



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)

關連及須予披露交易

就開發大連軟件園二期成立合營企業



瑞安建業有限公司*

SHUI ON CONSTRUCTION AND MATERIALS LIMITED

(於百慕達註冊成立的有限公司)
(股份代號：983)

關連及須予披露交易

瑞安房地產有限公司(「瑞安房地產」)及瑞安建業有限公司(「瑞安建業」)的董事會欣然聯合宣佈，於二零零七年五月二十五日，瑞安房地產的全資附屬公司創域集團有限公司(「創域」)與瑞安建業的全資附屬公司明域集團有限公司(「明域」)及獨立第三方億達集團的成員公司萬盈國際有限公司(「萬盈」)訂立合營協議(「合營協議」)；據此，各訂約方同意以富岸集團有限公司名義成立合營公司(「大連離岸合營企業」)，而創域、明域及萬盈將分別擁有61.54%、28.20%及10.26%權益。大連離岸合營企業將繼而成立多家附屬公司(連同大連離岸合營企業合稱「大連離岸集團」)，向億達集團收購億達集團將成立的四家中國合營公司各78%股權。中國合營公司將持有兩家中國項目公司(中國合營公司與中國項目公司合稱「大連非離岸集團」)，而連同大連離岸集團合稱為「大連集團」的全部註冊資本，以收購土地及開發大連軟件園二期(「大連項目」)。

根據合營協議及在達成其中條件後，將簽署下列協議(與合營協議合稱「交易協議」)：

- 大連離岸集團與億達集團訂立的股權轉讓協議(合共四份)；據此，大連離岸集團內個別公司將分別收購各中國合營公司78%股權，總代價為人民幣936,000,000元。
- 大連離岸集團內個別公司與億達集團就各中國合營公司訂立的非離岸股東協議(合共四份)。
- 中國項目公司與大連開發(億達集團的成員公司)簽訂的資產轉讓及補償協議；據此：
 - 中國項目公司就大連開發已在土地上進行的清拆及土地平整工程將向大連開發補償人民幣2,000,000,000元；
 - 大連開發將轉讓指定地塊(土地的組成部分)予中國項目公司，而中國項目公司將向大連開發償付已付有關中國政府機關的土地出讓金合共約人民幣140,000,000元；
 - 大連開發將協助大連非離岸集團取得餘下土地，並向中國項目公司支付其可能從中國政府機關收到任何授予第三方的土地部份因有關清拆及土地平整工程而支付的補償；及
 - 大連開發承諾，億達集團或其將不會參與土地的公開招標、拍賣或掛牌出售程序，亦不會取得開發土地的權利(透過中國項目公司除外)，惟事先取得中國項目公司的同意則除外。
- 中國項目公司與大連開發簽訂的服務協議；據此，大連開發將會就構成固定整理費用地塊的土地部份進行清拆工程及/或填海工程，以及中國項目公司與大連開發簽訂的委託協議；據此，大連開發監督將於構成委託地塊的土地部份進行的清拆及土地平整工程，總費用為人民幣790,000,000元(或會調整)，另加就委託地塊須支付的實際費用。

能否成功開發大連項目視乎能否成功收購土地及達成交易協議的條件而定，大連項目會或未必會落實進行。尤其是，土地(指定地塊除外)乃以競爭性投標的方式收購，且不能保證大連集團將成功投得該土地的全部或任何部份。

羅康瑞先生(「羅先生」)乃瑞安房地產主席，擁有瑞安房地產已發行股本53.78%權益。彼亦為瑞安建業主席，擁有瑞安建業已發行股本64.06%權益。因此，瑞安建業及明域乃瑞安房地產一名關連人士的聯繫人。萬盈亦因其為大連離岸合營企業(就上市規則而言為瑞安房地產集團的附屬公司)的主要股東而成為瑞安房地產的關連人士。因此，根據合營協議成立合營企業以及交易協議按上市規則第14A及14章構成瑞安房地產的一項關連及須予披露交易，並須遵守申報、公佈及瑞安房地產獨立股東批准的規定。

基於上文所述羅先生擁有瑞安房地產及瑞安建業的權益，瑞安房地產及創域乃瑞安建業一名關連人士的聯繫人。因此，根據合營協議成立合營企業以及交易協議按上市規則第14A及14章構成瑞安建業的一項關連及須予披露交易，並須遵守申報、公佈及瑞安建業獨立股東批准的規定。

瑞安房地產獨立董事委員會經已成立，就交易協議向瑞安房地產股東提供意見，而法國巴黎融資(亞太)有限公司獲委聘為瑞安房地產獨立財務顧問，向瑞安房地產獨立董事委員會及瑞安房地產股東提供意見。載有交易協議資料的通函將儘快寄予各瑞安房地產股東。

瑞安建業獨立董事委員會經已成立，就交易協議向瑞安建業股東提供意見，而英高財務顧問有限公司獲委聘為瑞安建業獨立財務顧問，向瑞安建業獨立董事委員會及瑞安建業股東提供意見。載有交易協議資料的通函將儘快寄予各瑞安建業股東。

瑞安房地產及瑞安建業的董事會欣然聯合宣佈，於二零零七年五月二十五日，創域與明域及萬盈訂立一項合營協議；據此，各訂約方同意以富岸集團有限公司名義成立合營公司大連離岸合營企業，而創域、明域及萬盈將分別擁有61.54%、28.20%及10.26%權益。大連離岸合營企業將繼而成立多家附屬公司以組成大連離岸集團，向億達集團收購億達集團將成立的四家中國合營公司各78%股權。中國合營公司將持有中國項目公司，以收購土地及開發大連項目。

1. 合營協議

日期：二零零七年五月二十五日

訂約方：

- 創域；
- 明域；及
- 萬盈。

瑞安房地產及瑞安建業董事在作出一切合理查詢後，就彼等所知、所悉及所信，萬盈及其最終實益股東為獨立於瑞安房地產及瑞安建業的第三方。

協議事項：

創域、明域及萬盈將分別擁有大連離岸合營企業的61.54%、28.20%及10.26%權益。大連離岸合營企業將繼而成立多家附屬公司以組成大連離岸集團，向億達集團收購億達集團將成立的四家中國合營公司各78%股權。中國合營公司將持有兩家中國項目公司(合共組成大連非離岸集團)的全部註冊資本，而大連非離岸集團將收購土地及開發大連項目。根據合營協議及在達成其中條件後，有關各方將就收購大連非離岸集團及大連開發於土地的權益以及聘用大連開發進行土地的清拆及土地平整簽署多份協議，包括股權轉讓協議、非離岸股東協議、資產轉讓及補償協議、服務協議及委託協議。該等協議將於中國項目公司成立後及根據股權轉讓協議所需有關股權轉讓申請文件遞交前簽訂。有關該等協議(將組成交易協議的部份)的詳情及大連項目的詳情分別載於下文「其他交易協議」及「大連項目的其他詳情」兩節。

股權及認購款項：

創域、明域及萬盈各自須於取得有關政府批文及成立大連非離岸集團的一切所需手續完成後第三個營業日內以現金向大連離岸合營企業股本注入以下數額：

- 創域—61.54% (480美元)
- 明域—28.20% (220美元)
- 萬盈—10.26% (80美元)

條件：

合營協議須待取得瑞安房地產獨立股東及瑞安建業獨立股東批准交易協議及交易協議擬進行的全部交易後，方可作實。

董事會代表及控制權：

董事會將由十名董事組成。創域將有權提名四名董事加入大連離岸合營企業董事會，而明域及萬盈各自將有權提名三名董事。

由於創域或明域均不會控制大連離岸合營企業董事會的大部份組成，故大連離岸合營企業的投資將由瑞安房地產集團及瑞安建業集團根據權益會計法入賬，但就上市規則而言則將視作瑞安房地產的附屬公司處理。

貸款：

創域、明域及萬盈各自須就大連項目向大連集團的附屬公司提供貸款，為根據股權轉讓協議進行的收購及根據資產轉讓及補償協議的應付代價提供資金：

	股權	貸款 (百萬港元)
創域	61.54%	1,107.69
明域	28.20%	507.69
萬盈	10.26%	184.62
合計：	100.00%	1,800.00

在達成合營協議所載若干條件(包括簽訂交易協議)後，創域及明域將於完成成立大連非離岸集團後第三個營業日內以現金提供貸款。萬盈將以應收大連離岸合營企業的股息作為其所佔貸款的出資。該等貸款無抵押、須按要求償還，而在萬盈向大連離岸合營企業作出其股東貸款出資前，該等貸款為免息，其後則按年利率5厘計息。

創域的資本及貸款承諾將以其資源及未動用銀行信貸撥付。

明域的資本及貸款承諾將以其資源及未動用銀行信貸撥付。

倘就發展大連項目須提供第三方資金，瑞安房地產、瑞安建業及億達集團將為該資金(以48:22:30的比率)作出擔保(如貸款者要求)，以最高總金額人民幣500,000,000元為限。

非競爭：

創域、明域及萬盈同意，除非取得其他方的事先同意，否則彼等不會及不會促使彼等的聯屬公司於完成成立大連非離岸集團後三年期間於大連市從事任何競爭業務(即發展及租賃辦公室大廈以供軟件業使用，惟於土地使用權授出前的相關土地發展工程除外)。

於該三年期間後，倘任何一方或其聯屬公司：

- 擬從事該競爭業務，其須首先按50:50的基準向中國合營公司提供業務機會；或
- 獲第三方提供機會於任何競爭業務共同投資，其不得參與該共同投資，惟聯同中國合營公司按50:50基準所作出的投資除外。

2. 其他交易協議

A. 股權轉讓協議(合共四份股權轉讓協議)

訂約方：

- 億達集團(作為賣方)；及
- 各特定目的公司(作為買方)。

涉及的資產：

各特定目的公司將收購而億達集團(作為法定及實益擁有人)將出售其於四家中國合營公司各78%股權，而該等中國合營公司將持有各中國項目公司的權益。

股權轉讓協議完成後，億達集團(作為法定及實益擁有人)將持有四家中國合營公司各自餘下的22%股權。

代價：

股權轉讓協議的總代價為人民幣936,000,000元，相當於將由億達集團出資的合共人民幣1,200,000,000元的中國合營公司註冊資本總額的78%。該代價於根據股權轉讓協議完成股權轉讓後第十五個營業日內以現金存入由特定目的公司及億達集團共同控制的賬戶。當解除指定地塊的現有按揭及指定地塊的業權轉讓予中國項目公司時，該賬戶內的資金會分階段發放予億達集團。

資金來源：

代價將根據合營協議以創域及明域提供的貸款撥付。

完成的條件：

股權轉讓協議須待達成下列條件(其中包括)後，方告完成：

- 就轉讓78%權益予特定目的公司及將中國合營公司由中國內資企業變更成中外合營公司取得有關中國政府批文；
- 就成立中國項目公司及中國合營公司取得政府批文及完成一切所需手續；及
- 執行資產轉讓及補償協議、服務協議及委託協議。

完成：

股權轉讓協議將於達成條件後完成。

B. 中國合營公司的非離岸股東協議(合共四份非離岸股東協議)

訂約方：

- 億達集團；及
- 各特定目的公司。

協議事項：

規管億達集團與各特定目的公司在管理各中國合營公司方面的關係。

股權：

各特定目的公司及億達集團將分別持有各中國合營公司的78%及22%股權。

董事會代表及控制權：

各特定目的公司及億達集團將分別有權提名五名(其中創域有權提名三名董事而明域有權提名兩名董事)及兩名董事加入各中國合營公司的董事會。

未來融資：

特定目的公司及億達集團將以直接貸款(按年利率10%)或為大連項目安排委託貸款的方式按所佔中國合營公司現有股權的比例，就大連項目的額外融資需求出資分別約為人民幣639,000,000元及人民幣231,000,000元。倘需尋求任何額外銀行融資，任何將予提供的擔保將會遵照合營協議下的規定，而瑞安房地產、瑞安建業及億達集團將分別按48:22:30的比率提供該擔保，最多至合共人民幣500,000,000元。

預期該等額外資金人民幣639,000,000元及人民幣231,000,000元，將於非離岸股東協議簽訂後六個月內支付。瑞安建業及瑞安房地產的董事預期，中國項目公司將自行就大連項目籌募資金。除合營協議及非離岸股東協議所述資金及擔保外，瑞安建業及瑞安房地產的董事均相信，瑞安建業及瑞安房地產不需再就大連項目籌措資金或尋求財務資助。

C. 資產轉讓及補償協議

訂約方：

- 中國項目公司，及
- 大連開發。

協議事項：

- 中國項目公司就大連開發已在土地上進行的清拆及土地平整工程將向大連開發作出補償；
- 大連開發將轉讓指定地塊(土地的組成部分)予中國項目公司，而中國項目公司將向大連開發償付已付有關中國政府機關的土地出讓金，合共約人民幣140,000,000元；
- 大連開發將協助大連非離岸集團取得餘下土地，並在其可能收到中國政府機關向第三方授出任何土地部份因有關清拆及土地平整工程而支付的補償後，向中國項目公司支付該補償；及
- 大連開發承諾，億達集團或其將不會參與土地的公開招標、拍賣或掛牌出售程序，亦不會取得開發土地的權利(透過中國項目公司除外)，惟事先取得中國項目公司的同意則除外。

代價：

資產轉讓及補償的代價人民幣2,000,000,000元，已根據(i)戴德梁行有限公司就指定地塊於二零零七年五月二十一日進行的估值(估值數額約為人民幣735,000,000元)；及(ii)大連開發就土地的清拆及土地平整工程已支付的費用經公平磋商釐定。代價將以下列方式支付：

- 當特定目的公司已根據非離岸股東協議履行其出資人民幣639,000,000元的責任時，將分階段以現金支付合共人民幣1,820,000,000元，並將款項支付至一指定賬戶：
 - 人民幣1,431,000,000元將由億達集團用作償還大連非離岸集團的未償還貸款，以及用作支付億達集團根據非離岸股東協議向中國合營公司作出人民幣231,000,000元的出資；
 - 人民幣389,000,000元連同償付由大連開發所支付約人民幣140,000,000元的土地出讓金，將會於指定地塊的業權轉讓予中國項目公司時發放，而億達集團已按上文所述方式悉數動用人民幣1,431,000,000元；及
- 代價餘額人民幣180,000,000元將於億達集團繳足其將根據合營協議提供的所佔貸款人民幣184,620,000元時支付。

代價將以瑞安房地產、瑞安建業及億達集團根據合營協議及非離岸股東協議向大連集團注入股本及提供貸款的方式撥付。

瑞安房地產及瑞安建業的意向為大連集團將收購土地的全部23塊土地。土地(將轉讓予中國項目公司的指定地塊除外)將以競爭性招標方式進行收購，且不能保證大連集團將成功投得土地(指定地塊除外)的全部或任何部份。由於大連開發已在有關中國政府機關同意下就填海、清拆及土地平整工程支付費用，故此土地的任何部份若於招標過程中授予第三方，則有理由相信中國政府將補償大連開發所支付的有關費用，即使中國政府並無就此作出書面保證。有關理念與過往慣例一致，亦為瑞安房地產及瑞安建業的董事合理所悉。大連開發已同意，倘若出現上述情況，則向中國項目公司轉讓該補償的權利。根據由戴德梁行有限公司進行的估值，指定地塊於二零零七年五月二十一日的估值約為人民幣735,000,000元。瑞安房地產董事認為，資產轉讓及補償協議的條款屬公平，且符合瑞安房地產集團整體利益。瑞安建業董事認為，資產轉讓及補償協議的條款屬公平，且符合瑞安建業集團整體利益。

完成土地所有清拆工程的預計日期：

估計完成土地所有清拆工程的最後限期約為二零一零年。

D. 服務協議及委託協議

服務協議

訂約方：

- 中國項目公司；及
- 大連開發。

協議事項：

大連開發承諾就構成固定整理費用地塊(包括指定地塊)約2,524,000平方米的土地部份進行清拆及土地平整工程。指定地塊已可供發展，並將按資產轉讓及補償協議所載轉讓予中國項目公司。固定整理費用地塊的餘下部份已進行大型的清拆及土地平整工程，且已接近完成階段以供公開招標。部份固定整理費用地塊須進行填海工程，而大連開發已就該等部份取得海域使用權；至於其他部份已與大部份佔用者達成移遷協議。

委託協議

訂約方：

- 中國項目公司；及
- 大連開發。

協議事項：

大連開發承諾就構成委託地塊約4,458,000平方米的土地部份進行清拆及土地平整工程。委託地塊仍處於土地平整初步階段。大型的清拆工程尚待進行，亦未與大部份佔用者達成移遷協議。

兩份協議的代價：

服務協議及委託協議的應付費用估計合共約為人民幣790,000,000元(或會調整)，就委託地塊而將予支付的費用將由中國項目公司承擔。

人民幣790,000,000元的費用乃參考(i)大連開發就完成固定整理費用地塊餘下的清拆及填海工程而應付第三方的估計費用；及(ii)就監督將於固定整理費用地塊進行土地平整工程而向大連開發支付的酬金以及就監督將於委託地塊進行土地平整工程而支付每平方米人民幣80元的管理費。倘大連開發就固定整理費用地塊須支付的實際費用較完成固定整理費用地塊工程的原先估計費用高，則不會調整有關費用，惟因有關政府政策改變導致中國項目公司須承擔的額外費用除外。根據委託協議須予支付的管理費最終金額將於得悉大連開發所清拆的委託地塊的實際面積時釐定。所釐定的最終管理費與大連開發根據委託協議已收取的管理費總額的差額將由大連開發支付或退還，視乎情況而定。

初步金額人民幣18,500,000元將於中國項目公司取得其首項銀行融資(不包括股東促成的委託貸款)後五個營業日內由中國項目公司根據委託協議應付予大連開發，而根據委託協議隨後支付的款項將參考就土地清拆及平整所產生的實際費用每季作出。根據服務協議須付的費用亦將於每季作出。

大連項目的其他詳情

大連項目為一個大規模的綜合發展項目，包括住宅、軟件行業、商業及零售物業，連同教育及研究、戶外娛樂及環保設施以及其他公共配套設施。該項目將涉及發展、興建、銷售、租賃、經營及管理位於中國大連的大連軟件園。該項目預料包括近3,900,000平方米建築面積，並計劃於八至十年間分六期發展。土地包括位於大連軟件園二期的23塊土地(分為固定整理費用地塊及委託地塊)。

能否成功開發大連項目視乎能否成功收購土地及達成交易協議的條件而定，而大連項目會或未必會落實進行。尤其是，土地(指定地塊除外)乃以競爭性投標的方式收購，且不能保證大連集團將成功投得該土地的全部或任何部份。

交易的理由

大連獲認可為中國東北部的地區經濟中心。隨著過去數年的迅速發展，大連政府在眾多主要行業中指定軟件及業務流程行業為大連的主要行業。預期大連將成為中國其中一個主要的資訊科技及業務流程外包(ITO/BPO)中心。

基於上述背景資料及億達集團成功發展大連軟件園一期，大連軟件園二期對瑞安房地產及瑞安建業而言為具吸引力的投資機會。根據目前計劃，該項目擬發展為世界級軟件及信息服務中心，當中包括現代企業、研發中心、商業及住宅設施，並為國際地標。

瑞安房地產、瑞安建業及億達集團成立的合營企業將結合各方的優勢、專業知識及經驗，並將取得相當的協同效應。該項目充份發揮瑞安房地產於內地總規劃及大型綜合發展項目方面的專業知識與經驗、瑞安建業於建築管理及設計與建造方面的豐富經驗及於大連當地的認識及關係，以及億達集團於大連當地市場的專業知識及成功發展軟件園一期項目的經驗。

瑞安房地產及瑞安建業的董事相信，大連的ITO/BPO行業將帶來龐大的發展潛力，而軟件園二期項目將為一個獨特的投資機會。

瑞安房地產董事(包括獨立非執行董事)認為，交易的條款屬公平及合理，而交易符合瑞安房地產及瑞安房地產股東整體利益。

瑞安建業董事(包括獨立非執行董事)認為，交易的條款屬公平及合理，而交易符合瑞安建業及瑞安建業股東整體利益。

上市規則的涵義

羅先生乃瑞安房地產主席，擁有瑞安房地產已發行股本53.78%權益。彼亦為瑞安建業主席，擁有瑞安建業已發行股本64.06%權益。因此，瑞安建業及明域乃瑞安房地產一名關連人士的聯繫人。萬盈亦因其為大連離岸合營企業(就上市規則而言為瑞安房地產集團的附屬公司)的主要股東而成為瑞安房地產的關連人士。根據合營協議成立合營企業以及交易協議按上市規則第14A及14章構成瑞安房地產的一項關連及須予披露交易，並須遵守申報、公佈及瑞安房地產獨立股東批准的規定。

基於上文所述羅先生擁有瑞安房地產及瑞安建業的權益，瑞安房地產及創域乃瑞安建業一名關連人士的聯繫人。因此，根據合營協議成立合營企業以及交易協議按上市規則第14A及14章構成瑞安建業的一項關連及須予披露交易，並須遵守申報、公佈及瑞安建業獨立股東批准的規定。

瑞安房地產獨立董事委員會經已成立，就交易協議向瑞安房地產股東提供意見，並已委聘瑞安房地產獨立財務顧問，向瑞安房地產獨立董事委員會及瑞安房地產股東提供意見。瑞安房地產股東應仔細考慮瑞安房地產獨立董事委員會的推薦建議，以及有關交易協議的因素、理由及推薦建議。載有(其中包括)交易協議的進一步資料，以及瑞安房地產獨立董事委員會函件、瑞安房地產獨立財務顧問函件及瑞安房地產為批准交易協議而召開的股東特別大會通告的通函，將儘快寄予各瑞安房地產股東。

瑞安建業獨立董事委員會經已成立，就交易協議向瑞安建業股東提供意見，並已委聘瑞安建業獨立財務顧問，向瑞安建業獨立董事委員會及瑞安建業股東提供意見。瑞安建業股東應仔細考慮瑞安建業獨立董事委員會的推薦建議，以及有關交易協議的因素、理由及推薦建議。載有(其中包括)交易協議的進一步資料，以及瑞安建業獨立董事委員會函件、瑞安建業獨立財務顧問函件及瑞安建業為批准交易協議而召開的股東特別大會通告的通函，將儘快寄予各瑞安建業股東。

一般資料

瑞安房地產為中國主要房地產發展商之一，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。

瑞安建業主要於香港及中國從事停建房產發展業務、水泥生產、建築、房地產發展投資及創業基金投資。瑞安建業獲瑞安房地產邀請，正藉此機會以應用其項目管理專業知識參與本公佈所述的物業發展。

億達集團為一綜合企業，業務涵蓋房地產發展、建築及裝修、製造設備、開發軟件園、開發軟件平台、以及專業培訓與教育的信息服務。

釋義

在本公佈中，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「資產轉讓及補償協議」	指	中國項目公司與大連開發就大連項目訂立的協議；
「委託地塊」	指	於大連軟件園二期的7塊土地，該等土地須進行大型的土地平整工程，而尚未就此與大部分佔用者達成移遷協議；
「聯繫人」、「關連人士」、「主要股東」	指	各自具有上市規則賦予的涵義；
「代價」	指	中國項目公司根據資產轉讓及補償協議就大連項目而應付大連開發的代價人民幣2,000,000,000元；
「大連開發」	指	大連軟件園開發有限公司，一家於中國註冊成立的有限責任公司，為億達集團成員公司；
「大連集團」	指	大連離岸集團連同大連非離岸集團；
「大連離岸集團」	指	大連離岸合營企業連同其附屬公司，包括特定目的公司；
「大連離岸合營企業」	指	富岸集團有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立的公司，並為根據合營協議將成立的合營公司；
「大連非離岸集團」	指	包括中國合營公司及中國項目公司；
「大連項目」	指	開發及經營位於中國大連的大連軟件園二期；
「大連軟件園二期」	指	位於中國河口灣、四條溝岔及黃泥川旅順南路兩側、南海頭的土地，主要擬作為資訊科技及業務流程外包行業的混合發展用途；
「委託協議」	指	中國項目公司與大連開發就有關構成委託地塊的土地部份進一步進行清拆工程而訂立的委託協議；
「股權轉讓協議」	指	各特定目的公司與億達集團就買賣中國合營公司78%股本權益而訂立的四份股權轉讓協議的統稱；
「固定整理費用地塊」	指	大連軟件園二期的16塊土地，該等土地上進行的清拆工程已大致上完成。部份固定整理費用地塊須進行填海工程，而大連開發已取得該等部份的海域使用權；至於其他部份已與大部份佔用者達成移遷協議。兩塊土地(即指定地塊)已可供發展，而大連開發已取得該等地塊的土地使用權證；
「港元」	指	香港法定貨幣港元；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「瑞安建業獨立股東」	指	瑞安建業股東(羅先生及其聯繫人除外)；
「瑞安房地產獨立股東」	指	瑞安房地產股東(羅先生及其聯繫人除外)(包括但不限於瑞安建業)；
「創域」	指	創域集團有限公司，瑞安房地產的間接全資附屬公司，於英屬處女群島註冊成立的公司；
「合營協議」	指	創域、明域及萬盈於二零零七年五月二十五日就成立大連離岸合營企業作為合營公司而訂立的股東協議；
「土地」	指	大連軟件園二期的23塊土地，包括固定整理費用地塊及委託地塊，總建築面積約6,982,000平方米；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「明域」	指	明域集團有限公司，瑞安建業的直接全資附屬公司，於英屬處女群島註冊成立的公司；
「萬盈」	指	萬盈國際有限公司，億達集團的成員公司，於英屬處女群島註冊成立的公司；
「羅先生」	指	羅康瑞先生；
「非離岸股東協議」	指	億達集團與各特定目的公司就管理中國合營公司訂立的四份股東協議的統稱；
「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣；
「中國合營公司」	指	億達集團將於中國成立的四家全資附屬公司，而該等公司將組成大連非離岸集團的部份；
「中國項目公司」	指	中國合營公司將成立的全資附屬公司，而該等公司將組成大連非離岸集團的部份；
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣；
「服務協議」	指	中國項目公司與大連開發就有關構成固定整理費用地塊的土地部份繼續進行清拆工程而訂立的服務協議；
「瑞安建業」	指	瑞安建業有限公司，一家於百慕達註冊成立的公司，其股份於聯交所上市(股份代號：983)；
「瑞安建業集團」	指	瑞安建業及其附屬公司；
「瑞安建業獨立董事委員會」	指	由瑞安建業獨立非執行董事鄭慕智先生及陳家強教授組成的董事會委員會，以就交易協議的條款及條件是否公平及合理向瑞安建業股東提供意見；
「瑞安建業獨立財務顧問」	指	英高財務顧問有限公司；
「瑞安建業股東」	指	瑞安建業股份持有人；
「瑞安建業股份」	指	瑞安建業股本中每股面值1.00港元的普通股；
「瑞安房地產」	指	瑞安房地產有限公司，於開曼群島註冊成立的公司，其股份於聯交所上市(股份代號：272)；
「瑞安房地產集團」	指	瑞安房地產及其附屬公司；
「瑞安房地產獨立董事委員會」	指	由瑞安房地產獨立非執行董事鄭維建博士、白國禮教授及麥卡錫•羅傑博士組成的董事會委員會，以就交易協議的條款及條件是否公平及合理向瑞安房地產股東提供意見；
「瑞安房地產獨立財務顧問」	指	法國巴黎融資(亞太)有限公司；
「瑞安房地產股東」	指	瑞安房地產股份持有人；
「瑞安房地產股份」	指	瑞安房地產股本中每股面值0.0025美元的普通股；
「指定地塊」	指	兩塊土地(即固定整理費用地塊中地塊編號為W1-A及W2-A的土地)，約1,263,797平方米，於該等土地已進行所有土地平整工程，而有關業權將根據資產轉讓及補償協議轉讓予中國項目公司；
「特定目的公司」	指	大連離岸合營企業將成立的四家全資附屬公司，組成大連離岸集團的部份；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予的涵義；
「交易協議」	指	合營協議、股權轉讓協議、非離岸股東協議、資產轉讓及補償協議、服務協議及委託協議的統稱；及
「億達集團」	指	億達集團有限公司，一家於中國註冊成立的有限責任公司，以及其附屬公司(包括萬盈及大連開發)。

承董事會命
瑞安房地產有限公司
主席
羅康瑞

承董事會命
瑞安建業有限公司
主席
羅康瑞

香港，二零零七年五月二十五日

於本公佈刊發日期，瑞安房地產的執行董事為羅康瑞先生(主席兼行政總裁)及夏連臣先生；瑞安房地產的非執行董事為梁振英議員；而瑞安房地產的獨立非執行董事為龐約翰爵士、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。

於本公佈刊發日期，瑞安建業的執行董事為羅康瑞先生(主席)、蔡玉強先生(副主席)、黃月良先生(行政總裁)、黃福森先生及羅何慧雲女士；瑞安建業的非執行董事為恩萊特教授；而瑞安建業的獨立非執行董事為郭雅理先生、鄭慕智先生及陳家強教授。

* 僅供識別