

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)

持續關連交易

大連天地 • 軟件園之建築工程框架協議

於二零零八年八月七日，富岸(本公司持有其61.54%已發行股本的附屬公司)與億達訂立建築工程框架協議，據此，億達集團可不時與富岸集團訂立合約在土地上進行場地平整及建築工程，年期屆滿日須不遲於二零一零年十二月三十一日。

就上市規則而言，由於億達(透過其全資附屬公司)為富岸(本公司的一家附屬公司)的主要股東，故億達為本公司的關連人士。因此，根據建築工程框架協議擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

由於建築工程框架協議就上市規則第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，根據建築工程框架協議擬進行的交易須遵守上市規則有關申報及公佈的規定。

1. 建築工程框架協議

日期： 二零零八年八月七日

訂約方： (1) 富岸；及
(2) 億達

條款：

億達集團可不時與富岸集團訂立合約在土地上進行場地平整及建築工程，年期屆滿日須不遲於二零一零年十二月三十一日。該等場地平整及建築工程包括挖土及／或填土、清理建築地盤、清除建築垃圾、裝設排水設施以及在土地上實施主體建造。

根據建築工程框架協議，訂約方可不時訂立建築協議。每份建築協議的具體條款(包括場地平整及建築工程的範圍、施工期、質量及其他慣用條款)將根據公平及正常市場條款按公平磋商而釐定。該等場地平整及建築工程的費用不應超過在大連提供類似場地平整及建築工程服務的現行市價。

董事認為，釐定建築工程框架協議費用的基準屬公平合理並符合正常商業條款。

2. 年度上限

預期富岸集團根據建築工程框架協議於截至二零一零年十二月三十一日止三年應付億達集團的最高年度費用如下：

	二零零八年	二零零九年	二零一零年
	人民幣	人民幣	人民幣
建築工程框架協議	110,000,000	91,400,000	91,400,000
	(附註)		

附註：此金額包括富岸集團根據訂約方就若干地塊的場地平整工程而訂立的場地平整協議(詳情載於本公司日期為二零零八年五月十三日的公佈內)應付予億達集團的費用為人民幣7,500,000元。

於釐定該等最高年度費用時，董事已計及在土地上進行場地平整及建築工程的預計進度及在大連提供類似服務的主要市場價格。董事認為，上述該等最高年度費用乃屬合理。

3. 進行持續關連交易的理由

億達集團在中國進行場地平整及建築工程方面擁有豐富經驗，且熟悉大連當地的土地狀況。因此，建築工程框架協議將讓富岸集團得以利用億達集團在項目開發的場地平整及建築工程方面的專業知識及經驗，從而富岸集團得以專注於大連天地·軟件園項目(本公司在國內的一個開發項目，並擁有48%的應佔權益)的整體規劃及管理。

董事(包括獨立非執行董事)認為，建築工程框架協議的條款屬公平合理，並符合正常商業條款，且根據建築工程框架協議擬進行的交易符合本公司及股東的整體最佳利益。

4. 上市規則的涵義

就上市規則而言，由於億達(透過其全資附屬公司)為富岸(本公司的一家附屬公司)的主要股東，故億達為本公司的關連人士。因此，根據建築工程框架協議擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

由於建築工程框架協議就上市規則第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，根據建築工程框架協議擬進行的交易須遵守上市規則有關申報及公佈的規定。

5. 一般資料

本公司(透過其附屬公司及聯繫人)為中國主要房地產發展商之一。本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。

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天地•軟件園開發項目的合營夥伴外，與本集團並無其他關係。

6. 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：

「聯繫人」、 「關連人士」、 「附屬公司」、 「主要股東」	指	各自具有上市規則賦予該詞的涵義；
「本公司」	指	瑞安房地產有限公司，一家於開曼群島註冊成立的公司，其股份於香港聯合交易所有限公司上市；
「董事」	指	本公司董事；
「建築工程框架協議」	指	富岸與億達於二零零八年八月七日就土地的場地平整及建築工程訂立的協議；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「土地」	指	組成大連天地•軟件園的土地部分；
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則；
「富岸」	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，本集團擁有其61.54%的權益；
「富岸集團」	指	富岸及其附屬公司；

「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；
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；
「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。

承董事會命
瑞安房地產有限公司
主席
羅康瑞

香港，二零零八年八月七日

於本公佈刊發日期，本公司的執行董事為羅康瑞先生(主席兼行政總裁)及夏達臣先生；本公司的非執行董事為梁振英議員；而本公司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。

* 僅供識別