

Deloitte.

德勤

致瑞安房地產有限公司股東

(於開曼群島註冊成立之有限責任公司)

吾等已審核第 130 至第 206 頁所載瑞安房地產有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的綜合財務報表，包括於 2012 年 12 月 31 日的綜合財務狀況表，以及截至該日止年度的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事負責根據國際財務報告準則及按照香港《公司條例》的披露規定編製及真實而公平地列報綜合財務報表，並落實彼等認為編製綜合財務報表所必要的內部控制，以使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

核數師的責任

根據吾等協定之受聘條款，吾等的責任是根據吾等的審核對此等綜合財務報表作出意見，並僅向閣下全體匯報，除此之外本報告不作任何其他用途。吾等不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核。該等準則要求吾等遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定綜合財務報表是否不存在任何重大錯誤陳述。

審核涉及執行程序以獲取綜合財務報表所載金額及披露資料的審核憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製及真實而公平地列報綜合財務報表相關的內部控制，以設計適當的審核程序，但並非為對公司的內部控制的效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策的合適性及所作出的會計估計的合理性，以及評價綜合財務報表的整體列報方式。

吾等相信，吾等所獲得的審核憑證充足和適當地為吾等的審核意見提供基礎。

意見

吾等認為，綜合財務報表已根據國際財務報告準則真實而公平地反映貴集團於 2012 年 12 月 31 日的事務狀況及貴集團截至該日止年度的溢利及現金流量，並已按照香港《公司條例》的披露規定妥為編製。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

2013 年 3 月 28 日

