

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發表任何聲明，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倚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)



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 交 易

關 連 交 易

就開發大連軟件園二期的合營企業進一步增資

茲提述瑞安房地產與瑞安建業於二零零七年五月二十五日就開發大連項目成立組成大連集團的合營企業的關連及須予披露交易而刊發的聯合公佈（「較早前聯合公佈」）。

瑞安房地產及瑞安建業各自的董事會謹此宣佈，於二零零八年一月十五日，創域（瑞安房地產的全資附屬公司）、明域（瑞安建業的全資附屬公司）及億達集團已協定透過注資及股東貸款對大連集團進一步注入總額約相等於人民幣910,000,000元（約978,000,000港元）的現金以供開發大連項目（「進一步增資」）。

進一步增資將由創域、明域及億達集團透過大連離岸合營企業及億達集團直接注入中國合營公司，按彼等各自於大連集團的應佔權益比例（即創域48%、明域22%及億達集團30%的實際權益）分擔，因此，於進一步增資後，彼等各自於大連集團的權益將維持不變。

綜合而言，完成進一步增資後，較早前聯合公佈內所宣佈並經瑞安房地產獨立股東及瑞安建業獨立股東於二零零七年六月二十日各自批准有關成立組成大連集團的合營企業，對瑞安房地產及瑞安建業而言仍將為上市規則第14章及14A章項下的一項須予披露及關連交易。

進一步增資本身構成瑞安房地產及瑞安建業各自的一項關連交易。由於瑞安房地產及瑞安建業各自就上市規則第14A.10條所界定的適用百分比比率均低於2.5%，故進一步增資本身須遵守有關申報及公佈規定，但獲豁免遵守獨立股東批准規定。

背景

茲提述就開發大連項目成立組成大連集團的合營企業的關連及須予披露交易而刊發的較早前聯合公佈。大連集團包括(1)大連離岸合營企業(創域(瑞安房地產的全資附屬公司)、明域(瑞安建業的全資附屬公司)及億達集團分別持有其61.54%、28.20%及10.26%的已發行股本)，(2)中國合營公司(大連離岸合營企業及億達集團分別持有其78%及22%的股權)，及(3)中國項目公司(中國合營公司的全資附屬公司)。

誠如較早前聯合公佈所述，大連集團已成功收購構成該土地的23塊地塊中的兩塊，而瑞安房地產及瑞安建業的意向為大連集團將收購構成該土地的全部23塊地塊以供開發大連項目。

對中國項目公司的進一步增資

瑞安房地產及瑞安建業各自的董事會謹此宣佈，於二零零八年一月十五日，創域、明域及億達集團已協定透過注資及股東貸款對大連集團進一步注入總額約相等於人民幣910,000,000元(約978,000,000港元)的現金，以供進一步收購用於開發大連項目的該土地屬下的其他地塊。

進一步增資將由(i)創域透過大連離岸合營企業以股東貸款方式(約相等於人民幣437,000,000元(約470,000,000港元))；(ii)明域透過大連離岸合營企業以股東貸款方式(約相等於人民幣200,000,000元(約215,000,000港元))；及(iii)億達集團透過大連離岸合營企業以股東貸款方式(約相等於人民幣73,000,000元(約78,000,000港元))及向中國合營公司以注資方式(約人民幣200,000,000元(約215,000,000港元))按彼等各自於大連集團的應佔權益比例(即創域48%、明域22%及億達集團30%的實際權益)分擔。大連離岸合營企業然後會將其股東所得現金按其於中國合營公司的78%權益比例再注資入中國合營公司。因此，於進一步增資後，瑞安房地產、瑞安建業及億達集團各自於大連集團的權益將維持不變。該等股東貸款將為無抵押、須於要求時償還，並將按年利率5厘計息。

創域及明域對進一步增資的現金分擔金額將分別由瑞安房地產及瑞安建業從彼等各自的內部資源及銀行貸款撥付。

進一步增資的理由

誠如較早前聯合公佈所述，大連集團已成功收購構成開發大連項目所需該土地23塊地塊中的兩塊，而瑞安房地產及瑞安建業的意向為大連集團將透過在公開拍賣會上以競投方式收購餘下的21塊地塊。

房地產及土地價格的上漲加上中國政府為放緩中國房地產行業的增長速度而實施的一系列政策性措施，已對在中國營運的房地產發展商構成影響。根據對大連項目的重估及中國政府對房地產發展商頒佈的最新政策(例如於開發房地產項目初期須投入更高的資金比例)，瑞安房地產、瑞安建業及億達集團已共同協定於此時對中國項目公司作出進一步增資，以鞏固其資本基礎。而進一步增資將減低大連項目於發展初期所需的借貸。

瑞安房地產的董事(包括獨立非執行董事)認為，進一步增資的條款屬公平合理及按一般商業條款進行，並且在中國政府實施新政策性措施下確屬必需，而進一步增資亦符合瑞安房地產及瑞安房地產股東的整體最佳利益。

瑞安建業的董事(包括獨立非執行董事)認為，進一步增資的條款屬公平合理及按一般商業條款進行，並且在中國政府實施新政策性措施下確屬必需，而進一步增資亦符合瑞安建業及瑞安建業股東的整體最佳利益。

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53.9%權益。彼亦為瑞安建業主席，擁有瑞安建業已發行股本56.6%權益。因此，瑞安建業及明域為羅先生的聯繫人及瑞安房地產的關連人士。萬盈持有大連離岸合營企業已發行股本的10.26%及億達集團持有中國合營公司22%股權。由於大連離岸合營企業就上市規則而言為瑞安房地產的附屬公司，萬盈及億達集團亦因彼等為大連離岸合營企業的主要股東而成為瑞安房地產的關連人士。鑑於上文所載羅先生於瑞安房地產及瑞安建業的權益，瑞安房地產及創域均為羅先生的聯繫人及瑞安建業的關連人士。

綜合而言，於完成進一步增資後，較早前聯合公佈內所宣佈並經瑞安房地產獨立股東及瑞安建業獨立股東於二零零七年六月二十日各自批准有關成立組成大連集團的合營企業，對瑞安房地產及瑞安建業而言仍將為上市規則第14章及14A章項下的一項須予披露及關連交易。

進一步增資本身構成瑞安房地產及瑞安建業各自的一項關連交易。由於瑞安房地產及瑞安建業各自就上市規則第14A.10條所界定的適用百分比比率均低於2.5%，故進一步增資本身須遵守有關申報及公佈規定，但獲豁免遵守獨立股東批准規定。

一般資料

瑞安房地產(透過其附屬公司及聯繫人)為中國主要房地產發展商之一。瑞安房地產集團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。

瑞安建業集團主要於香港及中國從事水泥生產、建築、房地產發展投資及創業基金投資。

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：

「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；
「大連集團」	指	大連離岸合營企業及其附屬公司連同中國合營公司及中國項目公司；
「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，並為根據創域、明域及萬盈於二零零七年五月二十五日訂立的股東協議所成立的合營公司；
「大連項目」	指	開發及經營大連軟件園二期，位於中國大連河口灣、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；

「進一步增資」	指	為收購更多幅構成大連項目的該土地組成部分的地塊而向中國項目公司作出進一步現金增資，總額約相等於人民幣910,000,000元；
「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，並為一家於英屬處女群島註冊成立的公司；
「該土地」	指	構成大連軟件園二期的23幅土地，土地總面積約6,000,000平方米，用於發展大連項目；
「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，並為一家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，並為一家於英屬處女群島註冊成立的公司；
「羅先生」	指	羅康瑞先生；
「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	大連離岸合營企業擁有78%及億達集團擁有22%的合營企業，為中國項目公司的控股公司；

「中國項目公司」	指	由中國合營公司成立，並持有大連項目的全資附屬公司；
「較早前聯合公佈」	指	瑞安房地產及瑞安建業於二零零七年五月二十五日發出有關就開發大連項目成立合營企業的聯合公佈；
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣；
「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；
「瑞安建業股份」	指	瑞安建業股本中每股面值1.00港元的普通股；
「瑞安建業股東」	指	瑞安建業股份持有人；
「瑞安房地產」	指	瑞安房地產有限公司，一家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；
「瑞安房地產股份」	指	瑞安房地產股本中每股面值0.0025美元的普通股；
「瑞安房地產股東」	指	瑞安房地產股份持有人；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「美元」	指	美利堅合眾國法定貨幣美元；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（包括萬盈及大連軟件園開發有限公司）。

除本公佈另有所指外，人民幣兌港元的兌換率為1.00港元兌人民幣0.93元。此兌換率僅供說明用途，並非表示任何人民幣金額已經或定可按上述兌換率或任何其他兌換率換算。

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，二零零八年一月十六日

於本公佈刊發日期，瑞安房地產的執行董事為羅康瑞先生及夏達臣先生；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、馮國綸博士、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、蔡玉強先生、黃月良先生、劉珍妮女士及羅何慧雲女士；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祁雅理先生、鄭慕智先生及狄利思先生。

* 僅供識別