
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)

主要交易

出售重慶項目之大部分股權權益

董事會函件載於本通函第4至12頁。

* 僅供識別

二零一七年六月十九日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
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：

「該公佈」	指	本公司日期為二零一七年五月二十六日之公佈，內容有關(其中包括)交易
「該協議」	指	由 Shui On Development、賣方、萬科與買方所訂立日期為二零一七年五月二十六日的交易合作協議
「工商變更」	指	具本通函內「董事會函件」中「交割」一段所賦予的涵義
「聯繫人」、 「緊密聯繫人」、 「關連人士」、 「百分比率」、 「附屬公司」	指	各自具有上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	中國、美國及香港營業的商業銀行均普遍營業並能進行銀行同業間存款及付款業務的公曆日
「重慶天地」	指	重慶天地，一個位於中國重慶由項目公司持有及營運的房地產開發項目
「重慶渝中」	指	重慶渝中國有資產經營管理有限公司，一家於中國成立的國有企業
「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公司，其股份於聯交所上市(股份代號：272)
「交割」	指	根據該協議的條款及條件對出售轉讓權益的交割
「條件」	指	該協議所載交割的先決條件，其詳情載於本通函內「董事會函件」中「條件」一段
「對價」	指	買方就出售轉讓權益應付的總對價，其詳情載於本通函內「董事會函件」中「對價」一段

釋 義

「董事」	指	本公司董事
「第一期付款」	指	具有本通函內「董事會函件」中「付款」一段所賦予的涵義
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港幣」	指	港幣，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「初始對價」	指	具有本通函內「董事會函件」中「對價」一段所賦予的涵義
「最後實際可行日期」	指	二零一七年六月十四日，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
「合作投資組合」	指	賣方(透過項目公司)所持有且受限於該協議項下擬進行的轉讓權益出售之財產組合，有關詳情載於本通函內「董事會函件」中「有關項目公司之資料」一段
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「項目公司」	指	重慶瑞安天地房地產發展有限公司，於該公佈日期為一家於中國成立的中外合資經營企業，且於交割前將根據該協議變更為於中國成立的中外合作經營企業
「買方」	指	重慶錦瀾實業有限公司，一家於中國成立的有限公司，並為萬科附屬公司
「剩餘投資組合」	指	賣方(透過項目公司)所持有且不受限於該協議項下擬進行的轉讓權益出售之財產組合
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣

釋 義

「轉讓權益」	指	項目公司全部股權的 79.2%，相當於合作投資組合(透過項目公司)之 79.2% 權益
「賣方」	指	僑雄有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，並為本公司全資附屬公司
「證券及期貨條例」	指	香港法例第 571 章證券及期貨條例，經不時修訂或補充
「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
「Shui On Development」	指	Shui On Development (Holding) Limited，一家於開曼群島註冊成立的獲豁免有限責任公司，及為本公司的全資附屬公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「交易」	指	該協議項下擬進行的交易
「美國」	指	美利堅合眾國
「美元」	指	美元，美國法定貨幣
「萬科」	指	萬科企業股份有限公司，一家根據中國法律成立的股份有限公司，其 H 股於聯交所主板上市(股份代號：2202)，且其 A 股於深圳證券交易所上市(股份代號：000002)
「%」	指	百分比

除於本通函另行訂明外及僅供說明用途，人民幣按港幣 1.00 元兌人民幣 0.88171 元的匯率換算為港幣。概不表示任何人民幣金額已經或可以按上述匯率或任何其他匯率兌換。



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：

主要交易

出售重慶項目之大部分股權權益

緒言

茲提述有關出售轉讓權益之該公佈。於二零一七年五月二十六日，Shui On Development、賣方(均為本公司之全資附屬公司)、萬科與買方訂立該協議，據此，賣方將向買方轉讓轉讓權益(相當於合作投資組合(透過項目公司)之79.2%權益)。交割後，項目公司將不再為本公司之附屬公司。

* 僅供識別

董 事 會 函 件

於最後實際可行日期，項目公司擁有合作投資組合及剩餘投資組合。訂約各方同意，項目公司的類型將於交割前變更為中外合作經營企業，以使轉讓權益僅代表合作投資組合(透過項目公司)之權益，而不涉及剩餘投資組合之權益。

本通函主要旨在向閣下提供(其中包括)有關該協議及交易之進一步資料以及上市規則規定之其他資料。

該協議

該協議之主要條款載列如下。

日期

二零一七年五月二十六日

訂約方

- (a) Shui On Development；
- (b) 賣方；
- (c) 萬科；及
- (d) 買方。

據董事所知所信，並經過所有合理查詢，萬科、買方及彼等各自之最終實益擁有人均為本公司及其關連人士以外的獨立且無關連第三方。

將予出售之資產

轉讓權益。

變更為中外合作經營企業

於最後實際可行日期，項目公司擁有合作投資組合(有關詳情載於本通函內「董事會函件」中「有關項目公司之資料」一段)及剩餘投資組合。訂約各方同意，項目公司的類型將於交割前變更為中外合作經營企業，以使轉讓權益僅代表合作投資組合(透過項目公司)之權益，而不涉及剩餘投資組合之權益。

董事會函件

於交割後：

- (a) 買方將(透過項目公司)持有合作投資組合之79.2%權益；
- (b) 賣方將(透過項目公司)持有合作投資組合之19.8%權益；及
- (c) 重慶渝中將(透過項目公司)持有合作投資組合之1%權益。

交割後，項目公司將不再為本公司之附屬公司。於交割後，合作投資組合(透過項目公司)之財務業績將不再於本公司之財務報表綜合入賬；而於交割後，剩餘投資組合將由賣方及重慶渝中分別持有99%及1%權益，故剩餘投資組合(透過項目公司)之財務業績將繼續於本公司之財務報表綜合入賬。

對價

出售轉讓權益之對價初始金額為人民幣4,133,000,000元(相當於約港幣4,687,000,000元)(「初始對價」)，相當於合作投資組合經協定淨資產總價(金額為人民幣5,218,000,000元(相當於約港幣5,918,000,000元))之79.2%，受限於交割時的調整。

計算上述合作投資組合經協定淨資產總價時，訂約各方已計及：

- (a) 合作投資組合之經協定總資產價值金額為人民幣5,569,000,000元(相當於約港幣6,316,000,000元)，較項目公司於二零一六年十二月三十一日之未經審核賬目所示賬面值人民幣3,602,000,000元(相當於約港幣4,085,000,000元)有溢價約54.6%。有關溢價由訂約各方經參考外部獨立專業估值師所作出市場估值後基於公平磋商而釐定；
- (b) 直至交割止就合作投資組合已產生及將產生之建設費(包括財務費用)，截至二零一六年十二月三十一日，有關成本之初始金額為人民幣245,000,000元(相當於約港幣278,000,000元)，乃根據項目公司於二零一六年十二月三十一日之未經審核賬目釐定，受限於交割時的調整；

董事會函件

- (c) 於交割時合作投資組合之其他資產(並未計入合作投資組合經協定總資產價值)，於二零一六年十二月三十一日，有關資產之初始金額為人民幣2,000,000元(相當於約港幣2,268,000元)，乃根據項目公司於二零一六年十二月三十一日之未經審核賬目釐定，受限於交割時的調整；及
- (d) 於交割時合作投資組合之負債，於二零一六年十二月三十一日，有關負債之初始金額為人民幣598,000,000元(相當於約港幣678,000,000元)，乃根據項目公司於二零一六年十二月三十一日之未經審核賬目釐定，受限於交割時的調整。

為於交割時調整初始對價，賣方應於交割後15個營業日內，向買方提交合作投資組合之交割日報表，以確認上述(b)、(c)及(d)項於交割時之最終金額，並調整合作投資組合淨資產總價，以反映截至交割止之有關變動。

對價由訂約各方經參考上述各項後基於公平磋商而釐定，且董事認為對價屬公平合理，並符合本公司及股東整體利益。

付款

對價將由買方根據下文所載該協議之條款及條件以現金償付：

- (a) **第一期付款**：於所有條件獲達成後5個營業日內，金額為人民幣2,480,000,000元(相當於約港幣2,813,000,000元)，即初始對價之60%，支付至賣方與買方之共管賬戶。根據適用之中國法律及法規妥為繳納所有應付稅項及符合有關外匯規定後，有關款項(扣除賣方於中國之所有適用應付稅項後)將匯入賣方指定之境外銀行賬戶(「**第一期付款**」)；
- (b) **第二期付款**：於交割起計3個月內，金額為人民幣827,000,000元(相當於約港幣938,000,000元)之等值美元，即初始對價之20%，將匯入賣方指定之境外銀行賬戶；及
- (c) **第三期付款**：於交割起計6個月內或二零一七年十二月十五日之前(以較早者為準)，或倘交割於二零一七年六月三十日後發生，則為交割起計6個月內，對價餘款(計及於交割時之所有調整)之等值美元將匯入賣方指定之境外銀行賬戶。

條件

交割受限於以下條件：

- (a) 訂約各方已就出售轉讓權益簽訂所有相關交易文件；
- (b) 重慶渝中已放棄其針對出售轉讓權益之優先購買權；
- (c) 根據上市規則規定，已就交易取得股東批准(如需)；及
- (d) 項目公司已就出售轉讓權益完成中國商務部規定之所有有關手續(包括項目公司由中外合資經營企業變更為中外合作經營企業)。

交割

待達成所有條件後且買方付清第一期付款當日，就出售轉讓權益之中國工商行政變更登記辦理有關申請手續(「工商變更」)。交割將於工商變更登記之日後下一個營業日進行。

意向金

於該協議日期，買方已支付金額為人民幣200,000,000元(相當於約港幣227,000,000元)之意向金，並將於所有相關交易文件已簽署且買方向賣方交付金額為人民幣1,240,000,000元(相當於約港幣1,406,000,000元)(即初始對價之30%)之不可撤銷的銀行保函後的5個營業日內退還。

轉讓限制

除該協議另有約定外，賣方與買方均不得轉讓其(透過項目公司)持有之合作投資組合之權益。該協議所訂明轉讓限制如下：

- (a) 優先購買權：賣方與買方對任何轉讓其(透過項目公司)所持有於合作投資組合之全部(而非部分)權益按照擬轉讓方提議的條款享有優先購買權；

董事會函件

- (b) **隨售權**：受限於上文(a)項所述優先購買權，倘買方或賣方(任何一方必須於有關時間(透過項目公司)持有合作投資組合之大部分權益)提議向第三方轉讓其(透過項目公司)所持有於合作投資組合之全部(而非部分)權益，另一方有權以相同條款出售其權益；
- (c) **強制出售權**：受限於上文(a)項所述優先購買權，倘買方或賣方(任何一方必須於有關時間(透過項目公司)持有合作投資組合之大部分權益)提議向第三方轉讓其(透過項目公司)所持有於合作投資組合之全部(而非部分)權益，該方有權要求另一方以相同條款轉讓其權益；及
- (d) **無部分轉讓**：任何轉讓合作投資組合之權益必須包括擬轉讓方所持有之全部(而非部分)權益。

有關項目公司之資料

項目公司於中國成立，其主要業務為重慶天地之房地產開發及房地產投資。

合作投資組合為位於重慶天地的一組未開發地塊，地上總建築面積為 870,821 平方米，以及一項位於重慶天地第 B11-2/3 號地塊之在建工程，地上總建築面積為 388,420 平方米。

於二零一六年十二月三十一日，合作投資組合之未經審核淨資產總價約為人民幣 3,236,000,000 元(相當於約港幣 3,670,000,000 元)。截至二零一六年十二月三十一日止年度，合作投資組合之未經審核的稅前及稅後虧損分別約為人民幣 98,000,000 元(相當於約港幣 111,000,000 元)及人民幣 74,000,000 元(相當於約港幣 84,000,000 元)。截至二零一五年十二月三十一日止年度，合作投資組合之未經審核的稅前及稅後利潤分別約為人民幣 15,000,000 元(相當於約港幣 17,000,000 元)及人民幣 11,000,000 元(相當於約港幣 12,000,000 元)。

有關本集團之資料

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。本集團主要在中國持有並從事優質住宅、辦公樓、零售、娛樂及文化物業開發、銷售、租賃、管理。Shui On Development 為於開曼群島註冊成立之有限公司，主要從事投資控股及債務融資業務。賣方為於香港註冊成立之有限公司，並為一家投資控股公司。

有關萬科及買方之資料

萬科於中國成立，其H股於聯交所主板上市，其A股於深圳證券交易所上市。萬科主要從事房地產開發及房地產服務業務。買方為於中國成立之有限公司，並為一家投資控股公司。

進行交易的理由及裨益

交易可使本集團實現我們資產的價值，並獲得可觀收益，同時保留其於重慶天地未來發展的權益及品牌，符合本集團自二零一五年起採取的「輕資產策略」。交易亦有助改善本集團資產周轉率，並將其資金循環投入其他發展及／或投資機會。

此外，與中國首屈一指的開發商萬科就合作投資組合(透過項目公司)及與其他主要公司建立合夥關係以及其他潛在合夥關係亦為「輕資產策略」的一部分，旨在協助加快拓展本集團於中國各地的開發業務。

董事認為，交易的條款及條件屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

出售所得款項的財務影響及用途

經計及i) 初始對價人民幣4,133,000,000元(相當於約港幣4,687,000,000元)(受限於調整)；及ii) 合作投資組合於二零一七年四月三十日之未經審核淨資產總價，本集團預計出售轉讓權益一旦落實進行，將實現收益約人民幣1,611,000,000元(相當於約港幣1,827,000,000元)。預計收益包括來自出售轉讓權益之收益，以及來自本集團於合作投資組合餘下權益之公平值收益，即於合作投資組合餘下權益之公平值與賬面價值之間的差額。

經計及有關交易稅項及開支約人民幣210,000,000元(相當於約港幣238,000,000元)且受限於任何交割後承諾的達成，出售轉讓權益總所得款項淨額約為人民幣3,923,000,000元(相當於約港幣4,449,000,000元)，預計將使得本集團之淨資產負債比率減少約11%。本集團擬將出售轉讓權益所得款項用於償還即將到期的債務及用作一般營運資金。

初始對價超出合作投資組合於二零一六年十二月三十一日之未經審核賬面淨值79.2%之差額約為人民幣1,566,000,000元(相當於約港幣1,776,000,000元)。

董事會函件

繼出售轉讓權益後，由於本集團資產總值增加及本集團負債總額減少，本集團之資產淨值將有所增加。本集團利潤亦由於出售轉讓權益之收益而有所增加。

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，並將繼續尋求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。

於二零一七年首四個月，本公司之累計合約銷售為人民幣1,939,000,000元(相當於約港幣2,199,000,000元)。計及出售轉讓權益，迄今之合約銷售合共約為人民幣6,072,000,000元(相當於約港幣6,886,000,000元)。

就本集團之物業發展方面，位於上海瑞虹新城項目之一個住宅地盤已動工興建，而上海瑞虹新城項目的另一個零售項目月亮灣已於二零一六年年底開幕。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。

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

由於該協議項下擬進行之交易對本公司而言之最高適用百分比率超過25%但少於75%，根據上市規則第14章，交易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。

據董事所知所信，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中擁有任何重大權益。因此，倘本公司就批准交易召開股東大會，概無股東須根據上市規則放棄投票。

董 事 會 函 件

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，並共同構成一群緊密聯繫股東，分別持有665,603,792股、1,693,308,826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該公佈日期之約56.78%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對該協議及交易之書面批准，因此毋須召開股東特別大會以考慮該協議及交易。

推薦意見

董事認為，交易乃按一般商業條款且於本集團日常業務過程中進行，而該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。

其他資料

務請閣下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

二零一七年六月十九日

1. 本集團之財務資料

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；及(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所有限公司網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.shuionland.com)。

2. 債務聲明

借貸

於二零一七年四月三十日(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50,501,000,000元，其詳情如下：

- (i) 本集團優先票據賬面總值人民幣18,512,000,000元(本金總額約為人民幣18,191,000,000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31,514,000,000元(本金總額約為人民幣31,674,000,000元)，其中人民幣9,249,000,000元(相應本金金額約為人民幣9,399,000,000元)為無抵押，而人民幣22,265,000,000元(相應本金金額約為人民幣22,275,000,000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12,968,000,000元(相應本金總額為人民幣13,118,000,000元)為有擔保；
- (iii) 賬面總額人民幣159,000,000元之本集團一家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8,000,000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
- (v) 賬面總額人民幣308,000,000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

於二零一七年四月三十日，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，於二零一七年四月三十日，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盤拆遷工程的財務安排的一部分。於二零一七年四月三十日，此項安排並未執行。
- (ii) 本集團已就富岸集團有限公司（「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股股東）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人民幣902,000,000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：

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，每次為期一年）－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。

於二零一七年四月三十日，該等租金保證安排產生的金融負債公平值為人民幣435,000,000元。就二零一七年四月三十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1,103,000,000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，於二零一七年四月三十日營業時間結束時，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，在無不可預見之情況下，經計及從出售轉讓權益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。

以下為獨立物業估值師萊坊測計師行有限公司就合作投資組合於二零一七年四月三十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：

中華人民共和國重慶渝中區化龍橋開發區重慶天地項目多幅地塊

本行遵照閣下的指示，就瑞安房地產有限公司(下文稱為「貴公司」)及其附屬公司(下文統稱為「貴集團」)於中華人民共和國(「中國」)持有的上述物業權益進行估值，本行證實曾視察該等物業，作出有關查詢，並取得本行認為必要的進一步資料，以便向閣下呈述本行對該等物業權益於二零一七年四月三十日的市值的意見。

估值基準

本行的估值乃對物業市值的意見，所謂市值，本行定義為「在進行適當市場推廣後，買賣雙方均願意按公平原則並在知情、審慎及非強迫的情況下於估值日期進行交易的資產或負債的估計交易金額。」

市值乃賣方在市場中合理取得的最高價格，亦為買方在市場中合理取得的最優惠價格。此估計尤其不包括因特別條款或情況，例如非典型融資、銷售及售後租回安排、與銷

售有關的人士所作出的特別考慮因素或特許權或特別價值的任何元素，令估計價格上漲或下降。資產或負債市值的估計不會計及買賣(或交易)成本，亦不會撇減任何有關或潛在稅項。

估值方法

本行乃採用市場估值法參考可比物業的銷售憑證進行估值，並就任何差異作出調整。我們假設物業將根據提供予我們的發展規劃竣工，且已就建議取得相關批文。我們亦已計及發展成本，包括建設成本、財務費用、專業費用及發展商利潤這些充分反映物業發展風險的項目。

業權文件及繁重產權負擔

本行曾獲提供有關該等物業的業權文件摘要副本。然而，本行並無查閱文件正本以核實未載於交予吾等的副本的擁有權或任何修訂。本行依賴 貴集團及其中國法律顧問金茂律師事務所就物業的業權及其他法律事宜發出的資料。

本行在估值時並無考慮任何物業所附帶的任何抵押、按揭或債項，以及在出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，本行假設一切物業權益概無附帶可影響價值的繁重產權負擔、限制及支銷項目。

資料來源

本行在頗大程度上依賴由 貴集團所提供的資料及 貴集團中國法律顧問所提供的法律意見。本行並無理由懷疑 貴集團提供予本行的資料的真實及準確性，而該等資料對估值的影響重大。本行已接納 貴集團提供予本行有關規劃審批或法定通告、地役權、年期、擁有權、佔用詳情、建築及地盤面積、發展計劃、建築成本以及其他一切有關資料的意見。載於估值報告內的呎吋、量度及面積乃根據提供予本行的文件中所載資料作出，因此僅為約數。本行並無進行實地測量，以核實該等物業權益的地盤及建築面積是否正確，並假設交予本行的文件所載的地盤及建築面積乃為正確。本行亦獲 貴集團告知，所提供的資料並無遺漏任何重大事實。

視察及結構狀況

本行曾視察該等物業，視察乃由本行的執行董事梁偉明先生於二零一七年六月進行。然而，本行並無進行實地調查，以釐定土地狀況及設備等是否適合作任何未來發展。本行進行估值時，已假設上述情況於各方面均令人滿意。

識別將予估值的物業

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)以確保我們所視察及我們的估值報告所載的物業，為閣下指示中的物業地址所指的物業。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的科學調查，亦無查核公開資料以尋找可能存在潛在污染的過往活動證據。在並無進行適當調查且並無明顯理由懷疑存在潛在污染的情況下，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

在我們的估值中，萊坊乃根據於估值日期吾等可用的資料及數據編製估值。同時我們須理性地看到，房地產市場受市場波動影響，而政策方針及社會環境的變動可即時對房地產市場產生深遠的影響。因此，務請注意估值日期後發生的任何市場波動、政策及社會變動或其他意料之外的事件可對物業估值造成影響。

編製估值報告時，我們已遵從香港測量師學會公佈的「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的證券上市規則第5章及第12項應用指引條文所載的一切規定。

貨幣

所有金額均以人民幣列賬。

隨函附奉本行的估值報告。

此 致

中國
上海
淮海中路333號
瑞安廣場26樓
重慶瑞安天地房地產發展有限公司
列位董事 台照

代表
萊坊測計師有限公司
執行董事
梁偉明

MFin MCIREA MHKIS MRICS RPS (GP)

謹啟

二零一七年六月十九日

附註：梁偉明，MFin, 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23年經驗，並於中華人民共和國物業估值方面擁有21年經驗。

估值報告

於二零一七年
四月三十日
現況下的市值

物業	概況及年期	估用詳情	
中國 重慶 渝中區 化龍橋開發區 重慶天地項目 多幅地塊 (有關詳情請參閱 下文附註19)	重慶天地(「該發展項目」)位於渝中區，地盤面積約為1,210,039平方米。該發展項目東至華村24號及化龍橋村132號、西至紅岩村82-2號及交農村377號、南接山脊下的鐵道，北臨嘉陵江南岸。整體發展項目預計將於二零二二年竣工。 該發展項目將提供各類設施，包括購物商場、高級酒店、智能化辦公大樓以及住宅群、餐廳、商店及娛樂設施。	該物業地塊B11-1/02-2及B11-1/02-3的建築工程現時仍有待動工。 該物業餘下部分為閒置，或是被多幢即將拆除的低至中層樓宇佔用。	人民幣 5,770,000,000元 (人民幣伍拾柒億 柒仟萬元正) (貴集團應佔 99%權益： 人民幣 5,712,300,000元) (請參閱附註20)

該物業包括該發展項目總地盤面積約為219,339平方米的多幅地塊(有關詳情請參閱下文附註19)。該物業將分期發展，有關面積詳情載列如下：

用途	建築面積 平方米
零售	271,530
辦公	258,868
住宅	703,547
酒店	25,296
其他	4,594
總計：	<u>1,263,835</u>

該物業亦包括4,667個地下停車位。

該物業其中部分乃按不同的土地使用權年期持有，作市區住宅、商業及服務用途(詳情請參閱下文附註15)。按照閣下指示，該物業餘下部分獲授的土地使用權年期假設為期40年、70年及50年，分別作商業、住宅及綜合用途，由發出房地產權證之日起計。

附註：

1. 根據重慶渝中國有資產經營管理有限責任公司(「甲方」)與僑雄有限公司(「乙方」)於二零零三年十一月十八日訂立的合營合同，以及批准函渝中外經(2006) 91號，雙方同意成立一間合營公司。上述合同及批准函所訂明的主要條件如下：
 - (i) 合營公司名稱：重慶瑞安天地房地產發展有限公司(「合營公司」)
 - (ii) 經營年期：營業執照發出日期起計70年
 - (iii) 總投資額：230,000,000美元(現時增至525,000,000美元)
 - (iv) 註冊資本：90,500,000美元(現時增至385,000,000美元)(甲方：1%，乙方：99%)
 - (v) 業務：物業開發、建設、經營及管理
 - (vi) 溢利分成安排：除稅後溢利及資金按雙方的投資比例攤分
 - (vii) 拆遷工程應於二零零三年十二月三十一日前開始。
 - (viii) 於合營公司取得土地使用權後，該土地僅可用作自行開發，在未取得甲方事先書面確認的情況下，不得向第三方轉讓(銷售商品房除外)、租賃、按揭或出售該權利。合營公司／乙方不得為投機目的而轉讓土地使用權。
2. 根據所獲提供的資料，甲方與乙方分別以1%及99%的比例攤分該合營公司的溢利。
3. 根據重慶工商行政管理局於二零一二年九月十三日發出的營業執照，合營公司以385,000,000美元的註冊資本成立，經營期由二零零三年十一月二十一日起並於二零七三年十一月二十日屆滿。業務範圍包括物業開發、經營及管理。
4. 根據重慶人民政府市長於二零零三年八月十九日簽署的一份授權文件，渝中區人民政府區代表獲授權與香港瑞安集團訂立一份合作協議。
5. 根據重慶渝中區人民政府(「丙方」)與乙方於二零零三年八月十九日訂立的合作協議，雙方同意共同開發面積約為1,250,000平方米(現時變更為1,210,039平方米)的地盤。該協議所訂明的主要條件(其中包括)載列如下：
 - (i) 該發展項目的議定成本包括地價及拆遷成本。
 - (ii) 雙方同意成立一間合營公司負責該發展項目，其中丙方及乙方的投資比例分別為1%及99%。
 - (iii) 乙方可邀請其他投資者參與該項目，條件是符合相關規劃部門的規定。
 - (iv) 該項目應分階段建設，拆遷工程應於4年內完成，整個發展項目應於12年內竣工。

- (v) 上文所述的4年條件於二零零八年六月三十日屆滿。
 - (vi) 拆遷成本的標準為人民幣1,200,000元／畝，自二零零三年十二月三十一日起計有效期4年。
 - (vii) 於上文所述期間後，拆遷成本將根據中國人民銀行公佈的一年期利率予以調整。
 - (viii) 合營公司／乙方應在二零一零年年終前就多幅土地申請一項租賃申請。
 - (ix) 合營公司及／或乙方在未取得丙方或合營公司中方合作夥伴任何一方書面批准的情況下，不得以房地產開發貸款結算拆遷及安置成本。
 - (x) 於合營公司取得土地使用權後，該土地僅可用作自行開發，在未取得丙方或合營公司中方合作夥伴事先書面確認的情況下，不得向第三方轉讓(銷售商品房除外)、租賃、按揭或出售該權利。合營公司／乙方不得為投機目的而轉讓土地使用權。
 - (xi) 協議的任何一方在未取得另一方事先書面同意的情況下，不得轉讓全部或任何部分協議。
 - (xii) 拆遷工程應於二零零三年十二月三十一日前開始，覆蓋面積約為500畝。
 - (xiii) 丙方負責取得相關土地使用權證，而作商業、住宅及綜合用途的土地使用權年期分別為40年、70年及50年。
6. 根據渝中區人民政府區長於二零零三年十一月十九日簽署的授權協議，負責化龍橋片區開發及建設的直屬部門(「丁方」)獲授權代表渝中區人民政府處理該地盤的開發，包括拆除、遷置、合營、開發、建設及其他行政、經濟及法律事宜。
7. 根據該合營公司與丁方於二零零三年十二月二日所訂立渝中區化龍橋片區紅線區一期清拆及遷置資本安排協議，紅線區一期清拆及遷置安排的主要條件如下：
- (i) 遷置覆蓋範圍的面積約為508畝，4,762個單位需清拆，約有527,614.17平方米建築面積需清拆
 - (ii) 該合營公司須支付的遷置費用約為人民幣609,600,000元。
 - (iii) 丁方承諾於收取該合營公司支付遷置費用後4年內完成所有清拆及遷置工程。
 - (iv) 丁方應於收取第一期遷置費用後6個月內(二零零四年九月前)遷移約112畝的面積；收取第一期遷置費用後兩年內(二零零六年三月前)遷移約108畝的面積；收取第一期遷置費用後3年內(二零零七年三月前)遷移約288畝的面積；二零零八年六月三十日前遷移約80畝地盤面積的重慶幼兒師範學校。

8. 根據所獲提供的資料，安置的初步時間表於多項拆遷協議中呈列，有關拆遷協議已取代上文附註5及附註7所述的時間表。
9. 根據重慶市國土資源和房屋管理局與合營公司分別於二零零五年三月三日及二零零七年六月八日訂立的國有土地使用權出讓合同渝地(2005)合字(中區)第92號及其修訂協議，前者同意授予合營公司該發展項目中地盤面積約為537,532平方米的土地部分的土地使用權，代價為人民幣1,593,808,260元(土地出讓金人民幣682,378,760元及拆遷成本人民幣911,429,500元)，作商業用途、住宅用途及綜合用途的土地使用權年期分別為40年、70及50年。上述土地出讓金將於土地出讓金獲全部支付後30日內退還予合營公司。該物業部分歸屬於上述合同。
10. 根據重慶市國土資源和房屋管理局與合營公司分別於二零零七年三月六日及二零零九年八月二十四日訂立的國有土地使用權出讓合同渝地(2007)合字(中區)第48號及其修訂本，前者同意授予合營公司該發展項目中地盤面積約為333,134平方米的部分(三期)的土地使用權，代價為人民幣1,150,914,795元(土地出讓金人民幣200,480,224元、拆遷成本人民幣950,351,287元及其他人民幣83,284元)，作商業用途及住宅用途的土地使用權年期分別為40年及50年。上述土地出讓金將於土地出讓金獲全部支付後30日內退還予合營公司。該物業部分歸屬於上述合同。
11. 根據重慶土地交易中心所發出日期為二零零六年十二月三十一日之確認函渝地交易出(2006)196號，已確認合營公司所取得該發展項目地盤面積為333,134平方米的其中部分的土地使用權總代價為人民幣1,134,540,000元(土地出讓金人民幣184,105,429元、拆遷成本人民幣950,351,287元及其他人民幣83,284元)。
12. 根據合營公司與丁方於二零零五年三月三日訂立的安置及拆遷協議，該發展項目中地盤面積約為761畝(現時變更為806畝)的部分的拆遷成本已議定為人民幣913,200,000元。
13. 根據合營公司與丁方於二零零七年三月六日訂立的安置及拆遷協議，該發展項目中地盤面積約為561.45畝的部分的拆遷成本已議定為人民幣949,777,100元。
14. 根據合營公司與丁方於二零零八年七月四日訂立的補償協議，補償成本人民幣500,000,000元已用作遷置及建設公共設施。

15. 根據重慶市國土資源和房屋管理局所發出十一份房地產權證，該物業土地部分之業權歸於合營公司，年期各有不同，有關詳情載列如下：

證書編號	地塊編號	地盤面積 (平方米)	用途	土地使用權 到期日	發出日期
101房地證D2008 字第62	B4(目前重訂 為B4-2/03)	8,627.10	商業及服務	二零四八年 八月十二日	二零零八年 九月十日
101D房地證2014 字第202	B5/03	21,001.00	商業及服務 與市區住宅	二零四八年 八月十二日 (商業) 二零七八年 八月十二日 (住宅)	二零一四年 十二月十日
101D房地證2009 字第47	B10/02 (目前重訂為 B10/03)	8,930.10	市區住宅	二零七八年 十月三十日	二零零九年 五月二十七日
101D房地證2010 字第35	B14-1/02 (目前重訂為 B14-1/03)	8,961.50	商業及服務	二零四八年 十月三十日	二零一零年 六月三十日
101D房地證2010 字第34	B14-3/02 (目前重訂為 B14-3/03)	6,472.60	市區住宅	二零七八年 十月三十日	二零一零年 六月三十日
101D房地證2010 字第36	B14-4/02 (目前重訂為 B14-4/03)	6,564.90	商業及服務	二零四八年 十月三十日	二零一零年 六月三十日
101D房地證2015 字第135	B15/03	45,663.00	市區住宅	二零七八年 十月三十日	二零一五年 十二月九日
101房地證D2009 字第46	B11-1/02-2	21,991.10	商業及服務	二零七八年 十月三十日	二零零九年 五月十四日
101房地證D2009 字第45	B11-1/02-3	14,574.60	商業及服務	二零七八年 十月三十日	二零零九年 五月二十二日
101D房地證2015 字第123	B13/03	29,803.5	其他商業及 服務	二零四八年 十月三十日	二零一五年 十一月十六日
101D房地證2011 字第49	B24-6/02 (目前重訂為 B24-6/03)	36,577.30	市區住宅	二零七八年 十月三十一日	二零一一年 四月十一日

誠如 貴公司確認，合營公司正申請該物業項下新地塊編號B4-2/03、B10/03、B14-1/03、B14-3/03、B14-4/03及B24-6/03的房地產權證以及該物業項下地塊編號B13/03的新規劃。此外，地塊編號B14-3/03及B14-4/03將合併為地塊編號B14-3。

16. 根據重慶規劃局所發出八份建設用地規劃許可證，該物業其中部分獲准開發，有關詳情載列如下：

證書編號	地塊編號	地盤面積 (平方米)	發出日期
地字第建500103200800324	B11-1/02	56,729	二零零八年九月五日
地字第500103201400520	B13/03	29,804	二零一四年十月十二日
地字第500103201500004	B14-1/03	9,676	二零一五年二月五日
地字第500103201700002	B14-3/03	13,040	二零一七年一月十二日
地字第500103201400513	B15/03	45,663	二零一四年六月十三日
地字第500103201000110	B24-6/02	36,579	二零一零年十二月三日
地字第500103201400521	B24-9/03	11,800	二零一四年十一月十一日
地字第500103201400523	B5/03, B6/03, B9/03, B10/03	66,161	二零一四年十一月二十一日

17. 根據重慶渝中區建設和交通委員會發出的建築工程施工許可證編號500103201110200101，地塊編號B11-1/02之莫基建設工程已獲批准。
18. 根據 貴集團表示，該物業於估值日之已投入建築成本為人民幣1,237,700,000元。於估值時，本行已計及上述成本。本行認為，假設總建築成本(包括專業顧問費用)為人民幣11,297,000,000元，該物業建議發展項目的總發展價值估計約為人民幣21,344,000,000元。
19. 該物業指該發展項目項下B4-2/03、B5/03、B10/03、B14-1/03、B14-3/4/03、B15/03、B11-1/02-2、B11-1/02-3、B13/03、B24-6/03、B24-8及B24-9/03號地塊。
20. 於本行估值時，本行已假設所有土地出讓金、公共設施服務費及該物業的拆遷成本已獲全數繳付。
21. 本行獲 貴集團的中國法律顧問提供意見，當中包括下列各項：
- (i) 合營公司已根據法例成立；
 - (ii) 合營公司已根據法例取得附註(15)所述物業部分之土地使用權，並為該物業部分之土地使用權唯一擁有人；
 - (iii) 該物業之地塊編號B5/03、B14-1/03、B14-4/03、B11-1/02-3及B24-6/03已予按揭；
 - (iv) 附註(15)所述物業之土地使用權根據法例可由合營公司佔用、使用或轉讓，惟受限於相關法例及規例及按揭合約所訂明條件；
 - (v) 地塊編號B11-1/02-2及B11-1/02-3的建設工程目前有待動工，上述地塊的建設工程規劃許可證將於應規劃局要求取得航空高度限制批准後發出；及
 - (vi) 除附註(21)(iii)所述物業部分外，該物業並無任何按揭或其他產權負擔。

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	普通股數目			於相關 股份之 權益 購股權 (附註4)	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
	個人 權益	家族 權益	其他 權益			(附註5)
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%
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	0.06%
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665,603,792股股份、1,693,308,826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。
- (5) 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
孫希灝先生	Shui On Development (Holding) Limited	個人權益	450,000 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	500,000 美元
		受控制 法團權益	3,000,000 美元
黎定基先生	Shui On Development (Holding) Limited	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	獨立物業估值師及特許專業測量師

萊坊測計師行有限公司已就刊發本通函發出書面同意書，同意按所載形式及內容，轉載其估值報告及證書及／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，萊坊測計師行有限公司已確認：

- (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，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) Shui On Development (Holding) Limited（「**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Taipingqiao 116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4,363,419,000港元）（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湖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；及
- (d) 該協議。

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) 萊坊測計師行有限公司就合作投資組合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) 截至二零一四年十二月三十一日、二零一五年十二月三十一日及二零一六年十二月三十一日止年度本公司年報；及
- (f) 本通函。