
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
土 地 收 回

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12頁。

本公司已根據上市規則第14.44條就該交易向一組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，二零二一年九月二十四日

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：

「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	各自具有上市規則所賦予的涵義
「拍賣」	指	具本通函內「董事會函件」的「進行該交易之理由及裨益」一節所界定之定義
「董事會」	指	董事會
「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)
「董事」	指	本公司董事
「佛山市禪城區土地 儲備中心」	指	佛山市禪城區土地儲備中心，隸屬於佛山市自然資源局禪城分局的中國政府機構
「佛山市禪城區祖廟街道 辦事處」	指	佛山市禪城區祖廟街道辦事處，隸屬於佛山市禪城區人民政府的中國政府機構
「佛山瑞房」	指	佛山瑞房置業有限公司，一家於中國成立之有限公司，並為本公司之全資附屬公司
「佛山瑞康天地」	指	佛山瑞康天地置業有限公司，一家於中國成立之有限公司，並為本公司之全資附屬公司
「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

釋 義

「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
「7號土地」	指	位於中國佛山市禪城區建設街東側之土地(土地證號：粵(2016)佛禪不動產權第0077856號)
「7號土地補償」	指	具本通函內「董事會函件」的「7號土地使用權儲備協議書－補償及付款條款」一節所界定之定義
「8號土地」	指	位於中國佛山市禪城區城門頭路南側之土地(即人民路(燎原路)南側、祖廟路兩側、城門頭路兩側、建新路(兆祥路)北側及市東路兩側之8號土地)(出讓合同號：440601-2008-100700)
「8號土地補償」	指	具本通函內「董事會函件」的「8號土地使用權儲備協議書－補償及付款條款」一節所界定之定義
「該等土地使用權儲備協議書」	指	7號土地使用權儲備協議書及8號土地使用權儲備協議書之統稱
「7號土地使用權儲備協議書」	指	佛山市禪城區國有土地使用權儲備協議書(佛禪土儲協字[2021] 2號)，由佛山瑞房、佛山市禪城區土地儲備中心與佛山市禪城區祖廟街道辦事處於二零二一年七月九日就7號土地訂立之土地使用權儲備協議書

釋 義

「8號土地使用權儲備協議書」	指	佛山市禪城區國有土地使用權儲備協議書(佛禪土儲協字[2021] 3號)，由佛山瑞康天地、佛山市禪城區土地儲備中心與佛山市禪城區祖廟街道辦事處於二零二一年七月九日就8號土地訂立之土地使用權儲備協議書
「最後實際可行日期」	指	二零二一年九月十七日，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
「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
「收回土地」	指	7號土地及8號土地之統稱
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「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	本公司每股面值0.0025美元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「平方米」	指	面積單位平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「該交易」	指	根據7號土地使用權儲備協議書收回7號土地以及根據8號土地使用權儲備協議書收回8號土地
「%」	指	百分比

就本通函而言，港幣乃按港幣1.00元兌人民幣0.83376元的匯率兌換為人民幣，僅供說明之用。概不保證任何人民幣金額已經或可以按上述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

註冊辦事處：

One Nexus Way

Camana Bay

Grand Cayman, KY1-9005

Cayman Islands

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

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

土地收回

緒言

於二零二一年七月九日，董事會宣佈，(a) 佛山瑞房(本公司之全資附屬公司)與佛山市禪城區土地儲備中心及佛山市禪城區祖廟街道辦事處訂立7號土地使用權儲備協議書，據此，佛山瑞房已同意向佛山市禪城區土地儲備中心交還7號土地，代價為現金補償人民幣1,111,226,308.10元(相當於約港幣1,332,789,000.00元)；及(b) 佛山瑞康天地(本公司之全

* 僅供識別

董 事 會 函 件

資附屬公司)與佛山市禪城區土地儲備中心及佛山市禪城區祖廟街道辦事處訂立8號土地使用權儲備協議書，據此，佛山瑞康天地已同意向佛山市禪城區土地儲備中心交還8號土地，代價為現金補償人民幣1,541,881,015.68元(相當於約港幣1,849,310,000.00元)。

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。

收回7號土地

於二零二一年七月九日，佛山瑞房(本公司之全資附屬公司)與佛山市禪城區土地儲備中心及佛山市禪城區祖廟街道辦事處訂立7號土地使用權儲備協議書，據此，佛山瑞房已同意向佛山市禪城區土地儲備中心交還7號土地，代價為現金補償人民幣1,111,226,308.10元(相當於約港幣1,332,789,000.00元)。

7號土地使用權儲備協議書

7號土地使用權儲備協議書之主要條款概要如下：

日期

二零二一年七月九日

訂約方

- (1) 佛山瑞房；
- (2) 佛山市禪城區土地儲備中心；及
- (3) 佛山市禪城區祖廟街道辦事處

補償及付款條款

7號土地之現金補償(「7號土地補償」)為人民幣1,111,226,308.10元(相當於約港幣1,332,789,000.00元)，其將由佛山市禪城區土地儲備中心在新業主購買7號土地後向佛山瑞房支付。待新業主完成收購7號土地後，方可支付7號土地補償。有關新業主將根據新業主與佛山市政府將予訂立的買賣協議條款分期支付7號土地的代價，而有關代價將用於償付7

董 事 會 函 件

號土地補償。在新業主支付一期代價後六十(60)日內，佛山市禪城區土地儲備中心將按以下公式向佛山瑞房支付有關款項：

$$\left(\frac{\text{將從新業主收到相關期數的金額}}{\text{新業主應付總代價}} \right) \times 7 \text{ 號土地補償}$$

經參考(1)根據本通函所載的估值報告有關7號土地的議定估值約人民幣992,000,000元(相當於約港幣1,189,791,000元)；及(2)經佛山瑞房、佛山市自然資源局禪城分局、佛山市禪城區財政局及佛山市禪城區國有資產監督管理局共同委任的獨立核數師審核，本集團於7號土地使用權儲備協議書日期前在7號土地上所投放的投資金額人民幣1,008,235,735元(相當於約港幣1,209,264,000元)，7號土地補償乃由佛山瑞房與佛山市禪城區土地儲備中心進行公平磋商而釐定，繼而由佛山市相關政府機關按照適用於中國佛山市禪城區收回國有土地之法律、法規及程序進行審閱。由佛山市政府向任何潛在新買方出售7號土地將由佛山市政府推動，有關出售的時間主要取決於佛山市政府不時的相關措施及政策。因此，本公司對出售7號土地的預計完成日期並無具體看法。

條件

受限於7號土地使用權儲備協議書之條款，7號土地使用權儲備協議書應僅於根據上市規則之規定獲股東批准以及8號土地使用權儲備協議書生效後，方告生效。

交付7號土地

於佛山瑞房收到佛山市禪城區土地儲備中心的書面要求後九十(90)日內，佛山瑞房須按「現狀」向佛山市禪城區土地儲備中心交付7號土地，而其後佛山市禪城區祖廟街道辦事處須負責7號土地之日常管理，直至完成向新業主出售7號土地。

於7號土地使用權儲備協議書生效後及於佛山瑞房收到佛山市禪城區土地儲備中心的書面要求後三十(30)日內，佛山瑞房須為其7號土地提交產權證註銷登記。

董事會函件

有關7號土地之資料

7號土地包括一幅位於中國佛山市禪城區建設街東側，土地總面積約為8,109.35平方米之地塊，並獲准作辦公及商業用途。於最後實際可行日期，7號土地仍未開發。

除稅前／除稅後淨溢利／(虧損)

下表載列7號土地截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度之應佔淨虧損(除稅前及除稅後)：

	截至十二月三十一日止 財政年度	
	二零一九年	二零二零年
淨虧損(除稅前)		
人民幣(百萬元)	2	193
相當於約		
港幣(百萬元)	2	231
淨虧損(除稅後)		
人民幣(百萬元)	2	193
相當於約		
港幣(百萬元)	2	231

收回8號土地

於二零二一年七月九日，佛山瑞康天地(本公司之全資附屬公司)與佛山市禪城區土地儲備中心及佛山市禪城區祖廟街道辦事處訂立8號土地使用權儲備協議書，據此，佛山瑞康天地已同意向佛山市禪城區土地儲備中心交還8號土地，代價為現金補償人民幣1,541,881,015.68元(相當於約港幣1,849,310,000.00元)。

8號土地使用權儲備協議書

8號土地使用權儲備協議書之主要條款概要如下：

日期

二零二一年七月九日

董事會函件

訂約方

- (1) 佛山瑞康天地；
- (2) 佛山市禪城區土地儲備中心；及
- (3) 佛山市禪城區祖廟街道辦事處

補償及付款條款

8號土地之現金補償(「8號土地補償」)為人民幣1,541,881,015.68元(相當於約港幣1,849,310,000.00元)，其將由佛山市禪城區土地儲備中心在新業主購買8號土地後向佛山瑞康天地支付。待新業主完成收購8號土地後，方可支付8號土地補償。有關新業主將根據新業主與佛山市政府將予訂立的買賣協議條款分期支付8號土地的代價，而有關代價將用於償付8號土地補償。在新業主支付一期代價後六十(60)日內，佛山市禪城區土地儲備中心將按以下公式向佛山瑞康天地支付有關款項：

$$\left(\frac{\text{將從新業主收到相關期數的金額}}{\text{新業主應付總代價}} \right) \times \text{8號土地補償}$$

經參考(1)根據本通函所載的估值報告有關8號土地的議定估值約人民幣1,458,000,000元(相當於約港幣1,748,705,000元)；及(2)經佛山瑞康天地、佛山市自然資源局禪城分局、佛山市禪城區財政局及佛山市禪城區國有資產監督管理局共同委任的獨立核數師審核，本集團於8號土地使用權儲備協議書日期前在8號土地上所投放的投資金額人民幣1,474,521,039元(相當於約港幣1,768,520,000元)，8號土地補償乃由佛山瑞康天地與佛山市禪城區土地儲備中心進行公平磋商而釐定，繼而由佛山市相關政府機關按照適用於中國佛山市禪城區收回國有土地之法律、法規及程序進行審閱。由佛山市政府向任何潛在新買方出售8號土地將由佛山市政府推動，有關出售的時間主要取決於佛山市政府不時的相關措施及政策。因此，本公司對出售8號土地的預計完成日期並無具體看法。

條件

受限於8號土地使用權儲備協議書之條款，8號土地使用權儲備協議書應僅於根據上市規則之規定獲股東批准以及佛山瑞康天地取得8號土地之土地權證後，方告生效。

董事會函件

交付8號土地

於佛山瑞康天地收到佛山市禪城區土地儲備中心的書面要求後九十(90)日內，佛山瑞康天地須按「現狀」向佛山市禪城區土地儲備中心交付8號土地，而其後佛山市禪城區祖廟街道辦事處須負責8號土地之日常管理，直至完成向新業主出售8號土地。

於8號土地使用權儲備協議書生效後及佛山瑞康天地收到佛山市禪城區土地儲備中心的書面要求後三十(30)日內，佛山瑞康天地須為其8號土地提交產權證註銷登記。

有關8號土地之資料

8號土地包括一幅位於中國佛山市禪城區城門頭路南側，土地總面積約為16,385平方米之地塊，並獲准作辦公及商業用途。於最後實際可行日期，8號土地仍未開發。

除稅前／除稅後淨溢利／(虧損)

下表載列8號土地截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度之應佔淨溢利／(虧損)(除稅前及除稅後)：

	截至十二月三十一日止 財政年度	
	二零一九年	二零二零年
淨溢利／(虧損)(除稅前)		
人民幣(百萬元)	1	(182)
相當於約		
港幣(百萬元)	1	(218)
淨溢利／(虧損)(除稅後)		
人民幣(百萬元)	1	(182)
相當於約		
港幣(百萬元)	1	(218)

進行該交易之理由及裨益

收回土地乃由佛山瑞房及佛山瑞康天地於二零零七年十一月收購。收購時，原先計劃將收回土地用於辦公及商業發展。由於地下設施管道因種種原因延遲拆除，導致收回土地仍未開發。因此，董事會認為，收回土地之收回將不會對本集團之經營管理造成任何重大不利影響，而是符合本集團提高資產週轉率及提升資金效益之輕資產策略。

董事會函件

此外，鑑於佛山近年持續的工業化及城市化，佛山市政府有意向重新指定收回土地之土地用途，並將於其後拍賣收回土地（「拍賣」）。於該交易完成後，倘佛山市政府重新指定之土地用途屬商業上可行且具吸引力，本集團可能會參與拍賣。倘本集團隨後成功中標，則將予支付之代價可能高於或低於7號土地補償及8號土地補償之總和。

此外，經參考根據本通函所載的估值報告有關收回土地的議定估值，收回土地之補償乃屬公平合理。

因此，本公司願意配合佛山市政府收回收回土地。董事認為，該交易之條款屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

倘本集團於即將舉行的拍賣中收購任何土地而根據上市規則第14章構成本公司之須予公佈交易，本公司將於適時根據上市規則刊發公佈。

本集團之財務影響

根據本通函所載有關收回土地之估值報告，於二零二一年六月三十日，7號土地及8號土地之賬面淨值及估值分別約為人民幣992,000,000元（相當於約港幣1,189,791,000元）及約人民幣1,458,000,000元（相當於約港幣1,748,705,000元）。7號土地及8號土地之現金補償分別約為人民幣1,111,226,308.10元（相當於約港幣1,332,789,000.00元）及人民幣1,541,881,015.68元（相當於約港幣1,849,310,000.00元）。經計及來自該交易的潛在稅項及其他開支約人民幣102,000,000元（相當於約港幣122,337,000元），預計本集團將不會因該交易產生重大收益或虧損。

預計於該交易完成後，本集團的總資產及負債將不會產生重大變動，原因為收回土地價值的減少將由現金結餘的增加所抵銷。此外，概不會對本集團的盈利及綜合損益賬目造成重大財務影響。

所得款項之擬定用途

目前，本公司擬將來自該交易之全部所得款項淨額用作本集團之一般營運資金，惟須視乎在提出擬定用途之具體詳情以供考慮時之實際情況及董事會決定。

有關本集團之資料

本公司透過其附屬公司及聯繫人為中國主要物業發展商之一。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。

董 事 會 函 件

佛山瑞房(為本公司之全資附屬公司)為於中國成立之有限公司，並主要從事房地產開發。

佛山瑞康天地(為本公司之全資附屬公司)為於中國成立之有限公司，並主要從事房地產開發。

地方政府機構之資料

佛山市禪城區土地儲備中心及佛山市禪城區祖廟街道辦事處各自為佛山市之政府機構。就該交易而言，佛山市禪城區土地儲備中心為負責收回7號土地及8號土地以及有關掛牌出售7號土地及8號土地的組織工作的地方機構，而佛山市禪城區祖廟街道辦事處則為負責在向新業主出售7號土地及8號土地前管理有關土地的地方機構。

經董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，於最後實際可行日期，佛山市禪城區土地儲備中心及佛山市禪城區祖廟街道辦事處各自為一間政府機構，而彼等各自之最終實益擁有人均為獨立第三方。

上市規則之涵義

由於有關該交易之最高適用百分比率超過25%但少於75%，根據上市規則第14章，該交易構成本公司之主要交易，並須遵守上市規則第14章項下申報、公佈及股東批准之規定。

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。

董 事 會 函 件

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控制並共同構成一組有密切聯繫的股東)分別持有1,725,493,996股、2,733,949,818股及29,847,937股股份，合共佔本公司已發行股本約55.68%。本公司已根據上市規則第14.44條就該等土地使用權儲備協議書及該交易取得瑞安地產有限公司、瑞安投資有限公司及New Rainbow Investments Limited之書面批准。因此，毋須就考慮該交易而召開股東特別大會。

務請股東及本公司潛在投資者注意，該等土地使用權儲備協議書及該交易均受限於本通函所詳述之多項條件。倘本集團參與拍賣並成功中標，視乎重新指定收回土地之土地用途，將予支付之代價可能會高於或少於7號土地補償及8號土地補償之總和。股東及本公司潛在投資者於買賣本公司證券時務請謹慎行事。

推薦建議

董事(包括獨立非執行董事)認為，該等土地使用權儲備協議書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土地使用權儲備協議書及該交易。

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

二零二一年九月二十四日

1. 本集團之財務資料

作為參考，本集團截至二零二一年六月三十日止六個月以及截至二零一八年、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)：

- (i) 本公司於二零二一年九月十七日刊發的截至二零二一年六月三十日止六個月之中期報告(第29頁至55頁)：
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0917/2021091700404_c.pdf
- (ii) 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
- (iii) 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
- (iv) 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/lt20190415297_c.pdf

2. 債務聲明

借貸

於二零二一年七月三十一日(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37,374,000,000元，其詳情如下：

- (i) 本集團優先票據總金額人民幣14,630,000,000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19,673,000,000元，其中人民幣10,367,000,000元為無抵押，而人民幣9,306,000,000元為有抵押。在前述的銀行借貸中，總金額人民幣14,452,000,000元為有擔保；總金額人民幣5,221,000,000元為無擔保；
- (iii) 應付本集團附屬公司非控制股東款項人民幣10,000,000元，為無抵押及無擔保；
- (iv) 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；

- (v) 應付本集團同系附屬公司款項總金額人民幣373,000,000元，為無抵押及無擔保；
- (vi) 來自本集團附屬公司一名非控制股東貸款總金額人民幣1,444,000,000元，為無抵押及無擔保；及
- (vii) 來自本集團一間聯營公司貸款人民幣792,000,000元，為無抵押及無擔保。

租賃負債

於二零二一年七月三十一日，本集團的租賃負債為人民幣79,000,000元。

租金保證安排產生的負債

於二零二一年七月三十一日，租金保證安排產生的金融負債為人民幣169,000,000元。

按揭及抵押

於二零二一年七月三十一日，本集團之有抵押借貸由若干本集團投資物業、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。

於二零二一年七月三十一日，以下資產已抵押予銀行，作為取得若干銀行融資的擔保：

	人民幣百萬元
投資物業	31,684
物業及設備	110
使用權資產	6
開發中用作出售之物業	7,742
應收款項	87
	<u>39,629</u>

或然負債

此外，於二零二一年七月三十一日，本集團之或然負債如下：

- (i) 於二零二一年七月三十一日，本集團就銀行向購買本集團發展物業的客戶提供總金額人民幣1,838,000,000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，於二零二一年七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、可得現金及現金等價物、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

本集團於二零二一年上半年的合約物業銷售達人民幣12,115,000,000元，較二零二零年上半年的人民幣6,222,000,000元增加95%，其中住宅物業銷售佔98%，餘下為商業物業銷售。增加乃由於上海中糧瑞虹·海景壹號(第7號地塊)和上海蟠龍天地的強勁銷售業績。

截至二零二一年六月三十日，待於二零二一年下半年及之後交付客戶並確認為收益的鎖定銷售總額為人民幣175億元。

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，內容有關收回土地於二零二一年六月三十日的物業權益估值，以供載入本通函。



萊坊測量師行有限公司
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廣東省佛山市禪城區建設街東側及城門頭路南側的佛山嶺南天地7號及8號土地

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物業權益於二零二一年六月三十日的市值的意見。

估值基準

吾等的估值為對物業權益市值的意見，所謂市值，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。

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、建築成本，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高級經理阮揚於二零二一年七月進行。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》VPS3及VPGA10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、COVID-19疫情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

二零二一年九月二十四日

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

六月三十日

現況下之市值

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下之市值
位於中國廣東省 佛山市禪城區 建設街東側及 城門頭路南側的 佛山嶺南天地 7號及8號土地	佛山嶺南天地(「該發展項目」)為大型重建項目，於竣工後將為佛山市中心禪城區的混合用途物業發展項目。 該物業為該發展項目的一部分。該物業包含兩幅由城門頭路分割開的相連土地，名為該發展項目的7號及8號土地，總地盤面積約為24,494.35平方米。 該物業計劃發展成一個大型綜合發展項目，包括辦公大樓、服務式公寓、酒店、購物商場及停車場。有關面積的詳情如下：	該物業為空置，有待將來發展。	人民幣 2,450,000,000元 (人民幣 貳拾肆億伍仟 萬元正) (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 2,450,000,000元) (請參閱附註4)

用途	概約
	建築面積 (平方米)
辦公	260,000
零售	26,000
零售(地庫)	7,500
酒店	50,000
服務式公寓	30,000
總計：	<u>373,500</u>

該物業亦將包括1,001個地下停車位。

該物業7號土地的土地使用權已獲授予多個年期，住宅用途於二零七七年十一月三十日屆滿，公共設施用途於二零四七年十一月三十日及二零五七年十一月三十日屆滿，而該物業8號土地的土地使用權已獲授作公共設施用途(主要為辦公、商業及酒店用途)。

附註：

1. 根據佛山市國土資源局與佛山益康置業有限公司、佛山瑞安天地房地產發展有限公司、佛山安盈房地產開發有限公司、佛山源康房地產發展有限公司、佛山詠瑞天地置業有限公司、佛山瑞東置業有限公司、佛山瑞房置業有限公司及佛山瑞康天地置業有限公司(統指「受讓人」)於二零零八年五月三十日訂立的佛山市禪城區國有土地使用權出讓合同號：440601-2008-100700，前者同意向受讓人授出整個發展項目的土地使用權。上述合約所訂明的主要條件(其中包括)如下所述：
 - (i) 總地盤面積：639,320平方米
 - (ii) 淨地盤面積：517,471平方米
 - (iii) 用途：公共設施用途(主要為辦公、商業及酒店)及住宅用途
 - (iv) 土地使用年期：自二零零七年十一月三十日起，70年作住宅用途、50年作辦公用途及40年作商業及酒店用途
 - (v) 土地出讓金：人民幣7,510,000,000元
 - (vi) 地積比率：不大於2.9
 - (vii) 地盤覆蓋率：不大於40%
 - (viii) 綠化面積比率：不小於25%
 - (ix) 總建築面積(不包括地庫及半地庫停車場)不應超過1,500,665.90平方米，而地庫及半地庫(不包括作民防用途的地庫)的建築面積不應超過501,500.00平方米
 - (x) 建築規約：建設工程須於實際交付土地起一年內展開

2. 根據佛山市國土資源局與佛山瑞房置業有限公司(貴公司之全資附屬公司)於二零一五年十月二十三日訂立的佛山市國有建設用地使用權出讓合同，前者同意向佛山瑞房置業有限公司授出一幅土地(7號土地)的土地使用權。上述合約所訂明的主要條件(其中包括)如下所述：
 - (i) 地址：佛山市禪城區建設路東側
 - (ii) 淨地盤面積：8,109平方米
 - (iii) 用途：公共設施用途(主要為辦公、商業及酒店)
 - (iv) 土地出讓金：人民幣710,872,820.33元
 - (v) 地積比率：不大於17.511
 - (vi) 綠化面積比率：不小於15%
 - (vii) 總建築面積(不包括地庫及半地庫停車場)不應超過141,996.69平方米，而地庫及半地庫(不包括作民防用途的地庫)的建築面積不應超過27,633平方米
 - (viii) 建築規約：建設工程須於該地區取得規劃批准日期起一年內展開，而建設工程須於建設工程施工日期起三年內落成

3. 根據日期為二零一六年十二月一日的房地產證號：粵(2016)佛禪不動產權第0077856號，該物業地盤面積為8,109.35平方米的7號土地的土地使用權已授予佛山瑞房置業有限公司，作都市住宅用途的土地使用權年期於二零七七年十一月三十日屆滿，而作公共設施用途則於二零四七年十一月三十日及二零五七年十一月三十日屆滿。

4. 據 貴集團所告知，於估值日期，該物業已發生之建設成本約為人民幣27,900,000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(假設總建設成本約為人民幣2,598,000,000元且其於估值日完工)估計約為人民幣7,317,000,000元。
5. 就參考目的而言，該物業的7號及8號土地的估值明細分別約為人民幣992,000,000元及人民幣1,458,000,000元。
6. 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) 佛山瑞房置業有限公司及佛山瑞康天地置業有限公司合法擁有該物業的土地使用權；
 - (ii) 佛山瑞房置業有限公司及佛山瑞康天地置業有限公司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條記錄於該條例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63.10%)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
	個人權益	家族權益	其他權益		(附註3)
羅先生	—	312,000 (附註1)	236,269,000 (附註2)	236,581,000	63.19%
羅女士	—	—	236,269,000 (附註2)	236,269,000	63.10%

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 及全權信託的受益人	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 條須記錄於該條例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的名稱	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) 樂基有限公司(「樂基」，為本公司間接全資附屬公司)、上海永業企業(集團)有限公司(「合營夥伴」)與上海復基房地產有限公司(「合營公司」)於二零二一年六月七日訂立之增資協議(「增資協議」)，內容有關透過合營公司達成合營安排以在中國上海黃浦區三幅土地(「該等土地」)進行房地產開發項目，據此，樂基及合營夥伴應支付並向合營公司的註冊資本出資分別約202,084,730美元及237,142,270美元，詳情載於本公司日期為二零二一年六月七日之公佈以及本公司日期為二零二一年七月二十三日之通函；
- (b) 樂基與合營夥伴於二零二一年六月七日訂立之股東協議，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。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，其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(即彼等各自根據增資協議完成出資以增加合營公司的註冊資本後擁有50%)。詳情載於本公司日期為二零二一年六月七日之公佈以及本公司日期為二零二一年七月二十三日之通函；
- (c) 7號土地使用權儲備協議書；及
- (d) 8號土地使用權儲備協議書。

9. 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。

10. 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直接或間接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。

11. 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。

12. 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) 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；
- (c) 萊坊測量師行有限公司就收回土地所發出之估值報告，全文載於本通函附錄二；
- (d) 本附錄「重要合約」一節所述重要合約；
- (e) 本附錄「專家及同意書」一節所述書面同意書；
- (f) 本公司日期為二零二一年七月二十三日之通函；及
- (g) 本通函。