
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份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。

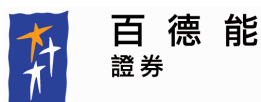


Shui On Land Limited
瑞安房地產有限公司*
(於開曼群島註冊成立之有限責任公司)
(股份代號：272)

持 續 關 連 交 易

有 關 大 連 項 目 建 築 工 程 框 架 協 議 之 第 二 補 充 協 議

獨立董事委員會及獨立股東之
獨立財務顧問



獨立董事委員會函件載於本通函第12至13頁。

獨立財務顧問百德能致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件載於本通函第14至22頁。

* 僅供識別

二零一零年十月二十五日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	
緒言	5
年度上限	6
訂立第二補充協議及年度上限之修訂之理由	7
上市規則之涵義	9
有關本集團及億達集團之資料	9
獨立股東之批准	10
推薦建議	10
其他資料	11
獨立董事委員會函件	12
獨立財務顧問意見函件	14
附錄一 – 一般資料	23

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「安博項目」	指	與Ambow Education Holding Limited (總部設在美國，在中國提供教育及職業培訓服務有領先地位之機構) 共同合作之開發項目，即位於黃泥川北之建設工程。該工程設施一期佔地面積約73,112平方米，估計可開發總建築面積約114,254平方米，旨在為軟件外判業從業人員提供培訓基地，以優化企業人力資源及為加快大連項目發展制訂策略；
「年度上限」	指	富岸集團就持續關連交易每年應付予億達集團之最高費用；
「聯繫人」、 「關連人士」、 「附屬公司」、 「主要股東」	指	各自具有上市規則賦予該詞之涵義；
「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有限公司，其股份於聯交所上市；
「建築服務」	指	根據經第二補充協議補充後之建築工程框架協議，億達集團已提供及即將提供予富岸集團之服務，包括但不限於挖土及／或填土、清理建築地盤、清除建築垃圾、裝設排水設施以及在土地上建設主體建築物；
「持續關連交易」	指	富岸集團與億達集團就建築服務訂立或將訂立之持續關連交易；
「大連項目」	指	大連天地物業發展項目，即本集團、瑞安建業有限公司及億達集團於中國大連合作發展及經營之合營項目大連天地；
「董事」	指	本公司董事；

釋 義

「現有年度上限」	指	截至二零一一年十二月三十一日止兩個年度億達集團已提供及將提供之建築服務年度上限(本公司已於二零零九年七月十七日刊發之公佈內披露)；
「費用」	指	富岸集團就建築服務已付及應付予億達集團之費用；
「第一補充協議」	指	富岸與億達於二零零九年七月十七日訂立之補充協議，以將日期為二零零八年八月七日之原有建築工程框架協議之年期延長至二零一一年十二月三十一日；
「建築工程框架協議」	指	富岸與億達於二零零八年八月七日訂立之建築工程框架協議(經第一補充協議修訂)，年期至二零一一年十二月三十一日屆滿；
「總建築面積」	指	總建築面積；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「河口灣」	指	大連項目河口灣板塊，位於中國大連河口灣之社區中心，由綜合生活設施、甲級寫字樓及五星級酒店組成，佔地約662,100平方米，估計可開發總建築面積約1,187,400平方米；
「黃泥川」	指	大連項目黃泥川板塊，位於中國大連黃泥川之社區發展項目，由商業大廈、工業中心及住宅物業組成，佔地約2,139,800平方米，估計可開發總建築面積約1,765,400平方米；
「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，就該等交易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，概無股東須就批准該等交易放棄投票；

釋 義

「土地」	指	位於大連項目之23塊土地，總面積約為6,790,500平方米；
「最後實際可行日期」	指	二零一零年十月二十一日，即本通函付印前就確定其中所載若干資料之最後實際可行日期；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「低碳公園」	指	將向公眾開放的公園，位於黃泥川北第D27號地塊，以推廣可持續發展及深化「挽救地球」主題；
「羅先生」	指	羅康瑞先生；
「百德能」或 「獨立財務顧問」	指	百德能證券有限公司，為根據證券及期貨條例獲准從事第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受證券及期貨條例規管活動之持牌法團，為獨立董事委員會及獨立股東就該等交易提供意見而獲委任之獨立財務顧問；
「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地區；
「年度上限之修訂」	指	就截至二零一二年十二月三十一日止三個年度之持續關連交易修訂及設定新年度上限；
「富岸」	指	富岸集團有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立之公司，於最後實際可行日期由本集團持有其61.54%股權、億達集團持有其10.26%股權及明域集團有限公司（瑞安建業有限公司之全資附屬公司）持有其28.2%股權；
「富岸集團」	指	富岸及其附屬公司；
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；
「第二補充協議」	指	富岸與億達就延長建築工程框架協議的期限至二零一二年十二月三十一日而於二零一零年八月二十六日訂立的第二補充協議；
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例（香港法例第571章）；

釋 義

「股份」	指	本公司股本中每股面值0.0025美元之普通股；
「股東」	指	股份持有人；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「該等交易」	指	包括訂立第二補充協議及持續關連交易(連同年度上限之修訂)；
「億達」	指	億達集團有限公司，一家於中國註冊成立之有限責任公司；
「億達集團」	指	億達及其附屬公司；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)

王克活先生

尹焯強先生

李進港先生

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：

持續關連交易

**有關大連項目建築工程框架協議
之第二補充協議**

緒言

茲提述本公司於二零一零年八月二十六日刊發有關該等交易之公佈，根據建築工程框架協議，富岸集團可不時與億達集團就土地上進行場地平整及建築工程訂立合約，年期屆滿日不遲於二零一一年十二月三十一日。

* 僅供識別

董事會函件

於二零一零年八月二十六日，董事會宣佈富岸與億達訂立第二補充協議，將建築工程框架協議的年期屆滿日由二零一一年十二月三十一日延長至二零一二年十二月三十一日。

有關富岸集團就建築服務已付及／或應付予億達集團的年度總額，現有年度上限將不敷應用。因此，本公司擬修訂現有年度上限及設定截至二零一二年十二月三十一日止年度之新年度上限。

建築工程框架協議(經第二補充協議修訂)項下擬進行之交易，根據上市規則第14A章構成本公司之持續關連交易，並須獲得獨立股東批准。

本通函之目的，旨在向閣下提供有關該等交易之進一步資料，並載述獨立財務顧問向獨立董事委員會及獨立股東提供有關該等交易之意見。

年度上限

有關富岸集團就建築服務已付及／或應付予億達集團的年度總額，現有年度上限將不敷應用。因此，本公司擬修訂現有年度上限及設定截至二零一二年十二月三十一日止年度之新年度上限如下：

	截至十二月三十一日止財政年度		
	二零一零年 人民幣	二零一一年 人民幣	二零一二年 人民幣
現有年度上限	250,000,000	250,000,000	不適用
經修訂／新年度上限	1,000,000,000	1,000,000,000	1,000,000,000

就釐定經修訂及新年度上限，董事已計及(i)富岸集團於截至二零一二年十二月三十一日止三個年度因加速進行大連項目發展計劃及其變動情況將產生之估計建設成本；(ii)與其他同等承建商比較，億達集團所提供服務之質素、能力及範疇；及(iii)已就發展計劃之任何潛在設計變動及應急需要提供約9%至16%之合理調整限度。

截至二零一零年六月三十日止六個月，富岸集團就建築服務已付及／或應付予億達集團之總額約為人民幣133,000,000元。富岸集團預計，倘億達集團為中標者，將需要億達集團提供更多建築服務，而富岸集團根據建築工程框架協議應付之年度總額將超逾現有年度上限。年度上限之修訂之理由載於下文「訂立第二補充協議及年度上限之修訂之理由」一節。

訂立第二補充協議及年度上限之修訂之理由

於最後實際可行日期，本公司透過其全資附屬公司間接持有富岸之61.54%股權。因此，根據上市規則富岸為本公司之附屬公司。富岸集團主要從事房地產開發，並持有大連項目之78%權益，故本公司擁有大連項目之48%實益權益。大連項目之總建築面積約為3,300,000平方米，是集軟件園、商用、住宅及零售物業、教育、戶外娛樂及環境設施以及公共娛樂場所於一體之大型綜合發展項目。該項目之設計旨在推動大連的信息科技外包及業務流程外包行業的發展。

公司之業務策略為加速大連項目之發展步伐，並集中加快發展目前受市場歡迎之產品組合。截至二零一零年十二月三十一日及二零一一年十二月三十一日止兩個年度之經修訂年度上限大幅增加，乃基於(i)根據目前發展計劃加快工程量；及(ii)大連項目發展計劃出現變動，上述兩項因素均於估算現有年度上限時並未預計發生。

根據大連項目目前發展計劃加快工程量

根據目前發展計劃，大連項目已加快下列方面之工程量：

1. 加快興建黃泥川及河口灣之住宅物業及基建工程，以配合大連項目之最新銷售及市場推廣計劃：
 - (i) 黃泥川北第E06號地塊 — 截至二零一零年十二月三十一日及二零一一年十二月三十一日止兩個年度之估計年度費用將分別超出最初估計值約人民幣153,000,000元及人民幣249,000,000元。
 - (ii) 河口灣A區住宅物業發展及基建工程 — 截至二零一零年十二月三十一日及二零一一年十二月三十一日止兩個年度之估計年度費用將分別超出最初估計值約人民幣26,000,000元及人民幣306,000,000元。
 - (iii) 黃泥川第W3-B號豪宅地塊 — 根據現有年度上限並無就該發展項目作出預測。截至二零一零年十二月三十一日及二零一一年十二月三十一日止兩個年度之估計年度費用將分別約人民幣4,000,000元及人民幣382,000,000元。
 - (iv) 截至二零一二年十二月三十一日止年度加快發展計劃之住宅物業及基建工程之估計年度費用約人民幣752,000,000元。其中包括富岸集團於二零一二年度就黃泥川區第E02號地塊中高層公寓應付億達集團估計費用約人民幣254,000,000元。

董事會函件

2. 截至二零一一年十二月三十一日止兩個年度，於黃泥川北第E29號地塊建設會所並用作臨時銷售處，估計總費用約人民幣30,000,000元；
3. 加快進行安博項目之發展計劃，該項目之第一期預期於二零一零年九月落成，而餘下部分於二零一零年十二月前完成。就此而言，截至二零一零年十二月三十一日、二零一一年十二月三十一日及二零一二年十二月三十一日止三個年度之估計年度費用分別約為人民幣287,000,000元、人民幣50,000,000元及人民幣42,000,000元。
4. 大連項目之其他不同部分之準備工程，包括挖土工程、綠化工程、擋土牆工程、外部及地基工程，藉以為大連項目其他不同部分作好準備以開展另一建設階段。截至二零一二年十二月三十一日止三個年度該等工程之估計總費用約為人民幣230,000,000元。

大連項目發展計劃之變動

除加快工程量外，大連項目之發展計劃已作出下列變動：

1. 根據現有年度上限，並無就興建低碳公園作出預測。該項目於二零零九年未啟動，旨在推廣可持續發展，此舉符合最近中國政府在中國推動可持續發展方面之政策。截至二零一零年十二月三十一日及二零一一年十二月三十一日止兩個年度，估計富岸集團將就此項發展承擔之費用合共約人民幣25,000,000元。
2. 於二零一零年黃泥川C區(4期)之場地平整成本因發展規劃之設計變更增加至約人民幣70,000,000元。該發展計劃因作出變更而較最初估計值多出額外費用約人民幣30,000,000元。

大連項目正迅速發展為一個為高端知識型行業客戶而設之環保都會式生活和工作環境，分區清晰而互相連接。於最後實際可行日期，兩幢總建築面積41,600平方米之辦公樓已落成，並於二零一零年第二季移交租戶。包括黃泥川北之公共區域環境美化在內之基礎設施，已完成約70%。其他項目包括工程師公寓、IT天地、三幢軟件辦公樓、會所及住宅物業，總建築面積約435,000平方米，正處於不同建設階段。大部分該等項目於二零一零年年底完工。而於河口灣，場地平整工程及開墾土地之預壓已於二零零九年底完工。位於河口灣第C01號地塊約20,000平方米作住宅發展之第一幅地塊之建設已於二零一零七月動工。

董事會函件

鑒於上文所述大連項目之發展步伐加快，預計於未來數年將有更多之場地平整及建築工程進行。考慮到億達集團已獲授或富岸集團與億達集團正在進行磋商之建築服務而富岸集團應付予億達集團之估計年度合約總額將超出現有年度上限，本公司認為有必要訂立第二補充協議、修訂現有年度上限及設定截至二零一二年十二月三十一日止年度之新年度上限。董事認為簽訂第二補充協議將有助於本集團加快發展進程並可望享有其所產生之經濟利益，與本集團的商業目標一致。

億達集團自二零零八年起獲富岸集團委聘，為土地之若干地塊進行場地平整工程。董事認為，鑒於億達集團在大連處理大型發展項目方面之優勢及經驗，以及本集團與億達集團過往流暢而緊密之合作經驗，億達為具備足夠能力及豐富本土經驗，以勝任處理本集團發展大連項目之少數承建商之一。此外，本集團滿意億達集團提供之優質服務。

董事(包括獨立非執行董事)認為該等交易乃於本公司之一般及日常業務過程中訂立。該等交易之條款乃按正常商業條款達成，屬公平合理，並符合本公司及股東之最佳整體利益。

上市規則之涵義

由於億達(通過其全資附屬公司)為富岸(按上市規則定義為本公司之附屬公司)之主要股東，億達為本公司之關連人士。因此，經第二補充協議修訂後之建築工程框架協議項下擬進行之交易，構成本公司之持續關連交易。由於根據上市規則第14A章有關持續關連交易之適用百分比比率(盈利比率除外)超出5%，持續關連交易(連同年度上限之修訂)須遵守上市規則有關申報、公佈、獨立股東批准及年度審核之規定。

概無董事於該等交易中擁有重大權益，故於批准該等交易之相關董事會決議案時毋須放棄投票。

有關本集團及億達集團之資料

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房地產開發、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

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之信息服務。經作出一切合理查詢後，就董事所知及所信，億達集團除身為大連項目房地產開發項目之合營夥伴外，與本集團並無其他關係。

獨立股東之批准

瑞安地產有限公司、瑞安投資有限公司及New Rainbow Investments Limited為一組有密切聯繫之股東，現時分別持有1,389,993,701股股份、1,084,268,286股股份及135,354,740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50.63%^(附註)。由於概無股東須就該等交易放棄投票，本公司已根據上市規則第14A.43條就批准該等交易取得瑞安地產有限公司、瑞安投資有限公司及New Rainbow Investments Limited之書面批准，以代替於股東大會上獲獨立股東批准。

基於該等交易已獲一組有密切聯繫之股東之書面批准，本公司已向聯交所提出申請，並獲聯交所於二零一零年八月三十日批准本公司豁免根據上市規則第14A.43條舉行股東大會之規定。

本公司已成立獨立董事委員會向獨立股東提供意見，並已委任百德能為獨立財務顧問就該等交易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)認為該等交易乃於本公司之一般及日常業務過程中訂立。該等交易之條款乃按正常商業條款達成，屬公平合理，並符合本公司及股東之最佳整體利益。因此，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等交易。

附註：

瑞安地產有限公司、瑞安投資有限公司及New Rainbow Investments Limited各自已就本公司截至二零一零年六月三十日止六個月之中期股息選擇代息股份。瑞安地產有限公司、瑞安投資有限公司及New Rainbow Investments Limited之權益總額將因二零一零年十一月八日配發代息股份而改變，有關進一步詳情載於本通函第25頁「主要股東之權益」一節。

董事會函件

其他資料

務請閣下垂注本通函第12至13頁所載獨立董事委員會致獨立股東函件，以及本通函第14至22頁所載獨立財務顧問就該等交易向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見函件。

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

二零一零年十月二十五日



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：

持續關連交易

**有關大連項目建築工程框架協議
之第二補充協議**

吾等謹此提述本公司於二零一零年十月二十五日刊發之致股東通函(「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。

獨立董事委員會已組成，就其意見認為該等交易是否於本公司之一般及日常業務過程中訂立、該等交易之條款是否按正常商業條款達成及公平合理且符合本公司及股東之最佳整體利益向獨立股東提供意見。百德能已獲委任就該等交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等務請閣下垂注本通函第5至11頁所載之董事會函件及本通函第14至22頁所載之百德能意見函件，上述兩者均提供有關該等交易之詳情。

* 僅供識別

獨立董事委員會函件

經考慮該等交易、百德能之意見及董事會函件所載之相關資料後，吾等認為該等交易乃於本公司之一般及日常業務過程中訂立，該等交易之條款乃按正常商業條款達成，對於獨立股東而言屬公平合理，且訂立該等交易乃符合本公司及股東之最佳整體利益。

因此，倘舉行股東大會，吾等建議獨立股東投票贊成該等交易。

此致

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

獨立非執行董事
麥卡錫·羅傑博士

謹啟

二零一零年十月二十五日

獨立財務顧問意見函件

以下為獨立財務顧問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。



百德能證券有限公司

香港中環德輔道中4號

渣打銀行大廈22樓

電話 (852) 2841 7000

傳真 (852) 2522 2700

網址 www.platinum-asia.com

敬啟者：

持續關連交易

有關大連項目建築工程框架協議 之第二補充協議

緒言

吾等茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，就該等交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。該等交易之詳情載於 貴公司於二零一零年十月二十五日刊發之通函（「通函」）所載董事會函件內。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等擔任獨立財務顧問之職責乃就該等交易是否於 貴公司之日常及一般業務過程中按正常商業條款訂立、是否公平合理及是否符合 貴公司及股東之整體利益以及年度上限是否屬公平合理而向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

於制定吾等之意見時，吾等乃依賴董事及／或 貴公司管理層向吾等提供之資料及事實。吾等已審閱（其中包括） 貴公司於二零零八年五月十三日、二零零八年八月七日及二零零九年七月十七日刊發之公佈；與大連項目有關之資料；及 貴集團截至二零零九年十二月三十一日止財政年度之年報（「二零零九年年報」）。

吾等乃假設通函所載全部資料、事實、意見及聲明在所有重大方面均屬真實、完整及準確，並對其加以依賴。董事已確認彼等就通函之內容承擔全部責任，並經作出一切合理查詢後確認，向吾等提供之資料概無遺漏重大事實。

獨立財務顧問意見函件

吾等並無理由懷疑有任何重大事實或資料遭隱瞞，亦無理由懷疑通函所載全部事實之資料及董事及／或 貴公司管理層向吾等提供之資料及陳述之真實性、準確性或完整性。此外，吾等並無理由懷疑吾等所獲提供有關董事及／或 貴公司管理層發表之意見及聲明是否合理。然而，按照一般慣例，吾等並無對提供予吾等之資料進行核實程序，亦無對 貴公司之業務及事務進行任何獨立深入調查。吾等認為，吾等已經審閱足夠資料，以讓吾等達致知情意見，並為有關該等交易之意見提供合理基礎。

吾等獨立於且與 貴公司或該等交易之任何其他參與方或彼等各自之主要股東或關連人士(定義見上市規則)概無關連，因此，吾等被視為符合資格就該等交易提供獨立意見。由於吾等就該等交易擔任獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，因而將從 貴公司收取費用。除就是項委聘向吾等支付之正常專業費用外，概無存在任何安排致使吾等從 貴公司或該等交易任何其他參與方或彼等各自之主要股東或關連人士(定義見上市規則)收取任何費用或利益。

根據該等交易，富岸(貴公司之間接非全資附屬公司)可委聘億達(按上市規則定義為 貴公司之關連人士)為其承建商，向大連項目(富岸擁有78%權益)提供建築服務。自二零零八年起，富岸一直委聘億達為大連項目提供建築服務，根據獨立股東於二零零九年八月二十六日授出之批准，富岸可根據建築工程框架協議(經第一補充協議補充)於截至二零一一年十二月三十一日止兩個年度委聘億達，惟須受每年人民幣250,000,000元之現有年度上限所限制。然而， 貴公司目前冀加快大連項目之建築工程，並對其發展計劃作出多項變更，因此，富岸目前預計整個大連項目於發展階段總建築成本之大部分將於未來數年產生，遠較最初預計現有年度上限時為早。

吾等已從 貴公司管理層取得資料，以了解大連項目之發展計劃，並於吾等實地視察大連項目期間調研有關資料，以便就該等交易發表意見。根據吾等所知，吾等將大連項目加速發展及其變動、以及相關估計建築成本詳列如下。

加速發展計劃

貴公司現已決定縮短大連項目之發展時間至數年，不再以超過十年進行。尤其是，已加速建設大連項目之下列部分：

1. 安博項目；

獨立財務顧問意見函件

2. 河口灣A區及黃泥川第E02、E06及W3-B號地塊之住宅物業發展及基建工程；及
3. 於黃泥川北第E29號地塊之會所並用作臨時銷售處；及
4. 大連項目之其他不同部分之準備工程，包括挖土工程、綠化工程、擋土牆工程、外部及地基工程，藉以為大連項目其他不同部分作好準備以開展另一建設階段。

發展計劃變動

除了加速外，發展計劃還有下列變動：

1. 增建低碳公園(之前在預計現有年度上限時並未在發展計劃中提到)；及
2. 發展計劃之規劃設計變更而引致黃泥川C區(4期)之場地平整成本增加。

截至二零一二年十二月三十一日止三個年度之總建築成本細分如下，吾等注意到大部分成本將用於大連項目加快進行之建築工程之上。

	截至十二月三十一日止財政年度		
	二零一零年 人民幣百萬元	二零一一年 人民幣百萬元	二零一二年 人民幣百萬元
加快進行發展計劃			
1. 安博項目	287	50	42
2. 住宅物業發展及基建工程	335	787	752
3. 會所	29	1	—
4. 大連項目之其他不同部分之 準備工程	95	15	120
發展計劃之變更			
1. 增建低碳公園	24	1	—
2. 發展計劃之規劃設計變更	70	—	—
總計	840	854	914

資料來源：貴公司資料。

獨立財務顧問意見函件

獨立股東於批准現有年度上限時，並無計入上述建築成本或估計金額較少，理由是富岸僅會委聘億達於短期內為大連項目進行小部分工程。由於預期大連項目將發展經年，故當時並無需要急於委聘承建商負責開發大連項目之餘下部分。因此，富岸目前需要委聘一名承建商以加快進行大連項目。有關承建商將透過招標程序選出，由於億達在大連多個大型建築項目擁有豐富經驗，故其將會成為競投者之一。因此，貴公司擬尋求獨立股東之批准，將現有年度上限由人民幣250,000,000元上調至人民幣1,000,000,000元，以及延長建築工程框架協議(經第一補充協議所補充)之期限一年，由二零一一年十二月三十一日延至二零一二年十二月三十一日，藉以讓富岸集團得以與有機會成為中標者之億達集團(倘億達集團在招標程序中獲選)訂立合約。經修訂及新年度上限之詳情如下：

	截至十二月三十一日止財政年度		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
現有年度上限	250	250	不適用
經修訂／新年度上限	1,000	1,000	1,000

貴公司已成立獨立董事委員會，成員包括白國禮教授、鄭維健博士及麥卡錫·羅傑博士，以就該等交易是否於貴公司之日常及一般業務過程中按正常商業條款訂立、是否公平合理及是否符合貴公司及股東之整體利益以及年度上限是否屬公平合理而向獨立股東提供意見。

主要考慮因素及理由

1. 該等交易之背景

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房地產開發、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。

於最後實際可行日期，貴公司透過其全資附屬公司間接持有富岸之61.54%股權。因此，根據上市規則富岸為貴公司之附屬公司。富岸集團主要從事房地產開發，並持有大連項目之78%權益，故貴公司擁有大連項目之48%實益權益。大連項目之總建築面積約為

獨立財務顧問意見函件

3,300,000平方米，是集軟件園、商用、住宅及零售物業、教育、戶外娛樂及環境設施以及公共娛樂場所於一體之大型綜合發展項目。該項目之設計旨在推動大連的信息科技外包及業務流程外包行業的發展。

根據吾等與 貴公司管理層進行之討論，吾等了解到，於 貴集團之日常及一般業務過程中，富岸集團將不時委聘承建商對大連項目進行場地平整及建築工程。

由於億達(通過其全資附屬公司)為富岸之主要股東(按上市規則為 貴公司一家附屬公司)，故億達為 貴公司之關連人士。誠如載於通函之董事會函件所述，就董事經作出一切合理查詢後所知及所信，億達集團除身為大連項目之合營夥伴外，與 貴集團並無其他關係。據 貴公司管理層告知及根據億達集團之網站，億達集團為大連主要開發商之一，曾參與大連多個大型綜合發展項目(包括開發大連軟件園一期)。除房地產開發外，其還是一綜合企業，業務涵蓋建築及裝修、製造設備、開發軟件園、開發軟件及信息服務平台、以及專業培訓與教育。

2. 進行該等交易之理由及裨益

加速發展計劃

誠如上文所述，大連項目已加快進行其發展計劃，且調高現有年度上限主要與應付加快發展計劃有關，此與發展計劃的重大變更無甚關係。因此，吾等已就加快進行大連項目進行分析。

首先，誠如二零零九年年報內所披露，吾等知悉為確保 貴集團能夠不斷實現可持續增長， 貴集團於去年開始訂立並執行三年發展計劃(二零一零年至二零一二年)，在實現 貴集團長遠價值及創造更多的中短期現金回報之間，取得更佳的平衡。由於 貴集團將其於中國之優質土地儲備視為其日後發展項目的一大優勢，故三年發展計劃之首要目標是提升其中國項目組合之開發速度。因此， 貴集團已加快數個中國開發項目(包括大連項目)之發展步伐。

其次，吾等注意到，近年來，中國一直是全球發展最快的經濟體之一，而大連則是國內發展最快的城市之一。過去幾年，大連本地生產總值(「本地生產總值」)增長一直都高於全國平均水平，現列於下表，以供說明。

獨立財務顧問意見函件

中國及大連之生產總值增長

	生產總值增長	
	大連	中國
	%	%
二零零五年	14.2	11.3
二零零六年	16.5	12.7
二零零七年	17.5	14.2
二零零八年	16.5	9.6
二零零九年	15.0	9.1
二零一零年上半年	16.6	11.1

資料來源：中國國家統計局及大連市統計局。

最後，中國政府於二零零八年底宣佈一項人民幣4萬億元的經濟刺激計劃，旨在應對全球金融危機造成的不利經濟狀況。作為該項經濟刺激計劃的一部分，中國政府著手進行大規模的基礎設施支出計劃。吾等注意到，自此中國政府已批准多個基礎設施項目，包括在大連建設地鐵網絡（「地鐵」）以及擴建現有輕軌網絡（兩者均已於二零零九年十一月動工建設）。輕軌網絡擴建工程預期於二零一一年完工；而地鐵預期於二零一二年投入運營。根據吾等實地視察所知，輕軌及地鐵均將經過大連項目各部分，故吾等認為該等新建交通設施的推出將增加大連項目對投資者及潛在租戶的吸引力。就此而言，根據吾等與貴公司管理層進行的討論，吾等注意到，貴公司已開始預租部分大連項目，市場反應令人鼓舞。

基於上文所述，吾等認為貴公司加快進行建設大連項目對其有利，而此舉亦配合貴公司之整體業務策略。吾等知悉隨著大連項目加快進行建設，其產生整體建築成本主要部分之時間，較原先根據最初發展計劃所估計之時間推前至截至二零一二年十二月三十一日止三個年度。

發展計劃之變動

如上文所述，發展計劃除被加快外亦已產生其他變動，導致發展成本上漲，有關變動包括增建低碳公園及發展計劃之若干規劃設計變更。

吾等在與貴公司管理層討論時瞭解到，興建低碳公園旨在推廣大連項目之一項主題—可持續發展。吾等曾考察大連項目現場，留意到該項目配有若干綠色裝置，例如（其中包

獨立財務顧問意見函件

括) 太陽能發光二極管(LED)路燈、太陽能光伏園燈及雨水集聚利用系統。吾等獲 貴公司管理層告知，低炭公園之主要概念在於恢復土地之原生態，為實現該目標，其設計已引入一套新的可持續技術。完成時，低炭公園將開放予公眾以展示發展大連項目帶來之影響不大，從而推廣大連項目所提倡之健康和可持續的生活方式。由於低炭公園位於主路之上，故預期每年可吸引約5,000名訪客前往大連項目。因此，吾等認為，興建低碳公園將進一步強化大連項目之綠色社區形象，並提升大連項目之環境質素，故將吸引更多投資者及有意租戶。因此，吾等認為，大連項目劃撥額外資金興建低碳公園乃屬適當。

按吾等與 貴公司管理層討論後所知，吾等明白到 貴公司於預測現有年度上限時，尚未落實銷售處之地點，而根據發展計劃最初擬於接近最後階段才興建會所，故現有年度上限僅包括裝修銷售處之成本，但並無計入會所之建築成本。然而，鑒於 貴公司現已決定加快建設會所以作為臨時銷售處，故有關建築成本提前至截至二零一一年十二月三十一日止兩個年度產生。因此，吾等認為於新年度上限內計入建設會所以作為臨時銷售處之建築成本乃屬適當。

至於發展計劃之規劃設計出現變更，吾等認為發展商在展開建築工程後持續修訂發展計劃乃屬正常。因此，吾等認為動用額外資金變更發展計劃之規劃設計屬合理，因該等額外資金較總發展成本而言並不重大。

除分析進行該等交易之理由及裨益外，吾等亦已調查 貴公司與億達集團(為上市規則所定義之關連人士)進行該等協議，是否較與其他獨立地三方進行交易有利。如上文所述，億達集團為大連主要開發商之一，曾參與大連多個大型綜合發展項目(包括大連軟件園第一期之發展)。根據億達集團之網站，億達集團在中國於場地平整及建築工程方面擁有豐富經驗，且據 貴公司管理層告知，億達集團相當熟悉大連當地土地狀況。

吾等亦留意到，億達集團於二零零八年五月受富岸集團委聘，對土地之若干地塊進行場地平整，並自此開始參與大連項目建設。其後，富岸預期隨大連項目推進，其將涉及更多建設工程，故與億達訂立建築工程框架協議，據此，富岸集團委聘億達集團提供土地之建設服務。有關雙方於二零零八年八月七日訂立之原建築工程框架協議及第一補充協議之詳情，請參閱 貴公司分別於二零零八年五月十三日、二零零八年八月七日及二零零九年

獨立財務顧問意見函件

七月十七日刊發之公佈。吾等自 貴公司管理層獲悉，億達集團能持續按計劃提供高質素服務， 貴集團對其服務相當滿意。由於億達集團曾與富岸集團合作超過兩年，前者亦充分理解大連項目設計建築師訂出之要求，使其較其他承建商更具優勢。鑒於億達集團擁有豐富經驗及專業技能以及其過往在大連項目方面表現出色，吾等認為，與億達集團進行該等交易符合 貴公司之利益。

鑒於以上所述，吾等認為，該等交易乃於 貴公司之日常及正常業務過程中訂立，與 貴公司之策略一致，並符合 貴公司及股東之整體利益。

3. 年度上限基準

按吾等與 貴公司管理層討論後所知，吾等知悉經修訂及新年度上限乃經計及(i)富岸集團於截至二零一二年十二月三十一日止三個年度因加速進行大連項目發展計劃及其變動情況將產生之估計建設成本；及(ii)就應急需要提供之調整限度而釐定。估計建築成本乃由一名獨立工料測量顧問(「工料測量顧問」)提供，而吾等認為其具備合適專業資格提供估計建築成本。吾等亦知悉，有關估計建築成本乃以工料測量顧問就現行市場建設成本提供之意見為基準，並計及富岸與其承建商之合約所用標準條款及條件。

此外，吾等知悉富岸集團將透過招標程序提供建築服務(即該等交易之主題事項)挑選承建商。因此，儘管經修訂及新年度上限乃按工料測量顧問提供之估計建築成本而釐定，富岸集團最終向億達集團支付之合約金額(倘億達集團成為中標承建商)將透過招標程序釐定。吾等相信此舉可確保富岸集團將以公平市價支付建築服務，且富岸集團將會透過適當程序選出其承建商。然而，由於該等交易之建築服務之相關招標尚未進行，吾等未能查閱有關招標文件。因此，吾等與 貴公司管理層討論有關招標程序，同時查閱大連項目過往相關招標文件，以核實大連項目確有真正之招標程序。

根據吾等所得之資料，吾等得悉合資格承建商將獲邀投標，而富岸集團將委聘工料測量顧問，在投標程序及授予合約評估過程中給予協助。富岸集團按多項因素甄選中標者，

獨立財務顧問意見函件

包括工料測量顧問之意見、投標者之質素及符合合約要求之能力、管理能力、過往業績及投標價。吾等從審閱大連項目過往招標文件時注意到，富岸集團在甄選過程中已考慮以上多項因素，而億達集團之投標條款較其他獨立第三方承建商而言富競爭性。

根據 貴公司管理層提供之資料，經修訂及新年度上限已就任何潛在設計變動提供約9%至16%之調整限度。吾等獲 貴公司管理層告知， 貴公司通常提供約5%至10%之應急調整限度。由於是次為第二度修訂年度上限（於二零零九年曾作修訂），故吾等認為，在此情況下就應急情況而提供較大調整限度乃屬適當。

鑒於：

1. 經修訂及新年度上限乃經考慮加速進行發展計劃及其變動情況且參照估計建築成本而釐定；
2. 建築成本由獨立專業人士工料測量顧問根據現行市價估算；
3. 年度上限已就應急情況提供合理調整限度；
4. 富岸集團透過招標程序為該等交易之相關建築服務甄選承建商；及
5. 富岸集團最終向億達集團支付之合約金額（倘億達集團成為中標承建商）將透過招標程序釐定。

吾等認為，年度上限屬公平合理。

推薦建議

經考慮以上所述，吾等認為該等交易乃於 貴公司之日常及正常業務過程中按一般商業條款訂立，屬公平合理並符合 貴公司及股東之整體利益，且年度上限屬公平合理。

此致

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表

百德能證券有限公司

企業融資董事兼主管 企業融資董事

溫仕林

李瀾

謹啟

二零一零年十月二十五日

1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料；董事願就本通函的資料共同及個別地承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，本通函所載資料在各重要方面均準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何事項，足以令致本通函或其所載任何陳述產生誤導。

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被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條記錄於該條例之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：

於股份及相關股份之好倉

董事姓名	個人權益	家族權益	股份數目		於最後實際 可行日期權益 佔本公司 於相關 已發行股本 股份之權益 之概約百分比	
			其他權益	總計	(附註5)	(附註6)
羅康瑞先生	—	1,333,430 (附註1及3)	2,650,391,985 (附註2及3)	2,651,725,415	—	51.45%
王克活先生	1,982,200	—	—	1,982,200	5,428,570	0.14%
李進港先生	286,000	208,500 (附註4)	—	494,500	5,154,811 (附註4)	0.11%
馮國綸博士	4,070,000	—	—	4,070,000	—	0.08%
梁振英議員	—	—	—	—	500,000	0.01%
龐約翰爵士	—	—	—	—	500,000	0.01%
鄭維健博士	—	—	—	—	500,000	0.01%
白國禮教授	220,000	—	—	220,000	500,000	0.01%
麥卡錫·羅傑博士	—	—	—	—	500,000	0.01%
邵大衛先生	—	—	—	—	500,000	0.01%

附註：

- (1) 該等股份為羅先生之配偶朱玲玲女士（「羅太」）實益擁有。根據證券及期貨條例，羅先生被視為擁有該等股份之權益。
- (2) 該等股份由 Shui On Company Limited（「SOCL」）透過其受控制法團實益擁有，分別由瑞安地產有限公司（「瑞安地產」）、瑞安投資有限公司（「瑞安投資」）及 New Rainbow Investments Limited（「NRI」）持有的1,411,712,352股股份、1,101,209,977股股份及137,469,656股股份。SOCL由Bosrich Unit Trust擁有，而其信託人為Bosrich Holdings (PTC) Inc.（「Bosrich」）。Bosrich Unit Trust的單位由一全權信託擁有，而羅先生乃該全權信託的一名全權信託受益人，而HSBC International Trustee Limited（「滙豐信託」）則為信託人。因此，根據證券及期貨條例，羅先生、羅太、Bosrich及滙豐信託均被視為擁有該等股份的權益。
- (3) 該等股份包括瑞安地產、瑞安投資、NRI及羅太（視情況而定）各自於代息股份之權益，有關代息股份將根據本公司於二零一零年十月八日刊發之通函所載以股代息計劃於二零一零年十一月八日配發。
- (4) 根據證券及期貨條例，李進港先生被視為擁有其配偶持有之208,500股股份及962,938份購股權之權益。
- (5) 此乃根據本公司於二零零七年六月八日採納之購股權計劃授予董事及／或彼等各自之聯繫人可認購股份之購股權權益。
- (6) 該等百分比乃根據最後實際可行日期之已發行股份總數（即5,153,834,061股股份）計算。

除本文所披露者外，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）之股份、相關股份或債權證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被當作或視為擁有之權益及淡倉）；或根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條例之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二零零九年十二月三十一日（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除外）於最後實際可行日期，於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部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	股份總數	於最後實際 可行日期股權 佔本公司 已發行股本 之概約百分比 (附註6)
朱玲玲女士	家族及個人	2,651,725,415 (L) (附註1及3)	51.45%
HSBC International Trustee Limited	信託人	2,650,391,985 (L) (附註2及3)	51.42%
Bosrich Holdings (PTC) Inc.	信託人	2,650,391,985 (L) (附註2及3)	51.42%
Shui On Company Limited	受控制法團權益	2,650,391,985 (L) (附註2及3)	51.42%
渣打集團有限公司	受控制法團權益	308,218,560 (L) 311,176,165 (S) (附註4及5)	5.98% 6.04%

附註：

- (1) 該等股份中，1,333,430股股份為羅太實益持有，而2,650,391,985股股份的權益被視為羅太的配偶羅先生根據證券及期貨條例所持有（見附註(2)）。因此，根據證券及期貨條例，羅太被視為擁有該2,650,391,985股股份的權益。
- (2) 該等股份由SOCL透過其受控制法團實益擁有，分別由瑞安地產、瑞安投資及NRI持有的1,411,712,352股股份、1,101,209,977股股份及137,469,656股股份。SOCL由Bosrich Unit Trust擁有，而其信託人為Bosrich。Bosrich Unit Trust的單位由一全權信託擁有，而羅先生乃該全權信託的一名全權信託受益人，而滙豐信託則為信託人。因此，根據證券及期貨條例，羅先生、羅太、滙豐信託及Bosrich均被視為擁有該等股份的權益。
- (3) 該等股份包括瑞安地產、瑞安投資、NRI及羅太（視情況而定）各自於代息股份之權益，有關代息股份將根據本公司於二零一零年十月八日刊發之通函所載以股代息計劃於二零一零年十一月八日配發。
- (4) (L)代表好倉而(S)代表淡倉。

- (5) 該權益由渣打銀行(由Standard Chartered Holdings Limited全資擁有)所持有，而由渣打集團有限公司最終擁有。渣打銀行擁有308,218,560股股份之好倉，以及311,176,165股股份之淡倉(當中包括311,176,165股股份的淡倉，而214,758,351股好倉乃來自股票衍生工具中的權益)。
- (6) 該等百分比乃根據最後實際可行日期之已發行股份總數(即5,153,834,061股股份)計算。

(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其各自之聯繫人除外)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：

股份或權益 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 上海楊浦知識創新區 投資發展有限公司	Foresight Profits Limited及其附屬公司 上海楊浦中央社區發展有限公司	25% 13.20%
Wuhan Tiandi Development Company Limited 明域集團有限公司 萬盈國際有限公司	Fieldcity Investments Limited及其附屬公司 富岸集團有限公司及其附屬公司 富岸集團有限公司及其附屬公司	25% 28.20% 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 上海楊浦大學城置業 發展有限公司	Portspin Limited及其附屬公司 上海新昌楊浦物業管理有限公司	49% 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服務合約，惟不包括於一年內屆滿或於一年內本集團可毋須作出賠償(法定賠償除外)而終止之服務合約。

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可能提出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。本公司與SOCL及羅先生已訂立不競爭協議，據此，SOCL及羅先生已個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有限公司之主席及控股股東，瑞安建業有限公司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

於本通函內提供意見及建議之專家資格載列如下：

名稱	資格
百德能	根據證券及期貨條例獲准從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受證券及期貨條例規管活動之持牌法團。

百德能已就刊發本通函發出同意書，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. 專家之資產權益

於最後實際可行日期，百德能：

- (a) 並無直接或間接於本集團任何成員公司中擁有任何股權或任何認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利(無論可否依法強制執行)；及
- (b) 概無直接或間接於本集團任何成員公司自二零零九年十二月三十一日(即編製本公司最近期公佈之經審核財務報表日期)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權益。

8. 重大不利變動

董事並不知悉，自二零零九年十二月三十一日(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，本集團財務或交易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1712-1716號舖。
- (d) 本公司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，將由本通函日期起至二零一零年十一月十九日(包括該日)止期間任何營業日(公眾假期除外)之一般辦公時間內，在本公司之香港營業地點(地址為香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心34樓)可供查閱：

- (a) 日期為二零零八年八月七日之建築工程框架協議；
- (b) 第一補充協議；
- (c) 第二補充協議；
- (d) 載於本通函之「獨立董事委員會函件」；
- (e) 載於本通函之「獨立財務顧問意見函件」；及
- (f) 附錄一第六項所述百德能發出之同意書。