

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)

(1) 關連及須予披露交易

(1) 關連及須予披露交易

**向開發大連天地•軟件園的合營企業提供
進一步資金或財務資助**

(2) 持續關連交易

(2) 持續關連交易

向大連集團提供管理服務

第二次進一步增資

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，以及瑞安房地產與瑞安建業於二零零八年一月十六日就開發大連項目的進一步增資（「首次進一步增資」）而刊發的聯合公佈（合稱為「較早前聯合公佈」）。

瑞安房地產與瑞安建業各自的董事會謹此宣佈，於二零零八年四月二十八日，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）、萬盈（億達集團的成員公司）及大連離岸合營企業訂立離岸補充協議，據此，創域、明域

及萬盈已協定，待取得瑞安房地產與瑞安建業的獨立股東批准後，訂約方將就開發大連項目向大連集團提供進一步資金或財務資助，總額最多相等於人民幣1,833,000,000元(約2,037,000,000港元)（「離岸進一步增資」）。該等進一步資金將按彼等各自於大連離岸合營企業的權益比例(即創域61.54%、明域28.20%及萬盈10.26%)提供，而財務資助(或以非離岸方式提供)則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)提供。

於二零零八年四月二十八日，中國合營公司的股東訂立非離岸股東備忘錄，據此，大連離岸集團及億達集團已協定按彼等各自於中國合營公司的權益比例(即大連離岸集團78%及億達集團22%)對中國合營公司提供資金或財務資助，總額最多為人民幣2,350,000,000元(約2,611,000,000港元)（「非離岸進一步增資」，與離岸進一步增資合稱為「第二次進一步增資」）。

大連離岸集團根據非離岸股東備忘錄須提供的資金或財務資助將由離岸補充協議項下提供的資金或財務資助撥付。因此，第二次進一步增資所需的資金或財務資助將由瑞安房地產、瑞安建業及億達集團按彼等各自於大連集團的應佔權益比例(即瑞安房地產48%、瑞安建業22%及億達集團30%的實際權益)分擔。於第二次進一步增資後，彼等各自於大連集團的權益將維持不變。

組成有關大連集團的合營企業對瑞安房地產與瑞安建業而言均構成一項關連及須予披露交易，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。第二次進一步增資就上市規則第14A.10條所界定的適用百分比比率，無論就其本身而言或與之前12個月內向大連集團提供的資金及增資合併計算，對瑞安房地產及瑞安建業而言均高於2.5%但低於25%。因此，第二次進一步增資構成瑞安房地產及瑞安建業各自的一項關連及須予披露交易，須遵守有關申報、公佈及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，就第二次進一步增資向瑞安房地產股東提供意見，並將委任獨立財務顧問，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。一份載有第二次進一步增資資料的通函將在切實可行的情況下儘快寄發予各瑞安房地產股東。

瑞安建業獨立董事委員會經已成立，就第二次進一步增資向瑞安建業股東提供意見，而英高財務顧問有限公司獲委任為瑞安建業獨立財務顧問，以向瑞安建業獨立董事委員會及瑞安建業股東提供意見。一份載有第二次進一步增資資料的通函將在切實可行的情況下儘快寄發予各瑞安建業股東。

持續關連交易

於二零零八年四月二十八日，上海瑞安房地產發展(瑞安房地產的全資附屬公司)、晴盛(瑞安建業的全資附屬公司)、億達、中國合營公司與中國項目公司亦訂立一項管理服務協議(「**管理服務協議**」)，據此，上海瑞安房地產發展、晴盛及億達各自同意向大連集團提供管理服務，自二零零八年一月一日起至二零一零年十二月三十一日止，為期三年。根據管理服務協議，上海瑞安房地產發展、晴盛及億達將分別按大連項目總預算建設成本金額的1%、1.5%及1%(可不時修訂)的比例向大連集團收取有關提供管理服務的年費。

大連集團由瑞安建業及瑞安房地產分別實際持有22%及48%的權益。羅先生擁有瑞安建業已發行股本56.57%權益以及瑞安房地產已發行股本54.15%權益。因此，大連集團乃瑞安房地產的關連人士，而瑞安房地產集團根據管理服務協議提供予大連集團的服務將構成瑞安房地產的持續關連交易。此外，就上市規則而言，組成大連集團的公司均為瑞安房地產的附屬公司，瑞安建業及億達則因身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，而大連集團根據管理服務協議自瑞安建業集團及億達集團獲得的服務亦將構成瑞安房地產的持續關連交易。

鑒於上文所述羅先生於大連集團及瑞安房地產的權益，大連集團為羅先生的聯繫人，並因此成為瑞安建業的關連人士。因此，瑞安建業集團根據管理服務協議提供予大連集團的服務將構成瑞安建業的持續關連交易。

瑞安房地產集團、瑞安建業集團及億達集團各自根據管理服務協議收取的每年最高管理費就上市規則第14A.10條所界定的適用百分比比率將高於0.1%但低於2.5%。因此，就瑞安房地產及瑞安建業各自而言，根據管理服務協議擬進行的交易均須遵守上市規則有關申報及公佈的規定。

背景

茲提述就成立組成大連集團的合營企業的關連及須予披露交易，以及就開發大連項目的首次進一步增資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(一間由創域(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)及萬盈(億達集團的成員公司)分別持有其61.54%、28.20%及10.26%的已發行股本的公司)及其非中國附屬公司(包括特定目的公司)；(2)中國合營公司(大連離岸集團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)。

除非另有說明，否則本公佈所用詞彙與較早前聯合公佈所界定者具有相同涵義。

第二次進一步增資

離岸補充協議

日期： 二零零八年四月二十八日

訂約方：

- (1) 創域；
- (2) 明域；
- (3) 萬盈；及
- (4) 大連離岸合營企業。

協議事項：

訂約方已同意補充及修訂合營協議，據此，待取得瑞安房地產及瑞安建業的獨立股東批准後，訂約方將就開發大連項目向大連集團提供進一步資金或財務資助，總額最多相等於人民幣1,833,000,000元（約2,037,000,000港元）（「離岸進一步增資」）。該等進一步資金將按彼等各自於大連離岸合營企業的權益比例（即創域61.54%、明域28.20%及萬盈10.26%）提供，而財務資助（或以非離岸方式提供）則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）提供。

按照截至二零零七年十二月三十一日止財政期間大連離岸合營企業的未經審核綜合財務報表，大連離岸合營企業及其附屬公司於該段期間的除稅前及除稅後綜合純利均約為人民幣40,900,000元，而大連離岸合營企業及其附屬公司於二零零七年十二月三十一日的綜合資產淨值約為人民幣40,900,000元。

非離岸股東備忘錄

日期： 二零零八年四月二十八日

訂約方：

- (1) 特定目的公司（均為大連離岸合營企業的間接全資附屬公司）；及
- (2) 億達。

協議事項：

大連離岸集團及億達集團將按彼等各自於中國合營公司的權益比例（即大連離岸集團78%（最多相等於人民幣1,833,000,000元）及億達集團22%（最多相等於人民幣517,000,000元）的權益），向中國合營公司提供總額最多達人民幣2,350,000,000元（約2,611,000,000港元）的資金或財務資助（「非離岸進一步增資」，與離岸進一步增資合稱為「第二次進一步增資」）。第二次進一步增資的金額乃根據估計土地成本及大連集團營運的資金所需而釐定。

大連離岸集團根據非離岸股東備忘錄須提供的資金或財務資助將由離岸補充協議項下提供的資金或財務資助撥付。因此，第二次進一步增資所需的資金或財務資助將由瑞安房地產、瑞安建業及億達集團按彼等各自於大連集團的應佔權益比例（即瑞安房地產48%、瑞安建業22%及億達集團30%的實際權益）分擔。於第二次進一步增資後，彼等各自於大連集團的權益將維持不變。

創域及明域對第二次進一步增資的現金分擔金額（如有）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。

進行第二次進一步增資的理由

根據對大連項目的進一步評估、中國加緊對土地收購的管制、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）以及中國房地產行業的整體市況，瑞安房地產、瑞安建業及億達集團已共同協定進一步加快及完成大連項目的土地收購。因此，資金計劃已獲修改，以使本階段可收購更多土地，而不是因時收購。第二次進一步增資將增強中國項目公司的資金實力及現金流量，從而實現該等收購。

瑞安房地產的董事（不包括瑞安房地產的獨立非執行董事，其觀點將連同瑞安房地產獨立財務顧問的建議載於寄發予瑞安房地產股東的通函內）認為，第二次進一步增資的條款屬公平合理及按正常商業條款進行，並且在中國政府實施新政策措施下確屬必需，因此，第二次進一步增資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（不包括瑞安建業的獨立非執行董事，其觀點將連同瑞安建業獨立財務顧問的建議載於寄發予瑞安建業股東的通函內）認為，第二次進一步增資的條款屬公平合理及按正常商業條款進行，並且在中國政府實施新政策措施下確屬必需，因此，第二次進一步增資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

組成有關大連集團的合營企業對瑞安房地產與瑞安建業而言均構成一項關連及須予披露交易，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。第二次進一步增資就上市規則第14A.10條所界定的適用百分比比率，無論就其本身而言或與之前12個月內向大連集團提供的資金及注資合併計算，對瑞安房地產及瑞安建業而言均高於2.5%但低於25%。因此，第二次進一步增資構成瑞安房地產及瑞安建業各自的一項關連及須予披露交易，須遵守有關申報、公佈及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，就第二次進一步增資向瑞安房地產股東提供意見，並將委任獨立財務顧問，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。一份載有第二次進一步增資資料的通函將在切實可行的情況下儘快寄發予各瑞安房地產股東。

瑞安建業獨立董事委員會經已成立，就第二次進一步增資向瑞安建業股東提供意見，而英高財務顧問有限公司獲委任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。一份載有第二次進一步增資資料的通函將在切實可行的情況下儘快寄發予各瑞安建業股東。

持續關連交易

管理服務協議

日期：二零零八年四月二十八日

訂約方：

- (1) 上海瑞安房地產發展；
- (2) 晴盛；
- (3) 億達；
- (4) 中國合營公司；及
- (5) 中國項目公司。

條款：

自二零零八年一月一日起至二零一零年十二月三十一日止，為期三年，並可自動續期三年，直至大連項目完成為止，惟須遵守當時上市規則適用的規定。二零零八年一月一日為管理服務協議的生效日期，以該日為結算日期，易於日後監控。

根據管理服務協議，上海瑞安房地產發展、晴盛及億達各自同意向大連集團提供管理服務。具體而言，上海瑞安房地產發展同意就大連項目的整體規劃、設計控制、概念設計及實施提供管理服務；晴盛同意就有關日常管理、項目管理、質量及安全控制、銷售及市場推廣、土地收購及資產管理提供管理服務；而億達同意就有關建設管理、土地整理及與地方政府的協調提供管理服務。

根據管理服務協議提供管理服務的條文，上海瑞安房地產發展、晴盛及億達各自將分別按大連項目總預算建設成本金額的1%、1.5%及1% (可不時修訂) 的比例每年向大連集團收取管理服務費用。管理服務費用乃瑞安房地產、瑞安建業與億達經公平磋商後協定，並已參考向房地產發展項目提供類似管理服務的市場可資比較公司，以及考慮上海瑞安房地產發展、晴盛及億達將為大連項目提供的工作及服務的性質及數量。因此，瑞安房地產及瑞安建業的董事認為，根據管理服務協議釐定管理服務費用的基準屬公平合理，並符合正常商業條款。

年度上限

於截至二零一零年十二月三十一日止三個年度，瑞安房地產集團、瑞安建業集團及億達集團各自於管理服務協議項下的年度上限預計如下：

	截至以下年度止的年度上限		
	二零零八年 人民幣元	二零零九年 人民幣元	二零一零年 人民幣元
瑞安房地產集團	4,421,000 (約4,912,000港元)	12,660,000 (約14,067,000港元)	12,660,000 (約14,067,000港元)
瑞安建業集團	6,630,000 (約7,367,000港元)	19,000,000 (約21,111,000港元)	19,000,000 (約21,111,000港元)
億達集團	4,421,000 (約4,912,000港元)	12,660,000 (約14,067,000港元)	12,660,000 (約14,067,000港元)

進行持續關連交易的理由

瑞安房地產的董事(包括瑞安房地產的獨立非執行董事)認為，管理服務協議將讓瑞安房地產充分利用其於中國大型綜合發展項目的總規劃及設計方面的專業知識及經驗，並利用瑞安建業及億達於中國項目發展方面的專業知識及經驗，從而確保大連項目達致瑞安房地產的優質標準，並認為管理服務協議的條款符合正常商業條款，且年度上限屬公平及合理，亦認為根據管理服務協議擬進行的交易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(包括瑞安建業的獨立非執行董事)認為，管理服務協議將讓瑞安建業充分利用其於房地產項目管理及房地產質量控制方面的專業知識及經驗，從而確保大連項目達致瑞安建業的優質標準，並認為管理服務協議的條款符合正常商業條款，且年度上限屬公平及合理，亦認為根據管理服務協議擬進行的交易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

大連集團由瑞安建業及瑞安房地產分別實際持有22%及48%的權益。羅先生擁有瑞安建業已發行股本56.57%權益以及瑞安房地產已發行股本54.15%權益。因此，大連集團乃瑞安房地產的關連人士，而瑞安房地產集團根據管理服務協議提供予大連集團的服務將構成瑞安房地產的持續關連交易。此外，就上市規則而言，組成大連集團的公司均為瑞安房地產的附屬公司，瑞安建業及億達則因身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，而大連集團根據管理服務協議自瑞安建業集團及億達集團獲得的服務亦將構成瑞安房地產的持續關連交易。

鑒於上文所述羅先生於大連集團及瑞安房地產的權益，大連集團為羅先生的聯繫人，並因此成為瑞安建業的關連人士。因此，瑞安建業集團根據管理服務協議提供予大連集團的服務將構成瑞安建業的持續關連交易。

瑞安房地產集團、瑞安建業集團及億達集團各自根據管理服務協議收取的每年最高管理費就上市規則第14A.10條所界定的適用百分比比率將高於0.1%但低於2.5%。因此，就瑞安房地產及瑞安建業各自而言，根據管理服務協議擬進行的交易均須遵守上市規則有關申報及公佈的規定。

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資產管理、水泥生產、房地產發展、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。就瑞安房地產及瑞安建

業各自董事經作出一切合理查詢後所知及所信，億達集團除身為大連項目的合營夥伴及中華匯房地產有限公司(瑞安建業集團的聯繫人)的股東外，與瑞安房地產及瑞安建業並無其他關係。

釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「年度上限」	指	根據管理服務協議，瑞安房地產、瑞安建業及億達各自可收取的管理費的每年上限金額；
「大連集團」	指	大連離岸合營企業及其附屬公司，包括中國合營公司及中國項目公司；
「大連離岸集團」	指	大連離岸合營企業及其非中國附屬公司，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，並為根據創域、明域與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	開發及經營大連天地•軟件園(前稱為大連軟件園二期)，詳情載於較早前聯合公佈內；
「首次進一步增資」	指	如瑞安房地產及瑞安建業於二零零八年一月十六日聯合公佈所載，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；
「創域」	指	創域集團有限公司，瑞安房地產的全資附屬公司，並為一家於英屬處女群島註冊成立的公司；

「合營協議」	指	創域、明域、萬盈及大連離岸合營企業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，並經日期為二零零七年八月二十九日的首份補充股東協議補充及修訂；
「土地」	指	組成大連天地•軟件園的土地，詳情載於較早前聯合公佈內；
「明域」	指	明域集團有限公司，瑞安建業的全資附屬公司，並為一家於英屬處女群島註冊成立的公司；
「管理服務協議」	指	上海瑞安房地產發展、晴盛、億達、中國合營公司與中國項目公司就向大連集團提供管理服務而於二零零八年四月二十八日訂立的管理服務協議；
「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；
「晴盛」	指	晴盛控股有限公司，瑞安建業的全資附屬公司，並為一家於英屬處女群島註冊成立的公司；
「離岸進一步增資」	指	根據離岸補充協議，為發展大連項目而向大連離岸集團提供離岸資金或財務資助，總額最多相等於人民幣1,833,000,000元；
「離岸補充協議」	指	創域、明域、萬盈與大連離岸合營企業於二零零八年四月二十八日訂立的第二份補充協議，以補充及修訂合營協議；
「非離岸進一步增資」	指	向中國合營公司提供非離岸資金或財務資助，總額最多為人民幣2,350,000,000元；

「非離岸股東備忘錄」	指	特定目的公司與億達就中國合營公司的額外資金需求而於二零零八年四月二十八日訂立的備忘錄；
「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%的合營公司，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及二零零八年一月十六日發出有關就開發大連項目成立合營企業及首次進一步增資的聯合公佈；
「第二次進一步增資」	指	包括離岸進一步增資及非離岸進一步增資；
「上海瑞安房地產發展」	指	上海瑞安房地產發展有限公司，瑞安房地產的全資附屬公司，並為一家於中國註冊成立的公司；
「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，其證券於聯交所上市(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祁雅理先生、鄭慕智先生及狄利思先生組成的董事會委員會，以就第二次進一步增資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，一家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(就企業融資提供意見)及第9類(資產管理)受規管活動的持牌法團；
「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 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，以就第二次進一步增資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	瑞安房地產將聘任的獨立財務顧問，以就第二次進一步增資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；
「特定目的公司」	指	大連離岸合營企業於香港註冊成立的四家全資附屬公司，組成大連離岸集團的部分；
「億達」	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；及
「億達集團」	指	億達及其附屬公司(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及僅供說明用途，人民幣按1.00港元兌人民幣0.9元的兌換率兌換為港元。這並非表示任何人民幣金額已經或可以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，二零零八年四月二十八日

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