

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獲取獨立意見。

閣下如已出售或轉讓所有名下瑞安房地產有限公司股份，應立即將本通函及隨附的代表委任表格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或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



**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)

須予披露及關連交易

購買瑞安堅平有限公司、  
德基(中國)有限公司及  
名景控股有限公司的全部股權  
及  
股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東的  
獨立財務顧問



百德能  
證券

董事會函件載於本通函第9至25頁。載有獨立董事委員會推薦建議的函件載於本通函第26至27頁。獨立財務顧問百德能的函件載於本通函第28至48頁，當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東的意見及推薦建議。

本公司謹訂於二零一四年十月九日(星期四)下午三時正假座香港灣仔港灣道1號香港萬麗海景酒店8樓海景廳I舉行股東特別大會，召開大會的通告載於本通函第54至55頁。隨附該大會適用的代表委任表格。無論閣下能否出席大會，務請按隨附的代表委任表格上所印列的指示填妥該表格，並盡快交回本公司香港營業地點，地址為香港港灣道6-8號瑞安中心34樓，惟無論在任何情況下，該表格最遲須於大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席大會及其任何續會(視情況而定)，並於會上投票。

\* 僅供識別

---

# 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	9
獨立董事委員會函件 .....	26
獨立財務顧問函件 .....	28
附錄一 — 一般資料 .....	49
股東特別大會通告 .....	54

---

## 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：

「聯屬公司」	指	大連億達德基裝飾工程有限公司，一家在中國成立之有限公司，於最後實際可行日期由德基(中國)擁有50%股權
「聯繫人」、 「關連人士」、 「附屬公司」	指	各自具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港及中國之銀行向一般公眾開放辦理業務之日(星期六或星期日除外)
「本公司」	指	瑞安房地產有限公司，一家在開曼群島註冊成立之有限責任公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：272)
「債權交易完成」	指	瑞安堅平債權交易完成、德基(中國)債權交易完成及名景債權交易完成之合稱
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將於二零一四年十月九日(星期四)下午三時正假座香港灣仔港灣道1號香港萬麗海景酒店8樓海景廳I舉行的股東特別大會或其任何續會，有關通知載於本通函第54至55頁
「名景」	指	名景控股有限公司，一家在英屬處女群島註冊成立之有限公司，於最後實際可行日期為瑞安建業之直接全資附屬公司
「名景經調整資產淨值」	指	名景集團之完成賬目內所示之名景資產淨值，乘以根據名景買賣協議條款之協定市賬率

---

## 釋 義

---

「名景代價」	指	買方丙根據名景買賣協議就購買名景銷售股份及轉讓賣方丙之債權應付予賣方丙之代價，總額為106,629,084港元(可予調整)
「名景債權交易完成」	指	根據名景買賣協議之條款完成轉讓賣方丙之債權
「名景集團」	指	名景及其附屬公司
「名景保留應付款項」	指	名景集團任何成員公司於名景股份交易完成時欠付賣方集團任何成員公司屬非買賣性質之未償還款項(包括適用利息，如有)
「名景銷售股份」	指	名景之一股已發行普通股，相當於名景之全部持股權益
「名景股份交易完成」	指	根據名景買賣協議之條款完成買賣名景銷售股份
「名景買賣協議」	指	賣方丙、買方丙及本公司就買賣名景銷售股份及轉讓賣方丙之債權訂立之日期為二零一四年八月二十一日之買賣協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由龐約翰爵士、馮國綸博士、白國禮教授、麥卡錫•羅傑博士及邵大衛先生(各自為獨立非執行董事)組成之董事委員會，乃為就買賣協議之條款及該等交易是否屬公平合理向獨立股東提供意見而成立

---

## 釋 義

---

「獨立財務顧問」或「百德能」	指	百德能證券有限公司，本公司委任之獨立財務顧問，以就買賣協議及該等交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，並為根據證券及期貨條例獲准從事證券及期貨條例所指的第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受證券及期貨條例規管活動之持牌法團
「獨立股東」	指	除羅先生及其聯繫人以外之股東
「最後實際可行日期」	指	二零一四年九月十八日，即本通函付印前就確定其中所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「截止日期」	指	二零一四年十二月三十一日(或瑞安堅平買賣協議、德基(中國)買賣協議或名景買賣協議(視情況而定)之相關訂約方根據相關買賣協議之條款可能書面協定之有關較後日期及/或時間)
「黃月良先生」	指	黃月良先生
「黃勤道先生」	指	黃勤道先生
「羅先生」	指	羅康瑞先生
「德基(中國)」	指	德基(中國)有限公司，一家在香港註冊成立之有限公司，於最後實際可行日期為瑞安建業之間接非全資附屬公司
「德基(中國)經調整資產淨值」	指	德基(中國)集團之完成賬目內所示之德基(中國)資產淨值，乘以根據德基(中國)買賣協議條款之協定市賬率
「德基(中國)代價」	指	買方乙根據德基(中國)買賣協議就購買德基(中國)銷售股份及轉讓賣方乙之債權應付予賣方乙之代價，總額為112,524,044港元(可予調整)

---

## 釋 義

---

「德基(中國)債權交易完成」	指	根據德基(中國)買賣協議之條款完成轉讓賣方乙之債權
「德基(中國)集團」	指	德基(中國)、其附屬公司及聯屬公司
「德基(中國)保留應付款項」	指	德基(中國)集團任何成員公司於德基(中國)股份交易完成時欠付賣方集團任何成員公司屬非買賣性質之未償還款項
「德基(中國)銷售股份」	指	德基(中國)之兩股已發行普通股，相當於德基(中國)之全部持股權益
「德基(中國)股份交易完成」	指	根據德基(中國)買賣協議之條款完成買賣德基(中國)銷售股份
「德基(中國)買賣協議」	指	賣方乙、買方乙、瑞安建業及本公司就買賣德基(中國)銷售股份及轉讓賣方乙之債權訂立之日期為二零一四年八月二十一日之買賣協議
「中國」	指	中華人民共和國(就本通函而言，不包括香港、台灣及中國澳門特別行政區)
「買方甲」	指	華庭環球有限公司，一家在英屬處女群島註冊成立之有限公司，於最後實際可行日期為本公司之間接全資附屬公司
「買方乙」	指	華基發展有限公司，一家在英屬處女群島註冊成立之有限公司，於最後實際可行日期為本公司之間接全資附屬公司
「買方丙」	指	華祥國際有限公司，一家在英屬處女群島註冊成立之有限公司，於最後實際可行日期為本公司之間接全資附屬公司
「買方」	指	買方甲、買方乙及買方丙

---

## 釋 義

---

「決議案」	指	於本通函第 54 至 55 頁的股東特別大會通告所載擬於股東特別大會上提呈的普通決議案
「保留應付款項」	指	瑞安堅平保留應付款項、德基(中國)保留應付款項及名景保留應付款項
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「賣方甲」	指	Shui On Contractors Limited，一家在英屬處女群島註冊成立之有限公司，於最後實際可行日期為瑞安建業之直接全資附屬公司
「賣方甲之代價」	指	買方甲根據瑞安堅平買賣協議就購買瑞安堅平銷售股份及轉讓賣方甲之債權應付予賣方甲之代價，總額為 95,838,160 港元(可予調整)
「賣方甲之債權」	指	瑞安堅平於瑞安堅平股份交易完成時應付予賣方甲之無抵押、不計息款項，其中於二零一四年三月三十一日之未償還金額(加入瑞安堅平於二零一四年三月三十一日後宣派之股息 67,000,000 港元後)為 78,129,830 港元
「賣方乙」	指	德基設計工程有限公司，一家在香港註冊成立之有限公司，於最後實際可行日期為瑞安建業之間接非全資附屬公司
「賣方乙之債權」	指	德基(中國)於德基(中國)股份交易完成時應付予賣方乙之無抵押、不計息款項，其中於二零一四年三月三十一日之未償還金額(加入德基(中國)於二零一四年三月三十一日後宣派之股息 29,000,000 港元後)為 106,064,573 港元
「賣方丙之債權」	指	名景於名景股份交易完成時應付予賣方丙之無抵押、不計息款項，其中於二零一四年三月三十一日之未償還金額為 77,858,169 港元
「賣方」	指	賣方甲、賣方乙及賣方丙

## 釋 義

「賣方債權」	指	賣方甲之債權、賣方乙之債權、賣方丙之債權及瑞安堅平瑞安建業債權
「賣方集團」	指	賣方或賣方於買賣協議日期或之後任何時間之公司、附屬公司或控股公司或賣方控股公司之附屬公司(除瑞安堅平、德基(中國)、名景、聯屬公司及其各自之附屬公司外)
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「股份交易完成」	指	瑞安堅平股份交易完成、德基(中國)股份交易完成及名景股份交易完成之合稱，該等交易將會同時完成
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.0025美元之普通股
「瑞安堅平」	指	瑞安堅平有限公司，一家在香港註冊成立之有限公司，於最後實際可行日期為瑞安建業之間接全資附屬公司
「瑞安堅平經調整資產淨值」	指	瑞安堅平集團之完成賬目內所示之瑞安堅平資產淨值，乘以根據瑞安堅平買賣協議條款之協定市賬率
「瑞安堅平代價」	指	賣方甲之代價及瑞安堅平瑞安建業之代價
「瑞安堅平債權交易完成」	指	根據瑞安堅平買賣協議之條款完成轉讓賣方甲之債權及瑞安堅平瑞安建業之債權
「瑞安堅平集團」	指	瑞安堅平及其附屬公司
「瑞安堅平保留應付款項」	指	瑞安堅平集團任何成員公司於瑞安堅平股份交易完成時欠付賣方集團任何成員公司屬非買賣性質之年利率約6%之未償還金額人民幣10,000,000元(相等於約12,600,000港元)及其他免息未償還款項



## 釋 義

「瑞安堅平銷售股份」	指	瑞安堅平之兩股已發行普通股，相當於瑞安堅平之全部持股權益
「瑞安堅平股份交易完成」	指	根據瑞安堅平買賣協議之條款完成買賣瑞安堅平銷售股份
「瑞安堅平瑞安建業之代價」	指	買方甲根據瑞安堅平買賣協議就轉讓瑞安堅平瑞安建業之債權應付予瑞安建業之代價，金額為24,715,935港元(可予調整)
「瑞安堅平瑞安建業之債權」	指	瑞安堅平於瑞安堅平股份交易完成時應付予瑞安建業之無抵押、不計息款項，其於二零一四年三月三十一日之未償還金額為24,715,935港元
「瑞安堅平買賣協議」	指	賣方甲、瑞安建業、買方甲及本公司就買賣瑞安堅平銷售股份及轉讓瑞安堅平瑞安建業之債權以及賣方甲之債權訂立之日期為二零一四年八月二十一日之買賣協議
「瑞安建業」或「賣方丙」	指	瑞安建業有限公司，一家在百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：983)
「瑞安建業集團」	指	瑞安建業及其附屬公司
「瑞安建築」	指	瑞安建築有限公司，一家在中國成立之有限公司，於最後實際可行日期由瑞安建業間接擁有85%股權
「買賣協議」	指	瑞安堅平買賣協議、德基(中國)買賣協議及名景買賣協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	瑞安堅平、德基(中國)及名景
「目標公司代價」	指	瑞安堅平代價、德基(中國)代價及名景代價

---

## 釋 義

---

「目標集團」	指	瑞安堅平集團、德基(中國)集團及名景集團
「該等交易」	指	買賣協議項下擬進行之交易
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「%」	指	百分比

就本通函而言及僅供說明用途，人民幣按人民幣1元兌1.26港元之兌換率換算為港元。這並非表示任何人民幣金額已經及可以按上述兌換率或任何其他兌換率換算。

\* 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)

尹焯強先生

黃勤道先生

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

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

## 須予披露及關連交易

購買瑞安堅平有限公司、  
德基(中國)有限公司及  
名景控股有限公司的全部股權  
及  
股東特別大會通告

## 緒言

謹此提述本公司於二零一四年八月二十一日就購買瑞安堅平、德基(中國)及名景的全部股權而刊發的公佈。

\* 僅供識別

---

## 董 事 會 函 件

---

於二零一四年八月二十一日：

- (a) 賣方甲(瑞安建業之直接全資附屬公司，目前持有瑞安堅平之全部股權)、瑞安建業、買方甲(本公司之間接全資附屬公司)與本公司訂立瑞安堅平買賣協議，據此(其中包括)賣方甲已同意出售，而買方甲已同意收購瑞安堅平銷售股份(佔瑞安堅平之全部股權)及賣方甲之債權，且瑞安建業已同意出售而買方甲已同意收購瑞安堅平瑞安建業之債權，總代價為 120,554,095 港元，可予調整；
- (b) 賣方乙(瑞安建業之間接非全資附屬公司，目前持有德基(中國)全部股權)、瑞安建業、買方乙(本公司之間接全資附屬公司)與本公司訂立德基(中國)買賣協議，據此(其中包括)賣方乙已同意出售，而買方乙已同意收購德基(中國)銷售股份(佔德基(中國)全部股權)及賣方乙之債權，總代價為 112,524,044 港元，可予調整；及
- (c) 瑞安建業、買方丙(本公司之間接全資附屬公司)與本公司訂立名景買賣協議，據此(其中包括)瑞安建業已同意出售，而買方丙已同意收購名景銷售股份(佔名景全部股權)及賣方丙之債權，總代價為 106,629,084 港元，可予調整。

股份交易完成後，瑞安堅平、德基(中國)及名景將不再為瑞安建業之附屬公司，會成為本公司之附屬公司。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(1)該等交易的進一步詳情；(2)獨立董事委員會函件，當中載有其致獨立股東的推薦建議；(3)獨立財務顧問函件，當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東的意見及推薦建議；及(4)股東特別大會通告。

買賣協議

日期

二零一四年八月二十一日

訂約方及買賣協議之標的事項

**I. 瑞安堅平買賣協議**

訂約方：

- (1) 賣方甲，瑞安建業之直接全資附屬公司(作為瑞安堅平銷售股份及賣方甲之債權之賣方)；
- (2) 瑞安建業(作為瑞安堅平瑞安建業之債權之賣方及賣方甲之擔保人)；
- (3) 買方甲，本公司之間接全資附屬公司(作為買方)；及
- (4) 本公司(作為買方甲之擔保人)。

標的事項：

- (1) 瑞安堅平銷售股份；
- (2) 賣方甲之債權；及
- (3) 瑞安堅平瑞安建業之債權。

**II. 德基(中國)買賣協議**

訂約方：

- (1) 賣方乙，瑞安建業之非全資附屬公司(作為德基(中國)銷售股份及賣方乙之債權之賣方)；
- (2) 買方乙，本公司之間接全資附屬公司(作為買方)；
- (3) 瑞安建業(作為賣方乙之擔保人)；及
- (4) 本公司(作為買方乙之擔保人)。

標的事項：

- (1) 德基(中國)銷售股份；及

(2) 賣方乙之債權。

### **III. 名景買賣協議**

訂約方：

- (1) 瑞安建業(作為名景銷售股份及賣方丙之債權之賣方)；
- (2) 買方丙，本公司之間接全資附屬公司(作為買方)；及
- (3) 本公司(作為買方丙之擔保人)。

標的事項：

- (1) 名景銷售股份；及
- (2) 賣方丙之債權。

經董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，羅先生為本公司之主席，彼與其聯繫人有權於瑞安建業之股東大會上共同控制行使超過30%之投票權。因此，賣方為羅先生之聯繫人，並為本公司之關連人士。

### 買賣協議之代價及調整

#### I. 瑞安堅平買賣協議

瑞安堅平代價為120,554,095港元，由(1)有關賣方甲之債權金額為78,129,830港元及有關瑞安堅平銷售股份金額為17,708,330港元之賣方甲之代價；及(2)有關瑞安堅平瑞安建業之債權金額為24,715,935港元之瑞安堅平瑞安建業之代價組成。瑞安堅平代價可進行下列調整：

- (a) 應於賣方甲之代價加入瑞安堅平股份交易完成時賣方甲之債權總額超過78,129,830港元之金額(如有)；
- (b) 應於賣方甲之代價扣除瑞安堅平股份交易完成時賣方甲之債權總額少於78,129,830港元之金額(如有)；
- (c) 應於瑞安堅平瑞安建業之代價加入瑞安堅平股份交易完成時瑞安堅平瑞安建業之債權總額超過24,715,935港元之金額(如有)；
- (d) 應於瑞安堅平瑞安建業之代價扣除瑞安堅平股份交易完成時瑞安堅平瑞安建業之債權總額少於24,715,935港元之金額(如有)；
- (e) 應於賣方甲之代價加入瑞安堅平經調整資產淨值超過17,708,330港元之金額(如有)；及
- (f) 應於賣方甲之代價扣除瑞安堅平經調整資產淨值少於17,708,330港元之金額(如有)；

惟最終經調整瑞安堅平代價不得超過133,000,000港元或低於108,000,000港元。

#### II. 德基(中國)買賣協議

德基(中國)代價為112,524,044港元，由(1)有關德基(中國)銷售股份之6,459,471港元；及(2)有關賣方乙之債權之106,064,573港元組成。德基(中國)代價可進行下列調整：

- (a) 應於德基(中國)代價加入德基(中國)股份交易完成時賣方乙之債權總額超過106,064,573港元之金額(如有)；

---

## 董事會函件

---

- (b) 應於德基(中國)代價扣除德基(中國)股份交易完成時賣方乙之債權總額少於106,064,573港元之金額(如有)；
- (c) 應於德基(中國)代價加入德基(中國)經調整資產淨值超過6,459,471港元之金額(如有)；及
- (d) 應於德基(中國)代價扣除德基(中國)經調整資產淨值少於6,459,471港元之金額(如有)；

惟最終經調整德基(中國)代價不得超過124,000,000港元或低於101,000,000港元。

### III. 名景買賣協議

名景代價為106,629,084港元，由(1)有關名景銷售股份之28,770,915港元；及(2)有關賣方丙之債權之77,858,169港元組成。名景代價可進行下列調整：

- (a) 應於名景代價加入名景股份交易完成時賣方丙之債權總額超過77,858,169港元之金額(如有)；
- (b) 應於名景代價扣除名景股份交易完成時賣方丙之債權總額少於77,858,169港元之金額(如有)；
- (c) 應於名景代價加入名景經調整資產淨值超過28,770,915港元之金額(如有)；及
- (d) 應於名景代價扣除名景經調整資產淨值少於28,770,915港元之金額(如有)；

惟最終經調整名景代價不得超過117,000,000港元或低於96,000,000港元。

各目標公司代價經參考相應賣方債權及瑞安堅平瑞安建業之債權(就瑞安堅平買賣協議而言)之賬面金額以及相應目標集團於相關股份交易完成時之賬面淨值由瑞安建業與本集團公平磋商後釐定，於二零一四年三月三十一日該合併金額約為65,962,000港元(就瑞安堅平及德基(中國)而言，已扣除於二零一四年三月三十一日宣派的建議股息)，乘以協定市賬率0.81倍。由於根據買賣協議應付的各初步目標公司代價乃根據相應目標集團於二零一四年三月三十一日的賬面淨值釐定，參考相應目標集團於相關股份交易完成時的賬面淨值調整目標公司代價的調整機制已載列，以反映相關目標集團於二零一四年四月一日至相關股份交易完成期間的賬面淨值變動。此外，按共同協定的市賬率0.81倍作出調整以反映所收購業務的估值。



---

## 董事會函件

---

所協定之0.81倍市賬率乃經本公司與瑞安建業公平磋商後參考本公司委託的可資比較公司獨立研究得出。根據該獨立研究，顧問於其研究中採用市場法，根據將估值對象與可資比較公開買賣公司及同類業務的交易作比較顯示業務或公司的價值。經參考目標集團所從事的業務，主要的估值指標(例如市賬率)於分析中提述。此舉與管理層對從事一般建設及維修服務的上市公司普遍採用定價政策的理解相符。

顧問於獨立研究中識別出六家從事同類業務之香港及中國上市公司，即瑞安建業、中國建築股份有限公司(一家在上海證券交易所上市之公司，股份代號：601668)、新昌營造集團有限公司(一家在聯交所上市之公司，股份代號：404)、上海建工集團股份有限公司(一家在上海證券交易所上市之公司，股份代號：600170)、有利集團有限公司(一家在聯交所上市之公司，股份代號：406)及寶業集團股份有限公司(一家在聯交所上市之公司，股份代號：2355)。上述已選定之各家可資比較公司(瑞安建業除外)與管理層認為該等公司為目標集團主要競爭對手之意見一致。儘管目標集團於股份交易完成前屬瑞安建業集團之一部分，惟由於顧問相信瑞安建業集團整體上在業務性質方面與目標集團相類及可資比較，故瑞安建業之買賣市賬率須在其獨立研究中引述作為目標集團定價之指標。上述可資比較公司於二零一四年三月三十一日之指示性市賬率介乎0.4倍至1.3倍之範圍內。經計及控制權溢價(可能出現之協同效應)及與瑞安建業進一步磋商後，協定出0.81倍之市賬率。

付款方式

**I. 瑞安堅平買賣協議**

瑞安堅平代價應按下列方式以現金償付：

- (a) 金額為 19,167,632 港元之按金(佔調整前賣方甲之代價之 20%)應於簽署瑞安堅平買賣協議時向賣方甲支付；
- (b) 金額為 4,943,187 港元之按金(佔調整前瑞安堅平瑞安建業之代價之 20%)應於簽署瑞安堅平買賣協議時向瑞安建業支付；
- (c) 調整前金額為 76,670,528 港元之賣方甲之代價餘額應於瑞安堅平股份交易完成時向賣方甲支付；及
- (d) 調整前金額為 19,772,748 港元之瑞安堅平瑞安建業之代價餘額應於瑞安堅平股份交易完成時向瑞安建業支付。

倘瑞安堅平代價於瑞安堅平代價按上文「買賣協議之代價及調整」一節所載方式調整後有所增加或減少，則於協定或釐定瑞安堅平集團完成賬目(由賣方甲及買方甲委任的獨立核數師審閱)後第五(5)個營業日及與瑞安堅平債權交易完成的同時，(a)買方甲應向賣方甲及／或瑞安建業(視情況而定)支付增加金額；或(b)賣方甲及／或瑞安建業(視情況而定)應向買方甲退還減少金額。

**II. 德基(中國)買賣協議**

德基(中國)代價應按下列方式以現金償付：

- (a) 金額為 22,504,809 港元之按金(佔調整前德基(中國)代價之 20%)應於簽署德基(中國)買賣協議時向賣方乙支付；及
- (b) 調整前金額為 90,019,235 港元之德基(中國)代價餘額應於德基(中國)股份交易完成時向賣方乙支付。

倘德基(中國)代價於德基(中國)代價按上文「買賣協議之代價及調整」一節所載方式調整後有所增加或減少，則於協定或釐定德基(中國)集團完成賬目(由賣方乙及買方乙委任的獨立核數師審閱)後第五(5)個營業日及與德基(中國)債權交易完成的同時，(a)買方乙應向賣方乙支付增加金額；或(b)賣方乙應向買方乙退還減少金額。

### III. 名景買賣協議

名景代價應按下列方式以現金償付：

- (a) 金額為21,325,817港元之按金(佔調整前名景代價之20%)應於簽署名景買賣協議時向賣方丙支付；及
- (b) 調整前金額為85,303,267港元之名景代價餘額應於名景股份交易完成時向賣方丙支付。

倘名景代價於名景代價按上文「買賣協議之代價及調整」一節所載方式調整後有所增加或減少，則於協定或釐定名景集團完成賬目(由賣方丙及買方丙委任的獨立核數師審閱)後第五(5)個營業日及與名景債權交易完成的同時，(a)買方丙應向賣方丙支付增加金額；或(b)賣方丙應向買方丙退還減少金額。

### 買賣協議之先決條件

買賣協議之完成須待下列先決條件於截止日期或之前達成後方可作實：

- (a) 瑞安建業股東(根據上市規則規定須放棄投票之相關股東除外)於瑞安建業股東大會上通過決議案以批准買賣協議之條款及該等交易；
- (b) 股東(根據上市規則規定須放棄投票之相關股東除外)於股東特別大會上通過決議案以批准該等交易；
- (c) 各項買賣協議已成為無條件；及
- (d) 買方已合理信納根據相關買賣協議對該等交易屬重大之保證並無被違反。

---

## 董 事 會 函 件

---

各買方將使用一切合理努力(在其權力範圍內)在切實可行情況下盡快且無論如何於截止日期之前促使上文(b)、(c)及(d)段所載先決條件達成。各買方可以(在其認為適合並依法有權豁免的範圍內)隨時書面豁免上文(d)段所載先決條件。

各賣方將使用一切合理努力(在其權力範圍內)在切實可行情況下盡快且無論如何於截止日期之前促使上文(a)及(c)段所載先決條件達成。

### 買賣協議之完成

#### 股份交易完成

股份交易完成將於相應買賣協議之所有先決條件達成(或就上文(d)段先決條件而言獲相關買方豁免)之日後第十(10)個營業日,或相應賣方、買方及瑞安建業(如適用)可能書面協定之其他日期發生。

股份交易完成後,瑞安建業將不再於目標公司持有任何權益,目標公司將不再於瑞安建業綜合財務報表內列為附屬公司。股份交易完成後,目標公司將成為本公司之間接全資附屬公司,並將於本公司之綜合財務報表內列為附屬公司。

#### 債權交易完成

各項債權交易完成應於協定及釐定相應目標集團之完成賬日後第五(5)個營業日或相關賣方、買方及瑞安建業(如適用)可能書面協定之其他日期進行。

### 買方於買賣協議項下之承諾及本公司之擔保

各買方已向相關賣方承諾,其將促使相關保留應付款項由目標集團相關成員公司自相關股份交易完成日期起計12個月內在中國以人民幣及/或在香港以港元悉數結清。根據瑞安建業之最佳估計,保留應付款項最高金額將不超過總額人民幣250,000,000元(相等於約315,000,000港元)及4,000,000港元。本公司已無條件及不可撤銷地向賣方擔保買方恰當及如期履行其於買賣協議下就相關保留應付款項之各自責任。

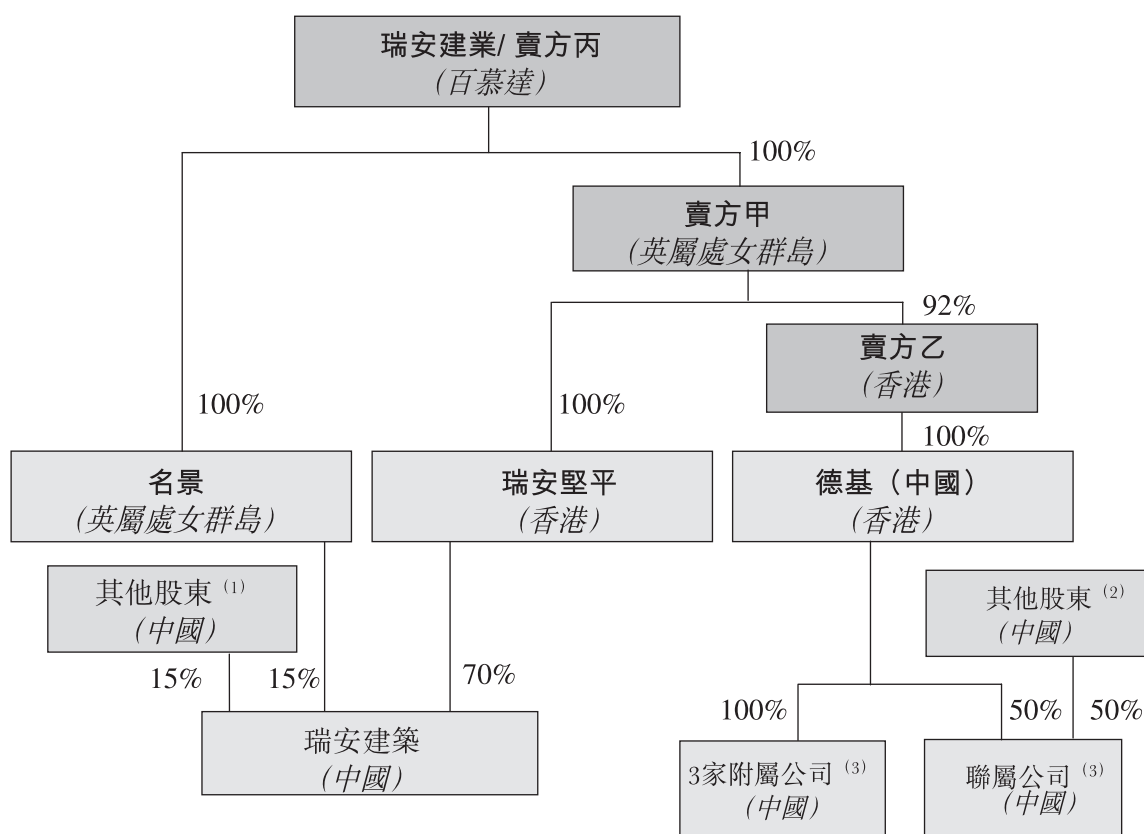
## 董事會函件

### 有關瑞安堅平買賣協議與德基(中國)買賣協議之瑞安建業擔保

瑞安建業已無條件及不可撤銷向買方甲及買方乙擔保，賣方甲與賣方乙會根據瑞安堅平買賣協議及德基(中國)買賣協議及其他附屬協議恰當及如期履行彼等各自全部責任。

### 簡化公司架構

於最後實際可行日期，目標集團之現有簡化股權架構載列如下：

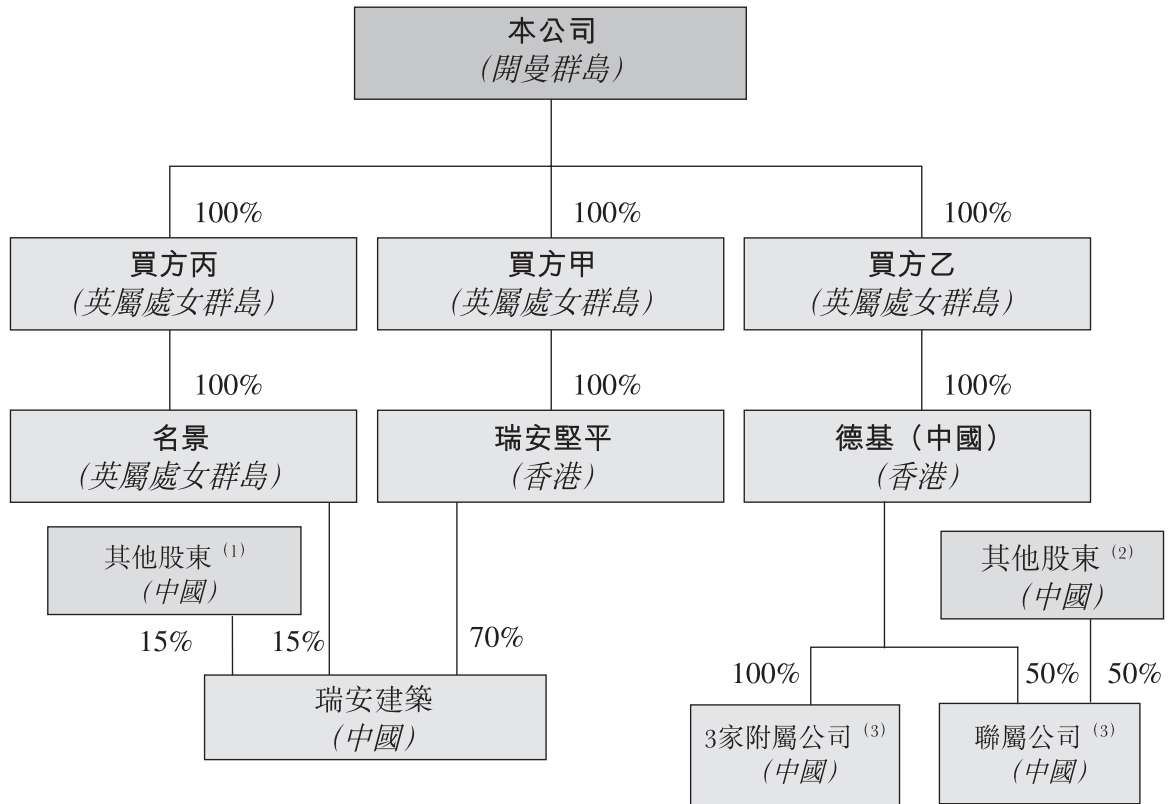


附註：

1. 於最後實際可行日期，就董事所知、所悉及所信，此方獨立於本公司。
2. 於最後實際可行日期，就董事所知、所悉及所信，此方僅於本公司附屬公司層面上有關連，並於其他方面獨立於本公司。
3. 在中國從事提供建築管理諮詢服務、裝修工程及買賣裝修材料。

## 董事會函件

假設目標集團之已發行股本並無變動(因股份交易完成引致之變動除外)，緊隨股份交易完成後目標集團之簡化股權架構如下：



附註：

1. 於最後實際可行日期，就董事所知、所悉及所信，此方獨立於本公司。
2. 於最後實際可行日期，就董事所知、所悉及所信，此方僅於本公司附屬公司層面上有關連，並於其他方面獨立於本公司。
3. 在中國從事提供建築管理諮詢服務、裝修工程及買賣裝修材料。

## 有關目標公司之資料

### 背景

瑞安堅平及名景為直接或間接持有瑞安建築股權之投資控股公司，而瑞安建築為在中國成立之營運公司，主要在中國從事樓宇建設及維修保養業務。

德基(中國)為一家在香港註冊成立之公司，直接或間接持有在中國成立之多家營運公司之股權。該等營運公司主要在中國從事提供建築管理諮詢服務、裝修工程及買賣裝修材料。

目標集團之主要客戶為瑞安建業集團及本集團。

## 目標公司之財務資料

### 瑞安堅平

下文概述瑞安堅平截至二零一二年十二月三十一日及二零一三年十二月三十一日止兩個財政年度各年之若干未經審核綜合財務資料：

	二零一三年 (百萬港元)	二零一二年 (百萬港元)
純利 (扣除稅項及非經常項目前)	19.4	61.0
純利 (扣除稅項及非經常項目後)	12.9	43.1

瑞安堅平於二零一三年十二月三十一日之未經審核綜合資產淨值約為92.7百萬港元。

## 董事會函件

### 德基(中國)

下文概述德基(中國)截至二零一二年十二月三十一日及二零一三年十二月三十一日止兩個財政年度各年之若干未經審核綜合財務資料：

	二零一三年 (百萬港元)	二零一二年 (百萬港元)
純利		
(扣除稅項及非經常項目前)	10.6	48.3
純利		
(扣除稅項及非經常項目後)	6.2	38.1

德基(中國)於二零一三年十二月三十一日之未經審核綜合資產淨值約為49.0百萬港元。

### 名景

下文概述名景截至二零一二年十二月三十一日及二零一三年十二月三十一日止兩個財政年度各年之若干未經審核綜合財務資料：

	二零一三年 (百萬港元)	二零一二年 (百萬港元)
純虧損		
(扣除稅項及非經常項目前後)	4.4	0.2

名景於二零一三年十二月三十一日之未經審核綜合資產淨值約為16.3百萬港元。

經作出合理查詢後，本公司知悉瑞安建業收購瑞安建築15%股權及聯屬公司50%股權之原收購成本約為21.5百萬港元。

### 進行該等交易之理由及裨益

於最後實際可行日期，名景及瑞安堅平合共持有瑞安建築85%之持股權益。瑞安建築為在中國從事樓宇建設及維修保養業務。本集團目前為目標集團之最大客戶之一。誠如本公司二零一二年年報及二零一三年年報所披露，賣方甲連同其附屬公司(包括瑞安建築)(統稱「瑞安建築集團」)為本公司截至二零一三年十二月三十一日止兩個年度的單一最大建設承辦商。於截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度向瑞安建築集團的付款分別佔本公司建設服務總付款的17%及9%。



---

## 董事會函件

---

誠如本公司二零一三年年報所披露，本集團擁有12.5百萬平方米土地儲備，以作日後發展。為開發龐大的土地儲備，本集團有必要委聘如目標集團的建設及配套服務供應商。完成該等交易後，本公司可在建設業務及裝修業務方面建立其競爭力，這對本集團物業開發業務的成功非常重要。透過持有及控制其本身的建設業務，本公司可更有效管理建設流程，繼而改善現場執行建設的效率及提升本集團物業開發項目的整體質素、成本及時間管理。

鑑於上文所述，本公司相信目標集團與本集團現有物業開發業務之整合將提升本集團於物業開發行業的競爭力並為本集團業務帶來協同效應，從而為股東帶來最大回報。

### 一般資料

本集團為中國主要房地產發展商之一。本集團主要於中國從事優質住宅、辦公樓、零售、娛樂及文化物業之開發、銷售、租賃、管理及長期持有。

買方甲、買方乙及買方丙均為投資控股公司。

瑞安建業集團主要於香港及中國從事房地產開發及投資、資產管理、建築及水泥業務的投資。

賣方甲為直接持有瑞安堅平全部已發行股本之投資控股公司。賣方乙主要於香港從事室內裝飾、裝修、設計及承包。

### 對本公司之財務影響及資金來源

股份交易完成後，目標公司將成為本公司之全資附屬公司，以及目標公司之財務業績、資產及負債將於本集團賬目內綜合入賬。買方根據買賣協議應付予賣方之代價將通過本集團之內部資源撥付。

### 上市規則之涵義

賣方甲與賣方乙均為瑞安建業之間接附屬公司。於最後實際可行日期，羅先生為本公司之執行董事兼主席，彼與其聯繫人有權於本公司股東大會上共同控制行使超過30%之投票權。因此，羅先生為本公司之關連人士。羅先生亦為瑞安建業之執行董事兼主席，彼與其聯繫人有權於瑞安建業股東大會上共同控制行使超過30%之投票權。因而賣方甲、賣方乙及瑞安建業均為本公司關連人士之聯繫人，故根據上市規則第十四A章為本公司之關連人士。因此，訂立買賣協議及該等交易構成本公司之關連交易。

---

## 董事會函件

---

由於根據上市規則第14.07條計算之有關該等交易之一項或多項適用百分比率超過5%但少於25%，故訂立買賣協議及該等交易構成本公司之須予披露及關連交易，根據上市規則第十四章及第十四A章須遵守申報、公佈及獨立股東批准之規定。

由於(1)鑒於羅先生於賣方中擁有權益，羅先生於該等交易中擁有重大權益；(2)黃勤道先生為瑞安建業之董事；及(3)於批准買賣協議時黃月良先生仍為瑞安建業董事，彼等已就本公司批准買賣協議及該等交易之董事會決議案放棄投票。鑒於羅先生於該等交易中擁有重大權益，羅先生及其聯繫人將就於股東特別大會上就批准該等交易之決議案放棄投票。

於最後實際可行日期，據本公司作出一切合理查詢後所知，羅先生及其聯繫人有權共同控制行使本公司4,581,084,505股股份(除本通函附錄一所披露者外，包括羅先生其他家族成員所持股份)，佔本公司已發行股份總數約57.25%。

股東、潛在投資者及本公司證券持有人謹此注意，該等交易須待多個條件達成後方告完成，未必會實現。股東、潛在投資者及本公司證券持有人在買賣本公司證券時務請審慎行事。

### 股東特別大會

本公司謹訂於二零一四年十月九日(星期四)下午三時正假座香港灣仔港灣道1號香港萬麗海景酒店8樓海景廳I舉行股東特別大會，召開大會的通告載於本通函第54至55頁。於股東特別大會上將提呈決議案以批准(其中包括)建議發出買賣協議及該等交易。

隨附股東特別大會適用的代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請按隨附的代表委任表格上所印列的指示填妥該表格，並盡快交回本公司香港營業地點，地址為香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心34樓，惟無論在任何情況下，該表格最遲須於大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會及其任何續會(視情況而定)，並於會上投票。

根據上市規則第13.39(4)條，股東特別大會主席就決議案將要求以投票方式進行表決。本公司將於股東特別大會後作出有關投票結果的公佈。

### 推薦意見

董事(包括獨立非執行董事)認為該等交易乃於公平磋商後按正常商業條款協定，交易條款屬公平合理並符合股東的整體利益。董事推薦獨立股東投票贊成決議案。

---

## 董 事 會 函 件

---

### 其他資料

務請閣下垂注本通函第26至27頁所載獨立董事委員會致獨立股東的函件及本通函第28至48頁所載獨立財務顧問就該等交易致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件。

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

二零一四年九月二十二日



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)

敬啟者：

**須予披露及關連交易**

**購買瑞安堅平有限公司、  
德基(中國)有限公司及  
名景控股有限公司的全部股權**

吾等謹此提述本公司於二零一四年九月二十二日向股東刊發的通函(「通函」)，而本函件為其中一部份。除非文義另有所指，否則本函件所用詞彙與通函所界定者具相同涵義。

本公司已成立獨立董事委員會，經考慮獨立財務顧問的推薦意見，就買賣協議及該等交易向獨立股東提供吾等的意見。百德能已獲委任就相同事宜向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。如通函第28至48頁所載獨立財務顧問之意見函件全文所披露，於過去兩年，百德能在三次情況下獲本公司委聘為獨立財務顧問(「先前委聘」)。由於先前委聘與獨立於該等交易且與其無關連之交易有關，故獨立董事委員會認為，先前委聘並不影響百德能就該等交易擔任獨立董事委員會之獨立財務顧問之獨立性。

\* 僅供識別

---

## 獨立董事委員會函件

---

吾等務請閣下垂注通函第9至25頁所載的董事會函件及通函第28至48頁所載的獨立財務顧問函件，當中載有該等交易詳情。

經考慮買賣協議及該等交易的條款、獨立財務顧問的意見及董事會函件所載的相關資料後，吾等認為買賣協議及該等交易乃於本公司一般及日常業務過程中訂立、及買賣協議及該等交易乃按正常商業條款協定、對獨立股東而言屬公平合理且訂立買賣協議及該等交易符合本公司及股東的整體利益。

因此，吾等推薦獨立股東於股東特別大會上投票贊成買賣協議及該等交易。

此致

列位獨立股東 台照

瑞安房地產有限公司  
獨立董事委員會

獨立非執行董事  
龐約翰爵士

獨立非執行董事  
馮國綸博士

獨立非執行董事  
白國禮教授

獨立非執行董事  
麥卡錫·羅傑博士

獨立非執行董事  
邵大衛先生

謹啟

二零一四年九月二十二日

# 獨立財務顧問函件

以下為獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文，以供載入本通函。



百德能證券有限公司

香港中環皇后大道中31號  
陸海通大廈21樓

電話 (852) 2841 7000  
傳真 (852) 2522 2700  
網址 [www.platinum-asia.com](http://www.platinum-asia.com)

敬啟者：

## 須予披露及關連交易

### 購買瑞安堅平有限公司、 德基(中國)有限公司及 名景控股有限公司 的全部股權

#### 緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就買賣協議及該等交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。該等交易之詳情載於 貴公司日期為二零一四年九月二十二日之通函（「通函」）之董事會函件內。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

作為獨立財務顧問，吾等之職責為就該等交易是否於 貴集團之日常及一般業務過程中進行、該等交易之條款是否按正常商業條款協定及公平合理，且符合 貴公司及股東之整體利益，向獨立董事委員會及獨立股東提供意見；並向獨立董事委員會提供獨立意見。

吾等在達致意見時，乃依賴 貴公司董事及／或管理層向吾等提供之資料及事實。吾等已與 貴公司管理層（「管理層」）討論有關 貴公司之計劃及前景。吾等已審閱（其中包括）：(i) 德基(中國)買賣協議；(ii) 瑞安堅平買賣協議；(iii) 名景買賣協議；(iv) 貴公司之經審核二零一三年年報（「二零一三年年報」）；及(v) 貴公司之未經審核二零一四年中期業績公佈（「二零一四年中期業績」）。

---

## 獨立財務顧問函件

---

吾等乃假設通函所載全部資料、事實、意見及聲明在所有重大方面均屬真實、完整及準確，並對其加以依賴。董事已確認彼等就通函之內容承擔全部責任，並經作出一切合理查詢後確認，向吾等提供之資料概無遺漏重大事實。

吾等並無理由懷疑有任何重大事實或資料遭隱瞞，亦無理由懷疑通函所載全部事實之資料以及由董事及／或管理層向吾等提供之資料及聲明之真實性、準確性或完整性。此外，吾等並無理由懷疑吾等所獲提供有關董事及／或管理層發表之意見及聲明是否合理。然而，按照一般慣例，吾等並無對提供予吾等之資料進行核實程序，亦無對 貴公司之業務及事務進行任何獨立深入調查。吾等認為，吾等已審閱足夠資料，以讓吾等達致知情意見，並為有關該等交易之意見提供合理基礎。

於過去兩年，李瀾先生(代表百德能證券有限公司)簽署了 貴公司(i)日期為二零一三年十月二十八日有關主要及關連交易－置換協議及須予披露及關連交易－合營協議的通函；及(ii)日期為二零一二年十二月十四日有關持續關連交易－有關大連項目的重續建築工程協議的通函所載獨立財務顧問意見函件。過往的委聘僅限於根據上市規則向 貴公司獨立董事委員會及獨立股東提供獨立顧問服務。根據過往委聘，百德能證券有限公司向 貴公司收取正常的專業費用。而且，於最後實際可行日期，已就 貴公司須予披露及關連交易－出售位於中國上海閔行區虹橋商業核心區名為虹橋天地酒店之酒店項目以及出售妙園股份而委聘百德能證券有限公司為獨立財務顧問。再者，根據上市規則，是項委聘僅限於向 貴公司獨立董事委員會及獨立股東提供獨立顧問服務，且百德能證券有限公司亦將向 貴公司收取一般專業費用。儘管曾經及仍然受聘，但於最後實際可行日期，吾等獨立於且與 貴公司或該等交易之任何其他參與方或彼等各自之主要股東或關連人士(定義見上市規則)概無關連，因此，吾等被視為符合資格就該等交易提供獨立意見。由於吾等就該等交易擔任獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，因而將從 貴公司收取費用。除就是項委聘向吾等支付之正常專業費用外，概無存在任何安排致使吾等從 貴公司或該等交易之任何其他參與方或彼等各自之主要股東或關連人士(定義見上市規則)收取任何費用或利益。



---

## 獨立財務顧問函件

---

獨立董事委員會已組成，成員包括龐約翰爵士、馮國綸博士、白國禮教授、麥卡錫•羅傑博士及邵大衛先生，以就該等交易是否於 貴集團之日常及一般業務過程中訂立、該等交易之條款是否按正常商業條款協定、且就獨立股東而言是否公平合理，以及訂立該等交易是否符合 貴公司及股東之整體最佳利益，向獨立股東提供意見。

### 主要考慮因素及理由

於達致吾等致獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務意見時，吾等已考慮下列主要因素：

#### 1 該等交易之背景

茲提述 貴公司於二零一四年八月二十一日就以下各項刊發之公佈：

- (a) 賣方甲(瑞安建業之直接全資附屬公司，目前持有瑞安堅平之全部股權)、瑞安建業、買方甲( 貴公司之間接全資附屬公司)與 貴公司訂立瑞安堅平買賣協議，據此(其中包括)賣方甲已同意出售，而買方甲已同意收購瑞安堅平銷售股份(佔瑞安堅平之全部股權)及賣方甲之債權，且瑞安建業已同意出售而買方甲已同意收購瑞安堅平瑞安建業之債權，總代價為 120,554,095 港元，可予調整；
- (b) 賣方乙(瑞安建業之間接非全資附屬公司，目前持有德基(中國)全部股權)、瑞安建業、買方乙( 貴公司之間接全資附屬公司)與 貴公司訂立德基(中國)買賣協議，據此(其中包括)賣方乙已同意出售，而買方乙已同意收購德基(中國)銷售股份(佔德基(中國)全部股權)及賣方乙之債權，總代價為 112,524,044 港元，可予調整；及
- (c) 瑞安建業、買方丙( 貴公司之間接全資附屬公司)與 貴公司訂立名景買賣協議，據此(其中包括)瑞安建業已同意出售，而買方丙已同意收購名景銷售股份(佔名景全部股權)及賣方丙之債權，總代價為 106,629,084 港元，可予調整。



股份交易完成後，瑞安堅平、德基(中國)及名景將不再為瑞安建業之附屬公司，而成為 貴公司之附屬公司。

### 1.1 貴集團及買方之業務

貴集團為中國的領先房地產開發商。主要從事開發、銷售、租賃、管理及長期擁有位於中國之優質住宅、辦公樓、零售、娛樂及文化物業。買方甲、買方乙及買方丙均為投資控股公司。

### 1.2 瑞安建業集團及賣方之業務

瑞安建業集團主要在香港及中國從事物業開發及投資、資產管理、建築及投資於水泥業務。賣方甲為投資控股公司，直接持有瑞安堅平之全部股權。賣方乙主要於香港從事室內裝飾、裝修、設計及承包業務。

### 1.3 目標集團之背景

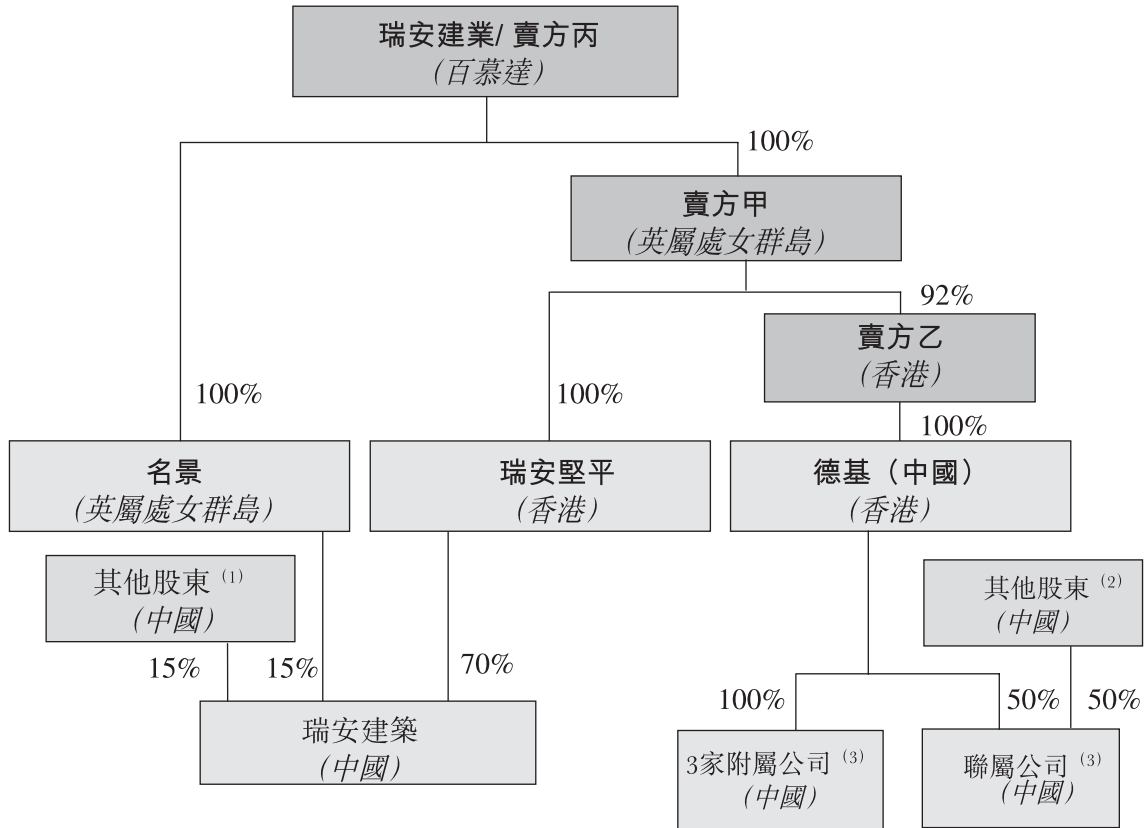
瑞安堅平及名景為直接或間接持有瑞安建築股權之投資控股公司，而瑞安建築為在中國成立之營運公司，主要在中國從事樓宇建設及維修保養業務。

德基(中國)為一家在香港註冊成立之公司，直接或間接持有在中國成立之多家營運公司之股權。該等營運公司主要在中國從事提供建築管理諮詢服務、裝修工程及買賣裝修材料。

目標集團之主要客戶為瑞安建業集團及 貴集團。

1.4 目標集團於最後實際可行日期之簡化公司架構

茲提述董事會函件「簡化公司架構」一節，目標集團之現有簡化股權架構載列如下：



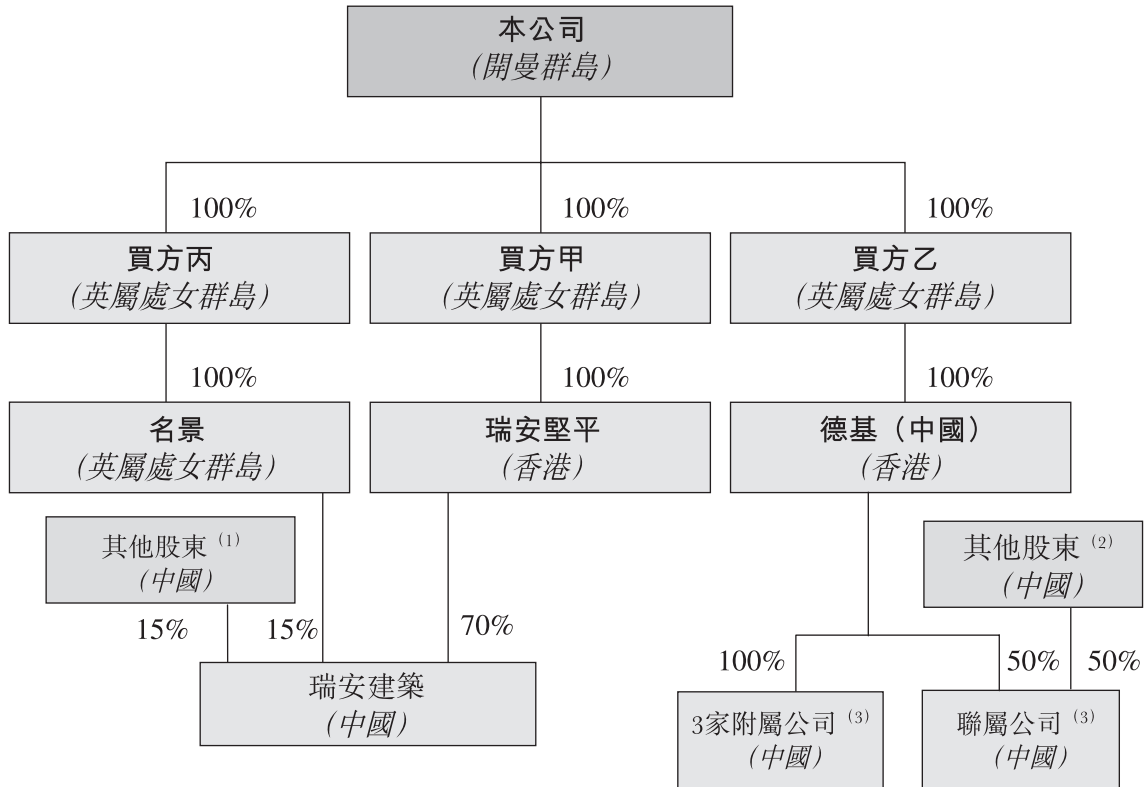
資料來源：通函之董事會函件

附註：

1. 於最後實際可行日期，就董事所知、所悉及所信，此方獨立於 貴公司。
2. 於最後實際可行日期，就董事所知、所悉及所信，此方僅於 貴公司附屬公司層面上有關連，並於其他方面獨立於 貴公司。
3. 在中國從事提供建築管理諮詢服務、裝修工程及買賣裝修材料。

1.5 目標集團於股份交易完成後之簡化公司架構

茲提述二零一四年八月二十一日之公佈，假設目標集團之已發行股本並無變動(因股份交易完成引致之變動除外)，緊隨股份交易完成後目標集團之簡化股權架構如下：



資料來源：通函之董事會函件

附註：

1. 於最後實際可行日期，就董事所知、所悉及所信，此方獨立於 貴公司。
2. 於最後實際可行日期，就董事所知、所悉及所信，此方僅於 貴公司附屬公司層面上有關連，並於其他方面獨立於 貴公司。
3. 在中國從事提供建築管理諮詢服務、裝修工程及買賣裝修材料。

## 1.6 目標集團之財務資料

### 1.6.1 瑞安堅平

下文概述瑞安堅平截至二零一二年十二月三十一日及二零一三年十二月三十一日止兩個財政年度各年之若干未經審核綜合財務資料：

	二零一三年 (百萬港元)	二零一二年 (百萬港元)
純利(扣除稅項及非經常項目前)	19.4	61.0
純利(扣除稅項及非經常項目後)	12.9	43.1

瑞安堅平於二零一三年十二月三十一日之未經審核綜合資產淨值約為92.7百萬港元。

### 1.6.2 德基(中國)

下文概述德基(中國)截至二零一二年十二月三十一日及二零一三年十二月三十一日止兩個財政年度各年之若干未經審核綜合財務資料：

	二零一三年 (百萬港元)	二零一二年 (百萬港元)
純利(扣除稅項及非經常項目前)	10.6	48.3
純利(扣除稅項及非經常項目後)	6.2	38.1

瑞安堅平於二零一三年十二月三十一日之未經審核綜合資產淨值約為49.0百萬港元。

### 1.6.3 名景

下文概述名景截至二零一二年十二月三十一日及二零一三年十二月三十一日止兩個財政年度各年之若干未經審核綜合財務資料：

	二零一三年 (百萬港元)	二零一二年 (百萬港元)
淨虧損(扣除稅項及非經常項目前後)	4.4	0.2

名景於二零一三年十二月三十一日之未經審核綜合資產淨值約為16.3百萬港元。

經作出合理查詢後，貴公司知悉收購瑞安建築 15% 股權及瑞安建業聯屬公司 50% 股權之原收購成本約為 21.5 百萬港元。

### 2 進行該等交易之理由及裨益

於最後實際可行日期，名景及瑞安堅平合共持有瑞安建築 85% 股權。瑞安建築為在中國從事樓宇建設及維修保養業務之總承建商。德基(中國)透過其於中國註冊成立之四家營運附屬公司主要從事室內裝飾、裝修、設計及承包業務。目標集團為瑞安建業及貴集團之物業開發業務提供物業建築及相關服務。

貴集團主要於中國從事開發、銷售、租賃、管理及長期擁有優質住宅、辦公樓、零售、娛樂及文化物業。根據二零一三年年報，物業開發及銷售分別佔貴集團於二零一三年及二零一二年收益的 85.1% 及 73.4%。此外，貴公司在中國已建立穩健基礎，並在發展大型綜合城市核心社區及一體化住宅發展項目方面具有成功往績。貴集團擁有大量土地以待日後進行發展。如二零一三年年報所述，貴集團之土地儲備為 12,500,000 平方米。為發展貴集團持有之大量土地儲備，貴集團必須委聘建築及配套服務提供者，如目標集團。貴集團一直於貴集團之物業發展業務中使用目標集團的服務，貴集團目前為目標集團之最大客戶之一。吾等與管理層已進行討論，而管理層一直對目標集團提供的服務質素感到滿意。該等交易於貴集團之日常及一般業務過程中訂立，而由於目標集團對現有業務有相輔相成作用，故該等交易與貴集團在物業開發及銷售方面之整體及長期業務策略一致。於股份交易完成後，貴集團能更有效地控制建設成本及質量，並在貴集團之物業開發業務具有更大靈活性及更高效率。吾等同意管理層的看法，認為目標集團與貴公司現有物業開發業務整合後，該等交易將為貴集團業務帶來協同效益，從而為股東取得最大回報。

因此，吾等認為該等交易乃於貴集團之日常及一般業務過程中訂立，並與貴集團在物業開發及銷售方面之整體及長期業務策略一致，故符合貴公司及股東之整體利益。

### 3 買賣協議

#### 3.1 瑞安堅平買賣協議

- 日期 : 二零一四年八月二十一日
- 訂約方 : (1) 賣方甲，瑞安建業之直接全資附屬公司，作為瑞安堅平銷售股份及賣方甲之債權之賣方；
- (2) 瑞安建業，作為瑞安堅平瑞安建業之債權賣方及賣方甲之擔保人；
- (3) 買方甲，貴公司之間接全資附屬公司，作為買方；及
- (4) 貴公司，作為買方甲之擔保人。
- 標的事項 : (1) 瑞安堅平銷售股份；
- (2) 賣方甲之債權；及
- (3) 瑞安堅平瑞安建業之債權。
- 代價及調整 : 瑞安堅平代價為120,554,095港元，由(1)有關賣方甲之債權金額為78,129,830港元及有關瑞安堅平銷售股份金額為17,708,330港元之賣方甲之代價；及(2)有關瑞安堅平瑞安建業之債權金額為24,715,935港元之瑞安堅平瑞安建業之代價組成。瑞安堅平代價可進行下列調整：
- (a) 應於賣方甲之代價加入瑞安堅平股份交易完成時賣方甲之債權總額超過78,129,830港元之金額(如有)；
- (b) 應於賣方甲之代價扣除瑞安堅平股份交易完成時賣方甲之債權總額少於78,129,830港元之金額(如有)；
- (c) 應於瑞安堅平瑞安建業之代價加入瑞安堅平股份交易完成時瑞安堅平瑞安建業之債權總額超過24,715,935港元之金額(如有)；

---

## 獨立財務顧問函件

---

- (d) 應於瑞安堅平瑞安建業之代價扣除瑞安堅平股份交易完成時瑞安堅平瑞安建業之債權總額少於24,715,935港元之金額(如有)；
- (e) 應於賣方甲之代價加入瑞安堅平經調整資產淨值超過17,708,330港元之金額(如有)；及
- (f) 應於賣方甲之代價扣除瑞安堅平經調整資產淨值少於17,708,330港元之金額(如有)；

惟最終經調整瑞安堅平代價不得超過133,000,000港元或低於108,000,000港元。

付款方式                    :     瑞安堅平代價應按下列方式以現金償付：

- (a) 金額為19,167,632港元之按金(佔調整前賣方甲之代價之20%)應於簽署瑞安堅平買賣協議時向賣方甲支付；
- (b) 金額為4,943,187港元之按金(佔調整前瑞安堅平瑞安建業之代價之20%)應於簽署瑞安堅平買賣協議時向瑞安建業支付；
- (c) 調整前金額為76,670,528港元之賣方甲之代價餘額應於瑞安堅平股份交易完成時向賣方甲支付；及
- (d) 調整前金額為19,772,748港元之瑞安堅平瑞安建業之代價餘額應於瑞安堅平股份交易完成時向瑞安建業支付。

倘瑞安堅平代價於瑞安堅平代價按上文「代價及調整」所載方式調整後有所增加或減少，則於協定或釐定瑞安堅平集團完成賬目(賬目須由賣方甲與買方甲委任之獨立核數師審核)後第五

---

## 獨立財務顧問函件

---

(5)個營業日及與瑞安堅平債權交易完成的同時，(a)買方甲應向賣方甲及／或瑞安建業(視情況而定)支付增加金額；或(b)賣方甲及／或瑞安建業(視情況而定)應向買方甲退還減少金額。

### 3.2 德基(中國)買賣協議

- 日期 : 二零一四年八月二十一日
- 訂約方 : (1) 賣方乙，瑞安建業之非全資附屬公司，作為德基(中國)銷售股份及賣方乙之債權之賣方；
- (2) 買方乙，貴公司之間接全資附屬公司，作為買方；
- (3) 瑞安建業，作為賣方乙之擔保人；及
- (4) 貴公司，作為買方乙之擔保人。
- 標的事項 : (1) 德基(中國)銷售股份；及
- (2) 賣方乙之債權。
- 代價及調整 : 德基(中國)代價為112,524,044港元，由(1)有關德基(中國)銷售股份之6,459,471港元；及(2)有關賣方乙之債權之106,064,573港元組成。德基(中國)代價可進行下列調整：
- (a) 應於德基(中國)代價加入德基(中國)股份交易完成時賣方乙之債權總額超過106,064,573港元之金額(如有)；
- (b) 應於德基(中國)代價扣除德基(中國)股份交易完成時賣方乙之債權總額少於106,064,573港元之金額(如有)；
- (c) 應於德基(中國)代價加入德基(中國)經調整資產淨值超過6,459,471港元之金額(如有)；及



---

## 獨立財務顧問函件

---

(d) 應於德基(中國)代價扣除德基(中國)經調整資產淨值少於6,459,471港元之金額(如有)，

惟最終經調整德基(中國)代價不得超過124,000,000港元或低於101,000,000港元。

付款方式 : 德基(中國)代價應按下列方式以現金償付：

- (a) 金額為22,504,809港元之按金(佔調整前德基(中國)代價之20%)應於簽署德基(中國)買賣協議時向賣方乙支付；及
- (b) 調整前金額為90,019,235港元之德基(中國)代價餘額應於德基(中國)股份交易完成時向賣方乙支付。

倘德基(中國)代價於德基(中國)代價按上文「代價及調整」所載方式調整後有所增加或減少，則於協定或釐定德基(中國)集團完成賬目(賬目須由賣方乙與買方乙委任之獨立核數師審核)後第五(5)個營業日及與德基(中國)債權交易完成的同時，(a)買方乙應向賣方乙支付增加金額；或(b)賣方乙應向買方乙退還減少金額。

### 3.3 名景買賣協議

日期 : 二零一四年八月二十一日

- 訂約方 : (1) 瑞安建業，作為名景銷售股份及賣方丙之債權之賣方；
- (2) 買方丙，貴公司之間接全資附屬公司，作為買方；及
- (3) 貴公司，作為買方丙之擔保人。

- 標的事項 : (1) 名景銷售股份；及
- (2) 賣方丙之債權。

## 獨立財務顧問函件

代價及調整 : 名景代價為106,629,084港元，由(1)有關名景銷售股份之28,770,915港元；及(2)有關賣方丙之債權之77,858,169港元組成。名景代價可進行下列調整：

- (a) 應於名景代價加入名景股份交易完成時賣方丙之債權總額超過77,858,169港元之金額(如有)；
- (b) 應於名景代價扣除名景股份交易完成時賣方丙之債權總額少於77,858,169港元之金額(如有)；
- (c) 應於名景代價加入名景經調整資產淨值超過28,770,915港元之金額(如有)；及
- (d) 應於名景代價扣除名景經調整資產淨值少於28,770,915港元之金額(如有)。

惟最終經調整名景代價不得超過117,000,000港元或低於96,000,000港元。

付款方式 : 代價應按下列方式以現金償付：

- (a) 金額為21,325,817港元之按金(佔調整前名景代價之20%)應於簽署名景買賣協議時向賣方丙支付；及
- (b) 調整前金額為85,303,267港元之名景代價餘額應於名景股份交易完成時向賣方丙支付。

倘名景代價於名景代價按上文「代價及調整」所載方式調整後有所增加或減少，則於協定或釐定名景集團完成賬目(賬目須由

賣方丙與買方丙委任之獨立核數師審核)後第五(5)個營業日及與名景債權交易完成的同時，(a)買方丙應向賣方丙支付增加金額；或(b)賣方丙應向買方丙退還減少金額。

### 3.4 買賣協議之先決條件

買賣協議之完成須待下列先決條件於截止日期或之前達成後方可作實：

- (a) 瑞安建業股東(根據上市規則之規定須放棄投票之相關股東除外)於瑞安建業股東大會上通過決議案以批准買賣協議之條款及該等交易；
- (b) 股東(根據上市規則之規定須放棄投票之相關股東除外)於股東特別大會上通過決議案以批准該等交易；
- (c) 各項買賣協議已成為無條件；及
- (d) 買方已合理信納根據相應買賣協議對該等交易屬重大之保證並無被違反。

各買方將使用一切合理努力(在其權力範圍內)在合理切實可行情況下盡快且無論如何於截止日期之前促使上文(b)、(c)及(d)段所載之先決條件獲達成。各買方可以(在其認為適合並依法有權豁免的範圍內)隨時以書面方式豁免上文(d)段所載之先決條件。

各賣方將使用一切合理努力(在其權力範圍內)在合理切實可行情況下盡快且無論如何於截止日期之前促使上文(a)及(c)段所載之先決條件獲達成。

### 3.5 買賣協議之完成

#### 3.5.1 股份交易完成

股份交易完成將於相應買賣協議之所有先決條件達成(或就上文(d)段之先決條件而言獲相關買方豁免)之日後第十(10)個營業日，或相應賣方、買方及瑞安建業(如適用)可能書面協定之該等其他日期發生。

股份交易完成後，瑞安建業將不再於目標集團持有任何權益，目標集團將不再於瑞安建業綜合財務報表內列為附屬公司。股份交易完成後，目標集團將成為 貴公司之間接全資附屬公司，並將於 貴公司之綜合財務報表內列為附屬公司。

### 3.5.2 債權交易完成

各項債權交易完成應於協定及釐定相應目標集團之完成賬日後第五(5)個營業日或相關賣方、買方及瑞安建業(如適用)可能書面協定之該等其他日期進行。

## 4 有關該等交易之主要考慮因素

### 4.1 可資比較公司

進行該等交易的理由是為整合瑞安建築(其85%股權由名景集團及瑞安堅平集團持有)及德基(中國)集團(兩者合共構成目標集團)至 貴集團之現有物業開發業務。名景集團及瑞安堅平集團(持有瑞安建築85%股權)及德基(中國)集團，聯合提供建築及裝修服務。吾等查閱瑞安建築及德基(中國)集團之部分過往委聘工作，並發現瑞安建築與德基(中國)於過往曾於相同項目中並肩工作。因此，在評估名景銷售股份、瑞安堅平銷售股份及德基(中國)銷售股份代價(「銷售股份代價」)的公平及合理程度時，吾等已將目標集團作為一個整體實體考慮。有關按等額基準釐定之賣方甲之債權、瑞安堅平瑞安建業之債權、賣方乙之債權及賣方丙之債權之代價(「債權代價」)，吾等認為有關基準對 貴公司及股東而言屬公平合理，因此，吾等之可資比較公司分析中並無計入債權代價。

於吾等之評估中，吾等已考慮市盈率(「市盈率」)及市賬率(「市賬率」)，均為對從事一般建築及配套服務業務的公司進行估值的常用基準指標。

為評估銷售股份代價的公平及合理程度，吾等已根據二零一四年三月三十一日目標公司的規模(經調整資產淨值總額)約66.0百萬港元嘗試識別可資比較公司。目標公司的經調整資產淨值總額乃按瑞安堅平集團、名景集團及德基(中國)集團之資產淨值總額之總和(二零一四年三月三十一日約為168.1百萬港元)計算，並作出以扣除向現有股東建議宣派之股息為主之調整。根據吾等之審閱，吾等未能識別於聯交所上市而規模相若之任何公司與目標公司從事類似業務。於聯交所上市且從事與目標公司類似業務的公司擁有較大市值。因此，吾等已識別所有可資比較公司，該等公司為(i)於聯交所主板上市；及(ii)主要從事一般物業建築及配套服務，且於最近財政年度超過50%的收入來自物業建築及配套服務(「可資比較公司」)。可資比較公司乃吾等透過搜尋公開資料盡最大努力識別並根據上述準則盡數甄選。目標集團於最後實際可行日期處理八個項目。誠如可資比較公司於其最近之年

## 獨立財務顧問函件

報或中報所報告，該等公司平均處理為數較多的項目。可資比較公司的市值較高乃由彼等所處理項目數量較多所帶動。吾等認為，儘管按市值所反映的規模有別，彼等從事類似業務，屬好的可資比較公司。於吾等之甄選中，吾等識別出一家公司，其名稱為允升國際控股有限公司(股份代號：1315HK)，符合吾等之甄選準則。根據吾等之審閱，該公司於二零一四年六月十九日曾刊發公告，內容有關收購位於新疆維吾爾自治區的煤礦採礦權。因此，吾等認為該公司的估值主要由煤礦業務驅動而非由物業建築及配套服務帶動，故此將該公司從吾等之分析中撇除作為局外者。吾等亦已於吾等之審閱中識別出瑞安建業(儘管目標集團於股份交易完成前屬瑞安建業集團之部分)，惟吾等認為瑞安建業集團整體上在業務性質方面與目標集團相類及可資比較，故其估值可與目標集團之估值比較。下表載列可資比較公司之詳情：

表一—可資比較公司之市賬率及市盈率分析

公司名稱	股份代號	於最後實際 可行日期 之市值		
		(百萬港元) (附註1)	市賬率(倍) (附註2)	市盈率(倍) (附註3)
盈信控股有限公司	15 HK	1,048	0.54	9.08
迪臣發展國際集團有限公司	262 HK	459	0.47	19.83
新昌營造集團有限公司	404 HK	2,887	0.69	14.22
有利集團有限公司	406 HK	723	0.47	21.07
路易十三集團有限公司	577 HK	2,082	0.52	無意義 (附註5)
惠記集團有限公司	610 HK	1,864	0.35	4.23
俊和發展集團有限公司	711 HK	1,103	0.67	18.93
興勝創建控股有限公司	896 HK	595	0.44	5.96
瑞安建業有限公司	983 HK	3,246	0.38	無意義 (附註5)
寶業集團股份有限公司	2355 HK	3,096	0.43	4.12
	最高	3,246	0.69	21.07
	最低	459	0.35	4.12
	平均	無意義	0.50	12.18
該等交易之引伸估值(附註4)			0.81	3.60

資料來源：彭博、相關公司之最近期全年或中期業績

## 獨立財務顧問函件

附註：

- 1 可資比較公司之市值乃以其各自於最後實際可行日期之收市價為基礎，並按從其各自最近期公佈之年報或中期報告摘錄之已發行股份總數計算。
- 2 除另有註明外，可資比較公司之市賬率乃以可資比較公司各自於最後實際可行日期之市值為基礎，除以從其各自最近期公佈之年報或中期報告摘錄之可資比較公司各自之擁有人應佔權益計算。
- 3 除另有註明外，可資比較公司之市盈率乃以可資比較公司各自於最後實際可行日期之市值為基礎，除以從其各自最近期公佈之年報摘錄之可資比較公司各自之權益持有人應佔純利，經就投資物業之公平值盈利或虧損作出調整計算。吾等認為，投資物業之公平值盈利或虧損不被視為主要從事一般建設及配套服務業務之公司之主要盈利，故計算市盈率時不應計算在內。吾等亦認為，可資比較公司之股份價格主要受到其一般建設及配套服務之主要業務帶動而並非由持有投資物業帶動。
- 4 該等交易之引伸市賬率乃以銷售股份代價52.9百萬港元除以目標集團權益持有人於二零一四年三月三十一日之應佔經調整資產淨值總額(即66.0百萬港元)計算。  
該等交易之引伸市盈率乃以銷售股份代價52.9百萬港元除以目標集團於截至二零一三年十二月三十一日止財政年度之純利(扣除稅項及非經常項目後)(即14.7百萬港元)計算。
- 5 路易十三集團有限公司及瑞安建業有限公司於最近期之年度業績中錄得淨虧損。因此，市盈率並無意義。

按表一所述，可資比較公司之市盈率範圍由約4.12倍至21.07倍不等(「**市盈率範圍**」)，平均約為12.18倍(「**平均市盈率**」)。吾等注意到市盈率範圍相對較大，而吾等認為這主要由於不同個別公司因素所致，如(i)業務及盈利前景；(ii)可資比較公司股份之流動性；(iii)財政基礎；或(iv)獲得之建築合約金額。此外，市盈率一般用於對從事一般建設及配套服務業務的公司進行估值。可資比較公司符合上述甄選準則，儘管市盈率範圍較大，吾等認為市盈率乃吾等分析的適當基準。

可資比較公司之市賬率範圍由約0.35倍至0.69倍不等(「**市賬率範圍**」)，平均約為0.50倍(「**平均市賬率**」)。吾等注意到，該等交易的引伸市賬率在市場率範圍以外，並且高於平均市賬率，該等交易的引伸市盈率甚至低於市盈率範圍的下限，並且低於平均市盈率。雖然該等交易的引伸市賬率在吾等的可資比較公司市賬率分析中似乎相對較高，但如上文所述因該等交易的引伸市盈率較低而獲得支持。鑑於(i)該等交易的引伸市賬率(0.81倍)乃經訂約方計及控制權溢價並參考可資比較公司之獨立研究經公平磋商後釐定；(ii)獨立研究中



採用市場法，此舉乃市場慣例及為評估目標公司的適當方法；及(iii)該等交易的引伸市賬率低於1.0倍約20%，顯示銷售股份代價較目標公司賬簿內之資產淨值折讓約20%，吾等認為對 貴公司及股東整體而言屬公平合理，並由目標公司的盈利能力支持。因此，吾等認為銷售股份代價屬公平合理，並符合 貴集團之利益。連同上文所討論吾等認為債權代價乃公平合理的意見，吾等認為目標公司代價屬公平合理且符合 貴公司及股東之整體利益。

#### 4.2 目標公司代價之調整釐定基準

吾等注意到買賣協議包括一項條款，目標公司代價可參照股份交易完成時之賣方債權水平及目標公司完成賬目所示之資產淨值乘以根據買賣協議條款協定之0.81倍市賬率計算。就各項債權代價而言，此調整機制將反映股份交易完成日期賣方債權之經審核賬面值。

有關各項股份交易代價之調整機制，吾等已與管理層討論所協定之0.81倍市賬率乃各訂約方經公平磋商及對目標公司進行盡職審查後釐定。協定的市賬率乃參考 貴公司委託的可資比較公司獨立研究釐定。吾等已獲得及審閱獨立研究，並注意到獨立研究乃由具有進行該研究相關經驗之著名國際會計師事務所進行。吾等亦注意到，顧問採用了市場法，根據涉及可資比較公開交易公司及類似領域業務交易之市值比較，顯示一項業務或一家公司之市值。吾等已審閱在獨立研究中識別出之六家可資比較公司，其中四家公司在聯交所上市而兩家公司在上海證券交易所上市。吾等已在吾等之可資比較公司分析中計入獨立研究所識別在聯交所上市之該四家公司，其中一家為瑞安建業。儘管目標集團於股份交易完成前屬瑞安建業集團之一部分，惟吾等同意獨立研究之顧問意見，彼等相信瑞安建業集團整體上在業務性質方面與目標集團相類及可資比較，故瑞安建業之買賣市賬率須在其獨立研究中引述作為目標集團定價之指標。至於獨立研究所識別在上海證券交易所上市之兩家公司，由於作為日常慣例吾等之甄選標準並不包括在聯交所上市以外之該等公司，故吾等並無在吾等之可資比較公司分析中計入該等公司。

吾等亦注意到，獨立研究中可資比較公司之指示性市賬率介乎0.4倍至1.3倍之範圍內。此範圍之上限超過吾等之可資比較公司分析中市賬率範圍之上限，因為獨立研究分析中計入在上海證券交易所上市之兩家公司。雖然吾等並無在吾等之可資比較公司分析中計入該兩家公司，但吾等認為，根據進行獨立研究之顧問之專業判斷，參考在上海證券交易所上市從事類似業務之公司屬合理。因此，吾等認為，此指示性市賬率範圍為釐定協定0.81倍市賬率之適當參考。

此外，獨立研究作出目標公司已全面遵守一切適用法律及法規並在編製各自財務報表時已應用統一會計政策等適當假設，吾等認為該等假設為市場之常見假設。因此，吾等認為，獨立研究為管理層提供了釐定0.81倍協定市賬率之可靠參考，且吾等認為此協定市賬率0.81倍獲上述吾等本身之可資比較公司分析中目標公司盈利能力所支持，因此對貴集團屬公平合理。儘管如此，該等有關股份交易代價之調整機制亦將反映在股份交易完成日期目標公司之經審核綜合賬面淨值至各代價內。因此，吾等認為目標公司代價之調整釐定基準屬公平合理。

### 4.3 付款方式

吾等注意到買賣協議之目標公司代價20%將於簽訂買賣協議時以現金支付作為按金，而調整前之80%目標公司代價餘額將於股份交易完成時支付。誠如與管理層討論所知，此乃各訂約方經公平磋商後釐定。亦與貴公司之一般慣例及訂立類似交易之行業慣例相符。吾等認為該付款方式在商業上屬合理，且符合貴公司之利益，因為買方無需於股份交易完成前之階段凍結大筆財務資源。

## 5 該等交易之財務影響

### 5.1 對資產淨值之影響

如貴公司於二零一三年年報及二零一四年中期業績所披露，於二零一三年十二月三十一日及二零一四年六月三十日貴公司權益持有人之應佔資產淨值分別約為456億港元及462億港元。誠如董事會函件所述，該等交易將以貴集團之內部資源撥付。由於銷售股份代價較目標集團之資產淨值出現折讓，吾等認為該等交易將具有為貴公司股東應佔資產淨值帶來正面影響之潛在作用。



## 5.2 對盈利之影響

如 貴公司於二零一三年年報及二零一四年中期業績所披露，於二零一三年十二月三十一日及二零一四年六月三十日， 貴公司股東應佔溢利分別約為 26.63 億港元及 10.07 億港元。於截至二零一二年十二月三十一日及二零一三年十二月三十一日止兩個財政年度，目標集團按合計基準之純利(扣除稅項及非經常項目後)分別為 8,100 萬港元及 1,470 萬港元。鑒於目標集團之正數盈利往績記錄，吾等預期於 貴集團綜合入賬目標公司各自之盈利後，該等交易於日後可增加 貴集團之收益來源及財務表現。

如「進行該等交易之理由及裨益」一節所討論，該等交易具有可於日後為 貴集團創造正面協同效益之潛在作用，儘管目前未能量化實際效益，吾等認為該等交易將為 貴集團盈利帶來進一步的潛在正面影響。

因此，吾等認為該等交易對 貴集團之盈利將有整體正面之影響。

## 5.3 對淨負債比率之影響

如 貴公司於二零一三年年報及二零一四年中期業績所披露，於二零一三年十二月三十一日及二零一四年六月三十日之淨負債比率(以淨債務除以總權益計算)分別約為 59% 及 64%。如 貴公司於二零一三年年報及二零一四年中期業績所披露，總權益分別為 531 億港元及 575 億港元。於該等交易後， 貴集團之淨債務將增加約 2.187 億港元(主要由於支付目標公司代價後現金減少)，而 貴集團之總權益將增加約 3,490 萬港元(如上文「對資產淨值之影響」一節詳述)。吾等認為， 貴集團之淨負債比率於該等交易後仍將為 64% (因 貴集團的財務基礎大幅高於該等交易帶來之影響金額)。故此，吾等認為因該等交易對 貴集團負債比率產生之財務影響將為微不足道。

鑒於：

- (a) 對 貴集團資產淨值之潛在正面影響；
- (b) 對 貴集團盈利之正面影響；及
- (c) 對 貴集團淨負債比率並無重大不利影響。

吾等認為該等交易對 貴集團將有整體正面之財務影響，並符合 貴公司及股東之整體最佳利益。

---

## 獨立財務顧問函件

---

### 推薦建議

有關該等交易，吾等已考慮上述主要因素及理由，尤其於達致吾等意見時已計入以下各項：

- (a) 訂立買賣協議乃於 貴公司日常及一般業務過程中訂立，並與 貴公司在物業開發及銷售方面之整體長期業務策略一致；
- (b) 該等交易之條款乃按正常商業條款協定，屬公平合理；及
- (c) 該等交易對 貴集團將有整體正面之財務影響，並符合 貴公司及股東之整體利益。

經考慮以上各項後，吾等認為擬進行之該等交易，包括瑞安堅平買賣協議、德基(中國)買賣協議及名景買賣協議乃於 貴集團日常及一般業務過程中訂立，並與 貴集團長期業務策略一致，且按正常商業條款訂立及各買賣協議之條款均公平合理，並符合 貴公司及股東之整體利益。

因此，吾等推薦獨立董事委員會作出建議，以及吾等本身亦向獨立股東作出建議，投票贊成將於股東特別大會上提呈的普通決議案。

此致

獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表

百德能證券有限公司

董事兼企業融資聯席主管

李瀾

謹啟

二零一四年九月二十二日

李瀾先生為於證券及期貨事務監察委員會登記的持牌人士，為百德能證券有限公司根據證券及期貨條例從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受證券及期貨條例規管活動的負責人員。彼擁有逾8年的機構融資行業經驗。

## 1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料；董事願就本通函的資料共同及個別地承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，本通函所載資料在各重要方面均準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何事項，以致本文或本文件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的權益

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)的股份、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的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例的該等條文規定被當作或視為擁有的權益及淡倉)、或須根據證券及期貨條例第352條記錄於該條所述的登記冊中的權益及淡倉、或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

#### (a) 於本公司股份及相關股份的好倉

董事姓名	個人權益	普通股數目		其他權益	於相關 股份的權益 購股權 (附註3)	總計	於最後 實際可行 日期權益 佔本公司已 發行股本的 概約百分比 (附註4)
		家族權益					
羅先生	—	1,849,521 (附註1)	4,579,234,984 (附註2)	—	4,581,084,505	57.25%	
尹焯強先生	—	—	—	7,363,231	7,363,231	0.09%	
馮國綸博士	5,511,456	—	—	—	5,511,456	0.06%	
白國禮教授	305,381	—	—	—	305,381	0.0038%	
龐約翰爵士	250,000	—	—	—	250,000	0.003%	
麥卡錫· 羅傑博士	200,000	—	—	—	200,000	0.002%	

附註：

- (1) 該等權益為羅先生的配偶朱玲玲女士(「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股股份的權益。
  - (2) 該等權益由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」)及Merchant Treasure Limited(「Merchant Treasure」)持有的1,198,103,792股股份、1,735,998,107股股份、183,503,493股股份、29,847,937股股份、573,333,333股股份、708,448,322股股份及150,000,000股股份，而瑞安地產、Chester International、Lanvic、Boswell及Merchant Treasure均為瑞安投資的全資附屬公司。NRI為瑞安建業(由SOCL持有48.38%)的全資附屬公司。SOCL由Bosrich Unit Trust持有，而其信託人為Bosrich Holdings (PTC) Inc.(「Bosrich」)。Bosrich Unit Trust的單位由一全權信託擁有，羅先生乃該全權信託的一名全權信託受益人，而HSBC International Trustee Limited(「滙豐信託」)則為信託人。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的權益。
  - (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本公司股份的購股權權益。
  - (4) 該等百分比乃根據最後實際可行日期的已發行股份總數(即8,001,726,189股股份)計算。
- (b) 於本公司相聯法團債券的權益

董事姓名	相聯法團名稱	權益性質	債券金額
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

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司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)的股份、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的權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例的該等條文被當作或視為擁有的權益及淡倉)；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的權益或淡倉；或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

除建議出售(i)中國上海閔行區虹橋商業核心區名為虹橋天地酒店之酒店項目；及(ii)妙園投資有限公司股份，該公司持有位於中國上海黃浦區的房地產或物業(包括新天地朗廷酒店)如本公司日期為二零一四年八月二十七日的公佈所披露，於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自二零一三年十二月三十一日(即編製本集團最近期公佈的經審核綜合財務報表日期)以來所收購或出售或租賃、或擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

於最後實際可行日期，除本通函所披露者外，概無存在任何董事擁有重大權益且對本集團業務有重大關係的合約或安排。

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的公司的董事或僱員，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 或淡倉的公司的名稱	於該等公司 擔任的職位
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

於本通函內提供意見及建議的專家資格載列如下：

名稱	資格
百德能	根據證券及期貨條例獲准從事證券及期貨條例所指的第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受證券及期貨條例規管活動的持牌法團

百德能已就刊發本通函發出書面同意書，同意按所載形式及內容，轉載其函件及引述其名稱，且迄今並無撤回書面同意書。

#### 4. 專家的權益

於最後實際可行日期，百德能：

- (a) 並無直接或間接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的權利(無論可否依法強制執行)；及
- (b) 自二零一三年十二月三十一日(即編製本集團最近期公佈的經審核綜合財務報表日期)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的任何資產中擁有任何權益。
- (c) 百德能函件乃於本通函日期發出以供收錄於本通函。

#### 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)而終止的服務合約。

#### 6. 無重大不利變動

於最後實際可行日期，除本公司日期為二零一四年八月二十七日的中期業績公佈所載者外，董事並不知悉，自二零一三年十二月三十一日(即編製本集團最近期公佈的經審核綜合財務報表日期)以來，本集團財務或交易狀況出現任何重大不利變動。

#### 7. 董事於競爭權益的權益

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、紐約及中國之房地產發展及投資項目，詳情載於本公司於二零零六年九月二十日刊發之上市招股章程(「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，請參閱本公司上市招股章程「與瑞安集團的關係」一節。此外，羅先生亦為瑞安建業之主席及控股股東，瑞安建業在中國從事房地產發展。

除本通函所述者外，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密切聯繫人(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，或與本集團存在或可能存在任何其他利益衝突。

## 8. 備查文件

下列文件之副本，將由本通函日期起至二零一四年十月九日(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) 瑞安堅平買賣協議；
- (b) 德基(中國)買賣協議；及
- (c) 名景買賣協議。

本通函的中英文本倘有歧義，概以英文本為準。



# 股東特別大會通告



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)

## 股東特別大會通告

茲通告瑞安房地產有限公司(「本公司」)謹訂於二零一四年十月九日(星期四)下午三時正假座香港灣仔港灣道1號香港萬麗海景酒店8樓海景廳I舉行股東特別大會，以考慮及酌情通過(無論有否修訂)下列決議案為本公司普通決議案：

### 普通決議案

1. 「動議：

- (a) 批准、追認及確認訂立買賣協議(定義見本公司於二零一四年九月二十二日刊發的通函(「該通函」)，其註有「A」標記的副本已提呈大會，並由大會主席簽署以資識別)及該等交易(定義見該通函)；及
- (b) 授權本公司董事會(「董事會」)為及代表本公司簽立以及作出彼等全權酌情認為對落實上文所擬定決議案及買賣協議及該等交易(定義見該通函)、或使其生效或與其有關或附帶事項而言屬必要、適宜或權宜的所有有關文件及協議以及有關行動或事宜，並同意作出董事會全權認為符合本公司利益的有關變更、修訂或豁免。」

承董事會命  
瑞安房地產有限公司  
公司秘書  
黃金綸

香港，二零一四年九月二十二日

\* 僅供識別



---

## 股東特別大會通告

---

附註：

- (1) 凡有權出席股東特別大會及於會上投票的股東，均有權委任一位或多位代表代其出席，並於投票表決時代其投票。受委任代表毋須為本公司股東。
- (2) 代表委任表格連同經簽署的授權書或其他授權文件(如有)或經公證的授權書或授權文件副本，須於股東特別大會或任何續會(視情況而定)指定舉行時間前48小時送達本公司的香港營業地點，地址為香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心34樓，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願出席股東特別大會或任何續會(視情況而定)並於會上投票。
- (3) 於二零一四年十月八日(即記錄日期)名列於本公司股東名冊上之股東將有資格出席股東特別大會並於會上投票。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票，必須於二零一四年十月七日下午四時三十分前，送達本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司登記，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。
- (4) 上述普通決議案將以投票方式表決。



**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)

於二零一四年十月九日舉行之股東特別大會之  
代表委任表格

本人／吾等(附註1) \_\_\_\_\_  
地址為 \_\_\_\_\_  
為瑞安房地產有限公司(「本公司」)股本中每股面值0.0025美元的股份 \_\_\_\_\_ 股(附註2)之  
登記持有人，茲委任大會主席(附註3)或 \_\_\_\_\_  
地址為 \_\_\_\_\_

為本人／吾等之代表，代表本人／吾等出席於二零一四年十月九日(星期四)下午三時正假座香港灣仔港灣道1號香港萬麗海景酒店8樓海景廳I舉行之本公司股東特別大會(「大會」)(或其任何續會)，藉以考慮並酌情通過載於大會通告(「通告」)內之決議案(經修訂或未經修訂)，並於大會(或其任何續會)上代表本人／吾等及以本人／吾等之名義，按下列指示就該決議案投票(附註4)。本代表委任表格所界定詞彙與通告所賦予者具相同涵義。

普通決議案	贊成(附註4)	反對(附註4)
1. 「動議： (a) 批准、追認及確認訂立買賣協議(定義見本公司於二零一四年九月二十二日刊發的通函(「該通函」)，其註有「A」標記的副本已提呈大會，並由大會主席簽署以資識別)及該等交易(定義見該通函)；及 (b) 授權本公司董事會(「董事會」)為及代表本公司簽立以及作出彼等全權酌情認為對落實上文所擬定決議案及買賣協議及該等交易(定義見該通函)、或使其生效或與其有關或附帶事項而言屬必要、適宜或權宜的所有有關文件及協議以及有關行動或事宜，並作出董事會全權認為符合本公司利益的有關變更、修訂或豁免。」		

日期：二零一四年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日 簽署(附註5)： \_\_\_\_\_

附註：

- 請用正楷填上全名及地址。
- 請填上以閣下名義登記而與本代表委任表格有關之股份數目。如無填上數目，則本代表委任表格將被視為與所有以閣下名義登記之本公司股份有關。
- 如擬委任大會主席以外人士為代表，請將「大會主席」字句刪去，並於空欄內填上閣下所擬委任代表之姓名及地址。股東可委派一名或以上之受委任代表代表其出席及投票表決。本代表委任表格之每項更改均須由簽署人簡簽示可。
- 重要提示：**倘閣下擬投票贊成決議案，請在「贊成」欄內加上「√」號。倘閣下擬投票反對決議案，請在「反對」欄內加上「√」號。倘並無填妥任何或所有空欄，則閣下之委任代表可有權自行酌情投票。閣下之代表亦將有權就召開大會通告內並未載列而於會上提呈之任何決議案有權自行酌情投票。
- 本代表委任表格必須由閣下或獲閣下書面正式授權之代理人簽署。倘股東為公司，則本代表委任表格必須蓋上該公司之鋼印或經由其正式授權之公司負責人、代理人或其他授權人士簽署。
- 如屬股份聯名登記持有人，則任何一名該等持有人均可於大會上親自或委派代表就其有關之股份投票，猶如其為惟一有權投票者，惟倘超過一名聯名登記持有人親自或委派代表出席大會，則只有在本公司股東名冊上排名於首位之聯名持有人可就該等股份投票。該名聯名登記持有人親身或委派代表所投票數將獲接納，而其他聯名登記持有人概無權投票。
- 本代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有)，或經公證人簽署證明之授權書或授權文件副本，必須在大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間最少四十八小時前送達本公司之香港營業地點，地址為香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心34樓，方為有效。
- 受委任代表毋須為本公司股東，惟須親身代表閣下出席大會。
- 填妥及交回本代表委任表格後，閣下仍可依願出席大會並於會上投票。於此情況下，代表委任文據須被視作撤回論。

\* 僅供識別