

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因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之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之有限責任公司)
(股份代號: 272)

持續關連交易

**有關大連天地·軟件園
建築工程框架協議之補充協議**

茲提述本公司於二零零八年八月七日刊發，有關根據二零零八年八月七日富岸（本公司持有其 61.54% 已發行股本之附屬公司）與億達簽訂建築工程框架協議（「原協議」）構成之持續關連交易所發出之公佈（「較早前公佈」）。

富岸與億達就原協議於二零零九年七月十七日簽訂一份補充協議（「補充協議」），以將原協議之屆滿日期由二零一零年十二月三十一日延長至二零一一年十二月三十一日。

根據原協議富岸集團就億達集團提供之建築服務支付予億達集團之年度應付總額，誠如較早前公佈所披露，有關截至二零一零年十二月三十一日止兩個年度之年度上限將不敷應用。因此，本公司欲修訂截至二零一零年十二月三十一日止兩個年度之年度上限及設定截至二零一一年十二月三十一日止年度之新年度上限。

由於億達（通過其全資附屬公司）為富岸（按上市規則為本公司一家附屬公司）之主要股東，億達為本公司之關連人士。因此，經補充協議修訂後之原協議項下之交易，構成本公司一項持續關連交易。由於上市規則有關持續關連交易所界定之適用百分比比率（盈利比率除外）超逾 2.5%，持續關連交易及該已修訂及新年度上限須遵守上市規則有關申報、公佈及獨立股東批准之規定。

本公司已成立獨立董事委員會向本公司獨立股東提供意見，並將聘任獨立財務顧問，就補充協議之條款及持續關連交易向獨立董事委員會及本公司獨立股東提供意見。

載有(其中包括)補充協議及持續關連交易之進一步詳情，連同本公司獨立董事委員會之意見及獨立財務顧問提供予獨立董事委員會及獨立股東之意見書之通函，將於實際可行情況下盡快寄發予股東。

茲提述較早前公佈有關原協議項下之持續關連交易，億達集團可不時與富岸集團就土地上進行場地平整及建築工程訂立合約，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。根據原協議，訂約方可不時訂立有關建築服務之協議。每份該等協議之具體條款(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之費用不應超過大連提供類似場地平整及建築工程服務之現行市價。

富岸已與億達簽訂補充協議，原協議之屆滿日期將由二零一零年十二月三十一日延長至二零一一年十二月三十一日。

1. 補充協議

日期： 二零零九年七月十七日

訂約方： 富岸
億達

主要條款： 將原協議之屆滿日期由二零一零年十二月三十一日延長至二零一一年十二月三十一日。經補充協議修訂後，原協議將涵蓋截至二零一一年十二月三十一日止三個年度。

2. 年度上限

根據原協議有關富岸集團就億達集團提供建築服務應付予億達集團之年度總額，於較早前公佈中披露之截至二零一零年十二月三十一日止兩個年度之年度上限將不敷應用。因此，本公司欲修訂截至二零一零年十二月三十一日止兩個年度之該等年度上限，並設定截至二零一一年十二月三十一日止年度之新年度上限如下：

	二零零九年 人民幣	二零一零年 人民幣	二零一一年 人民幣
現年度上限	91,400,000	91,400,000	—
新年度上限	200,000,000	250,000,000	250,000,000

就訂定經修訂及新年度上限，本公司董事已計及最新發展計劃、在土地上進行場地平整及建築工程之預計進度，以及與其他同等承建商比較，億達集團所提供服務之質素、能力及範疇。

截至二零零九年六月三十日止六個月，富岸集團就億達集團提供建築服務之已付及應付之總額約為人民幣 27,110,000 元。富岸集團及億達集團目前就數份重大之建築服務協議進行磋商，預期富岸集團就持續關連交易應付之年度總額將超逾截至二零零九年十二月三十一日及二零一零年十二月三十一日止兩個年度之現年度上限。

根據現時規劃，本集團將加快大連天地·軟件園之發展步伐。董事認為，就億達集團於大型綜合發展項目之優勢、專業知識及經驗，及本集團以往與億達集團流暢而緊密之合作經驗，億達為少數具備足夠能力及豐富本土經驗，以勝任處理本集團於大連迅速發展之承建商之一。

3. 簽訂補充協議及重新訂定年度上限之原因

鑑於在土地上大連天地·軟件園之現時發展，預期將有更多場地平整及建築工程進行。董事認為簽訂補充協議有助於本集團加快發展進程並享有其所產生之經濟利益，與本集團商業目標一致。

董事(包括非執行董事)認為經修訂及新年度上限及補充協議之條款乃公平合理，且為一般商業條款，而持續關連交易亦符合本公司及其股東之整體利益。

4. 上市規則之涵義

由於億達(通過其全資附屬公司)為富岸(根據上市規則為本公司之附屬公司)之主要股東，億達為本公司關連人士。因此，經補充協議修訂後之原協議項下之交易，構成本公司一項持續關連交易。

由於根據上市規則第 14A.10 條定義且適用於經補充協議修訂後之原協議之有關適用百分比比率(盈利比率除外)超逾 2.5%，持續關連交易及經修訂及新年度上限須遵守上市規則有關申報、公佈及獨立股東批准之規定。

本公司已成立獨立董事委員會向獨立股東提供意見，並將聘任獨立財務顧問，就補充協議之條款及持續關連交易向獨立董事委員會及本公司獨立股東提供意見。

載有(其中包括)補充協議及持續關連交易之進一步詳情，連同本公司獨立董事委員會之意見及獨立財務顧問提供予獨立董事委員會及獨立股東之意見書之通函，將於實際可行情況下盡快寄發予股東。

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。本集團主要在中國從事房地產開發、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之涵義；
「年度上限」	指	富岸集團就持續關連交易每年應付予億達集團之最高款額；
「本公司」	指	瑞安房地產有限公司，一家於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司上市；
「建築服務」	指	根據經補充協議修訂後之原協議，億達集團提供予富岸集團之服務，包括但不限於挖土及/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；

「持續關連交易」	指 富岸集團及億達集團就建築服務訂立或將訂立之持續關連交易；
「董事」	指 本公司之董事；
「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 位於大連天地·軟件園之23塊土地，總面積約為6,790,500平方米；
「上市規則」	指 香港聯合交易所有限公司證券上市規則；
「原協議」、 「較早前公佈」、 「補充協議」	指 各自具有本公佈摘要內所賦予該詞之涵義；
「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；
「富岸」	指 富岸集團有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立之公司，並由本集團持有其61.54%股權，億達集團持有其10.26%股權，而明域集團有限公司(瑞安建業有限公司之全資附屬公司)則持有其28.2%股權；
「富岸集團」	指 富岸及其附屬公司；
「人民幣」	指 人民幣，中國法定貨幣；
「股東」	指 本公司股份持有人；
「億達」	指 億達集團有限公司，一家於中國註冊成立之有限責任公司；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，二零零九年七月十七日

於本公佈日期，本公司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；本公司的非執行董事為梁振英議員；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