
此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本通函任何內容或將採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之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。

閣下如已出售或轉讓所有名下之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之銀行、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。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，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分內容而產生或因依賴該等內容而引致之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之有限責任公司)

(股份代號：272)

須 予 披 露 及 關 連 交 易

**就 創 智 天 地 項 目
收 購 位 於 上 海 市 楊 浦 區 五 角 場 的 土 地
及 與 SYKIZ 成 立 合 營 公 司**

**獨 立 董 事 委 員 會 及
獨 立 股 東 之 獨 立 財 務 顧 問**

Access Capital

獨立董事委員會函件載於本通函第9至10頁。

獨立財務顧問卓怡融資致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件載於本通函第11至19頁。

* 僅供識別

二零一零年四月十二日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
緒言	4
收購事項	5
與SYKIZ成立合營公司	6
進行土地交易的理由	6
上市規則的涵義	7
有關買方、賣方及房地產交易中心的資料	7
獨立股東批准	7
推薦建議	8
其他資料	8
獨立董事委員會函件	9
獨立財務顧問意見函件	11
附錄一 — 估值報告	20
附錄二 — 一般資料	25

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「卓怡融資」或 「獨立財務顧問」	指	卓怡融資有限公司，獲准從事證券及期貨條例所界定第1類(證券買賣)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就企業融資提供意見)及第9類(資產管理)受規管活動的持牌法團，為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問，就土地交易提供意見；
「收購事項」	指	由買方於二零一零年三月五日成功競標收購土地的土地使用權；
「董事會」	指	董事會；
「本公司」	指	瑞安房地產有限公司，一家於開曼群島註冊成立之公司，其股份於聯交所上市；
「成交確認書」	指	由買方及房地產交易中心於二零一零年三月五日就收購事項訂立的協議；
「關連人士」、 「附屬公司」 或「主要股東」	指	各自具有上市規則賦予該詞之涵義；
「合作協議」	指	泰隆與SYKIZ於二零一零年二月十日訂立的協議，內容有關(其中包括)於收購事項後成立項目公司；
「董事」	指	本公司董事；
「建築面積」	指	建築面積；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「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	由獨立非執行董事白國禮教授、鄭維健博士及麥卡錫•羅傑博士組成之董事委員會，就土地交易條款是否公平合理向獨立股東提供意見；

釋 義

「獨立股東」	指	全體股東，概無股東須就批准土地交易放棄投票；
「KIC」	指	上海楊浦中央社區發展有限公司，一家根據中國法律成立的公司，為本公司非全資附屬公司；
「創智天地項目」	指	由楊浦區政府與本集團共同發展的創智天地項目；
「土地」	指	位於中國上海市楊浦區五角場街道311街坊地塊(政立路以南及淞滬路以西)，淨地盤面積約78,150.5平方米，而估計可發展建築面積將約為159,579平方米；
「土地合同」	指	賣方與買方就轉讓土地的土地使用權而訂立的上海市國有建設用地使用權出讓合同；
「房地產交易中心」	指	位於中國上海市的上海市房地產交易中心；
「土地交易」	指	收購事項及成立項目公司；
「最後實際可行日期」	指	二零一零年四月一日，即本通函付印前就確定其中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；
「羅先生」	指	羅康瑞先生；
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，並不包括香港、澳門特別行政區及台灣；
「項目公司」	指	將成立作持有及發展土地的合營公司，由泰隆擁有99%權益及由SYKIZ擁有1%權益；
「買方」	指	泰隆及SYKIZ；

釋 義

「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；
「賣方」	指	上海市楊浦區規劃和土地管理局；
「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	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；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「SYKIZ」	指	上海楊浦知識創新區投資發展有限公司，一家根據中國法律成立的公司；
「國有建設用地使用權 掛牌出讓須知」	指	由賣方就競投土地而刊發的國有建設用地使用權掛牌出讓須知；
「泰隆」	指	泰隆發展有限公司，一家根據香港法例註冊成立的公司，由本公司全資擁有；及
「%」	指	百分比。



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之有限責任公司)

(股份代號：272)

執行董事：

羅康瑞先生 (主席兼行政總裁)

尹焯強先生

王克活先生

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 KY1-9005

Cayman Islands

香港營業地點：

香港

灣仔

港灣道6-8號

瑞安中心34樓

須予披露及關連交易

就創智天地項目

收購位於上海市楊浦區五角場的土地

及

與 SYKIZ 成立合營公司

緒言

茲提述本公司於二零一零年三月五日就土地交易刊發的公佈。

* 僅供識別

董事會函件

董事會於二零一零年三月五日公佈，泰隆及SYKIZ與房地產交易中心訂立成交確認書，確認成功投得位於中國上海市楊浦區的土地，價格為人民幣1,263,810,000元。根據合作協議條款，泰隆與SYKIZ同意成立一家由泰隆擁有99%權益及由SYKIZ擁有1%權益的合營公司，以(其中包括)持有及發展土地。

根據上市規則，土地交易構成本公司的須予披露及關連交易。

本通函旨在向閣下提供土地交易的詳情及載述獨立財務顧問就土地交易向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見。

收購事項

成交確認書

日期：二零一零年三月五日

訂約方：(a) 買方(作為買方)；及
(b) 房地產交易中心(作為掛牌人)。

代價：人民幣1,263,810,000元，將由泰隆與SYKIZ按99:1的比例承擔。

土地價格為房地產交易中心根據中國相關法律及法規於二零一零年三月五日舉行的公開競買活動的競買金額，相當於國有建設用地使用權掛牌出讓須知所報土地最低起始價人民幣1,263,810,000元。

收購事項的付款條款詳情須受有關收購事項的土地合同及附屬文件約束。

主要條款：以根據國有建設用地使用權掛牌出讓須知所列的條款確認收購事項以及有關監管機關不時釐定及批准土地作住宅、商業、辦公室及任何其他用途。

與SYKIZ成立合營公司

在收購事項完成後，泰隆與SYKIZ將成立合營公司(泰隆擁有99%權益而SYKIZ則擁有1%權益)，以(其中包括)根據合作協議的條款持有及發展土地。

泰隆與SYKIZ同意(其中包括)，(i)土地發展的財務承擔總額將按99:1的擁有權基準由泰隆與SYKIZ出資；及(ii)倘土地發展需要營運資金，則由泰隆與SYKIZ按彼等各自於項目公司的股權比例出資撥付有關資金需求。

根據國有建設用地使用權掛牌出讓須知，本集團須於土地上建造一所達國際水平建築面積約51,000平方米的工商管理教育學院校舍，發展成本不低於每平方米人民幣15,000元，總成本約為人民幣765,000,000元。於二零一二年起計預算約兩年的發展期完結後，本集團須將校舍移交楊浦區政府。經考慮地盤面積淨成本及估計將移交楊浦區政府的校舍與其他改善工程的建築成本後，按本通函第11至19頁獨立財務顧問意見函件所述上海物業與本公司所保留物業的售價相若，故董事認為購買土地符合本公司及股東整體最佳利益。

土地的總投資額估計約為人民幣37億元，包括國有建設用地使用權掛牌出讓須知所列的土地價格人民幣1,263,810,000元、管理教育學院校舍的估計發展成本約人民幣765,000,000元及本集團將發展建築面積約160,000平方米與社區配套設施的估計發展成本約人民幣16.71億元。本集團分佔的總投資成本將以內部資源及銀行借貸支付。

進行土地交易的理由

土地毗鄰創智天地項目，且與本集團發展大型多期綜合房地產項目的業務模式及核心競爭力相配合。董事相信，收購事項為本集團拓寬其資產及盈利基礎的投資良機及使創智天地項目的整體規劃更臻完善。

董事(包括獨立非執行董事)認為，土地交易乃於本集團日常及一般業務過程中訂立。土地交易的條款乃按一般商業條款訂立，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

由於SYKIZ於本公司的非全資附屬公司KIC中擁有約13.2%權益，故SYKIZ為本公司的關連人士。因此，土地交易構成本公司的一項關連交易。由於在上市規則第14A章項下的適用百分比比率(盈利比率除外)高於2.5%，且本集團應付的財政承擔總額高於10,000,000港元，故土地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。

有關買方、賣方及房地產交易中心的資料

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。

SYKIZ為一家投資控股公司，現時持有KIC約13.2%股權。

賣方負責中國上海市楊浦區的市區發展規劃及土地使用管理。

房地產交易中心的主要功能為登記中國上海市的土地交易並就土地使用權交易進行招標、拍賣及公開掛牌。

經作出一切合理查詢後，就董事所悉、所知及所信，賣方及房地產交易中心及彼等各自的最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

獨立股東批准

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，各自為Shui On Company Limited的附屬公司，分別持有1,034,000,000股股份、1,044,696,452股股份及435,678,793股股份。於最後實際可行日期，彼等合共持有本公司全部已發行股本約50.06%。由於概無股東須就土地交易放棄投票，故本公司已根據上市規則第14A.43條就批准土地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。

董事會函件

基於土地交易已獲得一組有密切聯繫的股東的書面批准，本公司已根據上市規則第14A.43條向聯交所申請而聯交所已於二零一零年三月八日批准豁免遵守舉行股東大會的規定。

本公司獨立董事委員會已成立向獨立股東提供意見，而卓怡融資已獲委任就土地交易條款向本公司獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

推薦建議

董事(包括獨立非執行董事)認為，土地交易的條款屬於一般商業條款，且公平合理，符合本公司及股東整體利益。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土地交易。

其他資料

謹請閣下注意本通函第9至10頁所載的獨立董事委員會致獨立股東函件及本通函第11至19頁所載獨立財務顧問就土地交易致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件。

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

二零一零年四月十二日



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之有限責任公司)

(股份代號：272)

敬啟者：

須予披露及關連交易

就創智天地項目

收購位於上海市楊浦區五角場的土地

及

與 SYKIZ 成立合營公司

吾等乃就本公司於二零一零年四月十二日向股東刊發的通函(「通函」，本函件為其中的一部分)發出本函件。除文義另有所指外，通函已界定的詞語在本函件中具有相同涵義。

獨立董事委員會已組成，就土地交易是否於本集團日常及一般業務過程中進行、土地交易條款是否屬於一般商業條款、公平合理及符合本公司及股東整體利益向獨立股東提供意見。卓怡融資已獲委任就土地交易條款向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等謹請閣下注意通函第4至8頁所載的董事會函件及通函第11至19頁所載的卓怡融資意見函件，兩者均載述土地交易詳情。

經考慮土地交易條款、卓怡融資意見及董事會函件所載的相關資料後，吾等認為，土地交易乃於本集團日常及一般業務過程中進行、土地交易條款屬於一般商業條款、對獨立股東公平合理，而進行土地交易符合本公司及股東整體利益。

* 僅供識別

獨立董事委員會函件

因此，倘舉行股東大會，吾等建議獨立股東投票贊成土地交易。

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
白國禮教授

獨立非執行董事
鄭維健博士
謹啟

獨立非執行董事
麥卡錫•羅傑博士

二零一零年四月十二日

獨立財務顧問意見函件

以下為卓怡融資致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件，以供載入本通函。



香港
中環
夏懿道12號
美國銀行中心
6樓606室

敬啟者：

須予披露及關連交易
就創智天地項目
收購位於上海市楊浦區五角場的土地
及與 SYKIZ 成立合營公司

I. 緒言

吾等已獲委任為獨立財務顧問，就土地交易向獨立董事委員會及獨立股東提供建議。土地交易詳情載於 貴公司於二零一零年四月十二日致股東通函（「通函」，本函件為通函一部分）的「董事會函件」。除另有所指外，通函已界定的詞語在本函件中具有相同涵義。

由於土地交易根據上市規則第14.07條計算的相關百分比比率高於5%但低於25%，故土地交易屬於 貴公司的須予披露交易。由於SYKIZ持有 貴公司非全資附屬公司KIC約13.2%股權，故SYKIZ為 貴公司關連人士。因此，土地交易亦屬於 貴公司關連交易。由於根據上市規則第14A章計算的適用百分比比率（盈利比率除外）高於2.5%，且 貴集團應付的財政承擔總額高於10,000,000港元，故土地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。

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，各自為Shui On Company Limited的附屬公司，分別持有 貴公司1,034,000,000股股份、1,044,696,452股股份及435,678,793股股份。於最後實際可行日期，

獨立財務顧問意見函件

彼等合共持有 貴公司全部已發行股本約50.06%。由於概無股東須就土地交易放棄投票，故 貴公司已根據上市規則第14A.43條就批准土地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，而毋須召開股東大會徵求獨立股東批准。

基於土地交易已獲得一組有密切聯繫的股東的書面批准， 貴公司獲得聯交所豁免遵守根據上市規則第14A.43條舉行股東大會的規定。

II. 獨立董事委員會

董事會目前由十名董事組成，即執行董事羅康瑞先生(主席兼行政總裁)、尹焯強先生及王克活先生；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·羅傑博士及邵大衛先生。

獨立董事委員會由獨立非執行董事兼 貴公司審核委員會成員白國禮教授、鄭維健博士及麥卡錫·羅傑博士組成，就(i)土地交易是否於 貴集團日常業務過程中訂立；(ii)土地交易條款是否按一般商業條款訂立及對獨立股東是否公平合理；及(iii)土地交易是否符合 貴公司及股東的整體利益向獨立股東提供建議。

吾等已獲委任就上述事宜向獨立董事委員會及獨立股東提供建議，並發表有關土地交易的意見，供獨立董事委員會在向股東提供推薦建議時參考。

III. 基礎及假設

於達致吾等的意見時，吾等僅依據通函所載聲明、資料、意見及陳述，以及 貴公司及／或其高級管理人員及／或董事所提供的資料及陳述。吾等假設通函所載或所述或 貴公司及／或其高級管理人員及／或董事以其他方式提供、作出或發出的所有聲明、資料、意見及陳述於提供或發出當時至通函日期一直真實、準確而有效。吾等假設通函所載 貴公司董事及／或高級管理人員所發表或提供的所有意見及陳述均經審慎查詢後合理作出。吾等亦已徵求並取得 貴公司及／或其高級管理人員及／或董事的確認，通函所提供及引述的資料並無遺漏任何重大事實。

獨立財務顧問意見函件

吾等認為已審閱當前所有可令吾等達致知情意見並為吾等信賴為所獲資料提供證據的現有資料及文件，為吾等的意見提供合理的基礎。吾等並無理由懷疑 貴公司及／或其高級管理人員及／或董事及彼等各自的顧問提供予吾等的聲明、資料、意見及陳述的真實性、準確性及完整性，亦無理由認為提供予吾等的資料或上述文件所載資料隱瞞或遺漏任何重要資料。然而，吾等並無獨立查核所獲提供的資料，亦無獨立調查 貴公司或其任何附屬公司的業務及事務。

IV. 主要考慮因素及理由

於達致吾等有關土地交易的意見時，吾等曾考慮以下主要因素及理由：

1. 貴集團的主要業務

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。

下表載列分別摘自 貴公司二零零八年年報（「年報」）及二零零九年中中期報告（「中期報告」）的 貴集團截至二零零八年十二月三十一日止兩年度及截至二零零九年六月三十日止六個月的經營業績：

	(經審核)		(未經審核)
	截至十二月三十一日止年度		截至
	二零零七年	二零零八年	二零零九年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	六月三十日
			止六個月
			人民幣百萬元
營業額	4,570	3,556	1,335
其他收入	269	342	107
經營溢利	2,284	1,543	197
投資物業公平值增加	577	382	199
出售及／或出售附屬公司部分 股本權益的收益	845	1,883	—
年度／期間溢利	<u>2,867</u>	<u>2,742</u>	<u>656</u>

獨立財務顧問意見函件

截至二零零八年十二月三十一日止年度的經營業績

截至二零零八年十二月三十一日止年度，貴集團營業額為人民幣35.56億元，較二零零七年減少約22%。貴公司管理層解釋，營業額減少主要是由於下半年全球金融危機爆發導致物業銷售減少所致。根據年報，物業發展(即物業銷售)分部營業額減少約28%至約人民幣29.39億元(二零零七年：約人民幣40.85億元)。於二零零八年，貴集團售出的總建築面積為85,100平方米(二零零七年：138,000平方米)。另一方面，物業投資分部營業額增加約25%至人民幣5.93億元(二零零七年：人民幣4.74億元)，貴公司管理層認為此乃得益於上海新天地及上海企業天地的租金上揚，以及上海創智天地及武漢天地不少新租戶自二零零七年底起租，令該兩項物業的出租率提高。

貴集團經營溢利減少約32%，主要是由於上述物業銷售減少所致。出售及出售附屬公司部分股本權益的收益增至約人民幣18.83億元(二零零七年：約人民幣8.45億元)。貴集團的策略是無論在項目層面及／或分期發展層面，引入策略夥伴共同發展貴集團的項目。於二零零八年，貴集團出售兩個發展項目各自25%權益，所得出售收益約人民幣16.81億元(已扣除少數股東應佔溢利)。

截至二零零九年六月三十日止六個月的經營業績

截至二零零九年六月三十日止六個月，貴集團的營業額達人民幣13.35億元，較二零零八年同期(截至二零零八年六月三十日止六個月：約人民幣11.32億元)增加約18%。貴公司管理層認為，中國政府推出多項刺激投資及國內消費的政策與措施，獲得市場(特別是房地產業)的正面反應，中國經濟穩步復甦。物業發展分部營業額約為人民幣10.10億元(截至二零零八年六月三十日止六個月：約人民幣8.27億元)。另一方面，物業投資分部營業額約為人民幣3.05億元(截至二零零八年六月三十日止六個月：約人民幣2.87億元)。由於並無出售及／或出售附屬公司部分股本權益的收益(截至二零零八年六月三十日止六個月：約人民幣8.62億元)，因此貴集團於回顧期間的溢利減至約人民幣6.56億元(截至二零零八年六月三十日止六個月：約人民幣13.95億元)。

2. 有關SYKIZ的資料

SYKIZ為投資控股公司，現時持有KIC約13.2%股權，共同發展創智天地項目。根據貴公司提供的資料，SYKIZ於二零零二年五月根據中國法律成立，註冊資本為人民幣6億元。SYKIZ的股東為上海國有資產經營有限公司、上海楊浦國有資產經營有限公司及上海楊浦區土地發展中心(彼為上海市楊浦區規劃和土地管理局的經營單位)。

3. 土地交易

於二零一零年三月五日，泰隆連同SYKIZ成功投得位於中國上海市楊浦區的土地，價格為人民幣1,263,810,000元(「代價」)。於二零一零年三月五日，泰隆及SYKIZ與房地產交易中心訂立成交確認書，確認成功以代價投得土地。競標程序乃由房地產交易中心根據中國有關法律及法規實施。

賣方(即上海市楊浦區規劃和土地管理局)於國有建設用地使用權掛牌出讓須知中載列(其中包括)土地詳情、土地最低起始價人民幣1,263,810,000元及土地發展規定。

收購事項完成後，泰隆與SYKIZ將根據合作協議的條款成立合營公司(泰隆擁有99%權益而SYKIZ則擁有1%權益)，以(其中包括)持有及發展土地。

4. 有關土地的資料

土地指位於中國上海市楊浦區五角場的地塊，總地盤面積約102,880.9平方米，淨地盤面積約78,150.5平方米，而其他面積約24,730.4平方米。貴公司向吾等表示，土地位於創智天地項目的規劃地段內。根據國有建設用地使用權掛牌出讓須知，買方須於土地17,085.8平方米的面積上建造作教育用途的建築物及配套設施，建築成本不低於每平方米人民幣15,000元。建成後，買方須將該等教育及配套設施以無償方式移交楊浦區政府。此外，土地總建築面積6,930平方米的住宅部分須以無償方式移交政府作社區配套設施。土地建築面積3,000平方米須用作公用設施，將由政府收回而買家將獲償付發展成本。吾等已審閱刊登於上海市規劃和國土資源管理局網站(www.shgti.gov.cn)有關競投上海土地的若干投標通告，

獨立財務顧問意見函件

發現在慣常條款下，買方承諾會在競投土地上投資及建設公共設施和／或配套設施，如幼稚園及學校等。而該等項目建成後，買方須向上海地區政府無償交出該等發展項目及配套設施。因此，吾等認為收購事項的條款乃一般商業條款。基於收購事項屬 貴集團現行發展計劃的一部分以及下文「進行土地交易的理由」一段所述的其他原因，吾等認為上述土地發展要求對 貴公司有利。

根據通函附錄一所載 貴公司獨立估值師萊坊測計師行有限公司發出的估值報告（「估值報告」），土地於二零一零年三月五日的市值為人民幣1,300,000,000元。吾等自估值報告獲悉，估值師乃使用直接比較的方法，參考當地同類交易對土地進行估值。吾等認為，該方法符合市場慣例及土地估值的相關基準公平合理。根據 貴公司提供的資料，計劃將土地發展成為總建築面積約210,600平方米的綜合發展項目，其中約160,000平方米由 貴集團發展為住宅及商業用地（包括辦公樓、酒店及零售物業）。餘下約51,000平方米將為工商管理教育學院校舍。該項目的總投資額估計約為人民幣37億元，包括(i)國有建設用地使用權掛牌出讓須知所列的土地成本人民幣1,263,810,000元；(ii)管理教育學院校舍的估計發展成本約人民幣765,000,000元；及(iii) 貴集團將發展建築面積約160,000平方米與社區配套設施及公用設施的估計發展成本約人民幣16.71億元。 貴集團分佔的總投資成本將以內部資源及銀行借貸支付。

5. 進行土地交易的理由

按董事會函件「進行土地交易的理由」一段所載，董事相信，收購事項是 貴集團擴大資產及盈利基礎以及完成創智天地項目總體計劃的投資良機。

(i) 貴集團的業務發展

貴集團為中國領先的房地產開發商之一。按年報所載， 貴集團的物業發展項目位於中國六個主要城市，即上海、杭州、武漢、重慶、大連及佛山。該等物業項目包括辦公樓、零售、住宅、酒店及服務式公寓等一系列高檔發展項目。在上海， 貴集團因位於盧灣區的重建項目上海新天地而享譽盛名。除此以外， 貴集團目前於上海擁有兩個其他發展項目，其中一項為位於虹口區毗鄰北外灘的綜合住宅重建項目，該項目面向上海的新興中上階層人群，而另外一個則為創智天地項目。

獨立財務顧問意見函件

吾等自 貴公司獲悉， 貴集團有關發展創智天地項目的戰略規劃可追溯至二零零四年，當時 貴集團關連公司瑞安集團有限公司與楊浦區政府訂立總協議。有關創智天地項目及相關總體規劃的詳情載於 貴公司二零零六年九月二十日的上市招股章程。根據 貴公司管理層所述，創智天地項目將佔地約839,000平方米，預期於二零一五年前竣工。 貴公司管理層指出，創智天地項目位於楊浦區五角場中心，是針對知識產業的綜合發展項目。創智天地項目包括四個主要區域，為高科技及數碼行業提供辦公樓、學習中心、展覽廳、會議設施、公寓、辦公室、零售及娛樂設施、運動場館與研發設施。

由於土地位於創智天地項目的規劃地段內，故 貴公司管理層認為收購事項將完成創智天地項目的總體規劃。根據中期報告，截至二零零九年六月三十日，創智天地項目的已落成物業、發展中物業及持作日後發展物業的總建築面積分別約為147,000平方米、216,000平方米及163,000平方米。 貴公司的管理層表示，創智天地項目的物業銷售自該等物業於二零零六年底首次面市以來進展順利，為 貴集團帶來理想回報。根據中期報告，截至二零零九年六月三十日止六個月，創智天地項目約6,700平方米的住宅及辦公物業按每平方米人民幣20,600元的平均價訂約銷售，並於交付最終用戶後列為收益。

(ii) 與SYKIZ的關係

SYKIZ自二零零三年以來一直為KIC股東，當時持有KIC 30%股權，共同發展創智天地項目。二零零八年，SYKIZ所持KIC股權減至約13.2%。 貴公司認為，與SYKIZ的合作夥伴關係令 貴集團可借助SYKIZ擁有的若干專門技術(如為日後項目開發遷置有關土地的原居民)，可能對 貴集團項目有利。收購事項方面，國有建設用地使用權掛牌出讓須知規定，買方須於項目完成後為項目引入國際及地方一級機構，提供有關業務管理、風險管理及其他培訓。就此而言， 貴公司認為SYKIZ為國有企業，具備該等方面所需的專門技術及關係。 貴公司管理層表示，為方便經營及管理，泰隆與SYKIZ將成立一家新合營公司，根據合作協議的條款發展土地。

基於上文所述，吾等認為收購事項有助達成 貴集團創智天地項目的現有計劃，故與董事一致同意收購事項將完成創智天地項目的總體規劃。董事亦於年報闡述，

貴集團將繼續在整體及／或分拆項目層面尋找合適的策略合作夥伴共同發展項目。因此，吾等認為，就發展土地與SYKIZ成立合營公司與 貴集團策略一致。

(iii) 有關上海楊浦區的資料

楊浦區位於上海中心城區的東北部。根據上海市政府網站的資料，該區二零零八年的人口約為1,200,000人，是上海最大的市區。二零零三年，上海市政府批准開發「楊浦創智天地園區」，堅持「三區融合、聯動發展」的核心理念，整合發展大學校區、科技園區及公共社區。該區擁有多所大學院校，包括復旦大學、同濟大學、上海財經大學及上海科技大學等中國高等院校。

儘管二零零八年全球金融危機爆發，但在中國中央政府實施經濟刺激措施下，中國經濟於二零零九年持續增長。根據上海市政府發佈的統計數據，上海二零零九年的國內生產總值較二零零八年增加8.2%。根據威格斯資產評估顧問有限公司於二零零九年發佈的研究報告，於二零零九年三月，中央政府通過於二零二零年前將上海打造成為全球金融航運中心的規劃。國務院指出，上海的未來在於現代化服務業、先進製造業及成為國際金融和航運中心。

根據世邦魏理仕就二零零九年第四季刊發的「市場回顧－中華人民共和國」（「第四季研究報告」），上海住宅物業市場於二零零九年第四季氣氛熱烈，豪宅平均價格較第一季增加10.1%至每平方米約人民幣43,123元（根據世邦魏理仕就二零零九年第一季刊發的「市場回顧－中華人民共和國」（「第一季研究報告」），二零零九年第一季上海豪宅平均價格約為每平方米人民幣35,000元）。豪宅交易數量持續高企，新樓盤銷情極為理想。第四季研究報告指出，上海豪宅市場價格指數自二零零六年一月約160點升至二零零九年十二月約250點。第四季研究報告亦顯示，上海甲級寫字樓平均價格亦較第一季增加4.8%至每平方米約人民幣30,000元（根據第一季研究報告，二零零九年第一季上海甲級寫字樓平均價格約為每平方米人民幣27,000元）。上海甲級寫字樓市場價格指數自二零零六年一月約120點升至二零零九年十二月約175點。

二零零九年底，中國政府表示已準備推行緊縮政策（包括抑制炒樓的政策），防止經濟過熱。吾等認為，該等措施將穩定中國房地產市場。上海正逐步實行成為國際金

獨立財務顧問意見函件

融中心的計劃，開始試行以人民幣結算跨境貿易，加上二零一零年世博會臨近，上海一直吸引眾多海外公司直接投資，同時大量人口流入亦會增加住房需求，令上海受益。

6. 合作協議

二零一零年二月十日，泰隆與SYKIZ訂立合作協議，聯合競投並發展土地。根據合作協議，雙方亦同意(其中包括)(i)土地發展的財務承擔總額將按99:1的擁有權基準由泰隆與SYKIZ出資；及(ii)倘土地發展需要營運資金，則由泰隆與SYKIZ按彼等各自於項目公司的股權比例出資撥付。合作協議亦載列，根據國有建設用地使用權掛牌出讓須知的規定，SYKIZ須負責發展17,085.8平方米的土地。吾等認為合作協議的條款乃屬一般商業條款。

7. 吾等的觀點

鑑於(i)上海經濟前景樂觀；(ii)上海市政府支持楊浦區的核心發展，而 貴集團與上海市政府關係良好且聲譽卓著；(iii)收購事項為 貴集團現行發展計劃的一部分；及(iv)投得土地的過程符合中國法律及法規的規定，吾等認為，土地交易乃於 貴集團日常及一般業務過程中訂立，符合 貴公司及股東的整體利益。

V. 推薦建議

經考慮上述主要因素，即(i)土地交易的背景及理由與(ii)合作協議的條款，吾等認為，土地交易乃於 貴集團日常及一般業務過程中訂立，土地交易的條款乃屬一般商業條款，且對獨立股東而言公平合理。吾等亦認為，土地交易符合 貴公司及股東的整體利益。因此，倘舉行股東大會，則吾等建議獨立董事委員會推薦獨立股東投票贊成土地交易。

此致

瑞安房地產有限公司獨立董事委員會及
獨立股東 台照

代表
卓怡融資有限公司
執行董事 執行董事
戴國良 鍾建舜
謹啟

二零一零年四月十二日

以下為獨立物業估值師萊坊測計師行有限公司就本集團將予收購位於中國物業權益於二零一零年三月五日的估值而發出的函件及估值報告，以供載入本通函。



4/F Shui On Centre, 6-8 Harbour Road
Wanchai, Hong Kong
香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心4字樓
+852 2840 1177
+852 2840 0600 fax

www.knightfrank.com.hk

敬啟者：

位於中華人民共和國上海市楊浦區五角場政立路以南及淞滬路以西一幅土地的估值

吾等遵照閣下指示，對瑞安房地產有限公司（以下稱「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱為「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）將予收購的上述物業權益進行估值，吾等確認曾進行視察及作出有關查詢，以及獲取吾等認為必要的其他資料，以便就該物業權益於二零一零年三月五日的市值，向閣下提供吾等的意見。

估值基準

吾等對物業權益的估值乃指市值。按吾等所界定，市值乃指「在進行適當的市場推廣後，由自願買方及自願賣方於估值日在知情審慎及不受脅迫的情況下自願達成物業交易的公平交易估計金額」。

市值乃賣方於市場上可合理獲得的最高售價及買方於市場上可合理取得的最有利價格。此估算價值尤其不包括因任何與該銷售有關人士所給予的特殊條款或條件(如典型融資、銷售及回租安排)、特殊代價或優惠，或任何特殊價值因素而增加或降低的估算價格。評估物業的價值亦無考慮買賣成本及扣減任何有關稅項。

估值方法

吾等採用直接比較法通過參考當地可資比較的交易對該物業估值。吾等已假設該物業將按吾等獲提供的發展方案完成且有關方案亦已獲得批准。吾等亦計及發展成本，包括建設成本、融資成本、專業費用及發展商溢利(適當反映物業發展的相關風險)。

業權文件及產權負擔

吾等已獲提供有關物業的業權文件摘要副本。然而，吾等並無查閱文件正本以核實業權，亦無核實所獲提供的文件副本是否存在其並無顯示的修訂。吾等依賴 貴集團及其中國法律顧問金茂凱德律師事務所就該物業業權及其他法律事宜提供的資料。

吾等進行估值時，並無計入該物業的任何抵押、按揭或所欠款項，亦無計入出售可能產生的任何費用或稅項。除另有指明外，吾等假設該物業概無附帶可影響其價值的產權負擔、限制及重大支銷。

資料來源

吾等相當依賴 貴集團所提供的資料。吾等並無理由懷疑 貴集團所提供對估值屬重大的資料的真確性。吾等接納 貴集團提供有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、所有權、佔用詳情、建築與地盤面積、發展方案及所有其他相關事宜的意見。本估值報告所載的尺寸、大小及面積乃以吾等獲提供文件所載的資料為基準，因此僅為約數。吾等無法進行實地測量以核實該物業的地盤面積，故吾等假設所獲文件所示的地盤面積均屬準確。 貴集團亦告知吾等所獲提供資料並無遺漏重大事實。

視察與結構狀況

吾等已視察該物業。然而，吾等尚未進行實地調查以確定地面狀況及設施等是否適合未來開發。吾等的估值報告乃假設該等方面均符合條件。

評註

吾等於進行估值時，已遵守由香港聯合交易所有限公司刊發的證券上市規則第5章及第12項應用指引，以及香港測量師學會公佈的香港測量師學會物業估值準則(第一版)所載的規定。

貨幣

全部金額均以人民幣呈列。

茲隨函附奉吾等的估值報告。

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

二零一零年四月十二日

附註：吳紹林，MRICS、MHKIS、RPS (GP)，自一九九五年十一月起為萊坊測計師行有限公司的合作資格估值師，擁有23年香港物業估值經驗，自一九八八年起亦曾從事中華人民共和國及亞太區物業估值。

估值報告

貴集團於中國將予收購作日後發展的物業權益

物業	描述及年期	佔用詳情	於二零一零年 三月五日 現況下的市值
位於中國上海楊浦區五角場政立路以南及淞滬路以西的一幅土地	該物業為一幅總地盤面積約102,880.90平方米的土地，其中淨地盤面積約78,150.50平方米，其他用途面積約24,730.40平方米。	該物業現時為空置淨地。	人民幣 1,300,000,000元 (貴集團應佔99%權益：人民幣 1,287,000,000元)
	該物業計劃分三個階段發展為綜合發展項目，建築面積如下：		(請參閱下文 附註4及5)
	用途	總建築面積 平方米	
	住宅	48,460	
	辦公／商業	93,406	
	酒店	17,713	
	小計	159,579	
	學校	51,056	
	總計	210,635	
	該物業獲授的土地使用權年期假設為40年、50年及70年，分別作商業、辦公及住宅用途(根據下文附註2所述文件)。		

附註：

- 根據日期為二零一零年三月五日的成交確認書，該物業的承授人為泰隆發展有限公司及上海楊浦知識創新區投資發展有限公司(以下統稱「承授人」)，彼等獲確認為一幅位於楊浦區五角場街道311街坊土地(土地通告200910904號)的競得人。上述成交確認書所訂明的主要條件(其中包括)如下：
 - 代價：人民幣1,263,810,000元
 - 承授人須於二零一零年三月十五日之前簽署土地出讓合同。
- 根據上海房地產交易中心(出讓人)於二零零九年十二月三十一日發出的上海國有建設用地使用權的出讓文件，一幅土地掛牌出售。上述文件所訂明的主要條件(其中包括)如下：
 - 位置：楊浦區10010街道0311，0998街坊(政立路以南及淞滬路以西)
 - 地盤面積：102,880.9平方米(淨地盤面積：78,150.5平方米，其他面積：24,730.4平方米)

- (iii) 土地用途 : 綜合(商業、辦公、住宅)
 - (iv) 容積率 : 不大於2.7(按淨地盤面積計算)
 - (v) 建築密度 : 不大於60%(按淨地盤面積計算)
 - (vi) 土地使用期 : 40年、50年及70年,分別作商業、辦公及住宅用途
 - (vii) 競得人的責任:
 - 新建道路的建設成本應為每平方米人民幣1,200元至人民幣1,500元。
 - 地盤面積為17,085.8平方米的部分土地應用於教育及配套用途。建設成本不得低於每平方米人民幣15,000元,且該教育設施應無償移交給政府。
 - 總建築面積為6,930平方米的住宅部分用地應無償移交政府作社區配套設施。
 - 總建築面積為3,000平方米的土地將用作公共設施。政府會按開發成本價向承授人購回上述土地用作公共設施。
 - 用作辦公室的土地將建設甲級寫字樓,而商用部分的土地將建設甲級寫字樓的配套設施,作為酒店部分的土地將建設高級酒店。
3. 貴集團表示,承授人須組成項目公司發展該物業。成立項目公司須辦理一連串的手續,而有關當局已批准承授人申請押後簽署該土地出讓合同以完成所需手續。
4. 就上文附註2(vii)所述上海國有建設用地使用權出讓文件所列的該物業發展規定而言,吾等於估值時已考慮其成本及對發展總值的影響。經計及附註2(vii)所述承授人須承擔的成本後,該空置土地的市值為人民幣1,300,000,000元。
5. 就本估值而言,吾等假設 貴集團已取得該物業的合法業權及繳清一切土地出讓金及相關款項。
6. 吾等獲 貴公司中國法律顧問提供意見,其中包括下列各項:
- (i) 承授人為該物業的合法競得人並已成功競得該物業。
 - (ii) 承授人須組成境內項目公司、簽署土地出讓合同、支付土地出讓金及申請房屋所有權證;
 - (iii) 承授人須組成一間境內項目公司方可簽署土地出讓合同。由於泰隆發展有限公司為外資公司,因此承授人組成境內項目公司須辦理一連串的手續。組成境內項目公司的工作仍在進行中,因此至二零一零年三月十五日仍未能根據附註1所提及之成交確認書規定簽署土地出讓合同。
 - (iv) 在簽署土地使用權出讓合同及悉數結算土地出讓金後,該境內項目公司在取得該物業土地使用權不存在任何法律障礙;及
 - (v) 在取得該物業的土地使用權後,該境內項目公司可使用、抵押、轉讓及出租該物業的土地使用權。

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則規定而提供有關本公司之資料。董事願就本通函所載資料之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之權益

於最後實際可行日期，董事及本公司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）之股份、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之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例之該等條文規定當作或視為擁有之權益及淡倉）；或須根據證券及期貨條例第352條記入該條例所規定登記冊中之權益及淡倉；或根據上市發行人董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

(a) 本公司

(i) 於股份之好倉

董事姓名	權益性質	普通股總數	於本公司權益之概約百分比
羅先生	其他及家庭	2,514,375,245 (附註1) 1,265,000 (附註2)	50.08%
王克活先生	個人	1,982,200	0.039%
馮國綸博士	個人	4,070,000	0.081%
白國禮教授	個人	220,000	0.004%

附註：

- (1) 該等股份由Shui On Company Limited（「SOCL」）之附屬公司（即瑞安地產有限公司、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.。Bosrich Unit Trust之信託單位為一全權信託之財產，而羅先生為該全權信託之全權受益人，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均視為擁有該等股份之權益。羅先生亦視為擁有瑞安建業有限公司之全資附屬公司New Rainbow Investments Limited持有股份之權益。
- (2) 該等股份為羅先生之配偶朱玲玲女士實益擁有，根據證券及期貨條例，羅先生視為擁有該等股份之權益。

(ii) 於相關股份之好倉

於最後實際可行日期，下列董事於本公司根據在二零零七年六月八日採納之購股權計劃所授予購股權擁有權益：

董事姓名	授出日期	每股 認購價 港元	行使期限	於最後實際 可行日期 購股權 所涉及的 股份數目
王克活先生	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	5,510,203
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條須予存置之本公司登記冊。

(b) 相聯法團 — 瑞安建業有限公司 (「瑞安建業」)

(i) 於瑞安建業股份之好倉

董事姓名	權益性質	普通股總數	於瑞安建業權益之 概約百分比
羅先生	其他及家庭	181,981,000 (附註1) 312,000 (附註2)	37.34%
馮國綸博士	個人	682,000	0.13%

附註：

- (1) 於SOCL實益擁有之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之信託單位為一全權信託之財產，而羅先生為該全權信託之全權受益人。因此，根據證券及期貨條例，羅先生視為擁有該等股份之權益。
- (2) 該等股份為羅先生之配偶朱玲玲女士實益持有，根據證券及期貨條例，羅先生亦視為擁有該等股份之權益。

(ii) 於瑞安建業股份之淡倉

董事姓名	權益性質	於瑞安建業權益之	
		普通股總數	概約百分比
羅先生	其他	1,600,000 (附註1)	0.32%

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之認購期權，作為其向瑞安建業提供服務之獎賞一部分。根據證券及期貨條例，羅先生視為擁有該等瑞安建業股份之淡倉。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司董事或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)之股份、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之權益或淡倉(包括根據該等證券及期貨條例條文當作或視為擁有之權益及淡倉)；或須根據證券及期貨條例第352條須記入該條例所規定登記冊中之權益或淡倉；或根據上市發行人董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自二零零八年十二月三十一日(即編製本公司最近期公佈之經審核綜合財務報表日期)以來所收購或出售或租賃、或擬收購或出售或租賃之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之合約或安排。

(B) 主要股東之權益

除下文及上文「本公司董事及主要行政人員之權益」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彼等各自之聯繫人除外)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分部之規定須向本公司披露之權益或淡倉：

股東名稱	身份／權益性質	普通股總數	股權 概約百分比
朱玲玲女士	家庭及個人	2,515,640,245 (附註1)	50.08%
HSBC International Trustee Limited	受託人	2,514,375,245 (附註2)	50.06%
Bosrich Holdings (PTC) Inc.	受託人	2,514,375,245 (附註2)	50.06%
SOCL	受控制法團權益	2,514,375,245 (附註2)	50.06%
瑞安建業	受控制法團權益	435,678,793 (附註3)	8.67%

附註：

- (1) 此2,515,640,245股股份包括朱玲玲女士實益擁有之1,265,000股股份及下文附註(2)所述朱玲玲女士之配偶羅先生根據證券及期貨條例視為擁有權益之2,514,375,245股股份。因此，根據證券及期貨條例，朱玲玲女士亦視為擁有2,514,375,245股股份之權益。
- (2) 該等股份由SOCL透過其附屬公司實益擁有，包括瑞安地產有限公司、瑞安投資有限公司及New Rainbow Investments Limited分別持有的1,034,000,000股股份、1,044,696,452股股份及435,678,793股股份。SOCL由Bosrich Unit Trust擁有，其受託人為Bosrich Holdings (PTC) Inc.。Bosrich Unit Trust之信託單位為一全權信託之財產，而羅先生為該全權信託之全權受益人，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.均視為擁有該等股份之權益。
- (3) 該等股份由瑞安建業之全資附屬公司New Rainbow Investments Limited實益擁有。因此，根據證券及期貨條例，瑞安建業視為於該等股份中擁有權益。
- (4) 所有上述權益均為好倉。

(C) 於本集團其他成員公司之權益

除下文所披露者外，於最後實際可行日期，據董事及本公司主要行政人員所知，概無其他人士(本公司董事或主要行政人員或彼等各自之聯繫人除外)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之股東大會上投票之已發行股本10%或以上權益：

股份或股權持有人名稱	本公司非全資附屬公司名稱	股權概約百分比
Elegant Partners Limited	Foresight Profits Limited及其附屬公司	25%
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	13.20%
Wuhan Tiandi Development Company Limited	Fieldcity Investments Limited及其附屬公司	25%
明域集團有限公司	富岸集團有限公司及其附屬公司	28.20%
萬盈國際有限公司	富岸集團有限公司及其附屬公司	10.26%
Chongqing City Center Development Company Limited	Score High Limited及其附屬公司	19.80%
Golden Swan Holdings Limited	偉華有限公司及其附屬公司	25%
Taipingqiao 116 Development Company Limited	Portspin Limited及其附屬公司	49%
上海楊浦大學城置業發展有限公司	上海新昌瑞安楊浦物業管理有限公司	10%

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於一年內屆滿，或於一年內本集團可在不予賠償(法定賠償除外)之情況下終止之服務合約。

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之重大訴訟或索償。

5. 競爭權益

羅先生為本公司之主席兼行政總裁，以及瑞安集團之最終控股股東、主席兼行政總裁。瑞安集團之核心業務包括香港、紐約及中國之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之招股章程「與瑞安集團的關係」一節。本公司已與SOCL及羅先生訂立不競爭協議，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之招股章程「與瑞安集團的關係」一節。此外，羅先生亦為瑞安建業之主席及控股股東，瑞安建業在中國從事房地產發展。

除本通函所述者外，於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自之聯繫人於與本集團業務構成或可能構成競爭之業務中擁有任何權益。

6. 專家及同意書

在本通函內提供意見或建議之專家之資格載列如下：

名稱	資格
卓怡融資	獲准從事證券及期貨條例所界定第1類(證券買賣)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就企業融資提供意見)及第9類(資產管理)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

卓怡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，轉載其函件及引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

7. 專家於資產中擁有之權益

於最後實際可行日期，卓怡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之證券之任何權利（無論可否依法執行）；及
- (b) 自二零零八年十二月三十一日（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之任何資產或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有權益。

8. 重大不利變動

董事並不知悉，自二零零八年十二月三十一日（即編製本公司最近期公佈經審核綜合財務報表日期）以來，本集團財務或營運狀況出現任何重大不利變動。

9. 一般資料

- (a) 本公司之公司秘書為黃金綸先生，彼為香港合資格律師。
- (b) 本公司之主要股份過戶登記處為Butterfield Fulcrum Group (Cayman) Limited，地址為Butterfield House, 68 Fort Street, P. O. Box 609, Grand Cayman KY1-1107, Cayman Islands。
- (c) 本公司之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。
- (d) 本公司之註冊辦事處之地址為Walker House, 87 Mary Street, George Town, Grand Cayman KY1-9005, Cayman Islands。
- (e) 本公司之香港營業地點位於香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心34樓。
- (f) 本通函之中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

10. 備查文件

下列文件之副本，由本通函日期起至二零一零年四月三十日(包括該日)止期間內任何營業日(公眾假期除外)之一般辦公時間，可在本公司於香港營業地點(地址為香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心34樓)查閱：

- (a) 成交確認書；
- (b) 合作協議；
- (c) 載於本通函之「獨立董事委員會函件」；
- (d) 載於本通函之「獨立財務顧問意見函件」；
- (e) 附錄一所載萊坊測計師行有限公司於二零一零年四月十二日編製之估值報告；及
- (f) 附錄二第6段所述卓怡融資及萊坊測計師行有限公司各自發出之同意書。