

香港聯合交易所有限公司對本公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不表任何聲明，並明確表示概不會就本公佈全部或任何部份內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



Shui On Land Limited 瑞安房地產有限公司*

(於開曼群島註冊成立的有限責任公司)
(股份代號：272)

關連交易 — 財務資助

本公佈乃根據上市規則第14A.56條的規定而作出，有關本公司就擔保及按金根據貸款協議提供予上海楊浦的貸款人民幣875,000,000元的所佔比例(相等於本集團所擁有上海楊浦70%股權)，而向上海楊浦提供財務資助。

上海楊浦知識創新區為本公司附屬公司上海楊浦的主要股東，因此根據上市規則定義為本公司的關連人士。光僑及上海楊浦知識創新區均為上海楊浦的股東，分別持有上海楊浦70%及30%權益。由於上海楊浦為上海楊浦知識創新區的聯繫人，因此根據上市規則定義亦為本公司的關連人士。

根據上市規則第14A.13(3)條，本公司以提供擔保的方式就根據貸款協議提供予上海楊浦的本金額人民幣875,000,000元的貸款的70%(連利息)向上海楊浦提供財務資助，加上以按金作為本公司有關擔保的承擔的抵押，構成本公司的一項關連交易。

由於擔保及按金的總值超過10,000,000港元，因此提供財務資助須遵守上市規則第14A.52條至14A.54條的獨立股東批准規定，以及上市規則第14A.45條至14A.47條的申報及公佈規定。

由於擔保及按金提供財務資助已獲瑞安投資有限公司、瑞安地產有限公司及New Rainbow Investments Limited(為一群有密切聯繫的股東，全部均為Shui On Company Limited的附屬公司，分別持有563,713,901股股份、940,000,000股股份及746,695,324股股份，合共佔本公司全部已發行股本約53.77%)以書面決議案批准，故此本公司已向聯交所申請豁免遵守上市規則第14A.43條舉行股東大會的規定。

提供財務資助

董事會謹此公佈，本公司與Shui On Development向滙豐作出擔保，以擔保根據貸款協議給予上海楊浦的貸款人民幣875,000,000元的本金額及應付利息的70%。本公司亦向滙豐提供按金，作為其有關擔保的承擔的抵押。上海楊浦的其他股東上海楊浦知識創新區已向滙豐作出擔保，以擔保同一貸款的本金額及利息的30%。

貸款按中國人民銀行訂定的六個月人民幣基本貸款利率計息，並須於2007年3月30日償還。

根據貸款協議所授出的貸款人民幣875,000,000元，乃由擔保、按金及上海楊浦知識創新區所作出的擔保作抵押。擔保及按金的期限將與貸款協議的貸款期限相同。

交易的理由

上海楊浦為本公司的附屬公司及在上海楊浦區從事發展上海創智天地項目的項目公司。本公司所擁有上海楊浦的70%股權乃向Shui On Company Limited收購，而其餘30%股權由上海楊浦知識創新區(為楊浦區政府的聯屬機構)持有。

於2004年12月，上海楊浦與上海市企業年金發展中心(作為委託人)及浦東發展銀行(作為貸款人)訂立委託貸款協議。在向上海楊浦授出人民幣15億元的融資，當中人民幣875,000,000元已提取，並用於發展楊浦區創智天地項目，為鄰近上海市區東北部多家主要大學及學院的城市核心發展項目。項目包括重建江灣體育場及興建辦公樓、住宅及商業樓宇。建築工程預期將於2010年完成。

上海市企業年金發展中心乃上海市勞動和社會保障局(「SSB」)轄下的企業。根據報章報導，指中國有關當局已對SSB事宜(包括向房地產發展商作出的貸款，亦可能包括向上海楊浦作出的委託貸款)展開調查。

儘管本公司並無得悉牽涉就有關向上海楊浦作出的委託貸款的任何調查，但董事會認為根據貸款協議提取貸款為該委託貸款再融資及向浦東發展銀行償還未償還款項乃屬明智。

本集團的主要業務為在中國從事開發、銷售、租賃、管理及長期持有優質住宅、辦公樓、零售、娛樂及文化物業。本集團的大型綜合物業項目乃根據與地方政府共同發展的總體規劃進行，而項目特色乃將項目所在城市的鄰近地區及社區重建及改建。

上海楊浦知識創新區的主要業務為投資控股，其代表楊浦區政府持有上海楊浦30%股權。

關連交易

上海楊浦知識創新區為本公司附屬公司上海楊浦的主要股東，因此根據上市規則定義為本公司的關連人士。由於上海楊浦知識創新區持有上海楊浦30%股權，並有權委任上海楊浦董事會的董事，故此上海楊浦為關連人士的聯繫人，而本身亦因此根據上市規則定義為本公司的關連人士。

根據上市規則第14A.13(3)條，本公司以提供擔保及按金的方式向上海楊浦提供財務資助，構成本公司的一項關連交易。

擔保及按金乃按一般商業條款作出，惟財務資助的總值超過10,000,000港元。因此，提供財務資助須遵守上市規則第14A.45條至14A.47條及第14A.49條至14A.54條的申報、公佈及獨立股東批准的規定。

獨立股東批准

提供財務資助已獲瑞安投資有限公司、瑞安地產有限公司及New Rainbow Investments Limited(為一群有密切聯繫的股東，全部均為Shui On Company Limited的附屬公司，分別持有563,713,901股股份、940,000,000股股份及746,695,324股股份，合共佔有權出席本公司股東大會並於會上投票的本公司已發行股本約53.77%)以書面決議案批准。

倘若本公司召開股東大會以批准關連交易(即提供擔保及按金)，則本公司股東毋須放棄投票。

因此，本公司已向聯交所申請豁免遵守上市規則第14A.43條舉行股東大會的規定。

致股東的通告

為遵守上市規則第14A.58條至14A.62條規定，一份載有獨立董事委員會的意見及獨立顧問致獨立董事委員會及股東就有關授出擔保及按金的意見函件的通函，將根據上市規則第2章的規定盡快刊發及寄發予股東。

釋義

除文義另有所指外，在本公佈中，下列詞語具有以下涵義：

「聯繫人」	指	具有上市規則賦予的定義；
「董事會」	指	本公司董事會；
「光僑」	指	光僑有限公司，在香港註冊成立的公司，為本公司的全資附屬公司；
「本公司」	指	瑞安房地產有限公司，在開曼群島註冊成立的公司，其股份在聯交所上市；
「關連人士」	指	具有上市規則賦予的定義；
「按金」	指	本公司向滙豐作出的按金622,500,000港元，作為本公司有關擔保的承擔的抵押；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「擔保」	指	本公司與Shui On Development向滙豐作出的共同及個別擔保，以擔保上海楊浦在有關貸款協議項下70%的承擔；
「港元」	指	香港法定貨幣港元；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「滙豐」	指	香港上海滙豐銀行有限公司(香港辦事處)；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「貸款協議」	指	滙豐與上海楊浦於2006年12月8日就提供予上海楊浦一筆本金額人民幣875,000,000元的貸款而訂立的貸款協議；
「中國」	指	中華人民共和國；
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣；
「上海楊浦」	指	上海楊浦中央社區發展有限公司，於中國註冊成立的公司，為本公司的非全資附屬公司；
「上海楊浦知識創新區」	指	上海楊浦知識創新區投資發展有限公司(前稱上海楊浦大學城投資發展有限公司)，於中國註冊成立的公司；
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.0025美元的普通股；
「Shui On Development」	指	Shui On Development (Holding) Limited，於開曼群島註冊成立的公司，為本公司的全資附屬公司；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「主要股東」	指	具有上市規則賦予的定義；及
「美元」	指	美利堅合眾國法定貨幣美元。

承董事會命
主席
羅康瑞

香港，2006年12月21日

於本公佈刊發日期，本公司的董事為羅康瑞先生、王英偉先生、夏達臣先生、龐約翰爵士**、梁振英議員**、鄭維健博士**、馮國倫博士**、白國禮教授**、麥卡錫·羅傑博士**及邵大衛先生**。

* 僅供識別

** 獨立非執行董事