
此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本通函任何內容或將採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的持牌證券商或其他註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問，以獲取獨立意見。

閣下如已售出或轉讓所有名下的瑞安房地產有限公司股份，應立即將本通函送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓的銀行經理、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函全部或任何部份內容而產生的或因依賴該等內容而引致的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)

(1) 主要交易：

出售彩橋控股有限公司之50%股權
相當於合作投資組合之49.5%權益；及
(2) 可能進行之主要交易：授出認沽期權

董事會函件載於本通函第5至14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

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
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：

「聯屬人士」	指	對任何公司、實體或人士而言，指訂約方直接或間接受該方控制或控制該方或與該方共同受他人控制的任何其他公司、實體或人士；
「定價基準狀態」	指	第1號及第7號地塊的淨地狀態；
「該協議」	指	Shui On Development、賣方、大悅城及買方就(其中包括)出售銷售股權所訂立日期為二零一八年六月二十六日的投資總體協議(及不時經書面修訂或補充，若有)；
「該公佈」	指	本公司日期為二零一八年六月二十六日之公佈，內容有關(其中包括)交易；
「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	香港及中國之商業銀行均經營日常業務之日(星期六及星期日除外)；
「英屬維爾京群島」	指	英屬維爾京群島；
「中糧」	指	中糧集團有限公司，中國最大的國有企業之一；
「彩橋」	指	彩橋控股有限公司，一家於英屬維爾京群島註冊成立之公司，為本公司之間接全資附屬公司；
「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完成出售銷售股權；
「完成日」	指	完成進行之日；

釋 義

「條件」	指	該協議所載完成的先決條件，其詳情載於本通函「董事會函件」中「條件」一段；
「對價」	指	買方就出售銷售股權應付予賣方的總對價，有關詳情載於本通函「董事會函件」中「對價」一段；
「控制」	指	直接或間接：(i)持有有關公司在股東大會上至少50%的表決權；(ii)控制有關公司董事會會議或類似機構會議上50%以上的表決權；且(iii)控制有關公司董事會或類似機構的大多數成員的任免；
「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；
「初始對價」	指	具有本通函「董事會函件」中「對價」一段所賦予涵義；
「大悅城」	指	大悅城地產有限公司，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：207)；
「最後實際可行日期」	指	二零一八年七月十三日，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；
「截止日期」	指	簽署日期後的兩個月的最後一日(即二零一八年八月二十六日)；

釋 義

「重大不利影響」	指	因賣方故意或違反該協議的行為，造成合作投資組合遭受金額超過賣方與買方同意的合作投資組合淨地狀況下價值的15%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中「董事會函件」中「有關彩橋、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；
「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作經營企業，緊接於交易前由一家本公司的全資附屬公司擁有其77.6%的股權；
「買方」	指	曉盛有限公司，為銷售股權之買方，一家於英屬維爾京群島註冊成立之公司，其50%的股權由大悅城間接持有；
「認沽期權」	指	具有本通函中「董事會函件」中「轉讓銷售股權之權利」一段所賦予之涵義；
「剩餘投資組合」	指	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；
「銷售股權」	指	彩橋全部股權之50%，相當於透過項目公司持有的合作投資組合之49.5%權益；
「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；

釋 義

「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；
「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(包括認沽期權)；
「美元」	指	美元，美國法定貨幣；
「賣方」	指	虹得投資有限公司，一家於英屬維爾京群島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。

* 僅供識別

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0.83057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。



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

香港營業地點：

香港

灣仔

港灣道6-8號

瑞安中心34樓

敬啟者：

(1) 主要交易：

出售彩橋控股有限公司之50%股權

相當於合作投資組合之49.5%權益；及

(2) 可能進行之主要交易：授出認沽期權

緒言

茲提述該公佈，內容有關(其中包括)該協議及交易。於二零一八年六月二十六日，Shui On Development(為本公司之全資附屬公司)、賣方(為本公司之全資附屬公司)、大悅

* 僅供識別

董事會函件

城與買方訂立該協議，據此(其中包括)賣方將向買方轉讓銷售股權，相當於透過項目公司持有的合作投資組合之49.5%權益。

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

交易符合本集團的輕資產策略，該策略旨在提高本集團的資產周轉率、釋放本集團物業的存在價值，並與中糧集團(其為在中國擁有出色的房地產業務的最大的國有企業之一)等長期合作夥伴建立戰略合作夥伴關係，以探索未來潛在的合作機會。

於完成後，交易預計將產生處置收益人民幣1,689,000,000元(相當於約港幣2,033,543,000元)，不包括對本集團剩餘權益物業重估的任何影響，且於扣除稅項及交易成本後，所得淨現金流總額約為人民幣4,265,000,000元(相當於約港幣5,135,028,000元)。

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

二零一八年六月二十六日

訂約各方

- (a) Shui On Development；
- (b) 賣方；
- (c) 大悅城；及

(d) 買方

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。

於完成後：

- (a) 賣方將透過項目公司持有合作投資組合之49.5%權益；
- (b) 買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。

對價

出售銷售股權的對價初始金額為人民幣4,589,175,222元(相當於約港幣5,525,332,000元)(「初始對價」)，相當於可歸屬於彩橋股東的協定淨資產價值人民幣9,178,350,445元(相當於約港幣11,050,665,000元)的50%，但受限於基於完成日營業時間結束時彩橋的合併賬目作出的調整。

計算可歸屬於彩橋股東的協定淨資產價值時，已考慮以下因素：

- (a) 合作投資組合於完成日的協定總資產價值，即(i)人民幣16,366,000,000元(相當於約港幣19,704,540,000元)(為訂約各方按公平準則根據合作投資組合的定價基準狀態及經參考可相比較地區的土地市價而協定的價值)；及(ii)直至完成日為止合作投資組合所產生的開發成本(不包括土地成本)，包括但不限於在開發過程中產生的前期費用、設計顧問費用、公建配套費用、建安成本及財務費用，有關成本於二零一七年十一月三十日的初始金額為人民幣49,438,246元(相當於約港幣59,523,000元)，乃根據合作投資組合於二零一七年十一月三十日的未經審核之模擬賬目所釐定且受限於完成時的調整；

董事會函件

- (b) 彩橋於完成時的其他資產(合作投資組合的協定總資產價值除外)；及
- (c) 彩橋於完成時的負債。

於二零一八年七月五日，彩橋其他資產的金額(合作投資組合的協定總資產價值除外)及彩橋的負債金額分別為人民幣3,000,000元(相當於約港幣3,612,000元)及人民幣7,096,000,000元(相當於約港幣8,543,530,000元)。

完成後的對價調整

為調整初始對價，賣方及買方將促使其共同委聘的核數師編製及交付彩橋於完成日的合併賬目。

在彩橋於完成日的合併賬目被最終同意或確認後10個營業日內，賣方或買方(視適用情況而定)須支付相當於對初始對價調整的金額。

對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，對價屬公平合理，且符合本公司及股東整體利益。

付款條款

對價將按以下方式支付：

- (a) 初始對價的50%將於(i)簽署日期後18個營業日內或(ii)二零一八年七月二十日之前(含當日)(以較早者為準)由買方以美元支付予賣方指定的境外銀行賬戶；
- (b) 於完成時，相當於餘下初始對價的50%扣除人民幣1,000,000,000元後的剩餘金額(即人民幣1,294,587,611元，相當於約港幣1,558,674,000元)須由買方以美元一次性支付予賣方指定的境外銀行賬戶；及
- (c) 買方須於以下日期(以較晚者為準)將初始對價中剩餘的人民幣1,000,000,000元以美元一次性支付予賣方指定的境外銀行賬戶，該等款項受限於根據該協議條款就有關中國土地增值稅作出的調整：(i)於二零一九年一月二日；或(ii)項目公司就合作投資組合中第7號地塊達成若干條件之當日。

條件

根據該協議之條款，完成以達成或(如適用)豁免以下條件為前提條件：

- (1) 已根據上市規則之規定就該協議及交易取得股東批准(如適用)；
- (2) 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
- (3) 賣方提供的保證於完成時在所有重大方面仍屬真實及準確。

倘上述條件於截止日期 24:00 或之前尚未獲達成或被豁免，任何訂約方有權終止該協議。

完成

完成將於(i)所有條件獲達成後第十八個營業日或(ii)二零一八年七月二十日(以較早者為準)並根據該協議條款及條件進行。

擔保

Shui On Development 同意就賣方於該協議及其他相關協議項下承擔的所有義務向大悅城及買方提供擔保。

大悅城同意就買方於該協議及其他相關協議項下承擔的所有義務向 Shui On Development 及賣方提供擔保。

儘管有上述約定，訂約各方進一步同意，由大悅城及 Shui On Development 分別提供的上述擔保於二零二零年一月一日之前的期間內的上限最高為人民幣 3,000,000,000 元。

自二零二零年一月一日起，該等適用於大悅城的上限人民幣 3,000,000,000 元應由訂約各方友好及誠信地協商及磋商，據此訂約各方應於二零二零年一月十日或之前訂立書面協議，以自有關協議日期起全部取消該等適用於大悅城的有關上限。適用於 Shui On Development 的上限應於適用於大悅城的上限取消後自動被取消。

股份轉讓及控制變更限制

於簽署日期起至完成日止的期間內，Shui On Development 及大悅城須分別確保賣方及買方的股權架構維持不變，惟該協議另有規定者除外。

董事會函件

訂約各方同意，自完成日起任何時間，除經訂約各方一致同意及批准或除該協議另有規定外：

- (a) 賣方與買方持有的彩橋股份比例應維持不變；
- (b) 任何訂約各方均不得直接或間接出售其各自持有的彩橋股份；
- (c) Shui On Development 及大悅城應分別始終保持直接或間接：(i) 持有賣方或買方（視適用情況而定）在股東大會上至少 50% 的表決權；(ii) 控制賣方或買方（視適用情況而定）董事會會議或類似機構會議上 50% 以上的表決權；且 (iii) 控制賣方或買方（視適用情況而定）董事會或類似機構的大多數成員的任免。

根據該協議，賣方或買方均可通過向非轉讓方發出事先書面通知，將其持有的彩橋股份全部轉讓予其聯屬人士，前提為轉讓該等股份乃按照該協議條款規定的方式進行。

轉讓銷售股權之權利

在大悅城及買方已妥為履行該協議項下之義務的前提下，在下列條件均獲滿足後，買方可向賣方發出書面通知，要求其於彩橋的全部（而非部分）股份及股東貸款均轉讓予賣方（「認沽期權」），有關對價將根據該協議條款並根據屆時可歸屬於彩橋股東的淨資產價值（於二零一七年十二月三十一日，可歸屬於彩橋股東的淨資產價值約為人民幣 3,517,000,000 元（相當於約港幣 4,234,441,000 元）釐定：

- (a) 已出售合作投資組合的住宅及商業物業的可出售建築面積的 99% 或以上；及
- (b) 已出售合作投資組合的可出售停車位總數的 90%。

收到書面通知後，賣方應同意收購買方所持有的彩橋的全部股權。賣方及買方各自將盡合理的商業努力於有關股權的對價釐定後的 60 日內完成該等股權轉讓。

合作投資組合的建築工程預期將於二零二一年完成。本公司將於取得預售許可證後開始出售物業，惟須視乎市場狀況及監管批准而定。

有關彩橋、項目公司及合作投資組合之資料

彩橋於英屬維爾京群島註冊成立，其主要業務為投資及持有房地產項目。

可歸屬於彩橋股東的於二零一七年十二月三十一日的未經審核的合併淨資產價值約為人民幣3,517,000,000元(相當於約港幣4,234,441,000元)。截至二零一七年十二月三十一日止年度及二零一六年十二月三十一日止年度，彩橋均未有任何未經審核的稅前及稅後合併利潤。

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。

合作投資組合為瑞虹新城項目的兩幅地塊(即第1號及第7號地塊)的土地使用權，佔地面積為72,856.7平方米，位於上海市虹口區嘉興路及新港路街道129及130街坊。本公司已委聘萊坊測計師行有限公司為專業物業估值師，以就瑞虹新城項目第1號及第7號地塊進行估值。上述兩項地塊於二零一八年五月三十一日的估值為人民幣16,359,000,000元(相當於約港幣19,696,112,000元)，乃經採用市場法所得出。詳情請參閱本通函附錄二。

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。

賣方為一家於英屬維爾京群島註冊成立的公司，為本公司的間接全資附屬公司。該公司主要從事投資及持有房地產項目。

有關大悅城及買方的資料

大悅城為中糧集團下屬的房地產開發及運營公司。中糧集團為中國最大的國有企業之一，主要業務包括糧油、食品、金融及地產。二零一七年末，中糧集團總資產達到約人民幣544,400,000,000元。大悅城及其附屬公司主要在中國從事開發、經營、銷售、租賃及管理綜合體項目及商業樓宇，其開發、持有及經營在中國的多處物業項目，包括北京、上

董事會函件

海、天津、三亞、成都及香港。買方為一家投資控股公司，其50%股權由大悅城間接持有。大悅城根據上述披露的該協議的條款對買方於該協議項下擬進行的交易的所有義務提供擔保。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、所悉及所信，大悅城及買方各自及彼等各自的最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

交易的財務影響及所得款項用途

完成後，彩橋及合作投資組合的財務報表將不再於本集團財務報表中合併入賬。為免疑義，剩餘投資組合於本集團合併財務報表中的會計狀況將維持不變。

考慮到(i)初始對價人民幣4,589,175,222元(相當於約港幣5,525,332,000元)(受限於完成時的調整)；及(ii)彩橋於定價基準狀態之模擬合併賬目的未經審核淨資產價值，本集團預期出售銷售股權將實現處置收益約人民幣1,689,000,000元(相當於約港幣2,033,543,000元)，不包括對本集團剩餘權益物業重估的任何影響。

扣除稅項及交易成本後，出售銷售股權所得淨現金流總額將約為人民幣4,265,000,000元(相當於約港幣5,135,028,000元)。

初始對價超出於二零一七年十二月三十一日可歸屬於彩橋股東的未經審核的合併淨資產價值之50%的金額約為人民幣2,830,000,000元(相當於約港幣3,407,299,000元)。出售銷售股權後，由於本集團的總負債減少，本集團的淨資產將會增加。由於出售銷售股權的收益，本集團利潤將會增加。

股東及有意投資者務請注意，上述預期僅供說明用途。交易相關的實際會計收益或虧損可能與上述不同，並將根據彩橋於完成日的合併財務賬目狀況釐定。

本集團擬將交易之所得款項用作償還短期內即將到期之境外債務及用作本集團的一般營運資金。

於完成後，本公司將會持有彩橋的50%股權。誠如本通函「董事會函件」一節內「股份轉讓及控制變更限制」一段所闡述，自完成日起任何時間，賣方與買方持有的彩橋股份比例應維持不變。此外，本公司現階段無意出售於彩橋的任何剩餘股份。

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。提高資產周轉率將使本集團在現行市況下對其資產組合實施貨幣化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。

於二零一八年首六個月，本公司之累計合約銷售及其他資產處置為人民幣13,728,000,000元。

於二零一八年四月，最後一批上海太平橋翠湖天地雋薈成功推出銷售，銷售成績理想。佛山嶺南天地第2及3號地塊自二零一八年一月分期推出銷售，市場反應理想。瑞虹新城七期的餘下單位預計將於稍後時間推出銷售。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。

認沽期權可由買方於達成若干銷售目標條件下酌情行使，而認沽期權的行使價將根據該協議之條款參考當時的彩橋股東應佔資產淨值而釐定。由於授出認沽期權時尚未知悉行使價之貨幣價值，故根據上市規則第14.76(1)條，認沽期權被分類為本公司之主要交易。授出認沽期權須遵守上市規則第14章的申報、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。

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、Doreturn Limited及Smart Will Investments 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、1,477,888,889股、183,503,493股、633,333,333股、908,448,322股、150,000,000股、323,319,781股及230,000,000股股份，合共相當於本公司於最後實際可行日期之約56.83%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、Doreturn Limited及Smart Will Investments 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。

務請股東及本公司有意投資者留意，該協議及交易受限於多項條件，該等條件不一定獲達成。股東及本公司有意投資者於買賣本公司證券時，務請審慎行事。

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

二零一八年七月十八日

1. 本集團之財務資料

本集團下列日期之經審核綜合財務資料：(i) 截至二零一七年十二月三十一日止年度；(ii) 截至二零一六年十二月三十一日止年度；及(iii) 截至二零一五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) 本公司於二零一八年四月十六日刊發的截至二零一七年十二月三十一日止年度之年報(第121頁至227頁)：
http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2018/0416/LTN20180416321_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

2. 債務聲明

借貸

於二零一八年五月三十一日(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38,147,000,000元，其詳情如下：

- (i) 本集團優先票據賬面總值人民幣7,031,000,000元(本金總額約為人民幣7,011,000,000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29,088,000,000元(本金總額約為人民幣29,236,000,000元)，其中人民幣12,718,000,000元(相應本金金額約為人民幣12,847,000,000元)為無抵押，而人民幣16,370,000,000元(相應本金金額約為人民幣16,389,000,000元)以本集團若干資產提供抵押。在該等銀行借貸中，賬面總值人民幣16,109,000,000元(相應本金總額為人民幣16,249,000,000元)為有擔保，而賬面總值人民幣12,979,000,000元(相應本金總額為人民幣12,987,000,000元)為無擔保；
- (iii) 賬面總值人民幣9,000,000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；
- (iv) 賬面總值人民幣344,000,000元之應付本集團關聯公司款項，為無抵押及無擔保；及

- (v) 賬面值人民幣1,675,000,000元之來自本集團附屬公司非控股股東貸款，為無抵押及無擔保。

抵押

於二零一八年五月三十一日，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、應收賬款及若干附屬公司股權提供抵押。

或然負債

此外，於二零一八年五月三十一日，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。於二零一八年五月三十一日，此項安排並未執行；
- (ii) 本集團已就一間前聯營公司的附屬公司未償還欠款向一名獨立第三方發出財務擔保。倘有關擔保被要求付款，本集團將可能支付最高達人民幣211,000,000元的金額；及
- (iii) 於二零一八年五月三十一日，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1,757,000,000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取得所授出按揭貸款的質押後方告解除。

租金保證安排產生之負債

過往年度，本集團向一名獨立第三方（「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。

於二零一八年五月三十一日，該租金保證安排產生的金融負債公平值為人民幣559,000,000元。就二零一八年五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852,000,000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，於二零一八年五月三十一日營業時間結束時，本集團並無任何其他借款、已發行及發行在外或同意發行或已授權或創建但尚未發行之借貸股本或債務證券、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，且本集團將具備充裕營運資金以應對其自本通函刊發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所發出函件及所編製估值報告全文，內容有關於二零一八年五月三十一日的合作投資組合估值，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
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1號及7號地塊

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二零一八年五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」。

市值為賣方可合理取得的最高價格及買方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，或任何特定擁有人或買方可獲得的價值元素等。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。

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(二零一七年版)」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。

估值方法

估值乃按市場法，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、佔用詳情、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

吾等已對該等物業進行視察。於二零一八年六月由本行的執行董事梁偉明進行視察。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。吾等在假設有關於方面令人滿意之情況下編製估值。

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 貴集團承擔絕對義務)確保所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。

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。

遵守相關條例及規例

僅除另有訂明者外，吾等已假設該等物業在充分遵守及並無違反任何條例、法定要求及通知下已建成、佔用及使用。僅除另有訂明者外，吾等已進一步假設作為本報告基礎之該等物業任何用途已獲取任何及一切所需許可證、許可、證書、同意、批文及授權書。

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。

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
MSC(FIN) MCIREA MRICS MHKIS
RPS(GP)
皇家特許測量師學會註冊估值師
執行董事，中國估價及諮詢部主管
謹啟

二零一八年七月十八日

附註：梁偉明為合資格估值師，於中國及香港物業估值及顧問服務方面擁有25年經驗。

估值摘要

物業	於二零一八年 五月三十一日 現況下的市值 人民幣	貴集團應佔權益	於二零一八年 五月三十一日 現況下 貴集團 應佔的市值 人民幣
貴集團所持的發展中物業權益			
1 位於中國 上海 虹口區新港路街道 129街坊1/2丘的 上海瑞虹新城1號地塊	6,392,000,000	99%	6,328,080,000
2 位於中國 上海 虹口區嘉興路街道 130街坊2丘的 上海瑞虹新城7號地塊	9,967,000,000	99%	9,867,330,000
	總額： 16,359,000,000		16,195,410,000

估值報告

貴集團所持發展中之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 五月三十一日 現況下之市值								
1 位於中國 上海 虹口區 新港路街道 129街坊 1/2丘的 上海瑞虹新城 1號地塊	<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>該物業位於上海虹口區新港路。鄰近的開發項目以住宅開發項目為主。距離臨平路地鐵站或四平路地鐵站約10分鐘步行路程。</p> <p>該物業包括瑞虹新城的1號地塊。該物業的總地盤面積約為30,299.70平方米。根據所提供的資料，該物業計劃發展為大型住宅發展項目，並將提供下列概約建築面積：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>106,560</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>3,469</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>110,029</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業亦將包括993個停車位。</p> <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)	住宅	106,560	商業	3,469	總計：	<u>110,029</u>	<p>該物業目前被荒廢破舊的建築物所佔據，預期將予拆卸。</p> <p>據了解，該物業的建築工程訂於二零一八年八月前後開展，並於二零二零年八月前後完成。</p>	<p>人民幣 6,392,000,000元 (人民幣 陸拾參億玖仟 貳佰萬圓整)</p> <p>(貴集團應佔 99%權益： 人民幣 6,328,080,000元)</p>
用途	建築面積 (平方米)										
住宅	106,560										
商業	3,469										
總計：	<u>110,029</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Hollyfield Holdings Limited(「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,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與瑞輝有限公司及上海中虹(集團)有限公司(合稱「丙方」)於一九九六年四月八日訂立之國有土地使用權出讓合同編號滬房地(1996)出讓合同外字第7,丙方獲授地盤面積為340,418平方米之土地之土地使用權。國有土地使用權出讓合同載有(其中包括)下列主要條件:
 - (i) 用途 : 住宅
 - (ii) 土地使用期限 : 70年
 - (iii) 獲准總建築面積 : 1,200,000平方米
 - (iv) 綠化率 : 30%
 - (v) 土地出讓金 : 人民幣21,236,662元
5. 根據上海市房屋土地資源管理局與上海瑞城房地產有限公司(瑞輝有限公司與上海中虹(集團)有限公司成立之合營企業)於一九九九年三月十二日訂立之補充合同滬房地(1999)出讓合同補字編號15,國有土地使用權出讓合同滬房地(1999)出讓合同外字第7所載之土地出讓金由人民幣21,236,662元已改為人民幣1,998,254元。
6. 根據上海虹口區房屋土地資源管理局與合營企業於二零零二年六月十三日訂立之補充合同滬房地(2002)出讓合同(虹)補字編號7,土地出讓合同編號滬房地(1996)出讓合同外字第7所載之合同買方已改為合營企業,而地盤面積由340,418平方米已改為271,924平方米。
7. 根據上海市不動產登記局於二零一八年三月十五日發出之不動產權證編號滬(2018)虹字不動產第002720號,地盤面積約為30,299.70平方米之該物業所有權屬於合營企業,自二零零二年六月十三日開始,於二零七二年六月十二日屆滿,作住宅用途。
8. 根據上海市虹口區城市規劃管理區於二零零一年七月二十七日發出之建設用地規劃許可證編號滬虹地(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號地塊獲批准發展。

9. 根據上海市虹口區城市規劃管理區於二零一八年四月二十日發出之建設用地規劃許可證編號滬虹地(2018)第EA31010920185712號，總地盤面積為23,282.70平方米的瑞虹新城1及7號地塊擴展部分獲批准發展。
10. 如 貴公司所告知，於估值日期，該物業的已產生建築成本及未付建築成本分別約為人民幣44,700,000元及人民幣1,902,300,000元。吾等認為，假設物業在估值日期已完成，該物業之建議發展總發展價值估計約為人民幣10,808,000,000元。
11. 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) 該合營企業已依法成立；
 - (ii) 該合營企業為該物業的唯一擁有人；
 - (iii) 該合營企業已取得該物業之建設用地規劃許可證；
 - (iv) 該合營企業可合法佔用、使用或轉讓該物業的土地使用權，惟須受相關法律及法規所限；
及
 - (v) 該物業不受按揭及其他產權負擔所限。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 五月三十一日 現況下之市值
2 位於中國 上海 虹口區 嘉興路街道 130街坊2丘的 上海瑞虹新城 7號地塊	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。	該物業目前被荒廢破舊的建築物所佔據，預期將予拆卸。 據了解，該物業的建築工程訂於二零一九年六月前後開展，並於二零二一年十月前後完成。	人民幣 9,967,000,000元 (人民幣玖拾玖億陸仟柒佰萬圓整) (貴集團應佔 99%權益： 人民幣 9,867,330,000元)
	該物業位於上海虹口區嘉興路。鄰近的開發項目以住宅開發項目為主。距離臨平路地鐵站或四平路地鐵站約10分鐘步行路程。		
	該物業包括瑞虹新城的7號地塊。該物業的總地盤面積約為42,557平方米。根據所提供的資料，該物業計劃發展為大型住宅發展項目，並將提供下列概約建築面積：		
	用途	建築面積 (平方米)	
	住宅	158,438	
	會所	3,454	
	總計：	<u>161,892</u>	
	該物業亦將包括1,514個停車位。		
	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。		

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Hollyfield Holdings Limited(「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,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與瑞輝有限公司及上海中虹(集團)有限公司(合稱「丙方」)於一九九六年四月八日訂立之國有土地使用權出讓合同編號滬房地(1996)出讓合同外字第7,丙方獲授地盤面積為340,418平方米之土地之土地使用權。國有土地使用權出讓合同載有(其中包括)下列主要條件:
 - (i) 用途 : 住宅
 - (ii) 土地使用期限 : 70年
 - (iii) 獲准總建築面積 : 1,200,000平方米
 - (iv) 綠化率 : 30%
 - (v) 土地出讓金 : 人民幣21,236,662元
5. 根據上海市房屋土地資源管理局與上海瑞城房地產有限公司(瑞輝有限公司與上海中虹(集團)有限公司成立之合營企業)於一九九九年三月十二日訂立之補充合同滬房地(1999)出讓合同補字編號15,國有土地使用權出讓合同滬房地(1999)出讓合同外字第7所載之土地出讓金由人民幣21,236,662元已改為人民幣1,998,254元。
6. 根據上海虹口區房屋土地資源管理局與合營企業於二零零二年六月十三日訂立之補充合同滬房地(2002)出讓合同(虹)補字編號7,土地出讓合同編號滬房地(1996)出讓合同外字第7所載之合同買方已改為合營企業,而地盤面積由340,418平方米已改為271,924平方米。
7. 根據上海市房屋土地資源管理局於二零零二年六月二十八日發出之上海房地產擁有權證滬房地虹字(2002)第011962號,面積約為34,369平方米之該物業之部分所有權屬於合營企業,自二零零二年六月十三日開始,於二零七二年六月十二日屆滿,作住宅用途。

8. 根據上海市虹口區城市規劃管理區於二零零一年七月二十七日發出之建設用地規劃許可證編號滬虹地(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號地塊獲批准發展。
9. 根據上海市虹口區城市規劃管理區於二零一八年四月二十日發出之建設用地規劃許可證編號滬虹地(2018)第EA31010920185712號，總地盤面積為23,282.70平方米的瑞虹新城1及7號地塊擴展部分獲批准發展。
10. 吾等認為，假設該物業總建築成本(包括專業費用)約為人民幣2,809,700,000元，並於估值日期完成，該物業之建議發展總發展價值估計約為人民幣17,394,000,000元。
11. 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) 該合營企業已依法成立；
 - (ii) 該合營企業為該物業的唯一擁有人；
 - (iii) 該合營企業已取得該物業之建設用地規劃許可證；
 - (iv) 該合營企業可合法佔用、使用或轉讓該物業的土地使用權，惟須受相關法律及法規所限；
及
 - (v) 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	個人權益	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
		家族權益	其他權益				(附註4)
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	0.06%	
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**」)、Doreturn Limited (「**Doreturn**」) 及 Smart Will Investments Limited (「**Smart Will**」) 持有之 675,493,996 股股份、1,477,888,889 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、323,319,781 股股份及 230,000,000 股股份，而瑞安地產、Chester International、Lanvic、Boswell、Merchant Treasure、Doreturn 及 Smart Will 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 8,062,216,324 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	信託權益	人民幣 50,000,000 元
		家族權益	人民幣 35,500,000 元
		家族權益	2,000,000 美元

除本文所披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司董事或主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第 XV 部)之任何股份、相關股份或債券中擁有根據證券及期貨條例第 XV 部第 7 及 8 分部規定須知會本公司及聯交所之權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例之該等條文被當作或視為擁有之權益及淡倉)；或根據證券及期貨條例第 352 條須記錄於該條所述的登記冊中之權益或淡倉；或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

於最後實際可行日期，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) 自二零一七年十二月三十一日(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，自二零一七年十二月三十一日(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，董事並不知悉自二零一七年十二月三十一日(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) 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；
- (b) 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，以賦予國泰君安按人民幣31,000,000元之現金對價向盛甫出售其於合營公司所佔全部股權之權利，詳情載於本公司日期為二零一七年八月九日之公佈；
- (c) 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；
- (d) 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；
- (e) 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；
- (f) Shui On Development、Hollyfield Holdings Limited(「Hollyfield」)、上海丸晟實業合夥企業(有限合夥)(「國壽基金」)及項目公司訂立日期為二零一七年十二月十九日之投資總體協議(「投資總體協議」)，內容有關(其中包括)Hollyfield向國壽基金出售項目公司全部股權的21.4%，相當於投資總體協議中所定義的合作投資組合之49.5%權益，初始對價為人民幣3,869,000,000元(受限於調整)，詳情載於本公司日期為二零一七年十二月十九日的公佈及本公司日期為二零一七年十二月二十九日的通函；
- (g) 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(受限於調整)，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；
- (h) 上海磐銳投資管理有限公司(「上海磐銳」)與方正證券股份有限公司(「合營企業合夥人」)訂立日期為二零一八年三月六日之合營協議(「合營協議」)，內容有關成立上海磐興管理諮詢有限公司(「上海磐興」)，其由上海磐銳持有49%股權及由合營企業合夥人持有51%股權，初始資本注資額中的人民幣2,401,000元由上海磐銳投入；根據合營協議之條款，合營企業合夥人向上海磐銳授予期權，據此，上海磐銳有權可酌情決定要求合營企業合夥人向上海磐銳或其指定聯繫人出售其於上海磐興持有的所有股權，詳情載於本公司日期為二零一八年三月六日的公佈；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) 截至二零一五年十二月三十一日、二零一六年十二月三十一日及二零一七年十二月三十一日止年度各年之本公司年報；及
- (f) 本通函。