

---

## 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)

### 須 予 披 露 及 關 連 交 易

## 回 購 雅 泉 有 限 公 司 49% 的 股 份 權 益

獨 立 董 事 委 員 會 及 獨 立 股 東 的  
獨 立 財 務 顧 問



---

董事會函件載於本通函第4至8頁。載有獨立董事委員會推薦建議的函件載於本通函第9及10頁。獨立財務顧問天達的函件載於本通函第11至18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2014年3月28日(星期五)上午9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31及32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

香港，2014年3月12日

---

## 目 錄

---

釋義 .....	1
董事會函件 .....	4
獨立董事委員會函件 .....	9
獨立財務顧問函件 .....	11
附錄一 — 物業估值報告 .....	19
附錄二 — 一般資料 .....	25
股東特別大會通告 .....	31

---

## 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：

「聯繫人」、 「關連人士」、 「控股股東」、 「附屬公司」及 「主要股東」	指	各自具有上市規則所賦予的涵義；
「董事會」	指	董事會；
「回購」	指	瑞安中華匯根據其於股東協議項下的權利向PFL收購銷售股份；
「本公司」或「貴公司」	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	完成回購；
「成都項目」	指	一項位於中國四川省成都市金牛區解放北路一段名為瑞安·城中匯的在建工程房地產項目，淨佔地面積約57,400平方米，將發展成為多用途物業，包括住宅、服務式公寓、商業零售、辦公室及停車位；
「董事」	指	本公司董事；
「Giroverse」	指	Giroverse Corporation，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為Lancewood的直接控股公司；
「本集團」或「貴集團」	指	本公司及其附屬公司；
「港元」	指	港元，香港法定貨幣；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「獨立董事委員會」	指	由獨立非執行董事狄利思先生、李凱倫女士、陳棋昌先生及曾國泰先生組成的董事委員會，就回購向獨立股東提供意見；
「獨立股東」	指	除該等須在股東特別大會上就批准回購放棄投票的股東以外的股東；

---

## 釋 義

---

「天達」或 「獨立財務顧問」	指	天達融資亞洲有限公司，乃根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)和第9類(資產管理)受規管活動的持牌法團，就回購為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問；
「Lancewood」	指	Lancewood Enterprises Limited，一間於香港註冊成立的有限公司，為項目公司的直接控股公司；
「最後實際可行日期」	指	2014年3月7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；
「PFL」	指	Perfectfit Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為LaSalle Asia Opportunity III, S.A.R.L.的全資附屬公司，於本通函刊發日期持有目標公司49%的股份權益；
「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	成都翔龍房地產有限公司，一間根據中國法律成立的外商獨資企業，為目標公司的間接全資附屬公司及成都項目的唯一擁有人；
「決議案」	指	於本通函第31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，中國法定貨幣；
「買賣協議」	指	於2014年1月23日就瑞安中華匯向一名獨立第三方出售目標公司43.53%的股份權益(惟須待協議所載的若干條件達成後方可作實)而訂立的買賣協議，有關詳情已於本公司在2014年1月23日刊發的公佈內披露；

---

## 釋 義

---

「銷售股份」	指	目標公司每股面值 1.00 美元的 49 股 A 類別普通股，於本通函刊發日期佔目標公司已發行股本的 49%；
「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；
「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	本公司就考慮及批准(倘適當)回購而召開的股東特別大會；
「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；
「股東協議」	指	瑞安中華匯、PFL 與目標公司於 2011 年 6 月 17 日訂立的股東協議(經不時補充)；
「股東貸款」	指	目標集團欠付瑞安中華匯或(視情況而定)PFL (於本通函刊發日期兩者均為目標公司的股東)的尚欠股東貸款連應計利息；
「瑞安中華匯」	指	瑞安中華匯地產有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司，於本通函刊發日期持有目標公司 51% 的股份權益；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「目標公司」	指	雅泉有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，於本通函刊發日期為由瑞安中華匯及 PFL 分別間接擁有 51% 及 49% 股份權益的合營企業，並為 Giroverse 的直接控股公司；
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司(包括 Giroverse、Lancewood 及項目公司)；
「美元」	指	美元，美利堅合眾國的法定貨幣；及
「%」	指	百分比。

就本通函而言，所用的匯率為 1 美元兌 7.75 港元及人民幣 1 元兌 1.27 港元，僅供說明用途，概不表示任何金額已經、可能已經或可以按上述匯率兌換。



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

註冊辦事處：

Clarendon House  
2 Church Street  
Hamilton HM 11  
Bermuda

非執行董事：

黃月良先生  
黃勤道先生

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

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：

須予披露及關連交易  
回購雅泉有限公司49%的股份權益

緒言

謹此提述本公司於2011年6月17日就(其中包括)(i)柏富投資有限公司(為本公司的間接全資附屬公司)根據於2011年6月17日訂立的股份賣買協議以總代價約538,000,000港元向PFL出售銷售股份(佔目標公司已發行股本的49%)，並向PFL轉讓目標公司欠付柏富投資有限公司的相應股東貸款金額；及(ii)在股東協議項下有關目標集團的合營安排而刊發的公佈。

\* 僅供識別

---

## 董事會函件

---

根據股東協議的條款，倘目標公司的任何股東(包括瑞安中華匯及PFL)於任何時間獲悉數償還股東貸款，目標公司的另一股東將有權按面值購買該股東於目標公司所持有的全部股份。

目標公司欠付PFL的股東貸款(包括應計利息)約752,000,000港元已於2014年2月21日獲悉數償還。本集團以股東貸款方式為目標公司提供還款所需資金。

董事會於2014年2月24日宣佈，為符合本公司於2014年1月23日所公佈的買賣協議的先決條件，瑞安中華匯擬根據股東協議行使其權利，按銷售股份面值每股1.00美元(即合共49.00美元(相等於約380.00港元))向PFL收購銷售股份。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)：

- (1) 回購的進一步詳情；
- (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。

### 回購

### 訂約方

- (1) 買方：瑞安中華匯，為本公司的間接全資附屬公司，其持有目標公司51%的股份權益
- (2) 賣方：PFL，為LaSalle Asia Opportunity III, S.A.R.L.的全資附屬公司，其持有目標公司49%的股份權益

### 有關事項

瑞安中華匯將向PFL收購銷售股份(佔目標公司已發行股本的49%)，惟須待將於2014年3月28日舉行的股東特別大會上獲取獨立股東批准後方可作實。

目標公司的主要資產是透過項目公司間接持有成都項目的投資。項目公司為成都項目的唯一擁有人。成都項目是一項位於中國四川省成都市名為瑞安•城中匯的在建工程房地產項目，將發展成為多用途物業，包括住宅、服務式公寓、商業零售、辦公室及停車位。

---

## 董 事 會 函 件

---

該發展項目的建築工程正按計劃積極進行，預期建築工程將於2016年完成。若干住宅大樓已於2014年1月展開預售，而董事預期本公司將自2016年起從相關的物業銷售逐步取得收益。

### 代價

根據股東協議的條款，回購的代價為銷售股份的面值每股1.00美元，即合共49.00美元（相等於約380.00港元），將於完成時由瑞安中華匯以現金支付。

於股東協議以面值設定該代價，乃計及相關股東已就股東貸款將會收取應計利息作為其投資的財務回報。

### 完成

回購將於股東特別大會當日待取得獨立股東批准後完成，而PFL與瑞安中華匯於完成時將就銷售股份簽訂轉讓文據。

於完成後，目標公司將由本公司間接全資擁有。如本公司於2014年1月23日刊發的公佈所披露，瑞安中華匯擬向獨立第三方出售目標公司43.53%的股份權益，有鑒於此，本公司根據適用會計準則不會將目標集團的業績及資產淨值綜合入賬。

### 目標集團的財務資料

於2013年12月31日，目標集團的未經審核綜合資產淨值約為人民幣46,400,000元（相等於約58,900,000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經審核綜合虧損均約為人民幣1,200,000元（相等於約1,500,000港元）。

截至2013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核綜合溢利均約為人民幣12,700,000元（相等於約16,100,000港元）。



### 進行回購的理由及裨益

如本公司於2014年1月23日的公佈所披露，買賣協議僅會於(其中包括)瑞安中華匯在簽署買賣協議該日後90日內(即2014年4月23日或之前)完成回購後方告生效。為符合該買賣協議的先決條件，瑞安中華匯擬行使其回購權利向PFL收購銷售股份。

本公司獲悉PFL有意退出成都項目。因此，本公司於目標公司悉數償還欠付PFL的股東貸款後擬根據股東協議行使回購的權利，而與另一名合營夥伴繼續發展成都項目。本集團於目標集團將保留大多數權益以參與成都項目的發展。

經考慮上述因素，董事(包括獨立非執行董事)認為回購的條款乃正常商業條款，屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。

由於概無董事於回購中擁有重大利益，故彼等均毋須就董事會批准回購而通過的決議案放棄投票。

### 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。

PFL為由LaSalle Asia Opportunity III, S.A.R.L.全資擁有的特殊項目公司，而LaSalle Asia Opportunity III, S.A.R.L.是一個房地產投資基金，專注於亞洲房地產投資業務。就董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，除於目標集團的股份權益外，PFL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。

### 上市規則的涵義

由於就回購按上市規則第14.07條所計算的其中一項適用百分比率高於5%但低於25%，回購將構成本公司一項須予披露交易，故本公司須遵守上市規則第14章有關申報及公佈的規定。

PFL為目標公司的主要股東，故為本公司的關連人士。由於就回購按上市規則第14.07條所計算的其中一項適用百分比率高於5%，回購將構成本公司一項關連交易，而除申報及公佈的規定外，本公司須遵守上市規則第14A章有關獨立股東批准的規定。

---

## 董事會函件

---

### 股東特別大會

本公司謹訂於2014年3月28日(星期五)上午9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31及32頁。於股東特別大會上將提呈決議案以批准回購。

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根據上市規則作出有關投票結果的公佈。

PFL為目標公司的主要股東，故為本公司的關連人士，於回購擁有重大利益。倘PFL及其聯繫人為股東，彼等須於股東特別大會上就決議案放棄投票。

據董事所知、所悉及所信，於最後實際可行日期，概無股東於回購擁有重大利益而須於股東特別大會上就決議案放棄投票。

### 推薦意見

董事(包括獨立非執行董事)認為回購的條款乃正常商業條款，屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。因此，董事推薦獨立股東於股東特別大會上投票贊成決議案。

### 其他資料

務請閣下垂注(i)本通函第9及10頁所載的獨立董事委員會函件，當中載有其致獨立股東的推薦建議；(ii)本通函第11至18頁所載的獨立財務顧問天達的函件，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(iii)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3月12日

以下為獨立董事委員會編製的推薦建議函件全文，以供載入本通函。



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)

敬啟者：

須予披露及關連交易  
回購雅泉有限公司49%的股份權益

吾等謹此提述本公司於2014年3月12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。

吾等獲董事會委任組成獨立董事委員會，就回購是否於本集團一般及日常業務過程中按正常商業條款進行、屬公平合理並符合本公司及獨立股東的整體利益，向獨立股東提供吾等的意見。天達已獲委任為獨立財務顧問，就相同事宜向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等務請閣下垂注通函第4至8頁所載的董事會函件，當中載有關於回購的資料以及通函第11至18頁所載的獨立財務顧問天達的函件，當中載有其對相同事宜的意見及推薦建議。

\* 僅供識別

---

## 獨立董事委員會函件

---

經考慮回購的條款、天達的意見及董事會函件所載的相關資料後，吾等認為回購乃於本集團一般及日常業務過程中按正常商業條款進行、屬公平合理並符合本公司及獨立股東的整體利益。因此，吾等推薦獨立股東於股東特別大會上投票贊成決議案。

此致

列位獨立股東 台照

代表  
獨立董事委員會  
獨立非執行董事  
陳棋昌  
謹啟

2014年3月12日

以下為天達就回購所編製致獨立董事委員會及獨立股東的函件全文，以供載入本通函。



Investec Capital Asia Ltd  
Room 3609, 36/F, Two International Finance Centre  
8 Finance Street, Central, Hong Kong  
香港中環金融街8號國際金融中心二期36樓3609室  
Tel/電話: (852) 3187 5000  
Fax/傳真: (852) 2501 0171  
www.investec.com

敬啟者：

## 須予披露及關連交易

### 回購雅泉有限公司49%的股份權益

#### I. 緒言

吾等就回購獲委任為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問。有關回購的詳情載於日期為2014年3月12日致股東的通函(「**通函**」，本函件構成其中一部份)所載董事會函件(「**董事會函件**」)內。本函件載有吾等就回購向獨立董事委員會及獨立股東作出的意見。除非文義另有所指，否則本函件所用詞彙與通函所定義者具有相同涵義。

於2011年6月17日，貴集團(i)與PFL訂立一項股份買賣協議，內容有關(其中包括)貴公司的間接全資附屬公司柏富投資有限公司出售銷售股份(佔目標公司已發行股本的49%)，並向PFL轉讓目標公司欠付柏富投資有限公司的相應股東貸款金額；及(ii)就目標集團有關的合營安排訂立股東協議，詳情載於貴公司日期為2011年6月17日的公佈。

根據股東協議的條款，倘目標公司的任何股東(包括瑞安中華匯及PFL)於任何時間獲悉數償還股東貸款，目標公司的另一股東將有權按面值購買該股東於目標公司所持有的全部股份。

---

## 獨立財務顧問函件

---

目標公司欠付PFL的股東貸款(包括其應計利息)約752,000,000港元已於2014年2月21日獲悉數償還。貴集團以股東貸款方式為目標公司提供還款所需資金。

董事會於2014年2月24日宣佈，為符合貴公司於2014年1月23日所公佈的買賣協議的先決條件，瑞安中華匯擬根據股東協議行使其權利，按銷售股份面值每股1.00美元(即合共49.00美元(相等於約380.00港元))向PFL收購銷售股份。

由於就回購按上市規則第14.07條所計算的其中一項適用百分比率高於5%但低於25%，回購將構成貴公司一項須予披露交易，故貴公司須遵守上市規則第14章有關申報及公佈的規定。

PFL為目標公司的主要股東，故為貴公司的關連人士。由於就回購按上市規則第14.07條所計算的其中一項適用百分比率高於5%，回購將構成貴公司一項關連交易，而除申報及公佈的規定外，貴公司須遵守上市規則第14A章有關獨立股東批准的規定。

由於概無董事於回購擁有重大利益，故彼等均毋須就董事會批准回購而通過的決議案放棄投票。

據董事所知，所悉及所信，於最後實際可行日期，概無股東於回購擁有重大利益，故彼等均毋須在股東特別大會上就決議案放棄投票。

## II. 獨立董事委員會

董事會的成員現時包括三名執行董事，即羅康瑞先生、蔡玉強先生及黃福霖先生；兩名非執行董事，即黃月良先生及黃勤道先生；以及四名獨立非執行董事，即狄利思先生、李凱倫女士、陳棋昌先生及曾國泰先生。

由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會經已成立，就回購向獨立股東提供意見。

吾等獲貴公司委聘，就回購是否於貴集團的一般及日常業務過程中按正常商業條款進行、屬公平合理且符合貴公司及股東的整體利益而向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，並就回購向獨立董事委員會提供意見，以供其向獨立股東作出推薦建議時作考慮。

除就吾等獲委任為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問而應支付予吾等的正常顧問費用外，不存在吾等可向 貴公司收取任何其他費用或利益的安排。

### III. 意見基礎及假設

於達致吾等的意見時，吾等僅依賴通函所載有關 貴集團事務的聲明、資料、意見及陳述，以及 貴集團及／或其董事及／或其高級管理人員向吾等提供的資料及陳述。吾等已假設通函所載或所述或 貴集團及／或其董事及／或其高級管理人員以其他方式提供、作出或給予涉及 貴集團事務的所有該等聲明、資料、意見及陳述(彼等就此負全責)，於作出及給予時屬真實、準確及有效，且於通函刊發之日仍屬真實及有效。吾等已假設載於通函內由 貴集團董事及／或高級管理人員作出或提供的有關 貴集團事務的所有意見及陳述均經審慎周詳查詢後始合理作出。吾等亦已尋求及取得 貴集團及／或其董事及／或其高級管理人員確認，通函所提供及所述資料並無遺漏重大事實。

吾等認為吾等已經審閱目前所有可供查閱的資料及文件，以使吾等能達致知情看法，並為吾等依賴獲提供的資料提供理據，以就吾等的意見提供合理基礎。吾等並無理由懷疑 貴集團及／或其董事及／或其高級管理人員及彼等各自的顧問向吾等提供的聲明、資料、意見及陳述的真實性、準確性及完整性，亦無理由認為吾等獲提供或上述文件所載資料中隱瞞或遺漏重大資料。然而，吾等並無獨立核證獲提供的資料，亦無對 貴公司或其任何附屬公司的業務及事務進行獨立調查。

### IV. 所考慮的主要因素及理由

於達致吾等的推薦建議時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

#### 1. 貴集團的主要業務

貴集團主要於香港及中國從事房地產開發及投資、資產管理、建築及於水泥業務的投資。

如 貴公司截至2013年6月30日止六個月的中期報告所載， 貴集團的營業額約為4,784,000,000港元，較2012年同期上升約80.5%。物業分部截至2013年6月30日止六個月的營業額佔 貴集團總營業額約52.9%，較2012年同期增加約2,312,000,000港元，升幅為1,060.6%。截至2013年6月30日止六個月，物業分部的營業額主要來自完成廣州及瀋陽的

物業分層出售及整幢出售，而於2012年，貴集團的主要發展項目的住宅單位於該年度第四季開始交付，因此截至2012年6月30日止六個月並無來自物業銷售的重大營業額獲確認入賬。

此外，如貴公司截至2012年12月31日止年度年報所載，貴集團的營業額約為6,443,000,000港元，較對上年度上升約9.2%。截至2012年12月31日止年度物業分部的營業額佔貴集團總營業額約16.8%，較對上年度減少約72,000,000港元，降幅為6.2%，主要是由於隨着若干由貴集團管理的房地產項目陸續落成，來自合營企業及聯營公司的項目費用收入因而減少。

### 2. 回購

董事會於2014年2月24日宣佈，為符合貴公司於2014年1月23日所公佈的買賣協議的先決條件，瑞安中華匯擬根據股東協議行使其權利，按銷售股份面值每股1.00美元(即合共49.00美元(相等於約380港元))向PFL收購銷售股份。

根據股東協議的條款，回購的代價為銷售股份的面值每股1.00美元，即合共49.00美元(相等於約380.00港元)，將於完成時由瑞安中華匯以現金支付。

於完成後，目標公司將由貴公司間接全資擁有。如貴公司日期為2014年1月23日的公佈所披露，瑞安中華匯擬向一獨立第三方出售目標公司43.53%的股份權益，有鑒於此，貴公司根據適用會計準則不會將目標集團的業績及資產淨值綜合入賬。

### 3. 有關目標公司及成都項目的資料

如「董事會函件」所載，目標公司的主要資產是透過項目公司間接持有成都項目的投資。項目公司為成都項目的唯一擁有人。成都項目是一項位於中國四川省成都市名為瑞安•城中匯的在建工程房地產項目，淨佔地面積約57,400平方米，將發展成為多用途物業，包括住宅、服務式公寓、商業零售、辦公室及停車位。該發展項目的建築工程正按計劃積極進行，預期建築工程將於2016年完成。若干住宅大樓已於2014年1月展開預售，而董事預期貴公司將自2016年起從相關的物業銷售逐步取得收益。



#### 4. 成都物業市場概況

根據成都統計公眾信息網(www.cdstats.chengdu.gov.cn)上發佈的信息，於2012年12月31日，成都人口約有1,170萬，而成都截至2013年9月30日止九個月的地區生產總值約為人民幣6,681億元，較2012年同期增長約10.2%。截至2012年12月31日止年度的全市地區生產總值約為人民幣8,139億元，較2011年增長約17.1%。

截至2013年9月30日止九個月的在建商品房總面值約為139,700,000平方米，較2012年同期上升約10.6%。截至2013年9月30日止九個月的已竣工商品房總面積約為11,300,000平方米，較2012年同期上升約18.4%。

於2013年，中國政府實行一系列措施以控制中國房地產市場的增長。因此，成都市政府頒佈多項措施，包括(i)進一步加強規範商品房銷售；(ii)增加中小套型房的供應；及(iii)增加公共房屋的供應。董事認為上述成都市政府頒佈的措施長遠而言將有利於成都房地產市場的持續健康發展。因此，董事相信，貴集團透過在目標公司的投資，將受惠於成都房地產市場的長期增長潛力。

#### 5. 代價

根據股東協議的條款，回購的代價為銷售股份的面值每股1.00美元，即合共49.00美元(相等於約380.00港元)，將於完成時由瑞安中華匯以現金支付。

於股東協議以面值設定該代價，乃計及相關股東已就股東貸款將會收取應計利息作為其投資的財務回報。

如董事會函件所載，目標集團於2013年12月31日的未經審核綜合資產淨值約為人民幣46,400,000元(相等於約58,900,000港元)。因此，目標集團資產淨值的49%(即約28,900,000港元)較回購的代價(即約380.00港元)有大幅溢價。

根據通函附錄一「物業估值報告」一節所載第一太平戴維斯的報告（「估值報告」），成都項目於2013年12月31日現況下的市值為人民幣2,353,000,000元。吾等已審閱估值報告並與第一太平戴維斯討論其所採用的方法及假設。據吾等了解，估值師運用了直接比較法並參考可得相關市場可資比較實際銷售數字，且亦計入完成發展項目將須支銷的建築成本以反映落成發展項目的質素，而此方法為釐定此類中國物業市值的常用方法。吾等獲 貴公司告知，成都物業的賬面值與其於2013年12月31日的現行市值一致。

鑒於回購的代價較目標集團於2013年12月31日的資產值淨的49%有大幅折讓，吾等認為回購的代價就獨立股東的利益而言屬公平合理，且符合 貴公司及股東的整體利益。

### 6. 進行回購的理由及裨益

如 貴公司日期為2014年1月23日的公佈所披露，買賣協議僅會於（其中包括）瑞安中華匯在簽署買賣協議該日後90日內完成回購後方告生效。為符合買賣協議的先決條件，瑞安中華匯擬行使其回購權利向PFL收購銷售股份。

如董事會函件所載， 貴公司獲悉PFL有意退出成都項目。因此， 貴公司於目標公司悉數償還欠付PFL的股東貸款後擬根據股東協議行使回購的權利，而與另一名合營夥伴繼續發展成都項目。 貴集團於目標集團將保留大多數權益以參與成都項目的發展。

考慮到(i)房地產發展業務屬 貴集團業務的重要部份；(ii)回購是買賣協議的一項先決條件，可讓 貴集團保留於目標集團的大多數權益；(iii)如「3.有關目標公司及成都項目的資料」一節所述，成都項目已於2014年1月展開預售，預期將自2016年起從相關的物業銷售逐步取得收益；(iv)回購的代價對 貴集團財務狀況的影響非常輕微；及(v)上文「4.成都物業市場概況」一節所述成都物業市場的概況，吾等認為回購乃於 貴集團的一般及日常業務過程中按正常商業條款進行、屬公平合理且符合 貴公司及股東的整體利益。

## 7. 完成回購時對 貴集團的財務影響

### 7.1 資產淨值

如董事會函件所載，目標集團於2013年12月31日的未經審核綜合資產淨值約為人民幣46,400,000元(相等於約58,900,000港元)。鑒於回購將以 貴集團的內部資源49.00美元(相等於約380.00港元)支付， 貴公司預期 於回購完成時，(i) 貴集團的現金結餘將因為結付回購的代價而減少49.00美元(相等於約380.00港元)；及(ii) 貴集團的資產淨值(不包括非控股權益)將增加應佔目標集團49%股權的資產淨值。

### 7.2 盈利

如董事會函件所載，目標集團於截至2012年12月31日止財政年度錄得經審核綜合除稅及非經常性項目前以及除稅及非經常性項目後虧損均約人民幣1,200,000元(相等於約1,500,000港元)，及於截至2013年12月31日止財政年度錄得未經審核綜合除稅及非經常性項目前以及除稅及非經常性項目後溢利均約人民幣12,700,000元(相等於約16,100,000港元)。

如上文所披露，成都項目已於2014年1月展開預售，預期將自2016年起從相關的物業銷售逐步取得收益。因此， 貴公司認為成都項目於物業銷售完成及交付予買家後，將提升 貴集團的整體盈利。

### 7.3 現金狀況及營運資金

鑒於回購將以 貴集團的內部資源49.00美元(相等於約380.00港元)支付，預期回購在完成後對 貴集團的現金狀況及營運資金的影響將非常輕微。

為免產生疑問，股東應留意，上述對 貴集團的財務影響僅為完成回購後的相關財務影響，並未考慮 貴公司於2014年1月23日所公佈有關瑞安中華匯向一獨立第三方出售目標集團的43.53%股份權益的影響。

---

## 獨立財務顧問函件

---

### V. 推薦意見

經考慮上述因素後，吾等認為回購乃於 貴集團的一般及日常業務過程中按正常商業條款進行、屬公平合理且符合 貴公司及獨立股東的整體利益。故此，吾等建議獨立董事委員會推薦獨立股東於股東特別大會上投票贊成批准回購的決議案。

此致

瑞安建業有限公司

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表

天達融資亞洲有限公司

企業融資

董事總經理

鍾建舜

謹啟

2014年3月12日

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12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： 位於中國四川省成都市金牛區解放北路一段139號的瑞安·城中匯(「該物業」)

吾等遵照瑞安建業有限公司(「貴公司」)的指示，對成都翔龍房地產有限公司(「項目公司」)所持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，以向閣下提供吾等對該物業於2013年12月31日(「估值日」)的價值的意見，以供載入本通函。

### 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「一項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」。

市值被理解為不考慮買賣(或交易)成本且並無抵銷任何相關稅項或潛在稅項的估計資產或負債價值。

吾等的估值乃遵照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以及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

該物業乃由項目公司於中國持有的發展中物業。於吾等估值過程中，吾等根據該物業將按 貴公司所提供的最新發展計劃發展及竣工的基準對該物業進行估值。吾等假設該發展計劃的批文已經或將會在並無繁複條件下授出。於達致吾等的估值意見時，吾等採用直接比較法，並參考相關市場可得的可靠比較銷售交易，亦考慮到完成發展項目將支付的建築成本，以反映已竣工發展項目的質素。

### 業權調查

吾等已獲提供有關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，以證實吾等所獲副本內是否存在並未顯示的任何修訂。吾等在很大程度上依賴 貴公司及其中國法律顧問中倫律師事務所就該物業業權所提供的資料。

### 估值考慮因素及假設

吾等在估值過程中相當倚賴 貴公司所提供的資料，亦接納所獲提供有關規劃審批或法定通告、地役權、年期、佔用詳情、發展計劃、已支付及尚未支付的建築成本、估計竣工日期、樓面及佔地面積以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。吾等無法作詳細實地量度，以核實該物業的佔地及樓面面積是否準確，故吾等假設所獲文件所示佔地及樓面面積資料準確。吾等並無理由懷疑吾等獲提供的重要估值資料的真實性及準確性。吾等亦獲 貴公司告知，所提供的資料並無遺漏任何重要事實。吾等認為已獲提供足夠資料以達致知情意見。

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。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。吾等並無進行任何實地勘察以確定土地狀況及設施等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經常性開支或延誤。

吾等的李銀霞女士(助理經理)已於2014年1月22日進行實地視察，李銀霞女士為中國註冊房地產估價師及中國註冊土地估價師。

## 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3月12日

附註：劉振權先生為合資格測量師，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  
12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 四川省 成都市 金牛區 解放北路 一段139號 瑞安·城中匯	<p>該物業包括三幅總淨佔地面積約57,397.26平方米(617,824平方呎)的土地，正發展成為一項名為瑞安·城中匯的大型發展項目。該物業將分兩期開發。</p> <p>該物業位於成都市金牛區，該區屬發展完善的地區。與該物業毗鄰的項目以高層住宅發展項目為主。該物業距離市中心約15分鐘車程。</p>	於估值日，該物業正在興建中。	人民幣 2,353,000,000元

根據所提供的發展計劃，該物業將集住宅、服務式公寓、辦公室及零售等用途為一體。該物業內將提供幼稚園、社區中心及停車位。竣工後，該物業將擁有規劃可出售總建築面積約407,691.82平方米(4,388,394平方呎)。區域明細如下：

用途	概約可出售 建築面積	
	平方米	平方呎
住宅	200,958.28	2,163,115
服務式公寓	31,451.66	338,546
辦公室	33,022.43	355,453
零售	38,295.55	412,213
停車位	103,963.90	1,119,067
<b>總計</b>	<b><u>407,691.82</u></b>	<b><u>4,388,394</u></b>

建議發展項目預計於2016年竣工。

該物業已獲授不同的土地使用權年期  
(參閱附註1)。



附註：

1. 根據成都市國土資源局頒發日期為2010年6月25日的三份國有土地使用證，總佔地面積57,397.26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：

證書編號	頒發日期	佔地面積 (平方米)	用途	屆滿日期
成國用(2010)第556號 (「A地塊」)	2010年6月25日	51,197.15	住宅及商業	住宅： 2078年5月18日 商業： 2048年5月18日
成國用(2010)第557號 (「B地塊」)	2010年6月25日	3,600.05	教育(幼稚園)	2058年5月18日
成國用(2010)第558號 (「C地塊」)	2010年6月25日	2,600.06	公共設施 (社區中心)	2058年5月18日

2. 根據成都市規劃管理局於2010年5月27日頒發的一份建設用地規劃許可證—地字第510106201020151號，佔地面積約為116,954.14平方米(包括淨佔地面積：57,397.26平方米；道路：19,069.71平方米；綠化：28,724.95平方米；及其他：11,762.22平方米)的該物業項目符合城區規劃規定。
3. 根據成都市規劃管理局分別於2011年12月8日、2012年7月16日、2012年12月28日、2013年11月18日、2013年11月18日及2013年11月18日頒發的六份建設工程規劃許可證—建字第510106201130483號、第510106201230240號、第510106201230455號、第510106201330364號、第510106201330365號及第510106201330367號，多幢住宅及辦公樓(第1至12號樓及辦公樓A座及B座)以及配套設施的獲批准建設規模約為476,704.28平方米。
4. 根據成都市城鄉建設委員會分別於2012年3月15日、2012年11月15日、2013年2月28日、2013年12月4日、2013年12月4日及2013年12月4日頒發的六份建築工程施工許可證—第510101201203150401號、第510101201211150101號、第510101201302280201號、第510101201312040201號、第510101201312040301號及第510101201312040401號，該物業的獲批准建設規模約為476,704.28平方米。
5. 根據日期為2013年12月24日的預售許可證—成房預售中心城區字第10096號，該物業的一部份已獲准預售。
6. 據 貴公司告知，於估值日為完成該物業已支付的總建築成本約為人民幣723,000,000元，而估計未支付的建設成本約為人民幣1,389,000,000元。吾等已於估值中考慮所述金額。
7. 據 貴公司告知，該物業的總建築面積約6,827.83平方米的一部份已根據多份買賣協議預售，總代價約為人民幣71,000,000元。吾等已於估值中考慮所述代價。
8. 倘該物業於估值日竣工，則其市值約為人民幣4,874,000,000元。

9. 據 貴公司告知，該物業受兩項按揭所規限，詳情如下：
- i. 根據他項權證一成他項(2012)第495號，第一項按揭已於2012年11月9日登記在A地塊的土地使用權上，以擔保償還中國民生銀行股份有限公司成都分行所提供一筆為數達人民幣350,000,000元的貸款，而貸款期限為2012年11月6日至2015年11月5日；及
  - ii. 根據他項權證一成他項(2013)第215號，第二項按揭已於2013年5月3日登記在A地塊的土地使用權上，以擔保償還中國民生銀行股份有限公司成都分行所提供一筆為數達人民幣330,000,000元的貸款，而貸款期限為2013年4月10日至2018年4月9日。
10. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，該法律意見載有(其中包括)以下資料：
- i. 項目公司合法擁有三幅土地的土地使用權以及目前由項目公司於土地上發展的在建建築工程；
  - ii. 儘管項目公司目前擁有該物業已出售部份，但其須根據相關的買賣合約將該等已出售部份的擁有權轉讓予相關個人買家；
  - iii. 項目公司有權出售、租賃、按揭或以其他方式處置該物業，但受到相關的買賣合約及該物業的按揭規限；
  - iv. 該物業受兩項按揭規限；及
  - v. 根據土地業權查冊文件及書面聲明及確認，截至2014年2月24日，三幅土地的土地使用權以及土地上的在建建築工程並無受到扣押。

## 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	200,000
	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訂立若干租賃協議，截至2013年12月31止年度相關的租金及管理費總額約為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(現擁有65%權益)的合營企業，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。進一步詳情已載於本公司於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. 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養服務。
- (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) 黃勤道先生為瑞安房地產的董事，而該公司透過其附屬公司主要於中國從事房地產開發及投資。

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)。

## 5. 專家及同意書

以下為於本通函中提供意見或建議的專家的資格：

名稱	資格
天達	根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)和第9類(資產管理)受規管活動的持牌法團
第一太平戴維斯	專業物業估值師
中倫律師事務所	中國法律顧問

天達、第一太平戴維斯及中倫律師事務所已就本通函的刊發各自發出書面同意書，表示同意以本通函所載的形式及涵義轉載其函件、報告及／或意見概要(視情況而定)及引述其名稱，且迄今各自並無撤回其同意書。

天達、第一太平戴維斯及中倫律師事務所均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。

## 6. 重大不利變動

如本公司於2014年1月15日的公佈所披露，與截至2012年12月31日止財政年度(即本公司最近期刊發的經審核綜合財務報表的結算日)錄得淨溢利相比，董事會預期本集團於截至2013年12月31日止財政年度將錄得淨虧損。截至2013年12月31日止財政年度錄得淨虧損主要是由於(i)鑒於本公司計劃變現其物業組合務求為股東釋放價值，本公司於過去兩年並無重大收購特殊房產項目以進行開發，故房地產業務未能帶來重大的盈利貢獻；(ii)受中國房地產市場的調控政策影響，本集團於上海的豪華品牌居所的銷售放緩；(iii)缺乏房地產項目整幢出售；(iv)對本集團於Lafarge Shui On Cement Limited的投資價值可能作出調整以確認本集團於該水泥合營企業在過去兩年的應佔虧損。

## 7. 備查文件

下列文件的副本由本通函刊發日期起直至2014年3月28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) 買賣協議；
- (b) 股東協議；及
- (c) 柏富投資有限公司(為本公司的間接全資附屬公司)與PFL於2011年6月17日就出售銷售股份以及轉讓目標公司欠付柏富投資有限公司的相應股東貸款金額而訂立的股份買賣協議。

## 8. 一般資料

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3月28日(星期五)上午9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) 批准回購(定義見本公司於2014年3月12日刊發的通函)；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屬必要、適宜或權宜的文件、契據及協議以及作出任何行動以進行回購。」

承董事會命  
瑞安建業有限公司  
公司秘書  
吳麗丹

香港，2014年3月12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。