

---

## 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

### 出售利置發展有限公司的全部股份權益

---

本封面頁所用的詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第5至11頁。

出售事項已獲構成一組有密切聯繫並合共持有本公司已發行股本超過50%的股東的書面批准。因此，根據上市規則第14.44條，本公司將不會召開股東大會以批准出售事項。本通函僅寄發予全體股東作參考之用。

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	5
附錄一 — 本集團的財務資料 .....	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，否則下列詞彙具有以下涵義：

「經調整購買價」	指	具有董事會函件「買賣協議－代價及支付條款」一節賦予該詞的涵義；
「經審核完成賬目」	指	根據買賣協議的條款將予編製目標公司由2019年1月1日起至完成日期止的經審核管理賬目，用以釐定對經調整購買價所作出的完成後調整；
「該銀行」	指	一間根據香港法例成立的持牌銀行；
「董事會」	指	董事會；
「緊密聯繫人」、 「關連人士」 及「附屬公司」	指	各自具有上市規則賦予該詞的涵義；
「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；
「完成管理賬目」	指	根據買賣協議的條款將予編製目標公司於完成日期的備考資產負債表以及由2019年1月1日起至完成日期止的未經審核損益賬目，用以計算經調整購買價；
「條件」	指	買賣協議的條件；
「代價」	指	買方就出售事項須向賣方支付的代價；
「定金」	指	具有董事會函件「買賣協議－代價及支付條款」一節賦予該詞的涵義；

---

## 釋 義

---

「董事」	指	本公司董事；
「出售事項」	指	根據買賣協議出售銷售股份以及轉讓銷售貸款；
「歐元」	指	歐元區的法定貨幣歐元；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司的統稱；
「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；
「最後實際可行日期」	指	2019年8月12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；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「澳門」	指	中華人民共和國澳門特別行政區；
「流動資產淨值」	指	於完成時目標公司的流動資產淨值(該物業、目標公司的無形資產、銷售貸款及未償還銀行貸款的價值除外)，具體描述載列於買賣協議；
「未償還銀行貸款」	指	於完成日期目標公司根據一份日期為2019年5月6日的授信函獲該銀行授予的貸款融資項下欠付該銀行的金額，於最後實際可行日期其未償還金額約為117,400,000港元；
「完成後調整」	指	具有董事會函件「買賣協議－代價及支付條款」一節賦予該詞的涵義；
「中國」	指	中華人民共和國(就本通函而言，不包括香港、澳門及台灣)；
「該物業」	指	位於香港九龍觀塘偉業街93號的一幢商業大廈；

---

## 釋 義

---

「買方」	指	Millennium Fortune Investment Corporation，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司；
「人民幣」	指	中國的法定貨幣人民幣；
「買賣協議」	指	由買方、賣方及本公司於2019年7月19日就出售事項訂立的買賣協議；
「銷售貸款」	指	於完成日期目標公司欠付賣方的所有金額，其將於完成時根據買賣協議轉讓予買方，於最後實際可行日期該金額合共約132,700,000港元；
「銷售股份」	指	目標公司一股面值1.00美元的普通股，為目標公司的全部已發行股本；
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例；
「股份」	指	本公司股本中的普通股；
「股東」	指	股份持有人；
「SOCL」	指	Shui On Company Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司；
「SOFCL」	指	Shui On Finance Company Limited，一間於香港註冊成立的有限公司，為SOCL的間接全資附屬公司；
「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)；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「目標公司」	指	利置發展有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司及於香港註冊的非香港公司；

---

## 釋 義

---

「美元」	指	美國的法定貨幣美元；
「賣方」	指	賦臻集團有限公司，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；及
「%」	指	百分比。



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

黃月良先生

非執行董事：

羅寶瑜女士

獨立非執行董事：

李凱倫女士

陳棋昌先生

夏達臣先生

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

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

敬啟者：

## 主要交易

### 出售利置發展有限公司的全部股份權益

#### 緒言

董事會於2019年7月19日宣佈，本公司及賣方(為本公司的間接全資附屬公司)與買方就出售事項訂立買賣協議。

本通函旨在向閣下提供(i)買賣協議及出售事項的進一步詳情；及(ii)上市規則規定的其他資料。

\* 僅供識別

**買賣協議**

**日期**

2019年7月19日

**訂約方**

- (1) 賣方：賦臻集團有限公司
- (2) 買方：Millennium Fortune Investment Corporation
- (3) 賣方擔保人：本公司

賣方為本公司的間接全資附屬公司，其主要業務為投資控股。

經本公司作出一切合理查詢後所知，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。

由於買方為一間於英屬處女群島註冊成立的公司，其股權資料並無規定須予以公開存檔，故並不在公開領域內。然而，買方並無提供相關股權資料。此外，本公司已儘力尋求有關買方股權的進一步資料，惟未能獲得相關資料。故此，本公司並不知悉買方最終實益擁有人的身份。

經作出一切合理查詢並向買方獲取相關確認後據董事所知、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，(i)賣方同意出售而買方同意收購銷售股份(為目標公司的全部已發行股本)；及(ii)賣方同意轉讓而買方同意承擔銷售貸款。

**代價及支付條款**

初步代價約為386,690,000港元，須作出以下調整(「經調整購買價」)：

- (1) 上調的金額為完成管理賬目所載的流動資產淨值大於零的金額；或
- (2) 下調的金額為完成管理賬目所載的流動資產淨值小於零的金額。



## 董事會函件

代價乃由買方與賣方經公平磋商後釐定。初步代價約386,690,000港元僅為該物業按沒帶產權負擔基準的協定價值，而由買方接收目標公司其他淨流動資產的價值將按上文所述釐定。

經調整購買價須按完成管理賬目所載的流動資產淨值與經審核完成賬目所載的流動資產淨值的差額作進一步調整(如有)(「**完成後調整**」)。該完成後調整須於賣方於完成日期起計30日內提交經審核完成賬目後釐定，而調整金額(如有)須於其後5日內由買方支付予賣方或由賣方退還予買方(視情況而定)。

根據本公司的最佳估計，代價的上調金額(如有)合共將不會超過1,000,000港元。因此，預期該等調整將不會導致出售事項在上市規則第14章項下分類的改變。

於最後實際可行日期，賣方已從買方收取合共約77,330,000港元作為定金(「**定金**」)。根據買賣協議的條款，經調整購買價的餘額須於完成時支付予賣方(或按其指示)。預期賣方將指示買方於完成時將該餘額的部份款項直接支付予該銀行以償付未償還銀行貸款從而解除該物業的抵押。此安排反映訂約雙方按沒帶產權負擔基準進行該物業出售的意向，以及買方將不會承擔未償還銀行貸款。

### 條件及完成

完成將於2019年10月21日或之前(即完成日期)待以下條件獲滿足或(如適用)獲買方豁免後進行：

- (a) 賣方自行承擔費用和開支向買方顯示目標公司擁有該物業的妥善業權，並且根據《物業轉易及財產條例》(香港法例第219章)第13及13A條證明目標公司擁有該物業的妥善業權；及
- (b) 由賣方提供的所有基本保證(定義見買賣協議)於完成日期在所有重大方面均屬真實及正確，並無誤導。

倘任何條件於完成日期或之前未能達成(或由買方豁免)，則賣方須隨即將所有定金及任何其他已收取的款項(如有)不帶利息全數退回買方，且買賣協議將失效。

就本公司所知，截至最後實際可行日期，概無出現任何情況致使任何條件會於完成日期未能獲滿足。

於完成後，賣方將不再擁有目標公司的任何股份權益，而目標公司將不再為本公司的附屬公司。

### 擔保

根據買賣協議，本公司同意作為賣方第一責任人就賣方須履行的責任向買方作出擔保，以及按要求支付賣方未能按買賣協議的條款支付予買方的任何金額。擔保將於簽訂買賣協議後生效，直至賣方履行其所有責任為止。

### 目標公司及該物業的相關資料

目標公司為一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司。於本通函刊發日期，目標公司由賣方合法及實益擁有。

目標公司的主要資產為該物業，乃位於香港九龍觀塘偉業街93號的一幢商業大廈，總樓面面積約27,800平方呎。目前該物業若干單位由目標公司出租予商業租戶以賺取租金收入。於2019年6月30日，該物業的出租率約為25%，而目標公司的平均每月租金收入約為200,000港元。有關該物業的進一步詳情載於本通函附錄二的物業估值報告。

目標公司截至2017年3月31日及2018年3月31日止年度以及2018年4月1日至2018年12月31日止期間若干經審核財務資料概要載列如下：

	2018年4月1日 至2018年 12月31日 止期間 <sup>附註</sup> 百萬港元	截至2018年 3月31日 止年度 百萬港元	截至2017年 3月31日 止年度 百萬港元
(虧損)利潤淨額 (扣除稅項及非經常性項目前)	(20.5)	135.7	(0.3)
(虧損)利潤淨額 (扣除稅項及非經常性項目後)	(20.1)	136.0	(0.3)

附註：目標公司的財政年度結束日已由3月31日更改為12月31日。因此，載列截至2018年12月31日止九個月期間的業績。

## 董事會函件

於2018年12月31日，目標公司的經審核資產淨值約為115,300,000港元及該物業的賬面值為360,000,000港元。

誠如本公司於2018年12月28日刊發的通函所披露，本集團以經調整代價約182,100,000港元收購目標公司全部股份權益及目標公司欠付前賣方的所有債務(包括利息)，即協定物業價303,500,000港元扣減由本集團於收購後承擔的目標公司未償還銀行貸款約121,400,000港元。

根據現行會計準則，該物業於2018年12月31日的賬面值重新估值至360,000,000港元(經參考由獨立物業估值師作出的評估)。因此，公平值收益約54,000,000港元(即(i)該物業於2018年12月31日的估值；與(ii)收購該物業的初步成本及收購事項的交易成本的總和兩者的差額)已於本集團截至2018年12月31日止年度的經審核綜合財務報表中列作收入入賬。

### 出售事項的財務影響及所得款項建議用途

#### 對本集團業績及財務狀況的影響

本集團預期於完成時就出售事項將錄得收益約18,200,000港元，即(i)代價；與(ii)目標公司的資產淨值、銷售貸款及未償還銀行貸款的金額及出售事項所涉及的估計成本和開支的總和兩者的差額。除上文所述的估計收益外，出售事項對本集團業績的影響並不重大，且出售事項將不會對本集團的整體財務狀況構成任何重大影響。

#### 對本集團現金流的影響及所得款項用途

本公司擬將出售事項所得款項淨額約264,000,000港元(即償付未償還銀行貸款並扣減出售事項所涉及的估計成本和開支後所收取的金額)用作本集團現有業務的一般營運資金，包括履行本集團現有業務所衍生的財務責任。

經計及將收取的所得款項淨額約264,000,000港元、收購目標公司的成本約182,100,000港元、由收購起至完成日期期間就目標公司所產生的估計成本和開支以及已償還銀行貸款合共約15,700,000港元的金額，出售事項帶來的內部回報率約為43%。

### 進行出售事項的理由及裨益

本集團主要於中國從事房地產開發及投資以及資產管理業務，於香港從事房地產投資及管理，並於香港及澳門從事建築業務。

誠如本通函附錄二所披露，該物業於2019年6月30日的市值(經獨立知名專業估值師仲量聯行有限公司評估)為385,000,000港元。董事會認為，初步代價約386,690,000港元與該物業的市值相若。

誠如本公司於2018年12月28日刊發的通函所披露，本公司將評估市場狀況不時制訂合適策略，以提升該物業的投資回報。經考慮上文所述於短時期內帶來的合理回報及現金流入淨額約264,000,000港元，以及中美之間日趨緊張並可能會影響本地物業市場狀況的局勢，董事會認為出售事項乃本集團變現該投資的良機，把握此機會符合本公司的利益。董事會並不知悉出售事項的任何重大不利影響。

鑒於上文所述，董事會認為買賣協議的條款及條件屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

### 上市規則的涵義

由於就出售事項按上市規則第14.07條而計算出的一項適用百分比率高於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。

經作出一切合理查詢後據董事所知、所悉及所信，倘本公司召開股東大會以批准出售事項，概無股東須放棄投票權利。

SOCL連同其全資附屬公司SOFCL構成一組有緊密聯繫的股東，彼等分別持有232,148,000股及2,233,000股股份(合共佔本公司於最後實際可行日期的已發行股本約60.97%)。根據上市規則第14.44條，本公司就出售事項已取得該等股東的書面批准。因此，本公司將不會召開股東大會以考慮出售事項。

完成須待條件獲滿足或(如適用)獲買方豁免後，方會進行。因此，出售事項並不一定可以實行，故證券持有人及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

---

董事會函件

---

其他資料

務請閣下垂注本通函各附錄所載的其他資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命  
瑞安建業有限公司  
執行董事、行政總裁兼財務總裁  
黃月良  
謹啟

2019年8月15日

## 1. 債務

於2019年6月30日(即就本債務聲明而言釐定本集團債務的最後實際可行日期)營業時間結束時,本集團的債務如下:

### 借貸

	百萬港元
優先票據	1,407
銀行貸款	1,962
合營企業及關連公司墊款	441
	<u>3,810</u>
有抵押	1,243
無抵押	2,567
	<u>3,810</u>

### 按揭及抵押

於2019年6月30日,本集團的有抵押貸款乃以本集團的若干銀行存款、投資物業、發展中的待售物業、相關投資物業所產生的收益、若干附屬公司的股本權益及由本公司提供擔保作抵押。

### 或然負債

於2019年6月30日,本集團有以下重大或然負債:

就一間前全資附屬公司(「前附屬公司」)獲授的貸款(未償還金額為人民幣542,000,000元(相等於約616,000,000港元)及相關利息為人民幣514,000,000元(相等於約584,000,000港元)向一名第三方作出的擔保。前附屬公司的收購方母公司及收購方均已同意安排償還該貸款,且還款責任已由收購方的母公司作出擔保。

## 其他負債

除上文所披露者以及集團內公司之間的負債及正常應付貿易賬款外，於2019年6月30日營業時間結束時，本集團並無任何已發行及尚未償還或同意發行的貸款資本、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債、債券證、按揭、抵押、融資租賃承擔、擔保或其他重大或然負債。董事確認，於2019年6月30日至最後實際可行日期期間，本集團的或然負債及債務並無任何重大變動。

## 2. 營運資金聲明

經計及本集團可動用的財務資源(包括內部產生的資金及可動用信用額度(當中沒有若干循環銀行信貸在非預期下被收回))以及出售事項的影響，董事認為本集團具備足夠營運資金供其目前需求(即本通函日期後至少12個月)。

## 3. 重大不利變動

據董事所知，自2018年12月31日(即本集團最近期公佈的經審核綜合財務報表編製之日)以來，本集團的財務或經營狀況或前景並無任何重大不利變動。

## 4. 本集團的財務及經營前景

於過去數年，本集團在推行其資產變現計劃方面取得重大進展。於2017年，本公司成功發行三年期美元票據，募集得較長期的資金合共280,000,000美元。此外，本集團於2017年12月將其於大連天地項目的22%股權變現，產生超過人民幣1,300,000,000元的現金所得款項。本集團之物業資產，包括位於成都的家居式辦公單位及於南京的別墅於過往幾年逐漸變現，亦為本集團產生可觀的現金流。因此，本集團已將其銀行貸款總額由2013年底的8,200,000,000港元大幅減至2018年12月31日的1,800,000,000港元，並加強其營運資本。

鑑於財務狀況改善，本公司於2018年回購其100,000,000股股份，並自2018年最後一季起回購98,400,000美元的美元票據，旨在降低本集團的財務成本並從每股資產淨值角度改善股東價值。

本集團在活化物業組合方面取得良好進展。除該物業外，本集團於中國的主要城市擁有六個位於良好地理位置的物業項目，在瀋陽、成都、天津及重慶等地設有優秀零售組合。本集團該等購物中心的資產增值計劃取得令人滿意的進展，目標為提高商場的出租率、租金收益率及價值。

自本公司於1997年成立以來，建築業務一直為其核心業務，其附屬公司為參與香港公共房屋項目及樓宇工程的主要承建商。香港特別行政區政府以致力解決經濟適用房短缺問題為其首要任務。憑藉本集團建築分部的核心優勢，於香港公營建築工程方面將擁有龐大商機，而其工程合約量亦維持相對穩定。同時，本集團已準備就緒把握社區衛生及休閒設施上的商機以及相關的施工活動(如裝修、翻新及保養合約)。

本集團於2018年12月收購該物業。出售事項為本集團提供於相對短期內套現該投資並獲得可觀回報的寶貴機會。透過出售事項產生的現金淨額亦將為本集團提供額外資源，以應對其於核心業務領域的機遇。



以下為獨立估值師仲量聯行有限公司就其對該物業於2019年6月30日的價值的意見所發出的函件及估值證書全文，乃為載入本通函而編製。



仲量聯行

仲量聯行有限公司

物業估價部

香港鰂魚涌英皇道979號太古坊一座7樓

公司牌照號碼：C-003464

Jones Lang LaSalle Limited

Valuation Advisory Services

7/F, One Taikoo Place, 979 King's Road, Quarry Bay, Hong Kong

Company Licence No. C-003464

敬啟者：

關於：香港九龍觀塘偉業街93號的物業估值

## 1.0 緒言

### 1.1 指示

吾等茲遵照瑞安建業有限公司(「貴公司」)的指示，就位於香港九龍觀塘偉業街93號上的一幢商業大廈(「該物業」)編製於2019年6月30日(「估值日期」)的市場估值，以供載入 貴公司就出售持有該物業的利置發展有限公司全部已發行股本而將刊發的通函。

該物業於估值日期被持作投資用途。

吾等確認曾進行視察、作出相關查詢及搜集吾等認為必要的進一步資料，以就該物業於估值日期無產權負擔租賃物業權益(受限於現有租約)的市場價值提供意見。

## 1.2 估值基準

吾等的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(2017年版)」、國際估值準則委員會頒佈的「國際估值準則(2017年版)」及皇家特許測量師學會頒佈的「皇家特許測量師學會估值—2017年全球標準」編製，惟可作出調整，以配合當地現行法律。除另有說明外，吾等乃以相關估值準則所界定的外聘估值師身分進行估值。遵守皇家特許測量師學會準則可能須受皇家特許測量師學會的行為及紀律規定所規限。

吾等的估值亦根據公司法的相關條款，並遵從香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第5章編製。

吾等對物業權益進行估值的基準為國際估值準則委員會所界定以及香港測量師學會及皇家特許測量師學會所採納的市場價值定義，載列如下：

*「自願買方與自願賣方達成公平交易，在經過適當營銷，雙方均知情、審慎及不受脅迫的條件下，資產或負債在估值日期預計可交易的金額。」*

本報告所呈列的估值為該物業的100%權益，而並非持有相關物業權益的公司股權。

## 1.3 估值假設

吾等的估值乃假設擁有人於市場上出售該物業，而並無得益於可能影響物業權益價值的遞延條款合約、售後租回、合營企業、管理協議或任何類似安排。

吾等的估值並無計入物業權益的任何押記、按揭或所欠款項撥備，亦無計入出售時可能產生的任何費用或稅項。除非另有說明，否則吾等假設物業權益並無附帶可能影響其價值的法律糾紛及繁重產權負擔、限制、開支及未支付成本。

## 1.4 估值方法

於估值過程中，吾等已採用收益資本化法，並以直接比較法進行覆核。

收益資本化法乃按合適投資收益將估值日期起物業的現時租金收入及潛在復歸收益資本化達致資本價值。該物業的估算市場租金及資本化比率乃分別透過吾等對相關發展區內及鄰近地區類似物業的可得租金分析及投資銷售交易分析而獲得。

直接比較法乃將該物業直接與近期進行交易的其他可資比較物業作比較的估值方法。可資比較物業通常位於周邊地區或位於其他與物業類似的次級市場。然而，由於房地產物業的性質各不相同，故通常須作出適當的調整以計入任何質量及數量的差異，該等差異可能會影響所考慮物業的價格／租金。

### 1.5 資料來源

吾等在頗大程度上倚賴 貴公司所提供的資料，包括該物業於2019年6月30日的租賃附表。吾等亦倚賴土地註冊處及屋宇署所提供的資料，並已接納就法定通告、規劃批准、地役權、年期及佔用詳情等事項所給予吾等的意見。吾等已假設所有獲提供的資料均屬正確。

吾等尚未接獲指示對吾等獲提供的資料進行獨立查證。吾等的估值乃完全依據獲提供的資料及／或所作假設的充分性及準確性。倘其後證實有關該物業的詳情不正確或不充分，吾等保留權利調整本估值報告中所呈報的估值。

吾等於視察該物業時並未進行實地測量以核實樓面面積的正確性。報告內所載的尺寸、測量及面積均基於吾等獲提供的文件副本所載的資料，因此僅為約數，以供參考。

### 1.6 量度

所有量度均根據香港測量師學會所刊發的「量度作業守則」手冊進行。為符合當地慣例，吾等表示並無依循皇家特許測量師學會自2018年5月生效的「皇家特許測量師學會物業量度」。除另有說明外，吾等不會對實際物業進行實地量度或核實提供予吾等的樓面面積(除非吾等明確書面同意)，惟吾等會參考註冊樓面平面圖。

### 1.7 業權調查

吾等並未獲提供物業權益的業權文件副本，惟吾等已在土地註冊處進行查冊。然而，吾等尚未查閱正本，以核實所有權或確定是否存在任何契約修訂可能未出現在提供予吾等的文件副本內。所有文件及契約僅用作參考用途。

### 1.8 物業視察

吾等的資深董事區建強及經理陸靄瑩(二人均為香港測量師學會會員)已於2019年7月23日視察該物業的外部及(如可行)公共區域以及鄰近地區。吾等不會對並無視察部分的狀況提供意見或建議，而本報告不應被視為對該等部分作出任何隱含聲明或陳述。吾等並無對任何物業設施進行測試。

吾等並未安排進行任何調查，以確定該物業在建設時或建成後曾否使用任何有害或危險物質，因此吾等無法呈報該物業於此方面不存在風險。就本估值而言，吾等已假設有關於調查不會發現存在任何大量該等物質。

### 1.9 設備及機器

吾等的估值一般包括構成樓宇設施裝置部分的所有設備及機器。然而，吾等的估值不包括純粹為佔用者的商業加工而可能安裝的加工設備、機器及器材(連同傢俬及裝飾、租戶的固定裝置及配件)。

### 1.10 報告

茲隨附吾等的估值證書。

此致

香港  
港灣道6-8號  
瑞安中心34樓  
瑞安建業有限公司  
董事會 台照

代表  
仲量聯行有限公司

資深董事  
區建強

BA (Hons), MHKIS, MRICS, RPS (GP), MCIREA

牌照號碼：E-181955

謹啟

2019年8月15日

附註： 區建強先生BA (Hons), MHKIS, MRICS, RPS (GP), MCIREA為合資格產業測量師，於香港物業估值方面擁有約25年經驗。

## 2.0 估值證書

物業	概況、樓齡及年期	佔用詳情	於2019年6月 30日的市值
香港九龍 觀塘偉業街93號 (「該物業」)	該物業包括一幢23層高商業大廈，於2016年落成。	誠如 貴公司所告知，受限於多份租約，該物業已出租約25%，於估值日期的總月租為188,470港元，而租約的最遲屆滿日為2020年7月17日。	385,000,000港元 (叁億捌仟伍佰萬港圓)
觀塘內地段 第680號餘段	觀塘內地段第680號(「 <b>KTIL680</b> 」)的總地盤面積約為2,100平方呎(195.09平方米)，包括總地盤面積約為521平方呎(48.4平方米)的 <b>KTIL680 A</b> 段及 <b>B</b> 段(已交還予政府)。	於估值日期，該物業約75%正空置。	
	該物業的總建築面積及總實用面積分別約為27,727平方呎(2,575.91平方米)及17,544平方呎(1,629.88平方米)。		
	該物業乃根據賣地條款第UB9629號持有，由1898年7月1日開始為期99年，並已續期至2047年6月30日，並須每年按該地段當時的應課差餉租值3%支付地租。		

## 附註：

- (1) 根據吾等日期為2019年7月23日的土地註冊處查冊記錄(「土地查冊記錄」)，該物業的登記擁有人為利置發展有限公司。
- (2) 根據土地查冊記錄，該物業登記有以下產權負擔：
  - i. 由總產業測量師／總部發出日期為2015年6月24日的香港特別行政區政府修訂書(關於**KTIL 680**) (含圖則)，註冊摘要編號15062501150010。
  - ii. 地政總署署長發出日期為2017年8月1日的合規證書，註冊摘要編號17080402300069。
  - iii. 日期為2016年11月1日的佔用許可證第KN46/2016 (OP)號，註冊摘要編號17100902160073。
  - iv. 抵押予南洋商業銀行的按揭(全額按揭)，日期為2017年10月18日，註冊摘要編號17102701320041。
  - v. 抵押予南洋商業銀行的租賃轉讓契，日期為2017年10月18日，註冊摘要編號17103001530016。
- (3) 根據日期為2018年10月30日的觀塘(南部)分區計劃大綱草圖編號S/K14S/22，該物業屬於「其他指定用途(商業)」用地。

## 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或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、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分部須知會本公司及聯交所的權益(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的權益，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如下：

### (a) 於本公司股份的好倉

董事姓名	股份數目			合計	佔已發行 股份的 概約百分比 (附註1)
	個人權益	家族權益	其他權益		
羅康瑞先生 (「羅先生」)	-	312,000 (附註2)	234,381,000 (附註3)	234,693,000	61.05
羅寶瑜女士 (「羅女士」)	-	-	234,381,000 (附註3)	234,381,000	60.97
黃月良先生 (「黃先生」)	3,928,000	-	-	3,928,000	1.02

附註：

- 按於最後實際可行日期的已發行股份384,410,164股計算。
- 該等股份由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3所述有關234,381,000股股份的權益。
- 該等股份包括由SOCL實益擁有的232,148,000股股份及由SOFCL(為SOCL的間接全資附屬公司)持有的2,233,000股股份。SOCL由Bosrich Unit Trust持有，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成立人且羅先生及羅女士均為全權信託受益人，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、羅女士、滙豐信託及Bosrich均被視為擁有該等股份的權益。

## (b) 於本公司相聯法團股份及相關股份的好倉

董事姓名	相聯法團 名稱	股份／相關股份數目			合計	佔已發行 股份的 概約百分比 (附註1)
		個人權益	家族權益	其他權益		
羅先生	瑞安房地產	-	1,849,521 (附註2)	4,611,835,751 (附註3)	4,613,685,272	57.22
羅女士	瑞安房地產	437,000 (附註4)	-	4,611,835,751 (附註3)	4,612,272,751	57.20

## 附註：

- 按於最後實際可行日期瑞安房地產的已發行股份8,062,216,324股計算。
- 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，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3所述有關4,611,835,751股股份的權益。
- 該等股份由SOCL透過其受控制法團持有，包括由瑞安投資有限公司(「瑞安投資」)、瑞安地產有限公司(「瑞安地產」)、Chester International Cayman Limited(「Chester International」)及New Rainbow Investments Limited(「NRI」)分別持有的2,672,990,325股股份、1,725,493,996股股份、183,503,493股股份及29,847,937股股份，而瑞安投資、瑞安地產及Chester International均為SOCL的全資附屬公司。NRI為本公司的全資附屬公司，而本公司則由SOCL及其全資附屬公司SOFCL持有60.97%的權益。SOCL由Bosrich Unit Trust持有，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且羅先生及羅女士均為全權信託受益人，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、羅女士、滙豐信託及Bosrich均被視為擁有該等股份的權益。
- 此為於瑞安房地產所授出尚未行使購股權涉及的瑞安房地產相關股份的權益。

## (c) 於本公司相聯法團債券的權益

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	信託權益(附註1)	人民幣50,000,000元
		信託權益(附註1)	6,000,000美元
		信託權益(附註1)	4,000,000美元
		家族權益(附註2)	人民幣35,500,000元
		家族權益(附註2)	2,000,000美元
羅女士	Shui On Development (Holding) Limited	信託權益(附註1)	人民幣50,000,000元
		信託權益(附註1)	6,000,000美元
		信託權益(附註1)	4,000,000美元

## 附註：

- 此為由瑞安投資及／或Boswell Limited(「Boswell」)持有的債券權益。瑞安投資及Boswell均為SOCL的全資附屬公司。SOCL由Bosrich Unit Trust持有，Bosrich Unit Trust的單位則由一全權信託擁有，而羅先生乃該全權信託的成立人且羅先生及羅女士均為全權信託受益人。
- 此為由羅先生的配偶羅太太持有的債券權益。

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)的任何股份、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，除本公司於2019年4月18日刊發的公佈所披露在2019年3月16日訂立的物業管理服務協議外，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。

除下文所披露者外，自2018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)直至最後實際可行日期，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：

- 本公司(作為承租方)與瑞安集團管理有限公司(為SOCL(如上文所述羅先生及羅女士於最後實際可行日期被視為於當中擁有權益)的附屬公司)(作為出租方)就Shui On Centre Company Limited(為SOCL的附屬公司)在香港擁有的若干辦公室空間存在若干租賃，截至2019年7月31日止七個月期間相關租金及管理費總額約為600,000港元。



- (b) 根據於2019年4月18日訂立的買賣協議，浪佳有限公司(為本公司的附屬公司)向瑞安投資(為SOCL的附屬公司)收購於香港的物業管理業務，代價為35,000,000港元。有關該收購的進一步詳情已於本公司在2019年4月18日刊發的公佈中披露。
- (c) 根據於2019年5月14日訂立的買賣協議，瑞安(建築材料)有限公司(為本公司的附屬公司)向德和企業有限公司(為瑞安房地產的附屬公司，而瑞安房地產則為SOCL的附屬公司)出售好易發有限公司58%的已發行普通股份，交易總額約為人民幣147,850,000元(可予調整)。有關該出售的進一步詳情已於本公司分別在2019年5月14日及2019年6月12日刊發的公佈及通函中披露。

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分部的條文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	於相關公司擔任的職務
羅先生	SOCL	董事
羅女士	SOCL	董事
黃先生	SOCL及SOFCL	董事

### 3. 董事服務合約

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. 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)主要於香港及中國從事房地產開發及投資項目。

- (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)房地產開發及投資以及建築材料貿易。
- (c) 羅女士為SOCL的董事，而該公司透過其附屬公司(其中包括瑞安房地產)主要於香港及中國從事房地產開發及投資項目。
- (d) 黃先生為SOCL的董事，而該公司透過其附屬公司(其中包括瑞安房地產)主要於香港及中國從事房地產開發及投資項目。

由於董事會獨立於上述公司的董事會，且上述董事不能控制董事會，故本集團能獨立於該等公司的業務並基於本身的利益經營其業務。

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)。

## 5. 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。

## 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)：

- (a) 由建裕有限公司(「建裕」，為本公司的全資附屬公司)(作為買方)、本公司、Fine Ace Investments Limited(「Fine Ace」，為SOTAN China Real Estate I, LP(「SOTAN Fund」)的全資附屬公司)(作為賣方)及SOTAN Fund的有限合夥人於2017年9月7日訂立的買賣協議(經補充協議補充)，據此，建裕同意向Fine Ace收購(i)昶富有限公司(「昶富」，其持有附有權利收購一項位於中國天津市名為威尼都的房地產項目90%權益的期權)的50%股份權益；及(ii)由昶富欠付Fine Ace的股東貸款，總代價約為4,620,000歐元；

- (b) 由建裕(作為買方)、本公司、Rosy Opportunity Limited(「**Rosy Opportunity**」, 為SOTAN Fund的全資附屬公司)(作為賣方)及SOTAN Fund的有限合夥人於2017年9月7日訂立的買賣協議(經補充協議補充), 據此, 建裕同意向Rosy Opportunity收購(i)永立控股有限公司(「**永立**」, 其透過在中國成立的項目公司持有一項位於中國南京市名為瑞安翠湖山的房地產項目)的50%股份權益; 及(ii)由永立欠付Rosy Opportunity的股東貸款, 總代價約為32,040,000歐元;
- (c) 由本公司與中國信達資產管理股份有限公司北京市分公司(「**中國信達**」)於2017年10月17日及2018年10月8日訂立的補充擔保重組契約, 據此, 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2019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24,000,000元;
- (d) 由明域集團有限公司(「**明域**」, 為本公司的全資附屬公司)(作為賣方)、本公司(作為明域的擔保人)、萬盈國際有限公司(「**萬盈**」, 為億達中國控股有限公司(「**億達**」)的全資附屬公司)(作為買方)及億達(作為萬盈的擔保人)於2017年11月14日訂立的買賣協議(經補充協議補充), 據此: (i)明域同意出售及促使出售而萬盈同意收購富岸集團有限公司(「**富岸**」, 其透過附屬公司持有一項位於中國大連市名為大連天地的房地產項目的78%權益)的28.20%股份權益、由富岸若干附屬公司欠付明域的境外貸款以及由富岸若干附屬公司欠付本集團的可轉讓境內債務; 及(ii)萬盈同意促使償還由富岸若干附屬公司欠付本集團的不可轉讓境內債務, 交易總額為人民幣1,300,000,000元;
- (e) 由本公司(作為買方)與本公司若干股東(作為賣方)於2018年8月20日根據一項由UBS AG香港分行代表本公司按本公司於2018年7月17日刊發的要約文件所載的條款及條件提出的現金要約, 以每股股份2.50港元的價格購回合共100,000,000股股份而訂立的買賣契據;

- (f) 由賦臻集團有限公司(「賦臻」, 為本公司的間接全資附屬公司)(作為買方)、利成投資有限公司(「利成」)(作為賣方)及張兆榮先生(作為利成的擔保人)於2018年11月13日訂立的買賣協議, 據此, 賦臻同意向利成收購(i)目標公司(為該物業的唯一擁有人)的全部股份權益; 及(ii)由目標公司欠付利成的所有債務(包括利息), 總代價約為303,500,000港元(可予調整);
- (g) 由瑞安(建築材料)有限公司(「瑞安(建築材料)」, 為本公司的間接全資附屬公司)(作為賣方)與德和企業有限公司(「德和」, 為瑞安房地產的間接全資附屬公司)(作為買方)於2019年5月14日訂立的買賣協議, 據此, (i)瑞安(建築材料)同意向德和出售好易發有限公司(「好易發」, 其持有一間於中國成立的項目公司(「項目公司」, 主要於中國南京市從事水泥生產及銷售業務)60%的股本權益)的58%已發行普通股份以及由好易發欠付瑞安(建築材料)的股東貸款; 及(ii)德和同意促使其聯屬公司提供境內貸款予項目公司以供其清償部份欠付瑞安(建築材料)的中國聯屬公司的墊款, 交易總額約為人民幣147,850,000元(可予調整);
- (h) 由成都翔龍房地產有限公司(「成都翔龍」, 為本公司於中國成立的間接全資附屬公司, 其持有一項位於中國成都市名為瑞安城中匯的房地產項目(「成都項目」))(作為賣方)與伊頓教育諮詢(成都)有限公司(「伊頓教育」)(作為買方)於2019年7月12日訂立的四川省商品房買賣合同(經補充協議補充), 據此, 成都翔龍同意向伊頓教育出售成都項目中第19棟1層1號房及第21棟1層1號房的營業場所, 代價為人民幣45,500,000元;
- (i) 由貴州凱里瑞安水泥有限公司(「凱里瑞安水泥」, 為本公司的間接全資附屬公司)與中國貴州省凱里市人民政府(「凱里市政府」)於2019年7月23日訂立的徵收補償協議, 據此, 凱里市政府同意就徵收凱里瑞安水泥位於中國貴州省的水泥廠的建築物、其他生產設備及若干地塊以及賠償本集團因關閉該水泥廠所產生的費用及開支, 向凱里瑞安水泥補償約人民幣171,000,000元; 及
- (j) 買賣協議。

## 7. 專家資格及同意書

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
仲量聯行有限公司	獨立專業物業估值師

仲量聯行有限公司已就本通函的刊發發出同意書，表示同意以本通函所載的形式及涵義轉載彼の函件以及引述其名稱，且迄今並無撤回彼の同意書。

仲量聯行有限公司已確認：

- (a) 於最後實際可行日期，彼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) 於最後實際可行日期，彼於本集團任何成員公司自2018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並無擁有任何直接或間接權益；及
- (c) 其物業估值報告乃於本通函刊發日期發出，以供載入本通函。

## 8. 備查文件

以下文件的副本由本通函刊發日期起計14日期間內的一般營業時間，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) 本公司截至2017年及2018年12月31日止兩個財政年度的年報；
- (c) 本附錄「重大合約」一節所述的重大合約；
- (d) 由仲量聯行有限公司發出的物業估值報告，其文本載於本通函附錄二；
- (e) 本附錄「專家資格及同意書」一節所述的同意書；及
- (f) 本通函。

## 9. 其他

- (a) 本公司的公司秘書為陳若荷女士，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。
- (c) 本公司的主要股份過戶登記處為Conyers Corporate Services (Bermuda) Limited，地址為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。
- (d) 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54樓。
- (e) 本通函的中英文本如有歧異，概以英文本為準。