
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)

主要交易
收購位於中國上海市
青浦區的地塊

本通函所用詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具相同涵義。

董事會函件載於本通函第3至7頁。

* 僅供識別

香港，二零一九年十二月二十三日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	3
附錄一 — 本集團之財務資料	I-1
附錄二 — 一般資料	II-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：

「聯繫人」、 「關連人士」、 「百分比」及 「附屬公司」	指	各自具有上市規則賦予該詞之涵義；
「該競投」	指	上海市青浦區規劃和自然資源局就該地塊出售舉行的競投過程；
「董事會」	指	董事會；
「本公司」	指	瑞安房地產有限公司，一家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)；
「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；
「該地塊」	指	位於中國上海市青浦區的四幅地塊，詳情載於本通函「有關該地塊之資料」一節；
「土地使用權出讓合同」	指	於二零一九年十月三十一日由上海市青浦區規劃和自然資源局與上海蟠龍訂立有關收購該地塊的土地使用權之四份國有建設用地使用權出讓合同；
「最後實際可行日期」	指	二零一九年十二月十八日，即本通函付印前就確定當中所載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；
「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；
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；

釋 義

「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例；
「上海市土地交易事務中心」	指	上海市土地交易事務中心，負責(其中包括)中國上海市土地出讓交易之中國政府機構；
「上海蟠龍」	指	上海蟠龍天地有限公司，一家於中國成立之有限公司，為本公司之非全資附屬公司；
「上海磐興」	指	上海磐興管理諮詢有限公司，一家於中國註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司；
「上海市青浦區規劃和自然資源局」	指	上海市青浦區規劃和自然資源局，中國的一個政府機構，負責(其中包括)管理中國上海市青浦區的一級土地市場、招標、拍賣及掛牌出讓國有土地使用權；
「股東」	指	股份持有人；
「股份」	指	本公司每股面值0.0025美元的普通股；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「交易確認書」	指	日期為二零一九年十月三十一日由上海市土地交易事務中心發出之四份確認書，確認上海蟠龍於該競投中成功投得該地塊之土地使用權；
「該交易」	指	收購該地塊的土地使用權；
「平方米」	指	平方米，為面積單位；
「美元」	指	美元，美國法定貨幣；及
「%」	指	百分比。

就本通函而言並僅供說明之用，港幣按港幣1.00元兌人民幣0.9元的匯率兌換為人民幣。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(財務總裁及投資總裁)

羅寶瑜女士

非執行董事：

黃月良先生

獨立非執行董事：

龐約翰爵士

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
收購位於中國上海市
青浦區的地塊

收購該地塊

於二零一九年十月三十一日，董事會宣佈，上海蟠龍(本公司之非全資附屬公司)以總對價人民幣3,881,490,000元(相當於約港幣4,312,767,000元)成功競得由上海市青浦區規劃和自然資源局透過該競投出售的該地塊的土地使用權用作住宅發展。上海市土地交易事務中心已發出交易確認書。土地使用權出讓合同已於二零一九年十月三十一日訂立。

董 事 會 函 件

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

有關該地塊之資料

該地塊由四幅地塊組成，總建築面積為176,251.50平方米，住宅用途使用期限為70年：

地塊一位於中國上海市青浦區徐涇鎮蟠龍東路以東(地塊編號：06-02)，佔地面積為44,167.80平方米，總建築面積為106,002.72平方米。

地塊二位於中國上海市青浦區徐涇鎮經一路以西(地塊編號：11A-04)，佔地面積為14,418.50平方米，總建築面積為23,069.60平方米。

地塊三位於中國上海市青浦區徐涇鎮緯二路以北(地塊編號：11B-04、11B-05)，佔地面積為24,445.40平方米，總建築面積為41,557.18平方米。

地塊四位於中國上海市青浦區徐涇鎮緯二路以南(地塊編號：A05-04、A03-02)，佔地面積為7,027.50平方米，總建築面積為5,622.00平方米。

該地塊之發展計劃

在符合土地使用權出讓合同的若干條件的前提下，該地塊將發展為住宅建築物，其中包括：(i)住宅容積率應為2.4；(ii)建築物的高度限制不得超過50米且不少於24米，而住宅建築物之間的高度差距應不超過最高建築物的三分之一；及(iii)綠地比例應符合適用法規。根據土地使用權出讓合同，該地塊應在該地塊轉讓給上海蟠龍後的12個月內開始動工，而施工應在該地塊轉讓給上海蟠龍的48個月內完成。該地塊的最早動工時間預計為二零二零年三月左右，最早竣工時間預計為二零二一年八月左右，最早的房地產預售時間預計為二零二一年二月左右。發展該地塊的建設成本估計不超過人民幣2,520,000,000元(相當於約港幣2,800,000,000元)，預計將由外部借款提供資金。上海蟠龍將根據市場實際情況，調整該地塊開發建設的實際時間表。

對價及付款條款

地塊一、地塊二、地塊三及地塊四各自之對價分別為人民幣2,098,850,000元(相當於約港幣2,332,056,000元)、人民幣567,510,000元(相當於約港幣630,567,000元)、人民幣1,002,060,000元(相當於約港幣1,113,400,000元)及人民幣213,070,000元(相當於約港幣236,744,000元)，為於該競投中該地塊各個地塊的起始價。該地塊各個地塊之對價乃由上海蟠龍根據相關中國法律及法規於該競投中成功競買。上海蟠龍在設定該地塊的競投價時考慮了(i)上海市青浦區規劃和自然資源局設定的該競投起始價；(ii)中國上海市青浦區的當前房地產市場狀況；(iii)該地塊的戰略位置和發展潛力；及(iv)該地塊的平均樓面價與最近拍賣的周邊地區的地價相比。並無進行獨立估價作為設定投標價的參考。

鑑於上述因素，董事認為該競投之條款及該地塊之對價屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

該地塊之總對價人民幣3,881,490,000元(相當於約港幣4,312,767,000元)已根據該地塊的土地使用權出讓合同按下列方式支付：

規定付款日期	規定已付金額
簽署土地使用權出讓 合同後5個營業日內	人民幣776,298,000元(相當於約港幣862,553,000元)(即 總對價之20%，為保證金)
簽署土地使用權出讓 合同後30個營業日內	人民幣3,105,192,000元(相當於約港幣3,450,214,000元) (即總對價之80%，為總對價之餘額)

該地塊之對價由本集團內部資源提供資金。該地塊之總對價已由上海蟠龍於二零一九年十二月二日全額支付，而根據土地使用權出讓合同，該地塊應在全額支付對價的15個營業日內轉讓給上海蟠龍。董事認為，土地使用權出讓合同中的合同條款充分保護了股東的資產，合同規定若果未按照土地使用權出讓合同將該地塊轉讓給上海蟠龍，則上海蟠龍有權獲得賠償。該交易預計於二零二零年一月三日或之前完成。

經董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，於本通函日期，上海市青浦區規劃和自然資源局及其最終實益擁有人各自均為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

進行該交易之理由及裨益

該地塊位於虹橋核心商業區的核心區域，毗鄰蟠龍地鐵站，與舉行中國國際進口博覽會的場所國家會展中心僅一站之遙。由於舉行中國國際進口博覽會，該地區的交通設施和基礎建設得到了很大改善，該地區已成為一個具吸引力的居住地點。國家會展中心帶來的大量人流也推動了對商業設施的巨大需求。該地區正迅速發展，住宅物業需求龐大。預期發展該地塊將於未來數年為本集團帶來良好的收益。

董事認為，該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物業發展商之一。本集團主要在中國從事開發及再開發、銷售、租賃、管理及持有優質住宅及多用途物業。

上海蟠龍為於中國成立之有限公司，用作發展該地塊。上海蟠龍分別由本公司之全資附屬公司(包括上海磐興)間接擁有80%，上海西虹橋商務開發有限公司(「上海西虹橋」)擁有10%及上海青浦徐涇資產經營管理有限公司(「上海青浦徐涇」)擁有10%。上海西虹橋是一家在中國成立的有限責任公司(國有控股)，主要從事房地產開發和管理。上海青浦徐涇是在中國註冊成立的有限責任公司，主要從事資產管理。上海青浦徐涇由在中國註冊成立的集體所有制實體上海青浦徐涇工業有限公司持有12%的股權，並由上海廣虹實業有限公司持有88%的股權，上海廣虹實業有限公司為中國政府的附屬公司，由獨立於本公司的第三方人士持有少數股權。

上海磐興成立時為本公司持有49%股權之合營企業，其後於二零一九年九月六日行使購買選擇權後成為本公司之全資附屬公司。進一步詳情可參閱本公司於二零一八年三月六日刊發之公佈。根據上市規則第14.07條定義有關行使該購買選擇權之所有適用百分比率均低於5%。

上市規則之涵義

由於根據上市規則第14.07條定義有關該交易之最高適用百分比率超過25%但少於100%，該交易構成本公司之主要交易。

董 事 會 函 件

由於本集團的主要業務之一是房地產開發，因此根據上市規則第14.04(10B)條，本公司被視為「合資格發行人」。由於該交易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，根據上市規則第14.04(10C)條，該交易構成合資格地產收購。因此，根據上市規則第14.33A(1)條，該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。

董事會確認，該交易屬本集團的日常及一般業務過程，董事會認為該交易的條款乃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。

其他資料

敬請 閣下垂注載於本通函附錄之其他資料。

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

二零一九年十二月二十三日

1. 本集團之財務資料

本集團於截至二零一九年六月三十日止六個月之未經審核綜合財務資料，以及下列日期之經審核綜合財務報表：(i) 截至二零一八年十二月三十一日止年度；(ii) 截至二零一七年十二月三十一日止年度；及(iii) 截至二零一六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) 於二零一九年九月二十三日刊發的本公司截至二零一九年六月三十日止六個月中期報告(第33至65頁)：
<http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2019/0923/LTN20190923025.pdf>
- (b) 本公司於二零一九年四月十五日刊發的截至二零一八年十二月三十一日止年度之年報(第125頁至255頁)：
<http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2019/0415/LTN20190415296.pdf>
- (c) 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/LTN20180416320.pdf>
- (d) 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/LTN20170420232.pdf>

2. 債務聲明

借貸

於二零一九年十月三十一日(即本通函付印前就確定本集團債務之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團之借貸總額約為人民幣40,371,000,000元，其詳情如下：

- (i) 本集團優先票據賬面總值人民幣9,290,000,000元(本金總額約為人民幣9,254,000,000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29,002,000,000元(本金總額約為人民幣29,178,000,000元)，其中人民幣13,420,000,000元(相應本金金額約為人民幣13,541,000,000元)為無抵押，而人民幣15,582,000,000元(相應本金金額約為人民幣15,637,000,000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19,360,000,000元(相應本金總額為人民幣19,520,000,000元)為有擔保；其餘賬面總值人民幣9,642,000,000元(相應本金總額為人民幣9,658,000,000元)為無擔保。於二零一九年十月三十一日，銀行借款人民幣7,530,000,000元、人民幣9,082,000,000元、人民幣7,319,000,000元及人民幣5,071,000,000元將分別於一年內、第二年、第三至第五年及五年後償還；
- (iii) 本集團證券化安排下的收益賬面值為人民幣521,000,000元(相應本金額人民幣522,000,000元)為有抵押及有擔保；
- (iv) 賬面總值人民幣10,000,000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；
- (v) 賬面值為人民幣452,000,000元之應付本集團聯營公司款項，為無抵押及無擔保；
- (vi) 賬面值為人民幣13,000,000元之應付本集團同系附屬公司款項，為無抵押及無擔保；及
- (vii) 賬面總值人民幣1,083,000,000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。

租賃負債

於二零一九年十月三十一日，本集團(作為承租人)就有關剩餘租期有未償還未支付合約租賃付款總額人民幣161,000,000元(不包括或然租賃安排)，當中人民幣19,000,000元由租賃按金和／或出租人對租賃資產的押記作為抵押，並無擔保，其餘人民幣142,000,000元為無抵押及無擔保。

按揭及抵押

於二零一九年十月三十一日，本集團之有抵押借貸由若干本集團銀行存款、投資物業、物業、廠房及設備、使用權資產、開發中用作出售之物業、持作出售之物業、應收賬款、相關物業之附連利益及若干附屬公司股權提供抵押。

於二零一九年六月三十日，誠如本公司截至二零一九年六月三十日止六個月的中期報告所披露，以下資產已抵押予銀行，作為於截至二零一九年六月三十日止六個月取得若干銀行融資的擔保：

二零一九年六月三十日

人民幣百萬元

(未經審核)

投資物業	30,649
物業、廠房及設備	75
使用權資產	7
開發中用作出售之物業	2,783
持作出售之物業	359
應收賬款	40
銀行存款	3,292
	37,205
	37,205

或然負債

此外，於二零一九年十月三十一日，本集團之或然負債如下：

- (i) 於二零一九年十月三十一日，本集團以其客戶為受益人就銀行向購買本集團發展物業的客戶所提供的按揭貸款提供人民幣1,192,000,000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

於過往年度，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。

於二零一九年十月三十一日，該租金保證安排產生的金融負債賬面值為人民幣378,000,000元。就二零一九年十月三十一日及之後的保證期而言，在已出售物業並無產生經營收入的情況下，本集團將須償付的最高總額為人民幣523,000,000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，於二零一九年十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. 營運資金聲明

董事認為，經計及本集團將就購買該地塊支付予上海市青浦區規劃和自然資源局的對價及該地塊之未來發展計劃，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現金流量、手頭現金及現金等價物、現有銀行融資及優先票據，以及成功就若干銀行融資及優先票據取得再融資，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。

4. 本集團的財務及貿易前景

本集團為中國領先地產發展商之一。於二零一九年首六個月，本集團的租金及相關收入為人民幣1,107,000,000元，較二零一八年上半年的人民幣948,000,000元增加約17%。包括合營企業及聯繫人持有的物業，物業組合的總收入及相關收入為人民幣1,202,000,000元，其中約74%租金及相關收入由位於上海的投資組合貢獻，其餘來自中國其他城市。

在二零一九年十一月，本集團成功投得一幅位於中國上海市普陀區長壽社區的地塊，購買價為人民幣1,860,000,000元(相等於約港幣2,067,000,000元)。該幅地塊指定作商業及辦公用途，總地盤面積為15,257.90平方米，可建地上總建築面積為63,021.00平方米。

在二零一九年九月和十一月，武漢天地第B10號地塊的第二批和第三批已成功推售，需求強勁。瑞虹新城第八期以及武漢光谷創新天地一期(第R1號地塊)的剩餘部分已於二零一九年底開始發售。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。

二零一九年首十一個月，本公司的累計合約物業銷售及其他資產出售為人民幣7,517,000,000元，較二零一八年減少63%。減少的主要原因是二零一九年並無資產出售及住宅銷售項目集中在下半年推售。

各項政府措施，如價格管制、購房限制及授出銷售許可證限制繼續適用，令二零一九年住宅銷售維持平穩步伐。本集團將繼續監察有關變動趨勢，更新計劃以迅速回應持續演變的形勢。

董事認為，展望未來，中國經濟及房地產市場將繼續增長，繼而對本集團銷售及租賃物業方面產生需求。

5. 對本集團的財務影響

完成收購該地塊後，不會對本集團的綜合損益以及資產和負債即時產生財務影響(物業的增加被現金餘額的減少所抵消)。

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%	
羅寶瑜女士(「羅女士」)	—	—	4,611,835,751 (附註2)	437,000	4,612,272,751	57.21%	
龐約翰爵士	250,000	—	—	—	250,000	0.003%	
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」) 及 New Rainbow Investments Limited (「NRI」) 持有之 1,725,493,996 股股份、2,672,990,325 股股份、183,503,493 股股份、29,847,937 股股份，而瑞安地產及 Chester International 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 61.94%) 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成立人及一名全權信託受益人，羅女士為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、羅女士、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之本公司已發行股份總數(即 8,062,216,324 股股份) 編製。

(b) 於相聯法團股份的好倉－瑞安建業

董事姓名	普通股數目			合計	佔已發行 股份概約 百分比 (附註3)
	個人權益	家族權益	其他權益		
羅先生	—	312,000 (附註1)	234,381,000 (附註2)	234,693,000	62.02%
羅女士	—	—	234,381,000 (附註2)	234,381,000	61.94%
黃月良先生	3,928,000	—	—	3,928,000	1.03%

附註：

- (1) 該等股份由羅先生的配偶羅太太實益擁有。根據證券及期貨條例，羅先生被視為擁有該等 312,000 股股份的權益。
- (2) 該等股份包括由 SOCL 實益擁有的 232,148,000 股股份及由 SOCL 間接全資附屬公司 Shui On Finance Company Limited 持有的 2,233,000 股股份。SOCL 由 Bosrich Unit Trust 擁有，其信託人為 Bosrich。Bosrich Unit Trust 的單位由一全權信託擁有，而羅先生乃該全權信託的成立人及一名全權信託受益人，羅女士為一名全權信託受益人，而滙豐信託則為信託人。因此，根據證券及期貨條例，羅先生、羅太太、羅女士、滙豐信託及 Bosrich 均被視為擁有該等股份的權益。
- (3) 有關百分比乃按於最後實際可行日期已發行股份總數(即 378,398,164 股股份) 計算得出。

(c) 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 (「SODH」)	全權信託的成立人	人民幣 50,000,000 元
		及受益人	28,800,000 美元
		家族權益	人民幣 35,500,000 元 2,000,000 美元
孫希灝先生	瑞安建業	個人	200,000 美元
羅女士	SODH	全權信託的受益人	人民幣 50,000,000 元
			28,800,000 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
羅女士	SOCL、瑞安地產及瑞安投資	董事
黃月良先生	SOCL、瑞安地產、瑞安投資及 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。

6. 董事於資產之權益

於最後實際可行日期，自二零一八年十二月三十一日(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

除截至二零一九年六月三十日止六個月之本公司中期報告所披露者外，於最後實際可行日期，董事並不知悉自二零一八年十二月三十一日(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) 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；
- (b) 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；
- (c) SODH、Hollyfield Holdings Limited、上海丸晟實業合夥企業(有限合夥)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)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(可予調整)，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；
- (d) 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1,172,000,000元(受限於調整)，詳情載於本公司日期為二零一七年十二月二十日之公佈內；

- (e) 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(「二零一八年三月六日合營協議」)，內容有關成立上海磐興管理諮詢有限公司，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；根據二零一八年三月六日合營協議之條款，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；
- (f) 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(可予調整)，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；
- (g) 中國太平洋人壽保險股份有限公司(「太保壽險」)、SODH及上海永業企業(集團)有限公司(「上海永業」)所訂立日期為二零一八年七月五日的合營企業協議，內容有關成立及管理將由太保壽險擁有70%、SODH擁有25%及上海永業擁有5%的合資公司，以於位於中國上海市黃浦區的123、124及132號地塊進行物業發展項目，有關詳情載於本公司日期為二零一八年七月五日的公佈及日期為二零一八年七月二十六日的通函；
- (h) 中國新天地與BSREP CXTD訂立日期為二零一八年十二月二十八日的買賣協議，關於收購China Xintiandi Holding Company Limited(「CXTD」)股本中所有已發行股份約22%及CXTD發行的100,000美元未贖回永久後償可換股證券，對價約港幣4,073,780,000元，有關詳情載於本公司日期為二零一八年十二月二十八日的公佈及日期為二零一九年二月二十日的通函；

- (i) 合勝有限公司、Oasis Power Management Limited、Manulife Financial Corporation 的若干全資附屬公司及中國人壽信託有限公司(統稱「該等投資者」)於二零一八年十二月二十九日訂立的框架協議，內容有關成立合營企業(「合營企業」)以於中國從事物業投資及有關物業的管理及行政事務，有關詳情載於本公司日期為二零一八年十二月三十一日的公佈；
- (j) 該等投資者、SODH 及一間合營企業公司(由合營企業成立，以投資於中國上海市黃浦區名為「企業天地五期」的辦公樓)(「合資公司」)就合資公司所訂立日期為二零一八年十二月二十九日的股東契據，有關詳情載於本公司日期為二零一八年十二月三十一日的公佈；
- (k) 德和企業有限公司及瑞安(建築材料)有限公司訂立日期為二零一九年五月十四日的買賣協議，有關(其中包括)收購好易發有限公司 58% 已發行有投票權之股本及轉讓出售股東貸款，總對價為約人民幣 147,850,000 元(可予調整)有關詳情載於本公司日期為二零一九年五月十四日的公佈；
- (l) 土地使用權出讓合同；及
- (m) 日期為二零一九年十一月二日的土地使用權出讓合同，有關星宏發展有限公司收購位於中國上海市普陀區長壽社區 W060102 單元 D5-1 地塊的一幅土地，對價為人民幣 1,860,000,000 元，有關詳情載於本公司日期為二零一九年十一月一日的公佈。

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」一節中提到的重要合約；
- (c) 截至二零一六年十二月三十一日、二零一七年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日止年度之本公司年報；
- (d) 截至二零一九年六月三十日止六個月之本公司中期報告；
- (e) 本公司日期為二零一九年二月二十日的通函；及
- (f) 本通函。