
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，應諮詢閣下的持牌證券商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、持牌證券商或註冊證券機構或其他代理商，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)

(1) 須予披露及關連交易

出售偉華的**25%**股權
及有關

- (i) 永菱通或其聯屬公司收購偉華額外**25%**股權的期權；及
- (ii) 向永菱通或其聯屬公司出讓額外股東貸款的期權

(2) 可能持續關連交易

- (a) 提供擔保及收取貸款擔保費用
- (b) 提供股東貸款

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及第20頁。

獨立財務顧問法國巴黎融資致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件載於本通函第21至第31頁。

* 僅供識別

二零零八年九月二十二日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	7
1. 緒言	8
2. 該交易	9
3. 提供擔保及收取貸款擔保費用	14
4. 提供股東貸款	15
5. 上市規則的涵義	16
6. 有關本集團及永菱通的資料	17
7. 獨立股東批准	17
8. 推薦建議	18
9. 其他資料	18
獨立董事委員會函件	19
獨立財務顧問意見函件	21
附錄一 — 估值報告	32
附錄二 — 一般資料	39

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞語具有其旁邊所載的涵義：

「額外股東貸款」	指	於完成日期至期權完成日期(包括首尾兩日)，SHL向偉華作出股東貸款中期權股份應佔的金額(如有)；
「聯屬公司」	指	具有本通函「董事會函件－該交易－出讓及轉讓」一節所賦予的涵義；
「該公佈」	指	本公司於二零零八年八月二十一日就(其中包括)該交易、提供擔保及收取貸款擔保費用及提供股東貸款而刊發的公佈；
「聯繫人」	指	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，為獨立董事委員會及獨立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；
「營業日」	指	香港、開曼群島及中國境內銀行開放經營一般商業業務的日子(不包括星期六或星期日或公眾假期)；
「認購期權」	指	SHL根據買賣協議授予永菱通的一項不可撤回認購期權，以便(須受完成規限)由永菱通或其聯屬公司收購期權股份及向永菱通或其聯屬公司出讓額外股東貸款；
「完成」	指	完成出售事項；
「完成日期」	指	完成日期；
「本公司」	指	瑞安房地產有限公司，一間根據開曼群島法律註冊成立的公司，其股份於聯交所上市；
「關連人士」	指	具有上市規則賦予的涵義；

釋 義

「建築成本」	指	因開發超高層項目連同所有相關分佔公共設施及基礎設施而產生或將會產生的總建築成本；
「企業重組」	指	將由本集團根據買賣協議進行的企業重組程序(已於二零零八年八月二十八日完成)，其中包括增設僑雄A類普通股及僑雄B類普通股，該等股份的持有人將分別於一般資產項目及超高層項目中擁有應佔權益；
「重慶瑞安」	指	重慶瑞安天地房地產發展有限公司，一間根據中國法律成立的中外合資公司及為本公司的一間非全資附屬公司，擁有超高層項目的土地使用權，其99%的股權由僑雄擁有；
「發展成本」	指	就超高層項目的發展及根據超高層項目所發展的物業單位的銷售及市場推廣而產生或將會產生的建築成本、利息開支及銷售及市場推廣成本以及遷置及土地成本的總和；
「董事」	指	本公司董事；
「出售事項」	指	SHL根據買賣協議條款向永菱通出售銷售股份；
「現有定期貸款」	指	由SHL截至完成前向僑雄就超高層項目提供的所有貸款連同其參考市場利率計算的應計利息，將不會根據買賣協議轉讓予永菱通，且將於所有新股東貸款償還後方予償還；
「首筆代價」	指	將於完成日期或二零零八年八月二十九日當日或之前(以較早者為準)由永菱通支付予SHL的出售事項的首筆代價人民幣612,600,000元(約696,100,000港元)；
「僑雄」	指	僑雄有限公司，一間根據香港法律註冊成立的公司及為本公司的一間非全資附屬公司；

釋 義

「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「擔保」	指	將由本集團及／或永菱通或其聯屬公司提供的擔保或其他形式的援助，以促使偉華集團的銀行資源及其他第三方金融機構就偉華集團將予進行的業務作出貸款；
「港元」	指	港元，香港法定貨幣；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「獨立董事委員會」	指	由本公司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委員會，以考慮本通函所述事宜並就該交易、提供擔保及提供股東貸款的條款是否公平合理向獨立股東提供意見；
「獨立股東」	指	所有股東，因為概無股東須就批准該交易、提供擔保及提供股東貸款而放棄投票；
「最後實際可行日期」	指	二零零八年九月十七日，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；
「貸款擔保費用」	指	永菱通或其聯屬公司因其或其聯屬公司未提供其按比例承擔的擔保而應付予本集團的擔保費用；
「新股東貸款」	指	將由SHL及／或永菱通或其聯屬公司就超高層項目提供的未來額外股東貸款；
「一般資產項目」	指	正思透過僑雄於企業重組後間接擁有的資產(超高層項目除外)；
「期權完成」	指	於行使認購期權後，永菱通或其聯屬公司完成收購期權股份及完成向永菱通或其聯屬公司出讓額外股東貸款；

釋 義

「期權完成日期」	指	期權完成日期；
「期權股份」	指	於期權完成日期，在偉華以SHL的名稱登記的股份，即偉華25%的全面攤薄股權；
「百分比比率」	指	具有上市規則賦予的涵義；
「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；
「遷置及土地成本」	指	就取得超高層項目所處土地的土地使用權，以及為上述土地的發展目的而對上述土地徵用及清理所產生或將產生的總成本；
「偉華」	指	偉華有限公司，一間根據英屬處女群島法律註冊成立的公司，並為SHL的全資附屬公司；
「偉華集團」	指	偉華及其附屬公司；
「偉華股東協議」	指	SHL、永菱通、偉華及僑雄就彼等於偉華的股權規管及偉華的管理而訂立的協議；
「正思」	指	正思有限公司，一間根據英屬處女群島法律註冊成立的公司，並為SHL的全資附屬公司；
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；
「買賣協議」	指	SHL與永菱通就該交易及認購期權而於二零零八年八月二十一日訂立的買賣協議（經補充協議修訂）；
「銷售股份」	指	於完成日期，佔偉華25%股權的偉華股份；
「第二筆代價」	指	將於二零零八年十月三十一日或之前由永菱通支付予SHL的出售事項的第二筆代價人民幣204,200,000元（約232,000,000港元）；

釋 義

「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)；
「股東」	指	本公司普通股持有人；
「股東貸款」	指	現有定期貸款及新股東貸款的合稱；
「SHL」	指	Score High Limited，一間根據英屬處女群島法律註冊成立的公司，並為本公司的非全資附屬公司；
「SHL股東協議」	指	Shui On Development (Holding) Limited、永菱通及SHL就彼等於SHL的股權規管及SHL的管理而訂立的協議(經補充)；
「瑞安建業」	指	瑞安建業有限公司，一間於百慕達註冊成立的公司，其證券於聯交所上市(股份代號：983)；
「SOCL」	指	Shui On Company Limited，擁有本公司已發行股本約54.41%權益的控股股東；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予的涵義；
「主要股東」	指	具有上市規則賦予的涵義；
「超高層項目」	指	中國重慶市內的發展項目，位於中國重慶瑞天路以南、嘉華大橋以西、華盛路以北及嘉金路以東，主要包括辦公、零售及其他商業單位(包括泊車位)，於完成時最大建築面積約為684,915平方米；
「補充協議」	指	SHL與永菱通於二零零八年八月二十九日就(其中包括)修訂買賣協議所訂出售事項代價的分期付款金額而訂立的補充協議；

釋 義

「第三筆代價」	指	將於二零零九年三月三十一日或之前由永菱通支付予SHL的出售事項的第三筆代價人民幣204,200,000元(約232,000,000港元)；
「該交易」	指	出售事項及認購期權的合稱；
「美元」	指	美元，美利堅合眾國法定貨幣；及
「永菱通」	指	永菱通金融有限公司，一間根據香港法律註冊成立的公司。

除本通函另有所指外及僅供說明用途，人民幣按1.00港元兌人民幣0.88元的兌換率換算為港元。這並非表示任何人民幣金額已經或可以按上述兌換率或任何其他兌換率換算。



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

敬啟者：

註冊辦事處：

Walker House

87 Mary Street

George Town

Grand Cayman KY1-9002

Cayman Islands

香港營業地點：

香港

灣仔

港灣道6-8號

瑞安中心34樓

(1) 須予披露及關連交易

出售偉華的**25%**股權

及有關

(i) 永菱通或其聯屬公司收購偉華額外25%**股權的期權；及**

(ii) 向永菱通或其聯屬公司出讓額外股東貸款的期權

(2) 可能持續關連交易

(a) 提供擔保及收取貸款擔保費用

(b) 提供股東貸款

* 僅供識別

董事會函件

緒言

茲提述本公司於二零零八年八月二十一日及二零零八年八月二十九日就(其中包括)該交易、提供擔保及提供股東貸款而刊發的公佈。

於二零零八年八月二十一日，SHL(本公司的非全資附屬公司)與永菱通訂立買賣協議，據此，永菱通將以人民幣1,021,000,000元(約1,160,200,000港元)的總代價向SHL收購SHL的全資附屬公司偉華的25%股權。此外，SHL亦已授予永菱通或其聯屬公司一項不可撤回的認購期權(須受完成規限)，可按行使價約人民幣1,072,000,000元(約1,218,200,000港元)另加與額外股東貸款相等的金額由永菱通或其聯屬公司進一步收購偉華的25%股權及向永菱通或其聯屬公司出讓額外股東貸款。偉華的主要資產為於超高層項目中99%的應佔權益。

於二零零八年八月二十九日，SHL與永菱通訂立補充協議，以修訂(i)根據買賣協議應付出售事項的代價的分期付款金額；及(ii)永菱通將於完成時抵押予SHL的偉華權益，作為支付第二筆代價及第三筆代價(包括有關利息)的擔保。

SHL、永菱通、偉華及僑雄將於完成時訂立偉華股東協議，據此本集團可提供擔保，且若本集團同意提供永菱通或其聯屬公司按比例分擔的擔保，則永菱通或其聯屬公司可向本集團支付貸款擔保費用。本公司預期，本集團於截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止財政年度內任何時間提供的擔保金額將分別不會超過人民幣200,000,000元(約227,300,000港元)、人民幣500,000,000元(約568,200,000港元)及人民幣1,000,000,000元(約1,136,400,000港元)的年度上限。本公司預期截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止財政年度內向永菱通或其聯屬公司收取的貸款擔保費用金額將分別不會超過人民幣4,000,000元(約4,500,000港元)、人民幣10,000,000元(約11,400,000港元)及人民幣20,000,000元(約22,700,000港元)的年度上限。

於二零零八年六月三十日，現有定期貸款金額約為人民幣543,000,000元(約617,000,000港元)。此外，SHL、永菱通、偉華及僑雄將於完成時訂立偉華股東協議，據此SHL可能須向偉華集團提供新股東貸款。本公司預期截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止財政年度內的任何時間提供股東貸款的金額將分別不會超過人民幣745,000,000元(約846,600,000港元)、人民幣900,000,000元(約1,022,700,000港元)及人民幣1,000,000,000元(約1,136,400,000港元)的年度上限。

根據上市規則，該交易構成本公司一項須予披露及關連交易。倘認購期權獲行使及期權股份的轉讓完成，偉華將成為本公司的關連人士。因此，(i)提供擔保及收取貸款擔保費用及(ii)提供股東貸款，構成本公司的可能持續關連交易。

董事會函件

本通函旨在向股東提供有關(其中包括)該交易、提供擔保及提供股東貸款的進一步詳情，並載列獨立財務顧問就該交易、提供擔保及提供股東貸款而向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見。

該交易

買賣協議及補充協議

日期：

二零零八年八月二十一日及二零零八年八月二十九日

訂約方：

- (1) SHL(本公司的非全資附屬公司)(作為賣方)；及
- (2) 永菱通(作為買方)。

在完成前，Shui On Development (Holding) Limited(本公司的全資附屬公司)及永菱通分別持有SHL80.2%及19.8%的股權。

由於永菱通於本公司的若干附屬公司中擁有權益，故永菱通為本公司的關連人士。

標的事項：

買賣協議項下擬進行的交易涉及(i)出售事項，即SHL向永菱通出售銷售股份(即偉華於完成日期的25%股權)；及(ii)完成後SHL向永菱通授出認購期權，即永菱通或其聯屬公司收購期權股份(即偉華於期權完成日期的另外25%股權)及向永菱通或其聯屬公司出讓額外股東貸款的不可撤銷認購期權。

正思及偉華均為本公司的非全資附屬公司。正思擁有僑雄的全部已發行A類普通股，而偉華擁有僑雄的全部已發行B類普通股。僑雄為一間投資控股公司並持有重慶瑞安的99%股權。重慶渝中國有資產經營管理有限責任公司為本公司的獨立第三方，持有重慶瑞安餘下的1%股權。重慶瑞安於一般資產項目及超高層項目的權益將分別歸屬於僑雄A類普通股及B類普通股的持有人。因此，偉華的主要資產為於超高層項目中99%的應佔權益。

董事會函件

超高層項目為位於中國重慶市瑞天路以南、嘉華大橋以西、華盛路以北及嘉金路以東的一個綜合商業發展項目。本集團擬分階段發展超高層項目。

出售事項的代價

根據買賣協議及補充協議，出售事項的總代價為現金人民幣1,021,000,000元（約1,160,200,000港元）。首筆代價已於二零零八年八月二十九日由永菱通付清。第二筆代價及第三筆代價，連同各自應計利息將分別於二零零八年十月三十一日及二零零九年三月三十一日或之前由永菱通支付予SHL。出售事項的代價將按參考緊接有關付款日期前五個營業日的平均兌換率而釐定的兌換率以美元支付。永菱通將於完成時將其於偉華的10%股權抵押予SHL，作為支付第二筆代價及第三筆代價（包括有關利息）的擔保。

出售事項乃經公平磋商及按一般商業條款進行。出售事項的總代價乃經參考超高層項目的現時位置、投資吸引力以及超高層項目的未來發展潛力，並經計及本集團於中國興建大型商業開發項目方面的歷史、專業知識及經驗而釐定。誠如本通函下文「該交易－有關偉華的財務資料」一段中所披露，本集團預期在完成後可錄得約人民幣800,000,000元的收益（惟須待本公司核數師審核），因此，董事認為出售事項的代價屬公平合理。

條件

完成須待以下條件獲達成（或豁免，視乎情況而定）後方告作實：

- (i) 就買賣協議及買賣協議項下擬進行的交易取得上市規則可能規定的股東批准或取得聯交所有關批准規定的豁免，此等條件將不會導致買賣協議的條款發生重大變動；
- (ii) （倘SHL認為適當）取得金融機構同意該交易的書面確認；
- (iii) 完成企業重組；及
- (iv) 於完成日期，SHL及永菱通於買賣協議中各自提供的保證在所有重大方面屬真確。

董事會函件

上文(i)所述聯交所的豁免已於二零零八年八月二十五日授出及企業重組已於二零零八年八月二十八日完成。

完成

鑒於上述條件(ii)於二零零八年八月二十九日之前尚未達成，而SHL能夠向永菱通證明並使其合理相信該條件可於二零零八年八月二十九日之後的合理期間內達成，完成日期將由二零零八年八月二十九日推後至日期不遲於二零零八年十月三十一日。倘上述條件(ii)於上述經推遲完成日期仍未獲達成，則SHL會將首筆代價連同應計利息退回永菱通，而買賣協議將即時宣告終止。

認購期權

作為買賣協議項下擬進行交易的一部份，SHL亦已向永菱通授出認購期權（須受完成規限），該項期權可由永菱通或其聯屬公司於二零零八年十二月一日起至二零零八年十二月三十一日止期間內酌情行使，以便永菱通或其聯屬公司向SHL收購期權股份（即偉華於期權完成日期的另外25%股權）及向永菱通或其聯屬公司出讓額外股東貸款，行使價格約人民幣1,072,000,000元（約1,218,200,000港元）另加相當於額外股東貸款的金額。向永菱通或其聯屬公司出讓的額外股東貸款最高金額預計將不高於人民幣50,000,000元（約56,800,000港元）。有關行使價將由永菱通或其聯屬公司以美元按參考緊接有關價格支付日期前五個營業日的平均兌換率而釐定的兌換率支付予SHL。本公司將於認購期權獲行使、屆滿或轉讓後根據上市規則的規定刊發公佈。永菱通於收購認購期權方面並無應付代價。

期權完成須待永菱通或其聯屬公司支付第二筆代價及第三筆代價連同應計利息之後方告作實。期權完成日期將為二零零九年九月三十日，或訂約方另行書面協定的較早或較晚日期。

認購期權乃於公平基準上按正常商業條款協商訂立。認購期權的行使價乃經參考超高層項目的現時位置、投資吸引力以及超高層項目的未來發展潛力，並經計及本集團在中國興建大型商業開發項目方面的歷史、專業知識及經驗而釐定。誠如本通函下文「該交易－有關偉華的財務資料」一段所披露，本集團預期可在期權完成後錄得約人民幣840,000,000元的收益（惟須待本公司核數師審核），因此，董事認為認購期權的行使價屬公平合理。

董事會函件

偉華股東協議

SHL、永菱通、偉華及僑雄將於完成時訂立偉華股東協議。

業務

偉華的業務為投資及透過其附屬公司或以偉華股東協議所載的方式發展、銷售及經營超高層項目，以及管理就此興建的物業或任何其他開發項目。

董事會代表

偉華董事會將由四名董事組成。於完成時，SHL及永菱通或其聯屬公司將分別有權提名三名董事及一名董事加入偉華董事會。於期權完成後，SHL及永菱通或其聯屬公司將各有權提名兩名董事加入偉華董事會。待SHL及其聯屬公司持有總計不少於47%的偉華股權時，偉華董事會主席將由SHL提名的一名董事擔任，按偉華股東協議所訂明，其將不會享有決定性投票權。

融資

偉華股東協議項下有關超高層項目的融資概述如下：

- (i) 發展成本將由來自偉華集團的銀行渠道及其他第三方金融機構的借款或下文第(ii)段所述的發展成本貸款撥付。偉華股東可(但無義務)為取得該等借款按彼等各自於偉華的股權比例提供擔保。倘永菱通或其聯屬公司未提供其分擔的部分擔保，本集團有權提供該等擔保並有權向永菱通或其聯屬公司收取貸款擔保費用。
- (ii) 倘無法獲得外部融資提供者提供全部或部分發展成本，則偉華的股東須按訂約方共同協定的條款向偉華提供可用的新股東貸款，以按彼等各自於偉華的股權比例補足差額。除非股東一致同意，否則每筆新股東貸款的條款須以偉華就自香港知名銀行或金融機構獲取類似金額及類似期限的貸款而可合理獲取的條款為基準。

出讓及轉讓

根據買賣協議及偉華股東協議，永菱通可出讓及／或轉讓其於上述協議的權利及／或義務予其聯屬公司。此外，永菱通可將其於偉華的股份轉讓予其聯屬公司，而其須受偉華股東協議約束並可享有其利益。該等承付人／受讓人／承讓人稱為「聯屬公司」。

董事會函件

SHL股東協議

Shui On Development (Holding) Limited、永菱通及SHL將訂立一份附錄協議，據此，彼等同意因企業重組而補充及修訂SHL股東協議的若干條文。

有關偉華的財務資料

根據偉華截至二零零八年六月三十日止年度的未經審核綜合財務報表，偉華的未經審核備考綜合負債淨值約為人民幣1,000,000元(約1,100,000港元)。根據偉華截至二零零六年十二月三十一日及二零零七年十二月三十一日止財政年度的未經審核備考綜合財務報表，偉華除稅前及除稅後未經審核綜合虧損淨額分別約為人民幣300,000元(約300,000港元)及人民幣200,000元(約200,000港元)。

本集團預計將因完成而錄得收益約人民幣800,000,000元(約909,100,000港元)，並因期權完成而進一步錄得收益約人民幣840,000,000元(約954,500,000港元)，惟須待本公司核數師審閱。該等收益乃按扣除交易成本的代價與偉華的按比例負債淨額約人民幣300,000元之間的差額乘以本集團應佔的SHL權益而計算。因期權完成而產生的收益須經就偉華於完成日期至認購期權行使日期止期間備考綜合資產價值的公平值及變動作進一步調整。

於出售事項完成後但於認購期權獲行使及期權股份轉讓完成前，偉華集團將仍為本公司的附屬公司。偉華集團的業績將繼續綜合至本集團的業績中。上文所披露預期因出售事項產生的收益約人民幣800,000,000元(約909,100,000港元)(惟須待本公司核數師審核)將於出售事項完成後獲確認，及於收取出售事項的現金代價後，本集團的總資產將增加人民幣1,021,000,000元(約1,160,200,000港元)。除以上所述者外，預期出售事項將不會對本集團的財務業績以及資產及負債產生其他重大影響。

於認購期權獲行使及期權股份轉讓完成後，假設SHL並未出售其於偉華的任何股份，則SHL將持有偉華已發行股本的50%，且偉華集團將不再為本公司的附屬公司。因此，偉華集團的業績及財務狀況將不再綜合至本集團，並將使用權益會計法按聯營公司入賬。上文所述預期因期權完成產生的收益約人民幣840,000,000元(約954,500,000港元)(惟須待本公司核數師審核)將於期權完成後獲確認，及於收取期權股份的現金行使價後，本集團的總資產將增加人民幣1,072,000,000元(約1,218,200,000港元)。此外，預付租賃款項及在建物業將

董事會函件

分別減少約人民幣456,000,000元(約518,200,000港元)及人民幣91,000,000元(約103,400,000港元)，且授予一間聯營公司的貸款將增加約人民幣547,000,000元(約621,600,000港元)。除以上所述者外，預期永菱通行使認購期權將不會對本集團的財務業績以及資產及負債產生其他重大影響。

於最後實際可行日期，本集團無意出售於偉華的其餘50%已發行股本(於完成及期權完成後將由SHL持有)。

進行該交易的理由

本集團認為，該交易為與投資者建立策略合作夥伴關係的契機，以借助彼等的品牌價值以及彼等於財務管理、投資評估、物業發展及物業管理方面的專業知識與意見，原因為永菱通於出售事項後在偉華的權益增加可鞏固本集團與永菱通之間的關係，而認購期權可促使永菱通調動資源、財力及專業知識為偉華集團作未來發展。該交易亦有助於本集團加快發展進程並承接更多新項目，同時透過分散資本承擔管理投資風險，而毋須過度專注於任何特定項目。

董事(包括獨立非執行董事)認為，該交易乃按正常商業條款進行，屬公平合理且符合本公司及其股東的整體最佳利益。

該交易所得的款項將用作本集團的一般營運資金。

提供擔保及收取貸款擔保費用

如本通函上文「該交易—偉華股東協議—融資」一段所述，SHL、永菱通、偉華及僑雄將於完成時訂立偉華股東協議，據此本集團可就發展成本融資提供擔保。此外，倘本集團同意提供永菱通按比例分擔的擔保，則本集團可向永菱通收取貸款擔保費用。發展成本的需求可以通過銀行融資的方式滿足。提供擔保有助取得銀行貸款以為發展超高層項目提供資金。倘本集團同意提供永菱通或其聯屬公司的相應擔保部份，則永菱通或其聯屬公司須就該部份擔保向本集團提供貸款擔保費用。

董事會函件

本公司預期於以下財政年度內的任何時間本集團提供擔保的金額將不會超過以下年度上限：

	截至十二月三十一日止財政年度		
	二零零八年	二零零九年	二零一零年
年度上限	人民幣200,000,000元 (約227,300,000港元)	人民幣500,000,000元 (約568,200,000港元)	人民幣1,000,000,000元 (約1,136,400,000港元)

上述有關提供擔保的年度上限乃參考超高層項目預計所需外部融資金額而釐定。

本公司預計於以下財政年度內向永菱通或其聯屬公司收取的貸款擔保費用將不會超過以下年度上限：

	截至十二月三十一日止財政年度內		
	二零零八年	二零零九年	二零一零年
年度上限	人民幣4,000,000元 (約4,500,000港元)	人民幣10,000,000元 (約11,400,000港元)	人民幣20,000,000元 (約22,700,000港元)

上述有關收取貸款擔保費用的年度上限乃參考(如適用)偉華集團獲提供的貸款在本集團或永菱通或其聯屬公司(視情況而定)未提供擔保的情況下本應適用的利率的差額而釐定。

董事(包括獨立非執行董事)認為，提供擔保及收取貸款擔保費用的事項雖非於一般及日常業務過程中進行，但卻是按正常商業條款作出，屬公平合理且符合本公司及股東的整體最佳利益。

提供股東貸款

於二零零八年六月三十日，現有定期貸款約為人民幣543,000,000元(約617,000,000港元)。此外，如本通函上文「該交易—偉華股東協議—融資」一段所述，SHL、永菱通、偉華及僑雄將於完成時訂立偉華股東協議，據此SHL或須向偉華集團提供新股東貸款。股東貸款旨在為發展成本提供資金。倘由於任何原因而未能取得外部銀行融資為發展成本提供資金，則偉華股東於互相同意後須按其股權比例提供股東貸款資助差額，而此舉有助發展超高層項目。

董事會函件

本公司預計於以下財政年度內的任何時間提供股東貸款的金額將不會超過以下年度上限：

	截至十二月三十一日止財政年度		
	二零零八年	二零零九年	二零一零年
年度上限	人民幣745,000,000元 (約846,600,000港元)	人民幣900,000,000元 (約1,022,700,000港元)	人民幣1,000,000,000元 (約1,136,400,000港元)

上述年度上限乃參考截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止各財政年度內現時估計發展成本以及各相關年度的現有定期貸款未清償金額而釐定。

董事(包括獨立非執行董事)認為，提供股東貸款的事項雖非於一般及日常業務過程中進行，但卻是按正常商業條款作出，屬公平合理且符合本公司及股東的整體最佳利益。

上市規則的涵義

該交易

由於該交易在上市規則項下的相關百分比比率低於25%，該交易構成本公司的一項須予披露交易。由於永菱通於本公司的若干附屬公司中擁有權益，故永菱通為本公司的關連人士。因此，該交易亦構成本公司的一項關連交易(該交易在上市規則項下的相關百分比比率並非全部低於2.5%)。因此，該交易須遵守上市規則有關申報、公佈及獨立股東批准的規定。

提供擔保、收取貸款擔保費用及提供股東貸款

倘認購期權獲行使及期權股份的轉讓完成，偉華將成為本公司的關連人士。因此，(i)提供擔保及收取貸款擔保費用；及(ii)提供股東貸款，構成本公司的可能持續關連交易。由於有關(i)提供擔保；及(ii)提供股東貸款的年度上限於上市規則項下的百分比比率並非全部低於2.5%，該等持續關連交易須遵守上市規則有關申報、公佈及獨立股東批准的規定。由於有關收取貸款擔保費用的年度上限於上市規則項下的相關百分比比率全部低於2.5%，該等持續關連交易須遵守上市規則有關申報及公佈的規定。

有關本集團及永菱通的資料

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。

永菱通的主要業務為提供諮詢、財務、投資及項目統籌服務。

獨立股東批准

根據上市規則第14A.43條，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)倘本公司須召開股東大會以批准關連交易，上市發行人並無股東須放棄投票；及(b)獲得合共持有的證券面值超過50%以上，並有權出席股東大會並於會上投票批准關連交易的一名股東或一組有密切聯繫的股東的書面批准。

瑞安地產有限公司、瑞安投資有限公司及New Rainbow Investments Limited為一組有密切聯繫的股東，各自均為SOCL的附屬公司，於該公佈刊發日期分別持有本公司940,000,000股股份、941,678,594股股份及396,071,631股股份。於該公佈刊發日期，彼等合共持有本公司全部已發行股本約54.41%。由於概無股東須就(i)訂立買賣協議；(ii)該交易；(iii)提供擔保；及(iv)提供股東貸款放棄投票，本公司已根據上市規則第14A.43條就批准上述交易獲得瑞安地產有限公司、瑞安投資有限公司及New Rainbow Investments Limited的書面批准，以代替在股東大會上獲得獨立股東批准。

基於上述交易已獲得一組有密切聯繫的股東的書面批准，本公司已向聯交所申請豁免遵守根據上市規則第14A.43條舉行股東大會的規定，而聯交所已於二零零八年八月二十五日向本公司授出該項豁免。

本公司已成立獨立董事委員會，就上述交易的條款向本公司獨立股東提供意見，並已委任獨立財務顧問就上述交易的條款向本公司獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

董事會函件

推薦建議

董事(包括獨立非執行董事)認為該交易、提供擔保及提供股東貸款的條款屬公平合理，而該交易、提供擔保及提供股東貸款乃按正常商業條款進行且符合本公司及股東的整體利益。倘舉行股東大會，董事(包括獨立非執行董事)建議獨立股東投票贊成該交易、提供擔保及提供股東貸款。

其他資料

務請閣下垂注本通函第19及第20頁所載致獨立股東的獨立董事委員會函件、本通函第21至第31頁所載獨立財務顧問法國巴黎融資就該交易、提供擔保及提供股東貸款的條款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

二零零八年九月二十二日



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的有限責任公司)

(股份代號：272)

敬啟者：

(1) 須予披露及關連交易

出售偉華的**25%**股權
及有關

- (i) 永菱通或其聯屬公司收購偉華額外**25%**股權的期權；及
- (ii) 向永菱通或其聯屬公司出讓額外股東貸款的期權

(2) 可能持續關連交易

- (a) 提供擔保及收取貸款擔保費用
- (b) 提供股東貸款

吾等謹此提述本公司於二零零八年九月二十二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。

吾等獲委任組成獨立董事委員會，就該交易、提供擔保及提供股東貸款的條款是否公平合理及符合本公司及股東的整體利益向獨立股東提供意見。法國巴黎融資已獲委任就該交易、提供擔保及提供股東貸款的條款向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

* 僅供識別

獨立董事委員會函件

務請閣下垂注本通函第7至第18頁所載的董事會函件及本通函第21至第31頁所載的法國巴黎融資意見函件，上述兩者均提供有關該交易、提供擔保及提供股東貸款的詳情。

經考慮該交易、提供擔保及提供股東貸款的條款、法國巴黎融資的意見及董事會函件所載的相關資料後，吾等認為該交易、提供擔保及提供股東貸款的條款對獨立股東而言屬公平及合理，而且該交易、提供擔保及提供股東貸款亦符合本公司及股東的整體利益。

因此，倘舉行股東大會，吾等建議獨立股東投票贊成該交易、提供擔保及提供股東貸款。

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
鄭維健博士

獨立非執行董事
白國禮教授
謹啟

獨立非執行董事
麥卡錫·羅傑博士

二零零八年九月二十二日



BNP PARIBAS
CORPORATE & INVESTMENT BANKING

敬啟者：

須予披露及關連交易

出售偉華的 25% 股權及有關

- (i) 永菱通收購偉華額外 25% 股權和
- (ii) 出讓額外股東貸款的期權

及

可能持續關連交易

(a) 提供擔保

(b) 提供股東貸款

緒言

茲提述吾等獲委聘為獨立財務顧問，以就該交易、提供擔保及提供股東貸款，向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函（「通函」）所界定者具相同涵義。

永菱通因其於 貴公司若干附屬公司持有股權，故成為 貴公司的關連人士。因此，根據上市規則的規定，該交易構成 貴公司一項關連交易，以及須遵守上市規則有關須獲獨立股東批准的規定。另須注意，根據上市規則，該交易亦構成 貴公司一項須予披露交易。

倘認購期權獲行使及期權股份的轉讓完成，偉華將成為 貴公司的關連人士。因此，提供擔保及提供股東貸款，構成 貴公司的可能持續關連交易，以及須遵守上市規則有關須獲獨立股東批准的規定。

獨立財務顧問意見函件

貴公司已成立獨立董事委員會，以考慮該交易並向獨立股東就該交易是否公平合理提供意見。吾等作為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問，作用在於就上述交易的條款是否按正常商業條款於一般及日常商業過程中訂立，以及上述交易就 貴公司及股東的整體利益而言是否公平合理提供意見。請注意，吾等受委聘僅就擬進行的該交易、提供擔保及提供股東貸款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，而並未受委聘就有關出售偉華的股權的商業或技術可行性、盈利能力或任何其他事宜提供意見。

吾等為根據香港法例第571章《證券及期貨條例》的持牌法團，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。吾等於交付本函件後可向 貴公司收取有關費用。 貴公司亦同意向法國巴黎融資及若干有關人士就有關此項委聘的若干負債及開支作出彌償。

除於本函件內載述及上文所述吾等向 貴公司提供服務所收取的正常專業費用外，目前概無任何其他安排，可讓吾等有權向 貴公司及其附屬公司或聯繫人收取任何費用或利益。於最後實際可行日期，吾等之母公司BNP Paribas S.A.實益擁有 貴公司若干股份，佔 貴公司已發行股本少於0.1%。由於所持有之該等 貴公司權益，與獨立股東於上述交易所持有者並無差別，故吾等認為該等股權並不會影響吾等意見之客觀性。因此，吾等認為，吾等適合就上述交易向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立財務意見。

吾等乃依據獲提供之陳述、資料及事實，董事、 貴公司顧問及 貴公司管理層發表(包括載於通函內)之意見及聲明，並假設作出之所有陳述、意向、意見及聲明(概由 貴公司及董事獨自全面負責)於作出時及直至通函刊發日期(包括當日)在所有方面乃真實、完整、準確及可予依賴，以達致吾等之意見。吾等亦假設載於通函的管理層或董事之所有意向陳述將落實執行，並達致董事的所有期望。吾等亦依賴通函載述的假設及公眾可獲提供的若干資料，並假設該等資料為準確及可予依賴。然而，吾等並無就該等資料進行任何獨立核證，亦無對 貴集團的業務及事務進行獨立調查，或對任何資產或負債進行估值或評估，以及並無就 貴集團未來前景或上述協議任何其他各方的未來前景，進行任何形式的商業可行性調查。吾等亦進一步假設有效落實執行協議所有必要的政府、規管機構或其他

獨立財務顧問意見函件

同意及批准已經或將會取得，而且不會對 貴公司的預期利益構成任何負面影響。吾等獲董事知會，通函內所提供及提述的資料及聲明，並無遺漏重大事實，而吾等亦並無理由相信有任何重大資料被隱瞞，或質疑所獲提供資料的真實性或準確度。

吾等之意見必須以現存及可予評估的市場、經濟及其他狀況，以及截至本意見函件日期吾等獲提供的公開資料為基準。吾等並無義務更新本意見函件以納入於本意見函件交付予獨立董事委員會及獨立股東後所發生的事件。務須明白的是，日後的發展或可能產生的變動，倘於吾等提出意見時已知悉，或會影響或改變吾等的意見。吾等概不承擔在此情況下的任何責任或義務。

經考慮的主要因素及理由

吾等於編製該交易、提供擔保及提供股東貸款的意見時，已考慮下文載述的各項主要因素及理由。吾等於達致結論時，已考慮相互之間的分析結果，並以所有分析的整體結果為本，達致吾等的最終意見。

該交易

背景資料

貴集團為中國主要房地產發展商之一。 貴集團主要在中國從事開發、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。永菱通的主要業務為提供諮詢、財務、投資及項目統籌服務。

於企業重組後，偉華的主要資產將為於超高層項目之99%應佔權益，此乃一項綜合商業發展項目，位於中國重慶市瑞天路以南、嘉華大橋以西、華盛路以北及嘉金路以東。此項目主要包括辦公室、零售及其他商業單位(包括泊車位)，於完成時最大建築面積約為684,915平方米。有關超高層項目的其他資料，載於通函附錄一的估值報告(「估值報告」)內。

誠如通函內董事會函件載述，偉華於二零零八年六月三十日的未經審核備考綜合負債淨值約為人民幣1,000,000元，而截至二零零六年及二零零七年十二月三十一日止兩個年度的除稅前及除稅後未經審核備考綜合虧損淨額，分別約為人民幣300,000元及人民幣200,000元。

交易的理由

誠如通函內董事會函件載述， 貴集團認為，該交易為與投資者建立策略合作夥伴關係的契機，以借助彼等的品牌價值以及彼等於財務管理、投資評估、物業發展及物業管理方面的專業知識與意見，原因為永菱通於出售事項後在偉華的權益增加可鞏固 貴集團與

獨立財務顧問意見函件

永菱通之間的關係，而認購期權可促使永菱通調動實力、資源及專業知識為偉華集團作未來發展。該交易亦有助促進 貴集團加快發展時間表及承接更多新項目的潛能，並同時可透過分散資本承擔管理投資風險，而毋須過度專注於任何特定項目。在此方面，吾等並無理由質疑 貴集團對該交易的商業理由。

董事認為，該交易乃透過分散資本以管理投資風險，而毋須過度專注於任何特定項目的良機。該交易的所得款項將用作 貴集團的一般營運資金。

買賣協議的主要條款

根據買賣協議，永菱通將以人民幣1,021,000,000元的總代價向SHL收購偉華的25%股權。首筆代價已於二零零八年八月二十九日由永菱通付清。第二筆代價及第三筆代價，連同各自應計利息將分別於二零零八年十月三十一日及二零零九年三月三十一日或之前由永菱通支付予SHL。永菱通將於完成時將其於偉華的10%股權抵押予SHL，作為支付上述第二筆代價及第三筆代價(包括有關利息)的擔保。

作為買賣協議項下擬進行交易的一部份，SHL亦已向永菱通授出認購期權(須受完成規限)，該項期權可由永菱通或其聯屬公司於二零零八年十二月一日起至二零零八年十二月三十一日止期間內酌情行使，以便永菱通或其聯屬公司向SHL收購期權股份(即偉華於期權完成日期的另外25%股權)及向永菱通或其聯屬公司出讓額外股東貸款，行使價格約人民幣1,072,000,000元，另加相當於額外股東貸款的金額。向永菱通或其聯屬公司出讓的額外股東貸款最高金額預計將不高於人民幣50,000,000元。永菱通於收購認購期權方面並無應付代價。

完成的生效條件，於通函內的董事會函件載述。期權完成須待永菱通或其聯屬公司支付出售事項的第二筆代價及第三筆代價連同應計利息之後方告作實。

誠如通函內董事會函件載述，鑒於條件(ii)於二零零八年八月二十九日之前未獲達成，而SHL能夠向永菱通證實並使其合理相信該條件可於二零零八年八月二十九日之後的合理期間內達成，則完成日期將由二零零八年八月二十九日推後至日期不遲於二零零八年十月三十一日。倘若條件(ii)於上述經推遲完成日期仍未獲達成，則SHL會將上述首筆代價連同應計利息退回永菱通，而買賣協議將即時宣告終止。

獨立財務顧問意見函件

SHL、永菱通、偉華及僑雄將於完成後訂立偉華股東協議。偉華股東協議項下有關超高層項目的融資概述如下：

- (i) 發展成本將由來自偉華集團的銀行渠道及其他第三方金融機構的借款或下文第(ii)段所述的發展成本貸款撥付。偉華股東可(但無義務)為取得該等借款按彼等各自於偉華的股權比例提供擔保。倘永菱通或其聯屬公司未提供其各自部分的擔保，貴集團有權提供該等擔保並有權向永菱通或其聯屬公司收取貸款擔保費用。
- (ii) 倘無法獲得外部融資提供者提供全部或部分發展成本，則偉華的股東須按訂約方共同協定的條款向偉華提供可用的新股東貸款，以按彼等各自於偉華的股權比例補足差額。

此外，吾等注意到SHL及永菱通或其聯屬公司將分別有權提名三名董事及一名董事加入偉華董事會。於期權完成後，SHL及永菱通或其聯屬公司將各自有權提名合共兩名董事加入偉華董事會。待SHL及其聯屬公司持有總計不少於47%的偉華股權時，偉華董事會主席將由SHL提名的一名董事擔任，按偉華股東協議所訂明，其將不會享有決定性投票權。

偉華的業務為投資及透過其附屬公司或以偉華股東協議所載的其他方式進行發展、銷售及經營超高層項目，以及管理就此興建的物業或任何其他開發項目。

根據買賣協議，現有定期貸款將不會出讓予永菱通，且將於所有新股東貸款償還後方予償還。於二零零八年六月三十日，現有定期貸款金額約為人民幣543,000,000元(約617,000,000港元)。

出售事項的代價及認購期權的行使價

誠如通函內董事會函件載述，出售事項及認購期權乃經公平磋商後達成。通函內董事會函件亦載述，董事(包括獨立非執行董事的意見)認為該交易乃按一般商業條款進行，屬公平合理，並符合貴公司及股東的整體利益。

獨立財務顧問意見函件

獲 貴公司管理層告知，就每份單一股權的認購期權行使價，相等於出售事項每份單一股權代價加5%溢價。吾等獲告知，5%溢價乃經計及市場前景以及授出認購期權與認購期權行使期之間的時間差別後釐定。

吾等已考慮不同方法包括比較偉華淨資產公平值，市盈率及市賬率。

i. 市盈率

偉華的主要資產為於超高層項目之99%應佔權益，該項目為一幅未發展土地。因此，吾等認為不適宜使用市盈率方法作為適當的估值準則，以達致吾等向獨立董事委員會及獨立股東提供意見之目的。

ii. 市賬率

偉華為私人公司，而其主要資產為一幅未發展土地。市賬率是以賬面值為基準，可能足以或不足以完全反映物業權益的公平市值，須視乎所持有之物業權益用作發展或投資用途。因此，吾等認為不適宜使用市賬率作為適當的估值準則，以達致吾等向獨立董事委員會及獨立股東提供意見之目的。

因此，吾等認為以比較偉華淨資產公平值的方法評估出售項目的代價及認購期權的行使價，乃較為恰當的方法。

偉華應佔超高層項目現況下的99%權益已於二零零八年六月三十日由獨立專業物業估值師萊坊測計師行有限公司（「萊坊」）估值為合共人民幣1,417,700,000元。該估值載於估值報告附註15並假設物業所有土地出讓金、物業公用設施服務成本及重置成本均已全部清付。

吾等已與萊坊討論為編製估值報告所採納的估值方法，並了解到該方法符合上市規則第五章及第12項應用指引所載規定以及香港測量師學會物業估值準則（二零零五年第一版）所載規定。萊坊所採用的估值方法乃按其認為為物業市值。所謂市值，就其所下定義而

獨立財務顧問意見函件

言，是指「自願買方與自願賣方就有關物業權益在進行適當的市場推廣後於估值日達成物業交易的公平交易估計金額，而雙方乃在知情及審慎及非強逼的情況下自願進行交易」。

誠如 貴公司所指出，偉華於二零零八年六月三十日的未經審核備考綜合負債淨值及偉華於二零零八年六月三十日應佔的重估盈餘(經扣除稅項)分別為人民幣1,000,000元及人民幣653,000,000元。因此，偉華的經調整資產淨值為人民幣652,000,000元。故此，偉華根據出售事項的25%股權的經調整資產淨值及偉華根據認購期權的25%股權可計算如下：

	人民幣百萬元
偉華的經調整資產淨值的25%股權(扣除稅項)	163
加：估計交易成本*	23
	<hr/>
	186
出售事項的代價總額	1,021
	<hr/>
溢價	835
貴公司所持實際權益應佔溢價	670

	人民幣百萬元
偉華的經調整資產淨值的25%股權(扣除稅項)	163
加：估計額外成本*	24.3
	<hr/>
	187.3
認購期權的認購價	1,072
	<hr/>
溢價	884.7
貴公司所持實際權益應佔溢價	709.5

* 估計交易及額外成本指出售事項及行使認購期權已分別發生及將會發生的估計專業服務費。

獨立財務顧問意見函件

吾等留意到以上所示的大額溢價。吾等亦留意到通函中董事會函件所述，出售事項及認購期權的行使價乃經參考超高層項目的現址及投資回報以及超高層項目的日後發展潛力，並計及 貴公司在中國興建大型商業發展項目的歷史、專才及經驗而釐定。

就此而言，誠如估值報告附註14所載，建議發展超高層項目市值(假設項目已於二零零八年六月三十日竣工)估計約為人民幣7,600,000,000元。且該估值假設物業所有土地出讓金及重置成本均已全部清付。然而應注意，該超高層項目將於數年期間內發展，並須承受市值及日後發展成本波動等不確定因素的風險。於最後實際可行日期，該等成本大部分均尚未發生或支付。所有該等成本均會變動，視乎實際磋商、項目進度、通漲、融資成本、匯率及其他相關因素的結果而定。

鑑於上述於落成時的龐大溢價及估值，吾等相信出售事項的代價及認購期權的行使價為合理。

交易的財務影響

誠如通函中董事會函件所述， 貴集團預期將由完成獲利約人民幣800,000,000元及由認購期權進一步獲利約人民幣840,000,000元，惟須經 貴公司核數師的審閱，方可作實。該等盈利乃根據代價(經扣除交易成本)與偉華按比例負債淨值的差額約人民幣300,000元，乘以 貴集團應佔SHL的股權而計算。認購期權的盈利須按公平值及偉華由完成日期至認購期權行使日期止期間的按比例綜合資產值的變動進一步作出調整。

於出售事項完成後但於行使認購期權及完成期權股份轉讓前，偉華將仍然為 貴公司的附屬公司。偉華集團的業績將繼續綜合於 貴集團的業績中。如上文所述，由出售事項預期產生的盈利約人民幣800,000,000元(經 貴公司核數師審閱後)將於出售事項完成後確認，而於接獲出售事項的現金代價後， 貴集團的資產總值將增加人民幣1,021,000,000元。除此之外，預期出售事項將不會對 貴集團的財務業績以及資產和負債有任何其他重大影響。

於認購期權行使及轉讓期權股份完成後，假設SHL並無出售其於偉華的任何股份，則SHL將持有偉華已發行股本50%權益，而偉華集團將不再為 貴公司的附屬公司。因此，偉

獨立財務顧問意見函件

華集團的業績及財務狀況將不再綜合於 貴集團，而將使用權益會計法作為聯營公司入賬。如上文所述，由期權完成預期產生的盈利約人民幣840,000,000元(經 貴公司核數師審閱後)將於期權完成後確認，而於接獲期權股份現金行使價後， 貴集團的資產總值將增加人民幣1,072,000,000元。此外，預付租金付款及發展中物業將分別減少約人民幣456,000,000元及人民幣91,000,000元，而授予一間聯營公司的貸款將增加約人民幣547,000,000元。除此之外，預期由永菱通行使認購期權不會對 貴集團的財務業績以及資產及負債有任何其他重大影響。

然而，須留意由於偉華的資產及負債賬面值可能會與刊發截至二零零八年十二月三十一日止年度的經審核財務報表時 貴公司核數師所審閱的金額大不相同，故出售事項及認購期權的實際溢價可能與上文所示估計出售時的溢價有出入。

擔保及股東貸款

背景、原因及條款

根據最新發展計劃及管理層根據過往項目經驗的估計，董事告知，目前發展成本估計約為人民幣5,400,000,000元。約人民幣543,000,000元已透過 貴集團以現有定期貸款形式支付。其餘估計發展成本將於數年期間支付。

誠如通函中董事會函件所述，發展成本的規定可以銀行信貸額的形式確認。提供擔保可促進獲得銀行貸款，為發展超高層項目提供資金。倘 貴集團同意按比例為永菱通或其聯營公司提供擔保，永菱通或其聯營公司將向 貴集團為其所付出支付貸款擔保費。倘由於任何原因無法獲得外部銀行信貸額為發展成本提供資金，則偉華的股東將於達成一致協議後，按其股權比例提供股東貸款以支付所短缺的金額，從而可促進發展超高層項目。目前董事並不擬偉華集團須因其股東提供擔保而支付貸款擔保費。董事另告知，貸款擔保費用乃經參考(如適當)倘 貴集團或永菱通或其聯營公司(視情況而定)並無提供擔保，偉華集團所應獲提供的貸款利率差額而釐定。須留意，由於以上所述原因，收取貸款擔保費用可能構成 貴公司的持續關連交易。有關收取自永菱通或其聯營公司的貸款擔保費用金額詳情載於本通函的董事會函件。

獨立財務顧問意見函件

董事(包括獨立非執行董事)認為，雖然提供擔保及提供股東貸款並非於日常及一般業務過程中進行，但為按正常商業條款，為公平合理及符合 貴公司及股東的整體利益。

就此而言，應留意倘 貴集團為永菱通提供按其股份比例以外的額外擔保，則應收取貸款擔保費用。另應留意，提供股東貸款乃按其持股比例。擔保及股東貸款乃為偉華主要資產超高層項目的發展成本提供資金。吾等注意到過去12個月有若干先例，部分香港上市中國物業發展商提供擔保及／或股東貸款為物業發展項目提供資金，股東透過提供擔保及股東貸款為此類項目籌資並非不尋常做法。 貴公司就按其股權比例提供股東貸款而按市場利率向偉華收取利息收入。此外，鑑於其股東可根據其股權向偉華獲得經濟利益，故不為此類交易支付擔保費並非不正常。由於上述原因，吾等認為，對 貴公司及獨立股東而言，提供擔保的條款及根據偉華股東協議提供股東貸款為公平合理。

年度上限

持續關連交易須遵守(其中包括)截至二零一零年十二月三十一日止三個財政年度各年的有關年度上限。誠如通函中董事會函件所述， 貴公司建議制定以下年度上限：

	截至十二月三十一日止財政年度		
	二零零八年	二零零九年	二零一零年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
提供擔保	200	500	1,000
提供股東貸款	745	900	1,000

於釐定 貴公司所建議上述年度上限對獨立股東而言是否公平合理，吾等已與 貴公司討論制定以上可能屬持續關連交易的基準，並已計及下文所載的各項原因及因素。

誠如通函中董事會函件所述，上述提供擔保的年度上限乃經參考超高層項目可能需要的外界融資的估計金額釐定，而上述股東貸款的年度上限乃經參考截至二零零八年、二零

獨立財務顧問意見函件

零九年及二零一零年十二月三十一日止財政年度各年的目前估計發展成本，以及於各年度現有定期貸款的金額而釐定。就此而言，須留意超高層項目的發展將於五至七年期間（即至二零一零年底後）內進行。

計及直至二零一零年發展成本的集資時間表，吾等認為，提供擔保及提供股東貸款的年度上限對 貴公司及獨立股東而言為公平合理。

吾等注意到，於截至二零一零年十二月三十一日止期間屆滿時，就上文所載的可能持續關連交易， 貴公司須全面遵守上市規則的規定。此將為 貴公司股東提供檢討及重新考慮該等交易年度上限的機會。

結論

經考慮上述主要原因及因素，吾等認為該交易條款、提供擔保及提供股東貸款為公平合理，而即使提供擔保及提供股東貸款並非於 貴公司日常及一般業務過程中進行，該交易、提供擔保及提供股東貸款為按正常商業條款及符合 貴公司及股東的整體利益。

因此，吾等將要求獨立董事委員會建議，而倘會實質舉行股東大會，吾等本身亦將建議獨立股東投票贊成該交易、提供擔保及提供股東貸款。

此致

香港灣仔
港灣道6-8號
瑞安中心34樓
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
執行董事
伍劍虹
謹啟

二零零八年九月二十二日

下文為獨立物業估值師萊坊測計師行有限公司就本集團的中國物業權益於二零零八年六月三十日的估值而編製的函件及估值報告，以供載入本通函。



香港
灣仔
港灣道6-8號
瑞安中心4字樓
電話：+852 2840 1177
傳真：+852 2840 0600
網址：knightfrank.com

敬啟者：

中華人民共和國重慶渝中區化龍橋開發區重慶天地項目的B11-1/02號地塊

本行遵照閣下的指示，就瑞安房地產有限公司(下文稱為「貴公司」)及／或其附屬公司(下文統稱為「貴集團」)於中華人民共和國(「中國」)持有的上述物業權益進行估值，本行證實曾視察該等物業，作出有關查詢，並取得本行認為必要的進一步資料，以便向閣下呈述本行對該等物業權益於二零零八年六月三十日的市值的意見。

估值基準

本行的估值乃對物業市值的意見，所謂市值，本行定義為「在進行適當市場推廣後，買賣雙方均願意按公平原則並在知情、審慎及非強迫的情況下於估值日期進行交易的估計該物業交易金額。」

市值乃賣方在市場中合理取得的最高價格，亦為買方在市場中合理取得的最優惠價格。此估計尤其不包括因特別條款或情況，例如非典型融資、銷售及售後租回安排、與銷售有關的人士所作出的特別考慮因素或特許權或特別價值的任何元素，令估計價格上漲或下降。物業市值的估計不會計及買賣成本，亦不會撇減任何有關稅項。

估值方法

本行乃按照有關物業將根據提供予本行的發展計劃發展及完成的基準，對 貴集團於中國持有作未來開發用途的物業進行估值。本行已假設有關於發展計劃已取得批准。在達致市值意見時，本行已參考當地可資比較的交易對物業進行估值，亦計及為落成發展項目將付出的建築成本以反映完成發展項目的質素。

估值假設

本行乃假設物業已獲妥善業權及已全數償付所有未付地價、賠償／徙置費用及任何有關的款項而對物業權益的市值作出評估。

業權文件及繁重產權負擔

本行曾獲提供有關該等物業的業權文件摘要副本。然而，本行並無查閱文件正本以核實未載於交予吾等的副本的擁有權或任何修訂。本行依賴 貴集團及其中國法律顧問金茂律師事務所就物業的業權及其他法律事宜發出的資料。

本行在估值時並無考慮任何物業所附帶的任何抵押、按揭或債項，以及在出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，本行假設一切物業權益概無附帶可影響價值的繁重產權負擔、限制及支銷項目。

資料來源

本行在頗大程度上依賴由 貴集團所提供的資料及 貴集團法律顧問所提供的法律意見。本行並無理由懷疑 貴集團及／或其法律顧問提供予本行的資料的真實及準確性，而該等資料對估值的影響重大。本行已接納 貴集團提供予本行有關規劃審批或法定通告、地役權、年期、擁有權、佔用詳情、建築及地盤面積、發展計劃以及其他一切有關資料的意見。載於估值報告內的呎吋、量度及面積乃根據提供予本行的文件中所載資料作出，因

此僅為約數。本行並無進行實地測量，以核實該等物業的地盤面積是否正確，並假設交予本行的文件所載的地盤及建築面積乃為正確。本行亦獲 貴集團告知，所提供的資料並無遺漏任何重大事實。

視察及結構狀況

本行曾視察該等物業。然而，本行並無進行實地調查，以釐定土地狀況及設備等是否適合作任何未來發展。本行進行估值時，已假設上述情況於各方面均令人滿意。此外，本行並無進行結構測量，惟在視察過程中，並無發現任何嚴重損毀。然而，本行無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損毀。本行亦無對任何設施進行測試。

備註

編製估值報告時，本行已遵從香港測量師學會公佈的「香港測量師學會物業估值標準（二零零五年第一版）」及香港聯合交易所有限公司所頒佈的證券上市規則第5章及應用指引第12條條文所載的一切規定。

貨幣

所有金額均以人民幣列賬。

隨函附奉本行的估值報告。

此致

中國
上海
淮海中路333號
瑞安廣場26樓
瑞安房地產有限公司
列位董事 台照

代表
萊坊測計師行有限公司
執行董事
吳紹林
MRICS MHKIS RPS (GP)
謹啟

代表
萊坊測計師行有限公司
執行董事
梁偉明
MRICS MHKIS RPS(GP)
謹啟

二零零八年九月二十二日

附註：吳紹林，MRICS, MHKIS, RPS(GP)，自一九九五年十一月起一直為萊坊測計師行有限公司的合資格估值師，擁有22年香港物業估值經驗，並自一九八八年起參與中華人民共和國及亞太區的物業估值工作。

梁偉明，BSc(Hons), MRICS, MHKIS, RPS(GP)，自一九九九年八月起一直為萊坊測計師行有限公司的合資格估值師，擁有14年香港物業估值經驗，並在中華人民共和國及亞太區物業估值方面擁有豐富經驗。

估值報告

貴集團於中國持有作未來開發用途的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零八年 六月三十日 現況下的市值																							
中國 重慶 渝中區 化龍橋開發區 重慶天地項目 的B11-1/02號地塊	<p>重慶天地項目(「該發展項目」)位於渝中區，地盤面積約為1,210,039平方米(13,024,860平方呎)。該發展項目東至華村24號及化龍橋村132號、西至紅岩村82-2號及交農村377號、南接山脊下的鐵道，北臨嘉陵江南岸。</p> <p>目前正進行拆遷工程，整個項目擬於12年內完成。</p> <p>該發展項目將提供各類設施，包括商貿中心、高級酒店、智能化辦公大樓以及住宅群、餐廳、商店及娛樂設施。</p> <p>該物業包括該發展項目總地盤面積約為55,554平方米(597,983平方呎)的B11-1/02號地塊。該物業於竣工後的面積詳情載列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">用途</th> <th colspan="2">建築面積</th> </tr> <tr> <th>平方米</th> <th>平方呎</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>辦公</td> <td>325,000</td> <td>3,498,300</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>116,000</td> <td>1,248,624</td> </tr> <tr> <td>服務公寓</td> <td>52,000</td> <td>559,728</td> </tr> <tr> <td>酒店</td> <td>54,000</td> <td>581,256</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>134,000</td> <td>1,442,376</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u>681,000</u></td> <td><u>7,330,284</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積		平方米	平方呎	辦公	325,000	3,498,300	零售	116,000	1,248,624	服務公寓	52,000	559,728	酒店	54,000	581,256	停車場	134,000	1,442,376	總計	<u>681,000</u>	<u>7,330,284</u>	<p>該物業目前被多幢即將拆除的低至中層樓宇佔用。</p>	<p>人民幣 1,432,000,000元 (應佔 貴集團 79.4% 權益：人民幣 1,137,008,000 元)</p> <p>(請參閱下文 附註(15))</p>
用途	建築面積																									
	平方米	平方呎																								
辦公	325,000	3,498,300																								
零售	116,000	1,248,624																								
服務公寓	52,000	559,728																								
酒店	54,000	581,256																								
停車場	134,000	1,442,376																								
總計	<u>681,000</u>	<u>7,330,284</u>																								
	<p>誠如 貴公司所告知，物業竣工後的最大建築面積約為684,915平方米。</p> <p>該物業獲授的土地使用權年期假設為期40年、70年及50年，分別作商業、住宅及綜合用途，由發出房地產權證之日起計。</p>																									

附註：

1. 根據 貴集團獨立第三方重慶渝中國有資產經營管理有限責任公司（「甲方」）與 貴公司非全資附屬公司僑雄有限公司（「乙方」）於二零零三年十一月十八日訂立的合營合同，以及批准函渝中外經(2006) 91號，雙方同意成立一間合營公司。上述合同及批准函所訂明的主要條件如下：
 - (i) 合營公司名稱：重慶瑞安天地房地產發展有限公司（「合營企業」）
 - (ii) 經營年期：營業執照發出日期起計70年
 - (iii) 總投資額：230,000,000美元（現時增至330,000,000美元）
 - (iv) 註冊資本：90,500,000美元（現時增至190,000,000美元）（甲方：1%，乙方：99%）
 - (v) 經營：物業開發、建設、經營及管理
 - (vi) 溢利分成安排：除稅後溢利及資金按雙方的投資比例攤分
 - (vii) 拆遷工程應於二零零三年十二月三十一日前開始
 - (viii) 於合營企業取得土地使用權後，該土地僅可用作自行開發，在未取得甲方事先書面確認的情況下，不得向第三方轉讓（銷售商品房除外）、租賃、按揭或出售該權利。合營企業／乙方不得為投機目的而轉讓土地使用權
 - (ix) 該發展項目的總投資額估計將約為人民幣10,000,000,000元
2. 根據於二零零八年發出的台灣、香港、澳門及海外華人於中華人民共和國投資成立企業的批准證書，註冊資本為190,000,000美元及總投資額為330,000,000美元的合營企業獲許可的經營期為70年。
3. 根據所獲提供的資料，甲方與乙方分別以1%及99%的比例攤分該合營企業的溢利。
4. 根據重慶工商行政管理局於二零零八年七月九日發出的營業執照，合營企業以190,000,000美元的註冊資本成立，經營期由二零零三年十一月二十一日起並於二零七三年十一月二十日屆滿。業務範圍包括物業開發、經營及管理。
5. 根據重慶人民政府市長於二零零三年八月十九日簽署的一份授權文件，渝中區人民政府區代表獲授權與香港瑞安集團訂立一份合作協議。
6. 根據重慶渝中區人民政府（「丙方」）與乙方於二零零三年八月十九日訂立的合作協議，雙方同意共同開發面積約為1,250,000平方米（現時變更為1,210,039平方米）的地盤。該協議所訂明的主要條件（其中包括）載列如下：
 - (i) 該發展項目的議定成本包括地價及拆遷成本

- (ii) 雙方同意成立一間合營公司負責該發展項目，其中丙方及乙方的投資比例分別為1%及99%
 - (iii) 乙方可邀請其他投資者參與該項目，條件是符合相關規劃部門的規定
 - (iv) 該項目應分階段建設，拆遷工程應於4年內完成，整個發展項目應於12年內竣工
 - (v) 上文所述的4年條件於二零零七年十二月三十一日屆滿
 - (vi) 拆遷成本的標準為人民幣1,200,000元／畝，自二零零三年十二月三十一日起計有效期4年
 - (vii) 於上文所述期間後，拆遷成本將根據中國人民銀行公佈的一年期利率予以調整
 - (viii) 合營公司／乙方應在二零一零年年終前就多幅土地申請一項租賃申請
 - (ix) 合營公司及／或乙方在未取得丙方或合營公司中方合作夥伴任何一方書面批准的情況下，不得以房地產開發貸款結算拆遷及安置成本
 - (x) 於合營公司取得土地使用權後，該土地僅可用作自行開發，在未取得丙方或合營公司中方合作夥伴事先書面確認的情況下，不得向第三方轉讓(銷售商品房除外)、租賃、按揭或出售該權利。合營公司／乙方不得為投機目的而轉讓土地使用權
 - (xi) 協議的任何一方在未取得另一方事先書面同意的情況下，不得轉讓全部或任何部分協議
 - (xii) 拆遷工程應於二零零三年十二月三十一日前開始，覆蓋面積約為500畝
 - (xiii) 丙方負責取得相關土地使用權證，而作商業、住宅及綜合用途的土地使用權年期分別為40年、70年及50年
7. 根據渝中區人民政府區長於二零零三年十一月十九日簽署的授權協議，負責渝中區化龍片區開發的直屬部門獲授權代表渝中區人民政府處理該地盤的開發，包括拆除、遷置、合營、開發、建設及其他行政、經濟及法律事宜。
8. 根據所獲提供的資料，安置的初步時間表於多項拆遷協議中呈列，有關拆遷協議已取代上文附註6所述的時間表。
9. 根據重慶市國土資源和房屋管理局(「丁方」)與合營企業分別於二零零五年三月三日及二零零七年六月八日訂立的國有土地使用權出讓合同渝地(2005)合字(中區)第92號及其修訂協議，丁方同意授予合營企業該發展項目中地盤面積約為537,532平方米的部分(二期)的土地

- 使用權，代價為人民幣1,593,808,260元(土地出讓金人民幣682,378,760元及拆遷成本人民幣911,429,500元)，作商業用途、住宅用途及綜合用途的土地使用權年期分別為40年、70及50年。上述土地出讓金將於土地出讓金獲全部支付後30日內退還予合營企業。該物業部分歸屬於上述合同。
10. 根據丁方與合營企業於二零零七年三月六日訂立的國有土地使用權出讓合同渝地(2007)合字(中區)第48號，丁方同意授予合營企業該發展項目中地盤面積約為333,134平方米的部分(三期)的土地使用權，代價為人民幣1,134,540,000元(土地出讓金人民幣184,105,429元、拆遷成本人民幣950,351,287元及其他人民幣83,284元)，作商業用途及住宅用途的土地使用權年期分別為40年及50年。上述土地出讓金將於土地出讓金獲全部支付後30日內退還予合營企業。該物業部分歸屬於上述合同。
 11. 根據合營企業與重慶市渝中區化龍橋片區開發建設指揮部(「戊方」)於二零零五年三月三日訂立的安置及拆遷協議，該發展項目中地盤面積約為761畝(現時變更為806畝)的部分的拆遷成本已議定為人民幣913,200,000元。
 12. 根據合營企業與戊方於二零零七年三月六日訂立的安置及拆遷協議，該發展項目中地盤面積約為561.45畝的部分的拆遷成本已議定為人民幣949,777,100元。
 13. 根據Shui On Development (Holdings) Limited於二零零六年九月一日與永菱通金融有限公司，及於二零零六年九月九日與Ocean Equity Holdings Limited(就 貴公司所知為 貴集團的獨立第三方)訂立的兩份買賣協議， 貴集團擁有乙方80.2%應佔權益，因此 貴集團應佔合營企業的權益由99% 攤薄至 79.4%。
 14. 本行認為，該物業建議發展項目的市值(假設該等發展項目於估值日期已經落成)估計約為人民幣7,626,000,000元。
 15. 於本行估值時，本行已假設所有土地出讓金、公共設施服務費及該物業的拆遷成本已獲全數結清。
 16. 本行獲 貴集團的中國法律顧問提供意見，當中包括下列各項：
 - (i) 該發展項目二期及三期的國有土地使用權出讓合同為合法、有效及可執行。
 - (ii) 國有土地使用權出讓合同就該發展項目(包括該物業)的二期及三期所訂明的土地出讓金已全數結清。
 - (iii) 合營企業於申請該物業的土地使用權證時並無法律障礙。
 - (iv) 於取得該物業的房屋所有權證後，合營企業可根據國有土地使用權出讓合同及相關法律轉讓、出租、按揭或以其他方式處理該物業的土地使用權及其上所建樓宇。

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則的規定而提供有關本公司的資料。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，以致其中所載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) 本公司

(i) 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(「羅先生」)	其他	2,277,750,225 (附註1)	54.41%
夏達臣先生	個人	200,000	0.004%
馮國綸博士	個人	3,700,000	0.08%

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 (PTC) Inc.(前稱為Bosrich Holdings Inc.)。Bosrich Unit Trust的信託單位為一全權信託的財產，而羅先生為該全權信託的一名全權信託受益人，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 (PTC) Inc.及HSBC International Trustee Limited均被視為擁有該等股份的權益。

(ii) 於本公司的購股權

於最後實際可行日期，本公司已根據其於二零零七年六月八日採納的購股權計劃授予下列董事於購股權的權益：

董事姓名	授出日期	每股 認購價 港元	行使期限	購股權 所涉及的 股份數目
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
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，概無淡倉記入根據證券及期貨條例第352條須予存置的登記冊。

(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	瑞安建業 股份總數	於瑞安建業 權益的 概約百分比
羅先生	其他	181,981,000 (附註1)	56.53%
馮國綸博士	個人	682,000	0.21%

附註：

- (1) 於SOCL實益擁有的181,981,000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15,833,000股瑞安建業股份。SOCL則由Bosrich Unit Trust擁有，其受託人為Bosrich Holdings (PTC) Inc.。Bosrich Unit Trust的信託單位為一全權信託的財產，而羅先生為該全權信託的受益人。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。

(ii) 於瑞安建業股份的淡倉

董事姓名	權益性質	於瑞安建業	
		瑞安建業 股份總數	權益的 概約百分比
羅先生	其他	1,600,000 (附註1)	0.49%

附註：

- (1) 該等股份為SOCL於二零零二年八月二十七日向黃月良先生授出的認購期權，作為其向瑞安建業提供服務的獎賞一部份。根據證券及期貨條例，羅先生被視為擁有該等股份的淡倉。

除上文所披露者外，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)；或須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。

除本公司於二零零八年二月二十六日刊發的公佈內所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自二零零七年十二月三十一日(即編製本公司最近期公佈的經審核綜合財務報表的日期)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，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) 主要股東的權益

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或其各自的聯繫人除外）於最後實際可行日期，於本公司的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	股份總數	股權 概約百分比
HSBC International Trustee Limited	受託人	2,277,750,225 (附註1)	54.41%
Bosrich Holdings (PTC) Inc.	受託人	2,277,750,225 (附註1)	54.41%
SOCL	受控制法團權益	2,277,750,225 (附註1)	54.41%
瑞安建業	受控制法團權益	396,071,631 (附註2)	9.46%

附註：

- (1) 該2,277,750,225股股份由SOCL透過其附屬公司實益擁有，包括由瑞安地產有限公司、瑞安投資有限公司及New Rainbow Investments Limited分別持有940,000,000股股份、941,678,594股股份及396,071,631股股份。SOCL由Bosrich Unit Trust擁有，其受託人為Bosrich Holdings (PTC) Inc.。Bosrich Unit Trust的信託單位為一全權信託的財產，而羅先生為該全權信託的受益人，HSBC International Trustee Limited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 (PTC) Inc.均被視為擁有該等股份的權益。
- (2) 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。

(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(本公司董事或主要行政人員或彼等各自的聯繫人除外)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
Elegant Partners Limited	Foresight Profits Limited	25%
	Hollyfield Holdings Limited	25%
	上海瑞虹新城有限公司	24.75%
	Silomax Limited	25%
	Selfers Limited	25%
	上海瑞城房地產有限公司	25%
Equity Millennium Limited	Bondwise Profits Limited	20%
	思福有限公司	20%
	Globe State Properties Limited	20%
	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%
	Globe State Properties 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%
Trophy Property Development L. P.	Portspin Limited	49%
	駿家有限公司	49%
	Fieldcity Investments Limited	25%
	新橋有限公司	25%
	武漢瑞安天地房地產發展有限公司	25%

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
明域集團有限公司	富岸集團有限公司	28.20%
	達天控股有限公司	28.20%
	國佳投資有限公司	28.20%
	得力控股有限公司	28.20%
	昌發投資有限公司	28.20%
	時高控股有限公司	28.20%
	嘉高投資有限公司	28.20%
	希域投資有限公司	28.20%
	統高投資有限公司	28.20%
萬盈國際有限公司	富岸集團有限公司	10.26%
	達天控股有限公司	10.26%
	國佳投資有限公司	10.26%
	得力控股有限公司	10.26%
	昌發投資有限公司	10.26%
	時高控股有限公司	10.26%
	嘉高投資有限公司	10.26%
	希域投資有限公司	10.26%
	統高投資有限公司	10.26%
永菱通金融有限公司	Score High Limited	19.80%
	僑雄有限公司	19.80%
	重慶瑞安天地房地產發展有限公司	19.60%

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不會於一年內到期或本集團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。

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面臨的重大訴訟或索償。

5. 競爭權益

羅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SOCL及羅先生立不競爭協議，據此，SOCL及羅先生已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。此外，羅先生亦為瑞安建業的主席及控股股東，瑞安建業在中國從事房地產發展。

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或可能構成競爭的業務中擁有任何權益。

6. 專家及同意書

在本通函中提供彼等各自的意見或建議的專家的資格載列如下：

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
萊坊測計師行有限公司	物業估值師

法國巴黎融資及萊坊測計師行有限公司已就刊發本通函發出書面同意書，同意按所載形式及內容，轉載彼等各自的函件及引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

7. 專家於資產中擁有的權益

於最後實際可行日期，法國巴黎融資及萊坊測計師行有限公司：

- (a) 並無直接或間接於本集團任何成員公司中擁有任何股份權益或認購或指派他人認購本集團任何成員公司的證券的任何權利(無論可否依法強制執行)；及
- (b) 自二零零七年十二月三十一日(即編製本公司最近期公佈的經審核財務報表的日期)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的任何資產或本集團任何成員公司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，自二零零七年十二月三十一日(即編製本公司最近期公佈的經審核綜合財務報表的日期)以來，本集團的財務或營運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) 本公司的合資格會計師為陳偉根先生，彼為英格蘭及威爾斯特許會計師公會及香港會計師公會會員。
- (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, Grand Cayman KY1-1107, 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1712-16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 KY1-9002, Cayman Islands。
- (f) 本公司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，由本通函日期起至二零零八年十月十日(包括該日)止期間內任何營業日(公眾假期除外)的一般辦公時間，可在本公司於香港的營業地點(地址為香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心34樓)查閱：

- (a) 買賣協議；
- (b) 補充協議；
- (c) SHL股東協議式樣；
- (d) 偉華股東協議式樣；

- (e) 載於本通函的「獨立董事委員會函件」；
- (f) 載於本通函的「獨立財務顧問意見函件」；
- (g) 附錄一所載的由萊坊測計師行有限公司於二零零八年九月二十二日編製的估值報告；及
- (h) 附錄二第六段所述法國巴黎融資及萊坊測計師行有限公司各自發出的同意書。