
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、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

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經理、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。



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)

- (1) 主要交易 –
出售 INFOSHORE INTERNATIONAL LIMITED
之全部已發行股本及
轉讓 INFOSHORE INTERNATIONAL LIMITED 之
公司間貸款
- (2) 主要交易 – 授出認沽期權

獨家財務顧問



董事會函件載於本通函第6至18頁。

二零一五年十二月三十一日

* 僅供識別

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	6
緒言	6
買賣協議	7
貸款轉讓協議	12
認沽期權	13
特許協議	14
資產管理服務、物業管理服務及項目管理服務	14
目標集團之財務資料	15
進行出售事項之理由及裨益以及所得款項用途	15
出售事項之財務影響	16
本集團之財務及貿易前景	16
上市規則之涵義	17
一般資料	18
推薦意見	18
其他資料	18
附錄一 — 本集團之財務資料	19
附錄二 — 物業估值報告	22
附錄三 — 一般資料	27

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：

「受讓方」或「買方」	指	Bayline Global Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之公司，並由Foxtail Investments Limited及V Capital Limited擁有；
「受讓方擔保人」或「買方擔保人」	指	李錦記健康產品集團及萬科置業香港；
「轉讓方」	指	China Xintiandi Property Company Limited，一家於開曼群島註冊成立之公司並為本公司之間接附屬公司；
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義；
「董事會」	指	本公司董事會；
「營業日」	指	香港及紐約之銀行開門辦理一般商業業務之日子(不包括星期六或星期日或香港及紐約公眾假期或上午九時正至下午五時正期間任何時間在香港發出八號或以上熱帶氣旋警告或「黑色」暴雨警告信號之任何日子)；
「英屬維爾京群島」	指	英屬維爾京群島；
「完成」	指	根據買賣協議完成股份出售；
「完成報表」	指	將由賣方於完成日期後20個營業日內編製之列示目標公司於完成時應佔之經調整資產及負債之報表，及受賣方及買方共同委聘之德勤•關黃陳方會計師行及羅兵咸永道會計師事務所共同審核所規限；
「本公司」	指	瑞安房地產有限公司，一間於開曼群島註冊成立之公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：00272)；
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義；
「企業天地3號物業」	指	位於中國上海市湖濱路168號之房地產或物業，由上海樂復擁有；
「董事」	指	本公司董事；

釋 義

「生效日期」	指	二零一六年二月二日(或出讓方與受讓方可能協定之其他日期)；
「估計股份代價」	指	具有本通函「董事會函件－2. 買賣協議－(d)代價」一節賦予該詞之涵義；
「最終股份代價」	指	具有本通函「董事會函件－2. 買賣協議－(d)代價」一節賦予該詞之涵義；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「房屋所有權證」	指	上海當地房管局頒發之有關整個企業天地3號物業之房屋所有權證(通常稱為「大產權證」)，其作用是確認完成辦理企業天地3號物業之房屋所有權初始登記，該證書應由上海樂復根據買賣協議取得；
「公司間貸款」	指	目標公司欠付轉讓方本金總額為36,500,000美元及人民幣2,236,552,881.40元之貸款連同所有應計未付利息；
「最後實際可行日期」	指	二零一五年十二月二十九日，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；
「李錦記健康產品集團」	指	李錦記健康產品集團有限公司，一家根據香港法律註冊成立之有限公司；
「貸款轉讓」	指	根據貸款轉讓協議轉讓轉讓方有關公司間貸款及其項下之現有及未來所有權利、所有權、權益及利益；
「貸款轉讓協議」	指	轉讓方、轉讓方擔保人、受讓方、受讓方擔保人及目標公司訂立日期為二零一五年十二月十日之貸款轉讓協議；

釋 義

「貸款代價」	指	具有本通函「董事會函件－3. 貸款轉讓協議」一節賦予該詞之涵義；
「貸款按金」	指	具有本通函「董事會函件－3. 貸款轉讓協議」一節賦予該詞之涵義；
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，並不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣；
「認沽期權」	指	根據買賣協議就認沽股東工具而授予買方之認沽期權；
「認沽期權完成日期」	指	完成買賣認沽股東工具之日期，須於買方就行使認沽期權向賣方送達通知之日後不少於一個月但不超過六個月期間內；
「認沽期權行使日期」	指	具有本通函「董事會函件－4. 認沽期權」一節賦予該詞之涵義；
「認沽股東工具」	指	具有本通函「董事會函件－4. 認沽期權」一節賦予該詞之涵義；
「保留託管金額」	指	具有本通函「董事會函件－2. 買賣協議－(d) 代價」一節賦予該詞之涵義；
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣；
「買賣協議」	指	賣方、賣方擔保人、買方及買方擔保人於二零一五年十二月十日訂立之買賣協議；
「銷售股份」	指	100股目標公司已發行股本中每股面值1.00美元之普通股；
「賣方」	指	Taipingqiao Holding Company Limited，一間根據英屬維爾京群島法律註冊成立之公司，為本公司之間接附屬公司；
「賣方擔保人」或 「轉讓方擔保人」	指	China Xintiandi Holding Company Limited，一間根據開曼群島法律註冊成立之公司，為本公司間接附屬公司；

釋 義

「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會；
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例；
「上海復興」	指	上海復興建設發展有限公司，一家於中國註冊成立之有限公司，為上海樂復1%註冊資本之擁有人；
「上海樂復」	指	上海樂復房地產有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，其99%註冊資本由樂高實益擁有及1%註冊資本由上海復興擁有；
「股東」	指	股份持有人；
「股份」	指	本公司每股面值0.0025美元之普通股；
「股份按金」	指	具有本通函「董事會函件－2.買賣協議－(d)代價」一節賦予該詞之涵義；
「股份出售」	指	根據買賣協議出售銷售股份予買方；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義；
「目標公司」	指	Infoshore International Limited，一間根據英屬維爾京群島法律註冊成立之公司，為本公司之間接附屬公司；
「目標集團」	指	目標公司、樂高及上海樂復；
「交易事項」	指	股份出售及貸款轉讓；
「樂高」	指	樂高有限公司，一間根據香港法律註冊成立之有限公司，為目標公司之直接全資附屬公司並為上海樂復99%註冊資本之擁有人；
「美元」	指	美利堅合眾國法定貨幣美元；

釋 義

「萬科置業香港」 指 萬科置業(香港)有限公司，一家根據香港法律註冊成立之有限公司；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)

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

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

敬啟者：

(1) 主要交易 –

出售 INFOSHORE INTERNATIONAL LIMITED

之全部已發行股本及

轉讓 INFOSHORE INTERNATIONAL LIMITED 之

公司間貸款

(2) 主要交易 – 授出認沽期權

1. 緒言

董事會謹此提述本公司日期為二零一五年十二月十日有關交易事項及認沽期權之公佈。

董 事 會 函 件

於二零一五年十二月十日，Taipingqiao Holding Company Limited (作為賣方)及China Xintiandi Holding Company Limited (作為賣方擔保人)(兩者均為本公司之間接附屬公司)與Bayline Global Limited (作為買方)、李錦記健康產品集團有限公司及萬科置業(香港)有限公司(作為買方擔保人)就出售Infoshore International Limited (間接擁有位於中國上海企業天地3號物業之99%)之全部已發行股本訂立買賣協議。

於二零一五年十二月十日，China Xintiandi Property Company Limited (作為轉讓方)及China Xintiandi Holding Company Limited (作為轉讓方擔保人)(均為本公司之間接附屬公司)與(其中包括)Bayline Global Limited (作為受讓方)、李錦記健康產品集團有限公司及萬科置業(香港)有限公司(作為受讓方擔保人)就轉讓Infoshore International Limited 欠付轉讓方之貸款訂立貸款轉讓協議。

於二零一五年十二月十日，本公司根據上市規則第14.44條取得一組有密切聯繫之股東(包括瑞安地產有限公司、瑞安投資有限公司、Chester International Cayman Limited、Lanvic Limited、Boswell Limited、Merchant Treasure Limited及Doreturn Limited，合共持有本公司已發行股本約56.78%)之書面批准，代替舉行股東大會以批准交易事項及授出認沽期權。因此，毋須為批准交易事項及授出認沽期權召開股東大會。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)交易事項及認沽期權之進一步資料；(ii)本集團之財務資料；及(iii)有關企業天地3號物業之獨立估值報告。

2. 買賣協議

(a) 日期

二零一五年十二月十日

(b) 訂約方

- (1) 賣方：Taipingqiao Holding Company Limited
- (2) 賣方擔保人：China Xintiandi Holding Company Limited
- (3) 買方：Bayline Global Limited
- (4) 買方擔保人：李錦記健康產品集團有限公司及萬科置業(香港)有限公司

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方及買方擔保人及其最終實益擁有人乃獨立於本公司及其關連人士之第三方。

(c) 交易事項

於完成時，賣方已同意出售而買方已同意購買銷售股份，即目標公司之全部已發行股本。

目標公司乃一家投資控股公司，其附屬公司樂高擁有上海樂復之99%註冊資本。上海樂復的餘下1%註冊資本由第三方上海復興擁有。上海樂復擁有位於中國上海企業天地3號物業。

企業天地3號物業位於中國上海市湖濱路168號。企業天地3號物業的建設工程已於二零一五年四月完成，但尚未取得房屋所有權證。本公司管理層目前預期，房屋所有權證將於二零一六年上半年獲得。倘房屋所有權證未能於買賣協議日期後18個月內獲得，則買方可行使認沽期權將認沽股東工具出售予賣方。

(d) 代價

最終股份代價

股份出售之最終代價(「最終股份代價」)將相等於人民幣5,700,000,000元：

- (1) 減去完成報表內釐定之目標公司於完成日期應佔之經調整負債；及
- (2) 加上完成報表內釐定之目標公司於完成日期應佔之經調整資產而釐定之金額。

最終股份代價乃由訂約方參考管理層對企業天地3號物業的估值人民幣5,582,000,000元至人民幣5,798,000,000元，並計及其實際租金、物理特性及市場動態後，經公平磋商釐定。訂約方確定企業天地3號物業於完成時之協定價值(即人民幣5,700,000,000元)較相等於企業天地3號物業於二零一五年六月三十日之賬面值(即人民幣5,391,000,000元)溢價約5.7%。

為釐定有關股份出售而支付之款項，訂約方已估計最終股份代價將為人民幣1,752,740,578元(「估計股份代價」)。估計股份代價較目標集團於二零一五年九月三十日之未經審核綜合資產淨值超出人民幣615,170,459元。

估計股份代價

估計股份代價將通過以下方式結算：

- (1) **股份按金**：於買賣協議日期後第八個營業日(即二零一五年十二月二十二日)，買方已向託管賬戶支付人民幣701,096,231元之美元等值金額(「**股份按金**」)。股份按金將於完成時作為估計股份代價之部分付款發放予賣方。
- (2) **餘下代價金額**：於完成時，估計股份代價餘額將通過以下方式結算：
 - (i) 買方將向託管賬戶存入人民幣440,545,474元之美元等值金額(「**保留託管金額**」)；及
 - (ii) 買方將向賣方支付估計股份代價之餘額之美元等值金額。

發放保留託管金額

保留託管金額(連同任何相關應計利息)的一半須於下列任何觸發事件發生時五個營業日內發放予賣方：

- (1) 上海樂復已獲得房屋所有權證；及
- (2) 上海復興持有之上海樂復1%股權權益向買方(可為樂高、買方集團任何公司或任何其他第三方)之出售已完成。

預期上海樂復將於二零一五年十二月底前按已與有關政府機關協定的形式訂立土地使用權補充合約，且預期將於二零一六年一月底或之前完成土地核驗並獲得土地核驗合格證明。於二零一六年三月底，房屋所有權證的申請將連同有關文件呈交予有關政府機關。本公司管理層目前預期，房屋所有權證將於二零一六年上半年獲得。

上海復興持有的1%上海樂復股權權益，倘獲樂高或買方集團任何公司收購(目前預料將按「招拍掛」程序形式進行)將導致買方擁有上海樂復的100%間接權益，而買方將間接擁有企業天地3號物業。上海復興已向樂高確認，其擬透過「招拍掛」程序出售其於上海樂復

董 事 會 函 件

的1%股權權益。儘管賣方無法保證樂高或買方集團任何公司在銷售過程中收購該1%股權權益，賣方已同意協助促使上海復興出售該股權權益，而買方亦同意促使樂高或買方集團任何公司收購上海復興持有的該股權權益。

保留託管金額(連同任何相關應計利息)之餘額須於發生上述其他觸發事件後五個營業日內發放予賣方。

完成後調整

於完成報表定稿後，倘最終股份代價超過估計股份代價，超出金額將由買方以現金向賣方支付，而倘最終股份代價低於估計股份代價，不足金額將由賣方以現金向買方支付。任何該等完成後調整付款將不設任何上限，並須於完成報表定稿後之五個營業日內支付。本公司管理層預期估計股份代價與最終股份代價將不會出現任何重大差額。

於最終股份代價釐定時，本公司將作出公佈。

(e) 條件

完成須待下列條件達成(或根據買賣協議獲豁免)後方可作實：

- (1) 本公司已根據上市規則之規定，就買賣協議項下擬進行之交易成為「主要交易」取得必要之股東批准；及
- (2) 上海復興已根據買賣協議就股份出售及上海復興擬透過「招拍掛」程序出售其於上海樂復的1%股權權益提供以樂高為受益人之確認函。

於本通函日期，上文條件(1)及(2)已獲達成。

(f) 完成

股份出售之完成將於二零一六年二月二日(或賣方與買方可能協定之其他日期)實現。

完成後，賣方將不再於目標公司擁有任何股權權益，且目標集團不再為本公司之附屬公司。

(g) 終止

於完成前，倘出現下列事項，賣方或買方可透過通知另一方隨時終止買賣協議：

- (1) 企業天地3號物業任何重大部分遭損壞，及就此而言，「重大部分」指擁有企業天地3號物業總建築面積中總建築面積20%或以上之企業天地3號物業之部分；或
- (2) 企業天地3號物業或其任何重大部分遭政府實體展開或進行任何程序收回，而將會導致重大不利變動。

於完成前之任何時間，參考事實及當時存在之情況，倘發生任何可能對賣方所作保證構成違反之事件或事宜，而該等事件或事宜可能造成重大不利影響，則買方可向賣方發出通知，終止買賣協議。

倘買賣協議因發生上述終止事件而被終止，則股份按金連同其任何應計利息將退還予買方。

倘賣方或買方未能於完成時遵守其重大責任，非違約方有權向另一方發出終止買賣協議之通知。股份按金連同任何應計利息將退還予買方，除非有關終止全因買方未能遵守其重大責任而賣方並無過錯，則相等於人民幣262,911,087元之美元(佔估計股份代價之15%)連同任何應計利息將退還予賣方，而股份按金所存放之託管賬戶中任何餘下資金應退還予買方。倘終止全因賣方未能遵守其重大責任而買方並無過錯，賣方除退還股份按金(連同任何應計利息)外，將向買方支付解約費10,000,000港元，以補足買方所產生之專業費用。

(h) 擔保

根據買賣協議，(i)賣方擔保人已同意擔保賣方於買賣協議(及相關交易文件)項下之責任及承諾及(ii)各買方擔保人已按個別基準同意擔保買方於買賣協議(及相關交易文件)項下之責任及承諾。各買方擔保人之責任不超過最終股份代價之以下比例：

- (1) 李錦記健康產品集團：90%
- (2) 萬科置業香港：10%

3. 貸款轉讓協議

(a) 日期

二零一五年十二月十日

(b) 訂約方

- (1) 轉讓方：China Xintiandi Property Company Limited
- (2) 轉讓方擔保人：China Xintiandi Holding Company Limited
- (3) 受讓方：Bayline Global Limited
- (4) 受讓方擔保人：李錦記健康產品集團有限公司及萬科置業(香港)有限公司
- (5) 借方：Infoshore International Limited

(c) 交易事項

轉讓方已同意轉讓或促使轉讓公司間貸款，且受讓方已同意接納所轉讓公司間貸款。

(d) 代價

貸款轉讓之代價將相等於合共39,277,780.27美元及人民幣2,401,485,618.32元之金額(「**貸款代價**」)，將按如下方式結清：

- (1) **貸款按金**：於貸款轉讓協議日期第八個營業日(即二零一五年十二月二十二日)，受讓方已向託管賬戶支付相等於人民幣1,061,085,663元之美元(「**貸款按金**」)。於貸款轉讓完成時，貸款按金將作為貸款代價之部分付款發放予轉讓方。
- (2) **餘下代價金額**：於貸款轉讓完成時，受讓方應向轉讓方支付相等於貸款代價餘下結餘之美元。

倘受讓方未能支付貸款代價餘下結餘，轉讓方可終止貸款轉讓協議且轉讓方有權保留相等於人民幣397,907,124元之美元(佔貸款代價之15%)連同任何應計利息。貸款按金所存放之託管賬戶中任何餘下資金應退還予受讓方。

董事會函件

貸款代價之金額等於公司間貸款之本金總額36,500,000美元及人民幣2,236,552,881.40元連同所有應計未付利息。

(e) 完成

貸款轉讓將於生效日期完成。

(f) 終止

貸款轉讓協議可透過訂約方之協議終止。於貸款轉讓協議終止後，貸款按金連同任何應計利息應退還予受讓方。

(g) 擔保

根據貸款轉讓協議，(i) 轉讓方擔保人已同意擔保轉讓方於貸款轉讓協議項下之責任及承諾及(ii) 各受讓方擔保人已同意按個別基準擔保受讓方於貸款轉讓協議項下之責任及承諾。各受讓方擔保人之責任不超過貸款代價之以下比例：

(1) 李錦記健康產品集團：90%

(2) 萬科置業香港：10%

4. 認沽期權

根據買賣協議，倘上海樂復未能於買賣協議日期後18個月之日期(「認沽期權行使日期」)前獲得房屋所有權證，買方將可選擇向賣方出售(i) 銷售股份及買方已收購之目標公司之任何其他股份及(ii) 目標集團欠付買方或其任何聯屬人士之任何股東貸款(「認沽股東工具」)。認沽期權將於認沽期權行使日期後一個月期滿失效。

買方獲授予認沽期權而毋須支付任何費用。根據認沽期權收購之認沽股東工具之代價相等於將導致截至認沽期權完成日期(包括該日)買方就投資於目標集團而享有內部淨回報率每年10%之金額。此代價機制乃買方與賣方按公平基準磋商協定，並擬於未能在認沽期權行使日期前獲得房屋所有權證的情況下按協定的回報水平補償買方。買方於目標集團之

投資須根據最終股份代價及貸款代價之總額，加上買方向目標集團所作任何進一步資本投資(及投資之相關成本)再減去自完成起至認沽期權完成日期(包括該日)買方收到之所有付款、支銷、任何股息或利益釐定。

本公司管理層預期自完成起至認沽期權完成日期止(包括該日)，買方將不會產生任何正常業務以外之進一步重大資本費用，原因是企業天地3號物業已竣工及買方被視為保證於認沽期權完成日期，目標集團之業務自完成起至認沽期權完成日期止(包括該日)在一切重大方面已於正常業務過程中進行。由於預期認沽期權行使價之最高適用百分比率超過25%但低於100%(適用百分比率按本公司最近期之經審核賬目之資產、溢利及收益以及本公司最近期之市值計算)，本公司管理層認為授出認沽期權將只會構成本公司一項主要交易(收購)。

5. 特許協議

於完成時或之前，天隆(香港)有限公司(本公司之間接附屬公司)將與上海樂復訂立特許協議，據此，就企業天地3號物業而言，「CORPORATE AVENUE 企业天地」品牌將按免特許權費基準授權予上海樂復使用，初始年期為五年，於初始年期屆滿後可自動再續期五年。該項特許之條款由股份出售之訂約方經計及買方根據買賣協議應付之代價後按公平基準磋商而定。

6. 資產管理服務、物業管理服務及項目管理服務

根據買賣協議，賣方已同意促使上海新天地商業管理有限公司(本公司之聯屬公司)協助買方委聘之資產管理團隊，於完成起至二零一六年三月二日止期間移交有關企業天地3號物業之資產管理服務。

賣方與買方亦已同意，本公司之聯屬公司將根據上海樂復與該等聯屬公司將於完成時或之前訂立之相關補充協議向上海樂復提供過渡性物業管理及項目管理服務。

根據物業管理補充協議，過度性物業管理服務自完成之日起為期30天，整個期限應付費用為人民幣200,000元。根據項目管理補充協議，項目管理服務須於完成起至二零一六年十二月三十一日止期間(或上海樂復實現若干協定項目發展里程碑之前)提供。於二零一六

年一月一日至二零一六年十二月三十一日應付之每月管理費為人民幣902,536.08元，而根據現有物業管理協議應付之餘下費用人民幣4,584,757.76元須於二零一五年十二月三十一日前支付。

管理費由訂約方在出售事項之背景下按公平原則協商，並計及現有物業管理及項目管理協議之條款、該等服務之過渡性質、將提供服務之協定範圍、所需人力及根據各協議將共享之總部服務。

7. 目標集團之財務資料

於二零一五年九月三十日，目標集團之未經審核綜合資產淨值、營業額、除稅前及除稅後溢利分別約為人民幣1,137,570,119元、人民幣24,082,676元、人民幣192,167,171元及人民幣125,569,899元。

截至二零一四年十二月三十一日止財政年度，目標集團之經審核綜合資產淨值、營業額、除稅前及除稅後溢利分別約為人民幣1,012,000,219元、零、人民幣404,163,175元及人民幣301,903,528元。

截至二零一三年十二月三十一日止財政年度，目標集團之經審核綜合資產淨值、營業額、除稅前及除稅後溢利分別約為人民幣710,096,691元、零、人民幣293,229,909元及人民幣221,757,864元。

8. 進行出售事項之理由及裨益以及所得款項用途

為加快整體資產週轉率以及所擁有資產之價值變現，本公司之策略是以合適價格在適當時候剝離商業物業。本公司認為，出售事項乃一個機會，可使本集團在現行市況下以具吸引力之價值變現其於企業天地3號物業之投資，這符合本公司有關物業組合之戰略貨幣化計劃。

於支付部分債務及扣除交易成本與開支後，本集團於完成股份出售及完成貸款轉讓後將分別錄得所得款項淨額約人民幣1,679,000,000元及人民幣2,653,000,000元。交易事項產生之總所得款項淨額將為人民幣4,332,000,000元（經扣除少數股東權益後由本集團應佔人民幣3,384,000,000元），從而將使本集團之淨資產負債比率降低12%（經參考本公司於二零一四年十二月三十一日之賬面值）。本公司擬將所得款項淨額用於本集團財務用途，以償還將近到期之現有負債而餘款用於撥付一般營運資金。董事（包括獨立非執行董事）認為，交易事項及授出認沽期權之條款乃正常商業條款、屬公平合理並符合本集團及股東之整體利益。

9. 出售事項之財務影響

盈利

經參考目標集團於二零一五年九月三十日之賬面值，並扣減約人民幣74,000,000元之估計稅項及交易開支後，本集團預期將自交易事項獲得收益約人民幣622,000,000元（經扣除本集團之少數股東權益後由本集團應佔人民幣486,000,000元）。此盈利乃參考目標集團於二零一五年九月三十日的未經審核綜合資產淨值（約人民幣1,137,570,119元）經調整以反映自二零一五年十月一日起的財務變動，以及經調整資產淨值約人民幣1,056,837,646元。此等調整包括（其中包括）目標集團少數股東權益的扣減、股東貸款的增加及與租賃收入及項目管理有關的調整。

資產及負債

股份出售完成後，目標集團將不再為本公司之附屬公司，故目標集團之資產、負債及財務業績不會再綜合計入本集團之賬目。因此，於完成後，本集團之總資產及負債將扣減目標集團應佔之資產及負債。

10. 本集團之財務及貿易前景

本集團正在加快整體資產週轉率，並將繼續變現現有資產之價值。本集團之策略是以合適價格在適當時候剝離其組合中成熟、穩定或屬非核心資產之商業物業。提高資產週轉率將使本集團釋放該等資產之價值以增強盈利能力，並有助於鞏固本集團之現金流及削減債務。

截至二零一五年首十一個月，本公司之累計已訂約銷售為人民幣145.84億元。由於企業天地3號整幢銷售，截至今日已訂約銷售約為人民幣202.84億元，超出年內人民幣180億元年度銷售約12.7%。

本集團物業開發方面，位於上海瑞虹新城項目的兩個住宅區及位於上海太平橋項目之一個住宅區正在興建；而位於虹橋區之商業綜合項目HUB已於二零一五年中竣工。瑞虹新城6期首批已成功於二零一五年十月預售，獲得可觀銷售業績。按照最新開發計劃，瑞虹新城6期及太平橋翠湖天地4期的下一批計劃於二零一六年初預售。本集團將繼續加推位於中國武漢、重慶、佛山及大連之其他項目之新品住宅物業。

董事認為，中國房地產市場長期而言將不斷發展壯大。加上本集團穩健的財務及資本狀況，本集團之可持續發展將得以奠定堅實的基礎。董事對本集團之長遠前景仍持樂觀態度。

11. 上市規則之涵義

根據上市規則第 14.22 條，由於買賣協議及貸款轉讓協議均由訂約方於 12 個月期間內訂立，且買賣協議及貸款轉讓協議均由本公司之間接附屬公司與 Bayline Global Limited (作為買方及受讓方) 就目標公司而訂立，故股份出售及貸款轉讓將按一連串交易合併計算。

由於有關交易事項之一項或多項適用百分比率超過 25% 但低於 75%，故進行交易事項共同構成本公司一項主要交易，須遵守上市規則第十四章有關申報、公告及股東批准的規定。

由於認沽期權可由買方酌情行使(但僅在並未於認沽期權行使日期前獲得房屋所有權證的情況下)，故認沽期權將被分類為猶如於授出當時已獲悉數行使。鑒於認沽期權行使價之實際貨幣價值將根據買方直至認沽期權完成日期(包括該日)止於目標集團之投資總額之內部淨回報率每年 10% 釐定(將進一步於本通函「董事會函件－4. 認沽期權」一節論述)，根據上市規則第 14.76(1) 條，授出認沽期權至少構成本公司一項主要交易(收購)。因此，授出認沽期權須遵守上市規則第十四章有關申報、公告及股東批准主要交易(收購)之規定。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東於交易事項及授出認沽期權中擁有重大權益，因此，倘本公司召開股東大會批准交易事項及授出認沽期權，概無股東須放棄投票。

瑞安地產有限公司、瑞安投資有限公司、Chester International Cayman Limited、Lanvic Limited、Boswell Limited、Merchant Treasure Limited 及 Doreturn Limited 均由 Shui On Company Limited 控制並共同構成一組有密切聯繫之股東，分別持有 1,198,103,792 股股份、1,450,808,826 股股份、183,503,493 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，相當於本公司於本通函日期已發行股本約 56.78%。

本公司已根據上市規則第 14.44 條就交易事項及授出認沽期權取得瑞安地產有限公司、瑞安投資有限公司、Chester International Cayman Limited、Lanvic Limited、Boswell Limited、Merchant Treasure Limited 及 Doreturn Limited 之書面批准，因此不須於二零一五年十二月十日為審議交易事項及授出認沽期權召開股東大會。

12. 一般資料

本公司透過其附屬公司及聯繫人為中國主要房地產開發商之一。本集團主要在中國從事開發、銷售、租賃、管理及持有優質住宅、辦公樓、零售、娛樂及文化物業。

買方或受讓方為一間於英屬維爾京群島註冊成立之公司，並為 Foxtail Investments Limited 及 V Capital Limited 擁有之特殊目的公司。

買方擔保人或受讓方擔保人為李錦記健康產品集團及萬科置業香港。李錦記健康產品集團業務涵蓋四個主要範疇，包括中草藥種植，中草藥健康產品研發、生產、銷售及服務，移動互聯網平台及物業投資。李錦記健康產品集團總部設在中國香港，在中國內地、香港、台灣及馬來西亞均設有分支機構。萬科置業香港是一家在香港註冊成立之投資控股公司，並為萬科企業股份有限公司(股份代號：2202，其主要在中國及海外從事物業開發及物業投資)之全資附屬公司。

13. 推薦意見

董事認為，交易事項及授出認沽期權乃按一般商業條款於本集團日常業務過程中進行，而買賣協議及貸款轉讓協議之條款及條件屬公平合理並符合本集團及股東之整體利益，因此倘須就此舉行股東大會，建議股東投票贊成相關決議案以批准交易事項及授出認沽期權。

14. 其他資料

務請閣下垂注本通函附錄所載其他資料。

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

二零一五年十二月三十一日

本集團之財務資料

本集團截至二零一五年六月三十日止六個月之未經審核綜合財務報表披露於本公司於二零一五年九月二十二日刊發之二零一五年中期報告第29頁至59頁；本集團(i)截至二零一四年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表披露於本公司於二零一五年四月二十二日刊發之二零一四年年報第115頁至217頁；(ii)截至二零一三年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表披露於本公司於二零一四年四月十一日刊發之二零一三年年報第105頁至195頁；及(iii)截至二零一二年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表披露於本公司於二零一三年四月十九日刊發之二零一二年年報第129頁至207頁，上述全部資料已刊載於香港交易及結算所有限公司網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.shuionland.com)。

債務聲明

借貸

於二零一五年十月三十一日(即本通函付印前就確定本集團債務之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團之借貸總額約為人民幣47,093百萬元，其詳情如下：

- (i) 優先票據賬面總值人民幣14,702百萬元(本金總額約為人民幣14,495百萬元)，為無抵押及有擔保；
- (ii) 銀行及其他借貸賬面總值約為人民幣31,988百萬元(本金總額約為人民幣32,082百萬元)，其中人民幣4,512百萬元(相應本金金額約為人民幣4,538百萬元)為無抵押，而人民幣27,476百萬元(相應本金金額約為人民幣27,544百萬元)以本集團若干資產作為抵押。在該等銀行及其他借貸中，賬面總值人民幣10,076百萬元(相應本金總額為人民幣10,144百萬元)為有擔保；
- (iii) 賬面值人民幣77百萬元(本金總額人民幣87百萬元)之附屬公司非控股股東貸款，為無抵押及無擔保；
- (iv) 本金總額人民幣303百萬元之應付關聯公司款項，為無抵押及無擔保；及
- (v) 本金總額人民幣23百萬元之應付附屬公司非控股股東款項，為無抵押及無擔保。

按揭及抵押

於二零一五年十月三十一日，本集團之有抵押銀行及其他借貸由若干本集團銀行存款、投資物業、物業、廠房及設備、預付租賃付款、開發中用作出售之物業、持作出售物業、應收賬款、相關物業累計利益及若干附屬公司股權所抵押。

或然負債

此外，於二零一五年十月三十一日，本集團之或然負債如下：

- (i) 根據與中國上海市虹口區政府(「虹口區政府」)及其教育局於二零零二年七月三十一日訂立的協議，本集團將擔保不超過人民幣324百萬元予一間虹口區政府指定的公司獲取銀行借貸，作為發展一幅土地時地盤拆遷工程的財務安排的一部分。於二零一五年十月三十一日，此項安排並未執行。
- (ii) 本集團已就富岸向合營公司及Mitsui Fudosan Residential Co., Ltd. (「三井」，一間聯營公司的附屬公司的一名非控制股東)的付款責任，向(i)富岸與三井成立的一間合營公司及(ii)三井提供總額最高人民幣100百萬元的擔保。
- (iii) 本集團已就一間聯營公司的一間附屬公司未償還欠款向一名獨立第三方發出財務擔保。倘有關擔保被要求付款，本集團將須支付最高人民幣149百萬元的金額。

租金保證安排產生之負債

過往年度，本集團向獨立第三方(「買方」)出售多項物業。作為出售的一部分，本集團亦同意向買方提供租金保證，據此，本集團同意按下列方式每年向買方補償：

- (i) 租金擔保安排1—自收取第一期付款當日起至二零一九年一月止(在達成若干條件下可由買方進一步延長三次，每次一年)—補償本集團從買方收取的8%代價與該物業產生的經營收入淨額之間的差額。
- (ii) 租金擔保安排2—自收取第一期付款當日起至二零一七年一月止—補償本集團從買方收取的8%代價與該物業產生的經營收入淨額之間的差額。

於二零一五年十月三十一日，該等租金保證安排產生的金融負債公平值總額為人民幣680百萬元。就二零一五年十月三十一日及之後的保證期而言，在已出售物業並無產生經營收入的情況下，本集團將須償付的最高總額為人民幣1,608百萬元。

除上文所述者以及除集團內公司間負債及日常經營業務外，於二零一五年十月三十一日營業時間結束時，本集團並無任何其他尚未清償之借款、已發行及發行在外或同意發行之借貸股本、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債(不包括一般商業票據)、承兌信貸、債券、按揭、抵押、融資租賃、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

營運資金

董事認為，在無不可預見之情況下，經計及從交易事項收取之現金所得款項淨額及本集團可動用之現有財務資源，包括但不限於其主要業務產生之收益及出售物業之資金、手頭現金及現金等價物、現有銀行融資及成功就若干銀行融資取得再融資，本集團將具備充裕營運資金以應付其自本通函日期起未來十二個月之業務所需。

以下為獨立物業估值師萊坊測計師行有限公司就企業天地3號物業於二零一五年十月三十一日之估值編製之函件及估值報告全文，乃為載入本通函而編製。



萊坊

香港

灣仔

港灣道6-8號

瑞安中心4樓

電話：+852 2840 1177

傳真：+852 2840 0600

www.knightfrank.com.hk

敬啟者：

位於中華人民共和國上海黃浦區太平橋湖濱路168號之企業天地3號

我們遵照閣下之指示，對瑞安房地產有限公司(下文統稱「貴公司」)及／或其附屬公司(下文統稱「貴集團」)於中華人民共和國(「中國」)持有之上述物業權益進行估值，我們確認已進行視察並作出相關查詢，以及取得我們認為必要之其他資料，以向閣下提供我們對該等物業權益於二零一五年十月三十一日之市值之意見。

估值基準

估值乃我們對物業權益之市值之意見，我們將有關市值定義為「資產或負債經適當市場推廣後，由自願買家與自願賣家在知情、審慎及不受脅迫之情況下於估值日期以公平交易將其易手可取得之估計金額。」

市值乃賣方於市場上合理可獲之最高價格及買方於市場上合理可得之最有利價格。此估值具體而言並不考慮因非典型融資、售後回租安排、與出售有關之任何人士所授出之特別考慮因素或特許，或任何特殊價值成分等特殊條款或情況而有所上調或下調之估計價格。資產或負債之市值估計並不計及買賣(或交易)成本及並無抵銷相關稅項或潛在稅項。

估值方法

我們已就該物業進行估值，估值乃參考市場上可供參考之銷售憑證及(如適用)按 貴集團交予我們之文件所示租金收入資本化之基準計算。我們已考慮到支銷及(如適用)就可能撥回收入作出撥備。

業權文件及產權負擔

我們已獲提供有關該物業之業權文件摘錄副本。然而，我們並無查閱文件正本以核實未載於交予我們之副本之擁有權及任何修訂。我們依賴 貴集團及其中國法律顧問金茂律師事務所就該物業之業權及其他法律事宜發出之資料。

我們在估值時並無就任何物業所附帶之任何抵押、按揭或債項作出任何扣減，亦無考慮出售過程中可能產生之任何開支或稅項。除另有註明者外，我們假設該物業概不附帶任何可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

資料來源

我們在頗大程度上依賴由 貴集團所提供之資料以及 貴集團中國法律顧問之法律意見。我們並無理由懷疑 貴集團及／或其中國法律顧問提供予我們之資料之真實及準確性，而該等資料對估值之影響重大。我們已接納 貴集團提供予我們有關規劃審批或法定通告、地役權、年期、擁有權、樓宇落成日期、佔用詳情、建築及地盤面積，以及其他一切有關資料之意見。估值報告所載呎吋、量度及面積乃根據提供予我們之文件中所載資料作出，因此僅為約數。我們並無進行實地量度，以核實該物業之地盤及樓面面積是否正確，並假設交予我們之文件所載之地盤及樓面面積乃為正確。我們亦獲 貴集團知會，所提供之資料並無遺漏任何重大事實。

視察及結構狀況

我們曾視察該物業。該視察於二零一五年十二月由孫萬鵬進行。然而，我們並無進行實地調查，以確定地面情況及設施等是否適合日後發展。我們於編製估值時，假定上述各

方面均令人滿意。然而，我們無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損毀。我們亦無進行任何設施測試。

識別將予估值之物業

我們已採取合理謹慎態度及技巧(但對閣下將並無絕對義務)確保我們所視察及我們的估值報告所載之該物業，為閣下指示中的物業地址所指之物業。倘就該物業地址或估值範圍產生歧義，閣下應於指示中或緊隨接獲我們的報告後提示我們注意。

環境事宜

我們並不是環保專家，故並無對地盤或已建現存樓宇進行任何確定是否存在環境污染之科學調查，亦無查核公開資料以尋找可能存在潛在污染之過往活動證據。在並無進行適當調查且並無明顯理由懷疑存在潛在污染之情況下，我們於編製估值時已假設該物業未受影響。倘涉嫌或確認存在污染，惟尚未進行充分調查且向我們提供資料前，估值將有所保留。

備註

編製估值報告時，我們已遵從香港測量師學會公佈之「香港測量師學會估值準則(二零一二年版)」及香港聯合交易所有限公司所頒佈之證券上市規則第五章及第12項應用指引條文所載之一切規定。

貨幣

所有貨幣金額均以人民幣列賬。

此致

中國
上海
淮海中路333號
瑞安廣場26樓
上海樂復房地產有限公司

列位董事 台照

代表
萊坊測計師行有限公司
執行董事
中國估價部主管
梁偉明 MCIREA MHKIS MRICS RPS (GP)
謹啟

二零一五年十二月三十一日

附註：梁偉明，MCIREA, MHKIS, MRICS, RPS(GP)，為合資格估值師，於香港、澳門及亞太地區物業估值方面擁有約二十二年經驗，並於中華人民共和國物業估值方面擁有二十年經驗。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 十月三十一日 現況下之市值														
中國 上海 黃浦區 太平橋 湖濱路168號 企業天地3號	<p>上海太平橋項目乃大規模重建項目，並為位於上海市中心－黃浦區太平橋地區之綜合用途物業發展項目。該項目位於淮海中路以南一個街區及上海主要城市高速公路之交匯點。</p> <p>該物業為上海太平橋項目之一部分，包括地盤面積約13,204平方米之127號地段。根據我們獲提供之資料，該物業為辦公及零售開發項目，於二零一五年竣工，面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 平方米</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>辦公</td> <td>56,518</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>18,684</td> </tr> <tr> <td>零售(地庫)</td> <td>12,093</td> </tr> <tr> <td>停車位 (地庫) (382個)</td> <td>25,662</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td>6,352</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>119,309</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業獲授為期50年之土地使用權，自二零零三年十二月十八日開始，於二零五三年十二月十七日屆滿，作商業及辦公用途。</p>	用途	建築面積 平方米	辦公	56,518	零售	18,684	零售(地庫)	12,093	停車位 (地庫) (382個)	25,662	其他	6,352	總計：	<u>119,309</u>	<p>該物業合共可出租面積約為3,042平方米之零售部分已根據多份租約出租，租約最遲於二零二三年十一月三十日屆滿，每月租金約為人民幣640,000元，不包括管理費，該物業合共可出租面積約為12,442平方米之其餘零售部分為空置。</p> <p>該物業合共建築面積約為47,064平方米之辦公部分已根據多份租約出租，租約最遲於二零二二年二月二十八日屆滿，目前每月租金總額約為人民幣16,000,000元，不包括管理費，該物業其餘辦公部分為空置。</p>	<p>人民幣 5,650,000,000元 (貴集團應佔 99%權益： 人民幣 5,593,500,000元)</p>
用途	建築面積 平方米																
辦公	56,518																
零售	18,684																
零售(地庫)	12,093																
停車位 (地庫) (382個)	25,662																
其他	6,352																
總計：	<u>119,309</u>																

附註：

- 根據日期為二零零三年十一月二十八日之合營企業合同以及日期分別為二零零四年一月二十九日、二零零七年八月二十日及二零零九年九月三日之三份批准函滬外資委批字(2004)110號、滬外資委批字(2007)3719號及滬商外資批(2009)2969號，上海復興建設發展有限公司(「上海復興」)與樂高有限公司(「樂高」)同意成立一間合作合營企業公司。合營企業合同及三份批准函所訂明之主要條件(其中包括)如下：
 - 合營企業公司名稱：上海樂復房地產有限公司(「上海樂復」)
 - 經營年期：營業執照發出日期起計50年
 - 總投資額：261,000,000美元(現已增至431,000,000美元)
 - 註冊資本：130,500,000美元(現已增至240,500,000美元)(上海復興：1%，樂高：99%)

2. 根據獲提供之資料，上海復興與樂高分別以1%及99%之比例攤分上海樂復之溢利。
3. 根據於二零一四年四月八日發出之營業執照第310000400372270號，上海樂復以註冊資本240,500,000美元註冊成立，有效期由二零零四年二月二十日至二零五四年二月十九日，業務範圍乃在所授土地上開發、興建、出售及租賃多個物業；提供停車位、物業諮詢及管理服務；並經營配套購物中心、酒樓、咖啡店及商業中心。
4. 根據上海市房屋土地資源管理局於二零零六年十二月二十九日發出之上海房地產權證滬房地盧字(2007)第000282號，該幅地盤面積為13,204平方米之土地之所有權屬於上海樂復，自二零零三年十二月十八日起至二零五三年十二月十七日屆滿，作商業及辦公用途。
5. 我們獲 貴集團之中國法律顧問提供意見，當中包括下列各項：
 - (i) 上海樂復依法成立；
 - (ii) 上海樂復為該物業的唯一所有權人；
 - (iii) 該物業的土地使用權及建築工程受一項以大華銀行(中國)有限公司上海分行為受益人之按揭所限，貸款金額為人民幣1,500,000,000元，抵押期於二零一六年五月二十三日屆滿；
 - (iv) 上海樂復可根據相關法律法規及上述按揭之規定佔有及使用該物業以及轉讓該物業的土地使用權及建築工程；及
 - (v) 除上述按揭外，該物業概不附帶其他按揭及產權負擔。

1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則所提供有關本公司之資料，董事願就本通函之資料共同及個別地承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函所載資料在各重大方面均準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何事項，以致本通函或本通函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之權益

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)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條記錄於該條所述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(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

(a) 於本公司股份及相關股份之好倉

董事姓名	個人 權益	普通股數目			總計	於最後實際 可行日期 權益佔本公司 已發行股本之 概約百分比 (附註4)
		家族 權益	其他 權益			
羅康瑞先生(「羅先生」)	—	1,849,521 (附註1)	4,587,365,484 (附註2及3)	4,589,215,005	57.17%	
龐約翰爵士	250,000	—	—	250,000	0.003%	
馮國綸博士	5,511,456	—	—	5,511,456	0.06%	
白國禮教授	305,381	—	—	305,381	0.0038%	
麥卡錫·羅傑博士	200,000	—	—	200,000	0.002%	

附註：

- (1) 該等股份為羅先生之配偶朱玲玲女士(「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股股份之權益。
- (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」)持有之1,198,103,792股股份、1,450,808,826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均為瑞安投資之全資附屬公司。NRI為瑞安建業有限公司(由SOCL持有48.38%)之全資附屬公司。SOCL由Bosrich Unit Trust持有，而其受託人為Bosrich Holdings (PTC) Inc.(「Bosrich」)。Bosrich Unit Trust之單位由一個全權信託擁有，羅先生乃該全權信託之一名全權信託受益人，而HSBC International Trustee Limited(「滙豐信託」)則為該信託之受託人。因此，根據證券及期貨條例第XV部，羅先生、羅太太、Bosrich及滙豐信託均被視為擁有該等股份之權益。
- (3) 該等4,587,365,484股股份中，瑞安地產可根據其(作為借出人)與J.P. Morgan Securities plc(作為借用人)訂立之日期為二零一五年五月二十一日之借股協議將最多合共350,000,000股股份借予J.P. Morgan Securities plc，詳情載於本公司日期為二零一五年五月二十二日之公佈內。
- (4) 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8,026,630,189股股份)編製。

(b) 於本公司相聯法團債券之權益

董事姓名	相聯法團名稱	權益性質	債券金額
羅先生	Shui On Development (Holding) Limited	家族權益	1,300,000 美元
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 受控制法團權益	500,000 美元 3,000,000 美元

除本文所披露者外，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)之任何股份、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之權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例之該等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條須記錄於該條所述的登記冊中之權益或淡倉；或根據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，自二零一四年十二月三十一日（即本集團最近期已刊發經審核財務報表之編製日期）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之任何資產中擁有任何權益。

於最後實際可行日期，概無董事於仍屬有效且對本集團業務屬重大之任何合約或安排中擁有重大權益。

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之公司之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之公司之名稱	於該等公司之職位
羅先生	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

以下為本通函所指或所載提供意見之專家資格：

名稱	資格
萊坊測計師行有限公司	獨立物業估值師
金茂律師事務所	中國法律顧問

萊坊測計師行有限公司及金茂律師事務所各自已就刊發本通函發出書面同意書，同意按所載形式及內容，轉載其函件及估值報告及／或引述其名稱，且迄今並無撤回書面同意書。

4. 專家之權益

於最後實際可行日期，萊坊測計師行有限公司及金茂律師事務所各自確認如下：

- (a) 其並無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) 其自二零一四年十二月三十一日(即本集團最近期已刊發經審核綜合財務報表之編製日期)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之任何資產中擁有權益。

萊坊測計師行有限公司確認，其編製之估值報告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)而終止之服務合約。

6. 重大訴訟

於最後實際可行日期，據董事所知，本公司或其任何附屬公司概無涉及任何尚未完結或面臨威脅之重大訴訟或索償。

7. 董事之競爭權益

羅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及中國之房地產發展及投資項目，詳情載於本公司日期為二零零六年九月二十日之上市招股章程(「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，請參閱上市招股章程「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，該公司在中國從事房地產發展。

除上文所述者外，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，亦無與本集團存在或可能存在任何其他利益衝突。

8. 重要合約

本集團於緊接本通函日期前兩年內並無訂立重要合約(並非於日常業務中訂立)。

9. 一般資料

- (a) 本公司之註冊辦事處位於 190 Elgin Avenue, George Town, Grand Cayman KY1-9005, Cayman Islands。
- (b) 本公司之香港主要營業地址為香港灣仔港灣道 6-8 號瑞安中心 34 樓。
- (c) 本公司之股份過戶登記總處為 Royal Bank of Canada Trust Company (Cayman) Limited，地址為 4th Floor, Royal Bank House, 24 Shedden Road, George Town, Grand Cayman KY1-1110, Cayman Islands。
- (d) 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 至 1716 號舖。
- (e) 本公司之公司秘書為香港合資格律師黃金綸先生。
- (f) 本通函備有中英文版本。如有歧異，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二零一六年一月二十日(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：

- (a) 本公司之組織章程大綱及細則；
- (b) 萊坊測計師行有限公司就企業天地 3 號物業發出之估值報告，全文載於本通函附錄二；
- (c) 本附錄「專家及同意書」一段所述書面同意書；
- (d) 本公司截至二零一三年十二月三十一日及二零一四年十二月三十一日止年度之年報；
- (e) 本公司截至二零一五年六月三十日止六個月之中期報告；

- (f) 本公司就根據關連僱員股份獎勵計劃發行新股份而刊發日期為二零一五年四月三十日之通函；
- (g) 本公司就出售 Brixworth International Limited 之全部已發行股本而刊發日期為二零一五年八月十四日之通函；及
- (h) 本通函。