
此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本通函任何內容或將採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的持牌證券商或其他註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問，以獲取獨立意見。

閣下如已售出或轉讓所有名下的瑞安房地產有限公司股份，應立即將本通函送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓的銀行經理、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函全部或任何部份內容而產生的或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



瑞安房地產
SHUI ON LAND

Shui On Land Limited
瑞安房地產有限公司*
(於開曼群島註冊成立之有限責任公司)
(股份代號：272)

主要交易
達成合營安排
以開發上海市太平橋項目

本通函所用詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具相同涵義。

董事會函件載於本通函第4至13頁。

本公司已根據上市規則第14.44條就該交易向一群密切聯繫股東取得股東書面批准，該等股東合共持有就批准該交易舉行股東大會的50%以上投票權。因此，根據上市規則第14.44條，毋須舉行股東大會以批准該交易。本通函僅寄發予股東供參考用途。

* 僅供識別

香港，二零二一年七月二十三日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
附錄一 – 本集團之財務資料	I-1
附錄二 – 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：

「該等協議」	指	增資協議及股東協議之統稱
「該公佈」	指	本公司日期為二零二一年六月七日之公佈，內容有關該交易
「聯繫人」、 「緊密聯繫人」、 「控股股東」、 「關連人士」、 「百分比率」、 「附屬公司」	指	各自具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事會」	指	董事會
「增資協議」	指	合營夥伴、樂基及合營公司所訂立日期為二零二一年六月七日之增資協議，內容有關透過合營公司達成合營安排以進行太平橋項目
「本公司」	指	瑞安房地產有限公司，一家於開曼群島註冊成立之公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：272)
「完成」	指	樂基及合營夥伴根據增資協議各自完成向合營公司增加的註冊資本出資
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港幣」	指	港幣，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	並非本公司關連人士(定義見上市規則)且連同其最終實益擁有人均獨立於本公司及本公司關連人士(定義見上市規則)的人士

釋 義

「合營公司」	指	上海復基房地產有限公司，根據中國法律成立的有限公司，於該公佈日期為本公司的間接非全資附屬公司，並於最後實際可行日期為本公司擁有50%權益的公司
「合營夥伴」	指	上海永業企業(集團)有限公司，根據中國法律成立的有限公司
「土地投資金額」	指	具有本通函內「董事會函件」的「股東協議－財務承諾」一節所界定的涵義
「該等土地」	指	122-1地塊、122-2地塊及122-3地塊的統稱
「122-1地塊、 122-2地塊及 122-3地塊」	指	位於中國上海市黃浦區總佔地面積約24,067平方米的122-1、122-2及122-3號地段的地塊，詳情載於本通函內「董事會函件」的「有關該等土地之資料」一節
「最後實際可行日期」	指	二零二一年七月十六日，即本通函付印前就確定當中所載資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則(經不時修訂)
「樂基」	指	樂基有限公司，於香港註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「宏輝」	指	宏輝有限公司，於香港註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣

釋 義

「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「上海復興」	指	上海復興建設發展有限公司，根據中國法律成立的有限公司，於最後實際可行日期為合營夥伴的全資附屬公司
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.0025美元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「股東協議」	指	樂基與合營夥伴所訂立日期為二零二一年六月七日的股東協議，內容有關彼等各自就經營及管理合營公司業務及事務的權利及責任的規定
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「太平橋項目」	指	透過合營公司於該等土地將予進行的房地產開發項目，詳情載於本通函內「董事會函件」的「有關太平橋項目之資料」一節
「該交易」	指	訂立該等協議，連同其項下擬進行的交易
「美元」	指	美元，美利堅合眾國法定貨幣
「%」	指	百分比

除非另有指明並僅供說明，於本通函內，(i) 美元兌港幣；及(ii) 人民幣兌港幣乃分別按(i) 1.00美元兌港幣7.80元之匯率；及(ii) 港幣1.00元兌人民幣0.82575元之匯率換算。有關換算概不表示任何金額已經或可以或可能按該匯率或任何其他匯率兌換。



瑞安房地產
SHUI ON LAND

Shui On Land Limited
瑞安房地產有限公司*

(於開曼群島註冊成立之有限責任公司)

(股份代號：272)

執行董事：

羅康瑞先生(主席)

孫希灝先生(財務總裁及投資總裁)

羅寶瑜女士

獨立非執行董事：

白國禮教授

麥卡錫•羅傑博士

邵大衛先生

黎定基先生

沈達理先生

吳雅婷女士

註冊辦事處：

One Nexus Way

Camana Bay

Grand Cayman, KY1-9005

Cayman Islands

香港營業地點：

香港

灣仔

港灣道6-8號

瑞安中心34樓

敬啟者：

主要交易

達成合營安排

以開發上海市太平橋項目

緒言

於二零二一年六月七日，董事會宣佈，樂基(為本公司的間接全資附屬公司)(a)與合營夥伴及合營公司訂立增資協議，據此，樂基及合營夥伴已同意通過合營公司達成合營安排，以於中國上海市黃浦區該等土地進行房地產開發項目(即太平橋項目)；及(b)與合營夥伴訂立股東協議，以規管彼等各自有關經營及管理合營公司業務及事務的權利及責任。

* 僅供識別

董事會函件

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

增資協議之主要條款

日期

二零二一年六月七日

訂約方

- (1) 樂基(為本公司的間接全資附屬公司)；
- (2) 合營夥伴；及
- (3) 合營公司

就太平橋項目通過合營公司達成合營安排

就進行太平橋項目而言，樂基及合營夥伴已同意根據增資協議合營公司的註冊資本將以下列方式從35,773,000美元(相等於約港幣279,029,000元)增加至475,000,000美元(相等於約港幣3,705,000,000元)：

- (a) 樂基應全部支付並向合營公司的註冊資本出資約202,084,730美元(相等於約港幣1,576,261,000元)；及
- (b) 合營夥伴應全部支付並向合營公司的註冊資本出資約237,142,270美元(相等於約港幣1,849,710,000元)。

樂基及合營夥伴對合營公司註冊資本的各自出資乃經參考合營公司進行太平橋項目及經營合營公司所需的資金需求經訂約方公平磋商後釐定。

有關合營公司就進行太平橋項目及經營合營公司所需的資金需求的進一步詳情，請參閱本通函下文的「財務承諾」一節。

向合營公司註冊資本出資

樂基及合營夥伴應根據增資協議以現金出資的方式向合營公司增加的註冊資本出資。

董 事 會 函 件

自上海市市場監督管理局簽發合營公司的新營業執照之日以及就增資協議及股東協議項下的交易向中國有關部門完成備案之日起五(5)個營業日內，樂基及合營夥伴將各自分別向合營公司出資，相等於118,321,230美元(相等於約港幣922,906,000元)及153,378,770美元(相等於約港幣1,196,354,000元)的現金，作為其增加的註冊資本。

根據股東協議，增加的註冊資本結餘應由樂基及合營夥伴各自根據合營公司分別向樂基及合營夥伴不時發出的出資通知進行出資。

由於增資協議的所有條件已獲達成，且完成已落實進行，於二零二一年六月十八日，樂基及合營夥伴各自分別向合營公司出資，相等於118,321,230美元(相等於約港幣922,906,000元)及153,378,770美元(相等於約港幣1,196,354,000元)的現金，作為其增加的註冊資本。就增加的註冊資本結餘而言，樂基及合營夥伴將各自根據合營公司分別向樂基及合營夥伴發出的出資通知，視乎該等土地的發展情況及各階段所需的資本進行出資。根據股東協議，樂基及合營夥伴各自須於二零二五年十二月三十一日前悉數支付其各自的註冊資本部分。

條件

根據增資協議的條款，增資協議須根據上市規則規定獲得股東批准方可進行。

完成

完成後，合營公司將由樂基及合營夥伴各自擁有50%，合營公司將不再為本集團的附屬公司，且不再於本集團賬目綜合入賬。

合併122-1地塊及122-2地塊

122-1地塊及122-2地塊目前分別由宏輝擁有99%及上海復興擁有1%，將分別於拆遷完成及訂立相關拆遷協議，以及獲得相關中國政府批准後與122-3地塊合併。預計將於二零二三年六月前獲得相關中國政府批准。有關時間可能因監管變動、實際拆遷進度及其他不可預見的情況而改變。

董事會函件

釐定樂基及合營夥伴各自應向合營公司出資的資本承諾時(包括向合營公司支付增加的註冊資本)，樂基及合營夥伴已透過其各自於合營公司擁有50%權益，考慮將該等土地(包括122-1地塊、122-2地塊及122-3地塊)作為整體發展，而不考慮分別向122-1地塊、122-2地塊及122-3地塊個別出資的資本。

該等土地(包括122-1地塊、122-2地塊及122-3地塊)的整體價值構成樂基及合營夥伴各自向合營公司出資的資本承擔(包括向合營公司支付增加的註冊資本)一部分。

有關合營公司的資料

合營公司於二零零四年根據中國法律成立為有限公司。於該公佈日期，合營公司的註冊資本為35,773,000美元(相等於約港幣279,029,000元)，分別由樂基及合營夥伴擁有99%及1%。於最後實際可行日期，合營公司的註冊資本增至475,000,000美元(相等於約港幣3,705,000,000元)，並分別由樂基及合營夥伴各自擁有50%。

根據合營公司的經審核財務報表，合營公司於二零二零年十二月三十一日的經審核資產淨值約為人民幣253,000,000元(相等於約港幣306,388,000元)，且分別截至二零一九年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日止財政年度，合營公司並無溢利或虧損。

股東協議之主要條款

日期

二零二一年六月七日

訂約方

- (1) 樂基(為本公司的間接全資附屬公司)；及
- (2) 合營夥伴

主要業務

合營公司的主要業務為太平橋項目，即投資、拆遷及安置、開發、建設、持有、管理、銷售及租賃該等土地。

財務承諾

合營公司的投資總金額為 1,425,000,000 美元(相當於約港幣 11,115,000,000 元)。合營公司董事會可對土地投資金額進行調整，但合營公司將對該等土地作出的最高投資金額不得超過人民幣 15,100,000,000 元(相當於約港幣 18,286,406,000 元) (「土地投資金額」)。土地投資金額包括(其中包括)拆遷成本、開發及建設成本。土地投資金額將由樂基及合營夥伴按彼等各自於合營公司的股權比例出資。

樂基及合營夥伴對土地投資金額的各自出資乃經參考合營公司進行太平橋項目及經營合營公司所需的資金需求經訂約方公平磋商後釐定。樂基將出資的金額應由本集團內部營運資金及外部融資提供資金。

土地投資金額將由(其中包括)以下方式提供資金 (i) 樂基及合營夥伴各自根據增資協議向合營公司增加的註冊資本作出的出資，(ii) 來自銀行及金融機構或透過委託貸款籌集的外部融資，及 (iii) 樂基及合營夥伴其後將對合營公司任何額外註冊資本作出的出資，以滿足合營公司未來融資需求。

就按上述方式籌集的土地投資金額而言，預計有關土地投資金額將主要用於以下方面，以進行太平橋項目及經營合營公司：(i) 約人民幣 104 億元(相當於約港幣 126 億元)將用作總土地成本，其主要包括拆遷成本約人民幣 92 億元(相當於約港幣 111 億元)；及 (ii) 約人民幣 40 億元(相當於約港幣 48 億元)將用作建設成本、融資成本及其他開支。

未來資金

合營公司進一步融資需求應來自銀行及金融機構或透過委託貸款籌集的外部融資提供資金，且樂基及合營夥伴應按彼等各自於合營公司的股權比例提供擔保或其他抵押，用作外部融資(如需要)的擔保或抵押。

倘上述外部融資不足以滿足合營公司需求，合營公司的註冊資本將有所增加且樂基及合營夥伴各自應按彼等各自於合營公司的股權比例向合營公司額外註冊資本出資。

董事會函件

管理

合營公司董事會將由四名董事組成，其中兩名將由樂基提名，而其他兩名由合營夥伴提名。合營公司董事會主席將由合營夥伴提名；合營公司董事會副主席將由樂基提名。主席及副主席無權於董事會會議上投決定票。

合營公司所有主要決策需要合營公司所有董事一致批准，包括但不限於批准合營公司及／或該等土地的年度規劃及預算，與其股東及／或彼等聯繫人訂立若干協議或安排以及任何利潤分配及股息政策。

合營公司將有兩名監事，其中一名由樂基提名及另一名由合營夥伴提名。

轉讓股權之限制

未經另一方書面同意，樂基及合營夥伴各自不得轉讓或出讓其於合營公司的股權。轉讓合營公司股權的任何建議將受股東協議規定的慣常轉讓限制，包括但不限於下列各項：

- 概不允許部分轉讓合營公司轉讓股東（「**轉讓股東**」）持有的合營公司股權；
- 轉讓股東不應違反土地轉讓文件所載的相關法規及有關該等土地的適用法律；
- 轉讓股東應於發出轉讓股東的轉讓通知前三個月，向合營公司非轉讓股東（「**非轉讓股東**」）發出書面通知，說明其有意轉讓合營公司股權；及
- 非轉讓股東有權在收到轉讓股東的轉讓通知後30日內，向轉讓股東送達接受通知或隨賣通知，從而享有優先購買權及隨賣權。

條件

根據股東協議條款，股東協議就增資協議項下擬進行的交易於中國有關部門完成備案後方可生效。

有關該等土地之資料

該等土地包括122-1地塊、122-2地塊及122-3地塊，均位於中國上海市浦西黃浦區。該等土地總佔地面積為約24,067平方米。須獲得相關中國政府批准，該等土地將主要用於住宅、商業及配套設施的多用途開發，且項目總建築面積預計為99,560平方米。122-1地塊、122-2地塊及122-3地塊的授予期限分別為70年（於二零七二年十二月三十日屆滿）、70年（於二零七二年十二月三十日屆滿）及50年（於二零五三年六月十九日屆滿）。於最後實際可行日期，該等土地仍未開發。

122-1地塊及122-2地塊各自目前分別由宏輝擁有99%及上海復興擁有1%；並於二零零二年十二月以總購買價約人民幣23,550,800元（相當於約港幣28,520,000元）被收購。當時有關購買價獲中國政府豁免。122-3地塊目前由合營公司擁有，並於二零零三年以購買價約9,179,700美元（相等於約港幣71,602,000元）被收購。該等土地於二零二一年四月三十日的賬面值約為人民幣525,000,000元（相等於約港幣635,786,000元）。於二零二一年四月三十日，由獨立估值師「按現狀」編製的該等土地估值為人民幣542,000,000元（相等於約港幣656,373,000元）。122-1地塊及122-2地塊將分別於拆遷完成及訂立相關拆遷協議，以及獲得相關中國政府批准後與122-3地塊合併。

預計房屋徵收及拆遷工作將於第二輪房屋徵收及拆遷諮詢（已於二零二一年第二季度展開）日期起計18個月內完成。有關時間可能會因監管變動及實際拆遷進度而產生變動。

憑藉增加人民幣6,000,000元，將由合營公司所持有的該等土地的賬面值由二零二零年十二月三十一日（資產負債表日期）人民幣519,000,000元（經審核）增加至二零二一年四月三十日（估值日期）人民幣525,000,000元（未經審核）。

有關太平橋項目之資料

太平橋項目位處黃浦區，是上海市浦西的主要商業中心。太平橋項目與上海地鐵1、8及10號線相連。這個太平橋項目的特色是保留了傳統的石庫門里弄肌理，並把老式石庫門建築變成了高端豪宅。預計太平橋項目將打造一個以文化傳承及現代生活為特色的獨特高端國際社區。

進行交易之理由及裨益

太平橋項目乃本公司過去二十(20)年一直發展的整個太平橋總體規劃的重要組成部分。它使本公司能夠於上海市中心區的黃金地段發展及管理一個標誌性項目，以實現發展項目資產價值的可持續增長。考慮到該等土地的位置及相關的開發計劃，預期本公司將在太平橋項目中獲得良好的回報，且該交易將改善合營公司資本效益並加強其財務狀況且亦符合本集團輕資產策略。

董事(包括獨立非執行董事)認為，該交易乃經訂約方公平磋商後按正常商業條款訂立，且其條款屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。

本集團之財務影響

於完成後及於最後實際可行日期，合營公司已不再為本集團的附屬公司，且不再於本集團賬目綜合入賬。根據該等土地的最近期估值報告，該等土地於二零二一年四月三十日「按現狀」估值約為人民幣542,000,000元(相等於約港幣656,373,000元)。預計於完成後，本集團的總資產及負債將不會產生重大變動，原因為於合營公司的投資增加將由現金結餘減少所抵銷。此外，概不會對綜合損益賬目造成財務影響。

有關訂約方之資料

合營公司之主要業務為太平橋項目，即投資、拆遷及安置、開發、建設、持有、管理、銷售及租賃該等土地。

本公司(透過其附屬公司及聯繫人)為中國主要房地產發展商之一。本集團主要在中國從事開發及再開發、銷售、租賃、管理及持有優質住宅及多用途物業。

樂基為於香港註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司，主要從事投資控股業務。

合營夥伴為根據中國法律註冊成立的有限公司，由上海市黃浦區國有資產監督委員會直接擁有。合營夥伴主要從事房地產開發及管理，負責若干舊區改造、市政建設、優秀歷史建築保留保護及開發。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，合營夥伴及其最終實益擁有人各自均為獨立第三方。

上市規則涵義

由於上市規則第 14.07 條項下有關本公司就該交易的最高資本承諾的最高適用百分比率超過 25% 但所有適用百分比率均低於 100%，故該交易構成本公司主要交易，及因此須遵守上市規則第 14 章項下的申報、公佈及股東批准規定。

根據上市規則第 14.44 條，在下述情況下股東批准可由取得股東的書面批准代替召開股東大會：(a) 倘本公司召開股東大會，並無股東需要就批准該交易放棄投票；及 (b) 已經取得共同持有超過本公司已發行股本 50% 並有權出席股東大會並在會上表決以批准該交易的一名股東或一組有密切聯繫的股東的書面批准。

於最後實際可行日期，就董事作出一切合理查詢後深知、盡悉及確信，概無股東於該交易中擁有任何重大權益，及因此倘本公司召開股東特別大會，並無股東需要就批准該交易放棄投票。因此，根據上市規則第 14.44 條，可由股東的書面批准以批准該交易。

於最後實際可行日期，瑞安地產有限公司、瑞安投資有限公司及 New Rainbow Investments Limited (均由 Shui On Company Limited 控制並一同構成一組有密切聯繫的股東) 分別持有 1,725,493,996 股股份、2,733,949,818 股股份及 29,847,937 股股份，合共佔本公司已發行股本約 55.68%。根據上市規則第 14.44 條，本公司已取得瑞安地產有限公司、瑞安投資有限公司及 New Rainbow Investments Limited 對該等協議及該交易的書面批准。因此，本公司將不會召開股東特別大會以考慮該交易。

推薦建議

董事(包括獨立非執行董事)認為，該等協議及該交易乃按一般商業條款訂立，屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益，且倘需要就此召開股東大會，將建議股東投票贊成決議案以批准該等協議及該交易。

董 事 會 函 件

其他資料

敬請 閣下垂注載於本通函附錄之其他資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命
瑞安房地產有限公司
主席
羅康瑞

二零二一年七月二十三日

1. 本集團之財務資料

作為參考，本集團截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止三個年度各年的財務資料已於下列文件中披露，有關文件已分別刊載於聯交所網站 (www.hkexnews.hk) 及本公司網站 (www.shuionland.com)：

- (a) 本公司於二零二一年四月二十日刊發的截至二零二零年十二月三十一日止年度之年報(第117頁至211頁)：
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0420/2021042000362_c.pdf
- (b) 本公司於二零二零年四月二十七日刊發的截至二零一九年十二月三十一日止年度之年報(第113頁至222頁)：
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0427/2020042700558_c.pdf
- (c) 本公司於二零一九年四月十五日刊發的截至二零一八年十二月三十一日止年度之年報(第132頁至254頁)：
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0415/ltn20190415297_c.pdf

2. 債務聲明

借貸

於二零二一年五月三十一日(即本通函付印前就確定本集團債務之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團之借貸總額約為人民幣36,404,000,000元，其詳情如下：

- (i) 本集團優先票據總金額人民幣11,764,000,000元，為無抵押及有擔保；
- (ii) 本集團銀行借貸總金額約為人民幣20,943,000,000元，其中人民幣11,716,000,000元為無抵押，而人民幣9,227,000,000元為有抵押。在前述的銀行借貸中，總金額人民幣15,767,000,000元為有擔保；總金額人民幣5,176,000,000元為無擔保；
- (iii) 本集團證券化安排下的收款為人民幣513,000,000元，為有抵押及有擔保；
- (iv) 應付本集團附屬公司非控制股東款項人民幣9,000,000元，為無抵押及無擔保；
- (v) 應付本集團一間聯營公司款項人民幣452,000,000元，為無抵押及無擔保；

- (vi) 應付本集團一間合營企業公司款項人民幣83,000,000元，為無抵押及無擔保；
- (vii) 應付本集團同系附屬公司款項總金額人民幣377,000,000元，為無抵押及無擔保；
- (viii) 來自本集團附屬公司一名非控制股東貸款總金額人民幣1,476,000,000元，為無抵押及無擔保；及
- (ix) 來自本集團一間聯營公司貸款人民幣787,000,000元，為無抵押及無擔保。

租賃負債

於二零二一年五月三十一日，本集團的租賃負債為人民幣86,000,000元。

租金保證安排產生的負債

於二零二一年五月三十一日，租金保證安排產生的金融負債為人民幣168,000,000元。

按揭及抵押

於二零二一年五月三十一日，本集團之有抵押借貸由若干本集團銀行存款、投資物業、物業及設備、使用權資產、開發中用作出售之物業、應收款項、相關物業之附連利益及若干附屬公司股權提供抵押。

於二零二零年十二月三十一日，誠如本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度的年報所披露，以下資產已抵押予銀行，作為於截至二零二零年十二月三十一日止年度取得若干銀行融資的擔保：

	人民幣百萬元
投資物業	31,592
物業及設備	112
使用權資產	6
開發中用作出售之物業	10,522
應收款項	77
銀行存款	1,313
	<hr/>
	43,622
	<hr/> <hr/>

或然負債

此外，於二零二一年五月三十一日，本集團之或然負債如下：

- (i) 於二零二一年五月三十一日，本集團以其客戶為受益人就銀行向購買本集團發展物業的客戶所提供的按揭貸款提供總金額人民幣1,222,000,000元的擔保。本集團向銀行提供的該等擔保將於客戶接獲相關物業的房屋所有權證作為其取得所授出按揭貸款的質押後方告解除。
- (ii) 本集團就履行本集團合營企業自收購南京一間項目公司所產生的付款責任，向一名第三方提供為期兩年的人民幣250,000,000元的擔保。收購於二零二一年二月完成，而其後合營企業已履行該付款責任。

除上文所述者以及除本集團的集團內公司間負債及日常經營業務外，於二零二一年五月三十一日營業時間結束時，本集團並無任何其他借款、已發行及發行在外或同意發行之借貸股本、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債(不包括一般商業票據)、承兌信貸、債券、按揭、抵押、融資租賃、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

3. 營運資金聲明

董事認為，經計及本集團之可得財務資源(包括內部產生資金及可得銀行融資)、本集團可動用之現有財務資源包括但不限於其主要業務產生之現金流量、手頭現金及現金等價物、現有銀行融資及優先票據，以及成功就若干銀行融資及優先票據取得再融資，本集團將具備充裕營運資金以應對其自本通函刊發日期起未來十二個月之業務所需。

4. 本集團的財務及貿易前景

本集團於二零二零年的合約物業銷售達人民幣21,184,000,000元，較二零一九年的人民幣12,501,000,000元增加69%，其中住宅物業銷售佔99%，餘下為商業物業銷售。增加乃由於上海瑞虹新城天悅郡庭、上海太平橋翠湖天地五期、上海蟠龍天地和武漢天地雲廷二期的強勁銷售業績。

截至二零二零年十二月三十一日，待於二零二一年及之後交付客戶並確認為利潤的鎖定銷售總額為人民幣216億元。

就二零二一年第一季度而言，本集團的合約物業銷售為人民幣6,983,000,000元，按年增加242%。該等合約物業銷售主要來自於二零二零年第四季度推出的上海蟠龍天地和太平橋翠湖天地五期，以及於二零二一年一月推出的瑞虹新城海景壹號。

各項政府措施，如價格管制、購房限制及授出銷售許可證限制繼續適用，令二零二一年住宅銷售維持平穩步伐。本集團將繼續監察有關變動趨勢，更新計劃以迅速回應持續演變的形勢。

以下為獨立物業估值師萊坊測量師行有限公司所發出函件及所編製估值報告全文，內容有關該等地塊於二零二一年四月三十日的物業權益估值，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：

中華人民共和國上海黃浦區太平橋區域第 122 號地塊

吾等遵照閣下指示，對瑞安房地產有限公司(以下簡稱「貴公司」)及／或其附屬公司(統稱「貴集團」)於中華人民共和國(「中國」)所持有的上述物業權益進行評估。吾等確認已進行視察，且作出有關查詢及取得吾等認為必要的進一步資料，以便向閣下提供吾等對該等物業權益於二零二一年四月三十日的市價的意見。

估值基準

吾等的估值為對物業權益市價的意見，所謂市價，吾等擬將其界定為「自願買方與自願賣方按公平交易原則於適當推廣之後於估值日期各自在知情、審慎及不受威逼之情況下進行資產或負債交易之估計金額」。

市值乃理解為資產或負債之估計價值，而並無考慮賣方的銷售成本或買方的購買成本，且不就任何一方因交易而直接產生的任何應付稅項作調整。

按照市值定義，市值為可於估值日期在市場上合理取得之最可能價格，亦為賣方合理取得之最佳售價及買方合理取得之最優惠價格。此估計尤其不會計及因特殊條款或情況引致之估計價格上升或下跌，例如非典型融資、售後租回安排、由任何與銷售有關之人士所授出之特別代價或優惠，或特定擁有人或買方方可獲得之任何價值元素。

編製估值報告時，吾等已遵從香港測量師學會頒佈的「香港測量師學會估值準則(二零二零年版)」，皇家特許測量師學會頒佈的「皇家特許測量師學會估值－二零二零年全球準則」及香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第5章及第12項應用指引條文所載的相關規定。

估值方法

吾等經參考市場可資比較交易，採用市場法對該物業進行估值。吾等假設該物業將根據向吾等提供的發展規劃及已取得的相關規劃的批覆完工。吾等亦已考慮開發成本，包括建設成本、財務費用、專業費用，以及開發商的利潤率(其反映與物業開發有關的風險)。

業權文件及產權負擔

吾等已獲提供有關該物業業權文件的摘錄副本。然而，吾等並無查閱文件正本以核實吾等獲提供之副本未顯示之擁有權及任何修訂。吾等依賴 貴集團及其中國法律顧問金茂凱德律師事務所就該物業之業權及其他法律事宜提供之資料及法律意見。

吾等的估值並無就任何物業欠負的任何押記、按揭或款項作出撥備，亦無考慮出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有指明外，吾等假設該物業概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

資料來源

吾等在頗大程度上依賴由 貴集團所提供之資料以及 貴集團中國法律顧問之法律意見。吾等並無理由懷疑 貴集團及／或其中國法律顧問向吾等提供之資料之真實性及準確性，而該等資料對估值而言屬重要。吾等已接納 貴集團所提供有關規劃審批或法定通告、地役權、年期、擁有權、佔用詳情、建築及地盤面積、發展規劃，以及其他一切有關

資料之意見。估值報告所載之尺吋、量度及面積乃根據吾等獲提供之文件中所載資料作出，因此僅為約數。吾等並無進行實地量度，以核實該物業之地盤及樓面面積是否正確，而吾等假設吾等獲提供之文件所載之地盤及樓面面積屬正確。吾等亦獲 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

吾等已對該物業進行視察，而該視察乃由本行的助理經理周夢璐於二零二一年六月進行。然而，吾等並無進行實地調查，以確定土地狀況及公用設施是否適合作未來發展。吾等所編製的估值乃假設該等範疇令人滿意。

識別將予估值之物業

吾等已採取合理謹慎態度及技巧(但毋須對 貴集團承擔絕對義務)確保所指示的物業地址所指之該物業為吾等所視察及載於吾等的估值報告之該物業。

環境事宜

吾等並非環保專家，故並無對地盤或樓宇進行任何科學調查以確定是否存在任何環境污染，亦無查核公開資料以尋找可能存在潛在污染之過往活動之證據。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，吾等在假設該物業未受影響的情況下編製估值。倘質疑或確認存在污染，惟尚未進行充分調查且吾等未獲提供資料前，估值將仍附帶保留意見。

遵守相關條例及規例

僅除另有訂明者外，吾等已假設該物業在充分遵守及並無違反任何條例、法定要求及通知下已建成、佔用及使用。僅除另有訂明者外，吾等已進一步假設作為本報告基礎之該物業任何用途已獲取任何及一切所需許可證、許可、證書、同意、批文及授權書。

市況解釋附註：新型冠狀病毒(COVID-19)

世界衛生組織於二零二零年三月十一日將COVID-19疫情定性為「全球大型流行病」。時至今日，疫情持續對日常生活的多個方面及全球經濟構成影響—就房地產市場而言，其交易活動及流動資金水平均有所減少。各國都實施了不同程度的旅遊限制及「封鎖措施」。儘管個別地區已取消有關限制，但由於疫情仍有機會進一步大爆發，其他地區仍需要持續實施封鎖措施。

COVID-19 疫情以及相關防疫措施繼續影響本土及全球的經濟及房地產市場。儘管如此，於估值日期，部分樓市已開始恢復運作，而其交易量及其他相關市場憑證亦已回復到足以讓吾等作估值意見基礎之水平。

重大估值不確定性

於估值日期，吾等仍然面臨著 COVID-19 疫情構成的前所未見的狀況，並缺少相關／充足的市場憑證，以作為吾等判斷之基礎。因此，吾等的估值乃基於《皇家特許測量師學會估值－全球準則》VPS 3 及 VPGA 10 的「重大估值不確定性」而呈報，故與一般情況相比，吾等的估值存在較低確定性且閣下閱覽時應當更為謹慎。

為免生疑問，本解釋附註（包括「重大估值不確定性」聲明）並不表示閣下不能依賴有關估值。相反，本函件載入本解釋附註，乃為提供有關吾等於編製估值意見時的市場狀況的進一步資料，以確保估值具透明度。為承認市場狀況有機會因控制 COVID-19 疫情或因疫情再度爆發的變動而急速變化，吾等須強調估值日期的重要性。

備註

在吾等的估值中，萊坊乃根據吾等於估值日期可取得的資料及數據編製估值。儘管目前的市場受各種政策及規例的影響，但日益複雜的國際貿易緊張局勢、地緣政治、新型冠狀病毒爆發的近期區域健康問題預期將導致房地產市場出現波動。貴公司須明白區域健康問題、政策導向、按揭要求及國際緊張局勢可能會對房地產市場造成即時及大範圍影響（典型市場變化除外）。因此，務請注意，於估值日期後出現的任何市場波動、政策、地緣政治變動或其他出乎意料的事件均可能對該物業的價值造成影響。

貨幣

所有金額均以人民幣列賬。

隨函附奉本行的估值報告。

此致

中國
上海
黃浦區
淮海中路 333 號
瑞安廣場 26 樓
瑞安房地產有限公司

列位董事 台照

代表
萊坊測量師行有限公司
梁偉明

MFin MCIREA MHKIS MRICS RPS(GP)
皇家特許測量師學會註冊估值師
執行董事，中國估價及諮詢主管
謹啟

二零二一年七月二十三日

附註：梁偉明 MFin, MCIREA, MHKIS, MRICS, RPS (GP) 為合資格估值師，於中國及香港物業估值及顧問服務方面擁有約 28 年經驗。

估值報告

於二零二一年
四月三十日
現況下之市值

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二一年 四月三十日 現況下之市值
中國 上海 黃浦區 太平橋區域 第122號地塊	<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－黃浦區太平橋地區之綜合用途物業發展項目。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>該物業為上海太平橋項目的一部分，並包含三幅地塊(即第122-1號地塊、第122-2號地塊及第122-3號地塊(統稱為第122號地塊))，總地盤面積約為24,067平方米。根據吾等獲提供的資料，該物業將開發為住宅及商業項目，而有關面積的詳情如下：</p>	<p>根據吾等現場視察，該物業的一部分目前被低層住宅樓房佔用，而其餘部分則為空置用地，有待未來發展。</p>	<p>人民幣 542,000,000元 (人民幣 伍億肆 千貳百萬元正)</p> <p>(請參閱附註6)</p>

用途	概約 建築面積 (平方米)
住宅	80,940
零售	18,620
住宅(地庫)	7,500
零售(地庫)	4,200
會所(地庫)	2,000
停車場 (地庫) (735個)	44,098
總計：	<u>157,358</u>

該物業的第122-1號地塊及第122-2號地塊的土地使用權為期70年，自二零零二年十二月三十一日開始，並於二零七二年十二月三十日屆滿，作住宅用途，而該物業的第122-3號地塊的土地使用權為期50年，作綜合用途(住宅、商業、辦公、文化及娛樂)。

附註：

1. 根據上海永業企業(集團)有限公司及樂基有限公司所訂立日期為二零二一年六月七日的增資協議及股東協議，訂約各方同意通過合營公司達成合營安排。增資協議及股東協議載有以下主要條件：
 - (i) 合資公司名稱 : 上海復基房地產有限公司(「合營公司」)
 - (ii) 經營年期 : 自二零零四年一月十八日起計50年
 - (iii) 總投資額 : 1,425,000,000美元。最高投資金額不應超過人民幣15,100,000,000元，取決於合營公司董事會所協定的調整。
 - (iv) 註冊資本 : 475,000,000美元
2. 根據獲提供的資料，上海永業企業(集團)有限公司及樂基有限公司分別以50%之比例攤分該合營公司之溢利。
3. 根據於二零二一年六月十一日發出之營業執照(統一社會信用代碼第91310000757910188N號)，合營公司以註冊資本475,000,000美元註冊成立，有效期由二零零四年一月十八日至二零五四年一月十七日。
4. 根據上海市盧灣區房屋土地管理局(「甲方」)、宏輝有限公司(「乙方」)及上海復興建設發展有限公司(「丙方」)於二零零二年十二月三十一日訂立的上海國有土地使用權出讓合同編號盧房地用(2002)出讓合同第37號，甲方同意向乙方及丙方授出兩幅土地的土地使用權(第122-1號地塊及第122-2號地塊)。上述合同載有(其中包括)以下主要條件：
 - (i) 總地盤面積 : 12,940平方米
 - (ii) 土地用途 : 住宅
 - (iii) 土地使用年期 : 70年(自二零零二年十二月三十一日開始並於二零七二年十二月三十日屆滿)
 - (iv) 地積比率 : 不超過5
 - (v) 土地出讓金 : 人民幣23,550,800元(根據一封函件編號滬建城(2001)第68號，土地出讓金已獲豁免。)
 - (vi) 建築規約 : 建築工程須於二零零四年二月二十八日前展開，且須於二零零七年十二月三十一日前落成
 - (vii) 備註 : 乙方及丙方須承擔重置成本

5. 根據甲方、樂基有限公司(「丁方」)及丙方於二零零三年六月二十日訂立的上海國有土地使用權出讓合同編號盧房地用(2003)出讓合同第82號，甲方同意向丁方及丙方授出一幅土地的土地使用權(第122-3號地塊)。上述合同載有(其中包括)以下主要條件：
- | | | | |
|--------|--------|---|---------------------|
| (i) | 總地盤面積 | : | 11,127平方米 |
| (ii) | 土地用途 | : | 綜合(住宅、商業、辦公、文化及娛樂) |
| (iii) | 土地使用年期 | : | 50年 |
| (iv) | 地積比率 | : | 不超過5.5 |
| (v) | 地盤覆蓋面積 | : | 不超過65% |
| (vi) | 樓宇高度 | : | 不超過70米 |
| (vii) | 土地出讓金 | : | 9,179,700美元 |
| (viii) | 建築規約 | : | 建築工程須於二零零七年六月三十日前落成 |
| (ix) | 備註 | : | 丁方及丙方須承擔重置成本 |
6. 據 貴公司所告知，於估值日期，該物業尚未支付之建設成本(包括專業費用)及尚未支付之重置成本分別約為人民幣2,780,600,000元及人民幣9,481,000,000元。因此，吾等於估值時已計入上述成本。吾等認為，該物業建議發展項目完工後的總發展價值(假設其於估值日完工)估計約為人民幣18,411,000,000元。
7. 吾等獲 貴集團之中國法律顧問提供意見，當中包括下列各項：
- (i) 乙方及丁方合法擁有該物業的土地使用權；
 - (ii) 乙方及丁方可根據相關法律及法規轉讓該物業的土地使用權；
 - (iii) 並不存在支付該物業的閒置土地費用或由有關機構收回該物業的土地使用權；及
 - (iv) 該物業並無按揭及其他產權負擔。

1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則所提供有關本公司之資料，董事願就本通函之資料共同及個別地承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函所載資料在各重大方面均準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何事項，以致本通函或本通函所載任何陳述產生誤導。

2. 權益披露

本公司董事及主要行政人員之權益

於最後實際可行日期，本公司董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部規定須知會本公司及聯交所之權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例之該等條文規定被當作或視為擁有之權益及淡倉)；或須根據證券及期貨條例第352條記錄於該條所述之登記冊中之權益及淡倉；或根據上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

(a) 於本公司股份及相關股份之好倉

董事姓名	普通股數目			於相關股份之權益		於最後 實際可行日期 權益佔本公司 已發行股本之 概約百分比
	個人權益	家族權益	其他權益	購股權 (附註3)	總計	(附註4)
羅康瑞先生 (「羅先生」)	—	1,849,521 (附註1)	4,489,291,751 (附註2)	—	4,491,141,272	55.71%
孫希灝先生 (「孫先生」)	—	—	—	437,000	437,000	0.0054%
羅寶瑜女士 (「羅女士」)	—	—	4,489,291,751 (附註2)	437,000	4,489,728,751	55.69%
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」)及New Rainbow Investments Limited (「NRI」) 持有之1,725,493,996股股份、2,733,949,818股股份及29,847,937股股份，而瑞安地產為瑞安投資之全資附屬公司。NRI為瑞安建業有限公司(「瑞安建業」，於最後實際可行日期由SOCL持有63.04%)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之單位由一個全權信託擁有，羅先生乃該全權信託之成立人及一名全權信託受益人，羅女士為一名全權信託受益人，而HSBC International Trustee Limited (「滙豐信託」)則為信託人。因此，根據證券及期貨條例第XV部，羅先生、羅太太、羅女士、Bosrich及滙豐信託均被視為擁有該等股份之權益。
- (3) 該等權益指根據本公司於二零零七年六月八日採納的購股權計劃授予董事及／或彼等各自的聯繫人可認購股份的購股權權益。該等購股權可按行使價每股股份港幣1.98元於二零一七年六月一日起至二零二二年七月三日期間行使。
- (4) 該等百分比乃根據最後實際可行日期之本公司已發行股份總數(即8,062,216,324股股份)計算。

(b) 於本公司相聯法團股份的好倉－瑞安建業

董事姓名	普通股數目			總計	於最後 實際可行日期 權益佔瑞安 建業已發行 股本之概約 百分比 (附註3)
	個人權益	家族權益	其他權益		
羅先生	—	312,000 (附註1)	236,051,000 (附註2)	236,363,000	63.13%
羅女士	—	—	236,051,000 (附註2)	236,051,000	63.04%

附註：

- (1) 該等股份由羅先生的配偶羅太太實益擁有。根據證券及期貨條例第XV部，羅先生被視為擁有該等312,000股瑞安建業股份的權益。
- (2) 該等股份由SOCL實益擁有。SOCL由Bosrich Unit Trust擁有，其信託人為Bosrich。Bosrich Unit Trust的單位由一全權信託擁有，而羅先生乃該全權信託的成立人及全權信託受益人之一，羅女士為一名全權信託受益人，而滙豐信託則為信託人。因此，根據證券及期貨條例第XV部，羅先生、羅太太、羅女士、Bosrich及滙豐信託均被視為擁有該等股份的權益。
- (3) 該等百分比乃根據於最後實際可行日期瑞安建業已發行股份總數(即374,396,164股股份)計算。

(c) 於本公司相聯法團債券之權益

董事姓名	相聯法團名稱	權益性質	債券金額
羅先生	Shui On Development (Holding) Limited (「SODH」)	全權信託的成立人及 受益人	18,800,000 美元 (附註1)
		家族權益	3,200,000 美元 (附註2)
孫先生	SODH	個人權益	200,000 美元
羅女士	SODH	全權信託的受益人	18,800,000 美元 (附註1)
沈達理先生	SODH	受控制法團權益	500,000 美元 (附註3)

附註：

- (1) 該等債券由 SOCL 全資附屬公司瑞安投資擁有。SOCL 由 Bosrich Unit Trust 擁有，其信託人為 Bosrich。Bosrich Unit Trust 的單位由一全權信託擁有，而羅先生乃該全權信託的成立人及全權信託受益人之一，羅女士為一名全權信託受益人，而滙豐信託則為信託人。因此，根據證券及期貨條例第 XV 部，羅先生、羅太太、羅女士、Bosrich 及滙豐信託均被視為擁有該等債券的權益。
- (2) 該等債券由羅先生的配偶羅太太實益擁有。根據證券及期貨條例第 XV 部，羅先生被視為擁有該等債券的權益。
- (3) 該等債券由沈達理先生控制的 Tribridge Investments Limited 擁有。根據證券及期貨條例第 XV 部，沈達理先生被視為擁有該等債券的權益。

除本文所披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司董事或主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第 XV 部)之任何股份、相關股份或債券中擁有根據證券及期貨條例第 XV 部第 7 及 8 分部規定須知會本公司及聯交所之權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例之該等條文被當作或視為擁有之權益及淡倉)；或根據證券及期貨條例第 352 條須記錄於該條所述的登記冊中之權益或淡倉；或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

於最後實際可行日期，除下文所披露者外，概無董事為於本公司股份、相關股份或債券中擁有權益或淡倉之公司之董事或僱員而須根據證券及期貨條例第 XV 部第 2 及 3 分部規定向本公司披露：

董事姓名	擁有該等須予披露權益或淡倉之公司之名稱	於該等公司之職位
羅先生	SOCL、瑞安地產、瑞安投資及 NRI	董事
羅女士	SOCL、瑞安地產及瑞安投資	董事

3. 服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立不可於一年內屆滿或於一年內僱主可毋須作出賠償(法定賠償除外)而終止之服務合約。

4. 重大訴訟

於最後實際可行日期，據董事所知，本集團任何成員公司概無涉及任何尚未完結或面臨威脅之重大訴訟或索償。

5. 董事於重要合約之權益

於最後實際可行日期，概無董事於仍屬有效且對本集團業務屬重大之任何合約或安排中擁有重大權益。

6. 董事於資產之權益

於最後實際可行日期，自二零二零年十二月三十一日(即本集團最近期已刊發經審核財務報表之編製日期)以來，概無董事直接或間接於本集團任何成員公司已收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何權益。

7. 董事之競爭權益

根據上市規則，下列董事或其聯繫人被視為於直接或間接與本集團的業務構成競爭或可能構成競爭的公司中擁有權益：

董事姓名	被視為與本集團的業務構成競爭或可能構成競爭的公司名稱	被視為與本集團的業務構成競爭的公司的業務資料	董事於該公司的權益性質
羅先生	SOCL	於中國之物業投資	董事及控股股東
羅先生	瑞安建業	於中國之物業投資	董事及控股股東
羅先生	鷹君集團有限公司	於中國之物業投資	董事
羅女士	SOCL	於中國之物業投資	董事
羅女士	瑞安建業	於中國之物業投資	董事

羅先生、SOCL及本公司於二零零六年五月三十日訂立一份不競爭契據(「契據」)，據此，羅先生及SOCL已向本公司就(其中包括)本公司成為瑞安集團(即SOCL及其附屬公司，就此「董事之競爭權益」一節而言，不包括瑞安建業及其附屬公司)在中國物業開發及投資業務的旗艦公司及瑞安集團於中國日後物業開發項目的投資向本公司作出若干承諾。詳情已載於本公司日期為二零零六年九月二十日之招股書內。就截至二零二零年十二月三十一日止年度，本公司已分別接獲羅先生及SOCL遵守契據項下該等不競爭承諾之確認書。

除上文所述者外，於最後實際可行日期，據董事所知，根據上市規則第8.10條，概無董事或彼等各自之緊密聯繫人直接或間接於與本集團業務構成或可能構成競爭之業務中擁有任何權益，亦無與本集團存在或可能存在任何其他利益衝突。

8. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉自二零二零年十二月三十一日（即本集團最近期已刊發經審核財務報表之編製日期）起本集團之財務或貿易狀況有任何重大不利變動。

9. 重要合約

本集團任何成員公司於緊接本通函日期前兩年內已訂立下列合約（並非於日常業務中訂立）：

- (a) 增資協議；及
- (b) 股東協議。

10. 專家及同意書

以下為本通函所指或所載提供意見及建議之專家資格：

名稱	資格
萊坊測量師行有限公司	獨立物業估值師及特許專業測量師

上述專家已就刊發本通函發出書面同意書，同意以本通函所載形式及內容，轉載其函件及／或報告及／或引述其名稱，且迄今並無撤回書面同意書。有關專家函件及／或報告及／或引述乃於本通函日期作出，以供載入本通函。

11. 專家之權益

於最後實際可行日期，上述專家已確認：

- (a) 其並無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) 自二零二零年十二月三十一日（即本公司最近期已刊發經審核財務報表之編製日期）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權益。

12. 一般資料

- (a) 本公司之註冊辦事處位於One Nexus Way, Camana Bay, Grand Cayman, KY1-9005, Cayman Islands。
- (b) 本公司之香港主要營業地點為香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心34樓。
- (c) 本公司之股份過戶登記總處為Suntera (Cayman) Limited，地址為Suite 3204, Unit 2A, Block 3, Building D, P.O. Box 1586, Gardenia Court, Camana Bay, Grand Cayman, KY1-1100, Cayman Islands。
- (d) 本公司之香港股份過戶登記分處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716號舖。
- (e) 本公司之公司秘書為香港合資格律師黃金綸先生。
- (f) 本通函備有中英文版本。如有歧異，概以英文版本為準。

13. 備查文件

下列文件之副本，將由本通函日期起至本通函日期起計第14天當日(包括該日)止期間之一般辦公時間內，在香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心34樓可供查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及細則(經修訂及重列)；
- (b) 本附錄「重要合約」一節所述重要合約；
- (c) 萊坊測量師行有限公司就該等土地所發出之估值報告，全文載於本通函附錄二；
- (d) 本附錄「專家及同意書」一節所述書面同意書；
- (e) 截至二零一九年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日止年度之本公司年報；及
- (f) 本通函。