

Deloitte.

德勤

致瑞安房地產有限公司董事會

(於開曼群島註冊成立的有限責任公司)

引言

本核數師行已審閱第39至第67頁所載的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」)的簡明綜合財務報表，包括於2013年6月30日的簡明綜合財務狀況表，以及截至該日止6個月期間的相關簡明綜合損益表、損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表及若干解釋附註。根據香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則規定，中期財務資料報告須按照其相關條文以及國際會計準則第34號「中期財務報告」(「國際會計準則第34號」)編製。貴公司董事負責按照國際會計準則第34號編製及呈報該等簡明綜合財務報表。本核數師行之責任在於根據受聘之協定條款審閱該等簡明綜合財務報表，就此達成結論，並僅向閣下全體匯報，而不作任何其他用途。本核數師行不就本報告之內容向任何其他人士承擔或負上任何責任。

審閱範圍

本核數師行根據香港會計師公會頒布之香港審閱委聘準則第2410號「實體之獨立核數師審閱中期財務資料」進行審閱。該等簡明綜合財務報表之審閱包括詢問(主要對負責財務及會計事務之人士)，以及採納分析及其他審閱程序。審閱之範圍遠小於根據香港審核準則進行之審核，故本核數師行無法確保本核數師行已知悉可通過審核辨別之所有重要事項。因此，本核數師行並不表達審核意見。

結論

基於本核數師行之審閱，本核數師行並無注意到任何事宜可引起本核數師行相信該等簡明綜合財務報表並非在所有重大方面按照國際會計準則第34號編製。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

2013年8月27日