
此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本通函任何方面或應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。

閣下如已將名下的瑞安建業有限公司股份全部售出或轉讓，應立即將本通函及隨附的代表委任表格送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓的銀行、持牌證券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*

SHUI ON CONSTRUCTION AND MATERIALS LIMITED

(將更改名稱為「SOCAM Development Limited」)

(於百慕達註冊成立的有限公司)

(股份代號：983)

關 連 交 易 補 充 貸 款 協 議

獨 立 董 事 委 員 會 及
獨 立 股 東 的 獨 立 財 務 顧 問



董事會函件載於本通函第5至10頁。載有獨立董事委員會推薦建議的函件載於本通函第11及12頁。獨立財務顧問天達的函件載於本通函第13至21頁，當中載有其向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見及推薦建議。

本公司謹訂於二零一一年十月三日(星期一)下午四時三十分假座香港港灣道6-8號瑞安中心1樓103室舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第30頁。隨附該大會適用的代表委任表格。無論閣下能否出席大會，務請按隨附的代表委任表格上印備的指示將其填妥，並儘快惟在任何情況下不得遲於大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間四十八小時前交回本公司的總辦事處，地址為香港港灣道6-8號瑞安中心34樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下屆時仍可依願親身出席股東特別大會及其任何續會(視情況而定)，並於會上投票。

* 僅供識別

二零一一年九月十六日

目 錄

| | 頁次 |
|------------------|----|
| 釋義..... | 1 |
| 董事會函件 | 5 |
| 獨立董事委員會函件 | 11 |
| 獨立財務顧問的意見函件..... | 13 |
| 附錄 — 一般資料 | 22 |
| 股東特別大會通告 | 30 |

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，以下詞彙具有各自所載的涵義：

| | | |
|---|---|--|
| 「代理人」 | 指 | 貸款協議項下該等銀行的代理人 |
| 「該公佈」 | 指 | 本公司於二零一一年九月一日刊發的公佈 |
| 「聯繫人」、 「關連人士」、 「控股公司」、 「附屬公司」及 「主要股東」 | 指 | 各自具有上市規則賦予的涵義 |
| 「該等銀行」 | 指 | 香港法例第155章銀行業條例所指的若干持牌銀行，為與本公司並無關連的獨立第三方 |
| 「董事會」 | 指 | 董事會 |
| 「本公司」或 「貴公司」 | 指 | 瑞安建業有限公司，一家於百慕達註冊成立的公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：983) |
| 「公司擔保」 | 指 | 本公司根據貸款協議就該貸款向該等銀行提供的公司擔保，該公司擔保將繼續有效，直至高置根據貸款協議(經補充貸款協議修訂)全數償還該貸款時止 |
| 「該等彌償保證」 | 指 | 由萬盈於二零零九年十一月五日提供的擔保及彌償保證及由Penta於二零零九年十二月十一日提供的擔保及彌償保證的統稱，兩者均以本公司為受益人，分別按建英及Penta集團各自於高置的間接股權比例分擔公司擔保項下35%及12.5%的責任，該等擔保及彌償保證將繼續有效，直至高置根據貸款協議(經補充貸款協議修訂)全數償還該貸款時止 |
| 「董事」 | 指 | 本公司董事 |
| 「鷹健」 | 指 | 鷹健有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為珍榮擁有52.5%權益的共同控制實體及高置的控股公司 |

釋 義

| | | |
|-------------------|---|---|
| 「貸款協議」 | 指 | 於二零零九年十一月三日由(其中包括)高置、本公司、該等銀行及代理人就該貸款訂立的貸款協議 |
| 「本集團」或「貴集團」 | 指 | 本公司及其附屬公司 |
| 「港元」 | 指 | 香港法定貨幣，港元 |
| 「香港」 | 指 | 中國香港特別行政區 |
| 「獨立董事委員會」 | 指 | 由獨立非執行董事狄利思先生、李凱倫女士、艾爾敦先生、陳棋昌先生及曾國泰先生組成的董事委員會，就補充貸款協議的條款及條件以及本公司繼續就該貸款提供公司擔保是否公平合理向獨立股東提供意見 |
| 「獨立股東」 | 指 | 本公司的股東(除Penta、億達集團及彼等各自的聯繫人外) |
| 「天達」或 「獨立財務顧問」 | 指 | 天達融資亞洲有限公司，根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(資產管理)受規管活動的持牌法團，獲本公司委任為獨立財務顧問，就補充貸款協議及公司擔保向獨立董事委員會提供意見 |
| 「建英」 | 指 | 建英國際有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，並為億達集團的成員公司，間接擁有高置35%股本權益 |
| 「最後實際可行日期」 | 指 | 二零一一年九月十四日，即本通函付印前為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 |
| 「該貸款」 | 指 | 在貸款協議項下該等銀行向高置提供額度為550,000,000港元的有期貸款 |
| 「萬盈」 | 指 | 萬盈國際有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，並為億達集團的成員公司 |

釋 義

| | | |
|-----------|---|--|
| 「珍榮」 | 指 | 珍榮有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，並為本公司的全資附屬公司 |
| 「Penta」 | 指 | Penta Investment Advisers Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的公司，並為本公司的主要股東 |
| 「Penta集團」 | 指 | PGR Asian Real Estate Fund, L.P. (一家根據英屬處女群島法律組成的有限責任合夥) 及 Best Perspective Asian Real Estate Fund Limited (一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司)，合共間接擁有高置12.5%股本權益，各自為Penta的聯繫人 |
| 「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) |
| 「高置」 | 指 | 高置投資有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，為鷹健的全資附屬公司及本公司間接擁有52.5%權益的共同控制實體 |
| 「該物業」 | 指 | 位於中國北京市朝陽區工體北路4號的「在建工程」發展項目 |
| 「決議案」 | 指 | 於本通函第30頁股東特別大會通告中所載擬於股東特別大會上提呈的普通決議案 |
| 「證券及期貨條例」 | 指 | 香港法例第571章證券及期貨條例 |
| 「股東特別大會」 | 指 | 本公司將召開的股東特別大會，以考慮補充貸款協議及繼續就該貸款所提供的公司擔保 |
| 「股東」 | 指 | 本公司每股面值1.00港元的普通股的持有人 |
| 「股東契約」 | 指 | 由本公司、珍榮、建英、萬盈、PGR Asian Real Estate Fund, L.P.、Penta及鷹健就鷹健及其附屬公司的管理及營運而於二零零九年十二月十一日訂立的股東契約 |
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司 |

釋 義

| | | |
|----------|---|--|
| 「補充貸款協議」 | 指 | 由高置、本公司及代理人於二零一一年九月一日就(其中包括)延長該貸款到期日而訂立的首份補充協議 |
| 「億達集團」 | 指 | 由億達集團有限公司(一家在中國註冊成立的公司)、萬盈及建英以及其各自的控股公司及附屬公司所組成的同屬共同控制下的集團公司 |
| 「%」 | 指 | 百分比 |



瑞安建業有限公司*

SHUI ON CONSTRUCTION AND MATERIALS LIMITED

(將更改名稱為「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

蔡玉強先生

黃勤道先生

黃福霖先生

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

非執行董事：

黃月良先生

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

獨立非執行董事：

狄利思先生

李凱倫女士

艾爾敦先生

陳棋昌先生

曾國泰先生

敬啟者：

關連交易 補充貸款協議

緒言

謹此提述本公司於二零一一年九月一日刊發的公佈。

誠如該公佈披露，本公司已於二零零九年十一月向該等銀行提供公司擔保，作為高置（本公司間接擁有52.5%權益的共同控制實體）獲授該貸款的擔保。根據股東契約，萬盈與Penta亦已按建英及Penta集團各自於高置的間接股權比例就分擔本公司在公司擔保項下的擔保責任的35%及12.5%向本公司提供該等彌償保證。因此，本公司、萬盈及Penta各自就該貸款承擔的實際擔保責任比例為52.5%、35%及12.5%。

* 僅供識別

董事會函件

於二零一一年九月一日，本公司(作為擔保人)與高置及代理人訂立補充貸款協議，旨在(其中包括)延長該貸款的到期日。繼訂立補充貸款協議後，公司擔保將繼續有效，直至高置全數償還該貸款時止。

就訂立補充貸款協議及本公司繼續為高置的利益就該貸款提供公司擔保，本公司須根據上市規則第14A章遵守有關申報、公佈及獨立股東批准的規定。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)補充貸款協議及公司擔保的進一步詳情；(ii)獨立董事委員會向獨立股東提供的推薦建議；(iii)獨立財務顧問向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見及推薦建議；及(iv)股東特別大會通告。

補充貸款協議及公司擔保

董事會宣佈，於二零一一年九月一日，本公司(作為擔保人)與高置及代理人訂立補充貸款協議，旨在(其中包括)延長該貸款的到期日。繼訂立補充貸款協議後，公司擔保將繼續有效，直至高置全數償還該貸款時止。訂立補充貸款協議及本公司繼續為高置的利益就該貸款提供公司擔保須經獨立股東於本公司股東特別大會上批准，方可作實。

公司擔保(經補充貸款協議修訂)的主要條款概述如下：

| | |
|---------------|---|
| 借款人： | 高置，本公司間接擁有52.5%權益的共同控制實體 |
| 貸款人及公司擔保的受益人： | 該等銀行 |
| 擔保人： | 本公司 |
| 擔保責任： | 高置根據貸款協議承擔有關該貸款550,000,000港元的還款責任，包括任何相關應計利息及開支 |
| 該貸款的最後到期日： | 二零一二年十月五日 |

董事會函件

根據股東契約，萬盈與Penta亦已按建英及Penta集團各自於高置的間接股權比例就分擔本公司在公司擔保項下的擔保責任的35%及12.5%向本公司提供該等彌償保證。因此，本公司、萬盈及Penta各自就該貸款承擔的實際擔保責任比例為52.5%、35%及12.5%。

萬盈及Penta已確認及同意，公司擔保及該等彌償保證均繼續有效，直至高置根據貸款協議（經補充貸款協議修訂）全數償還該貸款時止。因此，於訂立補充貸款協議後，本公司、萬盈及Penta各自就該貸款承擔的實際擔保責任比例保持不變，分別仍為52.5%、35%及12.5%。考慮到本公司就該貸款繼續向該等銀行提供公司擔保，萬盈及Penta各自亦已同意，倘本公司於公司擔保項下的擔保責任仍未解除，將向本公司支付年度擔保費，費用相等於彼等各自就該貸款的本金額所分擔的實際擔保責任的1.5%。擔保費乃按公平基準並經參考獨立估值師對公司擔保進行的估值按商業條款而釐定。

訂立補充貸款協議的理由及利益

本公司初時提供公司擔保，使高置可獲得該貸款，作為收購及發展該物業的資金。預期該物業將提升為高級住宅項目，以獲取較高的回報。延長該貸款的到期日讓高置可獲得穩定的融資來源，為該物業的持續商業營運及發展提供財政支援。

鑒於以上所述，董事（包括獨立非執行董事）認為，補充貸款協議的條款及本公司繼續就該貸款提供公司擔保乃按一般商業條款訂立，且屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

董事於相關交易中概無擁有重大權益，故彼等均毋須就批准補充貸款協議及本公司繼續為高置的利益就該貸款提供公司擔保的董事會決議案放棄投票。

上市規則涵義

於PGR Asian Real Estate Fund, L.P.（為本公司主要股東Penta的聯繫人）收購其於高置的間接權益前，本公司為高置的利益而提供公司擔保，高置因該收購而成為本公司的關連人士。高置現由Penta集團間接擁有12.5%權益，因此根據上市規則第14A.11(5)條為本公司

董事會函件

的關連人士。故此，訂立補充貸款協議及本公司繼續為高置的利益就該貸款提供公司擔保構成本公司的關連交易。

由於就公司擔保項下本公司所承擔的最高潛在債務而計算出的上市規則第14.07條所載其中一項適用百分比率超過5%，本公司須就該交易遵守上市規則第14A章有關申報、公佈及獨立股東批准的規定。

由於萬盈為建英的聯繫人，而建英為高置的主要股東，Penta則為本公司主要股東，故萬盈及Penta均為本公司的關連人士。因此，萬盈及Penta各自向本公司提供該等彌償保證及支付擔保費亦構成本公司的關連交易，惟根據上市規則第14A.65(4)條及第14A.31(2)條獲豁免遵守有關申報、公佈及獨立股東批准的規定。

鑑於Penta、億達集團及彼等各自的聯繫人於補充貸款協議及公司擔保中的權益，Penta及億達集團(包括彼等各自的聯繫人)於最後實際可行日期分別擁有本公司已發行股本約17.08%及4.21%，將就此項交易於股東特別大會上就彼等於本公司的股權放棄投票。

據董事所知、所悉及所信，除Penta、億達集團及彼等各自的聯繫人外，概無其他股東於補充貸款協議及公司擔保中擁有重大權益，因此，並無其他股東須就股東特別大會的決議案放棄投票。

一般資料

本集團主要於香港及中國從事房地產開發、資產管理、水泥生產及建築業務。

高置為一家於香港註冊成立的公司，並為本公司間接擁有52.5%權益的共同控制實體，亦由建英及Penta集團分別間接持有35%及12.5%股份權益。高置為該物業土地使用權唯一擁有人北京啓夏房地產開發有限公司(Beijing Qi Xia Real Estate Development Co., Ltd.*) (「北京啓夏」)的控股公司。

代理人主要於香港及中國從事銀行服務，並獲該等銀行根據貸款協議委任為彼等的代理人。

* 僅供識別

董事會函件

萬盈為億達集團的成員公司，其與本公司共同投資位於中國大連的發展項目。

Penta主要擔任多項基金及託管賬戶的投資顧問，並為本公司的主要股東。

該物業為一個位於中國北京市朝陽區工體北路4號的「在建工程」發展項目，總建築面積約57,700平方米。該物業將發展為一高級住宅物業，提供超過200個高級住宅單位及配套設施。於最後實際可行日期，該物業正進行建築工程，並預計於二零一二年完成。

於二零一一年六月三十日，高置及北京啓夏的未經審核綜合資產淨值約為40,000,000港元。

經董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，代理人、該等銀行及其各自最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)的第三方。

股東特別大會

本公司謹訂於二零一一年十月三日(星期一)下午四時三十分假座香港港灣道6-8號瑞安中心1樓103室舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第30頁。於股東特別大會上，本公司將提呈決議案以批准補充貸款協議及本公司繼續為高置的利益就該貸款提供公司擔保。

隨附股東特別大會適用的代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請按隨附的代表委任表格上印備的指示將其填妥，並儘快惟在任何情況下不得遲於大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間四十八小時前交回本公司的總辦事處，地址為香港港灣道6-8號瑞安中心34樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下屆時仍可依願親身出席股東特別大會及其任何續會(視情況而定)，並於會上投票。

根據上市規則第13.39(4)條，股東特別大會主席將要求就股東特別大會上提呈的決議案以投票方式表決。投票結果將於股東特別大會後公佈。

推薦建議

董事認為，補充貸款協議的條款及本公司繼續就該貸款提供公司擔保乃按一般商業條款訂立，於一般日常業務過程中進行，且屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。因此，董事建議所有獨立股東投票贊成該決議案。

董事會函件

其他資料

由所有獨立非執行董事組成的獨立董事委員會經已成立，就補充貸款協議的條款及本公司繼續就該貸款提供公司擔保向獨立股東提供意見。敬請閣下垂注本通函第11及12頁載有其推薦建議的函件。

天達已獲委任為獨立財務顧問，就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。敬請閣下垂注本通函第13至21頁載有其推薦建議的函件。

此致

列位股東 台照

代表董事會
董事總經理兼行政總裁
黃勤道
謹啟

二零一一年九月十六日

獨立董事委員會函件

以下為獨立董事委員會編製的推薦建議函件全文，以供載入本通函。



瑞安建業有限公司*
SHUI ON CONSTRUCTION AND MATERIALS LIMITED
(將更改名稱為「**SOCAM Development Limited**」)
(於百慕達註冊成立的有限公司)

(股份代號：983)

敬啟者：

關連交易 補充貸款協議

緒言

吾等謹此提述本公司於二零一一年九月十六日刊發的通函(「通函」)，而本函件為其中一部份。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等獲董事會委任，就補充貸款協議的條款及本公司繼續就該貸款提供公司擔保向閣下提供意見。天達已獲委任為獨立財務顧問，就此向閣下及吾等提供意見。彼等的意見詳情及彼等達致該意見所考慮的主要因素及理由載於通函第13至21頁。亦務請閣下垂注通函內的董事會函件及其附錄所載的其他資料。

推薦建議

經考慮補充貸款協議的條款及公司擔保，並參考獨立財務顧問的獨立意見及董事會函件所載的相關資料後，吾等認為補充貸款協議的條款及本公司繼續就該貸款提供公司擔保乃按一般商業條款訂立，於一般日常業務過程中進行，且屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

* 僅供識別

獨立董事委員會函件

因此，吾等建議閣下投票贊成將於股東特別大會上提呈的決議案，以批准訂立補充貸款協議及本公司繼續為高置的利益就該貸款提供公司擔保。

此致

列位獨立股東 台照

代表
獨立董事委員會
獨立非執行董事
陳棋昌
謹啟

二零一一年九月十六日

獨立財務顧問的意見函件

以下為天達融資亞洲有限公司就補充貸款協議及提供公司擔保所編製致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件全文，以供載入本通函。



Investec Capital Asia Ltd
Room 3609, 36/F, Two International Finance Centre
8 Finance Street, Central, Hong Kong
香港中環金融街8號國際金融中心二期36樓3609室
Tel/電話：(852) 3187 5000
Fax/傳真：(852) 2501 0171
www.investec.com

敬啟者：

關連交易 補充貸款協議

I. 緒言

吾等獲委任為獨立財務顧問，就補充貸款協議及 貴公司繼續就該貸款提供公司擔保向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。有關補充貸款協議及公司擔保的詳情載於日期為二零一一年九月十六日致股東的通函（「通函」，本函件亦為其中一部份）所載董事會函件（「董事會函件」）內。除非文義另有所指，否則通函所界定詞彙與本函件所用者具有相同涵義。

於二零一一年九月一日， 貴公司（作為擔保人）與高置及代理人訂立補充貸款協議，旨在（其中包括）延長該貸款的到期日。繼訂立補充貸款協議後，公司擔保將繼續有效，直至高置全數償還該貸款時止。

於PGR Asian Real Estate Fund, L.P.（為 貴公司主要股東Penta的聯繫人）收購其於高置的間接權益前， 貴公司根據貸款協議為高置的利益向該等銀行提供公司擔保，高置因該收購而成為 貴公司的關連人士。高置現由Penta集團間接擁有12.5%權益，因此根據上

獨立財務顧問的意見函件

市規則第14A.11(5)條為 貴公司的關連人士。故此，訂立補充貸款協議及 貴公司繼續為高置的利益就該貸款提供公司擔保構成 貴公司的關連交易。

由於就公司擔保項下 貴公司所承擔的最高潛在債務而計算出的上市規則第14.07條所載其中一項適用百分比率超過5%， 貴公司須就該交易遵守上市規則第14A章有關申報、公佈及獨立股東批准的規定。

獨立董事委員會已成立，成員包括獨立非執行董事狄利思先生、李凱倫女士、艾爾敦先生、陳棋昌先生及曾國泰先生，以考慮補充貸款協議的條款及條件以及提供公司擔保。作為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問，吾等的職責為就(i)補充貸款協議及 貴公司繼續就該貸款提供公司擔保是否符合 貴公司及股東的整體利益；(ii)補充貸款協議的條款及 貴公司繼續就該貸款提供公司擔保是否按一般商業條款訂立及是否屬公平合理；及(iii)獨立股東應否於股東特別大會投票贊成批准補充貸款協議及 貴公司繼續就該貸款提供公司擔保的決議案，向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。

II. 意見基礎及假設

於達致吾等的意見時，吾等僅依據通函所載有關 貴集團事務的聲明、資料、意見及陳述，以及由 貴集團及／或董事及／或其高級管理人員(統稱為「管理層」)向吾等提供的資料及陳述。吾等假定載於通函或通函所述或由 貴集團及／或其管理層以其他方式提供、作出或發出涉及 貴集團事務的所有相關聲明、資料、意見及陳述(彼等就此負全責)於其作出及發出時屬真實、準確及有效，且於通函的刊發日期仍為真實有效。吾等假定載於通函內由管理層作出或提供有關 貴集團事務的所有意見及陳述均在審慎周詳查詢後合理作出。吾等亦已尋求及取得 貴集團及／或其管理層確認，通函所提供及所述資料並無遺漏重大事實。

吾等認為吾等已經審閱目前所有可供查閱的資料及文件，以使吾等達致知情意見，並證實吾等倚賴所提供資料乃屬合理，以就吾等意見提供合理基礎。吾等並無理由懷疑由 貴集

獨立財務顧問的意見函件

團及／或其管理層及其各自顧問向吾等提供的聲明、資料、意見及陳述的真實性、準確性及完整性，亦無理由認為吾等獲提供或上述文件所載資料中隱瞞或遺漏重大資料。然而，吾等並無獨立核證所提供資料，亦無獨立調查 貴集團的業務及事務。

III. 所考慮主要因素

於達致吾等的建議時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 貴集團及高置的背景

1.1 貴集團的主要業務

貴集團主要於香港及中國從事房地產開發、資產管理、水泥生產及建築業務。

1.2 貴集團的財務狀況

截至二零零九年及二零一零年十二月三十一日止兩個年度， 貴集團錄得營業額分別約3,200,000,000港元及約8,044,000,000港元，並錄得 貴公司持有人應佔溢利分別約807,000,000港元及約903,000,000港元。截至二零一一年六月三十日止六個月， 貴集團錄得營業額及 貴公司持有人應佔溢利分別約2,717,000,000港元及約460,000,000港元。

於二零一零年十二月三十一日及二零一一年六月三十日， 貴公司持有人應佔綜合資產淨值分別約9,204,000,000港元及約9,683,000,000港元。

誠如 貴集團於二零一一年八月三十一日公佈有關截至二零一一年六月三十日止六個月的中期業績所載， 貴集團錄得穩健的財務及流動資金狀況，於二零一一年六月三十日的銀行結餘約為3,592,000,000港元，而流動資產淨值約為1,514,000,000港元。

1.3 高置的業務概覽

誠如「董事會函件」所披露，高置為一家於香港註冊成立的公司，並為 貴集團間接擁有52.5%權益的共同控制實體，亦由建英及 Penta集團分別間接持有35%及12.5%股份權益。高置為該物業土地使用權唯一擁有人北京啓夏房地產開發有限公司(Beijing Qi Xia Real Estate Development Co., Ltd.)*(「北京啓夏」)的控股公司。

* 僅供識別

獨立財務顧問的意見函件

該物業為一個位於中國北京市朝陽區工體北路4號的「在建工程」發展項目，總建築面積約57,700平方米。該物業將發展為高級住宅物業，提供超過200個高級住宅單位及配套設施。於最後實際可行日期，該物業正進行建築工程，預計於二零一二年完成。

於二零一一年六月三十日，高置及北京啓夏(統稱為「高置集團」)的未經審核綜合資產淨值約為40,000,000港元。

2. 北京經濟及房地產市場概覽

根據北京市統計局的統計，於二零一一年上半年，北京市國內生產總值約為人民幣7,418億元，較二零一零年同期增長約8.0%。此外，於二零一一年首六個月，北京市的人均可支配收入增至約人民幣16,236元，較二零一零年同期增加約10.1%。

由二零零八年至二零一零年，北京市的物業銷售(按總面積計)乃按複合年增長率約3.6%增長。然而，於二零一一年上半年，北京市的物業銷售(按總面積計)較二零一零年同期減少約32.2%。於二零一一年，中國政府實施多項行政及政策措施(「措施」)以緩和中國房地產市場的增長，如多次提高貸款利率及銀行存款準備金率，以穩定通脹及防止房地產市場過熱。根據中國人民銀行的數據，一年期貸款利率由二零一一年二月的6.06%提高至二零一一年七月的6.56%，而大型金融機構的存款準備金率由二零一一年一月的19%提高至二零一一年五月的21%。

儘管已實施措施控制通脹及中國房地產市場過熱，管理層認為，中國政府所採取的有關行動屬暫時性，長遠而言有助於中國房地產市場的可持續及健康發展。因此，管理層認為，貴集團將可透過投資高置從北京市房地產市場的長期增長潛力中獲利。

3. 訂立補充貸款協議的理由及利益

誠如「董事會函件」所披露，貴公司初時提供公司擔保，使高置可獲得該貸款，作為收購及發展該物業的資金。預期該物業將提升為高級住宅項目，以獲取較高的回報。延長該貸款的到期日讓高置可獲得穩定的融資來源，為該物業的持續商業營運及發展提供財政支援。

獨立財務顧問的意見函件

經與管理層討論，吾等瞭解到目前的信貸緊縮環境已普遍導致對借款人實行更嚴緊的規定，借款人通常須提供額外抵押品或擔保或以較高利率借款。吾等獲管理層進一步告知，銀行要求借款人的最終持有人提供擔保是銀行業的正常貸款慣例，而銀行對香港上市公司財務狀況的信任度通常高於其對私營企業財務狀況的信任度。鑑於 貴公司為香港上市公司，並持有高置的大多數權益，因此該等銀行要求 貴公司根據貸款協議為高置的100%還款責任提供公司擔保。

鑑於高置繼續獲得穩定的融資來源，為該物業的持續商業營運及發展維持財政支援，亦避免任何不當中斷的重要性，管理層認為訂立補充貸款協議及 貴公司繼續就該貸款提供公司擔保，對確保高置獲取必要的融資而言實屬適當，從而符合 貴公司及股東的整體利益。吾等認同管理層的意見。

4. 補充協議的條款及公司擔保

誠如「董事會函件」所披露，於二零一一年九月一日， 貴公司(作為擔保人)與高置及代理人訂立補充貸款協議，旨在(其中包括)延長該貸款的到期日。繼訂立補充貸款協議後，公司擔保將繼續有效，直至高置全數償還該貸款時止。

4.1 公司擔保(經補充貸款協議修訂)的主要條款概述如下：

| | |
|---------------|---|
| 借款人： | 高置， 貴公司間接擁有52.5%權益的共同控制實體 |
| 貸款人及公司擔保的受益人： | 該等銀行 |
| 擔保人： | 貴公司 |
| 擔保責任： | 高置根據貸款協議承擔有關該貸款550,000,000港元的還款責任，包括任何相關應計利息及開支 |
| 該貸款的最後到期日： | 二零一二年十月五日 |

4.2 該等彌償保證

誠如「董事會函件」所披露，根據股東契約，萬盈與Penta亦已按建英及Penta集團各自於高置的間接股權比例就分擔 貴公司在公司擔保項下的擔保責任的35%及12.5%向 貴公司提供該等彌償保證。因此， 貴公司、萬盈及Penta各自就該貸款承擔的實際擔保責任比例為52.5%、35%及12.5%。萬盈為億達集團的成員公司，與 貴公司共同投資位於中國大連的發展項目。Penta主要為多項基金及託管賬戶的投資顧問，亦為 貴公司的主要股東。

萬盈及 Penta已確認及同意，公司擔保及該等彌償保證均繼續有效，直至高置根據貸款協議（經補充貸款協議修訂）全數償還該貸款時止。因此，於訂立補充貸款協議後， 貴公司、萬盈及Penta各自就該貸款承擔的實際擔保責任比例保持不變，分別仍為52.5%、35%及12.5%。

考慮到 貴公司就該貸款繼續向該等銀行提供公司擔保，萬盈及 Penta各自亦已同意，倘 貴公司於公司擔保項下的擔保責任仍未解除，將向 貴公司支付年度擔保費（「該費用」），該費用相等於彼等各自就該貸款的本金額所分擔的實際擔保責任的1.5%。該費用乃按公平基準並參考獨立估值師對該費用的公平值進行的估值按一般商業條款而釐定。吾等已審閱獨立估值師就該費用的公平值編製的估值報告，該報告的主要假設其中包括高置的預期波幅（乃參考與高置可資比較公司於過往年度的歷史波幅）、無風險利率（乃參考中國政府債券孳息率）及行使價（乃參考該物業的相關貸款總額）。吾等注意到該估值師於達致上述估值時乃採用柏力克—舒爾斯模式，且其認為該費用的適當公平值與其年度收費率為一致的結論。此外，董事認為在目前的低息環境下， 貴公司按1.5%收取該費用在商業上對 貴公司而言屬恰當。

考慮到 貴集團為高置集團的主要股東，且對其營運具有重大影響力，故董事認為不管該等彌償保證是否可取得及可執行，提供公司擔保以進行該物業的規劃發展及達致其預期裨益均符合 貴公司的利益。股東亦應注意 貴集團為高置集團的最大股東，惟根據股東契約，若干重大決定（包括資產分配）均須全體股東的一致同意。因此，董事認為訂立該等彌償保證的安排在商業上屬合理，且如 貴集團其後真的須向高置集團其他股東作出所需的合約索償時，則在日後股東之間任何有關分配高置集團資產的討論上 貴集團的立場將得以加強。

獨立財務顧問的意見函件

吾等已與管理層討論有關彼等對Penta及萬盈所作出該等彌償保證的可信度。管理層告知，就Penta的情況而言，其為 貴公司的主要股東，且Penta集團過往曾與 貴公司在中國共同投資其他物業項目。同樣，億達集團亦為 貴公司的股東，且 貴公司亦與萬盈共同投資另一個物業項目。根據 貴公司與該等參與方在業務交易的經驗，管理層認為彼等在該等共同投資項目中屬具聲譽及可靠的業務夥伴及投資者。因此，管理層與 貴公司認為Penta集團與萬盈均為可靠的業務夥伴，且彼等一直兌現其在業務上的承擔及責任。吾等認同 貴公司與Penta集團與萬盈的過往業務交易及參與經驗實屬相關，且 貴公司在該等因素支持下接納該等彌償保證乃屬合理。

此外，經與管理層討論，該等彌償保證旨在維護 貴公司利益，並按其於高置的實益權益比例局限其在公司擔保項下的風險。為局限 貴公司在公司擔保項下的風險， 貴公司將繼續密切監控高置集團的營運及財務狀況。儘管高置集團旗下的各實體均被列作為 貴集團的共同控制實體入賬，但高置集團旗下各成員公司的董事會的半數成員均由 貴公司委任，負責高置集團整體管理及營運的總經理亦由 貴集團直接委任。因此，董事認為， 貴公司對高置集團的營運及財務狀況在各重大方面的監控有足夠的影響力。按高置集團於二零一一年六月三十日的未經審核綜合資產淨值約40,000,000港元，管理層認為在並無依靠本公司向該等銀行提供公司擔保下，高置集團目前擁有足夠資產以應付其負債。然而，股東應注意，倘高置集團的資產價值在不可預見的情況下減低，可能導致高置集團日後並無足夠資產以應付其負債，則該等銀行可能執行公司擔保，而上文所討論的該等彌償保證將可作為對 貴公司的部份保障。吾等認同管理層的意見。

考慮到(i)銀行要求借方的最終擁有人提供擔保乃商業借貸慣例，且銀行一般對香港上市公司的財務狀況較該等私人擁有公司的信心為高；(ii)訂立補充貸款協議為延長現時該貸款的到期日，因此公司擔保(包括該等彌償保證)應繼續有效，直至高置全數償還該貸款時止；(iii) 貴集團對監控高置集團的營運及財務狀況在各重大方面有足夠管理；(iv)該費用乃參考上文所提及有關該費用的公平值而釐定；及(v)上文所提及 貴集團與Penta集團及萬盈過往的業務交易及參與經驗，吾等認同管理層的意見，即該等彌償保證及該費用為適當機制，以保障 貴公司可防止其在公司擔保上的潛在風險超出其應佔高置實益權益比例。

獨立財務顧問的意見函件

基於以上所述，尤其是(i) 貴公司於二零一一年六月三十日穩健的財務狀況；(ii)公司擔保是該等銀行(為 貴公司的獨立第三方)的指定要求；(iii) 貴公司並無就補充貸款協議及 貴公司繼續提供公司擔保支付額外現金；(iv)高置集團於二零一一年六月三十日按其未經審核綜合財務報表錄得的資產淨值；(v)萬盈及 Penta提供該等彌償保證；及(vi)該費用乃參考該費用的公平值而釐定，管理層認為，訂立補充貸款協議及 貴公司繼續提供公司擔保將為高置就該物業的發展提供穩定及有保證的融資來源，並使其得到財政支援以作商業營運，從而符合 貴公司及股東的整體利益。吾等與管理層的意見一致。

5. 訂立補充貸款協議的財務影響

於二零一一年六月三十日， 貴集團向該等銀行提供的公司擔保的實際應佔比例約為289,000,000港元，已於 貴集團二零一一年中期業績公佈內列作或然負債予以披露。

管理層認為，除非及直至該等銀行對 貴公司強制執行公司擔保，否則訂立補充貸款協議及 貴公司繼續提供公司擔保將不會對 貴集團的財務狀況造成任何即時財務影響。

就該費用而言， 貴公司將錄得年度費用收入約4,000,000港元。

IV. 推薦建議

於達致吾等致獨立董事委員會及獨立股東的推薦建議時，吾等已考慮上述所有因素及理由，尤其是：

1. 高置獲得穩定的融資來源為該物業的商業營運及發展維持財政支援的重要性；
2. 貴公司不會就補充貸款協議及 貴公司繼續提供公司擔保支付額外現金；
3. 儘管高置集團被列為 貴集團的共同控制實體入賬，但高置集團的總經理(負責高置集團整體管理及營運)由 貴集團委任，將令 貴集團在各重大方面可監控高置集團的營運及財務狀況；

獨立財務顧問的意見函件

4. 萬盈及 Penta提供該等彌償保證，以確保 貴公司因其於公司擔保項下的責任而可能產生的任何負債或虧損將由萬盈及 Penta按建英及Penta集團各自於高置的股權比例分擔，因此 貴集團於公司擔保項下的財務風險將僅局限於其於高置的實益權益比例；及
5. 該費用乃參考該費用的公平值而釐定。

基於上述考慮，吾等認為，訂立補充貸款協議及 貴公司繼續為高置的利益就該貸款提供公司擔保乃屬 貴公司一般日常業務，且符合 貴公司及股東的整體利益，補充貸款協議的條款及 貴公司繼續提供公司擔保乃一般商業條款，且屬公平合理。因此，吾等建議獨立董事委員會及獨立股東，於股東特別大會上，獨立股東應投票贊成批准補充貸款協議及 貴公司就該貸款繼續提供公司擔保的決議案。

此致

瑞安建業有限公司
獨立董事委員會及
列位獨立股東 台照

代表
天達融資亞洲有限公司
執行董事
鍾建舜
謹啟

二零一一年九月十六日

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. 董事及行政總裁的權益披露

於最後實際可行日期，董事及本公司行政總裁於本公司的股份、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及淡倉（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及淡倉），或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉，或根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條例所規定存置的登記冊中的權益及淡倉如下：

(a) 於本公司股份的好倉

| 董事姓名 | 於本公司的普通股數目 | | | | 佔本公司已發行股本的概約百分比 |
|-------|------------|-------------------|-----------------------|-------------|-----------------|
| | 個人權益 | 家族權益 | 其他權益 | 合計 | |
| 羅康瑞先生 | — | 312,000 (附註 1) | 235,981,000 (附註 2) | 236,293,000 | 48.27% |
| 蔡玉強先生 | 540,000 | — | — | 540,000 | 0.11% |
| 黃勤道先生 | — | 192,533 (附註 3) | — | 192,533 | 0.03% |
| 黃福霖先生 | 32,000 | — | — | 32,000 | 0.01% |
| 黃月良先生 | 600,000 | — | — | 600,000 | 0.12% |

附註：

- (1) 該等股份由羅康瑞先生（「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(2)所述有關235,981,000股股份的權益。

- (2) 該等股份由Shui On Company Limited (「SOCL」) 實益擁有。於該等由SOCL實益擁有的235,981,000股股份當中，SOCL本身持有220,148,000股股份，而其間接全資附屬公司Shui On Finance Company Limited (「SOFCL」) 則持有15,833,000股股份。SOCL由Bosrich Unit Trust擁有，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其中一名受益人，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、滙豐信託及Bosrich均被視為擁有該等股份的權益。
- (3) 該等股份由黃勤道先生的配偶實益擁有。根據證券及期貨條例，黃勤道先生被視為擁有該等股份的權益。

(b) 於本公司股份的淡倉

| 董事姓名 | 於本公司的普通股數目 | | | | 合計 | 佔本公司已發行股本的概約百分比 |
|-------|------------|------|-------------------|-----------|-------|-----------------|
| | 個人權益 | 家族權益 | 其他權益 | | | |
| 羅康瑞先生 | — | — | 1,600,000 (附註) | 1,600,000 | 0.32% | |

附註：該淡倉指SOCL於二零零二年八月二十七日授予黃月良先生的認購期權所涉及的本公司相關股份，作為彼效力本公司的一部份獎勵。根據證券及期貨條例，羅先生、羅太太、滙豐信託及Bosrich均被視為擁有該等股份的淡倉。

(c) 本公司的購股權

於最後實際可行日期，以下董事於本公司根據其於二零零二年八月二十七日採納的購股權計劃授出的購股權中擁有權益：

| 董事姓名 | 授出日期 | 每股認購價 港元 | 尚未行使的購股權的行使期限 | 尚未行使的購股權所涉及的普通股數目 |
|-------|------------|-------------|------------------------|-------------------|
| 蔡玉強先生 | 二零零七年六月十四日 | 20.96 | 二零零七年十二月十四日至二零一二年六月十三日 | 250,000 |
| | 二零零八年五月七日 | 19.76 | 二零零八年十一月七日至二零一三年五月六日 | 250,000 |
| | 二零零九年四月九日 | 7.63 | 二零零九年十月九日至二零一四年四月八日 | 250,000 |

| 董事姓名 | 授出日期 | 每股 認購價 港元 | 尚未行使的 購股權的行使期限 | 尚未行使 的購股權 所涉及的 普通股數目 |
|--------------|-----------------|-----------------|------------------------------|-------------------------------|
| 蔡玉強先生 (續) | 二零零九年 四月九日 | 7.63 | 二零一二年四月九日至 二零一九年四月八日 | 1,000,000 |
| | 二零一零年 四月十二日 | 12.22 | 二零一零年十月十二日至 二零一五年四月十一日 | 250,000 |
| | 二零一零年 四月十二日 | 12.22 | 二零一三年四月十二日至 二零二零年四月十一日 | 1,000,000 |
| | 二零一一年 六月二十三日 | 10.90 | 二零一一年十二月二十三日至 二零一六年六月二十二日 | 250,000 |
| | 二零一一年 七月二十八日 | 10.00 | 二零一五年五月一日至 二零二一年七月二十七日 | 6,500,000 |
| | 黃勤道先生 | 二零零九年 六月五日 | 11.90 | 二零一零年一月三日至 二零一二年一月二日 |
| | 二零零九年 六月五日 | 11.90 | 二零一零年七月一日至 二零一二年六月十三日 | 88,000 |
| | 二零一零年 四月十二日 | 12.22 | 二零一零年十月十二日至 二零一五年四月十一日 | 350,000 |
| | 二零一零年 四月十二日 | 12.22 | 二零一三年四月十二日至 二零二零年四月十一日 | 1,500,000 |
| | 二零一一年 六月二十三日 | 10.90 | 二零一一年十二月二十三日至 二零一六年六月二十二日 | 400,000 |
| | 二零一一年 七月二十八日 | 10.00 | 二零一五年五月一日至 二零二一年七月二十七日 | 10,800,000 |

| 董事姓名 | 授出日期 | 每股 認購價 港元 | 尚未行使的 購股權的行使期限 | 尚未行使 的購股權 所涉及的 普通股數目 |
|----------------|-----------------|-----------------|------------------------------|-------------------------------|
| 黃福霖先生 | 二零零七年 六月十四日 | 20.96 | 二零零七年十二月十四日至 二零一二年六月十三日 | 200,000 |
| | 二零一零年 四月十二日 | 12.22 | 二零一零年十月十二日至 二零一五年四月十一日 | 200,000 |
| | 二零一零年 四月十二日 | 12.22 | 二零一三年四月十二日至 二零二零年四月十一日 | 1,000,000 |
| | 二零一一年 六月二十三日 | 10.90 | 二零一一年十二月二十三日至 二零一六年六月二十二日 | 250,000 |
| | 二零一一年 七月二十八日 | 10.00 | 二零一五年五月一日至 二零二一年七月二十七日 | 6,500,000 |
| 黃月良先生 (附註2) | 二零零七年 六月十四日 | 20.96 | 二零零七年十二月十四日至 二零一二年六月十三日 | 500,000 |
| | 二零零八年 五月七日 | 19.76 | 二零零八年十一月七日至 二零一三年五月六日 | 500,000 |
| | 二零零九年 四月九日 | 7.63 | 二零零九年十月九日至 二零一四年四月八日 | 750,000 |
| | 二零零九年 四月九日 | 7.63 | 二零一二年四月九日至 二零一九年四月八日 | 2,000,000 |
| | 二零一零年 四月十二日 | 12.22 | 二零一零年十月十二日至 二零一五年四月十一日 | 350,000 |
| | 二零一零年 四月十二日 | 12.22 | 二零一三年四月十二日至 二零二零年四月十一日 | 1,000,000 |
| | 二零一一年 六月二十三日 | 10.90 | 二零一一年十二月二十三日至 二零一六年六月二十二日 | 150,000 |

附註：

- (1) 授予董事的所有購股權的歸屬乃受其個別的要約函件所載的歸屬表及／或表現條件所規限。
- (2) 黃月良先生已於二零一一年九月一日按本公司僱傭合約退休，而其所持有的若干購股權將根據個別要約函件的條款歸屬。其購股權的歸屬詳情仍有待董事會根據本公司薪酬委員會在評估及釐定其若干購股權所附的表現條件的達成情況後作出最終決定。

(d) 涉及本公司股份的認購期權

於最後實際可行日期，以下董事擁有由SOCL根據上文(b)項附註所述的安排授出涉及本公司股份的認購期權：

| 董事姓名 | 每股行使價 港元 | 行使期限 | 認購期權所涉及 的普通股數目 |
|-------|-------------|-------------------------------------|-------------------|
| 黃月良先生 | 6.00 | 二零零五年八月二十七日至 二零一二年八月二十六日 (附註) | 1,600,000 |

附註：SOCL於二零零二年八月二十七日授予黃月良先生認購期權，作為彼效力本公司的一部份獎勵。根據SOCL與黃月良先生於二零一零年七月訂立的協議函件，該認購期權的行使期限由二零一零年八月二十六日延長至二零一一年八月二十六日。根據訂約雙方於二零一一年七月訂立的協議函件，行使期限進一步延長至二零一二年八月二十六日。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司行政總裁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及淡倉)，或根據上市公司董事進行證券交易的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條須記錄於該條例所規定存置的登記冊中的任何權益或淡倉。

除本文所披露者外，於最後實際可行日期，概無存在任何董事擁有重大權益且與本集團的業務有重大關係的合約或安排。

除本文及本公司於二零一一年六月十七日就本集團向SOCL集團公司租賃商業物業而訂立框架協議所刊發的公佈內作出的披露外，於最後實際可行日期，概無董事自二零一零年十二月三十一日(即本公司最近期刊發的經審核綜合財務報表的結算日)以來於本集團內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。

於最後實際可行日期，除下文所披露者外，概無董事為另一家公司的董事或僱員，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 | 在該等公司擔任的職務 |
|-------|-------------------|------------|
| 羅康瑞先生 | SOCL及SOFCL | 董事 |
| 蔡玉強先生 | SOCL及SOFCL | 董事 |
| 黃福霖先生 | SOFCL | 董事 |
| 黃月良先生 | SOCL及SOFCL | 董事 |

3. 服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團訂立任何不會於一年內屆滿或本集團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. 董事的競爭業務權益

於最後實際可行日期，以下董事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：

| 董事姓名 | 其業務被視為與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的實體名稱 | 被視為與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的實體的業務簡介 | 董事於該實體的權益性質 |
|-------|------------------------------|------------------------------|-------------|
| 羅康瑞先生 | 瑞安房地產有限公司 | 中國房地產發展 | 董事及控股股東 |
| 黃月良先生 | 瑞安房地產有限公司 | 中國房地產發展 | 非執行董事 |

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聯繫人於與本集團的業務競爭或可能構成競爭的業務中擁有任何權益。

5. 專家及同意書

以下為於本通函中提供意見及建議的專家的資格：

| 名稱 | 資格 |
|----|---|
| 天達 | 根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(資產管理)受規管活動的持牌法團 |

天達已就本通函的刊發發出書面同意書，表示同意以本通函所載的形式及涵義轉載其函件或引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

6. 專家於資產的權益

於最後實際可行日期，天達：

- (a) 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)；及
- (b) 自二零一零年十二月三十一日(即本公司最近期刊發的經審核綜合財務報表的結算日)以來概無於本集團內任何成員公司所收購或出售或租賃或建議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。

7. 重大不利變動

董事並不知悉本集團自二零一零年十二月三十一日(即本公司最近期刊發的經審核綜合財務報表的結算日)以來的財務或經營狀況出現任何重大不利變動。

8. 一般資料

- (a) 本公司的秘書為曾月桂女士，彼為英國特許秘書及行政人員公會及香港特許秘書公會的會員。
- (b) 本公司的主要股份過戶登記處為HSBC Securities Services (Bermuda) Limited，地址為6 Front Street, Hamilton HM 11, Bermuda。

- (c) 本公司的香港股份過戶登記分處為卓佳標準有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。
- (d) 本公司的註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。本公司的總辦事處及於香港的主要營業地點位於香港港灣道6-8號瑞安中心34樓。
- (e) 本通函的中英文本倘有歧義，概以英文本為準。

9. 備查文件

下列文件的副本由本通函日期起直至二零一一年十月三日(包括該日)的營業時間內，於本公司總辦事處(地址為香港港灣道6-8號瑞安中心34樓)可供查閱：

- (i) 補充貸款協議；
- (ii) 載於本通函內的「獨立董事委員會函件」；
- (iii) 載於本通函內的「獨立財務顧問的意見函件」；及
- (iv) 本附錄第五段所述天達的同意書。

股東特別大會通告



瑞安建業有限公司*

SHUI ON CONSTRUCTION AND MATERIALS LIMITED

(將更改名稱為「SOCAM Development Limited」)

(於百慕達註冊成立的有限公司)

(股份代號：983)

茲通告瑞安建業有限公司(「本公司」)謹訂於二零一一年十月三日(星期一)下午四時三十分假座香港港灣道6-8號瑞安中心1樓103室舉行股東特別大會，以考慮及酌情通過(不論有否修訂)下列決議案為本公司的普通決議案：

普通決議案

「動議：

- (a) 批准、追認及確認本公司訂立補充貸款協議(定義見本公司於二零一一年九月十六日向股東刊發的通函(「通函」)，而一份註有「A」字樣並經本大會主席簽署以資識別的該協議副本已於本大會上呈列)以及繼續就該貸款(定義見通函)提供公司擔保(定義見通函)；及
- (b) 授權本公司董事代表本公司簽署任何彼等全權認為附帶於補充貸款協議及本公司繼續就該貸款提供公司擔保或與之相關的該等文件、文據及協議，以及進行任何該等附帶或相關行動或事宜。」

承董事會命
公司秘書
曾月桂

香港，二零一一年九月十六日

附註：

- (i) 凡有權出席上述大會並於會上投票的股東，均有權委任一位或多位代表代其出席，並於投票表決時代其投票。受委任代表毋須為本公司股東。
- (ii) 代表委任表格連同經簽署的授權書或其他授權文件(如有)或經核證的授權書或授權文件副本，最遲須於大會指定舉行時間四十八小時前送交本公司的總辦事處，地址為香港港灣道6-8號瑞安中心34樓，方為有效。

* 僅供識別