
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交易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。

閣下如已出售或轉讓所有名下瑞安建業有限公司股份，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，並明確表示概不就因本通函全部或任何部份內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



瑞安建業有限公司*
SOCAM Development Limited
(於百慕達註冊成立的有限公司)
(股份代號：983)

主要交易

出售瀋陽項目二期的80%權益

董事會函件載於本通函第4至12頁。

本公司謹訂於2014年1月23日(星期四)上午11時30分假座香港港灣道6-8號瑞安中心1樓103室舉行股東特別大會，召開大會的通告載於本通函第29及30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，並儘快交回本公司的總辦事處，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

2014年1月6日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
附錄一 — 有關本集團的財務資料	13
附錄二 — 物業估值報告	15
附錄三 — 一般資料	20
股東特別大會通告	29

釋 義

於本通函內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有以下涵義：

「調整金額」	指	具有董事會函件內「代價及支付條款」一節所賦予該詞的涵義；
「該協議」	指	賣方、買方與本公司於2013年12月3日就出售事項訂立的買賣協議；
「聯繫人」、「關連人士」、 「控股股東」及 「附屬公司」	指	各具有上市規則所賦予的涵義；
「董事會」	指	董事會；
「營業日」	指	香港銀行一般營業的日子(星期六及星期日除外)；
「本公司」	指	瑞安建業有限公司，一間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：983)；
「完成」	指	完成出售事項；
「條件」	指	該協議的條件；
「代價」	指	出售事項的總代價，即人民幣1,168,000,000元(相等於約1,476,000,000港元)，須根據該協議的條款按調整金額予以上調；
「定金」	指	具有董事會函件內「代價及支付條款」一節所賦予該詞的涵義；
「董事」	指	本公司董事；
「出售事項」	指	根據該協議的條款，向買方出售銷售股份並轉讓現有股東貸款及清償項目公司欠付賣方境內聯屬公司的債務；
「現有股東貸款」	指	目標公司於該協議日期欠付賣方80%的股東貸款，總額約為人民幣736,590,000元(相等於約931,050,000港元)；

釋 義

「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「港元」	指	港元，香港的法定貨幣；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「共管賬戶」	指	根據該協議的條款，於簽署該協議後五(5)個營業日內以本公司的名義設立的銀行賬戶，該賬戶由買方及賣方各自指定的授權簽署人共同操作；
「最後實際可行日期」	指	2014年1月3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；
「境內債務」	指	項目公司於完成日期欠付賣方境內聯屬公司的所有尚未償還債務的等值人民幣款項(包括項目公司就終止其先前訂立的若干合同而將承擔的債務)；
「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	瀋陽中匯達房地產有限公司，一間根據中國法律成立的外商獨資企業，為目標公司的全資附屬公司及瀋陽項目二期的唯一擁有人；
「買方」	指	泓泰有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司；
「售出期權」及 「買入期權」	指	具有董事會函件內「售出及買入期權」一節賦予該等詞彙的涵義；
「決議案」	指	本通函第29及30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；
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣；
「第一太平戴維斯」	指	第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司；

釋 義

「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例；
「股東特別大會」	指	本公司將召開的股東特別大會，以考慮及批准(如適當)出售事項；
「銷售股份」	指	目標公司已發行股本中每股面值1.00港元的八(8)股普通股，佔目標公司已發行股本的80%；
「股東」	指	本公司已發行股本中每股面值1.00港元的普通股持有人；
「股東契約」	指	賣方、買方與目標公司於完成時將訂立的股東契約，以監管目標集團的管理及運營；
「瀋陽項目二期」	指	一項位於中國遼寧省瀋陽市皇姑區北陵大街的「在建工程」發展項目；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「目標公司」	指	柏喬投資有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，於本通函刊發日期為賣方的全資附屬公司；
「目標集團」	指	目標公司及項目公司；
「美元」	指	美元，美利堅合眾國的法定貨幣；
「賣方」	指	廣智有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司；及
「%」	指	百分比。

僅供說明用途及除非另有所指，否則本通函內人民幣按照人民幣1元兌1.264港元的匯率兌換為港元。有關兌換不應被理解為任何人民幣金額已經、可能已經或可以按上述匯率或任何其他匯率換算。



瑞安建業有限公司*
SOCAM Development Limited
(於百慕達註冊成立的有限公司)
(股份代號：983)

執行董事：

羅康瑞先生
蔡玉強先生
黃福霖先生

非執行董事：

黃月良先生
黃勤道先生

獨立非執行董事：

狄利思先生
李凱倫女士
陳棋昌先生
曾國泰先生

敬啟者：

註冊辦事處：

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

總辦事處及香港主要營業地點：

香港
港灣道6-8號
瑞安中心
34樓

主要交易

出售瀋陽項目二期的80%權益

緒言

於2013年12月3日，董事會宣佈，賣方(為本公司的全資附屬公司)、買方與本公司於2013年12月3日訂立該協議，根據該協議的條款及條件，(i)賣方同意出售而買方同意收購銷售股份(佔目標公司全部已發行股本的80%)；(ii)賣方同意轉讓而買方同意承擔現有股東

* 僅供識別

董 事 會 函 件

貸款(佔目標公司欠付賣方的股東貸款的80%)；及(iii)買方同意清償項目公司欠付賣方境內聯屬公司的債務，總代價為人民幣1,168,000,000元(相等於約1,476,000,000港元)，須按調整金額予以上調。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)出售事項的進一步詳情；(ii)有關本集團的財務資料；及(iii)股東特別大會通告。

該協議

日期

2013年12月3日

訂約方

- (1) 賣方：廣智有限公司(為本公司的全資附屬公司)
- (2) 買方：泓泰有限公司
- (3) 擔保人：本公司

經作出一切合理查詢後據董事所知、所悉及所信，買方及其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。

有關事項

根據該協議並受其所載的條款及條件規限，(i)賣方同意出售而買方同意收購銷售股份(佔目標公司全部已發行股本的80%)；(ii)賣方同意轉讓而買方同意承擔現有股東貸款(佔目標公司欠付賣方的股東貸款的80%)；及(iii)買方同意清償項目公司欠付賣方境內聯屬公司的債務。

目標公司的主要資產是透過項目公司持有瀋陽項目二期的投資。項目公司是瀋陽項目二期的唯一擁有人。瀋陽項目二期為一項位於中國遼寧省瀋陽市皇姑區北陵大街的「在建工程」發展項目。

董事會函件

代價及支付條款

總代價(須按調整金額予以上調)為人民幣1,168,000,000元(相等於約1,476,000,000港元)，包括以下各項：

- (a) 出售銷售股份的金額約人民幣334,640,000元(相等於約422,980,000港元)；
- (b) 按實際欠付款項轉讓現有股東貸款的金額約人民幣736,590,000元(相等於約931,050,000港元)；及
- (c) 清償截至2013年7月31日項目公司欠付賣方境內聯屬公司的所有債務的金額約人民幣96,770,000元(相等於約122,320,000港元)。

根據該協議的條款，代價須按項目公司於2013年8月1日至完成日期止期間欠付賣方境內聯屬公司的債務總額(該等債務包括與項目的發展規劃及設計相關的債務以及項目公司就終止其先前訂立的若干合同而將承擔的債務，估計合共約人民幣53,580,000元(相等於約67,730,000港元))的50%予以上調，而上限為人民幣26,500,000元(相等於約33,500,000港元)(「調整金額」)。該上調的基準乃由賣買雙方根據商業決定經公平磋商後釐定。

代價須由買方按下列方式以現金支付：

- (a) 於開立共管賬戶後在五(5)個營業日內，買方須向共管賬戶支付人民幣116,800,000元(相等於約147,640,000港元)的等值港元或美元作為定金(「定金」)。
- (b) 於完成時：
 - (i) 定金(經扣除銀行手續費)及所有應計利息將由共管賬戶發放予賣方；及
 - (ii) 代價的餘額連同調整金額將按以下方式分別於境內及境外予以支付：
 - A. 向項目公司支付相等於境內債務的總金額，用於即時償還賣方境內聯屬公司；及
 - B. 於境外向賣方以等值港元或美元支付餘額。

(就本段而言，「境內」指中國，而「境外」則指香港。)

董 事 會 函 件

代價由買賣雙方經公平磋商並參考瀋陽項目二期的物業市值約人民幣1,850,000,000元(相等於約2,338,400,000港元)，在扣除潛在增加的稅項負擔(因代價與項目公司的會計賬簿所記錄的物業賬面值的差額而產生)約人民幣380,000,000元(相等於約480,320,000港元)後釐定。

截至最後實際可行日期，買方已根據該協議的條款向共管賬戶支付定金。

條件

出售事項須待下列條件獲達成後方告完成：

- (a) 項目公司已按該協議的規定就瀋陽項目二期P1地塊的建築擴初設計取得相關政府部門的審批(限高不低於142米)；
- (b) 項目公司已償還總額為人民幣300,000,000元(相等於約379,200,000港元)的全部借款且解除所有相關的抵押；及
- (c) 本公司已根據上市規則的規定就該協議及其項下擬進行的交易取得所需的股東批准。

截至最後實際可行日期，上文(a)段所述的條件已獲達成。

本集團擬以其內部資源及其可動用的銀行融資償付項目公司所有借款人民幣300,000,000元(相等於約379,200,000港元)。

完成

根據該協議的條款，完成將於所有條件獲達成或豁免(惟上文(c)段項下的條件不可獲豁免)當日後的第三(3)個營業日或於賣方與買方以書面方式協定的其他日期進行。

董 事 會 函 件

倘若任何條件於該協議簽署之後兩個月內(或賣方與買方以書面方式協定的較後日期)未獲達成或由買方豁免(如適用)，賣方或買方均可終止該協議，屆時賣方應促使共管賬戶內的定金(經扣除銀行手續費)及所有應計利息發放及退還予買方，以完全並最終解除該協議各訂約方的責任。

擔保

根據該協議，本公司同意擔保賣方履行及完成其於該協議項下的所有責任並與賣方共同承擔該等責任。

股東契約

賣方、買方與目標公司就出售事項將於完成時訂立股東契約，以規管目標集團的管理及營運。股東契約的主要條款當中包括以下各項：

董事會代表

根據股東契約，目標集團旗下各公司的董事會將包括五名成員，其中四名由買方提名，一名由賣方提名。目標集團旗下各公司的董事會主席將由買方委派的董事擔任，其在董事會投票表決時出現票數相同的情況下可投決定性的一票，惟須取得目標公司的全體股東一致同意的若干保留事項除外。

瀋陽項目二期的資金

根據股東契約的條款，賣方並無責任對項目公司進行任何形式的資金投入，且不會參與項目公司的任何利潤分配。項目公司及瀋陽項目二期所需的所有資金須由買方獨自提供。然而，除非獲得賣方的同意，賣方於目標集團的股權在任何情況下均不得因此而被攤薄。

由買方指定的聯屬公司將擔任瀋陽項目二期的項目經理以管理項目的發展及營運。

股份轉讓的限制

除非獲得其他股東的書面同意以及在股東契約所載的若干例外情況下，目標公司的股東概不得出售、轉讓或以其他方式處置其於目標公司持有的任何股份。

售出及買入期權

(i) 在項目公司取得瀋陽項目二期首期預售許可證；或(ii) 自股東契約訂立日期起計18個月後(上述兩項以較早者為準)的任何時間內，賣方可行使期權要求買方或其聯屬公司購買其持有的所有目標公司股份以及目標公司欠付其的股東貸款(「售出期權」)，惟須待佔用瀋陽項目二期邊界用地的若干第三方設施的拆遷問題獲得解決且於該項目用地上所有已存在的建築物已被拆除後方可行使。買方就售出期權的行使須向賣方支付的價格按以下公式釐定：

人民幣1,460,000,000元 x 20%，另加自完成起計不超過18個月期間按照中國人民銀行不時發佈的人民幣基準存款利率計算的利息收入

倘若賣方在上述的相關條件已獲達成後未有行使售出期權，買方可於股東契約訂立日期18個月後隨時向賣方發出書面通知，要求其按相同的行使價格向買方出售其持有的所有目標公司股份以及目標公司欠付其的股東貸款(「買入期權」)。根據本公司的最佳估計，賣方行使售出期權或買方行使買入期權與該協議項下的出售事項合併計算將不會導致出售事項在上市規則第14章下的交易類別改變。本公司將遵守上市規則的適用規定並在需要及適當時就此作出進一步披露。

目標集團的財務資料

於2013年10月31日，目標集團的未經審計綜合資產淨值約為人民幣133,440,000元(相等於約168,670,000港元)。

截至2011年12月31日止財政年度，目標集團的除稅及非經常性項目前以及除稅及非經常性項目後的未經審計綜合溢利均約為人民幣45,700,000元(相等於約57,760,000港元)。

截至2012年12月31日止財政年度，目標集團的除稅及非經常性項目前以及除稅及非經常性項目後的未經審計綜合虧損均約為人民幣2,000,000元(相等於約2,530,000港元)。

進行出售事項的理由及裨益

本集團擬分兩個階段出售其於瀋陽項目二期的所有權益：

- (a) 於完成後出售80%權益；及
- (b) 於上文「售出及買入期權」一節所述條件獲達成後，透過行使售出期權出售餘下的20%權益。

董事會函件

本公司認為在該協議項下擬進行的出售事項及售出期權的行使將為本集團提供機會按中國現行市況下可獲取的最佳價值變現其於瀋陽項目二期的所有投資。誠如本公司於2013年3月所公佈及於本公司的2012年年報及2013年中期報告所披露，此乃實行本公司物業組合的策略性變現計劃的一部份，以釋放本集團的物業資產價值以及為本公司及股東創造最大價值。

本集團擬將出售事項所得的款項淨額約人民幣930,000,000元(相等於約1,175,520,000港元)(經扣除出售事項的相關成本及開支)作一般營運資金用途。

董事(包括獨立非執行董事)認為該協議的條款乃一般商業條款，屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。

出售事項的財務影響

盈利

據本集團預計，當出售事項所得款項與(i)於2013年10月31日本集團於目標集團的投資賬面值；(ii)終止項目公司先前訂立的若干合同所產生的估計費用；及(iii)出售事項的交易成本的總額相比，出售事項將不會產生重大的收益或虧損。

資產及負債

出售事項對本集團資產及負債的主要影響如下：

- (i) 非流動資產及流動資產分別減少約400,690,000港元及1,453,040,000港元，即瀋陽項目二期於2013年10月31日的物業賬面值；
- (ii) 非流動負債減少約316,000,000港元，即項目公司於完成前將償還的銀行貸款賬面值；
- (iii) 流動資產增加約1,175,520,000港元，即自出售事項將收取的代價及調整金額減出售事項的相關成本及開支以及償還項目公司的銀行貸款；及
- (iv) 非流動資產增加約369,090,000港元，即本集團於目標集團餘下的20%權益的公平價值。

本集團於完成後將持有目標集團的20%權益，而目標集團將不再為本公司的附屬公司。

一般資料

本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。

賣方為本公司的全資附屬公司，其主要業務為投資控股。

據本公司作出一切合理查詢後所知，買方為一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，其主要業務為投資控股。

上市規則的涵義

由於就出售事項按上市規則第 14.07 條而計算出的其中一項適用百分比率高於 25% 但低於 75%，出售事項構成本公司一項主要交易，故本公司須遵守上市規則第 14 章有關申報、公佈及股東批准的規定。

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東於出售事項中擁有重大權益。因此，概無股東須於股東特別大會上就有關出售事項的決議案放棄投票。

該協議項下擬進行的出售事項須待條件獲達成後方可作實，出售事項並不一定可以實行。因此，股東及投資者於買賣本公司股份時務請審慎行事。

股東特別大會

本公司謹訂於 2014 年 1 月 23 日(星期四)上午 11 時 30 分假座香港港灣道 6-8 號瑞安中心 1 樓 103 室舉行股東特別大會，召開大會的通告載於本通函第 29 及 30 頁。於股東特別大會上將提呈決議案以批准(其中包括)出售事項。

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，並儘快交回本公司的總辦事處，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擬於股東特別大會上提呈的決議案將要求以投票方式進行表決。有關投票結果的公佈將於股東特別大會後作出。

董事會函件

推薦意見

董事認為出售事項乃按正常商業條款及在本集團日常業務過程中作出，而該協議的條款及條件屬公平合理並符合本集團及股東的整體利益。因此，董事推薦全體股東投票贊成擬於股東特別大會上提呈的決議案。

其他資料

務請閣下垂注本通函附錄所載的其他資料。

此致

列位股東 台照

代表董事會
副主席兼董事總經理
蔡玉強
謹啟

2014年1月6日

債務

借款

於2013年10月31日(即就本債務聲明而言的最後實際可行日期)，本集團的借款總額約為9,142,000,000港元，有關詳情如下：

	百萬港元
銀行貸款	8,998
合營企業及聯營公司墊款	144
	<u>9,142</u>
有抵押	4,609
無抵押	4,533
	<u>9,142</u>

按揭及抵押

於2013年10月31日，本集團的有抵押借款以本集團若干銀行存款、投資物業、持作銷售發展中物業、持作銷售物業及於若干附屬公司及合營企業的股權作抵押。

或然負債

於2013年10月31日，本集團有以下重大或然負債：

- (a) 為擔保授予一間聯營公司的附屬公司的人民幣110,000,000元(相等於約139,000,000港元)銀行貸款而與一間銀行開立的備用信用證。
- (b) 為擔保授予若干合營企業的銀行貸款而向銀行作出其實際應佔的擔保，金額為442,000,000港元。
- (c) 就本集團對一間合營企業(「合營企業」，由本公司的一間聯營公司及一名獨立第三方(「合營夥伴」)成立)及合營夥伴的若干付款責任而向合營企業及合營夥伴作出其實際應佔的擔保，金額不超過人民幣110,000,000元(相等於約139,000,000港元)。

- (d) 就授予一間前全資附屬公司(「前附屬公司」)的貸款(未償還金額為人民幣542,000,000元(相等於約685,000,000港元))向第三方作出的擔保。前附屬公司的收購方母公司及收購方均已同意安排償還該貸款，並無條件同意承擔因擔保引致的所有損失並就此向本集團作出彌償保證。

其他負債

除上文所披露者以及集團內公司間負債及正常貿易應付賬款外，於2013年10月31日營業時間結束時，本集團並無任何已發行及流通在外或同意發行的尚未償還借貸資本、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債、債券、按揭、抵押、融資租賃承擔、擔保或其他重大或然負債。

重大變動

董事確認，自2013年10月31日以來，本集團的債務或或然負債並無任何重大變動。

營運資金

董事認為，經計及本集團的內部資源及可動用的銀行融資，本集團擁有充足的營運資金應付其自本通函刊發日期起計未來12個月的當前需求。

本集團的財務及經營前景

本公司已於2013年3月展開變現本集團物業組合的計劃，並將把握中國物業市場近期轉好的氣氛，有條不紊地出售其物業資產，為股東釋放價值。本公司就其於Lafarge Shui On Cement Limited的投資亦將繼續進行其退出策略。另一方面，本公司樂見香港政府適量擴建公屋及其他工程項目，儘管投標競爭激烈，但鑑於本集團的建築業務一直具有其核心優勢，本集團已準備就緒把握該等市場機遇。

在此背景下，縱使本集團的財務表現在變現物業資產及退出水泥投資的過程中難以避免不可預測的變化，惟本集團對其營運及業務仍保持審慎樂觀。

以下為獨立物業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司就該物業截至2013年10月31日的估值發出的函件及估值證書全文，以供載入本通函。



第一太平戴維斯
估值及專業顧問有限公司
香港中環
交易廣場二座23樓

電話：(852) 2801 6100
傳真：(852) 2530 0756

地產代理牌照號碼：C-023750
savills.com

敬啟者：

有關：位於中國遼寧省瀋陽市皇姑區北陵大街的瀋陽項目二期(地塊編號**041213601-1**、**041213601-2**及**041213601-3**)(「該物業」)

吾等遵照閣下的指示，對瑞安建業有限公司(以下稱為「貴公司」)及其附屬公司(以下稱為「貴集團」)擁有權益的位於中華人民共和國(「中國」)的該物業進行估值，吾等確認曾進行視察、作出相關查詢及查冊，並取得吾等認為必要的其他資料，以就通函目的向閣下提供吾等對該物業於2013年10月31日(「估值日」)的價值的意見。

估值基礎

吾等對該物業的估值乃吾等對其市值的意見。所謂市值，吾等所下定義為「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、審慎及不受威逼的情況下，於估值日進行公平交易的估計金額」。

對該物業進行估值時，吾等遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及第12項應用指引所載的規定。吾等的估值亦根據香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則(2012年版)編製。

物業分類及估值方法

該物業乃由 貴集團持作未來開發。於吾等估值過程中，吾等透過直接比較法(乃假設該物業權益按現有狀況交吉出售)及透過參考相關市場內可供比較的銷售交易對該物業進行估值。

業權調查

吾等已獲提供有關於中國的該物業的業權文件的摘要副本。然而，吾等並未查閱文件正本，以核實所有權或核實可能並無出現在吾等所獲副本內的任何修訂。吾等依賴 貴集團及其中國法律顧問大成律師事務所就該物業業權所提供的意見。

估值考慮因素及假設

吾等在估值過程中相當倚賴 貴集團所提供的資料，亦接納所獲提供有關規劃審批、法定通告、地役權、年期、佔用詳情、營運收入及開支、地盤面積及所有其他相關事宜的意見。估值證書所載尺寸、量度及面積乃基於吾等所獲提供文件所載資料計算，因此僅為約數。吾等並無作實地量度。吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供的重大估值資料是否真實準確。 貴集團亦向吾等表示，所提供的資料並無遺漏任何重要事實。

吾等的估值並無考慮該物業的任何抵押、按揭或結欠款項，亦無考慮在出售該物業時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該物業概無涉及可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

實地視察

吾等已視察該物業。吾等的物業估值師鄒亮先生已於2013年12月進行實地視察。於吾等視察期間，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行任何結構測量，因此不能報告該物業確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無對任何設施進行測試。此外，吾等並無進行實地勘察確定土地狀況及設施是否適合任何未來開發。吾等進行估值時假設上述方面均符合要求且施工期間不會出現非預期成本或延誤。

備註

除另有說明外，所有金額均以人民幣呈列。

隨函附奉吾等的估值證書。

此致

香港
港灣道6-8號
瑞安中心34樓
瑞安建業有限公司
列位董事 台照

代表
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司
董事
劉振權
MHKIS MRICS RPS (GP)
謹啟

2014年1月6日

附註：劉振權為合資格產業測量師，取得專業資格後於香港及中國物業估值擁有超過21年經驗。

估值證書

於2013年
10月31日
現況下的市值

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市值
中國 遼寧省 瀋陽市 皇姑區 北陵大街的 瀋陽項目 二期(地塊編號 041213601-1、 041213601-2及 041213601-3)	<p>該物業包括三幅總地盤面積約80,040.60平方米(861,557平方英尺)的土地。</p> <p>該物業位於瀋陽市皇姑區北陵大街。毗鄰區域為發展完善的住宅區，主要以不同年期及高度的住宅樓宇為主。</p> <p>據 貴集團告知，計劃是將該物業發展成大規模商業／住宅物業。然而，並無就該物業敲定任何發展計劃。</p> <p>該物業的土地使用權已授出，使用期限視乎住宅及其他商業用途的不同條款而屆滿(詳情請參閱附註2)。</p>	該物業目前空置。	人民幣 1,850,000,000

附註：

- 根據下列由瀋陽市規劃和國土資源局與瀋陽中匯達房地產有限公司(「項目公司」)(為 貴公司的全資附屬公司)訂立的《國有建設用地使用權出讓合同》，地盤總面積約80,089.90平方米的三幅土地的土地使用權已授予項目公司。合同詳情載列如下：

地塊編號	合同編號	頒發日期	地盤面積 (平方米)	建築期	用途及年限	土地出讓金 (人民幣)
P1	2101012011A0031 (地塊編號 041213601-3)	2011年5月9日	26,170.40	自2012年5月9日 至2015年5月9日	商業：40年 住宅：50年	301,221,304
P2	2101012010A0027 (地塊編號 041213601-1)	2010年3月22日	39,935.80	自2010年9月18日 至2013年3月18日	商業：40年 住宅：50年	459,661,058
P3	2101012010A0069 (地塊編號 041213601-2)	2010年7月21日	13,983.70	自2011年1月21日 至2013年7月21日	商業：40年 住宅：50年	160,952,387
總計：			<u>80,089.90</u>			<u>921,834,749</u>

2. 根據瀋陽市人民政府頒發的日期為2010年4月29日至2012年7月12日的國有土地使用證，總地盤面積80,040.60平方米的三幅土地的土地使用權已授予項目公司。有關證書的詳情載列如下：

地塊編號	證書編號	頒發日期	地盤面積 (平方米)	用途	土地使用期屆滿日期
P1	瀋陽國用(2012)第0080號 (地塊編號041213601-3)	2012年7月12日	26,170.40	住宅及其他商業用途	2051年5月8日 (其他商業用途) 2061年5月8日(住宅)
P2	瀋陽國用(2010)第0066號 (地塊編號041213601-1)	2010年4月29日	39,935.80	住宅及其他商業用途	2050年3月18日 (其他商業用途) 2060年3月18日(住宅)
P3	瀋陽國用(2010)第0193號 (地塊編號041213601-2)	2010年11月19日	13,934.40	住宅及其他商業用途	2050年3月18日 (其他商業用途) 2060年3月18日(住宅)
總計：			80,040.60		

3. 吾等已獲提供 貴集團的中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中包括以下資料：

- (i) 項目公司為該物業土地使用權的擁有人，彼已取得該等土地使用權的初始登記；
- (ii) 地塊編號P2的土地使用權已抵押予招商銀行股份有限公司瀋陽分行，借貸期於2017年4月16日屆滿；
- (iii) 根據 貴公司的意見及其他相關資料，該物業的土地使用權不會予以查封；及
- (iv) 項目公司有權轉讓、出租或抵押該物業的土地使用權，前提是《國有建設用地使用權出讓合同》及按揭協議所載規定獲滿足。

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則的規定提供有關本公司的資料。董事願就本通函所載的資料共同及個別承擔全部責任，且在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函所載的資料在各重大方面均屬準確完備，且並無誤導或欺詐，以及並無遺漏任何其他事實致使其中任何聲明或本通函含有誤導成份。

2. 董事及行政總裁的權益披露

於最後實際可行日期，董事及本公司行政總裁於本公司的股份、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被當作或視為擁有的權益及淡倉），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，或根據證券及期貨條例第352條須記錄於按該條例所須存置的登記冊中的權益及淡倉如下：

(a) 於本公司股份的好倉

董事姓名	本公司普通股數目				佔本公司已發行股本的概約百分比
	個人權益	家族權益	其他權益	合計	
羅康瑞先生	—	312,000 (附註1)	234,381,000 (附註2)	234,693,000	48.49%
蔡玉強先生	540,000	—	—	540,000	0.11%
黃福霖先生	32,000	—	—	32,000	0.01%
黃月良先生	3,928,000	—	—	3,928,000	0.81%

附註：

- (1) 該等股份由羅康瑞先生（「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，羅先生被視為擁有該等股份的權益，而羅先生及羅太太均被視為擁有於下文附註(2)所述有關234,381,000股股份的權益。

- (2) 該等股份由 Shui On Company Limited (「SOCL」) 實益擁有。於該等由 SOCL 實益擁有的 234,381,000 股股份當中，SOCL 本身持有 220,148,000 股股份，而其全資附屬公司 Shui On Finance Company Limited (「SOFCL」) 則持有 14,233,000 股股份。SOCL 由 Bosrich Unit Trust 擁有，其信託人為 Bosrich Holdings (PTC) Inc. (「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其中一名受益人，HSBC International Trustee Limited (「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、滙豐信託及 Bosrich 均被視為擁有該等股份的權益。

(b) 本公司的購股權

於最後實際可行日期，以下董事於本公司根據其於 2002 年 8 月 27 日採納的購股權計劃授出的購股權中擁有權益：

董事姓名	授出日期	每股 認購價 港元	尚未行使的 購股權的行使期限	尚未行使 的購股權 所涉及的 股份數目
蔡玉強先生	2009年4月9日	7.63	2009年10月9日至 2014年4月8日	250,000
	2009年4月9日	7.63	2012年4月9日至 2019年4月8日	380,000
	2010年4月12日	12.22	2010年10月12日至 2015年4月11日	250,000
	2010年4月12日	12.22	2013年4月12日至 2020年4月11日	700,000
	2011年6月23日	10.90	2011年12月23日至 2016年6月22日	250,000
	2011年7月28日	10.00	2015年5月1日至 2021年7月27日	6,500,000
	黃福霖先生	2010年4月12日	12.22	2010年10月12日至 2015年4月11日
2010年4月12日		12.22	2013年4月12日至 2020年4月11日	700,000
2011年6月23日		10.90	2011年12月23日至 2016年6月22日	250,000
2011年7月28日		10.00	2015年5月1日至 2021年7月27日	6,500,000

董事姓名	授出日期	每股 認購價 港元	尚未行使的 購股權的行使期限	尚未行使 的購股權 所涉及的 股份數目
黃勤道先生	2010年4月12日	12.22	2010年10月12日至 2015年4月11日	350,000
	2010年4月12日	12.22	2013年4月12日至 2020年4月11日	1,050,000
	2011年6月23日	10.90	2011年12月23日至 2016年6月22日	400,000
	2011年7月28日	10.00	2015年5月1日至 2021年7月27日	10,800,000

附註：授予董事的所有購股權的歸屬乃受其個別的要約函件所載的歸屬表及／或表現條件所規限。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司行政總裁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分部須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉(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或淡倉)，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第352條須記錄於按該條例所須存置的登記冊中的任何權益或淡倉。

除本公司於2012年1月3日就瑞安房地產有限公司(「瑞安房地產」)與Shui On Contractors Limited(為本公司的全資附屬公司)所訂立的建築服務框架協議而刊發的通函內所作出的披露外，於最後實際可行日期，概無存在任何董事擁有重大權益且與本集團的業務有重大關係的合約或安排。

除下文所披露者外，概無董事自2012年12月31日(即本公司最近期刊發的經審核綜合財務報表的結算日)以來於本集團內任何成員公司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：

- (a) 本集團若干成員公司(作為承租方)與SOCL(由羅康瑞先生控制的公司)若干附屬公司(作為出租方)就租賃SOCL集團公司在香港及中國擁有的若干辦公物業而訂立的若干租賃協議，截至2013年12月31止年度相關的租金及管理費總額為3,000,000港元。

- (b) 北京啓夏房地產開發有限公司(當時由本公司擁有52.5%權益的合營企業，現由本公司擁有65%權益而根據上市規則屬本公司的附屬公司)(作為賣方)與黃勤道先生的配偶(作為買方)就出售位於中國北京市朝陽區名為北京瑞安·君匯的房地產項目的一個住宅單位訂立商品房現房買賣合同，代價約為人民幣6,090,000元。進一步詳情載於本公司於2013年8月6日刊發的公佈內。

於最後實際可行日期，除下文所披露者外，概無董事為另一間公司的董事或僱員，而該公司於本公司的股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司披露的權益或淡倉：

董事姓名	擁有須予披露的權益或淡倉的公司名稱	在該等公司擔任的職務
羅康瑞先生	SOCL及SOFCL	董事
蔡玉強先生	SOCL及SOFCL	董事
黃福霖先生	SOFCL	董事
黃月良先生	SOCL及SOFCL	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或擬訂立不可於一年內屆滿或僱主不可於一年內不作賠償(法定賠償除外)而予以終止的服務合約。

4. 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並無涉及任何尚未了結或面臨威脅的重大訴訟或索償。

5. 董事於競爭業務的權益

於最後實際可行日期，以下董事根據上市規則第8.10條於下列與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的業務中被視為擁有權益：

- (a) 羅康瑞先生(「羅先生」)為SOCL的董事及控股股東，而該公司透過其附屬公司(其中包括瑞安房地產)主要於中國從事房地產開發及投資。

- (b) 羅先生為鷹君集團有限公司的董事，而該公司透過其附屬公司於香港及中國從事（其中包括）房地產開發及投資、建築材料貿易及提供保修服務。
- (c) 蔡玉強先生為SOCL的董事，而該公司透過其附屬公司（其中包括瑞安房地產）主要於中國從事房地產開發及投資。
- (d) 黃月良先生為SOCL的董事，而該公司透過其附屬公司（其中包括瑞安房地產）主要於中國從事房地產開發及投資。
- (e) 黃勤道先生為中國新天地有限公司（為瑞安房地產的全資附屬公司）的董事，而該公司透過其附屬公司於中國從事（其中包括）商業房地產投資及資產管理。

由於董事會獨立於上述公司的董事會，而上述董事不能控制董事會，故本集團可獨立地經營其業務。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自的聯繫人於與本集團的業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的業務中擁有任何權益（猶如彼等各自均被視作上市規則第8.10條所界定的控股股東而須予披露）。

6. 重大合約

以下為由本集團成員公司於緊接本通函刊發日期前兩年內訂立的重大或可能屬重大的合約（並非於日常業務過程中訂立的合約）：

- (a) 由(i)瀋陽華匯房地產有限公司（「瀋陽華匯」，為本公司的全資附屬公司，持有位於中國遼寧省瀋陽市皇姑區的房地產項目瀋陽項目一期）；(ii)上海首匯管理諮詢有限公司（「上海首匯」，為本公司的全資附屬公司）；與(iii)中國平安人壽保險股份有限公司（「平安」）於2012年8月21日訂立的框架協議，據此，在該框架協議所載條款及條件的規限下，（其中包括）上海首匯同意向平安出售其於瀋陽盛平投資管理有限公司（為本公司當時的全資附屬公司，而瀋陽華匯於框架協議完成時會向其出售及交付瀋陽項目一期的辦公樓第5層至30層的物業）的全部股權，總代價約人民幣555,300,000元（可予調整）；

- (b) 由(其中包括)銀達有限公司(「銀達」,當時為本公司的全資附屬公司,現為由本公司擁有64.7%權益的合營企業,根據上市規則為本公司的附屬公司)與貴欣有限公司(「貴欣」)於2012年9月21日訂立的總目協議,據此,在該協議所載條款及條件的規限下,(a)銀達同意向貴欣購入一項購股權,以收購卓優有限公司(「卓優」,其透過一間項目公司間接持有一幅位於中國天津市武清區「2011-280」地段的住宅用地(「武清住宅項目」))已發行股本的85%,並承擔卓優欠付貴欣的股東貸款及卓優附屬公司所欠其他境內貸款的85%,總代價約人民幣217,900,000元;及(b)貴欣同意授予銀達認購期權以要求貴欣悉數出售卓優餘下15%的已發行股本(「15%銷售股份」),而銀達亦同意授予貴欣認沽期權以要求銀達悉數收購卓優15%銷售股份,行使價將參照金額約人民幣3,300,000元與15%銷售股份的公平市值的較高者而釐定;
- (c) 由本公司與中國信達資產管理股份有限公司北京分公司(「中國信達」)於2012年10月12日訂立的補充擔保重組契約以及於2013年12月16日訂立的第二補充擔保重組契約,據此,在該等契約所載條款及條件的規限下,中國信達同意不會要求本公司履行其就原貸款銀行授予北京中天宏業房地產諮詢有限責任公司(為中華匯房地產有限公司的前全資附屬公司,而中華匯房地產有限公司先前為本公司的聯營公司但自2009年6月起成為本公司的全資附屬公司)的貸款(其未償還本金額約人民幣542,000,000元,其後獲中國信達收購)而於2007年4月2日發出的公司擔保項下的擔保責任,為期一年至2013年10月18日並續期一年至2014年10月18日,而本公司就此向中國信達支付的補償金總額最高約為人民幣107,000,000元;
- (d) 由本公司、建裕有限公司(「建裕」,為本公司的全資附屬公司)、Needham Fortune Ltd.(「Needham」)、PGR Asian Real Estate Fund, L.P.(「PGR」)與銀達於2012年10月16日訂立的股東契約,據此,在該股東契約所載條款及條件的規限下,(a) Needham同意按每股股份1.00美元的面值認購銀達經擴大已發行股本中的35.3%股份;(b)建裕及Needham均同意按彼等所持銀達股權比例分別向銀達提供總額約19,500,000港元及10,600,000港元的股東貸款以及向持有武清住宅項目的項目公司分別提供總額約人民幣147,600,000元及人民幣80,500,000元的股東貸款;及(c)建裕及Needham各自可行使期權以要求對方按公平市值購買其所持全部銀達股份以及銀達欠付其的股東貸款;

- (e) 由 New Rainbow Investments Limited (「New Rainbow」，為本公司全資附屬公司) (作為賣方)、本公司(作為保證人)與 UBS AG 香港分行(「UBS」)(作為配售代理)於 2012 年 12 月 17 日訂立的配售協議，據此，在該配售協議所載條款及條件的規限下，New Rainbow 同意出售而 UBS 同意向投資者配售 120,621,145 股瑞安房地產股份，每股作價 3.60 港元；
- (f) 由 (i) 建裕及黎橋梓先生(作為賣方)與 (ii) Nimble Group Limited 及廣州敏宇房地產有限公司(作為買方)於 2013 年 2 月 28 日訂立的股權轉讓協議，據此，在該股權轉讓協議所載條款及條件的規限下，買方同意以總代價人民幣 300,000,000 元(可予調整)(a) 收購本集團於廣州市番禺廣鋁實業有限公司(其持有兩幅位於中國廣州市番禺區的工業用地)的 100% 實益權益(當中 95% 由建裕間接持有，而 5% 由黎橋梓先生代本集團持有)；及 (b) 償付欠付本集團及一名獨立第三方的相關債務；
- (g) 由永立控股有限公司(「永立」，為由本公司擁有 50% 權益的合營企業，而根據上市規則為本公司的附屬公司)、浚盛投資有限公司(「浚盛」，為永立的全資附屬公司)、中金佳成(天津)房地產投資中心(有限合夥)(「中金佳成」)、鋒尚資本管理有限公司與江蘇九西建設發展有限公司(「江蘇九西」，其持有三幅位於中國南京市江寧區擬發展為一項住宅及商業房地產項目的用地)於 2013 年 10 月 4 日訂立的框架協議(經三份分別於 2013 年 11 月 11 日、2013 年 11 月 19 日及 2013 年 12 月 16 日訂立的補充協議補充)，據此，在該框架協議所載條款及條件的規限下，(其中包括)浚盛同意以總代價人民幣 330,000,000 元(可予調整)(a) 向中金佳成收購江蘇九西 65% 的股本權益；及 (b) 促使其聯屬公司與江蘇九西及一間獨立金融機構訂立貸款協議，向江蘇九西提供一筆貸款以全額償還江蘇九西欠付中金佳成的股東貸款連同累計利息；及
- (h) 該協議。

7. 專家及同意書

以下為於本通函中提供意見及建議的專家的資格：

名稱	資格
第一太平戴維斯	專業物業估值師

第一太平戴維斯已就本通函的刊發發出書面同意書，表示同意以本通函所載的形式及涵義轉載其函件及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

第一太平戴維斯已確認其於最後實際可行日期：

- (a) 並無於本集團的任何成員公司中直接或間接持有任何股權，或擁有可認購或以他人名義認購本集團任何成員公司的證券的權利(不論可否依法強制執行)；及
- (b) 自2012年12月31日(即本公司最近期刊發的經審核綜合財務報表的結算日)以來概無於本集團任何成員公司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。

8. 一般資料

- (a) 本公司的公司秘書為吳麗丹女士，彼為英國特許秘書及行政人員公會以及香港特許秘書公會的會員。
- (b) 本公司的主要股份過戶登記處為 HSBC Securities Services (Bermuda) Limited，地址為 6 Front Street, Hamilton HM 11, Bermuda。
- (c) 本公司在香港的股份過戶登記分處為卓佳標準有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。
- (d) 本公司的註冊辦事處位於 Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。本公司在香港的總辦事處及主要營業地點位於香港港灣道6-8號瑞安中心34樓。
- (e) 本通函的中英文本倘有歧義，概以英文本為準。

9. 備查文件

下列文件的副本由本通函刊發日期起直至2014年1月23日(包括該日)的營業時間內，可於本公司的總辦事處(地址為香港港灣道6-8號瑞安中心34樓)查閱：

- (a) 本公司的組織章程大綱及細則；
- (b) 本公司截至2011年12月31日及2012年12月31日止兩個年度的年報以及本公司截至2013年6月30日止期間的中期報告；
- (c) 本附錄第6段「重大合約」一節所載的重大合約；
- (d) 本附錄第7段「專家及同意書」一節所述的同意書；
- (e) 本通函附錄二所載第一太平戴維斯的物業估值報告；及
- (f) 本通函。

股東特別大會通告



瑞安建業有限公司*
SOCAM Development Limited
(於百慕達註冊成立的有限公司)
(股份代號：983)

茲通告瑞安建業有限公司(「本公司」)謹訂於2014年1月23日(星期四)上午11時30分假座香港港灣道6-8號瑞安中心1樓103室舉行股東特別大會，以考慮及酌情通過(不論有否修訂)下列決議案為本公司的普通決議案：

普通決議案

「動議：

- (a) 批准、追認及確認訂立該協議(定義見本公司於2014年1月6日刊發的通函(「通函」)，而一份註有「A」字樣並由是次大會主席簽署以資識別的該協議副本於大會上呈列)以及據此擬進行的交易，當中包括向買方(定義見通函)授予買入期權(定義見通函)，並落實其執行；及
- (b) 授權本公司董事代表本公司簽署任何彼等全權酌情認為乃附帶於該協議及據此擬進行的交易或與之相關的該等文件、契據及協議，以及作出任何相關行動。」

承董事會命
瑞安建業有限公司
公司秘書
吳麗丹

香港，2014年1月6日

附註：

- (i) 凡有權出席上述大會並於會上投票的任何股東，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。

* 僅供識別

股東特別大會通告

- (ii) 代表委任表格連同經簽署的授權書或其他授權文件(如有)或經核證的授權書或授權文件副本，最遲須於大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間48小時前送達本公司的總辦事處，地址為香港港灣道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，股東仍可依願親身出席大會或其任何續會(視情況而定)並於會上投票。

- (iii) 就上述普通決議案將以投票方式進行表決。