
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，以取得獨立意見。

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之銀行經理、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，概不對因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚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)

主要及關連交易

有條件出售
富岸集團有限公司
61.54% 股權及相關貸款

董事會函件載於本通函第6至16頁。

* 僅供識別

香港，二零一七年十二月五日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	6
附錄一 — 本集團之財務資料	I-1
附錄二 — 物業估值報告	II- 1
附錄三 — 一般資料	III-1

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：

「聯繫人」、 「關連人士」、 「附屬公司」、及 「主要股東」	指	各自具有上市規則所賦予的涵義；
「可轉讓境內債務」	指	於買賣協議日期富岸集團中國成員公司應付本集團中國成員公司的貸款及債務以及應收款項，總額約為人民幣1,164,110,000元(相當於約港幣1,369,060,000元)，根據買賣協議將轉讓予買方或其指定承讓人；
「董事會」	指	董事會；
「營業日」	指	香港及中國之銀行開放予公眾營業之日(星期六或星期日除外)；
「交割」	指	買賣協議項下出售事項的交割；
「交割日期」	指	交割日期；
「本公司」	指	瑞安房地產有限公司，為於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：272)；
「出資貸款」	指	具有本通函「董事會函件」中「根據出資協議有關沒支付費用的財務支援」一節賦予該詞的涵義；
「出資協議」	指	明域集團有限公司、創域、買方及富岸於二零一五年十二月三十一日就(其中包括)為大連天地項目提供額外資金而訂立的出資協議；

釋 義

「大連天地項目」	指	由本集團、瑞安建業集團及億達集團聯合開發及經營的大連天地房地產開發項目，為中國大連一項大型綜合發展項目，預計可發展的總樓面面積約為3,000,000平方米，包括軟件辦公室、住宅、商業及零售物業、酒店及教育設施；
「遞延付款」	指	具本通函「董事會函件」內「買賣協議—交易總額及付款條款」一節所賦予涵義；
「董事」	指	本公司董事；
「出售事項」	指	創域根據買賣協議向買方出售銷售股份、境外貸款及可轉讓境內債務；
「第一份財務支援協議」	指	創域與富岸就一筆金額最多達人民幣240,000,000元的單邊貸款而於二零一五年十二月三十一日訂立的財務支援協議，於本公司二零一五年十二月三十一日的公佈進一步披露；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司之統稱；
「港幣」	指	港幣，香港法定貨幣；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「創域」	指	創域集團有限公司，本公司的全資附屬公司，為一家於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司；
「最後實際可行日期」	指	二零一七年十一月三十日，即本通函付印前就確定當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；
「截止日期」	指	二零一七年十二月二十九日(或買賣協議訂約各方可能協定之其他日期)；
「澳門」	指	中國澳門特別行政區；

釋 義

「三井」	指	Mitsui Fudosan Residential Co. Ltd.，一家於日本註冊成立的有限公司及大連天地項目若干投資的項目合夥人；
「黃月良先生」	指	黃月良先生；
「羅康瑞先生」	指	羅康瑞先生；
「不可轉讓境內債務」	指	富岸集團中國成員公司應付本集團中國成員公司的貸款及債務，於買賣協議日期總額為人民幣288,240,000元(相當於約港幣338,990,000元)，該等貸款及債務將附帶於出售事項償還予本集團；
「沒支付費用」	指	具有本通函「董事會函件」中「根據出資協議有關沒支付費用的財務支援」一節賦予該詞的涵義；
「境外貸款」	指	富岸集團中國境外成員公司應付創域的股東貸款，於買賣協議日期總額約為人民幣1,911,380,000元(相當於約港幣2,247,890,000元)，該等股東貸款根據買賣協議將轉讓予買方或其指定承讓人；
「未支付出售事項 境外對價」	指	具本通函「董事會函件」內「買賣協議—交易總額及付款條款」一節所賦予涵義；
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、台灣及澳門；
「買方」	指	萬盈國際有限公司，億達的全資附屬公司，為一家於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司；
「富岸」	指	富岸集團有限公司，一家於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，於最後實際可行日期，由本集團透過創域、瑞安建業集團透過明域集團有限公司及億達集團透過買方分別持有61.54%、28.20%及10.26%權益；

釋 義

「富岸集團」或「出售集團」	指	富岸及其附屬公司之統稱；
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；
「買賣協議」	指	創域、SODH、買方與億達就交易事項所訂立日期為二零一七年十一月十四日之買賣協議(及其不時所作修訂)；
「銷售股份」	指	富岸每股1.00美元的480股普通股，相當於富岸已發行股本之61.54%；
「第二份財務支援協議」	指	創域與富岸就一筆金額最多達人民幣289,000,000元的單邊貸款而於二零一六年十二月五日訂立的財務支援協議，於本公司二零一六年十二月五日的公佈進一步披露；
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例；
「股份」	指	本公司每股面值為0.0025美元的普通股；
「股東」	指	股份持有人；
「瑞安建業」	指	瑞安建業有限公司，一家於百慕達註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：983)；
「瑞安建業出售事項」	指	具本通函「董事會函件」內「有關富岸集團之資料」一節所賦予涵義；
「瑞安建業集團」	指	瑞安建業及其附屬公司之統稱；
「SODH」	指	Shui On Development (Holding) Limited，一家在開曼群島註冊成立之受豁免有限責任公司及本公司之全資附屬公司；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「交易總額」	指	出售事項之總對價及債務還款，即人民幣3,160,000,000元(相當於約港幣3,716,340,000元)；
「交易事項」	指	出售事項及償還不可轉讓境內債務；

釋 義

「單邊貸款」	指	具有本通函「董事會函件」中「根據出資協議有關沒支付費用的財務支援」一節賦予該詞的涵義；
「美元」	指	美元，美利堅合眾國法定貨幣；
「億達」	指	億達中國控股有限公司，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：3639)；
「億達集團」	指	億達及其附屬公司之統稱；及
「%」	指	百分比。

就本通函而言，所用的匯率為港幣1元兌人民幣0.8503元，僅供說明用途，概不表示任何金額已經、可能已經或可以按上述匯率兌換。



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)

孫希灝先生(財務總裁)

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

黎定基先生

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：

主要及關連交易

有條件出售

富岸集團有限公司

61.54% 股權及相關貸款

緒言

於二零一七年十一月十四日，董事會宣佈創域及SODH與買方及億達就交易事項訂立買賣協議。於交割後，富岸將不再為本公司之附屬公司。

* 僅供識別

董事會函件

本通函旨在向閣下提供(其中包括)有關買賣協議及交易事項之進一步詳情以及上市規則規定之其他資料。

訂立買賣協議之理由及裨益

根據本集團自二零一五年起採取的「輕資產策略」，交易事項可讓本集團盡量提高若干成熟及／或表現未如理想物業的價值、改善其整體資產周轉率，並將其資金循環投入其他新機會。經扣除稅項及交易成本後，預計交易事項將帶來出售淨所得款項總額約人民幣3,102,000,000元(相等於約港幣3,648,120,000元)並減少淨資產負債比率6%。於交割後，根據上市規則，富岸將不再為本公司之附屬公司。

買賣協議

日期

二零一七年十一月十四日

訂約方

1. 創域，為本公司之全資附屬公司，其於最後實際可行日期持有富岸之61.54%股權，作為賣方；
2. 萬盈國際有限公司，為億達之全資附屬公司，其於最後實際可行日期持有富岸之10.26%股權，作為買方；
3. SODH，為創域於買賣協議項下責任之擔保人；及
4. 億達，為買方於買賣協議項下責任之擔保人。

除下文「有關富岸集團之資料」及「上市規則之涵義」等節所載資料外，據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方、億達及彼等各自的實益擁有人均獨立於本公司及其關連人士。

有關事項

根據買賣協議，(i)創域已有條件同意出售及促使銷售，而買方已有條件同意收購銷售股份(佔富岸已發行股本之61.54%)、境外貸款及可轉讓境內債務；及(ii)買方已有條件同意促使償還不可轉讓境內債務。

董事會函件

交易總額及付款條款

交易總額(包括出售事項之對價及債務還款)為人民幣3,160,000,000元(相等於約港幣3,716,340,000元)，其中包括：

- (i) **出售事項之對價**：合共約人民幣2,871,760,000元(相等於約港幣3,377,350,000元)為就出售事項應付創域之對價，包含：
 - (a) 銷售股份的對價人民幣3,186元(相等於約港幣3,746.91元)；
 - (b) 境外貸款的對價約人民幣1,804,370,000元(相等於約港幣2,122,040,000元)；及
 - (c) 可轉讓境內債務的對價約人民幣1,067,390,000元(相等於約港幣1,255,310,000元)；及
- (ii) **債務還款**：富岸中國附屬公司以其自營資金向本集團償還不可轉讓境內債務的款項約人民幣288,240,000元(相等於約港幣338,990,000元)。

交易總額將由買方以現金按以下方式支付及清償或促使支付及清償：

- (i) 於買賣協議日期前已支付的意向金人民幣10,000,000元(相等於約港幣11,760,000元)於簽訂買賣協議後轉為部分訂金；
- (ii) 於簽訂買賣協議後三個營業日內支付約人民幣333,630,000元(相等於約港幣392,370,000元)作為餘下訂金；
- (iii) 於交割日期支付／清償(a)約人民幣364,890,000元(相等於約港幣429,130,000元)；及(b)最多達約人民幣77,940,000元(相等於約港幣91,660,000元)，視乎富岸集團中國成員公司賬目中可動用現金結餘而定；
- (iv) 於二零一七年十二月二十九日前支付／清償約人民幣212,560,000元(相等於約港幣249,980,000元)；及

董 事 會 函 件

- (v) 交易總額之餘額，即交易總額人民幣3,160,000,000元減於交割日期或二零一七年十二月二十九日(以較後者為準)或之前已支付／清償的累計金額，將於交割日期後12個月內支付／清償，而其中累計金額最少人民幣1,672,560,000元(相等於約港幣1,967,020,000元)須於交割日期後六個月內支付／清償。

買方須就交易總額於交割日期的未支付結餘(「遞延付款」)支付按日計算的利息，年利率為5%，直至實際付款日期為止(包括首尾兩天)。該利率乃計及類似安排適用的利率後經公平磋商而釐定。作為保證，買方須於交割時向創域發出金額相當於銷售股份及境外貸款之未支付對價結餘(「未支付出售事項境外對價」)之承付票，並按上述利率計息。於清償任何未支付出售事項境外對價(包括其應計利息)後，買方於承付票項下責任之相應金額將按比例下降。承付票將於未支付出售事項境外對價及其應計利息獲悉數支付後歸還予買方。此外，買賣協議規定若干進一步財務控制措施，以保障遞延付款得以支付，包括富岸集團於若干情況下自新貸款融資及出售資產所籌措的資金須存入聯名保管賬戶，而創域將有權向富岸集團委任指定財務監管人，直至及除非遞延付款(包括其應計利息)獲悉數清償。

交易總額乃由創域與買方經參考本集團於富岸集團(其持有大連天地項目之78%權益)之權益的賬面值及本集團於富岸集團的累計現金投資成本，並計及以下因素後經公平磋商而釐定：

- (i) 大連天地項目為合營企業項目，本集團於當中擁有48%實際權益，並受限於合營企業協議所載列的多項限制；及
- (ii) 富岸集團於截至二零一六年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日止年度的淨虧損(除稅前)分別為人民幣681,480,000元(相等於約港幣801,460,000元)及人民幣691,480,000元(相等於約港幣813,220,000元)。

條件

交割須待(其中包括)以下條件於截止日期或之前獲達成或(如適用)豁免方可作實:

- (i) 富岸集團的物業於交割日期或之前(a)並無被政府徵用或收回；(b)業權並無變動；及(c)並無產生產權負擔，且將會對富岸集團的物業構成重大不利影響；
- (ii) 本公司根據上市規則就買賣協議及其項下擬進行的交易事項取得股東批准；
- (iii) 億達根據上市規則就買賣協議及其項下擬進行的交易事項取得股東批准；
- (iv) 就相關可轉讓境內債務之轉讓或(如適用)出售事項取得銀行同意；
- (v) 就於交割日期解除本集團為富岸集團之利益向若干財務機構提供的公司擔保取得財務機構同意；
- (vi) 就富岸之控制權變動取得財務機構同意；
- (vii) (a)就解除本公司為富岸集團之利益向其簽立的公司擔保取得三井之同意；或(b)於交割前退出於大連天地項目之相關投資；及
- (viii) 由一間富岸中國附屬公司與獨立第三方就於大連天地項目的項目地盤內一間學校之發展訂立補充協議。

交割

交割將於所有條件根據買賣協議獲達成或豁免(唯上文(ii)及(iii)段下之條件不得被豁免)之日後第二個營業日或創域與買方以書面協定的其他日子進行。

於實際可行日期，根據上市規則富岸為本集團之附屬公司，但作為本公司之聯營公司於本集團之財務報表入賬。於交割後，富岸將不再為本公司之附屬公司，而本集團將不再持有富岸的任何股本權益。

擔保

SODH已同意向買方擔保創域履行於買賣協議下其全部責任，直至創域之有關責任已全部達成。

億達已同意向創域擔保買方履行於買賣協議下其全部責任，直至買方之有關責任已全部達成。

有關富岸集團之資料

於最後實際可行日期，富岸由本集團透過創域、瑞安建業集團透過明域集團有限公司及億達集團透過買方分別持有其61.54%、28.20%及10.26%權益。

富岸透過其附屬公司持有大連天地項目之78%權益，而大連天地項目餘下之22%權益則由億達集團持有。富岸集團於二零零七年成立以開發及經營大連天地項目，該項目乃由本集團、瑞安建業集團及億達集團聯合開發及經營的房地產開發及投資項目，為中國大連一項大型綜合發展項目，預計可發展的總樓面面積約為3,000,000平方米，包括軟件辦公室、住宅、商業及零售物業、酒店及教育設施。

董事會已獲瑞安建業集團通知，明域集團有限公司(瑞安建業之全資附屬公司)已於二零一七年十一月十四日訂立一份買賣協議以出售其於富岸的全部股本權益予買方，有關詳情已載於瑞安建業日期為二零一七年十一月十四日之公佈(「瑞安建業出售事項」)。

董事會函件

下表載列富岸集團於截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止兩個年度的經審核財務資料概要：

	截至十二月三十一日止年度			
	二零一六年		二零一五年	
	人民幣 百萬元	相等於概約 港幣百萬元	人民幣 百萬元	相等於概約 港幣百萬元
淨虧損(除稅前)	(681.48)	(801.46)	(691.48)	(813.22)
淨虧損(除稅後)	(569.74)	(670.05)	(598.82)	(704.25)

富岸集團於二零一七年六月三十日之未經審核合併總權益(包括非控股權益)為約人民幣1,230,010,000元(相等於約港幣1,446,560,000元)。

對本集團之財務影響及所得款項用途

本集團預期就交易事項確認虧損約人民幣495,000,000元(相等於約港幣582,150,000元)，即(i)交易總額；與(ii)本集團於富岸之投資的未經審核賬面值約人民幣3,597,000,000元(相等於約港幣4,230,270,000元)之差額，以及有關交易事項之成本及開支約人民幣58,000,000元(相等於約港幣68,210,000元)。此估計出售虧損將部分被遞延付款的應計利息約人民幣93,000,000元(相等於約港幣109,370,000元)所抵銷，該應計利息將於交割後直至遞延付款獲悉數清償為止確認為本集團之收入。

股東應注意上述財務影響僅作說明之用，須經參考於交割日期本集團於富岸之投資的賬面值作核實。

於交割後，富岸集團將不再為本集團的聯營公司；而本集團不再於其綜合財務報表中入賬富岸集團的業績。

於出售事項後，本集團之資產淨值將減少約人民幣495,000,000元(相等於約港幣582,150,000元)。本集團之溢利將會因出售銷售股份錄得虧損而減少。由於富岸集團並無於本集團財務報表內合併，故並無因交割而對本集團之負債造成任何影響。

交易事項之所得款項淨額人民幣3,102,000,000元(相等於約港幣3,648,120,000元)，經扣除交易成本及開支後將由本集團用作進一步減少銀行借款及一般營運資金。所得款項淨額之確實分配將取決於在當前信貸市場環境下銀行借款可能重續、延長或再融資的比例。

本集團於交割日期投資於銷售股份之未經審核備考賬面值與交易總額之間的虧損為約人民幣437,000,000元(相等於約港幣514,000,000元)。

根據出資協議有關沒支付費用的財務支援

根據出資協議，創域、買方及明域集團有限公司同意按彼等各自於富岸集團的實際股權比例以出資貸款的方式向富岸集團提供不超過人民幣781,000,000元的資金(「出資貸款」)。此外，按出資協議，任何富岸股東可不時向富岸集團提供其他股東應相配的額外貸款。根據第一份財務支援協議及第二份財務支援協議，創域進一步向富岸集團提供金額分別最多達人民幣240,000,000元及人民幣289,000,000元的額外單邊貸款(「單邊貸款」)。

於最後實際可行日期，買方並無向富岸集團提供任何其應佔份額的出資貸款或作出與單邊貸款相應的任何相配貸款。根據出資協議的條款，買方應向創域支付一筆費用，該筆費用按創域所提供的貸款未償還數額及相應多作出的出資貸款乘以買方於富岸集團的實際股權比例後的12%年利率計算，金額約為人民幣52,080,000元(相等於港幣61,250,000元)(「沒支付費用」)。

作為交易事項的一部分，根據買賣協議，創域及買方同意於交割時買方應付創域的所有沒支付費用被認為已悉數清償。由於按上市規則第14.07條計算對沒支付費用而言之最高適用百分比率超過0.1%但少於5%，根據上市規則第14A章，本集團向億達集團提供的有關財務支援構成本公司之關連交易，須遵守申報及公佈規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准之規定。概無董事於有關沒支付費用之安排中擁有任何重大權益。

本集團之財務及貿易前景

本集團正在加快整體資產周轉率，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。提高資產周轉率將使本集團在現行市況下實施貨幣化商業組合之戰略計劃以增強盈利能力，並有助於鞏固本集團之現金流及削減債務。

於二零一七年首十個月，本公司之累計合約銷售為人民幣15,226,000,000元。

就本集團之物業發展方面，位於武漢及重慶項目之兩個住宅地塊以及位於上海太平橋項目的一個住宅地塊二期的建築工程已於二零一七年下半年竣工。瑞虹新城七期的第二批單位已於二零一七年四月成功推出預售，銷售成績理想。瑞虹新城七期的餘下單位預計將於稍後時間推出預售。本集團將繼續加推位於中國大陸之其他項目之新住宅物業。

惟中國政府於2017年推出一系列全國及地區性的限制措施，以穩定房地產市場。這些措施包括控制預售許可證、限價措施，限購令及住宅按揭限制，政府調控力度空前。

董事認為，中國房地產市場長期而言將不斷發展壯大，而本集團實施現有策略令本集團之可持續發展及長遠前景得以奠定堅實基礎。

上市規則之涵義

於最後實際可行日期，本公司主席兼執行董事羅康瑞先生及其聯繫人合共實益擁有本公司已發行股份約57.23%之權益。羅康瑞先生亦為瑞安建業之主席兼執行董事，而彼及其聯繫人於最後實際可行日期合共實益擁有瑞安建業已發行股份約48.44%之權益。羅康瑞先生並無於億達集團擁有任何權益，亦並無與億達集團及其關連人士有關或有關連。

非執行董事黃月良先生亦為瑞安建業之執行董事、行政總裁及財務總裁。於最後實際可行日期，彼實益擁有瑞安建業已發行股份約0.81%之權益及並無於本公司及億達之股份擁有任何權益。

概無董事於交易事項中擁有任何重大權益。儘管如此，為達到最高的良好企業管治水平，考慮到瑞安建業出售事項，羅康瑞先生及黃月良先生各人已自願就批准交易事項之董事會決議案放棄投票。

董事會函件

由於交易事項對本公司而言之最高適用百分比率為25%或以上但少於75%，根據上市規則第14章，交易事項(包括於交割後有關遞延付款之清償安排)構成本公司之主要交易，須遵守申報、公佈及股東批准之規定。本公司將遵守上市規則項下有關遞延付款之所有披露責任(如適用)。

買方為本公司間接非全資附屬公司富岸之主要股東，故根據上市規則為本公司於附屬公司層面之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，交易事項亦構成與本公司於附屬公司層面之關連人士之一項關連交易，須遵守申報及公佈規定，惟獲豁免遵守通函、獨立財務建議及股東批准之規定。

據董事所知、所悉及所信，並經過所有合理查詢，概無股東或彼等各自之任何緊密聯繫人於交易事項中擁有任何重大權益。因此，倘本公司就批准交易事項召開股東大會，概無股東須根據上市規則放棄投票。

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由Shui On Company Limited控制，並共同構成一類緊密聯繫股東，分別持有675,493,996股、1,707,888,889股、183,503,493股、633,333,333股、908,448,322股、150,000,000股及323,319,781股股份，合共相當於本公司於最後實際可行日期之約56.84%已發行股本。

本公司已根據上市規則第14.44條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對買賣協議及交易事項之書面批准，因此毋須召開股東特別大會以考慮買賣協議及交易事項。

交割受限於本通函載於董事會函件「買賣協議－條件」一段所載之多項先決條件。因此，交易事項並不一定可以實行。股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

董 事 會 函 件

一般資料

本集團為中國主要房地產開發商之一，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。

創域為本公司的全資附屬公司，其主要活動為投資控股。

萬盈國際有限公司為億達的全資附屬公司，其主要活動為投資控股。

SODH主要從事投資控股及債務融資。

億達集團主要在中國從事商務園區開發。

推薦意見

董事(包括獨立非執行董事)認為，買賣協議及其項下擬進行的交易(包括有關沒支付費用的安排)乃按一般商業條款進行，屬公平合理並符合本公司及股東之整體利益，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買賣協議及其項下擬進行的交易(包括有關沒支付費用的安排)。

其他資料

閣下務請垂注本通函各附錄所載其他資料。

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

二零一七年十二月五日

1. 本集團之財務資料

本集團截至二零一七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二零一七年九月十五日刊發之中期業績報告第31頁至63頁，而本集團(i)截至二零一六年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務資料披露於本公司於二零一七年四月二十日刊發之年報第121頁至223頁；(ii)截至二零一五年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務資料披露於本公司於二零一六年四月十四日刊發之年報第117頁至219頁；(iii)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資料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，上述全部資料已刊載於香港交易及結算有限公司網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.shuionland.com)。

2. 債務聲明

借貸

於二零一七年十月三十一日(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47,125,000,000元，其詳情如下：

- (i) 本集團優先票據賬面總值人民幣13,062,000,000元(本金總額約為人民幣12,861,000,000元)，為無抵押及有擔保；
- (ii) 本集團銀行借貸賬面總值約為人民幣33,819,000,000元(本金總額約為人民幣33,983,000,000元)，其中人民幣9,967,000,000元(相應本金金額約為人民幣10,109,000,000元)為無抵押，而人民幣23,852,000,000元(相應本金金額約為人民幣23,874,000,000元)以本集團若干資產作為抵押。在該等銀行借貸中，賬面總值人民幣14,349,000,000元(相應本金總額為人民幣14,504,000,000元)為有擔保；
- (iii) 本金總額人民幣25,000,000元之應付本集團附屬公司非控股股東款項，為無抵押及無擔保；及
- (iv) 本金總額人民幣219,000,000元之應付本集團關聯公司款項，為無抵押及無擔保。

按揭及抵押

於二零一七年十月三十一日，本集團之有抵押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、持作出售之物業、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，於二零一七年十月三十一日，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324,000,000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塊拆遷工程的財務安排的一部分。於二零一七年十月三十一日，此項安排並未執行。
- (ii) 本集團已就富岸向合營公司及三井的付款責任，向(i)富岸與三井(一間聯營公司的附屬公司的一名非控股股東)成立的一間合營公司及(ii)三井提供總額不超過人民幣55,000,000元的擔保。
- (iii) 本集團已就一間聯營公司的附屬公司未償還欠款向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達人民幣729,000,000元的金額。
- (iv) 於二零一七年十月三十一日，本集團以其客戶為受益人就銀行向購買本集團發展物業的客戶所提供的按揭貸款提供人民幣1,417,000,000元的擔保。本集團向銀行提供的該等擔保將於客戶接獲相關物業的房屋所有權證作為其所授出按揭貸款的質押或抵押後方告解除。

租金保證安排產生之負債

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

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其他買方進一步延長三次，每次為期一年)－補償本集團從其他買方收取的8%對價與該物業產生的經營收入淨額之間的差額。

於二零一七年十月三十一日，該等租金保證安排產生的金融負債總公平值為人民幣443,000,000元。就二零一七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986,000,000元。

除上文所述者以及除本集團的集團內公司間負債及日常經營業務外，於二零一七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。

3. 營運資金

董事認為，經計及自出售事項收取之現金所得款項淨額，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；且在無不可預見之情況下，本集團將具備充裕營運資金以應對其自本通函日期起未來十二個月之業務所需。

以下為獨立估值師戴德梁行有限公司就其對出售集團所持之物業權益於二零一七年九月三十日的估值而發出的估值概要及估值證書全文，以供載入本通函。



香港
中環
怡和大廈
16樓

敬啟者：

指示、目的及估值日期

茲謹遵照閣下委託，評估瑞安房地產有限公司(以下簡稱「貴公司」)或其附屬公司(統稱「貴集團」)擬收購的位於中華人民共和國(「中國」)的若干物業(詳情載述於所附估值證書)。吾等證實曾視察該等物業，作出有關查詢，並取得吾等認為必要的進一步資料，以便向閣下呈報吾等對該等物業於二零一七年九月三十日的價值的意見，以供收購參考。

估值基準

吾等對各物業權益的估值乃各物業的市值，所謂市值，就香港測量師學會頒佈的二零一二年版香港測量師學會估值準則而言，乃指「某項資產或負債經過適當推銷後，由自願買賣雙方在知情、審慎及無脅迫情況下，於估值日按公平基準進行交易理應取得的估計金額」。

估值基準及假設

吾等對各物業的估值，並不包括因特別條款或情況(如特殊融資、售後租回安排、由任何與銷售有關的人士授出的特別報酬或優惠或任何特別價值因素)所引致的估計價格上升或下跌。

對各項目公司在中國持有之該等物業進行估值時，除另有所指外，吾等假設按名義年度土地使用費出讓各物業於其相關特定年期之可轉讓土地使用權且已悉數結算任何應付出讓金為基準編製估值。吾等倚賴富岸集團有限公司及其法律顧問遼寧恒海律師事務所提供有關各項目公司於中國物業業權及權益之資料及建議。於評估該等物業時，除另有所指外，吾等假設業主可強制行使該等物業之業權及在整個已授出而未屆滿年期內可自由且不受干擾地使用、佔用或轉讓該等物業。

吾等的估值並無考慮該等物業的任何押記、按揭或欠款，以及出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業並無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

於評估該等物業時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及第12項應用指引以及香港測量師學會頒佈的二零一二年版香港測量師學會估值準則。

估值方法

在對第一類及第二類物業權益(分別於中國持作投資及出售之已竣工物業)進行估值時，吾等主要採納投資法(經考慮將現有租約獲得的現有租金資本化，並對物業權益任何潛在復歸收入作出適當撥付)，或(倘適用)直接比較法(經參考可於相關市場獲得的可比較銷售案例，於標的物業與可比較物業之間進行適當調整)。

就第三類(即於中國持有以供開發者)的物業權益而言，吾等的估值乃基於各項物業將根據各項目公司向吾等提供的最新發展計劃書(如有)開發及完成。吾等假設所有有關發展建議的同意書、批文及許可證已自相關政府機關獲得，且並無繁苛條件或延誤。吾等亦假設開發項目的設計及建設遵守當地的規劃及其他相關規定，並已獲或將獲有關機關批准。在對物業進行估值時，吾等採取投資法(將來自承租的租金收入(如有)資本化，並對物業任何潛在復歸收入作出適當撥付)，或(倘適用)直接比較法(經參考可於相關市場獲得的可比較銷售案例以於物業竣工時評估市值)。假設開發項目於估值日期完成，竣工時的發展價值指吾等對開發項目之總值之意見。吾等於達致物業的最終估值時，亦考慮已支銷工程項目成本及完成工程項目將予支銷成本。

就第四類物業權益(於中國持作未來發展的空置地)而言，吾等主要透過參考相關市場上可獲得的可資比較土地銷售憑證採納直接比較法，標的物業與可資比較物業之間作適當調整。

資料來源

吾等在頗大程度上依賴各項目公司所提供的資料，並信納吾等獲提供的有關規劃審批、法定通告、地役權、年期、土地及樓宇憑證、佔用詳情、地盤及樓面面積、地盤及樓面規劃、停車場數量、建築成本、開發時間計劃、承諾銷售詳情以及所有其他有關事項的意見。

尺寸及量度乃根據各項目公司提供予吾等的文件副本或其他資料作出，故此僅為約數。吾等並無進行現場測量。吾等並無理由懷疑各項目公司向吾等提供的與估值有重大關係的資料的真實性及準確性。吾等亦獲各項目公司告知，所提供資料並無遺漏重大事實。

吾等謹此指出，吾等所獲提供的中國物業的文件副本主要以中文編寫，英文譯本為吾等對內容的理解。故此，吾等建議閣下參考該等文件的中文原本，並就該文件的合法性及詮釋諮詢閣下的法律顧問。

業權調查

吾等並無進行中國物業權益的業權查冊，但吾等已獲提供有關物業權益的業權文件的摘錄。然而，吾等並無查證文件原件，以核實所有權，亦無確定是否存在可能未載於交予吾等之副本上的任何修訂。所使用的所有文件僅供參考，及所有尺寸、度量及面積均為約數。

在對該等物業權益進行估值時，吾等假設按名義年度土地使用費出讓該等物業於其相關特定年期之可轉讓土地使用權且已悉數結算任何應付出讓金。吾等依賴富岸集團有限公司或其法律顧問就每項物業權益的業權及各項目公司於該等物業的權益所提供的意見。有關物業權益的業權狀況及獲授主要批文及許可情況，載列於各自估值證書的附註內。

實地測量

來自吾等大連辦事處的于歡(高級經理及中國註冊房地產估價師)及郭暢(助理估價師)已於二零一七年十月二十五日視察物業之外部，並在可能情況下視察物業之內部。然而，

吾等並未進行結構檢查。吾等在視察時並無發現任何嚴重缺陷，然而，吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或其他任何結構上的缺陷。吾等並未對任何設施進行測試。此外，吾等並未進行任何視察以確定土壤狀況及設施等是否適合用於開發。吾等在估值時假設有關於方面令人滿意且建築期間不會出現意外開支或推遲。除另有說明外，吾等並未進行具體實地測量，以核實該等物業的位置及樓面面積，吾等假設交予吾等的文件所示面積均為正確。

貨幣

除非另有列明，否則吾等的估值中證書的所有貨幣金額均以中國法定貨幣人民幣（「人民幣」）列示。

獨立性

誠如香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5.08條所述，吾等確認吾等為獨立合資格估值師。

隨函謹附吾等之估值概要及估值證書，以供閣下參閱。

此致

瑞安房地產有限公司
香港
灣仔
港灣道6-8號
瑞安中心34樓

列位董事 台照

代表

戴德梁行有限公司
大中華區估價及顧問服務部
區域董事
陳家輝
MSc, MRICS, MHKIS, MCIREA, RPS(GP)
謹啟

二零一七年十二月五日

附註：陳家輝先生為註冊專業測量師（產業測量組），擁有逾30年中國物業估值經驗。

估值概要

物業	於二零一七年 九月三十日 現況下之市值 (人民幣元)
第一類－於中國持作投資之物業權益	
1 中國遼寧省 大連市高新園區 旅順南路北大連天地黃泥川項目 D22/D14-1/E29-1/D10-1 地段持作投資部分	1,116,000,000
2 中國遼寧省大連市高新園區 旅順南路北大連天地 黃泥川項目 C10/B02 地段	920,000,000
第一類小計：	2,036,000,000
第二類－於中國持作出售之物業權益	
3 中國遼寧省大連市高新園區旅順南路北大連天地黃泥川項目 E06/C14/E02A 地段未出售單元	148,000,000
4 中國遼寧省 大連市高新園區大連天地河口灣項目 A8(B09)、A10(B13)、A11(C01) 及 B4(C03) 地段未出售單元	177,000,000
第二類小計：	325,000,000
第三類－於中國持有的開發中物業權益	
5. 中國遼寧省 大連市高新園區 旅順南路北大連天地黃泥川項目 D14-2/D10-2/D28-1/C22/E02B 在建地段	809,000,000

物業	於二零一七年 九月三十日 現況下之市值 (人民幣元)
6. 中國遼寧省大連市高新園區大連 天地河口灣項目在建部分	1,273,000,000
第三類小計：	2,082,000,000
第四類－於中國持作未來發展之物業權益	
7. 中國遼寧省大連市高新園區旅順南路 北大連天地作黃泥川項目科研、住宅 及零售開發的用地	2,108,000,000
8. 中國遼寧省大連市高新園區旅順南路北大連 天地黃泥川項目C06地段	155,000,000
9. 中國遼寧省大連市高新園區旅順南路北大連 天地黃泥川項目F02/F03地段	無商業價值 (見附註1)
10. 中國遼寧省大連市高新園區大連天地 河口灣項目之間置土地	3,876,000,000
第四類小計：	6,139,000,000
總計：	10,582,000,000

附註：

- (1) 並未發出大連天地黃泥川項目F02及F03地塊之國有土地使用權證。因此，吾等並無按市值基準賦予該物業商業價值。

假設國有土地使用權證已授予該物業，並且已全部繳足土地出讓金、相關費用及開支，則於二零一七年九月三十日現況下，該物業的市值為人民幣153,000,000元。

估值證書

第一類－於中國持作投資之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一七年 九月三十日 現況下之市值												
1. 中國遼寧省 大連市高新園區 旅順南路北 大連天地 黃泥川項目 D22/ D14-1/ E29-1/D10-1 地段 持作投資部分	<p>該物業包括辦公室及零售樓宇。</p> <p>D22 部分包括於二零一一年前後竣工的5層高的2幢樓宇，用作辦公室。</p> <p>D14-1 部分包括於二零一一年前後竣工的6層高的2幢樓宇，用作辦公室。</p> <p>E29-1 及 D10-1 部分包括於二零一三年竣工的未出售零售空間。</p> <p>該物業位於大連天地黃泥川項目軟件園，南鄰旅順南路。</p> <p>該物業距市中心約22公里，西連旅順市中心，自然環境優美。該物業位於公交路線沿線。</p> <p>該物業的容積率總建築面積為142,604.08平方米。</p>	<p>截至估值日期，該物業訂有多項租約(見下文附註(1))。</p>	<p>人民幣 1,116,000,000 元</p>												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>地塊</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>D22</td> <td>41,521.19</td> </tr> <tr> <td>D14-1</td> <td>51,541.00</td> </tr> <tr> <td>D10-1</td> <td>41,007.56</td> </tr> <tr> <td>E29-1</td> <td>8,534.33</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u>142,604.08</u></td> </tr> </tbody> </table>	地塊	建築面積 (平方米)	D22	41,521.19	D14-1	51,541.00	D10-1	41,007.56	E29-1	8,534.33	總計	<u>142,604.08</u>		
地塊	建築面積 (平方米)														
D22	41,521.19														
D14-1	51,541.00														
D10-1	41,007.56														
E29-1	8,534.33														
總計	<u>142,604.08</u>														
	<p>該業務已獲土地使用權，作科研用途於二零五六年三月二日屆滿，作商業用途年期的於二零五零年六月二十九日屆滿。</p>														

附註：

(1) 截至估值日期，該物業的租約情況概述如下：

地塊	佔用率	月租金 (人民幣元)	租約期限	最新到期日
D22	80%	804,944	1至5年	二零二零年十一月
D14-1	87%	1,072,543	8年	二零二一年十一月三十日
D10-1	55%	246,635	1至3年	二零二四年二月二十九日

(2) 根據大連市國土資源和房屋局高新園分局發出的四份國有土地使用權證，該物業土地使用權的總地盤面積為106,529.5平方米，詳情如下：

證書編號	簽發日期	佔地面積 (平方米)	土地用途	到期日	擁有人
GXYQGY (2010) 05089	二零一零年 十一月二十五日	22,505.1	科研	二零五六年 三月二日	大連嘉道 科技發展 有限公司
GXYQGY (2010) 05052	二零一零年 七月十九日	12,597.4	商業	二零五零年 六月二十九日	大連軟件園 中興開發 有限公司
GXYQGY (2010) D05088	二零一零年 十一月二十五日	45,096.6	科研	二零五六年 三月二日	大連嘉道 科技發展 有限公司
GXYQGY (2010) D05050	二零一零年 七月十九日	26,330.4	商業	二零五零年 六月二十九日	大連軟件園 中興開發 有限公司
總計		106,529.5			

- (3) 根據大連高新技術產業園區房產局發出的三份房屋所有權證，該物業的房屋所有權已歸屬大連嘉道科技發展有限公司及大連軟件園中興開發有限公司名下，總建築面積為50,055.52平方米，詳情如下：

證書編號	位置	簽發日期	建築面積 (平方米)	層數	樓宇用途
DFQZGDZD2010002265	宏川東路28、30、 32及34號	二零一零年 五月二十一日	20,760.61	5	非住宅
DFQZGDZD2010002264	宏川東路20、22、 24及26號	二零一零年 五月二十一日	20,760.58	5	非住宅
DFQZGDZD2013004209	Weichuanxi Street 61號	二零一三年 六月二十四日	8,534.33	5	零售
總計			<u>50,055.52</u>		

- (4) 根據大連高新技術產業園區規劃建設局發出的兩份建設用地規劃許可證，佔地面積為124,947.3平方米的建築地盤符合城市規劃的規定。

許可證號	簽發日期	佔地面積 (平方米)
DZD210211200820528	二零零八年十月六日	67,600.0
DZD210211201058895	二零一零年四月二十三日	57,347.3
總計		<u>124,947.3</u>

- (5) 根據大連高新技術產業園區規劃建設局發出的兩份建設工程規劃許可證，該物業獲同意發展的總建築面積為256,490平方米。

許可證號	簽發日期	建築面積 (平方米)
JZD 210211200820531	二零零八年十二月二十九日	162,370
JZD210211201020016	二零一零年七月二十七日	94,120
總計		<u>256,490</u>

- (6) 根據大連高新技術產業園區規劃建設局發出的兩份建築工程施工許可證，該開發項目的建築工程獲同意施工的總建築面積為208,656平方米，詳情如下：

許可證號	簽發日期	建築面積 (平方米)
210211201003250701	二零一零年三月二十五日	114,536
210230201010152201	二零一零年十月十五日	94,120
總計		208,656

- (7) 房地產測量報告錄得以下建築面積：

地塊	建築面積 (平方米)
D14-1	56,777.45
D10-1	95,551.23

- (8) 根據編號為91210200661123059Y的營業執照，大連嘉道科技發展有限公司於二零零七年六月二十日成立為有限公司，註冊資本為人民幣300,000,000元。

根據編號為91210231674071518B的營業執照，大連軟件園中興開發有限公司於二零零八年五月十六日成立為有限公司，註冊資本為人民幣1,900,000,000元。

- (9) 吾等已獲富岸集團有限公司的中國法律顧問提供有關該物業所有權的法律意見，當中包括(其中包括)以下資料：
- 大連嘉道科技發展有限公司及大連軟件園中興開發有限公司已分別獲得該物業的土地使用權，並為該物業合法土地使用者。根據土地使用權出讓合同，大連嘉道科技發展有限公司及大連軟件園中興開發有限公司有權按揭或以其他方式轉讓該物業之土地使用權；
 - 該物業已獲得國有土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證。於發出竣工驗收備案表後，大連嘉道科技發展有限公司及大連軟件園中興開發有限公司有權申領房屋所有權證；
 - 該物業附有按揭；及
 - 經大連嘉道科技發展有限公司及大連軟件園中興開發有限公司確認，除上述按揭外，土地使用權及上述在建項目不受任何止贖或強制收購規限。

(10) 根據項目公司提供的資料，業權狀況及主要批文及執照的批授情況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有(部分)
營業執照	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
房地產測量報告	有(部分)

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一七年 九月三十日 現況下之市值								
2 中國 遼寧省 大連市 高新園區 旅順南路北 大連天地 黃泥川項目 C10/B02地段	<p>該物業包括學校及公寓。</p> <p>B02部分包括於二零一一年前後竣工的1-8層高的12幢樓宇，用作學校用途。</p> <p>C10部分包括於二零一二年竣工的3幢公寓樓宇。</p> <p>該物業位於大連天地黃泥川軟件園，南鄰旅順南路。</p> <p>該物業距市中心約22公里，西連旅順市中心，自然環境優美。該物業位於公交路線沿線。</p> <p>該物業的總建築面積為151,490.74平方米。</p>	<p>截至估值日期，該物業訂有多項租約(見下文附註(1))。</p>	<p>人民幣 920,000,000元</p>								
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>地塊</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>B02</td> <td>113,202.38</td> </tr> <tr> <td>C10</td> <td>38,288.36</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u>151,490.74</u></td> </tr> </tbody> </table>	地塊	建築面積 (平方米)	B02	113,202.38	C10	38,288.36	總計	<u>151,490.74</u>		
地塊	建築面積 (平方米)										
B02	113,202.38										
C10	38,288.36										
總計	<u>151,490.74</u>										
	<p>該物業已獲授土地使用權，作科教用途於二零六零年六月二十九日屆滿，作住宅用途於二零八零年六月二十九日屆滿。</p>										

附註：

(1) 截至估值日期，該物業的租約情況概述如下：

地塊	佔用率	月租金 (人民幣元)	租約期限	最新到期日
B02	100%	3,615,401	13年	二零二三年三月三十一日
C10	100%	273,810	4年	二零二零年十月十六日

- (2) 根據大連市國土資源和房屋局高新園區分局發出的兩份國有土地使用權證，該物業土地使用權的總佔地面積 88,301.7 平方米，詳情如下：

證書編號	簽發日期	佔地面積 (平方米)	土地用途	到期日	擁有人
GXYQGY (2010) 05045	二零一零年 七月五日	73,112	科教	二零六零年 六月二十九日	大連嘉道 科技發展 有限公司
GXYQGY (2010) 05049	二零一零年 七月十九日	15,189.7	住宅	二零八零年 六月二十九日	大連軟件園 中興開發 有限公司
總計		88,301.7			

- (3) 根據大連高新技術產業園區房產局發出的 15 份房屋所有權證，該物業的房屋所有權已歸屬大連嘉道科技發展有限公司名下，總建築面積為 151,490.74 平方米，詳情如下：

證書編號	位置	簽發日期	建築面積 (平方米)	層數	樓宇用途
DFQZGDZD2011006660	宏川東路 70A 號	二零一一年 十二月三十日	7,464.90	6	非住宅
DFQZGDZD2011006659	宏川東路 70B 號	二零一一年 十二月三十日	8,575.11	6	非住宅
DFQZGDZD2011006658	宏川東路 70C 號	二零一一年 十二月三十日	9,350.07	6	非住宅
DFQZGDZD2011006657	宏川東路 70D 號	二零一一年 十二月三十日	7,339.60	5	非住宅
DFQZGDZD2011006656	宏川東路 70E 號	二零一一年 十二月三十日	7,731.52	4	非住宅
DFQZGDZD2011006654	宏川東路 70F 號	二零一一年 十二月三十日	8,865.51	5	非住宅
DFQZGDZD2011006653	宏川東路 70G 號	二零一一年 十二月三十日	16,850.75	8	非住宅
DFQZGDZD2011006651	宏川東路 70H 號	二零一一年 十二月三十日	15,697.73	7	非住宅
DFQZGDZD2011006652	宏川東路 70J 號	二零一一年 十二月三十日	8,342.27	7	非住宅
DFQZGDZD2011006650	宏川東路 70K 號	二零一一年 十二月三十日	6,171.65	6	非住宅

證書編號	位置	簽發日期	建築面積 (平方米)	層數	樓宇用途
DFQZGDZD2011006655	宏川東路70M號	二零一一年 十二月三十日	16,134.52	8	非住宅
DFQZGDZD2011006649	宏川東路70N號	二零一一年 十二月三十日	678.75	1	非住宅
DFQZGDZD2014005460	高新園區 金川南路51號	二零一四年 七月八日	15,544.24	15	工程師 公寓
DFQZGDZD2014005461	高新園區 金川南路81號	二零一四年 七月八日	15,470.77	15	工程師 公寓
DFQZGDZD2014005462	高新園區 金川南路73號	二零一四年 七月八日	7,273.35	13	工程師 公寓
總計			<u>151,490.74</u>		

- (4) 根據編號為91210200661123059Y的營業執照，大連嘉道科技發展有限公司於二零零七年六月二十日註冊成立為有限公司，註冊資本為人民幣300,000,000元。

根據編號為91210231674071518B的營業執照，大連軟件園中興開發有限公司於二零零八年五月十六日註冊成立為有限公司，註冊資本為人民幣1,900,000,000元。

- (5) 吾等已獲富岸集團有限公司的中國法律顧問提供有關該物業所有權的法律意見，當中包括(其中包括)以下資料：
- (a) 大連嘉道科技發展有限公司及大連軟件園中興開發有限公司已分別獲得該物業土地使用權，並為該物業的合法土地使用人。根據土地使用權出讓合同，大連嘉道科技發展有限公司及大連軟件園中興開發有限公司有權按揭或以其他方式轉讓該物業之土地使用權。
 - (b) 該物業已獲得國有土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證。於發出竣工驗收備案表後，大連嘉道科技發展有限公司及大連軟件園中興開發有限公司有權申領房屋所有權證；
 - (c) 根據土地使用權出讓合同，該物業必須出租予若干類別租戶，並須遵守按分層單位為基準的銷售及轉讓限制，惟該物業可予整體轉讓；
 - (d) 該物業附有按揭；及
 - (e) 經大連嘉道科技發展有限公司及大連軟件園中興開發有限公司確認，除上述按揭外，土地使用權及上述在建項目不受任何止贖或強制收購規限。

(6) 根據項目公司向吾等提供的資料，業權狀況及主要批文及執照的批授情況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有
營業執照	有

估值證書

第二類－於中國持作出售之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一七年 九月三十日 現況下之市值
3. 中國 遼寧省 大連市 高新園區 旅順南路北 大連天地 黃泥川項目 E06/C14/ E02A地段 未出售單元	<p data-bbox="507 512 932 576">該物業包括於二零一六年竣工但未售出的洋房及住宅單位。</p> <p data-bbox="507 619 932 683">E06部分包括總建築面積1,701.37平方米的洋房及134個停車位。</p> <p data-bbox="507 725 847 753">C14部分包括236個停車位。</p> <p data-bbox="507 795 932 900">E02A部分包括總建築面積為1,553.65平方米以供住宅及零售用途的單位及485個停車位。</p> <p data-bbox="507 942 932 1046">該物業位於大連天地黃泥川項目軟件園西部，緊鄰高新園區商務中心及實驗學校。</p> <p data-bbox="507 1089 932 1193">該物業距市中心約22公里，西連旅順市中心，自然環境優美。該物業位於公交路線沿線。</p> <p data-bbox="507 1236 932 1340">該物業已獲授土地使用權，作住宅用途於二零八零年六月二十九日屆滿。</p>	截至估值日期， 該物業為閒置。	人民幣 148,000,000元

附註：

- (1) 根據大連市國土資源和房屋局高新園分局發出的三份國有土地使用權證，該物業土地使用權的總地盤面積為 197,998.60 平方米，詳情如下：

證書編號	簽發日期	佔地面積 (平方米)	土地用途	到期日	擁有人
GXYQGY (2010) D05046	二零一零年 七月八日	120,522.60	住宅	二零八零年 六月二十九日	大連軟件園 中興開發 有限公司
GXYQGY (2010) D05059	二零一零年 八月九日	19,450.00	住宅	二零八零年 六月二十九日	大連軟件園 中興開發 有限公司
GXYQGY (2010) D05060	二零一零年 八月九日	58,026.00	住宅	二零八零年 六月二十九日	大連軟件園 中興開發 有限公司
總計		<u>197,998.60</u>			

- (2) 根據大連高新技術產業園區規劃建築局於二零一零年四月二十三日發出的建設用地規劃許可證第 DZD210211201058896 號，佔地面積為 207,576.5 平方米的建築用地符合城市規劃的規定。
- (3) 根據大連高新技術產業園區規劃建設局發出的三份建設工程規劃許可證，該物業獲同意開發的總建築面積為 333,836.81 平方米。

許可證號	簽發日期	建築面積 (平方米)
JZD 210211201020011	二零一零年七月二十三日	159,187.00
JZD 2102112011200020	二零一一年五月五日	59,328.50
JZD 210211201320008	二零一三年三月二十三日	115,321.31
總計		<u>333,836.81</u>

- (4) 根據大連高新技術產業園區規劃建設局發出的四份建築工程施工許可證，該開發項目的建築工程獲同意施工的總建築面積為333,836.81平方米，詳情如下：

許可證號	簽發日期	建築面積 (平方米)
210230201008261401	二零一零年八月二十六日	68,186.00
210230201008261301	二零一零年八月二十六日	91,001.00
210200201107040101	二零一一年七月四日	59,328.50
210230201304011401	二零一三年四月一日	115,321.31
總計		<u>333,836.81</u>

- (5) 根據大連高新技術產業園區房產局及大連市國土資源和房屋局高新園區分局發出的五份商品房預售許可證，大連軟件園中興開發有限公司獲許可預售總建築面積為226,219.84平方米的部份物業。

許可證號	建築面積 (平方米)	簽發日期
DGFYXZD20100015	45,966.00	二零一零年九月三十日
DGFYXZD20100020	58,036.48	二零一零年十二月十日
DGFYXZD20110030	32,528.84	二零一一年十一月二十一日
DGFYXZD20140002	57,970.40	二零一四年五月十二日
DGFYXZD20160005	31,718.12	二零一六年五月十八日
總計	<u>226,219.84</u>	

- (6) 根據大連高新技術產業園區建設工程竣工驗收備案部門發出的兩份竣工驗收備案表，總建築面積為273,646.55平方米的開發項目部分已竣工。

證書編號	建築面積 (平方米)	簽發日期
2012010	158,325.24	二零一二年九月六日
2017022	115,321.31	二零一七年五月二十七日
總計	<u>273,646.55</u>	

- (7) 據項目公司告知，總建築面積約為859.57平方米的部分該物業已獲同意出售，總代價為人民幣8,500,000元。吾等已將該部分包含在估值中且已計及該款項。

- (8) 根據編號為91210231674071518B的營業執照，大連軟件園中興開發有限公司於二零零八年五月十六日註冊成立為有限公司，註冊資本為人民幣1,900,000,000元。

- (9) 吾等已獲富岸集團有限公司的中國法律顧問提供有關該物業所有權的法律意見，當中包括(其中包括)以下資料：
- (a) 大連軟件園中興開發有限公司已獲得該物業的土地使用權，並為該物業合法土地使用者。根據土地使用權出讓合同，大連軟件園中興開發有限公司有權於土地使用期內按揭或以其他方式轉讓該物業之土地使用權；
 - (b) 該物業已獲得國有土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證。於發出竣工驗收備案表後，大連軟件園中興開發有限公司有權申領房屋所有權證；及
 - (c) 經大連軟件園中興開發有限公司確認，土地使用權及上述在建項目不受任何止贖或強制收購規限。
- (10) 根據項目公司向吾等提供的資料，業權狀況及主要批文及執照的批授情況如下：

國有土地使用權證	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
商品房預售許可證	有
營業執照	有
竣工驗收備案表	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一七年 九月三十日 現況下之市值														
4. 中國 遼寧省 大連市 高新園區 大連天地 河口灣項目 A8(B09)、 A10(B13)、 A11(C01)及 B4(C03)地段 未出售單元	<p>該物業包括A8(B09)、A10(B13)、A11(C01)及B4(C03)多項未出售單元，於二零一四年至二零一六年竣工。</p> <p>該物業位於旅順南路軟件工業帶。該物業位於旅順南路以南，凌井大酒店以東。</p> <p>該物業距大連火車站約17公里，距大連周水子國際機場16公里。該物業位於公交路線及大連地鐵站1號及12號線沿線。</p> <p>河口灣項目未出售單元總建築面積為52,524.77平方米。</p>	截至估值日期，該物業為閒置。	人民幣 177,000,000元														
	<table border="0"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>75.86</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>3,900.19</td> </tr> <tr> <td>公寓</td> <td>4,352.98</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>44,195.74</td> </tr> <tr> <td></td> <td>(520個停車位)</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u>52,524.77</u></td> </tr> </tbody> </table>	部分	建築面積 (平方米)	住宅	75.86	零售	3,900.19	公寓	4,352.98	停車位	44,195.74		(520個停車位)	總計	<u>52,524.77</u>		
部分	建築面積 (平方米)																
住宅	75.86																
零售	3,900.19																
公寓	4,352.98																
停車位	44,195.74																
	(520個停車位)																
總計	<u>52,524.77</u>																
	<p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途於二零七九年七月三十一日屆滿，作商業用途於二零四九年七月三十一日屆滿。</p>																

附註：

- (1) 根據大連市國土資源和房屋局高新園區分局發出的四份國有土地使用權證，該等物業的土地使用權已歸屬大連軟件園榮達開發有限公司名下，佔地總面積為47,300平方米。

證書編號	位置	用途	佔地面積 (平方米)
2009(05047)	A8(B09)	住宅	10,300
2009(05049)	A10(B13)	住宅	13,200
2009(05050)	A11(C01)	住宅	8,100
2009(05053)	B4(C03)	住宅	15,700
總計			47,300

- (2) 根據大連高新技術產業園區規劃建設局於二零零九年三月十八日發出的建設用地規劃許可證第210211200920556號，佔地面積為114,200平方米的建築用地符合城市規劃的規定。

- (3) 根據大連高新技術產業園區規劃建設局發出的四份建設工程規劃許可證，總建築面積為192,396平方米的開發項目部分建設工程符合建築工程的規定並獲得批准。詳情如下：

許可證號	簽發日期	位置	建築面積 (平方米)
2102112011200019	二零一一年五月五日	A8(B09)	49,728
2102112011200018	二零一一年五月五日	A10(B13)	65,912
2102112011200033	二零一一年八月四日	A11(C01)	21,618
210211201420002	二零一四年一月十六日	B4(C03)	55,138
總計			192,396

- (4) 根據大連高新技術產業園區規劃建設局發出的四份建築工程施工許可證，開發項目部分建設工程獲同意施工的總建築面積為192,396平方米，詳情如下：

許可證號	簽發日期	位置	建築面積 (平方米)
210200201107060101	二零一一年七月六日	A8(B09)	49,728
210200201107060201	二零一一年七月六日	A10(B13)	65,912
210200201203140401	二零一二年三月十四日	A11(C01)	21,618
210230201405291001	二零一四年五月二十九日	B4(C03)	55,138
總計			192,396

- (5) 根據大連市國土資源和房屋局高新園區分局發出的五份商品房預售許可證，開發項目部分獲准預售面積為131,115.82平方米，詳情如下：

許可證號	地塊編號	用途	建築面積 (平方米)
20130007	A8(B09)	住宅	32,165.62
20130008	A10(B13)	住宅	44,227.30
20130016	A11(C01)	住宅	14,924.00
20150008	B4(C03)	住宅	26,350.00
20150009	B4(C03)	商業	13,448.90
總計			<u>131,115.82</u>

- (6) 據項目公司告知，總建築面積約為649.75平方米的部分該物業及七個停車位已獲同意出售，總代價為人民幣6,000,000元。吾等已將該部分包含在估值中且已計及該款項。
- (7) 根據編號為91210231683000199E的營業執照副本，大連軟件園榮達開發有限公司於二零零八年十一月二十六日註冊成立為有限公司，註冊資本為人民幣660,000,000元。
- (8) 根據大連高新技術產業園區建設工程竣工驗收部門於二零一五年八月五日發出的竣工驗收備案表第2015011號，總建築面積為137,232.59平方米的開發項目部分已竣工。
- (9) 吾等已獲富岸集團有限公司的中國法律顧問提供有關該物業所有權的法律意見，當中包括(其中包括)以下資料：
- (a) 大連軟件園榮達開發有限公司已獲得該物業的土地使用權，並為該物業合法土地使用者。根據土地使用權出讓合同，大連軟件園榮達開發有限公司有權或以其他方式轉讓該物業之土地使用權；
- (b) 該物業已獲得國有土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證。於發出竣工驗收備案表後，大連軟件園榮達開發有限公司有權申領房屋所有權證；
- (c) 部分物業附有按揭；及
- (d) 經大連軟件園榮達開發有限公司確認，除上述按揭外，土地使用權及上述在建項目不受任何止贖或強制收購規限。

(10) 根據項目公司向吾等提供的資料，業權狀況及主要批文及執照的批授情況如下：

國有土地使用權證	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
商品房預售許可證	有
營業牌照	有
竣工驗收備案表	有(部分)

估值證書

第三類－於中國持有的開發中物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一七年 九月三十日 現況下之市值														
5. 中國遼寧省 大連市高新園區 旅順南路北 大連天地 黃泥川項目 D14-2/D10-2/ D28-1/C22/ E02B 在建地段	<p>該物業包括總地盤面積為 74,267.33 平方米的五幅地盤。</p> <p>計劃將 D14-2 部份開發為辦公樓。</p> <p>計劃將 D10-2 部份開發為酒店。</p> <p>計劃將 D28-1 部份開發為零售設施。</p> <p>計劃將 C22 及 E02B 部份開發為住宅開發項目。</p> <p>該物業位於大連天地黃泥川項目軟件園，距市中心約 22 公里，西連旅順市中心，自然環境優美。該物業位於公交路線沿線。</p> <p>該物業規劃總建築面積為 141,493.3 平方米。</p>	<p>截至估值日期，該物業處於在建狀態，計劃於二零一九年竣工。</p>	<p>人民幣 809,000,000 元</p>														
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>規劃建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>辦公室 (D14-2)</td> <td>36,359.00</td> </tr> <tr> <td>酒店 (D10-2)</td> <td>35,955.44</td> </tr> <tr> <td>零售 (D28-1)</td> <td>416.00</td> </tr> <tr> <td>住宅 (C22)</td> <td>21,940.00</td> </tr> <tr> <td>住宅 (E02B)</td> <td>46,822.86</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>141,493.30</td> </tr> </tbody> </table>	部分	規劃建築面積 (平方米)	辦公室 (D14-2)	36,359.00	酒店 (D10-2)	35,955.44	零售 (D28-1)	416.00	住宅 (C22)	21,940.00	住宅 (E02B)	46,822.86	總計	141,493.30		
部分	規劃建築面積 (平方米)																
辦公室 (D14-2)	36,359.00																
酒店 (D10-2)	35,955.44																
零售 (D28-1)	416.00																
住宅 (C22)	21,940.00																
住宅 (E02B)	46,822.86																
總計	141,493.30																
	<p>地塊 D14-2、D10-2 及 D28 已獲土地使用權，作科研用途於二零五六年三月二日屆滿，作商業及酒店用途於二零五零年六月二十九日屆滿。</p> <p>地塊 C22 及 E02B 已獲土地使用權，將分別於二零七八年六月十一日及二零八零年六月二十九日屆滿，作住宅用途。</p>																

附註：

- (1) 根據大連市國土資源和房屋局高新園區分局發出的五份國有土地使用權證，有關總佔地面積210,216.30平方米的物業連同其他地塊土地使用權詳情載列如下：

證書編號	簽發日期	佔地面積 (平方米)	土地用途	到期日	擁有人
GXYQGY (2010) D05088	二零一零年 十一月二十五日	45,096.60	科研	二零五六年 三月二日	大連嘉道科技發展有限公司
GXYQGY (2010) D05050	二零一零年 七月十九日	26,330.40	商業	二零五零年 六月二十九日	大連軟件園 中興開發 有限公司
GXYQGY (2010) D05075	二零一零年 九月十六日	11,192.30	商業	二零五零年 六月二十九日	大連軟件園 中興開發 有限公司
GXYQGY (2009) D05013	二零零八年 十二月二十九日	69,571.00	住宅	二零七八年 六月十一日	大連軟件園 中興開發 有限公司
GXYQGY (2010) D05060	二零一零年 八月九日	58,026.00	住宅	二零八零年 六月二十九日	大連軟件園 中興開發 有限公司
總計		<u>210,216.30</u>			

- (2) 根據大連高新技術產業園區規劃建設局發出的四份建設用地規劃許可證，建築地盤面積為834,035.80平方米，符合城市規劃的規定。

許可證號	簽發日期	佔地面積 (平方米)
DZD210211200820528	二零零八年十月六日	67,600.00
DZD210211201058895	二零一零年四月二十三日	57,347.30
DZD210211200820532	二零零八年十月二十一日	501,512.00
DZD 210211201058896	二零一零年四月二十三日	207,576.50
總計		<u>834,035.80</u>

- (3) 根據大連高新技術產業園區規劃建設局發出的五份建設工程規劃許可證，總建築面積為349,052.83平方米的開發項目部分已獲批准。

許可證號	簽發日期	建築面積 (平方米)
JZD 210211200820531	二零零八年十二月二十九日	162,370.00
JZD210211201020016	二零一零年七月二十七日	94,120.00
JZD210211201420020	二零一四年十一月十九日	416.00
JZD 2102112011200026	二零一一年六月二十七日	30,749.60
JZD 210211201320009	二零一三年三月二十三日	61,397.23
總計		<u>349,052.83</u>

- (4) 根據大連高新技術產業園區規劃建設局發出的五份建築工程施工許可證，總建築面積301,218.83平方米的開發項目部分的建築工程獲得施工許可，詳情如下：

許可證號	簽發日期	建築面積 (平方米)
210211201003250701	二零一零年三月二十五日	114,536.00
210230201010152201	二零一零年十月十日	94,120.00
210230201504030601	二零一五年四月三日	416.00
210230201112060501	二零一一年十二月六日	30,749.60
210230201304011501	二零一三年四月一日	61,397.23
總計		<u>301,218.83</u>

- (5) 根據大連市國土資源和房屋局高新園區分局分別於二零一七年九月十九日及二零一七年十月十二日發出的兩份商品房預售許可證第 DGFYXZD20170016 號及第 DGFYXZD20170018 號，大連軟件園中興開發有限公司已獲許可預售總建築面積為46,822.86平方米物業的部分物業。
- (6) 根據項目公司提供的資料，於二零一七年九月三十日已支出建築成本約人民幣429,000,000元。估計總建築成本約人民幣779,000,000元。於估值過程中，吾等已計及該等成本。
- (7) 據項目公司告知，總建築面積約為448.49平方米的部分該物業已獲同意出售，總代價為人民幣3,960,000元。吾等已將該部分包含在估值中且已計及該款項。
- (8) 該物業之開發價值為人民幣1,384,000,000元，猶如其於二零一七年九月三十日竣工。
- (9) 根據編號為91210200661123059Y的營業執照，大連嘉道科技發展有限公司於二零一七年六月二十日註冊成立為有限公司，註冊資本為人民幣300,000,000元。

根據編號為91210231674071518B的營業執照，大連軟件園中興開發有限公司於二零零八年五月十六日註冊成立為有限公司，註冊資本為人民幣1,900,000,000元。

- (10) 吾等已獲富岸集團有限公司的中國法律顧問提供有關該物業所有權的法律意見，當中包括(其中包括)以下資料：
- (a) 大連嘉道科技發展有限公司及大連軟件園中興開發有限公司已分別獲得該物業土地使用權，並為該物業的合法土地使用者。根據土地使用權出讓合同，大連嘉道科技發展有限公司及大連軟件園中興開發有限公司有權按揭或以其他方式轉讓該物業之土地使用權；
 - (b) 上述大連嘉道科技發展有限公司及大連軟件園中興開發有限公司在建項目已獲相關政府部門合法審批且未撤銷、修改及廢止。大連嘉道科技發展有限公司及大連軟件園中興開發有限公司有權根據證書開發該物業；
 - (c) 該物業已獲得國有土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證。於發出竣工驗收備案表後，大連嘉道科技發展有限公司及大連軟件園中興開發有限公司有權申領房屋所有權證；
 - (d) 部分物業附有按揭；及
 - (e) 經大連嘉道科技發展有限公司及大連軟件園中興開發有限公司確認，除上述按揭外，土地使用權及上述在建項目不受任何止贖或強制收購規限。

- (11) 根據項目公司向吾等提供的資料，業權狀況及主要批文及執照的批授情況如下：

國有土地使用權證	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
商品房預售許可證	有(部分)
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一七年 九月三十日 現況下之市值										
6. 中國遼寧省 大連市高新園區 大連天地 河口灣項目 在建部分	<p>該物業包括五幅地盤，總佔地面積為約61,200平方米。</p> <p>計劃將B3(B08)部份開發為住宅樓及零售樓宇。計劃將C1(B02)及C3/C4(C04/ C06)部分開發為辦公樓。</p> <p>計劃將A9(B10)部分開發為住宅樓。</p> <p>該物業位於旅順南路軟件工業帶。該物業位於旅順南路以南，凌井大酒店以東。</p> <p>該物業距大連火車站約17公里，距大連周水子國際機場約16公里。該物業位於公交路線及大連地鐵一號及十二號線沿線。</p> <p>該物業計劃作住宅、商業及辦公等綜合型開發項目發展，總容積率建築面積為172,593.33平方米。</p>	截至估值日期，該物業處於在建狀態，計劃於二零一八年至二零一九年期間分期竣工。	人民幣 1,273,000,000元										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="507 1229 563 1259">部分</th> <th data-bbox="767 1229 935 1300">規劃建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="507 1336 563 1366">住宅</td> <td data-bbox="820 1336 935 1366">92,611.33</td> </tr> <tr> <td data-bbox="507 1378 563 1408">零售</td> <td data-bbox="820 1378 935 1408">12,494.00</td> </tr> <tr> <td data-bbox="507 1421 587 1451">辦公室</td> <td data-bbox="820 1421 935 1451">41,184.60</td> </tr> <tr> <td data-bbox="507 1464 563 1493">其他</td> <td data-bbox="820 1464 935 1493">26,303.40</td> </tr> </tbody> </table>	部分	規劃建築面積 (平方米)	住宅	92,611.33	零售	12,494.00	辦公室	41,184.60	其他	26,303.40		
部分	規劃建築面積 (平方米)												
住宅	92,611.33												
零售	12,494.00												
辦公室	41,184.60												
其他	26,303.40												
	<table border="1"> <tbody> <tr> <td data-bbox="507 1534 563 1564">總計</td> <td data-bbox="807 1534 935 1564">172,593.33</td> </tr> </tbody> </table>	總計	172,593.33										
總計	172,593.33												
	<p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途於二零七九年七月三十一日屆滿，作商業用途於二零四九年七月三十一日屆滿及作辦公用途於二零五九年七月三十一日屆滿。</p>												

附註：

- (1) 根據大連市國土資源和房屋局高新園區分局發出的兩份國有土地使用權證，該物業部分總佔地面積33,200平方米之土地使用權已授予大連軟件園榮達開發有限公司。

證書編號	地塊	用途	佔地面積 (平方米)
2009(05048)	A9(B10)	住宅	23,300
2009(05052)	B3(B08)	住宅	9,900
總計			33,200

根據大連市國土資源和房屋局高新園區分局發出的三份國有土地使用權證，該物業部分總佔地面積28,000平方米之土地使用權已授予大連軟件園榮源開發有限公司，詳情如下：

證書編號	地塊	用途	佔地面積 (平方米)
2009(05064)	C1(B02)	辦公室	13,300
2009(05066)	C3(C04)	辦公室	7,500
2009(05067)	C4(C06)	辦公室	7,200
總計			28,000

- (2) 根據大連高新技術產業園區規劃建設局於二零零九年三月十八日發出的兩份建設用地規劃許可證，佔地面積為186,300平方米的地塊的建築用地符合城市規劃的規定，詳情如下：

許可證號	部分	佔地面積 (平方米)
210211200920556	大連軟件園榮達開發有限公司	114,200
210211200920557	大連軟件園榮源開發有限公司	72,100
總計		186,300

- (3) 根據大連高新技術產業園區規劃建設局發出的五份建設工程規劃許可證，總建築面積為 239,292 平方米的開發項目部分的建築工程符合城市規劃的規定並已獲審批，詳情如下：

許可證號	簽發日期	地塊	建築面積 (平方米)
2102112011200030	二零一一年七月二十一日	C1(B02)	65,503.00
2102112011200031	二零一一年七月二十一日	C3/C4(C04/C06)	12,500.00
210211201320034	二零一三年十二月十三日	B3(B08)	35,829.00
210211201520002	二零一五年四月三十日	A9(B10)	75,556.32
210211201520003	二零一五年四月三十日	A9(B10)	49,903.68
總計			<u>239,292.00</u>

- (4) 根據大連高新技術產業園區規劃建設局發出的四份建築工程施工許可證，總建築面積為 239,292 平方米的開發項目部分的建築工程獲得施工許可，詳情如下：

許可證號	簽發日期	地塊	建築面積 (平方米)
210230201209270701	二零一二年九月二十七日	C1(B02)	65,503.00
210230201312231901	二零一三年十二月二十三日	B3(B08)	35,829.00
210230201507200601	二零一五年七月二十日	A9(B10)	75,556.32
210285201703210101	二零一七年三月二十一日	A9(B10)	49,903.68
210285201703010101	二零一七年三月一日	C3/C4(C04/C06)	12,500.00
總計			<u>239,292.00</u>

- (5) 根據大連市國土資源和房屋局高新園區分局發出的兩份商品房預售許可證，該物業取得預售許可的建築面積為 92,611.33 平方米，詳情如下：

許可證號	地塊	用途	建築面積 (平方米)
20160009	A9(B10)	住宅	43,085.39
20170011	A9(B10)	住宅	49,525.94
總計			<u>92,611.33</u>

- (6) 據項目公司告知，於二零一七年九月三十日已支出建築成本及估計總建築成本分別為人民幣 441,000,000 元及人民幣 833,000,000 元。於估值過程中，吾等已計及該等成本。

- (7) 據項目公司告知，總建築面積約為 65,581.19 平方米的部分該物業已獲同意出售，總代價為人民幣 78,000,000 元。吾等已將該部分包含在估值中且已計及該款項。

- (8) 該物業之開發價值為約人民幣1,977,000,000元，猶如其於二零一七年九月三十日竣工。
- (9) 根據編號為91210231683000199E的營業執照副本，大連軟件園榮達開發有限公司於二零零八年十一月二十六日成立為有限公司，註冊資本為人民幣660,000,000元。

根據編號為91210231683000172N的營業執照副本，大連軟件園榮源開發有限公司於二零零八年十一月二十六日成立為有限公司，註冊資本為人民幣350,000,000元。

- (10) 吾等已獲富岸集團有限公司的中國法律顧問提供有關該物業所有權的法律意見，當中包括(其中包括)以下資料：
- (a) 大連軟件園榮達開發有限公司及大連軟件園榮源開發有限公司已獲得該物業的土地使用權，並為該物業的合法土地使用者。根據土地使用權出讓合同，大連軟件園榮達開發有限公司及大連軟件園榮源開發有限公司有權按揭或以其他方式轉讓該物業之土地使用權；
- (b) 上述大連軟件園榮達開發有限公司及大連軟件園榮源開發有限公司的在建項目已獲有關政府部門的合法批准，且未撤銷、修改及廢止。大連軟件園榮達開發有限公司及大連軟件園榮源開發有限公司有權根據證書開發該項目；
- (c) 該物業已獲得國有土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證。於發出竣工驗收備案表後，大連軟件園榮達開發有限公司及大連軟件園榮源開發有限公司有權申領房屋所有權證；
- (d) 該物業附有按揭；及
- (e) 經大連軟件園榮達開發有限公司及大連軟件園榮源開發有限公司確認，除上述按揭外，土地使用權及上述在建項目不受任何止贖及強制收購規限。

- (11) 根據項目公司提供吾等的資料，業權狀況以及主要批文及牌照的批授情況如下：

國有土地使用權證	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
商品房預售許可證	有(部分)
營業牌照	有

估值證書

第四類－於中國持作未來發展之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一七年 九月三十日 現況下之市值
7. 中國 遼寧省 大連市 高新園區 旅順南路北 大連天地 作黃泥川項目 科研、住宅及 零售開發的 用地	<p data-bbox="507 512 935 697">該物業包括總面積約775,997.6平方米的地盤並擬開發為包括住宅、零售、辦公樓及停車位設施的綜合項目，總規劃容積率建築面積約864,961.18平方米。</p> <p data-bbox="507 740 935 846">該物業位於大連天地黃泥川項目軟件園的東南方、西方及北方，南鄰旅順南路。</p> <p data-bbox="507 889 935 995">大連天地黃泥川項目軟件園開發項目主要包括住宅樓、商業樓、辦公樓及學校等。</p> <p data-bbox="507 1038 935 1144">該物業距市中心約22公里，西連旅順市中心，自然環境優美。該物業位於公交路線沿線。</p> <p data-bbox="507 1187 935 1449">該物業已獲授土地使用權，作科研用途於二零五六年三月二日及二零五八年六月十一日屆滿，作住宅用途於二零八零年六月二十九日或二零七八年六月十一日屆滿及作商業用途於二零五零年六月二十九日屆滿。</p>	截至估值日期， 該物業為閒置地 盤。	人民幣 2,108,000,000元 (見下文附註(1))

附註：

- (1) 大連市國土資源和房屋局高新園區分局已發出國有土地使用權證第GXYQGY(2010) D0509號。據項目公司告知，該地塊最初單獨計劃作為獨立配套設施。就吾等估值而言，該地塊之佔地面積不計入上述面積。

- (2) 根據大連市國土資源和房屋局高新園區分局發出的26份國有土地使用權證，該物業土地使用權的總地盤面積約784,874.6平方米，詳情如下：

證書編號	簽發日期	佔地面積 (平方米)	土地 用途	到期日	擁有人
GXYQGY (2010) D05095	二零一零年 十二月二日	31,681.9	科研	二零五六年 三月二日	大連嘉道 科技發展 有限公司
GXYQGY (2010) D05096	二零一零年 十二月二日	12,253.2	科研	二零五六年 三月二日	大連嘉道 科技發展 有限公司
GXYQGY (2010) D05097	二零一零年 十二月二日	11,265.8	科研	二零五六年 三月二日	大連嘉道 科技發展 有限公司
GXYQGY (2010) D05098	二零一零年 十二月二日	10,432.9	科研	二零五六年 三月二日	大連嘉道 科技發展 有限公司
GXYQGY (2010) D05099	二零一零年 十二月二日	20,214.3	科研	二零五六年 三月二日	大連嘉道 科技發展 有限公司
GXYQGY (2010) D05101	二零一零年 十二月二十一日	18,443.8	科研	二零五六年 三月二日	大連嘉道 科技發展 有限公司
GXYQGY (2010) D05104	二零一零年 十二月二十一日	4,068.4	科研	二零五六年 三月二日	大連嘉道 科技發展 有限公司
GXYQGY (2010) D05102	二零一零年 十二月二十一日	17,521.4	科研	二零五六年 三月二日	大連嘉道 科技發展 有限公司
GXYQGY (2010) D05103	二零一零年 十二月二十一日	12,037.9	科研	二零五六年 三月二日	大連嘉道 科技發展 有限公司
GXYQGY (2010) D05106	二零一零年 十二月二十一日	23,920.3	科研	二零五六年 三月二日	大連嘉道 科技發展 有限公司

證書編號	簽發日期	佔地面積 (平方米)	土地 用途	到期日	擁有人
GXYQGY (2010) D05105	二零一零年 十二月二十一日	23,851.2	科研	二零五六年 三月二日	大連嘉道 科技發展 有限公司
GXYQGY (2010) D05107	二零一零年 十二月二十一日	22,146.9	科研	二零五六年 三月二日	大連嘉道 科技發展 有限公司
GXYQGY (2010) D05108	二零一零年 十二月二十一日	18,536.8	科研	二零五六年 三月二日	大連嘉道 科技發展 有限公司
GXYQGY (2010) D05090	二零一零年 十二月二日	11,714.5	科研	二零五六年 三月二日	大連嘉道 科技發展 有限公司
GXYQGY (2009) D05009	二零零八年 十二月二十九日	8,550.6	科研	二零五八年 六月十一日	大連軟件園 瑞安開發 有限公司
GXYQGY (2009) D05001	二零零八年 十二月二十九日	3,526.5	科研	二零五八年 六月十一日	大連軟件園 瑞安開發 有限公司
GXYQGY (2009) D05011	二零零八年 十二月二日	21,354	科研	二零五八年 六月十一日	大連軟件園 瑞安開發 有限公司
GXYQGY (2012) D05070	二零一二年 十月十二日	17,733.7	科教	二零五八年 六月十一日	大連軟件園 瑞安開發 有限公司
GXYQGY (2012) D05069	二零一二年 十月十二日	11,653.1	科教	二零五八年 六月十一日	大連軟件園 瑞安開發 有限公司
GXYQGY (2009) D05004	二零零八年 十二月二十九日	11,431.6	科研	二零五八年 六月十一日	大連軟件園 瑞安開發 有限公司
GXYQGY (2009) D05012	二零零八年 十二月二十九日	159,831	住宅/ 商業	二零七八年 六月十一日	大連軟件園 中興開發 有限公司
GXYQGY (2009) D05014	二零零八年 十二月二十九日	272,110	住宅/ 商業	二零七八年 六月十一日	大連軟件園 中興開發 有限公司
GXYQGY (2010) D05071	二零一零年 九月十日	9,577.9	住宅	二零八零年 六月 二十九日	大連軟件園 中興開發 有限公司

證書編號	簽發日期	佔地面積 (平方米)	土地用途	到期日	擁有人
GXYQGY (2010) D05074	二零一零年 九月十六日	7,227.2	零售	二零五零年 六月 二十九日	大連軟件園 中興開發 有限公司
GXYQGY (2010) D05075	二零一零年 九月十六日	11,192.3	零售	二零五零年 六月 二十九日	大連軟件園 中興開發 有限公司
GXYQGY (2010) D05052	二零一零年 七月十九日	12,597.4	零售	二零五零年 六月 二十九日	大連軟件園 中興開發 有限公司
總計		<u>784,874.6</u>			

- (3) 根據編號為91210200661123059Y的營業執照，大連嘉道科技發展有限公司於二零零七年六月二十日註冊成立為有限公司，註冊資本為人民幣300,000,000元。

根據編號為91210231674071518B的營業執照，大連軟件園中興開發有限公司於二零零八年五月十六日註冊成立為有限公司，註冊資本為人民幣1,900,000,000元。

根據編號為91210231661125425H的營業執照，大連軟件園瑞安開發有限公司於二零零七年六月二十五日註冊成立為有限公司，註冊資本為人民幣600,000,000元。

- (4) 吾等已獲富岸集團有限公司的中國法律顧問提供有關該物業所有權的法律意見，當中包括(其中包括)以下資料：
- (a) 大連嘉道科技發展有限公司、大連軟件園中興開發有限公司及大連軟件園瑞安開發有限公司已分別獲得該物業土地使用權，並為該物業的合法土地使用者。根據土地使用權出讓合同，大連嘉道科技發展有限公司、大連軟件園中興開發有限公司及大連軟件園瑞安開發有限公司有權按揭或以其他方式轉讓該物業之土地使用權；
- (b) 部分物業附有按揭；及
- (c) 經大連嘉道科技發展有限公司、大連軟件園中興開發有限公司及大連軟件園瑞安開發有限公司確認，除上述按揭外，土地使用權不受任何止贖或強制收購規限。

(5) 根據項目公司所提供之資料，業權狀況及主要批文及執照的批授情況如下：

國有土地使用權證	有
土地使用權出讓合同	有(部分)
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一七年 九月三十日 現況下之市值
8 中國 遼寧省 大連市 高新園區 旅順南路北 大連天地 黃泥川項目 C06地段	<p data-bbox="507 434 935 497">該物業包括總面積約24,352.5平方米的地盤。</p> <p data-bbox="507 540 935 646">C06地塊計劃將開發為公寓開發項目。總容積率建築面積約為68,187平方米。</p> <p data-bbox="507 689 935 753">該物業位於大連天地黃泥川項目軟件園的北方，南鄰旅順南路。</p> <p data-bbox="507 795 935 902">大連天地黃泥川項目軟件園內的開發項目主要包括住宅樓、商業樓、辦公樓及學校。</p> <p data-bbox="507 944 935 1051">該物業距市中心約22公里，西連旅順市中心，自然環境優美。該物業位於公交路線沿線。</p> <p data-bbox="507 1093 935 1193">該物業已獲授土地使用權，於二零八年六月二十九日屆滿，作住宅用途。</p>	截至估值日期，該物業為閒置地盤。	人民幣 155,000,000元

附註：

- (1) 根據大連市國土資源和房屋局高新園分局於二零一零年八月十日發出的國有土地使用權證第GXYQGY (2010) D05055號，該物業土地使用權的總地盤面積為24,352.5平方米。
- (2) 根據大連高新技術產業園區規劃建設局於二零一零年四月二十三日發出的建設用地規劃許可證第DZD210211201058894號，地盤面積為39,542.2平方米的土地建築地盤符合城市規劃的規定。
- (3) 根據編號為91210231674071518B的營業執照，大連軟件園中興開發有限公司於二零零八年五月十六日註冊成立為有限公司，註冊資本為人民幣1,900,000,000元。
- (4) 吾等已獲富岸集團有限公司的中國法律顧問提供有關該物業所有權的法律意見，當中包括(其中包括)以下資料：
 - (a) 大連軟件園中興開發有限公司已獲得該物業土地使用權，並為該物業的合法土地使用者。根據土地使用權出讓合同，大連軟件園中興開發有限公司有權按揭或以其他方式轉讓該物業之土地使用權；

- (b) 根據土地使用權出讓合同，該物業於完成後必須出租予若干類別租戶，並須遵守按分層單位為基準的銷售及轉讓限制，惟該物業可予整體轉讓；
- (c) 該物業附有按揭；及
- (d) 經大連軟件園中興開發有限公司確認，除上述按揭外，土地使用權不受任何止贖或強制收購規限。
- (5) 根據項目公司向吾等提供的資料，業權狀況及主要批文及執照的批授情況如下：

國有土地使用權證	有
建設用地規劃許可證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一七年 九月三十日 現況下之市值
9. 中國 遼寧省 大連市 高新園區 旅順南路北 大連天地 黃泥川項目 F02 / F03 地段	<p>該物業包括總地盤面積為約50,886.2平方米的兩幅地盤。</p> <p>該物業位於大連天地黃泥川項目軟件園的南方，南鄰旅順南路</p> <p>大連天地黃泥川項目軟件園內的開發項目主要包括住宅樓、商業樓、辦公樓及學校。</p> <p>該物業距市中心約22公里，西連旅順市中心，自然環境優美。該物業位於公交路線沿線。</p>	<p>截至估值日期，該物業為閒置地盤。</p>	<p>無商業價值（見下文附註(1)）</p>

附註：

- (1) 尚未就大連天地黃泥川項目F02及F03地塊發出國有土地使用權證。因此，吾等並未按市值基準賦予該物業商業價值。

假設已就該物業授出國有土地使用權證，且土地出讓金、相關成本及開支已悉數結清，該物業於二零一七年九月三十日現況下的市值將為人民幣153,000,000元。

- (2) 根據日期為二零一零年五月二十七日的土地使用權出讓合同第2010-27號，地盤面積約22,400.6平方米之部分該等物業的土地使用權已訂約授予大連軟件園中興開發有限公司，代價為人民幣43,600,000元。據項目公司告知，土地出讓金於估值日期已全部結清。

- (3) 根據編號為91210200661123059Y的營業執照，大連嘉道科技發展有限公司於二零零七年六月二十日註冊成立為有限公司，註冊資本為人民幣300,000,000元。

根據編號為91210231674071518B的營業執照，大連軟件園中興開發有限公司於二零零八年五月十六日註冊成立為有限公司，註冊資本為人民幣1,900,000,000元。

根據編號為912102006611226032的營業執照，大連德蘭軟件發展有限公司於二零零七年六月十九日註冊成立為有限公司，註冊資本為人民幣300,000,000元。

(4) 吾等已獲富岸集團有限公司的中國法律顧問提供有關該物業所有權的法律意見，當中包括(其中包括)以下資料：

(a) 大連德蘭軟件發展有限公司、大連嘉道科技發展有限公司及大連軟件園中興開發有限公司並無獲得該物業的國有土地使用權證。

(5) 根據項目公司向吾等提供的資料，業權狀況及主要批文及執照的批授情況如下：

國有土地使用權證	無
土地使用權出讓合同	有(部分)
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一七年 九月三十日 現況下之市值												
10. 中國遼寧省 大連市高新園區 大連天地 河口灣項目 之間置土地	<p>該物業包括 15 個地塊，總佔地面積約 177,500 平方米。</p> <p>該物業位於旅順南路軟件工業帶。該物業位於旅順南路以南，凌井大酒店以東。</p> <p>周邊開發項目主要包括住宅及辦公樓，如 Star & Sea Land，海創半山壹號，波菲藍島及 Ascendants of Dalian Software Park。</p> <p>該物業距大連火車站約 17 公里，距大連周水子國際機場約 16 公里。該物業位於公交路線及大連地鐵 1 及 12 號線沿線。</p> <p>該物業計劃開發為住宅、商業及辦公等綜合型開發項目，總容積率建築面積為 815,240.30 平方米。</p>	截至估值日期，該物業為待興建閒置土地。	人民幣 3,876,000,000 元												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="507 1204 563 1234">部分</th> <th data-bbox="767 1204 935 1272">規劃建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="507 1310 563 1340">住宅</td> <td data-bbox="804 1310 935 1340">267,644.43</td> </tr> <tr> <td data-bbox="507 1353 563 1383">零售</td> <td data-bbox="804 1353 935 1383">359,136.27</td> </tr> <tr> <td data-bbox="507 1395 563 1425">辦公</td> <td data-bbox="804 1395 935 1425">150,874.80</td> </tr> <tr> <td data-bbox="507 1438 563 1468">其他</td> <td data-bbox="815 1438 935 1468">37,584.80</td> </tr> <tr> <td data-bbox="507 1502 563 1532">總計</td> <td data-bbox="804 1502 935 1532">815,240.30</td> </tr> </tbody> </table>	部分	規劃建築面積 (平方米)	住宅	267,644.43	零售	359,136.27	辦公	150,874.80	其他	37,584.80	總計	815,240.30		
部分	規劃建築面積 (平方米)														
住宅	267,644.43														
零售	359,136.27														
辦公	150,874.80														
其他	37,584.80														
總計	815,240.30														
	<p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途於二零七九年七月三十一日屆滿，作商業用途於二零四九年七月三十一日屆滿及作辦公用途於二零五九年七月三十一日屆滿。</p>														

附註：

- (1) 根據大連市國土資源和房屋局高新園區分局發出的兩份國有土地使用權證，該物業的部分土地使用權(包括總佔地面積33,700平方米)已歸屬大連軟件園榮達開發有限公司名下。

證書編號	地塊	用途	佔地面積 (平方米)
2009(05046)	A1(A01)	住宅	11,100
2009(05051)	B2(B07)	住宅	22,600
總計			33,700

根據大連市國土資源和房屋局高新園區分局發出的十份國有土地使用權證，該物業的部分土地使用權(包括總佔地面積99,700平方米)已歸屬大連軟件園榮泰開發有限公司名下，詳情如下：

證書編號	地塊	用途	佔地面積 (平方米)
2009(05054)	A2(A02)	住宅	8,400
2009(05055)	A3(A03)	住宅	10,600
2009(05056)	A4(A07)	住宅	6,800
2009(05057)	A5(A09)	住宅	7,400
2009(05058)	A6(A11)	住宅	4,500
2009(05059)	A7(A12)	住宅	11,000
2009(05060)	B1(B05)	住宅	30,800
2009(05061)	E1(A06)	商業	9,700
2009(05062)	E2(A08)	商業	4,600
2009(05063)	E3(A10)	商業	5,900
總計			99,700

根據大連市國土資源和房屋局高新園區分局發出的三份國有土地使用權證，該物業的部分土地使用權(包括總佔地面積44,100平方米)已歸屬大連軟件園榮源開發有限公司名下，詳情如下：

證書編號	地塊	用途	佔地面積 (平方米)
2009(05065)	C2(B06)	辦公	18,500
2009(05068)	D1(B03)	辦公	12,500
2009(05069)	D2(B04)	辦公	13,100
總計			44,100

- (2) 根據大連高新技術產業園區規劃建設局於二零零九年三月十八日發出的三份建設用地規劃許可證，三幅地盤總面積為286,000平方米的地塊的建築用地符合城市規劃的規定，詳情如下：

許可證號	部分	佔地面積 (平方米)
210211200920556	大連軟件園榮達開發有限公司	114,200
210211200920557	大連軟件園榮源開發有限公司	72,100
210211200920558	大連軟件園榮泰開發有限公司	99,700
總計		286,000

- (3) 根據大連高新技術產業園區規劃建設局於二零一一年八月二十一日發出的建設工程規劃許可證第2102112011200036號，總建築面積為60,028平方米的D1(B03)地塊建設工程符合建設工程的規定且已獲批准。

- (4) 根據編號為91210231683000199E的營業執照副本，大連軟件園榮達開發有限公司於二零零八年十一月二十六日註冊成立為有限公司，註冊資本為人民幣660,000,000元。

根據編號為912102316830002012的營業執照副本，大連軟件園榮泰開發有限公司於二零零八年十一月二十六日註冊成立為有限公司，註冊資本為人民幣100,000,000元。

根據編號為91210231683000172N的營業執照副本，大連軟件園榮源開發有限公司於二零零八年十一月二十六日註冊成立為有限公司，註冊資本為人民幣350,000,000元。

- (5) 吾等已獲富岸集團有限公司的中國法律顧問提供有關該物業所有權的法律意見，當中包括(其中包括)以下資料：

(a) 大連軟件園榮達開發有限公司、大連軟件園榮源開發有限公司及大連軟件園榮泰開發有限公司已分別獲得該物業土地使用權，並為該物業的合法土地使用者。根據土地使用權出讓合同，大連軟件園榮達開發有限公司、大連軟件園榮源開發有限公司及大連軟件園榮泰開發有限公司有權按揭或以其他方式轉讓該物業之土地使用權；

(b) 部分物業附有按揭；及

(c) 經大連軟件園榮達開發有限公司、大連軟件園榮源開發有限公司及大連軟件園榮泰開發有限公司確認，除上述按揭外，土地使用權不受任何止贖及強制收購規限。

(6) 根據項目公司向吾等提供的資料，業權及主要批文及執照的批授情況如下：

國有土地使用權證	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有(部分)
營業執照	有

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	普通股數目			於相關股份之權益		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
	個人權益	家族權益	其他權益	購股權	總計	(附註4)
羅康瑞先生	—	1,849,521 (附註1)	4,611,835,751 (附註2)	—	4,613,685,272	57.23%
孫希灝先生	—	—	—	437,000	437,000	0.0054%
龐約翰爵士	250,000	—	—	—	250,000	0.003%
馮國綸博士	5,511,456	—	—	—	5,511,456	0.068%
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) 該等股份為羅康瑞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，羅康瑞先生被視為擁有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675,493,996股股份、1,707,888,889股股份、183,503,493股股份、29,847,937股股份、633,333,333股股份、908,448,322股股份、150,000,000股股份及323,319,781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(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，羅康瑞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，羅康瑞先生、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之本公司已發行股份總數(即8,061,304,524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
羅康瑞先生	SODH	家族權益	1,300,000 美元
孫希灝先生	SODH	個人權益	250,000 美元
龐約翰爵士	SODH	個人權益	813,000 美元
馮國綸博士	SODH	家族權益	500,000 美元
黎定基先生	SODH	個人權益	200,000 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，自二零一六年十二月三十一日（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、NRI 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
戴德梁行有限公司	獨立物業估值師及特許專業測量師

戴德梁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，轉載其估值報告及證書及／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，戴德梁行有限公司已確認：

- (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) 自二零一六年十二月三十一日(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。

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，本集團任何成員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緊密聯繫人(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. 無重大不利變動

於最後實際可行日期，除於本公司之二零一七年度中期業績報告所披露者外，董事並不知悉自二零一六年十二月三十一日（即本集團最近期已刊發經審核財務報表之編製日期）起本集團之財務或貿易狀況有任何重大不利變動。

9. 重要合約

本集團於緊接本通函日期前兩年內已訂立下列合約（並非於日常業務中訂立）：

- (a) SODH與Taipingqiao 116 Development Company Limited（「**Taipingqiao 116**」）訂立之日期為二零一五年十二月十八日之購股協議，內容有關收購74,558股Portspin Limited（「**Portspin**」）股本中每股面值0.001美元已發行股份（可予調整）及向Portspin授予Taipingqiao116之若干股東貸款若干權利（連同其應計利息），最高總代價為563,000,000美元（相等於約港幣4,363,419,000元）（可予調整）；
- (b) 由本公司若干間接全資附屬公司與佛山市順德區碧桂園地產有限公司訂立日期為二零一六年四月十四日之買賣協議，內容有關按代價人民幣1,726,457,696元（可予調整，如有）出售佛山源康房地產發展有限公司100%股權；
- (c) SODH、武漢瑞安天地房地產發展有限公司與中信泰富（中國）投資有限公司所訂立日期為二零一六年五月三日之框架協議，內容有關出售位於中國河北省武漢市的若干物業，有關代價及詳情載於本公司日期為二零一六年五月三日之公佈及本公司日期為二零一六年六月二十四日之通函內；
- (d) SODH、僑雄有限公司、萬科企業股份有限公司及重慶錦瀾實業有限公司訂立日期為二零一七年五月二十六日之交易合作協議，內容有關出售重慶瑞安天地房地產發展有限公司全部股權的79.2%，相當於合作投資組合之79.2%權益，對價為人民幣4,133,000,000元，受限於出售交割時的調整；

- (e) 上海盛甫企業管理諮詢有限公司(「盛甫」)、上海國泰君安證券資產管理有限公司(作為國君資管2091定向資產管理計劃管理人)(「國泰君安」)與上海虹房(集團)有限公司(「虹房」)訂立日期為二零一七年八月九日之股東協議(「股東協議」)，據此，盛甫、國泰君安及虹房同意成立一家合營公司(「合營公司」)，以向本公司收購上海百麗房地產開發有限公司(「項目公司」)，合營公司由盛甫、國泰君安及虹房分別持有49%、31%及20%權益，而盛甫將向合營公司提供注資人民幣49,000,000元，並向合營公司提供額外資金，金額達約人民幣2,226,050,000元；待成立合營公司後，迪豐發展有限公司將出售而合營公司將收購項目公司全部股權，現金對價為人民幣110,000,000元；根據股東協議之條款，盛甫已授予國泰君安認沽期權，以賦予其權利按人民幣31,000,000元之現金對價向盛甫沽售其於合營公司所佔全部股權；
- (f) SODH與Wisdom Forever Limited Partnership訂立日期為二零一七年九月三十日之買賣協議，內容有關出售Bright Power Enterprises Limited及悅濤有限公司49%股權及指讓股東貸款約人民幣1,620,000,000元，對價約為人民幣2,949,000,000元(可予調整)；及
- (g) 買賣協議。

10. 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點為香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心34樓。
- (c) 本公司之股份過戶登記總處為SMP Partners (Cayman) Limited，地址為Royal Bank House - 3rd Floor, 24 Shedden Road, P.O. Box 1586, 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。

11. 備查文件

下列文件之副本，將由本通函日期起至本通函日期起計第14天當日(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) 戴德梁行有限公司發出之物業估值報告，全文載於本通函附錄二；
- (c) 本附錄「專家及同意書」一節所述書面同意書；
- (d) 本附錄「重要合約」一節所述重要合約；
- (e) 截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度本公司年報；
- (f) 本公司發行日期為二零一七年六月十九日之通函，內容有關出售一個位於中國重慶的房地產開發項目之大部分股權權益；及
- (g) 本通函。