
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或因倚賴該等內容而引致的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

出 售 **BRIXWORTH INTERNATIONAL LIMITED** 之 全 部 已 發 行 股 本

獨 家 財 務 顧 問



董事會函件載於本通函第4至14頁。

* 僅供識別

二零一五年八月十四日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
緒言	4
買賣協議	5
企業天地 1 期及 2 期物業	8
本公司之承諾	9
特許協議	9
物業管理及資產管理服務	10
建橋協議	10
僱傭安排	10
目標集團之財務資料	11
進行出售事項之理由及裨益以及所得款項用途	11
出售事項之財務影響	11
本集團之財務及貿易前景	12
上市規則之涵義	12
有關本公司、買方及買方擔保人之資料	13
推薦意見	13
其他資料	14
附錄一 — 本集團之財務資料	I-1
附錄二 — 物業估值報告	II-1
附錄三 — 一般資料	III-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」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義；
「民邦」	指	民邦有限公司，根據香港法例註冊成立之有限公司，為目標公司之直接全資附屬公司；
「董事會」	指	本公司董事會；
「營業日」	指	香港、中國、紐約及英屬維爾京群島之銀行開門辦理一般商業業務以及能夠進行銀行間存款交易之日（不包括星期六或星期日或香港、中國、紐約或英屬維爾京群島公眾假期以及上午九時正至下午五時正期間任何時間在香港懸掛八號或以上熱帶氣旋警告或「黑色」暴雨警告信號之任何日子）；
「英屬維爾京群島」	指	英屬維爾京群島；
「完成」	指	根據買賣協議完成出售事項；
「完成報表」	指	將由賣方於完成後20個營業日內編製的列示目標集團公司於完成時的經調整資產及負債的報表，並須由普華永道會計師事務所在賣方及買方共同參與的情況下進行審核；
「本公司」	指	瑞安房地產有限公司，一間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：00272）；
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義；
「企業天地1期及2期物業」	指	位於中國上海市湖濱路202號、湖濱路222號及黃陂南路333號之房地產或物業；
「企業天地3期物業」	指	位於中國上海市湖濱路168號之房地產或物業；
「按金」	指	具有本通函「2. 買賣協議－(d)代價」一節賦予該詞之涵義；
「董事」	指	本公司董事；

釋 義

「出售事項」	指	根據買賣協議向買方出售銷售股份；
「估計代價」	指	具有本通函「2. 買賣協議－(d) 代價」一節賦予該詞之涵義；
「最終代價」	指	具有本通函「2. 買賣協議－(d) 代價」一節賦予該詞之涵義；
「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	二零一五年八月十二日，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，並不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣；
「買方」	指	Capital Gainer Limited ，一間於英屬維爾京群島註冊成立之公司，為領匯之間接全資附屬公司；
「買方擔保人」	指	領匯物業有限公司，一間於開曼群島註冊成立之公司，為領匯之間接全資附屬公司；
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣；
「買賣協議」	指	賣方、賣方擔保人、買方及買方擔保人於二零一五年七月二十三日訂立之買賣協議；
「銷售股份」	指	目標公司已發行股本中面值 1.00 美元之一股普通股；
「賣方」	指	Interchina International Limited ，根據英屬維爾京群島法律註冊成立之公司，為本公司之間接附屬公司；

釋 義

「賣方擔保人」	指	China Xintiandi Holding Company Limited，一間於開曼群島註冊成立之公司，為本公司之間接附屬公司；
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會；
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例；
「上海興邦」	指	上海興邦房地產有限公司，於中國註冊成立之有限公司，為民邦之直接全資附屬公司；
「股東」	指	股份持有人；
「股份」	指	本公司每股面值0.0025美元之普通股；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義；
「目標公司」	指	Brixworth International Limited，根據英屬維爾京群島法律註冊成立之公司，為本公司之間接附屬公司；
「目標集團」	指	目標公司、民邦及上海興邦；
「領匯」	指	領匯房地產投資信託基金，根據證券及期貨條例第104條獲認可之集體投資計劃，其基金單位於聯交所主板上市(股份代號：00823)；
「美元」	指	美利堅合眾國法定貨幣美元；及
「%」	指	百分比。



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

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

註冊辦事處：
190 Elgin Avenue
George Town
Grand Cayman KY1-9005
Cayman Islands

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

**出售BRIXWORTH INTERNATIONAL LIMITED
之全部已發行股本**

1. 緒言

董事會謹此提述本公司日期為二零一五年七月二十四日有關出售事項之公佈。

Interchina International Limited(作為賣方)及China Xintiandi Holding Company Limited(作為賣方擔保人)(兩者均為本公司之間接附屬公司)與Capital Gainer Limited(作

* 僅供識別

董 事 會 函 件

為買方)及領匯物業有限公司(作為買方擔保人)(兩者均為領匯之間接全資附屬公司)就出售 Brixworth International Limited (間接擁有位於中國上海企業天地 1 期及 2 期物業)之全部已發行股本訂立買賣協議。

於二零一五年七月二十四日，本公司根據上市規則第 14.44 條取得一組有密切聯繫之股東(包括瑞安地產有限公司、瑞安投資有限公司、Chester International Cayman Limited、Lanvic Limited、Boswell Limited、Merchant Treasure Limited 及 Doreturn Limited，合共持有本公司已發行股本約 56.78%)之書面批准，代替舉行股東大會以批准出售事項及買賣協議下擬進行之交易。因此毋須為批准出售事項及買賣協議下擬進行之交易召開股東大會。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)出售事項之進一步資料；(ii)本集團之財務資料及(iii)有關企業天地 1 期及 2 期物業之獨立估值報告。

2. 買賣協議

(a) 日期

二零一五年七月二十三日

(b) 訂約方

- (1) 賣方：Interchina International Limited
- (2) 賣方擔保人：China Xintiandi Holding Company Limited
- (3) 買方：Capital Gainer Limited
- (4) 買方擔保人：領匯物業有限公司

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方及買方擔保人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。

(c) 交易

於完成時，賣方已同意出售而買方已同意購買銷售股份，即目標公司(即 Brixworth International Limited)之全部已發行股本。

董事會函件

目標公司乃一家投資控股公司，透過其全資附屬公司民邦及上海興邦間接擁有位於中國上海企業天地1期及2期物業。

(d) 代價

出售事項之最終代價(「最終代價」)將相等於：

- (1) 人民幣6,600,860,000元(為訂約方於完成時確定有關企業天地1期及2期物業之協定無產權負擔價值及相等於每平方米約人民幣79,380元之價格(有關企業天地1期及2期物業之零售及辦公室部分建築面積83,155平方米))；
- (2) 減去完成報表內釐定之目標集團於完成日期之經調整負債；及
- (3) 加上完成報表內釐定之目標集團於完成日期之經調整資產而釐定之人民幣金額。

最終代價乃由訂約方計及(i)企業天地1期及2期物業之優質、戰略地點及租金水平；(ii)上海及中國之當前市況(參考中國上海每平方米人民幣48,000元至人民幣80,000元之近期可資比較交易)；(iii)從由本公司財務顧問渣打銀行(香港)有限公司代其就企業天地1期及2期物業進行之競爭性拍賣過程獲得的建議及意見；及(iv)萊坊測計師行有限公司(本公司委任之獨立物業估值師)作出之企業天地1期及2期物業於二零一五年六月三十日現況下之獨立估值人民幣6,448,600,000元，經公平磋商後釐定。訂約方確定企業天地1期及2期物業於完成時之協定價值(即人民幣6,600,860,000元)較企業天地1期及2期物業於二零一五年六月三十日之獨立估值溢價約2.4%。

為釐定於完成時有關出售事項而支付之款項，訂約方已協定估計最終代價人民幣6,625,536,002元(「估計代價」)並可按下述情況作出完成後調整。估計代價超出目標集團於二零一五年六月三十日之未經審核綜合資產淨值之金額為人民幣865,536,002元。

估計代價將通過以下方式結算：

- (1) **按金**：於買賣協議日期後三個營業日內，買方已以美元向託管賬戶支付人民幣993,830,400元之美元等值金額，即估計代價之15%(「按金」)。按金將於完成時或完成後一個營業日內發放予賣方，作為估計代價之部分付款。

董 事 會 函 件

- (2) 餘下代價金額：於完成時，買方將以現金向賣方支付估計代價的85%減人民幣633,794,100元(將就出售事項支付任何適用中國稅項而保留於託管賬戶)美元等值之美元金額。倘託管賬戶之金額超出任何上述應付稅項，該多出之金額將發放予賣方。倘託管賬戶之金額不足以支付任何上述應付稅項，則賣方須向託管賬戶支付該不足之金額以支付差額。

完成時，賣方須獨力承擔費用及開支以確保目標集團已悉數償還所有第三方貸款，以使所有有關企業天地1期及2期物業、銷售股份及目標集團的第三方權利會於完成時及自完成後解除。

在完成報表定稿後，倘最終代價超出估計代價，則超出之金額將由買方向賣方以現金支付，而倘最終代價低於估計代價，則不足之額將由賣方向買方以現金支付。任何上述完成後調整付款並無任何上限，並將在根據完成報表釐定該金額後第14個營業日或之前支付。本公司管理層預期估計代價與最終代價並無任何重大差異。

本公司將於已釐定最終代價時作出公佈。

(e) 條件

完成須待以下條件於完成時或之前已達成(或按照買賣協議獲豁免)後，方可作實：

- (1) 股東按照上市規則第14.44條之規定通過股東書面批准之方式批准出售事項且有關批准於完成前並無被撤回；
- (2) 企業天地1期及2期物業或其任何部分未被強制收購或收回而導致或可能合理預計會導致重大不利變動，亦無任何政府機構已發出有意進行強制收購或收回之通知；
- (3) (i) 並無違反賣方作出之任何基本保證及(ii) 並無違反賣方作出(無論單獨或與對賣方作出之保證之其他違反共同)導致或可能合理預計會導致(若干例外情況除外)目標集團之整體業務、營運、資產、負債或財務狀況或企業天地1期及2期物業出現重大不利變動之任何其他保證；及

- (4) 於買賣協議簽署時至完成期間，企業天地1期及2期物業之重大部分並無被損壞或損毀或根據中國有關政府實體之評估已成為危險建築物。就本條件(4)而言，「**重大部分**」指總可出租面積佔企業天地1期及2期物業總可出租面積25%或以上之企業天地1期及2期物業部分。

於本通函日期，上文條件(1)已達成。上文條件(2)至(4)可由買方豁免。

(f) 完成

待上述先決條件達成(或獲豁免)後，預期出售事項將於二零一五年八月二十四日完成，惟買方可於二零一五年八月二十一日或之前向賣方發出書面通知以將完成日期延後至二零一五年八月三十一日。

於完成後，賣方將不再於目標公司擁有任何股權，而目標集團將不再為本公司之附屬公司。

(g) 終止

倘買賣協議因於完成時任何先決條件未達成或賣方未能完全遵守其重大責任而終止，則按金將連同任何應計利息退還予買方，賣方亦將向買方支付5,000,000港元之終止費，以彌補買方就出售事項產生之專業費用。

倘買賣協議因於完成時買方未能完全遵守其重大責任(及不影響賣方之其他權利)而終止，則按金將連同任何應計利息由賣方沒收。

(h) 擔保

根據買賣協議(i)賣方擔保人已同意擔保賣方於買賣協議(及相關交易文件)項下之責任及承諾及(ii)買方擔保人已同意擔保買方於買賣協議項下之付款責任。

3. 企業天地1期及2期物業

企業天地1期及2期物業包括兩座名為「企業天地1期」及「企業天地2期」之高檔甲級寫字樓以及設有地舖及停車場之連接商場及廣場，位於中國上海湖濱路202號、湖濱路222號及黃陂南路333號。

4. 本公司之承諾

於二零一五年七月二十三日，本公司、賣方擔保人及買方訂立承諾協議，據此，本公司已承諾向賣方擔保人提供充足資金，以使賣方擔保人自完成日期起兩年期間維持至少人民幣7,000,000,000元之綜合資產淨值(等於估計代價105.65%之金額)。

本公司提供是項承諾旨在進一步落實賣方擔保人就賣方於買賣協議項下之責任及承諾向買方提供之擔保。

承諾將於以下情況自動終止(以較早者為準)：

- (1) 完成之日起滿兩年當日；
- (2) The Link Holdings Limited直接或間接出售買方、目標公司或企業天地1期及2期物業任何權益，惟如買方或目標公司於有關出售買方或目標公司後仍為The Link Holdings Limited之直接或間接附屬公司，或如於有關出售企業天地1期及2期物業後企業天地1期及2期物業仍屬於The Link Holdings Limited之直接或間接附屬公司的擁有權，則這將不會適用；或
- (3) 賣方擔保人、其任何附屬公司或其任何直接或間接控股公司於聯交所或國際認可的證券交易所公開上市，前提是賣方擔保人附屬公司或有關直接或間接控股公司之前已訂立擔保契據承擔賣方擔保人於買賣協議(及相關交易文件)之所有責任。

承諾之商業條款由訂約方根據(其中包括)適用於賣方根據買賣協議向買方提供之若干合約保障之協定時效期按公平原則協商，亦計及就最終代價而言歸屬於協定企業天地1期及2期物業之價值(即人民幣6,600,860,000元)。在出售事項之背景下，董事認為，計及本公司於承諾期有關賣方擔保人之計劃及賣方擔保人之目前物業及發展組合，承諾之條款屬公平合理及符合本公司之利益。

5. 特許協議

於完成時，天隆(香港)有限公司(本公司之間接附屬公司)將與上海興邦訂立特許協議，據此，「CORPORATE AVENUE 企業天地」品牌將免特許使用權費特許予上海興邦用於

企業天地1期及2期物業，初步年期為兩年，其後可每年自動續期，總年期最長達十年。該特許之條款由訂約方在出售事項之背景下按公平原則協商，並計及買方根據買賣協議應付之代價。

6. 物業管理及資產管理服務

根據買賣協議，賣方與買方已經同意，本公司之聯屬公司將根據上海興邦與任何該等聯屬公司將於完成時訂立之資產管理協議及物業管理協議向上海興邦提供過渡性資產管理及物業管理服務以協助企業天地1期及2期物業之移交。

整個初始期間根據過渡性資產管理協議應付之管理費為人民幣300,000元，而根據物業管理協議應付之管理費包括每月支付(i)人民幣137,000元(就企業天地1期及2期物業之辦公室及零售部分)及(ii)人民幣20元(就每個停車位)。該等管理費由訂約方在出售事項之背景下按公平原則協商，並考慮到現有資產管理及物業管理協議之條款、該等服務之過渡性質、將提供服務之協定範圍、所需人力及根據各協議將共享之總部服務。

資產管理協議及物業管理協議均將於二零一五年十二月三十一日終止，惟訂約方可於二零一五年十二月一日前協定延長該屆滿期限。

7. 建橋協議

根據買賣協議，上海興邦將訂立一項協議，內容有關興建連接企業天地1期及2期物業和企業天地3期物業(目前在建中及由本公司間接附屬公司上海樂復房地產有限公司(「上海樂復」)擁有)之橋樑。

該橋樑之建築費用已於上海樂復之賬目內就發展企業天地3期物業作出撥備，故建橋協議規定上海樂復繼續按計劃興建該橋樑及撥付該橋樑之建築費用。根據建橋協議，鑑於兩項物業將得益於該橋樑，該橋樑之未來維修費用將由上海興邦與上海樂復平均分擔。

8. 僱傭安排

於完成時或之前，上海興邦現有僱員之僱傭合約將被終止並將轉至本集團。

9. 目標集團之財務資料

於二零一五年六月三十日，目標集團之未經審核綜合資產淨值為人民幣5,760,000,000元，當中於二零一五年六月三十日錄得公平估值收益(扣稅後)人民幣1,232,700,000元。

截至二零一四年十二月三十一日止財政年度，目標集團之經審核綜合資產淨值、營業額、除稅前及除稅後溢利分別約為人民幣4,464,000,000元、人民幣253,000,000元、人民幣394,000,000元及人民幣286,000,000元。

截至二零一三年十二月三十一日止財政年度，目標集團之經審核綜合資產淨值、營業額、除稅前及除稅後溢利分別約為人民幣4,179,000,000元、人民幣245,000,000元、人民幣367,000,000元及人民幣283,000,000元。

10. 進行出售事項之理由及裨益以及所得款項用途

為加快整體資產週轉率以及所擁有資產之價值變現，本公司之策略是以適當價格在適當時候出售商業物業。本公司認為出售事項乃本集團按照本公司物業組合之戰略貨幣化計劃在現行市況下以具吸引力之價值變現其對企業天地1期及2期物業之投資之機會。

於支付債務及扣除交易成本與開支後，本集團於完成時將錄得所得款項淨額約人民幣4,284,000,000元，參考本公司於二零一四年十二月三十一日之綜合資產淨值，將使本集團之淨資產負債比率降低15.6%。本公司擬將所得款項淨額用於本集團財務用途，以償還將近到期之現有負債，餘款用於撥付一般營運資金。董事(包括獨立非執行董事)認為，出售事項之條款乃正常商業條款、屬公平合理並符合本集團及股東之整體利益。

11. 出售事項之財務影響

盈利

經扣除(i)完成時目標集團估計綜合資產淨值約人民幣5,020,000,000元及(ii)估計代價之估計稅項及交易開支約人民幣683,000,000元，本集團預期將自出售事項獲得收益約人民幣922,000,000元。

經計及於二零一五年六月三十日錄得的公平估值收益人民幣1,232,700,000元，目標集團的出售事項向本集團貢獻的估計純利總額約為人民幣2,154,700,000元。

資產及負債

出售事項後，目標集團將不再為本公司之附屬公司，故目標集團之資產、負債及財務業績不會再綜合計入本集團之賬目。因此，於完成後，本集團之總資產及負債將扣減目標集團應佔之資產及負債。

12. 本集團之財務及貿易前景

本集團正在加快整體資產週轉率，並將繼續變現現有資產之價值。本集團之策略是以適當價格在適當時候出售其組合中成熟、穩定或屬非核心資產之商業物業。提高資產週轉率將允許本集團釋放該等資產之價值以增強盈利能力，並有助於鞏固本集團之現金流及削減債務。

本集團住宅物業開發方面，緊隨二零一四年中期完成位於上海瑞虹新城項目及上海太平橋項目之兩個住宅區拆遷後，相關項目已開工興建。按照最新的開發計劃，瑞虹新城6期及太平橋翠湖天地4期計劃於二零一五年第四季度預售。本集團將繼續加推位於中國武漢、重慶、佛山及大連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。加上本集團穩健的財務及資本狀況，將為本集團之可持續增長奠定堅實的基礎。董事對本集團之長遠前景仍持樂觀態度。

13. 上市規則之涵義

由於有關出售事項之最高適用百分比率超過25%但少於75%，出售事項構成本公司之主要交易，須遵守上市規則第十四章之申報、公告及股東批准之規定。

據董事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擁有重大權益，因此，倘若本公司召開股東大會批准出售事項，概無股東須放棄投票。

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

董 事 會 函 件

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 1,198,103,792 股股份、1,450,808,826 股股份、183,503,493 股股份、573,333,333 股股份、708,448,322 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二零一五年七月二十四日已發行股本約 56.78%。

於二零一五年七月二十四日，本公司根據上市規則第 14.44 條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，代替舉行股東大會以批准出售事項及買賣協議下擬進行之交易。因此毋須為批准出售事項及買賣協議下擬進行之交易召開股東大會。

14. 有關本公司、買方及買方擔保人之資料

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。本集團主要在中國從事開發、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。

買方為一間於英屬維爾京群島註冊成立之公司並為一間由領匯間接全資擁有之特殊目的公司。買方目前並無其他業務活動且其將僅用於完成時持有目標公司，故而持有企業天地 1 期及 2 期物業。

買方擔保人為一間於開曼群島註冊成立之公司並為一間由領匯間接全資擁有之特殊目的公司。

領匯為證監會認可之集體投資計劃，而領匯之基金單位在聯交所主板上市(股份代號：00823)。滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司為領匯之受託人。

領匯由領匯管理有限公司管理，現時於香港擁有一個包括內部樓面面積約 11,000,000 平方呎之零售物業及約 77,000 個泊車位之物業組合。除中國北京歐美匯購物中心外，領匯旗下所有物業及相關泊車位均位於香港。

15. 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，而買賣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。

董 事 會 函 件

16. 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

二零一五年八月十四日

本集團截至二零一四年十二月三十一日止三個年度之財務資料

本集團(i)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報表披露於本公司於二零一五年四月二十二日刊發的二零一四年年報第115頁至217頁；(ii)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報表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；及(iii)截至二零一二年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表披露於本公司於二零一三年四月十九日刊發之二零一二年年報第129頁至207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)。

債務聲明**借貸**

於二零一五年六月三十日(即本通函付印前就確定本集團下列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49,185,000,000元，其詳情如下：

- (i) 可換股債券債務部分賬面值人民幣432,000,000元(相應本金金額為人民幣434,000,000元)，為無抵押；
- (ii) 優先票據賬面總值人民幣13,895,000,000元(本金總額約為人民幣14,048,000,000元)，為無抵押及有擔保；
- (iii) 銀行及其他借貸賬面總值約人民幣33,969,000,000元(相應本金總額約為人民幣34,131,000,000元)，其中人民幣4,036,000,000元(相應本金金額約為人民幣4,065,000,000元)為無抵押，而人民幣29,933,000,000元(相應本金總額約為人民幣30,066,000,000元)由本集團若干資產作抵押。在該等銀行及其他借貸中，賬面總值人民幣12,962,000,000元(相應本金總額為人民幣13,088,000,000元)為有擔保；
- (iv) 賬面值人民幣72,000,000元(本金總額為人民幣84,000,000元)之附屬公司非控股股東貸款，為無抵押；
- (v) 本金金額為人民幣808,000,000元之應付關連公司款項，為無抵押；及
- (vi) 本金總額人民幣9,000,000元之應付非控股股東款項為無抵押。

按揭及抵押

於二零一五年六月三十日，本集團之有抵押銀行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，於二零一五年六月三十日，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324,000,000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。於二零一五年六月三十日，此項安排並未執行。
- (ii) 本集團已就富岸向合營公司及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128,000,000元的擔保。
- (iii) 本集團已就一間聯營公司的一間附屬公司未償還欠款向一名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149,000,000元的金額。

租金保證安排產生的負債

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。

於二零一五年六月三十日，該等租金保證安排產生的金融負債公平總值為人民幣524,000,000元。就二零一五年六月三十日及之後的保證期而言，最高總額指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金額人民幣1,471,000,000元。

除上文所述者以及除集團間負債及在日常經營業務外，於二零一五年六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、已發行及未清償或同意發行之借貸股本、銀行透支、貸款或類似債務、承兌責任(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。

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、手頭現金及現金等價物以及其他銀行融資，本集團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企業天地1期及2期物業於二零一五年六月三十日之估值編製之函件及估值報告全文，以供載入本通函。



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：

位於中華人民共和國上海黃浦區湖濱路202號、湖濱路222號及黃陂南路333號之企業天地一期及二期

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二零一五年六月三十日之市值之意見。

估值基準

估值乃我們對物業權益之市值之意見，我們將有關市值定義為「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、與出售有關的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

我們已就該物業進行估值，估值乃參考市場上可供參考之銷售憑證及(如適用)按 貴集團交予我們之文件所示租金收入資本化之基準計算。我們已考慮到支銷及(如適用)就可能撥回收入作出撥備。

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 貴集團及其法律顧問金茂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。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、樓宇落成日期、佔用詳情、租約詳情、建築及地盤面積，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

我們曾視察該物業外貌，並曾在可能情況下視察其內部。該視察於二零一五年四月由高級經理盧志洪先生進行。我們並無進行結構測量，惟在視察過程中並無發現任何嚴重損毀。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。

隨函附奉我們的估值報告。

此致

中國
上海
淮海中路333號
瑞安廣場26樓
上海興邦房地產有限公司
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
MCIREA MHKIS MRICS RPS (GP)
謹啟

二零一五年八月十四日

附註：梁偉明，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。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 六月三十日 現況下之市值
位於中國上海黃浦區湖濱路202號、湖濱路222號及黃陂南路333號之企業天地一期及二期	<p>上海太平橋項目乃大規模重建項目，並為位於上海市中心一黃浦區太平橋地區之綜合用途物業發展項目(落成後)。該項目位於淮海中路以南一個街區及上海主要城市高速公路之交匯點。</p> <p>企業天地一期及二期為上海太平橋項目一部分。該物業為商業發展項目，地盤面積約11,119平方米。該物業位於太平橋地區，南以湖濱路、東以順昌路、北以太倉路及西以黃陂南路為界。</p>	<p>該物業合共可出租面積約為64,766平方米之辦公部分已根據多份租約出租，租約最遲於二零二零年十月三十一日屆滿，每月租金總額約為人民幣20,570,000元(不包括管理費)，而該物業合共可出租面積約為4,399平方米之零售部分已根據多份租約全部出租，租約最遲於二零一九年十月十九日屆滿，每月基本租金總額約為人民幣3,940,000元(不包括管理費)。</p>	<p>人民幣 6,448,600,000元 (貴集團應佔 100% 權益： 人民幣 6,448,600,000元)</p>

於二零一五年
六月三十日
現況下之市值

物業	概況及年期	佔用詳情																										
	<p>企業天地一期及二期包括一幢三層高之商業大樓及兩幢甲級辦公樓(即21層高之企業天地一號及十層高之企業天地二號)，兩者均座落於兩層高商業平台及兩層高地庫(包括停車位及其他樓宇設施)之上。該物業於二零零三年落成。兩條行人天橋位於商業平台之第2層，連接各幢樓宇。</p> <p>該物業提供下列概約建築面積：</p>	<p>該物業合共可出租面積約1,137平方米之辦公部分及其餘部分為空置。</p>																										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 平方米</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">零售</td> </tr> <tr> <td>特色商場 (一至三層)</td> <td>1,450</td> </tr> <tr> <td>企業天地一號 (一至二層)</td> <td>2,128</td> </tr> <tr> <td>企業天地二號 (一至二層)</td> <td>3,797</td> </tr> <tr> <td>小計：</td> <td><u>7,375</u></td> </tr> <tr> <td colspan="2">辦公</td> </tr> <tr> <td>企業天地一號 (三至二十五層)</td> <td>57,981</td> </tr> <tr> <td>企業天地二號 (三至十一層)</td> <td>17,799</td> </tr> <tr> <td>小計：</td> <td><u>75,780</u></td> </tr> <tr> <td>停車位(地庫) (226個)</td> <td>13,237</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td>1,688</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>98,080</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 平方米	零售		特色商場 (一至三層)	1,450	企業天地一號 (一至二層)	2,128	企業天地二號 (一至二層)	3,797	小計：	<u>7,375</u>	辦公		企業天地一號 (三至二十五層)	57,981	企業天地二號 (三至十一層)	17,799	小計：	<u>75,780</u>	停車位(地庫) (226個)	13,237	其他	1,688	總計：	<u>98,080</u>	
用途	建築面積 平方米																											
零售																												
特色商場 (一至三層)	1,450																											
企業天地一號 (一至二層)	2,128																											
企業天地二號 (一至二層)	3,797																											
小計：	<u>7,375</u>																											
辦公																												
企業天地一號 (三至二十五層)	57,981																											
企業天地二號 (三至十一層)	17,799																											
小計：	<u>75,780</u>																											
停車位(地庫) (226個)	13,237																											
其他	1,688																											
總計：	<u>98,080</u>																											
	<p>該物業乃按為期50年之土地使用權持有作綜合用途，自二零零一年五月十六日開始，於二零一五年五月十五日屆滿。</p>																											

附註：

1. 根據於二零一四年八月五日發出之營業執照第310000400268025號，上海興邦房地產有限公司（「上海興邦」）以註冊資本人民幣287,595,000元註冊成立，有效期由二零零一年六月二十一日至二零五一年六月二十日。上海興邦之業務範圍包括建設、發展及經營房地產；租賃及出售房地產；就房地產發展提供配套、商業及娛樂設施；及物業管理。
2. 根據上海市房屋土地資源管理局於二零零一年十二月十八日發出之上海房地產權證滬房地市字(2001)第010129號，該幅地盤面積約為11,119平方米之土地之所有權屬於上海興邦，自二零零一年五月十六日起至二零五一年五月十五日屆滿，作綜合用途。
3. 根據上海市房屋土地資源管理局於二零零四年三月九日發出之上海房地產權證滬房地盧字(2004)第002166號，建築面積為98,080.47平方米之該物業之所有權屬於上海興邦，作綜合用途。
4. 我們獲 貴集團之中國法律顧問提供意見，當中包括下列各項：
 - (i) 上海興邦為該物業的唯一所有權人；
 - (ii) 該物業受一項以德意志銀行(中國)有限公司上海分行為受益人之按揭所限，貸款金額為435,000,000港元，抵押期於二零一六年十月二十八日屆滿；
 - (iii) 上海興邦可根據相關法律法規及上述按揭之規定佔有、使用及轉讓該物業；及
 - (iv) 除上述按揭外，該物業概不附帶其他按揭及產權負擔。

1. 責任聲明

本通函之資料乃遵照上市規則而刊載，旨在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。各董事在作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，本通函所載資料在各重要方面均準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何事項，以致本文或本文件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的標準守則(「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			總計	於最後
		家族權益	其他權益	總計		實際可行
					佔本公司已	日期權益
					發行股本的	
					概約百分比	
					(附註4)	
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1,198,103,792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、708,448,322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，而其信託人為Bosrich Holdings (PTC) Inc.(「Bosrich」)。Bosrich Unit Trust之單位由一全權信託擁有，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」)則為信託人。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)計算。
- (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

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，自二零一四年十二月三十一日(即編製本集團最近期公佈之經審核財務報表日期)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，概無存在任何董事擁有重大權益且對本集團業務有重大關係之合約或安排。

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 擔任之職位
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

於本通函內提供意見及建議之專家資格載列如下：

名稱	資格
萊坊測計師行有限公司	獨立物業估值師
金茂律師事務所	中國法律顧問

萊坊測計師行有限公司及金茂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並／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律師事務所各自確認如下：

- (a) 其並無直接或間接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) 其自二零一四年十二月三十一日(即編製本集團最近期公佈的經審核綜合財務報表日期)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任何權益。

萊坊測計師行有限公司確認，其編製之估值報告乃於本通函日期發出以供收錄於本通函。

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，本公司或其任何附屬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，詳情載於本公司於二零零六年九月二十日刊發之上市招股章程(「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，請參閱本公司上市招股章程「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，瑞安建業有限公司在中國從事房地產發展。

除本通函所述者外，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，或與本集團存在或可能存在任何其他利益衝突。

8. 重要合約

以下合約(並非於日常業務中訂立)乃本集團於緊接本通函日期前兩年內訂立：

- (a) Shui On Development(Holding) Limited (「**Shui On Development**」)與投資者(定義見本公司日期為二零一三年十月二十八日之通函)於二零一三年九月三十日訂立之框架置換協議(「**置換協議**」)，據此，(其中包括)(i)投資者根據置換協議之條款向Shui On Development轉讓其於完成重組時所持Fieldcity Investments Limited、Foresight Profits Limited、Score High Limited及偉華有限公司之全部股份；及(ii)Shui On Development向Taipingqiao 116 Development Company Limited (「**Taipingqiao 116**」)轉讓Portspin Limited (「**Portspin**」)其51%之股權權益，據此已向Shui On Development支付總金額(定義見本公司日期為二零一三年十月二十八日之通函)人民幣1,038,190,652元。交易之詳情載於本公司日期為二零一三年九月三十日之公佈及本公司日期為二零一三年十月二十八日之通函內；
- (b) Shui On Development、Taipingqiao 116與Portspin就Portspin於二零一三年九月三十日訂立之合營協議，據此，Shui On Development及Taipingqiao 116根據置換協議於完成重組後就Portspin組成一家合營企業(「**Portspin合營企業**」)。據此上文(a)段所述相當於總金額之注資額已注入Portspin合營企業。交易之詳情載於本公司日期為二零一三年九月三十日之公佈及本公司日期為二零一三年十月二十八日之通函內；及
- (c) 本公司、China Xintiandi Holding Company Limited (「**中國新天地**」)、BSREP CXTD Holdings L. P.與Brookfield Property Partners (定義見本公司日期為二零一三年十一月三十日之通函)於二零一三年十月三十一日訂立之投資協議，據此，Brookfield向中國新天地及本公司投資總額500,000,000美元，以換取(1)由中國新天地發行之本金總額為500,000,000美元之可換股永久證券，及(2)由本公司發行之415,000,000份認股權證，可予行使以認購415,000,000股股份(可作慣常反攤薄調整)。交易之詳情載於本公司日期為二零一三年十月三十一日之公佈及本公司日期為二零一三年十一月三十日之通函內。

9. 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) 本通函有中英文版本。如有歧異，概以英文版本為準。

10. 備查文件

下列文件之副本，將由本通函日期起至二零一五年九月二日(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」一節所述各項重要合約；
- (c) 萊坊測計師行有限公司就企業天地1期及2期物業發出之估值報告，全文載於本通函附錄二；
- (d) 本附錄「專家及同意書」一段所述書面同意書；
- (e) 本公司截至二零一三年十二月三十一日及二零一四年十二月三十一日止年度之年報；
- (f) 本公司就根據關連僱員股份獎勵計劃發行新股份而刊發日期為二零一五年四月三十日之通函；及
- (g) 本通函。