
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倚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 LEAD WEALTHY INVESTMENTS (SINGAPORE) PTE. LTD. 及 怡 成 控 股 有 限 公 司 的 全 部 股 份 權 益

董事會函件載於本通函第6至14頁。

本公司謹訂於2015年6月18日(星期四)下午3時正假座香港銅鑼灣怡和街88號富豪香港酒店低座1樓蒙納哥廳舉行股東特別大會，召開大會的通告載於本通函第35及36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，2015年5月26日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	6
附錄一 — 有關本集團的財務資料	15
附錄二 — 物業估值報告	18
附錄三 — 一般資料	25
股東特別大會通告	35

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：

「21C酒店公司」	指	上海二十一世紀酒店有限公司，一間根據中國法律成立的外商獨資企業，為協晴的全資附屬公司及持有營運四季酒店的所有必要證照
「21C項目公司」	指	上海二十一世紀房地產有限公司，一間根據中國法律成立的外商獨資企業，為Lead Wealthy Singapore的全資附屬公司及21C目標物業的唯一擁有人
「21C目標物業」	指	四季酒店以及於上海四季匯的未出售品牌單元(總建築面積約13,673平方米)及131個未出售停車位
「顧問協議」	指	賣方就出售事項委聘ViCap為其財務顧問而與ViCap於2015年4月24日訂立的顧問委聘函
「聯繫人」、 「緊密聯繫人」、 「關連人士」、 「控股股東」、 「主要股東」及 「附屬公司」	指	各自具有上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「翠明」	指	翠明投資有限公司，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，其於本通函刊發日期擁有賣方70%的股份權益(在完成收購Remparts於賣方的10%股份權益後將增至80%，有關詳情已載於本公司在2014年12月31日刊發的公佈及2015年4月27日刊發的通函內)
「營業日」	指	於香港、新加坡及上海市的銀行一般營業的日子(星期六、星期日或公眾假期除外)
「高力」	指	高力國際物業顧問(香港)有限公司

釋 義

「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	根據買賣協議的條款完成出售事項
「完成賬目」	指	賣方根據買賣協議的條款將編製目標集團由2015年1月1日至完成日止期間的未經審核完成賬目(倘買方提出要求，則其須由畢馬威會計師事務所審核)
「條件」	指	於買賣協議所載完成的先決條件
「定金」	指	具有本通函所載董事會函件「銷售股份的代價及支付條款」一節賦予該詞的涵義
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	根據買賣協議的條款及條件，賣方向買方出售Lead Wealthy Singapore銷售股份及怡成銷售股份以及買方償付公司間貸款
「四季酒店」	指	位於中國上海市浦東區二十一世紀中心大廈的浦東四季酒店
「四季酒店管理集團」	指	FS Shanghai at Pudong BV及其相關聯屬公司，已獲21C項目公司委聘經營及管理四季酒店的日常業務
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港的法定貨幣港元
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「HPL Holdings」	指	HPL Leisure Holdings Pte Ltd，一間於新加坡註冊成立的有限公司，於本通函刊發日期擁有賣方20%的股份權益

釋 義

「公司間貸款」	指	目標集團欠付賣方及／或其聯屬公司(目標集團任何成員公司除外)的無抵押免息貸款，於完成日總額約為人民幣690,800,000元(相等於約873,700,000港元)
「怡成」	指	怡成控股有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為賣方的全資附屬公司
「怡成銷售股份」	指	怡成的一股普通股，即其全部已發行股本
「最後實際可行日期」	指	2015年5月21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
「易祺」或「賣方」	指	易祺投資有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，其於本通函刊發日期為由翠明、HPL Holdings及Remparts分別擁有70%、20%及10%權益的合營企業，根據上市規則為本公司的附屬公司
「Lead Wealthy Singapore」	指	Lead Wealthy Investments (Singapore) Pte. Ltd.，一間於新加坡註冊成立的有限公司，為賣方的全資附屬公司
「Lead Wealthy Singapore 銷售股份」	指	Lead Wealthy Singapore的19,000,100股普通股，即其全部已發行股本
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後期限」	指	下述日期下午4時前：(i)簽訂買賣協議日期起計第60日；或(ii)倘任何條件未獲達成及(如適用)該項條件不曾獲豁免，賣方或買方可各自一次要求延遲的較後日期，惟該日期必須為營業日及不能超過於上述第(i)項所載的原先指定日期(或已由另一方延遲的較後日期)的21日；或(iii)由賣買雙方書面協定的其他日期
「黃月良先生」	指	黃月良先生，為前非執行董事

釋 義

「境外銀行貸款」	指	於完成日賣方在一筆本金額為500,000,000港元的有期貸款融資項下欠付香港一間銀行的未償還總額，於2015年3月31日約為350,000,000港元
「境內銀行貸款」	指	21C項目公司及21C酒店公司在本金總額為人民幣1,180,000,000元的若干有期貸款融資項下欠付中國若干銀行的未償還總額，於2015年3月31日約為人民幣1,043,700,000元(相等於約1,320,000,000港元)
「Penta」	指	Penta Investment Advisers Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的主要股東
「中國」	指	中華人民共和國(就本通函而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣)
「買方」	指	永達發展有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司
「Remparts」	指	Remparts Ltd.，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，其於本通函刊發日期擁有賣方10%的股份權益
「決議案」	指	於本通函第35及36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	中國的法定貨幣人民幣
「銷售股份」	指	Lead Wealthy Singapore銷售股份及怡成銷售股份的統稱
「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(如適當)批准買賣協議以及其項下擬進行的交易(包括出售事項)而將舉行的股東特別大會
「上海四季匯」	指	位於中國上海市浦東區二十一世紀中心大廈的品牌單元

釋 義

「股東」	指	本公司已發行股本中普通股的持有人
「股份轉讓價」	指	具有本通函所載董事會函件「銷售股份的代價及支付條款」一節賦予該詞的涵義
「協晴」	指	協晴投資有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，為怡成的全資附屬公司
「新加坡」	指	新加坡共和國
「瑞安房地產」	指	瑞安房地產有限公司，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：272)
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「買賣協議」	指	賣方與買方就出售事項於2015年4月24日訂立的買賣協議
「目標集團」	指	Lead Wealthy Singapore、怡成、21C項目公司、協晴及21C酒店公司的統稱
「美元」	指	美國的法定貨幣美元
「ViCap」	指	V I Capital Management Limited，一間於香港註冊成立的有限公司，由黃月良先生全資擁有
「%」	指	百分比

就本通函而言，所用的匯率為人民幣1元兌1.2647港元，僅供說明用途，概不表示任何金額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：

黃勤道先生
曾國泰先生

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

敬啟者：

主要交易

出售 LEAD WEALTHY INVESTMENTS (SINGAPORE) PTE. LTD. 及怡成控股有限公司的全部股份權益

緒言

董事會於2015年4月24日宣佈，賣方(於本通函刊發日期為由本公司間接擁有70%權益的合營企業，而根據上市規則為本公司的附屬公司)與買方訂立買賣協議，根據其條款及條件，(其中包括)(i)賣方同意出售而買方同意收購Lead Wealthy Singapore銷售股份及怡成

* 僅供識別

董事會函件

銷售股份(為賣方分別於 Lead Wealthy Singapore 及怡成的全部股份權益)，總代價為人民幣 632,500,000 元(相等於約 799,900,000 港元)(可予調整)；及(ii)買方同意償付目標集團所欠付的公司間貸款，於完成日總額約為人民幣 690,800,000 元(相等於約 873,700,000 港元)。

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；(iii)高力的物業估值報告；及(iv)股東特別大會通告。

買賣協議

日期

2015年4月24日

訂約方

(1) 賣方：易祺投資有限公司(於本通函刊發日期為由本公司間接擁有 70% 權益的合營企業，而根據上市規則為本公司的附屬公司)；及

(2) 買方：永達發展有限公司

經作出一切合理查詢後據本公司所知，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。

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

根據買賣協議，(其中包括)(i)賣方同意出售而買方同意收購 Lead Wealthy Singapore 銷售股份及怡成銷售股份(為賣方分別於 Lead Wealthy Singapore 及怡成的全部股份權益)；及(ii)買方同意償付目標集團所欠付的公司間貸款，惟受協議所載的條款及條件規限。

銷售股份的代價及支付條款

出售銷售股份予買方的總代價為人民幣632,500,000元(相等於約799,900,000港元)(「股份轉讓價」)(可予調整)，其包括：

- (i) 出售Lead Wealthy Singapore銷售股份的代價為人民幣568,500,000元(相等於約719,000,000港元)；及
- (ii) 出售怡成銷售股份的代價為人民幣64,000,000元(相等於約80,900,000港元)。

股份轉讓價須作出下列調整：

- (i) 減去裁減21C項目公司及21C酒店公司僱員的成本，估計該項成本於完成日約為人民幣8,400,000元(相等於約10,600,000港元)；及
- (ii) 倘完成賬目所示的目標集團流動資產淨值為正數，則加上該數值金額(上限為人民幣10,000,000元(相等於約12,600,000港元))，或倘完成賬目所示的目標集團流動資產淨值為負數，則減去該數值金額。作出此項調整乃為使目標集團於完成時的實際資產淨值得以於股份轉讓價反映。

據本公司的最佳估計，經計及裁減21C項目公司及21C酒店公司僱員的估計成本約人民幣8,400,000元(相等於約10,600,000港元)及目標集團於完成時的預期流動淨負債約人民幣19,200,000元(相等於約24,300,000港元)後，經調整股份轉讓價將約為人民幣604,900,000元(相等於約765,000,000港元)。

股份轉讓價乃經賣方與買方公平磋商後，按21C目標物業的協定價值人民幣2,844,800,000元(相等於約3,597,800,000港元)，減去(i)按協定價值變現21C目標物業的估計潛在稅項撥備約人民幣499,300,000元(相等於約631,400,000港元)；(ii)境內銀行貸款於完成時的估計尚欠結餘約人民幣1,022,200,000元(相等於約1,292,800,000港元)；及(iii)買方將償付的公司間貸款約人民幣690,800,000元(相等於約873,700,000港元)的總和而釐定。

董 事 會 函 件

儘管21C目標物業的協定價值較其市場價值少人民幣580,700,000元(相等於約734,400,000港元)，但董事認為，經計及下列因素後，21C目標物業的協定價值屬合理：

- (i) 21C目標物業的協定價值相對其於2014年12月31日的賬面值溢價約30%。
- (ii) 就大批購買具相當價值的物業存貨折讓市場價值乃市場慣例。
- (iii) 倘21C目標物業按市場價值出售，賣方將產生額外稅項約人民幣190,000,000元(相等於約240,300,000港元)。
- (iv) 利用出售事項所得款項淨額償還境外銀行貸款及減少本集團的銀行貸款，並將境內銀行貸款轉讓予買方，每年可減少利息開支共約人民幣110,000,000元(相等於約139,100,000港元)。
- (v) 在現時中國低迷的豪華物業市場下，於未來一至兩年內按市場價值出售所有21C目標物業極為困難。
- (vi) 隨著現時越來越多高端酒店物業於上海市陸續落成，豪華酒店房間於當地出現供過於求情況。預期該供過於求的情況短期內將對酒店房價及入住率均有負面影響，因而影響酒店物業的市場價值。

股份轉讓價須按下列方式償付：

- (i) 買方(或其聯屬公司)須於簽署買賣協議後的下一個營業日正午前向賣方支付定金人民幣160,000,000元(相等於約202,400,000港元)(「定金」)；
- (ii) 買方(或其聯屬公司)須於完成時按下列方式償付人民幣392,500,000元(相等於約496,400,000港元)(可予調整)：
 - (a) 向香港的相關貸款銀行支付一筆金額相等於境外銀行貸款的款項，以代表賣方全數償還境外銀行貸款；及
 - (b) 向賣方支付餘下金額(如有)；

董事會函件

- (iii) 買方(或其聯屬公司)須於自完成日起計18個月屆滿之日向賣方支付人民幣80,000,000元(相等於約101,200,000港元)；及
- (iv) 買方(或其聯屬公司)須於完成賬目按買賣協議協定或釐定後三個營業日內向賣方支付任何經調整股份轉讓價的不足金額，或(如適當)賣方須向買方退還任何經調整股份轉讓價的超出金額。

於最後實際可行日期，賣方已根據買賣協議的條款收取定金。

償付公司間貸款

於完成時，買方(或其聯屬公司)須向賣方及／或其聯屬公司(目標集團任何成員公司除外)全數償付目標集團所欠付的公司間貸款，於完成日總額約為人民幣690,800,000元(相等於約873,700,000港元)。

條件

完成須待(其中包括)下列條件於最後期限或之前獲達成後，方告落實：

- (i) 21C目標物業(四季酒店除外)處於可向公眾銷售的狀態；
- (ii) 本公司根據上市規則就買賣協議及其項下擬進行的出售事項取得股東的批准；
- (iii) 就(a)賣方根據買賣協議出售銷售股份；及(b)在買賣協議項下，買方就境內銀行貸款將提供替換擔保以及擬進行的目標集團股東、董事及(如需要)管理層變動，自相關貸款銀行取得書面同意；
- (iv) 就買賣協議項下擬進行的交易(包括但不限於21C目標物業的最終擁有權的變動)自四季酒店管理集團取得書面同意；
- (v) 自相關貸款銀行取得書面確認，確認其將於全數收取償還境外銀行貸款的款項後立即安排解除境外銀行貸款的所有擔保(包括但不限於Lead Wealthy Singapore及21C項目公司的股權質押)；

董事會函件

(vi) 自簽署買賣協議之日起，目標集團及21C目標物業並無發生任何重大不利變動；
及

(vii) 由四季酒店總經理發出的關於確認酒店管理層將會與買方(作為酒店業主)的代表溝通及工作的書面同意並沒有被撤銷、撤回或修改。

倘任何條件並無於最後期限或之前獲達成或豁免(惟上文第(ii)、(iii)及(v)段下的條件不可獲豁免)，則買賣協議將根據其所載條款自動終止。賣方須於買賣協議終止後的三個營業日內向買方全數返還定金，並額外支付與定金金額相同的賠償金。然而，倘買賣協議終止的原因是上文第(iii)或第(v)段下的條件未能達成或第(vi)段所述的重大不利變動是因買賣協議中所載的不可抗力事件而引致，則賣方只須於上述的規定期間內向買方返還定金。

於最後實際可行日期，上文第(iv)及(vii)段所載的條件已獲達成。

完成

待所有條件獲達成或(如適用)豁免，完成將於2015年6月26日或按買賣協議的條款由賣方或買方推遲的較後日期進行。

有關目標集團的資料

Lead Wealthy Singapore為一間於2005年在新加坡註冊成立的有限公司，其主要資產為於21C項目公司的全部股本權益，而21C項目公司乃21C目標物業(位於中國上海市浦東區二十一世紀中心大廈)的唯一擁有人。

怡成為一間於2011年在英屬處女群島註冊成立的有限公司，其主要資產為於21C酒店公司的全部股本權益，而21C酒店公司則持有營運四季酒店的所有必要證照。

董事會函件

以下載列Lead Wealthy Singapore截至2013年12月31日及2014年12月31日止兩個年度的若干綜合財務資料概要：

	2014年 (未經審核)		2013年 (未經審核)	
	人民幣 百萬元	相等於約 百萬港元	人民幣 百萬元	相等於約 百萬港元
淨虧損(除稅及 非經常性項目前)	(97.8)	(123.7)	(114.9)	(145.3)
淨虧損(除稅及 非經常性項目後)	(112.8)	(142.7)	(127.2)	(160.9)

於2014年12月31日，Lead Wealthy Singapore的未經審核綜合淨負債約為人民幣156,500,000元(相等於約197,900,000港元)。

以下載列怡成截至2013年12月31日及2014年12月31日止兩個年度的若干綜合財務資料概要：

	2014年 (未經審核)		2013年 (未經審核)	
	人民幣 百萬元	相等於約 百萬港元	人民幣 百萬元	相等於約 百萬港元
淨虧損(除稅及非經常性 項目前以及除稅及 非經常性項目後)	(61.7)	(78.0)	(51.5)	(65.1)

於2014年12月31日，怡成的未經審核綜合淨負債約為人民幣149,400,000元(相等於約188,900,000港元)。

對本集團的財務影響及所得款項用途

於完成後，賣方不再持有目標集團的任何股權。因此，目標集團的所有成員公司在上市規則下將不再為本公司的附屬公司，而彼等將不再於本集團的綜合財務報表內列作合營企業入賬。

對本集團盈利及財務狀況的影響

本集團預期就出售事項將錄得收益約人民幣68,600,000元(相等於約86,800,000港元)，即以下兩者的差額：(i)本集團佔80%(假設本集團已完成收購Remparts於賣方的10%股份權益，有關詳情已載於本公司在2014年12月31日刊發的公佈及2015年4月27日刊發

的通函內)的經調整股份轉讓價約人民幣483,900,000元(相等於約612,000,000港元);與(ii)本集團於目標集團的估計淨投資額賬面值(不包括股東貸款)約人民幣320,700,000元(相等於約405,600,000港元)及出售事項所涉及而本集團佔80%的估計交易成本及其他開支約人民幣94,600,000元(相等於約119,600,000港元)的總和。預期本集團的資產總值因出售事項亦將增加約人民幣68,600,000元(相等於約86,800,000港元)。

對本集團現金流的影響

本集團應佔出售事項的所得款項淨額(經扣除交易成本及開支)目前估計約為人民幣630,600,000元(相等於約797,500,000港元)。該等所得款項淨額擬主要用以減少本集團的銀行貸款並作其一般營運資金用途。所得款項淨額的具體分配將視乎在當時的信貸市場環境下獲重續、延期或再融資的銀行貸款比例而定。

進行出售事項的理由及裨益

本集團於2013年3月展開一項變現計劃,據此,本集團擬有序地出售其房地產資產,為股東釋放價值。此外,在中國現時的豪華物業市場環境下,於未來一至兩年內按目前市場價值出售所有21C目標物業極為困難。出售事項讓本集團投放於此項投資的大量財務資源得以釋放。董事認為出售事項構成本集團物業組合變現計劃的重要部份(就21C目標物業的資產總值及本集團應佔出售事項所產生的現金流而言),這將減少本集團的銀行貸款並為本集團的現金流及財務狀況帶來正面貢獻,符合本公司及股東的整體利益。

此外,出售事項亦使本集團能夠在現時中國低迷的高端物業市場下於其一般及日常業務過程中變現大部份豪華物業存貨。

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。

上市規則的涵義

由於就出售事項按上市規則第14.07條計算出的其中一項適用百分比率超過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。

根據上市規則,倘股東或其任何緊密聯繫人於出售事項中擁有重大利益,有關股東須於股東特別大會上就決議案放棄投票。由於(i)Remparts(為本公司主要股東Penta的緊密聯

董事會函件

繫人)因在翠明完成收購其於賣方的10%股份權益前為賣方的股東而被視為於出售事項中擁有重大利益；及(ii)ViCap(為由黃月良先生全資擁有，故為其緊密聯繫人)因其於顧問協議的權益而亦被視為於出售事項中擁有重大利益，Penta(倘Remparts於股東特別大會當日仍為賣方的股東)及黃月良先生以及彼等的緊密聯繫人根據上市規則均須於股東特別大會上就決議案放棄投票。於最後實際可行日期，經作出所有合理查詢後據董事所知、所悉及所信，Penta及黃月良先生各自有權控制行使本公司82,999,125股及3,928,000股股份的投票權，分別佔本公司全部已發行股本約17.13%及0.81%。

股東特別大會

本公司謹訂於2015年6月18日(星期四)下午3時正假座香港銅鑼灣怡和街88號富豪香港酒店低座1樓蒙納哥廳舉行股東特別大會，召開大會的通告載於本通函第35及36頁。於股東特別大會上將提呈決議案以批准(其中包括)買賣協議及其項下擬進行的交易。

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，該表格最遲須於股東特別大會或其任何續會(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。

按上市規則第13.39(4)條的規定，於股東特別大會上決議案將以投票方式表決，因此，股東特別大會主席將根據本公司的章程細則第66條於股東特別大會上就決議案要求以投票方式表決。本公司將於股東特別大會後根據上市規則就投票結果作出公佈。

推薦建議

董事(包括獨立非執行董事)認為買賣協議的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

務請閣下亦垂注本通函各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

2015年5月26日

債務

借款

於2015年3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6,830,000,000港元，詳情如下：

	百萬港元
銀行及其他貸款	6,199
合營企業、聯營公司及關連公司墊款	631
	<u>6,830</u>
有抵押	2,260
無抵押	4,570
	<u>6,830</u>

按揭及抵押

於2015年3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、相關投資物業所產生的收益及於若干附屬公司及合營企業的股本權益作抵押。

或然負債

於2015年3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139,100,000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及聯營公司的銀行及其他貸款而向銀行及其他金融機構作出其實際應佔的擔保，金額為972,000,000港元。
- (c) 就對一間合營企業(「合營企業」，由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99,000,000元(相等於約125,200,000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685,500,000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促使償還該貸款，而收購方母公司對該項責任作出擔保。

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2015年3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2015年3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

誠如董事會函件內「進行出售事項的理由及裨益」一節所述，出售事項構成本集團物業組合變現計劃的重要部份，將減少本集團的銀行貸款並為本集團的現金流及財務狀況帶來正面貢獻。

於完成後，本集團將繼續進行其房地產資產及水泥業務的變現計劃，本集團於其變現計劃中已取得穩步進展。除出售事項外，本集團於2015年3月3日訂立一項協議，出售其於Lafarge Shui On Cement Limited(主要於中國西南地區從事水泥生產及分銷業務)的全部股份權益，總代價約2,553,000,000港元。

本公司亦將會把重點重新投放於香港的建築業務，抓緊香港政府近期於其2015年施政報告中宣佈的大規模公共房屋計劃(未來十年每年平均將興建約20,000個公屋單位及9,000個資助銷售單位)下建築工程的大量機遇。

自本公司於1997年成立以來，建築業務一直是本公司的優勢及潛在核心業務，其附屬公司為參予香港公共房屋項目及樓宇工程的主要承包商，過往三年的每年營業額為40至50億港元。憑藉本公司於準時完工、重視安全、優質及環保方面的長期往績，我們將繼續發揮這些優勢以取得該項計劃下具相當價值的建造合約。本公司現時的手頭合約及未完成合約價值均處於歷年來的高水平。

在此背景下，縱使本公司於過渡期內的財務業績不能令人滿意，但本公司對其營運及業務仍保持審慎樂觀。

以下為獨立估值師高力國際物業顧問(香港)有限公司就該物業截至2015年3月31日的估值發出的函件全文及估值證書，以供載入本通函。



高力國際物業顧問(香港)有限公司
估值及諮詢服務
公司牌照號碼：C-006052

香港灣仔港灣道18號
中環廣場5701室



敬啟者：

指示、目的及估值日期

茲提述瑞安建業有限公司(「貴公司」)對吾等的指示，對上海二十一世紀房地產有限公司(「上海二十一世紀」)於中華人民共和國(「中國」)上海市持有的若干物業單位(「該物業」)的市值進行評估。吾等確認，吾等曾進行視察、作出相關查詢及查冊，並獲得吾等認為必要的進一步資料，以便向閣下提供吾等對該物業於2015年3月31日(「估值日」)的市值的意見。

吾等已為通函之目的而於2015年1月31日為貴公司物業進行估值，有關估值報告已載入貴公司日期為2015年4月27日的通函。吾等知悉是次估值安排並不包括5個住宅單位及3個停車位。

估值基準

吾等已按市值基準進行估值。所謂市值，乃香港測量師學會界定的「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」。

市值被理解為在不考慮買賣(或交易)成本且未抵銷任何相關稅項或潛在稅項的情況下所估計的資產及負債價值。

此項估計明確排除因與銷售有關的任何人士所授予的特殊代價或優惠，或任何特殊價值因素而有所增減的估計價格。

估值方法

在釐定該物業的市值時，吾等已考慮相關的一般及經濟因素以及查看可得的市場證據。由於在該物業鄰近地區同類物業權益的銷售紀錄充足以供比較，故吾等已使用銷售比較法作為主要方法。

銷售比較法透過假設物業權益按現有狀況可即時交吉出售及比較鄰近地區類似物業權益的近期銷售對物業價值進行估計。透過分析符合自願買方與賣方的「公平」交易的銷售，當比較該等銷售與物業時，可就面積、地點、時間、設施及其他相關因素作出調整。此方法通常用於在取得可靠銷售證據時對標準物業進行估值。

倘適用，吾等採用貼現現金流量分析交叉檢查該物業的價值。貼現現金流量分析法涉及將一系列定期的現金流量投射於一處營運物業中，然後將貼現率應用於此一系的現金流量，以獲得物業所產生收入的現值。於貼現現金流量分析及銷售比較法下的估值結果並無重大分別。

估值準則

估值乃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)、皇家特許測量師學會頒佈的加入國際評估準則的皇家特許測量師學會估值－專業標準(2014年1月)、香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及第12項應用指引以及國際評估準則理事會頒佈的國際評估準則進行。

土地年期及業權調查

吾等已獲提供有關該物業業權的文件副本。然而，吾等並無審查正本以核實所有權或核實送交予吾等的副本上可能未有顯示的任何修訂。吾等於相當程度上依賴 貴公司提供的資料。

吾等依賴 貴公司中國法律顧問上海虹橋正瀚律師事務所就位於中國的該物業業權提供的意見。吾等不會就吾等對該等資料的任何詮釋承擔任何責任，因此乃屬 閣下法律顧問的責任範圍。

本函件及估值證書所披露的全部法律文件僅供參考。吾等對本函件及估值證書內所載涉及該物業法定業權的任何法律事項概不負責。

資料來源

吾等於相當程度上依賴 貴公司及其法律顧問就位於中國的該物業的業權所提供的資料。吾等亦已接納就租賃表、法定通告、地役權、土地年期、樓面面積、樓宇圖則及所有其他相關事項給予吾等的意見。估值所載的尺寸、量度及面積乃以提供予吾等的文件所載的資料為依據，故僅為約數。

吾等亦已獲 貴公司知會所提供資料並無遺漏或隱瞞任何重大因素或資料，並認為吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見。吾等認為編製估值時所用的假設乃屬合理，且並無理由懷疑 貴公司向吾等所提供對估值而言屬重大的資料的真實性及準確性。

實地量度

吾等並無進行詳細實地量度以核實該物業的佔地／樓面面積是否正確，惟假設提供予吾等的文件及圖則所示的面積均屬正確。所有文件僅作參考使用，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地量度。

實地視察

吾等已視察該物業的外貌，並在情況許可下視察其內部。有關實地視察由吾等的合資格測量師譚智仁(其擁有逾17年的物業估值經驗)及皇家特許測量師學會會員邢曉宇(其擁有逾6年的物業估值經驗)於2015年1月19日至20日進行。然而，吾等並無進行勘察以確定土地狀況及該土地上開發的任何設施是否合適。吾等編製估值時已假設上述各方面均令人滿意。

此外，吾等亦無進行結構測量，惟在視察過程中吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等未能呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無測試任何公用設施。

估值假設

吾等的估值乃假設 貴公司將該物業於公開市場出售，並沒有因遞延條款合約、售後租回、合營企業或任何類似安排等利益而影響該物業的價值。

吾等的估值並無考慮該物業的任何抵押、按揭或結欠款項，或出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該物業並無可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

本報告及吾等的估值乃供 貴公司使用，而本報告僅供其收件人使用，不作其他用途。吾等概不對可能使用或依賴本估值全部或任何部份內容的任何第三方承擔責任。

吾等已作出以下假設：

- 貴公司提供的該物業的所有資料均屬正確。
- 該物業已取得妥當業權及相關規劃批文，所有應付土地出讓金、土地使用權費及其他相關費用均已悉數繳付，而該物業可被自由轉讓、分租、按揭或以其他方式處置。
- 除另有說明外，吾等並無按重建基準進行任何估值，亦無研究其他替代方案。
- 估值並無計及收購成本或出售成本。

貨幣

除另有說明外，本報告所述的所有金額均以人民幣計值。

吾等謹此證明，吾等於該物業或所報告的價值中現時或未來概無權益。

隨函附奉吾等編製的估值證書。

此致

代表

高力國際物業顧問(香港)有限公司

估值及顧問服務－亞洲

執行董事

霍嘉禮

BSc(Hons) FRICS FHKIS RPS(GP) MAE

估值及顧問服務

董事

譚智仁

BSc(Hons) MRICS MHKIS RPS(GP)

2015年5月26日

附註：

霍嘉禮為特許測量師，在香港、中國及亞洲地區就此規模及性質的物業估值方面擁有逾30年經驗。

譚智仁為特許測量師，在香港、中國及亞洲地區就此規模及性質的物業估值方面擁有逾17年經驗。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年 3月31日 現況下的市值 人民幣															
中國 上海市浦東區 世紀大道210號 二十一世紀中心 大廈的部份面積	該物業乃一項名為「二十一世紀中心大廈」的綜合發展項目(「發展項目」)的一部份。其位於浦東區陸家嘴金融貿易區，坐落於世紀大道南側，鄰近東昌路地鐵站。周邊發展項目包括在西面的上海環球金融中心及北面的渣打銀行大廈。該區為發展完善的商業區。	該物業的酒店部份持作投資，而該物業的公寓及停車位部份目前空置。	3,425,500,000															
	發展項目為一座包括公寓、酒店、辦公室、零售商場及地下停車位的49層高的綜合樓宇。發展項目於2010年竣工。																	
	該物業包括一間五星級酒店浦東四季酒店、服務式公寓上海四季匯的未出售單位及未出售停車位。總樓面面積(「樓面面積」)約為49,986.48平方米(或約538,049.47平方呎)。樓面面積明細如下：																	
	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="438 1087 496 1119">用途</th> <th data-bbox="635 1087 692 1119">層數</th> <th data-bbox="807 1087 919 1151">樓面面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="438 1183 743 1321">酒店 (187間客房) (B2-L2、 L30-L39、 L41)</td> <td data-bbox="635 1183 692 1215">15層</td> <td data-bbox="807 1183 919 1215">29,288.88</td> </tr> <tr> <td data-bbox="438 1332 759 1395">公寓 (43個單位) (L38-L49)</td> <td data-bbox="635 1332 692 1364">12層</td> <td data-bbox="807 1332 919 1364">13,673.38</td> </tr> <tr> <td data-bbox="438 1406 735 1470">停車位 (131個單位) (B3-B2)</td> <td data-bbox="635 1406 692 1438">2層</td> <td data-bbox="807 1406 919 1438">7,024.22</td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="719 1523 919 1555" style="text-align: right;">總計</td> <td data-bbox="807 1523 919 1555"><u>49,986.48</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	層數	樓面面積 (平方米)	酒店 (187間客房) (B2-L2、 L30-L39、 L41)	15層	29,288.88	公寓 (43個單位) (L38-L49)	12層	13,673.38	停車位 (131個單位) (B3-B2)	2層	7,024.22	總計		<u>49,986.48</u>		
用途	層數	樓面面積 (平方米)																
酒店 (187間客房) (B2-L2、 L30-L39、 L41)	15層	29,288.88																
公寓 (43個單位) (L38-L49)	12層	13,673.38																
停車位 (131個單位) (B3-B2)	2層	7,024.22																
總計		<u>49,986.48</u>																
	該物業的土地使用權已獲授50年年期，於2047年2月24日屆滿，作綜合樓宇用途。																	

附註：

1. 根據上海市住房保障和房屋管理局及上海市規劃和國土資源管理局於2010年9月1日至2012年3月14日期間簽發的4份上海市房地產權證(滬房地浦字(2010)第065465號、滬房地浦字(2011)第034790號、滬房地浦字(2011)第034791號及滬房地浦字(2012)第008569號)，該物業的土地使用權已授予上海二十一世紀，年期為1997年2月25日至2047年2月24日，作綜合樓宇用途。
2. 根據於2012年1月20日至2013年7月26日期間簽發的3份上海市房地產登記證明(登記編號浦201314009685、浦201214002516及浦201314044091)，該物業受3項抵押(最遲於2018年12月20日屆滿)規限，以取得總額為人民幣1,180,000,000元的貸款。
3. 吾等已根據下列假設編製估值：
 - a) 上海二十一世紀擁有該物業的恰當法定業權，有權於獲授的餘下相關土地租賃年期內佔用、轉讓、出售、出租或處理該物業，而毋須向政府或其他地方機關支付額外地價或其他繁重費用。
 - b) 所有地價及公用服務費已悉數結清。
 - c) 該物業符合地方規劃條例，並已獲相關政府機關批准，且並無高度限制。
 - d) 該物業可自由於市場出售。
 - e) 除附註2所述的抵押外，該物業並無受任何其他繁重產權負擔所限制。
4. 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，當中包括以下資料：
 - a) 上海二十一世紀擁有該物業的恰當法定業權，有權出售、租賃、抵押或處置該物業部份面積(尚無就此部份面積與第三方簽訂買賣協議)的房屋所有權。
 - b) 上海二十一世紀有義務轉讓該物業部份面積(已就此部份面積與第三方簽訂買賣協議)的所有權。

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. 董事及最高行政人員的權益披露

於最後實際可行日期，董事及本公司最高行政人員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），或根據上市公司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	48.44%
蔡玉強先生	540,000	—	—	540,000	0.11%
黃福霖先生	32,000	—	—	32,000	0.01%

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，而其間接全資附屬公司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	2012年4月9日至 2019年4月8日	380,000
	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 (附註)
黃福霖先生	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 (附註)
黃勤道先生	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 (附註)

附註：此等購股權的歸屬乃受其個別的要約函件所載的歸屬表所規限。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司最高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)的股份及相關股份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。

於最後實際可行日期，概無存在任何董事擁有重大利益且與本集團的業務有重大關係的合約或安排。

本集團若干成員公司(作為承租方)與SOCL(為一間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存在若干租賃協議，截至2015年4月30日止四個月相關的租金及管理費總額約為600,000港元。除上文所披露者外，自2014年12月31日(即本集團最近期刊發的經審核綜合財務報表的結算日)以來，概無董事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。

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

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，就董事所知，本集團任何成員公司概無任何尚未了結或對其構成威脅的重大訴訟或索償要求。

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。
- (e) 曾國泰先生為中國新天地有限公司（為瑞安房地產的間接全資附屬公司）的董事。中國新天地有限公司透過其附屬公司主要於中國從事高端商業地產項目的投資、經營及管理。

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緊密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者）：

有關收購南京一項房地產項目

- (a) 由永立控股有限公司（「永立」，為由本公司間接擁有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，作為買方）、中金佳成（天津）房地產投資中心（有限合夥）（「中金佳成」，作為賣方）、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江蘇南京市江寧區擬發展為一項住宅及商業物業的用地）與鋒尚資本管理有限公司（「鋒尚」，為江蘇九西的另一股東）於2013年10月4日訂立的框架協議（經六份分別於2013年11月11日、2013年11月19日、2013年12月16日、2014年3月14日、2014年7月23日及2015年2月3日訂立的補充協議補充），據此，在其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)(i)向中金佳成收購江蘇九西65%的股本權益；及(ii)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應計利息；

- (b) 由上海盈吉投資諮詢有限公司(「上海盈吉」，為浚盛的間接全資附屬公司，作為買方)、鋒尚(作為賣方)與江蘇九西於2014年8月6日訂立的框架協議(經上海盈吉與鋒尚於2014年8月6日訂立的補充協議補充)，據此，在其所載條款及條件的規限下，(其中包括)上海盈吉同意以總代價人民幣68,000,000元(i)向鋒尚收購其於江蘇九西的餘下股本權益；及(ii)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鋒尚的股東貸款連應計利息；

有關出售瀋陽一項房地產項目的80%權益

- (c) 由廣智有限公司(「廣智」，為本公司的間接全資附屬公司，作為賣方)、泓泰有限公司(「泓泰」，作為買方)與本公司(作為擔保人)於2013年12月3日訂立的買賣協議，據此，在其所載條款及條件的規限下，(其中包括)泓泰同意以總代價人民幣1,168,000,000元(可予調整)(i)向廣智收購其於柏喬投資有限公司(「柏喬」，其透過於中國成立的項目公司瀋陽中匯達房地產有限公司(「瀋陽項目公司」)持有一項位於中國遼寧省瀋陽市皇姑區名為瀋陽項目二期的房地產發展項目)的80%股份權益；(ii)承擔柏喬欠付廣智的相應股東貸款；及(iii)償付瀋陽項目公司欠付廣智若干境內聯屬公司的負債；
- (d) 由廣智、泓泰與柏喬於2014年1月27日訂立以規管柏喬及瀋陽項目公司的管理及營運的股東契約(「股東契約」)，據此，在其所載條款及條件的規限下，(其中包括)(i)廣智享有一項售出期權，可於股東契約訂立日期起計18個月內行使以要求泓泰或其聯屬公司購買廣智於柏喬全部餘下的20%股份權益及柏喬欠付其的相應股東貸款；及(ii)泓泰享有一項買入期權，可於股東契約訂立日期起計18個月後隨時行使(倘廣智未有行使售出期權)以要求廣智向泓泰出售其於柏喬全部餘下的20%股份權益及柏喬欠付其的相應股東貸款，行使價均按股東契約所載公式而釐定(即人民幣1,460,000,000元 x 20%，另加自股東契約訂立日期起計不超過18個月期間按中國人民銀行不時公佈的人民幣基準存款利率計算的利息收入)；

有關北京中天宏業房地產諮詢有限責任公司的貸款擔保

- (e) 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2013年12月16日及2014年10月18日訂立的補充擔保重組契約(經於2014年12月8日訂立的補充契約補充),據此,在其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月起成為本公司的間接全資附屬公司)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日簽訂的公司擔保項下的擔保責任,直至2015年10月18日止,而本公司就此向中國信達支付的補償金總額為人民幣21,400,000元;

有關出售天津一項房地產項目

- (f) 由建裕有限公司(「建裕」,為本公司的全資附屬公司)及Needham Fortune Ltd.(「Needham」,與建裕統稱為「賣方」)、勝翔有限公司(「勝翔」,作為買方)與本公司(作為賣方擔保人)於2014年4月17日訂立的買賣協議,據此,在其所載條款及條件的規限下,(其中包括)勝翔同意(i)向賣方收購彼等於銀達有限公司(「銀達」,當時為由建裕及Needham分別擁有64.7%及35.3%權益的合營企業,其主要資產為附有權利收購卓優有限公司(其透過於中國成立的若干項目公司持有一項位於中國天津市武清區名為天津項目二期的房地產發展項目)全部股份權益的期權)的全部股份權益;及(ii)承擔銀達欠付賣方的所有境外股東貸款,總代價為人民幣264,300,000元,其中人民幣171,100,000元應支付予建裕及人民幣93,200,000元應支付予Needham(按彼等各自於銀達的股份權益比例計算);

有關出售成都一項房地產項目的19%權益

- (g) 由瑞安中華匯地產有限公司(「瑞安中華匯」,為本公司的間接全資附屬公司,作為賣方)與輝順有限公司(「輝順」,作為買方)於2014年6月26日訂立的買賣協議,據此,在其所載條款及條件的規限下,輝順同意(i)按股份面值19美元向瑞安中華匯收購佔雅泉有限公司(「雅泉」,其透過於中國成立的項目公司成都翔龍房地產有限公司持有一項位於中國四川省成都市金牛區名為瑞安•城中匯(「成都項目」)的房地產發展項目)已發行股本19%的股份(「雅泉銷售股份」);及(ii)向雅泉提供股東貸款48,760,000美元(「股東貸款」);
- (h) 由本公司、瑞安中華匯、輝順與雅泉於2014年6月26日訂立以規管雅泉及其附屬公司(「雅泉集團」)的管理及營運的的股東協議(「股東協議」),據此,在其所載條款及條件的規限下,(其中包括)(i)輝順享有一項售出期權,可於(1)股東協議所載的觸發事件發

生時；或(2)股東協議訂立日期起計30個月屆滿；或(3)成都項目的75%樓面面積已出售或預售後行使，以要求瑞安中華匯購買全部雅泉銷售股份及未償還股東貸款連應計利息，而如屬上述第(1)種情況，行使價為19美元加尚欠股東貸款本金額連應計利息再加上雅泉因提前償還股東貸款而應付的費用，或如屬上述第(2)及第(3)種情況，行使價則為(a)19美元加尚欠股東貸款本金額連應計利息；和(b)根據股東協議的條款而釐定的雅泉集團公平市值(「雅泉公平市值」)的19%加尚欠股東貸款本金額連應計利息兩者中的較高者；及(ii)瑞安中華匯享有一項買入期權，可於悉數償還股東貸款後行使以要求輝順向其出售全部雅泉銷售股份，行使價為(a)雅泉公平市值的19%；和(b)輝順於成都項目總投資額年回報率15%兩者中的較高者；

有關出售本集團於中國的建築業務

- (i) 由 Shui On Contractors Limited (「SOC」，為本公司的全資附屬公司，作為賣方)、本公司(作為賣方及SOC的擔保人)、華庭環球有限公司(「華庭」，為瑞安房地產的間接全資附屬公司，作為買方)與瑞安房地產(作為華庭的擔保人)於2014年8月21日訂立的買賣協議，據此，在其所載條款及條件的規限下，(其中包括)華庭同意以總代價約120,600,000港元(可予調整)(i)向SOC收購其於瑞安堅平有限公司(「瑞安堅平」)的全部股份權益及瑞安堅平欠付其的債務；及(ii)向本公司收購瑞安堅平欠付其的債務；
- (j) 由德基設計工程有限公司(「德基」，為本公司的間接非全資附屬公司，作為賣方)、本公司(作為德基的擔保人)、華基發展有限公司(「華基」，為瑞安房地產的間接全資附屬公司，作為買方)與瑞安房地產(作為華基的擔保人)於2014年8月21日訂立的買賣協議，據此，在其所載條款及條件的規限下，(其中包括)華基同意以總代價約112,500,000港元(可予調整)向德基收購其於德基(中國)有限公司的全部股份權益及該公司欠付其的債務；
- (k) 由本公司(作為賣方)、華祥國際有限公司(「華祥」，為瑞安房地產的間接全資附屬公司，作為買方)與瑞安房地產(作為華祥的擔保人)於2014年8月21日訂立的買賣協議，據此，在其所載條款及條件的規限下，(其中包括)華祥同意以總代價約106,600,000港元(可予調整)向本公司收購其於名景控股有限公司的全部股份權益及該公司欠付其的債務；

有關收購上海一項房地產項目的10%權益及附帶出售上海物業

- (l) 由翠明、Remparts、易祺(其透過21C項目公司持有四季酒店及上海四季匯的尚未出售單元及停車位)、Dignitary Limited(「Dignitary」，為本公司的間接全資附屬公司，其透過五峰有限公司(「五峰」)持有位於中國上海市黃浦區翠湖天地御苑十八號樓的

一個公寓單位及翠湖天地御苑十三號樓的一個停車位)與21C項目公司於2014年12月31日訂立的買賣協議，據此，在其所載條款及條件的規限下，(其中包括)翠明同意向Remparts收購其於易祺的10%股份權益及易祺欠付其的相應股東貸款連應計利息，總代價約為人民幣149,900,000元，部份以現金(約人民幣10,100,000元)償付，部份則透過抵銷Remparts就本集團(i)以總代價約人民幣38,800,000元(可予調整)向Remparts出售Dignitary於五峰的全部股份權益連同五峰欠付Dignitary的相應股東貸款；及(ii)以總代價人民幣101,000,000元向Remparts出售21C項目公司於上海四季匯所擁有的兩個品牌單元及三個停車位而應支付的代價以償付；

有關出售北京一項房地產項目

- (m) 由鷹健有限公司(「鷹健」，為由本公司間接擁有65%權益的合營企業，而根據上市規則為本公司的附屬公司，作為賣方)、本公司(作為擔保人)、展易投資有限公司(「展易」，作為買方)與北京啓夏房地產開發有限公司(「北京項目公司」，一間於中國成立的公司)於2015年1月5日訂立的買賣協議，據此，在其所載條款及條件的規限下，(其中包括)展易同意收購鷹健於高置投資有限公司(「高置」，其透過北京項目公司持有一項位於中國北京市朝陽區名為北京瑞安·君匯的房地產發展項目)的全部股份權益，代價(估計不超過人民幣520,800,000元)相等於一筆由展易安排授予高置的新貸款(為人民幣685,500,000元的等值美元金額)經償還高置欠付鷹健的所有尚欠股東貸款及結餘後的餘額；

有關出售本集團於Lafarge Shui On Cement Limited的全部45%股份權益

- (n) 由冠榮控股有限公司(「冠榮」，為本公司的間接全資附屬公司，作為賣方)、本公司、Financiere Lafarge(「Financiere」，作為買方)與Lafarge Shui On Cement Limited(「拉法基瑞安水泥」，其主要透過附屬公司於中國西南地區從事水泥生產及分銷業務)於2015年3月3日訂立的買賣協議，據此，在其所載條款及條件的規限下，Financiere同意以總代價約2,553,000,000港元向冠榮收購其於拉法基瑞安水泥的全部45%股份權益；及

有關出售事項

- (o) 買賣協議。

7. 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
高力	專業估值師
上海虹橋正瀚律師事務所	中國法律顧問

高力及上海虹橋正瀚律師事務所已就本通函的刊發分別發出書面同意書，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，且迄今並無撤回彼等的同意書。

高力及上海虹橋正瀚律師事務所已確認於最後實際可行日期：

- (a) 彼等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)；
- (b) 彼等自2014年12月31日(即本集團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；
- (c) 高力的物業估值報告於本通函刊發日期發出，以供載入本通函；及
- (d) 上海虹橋正瀚律師事務所的意見於本通函刊發日期發出，並已提供予高力以供其編製物業估值報告。

8. 備查文件

以下文件的副本由本通函刊發日期起直至2015年6月18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) 本公司所刊發截至2013年12月31日及2014年12月31日止兩個財政年度每年的年報；
- (c) 本附錄第6段「重大合約」一節所載的重大合約；
- (d) 本通函附錄二所載高力的物業估值報告；
- (e) 本附錄第7段「專家及同意書」一節所述的同意書；
- (f) 本公司於2015年4月27日就收購易祺10%的股份權益並附帶出售五峰全部股份權益及於上海四季匯的物業而刊發的通函；及
- (g) 本通函。

9. 其他

- (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Codan Services Limited，地址為Clarendon House, 2 Church 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，地址為香港皇后大道東183號合和中心22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。



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2015年6月18日(星期四)下午3時正假座香港銅鑼灣怡和街88號富豪香港酒店低座1樓蒙納哥廳舉行股東特別大會，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、追認及確認訂立買賣協議(定義見本公司於2015年5月26日刊發的通函(「通函」)，而註有「A」字樣並由大會主席簽署以資識別的該協議副本於大會上呈列)及其項下擬進行的交易(包括出售事項(定義見通函))；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乃附帶於買賣協議及其項下擬進行的交易或與之相關的文件、契據及協議，以及進行任何相關行動或事宜。」

承董事會命
瑞安建業有限公司
公司秘書
吳麗丹

香港，2015年5月26日

* 僅供識別

股東特別大會通告

附註：

- (1) 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。
- (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。
- (3) 上述普通決議案將於大會上以投票方式表決。