620,000港元時支付。

代價將以瑞安房地產、瑞安建業及億達集團根據合營協議及非離岸股東協議向大連集團注入股本及提供貸款的方式撥付。

本公司的意向為大連集團將收購土地的全部23塊土地。土地(將轉讓予中國項目公司的指定地塊除外)將以競爭性招標方式進行收購，且不能保證大連集團將成功投得土地(指定地塊除外)的全部或任何部份。由於大連開發已在有關中國政府機關同意下就填海、清拆及土地平整工程支付費用，故此土地的任何部份若於招標過程中授予第三方，則有理由相信中國政府將補償大連開發所支付的有關費用，即使中國政府並無就此作出書面保證。有關理念與過往慣例一致，亦為董事合理所悉。大連開發已同意，倘若出現上述情況，則向中國項目公司轉讓該補償的權利。根據由戴德梁行進行的估值，指定地塊於二零零七年五月二十一日的估值約為人民幣735,000,000元。董事認為，資產轉讓及補償協議的條款屬公平，且符合本集團整體利益。

完成土地所有清拆工程的預計日期：

估計完成土地所有清拆工程的最後限期約為二零一零年。

D. 服務協議及委託協議

服務協議

訂約方：

- (1) 中國項目公司；及
- (2) 大連開發。

協議事項：

大連開發承諾就構成固定整理費用地塊(包括指定地塊)約2,524,000平方米的土地部份進行清拆及土地平整工程。指定地塊已可供發展，並將按資產轉讓及補償協議所載轉讓予中國項目公司。固定整理費用地塊的餘下部份已進行大型的清拆及土地平整工程，且已接近完成階段以供公開招標。部份固定整理費用地塊須進行填海工程，而大連開發已就該等部份取得海域使用權；至於其他部份已與大部份佔用者達成移遷協議。

委託協議

訂約方：

- (1) 中國項目公司；及
- (2) 大連開發。

協議事項：

大連開發承諾就構成委託地塊約4,458,000平方米的土地部份進行清拆及土地平整工程。委託地塊仍處於土地平整初步階段。大型的清拆工程尚待進行，亦未與大部份佔用者達成移遷協議。

兩份協議的代價：

服務協議及委託協議的應付費用估計合共約為人民幣790,000,000元(或會調整)，就委託地塊而將予支付的費用將由中國項目公司承擔。

人民幣790,000,000元的費用乃參考(i)大連開發就完成固定整理費用地塊餘下的清拆及填海工程而應付第三方的估計費用；及(ii)就監督將於固定整理費用地塊進行土地平整工程而向大連開發支付的酬金以及就監督將於委託地塊進行土地平整工程而支付每平方米人民幣80元的管理費。倘大連開發就固定整理費用地塊須支付的實際費用較完成固定整理費用地塊工程的原先估計費用高，則不會調整有關費用，惟因有關政府政策改變導致中國項目公司須承擔的額外費用除外。根據委託協議須予支付的管理費

董事會函件

最終金額將於得悉大連開發所清拆的委託地塊的實際面積時釐定。所釐定的最終管理費與大連開發根據委託協議已收取的管理費總額的差額將由大連開發支付或退還，視乎情況而定。

初步金額人民幣18,500,000元將於中國項目公司取得其首項銀行融資(不包括股東促成的委託貸款)後五個營業日內由中國項目公司根據委託協議應付予大連開發，而根據委託協議隨後支付的款項將參考就土地清拆及平整所產生的實際費用每季作出。根據服務協議須付的費用亦將於每季作出。

大連項目的其他詳情

大連項目為一個大規模的綜合發展項目，包括住宅、軟件行業、商業及零售物業，連同教育及研究、戶外娛樂及環保設施以及其他公共配套設施。該項目將涉及發展、興建、銷售、租賃、經營及管理位於中國大連的大連軟件園二期。大連項目預期包括近3,608,000平方米(而非瑞安房地產及瑞安建業於二零零七年五月二十五日刊發的聯合公佈所披露的3,900,000平方米)建築面積，並計劃於八至十年間分六期發展。土地包括位於大連軟件園二期的23塊土地(分為固定整理費用地塊及委託地塊)。

能否成功開發大連項目視乎能否成功收購土地及達成交易協議的條件而定，而大連項目會或未必會落實進行。尤其是，土地(指定地塊除外)乃以競爭性投標的方式收購，且不能保證大連集團將成功投得該土地的全部或任何部份。

交易的理由

大連獲認可為中國東北部的地區經濟中心。隨著過去數年的迅速發展，大連政府在眾多主要行業中指定軟件及業務流程行業為大連的主要行業。預期大連將成為中國其中一個主要的資訊科技及業務流程外包(ITO/BPO)中心。

基於上述背景資料及億達集團成功發展大連軟件園一期，大連項目對本公司而言為具吸引力的投資機會。根據目前計劃，該項目擬發展為世界級軟件及信息服務中心，當中包括現代企業、研發中心、商業及住宅設施，並為國際地標。

董事會函件

瑞安房地產、瑞安建業及億達集團成立的合營企業將結合各方的優勢、專業知識及經驗，並將取得相當的協同效應。該項目充份發揮瑞安房地產於內地總規劃及大型綜合發展項目方面的專業知識與經驗、瑞安建業於建築管理及設計與建造方面的豐富經驗及於大連當地的認識及關係，以及億達集團於大連當地市場的專業知識及成功發展軟件園一期項目的經驗。

董事相信，大連的ITO/BPO行業將帶來優越的發展潛力，而大連項目將為一個獨特的投資機會。

董事擬將大連離岸合營企業視作聯營公司看待。因此，於完成成立大連離岸合營企業後，本集團於聯營公司的權益將增加約人民幣1,080,000,000元，而本集團的流動資產淨值（即流動資產減流動負債）將減少人民幣612,000,000元，而非流動負債將增加人民幣468,000,000元。大連離岸合營企業對本集團未來盈利的影響於現階段難以計量。

上市規則的涵義

羅先生乃本公司主席，擁有本公司已發行股本53.78%權益。彼亦為瑞安建業主席，於最後實際可行日期擁有瑞安建業已發行股本63.52%權益。因此，瑞安建業及明域乃本公司一名關連人士的聯繫人。萬盈亦因其為大連離岸合營企業（就上市規則而言為本集團的附屬公司）的主要股東而成為本公司的關連人士。根據合營協議成立合營企業以及交易協議按上市規則第14A及14章構成本公司的一項關連及須予披露交易，並須遵守申報、公佈及本公司獨立股東批准的規定。

一般資料

本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。

瑞安建業主要於香港及中國從事停建房產發展業務、水泥生產、建築、房地產發展投資及創業基金投資。瑞安建業獲瑞安房地產邀請，正藉此機會以應用其項目管理專業知識參與本通函所述的物業發展。

億達集團為一綜合企業，業務涵蓋房地產發展、建築及裝修、製造設備、開發軟件園、開發軟件平台、以及專業培訓與教育的信息服務。

董事會函件

委任獨立財務顧問

獨立董事委員會經已成立，以就交易協議的條件及條款向獨立股東提供意見。法國巴黎融資已就此獲委任為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問。股東應仔細考慮獨立董事委員會的推薦建議以及有關交易協議的因素、理由及推薦建議。

股東特別大會

本公司將於二零零七年六月二十日下午二時正假座香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心一樓103室舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第39頁及第40頁，會上將提呈決議案以批准交易協議。

於根據交易協議擬進行的交易中擁有重大權益的任何關連人士，以及於根據交易協議擬進行的交易中擁有重大權益的任何其他股東及彼等各自的聯繫人，須就決議案放棄投票。

羅先生乃本公司主席，擁有本公司已發行股本53.78%權益。彼亦為瑞安建業主席，於最後實際可行日期擁有瑞安建業已發行股本63.52%。因此，羅先生為本公司關連人士，而瑞安建業及明域則為本公司關連人士的聯繫人。由於萬盈為大連離岸合營企業的主要股東，故將會成為本公司的關連人士。羅先生及其聯繫人(包括但不限於瑞安建業)將就決議案放棄投票。

隨函附奉股東特別大會適用的代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請閣下按隨附的代表委任表格上印備的指示將其填妥，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，公司秘書收，惟無論如何不得遲於大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間前48小時交回。股東填妥及交回代表委任表格後，屆時仍可親身出席股東特別大會，並於會上投票。

根據上市規則第13.39(4)條的規定，股東特別大會主席將要求以投票方式就決議案進行表決，以批准有關交易協議的關連交易。投票結果將於股東特別大會後公佈。

根據本公司的公司章程細則第77條，提呈大會投票的決議案將以舉手方式表決，除非指定證券交易所的規則規定以投票方式表決或(於宣佈舉手表決結果之前或當時或任何其他投票表決的要求遭撤回時)以下人士可要求以投票方式進行表決：

- (a) 該大會主席；或

董事會函件

- (b) 最少三名親身出席的股東，或如屬法團的股東，則其正式授權代表，或彼等所委任代表，並於當時有權於會上投票；或
- (c) 親身出席的一名或多名股東，或如屬法團的股東，則其正式授權代表，或彼等所委任的代表，而彼等須佔不少於所有有權於會上投票的全體股東的總投票權的十分之一；或
- (d) 親身出席的一名或多名股東，或如屬法團的股東，則其正式授權代表，或彼等所委任代表，而彼等須持有賦予權力可於會上投票的本公司股份，而該等股份的繳足股款總額不少於獲賦予該項權利的所有股份繳足股款總額十分之一；或
- (e) 倘指定證券交易所的規則有所規定，個別或共同持有佔會上總投票權百分之五或以上股份的委任代表資格的任何一名或多名董事。

推薦建議

董事(包括獨立非執行董事)認為根據交易協議擬進行的交易乃按正常商業條款於本公司的日常業務過程中訂立；而交易協議的條款及條件屬公平合理，且符合本公司及股東整體利益。董事建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的決議案。

其他資料

務請閣下參閱本通函第19頁及第20頁所載的獨立董事委員會致獨立股東函件、本通函第21頁及第30頁所載獨立財務顧問法國巴黎融資就交易協議致獨立董事委員會及獨立股東的函件，以及本通函附錄所載的資料。

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

二零零七年六月四日



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：

關連及須予披露交易
就開發大連軟件園二期成立合營企業

吾等謹此提述本公司於二零零七年六月四日致股東的通函(「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。

獨立董事委員會經已成立，以就有關交易協議擬進行的交易之條款是否屬公平合理及是否符合本公司及其股東的整體利益，向獨立股東提供意見。法國巴黎融資已受聘擔任獨立財務顧問，就有關交易協議擬進行的交易之條款是否屬公平合理，向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

務請閣下垂注載於本通函第6頁至第18頁的董事會函件以及載於本通函第21頁至第30頁的法國巴黎融資意見函件全文，兩者均提供了交易協議的詳情。

經考慮交易協議條款、法國巴黎融資的意見函件及董事會函件所載的相關資料後，吾等認為根據交易協議擬進行的交易之條款對獨立股東而言屬公平合理，且根據交易協議擬進行的交易亦符合本公司及股東的整體利益。

* 僅供識別

獨立董事委員會函件

因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上以普通決議案方式提呈的決議案。

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	獨立非執行董事	獨立非執行董事
鄭維健博士	白國禮教授	麥卡錫•羅傑博士
	謹啟	

二零零七年六月四日



BNP PARIBAS
CORPORATE & INVESTMENT BANKING

敬啟者：

關連及須予披露交易

就開發大連軟件園二期成立合營企業

緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就根據合營協議成立合營企業及訂立交易協議（根據上市規則，由於瑞安建業及明域為 貴公司控股股東羅先生的聯繫人，加上萬盈為大連離岸合營企業（將由 貴集團成立的附屬公司）的主要股東，因而將成為瑞安房地產的關連人士，故此構成關連交易）（「交易」）向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。請注意，根據上市規則，是次交易亦構成 貴公司的須予披露交易。交易詳情載於 貴公司於二零零七年六月四日致股東的通函（「通函」，本函件為其中一部分）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。

獨立董事委員會已成立，以考慮交易協議下擬進行的交易的條款及就其是否公平合理向獨立股東提供意見。作為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問，吾等的職責為就交易是否按正常商業條款，以及是否於日常業務過程中訂立，以及就交易協議下擬進行的交易的公平及合理性，向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。請注意，吾等受委聘僅就交易協議下擬進行的交易構成上市規則項下的關連交易方面向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，而並未受委聘有關 貴集團於大連項目的建議投資的商業或技術可行性、盈利能力或任何其他事宜提供意見。

獨立財務顧問函件

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約0.02%（按其於二零零六年十二月三十一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。於最後實際可行日期，法國巴黎融資集團的成員公司BNP Paribas Arbitrage (HK) Ltd實益持有72,500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交易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，並認為本身適合就交易向獨立董事委員會及獨立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 貴公司董事及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交易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獨立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義務或法律責任。

考慮的主要因素及理由

吾等於達致交易的意見時，已考慮下列主要因素及理由。

1. 大連項目的背景

貴公司為中國主要房地產發展商之一，以制訂總規劃發展大型綜合房地產項目的專長及往績在中國從事開發、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。

瑞安建業主要於香港及中國從事停建房地產發展業務、水泥生產、建築、房地產發展投資及創業基金投資。瑞安建業獲 貴公司邀請，正藉此機會以應用其項目管理專業知識參與本通函所述的物業發展。

誠如通函內董事會函件所述，億達集團為一綜合企業，業務涵蓋房地產發展、建築及裝修、製造設備、開發軟件平台，以及專業培訓與教育的信息服務，並成功開發大連軟件園一期。Shui On Company Limited透過瑞安建業於大連投資一個停建房地產項目，而該項目的合作夥伴為億達集團。吾等獲告悉，在這關係基礎上，億達集團主動接觸Shui On Company Limited，表示有意邀其參與為大連軟件園二期部分的大連項目。

大連項目為一個大規模的綜合發展項目，包括住宅、軟件行業、商業及零售物業，連同教育及研究、戶外娛樂及環保設施以及其他公共配套設施。該項目將涉及發展、興建、銷售、租賃、經營及管理位於中國大連的大連軟件園二期。大連項目預期包括近3,608,000平方米(而非瑞安房地產及瑞安建業於二零零七年五月二十五日刊發的聯合公佈所披露的3,900,000平方米)建築面積，並計劃於8至10年間分六期發展。土地包括位於大連軟件園二期的23塊土地(分為固定整理費用地塊及委託地塊)。

吾等獲告悉，由於瑞安建業的主要業務在停建房地產發展項目、建築和承包方面，而據 貴公司於二零零七年四月三十日刊發的年報所述， 貴公司於發展大型綜合房地產項目方面有豐富經驗及專長，因此，Shui On Company Limited(瑞安建業及瑞安房地產的控股股東)邀請 貴公司與瑞安建業共同投資大連項目。吾等注意到，此安排亦已遵守羅先生

獨立財務顧問函件

及Shui On Company Limited根據日期為二零零六年五月三十日的非競爭協議向 貴公司作出的承諾。董事進一步告悉，於進行進一步磋商後，Shui On Company Limited或瑞安集團（ 貴集團及瑞安建業集團除外）內的任何公司將不會為大連項目的直接投資者。

2. 關連人士

羅先生乃 貴公司主席，擁有 貴公司已發行股本53.78%權益。彼亦為瑞安建業主席，擁有瑞安建業於最後實際可行日期之已發行股本63.52%權益。因此，瑞安建業及明域乃 貴公司一名關連人士的聯繫人。就此而言，應注意明域僅為合營協議的訂約方之一。

誠如通函內董事會函件所述，董事在作出一切合理查詢後，就彼等所知、所悉及所信，於簽訂交易協議前，萬盈及其最終實益股東為獨立於 貴公司的第三方。萬盈將會及僅會因其為大連離岸合營企業（就上市規則而言為 貴集團的附屬公司）的主要股東而成為 貴公司的關連人士。

3. 交易的理由

誠如通函內董事會函件所述，大連獲認可為中國東北部的地區經濟中心。隨著過去數年的迅速發展，大連政府在眾多主要行業中指定軟件及業務流程行業為大連的主要行業。預期大連將成為中國其中一個主要的資訊科技及業務流程外包(ITO/BPO)中心。基於上述背景資料及億達集團成功發展大連軟件園一期，大連項目對 貴公司而言乃一具吸引力的投資機會。根據目前計劃，此項目擬發展為世界級軟件及信息服務中心當中包括現代企業、研發中心、商業及住宅設施，並為國際地標。瑞安房地產、瑞安建業及億達集團成立的合營企業將結合各方的優勢、專業知識及經驗，並將取得相當的協同效應。該項目充份發揮瑞安房地產於內地總規劃及大型綜合發展項目方面的專業知識與經驗、瑞安建業於建築管理及設計與建造方面的相當經驗及當地知識及於大連的關係網，以及億達集團於大連當地市場的專業知識及成功發展軟件園一期項目的經驗。

通函內董事會函件稱，董事相信，大連的ITO/BPO行業將帶來優越的發展潛力，而大連項目將為一個獨特的投資機會。

經考慮上述理由及因素後，吾等並無理由懷疑交易以及瑞安房地產、瑞安建業及億達集團組成合營企業以進行大連項目的商業理據。

獨立財務顧問函件

4. 合營協議

根據合營協議，創域(貴公司的間接全資附屬公司)、明域(瑞安建業的直接全資附屬公司)及萬盈(億達集團成員)同意成立大連離岸合營企業。大連離岸合營企業將成立多家附屬公司以組成大連離岸集團，向億達集團收購億達集團將成立的四家中國合營公司各78%股權。中國合營公司將持有兩家中國項目公司(合共組成大連非離岸集團)的全部註冊資本，以收購土地及開發大連項目。

根據合營協議，創域、明域及萬盈將各自向大連離岸合營企業股本以現金注資，並提供貸款予大連集團的附屬公司，為收購大連項目提供資金，詳情載列如下：—

股東	股份數目	股本 美元	概約股權	貸款 百萬港元
創域	480	480	61.54%	1,107.69
明域	220	220	28.20%	507.69
萬盈	80	80	10.26%	184.62
總計：	<u>780</u>	<u>780</u>	<u>100.00%</u>	<u>1,800.00</u>

請注意，股東將按其所佔股權注入股本及貸款金額。就注入貸款而言，應注意創域及明域均會在達成合營協議所載若干條件後以現金提供其所佔貸款。萬盈將以應收大連離岸合營企業的股息作為其所佔貸款的出資。就此而言，董事告悉此乃交易協議項下的部分安排。根據交易協議，中國項目公司(將成立並組成大連非離岸集團一部分的公司)獲准按資產轉讓及補償協議延遲向大連開發(億達集團成員)支付人民幣180,000,000元，直至億達集團繳清其上述所佔貸款。吾等認為該等安排可以接受，該等貸款無抵押、須按要求償還，而在萬盈全數提供其所佔貸款前，該等貸款為免息，其後則按年利率5厘計息。

根據合營協議，倘就發展大連項目須提供第三方資金，瑞安房地產、瑞安建業及億達集團將為該資金(以48:22:30的比率)作出擔保(如貸款者要求)，以最高總金額人民幣500,000,000元為限。

獨立財務顧問函件

大連離岸合營企業董事會將由十名董事組成。創域、明域及萬盈將分別有權提名四名、三名及三名董事加入董事會。至於各中國合營公司的董事會，創域、明域及萬盈將分別有權提名三名、兩名及兩名董事加入董事會。應注意，儘管創域持有大連離岸合營企業的大多數投票權，創域並不控制各個董事會的大多數成員人數。然而，應注意有關比率乃符合上文所述的實際股權比率。

董事已確認，創域、明域或萬盈於投票、出資及股息方面的權益乃符合彼等各自於大連離岸合營企業的股權比例。

5. 其他交易協議

誠如通函內董事會函件所述，根據合營協議及在達成其中條件後，有關各方將就收購大連非離岸集團及大連開發於土地的權益以及聘用大連開發進行土地的清拆及土地平整簽署多份協議，包括股權轉讓協議、非離岸股東協議、資產轉讓及補償協議、服務協議及委託協議。

A. 股權轉讓協議

根據股權轉讓協議，各特定目的公司將向億達集團收購於四家中國合營公司各78%股權，而該等中國合營公司將持有中國項目公司的權益。股權轉讓協議完成後，億達集團(作為法定及實益擁有人)將持有四家中國合營公司各自餘下的22%股權。

股權轉讓協議的總代價為人民幣936,000,000元。值得注意的是，中國合營公司將由億達集團成立，而將由億達集團以現金注入的註冊資本總額合共為人民幣1,200,000,000元。因此，根據股權轉讓協議，各特定目的公司應付的總代價相當於中國合營公司註冊資本總額的78%。董事已確認，於股權轉讓協議完成日期，中國合營公司將不擁有其他資產或負債。

B. 中國合營公司的非離岸股東協議

非離岸股東協議旨在規管億達集團與各特定目的公司在管理各中國合營公司方面的關係。各中國合營公司的董事會將由七名董事組成。根據此等協議，各特定目的公司及億達集團將分別有權提名五名及兩名董事加入各中國合營公司的董事會。應注意，將由中國合營公司股東提名的董事人數乃符合彼等於各中國合營公司所持股權的比例。

獨立財務顧問函件

特定目的公司及億達集團須以直接貸款(按年利率10%)方式大致上按所佔中國合營公司現有股權的比例，就大連項目的額外融資需求出資分別約為人民幣639,000,000元及人民幣231,000,000元。預期該等額外資金將於非離岸股東協議簽訂後六個月內支付。董事預期中國項目公司可就大連項目達至其本身的資金需求。除合營協議及非離岸股東協議所載的資金及擔保外，董事相信 貴公司就大連項目而言無需進一步資金或尋求財務資助。

董事已確認，各特定目的公司及億達集團於投票、出資及股息方面的權益將按彼等各自的股權比例或中國合營公司。

C. 資產轉讓及補償協議

誠如通函內董事會函件所述，根據資產轉讓及補償協議，

- (i) 中國項目公司將就大連開發已在土地上進行的清拆及土地平整工程將向大連開發作出補償；
- (ii) 大連開發將轉讓指定地塊(土地的組成部分)予中國項目公司，而中國項目公司將向大連開發償付已付有關中國政府機關的土地出讓金，合共約人民幣140,000,000元；
- (iii) 大連開發將協助大連非離岸集團取得餘下土地，並在其可能收到中國政府機關向第三方授出任何土地部份因有關清拆及土地平整工程而支付的補償後，向中國項目公司支付該補償；及
- (iv) 大連開發承諾，億達集團或其將不會參與土地的公開招標、拍賣或掛牌出售程序，亦不會取得開發土地的權利(透過中國項目公司除外)，惟事先取得中國項目公司的同意則除外。

應注意，代價人民幣2,000,000,000元將以下列方式支付：—

- (i) 當特定目的公司已根據非離岸股東協議履行其出資人民幣639,000,000元的責任時，將分階段以現金支付合共人民幣1,820,000,000元予指定賬戶；

獨立財務顧問函件

- (a) 人民幣1,431,000,000元將由億達集團用作償還大連非離岸集團的未償還貸款，以及用作支付億達集團及根據非離岸股東協議向中國合營公司作出人民幣231,000,000元的出資；
 - (b) 人民幣389,000,000元連同償付由大連開發所支付約人民幣140,000,000元的土地出讓金，將會於指定地塊的業權轉讓予中國項目公司時發放，而億達集團已按上文所述方式悉數動用人民幣1,431,000,000元；及
- (ii) 代價餘額人民幣180,000,000元將於億達集團繳足其將根據合營協議提供的所佔貸款184,620,000港元時支付。

董事表示，代價人民幣2,000,000,000元，已根據(i)戴德梁行就指定地塊於二零零七年五月二十一日進行的估值(估值數額約為人民幣735,000,000元)；及(ii)大連開發就土地的清拆及土地平整工程已支付的費用經公平磋商釐定。董事亦表示彼等認為資產轉讓及補償協議的條款屬公平，且符合 貴集團整體利益。請注意梁振英先生現時為戴德梁行亞太區主席，亦為 貴公司的執行董事。

經考慮上述事宜後，並已獲董事知會，大連開發於清拆及土地平整工程所產生的實際成本約達人民幣1,660,000,000元，吾等並無任何理由懷疑該等條款的公平性。

通函內董事會函件所述，由於大連開發已就開墾、清拆及平整土地產生費用並在取得中國有關政府機構的同意下開墾、清拆及平整土地，倘土地的任何部份於投標過程中授予一名第三方，董事合理地相信，中國政府將就所產生的有關費用補償大連開發，即使並無就獲得補償取得中國政府的書面保證。有關信念與過往慣例一致並由董事合理地獲悉。大連開發已同意倘發生有關情況時，將轉讓該等權利以補償中國項目公司。亦應注意， 貴集團於為交易提供資金時會產生機會成本。董事已確認，彼等於考慮交易時已計及該項因素。

D. 服務協議及委託協議

大連開發須承諾根據服務協議就構成固定整理費用地塊(包括指定地塊)約2,524,000平方米的該土地部份進行清拆及土地平整工程，及根據委託協議就構成委託地塊約4,458,000平方米的該土地部份進行清拆及土地平整工程。

獨立財務顧問函件

指定地塊已可供發展，並將按資產轉讓及補償協議所載轉讓予中國項目公司。固定整理費用地塊的餘下部份已進行大型的清拆及土地平整工程，且已接近完成階段以供公開招標。部份固定整理費用地塊須進行填海工程，而大連開發已就該等部份取得海域使用權；至於其他部份已與大部份佔用者達成移遷協議。委託地塊仍處於土地平整初步階段。大型的清拆工程尚待進行，亦未與大部份佔用者達成移遷協議。

服務協議及委託協議的應付費用估計約為人民幣790,000,000元（或會調整），就委託地塊而將予支付的費用將由中國項目公司承擔。

董事表示，人民幣790,000,000元的費用乃參考(i)大連開發就完成固定整理費用地塊餘下的清拆及填海工程而應付第三方的估計費用；及(ii)就監督將於固定整理費用地塊進行土地平整工程而向大連開發支付的酬金以及就監督將於委託地塊進行土地平整工程而支付每平方米人民幣80元的管理費。倘大連開發就固定整理費用地塊須支付的實際費用較完成固定整理費用地塊工程的原先估計費用高，則不會調整有關費用，惟因有關政府政策改變導致中國項目公司須承擔的額外費用除外。根據委託協議須予支付的管理費最終金額將於得悉大連開發所清拆的委託地塊的實際面積時釐定。

就監督將於固定整理費用地塊進行土地平整工程而向大連開發支付的酬金以及就監督將於委託地塊進行土地平整工程而支付每平方米人民幣80元管理費而言，董事已確認，有關酬金及管理費與 貴集團就過往類似性質的項目須付的費用可資比較。吾等認為，根據服務協議及委任協議應付的費用合理。

6. 對 貴集團的財務影響

根據合營協議，創域按其股權比例出資的股本及貸款以及進一步資本的資本及貸款承擔金額約為1,108,000,000港元（「投資額」）。通函內董事會函件指出，投資額將由創域的內部資源及未動用的銀行信貸撥付。並將於合營協議所載的若干條件達成（包括執行交易協議）後在完成設立大連非離岸集團後三個營業日內由創域以現金支付。

獨立財務顧問函件

就此而言，吾等於 貴公司的年報中注意到， 貴集團於二零零六年十二月三十一日擁有現金及現金等價物總額(包括現金及銀行結餘約人民幣4,452,000,000元及已抵押存款約人民幣1,201,500,000元)為數約人民幣5,653,500,000元。同日， 貴集團的借款總額為人民幣6,477,000,000元，而未動用銀行信貸則約為人民幣2,560,000,000元。於二零零七年四月三十日，未分配至現有項目及其他企業用途的未分配現金及可供動用的未動用的銀行信貸為數人民幣6,035,000,000元。

於成立大連離岸合營企業後，由於創域將不會控制大多數董事會成員的人選，故 貴公司將以權益會計法計算大連離岸合營企業的業績及財務狀況。然而，應注意大連離岸合營企業就上市規則而言將被視為瑞安房地產的附屬公司。

須股東垂注事項

吾等並未受委聘就有關 貴集團於大連項目的建議投資的商業或技術可行性、盈利能力或任何其他事宜提供意見。誠如通函內董事會函件所述， 貴公司擬由大連集團收購全部23塊土地。收購土地(將轉讓予中國項目公司的指定地塊除外)將以競投方式進行，因此未必能保證大連集團將可成功收購全部或任何土地(指定地塊除外)。能否成功發展大連項目取決於能否成功收購土地及達成交易協議的條件，而交易協議不一定可實現。

總結

經考慮本函件所載以上各項主要理由及因素後，吾等認為根據交易協議計劃進行的交易的條款乃於日常業務過程中按正常商業條款訂立，屬公平合理，且符合 貴公司及股東的整體利益。

因此，吾等建議獨立董事委員會推薦，且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交易的決議案。

此致

瑞安房地產有限公司
獨立董事委員會及
列位獨立股東 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

二零零七年六月四日

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	188,915,000股 ^(附註1)	65.98%
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7,044,000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)	0.56%

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透過其附屬公司實業擁有，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」）實業擁有的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%
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二零零六年十二月三十一日（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。

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二零零六年十二月三十一日（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. 重大不利變動

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二零零六年十二月三十一日(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72,500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) 本公司的主要股份過戶登記處為Butterfield Fund Services (Cayman) Limited，地址為Butterfield House, 68 Fort Street, P.O. Box 705, George Town, Grand Cayman, Cayman Islands。
- (d) 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。
- (e) 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。
- (f) 香港營業地點位於香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心34樓。
- (g) 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二零零七年六月二十日（包括該日）止期間內任何營業日的一般辦公時間，可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）查閱：

- (a) 合營協議；
- (b) 本通函所載「獨立董事委員會函件」；
- (c) 本通函所載「獨立財務顧問函件」；及
- (d) 本附錄第7段所指法國巴黎融資的同意書；

股東特別大會通告



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)

茲通告瑞安房地產有限公司(「本公司」)將於二零零七年六月二十日下午二時正假座香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心一樓103室舉行股東特別大會，以考慮及酌情通過(無論有否修訂)下列決議案為本公司的一項普通決議案：

普通決議案

「動議

- (a) 批准、確認及追認交易協議(定義見本公司於二零零七年六月四日致股東的通函，註有「A」字樣並經本會議主席簽署以資識別的協議副本已呈交本會議)以及據此擬進行的交易；及
- (b) 授權本公司董事(「董事」)作出一切進一步行動及事宜和簽立進一步文件及採取彼等認為可能必要、適宜或權宜的一切步驟，藉以實施交易協議以及所有於交易協議及據此擬進行的一切其他交易完成後產生的其他本公司交易，及／或使之生效，而董事可作出彼等認為必要、適宜或權宜的任何更改。」

承董事會命
瑞安房地產有限公司
主席
羅康瑞

香港，二零零七年六月四日

股東特別大會通告

附註：

1. 凡有權出席本公司大會及於會上投票的股東，均有權委任他人作為代表代其出席及投票。持有兩股股份或以上的股東可委任超過一名受委任代表代表其及代其投票。
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)或經證明的授權書或授權文件副本，最遲須於大會或其任何續會(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，公司秘書收，方為有效。

於本通告日期，本公司的執行董事為羅康瑞先生及夏達臣先生；本公司的非執行董事為梁振英議員；以及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。

* 僅供識別