
此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本通函任何內容或將採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的持牌證券交易商或註冊證券機構、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或轉讓的銀行、持牌證券交易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，概不對因本通函全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本文件僅供參考，並不構成收購、購買或認購本公司證券的邀請或要約。



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)

關 連 交 易

根 據 關 連 僱 員 股 份 獎 勵 計 劃
發 行 新 股 份

獨 立 董 事 委 員 會 及 獨 立 股 東 的
獨 立 財 務 顧 問



董事會函件載於本通函第5至13頁。載有獨立董事委員會推薦建議的函件載於本通函第14至15頁。獨立財務顧問天達的函件載於本通函第16至30頁，當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東的意見及推薦建議。

* 僅供識別

二零一五年四月三十日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
獨立董事委員會函件	14
天達函件	16
附錄一 — 關連僱員股份獎勵計劃概要	31
附錄二 — 一般資料	35

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：

「採納日期」	指	二零一五年四月一日，即董事會採納關連僱員股份獎勵計劃之日
「聯繫人」及 「關連人士」	指	各自具有上市規則賦予該詞的涵義
「獎勵」	指	薪酬委員會根據關連僱員股份獎勵計劃的條款向獲選參與者授出的獎勵
「獎勵股份」	指	根據關連僱員股份獎勵計劃的條款以獎勵授予獲選參與者的股份
「董事會」	指	本公司董事會
「營業日」	指	聯交所開放辦理證券買賣業務的日子
「本公司」	指	瑞安房地產有限公司，一家於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：272)
「關連僱員股份 獎勵計劃」	指	本公司於二零一五年四月一日為屬本公司關連人士的本集團任何成員公司(中國新天地有限公司、德基(中國)有限公司、瑞安建築有限公司及其各自的附屬公司除外)的行政總裁、董事或僱員採納的股份獎勵計劃
「關連承授人」	指	具有本通函「董事會函件－建議關連發行的詳情－向關連承授人授出獎勵的詳情」一節所賦予該詞的涵義
「董事」	指	本公司董事
「合資格人士」	指	任何屬本公司關連人士的本集團任何成員公司(中國新天地有限公司、德基(中國)有限公司、瑞安建築有限公司及其各自的附屬公司除外)現任行政總裁、董事或僱員的個人

釋 義

「一般授權」	指	股東於二零一四年五月二十八日舉行的股東週年大會上授出的一般授權，據此，本公司可配發及發行最多800,172,618股股份及任何數目的額外股份，可由本公司根據股東於相同時間授出的購回授權予以購回
「授出」	指	根據關連僱員股份獎勵計劃向關連承授人授出合共17,149,000股獎勵股份(視乎本公司的表現可予調整至最高42,872,500股獎勵股份)的獎勵
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	為就建議關連發行條款是否公平合理向獨立股東提供意見而成立的董事委員會，成員包括本公司獨立非執行董事龐約翰爵士、馮國綸博士、白國禮教授、麥卡錫·羅傑博士及邵大衛先生
「獨立財務顧問」或「天達」	指	天達融資亞洲有限公司，獲准從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動的持牌法團，本公司所委任以就建議關連發行向獨立董事委員會及獨立股東提供意見的獨立財務顧問
「獨立股東」	指	根據上市規則並無被禁止就批准建議關連發行進行投票的股東
「最後實際可行日期」	指	二零一五年四月二十七日，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
「羅康瑞先生」	指	羅康瑞先生

釋 義

「中國」	指	中華人民共和國(就本通函而言，不包括香港、台灣及中國澳門特別行政區)
「表現期」	指	二零一四年一月一日起至二零一六年十二月三十一日止期間
「建議關連發行」	指	建議發行合共最多 42,872,500 股新股份以實現根據董事會於二零一五年四月一日議決的關連僱員股份獎勵計劃授予關連承授人的獎勵
「已購買股份」	指	具有本通函附錄一「獎勵結算」一節所賦予該詞的涵義
「薪酬委員會」	指	董事會不時指定以決定及批准關連僱員股份獎勵計劃的實施的本公司薪酬委員會
「獲選參與者」	指	獲薪酬委員會批准參與關連僱員股份獎勵計劃的任何合資格人士
「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
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「已認購股份」	指	具有本通函附錄一「獎勵結算」一節所賦予該詞的涵義
「信託」	指	通過信託契據構成的服務關連僱員股份獎勵計劃的信託
「信託契據」	指	本公司與受託人就關連僱員股份獎勵計劃訂立的日期為二零一五年四月一日的信託契據(或會不時予以重列、補充及修訂)
「受託人」	指	本公司就信託委任的受託人，初步定為香港中央證券信託有限公司，一家在香港註冊成立的公司

釋 義

「美元」	指	美元，美利堅合眾國現時的法定貨幣
「歸屬日期」	指	薪酬委員會不時釐定的獎勵將歸屬於有關獎勵函所載或薪酬委員會根據關連僱員股份獎勵計劃的條款另行全權酌情釐定的有關獲選參與者的日期
「%」	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)

尹焯強先生

黃勤道先生

非執行董事：

黃月良先生

獨立非執行董事：

龐約翰爵士

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：

190 Elgin Avenue

George Town

Grand Cayman KY1-9005

Cayman Islands

香港主要營業地點：

香港

灣仔

港灣道6-8號

瑞安中心34樓

關 連 交 易

根 據 關 連 僱 員 股 份 獎 勵 計 劃 發 行 新 股 份

緒 言

謹此提述本公司日期為二零一五年四月一日的公佈，據此董事會宣佈(其中包括)：(i) 採納關連僱員股份獎勵計劃，其將配合本公司於二零零七年採納的購股權計劃一併實施，並為本公司提供更多用於激勵僱員及挽留關鍵高級管理層人員的方式；及(ii)根據關連僱

* 僅供識別

董事會函件

員股份獎勵計劃的條款向15名合資格人士(為本公司關連人士)(即「關連承授人」)授出合共17,149,000股獎勵股份(視乎本公司的表現,可調整至最高42,872,500股獎勵股份)的獎勵。董事會進一步議決透過向受託人(以信託方式代關連承授人持有)配發及發行新股份以實現該等獎勵,惟須待獨立股東批准及聯交所上市委員會批准該等新股份上市及買賣後方可作實。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(1)建議關連發行的詳情;(2)獨立董事委員會就建議關連發行的推薦意見;及(3)天達就建議關連發行向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見(僅供參考)。

關連僱員股份獎勵計劃概要

誠如於本公司日期為二零一五年四月一日的公佈所披露,董事會已採納關連僱員股份獎勵計劃。

關連僱員股份獎勵計劃的條款概要載於本通函附錄一。

建議關連發行的詳情

向關連承授人授出獎勵的詳情

於二零一五年四月一日,董事會議決根據關連僱員股份獎勵計劃的條款向15名合資格人士(為本公司關連人士)(「關連承授人」)授出合共17,149,000股獎勵股份(視乎本公司的表現,可調整至最高42,872,500股獎勵股份)的獎勵。

董事會進一步議決透過向受託人(以信託方式代關連承授人持有)配發及發行新股份以實現該等獎勵,惟須待獨立股東批准及聯交所上市委員會批准該等新股份上市及買賣後方可作實。該等新股份須根據一般授權配發及發行。

董 事 會 函 件

僅供說明之用，假設最高數目的獎勵股份將歸屬予關連承授人，關連承授人及將歸屬予彼等的最高數目獎勵股份的詳情載列如下：

關連承授人姓名	與本集團的關係	將予歸屬的 最高數目 獎勵股份	佔於最後 實際可行 日期已發行 股份總數 的概約 百分比(%)
尹焯強先生	本公司董事	8,560,000	0.107
黃勤道先生	本公司董事	5,497,500	0.069
鄧嘉華先生	本公司附屬公司董事	3,352,500	0.042
陳永明先生	本公司附屬公司董事	3,352,500	0.042
王穎女士	本公司附屬公司董事	3,352,500	0.042
郭慶先生	本公司附屬公司董事	3,352,500	0.042
黃金綸先生	本公司附屬公司董事	1,887,500	0.024
陳建宏先生	本公司附屬公司董事	1,887,500	0.024
梁達文先生	本公司附屬公司董事	1,887,500	0.024
李劍鋒先生	本公司附屬公司董事	1,887,500	0.024
文德純先生	本公司附屬公司董事	1,887,500	0.024
張斌先生	本公司附屬公司董事	1,887,500	0.024
張穎嫻女士	本公司附屬公司董事	1,360,000	0.017
吳君傲先生	本公司附屬公司董事	1,360,000	0.017
黎國輝先生	本公司附屬公司董事	1,360,000	0.017
	總計：	<u>42,872,500</u>	<u>0.536%</u>

董事會函件

42,872,500股獎勵股份佔本公司於最後實際可行日期已發行股份總數約0.536%，及經發行42,872,500股獎勵股份擴大的已發行股份總數的約0.533%。

各關連承授人獲授的獎勵股份數目乃經參考有關關連承授人於本集團內的職位釐定。

歸屬條件

獎勵股份應基於本集團及關連承授人於表現期的表現按以下比例歸屬予有關關連承授人：

- (a) 視乎有關關連承授人的職責及責任，獎勵股份的50%至100%應根據本公司的公司業務計劃於表現期的整體實現情況進行歸屬，而有關計劃的整體實現情況則基於本集團於表現期末的平均年度評估業績並參考董事會可能不時釐定的主要表現措施及目標確定。
- (b) 視乎有關關連承授人的職責及責任，獎勵股份的0%至50%應根據有關關連承授人於表現期末在本公司評估系統下的平均年度評估表現水平進行歸屬。

根據本集團表現及相關關連承授人的個人表現而將予歸屬的獎勵股份百分比視乎相關關連承授人於本集團的職位，載列如下：

關連承授人於本集團的職位	本集團的表現	個人表現
董事總經理	100%	—
執行董事／董事－項目	50%	50%
董事－企業	75%	25%
總經理	50%	50%

上文兩分句的獎勵股份歸屬乃分開進行且相互獨立。

將歸屬予關連承授人的獎勵股份最終數目（「最終獎勵股份」）（最多為42,872,500股獎勵股份）可進一步由薪酬委員會根據本公司的相對表現經計及（其中包括）本集團於表現期內的平均年增長及本公司於同業公司的地位後全權酌情作調整。

董事會函件

歸屬時間表

於表現期達成歸屬條件並釐定將歸屬的最終獎勵股份數目後，最終獎勵股份將按以下方式歸屬予關連承授人：

佔將歸屬的最終 獎勵股份的百分比	歸屬日期
50%	於二零一七年六月三十日或之前(於本公司公佈二零一六年年度業績後)
25%	於二零一八年一月二日
25%	於二零一九年一月二日

可能發行及配發予受託人(以信託形式代關連承授人持有)的最多42,872,500股獎勵股份相當於(a)根據一般授權可發行及配發的最高股份數目約5.36%；及(b)於最後實際可行日期已發行股份總數約0.536%。上述42,872,500股新股份應由本公司按面值向受託人配發及發行。本公司將承擔有關發行的成本且不會籌集新資金。

於最後實際可行日期，(i)本公司尚未根據一般授權發行任何股份；(ii)本公司於過往12個月內並無進行任何集資活動；(iii)本公司股份的收市價為每股股份2.33港元；及(iv)本公司股份於過往五個營業日的平均收市價為每股股份2.25港元。

根據於最後實際可行日期聯交所所報收市價每股股份2.33港元，該等42,872,500股新股份的市值為99,892,925港元。

本公司將向聯交所上市委員會申請批准可能向受託人發行及配發的42,872,500股新股份(以信託形式代獲選參與者持有)上市及買賣。

倘發行新股份未獲獨立股東批准，亦未獲聯交所上市委員會批准新股份上市及買賣，本公司將向受託人提供資金以購買市場上的股份，用以實現授予關連承授人的獎勵。

董 事 會 函 件

建議關連發行對本公司股權的影響

本公司於最後實際可行日期及緊隨建議關連發行後(假設(1)自最後實際可行日期直至建議關連發行日期本公司股權架構並無任何其他變動及(2)關連承授人獲歸屬最高數目的獎勵股份)的股本及股權架構如下：

	於最後實際可行日期的股權		緊隨建議關連發行後的股權	
	已發行股份數目	佔已發行股份概約百分比(%)	已發行股份數目	佔已發行股份概約百分比(%)
主要股東				
朱玲玲女士	4,585,395,005 ⁽¹⁾	57.30	4,585,395,005 ⁽¹⁾	57.00
HSBC International Trustee Limited	4,583,545,484 ⁽²⁾	57.28	4,583,545,484 ⁽²⁾	56.98
Bosrich Holdings (PTC) Inc.	4,583,545,484 ⁽²⁾	57.28	4,583,545,484 ⁽²⁾	56.98
Shui On Company Limited	4,583,545,484 ⁽²⁾	57.28	4,583,545,484 ⁽²⁾	56.98
羅康瑞先生	4,585,395,005 ⁽³⁾	57.30	4,585,395,005 ⁽³⁾	57.00
董事				
羅康瑞先生	4,585,395,005 ⁽³⁾	57.30	4,585,395,005 ⁽³⁾	57.00
馮國綸博士	5,511,456	0.069	5,511,456	0.069
白國禮教授	305,381	0.004	305,381	0.004
龐約翰爵士	250,000	0.003	250,000	0.003
麥卡錫•羅傑博士	200,000	0.002	200,000	0.002
尹焯強先生	—	—	8,560,000 ⁽⁴⁾	0.106
黃勤道先生	—	—	5,497,500 ⁽⁵⁾	0.068
並非董事的關連承授人	—	—	28,815,000	0.36
公眾股東				
其他股東	3,411,913,868	42.64	3,411,913,868	42.41
總計	<u>8,001,726,189</u>	<u>100.00</u>	<u>8,044,598,689</u>	<u>100.00</u>

董事會函件

附註：

- (1) 該等股份包括由朱玲玲女士(「羅太太」)實益擁有的1,849,521股股份及如下文附註(2)所述羅太太的配偶羅康瑞先生根據證券及期貨條例第XV部擁有視作權益的4,583,545,484股股份。因此，根據證券及期貨條例第XV部，羅太太亦被視為擁有4,583,545,484股股份權益。
- (2) 該等權益由Shui On Company Limited(「SOCL」)透過其受控制法團持有，包括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」)、Chester International Cayman Limited(「Chester International」)、New Rainbow Investments Limited(「NRI」)、Lanvic Limited(「Lanvic」)、Boswell Limited(「Boswell」)、Merchant Treasure Limited(「Merchant Treasure」)及Doreturn Limited(「Doreturn」)持有的1,198,103,792股股份、1,446,988,826股股份、183,503,493股股份、29,847,937股股份、573,333,333股股份、708,448,322股股份、150,000,000股股份及293,319,781股股份，而瑞安地產、Chester International、Lanvic、Boswell、Merchant Treasure及Doreturn均為瑞安投資的全資附屬公司。NRI為瑞安建業有限公司(由SOCL持有48.38%)的全資附屬公司。SOCL由Bosrich Unit Trust持有，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，羅康瑞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第XV部，羅康瑞先生、羅太太、Bosrich及滙豐信託均被視為擁有該等股份的權益。
- (3) 該等股份包括由羅康瑞先生的配偶羅太太實益擁有的1,849,521股股份及如上文附註(2)所述羅康瑞先生根據證券及期貨條例第XV部擁有視作權益的4,583,545,484股股份。因此，根據證券及期貨條例第XV部，羅康瑞先生被視為於4,585,395,005股股份中擁有權益。
- (4) 該等股份指根據董事會於二零一五年四月一日根據關連僱員股份獎勵計劃授予尹焯強先生的獎勵可能歸屬的最大股份數目。
- (5) 該等股份指根據董事會於二零一五年四月一日根據關連僱員股份獎勵計劃授予黃勤道先生的獎勵可能歸屬的最大股份數目。

地位

根據授出將發行的所有獎勵股份在發行及繳足後將與上述獎勵股份獲配發及發行當時已發行的所有現有股份享有同等地位。

公眾持股量

假設自最後實際可行日期直至建議關連發行日期本公司股權架構並無任何其他變動，本公司緊隨建議關連發行後將能遵守上市規則項下的公眾持股量規定。

上市規則的涵義

由於各關連承授人因身為本集團成員公司的董事而均為本公司的關連人士，故根據上市規則第十四A章，建議關連發行構成本公司的關連交易，須遵守上市規則第十四A章的申報、公佈及獨立股東批准的規定。

關連僱員股份獎勵計劃並不構成上市規則第十七章所定義的購股權計劃。因此，採納關連僱員股份獎勵計劃毋須經股東批准。

書面批准

根據上市規則第14A.37條，倘(i)概無股東於建議關連發行中擁有重大權益，且倘本公司就批准建議關連發行及其項下擬訂的交易召開股東大會，而概無股東須放棄投票；及(ii)建議關連發行及其項下擬訂的交易已取得合共持有超過50%的具有本公司股東大會投票權的本公司已發行股份的股東或有密切聯繫的一類股東的書面批准，則本公司可取得書面股東批准代替於股東大會上通過的決議案。

就本公司所知，由於概無關連承授人或彼等的聯繫人持有任何股份，概無股東於建議關連發行中擁有重大權益，故倘本公司召股東大會以批准建議關連發行，概無股東須放棄投票。於二零一五年四月一日，本公司已就批准建議關連發行取得瑞安地產有限公司、瑞安投資有限公司、Chester International Cayman Limited、New Rainbow Investments Limited、Lanvic Limited、Boswell Limited、Merchant Treasure Limited及Doreturn Limited（一組有密切聯繫的股東，於上述書面批准日期共同持有合共4,583,545,484股股份（約佔已發行股份的57.28%））的書面批准，以代替在股東大會上獲股東批准。基於建議關連發行已獲一組有密切聯繫的股東以書面方式批准，本公司已根據上市規則第14A.37條向聯交所申請而聯交所已授出須召開股東大會的豁免。

尹焯強先生及黃勤道先生各自已就建議向彼等自身授出獎勵股份及就此發行及配發新股份的有關董事會決議案放棄投票。

本公司已成立獨立董事委員會（包括龐約翰爵士、馮國綸博士、白國禮教授、麥卡錫·羅傑博士及邵大衛先生，均為獨立非執行董事）就建議關連發行向獨立股東提供意見。獨立財務顧問已獲委任就相同事宜向獨立董事委員會及獨立股東提供意見及作出推薦意見。

董 事 會 函 件

推薦意見

董事會(不包括獨立董事委員會的成員，彼等的意見載於本通函「獨立董事委員會函件」一節)認為，建議關連發行條款屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。

因此，倘建議關連發行及其項下擬訂的交易須提呈本公司股東大會考慮及批准，董事(不包括獨立董事委員會的成員)建議股東批准建議關連發行及其項下擬訂的交易。

其他資料

務請閣下垂注本通函第14至15頁所載獨立董事委員會函件及本通函第16至30頁所載天達函件。

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

二零一五年四月三十日



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：

關連交易

根據關連僱員股份獎勵計劃 發行新股份

吾等謹此提述本公司於二零一五年四月三十日向股東刊發的通函(「通函」)，而本函件為其中一部份。除非文義另有所指，否則本函件所用詞彙與通函所界定者具相同涵義。

本公司已成立獨立董事委員會，就建議關連發行是否屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益向獨立股東提供吾等的意見。獨立財務顧問已獲委任就相同事宜向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等務請閣下垂注通函第5至13頁所載的董事會函件及通函第16至30頁所載的天達函件，當中載有有關建議關連發行的建議及推薦意見。

經考慮建議關連發行以及獨立財務顧問的建議及推薦意見後，吾等認為建議關連發行的條款為正常商業條款屬公平合理並符合本公司及獨立股東的整體利益。

* 僅供識別

獨立董事委員會函件

因此，倘建議關連發行及其項下擬訂的交易須提呈本公司股東大會考慮及批准，吾等建議閣下批准建議關連發行及其項下擬訂的交易。

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
龐約翰爵士

獨立非執行董事
馮國綸博士

獨立非執行董事
白國禮教授

獨立非執行董事
麥卡錫•羅傑博士

獨立非執行董事
邵大衛先生

謹啟

二零一五年四月三十日

以下為天達編製的致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件全文，以供載入本通函。



Investec Capital Asia Limited
Room 3609-3613, 36/F, Two International Finance Centre
8 Finance Street, Central, Hong Kong
香港中環金融街8號國際金融中心二期36樓3609-3613室
Tel / 電話：(852) 3187 5000
Fax / 傳真：(852) 2501 0171
www.investec.com

敬啟者：

關 連 交 易 根 據 關 連 僱 員 股 份 獎 勵 計 劃 發 行 新 股 份

緒 言

吾等提述吾等就建議關連發行獲委任為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問。有關建議關連發行的詳情載於日期為二零一五年四月三十日致股東的通函(「**通函**」)，本函件構成其中一部份。本函件載有吾等就建議關連發行向獨立董事委員會及獨立股東的意見。除文義另有所指，否則通函所界定詞彙與本函件所用者具有相同涵義。

誠如通函的董事會函件(「**董事會函件**」)所載，經參考 貴公司日期為二零一五年四月一日的公佈(「**該公佈**」)， 貴公司已於二零一五年四月一日採納關連僱員股份獎勵計劃，關連僱員股份獎勵計劃將配合 貴公司於二零零七年採納的購股權計劃一併實施，並為 貴公司提供更多用於激勵僱員及挽留關鍵高級管理層人員的方式。於同日(「**初步授出日期**」)，董事會亦議決按照關連僱員股份獎勵計劃的條款向15名合資格人士(為 貴公司關連人士)授出合共17,149,000股獎勵股(「**初步授出股份**」)(視乎 貴公司的表現，可調整至最高42,872,500股獎勵股)的獎勵。董事會已進一步議決透過向受託人(以信託形式代關連承授人持有)配發及發行新股份實現該等獎勵，惟須待獨立股東批准及聯交所上市委員會批准該等新股份上市及買賣後，方可作實。

天 達 函 件

由於各關連承授人因身為 貴集團成員公司的董事而均為 貴公司的關連人士，故根據上市規則第十四A章，建議關連發行構成 貴公司的關連交易，須遵守上市規則第十四A章的申報、公佈及股東批准的規定。

誠如董事會函件所載，關連僱員股份獎勵計劃並不構成上市規則第17章界定的購股權計劃。因此，採納關連僱員股份獎勵計劃毋須股東批准。

就 貴公司所知，由於概無關連承授人或彼等的聯繫人持有任何股份，概無股東於建議關連發行中擁有重大權益，故倘 貴公司召股東大會以批准建議關連發行，概無股東須放棄投票。於二零一五年四月一日， 貴公司已就批准建議關連發行取得瑞安地產有限公司、瑞安投資有限公司、Chester International Cayman Limited、New Rainbow Investments Limited、Lanvic Limited、Boswell Limited、Merchant Treasure Limited及Doreturn Limited（一組有密切聯繫的股東，於上述書面批准日期共同持有合共4,583,545,484股股份（約佔已發行股份的57.28%））的書面批准，以代替在股東大會上獲股東批准。基於建議關連發行已獲一組有密切聯繫的股東以書面方式批准， 貴公司已根據上市規則第14A.37條向聯交所申請而聯交所已授出 貴公司須召開股東大會的豁免。

獨立董事委員會

貴公司已成立由全體獨立非執行董事龐約翰爵士、馮國綸博士、白國禮教授、麥卡錫•羅傑博士及邵大衛先生組成的獨立董事委員會，以就建議關連發行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，吾等的職責是就建議關連發行是否公平合理及是否符合 貴公司及獨立股東整體利益向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。

於最後實際可行日期，根據上市規則第13.84條，吾等獨立於 貴集團並與 貴集團並無關連，因此，符合資格就建議關連發行向股東提供獨立意見。除就委聘吾等為獨立財務顧問而應向吾等支付一般顧問費用外，並無任何其他安排令吾等向 貴公司收取任何其他費用或利益。

吾等意見的基準

於達致吾等的意見時，吾等僅依賴通函所載的聲明、資料、意見及陳述，以及 貴公司、董事及／或其高級管理人員（「**管理層**」）向吾等提供的資料及陳述。吾等已假設通函所載或所述或 貴公司、董事及／或管理層以其他方式提供、作出或發出的所有該等聲明、資料、意見及陳述（彼等就此負全責），於其作出及發出之時屬真實、準確及有效，且於通函刊發之日仍屬真實及有效。吾等已假設載於通函內由 貴公司、董事及／或管理層作出或提供的所有意見及陳述均經審慎周詳諮詢後始合理作出。吾等亦已尋求及取得 貴公司、董事及／或管理層確認，通函所提供及所述資料並無遺漏重大事實。

吾等認為吾等已經審閱目前所有可供查閱的資料及文件，以使吾等能達致知情意見，並為吾等依賴獲提供的資料提供理據，以就吾等的意見提供合理基礎。吾等並無理由懷疑 貴公司、董事及／或管理層及彼等各自顧問向吾等提供的聲明、資料、意見及陳述的真實性、準確性及完整性，亦無理由認為吾等獲提供或上述文件所載資料中隱瞞或遺漏重大資料。然而，吾等並無獨立核證所提供資料，亦無對 貴集團或各關連承授人的業務及事務進行獨立調查。

所考慮的主要因素及理由

於達致吾等有關建議關連發行及其項下的條款的意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 建議關連發行的背景及理由

董事會已於二零一五年四月一日採納關連僱員股份獎勵計劃。於最後實際可行日期，共有 15 名合資格人士（彼等為 貴公司的關連人士），均為董事或 貴集團成員公司的董事，彼等的額外背景資料載列如下：

於 貴集團的職位	物業／相關行業的經驗年份
董事	在物業發展、施工管理、戰略投資及金融行業擁有豐富經驗
貴集團成員公司的董事	在物業發展、施工管理、金融及彼等各自專長領域擁有逾 10 年經驗

根據管理層的意見，關連承授人為預期將為 貴集團的持續運營及財務業績作出重大貢獻以及負責 貴集團持續發展及增長的 貴集團的核心高級管理層成員。經考慮關連僱員股份獎勵計劃將(i)透過財務業績、實現項目里程碑及確保未來增長潛力促進未來數年度的重大及整體增長；(ii)將行政人員的利益與 貴公司的成功轉型保持緊密一致；(iii)支持 貴公司的持續發展；及(iv)提供績效驅動長期獎勵，以激勵及挽留主要高級管理層，吾等認同管理層的意見，認為關連僱員股份獎勵計劃符合 貴公司及獨立股東整體利益。

2. 關連僱員股份獎勵計劃的主要條款

關連僱員股份獎勵計劃的主要條款概要連同吾等的分析載列如下。

a. 期限及終止

誠如該公佈所載，在董事會根據關連僱員股份獎勵計劃的條款可能釐定的提早終止的規限下，關連僱員股份獎勵計劃自採納日期起生效，有效期為16年。

關連僱員股份獎勵計劃須於採納日期第16週年日期或董事會決定提早終止的日期(以較早者為準)終止，惟終止不影響關連僱員股份獎勵計劃項下任何獲選參與者的任何存續權利。

於關連僱員股份獎勵計劃項下尚餘最後一項已或可作出的獎勵交付、失效、沒收或註銷(視情況而定)後的營業日(以較早者為準)，受託人將於受託人與 貴公司協定的合理期限內出售信託內所有餘下股份，並將所有現金及有關出銷售所得款項淨額及信託內餘下其他基金(根據信託契據就所有出售成本、開支及其他現有及未來負債作出適當扣減後)歸還予 貴公司。為免存疑，受託人不得向 貴公司轉讓任何股份，而 貴公司亦不得以其他形式持有任何股份(惟出售有關股份的所得款項除外)。

b. 授與獎勵

於二零一五年四月一日，董事會議決根據關連僱員股份獎勵計劃的條款向15名合資格人士(為 貴公司關連人士)(作為關連承授人)授出合共17,149,000股獎勵股(視乎 貴公司的表現，可調整至最高42,872,500股獎勵股)的獎勵。

天 達 函 件

根據建議關連發行歸屬各關連承授人的獎勵股份的最高數目載列如下，惟僅供說明：

關連承授人姓名	與 貴集團的關係	將予歸屬的 最高數目 獎勵股份	佔於最後 實際可行 日期已發行 股份總數 的概約 百分比(%)
尹焯強先生	貴公司董事	8,560,000	0.107
黃勤道先生	貴公司董事	5,497,500	0.069
鄧嘉華先生	貴公司附屬公司董事	3,352,500	0.042
陳永明先生	貴公司附屬公司董事	3,352,500	0.042
王穎女士	貴公司附屬公司董事	3,352,500	0.042
郭慶先生	貴公司附屬公司董事	3,352,500	0.042
黃金綸先生	貴公司附屬公司董事	1,887,500	0.024
陳建宏先生	貴公司附屬公司董事	1,887,500	0.024
梁達文先生	貴公司附屬公司董事	1,887,500	0.024
李劍鋒先生	貴公司附屬公司董事	1,887,500	0.024
文德純先生	貴公司附屬公司董事	1,887,500	0.024
張斌先生	貴公司附屬公司董事	1,887,500	0.024
張穎嫻女士	貴公司附屬公司董事	1,360,000	0.017
吳君傲先生	貴公司附屬公司董事	1,360,000	0.017
黎國輝先生	貴公司附屬公司董事	1,360,000	0.017
	總計：	<u>42,872,500</u>	<u>0.536</u>

天 達 函 件

誠如董事會函件所載，各關連承授人獲授的獎勵股份數目乃經參考有關關連承授人於 貴集團內的職位釐定。此外，上述 42,872,500 股新股將由 貴公司按面值配發及發行予受託人。 貴公司將承擔上述發行的成本且不會籌集新資金。

根據關連僱員股份獎勵計劃，獎勵股份於歸屬前將由受託人以信託形式代獲選參與者持有。

向關連承授人授出的獎勵股份的最高數目

假定 (i) 向關連承授人授出的新股份的最高數目 42,872,500 股 (佔於最後實際可行日期全部已發行股份約 0.536%) 將予發行；及 (ii) 截至建議關連發行日期將不會發行其他新股份，於建議關連發行完成後，向關連承授人授出的獎勵股份的最高數目將佔 貴公司全部經擴大股本約 0.533%。

誠如該公佈所載，於釐定獲選參與者時，薪酬委員會已考慮包括 (但不限於) 有關獲選參與者對 貴集團的現有及預期貢獻。管理層亦告知， 貴公司已聘請獨立外部顧問 (「獨立計劃顧問」) 已就關連僱員股份獎勵計劃及亦於採納日期採納的僱員股份獎勵計劃 (「僱員股份獎勵計劃」) (連同關連僱員股份獎勵計劃統稱「該等計劃」) 的設立及條款向 貴公司提供意見，包括審閱可資比較公司的現行市場薪酬方案 (「市場薪酬審閱」) 以及有關該等計劃項下的獎勵股份的最高價值 (「最高獎勵價值」) 的意見。

獨立計劃顧問對具備下列特徵的可資比較公司進行市場薪酬審閱：(i) 在中國經營業務的物業開發公司；(ii) 根據三年平均總收益釐定的具有與 貴集團類似的業務規模；及 (iii) 該等可資比較公司高級管理層的總薪酬方案 (「總薪酬方案」)，包括固定薪金 (「固定薪金」)、花紅及其他形式的股份獎勵 (「該等獎勵」)；及 (ii) 該等獎勵佔該等可資比較公司高級管理層固定薪金的百分比 (即「獎勵－固定薪金比率」)。有關數據被用作該等計劃的基準及依據，為釐定最高獎勵價值的首要考慮因素之一。

天 達 函 件

經考慮(i)獨立計劃顧問的信用及經驗；(ii)上文所載挑選可資比較公司的基準；(iii)獨立計劃顧問就市場薪酬審閱及釐定最高獎勵價值而進行的工作及分析；及(iv)吾等對就此而提供予吾等的有關相關資料(如可資比較公司的相關名單、挑選準則、分析及比較的結果以及審閱本公司有關三年授出的長期獎勵框架)的審閱，吾等認為獨立計劃顧問所建議及經管理層審閱的最高獎勵價值屬公平合理。

就關連承授人歸屬的獎勵股份的最終數目(「**最終獎勵股份**」)須待若干條件達成後方可作實，詳情載於下文本函件「獎勵的歸屬」一節。

管理層亦告知，根據僱員股份獎勵計劃的條款，釐定將予歸屬的各最終獎勵股份的同系統及流程均適用於關連承授人及獨立於 貴公司及其關連人士的僱員承授人(「**僱員承授人**」)。

c. 獎勵的結算

誠如該公佈所載，在僱員股份獎勵計劃的條款及限制的規限下， 貴公司須向受託人支付款項並給予受託人指示或推薦建議運用有關款項及／或源自作為信託的部份基金所持的股份的其他現金淨額在市場上收購股份及／或向受託人配發及發行獎勵股份(「**已認購股份**」)，以實現向獲選參與者作出的獎勵。

根據建議關連發行配發及發行的所有獎勵股份於發行及繳足時將與目前已發行及於配發及發行上述獎勵股份時的所有現有股份在各方面具有相同地位。

發行價(淨值)

誠如董事會函件所載，建議關連發行的最高數目42,872,500股新股份將由 貴公司按面值(即每股股份0.0025美元)(「**發行價**」)配發及發行予受託人。 貴公司將承擔上述發行的成本且不會籌集新資金。

吾等亦自該公佈注意到，該等計劃項下的發行價與此相同。按此基準，關連承授人的發行價較發行價對於僱員承授人(並非 貴公司關連人士)而言並非更有利。

d. 獎勵股份的歸屬

歸屬條件

獎勵股份應基於 貴集團及關連承授人於表現期的表現按以下比例歸屬予有關關連承授人：

- (i) 視乎有關關連承授人的職責及責任，獎勵股份的50%至100%應根據 貴公司的公司業務計劃於表現期的整體實現情況(「**公司表現**」)進行歸屬，而有關計劃的整體實現情況則基於 貴集團於表現期末的平均年度評估業績並參考董事會可能不時批准的主要表現措施及目標確定。
- (ii) 視乎有關關連承授人的職責及責任，獎勵股份的0%至50%應根據有關關連承授人於表現期末在 貴公司評估系統下的平均年度評估表現水平(「**個人表現**」，連同公司表現「**絕對表現**」)進行歸屬。

上文兩分句的獎勵股份歸屬乃分開進行且相互獨立。

將歸屬的最終獎勵股份可進一步由薪酬委員會根據 貴公司的相對表現(「**相對表現**」)經計及(其中包括) 貴集團於表現期內的平均年增長及 貴公司於由 貴公司所識別與 貴集團有類似業務的同業公司(「**同業公司**」)的地位後全權酌情作出調整。最終歸屬決定將由薪酬委員會全權酌情作出。

基於此，將予歸屬的最終獎勵股份乃基於根據表現衡量框架(「**表現衡量框架**」)評估的絕對表現及相對表現釐定。

吾等自該公佈注意到，適用於關連承授人及僱員承授人的歸屬條件相若。吾等已與管理層及獨立計劃顧問就歸屬條件及表現衡量框架就行討論，並獲告知表現衡量框架適用於關連承授人及僱員承授人。根據表現衡量框架，表現乃就規定的主要表現措施及目標(「**主要表現措施及目標**」)進行評估，而主要表現措施及目標乃依據且與 貴公司於表現期內的三年業務計劃一致。

公司表現

公司表現是釐定絕對表現的主要因素，並細分為兩個方面，即(i)財務表現，乃透過主要表現措施及目標評估，如股東應佔的純利、規定期限的債務扣減及於表現期內實現的規

天 達 函 件

定公司里程碑；及(ii)策略增長，乃就主要表現措施及目標評估，如於標準化、成本、服務及定制方面的核心競爭力目標。

個人表現

個人表現，即釐定絕對表現的另一因素，乃就 貴集團表現管理系統(表現水平分為五個級別)下所載的標準衡量。管理層表示， 貴集團表現管理系統所載標準主要包括三個主要方面，包括財務、營運及策略增長(就人及能力而言)目標，集中於表現期所實現的預設主要表現目標。

相對表現

薪酬委員會將審閱絕對表現的評估結果，並全權酌情作出上調或下調(「修改」)。管理層表示，於釐定修改的幅度時，薪酬委員會可基於(其中包括) 貴公司的表現相對於表現期間根據表現衡量框架下的表現矩陣衡量的同業公司的表現等因素。吾等亦已與管理層及獨立計劃顧問就表現矩陣的組成、排名方法(與(其中包括)訂約銷售及除所得稅前及所得稅後盈利有關)的釐定及釐定排名方法的基準進行討論。

基於上文所載有關我們對歸屬獎勵股份的分析，尤其是(i)歸屬獎勵股份予關連承授人及僱員承授人均視乎其職責及責任，及須視乎公司表現及相關關連承授人或僱員承授人的個人表現；及(ii)關連承授人或僱員承授人均按相同表現衡量框架評核，吾等認為歸屬獎勵股份的兩個部分屬公平合理。

歸屬時間表

於表現期達成歸屬條件並釐定將歸屬的最終獎勵股份數目後，最終獎勵股份將按以下時間表歸屬予關連承授人：

佔將歸屬的最終 獎勵股份的百分比	歸屬日期
50%	於二零一七年六月三十日或之前 (於 貴公司公佈二零一六年度業績後)
25%	於二零一八年一月二日
25%	於二零一九年一月二日

於成功歸屬後，於截止歸屬日期建議關連發行下就關連承授人的利益自信託轉讓或解限的最高股份數目可能為42,872,500股。

吾等自該公佈注意到，相同的歸屬時間表將適用於關連承授人及僱員承授人。

如該公佈所載，倘於獲授獎勵日期並非 貴公司關連人士的獲選參與者隨後於獎勵歸屬之前成為 貴公司關連人士，獎勵歸屬將受限於 貴公司遵守上市規則第十四A章規定（倘適用），且在薪酬委員會認為有關規定將對 貴公司造成負擔情況下，薪酬委員會將可全權酌情更改有關獎勵的歸屬或終止有關獎勵。

吾等注意到歸屬時間表及表現期合共不少於五年，而自表現期末起至截止歸屬日期超過兩年，且管理層表示，有關歸屬時間表的目的是提供績效驅動長期獎勵，以激勵及挽留主要高級管理層。

e. 沒收獎勵或獎勵失效

根據關連僱員股份獎勵計劃已授出但尚未歸屬的任何獎勵將於相關歸屬日期或之前出現以下任何情況時即刻沒收或失效：

- (i) 獲選參與者於歸屬日期之前任何時間不再為合資格人士或已身故，除非薪酬委員會另行全權酌情釐定；
- (ii) 貴公司被勒令清盤或 貴公司通過決議案自動清盤；或
- (iii) 獲選參與者無法達成獎勵函件所載任何條件。

f. 計劃的限額

如該公佈所載， 貴公司不得再授出任何獎勵致使根據該等計劃授出的獎勵股份總數超過不時已發行股份總數的5%。

根據各項該等計劃可能授予一位獲選參與者但未歸屬的股份數目最高不得超過不時已發行股份總數的1%。

天 達 函 件

如該公佈所載，關連僱員股份獎勵計劃的條款及僱員股份獎勵計劃的條款基本相同。關連僱員股份獎勵計劃的主要條款概要的進一步詳情，包括獎勵股份的管理、股息、表決權、可轉讓性及其他權利及控制權變動載於該公佈「該等計劃的概要」及「根據該等計劃授出及發行獎勵股份」相關章節。

3. 建議關連發行對 貴公司股權的攤薄影響及所導致的 貴公司財務報表的若干會計處理

a. 攤薄影響

誠如董事會函件所載，貴公司於最後實際可行日期及緊隨建議關連發行後(假設(i)自最後實際可行日期直至建議關連發行日期 貴公司股權架構並無任何其他變動；及(ii)關連承授人獲歸屬最高數目的獎勵股份)的股本及股權架構如下：

	於最後實際可行日期的股權		緊隨建議關連發行後的股權	
	已發行股份數目	佔已發行股份概約百分比(%)	已發行股份數目	佔已發行股份概約百分比(%)
主要股東				
朱玲玲女士	4,585,395,005 ⁽¹⁾	57.30	4,585,395,005 ⁽¹⁾	57.00
HSBC International Trustee Limited	4,583,545,484 ⁽²⁾	57.28	4,583,545,484 ⁽²⁾	56.98
Bosrich Holdings (PTC) Inc.	4,583,545,484 ⁽²⁾	57.28	4,583,545,484 ⁽²⁾	56.98
Shui On Company Limited	4,583,545,484 ⁽²⁾	57.28	4,583,545,484 ⁽²⁾	56.98
羅康瑞先生	4,585,395,005 ⁽³⁾	57.30	4,585,395,005 ⁽³⁾	57.00
董事				
羅康瑞先生	4,585,395,005 ⁽³⁾	57.30	4,585,395,005 ⁽³⁾	57.00
馮國綸博士	5,511,456	0.069	5,511,456	0.069
白國禮教授	305,381	0.004	305,381	0.004
龐約翰爵士	250,000	0.003	250,000	0.003
麥卡錫•羅傑博士	200,000	0.002	200,000	0.002
尹焯強先生	—	—	8,560,000 ⁽⁴⁾	0.106
黃勤道先生	—	—	5,497,500 ⁽⁵⁾	0.068
並非董事的關連承授人	—	—	28,815,000	0.36
公眾股東				
其他股東	3,411,913,868	42.64	3,411,913,868	42.41
總計	<u>8,001,726,189</u>	<u>100.00</u>	<u>8,044,598,689</u>	<u>100.00</u>

附註：

- (1) 該等股份包括由朱玲玲女士(「羅太太」)實益擁有的1,849,521股股份及如下文附註(2)所述羅太太的配偶羅康瑞先生根據證券及期貨條例第XV部擁有視作權益的4,583,545,484股股份。因此，根據證券及期貨條例第XV部，羅太太亦被視為擁有4,583,545,484股股份權益。
- (2) 該等股份由Shui On Company Limited(「SOCL」)透過其受控制法團持有，包括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」)、Chester International Cayman Limited(「Chester International」)、New Rainbow Investments Limited(「NRI」)、Lanvic Limited(「Lanvic」)、Boswell Limited(「Boswell」)、Merchant Treasure Limited(「Merchant Treasure」)及Doreturn Limited(「Doreturn」)持有的1,198,103,792股股份、1,446,988,826股股份、183,503,493股股份、29,847,937股股份、573,333,333股股份、708,448,322股股份、150,000,000股股份及293,319,781股股份，而瑞安地產、Chester International、Lanvic、Boswell、Merchant Treasure及Doreturn均為瑞安投資的全資附屬公司。NRI為瑞安建業有限公司(由SOCL持有48.38%)的全資附屬公司。SOCL由Bosrich Unit Trust持有，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，羅康瑞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第XV部，羅康瑞先生、羅太太、Bosrich及滙豐信託均被視為擁有該等股份的權益。
- (3) 該等股份包括由羅康瑞先生的配偶羅太太實益擁有的1,849,521股股份及如上文附註(2)所述羅康瑞先生根據證券及期貨條例第XV部擁有視作權益的4,583,545,484股股份。因此，根據證券及期貨條例第XV部，羅康瑞先生被視為於4,585,395,005股股份中擁有權益。
- (4) 該等股份指根據董事會於二零一五年四月一日根據關連僱員股份獎勵計劃授予尹焯強先生的獎勵可能歸屬的最大股份數目。
- (5) 該等股份指根據董事會於二零一五年四月一日根據關連僱員股份獎勵計劃授予黃勤道先生的獎勵可能歸屬的最大股份數目。

吾等從上表注意到，假設(i)自最後實際可行日期起直至建議關連發行日期 貴公司股權架構並無其他變動及(ii)關連承授人獲歸屬最高數目的獎勵股份，建議關連發行後獨立股東的持股比例將由100%下降至約99.47%，而現有公眾股東(即除僱員承授人以外)的持股比例則由約42.64%下降至約42.41%。

經考慮本函件「1. 建議關連發行的背景及理由」一節所載建議關連發行的理由，吾等與管理層一致認為，對獨立股東造成的輕微攤薄乃屬合理並在可接受範圍之內。

b. 建議關連發行引起的潛在財務影響

(i) 股權及資產價值

管理層告知於初步授出日期(及如適用，於其後授出調整日期，即為將予釐定、授出及發行最終獎勵股份數目的日期)各自股份收市價將決定於資本及儲備項下確認的金額，而有關金額需於初步授出日期起至最終歸屬日期止期間(「攤銷期間」)進行攤銷。

根據建議關連發行進行已認購股份的發行之後，貴集團的資本及儲備將增加相當於就建議關連發行產生及經調整(如適用)的開支(未扣除相關交易成本)的數額，並於相關會計期間各財政年度在貴集團的綜合損益表內確認(「年度攤銷」)。於初步授出日期，貴集團的股本將增加相當於股份面值乘以初步授出股份數目的總值(「初步股本增加總值」)的數額，而貴集團的資本儲備將增加相當於年度攤銷減初步股本增加總值的數額。

截至其後授出日期，(i)倘最終獎勵股份超過初步授出股份而額外股份(「額外授出股份」)將於其後授出調整日期獲授出及發行，貴集團的股本將增加相當於股份面值乘以額外授出股份數目的總值(「其後股本增加總值」)的數額，而貴集團的資本儲備將增加相當於年度攤銷減其後股本增加總值的數額；或(ii)倘最終獎勵股份少於初步授出股份，貴集團股本將保持不變，而貴集團的資本儲備將減少相當於年度攤銷的數額，並將於貴公司綜合損益表列為撥回項目，呈列初步估計計劃開支總額(「初步計劃開支總額」)中的最後攤銷金額。

(ii) 股東應佔年內溢利

管理層告知，按初步授出日期股份收市價乘以初步授出股份數目計算的初步計劃開支總額，即就建議關連發行產生的開支(未扣除相關交易成本)，乃透過貴集團綜合損益表按每月直線基準於攤銷期間進行攤銷。有關數額將視乎最終獎勵股份及其後授出調整日期(即為將予釐定、授出及發行最終獎勵股份數目的日期)的股份收市價的調整(「調整」)而定。年度攤銷指初步計劃開支總額的攤銷，而調整(如發生)於相關會計期間各財政年度在貴集團的綜合損益表內確認。

倘額外授出股份將於其後授出調整日期獲授出及發行，調整按其後授出調整日期股份收市價乘以額外授出股份數目計算，其將按每月直線基準於其後授出調整日期起至最終歸屬日期止期間進行攤銷。

天 達 函 件

倘最後獎勵股份少於初步授出股份，調整按初步授出日期股份收市價乘以最終獎勵股份與初步授出股份的股數差額計算，並將於釐定最終獎勵股份數目的年度在 貴公司綜合損益表撥回，呈列「初步計劃開支總額」中的最後攤銷金額。

由於最終獎勵股份的數目及本函件刊發日期之後股份收市價仍是未知之數，管理層無法量化將於攤銷期間進行確認的最終計劃開支總額。

(iii) 運營資金

鑒於將由 貴公司承擔的建議關連發行的成本及開支將與發行已認購股份的代價進行抵銷，管理層告知從建議關連發行產生的現金流出淨額(未扣除交易成本)微不足道。因此，預期於初步授出日期及其後授出日期， 貴集團的現金狀況不會因建議關連發行而受到重大不利影響。

預期於歸屬已認購股份後不會對 貴集團現金狀況產生重大影響。

推薦意見

經考慮上述主要因素及理由，特別是：

- 本函件「1.建議關連發行的背景及理由」一段所載理由，如關連僱員股份獎勵計劃獎勵關連承授人，透過財務業績促進 貴集團未來增長；
- 向關連承授人授出17,149,000股獎勵股份，視乎 貴公司及各關連承授人的表現可增至42,872,500股獎勵股份，分別約佔於最後實際可行日期已發行股份總數的0.214%及0.536%；
- 該等計劃下的發行價相同，因此向關連承授人的發行價與向僱員承授人(並非 貴公司的關連人士)的發行價亦屬相同；
- 待薪酬委員會計及表現期公司表現及個人表現的情況審閱及調整絕對表現及相對表現的評估結果後，歸屬方可作實；
- 表現衡量框架同時適用於關連承授人及僱員承授人；

天 達 函 件

- 歸屬期間不少於兩年半，而最終歸屬日期自表現期結束起計超過三年，歸屬計劃的釐定旨在提供一項表現掛鈎長期獎勵以獎勵及留住主要高級管理層；
- 將授予關連承授人獎勵股份的最高數目 42,872,500 股股份加上將授予僱員承授人獎勵股份的最高數目 19,262,500 股股份不超過不時已發行股份總數的 5%，而根據建議關連發行可能授予關連承授人股份但並未歸屬的最高數目不得超過不時已發行股份總數的 1%；
- 假設於最後實際可行日期 貴公司股權架構並無其他變動，除歸屬關連承授人的獎勵股份最高數目外，現有公眾股東的持股比例將由約 42.64% 攤薄至約 42.41%；
- 貴公司將透過已認購股份實現建議關連發行，預期這對 貴集團現金狀況略微產生不利影響(未扣除交易成本)；及
- 關連僱員股份獎勵計劃的條款與僱員股份獎勵計劃的條款大致相似，

吾等認為關連僱員股份獎勵計劃項下的建議關連發行屬公平合理並符合本公司及獨立股東的整體利益。

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
天達融資亞洲有限公司
董事總經理
戴國良
企業融資主管
謹啟

二零一五年四月三十日

天達戴國良先生為證券及期貨條例下受規管活動第1類(證券交易)；第4類(就證券提供意見)；第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)的負責人員。戴先生活躍於企業融資諮詢領域逾20年，在香港廣泛參與並完成多項企業融資諮詢交易。

關連僱員股份獎勵計劃的重大條款概述如下：

目的

關連僱員股份獎勵計劃的目的是(i)透過財務業績、實現項目里程碑及確保未來增長潛力促進未來數年度的重大及整體增長；(ii)將管理層的利益與本公司的成功轉型密切保持一致；(iii)支持本公司的持續發展；及(iv)提供績效驅動長期獎勵，以激勵及挽留主要高級管理層。

期限

在董事會根據關連僱員股份獎勵計劃的條款可能釐定的任何提早終止的規限下，關連僱員股份獎勵計劃自採納日期起生效，有效期為16年。

管理

關連僱員股份獎勵計劃由薪酬委員會及受託人按照關連僱員股份獎勵計劃的條款及信託契據的條款管理。本公司人力資源部將就關連僱員股份獎勵計劃的文件及行政程序事宜協助薪酬委員會。

授出獎勵

薪酬委員會可不時全權酌情挑選合資格人士作為獲選參與者參與關連僱員股份獎勵計劃，惟須符合關連僱員股份獎勵計劃所載的條款及條件。於釐定獲選參與者時，薪酬委員會須考慮包括(但不限於)有關獲選參與者對本集團的現有及預期貢獻等事宜。

當本公司知悉內幕消息後，不得作出獎勵，直至該等消息已根據上市規則的規定公佈為止。尤其是(但只要在上市規則規定的範圍內)，緊接以下兩個日期中較早發生者前一個月起計期間，概不可作出獎勵：(a)就批准本公司任何年度、半年、季度或任何其他中期業績(無論上市規則是否要求)而召開的董事會會議當日(首先通知聯交所的日期)；及(b)本公司根據上市規則刊發其任何年度、半年或季度或任何其他中期業績(無論上市規則是否要求)的最後期限，至刊發業績公佈日期期間。

根據關連僱員股份獎勵計劃，收購獎勵股份的成本及開支將由本公司承擔，且獎勵股份於歸屬前將由受託人以信託形式代獲選參與者持有。

獎勵結算

在關連僱員股份獎勵計劃條款所載限制(概述於下)的規限下，本公司須向受託人支付款項並給予受託人指示或推薦建議運用有關款項及／或源自作為信託的部份基金所持的股份的其他現金淨額在市場上收購股份(「已購買股份」)及／或向受託人配發及發行股份(「已認購股份」)，以實現向獲選參與者作出的任何獎勵，惟除非本公司已(如有規定)根據所有適用法律、規則及規例(包括但不限於上市規則)就向有關獲選參與者發行獎勵股份取得股東批准，不得通過已認購股份向獲選參與者作出獎勵。

倘受託人收到本公司書面通知說明當時進行任何有關交易將會導致受託人、本公司或本集團任何成員公司、本公司或本集團任何成員公司董事、行政人員或僱員違反任何適用法律、規則及規例(包括上市規則)的條文，受託人於任何時間不得買賣股份。

獎勵歸屬

在關連僱員股份獎勵計劃條款的規限下，薪酬委員會不時釐定將歸屬獎勵股份的有關歸屬條件或歸屬期間。除非董事會經酌情另行釐定，獎勵股份將根據獲選參與者於授出之時發出的有關獎勵函件所載的條件及時間表進行歸屬。

於滿足適用歸屬標準及條件後，本公司將就獎勵歸屬向獲選參與者發出歸屬通知及指示受託人向有關獲選參與者或為其利益自信託轉讓及發放有關獎勵股份。

倘於獲授獎勵日期並非本公司關連人士的獲選參與者隨後於獎勵歸屬之前成為本公司關連人士，獎勵歸屬將受限於本公司遵守上市規則第十四A章規定(倘適用)，且在薪酬委員會認為有關規定將對本公司造成負擔情況下，薪酬委員會將可全權酌情更改有關獎勵的歸屬或終止有關獎勵。

根據關連僱員股份獎勵計劃的條款，向有關獲選參與者或為其利益歸屬及轉讓獎勵股份時產生的任何印花稅或其他交易費、直接成本及開支將由本公司承擔，惟獲選參與者作為承讓人應付的交易費及開支將由獲選參與者承擔。

沒收獎勵或獎勵失效

根據關連僱員股份獎勵計劃已授出但尚未歸屬的任何獎勵將於相關歸屬日期或之前出現以下任何情況時即刻沒收或失效：

- (i) 獲選參與者於歸屬日期之前任何時間不再為合資格人士或已身故，除非薪酬委員會另行全權酌情釐定；
- (ii) 本公司被勒令清盤或本公司通過決議案自動清盤；或
- (iii) 獲選參與者無法達成獎勵函件所載任何條件。

股息

獲選參與者無權享有獎勵股份歸屬及轉讓前的任何股息，該等股息將由受託人為關連僱員股份獎勵計劃的利益予以留存。

倘本公司進行以股代息計劃，受託人將選擇以現金形式收取全部股息，所取得的有關現金股息將作為信託基金持有。

投票權

受託人不得行使根據信託持有的任何股份的投票權。

獎勵股份的可轉讓性及其他權利

根據關連僱員股份獎勵計劃已授出但尚未歸屬的任何獎勵屬獲選參與者個人所有，概不得出讓或轉讓，獲選參與者亦不得以任何方式就任何獎勵進行出售、轉讓、押記、按揭、施加產權負擔或增設以任何其他人士為受益人的任何權益，或訂立任何協議以作出上述事宜。

控制權變動

倘若本公司的控制權有所改變(不論是以收購、合併、計劃安排或其他方式)，所有已授予(不論有條件或無條件)獲選參與者但尚未歸屬的獎勵將：

- (i) 倘將予歸屬的獎勵股份數目已確定，所有獎勵股份將歸屬；或
- (ii) 倘將予歸屬的獎勵股份數目尚未確定，獎勵將按薪酬委員會全權酌情釐定的該等數目歸屬。

計劃的限額

本公司不得再授出任何獎勵致使根據關連僱員股份獎勵計劃授出的獎勵股份總數超過不時已發行股份總數的5%。

根據關連僱員股份獎勵計劃可能授予一位獲選參與者但未歸屬的獎勵股份數目最高不得超過不時已發行股份總數的1%。

終止

關連僱員股份獎勵計劃將於採納日期16週年當日或董事會決定提前終止之日(以較早者為準)終止，惟終止不得影響任何獲選參與者根據關連僱員股份獎勵計劃享有的任何現有權利。

於關連僱員股份獎勵計劃項下尚餘最後一項已或可作出的獎勵交付、失效、沒收或註銷(視情況而定)後的營業日(以較早者為準)，受託人將於受託人與本公司協定的合理期限內出售信託內所有餘下股份，並將所有現金及有關出銷售所得款項淨額及信託內餘下其他基金(根據信託契據就所有出售成本、開支及其他現有及未來負債作出適當扣減後)歸還予本公司。為免存疑，受託人不得向本公司轉讓任何股份，而本公司亦不得以其他形式持有任何股份(惟出售有關股份的所得款項除外)。

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，以致本文或本文件所載任何陳述產生誤導。

2. 權益披露

本公司董事及主要行政人員的權益

於最後實際可行日期，本公司董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債券中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條記錄於該條所述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(「標準守則」)須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

(a) 於本公司股份及相關股份的好倉

董事姓名	普通股數目			於相關股份 的權益 購股權 (附註3)	總計	於最後 實際可行 日期權益 佔本公司已 發行股本的 概約百分比 (附註4)
	個人權益	家族權益	其他權益			
羅康瑞先生	—	1,849,521 (附註1)	4,583,545,484 (附註2)	—	4,585,395,005	57.30%
尹焯強先生	—	—	8,560,000 (附註5)	7,109,726	15,669,726	0.196%
馮國綸博士	5,511,456	—	—	—	5,511,456	0.06%
白國禮教授	305,381	—	—	—	305,381	0.0038%
龐約翰爵士	250,000	—	—	—	250,000	0.003%
麥卡錫• 羅傑博士	200,000	—	—	—	200,000	0.002%
黃勤道先生	—	—	5,497,500 (附註6)	—	5,497,500	0.069%

附註：

- (1) 該等權益為羅康瑞先生的配偶朱玲玲女士(「羅太太」)實益擁有。根據證券及期貨條例第XV部，羅先生被視為擁有1,849,521股股份的權益。
 - (2) 該等權益由Shui On Company Limited(「SOCL」)透過其受控制法團持有，包括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」)、Chester International Cayman Limited(「Chester International」)、New Rainbow Investments Limited(「NRI」)、Lanvic Limited(「Lanvic」)、Boswell Limited(「Boswell」)、Merchant Treasure Limited(「Merchant Treasure」)及Doreturn Limited(「Doreturn」)持有的1,198,103,792股股份、1,446,988,826股股份、183,503,493股股份、29,847,937股股份、573,333,333股股份、708,448,322股股份、150,000,000股股份及293,319,781股股份，而瑞安地產、Chester International、Lanvic、Boswell、Merchant Treasure及Doreturn均為瑞安投資的全資附屬公司。NRI為瑞安建業有限公司(由SOCL持有48.38%)的全資附屬公司。SOCL由Bosrich Unit Trust持有，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，羅康瑞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第XV部，羅康瑞先生、羅太太、Bosrich及滙豐信託均被視為擁有該等股份的權益。
 - (3) 該等權益指根據本公司於二零零七年六月八日採納的購股權計劃授予董事及／或彼等各自的聯繫人可認購本公司股份的購股權權益。
 - (4) 該等百分比乃根據最後實際可行日期的已發行股份總數(即8,001,726,189股股份)計算。
 - (5) 該等8,560,000股股份指根據董事會於二零一五年四月一日根據關連僱員股份獎勵計劃授予尹焯強先生的獎勵可能歸屬的最大股份數目。
 - (6) 該等5,497,500股股份指根據董事會於二零一五年四月一日根據關連僱員股份獎勵計劃授予黃勤道先生的獎勵可能歸屬的最大股份數目。
- (b) 於本公司相聯法團債券的權益

董事姓名	相聯法團名稱	權益性質	債券金額
龐約翰爵士	Shui On Development (Holding) Limited	個人權益	813,000 美元
馮國綸博士	Shui On Development (Holding) Limited	家族權益	500,000 美元

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、相關股份或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(包括根據證券及期貨條例的該等條文被當作或視為擁有的權益及淡倉)；或根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條所述的登記冊中的權益或淡倉；或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

於最後實際可行日期，自二零一四年十二月三十一日(即編製本集團最近期公佈的經審核財務報表日期)以來，概無董事直接或間接於本集團任何成員公司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擁有任何權益。

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。

於最後實際可行日期，除下文所披露者外，概無董事或提名董事為於本公司股份、相關股份或債券中擁有權益或淡倉的公司的董事或僱員，而須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部規定向本公司披露：

董事姓名	擁有該等須予披露權益 或淡倉的公司的名稱	於該等公司 擔任的職位
羅康瑞先生	SOCL、瑞安地產、瑞安投資、NRI及Boswell	董事
黃月良先生	SOCL、瑞安地產、瑞安投資及Boswell	董事

3. 專家及同意書

於本通函內提供意見及建議的專家資格載列如下：

名稱	資格
天達	獲准從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動的持牌法團

天達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，且迄今並無撤回書面同意書。

4. 專家的權益

於最後實際可行日期，天達確認如下：

- (a) 其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的權利(無論可否依法強制執行)；
- (b) 其自二零一四年十二月三十一日(即編製本集團最近期公佈的經審核綜合財務報表日期)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、或擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何權益；及

(c) 天達函件乃於本通函日期發出以供收錄於本通函。

5. 服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立不可於一年內屆滿或於一年內僱主可毋須作出賠償(法定賠償除外)而終止的服務合約。

6. 無重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉，自二零一四年十二月三十一日(即編製本集團最近期公佈的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。

7. 董事於競爭權益的權益

羅康瑞先生為本公司執行董事兼主席，以及SOCL及其附屬公司(不包括瑞安建業有限公司及其附屬公司)(「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上市招股章程(「上市招股章程」)「與瑞安集團的關係」一節。本公司與SOCL及羅康瑞先生已於二零零六年五月三十日訂立不競爭協議，據此，SOCL及羅康瑞先生已個別作出承諾不與本公司業務競爭。有關更多詳情，請參閱本公司上市招股章程「與瑞安集團的關係」一節。此外，羅康瑞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，據董事所知，根據上市規則第8.10條，概無董事或彼等各自之密切聯繫人(定義見上市規則)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，或與本集團存在或可能存在任何其他利益衝突。

8. 備查文件

由董事會批准的關連僱員股份獎勵計劃規則之副本，將由本通函日期起至二零一五年五月十五日(包括該日)止期間之一般辦公時間內，在香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心34樓可供查閱。