
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、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)

主 要 交 易

董事會函件載於本通函第4至8頁。

* 僅供識別

香港，二零一八年七月二十六日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
附錄一 — 本集團之財務資料	9
附錄二 — 一般資料	12

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：

「該協議」	指	太保壽險、SODH及上海永業就成立及管理合資公司所訂立日期為二零一八年七月五日之合資經營合同；
「聯繫人」、 「關連人士」、 「附屬公司」、 「百分比率」	指	各自具有上市規則所賦予的涵義；
「該競價」	指	上海市土地交易事務中心就該地塊出售舉行的競價過程；
「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)；
「太保壽險」	指	中國太平洋人壽保險股份有限公司，一間於中國成立之股份有限公司；
「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；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「合資公司」	指	根據該協議將於中國成立為有限責任公司之合資公司；
「合資投資成本」	指	人民幣19,500,000,000元(相當於約港幣23,112,207,000元)，即合資公司股東根據該協議同意出資的合資公司資本投資總額。為免疑義，該金額已包括合資公司的註冊資本總額；
「合資公司股東」	指	合資公司股東，即太保壽險、SODH及上海永業；
「該地塊」	指	位於中國上海市黃浦區的123、124及132號地塊；
「土地使用權出讓合同」	指	國有建設用地使用權出讓合同，上海市黃浦區規劃和土地管理局與合資公司就收購該地塊而將予訂立的合同；

釋 義

「最後實際可行日期」	指	二零一八年七月二十三日，即本通函付印前就確定其中所載若干資料之最後實際可行日期；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣；
「該項目」	指	由合資公司將於該地塊發展的項目；
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；
「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	本公司股本中每股面值0.0025美元的普通股；
「股東」	指	股份持有人；
「上海永業」	指	上海永業企業(集團)有限公司，一間於中國成立之有限責任公司；
「上海市黃浦區規劃和土地管理局」	指	上海市黃浦區規劃和土地管理局，中國的一個政府機構，負責(其中包括)管理上海的一級土地市場、招標、拍賣及掛牌出讓國有土地使用權；
「上海市土地交易事務中心」	指	上海市土地交易事務中心，中國的一個公共機構，負責(其中包括)上海的土地使用權交易，並由上海市黃浦區規劃和土地管理局委任要約出售該地塊；
「SODH」	指	Shui On Development (Holding) Limited，一間於開曼群島註冊成立之獲豁免有限責任公司，並為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；
「成交確認書」	指	日期為二零一八年七月五日由上海市土地交易事務中心與合資公司股東訂立的確認書，以確認於該競價中成功競買；

釋 義

「該等交易」 指 收購該地塊、訂立該協議及其項下擬進行之交易；

「平方米」 指 平方米，為單位面積；及

「%」 指 百分比。

就本通函而言並僅供說明之用，人民幣按港幣1元兌人民幣0.84371元的匯率兌換為港幣。概無聲明表示任何人民幣的金額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

緒言

於二零一八年七月五日，董事會宣佈，太保壽險、SODH(為本公司之全資附屬公司)及上海永業(即合資公司股東)以人民幣13,610,000,000元(相當於約港幣16,131,135,000元)成功競得上海市黃浦區規劃和土地管理局於該競價要約出售的該地塊的土地使用權，而於二零一八年七月五日，太保壽險、SODH(為本公司之全資附屬公司)及上海永業訂立協議，據此，各訂約方同意就位於中國上海市黃浦區的該地塊上所進行的物業發展項目成立合資公司。合資公司將由太保壽險擁有70%、SODH擁有25%及上海永業擁有5%。

* 僅供識別

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

收購該地塊

於二零一八年七月五日，太保壽險、SODH(為本公司之全資附屬公司)及上海永業(即合資公司股東)以人民幣以13,610,000,000元(相當於約港幣16,131,135,000元)成功競得上海市黃浦區規劃和土地管理局於該競價要約出售的該地塊的土地使用權。

經董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，太保壽險及上海永業以及其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。

上海市土地交易事務中心與合資公司股東已訂立成交確認書。有關收購該地塊的土地使用權出讓合同預期將於成交確認書日期起三個月內訂立。

該地塊的對價為人民幣13,610,000,000元(相當於約港幣16,131,135,000元)。

於最後實際可行日期，人民幣2,716,000,000元(相當於約港幣3,219,116,000元)的保證金已由合資公司股東按各自於合資公司的持權比例支付。該地塊的對價將於簽署土地使用權出讓合同後30個工作日內由合資公司支付，其將以合資公司股東根據彼等各自於合資公司的股權比例所作注資撥付，有關詳情載於下文「財務承諾」一段。

經董事作出一切合理查詢後，就彼等所知、所悉及所信，截至最後實際可行日期，上海市黃浦區規劃和土地管理局及上海市土地交易事務中心以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。

有關該地塊及該項目之資料

由合資公司將予支付該地塊的收購價為人民幣13,610,000,000元(相當於約港幣16,131,135,000元)。該地塊用作辦公室及商業用途，並位於中國上海市黃浦區。該項目將發展為高質素的綜合用途發展項目，由三座總建築面積不超過197,100平方米的甲級辦公大樓以及總建築面積不超過105,600平方米的高端購物中心組成。預計該項目將於該地塊移交予合資公司後的66個月內完成開發。

成立合資公司

於二零一八年七月五日，太保壽險、SODH(為本公司之全資附屬公司)及上海永業訂立協議，據此，各訂約方同意就位於中國上海市黃浦區的該地塊上進行物業發展項目成立合資公司。合資公司將由太保壽險擁有70%、SODH擁有25%及上海永業擁有5%。合資公司一經成立，將入賬列作本公司的聯營公司，且不會於本公司財務報表中綜合入賬。

該協議

日期

二零一八年七月五日

訂約方

- (1) 太保壽險
- (2) SODH，為本公司之全資附屬公司
- (3) 上海永業

主旨事項

合資公司股東將成立合資公司，而太保壽險、SODH及上海永業將各自分別持有合資公司股權的70%、25%及5%。合資公司乃就單一目的，即該項目的收購、開發、建設、管理、持有、銷售及租賃而成立，與該競價文件明確的目的之一致。合資公司的註冊資本為人民幣14,050,000,000元(相當於約港幣16,652,641,000元)。

管理

合資公司董事會將由七名董事組成，其中四名董事由太保壽險委任，兩名董事由SODH委任，以及一名董事由上海永業委任。董事長由太保壽險委任。

合資公司的所有重大決策均須獲得合資公司全體董事的一致同意，包括但不限於合資公司業務性質或範疇的任何變動、合資公司未按公平原則訂立任何交易、訂立任何利潤分配及股息政策。

財務承諾

根據該協議，合資公司股東同意合資投資成本為人民幣19,500,000,000元(相當於約港幣23,112,207,000元)。合資投資成本乃參考該地塊的收購價及該項目的預期開發成本而釐定。該項目的預計開發成本乃參考估計融資成本、經常性開支及建築成本而釐定。

董事會函件

註冊資本人民幣14,050,000,000元(相當於約港幣16,652,641,000元)須由各合資公司股東根據彼等各自於合資公司的股權比例以現金支付。據此，SODH將向合資公司出資人民幣3,512,500,000元(相當於約港幣4,163,160,000元)，佔註冊資本的25%。

合資投資成本的剩餘金額及合資公司的進一步融資需要須由股東貸款及／或將銀行及金融機構籌集的外部融資或以合資公司股東所協定的方式籌措。

轉讓限制

根據該協議的相關條款，合資公司股東不得於該協議或有關該地塊的土地出讓文件規定的該地塊直接／間接權益的禁售期內出售任何合資公司股權或對其設置任何產權負擔，除非協議中另有約定。

在上述禁售期屆滿後，各合資公司股東擬轉讓其於合資公司所持有的股權時應受限於該協議規定的慣常轉讓限制(包括優先購買權、跟隨售權及強制出售權)，且擬轉讓人所持的合資公司股權並不允許作部分轉讓。

利潤分配

根據相關中國法律及法規對過往財政年度所產生的虧損作出補償及就法定儲備提供撥備後，合資公司的淨利潤可按合資公司股東於合資公司的持股比例分配予合資公司股東，惟須獲得合資公司全體董事一致同意批准，方告作實。

進行該等交易之理由及裨益

該項目乃本公司過去20年一直發展的整個太平橋總體規劃的重要組成部分。它使本公司能夠於上海商業中心區的黃金地段發展及管理一個標誌性項目，以實現發展項目資產價值的可持續增長。本公司作為開發及資產的管理人，並以小股東身份投資，該等交易符合本公司的輕資產業務策略。此外，該項目有利於運用本公司的開發及資產管理能力，並獲得經常性管理費收入。

董事認為，該協議及該等交易之條款屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

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。本集團主要在中國從事房地產開發、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。SODH為於開曼群島註冊成立之有限責任公司，主要從事投資控股及債務融資。

董事會函件

有關太保壽險及上海永業之資料

太保壽險為中國太平洋保險(集團)股份有限公司之附屬專業人壽保險公司。總部位於上海，中國太平洋保險(集團)股份有限公司為於中國擁有「A+H」上市地位的綜合保險集團，通過覆蓋全國的營銷網絡和多元化服務平台，為全國超過一億名客戶提供全方位風險保障解決方案、財富規劃和資產管理服務。中國太平洋保險(集團)股份有限公司連續7年入選《財富》世界500強。

上海永業成立於一九九四年十二月三十日，主要從事房地產開發與管理業務，承擔著舊區改造、市政建設、保障性住房建設管理、直管公房物業管理、優秀歷史建築保留保護和開發等重要職責。上海永業具有國家建設部批准的房地產開發企業一級資質，並為上海市房地產開發50強企業、上海市保障房開發建設10強企業。上海永業亦獲頒授上海市立功競賽優秀公司、上海市守合同重信用企業和上海市五星級誠信創建企業等頭銜。

上市規則之涵義

由於本公司就該等交易於上市規則第14.07條項下之最高適用百分比率超過25%但少於100%，故該等交易構成本公司之主要交易。

由於涉及透過中國政府機構(定義見上市規則第19A.04條)根據中國法律(定義見上市規則第19A.04條)進行的招標、拍賣或掛牌出讓的方式收購中國政府土地，故根據上市規則第14.04(10C)條，該等交易構成合資格地產收購。董事會確認，該等交易屬本集團的日常及一般業務過程，且該等交易的條款(包括根據該協議的融資及利潤分配安排)乃根據公平基準按一般商業條款訂立，屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。因此，根據上市規則第14.33A條，該等交易須遵守申報及公佈的規定，惟獲豁免遵守股東批准的規定。

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

二零一八年七月二十六日

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)以本集團若干資產作為抵押。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，餘下賬面總值人民幣12,979,000,000元(相應本金總額為人民幣12,987,000,000元)的借款並無擔保；
- (iii) 賬面值人民幣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、預付租賃款項、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所抵押。

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) 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於二零一八年五月三十一日尚未償還為數人民幣1,757,000,000元的按揭貸款提供擔保。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，經計及本集團向合資公司所作注資，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、現有銀行融資及優先票據及成功就若干銀行融資取得再融資及優先票據，而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。

4. 本集團的財政及貿易前景

於二零一八年首六個月，本公司的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起分期推出銷售，市場反應理想。瑞虹新城第7期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的其他項目的新住宅物業。

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。

5. 該等交易對本集團的財務影響

緊隨收購該地塊後，由於在合資公司的權益增加人民幣3,512,500,000將被現金結餘減少所抵銷，故概不會對本集團的綜合資產及負債構成財務影響。此外，其亦不會對綜合損益表造成財務影響。

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 (附註4)
		家族權益	其他權益				
羅康瑞先生 (「羅先生」)	—	1,849,521 (附註1)	4,611,835,751 (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**」)、Doretturn Limited (「**Doretturn**」) 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、Doretturn 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	SODH	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、瑞安房地產、瑞安投資、NRI 及 Boswell	董事
黃月良先生	SOCL、瑞安房地產、瑞安投資、NRI 及 Boswell	董事

3. 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。

4. 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。

5. 董事於重大合約之權益

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。

6. 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。

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。

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、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(「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) 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」)、SODH、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) SODH、Hollyfield Holdings Limited(「Hollyfield」)、上海丸晟實業合夥企業(有限合夥)(「國壽基金」)及上海瑞虹新城有限公司(「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之21.4%，相當於投資總體協議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) SODH、虹得投資有限公司(「虹得」)、大悅城地產有限公司及曉盛有限公司(「曉盛」)所訂立日期為二零一八年六月二十六日之投資總體協議(「投資總體協議」)，內容有關(其中包括)虹得向曉盛出售彩橋控股有限公司(「彩橋」)全部股權之50%，佔合作投資組合(定義見投資總體協議)之49.5%權益，初始代價金額為人民幣4,589,175,222元(受限於調整)，以及虹得向曉盛授予認沽期權(據此，曉盛可在若干條件均獲滿足後，要求其於彩橋的全部(而非部分)股份及股東貸款轉讓予虹得，代價乃參考當時之彩橋股東應佔資產淨值而釐定，有關詳情載於本公司日期為二零一八年六月二十六日的公佈及本公司日期為二零一八年七月十八日的通函；及
- (j) 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) 本附錄「重要合約」一節所述重要合約；
- (c) 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；
- (d) 本公司日期為二零一八年七月十八日的通函；及
- (e) 本通函。