
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。



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

有 關
出 售 位 於 中 國 湖 北 省 武 漢 市 之
該 等 物 業 之
框 架 協 議

董事會函件載於本通函第5至17頁。

* 僅供識別

二零一六年六月二十四日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
附錄一 本集團之財務資料	18
附錄二 物業估值報告	21
附錄三 一般資料	28

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：

「A1 出售事項」	指	武漢瑞安根據框架協議及A1預售合同建議出售A1物業；
「A1 最終價格」	指	具有本通函「2. 框架協議－促成協議及出售A1物業－出售A1物業及A1預售合同－代價」一段所賦予之涵義；
「A1 房屋所有權證」	指	相關政府部門向A1物業之物業擁有人頒發之房屋所有權證；
「A1 初步價格」	指	具有本通函「2. 框架協議－促成協議及出售A1物業－出售A1物業及A1預售合同－代價」一段所賦予之涵義；
「A1 房屋初始登記證明」	指	相關政府部門向物業開發商頒發之有關A1物業之房屋初始登記證明；
「A1 預售合同」	指	關於預售A1物業之預售合同；
「A1 預售價格」	指	具有本通函「2. 框架協議－促成協議及出售A1物業－出售A1物業及A1預售合同－代價」一段所賦予之涵義；
「A1 物業」	指	位於中國湖北省武漢市江岸區第A123號地塊土地之在建商業項目，包括超高層辦公及酒店用途之塔樓(受限於酒店部分規劃變更)以及配套裙樓；
「A1 終止費用」	指	佔A1預售價格5%之終止費用；
「A3 出售事項」	指	武漢瑞安根據框架協議及A3預售合同建議出售A3物業；
「A3 最終價格」	指	具有本通函「2. 框架協議－出售A3物業及A3預售合同－代價」一段所賦予之涵義；

釋 義

「A3 房屋所有權證」	指	相關政府部門向 A3 物業之物業擁有人頒發之房屋所有權證；
「A3 初步價格」	指	具有本通函「2. 框架協議－出售 A3 物業及 A3 預售合同－代價」一段所賦予之涵義；
「A3 房屋初始登記證明」	指	相關政府部門向物業開發商頒發之有關 A3 物業之房屋初始登記證明；
「A3 預售合同」	指	關於預售 A3 物業之預售合同；
「A3 預售價格」	指	具有本通函「2. 框架協議－出售 A3 物業及 A3 預售合同－代價」一段所賦予之涵義；
「A3 物業」	指	位於中國湖北省武漢市江岸區第 A123 號地塊土地之建築物之商業項目，包括辦公用途之塔樓及配套裙樓；
「A3 終止費用」	指	佔 A3 預售價格 5% 之終止費用；
「公佈」	指	本公司日期為二零一六年五月三日有關(其中包括)出售事項之公佈；
「聯繫人」、 「關連人士」、 「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予之涵義；
「董事會」	指	董事會；
「營業日」	指	星期六、星期日及中國與香港法定公眾假日以外之日子；
「酒店部分規劃變更」	指	具有本通函「2. 框架協議－促成協議及出售 A1 物業－出售 A1 物業及 A1 預售合同－有關 A1 物業之資料」一段所賦予之涵義；
「中信 A1 項目公司」	指	一家由中信泰富根據框架協議就收購 A1 物業而成立之中外合資企業；

釋 義

「中信 A3 項目公司」	指	一家由中信泰富根據框架協議就收購 A3 物業而成立之中外合資企業；
「中信泰富」	指	中信泰富(中國)投資有限公司，一家根據中國法律成立之有限公司；
「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公司，其股份在聯交所上市(股份代號：272)；
「董事」	指	本公司董事；
「出售事項」	指	A1 出售事項、A3 出售事項及根據框架協議各自地下停車位之潛在出售事項三者統稱；
「誠意金」	指	具有本通函「2. 框架協議－誠意金」一段所賦予之涵義；
「框架協議」	指	由 SODH、武漢瑞安及中信泰富於二零一六年五月三日訂立之有關出售事項之框架協議；
「建築面積」	指	建築面積；
「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；
「最後實際可行日期」	指	二零一六年六月十七日，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，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣地區；
「促成協議」	指	由 SODH、武漢瑞安及中信泰富訂立之促成協議；

釋 義

「促成費」	指	具有本通函「2. 框架協議－促成協議及出售 A1 物業－促成協議－促成費」一段所賦予之涵義；
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣；
「股份」	指	本公司每股面值 0.0025 美元之普通股；
「股東」	指	股份持有人；
「SODH」	指	Shui On Development (Holding) Limited，一家根據開曼群島法律註冊成立之有限公司，為本公司直接全資附屬公司；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「預測報告」	指	由根據《中華人民共和國測繪法》認可之合資格機構於取得預售許可證前之預售階段編製之商品房預測報告，當中載有佈局、地址、估計可供出售建築面積及物業用途等物業詳情，將用於預售許可證中；
「武漢瑞安」	指	武漢瑞安天地房地產發展有限公司，一家根據中國法律成立之公司，為 SODH 之間接全資附屬公司；及
「%」	指	百分比。



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)

黃月良先生

孫希灝先生(財務總裁)

註冊辦事處：

190 Elgin Avenue

George Town

Grand Cayman KY1-9005

Cayman Islands

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

香港主要營業地點：

香港

灣仔

港灣道6-8號

瑞安中心34樓

敬啟者：

主要交易

有關

出售位於中國湖北省武漢市之
該等物業之
框架協議

1. 緒言

茲提述有關出售事項之公佈。於二零一六年五月三日(交易時段結束後)，SODH(本公司之直接全資附屬公司)及武漢瑞安(SODH之間接全資附屬公司)與中信泰富訂立框架協

董 事 會 函 件

議，據此，(其中包括)SODH同意促使武漢瑞安出售而中信泰富同意成立中信A1項目公司及中信A3項目公司以購買：

- (a) A1物業，暫定購買總價為人民幣3,365,215,400元(約4,044,243,961港元，可予調整，但上限為人民幣3,701,736,940元(相等於約4,448,668,357港元))；及
- (b) A3物業，暫定購買總價為人民幣1,134,093,860元(約1,362,929,768港元，可予調整，但上限為人民幣1,247,503,246元(相等於約1,499,222,745港元))。

中信泰富擁有權利，透過中信A1項目公司或中信A3項目公司(視情況而定)以總代價人民幣152,820,000元(相等於約183,655,811港元)進一步向武漢瑞安購買A1物業及A3物業之若干地下停車位。

本通函主要旨在向閣下提供(其中包括)有關框架協議及出售事項之進一步資料以及上市規則規定之其他資料。

2. 框架協議

日期

二零一六年五月三日(交易時段結束後)

訂約方

- (a) SODH(本公司之直接全資附屬公司)
- (b) 武漢瑞安(SODH之間接全資附屬公司)
- (c) 中信泰富

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，中信泰富及其最終實益擁有人乃獨立於本公司及其關連人士之第三方。

根據框架協議：

- (a) SODH與中信泰富應於簽立框架協議後105日內訂立促成協議，據此SODH應促使武漢瑞安出售而中信泰富應成立並促使中信A1項目公司購買A1物業。促成協議之詳情載於下文「促成協議及出售A1物業－促成協議」一段；

董 事 會 函 件

- (b) 武漢瑞安應於及中信泰富應促使中信 A1 項目公司於達成下文「促成協議及出售 A1 物業－出售 A1 物業及 A1 預售合同－簽署 A1 預售合同之先決條件」一段所載條件起五個營業日內並在其規限下訂立有關 A1 出售事項之 A1 預售合同；
- (c) 武漢瑞安應於及中信泰富應促使中信 A3 項目公司於達成下文「出售 A3 物業及 A3 預售合同－簽署 A3 預售合同之先決條件」一段所載條件起五個營業日內並在其規限下訂立有關 A3 出售事項之 A3 預售合同；
- (d) 中信泰富將有權透過中信 A1 項目公司或中信 A3 項目公司分別向武漢瑞安進一步購買 A1 物業之 613 個地下停車位及 A3 物業之 236 個地下停車位，地下停車位之潛在出售事項詳情載於下文「地下停車位之潛在出售事項」一段。

A1 出售事項與 A3 出售事項並非互為條件，但若 A3 出售事項被終止，未違約方可終止 A1 出售事項。然而，若 A1 物業出售終止，任何一方均不得終止 A3 出售事項。有關安排乃由訂約方經考慮 A1 物業與 A3 物業預期交付時間之主要時間差距及相關風險後協定。由於就 A1 物業及 A3 物業達成之開發及建設階段不同，預計 A3 物業將於二零一六年底交付，而 A1 物業將於二零二零年初交付。

A1 物業及 A3 物業之地下停車位須分別待完成 A1 出售事項及 A3 出售事項後方可出售。倘 A1 出售事項或 A3 出售事項因任何原因未能進行，A1 物業或(視情況而定)A3 物業之地下停車位出售將不會進行。

誠意金

於框架協議簽立後第四個營業日(即二零一六年五月九日)，中信泰富已向武漢瑞安支付一筆金額為人民幣 10,000,000 元(相等於約 12,017,786 港元)之誠意金(「誠意金」)，確保中信泰富、中信 A1 項目公司及中信 A3 項目公司履行框架協議下之若干責任，包括訂立促成協議、支付促成費、訂立 A3 預售合同及支付 A3 預售價格首期。

武漢瑞安應於下列情況下向中信泰富退還誠意金：

- (i) 於中信泰富已履行其於框架協議下之責任；或
- (ii) 若干情況下於終止 A1 出售事項或 A3 出售事項時。

反之，倘中信泰富、中信 A1 項目公司或中信 A3 項目公司未能履行上述框架協議下之責任，武漢瑞安可在若干情況下保留誠意金。

促成協議及出售 A1 物業

促成協議

標的事項

根據 SODH、武漢瑞安及中信泰富將予訂立之促成協議，SODH 應促使武漢瑞安出售而中信泰富應成立及促使中信 A1 項目公司購買 A1 物業。

促成費

於簽立促成協議後五個營業日內，中信泰富或其指定聯繫人應向 SODH 支付一筆人民幣 673,043,080 元之港元等值金額，即 A1 初步價格之 20%，作為實施框架協議下 A1 出售事項之促成費（「促成費」）。

SODH 應分期返還促成費，首期將於簽署 A1 預售合同前償還，末期將於悉數支付 A1 預售價格首期後兩個營業日內償還。此外，倘 A1 出售事項被終止，SODH 亦應返還促成費。

當 A1 出售事項因武漢瑞安未能取得酒店部分規劃變更所必需之政府批文而終止時，SODH 應在促成費之基礎上另行支付每年 4% 之利息。

出售 A1 物業及 A1 預售合同

有關 A1 物業之資料

A1 物業為位於中國湖北省武漢市江岸區第 A123 號地塊土地之在建商業項目，包括超高層辦公及酒店用途之塔樓以及裙樓之若干部分，於框架協議日期估計可供出售建築面積為 177,116.6 平方米（最終以 A1 房屋初始登記證明為準）。於最後實際可行日期，A1 物業高層塔樓尚未開工，而 A1 物業裙樓正在建設中。

於二零一五年十二月三十一日，A1 物業之賬面值為人民幣 972,000,000 元。截至二零一四年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日兩個財政年度，概無 A1 物業應佔純利。

董事會函件

根據框架協議，武漢瑞安須就A1物業若干指定樓層向政府機構提出申請，以將酒店部分之規劃由酒店用途變更為辦公室用途（「酒店部分規劃變更」），且武漢瑞安須於悉數收到誠意金當日後滿146個營業日之日或之前就酒店部分規劃變更取得相關政府批文（可根據框架協議延期）。於最後實際可行日期，武漢瑞安已向政府機關遞交酒店部分規劃變更之申請。

代價

購買價應按A1物業可供出售建築面積（於框架協議日期估計為177,116.6平方米）每平方米人民幣19,000元之固定金額計算，於框架協議日期有關A1物業之暫定購買價合計為人民幣3,365,215,400元（相等於約4,044,243,961港元）（「A1初步價格」）。

A1初步價格應按以下方式進行調整：

- (a) 於取得A1物業預售許可證後，應按照預測報告記錄之新估計可供出售建築面積及可供出售建築面積每平方米人民幣19,000元之固定單位購買價（「A1預售價格」）作出調整；及
- (b) 於建築工程完工及所有訂約方就更更改A1物業之設計確定翻新及建設費用後，應參考(i) A1房屋初始登記證明所記錄之最終可供出售建築面積；及(ii) 中信A1項目公司就增加或更改項目設計應付之若干有關費用（如有）（「A1最終價格」）作出調整。

A1最終價格受限於不超過A1初步價格110%之上限，即人民幣3,701,736,940元（相等於約4,448,668,357港元）之上限。

訂約方估計，A1初步價格指二零一五年十二月三十一日超出A1物業賬面值之人民幣2,393,000,000元及超出A1物業估計開發成本總額及其他開支之人民幣200,000,000元。獨立估值師萊坊測計師行有限公司計得之二零一六年四月三十日之物業開發總值為人民幣3,342,200,000元。該代價乃由框架協議訂約方參考可資比較辦公樓交易之現行市場價值、辦公樓物業市場動態及A1物業之物理規格，經公平磋商後釐定。該代價代表A1物業賬面值另加將予產生之開發成本，其中包括融資成本加上本公司若干合理開發溢利。

董 事 會 函 件

武漢瑞安就 A1 出售事項將收取之代價應由中信 A1 項目公司分階段支付：

- (a) 於簽署 A1 預售合同後 10 個營業日內應付 A1 預售價格之 40% (可根據框架協議延期)；
- (b) 於完成簽署及備案 A1 預售合同當日起計兩個月內應付 A1 預售價格至多 60% 之累計款項 (可根據框架協議延期)；
- (c) 於武漢瑞安收到相關政府機構發出之有關 A1 物業之建設工程竣工驗收備案證書當日起計五個營業日內應付 A1 預售價格至多 80% 之累計款項 (可根據框架協議延期)；
- (d) 於中信 A1 項目公司接受 A1 物業交付當日起計五個營業日內應付 A1 預售價格至多 90% 之累計款項；
- (e) 於武漢瑞安收到 A1 房屋初始登記證明及履行框架協議所規定之若干交付後責任後五個營業日內應付 A1 最終價格至多 95% 之累計款項；及
- (f) 於中信 A1 項目公司接納 A1 物業交付日期滿一週年當日應付 A1 最終價格 5% 之餘額。

簽署 A1 預售合同之先決條件

於中信 A1 項目公司成立後，A1 預售合同須待以下條件獲達成後方可簽署：

- (i) 武漢瑞安已於二零一七年十二月十四日或之前取得有關 A1 物業之預售許可證 (可根據框架協議延期)；
- (ii) 武漢瑞安已完成酒店部分規劃變更；
- (iii) SODH 已於簽署 A1 預售合同前向中信泰富退還部分促成費；及
- (iv) 概無有關 A1 物業之任何按揭、押記或任何其他產權負擔。

董 事 會 函 件

於最後實際可行日期，中信 A1 項目公司仍未成立。

簽署 A1 預售合同

A1 預售合同須於上述先決條件獲達成後五個營業日內簽署。

交付 A1 物業

武漢瑞安預期將於二零二零年一月十六日或之前將 A1 物業交付予中信 A1 項目公司供其驗收(可根據框架協議延期)。

出售 A3 物業及 A3 預售合同

有關 A3 物業之資料

A3 物業為位於中國湖北省武漢市江岸區第 A123 號地塊土地之商業項目，包括辦公用途之塔樓及裙樓之若干部分，於框架協議日期估計可供出售建築面積為 55,053.10 平方米(最終以 A3 房屋初始登記證明為準)。於最後實際可行日期，A3 物業塔樓之建築工程已完工，而 A3 物業裙樓正在建設中。

於二零一五年十二月三十一日，A3 物業賬面值為人民幣 590,000,000 元。截至二零一四年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日止兩個財政年度，概無 A3 物業應佔純利。

代價

購買價應按 A3 物業可供出售建築面積(於框架協議日期估計為 55,053.10 平方米，最終以 A3 房屋初始登記證明為準)每平方米人民幣 20,600 元之固定金額計算，於框架協議日期有關 A3 物業之暫定購買價合計為人民幣 1,134,093,860 元(相等於約 1,362,929,768 港元)(「A3 初步價格」)。

A3 初步價格應按以下方式進行調整：

- (a) 於取得 A3 物業預售許可證後，應按照預測報告記錄之新估計可供出售建築面積及可供出售建築面積每平方米人民幣 20,600 元之固定單位購買價(「A3 預售價格」)作出調整；及

董 事 會 函 件

- (b) 於建築工程完工後，應參考A3房屋初始登記證明所記錄之最終可供出售建築面積作出調整(「A3最終價格」)。

A3最終價格受限於不超過A3初步價格110%之上限，即人民幣1,247,503,246元(相等於約1,499,222,745港元)之上限。

訂約方估計，A3初步價格指二零一五年十二月三十一日超出A3物業賬面值之人民幣544,000,000元及超出A3物業估計開發成本總額及其他開支之人民幣173,000,000元。獨立估值師萊坊測計師行有限公司計得之二零一六年四月三十日之物業開發總值為人民幣1,124,700,000元。該代價乃由框架協議訂約方參考可資比較辦公樓交易之現行市場價值、辦公樓物業市場動態及A3物業之物理規格，經公平磋商後釐定。該代價代表A3物業賬面值另加將予產生之開發成本，其中包括融資成本加上本公司若干合理開發溢利。

武漢瑞安就A3出售事項將收取之代價應由中信A3項目公司分階段支付：

- (a) 於簽署A3預售合同後10個營業日內應付A3預售價格之50%(可根據框架協議延期)；
- (b) 於(i)簽署及備案A3預售合同後兩個月屆滿；(ii)武漢瑞安收到相關政府機構發出之有關A3物業之建設工程竣工驗收備案證書；及(iii)A3物業已根據框架協議交付中信A3項目公司並經中信A3項目公司接納(以較後者為準)起計五個營業日內應付A3預售價格至多90%之累計款項；
- (c) 於中信A3項目公司接納A3物業交付日期滿一週年當日應付A3預售價格至多95%之累計款項；及
- (d) 於武漢瑞安取得A3房屋初始登記證明後五個營業日內應付A3最終價格之餘額。

簽署A3預售合同之先決條件

於中信A3項目公司成立後，A3預售合同須待以下條件獲達成後方可簽署：

- (i) 武漢瑞安已於簽立框架協議後第60日或之前取得有關A3物業之預售許可證；及

(ii) 概無有關 A3 物業之任何按揭、押記或任何其他產權負擔。

於最後實際可行日期，上述條件(i)及(ii)已獲得達成。於最後實際可行日期，中信 A3 項目公司尚未成立。

簽署 A3 預售合同

A3 預售合同須於上述先決條件獲達成後五個營業日內簽署。

交付 A3 物業

武漢瑞安應於簽署及備案 A3 預售合同後 10 個營業日內(預期於二零一六年十一月十二日或之前)將 A3 物業交付予中信 A3 項目公司供其驗收(可根據框架協議延期)。

地下停車位之潛在出售事項

於簽署 A3 預售合同起三個月內，中信泰富可透過中信 A1 項目公司或中信 A3 項目公司進一步要求購買 A1 物業之 613 個地下停車位及 A3 物業之 236 個地下停車位。訂約方同意就購買該等地下停車位之具體安排另行訂立協議。倘中信泰富並無於規定時限內提出有關要求，武漢瑞安將有權向第三方出售該等地下停車位。

在中信泰富於簽署 A3 預售合同起三個月內提出購買要求之條件下，每個地下停車位之購買價為人民幣 180,000 元，合計人民幣 152,820,000 元(相等於約 183,655,811 港元)。有關代價乃框架協議訂約方計及可資比較交易之市場價值，經公平磋商後釐定。

出售事項之終止

A1 出售事項之終止

中信泰富或中信 A1 項目公司(作為一方)及 SODH 或武漢瑞安(作為另一方)(視情況而定)可能由於以下各項理由(如適用)終止 A1 出售事項：

- (a) 未能取得酒店部分規劃變更；
- (b) 未能簽署促成協議；
- (c) 延遲取得 A1 物業預售許可證；
- (d) 延遲發出交付通知或交付 A1 物業；

- (e) 延遲取得 A1 房屋初始登記證明；
- (f) 延遲就申請 A1 房屋所有權證提供相關資料；
- (g) 延遲返還促成費；
- (h) 延遲設立中信 A1 項目公司；
- (i) 延遲訂立 A1 預售合同；
- (j) 延遲支付必要付款；及
- (k) 終止 A3 出售事項。

倘若 A1 出售事項由於上文(c)至(j)段所述任何事件而終止，未違約方有權要求違約方支付 A1 終止費用。

A3 出售事項之終止

中信泰富或中信 A3 項目公司(作為一方)及 SODH 或武漢瑞安(作為另一方)(視情況而定)可能由於以下各項理由(如適用)終止 A3 出售事項：

- (a) 延遲取得 A3 物業預售許可證；
- (b) 延遲發出交付通知或交付 A3 物業；
- (c) 延遲取得 A3 房屋初始登記證明；
- (d) 延遲就申請 A3 房屋所有權證提供相關資料；
- (e) 延遲設立中信 A3 項目公司；
- (f) 延遲訂立 A3 預售合同；及
- (g) 延遲支付必要付款。

倘若 A3 出售事項由於上文(a)至(g)段所述任何事件而終止，未違約方有權要求違約方支付 A3 終止費用。

進行出售事項之理由及對本公司之預期裨益

為加速總體資產周轉及變現自有資產之價值，本公司奉行於合適時間按適當價格出讓商業物業之策略。本公司認為，出售事項符合其在現行市況下貨幣化商業組合之戰略計劃。其亦有助於減少本集團債務。

董事會函件

出售事項之支付條款效仿了一般遞延銷售物業交易之支付條款，可為完成有關物業建設提供充足資金。

董事(包括獨立非執行董事)認為，框架協議及出售事項乃按一般商業條款訂立，屬公平合理並符合本公司及股東整體利益。

出售事項之財務影響

對於A3物業，經扣除估計稅項、開發成本及其他開支約人民幣961,000,000元後，本集團預計其將於二零一六年藉A3出售事項變現收益約人民幣173,000,000元(相等於約208,000,000港元)。於二零一六年四月三十日，A3物業產生之最新建設成本約為人民幣340,900,000元。估計A3物業將予產生之總建設成本約為人民幣460,800,000元。

對於A1物業，經扣除估計稅項、開發成本及其他開支約人民幣3,165,000,000元後，本集團預計其將於二零二零年變現收益約人民幣200,000,000元(相等於約240,000,000港元)，惟受未來年內A1物業將產生之實際開發成本及實際開發進度規限。估計乃基於現行營業稅條例，而潛在增值稅風險敞口需作進一步評估。於二零一六年四月三十日，A1物業產生之最新建設成本約為人民幣223,900,000元。估計A1物業將予產生之總建設成本約為人民幣2,345,000,000元。

本集團擬使用出售事項所得款項償還銀行貸款及作營運資金用途。

3. 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實施在現行市況下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。

截至二零一六年首四個月，本公司之累計合約物業銷售及其他資產出售為人民幣85.5億元。由於A1及A3物業整幢銷售，截至今日合約銷售約為人民幣130.5億元。

本集團物業開發方面，位於上海瑞虹新城項目之兩個住宅區及位於上海太平橋項目之一個住宅區正在興建；而位於佛山市之零售項目嶺南站已於二零一六年四月底前開售。瑞虹新城6期第二批已成功於二零一六年二月預售，獲得可觀銷售業績。按照最新開發計劃，

瑞虹新城7期計劃於二零一六年中開始預售。本集團將繼續加推位於中國大陸之其他項目之新品住宅物業。

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。

4. 上市規則之涵義

由於有關出售事項之最高適用百分比率高於25%但低於100%，出售事項構成本公司一項主要交易，因此須遵守上市規則第十四章之申報、公告及股東批准規定。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，於最後實際可行日期，概無股東於出售事項擁有重大權益。因此，倘召開股東特別大會批准框架協議及出售事項，概無股東須放棄就有關決議案投票。

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均由Shui On Company Limited控制並共同構成一組有密切聯繫之股東，分別持有998,103,792股股份、1,450,808,826股股份、183,503,493股股份、573,333,333股股份、908,448,322股股份、150,000,000股股份及293,319,781股股份，合共相當於本公司於最後實際可行日期已發行股本約56.78%。

本公司已根據上市規則第14.44條就框架協議及出售事項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之書面批准，因此不會為審議框架協議及出售事項召開股東特別大會。

5. 一般資料

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。本集團主要於中國從事開發、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。

中信泰富為中國中信股份有限公司(股份代號：267)之間接全資附屬公司。其為中國中信股份有限公司就其中國大陸房地產業務之投資管理平台公司。中信泰富現時管理之部分項目包括上海陸家嘴濱江金融城、上海中信泰富廣場、上海中信泰富又一城等。

6. 推薦意見

董事認為，出售事項乃按一般商業條款於本集團日常業務過程中進行，而框架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出售事項。

7. 其他資料

務請閣下垂注本通函附錄所載其他資料。

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

二零一六年六月二十四日

1. 本集團之財務資料

本集團(i)截至二零一五年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務資料披露於本公司於二零一六年四月十四日刊發之年報第117頁至219頁；(ii)截至二零一四年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務資料披露於本公司於二零一五年四月二十二日刊發之二零一四年年報第115頁至217頁；及(iii)截至二零一三年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務資料披露於本公司於二零一四年四月十一日刊發之二零一三年年報第105頁至195頁，上述全部資料已刊載於香港交易及結算所有限公司網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.shuionland.com)。

2. 債務聲明

借貸

於二零一六年四月三十日(即本通函付印前就確定本集團債務之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團之借貸總額約為人民幣49,514百萬元，其詳情如下：

- (i) 本集團優先票據賬面總值人民幣14,960百萬元(本金總額約為人民幣14,700百萬元)，為無抵押及有擔保；
- (ii) 本集團銀行及其他借貸賬面總值約為人民幣31,827百萬元(本金總額約為人民幣31,902百萬元)，其中人民幣5,229百萬元(相應本金金額約為人民幣5,273百萬元)為無抵押，而人民幣26,598百萬元(相應本金金額約為人民幣26,629百萬元)以本集團若干資產作為抵押。在該等銀行及其他借貸中，賬面總值人民幣10,065百萬元(相應本金總額為人民幣10,127百萬元)為有擔保；
- (iii) 賬面值人民幣1,946百萬元(本金總額人民幣1,968百萬元)之本集團一家附屬公司非控股股東貸款，為無抵押及無擔保；
- (iv) 本金總額人民幣417百萬元之應付本集團附屬公司非控股股東款項，為無抵押及無擔保；及
- (v) 本金總額人民幣364百萬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

於二零一六年四月三十日，本集團之有抵押銀行及其他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，於二零一六年四月三十日，本集團之或然負債如下：

- (i) 根據與中國上海市虹口區政府（「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324百萬元予一間虹口區政府指定的公司獲取銀行借貸，作為發展一幅土地時地盤拆遷工程的財務安排的一部分。於二零一六年四月三十日，此項安排並未執行。
- (ii) 本集團已就富岸集團有限公司（「富岸」）向合營公司及Mitsui Fudosan Residential Co., Ltd.（「三井」，一間聯營公司的附屬公司的一名非控制股東）的付款責任，向(i)富岸與三井成立的一間合營公司及(ii)三井提供總額最高人民幣55百萬元的擔保。
- (iii) 本集團已就一間聯營公司的附屬公司未償還欠款向獨立第三方發出財務擔保。倘有關擔保被要求付款，本集團將須支付最高人民幣465百萬元的金額。

租金保證安排產生之負債

過往年度，本集團向獨立第三方（「買方」）出售多項物業。作為出售的一部分，本集團亦同意向買方提供租金保證，據此，本集團同意按下列方式每年向買方補償：

- (i) 租金擔保安排1—自收取第一期付款當日起至二零一九年一月止（在達成若干條件下可由買方進一步延長三次，每次一年）—補償本集團從買方收取的8%代價與該物業產生的經營收入淨額之間的差額。
- (ii) 租金擔保安排2—自收取第一期付款當日起至二零一七年一月止—補償本集團從買方收取的8%代價與該物業產生的經營收入淨額之間的差額。

於二零一六年四月三十日，該等租金保證安排產生的金融負債公平值總額為人民幣411百萬元。就二零一六年四月三十日及之後的保證期而言，在已出售物業並無產生經營收入的情況下，本集團將須償付的最高總額為人民幣1,449百萬元。

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，於二零一六年四月三十日營業時間結束時，本集團並無任何其他尚未清償之借款、已發行及發行在外或同意發行之借貸股本、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債(不包括一般商業票據)、承兌信貸、債券、按揭、抵押、融資租賃、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

3. 營運資金

董事認為，在無不可預見之情況下，經計及從出售事項收取之現金所得款項淨額及本集團可動用之現有財務資源，包括但不限於其主要業務產生之收益及出售物業之資金、手頭現金及現金等價物、現有銀行融資及成功就若干銀行融資取得再融資，本集團將具備充裕營運資金以應付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A1物業及A3物業於二零一六年四月三十日之估值編製之函件及估值報告全文，乃為載入本通函而編製。



萊坊

香港

灣仔

港灣道6-8號

瑞安中心4樓

電話：+852 2840 1177

傳真：+852 2840 0600

www.knightfrank.com.hk

敬啟者：

中華人民共和國湖北省武漢市江岸區永清街武漢天地A1及A3區

我們遵照閣下之指示，對瑞安房地產有限公司(下文統稱「貴公司」)及其附屬公司(下文統稱「貴集團」)於中華人民共和國(「中國」)持有之上述物業權益進行估值，我們確認已進行視察並作出相關查詢，以及取得我們認為必要之其他資料，以向閣下提供我們對該等物業權益於二零一六年四月三十日之總發展價值之意見。總發展價值乃界定為物業所有可售單元之總市值，假設物業已於估值日期已全部完成而並無計及任何未支付／所產生建造成本或開發成本。

估值基準

市值乃定義為「資產或負債經適當市場推廣後，由自願買家與自願賣家在知情、審慎及不受脅迫之情況下於估值日期以公平交易將其易手可取得之估計金額。」

市值乃賣方於市場上合理可獲之最高價格及買方於市場上合理可得之最有利價格。此估值具體而言並不考慮因非典型融資、售後回租安排、與出售有關之任何人士所授出之特別考慮因素或特許，或任何特殊價值成分等特殊條款或情況而有所上調或下調之估計價格。資產或負債之市值估計並不計及買賣（或交易）成本及並無抵銷相關稅項或潛在稅項。

估值方法

我們按「直接比較法」參考市場可比較交易並假設物業可以交吉狀態出售對物業進行估值。

業權文件及產權負擔

我們已獲提供有關該物業之業權文件摘錄副本。然而，我們並無查閱文件正本以核實未載於交予我們之副本之擁有權及任何修訂。我們依賴 貴集團及其中國法律顧問金茂凱德律師事務所就該物業之業權及其他法律事宜發出之資料。

我們在估值時並無就任何物業所附帶之任何抵押、按揭或債項作出任何扣減，亦無考慮出售過程中可能產生之任何開支或稅項。除另有註明者外，我們假設該物業概不附帶任何可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

資料來源

我們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。我們並無理由懷疑 貴集團提供予我們之資料之真實及準確性，而該等資料對估值之影響重大。我們已接納 貴集團提供予我們有關規劃審批或法定通告、地役權、年期、擁有權、佔用詳情、建造成本、建築及地盤面積、發展建議，以及其他一切有關資料之意見。估值報告所載呎吋、量度及面積乃根據提供予我們之文件中所載資料作出，因此僅為約數。我們並無進行實地量度，以核實該物業之地盤及樓面面積是否正確，並假設交予我們之文件所載之地盤及樓面面積乃為正確。我們亦獲 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

我們曾視察該物業。視察乃由我們執行董事梁偉明先生於二零一六年五月四日進行。雖然我們並無作出結構勘測，但於視察過程中我們並無發現任何嚴重缺陷。然而，我們無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損毀。我們亦無進行任何設施測試。

識別將予估值之物業

我們已採取合理謹慎態度及技巧(但對閣下將並無絕對義務)確保我們所視察及我們的估值報告所載之該物業，為閣下指示中的物業地址所指之物業。倘就該物業地址或估值範圍產生歧義，閣下應於指示中或緊隨接獲我們的報告後提示我們注意。

環境事宜

我們並不是環保專家，故並無對地盤或已建現存樓宇進行任何確定是否存在環境污染之科學調查，亦無查核公開資料以尋找可能存在潛在污染之過往活動證據。在並無進行適當調查且並無明顯理由懷疑存在潛在污染之情況下，我們於編製估值時已假設該物業未受影響。倘涉嫌或確認存在污染，惟尚未進行充分調查且向我們提供資料前，估值將有所保留。

備註

編製估值報告時，我們已遵從香港測量師學會公佈之「香港測量師學會估值準則(二零一二年版)」及香港聯合交易所有限公司所頒佈之證券上市規則第五章及第12項應用指引條文所載之一切規定。

貨幣

所有貨幣金額均以人民幣列賬。

隨附我們估值報告。

此致

中國
上海
淮海中路333號
瑞安廣場26樓
武漢瑞安天地房地產發展有限公司

列位董事 台照

代表

萊坊測計師行有限公司

執行董事

中國估價部主管

梁偉明

MFin MCIREA MHKIS MRICS RPS (GP)

謹啟

二零一六年六月二十四日

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二十二年經驗，並於中華人民共和國物業估值方面擁有二十年經驗。

估值報告

於二零一六年
四月三十日之
總發展價值

物業	概況及年期	估用詳情	總發展價值															
中國湖北省武漢市江岸區永清街武漢天地A1及A3區	<p>武漢天地(「發展項目」)是一個分多個階段開發之綜合發展項目,包括住宅區、辦公樓、豪華酒店、購物街、停車場及公共設施。</p> <p>發展項目位於江岸區,包括A區和B區,佔地面積分別約191,590平方米及288,433平方米,合共佔地面積480,023平方米。A區坐落於黃浦路以南,而B區坐落於黃浦路以北。</p> <p>該物業包括一座67層塔樓及一座30層塔樓,即發展項目中A1及A3區(不包括普通零售裙樓),而各區擬定面積詳情載列如下:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>地塊</th> <th>用途</th> <th>建築面積 平方米</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A1</td> <td>辦公</td> <td>132,481.38</td> </tr> <tr> <td>A1</td> <td>酒店*</td> <td>44,635.18</td> </tr> <tr> <td>A3</td> <td>辦公</td> <td><u>55,053.10</u></td> </tr> <tr> <td>合計:</td> <td></td> <td>232,169.66</td> </tr> </tbody> </table> <p>* 按照閣下指示,我們已假設將A1地塊之擬定酒店用途變更為辦公用途之申請已獲批准。</p> <p>該物業乃根據於二零四六年八月十五日到期之土地使用權持有作商業及服務用途(辦公、商業及酒店)。</p>	地塊	用途	建築面積 平方米	A1	辦公	132,481.38	A1	酒店*	44,635.18	A3	辦公	<u>55,053.10</u>	合計:		232,169.66	<p>該物業A1區目前尚待建設而該物業A3區之建設工程已完成。如貴公司告知,該物業A1建設工程將於二零一九年十月完成。</p>	<p>人民幣4,466,900,000元</p> <p>(貴集團應佔100%權益: 人民幣4,466,900,000元)</p> <p>(請參閱附註(10)至(13))</p>
地塊	用途	建築面積 平方米																
A1	辦公	132,481.38																
A1	酒店*	44,635.18																
A3	辦公	<u>55,053.10</u>																
合計:		232,169.66																

附註：

1. 根據武漢市工商行政管理局發出之日期為二零一二年十月十日之第0912582號營業執照，貴集團之全資附屬公司武漢瑞安天地房地產發展有限公司(「武漢瑞安」)已註冊成立，註冊資本為273,600,000美元，有效期由二零零五年八月二日至二零七五年八月二日。營業範圍包括房地產之建設、發展、經營、銷售、租賃、諮詢及物業管理。
2. 根據武漢市人民政府發出之日期為二零零六年八月十八日之國有土地使用證(武國用2006第696號)，佔地面積44,380.28平方米之土地(地塊A1/2/3)之使用權已授予武漢瑞安，於二零四六年八月十五日期滿，作商業及服務用途(辦公室、商業及酒店)。
3. 根據武漢市城市規劃管理局發出之日期為二零零六年一月二十三日之建設用地規劃許可證(武規地字[2006]009號)，一幅佔地面積191,589.72平方米之土地已獲得開發許可。
4. 根據武漢市國土資源和規劃局發出之日期為二零一三年九月十一日之建設工程規劃許可證(武規建(2013)249號)，發展項目A3區(總建築面積50,707.65平方米)已獲得建設許可。
5. 根據武漢市國土資源和規劃局發出之日期為二零一四年九月四日之建設工程規劃許可證(武規建(2014)149號)，發展項目A1至A3區中總建築面積153,394.65平方米之部分建設工程(其中零售：113,651.6平方米(A1辦公：11,036.57平方米、A2辦公：9,862.39平方米、A3辦公：9,403.46平方米)；酒店：9,244.48平方米；其他：196.15平方米)及120,011.18平方米作地下停車場及機電房以及6,555.35平方米作其他用途已獲建設許可。
6. 根據武漢市國土資源和規劃局發出之日期為二零一五年三月十三日之建設工程規劃許可證(武規建(2015)042號)，發展項目A1至A3區中總建築面積165,015.67平方米之部分建設工程(辦公：127,788.17平方米、酒店：37,227.50平方米)已獲得建設許可。
7. 根據武漢市城鄉建設委員會發出之日期為二零一二年五月二十五日之建築工程施工許可證(第4201022011032800214BJ4001S號)，發展項目A1至A3區之基樁工程已獲批施工。
8. 根據武漢市城鄉建設委員會發出之日期為二零一三年三月二十八日之建築工程施工許可證(第42010220110328002000514001號)，發展項目A1至A3區中總建築面積275,233平方米之零售用途之部分建設工程已獲批施工。
9. 根據武漢市城鄉建設委員會發出之日期為二零一四年六月十九日之建築工程施工許可證(第4201022011032800214BJ4003號)，A3部分物業中總建築面積52,423.12平方米之建設工程已獲批施工。

10. 根據 Shui On Development (Holding) Limited (「甲方」)、武漢瑞安(「乙方」)及中信泰富(中國)投資有限公司(「丙方」)於二零一六年五月三日訂立之框架協議(「協議」)，甲方同意促使乙方出售而丙方同意成立兩家項目公司購買(a)物業A1區，初步總購買價為人民幣3,365,215,400元(可予調整，上限為人民幣3,701,736,940元)；及(b)物業A3區，初步總購買價為人民幣1,134,093,860元(可予調整，上限為人民幣1,247,503,246元)。協議包括(其中包括)下列主要條件：
- (i) 乙方向政府當局申請變更酒店部分規劃，將物業A1區若干指定面積之酒店用途變更為辦公用途，乙方應向相關政府部門取得變更用途之批准；
- (ii) 簽訂A1區預售合同須待以下條件達成：
- 乙方於二零一七年十二月十四日或之前取得物業A1區預售許可證(可根據協議延期)；
 - 乙方已如附註(10)(i)所述完成將擬定酒店用途變更為辦公用途；
 - 甲方於簽訂A1區預售合同前退還丙方部分促成費；及
 - 物業A1區並無按揭、抵押或任何其他產權負擔。
- (iii) 簽訂A3區預售合同須待以下條件達成：
- 乙方已於協議簽立後第60天當日或之前取得物業A3區預售許可證；及
 - 物業A3區並無按揭、抵押或任何其他產權負擔。
- (iv) 丙方有權透過其兩家項目公司(視情況而定)以總代價人民幣152,820,000元進一步向乙方購買分別位於物業A1及A3區之613個地下停車位及236個停車位。
11. 按照閣下指示，我們已對物業按完工基準進行估值並假設物業將按提供予我們之發展計劃於估值日期完成，不計及任何未支付建設成本。另外根據閣下指示，我們已假設A1區擬定酒店用途變更為辦公用途之申請已獲批准。
12. 於估值過程中，根據閣下指示，我們已計及上文附註(10)所述協議之合約條款。
13. 如貴集團所告知，於估值日期物業A1區之總建設成本及已產生之建造成本分別約為人民幣2,345,000,000元及人民幣223,900,000元，而於估值日期物業A3區之總建設成本及已產生之建造成本分別約為人民幣460,800,000元及人民幣340,900,000元。

14. 於估值日期物業A1及A3區總發展價值明細載列如下：

地塊	於二零一六年四月三十日之	
	總開發價值	
A1	人民幣3,342,200,000元	
A3	人民幣1,124,700,000元	
總計：	人民幣4,466,900,000元	

15. 我們已取得 貴集團中國法律顧問之意見，當中包括下列各項：

- (i) 武漢瑞安已依法成立；
- (ii) 武漢瑞安已依法取得該物業之土地使用權並為該物業土地使用權之唯一擁有人；
- (iii) 該物業之土地使用權受按揭所限；
- (iv) 在若干法律法規及按揭合約所訂條件之規限下，武漢瑞安可依法佔用、使用、轉讓或以其他方式處理該物業之土地使用權；及
- (v) 除附註(15)(iii)所述物業部分外，該物業不附帶按揭及其他產權負擔。

1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則所提供有關本公司之資料，董事願就本通函之資料共同及個別地承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函所載資料在各重大方面均準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何事項，以致本通函或本通函所載任何陳述產生誤導。

2. 權益披露

本公司董事及主要行政人員之權益

於最後實際可行日期，本公司董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部規定須知會本公司及聯交所之權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例之該等條文規定被當作或視為擁有之權益及淡倉)；或須根據證券及期貨條例第352條記錄於該條所述之登記冊中之權益及淡倉；或根據上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

(a) 於本公司股份及相關股份之好倉

董事姓名	普通股數目			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)	4,587,365,484 (附註2及3)	4,589,215,005	57.17%
龐約翰爵士	250,000	—	—	250,000	0.003%
馮國綸博士	5,511,456	—	—	5,511,456	0.06%
白國禮教授	305,381	—	—	305,381	0.0038%
麥卡錫·羅傑博士	200,000	—	—	200,000	0.002%

附註：

- (1) 該等股份為羅先生之配偶朱玲玲女士(「羅太太」)實益擁有。根據證券及期貨條例第XV部，羅先生被視為擁有1,849,521股股份之權益。

- (2) 該等股份由 Shui On Company Limited (「**SOCL**」) 透過其受控制法團持有，包括分別由瑞安地產有限公司(「**瑞安地產**」)、瑞安投資有限公司(「**瑞安投資**」)、Chester International Cayman Limited (「**Chester International**」)、New Rainbow Investments Limited (「**NRI**」)、Lanvic Limited (「**Lanvic**」)、Boswell Limited (「**Boswell**」)、Merchant Treasure Limited (「**Merchant Treasure**」) 及 Doreturn Limited (「**Doreturn**」) 持有之 998,103,792 股股份、1,450,808,826 股股份、183,503,493 股股份、29,847,937 股股份、573,333,333 股股份、908,448,322 股股份、150,000,000 股股份及 293,319,781 股股份，而瑞安地產、Chester International、Lanvic、Boswell、Merchant Treasure 及 Doreturn 均為瑞安投資之全資附屬公司。NRI 為瑞安建業有限公司(由 SOCL 持有 48.38%)之全資附屬公司。SOCL 由 Bosrich Unit Trust 持有，而其受託人為 Bosrich Holdings (PTC) Inc. (「**Bosrich**」)。Bosrich Unit Trust 之單位由一個全權信託擁有，羅先生乃該全權信託之一名全權信託受益人，而 HSBC International Trustee Limited (「**滙豐信託**」) 則為該信託之受託人。因此，根據證券及期貨條例第 XV 部，羅先生、羅太太、Bosrich 及滙豐信託均被視為擁有該等股份之權益。
- (3) 該等 4,587,365,484 股股份中，瑞安地產可根據其(作為借出人)與 J.P. Morgan Securities plc (作為借用人) 訂立之日期為二零一五年五月二十一日之借股協議將最多合共 350,000,000 股股份借予 J.P. Morgan Securities plc，詳情載於本公司日期為二零一五年五月二十二日之公佈內。
- (4) 該等百分比乃根據最後實際可行日期之已發行股份總數(即 8,026,630,189 股股份)編製。

(b) 於本公司相聯法團債券之權益

董事姓名	相聯法團名稱	權益性質	債券金額
羅先生	Shui On Development (Holding) Limited	家族權益	1,300,000 美元
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 受控制法團權益	500,000 美元 3,000,000 美元
孫希灝先生	Shui On Development (Holding) Limited	個人權益	450,000 美元
黎定基先生	Shui On Development (Holding) Limited	個人權益	200,000 美元

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

於最後實際可行日期，自二零一五年十二月三十一日（即本集團最近期已刊發經審核財務報表之編製日期）以來，概無董事直接或間接於本集團任何成員公司已收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何權益。

於最後實際可行日期，概無董事於仍屬有效且對本集團業務屬重大之任何合約或安排中擁有重大權益。

於最後實際可行日期，除下文所披露者外，概無董事或提名董事為於本公司股份、相關股份或債券中擁有權益或淡倉之公司之董事或僱員而須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部規定向本公司披露：

董事姓名	擁有該等須予披露權益或淡倉之公司之名稱	於該等公司之職位
羅先生	SOCL、瑞安地產、瑞安投資、NRI及Boswell	董事
黃月良先生	SOCL、瑞安地產、瑞安投資及Boswell	董事

3. 專家及同意書

以下為本通函所指或所載提供意見之專家資格：

名稱	資格
萊坊測計師行有限公司	獨立物業估值師及特許專業測量師
金茂凱德律師事務所	中國法律顧問

萊坊測計師行有限公司及金茂凱德律師事務所各自已就刊發本通函發出書面同意書，同意按所載形式及內容，轉載其函件及估值報告及／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及金茂凱德律師事務所各自確認如下：

- (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) 其自二零一五年十二月三十一日(即本集團最近期已刊發經審核綜合財務報表之編製日期)以來,概無直接或間接於本集團任何成員公司已收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有權益。

5. 服務合約

於最後實際可行日期,概無董事與本集團任何成員公司訂立不可於一年內屆滿或於一年內僱主可毋須作出賠償(法定賠償除外)而終止之服務合約。

6. 重大訴訟

於最後實際可行日期,據董事所知,本集團任何成員公司概無涉及任何尚未完結或面臨威脅之重大訴訟或索償。

7. 董事之競爭權益

羅先生為本公司執行董事兼主席,以及SOCL及其附屬公司(不包括瑞安建業有限公司及其附屬公司)(「瑞安集團」)之最終控股股東、主席兼行政總裁。瑞安集團之核心業務包括香港及中國之房地產發展及投資項目,詳情載於本公司日期為二零零六年九月二十日之上市招股章程(「上市招股章程」)「與瑞安集團的關係」一節。本公司與SOCL及羅先生已於二零零六年五月三十日訂立不競爭協議,據此,SOCL及羅先生已個別作出承諾不與本公司業務競爭。有關更多詳情,請參閱上市招股章程「與瑞安集團的關係」一節。此外,羅先生亦為瑞安建業有限公司之主席及控股股東,該公司在中國從事房地產發展。

除上文所述者外,於最後實際可行日期,據董事所知,根據上市規則第8.10條,概無董事或彼等各自之密切聯繫人(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,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,董事並不知悉自二零一五年十二月三十一日(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並無任何重大不利變動。

9. 重要合約

本集團於緊接本通函日期前兩年內已訂立下列合約(並非於日常業務中訂立)：

- (a) Shui On Development (Holding) Limited 與 Taipingqiao 116 Development Company Limited (「**Taipingqiao 116**」) 訂立之日期為二零一五年十二月十八日購股協議，內容有關認購 74,558 股 Portspin Limited (「**Portspin**」) 股本中每股面值 0.001 美元已發行股份(可予調整)及向 Portspin 授予 Taipingqiao 116 之若干股東貸款若干權利(連同其應計利息)，最高總代價 563,000,000 美元(相等於約 4,363,419,000 港元)(可予調整)；
- (b) 由本公司若干間接全資附屬公司與佛山市順德區碧桂園地產有限公司訂立日期為二零一六年四月十四日之買賣協議，內容有關按代價人民幣 1,726,457,696 元(可予調整，如有)出售佛山源康房地產發展有限公司 100% 股權；及
- (c) 框架協議。

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址為香港灣仔港灣道 6-8 號瑞安中心 34 樓。
- (c) 本公司之股份過戶登記總處為 Royal Bank of Canada Trust Company (Cayman) Limited，地址為 4th Floor, Royal Bank House, 24 Shedden Road, George Town, Grand Cayman KY1-1110, Cayman Islands。
- (d) 本公司之香港股份過戶登記分處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東 183 號合和中心 17 樓 1712 至 1716 號舖。
- (e) 本公司之公司秘書為香港合資格律師黃金綸先生。
- (f) 本通函備有中英文版本。如有歧異，概以英文版本為準。

11. 備查文件

下列文件之副本，將由本通函日期起至本通函日期起計第14天當日(包括該日)止期間之一般辦公時間內，在香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心34樓可供查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及細則；
- (b) 萊坊測計師行有限公司就A1物業及A3物業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) 截至二零一三年十二月三十一日、二零一四年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日止年度本公司年報；及
- (f) 本通函。