
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：
出售上海瑞虹新城有限公司之
21.4% 股權
相當於合作投資組合之49.5% 權益

董事會函件載於本通函第五至十五頁。

本封面頁所用詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具相同涵義。

本通函內所載任何關於本集團業務發展的前瞻性陳述及其中所載的任何事項能否達成、會否真正發生或會否實現或是否完整或正確，均並無保證。本公司股東及／或有意投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事，不應過分依賴本通函所披露的資料。如有疑問，任何股東或有意投資者應諮詢專業顧問的意見。

* 僅供識別

二零一七年十二月二十九日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
附錄一 — 本集團之財務資料	16
附錄二 — 物業估值報告	19
附錄三 — 一般資料	33

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：

「聯屬人士」	指	對任何公司、實體或人士而言，指由訂約方直接或間接控制該方或受該方控制或由其他公司、實體或人士共同控制的任何其他公司、實體或人士；對任何自然人而言，指該人士的親屬(即子女、配偶、兄弟姊妹或父母)及由該自然人或其親屬直接或間接控制的任何實體。就該協議而言，項目公司將不被視為 Shui On Development、賣方或國壽基金的聯屬人士；
「該公佈」	指	本公司日期為二零一七年十二月十九日之公佈，內容有關(其中包括)交易；
「定價基準狀態」	指	月亮灣(瑞虹天地第3號地塊)、星星堂(瑞虹天地第6號地塊)及二期商場(瑞虹坊3區)之現狀以及第10號地塊的淨地狀況；
「該協議」	指	由 Shui On Development、賣方、國壽基金及項目公司於二零一七年十二月十九日就(其中包括)交易訂立之投資總體協議；
「工商變更申請」	指	具有本通函內「董事會函件」一節中「條件」一段所賦予涵義；
「聯繫人」； 「關連人士」； 「附屬公司」	指	各具有上市規則所賦予涵義；
「董事會」	指	董事會；
「營業日」	指	中國之商業銀行開放予公眾營業之日(星期六及星期日除外)；
「認購期權」	指	由國壽基金就 Shui On Development 及其聯屬人士收購由國壽基金於合作投資組合持之股權向 Shui On Development 授出之認購期權；
「國壽資本」	指	國壽資本投資有限公司，一家於中國成立的有限公司，及為國壽集團的全資附屬公司；

釋 義

「國壽基金」	指	上海丸晟實業合夥企業(有限合夥)，根據中國法律成立的有限合夥企業，為該協議之買方；
「國壽集團」	指	中國人壽保險(集團)公司；
「本公司」	指	瑞安房地產有限公司，為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：272)；
「完成」	指	根據該協議之條款及條件對出售銷售股權的完成；
「完成日期」	指	完成進行日期；
「條件」	指	該協議所載支付初步購買價付款的先決條件，其詳情載於本通函中「條件」一段；
「開發管理協議」	指	將於完成日期由項目公司及瑞安管理訂立之開發管理協議，據此項目公司將委任瑞安管理就該項目第10號地塊之在建工程開發提供管理服務；
「董事」	指	本公司董事；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「港幣」	指	港幣，香港法定貨幣；
「虹房」	指	上海虹房(集團)有限公司，一家於中國成立的有限公司；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「初步購買價」	指	具有本通函內「董事會函件」中「購買價」一段所賦予涵義；
「創智天地項目」	指	一系列包括零售、辦公室、酒店、泊車位及會所的物業，通稱為「創智天地」，位於上海楊浦區；

釋 義

「最後實際可行日期」	指	二零一七年十二月二十二日，即本通函付印前就確定本通函中「董事會函件」一節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；
「鎖定期」	指	由完成日期起計八年，可按照賣方與國壽基金之協定延長兩年；
「截止日期」	指	二零一八年一月三十一日；
「第10號地塊」	指	太陽宮(瑞虹天地第10號地塊)；
「重大不利影響」	指	除該協議另有訂明外，超過該協議項下經訂約各方同意的合作投資組合資產總值10%的損失；
「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銷售股權出售之財產組合，有關詳情載於本通函「有關項目公司及合作投資組合之資料」一段；
「訂約方」或「訂約各方」	指	該協議之訂約方；
「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；
「該項目」	指	瑞虹新城項目；
「項目公司」	指	上海瑞虹新城有限公司，一家於中國成立的中外合資經營企業；
「購買價」	指	國壽基金就出售銷售股權應付的總購買價，有關詳情載於本通函內「董事會函件」一節中「購買價」一段；
「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銷售股權出售之財產組合；
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；

釋 義

「銷售股權」	指	項目公司全部股權之21.4%，相當於透過項目公司持有的合作投資組合之49.5%權益；
「上海新天地」	指	上海新天地商業管理有限公司，一家於中國成立的有限公司，及為本公司的附屬公司；
「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；
「瑞安管理」	指	瑞安管理(上海)有限公司，一家於中國成立的有限公司，及為本公司的全資附屬公司；
「簽署日期」	指	該協議之簽署日期；
「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；
「權益轉讓」	指	具有本通函內「董事會函件」一節中「緒言」一段所賦予涵義；
「觸發事件」	指	項目公司於鎖定期屆滿前一個月持有剩餘投資組合中任何財產；
「美元」	指	美元，美國法定貨幣；
「賣方」	指	Hollyfield Holdings Limited，一家於毛里求斯註冊成立的有限公司，及為本公司的間接全資附屬公司；及
「%」	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0.84559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。

* 僅供識別



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

敬啟者：

註冊辦事處：

190 Elgin Avenue

George Town

Grand Cayman KY1-9005

Cayman Islands

香港主要營業地點：

香港

灣仔

港灣道6-8號

瑞安中心34樓

主要及關連交易：

出售上海瑞虹新城有限公司之

21.4% 股權

相當於合作投資組合之49.5% 權益

緒言

茲提述該公佈，內容有關(其中包括)該協議及交易。於二零一七年十二月十九日，Shui On Development、賣方(均為本公司之全資附屬公司)、國壽基金與項目公司訂立該協議，據此(其中包括)賣方將向國壽基金轉讓銷售股權，相當於透過項目公司持有的合作投資組合之49.5% 權益(「權益轉讓」)。

* 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，於完成後，銷售股權僅代表透過項目公司持有的合作投資組合之49.5%權益，而不涉及剩餘投資組合之任何權益。

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

進行交易之背景及理由以及預期對本公司之裨益

根據本集團自二零一五年起採取的「輕資產策略」，交易可使本集團優化提升若干成熟投資物業的價值，並將其資金循環投入其他新機會。待完成後，預計交易將帶來收益人民幣1,196,000,000元(相等於約港幣1,414,397,000元)；經扣除稅項及交易成本後，淨所得款項總額約為人民幣3,614,000,000元(相等於約港幣4,273,939,000元)。

此外，我們的「輕資產策略」其中一個重點方向為憑藉我們的商業品牌及資產管理專長，擴展我們的投資組合及經常性收入基礎。我們將與金融機構、土地擁有人或其他投資者合作，令資金來源多樣化及收窄整體所需資本支出及債務規模，以及讓本集團對股東實現更高股本回報。交易，連同雙方之間就近期已完成轉讓本公司所持有創智天地項目49%權益的夥伴關係，顯示本集團有意與國壽集團發展長期戰略夥伴關係。於二零一七年十二月十九日，本公司與國壽集團旗下之全資附屬公司國壽資本訂立一項戰略合作協議，內容有關可能就位於中國的房地產項目投資進行合作。有關戰略夥伴關係的詳情，載於日期為二零一七年十二月十九日的新聞稿。

於完成後，本集團將保留合作投資組合的49.5%權益，並將擔任合作投資組合的開發管理人及資產管理人。

董事(包括獨立非執行董事)認為，該協議及交易乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，且符合本公司及股東整體利益。

該協議

該協議之主要條款概述如下：

日期

二零一七年十二月十九日

訂約各方

- (a) Shui On Development ;
- (b) 賣方 ;
- (c) 國壽基金 ; 及
- (d) 項目公司

將予出售資產

銷售股權

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」一節中「有關項目公司及合作投資組合之資料」一段)及剩餘投資組合。訂約各方同意，於完成後，銷售股權僅代表透過項目公司持有的合作投資組合之49.5%權益，而不涉及剩餘投資組合之任何權益。

待完成後：

- (a) 國壽基金將透過項目公司持有合作投資組合之49.5%權益；
- (b) 賣方將透過項目公司持有合作投資組合之49.5%權益；及
- (c) 虹房將透過項目公司持有合作投資組合之1%權益。

購買價

出售銷售股權之購買價初步金額為人民幣3,869,000,000元(相等於約港幣4,575,503,000元)(「初步購買價」)，相當於合作投資組合之協定資產淨額人民幣7,817,000,000元(相等於約港幣9,244,433,000元)之49.5%，並受限於完成時的調整。初步購買價較合作投資組合於二零一七年十二月三十一日之未經審核估計賬目中所示賬面值(即人民幣3,022,000,000元，相等於約港幣3,573,836,000元)有溢價約28%。有關溢價乃由訂約各方經公平磋商後並參考外部獨立專業估值師所作市場估值而釐定。

董事會函件

計算上述合作投資組合之協定資產淨值時，已計及以下各項因素：

- (a) 合作投資組合之協定資產總值人民幣9,510,000,000元(相等於約港幣11,246,585,000元)，為賣方與國壽基金根據合作投資組合之定價基準狀態而協定；
- (b) 合作投資組合之定價基準狀態直至完成為止所產生及將產生之建設及安裝成本(包括設計費用)、公共設施成本及境內財務成本，就此，有關成本於二零一七年十二月三十一日之初步金額為人民幣505,000,000元(相等於約港幣597,216,000元)，乃按合作投資組合於二零一七年十二月三十一日之估計賬目釐定，並受限於完成時的調整；
- (c) 於完成時合作投資組合之其他資產(並未計入合作投資組合之協定資產總值)，就此，有關資產於二零一七年十二月三十一日之初步金額為人民幣63,000,000元(相等於約港幣74,504,000元)，乃按合作投資組合於二零一七年十二月三十一日之估計賬目釐定，並受限於完成時的調整；及
- (d) 於完成時合作投資組合之負債，就此，有關負債於二零一七年十二月三十一日之初步金額為人民幣2,261,000,000元(相等於約港幣2,673,873,000元)，乃按合作投資組合於二零一七年十二月三十一日之估計賬目釐定，並受限於完成時的調整。

就於完成時對初步購買價作調整之目的，於完成後30日內，賣方及國壽基金須促使指派之核數師審核合作投資組合於完成日期之賬目，以及確定上述(b)、(c)及(d)項於完成時之金額，並就合作投資組合之資產淨值作調整，以反映截至完成為止所出現變動。

完成後購買價調整

於完成後，初步購買價應按以下方式作調整：

- (a) 倘購買價超出初步購買價，且有關差額不超過初步購買價之7%，國壽基金須於5個營業日內向賣方支付有關差額，並分別將差額之90%及10%存入由賣方所指定任何境內聯屬人士(有關金額將根據該協議之條款進一步轉賬至賣方指定之境外銀行賬戶)及由賣方與國壽基金共同控制之銀行賬戶(有關金額將用作繳納賣方於中國應付之交易稅)；
- (b) 倘購買價超出初步購買價，且有關差額超過初步購買價之7%，則購買價上限為初步購買價之107%，而有關差額將根據上文(a)項所述支付予賣方；及

董 事 會 函 件

- (c) 倘購買價低於初步購買價，則賣方須於5個營業日內向國壽基金指定之銀行賬戶支付或促使支付相當於有關差額之金額。

購買價由訂約各方經公平磋商後並參考上述各項而釐定，董事認為，購買價屬公平合理，且符合本公司及股東整體利益。

付款條款

初步購買價之100%將由國壽基金於簽署日期後第5個營業日或所有條件獲達成或豁免(視適用情況而定)後1個營業日內(以較後者為準)一次性支付予由賣方與國壽基金共同控制之銀行賬戶，並將進一步轉賬至賣方指定之境外銀行賬戶。

條件

根據該協議之條款，初步購買價之支付乃以國壽基金之聯屬人士在簽署日期後第5個營業日上午九時正止並無接獲有關中國監管機關反對進行交易為條件；並受限於在截止日期或之前達成或(如適用)豁免以下條件：

- (1) 已根據上市規則之規定(如適用)就該協議及交易取得股東批准；
- (2) 已取得該協議所述為該項目提供貸款之所有銀行就權益轉讓發出之書面同意；
- (3) 項目公司已根據該協議之條款向中國商務部之地方分部就權益轉讓備案；
- (4) 項目公司已根據該協議之條款向相關登記機關提供就權益轉讓申請中國工商行政變更登記(「工商變更申請」)所需之所有文件以待預先審核(毋須正式提交文件)，並獲有關登記機關口頭確認所提供文件符合有關規定；
- (5) 與合作投資組合有關連的註冊商標之法定擁有人已以書面方式發出形式及內容符合該協議所規定的許可，容許項目公司免費使用有關商標，以於以下期間內就合作投資組合使用有關商標：(i) 合作投資組合之權益僅由賣方、國壽基金及虹房(及

董 事 會 函 件

其各自的聯屬人士)擁有，或僅由賣方及國壽基金(及其各自的聯屬人士)擁有之期間；及(ii)由上海新天地或 Shui On Development 之其他聯屬人士就合作投資組合提供資產管理服務之期間；

- (6) 於簽署日期後概無頒佈任何適用法律、法院命令、政府命令或任何其他類似禁令，而可能致令交易之所有或任何重大部分無效，亦無對任何訂約方施加最終及不可上訴的禁令或限制，而可能致令其不能完成交易之所有或任何重大部分；
- (7) 根據該協議之條款，Shui On Development 及賣方於該協議項下所提供保證於支付購買價時仍於所有重大方面屬真實及準確；
- (8) 除已糾正之事件外，概無發生對合作投資組合構成重大不利影響之任何事件；及
- (9) 除已糾正或已獲國壽基金明確豁免之事件外，賣方概無違反其於該協議項下作出之任何完成前承諾。

國壽基金可藉著向其他訂約各方發出書面通知，豁免上述第(4)、(5)、(7)、(8)及(9)項條件。為免疑義，倘所有其他條件已獲達成或豁免，則上述第(6)、(7)、(8)及(9)項條件將被視為已獲達成，惟任何訂約方提供證明顯示有關條件未獲達成除外。

倘上述條件於截止日期或之前尚未獲達成或豁免，任何訂約方有權將截止日期延後一個月。倘訂約各方於截止日期後五個營業日內未有行使其權利延後截止日期，或倘任何條件於經延後截止日期結束時尚未獲達成或豁免，則任何並無違約訂約方可全權酌情決定向其他訂約各方發出書面通知立即終止該協議。

完成

工商變更申請將於國壽基金支付初步購買價(有關詳情載於本通函「購買價」一段)當日提交。

完成將根據該協議之條款及條件按以下方式進行：

- (a) 倘工商變更申請於國壽基金支付初步購買價當日獲接納，完成將於有關登記機關接納工商變更申請當日後的營業日上午十時正進行；或

- (b) 倘工商變更申請於國壽基金支付初步購買價當日後的營業日上午獲接納，完成將於有關登記機關接納工商變更申請當日後的營業日下午一時正進行。

完成已於二零一七年十二月二十七日落實。

擔保

Shui On Development 同意為國壽基金的利益就賣方於有關該協議項下擬進行交易的所有責任提供擔保。Shui On Development 及賣方同意為項目公司之利益就瑞安管理於開發管理協議項下之所有責任提供擔保。

合作投資組合之管理

待完成後，項目公司將委聘瑞安管理及上海新天地分別就第 10 號地塊之開發及建設提供管理服務，以及就合作投資組合提供資產管理服務。

轉讓限制

(a) 鎖定期

除該協議內另有訂明外，於鎖定期內，訂約各方概不得在未取得賣方與國壽基金發出一致書面同意及批准下，轉讓或讓予其於合作投資組合中的所有或任何部分之權利或責任予第三方。

(b) 優先購買權

除該協議另有訂明外，賣方與國壽基金各自對任何轉讓其(透過項目公司)所持有於合作投資組合之全部(而非部分)權益按照不遜於擬轉讓方提議的條款享有優先購買權。

(c) 隨售權

受限於上文(a)及(b)項，倘賣方或國壽基金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，另一訂約方有權以相同條款出售其權益。

(d) 強制出售權

受限於上文(a)及(b)項，倘買方或國壽基金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，該訂約方有權要求另一訂約方以相同條款轉讓其權益。

(e) 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。

本公司於行使優先購買權、隨售權及強制出售權時，將遵守上市規則項下之適用規定。

觸發事件及認購期權

於發生觸發事件時，國壽基金可向 Shui On Development 授出認購期權，以供 Shui On Development 及其聯屬人士收購國壽基金所持有合作投資組合之股權。倘 Shui On Development 行使認購期權，有關應付代價將為國壽基金於合作投資組合所持有股權之公平市值。

倘於接獲授出認購期權之書面通知時，(1) Shui On Development 通知國壽基金其將不會根據該協議之條款予以行使有關認購期權，或 Shui On Development 並無於該協議規定期間內回覆國壽基金並明確說明其會否行使有關認購期權；或(2) Shui On Development 行使認購期權，但有關轉讓國壽基金所持有股權未有於認購期權獲行使後 120 日內完成，而有關未能完成乃基於 Shui On Development 所導致原因所致，則國壽基金將於建議轉讓其透過項目公司持有的合作投資組合之權益予第三方時，擁有強制出售權，可要求賣方按公平市價出售其透過項目公司持有的合作投資組合之權益予同一名第三方。

本公司在行使認購期權時，將遵守上市規則項下之適用規定。

有關項目公司及合作投資組合之資料

項目公司於中國成立，其主要業務為於上海市虹口區進行房地產開發及房地產投資。

合作投資組合為該項目的一組已開發房地產及未開發地塊，即月亮灣(瑞虹天地第3號地塊)、星星堂(瑞虹天地第6號地塊)及二期商場(瑞虹坊3區)，可銷售及可出租總建築面積為 110,795 平方米，及一項位於第10號地塊之在建工程，地上計容建築面積為 282,665 平方米，以及 562 個配套車位。

於二零一七年六月三十日，合作投資組合之未經審核資產淨值約為人民幣 5,572,000,000 元(相當於約港幣 6,589,482,000 元)。截至二零一七年六月三十日止六個月，合作投資組合之未經審核稅前及稅後虧損分別約為人民幣 34,000,000 元(相當於約港幣 40,209,000 元)及人民幣 25,000,000 元(相當於約港幣 29,565,000 元)。截至二零一六年十二

董事會函件

月三十一日止年度，合作投資組合之未經審核稅前及稅後利潤分別約為人民幣368,000,000元(相當於約港幣435,199,000元)及人民幣276,000,000元(相當於約港幣326,399,000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稅前及稅後利潤分別約為人民幣38,000,000元(相當於約港幣44,939,000元)及人民幣28,000,000元(相當於約港幣33,113,000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。

賣方為一家於毛里求斯註冊成立的投資控股有限公司，及為本公司的間接全資附屬公司。

有關國壽基金之資料

國壽基金為根據中國法律成立的有限合夥企業，成立目的為投資及管理合作投資組合。國壽基金由國壽集團的全資附屬公司管理及提供資金。

交易的財務影響及所得款項用途

完成後，合作投資組合將不再於本公司之財務報表綜合入賬。為免疑義，剩餘投資組合將仍於本公司之財務報表綜合入賬。

經計及合作投資組合於二零一七年十二月三十一日的估計賬目，本集團預計出售銷售股權將實現收益約為人民幣1,196,000,000元(相當於約港幣1,414,397,000元)。預計收益包括來自出售銷售股權之收益，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價值與賬目價值之間的差額。

經扣除稅項及交易成本後，出售銷售股權之總所得款項淨額將約為人民幣3,614,000,000元(相當於約港幣4,273,939,000元)。於完成後，本公司的資產負債比例將下降約14%。

務請股東及有意投資者留意，上述預測僅作說明之用。有關交易的實際會計收益或虧損可能有別於上文所述者，並將根據合作投資組合於完成日期的財務狀況而定。

本集團擬運用交易的所得款項償還於短期內到期的境外債項及用作本集團的一般營運資金。

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。

惟中國政府於二零一七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。這些限制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

由於國壽基金的基金管理人國壽資本為本公司於附屬公司層面之關連人士之聯繫人，故交易構成本公司之關連交易。

由於董事已批准交易，而獨立非執行董事已確認有關交易之條款屬公平合理、屬於或優於一般商業條款，且符合本公司及股東整體利益，故根據上市規則第14A.101條，交易須遵守申報及公佈規定，惟獲豁免遵守上市規則第14A章項下之通函、獨立財務意見及股東批准規定。

董 事 會 函 件

由於交易之最高適用百分比率超過25%但低於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、公佈及股東批准規定。

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東於交易中擁有任何重大權益。因此，倘本公司召開股東特別大會以批准該協議及交易，概無股東須就有關決議案放棄投票。

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，並共同構成一群緊密聯繫股東，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之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

二零一七年十二月二十九日

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資料；及本集團下列日期之經審核綜合財務資料：(i)截至二零一六年十二月三十一日止年度；(ii)截至二零一五年十二月三十一日止年度；及(iii)截至二零一四年十二月三十一日止年度，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)：

- (a) 本公司於二零一七年九月十五日刊發的截至二零一七年六月三十日止六個月之中期業績報告(第31頁至63頁)：http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/0915/LTN20170915348_c.pdf
- (b) 本公司於二零一七年四月二十日刊發的截至二零一六年十二月三十一日止年度之年報(第121頁至223頁)：http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/0420/LTN20170420233_c.pdf
- (c) 本公司於二零一六年四月十四日刊發的截至二零一五年十二月三十一日止年度之年報(第117頁至219頁)：http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/0414/LTN20160414547_c.pdf
- (d) 本公司於二零一五年四月二十二日刊發的截至二零一四年十二月三十一日止年度之年報(第115頁至217頁)：http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2015/0422/LTN20150422232_c.pdf

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；及
- (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，經計及自出售銷售股權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。

以下為獨立物業估值師萊坊測計師行有限公司就二零一七年十月三十一日進行的合作投資組合估值發出的函件及估值報告全文，以供載入本通函。



香港
灣仔
港灣道6-8號
瑞安中心4樓
萊坊測計師行有限公司
電話: +852 2840 1177
傳真: +852 2840 0600
<http://www.knightfrank.com.hk>

敬啟者：

中華人民共和國上海虹口區上海瑞虹新城多個地段

吾等遵照閣下指示，對標題所述瑞安房地產有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)於中華人民共和國(「中國」)所持有的物業權益進行評估。吾等確認已進行視察，且作出有關查詢及取得吾等認為必要的進一步資料，以便向閣下提供吾等對該等物業權益於二零一七年十月三十一日的市價的意見。

估值基準

吾等的估值為對物業權益市價的意見，所謂市價，吾等將其界定為「自願買方與自願賣方按公平交易原則於適當推廣之後於估值日期各自在知情、審慎及不受威逼之情況下進行資產或負債交易之估計金額」。

市值為賣方於市場上可合理取得的最高價格及買方於市場上可合理取得的最優惠價格。此估值特別撇除因特殊條款或情況引致估計價格的上升或下跌，如非典型融資、售後回租安排、由銷售相關的任何人士所授予的特別代價或優惠，或任何特殊價值元素等。資產或負債的市值估計亦無計及買賣（或交易）成本，亦無抵銷任何相關稅項或潛在稅項。

估值方法

吾等經參考市場上可得的銷售憑據及根據 貴集團向吾等提供之文件所顯示撥充資本的租金收入（如適用）已對 貴集團持作投資的組別一物業價值進行評估。吾等已考慮有關支銷，在適當時候亦就將來應享有的收入潛力計提撥備。

就評估 貴集團持有組別二發展中物業而言，估值乃按市場估值法經參考可比較物業的銷售憑證進行，並就任何差異作出調整。吾等假設物業將根據向吾等提供的發展方案建成，且已就方案取得相關批文。吾等亦已計及發展成本，包括充分反映有關物業發展風險的建設成本、財務費用、專業費用及發展商利潤。

業權文件及產權負擔

吾等已獲提供有關該等物業業權文件的摘錄副本。然而，吾等並無查閱文件正本以核實吾等獲提供之副本未顯示之擁有權及任何修訂。吾等依賴 貴集團及其中國法律顧問金茂凱德律師事務所就該等物業之業權及其他法律事宜提供之資料。

吾等的估值並無就任何物業欠負的任何押記、按揭或款項作出撥備，亦無考慮出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有指明外，吾等假設該等物業概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

資料來源

吾等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。吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供之資料之真實性及準確性，而該等資料對估值而言屬重要。吾等已接納 貴集團所提供有關規劃審批或法定通告、地役權、年期、擁有權、樓宇建成日期、佔用詳情、租賃詳情、建築及地盤面積、發展建議、建造成本，以及其他一切有關資料之意見。估值報告所載刀尺吋、量度及面積乃根據吾等獲提供之文件中

所載資料作出，因此僅為約數。吾等並無進行實地量度，以核實該等物業之地盤及樓面面積是否正確，而吾等假設吾等獲提供之文件所載之地盤及樓面面積屬正確。吾等亦獲 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

吾等於二零一七年十一月由本行的估價師王君小姐對該等物業進行視察。然而，吾等並無進行實地調查以確定地表狀況及設施等是否適合用於未來發展。吾等在假設有關方面令人滿意之情況下編製估值。此外，雖然吾等並無進行結構測量，但於視察過程中吾等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、蟲蛀或任何其他結構損毀。吾等亦無進行任何設施測試。

識別將予估值之物業

吾等已採取合理謹慎態度及技巧(但毋須對 閣下承擔絕對義務)確保 閣下指示的物業地址所指之該等物業為吾等所視察及載於吾等的估值報告之該等物業。倘就該等物業地址或將予估值之物業範圍產生歧義， 閣下應於指示中或緊隨接獲吾等的報告後提示吾等注意。

環境事宜

吾等並非環保專家，故並無對地盤或樓宇進行任何科學調查以確定是否存在任何環境污染，亦無查核公開資料以尋找可能存在潛在污染之過往活動之證據。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，吾等在假設該物業未受影響的情況下編製估值。倘質疑或確認存在污染，惟尚未進行充分調查且吾等未獲提供資料前，估值將仍附帶保留意見。

備註

在吾等的估值中，萊坊乃根據吾等於估值日期可取得的資料及數據編製估值。吾等須承認，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均可對物業估值造成影響。

編製估值報告時，吾等已遵從香港測量師學會頒佈的「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
上海瑞虹新城有限公司
列位董事 台照

代表
萊坊測計師行有限公司
梁偉明 MFin MCIREA MHKIS MRICS RPS (GP)
皇家特許測量師學會註冊估值師
執行董事，中國估值部主管
謹啟

二零一七年十二月二十九日

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。

估值摘要

物業	於二零一七年 十月三十一日 現況下的市值 人民幣	貴集團 應佔權益	於二零一七年 十月三十一日 現況下 貴集團 應佔的市值 人民幣
組別一—貴集團持作投資用途的物業權益			
1 中國 上海 虹口區 上海瑞虹新城二期多個部份	768,600,000	99%	760,914,000
2 中國 上海 虹口區 上海瑞虹新城多個部份 (第6號地段)	677,200,000	99%	670,428,000
3 中國 上海 虹口區 上海瑞虹新城(第3號地段)	2,415,300,000	99%	2,391,147,000
組別二— 貴集團所持的發展中物業權益			
4 中國 上海 虹口區 上海瑞虹新城(第10號地段)	5,949,000,000	99%	5,889,510,000
	總額：		9,711,999,000
	9,810,100,000		9,711,999,000

估值報告

組別一 — 貴集團持作投資用途的物業權益

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一七年 十月三十一日 現況下之市值												
1 中國 上海 虹口區 上海瑞虹新城二期 多個部份	<p>上海瑞虹新城(「瑞虹新城」)位於上海虹口區臨平路，總地盤面積約409,768平方米。整個發展項目將分階段施工，涵蓋的總建築面積為約2,121,931平方米。竣工後，瑞虹新城將包括多棟高層住宅，輔以辦公大樓、商業綜合中心、公共便民設施及其他設施，包括地下停車場、花園、會所及地面行人廣場。</p> <p>瑞虹新城二期乃由瑞虹新城第11號地段及第174號地段合併而成，總地盤面積約45,131平方米。瑞虹新城二期已發展為一個綜合發展項目，包括於二零零四年至二零零六年期間建成的13棟高層住宅及商業部分。商業部分由南翼及北翼組成。北翼為一個在兩層地庫上興建的兩層商業綜合中心，而南翼則是位於住宅大廈下的兩層商業平台。</p> <p>該物業包括位於第13至16座瑞虹新城二期的多個廣告板及停車位的商業部分(北翼及南翼部分)。建築面積詳情列示如下：</p>	<p>物業商業部分總建築面積約為25,520平方米連同106個地下停車位目前受多個租約所限，最後一份租約於二零二二年二月二十八日屆滿，每月產生租金收入總額約為人民幣3,430,000元(不包括管理費)，餘下商業部分總建築面積約2,051平方米的物業則為空置。</p> <p>該物業的多個廣告板已根據不同牌照租用，最後一份租約於二零二零年三月三十一日屆滿，每月租金收入總額約為人民幣21,000元。</p>	<p>人民幣 768,600,000元 (人民幣 柒億陸仟捌佰陸 拾萬圓正)</p> <p>(貴集團應佔 99% 權益： 人民幣 760,914,000元)</p>												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 平方米</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td>12,496</td> </tr> <tr> <td>商業(地庫)</td> <td>15,075</td> </tr> <tr> <td>停車位(地庫)(106個)</td> <td>4,220</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td>12,828</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>44,619</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 平方米	商業	12,496	商業(地庫)	15,075	停車位(地庫)(106個)	4,220	其他	12,828	總計：	<u>44,619</u>		
用途	建築面積 平方米														
商業	12,496														
商業(地庫)	15,075														
停車位(地庫)(106個)	4,220														
其他	12,828														
總計：	<u>44,619</u>														
	<p>該物業的土地使用權作住宅用途，期限由二零零一年十一月二十日起計為期70年，並於二零七一年十一月十九日屆滿。</p>														

附註：

1. 根據上海中虹(集團)有限公司(現稱「上海虹房(集團)有限公司」,「甲方」)與恒輝有限公司(「乙方」)於二零零一年四月二十七日訂立的合作經營企業合約,以及於二零零六年一月二十日發出的滬外資委協(2006)214號批准函,雙方同意成立一間合作經營企業。合作經營企業合約及批准函所訂明的主要條件(其中包括)如下:
 - (i) 合營企業名稱 : 上海瑞虹新城有限公司(「該合營企業」)
 - (ii) 經營年期 : 營業執照發出日期起計70年
 - (iii) 總投資額 : 人民幣1,700,000,000元(現改為人民幣8,800,000,000元)
 - (iv) 註冊資本 : 人民幣567,000,000元(現改為人民幣6,700,000,000元)(甲方:1%,乙方:99%)
2. 根據所提供資料,甲方與乙方分別以1%及99%的比例攤分該合營企業的溢利。
3. 根據統一社會信用代碼為913100006074338228的營業執照,該合營企業以註冊資本人民幣5,700,000,000元(現改為人民幣6,700,000,000元)註冊成立,有效期為二零零一年七月二日至二零七一年七月一日。
4. 根據上海市房屋土地資源管理局於二零零四年七月八日發出的上海房地產權證滬房地虹字(2004)第015979號,總建築面積約為49,375.5平方米的瑞虹新城第13及14座的所有權歸屬於該合營企業,作住宅用途,年期由二零零一年十一月二十日開始至二零七一年十一月十九日屆滿。該物業部分獲授予上述證明。
5. 根據 貴公司的特別指示提供該物業商業部分及106個已租出地庫停車位的市值明細,該物業商業部分及106個已租出地庫停車位於估值日期的市值分別約為人民幣734,000,000元及人民幣34,600,000元。
6. 吾等獲 貴集團的中國法律顧問提供意見,當中包括下列各項:
 - (i) 該合營企業已依法成立;
 - (ii) 該合營企業為該物業土地使用權及樓宇的唯一擁有人;
 - (iii) 該物業受一項按揭所限;
 - (iv) 該合營企業可合法佔用、使用或轉讓該物業,惟須受相關法律及法規以及按揭合約內所訂明的條件所限;及
 - (v) 除附註(6)(iii)所述的按揭外,該物業不受按揭及其他產權負擔所限。

於二零一七年
十月三十一日
現況下之市值

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一七年 十月三十一日 現況下之市值										
2 中國 上海 虹口區 上海瑞虹新城 (第6號地段) 多個部份	<p>上海瑞虹新城(「瑞虹新城」)位於上海虹口區臨平路，總地盤面積約409,768平方米。整個發展項目將分階段施工，涵蓋的總建築面積為約2,121,931平方米。竣工後，瑞虹新城將包括多棟高層住宅，輔以辦公大樓、商業綜合中心、公共便民設施及其他設施，包括地下停車場、花園、會所及地面行人廣場。</p> <p>該物業乃由瑞虹新城(第6號地段)第一層、第二層及地庫的商業部分及停車位組成，總建築面積約23,660平方米，於二零一四年前後建成。建築面積詳情列示如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 平方米</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業(第一層及第二層)</td> <td>9,372</td> </tr> <tr> <td>商業(地下一層)</td> <td>9,767</td> </tr> <tr> <td>停車場(地庫)(109個)</td> <td>4,521</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>23,660</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業的土地使用權作住宅用途，期限由二零零二年六月十三日起計為期70年，並於二零七二年六月十二日屆滿。</p>	用途	建築面積 平方米	商業(第一層及第二層)	9,372	商業(地下一層)	9,767	停車場(地庫)(109個)	4,521	總計：	<u>23,660</u>	<p>該物業的商業部分總建築面積約為18,154平方米，目前受多個租約所限，最後一份租約於二零二三年二月二十八日屆滿，每月產生租金收入總額約人民幣1,880,000元(不包括管理費)，而該物業的餘下部分則為業主估用/空置。</p>	<p>人民幣 677,200,000元 (人民幣 陸億柒仟柒佰貳 拾萬圓正) (貴集團應佔 99% 權益： 人民幣 670,428,000元)</p>
用途	建築面積 平方米												
商業(第一層及第二層)	9,372												
商業(地下一層)	9,767												
停車場(地庫)(109個)	4,521												
總計：	<u>23,660</u>												

附註：

- 根據上海中虹(集團)有限公司(現稱「上海虹房(集團)有限公司」，「甲方」)與恒輝有限公司(「乙方」)於二零零一年四月二十七日訂立的合作經營企業合約，以及於二零零六年一月二十日發出的滬外資委協(2006)214號批准函，雙方同意成立一間合作經營企業。合作經營企業合約及批准函所訂明的主要條件如下：

- | | | |
|------------|---|---|
| (i) 合營企業名稱 | : | 上海瑞虹新城有限公司(「該合營企業」) |
| (ii) 經營年期 | : | 營業執照發出日期起計70年 |
| (iii) 總投資額 | : | 人民幣1,700,000,000元(現改為人民幣8,800,000,000元) |

- (iv) 註冊資本 : 人民幣 567,000,000 元(現改為人民幣 6,700,000,000 元)(甲方 : 1% , 乙方 : 99%)
2. 根據所提供資料，甲方與乙方分別以 1% 及 99% 的比例攤分該合營企業的溢利。
 3. 根據統一社會信用代碼為 913100006074338228 的營業執照，該合營企業以註冊資本人民幣 5,700,000,000 元(現改為人民幣 6,700,000,000 元)註冊成立，有效期為二零零一年七月二日至二零零七年七月一日。
 4. 根據上海市規劃和國土資源管理局於二零一四年十一月二十九日發出的上海房地產權證滬房地虹字(2014)第 011404 號，總建築面積約為 180,359.88 平方米的瑞虹新城第 6 號地段(包括建築面積為 749.96 平方米的地庫)的所有權歸屬於該合營企業，作住宅用途，年期由二零零二年六月十三日開始至二零七二年六月十二日屆滿。
 5. 根據上海市規劃和國土資源管理局於二零一四年十二月二十六日發出的上海房地產權證滬房地虹字(2014)第 012577 號，瑞虹新城第 6 號地段地庫停車位部分的所有權歸屬於該合營企業，作住宅用途，年期由二零零二年六月十三日開始至二零七二年六月十二日屆滿。
 6. 根據 貴公司的特別指示提供該物業停車場部分的市值明細，上述停車場部分於估值日期的市值約為人民幣 32,700,000 元。
 7. 吾等獲 貴集團的中國法律顧問提供意見，當中包括下列各項：
 - (i) 該合營企業已依法成立；
 - (ii) 該合營企業為該物業土地使用權及樓宇的唯一擁有人；
 - (iii) 該合營企業可合法佔用、使用或轉讓該物業，惟須受相關法律及法規所限；及
 - (iv) 該物業不受按揭及其他產權負擔所限。

於二零一七年
十月三十一日
現況下之市值

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一七年 十月三十一日 現況下之市值										
3 中國 上海 虹口區 上海瑞虹新城 (第3號地段)	<p>上海瑞虹新城(「瑞虹新城」)位於上海虹口區臨平路，總地盤面積約409,768平方米。整個發展項目將分階段施工，涵蓋的總建築面積為約2,121,931平方米。竣工後，瑞虹新城將包括多棟高層住宅，輔以辦公大樓、商業綜合中心、公共便民設施及其他設施，包括地下停車場、花園、會所及地面行人廣場。</p> <p>該物業乃由瑞虹新城(第3號地段)的商業及停車位部分組成，總建築面積約85,651平方米，於二零一五年前後建成。建築面積詳情列示如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 平方米</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業(第一層至第五層)</td> <td>49,768</td> </tr> <tr> <td>商業(地庫)</td> <td>14,317</td> </tr> <tr> <td>停車場(地庫)(347個)</td> <td>21,566</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>85,651</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業的土地使用權作商業用途，期限由二零零二年六月十三日起計至二零四二年六月十二日屆滿，而作文化用途的期限則至二零五二年六月十二日屆滿。</p>	用途	建築面積 平方米	商業(第一層至第五層)	49,768	商業(地庫)	14,317	停車場(地庫)(347個)	21,566	總計：	<u>85,651</u>	<p>該物業的商業部分總建築面積約為58,411平方米，目前受多個租約所限，最後一份租約於二零三三年八月三十一日屆滿，每月產生租金收入總額約人民幣6,440,000元(不包括管理費)，而該物業的餘下部分則為業主估用／空置。</p>	<p>人民幣 2,415,300,000元 (人民幣 貳拾肆億壹仟 伍佰叁拾萬圓正) (貴集團應佔 99%權益： 人民幣 2,391,147,000元)</p>
用途	建築面積 平方米												
商業(第一層至第五層)	49,768												
商業(地庫)	14,317												
停車場(地庫)(347個)	21,566												
總計：	<u>85,651</u>												

附註：

- 根據上海中虹(集團)有限公司(現稱「上海虹房(集團)有限公司」，「甲方」)與恒輝有限公司(「乙方」)於二零零一年四月二十七日訂立的合作經營企業合約，以及於二零零六年一月二十日發出的滬外資委協(2006)214號批准函，雙方同意成立一間合作經營企業。合作經營企業合約及批准函所訂明的主要條件如下：

- 合營企業名稱：上海瑞虹新城有限公司(「該合營企業」)
- 經營年期：營業執照發出日期起計70年
- 總投資額：人民幣1,700,000,000元(現改為人民幣8,800,000,000元)

- (iv) 註冊資本 : 人民幣 567,000,000 元(現改為人民幣 6,700,000,000 元)(甲方 : 1% , 乙方 : 99%)
2. 根據所提供資料，甲方與乙方分別以 1% 及 99% 的比例攤分該合營企業的溢利。
3. 根據統一社會信用代碼為 913100006074338228 的營業執照，該合營企業以註冊資本人民幣 5,700,000,000 元(現改為人民幣 6,700,000,000 元)註冊成立，有效期為二零零一年七月二日至二零七一年七月一日。
4. 根據上海市規劃和國土資源管理局於二零一六年八月十日發出的上海房地產權證滬房地虹字(2016)第 012563 號，總建築面積為 99,066.12 平方米的瑞虹新城第 3 號地段的所有權歸屬於該合營企業，作商業用途，年期由二零零二年六月十三日開始至二零四二年六月十二日屆滿，而作文化用途的期限則至二零五二年六月十二日屆滿。該物業部分獲授予上述證明。
5. 根據 貴公司的特別指示提供該物業停車場部分的市值明細，上述停車場部分於估值日期的市值約為人民幣 104,100,000 元。
6. 吾等獲 貴集團的中國法律顧問提供意見，當中包括下列各項：
- (i) 該合營企業已依法成立；
- (ii) 該合營企業為該物業土地使用權及樓宇的唯一擁有人；
- (iii) 該物業受一項按揭所限；
- (iv) 該合營企業可合法佔用、使用或轉讓該物業，惟須受相關法律及法規以及按揭合約內所訂明的條件所限；及
- (v) 除附註(6)(iii)所述的按揭外，該物業不受按揭及其他產權負擔所限。

組別二 – 貴集團所持發展中之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一七年 十月三十一日 現況下之市值												
4 中國 上海 虹口區 上海瑞虹新城 (第10號地段)	<p>上海瑞虹新城(「瑞虹新城」)位於上海虹口區臨平路，總地盤面積約409,768平方米。整個發展項目將分階段施工，涵蓋的總建築面積為約2,121,931平方米。竣工後，瑞虹新城將包括多棟高層住宅，輔以辦公大樓、商業綜合中心、公共便民設施及其他設施，包括地下停車場、花園、會所及地面行人廣場。</p> <p>該物業乃由瑞虹新城(第10號地段)組成，地盤面積約42,613平方米。根據所提供的資料，該物業計劃作商業發展，將提供下述概約建築面積：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 平方米</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td>149,298</td> </tr> <tr> <td>商業(地庫)</td> <td>32,638</td> </tr> <tr> <td>辦公室</td> <td>155,804</td> </tr> <tr> <td>公共設施</td> <td>977</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>338,717</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業亦包括1,482個停車位。</p> <p>該物業的土地使用權作商業用途，期限由二零零二年六月十三日起計至二零四二年六月十二日屆滿，而作辦公室用途的期限則至二零五二年六月十二日屆滿。</p>	用途	建築面積 平方米	商業	149,298	商業(地庫)	32,638	辦公室	155,804	公共設施	977	總計：	<u>338,717</u>	<p>該物業目前正在建設中，並計劃於二零二一年第二季度完工。</p>	<p>人民幣 5,949,000,000元 (人民幣 伍拾玖億肆仟玖 佰萬圓整)</p> <p>(貴集團應佔 99% 權益： 人民幣 5,889,510,000元)</p>
用途	建築面積 平方米														
商業	149,298														
商業(地庫)	32,638														
辦公室	155,804														
公共設施	977														
總計：	<u>338,717</u>														

附註：

1. 根據上海中虹(集團)有限公司(現稱「上海虹房(集團)有限公司」,「甲方」)與恒輝有限公司(「乙方」)於二零零一年四月二十七日訂立的合作經營企業合約,以及於二零零六年一月二十日發出的滬外資委協(2006)214號批准函,雙方同意成立一間合作經營企業。合作經營企業合約及批准函所訂明的主要條件如下:
 - (i) 合營企業名稱 : 上海瑞虹新城有限公司(「該合營企業」)
 - (ii) 經營年期 : 營業執照發出日期起計70年
 - (iii) 總投資額 : 人民幣1,700,000,000元(現改為人民幣8,800,000,000元)
 - (iv) 註冊資本 : 人民幣567,000,000元(現改為人民幣6,700,000,000元)(甲方:1%,乙方:99%)
2. 根據所提供資料,甲方與乙方分別以1%及99%的比例攤分該合營企業的溢利。
3. 根據統一社會信用代碼為913100006074338228的營業執照,該合營企業以註冊資本人民幣5,700,000,000元(現改為人民幣6,700,000,000元)註冊成立,有效期為二零零一年七月二日至二零七一年七月一日。
4. 根據上海市規劃和國土資源管理局於二零一六年九月三十日發出的上海房地產權證滬房地虹字(2016)第015785號,地盤面積為42,613.2平方米的第10號地段土地的所有權歸屬於該合營企業,作商業用途,年期由二零零二年六月十三日開始至二零四二年六月十二日屆滿,而作辦公室用途的期限則至二零五二年六月十二日屆滿。
5. 根據上海市虹口區城市規劃管理局於二零零一年七月二十七日發出的建設用地規劃許可證滬虹地(2001)第026號,總地盤面積為294,450平方米的瑞虹新城第1、2、3、4、6、7、8、9及10號地段獲准許發展。
6. 根據上海市虹口區規劃和土地管理局於二零一六年十一月十一日發出的建築工程規劃許可證滬虹建(2016)FA31010920165284,該物業總建築面積為145,966.2平方米(地庫)的部分獲准許興建。
7. 根據上海市虹口區建設管理委員會於二零一六年十二月五日發出的建築工程施工許可證第0101HK0728D22號,該物業總建築面積為145,966.2平方米(地庫)部分的建造工程獲准許施工。
8. 誠如 貴集團所告知,於估值日期已產生的建築成本及未償付的建築成本分別約為人民幣429,500,000元及人民幣4,051,800,000元。因此,吾等已於吾等的估值中計入上述成本。吾等認為,假設該物業於估值日期已建成,該物業擬發展項目的發展總額估計約為人民幣12,890,000,000元。
9. 吾等獲 貴集團的中國法律顧問提供意見,當中包括下列各項:
 - (i) 該合營企業已依法成立;

- (ii) 該合營企業為該物業土地使用權的唯一擁有人；
- (iii) 該合營企業已就現時建造階段的施工合法取得相關許可，並為該物業建造工程的唯一擁有人；
- (iv) 該物業的土地使用權受一項按揭所限；
- (v) 該合營企業的土地使用權可合法佔用、使用或轉讓該物業，惟須受相關法律及法規以及按揭合約內所訂明的條件所限；及
- (vi) 除附註(9) (iv)所述的按揭外，該物業不受按揭及其他產權負擔所限。

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3)	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)
	個人權益	家族權益	其他權益				
羅康瑞先生 (「羅先生」)	—	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 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 為瑞安建業有限公司(「**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
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，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、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
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(即本公司最近期已刊發經審核賬目之編製日期)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. 董事於重要合約之權益

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。

8. 董事於資產之權益

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。

9. 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。

10. 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。

11. 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) 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；
- (b) Shui On Development、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；
- (c) Shui On Development、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(「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%，相當於交易合作協議中所定義的合作投資組合之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，詳情載於本公司日期為二零一七年五月二十六日之公佈及本公司日期為二零一七年六月十九日之通函內；
- (d) 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(「上海百麗」)，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上海百麗全部股權，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，詳情載於本公司日期為二零一七年八月九日之公佈；

- (e) Shui On Development 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% 股權及轉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)，詳情載於本公司日期為二零一七年九月三十日之公佈；及
- (f) 創域集團有限公司(「創域」)、Shui On Development、萬盈國際有限公司及億達中國控股有限公司訂立日期為二零一七年十一月十四日之買賣協議，內容有關創域出售富岸集團有限公司(「富岸」)已發行股本之 61.54%、境外貸款及可轉讓境內債務，以及不可轉讓境內債務，交易總額約人民幣 3,160,000,000 元，詳情載於本公司日期為二零一七年十一月十四日之公佈及本公司日期為二零一七年十二月五日之通函內；
- (g) 瑞安建築有限公司(「瑞安建築」)(為本公司間接全資附屬公司)作為總承包商、江蘇九西建設發展有限公司(「江蘇九西」)(為瑞安建業的間接全資附屬公司)作為僱主訂立日期為二零一七年十二月十四日之中標通知書，內容有關江蘇九西確認委聘瑞安建築為總承包商，以進行有關一項位於中國南京江寧區名為「南京瑞安·翠湖山居」的物業項目 C 地塊的建築工程，包括(其中包括)地基及主結構工程、機電工程及內部裝修工程，合約總金額約為人民幣 34,930,000 元，詳情載於本公司日期為二零一七年十二月十四日之公佈內；
- (h) 建發房地產集團有限公司與上海澤辰房地產經營有限公司(為本公司間接全資附屬公司)訂立日期為二零一七年十二月二十日之買賣協議，內容有關收購上海新灣景置業有限公司之全部股權及股東貸款，對價約為人民幣 1,144,300,000 元(可作調整)，詳情載於本公司日期為二零一七年十二月二十日之公佈內；及
- (i) 該協議。

12. 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。

13. 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之本公司年報；
- (f) 截至二零一七年六月三十日止六個月之本公司中期報告；
- (g) 本公司日期為二零一七年六月十九日及二零一七年十二月五日之通函；及
- (h) 本通函。