

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依賴該等內容而引起的任何損失承擔任何責任。



持續關連交易

持續關連交易

有關框架協議的補充協議

茲提述瑞安房地產於二零零六年九月二十日刊發的招股章程及瑞安建業分別於二零零七年二月十五日及二零零七年三月八日刊發的公佈及通函，有關瑞安建築與瑞安房地產於二零零六年六月四日訂立的建築服務框架協議擬進行的交易，該等交易根據上市規則第14A章均構成瑞安房地產及瑞安建業的持續關連交易。

由於框架協議的年期將於二零零八年十二月三十一日屆滿，瑞安建築及瑞安房地產已同意於二零零八年十二月十五日訂立一份補充協議（「補充協議」）以延長年期多三個財政年度至二零一一年十二月三十一日。瑞安建業及瑞安房地產將於框架協議再續期時，根據上市規則遵守適用的規定。

羅康瑞先生為瑞安房地產的主席，於瑞安房地產已發行股本中擁有約54.52%權益。他亦是瑞安建業的主席，並於瑞安建業已發行股本中擁有約56.63%權益。因此，瑞安建業及瑞安建築乃瑞安房地產的一名關連人士的聯繫人。根據經補充協議修訂的框架協議擬進行的交易將因而構成瑞安房地產的持續關連交易。由於瑞安房地產就新上限計算出的上市規則第14A.10條所列載的適用百分比比率超出2.5%，因此，瑞安房地產須就補充協議及持續關連交易遵守上市規則第14A章有關作出公佈、瑞安房地產獨立股東批准、每年檢討及申報的規定。

鑑於上文所載羅先生於瑞安房地產及瑞安建業擁有的權益，瑞安房地產乃瑞安建業的一名關連人士的聯繫人。因此，根據經補充協議修訂的框架協議擬進行的交易將構成瑞安建業的持續關連交易。由於瑞安建業就新上限計算出的上市規則第14A.10條所列載的適用百分比比率超出2.5%，因此，瑞安建業須就補充協議及持續關連交易遵守上市規則第14A章有關作出公佈、瑞安建業獨立股東批准、每年檢討及申報的規定。

茲提述瑞安房地產於二零零六年九月二十日刊發的招股章程，有關根據框架協議擬進行的持續關連交易。

茲亦提述瑞安建業分別於二零零七年二月十五日及二零零七年三月八日就有關根據框架協議擬進行的持續關連交易刊發的公佈及通函。瑞安建業獨立股東已於二零零七年四月十二日舉行的瑞安建業股東特別大會上批准框架協議及據此擬進行的持續關連交易。

由於框架協議的年期將於二零零八年十二月三十一日屆滿，瑞安建築及瑞安房地產已同意於二零零八年十二月十五日訂立一份補充協議（「補充協議」）以延長年期多三個財政年度至二零一一年十二月三十一日。

補充協議

日期: 二零零八年十二月十五日

訂約方: (1) 瑞安建築；及
(2) 瑞安房地產

主要條款: 延長框架協議的年期，致使框架協議於二零一一年十二月三十一日屆滿。任何續期須經訂約方協定，並須取得所需的同意及/或批准。在訂約方同意及在獲得一切所需的同意及/或批准的情況下，每次續期應為三個財政年度。

瑞安建業及瑞安房地產將於框架協議再續期時，根據上市規則遵守適用的規定。

年度上限

誠如瑞安房地產在二零零六年九月二十日刊發的招股章程及瑞安建業在二零零七年二月十五日刊發的公佈所載，截至二零零八年十二月三十一日止三個財政年度的前年度上限分別為人民幣 285,000,000 元、人民幣 535,000,000 元及人民幣 750,000,000 元。

現建議截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度就瑞安建築向瑞安房地產集團提供的所有建築服務所支付的每年最高總額分別不得超過人民幣 410,000,000 元、人民幣 561,000,000 元及人民幣 845,000,000 元(「新上限」)。新上限乃按過往判予瑞安建築的合約中尚未竣工的工程經核證完成時須予支付的預計金額及參照於相關財政年度期間根據投標程序由瑞安房地產集團判予瑞安建築的新合約所預期進行的建築工程的最高金額而釐定。

於截至二零零七年十二月三十一日止兩個財政年度瑞安房地產集團就瑞安建築向瑞安房地產集團提供的所有建築服務而支付予瑞安建築的總額分別約為人民幣 27,000,000 元及人民幣 117,000,000 元。於截至二零零八年九月三十日止九個月瑞安房地產集團就瑞安建築所提供的建築服務已付或應付款項總額約為人民幣 210,000,000 元。鑑於上述財政年度期間瑞安房地產集團就建築服務向瑞安建築所支付的實際總額有明顯上升的趨勢，並考慮到：(a)瑞安建築以其日益增長的能力而可能承接更多工程、(b)瑞安建築的投標成功率較高及(c)可能有更多適合瑞安建築競投的瑞安房地產房地產開發項目接踵而來，故釐定截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度的年度上限為分別不得超過人民幣 410,000,000 元、人民幣 561,000,000 元及人民幣 845,000,000 元是較為適當的。

交易的理由

經考慮瑞安建築過往業績、經驗及專業技術，並對瑞安房地產的建築要求及水平的了解，以及瑞安建築參予其建築工程的競投而獲授若干建築合約的可能性後，瑞安房地產相信更新框架協議的年期符合其最佳利益。

瑞安建築為瑞安建業於中國的建築旗艦公司。框架協議能為瑞安建築於中國競投合約及從事建築工程提供商機，配合瑞安房地產集團的房地產發展業務。

瑞安房地產董事（包括瑞安房地產的獨立非執行董事）認為，持續關連交易乃按瑞安房地產集團一般及日常業務過程中訂立，補充協議（連同新上限）乃經訂約方公平磋商後按正常商業條款協定，而補充協議的條款及持續關連交易（連同新上限）乃公平合理，且符合瑞安房地產股東的整體利益。

瑞安建業董事（包括瑞安建業的獨立非執行董事）認為，持續關連交易乃按瑞安建業集團一般及日常業務過程中訂立，補充協議（連同新上限）乃經訂約方公平磋商後按正常商業條款協定，而補充協議的條款及持續關連交易（連同新上限）乃公平合理，且符合瑞安建業股東的整體利益。

瑞安房地產股東及瑞安建業股東應注意，新上限乃瑞安房地產及瑞安建業根據現時所取得資料對相關交易的每年總金額作出的合理估計。新上限與瑞安房地產集團及瑞安建業集團的財務或潛在財務表現並無直接關係，且不應被當作有任何直接關係。由於瑞安房地產集團就建築服務的委聘工作（訂立少於人民幣 1,000,000 元合約除外）須經過投標程序，而其他獨立第三方承包商亦可參與競投，故瑞安建築可能會或可能不會向瑞安房地產集團提供建築服務至新上限水平，甚至不會提供建築服務。

上市規則的涵義

羅先生為瑞安房地產的主席，於瑞安房地產已發行股本中擁有約54.52%權益。他亦是瑞安建業的主席，並於瑞安建業已發行股本中擁有約56.63%權益。因此，瑞安建業及瑞安建築乃瑞安房地產的一名關連人士的聯繫人。根據經補充協議修訂的框架協議擬進行的交易將因而構成瑞安房地產的持續關連交易。由於瑞安房地產就新上限計算得出的上市規則14A.10條所列載的適用百分比比率超出2.5%，因此，瑞安房地產須就補充協議及持續關連交易遵守上市規則第14A章有關作出公佈、瑞安房地產獨立股東批准、每年檢討及申報的規定。

瑞安房地產的獨立非執行董事馮國綸博士實益擁有瑞安房地產股份 3,700,000 股及瑞安建業股份 682,000 股，分別佔瑞安房地產及瑞安建業已發行股本約 0.08%及 0.21%。

鑑於上文所載羅先生於瑞安房地產及瑞安建業擁有的權益，瑞安房地產乃瑞安建業的一名關連人士的聯繫人。因此，根據經補充協議修訂的框架協議擬進行的交易將構成瑞安建業的持續關連交易。由於瑞安建業就新上限計算得出的上市規則14A.10條所列載的適用百分比比率超出2.5%，因此，瑞安建業須就補充協議及持續關連交易遵守上市規則第14A章有關作出公佈、瑞安建業獨立股東批准、每年檢討及申報的規定。

瑞安建業的獨立非執行董事祁雅理先生實益擁有瑞安房地產股份 15,000 股，佔瑞安房地產已發行股本約 0.0003%。

瑞安房地產獨立董事委員會已成立，就有關持續關連交易向瑞安房地產股東提供意見，而獨立財務顧問將獲聘任，向瑞安房地產獨立董事委員會及瑞安房地產獨立股東提供意見。一份載有持續關連交易進一步詳情的通函將於切實可行的情況下儘快寄發予瑞安房地產股東。

瑞安建業獨立董事委員會已成立，就有關持續關連交易向瑞安建業股東提供意見，而獨立財務顧問將獲聘任，向瑞安建業獨立董事委員會及瑞安建業獨立股東提供意見。一份載有持續關連交易進一步詳情的通函將於切實可行的情況下儘快寄發予瑞安建業股東。

一般資料

瑞安房地產為中國主要房地產發展商之一。瑞安房地產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。

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

瑞安建築為瑞安建業於中國的建築旗艦公司，其主要業務為樓宇建築。

釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「聯繫人」、 「關連人士」、 「附屬公司」	指	各自具有上市規則所賦予的涵義；
「建築服務」	指	由瑞安建築向瑞安房地產及／或其附屬公司提供建築服務，包括但不限於樓宇建築的土木工程、機電工程及安裝工程以及裝修及翻新工程，全部工程均與中國的房地產開發項目有關；
「持續關連交易」	指	經補充協議修訂的框架協議項下擬進行的交易；
「框架協議」	指	瑞安建築與瑞安房地產於二零零六年六月四日訂立有關提供建築服務的框架協議；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「瑞安建業獨立股東」	指	除羅先生及其聯繫人以外的瑞安建業股東；
「瑞安房地產獨立股東」	指	除羅先生及其聯繫人（包括但不限於瑞安建業）以外的瑞安房地產股東；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「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，不包括香港及澳門特別行政區；
「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狄利思先生及李凱倫女士組成的董事會委員會，就補充協議的條款及條件是否公平合理向瑞安建業股東提供意見；
「瑞安建業獨立財務顧問」	指	瑞安建業將聘任的獨立財務顧問，就補充協議向瑞安建業獨立董事委員會及瑞安建業獨立股東提供意見；
「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，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健博士、白國禮教授及麥卡錫·羅傑博士組成的董事會委員會，就補充協議的條款及條件是否公平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，就補充協議向瑞安房地產獨立董事委員會及瑞安房地產獨立股東提供意見；
「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；
「瑞安建築」	指	瑞安建築有限公司（前稱上海瑞安建築有限公司），為瑞安建業持有 70% 的附屬公司；

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「補充協議」	指	瑞安建築與瑞安房地產於二零零八年十二月十五日訂立有關框架協議的補充協議；及
「%」	指	百分比。

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，二零零八年十二月十五日

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)、王克活先生及李子尚先生；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、狄利思先生及李凱倫女士。

* 僅供識別